

緊急修繕等施行要領

令和7年 10月 1日

福岡市住宅供給公社

緊急修繕等施行要領

(目 的)

第1条 この要領は、次に掲げる市営住宅、借上公営住宅（住戸内に限る。ただし、塩原借上住宅は住戸内外共）、公社建設型住宅、分譲住宅、電波障害対策施設、公社社屋、福岡市住宅都市局住宅管理課管理地（以下「市営住宅等」という。）の修繕及び工事（以下「緊急修繕等」という。）の施行について必要な事項を定めることにより、緊急修繕等施行の迅速化及び事務処理の簡素化を図り、もって市営住宅等の適切な維持管理及び入居者の良好な生活環境の増進に寄与することを目的とする。

1. 1件の緊急修繕等の金額が60万円以下の小規模なもの
2. 第2条に定める小口・空家・緊急修繕で1件60万円を超え、400万円（樹木管理、草刈、清掃、消毒、害虫駆除等は200万円）以下と推定されるもの
3. 特に緊急を要するものとして別に定めるもの

2 この要領で定める修繕等の金額は消費税相当額を含むものとする。

(緊急修繕等の施行)

第2条 福岡市住宅供給公社(以下「公社」という。)の保全担当課職員は、市営住宅等に緊急修繕等の必要があると認めた場合は、次項の区分により速やかに修繕発注伺いに保全担当課長の決裁を受け、緊急修繕等登録業者（以下「緊急工事店」という。）に発注するものとする。ただし、夜間・休日・災害時等、外壁落下・工作物の崩壊等危険性の高いとき、および漏水・停電等の緊急時においては、別に定める「緊急修繕等の発注に関する取扱基準」（以下「取扱基準」という。）により発注するものとする。

2 緊急修繕等の区分及び緊急修繕受付票等は、次のとおりとする。

区 分	修 繕 内 容
小口修繕	住宅及び共同施設の緊急修繕等で、推定される金額が1件60万円以下で、改修、移設、増設、新設、撤去、調査等でかつ緊急を要しないもの。 (樹木管理, 草刈, 清掃, 消毒, 害虫駆除等を含む)
空家修繕	空家住宅の緊急修繕等で、推定される金額が1件60万円以下で、空家修繕調査を行って指示したもの。(清掃, 消毒, 害虫駆除等を含む)
緊急修繕	修繕が緊急を要し、入居者の日常生活に著しく支障を来すもので、推定される金額が1件60万円以下のもの又は第1条第3号に定める緊急修繕等。 (樹木管理, 草刈, 清掃, 消毒, 害虫駆除等を含む)
小口修繕 空家修繕 緊急修繕	1件60万円を超え、400万円（樹木管理、草刈、清掃、消毒、害虫駆除等は200万円）以下と推定されるものについては発注伺いに業者選定理由を付記する。

3 緊急修繕等については、速やかに修繕発注伺いを作成し、翌日迄に保全担当課長の決裁を受け、直ちに福岡市営住宅修繕発注書を作成し緊急工事店に送付する。ただし、「取扱基準」に関する緊急時の対応については、直ちに発注し、保全課長へ報告するものとする。この場合、決裁は翌出勤日迄に行うことができるものとする。

4 前条第3号において、1件の見積額が400万円（樹木管理、草刈、清掃、消毒、害虫駆除等は200万円）を超えるものは、福岡市住宅供給公社事務決裁規程の決裁区分による決裁後、発注するものとする。

5 保全担当課長は、緊急修繕等の発注にあたっては、迅速性、専門性、地域性、修繕実績等を考慮し、緊急工事店へ発注しなければならない。

（緊急工事店の義務）

第3条 緊急工事店は、保全担当課または保全課が委託し時間外受付業務を実施する時間外緊急受付センター（以下「時間外緊急受付センター」という。）からの緊急修繕等の依頼に対し平日・休日を問わず、夜間においても常時受入れができるような体制をとっておかなければならない。

2 緊急工事店は、前項の依頼を受けた場合は、速やかに現場を調査し、緊急修繕等に着手し完了させなければならない。

3 緊急工事店は、緊急修繕等について、保全担当課職員または時間外緊急受付センター職員の指示とその修繕等の内容が異なる場合又は疑義が生じた時は、事前に保全担当課職員または時間外緊急受付センター職員に申し出て、その指示を受けなければならない。

（記録写真）

第4条 緊急工事店は、緊急修繕等の施行について適正な履行を証するために、福岡市建築・設備工事写真撮影要領及び福岡市土木工事施工管理の手引き（写真管理基準）に準じて撮影しなければならない。ただし、緊急修繕等でやむを得ないと担当職員が判断し、指示があった場合はこの限りでない。

（完了）

第5条 緊急工事店は、緊急修繕等を完了したときは、21日以内に完了届兼請求書及び完了検査報告書に発注書の写し及び工事写真、関係書類等を添えて保全課に提出しなければならない。

（工事完了遅延に関する措置）

第6条 公社は、緊急工事店が正当な理由がなく緊急修繕等の施工が著しく遅延した場合又は緊急修繕等が完了して完了届兼請求書及び完了検査報告書の提出が30日以上遅延したときは、一定期間発注を停止しその他必要な措置を講ずることができる。

（検査）

第7条 検査を行う職員（福岡市住宅供給公社会計規程第55条において「その例による」こととしている福岡市契約事務規則第40条に規定する職員）または保

全担当課長が指名した職員（以下「検査担当職員」という。）は、別表に定める緊急修繕等の検査基準により検査しなければならない。

2 検査担当職員は、第5条の届出があったときは、14日以内に検査を実施しなければならない。

（目的物の受渡し）

第8条 緊急修繕等の目的物の引渡しは前条の検査終了後受けるものとする。

（請負金額の決定）

第9条 理事長は、緊急工事店から第5条の完了届兼請求書の提出があった場合、第7条の検査終了後、速やかに内容を精査し、緊急修繕等の代金を決定するものとする。

2 緊急工事店は、前項の決定額に不服があるときは、公社に対し書面で決定額の変更を申し出ることができる。この場合、双方協議のうえ、額を決定するものとする。

（緊急修繕等代金の支払）

第10条 理事長は、第8条に規定する目的物の引渡しを受けた日から40日以内に緊急修繕等の代金を支払うものとする。

（報告）

第11条 保全担当課職員は、毎月の緊急工事の発注状況を、発注状況報告書により毎月の5日までに保全担当課長に報告しなければならない。

（一括委任又は一括請負の禁止）

第12条 緊急工事店は工事の全部又は大部分を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ、公社の理事長の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

（権利義務の譲渡禁止）

第13条 緊急工事店は、公社が発注した緊急修繕等について発生する権利又は義務を第三者に譲渡もしくは継承させ、又は担保に供してはならない。ただし、公社の理事長の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

（第三者に及ぼした損害）

第14条 緊急修繕等の工事の施工について、第三者に損害を及ぼしたときは、緊急工事店がその損害を賠償しなければならない。

ただし、その損害のうち、公社の責に帰すべき理由により生じたものについては、公社が負担する。

（緊急工事店の辞退）

第15条 緊急工事店を辞退しようとする者は理由を付して、書面で届けなければならない。

（緊急工事店の取消し及び停止）

第16条 緊急工事店が、この要領の定めに違反したとき、並びに次の各号のいずれかに該当する場合、理事長は、緊急工事店の指定を取消し、若しくは停止することが

できる。

1. 公社の緊急修繕等の発注（休日、夜間等を含む）に対し、正当な理由がなく受注を拒否した場合。
2. 緊急修繕等の施工に際し、受注者の責により入居者とトラブルを起こした場合。
3. 緊急修繕等の施工内容が著しく不良であった場合。
4. 福岡市競争入札参加資格が取り消し、もしくは停止となった場合。
5. その他緊急工事店として不適当と認められる場合。

（緊急工事店の補充及び追加）

第17条 理事長は、前2条及びその他の理由により緊急工事店に補充の必要が生じた場合は、補充することができる。

2 理事長は、市営住宅の年間施設点検等の落札候補者から落札決定後2週間以内に緊急工事店に登録の申請があった場合、追加することができる。

（契約不適合責任期間）

第18条 この要領に基づく緊急修繕等の契約不適合責任期間は次のとおりとする。

ただし、そのかしが契約の相手方の故意又は重大な過失により生じた場合における当該請求をすることができる期間は10年とする。

- | | |
|-----------------------------|-----|
| 1. コンクリート造等の構造物及び工作物 | 2年 |
| 2. その他の構造物、工作物及び設備工事（計画修繕等） | 1年 |
| 3. 軽微な緊急修繕等 | 6ヵ月 |

附 則

（施行期日）

1 この要領は、昭和62年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この規定の施行期日前に、財団法人福岡市住宅管理公社が定めた緊急修繕要領（昭和55年10月1日制定）の規定に基づきなされた申請又は決定等は、この要領の規定に基づきなされた申請又は決定等とみなす。

附 則

（施行期日）

1 この要領は、平成3年10月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

1 この要領は、平成5年10月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

1 この要領は、平成9年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成10年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成12年2月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成13年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成13年8月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成17年8月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成20年6月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成21年4月1日から施行する。

(施行期日)

- 1 この要領は、平成25年10月1日から施行する。

(施行期日)

- 1 この要領は、平成26年4月1日から施行する。

(施行期日)

- 1 この要領は、平成27年7月1日から施行する。

(施行期日)

- 1 この要領は、平成29年10月1日から施行する。

(施行期日)

- 1 この要領は、平成30年4月1日から施行する。

(施行期日)

- 1 この要領は、令和7年10月1日から施行する。

緊急修繕等施行要領第1条第2号に規定する「1件60万円を超え、400万円（樹木管理、草刈、清掃、消毒、害虫駆除等は200万円）以下と推定されるもの」について

緊急修繕等施行要領第1条第2号に規定されている「1件60万円を超え、400万円（樹木管理、草刈、清掃、消毒、害虫駆除等は200万円）以下と推定されるもの」は、下記のものとする。

- ・緊急修繕等の発注時に60万円を超え、400万円（樹木管理、草刈、清掃、消毒、害虫駆除等は200万円）以下と推定されるもの
- ・緊急修繕等を行い当初60万円以下の小規模修繕と思われていたが修繕範囲の拡大、また同様の箇所が複数発見された場合により60万円を超え、400万円（樹木管理、草刈、清掃、消毒、害虫駆除等は200万円）以下と推定されるもの

緊急修繕等施行要領第1条第3号に規定する「特に緊急を要するものとして別に定めるもの」について

1. 緊急修繕等施行要領第1条第3号に規定する特に緊急を要するものは下表に掲げるもののうち、福岡市住宅供給公社会計規程第55条本文に規定する契約によることが著しく困難なものとして次項に定める区分に従い別に決裁を得たものに限る。

	区 分	事 例
(1)	人身事故等が発生する恐れがあり放置すると危険なもの	・建物外壁の著しい損傷 ・道路、屋内外の歩行者道路の著しい損傷 ・児童遊園遊具の損傷 ・防火扉等避難施設の著しい損傷 ・擁壁、法面の崩壊 ・その他鋼製扉等重量物の転倒の恐れのある損傷
(2)	日常生活に重大な支障が生じる場合または入居者の財産に重大な損害を与える恐れがある場合で、緊急な修繕を要するもの	・床または壁からの漏水 ・給排水管からの漏水 ・排水管の詰まり ・災害復旧
(3)	計画修繕工事施工時に発見された損傷	・通常点検困難な部位の給排水管の損傷
(4)	その他福岡市からの指示によるもののうち緊急を要するもの	・他所で発生した事故に類似する事故を未然に防止するため必要な措置等

2. 前項の決裁の区分は福岡市住宅供給公社事務決裁規程別表第1の規定によるほか総務課へ合議を要するものとする。

緊急修繕等施行要領第2条ただし書に規定する「緊急修繕等の発注に関する取扱基準」について

緊急修繕等施行要領第2条ただし書に規定する「緊急修繕等の発注に関する取扱基準」とは、下表のとおりとする。なお、緊急発注により不都合が生じた場合は、当日または翌出勤日において取り消すことができるものとする。

具 体 的 対 応 例	決裁期日
1 共通 ①緊急修繕等施行要領第1条第3号に規定する「特に緊急を要するものとして別に定める事例のとき」 ②緊急受付センターが時間外に受け付け発注したとき。 ③台風、水害、地震等の災害で、緊急に対処を必要とするとき。	当日又は翌出勤日 ただし、 「2 建築」④のみ 指示を行う日。
2 建築 ①屋上又は上階からの雨漏りで緊急に対処しなければ、家財等にまで被害が拡大する恐れがあるとき。 ②浴室の防水不良等による下階への漏水で緊急に対処しなければ、被害が拡大する恐れのあるとき。 ③外壁の落下等の恐れがある場合、緊急に対処しなければ二次災害の危険を伴うとき。 ④強制退去等で、玄関の開錠及び錠前取替えを行うとき。	
3 機械 ①給排水衛生等の水漏れに関するもので、緊急に対処しなければ被害が拡大する恐れのあるとき。 ②住宅の敷地内、通路上の工作物の故障等で、安全確保上緊急に対処する必要のあるとき。 ③漏水の調査であって、漏水中でなければ調査が困難なとき ④ガス漏れ等で安全確保上緊急に対処する必要のあるとき。	
4 電気 ①住宅内の停電に関する事で、緊急に調査・復旧する必要があるとき。	

- ②住宅内の配線器具類（コンセント、スイッチ、浴室灯、配線類）の調査に関することで、緊急に調査・復旧する必要があるとき。
- ③住宅の共用電源の停電に関することで、緊急に調査・復旧する必要があるとき。
- ④外灯・共用灯・誘導灯等の防犯、避難に関するものの不点破損等で緊急に調査・復旧の必要があるとき。
- ⑤給水施設の停電・機器絶縁不良・制御盤等の異常で緊急に調査・復旧する必要があるとき。
- ⑥テレビ共聴施設（市施設分）の異常で、緊急に調査・復旧する必要があるとき。
- ⑦消防施設の異常で、緊急に調査・復旧する必要があるとき。
- ⑧電話施設（市施設分）の異常で、緊急に調査・復旧する必要があるとき。

5 土木

- ①樹木倒木や地面陥没などで緊急に対処する必要があるとき。
- ②入居者に重篤な危害を与える毒虫が発生したとき。
（ムカデ、セアカゴケグモ、スズメバチの巣）
- ③樹木への食害や入居者に危害与える毛虫が樹木に発生したとき。（チャドクガ、イラガ、アメリカシロヒトリ）
- ④住宅敷地内の排水管等で詰まりが生じ生活に支障を来す恐れのあるとき。
- ⑤住宅敷地内公園で遊具等が破損し危険を及ぼす恐れのあるとき。
- ⑥擁壁、法面の崩壊の恐れのあるとき。

緊急修繕等施行要領第 7 条に規定する別表について

緊急修繕等の検査基準に関する別表は、次のとおりとする。

別表 緊急修繕等の検査基準

小口修繕	40万円以上の緊急修繕等については、原則として現地検査を実施する。ただし、既に入居者が生活している場合、工事写真・書類等により内容が明確である場合等は、検査担当との協議により、「現地調査を実施する」を「工事写真・書類により検査する」に読み替えることができる。
	40万円未満の緊急修繕等については、工事写真・書類により検査を実施する。なお、40万円未満の修繕においても、現地検査を抽出により実施することができるものとする。
空家修繕	<u>80万円以上の空家修繕については、原則として現地検査を実施する。</u> ただし、工事写真・書類等により内容が明確である場合等は、検査担当との協議により、「現地調査を実施する」を「工事写真・書類により検査する」に読み替えることができる。
	80万円未満の空家修繕については、工事写真・書類により検査を実施する。なお、80万円未満の空家修繕においても、現地検査を抽出により実施することができ、抽出については、概ね空家点検戸数の10%とする。
	地震等の大規模災害が発生した場合の被災者向け住宅の空家修繕は、緊急を要するため工事写真・書類による検査とすることができる。
緊急修繕	小口修繕に準ずる。

用語の定義について

この要領等において使用される用語の意味については、下記のとおりとする。

- 1 「事前に」とは、指定あるいは想定された日より7日以内
- 2 「速やかに」とは、指定された当日を含めて3日以内
- 3 「直ちに」とは、指定された当日
- 4 共同施設とは、集会所、機械室、掲示板、照明灯、擁壁、フェンス、アスファルト舗装、遊具など住宅敷地内の施設