

目次

【別添資料】（ページ番号…ページ右上の数字と対応）

101	区立住宅等一覧	1 ~
102	区立住宅等位置図	3
103	什器備品、消耗品等の負担内訳	4
301	新宿区公営住宅等長寿命化計画	5
302	実施計画修繕一覧	1 6
303	参考空家費用負担区分内訳	1 7
304	昇降機・防犯カメラ定期点検保守及び遠隔監視委託特記仕様書	2 4 ~
305	消防用設備等定期点検保守委託特記仕様書	6 7 ~
306	簡易専用水道施設検査（法定検査）委託特記仕様書	8 4 ~
307	圧送式給水装置定期点検保守委託特記仕様書	8 8 ~
308	シルバーピア緊急通報システム定期点検保守委託仕様書	1 0 5 ~
309	防火設備定期点検業務委託特記仕様書	1 1 8 ~
310	避雷設備定期点検保守業務特記仕様書	1 2 2 ~
311	テレビ電波障害防除保守	1 3 1
312	高圧水洗浄法による排水管清掃業務委託特記仕様書	1 3 2 ~
313	受水槽等清掃委託特記仕様書（飲料水用・中水道用）	1 3 7 ~
314	空調設備簡易点検特記仕様書	1 5 1 ~
315	自家用電気工作物保安管理業務特記仕様書	1 5 5 ~
316	高田馬場コーポラス清掃等業務委託特記仕様書	1 6 3 ~
317	弁天町コーポラス屋外自由通路等定期清掃業務委託特記仕様書	1 6 5 ~
318	防火・防災管理者選定住宅一覧	1 6 8
401	区営住宅・都営住宅（地元割当）入居者募集案内等作成に関する仕様書	1 6 9 ~
402	区営住宅・都営住宅（地元割当）募集案内配布先一覧	1 7 0
403	都営住宅入居者募集案内発送のための自動車雇い上げ仕様書	1 7 1
404	都営住宅募集案内配布先一覧	1 7 2
701	収入報告案内冊子等作成仕様書	1 7 3
1001	その他印刷物等仕様書	1 7 4

別添101

履行場所一覧 区営住宅

	通称名	正式名称	区内所在地	種別
1	南元町アパート	同 左	160-0012 南元町4	所有
2	戸山一丁目アパート	〃	162-0052 戸山1-6-15	所有
3	西新宿コーポラス	〃	160-0023 西新宿8-2-37	所有
4	百人町コーポラス	〃	169-0073 百人町1-17-17	所有
5	高田馬場コーポラス	〃	169-0075 高田馬場3-42-1	所有
6	早稲田南町コーポラス	〃	162-0043 早稲田南町21	所有
7	中落合コーポラス	〃	161-0032 中落合4-3-11	所有
8	住吉町コーポラス	〃	162-0065 住吉町15-3	所有
9	カーサ・ステラ	西早稲田三丁目第1	169-0051 西早稲田3-4-8	借上げ
10	ドゥマイベスト	中井一丁目第1	161-0035 中井1-10-4	借上げ
11	オーノハイツ	下落合四丁目第3	161-0033 下落合4-23-12	借上げ
12	パティオの家	下落合四丁目第4	161-0033 下落合4-13-15	借上げ
13	田中マンション	大久保二丁目第2	169-0072 大久保2-20-9	借上げ
14	コーポ小島	大久保二丁目第4	169-0072 大久保2-24-17	借上げ
15	ライベスト西早稲田	西早稲田三丁目第2	169-0051 西早稲田3-16-27	借上げ
16	ファミール西落合	西落合三丁目第1	161-0031 西落合3-14-6	借上げ
17	マンションKOYO3	上落合一丁目第1	161-0034 上落合1-25-5	借上げ
18	コーポ鳥澤	大久保二丁目第5	169-0072 大久保2-25-24	借上げ
19	ミモザマンション	下落合二丁目第1	161-0033 下落合2-8-5	借上げ
20	重田マンション	西落合一丁目第1	161-0031 西落合1-21-22	借上げ
21	リエンハイム新宿	富久町第1	162-0067 富久町38-17	借上げ
22	六和第2コーポ	百人町一丁目第1	169-0073 百人町1-6-23	借上げ
23	ラインハウス	余丁町第1	162-0055 余丁町6-29	借上げ
24	余丁町NSビル	余丁町第2	162-0055 余丁町13-4	借上げ
25	シティーライフ頓宮	高田馬場四丁目第1	169-0075 高田馬場4-37-8	借上げ
26	金子ビル	新宿5丁目第1	160-0022 新宿5-13-6	借上げ
27	ドミシール市ヶ谷	細工町第1	162-0838 細工町1-19	借上げ
28	ファミーユ柏木Ⅰ(A)	北新宿三丁目第1	169-0074 北新宿3-27-6	借上げ
29	シンエーマンション	西新宿5丁目第1	160-0023 西新宿5-18-18	借上げ
30	沖本マンション	新小川町第1	162-0814 新小川町3-15	借上げ
31	六和第3コーポ	百人町一丁目第3	169-0073 百人町1-6-25	借上げ
32	SOPHIA	西落合一丁目第2	161-0031 西落合1-21-8	借上げ
33	ルーフ牛込	細工町第2	162-0838 細工町1-4	借上げ
34	かぶらや	高田馬場一丁目第1	169-0075 高田馬場1-19-4	借上げ
35	ベネッセレ目白	下落合四丁目第5	161-0033 下落合4-20-18	借上げ
36	早稲田ヒルズ	弁天町第2	162-0851 弁天町168	借上げ
37	蜀江坂ハウス	北新宿二丁目第1	169-0074 北新宿2-4-25	借上げ
38	不二ビル	内藤町第1	160-0014 内藤町1	借上げ
39	バローネ新宿	大久保二丁目第6	169-0072 大久保2-15-23	借上げ
40	モデラート	市谷台町第1	162-0066 市谷台町1-3	借上げ
41	臼井マンション	新小川町第2	162-0814 新小川町2-2	借上げ
42	南榎町ハイツ	南榎町第1	162-0852 南榎町38	借上げ
43	ボン・ルイズ四谷	四谷三栄町第1	160-0008 四谷三栄町15-11	借上げ
44	コーポ錦	住吉町第2	162-0065 住吉町11-24	借上げ
45	大久保三丁目アパート	同 左	169-0072 大久保3-11-1	所有
46	西新宿四丁目アパート	〃	160-0023 西新宿4-34-11	所有
47	河田町第2アパート	〃	160-0054 河田町3-24	所有
48	フローラ上落合	上落合三丁目第2	160-0034 上落合3-14-7	借上げ
49	河田町アパート	同 左	160-0054 河田町3-3	所有
50	リュウ・ドラ・ポンプ若松町	若松町第1	162-0056 若松町17-16	借上げ
51	ディアコート砂土原	市谷砂土原町二丁目第1	162-0842 市谷砂土原町2-7	借上げ
52	弁天町コーポラス	同 左	162-0851 弁天町32	所有
区営住宅合計		52団地		

別添101

履行場所一覧 特定住宅

通称名	正式名称	区内所在地	種別
1 ヒルズ牛込	弁天町第1	162-0851 弁天町143	借上げ
2 カーサ・ステラ	西早稲田三丁目第1	169-0051 西早稲田3-4-8	借上げ
3 ドゥマイベスト	中井一丁目第1	161-0035 中井1-10-4	借上げ
4 ガーデンヒルズ福室	中落合四丁目第1	161-0032 中落合4-20-3	借上げ
5 ディアコート3	上落合三丁目第1	161-0034 上落合3-19-18	借上げ
6 ミモザマンション	下落合二丁目第1	161-0033 下落合2-8-5	借上げ
7 高田馬場コーポラス	高田馬場三丁目第2	169-0075 高田馬場3-42-1	所有
8 ファミーマル北新宿	北新宿四丁目第1	169-0074 北新宿4-36-6	所有
9 ファミーマル矢来町	矢来町第1	162-0805 矢来町18-1	所有
10 ファミーマル柏木Ⅰ(A)	北新宿三丁目第1	169-0074 北新宿3-27-6	所有
11 重田マンション	西落合一丁目第1	161-0031 西落合1-21-22	借上げ
12 リリエンハイム新宿	富久町第1	162-0067 富久町38-17	借上げ
13 リバーサイドマンション	中落合一丁目第1	161-0032 中落合1-1-18	借上げ
14 六和第2コーポ	百人町一丁目第1	169-0073 百人町1-6-23	借上げ
15 余丁町NSビル	余丁町第2	162-0055 余丁町13-4	借上げ
16 金子ビル	新宿5丁目第1	160-0022 新宿5-13-6	借上げ
17 ドミシール市ヶ谷	細工町第1	162-0838 細工町1-19	借上げ
18 シンエーマンション	西新宿五丁目第1	160-0023 西新宿5-18-18	借上げ
19 六和第5コーポ	百人町一丁目第2	169-0073 百人町1-6-28	借上げ
20 沖本マンション	新小川町第1	162-0814 新小川町3-15	借上げ
21 六和第3コーポ	百人町一丁目第3	169-0073 百人町1-6-25	借上げ
22 かぶらや	高田馬場一丁目第1	169-0075 高田馬場1-19-4	借上げ
23 早稲田ヒルズ	弁天町第2	162-0851 弁天町168	借上げ
24 蜀江坂ハウス	北新宿二丁目第1	169-0074 北新宿2-4-25	借上げ
25 不二ビル	内藤町第1	160-0014 内藤町1	借上げ
26 バローネ新宿	大久保二丁目第6	169-0072 大久保2-15-23	借上げ
27 住吉町コーポラス	住吉町第1	162-0065 住吉町15-3	所有
28 モデラート	市谷台町第1	162-0066 市谷台町1-3	借上げ
29 白井マンション	新小川町第2	162-0814 新小川町2-2	借上げ
30 ベネッセ目白	下落合四丁目第5	161-0033 下落合4-20-18	借上げ
31 南榎町ハイツ	南榎町第1	162-0852 南榎町38	借上げ
32 ボン・ルイズ四谷	三栄町第1	160-0008 四谷三栄町15-11	借上げ
33 リュー・ド・ラ・ボンブ若松町	若松町第1	162-0056 若松町17-16	借上げ
特定住宅合計 33団地			

履行場所一覧 事業住宅

通称名	正式名称	区内所在地	種別
1 バインコーポ	北新宿二丁目第1	169-0074 北新宿2-2-12	借上げ
2 百人町三丁目事業住宅	百人町三丁目	169-0073 百人町3-25-2	所有
3 ファミーマル柏木Ⅰ(A)	北新宿三丁目	169-0074 北新宿3-27-6	所有
4 ファミーマル柏木Ⅱ(B)	北新宿三丁目	169-0074 北新宿3-40-2	所有
事業住宅合計 4団地			

履行場所一覧 その他関連施設

通称名	正式名称	区内所在地	種別
1 非公開	非公開	非公開	
その他関連施設 1棟			

別添103 什器備品、消耗品等の負担内訳

(1) 区が支給するもの

項目	備考
住宅管理システム用PC	マウスを除く
住宅管理システム用プリンター	消耗品は、受託者負担
コピー機	
納入済通知書	
納付書兼納入済通知書	
電話機	固定電話（電話回線含む）
抽選機	

(2) 受託者が負担する主なもの ※ここに記載のもの以外に必要ながあれば、受託先で用意すること

項目	備考
什器備品	事務用机、椅子、ロッカー等
車両関係	車両・駐車場
郵送代	納付書発送・各種通知等発送用
公募関係書類	募集案内・申込書・返信用封筒・抽選ハガキ等 ※別紙仕様書あり
収入報告関係書類	収入報告発送時の関係書類一式及び封筒 ※別紙仕様書あり
窓あき封筒	納付書発送・各種通知等発送時に使用 ※別紙仕様書あり
住まいのしおり	新規入居者及び、R8年度については、全戸配布 ※別紙仕様書あり
マグネット（連絡先周知用）	新規入居者及び、R8年度については、全戸配布 ※別紙仕様書あり
口座振替依頼書	A4 4枚綴り 複写式 ※別紙仕様書あり
コピー用紙	A4/A3 普通紙・カラー紙
プリンター消耗品	トナー、感光体ユニット、廃トナーボックス等
マウス	
筆記用具	

新宿区公営住宅等長寿命化計画
令和3（2021）年度改定版

計画期間：平成30（2018）年度～令和9（2027）年度

新宿区都市計画部住宅課

1. 公営住宅等ストックの状況

① 公営住宅等ストックの現況

令和3（2021）年4月1日現在、新宿区内の公的賃貸住宅は9,268戸となっており、そのうち、区が管理する区立住宅は1,496戸となっています。

また、区立住宅※1のうち、区が所有する住宅は18団地741戸（区営住宅14団地645戸、特定住宅5団地43戸、事業住宅3団地53戸）であり、現在の住宅は、昭和49（1974）年から供給されています。

※1:各住宅種別の合算があるため団地数は重複計上しています。

② 区立住宅（所有型）の入居現状

新宿区が所有する区立住宅の入居状況は、管理戸数741戸に対し、入居が677戸（91.4%）となっています。また、過去5年間の募集の状況は、区営住宅では応募倍率が50.3倍となっています。

入居者について、世帯主の平均年齢が69.1歳、世帯全員の平均年齢は55.9歳となっており、入居世帯の種別は、高齢者世帯が約5割を占めて最も高く、一般世帯が約2割、18歳未満の子どもがいる子育て世帯と障害者世帯がそれぞれ約1割となっています。また、世帯向け住戸に入居する単身高齢者は、世帯向け住戸に対して約3割となっており、今後も増加していくことが想定されます。

図1 区立住宅（所有型）の管理状況

団地名	管理戸数	竣工年度
南元町アパート	16	1975
戸山一丁目アパート	20	1981
西新宿コーポラス	25	1990
百人町コーポラス	14	1990
高田馬場コーポラス	114	1993
早稲田南町コーポラス	19	1993
中落合コーポラス	10	1993
住吉町コーポラス	54	1996
大久保三丁目アパート	207	1980
西新宿四丁目アパート	40	1975
河田町第二アパート	24	1990
河田町アパート	30	1974
弁天町コーポラス	73	2015
百人町三丁目事業住宅	13	1991
ファミリーユ柏木	21	1994
ファミリーユ柏木Ⅱ	30	1994
ファミリーユ北新宿	20	1993
ファミリーユ矢来町	11	1994
区立住宅（所有型）合計	741	-

図2 入居状況

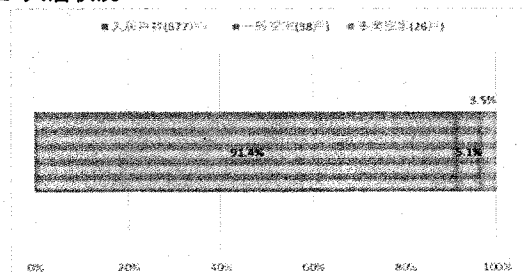
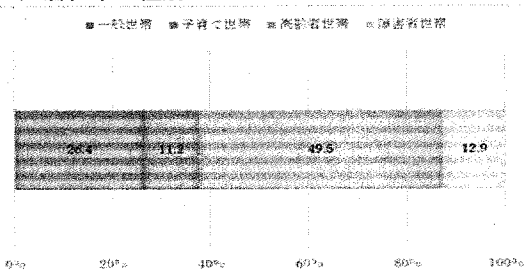


図3 入居世帯の種別



③ 区立住宅（所有型）の建物の現状

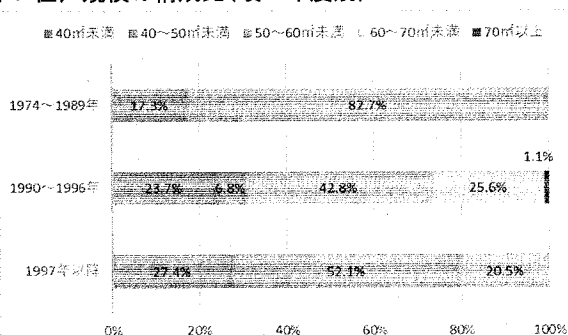
建物の構造は、全て耐火構造となっています。

建物の耐用年数の経過状況は、令和3（2021）年度末時点で耐用年数の1/2を経過した団地が5団地313戸（42.2%）であり、今後10年間で17団地668戸（90.1%）に増加します。

住戸規模は、専用面積50㎡以上60㎡未満が約6割を占めて最も高くなっており、平成2（1990）年以降に竣工した団地は50㎡未満の割合が高くなっています。

また、住宅設備の整備状況は、各団地で概ね整備されていますが、高齢化対応仕様のうち、1階スロープ及びエレベーターについては、一部の団地で未整備の状況になっています。

図4 住戸規模の構成比（竣工年度別）



2. 長寿命化計画の目的

① 背景

新宿区では、平成 22 (2010) 年 3 月に「新宿区公営住宅等長寿命化計画」を策定し、この計画に基づき、区営住宅等の区立住宅の建替えや改善、修繕等の維持管理を進めてきました。

また、平成 27 (2015) 年に、昭和 40 年代に建設した早稲田南町アパート、早稲田南町第 2 アパート、早稲田南町第 3 アパートの建替えを実施し、弁天町コーポラスを建設したことにより、区立住宅の老朽化したストックの解消を進めることができましたが、1990 年代に建設した住宅ストックが大半を占めており、今後 10 年間に耐用年数の 1/2 を経過することから、これらの適切な維持管理を行う必要があります。

② 目的

区立住宅を安全かつ快適で良質な住宅ストックとして長きにわたって確保することを目的に、これらの住宅の現状を把握・整理し、建替え・改善・維持管理等の区立住宅の事業手法を定め、長期的な管理を実現していきます。

また、予防保全の観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図っていきます。

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことにより、予防的な維持管理に努めます。
- ・日常的な保守点検の実施に努め、修繕を行う際には、長寿命化を図る視点から、効果的な修繕を行います。
- ・住宅管理データベースを活用し、団地、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データ等を整備し、住宅ストックに関する状況を適切に管理します。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・建物の状況を的確に把握し、効果的・効率的な改善の実施により建物の長寿命化を図ります。
- ・仕様や材料のアップグレード等による耐久性の向上や修繕周期の延長や建替え周期の延長などによって LCC の縮減を図ります。

4. 計画期間

10 年間 【平成 30 (2018) 年度から令和 9 (2027) 年度まで】

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

新宿区における区立住宅(所有型)の目標管理戸数と事業手法別戸数を、以下のとおり整理しました。

表2 目標管理戸数の設定

	2018年 (平成30年)	2027年 (令和9年)
区立住宅(所有型)管理戸数	741戸	741戸

表3 計画期間における事業手法別戸数

	前期(2018～2022)		後期(2023～2027)		合計	
公営住宅等管理戸数	18棟	741戸	18棟	741戸	-	-
・新規整備事業予定戸数	0棟	0戸	0棟	0戸	0棟	0戸
・維持管理予定戸数	18棟	741戸	18棟	741戸	-	-
うち計画修繕対応戸数	10棟	454戸	7棟	209戸	17棟	663戸
うち改善事業予定戸数	7棟	395戸	5棟	173戸	12棟	568戸
個別改善事業予定戸数	7棟	395戸	5棟	173戸	12棟	568戸
全面的改善事業予定戸数	0棟	0戸	0棟	0戸	0棟	0戸
うちその他戸数	8棟	287戸	10棟	513戸	-	-
・建替事業予定戸数	0棟	0戸	0棟	0戸	0棟	0戸
・用途廃止予定戸数	0棟	0戸	0棟	0戸	0棟	0戸

※上記は累計であり、事業を重複して実施する団地が含まれている

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

- ・本計画期間内に、建替えの対象となる団地はありませんが、約30年後から耐用年数を経過する建物の発生が見込まれるため、まちづくりの動向などをふまえて、将来的な建替事業の実施について検討していく必要があります。
- ・本計画の対象団地のうち、昭和56年以前に建設した5団地について、現敷地で土地を高度利用して建替えた場合、世帯向けの住戸規模が約130戸程度増加できることが想定され、周辺団地の状況等も踏まえた集約化の検討も可能になります。

7. 長寿命化のための維持管理計画

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって記載する。

(修繕対応)

- ・国が定める耐用年数まで既存の区立住宅を有効に活用するため、日常的な保守点検により建物の劣化状況を把握しながら、計画修繕や一般修繕を適切に実施し、建物の長期的な活用を図ります。
- ・計画的な修繕事業を実施するため、団地ごとに将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を踏まえた長期修繕計画の策定を検討します。

【実施内容】

- ①計画修繕：外壁の再塗装、屋根防水工事の実施等、材料の性能維持のために定期的に実施

②一般修繕：水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に生ずる支障に対しその都度実施

③入退去時修繕：空家となった段階で再入居に備え行う修繕定期的・計画的な点検による効果的な随時修繕や空き家修繕

(居住性向上型)

・該当なし

(福祉対応型)

・該当なし

(安全性確保型)

・該当なし

(長寿命化型)

- ・建物の長期的な活用を図るため、躯体保護となる屋根及び外壁の仕上げ材や断熱など、耐久性や性能効果を考慮し、適切な改善事業を実施します。
- ・改善事業の選定について、今後の維持管理における長寿命化の観点からも検討し、改善する部材のグレードや工法について効果的な手法を選定します。
- ・外部改善事業は、断熱性能や躯体の耐久性向上を基本に、維持管理しやすい仕様改善を図ります。

【実施内容】 外壁、屋根、屋上の改善 等

(その他)

・該当なし

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>
様式1による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧
該当なし。

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>
様式3による。

8. 長寿命化のための維持管理による効果

建物の長寿命化を図るための改善事業の実施にあたり、ライフサイクルコスト（以下、「LCC」という。）の縮減効果を算出します。

算出方法、計画期間内に改善事業を実施する建物についての算出結果は以下のとおりです。

（1）LCCの算出方法

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づくプログラム（国土交通省住宅局住宅総合整備課）を基本とし、以下の考え方を用いてLCCの算出を行います。

【建替事業を行う建物のLCC算定】

- ・本計画において建替事業として位置づけている団地はありませんので、算定しません。

【改善事業を行う建物のLCC算定】

- ①公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、改善を実施した場合のコスト面に係る縮減効果を算出します。
- ②LCC算定に係る改善を実施しない場合の評価期間は、50年とし、改善を実施した場合の評価期間は70年とします。なお、評価時点は平成29年とします。
- ③LCC改善効果（将来に発生する修繕費、除却費、計画後の算出は改善費も含む）については、社会的割引率4%/年として現在価値化し算出します。

（2）LCCの算出結果

改善事業の実施により一時的に改善工事費が発生しますが、耐久性の高い資材を使用して改善を行うことで、修繕回数及び修繕費が減少します。そのため、耐用年数まで建物を使用する場合、改善事業を実施した建物の維持管理コストの累積は、改善事業を実施しない建物の維持管理コストより低減されます。

様式1に、計画期間内に改善事業を実施する団地のLCCの縮減効果を示します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 新宿区

住宅の区分：

公営住宅

特定公共
賃貸住宅地価賃
(公共供給)

改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027		
南元町アパート	1	16	RC	S50	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時					屋上、外壁 (長寿命) 鉄部、給水 (修繕)						1,233	
戸山一丁目アパート	1	20	RC	S56	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時				屋上、外壁 (長寿命) 鉄部、給水 (修繕)							2,365	
西新宿コーポラス	1	25	RC	H2	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時			屋上、外壁 (長寿命) 鉄部、給水 (修繕)								2,944	
百人町コーポラス	1	14	RC	H2	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時							鉄部塗装 (修繕) 給水 (修繕)				1,296	
高田馬場コーポラス	1	114	RC	H5	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時								外壁 (長寿命) 鉄部、給水 (修繕)			12,966	
早稲田南町コーポラス	1	19	RC	H5	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時					屋上 (長寿命) 鉄部、給水 (修繕)				外壁 (長寿命)		2,141	
中落合コーポラス	1	10	RC	H5	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時												
住吉町コーポラス	1	54	RC	H8	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時							屋上 (長寿命) 外壁、鉄部 (修繕)				5,846	
大久保三丁目アパート	1	207	SRC RC	S55	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時		屋上、外壁 (長寿命) 鉄部 (修繕)									23,354	
西新宿四丁目アパート	1	40	RC	S50	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時				外壁 (長寿命) 鉄部、給水 (修繕)							5,113	
河田町第二アパート	1	24	RC	H2	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時										鉄部、給水 (修繕)	3,014	
河田町アパート	1	30	RC	S49	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時												

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：新宿区

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027		
弁天町コーポラス	1	73	RC	H27	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時												
百人町三丁目事業住宅	1	13	RC	H3	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時										屋根、外壁 (長寿命) 鉄部、給水 (修繕)	1,223	
ファミリー柏木	1	21	RC	H6	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時											2,466	
ファミリー柏木Ⅱ	1	30	RC	H6	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時						屋根 (長寿命) 外壁、鉄部 給水(修繕)					3,338	
ファミリー北新宿	1	20	RC	H5	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時									給水 (修繕)		2,267	
ファミリー矢来町	1	11	RC	H6	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時						屋上 (長寿命) 外壁、鉄部 給水(修繕)					1,285	

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：新宿区

住宅の区分：

公営住宅

特定公共
賃貸住宅地価賃
（公共供給）

改良住宅

その他（

）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に 準じた点検	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	
戸山一丁目アパート	集会所	S56 1981	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時				屋上、外壁 （長寿命） 鉄部 （修繕）							住棟とあわせて実施
西新宿コーポラス	集会所	H2 1990	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時			屋上、外壁 （長寿命） 鉄部 （修繕）								住棟とあわせて実施
百人町コーポラス	集会所	H2 1990	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時							鉄部塗装 （修繕）				住棟とあわせて実施
高田馬場コーポラス	集会所	H5 1993	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時								外壁 （長寿命） 鉄部 （修繕）			住棟とあわせて実施
早稲田南町コーポラス	集会所	H5 1993	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時						屋上 （長寿命） 鉄部 （修繕）			外壁 （長寿命）		住棟とあわせて実施
中落合コーポラス	集会所	H5 1993	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時											住棟とあわせて実施
住吉町コーポラス	集会所	H8 1996	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時							屋上 （長寿命） 外壁、鉄部 （修繕）				住棟とあわせて実施
大久保三丁目アパート	集会所	S55 1980	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時		屋上、外壁 （長寿命） 鉄部 （修繕）									住棟とあわせて実施
西新宿四丁目アパート	集会所	S50 1975	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時				外壁 （長寿命） 鉄部 （修繕）							住棟とあわせて実施
河田町アパート	集会所	S49 1974	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時											住棟とあわせて実施
弁天町コーポラス	集会所	H27 2015	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時											住棟とあわせて実施
百人町三丁目事業住宅	集会所	H3 1991	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時										屋根、外壁 （長寿命） 鉄部 （修繕）	住棟とあわせて実施

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：新宿区

住宅の区分：

公営住宅

特定公共
賃貸住宅地価賃
（公共供給）

改良住宅 その他（

）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に 準じた点検	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	
ファミリーユ柏木	集会所	H6 1994	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時											住棟とあわせて実施
ファミリーユ柏木Ⅱ	集会所	H6 1994	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時						屋根 （長寿命） 外壁、鉄部 （修繕）					住棟とあわせて実施
ファミリーユ北新宿	集会所	H5 1993	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時											住棟とあわせて実施
ファミリーユ矢来町	集会所	H6 1994	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時						屋上、外壁 （長寿命） 鉄部 （修繕）					住棟とあわせて実施

実施計画修繕一覧

別添302

実施年度	住宅	工事	備考
R8	戸山一丁目アパート	昇降機改修工事	
	河田町アパート	昇降機改修工事	
	ファミーユ柏木Ⅰ	昇降機改修工事	
	ファミーユ柏木Ⅱ	昇降機改修工事	※階段の昇降補助等の人的支援をお見積りください。 下記の補助条件を想定しています。 対応時間；7:00～18:00 （11時間） 補助機の設置及び補助員の配置 早朝のゴミ出しを必須とは考えていませんが条件に入れて見積を考慮していただいて構いません。

[区営・特定・事業							
第 号							
空 家 修 繕 費 用 負 担 区 分 内 訳							
(フリガナ) 使用者氏名	様	入居日					
		返還日					
		経過年数 0年0ヶ月					
住 宅 名 (通 称 名)	号棟 号室						
住宅の位置							
1. 使用者負担額 円(含消費税) [内 訳] 別 紙 の と お り							
2. オーナー負担額 円(含消費税)							
[内 訳]	項 目・形状寸法	単位	単価	数量	補修額	負担割合	金 額
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							
別 紙 小 計							

[内 訳]	項 目・形状寸法	単位	単価	数量	補修額	負担割合	金 額
29							
30							
31							
32							
33							
34							
35							
36							
37							
38							
39							
40							
41							
42							
43							
44							
45							
46							
47							
48							
49							
50							
51							
52							
53							
54							
55							
56							
57							
58							
59							
60							
61							
62							
63							
64							
65							
66							
67							
68							
69							
70							
71							
72							
	小 計						
	別 紙 小 計						
	端 数 調 整 (△)						
	計						
	消 費 税 等 (10%)						
	合 計						

3. 新宿区負担額		円(含消費税)					
[内 訳]	項目・形状寸法	単位	単価	数量	補修額	負担割合	金 額
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							
32							
33							
34							
35							
36							
37							
38							
39							
40							
41							
42							
43							
44							
45							
別 紙 小 計							

[illegible]

1. 使用者負担額

円(含消費税)

[内 訳]

別紙のとおり

[内 訳]	項目・形状寸法	単位	単価	数量	補修額	負担割合	金 額
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							
32							
33							
34							
35							
36							
37							
38							
39							
40							
41							
42							
43							
別 紙 小 計							

[illegible]

適格請求書（インボイス）の送付について

<オーナー名> 様

新宿区
登録番号T7000020131041

標題の件について送付いたします。
添付資料とあわせての保管をお願い致します。

【添付資料】

- ・〇〇〇〇（見積書・明細書等の根拠書類）
- ・空家修繕費用負担区分内訳

【適格請求書記載事項】

（１）本紙記載

- ①発行者名称・登録番号
- ②交付を受ける事業者

（２）別添「〇〇〇〇」記載

- ①取引年月日

（３）別紙「空家修繕費用負担区分内訳」記載

- ①取引内容
- ②税込価格
- ③消費税率

昇降機・防犯カメラ定期点検保守及び遠隔監視業務委託 特記仕様書

第Ⅰ章 一般事項

Ⅰ.Ⅰ 目的

この特記仕様書は、新宿区住宅課（以下「区」という。）が管理する住宅等に設置された昇降機設備等の業務委託について定め、関係 法令・規則等に従い定期点検保守を行いその結果を関係機関に報告すると共に、昇降機設備等を常に良好な状態に維持することを目的とする。

Ⅰ.Ⅱ 適用範囲

本業務の委託仕様書は、本特記仕様書及び「維持保全業務標準仕様書」（編集：東京都財務局 建築保全部工務課）（以下「標準仕様書」という。）による。

発注者が管理する昇降機設備（遠隔監視装置及び防犯カメラを含む。）の定期点検保守、遠隔監視業務を対象とする。ただし、遠隔点検・遠隔閉じ込め救出・地震時自動診断仮復旧運転・遠隔設定変更及び高機能端末（スマートフォン含む）等によるかご呼び機能が可能な場合は適用する。

また、当該防犯カメラを他の有線情報設備等と一体的に維持管理する場合はこれによらないものとする。

- （１） この特記仕様書に規定する事項は、受託者がその責任において履行するものとする。

Ⅰ.Ⅲ 用語の定義

- （１） 「点検」とは、エレベータの損傷、変形、磨耗、腐食、発生音等に関する異常・不具合の有無を調査し、保守及びその他の措置が必要かどうかの判断を行うことをいう。
- （２） 「保守」とは、エレベータの清掃、注油、調整、消耗品の補充・交換等を行うことをいう。
- （３） 「遠隔点検」とは、本特記仕様書で定める遠隔点検項目について、電話回線を利用して保守管理会社の監視センターで、運行状態や機器の動作状況等の各種信号を検出し、異常・不具合の有無を調査・分析することにより、保守及びその他の措置が必要かどうかの判断を行うことをいう。また、可能な場合は設定した時間帯に通常運行とは異なる状況を意図的に作りだし、自動で点検運転等を行い、定期的に昇降機設備を構築する機器及び運転機能の診断を行うことも含まれる。
- （４） 「遠隔閉じ込め救出」とは、閉じ込め故障発生 of 信号を受信した際、電話回線を用いてかご内からの音声や画像等にて、かご内を確認し救出に向けた操作を行うことをいう。

- (5) 「地震時自動診断仮復旧運転」とは、地震によりS波を感知し運転休止となった場合、昇降機自体が自動診断し、運行に関する安全を確認して、仮復旧での運転を行うことをいう。この際、運転を再開している昇降機は仮復旧状態のため、本復旧には技術員が速やかに現地にて機器の状態等を確認すること。

なお、次の場合は自動診断及び仮復旧は行わないものとする。

ア 電気の供給が停止した場合

イ 昇降機の安全装置が動作し、停止した場合

ウ かご内に人がいる可能性があるとして判定した場合

- (6) 「遠隔設定変更」とは、通信回線を用いた高機能端末等の情報通信機器により、下記の設定を遠隔にて変更することをいう。

ア 上方階待機（待機階を最上階に変更）

イ 運転休止（休止階は原則最上階）

ウ ファン制御（かご内ファンの入り切り）

エ 待機階変更（待機階を任意の階に変更）

- (7) 「高機能端末等によるかご呼び機能」とは、専用機器を設置し、受託者の提供する「専用アプリケーションソフト」等（以下専用アプリ等という）を利用者がダウンロードし、専用アプリ等の設定・操作によりかご呼び登録等を行うことをいう。

- (8) 区立住宅等とは、区営住宅、特定住宅、事業住宅をいう。

1.4 疑義に対する協議等

委託内容に関して疑義の生じた場合は、予め保全監督員と協議する。

第2章 委託業務の範囲

2.1 昇降機保守業務

2.1.1 昇降機定期点検保守業務

受託者は、次に示す定期点検及び保守（フルメンテナンス契約）を行うものとする。ただし、フルメンテナンスに対応できない場合は、区と協議の上、メンテナンス方法を定めること。

- (1) 昇降機の点検は原則、毎月現地点検を行うものとし、点検項目、点検内容及び点検周期は、「標準仕様書 2.6.2.4 点検、保守等」及び「本特記仕様書」別表（1）から（4）によるものとする。ただし、遠隔点検実施可能な場合は「標準仕様書」表 2.6.2.5、2.6.2.6、2.6.2.8 の「周期B」及び「本特記仕様書」別表（1）から（4）の「周期・遠隔点検あ

り」により現地点検を実施し、「標準仕様書」表 2.6.2.4(B)及び「本特記仕様書」別表(7)から(9)により遠隔点検を毎月実施する。

- (2) 点検の結果、修理・取替・調整が必要と認められるものについては、「標準仕様 2.6.2.修理、取替及び交換等の範囲」により、速やかに実施する。また、これに伴う費用の負担も標準仕様書による。ただし、下記の項目については受託者の負担とする。

ア エレベータ室内照明器具及び管球類の修理・取替

イ エレベータ室内換気装置の修理・取替

ウ 利用に関して必要な標識（一般社団法人エレベータ協会等作成）

※ 「ドアちゅうい」以外は、受託者の判断により標識を貼付する。なお、この際、保全監督員に報告するものとする。

※ 昇降機の周囲の見やすい場所に貼ることで、利用者へ注意を促す。

- (3) 定期点検保守に必要な工具、消耗品、計測機器類及び清掃用具等は受託者の負担とする。

※ 消耗品は、カーボンコンタクト、フィンガー、回転カーボンブラシ、ヒューズ類、リード線、ランプ類、補充用油脂類、ウエス等を指す。

- (4) 昇降機の安全管理に係る対策で、機器等の改良が必要な場合を除き、ソフト面による対策については原則受託者負担とする。

- (5) トランクルーム付エレベータは、点検の都度扉開閉異常の有無及び施錠の良否を確認する。

- (6) 戸の開閉に支障を来す敷居の異物等の除去は、点検の都度敷居清掃工具を用い行う。

- (7) 階段室型昇降機については、現地点検を 3 ヶ月に 1 回以上とし、その間の点検を遠隔点検に替えることができる。また、点検項目・内容・周期は、「標準仕様書」表 2.6.2.6 の「周期 B」及び「本特記仕様書」別表(4)の「周期・遠隔点検あり」により現地点検を実施し、「標準仕様書」表 2.6.2.4(B)により遠隔点検を実施する。

なお、平成 26 年度以前に設置した昇降機は、「遠隔点検項目」及び「点検・監視内容」について、実施可能な範囲で実施する。

2.1.2 業務責任者

業務責任者は国土交通大臣が認定した昇降機検査資格を有する者とする。また、保守の業務責任者においては、新設およびモダンゼーション等に係る工事の代理人を兼務することはできない。

2.1.3 緊急時対応業務

- (1) 受託者は、昇降機に故障（直ちに復旧することが困難な場合）・火災・冠水・閉じ込め又は人身事故等が発生した場合は、連絡が入ってから概ね30分以内での到着を目途とし、救出、復旧等適切な処置をとらねばならない。被害者等に体調不良がある場合、状況に応じて救急に連絡するなど必要な対応を行うこと。また、速やかに区へ電話及びEメールで通報すると共に、「故障・事故対応報告書」により報告しなければならない。

なお、重大故障（閉じ込め、人身事故、2時間以上の停止故障）の場合は、区が不具合原因、修繕内容を明確に理解できるよう、可能な限り実測データ、イラスト、写真等を用いて報告を行うものとする。

- (2) 地震によりS波を感知し運転休止となった場合は、所定の様式「天災時昇降機設備被害状況 故障・事故報告書」により各昇降機の停止及び復旧状況について、速やかに報告を行うものとする。（時間外に地震が発生した場合は、遅くとも原則、翌営業日の8:30までに報告を行うものとする。）

なお、送信する際の標題は、「【地震】【保守管理会社名】【第○報】」とする。

- (3) 台風や暴風雨等による被害が事前に予測される場合で、保全監督員が依頼したときは風雨によるエレベータの停止に備えるため可能な限り緊急体制等を強化すること。また、その被害状況を速やかに把握し、所定の様式「天災時 昇降機設備被害状況 故障・事故報告書」により報告すること。

- (4) 不可抗力により昇降機が不具合に至った場合は、速やかに復旧に努めるものとするが、150万円（税抜き）を超える修繕となることが予測される場合は、速やかに区へ報告を行い、その指示に従う。

なお、修繕発注については、後日行うものとする。

2.1.4 法定検査業

- (1) 受託者は、建築基準法第12条（報告、検査）に定められた昇降機定期検査を昇降機等検査員資格者に実施させ、特定行政庁への報告は、施行規則第6条第3項で定められた「報告書」と、平成20年国土交通省告示第283号に基づく「検査結果表」及び添付書類（正・副）にて行うものとし、これを作成の上、速やかに保全監督員へ提出すること。

なお、提出については保全監督員の指示による。

- (2) 建築基準法第12条第3項に該当する建物（区立住宅）については、「報告書」及び「成績表・検査表」を保全監督員へ提出後、特定行政庁へ提出（電子申請試行実施含む）し、受領確認後の副本を保全監督員へ返却する。

なお、特定行政庁より発行される定期検査報告済証は、当該エレベータ内の見やすい位置に掲示する。

- (3) 建築基準法第12条第4項に該当する建物（特定行政庁への報告が免除されている建物：区立住宅については、特定行政庁への提出は行わない。
- (4) 昇降機定期検査を実施する際は、事前に定期検査実施予定のお知らせを掲示すること。
- (5) 定期検査時は、昇降機定期検査の腕章（（一財）日本建築設備・昇降機センター製作）を着用すること。また、「定期検査中」表示札を停止階に掲示すること。

2.1.5 停電作業等立会い業務

受託者は、受電設備及び消防用設備点検（自動火災間外含む。）は、次の業務を行う。

ただし、区が別途発注している消防設備等点検業者から自動火災報知設備の点検を実施する上で、立会いを求められた場合は、立会いを行うものとする。

また、非常用エレベータ等の予備電源による稼動確認については、別途発注している自家用電気工作物定期点検及び自家発電設備の定期点検の日程に合わせて行う。なお、昇降機等検査員資格者が立会い点検を実施するものとする。

- (1) 停電前にエレベータ室内の無人を確認し停止させる。
- (2) 停電前後に遠隔監視装置の操作をする。
- (3) 予備電源による稼動を確認する。（実施の場合）
- (4) 復旧後に昇降機の正常運転を確認する。

2.1.6 故障原因の周知

故障等により「長時間停止（エレベータの停止時間が2時間を超えた場合）」と「閉じ込め」が発生した場合は、復旧後、その原因と復旧したことについて指定の書式にて掲示し利用者へ説明（周知）を行うこと。

2.2 遠隔監視業務

2.2.1 遠隔監視業務

- (1) 受託者は遠隔監視対象設備一覧表（別紙－1）の設備内容の監視を行うものとする。
- (2) 受託者は24時間体制で対象住宅の監視装置から発信された信号の監視を行い、受信した内容を速やかに区の定める連絡先に電話及びEメールで通報する。また、1日1回監視装置からの回線状況を確認するために定時発報を行い、結果を報告すること。

※定時発報の機能がない場合は、回線に異常が発生した時点で即座に対応できる体制があること。

(3) 受託者が通知する連絡先は、区の定める連絡先による。

ア 区の執務時間内の場合は、電話及びEメールで通報する。

イ 区の執務時間外及び休日の場合は、区が設ける時間外窓口へ電話及びEメールで通報する。ただし、(ア)(イ)いずれの場合も電話による通報が必要となる事象は、

2.1.3 緊急時対応業務に記載の故障・事故の場合とし、それ以外はEメールのみとする。

(4) 遠隔監視対応業務については、受託者自らが実施すること。

(5) 事故・故障発生時には、的確に対応をすること。(体調確認、およその到着時間の説明、閉じ込め者へのフォロー等)

(6) 遠隔監視業務のEメール報告等については自動受信・連絡等があったものは全て確実に報告を行うこと。

2.2.2 遠隔監視装置保守業務

受託者は、遠隔監視装置の点検・調整を「本特記仕様書」別表(5)「遠隔監視装置」点検に基づき定期に行い、それに伴う修繕・取替も実施する。

なお、昇降機が遠隔点検で、かご内インターホンと監視センターとの連絡装置及び電話回線の異常の有無の判断が可能な場合は、現地点検を3ヶ月に1回以上とすることができる。

ただし、次に掲げる(1)、(2)を除く。

(1) 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理又は交換

(2) 区又は第三者の不注意、不適當な使用・管理により発生する修理又は交換年度途中に保守契約をした団地については、設置時に遠隔発報試験をした結果も合わせて報告をすること。(給水系の監視がある場合はその遠隔発報の試験結果を含む。)

2.3 防犯カメラ点保守業務

2.3.1 防犯カメラ

(1) 防犯カメラ等の点検項目、点検内容及び点検周期は、「標準仕様書 2.3.12 監視カメラ設備」及び「本特記仕様書」別表(6)によるものとする。

なお、昇降機が遠隔点検の場合は、現地点検を3ヶ月に1回以上とすることができる。

- (2) 受託者は、昇降機防犯カメラ等の点検保守において、故障時等を発見したときは速やかに必要に応じた措置を講ずること。
- (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。

3章 委託業務の実施等

3.1 実施計画の作成

受託者は、業務の実施に先立ち、「業務計画書」「作業計画書」を作成し、保全監督員に提出の上、承認を得るものとする。

なお、保守管理業務は保全監督員の就業時間内に実施するものとする。ただし、緊急対応業務はこの限りではない。

産業廃棄物が発生する場合、関係法令等に基づいて適切な処理を行うこと。また、「業務計画書」に記載すること。

3.2 報告書の作成等

- (1) 点検の結果を「点検報告書（作業報告書）」（別紙－2）に記載し、当該住宅の連絡員・保全監督員等の確認を受け、昇降機毎にデジタルカメラ（点検日時入り）で撮影された「作業写真」と合わせて保全監督員に提出する。その際、「点検報告書」の記事欄に、不良箇所・部品取替等の作業内容について必ず記入する。なお、作業写真撮影箇所は第3章 3.1.1による。
- (2) 遠隔点検を行う場合は、異常の兆候と処置内容及び遠隔点検期間末日の状態を含む総合所見を加えた遠隔点検報告書を作成し提出すること。
- (3) 「点検報告書」の不良箇所等修繕事項を「機器・部品取替え履歴」に記載し、「点検報告書」と共に保全監督員へ提出する。また、不良箇所等修繕箇所については写真撮影（点検日時入り）を行いA4版に整理し「機器・部品取替え履歴」と合わせて保全監督員に提出する。
- (4) 昇降機修繕等履歴台帳の作成

受託者は保守業務に伴う全ての修繕・取替を記録した「機器・部品取替え履歴」、「故障履歴」、「長期保全計画書」、「次年度保全予定計画書」を昇降機毎独自に作成及び保管し、保全監督員に求められたとき及び受託業務終了時に提出する。なお、「長期保全計画書」作成については、「標準仕様書 第6章 2.6.2.2」における表 2.6.2.2「修理、取替え及び交換等の範囲」（修理、取替え及び交換等の項目）を準拠する。
- (5) 遠隔監視業務の結果を「遠隔監視業務報告書」に記載し、区に提出する。

(6) 遠隔監視装置の点検結果を「遠隔監視装置点検報告書」、「遠隔監視装置発報試験報告書」(別紙-3)に記載し、当該住宅の連絡員・保全監督員等の確認を受け、区に提出する。

(7) 報告書に計測値欄があるものは、計測値を記入すること。また、判断基準欄に適正範囲(判断基準値)を記入すること。

(例：遠隔監視装置(発信機)のバッテリー電圧測定値)

(8) 本エレベータに事故や重大な不具合が発生した場合において、迅速かつ有効な再発防止策につなげるという公益性の観点から区が特定行政庁に報告する上で、保全監督員の求めに応じて報告書の作成に協力するなど保守管理会社の立場から区に対して必要な協力を行うこと。

3.3 修理等の理由の説明

受託者は、点検の結果、定期点検保守契約の範囲を超えるような修理又は機能更新が必要と判断した場合、当該修理又は機能更新が必要な理由等(例えば、修理又は機能更新を行わなかった場合のリスク等)について、文書等により保全監督員に対し十分説明するものとする。

3.4 欠陥判断時の対応

受託者が、定期点検保守を行う中で、昇降機の安全な運行に支障を生じるおそれのある欠陥の可能性があると判断した場合は、速やかに保全監督員等に報告するとともに当該昇降機の停止等の必要な助言を行うものとする。

3.5 部品供給

受託者は、部品供給を終了する場合は、所有者に対し部品供給ができなくなる旨を遅滞なく説明し、区が昇降機の維持管理計画に反映することができるよう配慮するものとする。

3.6 維持管理に必要な情報提供等

受託者は、区が昇降機を適切に維持管理できるよう、維持管理に必要な情報(維持管理マニュアル、点検項目、点検周期、安全に関する装置の構造、調整方法、交換基準等)及び機材(点検・保守に用いる部品、油類等の消耗品、工具、機材等)を提供又は公開するとともに、区からの問合せ等に円滑に対応できる体制を整備するものとする。

受託者が提供すべき維持管理に必要な情報

(1) 運行マニュアルの記載例

○運行管理マニュアルの位置付け、全般注意事項

○警告表示及び諸注意 警告表現の考え方

○安全のための遵守事項

一般利用者に指導すべき事項

○所有者又は管理者の義務

定期検査、特定行政庁への報告義務等

○エレベータの構造及び機能

エレベータの構造及び操作ボタン類の機能説明

○エレベータの基本機能

エレベータを利用するにあたっての基本操作

○エレベータのオプション機能 付加仕様の操作方法

○非常の場合の処置 閉じ込め、災害発生時等の対応

○緊急時の保守会社への連絡事項

保守会社に連絡すべき情報をまとめた様式

○付属品 エレベータを維持管理するための製品添付付属品説明

○その他 資源有効利用促進法等の関連法の遵守注意事項等

(2) 維持管理マニュアルの記載例

○維持管理マニュアルの位置付け

○警告表示及び諸注意 警告表現の考え方

○所有者又は管理者が実施する事項

○点検・保守の留意事項

エレベータ全体システム構成図

作業安全上の必須事項

特殊な構造の場合は、機能、使用方法等

○点検・保守用具（治具、工具）及び点検・保守装置

点検・保守に使用する用具

点検・保守装置名及び機能

○保守用具及び装置の使用方法（製造者特有の事項）

○定期検査に関する事項

定期検査に必要な製造者の基準等

○点検・保守に関する事項

製品として特有の点検・保守に関する製造者の基準等又は、一般書の引用

○特に注意すべきこと

点検・保守時、その他、特別に注意を要する部分

(誤使用に対する注意、製造者固有の設定値、エラーコード等)

○閉じ込め救出の手順

○交換部品

長期保全計画を立て計画的に交換する部品の交換目安

部品供給期間

○油類一覧 エレベータ保守で使用する油の種類

3.7 欠陥判明時の措置

昇降機に、安全な運行に支障が生じるおそれのある欠陥（設計又は製造時の欠陥等、製造業者の責めに帰すべき事由に基づく欠陥に限る。）があることが判明した場合、受託者は、速やかに保全監督員に対しその旨を伝えとともに、無償修理、その他の必要な措置を講じるものとする。加えて、講じた措置の内容についても、保全監督員に対し、イラスト、写真等を用いた文書等により具体的な記録を残す形で報告する。

3.8 不具合情報の収集・検討

受託者は、日頃から不具合情報を収集し、安全な運行に支障が生じるおそれのある欠陥がないか検討に努めるものとする。

特に、国の事故調査対象となるような不具合を把握した場合には、遅滞なく区及び国土交通省住宅局建築指導課昇降機等事故調査室に報告する。

3.9 点検業務報告会

受託者は、毎月保全監督員の指示により、前月実施した点検業務について「3.10 提出書類（2）」の提出書類に基づき点検結果等を報告する。

3.10 提出書類

提出書類及び提出先は次のとおりとする。

(1) 契約締結時提出するもの（提出先: 新宿区住宅課）

ア 業務着手届 2 部

イ 業務責任者及び業務従事者等（変更）通知書

（経歴書、資格者証等写し添付）…………… 2 部

ウ 業務計画書…………… 2 部

エ 作業計画書（「点検保守の安全作業」含む）…………… 2 部

※ 点検保守の安全作業とは、点検場所ごとの点検項目における危険作業に対し作業手順を示したもの

オ 昇降機点検技術者届、昇降機点検技術者届別紙

(経歴書の写し添付) 2部

カ 昇降機検査員届、昇降機検査員届別紙

(経歴書、免許の写し添付) 2部

キ 再委託届(昇降機点検技術者届、経歴書等添付) 2部

(2) 毎月提出するもの(提出先: 新宿区住宅課)

ア 点検予定表(昇降機、遠隔、カマ)(前月20日迄) 2部

イ 点検結果一覧表(昇降機、遠隔、カマ)(翌月15日迄) 2部

ウ 点検報告書(昇降機、遠隔、カマ)(翌月15日迄) 2部

※ 昇降機において遠隔点検実施の場合、現地点検報告書は3月に1回とし、遠隔点検報告書は毎月とする。なお、遠隔点検報告様式は区で定めたもののほか、保守管理会社様式点検レポート(診断報告書等)も併せて提出すること。

エ 作業写真(昇降機、カマ)(翌月15日迄) 2部

※ 6ヶ月毎及び1年毎に撮影のものは、2部のうち1部は別冊にて点検報告書と合わせ提出すること。

オ 機器・部品取替え履歴(写真含む)(翌月15日迄) 2部

ただし写真は1部

カ 不良箇所一覧表(写真含む)(翌月15日迄) 2部

キ 故障・事故対応報告月報(翌月15日迄) 2部

ク 遠隔監視業務報告書(翌月15日迄) 2部

ケ 定期検査報告書(12条4項)(翌月15日迄) 1部

※提出時は電子データ(CD等)

(3) その都度提出するもの

ア 故障・事故対応報告書(速やかに) 1部

(提出先: 新宿区住宅課)

(4) 請求時提出するもの(提出先: 新宿区住宅課)

ア 業務完了届 2部

(5) その他必要な書類(業務打合せ簿、その他)

区の指示による 必要部数

3.11 作業写真撮影箇所

作業写真撮影は営繕工事・委託業務記録写真撮影要領による。また、各昇降機毎にデジタルカメラ（点検日時入り）により下記の周期毎に撮影する。なお、階段室型昇降機は、マシルームレス式昇降機に準拠し撮影する。

（１） 毎月撮影する箇所

【昇降機】

撮 影 箇 所	ロープ式昇降機	油圧式昇降機	マシルームレス式昇降機
巻上機	○		○
エレベータ室内（操作盤、インジケーター）	○	○	○
乗場押しボタン	○	○	○
乗場着床誤差、敷居溝	○	○	○
点検作業写真（安全柵等）	○	○	○

※遠隔点検の場合は撮影周期を３ヶ月に１回とする。

※機器・部品を取替えた場合はその都度撮影する。なお、現場にも取替年月日を明示する。

※「乗場押しボタン」については、月によって撮影場所（階）を変更すること。

【防犯カメラ】

撮 影 箇 所	防犯カメラ設置済昇降機
防犯カメラ	○
録画確認状況写真 （作業員と録画画面が同時に確認できる写真）	○
録画画像写真（点検中、直前、最古） （モニター画面の拡大写真）	○

※ 現地点検毎に撮影すること。

※ 録画画像写真については、その画像の記録時間が分かるように撮影すること。

(個人情報が含まない写真を撮影すること)

※ 最古：168H以前の画像録画ができていないことの確認ができる写真等

(2) 3ヶ月毎に撮影する箇所

【昇降機】

撮 影 箇 所	ロープ式昇降機	油圧式昇降機	マシルームレス式昇降機
機械室内	○	○	
制御盤	○	○	○
油圧パワーユニット		○	
昇降路部分	○	○	○
高圧ゴムホース		○	
タコジェネレーター	○		

(3) 6ヶ月毎に撮影する箇所

【昇降機】

撮 影 箇 所	ロープ式昇降機	油圧式昇降機	マシルームレス式昇降機
巻上機綱車 (ロープ及び溝)	○		○
頂部綱車、かご下綱車 (ロープ及び溝)		○	○
そらせ車 (ロープ及び溝)	○		
かごつり車及びおもりのつり車 (ロープ及び溝)	○		
プランジャー頂部綱車、 油圧シリンダー下綱車 (間接式に限る。)(ロープ及び溝)		○	

(4) 1年毎に撮影する箇所

【昇降機】

撮 影 箇 所	ロープ式昇降機	油圧式昇降機	マシンルームレス式昇降機
油圧シリンダー及び プランジャー		○	
圧力配管 (継手部)		○	
パルスコジエネレーター (パルスエンコーダー)	○		○

【遠隔監視装置】

撮 影 箇 所	昇降機外設備
設備補助盤	○
設備制御盤	○

※ 写真は、作業状況が判るものとし、住宅種別ごとに1施設撮影を行う。

第4章 情報等の保持

4.1 情報等の保持(映像データの取扱い)

受託者は防犯カメラ等点検保守の実施については個人情報保護法に留意し、業務により知り得た情報及び肖像等を区の許可なく開示・再生してはならない。

なお、区から指示があった場合は、データの開示及び提供等を行うこと。

第5章 定期点検保守業務の留意事項等

5.1 定期点検保守の留意事項

- (1) 業務は保全監督員と事前に十分打ち合わせを行い、全てに遺漏のないよう実施すること。また、委託図書等に明示されていない事項でも、業務の性格上当然必要とするものは、保全監督員と協議の上実施する。
- (2) 業務に使用する材料は、エレベータ製造業者が製造・供給又は指定する部品とし、良好な品質のものとする。
- (3) 受託者は、業務中の災害及び事故を防止するため、作業に当たっては、受託者の負担と責任において適切な安全対策を施すこと。
- (4) 業務の実施にあたっては、住宅連絡員及び関係機関等への事前の連絡をすると共に、1週間前までには居住者に対して「お知らせ」等で周知徹底する。「お知らせ」等には会社名・電話番号等を必ず明記し、掲示板等（掲示板等の管理者に掲示の許可を事前に得ること。）に掲示をする。
- (5) 昇降機の停止を伴う点検・修理は居住者の日常生活への支障を最小限とするように留意する。また、業務実施中の昇降機には各乗り場の見やすい箇所に「作業中」等の注意表示物を掲示するとともに、かご内照明も消灯する。（点検にあわせて長期修繕を実施する場合など、昇降機の停止が長時間見込まれる場合は、必要に応じて保安員を配置するなどの対応をとること。）
- (6) 点検により緊急に修繕を要する不良箇所を発見した時は、直ちに保全監督員に報告し、その指示に従うこと。また、報告を要する時間的余裕のない時は応急処置を施し、保全監督員に報告し区その指示に従うこと。
- (7) 業務の実施にあたっては、2人以上で作業するとともに乗降扉を必ず閉め、安全柵を設置する。またバックヤード（エレベータ機械室・設備室・屋上等）部分に第三者が進入することがないように安全対策に万全を期すること。

- (8) リニューアル工事対象の昇降機、防犯カメラ、遠隔監視（給水設備監視を除く）については、施工期間に係る月数の点検を中止とする。中止期間内の詳細対応、設計変更内容等については保全監督員の指示によること。

別表 (1)

ロープ式エレベーター (リレー制御)

点検項目	点検内容	周期	備考
1 機械室			
オ 巻上機	② 歯当りの良否を点検する。 ③ 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。 ④ 綱車のひび割れ、ロープ溝の磨耗及びロープスリップの有無を点検する。 ⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1/6月 1/6月 1/6月 1/6月	
キ そらせ車	① ロープ溝の磨耗の有無及び取付け状態の良否を点検する。 ③ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1/6月 1/6月	
シ 主索の緩み検出装置	作動の良否を点検する。	1/6月	
ソ タコジェネレータ	① 作動の良否を点検する。 ② 異常音、異常振動及び異常温度の有無を点検する。 ③ 駆動用Vベルトのテンション状態、破断、磨耗及び取り付け状態の良否を点検する。 ④ コンミュテータ (整流子)、カーボンブラシの荒損及び磨耗の有無を点検する。 ⑤ かご速度帰還電圧を測定し、良否を確認する。	1/月 1/月 1/月 1/3月 1/6月	
2 かご			
ウ かごの戸及び数居	④ 敷居溝における異物等の有無を点検する。	1/月	異物等がある場合、除去を行なう。
3 かごの周囲・昇降路			
キ かごつり車及びおもりのつり車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。 ② ロープ溝の磨耗の有無を点検する。 ③ 取付け状態の良否及びき裂の有無を点検する。 ④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1/6月 1/6月 1/6月 1/6月	
ケ 主索及び調速機ロープ	① 破断、磨耗及びさびの有無を点検し基準に適合していることを確認する。	1/6月	

点 検 項 目	点 検 内 容	周 期	備 考
	② 取付け状態の良否並びにダブルナット及び割りピンの劣化の有無を点検する。	1/6月	
	③ すべての主策が、ほぼ均等な張力であることを点検する。	1/3月	
セ 上部ファイナルリミットスイッチ	① 取付状態の良否を点検する。	1/月	
	② 作動の良否を点検する。	1/月	
ソ 誘導板及びリミットスイッチ	取付け状態の良否を点検する。	1/月	
4 乗場			
エ 乗り場の戸及び敷居	④ 敷居溝における異物等の有無を点検する。	1/月	異物等がある場合、除去を行なう。
5 ビット			
ク 下部ファイナルリミットスイッチ	① 取付状態の良否を点検する。	1/月	
	② 作動の良否を点検する。	1/月	
6 付加装置			
タ 戸開走行保護装置	① 制御基板の汚れの有無を点検する。	1/3月	
	② 制御基板コネクタの緩みの有無を点検する。	1/3月	
	③ 特定距離感知装置（かご位置検出器）の外観及び取付状態の良否を点検する。	1/3月	
	④ かごエプロンの取付状態及び寸法の良否を点検する。 また、さび及び腐食による劣化の有無を点検する。	1/3月	
(7) ダブルブレーキ式	① ブレーキライニングの磨耗及び油付着の有無を点検する。	1/月	
	② ブレーキ動作感知器（ブレーキスイッチ）の外観及び取付状態の良否を点検する。 また、作動の良否を点検する。	1/月	
(4) 待機型ローブブレーキ式	ブレーキライニングの磨耗及び油付着の有無を点検する。	1/月	

別表(2)

表2.6.2.5改 ロープ式エレベーター（マイコン制御）

点 検 項 目	点 検 内 容	周 期		備 考
		遠隔点検		
		なし	あり	
1 機械室				
エ 巻上機	② 歯当りの良否を点検する。	1/6月	1/6月	
	③ 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	④ 綱車のひび割れ、ロープ溝の磨耗及びロープスリップの有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1/6月	1/6月	
カ そらせ車	① ロープ溝の磨耗の有無及び取付け状態の良否を点検する。	1/6月	1/6月	
	③ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1/6月	1/6月	
サ 主索の緩み検出装置	作動の良否を点検する。	1/6月	1/6月	
セ タコジェネレータ	① 作動の良否を点検する。	1/月	1/3月	
	② 異常音、異常振動及び異常温度の有無を点検する。	1/月	1/3月	
	③ 駆動用Vベルトのテンション状態、破断、磨耗及び取り付け状態の良否を点検する。	1/月	1/3月	
	④ コンミュテータ（整流子）、カーボンブラシの荒損及び磨耗の有無を点検する。	1/3月	1/3月	
	⑤ かご速度帰還電圧を測定し、良否を確認する。	1/6月	1/6月	
ソ パルスジェネレータ (パルスエンコーダ)	① 作動の良否を点検する。	1/3月	1/3月	
	② 回転スリット作動時における異常音の有無を点検する。	1/3月	1/3月	
	③ センサー部をブローアにより清掃する。	1/年	1/年	
2 かご				
ウ かごの戸及び敷居	④ 敷居溝における異物等の有無を点検する。	1/月	1/3月	異物等がある場合、除去を行なう。

点 検 項 目	点 検 内 容	周期		備 考
		遠隔点検		
		なし	あり	
3 かごの周囲・昇降路				
カ かごつり車及びおもりのつり車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。 ② ロープ溝の磨耗の有無を点検する。 ③ 取付け状態の良否及びき裂の有無を点検する。 ④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1/6月	1/6月	
ク 主索及び調速機ロープ	① 破断、磨耗及びさびの有無を点検し、基準に適合していることを確認する。 ② 取付け状態の良否並びにダブルナット及び割りピンの劣化の有無を点検する。 ③ すべての主索が、ほぼ均等な張力であることを点検する。	1/6月	1/6月	
ス 上部ファイナルリミットスイッチ	① 取付状態の良否を点検する。 ② 作動の良否を点検する。	1/月	1/3月	
セ 誘導板及びリミットスイッチ	取付け状態の良否を点検する。	1/月	1/3月	
4 乗場				
エ 乗り場の戸及び敷居	④ 敷居溝における異物等の有無を点検する。	1/月	1/3月	異物等がある場合、除去を行なう。
5 ビット				
ク 下部ファイナルリミットスイッチ	① 取付状態の良否を点検する。 ② 作動の良否を点検する。	1/月	1/3月	
6 付加装置				
タ 戸開走行保護装置	① 制御基板の汚れの有無を点検する。 ② 制御基板コネクタの緩みの有無を点検する。 ③ 特定距離感知装置（かご位置検出器）の外観及び取付状態の良否を点検する。	1/3月	1/3月	

点 検 項 目	点 検 内 容	周 期		備 考
		遠隔点検		
		なし	あり	
(7) ダブル ブレーキ式	④ かごエプロンの取付状態及び寸法の良否を点検する。 また、さび及び腐食による劣化の有無を点検する。	1/3月	1/3月	
	① ブレーキライニングの磨耗及び油付着の有無を点検する。	1/月	1/3月	
	② ブレーキ動作感知器（ブレーキスイッチ）の外観及び取付状態の良否を点検する。 また、作動の良否を点検する。	1/月	1/3月	
(4) 待機型ローブブレーキ式	ブレーキライニングの磨耗及び油付着の有無を点検する。	1/月	1/3月	

別表 (3)

表2.6.2.8改 油圧式エレベーター

点 検 項 目	点 検 内 容	周 期		備 考
		遠隔点検		
		なし	あり	
1 かご				
ウ かごの戸及び敷居	④ 敷居溝における異物等の有無を点検する。	1/月	1/3月	異物等がある場合、除去を行なう。
3 かごの周囲・昇降路				
キ 主索及び調速機ロープ	① 破断、磨耗及びさびの有無を点検し、基準に適合していることを確認する。	1/6月	1/6月	
	② 取付け状態の良否並びにダブルナット及び割りビンの劣化の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	③ すべての主索が、ほぼ均等な張力であることを点検する。	1/3月	1/3月	
ク 主索の緩み検出装置	作動の良否を点検する。	1/6月	1/6月	
サ 上部ファイナルリミットスイッチ	① 取付状態の良否を点検する。	1/月	1/3月	
	② 作動の良否を点検する。	1/月	1/3月	
ス 頂部綱車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	② ロープ溝の磨耗の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	③ 取付け状態の良否及びき裂の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1/6月	1/6月	
セ 誘導板及びリミットスイッチ	取付け状態の良否を点検する。	1/月	1/3月	
ト ブランジャー頂部綱車(間接式に限る。)	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	② ロープ溝の磨耗の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	③ 取付け状態の良否及びき裂の有無を点検する。	1/6月	1/6月	

点 検 項 目	点 検 内 容	周 期		備 考
		遠隔点検		
		なし	あり	
4 乗場	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1/6月	1/6月	異物等がある場合、除去を行なう。
エ 乗り場の戸及び敷居	④ 敷居溝における異物等の有無を点検する。	1/月	1/3月	
5 ビット				
エ かご下綱車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	② ロープ溝の磨耗の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	③ 取付け状態の良否及びびき裂の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1/6月	1/6月	
ク 油圧シリンダー下綱車(間接式に限る。)	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	② ロープ溝の磨耗の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	③ 取付け状態の良否及びびき裂の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1/6月	1/6月	
セ 下部ファイナルリミットスイッチ	① 取付状態の良否を点検する。	1/月	1/3月	
	② 作動の良否を点検する。	1/月	1/3月	
6 付加装置				
タ 戸開走行保護装置	① 制御基板の汚れの有無を点検する。	1/3月	1/3月	
	② 制御基板コネクタの緩みの有無を点検する。	1/3月	1/3月	
	③ 特定距離感知装置(かご位置検出器)の外観及び取付状態の良否を点検する。	1/3月	1/3月	
	④ かごエプロンの取付状態及び寸法の良否を点検する。 また、さび及び腐食による劣化の有無を点検する。	1/3月	1/3月	
	⑤ 待機型逆止弁の作動の良否及び油漏れの有無を点検する。	1/月	1/3月	

別表 (4)

表2.6.2.6改 機械室なし及び階段室型エレベーター

点 検 項 目	点 検 内 容	周 期		備 考
		遠隔点検		
		なし	あり	
1 機器類				
ウ 巻上機	② 歯当りの良否を点検する。	1/6月	1/6月	
	③ 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	④ 綱車のひび割れ、ロープ溝の磨耗及びロープスリップの有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1/6月	1/6月	
コ パルスジェネレータ (パルスエンコーダ)	① 作動の良否を点検する。	1/3月	1/3月	
	② 回転スリット作動時における異常音の有無を点検する。	1/3月	1/3月	
	③ センサー部をブローアにより清掃する。	1/年	1/年	
2 かご				
ウ かごの戸及び敷居	④ 敷居溝における異物等の有無を点検する。	1/月	1/3月	異物等がある場合、除去を行なう。
3 かごの周囲・昇降路				
キ 主索及び調速機ロープ	① 破断、磨耗及びさびの有無を点検し、基準に適合していることを確認する。	1/6月	1/6月	
	② 取付け状態の良否並びにダブルナット及び割りピンの劣化の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	③ すべての主索が、ほぼ均等な張力であることを点検する。	1/3月	1/3月	
ク 主索の緩み検出装置	作動の良否を点検する。	1/6月	1/6月	
ス 上部ファイナルリミットスイッチ	① 取付状態の良否を点検する。	1/月	1/3月	
	② 作動の良否を点検する。	1/月	1/3月	
ソ 頂部綱車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	② ロープ溝の磨耗の有無を点検する。	1/6月	1/6月	
	③ 取付け状態の良否及びき裂の有無を点検する。	1/6月	1/6月	

点 検 項 目	点 検 内 容	周 期		備 考	
		遠隔点検			
		なし	あり		
タ 誘導板及びリミットスイッチ	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1/6月	1/6月	異物等がある場合、除去を行なう。	
	取付け状態の良否を点検する。	1/月	1/3月		
4 乗場					
エ 乗り場の戸及び敷居	④ 敷居溝に異物等の有無を点検する。	1/月	1/3月		
5 ピット					
エ かご下綱車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	1/6月	1/6月		
	② ロープ溝の磨耗の有無を点検する。	1/6月	1/6月		
	③ 取付け状態の良否及びき裂の有無を点検する。	1/6月	1/6月		
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1/6月	1/6月		
ク 下部ファイナルリミットスイッチ	① 取付状態の良否を点検する。	1/月	1/3月		
	② 作動の良否を点検する。	1/月	1/3月		
6 付加装置					
タ 戸開走行保護装置	① 制御基板の汚れの有無を点検する。	1/3月	1/3月		
	② 制御基板コネクタの緩みの有無を点検する。	1/3月	1/3月		
	③ 特定距離感知装置（かご位置検出器）の外観及び取付状態の良否を点検する。	1/3月	1/3月		
	④ かごエブロン取付状態及び寸法の良否を点検する。 また、さび及び腐食による劣化の有無を点検する。	1/3月	1/3月		
(7) ダブルブレーキ式	① ブレーキライニングの磨耗及び油付着の有無を点検する。	1/月	1/3月		
	② ブレーキ動作感知器（ブレーキスイッチ）の外観及び取付状態の良否を点検する。 また、作動の良否を点検する。	1/月	1/3月		
(4) 待機型ローブブレーキ式	ブレーキライニングの磨耗及び油付着の有無を点検する。	1/月	1/3月		

別表 (5)
遠隔監視装置

点 検 項 目	点 検 内 容	周 期	備 考
1 インターホン	① 監視センターとの通話試験を行い音量、明瞭度、雑音等の有無を点検する。 ② 配線接続部及び端子、ネジに緩みがないことを点検する。 ③ 信号回線における絶縁抵抗測定を行い良否を確認する。	1/月 1/年 1/年	
2 発信機	① 取付状態の良否を点検する。 ② 配線接続部及び端子、ネジに緩みがないことを点検する。 ③ 信号回線及び電源線における絶縁抵抗測定を行い良否を確認する。 ④ インターフェイス用リレーにおける外観及び動作確認をする。 ⑤ 電源電圧が適正であるか測定する。 ⑥ 蓄電池の電圧を測定する。 ⑦ 別紙ー1の監視項目ごとの異常信号発報試験を行い発信・受信状態が正常であることを確認する。	1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/3月 1/年	
3 設備補助盤	① 取付状態の良否を点検する。 ② 配線接続部及び端子、ネジに緩みがないことを点検する。 ③ 信号回線における絶縁抵抗測定を行い良否を確認する。 ④ インターフェイス用リレーにおける外観及び動作確認をする。	1/年 1/年 1/年 1/年	
4 設備制御盤	① 制御盤及び補助盤、発信機間における配線接続部及び端子、ネジに緩みがないことを点検する。 ② 信号回線における絶縁抵抗測定を行い良否を確認する。 ③ インターフェイス用リレーにおける外観及び動作確認をする。	1/年 1/年 1/年	
5 MDF	① 配線接続部及び端子、ネジに緩みがないことを点検する。 ② 信号回線における絶縁抵抗測定を行い良否を確認する。	1/年 1/年	
6 監視装置全般	① 部品の定期交換 ② その他、維持管理上必要な点検及び調整を行う。	1/年 1/年	

別表 (6)
昇降機防犯カメラ

点 検 項 目	点 検 内 容	周 期	備 考
1 レンズ (固定焦点)	① レンズ面に汚れがないことを確認する。なお、汚れがある場合は、清掃を行う。	1/月	
2 ハウジング(屋内型)、カメラカバー	① カメラカバーの破損及びケース取付け状況の良否を点検する。	1/月	
	② カメラカバーの外側の清掃を行う。	1/月	
	③ カメラカバーの内側の汚損状況確認については、映像確認による。 なお、画像が不鮮明の場合(汚れがある場合)は、内側の清掃を行う。	1/月	
3 VTR	① 昇降機利用時に映像・(音声)が正常に記録され、正常に再生できることを確認する。	1/月	
	② かご上等に適正な状態で固定し設置されているか、損傷がないかを確認する。	1/月	
4 デジタルビデオレコーダー	① 昇降機利用時に映像・(音声)が正常に記録され、正常に再生できること 168H以上の記録が保存されているかを確認する。	1/月	
	② かご上等に適正な状態で固定し設置されているか、損傷がないかを確認する。	1/月	

別表(7) 遠隔点検内容

ロープ式エレベーター（マイコン制御）

点検項目	点検内容	周期	備考
1 性能点検			
ア 起動状態	起動の良否を点検する。 ・起動信号に対し変動が無いを確認する。	1/月	
イ 加速走行状態	加速の良否を点検する。 ・起動から定格速度に達するまでが基準値内であることを確認する。	1/月	基準値は製造者の標準仕様による。
ウ 定常走行状態	定常速度の良否を点検する。 ・定常速度に達してからの速度変動が基準値内であることを確認する。	1/月	基準値は製造者の標準仕様による。
エ 減速走行状態	減速の良否を点検する。 ・減速開始から停止するまでが基準値内であることを確認する。	1/月	基準値は製造者の標準仕様による。
オ 着床状態	着床段差の有無を点検する。 ・着床時に停止位置が基準値内であることを確認する。	1/月	基準値は製造者の標準仕様による。
2 各機器の点検			
ア 制御盤の温度	制御盤の温度の良否を点検する。 ・温度センサーにて温度異常がないを確認する。	1/月	
イ 制御機器の状態	作動の良否を点検する。 ・制御機器の信号に異常がないを確認する。	1/月	
ウ 電磁ブレーキの異常の有無	電磁ブレーキ動作状態の異常の有無を点検する。 ・ブレーキ信号に対してブレーキが正常に作動しているか確認する。	1/月	
エ かご内の行先階ボタンの状態	作動の良否を点検する。 ・行先ボタンが継続して動作していないか確認する。	1/月	
オ インターホンの状態	① 連絡装置の異常の有無を点検する。 ・外部連絡装置用電源（バッテリー）電圧が低下していないこと、又はインターホン機能に異常がないを確認する。 ② 通信回線の異常の有無を点検する。 ・監視センターからの定期的な通信により電話回線が正常であることを確認する。	1/月 1/月	

点 検 項 目	点 検 内 容	周 期	備 考
カ ドアの開閉状態	戸の開閉状態及び開閉時間の良否を点検する。 ・戸開閉信号に対して正常に動作しているか確認する。	1/月	
キ 乗場ボタンの状態	乗場呼びの作動の良否を点検する。 ・乗場呼びボタンが継続して動作していないか確認する。	1/月	
ク ドアスイッチの状態	作動の良否を点検する。 ・戸開閉信号に対しゲートスイッチとドアスイッチが正常に作動しているか確認する。	1/月	
3 利用状態			
ア かごの走行距離	かごの走行距離を確認する。	1/月	
イ 走行時間又は起動回数	走行時間又は起動回数を確認する。	1/月	
ウ ドアの開閉回数	ドアの開閉回数を確認する。	1/月	

別表（8）遠隔点検内容
油圧式エレベーター

点 検 項 目	点 検 内 容	周 期	備 考
1 性能点検			
ア 起動状態	起動の良否を点検する。 ・起動信号に対し変動が無いか確認する。	1/月	
イ 加速走行状態	加速の良否を点検する。 ・起動から定格速度に達するまでが基準値内であることを確認する。	1/月	基準値は製造者の標準仕様による。
ウ 定常走行状態	定常速度の良否を点検する。 ・定常速度に達してからの速度変動が基準値内であることを確認する。	1/月	基準値は製造者の標準仕様による。
エ 減速走行状態	減速の良否を点検する。 ・減速開始から停止するまでが基準値内であることを確認する。	1/月	基準値は製造者の標準仕様による。
オ 着床状態	着床段差の有無を点検する。 ・着床時に停止位置が基準値内であることを確認する。	1/月	基準値は製造者の標準仕様による。
2 各機器の点検			
ア 制御盤の温度	制御盤の温度の良否を点検する。 ・温度センサーにて温度異常がないか確認する。	1/月	
イ 制御機器の状態	作動の良否を点検する。 ・制御機器の信号に異常がないことを確認する。	1/月	
ウ かご内の行先階ボタンの状態	作動の良否を点検する。 ・行先ボタンが継続して動作していないか確認する。	1/月	
エ インターホンの状態	① 連絡装置の異常の有無を点検する。 ・外部連絡装置用電源（バッテリー）電圧が低下していないこと、又はインターホン機能に異常がないことを確認する。	1/月	
	② 通信回線の異常の有無を点検する。 ・監視センターからの定期的な通信により電話回線が正常であることを確認する。	1/月	
オ ドアの開閉状態	戸の開閉状態及び開閉時間の良否を点検する。 ・戸開閉信号に対して正常に動作しているか確認する。	1/月	

点 検 項 目	点 検 内 容	周 期	備 考
カ 乗場ボタンの状態	乗場呼びの作動の良否を点検する。 ・乗場呼びボタンが継続して動作していないか確認する。	1 / 月	
キ ドアスイッチの状態	作動の良否を点検する。 ・戸開閉信号に対しゲートスイッチとドアスイッチが正常に作動しているか確認する。	1 / 月	
3 利用状態			
ア かごの走行距離	かごの走行距離を確認する。	1 / 月	
イ 走行時間又は起動回数	走行時間又は起動回数を確認する。	1 / 月	
ウ ドアの開閉回数	ドアの開閉回数を確認する。	1 / 月	

別表（9）遠隔点検内容
機械室なしエレベーター

点 検 項 目	点 検 内 容	周 期	備 考
1 性能点検			
ア 起動状態	起動の良否を点検する。 ・起動信号に対し変動が無いを確認する。	1/月	
イ 加速走行状態	加速の良否を点検する。 ・起動から定格速度に達するまでが基準値内であることを確認する。	1/月	基準値は製造者の標準仕様による。
ウ 定常走行状態	定常速度の良否を点検する。 ・定常速度に達してからの速度変動が基準値内であることを確認する。	1/月	基準値は製造者の標準仕様による。
エ 減速走行状態	減速の良否を点検する。 ・減速開始から停止するまでが基準値内であることを確認する。	1/月	基準値は製造者の標準仕様による。
オ 着床状態	着床段差の有無を点検する。 ・着床時に停止位置が基準値内であることを確認する。	1/月	基準値は製造者の標準仕様による。
2 各機器の点検			
ア 制御盤の温度	制御盤の温度の良否を点検する。 ・温度センサーにて温度異常がないを確認する。	1/月	
イ 制御機器の状態	作動の良否を点検する。 ・制御機器の信号に異常がないことを確認する。	1/月	
ウ 電磁ブレーキの異常の有無	電磁ブレーキ動作状態の異常の有無を点検する。 ・ブレーキ信号に対してブレーキが正常に作動しているか確認する。	1/月	
エ かご内の行先階ボタンの状態	作動の良否を点検する。 ・行先ボタンが継続して動作していないか確認する。	1/月	
オ インターホンの状態	① 連絡装置の異常の有無を点検する。 ・外部連絡装置用電源（バッテリー）電圧が低下していないこと、又はインターホン機能に異常がないことを確認する。 ② 通信回線の異常の有無を点検する。 ・監視センターからの定期的な通信により電話回線が正常であることを確認する。	1/月 1/月	

点 検 項 目	点 検 内 容	周 期	備 考
カ ドアの開閉状態	戸の開閉状態及び開閉時間の良否を点検する。 ・戸開閉信号に対して正常に動作しているか確認する。	1 / 月	
キ 乗場ボタンの状態	乗場呼びの作動の良否を点検する。 ・乗場呼びボタンが継続して動作していないか確認する。	1 / 月	
ク ドアスイッチの状態	作動の良否を点検する。 ・戸開閉信号に対しゲートスイッチとドアスイッチが正常に作動しているか確認する。	1 / 月	
3 利用状態			
ア かごの走行距離	かごの走行距離を確認する。	1 / 月	
イ 走行時間又は起動回数	走行時間又は起動回数を確認する。	1 / 月	
ウ ドアの開閉回数	ドアの開閉回数を確認する。	1 / 月	

(別紙-1)

遠隔監視対象設備一覧表

監視設備	監視項目	監視内容	備考
昇降機	直接通話	閉じ込め事故検出時、利用者がかご内インターホンボタンを押すことにより監視センターとかご内との通話が可能になる状態	
	閉じ込め	昇降機が階間停止又は着床状態で扉が開かず、利用者がかご内に閉じ込められた状態	
	運転異常	昇降機が正常な運転を行っていない状態	
	起動不能	安全装置等により、一定時間以上昇降機が起動しない状態	
	冠水管制	ピットに水が浸入して、昇降機が休止した状態	
	動力電源停電 100V電源停電		可能な機種のみ
	ドア開閉故障	ドアの閉まり切らず・開き切らず	
給水設備 ・屋上水槽方式 ・圧力タンク方式	揚水ポンプ№1号	3E、サーマル、漏電	電氣的故障
	揚水ポンプ№2号		
	高置水槽	滴水・減水	機械的故障
	受水槽	滴水・減水	
	圧力タンク給水装置	吐出圧異常	
	点検作業中		
	同上スイッチ切り忘れ		
給水設備 増圧方式	増圧ポンプ (1,2号機ポンプ)	電子サーマル、漏電、インバータトリップ、圧力低下	1、2号機含め一括故障
	運転圧力	吸込圧力異常低下	
	点検作業中		
	同上スイッチ切り忘れ		
中水道設備	揚水ポンプ№1号	3E、サーマル、漏電	電氣的故障
	揚水ポンプ№2号		
	高置水槽	滴水・減水	機械的故障

	受水槽	満水・減水	
	点検作業中		
	同上スイッチ切り忘れ		
排水設備	排水槽	満水	電氣的故障
	排水ポンプ	故障	電氣的故障
湧水設備 (雨水設備)	貯水槽	満水	電氣的故障
	排水ポンプ	故障	電氣的故障
防災設備 (消防用設備等)	自動火災報知設備 受信機 (火災受信)	火災受信	
	消火ポンプ (起動)	起動	
	消火ポンプ (故障)	故障	
	その他 (起動・故障)	故障・起動	
その他設備	その他機器	故障	各種故障

(別紙-2)

ロープ式(非常用)エレベーター (リレー制御)点検報告書				点検年月日		年 月 日	
お客さま番号				受託者名			
住宅名、号棟				御中		点検実施者	
点検項目		判断結果		点検項目		判断結果	
号機				号機			
機械室	1	機械室への通行及び出入り口		59	昇降路		
	2	室内環境		60	乗場ボタン		
	3	主開閉器、受電盤、制御盤、駆動盤及び信号盤		61	位置表示灯		
	4	階床選択機		62	非常解錠装置		
	5	巻上機		63	乗場の戸及び敷居		
	6	電磁ブレーキ		64	ドアインターロックスイッチ		
	7	そらせ車		65	ドアクローザ		
	8	電動機及び電動発電機		66	乗場の戸ハンガーローラ		
	9	かご側調速機		67	乗場の戸連動ロープ及びチェーン		
	10	つり合いおもり側調速機		68	ドアレール		
	11	機器の耐震対策		69	光電装置		
	12	主索の緩み検出装置		70	環境状況		
	13	かご速度検出器		71	保守用停止スイッチ		
	14	昇降路との貫通部分		72	非常止め装置		
	15	タコジェネレータ		73	非常止めロープ		
	かご	16	パルスジェネレータ (パルスコーダ)		74	緩衝器	
17		運行状態		75	ガバナロープ用及びその他の張り車		
18		かご室の周壁、天井及び床		76	移動ケーブル		
19		かごの戸及び敷居		77	下部ファイナルリミットスイッチ		
20		かごの戸ハンガーローラ		78	つり合いロープ(鎖)及び取付部		
21		かごの戸連動ロープ及びチェーン		79	つり合いおもり底部隙間		
22		ドアレール		80	タイダウンセーフティ		
23		かごの戸のスイッチ		81	耐震対策		
24		戸閉め安全装置		82	中央監視盤		
25		かご操作盤		83	地震時管制運転装置		
26		かご内位置表示灯		84	火災時管制運転装置		
27		外部への連絡装置		85	自家発時管制運転装置		
28		照 明		86	停電時救出運転装置		
29		換気扇及びファン		87	ビット冠水時管制運転装置		
30		停止スイッチ		88	閉じ込め時リスタート運転装置		
付加装置		31	注意板の表示		89	長尺物搬れ管制運転装置	
	32	停電灯装置		90	緊急地震速報連動運転装置		
	33	各階強制停止装置		91	自動診断修復旧運転装置		
	34	かご床先と昇降路壁の水平距離		92	オートアナウンス装置		
	35	光電装置		93	遠隔監視装置		
	36	側部救出口		94	超音波ドアセーフティ		
	37	専用操作盤(車いす兼用の場合)		95	マルチビームドアセーフティ		
	38	鍵及び手すり(車いす兼用の場合)		96	乗場戸連動構造		
	39	床合せ補正装置		97	戸開走行保護装置		
	40	かごの上部の外観		98	運行状態		
	41	非常救出口		99	制御盤及び信号盤		
	42	戸の開閉装置		100	かご呼び戻し装置		
	43	リタイアリングカム		101	一次及び二次消防運転		
	44	かご上安全スイッチ及び運転装置		102	非常標識及び表示灯		
	45	階床選択機スチールテープ		103	予備電源		
	46	かごつり車及びおもりのつり車		104	かご上の電気設備		
47	ガイドシュー又はローラーガイド		105	ビット内のスイッチ類			
48	主索及び調速機ロープ		106	ビット内の環境状況			
49	ガイドレール及びブラケット		107	中央監視盤			
50	はかり装置		108	中央監視室との連絡装置			
かごの周囲及び昇降路	51	つり合いおもり		記事 ・当年度定期検査実施予定月 月 ・当月点検実施点検周期 1/月・1/3月・1/6月・1/年 業務責任者			
	52	つり合いおもりの非常止め装置					
	53	上部ファイナルリミットスイッチ					
	54	誘導板及びリミットスイッチ					
	55	中間つなぎ箱及び配管					
	56	着床装置					
	57	給油器					
	58	終端階強制減速装置					

判定マーク：良＝異常なし、△＝整備等実施(凡用範囲内)、×＝異常あり(凡用範囲外)、／＝作業外項目、－＝該当箇所なし

ロープ式(非常用)エレベーター (マイコン制御)点検報告書				点検年月日		年 月 日	
お客さま番号				受託者名			
住宅名、号棟				御中		点検実施者	
点検項目		判断結果		点検項目		判断結果	
号機				号機			
機械室	1	機械室への通行及び出入り口		乗場	59	位置表示灯	
	2	室内環境			60	非常解錠装置	
	3	主開閉器、受電盤、制御盤、駆動盤及び信号盤			61	乗場の戸及び敷居	
	4	巻上機			62	ドアインターロックスイッチ	
	5	電磁ブレーキ			63	ドアクローザ	
	6	そらせ車			64	乗場の戸ハンガーローラ	
	7	電動機			65	乗場の戸連動ロープ及びチェーン	
	8	かご側調速機			66	ドアレール	
	9	つり合いおもり側調速機			67	光電装置	
	10	機器の耐震対策			68	環境状況	
	11	主索の緩み検出装置			69	保守用停止スイッチ	
	12	かご速度検出器			70	非常止め装置	
	13	昇降路との貫通部分			71	非常止めロープ	
	14	タコジェネレータ			72	緩衝器	
	15	パルスジェネレータ(パルスコンダクター)			73	ガバナロープ用及びその他の張り車	
かご	16	運行状態		74	移動ケーブル		
	17	かご室の周壁、天井及び床		75	下部ファイナルリミットスイッチ		
	18	かごの戸及び敷居		76	つり合いロープ(鎖)及び取付部		
	19	かごの戸ハンガーローラ		77	つり合いおもり底部隙間		
	20	かごの戸連動ロープ及びチェーン		78	タイダウンセーフティ		
	21	ドアレール		79	耐震対策		
	22	かごの戸のスイッチ		80	中央監視盤		
	23	戸閉め安全装置		81	地震時管制運転装置		
	24	かご操作盤		82	火災時管制運転装置		
	25	かご内位置表示灯		83	自家発時管制運転装置		
	26	外部への連絡装置		84	停電時救出運転装置		
	27	照 明		85	ビット冠水時管制運転装置		
	28	換気扇及びファン		86	閉じ込め時リスタート運転装置		
	29	停止スイッチ		87	長尺物振れ管制運転装置		
	30	注意銘板の表示		88	緊急地震速報連動運転装置		
かごの周囲及び昇降路	31	停電灯装置		89	自動診断復旧運転装置		
	32	各階強制停止装置		90	オートアナウンス装置		
	33	かご床先と昇降路壁の水平距離		91	遮断監視装置		
	34	光電装置		92	超音波ドアセフティ		
	35	側部救出口		93	マルチビームドアセフティ		
	36	専用操作盤(車いす兼用の場合)		94	乗場戸遠隔構造		
	37	鍵及び手すり(車いす兼用の場合)		95	戸開走行保護装置		
	38	床合せ補正装置		96	運行状態		
	39	かごの上部の外観		97	制御盤及び信号盤		
	40	非常救出口		98	かご呼び戻し装置		
	41	戸の開閉装置		99	一次及び二次消防運転		
	42	リタイアリングカム		100	非常標識及び表示灯		
	43	かご上安全スイッチ及び運転装置		101	予備電源		
	44	かごつり車及びおもりのつり車		102	かご上の電気設備		
	45	ガイドシュー又はローラーガイド		103	ビット内のスイッチ類		
46	主索及び調速機ロープ		104	ビット内の環境状況			
47	ガイドレール及びブラケット		105	中央監視盤			
48	はかり装置		106	中央監視室との連絡装置			
49	つり合いおもり		記事	・当年度定期検査実施予定月			
50	つり合いおもりの非常止め装置			・当月点検実施点検周期 1/月・1/3月・1/6月・1/年			
51	上部ファイナルリミットスイッチ						
52	誘導板及びリミットスイッチ						
53	中間つなぎ箱及び配管						
54	着床装置						
55	給油器						
56	終端強制減速装置						
57	昇降路						
58	乗場ボタン						
				業務責任者			

判定マーク：良＝異常なし、△＝整備等実施(凡用範囲内)、×＝異常あり(凡用範囲外)、／＝作業外項目、－＝該当箇所なし

油圧式エレベーター点検報告書					点 検 年 月 日		年 月 日			
お 客 さ ま 番 号					受託者名					
住 宅 名 、 号 棟										
御 中					点 検 実 施 者					
点検項目			判 断 結 果		点検項目			判 断 結 果		
号機					号機					
機 械 室	パ ワ ー エ レ ベ ー タ ー	1	機械室への通行及び出入り口			か ご の 周 囲 及 び 昇 降 路	60	中間つなぎ箱及び配管		
		2	室内環境				61	着床装置		
		3	消火器等				62	給油器		
		4	土間閉鎖、受電盤、南海線、駆動盤及び信号盤				63	油圧シリンダー及びブランチャー		
		5	電動機				64	ブランチャー離脱防止装置		
		6	圧力計				65	ブランチャー頂部綱車		
		7	ポンプ				66	昇降路		
		8	駆動ベルト				67	乗場ボタン		
		9	油圧タンク				68	位置表示灯		
		10	安全弁				69	非常解錠装置		
		11	逆止弁				70	乗場の戸及び敷居		
		12	手動下降弁				71	ドアインターロックスイッチ		
		13	油フィルター				72	ドアクローザ		
		14	電磁バルブ				73	乗場の戸ハンガーローラ		
		15	オイルクーラー用冷却ファン				74	乗場の戸運動ロープ及びチェーン		
		16	水冷クーラー用冷却水量				75	ドアレール		
		17	油圧流量コントロールモーター				76	光電装置など		
		18	油圧流量コントロール装置				77	環境状況		
		19	圧力配管				78	保守用停止スイッチ		
		20	高圧ゴムホース				79	非常止め装置		
		21	空転防止装置				80	かご下綱車		
		22	機器の耐震対策				81	緩衝器		
か ご	パ ワ ー エ レ ベ ー タ ー	23	運行状態			ビ ッ ト	82	かごと緩衝器との距離		
		24	かご室の周壁、天井及び床				83	油圧シリンダー下綱車		
		25	かごの戸及び敷居				84	油戻し装置		
		26	かごの戸ハンガーローラ				85	ガバナロープ用及びその他の張り車		
		27	かごの戸運動ロープ及びチェーン				86	かご調速機		
		28	ドアレール				87	かご速度検出器		
		29	かごの戸のスイッチ				88	移動ケーブル		
		30	戸閉め安全装置				89	下部ファイナルリミットスイッチ		
		31	かご操作盤				90	底部安全距離確保スイッチ		
		32	かご内位置表示灯				91	耐震対策		
		33	外部への連絡装置				92	中央監視盤		
		34	照 明				93	地震時管制運転装置		
		35	換気扇及びファン				94	火災時管制運転装置		
36	停止スイッチ			95	自家発時管制運転装置					
37	注意銘板の表示			96	停電時救出運転装置					
38	停電灯装置			97	ビット冠水時管制運転装置					
39	各階強制停止装置			98	閉じ込め時リスタート運転装置					
40	かご床先と昇降路壁の水平距離			99	長尺物搬れ管制運転装置					
41	光電装置			100	緊急地震速報運動運転装置					
42	専用操作盤（車いす兼用の場合）			101	自動診断修復旧運転装置					
43	鏡及び手すり（車いす兼用の場合）			102	オートアナウンス装置					
44	床合せ補正装置			103	遠隔監視装置					
45	ドアゾーン行過ぎ制限装置			104	超音波ドアセフティ					
か ご の 周 囲 及 び 昇 降 路	パ ワ ー エ レ ベ ー タ ー	46	かごの上部の外観			付 加 装 置	105	マルチビームドアセフティ		
		47	非常救出口				106	乗場戸遮煙構造		
		48	戸の開閉装置				107	戸開走行保護装置		
		49	リタイアリングカム				108	運行状態		
		50	かご上安全スイッチ及び運転装置				109	制動盤及び信号盤		
		51	ガイドシュー又はローラーガイド							
		52	主索及び調速機ロープ							
		53	主索の緩み検出装置							
		54	ガイドレール及びブラケット							
		55	はかり装置							
		56	上部ファイナルリミットスイッチ							
		57	頂部安全距離確保スイッチ							
		58	頂部綱車							
		59	誘導板及びリミットスイッチ							
記事					・当年度定期検査実施予定月 月 ・当月点検実施点検周期 1/月・1/3月・1/6月・1/年					
業務責任者										

判定マーク：良＝異常なし、△＝整備等実施（7/12範囲内）、×＝異常あり（7/12範囲外）、／＝作業外項目、－＝該当箇所なし

機械室なし及び階段室型エレベーター 点検報告書					点検年月日		年 月 日		
お客さま番号					受託者名				
住宅名、号楼					御中				
御中					点検実施者				
点検項目				判断結果		点検項目			
号機						号機			
機器類	1	主開閉器、受電盤、制御盤、配線盤及び信号盤				60	ドアクローザ		
	2	制御盤カバースイッチ				61	乗場の戸ハンガーローラ		
	3	巻上機				62	乗場の戸連動ロープ及びチェーン		
	4	電磁ブレーキ				63	ドアレール		
	5	電動機				64	光電装置など		
	6	かご側調速機				65	ブレーキ開放装置		
	7	つり合いおもり側調速機				66	環境状況		
	8	機器の耐震対策				67	保守用停止スイッチ		
	9	かご速度検出器				68	非常止め装置		
	10	パルスジェネレータ（パルスコグナ）				69	かご下綱車		
乗場	11	運行状態				70	緩衝器		
	12	かご室の昇降、天井及び床				71	ガバナロープ用及びその他の張り車		
	13	かごの戸及び敷居				72	移動ケーブル		
	14	かごの戸ハンガーローラ				73	下部ファイナルリミットスイッチ		
	15	かごの戸連動ロープ及びチェーン				74	底部安全距離確保スイッチ		
	16	ドアレール				75	かご下降防止装置		
	17	かごの戸のスイッチ				76	ビット冠本スイッチ		
	18	戸閉め安全装置				77	つり合いロープ（鎖）及び取付部		
	19	かご操作盤				78	つり合いおもり底部隙間		
	20	かご内位置表示灯				79	耐震対策		
付加装置	21	外部への連絡装置				80	中央監視盤		
	22	照 明				81	地震時管制運転装置		
	23	換気扇及びファン				82	火災時管制運転装置		
	24	停止スイッチ				83	自家地時管制運転装置		
	25	注意総板の表示				84	停電時救出運転装置		
	26	停電灯装置				85	ビット冠本時管制運転装置		
	27	各階強制停止装置				86	閉じ込め時リスタート運転装置		
	28	かご床先と昇降路壁の水平距離				87	長尺物振れ管制運転装置		
	29	光電装置				88	緊急地震速報連動運転装置		
	30	側部救出口				89	自動診断回復旧運転装置		
かごの周囲及び昇降路	31	専用操作盤（車いす兼用の場合）				90	オートアナウンス装置		
	32	鍵及び手すり（車いす兼用の場合）				91	遠隔監視装置		
	33	床合せ補正装置				92	超音波ドアセフティ		
	34	かごの上部の外観				93	マルチビームドアセフティ		
	35	非常救出口				94	乗場戸連動構造		
	36	戸の開閉装置				95	戸開走行保護装置		
	37	かご上安全スイッチ及び運転装置				96	運行状態		
	38	おもりのつり車				97	制御盤及び信号盤		
	39	ガイドシュー又はローラーガイド							
	40	主索及び副連動ロープ							
乗場	41	主索の緩み検出装置							
	42	ガイドレール及びブラケット							
	43	はかり装置							
	44	つり合いおもり							
	45	つり合いおもりの非常止め装置							
	46	上部ファイナルリミットスイッチ							
	47	頂部安全距離確保スイッチ							
	48	頂部綱車							
	49	誘導板及びリミットスイッチ							
	50	中間つなぎ箱及び配管							
乗場	51	着床装置							
	52	給油器							
	53	終端強制減速装置							
	54	昇降路							
	55	乗場ボタン							
	56	位置表示灯							
	57	非常解錠装置							
	58	乗場の戸及び敷居							
	59	ドアインターロックスイッチ							
						記事			
					・当年度定期検査実施予定月 月 ・当月点検実施点検周期 1/月・1/3月・1/6月・1/年				
					業務責任者				

判定マーク：良＝異常なし、△＝整備等実施（76%範囲内）、×＝異常あり（76%範囲外）、／＝作業外項目、－＝該当箇所なし

遠隔監視装置点検報告書		点 検 年 月 日		年 月 日			
お 客 さま 番 号		受託者名					
住宅名、号棟							
御中		点 検 実 施 者					
点検項目	判断基準	号機	点検結果				
			計測値	判定	計測値	判定	計測値
インターホン	1 監視センター間通話において、音量、明瞭度が良好で雑音がない						
	2 配線接続部及び端子、ネジに緩みがない						
	3 信号回線における絶縁抵抗が良好である						
発信機	4 取付状態が良好である						
	5 配線接続部及び端子、ネジに緩みがない						
	6 信号回線における絶縁抵抗が良好である($M\Omega$ 以上)						
	7 インターフェイス用リレーにおける外観及び動作に異常がない						
	8 電源電圧が適正である (V ～ V)						
	9 蓄電池の電圧が適正である (V ～ V)						
	10 電源線における絶縁抵抗が良好である						
	11 監視項目ごとにおける発信・受信が正常である						
設備補助盤	12 取付状態が良好である						
	13 配線接続部及び端子、ネジに緩みがない						
	14 信号回線における絶縁抵抗が良好である($M\Omega$ 以上)						
	15 インターフェイス用リレーにおける外観及び動作に異常がない						
設備制御盤	16 制御盤及び補助盤、発信機間における配線接続部及び端子、ネジに緩みがない						
	17 信号回線における絶縁抵抗が良好である						
	18 インターフェイス用リレーにおける外観及び動作に異常がない						
MDF	19 配線接続部及び端子、ネジに緩みがない						
	20 信号回線における絶縁抵抗が良好である($M\Omega$ 以上)						
記事							

業務責任者							

判定マーク：良＝異常なし、△＝整備等実施（70%範囲内）、□＝要注意、×＝異常あり／＝作業外項目、－＝該当箇所なし
※発報試験報告書を添付のこと

遠隔監視装置発報試験報告書				試 験 年 月 日		年 月 日	
お 客 さま 番 号				受託者名			
住宅名、号楼				御 中		試 験 実 施 者	
設備項目	発報試験項目・内容			判断基準	試験結果		
				号機又は機種			
昇降機	1	直接通話	監視センターとかが内通話が良好である				
	2	閉じ込め	昇降機が閉じ込め又は着床状態で扉が開かない時、確実に監視センターで異常信号を受信できる				
	3	運転異常	昇降機が正常な運転を行っていない時、確実に監視センターで異常信号を受信できる				
	4	起動不能	昇降機が安全装置等の作用により一定時間以上起動しない時、確実に監視センターで異常信号を受信できる				
	5	冠水管制	ビッドに水が浸入して、昇降機が休止した時、確実に監視センターで異常信号を受信できる				
給水設備	屋上水槽方式・圧力タンク方式	6	給水ポンプNo.1号（3E、サーマル、漏電）※電気的故障	3E、サーマル、漏電遮断器が動作した時、確実に監視センターで異常信号を受信できる			
		7	給水ポンプNo.2号（3E、サーマル、漏電）※電気的故障	3E、サーマル、漏電遮断器が動作した時、確実に監視センターで異常信号を受信できる			
		8	高置水槽（満水・減水）※機械的故障	高置水槽の満水・減水時、確実に監視センターで異常信号を受信できる			
		9	受水槽（満水・減水）※機械的故障	受水槽の満水・減水時、確実に監視センターで異常信号を受信できる			
		10	吐出圧異常（圧力タンク）※機械的故障	圧力スイッチ作動時、確実に監視センターで異常信号を受信できる			
		11	点検作業中	点検作業中スイッチONの時、確実に監視センターで信号を受信できる			
	増圧方式	12	同上スイッチ切り忘れ	点検作業中スイッチを作業後復旧しなかった時、確実に監視センターで異常信号を受信できる			
		13	増圧ポンプNo.1,2号機ポンプ（電子サーマル、漏電、インバータトリップ、圧力低下）	電子サーマル動作、漏電、インバータトリップ、圧力低下の状態時、確実に監視センターで異常信号を受信できる			
		14	運転圧力（吸込圧力異常低下）	吸込み圧力低下時、確実に監視センターで異常信号を受信できる			
		15	点検作業中	点検作業中スイッチONの時、確実に監視センターで信号を受信できる			
		16	同上スイッチ切り忘れ	点検作業中スイッチを作業後復旧しなかった時、確実に監視センターで異常信号を受信できる			
		中水道設備	17	中水ポンプNo.1号（3E、サーマル、漏電）※電気的故障	3E、サーマル、漏電遮断器が動作した時、確実に監視センターで異常信号を受信できる		
	18		中水ポンプNo.2号（3E、サーマル、漏電）※電気的故障	3E、サーマル、漏電遮断器が動作した時、確実に監視センターで異常信号を受信できる			
	19		高置水槽（満水・減水）※機械的故障	高置水槽の満水・減水時、確実に監視センターで異常信号を受信できる			
	20		受水槽（満水・減水）※機械的故障	受水槽の満水・減水時、確実に監視センターで異常信号を受信できる			
	21		点検作業中	点検作業中スイッチONの時、確実に監視センターで信号を受信できる			
22	同上スイッチ切り忘れ		点検作業中スイッチを作業後復旧しなかった時、確実に監視センターで異常信号を受信できる				
排水設備	23	排水槽（満水）※電気的故障	排水槽の満水時、確実に監視センターで異常信号を受信できる				
	24	排水ポンプ（故障）※電気的故障	排水ポンプ故障時、確実に監視センターで異常信号を受信できる				
湧水設備（雨水設備）	25	貯水槽（満水）※電気的故障	貯水槽の満水時、確実に監視センターで異常信号を受信できる				
	26	排水ポンプ（故障）※電気的故障	排水ポンプ故障時、確実に監視センターで異常信号を受信できる				
防災設備（消防用設備等）	27	自動火災報知設備受信機（火災受信）	受信機が火災信号受信時、確実に監視センターで異常信号を受信できる				
	28	消火ポンプ（起動）	消火ポンプ起動時、確実に監視センターで異常信号を受信できる				
	29	消火ポンプ（故障）	消火ポンプ故障時、確実に監視センターで異常信号を受信できる				
	30	その他（起動・故障）	その他消防用設備等における起動・故障時、確実に監視センターで異常信号を受信できる				
その他設備	31	その他機器	その他機器の各種故障時、確実に監視センターで異常信号を受信できる				

判定マーク：良＝異常なし、△＝要注意、×＝異常あり／＝作業外項目、－＝該当箇所なし

※発報試験データを添付のこと

業務責任者

昇降機防犯カメラ点検報告書		点 検 年 月 日		年 月 日	
お 客 さ ま 番 号		受託者名			
住宅名、号棟					
御中		点 検 実 施 者			
点検項目	判断基準	号機	点検結果		
			判定	判定	判定
固定式カメラ	1 フォーカスが適正である				
	2 オートホワイトバランス動作が正常である（カラーの場合）				
	3 監視対象の映像が白つぶれとなっていない				
	4 ケーブルの破損、接点に緩みがなく、ネジの締付け状態等が適正である。				
	5 画面上に監視に障害となる焼付け、白点、黒点等がない				
	6 支持金物・支柱、建物側の取付け部にぐらつき、傾き及び著しいさび、腐食がない				
	7 支持金物・支柱、建物側の取付け部にネジの緩み、紛失がない				
レンズ【固定焦点】	8 各レンズ固有のアイリス、フォーカス、ズーム機構等の機能が正常である				
	9 レンズ締付け及びロックが確実にしている				
ハウジング【屋外形】、カメラカバー	10 レンズ面に汚れがない（画像確認による）				
	11 カメラカバーの破損及びケースの取付けボルトに緩みがない				
	12 カメラカバーの外側の清掃				
	13 カメラカバーの内側の確認（画像確認による）				
	14 ケースの腐食、水濡れ及び配線に異常がない				
	15 ワイパー、デフロスタ及びヒーターの機能動作が正常である				
	16 空冷ファンの作動時に異常音、異常発熱、通風孔の閉塞がない				
VTR	17 支持金物・支柱、建物側の取付け部にぐらつき、傾き及び著しいさび、腐食がない				
	18 再生、停止、巻き戻し、早送り、スロー、一時停止（静止画）等の操作が表示どおりできる				
	19 ビデオヘッド、テープ走行系及び駆動系の清掃をする				
	20 スイッチングポイントの点検で、垂直同期の前線より6.5日前にある				
	21 トラッキングプリセットの点検で、トラッキングつまみが中心位置で正常な画面となる				
	22 ボーズ/スチル画像の点検で、正常な静止画像となる				
	23 スロートラッキングプリセットの点検で、スロー再生時、ノイズで見づらい画像とならない				
	24 アライメントテープ（又はテストテープ）により映像、音声共に正常に再生できる				
	25 映像、音声共にテスト信号を入力して記録・再生が正常にできる				
	26 ケーブルの破損、接点に緩みがなく、ネジの締付け状態等が適正である				
	27 昇降機利用時、正常に映像・（音声）が記録され、正常に再生できる				
デジタルビデオレコーダー	28 かご上等に適正な状態で固定し設置され、損傷がない				
	29 再生、停止、巻き戻し、早送り、スロー、一時停止（静止画）等の操作が表示どおりできる				
	30 昇降機利用時、正常に映像・（音声）が記録され、正常に再生できる				
	31 バックアップメディアにバックアップする機能がある場合、正常にバックアップ及び再生ができる				
	32 給排気口にほこり等が詰まっていない				
	33 冷却ファン、HDDより異常音が発生せず、HDDユニットが推奨交換時期に達していない				
	34 ケーブルの破損、接点に緩みがなく、ネジの締付け状態等が適正である				
	35 内蔵時計の時刻が正常である				
36 かご上等に適正な状態で固定し設置され、損傷がない					
記事	上記判断基準の網掛けの番号（10、11、12、13）（27、28又は30、36）については毎月の点検項目				
業務責任者					

判定マーク：良＝異常なし、済＝清掃・整備実施、△＝要注意、×＝異常あり／＝作業外項目、－＝該当箇所なし

参考

消防用設備等定期点検保守委託特記仕様書

第Ⅰ章 一般事項

Ⅰ.Ⅰ 目的

この特記仕様書は、新宿区住宅課（以下「区」という。）が管理する住宅等の消防用設備等の保守管理業務委託について定め、関係法令・規則等に従い定期点検保守を行いその結果を所轄の消防署に報告すると共に、消防用設備等を常に良好な状態に維持し不慮の事故に備える事を目的とする。

Ⅰ.Ⅱ 適用範囲

本業務の委託仕様書は、「本特記仕様書」及び「維持保全業務標準仕様書」（編集：東京都財務局建築保全部工務課）（以下「標準仕様書」という。）による。

(1) この特記仕様書に規定する事項は、受託者がその責任において履行するものとする。

Ⅰ.Ⅲ 用語の定義

(1) 区立住宅等とは、区営住宅・特定住宅・事業住宅等をいう。

Ⅰ.Ⅳ 疑義に対する協議等

委託内容に関して疑義が生じた場合は、予め保全監督員と協議する。

Ⅰ.Ⅴ 関係法令等の遵守

業務の実施にあたっては、業務に関する関係法令等を遵守し円滑な業務の進捗を図らねばならない。また、その適用及び運用は受託者の負担と責任において適切に行う。

Ⅰ.Ⅵ 業務責任者等

受託者は、業務の実施にあたり業務責任者を専任、また、副業務責任者及び業務従事者を選任し、経歴書及び資格者証等の写しを添えて区に届けなければならない。変更が生じた場合も同様とする。

なお、業務責任者・副業務責任者は、入札参加申請以前３ヶ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある者であること。

業務責任者及び副業務責任者は、点検実施時においては、全現場にて指揮監督（巡回によるものも可とする。）を必ず行うものとし、適正な業務の施行に努めるものとする。

(1) 業務責任者の資格要件は次のア、又はイのいずれかを満たしている者であることとするが、複数人によって、要件を満たす場合も可とする。その際は、１名以上の業務責任者を専任し、残りは副業務責任者として選任すること。

ア ①消防設備士（第１類～第６類）

②電気主任技術者又は電気工事士

イ ①消防設備士（第２類、第４類、第６類）

②消防設備点検資格者（第１種及び第２種）

※ ただし、該当する設備がない場合はこの限りではない。

(2) 業務従事者は、設備を点検するために必要な消防設備士又は点検資格者の交付を受けた者とする。ただし、写真撮影・運搬作業等、直接点検業務に携わらない者はこの限りではない。

また、住戸内熱感知器、消火器の取替え及び消火薬剤の詰替え・充填（これらに伴う消耗品の取替え含む。）、避難器具の修繕並びに部品取替えを伴わない設備の補修及び機能調整においては、当該業務に必要な消防設備士（第１類～第６類）の交付を受けた者が行う。

第２章 委託業務

2.1 委託業務の範囲

(1) 点検保守業務

ア 各種消防用設備等機器の点検保守

イ ガス漏れ警報器の点検保守

ウ 連結送水管耐圧性能点検

エ 各設備機器の清掃

オ その他

(2) 「消防用設備等（特殊消防用設備等）点検結果報告書」、「点検票」等の作成及び所轄消防署への提出手続の代行並びにその他書類（改修計画書及び不良箇所一覧表、その他保全監督員の指示によるもの）を作成する。

(3) 点検作業中に発見した自動火災報知設備の住戸内熱感知器（ヘッドのみとしベースは除く。）及び誘導灯の管球類等、不良品の取替えを行う。ただし、ＬＥＤは除く。（自動試験機能若しくは遠隔試験機能により不良を確認した住戸内熱感知器は除く。）

なお、取替えを行った場合は、機器等に取替えた年月日を表示する。

また、「住戸内熱感知器及び蛍光管取替実績一覧表（様式１）」に記録する。

(4) ベランダ等に設置された避難器具において、点検時に不良と判断した場合で、部品取替えを伴わない設備の軽微な補修や機能調整により是正可能なものは、これを行う。

ただし、標識の不良が確認された場合は、速やかに張替えるものとする。（区が支給する標識に張替える。なお、使用法表示板等については、受託者が用意し張替えるものとする。また、費用については、本契約において増額変更する。）

また、避難ハッチの電池は、１年ごとに取替えを実施する。（電池不使用の避難ハッチもある。）

なお、標識の張替えを行った場合や電池取替え後は、「避難器具関連品取替実績一覧表（様式２）」に記録する。

(5) 消火設備（加圧式消火器、泡消火設備）において放射試験後、消火薬剤の再充填を行う。（これに伴う消耗品を含む。）なお、消火器については点検保守後（取替含む）、消火器に貼付の「消防用設備検査済証」に記録する。

(6) 点検作業中に発見した機器の調整不良箇所は調整（グリスアップ等注油含む。）・補修を行う。

また、消火栓用ホース等のパッキン、受信機等のヒューズ、表示灯の管球及び発信器ボタンのプラスチックカバー等の消耗品は、不良であった場合、取替えを実施する。

(7) 上記(3)～(6)以外で部品取替えを伴わない設備の補修（軽微な損傷がある部分の補修、タッチペイント含む。）及び機能調整を行う。

(8) P F O S 含有泡消火設備においては、3 年以内ごとに泡消火薬剤の一部をサンプリングし、「比重」・「粘度」・「水素イオン濃度」・「沈殿量」・「膨張率」・「2 5 %還元時間」・「その他薬剤種別ごとの項目」を検査し、消火薬剤の機能を確認する。

また、消火薬剤貯蔵槽に「P F O S 又はその塩を含有する泡消火薬剤使用」及び「当該泡消火薬剤の型式番号」並びに「サンプリング調査年月」を貼付する。この際、写真撮影を行う。

(9) ガス系消火設備等において、二酸化炭素が設置後2 4 年、それ以外が2 9 年経過したものは、消火薬剤貯蔵容器・起動用ガス容器・加圧用ガス容器・クリーニングガス容器を取替える必要があることから、「容器弁要改修一覧表（様式3）」に記録する。

(10) 区が別途発注する自家用電気工作物の年次点検には、現地立会いを行うものとし、自動火災報知設備・非常警報設備については、停電及び復電に伴う鳴動・移報の停止と復旧確認を行う。また、消火設備の加圧送水装置が設置されている団地については、非常電源（自家発電設備）の総合点検時に加圧送水装置を起動させ放水試験を行う。

(11) 消火設備（消火器及び簡易消火用具を除く。）及び非常コンセント設備の非常電源（自家発電設備を除く。）においては点検を実施する。なお、高圧受電設備の場合は、区が別途発注する自家用電気工作物の年次点検に併せて実施するものとする。

(12) 居住者の責により消防用設備等が機能しない場合は、書面をもって居住者に対し注意喚起を行う。

(13) 避難器具の点検の際に階下に私物があり避難障害となっている場合は、居住者に対し注意喚起を行う。また、階下が不在だった場合は、注意喚起文を玄関ポストに投函する。

なお、障害の原因が、建物に設置の物干し金物等による影響であった場合は、不良箇所一覧にて、「避難障害のため物干し金物等の移設が必要」である旨記載し報告する。

(14) 定期点検以外に非火災報、誤動作等により設備点検が必要となる場合は、保全監督員の指示に従い点検及び報告を行う。

(15) 火災現場において消防・警察署等による現場確認が行われる場合で、保全監督員から指示があった際は、立会いを行う。

(16) この仕様書に明示されていない事項であって協議の結果、軽微な内容として取扱う点検保守及びその関連業務は、保全監督員の指示により実施する。この場合、契約金額の変更は行わない。

- (17) 消防用設備等定期点検保守委託業務を円滑に実施する目的で、業務連絡会議を開催しますので、会議での注意点等を遵守し点検を実施すること。

2.2 委託業務の実施

(1) 業務計画書の作成

委託業務の実施に先立ち、「業務計画書」を作成し区に提出の上、承諾を得る。

(2) 点検結果報告書等の作成

受託者は各点検を実施し、「不良箇所一覧表」・「住戸内熱感知器及び蛍光管取替実績一覧表（様式 1）」・「避難器具関連品取替実績一覧表（様式 2）」・「容器弁要改修一覧表（様式 3）」・「業務記録写真及び不良箇所写真」・法定様式による「消防用設備等（特殊消防用設備等）点検結果報告書」・「点検票」等を作成する。

(3) 消火器台帳の作成

2 回目の消火器点検実施後に、当区指定の消火器台帳を作成する。

(4) 定期点検の工程

点検は、実施計画表に従い作業を完了させる。

原則、第 1 回目点検（機器・総合点検）は 4～8 月とし、第 2 回目点検（機器点検）は 10～2 月の 6 か月ごとの点検とする。

2.3 提出書類

提出書類は、次のとおりとする。

(1) 契約締結後、速やかに提出するもの

イ 業務着手届・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 部

ウ 業務責任者及び業務従事者等通知(変更)書・・・・・・・・・・ 2 部

※ 経歴書・資格者証等の写しを添付

エ 業務計画書・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 部

オ 保全監督員の指示による書類

(2) 点検実施前に提出するもの

点検日程及び点検者数等一覧表

※ 点検実施月の前月 15 日までに所定書式にて電子データで提出する。

(3) 点検中に電子データにより提出するもの

ア 不良箇所一覧表

点検が完了の都度、速やかに提出する。(点検完了後 1 週間以内)

提出データは住宅ごとに作成する。

また、不良箇所一覧表の作成方法については、保全監督員の指示による。

イ 容器弁要改修一覧表(様式 3)

点検が完了の都度、不良箇所写真を添付の上、速やかに提出する。(点検完了後 1 週間以内)

なお、不良箇所については、容器弁を含めた消火剤貯蔵槽・ガス容器の製造年月及び製造者名が確認できるようデジタルカメラ(点検日時入り)により撮影を行う。

ウ 不良箇所写真撮影

点検実施時の不良箇所については、デジタルカメラ(点検日時入り)により撮影を行い、不良箇所一覧表と共に整理して提出する。特に住戸内設備(避難器具等)については、設置位置や設備状況が分かるように複数枚撮影する。

(4) 各回点検完了後に提出するもの

委託業務記録写真

委託業務記録写真については、デジタルカメラ(点検日時入り)により撮影を行い、6 か月に 1 回点検完了時に提出する。なお、提出部数は原則 1 部とするが、保全監督員の指示による。

ア 作業時における写真

作業写真撮影の対象は、各住棟(施設)とし、6 か月に 1 回、同一団地に偏りがないように撮影する。

なお、撮影にあたっては、点検作業(作動試験を含む。)が確認できる写真とする。

イ 住戸内点検時における写真

住戸内に立ち入り点検を行う消火器、感知器、及び避難器具等は、住戸の確認ができるよう部屋番号を記載した小黑板等を入れ撮影する。その際、氏名等の個人情報を掲載しない。

ウ 設備復旧時における写真

点検に伴う事故防止のため、各種スイッチ・ブレーカー等を操作した場合は、点検終了後にスイッチ・ブレーカー等を復旧したことが確認できる写真を撮影する。

※ 消防用設備等、給水設備、共用灯設備（誘導灯信号装置）など

エ 泡（P F O S 含有）消火薬剤貯蔵槽の写真

泡消火薬剤貯蔵槽に消火薬剤がP F O S 含有であること等の表示をした後、撮影する。

オ 建設副産物の写真

建設副産物を荷台等に積み込んだ状態で、ナンバープレートと建設副産物運搬車両である旨の表示を入れ撮影する。

また、ストックヤードや受入地の状況等を撮影すると共に、再資源化施設等や最終処分場（直接最終処分する場合）の撮影にあたっては、施設名称看板等を入れ撮影する。

※ 不良箇所について撮影したものについては、委託業務記録写真として兼用することができる。

(5) 第1回目点検完了後提出するもの

- ア 消防用設備等（特殊消防用設備等）点検結果報告書・・・電子データ
- イ 業務記録写真・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1部
- ウ 確認写真（住戸内点検、設備復旧、PFOS 消火薬剤貯蔵槽）・・・1部
- エ 不良箇所一覧表（不良箇所写真含む）・・・・・・・・・・・・・1部
- オ 住戸内熱感知器及び蛍光管取替実績一覧表（様式1）・・・・・・・・・・・・・1部
- カ 避難器具関連品取替実績一覧表（様式2）・・・・・・・・・・・・・1部
- キ 容器弁要改修一覧表（様式3）・・・・・・・・・・・・・1部
- ク 委託業務完了届・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2部

(6) 第2回目点検完了後提出するもの

- ア 消防用設備等（特殊消防用設備等）点検結果報告書・・・電子データ
- イ 業務記録写真・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1部
- ウ 確認写真（住戸内点検、設備復旧、PFOS 消火薬剤貯蔵槽）・・・1部
- エ 不良箇所一覧表（不良箇所写真含む）・・・・・・・・・・・・・1部
- オ 住戸内熱感知器及び蛍光管取替実績一覧表（様式1）・・・・・・・・・・・・・1部

カ 避難器具関連品取替実績一覧表（様式 2）	・・・	1 部
キ 容器弁要改修一覧表（様式 3）	・・・	1 部
ク 消防用設備等取扱説明会実績一覧表（様式 4）	・・・	1 部
ケ 委託業務完了届	・・・	2 部
コ 消火器台帳	・・・	電子データ
サ 建設副産物の処理関係書類（写真含む）	・・・	1 部

※ 消防署へ点検結果報告書を提出する場合は、(5)ア及び(6)アの提出に加えもう 2 部（正・副）提出するものとする。ただし、消防署が電子申請を認めた場合において電子データにより提出をする場合はこの限りではない。また電子申請にて消防署の受理が確認できる報告書を区に提出すること。

※ 電子データでの提出方法については監督員の指示による。また、一部紙ファイルでの提出とする。（行政・建物所有者等へ提出する分、完了検査、監査等での必要分、その他監督員の指示による）

2.4 確認者名等の記載

点検票の防火管理者欄には当該住宅の防火管理者の氏名、立会い者欄には立会い者・連絡員・保全監督員等いずれかの氏名を記入する。

2.5 点検保守の留意事項

- (1) 業務は、保全監督員と事前に十分打ち合わせを行い全てに遺漏の無いよう実施する。また、委託図書等に明示されていない事項でも、業務の性格上当然必要とするものは、保全監督員と協議の上実施する。
- (2) 業務の実施に当たっては、連絡員・自治会及び関係機関等へ事前連絡をすると共に、2 週間前までに居住者に対して「お知らせ」等で周知を図る。なお、シルバーピア住戸がある場合は、ワーデン又は L S A（生活援助員）と事前に十分打ち合わせを行う。「お知らせ」等には会社名・電話番号等を必ず明記し、掲示板等に掲示をする。（掲示板等の管理者に掲示の許可を事前に得る。）

- (3) 住戸内の点検にあたっては、2週間前までに点検日程等を居住者に通知する。また、住戸内の休日点検は原則、居住者からの要望などを除いて行わない。（共用部分の休日点検は原則行わない。）
- (4) 天井材にアスベストが含有されている住戸や共用廊下・階段天井面において感知器の点検を実施する際は、天井面に試験器を接触させないように十分注意して行う。
- (5) 昇降機設置住棟において、自動火災報知設備の点検を行う際は、事前に昇降機保守管理会社に連絡し、必要に応じて立会いを求める。
- (6) 点検作業中は常に火災の発生を念頭におき、非常の際は直ちに対応が出来るよう留意する。
- (7) 点検作業中に災害・事故等が発生した時は、速やかに適切な処置を取ると共に直ちに原因・経緯・被害の状況について保全監督員等に報告する。特に第三者に被害を及ぼした場合は、速やかに保全監督員等に報告すると共に第一次的に受託者が窓口となり早期かつ適切な解決を図る。
- (8) 点検作業中は、不意の電鈴等の鳴動による不要な不安を居住者に与えぬよう常に居住者と密接な連絡をとり、作業の内容を周知徹底する。また、点検作業終了後、復旧作業（消防用設備等と連動している設備を含む。）の確認を実施する。特にスイッチ・ブレーカー類については、復旧完了後に写真を撮り、記録を残す。
- (9) 複合施設のある建物については、移報発報等に留意し、施設管理者や防災センター要員、中央監視室要員と事前打ち合わせを行い、連携をとる。
- (10) 点検により緊急に修繕を要する不良箇所を発見した時は、直ちに保全監督員に報告しその指示に従う。また、報告をする時間的余裕のない時は、応急処置を施して保全監督員に報告しその指示に従う。なお、警報設備又は消火設備が全く機能しないことを確認した場合は、保全監督員に報告の上、速やかに管轄の消防署へ報告を行う。
- (11) 建築基準法施行令の一部を改正する政令（平成20年政令第290号）に基づき設置された昇降機の昇降路内に煙感知器が設置されている場合は、点検前に昇降機保守管理会社と十分打ち合わせを行い、昇降機定期点検に合わせて煙感知器の点検を行う。
- (12) 製造後5年を超える蓄圧式消火器及び製造後3年を超える加圧式消火器は、同型の新品蓄圧式消火器に取替える。取替えの詳細については監督員の指示による。
- (13) 本業務に伴う建設副産物の処理については、法令を遵守し、適切に処理を行う。また、処理状況を確認できる書類・写真等も提出する。

(14) 連結送水管耐圧性能点検においては、以下の事項に留意すること。

1) 点検圧力は、設計送水圧（送水口付近に表示された送水圧力）にしたがった静水圧力とする。
表示圧力が不明の合は、竣工図書により送水圧力を確認すると共に、最も低い圧力となる放水口での締切静水圧力が 1.0Mpa となるように徐々に加圧すること。また設置年月日を確認し、平成 2 年以前のものについては、最も低い圧力となる放水口での締切静水圧力が 0.35Mpa となるように徐々に加圧すること。

2) 動力消防ポンプによる配管の耐圧性能点検の実施については、下記の手順で実施する。

ア 加圧送水装置がない場合

①動力消防ポンプを送水口に接続し、運転させ配管や弁類の状態を確認しながらゆっくりと送水口より送水する。（乾式の場合は最上階の放水口の空気抜き弁を開き、充水確認を行う。

また充水配管の場合は、常時圧力より圧力が上昇したことを確認した後最上階の放水口の空気弁にて空気抜きを行う。）

※乾式配管の場合については、配管耐圧性能点検前に空気圧（参考：0.2Mpa）による予備試験を行い予備試験の時点で漏れが確認されたときは、配管耐圧試験は中止する。

②配管内が充水され、圧力が水頭圧力より上昇したことを確認後、動力ポンプを停止させ、漏水の有無を確認する。（大きな漏水が確認された場合は、点検作業を中止し状況の確認を行う。）

③送水口より徐々に、設計送水圧力まで加圧する。配管が水道用垂鉛めっき鋼管（SGPW）及び配管用炭素鋼管(SGP)は送水圧力の上限を 1.0MPa とする。

④送水口近傍に設置した仮設圧力計にて設計送水圧力まで水圧が上昇したことを確認した後、圧力計の指示値により漏水の有無を判断する。加圧保持時間は連続 3 分間とする。

※送水口が複数ある場合には全ての送水口にて耐圧試験を行う。

⑤耐圧性能点検終了後、充水式にあっては補助高架水槽（呼水槽）止水弁を開き逆止弁の点検を行う。又配管耐圧試験時に滞留水排出作業を合わせて行うこと。なお乾式配管の場合は、凍結事故防止のため配管内の水抜きを行う。

イ 加圧送水装置を有する場合加圧送水装置を有する場合は、下記の要領とする。

①加圧送水装置一次側配管部分

加圧送水装置の一次側の、止水弁を閉鎖して実施する。

耐圧性能点検は、上記（16）の2）アの①～⑤により実施する。

②加圧送水装置二次側配管部分

加圧送水装置の二次側の止水弁を閉止し、加圧送水装置を閉鎖し、加圧送水装置の吐出側直近の最も低位な位置の放水口より動力ポンプ等を用いて耐圧性能試験を実施する。

耐圧性能点検は、2.4(2)アの①～⑤により実施する。

- 3) 耐圧性能点検の結果に異常が認められない限り点検終了後、送水口本体又は標識の直近及び加圧送水装置等の制御盤の全面に、点検実施社名、点検実施日、耐圧試験圧力（Mpa）を記載した点検済証を貼付すること。

2.6 消防用設備等の取扱い説明

- (1) 自治会等の消防訓練に立会い要望があった場合は、保全監督員の指示により対応する。立会い後は、「消防用設備等取扱説明会実績一覧表（様式4）」を提出する。避難器具の取扱い説明は、点検の機会を活用し居住者へ行う。

- (2) 保全監督員から消防用設備等の取扱い説明の指示があった場合は、点検の機会を活用し管理員、自治会及び居住者等に対し説明を行う。

ただし、警報設備及び消火設備の取扱い説明会は行うものとし、点検案内の掲示時に点検終了後に当該設備の取扱い説明を行う旨の掲示も併せて行う。説明会実施後は、「消防用設備等取扱説明会実績一覧表（様式4）」を提出する。

- (3) 点検時に防災センター要員等に対して総合操作盤（消防関連部分）及び消防用設備等の操作・取扱い方法に関する説明（講習）を行う。

なお、事前に防災センター機器説明会日程表を提出する。

住戸内熱感知器及び蛍光管取替実績一覧表

【様式1】

受託者：〇〇防災設備㈱

実施日	所在地	住宅種別	住宅名	棟番号	部屋番号等	定温スポット	差動スポット	誘導灯	非常照明
〇月〇日	〇〇区	一貫		1	201	○			
〇月〇日	〇〇区	一貫		2	201		○		
〇月〇日	〇〇区	一貫		3	11階廊下 東側			○	
〇月〇日	〇〇区	一貫		4	12階廊下 中央				○
〇月〇日	〇〇区	一貫		5	13階廊下 西側			○	
〇月〇日	〇〇区	一貫		6	4～5階西 階段踊り場				○
合計						1	1	2	2

避難器具関連品取替実績一覧表

【様式2】

受託者：〇〇防災設備株式会社

実施日	所在地	住宅種別	住宅名	棟番号	部屋番号	電池	表示	取説
〇月〇日	〇〇区	一貫		6	201	○		○
〇月〇日	〇〇区	一貫		6	201		○	○
合計						1	1	2

【様式3】

※設置年から29年以上経過したものを一覧表に
まとめる。
なお、設置年が不明な場合は、製造年とする。

【様式4】

1

○○棟

消防用設備等定期点検保守業務委託写真撮影要領

【別紙】

- 1 デジタルカメラにて委託業務記録(点検)写真及び不良箇所の撮影(日時を必ず設定し写真に表示する)を行う。
- 2 撮影箇所については下記の表に基づき、消防用設備等はもちろんのこと、これに関連した設備である給水及び共用設備についても、点検終了後復旧時の状態を撮影すること。
- 3 不良箇所について撮影したものについては、委託業務記録写真として兼用することができる。
- 4 撮影対象%によって、1箇所に限らない場合は、1箇所とする。

設 備 名	項 目	撮 影 備 考
自動火災報知設備	受信機	GR型受信機は全棟の都度全て撮影を行う。P型1、2級受信機は1回の点検で全体の25%を対象(2回目は1回目点検したものの以外の25%)に撮影を行う。
	火災感知器(共用部分含む)	東附255号、省令40号の場合、住戸内は不良箇所のみとする。受信機がGR型の場合は、案内各種(定置、差動)1箇所とし住戸の10%以上を対象とする。
		P型受信機の場合は、1回の点検につき全棟の25%を対象(2回目は、1回目点検したものの以外の25%)とし、そのうち案内各種(定置、差動)1箇所の撮影は10%以上行う。
	ガス漏れ検知器(シルバーピア住宅部分) 外部試験器、感知器試験器	1回の点検につき全棟の25%を対象(2回目は1回目点検したものの以外の25%)とし、そのうち全住戸の10%以上を撮影する。 点検で使用する全ての外部試験器及び感知器試験器を撮影する。(校正期限が確認できること)
非常警報設備	操作盤(非常放送設備にあっては増幅器、自動火災報知連動盤含む)	非常警報の場合は、1回の点検につき全棟の25%を対象(2回目は、1回目点検したものの以外の25%)とする。
非常放送設備		ただし、非常放送の増幅器等は点検の都度撮影を行う。
	起動装置(表示灯含む)	1回の点検につき操作盤、増幅器を撮影した各住棟の10%以上(2回目は、1回目点検したものの以外の10%以上)とする。
	音響装置(非常放送設備にあってはスピーカー)	1回の点検につき操作盤、増幅器を撮影した各住棟の10%以上(2回目は、1回目点検したものの以外の10%以上)とする。
非常電源(非常電源専用受電設備)	【機器点検時に撮影を行うもの】	
	高圧受電盤及び配分電盤	各1面を撮影する。(キュービクル式の場合は、基準に示されている表示を含め撮影する。)
	計器類	指示値が判別できるよう撮影する。
	変圧器	全景を撮影する。
	開閉器及び断路器	各々撮影する。
	【機器・総合点検時に撮影を行うもの】	
	接地抵抗	測定状況及び指示値が判別できるよう撮影する。
	絶縁抵抗	測定状況及び指示値が判別できるよう撮影する。
誘導灯、非常照明設備 誘導標識	器具(停電時点灯試験)	1回の点検につき全棟の5%(2回目は、1回目点検したものの以外の5%)を対象とし、そのうち各々の設備の10%以上撮影を行う。
非常コンセント	コンセント盤	1回の点検で全棟の5%(2回目は、1回目点検したものの以外の5%)を対象とし、そのうち10%以上撮影を行う。
防火、防排煙設備	操作盤	1回の点検で全棟の25%を対象(2回目は1回目点検したものの以外の25%)に撮影を行う。
	感知器 防火戸、シャッター	操作盤を撮影したものの10%以上を対象(2回目は1回目点検したものの以外の10%以上)に撮影を行う。 操作盤を撮影したものの10%以上を対象(2回目は1回目点検したものの以外の10%以上)に撮影を行う。
避難器具設備	避難ハッチ	1回の点検で1棟あたり5%以上(2回目は、1回目点検したものの以外の5%以上)を対象に撮影を行う。
	避難機	1回の点検で1棟あたり5%以上(2回目は、1回目点検したものの以外の5%以上)を対象に撮影を行う。
消火器具 (粉末消火器、強化液型消火器)	機絶点検 放射詰め管試験	1回の点検で1棟あたり5%以上(2回目は、1回目点検したものの以外の5%以上)を対象に撮影を行う。 機絶点検をしたもののうち1回の点検で1棟あたり5%以上(2回目は、1回目点検したものの以外の5%以上)を対象に撮影を行う。
屋内、屋外消火栓設備	加圧送水装置(制御盤含む)	1回の点検で全棟の25%を対象(2回目は1回目点検したものの以外の25%)に撮影を行う。
	放水試験	加圧送水装置を撮影したものを対象に全て撮影を行う。
連結送水管設備	【機器点検時に撮影を行うもの】	
	加圧送水装置(制御盤含む)	1回の点検で全棟の25%を対象(2回目は1回目点検したものの以外の25%)に撮影を行う。
	吸水槽	加圧送水装置を撮影したものを対象に全て撮影を行う。
	送水口、放水口	加圧送水装置を撮影したものを対象に全て撮影を行う。なお、放水口については、そのうち10%以上の撮影を行う。
	【耐圧性能点検時に撮影を行うもの】	
	使用機材(加圧装置、圧力計等)	加圧装置、圧力計等を撮影したものを対象に全て撮影する。
	送水口	送水口については送水口を含めた住宅全景の撮影を行う。
	作業中 点検済駐付状況	エアーによる予備試験と本試験は別写真とすること。 駐付状況と記載内容が分かるよう別写真で撮影すること。
スプリンクラー、水噴霧消火設備	加圧送水装置(制御盤含む)	1回の点検で全棟の25%を対象(2回目は1回目点検したものの以外の25%)に撮影を行う。
	吸水槽	加圧送水装置を撮影したものを対象に全て撮影を行う。
	スプリンクラーヘッド	加圧送水装置を撮影したものを対象にとし、10%以上の撮影を行う。
泡消火設備	操作盤	1回の点検で全棟の25%を対象(2回目は1回目点検したものの以外の25%)に撮影を行う。
	吸水槽	操作盤を撮影したものを対象に全て撮影を行う。
	一斉開放弁	操作盤を撮影したものを対象にとし、10%以上の撮影を行う。
	放水試験	操作盤を撮影したものを対象に全て撮影を行う。

設 備 名	項 目	撮 影 編 度
不活性ガス消火設備 (二酸化炭素消火設備)	操作盤(音声盤含む)	1回の点検で全棟の25%を対象(2回目は1回目点検したもの以外の25%)に撮影を行う。
	放出試験(代替ガス)	操作盤を撮影したものを対象に全て撮影を行う。
ハロゲン化物消火設備	操作盤(音声盤含む)	1回の点検で全棟の25%を対象(2回目は1回目点検したもの以外の25%)に撮影を行う。
	ハロンガス容器	操作盤を撮影したものを対象にとし、10%以上の撮影を行う。
	シャッター	操作盤を撮影したものを対象にとし、10%以上の撮影を行う。
	放出試験(代替ガス)	操作盤を撮影したものを対象に全て撮影を行う。
粉末消火設備(移動式含む)	粉末タンク	1回の点検で全棟の25%を対象(2回目は1回目点検したもの以外の25%)に撮影を行う。
	移動式消火設備(ホースリール含む)	1回の点検で全棟の25%を対象(2回目は1回目点検したもの以外の25%)に撮影を行う。
	放出試験(代替ガス)	粉末タンクおよび移動式消火設備の撮影したもので、1箇所以上撮影を行う。

参考

簡易専用水道施設検査（法定検査）委託特記仕様書

第1章 一般事項

1.1 目的

この特記仕様書は、新宿区住宅課（以下「区」という）が管理する施設の業務委託について定め、関係法令・規則等を遵守し当該業務が合理的かつ効率的に執行されることを目的とする。

1.2 適用範囲

本業務の委託仕様書は、本特記仕様書及び「維持保全業務標準仕様書」（編集：東京都財務局建築保全部工務課）（以下「標準仕様書」という）による。

(1) この特記仕様書に規定する事項は、受託者がその責任において履行する。

1.3 疑義に対する協議等

委託内容に関して疑義が生じた場合は、保全監督員と協議する。

1.4 関係法令等の遵守

業務の実施にあたって、業務に関する関係法令等を遵守し、円滑な業務の進行を図らねばならない。また、その適用、運用は受託者の負担と責任において適切に行う。

1.5 業務責任者

- (1) 受託者は、業務の実施に先立ち、業務責任者を定め、区に通知しなければならない。また、業務責任者を変更する場合も同様とする。
- (2) 業務責任者は、業務を行なう者を指揮監督するとともに、保全監督員との連絡を密にし、適正な業務の施行に努める。
- (3) 業務責任者は、受託業務履行の管理・運営に必要な知識、技能、資格及び経験を有する者とする。
- (4) 業務責任者は、自ら業務を行なうことができる。

1.6 業務従事者

- (1) 業務を行なう者は、必要な知識及び技能を有するものとする。
- (2) 関係法令等により業務を行なう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なう。

1.7 提出書類

提出する書類の様式、体裁等は受託者の自由とする。

(1) 契約締結時、速やかに提出する書類

- ア 業務責任者及び業務従事者等通知書 1 部
 - ・ 経歴書
 - ・ 資格者証（写し） 必要に応じ添付
- イ 業務計画書（第 321 号様式） 1 部
- ウ その他、必要な書類 必要部数

(2) 業務着手前又は、その都度提出する書類

- ア 点検日程表（イベント情報一覧） データ
- イ その他、必要な書類 必要部数

(3) 業務完了時、提出する書類

- ア 業務完了届 1 部
- イ 不良箇所報告書 1 部
- ウ その他、必要な書類 必要部数

第2章 施設検査

2.1 必要な書類

その他、必要な書類は以下のとおりとする。

(1) 契約締結時、速やかに提出する書類

ア 業務責任者及び業務従事者の細菌検査成績通知書 1部

(6ヶ月に1回)

イ 業務責任者及び業務従事者の厚生労働省告示第262号に

定める身分証明書(写し) 1部

ウ 監督員が指示するもの 必要部数

(2) 業務着手前又は、その都度提出する書類

ア 監督員が指示するもの 必要部数

(3) 業務完了時、提出する書類

ア 簡易専用水道検査結果書 1部

イ 監督員が指示するもの 必要部数

2.2 事前調査

「数量書」に基づき対象建築物の検査対象設備を確認し、円滑な業務実施を図らなければならない。対象建築物の図面等の閲覧が必要なときには、事前に保全監督員に申し出ること。

2.3 検査準備

業務実施等で車両を使用する必要があるときには、受託者の責任で駐車場を確保すること。ただし、保全監督員と住民代表等(自治会長等)並びにフロントスタッフの了解を得た場合は、団地内に駐車してもよい。

2.4 施設検査の項目

検査の項目については、「簡易専用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号平成26年3月31日改正)「新宿区小規模給水施設の衛生管理指導要綱」(昭和59年4月16日決定59新衛管第29号)に基づき実施すること。

2.5 受検報告書

検査終了後、「簡易専用水道受検報告書」を各保健所宛に提出すること。

2.6 業務記録写真

営繕工事・委託業務記録写真撮影要領(設備) (3.4.1) (3.4.3) に基づき提出のこと。写真はデジタルカメラにより日付が判別できるように撮影すること。撮影箇所は以下のとおりとする。

ア 住宅全景

イ ポンプ室及び受水槽外部全景（柵等の外観）

ウ 高置水槽、給水塔全景

エ 不良箇所（全て）

電子記録は、記録媒体（DVD-R 等）により提出すること。なお、記録媒体のレーベル面には委託件名、受託者名を明記する。また、複数枚になる場合は、整理番号順に整理すること。不良箇所については、明確に状況がわかるように撮影し不良箇所報告書に添付すること。

また、紙にプリントし提出する場合は、デジタルカメラで撮影した写真データをプリントし、インデックスを付けアルバム綴じすること。A4 用紙 1 枚片面あたり画像プリント数は 6 枚程度までとし、両面印刷も可とする。アルバムは見やすい表紙及び目次を添付すること。

参考

圧送式給水装置定期点検保守委託特記仕様書

第1章 一般事項

1.1 目的

この特記仕様書は、新宿区住宅課（以下「区」という）が管理する施設の業務委託について定め、関係法令・規則等を遵守し当該業務が合理的かつ効率的に執行されることを目的とする。

1.2 適用範囲

本業務の委託仕様書は、本特記仕様書及び「維持保全業務標準仕様書」（編集：東京都財政局建築保全部工務課）（以下「標準仕様書」という）による。

(1) この特記仕様書に規定する事項は、受託者がその責任において履行する。

1.3 疑義に対する協議等

委託内容に関して疑義が生じた場合は、保全監督員と協議する。

1.4 関係法令等の遵守

業務の実施にあたって、業務に関する関係法令等を遵守し、円滑な業務の進行を図らねばならない。また、その適用、運用は受託者の負担と責任において適切に行う。

1.5 業務責任者

- (1) 受託者は、業務の実施に先立ち、業務責任者を定め、区に通知しなければならない。また、業務責任者を変更する場合も同様とする。
- (2) 業務責任者は、業務を行なう者を指揮監督するとともに、保全監督員との連絡を密にし、適正な業務の施行に努める。
- (3) 業務責任者は、受託業務履行の管理・運営に必要な知識、技能、資格及び経験を有する者とする。
- (4) 業務責任者は、自ら業務を行なうことができる。

1.6 業務従事者

- (1) 業務を行なう者は、必要な知識及び技能を有するものとする。

- (2) 関係法令等により業務を行なう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なう。

1.7 保全監督員

業務の性質上当然必要とするものは、保全監督員との協議により実施する。

1.8 提出書類

提出する書類の様式、体裁等は受託者の自由とする。

(1) 契約締結時、速やかに提出する書類

- ア 業務責任者及び業務従事者等通知書 1部
 - ・ 経歴書 添付
 - ・ 資格者証（写し）必要に応じ添付
- イ 業務計画書 1部
- ウ その他、必要な書類 必要部数

(2) 業務着手前又は、その都度提出する書類

- ア 点検日程表（イベント情報一覧） データ
- イ その他、必要な書類 必要部数

(3) 業務完了時、提出する書類

- ア 業務完了届 1部
- イ 保守点検結果報告書 1部
- ウ 不良箇所報告書 1部
- エ その他、必要な書類 必要部数

第2章 保守点検業務

2.1 必要な書類

その他、必要な書類は以下のとおりとする。

(1) 契約締結時、速やかに提出する書類

ア 業務責任者及び業務従事者の細菌検査成績通知書 1部
(6ヶ月に1回)

イ 監督員が指示するもの 必要部数

(2) 業務着手前又は、その都度提出する書類

ア 監督員が指示するもの 必要部数

(3) 業務完了（請求）時、提出する書類

ア 圧送式給水装置点検結果報告書 1部

イ 監督員が指示するもの 必要部数

2.2 共通事項

(1) 本業務に要する電気料金、水道料金、下水道料金、作業用具、並びに次の作業・交換部品・消耗品類は受託者の負担とする。

ア 各機器・計器類の調整

イ 圧力タンク内の空気量調整、配管類のエア抜き作業

ウ 制御盤の端子・給水装置及び配管類のゆるみ増締め

エ ポンプ据付け状況の確認（異音・芯ズレ等の点検）

オ ポンプ潤滑油の補充（給油タイプのもの）

カ ヒューズ・表示灯電球の取替（故障品のみ）

キ グランドパッキンの増締め

ク 圧力タンク点検口のパッキング並びに不良ボルトの取替

ケ 圧力タンク内の洗浄

(2) 点検の結果生じた、(1)項以外の部品の取替、及び修繕等は別途発注とする。

ただし、緊急を要する修繕は、その旨保全監督員に報告しその指示に従い修繕を実施する。

(3) 保守点検中及び完了後、点検作業による故障が発生したときは、受託者の責に置いて直ちに修繕し、正常な状態に復旧すること。

- (4) 故障発生に伴い断水等の作業が必要なときは、至急、保全監督員に連絡し指示を受けると共に、居住者に対する連絡を速やかに行い、応急修繕等により給水の確保に努めること。また、完全復旧後、事故報告書を速やかに提出すること。
- (5) 保守点検中、本業務に関係しない給水設備の異常を発見した場合においても、直ちに保全監督員に連絡し、指示を受けること。
- (6) 遠隔監視を行っている給水設備は、点検作業に入る前に必ず遠隔監視会社へ電話連絡確認後、遠隔監視補助盤のスイッチを「監視」から「作業中」へ切替えること。また、作業終了後は、電源を入れ、遠隔監視会社へ点検作業終了を電話連絡し、「作業中」を「監視」に忘れず戻すこと。
- (7) 点検完了に際しては、給水装置のバルブ類、スイッチ類が運転状態になっていることを念入りに確認し、後になって断水事故等が起こらぬよう十分に配慮すること。
- (8) 圧力タンク内部の点検・洗浄は、数量書に指定する施設とする。

2. 3 現場管理等

(1) 衛生管理

業務責任者、業務従事者は健康管理及びその他、身体の衛生管理について次の事項を遵守しなければならない。

- ① 着衣、身体等は清潔に保ち、点検当日は下痢、風邪等の諸症状及び皮膚病等、感染性疾患の症状がある者に作業をさせてはならない。
- ② 圧力タンクの内部を洗浄する前に、汚物等に触れる作業に従事させないこと。

(2) 作業現場の安全衛生

ア 作業現場の安全衛生に関する管理は業務責任者が行い、常に安全管理に必要な措置を講じ、労働災害の防止に努めること。

イ 圧力タンク内洗浄に関する衛生管理

- ① 洗浄に使用する手袋、ブラシ等の器具類は飲料水専用のものを使用し、さらに、次亜塩素酸ナトリウム 50～100ppm 溶液で消毒したものを使用すること。
- ② 洗浄は清水（水道水）にて行い、異物（鉄錆、砂等）の除去と洗浄廃水の排出は完全に行うこと。洗浄排液の排水は雑排水桝等に確実に排出すること。（雨水経路に排水しないこと）

- ③ 洗浄後は、噴霧器により消毒液（次亜塩素酸ナトリウム 50～100ppm 溶液）をタンク内壁面にくまなく吹付け、30 分以上経過した後、清水による水洗いを十分に実施すること。
- ④ 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して作業完了すること。
- ⑤ 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－Ⅰの基準を満たしていることを確認すること。

表－Ⅰ

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、または、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（但し、消毒によるものを除く）	
味	異常でないこと（但し、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 0.2mg/ℓ以上 結合残留塩素の場合は 1.5mg/ℓ以上	原則として、DPD 法

- ⑥ 水質について前項表－Ⅰを確認後、居住者に使用開始の通知を行うこと。
- ⑦ 団地各室の水洗便所、その他の給水設備に作動不良が発生した時、直ちに調整または応急修繕を実施すること。また、復旧に長時間要する修理や復旧不能な事態が起きた場合は早急に保全監督員に連絡し指示に従うこと。時間外にあっては、区の設ける時間外窓口連絡し、然るべき措置を講じてもらうとともに応援が駆けつけるまでの間、業務責任者または業務従事者は現場に待機すること。
- ⑧ 断水解除後は、各住戸の量水器を確認すること。漏水が疑われる住戸は、量水器廻りの仕切弁を閉止し必要な処置を講ずること。
- (3) 給水施設の鍵は、保全監督員の指示に従い適切に行い、盗難、紛失等に十分注意すること。

2.4 保守点検

保守点検は下記による。

(1) 圧力タンク方式給水装置の保守点検

保守点検は、「外観点検」「機能点検」及び「第2種圧力容器点検」とし、年1回実施する。

ア 外観点検は、「圧送式給水装置点検表兼結果報告書〔圧力タンク方式〕（その1）」及び「ポンプ点検表兼結果報告書」による。

イ 機能点検は、「圧送式給水装置点検表兼結果報告書〔圧力タンク方式〕（その2）」による。

ウ 第2種圧力容器点検は、「第2種圧力容器点検記録表」による。

(2) 速度制御方式給水装置〔周波数制御方式〕〔過電流継手方式〕の保守点検

保守点検は、「外観点検」及び「機能点検」とし、年1回実施する。

ア 外観点検は、「圧送式給水装置点検表兼結果報告書〔速度制御方式〕（その1）」及び「ポンプ点検表兼結果報告書」による。

イ 機能点検は、「圧送式給水装置点検表兼結果報告書〔速度制御方式〕（その2）」による。

(3) ブースターポンプ方式給水装置の保守点検

保守点検は、「外観点検」及び「機能点検」とし、年1回実施する。

ア 外観点検は、「圧送式給水装置点検表兼結果報告書〔ブースターポンプ方式〕（その1）」及び「ポンプ点検表兼結果報告書」による。

イ 機能点検は、「圧送式給水装置点検表兼結果報告書〔ブースターポンプ方式〕（その2）」による。

(4) 増圧直結方式給水装置の保守点検

保守点検は、「外観点検」及び「機能点検」とし、年1回実施する。

ア 外観点検は、「圧送式給水装置点検表兼結果報告書〔増圧直結方式〕（その1）」及び「ポンプ点検表兼結果報告書」による。

イ 機能点検は、「圧送式給水装置点検表兼結果報告書〔増圧直結方式〕（その2）」による。

(5) 蓄圧タンク方式給水装置の保守点検

保守点検は、「外観点検」及び「機能点検」とし年1回実施する。

ア 外観点検は、「圧送式給水装置点検表兼結果報告書〔蓄圧タンク方式〕（その１）」及び「ポンプ点検表兼結果報告書」による。

イ 機能点検は、「圧送式給水装置点検表兼結果報告書〔蓄圧タンク方式〕（その２）」による。

2.5 業務記録写真

営繕工事・委託業務記録写真撮影要領(設備) (3.4.1) (3.4.3) に基づき提出のこと。写真はデジタルカメラにより日付及び時刻が判別できるように撮影すること。撮影箇所は、以下をさらに加えることとする。

ア 増圧直結方式給水装置の逆流防止器点検中・ストレーナー清掃作業中の状況

電子記録は、記録媒体（DVD-R 等）により提出すること。なお、記録媒体のレーベル面には委託件名、受託者名を明記する。また、複数枚になる場合は、整理番号順に整理すること。不良箇所については、明確に状況がわかるように撮影し不良箇所報告書に添付すること。

また、紙にプリントし提出する場合は、デジタルカメラで撮影した写真データをプリントし、インデックスを付けアルバム綴じすること。A4 用紙 1 枚片面あたり画像プリント数は 6 枚程度までとし、両面印刷も可とする。アルバムは見やすい表紙及び目次を添付すること。

圧送式給水装置点検表兼結果報告書

(その1)

【圧力タンク方式】

施設番号		点検日	年 月 日
点検業者名		点検者	
設置場所		給水先	
製造者		タンク容量	m ³
型式・型番		製造番号	
口 径	mm	最大給水量	m ³ /h
合流管口径	mm	設定圧力	kgf/cm ²
製造年月日	年 月 日	ポンプ台数	横型・水中ポンプ 台

外 観 点 検 ※ 判定記号 ○ 異常なし △ 要注意 × 要修理

項 目	点 検 箇 所	※ 判定	所 見
受 水 槽	周囲・内部・水位		
ポ ン プ 室	周囲・内部		
ポ ン プ	本 体		別紙「ポンプ点検表」による
圧 力 タ ン ク	本 体		別紙「圧力容器点検記録表」による
	排気弁		
	安全弁		
	圧力スイッチ		
	圧力計		
弁 ・ 配 管 類	仕切弁・逆止弁		
	吐出・吸込配管		
	ドレン配管		
	保温・防露		
空 気 補 給 機 構	吸気弁		
	電磁弁（給水・排水用）		
	空気槽		
	排水回収装置		
	小配管		
	貯水槽（荏原製のみ）		
制 御 盤	本 体		
	配線用・漏電遮断器		
	電磁接触器		
	タイマー		
	交互リレー		
	液面スイッチ・リレー		
	サーマルリレー		
	表示ランプ		
	プリント基板		
	配線・端子台		

圧送式給水装置点検表兼結果報告書

【圧力タンク方式】

(その2)

機能点検

※ 判定記号

○ 異常なし

△ 要注意

× 要修理

点 検 項 目	点 検 内 容				※ 判定	所 見
電 圧	R-S	V, S-T	V, T-R	V		
運 転 電 流	ボ ン プ	NO 1	NO 2	NO 3		
	U 相	A	A	A		
	V 相	A	A	A		
	W 相	A	A	A		
始 動 ・ 停 止 圧 力 (圧力スイッチ調整を含む)	設 定 ど お り	始動圧力		kgf/cm ²		
	作 動 す る か	停止圧力		kgf/cm ²		
並 列 ・ 解 除 運 転 (圧力スイッチ調整を含む)	設 定 ど お り	並列圧力		kgf/cm ²		
	作 動 す る か	解列圧力		kgf/cm ²		
自 動 交 互 運 転	正 常 に 作 動 す る か					
故 障 飛 越 運 転	正 常 に 作 動 す る か	ポンプ故障 吐出圧力低下	NO1→NO2			
			(NO2→NO1)			
			NO2→NO3			
			NO3→NO1			
停電後の自動復帰	正 常 に 作 動 す る か					
漏 電 遮 断 器	正 常 に 作 動 す る か (テストボタン作動)	NO 1				
		NO 2				
		NO 3				
警 報 発 報	正 常 に 作 動 す る か	満水警報				
		減水（渴水）警報				
		ポンプ故障警報				
		ポンプ吐出圧低下警報				
		その他				
起 動 回 数	起 動 頻 度 は 正 常 か					
排 気 弁	水洩れ・排気不良等の異常はないか					
空 気 補 給 機 構	正 常 に 作 動 す る か	空気補給				
		排水回収				
制御盤内各端子	ユルミはないか					
特 記 事 項						

ここにテキストを入力

圧送式給水装置点検表兼結果報告書

【増圧直結方式（周波数変換方式：末端圧力一定制御）】

（その1）

施設番号		点検日	年 月 日
点検業者名		点検者	
設置場所		給水先	
製造者		タンク容量	リットル (貯圧形式圧力制御)
型式・型番		製造番号	
口径	mm	最大給水量	m ³ /h
合流管口径	mm	設定圧力	MPa
製造年月日	年 月 日	ポンプ台数	可変速 台、定速 台

外観点検		※ 判定記号	○ 異常なし △ 要注意 × 要修理
項目	点検箇所	※ 判定	所 見
ポンプ室	周囲・内部		
ポンプ	本体		別紙 [ポンプ点検表] による
ストレーナ	内部（分解・点検）		
逆流防止機器	第2逆止弁（逆流の有・無）		
	第1逆止弁（逆流の有・無）		
配管類	吐出・吸込側仕切弁		
	逆止弁		
	吐出・吸込側配管		
	小配管		
	保温・防露		
圧力タンク	本体外観		
	ダイアフラムの劣化状態		
圧力検出部	圧力スイッチ		
	圧力発信器		
	電磁弁作動状況		
制御盤	本体		
	配線用・漏電遮断器		
	電磁接触器		
	液晶パネル・表示灯・発光ダイオード		
	周波数変換器		
	プリント基板		
	端子台		
	配線		
特記事項			

圧送式給水装置点検表兼結果報告書

【増圧直結方式（周波数変換方式：末端圧力一定制御）】

（その2）

機 能 点 検		※ 判定記号		○ 異常なし	△ 要注意	× 要修理
点 検 項 目	点 検 内 容			※ 判定	所 見	
電 圧	R-S	V. S-T	V. T-R	V		
電 流	ボ ン プ	NO. 1	NO. 2			
	最 高 速 度	A	A			
	最 低 速 度	A	A			
自 動 運 転	設定どおり作動するか 吐出圧 MP a					
少 水 量 運 転	停止、再始動が設定どおり作動するか					
自 動 交 互 運 転	正常に作動するか					
配 水 圧 力 低 下	停止、再始動が設定どおり作動するか					
故 障 飛 越 運 転	正常に作動するか	インバータトリップ				
		サーマルトリップ				
自 動 復 帰	停電後、正常に自動復帰するか					
漏 電 遮 断 器 (テストボタン作動)	正常に機能するか	NO. 1				
		NO. 1				
警 報 発 報	故障（インバータトリップ）					
	吸込側圧力低下					
制 御 盤 内 各 端 子	ユルミはないか					
配 水 圧 力	規定範囲の圧力であるか MP a					
逆 流 防 止 器 (差 圧 測 定)	第2逆止弁	MP a				
	第2閉止弁	MP a				
	第1逆止弁	MP a				
	逃し弁	MP a				
※ イ7774式圧力タンク	測定圧力： MP a （封入圧力： MP a）					
特 記 事 項						

圧送式給水装置点検表兼結果報告書

【速度制御方式（周波数変換方式：末端圧力一定制御）】

（その1）

施設番号		点検日	年 月 日
点検業者名		点検者	
設置場所		給水先	
製造者		ダイヤフラムタンク容量	リットル
型式・型番		製造番号	
口径	mm	最大給水量	m ³ /h
合流管口径	mm	設定圧力	MPa
製造年月日	年 月 日	ポンプ台数	可変速 台、定速 台

外 観 点 検 ※ 判定記号 ○ 異常なし △ 要注意 × 要修理

項 目	点 検 箇 所	※ 判定	所 見
受 水 槽	周囲・内部		
	水位・電極		
ポ ン プ 室	周囲・内部		
ポ ン プ	本 体		別紙「ポンプ点検表」による
弁 類	逆止弁		
	吐出・吸込側仕切弁		
ダイヤフラム圧力タンク	本 体		
圧 力 検 出 部	圧力スイッチ		
	圧力発信器		
配 管 類	吐出配管		
	吸込配管		
	小配管		
	保温・防露		
制 御 盤	本 体		
	配線用・漏電遮断器		
	電磁接触器		
	タイマー		
	交互リレー		
	液面リレー		
	サーマルリレー		
	液晶パネル・表示灯・発光ダイオード		
	周波数変換器		
	リチウム電池		
	マイクロコンピュータ・プリント基板		
	端子台		
	配 線		
特 記 事 項			

圧送式給水装置点検表兼結果報告書

【速度制御方式（周波数変換方式：末端圧力一定制御）】

（その2）

機能点検		※ 判定記号 ○ 異常なし △ 要注意 × 要修理				※ 判定	所 見
点 検 項 目	点 検 内 容						
電 圧	R-S	V. S-T	V. T-R	V			
電 流	ボ ン プ	NO1変速	NO2変速	NO3変速			
	最 高 速 度	A	A	A			
	最 低 速 度	A	A	A			
	商 用 運 転	A	A	A			
イン バー タ 運 転	自 動 運 転 (吐出圧力)	設定どおり 作動するか	変速×1 : MPa 変速+定速 : MPa				
	少量停止・再始動	設定どおり作動するか					
	並列・解除運転 (変速±定速)	設定どおり 作動するか	並列圧力 : MPa 解列圧力 : MPa				
	自動交互運転	正常に作動するか					
	故障飛越運転	正常に作動 するか	インバータトリップ サーマルトリップ				
商用 運転 (定速)	圧カスイッチ運転 正常に作動 するか	始動圧力 : MPa 停止圧力 : MPa					
停電後の自動復帰		正常に機能するか					
漏 電 遮 断 器	正常に機能 するか	NO1 NO2 NO3					
	(テストボタン作動)						
警 報 発 報	正常に機能 するか	満水・減水・濁水					
		インバータトリップ					
		起動回路異常					
		吐出圧力低下					
		過負荷					
		ポンプ故障					
その他							
制御盤内各端子		ユルミはないか					
ダイヤグラム圧力タンク		測定圧力 : MPa (封入圧力 : MPa)					
特 記 事 項							

圧送式給水装置点検表兼結果報告書

【プースター方式】

(その1)

施設番号		点検日	年 月 日
点検業者名		点検者	
設置場所		給水先	
製造者		タンク容量	リットル (ダイヤフラム式圧力タンク)
型式・型番		製造番号	
口径	mm	最大給水量	m ³ /min
合流管口径	mm	設定圧力	MPa
製造年月日	年 月 日	ポンプ台数	可変速 台, 定速 台

外観点検		※ 判定記号	○ 異常なし △ 要注意 × 要修理
項目	点検箇所	※ 判定	所 見
受水槽	周囲・内部		
	水位・電極		
ポンプ室	周囲・内部		
ポンプ	本体		別紙 [ポンプ点検表] による
弁 類	逆止弁		
	吐出・吸込側仕切弁		
ダイヤフラム式圧力タンク	本体		
圧力検出部	圧力スイッチ		
	圧力発信器		
配管類	吐出配管		
	吸込配管		
	小配管		
	保温・防露		
制 御 盤	本体		
	配線用・漏電遮断器		
	電磁接触器		
	タイマー		
	液面リレー		
	サーマルリレー		
	補助リレー類		
	リチウム電池		
	液晶パネル・表示灯・発光ダイオード		
	周波数変換器		
	マイクロコンピュータ・プリント基板		
	端子台		
	配線		
特記事項			

圧送式給水装置点検表兼結果報告書

【ブースター方式（周波数変換速度制御方式：吐出圧力一定方式）】

（その2）

機 能 点 検		※ 判定記号 ○ 異常なし △ 要注意 × 要修理	
点 検 項 目	点 検 内 容	※ 判定	所 見
電 圧	R-S V, S-T V, T-R V		
電 流	ボ ン プ	NO. 1 NO. 2	
	最 高 速 度	A A	
	最 低 速 度	A A	
自 動 運 転	設定どおり作動するか 吐出圧 MP a		
少 水 量 運 転	停止、再始動が設定どおり作動するか		
自 動 交 互 運 転	正常に作動するか		
故 障 飛 越 運 転	正常に作動するか	インバータトリップ	
		過負荷トリップ	
自 動 復 帰	停電後、正常に自動復帰するか		
漏 電 遮 断 器 (テストボタン作動)	正常に機能するか	NO. 1	
		NO. 2	
警 報 発 報	正常に機能するか	満水・減水・漏水	
		インバータトリップ	
		吐出圧力低下	
		その他	
制 御 盤 内 各 端 子	ユルミはないか		
圧 力 タ ン ク	測定圧力： MP a (封入圧力： MP a)		
特 記 事 項			

3 年間保存

第 2 種 圧 力 容 器 点 検 記 録 表

(※ 伊-7及び圧力容器安全規則-昭和47年10月1日付、第88条の1～3に基づく)

検査証番号： 最高使用圧力： MPa ， 内容積： m³
 設置場所： アパート 施設番号：
 改修の有無： 年 月 改修済： 未改修

点 検 年 月 日	平成 年 月 日		
点 検 者 氏 名	印 印		
点 検 事 項	異 常 有 無	措 置	
本体の損傷	内 部		
	外 部		
マンホールふたの 締付ボルトの磨耗			
官 及 び 弁 の 損 傷			
水質検査結果		色 度 度	濁 度 度
残留塩素濃度		濃 度 mg/L	

注1) 異常の有無欄の該当箇所に○を記入、また色度・濁度・残留塩素濃度の測定値を記入すること。

注2) 水質検査、残留塩素濃度測定実施の必要がない場合には当該異常の有無欄には斜線を記入すること。

〔点 検 要 領〕

点 検 項 目	点 検 事 項	点 検 方 法
本 体	本体（直胴部、鏡部）に傷がないか、また、水漏れあるいは錆発生の有無。	水漏れ、ならびに外面の傷あるいは錆の有無は外部目視により調べる。
マンホール ふたの締付け ボルト	磨耗、腐れ、割れ、曲り、ゆるみの有無。	マンホールふたの締付け、ボルトのゆるみは手で触れて調べる。 その他の締付けボルト、プラグ類についてもゆるみを手で触れて調べる。
管 及 び 弁	1. 圧力計の指度の狂いと連結管から水漏れの有無。 2. 安全弁からの水漏れの有無。 3. 直胴、鏡部に取り付いている弁及び管類からの水漏れの有無。	指針は、圧力が0のとき、目盛が0になるか調べる。 目視により確認する。 目視により確認する。

ポンプ点検表兼結果報告書

【圧力タンク方式】 【速度制御方式】 【フーズ方式】 【増圧直結方式】 【蓄圧タンク方式】

住宅名：

点検号機 : 2 号 機 (施設番号)

点検業者名：

点 検 日 : 年 月 日

点 检 者：

ポ ン プ		電 動 機	
製 造 者		製 造 者	
型 式	★ 水中・陸上	型 式	★
製 造 番 号	★	製 造 番 号	★
口 径	mm	電 圧	V
吐 出 量	m ³ /min	電 流	A
揚 程	m	出 力	kW
回 転 数	r. p. m	極 数	P

点検結果 ※ 判定記号 ○ 異常なし △ 要注意 × 要修理

[illegible]

注 水中ポンプは、W印のみとする。 ★ 印はユニット形式のポンプは記入の必需なし。

参考

シルバーピア緊急通報システム定期点検保守委託仕様書

第1章 一般事項

1.1 目的

この仕様書は、新宿区住宅課（以下「区」という。）が管理する付帯設備の保守管理業務について定め、当該業務を合理的かつ効率的に執行する事を目的とする。

1.2 適用範囲

この仕様書に規定する事項は、受託者がその責任において履行するものとする。

1.3 疑義に対する協議等

委託内容に関して疑義の生じた場合は、あらかじめ保全監督員と協議する。

1.4 関係法令等の遵守

業務の実施にあたっては、業務に関する関係法令等を遵守し円滑な業務の進捗を図らねばならない。また、その適用及び運用は受託者の負担と責任において適切に行う。

1.5 業務責任者の選任

受託者は、業務の実施にあたり業務責任者を選任し、経歴書を添えて当区に届けなければならない。変更があった場合も同様とする。なお、業務責任者はシルバーピア緊急通報システム業務に5年以上実務経験を有する者とする。

1.6 事前の準備

定期点検及び保守の実施に先立ち、次のことを行う。

- (1) 当該業務を行う上で保全監督員と協議した事項及び保全監督員の指示事項の確認
- (2) 当該業務に関する記録の確認及び検討
- (3) 当該業務を行う者に対する業務計画書の周知徹底
- (4) 当該業務を行う者に対する業務上の安全対策の周知徹底

1.7 測定器具及び試験器具

測定及び試験に使用する器具は、認定品及び校正された適正なものを使用し、測定の目的、内容等に合った測定の方法、条件等を考慮し、確実な測定を行う。

1.8 身分の証明

業務に携わる者は、常に受託者名を記した腕章又はバッジを着用し、身分証明書を携帯

し、関係者から請求のあった場合はそれを提示しなければならない。

1.9 関係者への連絡

業務の実施にあたっては、保全監督員と連絡を密にして、業務の円滑な実施を図ると共に、自治会、L S A（ライフサポートアドバイザー）、シルバーピア管理人等、居住者及び関係機関等への連絡、広報を徹底し、迷惑の掛からぬ様に十分配慮する。

1.10 保全監督員との協議

委託図書等に明示されていない事項でも、業務の性格上当然必要とするものは、保全監督員との協議により実施する。

第2章 保守管理業務

2.1 緊急通報システム

この業務は、シルバーピア（高齢者集合住宅）に設置された、緊急通報の情報（在室・不在室生活異変、緊急呼出し、火災及びガス漏れ）を監視する機器及びそれに付属する全ての機器をいう。

2.2 保守管理

受託者は、次に掲げる業務を誠実に実施し、緊急通報システムの正確かつ良好な状態を保持する。

（1）点検・保守(点検内容については台帳による)

ア 1住戸当たりの点検は、総合点検2回、巡回点検1回の年3回とする。

イ 総合点検

監視装置（副監視盤）及びシルバーピア全住戸の設備を（表－1）の保守管理基準により6ヶ月に1回の点検を実施する。

ウ 巡回点検（月次点検）

監視装置（副監視盤）及びシルバーピア全住戸の10%程度を対象とし、設備について（表－1）の保守管理基準により1ヶ月に1回、点検を実施する。ただし、全住戸が10戸未満の場合は、1ヶ月に1戸を対象に点検を実施し、全住戸の点検が一巡した時点で完了したものとする。なお、総合点検実施月は月次点検を除く。

エ 巡回時、新入居等で機器の使用方法が不明な場合には使用方法について説明を行う。

オ あき家については窓口センター等で鍵を借用し、点検を実施する。

カ 長期不在住戸等については概ね年3回以上は訪問し、チラシ投函による点検の周知や、L S A（ライフサポートアドバイザー）、シルバーピア管理人（生活協力員）との連携を行い、外部点検可能機器等の点検を実施すること。また、点検報告書にてこれ

らの取組内容が判別可能となるよう記載する。

(2) 保全業務

受託者は、緊急通報システムの故障等を事前に発見する事に努め、保全上必要と認められる場合には、(表-2)の委託対象修繕・取り替え部品一覧表により、速やかに修繕及び取り替えを行うものとする。また、電源部における制御部基板のメモリーバックアップ用電池(リチウム)は製造年から4年経過した時点で、交換するものとする。これに係る費用は受託者負担とする。なお、契約図書に定めのない部分機器の故障については、速やかに保全監督員に報告すると共に対応について協議する。

ただし、緊急を要するものは直ちに修繕や、応急対応等を行い、L S A(ライフサポートアドバイザー)、シルバーピア管理人等と連携すると共にその旨を保全監督員等に報告すること。メモリーバックアップ用電池等交換業務の実施に伴い発生した廃棄物等の処理は、関係法令に基づき適切に処理する。これに係る費用は受託者負担とする。

2.3 業務実施時の留意事項

委託業務は、保全監督員と十分打ち合わせのうえ実施計画書により、遺漏無きように実施する。

総合点検及び巡回点検の実施あたり、事前に作業予定をL S A(ライフサポートアドバイザー)、シルバーピア管理人等に通知すると共に、点検実施後はL S A(ライフサポートアドバイザー)、シルバーピア管理人等の確認印を得る。

点検日当日に不在住戸等が発生した場合、「お知らせ」を配布し、その旨をシルバーピア管理人等へ報告すること。再点検については改めて居住者およびシルバーピア管理人等と調整を行う。

2.4 提出書類

書類提出および提出先は次のとおりとする。

(1) 契約締結時に提出するもの(提出先:新宿区住宅課)

イ 業務着手届	2部
ウ 業務責任者および業務従事者等(変更)通知書	2部
エ 業務計画書	2部

(2) 毎月提出するもの(提出先:新宿区住宅課)

ア 当月分点検報告書	2部
------------	----

報告様式は次のとおりとする。

- 住宅別保守点検業務報告(様式1)
- 住宅別年間進捗状況(星取表)(様式2)
- 住宅別履行確認表(様式3)
- 総合点検表(個票)(様式4)

巡回点検表（個票）（様式 5）

シルバーピア緊急通報システム点検結果一覧（全受託住宅）（様式 6）

イ 翌月分点検日程表 2 部

ウ 不良箇所一覧 2 部

エ その他必要な書類 2 部

（3）半期毎に提出するもの（提出先：新宿区住宅課）

ア メモリーバックアップ用電池交換実施及び予定一覧表（様式 7） 2 部

イ 業務完了届 2 部

ウ その他監督員指示による書類 2 部

2.5 委託業務記録写真

委託業務記録写真については、委託業務記録写真撮影要領（設備）に基づき、デジタルカメラ（点検日時入り）により毎月撮影する。写真撮影の対象は、同一住戸に偏ることのないようにし、総合盤（監視盤、副監視盤）については 1 枚以上/施設、住戸内設備点検にあっては、呼び出し釦部分、各センサー部分、電気錠部分の点検作業（作動試験）が判明できるものを対象戸数の 10% 程度撮影を行う。またその他、監督員指示によるものについても撮影を行う。なお不良箇所について撮影したものは、委託業務記録写真として兼用することができる。

保守管理基準

表-1

区 分	項 目	点 検 内 容	総合 点検	巡回 点検	備 考
監視装置 (副監視盤)	動作表示の点検	赤色LEDの点灯、消灯、点滅(警報表示)	○	○	LSA室 (管理人室)
		緑色LEDの点灯、消灯、点滅(生活リズム異常警報)	○	○	
		火災表示灯 点灯	○	○	
		ガス漏れ表示灯 点灯	○	○	
		フロア表示灯 点灯	○	○	
		電気錠開錠表示灯 点灯	○	○	
		電気錠一斉開錠表示灯 点灯	○	○	
		不在表示灯 点灯	○	○	
		ブザー停止表示灯 点滅	○	○	
		電源表示灯 点灯	○	○	
	機能表示の点検	インターホンの点検	○		
		音質、音量、戸別、フロア別、一斉	○		
		電気錠の開錠点検	○		
		ブザー停止点検	○		
		復旧点検	○		
	基板及び内蔵回路部 の点検	外部出力点検	○		
		コントロール基板	○		
		タイマー基板	○		
	電源部の点検	電気錠制御基板	○		
		電源スイッチ	○	○	
	予備品の点検	予備電源	○	○	
		基板、ヒューズ	○	○	
情報別器	接続端子の点検	電圧測定	○		パイプシャ フト
	取付け等異常の有無の点検	信号測定	○		
ナースコール ボタン	呼出動作の点検	寝室用二ギリ押ボタン	○	○	住 戸
		浴室用押ボタン	○	○	
		トイレ用押ボタン	○	○	
復旧ボタン	取付け等異常の有無の点検		○	○	総合点検は、 6 か月 ごと の年 2 回、全 住 戸 を 対 象 に 点 検 を 実 施 する。
	呼出しに対する 復旧動作の点検	住戸内 1 箇所の復旧ボタン	○	○	
	取付け等異常の有無の点検		○	○	
インターホン 子機	機能の点検	音量、音質	○	○	巡回点検は、 毎月 1 回、全 住 戸 の 10 % 程 度 を 対 象 に 点 検 を 実 施 する。
		收音、拡音	○	○	
		LEDの点灯	○	○	
廊下表示灯	機能及び取付け等 異常の有無の点検		○	○	ただし、全住 戸が10戸未 満の場合は、 1 か月に 1 戸を 対 象 に 点 検 を 実 施 し、一巡した 時点で完了 とする。
		点灯	○	○	
水センサー	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付け等異常の有無の点検	○	○	なお、総合点 検実施月は 巡回点検を 除く。
	機能の点検	2.パルス入力確認	○	○	
トイレセンサー	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付け等異常の有無の点検	○	○	ただし、全住 戸が10戸未 満の場合は、 1 か月に 1 戸を 対 象 に 点 検 を 実 施 し、一巡した 時点で完了 とする。
	機能の点検	2.人体検知信号入力確認	○	○	
生活センサー	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付け等異常の有無の点検	○	○	1 か月に 1 戸を 対 象 に 点 検 を 実 施 し、一巡した 時点で完了 とする。
	機能の点検	2.異常時警報発報点検	○	○	
健康センサー	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付け等異常の有無の点検	○	○	なお、総合点 検実施月は 巡回点検を 除く。
	機能の点検	2.異常時警報発報点検	○	○	
マイク スピーカー	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付け等異常の有無の点検	○	○	ただし、全住 戸が10戸未 満の場合は、 1 か月に 1 戸を 対 象 に 点 検 を 実 施 し、一巡した 時点で完了 とする。
	機能の点検	2.音量、音質、呼出、通話	○	○	
玄関子機	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付け等異常の有無の点検	○	○	なお、総合点 検実施月は 巡回点検を 除く。
	機能の点検	2.音量、音質、呼出、通話及び異常時警報発報	○	○	
開 錠	オンライン マルチ錠	機能の点検	○	○	ただし、全住 戸が10戸未 満の場合は、 1 か月に 1 戸を 対 象 に 点 検 を 実 施 し、一巡した 時点で完了 とする。
	電気錠	取付け等異常の有無の点検	○	○	
		機能の点検	○	○	
錠	オンライン チェーン錠	機能の点検	○	○	ただし、全住 戸が10戸未 満の場合は、 1 か月に 1 戸を 対 象 に 点 検 を 実 施 し、一巡した 時点で完了 とする。
		取付け等異常の有無の点検	○	○	
ガス漏れ 検知器	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付け等異常の有無の点検	○	○	ただし、全住 戸が10戸未 満の場合は、 1 か月に 1 戸を 対 象 に 点 検 を 実 施 し、一巡した 時点で完了 とする。
	機能の点検	2.異常時警報表示点検(ガス漏れ・障害)	○	○	
電源制御	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付け等異常の有無の点検	○	○	ただし、全住 戸が10戸未 満の場合は、 1 か月に 1 戸を 対 象 に 点 検 を 実 施 し、一巡した 時点で完了 とする。
	機能の点検	2.リモコンプリーカーの動作確認	○	○	
連絡用 インターホン	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付け等異常の有無の点検	○	○	ただし、全住 戸が10戸未 満の場合は、 1 か月に 1 戸を 対 象 に 点 検 を 実 施 し、一巡した 時点で完了 とする。
	機能の点検	2.音量、音質、呼出	○	○	

委託対象修繕、取替部品一覧表

(表-2)

項 目	修繕、取替部品	項 目	修繕、取替部品
監視装置内部	1.電源部 電源装置 制御部基板 メモリーバックアップ電池 2.電気錠操作部 電源装置 リレー制御部 3.コントロール基板 4.タイマー部基板 5.フリッカー部基板	自火報盤	1.無電圧A接点の動作回路 2.火災表示回路
		ガス警報盤	1.無電圧A接点の動作回路 2.ガス表示回路
		ケーブル (1) (本体内部)	1.本体機内配線 2.ハンダ 3.ケーブル
		ケーブル (2) (外部)	1.幹線ケーブル (本体から情報分別機) 2.端末ケーブル (情報分別機から端末機) 3.情報分別機の結線 4.端末機接続
		中継端子盤	1.端子台 2.端子のビス 3.ケーブル先行表示テープ
監視装置表示部	1.赤色発光ダイオード 2.緑色発光ダイオード 3.インターホン通話 スイッチ 4.電気錠開錠用スイッチ 5.ブザー 6.火災表示ランプ 7.ガス表示ランプ 8.ブザー停止自照式 押ボタンスイッチ 9.1 2 H 復旧押ボタン スイッチ 10.呼出し復旧スイッチ 11.電気錠自照式 押ボタンスイッチ 12.一斉開錠自照式 押ボタンスイッチ 13.不在自照式 押ボタンスイッチ	ジャンクショ ンボックス	1.接続部品 2.テープ
		その他部品	1.ヒューズ (5 A, 3 A, 1 A) 2.外部ケーブルからの 接続端子 3.本体内部ケーブル用ハンダ
端末機器	1.情報分別機 2.表示ランプ (廊下灯) 3.呼出し復旧押ボタン 4.浴室呼出し押ボタン 5.トイレ呼出し押ボタン 6.寝室呼出し押ボタン 7.玄関生活リズムセンサー 8.トイレ生活リズム センサー		
インターホン 親機	1.インターホン内部回路 2.送受話部分		
インターホン 子機	1.インターホン内部回路 2.スピーカー部分 3.スピーカーパネル部分		
電気錠 (扉側)	1.錠前ケース 2.シリンダー 3.レバーハンドル 4.錠前フロント部		
電気錠 (枠側)	1.電気錠ストライク 2.プレート 3.センサー		
リモート チェーン	1.リモートチェーン本体 2.鎖部分		
電気錠関係	1.電気錠ビス 2.リモートチェーンビス		

(様式1)

令和 年 月 日

住宅別保守点検業務報告書

件 名:

住 宅 名:

履行場所:

点検会社: 点検者:

点検月 種 別	点検月 : 月	総合点検	・	巡回点検
(不具合号室)				
(不具合内容)				
(不具合原因)				
(処置、対応内容)				

(様式2)

住宅別年間進捗状況（星取表）

住宅名													
号棟		戸数			点検会社								
マーク凡例		●:総合点検 ○:巡回点検 △:不在(外部点検など)											
No	号室	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
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													
32													
33													
34													
35													
36													
37													
38													
39													
40													
41													
42													
43													
44													
45													

(様式3)

住宅別履行確認表

点検日/点検種別： / 巡回点検・総合点検
住 宅 名：
号 棟：
検 知 方 式：
L S A 不 在 時 切 換：
住戸内ガス感知器：
主 / 副 監 視 盤： /

- ・凡例等 1)レ:今月点検対象予定住戸
 2)良:点検結果良好
 3)ー:不在、その他(次回以降に延期、取組対応状況、備考欄記入)

No.	室 番 号	タイプ	今月対象	点検結果	備 考 (取組対応状況、その他)
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					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					

(様式4)

総合点検表(個票)住宅名:

号室

○=異常なし、△=整備等実施済等(保守範囲内)、×=不具合あり(保守範囲外)、/=設置なし等

場 所	区 分	項 目	点 検 内 容	結 果	備 考
フーデンス LSA室	監視装置 (監視監視)	動作表示の点検	赤色LEDの点灯、消灯、点滅(警報表示)		
			緑色LEDの点灯、消灯、点滅(生活ガス異常警報)		
			火災表示灯 点灯		
			ガス漏れ警報灯 点灯		
			フロア表示灯 点灯		
			電気錠開錠表示灯 点灯		
			電気錠一斉閉錠表示灯 点灯		
			不在表示灯 点灯		
			ブザー停止表示灯 点滅		
			電源表示灯 点灯		
		機能表示の点検	インターホンの点検		
			音質、音量、戸別、呼び出し、一斉		
			電気錠の開錠点検		
			ブザー停止点検		
			留守点検		
住 戸	バイブシャフト	近接及び内蔵回路 部の点検	外部出力点検		
			コントロール基板		
			タイマー基板		
			電気錠制御基板		
			電源スイッチ		
		予備品の点検	予備電源		
			基板、ヒューズ		
			接続端子の点検		
			電圧測定		
			取り付け等異常の有無の点検		
		ナースコール ボタン	信号測定		
			呼出動作の点検		
			備室用ニギリ押ボタン		
			浴室用押ボタン		
			トイレ用押ボタン		
		取付等異常の有無の点検	信号測定		
			備室用ニギリ押ボタン		
			浴室用押ボタン		
			トイレ用押ボタン		
			信号測定		
		復旧ボタン	呼出しに対する		
			復旧動作の点検		
			取付等異常の有無の点検		
			取付等異常の有無の点検		
			取付等異常の有無の点検		
		インターホン 子機	機能の点検		
			音質、音量		
			収音、拡音		
			LEDの点灯		
			取付等異常の有無の点検		
		廊下表示灯	機能及び取付等異常の有無の点検		
			点灯		
			音の有無の点検		
			音の有無の点検		
			音の有無の点検		
		水センサー	外観・目視点検		
			1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検		
			機能点検		
			2.パルス入力確認		
			機能点検		
		トイレセンサー	外観・目視点検		
			1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検		
			機能点検		
			2.人体検知信号入力確認		
			機能点検		
		生活センサー	外観・目視点検		
			1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検		
			機能点検		
			2.異常時警報発報点検		
			機能点検		
		健康センサー	外観・目視点検		
			1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検		
			機能点検		
			2.異常時警報発報点検		
			機能点検		
		マイク	外観・目視点検		
			1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検		
			機能点検		
			2.音量、音質、呼出、通話		
			機能点検		
		スピーカ	外観・目視点検		
			1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検		
			機能点検		
			2.音量、音質、呼出、通話及び異常時警報発報		
			機能点検		
		玄関干機	外観・目視点検		
			1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検		
			機能点検		
			2.音量、音質、呼出、通話及び異常時警報発報		
			機能点検		
		近接センサー	機能点検		
			取付等異常の有無の点検		
			ゆるみ、ちり、汚れ等		
			機能点検		
			在、不在信号の確認		
		電気錠	開錠動作		
			取付等異常の有無の点検		
			機能点検		
			取付等異常の有無の点検		
			機能点検		
		オンライン チェーン錠	取付等異常の有無の点検		
			機能点検		
			取付等異常の有無の点検		
			機能点検		
			取付等異常の有無の点検		
		ガス漏れ 検知器	外観・目視点検		
			1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検		
			機能点検		
			2.異常時警報表示点検 (ガス漏れ・障害)		
			機能点検		
		電圧制御	外観・目視点検		
			1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検		
			機能点検		
			2.リモコンブレーカーの動作確認		
			機能点検		
		連絡用 インターホン	外観・目視点検		
			1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検		
			機能点検		
			2.音量、音質、呼出		
			機能点検		

巡回点検表(個票) 住宅名:

号室

(様式5)

○=異常なし、△=整備等実施済等(保守範囲内)、×=不具合あり(保守範囲外)、/=設置なし等

場所	区分	項目	点検内容	巡回	備考
ワンデン室 LSA室	監視装置 (盗難監視)	動作表示の点検	赤色LEDの点灯、消灯、点滅(警報表示)		
			緑色LEDの点灯、消灯、点滅(生活防犯異常警報)		
			火災表示灯 点灯		
			ガス漏れ表示灯 点灯		
			フロア表示灯 点灯		
			電気錠開錠表示灯 点灯		
			電気錠一斉開錠表示灯 点灯		
			不在表示灯 点灯		
			ブザー停止表示灯 点滅		
			電源表示灯 点灯		
		機能表示の点検	インターホンの点検		
			音質、音量、戸別、呼び別、一斉		
			電気錠の開錠点検		
			ブザー停止点検		
			復旧点検		
		基板及び内蔵回路 部の点検	コントロール基板		
			タイマー基板		
			電気錠制御基板		
		電線部の点検	電線スイッチ		
			予備電源		
		予備品の点検	基板、ヒューズ		
住戸	バイブシャフト	情報分別器	接続端子の点検	電圧測定	
			取り付け等異常の有無の点検	信号測定	
		ナースコール ボタン	押出動作の点検	環流用ニギリ押ボタン	
				防犯用押ボタン	
				トイレ用押ボタン	
		復旧ボタン	取付等異常の有無の点検		
		インターホン 子機	呼び出しに対する 復旧動作の点検	住戸内1箇所の復旧ボタン	
			取付等異常の有無の点検		
		機能の点検	音質、音量		
			収音、拡音		
		取付等異常の有無の点検	LEDの点灯		
		取付等異常の有無の点検	点灯		
		水センサー	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検	
			機能点検	2.パルス入力確認	
		トイレセンサー	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検	
			機能点検	2.人体検知信号入力確認	
		生活センサー	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検	
			機能点検	2.異常時警報発報点検	
		健康センサー	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検	
			機能点検	2.異常時警報発報点検	
		マイク スピーカー	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検	
			機能点検	2.音量、音質、呼出、通話	
		玄関子機	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検	
			機能点検	2.音量、音質、呼出、通話及び異常時警報発報	
玄関	オンライン マルチ錠	機能の点検	機能点検		
			取付等異常の有無の点検	ゆるみ、ちり、汚れ等	
		電気錠	機能点検	在、不在信号の確認	
			開錠動作		
		取付等異常の有無の点検			
		オンライン チェーン錠	機能点検		
			取付等異常の有無の点検		
		ガス漏れ 検知器	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検	
			機能点検	2.異常時警報表示点検(ガス漏れ・障害)	
電線制御	電線制御	外観・目視点検	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検	
			機能点検	2.リモコンブレーカーの動作確認	
		電線制御	外観・目視点検	1.汚れ、変形、損傷及び取付等の異常の有無の点検	
			機能点検	2.音量、音質、呼出	

(様式6)

シルバーピア緊急通報装置点検結果一覧（総括表）（全受託保守住宅）

件名

受託会社名

点検実施月

凡例 ○＝異常なし、△＝整備等実施済等（保守範囲内）、×＝不具合あり（保守範囲外）							
整理 番号	種別	住 宅 名	号棟	点 検 月・日	総合・巡 回	点検結果	備 考（不具合状況）/修繕予定/応急状況等
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							
32							
33							
34							
35							
36							
37							
38							
39							
40							

(件名)

メモリーバックアップ用電池交換実績及び予定一覧表

● : 実施済 ○ : 実施予定

[illegible]

参考

防火設備定期点検業務委託特記仕様書

第1章 一般事項

1. 目的

本業務は、新宿区住宅課（以下「委託者」という。）が管理する新宿区立住宅について、建築基準法第12条第4項に定める防火設備（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（以下「定期点検業務」という。）を法の趣旨に即し実施し、防火設備の適正な維持保全の確保に資することを目的とする。

2. 適用範囲

- 1) 本業務の委託仕様書は、本特記仕様書及び「維持保全業務標準仕様書」（編集：東京都財務局課）以下「標準仕様書」という）による。
- 2) この仕様書に規定する事項は、受託者がその責任において、履行するものとする。

3. 疑義に対する協議

委託内容に関して疑義が生じた場合は、保全監督員と協議を行う。

4. 関係法令等の遵守

業務の実施にあたって、業務に関する関係法令等を遵守し、円滑な業務の進行を図らなければならない。また、その適用、運用は受託者の負担と責任において適切に行う。

5. 業務責任者

- 1) 受託者は、業務の実施に先立ち、業務責任者を定め、委託者に通知しなければならない。また、業務責任者を変更する場合も同様とする。
- 2) 業務責任者は、業務を行なう者を指揮監督するとともに、保全監督員との連絡を密にし、適正な業務の施行に努める。
- 3) 業務責任者は、受託業務履行の管理・運営に必要な資格、知識、技能及び経験を有する者とする。
- 4) 業務責任者は、自ら業務を行なうことができる。

6. 業務従事者

- 1) 業務を行なう者は、必要な資格、知識及び技能を有するものとする。
- 2) 関係法令等により業務を行う資格が定められている場合は、その業務について当該資格を有する者が行う。

7. 提出書類

- 1) 契約締結後、速やかに提出する書類
 - ア 業務責任者及び業務従事者等通知書（資格証、修了証は実物確認）
 - イ 業務計画書（業務日程表添付）
 - ウ その他、保全監督員より指示された書類（必要部数）
- 2) 業務実施期間中、提出する書類
 - ア 緊急修繕等報告書（発生時、速やかに）
 - イ その他、監督員より指示された書類
- 3) 請求時に提出する書類（成果品）
 - ア 業務完了届
 - イ 防火設備定期点検報告書（都営住宅以外2部）
 - ウ 防火設備定期点検実施一覧、要是正箇所一覧
 - エ 業務記録写真
 - オ その他、監督員より指示された書類（必要部数）

※書類提出部数は、指定なきものは原則1部とする。

※上記、イ～エのデータをCD-R等で2部納品する。

第2章 点検業務等

1. 資格等

業務責任者及び業務従事者は、次のいずれかであること。

- ア 一級建築士
- イ 二級建築士
- ウ 防火設備検査員資格者証の交付を受けたもの

2. 事前調査

「住宅別一覧表」に基づき、必要により事前調査を行い、対象住棟の点検対象設備を確認し、円滑な業務実施を図らなければならない。事前調査により疑義が生じたときは保全監督員に速やかに申し出ること。また、関係機関（公共機関、防災センター等）に事前連絡協議が必要な場合は、業務実施日までに協議を確実に終えること。

3. 点検準備

- 1) 受託者は、業務を実施する前に業務計画書を作成し、保全監督員の承認を受けること。
- 2) 業務実施日時は保全監督員と協議し、事前に住民代表等（自治会長等）並びに管理員に周知すること。
- 3) 業務実施のお知らせは、掲示板への掲示のほか、住民代表等や管理員の要望等による方法とする。
- 4) 業務実施等で車両を使用する必要があるときは、受託者の責任で駐車場所を確保すること。団地内の駐車は可能とするが、住民代表等（自治会長等）並びに管理員の指示がある場合はその指示に従うこと。

4. 点検実施

- 1) 敷地内では業務に適した服装を着用すること。
- 2) 共用部等、第三者が通行する場所で作業を行う際は、安全対策を図り事故防止に努めること。
- 3) 脚立等使用した高所作業や危険を伴う場合は、安全対策を図り事故防止に努めること。高さが2 m以上で墜落制止用器具（フルハーネス型または胴ベルト型）の使用が必要な状況の場合は「墜落制止用器具の安全な使用に関するガイドライン（厚生労働省）」に基づいた適切な器具を使用すること。
- 4) 受託者は、保全監督員との打合せ内容等、必要により議事録を作成すること。
- 5) 業務の実施は、原則として平日の9時から17時までとする。ただし、特別な事由があり保全監督員の承認があるときには、この限りでない。
- 6) 業務実施に際し、居住者等から質問等があったときには、丁寧な対応を心がけ問題となる言動は慎むこと。
- 7) 点検業務中に、重大事故に直結する危険個所を発見した時は、速やかに保全監督員に連絡し、事故の未然防止に努めること。
- 8) 点検業務に必要な工具、計測機器等の資機材は受託者の負担により行うものとする。
- 9) 業務を行う際は、適切な養生を行い、万一、汚破損を与えた場合は受託者の責任において原状回復すること。また、業務の実施後は後片付け及び清掃を行うこと。

5. 写真撮影

- 1) 写真撮影計画は、業務実施前に業務計画書等により保全監督員の承認を受けること。
- 2) 写真はデジタルカメラにより日付が判別できるように撮影すること。

3) 記名板は、撮影内容を説明する記名板を使用し、委託件名、団地名、施設名、撮影箇所、点検内容、点検日、受託者名等を記載して、点検の記録が判別できるように撮影すること。

4) 電子黒板（デジタル工事写真の小黒板情報電子化（被写体画像の撮影と同時に工事写真へ小黒板の記載情報を電子的に記入するもの））の導入を希望する場合、その旨を保全監督員と協議し承諾を得ること。

なお、申請時には電子黒板の導入に必要な機器及びソフトウェア等（以下「使用機器」という。）に関する資料を添付すること。使用機器の信憑性の確認を行い、その結果を書面で保全監督員に提出すること。

5) 業務記録写真

ア 住棟毎に、全景を1枚以上撮影すること。

イ 住棟毎に、点検前、点検中、点検後の写真を、任意の1フロア全箇所及び全種類の防火設備を1枚以上撮影すること（感知器、温度ヒューズが写らない場合は複数枚に分けて撮影）。

ウ 点検不良箇所は、全箇所撮影すること。

エ 提出時は、プリントしアルバム綴じとする。A4用紙1枚あたり画像プリント数は3枚までとし、電子記録データはCD-R等により提出すること。

オ 写真の整理方法は、保全監督員の指示に従うこと。

6. 点検結果報告

1) 報告書と記録写真は、保全監督員に指示に従って整理すること。

2) 点検不良箇所の報告書は、不良箇所一覧表として提出すること。

7. 業務完了後

1) 速やかに完了届、必要書類を漏れなく保全監督員に提出すること。

2) 点検業務の完了は、委託者が指定した検査員による完了検査合格により業務完了とする。

参考

避雷設備定期点検保守業務特記仕様書

第1章 一般事項

1.1 目的

この特記仕様書は、新宿区住宅課（以下「委託者」という）が管理する住宅の付帯設備の定期点検保守業務について定め、当該業務を合理的かつ効率的に執行する事を目的とする

1.2 適用範囲

本業務の委託仕様書は、本特記仕様書及び「維持保全業務標準仕様書」（編集：東京都財務局建築保全部工務課）（以下「標準仕様書」という）による。

（1） この仕様書に規定する事項は、受託者がその責任において履行するものとする。

1.3 用語の定義

- （1） 区立住宅等とは、区営住宅・特定住宅、事業住宅等をいう。
- （2） 保全監督員とは、当該施設の管理に携わる者で、委託者が受託者に通知した者をいう。
- （3） 業務責任者とは、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために、保全監督員との連絡調整を行う現場における受託者側の責任者で、受託者が委託者に通知した者をいう。

1.4 疑義に対する協議

この仕様書の解釈及び本業務に関して疑義のある場合は、保全監督員と協議する。

1.5 法令の遵守

業務の実施にあたって、業務に関する関係法令等を遵守し円滑な業務の進捗を図らねばならない。

また、その適用及び運用は受託者の負担と責任において適切に行なう。

1.6 業務責任者等の選任

受託者は、業務の実施にあたり業務責任者を選任し、経歴書を添えて委託者に届けなければならない。変更があった場合も同様とする。

また、業務従事者は業務に必要な知識及び技能を有するものとする。

業務責任者は次の（1）（2）の全ての資格要件を満たしている者であること。

- （1） 業務を総合的に把握・調整し、かつ業務従事者の指導・監督ができる者
- （2） 受託業務履行の管理・運営に必要な知識、技能及び経験を有する者

1.7 実施計画の策定

受託者は業務の実施に先立ち、保守点検日程表を作成し、委託者に提出のうえ、承認を得るものとする。

1.8 関係者への連絡

業務の実施にあたっては、保全監督員・連絡員・自治会・その他関係者と連絡を密にし、円滑な進捗を図らねばならない。

1.9 身分の証明

業務に携わる者は、常に受託者名を記した腕章又はバッジを着用し、身分証明書を携帯し、関係者から請求のあった場合はそれを提示しなければならない。

1.10 提出書類

受託者は、次に定める報告書等を委託者に提出しなければならない。

書 類 名	部数	提出時期	備 考
業務着手届	2	契約後速やかに	
業務責任者及び業務従事者等（変更）通知書	2	契約後速やかに	経歴書添付
業務計画書	2	契約後速やかに	
保守点検日程表	2	毎月	1部電子データで提出
保守点検結果報告書	2	完了後速やかに	・ A 4 判ファイルに整理し提出 ・ 1部電子データで提出
不良箇所報告書	2		
不良箇所一覧表（不良箇所写真添付）	2		
避雷設備配置図	2		
業務記録写真	2		
業務完了届	2		
その他、委託者が指示するもの			

第2章 定期点検保守業務

2.1 定期点検保守

受託者は、避雷設備定期点検保守対象住宅等の避雷設備について、「JISA 4201」及び「火災予防条例第16条2項 同第11条第1項第9号」に基づき、受雷部、避雷導線、接地部の点検及び接地抵抗の測定並びに軽微な修繕業務を行うものとする。

イ、避雷設備定期点検保守対象住宅等は「避雷設備一覧表」による。

ロ、点検内容は「避雷設備定期点検保守報告書(別紙1)」による。

- ① 点検の結果、修繕等が必要と認められるものについては、判定結果及び備考欄に、その旨記入すること。
- ② 点検の際、ボルト・ナット、ビスの締付け直しなど、一般工具を使用した軽微な修繕はこの業務に含むものとする。
- ③ 強風時、脱落等の恐れがある部位については、脱落防止の応急処置を施すとともに保全監督員へ即時、連絡を行うものとする。
- ④ 突針支持管の点検については触診を行うものとする。なお点検の際は最上支持点より上方の触診（必要に応じて道具類・機器類による代替対応も可とする）も実施し、記録写真を提出すること。ただし、安全上支障等がある場合はこの限りでない。

ハ、判定結果が(否)のものについては、その詳細を「避雷設備不良箇所報告書(別紙2)」及び「避雷設備修繕一覧表(保全監督員指定書式)」に記載し、不良部分の写真撮影を行うこと。

※避雷設備修繕一覧表には、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S：全面的に至急修繕(改修)を必要とするもの。

突針支持管の倒壊の恐れがあるもの。

複数の部位にわたり、老朽化が見られ設備の全面改修を必要とするもの。

ランクA：部分的に至急修繕（改修）を必要とするもの。

屋上設置の部位（受雷部突針、中継端子箱等）

及び試験端子箱において、腐食等により脱落の恐れがあるものや

突針支持管の曲りや変形、支線や支持金具に欠落があるもの。

接地抵抗基準値を超えるもの（総合10Ω、接地極が複数ある場合は単独50Ω）

ランクB：5年以内に修繕(改修)を必要とするもの。

突針支持管、金具のさびがあるもの。

ランクC：多少、劣化等が確認できるが当分危険のないもの。

ニ、避雷設備(受雷部・中継端子箱・接地部)の設置場所を、別添の団地配置図に判り易く記入した「避雷設備配置図」を作成すること。

ホ、定期点検保守業務の記録写真をデジタルカメラ（点検日時入り）により次の内容で撮影すること。なお、記録写真は団地名・撮影個所が判るようにすること。

- ①対象住棟の全景(出来るだけ点検者も入れる)・・・対象住棟ごと
- ②避雷設備の全景・・・・・・・・・・対象施設ごと
- ③突針、突針支持管、中継端子箱、棟上導体（全景）・・・対象施設ごと
- ④点検作業中【特に突針、突針支持管、中継端子箱、試験端子箱のボルト・ナット、ビスの緩みの確認及び締付け直し】・・・対象施設ごと
- ⑤接地抵抗測定状況(抵抗指示値が分かるよう撮影)・・・測定箇所ごと
- ⑥不良箇所の状況・・・・・・・・・・指摘箇所ごと
- ⑦TV アンテナ設置状況・・・アンテナが設置されている住棟ごと
(飛散の恐れがある著しい劣化がみられる場合は監督員へ報告 すること)

2.2 緊急時対応業務

受託者は点検に際し、避雷設備のほか屋上部分に設置されている設備・建材等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、直ちに委託者へ電話等で連絡し、その指示を受け必要な処置をとるものとする。

2.3 定期点検保守結果の報告

点検の結果を次の順に A 4 版ファイルに整理し提出する。

- ① 保守点検結果報告書表紙
- ② 避雷設備定期点検保守実施日一覧（別紙 3）
- ③ 避雷設備定期点検保守報告書（別紙 1）
- ④ 避雷設備不良箇所報告書（別紙 2）
- ⑤ 避雷設備不良箇所一覧表（別紙 4）
- ⑥ 避雷設備配置図

CAD データは SXF 又は JWW 形式とする。

- ⑦ 業務記録写真

なお、不良箇所及び居住者指導については月 1 回、監督員へ報告すること。

2.4 費用の負担

点検に必要な工具・計測機器・消耗品類及び軽微な修繕に必要な消耗雑材料などは受託者の負担とする。

2.5 危険防止の措置

業務の実施にあたっては、常に整理整頓を行い、危険な場所若しくはその周辺に第三者が立ち入る恐れがある場合には、必要な安全措置を講じ事故防止に努めるものとする。

避雷設備定期点検保守報告書

避雷設備No.	端子箱位置	接地標抵抗値	单独接地抵抗値	総合接地抵抗
		(Ω)	(Ω)	
		(Ω)	(Ω)	
		(Ω)	(Ω)	
		(Ω)	(Ω)	(Ω)
		(Ω)	(Ω)	

(別紙2)

避雷設備不良箇所報告書

受雷部	
避雷導線	
接地部	

避雷設備定期点検保守実施日一覧

[illegible]

避雷設備不良個所一覽表

点検業者；

[illegible]

テレビ電波障害防除保守

1. 履行場所

新宿区河田町3番7号 河田町アパート

2. 内容

当住宅の建設に伴い発生した、近隣住宅のテレビ電波障害の防除を目的として設置されたブースターに係る電気料金の支払いを行うこと。

[現契約内容]

電力会社：[REDACTED]

契約名義：[REDACTED]

地区番号：[REDACTED]

お客様番号：[REDACTED]

契約種別：[REDACTED]

3. 過年度実績額

令和6年度 5,911円

令和5年度 5,038円

令和4年度 4,909円

参考

高圧水洗浄法による排水管清掃業務委託特記仕様書

第Ⅰ章 一般事項

Ⅰ. Ⅰ 目的

この特記仕様書は、新宿区住宅課（以下「区」という）が管理する付帯設備の保守管理業務について定め、関係法令・規則等を遵守し当該業務が合理的かつ効率的に執行されることを目的とする。

Ⅰ. Ⅱ 適用範囲

本業務の委託仕様書は、本特記仕様書及び「維持保全業務標準仕様書(編集：東京都財務局建築保全部計画保全課)」(以下「標準仕様書」という)による。

(Ⅰ) この特記仕様書に規定する事項は、受託者がその責任において履行するものとする。

Ⅰ. Ⅲ 疑義に対する協議等

委託内容に関して疑義が生じた場合は、保全監督員と協議する。

Ⅰ. Ⅳ 関係法令等の遵守

業務の実施にあたって、業務に関する関係法令等を遵守し、円滑な業務の進行を図らねばならない。また、その適用、運用は受託者の負担と責任において適切に行う。

Ⅰ. Ⅴ 業務責任者

(Ⅰ) 受託者は、業務の実施に先立ち、業務責任者を定め、区に通知しなければならない。

また、業務責任者を変更する場合も同様とする。

(Ⅱ) 業務責任者は、業務を行なう者を指揮監督するとともに、保全監督員との連絡を密にし、適正な業務の施行に努める。

(Ⅲ) 業務責任者は、受託業務履行の管理・運営に必要な知識、技能及び経験を有する者とする。

(Ⅳ) 業務責任者は、自ら業務を行なうことができる。

Ⅰ. Ⅵ 業務従事者

業務を行なう者は、必要な知識及び技能を有するものとする。

Ⅰ. Ⅶ 保全監督員との協議

業務の性質上当然必要とするものは、保全監督員との協議により実施する。

1. 8 対象施設の変更等

- (1) 対象施設等に増減等の変更があった場合、区は受託者へ通知する。
- (2) 受託者は前項通知があった場合、速やかに対処すること。
- (3) 区は、実施対象施設数に増減を生じた場合、実施施設数に応じて精算払いする。

1. 9 提出書類等

提出する書類の様式、体裁等は受託者の自由とする。

- (1) 契約締結後、速やかに提出するもの。
 - ア 業務着手届…………… 2 部
 - イ 業務責任者及び業務従事者等(変更)通知書（第302号様式）
経歴書
資格者証等（写）…………… 2 部
 - ウ 業務日程表…………… 2 部
 - エ 業務計画書…………… 2 部
 - オ その他保全監督員が指示するもの…………… 必要部数
- (2) 業務実施期間中に毎月提出するもの。
 - 作業日程表…………… 2 部
- (3) 必要に応じて提出するもの。
 - ア 事故報告書…………… 必要部数
 - イ 不良箇所報告書…………… 必要部数
- (4) 業務完了時に提出するもの。
 - ア 業務完了届…………… 2 部
 - イ 排水管清掃完了確認写真…………… 1 部
 - ウ 業務記録写真…………… 1 部
 - エ その他保全監督員が指示するもの…………… 必要部数

第2章 清掃業務

2. 1 清掃範囲

清掃の範囲は、次に示す箇所とする。

ア 共用部分（対象となる系統のみとする。）

共用縦管より、横引き管を経て屋外第1枳内までとする。

イ 専用部分：(対象となる系統のみとする。)

α 台所流し系統：排水口より共用縦管までとする。

β 浴室系統：床排水口より共用縦管までとする。

c 洗面・洗濯系統：排水口より共用縦管までとする。なお、a b cともトラップ内は清掃仕上げのこと。

ウ その他必要と認められる箇所

※清掃範囲が上記によりがたい場合は、保全監督員と協議すること。

2. 2 使用機材

(1) 洗浄機：清掃は原則高圧水による洗浄方式とし、洗浄機の性能は概ねポンプ圧力 10MPa・吐出量毎分30リットル以上とする。

(2) 高圧洗浄ホース：高圧洗浄に使用するホースは樹脂被覆ホースとする。なお、これが使用できない場合は、保全監督員と協議すること。

※高圧洗浄機の使用圧力は、排水管口径、劣化状況等を考慮し適切な圧力にて洗浄すること。なお、高圧水洗浄方式による清掃が困難な箇所は保全監督員と協議の上実施する。

2. 3 清掃日時

清掃日時は、原則として平日の午前9時から午後5時までとする。なお、これによりがたい場合は、保全監督員及び居住者と協議の上実施する。

2. 4 費用の負担

本業務の実施に要する水道等の使用料金はすべて受託者の負担とする。

2. 5 現場管理

業務責任者は、建築物排水管清掃業登録基準の定める「排水管清掃作業監督者」の資格を有する者とする。

2. 6 事前調査

(1) 清掃実施に先立ち該当団地の排水管及び器具等の状況を調査し、清掃作業に支障があると思われる箇所は、保全監督員に連絡し指示を受けること。

(2) 調査は、清掃実施日までに十分な日程をとり、業務に支障をきたさぬよう実施すること。

2. 7 日程の通知

清掃日程は、事前に階段室等への掲示及び各戸への投函等により連絡し、居住者へのPRを徹底すること。また、清掃日の不在住戸等に対する清掃は、当該居住者にあらかじめ連絡をとり実施すること。

2. 8 清掃作業

- (1) 住戸内の作業は必ず居住者立会いのもとに行い、あき家については事前に鍵を借用し清掃実施日同日に作業を行うものとする。
- (2) 清掃に際しては、排水管の系統、不在住戸の位置などを確認し、清掃時の滓等による逆流、溢水事故を起こさぬよう作業すること。
- (3) 屋外第1軒には、あらかじめ清掃作業による清掃滓を直接下水管に流さぬ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。
- (4) 清掃は、汚物等が出なくなるまで完全に行うこと。
- (5) 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。
- (6) 流し台排水金具のパッキン類が老朽化している場合は、清掃時に交換すること。
- (7) 排水管または排水器具に漏水個所を発見した場合はテープ等により応急修繕を行い、必ず保全監督員にその旨報告し指示をうけること。
- (8) 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。
- (9) 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。この場合、清掃方法を保全監督員と協議の上実施する。
- (10) 清掃作業中に異常個所を発見した場合は、直ちに保全監督員に連絡し指示を受けること。
- (11) 作業に際しては室内（住戸・家具等）の汚損、損傷及び物品の紛失等の無いよう注意し施工すること。また、居住者とのトラブルを起こさぬ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。

2. 9 排水確認

- (1) 清掃作業完了後、流し台を満水にして排水確認を行う。また、浴室系統、洗面・洗濯系統は通水にて排水確認を行う。なお、排水状態が不良の場合は良好になるまで清掃すること。
- (2) 排水確認によって排水設備に異常をきたした場合は、直ちに調整または修繕を行うこと。
- (3) 清掃効果を確認するため保全監督員の指示があった場合は、必要な調査を行うこと

2. 10 排水管清掃完了確認写真

完了確認のために、部屋番号を記載した小黒板等を入れた日時入り業務実施写真を、業務対象全住戸撮影し提出すること。その際、氏名等の個人情報に掲載しないこと。提出時はプリントしアルバム綴じすること。なお、写真は作業内容が確認できるサイズとする。

1. 11 業務記録写真

「営繕工事・委託業務記録写真撮影要領（設備）（最新版）」に基づき提出のこと。

- (1) 写真は日付及び時刻が判別できるように撮影すること。
- (2) 住宅建物を背景に自動車登録番号標を撮影すること。
- (3) 不良箇所については、明確に状況がわかるように撮影し不良箇所報告書に添付すること。
- (4) 電子記録はCD-R又はDVD-Rにより提出すること。なお、記録媒体のレーベル面には委託件名、受託者名を明記する。また複数枚になる場合は、数量書の整理番号順に整理し記録の施設がわかるよう明記すること。
- (5) 保全監督員が指示する場合は、写真をプリントしアルバム綴じのうえ、提出すること。

2. 12 保証期間

受託者は、清掃業務完了後1年間について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または区から指示があった場合は、直ちに再清掃を行うとともに苦情の処理にあたること。また、状況に応じて別途協議する。

参考

受水槽等清掃委託特記仕様書（そのⅠ）（飲料水用）

第Ⅰ章 一般事項

Ⅰ.Ⅰ 目的

この特記仕様書は、新宿区住宅課（以下「区」という）が管理する施設の業務委託について定め、関係法令・規則等を遵守し当該業務が合理的かつ効率的に執行されることを目的とする。

Ⅰ.Ⅱ 適用範囲

本業務の委託仕様書は、本特記仕様書及び「維持保全業務標準仕様書」（編集：東京都財務局建築保全部工務課）（以下「標準仕様書」という）による。

(1) この特記仕様書に規定する事項は、受託者がその責任において履行する。

Ⅰ.Ⅲ 疑義に対する協議等

委託内容に関して疑義が生じた場合は、保全監督員と協議する。

Ⅰ.Ⅳ 関係法令等の遵守

業務の実施にあたって、業務に関する関係法令等を遵守し、円滑な業務の進行を図らねばならない。また、その適用、運用は受託者の負担と責任において適切に行う。

Ⅰ.Ⅴ 業務責任者

業務の実施にあたって、業務に関する関係法令等を遵守し、円滑な業務の進行を図らねばならない。また、その適用、運用は受託者の負担と責任において適切に行う。

Ⅰ.Ⅵ 業務従事者

(1) 業務を行なう者は、必要な知識及び技能を有するものとする。

(2) 関係法令等により業務を行なう資格が定められている場合は、その業務について当該資格を有する者が行なう。

Ⅰ.Ⅶ 保全監督員との協議

業務の性質上当然必要とするものは、保全監督員との協議により実施する。

1.8 提出書類

提出する書類の様式、体裁等は受託者の自由とする。

(1) 契約締結時、速やかに提出する書類

ア 業務責任者及び業務従事者等通知書…………… 1 部

・ 経歴書添付

・ 資格者証（写し）必要に応じ添付

イ 業務計画書…………… 1 部

エ その他、必要な書類…………… 必要部数

(2) 業務着手前又は、その都度提出する書類

ア 点検日程表（イベント情報一覧） データ

イ その他、必要な書類…………… 必要部数

(3) 業務完了時、提出する書類

ア 業務完了届…………… 1 部

イ 保守点検結果報告書…………… 1 部

ウ 不良箇所報告書…………… 1 部

エ その他、必要な書類…………… 必要部数

第2章 清掃業務

2.1 施設清掃者の資格等

(1) 資格

業務責任者は、次の三者のいずれかであること。

ア 建築物環境衛生管理技術者

イ 厚生労働大臣が指定した機関が実施する「貯水槽清掃作業監督者講習会」の課程を
修了した者

ウ 厚生労働大臣が、上記と同等以上の知識を有すると認めた者

(2) 健康管理

業務従事者(水質検査代行者を除く)は、健康管理について次の事項を遵守すること。

ア 6ヶ月に1回、健康診断(検便)を受け、その結果が陰性であること。

イ 常に着衣、身体等を清潔に保ち、点検作業当日は、下痢・風邪等の感染症疾病の症状がないこと。

2.2 必要な書類

その他、必要な書類は以下のとおりとする。

(1) 契約締結時、速やかに提出する書類

ア 建築物飲料水貯水槽清掃業登録証明書（写）…………… 1部

イ 貯水槽清掃作業監督者講習会修了証書（写）…………… 1部

ウ 業務責任者及び業務従事者の細菌検査成績通知書…………… 1部

（6ヶ月に1回）

エ 監督員が指示するもの…………… 必要部数

(2) 業務着手前又は、その都度提出する書類

ア 監督員が指示するもの…………… 必要部数

(3) 業務完了（請求）時、提出する書類

ア 清掃業務記録書兼調査表（その1～5）…………… 1部

※その3～5は監督員が指示した場合に限る。

イ 監督員が指示するもの…………… 必要部数

2.3 現場の管理

(1) 清掃業務の現場では、常に使用器具、清掃用具その他の整理を行い、災害・事故等の予防対策について万全を期すとともに、近隣の建造物その他第三者に危害損傷を与えぬよう、必要に応じ適切な防護措置を講じること。

(2) 清掃業務中は、居住者及び付近住民に対し迷惑を及ぼす行為の無いよう、十分に注意すること。

(3) 清掃業務完了後は、仮設物等の撤去を行い受託者所有の使用器具、掃除用具等は直ちに持出し、完全に後片付けを行うこと。

2.4 費用の負担

本業務の実施に要する電気・水道等使用料金は、全て受託者の負担とする。

2.5 業務従事者の衛生管理

この業務に従事するものは、健康管理（2.1(2)）並びに身体の衛生について、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 清掃前には、汚物等に触れる作業に従事しないこと。
- (2) 爪、頭髮等は清潔に保ち、清掃作業中は落髪等の防止措置を講じること。
- (3) 受水槽等の槽内に入る前に、必ず手や長靴を厚生労働省認定の消毒薬で消毒すること。

2.6 使用器具及び清掃用具

この清掃業務に使用する作業衣・器具・掃除用具類は、貯水槽清掃専用のものとし、良質完全なものを用い、全て厚生労働省の認定を受けた消毒薬（次亜塩素酸ナトリウム）にて完全に消毒したものを使用し、ビニル袋等にて包み、搬入すること。

2.7 現場の把握

- (1) 受水槽容量と使用水量を勘案し、あらかじめ流入弁を閉じるなど、極力、捨て水を少なくするよう節水に努めること。
- (2) 作業手順は、極力、断水時間が短くなる方法を用い、清掃作業を実施すること。また、2槽式貯水槽については、特別な場合を除き無断水による清掃を実施すること。
- (3) 清掃の前に、必ず、水槽内の酸素濃度が労働安全衛生法に定める基準を満たしていることを確認しかつ、測定状況を写真撮影し酸素濃度を記録すること。また、法令等を遵守し、必要に応じて、槽内換気を行うこと。
- (4) 雨天による実施日等の変更については、保全監督員及び居住者と十分な連絡を取り、居住者に迷惑を及ぼさぬよう特に配慮すること。
- (5) 清掃作業前後には、拡声器等により居住者へ広報すること。
- (6) 貯水槽の排水時には、必ず監視人を配置し漏水事故等防止すること。
- (7) 想定される事故並びに断水延長が発生した時の対応について、業務計画書に明記すること。
- (8) 漏水・断水事故等の異常事象が判明したときには、直ちに区に報告すること。

2.8 清掃日時

- (1) 清掃日は原則として平日とする。やむを得ず休日に清掃を実施する場合は、保全監督員の指示を受けること。
- (2) 断水作業時間は、原則として午前9時から午後5時までとする。

(3) 高置水槽等は、原則として受水槽の清掃と同じ日に清掃する。

2.9 清掃箇所

(1) 受水槽等の槽内外部の全壁面・天井下面・床・機器・ポンプ室・電極箱・配管類及びタラップ等。

(2) その他必要と認められる箇所。

2.10 清掃作業

(1) 高置水槽等は、原則として受水槽の清掃を行った後に行う。

(2) 槽内部の清掃

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。但し、槽内に樹脂やナイロンコーティング等が施されている水槽は、皮膜を傷つけないよう、消毒済みのウエスや柔らかめのナイロンブラシ等を用い丁寧に清掃すること。

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）の浮き錆はワイヤブラシ・高圧洗浄機等を使用し除去すること。但し、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みのウエス等を用いて清掃すること。また、錆等により内部に腐蝕の進んだマンホール蓋は乾燥後に腐食部分をケレンし、日本水道協会規格品に適合した塗料にて塗装補修を行うこと。

ウ 異物（小石、砂等）の除去と洗浄用水の排出は完全に行うこと。

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。最後に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。

(3) その他

ア 遠隔監視補助盤がある施設は、清掃作業に入る前に補助盤のスイッチを「監視」から「作業中」へ切替えて電源を切り、清掃作業完了後、忘れずに、電源を入れ、「作業中」を「監視」に戻すこと。また、清掃作業前後にはエレベーター管理会社へ連絡すること。

イ 槽上部やポンプ室床等必要箇所については、拭き掃除等で清潔にすること。

2.11 消毒作業

- (1) 消毒作業は消毒済みの作業衣類を着用して行うこと。
- (2) 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 50～100mg/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・床面に高圧洗浄機等を利用して、くまなく噴霧・吹付けを行い、下記の時間を守りこの作業を2回実施すること。
 - ア 1回目の消毒後、30分以上経過してから水洗いをする。
 - イ 消毒に用いた排水は、完全に槽外へ除去する。
 - ウ 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。
- (3) 消毒終了後は、槽内に人の立ち入りを禁止する措置を開始すること。

2.12 点検作業

- (1) 清掃業務記録書兼調査表に基づき、点検・調査を行うこと。
- (2) 消毒作業前に受水槽等の内部を点検し、異常箇所または衛生上の問題箇所を認めた場合は、保全監督員に連絡し指示を受けること。
- (3) 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して作業完了すること。
- (4) 受水槽等の槽内を満水にした後、通水前に簡易水質検査及び残留塩素測定を実施する。検査結果が表－1の基準を満たしていることを確認すること。
- (5) 水槽内に持ち込んだ清掃用具を槽内に置き忘れていないか水槽の水張りを始める前に確実に確認すること。

表－1

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、または、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（但し、消毒によるものを除く）	
味	異常でないこと（但し、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 0.2mg/ℓ以 上 結合残留塩素の場合は 1.5mg/ℓ以 上	原則として、DPD 法
--------------	--	-------------

2.13 使用開始

- (1) 各貯水槽の水質について前項表-I を確認後、居住者に使用開始の通知を行うこと。(2.7(5)による。)
- (2) 団地各室の水洗便所、その他の給水設備に作動不良が発生した時、直ちに調整または応急修繕を実施すること。また、復旧に長時間要する修理や復旧不能な事態が起きた場合は早急に保全監督員に連絡し指示に従うこと。時間外にあっては、区が設ける時間外窓口に連絡し、然るべき措置を講じてもらうとともに応援が駆けつけるまでの間、業務責任者は現場に待機すること。
- (3) 断水解除後は、各住戸の量水器を確認すること。漏水が疑われる住戸は、量水器廻りの仕切弁を閉止し必要な処置を講ずること。

2.14 水質検査の実施

- (1) 清掃実施者は、作業終了後速やかに水道法に基づく水質基準に適合しているかの水質検査（9項目：一般細菌・大腸菌・有機物(全有機炭素【TOC】の量・塩化物イオン・pH 値・味・臭気・色度・濁度)を受けること。
- (2) 検水は、原則として末端の給水栓から採水すること。また、末端の残留塩素を測定し記録すること。
- (3) 水質分析は、公的機関または「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・2に定める事業登録をした者（機関）において行うこと。
- (4) 水質検査の結果は、水道法に基づく水質基準に適合していなければならない。
- (5) 水質検査の結果が水道法の水質基準に不適合の場合は、ただちに保全監督員に連絡し、指示に従うこと。

2.15 業務記録写真

営繕工事・委託業務記録写真撮影要領(設備) (3.4.1) (3.4.3) に基づき提出のこと。
写真はデジタルカメラにより日付及び時刻が判別できるように撮影すること。

電子記録は、記録媒体 (DVD-R 等) により提出すること。なお、記録媒体のレーベル面には委託件名、受託者名を明記する。また、複数枚になる場合は、整理番号順に整理すること。不良箇所については、明確に状況がわかるように撮影し不良箇所報告書に添付すること。

また、紙にプリントし提出する場合は、デジタルカメラで撮影した写真データをプリントし、インデックスを付けアルバム綴じすること。A4 用紙 1 枚片面あたり画像プリント数は 6 枚程度までとし、両面印刷も可とする。アルバムは見やすい表紙及び目次を添付すること。

受水槽清掃委託特記仕様書（その 2）（中水道用）

中水道用の貯水槽についても、前記、受水槽清掃委託特記仕様書（その 1）（飲料水用）に準じて清掃を実施する。但し、中水道の受水槽清掃について、下記項目の実施は義務づけられていないので除外する。

第 2 章 清掃業務

2.2 必要な書類(1)のア、ウの項目

2.5 業務従事者の衛生管理の全項目

2.6 使用器具及び清掃用具の全項目

2.11 消毒作業の全項目

2.12 点検作業(4)（表－1 を含む）の項目

2.13 使用開始(1)のうち各貯水槽の水質について前項表-1 を確認後、の文章部分

2.14 水質検査の実施の全項目

2.16 その他(1)の項目

清掃業務記録書兼調査票（その1）												
整理番号												
住宅名						付帯施設		なし・あり				
所在地		東京都新宿区										
清掃業者名				登録番号								
補助作業員				免許番号								
清掃実施日		令和 年 月 日										
断水時間		時 分 ～ 時 分										
清掃作業工程 ー受・高・給・中 (No.)												
(:)(:)(:)(:)(:)(:)												
(:)(:)(:)(:)(:)(:)												
作業前準備		排水		清掃		消毒		水張		点検整備		
清掃作業工程 ー受・高・給・中 (No.)												
(:)(:)(:)(:)(:)(:)												
(:)(:)(:)(:)(:)(:)												
作業前準備		排水		清掃		消毒		水張		点検整備		
清掃作業工程 ー受・高・給・中 (No.)												
(:)(:)(:)(:)(:)(:)												
(:)(:)(:)(:)(:)(:)												
槽内消毒	薬剤名											
	希釈方		%		溶液 × 倍		最終濃度		mg/L			
	回数		1回目		2回目							
	受・高・給・中 (No.)		分		分							
	受・高・給・中 (No.)		分		分							
受・高・給・中 (No.)												
塗装	塗料		乾燥時間									
	場所											
酸素測定（清掃前） ・ 簡易水質検査および残留塩素測定（清掃後）												
測定	試験項目		基準		受・高・給・中 (No.)		受・高・給・中 (No.)		受・高・給・中 (No.)		受・高・給・中 (No.)	
	酸素濃度測定		18%以上									
	遊離残留塩素		0.2mg/L以上		mg/L		mg/L		mg/L		mg/L	
	色度		5度以下		度以下		度以下		度以下		度以下	
	濁度		2度以下		度以下		度以下		度以下		度以下	
	臭気		異常でないこと									
	味		異常でないこと									
	試験項目		基準		受・高・給・中 (No.)		受・高・給・中 (No.)		受・高・給・中 (No.)		受・高・給・中 (No.)	
	酸素濃度測定		18%以上									
	遊離残留塩素		0.2mg/L以上		mg/L		mg/L		mg/L		mg/L	
	色度		5度以下		度以下		度以下		度以下		度以下	
	濁度		2度以下		度以下		度以下		度以下		度以下	
	臭気		異常でないこと									
	味		異常でないこと									
	残留塩素測定方法											
検査実施者名												
使用機器	仮設ポンプ		φ mm		× 1/min		× kw		台			
	噴霧器		MPA		× 1/min		× kw		台			
	高圧洗浄機		MPA						台			
※ 補助作業者名は、全員の氏名を記入すること。												

清掃業務記録書兼調査票（その2）

設

対象	住宅名		整理番号	付帯施設		なし・あり（ ）
	No.	項目		受・高・船・中 (No.)	受・高・船・中 (No.)	
設置場所	1	容量（有効容量）		m ³	m ³	m ³
	2	槽の材質（RC・鋼鉄・FRP）	RC・鋼鉄・FRP	RC・鋼鉄・FRP	RC・鋼鉄・FRP	RC・鋼鉄・FRP
	3	設置場所（屋内、屋外、地下、地上）				
	4	管理者以外が立ち入りできない構造になっているか	良 否	良 否	良 否	良 否
	5	汚水槽との隣接はないか	良 否	良 否	良 否	良 否
	6	ポンプ室内は整理され、不要物の残置がない	良 否	良 否	良 否	良 否
	7	点検、清掃、修理等が安全で容易な場所か	良 否	良 否	良 否	良 否
	8	施設の敷地内が除草・清掃されているか	良 否	良 否	良 否	良 否
	9	減菌機は適正に維持されているか	良 否	良 否	良 否	良 否
水槽類	10	排水槽などの影響	良 否	良 否	良 否	良 否
	11	停濁水	良 否	良 否	良 否	良 否
	12	槽内取付梯子の状況（錆、破損等）	良 否	良 否	良 否	良 否
	13	パネルの腐食、劣化はないか	良 否	良 否	良 否	良 否
	14	破損、切れる、漏水はないか	良 否	良 否	良 否	良 否
	15	マ 数		箇所	箇所	箇所
	16	ン 立上げ、防水、施錠の状況	良 否	良 否	良 否	良 否
	17	ホ 錆	良 否（ ）	良 否（ ）	良 否（ ）	良 否（ ）
	18	ィ バックシンの状況	良 否	良 否	良 否	良 否
	19	ル かさ上げ等その他改修要する場所	良 否（ ）	良 否（ ）	良 否（ ）	良 否（ ）
	20	配管貫通部等は密閉されているか	良 否	良 否	良 否	良 否
	21	クロスコネクションはないか	良 否	良 否	良 否	良 否
	22	水溜り、ほこり等衛生上有害な堆積はないか	良 否	良 否	良 否	良 否
	23	槽天板に鳥のフン等問題となる汚染はないか	良 否	良 否	良 否	良 否
	24	死水防止構造（容量・水の流れ等）	良 否	良 否	良 否	良 否
	25	槽内（濁り・さび、沈殿物、異物）状態	良 否	良 否	良 否	良 否
	26	吐水口空間・排水口空間が、確保されているか	良 否	良 否	良 否	良 否
	27	オーバーフロー管・通気管の防虫網	良 否	良 否	良 否	良 否
	28	槽内塗装はがれ、ひびの状態	良 否（ ）	良 否（ ）	良 否（ ）	良 否（ ）
	29	内部ステー（支柱）の状態	良 否	良 否	良 否	良 否
	30	電極の状態	良 否	良 否	良 否	良 否
	31	満減水警報装置の作動状態	良 否	良 否	良 否	良 否
	32	定水位弁の状態	良 否	良 否	良 否	良 否
33	フート弁、サクシヨンパイプの状態	良 否	良 否	良 否	良 否	
その他	34	作業者健康状態・発熱・下痢等	良 ・ 否（備考： ）			
特記事項 ※故障箇所については、写真を添付して下記に具体的に記載し、足りない場合は（その3）を使用。						

※ 緊急に修繕を要するものは、保全監督の指示に従うこと。

清掃業務記録書兼調査票（その3）

殿

住宅名	整理番号	付帯施設	なし・あり（ ）
特記事項 ※故障箇所については、写真を貼付し下記に具体的に記載すること。			

※ 緊急に修繕を要すものは、保全監督の指示に従うこと。

清掃業務記録書兼調査票（その4）

調査年月日		令和 年 月 日										
団地名												
所在地		新宿区										
種別		実測寸法図 (m) 縦×横×高さ	基 数	(A) 総容量 (m ³)	(A) × 0.8 有効量 (m ³)	材質					六 面 管 理 可 否	
						R C	F R P	鉄	S U S	そ の 他		
受 水 槽 等 の 容 量	受水槽											
	副受水槽											
	計											
	給水塔											
	高 置 水 槽											
備考												

清掃業務記録書兼調査表（その5）

受水槽	
高置水槽・給水塔	

参考

空調設備簡易点検特記仕様書

1. 目的

この特記仕様書は、新宿区住宅課（以下「区」という）が管理する住宅の付帯設備の定期点検保守業務について定め、当該業務を合理的かつ効率的に執行する事を目的とする。

2. 適用範囲

本業務の委託仕様書は、本特記仕様書及び「維持保全業務標準仕様書」（編集：東京都財務局建築保全部工務課）（以下「標準仕様書」という）による。

（1） この仕様書に規定する事項は、受託者がその責任において履行するものとする。

3. 履行場所および対象機器

別紙のフロン機器一覧のとおり

4. 作業頻度及び内容

（1） 対象機器について「フロン類の仕様の合理化及び管理の適正化に関する法律」に基づく簡易点検を四半期に1回行うこと。

（2） 点検項目については、「フロン排出抑制法 第一種と特定製品の管理者等に関する運用の手引き（第3版）」を参照すること。

①作業頻度：4回／年

②作業内容

室外機：

- ・ 機器の異常振動・異常運転音
- ・ 機器及び機器周辺の油にじみ
- ・ 機器のキズの有無、熱交換器の腐食、錆びなど

室内機：

- ・ 熱交換器の霜付きなどの有無

イ）報告書様式

点検報告書は室外機系統毎に簡易点検記録簿を作成し、点検内容に基づく結果とと

もに、点検実施日、機器型式、製造番号、フロンガスの種類、ガス充填量等を記載すること。

(3) その他

- ア) 作業時に発見した不具合等は速やかに報告するものとする。
- イ) 作業時には、什器等の養生等 周辺環境への考慮を十分に行うとともに、移動させた什器等は原状に復旧させるものとする。
- ウ) 作業後は、作業写真を含む報告書を提出すること。

5. 実施予定月

6月、9月、12月、3月

※前点検の属する月の翌月1日から起算してから3か月以内に対応すること。

(例：前回6月3日に簡易点検を実施した場合、次回は9月末日までに実施する)

(別紙)

新宿区立住宅 業務用エアコン 機器リスト (9住宅)

【早稲田南町コーポラス】

施設名称	早稲田南町コーポラス 団らん室	設置場所	集会室裏側地上
機器名称	フリービルトイン型室内ユニット	設置年月日	2022年2月
機器メーカー	三菱電機株式会社	定格出力	1.5kW 1台
型番	室内機MBZ-2817AS-IN 室外機MXZ-5621AS	フロンの種類	R410A
		充填量	1.5kg

【ファミリー矢来町】

施設名称	ファミリー矢来町 集会室	設置場所	集会室横側地上
機器名称	スカイエアー	設置年月日	
機器メーカー	ダイキン工業株式会社	定格出力	5.2KW 1台
型番	室外ユニット RY100DB	フロンの種類	R22
		充填量	4.0kg

施設名称	ファミリー矢来町 和室	設置場所	集会室横側地上
機器名称	スカイエアー	設置年月日	
機器メーカー	ダイキン工業株式会社	定格出力	2.8KW 1台
型番	室内ユニット F282MXNV 室外ユニット RA282XV	フロンの種類	R22
		充填量	4.0kg

【ファミリー北新宿】

施設名称	ファミリー北新宿 集会室系統	設置場所	集会室横側地上
機器名称	ヒートポンプエアコン 内機天カセ2台	設置年月日	
機器メーカー	松下電器産業株式会社	定格出力	2.6KW 1台
型番	室内ユニット CS-100UH5NA.B 室外ユニット CU-100CH4	フロンの種類	R22
		充填量	3.8kg

施設名称	ファミリー北新宿 集会室系統(和室)	設置場所	集会室横側地上
機器名称	ヒートポンプエアコン	設置年月日	
機器メーカー	松下電器産業株式会社	定格出力	2.8KW 1台
型番	室外ユニット CU-BG28FA2	フロンの種類	R22
		充填量	3.8kg

【ファミリー柏木B】

施設名称	ファミリー柏木B 集会室	設置場所	地上
機器名称	スカイエアー ビルトイン室内機2台	設置年月日	
機器メーカー	ダイキン工業株式会社	定格出力	3.75KW 1台
型番	室外ユニット RY125DB	フロンの種類	R22
		充填量	4.3kg

【百人町三丁目住宅】

施設名称	百人町三丁目住宅 地域集会所	設置場所	屋外 庭
機器名称	ガスヒートポンプエアコン ビルトイン内機×2	設置年月日	2015年2月
機器メーカー	ヤンマーエネルギーシステム株式会社	定格出力	3.75KW 2台
型番	室外ユニット YRMP140 G1NB	フロンの種類	R410A
		充填量	7.4kg

【百人町コーポラス】

施設名称	百人町コーポラス 集会室	設置場所	集会室前 屋外地上
機器名称	スカイエアー 天吊内機×1	設置年月日	
機器メーカー	ダイキン工業株式会社	定格出力	4.84KW 1台
型番	室内ユニット FHV100C 室外ユニット SHY100C	フロンの種類	チャージレス仕様
		充填量	

【住吉町コーポラス】			
施設名称	住吉町コーポラス 集会室系統	設置場所	2階空調室外機置場
機器名称	ガスヒートポンプエアコン	設置年月日	1996年4月
機器メーカー	ヤマハ発動機株式会社	定格出力	3.75kW 1台 内機×3台
型番	YCSJ140M	フロンの種類	R22
		充填量	7.3kg×2
施設名称	住吉町コーポラス ホール・団らん室系統	設置場所	集会室上
機器名称	ガスヒートポンプエアコン	設置年月日	1996年4月
機器メーカー	ヤマハ発動機株式会社	定格出力	3.75kW 1台 内機×3台
型番	室外機 YCSJ140M	フロンの種類	R22
		充填量	7.3kg
【西新宿コーポラス】			
施設名称	西新宿コーポラス 集会室	設置場所	集会室裏側地上
機器名称	ナショナルエアコン 天カセ2方向×1	設置年月日	1996年4月
機器メーカー	松下電器産業株式会社	定格出力	2.2kW 1台
型番	CU-71CH2-W(ヒートポンプ)	フロンの種類	R22
		充填量	2.5kg
【高田馬場コーポラス】			
施設名称	高田馬場コーポラス 地域集会室系統	設置場所	2階空調室外機置場
機器名称	スカイエアー	設置年月日	1993年3月
機器メーカー	ダイキン工業株式会社	定格出力	4.5kW 2台で1系統
型番	室外ユニットRY140DB	フロンの種類	R22
		充填量	4.3kg
施設名称	高田馬場コーポラス 地域集会室系統 和室	設置場所	2階空調室外機置場
機器名称	スカイエアー	設置年月日	
機器メーカー	ダイキン工業株式会社	定格出力	1.5kW
型番	室内ユニットRY4508T 室外ユニットRTY450BU	フロンの種類	R22
		充填量	1.7kg
施設名称	高田馬場コーポラス 団らん室×2	設置場所	団らん室ベランダ
機器名称	パッケージエアコンディショナー	設置年月日	令和5年7月
機器メーカー	日立グローバルライフソリューション株式会社	定格出力	1.77kW
型番	室内ユニットRPN-GP63K3 室外ユニットUA3N0364	フロンの種類	R32
		充填量	
施設名称	高田馬場コーポラス 相談室	設置場所	2階空調室外機置場
機器名称	スカイエアー	設置年月日	
機器メーカー	ダイキン工業株式会社	定格出力	2.3kW
型番	室外ユニットRTY50DBT 1	フロンの種類	R22
		充填量	4.3kg

参考

自家用電気工作物の保安管理業務に関する特記仕様書

第1章 一般事項

1.1 目的

この特記仕様書は、新宿区住宅課（以下「区」という）が管理する設置する自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督に係わる業務（以下「保安管理業務」とする。）の委託について定め、関係法令・規則等を遵守し当該業務が合理的かつ効率的に執行されることを目的とする。

1.2 適用範囲

本業務の委託仕様書は、本特記仕様書及び「維持保全業務標準仕様書(編集：東京都財務局建築保全部計画保全課)」(以下「標準仕様書」という)による。

(1) この特記仕様書に規定する事項は、受託者がその責任において履行するものとする。

1.4 疑義に対する協議等

委託内容に関して疑義の生じた場合は、あらかじめ保全監督員と協議する。

1.5 関係法令等の遵守

業務の実施にあたっては、業務に関する関係法令等を遵守し円滑な業務の進捗を図らねばならない。また、その適用及び運用は受託者の負担と責任において適切に行う。

第2章 保安管理業務

2.1 履行場所

新宿区高田馬場三丁目42番1号

新宿区立高田馬場コーポラス

2.2 委託自家用電気工作物の概要

(1) 設備容量	125キロボルトアンペア
(2) 受電電圧	6600ボルト
(3) 発電装置	なし
(4) 業種	集合住宅共用部分

2.3 委託業務の内容

第1条 受託者が定例的に実施する保安管理業務は、次の各号によるものとする。

- (1) 自家用電気工作物の保安管理業務に関する仕様書（以下「仕様書」といいます。）第2条に掲げる電気工作物の維持及び運用について、定期的な点検、測定及び試験（その細目及び具体的基準は、別表「点検、測定及び試験の基準等」の通りとする。）を行い、経済産業省令で定める技術基準の規定に適合しない事項又は適合しないおそれのあるときは、取るべき措置について区に報告すること

- (2) 電気事故その他電気工作物に異常が発生し又は発生するおそれがある場合において、区もしくは東京電力株式会社等より通知を受けたときは、事故原因を探し、応急措置を助言し、再発防止につき取るべき措置を報告するとともに、必要に応じて現場の確認を行い、送電の停止、電気工作物の切り離し等に関する指示を行う。また、電気事業法第106条の規定に基づく電気関係報告規則に定める電気事故報告を行う必要がある場合は、区に事故報告するよう指示し、報告書の作成及び手続の指導を行うこと
- (3) 電気事業法第107条第3項に規定する立ち入り検査の立会いを行うこと
- (4) 年次点検実施の際、自家用電気工作物の簡易清掃を行うこと
- 2 前項以外に受託者がその都度実施する保安管理業務は、次の各号によるものとする。
 - (1) 仕様書第2条に掲げる電気工作物の工事、維持及び運用に関する経済産業大臣への提出書類及び図面について、その作成に付いて助言及び指導を行うこと
 - (2) 仕様書第2条に掲げる電気工作物の設置又は変更の工事について、設計の審査及び竣工試験に立会い、必要な指導、助言を行うこと
 - (3) 仕様書第2条に掲げる電気工作物の設置又は変更の工事について、区の通知を受けて、別表「点検、測定及び試験の基準等」の定めるところにより、工事中の点検を行い、必要な指導、助言を行うこと
- 3 前各項の受託者に委託する保安管理業務のうち、次の各号のいずれかに該当する自家用電気工作物の保安及び前各項の受託者に委託する保安管理業務以外に必要な自家用電気工作物の保安については、これらの電気工作物について、区は必要な点検、測定及び試験を電気工事業者、電気機器製造業者等に依頼して行うものとする。この場合、受託者の監督の下で点検が行われ、かつ、その記録が受託者により確認されることとする。
 - (1) 建築基準法の規程に基づき、一級建築士等の検査を有する建築設備
 - (2) 消防法の規程に基づき、消防設備士免状の交付を受けている者等の点検を要する消防用設備等又は特殊消防用設備
 - (3) 労働安全衛生法の規程に基づき、検査業者等の検査を要することとなる機械
 - (4) 機器の精度等の観点から専門の知識及び技術を有する者による調整を要する機器（医療用機器、オートメーション化された工作機械、真空遮断器、太陽光発電所 PCS 等）
 - (5) 内部点検のための分解、組み立てに特殊な技術を要する機器（密閉型防爆構造機器等）
 - (6) 立入に危険を伴う場所（酸素欠乏危険場所、有毒ガス発生場所、高所での危険作業を伴う場所、放射線管理区域等）
 - (7) 情報管理のため立入が制限される場所（機密文書保管室、研究室、金庫室、電算室等）
 - (8) 衛生管理のため立入が制限される場所（手術室、無菌室、新生児室、クリーンルーム等）
 - (9) 機密管理のため立入が制限される場所（独居房等）
 - (10) 立入に専門家による特殊な作業を要する場所（密閉場所等）
 - (11) 事業場外で使用されている可搬型機器である自家用電気工作物
 - (12) 発電設備のうち電気設備以外である自家用電気工作物
- 4 使用機器及びそれに付随する配線器具等については、第1項及び第2項によるほか、区が確認を行うものとする。

(実施日程等)

第2条 受託者は、仕様書に定める業務について、原則として、平日の受託者の執務時間に実施することとする。

2 受託者は、あらかじめ区に対して点検の実施予定日を次のとおり通知することとする。

(1) 月次点検については、実施予定日の前日まで

(2) 年次点検については、実施予定日の2週間前まで

3 区は、前項の実施予定日を尊重し、これに協力するものとする。ただし、やむを得ない理由により、日程の変更を必要とする場合は、区受託者協議の上、新たな日程を定めるものとする。

4 年次点検等の実施において、電力会社等の分岐開閉器の開閉操作を行う場合の手続きは、受託者が行うことができるものとする。

(連絡責任者等)

第3条 区は、電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安のために受託者と連絡する連絡責任者を定めて、その氏名、連絡方法等を受託者に通知するものとする。

2 区は、前項の連絡責任者に事故がある場合は、その業務を代行させるため代務者を定め、その氏名、連絡方法等を受託者に通知するものとする。

3 区は、前各項に変更が生じた場合は、受託者に通知するものとする。

4 区は、必要に応じて連絡責任者又はその代務者を、受託者の行う保安管理業務に立ち合わせるものとする。

5 区は、需要設備に設備容量が6,000キロボルトアンペア以上の場合、連絡責任者として第1種電気工事士又はそれと同等以上の資格を有するものをあてるものとする。

(区受託者相互の通知)

第4条 区は次の各号のいずれかに該当する場合は、その具体的な内容をただちに受託者に通知するものとする。

(1) 電気事故その他電気工作物に異常が発生し又は発生するおそれがある場合

(2) 経済産業大臣が電気関係法令に基づいて検査を行う場合

(3) 電気工作物の保安に関する書類を経済産業大臣に提出する場合

(4) 電気工作物の設置又は変更の工事を計画する場合、施工する場合及び工事が完成した場合

(5) 電気工作物の工事、維持及び運用に従事するものに対し電気工作物の保安に関する必要な事項を教育し、または演習訓練を行う場合

(6) 平常時及び事故その他異常時における運転操作について定める場合

(7) 非常災害に備えて電気工作物の保安を確保することができる体制を整備する場合

(8) 責任分界又は需要設備の構内を変更する場合

(9) 電気の保安に関する組織を変更する場合

(10) 業種、代表者、事業場の名称又は所在地に変更があった場合

(11) 相続等により契約に基づく権利義務の継承があった場合

(12) 東京電力株式会社等との契約電力を変更する場合

(13) その他必要な場合

2 受託者は、次の各号に掲げる事項を区に通知するものとする。

(1) 受託者の執務時間内における受託者への連絡方法

(2) 受託者の執務時間外における受託者への連絡方法

(3) その他必要な事項

(区及び受託者の協力及び義務)

第5条 区は、受託者が保安全管理業務の実施にあたり、区に報告、助言した事項又は区と受託者との協議のうえ決定した事項については、すみやかに必要な措置をとるものとする。

2 受託者は、保安全管理業務を誠実にを行うものとする。

(保安業務担当者の資格等)

第6条 受託者は、第1条に掲げる電気工作物の保安全管理業務を実施する者（以下「保安業務担当者」といいます。）には、電気事業法施行規則に適合する者をあてるものとする。

2 保安業務担当者は、保安全管理業務に従事する資格を有する証を常に携帯し、区の求めに応じ提示することとする。

3 保安業務担当者は、必要に応じ他の保安業務担当者（以下「保安業務従事者」といいます。）に、保安全管理業務の一部を実施させることができるものとする。

4 保安業務担当者並びに保安業務従事者は、必要に応じ補助者を同行し、保安全管理業務の実施を補助させることができるものとする。

5 受託者は、第1項及び第3項で定める保安業務担当者並びに保安業務従事者を、受託者の事業所への連絡方法とともに、書面をもって区にお知らせするとともに、区は面接等により本人の確認を行うこととする。

なお、保安業務担当者等の変更を行う必要が生じた場合にあっては同様とする。

(記録の保存)

第7条 受託者が実施し報告した保安全管理業務の結果の記録等は、区受託者双方において3年間保存するものとする。

(事業場内の立ち入り)

第8条 受託者は、保安全管理業務を行うため、必要に応じて区の事業場内に立ち入ることができるものとする。この場合において、受託者は、区の服務規律を尊重するものとする。

(記録の確認等)

第9条 受託者は、保安全管理業務の遂行上、必要がある場合には、区の電気保安に関する書類、図面及び記録等の確認を行い、必要な措置について協議するものとする。

(備品等の整備)

第10条 区は、受託者と協議の上、区の負担において電気工作物の保安管理に必要な書類、図面、備品及び消耗品等を整備するものとする。

（電気工作物以外の不安全施設に対する措置等）

第11条 保安業務を実施するための通路又は作業床の状態が悪く、作業者の安全が確保されないと認められる施設（以下「不安全施設」といいます）がある場合は、区受託者協議の上、区は速やかに改修するものとする。

- 2 前項の不安全施設の改修に要する費用は、原則として区が負担するものとする。
- 3 受託者は区と協議し、不安全施設が改修されるまでは、当該電気工作物の点検、測定及び試験を実施しないことがある。
- 4 受託者は、不安全施設が長期にわたり改修されないで保安管理業務の実施ができないと認められる場合は、この契約を解除することができるものとする。

（その他）

第12条 年次点検において、変圧器、電力用コンデンサー、計器用変成器、リアクトル、放電コイル、電圧調整器、整流器、開閉器、遮断器、中性点抵抗器、避雷器及びOFケーブルが、「ポリ塩化ビフェニルを含有する絶縁油を使用する電気工作物等の使用及び廃止の状況の把握並びに適正な管理に関する標準実施要領(内規)」に掲げるポリ塩化ビフェニル含有電気工作物に該当するかどうかを確認すること。

別表(細目書 第1条(1)に基づく)

1 点検・測定及び試験の基準等

隔月点検

1-1 月次点検・定期点検及び精密点検

電気工作物		点検・測定及び試験項目	月次点検	定期点検	精密点検
受電設備(第二受電設備を含む)	責任分界となる区分開閉器 引込線等	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		区分開閉器動作試験		○	○
		保護継電器動作特性試験		○	○
	断路器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
	遮断器 開閉器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		保護継電器動作特性試験		○	○
		遮断器連動動作試験		○	○
		内部点検・絶縁油の点検・試験			○
	電力ヒューズ	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
	計器用変成器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
	変圧器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		内部点検			○
		絶縁油の点検・試験			○
		温度チェック	○		
	電力用コンデンサ	漏洩電流測定	○		
		外観点検	○	○	○
	避雷器	絶縁抵抗測定		○	○
		外観点検	○	○	○
	母線	絶縁抵抗測定		○	○
		外観点検	○	○	○
	その他高圧機器	絶縁抵抗測定		○	○
		外観点検	○	○	○
	配電盤及び制御回路	絶縁抵抗測定		○	○
		継電器動作特性試験		○	○
		制御回路試験			○
		電圧・負荷電流測定	○		
	受電設備の建物・室 キュービクルの金属箱	外観点検	○	○	○
	接地装置	外観点検	○	○	○
		接地抵抗測定		○	○
配電設備	配電線路 断路器、遮断器 開閉器、変圧器 計器用変成器 電力用コンデンサ その他高圧機器 接地装置	受電設備に準ずる			

電気工作物		月次点検	定期点検	精密点検
非常用予備発電設備	原動機及び付属装置	外観点検	○	○
		始動試験	○	○
	発電機	外観点検	○	○
	励磁装置	絶縁抵抗測定	○	○
	接地装置	接地抵抗測定	○	○
	遮断器 開閉器 配電盤 制御装置等	受電設備に準ずる		
	蓄電池本体	外観点検	○	○
		液量点検	○	○
		電圧・比重測定	○	○
		液温測定	○	○
蓄電池設備	充電装置 付属装置 接地装置	外観点検	○	○
		絶縁抵抗測定	○	○
		接地抵抗測定	○	○
電気使用場所の設備	電動機、電熱器 電気溶接器 照明設備 配線、配線器具 その他の電気機器 接地装置	外観点検	○	○
		絶縁抵抗測定	○	○
		接地抵抗測定	○	○
		漏洩電流測定	○	○

(注) (1)外観点検とは、主として目視により点検することをいいます。
(2)「漏洩電流測定」は高圧受電設備の変圧器のB種接地工事の接地線において測定します。

- 1-2臨時点検
- (1)次に掲げる電気工作物については、その都度異常状態の点検、絶縁抵抗測定を行い、必要に応じて高圧の電路及び機器の絶縁耐力試験を行います。
- ア 高圧機材が破壊し、受電設備の大部分に影響を及ぼしたと思われる事故が発生した場合は、受電設備の全電気工作物
- イ 受電用遮断器(電力ヒューズを含む)遮断動作した場合は、遮断動作の原因となった電気工作物
- ウ 高圧受配電設備に異常が発生した場合は、その電気工作物
- (2)高圧受配電設備に事故発生のおそれがある場合は、その都度点検、測定及び試験を行います。
- (3)臨時点検を行った場合別途費用が発生します。

2 株式会社TKテクノサービスが実施する点検、測定及び試験の周期

点検の種別	周期
月次点検	隔月1回
定期点検	毎年1回
精密点検	3年に1回 該当年3月
臨時点検	必要の都度

※次回2026年3月実施予定

(注) (1)定期点検は、停電により設備を停止状態にして行い、月次点検が含まれます。
(2)精密点検は、停電により設備を停止状態にして行い、定期点検が含まれます。

3 株式会社TKテクノサービスが実施する工事中の点検の周期

委託細目書第1条第2項第3号に定める工事中の点検は、電気工作物の設置、又は変更の工事が工事計画及び技術基準等に基づき適正に行われる様、電気工作物の工事期間中は、毎週1回行うものとします。

- 4 月次点検の際、設置者及び従事者に、日常巡視等において異常が無かったか否かの問診を行い、異常があった場合には、電気管理技術者等としての観点から点検を行うものとします。
- 5 低圧回路の絶縁状況の適確な監視が可能な装置を有する需要設備については、警報発生時(警報動作電流(設定の上限値は50ミリアンペアとする。))以上の漏洩電流が発生している旨の警報(以下「漏洩警報」という。)を連続して5分以上受信した場合又は5分未満の漏洩警報を繰り返し受信した場合をいう。以下同じ。)に次のイ及びロに掲げる処置を行うものとします。
 - イ、電気管理技術者等が、警報発生の原因を調査し、適切な措置を行う。
 - ロ、電気管理技術者等が、警報発生時の受信の記録を3年間保存する。

高田馬場コーポラス駐車場清掃等業務委託特記仕様書

第1章 一般事項

1.1 目的

この特記仕様書は、新宿区住宅課（以下「区」という）が管理する付帯設備の保守管理業務について定め、関係法令・規則等を遵守し当該業務が合理的かつ効率的に執行されることを目的とする。

1.2 適用範囲

本業務の委託仕様書は、本特記仕様書及び「維持保全業務標準仕様書(編集：東京都財務局建築保全部計画保全課)」(以下「標準仕様書」という)による。

(1) この特記仕様書に規定する事項は、受託者がその責任において履行するものとする。

1.4 疑義に対する協議等

委託内容に関して疑義の生じた場合は、あらかじめ保全監督員と協議する。

1.5 関係法令等の遵守

業務の実施にあたっては、業務に関する関係法令等を遵守し円滑な業務の進捗を図らねばならない。また、その適用及び運用は受託者の負担と責任において適切に行う。

第2章 清掃業務

2.1 履行場所

新宿区高田馬場三丁目42番1号

新宿区立高田馬場コーポラス駐車場（以下、「駐車場」という。）

2.2 業務内容

- (1) 駐車場の清掃
- (2) 駐車場シャッター開閉鍵の所在確認

2.3 委託業務実施にあたっての注意事項

- (1) 清掃用具（箒、塵取り、ごみ袋）を受託者にて駐車場に用意すること。
- (2) 清掃作業によって生じたゴミ等は、受託者にて速やかに園外に搬出し適切に処分すること。
- (3) 水補給について、受託者がペットボトル等により水を用意することとし、住宅内の水道は使用しないこと。
- (4) 事故等の防止に努めるほか、発生時には必要な措置を講じるとともに区に速やかに報告すること。
- (5) 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。

2.4 業務日及び時間

月 1 回とし、各日 2 時間以内で、委託業務一式を実施すること。

なお、実施にあたっては、曜日を問わないが、8：00～20：00 の範囲で行うこと。

2.5 事業実績の報告等

- (1) 毎月の委託業務終了後、「新宿区立高田馬場コーポラス駐車場清掃等委託業務報告日誌（チェックリスト）」を、提出する。
- (2) 上記のほか、区は、本事業の適正な実施を確保するために必要と認める事項について、受託者に報告を求め、又は調査を行うことができる。

参考

弁天町コーポラス屋外自由通路等定期清掃業務委託特記仕様書

第1章 一般事項

1.1 目的

この特記仕様書は、新宿区住宅課（以下「区」という）が管理する付帯設備の保守管理業務について定め、関係法令・規則等を遵守し当該業務が合理的かつ効率的に執行されることを目的とする。

1.2 適用範囲

本業務の委託仕様書は、本特記仕様書及び「維持保全業務標準仕様書(編集：東京都財務局建築保全部計画保全課)」(以下「標準仕様書」という)による。

(1) この特記仕様書に規定する事項は、受託者がその責任において履行するものとする。

1.3 疑義に対する協議等

委託内容に関して疑義の生じた場合は、あらかじめ保全監督員と協議する。

1.4 関係法令等の遵守

業務の実施にあたっては、業務に関する関係法令等を遵守し円滑な業務の進捗を図らねばならない。また、その適用及び運用は受託者の負担と責任において適切に行う。

第2章 清掃業務

2.1 履行場所

弁天町コーポラス屋外自由通路（地域活動スペースを含む） 約329.3㎡
（別紙図面のとおり）

2.2 業務内容

清掃作業内容は次のとおりとする。

- (1) 自由通路及び地域活動スペースの、ゴミ及び落葉等を取りこぼしのない様きれいに掃き掃除を行うこと。また、植込地内のゴミ等は植栽を傷めないように取り除くこと。
- (2) 清掃作業によって生じたゴミ等は、受託者にて速やかに園外に搬出し適切に処分すること。
- (3) 発生したゴミのうち、ビン及び缶類は、分別を行い受託者が処分すること。また、可燃物・不燃物等の分別を行い受託者が処分すること。
- (4) 植込地内の雑草を抜くこと。
- (5) 作業は、週3回～5回程度実施し、1回あたり1時間程度とする。ただし、祝日及び雨天時はこの限りではない。

2.3 委託業務実施にあたっての注意事項

- (1) 作業中は、利用者・通行人等に危険のないよう十分注意して行うこと。
- (2) 作業中は、施設・樹木等を損傷しないよう十分注意を払って行うこと。万一損傷した場合には、受託者の負担で原形に復すること。
- (3) 除雪作業については、本契約には含まない。
- (4) 事故等の防止に努めるほか、発生時には必要な措置を講じるとともに区に速やかに報告すること。
- (5) 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。

2.4 業務日及び時間

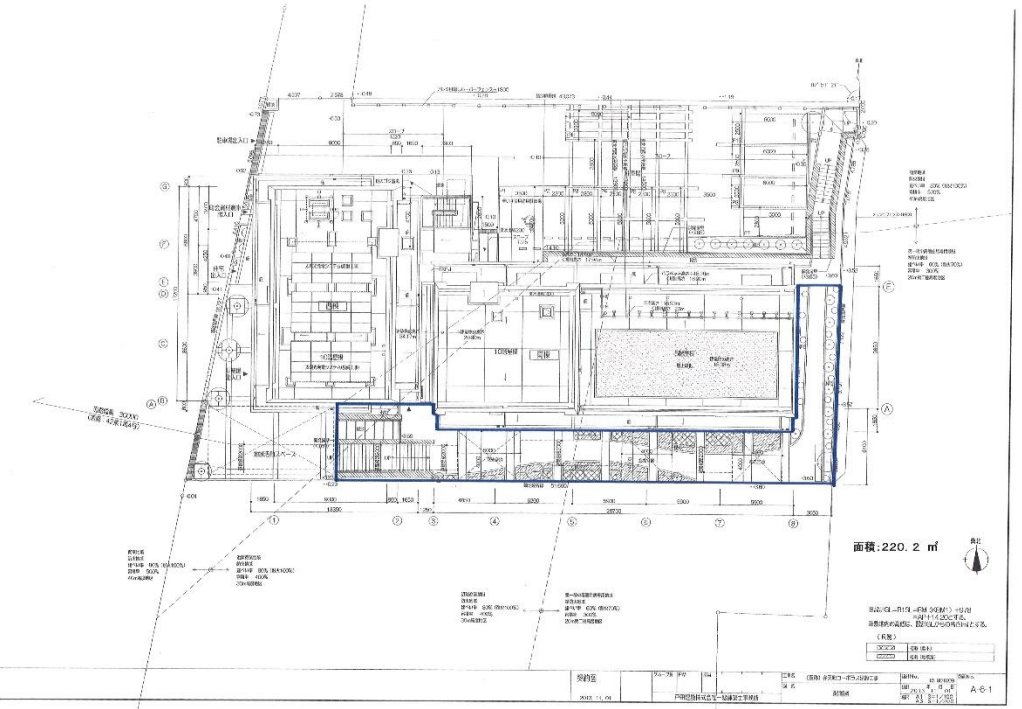
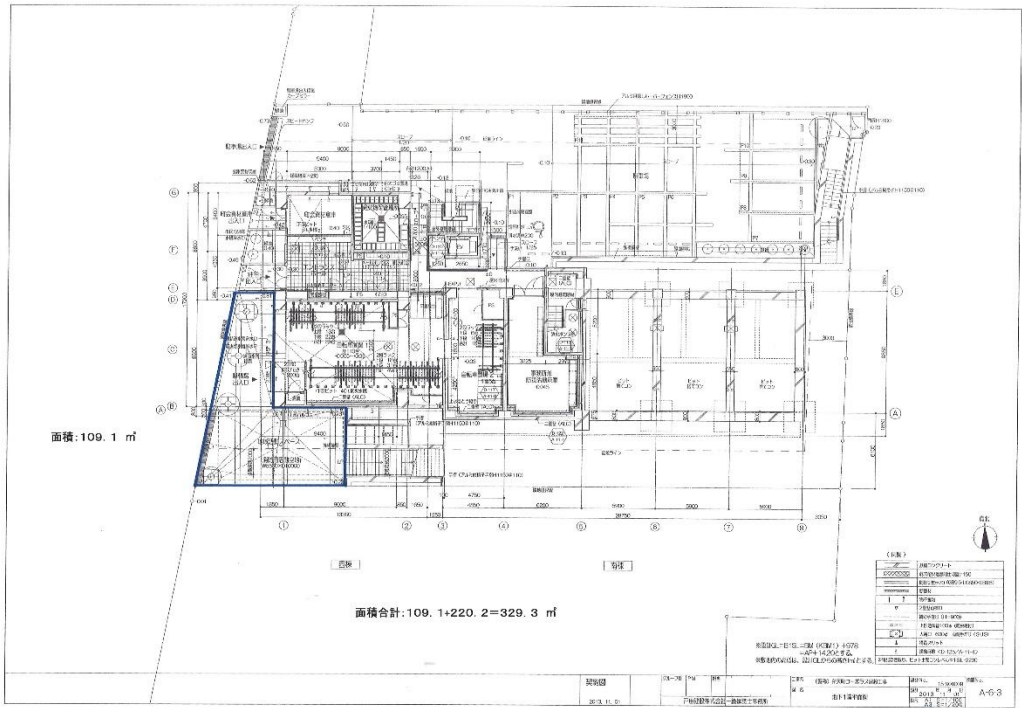
月1回とし、各日2時間以内で、委託業務一式を実施すること。

なお、実施にあたっては、曜日を問わないが、8:00~20:00の範囲で行うこと。

2.5 事業実績の報告等

- (1) 受託者は、毎月の委託業務終了後すみやかに、次に掲げる資料及び写真を添付した作業月報を区に提出しなければならない。
 - ① 当該月における作業日、作業時間、及び作業従事者の数を記載した資料
 - ② 当該月のうち、1回以上の作業に関する写真であって、当該作業の作業前、作業中、作業後の状況を撮影した写真（電子データによるものを含む。）
- (2) 前2号に定めるもののほか、区は、受託者に対して、本事業の適正な実施を確保するために必要と認める事項について、報告を求め、又は調査を行うことができる。

(別紙)



別添318

【防火管理者・消防計画を策定している住宅】9住宅（R7時点）	
【新宿消防署管轄】 ファミーユ北新宿 大久保三丁目アパート 西新宿コーポラス 西新宿四丁目アパート 高田馬場コーポラス ※大久保三丁目アパートについては、統括防火管理者として住宅課長を選任している。	【牛込消防署管轄】 住吉町コーポラス 河田町アパート 河田町第2アパート 弁天町コーポラス ※弁天町コーポラスについては、統括防火管理者として住宅課長を選任している。

区営住宅・都営住宅（地元割当）入居者募集案内等作成に関する仕様書

1 規格

(1) 区営住宅募集案内冊子

ア A4判

イ 表紙を含めて約28頁

ウ 1色刷り

エ 冊子中央頁に(2)申込書と(3)封筒を組み込む

(2) 区立住宅使用許可申請申込書（見本品と同等の形状、2色刷り）

(3) 区営住宅入居者募集用封筒（見本品と同等の形状、おもて1色、うら2色刷り）

(4) 都営住宅（地元割当）募集案内冊子

ア A4判

イ 表紙を含めて約20頁

ウ 1色刷り

エ 冊子中央頁に(5)申込書と(6)封筒を組み込む

(5) 都営住宅（地元割当）使用申込書（見本品と同等の形状、2色刷り）

(6) 都営住宅（地元割当）入居者募集用封筒（見本品と同等の形状、おもて1色、うら2色刷り）

※上記(1)～(6)については、いずれも再生紙等、環境に配慮した用紙（厚さは見本品と同等程度）とする。調達が困難な場合は、代替品の使用も可とするが、事前に区の了承を得ること。

3 数量

各4,000部程度（数量については、区と協議する）

4 納期限

申込開始日の前日までに配布すること

5 納入場所

新宿区指定の場所

別添402

(参考)区営住宅・都営住宅(地元割当) 募集案内・申込用紙等配布先一覧

納入指定場所	住 所	電 話	部 数
四 谷 特 別 出 張 所	内藤町 8 7	3354-6171	200
箆 筥 町 特 別 出 張 所	箆筥町 1 5	3260-1911	200
榎 町 特 別 出 張 所	早稲田町 8 5	3202-2461	200
若 松 町 特 別 出 張 所	若松町 1 2 - 6	3202-1361	200
大 久 保 特 別 出 張 所	大久保 2 - 1 2 - 7	3209-8651	350
戸 塚 特 別 出 張 所	高田馬場 2 - 1 8 - 1	3209-8551	300
落 合 第 一 特 別 出 張 所	下落合 4 - 6 - 7	3951-9196	150
落 合 第 二 特 別 出 張 所	中落合 4 - 1 7 - 13	3951-9177	150
柏 木 特 別 出 張 所	北新宿 2 - 3 - 7	3363-3641	200
角 筈 特 別 出 張 所	西新宿 4 - 3 3 - 7	3377-4381	150
中 央 図 書 館	大久保 3 - 1 - 1	3364-1421	50
四 谷 図 書 館	内藤町 8 7	3341-0095	50
鶴 巻 図 書 館	早稲田鶴巻町 5 2 1	3208-2431	100
住 宅 課	歌舞伎町 1 - 4 - 1	5273-3787	1700
合 計			4000

※納入指定場所・部数は変更になる場合があります。

都営住宅入居者募集案内発送のための自動車雇い上げ仕様書

1 発送先及び配布部数

別紙「都営住宅募集案内配送一覧」のとおり

2 期限

新宿区指定の中からいずれかの日付

（都営住宅募集開始日の1週間前から都営募集開始日の前日までの中で、庁内で調整可能な日のうちのいずれかの日付）

3 内容

東京都より配布依頼のあった「都営住宅公募案内」の発送作業等

① 新宿区役所住宅課からの搬出作業

② 新宿区役所住宅課から各特別出張所（10か所）及び中央・四谷・鶴巻図書館への発送

③ 各特別出張所（10か所）及び中央・四谷・鶴巻図書館での搬入作業

4 業務履行確認

各特別出張所及び中央・四谷・鶴巻図書館から受領確認を受け、それを提出することにより行う。その他、新宿区住宅課は、業務履行状況について、受託業者からの報告を求めることができる。

都営住宅募集案内配送一覧

別添404

			5月11月募集		8月2月募集			
					単身者向・ シルバーピア向		ポイント方式	
配 付 先	住 所	電 話	包数	部数	包数	部数	包数	部数
四谷特別出張所	内藤町 8 7	3354-6171	9	180	5	125	3	75
笹笥町特別出張所	笹笥町 1 5	3260-1911	9	180	6	150	4	100
榎町特別出張所	早稲田町 8 5	3202-2461	9	180	6	150	4	100
若松町特別出張所	若松町 1 2 - 6	3202-1361	10	200	7	175	5	125
大久保特別出張所	大久保 2 - 1 2 - 7	3209-8651	25	500	14	350	10	250
戸塚特別出張所	高田馬場 2 - 18 - 1	3209-8551	16	320	10	250	8	200
落合第一特別出張所	下落合 4 - 6 - 7	3951-9196	8	160	6	150	5	125
落合第二特別出張所	中落合 4 - 1 7 - 13	3951-9177	5	100	4	100	3	75
柏木特別出張所	北新宿 2 - 3 - 7	3363-3641	12	240	7	175	6	150
角筈特別出張所	西新宿 4 - 3 3 - 7	3377-4381	5	100	4	100	4	100
中央図書館	大久保 3 - 1 - 1	3364-1421	2	40	1	25	1	25
四谷図書館	内藤町 8 7	3341-0095	1	20	1	25	1	25
鶴巻図書館	早稲田鶴巻町 5 2 1	3208-2431	2	40	2	50	2	50
合 計			190	3,800	73	1825	56	1400

※納入指定場所・部数は、変更する場合あり。

収入報告案内冊子等の作成に関する仕様書

1 規格

(1) 収入報告について

ア A 4 判

イ 表紙を含めて 1 2 頁

ウ 1 色刷り

エ 冊子 2 頁目に、(2)収入証明書及び(3)区立住宅入居者緊急時連絡先兼確約書
(4) 暮らしのおしらせを組み込む

(2) 収入証明書

ア 両面 1 色刷り

(3) 区立住宅入居者緊急時連絡先兼確約書 A 4 判 片面 1 色刷り

(4) 暮らしのおしらせ A 3 判 両面 1 色刷り

(5) 返信用封筒 長 3 1 色刷り

※上記(1)～(5)については、いずれも再生紙等、環境に配慮した用紙（厚さは見本品と同等程度）とするが、調達が困難な場合は、代替品の使用も可とする。

2 数量

新宿区指定の部数

参考（(1)～(4) 1, 200 部、(5) 2, 000 部）

3 実施予定月

新宿区指定の時期

参考（5 月（6 月上旬頃、対象世帯に発送））

4 納入場所

新宿区指定の場所

参考

別添 1001

その他印刷物等の作成に関する仕様書

1 規格

(1) グラシン窓付封筒 (緑色・茶色)

洋長 3 内カマス、ハーフトーン 99 ホワイト (81.4)、特色 1/0 c、製袋 AD

緑色は、「使用料納付書在中」の記載あり

(2) 区立住宅住まいのしおり

ア A 4 判、表紙 + 本文 20 ページ (計 24 ページ)

イ モノクロ印刷、ホッチキス 2 か所綴じ、A 4 タテ平綴じ

ウ 表紙・裏表紙 色上質特厚口 (空色)、本文 上質 44.5 kg

(用紙の厚さは見本品と同等程度とする)

(3) 緊急連絡先周知用マグネット

4 色刷り、表面 PP 加工あり

材質：室内用マグネットシート

(4) 口座振替依頼書

ア A 4 判

イ 1 枚目 1 色刷り、2 ～ 4 枚目 2 色刷り

ウ 複写式、セット天糊

エ 1 枚目 上質紙 55 kg、2 ～ 4 枚目 ノーカーボン用紙 40

用紙の厚さは見本品と同等程度とする

2 数量

(1) グラシン窓付封筒

ア 緑色 7,000 ～ 8,000 枚

イ 茶色 10,000 ～ 12,000 枚

(2) 区立住宅住まいのしおり

1,350 枚 (内訳：新規入居者分 150 枚、全戸配布分 1,200 枚)

(令和 8 年 4 月以降に改訂版を作成・全戸配布を予定)

(3) 緊急連絡先周知用マグネット

1,350 枚 (内訳：新規入居者分 150 枚、全戸配布分 1,200 枚)

(令和 8 年 4 月以降に改訂版を作成・全戸配布を予定)

(4) 口座振替依頼書

100 枚程度

3 納期限

新宿区指定の日付

4 納入場所

新宿区住宅課