

京都府営住宅管理業務説明書

(施設管理等事業編)

令和7年9月

京都府建設交通部住宅整備課

目 次

第 1 対象業務一覧	1
第 2 小（緊急）修繕	
（1）小（緊急）修繕業務実施フロー	2
（2）入居者との修繕負担区分	3
（3）退去時の退去者との修繕負担区分	13
（4）事業者との修繕負担区分	14
第 3 空家修繕	
（1）空家修繕業務実施フロー	23
（2）空家修繕基準	23
第 4 保守点検業務	
1 受水槽等清掃業務	26
2 簡易専用水道定期検査業務	30
3 給排水ポンプ保守点検業務	32
4 消防用設備等点検業務	41
5 防火対象物点検業務	50
6 昇降機保守点検業務	51
7 自家用電気工作物の保守管理等業務	54
8 定期点検業務	56
9 敷地内遊具安全点検業務	72
10 緑地保全業務	78
11 雑排水管（パイプクリーニング）の清掃に関する業務	80
12 小規模事業用電気工作物の保守管理等業務	85
第 5 バリアフリー化推進等事業	
1 身体障害者・高齢者向け改善事業	90
2 空家バリアフリー化推進事業	97
第 6 浴室設置事業	98
第 7 給排水管改修事業	99
第 8 集会所コミュニティ再生支援事業	100
第 9 共用灯 LED 化事業	101
第 10 その他（毎年度別途協議となるもの等）	102

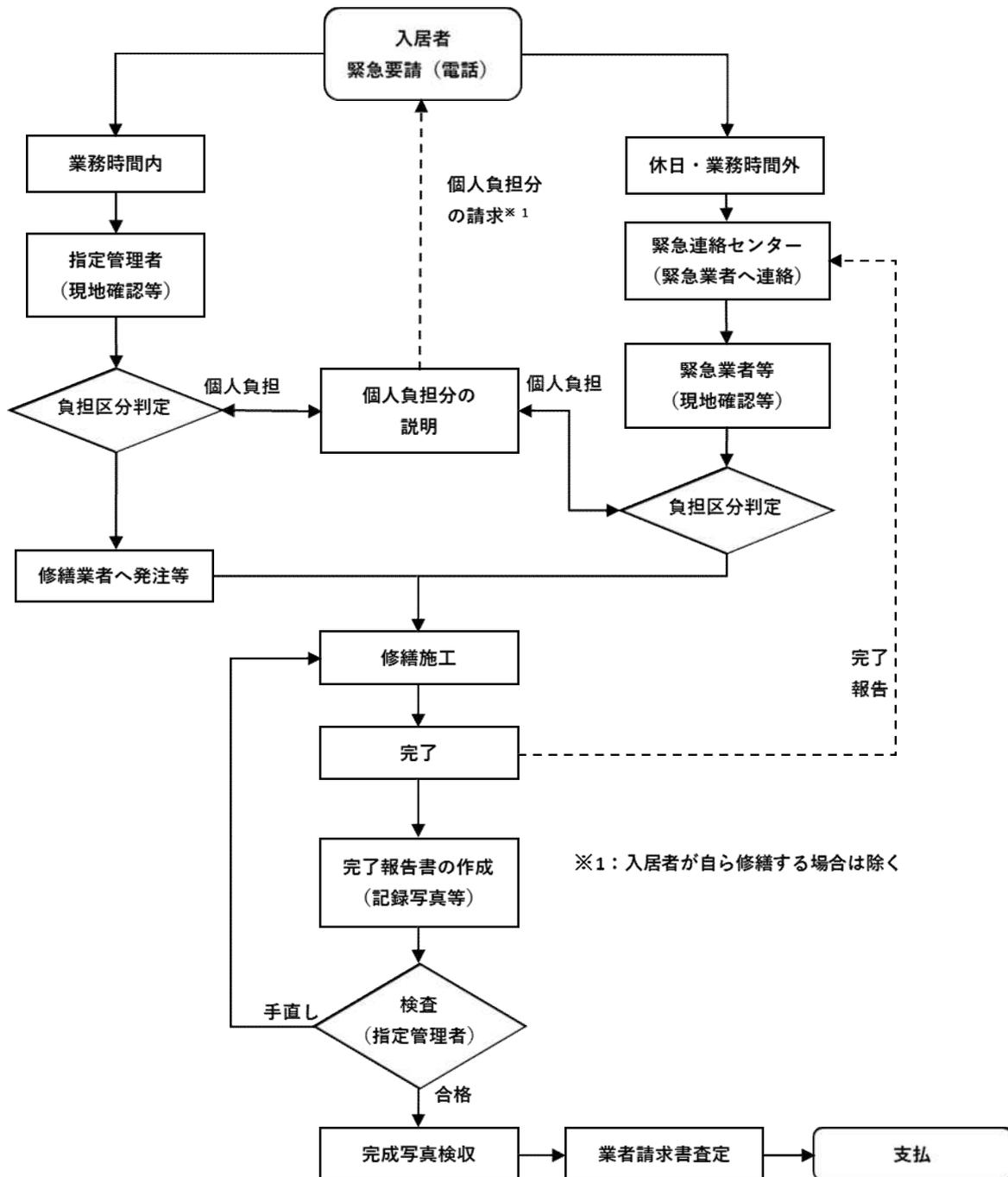
第1 対象業務一覧（施設関係）

業務項目	対象団地
施設の維持修繕に関する業務	
1 小（緊急）修繕業務	○
2 空家修繕業務	○
施設の保守点検に関する業務	
1 受水槽等清掃業務	○
2 簡易専用水道定期検査業務	○
3 給排水ポンプ保守点検業務	○
4 消防用設備等点検業務	○
5 防火対象物点検業務	○
6 昇降機保守点検業務	○
7 自家用電気工作物の保守点検業務	○
8 定期点検業務	○
9 敷地内遊具安全点検業務	○
10 緑地保全業務	○
11 雑排水管の清掃に関する業務	○
12 小規模事業用電気工作物の保守管理等業務	○
バリアフリー化推進等事業	△
浴室設置事業	△
給排水管改修事業	△
集会所コミュニティ再生支援事業	△
共用灯LED化事業	△
その他（毎年度別途協議となるもの）	△
建替事業、ストック改善事業（京都府にて実施分）	■

- 【凡例】 ○：参考見積額及び提案額に含まれる業務
 △：参考見積額及び提案額に含まれない業務
 ただし、指定管理仕様書P15の「18 修繕業務に係る経費に関すること」に記載のとおり、人件費及び事務費は、本業務に含みます。
 ■：業務は対象外であるが、補助業務を実施する体制をとること

第2 小（緊急）修繕

(1) 小（緊急）修繕業務実施フロー



【参考】緊急修繕の体制について

現行は、指定管理者が団地ごとに業種別の専属業者を割り当てるなど、24時間、365日発生する修繕業務に対応している。

■ 業種

- | | |
|---------|-----------------|
| ① 建築 | ⑥ 畳襖 |
| ② 電気 | ⑦ エレベーター（保守点検） |
| ③ 給排水設備 | ⑧ テレビアンテナ（共聴設備） |
| ④ 鋼製建具 | ⑨ 樹木剪定、草刈り等 |
| ⑤ 防水 | |

(2) 入居者との修繕負担区分

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

(別 表)

修繕負担区分表

1 専用部分

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

項目		負担区分				
		種別	状況	施工方法	入居 京都府	
F 建具	木製	a 開き戸 引違戸	1. 汚損、破損したもの 2. ペンキ塗のはげ 3. 虫害による損傷、水がかりによる腐食 4. 雨掛りなどによる自然腐食	補修・塗替又は取替 塗替 薬剤塗布又は取替 補修又は取替	○ ○ ○ ○	○ ○
		b 金物 レール、戸車 引手、蝶番、錠、 その他	1. 滅失、破損したもの	取替	○	
	金属製	c 開き戸 引違戸 内たおし戸 上げ下げ(窓)戸 折り戸	1. 汚損、破損したもの 2. 部分的なペンキ塗のはげ	補修又は取替 塗替	○ ○	
		d 金物 のぞき窓、 郵便受箱、 蝶番引手、 クレセント、 ドアストッパー、 チェーン、その他	1. 滅失、破損したもの (廃番等により入手できない戸 車の磨耗、破損を除く)	取替	○	
		e 鍵、錠	1. 破損、紛失したもの	取替	○	
		f ガラス	1. 汚損、破損したもの	清掃又は取替	○	
		g パテ・ビート	1. 剥離したもの	補修	○	
		h 網戸	1. 汚損、破損したもの	補修又は取替	○	
		i ドアクローザー	1. 滅失、破損したもの 2. 経年劣化により使用困難な もの	補修又は取替 補修又は取替	○ ○	○
		G 棚	a 水切棚	1. 汚損、破損したもの	清掃又は取替	○
b 吊戸棚	1. 汚損、破損したもの 2. 扉、蝶番、引手、棚板等の 破損		清掃又は取替 補修又は取替	○ ○		
※ 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分 に関わらず、入居者の負担にて修繕を行う。						

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

項目	負担区分				
	種別	状況	施工方法	入居者	京都府
J 給排水衛生設備	a 洗面器 手洗器	1. 汚損したもの 2. a～bの取付弛み 3. 経年劣化により使用困難なもの	清掃 補修又は取替 補修又は取替	○ ○	○
	b 便器 (便座含む)				
	c ロータンク本体				
	d ロータンク 付属部品	1. レバー、フロートゴム、ボール タップその他経年劣化により使用困 難なもの	調整又は取替		○
	e 給水栓	1. 部品(パッキン等)又は本体の破 損、経年劣化により使用困難なもの	取替	○	
	f 排水ドレイン 浴室、洗面所、ベラ ンダ	1. 目皿、ワントラップ類の破損、 滅失(入手できないワントラップを除 く)	補修又は取替	○	
	g 器具付属排水管 (洗面器排水管等露 出部分)	1. 破損したもの(経年劣化により使 用困難なものを除く) 2. 接続部分からの水漏れ 3. 排水管の詰まり	補修又は取替 補修又は取替 清掃	○ ○	○
	h 排水管 器具付属排水管を含 む(隠蔽部分)	1. 腐食等による水漏れ 2. 排水管の詰まり	補修又は取替 清掃	○	○
K ガス	a ガス管、コック類、 ゴムホース	1. 経年劣化により使用困難なガス管 2. コック類の破損 3. ゴムホースの老朽	取替 補修又は取替 取替	○ ○	○
L 浴槽・釜・ 煙突類	a 浴槽	1. 亀裂、変形、漏水するもの 2. 水抜栓等部品の破損、滅失	補修又は取替 補修又は取替	○	○
※ 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分 に関わらず、入居者の負担にて修繕を行う。					

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

項目	負担区分				
	種別	状況	施工方法	入居者	京都府
N 電気設備	a 照明器具	1. 破損、経年劣化により使用困難なもの	補修又は取替	○	
	b スイッチ、コンセント、押ボタン(緊急押ボタン含む)、フィーダー端子、及びプレート類				
	c ホーム分電盤 プレート類				
	d 蛍光灯、白熱灯の管球及びグロー球その他	1. 滅失、球切れ	取替	○	
	e ブザー、チャイムインターホン(単機能のもの)	1. 滅失、破損したもの	補修又は取替	○	
	f インターホン親機及び子機(多機能のもの)	1. 経年劣化により使用困難なもの(非常呼び出し及び火災・ガス漏れ表示又は火報受信機の機能を持つもの)	補修又は取替		○
	g 換気扇シャッター	1. 汚損したもの 2. 滅失、破損したもの	清掃 補修又は取替	○ ○	
	h レンジファン パイプファン(風呂・便所) (24時間ファン)	1. 汚損したもの 2. 経年劣化により使用困難なもの	清掃 補修又は取替	○	○
	i 躯体内配線	1. 漏電等	配線改修		○
	j 住宅用火災警報器	1. 滅失、破損したもの 2. 経年劣化により使用困難なもの 3. 電池切れ(耐用年数以内のもの)	補修又は取替 補修又は取替 電池の取替	○ ○	○
※ 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、入居者の負担にて修繕を行う。					

2 共用部分

項目		負担区分				
		種別	状況	施工方法	入居者	京都府
○ 建築	建具	a 防火戸、開き戸 引違戸等	1. 汚損したもの 2. 破損したもの	清掃 補修又は取替	○	○
		b 付属金物、 ガラス (防火戸、ポンプ 室ドアは除く)	1. 破損、経年劣化により使用困難 なもの	取替	○	
	その他	a 集合郵便受 掲示板	1. 経年劣化により使用困難なもの 2. 汚損、破損したもの	取替 清掃又は補修	○	○
P 給排水衛生設備	屋内	a 污水管、雑排水 管、雨水排水管	1. 定期的な清掃 2. 漏水するもの	清掃 補修又は取替	○	○
		b 給水管	1. 漏水するもの	補修又は取替		○
		c 給水設備	1. 修繕一般 2. 受水槽、高架水槽の清掃	補修又は取替 清掃		○ ○
	屋外	a 污水管、雑排水 管、雨水排水管及 び会所	1. 定期的な清掃 2. 漏水するもの、破損したもの	清掃 補修及び取替	○	○
		e 水栓 足洗場散水栓等	1. 蛇口取付部からの水漏れ、本 体の破損、経年劣化により使用 困難なもの	補修又は取替	○	
		f し尿浄化槽 汚水処理場	1. 保守管理 2. 修繕		○	○
Q 屋外共同 施設	a 集会所 自転車置場等	1. 専用部分及び共用部分 の負担区分を準用する				
R 屋外附帯 施設	a 道路、道路側溝	1. 不陸による排水不良 2. 側溝の破損、経年劣化により 使用困難なもの	補修 補修又は取替		○ ○	

※ 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、入居者の負担にて修繕を行う。

項目	負担区分				
	種別	状況	施工方法	入居者	京都府
	b フェンス 目隠しパネル ブロック塀	1. 破損、経年劣化により使用困難なもの	補修又は取替		○
	c 遊戯具、ベンチ	1. 破損、経年劣化により使用困難なもの	補修又は取替		○
	d 砂場	1. 砂の補充	補 充	○	
	e 植樹等	1. せん定、草刈、害虫駆除などの管理（高木のせん定及び急傾斜地の草刈を除く）		○	
S 電気設備	a テレビ共聴施設	1. 破損、経年劣化により使用困難なもの	補修又は取替		○
	b 階段灯、廊下灯 防犯灯	1. 蛍光灯、水銀灯の管球及びグロー球の球切れ、破損（道路等公共部分の用に供するものを除く）	取 替	○	
	c 照明器具類 スイッチ類	1. 破損、経年劣化により使用困難なもの	補修又は取替		○
	d エレベーター	1. 点検保守 2. 清掃		○	○
T ガス設備	a ガ ス 管	1. 経年劣化により使用困難なもの 2. ガス漏れ	補修又は取替 補修又は取替		○ ○
	b ボンベ集積所	1. 破損、経年劣化により使用困難なもの	補修又は取替		○
※ 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、入居者の負担にて修繕を行う。					

項目	負担区分				
	種別	状況	施工方法	入居者	京都府
U 消防用設備	a 消火器	1. 破損、経年劣化により使用困難なもの 2. 法定点検 3. 日常管理(盗難・イタズラによる欠品補充含む)	取替 法定点検 日常点検等	○	○ ○
	b その他の消防用設備	1. 破損、経年劣化により使用困難なもの 2. 法定点検 3. 日常管理(イタズラ破損補修)	補修又は取替 法定点検 日常点検等	○	○ ○
※ 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、入居者の負担にて修繕を行う。					

(3) 退去時の退去者との修繕負担区分

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

(4) 事業者との修繕負担区分

甲：京都府 乙：事業者（社会福祉法人京都悠仁福社会、社会福祉法人山城福社会）

- 1 貸付物件にかかる壁、床、柱、はり等の主要構造部、給水施設、排水施設、電気施設等の附帯設備の重要な部分は、甲の負担にて修繕を行う。
- 2 1以外のももの修繕は乙の負担であるが、別表で甲の負担と記載のあるもののみ、甲の負担にて修繕を行う。
- 3 故意、過失等乙の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、乙の負担にて修繕を行う。
- 4 貸付物件を明け渡す際の修繕負担区分の取扱いは、貸付中の負担区分を原則とする。ただし、自然的な摩耗、日焼け又は経年劣化による使用困難なものは甲の負担にて修繕を行う。

上記1、4及び別表において甲の負担とされているものについて、故意、過失等乙の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、乙の負担にて修繕を行う。

修繕負担区分表

1 専用部分

項目	負 担 区 分				
	種 別	状 況	施工方法	甲	乙
A 天 井	a 天 井 板 ボ ー ド 類 塗 装 吹 付 け 仕 上 ク ロ ス	1. 剥離したもの又は漏水による汚損の甚だしいもの	補修又は塗替	○	
		2. 結露による剥離又は汚損	補修又は塗替		○
B 壁	a 左 官 仕 上 塗 料 仕 上 板 張 タ イ ル 貼 壁 紙 貼 (ク ロ ス)	1. 台所の油汚れ、浴室の湿気等による汚れ	塗 装		○
		2. 仕上材の部分的なはがれ	補 修		○
		3. 居室の日焼けによる変色	補修又は塗替		○
		4. 結露による剥離又は汚損	補修又は塗替		○
		5. 亀裂又は漏水による汚損	補修又は塗替	○	
C 床	a 板 張 モ ル タ ル 塗 タ イ ル 貼 (点字タイル含む) ビニルシート	1. 仕上材の部分的なはがれ	補 修		○
		2. 結露による剥離又は汚損	補修又は塗替		○
		3. 亀裂、剥離、腐食又は虫害の甚だしいもの(甚だしい床鳴りを含む)	補修又は塗替	○	
D 建 具	a 開 き 戸 引 違 戸	1. 汚損又は破損したもの	補修・塗替又は取替		○
		2. ベンキ塗のはげ	塗 替		○
		3. 虫害による損傷又は水がかりによる腐食	薬剤塗布又は取 替	○	
		4. 雨掛りなどによる自然腐食	補修又は取替	○	
	b 金 物 レール、戸車 引手、蝶番、 錠、その他	1. 滅失又は破損したもの	取 替		○
金 属 製	c 開 き 戸 引 違 戸 内 た お し 戸 上 げ 下 げ (窓) 戸 折 り 戸	1. 汚損又は破損したもの	補修又は塗替		○
		2. 部分的なベンキ塗のはげ	塗 替		○

※ 故意、過失等乙の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、乙の負担にて修繕を行う。

項目		負担区分				
		種別	状況	施工方法	甲	乙
D 建具	金属製	d 金物 のぞき窓、郵便受箱、蝶番引手、クレセント、ドアストッパー、チェーン、その他	1. 滅失又は破損したもの (廃番等により入手できない戸車の摩耗又は破損を除く)	取替		○
		e 鍵、錠	1. 破損又は紛失したもの	取替		○
		f ガラス	1. 汚損又は破損したもの	清掃又は取替		○
		g パテ・ビート	1. 剥離したもの	補修		○
		h 網戸	1. 汚損又は破損したもの	補修又は取替		○
		i ドアクローザー	1. 滅失又は破損したもの 2. 経年劣化により使用困難なもの	補修又は取替 補修又は取替	○	○
		j 電気錠	1. 滅失、破損又は故障したもの 2. 経年劣化により使用困難なもの	補修又は取替		○
		k 電気錠制御盤		補修又は取替	○	
		l 自動扉				
E 棚	a カウンター	1. 汚損又は破損したもの	清掃又は取替		○	
	b 吊戸棚	1. 汚損又は破損したもの 2. 扉、蝶番、引手、棚板等の破損	清掃又は取替 補修又は取替		○ ○	
	c 化粧棚	1. 腐食したもの 2. 汚損又は破損したもの	補修又は取替 補修又は取替	○	○	
F 流し台 コンロ台	a ステンレス流し台	1. 汚損又は破損したもの 2. 扉の把手、棚板、引手、皿等の破損又は滅失(入手できないワン・トラップを除く) 3. 経年劣化により使用困難なもの	清掃又は取替 補修又は取替 補修又は取替		○ ○ ○	

※ 故意、過失等乙の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、乙の負担にて修繕を行う。

項目	負担区分				
	種別	状況	施工方法	甲	乙
G 備品・その他	a 物干金物	1. 取外れ又は破損したもの	補修又は取替	○	
	b 柱、窓枠、 かもし、敷居、 その他の造作材	1. 汚損又は破損したもの 2. そり又はたわみ 3. 水掛りによる腐食	清掃又は取替 補修又は取替 補修又は取替	○ ○	○
	c ペーパーホルダー、 タオル掛け、 カーテンレール	1. 取外れ又は破損したもの	補修又は取替		○
	d 洗濯機パン	1. 汚損又は破損したもの 2. 排水トラップの清掃	補修又は取替 清掃		○ ○
	e ユニットバス	1. 汚損又は破損したもの 2. 漏水するもの 3. 経年劣化により使用困難なもの	補修又は取替 補修又は取替 取替	○ ○	○
	f その他甲が設置 した備品等	1. 破損又は滅失したもの	補修又は取替		○
※ 故意、過失等乙の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、乙の負担にて修繕を行う。					

項目	負担区分				
	種別	状況	施工方法	甲	乙
H 給排水衛生設備	a 洗面器 手洗器	1. 汚損したもの 2. a～bの取付弛み 3. 経年劣化により使用困難なもの	清掃 補修又は取替 補修又は取替	○	○
	b 便器(便座含む)				
	c ロータンク本体				
	d ロータンク 附属部品	1. レバー、フロートゴム、ボールタップその他経年劣化により使用困難なもの	調整又は取替	○	
	e 給水栓	1. 部品（パッキン等）又は本体の破損、経年劣化により使用困難なもの	取替		○
	f 排水ドレイン 浴室、洗面所	1. 目皿、ワントラップ類の破損又は滅失（入手できないワントラップを除く）	補修又は取替		○
	g 器具附属排水管 (洗面器排水管等露出部分)	1. 破損したもの（経年劣化により使用困難なものを除く） 2. 接続部分からの水漏れ 3. 排水管の詰まり	補修又は取替 補修又は取替 清掃	○	○
	h 排水管 器具附属排水管を含む（隠蔽部分）	1. 腐食等による水漏れ 2. 排水管の詰まり	補修又は取替 清掃	○	○
	i リモコン便器洗浄ユニット	1. 経年劣化により使用困難なもの 2. 破損又は故障したもの	取替 補修又は取替	○	○
	j オストメイト対応トイレパック	1. 経年劣化により使用困難なもの 2. 破損又は故障したもの 3. 汚損、排水の詰まり	取替 補修又は取替 清掃	○	○
I 浴槽	a 浴槽	1. 亀裂、変形又は漏水するもの 2. 水抜栓等部品の破損又は滅失	補修又は取替 補修又は取替	○	○

※ 故意、過失等乙の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、乙の負担にて修繕を行う。

項目	負担区分				
	種別	状況	施工方法	甲	乙
I 浴槽	b 業務用ヒートポンプ給湯器	1. 経年劣化により使用困難なもの 2. 漏水するもの 3. コック等の外部部品破損 4. 内部部品故障	補修又は取替 補修又は取替 補修又は取替 補修又は取替	○ ○ ○	 ○
	c リモコン装置	1. 経年劣化により使用困難なもの	取替	○	
J 電気温水器	a 本体	1. 経年劣化により使用困難なもの 2. 漏水するもの 3. コック等の外部部品破損 4. 機器故障（電子回路含む）	補修又は取替 補修又は取替 補修又は取替 補修又は取替	○ ○ ○	 ○
K 空調設備	a 冷媒配管、ドレン配管	1. 経年劣化により使用困難なもの 2. 冷媒配管漏れ（液、ガス） 3. ドレン配管漏れ、詰まり	補修又は取替 補修又は取替 補修又は取替	○ ○	 ○
L 消防用設備	a 消火器	1. 破損又は経年劣化により使用困難なもの 2. 法定点検 3. 日常管理 (盗難・イタズラによる欠品補充含む)	取替 法定点検 日常点検等	○ ○	 ○
	b 簡易スプリンクラー設備	1. 破損又は経年劣化により使用困難なもの 2. 漏水するもの 3. 法定点検 4. 日常管理（イタズラ破損補修）	補修又は取替 補修又は取替 法定点検 日常点検等	○ ○ ○	 ○
	c 自火報設備 自動火災報知器 ・副受信機	1. 経年劣化により使用困難なもの 2. 滅失又は破損したもの 3. 法定点検 4. 日常管理（イタズラ破損補修）	補修又は取替 補修又は取替 法定点検 日常点検等	○ ○ ○	 ○
	d その他 消防用設備 (屋内消火栓設備等)	1. 破損又は経年劣化により使用困難なもの 2. 法定点検 3. 日常管理（イタズラ破損補修）	補修又は取替 法定点検 日常点検等	○ ○	 ○
※ 故意、過失等乙の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、乙の負担にて修繕を行う。					

項目	負担区分				
	種別	状況	施工方法	甲	乙
M 電気設備	a 照明器具	1. 破損又は経年劣化により使用困難なもの	補修又は取替		○
	b スイッチ、コンセント、押ボタン（緊急押ボタン含む）、テレビ端子及びプレート類				
	c 入居者用ホーム分電盤				
	d 配電盤	1. 経年劣化により使用困難なもの 2. 破損したもの	補修又は取替 補修又は取替	○ ○	○ ○
	e LED、蛍光灯、白熱灯の管球及びグロー球その他	1. 滅失又は球切れ	取替		○
	f インターホン親機及び子機（モニター・カメラ付）、ナースコール設備、電話交換設備、テレビ共聴設備	1. 経年劣化により使用困難なもの 2. 滅失又は破損したもの	補修又は取替 補修又は取替	○	○
	g 換気扇 レンジファン パイプファン（風呂・便所） （24時間ファン）	1. 汚損したもの 2. 経年劣化により使用困難なもの 3. 滅失又は破損したもの	清掃 補修又は取替 補修又は取替	○	○ ○
	h 躯体内配線	1. 漏電等	配線改修	○	
※ 故意、過失等乙の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、乙の負担にて修繕を行う。					

2 共用部分

項目		負担区分				
		種別	状況	施工方法	甲	乙
N 建築	建具	a 防火戸、開き戸、引違戸等	1. 汚損したもの 2. 破損したもの	清掃 補修又は取替	○	○
		b 附属金物、ガラス（防火戸、ポンプ室ドアは除く）	1. 破損又は経年劣化により使用困難なもの	取替		○
O 給排水衛生設備	屋外	a 污水管、雑排水管、雨水排水管及び会所、グリストラップ	1. 定期的な清掃 2. 漏水するもの、破損したもの	清掃 補修又は取替	○	○
		b 散水栓等	1. 蛇口取付部からの水漏れ、本体の破損又は経年劣化により使用困難なもの	補修又は取替		○
		c 自動灌水装置	1. 保守管理 2. 修繕		○	○
P 屋外附帯施設		a 植樹等	1. せん定、草刈、害虫駆除などの管理（高木のせん定及び急傾斜地の草刈を除く）			○
※ 故意、過失等乙の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、乙の負担にて修繕を行う。						

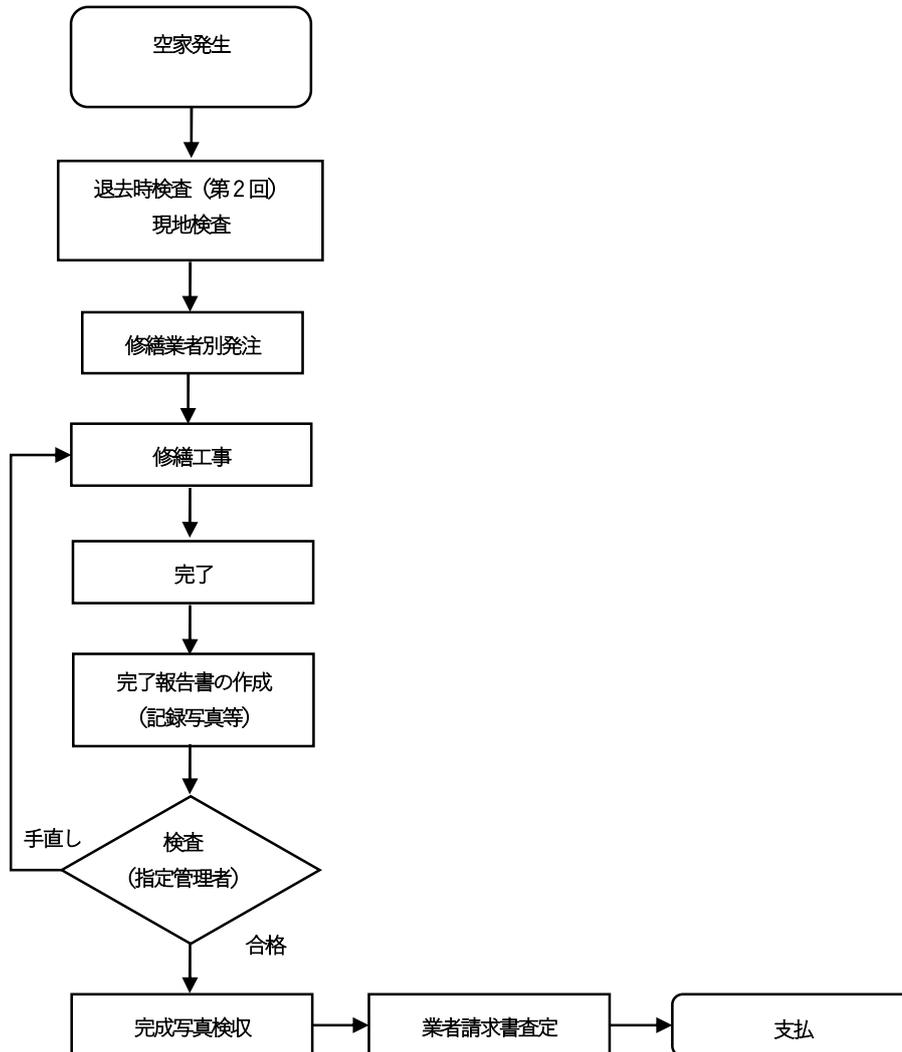
● 横島大川原団地 設備機器修繕負担区分表

項目	設置機器					負担区分				
	機器記号	機器名称	仕様	台数	設置場所	状況	施工方法	事業者	京都府 (費用負担)	指定管理者 (施工対応)
空調機	MAC1-0	電気ヒートポンプ式マルチエアコン(室外機)	冷房能力：28.0kW 暖房能力：31.5kW 圧縮機：5.7kW	1	1 屋外	メンテナンス 汚損、破損等※ 経年劣化による故障等	清掃等 補修又は取替 補修又は取替	○	○	○
	MAC1-1	電気ヒートポンプ式マルチエアコン(室内機)	冷房能力：4.5kW 暖房能力：5.0kW	1	1 喫茶室					
	MAC1-2	電気ヒートポンプ式マルチエアコン(室内機)	冷房能力：8.0kW 暖房能力：9.0kW	1	1 和室					
	MAC1-3	電気ヒートポンプ式マルチエアコン(室内機)	冷房能力：8.0kW 暖房能力：9.1kW	2	2 集会室					
	AC1	電気ヒートポンプ式ルームエアコン	冷房能力：2.2kW 暖房能力：2.2kW 圧縮機：0.6kW	1	1 事務室					
給湯器	EB1	業務用ヒートポンプ給湯機	加熱能力：13.0kW 消費電力：3.75kW 貯湯ユニット：560L	1	1 小規模多機能施設(屋外)	メンテナンス 汚損、破損等※ 経年劣化による故障等	清掃等 補修又は取替 補修又は取替	○	○	○
				2	2 認知症グループホーム(屋外)					
衛生器具	GT1	グリーストラップ	FRP製 本体実容量：30L	1	1 小規模多機能施設(屋外)	メンテナンス 汚損、破損等※ 経年劣化による故障等	清掃等 補修又は取替 補修又は取替	○	○	○
				1	1 認知症グループホーム(屋外)					
				2	2 障害者グループホーム(屋外)					
				1	1 喫茶室(屋外)					

※一故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損等したものは、当表の区分に関わらず、事業者の負担にて修繕を行う。

第3 空家修繕

(1) 空家修繕業務実施フロー



(2) 空家修繕基準 空家修繕業務については、次表により実施する。

部屋	部位	既存仕上げ	既存の状態	施工方法	基本単位	補修内容	
建築関係 (共通)	天井	プラスター	汚損	清掃・塗替	室	原則、クリーニング又は補修とする。汚れがとれない場合には、塗替とする。	
			クラック・剥離の恐れがあるもの	補修			
		パネル合板	汚損	清掃・塗装	室		
			腐食・ササクレ	室単位の貼替	室		
		クロス	軽微な汚損	清掃	室		原則、クリーニングとする。汚れがとれない場合には、貼替とする。
			汚損・めくれ	貼替			
軽量骨材吹付	良否にかかわらず	EP 塗					
建築関係 (共通)	壁	プラスター	汚損	清掃・塗替	室	原則、クリーニングとする。汚れがとれない場合には、塗替とする。	
			欠損・クラック	補修			軽微な欠損等以外は、原則、パテ等で補修するなど、程度に応じて適切な処置にて対応する
		パネル合板	汚損・	清掃・貼替	室	原則、クリーニング又は塗装とする。汚れがとれない場合には、パネル合板を貼替とする。なお、全面的に貼替が必要な場合は、維持管理しやすい部材に貼替することも可とする。	
			腐食・ササクレ・欠損	貼替	室		原則、クリーニング又は補修とする。補修等が困難な場合には、貼替とする。
		クロス	汚損	清掃・貼替	室	原則、クリーニングとする。汚れがとれない場合には、貼替とする。	

			めくれ、やぶれ	貼替	(面)	原則室単位で貼替とするが、一面のみが汚損しており、他面がクリーニングで対応でき、同一柄に貼替えることができる場合は、面単位とすることができる。
便所 風呂 共通	壁、天井、床	ブラスター	汚損、欠損	EP2回塗り	室	原則、クリーニングとする。汚れがとれない場合には、塗替とする。 塗替は、下地調整の上、EP2回塗り(防かび仕様)とする。 汚損・欠損等、程度に応じて適切な処置にて対応する。 なお、全面的に貼替が必要な場合は、維持管理しやすい部材に貼替することも可とする。 風呂の床がコンクリート打ち放しの場合は、床及び壁の立ち上がりを、塗膜防水等とする。
		パネル合板		清掃・貼替		
		コンクリート		塗膜防水(風呂)		
建築 関係 (共通)	床	共通事項	床の下がり・床鳴り	補修		床下の構造材が腐食等している場合や床鳴りがある場合などの不具合は、材質及び状況に応じて、適切な補修をすること。
		CFシート フローリング	軽微な汚損	清掃	室	原則、クリーニングとする。(フローリングの場合はワックス掛けとする。)
			傷、凹み	補修・貼替	室	補修又は貼替とする。(軽微な凹みは、貼替しない。)
			汚損	補修・貼替	室	フローリングの場合は部分的なクリーニング、ニス塗装で対応する。 CFシートについては、クリーニングで汚れがとれない場合や老朽化しているものは貼替とする。 めくれ・ササクレ、大きな凹み等のある場合で補修が困難な場合は、原則、貼替とする。なお、全面的に貼替が必要な場合は、維持管理しやすい部材(CFシート等)に貼替することも可とする。
		幅木	軽微な汚損	清掃	室	原則、クリーニングとする。(壁のクロスを貼替した場合、ソフト巾木は同時に貼替をする。)
			汚損、めくれ等	補修		
	玄関土間	モルタル CF、塗装	汚損、破損	清掃・塗装		原則、クリーニング又は塗装(タッチアップ)とする。汚れがとれない場合には、貼替とする。
建築 関係 (共通)	外部 建具	木製 鋼製 アルミサッシ カーテンレール	各サッシの調整は、開閉困難で戸閉りが、出来ないもの	補修、部分取換		クリーニング、調整で済まないものは、程度により適切な処置にて対応する事とする(戸車・クレセントの交換、レールの調整、蝶番調整等) なお、府が設置したカーテンレールが破損している場合については、取替を行うこと。
		網戸	汚損、破損等	張替・補修・(清掃)		原則、貼替とする。(ポリステレン等は劣化するため、空家整備時に交換することを原則とする。) ※但し、府が設置したものに限る。
建築 関係 (共通)	内部 建具	木製扉 フラッシュ扉 木製引き戸	汚損、破損	清掃・補修	枚	クリーニング、調整で済まないものは、程度により適切な処置にて対応する事とする。(戸車・クレセントの交換、レールの調整、蝶番調整等) 汚損・欠損等、程度に応じて適切な処置にて対応する。 便所、浴室等の扉の取手がレバーハンドルでない場合は取替
				塗装		
				補修、取換		
	敷居					原則、敷居は取替しない。(使用するのに著しく困難なものを除く)
	襖・障子		汚損、破れ	貼替え	室	障子及び襖は、原則、貼替とする。 破れのないワーロン障子は、クリーニングとする。 クリーニングで汚れがとれない場合は、原則、貼替とする。
ガラス		使用に耐えられず 部分補修の方が高価な場合	新調			
			クリーニング			
			取替			破損等あるものは取替
電気 設備 (共通)	換気扇			クリーニング		点検の上使用できる場合は、クリーニングとする。
		機能しないもの	取替(部品・本体)			
	レンジ フード			クリーニング		点検の上使用できる場合は、クリーニングとする。(オイルフィルターは原則取替)
		機能しないもの 耐用年数が経過	取替(部品、本体)			耐用年数が経過したものは、モーター又は本体を取替ること。
コンセント・スイッチ・シーリング等類		汚損	クリーニング		点検のうえ使用できる場合は、クリーニングとする。	
	機能しないもの	取替			機能しない場合は取替とする。(取替後、新旧の使用が混在しても可)	
電気 設備 (共通)	電灯	老朽化が著しいもの	取替			老朽化が著しく漏電等のおそれがあるものは取替とする。
		袋打コード付ソケット	引掛シーリングに取替			
		点灯するものは現状のまま	クリーニング			点検のうえ使用できる場合はクリーニング(錆落とし含む)とする。 点灯する蛍光灯、電球の交換はしない。
	耐用年数経過	取替			耐用年数が経過した器具については取替を行うこと。	

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

第4 保守点検業務

1 受水槽等清掃業務

(1) 業務の目的

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

(2) 業務対象施設

別紙のとおり

(3) 業務上の注意事項

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) 業務内容

ア 受水槽

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

遵守し適切に処理する。

イ 高架水槽

高架水槽の点検、清掃は、受水槽と同一内容で実施する。

なお、受水槽の清掃と同一の日に行い、受水槽の清掃後に実施する。

ウ 水質検査

① 清掃前後の残留塩素測定

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

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

(○：実施対象を示す。)

② 登録検査機関による水質検査

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

(5) 報告書

ア 業務が完了したときは、点検等に関する次の資料を作成し、記録を残す。

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

イ 写真は次表の内容のものを、カラー・サービス版にて各 1 部提出する。

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

※2 作業前・後の槽内については、2 面以上を同じ位置で撮影する。

(6) 緊急時の対応

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

(7) 清掃に伴う水道料金については、各市町の水道局（部）へ貯水槽清掃水量報告書を提出のうえ協議し、清掃後、料金を精算すること。なお、精算した料金は、領収書等により記録を残す。

関係法令抜粋

○水道法

(用語の定義)

第3条

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

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

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

○水道法施行令

(簡易専用水道の適用除外の基準)

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

○水道法施行規則

(管理基準)

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

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

(検査)

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

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

別紙

※槽容量は有効容量

※槽容量は呼称容量

団地名	受水槽 (m³)												備考	高架水槽 (m³)						計	
	施設数													施設数							
	~6	7~10	11~15	16~20	21~25	26~30	31~35	36~40	41~45	46~50	51~55	56~60		計	2.5	3.0	4.0	5.0	6.0		7.0
西大久保				8	10	15	5	2	1	1			42	1			16	8			26
下津屋		2	4	1	1								8		5		1	4			10
東佐山					4								4				2		2		4
五か庄													1								
野添		1											1								
砂田							2						2								
三笠戸				1		1		1					3								
榎島大川原													1								
城南		1		1									2								
水主					5	1							6				4			2	6
田辺	4	4	20	2									26				6	11	5	3	26
興戸				1									1								
一休が丘							1						1								
木津					1								1								
北代							1						1								
	8	8	25	14	21	17	9	3	1	1		1	100	1	6	1	25	27	7	5	72

2 簡易専用水道定期検査業務

(1) 業務の目的

各府営住宅団地の飲用水の衛生確保し、入居者が安心して利用できる水を供給するため、水道法第34条の2第2項に基づき、受水槽及び高架水槽の法定検査を実施する。

(2) 業務対象施設

別紙のとおり

(3) 業務内容

水道法第34条の2第2項、水道法施行規則第56条及び厚生労働省告示第262号に定める簡易専用水道の管理に係る検査及びその他の必要な事項を行う事とする。なお、故障、異常等が発見された場合は、遅滞なく正常な状態に復旧するよう、適切に対処する。

【点検等回数】

ア 法定水質検査（年1回）

イ 関係書類の整備保存（随時）

ウ 保健所への報告（年1回）

(4) その他

ア 地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者が水質検査を実施する。

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

- ・建築物環境衛生管理技術者
- ・簡易専用水道検査認定検査員

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

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

エ 検査の結果に指摘事項等がある場合は、直ちに修繕を実施する。

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

別紙

※槽容量は有効容量

※槽容量は呼称容量

団地名	受水槽 (m³)													備考	高架水槽 (m³)						計
	施設数														施設数						
	~6	7~10	11~15	16~20	21~25	26~30	31~35	36~40	41~45	46~50	51~55	56~60	計		2.5	3.0	4.0	5.0	6.0	7.0	
西大久保				8	10	15	5	2	1	1			42	1			16	8			26
下津屋		2	4	1	1								8		5		1	4			10
東佐山					4								4				2		2		4
五か庄													1								
野添		1											1								
砂田							2						2								
三笠戸				1		1		1					3								
榎島大川原													1								
城南		1		1									2								
水主					5	1							6				4			2	6
田辺	4	4	20	2									26				6	11	5	3	26
興戸				1									1								
一休が丘							1						1								
木津					1								1								
北代							1						1								
	8	25	14	21	17	9	3	1	1	1	1	100	1	6	1	25	27	7	5	72	

3 給排水ポンプ保守点検業務

(1) 目的

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

(2) 業務対象施設

別紙のとおり

(3) 業務内容

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

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

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

また、担当技術者に要求される資格者要件は次のとおり。

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

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

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

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

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

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

※関係のある水槽、機械室は受水槽等清掃業務に添付している別紙を参照する。

カ 電子式制御盤の場合の取り扱いはメーカー仕様により点検を行う。

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

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

(4) 報告書

ア ポンプ保守点検報告書

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

イ 緊急点検・補修業務報告書

団地名	施設数 (棟数)	給排水ポンプ設置状況										合計	受水槽	高架水槽
		揚水ポンプ				加圧ポンプ		小形給水ポンプユニット					基数	基数
		1.5kw 以下	2.2kw	3.7kw	5.5kw	1.5kw 以下	2.2kw	1.5kw 以下	2.2kw	3.7kw	5.5kw			
西大久保	44棟												42基	26基
ポンプ台数			5	45		50	2		4	32		138		
1号棟				2		2						4	地下式	有
2号棟				2		2						4	地下式	有
3号棟				2		2						4	地下式	有
4号棟				2		2						4	地下式	有
5号棟				2		2						4	地下式	有
6号棟										2		2	地下式	無
7号棟				2		2						4	地下式	有
8号棟				2		2						4	地下式	有
9号棟				2		2						4	地下式	有
10号棟				2		2						4	地下式	有
11号棟									2			2	TR地上式	無
12号棟			1	1		2						4	地下式	有
13号棟									2			2	TR地上式	無
14号棟				2		2						4	地下式	有
15号棟				2		2						4	地下式	有
16号棟				2		2						4	地下式	有
17号棟				2		2						4	地下式	有
18号棟				2		2						4	地下式	有
19号棟				2		2						4	地下式	有
20号棟				2		2						4	地下式	有
21号棟			2			2						4	地下式	有
22号棟										2		2	TR地上式	無
23号棟										2		2	TR地上式	無
24号棟										2		2	TR地上式	無
25号棟										2		2	地下式	無
26号棟			2			2						4	地下式	有
27号棟										2		2	地下式	無
28号棟										2		2	TR地上式	無
29号棟										2		2	TR地上式	無
30号棟										2		2	TR地上式	無
31号棟										2		2	TR地上式	無
32号棟										2		2	TR地上式	無
33号棟										2		2	TR地上式	無
34号棟				2		2						4	地下式	有
35号棟				2		2						4	地下式	有
36号棟										2		2	TR地上式	無
37号棟										2		2	地下式	無
38号棟				2		2						4	地下式	有
39号棟				2		2						4	地下式	有
40号棟				2		2						4	地下式	有
41号棟										2		2	TR地上式	無
42号棟										2		2	TR地上式	無
43号棟				2		2						4	地下式	有
44号棟							2					2	地上式	有
下津屋	10棟												8基	10基
ポンプ台数			4	16		20						40		
1号棟			2			2						4	地上式	有
2号棟				2		2						4	地上式	有
3号棟				2		2						4	地上式	有
4号棟				2		2						4	地上式	有
5号棟				2		2						4	地上式	有
6号棟			2			2						4	地上式	有
7号棟				2		2						4	地上式	有
8号棟				2		2						4	地上式	有
9号棟				2		2						4	地上式	有
10号棟				2		2						4	地上式	有
東佐山	4棟												4基	4基
ポンプ台数			2	6		8						16		
1号棟			2			2						4	地上式	有
2号棟				2		2						4	地上式	有
3号棟				2		2						4	地下式	有
4号棟				2		2						4	地下式	有

団地名	施設数 (棟数)	給排水ポンプ設置状況									合計	受水槽	高架水槽	
		揚水ポンプ				加圧ポンプ		小形給水ポンプユニット				基数	基数	
		1.5kw 以下	2.2kw	3.7kw	5.5kw	1.5kw 以下	2.2kw	1.5kw 以下	2.2kw	3.7kw				5.5kw
五か庄	1棟											2	1基	無
ポンプ台数												2		
1号棟												2	地上式	
野添	2棟											2	1基	
ポンプ台数									2			2		
1号棟												2	地上式	無
2号棟									2			2	地上式	無
砂田	4棟											4	2基	
ポンプ台数										4		4		
1号棟												2	地上式	無
2号棟												2	地上式	無
3号棟												2	地上式	無
4号棟												2	地上式	無
三室戸	8棟											6	3基	
ポンプ台数										6		6		
1号棟												2	地上式	無
2号棟										2		2	地上式	無
3号棟												2	地上式	無
4号棟												2	地上式	無
5号棟										2		2	地上式	無
6号棟												2	地上式	無
7号棟												2	地上式	無
8号棟										2		2	地上式	無
横島大川原	2棟											3	1基	
ポンプ台数		12										3	15	
1号棟		6	排水p									6	地上式	無
2号棟		6	排水p									3	9	
城南	2棟											2	2基	
ポンプ台数										2	2	4		
1号棟										2		2	地上式	無
2号棟											2	2	地上式	無
水主	6棟											12	6基	6基
ポンプ台数				12								12		
1号棟				2								2	地上式	有
2号棟				2								2	地上式	有
3号棟				2								2	地上式	有
4号棟				2								2	地上式	有
5号棟				2								2	地上式	有
6号棟				2								2	地上式	有

団地名	施設数 (棟数)	給排水ポンプ設置状況										合計	受水槽	高架水槽	
		揚水ポンプ				加圧ポンプ		小形給水ポンプユニット					基数	基数	
		1.5kw 以下	2.2kw	3.7kw	5.5kw	1.5kw 以下	2.2kw	1.5kw 以下	2.2kw	3.7kw	5.5kw				
田辺	26棟													26基	26基
ポンプ台数			4	44		52							100		
1号棟				2		2							4	地下式	有
2号棟				2		2							4	地下式	有
3号棟				2		2							4	地下式	有
4号棟				2		2							4	地下式	有
5号棟				2		2							4	地下式	有
6号棟				2		2							4	地下式	有
7号棟			2			2							4	地下式	有
8号棟			2			2							4	地下式	有
9号棟				2		2							4	地下式	有
10号棟				2		2							4	地下式	有
11号棟				2		2							4	地下式	有
12号棟				2		2							4	地下式	有
13号棟				2		2							4	地下式	有
14号棟				2		2							4	地下式	有
15号棟				2		2							4	地下式	有
16号棟				2		2							4	地下式	有
17号棟				2		2							4	地下式	有
18号棟				2		2							4	地下式	有
19号棟				2		2							4	地下式	有
20号棟				2		2							4	地下式	有
21号棟				2		2							4	地下式	有
22号棟				2		2							4	地下式	有
23号棟				2		2							4	地下式	有
24号棟				2		2							4	地下式	有
25号棟						2							2	地上式	有
26号棟						2							2	地上式	有
興戸	3棟													1基	
ポンプ台数									2				2		
1号棟															無
2号棟									2				2	地上式	無
3号棟															無
一休が丘	1棟													1基	
ポンプ台数									2				2		
1号棟									2				2	地上式	無
木津	3棟													1基	
ポンプ台数									2				2		
1号棟															無
2号棟									2				2	地上式	無
3号棟															無
北代	2棟													1基	
ポンプ台数										2			2		
1号棟															無
2号棟										2			2	地上式	無
合計	118棟	12	15	123		130	2	2	18	42	3	347	100基	72基	

団地名	〇〇団地 1号棟	点検業者名	点検者名
		(株)〇〇電設	〇〇〇〇 印

点検日	令和 年 月 日	型式	揚水加圧の別	口径	定格	型式	揚水加圧の別	口径	定格	6Mの予定月 1回目 5月 2回目 12月 1Y予定 5月
		No.1 AX403-6,2.2	揚水	40m/m	2.2kw	No.2 AX403-6,2.2	揚水	40m/m	2.2kw	
		No.3 32BDPMD6.4A	加圧	32m/m	0.4kw	No.4 32BDPMD6.4A	加圧	32m/m	0.4kw	

※ 判定結果が「否」の場合は、修繕等について担当者と協議し、備考欄に経過を記入する。
 ※ 機種により点検項目が無いものについては、「-」と表示する。

揚水ポンプ	NO	保守点検対象	NO	保守点検内容	周期	ポンプNo.				備考				
						ポンプNo.1		ポンプNo.2			ポンプNo.3		ポンプNo.4	
						判定	判定	判定	判定		判定	判定	判定	判定
					良	否	良	否	良	否	良	否		
1	本体		1	腐食、損傷等の確認を行う。	6M									
			2	運転確認を行い、異音、異常運転の確認を行う。	6M									
	2	フート弁・逆止弁	1	開閉状態の良否を点検する。	6M									
	3	圧力計	1	漏水、損傷等の有無の確認を行う。	1M									
	4	号機	圧力	運転電流	電圧	絶縁抵抗								
	N01	0.230Mpa	7.69A	200V	100MΩ	1M	○							
	N02	0.260Mpa	9.30A	200V	100MΩ	1M		○						
	N03	Mpa	A	V	MΩ	1M								
	N04	Mpa	A	V	MΩ	1M								
加圧給水ポンプ	1	基礎・固定部 陸上揚水ポンプ含む	1	固定金具及び固定ボルトの緩み、変形、腐食等を点検する。	6M									
			2	防振装置の変形、劣化等の有無を点検する。	6M									
	2	外観の状況 陸上揚水ポンプ含む	1	グランド漏れが正常であることを確認する。	1M				○		○			
			2	シエル結露水、グランド漏れ等の排水が排水管に流れている事を点検する。	1M				○		○			
			3	腐食、損傷及び水漏れの有無を点検する。	1M				○		○		○	外観腐食変形有り
			4	軸継手ゴムの損傷等の有無を点検する。	6M									
			5	ベルトの損傷等の有無を点検する。	1M				○		○			
			6	軸継手の芯出しの良否を点検する。	6M									
			7	ポンプの吸引圧力及び吐出し圧力が許容範囲内にあることを点検する。	1M					○		○		
	3	電動機 陸上揚水ポンプ含む	1	電動機が外部より調査できる場合は、発熱の異常の有無を点検する。	1M				○		○			
			2	回転方向が正しいことを確認する。	1Y									
			3	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	6M									
			4	運転電流が、定格値以下であることを確認する。	1M					○		○		
	4	制御盤 (小型給水ポンプユニット)	1	電磁開閉器の接点の劣化の有無を点検する。	1M				○		○			
2			表示ランプの点灯の良否を点検する。	1M				○		○				
5	圧力発信器 (小型給水ポンプユニット)	1	正常値を示していることを確認する。	1M				○		○				
		2	機能の異常の有無を点検する。	1M				○		○				
6	圧力タンク (小型給水ポンプユニット)	1	腐食、損傷、水漏れ等の有無を点検する。	1M				○		○				
		2	封入ガスの圧力が規定値にあることを確認する。	1M				○		○				
7	バルブ類	1	漏水及び腐食等の有無の確認を行う。	1M				○		○				
8	配管類	1	漏水及び腐食等の有無の確認を行う。	1M				○		○				
9	運転調整	1	運転時における電圧変動が既定値内であることを確認する。	1Y										
		2	運転電流が定格値内であることを確認する。	1Y										
	号機	圧力	運転電流	電圧	絶縁抵抗									
	11 N01	Mpa	A	V	MΩ	1M								
	12 N02	Mpa	A	V	MΩ	1M								
	13 N03	0.319Mpa	1.70A	200V	100MΩ	1M				○				
	14 N04	0.324Mpa	1.60A	200V	100MΩ	1M					○			

点検者は、契約時に担当技術者として届けられた者に限ります。

不要な欄は斜線で消した方が見やすい。

特記事項

担当

団地名	団地				号棟				点検業者名				点検者名			
													印			
点検日	令和 年 月 日	型式		揚水加圧の別	口径	定格	型式		揚水加圧の別	口径	定格	6Mの予定月				
		No.1			m/m	kw	No.2			m/m	kw	1回目	2回目			
		No.3			m/m	kw	No.4			m/m	kw	1Y予定 月				
		No.3			m/m	kw	No.4			m/m	kw					

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

※ 機種により点検項目が無いものについては、「-」と表示する。

NO	保守点検対象	NO	保守点検内容					周期	ポンプNo.1		ポンプNo.2		ポンプNo.3		ポンプNo.4		備考		
									判定		判定		判定		判定				
									良	否	良	否	良	否	良	否			
揚水ポンプ	本体	1	腐食、損傷等の確認を行う。					6M											
		2	運転確認を行い、異音、異常運転の確認を行う。					6M											
	フート弁・逆止弁	1	開閉状態の良否を点検する。					6M											
	圧力計	1	漏水、損傷等の有無の確認を行う。					1M											
		号機	圧力	運転電流	電圧	絶縁抵抗	-												
4		N01	Mpa	A	V	MΩ	1M												
		N02	Mpa	A	V	MΩ	1M												
		N03	Mpa	A	V	MΩ	1M												
		N04	Mpa	A	V	MΩ	1M												
加圧給水ポンプ	基礎・固定部 陸上揚水ポンプ含む	1	固定金具及び固定ボルトの緩み、変形、腐食等を点検する。					6M											
		2	防振装置の変形、劣化等の有無を点検する。					6M											
	2	外観の状況 陸上揚水ポンプ含む	1	グラウンド漏れが正常であることを確認する。					1M										
			2	シール結露水、グラウンド漏れ等の排水が排水管に流れている事を点検する。					1M										
			3	腐食、損傷及び水漏れの有無を点検する。					1M										
			4	軸継手ゴムの損傷等の有無を点検する。					6M										
			5	ベルトの損傷等の有無を点検する。					1M										
			6	軸継手の芯出しの良否を点検する。					6M										
			7	ポンプの吸引圧力及び吐出し圧力が許容範囲内にあることを点検する。					1M										
	3	電動機 陸上揚水ポンプ含む	1	電動機が外部より調査できる場合は、発熱の異常の有無を点検する。					1M										
			2	回転方向が正しいことを確認する。					1Y										
			3	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。					6M										
			4	運転電流が、定格値以下であることを確認する。					1M										
	4	制御盤 (小型給水ポンプユニット)	1	電磁開閉器の接点の劣化の有無を点検する。					1M										
2			表示ランプの点灯の良否を点検する。					1M											
5	圧力発信器 (小型給水ポンプユニット)	1	正常値を示していることを確認する。					1M											
		2	機能の異常の有無を点検する。					1M											
6	圧力タンク (小型給水ポンプユニット)	1	腐食、損傷、水漏れ等の有無を点検する。					1M											
		2	封入ガスの圧力が規定値にあることを確認する。					1M											
7	バルブ類	1	漏水及び腐食等の有無の確認を行う。					1M											
8	配管類	1	漏水及び腐食等の有無の確認を行う。					1M											
9	運転調整	1	運転時における電圧変動が既定値内であることを確認する。					1Y											
10	運転調整	2	運転電流が定格値内であることを確認する。					1Y											
11-14		号機	圧力	運転電流	電圧	絶縁抵抗													
		N01	Mpa	A	V	MΩ	1M												
		N02	Mpa	A	V	MΩ	1M												
		N03	Mpa	A	V	MΩ	1M												
		N04	Mpa	A	V	MΩ	1M												

特記事項	
------	--

担当	
----	--

機械室数	受水槽数	高架水槽数

6Mの予定月		
1回目	2回目	

団地名	団地 棟
-----	------

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

特記事項	
------	--

令和 年 月分 緊急点検・補修業務報告

受託業者名： _____

故障等の出動の有無 有り 無し

※該当するものに○印をし、「有」の場合は具体事項を下記に記入し報告する。

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

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

4 消防用設備等点検業務

(1) 業務の目的

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

(2) 業務対象施設

別紙「消防用設備等点検一覧」（以下、別紙という）

(3) 業務上の注意事項

ア 業務の遂行時の具体的な事項は、消防法令に定める基準に従い適切に行う。

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

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

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

(4) 業務内容

ア 消防法令に定める機器点検並びに総合点検

① 機器点検

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

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

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

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

② 総合点検

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

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

③ 点検周期（表1参照）

機器点検 ・ ・ ・ ・ ・ 6カ月毎に1回

総合点検 ・ ・ ・ ・ ・ 1年に1回

イ 消火器の点検及び消火器の交換

消火器の点検については、消防法令で定める点検基準により機器点検を実施する。

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

2月22日消防予第557号)」に基づき適切に抜き取りを行う。

なお、点検対象消火器のうち、製造年から10年を超える消火器については新しいものと交換することとし、別紙で示す本数を参考にすること。（取替本数等は、令和8年度の実施予定本数を参考に記載しており、毎年度増減がある。）

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

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

なお、機能点検を行う消火器には、交換対象消火器は含まないこととする。

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

ウ 不良個所の処理

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

(5) 報告書

ア 報告書の作成

点検業務を完了したときは直ちに報告書を作成する。

イ 報告書の様式

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

ウ 消防等への報告書の提出

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

報告書は2部作成し、1部を保管する。

(6) 緊急時の対応

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

(7) その他

(根拠法令等)

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

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

- ・ 平成16年5月31日消防庁告示第9号

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

- ・ 昭和50年10月16日消防庁告示第14号

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

・平成14年6月11日消防予第172号(最終改正令和6年9月10日)

(消防用設備等の点検要領の全部改正について)

・平成22年12月22日消防予第556号

(消火器の技術上の規格を定める省令の一部改正する省令等の公布について)

【表1】点検の期間(平成16年5月31日消防庁告示第9号(抜粋))

点検の期間

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

消防用設備点検業務の補足事項

1 全般について

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

2 業務実施について

1) 点検業務にあたっては、無理のない作業計画を作成すること。

2) 住戸内自火報及び避難梯子は、設置されている全住戸について点検を行うため、入居者への周知期間を十分にとること。

3 安全対策について

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

4 連絡調整について

1) 本点検業務に関する入居者、管理人及び自治会等との連絡調整、及び入居者等からの苦情等の処理については、監督職員に報告の上、指定管理者で対応すること。

2) 団地入居者に対する業務実施の案内文書の作成、掲示及び配布等は、指定管理者により行うこと。

5 作業時間について

1) 共用部分の点検

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

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

2) 住戸内の点検

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

6 点検業務の写真について

1) 点検中の写真は、各団地別・消防用設備別に、各々の消防用設備点検項目について撮影すること。

2) 点検業務の写真は、A4判に3枚程度をプリントし整理すること。(撮影日・会社名・団地名・棟番号・階数を黒板に書き、整理を行うこと。)

3) 消火器取替対象の住棟の取替写真は、撮影日・会社名・団地名・棟番号・階数・取替後の規格を黒板に書き、整理すること。なお同写真とともに、出荷証明も併せて整理し、保管すること。

4) 写真には個人情報等が写りこまないように注意すること。

7 その他

1) 作業者は、名札等により身分を明らかにさせること。

2) 住戸内自火報及び避難梯子の点検結果は、各団地別・各棟別・各住戸別に、点検結果等を別紙1号様式に記入し、保管すること。

修繕を要する消防設備については、各団地別に、修繕内容等を別紙2号様式に記入し保管すること。

3) 消火器の取替は、製造から10年を経過したものが対象であり、機能点検は残りの消火器の内、加圧式消火器は製造から3年、蓄圧式消火器は製造から5年を経過したもののの中から選定すること。機能点検には全て放射点検、薬剤充填を含む。

○ 担当技術者等は次の資格を有すること。

全ての技術者 平成16年消防庁告示第10号に規定する資格者

業務担当者（現場代理人相当職）： 資格を必要としない。発注者との打合せなど受注者の権限をもつもの
担当技術者（主任技術者相当職）： 全ての資格を持つ必要はないが、下記担当技術者が行った点検の責任者
担当技術者： 実際に点検を行う資格者

消防設備の点検を行う者の資格

連結送水管 甲種1又は2類、乙種1類、消防設備点検資格1種の内1資格
火災報知設備 甲種4類、乙種4類、消防設備点検資格2種の内1資格
非常警報設備 甲種4類、乙種4及び7類、消防設備点検資格2種の内1資格
避難梯子 甲種5類、乙種5類、消防設備点検資格2種の内1資格
消火器 乙種6類、消防設備点検資格1種の内1資格
誘導灯、誘導標識 電気工事士又は電気主任技術者免状を併せ持つ甲種4類、乙種4、7類

消防設備点検資格者（点検のみの資格）

- ① 1種及び2種が必要（設備内容により資格が分かれている）
又は 消防設備士
- ② 甲種又は乙種：1、2、4、5類
乙種：1、4、5、6、7類（設備内容により資格が分かれている）

甲種は工事及び点検、乙種は整備及び点検

甲種乙種：1類 屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、屋外消火栓設備
2類 泡消火設備
3類 不活性ガス消火設備、ハロゲン化物消火設備、粉末消火設備
4類 自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、消防機関へ通報する火災報知設備
5類 金属製避難はしご、救助袋、緩降機
乙種：6類 消火器
7類 誘導灯、誘導標識、非常警報設備
誘導灯の点検は、乙種7類の資格に加え、電気工事士又は電気主任技術者免状を併せ持つこと

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

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

資格のない作業員のみ点検を行うことはできません。

5 防火対象物点検業務

(1) 業務の目的

消防法第8条の2の2（消防用設備等の点検及び報告）の規定により当該施設の防火対象物の点検を行うことにより、火災時における人命の安全を確保することを目的とする。

(2) 業務対象施設

府営住宅榎島大川原団地(第1号棟、第2号棟)

	施設名	面積(m ²)
第1号棟	共同住宅	4,909.11
	福祉施設	890.28
	集会所	191.99
第2号棟	共同住宅	4,307.66
合計		10,299.04

(3) 業務上の注意事項

- ア 業務の遂行時の具体的な事項は、消防法令に定める基準に従い適切に行う。
- イ 点検業務は、防火対象物における火災の予防に関する専門的知識を有する者で消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）第4条2の4で定める資格を有するものとする。
- ウ 業務の実施にあたっては、事前に、点検日時を当該の団地入居者へ文書により掲示及び配布等の方法で周知する。
- エ 本仕様書に定めのない事項又は、疑義が生じたときは、京都府住宅整備課担当者と協議を行う。

(4) 業務内容

消防法及び同法施行規則第4条の2の6に定める点検基準に適合しているかについて、関係法令に基づき点検を実施するものとする。

(5) 報告書

- ア 報告書の作成
点検業務を完了したときは直ちに報告書を作成する。
- イ 報告書の様式
報告書の様式は、所定様式（消防法施行規則第4条の2の4第3項の規定による防火対象物点検結果報告書及び防火対象物点検票等）による。
- ウ 消防等への報告書の提出
指定管理者の担当者（監督職員）において、確認（立会人及び防火管理者の記入欄にそれぞれ記名・押印）された報告書を、所轄の消防長又は消防署長へ提出（年1回）する。
報告書は2部作成し、1部を保管する。

(6) 緊急時の対応

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

6 昇降機保守点検業務

(1) 業務の目的

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

(2) 業務対象施設

別紙のとおり

(3) 業務上の注意事項

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

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

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

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

(4) 業務内容

指定管理者は、各エレベーター製造会社の保守会社とフルメンテナンス契約を行い、保守会社の指導、監督、業務実施の検査を実施する。

また、閉じ込めなどの緊急時に迅速に対応できる体制を構築し、閉じ込めに関しては、通報から概ね30分以内に現場に到着し、救出が可能な体制とする。

ア 日常の運行管理業務（遠隔監視システム又は自動通報システムによる管理）

① 遠隔監視体制又は自動通報システムによる体制

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

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

② 運行データの収集・記録監視結果の報告

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

イ 予防・保全業務

① 点検・手入れ

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

② 維持修繕

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

(5) 報告

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

すること。

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

(6) 緊急時の対応

① 緊急時対応

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

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

② 直接通話業務

昇降機が次の状態になった時、籠内から直接通話ができること。

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

(7) 業務から除外する工事等

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

(8) 業務料から除外する費用

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

(9) その他

府営住宅エレベーターについては、毎日、24時間運行する必要があり、保守会社の交換部品のストック状況や製造者と保守点検会社(昇降機検査資格者等)の責任が密接な関係にあるとの観点から、指定管理者は、各エレベーター製造会社の保守会社とフルメンテナンス契約を実施し、業務を遂行する。

※1 「点検・手入れ項目詳細」とは、各メーカーが作成しているメンテナンスチェックリストを兼ねた「メンテナンス報告書」等を示す。

※2 「維持修繕項目詳細」とは、各メーカーが作成している部品交換時期等の計画を記載した「長期修繕計画表」等を示す。

別紙

団地名	棟番号	型式等	基数	仕様	製造(保守)メーカー
西大久保	6,13,14,19,22,23,25,27,28,30,32,37	巻上機械室レス	12	4名5床停止 身障仕様	三精テクノロジーズ(株)
	11,24,31,33,36,42		6	9名5床停止 身障仕様	東芝エレベータ(株)
	29,41		2	9名5床停止 身障仕様	フジテック(株)
東佐山	3	巻上機械室レス	1	9名5床停止 身障仕様	日本オーチス・エレベータ(株)
	4		1	4名5床停止 身障仕様	三精テクノロジーズ(株)
砂田	1,2	巻上機械室レス	2	9名5床停止 身障仕様	フジテック(株)
檳島大川原	1,2	巻上機械室レス	2	9名6床停止 身障仕様	三精テクノロジーズ(株)
	1,4,6		3	4名5床停止 身障仕様	三精テクノロジーズ(株)
	3		1	9名5床停止 身障仕様	日本オーチス・エレベータ(株)
水主	5	巻上機械室レス	1	9名5床停止 身障仕様	三菱電機(株)
	18,20		2	9名5床停止 身障仕様	日本オーチス・エレベータ(株)
	23		1	9名5床停止 身障仕様	三菱電機(株)
田辺	7,24	巻上機械室レス	2	9名5床停止 身障仕様	東芝エレベータ(株)
	15,19		2	4名5床停止 身障仕様	三菱電機(株)
	16,21,22		3	4名5床停止 身障仕様	三精テクノロジーズ(株)
	17		1	4名5床停止 身障仕様	日本ビルメンテムズ(株)
	1		1	9名3床停止 身障仕様	日本オーチス・エレベータ(株)
八幡男山	E21	巻上機械室レス	1	9名5床停止 身障仕様	フジテック(株)

※ 計画的に昇降機の設置を推進しており、指定管理期間内において点検対象となる施設が増える場合があります。(募集要項別紙1参照)

7 自家用電気工作物の保安管理等業務

(1) 業務の目的

- ア 保安規程等に基づき、設置する電気工作物の保安を確保するため、適切な点検及び運用を行う。
- イ 事故発生等の緊急時には確実に状況を把握し、関係機関と連携の上、発生の防止を徹底する。

(2) 点検対象

事業場の名称：府営住宅榎島大川原団地

施設場所：京都府宇治市榎島町大川原35-5

需要設備：最大電力 180kW

設備容量 275kVA

受電電力 180kW

受電電圧 6, 600V

電灯トランス 100kVA×2基

動力トランス 75kVA×1基

(3) 業務内容

ア 点検

① 保安規程に基づく点検の実施

- 1) 電気工作物の維持及び運用の保安を確保するため、保安規程に基づき、点検を実施するものとする。
- 2) 対象設備は、引込設備、高圧受電設備、配電盤、負荷設備等とする。
- 3) 点検周期及び基準は、保安規程に基づき、月次点検と年次点検毎に行うものとする。
- 4) 点検した結果は、中部近畿産業保安監督部近畿支部の任意様式で点検・記録する。
- 5) 保安規程に変更が生じた場合は、変更内容の届出を行う。

イ 事故の応急処置等

① 技術基準に不適合又は不適合のおそれがある場合の処置

- 1) 巡視、点検、試験の結果、技術基準に不適合又は不適合のおそれがある場合、常に技術基準に適合するように維持するものとする。

② 異常が発生し又は発生するおそれがある場合の処置

- 1) 事故その他の異常が発生し又は発生するおそれがある場合、関係先に迅速に連絡又は報告し、電気管理技術者の指示を受けて適切な応急処置をとり、人身及び設備の安全を確保するものとする。

③ 臨時点検

- 1) 電気管理技術者の協力を求め、必要に応じて臨時点検を行い、事故その他の異常の発生原因を究明し、再発防止対策を実施するものとする。

ウ 記録

① 保存年数

- 1) 維持及び運用に関する記録は3年間保存するものとする。

- 2) 保安記録のうち、年次点検の記録にあつては、3年を経過した場合であっても次回の点検が行われるまでは、保存するものとする。

8 定期点検業務

(1) 業務の目的

公営住宅等を始めとする多くの方が利用する建築物等は、一旦災害が発生すると多くの被害につながることから、このような危険を未然に防止するため、建築物、建築設備、防火設備等について、専門家により定期的に検査を実施し、適切な維持管理につなげるもの。なお、昇降機の定期点検については、本業務説明書「6 昇降機保守点検業務」を参照のこと。

(2) 業務対象施設

別紙「定期点検対象棟一覧」のとおり

(3) 業務上の注意事項

ア 委託業務の概要

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

外壁詳細調査については、指定管理期間内に令和10年度実施した外壁詳細調査（赤外線調査）の結果を基に、調査実施全棟の外壁劣化度のランク分けを行う。

イ 業務主任技術者の資格

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

ウ 定期点検の点検者の資格

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

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

エ 協力事務所等

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

(4) 業務内容

ア 関係法令等の適用

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

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

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

イ 定期点検の詳細

① 予備調査

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

② 実施調査

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

③ 点検実施結果の判定等

「要領」等に基づいて、点検実施結果の判定及び法不適合の有無の確認を行う。

(5) 報告書の作成・提出

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

ア 報告書の提出

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

イ 報告書の書式等

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

ウ 提出書類

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

① 着手時

- ・点検計画書（赤外線調査計画書を含む）（印刷物 2 部）

② 業務完了時

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

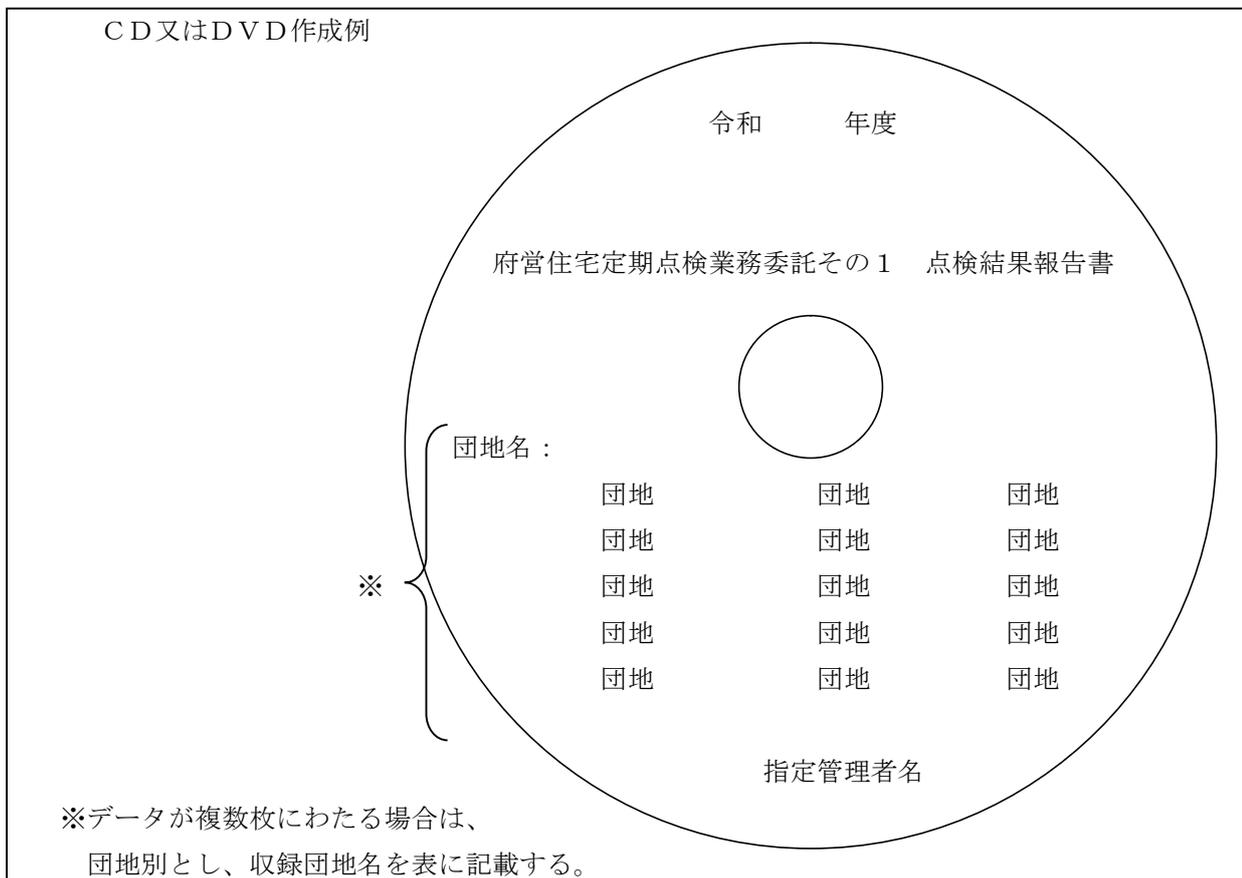
- ・表紙（押印付き）

以下、棟ごとに提出（押印不要）

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

2) 貸与図面データの更新後の図面（オリジナルデータ・PDF）

CD又はDVD作成例



(6) 貸与資料

ア 本業務に伴い、以下の資料を貸与する。

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

イ 貸与図面データの修正方法については、以下の通りとする。

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

(7) その他

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

業務実施要領

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

定期点検業務の流れは（図－1）に示す。

1. 定期点検の方針

- (1) 定期点検は、基本的には劣化・損傷と防火・避難および構造安全に関する事項が重点となり、目視観察や打診による点検の他、法令に基づく点検結果等も参考に要是正事項の有無等を判定する。
- (2) 増築、改築、用途変更、模様替えおよび工作物等の増設等の履歴に留意し、これらがあった場合には、その状況を確認するとともに、建築物全体としての安全性を重点に点検を実施する。

2. 定期検査の方法

(1) 基本的な点検手法

ア 定期点検は目視観察および打診程度とする。

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

イ 足場の架設等の特別な準備は行わない。

ウ 通常的手段で接近できない箇所は双眼鏡等により可能な範囲で点検する。

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

エ 定期点検のため危険を伴う場合は安全な方法で点検する。

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

(2) 外壁の詳細調査手法

外壁については、次により詳細調査を行う。

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

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

ア 全面

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

イ 手の届く範囲

事前に建物状況を確認した上で、テストハンマーによる打診を行う。

ウ 手の届かない範囲

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

※赤外線調査の結果についてテストハンマーにより確認できる部位は確認を行う。

エ 熱画像の解析、浮き・剥離範囲の抽出

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

また、目視で特定したクラックと併せ、結果を図面に反映する（位置、範囲）。

(3) 建築設備の点検手法の取扱いについて

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

ア 住戸内の建築設備点検手法について

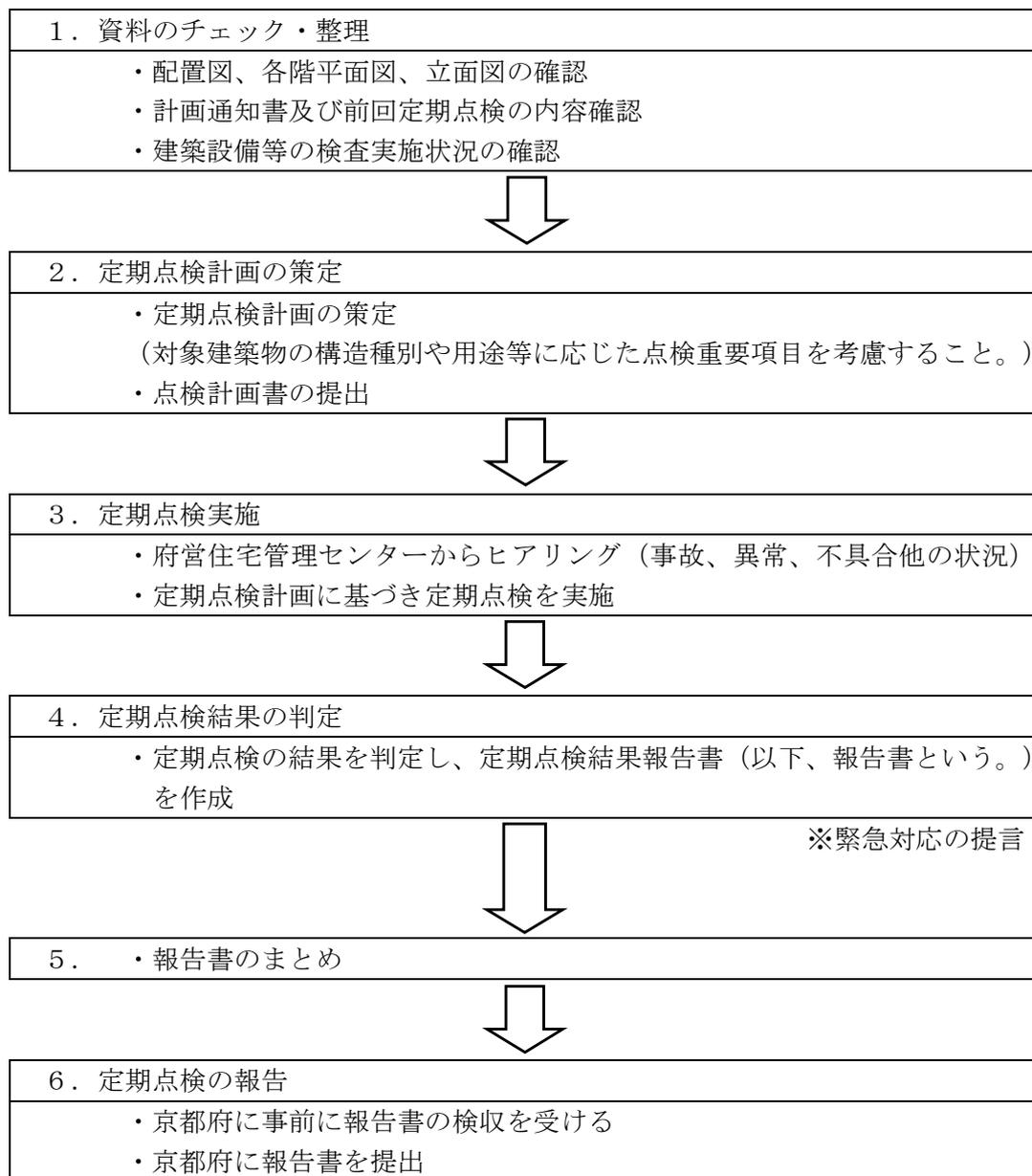
住戸内点検（換気設備、給水設備、排水設備、給湯設備）については、入居者との日程調整等点検実施が困難であることが想定されるとともに、管理者の日常管理がなされているため、空家又は各住棟の管理人宅（以下空家等）の点検を以て対象住棟の建築設備の判断をし、報告すること。

なお、空家等の点検時に台所換気扇の換気風量を測定し、報告すること。

イ 非常用照明設備の照度測定について

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

(図-1) 定期点検業務の流れ



赤外線調査に係る留意事項

1 赤外線調査計画書の作成

必要に応じて現地を確認の上、次の項目を記載した赤外線調査報告書を作成する。

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

2 撮影前

(1) 赤外線調査の実施者

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

(2) 事前準備

撮影前に以下の事項を確認すること。確認したことについては、記録に残すこと。

ア 撮影日前日の撮影の可否の判断

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

イ 接触温度計の設置

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

ウ 撮影位置の確認

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

3 撮影時

(1) 撮影時の条件

ア 温度条件

・ 1時間あたりの壁面の温度変化を計測し、撮影に適した温度条件を確認する。

イ 風速

・ 5m/秒以下であることを確認する。

ウ 乾燥度合い

・ 撮影面が十分に乾燥しているか、目視にて確認する。

(2) 使用機材（赤外線サーモグラフィの性能）

ア 温度分解性能が 0.1℃以下

イ 対象壁面で 25mm/pix の解像度を有する。

(3) 撮影方法

ア 撮影解像度が 25mm/pix 以下となるよう撮影距離等を調整する。

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

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

(4) 現地検証

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

4 画像解析・診断

(1) 画像解析・診断技術者

赤外線画像の解析・診断に関して一定の知識、経験を有する者を選定する。

(2) 熱画像からの判断

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

(3) 調査結果の図示

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

(4) 写真台帳の整備

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

成する。

5 調査結果の報告

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

(1) 一般事項

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

(2) 調査結果

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

(3) その他

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

(別紙) 定期点検対象棟一覧 (2028年度実施予定)

管理センター名	団地名	棟No.	建設年度	西暦	戸数	延床面積	構造・階数	住棟形式	建設経過年数	EV設置	外壁改修履歴	外壁改修後経過年数	外壁詳細調査実施年	外壁詳細調査実施後経過年数	外壁詳細調査対象棟
山城	西大久保	1特	S48	1973	40	2,051	PC5階建	階段	55		2010	18			
山城	西大久保	2特	S48	1973	40	2,051	PC5階建	階段	55		2003	25			
山城	西大久保	3特	S48	1973	40	2,051	PC5階建	階段	55		2009	19			
山城	西大久保	4特	S48	1973	40	2,051	PC5階建	階段	55		2009	19			
山城	西大久保	5特	S48	1973	40	2,051	PC5階建	階段	55		2009	19			
山城	西大久保	6	S48	1973	61	2,901	RC5階建	廊下	55	2019	2002	26			
山城	西大久保	7	S48	1973	50	2,564	PC5階建	階段	55		2008	20			
山城	西大久保	8	S48	1973	50	2,564	PC5階建	階段	55		2008	20			
山城	西大久保	9	S48	1973	50	2,564	PC5階建	階段	55		2003	25			
山城	西大久保	10	S48	1973	50	2,564	PC5階建	階段	55		2008	20			
山城	西大久保	11	S47	1972	35	1,710	RC5階建	廊下	56	2004	2003	25			
山城	西大久保	12	S47	1972	35	1,643	RC5階建	廊下	56		2002	26			
山城	西大久保	13	S47	1972	30	1,282	RC5階建	廊下	56	2008	2008	20			
山城	西大久保	14特	S47	1972	50	2,541	RC5階建	廊下	56	2022	2008	20	2019	9	-
山城	西大久保	15特	S47	1972	50	2,541	RC5階建	廊下	56		2008	20	2019	9	-
山城	西大久保	16特	S47	1972	50	2,541	RC5階建	廊下	56		2007	21	2019	9	-
山城	西大久保	17特	S47	1972	50	2,541	RC5階建	廊下	56		2008	20	2019	9	-
山城	西大久保	18	S48	1973	50	2,564	PC5階建	階段	55		2008	20			
山城	西大久保	19	S48	1973	53	2,272	RC5階建	廊下	55	2022	2002	26			
山城	西大久保	20	S48	1973	32	1,433	RC5階建	廊下	55		2004	24			
山城	西大久保	21	S49	1974	25	1,286	RC5階建	廊下	54		2008	20	2019	9	-
山城	西大久保	22	S48	1973	45	1,837	RC5階建	廊下	55	2008	2008	20			
山城	西大久保	23	S48	1973	50	2,022	RC5階建	廊下	55	2009	2009	19			
山城	西大久保	24	S48	1973	55	2,290	RC5階建	廊下	55	1999	2010	18			
山城	西大久保	25	S48	1973	53	2,482	RC5階建	廊下	55	2019	2008	20			
山城	西大久保	26	S48	1973	35	1,467	RC5階建	廊下	55		2008	20			
山城	西大久保	27	S48	1973	53	2,482	RC5階建	廊下	55	2019	2008	20			
山城	西大久保	28	S48	1973	55	2,482	RC5階建	廊下	55	2009	2009	19			
山城	西大久保	29	S48	1973	60	2,691	RC5階建	廊下	55	2007	2006	22			
山城	西大久保	30	S48	1973	60	2,691	RC5階建	廊下	55	2008	2008	20			
山城	西大久保	31	S48	1973	45	2,192	RC5階建	廊下	55	2003	2002	26			
山城	西大久保	32	S48	1973	55	2,482	RC5階建	廊下	55	2008	2007	21			
山城	西大久保	33	S49	1974	50	2,483	RC5階建	廊下	54	2005	2004	24	2016	12	●
山城	西大久保	34	S49	1974	50	2,409	RC5階建	廊下	54		2008	20	2019	9	-
山城	西大久保	35	S49	1974	25	1,286	RC5階建	廊下	54		2009	19	2019	9	-
山城	西大久保	36	S49	1974	50	2,483	RC5階建	廊下	54	2004	2003	25	2025	3	-
山城	西大久保	37	S49	1974	48	2,409	RC5階建	廊下	54	2019	2008	20	2019	9	-
山城	西大久保	38	S49	1974	50	2,272	RC5階建	廊下	54		2008	20	2019	9	-
山城	西大久保	39特	S49	1974	50	2,751	PC5階建	階段	54		2010	18			
山城	西大久保	40特	S49	1974	50	2,751	PC5階建	階段	54		2010	18			
山城	西大久保	41	S50	1975	70	3,644	RC5階建	廊下	53	2006	2006	22	2016	12	●
山城	西大久保	42	S50	1975	70	3,571	RC5階建	廊下	53	2006	2005	23	2016	12	●
山城	西大久保	43	S50	1975	40	2,055	RC5階建	廊下	53		2008	20	2019	9	-
山城	西大久保	44	H元	1989	30	2,003	PC5階建	階段	39		2016	12			
山城	城南	1	S41	1966	35	1,491	RC5階建	廊下	62		1996	32	2022	6	-
山城	城南	2	S42	1967	60	2,557	RC5階建	廊下	61		1996	32	2022	6	-
山城	城南	3	R8	2026	33	1,539	木造3階建	廊下	2	2026					
山城	城南	4	R7	2025	17	900	木造3階建	廊下	3						
山城	東佐山	1特	S50	1975	50	2,798	PC5階建	階段	53		2010	18			
山城	東佐山	2特	S50	1975	50	2,798	PC5階建	階段	53		2010	18			
山城	東佐山	3	S50	1975	55	3,184	RC5階建	廊下	53	2001	2007	21			
山城	東佐山	4	S51	1976	60	3,456	RC5階建	廊下	52	2009	2008	20			
山城	下津屋	1特	S52	1977	20	1,227	PC5階建	階段	51		2010	18			
山城	下津屋	2特	S52	1977	30	1,841	PC5階建	階段	51		2010	18			
山城	下津屋	3	S52	1977	30	1,841	PC5階建	階段	51		2007	21			

(別紙) 定期点検対象棟一覧 (2028年度実施予定)

管理センター名	団地名	棟No.	建設年度	西暦	戸数	延床面積	構造・階数	住棟形式	建設経過年数	EV設置	外壁改修履歴	外壁改修後経過年数	外壁詳細調査実施年	外壁詳細調査実施後経過年数	外壁詳細調査対象棟
山城	下津屋	4特	S52	1977	30	1,841	PC5階建	階段	51		2012	16			
山城	下津屋	5	S52	1977	30	1,841	PC5階建	階段	51		2011	17			
山城	下津屋	6特	S52	1977	20	1,227	PC5階建	階段	51		2011	17			
山城	下津屋	7	S54	1979	30	1,841	PC5階建	階段	49		2011	17			
山城	下津屋	8	S54	1979	20	1,228	PC5階建	階段	49		2012	16			
山城	下津屋	9	S54	1979	20	1,228	PC5階建	階段	49		2008	20			
山城	下津屋	10	S54	1979	16	982	PC4階建	階段	49		2010	18			
山城	水主	1	S54	1979	40	2,873	RC5階建	廊下	49	2012	2011	17			
山城	水主	2	S54	1979	40	3,137	RC5階建	階段	49		2008	20			
山城	水主	3	S54	1979	45	3,206	RC5階建	廊下	49	2002	2008	20			
山城	水主	4	S54	1979	40	2,873	RC5階建	廊下	49	2012	2012	16			
山城	水主	5	S55	1980	40	2,873	RC5階建	廊下	48	2008	2008	20			
山城	水主	6	S55	1980	40	2,873	RC5階建	廊下	48	2013	2007	21			
山城	五か庄	3	S58	1983	32	2,329	RC4階建	階段	45		2011	17			
山城	野添	1	S60	1985	9	618	RC3階建	階段	43		2011	17			
山城	野添	2	S60	1985	15	1,028	RC3階建	階段	43		2011	17			
山城	三室戸	1	S60	1985	20	1,432	RC5階建	階段	43		2011	17			
山城	三室戸	2	S61	1986	28	2,000	RC5階建	階段	42		2011	17			
山城	三室戸	3	S61	1986	20	1,456	RC4階建	階段	42		2014	14			
山城	三室戸	4	S61	1986	12	853	RC3階建	階段	42		2014	14			
山城	三室戸	5	S60	1985	20	1,419	RC5階建	階段	43		2013	15			
山城	三室戸	6	S60	1985	20	1,432	RC5階建	階段	43		2013	15			
山城	三室戸	7	S62	1987	20	1,419	RC5階建	階段	41		2014	14			
山城	三室戸	8	S62	1987	20	1,505	RC5階建	階段	41		2014	14			
山城	砂田	1	H10	1998	52	3,544	RC5階建	廊下	30	2000					
山城	砂田	2	H10	1998	38	2,640	RC5階建	廊下	30	2000					
山城	砂田	3	H10	1998	4	280	RC2階建	廊下	30						
山城	砂田	4	H10	1998	6	420	RC2階建	廊下	30						
山城	八幡男山E	19	S49	1974	23	1,613	RC5階建	廊下	54		2022	6	2022	6	-
山城	八幡男山E	20	S49	1974	25	1,613	RC5階建	廊下	54		2022	6	2022	6	-
山城	八幡男山E	21	S49	1974	45	2,761	RC5階建	廊下	54	2000	2023	5	2022	6	-
山城	上津屋	1	H12	2000	10	680	RC2階建	廊下	28						
山城	上津屋	2	H12	2000	8	661	RC2階建	廊下	28						
山城	一休が丘	1	H10	1998	30	2,231	RC3階建	廊下	30	1998					
山城	興戸	1	H6	1994	6	423	RC3階建	階段	34		2021	7			
山城	興戸	2	H6	1994	6	423	RC3階建	階段	34		2021	7			
山城	興戸	3	H6	1994	9	645	RC3階建	階段	34		2022	6			
山城	田辺	1	S43	1968	30	3,073	RC5階建	廊下	60		1999	29	2022	6	-
山城	田辺	2	S43	1968	30	3,073	RC5階建	廊下	60		1999	29	2022	6	-
山城	田辺	3	S43	1968	30	3,073	RC5階建	廊下	60		1999	29	2022	6	-
山城	田辺	4	S43	1968	30	3,073	RC5階建	廊下	60		2000	28	2022	6	-
山城	田辺	5	S43	1968	30	3,073	RC5階建	廊下	60		2000	28	2022	6	-
山城	田辺	6	S43	1968	30	3,073	RC5階建	廊下	60		2000	28	2022	6	-
山城	田辺	7	S44	1969	45	1,825	RC5階建	廊下	59	2004	2000	28	2022	6	-
山城	田辺	8	S44	1969	25	2,041	RC5階建	廊下	59		2000	28	2022	6	-
山城	田辺	9	S44	1969	30	3,251	RC5階建	廊下	59		2000	28	2022	6	-
山城	田辺	10	S44	1969	30	3,251	RC5階建	廊下	59		2001	27	2025	3	-
山城	田辺	11	S44	1969	30	3,251	RC5階建	廊下	59		2001	27	2025	3	-
山城	田辺	12	S44	1969	35	2,750	RC5階建	廊下	59		2001	27	2025	3	-
山城	田辺	13	S44	1969	35	2,750	RC5階建	廊下	59		2002	26	2025	3	-
山城	田辺	14	S44	1969	35	2,750	RC5階建	廊下	59		2003	25	2025	3	-
山城	田辺	15	S44	1969	65	3,845	RC5階建	廊下	59	2005	2003	25	2025	3	-
山城	田辺	16	S45	1970	65	3,125	RC5階建	廊下	58	2008	2004	24	2016	12	●
山城	田辺	17	S45	1970	65	3,125	RC5階建	廊下	58	2006	2005	23	2016	12	●
山城	田辺	18	S45	1970	65	3,125	RC5階建	廊下	58	2005	2005	23	2016	12	●

(別紙) 定期点検対象棟一覧 (2028年度実施予定)

管理センター名	団地名	棟No.	建設年度	西暦	戸数	延床面積	構造・階数	住棟形式	建設経過年数	EV設置	外壁改修履歴	外壁改修後経過年数	外壁詳細調査実施年	外壁詳細調査実施後経過年数	外壁詳細調査対象棟
山城	田辺	19	S45	1970	65	3,125	RC5階建	廊下	58	2008	2005	23	2016	12	●
山城	田辺	20	S45	1970	60	2,411	RC5階建	廊下	58	2001	2006	22	2016	12	●
山城	田辺	21	S45	1970	65	3,125	RC5階建	廊下	58	2009	2005	23	2016	12	●
山城	田辺	22	S45	1970	55	2,654	RC5階建	廊下	58	2010	2005	23	2016	12	●
山城	田辺	23	S45	1970	65	2,695	RC5階建	廊下	58	1998	2007	21	2019	9	-
山城	田辺	24	S45	1970	65	2,223	RC5階建	廊下	58	2002	2008	20	2019	9	-
山城	田辺	25	S58	1983	30	1,885	PC5階建	階段	45		2014	14			
山城	田辺	26	S63	1988	20	1,364	PC5階建	階段	40		2014	14			
山城	木津	1	H3	1991	24	1,687	PC3階建	階段	37		2016	12			
山城	木津	2	H3	1991	9	639	PC3階建	階段	37		2016	12			
山城	木津	3	H3	1991	6	406	PC3階建	階段	37		2016	12			
山城	北代	1	H6	1994	22	2,184	RC4階建	階段	34						
山城	北代	2	H6	1994	28	1,653	RC4階建	階段	34						
山城	横島大川原	1	H25	2013	82	4,534	RC6階建	廊下	15	2014					
山城	横島大川原	2	H25	2013	68	3,982	RC6階建	廊下	15	2014					

(別紙) 定期点検対象棟一覧 (2025年度実施予定)

管理センター名	団地名	棟No.	建設年度	西暦	戸数	延床面積	構造・階数	住棟形式	建設経過年数	EV設置	外壁改修履歴	外壁改修後経過年数	外壁詳細調査実施年	外壁詳細調査実施後経過年数	外壁詳細調査対象棟
山城	西大久保	1特	S48	1973	40	2,051	PC5階建	階段	52		1985	40			
山城	西大久保	2特	S48	1973	40	2,051	PC5階建	階段	52		2003	22			
山城	西大久保	3特	S48	1973	40	2,051	PC5階建	階段	52		2009	16			
山城	西大久保	4特	S48	1973	40	2,051	PC5階建	階段	52		2008	17			
山城	西大久保	5特	S48	1973	40	2,051	PC5階建	階段	52		2008	17			
山城	西大久保	6	S48	1973	61	2,901	RC5階建	廊下	52		2002	23			
山城	西大久保	7	S48	1973	50	2,564	PC5階建	階段	52		2008	17			
山城	西大久保	8	S48	1973	50	2,564	PC5階建	階段	52		2008	17			
山城	西大久保	9	S48	1973	50	2,564	PC5階建	階段	52		2003	22			
山城	西大久保	10	S48	1973	48	2,564	PC5階建	階段	52		2008	17			
山城	西大久保	11	S47	1972	35	1,710	RC5階建	廊下	53	2004	2003	22			
山城	西大久保	12	S47	1972	35	1,643	RC5階建	廊下	53		2002	23			
山城	西大久保	13	S47	1972	30	1,282	RC5階建	廊下	53	2008	2007	18			
山城	西大久保	14特	S47	1972	50	2,541	RC5階建	廊下	53		2008	17	2019	6	-
山城	西大久保	15特	S47	1972	50	2,541	RC5階建	廊下	53		2008	17	2019	6	-
山城	西大久保	16特	S47	1972	50	2,541	RC5階建	廊下	53		2007	18	2019	6	-
山城	西大久保	17特	S47	1972	50	2,541	RC5階建	廊下	53		2008	17	2019	6	-
山城	西大久保	18	S48	1973	50	2,564	PC5階建	階段	52		2008	17			
山城	西大久保	19	S48	1973	53	2,272	RC5階建	廊下	52		2002	23			
山城	西大久保	20	S48	1973	32	1,433	RC5階建	廊下	52		2004	21			
山城	西大久保	21	S49	1974	25	1,286	RC5階建	廊下	51		2008	17	2019	6	-
山城	西大久保	22	S48	1973	45	1,837	RC5階建	廊下	52	2008	2008	17			
山城	西大久保	23	S48	1973	50	2,022	RC5階建	廊下	52	2009	1987	38			
山城	西大久保	24	S48	1973	55	2,290	RC5階建	廊下	52	1999	2010	15			
山城	西大久保	25	S48	1973	55	2,482	RC5階建	廊下	52		2007	18			
山城	西大久保	26	S48	1973	35	1,467	RC5階建	廊下	52		2007	18			
山城	西大久保	27	S48	1973	54	2,482	RC5階建	廊下	52		2007	18			
山城	西大久保	28	S48	1973	55	2,482	RC5階建	廊下	52	2009	1988	37			
山城	西大久保	29	S48	1973	60	2,691	RC5階建	廊下	52	2007	2006	19			
山城	西大久保	30	S48	1973	60	2,691	RC5階建	廊下	52	2008	2008	17			
山城	西大久保	31	S48	1973	45	2,192	RC5階建	廊下	52	2003	2002	23			
山城	西大久保	32	S48	1973	55	2,482	RC5階建	廊下	52	2008	2007	18			
山城	西大久保	33	S49	1974	50	2,483	RC5階建	廊下	51	2005	2004	21	2016	9	-
山城	西大久保	34	S49	1974	50	2,409	RC5階建	廊下	51		2008	17	2019	6	-
山城	西大久保	35	S49	1974	25	1,286	RC5階建	廊下	51		2009	16	2019	6	-
山城	西大久保	36	S49	1974	50	2,483	RC5階建	廊下	51	2004	2003	22	2013	12	●
山城	西大久保	37	S49	1974	48	2,409	RC5階建	廊下	51		2008	17	2019	6	-
山城	西大久保	38	S49	1974	50	2,272	RC5階建	廊下	51		2008	17	2019	6	-
山城	西大久保	39特	S49	1974	50	2,751	PC5階建	階段	51		1989	36			
山城	西大久保	40特	S49	1974	50	2,751	PC5階建	階段	51		1989	36			
山城	西大久保	41	S50	1975	70	3,644	RC5階建	廊下	50	2006	2006	19	2016	9	-
山城	西大久保	42	S50	1975	70	3,571	RC5階建	廊下	50	2006	2005	20	2016	9	-
山城	西大久保	43	S50	1975	40	2,055	RC5階建	廊下	50		2008	17	2019		
山城	西大久保	44	H元	1989	30	2,003	PC5階建	階段	36		2016	9			
山城	城南	1	S41	1966	35	1,491	RC5階建	廊下	59		1996	29	2022	3	-
山城	城南	2	S42	1967	60	2,557	RC5階建	廊下	58		1996	29	2022	3	-
山城	城南	3	R8	2026	33	1,539	木造3階建	廊下	-1	2026	1997	28	2022	3	-
山城	城南	4	R7	2025	17	900	木造3階建	廊下	0	2026	1997	28	2022	3	-
山城	東佐山	1特	S50	1975	50	2,798	PC5階建	階段	50		1991	34			
山城	東佐山	2特	S50	1975	50	2,798	PC5階建	階段	50		1991	34			
山城	東佐山	3	S50	1975	55	3,184	RC5階建	廊下	50	2001	2007	18			
山城	東佐山	4	S51	1976	60	3,456	RC5階建	廊下	49	2009	2007	18			
山城	下津屋	1特	S52	1977	20	1,227	PC5階建	階段	48		2009	16			
山城	下津屋	2特	S52	1977	30	1,841	PC5階建	階段	48		2009	16			
山城	下津屋	3	S52	1977	30	1,841	PC5階建	階段	48		2007	18			
山城	下津屋	4特	S52	1977	30	1,841	PC5階建	階段	48		2012	13			
山城	下津屋	5	S52	1977	30	1,841	PC5階建	階段	48		2011	14			
山城	下津屋	6特	S52	1977	20	1,227	PC5階建	階段	48		2011	14			
山城	下津屋	7	S54	1979	30	1,841	PC5階建	階段	46		2011	14			
山城	下津屋	8	S54	1979	20	1,228	PC5階建	階段	46		2012	13			
山城	下津屋	9	S54	1979	20	1,228	PC5階建	階段	46		2008	17			
山城	下津屋	10	S54	1979	16	982	PC4階建	階段	46		2009	16			
山城	水主	1	S54	1979	40	2,873	RC5階建	廊下	46	2012	2011	14			
山城	水主	2	S54	1979	40	3,137	RC5階建	階段	46		2008	17			

山城	水主	3	S54	1979	45	3,206	RC5階建	廊下	46	2002	2008	17					
山城	水主	4	S54	1979	40	2,873	RC5階建	廊下	46	2012	2012	13					
山城	水主	5	S55	1980	40	2,873	RC5階建	廊下	45	2008	2008	17					
山城	水主	6	S55	1980	40	2,873	RC5階建	廊下	45		2007	18					
山城	五か庄	3	S58	1983	32	2,329	RC4階建	階段	42		2011	14					
山城	野添	1	S60	1985	9	618	RC3階建	階段	40		2011	14					
山城	野添	2	S60	1985	15	1,028	RC3階建	階段	40		2011	14					
山城	三室戸	1	S60	1985	20	1,432	RC5階建	階段	40		2011	14					
山城	三室戸	2	S61	1986	28	2,000	RC5階建	階段	39		2011	14					
山城	三室戸	3	S61	1986	20	1,456	RC4階建	階段	39		2014	11					
山城	三室戸	4	S61	1986	12	853	RC3階建	階段	39		2014	11					
山城	三室戸	5	S60	1985	20	1,419	RC5階建	階段	40		2013	12					
山城	三室戸	6	S60	1985	20	1,432	RC5階建	階段	40		2013	12					
山城	三室戸	7	S62	1987	20	1,419	RC5階建	階段	38		2014	11					
山城	三室戸	8	S62	1987	20	1,505	RC5階建	階段	38		2014	11					
山城	砂田	1	H10	1998	50	3,544	RC5階建	廊下	27	2000							
山城	砂田	2	H10	1998	35	2,640	RC5階建	廊下	27	2000							
山城	砂田	3	H10	1998	4	280	RC2階建	廊下	27								
山城	砂田	4	H10	1998	6	420	RC2階建	廊下	27								
山城	八幡男山 E	19	S49	1974	23	1,613	RC5階建	廊下	51		1998	27	2022	3	-		
山城	八幡男山 E	20	S49	1974	25	1,613	RC5階建	廊下	51		1999	26	2022	3	-		
山城	八幡男山 E	21	S49	1974	45	2,761	RC5階建	廊下	51	2000	2000	25	2022	3	-		
山城	上津屋	1	H12	2000	10	680	RC2階建	廊下	25								
山城	上津屋	2	H12	2000	8	661	RC2階建	廊下	25								
山城	一休が丘	1	H10	1998	30	2,231	RC3階建	廊下	27	1998							
山城	興戸	1	H6	1994	6	423	RC3階建	階段	31								
山城	興戸	2	H6	1994	6	423	RC3階建	階段	31								
山城	興戸	3	H6	1994	9	645	RC3階建	階段	31								
山城	田辺	1	S43	1968	30	3,073	RC5階建	廊下	57		1999	26	2022	3	-		
山城	田辺	2	S43	1968	30	3,073	RC5階建	廊下	57		1999	26	2022	3	-		
山城	田辺	3	S43	1968	30	3,073	RC5階建	廊下	57		1999	26	2022	3	-		
山城	田辺	4	S43	1968	30	3,073	RC5階建	廊下	57		2000	25	2022	3	-		
山城	田辺	5	S43	1968	30	3,073	RC5階建	廊下	57		2000	25	2022	3	-		
山城	田辺	6	S43	1968	30	3,073	RC5階建	廊下	57		2000	25	2022	3	-		
山城	田辺	7	S44	1969	45	1,825	RC5階建	廊下	56	2004	2000	25	2022	3	-		
山城	田辺	8	S44	1969	25	2,041	RC5階建	廊下	56		2000	25	2022	3	-		
山城	田辺	9	S44	1969	30	3,251	RC5階建	廊下	56		2000	25	2022	3	-		
山城	田辺	10	S44	1969	30	3,251	RC5階建	廊下	56		2001	24	2013	12	●		
山城	田辺	11	S44	1969	30	3,251	RC5階建	廊下	56		2001	24	2013	12	●		
山城	田辺	12	S44	1969	35	2,750	RC5階建	廊下	56		2001	24	2013	12	●		
山城	田辺	13	S44	1969	35	2,750	RC5階建	廊下	56		2002	23	2013	12	●		
山城	田辺	14	S44	1969	35	2,750	RC5階建	廊下	56		2003	22	2013	12	●		
山城	田辺	15	S44	1969	65	3,845	RC5階建	廊下	56	2005	2003	22	2013	12	●		
山城	田辺	16	S45	1970	65	3,125	RC5階建	廊下	55	2008	2004	21	2016	9	-		
山城	田辺	17	S45	1970	64	3,125	RC5階建	廊下	55	2006	2005	20	2016	9	-		
山城	田辺	18	S45	1970	65	3,125	RC5階建	廊下	55	2005	2005	20	2016	9	-		
山城	田辺	19	S45	1970	65	3,125	RC5階建	廊下	55	2008	2005	20	2016	9	-		
山城	田辺	20	S45	1970	60	2,411	RC5階建	廊下	55	2001	2006	19	2016	9	-		
山城	田辺	21	S45	1970	65	3,125	RC5階建	廊下	55	2009	2005	20	2016	9	-		
山城	田辺	22	S45	1970	55	2,654	RC5階建	廊下	55	2010	2005	20	2016	9	-		
山城	田辺	23	S45	1970	65	2,695	RC5階建	廊下	55	1998	2007	18	2019	6	-		
山城	田辺	24	S45	1970	65	2,223	RC5階建	廊下	55	2002	2008	17	2019	6	-		
山城	田辺	25	S58	1983	30	1,885	PC5階建	階段	42		2014	11					
山城	木津	26	S63	1988	20	1,364	PC5階建	階段	37		2014	11					
山城	木津	1	H3	1991	24	1,687	PC3階建	階段	34		2016	9					
山城	木津	2	H3	1991	9	639	PC3階建	階段	34		2016	9					
山城	木津	3	H3	1991	6	406	PC3階建	階段	34		2016	9					
山城	北代	1	H6	1994	22	2,184	RC4階建	階段	31								
山城	北代	2	H6	1994	28	1,653	RC4階建	階段	31								
山城	横島大川原	1	H26	2014	82	4,534	RC6階建	廊下	11	2014							
山城	横島大川原	2	H26	2014	68	3,982	RC6階建	廊下	11	2014							

9 敷地内遊具安全点検業務

(1) 業務の目的

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

(2) 業務内容

ア 安全点検

① 職員による定期点検の実施

- 1) 年1回（夏休み前の7月）全遊具について定期点検を実施する。
- 2) 各遊具1基ごとに点検し、安全点検報告書を7月20日までに京都府住宅整備課に報告する。
（自治会と連携をとって、定期点検前に団地の草刈り等を実施することが望ましい。）

② 団地自治会、管理人、地域住民と連携した日常点検

- 1) 団地自治会等に緊急対応、日常通報の依頼を行う。

イ 緊急時の対応

① 全般的な緊急時の対応

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

② 児童遊園地等における緊急時の対応

1) 緊急通報については①に同じ

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

2) 事故発生原因の調査及び再発防止

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

3) 使用禁止などの緊急処置の実施

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

4) 緊急処置後の対応

- ・速やかに修繕を依頼する。
- ・部分的な修繕が不可能な場合は、遊具を撤去するか更新するか等、自治会の意向を踏まえ、概ね1週間以内に京都府住宅整備課と協議し決定する。
- ・修繕等に係る予算上の措置については、緊急処置後速やかに住宅整備課と協議を行う。

(3) 遊具台帳の整備

ア 児童遊園位置図

- ① 児童遊園の正確な位置を示した団地配置図などを作成する。（既存のもので可）

- ② 1団地に複数ある場合は、児童遊園の具体的位置（第〇〇号棟東側等）を記載し、混同を避けるため番号をつける。

イ 遊具位置図

児童遊園の配置図に遊具の位置を示し、遊具名及び遊具番号を記入する。

ウ 遊具写真

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

エ 点検・履歴台帳

様式1「敷地内遊具の点検、修繕等の履歴台帳」による。

オ 点検方法及び点検結果の判定基準

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

カ 台帳の作成

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

キ 記載方法

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

敷地内遊具の点検、修繕等の履歴台帳

枚目/ 枚の内

1 団地名		府営住宅 団地	2 児童遊園位置 及び No.			
3 遊具別の点検・修繕履歴等						
遊具名称 No.	点検・修繕・緊急処置 年月日	総合判定	対応	定期点検時に おける修繕履 歴、緊急処置の 概要等（対応）	点検者	
No.						
No.						
No.						
No.						
No.						
4 定期点検時以外の修繕及び緊急処置記録						
遊具名	No.	修繕及び緊急処置の内容		対応日	点検者	

記載上の注意；総合判定は、判定基準により判定した結果を記載する。

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

敷地内遊具の点検、修繕等の履歴台帳

1 枚目/ 1 枚の内

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

10 緑地保全業務

(1) 業務目的	府営住宅の良好な環境を保持することを目的に、日常生活に支障のある樹木の剪定及び雑草等の草刈りを行うものである。	
(2) 対象団地	全団地	
(3) 業務上の注意	樹木剪定、除草等は、原則として入居者負担（自治会等）が行うこととなっているが、危険樹木、長大法面、危険法面の有無など、団地の実情に応じ、また、団地自治会や周辺住民からの要望も考慮した上で実施する。	
(4) 業務内容	ア 次の基準により実施すること。	
	項目	実施条件
	実施時期及び回数	
法面除草	<p>【除草対象法面】</p> <p>原則、平均勾配が30度以上でかつ、高さが3メートルを超える斜面地等を対象とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・八幡男山団地：約370㎡ ・城南団地：約700㎡ <p>計2団地 約1,070㎡</p>	<p>原則、年1回を限度とする。</p> <p>おおよそ6月から8月下旬</p> <p>但し、地元自治会等と協議を行い、実施時期は決定する。</p> <p>※城南団地建替後、法面の面積に変更があった際は、協議のうえ年度協定額を見直すこととする。</p>
樹木剪定	<p>【剪定対象樹木】</p> <p>原則、高さが3m以上の高木を対象とし、次のイ～トに該当するもの。</p> <p>イ) 樹形の均衡が悪く台風時の大風等に対して倒木の危険性があるもの。</p> <p>ロ) 交通信号機、標識、照明器具、その他の施設物及び架線（電線、電話線）等に支障を与えている。（埋設物に対する根による障害を含む）</p> <p>ハ) 下枝等が飛び出していて通行の障害となるもの。</p> <p>ニ) 隣接地との境にあつて境界を侵害又は、そのおそれのある場合。</p> <p>ホ) 共同施設（集会所、ゴミ集積場、自転車置場、駐車場等）の利用にあつて支障を与えているもの。</p> <p>ヘ) 団地の住棟や、敷地境界に隣接している近隣の住宅に接近している等の理由により、日照や害虫による日常生活に支障があると判断された場合。</p> <p>ト) 片枝のため傾いたり、枯死寸前で倒れかかっている危険な場合は伐採すること。</p> <p>【剪定の判断】</p> <p>剪定を行うか否かは、日常生活等を営むに当たり、支障の有無を考慮し、樹木剪定基準に基づき実施することとする。また、次のイ～ハに該当する場合についても、指定管理者が樹木を剪定すること。なお、剪定を行う樹木については、自治会等と協議の上、優先順位を付けて実施すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> イ) 存置すれば有害なもの <ul style="list-style-type: none"> ・害虫に侵された枝、枯れ枝、立ち枝、ムダ枝、カラミ枝、サカサ枝 ロ) 存在すれば樹勢が衰えるもの <ul style="list-style-type: none"> ・徒長枝、ヒコバエ、幹吹き ハ) 枝条過多となり樹形が崩れ易いもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・剪定は、植栽目的や樹木の種類に応じ適切な時期に行うものとする。 ・剪定の回数（原則年1回）、剪定の程度は別紙「樹木剪定基準」による。

	樹種	樹木名	実施頻度	剪定の程度
一般高木類	常緑樹	ウバメガシ、オリーブ、カイツカイブキ、カクレミノ、キンモクセイ、ゲッケイジュ、コノテガシワ、サンゴジュ、シュロ、スギ、スタジイ、タブノキ、トベラ、ドラセナ、バクチノキ、ヒイラギ、ヒイラギモクセイ、ヒノキ、ヒバ、ヒマラヤスギ、フェニックス、プリペット、ベニカナメモチ、ホルトノキ、マテバシイ、ヤマモモ、ユズリハ、ボックスウッド	無剪定 又は 隔年	枝抜き
	落葉樹	アオギリ、アカメガシワ、アキニレ、アズキナシ、イチヨウ、イロハモミジ、ウメ、ウルシ、エゴノキ、エノキ、エンジュ、カツラ、キリ、クヌギ、グミノキ、コナラ、コブシ、サクラ、サルスベリ、シンジュ、スイフヨウ、センダン、タイワンフウ、デイゴ、トチノキ、フジ、ムクノキ、ハカリノメ、ハナズオウ、ベニスモモ、メタセコイヤ、モモ、モミジバフウ、ヤマボウシ、ライラック、ラクウショウ	隔年 又は 毎年	切り戻し 又は 枝抜き
高木類	常緑樹	アラカシ、シラカシ、モリシマカシア	隔年 又は 毎年	切り戻し 又は 枝抜き
	落葉樹	ケアキ、サワグルミ、トウカエデ、ナンキンハゼ、ニセアカシア、プラタナス、ポプラ、ヤナギ	隔年 又は 毎年	切り戻し 又は 枝抜き
中木	常緑樹	アオキ、イヌツゲ、オトメツバキ、キョウチクトウ、サザンカ、シャリンバイ、ピラカンサ、マサキ、ヤツデ、ヤマツバキ、リュウキュウバイ	原則、入居者が剪定等を実施 但し、西大久保団地駐車場のシャリンバイ（約1,760m）は、隔年に1回、指定管理者が剪定等すること。 また、斜面地等で入居者が実施することが困難な場合は、指定管理者が剪定等すること。	
	落葉樹	サンショウ、タニウツギ、フヨウ、ボケ、ムクゲ、ライラック		
生垣	常緑樹	プリペット、ベニカナメモチ、マサキ、レッドロビン、カイズカイブキ、ウバメガシ、サザンカ、アベリア、キョウチクトウ、クチナシ、シャリンバイ、トベラ、ヒイラギナンテン、ヒラドツツジ、ヤブノキ	原則、入居者が剪定等を実施 但し、西大久保団地駐車場のシャリンバイ（約1,760m）は、隔年に1回、指定管理者が剪定等すること。 また、斜面地等で入居者が実施することが困難な場合は、指定管理者が剪定等すること。	
	落葉樹	エニシダ、ハギ、ヤマブシ、ユキヤナギ、レンギョウ		
無剪定樹	常緑樹	イヌマキ、クロガネモチ、クロマツ、タイサンボク、ドイツトウヒ、トウネズミモチ、クスノキ、モッコク、アカマツ	随時	日常生活に支障がある場合のみ必要最小限に枝抜き剪定
	落葉樹	サクラ、シモクレン、ハクモクレン、ユリノキ、ナツツバキ、ハナミズキ、ハナカイドウ	随時	日常生活に支障がある場合のみ必要最小限に枝抜き剪定
剪定の程度 1. 枝抜き（間引き）剪定：（通風の妨げとなる枯枝。ムダ枝等を整枝剪定とする。） 2. 切り戻し：（枝葉が密生し台風時の大風等による倒木被害を防ぐ為、主幹、主枝を剪定する。） 3. 刈り込み剪定：樹形を整える剪定を行う。				

1.1 雑排水管（パイプクリーニング）の清掃に関する業務

(1) 業務目的	府営住宅の良好な維持・管理をはかり、快適な住環境を確保するため、高層・中層住宅の入居者が雑排水管の清掃を行う場合、指定管理者が共用管及び空家の専用管の清掃を実施する。
(2) 対象施設	高層・中層の全団地
(3) 業務内容	<p>ア 用語の定義</p> <p>①雑排水管 便器から排出されるし尿汚水を除く生活排水を排出するための管をいう。</p> <p>②共用管 ニ以上の住戸が排出する生活排水が流れる管で、屋内排水管（屋外第1会所柵までの部分）をいう。</p> <p>③専用管 一住戸の生活排水のみが流れる管（住戸の排水器具から、共用管に接続されるまでの排水管）をいう。</p> <p>イ 指定管理者の清掃対象</p> <p>自治会・入居者等（以下「入居者等」という。）が、雑排水管の清掃を実施する住棟について、指定管理者はその共用管及び空家の専用管を合わせて清掃する。</p> <p>ウ 清掃周期</p> <p>おおむね2年に1回とする。</p> <p>エ 方法及び費用</p> <p>洗浄効果及び作業性から高圧洗浄とする。清掃費用は概ね1,500円/戸（税抜き）とするが、清掃の難易により、すなわち建物の構造により、多少異なる。</p> <p>オ 実施方法</p> <p>次の府営住宅雑排水管の清掃事務フローによる。</p> <p>カ 事務手続</p> <p>(1) 雑排水管の清掃を実施しようとする入居者等は、実施計画書（様式1）を指定管理者に提出するものとする。</p> <p>(2) 入居者等は、専用管の清掃が完了したとき、すみやかに事業完了報告書（様式2）を指定管理者に提出するものとする。</p>
	<p style="text-align: center;">府営住宅雑排水管の清掃事務フロー</p> <p>The flowchart is organized into three columns: 指定管理者 (Designated Manager), 自治会 (Council), and 清掃業者 (Cleaning Contractor). It is divided into four vertical stages: 実施方針の決定 (Decision on Implementation Policy), 業者選定 (Contractor Selection), 実施 (Implementation), and 支払事務 (Payment Matters). Key steps include: 実施方針の決定: 自治会 decides on cleaning implementation, leading to 実施計画書 (様式1) 作成 (Creation of Implementation Plan Form 1) and 見積書作成 (Estimate Creation) by the contractor. 業者選定: 自治会 selects a contractor, leading to 業者選定 (Contractor Selection) and 清掃業者決定 (Contractor Decision) by the contractor. 実施: 立会 (Meeting) is held by both parties for confirmation, followed by 清掃実施 (Cleaning Implementation) by the contractor. 支払事務: 請求書受領 (Receipt of Invoice) and 支払 (Payment) occur between the designated manager and council. The contractor provides a 報告書 (様式2) 作成 (Report Form 2 Creation) and 清掃費受領 (Receipt of Cleaning Fee) to the designated manager.</p>

(様式1)

雑排水管専用管清掃実施計画書

令和 年 月 日

指定管理者 様

申請者

自治会
印

府営住宅

団地の雑排水管(専用管)の清掃を下記により実施します。

記

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

(別紙)

実施住戸内訳

棟	住宅戸数	入居戸数	清掃実施戸数	備考
				合計

(別紙)

実施住戸内訳

棟	住宅戸数	入居戸数	清掃実施戸数	備考
				合計

1.2 小規模事業用電気工作物の保守管理業務

1 業務の目的

電気事業法に基づき、経済産業省令（発電用太陽電池設備に関する技術基準を定める省令（令和三年経済産業省令第二十九号））で定める技術基準に適合するように電気工作物を維持する義務があるため、適切な保守管理を行う。

2 点検対象

施設場所：京都府宇治市槇島町大川原35-他5筆（1号棟屋上）

設備概要

(1) 太陽光電池モジュール

容量：32.3kW（245W×132枚）

型式：VBMS245AJ01

製造者：パナソニックESファシリティエンジニアリング(株)

(2) パワーコンディショナ

容量：10kW×3台

製造者：(株)GSユアサ

(3) その他

系統連系：低圧連系（1φ3W 200V）

売電方式：全量売電

設置者：京都府京田辺市田辺明田1 京都府山城土木事務所長

設備ID：A763161E26

（電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法による認定）

3 業務内容

(1) 点検

ア 日常点検（周期：1回/月）

システムの異常及び不具合を早期に発見し、安全を確保するとともに故障などを未然に防止するため、別表1より点検を行う。

イ 定期点検（周期：1回/4年）

日常点検では確認のできない機器又は部材の劣化、破損の状況を把握し、機器が正常に動作していることを確認するとともに不具合が見つかった場合は補修を検討する。

別表2を参考に専門的な知識を有する者による点検を行う。

ウ 臨時点検（必要に応じ実施）

地震、台風、悪天候及び火災、落雷等が発生した場合、必要に応じ点検を行い、異常がないことを確認する。また、システムの異常及び不具合が確認された場合は、専門的な知識を有する者による詳細調査を行う。

(2) 事故の応急処置等

ア 技術基準に不適合又は不適合のおそれがある場合の処置

点検の結果、技術基準に不適合又は不適合のおそれがある場合、常に技術基準に適合するよう

維持するものとする。

イ 異常が発生し又は発生するおそれがある場合の処置

事故その他の異常が発生し又は発生するおそれがある場合、関係先に迅速に連絡又は報告し、適切な応急処置をとり、人身及び設備の安全を確保するものとする。

(3) 記録の保管

点検記録は、指定管理期間中、保管を行い、期間終了後、次期、指定管理者へ引き継ぐこと。

点検記録の廃棄は、設備を廃止した時点とする。

日常点検記録

事業場名： 榎島大川原団地（1号棟）

実施日： _____

点検者： _____

点検対象			点検項目	点検要領	点検方法	判定	備考
項目	NO	点検箇所					
パワー コンディショナ	1	本体	異常音、 異臭など	運転時の異常な音、振動がない、臭い、過熱がない。	聴覚 臭覚		
	2		表示部	・表示部の発電状況に異常がない。 ・表示部にエラーメッセージ、異常を示すランプの点灯、点滅がない。	目視		
	3	通気状態	通気確認	・通気孔をふさいでいない。 ・換気フィルタに目詰まりがない（目詰まりしている場合は取扱説明書に従い定期的に清掃する。）。	目視		

定期点検記録

事業場名： 横島大川原団地 (1号棟)

実施日：

点検者：

点検対象			点検項目	点検要領	点検方法	判定	備考
項目	NO	点検箇所					
太陽電池 アレイ	1	太陽電池 モジュール	表面の汚れ、破損	著しい汚れ、さび、破損がない。	目視		
	2		裏面の汚れ、破損	著しい汚れ、さび、破損がない。	目視		
	3		端子箱の破損、変形	破損、変形がない。	目視		
	4		フレームの破損、変形、腐食	著しい汚れ、さび、腐食、破損及び変形などがない。	目視		
	5		太陽電池セル表面のスネイルトレイル	スネイルトレイルがある場合、経過観測し、観測の結果、著しい発電能力の低下がない。	目視		
	6	コネクタ	破損、変形	コネクタが確実に結合され、破損がない。	目視		
	7	ケーブル	破損、変形、汚損、腐食	・配線に著しい汚れ、さび、腐食、さび、破損がない。 ・配線に過剰な張力、余分な緩みがない。	目視		
	8	電線管	破損、変形、汚損、腐食	電線管が正しく固定されている。	目視		
	9	接地線	腐食、断線、外れ	接地線に著しい破損がなく、正しく接続されている。	目視		
	10		接続部のゆるみ	接続部にゆるみ、破損がない。	目視		
	11	架台	架台、基礎の状態	・著しい基礎のひずみ、損傷、ヒビなどの破損進行がない。 ・架台の変形、さび、汚れ、さび、腐食及び破損がない（さびの進行のない、めっき鋼板の端部に発生するさびは除く）。なお、塩害地区の場合は、特にさび・腐食・破損を確認する。 ・凍結深度の影響、積雪による沈降、不等沈降、地際腐食、架台多連結による膨張変形の有無など影響がない。	目視		
	12	架台	架台の固定状態	・ボルト、ナットの緩みがない。 ・固定強度に不足の懸念がないこと。 ・製造業者が示す「修繕又は改修が必要な外観目安	目視		
	13	周辺の状況	影（樹木、電柱、アンテナなど）、鳥の巣	影、鳥などの巣、樹木、電柱などの状態が安全、性能に著しい影響がない。	目視		
接続箱	1	本体	外箱の腐食、破損	著しい汚れ、さび、腐食、さび、破損及び変形がない。	目視		
	2		設置状態	外箱の固定ボルトなどに緩みがなく確実に取り付けられている。	目視		
	3		扉の開閉、施錠	・扉の開閉に異常がない。 ・鍵付の場合は施錠ができる。	目視		
	4		外箱の内部の状態	・じんあい、雨水、虫類、小動物の侵入がない。 ・著しい汚れ、さび、腐食、さび、破損及び変形がない。	目視		
	5		周囲の状況	周囲にものが置かれていない。（離隔距離の確保）	目視		
	6	配電、電線管	・配線に著しいさび、破損がない。 ・電線管に著しい汚れ、さび、腐食、さび、破損がない。 ・電線管が正しく固定されている。 ・配線引込口にすき間などが生じていない（小動物の侵入防止）。 ・結束バンドの破損、外れがない。	目視			
	7	防水処理の確認	・コーキングなどの防水処理に異常がない。 ・雨水など水の浸入跡がない。 ・水抜き穴などの処理がされている。	目視			
	8	端子台、内部機器	接続箇所のゆるみ、脱落	・端子台、内部機器に緩みがない。 ・内部機器に脱落などがない。	目視		
	9	過電流保護素子（ヒューズがある場合）	破損、溶断表示	ヒューズに異常がない。 （破損、溶断など）	目視		
	10	逆流防止ダイオード	ねじ緩み、破損、腐食	電線との接続部に異常がない。 （電線の外れなど）	目視		
	11	断路器・開閉器	ねじ緩み、破損、腐食	電線との接続部に異常がない。 （電線の外れなど）	目視		
	12	避雷器（対策がある場合）	破損、動作表示	避雷器（サージアブソーバ、SPD、バリスタなど）に異常がない。	目視		
	13	接地線	腐食、断線、外れ	接地線に著しい破損がなく、正しく接続されている。	目視		
	14		接続部のゆるみ	接続部にゆるみ、破損がない。	目視		
	15	試験	断路器・開閉器の開閉操作確認	確実に操作ができる。	操作		
	16		逆流防止ダイオード	ダイオードに異常がない。 （オープン・ショート故障など）	測定		
	17		接地抵抗測定	規定の接地抵抗値以下である（電気設備の技術基準の解釈第17条参照）。	測定		
	18		絶縁抵抗測定	回路ごとに測定した絶縁抵抗値が規定の値以上である（電気設備の技術基準を定める省令第五十八条参照）。	測定		
	19		開放電圧	回路ごとに測定した電圧に異常がない。	測定		

電力量計	1	メータ	表示の確認	正しく動作している。	目視		
漏電遮断器		本体	破損、変形、汚損、腐食	著しい汚れ、さび、腐食、破損及び変形がない。	目視		
		操作部	ハンドルの操作性	確実に操作ができる。	操作		
		端子部	ねじ緩み、破損、腐食	電線との接続部に異常がないこと。 (電線の外れなど)	目視		
			交流電圧 (送電電圧)	U-O間、W-Oの電圧がAC101V±6Vである。	測定		
	配線	破損、断線、過熱	配線に著しいさび、破損がない。	目視			
パワー コンディショナ	1	本体	外箱の腐食、破損	著しい汚れ、さび、腐食、さび、破損及び変形がない。	目視		
	2		設置状態	外箱の固定ボルトなどに緩みがなく確実に取り付けられている。	目視		
	3		配電、電線管	・配線に著しいさび、破損がない。 ・電線管に著しい汚れ、さび、腐食、さび、破損がない。 ・電線管が正しく固定されている。 ・配線引込口にすき間などが生じていない (小動物の侵入防止)。 ・結束バンドの破損、外れがない。	目視		
	4		防水処理の確認 (屋外用の場合)	・コーキングなどの防水処理に異常がない。 ・雨水など水の浸入跡がない。 ・水抜き穴などの処理がされている。	目視		
	5		異常音、異臭など	運転時の異常な音、振動がない、臭い、過熱がない。	聴覚 臭覚		
	6		外箱の内部の状態	・雨水、虫類、小動物の侵入がない。 ・著しい汚れ、さび、腐食、さび、破損及び変形がない。	目視		
	7		部品の落下	PCSの内外に部品の落下がない。	目視		
	8		周囲の状況	周囲にものが置かれていない。 (離隔距離の確保)	目視		
	9		表示部	・表示部の発電状況に異常がない。 ・表示部にエラーメッセージ、異常を示すランプの点灯、点滅がない。	目視		
	10		整定値	正しく設定されている。	目視		
	11	避雷器 (対策がある場合)	破損、動作表示	避雷器 (サージアブソーバ、SPD、バリスタなど) に異常がない。	目視		
	12		通気状態	通気確認 ・通気孔をふさいでいない。 ・換気フィルタに目詰まりがない (目詰まりしている場合は取扱説明書に従い定期的に清掃する。)	目視		
	13		端子台、 内部機器	接続箇所 ゆるみ、脱落 ・端子台、内部機器に緩みがない。 ・内部機器に脱落がない。	目視		
	14	試験	絶縁抵抗 (PCS入力端子-接地間、PCS出力端子-接地間)	回路ごとに測定した絶縁抵抗値が規定の値以上である (電気設備の技術基準を定める省令第五十八条参照)。	測定		
	15		接地抵抗	規定の接地抵抗値以下である (電気設備の技術基準の解釈第17条参照)。	測定		
	16		交流電圧 (送電電圧)	U-O間、W-Oの電圧がAC101V±6Vである。	測定		
	17		直流地絡検出装置の 機能確認 (必要に応じて)	製造業者の指定による	操作		
	18		投入阻止制限タイム	PCS停止後、規定の時間で自動復帰する。	操作		
	19		自立運転機能試験 (機能がある場合)	自立運転に切替えたとき、自立運転専用端子から製造業者の指定の電圧が出力される。	操作		
センサ類 (日射計、気温 計など)	1	本体	損傷、変形、 汚損、腐食、 発せい (錆)	著しい汚れ、さび、腐食、さび、破損及び変形がない。	目視		
	2		定期校正	製造業者の指定による	—		

※測定は判定欄に測定値を記入するか別紙とする

第5 バリアフリー化推進等事業

1 身体障害者・高齢者向け改善事業

(1) 目的

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

(2) 対象者等

ア 身体障害者等の希望により改善工事を行うもの

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

なお、入居者としての債務の履行を遅滞している者は除く。

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

イ (4)-イによる空家募集対象住戸

(3) 改善工事の内容

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

ア 身体障害者等の希望により身体障害者等の障害に応じた改善工事を行うもの

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

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

告に基づき実施する。

なお、周知方法は、各戸への文書回覧又は掲示板への掲示とする。

※事務フロー

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

なお、「申込書」の用紙は管理人宅に置くものとする。

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

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

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

② 特定目的による優先募集の入居時に合わせて改善工事を行うもの

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

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

イ 空家募集対象住戸において高齢化対応改善工事を行うもの

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

（6）改善後の住宅管理

改善工事を実施した住戸において空家が発生した場合、次の取扱いを基本とする。

ア 入居者の選定

- ① 部分的な改善工事を実施した住戸については、原則として一般募集対象とする。

- ② (3) -イに定める改善工事を全て実施した住戸については、身体障害者向け住戸とし、身体障害者等を入居させるものとする。

イ その他

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

(7) 家賃の変更

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

住宅設備等改善申込書

令和 年 月 日

山城府営住宅管理センター所長 様

府営住宅 団地 棟 号

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

下記により住宅設備等の改善工事を申し込みます。

記

1 資格者 (本人又は同居家族)

氏 名	年 齢	障 害 内 容 ・ 等 級 等

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

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

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

2 改善を希望する内容 (○印をつけてください)

住戸内の改善 (家賃の変更はありません)

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

共用部分の改善 (家賃の変更はありません)

- ①共用廊下等へのスロープの設置 ②共用階段等への手摺の設置

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

別紙 2

住宅設備等改善申込書（自治会用）

令和 年 月 日

山城府営住宅管理センター所長 様

府営住宅 団地 自治会

自治会長名 _____ 印

連絡先（屋間に確実に連絡がとれる所を記入してください）

TEL - -

下記により共用部分の改善工事を申し込みます。

記

1 申し込み理由

2 改善を希望する内容（○印をつけてください）

共用部分の改善（家賃の変更はありません）

①共用廊下等へのスロープの設置 ②共用階段等への手摺の設置

その他（上記で例示しているもの以外。下欄に具体的に記入してください。）

2 空家バリアフリー化推進事業

(1) 目的

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

(2) 事業概要

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

(3) 事業内容

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

【注意点】

玄関：幅が狭い、下足箱スペースが確保できない等の場合は設置しない。

便所：幅に注意し、原則L型手摺りを設置。

L型手摺りの設置が不可の場合、I型のタテ付け又はヨコ付けで設置。

浴室：バックアップ材が不要の場合に設置。

イ 玄関扉・浴室扉のレバーハンドル化

ウ 大型スイッチ設置

エ 混合水栓を除く自在水栓のレバー化

以上を基本として、ほか住戸型式を踏まえたバリアフリー化対応とする。

第6 浴室設置事業

(1) 目的

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

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

(2) 設置対象

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

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

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

(3) 対象選定順序

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

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

(4) 事業内容

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

- ・壁、床、天井の防水工事
- ・風呂釜（シャワー付）、浴槽の設置工事

(5) その他

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

第7 給排水管改修事業

1 屋内給水管改修工事

(1) 事業概要

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

(2) 改修概要

各住戸の既設屋内給水管及び水栓を撤去し、新たに新設する。

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

※住棟によっては、異なる管種の場合あり。

(3) 改修対象範囲

各住戸のPS内に設置しているメーターから先の屋内配管と水栓類全て。

2 屋外污水管改修工事

(1) 事業概要

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

(2) 改修概要

既設屋外排水管及び柵を撤去し、新たに新設する。

(排水設備仕様)

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

(3) 改修対象範囲

宅内第1柵以降から公共接続柵に至る污水、雑排水柵及び屋外排水管の全て。

※屋内排水管は除く。

第8 集会所コミュニティ再生支援事業

(1) 目的

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

(2) 対象団地

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

(3) 集会所の改修内容

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

(4) 留意事項

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

(5) その他

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

第9 共用灯 LED 化事業

(1) 目的

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

(2) 事業概要

団地敷地内の共用部（屋外も含む。）の照明器具を LED 化する。

(3) 事業対象

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

(4) 留意事項

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

(5) その他

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

第10 その他

1 毎年度別途協議となるもの

- ① スtock改善事業（指定管にて実施分）
 - ア バリアフリー化推進等事業
指定管理責任分担（16-1身障改善高齢改善事業、16-2空家バリアフリー化事業）
及び京都府営住宅管理業務説明書（施設管理等事業編）に基づき実施
 - イ 浴室設置事業
指定管理責任分担（16-3浴室設置）に基づき実施
 - ウ 給排水管改修事業
指定管理責任分担（16-4給排水管改修）に基づき実施
 - エ 集会所コミュニティ再生支援事業
指定管理責任分担（16-5集会所コミュニティ再生支援事業）に基づき実施
 - オ 共用灯LED化事業
指定管理責任分担（16-6共用灯LED化事業）に基づき実施
 - カ 用途廃止に係る除却工事
指定管理責任分担（16-7除却事業）に基づき実施
 - キ 駐車場整備事業
指定管理責任分担（16-8駐車場施設整備事業）に基づき実施
 - ク その他（上記ア～キ以外）
指定管理責任分担（16-9Stock改善）に基づき実施
- ② 計画修繕事業
指定管理責任分担（16-10計画修繕等）に基づき実施
- ③ 環境整備事業
指定管理責任分担（16-11環境修繕等）に基づき実施

2 京都府が実施する事業への協力

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

- ① 建替事業
 - ・地元説明会、移転先抽選会等への同席
 - ・個別対応が必要な入居者（不正入居者、届出なしの長期不在者等）について把握と指導
 - ・仮住戸（建替完了までの仮住まい）、定住先（建替団地以外の府営住宅への住み替え）の確保
 - ・移転先の空家整備（事業費は別途支払いとする）
 - ・特定入居及び退去に係る事務（契約行為、明け渡し検査等）
 - ・移転先の鍵渡し
 - ・事業完了に伴う管理引き継ぎ
- ② Stock改善事業（指定管理責任分担17に基づく京都府実施分）
 - ・地元説明会、移転先抽選会等への同席
 - ・個別対応が必要な入居者（不正入居者、届出なしの長期不在者等）について把握と指導
 - ・仮住戸（改善完了までの仮住まい）、定住先（改善団地以外の府営住宅への住み替え）の確保

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

【参考】

○ストック改善事業（公営住宅ストック総合改善事業）

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