

高知市営住宅及び共同施設 設備保守点検等説明書

趣旨

この「高知市営住宅及び共同施設 設備保守点検等説明書」（以下「設備保守点検等説明書」という。）は、高知市営住宅及び共同施設（以下「市営住宅等」という。）の設備保守管理定期点検等の業務について、具体的に説明するものである。

目次

I 基本事項	2
II 一般事項	2～3
III 留意事項	3～4
IV 保守点検等業務	4～15
1 エレベーター等保守点検	4～5
2 受水槽及び高架水槽等清掃保守点検	5～8
3 消防用設備等の保守点検	9～11
4 浄化槽の保守点検清掃及び法定検査	11～12
5 建築基準法第12条による定期点検（建築）	12
6 建築基準法第12条による定期点検（建築設備等）	12
7 計量法に基づく水道メーター等の取替	13
8 児童遊園遊具等の保守管理	13
9 直結増圧式給水装置の保守点検	13～14
10 消防法に基づく電池式住宅用火災警報器の取替	14
11 ブロック塀等の点検・調査、撤去及びフェンス設置等	14～15
12 緊急通報システム運用業務	15

令和7年

都市建設部 住宅政策課

I 基本事項

- (1) 市営住宅等の設備保守管理定期点検等業務については、市営住宅等における事故や設備機器等の故障を未然に防ぐとともに、法令等で定められた保守、点検等を確実に実施するため、指定管理者は前年度の2月に市と協議して、業務計画書を作成し、定期的に点検、整備、清掃等を行うこと。
- (2) 担当者は、業務内容の適否を判断し、市の求めに応じ説明できる技能等を有すること。
- (3) 業務の内容
 - ア エレベーター等保守点検
 - イ 受水槽及び高架水槽等清掃点検保守
 - ウ 消防用設備等の保守点検
 - エ 浄化槽の保守点検清掃及び法定検査
 - オ 建築基準法第12条による定期点検（建築）
 - カ 建築基準法第12条による定期点検（建築設備等）
 - キ 計量法に基づく水道メーター等の取替
 - ク 児童遊園遊具等の保守管理
 - ケ 直結増圧式給水装置の保守点検
 - コ 消防法に基づく電池式住宅用火災警報器の取替
 - サ ブロック塀等の点検・調査、撤去及びフェンス設置等
 - シ 緊急通報システム運用業務
- (4) 業務実施上の留意事項
 - ア 上記業務に係る保守点検等の発注、監督、検査、支払等を行うこと。
 - イ 保守管理、定期点検等に当たっては、各種法令、基準等に従うとともに、この設備保守点検等説明書に従い実施し、又は発注し、実施させること。

II 一般事項

1 法令等の遵守

業務の実施に当たっては、この設備保守点検等説明書によるほか、建築基準法、消防法、水道法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律等の関連法令、基準、通知等を遵守すること。

2 点検・保守等業務の専門業者への委託

指定管理者が業務の一部を専門業者に委託する場合は、指定管理者は市に業務委託仕様書及び委託先一覧を提出すること。この場合、指定管理者の負担と責任において、受注者を適切に指導、監督し、検収すること。

また、委託先には高知市内に事業所を有する企業ができるだけ多く参加できるよう配慮すること。

3 業務の調査

市は、必要があると認めるときは、指定管理者に対して業務の処理状況につき調査をし、又は報告を求めることができるものとする。

4 資格者

業務について関係法令等に定めがある場合は、必要となる資格者等を配置し実施すること。

5 書類等の整備保管

各業務とも点検、保守結果表（点検履歴、不具合等）等の書類や写真（点検実施状況、日時を記録したもの）等を常に整備、保管し必要に応じて市に提出すること。

また、関係法令等に書類等の保管年数について定めがある場合には、当該期間適切に保管すること。

6 一般的損害

業務の履行に関して生じた損害は、指定管理者の負担とする。ただし、その損害のうち天災地変その他の不可抗力な事由又は市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、この限りでない。

7 故障発見時等の対応及び費用の負担

保守点検等対象の設備に故障等を発見した場合には、適宜、市と協議の上、修繕を行うこと。

また、この場合の費用負担は「高知市営住宅及び共同施設 各業務内容説明書」の「7 修繕に関する業務」の取扱いを準用すること。

8 対象設備の増減等の取扱い

大規模（計画）修繕等により、対象となる設備や内容等が増減する場合がある。その場合の費用負担については、年度協定締結時に別途協議する。

Ⅲ 留意事項

1 本業務の履行に当たっては、自治会（必要に応じて関係機関）等に事前の連絡をするとともに、入居者に対しても周知徹底することとし、特に、住戸内の点検に当たっては、余裕を持って事前に点検日程等を入居者に通知すること。

また、事前通知は、緊急を要する場合などを除き3週間から1月前を目安とすること。

2 本業務の履行において、緊急に修繕を要する不良箇所等を発見した時は、直ちに市に連絡すること。

なお、緊急を要する場合は応急措置を施した後に市に連絡すること。

3 本業務に係る設備に関して、災害、事故等が発生した場合には、速やかに原因、経緯、被害の状況について、市に報告することとし、特に人的な被害が発生した場合は、直ちに市に第一報を入れ、経過を報告するとともに、指定管理者の責任において早期かつ適切な解決を図ること。

4 点検を済ませた設備について、入居者からの不具合等の指摘があった場合は、現地を確認し、適切な処置をとること。

5 業務の履行に当たっては、入居者等第三者に危害損傷を与えぬよう必要な措置を講じた上で実施すること。

なお、第三者に損害を及ぼしたときは、指定管理者はその損害の賠償をしなければならない。

ただし、その損害のうち市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、市がこれを負担するものとする。

- 6 点検業務に従事する者は、常に指定管理者名（指定管理者が委託する場合には、受注者名）を記した腕章又はバッジ等を着用し、身分証明書等を携帯し、関係者から請求のあった場合はそれを提示しなければならない。
- 7 業務の履行に当たって暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員による不当要求行為を受けたとき（下請契約等の相手方が受けたときを含む。）は、速やかに市に報告しなければならない。
- 8 本業務の履行に当たっては、善良な管理者の注意をもってその処理に当たらなければならない。
- 9 本業務の履行に当たって知り得た業務上の秘密を漏らし、又は他の目的に利用してはならない。
また、指定期間終了後又は協定が解除されたときにおいても同様とする。
- 10 業務の履行に当たって疑義が生じた場合は、関係法令等の定めるところによるもののほか、適宜、市と協議の上実施すること。

IV 保守点検等業務

1 エレベーター等保守点検

第1 管理基準

高知市営住宅に設置された昇降機施設並びに防犯カメラを本仕様書及び関係法令、規則、条例等に従い保守点検を行い、その結果を関係機関に報告すると共に昇降機施設等を常に良好な状態に維持・管理し不慮の事故に備えること。

対象となる昇降機等については、「エレベーター等一覧表」のとおり。

第2 一般事項

- (1) 本業務は、当該エレベーターを製造したメーカー又はメーカー直系の保守専門業者に委託すること。

ただし、市と協議の結果安全性が確認できる場合はこの限りでない。

- (2) 本仕様書は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」（最新版）と一体の仕様を構成するものとする。

第3 エレベーター保守点検業務

- (1) 遠隔監視装置による遠隔点検のできるエレベーターについては、毎月1回遠隔点検を行い、状態変化・異常を受信した場合は、監督技術員又は技術員を派遣し、適切な処置を行うこと。

また、3か月に1回（概ね4月、7月、10月、1月）監督技術員又は技術員を派遣し、適宜調整し、安全かつ良好な運転状態を保つよう保守を行うこと。

- (2) 遠隔監視装置による遠隔点検のできないエレベーター（若草町西市営住宅設置分）については、毎月1回定期的に監督技術員又は技術員を派遣し、適宜調整し、安全かつ良好な運転状態を保つよう保守を行うこと。
- (3) 点検箇所は、次のとおりとする。

機械室関係, 出入口関係, 乗かご関係, 昇降路・ピット関係, 意匠関係

- (4) 必要に応じて機能検査を行うこと。

第4 エレベーター保守点検業務報告

- (1) 遠隔監視装置による遠隔点検及び毎月1回の定期点検に係る報告は各月翌月末までに、3か月に1回の保守点検に係る報告は当月末までに、それぞれ報告書を市に提出すること。

また、エレベーター閉じ込め故障及びエレベーター運転状態の異常等が発生した場合は、直ちにその処置を行い、市に報告すること。

- (2) 1年に1回、建築基準法第12条第4項の規定に基づく点検を行い、市に報告書を提出すること。

第5 防犯カメラ保守点検業務

- (1) エレベーターの定期点検時に装置周辺機器の清掃を行うこと。
- (2) 定期的に画像及び画角のチェックを行うこと。

また、この作業は、エレベーター内に技術員以外の人がない状態で行うこと。

- (3) 不時の故障が発生したときは、適宜技術員を派遣し、復旧すること。

第6 防犯カメラ保守点検業務報告等

- (1) 防犯カメラ保守点検の結果については、エレベーター保守点検業務報告書に必要事項を付記すること。
- (2) 記録された映像の管理は市が行うので、記録された映像の確認及び当該映像の録画に当たっては、市の指示に従うこと。

第7 緊急対応

- (1) 緊急事態の発生に備え、遠隔監視装置により、24時間365日対応できる体制を整えること。
- (2) 緊急時の連絡方法を明確にし、誤報を含む故障や事故などの緊急異常事態発生の場合は、直ちに現場へ出動し、異常の原因を確認するとともに、応急措置を行い、事態の拡大防止に努めること。

2 受水槽及び高架水槽等清掃保守点検

第1 管理基準

高知市営住宅に設置している簡易専用水道による飲料水が、水道法に定められた水質基準に適合した飲料水と同等の水質を確保するため、受水槽及び高架水槽の清掃及び点検を実施し、その結果を関係機関に報告するとともに、給水装置等を常に良好な状態に維持管理し不慮の事故に備えること。

各住宅の受水槽及び高架水槽等については、「受水槽・高架水槽一覧表」のとおり。

第2 一般事項

- (1) 本仕様書は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」(最新版)と一体の仕様を構成するものとする。
- (2) 本業務に関わる担当者は、設備の点検整備業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有すること。

- (3) 点検等により発見した不具合は、その状況及び原因を修繕等の対処方法を含めて市に報告すること。

ただし、緊急を要する場合は、応急処置を施して事態拡大を防ぐものとし、対応後速やかに市に報告すること。

- (4) 修繕等で発生した廃棄物は、適正に処分し、施設内に放置しないこと。
- (5) 朝倉沖田市営住宅、三里十津南市営住宅の2団地については、受水槽等を隣接する県営住宅と共同使用しており、後日負担金を請求する必要があるため、本業務にかかった経費実績の内訳を明確に把握できるようにすること。

第3 受水槽及び高架水槽の清掃方法等

- (1) 「空気調和設備等の維持管理及び清掃等に係る技術上の基準」（平成15年3月25日厚生労働省告示第119号 以下「技術上の基準」という。）第二の一の1(一)~(五)の規定に基づく受水槽・高架水槽清掃業務を行うものとする。
- (2) 受水槽及び高架水槽の消毒は以下によること。
- ア 消毒薬は、有効塩素濃度 50 mg~100 mg/L の次亜塩素酸ナトリウム溶液又はこれと同等以上の消毒能力を有する塩素剤（飲料用）を用いること。
 - イ 消毒は、受水槽及び高架水槽内部の床・壁・天井の全面について、消毒薬を噴霧器等で吹き付けるか、ブラシ等を使用して行うこと。
 - ウ 消毒の回数は、前述の方法により2回以上行い、消毒終了後は、消毒に用いた塩素剤を完全に排除するとともに、貯水槽内に立ち入らないこと。
 - エ 消毒後の水洗い及び受水槽及び高架水槽内への上水の注入は、消毒後少なくとも30分以上経過してから時間をかけて徐々に行うこと。
- (3) その他
- ア 屋外に設置された受水槽は、受水槽周辺の雑草やゴミ等の除去及び処分をすること。
 - イ 外部清掃については、受水槽及び高架水槽上部のマンホール周辺を清掃し、上面に溜まっているゴミや埃等が受水槽及び高架水槽内に入らないようにすること。
 - ウ 清掃終了後において、水道引込管内の停滞水や管内のもらい錆び等が受水槽及び高架水槽内へ流入しないよう適切な処理を行うこと。

第4 受水槽及び高架水槽の点検内容等

- (1) 次の内容の点検を行うものとする。
- ただし、業務場所に設置していない設備・機器は除外する。
- ア 受水槽及び高架水槽の内面の損傷、劣化等の状況
 - イ 受水槽及び高架水槽の水漏れ並びに外壁の損傷、錆及び腐食の有無並びにマンホールの密閉状態
 - ウ 水抜管及びオーバーフロー管の排水口空間並びにオーバーフロー管及び通気管に取り付けられた防虫網
 - エ ボールタップ、フロートスイッチ又は電極式制御装置、満減水警報装置、フート弁及び塩素滅菌器の機能等
 - オ 給水ポンプの揚水量及び作動状況

- (2) 大雨や台風の後等は随時点検すること。

第5 水質検査

- (1) 清掃作業後一週間経過してから末端給水栓より採水し、一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物（全有機炭素（TOC）の量）、pH値、味、臭気、色度、濁度の11項目を検査すること。
- (2) 上記(1)の水質検査は、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた検査機関に依頼すること。
- (3) 高架水槽が二基の場合は、それぞれの系統ごとに水質検査を実施すること。
- (4) 水質検査の方法等については、「水質基準に関する省令」等に基づき行うこと。

第6 施設検査（法定検査）

- (1) 簡易専用水道施設について、水道法第34条の2の規定による定期検査を実施すること。
- (2) 法定検査の対象となる施設については、「受水槽・高架水槽一覧表」のとおり。
- (3) 検査は県内唯一の登録検査機関である（一財）高知県環境検査センターに依頼し、これに立ち会うこと。
- (4) この検査は、毎年概ね5～6月に実施すること。

第7 書類の提出等

- (1) 業務着手に先立ち、次の内容を記載した業務計画書を提出し、市の承認を得ること。
- ア 作業工程計画及び作業連絡体制（責任者及び24時間連絡がとれる電話番号等を明記すること。）
- イ 使用する消毒薬剤の種類・名称・濃度・希釈率
- ウ 建築物飲料水貯水槽清掃業登録証明書（「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」第12条の2第1項に規定する登録証明の写しで、提出時が登録有効期間内のもの）
- エ 清掃作業監督者及び作業者名簿（「建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則」第28条第4号に規定する資格を証する書面の写し、又は同条第5号に規定する研修を終了したことを証する書面の写し）
- オ 作業に従事する全員の腸内細菌検査成績書（写し）（作業を実施する過去6か月以内に、病原体がし尿に排せつされる感染症（赤痢・腸チフス・パラチフスの3項目は必須）の有無に関して行った健康診断によるもの）
- カ 「技術上の基準」第二の一の1の四に規定する検査の方法
- キ 自治会掲示板への掲示用チラシ（1団地のみで差し支えない）
- (2) 点検結果報告書の提出
- 点検実施後、速やかに点検結果報告書（以下ア～エすべてをまとめたもの）を団地ごとにまとめ、市に1部提出すること。
- また、修繕等の必要な個所があれば、その個所と内容等について抜粋し、一覧表にまとめ前述報告書に添付して提出すること。（様式不問）
- ア 業務報告書（記載必須内容は以下のとおり。）

- (7) 作業監督者及び作業者の氏名
- (イ) 「技術上の基準」第二の一の1の(三)に規定する消毒に関して、使用した塩素剤の種類・名称・濃度・希釈率及び放置時間
- (ロ) 「技術上の基準」第二の一の1の(四)に規定する検査に関して、採水場所と検査方法及び検査結果
- (1) 前記「第4 受水槽及び高架水槽の点検内容等」に規定する点検内容及び点検結果
- (2) 前記「第5 水質検査」に規定する水質試験検査に関して、採水日時及び採水場所
- イ 作業写真（「受水槽及び高架水槽清掃点検業務に係る写真撮影方法」による）
- ウ 設備機器、配管等で修理を要する箇所があれば、写真添付の上、報告すること。
- エ 水質試験検査成績書
- オ 縣市共同使用分に係る経費明細
- (3) 施設検査（法定検査）
 - ア 簡易専用水道検査結果書を市に1部提出すること。
 - イ 速やかに改善する必要のある項目については、写真等を添えて市と協議すること。

第8 緊急対応

- (1) 緊急事態の発生に備え、24時間365日対応できる体制を整えること。
- (2) 緊急異常事態発生の場合は、直ちに現場へ出動し、異常の原因を確認するとともに、応急措置を行い、事態の拡大防止に努めること。
- (3) 施設や水質に異常が認められ、入居者等の健康に害を及ぼす危険性があるときは、直ちに給水停止などの必要な措置を取り、市に報告すること。

第9 その他留意事項

受水槽及び高架水槽等清掃点検保守業務を行う際には、次のことに留意すること。

- (1) 業務や断水等の日程を、適宜団地の自治会長や世話人等へ事前連絡すること。
また、各棟の掲示板へも作業日程等の張り紙をし、入居者への周知を図るようにすること。
- (2) 作業に従事する者は常に健康状態に留意し、不良の者は作業に従事しないこと。
- (3) 清掃の際に使用する作業衣、使用器具等は、受水槽及び高架水槽清掃専用を使用しているものとし、また、作業に当たっては作業衣、使用器具等の消毒を行い、作業が衛生的に行われるようにすること。
- (4) 作業中は常に安全に留意するとともに、有害な塩素ガスの発生による危険が伴うため、室内や受水槽及び高架水槽内の換気を十分に行い、災害及び事故の防止に努めること。
- (5) 作業終了後は作業時に使用したものの数量を点検すること。
- (6) 作業終了後は各戸住宅から水が出るか確認すること。

3 消防用設備等の保守点検

第1 管理基準

市営住宅等に設置された消防施設を本仕様書及び関係法令、規則、条例等に従い、保守点検を行い、その結果を関係機関に報告するとともに、消防施設を常に良好な状態に維持・管理し、不慮の事故に備えること。

各住宅の消防用設備は「消防用設備等点検業務対象一覧表」のとおり。

第2 一般事項

- (1) 本仕様書は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」（最新版）と一体の仕様を構成するものとする。
- (2) 本業務に関わる担当者は、設備の点検整備業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有すること。
- (3) 点検等により発見した不具合は、その状況及び原因を修繕等の対処方法を含めて市に報告すること。

ただし、緊急を要する場合は、応急処置を施して事態拡大を防ぐものとし、対応後速やかに市に報告すること。

- (4) 修繕等で発生した廃棄物は、適正に処分し、施設内に放置しないこと。
- (5) 1回目の機器点検は概ね6月頃行い、2回目の機器点検及び総合点検は日程を調整して遅くとも12月中には完了させること。

なお、市営住宅及び集会所の点検時は、それぞれの団地自治会の会長又は代表者と日時等について事前に打ち合わせを行い、了解を得ておくこと。

また、市が管理していない鍵については、あらかじめ使用の許可も合わせて得ておくこと。

第3 点検内容等

「消防用設備等点検業務対象一覧表」の消防用設備等の点検内容及び報告は、「消防法施行規則の規定に基づき、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」（平成16年5月31日消防庁告示第9号）により行うこと。

また、機器点検及び総合点検は、消防用設備等の種類に応じ、「消防用設備等の点検の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」（昭和50年10月16日消防庁告示第14号）の基準に従い確認すること。

第4 書類の提出等

- (1) 業務着手に先立ち、次の内容を記載した業務計画書を提出し、市の承認を得ること。
 - ア 各点検作業工程計画及び作業連絡体制
 - イ 点検作業者名簿（責任者が分かるように明記すること）
 - ウ 点検者資格を証する書面の写し
 - エ 各点検作業に使用する機器、工具一覧表
- (2) 点検結果報告書の提出

点検実施後、速やかに点検結果報告書（以下「報告書」という。）を市に提出すること。報告書は別添点検業務対象物件一覧表の番号順に整理し、見出しを付け、1冊のファイルに綴じて提出のこと。

また、修繕等の必要な個所があれば、写真添付の上、その個所と内容について抜粋し、一覧表等にまとめ、上記報告書に添付して提出すること。（様式不問）

報告書の様式等は次によるものとする。

<報告書の様式>

ア 前記消防庁告示第9号で定める別記様式第一の「消防用設備等（特殊消防用設備等）点検結果報告書」

イ 同別記様式第二の「消防用設備等（特殊消防用設備等）点検結果総括表」

ウ 同別記様式第三の「消防用設備等（特殊消防用設備等）点検者一覧表」

エ 前記消防庁告示第14号で定める消防用設備等の種類等に応じた「点検票」

<報告書の提出部数及び提出時期>

ア 「第1回目機器点検」完了後、報告書1部を市へ提出し検査を受けること。

イ 「第2回目機器点検及び総合点検」完了後、報告書2部を市へ提出し、検査を受けること。

その後検査に合格した報告書2部を消防法（昭和23年法律第186号）第17条の3の3の規定に基づき、高知市消防長又は当該施設の所在地を管轄する消防署長へ提出し、受付印が押印された副本1部を3月中旬までに市へ提出すること。

(3) 防火対象物点検の実施と書類の提出

百石町市営住宅及び同集会所は一定の防火対象物につき、総務省令で定めるところにより、防火対象物点検資格者による防火対象物点検を実施し、点検結果報告書2部を市に提出し、検査を受けること。

その後検査に合格した点検結果報告書2部を、消防法第8条の2の2の規定に基づき、高知市消防長又は当該施設の所在地を管轄する消防署長に提出し、受付印が押印された副本1部を市へ提出すること。

第5 緊急対応

- (1) 緊急事態の発生に備え、24時間365日対応できる体制を整えること。
- (2) 火災による作動時及び地震、台風その他非火災発報等障害発生時の機器調整等はその都度実施すること。
- (3) 緊急異常事態発生の場合の連絡体制を明確にし、故障や事故が発生した場合には直ちに現場へ出動し、異常の原因を確認するとともに、応急措置を行い、事態の拡大防止に努めること。

第6 その他留意事項

- (1) 別添点検業務対象物件一覧表にある各消防用設備等の数量は参考数量である。
- (2) 消火器について、有効期限を明記することとし、消火剤の詰替えが必要な場合は、市と協議すること。
- (3) 施設や設備等に不具合等があつて点検を実施するのに本市係員の立会が必要な時は、事前に連絡し、確認の後点検すること。

- (4) 市営住宅団地で行われる消防訓練の実施に当たり、自治会等から協力の要請があった場合は、これに応じること。
- (5) 入居者がベランダ等に造作物等の設置等を行ったことにより、避難器具が機能しない状況である場合や避難に支障がある状況の場合には、指導を行い改善させること。

4 浄化槽の保守点検清掃及び法定検査

第1 管理基準

市営住宅等に設置された浄化槽設備につき、本仕様書及び関係法令、規則、条例等に従い、保守点検、清掃運搬及び法定検査を行い、その結果を関係機関に報告するとともに、浄化槽設備を常に良好な状態に維持・管理し、不慮の事故に備えること。

対象となる浄化槽は「浄化槽一覧表」のとおり。

第2 一般事項

- (1) 本仕様書は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」（最新版）と一体の仕様を構成するものとする。
- (2) 本業務に関わる担当者は、設備の点検整備業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有すること。
- (3) 点検等により発見した不具合は、その状況及び原因を修繕等の対処方法を含めて市に報告すること。
ただし、緊急を要する場合は、応急処置を施して事態拡大を防ぐものとし、対応後速やかに市に報告すること。
- (4) 修繕等で発生した廃棄物は、適正に処分し、施設内に放置しないこと。
- (5) 保守点検時等は、それぞれの団地自治会会長や代表者と日時等について事前に打ち合わせを行い、了解を得ておくこと。
- (6) 浄化槽の保守点検及び清掃業務については、通常、自治会又は入居者が直接業者と契約して実施しているが、「浄化槽一覧表」の対象団地については、市が実施してその費用を共益費として入居者から徴収してきた経過があり、今後とも共益費の徴収は市が行うので、各団地ごとの費用実績がわかるようにしておくこと。

第3 保守点検

保守点検の内容は次のとおりとし、浄化槽法等の関係法令及び高知市浄化槽指導要綱等に定められた事項を遵守して行うこと。

- (1) 保守点検は、環境省関係浄化槽法施行規則第2条に基づき適正に行うものとし、保守点検の回数は、同規則第6条に規定する回数とする。
- (2) 点検等により発見した不具合は、その状況及び原因を修繕等の対処方法を含めて市に報告すること。
ただし、緊急を要する場合は、応急処置を施して事態拡大を防ぐものとし、対応後速やかに市に報告すること。
- (3) 水質検査については、保守点検後1回以上実施すること。

第4 清掃運搬

- (1) 汚泥の引出しやその他清掃に関しては、環境省関係浄化槽法施行規則第3条に基づき適正に行うこと。
- (2) 汚物のくみ取り及び清掃作業を年間1回以上実施すること。
- (3) 清掃時期を失しないこと。

第5 法定検査

浄化槽法第11条に規定する定期検査を毎年1回実施すること。

第6 書類の提出等

保守点検、清掃運搬、法定検査について、業務状況が記載された任意の様式の点検記録表を作成し、団地毎の費用実績報告書とともに、毎年2月中に市に1部提出すること。

5 建築基準法第12条による定期点検（建築）

第1 管理基準

当該建築物の敷地及び構造について、国土交通省令で定めるところにより、定期的に、1級建築士若しくは2級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせることで、建築物の維持管理に努めること。
対象住棟については、「定期点検対象施設及び実施年度一覧表」のとおり。

第2 一般事項

- (1) 建物の点検方法、点検記録等については、最新版の建築基準法、同法施行規則及び特殊建築物等定期点検業務基準（公共建築物用）により、棟単位で実施すること。
- (2) 本業務を実施するものは、必要な資格等を有していること。
- (3) 建築物の外装仕上材等については、劣化及び損傷の状況を調査（平成20年国土交通省告示第282号）を行うこと。
対象住棟については、「全面的にテストハンマーによる打診等で調査する対象施設及び実施年度一覧表」のとおり。

第3 点検・管理の記録

点検や管理の記録を作成し、市へ提出すること。

6 建築基準法第12条による定期点検（建築設備等）

第1 管理基準

当該建築設備等について、建築基準法第12条に基づき、定期的に一級建築士等による、損傷、腐食その他の劣化の状況に係る「点検」を行うことで、当該建築設備等の安全確保の徹底を計ること。対象施設等については「建築基準法第12条による定期点検（建築設備等）一覧表」のとおり。

第2 一般事項

点検基準は、「特殊建築物等定期点検業務基準（公共建築物用）」により、毎年実施すること。なお、点検で不具合を発見した場合は、速やかに修繕を行うものとし、その原因および対処内容の記録を作成し、市へ提出すること。

7 計量法に基づく水道メーター等の取替

市営住宅に設置されている水道メーター等の取替えに係る発注、監督、検査、支払、報告等を行うこと。

対象については、「水道メーター等有効期限一覧表」のとおり。

8 児童遊園遊具等の保守管理

第1 管理基準

本業務は、住宅課が管理する公園等に設置された遊具等を本仕様書及び関係法令、規則、条例等に従い点検を行い、その結果を市に報告するとともに、遊具等を常に良好な状態に維持し、不慮の事故に備えること。

遊具等の状況は、「児童遊園遊具等一覧表」のとおり。

第2 一般事項

- (1) 遊具の点検方法、管理履歴、点検記録等については、(一社)日本公園施設業協会で作成した、「遊具の安全に関する基準」(最新版)に従い実施すること。
- (2) 点検は、ゴミ等の投棄の有無、危険物・危険箇所の有無の確認、遊具以外の設置物(ベンチ等)の安全確認等も行い、記録すること。
- (3) 本業務に関わる担当者は、設備の点検整備業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有すること。
- (4) 点検等により発見した不具合は、その状況及び原因を修繕等の対処方法を含めて市に報告すること。

ただし、緊急を要する場合は、応急処置を施して事態拡大を防ぐものとし、対応後速やかに市に報告すること。

第3 点検業務

点検業務は、遊具等の安全や機能に支障となる箇所の早期発見及び初期対応を図るために、簡易な清掃を行うとともに下記のとおり実施すること。

(1) 日常点検

ア 日常点検は、毎月1回実施すること。

イ 上記アの点検時に敷地の点検も実施すること。

(2) 定期点検

定期点検は、「公園施設製品安全管理士」「公園施設製品整備技士」により、毎年1回実施すること。

第4 点検、管理の記録

点検や管理の履歴については、記録を作成し、適宜市に報告すること。

9 直結増圧式給水装置の保守点検

第1 管理基準

高知市上下水道局が所管する「高知市給水装置工事施工要領」の第10章直結増圧式給水第18節維持管理により点検を実施し、その結果を市に報告するとともに、給水装置を常に良好な状態に維持・管理し不慮の事故に備えること。

対象となる直結増圧式給水装置は、「直結増圧式給水装置一覧表」のとおり。

第2 一般事項

- (1) 点検は、年1回、各給水装置メーカーが定める保守点検表に基づき実施すること。
- (2) 点検等により発見した不具合は、その状況及び原因を修繕等の対処方法を含めて市に報告すること。

ただし、緊急を要する場合は、応急処置を施して事態拡大を防ぐものとし、対応後速やかに市に報告すること。

- (3) 点検を行う際に断水や水圧低下が伴う恐れがある場合は、事前に団地の自治会長や世話人等へ連絡すること。

また、各棟の掲示板へも作業日程等の張り紙をし、入居者への周知を図るようにすること。

第3 点検の記録

各給水装置メーカーが定める保守点検表に基づき定期点検を実施し、点検実施後1か月以内に点検結果報告書を市に提出すること。

第4 緊急対応

- (1) 緊急事態の発生に備え、24時間365日対応できる体制を整えること。
- (2) 緊急異常事態発生の場合は、直ちに現場へ出動し、異常の原因を確認するとともに、応急措置を行い、事態の拡大防止に努めること。

10 消防法に基づく電池式住宅用火災警報器の取替

第1 管理基準

市営住宅に設置されている電池式住宅用火災警報器の取替えに係る発注、監督、検査、支払、報告等を行うこと。

対象については、「電池式住宅用火災警報器取替対象一覧表」のとおり。

なお、政策空家等の住戸で、未入居の場合については、取替の対応を協議すること。

11 ブロック塀等の点検・調査、撤去及びフェンス設置等

第1 管理基準

市営住宅の敷地内に設置してあるブロック塀の点検を行い、構造、危険度、公道への接面状況、入居状況等を確認し、その状態に応じ、補修、撤去又は代替施設（フェンス等）等の対応を行うもの。

市が指定する箇所について、目視及び打診等により点検を行い、ひび割れ等の劣化状況や鉄筋の有無、法令への適合状況等を確認すること。

また、点検による状況を市に随時報告し、対応方針を市と協議の上、必要な措置をとるものとする。

なお、必要な措置においては、1件（1住戸）当たり200万円以下のものとし、実施においては、入居者や周辺住民、自治会等との調整等について、必要な対応を行い、実施報告書を提出すること。

第2 支払い

指定管理料の支払いにあわせて、ブロック塀等に係る経費を予算の範囲内の金額にて支払うものとする。

また、年度末までに、支払額の範囲内での実費額により精算を行い、余剰分は市へ返還すること。

なお、清算時には、報告書を提出し、支払額が分かる書類等を添付すること。

12 緊急通報システム運用業務

市営住宅に設置されている緊急通報システムの運用に係る発注、監督、検査、支払、報告等を行うこと。

対象については、若草町西市営住宅シルバーハウジング事業で緊急通報装置を設置した20戸とし、業務着手に先立ち業務計画書を提出し市の承認を得ること。