|  |
| --- |
| 門真市営住宅管理業務説明書  （施設管理事業編） |

令和７年７月

門真市まちづくり部都市政策課

目次

1.一般（緊急・空家）修繕業務

（１）緊急修繕（空家修繕以外の修繕）の実施フロー・・P1

（２）入居に伴う空家修繕の実施フロー・・・・・・・・P2

2. 保守点検各業務仕様書

ア　受水槽・給水塔清掃業務・・・・・・・・・・・・P5

イ　専用水道点検業務（水質検査含む）・・・・・・・ P7

ウ　簡易専用水道点検業務（水質検査含む）・・・・・ P9

エ　給水設備（加圧ポンプ）保守点検業務・・・・・・P11

オ　給水設備（増圧ポンプ）保守点検業務・・・・・・P12

カ　消防用設備点検業務・・・・・・・・・・・・・・P13

キ　自家用電気工作物等保守点検業務・・・・・・・・P14

ク　昇降機保守点検業務・・・・・・・・・・・・・・P14

ケ　緊急時連絡業務・・・・・・・・・・・・・・・・P17

シ　電波障害対策施設保守点検業務・・・・・・・・・P19

コ　緑地保全業務・・・・・・・・・・・・・・・・・P20

サ　定期点検・安全点検業務・・・・・・・・・・・・P24

１．一般（緊急・空家）修繕業務

（１）緊急修繕（空家修繕以外の修繕）の実施フロー

入居者

緊急要請（電話）

業務時間内

休日・業務時間外

緊急連絡センター

指定管理者

個人負担分の説明

緊急業者等へ連絡

修繕施工

負担区分判定

負担区分判定

個人

負担

個人負担分請求※1

市負担

完了

修繕業者へ発注等

完了

報告

完了報告書作成

(記録写真等)

検査（指定管理者）

合格

手直し

個人

負担

※1：入居者が自ら修繕する場合は除く

市負担

完成写真

検収

業者請求書査定

支払

検査（市）

手直し

合格

【参考】緊急修繕の体制について

現行は、指定管理者が団地ごとに業種別の専属業者を割り当てるなど、２４時間、３６５日発生する修繕業務に対応している。

* 業種

|  |  |
| --- | --- |
| ① 建築  ② 電気  ③ 給排水設備  ④ 鋼製建具  ⑤ 防水 | ⑥ 畳襖  ⑦ エレベーター（保守点検）  ⑧ テレビアンテナ（共聴設備）  ⑨ 造園 |

（２）入居に伴う空家修繕の実施フロー

空家発生

退去時検査（第2回）

現場調査

修繕業者別発注

修繕工事

完了

検査（指定管理者）

完了報告書作成

(記録写真等)

手直し

合格

完成写真

検収

業者請求書査定

支払

検査（市）

手直し

合格

入　　居

【空家修繕基準】

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部屋 | 部位 | 既存仕上げ | 既存の状態 | 施工方法 | 基本  単位 | 補修内容 |
| 建築  関係  （共通） | 天　井 | プラスター | 汚損・欠損・クラック | 清掃・塗替 | 室 | プラスター天井改修未施工の場合、クロス張りとする |
| 剥離のおそれがあるもの | 補修 |  |
| パネル合板 | 汚損 | 清掃・塗装 | 室 | 汚れがひどい場合には塗装（杉柾天井の塗装も可） |
| 腐食・ササクレ | 板単位の貼替 | 枚 | 部分的に貼替えて効果がある場合 |
|  |  |  | その他汚損・欠損等、程度に応じて①塗装②クロス直張③捨て張の上クロス張にて対応 |
| クロス | 軽微な汚損 | 清掃 | 室 | 既存にクロスが貼られている場合は、程度に応じてクリーニングかクロスの貼替かを検討する |
| 清掃不可能な場合 | 貼替 |
| 軽量骨材吹付 | 良否にかかわらず | EP塗 |  |  |
| 建築  関係  （共通） | 壁 | プラスター | 汚損 | 清掃・塗替 | 室 | 原則はクリーニング、汚れがひどい場合には塗装（施工範囲は室単位を基本とする） |
| 欠損・クラック | 補修 |  | 重度の汚損・欠損等、程度に応じて適切な処置にて対応する |
|  |  | パネル合板 | 汚損 | 清掃・塗装 | 室 | 原則はクリーニング、汚れがひどい場合には塗装（施工範囲は室単位を基本とする） |
|  | 補修 |  | 重度の汚損・欠損等、程度に応じて適切な処置にて対応する |
| 腐食・ササクレ | 枚単位の貼替 | 枚 | 腐食の場合のみ貼替で対応する |
| クロス | 軽微な汚損 | 清掃 | 室 | 原則はクリーニング  既存にクロスが貼られている場合は程度に応じてクリーニングかクロスの貼替かを検討する |
| めくれ、やぶれ | 貼替 |
| E材 | ヤニ・油汚れ | 著しい物のみ清掃 |  | 必要に応じてクリーニングを行う |
| 破損 | 取替 |  | 破損部のみ取替とする |
| 便　所  風　呂  共　通 | 壁、天井 | プラスター | 清掃不可能な場合 | EP |  | 原則はクリーニング 汚れがひどい場合には塗装（シーラー塗りは原則実施しない） 重度の汚損・欠損等、程度に応じて適切な処置にて対応する |
| パネル合板 |  |
| コンクリート | GP（風呂） |
| 建築  関係  （共通） | 床 | 共通事項 | 床下がり | 補修 |  | 最小限度の範囲で補修する |
| CFシート  フローリング | 軽微な汚損 | 清掃 |  | 原則、クリーニング程度 |
| 傷、凹み | 補修 |  | 多少の凹みや傷は貼替なし |
|  | 部分貼替 |  | 特に汚れがひどい場合は部分的な貼替 |
|  |  |  | フローリングの場合は部分的なクリーニング、ニス塗装で対応する |
| Pタイル合板 | 軽微な汚損 | 清掃 | 室 | 原則、クリーニング程度 |
|  |  | 補修 | 重度の汚損・欠損等、程度に応じて適切な処置にて対応する |
| 玄関土間 | モルタル  CF、塗装 | 汚損、破損 | 清掃、補修 |  | 原則はクリーニング程度  クラックによる水漏れのおそれの他、必要な場合のみ補修、塗装 |
| 建築  関係  （共通） | 外部  建具 | 木製  鋼製  アルミサッシ | 各サッシュの調整は、開閉困難で戸閉りが、出来ないもの | 補修、部分取換 |  | クリーニング、調整で済まないものは、程度により適切な処置にて対応する事とする |
| 建築  関係  （共通） | 内部  建具 | 木製扉  フラッシュ扉 | 汚損、破損 | 清掃 | 枚 | 原則、クリーニング程度 |
|  | 塗装 | 重度の汚損・欠損等、程度に応じて適切な処置にて対応する |
|  | 補修、取換 | 便所、浴室等の扉の取手がレバーハンドルでない場合は取替える |
| 敷居 |  |  |  |  | 原則、敷居は取替えしない（使用するのに著しく困難なものを除く） |
| 襖・障子 |  |  | 貼替え | 枚 | 襖の張替えは共通とする（押入れ襖の裏紙は破れている場合のみ張替える） |
| ただし、程度の良いものはクリーニング程度とする |
| ガラス |  | 使用に耐えられず部分補修の方が高価な場合 | 新調 |  |  |
|  | クリーニング |  |  |
| 取替 |  | 破損等あるものは取替 |
| 電気  設備  （共通） | 換気扇 |  |  | クリーニング |  | 点検の上使用できる場合はクリーニング程度 |
| 機能しないもの | 取替（部品、本体） |  |  |
| レンジ  フード |  |  | クリーニング |  | 点検の上使用できる場合はクリーニング程度（オイルフィルターは原則取替え） |
| 機能しないもの | 取替（部品、本体） |  |  |
| コンセント・スイッチ・シーリング等類 |  | 汚損 | クリーニング |  | 点検のうえ使用できる場合はクリーニング程度 |
|  | 取替 |  | 機能しない場合のみ取替（取替後、新旧の使用が混在しても可） |
|  |  |  | 外壁に面しているコンセントについては点検 |
| 袋打コード付ソケット | 引掛シーリングに取替 |  |  |
|  | 電　灯 |  | 点灯するものは  現状のまま | クリーニング |  | 点検のうえ使用できる場合はクリーニング（錆落とし含む）程度 |
| 点灯する蛍光灯、電球の交換はしない |
| 分電盤 |  |  | 清掃 |  | 点検の上クリーニングのみ |
| 玄関 | 玄関扉 |  |  | 清掃・塗装 |  | 原則、クリーニング程度とし鍵は全て交換または取替えする |
| 機能をなくしている  もの | 調整、取替 |  | 原則調整のみ、用心鎖は開閉調整のみ |
| 調整、取替 |  | 原則調整のみ、ドアクローザーは開閉調整のみ |
| 台所 | 流し台 |  |  | 清掃 |  | 原則クリーニング程度（多少の錆び、流し台の凹み等は修繕しない） |
|  | 補修、器具取替 |  | 包丁立ての取替えは破損等使用できない場合のみ |
| 水漏れのおそれ | 打ち替え |  | コーキングの切れは打ち替え、カビ・汚れのひどいものは塗装程度 |
| カラン |  |  | 清掃 |  | 原則、クリーニング（錆落とし含む）程度 |
| 水漏れ | 取替（部品） |  | 必要に応じてコマ、パッキン等部品の取替 |
| ガスコック |  |  | 清掃、取替 |  | 原則クリーニングのみ、点検のうえ機能しない場合のみ取替 |
| ヒューズコックへ取替 |  | ヒューズコック式でないものは取替え |
| 棚、木 |  |  | 清掃、塗装、取替 |  | 原則、クリーニング程度 |
| 取替、補修 |  |  |
| ステンレス  トップ |  |  | 清掃 |  | 原則、クリーニング程度 |
| 腐食穴から水漏れ | 取替 |  | 使用に支障がある場合のみ取替 |
| 洋室 | 天井・壁 | 共通項目による | 共通項目による | 共通項目による |  | 原則、クリーニング程度 |
| 床 |  |  |  |  | その他重度の汚損・欠損等、程度に応じて適切な処置にて対応する事とする |
| その他 |  |  | 補修、撤去 |  | クーラースリーブで蓋無しについては蓋をする |
|  |  | 給気口は原則クリーニング程度（取替ない） |
| 和室 | 畳　表 |  |  | 裏返し又は表替 |  | 査定内容や現状の程度に応じて表替え又は裏返しとする |
| 畳　床 |  | 傷、腐食 | 取替 |  | 傷、腐食等で傷みが甚だしい場合 |
| 押入 | 棚　板 |  |  | 清掃 |  | 原則はクリーニング程度 |
| 破損、腐食 | 補修 | 枚 | 必要に応じて増張り等で対応 |
| 便所 | 便　器 |  |  |  |  | ボールタップ・フロート等の金物、便器、便座は原則再使用する |
| 清掃 |  | 便器はがたつき、水漏れ点検のうえ原則、クリーニング程度 |
| 手洗器 | カラン |  | 清掃 |  | 原則、クリーニング程度（ひび割れの場合は取替え） |
| 水漏れ | 取替（部品） |  | 必要に応じてコマ、パッキン等部品の取替 |
| ペーパー  ホルダー |  |  | 取替 |  | 紙巻器は原則クリーニング程度 |
| 仕様違い | 現状のまま |  | 使用に支障がなければそのまま |
| 浴　室  洗濯機  置　場 | 水　栓 |  |  | 清掃 |  | 原則、クリーニング（錆落とし含む）程度 |
| 水漏れ | 取替（部品） |  | 必要に応じてコマ、パッキン等部品の取替 |
| 洗濯パン |  |  | 清掃 |  | 原則はクリーニングのみ、トラップホルダー等で不足部品がある場合のみ設置 |
| バルコニー | 床 |  |  | 清掃 |  | 原則、クリーニング（箒掃き程度）のみ |
| 手摺 | 鉄部 | サビ | 塗装 |  | 使用に支障がある場合塗装を行う |
| 樋、ドレン |  |  | 清掃 |  | 詰まりの点検、清掃 |
| その他 |  |  |  |  |  | 存置物は処分する  スラブ開口調査で撤去した部位については、全て管理センターの空家補修工事で対応する |

２．保守点検各業務仕様書

ア　受水槽・給水塔清掃業務

|  |  |
| --- | --- |
| 業務内容 | 入居者への適正な飲料水の供給を図ることを目的とし、受水槽及び高架水槽の清掃、点検を実施するもの。 |
| 対象施設 | 別添資料参照 |
| 実施頻度等 | 1回／年 |
| 業務仕様 | 【準備作業】  ・　槽の構造、材質、規模、立地条件、ポンプ等附属機器の機能、対象受水槽の給水範囲（影響棟）、量水器の位置、市水の流入、送水状況、電源の位置、借用鍵が合うか等の調査を行い、記録すること。  ・　清掃終了後の完全な復旧に備え、ポンプ、バルブ、電極、操作スイッチ等附属機器の機能及び状態を十分確認し記録しておくこと。また、量水器の指示数を記録しておくこと。  ・　受水槽と高架水槽の外観及び、ポンプ室内にてＦ号ボールタップ、パイロットボールタップ用バルブ、電動（磁）弁、ポンプ、操作盤等主要機器、使用機材等の写真を撮影し記録すること。  【槽内の洗浄及び点検】  ①　受水槽  ア　Ｆ号ボールタップにて市水の流入を止め、送水ポンプを停止する。なお、必要のない限り市水制水弁（バルブ）等は締めないこと。  イ　マンホールの蓋を開け、槽内の照明確保を行い、マンホールの受口の清掃、鉄製のマンホールについては表裏両面のケレン及び塗装を行うこと。なお、塗装前後の写真を撮影し、記録すること。  ウ　ドレンバルブの開放等により排水を行う。排水中は下水排水状況に注意し、洪水現象などが起きないようにすること。  エ　洗浄前の槽内及び配管類の点検を行い、写真を撮影する。このとき、槽の形状、寸法（満水位までの高さを含む）を測定し、記録しておくこと。また、天井の高さは、オーバーフロー管の下端部までの寸法とする。  なお、ＲＣ造以外の槽については、銘板の内容を記録しておくこと。  オ　給水管、タラップ等の古い防食テープは除去し、新たな防食テープ巻きを行う。防食テープを巻く範囲は、腐食のおそれがある部分すべてとする。写真は、前回の防食テープの巻き具合が判る様に撮影し、次に防食テープを全部剥がした様子を確認出来る様に撮影、最後に、防食テープを巻いたことが確認できる様に撮影すること。配管が長く一枚で全形が撮影出来ない場合は、二枚以上に分けて撮影し、必ず全形が確認できる様に前中後の写真を撮影し、記録すること。  カ　高圧洗浄機及びブラシ作業で洗浄を行う。このとき、電極帯（棒）を破損しないように注意する。  次に、洗浄汚水の排水及び拭き取りを行う。また、清掃中の写真を撮影する。清掃時の写真と防食テープ巻きの写真は別々に撮影し兼用しないこと。  キ　異物（小石、土砂等）の除去、洗浄廃水の排出は完全に行うこと。  ク　洗浄後の槽内及び附属機器の点検を行い、洗浄後の写真を撮影する。  ケ　塩素濃度100PPM液を高圧洗浄機にて十分に散布し、1回目の消毒を行う。  コ　浄水により洗浄を行い、洗浄汚水の排水を行う。  サ　塩素濃度50PPM液を高圧洗浄機にて十分に散布し、2回目の消毒を行う。底に溜まった薬液は完全に排出すること。２回目の消毒後は槽内に入らないこと。  シ　マンホールの蓋は、パッキンの劣化状況を確認し、完全に密閉することを確認して施錠する。また、パッキンは劣化があれば交換すること。  ②高架水槽  受水槽に準じて清掃点検を行うこと。  ③ポンプ室内外の清掃  ポンプ室内外及び高架水槽周辺の清掃を行い、清掃の前後の写真を撮影する。  【水槽への水張り、復旧】  ①　市水引込管の錆水を引き込まないよう注意しながら水張りを開始する。水張り完了後、量水器の指示数を記録しておく。  ②　作業前の記録表をもとに附属機器等を復旧し、各機器の作動状況を十分確認すること。  ③　給水開始後、住宅内の巡回点検を行い異常の有無等の点検を行うとともに再度附属機器の作動状況等を確認すること。  ④　給水開始時に末端給水栓の水にて遊離残留塩素0.2mg/リットル以上、色度5度以下、濁度２度以下であることを確認すること。  ⑤　給水開始が午後５時以降になるおそれがあるときは、混乱を招かないよう、自治会と協議し、対応策その他の措置について入居者に周知すること。  ⑥　各機器の作動状況については、作動が２サイクル完了するまで十分確認すること。  ⑦　全ての作業が完了した場合、自治会にその旨報告すること。  ⑧　水質確認（水質検査）  ・　受水槽１基当たり１検体を末端給水栓より採取（容器のラベルに必要事項を全て記入）し、水道法第２０条第３項に規定する厚生労働大臣の指定を受けた検査機関へ搬入し、水質検査を実施すること。なお、残留塩素については、現場で測定すること。※採取時の写真を撮影すること。  ・　検体の採取の際は十分に洗管後、採取すること。遊離残留塩素が０.２mg/㍑以上であり、残留物（異物等）が無いことを確認すること。  【主任監督者による監督】  ・　主任監督者は、貯水槽清掃作業監督者講習会修了者とし、作業全体の監督を行い不慮の断水等の事故防止に努めること。 |
| その他 | 【入居者への周知等】  ・　作業計画書を策定し、事前に住宅自治会と十分協議のうえ、自治会の意向を十分尊重して決定すること。  ・　作業日の3～5日前（※配布日は自治会と協議すること）に給水範囲全戸の玄関扉郵便受（集合郵便受ではない）に作業通知を配布するとともに、各棟の各階段室、エレベーターホール等にも掲示を行い、全入居者に周知徹底すること。  【水道局等への届出】  ・　作業日の7日前までに、環境水道部及び消防署に所定の様式などにより作業内容等届書を提出し、受理された届出書を保管すること。ただし、環境水道部及び消防署から提出不要の指示があった場合は不要とする。  【水道料金の精算】  ・　清掃に伴う水道料金については、環境水道部へ貯水槽清掃水量報告書を提出のうえ協議し、清掃後、料金を精算すること。なお、精算した料金は、領収書等により記録を残すこと。  【新橋市営住宅（２期）の費用按分について】  ・　新橋２期市営住宅は、図書館（※閉館後、市役所仮庁舎予定）との複合施設であり、費用負担は図書館（※閉館後、市役所仮庁舎予定）と按分になるため、指定管理料には住宅分の53.73%のみが含まれる。 |

イ　専用水道点検業務（水質検査含む）

|  |  |
| --- | --- |
| 業務内容 | 入居者が安心して利用できる水を供給するため、水道法第２０条第１項の規定に基づき、専用水道の水質検査並びに点検等を定期的に実施するもの。  なお、故障、異常等が発見された場合は、遅滞なく正常な状態に復旧するよう、適切に対処すること。 |
| 対象施設 | 別添参照 |
| 点検等回数 | ①受水槽、高置水槽の点検（月１回）  ②末端給水栓における水質検査（日１回）  ③水質検査（水道法第20条の規定に基づく水質検査の実施）  ④関係書類の整備保存（随時）  ⑤保健所への報告（月１回） |
| 業務仕様 | 【受水槽、高置水槽の点検】  受水槽、高置水槽等水道施設について、供給水の汚染防止の観点から点検を実施する。点検は目視検査を基本とし、異常のあった場合は、写真撮影するなど記録を残し、不具合部分は修繕するなど適切に処置すること。   |  |  |  | | --- | --- | --- | | 1 | 水槽の周囲の状態 | ・点検、清掃、修理等に支障のない空間が確保されていること。  ・清潔であり、ごみ、汚物等が置かれていないこと。  ・水槽周辺に水たまり、湧水等がないこと。 | | 2 | 水槽本体の状態 | ・点検、清掃、修理等に支障のない形状であること。  ・亀裂し、又は漏水箇所がないこと。  ・雨水等が入り込む開口部や接合部のすき間がないこと。  ・水位電極部、揚水管等の接合部が固定され、防水密閉されていること。 | | 3 | 水槽上部の状態 | ・水槽上部は水たまりができない状態であり、ほこりその他衛生上有害なものが堆積していないこと。  ・水槽のふたの上部には他の設備機器等が置かれていないこと。  ・水槽上部には水を汚染するおそれのある配管、機器等がないこと。 | | 4 | 水槽内部の状態 | ・汚泥、赤さび等の沈積物、槽内壁又は内部構造物の汚れ、塗装の剥離等が異常に存在しないこと。  ・掃除が定期的に行われていることが明らかであること。  ・外壁塗装の劣化等により光が透過する状態になっていないこと。  ・当該施設以外の配管設備が設置されていないこと。  ・流入口と流出口が近接していないこと。  ・水中及び水面に異常な浮遊物質が認められないこと。 | | 5 | 水槽のマンホールの状態 | ・ふたが防水密閉型のものであって、ほこりその他衛生上有害なものが入らないものであり、点検等を行う者以外の者が容易に開閉できないものであること。  ・マンホール面は、槽上面から衛生上有効に立ち上がっていること。 | | 6 | 水槽のオーバーフロー管の状態 | ・管端部からほこりその他衛生上有害なものが入らない状態にあること。  ・管端部の防虫網が確認でき、正常であること。また、網目の大きさは虫等の侵入を防ぐのに十分なものであること。  ・管部と排管の流入口等とは直接連結されておらず、その間隔は逆流の防止に十分な距離であること。 | | 7 | 水槽の通気管の状態 | ・管端部からほこりその他衛生上有害なものが入らない状態にあること。  ・管端部の防虫網が確認でき、正常であること。また、網目の大きさは虫等の侵入を防ぐのに十分なものであること。  ・通気管として十分な有効断面積を有するものであること。 | | 8 | 水槽の水抜管の状態 | ・管端部と排水管の流入口等とは直接連結されておらず、その間隔は逆流の防止に十分な距離であること。 | | 9 | 給水管等の状態 | ・当該施設以外の配管設備と直接連結されていないこと。  ・水を汚染するおそれのある設備の中を貫通していないこと。 |   【末端給水栓における水質検査】  受水槽ごとに末端給水栓から採取した水について次の検査を実施し、記録すること。   |  |  |  | | --- | --- | --- | | 1 | 残留塩素 | 検出されること。 | | 2 | 臭気 | 異常な臭気が認められないこと。 | | 3 | 味 | 異常な味が認められないこと。 | | 4 | 色 | 異常な色が認められないこと。 | | 5 | 色度 | 5度以下であること。 | | 6 | 濁度 | 2度以下であると。 |   ※遊離残留塩素の測定は、水道法の項目に無いが現地で実施し記録すること。  【水質検査】  水道法第２０条第３項の規定に基づく、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の指定を受けた者による水質検査を実施する。  【書類の整備保存】   |  |  | | --- | --- | | 関係書類の整備保存 | 次の書類について受水槽ごとに整理、保存すること。  ・　簡易専用水道の設備の配置及び系統を明らかにした図面  ・　受水槽の周囲の構造物の配置を明らかにした平面図  ・　水槽の掃除記録、その他の帳簿書類 |   【管理体制】  水道法第34条において準用する同法19条第2項に規定する水道技術管理者を選任し、専用水道の管理における技術上の業務を担当し、同法第19条第2項各号に掲げる事項に関する事務に従事する職員等の監督にあたること。また、毎事業年度の開始までに所轄保健所または所轄市長あてに水道法施行規則第15条第6項及び第7項に規定する水質検査計画書の提出を行うこと。  【保健所への報告】  上記の点検結果、水質検査結果、書類の整備保存状況について所轄保健所へ報告すること。 |
| その他 | 【検査試薬購入】  ・　末端給水栓における水質検査（残留塩素測定）に必要な試薬の購入を行うこと。  【新橋市営住宅（２期）の費用按分について】  ・　新橋２期市営住宅は、図書館（※閉館後、市役所仮庁舎予定）との複合施設であり、費用負担は図書館（※閉館後、市役所仮庁舎予定）と按分になるため、指定管理料には住宅分の53.73%のみが含まれる。 |

**ウ　簡易専用水道点検業務（水質検査含む）**

|  |  |
| --- | --- |
| 業務内容 | 入居者が安心して利用できる水を供給するため、水道法第３４条の２の規定に基づき、簡易専用水道及び小規模受水槽水道の点検等を定期的に実施するもの。  なお、故障、異常等が発見された場合は、遅滞なく正常な状態に復旧するよう、適切に対処すること。 |
| 対象施設 | 別添参照 |
| 点検等回数 | ①受水槽、高置水槽の点検（月１回）  ②水道水の外観検査及び残留塩素測定（月１回）  ③法定水質検査（年1回）  ④関係書類の整備保存（随時）  ⑤保健所への報告（年1回） |
| 業務仕様 | 【受水槽、高置水槽の点検】  受水槽、高置水槽等水道施設について、供給水の汚染防止の観点から点検を実施する。点検は目視検査を基本とし、異常のあった場合は、写真撮影するなど記録を残し、不具合部分は修繕するなど適切に処置すること。   |  |  |  | | --- | --- | --- | | 1 | 水槽の周囲の状態 | ・点検、清掃、修理等に支障のない空間が確保されていること。  ・清潔であり、ごみ、汚物等が置かれていないこと。  ・水槽周辺に水たまり、湧水等がないこと。 | | 2 | 水槽本体の状態 | ・点検、清掃、修理等に支障のない形状であること。  ・亀裂し、又は漏水箇所がないこと。  ・雨水等が入り込む開口部や接合部のすき間がないこと。  ・水位電極部、揚水管等の接合部が固定され、防水密閉されていること。 | | 3 | 水槽上部の状態 | ・水槽上部は水たまりができない状態であり、ほこりその他衛生上有害なものが堆積していないこと。  ・水槽のふたの上部には他の設備機器等が置かれていないこと。  ・水槽上部には水を汚染するおそれのある配管、機器等がないこと。 | | 4 | 水槽内部の状態 | ・汚泥、赤さび等の沈積物、槽内壁又は内部構造物の汚れ、塗装の剥離等が異常に存在しないこと。  ・掃除が定期的に行われていることが明らかであること。  ・外壁塗装の劣化等により光が透過する状態になっていないこと。  ・当該施設以外の配管設備が設置されていないこと。  ・流入口と流出口が近接していないこと。  ・水中及び水面に異常な浮遊物質が認められないこと。 | | 5 | 水槽のマンホールの状態 | ・ふたが防水密閉型のものであって、ほこりその他衛生上有害なものが入らないものであり、点検等を行う者以外の者が容易に開閉できないものであること。  ・マンホール面は槽面から衛生上有効に立ち上がっていること。 | | 6 | 水槽のオーバーフロー管の状態 | ・管端部からほこりその他衛生上有害なものが入らない状態にあること。  ・管端部の防虫網が確認でき、正常であること。また、網目の大きさは虫等の侵入を防ぐのに十分なものであること。  ・管端部と排水管の流入口等とは直接連結されておらず、その間隔は逆流の防止に十分な距離であること。 | | 7 | 水槽の通気管の状態 | ・管端部からほこりその他衛生上有害なものが入らない状態にあること。  ・管端部の防虫網が確認でき、正常であること。また、網目の大きさは虫等の侵入を防ぐのに十分なものであること。  ・通気管として十分な有効断面積を有するものであること。 | | 8 | 水槽の水抜管の状態 | ・管端部と排水管の流入口等とは直接連結されておらず、その間隔は逆流の防止に十分な距離であること。 | | 9 | 給水管等の状態 | ・当該施設以外の配管設備と直接連結されていないこと。  ・水を汚染するおそれのある設備の中を貫通してないこと。 |   【水道水の外観検査及び残留塩素測定】  受水槽ごとに末端給水栓から採取した水について水の色、濁り、臭い、味等の外観検査及び残留塩素の測定を実施し、記録すること。  【法定水質検査】  水道法第３４条の２第２項の規定により、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の指定を受けた者による年１回の水質検査を実施する。  検査方法は、「簡易専水道の管理に係る検査の方法その他必要な事項(厚生労働省告示第262号[H15.7.23付])」による。   |  |  |  | | --- | --- | --- | | 1 | 残留塩素 | 検出されること。 | | 2 | 臭気 | 異常な臭気が認められないこと。 | | 3 | 味 | 異常な味が認められないこと。 | | 4 | 色 | 異常な色が認められないこと。 | | 5 | 色度 | 5度以下であること。 | | 6 | 濁度 | 2度以下であること。 |   ※遊離残留塩素の測定は、水道法の項目に無いが現地で実施し記録すること。  【書類の整備保存】   |  |  | | --- | --- | | 関係書類の整備保存 | 次の書類について受水槽ごとに整理、保存すること。  ・簡易専用水道の設備の配置及び系統を明らかにした図面  ・受水槽の周囲の構造物の配置を明らかにした平面図  ・水槽の掃除記録、その他の帳簿書類 |   【保健所への報告】  上記の点検結果、水質検査結果、書類の整備保存状況について所轄保健所へ報告すること。 |
| その他 | 【検査試薬購入】水質検査（残留塩素測定）に必要な試薬の購入を行うこと。 |

エ　給水設備（加圧ポンプ）保守点検業務

|  |  |
| --- | --- |
| 業務内容 | 加圧式給水設備の正常な運転状態を維持し、機器の故障発生を未然に防止するために必要な、外観、作動、機能点検をするもの。  なお、点検の結果、不具合等を発見した場合は速やかに修繕するなど、適切に対処すること。 |
| 対象施設 | 別添資料参照 |
| 実施頻度等 | １回／年 |
| 業務仕様 | 【点検機器及び内容】   |  |  | | --- | --- | | （１）ポンプ 外観及び取付状況 | ・　ベアリングの音の状況  ・　グランドパッキン水漏の状況  ・　ポンプの回転音の状況  ・　圧力計、連成計の作動状況  ・　カップリングの芯出し状況 | | （２）電動機 外観及び取付状況 | ・　ベアリングの音の状況  ・　絶縁抵抗の測定 | | （３）制御盤 外観及び取付状況 | ・　絶縁抵抗の測定  ・　主接触器、各リレーの損傷及びうなり過熱の状況  ・　メーターの損傷及び指示値の確認  ・　ランプ、スイッチ類の損傷及び作動状況  ・　タイマーの損傷及び設定作動状況  ・　電極帯（棒）の外観、取付及び作動状況  ・　キャビネットの塗装、扉の開閉状況 | | （４）フローリレー | ・　外観及び取付状況  ・　作動状況 | | （５）圧力発信器 | ・　外観及び取付状況  ・　発信状況 | | （６）圧力スイッチ | ・　外観及び取付状況  ・　設定値の確及び作動状況 | | （７）電磁弁 | ・　外観及び取付状況  ・　作動状況 | | （８）圧力タンク | ・　外観及び取付状況  ・　圧力計の作動状況  ・　空気補器の取付、損傷、作動状況 | | （９）附属弁類 | ・　取付及び作動状況 |   【点検結果】  ・　点検結果は記録し、保存すること。  ・　点検の結果、不具合が発見された場合は、修繕するなど適切に対処すること。 |

オ　給水設備（増圧ポンプ）保守点検業務

|  |  |
| --- | --- |
| 業務内容 | 増圧式給水設備の正常な運転状態を維持し、機器の故障発生を未然に防止するために必要な、外観、作動、機能点検をするもの。  なお、点検の結果、不具合等を発見した場合は速やかに修繕するなど、適切に対処すること。 |
| 対象施設 | 別添資料参照 |
| 実施頻度等 | １回／年 |
| 業務仕様 | 【点検機器及び内容】   |  |  | | --- | --- | | （１）ポンプ 外観及び取付状況 | ・　ベアリングの音の状況  ・　メカニカルシールの状況  ・　ポンプの回転音の状況  ・　羽根車の磨耗等  ・　異常音、振動等の確認 | | （２）電動機 外観及び取付状況 | ・　ベアリングの音の状況  ・　受軸の回転の状況  ・　絶縁抵抗の測定 | | （３）制御盤 外観及び取付状況 | ・　各表示等の確認  ・　漏電遮断機の確認  ・　引込端子台、制御回路端子台等の状況確認  ・　インバーター、プリント基板の運転動作の確認  ・　冷却ファンの運転動作の確認  ・　絶縁抵抗の測定  ・　主接触器、各リレーの損傷及びうなり過熱の状況  ・　キャビネットの塗装、扉の開閉状況 | | （４）フロースイッチ | ・　外観及び取付状況  ・　作動状況 | | （５）圧力発信器 | ・　外観及び取付状況  ・　発信状況 | | （６）圧力タンク | ・　外観及び取付状況  ・　圧力計の作動状況  ・　空気補器の取付、損傷、作動状況 | | （７）逆止弁 | ・　外観及び取付状況  ・　作動状況 | | （８）逆流防止器 | ・　外観及び取付状況  ・　作動状況 | | （９）附属品類 | ・　取付及び作動状況 |   【点検結果】  ・　点検結果は記録し、保存すること。  ・　点検の結果、不具合が発見された場合は、修繕するなど適切に対処すること。 |

カ　消防用設備点検業務

|  |  |
| --- | --- |
| 業務内容 | 消防設備の機器点検及び総合点検を消防法の定める基準により実施する。防火対象物毎に点検結果報告書を作成。所轄消防署への報告を含む。 |
| 対象施設 | 別添資料参照 |
| 点検回数 | 【総合点検】1回／年　　【機器点検】2回／年 |
| 業務仕様 | 【機器点検】消防用設備等の適正な配置、損傷の有無などを外観から又は簡易な操作により判別出来る事項を消防設備等の種類等に応じ別に定められた基準に従い確認すること。  【総合点検】消防用設備等の全部若しくは、一部を作動させ、当該消防設備等の総合的な機能を消防用設備等の種類等に応じ、別に定められた基準に従い確認すること。  【特記事項】  ・　点検は、消防設備士又は消防設備点検資格者で実施すること。  ・　点検を行った消防設備には、平成８年４月５日付け消防予第６１号（消防用設備点検済表示制度について）通知に基づいて点検者・点検年月・点検の種類等を表示した、点検済ラベル（点検済票）を貼り付けること。（なお、ラベルを貼り付ける時には、既存ラベルを剥がし、今回のラベルを貼ること。）  ・　点検実施に伴う点検結果報告書（点検写真共）の他、住宅別不良箇所一覧表（不良部写真共）・避難器具一覧表（写真共）及び消火器紛失一覧表を作成の上、不良箇所についての修繕を実施し、所轄消防署へ報告すること。  ・　軽微な修繕は、点検時に併せて修理、取替を行うこと。  ・　消防設備の員数に修正がある場合は、修正した員数表を報告すること。また、電子データについても併せて提出すること。 |
| その他 | 【入居者への周知】  点検する住宅の自治会長には、必ず電話等で連絡を行い、次の確認事項について事前打合せの上、点検等を実施すること。  　※確認事項  ・　点検実施のお知らせビラの内容及び掲示場所を事前に調整すること。  ・　住宅内に立入る場合は、事前に対象住戸へ必ずお知らせビラを配布し、連絡調整を行うこと。（避難器具点検時には上下階の住戸に必ずビラを配布し、連絡調整を行うこと。  ・　点検者は、会社名入り腕章及び氏名入りの名札等を必ず着用すること。また、身分証明書も携帯すること。  ・　住戸内に立入る場合は、二人以上で行い服装及び言動には十分注意し、住民・自治会とトラブルのないようにすること。  ・　定期点検業務の防火設備と同時に行うなど、入居者への負担を減らすように実施すること。  ・　入居者が勝手に自動火災報知設備になっているインターホンを取替えしている場合は、消防法への抵触など説明等を行い、現況復旧するよう指導すること。  【新橋市営住宅（２期）の費用分担について】  　・　新橋２期市営住宅は、図書館（※閉館後、市役所仮庁舎予定）との複合施設のため、下表の按分率住宅分の負担率で計算された金額のみ指定管理料に含みます。 |

キ　自家用電気工作物等保守点検業務

|  |  |
| --- | --- |
| 業務内容 | 対象住宅における共用部への正常な電気供給を維持するため、必要な保守点検、修繕、改修等を実施するもの。  なお、主任技術者については、門真市から（財）関西電気保安協会に委託しており、指定管理者は、当該「保安管理業務委託契約書（案）」における門真市の役割について業務として実施するとともに、「委託手数料の支払いに関する覚書（案）」を門真市、（財）関西電気保安協会及び指定管理者の三者で締結する。  ただし、令和９年度以降の主任技術者については、令和８年中に門真市と協議の上、変更することができるものとする。 |
| 対象施設 | 新橋市営２期　三ツ島住宅 |
| 点検等回数 | 別添資料参照　　別紙「自家用電気工作物保安管理業務委託仕様書」による。 |
| 業務仕様 | 【点検項目及び内容】  「自家用電気工作物保安管理業務委託仕様書」による外、建築保全業務共通仕様書第２編第３章第２節受変電設備及び第３編第３章第３節受変電設備による。  【保安管理業務の監督及び履行確認】  門真市と保安業務委託者の間での契約に基づく委託料の支払い、同契約書に規定する門真市の役割を担うとともに、同契約締結のための員数の確認、契約書の作成などの補助事務及び保安業務委託者に対する同契約の履行の確認を行う。 |
| その他 | 【別添資料】　自家用電気工作物保安管理業務委託仕様書（案）  　　　　　　　手数料の支払いに関する覚書（案）  　　　　　　　デマンド監視業務委託契約書（案）  　　　　　　　巡視､点検及び測定・試験基準  別紙１「保安管理業務の細目」 |

ク　昇降機保守点検業務

|  |  |
| --- | --- |
| 業務内容 | 対象住宅における昇降機（エレベーター、段差解消機）の保守点検を実施する。 |
| 対象施設 | 別添資料参照 |
| 業務仕様 | 【保守点検体制】  各エレベーターの設置時より継続しているフルメンテナンス契約を今後も継続し、保守会社への指導、監督、業務実施の検査を実施する。  また、閉じ込めなどの緊急時に迅速に対応できる体制を構築し、エレベーター利用者の安全を確保すること。  【点検項目及び内容】   1. 対象となるエレベーターは、別添の「昇降機一覧表」による。 2. 定期点検等の内容及び頻度は次によること。   ① 定期検査  建築基準法第12条第4項に規定する点検で、点検項目、事項、方法及び結果の判定基準は平成20年国土交通省告示第283号に基づき実施するものとする。  ②定期点検  エレベーターの安全な運行を継続させるため、定期に行う点検及び調整で、不具合を発見した場合は、迅速に修繕等を行うこと。  〔定期点検項目〕  ア　機械室の環境  イ　機械室の機械の状況  ウ　昇降路内の状況  エ　かごの運行状況  オ　かごの照明灯及び停電灯の良否  カ　戸の安全装置及び戸の開閉装置の状態  キ　インターホン等外部連絡装置の状態  ク　かご操作盤、乗場釦等の操作機器の状態  ケ　位置表示装置、その他の表示装置の状態  コ　ピット環境及び機器の状態  サ　戸開走行保護装置の状態  シ　防犯カメラの状態  ス　その他  ③定期検査・定期点検の頻度   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | 制御方式等 | 定期点検 | 定期検査 | 備考 | | 交流帰還制御 | 現地点検2回／月 | 1回／年 |  | | インバーター制御(A) | 現地点検1回／月 | 1回／年 |  | | インバーター制御(B) | 現地点検1回／3月  遠隔点検2回／3月 | 1回／年 |  | | 階段室型エレベーター | 現地点検1回／3月  遠隔点検2回／3月 | 1回／年 | ※現状なし |   ④緊急点検等  上記以外に特定行政庁からの緊急点検の指示があった場合は、遅滞なくこれを実施し、報告を行うこと。  【緊急時の体制】  閉じ込めや扉に挟まれるなどの人身事故及びエレベーターにおける重大事故が発生した場合に迅速に対応できる体制を構築し、閉じ込めに関しては、通報から概ね３０分以内に現場に到着し、救出が可能な体制とすること。  ①重大事故以外の場合  各住宅エレベーター  エレベーター保守会社受信  ・ 内容確認の上、現地へ出向き復旧作業  ・ 現場への到着は通報から概ね30分以内とする。  内容  ・利用者等からの通報  ・遠隔監視による警報  ・電話連絡その他  ・不具合  ・いたずら  ②重大事故の場合〔 閉じ込め、人身事故を伴う場合〕  各住宅エレベーター  上記と同じ  上記と同じ  業務時間内  ※必要に応じ現場出動  市（都市政策課）  業務時間外  ※必要に応じ現場出動  指定管理者  エレベーター保守会社受信  緊急連絡センター  ※　通報を受けてから現場到着まで概ね30分以内に対応できる体制を構築すること。  ※　人身事故発生時においては、「大阪府建築物に付属する特定の設備等の安全確保に関する条例」に基づき届出を行なうこと。  エレベーター緊急時連絡体制（現指定管理者の例）  ※指定管理者は、本例を参考に連絡体制を構築すること。  指定管理者 |
| その他 | 市営住宅エレベーターについては、毎日、24時間運行する必要があり、保守会社の交換部品のストック状況や製造者と保守点検会社（昇降機検査資格者等）の責任が密接な関係にあるとの観点から、各エレベーター製造会社の保守会社とフルメンテナンス契約により保守点検を実施してきており、本業務については、当該フルメンテナンス契約を継続して実施するものとする。  なお、現在各エレベーターの保守会社は、昇降機一覧表による。 |

ケ　緊急時連絡業務

|  |  |
| --- | --- |
| 業務内容 | 休日、時間外における修繕等の受付、火災などの緊急事案の発生や給水ポンプなどの故障警報の受信、並びにこれらに迅速、適切に対処するため、以下の業務に応じた体制を構築し、業務を実施するもの。 |
| 対象住宅 | 別添資料参照 |
| 実施頻度等 | 24時間・毎日 |
| 業務仕様 | １．業務内容  （1）緊急連絡受信  休日や時間外における緊急修繕の依頼、苦情、緊急事態の通報などは「緊急連絡センター」で一元化して受信（受信代行）し、指定管理者は、「緊急連絡センター」から通報を受けた事案に応じ、現場確認や修繕など、迅速かつ適切に対処する体制を構築し運営すること。  なお、「緊急連絡センター」は、市役所の開庁時間外又は指定管理者の営業時間外における緊急通報を受け付ける窓口として不可欠であり、今後も継続する必要があることから、指定管理者は、対象住宅分について別途門真市が提示する受信代行業者と協議の上、個別契約すること。また、建替え等により、新規設置が必要となった場合も新たに個別契約すること。（新規設置したものについては、精算契約とする。）  （2）防災（火災）監視  対象住宅における自動火災報知設備等の火災警報について24時間、毎日監視を行うもの。火災警報を受信した場合は、迅速に現場を確認し、火災を確認した場合、消防署への通報、初期消火や避難誘導など適切に対処すること。  （3）設備監視  対象住宅における給水ポンプ故障や受水槽、高架水槽満減水警報などについて24時間、毎日監視を行うもの。なお、警報を受信した場合は、迅速に現場を確認し、修繕を実施するなど適切に対処すること。  （4）防災（火災）及び設備監視のための監視装置  現在、第２次移管住宅においては防災(火災)監視、設備監視のため、対象住宅に監視装置を設置し、電話回線を通じ「緊急連絡センター」で一括して監視している。  当該監視装置は通信モジュールを除き市営住宅の設備のため、当該監視装置を使用した監視体制を基本とするが、現在実施している監視業務と同等の監視が行える場合は、この限りではない。  (5)業務開始  業務開始日時　令和８年４月１日午前０時  ２．緊急連絡センター  緊急連絡受信業務については、指定管理者は原則として既存住宅と移管住宅で同一の緊急連絡センターで対応するものとする。  なお、防災（火災）監視及び設備監視並びにこれらの監視装置の設置及び監視業務については、現在実施している監視業務と同等の監視が行える場合は、この限りではない。  業務内容については、移管住宅における現行システム（別添「門真市営住宅緊急通報システム運営業務委託仕様書【参考】」）と同等の体制を構築のうえ、指定管理者において運営を行なうこと。なお、指定管理期間終了前に、現行の緊急連絡センター電話番号を入居者等への周知を行なうこと。  第２次移管住宅における「緊急連絡センター」への委託内容及び緊急連絡体制は次のとおり。  各指定管理者  相互  連絡  (火災)  (現場出動)  (現場出動)  緊急連絡  業務報告（月報）  市営住宅（現地）  ・火災信号受信  ・警備員への出動指示  入居者  設備異常  防災(火災)  緊急修繕業者  受信代行  自動通報  (設備)  自動通報  (火災)  緊急連絡センター  ・受信代行（電話）  ・故障、異常信号受信  ・出動指示  ・業務報告（日報・月報）  監視装置  (故障･異常の自動通報)  緊急通報システム概念図【参考】 |

※設備監視装置（市設置）の保守点検（２回／年）及び修繕等についても、本業務に含む。

シ　電波障害対策施設保守点検業務

|  |  |
| --- | --- |
| 業務内容 | 市営住宅建設に伴う電波障害対策のために設置した有線テレビジョン放送施設（以下「施設」という。）について、有線テレビジョン放送法第8条により、技術上の基準に適合するよう保守管理（定期点検含む）及び修繕等を実施するもの。 |
| 対象住宅 | 【保守管理】門真四宮住宅（対象世帯87戸、改修年度H18） |
| 点検回数 | 【保守管理】随時 |
| 業務仕様 | 【機器点検】対象施設については不具合等が発生した都度、受信状況や各機器の動作状況、ケーブルの架設状況などを調査し、不具合のあるものについては修繕するなど適切に処置すること。  【保守管理】  ・　道路占用許可等の更新時期の把握、更新手続きに伴う施設の現況調査及び書類作成等の補助を行うこと。  ・　電柱移設や近隣工事等に伴い、対象施設のケーブルに支障移転の必要が生じた場合は、関係者と協議のうえ速やかに処置すること。  ・　受信者等からの依頼や定期点検において、不具合の状況を調査し修繕を実施すること。（一般・緊急修繕業務）  ・　対象施設に係る電気料金や使用料の支払いを行うこと。（光熱水費支払業務）  ・　点検、修繕等を行った場合、その状況について記録し、保存すること。  ・　定期点検対象施設の点検結果については、総務大臣あて報告すること。  ・関係法令等に伴う、事務手続きが発生した場合は、協力すること。 |

ス　緑地保全業務

|  |  |
| --- | --- |
| 業務内容 | 樹木剪定、除草、害虫駆除等は、原則として入居者負担（自治会等）が行うこととなっているが、危険樹木、長大法面、危険法面の有無など、団地の実情に応じ、また、団地自治会や周辺住民からの要望も考慮した上で実施する。 |
| 対象住宅 | 全住宅（ただし、既存住宅と移管住宅は、別基準） |
| 業務仕様 | １．移管住宅（新橋２期、本町、寿以外）は、下記の基準により実施すること。   |  |  |  | | --- | --- | --- | | 項　　目 | 実施条件 | 実施時期及び回数 | | 法面除草 | 【除草対象法面】  除草対象の法面は平均勾配が３０度以上でかつ、高さが３メートルでかつ、一区画５００㎡を超えるもの。 | 第１回目  ６月中旬から7月下旬  第２回目  １１月下旬まで  但し、2回目は地元自治会等の要望により現地調査の結果、特に必要と認められた場合に行う。  年2回を限度とする。 | | 樹木剪定 | 【剪定対象樹木】  イ）樹形の均衡が悪く台風時の大風等に対して倒木の危険性があるもの。  ロ）交通信号機、標識、照明器具、その他の施設物及び架線（電線、電話線）等に支障を与えている。（埋設物に対する根による障害を含む）  ハ）下枝等が飛び出していて通行の障害となるもの。  ニ）隣接地との境にあって境界を侵害又は、そのおそれのある場合。  ホ）共同施設（集会所、ゴミ集積場、自転車置場、駐車場等）の利用にあたって支障を与えているもの。  へ）団地の住棟や、敷地境界に隣接している近隣の住宅に接近している等の理由により、日照や害虫による日常生活に支障があると判断された場合。  ト）片枝のため傾いたり、枯死寸前で倒れかかっていて危険な場合は伐採すること。  【剪定の判断】  剪定を行うか否かは、別紙「樹木剪定実施までのフロー」による樹木の種類による分類のほか、下記のものが該当する。  イ）存置すれば有害なもの  　・病害虫に侵された枝、枯れ枝、立ち枝、ムダ枝、カラミ枝、サカサ枝  ロ）存在すれば樹勢が衰えるもの  　・徒長枝、ヒコバエ、幹吹き  ハ）枝条過多となり樹形が崩れ易いもの | ・剪定は、植栽目的や樹木の種類に応じ適切な時期に行うものとする。  ・剪定の回数（年１回を限度）、剪定の程度は別紙「樹木剪定基準」による。 | | 害虫駆除 | 【駆除の対象】  ・アメリカシロヒトリ等  【駆除の方法】  ・薬剤散布  　自治会の要望を受けて、害虫の発生状況に合わせ最小限の薬剤散布を行う。  ・その他  　化学薬品過敏症被害者の会等の団体からの要望があった場合、無農薬のセルコートの散布を行う。 | ・自治会要望に基づき実施する。  ・住宅地における薬剤散布については、農林水産省の通達に基づき、害虫の発生状況に合わせて最小限の樹木散布に留めて実施すること。  また、実施に当たっては気象条件に留意し、近隣の住宅に時期を周知するなど安全面の配慮を十分に行うこと。 |  |  | | --- | | 樹木剪定実施までのフロー  支障がない  終　了  樹種によって選択  《樹種選定基準》  中高木の場合  低木、生垣の場合  ３０㎝以上  ３０㎝未満  伐　採  剪定の程度  支障がある  日常生活等に支障があるか否か  枝抜き  刈り込み剪定  刈り込みの程度  枝抜き剪定  切り戻し  伐採  無剪定樹木である  剪定する樹木の種類によって分類する（樹木剪定基準による）  樹木剪定工事の発注  剪定する樹木である |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | 樹木剪定基準 | | | | | |  | 樹種 | 樹木名 | 実施頻度 | 剪定の程度 | | 一般高木類 | 常緑樹 | ウバメガシ、オリーブ, カイヅカイブキ、カクレミノ、キンモクセイ、ゲッケイジュ、コノテガシワ、サンゴジュ、シュロ、スギ、スタジイ、タブノキ、トベラ、ドラセナ、バクチノキ、ヒイラギ、ヒイラギモクセイ、ヒノキ、ヒバ、ヒマラヤスギ、フェニックス、プリペット、ベニカナメモチ、ホルトノキ、マテバシイ、ヤマモモ、ユズリハ、ボックスウッド | 無剪定  又は  隔年 | 枝抜き | | 落葉樹 | アオギリ、アカメガシワ、アキニレ、アズキナシ、イチョウ、イロハモミジ、ウメ、ウルシ、エゴノキ、エノキ、エンジュ、カツラ、キリ、クヌギ、グミノキ、コナラ、コブシ、サクラ、サルスベリ、シンジュ、スイフヨウ、センダン、タイワンフウ、デイゴ、トチノキ、フジ、ムクノキ、ハカリノメ、ハナズオウ、ベニスモモ、メタセコイヤ、モモ、モミジバフウ、ヤマボウシ、ライラック、ラクウショウ | 隔年  又は  毎年 | 切り戻し  又は  枝抜き | | 高木類 | 常緑樹 | アラカシ、シラカシ、モリシマカシア | 隔年  又は  毎年 | 切り戻し  又は  枝抜き | | 落葉樹 | ケアキ、サワグルミ、トウカエデ、ナンキンハゼ、ニセアカシア、プラタナス、  ポプラ、ヤナギ | 隔年  又は  毎年 | 切り戻し  又は  枝抜き | | 中木 | 常緑樹 | アオキ、イヌツゲ、オトメツバキ、キョウチクトウ、サザンカ、シャリンバイ、ピラカンサ、マサキ、ヤツデ、ヤマツバキ、リュウキュウバイ | 隔年  又は  毎年 | 切り戻し  又は  枝抜き | | 落葉樹 | サンショウ、タニウツギ、フヨウ、ボケ、ムクゲ、ライラック | 隔年  又は  毎年 | 切り戻し  又は  枝抜き | | 生垣 | 常緑樹 | プリペット、ベニカナメモチ、マサキ、レッドロビン、カイズカイブキ、ウバメガシ、サザンカ、アベリア、キョウチクトウ、クチナシ、シャリンバイ、トベラ、ヒイラギナンテン、ヒラドツツジ、ヤブノキ | 隔年  毎年  随時 | 刈り込み | | 落葉樹 | エニシダ、ハギ、ヤマブシ、ユキヤナギ、レンギョウ | 隔年  毎年  随時 | 刈り込み | | 無剪定樹 | 常緑樹 | イヌマキ、クロガネモチ、クロマツ、タイサンボク、ドイツトウヒ、トウネズミモチ、クスノキ、モッコク、アカマツ | 随時 | 日常生活に支障がある場合のみ必要最小限に枝抜き剪定 | | 落葉樹 | サクラ、シモクレン、ハクモクレン、ユリノキ、ナツツバキ、ハナミズキ、ハナカイドウ | 随時 | 日常生活に支障がある場合のみ必要最小限に枝抜き剪定 |  |  | | --- | | 剪定の程度   1. 枝抜き（間引き）剪定：（通風の妨げとなる枯枝。ムダ枝等を整枝剪定とする。） 2. 切り戻し：（枝葉が密生し台風時の大風等による倒木被害を防ぐ為、主幹、主枝を剪定する。） 3. 刈り込み剪定：樹形を整える剪定を行う。 |   ２．既存住宅（新橋、寿、本町）については、下記の仕様に基づき実施すること。  ①樹木剪定  ⑴ 病害虫による被害のある枝葉で、その生育及び感染して他の樹木の生育に害を及ぼすおそれのあるものは剪定すること。  ⑵ 樹勢を衰弱させる徒長枝、土用芽、幹吹き、ヤゴ（ヒコバエ）等は剪定しまた対生枝や重枝はそのままにしないで、原則として互生にすること。  ⑶ 枝の方向性を考慮し、同一方向のみにむけないよう、又、重ならないように剪定すること。  ⑷ 樹種固有の性質に逆らって伸びた枝や乱れ枝は剪定すること。  ⑸ 樹冠を一定の形に維持もしくは縮小する場合、枝の先端を切り詰めることはしないで長い枝の途中から分かれている短い方を残し、その付け根から切り取ること。  ⑹ 強い枝は短く、弱い枝は長くすることを基本とする。  ⑺ 古枝で先端部が大きいこぶとなっているもの、又割れ、腐れ等がある場合は古枝の途中のよい方向の新生枝を見つけ、その部分から先端枝を切り取り、若い枝と切り返すものとする。ただし、切り取りは毎年同じ枝の同じ位置で切らないものとする。古枝の切り取りは、鋸を使っておこなうこと。  ⑻ 住宅内地図において、マーカーや丸印の付いている樹木については、特に重点的に剪定をするものとし、その他、しるしの付いていない樹木についても、衛生面や景観を害すると判断した樹木については、市と相談の上剪定及び剪定後の処理もするものとする。  ②除草  ⑴ 雑草の根を残さぬよう根ごと取り除くこと。  ⑵ 底木、花壇内等の除草に際しては底木、草花等に損傷を与えないように注意すること。  ⑶ 草刈、除草は住宅ごとに年３回以上行うこと。  ③伐採・伐根  ⑴ 周りの木を傷つけないように注意深く伐採すること。  ⑵ 樹木の根を残さぬよう取り除くこと。  ⑶ 伐採した木は細かく切断すること。  ④提出図書  ⑴ 作業工程の写真を撮り、撮影現場を図に掲載したものを提出すること。  ⑤その他  ⑴ 剪定対象及び範囲について疑義が生じた場合、市担当者に指示を仰ぐこと。  ⑵ 歩行者、通行車両等には作業位置を知らせ、危険のないよう安全管理を行うこと。  ⑶ 剪定した枝等で駐車車両などに損傷を与えないよう注意を払うこと。  ⑷ 剪定、除草、伐採・伐根した枝葉等はすみやかに後片付けを行い、全て処分すること。  ⑸ 剪定、除草等はそれぞれ住宅ごとに年3回以上実施すること。実施時期及び範囲等については、自治会による除草作業の実施状況や近隣への影響を考慮し実施すること。  ⑥害虫駆除  **薬剤散布等により、適切な時期に害虫駆除・対策を行うこと。**   * 各業務の日程等が決まれば自治会等（近隣住戸含む）に周知すること。 |

サ　定期点検・安全点検業務

|  |  |
| --- | --- |
| 業務内容 | 市営住宅敷地内に存する施設全般及び市営住宅敷地外に占用している工作物等について、入居者等に対する事故等を未然に防止するため定期に点検を行う。 |
| 対象住宅 | 全住宅 |
| 業務仕様 | １．定期点検、定期設備点検、施設安全点検  （１）点検の種別  　　定期点検　：建築基準法第１２条第２項（建築物：平成20年国土交通省告示第282号）に規定される法定点検、及びこの法定点検の対象外の住棟においても資格者が同様に実施する点検をいう。点検周期は、３年に１回。  　　　　　　なお、法に基づく外壁の定期的な全面的打診については、本業務対象外とする。  　　定期設備点検：建築基準法第１２条第４項（建築設備：平成20年国土交通省告示第285号、防火設備：平成28年国土交通省告示第723号、ただし、エレベーターは、昇降機保守点検業務による。）に規定される、特定建築設備等の損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をいう。点検周期は、１年に１回。  　　　　　　　　防火設備については消防用設備点検業務と同時に行うなど、入居者への負担を減らすように実施すること。  　　施設安全点検　：異常の有無を、外観から目視で確認できる範囲を対象として調べる点検をいう。点検周期は、３年に１回とし、定期点検とあわせて行うこと。  （２）点検計画の策定  安全点検の効率的かつ円滑な執行を図るため、施設全体の全体点検計画を策定するものとする。また、年度当初には年度施設点検計画を策定する。  （３）実施体制  定期点検の点検員は、建築基準法第１２条第２項に定める資格要件を満たす者とする。  定期設備点検の点検員は、建築基準法第１２条第４項に定める資格要件を満たす者とする。  （４）実施基準  　　「点検実施基準表（別添資料）」の点検項目、点検方法、判定基準に基づき実施する。  　　点検実施基準表に基づく判定は、異常あり（判定Ａ、判定Ｂ）、異常なしに区分される。  　　点検時に異常ありの箇所を発見した場合は、（５）「措置の流れ」に従って処理する。  　　判定Ａは、危険性が高く、または近い将来に事故の発生が予見されるものであって、事故等の未然防止を図る必要のあるものとする。危険箇所については、封鎖あるいは危険表示を行い、すみやかに緊急修繕を行う。  　　判定Ｂは、修繕または処置を要するが、緊急的な処置を要するまでもないものであって、異常ありと判定したもののうち、判定Ａ以外のものとする。  （５）措置の流れ  定期点検・施設安全点検  異常  判定  修繕必要性  経過観察  点検時措置  現場対応  計画修繕の必要性  危険回避措置  継続使用  緊急修繕  計画修繕  緊急修繕  無  有  判定Ｂ  判定Ａ  緊急点検  有 (注1)  無 (注2)  必要に  応じて  無  有  不可  可  計画修繕判断材料  点検調書  点検結果一覧表  [措置の流れ]  (注1)異常箇所に対し緊急的な処置を要しないが、近い将来、安全性等が損なわれたり、生活への支障が生じたりする可能性のあるもの  (注2)異常があり修繕または処置を要するが、ただちに安全性等が損なわれることや、生活への支障が生じることのないもの  （６）点検にあたっての留意事項  　①事前準備  　・前回の点検時に「異常あり(経過観察)」とされた箇所と内容については劣化事象の進行程度を、すでに修繕済みの箇所についてはその後の経過を、重点的に点検できるよう事前に確認しておく。  ・必要に応じて自治会等に対し、点検実施について事前に連絡しておく。  ②入居者・自治会への啓発と協力要請  団地内事故の未然防止には、日常団地施設に接する機会がある入居者及び自治会の協力が不可欠である。  このため、施設等に異常を発見した時などは、すみやかに通報するよう入居者及び自治会へ協力を要請する。  また、点検結果の内容において、屋外排水の詰まりや側溝等のゴミの堆積等、修繕負担区分で入居者負担になっているものについては、状況を勘案しながら、自治会等に指導を行い、処置を行ってもらうこととする。ただし、自治会等に処置が困難と考えられる場合は、市と協議し、指定管理者にて実施する。  ③緊急時の体制  施設等で事故が発生した時、または施設等に異常を発見した時などの緊急時の対応を適切に行えるよう、緊急時連絡体制を構築し、入居者、自治会等に周知する。  ④点検時のトラブル  点検時に不測の事故やトラブルに出会った時は、被害者の救済、消防、警察への通報や被害等の拡大を防ぐための措置を行うなど、適切に対処し、門真市へ報告すること。  ⑤点検の心得  ・観察力を鍛える（マンネリ化しないよう細心の注意力で点検を行う。）  ・日頃の情報収集（管理範囲の把握、費用負担区分等の理解）  ・報告の迅速化（異常時の対処、データ・報告書の整理作成）  ・施設点検員としての自覚（住民等から誤解を受けない言動、服装、身分証の携帯）  （７）点検結果の整理  点検実施後、以下に記載の様式１～１２（別添資料を作成・整理し、管理責任者へ報告を行うものとする。このうち、点検調書（様式-４、５、６、８、１０）の「措置」欄に、必要に応じて措置内容を追記する。点検時に持参する配置図等が現状と合致しない場合は、現況を記録の上、資料整理時に正確に修正することとする。  また、入居者、自治会及び地域住民から施設の異常の通報があった場合は、遅滞なく安全点検に準じた処理を行い、施設安全・法定点検調書により管理責任者あて報告を行うものとする。  《様式一覧》  様式-１　　定期・施設安全・定期設備点検結果報告書　（※指定管理者→市）  様式-２　　調査住宅一覧表　（※指定管理者→市）  様式-３　　（定期・施設安全）点検結果一覧表  様式-４　　定期・施設安全点検調書（屋外）  様式-５　　定期・施設安全点検調書（屋上）  様式-６　　定期・施設安全点検調書（外壁・空家・非常用の照明器具）  様式-７　　定期設備点検結果一覧表（建築設備）  様式-８　　定期設備点検調書（建築設備）  様式-９　　定期設備点検結果一覧表（防火設備）  様式-１０　定期設備点検調書（防火設備）  様式-１１　点検結果図  様式-１２　点検写真帳  （８）点検実施状況の報告  ・実施状況を、定期・施設安全・定期設備点検結果報告書（様式-１）及び調査住宅一覧表（様式-２）により、次年度の４月までに当該年度に実施した点検全体について、門真市へ報告すること。  ・措置内容については、別途、市に報告すること。  （９）点検結果の保管  点検結果（様式１～１２）は指定管理者が保管し、各施設の全体的および継続的な状況が容易に把握できるよう努める。 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ２．臨時点検  臨時点検とは、下記の点検を言う。これらを適切に実施すること。  ・災害等（主に台風）の被害を未然に防ぐため、あるいは被害を最小限度に留めるために行う点検。  ・台風、暴風雨、地震等の災害発生直後に、被災の有無について行う点検。  ・災害発生直後に行う臨時点検において被害が見られた場合に、同一の住宅における類似した工法・同年代の住棟について行う点検。  ・定期点検または施設安全点検の結果に基づき、必要に応じて行う点検。  ・門真市から特段の点検指示があった場合に行う点検。  ３．遊具安全点検（別添参照）  管理対象団地内の遊具等の安全点検を、効果的かつ効率的に実施し、遊具の使用による事故の未然防止や遊具等の安全管理に努める。  併せて、入居者や自治会に対して遊具の扱い方の啓発や、緊急連絡先を掲示するなど周知及び協力要請を行い、安全意識の向上を図ることにより、遊具事故の未然防止に努める。  （１）対象となる遊具等  ・砂場  ・すべり台  ・ブランコ  ・シーソー  ・鉄棒  ・ジャングルジム  ・コンビネーション遊具（複合遊具）  ・スプリング遊具  ・スツール、ベンチ  ・パーゴラ、あづまや　等  （２）点検業務  ア．点検の種別と内容   |  |  | | --- | --- | | 初期点検 | 供用前、遊具の動作・性能等を確認するため、製造・施工者が行う点検。また供用後、速やか（１ヶ月以内）に製造・施工者の責任で行う点検。 | | 通常点検 | 主として目視、触診等により遊具の変形や異常の有無を調べるため、少なくとも、春休み、夏休み、冬休み前に行う点検。 | | 定期点検 | 主として目視、触診及び打診等、点検用工具を使用して、遊具の変形や異常の有無及び劣化・老朽度等調べるため、年1回行う点検。また、注油等の機能保持も併せて行う。 | | 精密点検 | 通常点検や定期点検等により異常が発見され、更に精度の高い診断が必要な場合に、遊具の専門業者に依頼して部品の磨耗やゆるみ等を調べる詳細な点検。 |   イ．点検結果の報告  通常点検及び定期点検の結果は、点検結果報告書（通常・定期）により門真市へ報告を行うものとする。また、点検の結果、不具合があった場合は月1回開催の門真市営住宅施設保全業務調整会議において不具合の内容と措置内容を報告することとする。なお、初期点検は製造・施工者、精密点検は遊具の専門業者による点検報告書を管理責任者あて提出させることとする。また、入居者、自治会及び地域住民から遊具等の異常の通報があった場合は、遅滞なく通常点検に準じた処理を行い、点検結果報告書（通常・定期）により速やかに門真市へ報告を行うものとする。  ウ．措置の流れ  通常点検・定期点検  異常  判定  修繕必要性  経過観察  点検時措置  現場対応  使用禁止措置  継続使用  緊急修繕  修繕  無  有  判定Ｂ  判定Ａ  精密点検  有  無  必要に  応じて  不可  可  [措置の流れ]  （３）入居者・自治会への啓発と協力要請  遊具事故の未然防止には、日常遊具に接する機会がある入居者及び自治会の協力が不可欠である。  このため、子供の危険な行動への注意や、遊具の事故又は遊具等に異常を発見した時などは、入居者及び自治会より通報してもらうなど協力を要請し、通報を受けた内容により迅速かつ適切に対応できるよう体制を構築すること。  （４）その他（団地内に設置しない遊具）  十分な管理が困難と考えられる箱型ブランコ、遊動木、回転塔などについては、今後、新たに設置しないものとする。  （５）点検実施基準  遊具ごとの点検項目、方法及び判定基準は、遊具点検実施基準（別添資料）による。  ４．私設メーターの読み取り及び報告  　　電気メーターにおいて、電力会社との取引メーター以外に私設メーターを設置している住宅において、毎月その数値を読み取り、共益費の算定資料を作成することを目的とする。  （１）毎月、電力会社が検針する時期と同時期に私設メーターの数値を読み取り、共益費算定に必要な資料を作成すること。 |

【参考】計画修繕等

**１．計画修繕項目**

　外装吹替、木鉄部塗装替、集合郵便箱取替、屋上防水層改修、浴室パネル戸改修、浴室防水層改修、既存住宅集会所整備、屋内電気設備改修、電波障害対策設備改修、昇降機改修（更新）、既設昇降機戸開走行保護装置設置、住宅用火災警報器取替、消防設備改修、ＬＥＤ照明改修、屋外給水管改修、屋内給水管改修、屋内排水管改修、量水器取替、給水塔給水設備改修、高置水槽改修、加圧式給水設備改修、給湯器取替