

京都府営住宅管理業務説明書

(施設管理等事業編)

令和8年9月

京都府建設交通部住宅整備課

目 次

第 1 対象業務一覧.....	1
第 2 小（緊急）修繕	
(1) 小（緊急）修繕業務実施フロー	2
(2) 入居者との修繕負担区分	3
(3) 退去時の退去者との修繕負担区分	13
第 3 空家修繕	
(1) 空家修繕業務実施フロー	14
(2) 空家修繕基準	14
第 4 保守点検業務	
1 受水槽等清掃業務	17
2 簡易専用水道定期検査業務	21
3 給排水ポンプ保守点検業務	22
4 消防用設備等点検業務	32
5 昇降機保守点検業務	43
6 定期点検業務	46
7 敷地内遊具安全点検業務	59
8 緑地保全業務	65
9 雑排水管（パイプクリーニング）の清掃に関する業務.....	67
10 グリストラップ清掃業務	72
第 5 バリアフリー化推進等事業	
1 身体障害者・高齢者向け改善事業	73
2 空家バリアフリー化推進事業	80
第 6 浴室設置事業.....	81
第 7 給排水管改修事業.....	82
第 8 集会所コミュニティ再生支援事業.....	83
第 9 共用灯 LED 化事業.....	84
第 10 その他（毎年度別途協議となるもの等）	85

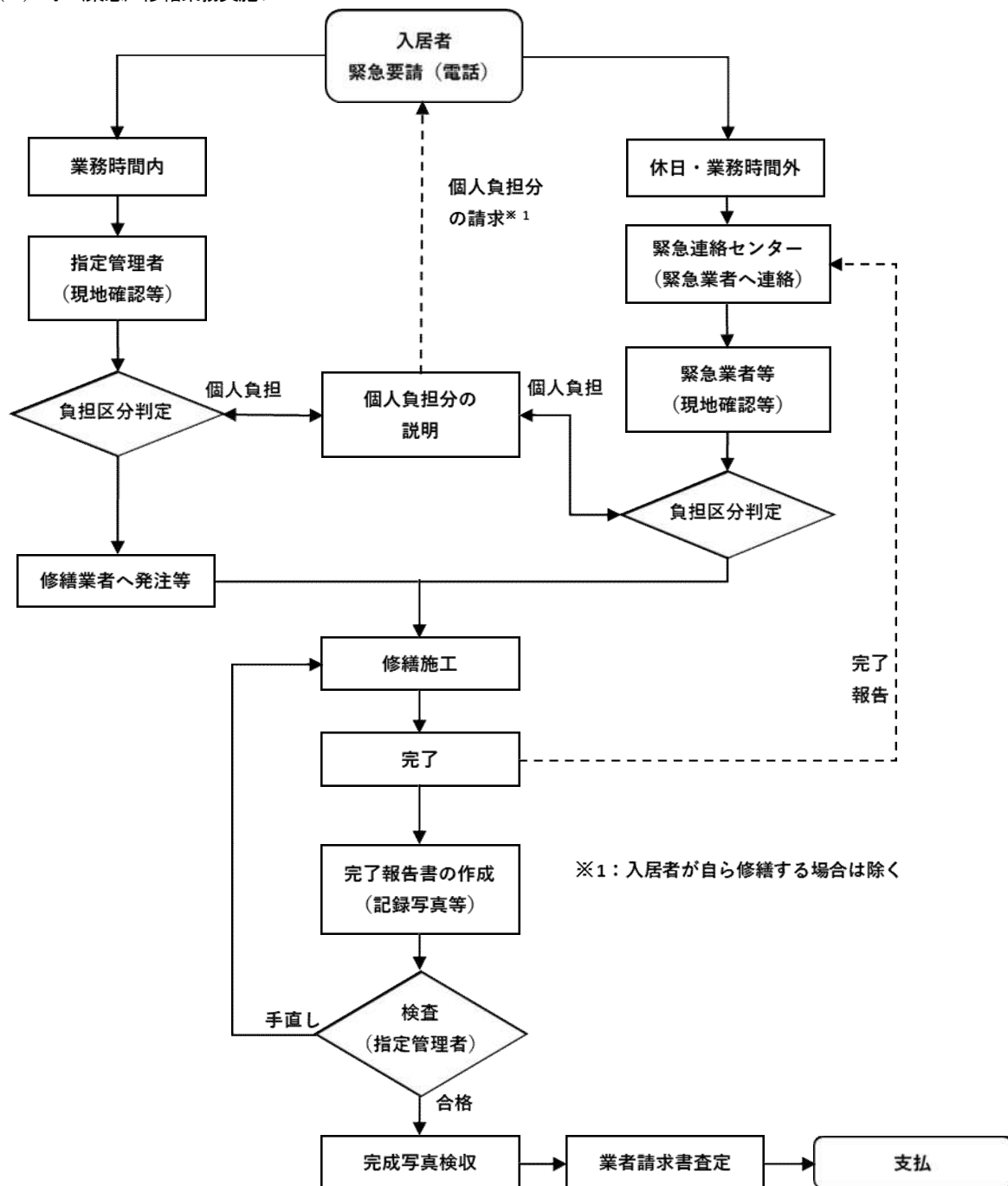
第1 対象業務一覧（施設関係）

業 務 項 目	対 象 団 地
施設の維持修繕に関する業務	
1 小（緊急）修繕業務	○
2 空家修繕業務	○
施設の保守点検に関する業務	
1 受水槽等清掃業務	○
2 簡易専用水道定期検査業務	○
3 給排水ポンプ保守点検業務	○
4 消防用設備等点検業務	○
5 昇降機保守点検業務	○
6 定期点検業務	○
7 敷地内遊具安全点検業務	○
8 緑地保全業務	○
9 雑排水管の清掃に関する業務	○
10 グリストラップ清掃業務	○
バリアフリー化推進等事業	△
浴室設置事業	△
給排水管改修事業	△
集会所コミュニティ再生支援事業	△
共用灯LED化事業	△
その他（毎年度別途協議となるもの）	△
建替事業、ストック改善事業（京都府にて実施分）	■

- 〔凡例〕 ○：参考見積額及び提案見積額に含まれる業務
△：参考見積額及び提案見積額に含まれない業務
ただし、指定管理仕様書の「18 施設管理業務に係る経費に関すること」に記載のとおり、人件費及び事務費は、本業務に含みます。
■：業務は対象外であるが、補助業務を実施する体制をとること。

第2 小（緊急）修繕

（1）小（緊急）修繕業務実施フロー



【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 | ⑥ 畳襖 |
| ② 電気 | ⑦ エレベーター（保守点検） |
| ③ 給排水設備 | ⑧ テレビアンテナ（共聴設備） |
| ④ 鋼製建具 | ⑨ 樹木剪定、草刈り等 |
| ⑤ 防水 | |

(2) 入居者との修繕負担区分

- 1 府営住宅及び共同施設の壁、床、柱、はり等の主要構造部、給水施設、排水施設、電気施設等の附帯施設の重要な部分は、京都府の負担にて修繕を行う。
- 2 1 以外のものの修繕は入居者の負担であるが、「(別表)修繕負担区分表」で京都府の負担と記載のあるもののみ、京都府の負担にて修繕を行う。
- 3 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、入居者の負担にて修繕を行う。
上記 1 及び「(別表)修繕負担区分表」において京都府の負担と記載されているものについても、故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、入居者の負担にて修繕を行う。

(根拠は公営住宅法、京都府条例による)

(別 表)

修繕負担区分表

1 専用部分

項 目	負 担 区 分				
	種 別	状 況	施工方法	入居者	京都府
A 天 井	a 天 井 板 ボ ー ド 類 塗装吹付け仕上 ク ロ ス	1. 剥離したもの又は漏水による汚損の甚だしいもの 2. 結露による剥離、汚損	補修又は塗替 補修又は塗替	○ ○	○
B 壁	a 左 官 仕 上 塗 料 仕 上 板 張 タ イ ル 貼 壁 紙 貼 (ク ロ ス)	1. 台所の油污れ、浴室の湿気等による汚れ 2. 仕上材の部分的なはがれ 3. 居室の日焼けによる変色 4. 結露による剥離、汚損 5. 亀裂又は漏水による汚損	塗 装 補 修 補修又は塗替 補修又は塗替 補修又は塗替	○ ○ ○ ○	○
C 床	a 板 張 モ ル タ ル 塗 タ イ ル 貼 ビ ニ ル シ ー ト	1. 仕上材の部分的なはがれ 2. 結露による剥離、汚損 3. 亀裂、剥離、腐食、虫害の甚だしいもの（甚だしい床鳴りを含む）	補 修 補修又は塗替 補修又は塗替	○ ○	○
D 畳	a 畳 表	1. すり切れているもの 2. 日焼けによる変色	表替又は裏替 表替又は裏替	○ ○	
	b 畳 床	1. 経年劣化により使用困難なもの 2. 虫害等による腐食	取 替 取 替	○	○
E ふ す ま 障 子	a ふ す ま 紙 障 子 紙	1. 汚損、破損又は日焼けしたもの	貼 替	○	
	b ふすまの縁及び骨 障 子 の 棧 框	1. 汚損、破損したもの	補修・取替又は塗替	○	
	c 引手その他金物	1. 破損、滅失したもの	取 替	○	
※ 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、入居者の負担にて修繕を行う。					

項 目		負 担 区 分					
		種 別	状 況	施工方法	入居者	京都府	
F 建 具	木 製	a 開 引 違 戸 戸	1. 汚損、破損したもの 2. ペンキ塗のはげ 3. 虫害による損傷、水がかりによる腐食 4. 雨掛けなどによる自然腐食	補修・塗替又は取替 塗 替 薬剤塗布又は取替 補修又は取替	○ ○	○ ○	
		b 金 物 レール、戸車 引手、蝶番、錠、その他	1. 滅失、破損したもの	取 替	○		
	金 属 製	c 開 引 違 戸 戸 内 た お し 戸 上げ下げ(窓)戸 折 り 戸	1. 汚損、破損したもの 2. 部分的なペンキ塗のはげ	補修又は取替 塗 替	○ ○		
		d 金 物 のぞき窓、郵便受箱、蝶番引手、クレセント、ドアストッパー、チェーンその他	1. 滅失、破損したもの (廃番等により入手できない戸車の磨耗、破損を除く)	取 替	○		
		e 鍵、錠	1. 破損、紛失したもの	取 替	○		
		f ガ ラ ス	1. 汚損、破損したもの	清掃又は取替	○		
		g パテ・ビート	1. 剥離したもの	補 修	○		
		h 網 戸	1. 汚損、破損したもの	補修又は取替	○		
		i ドアクローザー	1. 滅失、破損したもの 2. 経年劣化により使用困難なもの	補修又は取替 補修又は取替	○	○	
		G 棚	a 水 切 棚	1. 汚損、破損したもの	清掃又は取替	○	
			b 吊 戸 棚	1. 汚損、破損したもの 2. 扉、蝶番、引手、棚板等の破損	清掃又は取替 補修又は取替	○ ○	
※ 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、入居者の負担にて修繕を行う。							

項 目	負 担 区 分				
	種 別	状 況	施工方法	入居者	京都府
	c 化粧棚	1. 腐食したもの 2. 汚損、破損したもの	補修又は取替 補修又は取替	○	○
H 流し台 コンロ台	a ステンレス流し台	1. 汚損、破損したもの 2. 扉の把手、棚板、引手、皿等の破損、滅失（入手できないワン・トラップを除く） 3. 経年劣化により甚だしく使用困難なもの	清掃又は取替 補修又は取替 補修又は取替	○ ○	○
I 備品の その他	a 物干金物	1. 取外れ、破損したもの	補修又は取替		○
	b 柱、窓枠、 かもい、敷居、 その他の造作材	1. 汚損、破損したもの 2. そり又はたわみ 3. 水掛けによる腐食	清掃又は取替 補修又は取替 補修又は取替	○	○ ○
	c ペーパーホルダー、 タオル掛け カーテンレール	1. 取外れ、破損したもの	補修又は取替	○	
	d 浴室すのこ	1. 滅失、経年劣化により使用 困難なもの	取 替	○	
	e 洗濯機パン	1. 汚損又は破損したもの 2. 排水トラップの清掃	補修又は取替 清 掃	○ ○	
	f ユニットバス	1. 汚損又は破損したもの 2. 漏水するもの 3. 経年劣化により甚だしく使用 困難なもの	補修又は取替 補修又は取替 取 替	○	○ ○
	g その他府が設置 した備品等	1. 破損又は滅失したもの	補修又は取替	○	
※ 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、入居者の負担にて修繕を行う。					

項 目	負 担 区 分				
	種 別	状 況	施工方法	入居者	京都府
J 給 排 水 衛 生 設 備	a 洗 面 器 手 洗 器	1. 汚損したもの 2. a～bの取付弛み 3. 経年劣化により使用困難なもの	清 掃 補修又は取替 補修又は取替	○ ○	○
	b 便 器 (便座含む)				
	c ロータンク本体				
	d ロータンク 付 属 部 品	1. レバー、フロートゴム、ボールタップその他経年劣化により使用困難なもの	調整又は取替		○
	e 給 水 栓	1. 部品（パッキン等）又は本体の破損、経年劣化により使用困難なもの	取 替	○	
	f 排水ドレイン 浴室、洗面所、 ベランダ	1. 目皿、ワントラップ類の破損、滅失（入手できないワントラップを除く）	補修又は取替	○	
	g 器具付属排水 管（洗面器排水 管等露出部分）	1. 破損したもの（経年劣化により使用困難なものを除く） 2. 接続部分からの水漏れ 3. 排水管の詰まり	補修又は取替 清 掃	○ ○	○
K ガ ス	a ガス管、コック 類、ゴムホース	1. 経年劣化により使用困難なガス管 2. コック類の破損 3. ゴムホースの老朽	取 替 補修又は取替 取 替	○ ○	○
L 浴 槽 ・ 釜 ・ 煙 突 類	a 浴 槽	1. 亀裂、変形、漏水するもの 2. 水抜栓等部品の破損、滅失	補修又は取替 補修又は取替	○	○
※ 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、入居者の負担にて修繕を行う。					

項 目	負 担 区 分				
	種 別	状 況	施工方法	入居者	京都府
	b 風 呂 釜 及び付属給湯器	1. 経年劣化により使用困難なもの 2. 漏水するもの 3. コック等の外部部品破損 4. タネ火点火装置不良等内部部品故障	補修又は取替 補修又は取替 補修又は取替 補修又は取替	○	○ ○ ○
	c リモコン装置 (機械式)	1. 経年劣化により使用困難なもの 2. 部品摩耗等による不具合	取 替 補修又は部品 取替	○	○
	d 煙 突	1. 破損、滅失したもの	補修又は取替	○	
M 給 湯 器 (蛇口操作 でガスが着 火等するもの)	a 本 体	1. 経年劣化により使用困難なもの 2. 漏水するもの 3. コック等の外部部品破損 4. タネ火点火装置不良等内部部品故障 (電子回路含む)	補修又は取替 補修又は取替 補修又は取替 補修又は取替	○	○ ○ ○
	b リ モ コ ン	1. 経年劣化により使用困難なもの	補修又は取替		○
※ 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、入居者の負担にて修繕を行う。					

項 目	負 担 区 分				
	種 別	状 況	施工方法	入居者	京都府
N 電 気 設 備	a 照 明 器 具	1. 破損、経年劣化により使用困難なもの	補修又は取替	○	
	b スイッチ、コンセント、押ボタン（緊急押ボタン含む）、フューダー端子、及びプレート類				
	c ホーム分電盤プレート類				
	d 蛍光灯、白熱灯の管球及びグロー球その他	1. 滅失、球切れ	取 替	○	
	e ブザー、チャイムインターホン（単機能のもの）	1. 滅失、破損したもの	補修又は取替	○	
	f インターホン親機及び子機（多機能のもの）	1. 経年劣化により使用困難なもの （非常呼び出し及び火災・ガス漏れ表示又は火報受信機の機能を持つもの）	補修又は取替		○
	g 換 気 扇 シ ャ ッ タ ー	1. 汚損したもの 2. 滅失、破損したもの	清 掃 補修又は取替	○ ○	
	h レンジファン パイプファン（風呂・便所） （24時間ファン）	1. 汚損したもの 2. 経年劣化により使用困難なもの	清 掃 補修又は取替	○	○
	i 軀 体 内 配 線	1. 漏電等	配 線 改 修		○
	j 住宅用火災警報器	1. 滅失、破損したもの 2. 経年劣化により使用困難なもの 3. 電池切れ（耐用年数以内のもの）	補修又は取替 補修又は取替 電 池 の 取 替	○ ○	○
※ 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、入居者の負担にて修繕を行う。					

2 共用部分

項 目		負 担 区 分				
		種 別	状 況	施工方法	入居者	京都府
○ 建 築	建 具	a 防火戸、開き戸 引違戸等	1. 汚損したもの 2. 破損したもの	清 掃 補修又は取替	○	○
		b 付属金物、ガラス（防火戸、ポンプ室ドアは除く）	1. 破損、経年劣化により使用困難なもの	取 替	○	
	そ の 他	a 集 合 郵 便 受 掲 板	1. 経年劣化により使用困難なもの 2. 汚損、破損したもの	取 替 清掃又は補修	○	○
P 給排水衛生設備	屋 内	a 污水管、雑排水 管、雨水排水 管	1. 定期的な清掃 2. 漏水するもの	清 掃 補修又は取替	○	○
		b 給 水 管	1. 漏水するもの	補修又は取替		○
		c 給 水 設 備	1. 修繕一般 2. 受水槽、高架水槽の清掃	補修又は取替 清 掃		○ ○
	屋 外	a 污水管、雑排水 管、雨水排水 管 及 び 会 所	1. 定期的な清掃 2. 漏水するもの、破損したもの	清 掃 補修及び取替	○	○
		e 水 栓 足洗場散水栓等	1. 蛇口取付部からの水漏れ、本体の破損、経年劣化により使用困難なもの	補修又は取替	○	
		f し 尿 浄 化 槽 汚 水 処 理 場	1. 保守管理 2. 修繕		○	○
	Q 屋 外 共 同 設 施	a 集 会 所 自 転 車 置 場 等	1. 専用部分及び共用部分の負担区分を準用する			
	R 屋 外 附 帯 設 施	a 道路、道路側溝	1. 不陸による排水不良 2. 側溝の破損、経年劣化により使用困難なもの	補 修 補修又は取替		○ ○
※ 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、入居者の負担にて修繕を行う。						

項 目	負 担 区 分				
	種 別	状 況	施工方法	入居者	京都府
	b フ ェ ン ス 目 隠 し パ ネ ル ブ ロ ッ ク 塀	1. 破損、経年劣化により使用 困難なもの	補修又は取替		○
	c 遊 戯 具、ベンチ	1. 破損、経年劣化により使用 困難なもの	補修又は取替		○
	d 砂 場	1. 砂の補充	補 充	○	
	e 植 樹 等	1. せん定、草刈、害虫駆除な どの管理（高木のせん定及 び急傾斜地の草刈を除く）		○	
S 電 気 設 備	a テレビ共聴施設	1. 破損、経年劣化により使用 困難なもの	補修又は取替		○
	b 階段灯、廊下灯 防犯灯	1. 蛍光灯、水銀灯の管球及び グロー球の球切れ、破損 （道路等公共部分の用に供 するものを除く）	取 替	○	
	c 照 明 器 具 類 ス イ ッ チ 類	1. 破損、経年劣化により使用 困難なもの	補修又は取替		○
	d エ レ ベ ー タ ー	1. 点検保守 2. 清掃		○	○
T ガ ス 設 備	a ガ ス 管	1. 経年劣化により使用困難な もの 2. ガス漏れ	補修又は取替 補修又は取替		○ ○
	b ボ ン ベ 集 積 所	1. 破損、経年劣化により使用 困難なもの	補修又は取替		○
※ 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分 に関わらず、入居者の負担にて修繕を行う。					

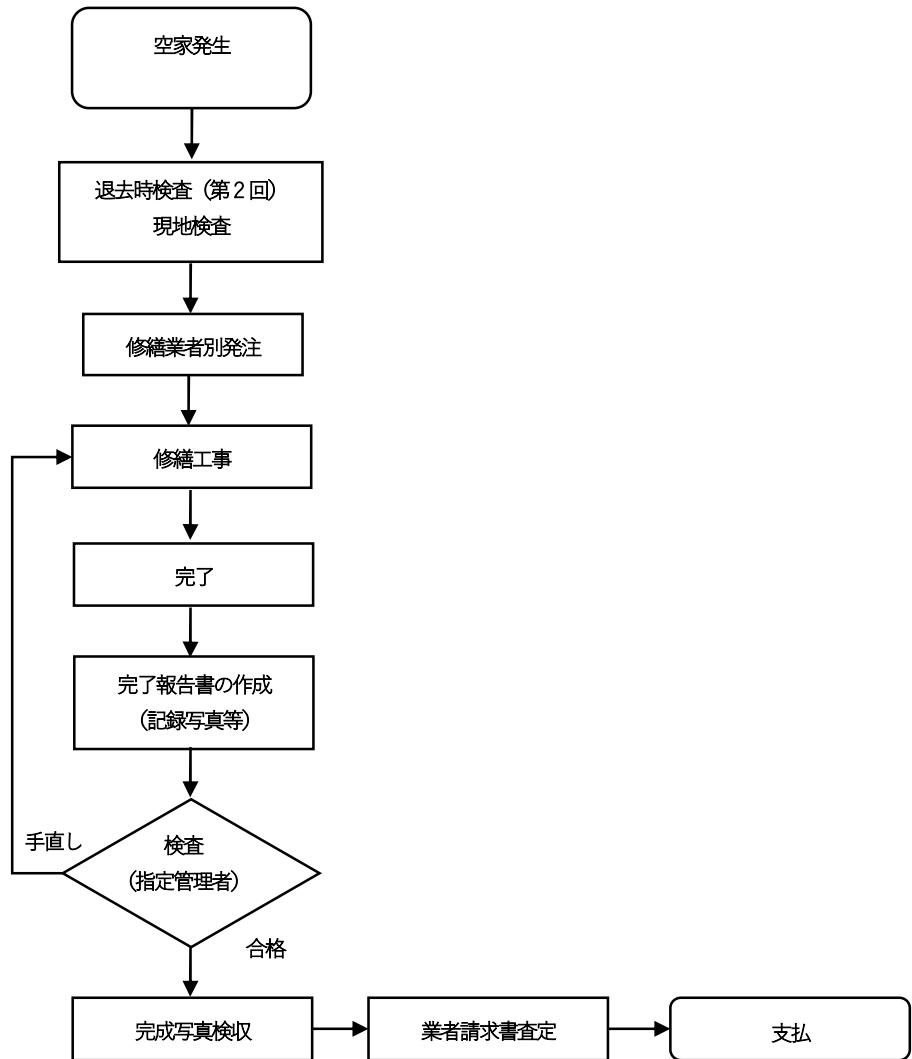
項 目	負 担 区 分				
	種 別	状 況	施工方法	入居者	京都府
U 消 防 用 備 設 備	a 消 火 器	1. 破損、経年劣化により使用困難なもの 2. 法定点検 3. 日常管理（盗難・イタズラによる欠品補充含む）	取 替 法 定 点 検 日 常 点 検 等	○	○
	b そ の 他 消 防 用 設 備	1. 破損、経年劣化により使用困難なもの 2. 法定点検 3. 日常管理（イタズラ破損補修）	補修又は取替 法 定 点 検 日 常 点 検 等	○	○
※ 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、入居者の負担にて修繕を行う。					

(3) 退去時の退去者との修繕負担区分

(2) 入居者との修繕負担区分に基づくことを原則とする。ただし、自然的な摩耗及び日焼けによるもの並びに経年劣化により使用困難なものは、京都府の負担とする。また、入居期間が5年以上の場合の畳表の表替え及び3年以上の場合のふすま紙の張替えについては、例外的に京都府の負担とする。

第3 空家修繕

(1) 空家修繕業務実施フロー



(2) 空家修繕基準 空家修繕業務については、次表により実施する。

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	塗替・(清掃)	室	原則、クリーニング又は補修とする。汚れが取れない場合には、塗替を実施すること。
			クラック・剥離の恐れがあるもの	補修		
		パネル合板	汚損	清掃・塗装	室	原則、クリーニング又は塗装とする。汚れが取れない場合には、パネル合板を貼替とする。なお、全面的に貼替が必要な場合は、維持管理しやすい部材に貼替することも可とする。
			腐食・ササクレ	室単位の貼替	室	
		クロス	軽微な汚損	清掃	室	原則、クリーニングとする。汚れが取れない場合には、貼替とする。
			汚損・めくれ	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	塗替・(清掃)	室	原則、クリーニングとする。汚れが取れない場合には、塗替とする。
			欠損・クラック	補修		軽微な欠損等以外は、原則、パテ等で補修するなど、程度に応じて適切な処置にて対応する
		パネル合板	汚損・欠損	清掃	室	各仕上げ材に応じた洗剤を選定して、念入りに清掃することで汚れが落ち、乾燥後、跡形等が出ない場合は、クリーニングとすることができる。
				貼替	室	クリーニングで汚れが落ちない場合や欠損等がある場合は、原則、室単位で貼り替えを実施する
			腐食・ササクレ	貼替	室	軽微なササクレ以外は貼替で対応する。

		クロス	汚損	貼替・(清掃)	室 (面)	原則、貼替とすること。但し、軽微な汚れで洗剤等で念入りに清掃することで、汚れが落ち、乾燥後に跡形等が残らない場合は、クリーニングとすることができる。 原則室単位で貼り替えとするが、一面のみが汚損しており、他面がクリーニングで対応でき、同一柄に貼替えることができる場合は、面単位とすることができる。
便 所 風 呂 共 通	壁、天井、床	ブラスター	汚損、欠損	EP2回塗り	室	原則、クリーニングとする。汚れがとれない場合には、塗替とする。 塗替は、下地調整の上、EP2回塗り(防かび仕様)とする。 汚損・欠損等、程度に応じて適切な処置にて対応する。 なお、全面的に貼替が必要な場合は、維持管理しやすい部材に貼替えることも可とする。 風呂の床がコンクリート打ち放しの場合は、床及壁の立ち上がりを、塗膜防水等とする。
		パネル合板		清掃・貼替		
		コンクリート		塗膜防水(風呂)		
建築 関係 (共通)	床	共通事項	床の下がり・床鳴り	補修		床下の構造材が腐食等している場合や床鳴りがある場合などの不具合は、材質及び状況に応じて、適切な補修をすること。
		CF シート フローリング	軽微な汚損	清掃	室	原則、クリーニング程度(フローリングの場合はワックス掛けとする。)
			傷、凹み	貼替・補修	室	原則、貼り替えとする。(軽微な凹みは、張り替えしない。)
			汚損	貼替・補修	室	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。 CF シートについては、クリーニングで汚れが落ちない場合や老朽化しているものは貼替とする。 めくれ・ササクレ、大きな凹み等のある場合で補修が困難な場合は、原則、貼替とする。なお、全面的に貼替が必要な場合は、維持管理しやすい部材(CF シート等)に張替えることも可とする。
			幅木	軽微な汚損	清掃	室
		汚損、めくれ等		補修	原則、補修又は取替とする。	
	玄関土間	モルタル CF、塗装	汚損、破損	塗装、(清掃)		原則、クリーニング又は塗装(タッチアップ)とする。汚れが取れない場合には、貼替とする。
	建築 関係 (共通)	外部 建具	木製 鋼製 アルミサッシ カーテンレール	各サッシの調整は、開閉困難で戸閉りが、出来ないもの	補修、部分取換	
網戸			汚損、破損等	張替・補修・(清掃)		原則、貼り替えとする。(ポリスチレン等は劣化するため、空家整備時に交換することを原則とする。) ※但し、府が設置したものに限る
建築 関係 (共通)	内部 建具	木製扉 フラッシュ扉 木製引き戸	汚損、破損	清掃・補修	枚	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(戸車・クレセントの交換、レールの調整、蝶番調整等)
				塗装		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、敷居は取替えない(使用するのに著しく困難なものを除く)
	襖・障子		汚損、破れ	貼替え	室	障子及び襖は、原則、貼り替えとする。 破れないワロン障子は、クリーニングとする。 クリーニングで汚れが落ちない場合は、原則、貼替えとする。
	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、クリーニングとする。	
		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とする。(オイルフィルターは原則取替え)	
		機能しないもの 耐用年数が経過	取替(部品、本体)		耐用年数が経過したものは、モーター又は本体を取り替えること。	
	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とする。	
機能しないもの		取替		機能しない場合は取替とする。(取替後、新旧の使用が混在しても可)		
電気 設備 (共通)		老朽化が著しいもの	取替		老朽化が著しく漏電等のおそれがあるものは取替とする。	
		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)とする。 点灯する蛍光灯、電球の交換はしない	
		耐用年数経過	取替		耐用年数が経過した器具については取替を行うこと。	
	分電盤		清掃		点検の上クリーニングとする	

玄 関	玄関扉			清掃・塗装		原則、クリーニングとする。汚れがとれない場合、塗装の劣化が著しい場合は塗装(タッチアップ)とする。鍵は全て交換または取替える
		機能をなくしているもの	調整、取替		原則調整とするが、用心鎖、ドアクローザー等が破損している場合は、当該部品等を取り替えることとする。	
台 所	流し台			清掃		原則、クリーニングとする。(多少の凹み等は修繕しない) 収納庫の底板等が汚れてクリーニング対応できない場合は、増張とする。
				補修、器具取替		包丁立ての取替は破損等使用できない場合は取替とする。 扉等が破損している場合は、取替等を行うこと。
		コーキング	打ち替え		原則、コーキングは打ち替えとする	
	水栓 混合水栓			清掃		原則、クリーニング(錆落としを含む)とする。
				取替(部品)		使用期間が短く新しい水栓が取り付けられている場合は、機能検査の上、クリーニングを行い、必要に応じてコマ、パッキン等部品の取替とする。
	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とする。
	棚、木			清掃、塗装、取替		原則、クリーニングとする。
				取替、補修		ササクレ等が著しい場合は、取替とする。
	ステンレス トップ			清掃		原則、クリーニングとする。(さび落としは実施のこと。)
		腐食・水漏れ	取替		使用に支障がある場合のみ取替(排水トラップの部品が製造中止になり、調達できない場合は、取替とする。)	
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	室	原則、クリーニングとする。汚れがとれない場合には、塗替、クロスの貼替とする。
	床				室	上記建築関係(共通)と同様の取り扱いとする。 床鳴り等の不具合については、補修等に対応すること。
	その他			補修		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とする。
和室	畳 表			表替又は裏返し	室	原則、表替えとするが、現状の程度に応じて裏返しとする。
	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		汚損	清掃		原則はクリーニングとする。但し、クリーニング等で汚れが落ちない場合は増張りとする。
			破損、腐食	補修	枚	ササクレ、釘のさびなど、必要に応じて増張り等に対応する。
便所	便 器			部品交換		原則、ボールタップ・フロート等の金物は取替とする。便器、便座は原則再使用する
				清掃又は取替		便器はがけつき、水漏れ点検のうえ原則、クリーニングとする。 ひび割れ等がある場合は、取替とする。
	手洗器			清掃		原則、クリーニングとする。(ひび割れの場合は取替え)
		カラン	水漏れ	取替(部品)		原則、クリーニング(錆落としを含む)程度、必要に応じてコマ、パッキン等の部品の取替とする。
	ペーパー ホルダー			清掃、取替		紙巻器は原則クリーニングとする。割れ、変形等がある場合は取替とする。
			仕様違い	取替		原則取替とする。
浴 室 洗濯機 置 場 洗面所	水栓 混合水栓			清掃		台所水栓、混合水栓と同様とする。
				取替(部品)		同上
	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 但し、コンクリートのクラック等により下の階に水漏れしている場合は、塗布防水とする。
	手摺	鉄部	サビ	塗装		塗装劣化が著しい場合は塗装(タッチアップ)を行う。
	樋、ドレン			清掃		詰まりの点検、清掃を行う。
その他						経年劣化により釘等から錆が発生する可能性があるため、湿潤状態となる場所(水回り、押入れ等)を修繕する際はステンレス製の釘等を使用すること。
						存置物は処分する 空家改修後は、速やかに「日焼け防止カーテン」を設置すること

第4 保守点検業務

1 受水槽等清掃業務

(1) 業務の目的

水道法令に定める基準に従い、受水槽等の点検及び清掃をすることにより、安全かつ衛生的な給水を確保することを目的とする。

(2) 業務対象施設

別紙のとおり

(3) 業務上の注意事項

ア 業務の実施にあたっては、指定管理者は貯水槽清掃作業監督者又は建築物環境衛生管理技術者を担当技術者と定め、作業現場に常駐させ、作業員による清掃を監理すること。

イ 作業に伴い断水する日時を、あらかじめ、該当の団地入居者へ文書により掲示及び配布等の方法で事前に周知すること。

ウ 作業者は、常に健康状態に留意するとともに、定期健康診断を受けて異状がない者とし、作業当日に健康状態不良（腸管系伝染病の疾病、下痢、発熱等）の者は、作業に従事させてはならない。

なお、指定管理者は、事前に作業員名簿及び健康診断結果表の写し(※1)を確認すること。

〔※1 作業日の概ね6ヶ月前以内のもので、検便その他の健康診断により、病原体がし尿に排泄される感染症の有無に関する診断結果（例：赤痢菌、腸チフス菌、パラチフス菌、腸管出血性大腸菌等）を含むものとする。〕

エ 作業者は、作業前には必ず入浴等で身体を清潔に保ち、作業衣及び道具等は、受水槽・高架水槽清掃専用のものとし、必ず消毒済みのものとする。また、作業直前に、50～100ppm次亜塩素酸ソーダで手を消毒すること。

オ 受水槽（以下「槽」という）内での電球は、必ずガード付きとし、換気を充分確保すること。

カ 本規定に定めのない事項又は疑義が生じたときは、京都府住宅整備課担当者と協議すること。

(4) 業務内容

ア 受水槽

- ① 槽周辺、蓋、通気管、オーバーフロー管、ドレン管、バルブ、ピット内の点検、清掃を行う。
- ② 槽内残水の排出。床下設置槽にあつては、揚水ポンプによる。
- ③ 槽内壁、天井、底部、揚水ポンプ、配管、電極棒、ボールタップ等の点検、清掃を行う。
- ④ 清掃後、ウエス等でふきとり、50～100ppmの次亜塩素酸ソーダで消毒する。
- ⑤ 槽内は3回消毒とする。各消毒間隔は15分以上とすることとし、この間は槽内への立ち入りをしない。
- ⑥ 仕上げ消毒後30分以上経過してから、水洗いし、槽内を満水にする。この際、揚水ポンプの自動発停や満水停止等、自動機器の正常な作動、停止を確認すること。
- ⑦ 水漏れ点検確認を行う。
- ⑧ 蓋は槽と同様に清掃消毒を行いパッキンの点検、補修を実施し、残留物件のないことを確認のうえ施錠する。
- ⑨ 清掃によって生じた汚泥等は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、下水道法等を

遵守し適切に処理する。

イ 高架水槽

高架水槽の点検、清掃は、受水槽と同一内容で実施する。

なお、受水槽の清掃と同一の日に行い、受水槽の清掃後に実施する。

ウ 水質検査

① 清掃前後の残留塩素測定

- ・次表により残留塩素測定を行い、記録する。
- ・清掃後の残留塩素の含有率が基準値を満たしていない場合は、その原因を調査し、必要な措置を講ずる。

	採水箇所		基準値
	住戸内端末給水栓	受水槽内	
清掃前	○	○	
清掃後	○	○	遊離残留塩素：100 万分の 0.2 以上 結合残留塩素：100 万分の 1.5 以上

(○：実施対象を示す。)

② 登録検査機関による水質検査

- ・水質検査の項目は、臭気、味、色度、濁度及び残留塩素とする。
- ・対象は受水槽 1 基につき 2 箇所（受水槽 1 基につき高架水槽 2 基の棟は高架水槽 1 基につき 2 箇所）とする。
- ・採水は住戸内端末給水栓等 2 箇所とし清掃後の水の到達分とする。
- ・採水後、遅滞なく検査機関に持ち込む。

(5) 報告書

ア 業務が完了したときは、点検等に関する次の資料を作成し、記録を残す。

- ・受水槽・高架水槽点検表
- ・全ての水質検査結果
- ・写真（次のイによることとし、所見を加えること。）

イ 写真は次表の内容のものを、カラー・サービス版にて各 1 部提出する。

撮影時	内容	備考
作業前	槽周辺	受水槽各槽及び高架水槽ごと（以下同じ）
	槽内（※2）	
清掃中	槽内	
消毒中	槽内	各回ごと
作業終了時	槽内（※2）	
	マンホール・フェンスの施錠状況	
	槽周辺	
満水時	槽内	

※2 作業前・後の槽内については、2 面以上を同じ位置で撮影する。

(6) 緊急時の対応

事故等緊急事態が発生したときは、係員に連絡するとともに直ちに適切な処置を行う。

(7) 清掃に伴う水道料金については、各市町の水道局（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。

関係法令抜粋

○水道法

(用語の定義)

第3条

7 この法律において「簡易専用水道」とは、水道事業の用に供する水道及び専用水道以外の水道であつて、水道事業の用に供する水道から供給を受ける水のみを水源とするものをいう。ただし、その用に供する施設の規模が政令で定める基準以下のものを除く。

第34条の2 簡易専用水道の設置者は、厚生労働省令で定める基準に従い、その水道を管理しなければならない。

2 簡易専用水道の設置者は、当該簡易専用水道の管理について、厚生労働省令の定めるところにより、定期的に、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者の検査を受けなければならない。

○水道法施行令

(簡易専用水道の適用除外の基準)

第2条 法第3条第7項ただし書に規定する政令で定める基準は、水道事業の用に供する水道から水の供給を受けるために設けられる水槽の有効容量の合計が十立方メートルであることとする。

○水道法施行規則

(管理基準)

第55条 法第34条の2第1項に規定する厚生労働省令で定める基準は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 水槽の掃除を毎年一回以上定期に行うこと。
- 二 水槽の点検等有害物、汚水等によって水が汚染されるのを防止するために必要な措置を講ずること。
- 三 給水栓における水の色、濁り、臭い、味その他の状態により供給する水に異常を認めたときは、水質基準に関する省令の表の上欄に掲げる事項のうち必要なものについて検査を行うこと。
- 四 供給する水が人の健康を害するおそれがあることを知つたときは、直ちに給水を停止し、かつ、その水を使用することが危険である旨を関係者に周知させる措置を講ずること。

(検査)

第56条 法第34条の2第2項の規定による検査は、毎年一回以上定期に行うものとする。

2 検査の方法その他必要な事項については、厚生労働大臣が定めるところによるものとする。

別紙

※槽容量は有効容量																			※槽容量は呼称容量									
団地名	受 水 槽 (m3)													備 考	高 架 水 槽 (m3)													
	施 設 数														施 設 数													
	～6	7～10	11～15	16～20	21～25	26～30	31～35	36～40	41～45	46～50	51～55	小計	2.5		3.0	4.0	5.0	6.0	7.0	計								
伊佐津				1				1					2	地上式														
松蔭				1									1	地上式														
高迫					2								2	地上式		4				4								
行永				1									1	地上式														
市場				1									1	地上式														
泉源寺						1							1	地上式														
芥子谷			2		1								3	地上式														
常					3				簡易専用水道水質検査は必要(指定管理業務の範囲)				3	地上式														
井倉新町													1	地上式														
花の木	1	1											2	地上式		2				2								
綾部西町			1	1	1	1							4	地上式														
上野									1			1	2	地上式														
小松が丘		1		1				1					4	地上式														
中山口				1									1	地上式														
西佳屋野					1								1	地上式		1		1		2								
矢見所											1		1	地上式														
苅尾			1										1	地上式		1				1								
小谷が丘			1										1	地上式														
広峯						1							1	地上式														
中村	1	2											3	地上式														
百合が丘									1				1	地上式														
東波路					1								1	地上式														
石田									1				1	地上式														
弓木			1										1	地上式														
後野			1										1	地上式														
天神山						1							1	地上式														
立町									1				1	地上式														
幾地				1									1	地上式														
四辻					1								1	地上式														
明石			1										1	地上式														
加悦奥			1										1	地上式														
湯田			1										1	地上式														
長岡											1		1	地上式														
口大野						1							1	地上式														
網野						1							1	地上式														
角田		1			1								2	地上式														
	2	5	10	8	11	6	2	4	2	2	1	53			2	6		1		9								

2 簡易専用水道定期検査業務

(1) 業務の目的

各府営住宅団地の飲用水の衛生確保し、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第2項に基づき、受水槽及び高架水槽の法定検査を実施する。

(2) 業務対象施設

別紙のとおり

(3) 業務内容

水道法第34条の2第2項、水道法施行規則第56条及び厚生労働省告示第262号に定める簡易専用水道の管理に係る検査及びその他の必要な事項を行う事とする。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。

【点検等回数】

ア 法定水質検査（年1回）

イ 関係書類の整備保存（随時）

ウ 保健所への報告（年1回）

(4) その他

ア 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が水質検査を実施する。

イ 業務に従事する全ての技術者の資格は、水道法第34条の2第2項、水道法施行規則第56条、第56条第2項及び厚生労働省告示262で定める検査を行える者で、次のとおりとする。

- ・建築物環境衛生管理技術者

- ・簡易専用水道検査認定検査員

※京都府では、無資格者の検査（採取を含む）は認めていないため、指定管理者は、検査の委託業者から技術者全員の根拠資料を求め、要件を満たしているか確認し、同資料を保管する。

ウ 原則、受水槽等清掃業務完了後に検査を実施し、遅くとも毎年9月末日までに完了する。

エ 検査の結果に指摘事項等がある場合は、直ちに修繕を実施する。

オ 各行政機関への報告は、機関名、団地名、棟番号及び提出日のリストを作成し提出する。

3 給排水ポンプ保守点検業務

(1) 目 的

給水設備は、団地入居者の生活に直結しており、設備を正常な状態で維持管理することを目的とする。

(2) 業務対象施設

別紙のとおり

(3) 業務内容

指定管理者が給排水ポンプ保守点検業務を専門業者に委託する場合は、次の業務内容を満足するように指導を行い、専門業者から提出された報告書を適切に保管すること。なお、自ら同保守点検業務を実施する場合においても、同報告書を作成し、適切に保管する。

ア 「建築保全業務共通仕様書（令和5年版）（（一財）建築保全センター編集・発行）」に基づき、毎月当該団地に出向き、共通仕様書に掲げる業務を行うものとする。点検周期は共通仕様書及び本特記仕様書を適用する。

なお、その点検結果を「建築保全業務報告書作成の手引き」に基づき毎月、担当技術者が点検を行い、点検報告書を取りまとめる。

また、担当技術者に要求される資格者要件は次のとおり。

担当技術者	1, 2級管工事施工管理技士 給水装置工事主任技術者 監理技術者資格者証（給水関連に限る） 資格がない場合は経歴書を提出（現場技術経歴、経験等の確認のため） 実務経験10年以上、あるいは、建設関係の定められた学科の高校卒業後に5年以上、又は、建設関係の定められた学科の大学を卒業後3年以上の実務経験を経たもの。（経歴書提出） 実際に点検・報告を行う技術者全員の届け出が必要です。
-------	--

- ・点検項目は指定の報告書による。
- ・水中ポンプの点検項目及び点検内容は排水ポンプを準用する。
- ・その他のポンプの点検項目及び点検内容は陸上ポンプを採用する。

イ 入居者から設備が故障したと連絡があった場合は速やかに現場に直行し点検・補修を行う。点検期間内の出勤記録及び修繕内容を記した報告書を毎月作成する。

ウ 点検内容で1 Mとあるものは毎月点検、6 Mとあるものは6ヶ月に1回、1 Yとあるものは年に1回の点検とする。点検予定月を毎月の点検報告書に記入し、提出する。

エ 共通仕様書におけるポンプ点検周期は周期Ⅰを適用するものとする。
ただし、電流、電圧、絶縁抵抗値については毎月測定する。

オ 給排水ポンプと関係のある水槽、機械室についても、異状の有無を報告書様式に明示されている点検周期にて確認する。

※関係のある水槽、機械室は受水槽等清掃業務に添付している別紙を参照する。

カ 電子式制御盤の場合の取り扱いはメーカー仕様により点検を行う。

キ インバーターユニットの接地抵抗測定は、接続端子を外して測定する。
この場合の修繕周期は6 Mとする。

ク 給排水ポンプ用に設置する非常用発電機がある場合、試運転及び燃料の確認（補充含む）を行う。

（4）報告書

ア ポンプ保守点検報告書

毎月の報告には点検状況を示す写真を添付する。写真は工事類と同じく、ポンプ毎に、黒板に撮影日・会社名・団地名・棟番号を記入し撮影する。

イ 緊急点検・補修業務報告書

団地名	施設数 (棟数)	給 排 水 ポ ン プ 設 置 状 況						合計	受水槽	高架水槽
		揚水ポンプ		加圧ポンプ	小形給水ポンプユニット				基数	基数
		1.5kw 以下	2.2kw	3.7kw	1.5kw 以下	2.2kw	3.7kw			
芥子谷	3棟								3基	
ポンプ台数						4	2	6		
1号棟							2	2	地上式	無
2号棟						2		2	地上式	無
3号棟						2		2	地上式	無
伊佐津	3棟								2基	
ポンプ台数						6		6		
1号棟						4		4	地上式	無
2号棟										無
3号棟						2		2	地上式	無
松蔭	2棟								1基	
ポンプ台数						2		2		
1号棟						2		2	地上式	無
2号棟										無
高迫	4棟								2基	4基
ポンプ台数				8				8		
1号棟				2				2	地上式	有
2号棟				2				2		有
3号棟				2				2	地上式	有
4号棟				2				2		有
行永	2棟								1基	
ポンプ台数						2		2		
1号棟						2		2	地上式	無
2号棟										無
市場	2棟								1基	
ポンプ台数							2	2		
1号棟							2	2	地上式	無
2号棟										無
泉源寺	3棟								1基	
ポンプ台数						2		2		
1号棟										
2号棟						2		2	地上式	無
3号棟										無
常団地		PFI事業による業務範囲のため対象外								
ポンプ台数										
1号棟										
2号棟										
3号棟										
井倉新町	5棟								1基	
ポンプ台数						2		2		
1号棟										無
2号棟										無
3号棟						2		2	地上式	無
4号棟										無
5号棟										無
花の木	2棟								2基	2基
ポンプ台数		4						4		
1号棟		2						2	地上式	有
2号棟		2						2	地上式	有

団地名	施設数 (棟数)	給排水ポンプ設置状況						合計	受水槽	高架水槽
		揚水ポンプ		加圧ポンプ	小形給水ポンプユニット				基数	基数
		1.5kw 以下	2.2kw	3.7kw	1.5kw 以下	2.2kw	3.7kw			
綾部西町	7棟								4基	
ポンプ台数						8		8		
1号棟						2		2	地上式	無
2号棟						2		2	地上式	無
3号棟										
4号棟										無
5号棟						2		2	地上式	無
6号棟										
7号棟						2		2	地上式	無
上野	4棟								2基	
ポンプ台数						4		4		
1号棟						2		2	地上式	無
2号棟										
3号棟						2		2	地上式	無
4号棟										
小松が丘	8棟								4基	
ポンプ台数					4	4		8		
1号棟					2			2	地上式	無
2号棟									地上式	無
3号棟						2		2		
4号棟									地上式	無
5号棟					2			2	地上式	無
6号棟									地上式	無
7号棟						2		2		
8号棟										無
中山口	2棟								1基	
ポンプ台数						2		2		
1号棟						2		2	地上式	無
2号棟										
西佳屋野	2棟								1基	2基
ポンプ台数				4				4		
1号棟				4				4	地上式	有
2号棟										有
矢見所	3棟								1基	
ポンプ台数							2	2		
1号棟							2	2	地上式	無
2号棟										
3号棟										無
笹尾	1棟								1基	1基
ポンプ台数			2					2		
1号棟			2					2	地上式	有
小谷が丘	1棟								1基	
ポンプ台数						2		2		
1号棟						2		2	地上式	無
広峯	1棟								1基	
ポンプ台数							2	2		
1号棟							2	2	地上式	無
中村	3棟								3基	
ポンプ台数					6			6		
1号棟					2			2	地上式	無
2号棟					2			2	地上式	無
3号棟					2			2	地上式	無

団地名	施設数 (棟数)	給排水ポンプ設置状況						合計	受水槽	高架水槽
		揚水ポンプ		加圧ポンプ	小形給水ポンプユニット				基数	基数
		1.5kw 以下	2.2kw	3.7kw	1.5kw 以下	2.2kw	3.7kw			
百合が丘	2棟								1基	
ポンプ台数					2	2		4		
1号棟					2			2	地上式	無 無
2号棟						2		2		
東波路	2棟								1基	
ポンプ台数						2		2		
1号棟						2		2	地上式	無 無
2号棟										
石田	5棟								1基	
ポンプ台数						2		2		
1号棟						2		2	地上式	無 無 無 無 無
2号棟										
3号棟										
4号棟										
5号棟										
弓木	1棟								1基	
ポンプ台数						2		2		
1号棟						2		2	地上式	無
後野	1棟								1基	
ポンプ台数						2		2		
1号棟						2		2	地上式	無
天神山	2棟								1基	
ポンプ台数							2	2		
1号棟							2	2	地上式	無 無
2号棟										
立町	3棟								1基	
ポンプ台数						2		2		
1号棟						2		2	地上式	無 無 無
2号棟										
3号棟										
幾地	2棟								1基	
ポンプ台数						2		2		
1号棟						2		2	地上式	無 無
2号棟										
四辻	2棟								1基	
ポンプ台数						2		2		
1号棟						2		2	地上式	無 無
2号棟										
明石	2棟								1基	
ポンプ台数							2	2		
1号棟							2	2	地上式	無 無
2号棟										
加悦奥	1棟								1基	
ポンプ台数						2		2		
1号棟						2		2	地上式	無
湯田	1棟								1基	
ポンプ台数					3			3		
1号棟					3			3	地上式	無

		給排水ポンプ設置状況							受水槽	高架水槽
団地名	施設数 (棟数)	揚水ポンプ		加圧ポンプ	小形給水ポンプユニット			合計		
		1.5kw 以下	2.2kw	3.7kw	1.5kw 以下	2.2kw	3.7kw		基数	基数
長岡	2棟								1基	
ポンプ台数					2			2		
1号棟					2			2	地上式	無
2号棟										無
口大野	4棟								1基	
ポンプ台数						2		2		
1号棟									地上式	無
2号棟						2		2		無
3号棟										無
4号棟										無
網野	1棟								1基	
ポンプ台数						3		3		
1号棟						3		3	地上式	無
角田	3棟								2基	
ポンプ台数						4		4		
1号棟						2		2	地上式	無
2号棟										無
3号棟						2		2	地上式	無
合計	92棟	4	2	12	17	65	12	112	50基	9基

団地名		〇〇団地 1 号棟				点検業者名 (株)〇〇電設				点検者名 〇〇〇〇							
点検日	令和 年 月 日		型式		揚水加压の別	口径	定格	型式		揚水加压の別	口径	定格	6Mの予定月 1回目 5月 2回目 12月 1Y予定 5月				
			No.1	AX403-6,2.2	揚水	40m/m	2.2kw	No.2	AX403-6,2.2	揚水	40m/m	2.2kw					
			No.3	32BDPMD6.4A	加压	32m/m	0.4kw	No.4	32BDPMD6.4A	加压	32m/m	0.4kw					
※ 判定結果が「否」の場合は、修繕等について担当者と協議し、備考欄に経過を記入する。 ※ 機種により点検項目が無いものについては、「-」と表示する。																	
揚水ポンプ	NO	保守点検対象		NO	保守点検内容			周期	ポンプNo.1		ポンプNo.2		ポンプNo.3		ポンプNo.4		備考
									判定	判定	判定	判定					
									良	否	良	否	良	否	良	否	
	1	本体		1	腐食、損傷等の確認を行う。			6M	ポンプの存在する台数のNoとし、不要分は消してください。 形式が同じでも、確実に記入してください。								点検者は、契約時に担当技術者として届けられた者に限ります。
			2	運転確認を行い、異音、異常運転の確認を行う。			6M										
	2	フート弁・逆止弁		1	開閉状態の良否を点検する。			6M									
	3	圧力計		1	漏水、損傷等の有無の確認を行う。			1M									
		号機	圧力	運転電流	電圧	絶縁抵抗		—									不要な欄は斜線で消した方が見やすい。
	4	N01	0.230Mpa	7.69A	200V	100MΩ		1M	○								
		N02	0.260Mpa	9.30A	200V	100MΩ		1M		○							
	N03	Mpa	A	V	MΩ		1M										
		N04	Mpa	A	V	MΩ		1M									
加压給水ポンプ	1	基礎・固定部 陸上揚水ポンプ含む		1	固定金具及び固定ボルトの緩み、変形、腐食等を点検する。			6M									
				2	防振装置の変形、劣化等の有無を点検する。			6M									
	2	外観の状況 陸上揚水ポンプ含む		1	グラント漏れが正常であることを確認する。			1M					○		○		
				2	シエル結露水、グラント漏れ等の排水が排水管に流れている事を点検する。			1M					○		○		
				3	腐食、損傷及び水漏れの有無を点検する。			1M					○			○	外観腐食変形有り
				4	軸継手ゴムの損傷等の有無を点検する。			6M									
				5	ベルトの損傷等の有無を点検する。			1M					○		○		
				6	軸継手の芯出しの良否を点検する。			6M									
				7	ポンプの吸引圧力及び吐出し圧力が許容範囲内にあることを点検する。			1M					○		○		
	3	電動機 陸上揚水ポンプ含む		1	電動機が外部より調査できる場合は、発熱の異常の有無を点検する。			1M					○		○		
				2	回転方向が正しいことを確認する。			1Y									
				3	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。			6M									
				4	運転電流が、定格値以下であることを確認する。			1M					○		○		
	4	制御盤 (小型給水ポンプユニット)		1	電磁開閉器の接点の劣化の有無を点検する。			1M					○		○		
				2	表示ランプの点灯の良否を点検する。			1M					○		○		
	5	圧力発信器 (小型給水ポンプユニット)		1	正常値を示していることを確認する。			1M					○		○		
				2	機能の異常の有無を点検する。			1M					○		○		
	6	圧力タンク (小型給水ポンプユニット)		1	腐食、損傷、水漏れ等の有無を点検する。			1M					○		○		
				2	封入ガスの圧力が規定値にあることを確認する。			1M					○		○		
	7	バルブ類		1	漏水及び腐食等の有無の確認を行う。			1M					○		○		
8	配管類		1	漏水及び腐食等の有無の確認を行う。			1M					○		○			
9	運転調整		1	運転時における電圧変動が既定値内であることを確認する。			1Y										
10	運転調整		2	運転電流が定格値内であることを確認する。			1Y										
	号機	圧力	運転電流	電圧	絶縁抵抗												
11	N01	Mpa	A	V	MΩ		1M										
12	N02	Mpa	A	V	MΩ		1M										
13	N03	0.319Mpa	1.70A	200V	100MΩ		1M					○					
14	N04	0.324Mpa	1.60A	200V	100MΩ		1M							○			
特記事項														担当			

団地名	団地 号棟		点検業者名				点検者名			
							印			

点検日	令和 年 月 日	型式	揚水加压の別	口径	定格	型式	揚水加压の別	口径	定格
		No.1		m/m	kw	No.2		m/m	kw
		No.3		m/m	kw	No.4		m/m	kw

6Mの予定月			
1回目		2回目	
1Y予定		月	

※ 判定結果が「否」の場合は、修繕等について担当者と協議し、備考欄に経過を記入する。

※ 機種により点検項目が無いものについては、「－」と表示する。

	NO	保守点検対象	NO	保守点検内容	周期	ポンプNo.1		ポンプNo.2		ポンプNo.3		ポンプNo.4		備考
						判 定	判 定	判 定	判 定	判 定	判 定	判 定	判 定	
揚水ポンプ	1	本体	1	腐食、損傷等の確認を行う。	6M									
			2	運転確認を行い、異音、異常運転の確認を行う。	6M									
	2	フート弁・逆止弁	1	開閉状態の良否を点検する。	6M									
	3	圧力計	1	漏水、損傷等の有無の確認を行う。	1M									
	4	号機	圧力	運転電流	電圧	絶縁抵抗	—							
		N01	Mpa	A	V	MΩ	1M							
		N02	Mpa	A	V	MΩ	1M							
		N03	Mpa	A	V	MΩ	1M							
		N04	Mpa	A	V	MΩ	1M							
加圧給水ポンプ	1	基礎・固定部 陸上揚水ポンプ含む	1	固定金具及び固定ボルトの緩み、変形、腐食等を点検する。	6M									
			2	防振装置の変形、劣化等の有無を点検する。	6M									
	2	外観の状況 陸上揚水ポンプ含む	1	グラント漏れが正常であることを確認する。	1M									
			2	シェル結露水、グラント漏れ等の排水が排水管に流れている事を点検する。	1M									
			3	腐食、損傷及び水漏れの有無を点検する。	1M									
			4	軸継手ゴムの損傷等の有無を点検する。	6M									
			5	ベルトの損傷等の有無を点検する。	1M									
			6	軸継手の芯出しの良否を点検する。	6M									
			7	ポンプの吸引圧力及び吐出し圧力が許容範囲内にあることを点検する。	1M									
	3	電動機 陸上揚水ポンプ含む	1	電動機が外部より調査できる場合は、発熱の異常の有無を点検する。	1M									
			2	回転方向が正しいことを確認する。	1Y									
			3	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	6M									
			4	運転電流が、定格値以下であることを確認する。	1M									
	4	制御盤 (小型給水ポンプユニット)	1	電磁開閉器の接点の劣化の有無を点検する。	1M									
			2	表示ランプの点灯の良否を点検する。	1M									
	5	圧力発信器 (小型給水ポンプユニット)	1	正常値を示していることを確認する。	1M									
			2	機能の異常の有無を点検する。	1M									
	6	圧力タンク (小型給水ポンプユニット)	1	腐食、損傷、水漏れ等の有無を点検する。	1M									
			2	封入ガスの圧力が規定値にあることを確認する。	1M									
	7	バルブ類	1	漏水及び腐食等の有無の確認を行う。	1M									
	8	配管類	1	漏水及び腐食等の有無の確認を行う。	1M									
	9	運転調整	1	運転時における電圧変動が既定値内であることを確認する。	1Y									
	10	運転調整	2	運転電流が定格値内であることを確認する。	1Y									
	11	号機	圧力	運転電流	電圧	絶縁抵抗								
		N01	Mpa	A	V	MΩ	1M							
		N02	Mpa	A	V	MΩ	1M							
		N03	Mpa	A	V	MΩ	1M							
		N04	Mpa	A	V	MΩ	1M							

特記事項	

担当

団地名	団地棟
-----	-----

機械室数	受水槽数	高架水槽数

6Mの予定月		
1回目	2回目	

						受水槽 No.1		受水槽 No.2		高架水槽 No.3		高架水槽 No.4			
NO	保守点検対象	NO	保守点検内容	周 期	判 定		判 定		判 定		判 定		備 考		
					良	否	良	否	良	否	良	否			
受水槽機械室	1	マンホール蓋	①	亀裂、錆、マンホールの密閉状態及び施錠の良否を点検する。	1M										
	2	扉	①	汚損、錆、開閉状態、施錠状態の異常の有無を点検する。	1M										
	3	機械室	①	照明、土間排水等の異常の有無の点検及び室内の清掃を行う。	1M										
	4	機械室内設備	①	換気設備等その他設備の異常の有無の点検を行う。	1M										
	5	室内設備	①	室内の清掃を行う。	1M										
受水槽	6	基礎・固定部	①	き裂、沈下等の有無を点検する。	1M										
			②	固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みを点検する。	1M										
			③	架台のさび、腐食等の有無を点検する。	1M										
	7	外観の状況	①	水漏れ及び外面のさび、腐食、損傷等の有無を点検する。	1M										
			②	接合金具及び接合ボルトの緩み、腐食等の有無を点検する。	1M										
	8	受水槽本体	①	亀裂、汚損、水位、異物混入等の異常の有無を確認する。	6M										
	9	ボールタップ・定水位弁	①	損傷及び変形等の有無、止水状況等の確認を行う。	6M										
			②	水の供給をしたとき、水漏れ及び衝撃のないことを確認する。	6M										
	10	水位制御・警報装置	①	汚れ、腐食、損傷等の有無を点検する。	6M										
			②	水位電極部、パイロット管等の接続部の緩み及び腐食の有無を点検する。	6M										
			③	作動の良否を点検する。	6M										
	11	防虫網	①	取付状態の確認及び異物の除去を行う。	6M										
	12	バルブ類	①	漏水及び腐食等の有無の確認を行う。	6M										
13	配管類	①	漏水及び腐食等の有無の確認を行う。	1M											
高架水槽	14	基礎・固定部	①	き裂、沈下等の有無を点検する。	1M										
			②	固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みを点検する。	1M										
			③	架台のさび、腐食等の有無を点検する。	1M										
	15	外観の状況	①	水漏れ及び外面のさび、腐食、損傷等の有無を点検する。	1M										
			②	接合金具及び接合ボルトの緩み、腐食等の有無を点検する。	1M										
	16	高架水槽本体	①	漏水、発錆、損傷、変形等の有無の確認を行う。	6M										
	17	ボールタップ・定水位弁	①	損傷及び変形等の有無、止水状況等の確認を行う。	6M										
			②	水の供給をしたとき、水漏れ及び衝撃のないことを確認する。	6M										
	18	水位制御・警報装置	①	汚れ、腐食、損傷等の有無を点検する。	6M										
			②	水位電極部、パイロット管等の接続部の緩み及び腐食の有無を点検する。	6M										
			③	作動の良否を点検する。	6M										
	19	防虫網	①	取付状態の確認及び異物の除去を行う。	6M										
	20	バルブ類	①	漏水及び腐食等の有無の確認を行う。	6M										
	21	配管類	①	漏水及び腐食等の有無の確認を行う。	1M										
	22	架台	①	発錆、塗装の剥離、損傷、変形等の有無の確認を行う。	6M										
	23	マンホール蓋	①	亀裂、錆、パッキンの損傷、施錠状態等の異常有無を確認する。	6M										
	24	電極棒	①	損傷及び変形等の有無の確認を行う。	6M										
25	防虫網	①	防虫網の詰まり、腐食、損傷等の有無を点検する。	6M											
26	バルブ類	①	漏水及び腐食等の有無の確認を行う。	6M											
27	配管類	①	変形、腐食、漏等の有無を点検する。	1M											

特記事項	
------	--

令和 年 月分 緊急点検・補修業務報告

受託業者名：

故障等の出動の有無 有り 無し

※該当するものに○印をし、「有」の場合は具体事項を下記に記入し報告する。

	出動日	団地名	棟番号	ポンプ種類	状況等
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					

注意 ・毎月の業務完了届に添付して提出してください。
・出動の有無については○印にて明記してください。

4 消防用設備等点検業務

(1) 業務の目的

消防法第17条の3の3（消防用設備等の点検及び報告）の規定により当該施設の消防用設備等の点検を行うことにより、火災時における人命の安全を確保することを目的とする。

(2) 業務対象施設

別紙「消防用設備等点検一覧」（以下、別紙という）

(3) 業務上の注意事項

ア 業務の遂行時の具体的な事項は、消防法令に定める基準に従い適切に行う。

イ 点検業務は、消防用設備等の種類に応じ、平成16年消防庁告示第10号に規定する者が実施することとする。

ウ 業務の実施にあたっては、事前に、点検日時を当該の団地入居者へ文書により掲示及び配布等の方法で周知する。

エ 本仕様書に定めのない事項又は、疑義が生じたときは、京都府建設交通部住宅整備課の担当者と協議を行う。

(4) 業務内容

ア 消防法令に定める機器点検並びに総合点検

① 機器点検

内容：次の事項について、消防用設備等の種類に応じ別に告示で定める基準に従い確認する。

(a) 消防用設備等の機器の適正な配置、損傷等の有無その他主として外観から判別できる事項

(b) 消防用設備等の機能について、外観から又は簡易な操作により判別できる事項

時期：1回目点検を遅くとも9月初旬までに、2回目点検を②総合点検と合わせて2月初旬までに行う。

② 総合点検

内容：消防用設備等の全部若しくは一部を作動させ、又は当該消防用設備等を使用することにより、当該消防用設備等の総合的な機能を消防用設備等の種類等に応じ、別に告示で定める基準に従い確認する。

時期：2月初旬までに行い所轄の消防長又は消防署長あて提出し、副本の返却を受ける。

③ 点検周期（表1参照）

機器点検 ・ ・ ・ ・ ・ 6カ月毎に1回

総合点検 ・ ・ ・ ・ ・ 1年に1回

イ 消火器の点検及び消火器の交換

消火器の点検については、消防法令で定める点検基準により機器点検を実施する。

機器点検のうち「消火器の内部及び機能」に関する点検については、別紙に記載の本数を参考にし、「消防用設備等の点検要領の一部改正について（平成22年1

2月22日消防予第557号)」に基づき適切に抜き取りを行う。

なお、点検対象消火器のうち、製造年から10年を超える消火器については新しいものと交換することとし、別紙で示す本数を参考にすること。（取替本数等は、令和9年度の実施予定本数を参考に記載しており、毎年度増減がある。）

取替は、「消火器の技術上の規格を定める省令」に適合する既存と同形式の蓄圧式の新品の製品とする。

消火器の取替は当該年に製造されたものとし、毎年1月中旬までに行うこと。また、同時に、消火器の設置写真および出荷証明書を台帳に整理し、保管する。

なお、機能点検を行う消火器には、交換対象消火器は含まないこととする。

別紙の内容と現地の状況に相違がある場合には、京都府住宅整備課担当者と協議を行い、その内容を記録する。

ウ 不良個所の処理

点検に際し、不良個所があった場合、軽微なもの（表示灯の球交換、接触不良修理、タッチアップ塗装、押しボタン用カバーの破損取替え等）にあつてはその場で修理し、その他のものにあつては、追って、速やかに修繕を実施し完了する。

（5）報告書

ア 報告書の作成

点検業務を完了したときは直ちに報告書を作成する。

イ 報告書の様式

報告書の様式は、所定様式（平成16年消防庁告示第9号及び改正昭和50年消防庁告示第14号）による。

ウ 消防等への報告書の提出

指定管理者の担当者（監督職員）において、確認（立会人及び防火管理者の記入欄にそれぞれ記名・押印）された総合点検時分報告書を、所轄の消防長又は消防署長へ提出（年1回）する。

報告書は2部作成し、1部を保管する。

（6）緊急時の対応

事故等緊急事態が発生したときは、京都府建設交通部住宅整備課の担当者に連絡するとともに直ちに適切な処置を行うこと。

（7）その他

（根拠法令等）

- ・ 消防法第17条第1項（学校等の消防設備等の設置及び維持）
- ・ 消防法第17条の3の3（消防用設備等の点検及び報告）
- ・ 消防法施行令第6条及び別表第1（防火対象物の指定）
- ・ 消防法施行規則第31条の6（消防用設備の点検及び報告）
- ・ 平成16年5月31日消防庁告示第10号

（消防設備士免状の交付を受けている者又は総務大臣が認める資格を有する者が点検を行うことができる消防設備等又は特殊消防用設備等の種類を定める件）

- ・ 平成16年5月31日消防庁告示第9号

（消防用設備等又は特殊消防用設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検の方法並びに点検の結果についての報告書の様式を定める件）

- ・ 昭和50年10月16日消防庁告示第14号

(昭和50年消防庁告示第3号に基づく消防用設備等の点検基準及び消防用設備等点検結果報告書に添付する点検票の様式を定める件)

・平成14年6月11日消防予第172号(最終改正令和6年9月10日)

(消防用設備等の点検要領の全部改正について)

・平成22年12月22日消防予第556号

(消火器の技術上の規格を定める省令の一部改正する省令等の公布について)

・平成22年12月22日消防予第557号

(消防用設備等の点検要領の全部改正について)

【表1】点検の期間(平成16年5月31日消防庁告示第9号(抜粋))

点検の期間

消防用設備等の種類等	点検の内容及び方法	点検の期間
消火器具、消防機関へ通報する火災報知設備、誘導灯、誘導標識、消防用水、非常コンセント設備、連結散水設備、無線通信補助設備及び共同住宅用非常コンセント設備	機器点検	半年
屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備、不活性ガス消火設備、ハロゲン化物消火設備、粉末消火設備、屋外消火栓設備、動力消防ポンプ設備、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、漏電火災警報器、非常警報器具及び設備、避難器具、排煙設備、連結送水管、非常電源(配管の部分を除く。)	機器点検	半年
総合操作盤、パッケージ型消火設備、パッケージ型自動消火設備、共同住宅用スプリンクラー設備、共同住宅用自動火災報知設備、住戸用自動火災報知器設備、共同住宅用非常警報設備、共同住宅用連結送水管、特定小規模施設用自動火災報知設備、加圧防排煙設備、複合型居住施設用自動火災報知設備並びに特定駐車場用泡消火設備	総合点検	一年
配線	総合点検	一年

消防用設備点検業務の補足事項

1 全般について

本点検業務は、居住中の共同住宅において行う作業であるため、各団地自治会長及び管理人と事前に十分な調整を行い、入居者等に迷惑をかけないように実施すること。

2 業務実施について

- 1) 点検業務にあたっては、無理のない作業計画を作成すること。
- 2) 住戸内自火報及び避難梯子は、設置されている全住戸について点検を行うため、入居者への周知期間を十分にとること。

3 安全対策について

点検期間中は、看板掲示などの方法により、入居者等に注意を喚起し、危険防止に万全の措置を講じること。

4 連絡調整について

- 1) 本点検業務に関する入居者、管理人及び自治会等との連絡調整、及び入居者等からの苦情等の処理については、監督職員に報告の上、指定管理者で対応すること。
- 2) 団地入居者に対する業務実施の案内文書の作成、掲示及び配布等は、指定管理者により行うこと。

5 作業時間について

1) 共用部分の点検

月曜日～土曜日(祝日、年末年始を除く)の午前8時30分から午後5時30分までとする。

ただし、入居者や自治会との調整により点検時間を変更する場合は、監督職員の承諾を得ること。

2) 住戸内の点検

原則として共用部分の日時に準ずるが、全住戸の点検を行うため、入居者の協力を得た上で、日曜日・祝日の作業及び作業時間に変更をすることができる。

6 点検業務の写真について

- 1) 点検中の写真は、各団地別・消防用設備別に、各々の消防用設備点検項目について撮影すること。
- 2) 点検業務の写真は、A4判に3枚程度をプリントし整理すること。(撮影日・会社名・団地名・棟番号・階数を黒板に書き、整理を行うこと。)
- 3) 消火器取替対象の住棟の取替写真は、撮影日・会社名・団地名・棟番号・階数・取替後の規格を黒板に書き、整理すること。なお同写真とともに、出荷証明も併せて整理し、保管すること。
- 4) 写真には個人情報等が写りこまないように注意すること。

7 その他

- 1) 作業者は、名札等により身分を明らかにさせること。
- 2) 住戸内自火報及び避難梯子の点検結果は、各団地別・各棟別・各住戸別に、点検結果等を別紙1号様式に記入し、保管すること。
修繕を要する消防設備については、各団地別に、修繕内容等を別紙2号様式に記入し保管すること。
- 3) 消火器の取替は、製造から10年を経過したものが対象であり、機能点検は残りの消火器の内、加圧式消火器は製造から3年、蓄圧式消火器は製造から5年を経過したものの中から選定すること。機能点検には全て放射点検、薬剤充填を含む。

[illegible]

(別紙 2 号様式)

修繕必要箇所一覽表

府宮住宅○○○団地

(例)

[illegible]

○ 担当技術者等は次の資格を有すること。

全ての技術者 平成16年消防庁告示第10号に規定する資格者

業務担当者（現場代理人相当職）： 資格を必要としない。発注者との打合せなど受注者の権限をもつもの

担当技術者（主任技術者相当職）： 全ての資格を持つ必要はないが、下記担当技術者が行った点検の責任者

担当技術者： 実際に点検を行う資格者

消防設備の点検を行う者の資格

連結送水管 甲種1又は2類、乙種1類、消防設備点検資格1種の内1資格

火災報知設備 甲種4類、乙種4類、消防設備点検資格2種の内1資格

非常警報設備 甲種4類、乙種4及び7類、消防設備点検資格2種の内1資格

避難梯子 甲種5類、乙種5類、消防設備点検資格2種の内1資格

消火器 乙種6類、消防設備点検資格1種の内1資格

誘導灯、誘導標識 電気工事士又は電気主任技術者免状を併せ持つ甲種4類、乙種4、7類

消防設備点検資格者（点検のみの資格）

① 1種及び2種が必要 （設備内容により資格が分かれている）

又は 消防設備士

② 甲種又は乙種：1、2、4、5類

乙種：1、4、5、6、7類 （設備内容により資格が分かれている）

甲種は工事及び点検、乙種は整備及び点検

甲種乙種：1類 屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、屋外消火栓設備

2類 泡消火設備

3類 不活性ガス消火設備、ハロゲン化物消火設備、粉末消火設備

4類 自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、消防機関へ通報する火災報知設備

5類 金属製避難はしご、救助袋、緩降機

乙種：6類 消火器

7類 誘導灯、誘導標識、非常警報設備

誘導灯の点検は、乙種7類の資格に加え、電気工事士又は電気主任技術者免状を併せ持つこと

ケース1： 受注業者社員で点検を行う場合は、①又は②の全ての資格が必要（複数の人数で可能）

届出ケース2： 協力会社又は下請会社の資格者が点検を行う場合は、指定管理者が資格者全員の資格を根拠資料（資格証等）により確認し、その写しを保管すること。

資格のない作業員のみ点検を行うことはできません。

別紙

消防用設備等点検一覧(1/4)

団 地 名		非 常 警 報 設 備					自 動 火 災 報 知																				
		常 警 報					動 火					災 報 知															
		操作装置	一体型 装置	複合装置 灯・ベル・ 和・電池	感知器	表示灯用 蓄電池	非常ベル	表示灯	起動装置 ・押し和	発信器	受信機 P1-30	受信機 P1-5 (副受信 機)	EV火災警報用					建物用防火戸			住戸用自火報 知						
												受信機 P1 30	受信機 P1 15	受信機 P1 10	受信機 P2 P3	感知器	総合盤	シャフト 通報装置	防火戸 制御盤 1回路	防火戸 制御盤 5、10 回路	防火戸 制御盤 15、20 回路	防火戸	感知器	親機 10回路	親機 P1-10 15、20、30		
伊佐津			5																							1	2
高迫	4		1			16	16	16																			
松蔭			14																								
市場			18																								
泉源寺			24																								
PFI事業による業務範囲のため対象外																											
白鳥			84																								
行永																											
花の木	2					4	8	8																			
綾部西町	7	42																									
井倉新町			19																								
上野			36																								
芥子谷			35	6										3													
小松が丘	1					2	4	4																			
笹尾	1	12																									
西佳屋野																											
中山口			4																								
矢見所																											
小谷が丘			8																								
広峯			35	6										3													
中村			10	2										1													
合 計	15	54	293	14		22	28	28						7												1	2

消防用設備等点検一覧(2/4)

所在地名	自動火災報知		消		火		栓		送水		避難器具		スプリンクラー		火災通報電話	消火器					
	親機P3	住戸用自火報		消火栓	操作盤	加圧給水器	耐圧試験	連結送水口	放水口	テスト弁	表示灯	避難梯子	誘導灯	誘導標識		ヘッド	開放弁	機能点検 (粉末式 3kg)	機能点検 (強化液3 L)	機能点検 (強化液6 L)	交換、機能点検 回数
		玄関戸外表示器	戸外表示器機能付き																		
伊佐津	2		70	295				2	2	10	10		1				61	5		3	
高迫																	33	3		2	
松森												6					15	2		1	
市場																	20	2		1	
泉源寺																	25	2		1	
PFI事業による業務範囲のため対象外																					
白鳥												30					84	7		4	
行永		30										8					12	1		2	
花の木																	8	1		1	
綾部西町												84	2				43	3	1	3	
井倉新町								4	4	8							39	4		3	
上野																	37	3		2	
芥子谷		110	390	110													44				
小松が丘								1	1	2							8		5	3	
佐尾			50	190													20	2	2		
西佳屋野		30	100	30													12	2			
中山口																	89	7			
矢見所																	12	1	1	3	
小谷が丘																	1	1	4	3	
広瀬													20				10		34		
中村																	6	6	3		
合計	2	30	260	975	316	100		7	8	24	10	128	3	20			579	52	50	9	23

消防用設備等点検一覧(3/4)

団 地 名		非 常 警 報 設 備										自 動 火 災 報 知															
		操作装置	一体型装置	複合装置 灯・ベル・電池	感知器	表示灯用 蓄電池	非常ベル	表示灯	起動装置 ・押し紐	発信器	受信機 P1-30	受信機 P1-15 (副受信機)	EV	受信機 P1 15	受信機 P1 10	受信機 P2	受信機 P3	感知器	総合盤	シャフト 通報装置	防火戸 制御盤 1回線	防火戸 制御盤 5、10 回線	防火戸 制御盤 15、20 回線	防火戸 感知器	住 戸	報 知 機 P1-10	報 知 機 P1- 15、20、30
百合が丘			25												2		12										
東遊路			16																								
湯田			8																								
長岡			20																								
口大野			27																								
網野			15			10								1			8										
角田			24																								
明石			15											1			8							1			
加悦美			9																								
後野	1	1				6	6	6	6																		
石田			30																								
弓木	1	1				6	6	6	6																		
天神山			17											1			7		1								
立町			26																								
幾地			18																								
四辻			18																								
合 計	2	2	268			22	12	12					3	2	2		35		1					1			

消防用設備等点検一覧(4/4)

団 地 名	消 火 災 報 知						消 火				栓 運				結 送 水 管				選 難 器 具			ス プ リ ン ク ラ ー		火 災 通 報 電 話	消 火 器				
	住戸用自火報						消火栓	操作盤	加圧給水 器	耐圧試験	連結送水 口	放水口	テスト弁	表示灯	避難梯子	誘導灯	誘導標識	ヘッド		開放弁	火災通報 電話	交換機 能点検規 格	交換本数		機能点検 3kg	点検本数	交換機 能点検規 格		
	親機P3	玄関戸外 表示器	戸外表示 器機能付 き	感知器(戸 外) チェンク機 能有)	戸内感知 器	戸内受信 機P3 2-1																							
百合が丘																													
真波路																									17	2			
湯田																									13	1			
長岡																									26	3			
口大野																									29	3			
網野	4		69	239		65																			44	5			
角田																									25	2			
明石																									21	2			
加悦奥																									10	1			
後野												3	6												11	1			
石田																									31	2			
弓木												3	6												13	2			
天神山																									21	2			
立町																									27	3			
幾地																									19	2			
四辻																									19	2			
合 計	4		69	239		65						6	12												358	33			

5 昇降機保守点検業務

(1) 業務の目的

府営住宅に設置したエレベーターの安全な利用を維持していくために、建物の所有者及び管理者として常時適法な状態に維持することを目的とする。

(2) 業務対象施設

別紙のとおり

(3) 業務上の注意事項

ア 日常の運行管理については、遠隔監視システムにより24時間365日、実施する。

イ 点検業務の実施は、建築基準法施行規則第6条の6に規定する昇降機等検査員が実施し、指定管理者は、該当資格を有していることを、資格者証等で確認し、根拠資料を保管する。

ウ 点検業務及び維持修繕業務の実施にあたっては、事前に点検日時を当該の団地入居者へ文書により掲示及び配布等により周知する。

エ 本規定に定めのない事項又は、疑義が生じたときは、京都府住宅整備課担当者と協議を行う。

(4) 業務内容

指定管理者は、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を行い、保守会社の指導、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、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。

ア 日常の運行管理業務（遠隔監視システム又は自動通報システムによる管理）

① 遠隔監視体制又は自動通報システムによる体制

昇降機の運行状況を建物に設置した遠隔監視装置又は自動通報装置と情報センターの遠隔監視システム又は自動通報システムを電話回線で直結して常時、監視する。

なお、情報センターには24時間、昇降機等検査員を待機させ、運行状況の把握を行う。

② 運行データーの収集・記録監視結果の報告

運行データーを収集・記録し、遠隔監視・自動通報の結果を点検結果とともに報告する。

イ 予防・保全業務

① 点検・手入れ

運行データーの分析を基に月一回、専門技術者を派遣し、「点検・手入れ項目詳細（※1）」に基づき給油・調整・清掃を実施する。

② 維持修繕

昇降機の機能を保持するため、各種機器の劣化・摩耗などを的確に予測し、最適な時期に「維持修繕項目詳細（※2）」の範囲の構成部品について修理・部品取替えを実施する。

(5) 報告

1) 上記①及び②の結果について、翌月の10日までに（年度末の場合は直ちに）報告を作成

すること。

- 2) (一財)日本建築設備・昇降機センターのホームページを参照のうえ建築基準法第12条に基づく点検(年1回)を行い、(一社)近畿ブロック昇降機等検査協議会のホームページに記載の様式により定期報告書を作成し、府に提出すること。

(6) 緊急時の対応

① 緊急時対応

次の監視項目の信号を受信したときは、直ちに昇降機等検査員を派遣し、適切な対応を行う。

- 1) かんづめ状態 2) 使用不能 3) 着床不良 4) 戸開閉不良
5) 安全装置作動 6) 制御系電源異常 7) 制御用マイクロコンピュータの異常 8) 温度異常

② 直接通話業務

昇降機が次の状態になった時、籠内から直接通話ができること。

- 1) かんづめ故障(自動通話可) 2) 使用不能故障(呼び出しによる通話)

(7) 業務から除外する工事等

- ア 維持修繕項目以外の修理・部品取替え並びに、意匠部品(昇降籠・籠床タイル・敷居・扉・三方枠等)の塗装・メッキ直し・修理・部品取替え
イ 建築工事一式及び巻上機や電動機等の機器の一式取替
ウ 不注意・不適当な使用による修理
エ 地震・類焼・爆発その他不可抗力の事故による修理

(8) 業務料から除外する費用

- ア 昇降機の運行に要する電気代
イ 中途解約時における監視装置の撤去費用

(9) その他

府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る、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、指定管理者は、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を実施し、業務を遂行する。

- ※1 「点検・手入れ項目詳細」とは、各メーカーが作成しているメンテナンスチェックリストを兼ねた「メンテナンス報告書」等を示す。
※2 「維持修繕項目詳細」とは、各メーカーが作成している部品交換時期等の計画を記載した「長期修繕計画表」等を示す。

別紙

団地名	棟番号	型式等	基数	備考	製造(保守)メーカー
伊佐津	1、2	巻上	2	9名7床停止 身障仕様	日本エレベーター製造
	3	巻上	1	9名5床停止 身障仕様	日本エレベーター製造
常 (PFI事業による業務範囲 のため対象外)	1	巻上機械室レス	1	9名5床停止 身障仕様	三精テクノロジーズ(株)
	2、3	巻上機械室レス	2	9名5床停止 身障仕様	東芝エレベーター(株)
芥子谷	1、2、3	巻上機械室レス	3	9名5床停止 身障仕様	三精テクノロジーズ(株)
広峯	1	巻上	1	9名7床停止 身障仕様	三精テクノロジーズ(株)
中村	1、2、3	巻上機械室レス	2	9名5床停止 身障仕様	三精テクノロジーズ(株)
百合が丘	1、2	巻上機械室レス	2	9名5床停止 身障仕様	三精テクノロジーズ(株)
天神山	1、2	巻上	2	9名4床停止 身障仕様	フジテック(株)
明石	1、2	巻上機械室レス	2	9名5床停止 身障仕様	三精テクノロジーズ(株)
湯田	1	巻上機械室レス	1	9名4床停止 身障仕様	東芝エレベーター(株)
網野	1	巻上	1	9名5床停止 身障仕様	東芝エレベーター(株)
角田	3	巻上機械室レス	1	9名3床停止 身障仕様	東芝エレベーター(株)
長岡	1、2	油圧	2	9名5床停止 身障仕様	三精テクノロジーズ(株)

※ 計画的に昇降機の設置を推進しており、指定期間内において点検対象となる施設が増える場合があります。

6 定期点検業務

(1) 業務の目的

公営住宅等を始めとする多くの方が利用する建築物等は、一旦災害が発生すると多くの被害につながることから、このような危険を未然に防止するため、建築物、建築設備、防火設備等について、専門家により定期的に検査を実施し、適切な維持管理につなげるもの。なお、昇降機の定期点検については、本業務説明書「5 昇降機保守点検業務」を参照のこと。

(2) 業務対象施設

別紙「定期点検対象棟一覧」のとおり

(3) 業務上の注意事項

ア 委託業務の概要

別紙「定期点検対象棟一覧」に示す建物の建築及び設備の定期点検を行い、その結果に基づき適切な措置の提言を行う。

外壁詳細調査については、指定期間内に実施した外壁詳細調査（赤外線調査）の結果を基に、調査実施全棟の外壁劣化度のランク分けを行う。

イ 業務主任技術者の資格

本業務の技術上の指揮・監督を司る業務主任技術者は、一級建築士免許取得後3年以上の実務経験を有する者とする。

ウ 定期点検の点検者の資格

定期点検の点検者は、一級建築士、二級建築士若しくは特定建築物調査員（建築設備、防火設備の場合は建築設備等検査員）とする。

なお、当該検査（点検）を協力事務所に委託する場合は、協力事務所の検査（点検）者が当該資格を有する者とすれば良い。

エ 協力事務所等

指定管理者は、業務の一部を協力事務所等に委託しようとするときは、原則、京都府内に主な営業所を置く建築設計事務所等とし、あらかじめ発注者の承諾を得なければならない。この場合契約書等の規定により再委託してはならない部分は委託できない。

(4) 業務内容

ア 関係法令等の適用

定期点検は、建築基準法（昭和25年法律第201号）によることとし、点検方法は別添「業務実施要領」（以下、「要領」という。）による。なお建築設備等の内、エレベーター、受水槽、ポンプ類については別の保守点検業務仕様による点検結果を活用することができる。

本仕様に記載されていない事項は、「特定建築物定期調査業務基準」（編集・発行：財団法人日本建築防災協会）、「建築設備定期検査業務基準書」（編集・発行：財団法人日本

建築設備・昇降機センター) 及び「防火設備定期検査業務基準」(編集・発行: 財団法人日本建築防災協会) のそれぞれ最新版を適用する。

イ 定期点検の詳細

① 予備調査

- 1) 貸与CADデータ等により、配置図、各階平面図、立面図の内容について確認を行う。
- 2) 計画通知書又は前回点検報告書を入手し、施設の概要を把握する。
- 3) 前回の定期点検の内容について確認を行う。
- 4) 建築設備等の検査実施状況の内容について確認を行う。

② 実施調査

- 1) 「要領」等に基づき現地調査を行う。
- 2) 外壁落下の危険や露筋など緊急修繕の必要箇所が発見された場合は、速やかに京都府住宅整備課に報告する。
- 3) 不同沈下や建物傾斜、クラック等が認められる場合は、実測調査を行う。
- 4) 調査の際に配置図・各階平面図・立面図との相違を確認した場合は、貸与するCADデータを更新する。また、更新した場合はその内容の履歴を任意様式で報告する。(特に、EV棟、車イス用スロープ、共用廊下・階段手摺等)

③ 点検実施結果の判定等

「要領」等に基づいて、点検実施結果の判定及び法不適合の有無の確認を行う。

(5) 報告書の作成・提出

業務の進捗に応じ、次に示す書類を提出すること。電子データについてはCD又はDVDで提出する。

ア 報告書の提出

指定管理者は業務が完了した後、速やかに調査資料を整理し、報告書として提出する。
なお、報告書は事前に発注者検収を受けた後に製本し、提出する。

イ 報告書の書式等

- ・「要領」に基づいた書式とする。
京都府HPに様式を掲載しているため、そちらからダウンロードをすること。
京都府HP: <https://www.pref.kyoto.jp/kenchiku/teikihoukokuyousiki.html>
- ・報告書は棟単位とし、A4サイズで取り外し可能な形式とする。
- ・報告書には、写真を添付すること。なお、写真の撮影に関しては、デジタルカメラでの撮影を可とし、撮影場所(棟名称、対象階、対象室名等)及び撮影対象物名称を明記すること。

ウ 提出書類

※ ファイルは、パイプ式ファイル(チューブ又はキングファイル同等品)とすること。

① 着手時

- ・点検計画書（赤外線調査計画書を含む）

（印刷物 2 部）

② 業務完了時

1) 定期点検結果報告書（印刷物 3 部、PDF、オリジナルデータ 以下同じ）

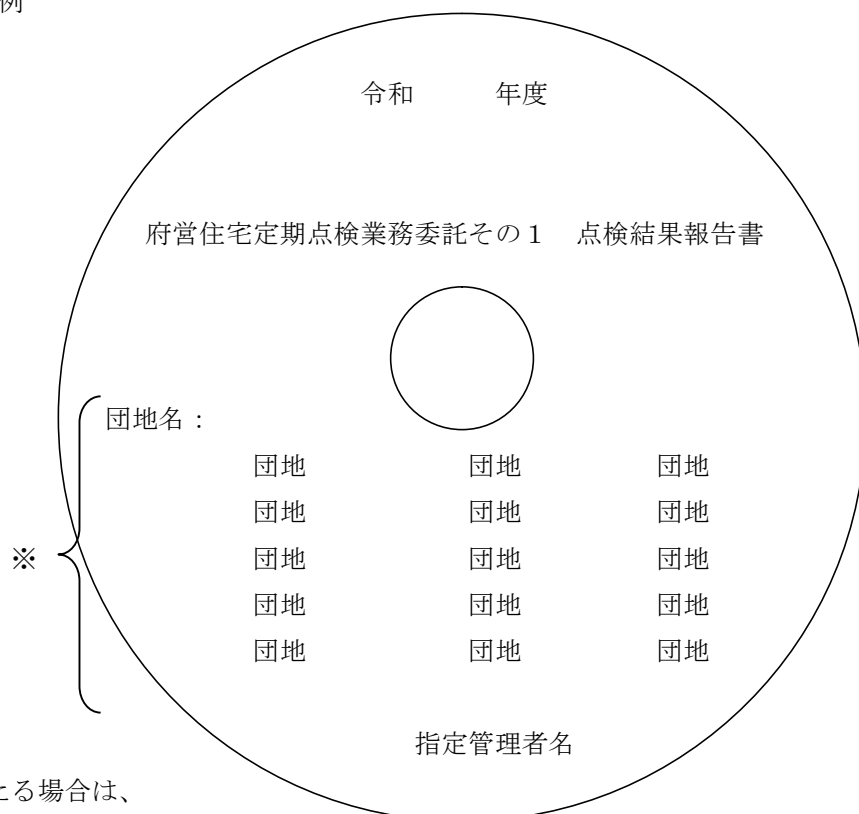
- ・表紙（押印付き）

以下、棟ごとに提出（押印不要）

- ・指摘箇所一覧表（様式 1）
- ・定期調査報告書（様式は府 HP 掲載）
- ・調査結果表（様式は府 HP 掲載）
- ・定期検査報告書（様式は府 HP 掲載）
- ・検査結果表（様式は府 HP 掲載）
- ・換気設備を設けるべき調理室等の換気風量測定表（様式は府 HP 掲載）
- ・非常用の照明装置の照度測定表（様式は府 HP 掲載）
- ・調査結果図（様式は府 HP 掲載）
- ・関係写真（様式は府 HP 掲載）
- ・赤外線調査結果報告書（任意様式）
- ・打合せ記録その他引渡書類（任意様式）
- ・図面更新履歴（更新があった場合）（任意様式）

2) 貸与図面データの更新後の図面（オリジナルデータ・PDF）

CD又はDVD作成例



※データが複数枚にわたる場合は、
団地別とし、収録団地名を表に記載する。

(6) 貸与資料

ア 本業務に伴い、以下の資料を貸与する。

- ・ 前回実施の点検報告書
- ・ 各建物の配置図、平面図、立面図のC A Dデータ

イ 貸与図面データの修正方法については、以下の通りとする。

- ・ 図面データはPDF 及び Jww 形式とする。
- ・ 背景色を白で統一する。
- ・ 線種、文字色が鮮明になるようにし、線種又は色の変更が必要であれば変更する。
- ・ 前回調査の「業務名、調査年月日、図面作成者」の文字を削除する。
- ・ 今回調査業務名等を記入する場合はレイヤーを単独にして書き込む。
- ・ 今回調査結果を記入する場合は図面を別としてレイヤーを単独で作成する。
- ・ 提出する団地配置図及び平面図等は、現況を反映したものと調査に基づく指摘事項を書き込んだものの2種類とする。

(7) その他

- ・ 対象棟、住戸への作業日程等の配付作業を行う。（掲示板等で案内）
- ・ 作業日程については、土・日曜、休日は原則休業とする。
- ・ 作業時間は午前8時30分～午後6時までとするが、騒音を伴う作業については午前9時～午後5時までを厳守とする。
- ・ 調査等に伴う現地作業にあたっては居住者等の安全に十分配慮することとし、事前に自治会と充分協議し、作業にあたる。

業務実施要領

本定期点検は、建築基準法第 12 条及び本要領に基づき、「特定建築物定期調査業務基準」、「建築設備定期検査業務基準書」及び「防火設備定期検査業務基準」のそれぞれ最新版を参考に実施するものとする。

定期点検業務の流れは（図－1）に示す。

1. 定期点検の方針

（1）定期点検は、基本的には劣化・損傷と防火・避難および構造安全に関する事項が重点となり、目視観察や打診による点検の他、法令に基づく点検結果等も参考に要是正事項の有無等を判定する。

（2）増築、改築、用途変更、模様替えおよび工作物等の増設等の履歴に留意し、これらがあった場合には、その状況を確認するとともに、建築物全体としての安全性を重点に点検を実施する。

2. 定期検査の方法

（1）基本的な点検手法

ア 定期点検は目視観察および打診程度とする。

使用機材は簡単に携行できるものとし、鋼製巻尺、ノギス、クラックスケール、下げ振り、ストップウォッチ、テストハンマー、双眼鏡、カメラ、拡大鏡、鏡、懐中電灯、テンションゲージ、脚立や折りたたみ梯子などがある。

イ 足場の架設等の特別な準備は行わない。

ウ 通常的手段で接近できない箇所は双眼鏡等により可能な範囲で点検する。

地中埋設部分（基礎杭など）、鉄筋コンクリート造における構造体の内部の状況等については、外部に異常を認めない限り適正な状態にあるとみなす。

エ 定期点検のため危険を伴う場合は安全な方法で点検する。

オ 防火扉、防火シャッター、排煙口（窓）、非常用の照明等については、定期的な作動点検の実施の有無を確認することとし、実施していない場合には、作動点検をおこなう。精密調査を要すると判定される場合は、その旨を点検表に記載する。

（2）外壁の詳細調査手法

外壁については、次により詳細調査を行う。

なお、赤外線調査を実施する場合は、別添「赤外線調査に係る留意事項」及び「定期報告制度における赤外線調査（無人航空機による赤外線調査を含む）による外壁調

査 ガイドライン（赤外線装置を搭載したドローン等による外壁調査手法に係る体制整備検討委員会 令和４年３月）」を遵守すること。

ア 全面

目視及び、部位により、以下イ、ウの調査を行う。目視について、高所等、肉眼での確認が難しい場合は双眼鏡を使用する。

イ 手の届く範囲

事前に建物状況を確認した上で、テストハンマーによる打診を行う。

ウ 手の届かない範囲

事前に建物状況を確認した上で、赤外線調査を行う。なお、建物の立地状況等により、赤外線調査が実施できない場合は、代替方法を検討すること。

※赤外線調査の結果についてテストハンマーにより確認できる部位は確認を行う。

エ 熱画像の解析、浮き・剥離範囲の抽出

熱画像の画像処理より、浮き・剥離範囲を特定し、浮き・剥離範囲を明示した写真台帳の作成と併せ、赤外線調査結果報告書を作成する。

また、目視で特定したクラックと併せ、結果を図面に反映する（位置、範囲）。

（３）建築設備の点検手法の取扱いについて

建築基準法で定める建築設備の点検は、原則、全数点検であるが、点検が困難と想定される住戸内点検及び非常用照明設備の点検について下記のとおり取扱う。

ア 住戸内の建築設備点検手法について

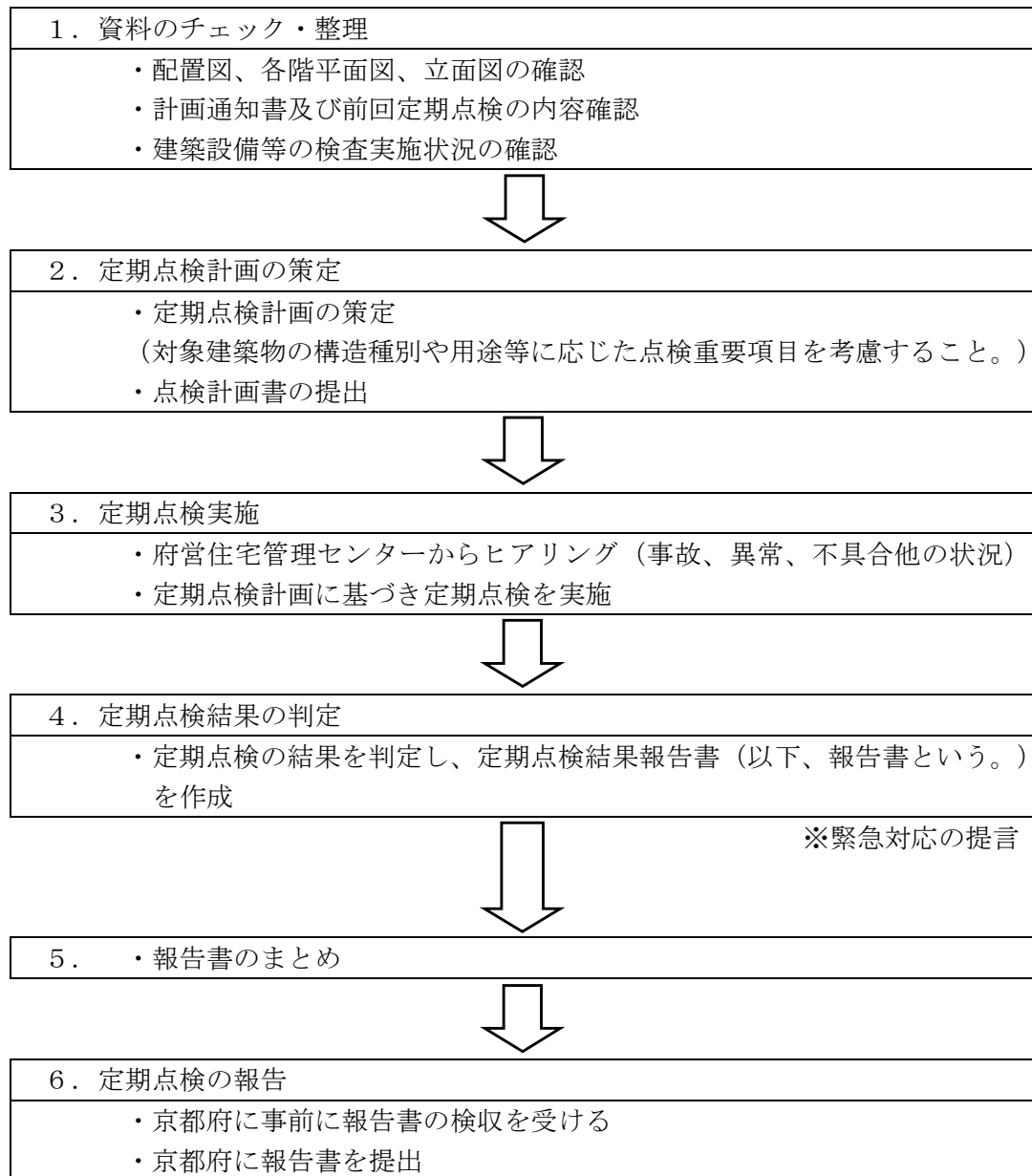
住戸内点検（換気設備、給水設備、排水設備、給湯設備）については、入居者との日程調整等点検実施が困難であることが想定されるとともに、管理者の日常管理がなされているため、空家又は各住棟の管理人宅（以下空家等）の点検を以て対象住棟の建築設備の判断をし、報告すること。

なお、空家等の点検時に台所換気扇の換気風量を測定し、報告すること。

イ 非常用照明設備の照度測定について

廊下・階段に設置されている非常用照明設備の点検については、全数を対象に昼間、回路を落として３０分後の内蔵電池のみの点灯状況を確認（床面において、水平面照度で１lx以上、蛍光灯又はLEDランプを用いる場合は、２lx以上が確保されていると判断できる照度）し、この確認を以て照度測定を省略する。

(図－１) 定期点検業務の流れ



赤外線調査に係る留意事項

1 赤外線調査計画書の作成

必要に応じて現地を確認の上、次の項目を記載した赤外線調査報告書を作成する。

- (1) 建物概要
- (2) 調査対象面の撮影場所、撮影時刻
- (3) 現地調査時期、調査工程
- (4) 調査方法、使用する赤外線サーモグラフィの仕様
- (5) 撮影技術者氏名、画像解析・診断技術者氏名、調査実施体制
- (6) 調査対象の外壁面のうち赤外線調査を実施する箇所及びその他の方法で調査を実施する箇所
- (7) 打診との併用による確認を実施する予定の箇所
- (8) 調査時の適用条件の確認方法

2 撮影前

(1) 赤外線調査の実施者

建築物及び赤外線調査に関する十分な知識を有し、建築物調査等の実務経験を有する者（BELCA ロングライフビル推進協会、JAIRA 日本赤外線劣化診断技術普及協会等の登録者またはこれに準ずる者）を選定する。

(2) 事前準備

撮影前に以下の事項を確認すること。確認したことについては、記録に残すこと。

ア 撮影日前日の撮影の可否の判断

- ・天気予報による天気：降雨、降雪の場合は延期する。
- ・予想最低・最高気温：最低気温が 5℃未満、温度差（日較差）が 5℃未満の場合は延期する。
- ・予想風速：風速が 5 m/秒以上の場合は延期する。

イ 接触温度計の設置

- ・設置面：各面 1 箇所
- ・設置位置：地盤から高さ 1.5m 以上
- ・測定項目：壁面温度及び大気温度
- ・測定時間：撮影時刻前～撮影終了後
- ・記録：時間間隔 10 分程度で自動記録

ウ 撮影位置の確認

立ち入り条件、足下等の周辺危険状況の確認、対象面までの距離、角度を確認し、撮影に必要な措置を講ずる。

3 撮影時

(1) 撮影時の条件

ア 温度条件

- ・ 1時間あたりの壁面の温度変化を計測し、撮影に適した温度条件を確認する。

イ 風速

- ・ 5m/秒以下であることを確認する。

ウ 乾燥度合い

- ・ 撮影面が十分に乾燥しているか、目視にて確認する。

(2) 使用機材（赤外線サーモグラフィの性能）

ア 温度分解性能が 0.1℃以下

イ 対象壁面で 25mm/pix の解像度を有する。

(3) 撮影方法

ア 撮影解像度が 25mm/pix 以下となるよう撮影距離等を調整する。

イ アの解像度にて対象面全面を観察し、熱画像中に変温部を確認した場合は、熱画像及び可視画像を保存する。なお、保存した画像の位置は別途記録する。

ウ 熱画像中に確認した変温部にクラックがあるかどうかを目視にて(必要に応じ双眼鏡を使用し)確認し、別途記録する。

(4) 現地検証

現地撮影中、熱画像にて浮きと判断される部分を手の届く範囲においてテストハンマーで打診し、赤外線調査結果について確認する。

4 画像解析・診断

(1) 画像解析・診断技術者

赤外線画像の解析・診断に関して一定の知識、経験を有する者を選定する。

(2) 熱画像からの判断

熱画像から変温部を抽出、原因が遊離石灰、汚れ、仕上げ材の材質や色調の差、周辺物からの熱反射、室内の冷暖房の影響等でないことを確認の上、浮き、剥離箇所を特定する。

(3) 調査結果の図示

(2)で特定した箇所を平面図、立面図等に図示する。また、浮き、剥離は番号を付け、面積、剥離の程度を記載の上、別表に整理する。

(4) 写真台帳の整備

(3)で図示の浮き、剥離について、可視画像、熱画像の順で整理し、写真台帳を作成する。

5 調査結果の報告

調査結果については、調査報告書を作成し提出する。なお、調査報告書には次の事項を記載する。

(1) 一般事項

- ア 対象建物の概要
- イ 調査対象外壁面の範囲
- ウ 赤外線装置の設置箇所及び使用した赤外線装置の型式
- エ 調査実施日時、天候、温度条件
- オ 撮影の方法
- カ 調査時の適用条件に関するチェックリスト

(2) 調査結果

- ア 調査結果図
- イ 調査結果図に対応する浮き、剥離部位の状況写真台帳
- ウ 調査対象の外壁面のうち赤外線調査を実施した箇所及びその他の方法で調査を実施した箇所
- エ 打診との併用による確認を実施した範囲、結果の明示

(3) その他

- ア 調査実施会社情報（会社名、実績等）
- イ 撮影技術者情報（氏名、実務経験年数、実績等）
- ウ 画像解析・診断技術者情報（氏名、実務経験年数、実績等）

(様式1)

調査日

【指摘箇所一覧表】

団地 号棟

- 凡例 -

◆緊急度ランク(指摘に対する対策緊急度)

◆範囲レベル(対策範囲の目安)

ランク	判定基準
C	緊急に精密調査、又は、補修・改善等を要する。
B	精密調査、又は、補修・改善等を要する。
A	軽微な対応を要する、又は引き続き観察を続ける。

レベル	判定基準
3	指摘部分の周囲、広範囲に及ぶ対策が必要。
2	指摘部分周囲を含めた対策が必要。
1	指摘部分の対策が必要。

調査項目	緊急度 ランク	範囲 レベル	場所・部位	詳細状況	写真番号

※外壁詳細調査対象棟

外壁詳細調査						

注)「-」は、指摘なしを表す。

注) 写真番号はB,Cランクのもののみを記載。

(別紙) 定期点検対象棟一覧 (2028・2031年度実施予定)

管理 センター 名	団地名	棟No.	建設年度	西暦	戸数	延床 面積	構造・階 数	住棟 形式	建設経 過年数	EV設置	外壁改 修履歴	外壁改 修後経 過年数	外壁詳 細調査 実施年	外壁詳細 調査実施 後経過年 数	外壁詳 細調査 対象棟
中丹東	上野	1	H5	1993	24	1,773	RC4階建	階段	35		2019	9			
中丹東	上野	2	H6	1994	16	1,168	RC4階建	階段	34		2019	9			
中丹東	上野	3	H8	1996	16	1,168	RC4階建	階段	32		2021	7			
中丹東	上野	4	H8	1996	16	1,210	RC4階建	階段	32		2021	7			
中丹東	花の木	1	S55	1980	12	824	PC3階建	階段	48		1994	34			
中丹東	花の木	2	S56	1981	12	824	PC3階建	階段	47		1995	33			
中丹東	綾部西町	1	S59	1984	18	1,315	RC3階建	階段	44		2011	17			
中丹東	綾部西町	2	S60	1985	16	1,169	RC4階建	階段	43		2011	17			
中丹東	綾部西町	3	S60	1985	8	584	RC4階建	階段	43		2012	16			
中丹東	綾部西町	4	S60	1985	16	1,115	RC4階建	階段	43		2012	16			
中丹東	綾部西町	5	S61	1986	8	584	RC4階建	階段	42		2015	13			
中丹東	綾部西町	6	S61	1986	16	1,115	RC4階建	階段	42		2015	13			
中丹東	綾部西町	7	S61	1986	32	2,337	RC4階建	階段	42		2015	13			
中丹東	井倉新町	1	H7	1995	16	1,177	RC4階建	廊下	33		2024	4			
中丹東	井倉新町	2	H7	1995	16	1,177	RC4階建	廊下	33		2024	4			
中丹東	井倉新町	3	H7	1995	16	1,229	RC4階建	廊下	33						
中丹東	井倉新町	4	H10	1998	16	1,169	RC4階建	廊下	30						
中丹東	井倉新町	5	H10	1998	12	884	RC3階建	廊下	30						
中丹東	泉源寺	1	H4	1992	16	1,191	RC4階建	階段	36		2019	9			
中丹東	泉源寺	2	H5	1993	16	1,149	RC4階建	階段	35		2019	9			
中丹東	泉源寺	3	H6	1994	16	1,191	RC4階建	階段	34		2020	8			
中丹東	市場	1	H元	1989	24	1,655	RC4階建	階段	39		2015	13			
中丹東	市場	2	H元	1989	12	786	RC3階建	階段	39		2015	13			
中丹東	行永	1	S63	1988	18	1,378	RC3階建	階段	40		2011	17			
中丹東	行永	2	S63	1988	12	838	RC3階建	階段	40		2011	17			
中丹東	芥子谷	1	H29	2017	50	3,343	RC5階建	廊下	11	2017					
中丹東	芥子谷	2	R2	2020	30	1,978	RC5階建	廊下	8	2020					
中丹東	芥子谷	3	R2	2020	30	1,978	RC5階建	廊下	8	2020					
中丹東	常	1	H15	2003	40	2,887	RC5階建	廊下	25	2003					
中丹東	常	2	H18	2006	55	2,818	RC5階建	廊下	22	2006					
中丹東	常	3	H19	2007	50	3,543	RC5階建	廊下	21	2007					
中丹東	白鳥	3	H7	1995	24	1,871	RC4階建	階段	33		2024	4			
中丹東	白鳥	4	H11	1999	20	1,593	RC4階建	階段	29		2024	4			
中丹東	白鳥	7	H7	1995	24	1,871	RC4階建	階段	33		2025	3			
中丹東	白鳥	8	H11	1999	32	2,546	RC4階建	階段	29		2025	3			
中丹東	白鳥	9	H9	1997	24	1,871	RC4階建	階段	31						
中丹東	白鳥	10	H9	1997	16	1,226	RC4階建	階段	31						
中丹東	白鳥	11	H9	1997	24	1,871	RC4階建	階段	31						
中丹東	伊佐津	1	H11	1999	35	2,602	RC7階建	廊下	29	1999					
中丹東	伊佐津	2	H9	1997	35	2,661	RC7階建	廊下	31	1997					
中丹東	伊佐津	3	H11	1999	25	1,859	RC5階建	廊下	29	1999					
中丹東	松陰	1	H3	1991	15	1,137	RC4階建	階段	37		2011	17			
中丹東	松陰	2	H3	1991	12	822	RC3階建	階段	37		2011	17			
中丹東	高迫	1	S55	1980	20	1,373	PC5階建	階段	48		2014	14			
中丹東	高迫	2	S55	1980	20	1,228	PC5階建	階段	48		2014	14			
中丹東	高迫	3	S56	1981	20	1,373	PC5階建	階段	47		2015	13			
中丹東	高迫	4	S56	1981	20	1,373	PC5階建	階段	47		2015	13			
中丹西	矢見所	1	H2	1990	12	842	RC3階建	階段	38		2013	15			
中丹西	矢見所	2	H2	1990	18	1,192	RC3階建	階段	38		2013	15			
中丹西	矢見所	3	H2	1990	18	1,232	RC3階建	階段	38		2015	13			
中丹西	笹尾	1	S48	1973	30	1,433	RC5階建	廊下	55		2007	21	2019	9	●※1
中丹西	小谷が丘	1	H4	1992	16	1,176	RC4階建	階段	36		2021	7			
中丹西	広峯	1	H11	1999	65	4,994	RC7階建	廊下	29	1999					
中丹西	西佳屋野	1	S54	1979	32	1,944	PC4階建	階段	49		2014	14			
中丹西	西佳屋野	2	S54	1979	16	972	PC4階建	階段	49		2014	14			

(別紙) 定期点検対象棟一覧 (2028・2031年度実施予定)

管理 センター 名	団地名	棟No.	建設年度	西暦	戸数	延床 面積	構造・階 数	住棟 形式	建設経 過年数	EV設置	外壁改 修履歴	外壁改 修後経 過年数	外壁詳 細調査 実施年	外壁詳細 調査実施 後経過年 数	外壁詳 細調査 対象棟
中丹西	中山口	1	S62	1987	24	1,774	RC4階建	階段	41		2013	15			
中丹西	中山口	2	S62	1987	16	1,103	RC4階建	階段	41		2013	15			
中丹西	小松が丘	1	H5	1993	12	919	RC3階建	階段	35		2019	9			
中丹西	小松が丘	2	H6	1994	12	946	RC3階建	階段	34		2019	9			
中丹西	小松が丘	3	H6	1994	24	1,828	RC3階建	階段	34		2020	8			
中丹西	小松が丘	4	H6	1994	24	1,828	RC3階建	階段	34		2021	7			
中丹西	小松が丘	5	H8	1996	24	1,892	RC3階建	階段	32		2022	6			
中丹西	小松が丘	6	H10	1998	24	1,842	RC4階建	階段	30		2022	6			
中丹西	小松が丘	7	H10	1998	24	1,842	RC4階建	階段	30		2023	5			
中丹西	小松が丘	8	H10	1998	32	2,473	RC4階建	階段	30		2023	5			
中丹西	中 村	1	H27	2015	20	1,452	RC5階建	廊下	13	2015					
中丹西	中 村	2	H27	2015	25	1,601	RC5階建	廊下	13	2015					
中丹西	中 村	3	H30	2018	30	2,017	RC5階建	廊下	10	2018					
丹 後	後 野	1	S56	1981	24	1,649	PC4階建	階段	47		2021	7			
丹 後	石 田	1	H4	1992	12	873	RC3階建	階段	36		2015	13			
丹 後	石 田	2	H4	1992	12	842	RC3階建	階段	36		2015	13			
丹 後	石 田	3	H5	1993	12	842	RC3階建	階段	35		2020	8			
丹 後	石 田	4	H8	1996	12	842	RC3階建	階段	32		2021	7			
丹 後	石 田	5	H8	1996	12	873	RC3階建	階段	32		2021	7			
丹 後	天神山	1	H12	2000	36	2,650	RC4階建	廊下	28	2000					
丹 後	天神山	2	H14	2002	24	1,692	RC4階建	廊下	26	2000					
丹 後	弓 木	1	S57	1982	24	1,646	PC4階建	階段	46		2015	13			
丹 後	立 町	1	S62	1987	12	818	PC3階建	階段	41		2015	13			
丹 後	立 町	2	S63	1988	24	1,683	PC4階建	階段	40		2015	13			
丹 後	立 町	3	S63	1988	16	1,122	PC4階建	階段	40		2015	13			
丹 後	明 石	1	H15	2003	25	1,936	RC5階建	廊下	25	2003					
丹 後	明 石	2	H18	2006	25	1,562	RC5階建	廊下	22	2006					
丹 後	幾 地	1	H元	1989	18	1,242	RC3階建	階段	39		2013	15			
丹 後	幾 地	2	H2	1990	18	1,179	RC3階建	階段	38		2013	15			
丹 後	加悦奥	1	H4	1992	18	1,312	RC3階建	階段	36		2017	11			
丹 後	四 辻	1	H10	1998	18	1,358	RC3階建	階段	30		2022	6			
丹 後	四 辻	2	H6	1994	18	1,407	RC3階建	階段	34		2021	7			
丹 後	東波路	1	H4	1992	16	1,155	RC4階建	階段	36		2018	10			
丹 後	東波路	2	H4	1992	16	1,155	RC4階建	階段	36		2018	10			
丹 後	百合が丘	1	H18	2006	35	2,432	RC5階建	廊下	22	2006					
丹 後	百合が丘	2	H20	2008	45	2,695	RC5階建	廊下	20	2009					
丹 後	湯 田	1	H17	2005	30	2,064	RC4階建	廊下	23	2007					
丹 後	網 野	1	H12	2000	65	4,577	RC5階建	廊下	28	2000					
丹 後	口大野	1	H3	1991	12	813	RC3階建	階段	37		2015	13			
丹 後	口大野	2	H3	1991	12	844	RC3階建	階段	37		2015	13			
丹 後	口大野	3	H3	1991	12	813	RC3階建	階段	37		2013	15			
丹 後	口大野	4	H3	1991	18	1,265	RC3階建	階段	37		2013	15			
丹 後	角 田	1	H4	1992	18	1,327	RC3階建	階段	36		2015	13			
丹 後	角 田	2	H5	1993	18	1,269	RC3階建	階段	35		2015	13			
丹 後	角田(堤)	3	H16	2004	18	1,170	RC3階建	廊下	24	2005					
丹 後	長 岡	1	H8	1996	30	2,250	RC5階建	廊下	32	1996					
丹 後	長 岡	2	H10	1998	20	1,510	RC5階建	廊下	30	1998					

※1 笹尾団地は2031年度に外壁詳細調査を実施すること

※2 建築設備、防火設備は1年以内毎に点検すること

7 敷地内遊具安全点検業務

(1) 業務の目的

- ア 敷地内遊具の管理状況を把握することにより、安心安全な住環境づくりに資する。
- イ 事故発生等の緊急時には確実に状況を把握し、管理人や自治会及び関係機関との連携し、再発生の防止を徹底する。

(2) 業務内容

ア 安全点検

① 職員による定期点検の実施

- 1) 年1回（夏休み前の7月）全遊具について定期点検を実施する。
- 2) 各遊具1基ごとに点検し、安全点検報告書を7月20日までに京都府住宅整備課に報告する。

（自治会と連携をとって、定期点検前に団地の草刈り等を実施することが望ましい。）

② 団地自治会、管理人、地域住民と連携した日常点検

- 1) 団地自治会等に緊急対応、日常通報の依頼を行う。

イ 緊急時の対応

① 全般的な緊急時の対応

指定管理者は、事故発生原因について管理瑕疵又は第三者による故意・過失による損壊によるものと判断される場合等は、直ちに警察へ通報するものとする。

② 児童遊園地等における緊急時の対応

- 1) 緊急通報については①に同じ

なお、遊具に係る事故が発生した場合については、重度の場合（死亡、重傷、指の欠損等重大な事故）は必ず即時に対応する。

- 2) 事故発生原因の調査及び再発防止

職員は現場に赴き事故発生原因を調査し、遊具等の不具合が原因の場合は再発防止処置を講じる。

- 3) 使用禁止などの緊急処置の実施

- ・ボルトの締め直し等、現地にて修繕可能な場合を除き、使用禁止などの緊急処置を実施する。この場合、ひらがなで「つかわないでください」等の張り紙をするとともに、安全ロープやネット等を利用し、子供たちが使用できない処置を講じる。
- ・自治会、管理人に使用禁止の旨を伝え、徹底させる。

- 4) 緊急処置後の対応

- ・指定管理者において、修繕方法の検討及び実施をする。
- ・修繕が不可能な場合は、その理由と根拠となる資料（メーカー等の報告文等）により京都府住宅整備課に報告する。
- ・遊具の撤去又は更新等については、自治会等、団地の意向を確認する。

(3) 遊具台帳の整備

ア 児童遊園位置図

- ① 児童遊園の正確な位置を示した団地配置図などを作成する。(既存のもので可)
- ② 1 団地に複数ある場合は、児童遊園の具体的位置（第〇〇号棟東側等）を記載し、混同を避けるため番号をつける。

イ 遊具位置図

児童遊園の配置図に遊具の位置を示し、遊具名及び遊具番号を記入する。

ウ 遊具写真

遊具ごとに写真を撮り、写真撮影日を記載するとともに、工事写真台帳等で整理した上で、遊具名及び番号を記載する。

エ 点検・履歴台帳

様式 1 「敷地内遊具の点検、修繕等の履歴台帳」による。

オ 点検方法及び点検結果の判定基準

- ① 社団法人 日本公園施設業協会発行「遊具の安全に関する規準 JPFA-SP-S:2024」による日常点検とする。
- ② 記載されていない遊具については類推適用し点検及び判定を行う。

カ 台帳の作成

- ① 台帳として、遊具保有台帳（様式 2）を鏡とし、団地別、児童遊園地別にイ～オを綴り、団地別、児童遊園別にインデックスをつける。
- ② 台帳最終ページに原紙ポケットをつけ、別紙様式 2 及び遊具別の施設点検表等の原紙を保管する。
- ③ 社団法人 日本公園施設業協会発行 JPFA ハンドブック「公園施設の安全管理」による日常点検とする。
- ④ 管理団地数、児童遊園数、保有遊具について番号を付したものを、様式 2 「遊具保有台帳」を京都府住宅整備課あて報告する。（第一回の報告は 7 月 20 日（休日の場合は直後の平日）までとし、その後は増減の時点で報告とする）

キ 記載方法

- ① 定期点検においては、遊具台帳の関係ページをコピーし、定期点検に活用する。
- ② 塗装の劣化、錆の状況変化等、必要があれば遊具写真の差し替えを行う。
- ③ 年 1 回の一斉定期点検の結果及び動的遊具のその他の点検結果を、別紙様式 1 の該当欄に記載する。
- ④ 定期点検実施日、修繕履歴処置の概要等を該当欄に簡潔に記載する。

敷地内遊具の点検、修繕等の履歴台帳

枚目/ 枚の内

1 団地名	府営住宅 団地	2 児童遊園位置 及び No.			
3 遊具別の点検・修繕履歴等					
遊具名 称 No.	点検・修繕・緊急処置 年 月 日	総合判定	対 応	定期点検時にお ける修繕履歴、 緊急処置の概要 等	点検者
No.					
No.					
No.					
No.					
4 定期点検時以外の修繕及び緊急処置記録					
遊具名	No.	修繕及び緊急処置の内容	対応日	点検者	

記載上の注意；総合判定は、判定基準により判定した結果を記載する。

総合判定が C、D の場合、対応欄には、①その場で修繕、②使用禁止、③その他を番号で記載し、③の場合は内容を具体的に記載する。

記載例

様式 1

敷地内遊具の点検、修繕等の履歴台帳

1 枚目/ 1 枚の内

1 団地名		府営住宅 △△△ 団地		2 児童遊園位置 及び No.		◎号棟西側◇◇児童遊園地 No. 2	
3 遊具別の点検・修繕履歴等							
遊具名称 No.	点検・修繕・緊急処置 年月日	総合判定	対応	定期点検時における修繕 履歴、緊急処置の概要等	点検者		
うんてい	H16.7.15	A			松本		
No.1							
うんてい	H16.7.15	B			松本		
No.2							
すべり台	H16.7.15	C			松本		
No.3							
シーソー	H16.7.15	B			松本		
No4.							
4 定期点検時以外の修繕及び緊急処置記録							
遊具名	No.	修繕及び緊急処置の内容		対応日	点検者		
すべり台	3	ボルトゆるみ締め直し		16.8.25	三宅		

遊具保有台帳

[illegible]

※遊具の増減があった場合には、その都度京都府住宅整備課あて報告すること。

記載例

遊具保有台帳

様式 2

1 枚目 / 1 枚の内

[illegible]

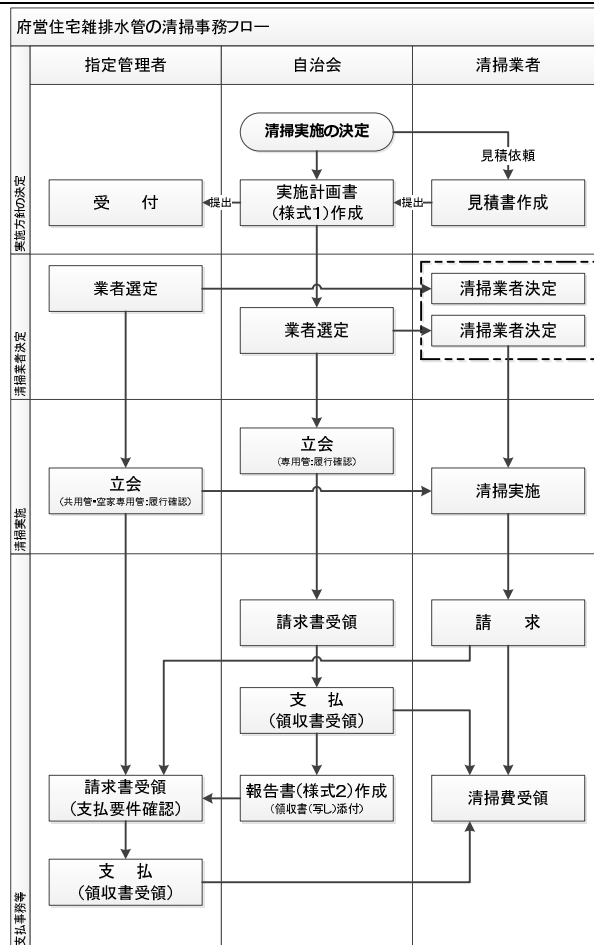
8 緑地保全業務

(1) 業務目的	府営住宅の良好な環境を保持することを目的に、日常生活に支障のある樹木の剪定及び雑草等の草刈りを行うものである。		
(2) 対象団地	全団地（常団地を除く）		
(3) 業務上の注意	樹木剪定、除草等は、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、以下の対象となる斜面地や樹木など、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。		
(4) 業務内容	ア 次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
	除草	【除草対象範囲】 原則、平均勾配が30度以上でかつ、高さが3メートルを超える斜面地等、及び空家周辺の範囲等を対象とする。 ・清美が丘団地：約1,600㎡ ・芥子谷団地：約5,100㎡ ・その他：約11,500㎡ 計22団地 約18,200㎡	原則、年1回とする。 おおよそ6月から8月下旬 但し、地元自治会等と協議を行い、実施時期及び回数について決定することができることとし、業務範囲内で行うものとする。
	樹木剪定	【剪定対象樹木】 原則、高さが3m以上の高木を対象とし、次のイ～トに該当するもの。 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) 隣接地との境にあつて境界を侵害又は、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）の利用にあつて支障を与えているもの。 ヘ) 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る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、日常生活等を営むに当たり、支障の有無を考慮し、樹木剪定基準に基づき実施することとする。また、次のイ～ハに該当する場合についても、指定管理者が樹木を剪定すること。なお、剪定を行う樹木については、自治会等と協議の上、優先順位を付けて実施すること。 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（原則年1回）、剪定の程度は別紙「樹木剪定基準」による。 但し、地元自治会等と協議を行い、実施時期及び回数について決定することができることとし、業務範囲内で行うものとする。

	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	原則、入居者が剪定等を実施 (但し、斜面地等で入居者が実施することが困難な場合は、指定管理者が剪定等すること。)	
	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		
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、カイヅカイブキ、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		
	落葉樹	エニシダ、ハギ、ヤマブシ、ユキヤナギ、レンギョウ		
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。				

9 雑排水管（パイプクリーニング）の清掃に関する業務

(1) 業務目的	府営住宅の良好な維持・管理をはかり、快適な住環境を確保するため、高層・中層住宅の入居者が雑排水管の清掃を行う場合、指定管理者が共用管及び空家の専用管の清掃を実施する。
(2) 対象施設	高層・中層の全団地
(3) 業務内容	ア 用語の定義 ①雑排水管 便器から排出されるし尿汚水を除く生活排水を排出するための管をいう。 ②共用管 ニ以上の住戸が排出する生活排水が流れる管で、屋内排水管（屋外第1会所樹までの部分）をいう。） ③専用管 一住戸の生活排水のみが流れる管（住戸の排水器具から、共用管に接続されるまでの排水管）をいう。 イ 指定管理者の清掃対象 自治会・入居者等（以下「入居者等」という。）が、雑排水管の清掃を実施する住棟について、指定管理者はその共用管及び空家の専用管を合わせて清掃する。 ウ 清掃周期 おおむね2年に1回とする。 エ 方法及び費用 洗浄効果及び作業性から高圧洗浄とする。清掃の難易度により、すなわち建物の構造により、多少異なる。 オ 実施方法 次の府営住宅雑排水管の清掃事務フローによる。 カ 事務手続 (1) 雑排水管の清掃を実施しようとする入居者等は、実施計画書（様式1）を指定管理者に提出するものとする。 (2) 入居者等は、専用管の清掃が完了したとき、すみやかに事業完了報告書（様式2）を指定管理者に提出するものとする。



(様式1)

雑排水管専用管清掃実施計画書

令和 年 月 日

指定管理者 様

申請者

自治会
印

府営住宅 団地の雑排水管(専用管)の清掃を下記により実施します。

記

- 1 実施予定戸数 棟 戸(内訳は別紙)
- 2 実施予定期間 令和 年 月 日 ~ 月 日
- 3 実施予定業者
- 4 清掃費用
- 5 添付資料 別添 見積書(写)

(別紙)

実施住戸内訳

[illegible]

(様式2)

雜排水管專用管清掃實施事業完了報告書

令和 年 月 日

指定管理者 様

申請者

自治会
印

令和 年 月 日付けで実施計画書を提出した上記の事業が完了したので、下記のとおり報告します。

記

1 実施住戸棟戸（内訳は別紙）

2 実施期間 令和 年 月 日 ~ 月 日

3 実施業者

4 添付資料 別添 領収書等 (写)

(別紙)

実施住戸内訳

[illegible]

10 グリストラップ清掃業務

(1) 業務の目的

府営住宅の良好な維持・管理をはかり、快適な住環境を確保するため、グリストラップの定期的な清掃を実施する。

(2) 業務対象施設

グリストラップ設置団地(朝来西・芥子谷団地)

(3) 業務内容

清掃については年6回以上(2ヶ月に1回程度)実施する。

① 事前確認

作業開始前に必要に応じて、周囲の養生を行い、汚水飛散を防止する措置を講じること。

② 汚泥・油脂の除去

バスケット(カゴ)内の浮遊物等の除去し、槽内に滞留する浮上油脂及び底部の沈殿汚泥等を除去する。

③ 仕上げ・通水確認

除去作業終了後、槽内を清水にてすすぎ、排水が円滑に行われていることを確認する。

④ 廃棄物の処理

回収した油脂及び汚泥等は適正に運搬、処理する。

⑤ 点検事項

槽内のひび割れ、腐食、破損、排水の不具合などの点検、補修を実施する。

(4) 事務作業

ア 業務が完了したときは、点検等に関する次の資料を作成し、記録を残す。

・写真(次のイによることとし、所見を加えること。)

イ 写真は次表の内容のものを記録し、カラー版とする。

撮影時	内容	備考
作業前	槽周辺	複数実施する場合は槽ごと(以下同じ)
	槽内	
清掃中	槽内	
作業終了時	槽内	
	槽周辺	

(5) 緊急時の対応

事故等緊急事態が発生したときは、京都府住宅整備課に連絡するとともに直ちに適切な処置を行う。

第5 バリアフリー化推進等事業

1 身体障害者・高齢者向け改善事業

(1) 目的

身体障害者、高齢者（以下「身体障害者等」という。）が居住する（予定を含む）、又は高齢化仕様未対応の空家募集対象の府営住宅等において、身体状況に応じた住宅設備等の改善を行い、身体障害者等の日常生活をより容易にするとともに、住環境を整備することを目的とする。

(2) 対象者等

ア 身体障害者等の希望により改善工事を行うもの

現に府営住宅等に居住又は優先入居予定の身体障害者等のうち、身体状況により日常生活が特に困難で住宅設備等の改造が必要と認められる以下の者を対象とする。

なお、入居者としての債務の履行を遅滞している者は除く。

- ① 身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）第15条第4項の規定による身体障害者手帳の交付を受けている者
- ② 戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第4条の規定による戦傷病者手帳の交付を受けている者
- ③ 満65歳以上で日常生活に支障をきたしている者
- ④ その他前各号に掲げる者と同等であると認められる者

イ (4) -イによる空家募集対象住戸

(3) 改善工事の内容

身体障害者等の日常生活をより容易にするため必要と認められる住宅設備等の改善工事を予算の範囲内で実施するものとし、概ね以下の内容の改善を行う。

ア 身体障害者等の希望により身体障害者等の障害に応じた改善工事を行うもの

- ① 住戸内改善1（家賃の改定を伴わない改善工事）
 - 1) 玄関、浴室、便所等への手摺の設置
 - 2) 和風便器を洋風便器へ取替
 - 3) 段差解消（すりつけ設置を含む）
 - 4) 給水栓をレバー式に取替
 - 5) 点滅スイッチ・ガスコック類の位置変更
 - 6) 玄関ノブをレバー式に取替
 - 7) 回転灯の設置
 - 8) 台所改造（流し台等の車椅子対応改造）等その他、必要と認められるもの

- ② 住戸内改善2（家賃の改定を伴う改善工事）
 - 1）浴槽（シャワー付き）の設置
 - 2）シャワー無し風呂釜からシャワー付き風呂釜への取替
 - ③ 共用部分改善（家賃の改定を伴わない改善工事）
 - 1）共用廊下等へのスロープの設置（設置可能なスペースがある場合のみ）
 - 2）共用階段等への手摺設置
 - 3）その他、必要と認められるもの（限定的な利用となるものは対象外。）
- イ 空家募集対象住戸において高齢化対応改善工事を行うもの（家賃の改定を伴う改善）
- ① 玄関、浴室、便所への手摺の設置
 - ② 台所、食堂、和室の段差解消
 - ③ 浴室スペースに高齢化対応浴槽の設置
 - ④ 浴室内の改善（すのこ設置等による浴槽縁高さの調整）
 - ※必要な場合はユニットバスへの改善、ユニットバスの取替、給湯器の設置、シャワーの設置等
 - ⑤ 住戸内から住戸外に通報できる非常用ブザーの設置
 - ⑥ 便所・浴室（洗面所）出入口幅の確保
 - ⑦ 主たる敷地内通路から当該住戸に至る間の段差解消、手摺り設置等
 - ⑧ その他、必要な高齢化対応仕様への改善
- （４） 改善の対象団地・住戸
- ア 身体障害者等の希望により、身体障害者等の障害に応じた改善工事を行うもの
 全ての府営住宅等を対象とする。ただし、京都府府営住宅等長寿命化計画に位置づけられた事業（用途廃止・事業主体変更を含む）の対象となっている団地（住戸）については個々の事業実施計画の進捗状況を勘案して改善工事を実施する。
- イ 空家募集対象住戸において高齢化対応改善工事を行うもの
 スロープ設置可能な住棟の接地階及びエレベーターの設置されている住棟の全ての階で、高齢化対応浴槽の設置等が可能な住戸に改善工事を実施する。
- （５） 事業の進め方
- ア 身体障害者等の希望により、身体障害者等の障害に応じた改善工事を行うもの
- ① 計画的に実施するもの（年１回）
 - 全入居者に事業実施の周知を図り、改善工事を希望する身体障害者等からの申告に基づき実施する。

なお、周知方法は、各戸への文書回覧又は掲示板への掲示とする。

※事務フロー

- 1) 改善工事を希望する身体障害者等及び自治会は別紙1、2「住宅設備等改善申込書」（以下、「申込書」という）を指定管理者あて提出する。

なお、「申込書」の用紙は管理人宅に置くものとする。

- 2) 指定管理者は「申込書」受理後、現地調査を行った上で改善工事的必要性及び技術的検討を行い、別紙3箇所要望調書を作成し京都府住宅整備課長に報告する。

- 3) 住宅整備課長は、指定管理者からの報告に基づき、予算の範囲内で改善する住戸等の工事箇所決定を行う。

なお、「申込書」を受理した内容について、全ての改善工事が実施できない場合は、優先度の高いものから実施するものとする。

② 特定目的による優先募集の入居時に合わせて改善工事を行うもの

障害者世帯又は高齢者世帯枠で新規に入居する場合で、改善工事を必要とする旨の申し出があったものに限る。（高齢者世帯枠で入居する場合でも、（2）－ア－③に該当する者に限る）

- 1) 指定管理者は、入居説明会において「入居者の皆さまへ」（住宅設備等の改善申込みについて）及び別紙1「住宅設備等改善申込書」（以下、「申込書」という）を配布する。
- 2) 改善工事を希望する身体障害者等は、鍵渡し日から一ヶ月以内に「申込書」を指定管理者に提出する。
- 3) 指定管理者は、申込み内容を審査し、問題がなければ京都府住宅整備課へ経過報告する。
- 4) 指定管理者は、申込み者と工事実施に向けた打合せを行う。
- 5) 指定管理者は申込みを受けた住戸について必要な改善工事を実施する。

イ 空家募集対象住戸において高齢化対応改善工事を行うもの

- ① 年度当初に空家状況を勘案して京都府住宅整備課において工事箇所決定する。
- ② 対象住戸について指定管理者で（3）－イに定める改善工事を実施する。

（6）改善後の住宅管理

改善工事を実施した住戸において空家が発生した場合、次の取扱いを基本とする。

ア 入居者の選定

- ① 部分的な改善工事を実施した住戸については、原則として一般募集対象とする。
- ② （3）－イに定める改善工事を全て実施した住戸については、身体障害者向け

住戸とし、身体障害者等を入居させるものとする。

イ その他

- ① 住宅設備等の改善状況把握のため、指定管理者において空家状況報告時に空家状況一覧表の備考欄に当該住戸の改善履歴を記載する。
- ② (3)－ア－①で改善を行ったもののうち、特殊な仕様のは、空家整備時に原状回復を行うことができるものとする。

(7) 家賃の変更

「(3)－ア－② 住戸内改善2」及び「(3)－イ 空家募集対象住戸において高齢化対応改善工事を行うもの」を除き、当該改善工事に係る家賃の変更は行わない。

住 宅 設 備 等 改 善 申 込 書

令和 年 月 日

中丹・丹後府営住宅管理センター所長 様

府営住宅 団地 棟 号

入居者氏名 _____ 印
 連絡先 (屋間に確実に連絡がとれる所を記入してください)
 TEL - -

下記により住宅設備等の改善工事を申し込みます。

記

1 資格者 (本人又は同居家族)

氏 名	年 齢	障 害 内 容 ・ 等 級 等

* 障害内容・等級等を証明する書類 (障害者手帳、傷病者手帳の写し又は医師の診断書等) を添付してください。

* 高齢の方は、「障害内容・等級等」の欄に、日常生活に支障をきたしている具体的な内容を記入してください。

※上記記入内容は、改善工事の内容が適切であるか否かを判断するため必要とするものです。

2 改善を希望する内容 (○印をつけてください)

住戸内の改善 (家賃の変更はありません)

- | | |
|---------------------|------------------------|
| ①手摺の取付 (玄関、浴室、便所等) | ②和風便器を洋風便器へ取替 |
| ③段差の解消 (すりつけ設置を含む) | ④給水栓をレバー式に取替 |
| ⑤点滅スイッチ・ガスコック類の位置変更 | ⑥玄関ノブをレバー式に取替 |
| ⑦回転灯の設置 | ⑧台所改善 (流し台等の車椅子対応改造) 等 |

共用部分の改善 (家賃の変更はありません)

- | | |
|-----------------|---------------|
| ①共用廊下等へのスロープの設置 | ②共用階段等への手摺の設置 |
|-----------------|---------------|

その他 (上記で例示しているもの以外。下欄に具体的に記入してください。
 家賃の変更を伴う場合があります)

別 紙 2

住宅設備等改善申込書（自治会用）

令和 年 月 日

中丹・丹後府営住宅管理センター所長 様

府営住宅 団地 自治会

自治会長名 _____ 印

連絡先（屋間に確実に連絡がとれる所を記入してください）

TEL - -

下記により共用部分の改善工事を申し込みます。

記

1 申し込み理由

--

2 改善を希望する内容（○印をつけてください）

共用部分の改善（家賃の変更はありません）

①共用廊下等へのスロープの設置 ②共用階段等への手摺の設置

その他（上記で例示しているもの以外。下欄に具体的に記入してください。）

--

[illegible]

件数のカウントについて

住戸内改善		改善箇所集計	分類	件数	金額	備考
住戸内改善1戸	1件	住戸内改善	(1)障害者	1	0	障害者が高齢による改善を行った場合を含む
共用部改善			(2)高齢者	1	0	
			・・(3)その他を含む			
西側階段手摺	1件	共用部分	高齢者	0	0	平屋・簡二以外の外部は全て高齢に分類する。集会所を含む。
東側階段手摺	1件					
スロープ+手摺	1件	計		2	0	

計
合
費
業
事

2 空家バリアフリー化推進事業

(1) 目的

高齢化社会が進行する中で、安心・安全な生活環境を確保し高齢者や障害者にやさしい府営住宅の整備を推進していくため京都府府営住宅等長寿命化計画に基づき、高齢者、障害者が快適に居住できるよう府営住宅を改善することを目的とする。

(2) 事業概要

高齢者、障害者が快適に居住できるよう府営住宅を改善し、入居予定者募集を行う府営住宅のバリアフリー化を推進する。

(3) 事業内容

ア 玄関・便所・浴室への手摺りの適切な設置
(一定のバリアフリー化として2箇所以上確保)

【注意点】

玄関：幅が狭い、下足箱スペースが確保できない等の場合は設置しない。

便所：幅に注意し、原則L型手摺りを設置。

L型手摺りの設置が不可の場合、I型のタテ付け又はヨコ付けで設置。

浴室：バックアップ材が不要の場合に設置。

イ 玄関扉・浴室扉のレバーハンドル化

ウ 大型スイッチ設置

エ 混合水栓を除く自在水栓のレバー化

以上を基本として、ほか住戸型式を踏まえたバリアフリー化対応とする。

第6 浴室設置事業

(1) 目的

昭和52年以前に建設された府営住宅は、浴室スペースはあるものの風呂釜・浴槽等の設備が整っていないため低所得者である入居者にとって空家入居時の大きな経済的負担となっている。

このような状況のなかで、「健康でゆとりのある生活の実現」と実態との格差是正を図り、府民に供給する府営住宅設備水準の向上を図っていくため、下記の通り、風呂釜・浴槽等を整備することとする。

(2) 設置対象

昭和52年以前に建設された、浴室スペースはあるが風呂釜・浴槽等が設置されていない団地の内、京都府府営住宅等長寿命化計画における活用方針が浴室設置とされたもの。

なお、階段室型住戸等でパッキンタイプが設置可能な住戸については、パッキンタイプの浴槽・風呂釜を設置。

※廊下型については、概ね排気設備の関係から設置困難な住戸が多く、その場合は従来仕様と同様の屋外給湯機タイプとして整備。

(3) 対象選定順序

下記内容に基づき設置計画を立て、京都府住宅整備課と調整し設置対象を選定する。

- ・概ね建設年次の古い住棟から実施。
- ・府営住宅管理センター間のバランスを考慮して、年間の設置台数を管理センターごとに配分するとともに、団地間のバランスを考慮。

(4) 事業内容

物置等浴室スペースはあるが風呂釜・浴槽等が設置されていない住戸のうち、空家及び設置を希望する住戸について、指定管理者にて風呂釜・浴槽等を設置し、計画的に管理を行う。

- ・壁、床、天井の防水工事
- ・風呂釜（シャワー付）、浴槽の設置工事

(5) その他

工事の実施により利便性係数が0.06ポイント上昇するため、工事完成後に家賃の改定を行う。

第7 給排水管改修事業

1 屋内給水管改修工事

(1) 事業概要

建設から約40年以上が経過している団地について、屋内給水管の経年劣化が原因と見られる漏水がたびたび発生しているため、屋内給水管の改修を行う。

(2) 改修概要

各住戸の既設屋内給水管及び水栓を撤去し、新たに新設する。

	既設	改修
配管素材	塩化ビニルライニング鋼管	水道用硬質ポリ塩化ビニル管
管径	20φ	20φ

※住棟によっては、異なる管種の場合あり。

(3) 改修対象範囲

各住戸のPS内に設置しているメーターから先の屋内配管と水栓類全て。

2 屋外污水管改修工事

(1) 事業概要

既設屋外污水管に陶管を使用している団地について、勾配の不具合又は配管の破損等により詰まりなどの排水不良が頻発しているため、屋外污水管及び枳の改修を行う。

(2) 改修概要

既設屋外排水管及び枳を撤去し、新たに新設する。

(排水設備仕様)

	既設	改修
配管素材	陶管	硬質ポリ塩化ビニル管
枳仕様	コンクリート枳	塩ビ製小口径

(3) 改修対象範囲

宅内第1枳以降から公共接続枳に至る污水、雑排水枳及び屋外排水管の全て。

※屋内排水管は除く。

第8 集会所コミュニティ再生支援事業

(1) 目的

自治会活動等の拠点である府営住宅集会所の改修を行うことにより、自治会活動やコミュニティ再生に向けての支援を行うため、団地要望に基づき府営住宅集会所の改修に取り組むこととする。

(2) 対象団地

- ・集会所を日常的に自治会活動や入居者の交流活動等に活用している団地。
- ・当事業の実施により、自治会活動や入居者の交流活動等が生まれ得る団地。

(3) 集会所の改修内容

- ア 高齢者等交流支援活動に資する改修
- イ 高齢者等生活支援活動に資する改修
- ウ 子育て・子育て支援活動に資する改修
- エ 教養・サークル活動に資する改修
- オ 年中行事及び美化活動に資する改修
- カ 居場所・会話の場所づくりに資する改修
- キ 自然エネルギー導入や環境負荷低減等環境性向上に資する改修

(4) 留意事項

- ・集会所の備品等（エアコン、机、椅子、カーテン等）の購入・設置に該当するものについては対象外。
- ・原則として、1集会所につき1回。
- ・集会所の増改築を伴う改修や建物の構造に影響を及ぼすような改修は除く。

(5) その他

- ・改修の必要性、効果、安全性及び施工性等について、指定管理者が自治会からの意見聴取及び現地確認を行う。
- ・実施にあたっては、各自治会等からの要望を指定管理者が取りまとめ、京都府住宅整備課と協議を行う。（参考見積額・提案額に含まれない事業）
- ・京都府住宅整備課の指示に従い、指定管理者が設計、工事発注等の事業を実施する。

第9 共用灯 LED 化事業

(1) 目的

府営住宅における省エネルギー化を推進するため、団地要望に基づき共用部に LED 照明器具を整備する。

(2) 事業概要

団地敷地内の共用部（屋外も含む。）の照明器具を LED 化する。

(3) 事業対象

- ・ 共用部（廊下・通路、階段、ポーチ、集会所）の照明器具※
 - ・ 屋外部（屋外灯、防犯灯、街路灯、駐車・駐輪場灯）の照明器具※
- ※ 京都府住宅整備課で設置した照明器具のみ

(4) 留意事項

- ・ 単独で自治会等の購入・設置に該当するものについては対象外。
- ・ 既設分電盤や配線、照明制御等の設備で改修が必要な場合は事業内で対応。
- ・ 建物の構造に影響を及ぼすような改修は除く。

(5) その他

- ・ 改修の必要性、効果、安全性及び施工性等について、指定管理者が自治会からの意見聴取及び現地確認を行う。
- ・ 実施にあたっては、各自治会等からの要望を指定管理者が取りまとめ、京都府住宅整備課と協議を行う。（参考見積額・提案額に含まれない事業）
- ・ 京都府住宅整備課の指示に従い、指定管理者が設計、工事発注等の事業を実施する。
- ・ LED 照明器具を取替結果は、各団地別・各棟別・各設置箇所・型番・個数を台帳に整理し、保管する。

第10 その他

1 毎年度別途協議となるもの

① スtock改善事業（指定管にて実施分）

ア バリアフリー化推進等事業

指定管理責任分担（16-1身障改善高齢改善事業、16-2空家バリアフリー化事業）及び京都府営住宅管理業務説明書（施設管理等事業編）に基づき実施

イ 浴室設置事業

指定管理責任分担（16-3浴室設置事業）に基づき実施

ウ 給排水管改修事業

指定管理責任分担（16-4給排水管改修事業）に基づき実施

エ 集会所コミュニティ再生支援事業

指定管理責任分担（16-5集会所コミュニティ再生支援事業）に基づき実施

オ 共用灯LED化事業

指定管理責任分担（16-6共用灯LED化事業）に基づき実施

カ 用途廃止に係る除却工事

指定管理責任分担（16-7除却事業）に基づき実施

キ 駐車場整備事業

指定管理責任分担（16-8駐車場施設整備事業）に基づき実施

ク その他（上記ア～キ以外）

指定管理責任分担（16-9Stock改善）に基づき実施

② 計画修繕事業

指定管理責任分担（16-10計画修繕等）に基づき実施

③ 環境整備事業

指定管理責任分担（16-11環境整備事業等）に基づき実施

2 京都府が実施する事業への協力

事業ごとに主に下記項目について、指定管理者にて業務を行う。なお、業務に係る人件費及び事務費は参考見積額・提案額に含む。

① 建替事業

- ・地元説明会、移転先抽選会等への同席
- ・個別対応が必要な入居者（不正入居者、届出なしの長期不在者等）について把握と指導
- ・仮住戸（建替完了までの仮住まい）、定住先（建替団地以外の府営住宅への住み替え）の確保
- ・移転先の空家整備（事業費は別途支払いとする）
- ・特定入居及び退去に係る事務（契約行為、明け渡し検査等）
- ・移転先の鍵渡し
- ・事業完了に伴う管理引き継ぎ

② Stock改善事業（指定管理責任分担17に基づく京都府実施分）

- ・地元説明会、移転先抽選会等への同席
- ・個別対応が必要な入居者（不正入居者、届出なしの長期不在者等）について把握と指導
- ・仮住戸（改善完了までの仮住まい）、定住先（改善団地以外の府営住宅への住み替え）の確保

- ・移転先の空家整備（事業費は別途支払いとする）
- ・特定入居及び退去に係る事務（契約行為、明け渡し検査等）
- ・移転先の鍵渡し
- ・事業完了に伴う管理引き継ぎ

【参考】

○ストック改善事業（公営住宅ストック総合改善事業）

居住室の床面積の増加、居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化、脱炭素社会対応を目的とした既設の府営住宅等の水準の向上を図るための工事（EV設置、水回り等全面改善、電気容量改修、外壁改修、屋根改修、受水槽・高架水槽等更新、公共下水道接続、給水管改修、浴室新設、身障高齢改善、空家バリアフリー化、共用灯LED化等）