

長崎県公舎等管理業務委託仕様書

本仕様書は、県（以下「甲」という。）が受注者（以下「乙」という。）に委託する職員公舎等の管理に関する仕様を定めるものであり、業務を合理的かつ効率的に執行することを目的とする。

1. 業 務 名 長崎県公舎等管理業務委託
2. 契約期間 令和7年7月1日から令和10年6月30日まで
3. 契約物件及び所在地 長崎市及び長与町内の職員公舎 46棟 574戸《別紙1》のとおり

4. 業務内容

（1）事務業務

① 標準業務時間

- ・月曜日から金曜日（祝日を除く）午前9時00分から午後5時45分まで

② 業務内容及び体制

- ・入居者及び甲からの修繕要望等に関する受付業務を行うこと。
- ・公舎に関する入居者からの苦情等についての処理業務を行うこと。
- ・標準業務時間中においては、修繕等に関する受付・連絡など、突発的かつ緊急的な案件に迅速に対応できるよう、受付窓口及び体制を整えること。
- ・標準業務時間外においても、修繕等に関する受付・連絡など、突発的かつ緊急的な案件に迅速に対応できるよう、夜間・休日等、時間外における受付窓口及び体制を整えること。
- ・標準業務時間外における受付窓口については、対応に支障がないことを条件として、電話受付業務等を外部に委託する場合は事前に甲の承諾を得ること。

（2）管理業務

指定箇所等については《別紙2-1、2-2、2-3》のとおり。ただし、別紙に記載の廃止予定時期以降は、管理業務は行わない。

① 簡易専用水道の検査清掃等

・業務内容

簡易専用水道定期検査（水道法施行規則第56条による）

簡易専用水道施設の清掃

受水槽等検査清掃

・実施時期

令和7年7月1日～令和8年3月31日までの間に1回

令和8年4月1日～令和9年3月31日までの間に1回

令和9年4月1日～令和10年3月31日までの間に1回それぞれ行うもの

② 消防用設備保守点検等

・業務内容

消防用設備保守点検（消防法第17条の3の3）

防火管理点検対象外公舎の防火のための点検

・実施時期

令和7年7月1日～9月30日の間に1回、10月1日～令和8年3月31日の間に1回

令和8年4月1日～9月30日の間に1回、10月1日～令和9年3月31日の間に1回

令和9年4月1日～9月30日の間に1回、10月1日～令和10年3月31日の間に1回

（契約期間中に計6回）行うもの

③公舎（空室）の巡回・点検

甲は乙に対し、公舎の空室の鍵を貸与するものとし、乙は年に2回（夏・冬）巡回、点検及び室内の換気を行うものとする。

また、3月末～4月当初に係る職員の人事異動の前においては、甲が指定する空室（10戸程度）の修繕箇所等を調査・改修し、職員の新規入居に備えるものとする。

なお、令和7年4月14日現在の公舎の空室の状況は、《別紙3》のとおり。

（3）修繕等業務

①業務内容

- ・入居者から修繕の申し出を受けた場合及び甲から依頼があった際に実施する。
- ・また、乙が管理業務（設備の検査・点検・清掃等）を行った際に、修繕等が必要であると判断した箇所については、甲と協議し適宜修繕等を行うものとする。

②修繕等対象

- ・給排水、給湯設備（衛生設備を含む）
- ・電気設備
- ・内装、建具
- ・共用部、外装、駐車場、屋外
- ・除草、伐採、剪定 対象地は《別紙4》のとおり
- ・その他、修繕等が必要と認められた箇所

（※ただし、外壁の全面改修など大規模改修工事は県が直接施工するため対象外）

③業務量の目安

- ・修繕に係る事務費の目安となる過去3カ年の修繕件数及び修繕費（税抜）は下表のとおり。

年 度	修繕発注件数	修繕費(税抜)
令和4年度	307 件	25,255 千円
令和5年度	370 件	25,748 千円
令和6年度	368 件	25,741 千円
平均	348 件	25,581 千円

④修繕費

- ・ 委託料のうち修繕費は 81,331,800 円（税抜額：73,938,000 円）を予定額とする。
（うち令和 7 年 7 月～令和 8 年 3 月の予定額：20,332,400 円）
（うち令和 8 年 4 月～令和 9 年 3 月の予定額：27,110,600 円）
（うち令和 9 年 4 月～令和 10 年 3 月の予定額：27,110,600 円）
（うち令和 10 年 4 月～同年 6 月の予定額：6,778,200 円）
- ・ 修繕費に不足することが見込まれる場合は、事前に甲と協議すること。

⑤施行方法等

- ・ 入居者及び甲からの申し出により判明した破損箇所について、状況や経緯等を確認する。
- ・ 公舎修繕費用負担区分《別紙 5》に基づき費用負担を判断のうえ修繕を実施する。
- ・ 公舎修繕費用負担区分に記載されていない箇所の修繕、その他費用負担の判断ができない場合については、必ず甲と協議すること。
- ・ 修繕に要する資材及び機器等については、原則として甲が設置したものと同等の規格及び品質のものを使用することとするが、それによらない場合は甲と協議すること。
- ・ 施工前と施工後の状況がわかるよう、写真等で必ず記録すること。
- ・ 修繕費用が 10 万円未満の修繕等については、乙の判断により実施できるものとするが、労務単価（積算物価等）、歩掛（適正な時間数）等、適正な価格により積算したものであること。
- ・ 緊急の場合を除き、費用が 1 件 10 万円以上となる際は、事前に甲へ協議書《別紙 6》を提出（積算根拠がわかるような積算資料（見積書等）や現場写真等も添付）し、甲の承諾を得ること。

※緊急の場合とは、ガス漏れや水漏れ等、入居者の安全確保が早急に必要な場合など。その際は、直ちに現場に急行し適切な処置を図るよう努めること。

5. 業務の再委託

- （1）乙は、管理業務及び修繕業務は、再委託することができない。ただし書面によりあらかじめ甲の承諾を得たときは、この限りでない。
- （2）再委託業者については、県内に対応できる業者がいない等、特別な事情がある場合を除き、県内業者（県内に本店又は支店を有する者）とすること。
- （3）修繕業務において再委託を行う場合は、業務内容・修繕等の対象ごとに《別紙 7》の再委託先業者リスト（県内業者 5 者程度を原則とする）を作成し、契約締結後すみやかに甲へ提出すること。
また、施工の際はリストから業者をできるだけ公平に選定し、発注するように努めること。
- （4）乙は、修繕を再委託する場合、修繕実施業者より見積書を徴し、適正な価格であることを確認すること。具体的には、県が示す労務単価（積算物価等）、歩掛（適正な時間数）による適正な価格を積算し、その価格の範囲内での発注を行う。
- （5）乙は、再委託した場合における監督及び修繕完了検査は、現場立会いにより特に厳格に行い、業務の適正な執行に努めること。
- （6）乙は、入居者に修繕の内容・方法、工期、施工業者等を確実に連絡すること。また、修繕

等を実施する際は、入居者の安全確保等について徹底すること。

6. 業務計画

乙は、契約後速やかに管理業務計画書《別紙7》を作成し、甲に提出すること。

7. 適正な業務の実施

- (1) 業務を適正に実施するため、乙は本仕様書の他に次の例規等を遵守すること。
 - ・長崎県暴力団排除条例
 - ・長崎県個人情報保護条例
- (2) 甲は、業務の実施状況及び処理実績について、立入り検査等の実施により確認及び検査することができる。
- (3) 甲は、検査の結果、請負業者に業務内容の改善を求めることができ、乙はこの指示に従わなければならない。
- (4) 乙は、当該管理業務の実施にあたり、職員住宅の管理人及び自治会組織から、適宜意見を伺うなど、協力して実施すること。

8. 実績報告

(1) 毎月の業務報告

- ①乙は甲に対して、毎月の実績報告《別紙8-1、8-2、8-3》を翌月の15日までに提出しなければならない。ただし、3月分は3月31日までとする。
- ②管理業務については、その月に行った内容を報告（様式等自由。写真等を添付）すること。
- ③修繕業務については、添付書類として修繕1件毎に、費用の根拠がわかる積算書等（再委託の場合は再委託業者からの見積書等）、「写真（施工前・施工後）」を併せて提出すること。また、再委託により施工した場合は、再委託業者からの「修繕完了報告書《別紙8-4》」も併せて添付すること。

(2) 業務完了報告（契約期間満了時）

乙は、業務完了時は、「長崎県公舎等管理業務委託完了報告書《別紙8-5》」、「長崎県公舎等管理業務委託料精算書《別紙8-6》」を提出すること。

9. 委託料の支払い

- (1) 事務業務（人件費）については、乙の請求により、毎月36分の1に相当する金額を支払うことができる。
- (2) 管理業務、修繕業務については、実績報告書により甲が行う完了確認の出来高に応じて、乙の請求により支払うものとする。

10. その他

- (1) 公舎は、県有施設であることを念頭におき、乙は公平公正、かつ、適正な管理業務を行わなければならない。

- (2) 本仕様書に記載されていない事項であっても、現場の状況に応じて、甲、乙が管理上必要と認める業務については、協議のうえ実施するものとする。
- (3) 消防法、建築基準法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、労働安全衛生法、その他受託した管理業務を遂行する上で、関係する法令等の内容を十分に理解し、これら法令等の規定に基づいた適正な業務を実施すること。
- (4) 本仕様書に記載された目安業務量（件数、数量等）は、委託料を積算するために算出したものであり、実際の業務実績が当該業務量と必ずしも一致しない。
- また、業務実績が目安業務量を上回る、または下回ることがあっても、委託料の額（修繕費を除く）を変更するものではない。
- ただし、委託料のうち、修繕費について、甲は実費相当を負担することを前提としているため、年度途中で実績が見込みを上回る又は下回る場合は、甲乙協議のうえ変更契約等の手続きにより対応することとする。
- (5) 仕様書に関し疑義が生じた場合、又は定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定することとする。