

(別添)

業 務 仕 様 書

令和 7 年 4 月

大阪市都市整備局

この（別添）業務仕様書は、業務仕様書の「施設管理に関する業務」について、補足的に説明を行ったものである。

目 次

1. 施設等の維持保全に関する業務

(1) 空家補修業務仕様書（建築）	1
(2) 空家補修業務仕様書（設備）	6
(3) 浴室改善業務仕様書	10
(4) 住宅用火災警報器更新・増設業務仕様書	12
(5) 管理対象外の施設が併存する建物の維持管理業務仕様書	14
(6) センター管理敷地維持管理業務仕様書	16

2. 施設の保守点検に関する業務

(1) 受水槽・高置水槽清掃業務仕様書	17
(2) 簡易専用水道定期検査業務仕様書	19
(3) 給排水共用施設保守点検業務仕様書	22
(4) 雨水貯留槽付帯設備点検業務仕様書	24
(5) 塵芥貯留排出装置保守点検業務仕様書	25
(6) 機械式駐車場保守点検業務仕様書	27
(7) ロボットゲート保守点検業務仕様書	28
(8) 消防用設備等点検業務仕様書	29
(9) 昇降機設備保守点検業務仕様書	30
(10) 自家用電気工作物等保守点検業務仕様書	32
(11) 自家発電設備保守点検業務仕様書	33
(12) 警報監視業務仕様書	35
(13) 市営堂ヶ芝住宅（11号館）防災センター警備業務仕様書	36
(14) ケア付住宅緊急通報設備点検業務仕様書	38
(15) 電波障害対策施設保守管理業務仕様書	40
(16) 建築物定期点検・安全点検業務仕様書	41
(17) 遊具点検業務仕様書	46

3. 計画改修に関する業務【A地区のみ】

(1) 設計業務	48
(2) 工事監理業務	50
(3) 発注補助業務	54
(4) 計画改修等の事業内容	55

別紙資料については別途配布とする。

1. 施設の維持保全に関する業務

(1) 空家補修業務仕様書（建築）

業務内容	「大阪市営住宅返還実施要綱」、「大阪市営住宅補修工事実施要綱」及び「大阪市営住宅空家補修判断基準書」に基づき、各空き住戸について必要な補修工事を行うこと。
対象施設	市営住宅の空家
業務仕様	1. 総則 補修工事を行う部位が以下に記載する項目に該当する場合、原則として本仕様書に従って適切に実施すること。 実施にあたっては、退去後査定（原状回復にかかる検査）において補修が必要とした部位・内容に限定するなど、補修費の節減に努めること。 【参考】本仕様書以外に参照すべき仕様書 ・公共住宅建設工事共通仕様書（国交省住宅局住宅総合整備課監修） ・公共建築改修工事標準仕様書（国交省大臣官房官庁営繕部監修） ・公共建築工事標準仕様書（国交省大臣官房官庁営繕部監修） 2. 畳 (1) 表替え ・畳表は、JIS A5902（畳）による区分 畳表C2とする。 ・畳縁は、JIS L 3108（畳へり地）は光輝縁とし、10帖分1巻600g以上の純綿製良質品とする。 ・畳縁下地は、黒紙とハترون紙を張り合わせたものとする。 ・表替えに際して、畳床に腐れ又は大きな損傷がある場合には、補修等の適切な処置を行う。 ・仕上げは公共建築改修工事標準仕様書に従って、入念に仕上げる。 (2) 取替え ・畳床は、在来品に倣い、JIS A5901 PS-C20 に規定されたものとし、畳表の仕様は「2-(1)表替え」による。 ・敷込みは、敷居・畳寄せ・在来畳との段違い、隙間、不陸等の無いように行う。 3. 襖等 (1) 襖の張替え ・張替えに先立ち、在来襖紙は上張りを除去し、下張りの破損箇所は部分補修を行う。 ・上張りの材料については、公共建築工事標準仕様書に準ずるものとする。 ・取手金物に損傷ある場合は、在来品と同等品に取替える。 ・張替えの際、中骨に損傷のある場合は、部分補修を行い、周囲棧に損傷ある場合は、取替え補修とする。 (2) 襖の取替え ・形状は在来品に倣い、工法は公共建築工事標準仕様書に準じて製作する。 (3) ガラス障子の補修 ・組子・上下棧又は中棧に損傷のある場合は、その部分を在来に倣って補修する。ただし、ガラスの汚れ・破損については、「4. ガラス」による。 (4) ガラス障子の取替え

	・形状は在来品に倣い、工法は公共建築工事標準仕様書に準じて製作する。 4. ガラス (1) 取替え ・ガラスの取替えは、在来のガラスに倣って行い、同時に、シーリング材・ガスケット類も在来に合わせ補修する。 (2) 清掃 ・「14. 清掃」による。 5. プラスター・モルタル・コンクリート壁 (1) 塗装 ・台所(流し廻り)・浴室・洗面所の塗装は、原則としてアクリル樹脂エナメル(AE)を使用する。 ・その他の部屋の塗装は、合成樹脂エマルジョンペイント(EP)を使用する。 ・塗り方は、はけ塗り・吹き付け・ローラー塗りのいずれか、塗料に適した工法とし、色むら無く入念に塗る。 ・区画線は明確に塗り分ける。 (2) 素地ごしらえ ・汚れ・付着物・落書き等は素地を傷つけないように除去する。 ・亀裂・穴・傷等は、穴埋め用パテで補修し、乾燥させた上、#120～220程度の研磨紙で表面を平滑にならす。 (3) 下地補修 ・壁の浮き部分は、はつり取り、部分的な破損箇所は周囲となじみよく、それぞれ補修する。 (4) クーラーインサート設置 ・エアコン用コンセント、スリーブがある壁で、室内機吊りボルトが未設置の場合は、設置すること。 6. クロス壁 (1) 張替え等 ・張替えの際は、在来の壁クロスは、下地を傷めないように除去し下地処理を充分に行い、在来壁の仕上げと同等の材料を張る。 ・微小な傷や毛羽立ち等は補修する。 7. 化粧合板壁 (1) 張替え等 ・塗装は、「5-(1) 塗装」による。 ・微小な傷、釘跡、シール跡等はクレパス等で色合わせする。 8. 天井 (1) 塗装 ・「5-(1) 塗装」による。
--	--

	(2) 素地ごしらえ ・「5-(2)素地ごしらえ」による。 (3) 補修 ・在来仕上げ材及び在来工法に倣って施工する。 (4) 張替え ・在来の仕上げ材料と同等品を使用する。 9. 床 (1) 塗装 ・フローリングブロック等については、研磨紙ずり、オイルステン塗りのうえ液状ワックス仕上げとする。 (2) 補修 ・在来仕上げ材及び在来工法に倣って補修する。 ・釘は、原則として、フローリングボードには丸釘、複合フローリングにはフロー用スクリュー釘とし、フィニッシュ釘の使用は厳禁とする。 (3) 張替え ・在来仕上げ材、在来工法に倣って張替える。 ・複合フローリングの表面の大部分の汚損が著しく全面張替が必要で床下地の補修がほとんどない場合については、複合フローリングの撤去なしでのCFシート張またはベニヤt=2.5 mmの捨張りのうえCFシート張とすることができる。 10. 金属製建具 (1) 開閉調整 ・丁番・戸車・ドアチェック・クレセント等建具金物の補修、取替えの範囲で行い、建付けが充分に行われていることを確認した上、可動部分には潤滑油を注油する。・なお、ドアチェックは調整並びに取替えの際には、扉枠及び扉への固定ビスはインパクトドライバー等で増締めを行う。 (2) 取替え ・アルミ製建具を取替える場合は、寸法・形状・工法共、他の住戸に倣って施工する。 ・その他、細部については公共建築改修工事標準仕様書に準ずる。 11. 木製建具 (1) 開閉調整 ・「10-(1)開閉調整」の範囲で行い、開閉不良が建具本体又は、枠・敷居・鴨居のひずみ等に起因する場合は、これらを補修する。 ・ただし、建具金物については在来の品質・等級に倣う。 (2) 補修 ・部分補修は、腐食部分又は腐食の恐れのある部分まで除去し、部分取替え補修をする。 (3) 取替え ・品質・形状共、在来品に倣い建具を新たに製作する。製作した建具は、在来又は周囲に準じて塗装仕上げをする。
--	--

	1 2. 建具金物 (1) 取替え ・在来建具金物と同程度の品質・等級を有する製品と取替える。 ・ただし、入手困難な場合は、在来建具金物の品質・等級と近い製品と取替える。 ・トイレのラッチ錠（ベスト製の一部）は、閉取替えリストを確認のうえ、未済のものは取替える。 1 3. 浴室 (1) 焚口閉鎖 ・セメント板（厚4mmアスベスト含有率0%）で閉鎖する。 (2) 防水工事 ・空家補修の際等に、必要があれば適宜工事を行う。 1 4. 清掃 (1) 清掃 ・汚れ・付着物・落書き等は、仕上げ材料を傷つけないように、水・洗剤・溶剤等を使用して除去する。 (2) 基本的な清掃範囲 ・台所・流司台・コンロ台・吊戸棚・換気扇・ステンレス製フード等の油汚れなど除去の上、雑巾掛けなどの清掃 ・居室・玄関・廊下・台所・洗面所・便所・浴室の床・壁・天井及び押入・枠類など必要に応じて電気クリーナー掛けのうえ、雑巾掛けなどの清掃 ・各所のE材・便器・洗面器・ロータンク・据付浴槽・給湯器の外装・露出配管類などの汚れ清掃 ・各金属・木製建具・ガラスなどの汚れ清掃 ・バルコニーの物入れ・床・排水口などの汚れ清掃 1 5. 消毒 ・害虫等の発生源となる残留物を除去し、十分に清掃を行った上、消毒する。 1 6. 撤去 (1) 増設物の撤去 ・撤去機器・部材等は、関係法令を遵守し適法に処分する。 ・既存部分に損傷が生じた場合は、原則として、従来の仕上げに合わせて復旧する。 (2) 家財道具等 ・住戸内に残っている家財道具類は、原則として全て処分する。 1 7. ハーフメイド方式の住宅での入居時対応 ・車いすを常用する重度の身体障害者（身体障害者手帳1級または2級）のための「車いす常用者向け特別設計住宅」のうち、ハーフメイド方式で供給する住宅においては、入居者からの要望書に基づき、入居時に、住宅内の内装や設備について別に定める範囲内で対応する。（別添資料・ハーフメイド要望書 参照） ＜ハーフメイド対応内容＞
--	--

	・浴室の手摺の設置位置の変更 ・便器等の取り付け向きの変更 ・流司台の高さ調整 ・フローリング又はフローリングの上畳敷きの選択など ・なお、浴室がユニットバスの場合、浴室の手摺の設置位置の変更については、ユニットバスメーカーの認定店の施工とする。
その他	・補修作業においては、騒音・振動のみならず様々な影響（化学物質化敏症等）を考慮して、必ず施工前に周囲の入居者に周知のうえ協力を求めること。 ・原則として、日・祝日は施工しない。 ・作業時間は、原則として午前9時より午後5時30分までとする。 ・やむをえず、作業時間延長等がある場合は、必ず施工前に周囲の入居者に周知のうえ協力を求めること。 ・工事車両の駐車 工事車両は、地元自治会役員等と協議し、原則として住宅敷地内に駐車すること。また、工事車両は会社名、氏名、連絡先がわかるよう表示すること。 ・内装工事、塗装工事等に使用するクロス・合板・塗料等材料は、平成15年7月1日施行の改正建築基準法によるF☆☆☆☆のものを使用する。また、接着剤も同様とする。

(2) 空家補修業務仕様書（設備）

業務内容	「大阪市営住宅返還実施要綱」、「大阪市営住宅補修工事実施要綱」「大阪市営住宅空家補修判断基準書」に基づき、各空き住戸の設備について、必要な機材等を使用した点検及び補修工事を行うこと。
対象施設	市営住宅の空家
業務仕様	1. 総則 電気設備、機械設備、ガス設備の点検及び補修工事は、原則として本仕様書に従って適切に実施すること。 実施にあたっては、退去後査定（原状回復にかかる検査）において補修が必要とした部位・内容に限定するなど、補修費の節減に努めること。 【参考】本仕様書以外に参照すべき仕様書 ・空家補修業務仕様書（建築） ・公共住宅建設工事共通仕様書（国交省住宅局住宅総合整備課監修） ・公共建築改修工事標準仕様書（国交省大臣官房官庁営繕部監修） ・公共建築工事標準仕様書（国交省大臣官房官庁営繕部監修） 2. 共通事項 (1)点検・補修 ・各種配管、配線の目視・取付状況点検・機能点検等により、漏水、漏電、ガス漏れがないかを確認し、不具合があった場合は必要な補修を行う。 ・器具、機器等を目視・取付状況点検・機能点検等により、ぐらつき・汚損・腐食・破損・不良状態の有無を確認し、使用可能かどうかの点検を行う。 ・点検により、機能上使用可能なものは現状のまま使用し、使用不可能と判断したものについても修理を基本とし、それでも使用できない場合は取り替える。 ・修理より取り替えたほうが安価な場合は取り替えとする。 (2)私設物の確認・撤去 ・退去者が模様替え等を行い、撤去しなかった各種配管、配線、器具、機器等の有無を確認し、原形復旧を行う。 ・補修区分で入居者負担で取り換えた各種器具・機器等のうち在来品と同等品の場合は、撤去せずそのまま使用する。 (3)清掃 ・点検及び補修完了後、各種器具・機器等の清掃を行う。（各種器具、機器内部の清掃もあわせて行う。） (4)廃番等における機材の選定 ・機材を取り換える場合、既存品が廃番等により入手できない場合は、次の優先順位に従い取り換える。 1. 同メーカーの同等品（寸法、仕様等が近いもの） 2. 他メーカーの同等品（寸法、仕様等が近いもの） (5)使用機器材 ・工事に使用する器具及び材料で、JIS等公的規格に制定されているものは、適合するものを使用する。

	・原則として在来品を使用する。
	３．電気設備 (1) 安全確認 ・補修工事完了後、各戸分電盤の分岐回路ごとに500V絶縁抵抗計で測定を行ない、5MΩ以上であることを点検する。 ・全ての接地端子付コンセントでテストランプなどを用いて漏電遮断器の動作確認を行う。 ・各戸分電盤の分岐回路ごとに目視とテスタにより100Vであることを確認する。 ・各戸分電盤の分岐回路ごとに各器具を通電・点灯確認し、回路名称と合っていることを確認する。また、回路名称が読みにくい場合は、名称の表示を行なう。 (2) 各戸分電盤、配線用遮断器 ・退去者により取り換えられている場合は、在来品に取り換える。 ・専用回路が200Vに切り替わっている場合は100Vに取り換える。 (3) 照明器具 ・カバーの破損又は汚損がひどい場合は、カバーのみ取り換える。 ・ランプ切れ、黒ずみがある場合は、LEDランプに取り換える。 ・退去者により同等品以外に取り換えられている場合は、在来品に取り換える。 ・蛍光灯器具（棚下・洗面室等）はLED器具に取替えること。（LEDランプは電気工事なしに交換できること） (4) スイッチ及びコンセント ・プレートの破損及び汚損がひどい場合は、プレートのみ取り換える。 ・退去者により同等品以外に取り換えられている場合は、在来品に復旧する。ただし機能的に問題なければ取り換えない。 ・換気専用コンセントについて、コンロ等設置場所から十分な離隔距離（左右15cm、上部100cm）が確保されていない場合、防火上有効な処置を施すこと。 (5) ローゼット、引掛けシーリング ・袋打コードの場合は、E材配線でコンセント付の引掛けシーリングに取り替える。 (6) 弱電設備（インターホン、ブザー、押しボタン、チャイム） ・空配管仕様の場合で、呼び線・プレートがない場合は取り付け。 (7) テレビ端子 ・プレートの破損又は汚損がひどい場合は、プレートのみ取り替える。 ・テレビの画像不良の場合は、75Ω用に取り替える。 ・E材用端子の場合は、スイッチボックスを用いて75Ω用に取り替える。 ・取り替えの場合は、CATV対応（双方向、片方向切り替えスイッチ付）に取り替える。 (8) E材 ・破損又は汚損がひどい場合は、取り替える。 ・釘打ち禁止の表示がない場合は、表示を行う。 ４．機械設備 (1) 給水管、給湯管、排水管

	・漏水があった場合は補修を行うとともに、下階への影響を確認し、適切に対応する。 ・住戸内排水管が詰まっている場合は、清掃又は補修を行う。 ・排水立管の防露材押えが金属製の場合は撤去する。 (2)排水トラップ ・台所の铸铁製トラップを取り替える場合は、原則として樹脂製トラップとする。 铸铁製トラップのもらい錆による流司台天板の腐食による漏水は、建築工事による流し台の補修を伴うので注意すること。 ・洗面器、手洗い器のクロームメッキ製のトラップを取り替える場合は、原則として樹脂製トラップとする。 (3)元止式湯沸し器用止水栓 ・退去者により同等品以外に取り換えられている場合は、在来品に復旧する。 ・止水栓2次側は、栓止パッキン等を袋ナット止し、止水する。 ・元止式湯沸し器、フレキ給水管及びゴムホースは撤去すること。 (4)便座 ・普通便座は取り替えとする。 ・暖房機能付き便座等は、除菌消毒とする。 (5)レンジフード・換気扇 ・設置後15年程度が経過し、廃番等により補修に必要な部品が調達できない場合は取り替える。 ・換気扇について、コンロ等設置場所から十分な離隔距離（左右15cm、上部100cm）が確保されていない場合、鋼板製に取り替えるなど防火上有効な処置を施すこと。 (6)クーラー、空調換気扇 ・航空機騒音対策で本市が設置したクーラー及び空調換気扇は原則撤去処分とする。ただし、空家補修実施前に本市に作業内容を確認したうえで行うこと。 (6)車椅子常用車向け便器 ・車いす常用者向在来型の住戸に介助付重度者用便器を設置している場合は、車いす対応便器へ取り替えること。 (7)洗面化粧台 ・洗面化粧台の照明器具が蛍光灯の場合は、製造会社推奨のLED照明器具に更新すること。 5. ガス設備 (1)ガス栓 ・つまみの破損又は汚損がひどい場合は、取り替える。 ・つまみがネジ式、ヒューズ式のものは取り替える。 ・割座をはずして水切り部の腐食状態を確認し、ひどい場合は補修を行う。 (2)埋め込みボックス栓 ・プレート及びつまみの破損又は汚損がひどい場合は、取り替える。 ・つまみがネジ式、ヒューズ式のものは取り替える。 (3)給湯器、湯沸し器、風呂釜 ・市が設置した器具を退去者により同等品以外に取り換えられている場合は、在来品に復旧する。
その他	・補修作業においては、騒音・振動のみならず様々な影響（化学物質化敏感症等）を考慮して、必ず施

	工前に周囲の入居者に周知のうえ協力を求めること。 ・原則として、日・祝日は施工しない。 ・作業時間は、原則として午前9時より午後5時30分までとする。 ・やむをえず、作業時間延長等がある場合は、必ず施工前に周囲の入居者に周知のうえ協力を求めること。 ・工事車両は、地元自治会役員等と協議し、原則として住宅敷地内に駐車すること。また、工事車両には会社名、担当者、連絡先がわかるよう表示すること。
--	--

(3) 浴室改善業務仕様書

業務内容	空き住戸のうち、浴室はあるが大阪市設置による浴槽がない住戸について、浴槽等を設置するとともに、入居者が所有権放棄書を提出して残置した浴槽等がある場合は、当該浴槽等を撤去すること
対象施設	市営住宅の空家
業務仕様	【浴槽等設置工事】 1. 総則 機械設備、電気設備、ガス設備の設置工事は、原則として本仕様書に従って適切に実施すること。 【参考】 本仕様書以外に参照すべき仕様書 ・公共住宅建設工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修） ・公共住宅改修工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修） ・公共建築工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） ・公共建築改修工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 本業務は社会資本整備総合交付金制度を利用して行う工事であり、実施にあたっては、社会資本整備総合交付金要綱等に対応したものとする。 2. 共通事項 (1) 施工条件 ・本工事で既設建物、設備等に破損を生じさせた場合は在来に倣い速やかに補修復旧を行う。 ・本工事で必要な工事用電力・水・ガス及び諸手続き等の諸費用は、本業務に含むものとする。 ・廃材処理については減量化・再資源化を促進し、関係法令を遵守し適正に廃材処理を行う。 (2) 外壁等のアスベスト含有仕上げ塗材及びモルタルの処理 ・既設建物の外壁等に施工されている仕上げ塗材にはアスベストが含有されている恐れがあり、穴をあける作業は特定粉じん排出等作業に該当するため、アンカー設置またはダイヤモンド貫通を行う場合は、湿潤化を行い、飛散させないようにカッターナイフ・スクレーパー等で仕上げ塗材及び下地材を除去の上、作業を行う。 ・除去後については、固形剤噴霧や接着剤塗布等の飛散防止措置を講じること。 ・除去を行った仕上げ塗材及び下地材は、石綿含有産業廃棄物として適正に処分を行う。 3. 機械設備 (1) 浴槽 ・FRP製浅型浴槽を設置する。 ・設置箇所及び仕様等は図示による。 (2) ガス給湯器 ・浴室の給湯用にガス給湯器を設置する。 ・ガス給湯器のドレンは水抜きホースを床まで設置する。 ・浴室の壁面に浴室リモコンを設置する。 ・設置箇所及び仕様等は図示による。 (3) 配管設備 ・給水は、住戸内の既設給水管から分岐し、ガス給湯器及びシャワー付混合水栓へ給水配管を設置する。

	・給湯は、ガス給湯器から浴槽及びシャワー付混合水栓へ給湯配管を設置する。 ・浴室の浴槽にシャワー付混合水栓を設置する。 ・設置箇所及び仕様等は図示による。 4. 電気設備 (1) コンセント設備 ・給湯器用接地極・接地端子付きコンセントを設置する。 ・設置箇所及び仕様等は図示による。 5. ガス設備 (1) 配管設備 ・ガス設備工事の施工は、ガス事業法に基づくものとする。 ・既設ガス配管からガス給湯器へガス配管を設置する。 ・フレキシ管及びガスホースによるガス配管とガス栓及び給湯器との接続は、ガス事業者指定店または簡易内管施工登録店で施工する。 6. 入居者設置浴槽等撤去 ・入居者設置浴槽等を撤去する。 ・撤去した浴槽については、大阪市営住宅工作物設置等事務取扱要領に基づき、リサイクル業者の選定及び連絡を行う。
その他	・作業においては、騒音・振動のみならず様々な影響（化学物質過敏症等）を考慮して、必ず施工前に周囲の入居者に周知のうえ協力を求めること。 ・原則として、日・祝日は施工しない。 ・作業時間は、原則として午前9時より午後5時30分までとする。 ・やむをえず、作業時間延長等がある場合は、必ず施工前に周囲の入居者に周知のうえ協力を求めること。 ・工事車両は、地元自治会役員等と協議し、原則として住宅敷地内に駐車すること。また、工事車両には会社名、担当者、連絡先がわかるよう表示すること。

(4) 住宅用火災警報器更新・増設業務仕様書

業務内容	住宅用火災警報器が設置されている全住戸（貸付停止住戸を除く）を対象とし、指定期間中に住宅用火災警報器の更新及び増設を行う。
対象施設	別紙参照
業務仕様	1. 総則 住宅用火災警報器更新及び増設は、原則として本仕様書に従って適切に実施すること。 2. 共通事項 (1) 設置場所・取付位置・取付方法 ・台所及び全居室に住宅用火災警報器を設置すること。 ・壁又ははりから 0.6m 以上離し、コンクリートネジ・木ネジを用いて、天井面に取付けること。 ・換気口・エアコン等の空気吹出し口から 1.5m 以上離し、取り付けること。 ・天井面に取付できない場合は、壁面（天井面から 0.15m 以上 0.5m 以内）に取付けること。 ・取付け後は動作確認を行うこと。 ・取付け後、入居者に取扱説明を行うこと。 ・入居者から設置完了の確認を受けること。（指定管理者自由様式） ・住宅用火災警報器に設置年月を表示すること。（参考図及び警報器仕様） 2DK 参考図 ※ 台所は定温式警報器を設置する。 居室はすべて光電式警報器を設置する。 ※ 間取りは全て参考とする。 3DK 参考図 ※ 台所は定温式警報器を設置する。 居室はすべて光電式警報器を設置する。 ※ 間取りは全て参考とする。

	<table><tr><th colspan="3">住宅用火災警報器 凡例</th></tr><tr><td></td><td>光電式警報器 煙（２種）露出型</td><td rowspan="2"> ・ 音声式 ・ 日本消防検定協会認定品 ・ リチウム電池（寿命１０年） ・ 電池交換可 ・ 壁面取付可 ・ 表示ランプ付 ・ 自動試験機能（電池切れ、故障検出） ・ 手動試験機能（引きひも付き） </td></tr><tr><td></td><td>定温式警報器 65℃相当 露出型</td></tr><tr><td colspan="3">注）原則として取替は住棟ごとに行い、警報器のメーカーは住棟全体で統一すること。</td></tr></table>	住宅用火災警報器 凡例				光電式警報器 煙（２種）露出型	・ 音声式 ・ 日本消防検定協会認定品 ・ リチウム電池（寿命１０年） ・ 電池交換可 ・ 壁面取付可 ・ 表示ランプ付 ・ 自動試験機能（電池切れ、故障検出） ・ 手動試験機能（引きひも付き）		定温式警報器 65℃相当 露出型	注）原則として取替は住棟ごとに行い、警報器のメーカーは住棟全体で統一すること。		
住宅用火災警報器 凡例												
	光電式警報器 煙（２種）露出型	・ 音声式 ・ 日本消防検定協会認定品 ・ リチウム電池（寿命１０年） ・ 電池交換可 ・ 壁面取付可 ・ 表示ランプ付 ・ 自動試験機能（電池切れ、故障検出） ・ 手動試験機能（引きひも付き）										
	定温式警報器 65℃相当 露出型											
注）原則として取替は住棟ごとに行い、警報器のメーカーは住棟全体で統一すること。												
その他	・ 本業務契約後速やかに、対象住棟5年間の取替住棟計画書を提出すること。 ・ 原則として、更新等は年度ごとに平準化し住棟毎に施工すること。 ・ 作業実施に係る記録については適正に管理し、大阪市（保全整備課）からの指示があれば速やかに提出すること。 ・ 住宅管理システムの入力及び更新を行うこと。 ・ 工事車両は、地元自治会役員等と協議し、原則として住宅敷地内に駐車すること。また、工事車両には会社名、担当者、連絡先がわかるよう表示すること。											

(5) 管理対象外の施設が併存する建物の維持管理業務仕様書

業務内容	原則として本仕様書に基づき、管理対象外の施設（以下、「併存施設」という。）が併存する建物（以下、「施設併存住宅」という。）の維持管理を行うものとし、市営住宅の専有部分・専用使用部分及び共同使用部分の補修等を受注者が実施すること。
対象施設	別紙参照
業務仕様	1. 用語の定義 (1) 専有部分 建物のうち市営住宅及び併存施設の専有（室内）部分、並びにその附帯設備をいう。 (2) 共有部分 建物のうち専有部分以外の部分及びその附帯設備をいう。 (3) 専用使用部分 建物、附帯設備及び屋外スペースのうち、次のいずれかに該当する部分をいう。 ①建物の共有部分のうち、市営住宅又は併存施設のいずれか一方の利用者が主に使用する部分 （例：市営住宅階の共用廊下は、市営住宅の専用使用部分） ②附帯設備のうち、市営住宅又は併存施設のいずれか一方で専用して使用する設備 ③屋外スペースのうち、市営住宅又は併存施設のいずれか一方の利用者が主に使用する部分 (4) 共同使用部分 建物、附帯設備及び屋外スペースのうち、次のいずれかに該当する部分をいう。 ①建物の共有部分のうち、専用使用部分以外の部分（構造体や屋上・外壁等の仕上げ部を含む） ②附帯設備のうち、市営住宅及び併存施設で共同で使用する設備（以下「共同設備」という） ③屋外スペースのうち、専用使用部分以外の部分 2. 維持管理業務の範囲 (1) 大阪市からの管理料により、維持管理業務を行うのは以下に掲げる部分とする。 ①専用部分 ア 市営住宅の専有部分及び専用使用部分 ②外壁（外部に面する建具を含む） ア 市営住宅の専用部分に接する外壁 イ 市営住宅と併存施設が共同使用する専有部分等に接する外壁 ③屋上 ア 市営住宅の専用部分直上の屋上 イ 市営住宅と併存施設が共同使用する専有部分等の直上の屋上 ウ 併存施設の専用部分直上の屋上のうち、児童遊園、駐輪場、階段・通路など、市営住宅が専用使用する部分 ④建物（外壁、屋上を除く）、共同設備及び共同使用する屋外スペース ア 市営住宅の専用使用部分 イ 市営住宅及び併存施設の共同使用部分 (2) 併存施設の専有部分・専用使用部分、併存施設の専用部分に接する外壁、併存施設の専用部分直上の屋上、併存施設が専用使用する屋外スペースは、併存施設の管理者が維持管理業務を行うため、当該業務の対象外とする。 3. 事前協議 施設併存住宅において、2-(1)-②-イ、2-(1)-③-イ、2-(1)-④-イに係る補修等の維持管理業務を実施

する場合、若しくは、2-(1)に掲げる部分と2-(2)に掲げる部分に跨った部分において補修等の対応が必要となった場合には、事前に市と協議を行い、職員の指示に従うこと。

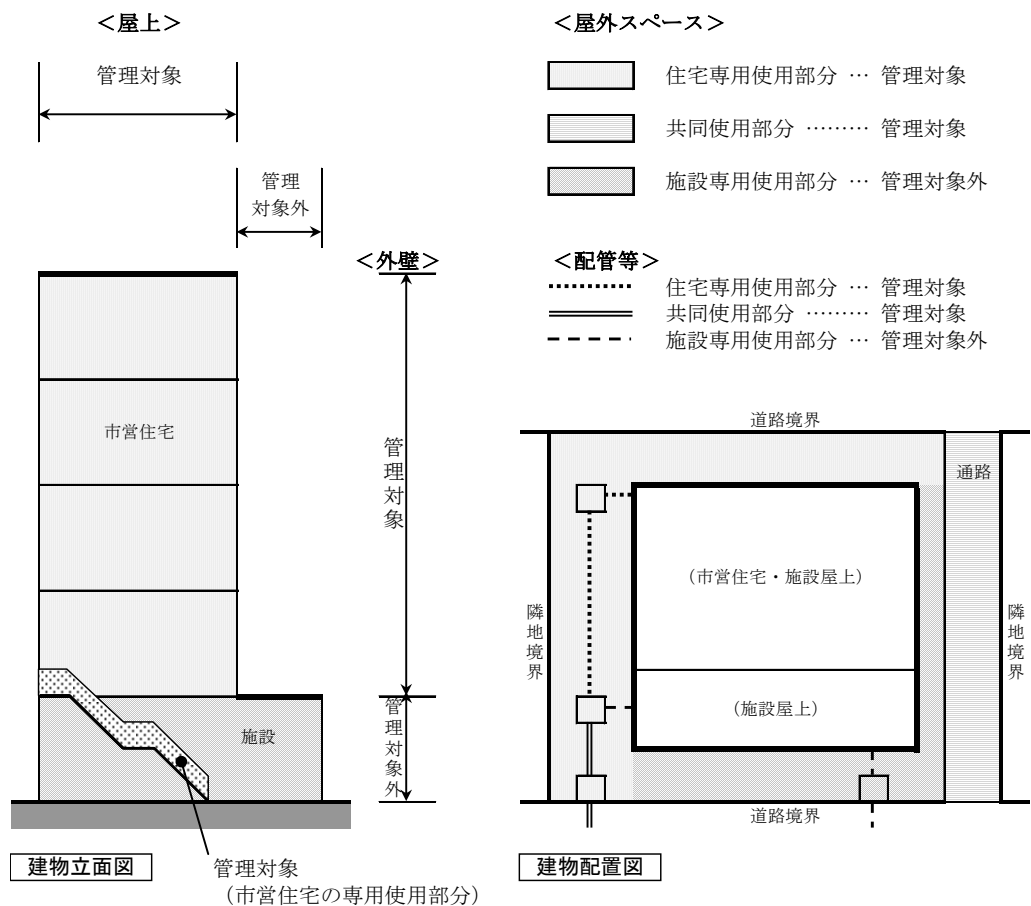
4. 維持管理経費の報告

施設併存住宅において、2-(1)-②-イ、2-(1)-③-イ、2-(1)-④-イの各部分、又は2-(1)に掲げる部分と2-(2)に掲げる部分に跨った部分において補修等の維持管理業務を行った場合、当該経費を各業務1件ごとに市に報告すること。

5. 連絡調整

施設併存住宅において、市都市整備局、併存施設の所管局等が各種業務を行う場合、市営住宅入居者との必要な連絡調整等を行うこと。

(参考) 施設併存住宅の管理対象部分



(6) センター管理敷地維持管理業務仕様書

業務内容	市営住宅敷地のうち、やむを得ない理由により当該団地の自治会が日常的な維持管理を行えないため、住宅管理センターが自治会に代わって管理を行う箇所（以下「センター管理敷地」という。）において、樹木の剪定、除草、及びごみの処分作業を行うもの。
対象施設	別紙参照
業務仕様	【業務概要】 以下の作業を行い、センター管理敷地を適切に維持管理する。 1) 樹木剪定（作業により発生した廃棄物等の処分を含む） 2) 除草（作業により発生した廃棄物等の処分を含む） 3) 投棄ごみの処分 作業の実施頻度については、各々の使用状況（団地内通路、プレイロット等）を考慮して適宜判断し、常に適正な状態に保たれるよう留意して作業計画を作成すること。 【業務手順】 1) 年間作業計画（案）の作成 2) 作業計画に基づき、センター管理敷地がある団地の自治会との協議 3) 作業等の実施 4) 作業実施状況の記録（日報、作業前後の写真等）
その他	・ 作業実施に係る記録については適正に管理し、大阪市（保全整備課）からの指示があれば速やかに提出すること。 ・ 自治会と十分に協議を行い、作業日程等について入居者だけでなく近隣住民にも周知を図ること。 ・ 投棄ごみの処分は樹木剪定、除草と併せて実施するとともに、入居者等から通報があれば随時対応すること。 ・ 雑草の繁茂やごみの投棄等、管理状況について通報があった場合は速やかに現地を確認し、除草やごみの処分等の必要な対応をすること。 ・ 指定期間内に自治会から管理困難な敷地についての相談を受けた場合等は、大阪市（保全整備課）と指定管理者との協議により、センター管理敷地に追加することがある。また、現在、センター管理敷地に指定されている敷地について、当該団地の自治会と調整し自治会管理とする場合は、大阪市（保全整備課）へ協議すること。 ・ 指定期間内における団地の建替事業、除却の実施等により管理対象の「センター管理敷地」が増減することがありますが、指定期間内に新たに管理が開始される「センター管理敷地」も対象となることをご留意ください。

2. 施設の保守点検に関する業務

(1) 受水槽・高置水槽清掃業務仕様書

業務内容	入居者への適正な飲料水の供給を図ることを目的とし、受水槽及び高置水槽の清掃・点検を実施するもの。
対象施設	別紙参照
実施頻度等	1回／年
業務仕様	【準備作業】 ・貯水槽清掃作業監督者講習会修了者を業務責任者として定め、業務全般の把握・監督を行わせ、事故等の防止に努めること。 ・槽の構造・材質・規模、立地条件、ポンプ等附属機器の機能、対象受水槽の給水範囲（影響棟）、量水器の位置、市水の流入・送水状況、電源の位置、警報の状況、借用鍵が合うか等の調査を行い、当日の作業が円滑に進捗するように準備・記録しておくこと。 ・清掃終了後の完全な復旧に備え、ポンプ・バルブ・電極・操作スイッチ等附属機器の機能及び状態を十分確認し記録しておくこと。 ・水槽内の貯留は、できる限り無駄の生じないよう自治会等の協力を得ながら、事前に貯水量の調整を行い、節水に配慮すること。 【衛生管理】 ・業務責任者及び作業員は、作業着手までに水道法施行規則第16条に基づく健康診断（公的機関の証明書を保管しておくこと）を受診し、病気等に感染が無いことを確認すること。 なお、健康診断結果の有効期限は受診した日から6ヶ月間とし、作業日が有効期限を超えた場合は再受診すること。 ・作業衣類・機器・器具は、飲料水用清掃作業専用のものを使用し、使用前に消毒を行うこと。 ・水槽内への作業員の出入りについては、消毒水盤を設けて、これを通過したのち行うこと。 【作業管理】 ・作業範囲の内外を問わず、作業員の監督・風紀・衛生の管理、火災・その他の事故等に十分注意し、人命及び財産に危害を及ぼさないように適切な措置を講ずること。 ・作業の実施に伴い発生した事故等についての責任及び処置・補償の一切を行うこと。 ・受水槽及び作業車・使用機器材の周囲は安全バリアードまたはロープ等で囲い、作業員以外の立ち入りを禁止すること。 ・作業員は作業中、社名を明記した腕章・名札等を着用すること。 ・清掃対象の住宅は、既に入居しているので、入居者及び自治会等に対し適切に対応すること。 【槽内の清掃及び点検】 ① 受水槽 ・作業開始までに給水バルブを閉栓し、高置水槽方式の場合は高置水槽に揚水し、作業に適切な水位まで減水させる。 ・動力及び警報装置の電源を遮断する。 ・槽内の換気及び照明を行い、清掃前の槽内及び配管類の点検・写真撮影を行う。 ・マンホール周辺の清掃、金属製マンホール蓋の錆落とし・防錆塗装を行う。

	・水槽の内面を清掃し、高圧洗浄及びブラシ作業で清掃を行うとともに、作業用排水ポンプで排水する。ただし、排水は最寄りの雨水会所に、排水状況を確認したのちに放流すること。清掃時、電極帯（棒）、パイロットボールタップ等を破損しないように注意すること。 ・異物（小石・土砂等）の除去及び洗浄水を完全に排出する。 ・槽内の最終点検を行い、完了写真撮影を行う。 ・塩素系消毒剤（50～100mg/l）を槽内全面に高圧洗浄機にて十分に散布し消毒作業を行う。 ・消毒作業は2回以上行い、清水にて槽内をすすぎ、消毒排水を完全に排出する。 また、消毒作業完了後の槽内には立ち入らないこと。 ・消毒作業完了後30分以上経過したのち、槽内に徐々に給水を行い、水面高1/3以上の貯水を確認し全開給水を行う。 ・満水確認後、マンホールの蓋を完全に閉じ、施錠確認を行うこと。 ・各室出入口扉の状況及び施錠確認を行う。 ② 高置水槽 受水槽に準じて清掃・点検作業を行うこと。 【清掃作業完了後の確認】 ① 清掃器具の確認を行う。 ② 給排水バルブの開閉確認を行う。 ③ 受水槽満水確認後、ポンプのエア抜きを行い、清掃作業前の記録表をもとにポンプ及び附属機器等を復旧し、各機器の作動状況を十分確認する。 ④ 各水槽及び配管の漏水の有無を確認する。 ⑤ 警報装置の電源を投入し、満水及び減水警報並びにランプ点灯の確認を行う。 ⑥ 給水管の末端でエア抜きを行う。 (圧力タンク方式及び加圧給水方式の場合は、最上階でエア抜きを行う。) ⑦ 末端の給水栓及び受水槽内の残留塩素測定を行い、遊離残留塩素0.2ppm（結合残留塩素の場合は1.5ppm）以上・色度5度以下・濁度2度以下・匂い、味に異常が無いことを確認する。 ⑧ 自治会等に清掃作業完了の報告を行う。 【点検結果】 ・点検の結果、不具合が発見された場合は、修繕するなど適切に対処すること。
その他	【入居者への周知等】 ・作業計画書を策定し、作業日については、事前に自治会等と十分協議を行い、決定すること。 ・作業日の5～7日前（※配布日は自治会と協議すること）に給水範囲全戸の玄関扉郵便受け（集合郵便受けでない）に作業通知を配布するとともに、各棟の各階段室・エレベーターホール等にも掲示を行い、全入居者に周知徹底すること。 ・作業完了後は、各棟の階段室・エレベーターホール等に掲示した作業通知の処分を行うこと。

(2) 簡易専用水道定期検査業務仕様書

業務内容	入居者が安心して利用できる水を供給するため、水道法第34条の2の規定に基づき、簡易専用水道及び小規模受水槽水道の水質検査を定期的実施するもの。														
対象施設	別紙参照														
点検等回数	① 受水槽、高置水槽の点検（年1回） ② 法定水質検査（年1回） ③ 関係書類の整備保存（随時） ④ 保健所への報告（年1回）														
業務仕様	【管理体制】 - 水道法第34条の2第2項において準用する同法第19条第2項に規定する水道技術管理者を選任し、簡易専用水道の管理における技術上の業務を担当させ、同法第19条第2項各号に掲げる事項に関する事務に従事する職員等の監督にあたらせること。 【作業管理】 - 水道技術管理者は、作業範囲の内外を問わず、風紀・衛生の管理・火災・その他の事故等に十分注意し、人命及び財産に危害を及ぼさないように適切な措置を講ずること。 - 作業の実施に伴い発生した事故等についての責任及び処置・補償の一切を行うこと。 - 水道技術管理者は作業中、社名を明記した腕章・名札等を着用すること。 - 検査対象の住宅は、既に入居しているので、入居者及び自治会等に対し、適切に対応すること。 【受水槽、高置水槽の点検】 受水槽、高置水槽等水道施設について、供給水の汚染防止の観点から点検を実施する。 点検は目視検査を基本とし、不具合が発見された場合は、修繕するなど適切に対処すること。 <table><tr><td>1</td><td>水槽周囲の状態</td><td> - 点検、清掃、修理等に支障のない空間が確保されていること。 - 清潔であり、ごみ、汚物等が置かれていないこと。 - 水槽周辺にたまり水、湧水等がないこと。 </td></tr><tr><td>2</td><td>槽本体の状態</td><td> - 点検、清掃、修理等に支障のない形状であること。 - 亀裂し、又は漏水している箇所がないこと。 - 雨水等が入り込む開口部や接合部の隙間がないこと。 - 水位電極部、揚水管等の接合部は定され、防水密閉されていること。 </td></tr><tr><td>3</td><td>槽上部の状態</td><td> - 水槽上部は水たまりができない状態であり、ほこりその他衛生上有害なものが堆積していないこと。 - 水槽の蓋の上部には他の設備機器等が置かれていないこと。 - 水槽の上床盤の上部には水を汚染するおそれのある設備、機器等が置かれていないこと。 </td></tr><tr><td>4</td><td>槽内部の状態</td><td> - 汚泥、赤さび等の沈積物、槽内壁又は内部構造物の汚れ、塗装の剥離等が異常に存在しないこと。 - 清掃が定期的に行われていることが明らかであること。 </td></tr></table>			1	水槽周囲の状態	- 点検、清掃、修理等に支障のない空間が確保されていること。 - 清潔であり、ごみ、汚物等が置かれていないこと。 - 水槽周辺にたまり水、湧水等がないこと。	2	槽本体の状態	- 点検、清掃、修理等に支障のない形状であること。 - 亀裂し、又は漏水している箇所がないこと。 - 雨水等が入り込む開口部や接合部の隙間がないこと。 - 水位電極部、揚水管等の接合部は定され、防水密閉されていること。	3	槽上部の状態	- 水槽上部は水たまりができない状態であり、ほこりその他衛生上有害なものが堆積していないこと。 - 水槽の蓋の上部には他の設備機器等が置かれていないこと。 - 水槽の上床盤の上部には水を汚染するおそれのある設備、機器等が置かれていないこと。	4	槽内部の状態	- 汚泥、赤さび等の沈積物、槽内壁又は内部構造物の汚れ、塗装の剥離等が異常に存在しないこと。 - 清掃が定期的に行われていることが明らかであること。
1	水槽周囲の状態	- 点検、清掃、修理等に支障のない空間が確保されていること。 - 清潔であり、ごみ、汚物等が置かれていないこと。 - 水槽周辺にたまり水、湧水等がないこと。													
2	槽本体の状態	- 点検、清掃、修理等に支障のない形状であること。 - 亀裂し、又は漏水している箇所がないこと。 - 雨水等が入り込む開口部や接合部の隙間がないこと。 - 水位電極部、揚水管等の接合部は定され、防水密閉されていること。													
3	槽上部の状態	- 水槽上部は水たまりができない状態であり、ほこりその他衛生上有害なものが堆積していないこと。 - 水槽の蓋の上部には他の設備機器等が置かれていないこと。 - 水槽の上床盤の上部には水を汚染するおそれのある設備、機器等が置かれていないこと。													
4	槽内部の状態	- 汚泥、赤さび等の沈積物、槽内壁又は内部構造物の汚れ、塗装の剥離等が異常に存在しないこと。 - 清掃が定期的に行われていることが明らかであること。													

		・外壁の塗装の劣化等により光が透過する状態になっていないこと。 ・当該施設以外の配管設備が設置されていないこと。 ・流入口と流出口が近接していないこと。 ・水中及び水面に異常な浮遊物質が認められないこと。	
	5	マンホールの状態	・蓋が防水密閉型のものであって、ほこりその他衛生上有害なものが入らないものであること。 ・点検等を行う者以外の者が容易に開閉できないものであること。 ・マンホール面は、槽上面から衛生上有効に立ち上がっていること。
	6	オーバーフロー管の状態	・管端部からほこりその他衛生上有害なものが入らない状態にあること。 ・管端部の防虫網が確認でき、正常であること。また網目の大きさは虫等の侵入を防ぐのに十分なものであること。 ・管端部と排水管の流入口等とは直接連結されておらず、その間隔は逆流の防止に十分な距離であること。
	7	通気管の状態	・管端部からほこりその他衛生上有害なものが入らない状態にあること。 ・管端部の防虫網が確認でき、正常であること。また網目の大きさは虫等の侵入を防ぐのに十分なものであること。 ・通気管として十分な有効断面積を有するものであること。
	8	水抜管の状態	・管端部と排水管の流入口等とは直接連結されておらず、その間隔は逆流の防止に十分な距離あること。
	9	給水管等の状態	・当該施設以外の配管設備と直接連結されていないこと。 ・水を汚染するおそれのある設備の中を貫通していないこと。

【水道水の外観検査及び残留塩素測定】

- ・受水槽ごとに末端給水栓から採取した水について水の色、濁り、臭い、味等の外観検査及び残留塩素の測定を実施し、記録すること。

【法定水質検査】

水道法第34条の2第2項の規定により、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の指定を受けた者による年1回の水質検査を実施する。

検査方法は、「簡易専水道の管理に係る検査の方法その他必要な事項を定める告示について(厚生労働省告示第262号)」による。

1	残留塩素	検出されること。
2	臭気	異常な臭気が認められないこと。
3	味	異常な味が認められないこと。

	4	色	異常な色が認められないこと。
	5	色度	5 度以下であること。
	6	濁度	2 度以下であること。
	※遊離残留塩素の測定は、水道法の項目に無いが現地で実施し記録すること。		
	【書類の整備保存】		
	関係書類 の整備保 存	次の書類について受水槽ごとに整理、保存すること。 ・簡易専用水道の設備の配置及び系統を明らかにした図面 ・受水槽の周囲の構造物の配置を明らかにした平面図 ・水槽清掃の記録、その他必要な帳簿書類	
	【保健所への報告】		
	上記の点検結果、水質検査結果、書類の整備保存状況について所轄保健所へ報告すること。		
その他	【入居者への周知等】		
	・作業計画書を策定すること、又作業日については事前に自治会等に周知すること。		

(3) 給排水共用施設保守点検業務仕様書

業務内容	給排水共用施設の正常な運転状態を維持し、機器の故障発生を未然に防止するために必要な外観、作動、機能点検をするもの。					
対象施設	別紙参照					
実施頻度等	ポンプ点検（陸上：１回／２ヶ月、水中：１回／月） 受水槽点検：１回／２ヶ月、高置水槽点検：１回／３ヶ月					
業務仕様	【準備作業】 ・業務責任者を選任し、業務全般の把握・監督を行わせ、事故等の防止に努めること。 【衛生管理】 ・業務責任者及び作業員には、作業着手までに水道法施行規則第１６条に基づく健康診断（公的機関の証明書を保管しておくこと）を受診させ、病気等に感染が無いことを確認すること。 なお、健康診断結果の有効期限は受診した日から６ヶ月間とし、作業日が有効期限を超える場合は再受診すること。 【作業管理】 ・作業範囲の内外を問わず、作業員の監督・風紀・衛生の管理・火災・その他の事故等に十分注意し、人命及び財産に危害を及ぼさないように適切な措置を講ずること。 ・作業の実施に伴い発生した事故等についての責任及び処置・補償の一切を行うこと。 ・作業員は作業中、社名を明記した腕章・名札等を着用すること。 ・保守対象の住宅は、既に入居しているので、入居者及び自治会等に対し、適切に対応すること。 【給排水設備の点検内容】 <table><tr><td>①受水槽・高置水槽</td><td> ・各水槽の据付状況の良否及びクラック等による漏水の有無の確認 ・接合部分のボルト・ナットの緩みの有無の確認と調整 ・架台及び点検梯子の発錆・腐食の有無の確認 ・各槽内の沈殿物及び発錆状態等の確認 ・各槽周囲の配管・バルブ・ボールタップ等からの漏水の有無及び機能不良による断水・溢水等の確認と調整 ・各槽のマンホール蓋の施錠・密閉状況、溢水管・通気管用防虫網の取付状態の良否の確認と調整 ・その他、各水槽・周辺配管・配管付属品等の破損・汚損・劣化状況の確認 ※建替事業等で入居者数が一定期間減少する場合には、水量調整等を行い水質を適正に保つこと </td></tr><tr><td>②揚水ポンプ・排水ポンプ及び電動機</td><td> ・ポンプベース・カップリング等の締付け、ボルト・ナット類の緩み脱落等の有無の確認と調整 ・グラウンド漏水が正常範囲内であることの確認 ・ポンプベアリング・電動機の発熱状態の確認 ・ポンプシャフト・羽根車等の不良による振動・異常音の確認 ・ポンプケーシング内の空気の混入の有無・カップリングゴムの摩耗状態の確認 ・ポンプケーシング部漏水の有無の確認 </td></tr></table>		①受水槽・高置水槽	・各水槽の据付状況の良否及びクラック等による漏水の有無の確認 ・接合部分のボルト・ナットの緩みの有無の確認と調整 ・架台及び点検梯子の発錆・腐食の有無の確認 ・各槽内の沈殿物及び発錆状態等の確認 ・各槽周囲の配管・バルブ・ボールタップ等からの漏水の有無及び機能不良による断水・溢水等の確認と調整 ・各槽のマンホール蓋の施錠・密閉状況、溢水管・通気管用防虫網の取付状態の良否の確認と調整 ・その他、各水槽・周辺配管・配管付属品等の破損・汚損・劣化状況の確認 ※建替事業等で入居者数が一定期間減少する場合には、水量調整等を行い水質を適正に保つこと	②揚水ポンプ・排水ポンプ及び電動機	・ポンプベース・カップリング等の締付け、ボルト・ナット類の緩み脱落等の有無の確認と調整 ・グラウンド漏水が正常範囲内であることの確認 ・ポンプベアリング・電動機の発熱状態の確認 ・ポンプシャフト・羽根車等の不良による振動・異常音の確認 ・ポンプケーシング内の空気の混入の有無・カップリングゴムの摩耗状態の確認 ・ポンプケーシング部漏水の有無の確認
①受水槽・高置水槽	・各水槽の据付状況の良否及びクラック等による漏水の有無の確認 ・接合部分のボルト・ナットの緩みの有無の確認と調整 ・架台及び点検梯子の発錆・腐食の有無の確認 ・各槽内の沈殿物及び発錆状態等の確認 ・各槽周囲の配管・バルブ・ボールタップ等からの漏水の有無及び機能不良による断水・溢水等の確認と調整 ・各槽のマンホール蓋の施錠・密閉状況、溢水管・通気管用防虫網の取付状態の良否の確認と調整 ・その他、各水槽・周辺配管・配管付属品等の破損・汚損・劣化状況の確認 ※建替事業等で入居者数が一定期間減少する場合には、水量調整等を行い水質を適正に保つこと					
②揚水ポンプ・排水ポンプ及び電動機	・ポンプベース・カップリング等の締付け、ボルト・ナット類の緩み脱落等の有無の確認と調整 ・グラウンド漏水が正常範囲内であることの確認 ・ポンプベアリング・電動機の発熱状態の確認 ・ポンプシャフト・羽根車等の不良による振動・異常音の確認 ・ポンプケーシング内の空気の混入の有無・カップリングゴムの摩耗状態の確認 ・ポンプケーシング部漏水の有無の確認					

		・圧力タンク・排水弁・吸気弁の確認と調整 ・圧力スイッチの作動状態の確認と整備・調整 ・圧力計・電流計の作動状態の確認と調整
	③ポンプ室及び配管	・サクシオン管・デリバリ管及びバルブ等からの漏水の有無の確認 ・配管の固定状態の良否の確認と調整 ・フートバルブ・チェッキバルブの確認と調整 ・屋外配管・地中埋設管の漏水及び地盤沈下等の有無の確認 ・ポンプ室内の清掃・鍵その他扉等の良否の確認
	⑤電気設備の点検等	①動力制御盤 ・各種表示灯の断線及びヒューズの熔断の有無の確認と調整 ・揚水ポンプ運転操作時の配線用遮断器・電磁用開閉器及び進相コンデンサ等の点検・異常な発熱・変形・変色・振動・唸り等の有無の確認と調整 ・6ヶ月／回の電動機回路の絶縁抵抗の測定及び1回／年の設置抵抗の測定 ・受水槽・高置水槽の警報回路の作動試験と調整 ・各種機器材のボルト・ナット類の端子部分の締付け状態の確認と調整 ・動力制御盤の本体及び各種機器材の清掃 ②警報盤 ・動力制御盤の内容に準じた確認 ・警報ランプ・警報ブザーの作動状態の確認と調整 ③受水槽・高置水槽の電極箱等 ・電極箱本体・電極棒(帯)の取付状態の良否確認と調整 ※上記、高置水槽に関しては、1回／3か月の実施とする ④航空障害安全灯 ・給水塔の航空障害安全灯のランプ切れ・器具破損の有無の確認と調整
	【点検結果】 ・点検結果は記録し、保存すること。 ・点検の結果、不具合が発見された場合は、修繕するなど適切に対処すること。	
その他	【入居者への周知等】 ・作業計画書を策定すること、又、自治会等からの問い合わせには、適切に対応すること。	

(4) 雨水貯留槽付帯設備点検業務仕様書

業務内容	雨水貯留槽施設の排水設備（受電設備、制御盤、ポンプ等）について、正常な運転状態を維持し、機器の故障発生を未然に防止するために必要な、外観、作動、機能点検をするもの。 なお、点検の結果、不具合等を発見した場合は速やかに修繕するなど、適切に対処すること。								
対象施設	長柄第2住宅（1号館）、千本中住宅（1～3号館）、日本橋西住宅（1号館） 焼野住宅（1～3号棟）、矢田部住宅（1～2号棟）、遠里小野第2住宅（1号棟）								
実施頻度等	1回／年								
業務仕様	【点検機器及び内容】 <table border="1"> <tr> <td>（1）受電設備</td><td> ・ 低圧配線の絶縁抵抗測定 ・ 電圧値の測定 ・ 開閉器盤端子の接触状態 ・ 照明設備の点灯及び設置状態 </td></tr> <tr> <td>（2）制御盤</td><td> ・ 絶縁抵抗の測定 ・ 主接触器、各リレーの損傷及びうなり過熱の状況 ・ 制御装置の動作状況 ・ メーターの損傷及び指示値の確認 ・ ランプ、スイッチ類の損傷及び作動状況 ・ タイマーの損傷及び設定作動状況 ・ レベルスイッチ又は電極帯（棒）の外観、取付及び作動状況 ・ キャビネットの塗装、扉の開閉状況 ・ 外への警報は常に送信しているか </td></tr> <tr> <td>（3）ポンプ</td><td> ・ 固定金具及び固定ボルトの緩み、変形、腐食等の状況 ・ 防振装置の変形、劣化等の有無 ・ 腐食、損傷及び水漏れの有無 ・ 軸継手ゴムの損傷等の有無 ・ ポンプの吸込圧力及び吐出圧力が許容範囲内であるか ・ 電動機が外部より調査できる場合、発熱の異常の有無 ・ 回転方向が正しいか ・ 絶縁抵抗が許容範囲であるか ・ 運転電流が、定格値以下であるか </td></tr> <tr> <td>（4）排水ピット</td><td> ・ ピット内ごみ除去 ・ 流入部（会等）のごみ除去 </td></tr> </table> 【点検結果】 ・ 点検結果は記録し、保存すること。 ・ 点検の結果、不具合が発見された場合は、修繕するなど適切に対処すること。	（1）受電設備	・ 低圧配線の絶縁抵抗測定 ・ 電圧値の測定 ・ 開閉器盤端子の接触状態 ・ 照明設備の点灯及び設置状態	（2）制御盤	・ 絶縁抵抗の測定 ・ 主接触器、各リレーの損傷及びうなり過熱の状況 ・ 制御装置の動作状況 ・ メーターの損傷及び指示値の確認 ・ ランプ、スイッチ類の損傷及び作動状況 ・ タイマーの損傷及び設定作動状況 ・ レベルスイッチ又は電極帯（棒）の外観、取付及び作動状況 ・ キャビネットの塗装、扉の開閉状況 ・ 外への警報は常に送信しているか	（3）ポンプ	・ 固定金具及び固定ボルトの緩み、変形、腐食等の状況 ・ 防振装置の変形、劣化等の有無 ・ 腐食、損傷及び水漏れの有無 ・ 軸継手ゴムの損傷等の有無 ・ ポンプの吸込圧力及び吐出圧力が許容範囲内であるか ・ 電動機が外部より調査できる場合、発熱の異常の有無 ・ 回転方向が正しいか ・ 絶縁抵抗が許容範囲であるか ・ 運転電流が、定格値以下であるか	（4）排水ピット	・ ピット内ごみ除去 ・ 流入部（会等）のごみ除去
（1）受電設備	・ 低圧配線の絶縁抵抗測定 ・ 電圧値の測定 ・ 開閉器盤端子の接触状態 ・ 照明設備の点灯及び設置状態								
（2）制御盤	・ 絶縁抵抗の測定 ・ 主接触器、各リレーの損傷及びうなり過熱の状況 ・ 制御装置の動作状況 ・ メーターの損傷及び指示値の確認 ・ ランプ、スイッチ類の損傷及び作動状況 ・ タイマーの損傷及び設定作動状況 ・ レベルスイッチ又は電極帯（棒）の外観、取付及び作動状況 ・ キャビネットの塗装、扉の開閉状況 ・ 外への警報は常に送信しているか								
（3）ポンプ	・ 固定金具及び固定ボルトの緩み、変形、腐食等の状況 ・ 防振装置の変形、劣化等の有無 ・ 腐食、損傷及び水漏れの有無 ・ 軸継手ゴムの損傷等の有無 ・ ポンプの吸込圧力及び吐出圧力が許容範囲内であるか ・ 電動機が外部より調査できる場合、発熱の異常の有無 ・ 回転方向が正しいか ・ 絶縁抵抗が許容範囲であるか ・ 運転電流が、定格値以下であるか								
（4）排水ピット	・ ピット内ごみ除去 ・ 流入部（会等）のごみ除去								
その他	【入居者への周知等】 ・ 作業計画書を策定すること、又、自治会等からの問い合わせには、適切に対応すること。								

(5) 塵芥貯留排出装置保守点検業務仕様書

業務内容	塵芥貯留排出装置の正常な運転状態を維持し、機器の故障発生を未然に防止するために必要な外観、作動、機能点検をするもの。										
対象施設	別紙参照										
実施頻度等	4回／年										
業務仕様	【準備作業】 ・業務責任者を選任し、業務全般の把握・監督を行わせ、事故等の防止に努めること。 【作業管理】 ・作業範囲の内外を問わず、作業員の監督・風紀・衛生の管理・火災・その他の事故等に十分注意し、人命及び財産に危害を及ぼさないように適切な措置を講ずること。 ・作業の実施に伴い発生した事故等についての責任及び処置・補償の一切を行うこと。 ・作業員は作業中、社名を明記した腕章・名札等を着用すること。 ・保守対象の住宅は、既に入居しているので、入居者及び自治会等に対し、適切に対応すること。 【点検機器及び内容】 ロータリードラム方式・ダストスクリー方式・自動送り装置方式 <table><tr><td>①塵芥貯留部</td><td> ・外観及び取付け状況 ・作動時の音の状況 ・シリンダーの作動状況 ・モーター類の回転音の状況 ・蓋開閉（作動及び密閉状況） ・チェーン、ガイドローラーの状況 ・本体内部の状況 ・基礎（ボルト、防振ゴム）フレームの状況 ・その他（清掃・注油・油交換） </td></tr><tr><td>②コンベアー</td><td> ・外観及び取付け状況 ・ベルトの損傷及び張りの状況 ・モーター類の回転音の状況 ・その他（清掃・注油・油交換） </td></tr><tr><td>③制御盤</td><td> ・外観及び取付け状況 ・手動運転動作の状況 ・自動運転操作（送込み、排出）の状況 ・主接触器、各リレーの状況 ・ランプ、スイッチ類の損傷及び作動状況 ・タイマーの損傷及び設定作動状況 ・電気配線の絶縁抵抗測定 </td></tr><tr><td>④投入口・排出口</td><td> ・外観及び取付け状況 ・開閉作動状況 ・鍵の作動状況 ・各部の損傷状況 </td></tr></table>			①塵芥貯留部	・外観及び取付け状況 ・作動時の音の状況 ・シリンダーの作動状況 ・モーター類の回転音の状況 ・蓋開閉（作動及び密閉状況） ・チェーン、ガイドローラーの状況 ・本体内部の状況 ・基礎（ボルト、防振ゴム）フレームの状況 ・その他（清掃・注油・油交換）	②コンベアー	・外観及び取付け状況 ・ベルトの損傷及び張りの状況 ・モーター類の回転音の状況 ・その他（清掃・注油・油交換）	③制御盤	・外観及び取付け状況 ・手動運転動作の状況 ・自動運転操作（送込み、排出）の状況 ・主接触器、各リレーの状況 ・ランプ、スイッチ類の損傷及び作動状況 ・タイマーの損傷及び設定作動状況 ・電気配線の絶縁抵抗測定	④投入口・排出口	・外観及び取付け状況 ・開閉作動状況 ・鍵の作動状況 ・各部の損傷状況
①塵芥貯留部	・外観及び取付け状況 ・作動時の音の状況 ・シリンダーの作動状況 ・モーター類の回転音の状況 ・蓋開閉（作動及び密閉状況） ・チェーン、ガイドローラーの状況 ・本体内部の状況 ・基礎（ボルト、防振ゴム）フレームの状況 ・その他（清掃・注油・油交換）										
②コンベアー	・外観及び取付け状況 ・ベルトの損傷及び張りの状況 ・モーター類の回転音の状況 ・その他（清掃・注油・油交換）										
③制御盤	・外観及び取付け状況 ・手動運転動作の状況 ・自動運転操作（送込み、排出）の状況 ・主接触器、各リレーの状況 ・ランプ、スイッチ類の損傷及び作動状況 ・タイマーの損傷及び設定作動状況 ・電気配線の絶縁抵抗測定										
④投入口・排出口	・外観及び取付け状況 ・開閉作動状況 ・鍵の作動状況 ・各部の損傷状況										

		・レベル計の作動状況 ・表示ランプの状況 ・その他（清掃・注油・油交換）
	⑥その他	・シャッターの損傷及び作動状況 ・入口のスイッチ類、鍵の状況 ・車止めの設置状況 ・周辺の清掃
	【点検結果】 ・点検結果は記録し、保存すること。 - また、点検完了の設備に点検年月日を明記した点検済みシールを貼り付けること。 ・点検の結果、不具合が発見された場合は、修繕するなど適切に対処すること。	
その他	【入居者への周知等】 ・作業計画書を策定すること、又、自治会等からの問い合わせには、適切に対応すること。	

(6) 機械式駐車場保守点検業務仕様書

業務内容	機械式駐車場の正常な運転状態を維持し、機器の故障発生を未然に防止するために必要な外観、作動、機能点検をするもの。
対象施設	別紙参照
実施頻度等	6回／年
業務仕様	【準備作業】 ・業務責任者を選任し、業務全般の把握・監督を行わせ、事故等の防止に努めること。 【作業管理】 ・作業範囲の内外を問わず、作業員の監督・風紀・衛生の管理・火災・その他の事故等に十分注意し、人命及び財産に危害を及ぼさないように適切な措置を講ずること。 ・作業の実施に伴い発生した事故等についての責任及び処置・補償の一切を行うこと。 ・作業員は作業中、社名を明記した腕章・名札等を着用すること。 ・保守対象の住宅は、既に入居しているので、入居者及び自治会等に対し、適切に対応すること。 【点検機器及び内容】 チェーン昇降（モーター駆動）方式2段 ・外観及び設置状況 ・作動時の音の状況 ・昇降部の作動状況 ・モーター類の回転音の状況 ・非常・安全装置の状況 ・電気関係部（電源1次側を除く）の状況 ・ピットの状況 ・機械式駐車場用排水ポンプ（絶縁抵抗測定とも） ・排水ピット部の清掃 ・その他（全般清掃・塗装・注油・油交換） 【点検結果】 ・点検結果は記録し、保存すること。 - また、点検完了の設備に点検年月日を明記した点検済みシールを貼り付けること。 ・点検の結果、不具合が発見された場合は、修繕するなど適切に対処すること。 【24時間緊急出動対応】 ・点検以外に事故及び故障等の連絡があったときは、早急に現場へ出向き現状を調査のうえ対応する。
その他	【入居者への周知等】 ・作業計画書を策定すること、又、自治会等からの問い合わせには、適切に対応すること。

(7) ロボットゲート保守点検業務仕様書

業務内容	ロボットゲート全装置を安全かつ良好な運転状態に保つため、定期的に保守点検を実施し、故障等が発生した場合の対応・修理を行うもの。
対象施設	別紙参照
実施頻度等	1回／2ヶ月
業務仕様	【定期保守点検（チェーン昇降式）】 下記部分の点検（動作・異音・外観点検等）・調整・給油を実施する。 （1）モーター・減速機 （2）受信機関係 （3）制御盤関係 （4）タイマー・マグネットリレー （5）ブレーキ （6）ローラーチェーン （7）電源ボックス （8）コード・リード線 （9）夜間照明・警告灯類 （10）鎖関係 （11）トルクリミッター （12）センサー等 （13）非常用押ボタン （14）各ボルト関係の点検 （15）作動状態の点検 保守点検完了の設備には点検年月日を明記した点検済シールを添付すること。 なお、点検の結果、不具合が発見された場合は、修繕するなど適切に対処すること。 【定期保守点検以外の対応】 （1）故障時の修理 （2）24時間緊急出動対応
その他	【入居者への周知等】 ・作業計画書を策定すること、又、自治会等からの問い合わせには、適切に対応すること。

(8) 消防用設備等点検業務仕様書

業務内容	消防設備の機器点検及び総合点検を消防法の定める基準により実施する。防火対象物毎に点検結果報告書を作成。所轄消防署への報告を含む。
対象施設	別紙参照
点検回数	【総合点検】 1 回／年 【機器点検】 2 回／年
業務仕様	【総合点検】 消防用設備等の全部若しくは、一部を作動させ、当該消防設備等の総合的な機能を消防設備等の種類等に応じ、告示に定められた基準に従い確認すること。 【機器点検】 消防用設備等の適正な配置、損傷の有無などを外観から又は簡易な操作により判別出来る事項を消防設備等の種類等に応じ告示に定められた基準に従い確認すること。 【特記事項】 - 点検は、消防法、同法施行令、同法施行規則及びこれに基づく消防庁告示に定めるところなどにより実施する。 - 点検は、消防法第 17 条 3 の 3 に規程する消防用設備等の点検有資格者によって実施すること。 「消防用設備等点検済表示制度」に基づき点検を行った消防設備は、点検者・点検年月・点検の種類を表示した「点検済ラベル」を、所定の場所に既存のものをはがして貼付すること。 - 点検実施に伴う点検結果報告書のほか、住宅別不良箇所一覧表・避難器具一覧表及び消火器紛失一覧表について点検写真とともに作成の上、不良箇所についての修繕を実施すること。また、軽微な修繕は、点検時に修理・取替を行うこと。 - 消防設備の員数に修正がある場合は、修正した員数表を電子データとともに報告すること。
その他	【入居者への周知】 入居者への点検予定などの周知にあたっては、当該住宅の自治会との間で、以下の事項について打合せを行うこと。 - 点検実施のお知らせビラの内容及び掲示場所。 - 住宅内に立入る場合は、事前に対象住戸へ必ずお知らせビラを配布し、連絡調整を行うこと。（避難器具点検時は、上下階の住戸に必ずお知らせビラを配布し、事前調整を行うこと。） - 点検作業中は、消防設備等の点検者である旨の表示をした腕章及び氏名入りの名札等を必ず着用すること。また、身分証明書も携帯すること。 - 住戸内には、二人以上で立入りをを行い、服装及び言動には十分注意してトラブルがないようにすること。 - 点検日に入居者が不在である場合は、点検訪問日を改めて調整して点検実施すること。

(9) 昇降機設備保守点検業務仕様書

業務内容	対象住宅における昇降機（エレベーター）の保守点検を実施する。														
対象施設	別紙参照														
業務仕様	【保守点検体制】 1. 「建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）（以下、「共通仕様書」という。）」におけるフルメンテナンス契約とする。 保守点検にあたる保全業務技術者は、共通仕様書に定められた建築保全業務技術者区分の「保全技師Ⅰ」及び「保全技師補」に相当する者、もしくはそれと同等以上のもの2名とする。 2. 閉じ込めなどの緊急時に迅速に対応できる体制を構築し、エレベーター利用者の安全を確保すること。 3. 機器、構成部品等を備蓄し、緊急時において速やかに原状に復すること。 【点検項目及び内容】 1. 対象となるエレベーターは、「市営住宅昇降機設備一覧表」による。 2. 定期点検等の内容及び周期は次によること。 ① 定期検査 建築基準法第12条第4項に規定する点検で、点検項目、事項、方法及び結果の判定基準は建築基準法施行規則第1項に規定する国土交通大臣の定めるところによるものとする。 ② 定期点検 エレベーターの安全な運行を継続させるため、定期に行う点検及び調整で、不具合を発見した場合は、迅速に修繕を行うこと。 〔定期点検項目〕 ア 機械室の環境 イ 機械室の機械の状況 ウ 昇降路内の状況 エ かごの運行状況 オ かごの照明灯及び停電灯の良否 カ 戸の安全装置及び開閉装置の状態 キ インターホン等外部連絡装置の状態 ク かご操作盤、乗場釦等の操作機器の状態 ケ 位置表示装置、その他の表示装置の状態 コ ピット環境及び機器の状態 サ その他 ③ 定期検査・定期点検の周期 <table border="1"> <thead> <tr> <th>制御方式等</th><th>定期点検</th><th>定期検査</th><th>備考</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>インバーター制御</td><td>現地点検 1 回以上／月</td><td>1 回／年</td><td></td></tr> <tr> <td>階段室型エレベーター</td><td>現地点検 1 回以上／月</td><td>1 回／年</td><td></td></tr> </tbody> </table>			制御方式等	定期点検	定期検査	備考	インバーター制御	現地点検 1 回以上／月	1 回／年		階段室型エレベーター	現地点検 1 回以上／月	1 回／年	
制御方式等	定期点検	定期検査	備考												
インバーター制御	現地点検 1 回以上／月	1 回／年													
階段室型エレベーター	現地点検 1 回以上／月	1 回／年													

	現地点検 1 回以上／3 月※		
段差解消機	※随時	1 回／年	

※定期点検は、「承諾承認書」に定める回数以上とすることができる。

④ 緊急点検等

上記以外に特定行政庁からの緊急点検の指示があった場合は、遅滞なくこれを実施し、報告を行うこと。

【緊急時の体制】

1. 閉じ込めや扉に挟まれるなどの人身事故及びエレベーターにおける重大事故が発生した場合に迅速に対応できる体制を構築し、閉じ込めに関しては、通報から 30 分以内に現場に到着し、救出が可能な体制とすること。
2. 受注者は、エレベーター緊急時連絡体制を構築し、適切な処置と速やかな報告を行うこと。
連絡体制については大阪市と協議を行うこと

その他

- ・ 市営住宅エレベーターについては、毎日、24 時間運行する必要があるため、保守点検会社の交換部品のストック状況や製造者と保守点検会社（昇降機検査資格者等）の責任が密接な関係にあるとの観点から、各エレベーター製造会社の保守点検会社とフルメンテナンス契約により保守点検を実施してきており、本業務については、当該フルメンテナンス契約を継続して実施するものとする。
- ・ 現在の各エレベーターの保守点検会社は、「市営住宅昇降機設備一覧表」による。
- ・ 「市営住宅昇降機設備一覧表」の中で「遠隔」と指定のある住宅の通信料は本業務に含むこと。

【入居者への周知】

- ・ 作業計画書を策定すること、又作業日については事前に自治会等に周知すること。

(10) 自家用電気工作物等保守点検業務仕様書

業務内容	対象住宅における共用部への正常な電気供給を維持するため、必要な保守点検、修繕、改修等を実施するもの。（計画改修工事等の立会及び機器操作業務含む） 自家用電気工作物保安規程（以下、「保安規程」という。）を作成し、電気主任技術者の監督下において保安の確保に努める。
対象施設	別紙参照
実施頻度等	建築保全業務共通仕様書及び保安規程による。
業務仕様	【保守点検の項目及び内容】 1. 制定された保安規程によるほか、建築保全業務共通仕様書第2編第3章第1節3. 1. 1～3. 1. 4及び第3節3. 3. 1～3. 3. 12による。 2. 点検の結果、電気設備に関する技術基準を定める省令に規定する技術基準に適合しない事項があるときは、電気主任技術者の指導に従い、修繕するなど適切に対処する。 3. 定期点検のほか、日常の巡視・点検等を行うとともに、故障等に伴う修繕・改修を行う。 また、電気工作物に事故等が発生した場合は、所轄官庁への報告・連絡等を行い、電気主任技術者の指導のもと、事故原因の究明及び再発防止の措置を講ずる。 【電気主任技術者の選任と自家用電気工作物保安規程の制定】 自家用電気工作物にかかる保守点検業務については、電気事業法の規定により、指定管理者が電気主任技術者の選任及び保安規程の制定を行い、これらを経済産業省（中部近畿産業保安監督部近畿支部）へ届出し、電気主任技術者の指示のもとに実施すること。
その他	【入居者への周知等】 1. 作業計画書を策定し、事前に自治会等と十分協議を行うこと。特に停電作業については、停電時間を出来るだけ短縮すること。 2. 作業日の5～7日前（※配布日は自治会と協議すること）に停電住棟の全戸の玄関扉郵便受け（集合郵便受けでない）に作業通知を配布するとともに、各棟の各階段室・エレベーターホール等にも掲示を行い、全入居者に周知徹底すること。 3. 作業完了後は、各棟の階段室・エレベーターホール等に掲示した作業通知の処分を行うこと。

(11) 自家発電設備保守点検業務仕様書

業務内容	対象住宅に設置されている発電機設備を維持するため、必要な保守点検を実施するもの。
対象施設	阿倍野第1住宅1号館、堂ヶ芝住宅11号館
実施頻度等	1回／年
業務仕様	【保守点検の項目及び内容】 建築保全業務共通仕様書第2編第3章第1節3.1.1～3.1.4及び第4節3.4.1自家発電設備の内容に基づき、点検を行う。 点検の結果、不具合等を発見した場合は速やかに修繕するなど、適切に対処すること。 【設備内容】 阿倍野第1住宅 1号館 1階発電機室内 雨水排水用 ヤンマー(株)製 (1) 発電機 : 220V 30kVA 3φ 2極 BBG0081 (2) エンジン: ディーゼル 4サイクル 水冷式 3気筒 40ps 機関形式 3T90L 機関番号 ST90-81477 出力×回転速度 29.4KW×3000min-1 製造年月 1981年2月 堂ヶ芝住宅 11号館 屋上設置 非常用 ヤンマー(株)製 (1) 発電機 : 220V 350kVA 3φ 4極 983204T (2) エンジン: ディーゼル 4サイクル 水冷式6気筒 421ps 機関形式 6HAL2-DT 機関番号 00927 出力×回転速度 309.4KW×1800min-1 製造年月 1998年10月 【精密点検及び機器の更新（令和8年～令和12年までに行うこと）】 本契約中に以下の点検及び機器の更新をおなうこと。 （点検取替については、安全対策、関係各所の調整及び関係法令を遵守し行うこと） 阿倍野第1住宅 1号館 同等機種への設備更新 (1) 発電機 : 220V 30kVA 3φ 2極 (2) エンジン: ディーゼル 4サイクル 水冷式 3気筒 40ps 機関形式 3T90L 機関番号 ST90-81477 出力×回転速度 29.4KW×3000min-1 (3) 負荷: 雨水排水用ポンプ 3.7Kw×2台 始動方式: 直入 (4) ①自動始動発電機盤 電源切替装置搭載 ②蓄電池及び自動充電装置 制御弁式鉛蓄電池 12V-24Ah ③本体カバー (75dB(A)/1m) ④共通台床 (ゴム防振付) 耐震ストッパー付き (亜鉛メッキ仕様) ⑤燃料タンク (搭載タンク 28L) ⑥消音器 (75dB(A)/1m) (5) 追加仕様

	・放水冷却仕様（減圧水槽（SUS 製 300L）別置き） ・保護装置（断水・油面低下） ・単相出力（1φ100/110V 3.0kw） （６）現地工事 ・既設撤去及び機器据え付け（配線配管等接続含む） ・冷却水配管工事（発電機室内（減圧水槽含む）） ・排気管（断熱含む） （７）試験調整等 ・試運転調整（燃料含む） ・官公庁申請手続き等 ・現地仮設負荷試験（１回） 堂ヶ芝住宅 １１号館 精密点検及び制御機器の更新 （１）ヤンマー製原動機 型式：6HAL2-DT をメーカー推奨F点検の対応項目の点検を行うこと。 （別紙ヤンマーエネルギーシステム（株）点検整備工事仕様書 参照） （２）自動制御盤機器更新 ・自動電圧調整器 ・自動制御装置（ソフト作成・改造含む） ・警報追加（燃料油油面低下） ・均等充電器機能追加 ・取付板 ・リレーユニット ・充電器 ・サーマルリレー ・配線用遮断器（発電機主回路用） ・配線用遮断器（負荷 100V 用） ・配線用遮断器（冷却水ヒーター用） ・リレー（53Y1.53Y2） ・電磁接触器 （３）試験調整（燃料費含む）
その他	【入居者への周知等】 ・作業計画書を策定すること、又作業日については事前に自治会等に周知すること。

(12) 警報監視業務仕様書

業務内容	休日、時間外における給水ポンプなどの故障警報の受信、並びにこれらに迅速、適切に対処するため、以下の業務に応じた体制を構築し、業務を実施するもの。
対象施設	堂ヶ芝住宅 1 1 号館を除く全市営住宅
実施頻度等	24 時間・毎日
業務仕様	【業務内容】 1.. 警報監視処理業務 ①防災（火災）監視 対象住宅における自動火災報知設備等（防火戸設備も含む）の警報について 24 時間、毎日監視を行うもの。火災警報を受信した場合は、迅速に現場を確認し、火災を確認した場合、消防署への通報、初期消火や避難誘導など適切に対処すること。 火災が確認できず、感知器の保持が復旧しない場合は、内部清掃や修理の手配を行うこと。 ②設備監視 対象住宅における給水ポンプ故障や受水槽、高置水槽満減水警報などについて 24 時間、常時監視を行うもの。警報を受信した場合は、迅速に現場を確認し、修繕を実施するなど適切に対処すること。 ③エレベーター警報監視（一部の住棟のみ） 対象住宅におけるエレベーター設備の非常呼ボタンによる警報について 24 時間、毎日監視を行うもの。警報を受信した場合は、インターホンで状況を確認するとともに、速やかに現場に出動し、「閉じ込め」の場合は速やかにエレベーター保守業者に連絡する。 警報のみで、状況が確認出来ないときは、速やかに現場に出動し、エレベーターの状態を確認すること。異常があれば、速やかにエレベーター保守業者に連絡すること。 ※インターホンの接続先がエレベーター保守業者に変更となる場合があります。 その場合、警報のみの受信となり、警報を受信した場合は速やかに出動し、エレベーターの状態を確認すること。また、エレベーター保守業者との連絡体制を新たに確立すること。 3. 緊急通報装置 防災(火災)監視、設備監視のため、対象住宅に装置等を設置し、監視できるシステムを構築すること 既設送信機を使用せずシステムを構築した場合、既設送信機は撤去処分すること 異常が発生した場合、速やかに現場に出動するなどし、適切に対応すること ○既設送信機の仕様（大阪市所有）大阪ガスセキュリティサービス㈱と契約 ・サクサ（株）製送信機「EL-TALK II」 ・大井電気（株）製 OiNET-262 ○既設送信機の故障時の対応 ①速やかに修繕するなど、適切に対処すること。修繕できない場合は、現在の機能を保持できる緊急通報用送信機に取替すること。なお、その場合は、新設送信機の警報を受信できるシステムを構築すること。 ②緊急通報用送信機等の修理に時間を要し、警報監視の長期間の中断が見込まれる場合は、巡回点検を行うこと。

(13) 市営堂ヶ芝住宅（11 号館）防災センター警備業務仕様書

業務内容	市営堂ヶ芝住宅 11 号館の防災センターで、常駐勤務員（1 名）を 24 時間毎日勤務させ警備・監視業務を行う。
対象施設	大阪市営堂ヶ芝住宅 11 号館
業務仕様	【常駐勤務員の選定】 業務を実施する勤務員は、下記要件すべてに該当する者を常時配置すること。 1) 自衛消防業務講習を修了した者。 2) 施設警備業務 2 級以上の資格を有する者、若しくは、施設警備業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有し、実務経験 3 年以上の者であること。 【業務内容】 1. 日常監視業務 当業務は下記の設備を監視し、異常信号を受信したときは直ちに現場を確認し、必要に応じて応急処置を行った後、警察署・消防署等の関係機関へ緊急通報となる事案については、都市整備局へ連絡すること。 ① 電気設備関係 ② 給排水設備関係 ③ 消防用設備関係 ④ 防災システム関係（受信機・非常電話・非常放送） ⑤ I T V 設備関係 ⑥ エレベーター設備関係 ⑦ ロータリードラム関係 ⑧ 地下駐車場関係 ⑨ その他設備（航空障害灯・緊急救助用スペース照明・電気錠等） 2. 巡回点検確認業務 巡回は、6 時 00 分、14 時 00 分、22 時 00 分の 3 回の全館巡回点検、10 時 00 分、18 時 00 分の 2 回の低層階（5 階以下）巡回点検及び深夜時間帯に 1 回の 1 階、外周、駐車場の巡回点検を毎日実施すること。巡回中の発報であっても、常駐勤務員へ連絡できること。巡回中は常に携帯電話を携帯し、迅速に対応できるようにすること。 点検内容は、以下のとおり。 ① 消防設備等の管理、保全状況の目視点検 ② 各防火戸、防火シャッター閉鎖障害の有無並びに閉鎖状況 ③ 避難施設（非常口、通路、廊下、階段等）における避難障害の有無 ④ 消火栓、消火器、避難器具、誘導灯等の損傷又は使用障害の有無 ⑤ 自動火災報知設備の変形、損傷の有無 ⑥ 建物、施設等の破損又は危険個所の有無 ⑦ 吸殻処理状況の確認 ⑧ その他防火上、管理上必要な事項 3. 緊急事態発生時の処理

	①火災報知器発報時の対応（火災の場合は消防計画に基づく初動措置） ②地震発生時（概ね震度５弱以上における対応） ③エレベーター故障時の対応 4. 共用部の鍵の管理 常駐勤務員は、共用部の鍵の管理を行い、補修並びに点検等で必要な場合は台帳に記入し、貸出する。 5. 業務の報告 防災センター業務について下記の項目の報告を実施すること。 ① 業務実施者名簿 ② 業務報告書 ③ 巡視点検結果表 ④ 緊急補修工事の受付及び緊急補修業者連絡の報告書 ⑤ 事故報告書
その他	・ 常駐勤務員は勤務中、常に一定の制服等、受注社名を明記した腕章及び名札等を着用し、服装及び態度の厳正を保持するとともに、業務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。また、職を退いた以後においても同様とする。 ・ 受注者は、業務範囲の内外を問わず常駐勤務員に対して、常に適切な指導、教育、監督を行い、随時業務を査察すること。また、風紀、衛生の管理、火災、盗難その他の事故防止に十分注意し、人命、財産等に危害が及ばないようにすること。 ・ 業務の実施に伴い発生した事故については、受注者がその処置及び補償の一切を行う。 ・ 本業務仕様に明記されていない事項についても、業務遂行上必要と思われることは誠実に対応すること。

(14) ケア付住宅緊急通報設備点検等業務仕様書

業務内容	ケア付住宅に設置されている緊急通報設備の機能を維持するため、必要な保守点検及び修繕等の維持管理を実施するもの。
対象施設	別紙参照
実施頻度等	保守点検 1 回以上／年 維持管理 適宜 ※ガス漏れ感知器については、5 年に 1 回更新する。
業務仕様	【保守点検】 点検対象設備は次のとおりで、必要な機能・動作の点検を行う。 (1) 緊急通報装置 ・ 警報の送受信に対応した警報動作 ・ 警報音停止復旧 ・ 緊急通報設備等電池交換 単 3 アルカリ乾電池：JIS 準拠品 使用推奨期限が次回交換時期以降のもの (2) 戸外表示器 ・ 可視可聴表示 (3) ワイヤレス受信機 ・ 警報の受信状況の確認 (4) 通報装置（居室・台所・浴室・便所・ペンダント） ・ 警報の送信状況の確認 ・ ペンダント型送信機の電池交換 (JIS 準拠品 使用推奨期限が次回交換時期以降のもの) (5) 熱感知器 ・ 発報の送信状況の確認 (6) 玄関電気錠 ・ 警報動作による自動解除の確認 (7) 機器及び配線の外観目視点検・機器清掃 (8) 分電盤（ケア設備用ブレーカー） ・ ブレーカー注意シールの貼付を確認し、シールが張付いていなければ作成し、ブレーカー付近に貼付する。 (9) ガス警報器 ・ 「大阪市管理」シールの貼付を確認する。（リース品を除く） 【維持管理】 上記の点検対象設備（緊急通報装置本体・ワイヤレス受信機・ワイヤレス送信機（ペンダント型送信機）は除く）について、次のとおり必要な修繕等を行う。 (1) 保守点検結果に基づく補修 ・ 保守点検において修繕や補充が必要なことが判明した修繕等 (2) 緊急補修 ・ 入居者及び生活援助員からの依頼に対しての設備確認

	・設備確認により修繕や補充が必要なことが判明した修繕等 (3) 退去時の機器返納 ・退去時に福祉局へ連絡し緊急通報設備機器等の回収要否を確認すること。※ 緊急通報装置本体・ワイヤレス受信機・ワイヤレス送信機（ペンダント型送信機）の故障等による修繕については、福祉局対応となるため、担当者へ速やかに連携する。 ※ 入居者等の故意又は過失が原因となる修繕等については、原因者負担となる旨の説明を行う。 【維持管理（ガス漏れ感知器）】 更新計画表（別紙）に基づき、5年毎に定期的な更新を行う。
その他	【入居者への周知等】 1. 作業計画書を策定し、事前に自治会や生活援助員等と十分協議を行うこと。 2. 指定した点検日の10日程前に、自治会長と打ち合わせた場所に「掲示ご案内」を掲示し、ケア住戸の玄関扉の郵便受に「投函ご案内」を投函することにより、点検日を周知し、その内容をケアマネージャー等へ連絡する。

(15) 電波障害対策施設保守管理業務仕様書

業務内容	市営住宅建設に伴う電波障害対策のために設置した有線一般放送施設（以下「施設」という。）について、放送法第 136 条により、技術上の基準に適合するよう保守管理及び修繕等を実施するもの。
対象住宅	【保守管理】 衛星放送施設：長吉長原、松崎第 2、堂ヶ芝、出城西、東喜連 大和田第 3
点検回数	【保守管理】随時
業務仕様	【機器点検】対象施設において不具合等が発生した場合、受信状況や各機器の動作状況、ケーブルの架設状況などを調査し、不具合のあるものについては修繕するなど適切に処置すること。 【保守管理】 ・ 道路占用許可等の更新時期の把握、更新手続きに伴う施設の現況調査及び書類作成等の補助を行うこと。 ・ 電柱移設や近隣工事等に伴い、対象施設のケーブルに支障移転の必要が生じた場合は、関係者と協議のうえ速やかに処置すること。 ・ 受信者等からの依頼に基づき、不具合の状況を調査し修繕を実施すること。（一般・緊急修繕業務） ・ 地上デジタル放送施設に係る電気料金の支払いを行うこと。（光熱水費支払業務） ・ 点検、修繕等を行った場合、その状況について記録し、保存すること。

(16) 建築物定期点検・安全点検業務仕様書

業務内容	本業務では、毎年度、市営住宅等について以下のとおり建物の点検を実施し、発見した劣化箇所について補修対応を行うことにより、安全性の確保を図る。
対象施設	全ての市営住宅、共同施設及び附属施設 ※定期点検（建築物）を実施する住棟は業務着手前に、市に確認すること。
業務仕様	1. 実施する点検 (1) 定期点検 建築基準法第12条に基づき、法令の対象となる建築物・設備等の点検を行う。 (2) 安全点検Ⅰ 定期点検を行わなかった全ての建築物について、外壁等の安全点検を行う。 (3) 安全点検Ⅱ 定期点検及び安全点検Ⅰを踏まえ、劣化の多い外壁があるなど経過観察が必要な建築物について外壁等の再点検を行う。 【外壁等の点検イメージ】 2. 定期点検 (1) 点検概要 建築基準法第12条第2項、第4項等に基づき法令の対象となる建築物・設備等を法の定めるところにより点検を行い、市に報告書を提出すること。なお、定期点検（建築物）のうち法令又は外壁の損傷状況に応じて実施する外壁の全面的な打診等点検の対象住棟は別添資料による。 (2) 点検頻度 建築物 …… 3年以内ごと 建築設備 … 1年以内ごと（但し、エレベーターは、昇降機保守点検業務による。） (3) 建築物の点検 【点検対象】 ①敷地・地盤関係 a 敷地・地盤の状況 b 避難通路管理状況及び舗装等の劣化・損傷状況 c コンクリート塀、ブロック塀、各種フェンスの劣化・損傷状況 d 擁壁・がけ等の劣化損傷状況 e 外灯ポール、車止めポール、ガードレール、案内板・掲示板、会所等の劣化・破損状況 ②外壁関係 a 建物躯体（外部からの点検）の劣化・損傷状況（共用廊下、階段、バルコニー等含む） b 鉄部塗装の劣化・損傷状況 c 窓サッシ・防火扉等の劣化・損傷状況 d 階段ノンスリップの劣化・損傷状況 e 共用廊下・階段・バルコニー等の手摺の劣化・損傷状況

f スロープの設置状況及び劣化・損傷状況

g 架台、配管等の劣化・損傷状況

h 外壁の浮き及び劣化状況

全面的な打診等点検の対象住棟：落下により歩行者に危害を加える恐れのある部分の全面的な打診チェックおよび目視点検

上記住棟以外：可能な範囲の打診チェックおよび目視点検

③屋根関係

a 屋上防水層、ドレーンの劣化・損傷状況

b パラペット等の劣化・損傷状況

c 屋根葺材、樋の劣化・損傷状況

d 避雷針及び共聴設備の固定状況を含む劣化・損傷状況

e 架台、配管等の劣化・損傷状況

f 高置水槽（固定状況を含む）の劣化・損傷状況

④その他附属施設関係

a 集会所、受水槽ポンプ室、電気室、自転車置場、給水塔、ごみ置場、駐車場等の上記①～③の項目に該当する項目の劣化・損傷状況

【点検内容及び点検要領】

①点検は、目視、打診、作動確認を行う。また、前回点検時の問題点の処理状況、改善状況を確認する。

②通常的手段で接近できない箇所、急斜面の屋根、吸排気塔等は、双眼鏡等により可能な範囲で点検する。

③外壁の全面的な打診の点検は、チェアゴンドラ等の仮設を使用し、外壁点検範囲をテストハンマーまたは打診棒により打診、聴診及び目視点検にて外壁仕上げ材の劣化状況を確認する。

④劣化損傷等がある場合は、可能な限り写真撮影をする。

⑤点検の細目及び要領については、建築物点検シートによる。

⑥住戸内等の専用部分は除く。

⑦点検に先立ち、施設保管の消防署立入り検査指導事項及び過去の建築物点検結果報告書を十分に検討した上で、点検作業を実施する。

⑧点検にあたっては、現場、図面との整合性を保たせることとし、必要に応じて図面を修正すること。

⑨点検の実施予定については、本市（都市整備局及び併存施設を所管する局）に事前に連絡すること。また必要に応じて自治会等への連絡をすること。

⑩点検により、判定Cとした箇所については補修等を行うこと。ただし、応急措置を要する場所を発見した場合には、速やかに必要な措置を講じること。

⑪非常用照明設備については、ランプの交換（年2回）も行うこと。交換後のランプには、交換日及び大阪市と記載すること。

【点検記録写真撮影】

「定期点検・安全点検業務写真撮影要領」に従い、各施設の状況をデジタルカメラ撮影により記録する。

【報告書提出】

建築物の定期点検結果の報告書は下記の一覧に掲げる資料で構成すること。ただし、図面サイズはA3版を原則とし、規模によりA4版を可とする。

各資料ともデータ形式及び印刷物で作成のうえ、データ形式の成果物はCD-Rに保存して市に提出し、印刷物は受注者が保管すること。

《報告書構成資料一覧》

資料	備考
建築物定期点検結果報告書	報告書表紙
点検リスト	
点検結果一覧表	点検細目別に判定記号及び点検結果を記入する。 なお、点検の結果は以下の3段階に判定し、判定欄に判定記号（A・B・C）を記入する。 A：特に支障がないもの B：事故等につながる恐れが小さい軽微なひび割れや損傷等があるもの又は引き続き観察を要するもの C：早急に改善を要するもの ただし、点検対象に該当しない場合は「該当なし」と記入する。
定期点検報告書（建築）	
付近見取図	縮尺：適宜
住宅配置図	縮尺：適宜
住宅平面図	縮尺：1/100～1/300 点検済みの印（記号等）及び指摘事項を表記する。 現場と図面の整合性を保たせるため、必要に応じて修正を加えること。
住宅立面図	縮尺：1/50～1/100 点検により発見した劣化箇所を記入する。 ※外壁の全面的な打診等点検を実施した場合のみ
点検記録	
点検記録写真	

(4) 建築設備の点検

【点検対象】（ただし、共用部分に限る）

- ①換気設備
- ②排煙設備
- ③非常用の照明設備
- ④給水及び排水設備
- ⑤防火戸、防火シャッター等

【点検・報告書提出】

建築基準法に従って点検を行い、報告書（様式は受注者による）を作成すること。

各資料ともデータ形式及び印刷物で作成のうえ、データ形式の成果物はCD-Rに保存して市に提出し、印刷物は受注者が保管すること。

3. 安全点検

(1) 点検概要

入居者等の安全を確保するため、特に外壁落下を未然に防ぐという観点から、全ての市営住宅等の外壁等の劣化・損傷状況の点検を行う。定期点検とあわせて以下の2つの安全点検を実施することにより、全ての建築物において最低1回、劣化状況が良好でない建築物においては原則として年2回、外壁等の点検を行うこととする。

①安全点検Ⅰ 定期点検を行わなかった市営住宅の建築物（住宅、集会所、給水塔、駐車場等）等を対象として、外壁等の劣化・損傷状況の点検を行う。

②安全点検Ⅱ 定期点検及び安全点検Ⅰの結果を踏まえ、劣化の多い外壁があるなど経過観察が必要な建築物について、当該点検・補修を実施してから一定期間経過後に、外壁等の再点検を行う。

(2) 建築物の点検

【点検対象】

①敷地・地盤関係

- a 敷地・地盤の状況
- b 避難通路管理状況及び舗装等の劣化・損傷状況
- c コンクリート塀、ブロック塀、各種フェンスの劣化・損傷状況
- d 擁壁・がけ等の劣化損傷状況
- e 外灯ポール、車止めポール、ガードレール、案内板・掲示板、会所等の劣化・破損状況

②外壁関係

- a 建物躯体（外部からの点検）の劣化・損傷状況（共用廊下、階段、バルコニー等含む）
- b 鉄部塗装の劣化・損傷状況
- c 階段ノンスリップの劣化・損傷状況
- d 共用廊下・階段・バルコニー等の手摺の劣化・損傷状況
- e 架台、配管等の劣化・損傷状況
- f 外壁の浮き及び劣化状況（可能な範囲の打診チェック）

③その他附属施設関係

- a 集会所、受水槽ポンプ室、電気室、給水塔、駐車場等の上記①②の項目に該当する項目の劣化・損傷状況

(3) 点検内容及び点検要領

①点検は、目視、打診、作動確認を行う。また、前回点検時の問題点の処理状況、改善状況を確認する。

②通常的手段で接近できない箇所等は、双眼鏡等により可能な範囲で点検する。

③劣化損傷等がある場合は、可能な限り写真撮影をする。

④点検の細目及び要領については、安全点検シートに基づき行う。

⑤点検の際に、支障があり改善が必要と判断した箇所については補修等を行うこと。ただし、応急措置を要する場所を発見した場合には、速やかに必要な措置を講じること。

	⑥建替事業に向けた用途廃止等により全住戸を空家にして閉鎖している住棟については、鋼板塀の設置状況を踏まえながら、外壁等の劣化状況の点検を行うこと。外壁落下の危険性など、安全上問題があると判断した箇所については、市の指示を受けて必要な措置を講じること。 (4) 点検記録写真撮影 「定期点検・安全点検業務写真撮影要領」に従い、各施設の状況をデジタルカメラ撮影により記録する。 (5) 点検記録の整備 各建物等について、平面図や記録写真等により、支障のある箇所を把握することができる点検記録を整備する。(様式は指定しない) (6) 点検結果の報告 点検の際に、支障があり改善を行った箇所については、建物毎に一覧表にまとめ、(5)の点検記録とあわせてCD-Rに保存のうえ市に提出する。
--	--

(17) 遊具点検業務仕様書

業務内容	本業務では、毎年度、市営住宅等について以下のとおり遊具等の点検を実施し、発見した劣化箇所について補修対応を行うことにより、安全性の確保を図る。												
対象施設	別紙参照※ただし、業務着手前に対象施設を市に確認すること												
実施頻度等	固定式遊具：1回／年以上 可動式遊具：2回／年以上												
業務仕様	1. 点検内容及び点検要領 (1) 市営住宅の児童遊園の遊具等の安全点検は「大阪市営住宅児童遊園維持管理要綱」「市営住宅遊具点検マニュアル」及び「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版）」（平成26年6月：国土交通省）に基づき実施する。 (2) 劣化損傷等不具合がある場合は写真撮影をすること。 (3) 点検にあたっては、現場、図面との整合性を保たせることとし、必要に応じて図面を修正すること。 2. 点検記録写真撮影 点検の際、「遊具点検業務写真撮影要領」に従い、遊具等の状況をデジタルカメラ撮影により記録する。 3. 点検報告書 点検結果の報告書は下記の一覧に掲げる資料で構成する。ただし、図面サイズはA4版を原則とし、規模によりA3版を可とする。各資料データ形式及び印刷物で作成のうえデータ形式の成果物はCD-Rに保存のうえ市に提出し、印刷物は受注者が保管すること。 【報告書構成資料一覧】 <table> <tr> <th>資料</th><th>備考</th></tr> <tr> <td>遊具リスト</td><td></td></tr> <tr> <td>市営住宅施設遊具点検表 （「市営住宅遊具点検マニュアル」様式-1）</td><td>点検細目別に判定記号及び点検結果を記入する。 なお、点検の結果は以下の3段階に判定し、判定欄に判定記号（A・B・C）を記入する。 A：特に支障がないもの B：事故等につながる恐れが小さい軽微なひび割れや損傷等があるもの C：早急に修繕又は処置を要するもの</td></tr> <tr> <td>市営住宅団地配置図</td><td>縮尺：適宜</td></tr> <tr> <td>市営住宅児童遊園遊具配置図</td><td>縮尺：適宜</td></tr> <tr> <td>点検記録写真</td><td></td></tr> </table> 4. 補修等の実施 点検の際に支障のある箇所を発見した場合は補修等を行うこと。ただし、応急措置を要する場所を発見した場合には、速やかに必要な措置を講じること。	資料	備考	遊具リスト		市営住宅施設遊具点検表 （「市営住宅遊具点検マニュアル」様式-1）	点検細目別に判定記号及び点検結果を記入する。 なお、点検の結果は以下の3段階に判定し、判定欄に判定記号（A・B・C）を記入する。 A：特に支障がないもの B：事故等につながる恐れが小さい軽微なひび割れや損傷等があるもの C：早急に修繕又は処置を要するもの	市営住宅団地配置図	縮尺：適宜	市営住宅児童遊園遊具配置図	縮尺：適宜	点検記録写真	
資料	備考												
遊具リスト													
市営住宅施設遊具点検表 （「市営住宅遊具点検マニュアル」様式-1）	点検細目別に判定記号及び点検結果を記入する。 なお、点検の結果は以下の3段階に判定し、判定欄に判定記号（A・B・C）を記入する。 A：特に支障がないもの B：事故等につながる恐れが小さい軽微なひび割れや損傷等があるもの C：早急に修繕又は処置を要するもの												
市営住宅団地配置図	縮尺：適宜												
市営住宅児童遊園遊具配置図	縮尺：適宜												
点検記録写真													

	5. 管理者の連絡先の掲示 各児童遊園には看板等により、管理者の連絡先（時間外緊急連絡先を含む）を掲示すること。また、掲示内容に変更が生じた場合は速やかに修正等を行うこと。
--	--

3. 計画改修に関する業務【A地区のみ】

(1) 設計業務

業務内容	計画改修の実施設計・積算を行う。
対象施設・計画改修内容等	指示書による。
業務仕様	(1) 一般事項 「公共建築設計業務委託共通仕様書」(大阪市都市整備局)及び大阪市(保全整備課)の指示により実施する。 a. 実施設計業務は、提示された設計と条件及び適用基準によって行う。 b. 積算業務は、市の承諾を受けた実施設計図書及び適用基準等によって行う。 c. その他業務は市の指示によって行う。 (2) 打合せ及び記録 打合せは次の時期に行い、速やかに記録を作成し、市に提出する。 a. 業務着手時及び現場調査時 b. 市又は指定管理者が必要と認めた時 (3) 適用基準等 ・建築基準法に代表される建物・工作物の法令 ・公共建築工事 標準仕様書(建築工事編)(国土交通省) ・公共建築工事 標準仕様書(機械設備工事編)(国土交通省) ・公共建築工事 標準仕様書(電気設備工事編)(国土交通省) ・公共建築改修工事標準仕様書(建築工事編)(国土交通省) ・公共建築改修工事 標準仕様書(機械設備工事編)(国土交通省) ・公共建築改修工事 標準仕様書(電気設備工事編)(国土交通省) ・公共建築設備工事 標準図(機械設備工事編)(国土交通省) ・公共建築設備工事 標準図(電気設備工事編)(国土交通省) ・公共住宅建設工事共通仕様書(公共住宅事業者等連絡協議会 編集) ・大阪市ひとにやさしいまちづくり設計の指針(建築物編) ・大阪市ひとにやさしい整備要綱(建築物編) ・大阪市ひとにやさしい整備要綱解説 ・大阪府福祉のまちづくり条例整備基準 誘導基準 ・建設リサイクルガイドライン ・建築学会標準仕様書 ・公共建築工事積算基準・同解説 ・公共住宅建築工事積算基準 ・公共住宅機械設備工事積算基準 ・公共住宅電気設備工事積算基準 ・「建築数量積算基準」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修) ・内線規程(日本電気協会) (4) 成果物の取り扱いについて 提出された CAD データについては、当該施設に係わる工事の請負業者に貸与し施工図の作成、施設

	の完成図の作成及び完成後の維持管理に使用することがある。 (5) 成果物の提出 成果物は CD-R 等の媒体記録にて電子データでの納品とし、図面及び内訳明細書の印刷物を各 1 部提出すること。 設計原図サイズは、A 1 版とする。 設計原図は、C A D データ、P D F データ各 1 部とする。 C A D データは J W W とする。 数量調書は、E x c e l データとする。 (市の事前了承の場合は、この限りでない。) 内訳明細書 (代価表含む)、数量調書及び見積比較表は、電子データとする。なお、内訳明細書 (代価表含む) は、市の指示により、E x c e l 又は R I B C で作成すること。 参考見積書は、原則 3 社以上とし、各 1 部とする。 提出に際しては、すべての書類に誤りが無いことを十分確認のうえ提出すること。 下記に提出成果物を示す。 ・ 図面一式 ・ 打ち合わせ記録 (現場調査写真等含む) ・ 積算関係資料一式 (内訳明細書 (代価表含む)、見積比較表及び工事費概算書) ・ 計算書関係資料一式 ・ 申請関係書類一式 ・ 見積書一式 ・ その他設計業務に関して作成した資料一式 ・ 単価根拠の作成 (6) 執行状況等の報告 大阪市 (保全整備課) の求めに応じ、執行状況等を報告する。
--	--

(2) 工事監理業務

業務内容	計画改修の工事監理を行う。
対象施設・計画補修内容等	指示書による。
業務仕様	1. 一般事項 工事監理業務委託共通仕様書（大阪市都市整備局）に準じ、また、大阪市（保全整備課）の指示により実施する。 ただし、工事監理業務委託共通仕様書（大阪市都市整備局）の内容で、計画改修の内容によって不要な業務については除く。 2. 工事監理業務の内容 共通仕様書「第2章 工事監理業務の内容」に規定した項目および、別紙の「建築工事施工に関する主な業務」による業務の他、以下の項目とし、各項に定めた確認及び検討の詳細な方法については、市の指示によるものとする。また、業務内容に疑義が生じた場合は、速やかに市と協議するものとする。 (1) 一般業務の内容 a. 工事監理に関する業務 1) 工事監理方針の説明等 ① 工事監理方針の説明 当該業務の着手に先立って、工事管理体制その他の監理方針を記載した計画書を作成し、市と協議する。 ② 工事監理区分の明確化 工事受注者に対し、工事監理区分を明確にし、検査・立会・確認等の方法・時期等の説明、指示を行う。その際、必要に応じて文書にて通知を行う。 ④ 工事受注者との打合せ 設計図書について工事受注者等より疑義があった場合、工事受注者等と十分に調整の上、市と協議する。 ④ 図面の作成 図面等の作成とは、設計変更図面及び設計図書の内容を工事受注者等に技術的観点から補足し、伝達するための詳細図等の作成とする。 2) 施工図等を設計図書に照らして検討する業務 ① 施工図の検討 検討にあたっては、設計図書との食い違いの有無、納まりの確認、建築工事と設備工事との整合の確認等について、十分留意する。 施工図の検討をより効果的に行うため、施工図作成の基礎となる総合図について作成した場合には、総合図の検討を行うこととする。 ② 模型、材料及び仕上り見本の検討 ③ 建築設備機械器具の検討 ④ 製品等の工場検査に伴う出張調査 3) 工事の確認及び報告

	① 工事が設計図書の内容に合致するかどうかの確認。 確認については、試験、目視、計測の各行為を現場立会い、または工事受注者等が行った試験、目視、計測の結果を記した書面の確認のいずれかの方法で行うこととする。 ② 対比写真の確認 工事施工前後の写真を、工事仕様書にもとづき工事受注者に作成させ、E x c e l データで提出する。 4) 設計変更に関する業務 工事内容に変更があった場合は、次の業務を行うこと。 ① 市が指定する書式をもって、変更内容を市に報告し、報告に対する協議・指示内容を工事受注者に伝える。 ② 工事受注者からの報告後、変更内容に関する設計図及び内訳明細書（代価表含む）を作成し、それぞれ次の形式で提出する。 ・変更図面（印刷物）：A1又はA3サイズで1部 ・変更図面（CAD データ）：JWW 形式とする※ ・内訳明細書（代価表含む）：E x c e l データ又はR I B C データ（市の指示による）※ ※電子データはC D - R 等の記録媒体にて1部提出すること。 ③ 設計変更に必要な資料及び見積りを徴収し、市に提出すること。 ④ 設計変更に関する工事受注者との金額調整 5) 工事監理業務完了の手続き 業務報告書等の提出 b. 工事の契約及び指導監督に関する業務 ① 施工体制を確認する業務 ② 実施工程表を検討する業務 ③ 施工計画書を確認する業務 ④ 品質計画を検討する業務 (2) その他業務の内容 その他業務の内容については、以下に示す項目とする。 a. 関連工事の調整に関する業務 工事が複数の工事受注者等に分割されて行われ、それらの工事が他の工事と密接に関連する場合、必要に応じて工事受注者等の協力を受けて調整を行うべき事項を検討し、その結果を市に報告する。 b. 施工計画等の特別の検討・助言に関する業務 現場、製作工場等における特殊な作業方法及び工事中機械器具について、その妥当性を技術的観点から検討し、工事受注者等に対して助言すべき事項を市に報告する。 c. 完成図書の確認 設計図書の定めにより工事受注者等が提出する完成図書（給排水管理設図）について、その内容が適切であるか否かを確認し、結果を市に報告する。 前項の確認の結果、適切でないと認められる場合には、工事受注者に対して修正を求める。 その結果を市に報告する。 d. 施工体制等の確認および現場安全衛生巡視
--	---

e. 入居者等の対応

工事の対象住宅における入居者、自治会役員、及び工事が影響する近隣施設の関係者から、工事に関する事項の説明を求められた場合は工事受注者と連携して対応し、市へ報告すること。
照明改修工事の実施住棟に自治会設置 LED がある場合は、大阪市営住宅共用部等照明器具 LED 化取扱要綱に基づく「LED 化照明器具引渡書」の自治会説明を各住宅管理センターに依頼すること。

排水管改修工事については、大阪市（保全整備課）の指示から概ね 21 日以内に対象住棟で工事説明を行い、全戸同意書（自由書式）を受理すること。

f. 執行状況等の報告 大阪市（保全整備課）の求めに応じ、執行状況等を報告する。

g. 市が指示する事項

② 業務の実施

(1) 適用基準等

以下の基準による。また、設計図書に適用年度が記されていない場合は、最新版を適用する。

- ・公共住宅建設工事 共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会 編集）
- ・公共住宅建設工事 共通仕様書 別冊 部品及び機材の品質・性能基準（国土交通省）
- ・公共住宅建設工事 共通仕様書解説書（総則編・調査編・建築編）（国土交通省）
- ・公共住宅建設工事 共通仕様書解説書（総則編・機械編）（国土交通省）
- ・公共住宅建設工事 共通仕様書解説書（総則編・電気編）（国土交通省）
- ・公共建築工事 標準仕様書（建築工事編）（国土交通省）
- ・公共建築工事 標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省）
- ・公共建築工事 標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省）
- ・公共建築改修工事 標準仕様書（建築工事編）（国土交通省）
- ・公共建築改修工事 標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省）
- ・公共建築改修工事 標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省）
- ・建築工事 監理指針（国土交通省）
- ・機械設備工事 監理指針（国土交通省）
- ・電気設備工事 監理指針（国土交通省）
- ・建築改修工事 監理指針（国土交通省）
- ・工事監督要領（大阪市都市整備局）
- ・市設建築物設計指針（環境編）（大阪市都市整備局）
- ・大阪市ひとにやさしいまちづくり設計指針（建築物編）（大阪市）
- ・大阪市請負工事 施工体制確認マニュアル
- ・建設リサイクル実施要領（大阪市都市整備局）
- ・大阪府生活環境の保全等に関する条例（大阪府）
- ・工事請負契約及び工事監理業務委託に関する提出書類（建築・建築設備関連）（大阪市都市整備局）

(2) 打合せ及び記録

a. 共通仕様書による他、次の時期に行う。

	適切な工事監理業務を実施するために、市または指定管理者が必要と認めたとき。 b. 指定管理者は工事監理業務委託が適切に行われるよう、工事受注者等と定期的かつ密接に連絡を取り、施工状況について把握しなければならない。 (3) 関係官庁への手続き 関係官庁への手続き等については、建築基準法等の法令に基づく関係官庁等の検査（建築主事等関係官署の検査）に必要な書類の原案を作成し、市に提出し、また検査に立会う。
--	--

(3) 発注補助業務

業務内容	計画改修の工事発注補助業務を行う。
業務仕様	1. 一般事項 大阪市（保全整備課）の指示により実施する。 2. 発注関係業務 工事発注にかかる次の業務を行う。 ・工事発注用図書（CD 含む）の作成 3. 交付金等申請関係業務 交付金等申請にかかる次の業務を行う。 ・交付等金申請関係資料作成 ・交付金等完了報告書資料作成

(4) 計画改修等の事業内容

○ストック総合活用計画に基づく計画改修

社会資本整備総合交付金等について

計画改修工事については社会資本整備総合交付金制度を利用し行う工事です。

本工事を行う際は、社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金要綱等を熟知して設計及び監理を行うこと。

改修	概 要	実施方針等
外壁改修 社会資本整備総合交付金 防災・安全交付金対象	経年劣化等による雨水の侵入や躯体の強度低下、外壁の一部はく離落下等を未然に防ぐため、ひび割れ部分などの下地調整や外壁塗装等を、外壁の仕様や状況等に応じて全面改修または部分改修により実施する。	外壁下地がモルタル塗りの住棟 ・全面改修と部分改修を概ね10年ごとに交互に実施することとし、原則として全面改修は部分改修から10年以上、部分改修は全面改修から10年以上経過する住棟を対象とする。 外壁下地がコンクリート打放しの住棟 ・全面改修を実施することとし、原則として建設または前回改修から20年以上経過する住棟を対象とする。 [全面改修]: 外壁全面打診を行い、劣化部分やひび割れ部分などの下地調整のうえ、全面を塗装替えし、あわせて鉄部塗装・避雷設備改修等を実施するもの [部分改修]: 外壁全面打診を行い、悪所部分を改修し、あわせて鉄部塗装等を実施するもの
屋上断熱 防水 社会資本整備総合交付金 防災・安全交付金対象	経年劣化等による雨水の侵入や躯体の強度低下を未然に防ぐため、防水層の改修等を実施する。	・建設または前回改修から25年以上経過する住棟を対象とする。
給水管改修 社会資本整備総合交付金対象	住宅への給水機能の確保を図るため、老朽化した共用給水縦管を更新する。なお、これまで取り組んできた給水圧力改修及び高置水槽改修は、必要に応じて給水管改修とあわせて一体的に実施する。	・建設から45年以上経過する住棟を対象とする。ただし、全面的改善で実施予定の住棟は対象外とする。

排水管改修 社会資本整備 総合交付金対象	経年劣化による漏水を防ぐため、住戸内に設置された共用雑排水縦管（台所、風呂系統）及びその排水縦管に接続している住戸内排水管を更新する。	・鋼管又はねじ接合のエポキシ樹脂コーティング鋼管の共用雑排水縦管（台所、風呂系統）が住戸内に設置された住棟で、建設から40年以上経過する住棟を対象とする。ただし、全面的改善で実施予定の住棟は対象外とする。
エレベーター 制御機器 改修 社会資本整備 総合交付金 防災・安全 交付金対象	エレベーターにおける安全性の確保を図るため、経過年数の長い制御装置の交換や、戸開走行保護装置等の設置を実施する。	・エレベーター設置または前回改修から25年以上経過する住棟を対象とする。
照明設備改修 社会資本整備 総合交付金	蛍光ランプ交換の負担軽減や、省エネルギー化を図るため、共用部照明器具の高効率照明への取替を実施する。	・経過年数の長い住棟から実施する。ただし、外壁改修時に照明器具の鉄部塗装を実施する住棟は、優先的に改修を実施する。

※共同施設等の各改修については、必要に応じて住棟の改修とあわせて実施する。