

杉並区営住宅等維持管理業務委託 施設管理業務仕様書

令和 9 年 4 月

杉並区都市整備部住宅課

jutaku-k@city.suginami.lg.jp

目 次

目 次.....	1
第 1 一般事項.....	2
第 2 留意事項.....	2
第 3 保守点検業務.....	3
1 エレベーター一点検・保守業務.....	3
2 エレベーター等遠隔監視装置維持管理業務.....	4
3 消防設備等点検・保守業務.....	6
4 水道施設点検・保守業務（圧送式給水装置含む。）.....	7
5 受水槽清掃業務.....	9
6 台所排水管清掃業務.....	1 1
7 避雷設備点検・保守業務.....	1 2
8 遊具等点検・保守業務.....	1 3
9 建築物等定期点検業務.....	1 4
10 防火設備定期点検業務.....	1 5
11 区営住宅駐車場管理業務.....	1 5
12 建物清掃業務.....	1 7
13 緊急通報システム保守業務.....	1 1 8
14 自家用電気工作物委託契約支払業務.....	1 8

施設管理業務仕様書

この施設管理業務仕様書は、標準業務仕様書の「5 業務内容」の「(5)施設管理業務」の内容について定めるものである。

第 1 一般事項

(1) 法令等の遵守

業務の実施にあたっては、施設管理業務仕様書によるほか、建築基準法、消防法、水道法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、労働安全衛生法、その他業務を遂行する上で関係する法令等の関連法規を遵守すること。

(2) 施設管理業務の専門業者への委託

業務を専門業者に委託する場合、受託者は、事前に区に委託先一覧を提出し、承認を得るとともに、受託者の負担と責任において委託先を適切に指導監督すること。

(3) 資格者

業務について関係法令等に定めがある場合は、必要となる資格者等を配置し実施すること。（例：昇降機等検査資格者、消防設備士等）

(4) 適用図書

東京都維持保全業務仕様書などに準じること。記載のない事項についてはこの施設管理業務仕様書に準じること。

第 2 留意事項

(1) 業務の実施において、緊急に修繕を要する不良箇所等を発見した時は、直ちに適切な処置を施すとともに、速やかに区に報告すること。

また、業務に係る施設に関して災害、事故等が発生した場合は、直ちに適切な処置を取るとともに、速やかに原因、経緯、被害の状況について区に報告すること。

特に第三者に被害を及ぼした場合は、直ちに区に報告するとともに、受託者に責任がある場合は受託者の責任において早期かつ適切な解決を図ること。

(2) 点検、調整及び修理等の作業に使用する工具、計測機器類、消耗品等は、受託者が負担すること。

- (3) 業務の実施にあたっては、区と適宜協議すること。
また、業務の執行上、仕様書に記載のない事項が生じたときは、区の指示又は区との協議の上実施すること。
- (4) 点検、調整及び修理等の実施について、適切に結果のデータを作成または更新し、区に報告すること。点検の結果、修理、取替が必要と認められるものについては、速やかに区に報告すること。

第3 保守点検業務

1 エレベーター点検・保守業務

- (1) 対象
別表2のとおり。
- (2) 点検周期
月1回、2名以上で現場点検を実施し、区に報告すること。
- (3) 点検・保守業務
エレベーター点検・保守業務はフルメンテナンス契約とし、そのエレベーターの製造会社の系列下にある保守管理会社に委託すること。
ア 点検の結果、修理、取替が必要と認められるものについては、速やかに区に報告すること。また、修理、取替を行うほか、下記の項目についても同様に実施すること。
- ① かが室照明器具及び管球類の修理、取替
 - ② かが室換気装置の修理、取替
- イ トランクルーム付エレベーターは扉開閉の点検確認を行うこと。
- (4) 地震等の緊急停止時復旧及び停電作業立会い業務
ア 地震等で緊急停止した場合は、速やかな復旧、回復に努めること。
イ 受電設備の法定検査及び動力電源設備の工事等によりエレベーターが停止する場合は、停電作業に立ち会い、次に掲げる事項の業務を行うこと。
- ① 停電前にエレベーターかご内の無人を確認し停止させること。
 - ② 停電前後に遠隔監視装置の操作をすること。
 - ③ 復旧後にエレベーターの正常運転を確認すること。
- (5) 昇降機内防犯カメラの取扱いについて（下高井戸五丁目アパート、富士見丘アパート、浜田山四丁目アパート、高井戸西二丁目アパート1・2・3号棟）
ア 防犯カメラの運用にあたっては、「杉並区立施設等の防犯カメラの設置及び利用に関する基準」（平成16年5月31日杉並第16317号）に則り、補助者、操作員を設置し、区に報告すること。記録した画像データの取扱いについても基

準を遵守すること。

イ 防犯カメラ及びレコーダーの点検・保守

- ① 昇降機防犯カメラ等の点検調査を下記項目について月 1 回定期的に行うこと。
 - ・カメラ部分：レンズカバーの清掃及び設置状況の点検
 - ・記録部分：記録映像の確認及び設置状況の点検
- ③ 昇降機防犯カメラ等の保守点検業務において、故障等を発見したときは速やかに必要な措置を講ずること。
- ③ 業務の実施に必要な映像録画装置用のバックアップ電池は、受託者負担とすること。

2 エレベーター等遠隔監視装置維持管理業務

(1) 対象

別表 2 のとおり。

(2) 設備構成等

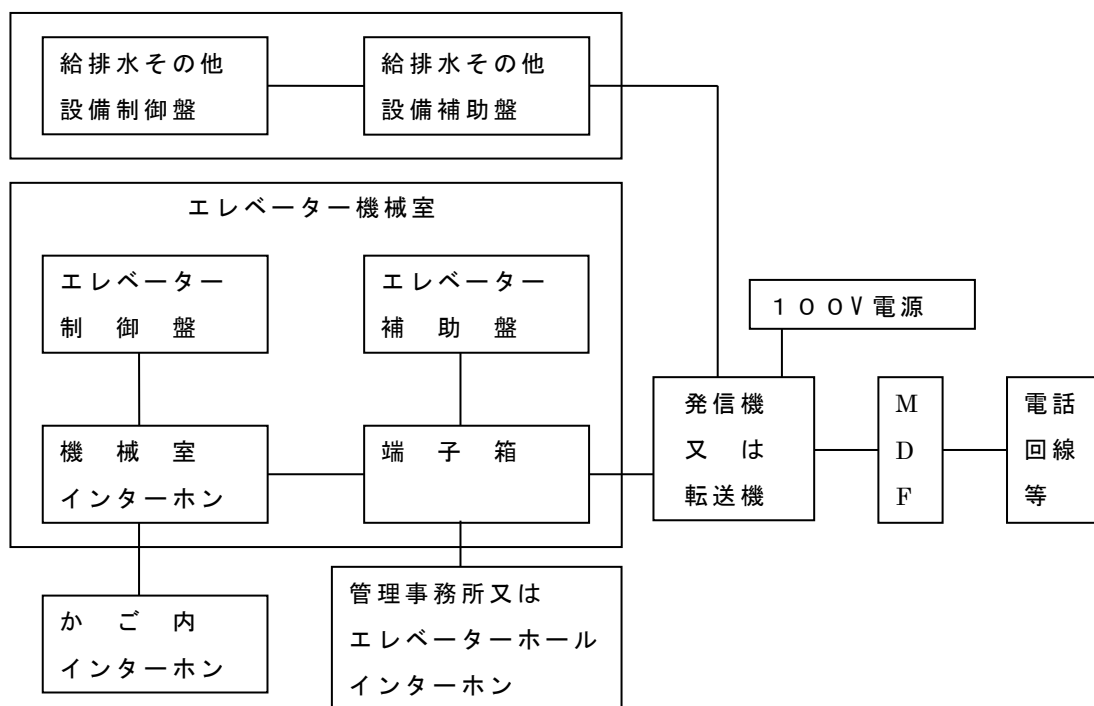
ア 設備構成

遠隔監視装置の構成内容は、一般的に図 1 のとおりとすること。

遠隔監視装置では、電話回線を経由してエレベーター管理会社の遠隔監視センターにおいて、エレベーターの異常等の監視のほか、併せて当該住宅の給水施設等の故障、異常等について監視を実施すること。

なお、図 1 に記すエレベーター補助盤は、エレベーター制御盤に組み込まれる（一体型）場合もあることに留意すること。

－ 図 1 －



イ 遠隔監視による設備監視基本仕様

① エレベーター設備監視内容

エレベーターの監視項目とその内容は表 1 によること。

－ 表 1 －

監視項目	内 容
直接通話	かご内のインターホンボタン又は非常呼ボタンを押すことにより、監視センターとの通話が可能な状態
閉じ込め	エレベーターが階間停止あるいは、着床状態でも戸開きせず、乗客がかご内に閉じ込められた状態
運転異常	エレベーターは、運転可能な状態にはあるが、正常な運転を 10 分程度行っていない状態
起動不能	安全装置等の異常により、一定時間エレベーターが起動できない状態

② 一般設備監視内容

監視対象となる設備項目は、給水設備、排水設備、湧水設備、雨水設備等があり、内容は表 2 によること。

－ 表 2 －

	監視項目	監視内容
設備項目	電 気 的 故 障	給水設備 サーマル・漏電・制御盤・ポンプの電氣的故障・ 高置水槽の満水・減水等の故障 排水槽 満水等制御盤及びポンプ電動機の故障 給水設備に準ずる
	機 械 的 故 障	受水槽の満水・減水等機械設備の故障
	そ の 他 の 故 障	その他特記による事項
点検作業監視	点 検 作 業 中	給水ポンプ等の点検作業中である旨の信号
	上記点検作業中の スイッチ切り忘れ	作業終了後も点検作業中のスイッチが入った 状態にある場合の信号

(3) 遠隔監視業務

ア 遠隔監視業務を委託する場合は、緊急対応の必要性からエレベーターの点検、保守の委託先と同一とすること。

イ 遠隔監視業務は、昇降機、給水設備、排水設備、湧水設備、雨水設備等の監視を行うこと。

① 24 時間体制で対象住棟の監視装置から発信された信号の監視を行い、受信した内容に対し速やかに対応（通報、対応）すること。

なお、閉じ込め事故等の現地対応は原則 30 分以内に到着すること。

② 1 日 1 回監視装置からの回線状況を確認するために定期発報を行うこと。

ウ 遠隔監視装置点検・保守業務

遠隔監視装置の点検調整を、表 3 の遠隔監視装置点検・保守基準に基づき年 1 回定期的に行い、それに伴う修繕、取り替え（天災、類焼、爆発その他の不可抗力の事故により発生する修繕、取り替えを除く。）も行うこと。

－ 表 3 －

遠隔監視装置点検・保守基準		
項 目	作 業 内 容	作業周期
発信器、補助盤	盤の取付状態、調整	年 1 回
インターホン、発信器 制御盤、補助盤、M D F	配線接続部の点検	
発信器	電源電圧測定	
回線全般	絶縁測定	
発信器	異常信号発報試験	
インターホン	通話試験	
発信器、補助盤、制御盤	インターフェイス用リレー 外観点検及び動作確認	
監視装置全般	定期部品交換 維持管理上必要な点検、調整、その他	

3 消防設備等点検・保守業務

(1) 対象

別表 2 のとおり。

(2) 消防設備点検・保守業務

ア 点検業務の実施

消防法 17 条の 3 の 3 等による点検結果を区に報告し、その後、諸官庁への報告を行う。主な点検設備内容は次のとおりとすること。

- ① 非常警報設備
- ② 誘導灯、非常照明設備
- ③ 防火、防排煙設備
- ④ 連結送水管設備

イ 点検周期：年 2 回

ただし、定期点検以外に誤報、誤動作等により設備点検が必要となる場合は、区の指示に従い点検及び報告を行うこと。

ウ 保守業務の実施

- ① 非常照明灯、誘導灯の管球類等の不良品の取り替えを実施すること。
- ② 点検作業中に発見した調整不良箇所及び表示灯の管球及び発信機ボタンのプラスチックカバー等はその都度、調整補修及び取り替えを実施すること。
- ③ 非常照明、誘導灯の管球類の取り替えをしたときは管球類に取り替え時期の表示をすること。
- ⑤ 和田みどりの里については防火対象物点検を実施すること。

(3) 消火器入替

区が設置した消火器については、使用期限の過ぎたものについては区の指示に従い、順次交換をすること。

(4) 連結送水管耐圧試験業務

ア 試験周期：3 年毎に 1 回耐圧性能試験を実施すること。

イ 耐圧性能点検等

連結送水管設備の送水口から、動力消防ポンプ又はこれと同等の試験を行うことができる機器を用いて送水した後、所定の耐圧及び漏水がないか、消防法「消防用設備等の点検要領」等に基づき実施すること。

ウ 点検結果の報告

消防設備等点検結果報告書を作成の上、保管し、所轄消防署へ報告することとともに、和田みどりの里に関しては、所有者へも報告すること。

4 水道施設点検・保守業務（圧送式給水装置含む。）

(1) 対象

別表 2 のとおり。

(2) 簡易専用水道施設検査

水道法第 34 条の 2 第 2 項により、区の指示に基づき、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検査を受けること。

また、検査結果について、区の指示に基づき所轄保健所に報告すること。

ア 点検周期：年 1 回

イ 施設の外観検査

- ① 水槽等に有害物、汚水等衛生上有害な物が混入する恐れの有無についての検査
- ② 水槽及びその周辺の清潔の保持についての検査
- ③ 水槽内における沈積物、浮遊物質等の異常の有無についての検査

ウ 書類の整備、保存

- ① 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
- ② 受水槽の周囲の構造物の配置を明らかにした平面図
- ③ 水槽の清掃の記録
- ④ その他の管理についての記録

エ 給水栓における水質の検査

臭気、味、色及び濁りに関する検査

(3) 簡易専用水道水質検査

簡易専用水道施設検査対象施設については、表 4 の水質検査を行うこと。

ア 省略不可項目検査

一般細菌、大腸菌群、塩化物イオン、有機物等（全有機炭素（TOC）の量）、PH 値、味、臭気、色度、濁度の 9 項目

① 水質検査の方法等

検査方法は、「水質基準に関する省令」、「厚生労働省告示」等に基づき行うこと。

－ 表 4 －

区 分	項 目	検査回数	
簡易専用水道	省略不可項目検査	年 1 回	受水型（公水）

(4) 簡易専用水道施設点検

ア 区が指示する住宅の簡易専用水道施設において、毎月 1 回「簡易専用水道施設点検表」に基づき、受水槽（ポンプ室含む。）内外及び給水塔、高架水槽等の状況について、衛生的見地から施設の異常の有無を確認すること。

イ 施設に異常を発見した場合は、速やかに必要な措置を講じ区に報告すること。

ウ 給水栓における残留塩素の測定及び臭気、味、色及び濁りに関する検査を行うこと。

(5) 特定小規模水道施設点検・保守業務

(2)～(4)と同様の点検、保守を行うこと。

(6) 圧送式給水装置点検・保守業務

ポンプ室等に設置されている給水装置等について、下記のとおり定期的に点検、保守を実施し、所定様式に記入すること。

ア 圧力タンク方式給水装置の点検・保守業務

「外観点検」及び「機能点検」はポンプ、ポンプ室、圧力タンク、弁類、配管類、空気補給機構、制御盤等について、「第 2 種圧力容器点検」は圧力タンクについて、年 1 回実施すること。

イ 圧力タンク方式以外の給水装置の点検・保守業務
「外観点検」及び「機能点検」はポンプ、ポンプ室、圧力タンク、弁類、配管類、空気補給機構、制御盤等について、年1回実施すること。

5 受水槽清掃業務

(1) 対象

- ① 別表2のとおり。

(2) 清掃業務の実施

- ① 小規模貯水槽等を含む全ての給水施設等（飲料水用受水槽、高架水槽等）の清掃業務を実施すること。

(3) 清掃箇所

- ① 受水槽等の槽内部の全壁面、天井下面、床、機器、配管類及びタラップ等、その他必要と認められる箇所

(4) 清掃・点検周期：年1回

(5) 清掃作業

- ① 槽内部の清掃
- ② ア 汚れ、付着物などを水洗いした後、さらにブラシ、高圧洗浄機等を使用し洗浄すること。
- ③ イ 金属部分（槽壁面、水中ポンプ、揚水管、マンホール蓋、タラップ等）の浮き錆はスクレイパー、ワイヤブラシ、高圧洗浄機等を使用し除去すること
 - 1. ただし、配管類、器具等でナイロンコーティング等が施されているものについては、皮膜を傷つけないようナイロンブラシや消毒済のウエスを用いて清掃すること。
 - 2. また、マンホール蓋は塗装面の状況に応じて、公益社団法人日本水道協会規格に適合した塗料を用い、必要な補修・塗装を行い、塗装箇所は十分に乾燥させること。
- ④ ウ 異物（小石、砂等）の除去と洗浄廃水の排出は完全に行うこと。
- ⑤ エ 清掃の仕上げは、清水により水洗いを行い、溜まり水に濁りが無くなるまで繰り返すこと。
 - 1. なお、最後は内部を清浄ウエスなどできれいに拭き取り、清掃状態の最終確認を行うこと。
- ⑥ オ 高架水槽等は、受水槽の清掃を行った後に行うこと。

(6) 消毒作業

- ① ア 消毒作業は消毒済みの作業衣類を着用して行うこと。

- ② イ 消毒作業は清掃作業が完全に行われていることを確認後、消毒薬は、次亜 塩素酸ナトリウム溶液（有効塩素 50～100 mg/ℓ濃度）又は、これと同等以上の消毒能力を有する塩素剤を用い、槽内の全壁面、天井下面、床面に高圧洗浄機を利用して、くまなく噴霧、吹付けを行うこと。なお、作業を2回実施すること。消毒に用いた排水は、完全に槽外へ除去すること。
1. 消毒作業の際には次に掲げる①と②の事項を遵守すること。
- ② 1回目の消毒後、30分以上経過してから水洗いすること。
- ③ 2回目の消毒後、30分以上経過してから受水を開始すること。
- ① ウ 消毒終了後は、槽内に人の立ち入りを禁止する措置を講じること。

(7) 点検作業

- ① ア 清掃業務記録書兼調査表、受水槽等調査書に基づき、点検、調査を行うこと。
- ② イ 消毒作業前に受水槽等の内部を点検し、異常箇所又は衛生上の問題箇所を
1. 認めた場合は、区への報告とともに必要な措置を講ずること。
- ③ ウ 満水後に給水ポンプ、自動給水弁、自動運転装置及び機器類が正常に作動することを確認すること。
- ④ エ 受水槽等の槽内を満水にした後、水質検査及び残留塩素を測定し、表5の基準を満たしていることを確認すること。

－ 表5 －

項 目	基 準	検査又は測定方法
色 度	5 度以下	水質基準に関する省令に定める方法、又は、これと同等以上の精度を有する方法
濁 度	2 度以下	
臭 気	異常でないこと (ただし、消毒によるものを除く。)	
味	異常でないこと (ただし、消毒によるものを除く。)	
残留塩素の含有率	遊離残留塩素の場合は 0.2 mg/ℓ以上 結合残留塩素の場合は 1.5 mg/ℓ以上	原則として、D P D 法

(8) 水質検査の実施

- ① ア 清掃実施者は、作業終了後、速やかに水道法に基づく水質検査（9項目）を実施すること。
- ② イ 検水は、原則として末端の給水栓から採水すること。
- ③ ウ 水質分析は、公的機関又は建築物における衛生的環境の確保に関する法律 第3章第12条の2に定める事業登録をした者（機関）において行うこと。

(9) その他

ア 成田東一丁目アパートを除く区営住宅の受水槽清掃に係る水道料は、区営住宅自治会との協議の上、受託者が負担すること。

イ 成田東一丁目アパートの受水槽清掃に係る水道料は、区が負担する。

6 台所排水管清掃業務

(1) 対象

別表2のとおり。

(2) 清掃業務の実施

区に台所排水管清掃業務を委託している区営住宅等の台所排水管の清掃業務を年1回定期に実施すること。

(3) 清掃箇所

台所流し系統の排水管のみとする。具体的には次に掲げるア及びイの箇所とし、排水管清掃（四系統）はウ及びエの箇所も行うこと。

ア 専用部分：台所流し台の排水口より、共用立管まで

イ 共用部分：台所排水の共用立管より、横引き管を経て屋外第1桝まで

ウ 専用部分：洗面台及び浴室の排水口より、共用立管まで

エ 共用部分：洗面台及び浴室排水の共用立管より、横引き管を経て屋外第1桝まで

(4) 清掃方法

清掃は高圧水による洗浄方式とし、洗浄機の性能は概ね次のとおりとすること。

ア 中層住宅用：洗浄機ポンプ圧力 40kg／キー吐出量30ℓ／分

イ 高層住宅用：洗浄機ポンプ圧力100kg／キー吐出量 7ℓ／分

(5) 清掃作業

ア 住戸内の作業は必ず入居者立会いのもとに行い、不在の住戸については使用者から依頼等を受けている者の立会いを求め、空き室については受託者の責任において作業を行うこと。

イ 清掃に際しては、排水管の系統、不在の住戸の位置などを確認し、清掃時の滓等による逆流、溢水事故を起こさないよう作業すること。

ウ 屋外第1桝には、あらかじめ清掃作業による清掃滓を直接下水管に流さないよう受け網等を設け、集積したものを場外搬出処分すること。

エ 高圧洗浄機の使用圧力は、排水管口径、老朽度等を考慮し適切な圧力にて洗浄すること。

オ 清掃は、汚物等が出なくなるまで完全に行うこと。

カ 清掃作業によって生じた器具等の損傷は、受託者の負担とし、速やかに復旧すること。

キ 流し台排水金具のパッキング類が老朽化している場合は、清掃時に交換すること。

ク 排水管又は排水器具に漏水個所を発見した場合は、必要な修繕を行うこと。

ケ 清掃作業完了後、現場の付着物等を入念に水洗い又は拭き取ること。

コ 清掃実施日に不在で清掃不能の住戸は、後日、連絡をとり再度清掃を実施することとし、この場合に限りポンプ車を用いず、機械式の清掃も可とすること。

サ 清掃作業中に異常箇所を発見した場合は、直ちに必要な措置を講じること。

シ 作業に際しては住戸及び住戸内にある家具、調度品等の汚損、損傷及び物品の紛失等の無いよう注意して施工し、入居者とのトラブルを起こさないよう十分留意すること。

なお、トラブルが生じた場合は、受託者の責任により速やかに処理、解決すること。

(6) 排水試験

ア 清掃作業完了後、入居者立会いのもとに排水試験を行い、排水状態が不良の場合は、良好になるまで清掃すること。

イ 排水状態が良好の場合は、排水管清掃完了確認名簿に入居者の完了確認を受けること。

ウ 排水試験によって排水設備に異常をきたした場合は、直ちに調整又は修繕を行うこと。

エ 清掃効果を確認するために必要な場合は、立管部分を切断しテストピースを採取し現状復旧すること。

(7) 保証期間

清掃業務完了後 1 年間は、清掃効果の保証を行うこと。

なお、居住者から排水不良の連絡があった場合は、直ちに再清掃を行うとともに苦情の処理にあたること。

(8) その他

ア 別表 2 で指定する区営住宅を除く区営住宅の台所排水管清掃に係る水道料は、区営住宅自治会との協議の上、受託者が負担すること。

イ 別表 2 で指定する区営住宅及び高齢者住宅の台所排水管清掃に係る水道料は、区の指示に従うこと。

7 避雷設備点検・保守業務

(1) 対象

別表 2 のとおり。

(2) 点検・保守業務の実施

ア 建築基準法第 33 条及び建築基準法施行令第 129 条の 15 で定められた構造の避雷設備を適切に維持するため、点検、保守を行うこと。

イ 次に掲げるア～オの避雷設備の状況調査（取付け、締め具合、接続、損傷、断線、欠落、腐食）、接地部分の接地抵抗値等の測定及び軽微な修繕を行うこと。

- ① 受雷部（突針、突針支持管、棟上導体、中継端子箱、架台等）
- ② 避雷導線等（避雷導線、引き下げ導線）
- ③ 支持管
- ④ 接地部、接地端子箱
- ⑤ 接地極

(3) 点検周期：年 1 回

(4) その他

ア 避雷設備劣化診断

点検の際、計画的又は緊急的な修繕工事に組み入れるための、設備劣化診断を行うこと。

判断基準の格付け目安は次のとおり。

判定結果の内容により次のようにランク付を行うこと。

ランク A：至急修繕（改修）を必要とするもの。

受雷部突針の脱落、支持管の曲りや変形、支線や支持金具に欠落があるもの。

ランク B：5 年以内に修繕（改修）を必要とするもの。支持管、金具のさび、接地抵抗 10Ω もしくは、基準以上のもの。

ランク C：当分危険のないもの。

イ 緊急時対応業務

受託者は点検に際し、避雷設備の落下など人身事故等が発生する恐れのある状況を発見した場合は、区に報告するとともに、必要な措置を講ずること。

ウ 避雷設備配置図の整備

避雷設備（受雷部、接地部）の設置場所を、わかりやすく記した「避雷設備配置図」を整備すること。

8 遊具等点検・保守業務

(1) 対象

別表 2 のとおり。

(2) 業務担当者

業務担当者は、遊具に関する幅広い知識を備える専門技術者とし、目視や打診又は用具、測定器を使用して点検を行い、法令等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。

※ 専門技術者とは、一般社団法人日本公園施設業協会認定の公園施設製品安全管理士及び公園施設製品整備技士を指す。

(3) 点検方法

点検は「遊具の安全に関する規準JPFA-SP-S:2024」により実施すること。

ア 点検事項

点検については「規準診断」及び「劣化診断」の両面から行うこととする。点検に従事する者は危険性を判断して区に報告すること。その後、区の指示に基づき、対応等を行うこと。

イ 不具合箇所への対応

点検の結果、軽微な補修及び修繕（ネジ・ボルト等の増締め及び交換、遊具可動部分の清掃及び注油等）で、安全が図られる遊具等については、受託者が点検時に補修等を行うこと。

ウ 緊急措置

点検の結果、明らかに使用禁止等の緊急措置が必要な場合には、区へ報告するとともに、区が指示するまでの間に、一時的に使用を中止するなどの措置を講ずること。

エ 遊具等の使用状況の把握

点検の対象の使用状況を把握し、使用頻度の低いと考えられる遊具等については、その旨を備考欄等に記入すること。

オ 点検表示

点検を実施した遊具等の安全性が確認された段階で、下記に示す内容を記した「点検済シール」を、見やすく、かつ破損しにくい位置に表示すること。

・点検業者名・点検年月日

カ 対象年齢表示

受託者は、「単列シーソー」「幼児・児童用ブランコ」「スプリング・リンク遊具」、及び区の指示があった個別の遊具ごとにその利用対象年を示した「対象年齢表示ラベル」を見やすく、かつ破損しにくい位置に表示する。

対象年齢表示ラベルの剥がれ等を発見した場合には区と協議の上、再貼り付けを実施する。

(4) 点検周期：年 1 回

9 建築物等定期点検業務

(1) 対象

別表 2 のとおり。

(2) 点検業務の実施

建築基準法に定める建築物の敷地及び構造並びに建築設備の損傷・腐食その他の劣化の状況の点検を法の趣旨に即し実施すること。

点検の結果、修繕等を要するものについては速やかに区に報告し、区に対し技術的な助言及び資料の提出を行うこと。

(3) 点検基準・方法

点検は国土交通省告示第 282 号及び「特定建築物定期調査業務基準」一般財団法人日本建築防災協会発行に準じて実施すること。

(4) 点検の周期

建築物等の点検は、建築物の敷地及び構造は 3 年毎、建築設備は 1 年毎に行うこと。

(5) 緊急措置

点検の結果、明らかに安全上の緊急措置が必要な場合は、速やかに区へ報告するとともに、区の指示があるまでの間、危害防止の応急措置を講ずること。

10 防火設備定期点検業務

(1) 対象

別表 2 のとおり。

(2) 点検業務の実施

建築基準法に定める防火設備（煙感知器や熱感知器（温度ヒューズ式を含む。）と連動して閉鎖又は作動する防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーン、ドレンチャー等）の作動状況等の点検を法の趣旨に即し実施すること。

点検の結果、修繕等を要するものについては速やかに区に報告し、区に対し技術的な助言及び資料の提出を行うこと。

(3) 点検基準・方法

点検は国土交通省告示第 723 号及び「防火設備定期検査業務基準」一般財団法人日本建築防災協会発行に準じて実施すること。

(4) 点検の周期

建築物等の点検は、1 年毎に行うこと。

(5) 緊急措置

点検の結果、明らかに安全上の緊急措置が必要な場合は、区へ報告するとともに、区の指示があるまでの間、危害防止の応急措置を講ずること。

11 区営住宅駐車場管理業務

(1) 対象

別表 2 の通り。

(2) 管理業務の実施

区が指示する区営住宅駐車場について、清掃等及び点検を行い、適切かつ良好な

状態を保持すること。

(3) 清掃等業務

清掃等業務を第三者に再委託する場合の委託先は、原則として総合管理業種（住宅の清掃及び管理人業務）とする。ただし、区から指示があった場合は、当該住宅の自治会が再委託先の選定に参加できるよう配慮すること。

ア 対象：別表２のとおり。

イ 駐車場施設清掃業務

- ① 清掃箇所は、駐車区画、前面道路及び付帯する緑地植込み部とすること。
- ② 清掃周期は月１回とし、平日の９～１７時の間に行い、必要に応じて年１回以上、排水桝及び排水溝の清掃を行うこと。

ウ 駐車場施設点検業務

- ① 上記の清掃実施時に、駐車場施設（駐車区画、前面道路及び付帯する緑地植込み部）並びに付帯施設（看板、柵、駐車場灯）の異常の有無を点検すること。
- ② 前記アの点検時に、管理上支障があると思われる異常を発見したときは、速やかに区に報告すること。
- ③ 適宜、駐車場灯の管球等の取り替えを行うこと。

(4) 緑地植込み部の剪定・草刈

ア対象：別表２のとおり。

イ剪定・草刈業務

駐車場に付帯する緑地植込み部の剪定・草刈をそれぞれ年一回、剪定については５月下旬～６月頃、草刈については９月～１０月頃に実施すること。

(5) 駐車場灯の電気料金支払業務

ア対象：別表２のとおり。

イ支払業務の実施

駐車場に設置された駐車場灯の電気の契約をし、最も適切な契約容量になるように努めること。

1 2 建物清掃業務

(1) 対象

別表 2 のとおり。

(2) 清掃業務の実施

区が指定する区営住宅及び高齢者住宅、シルバーピアについて、建物の現況を調査し、清掃を実施すること。

また、区営住宅及び高齢者住宅は(3)～(5)を実施すること。シルバーピアについては(3)の談話室内の清掃及び(5)のエを実施すること。

(3) 日常清掃（年 1 2 回実施）

ア 談話室・管理室

適切な清掃用具・洗剤等により、床面、壁面、トイレ、流し台及びその周辺の清掃を行うこと。

イ 廊下、階段、エントランスホール、エレベーター、ルーフテラス等（共用部分）適切な清掃用具・洗剤等により、床面、壁面、出窓台、手摺、ルーフテラス及びガラス面の清掃を行うこと。

ウ 外溝

落ち葉、ごみ等を除去清掃すること。

エ 共用部分の蛍光灯等について

生活協力員に確認のうえ、不点灯の管球を取り換えること。

(4) 定期清掃（年 6 回実施）

談話室、管理室、廊下、階段、エントランスホール、ルーフテラス、エレベーター等の床をポリッシャー洗浄、床維持剤の塗布、仕上げをすること。

また、ガラス面を磨くこと。

(5) その他清掃

ア 蛍光灯等照明器具の拭き清掃（年 2 回実施）

イ 天井、壁面等高所の除塵、汚れ落とし（年 1 回実施）

ウ 屋上排水溝清掃（年 2 回実施、集会室は年 1 回実施）

雨水水路、屋上排水溝、及び緑地部分等の除草、落ち葉、ごみ等を除去清掃すること。

エ エアコン清掃（年 1 回実施）

談話室、管理室に設置してあるエアコンのフィルターの水洗いをする事

また、前面パネル・吹き出し口等、本体の拭き掃除をすること。

(6) 清掃業務における留意事項

受託者は、清掃作業終了後、什器備品等が正常に復していること。窓及び扉等の施錠を確認し、必要のない照明を消すこと。

その他、清掃に使用する洗剤や実施方法の詳細について、区と協議の上実施する

こと。

また清掃中に設備を破損してしまった場合は、受託者の責任で修繕すること。

1 3 緊急通報システム保守業務

(1) 対象

別表 2 のとおり。

(2) 設置機器

ナースコールボタン（トイレ・浴室・居室）を押した時及び時間センサーが異常を感知した時に、その情報を正確に管理室等に伝えるものであること。

(3) 保守業務

緊急通報システム機器の正常な機能を維持するため、別紙「保守管理基準」に基づいて年 2 回（前期・後期）総合点検を行い、その結果を点検報告書にとりまとめ「完了届兼検査報告書」に添付して提出するものとする。

ただし、障害が発生した旨の連絡を受けたときは、区に報告し、区の指示の下、速やかに点検・修理すること。

1 4 自家用電気工作物委託契約支払業務

(1) 対象

別表 2 のとおり。

(2) 業務の内容

建物所有者と関東電気保安協会が結んだ契約に基づいて実施した点検費用を、「自家用電気工作物の保安管理業務に関する委託契約に関する覚書」に基づいて、支払を行うこと。