別紙

市営住宅等保守点検業務仕様書

本仕様書は、丸亀市市営住宅等指定管理業務仕様書の(4)－③保守点検・維持管理に関する業務の詳細を示すものです。なお、一部業務において、対象施設以外の市営住宅が含まれますが、効率性や経済性の観点から指定管理業務として併せて行うものとします。

ア エレベーター

エレベーターの運転機能を常に安全かつ良好に維持するため、リモート点検システムにより運転状態を常時管理し、かつ計画的に技術者又は監督技術者を派遣して下記のとおり適切な点検とプログラム整備を行い、必要と判断した場合は修理又は取替を行う。

1 契約の対象となる昇降機

丸亀市富士見町二丁目4番（富士見団地1号棟）

三菱エレベーター「グランディール」 1台

丸亀市富士見町二丁目7番（富士見団地4号棟）

三菱エレベーター「グランディール」 1台

2 点検

(1) リモート点検システムにより運転状態を常時管理し、機器・装備の点検を行う。

また、定期的に技術者を派遣し、点検・手入れ保全作業（給油・調整・清掃等）を行い、安全かつ良好な運転状態に保つよう点検を実施するものとする。

(2) 毎月1回「点検報告書」を提出し、検査を受けるものとする。

3 エレベーターの遠隔監視

エレベーターの運転状態を遠隔監視システムにより監視する。

4 機能検査

定期的に昇降機の総合的な機能を確認する検査を行うこと。

5 故障の対応

(1) 受託者は不時の故障等により、委託者が補修の必要があると認め指示したときは速やかに技術者を派遣して、適切な措置を行うものとする。

(2) 前号の補修にかかる経費は、その都度委託者と受託者が協議のうえ決定するものとする。

6 委託物件について天災事変、不可抗力、その他受託者の責めによらない事由によって生じた損害、ならびにすべての間接的損害については、受託者はその責めを負わないものとする。

7 法令に基づく検査の立ち会い

建築基準法第12条第2項による定期検査の立ち会いを行うものとする。なお、定期検査受検、法定諸事項は本仕様書に含むものとする。

8 作業の時間

故障対応時を除き点検、整備は受託者の就業時間（通常勤務日の勤務時間）内に行う。作業に必要な時間は運転を休止する。

イ 貯水槽・高架水槽

1 総則

- (1) 清掃業務の実施にあたり、断水する場合は委託者の承認を得ること。
- (2) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律並びに施行規則により、誠実に業務を履行すること。

2 作業内容

- (1) 貯水槽内の周壁、底部等の汚泥、付着物等の除却を行う。
- (2) 貯水槽内全面を塩素水（飲料水用次亜塩素酸ナトリウム液 50～100ppm 濃度）で散水及び水洗いを各3回繰り返し行い洗浄する。
- (3) 洗浄に用いた水は、完全にタンク外に排水すると共にタンク周辺の清掃を行う。
- (4) 清掃終了後は、水道引込み管内等の停留水や管内のもらい錆等がタンク内に流入しないようにする。
- (5) 消毒後、槽内の遊離残留塩素を測定する。（遊離残留塩素 0.2mg/ℓ 以上）
- (6) 貯水槽（高架水槽）より採水し水質検査を行う。
- (7) 清掃点検業務終了後は、遅滞なく業務完了報告書及び清掃前・清掃後の写真を添付し提出すること。

3 設置場所・形式・容量

団地名		貯水槽形式	容量		高架水槽形式	容量	
今津団地	1号棟	鋼板製二槽式	40	t	鋼板製	5	t
	2号棟				鋼板製	5	t
	3号棟	鋼板製	8	t	鋼板製	3	t
	4号棟	FRP製	12	t	FRP製	2	t
	5号棟				FRP製	3	t
	6号棟	FRP製	20	t	FRP製	3	t
	7号棟				FRP製	2	t
城南荘		鋼板製二槽式	45	t	鋼板製二槽式	10	t
城南団地		FRP製	10	t	FRP製	5	t
十番丁団地		FRP製	30	t			
富士見団地		FRP製二槽式	48	t			
外浜団地	1号棟	FRP製	10	t	FRP製	5	t
	2号棟	SUS製	10	t	FRP製	5	t
	3号棟	FRP製	25	t			
	4号棟				FRP製	4	t
	5号棟						
	6号棟				FRP製	4	t
	7号棟	SUS製二槽式	30	t			
	8号棟						
	9号棟						
	10号棟						
	11号棟						
平山ハイツ		FRP製	9	t			
城東団地		FRP製二槽式	24	t			

4 注意事項

- (1) 実施の際には、工程表を作成し委託者に提出し承認を得ること。
- (2) 実施にあたり住宅管理人及び自治会長に連絡すること。又、住宅入居者に周知すること。
- (3) 水槽内に入る作業員は、手足を石鹸でよく洗い消毒液にて消毒する事前処置を必

ず行うこと。

- (4) 一般飲料水検査は、香川県薬剤師会検査センター等の公的検査機関に依頼し検査結果を報告すること。
- (5) 消毒後の水洗い及び水槽内への上水の注入は消毒終了後少なくとも 30 分以上経過してから行う。
- (6) 前項以外で必要な事項が生じた場合は、担当者の指示に従う。
- (7) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく登録の写しを提出すること。

ウ 消防設備

市営住宅消防用設備の保守点検は、消防法第 17 条の 3 第 3 項の規定に基づき、消防用設備等の種類及び点検内容に応じて実施し、技術上の基準に適合しているかどうかを下記の項目について確認するものとする。

1 消防用設備等の対象機器

団地名	区分	項目	数量
城南荘	屋内消火栓設備	加圧送水装置・ポンプ・モーター・呼水装置	1
		屋内消火栓 1 号（起動装置・ホース・ノズル含む）	14
		バルブ	1
		制御盤	1
		消火栓連動装置	1
		放水試験	1
		常用電源	1
		配線設備	1
	自動火災報知設備	受信機 P 型 1 級 1 5 回線	1
		差動式スポット型感知器	216
		定温式スポット型感知器	398
		煙感知器	13
		発信機 P 型	14
		ベル	14
		表示灯	14
電話装置	14		

		常用電源（交流電源）	1
		予備電源設備	1
		配線設備	1
	消火器具	消火器（PEP-10C型）	21
富屋荘	屋内消火栓設備	加圧送水装置・ポンプ・モーター・呼水装置	1
		屋内消火栓1号（起動装置・ホース・ノズル含む）	3
		バルブ	1
		制御盤	1
		消火栓連動装置	1
		放水試験	1
		常用電源	1
		配線設備	1
	自動火災報知設備	受信機P型2級5回線	1
		差動式スポット型感知器	56
		定温式スポット型感知器	81
		発信機P型	3
		ベル	3
		表示灯	3
		常用電源（交流電源）	1
		予備電源設備	1
	配線設備	1	
	消火器具	消火器（PEP-10C型）	6
	城東団地	避難器具（はしご）	—
消火器具		消火器（PEP-10C型）	12
城南団地	避難器具（はしご）	—	6
	消火器具	消火器（PEP-10C型）	8
十番丁団地	避難器具（はしご）	—	36
	消火器具	消火器（PEP-10C型）	10
外浜団地	避難器具（はしご）	—	102
	消火器具	消火器（PEP-10C型）	64
今津団地	避難器具（はしご）	—	24
	消火器具	消火器（PEP-10C型）	44

平山ハイツ	避難器具(はしご)	—	6
	消火器具	消火器(PEP-10C型)	4
富士見団地	消火器具	消火器(PEP-10C型)	41

2 点検の期間

点検の期間は、次の表に掲げる消防用設備等の種類、並びに点検の内容及び方法に応じ、同表に掲げるとおりとする。

消防用設備等の種類	定期点検の内容及び方法	点検の期間
消火器具	機器点検	6ヶ月毎
屋内消火栓設備、自動火災報知設備、避難器具(はしご)	機器点検	6ヶ月毎
	総合点検	1年毎
記録(点検報告書)	点検毎に提出	

3 保守点検の結果についての報告

点検の結果報告は、前期・後期分として消防用設備等点検結果報告書に、消防用設備等の種類に応じ告示で定める点検票を添付して提出すること。

各設備点検終了後、点検済証を貼るものとする。

4 消火器の更新本数

令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
46	22	65	4	46

5 特記事項

- ・休日、夜間、就業時間外の火災等の事由により設備が作動した際及び不時の故障、又委託者から指示がある時は、直ちに技術員を派遣し、点検適切な処置を行うものとする。尚速やかに対応可能な業務体制とすること。
- ・休日、夜間、就業時間外の緊急連絡先を委託者へ提出すること。
- ・業務実施においては、あらかじめ団地内自治会、入居者等に業務内容等を周知しなければならないこと。

エ 揚水ポンプ

1 一般事項

(1) 受注者の負担の範囲

- ① 業務の実施に必要な電気、ガス、水道等の光熱水費は、特記がある場合に限り受注者の負担とする。
- ② 点検に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き、受注者の負担とする。
- ③ 保守に必要な消耗部品又は材料、油脂等は受注者の負担とする。
- ④ 清掃に必要な資機材は、受注者の負担とする。また、衛生消耗品は、特記がない限り支給品とする。
- ⑤ 「修理等の措置」欄に記載されている内容は、特記がある場合に限り実施する。

(2) 業務責任者・担当者

受注者は、業務責任者を定め、施設管理担当者に届け出ること。業務担当者はその内容に応じ、必要な知識及び技能を有するものとし、法令により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行うこと。

(3) 業務計画書

業務責任者は、業務の実施に先立ち、実施体制、実施工程、業務を行う者が有する資格等の業務を適正に実施するために必要な事項を記載した業務計画書を施設管理担当者に提出し、協議する。

(4) 契約者の表示

契約者は各団地の管理人等に契約した旨の報告と緊急時の連絡先を表示する。

(5) 鍵等の保管

契約者は貸与した鍵等の整理保管を行う。

(6) 点検の省略

- ① 次に掲げる設備の部分については特記がなければ点検を省略することができる。
 - ア 改め口のない天井裏又は容易に出入りできる点検口のない床下にあるもの。
 - イ 機械室及び配管配線室内に存する機器で、点検に立ち入ることが極めて困難な場所にあるもの
 - ウ 電気が充電されていて点検することが危険である場所にあるもの
 - エ 付近に運転を停止することが極めて困難な状況にある機器が存し点検することが危険である場所にあるもの
 - オ 地中又はコンクリート等の中に埋設されているもの
- ② 同一の機器、風道若しくは配管又は設備について、複数の点検が同一の時期に競合する場合にあっては、当該点検保守内容が同一である限り、当該最長周期の点検の実施により重ねて他の点検を行うことを要しない。

- ③ 通年運転であって運転を停止することができない機器の点検のうち、運転を停止しなければならない点検については、特記がなければ省略することができる。
この場合において、当該省略できる点検以外の点検の点検周期は月1回とする。

(7) 電気主任技術者との協議

電気事業法に定める自家用電気工作物に係る機器又は設備の点検を行うにあたっては、事前に、電気主任技術者と協議する。

(8) 点検作業時の注意事項

- ① 運転・監視、点検及び保守等の記録を十分検討すること。
- ② 建物の床、壁、機器等を損傷し、支障を及ぼさないよう必要な養生を行うこと。
- ③ 点検作業が終了したときは、点検対象機器（天井内、屋上にあるもので清掃することが困難なものを除く）の外面を入念に清掃すること。
- ④ 作業が終了したときは、養生材、工具、資機材及び発生材等を除去し必要に応じ、建物の床、壁、機器等を清掃する。

(9) 業務報告書

点検及び保守の結果、機能に異常がある場合又は劣化がある場合にはとるべき必要な措置を報告書に記入する。なお、報告書は月毎発注者に提出する。

2 設置場所等

区分	項目			
城南団地	ポンプ	2	台	
	受水槽	10	t	
	高架水槽	5	t	
城南荘	ポンプ	2	台	
	受水槽	45	t	
	高架水槽	10	t	
今津団地	ポンプ	14	台	
	受水槽	40	t	
		20	t	
		12	t	
		8	t	
	高架水槽	5 t	2	台
		3 t	3	台
		2 t	2	台

区分	項目			
外浜団地	ポンプ	12	台	
	受水槽	30	t	
		25	t	
		10 t	2	台
	高架水槽	5 t	2	台
4 t		2	台	
十番丁団地	ポンプユニット	1	基	
	受水槽	30	t	
平山ハイッ	ポンプユニット	1	基	
	受水槽	9	t	
城東団地	ポンプユニット	1	基	
	受水槽	24	t	
富士見団地	ポンプユニット	1	基	
	受水槽	48	t	

3 受水タンク及び高置タンク

水道法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律など関係法令に基づき、下表に定めるところにより適正に点検を行い、必要に応じ、保守その他の措置を講じること。

なお、点検周期は年1回とする。

点検項目	点検及び保守内容	修理等の措置
1 基礎	①き裂、沈下等の異常の有無を点検する。	異常がある場合は修理又は補強する。
	②固定金具の劣化、固定ボルトの緩みを点検する。緩みがある場合は増締めする。	劣化が著しい場合は修理又は補強する。
	③架台の発錆、腐食等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微の場合は補修する。	劣化が著しい場合は修理又は補強する。
	④架台のたわみ、基礎部隙間の有無を点検する。	たわみの著しい場合、隙間の異常の場合は修理、補強する。
2 本体	①水漏れ及び外面の発錆、腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微の場合は補修する。	水漏れ又は劣化が著しい場合は修理又は交換する。
	②接合金具、接合ボルトの揺らみ、腐食等を点検する。	腐食が著しい場合は交換する。
	③内・外部補強材の緩み、変形及び内面の腐食、損傷等の劣化状況等を点検する。	劣化、異常が著しい場合は修理又は交換する。
	④マンホールの密閉状態及び施錠の良否を点検する。密閉又は施錠不良の場合はパッキン又は錠を交換する。	
3 付属装置 ボールタップ及び定水位弁	①浸水及び変形、損傷等の劣化の有無並びに作動の良否を点検する。浸水がある場合は調整する。	調整不良の場合、劣化が著しい場合又は作動不良の場合は交換する。
	②水の供給を停止したとき、水漏れ及び衝撃のないことを確認す	調整不良の場合は、交換する。

	る。水漏れ又は衝撃のある場合は調整する。	
イ 水面制御及び警報装置（フロートスイッチ、レベルスイッチ、電極棒）	①汚れ及び腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。汚れがある場合は洗浄する。	劣化が著しい場合は交換する。
	②水位電極棒、パイロット管などの接続部の緩み、腐食について点検する。	腐食の著しい場合は修理又は交換する。
	③作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。	調整不能の場合は修理又は交換する。
4 付属配管	①変形、腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微の場合は補修する。	劣化が著しい場合は交換する。
	②防虫網の詰まり及び腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。つまりがある場合は清掃する。	劣化が著しい場合は交換する。
5 配管接続部	変形、腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微の場合は補修する。	劣化が著しい場合は交換する。

4 ポンプ

揚水ポンプ、加圧給水ポンプ（以下「陸上ポンプ」という。）について、下表に定めるところにより適正に点検を行い、必要に応じ、保守その他の措置を講じること。なお、点検周期は下表中点検項目に対応する点検及び保守内容の末尾に〈1 Y〉とあるものは年1回、〈6 M〉とあるものは6月1回、〈1 M〉とあるものは月1回とする。

点検項目	点検及び保守内容	修理等の措置
1 基礎・固定部	①固定金具、固定ボルトの緩み、変形、腐食等を点検する。緩みがある場合は増締めする。〈1 M〉	劣化が著しい場合は交換する。
	②防振装置の変形、劣化等を点検する。〈1 M〉	劣化が著しい場合は交換する。
2 本体	①グラウンド漏れが正常であるこ	調整しても漏れが多い場合はグラ

	とを確認する。漏れが多い場合は増し締めを行い調整する。〈1M〉	ンドパッキンを交換する。
	②シェルの結露水、グラウンド漏れ等排水が排水管に流れている事を点検する。〈1M〉	溢れている場合は掃除又は修理する。
	③腐食、損傷及び水漏れの有無を点検する。〈1M〉	腐食若しくは損傷が著しい場合又は漏洩がある場合は修理又は交換する。
	④軸継手ゴム（ベルト）の損傷等の劣化の有無を点検する。〈1M〉	劣化が著しい場合は交換する。
	⑤軸継手の芯狂いが許容範囲内にあることを確認する。芯狂いが著しい場合は調整する。〈1M〉	調整不能の場合は修理又は交換する。
	⑥主電源電圧の変動が運転時に定格電圧の10%以内であることを確認する。〈1M〉	異常がある場合は報告を行う。
	⑦運転電流が定格電流以下であることを確認する。〈1M〉	異常原因が二次側の場合は修理又は当該部品を交換する。一次側の場合は精密調査する。
	⑧ポンプの吸込圧力及び吐出し圧力が許容範囲内にあることを確認する。〈1M〉	許容範囲内でない場合、ポンプ側原因時は分解修理又は当該部品を交換する。ポンプ原因時は精密調査をする。
3 電動機	①腐食及び損傷の有無を点検する。〈1M〉	腐食又は損傷が著しい場合は交換する。
	②円滑に回転する事を確認する。〈1M〉	異常がある場合は分解修理し当該部品を交換する。
	③回転方向が正回転であることを確認する。〈6M〉	
	④絶縁抵抗を測定し、その値が1MΩ以上であることを確認する。	電動機ケーブルの末端にて規定値に満たない場合は分解修理又は交換する。一次側の場合に原因があ

		る場合精密調査する。
4 制御機器 (小型給水ポンプユニット ア 制御盤)	①電磁開閉器の接点の劣化の有無を点検する。〈1M〉	劣化が著しい場合は交換する。
	②表示ランプの点灯の良否を点検する。点灯不良の場合は交換する。〈1M〉	
イ 圧力発信器	①指示値に狂いがないことを確認する。〈1M〉	狂いが著しい場合は調整する。
	②機能の異常の有無を点検する。〈1M〉	異常がある場合は交換する。
5 圧力タンク (小形給水ポンプに限る)	①腐食、損傷及び水漏れの有無を点検する。〈1M〉	腐食若しくは損傷が著しい場合又は水漏れがある場合は交換する。
	②封入ガスの圧力が規程値にあることを確認する。	圧力の低下が著しい場合は修理又は交換する。
6 フート弁及び逆止弁 (揚水ポンプに限る)	開閉状態の良否を点検する。開閉不良の場合は、清掃又は調整する。〈1Y〉	調整不能の場合は交換する。
7 圧力計、連成計又は真空計	①腐食及び損傷の有無を点検する。〈1Y〉	腐食又は損傷が著しい場合は交換する。
	②指示値に狂いがないことを確認する。狂いが著しい場合は調整する。〈1Y〉	調整不能の場合は交換する。

5 その他

本保守点検業務において、断水・警報等の異常が発生した場合又、関係者よりの連絡があった場合は、日時を問わず速やかに対処すること。給排水衛生設備からの漏水等が発生した場合においても、同様に対処すること。

オ 樹木管理 (年間業務)

1. 一般事項

- (1) 業務の実施に当たっては、特に事故に注意し、交通安全看板等の設置など安全対策を講じること。必要に応じて交通誘導員を配置すること。なお、これらに要する

費用については、請負者の負担とする。また、1か月に1回以上安全教育を実施すること。

- (2) 業務委託箇所は適宜パトロールを実施し、樹木や施設等の状況を常に把握しておくこと。なお、異常が認められた場合には、速やかに施設管理担当者に連絡し、その指示に従うこと。
- (3) 機械除草に当たっては、土や小石等が周囲へ飛び散らないように十分な対策を講じること。人力除草で抜き取った草の根に付着した土はすべて残材として処分すること。
- (4) 樹木剪定の仕上がり寸法及び樹姿については事前に本市監督職員と協議すること。
- (5) 樹木防除については、利用者や近隣住民等に対し、事前に十分な周知を徹底し、薬剤飛散による事故の防止に努めること。
- (6) 除草、剪定後の残材については、クリントピア丸亀又は、中間処理業の許可を受けた処理場に運搬し、処分することとする。
- (7) 台風等自然災害が想定される場合には、本市監督職員と協議の上、事前処置を講じること。また、発災時には、本市監督職員からの要請に対応できるよう備え、その指示に従うこと。
- (8) 業務完了時(中間も含む。)には管理業務報告書及び写真等を作成し提出すること。

2. 作業内容

(1)剪定（1回）

種別、施行場所等は14ページ参照。

(2)防除（2回）

種別、施行場所等は14ページ参照。薬剤は、トレボン、オルトラン水和剤、ダコニール、展着剤はアグラール同等品とすること。

(3)除草（1回）

人力・集草・積込運搬。実施区域は、今津団地（961 m²）、長友団地（640 m²）、富士見団地（49 m²）、城南団地（45 m²）、外浜団地（743 m²）、平山ハイツ（423 m²）

(4)発生材処分（22 t）

(1)剪定

施行場所	寄植 (㎡)		低中木 (樹高) 球形				低中木 (樹高) 円筒形				高木 (幹周) 冬期				
	低木	中木	100cm未満	100cm以上 200cm未満	200cm以上 300cm未満	300cm以上	100cm以上 200cm未満	200cm以上 300cm未満	300cm以上	30cm未満	30cm以上 60cm未満	60cm以上 90cm未満	90cm以上 120cm未満	120cm以上	
今津団地	126	34			9	12	1	41	33			1	6	11	
長友団地	83	7						33	22						
原田団地					1	3			39		1	18	5	4	
城南団地	22	11			1			11	24	6	16				
十番丁団地	232	143	1	6	38	1	1	16	2		4	16	11		
富士見団地	174	89		2	12	1		1			5	11	2	1	
城南荘	8	5													
外浜団地	160	2459	14	5	63		3	16			2		39		
平山ハイッ	72	203	2	2	7			15			1		5		
城東団地	20	580		5	5		1	3			2		12		

(2)防除

施行場所	寄植 (㎡)		低中木 (樹高)				高木 (幹周)			備考
	低木	中木	100cm未満	200cm未満	300cm未満	300cm以上	60cm未満	120cm未満	120cm以上	
今津団地	126	34		1	50	45		7	11	”
長友団地	83	7			33	22				”
原田団地					1	42	1	23	4	”
城南団地	22	11			12	24	22			”
十番丁団地	232	143	1	7	54	3	4	27		”
富士見団地	174	89		2	13	1	5	13	1	”
城南荘	8	5				3				”
外浜団地	160	2459	14	8	79		2	39		”
平山ハイッ	72	203	2	2	22		1	5		”
城東団地	20	580		6	8		2	12		”

カ 簡易専用水道検査

水道法に基づく簡易専用水道の管理に係る検査に対応すること。

対象施設：外浜団地（3～6棟）・（7～11棟）、今津団地（1・2棟）・（4・5棟）・（6・7棟）、十番丁団地、城東団地、富士見団地、城南荘

キ 照明灯電気料金、ケーブルテレビ使用料の支払い

市が管理する照明灯（外浜団地7灯、今津団地1灯、原田団地4灯）の電気料金、富士見団地のケーブルテレビ使用料の支払いを行うこと。

ク その他

上記に掲げるもののほか、樹木伐採・除草（前記オの樹木管理（年間業務）を除く。）、雑排水管清掃、バルコニー清掃、害虫等駆除、残置物処分など、市営住宅等の管理上必要な業務について随時対応すること。

以上