

藤沢市市営住宅等
設備保守点検等業務説明書
別添 2

藤沢市計画建築部 住まい暮らし政策課

2026 年(令和 8 年) 7 月

目 次

はじめに	1
I 一般事項	1
II 留意事項	1
III 保守点検業務	2
1 昇降機等保守点検	2
2 消防用設備保守点検	5
3 電波障害対策等施設維持管理	6
4 水道施設検査等保守点検	7
5 水槽施設清掃及び保守点検	9
6 汚水処理施設保守点検	10
7 雑排水管清掃作業	12
8 市営住宅樹木等管理業務	13
9 遊具等付属施設維持管理・保守点検業務	14
10 緊急措置への対応	15
IV 対象設備一覧表及び点検表	17
別紙1 指定管理者の対象とする住宅及び共同施設一覧	17
別紙2 指定管理業務設備等状況一覧表	20
別紙3 遊具及び付属施設一覧表	21
別紙4 児童遊園遊具点検表	22
別紙5 消防用設備一覧	23
別紙6 市営住宅給水装置等保守管理業務特記仕様書	25
資料1 修繕負担区分	26
資料2 退去修繕取扱い	28

はじめに

この設備保守点検等業務説明書は、藤沢市市営住宅等管理業務仕様書に掲げる施設管理・保全、環境整備業務に関して、具体的に説明するものである。

また、対象設備等は、別紙1「対象設備一覧表及び点検表」のとおり。

I 一般事項

1 法令等の遵守

業務の実施にあたっては、本設備保守点検業務説明書によるほか、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、労働安全衛生法、有線テレビジョン放送法等の関連法規を遵守する。

2 点検・保守業務の専門業者への委託

業務を専門業者に委託する場合は、指定管理者は市に委託先一覧を提出するとともに、指定管理者の負担と責任において受託者を適切に指導監督するものとする。

3 資格者

業務について関係法令等に定めがある場合は、必要となる資格者等を配置し実施するものとする。（例：昇降機検査資格者、水道技術管理者、消防設備士等）

4 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）等の書類や写真等を常に整備・保管し、必要に応じ市に提出する。

5 建築基準法に基づく点検

建築基準法第12条第2項に定める点検及び第4項に定める定期報告を要する建築設備として指定されたものの点検を実施し、「定期検査報告書（法定様式）」に準じて記載し、保管する。また、その結果を市に報告する。

II 留意事項

1 本業務の実施にあたっては、市、管理人、自治会等及び関係機関等への事前の連絡をするとともに、入居者等に対しても「お知らせ」等で周知徹底する。特に、住戸内の点検にあたっては、余裕を持って事前に点検日程等を入居者に通知する。

2 本業務の実施において、緊急に修繕を要する不良箇所等を発見した時は、直ちに適切な処置を施す。

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

特に第三者に被害を及ぼした場合は、直ちに市に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。

- 3 本業務の実施に当たっては、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うえ実施する。
- 4 本業務の実施に当たっては、市と適宜協議する。また、業務の執行上新たな事項が生じたときは、市の指示又は市と協議の上実施する。
- 5 点検業務に携わる者は、常に管理者名（受託者名）を記した腕章又はバッチを着用し、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。
- 6 本業務において業務上知り得た秘密については、第三者に漏らしてはならない。このことは指定期間終了後においても同様とする。

Ⅲ 保守点検業務

1 昇降機等保守点検

(1) 直接建設型市営住宅、借上型市営住宅共通事項

月 1 回以上実施する保全のための巡回時に、異常を発見したときは、市を含む住宅所有者へ連絡するものとする。

(2) 直接建設型市営住宅エレベーター点検・保守業務の概要

(2)～(2)については、直接建設型市営住宅におけるエレベーター点検・保守業務に関わる項目とする。

昇降機点検・保守業務（メンテナンス）は、遠隔監視サービス機能を標準装備したエレベーター（以下エレベーターという）の 24 時間運行監視を行い、計画的な予防保全を実施することにより、エレベーターを常時正常かつ良好な運行状態に維持するとともに、万一エレベーターに異常が生じた場合は迅速かつ的確な処置を行うこと。

(3) メンテナンス対象エレベーターの仕様

ア 市営サンシルバー藤沢住宅

三菱電機社製 マイコン制御式エレベーター 平成元年度設置

用途：VFCL 型、定格速度：60m/min、積載量：600kg・9 名

ロープ本数：3 名、ローピング：1：1、ロープ公称径：12mm、

展望ガラス：一部に使用、停止階数：9 階

イ 市営緑ヶ丘住宅

三菱電機社製 マイコン制御式エレベーター 平成 11 年度設置

用途：HEA-C 型、定格速度：45m/min、積載量：600kg・9 名

ロープ本数：2 名、ローピング：バック、ロープ公称径：14mm、

展望ガラス：一部に使用、停止階数：5 階

(4) エレベーターの遠隔監視

ア 遠隔監視体制

- ①エレベーターの運行状態を遠隔監視システムにより監視すること。
- ②24時間受信専門員が待機し、受信業務を行うこと。

イ エレベーターの運行監視及び運行データの収集、活用

24時間運行状態を監視するとともに運行データを収集・記録し、データの分析を基に万全の予防保全を行うこと。

また、万一、次の監視項目の信号を受信した場合は、遠隔監視による運行データを活用し、迅速かつ的確な処置を講じるとともに専門技術者を派遣すること。

- ①かん詰故障 ②使用不能故障 ③着床不良 ④戸開閉不良 ⑤安全装置動作 ⑥制御系電源異常 ⑦制御用マイクロコンピュータ(CPU)異常 ⑧温度異常

ウ 遠隔監視結果報告

遠隔監視の結果は、報告書をもって定期的に知らせること。

(5) 直接通話サービス

エレベーターが次の①、②の状態になった場合、エレベーターかご内乗客はかご内インターホンにより、受信専門員と直接通話することが可能であること。

- ①かん詰故障の場合（この場合、自動的に直接通話が可能であること。）
- ②使用不能故障の場合（この場合、かご内インターホンからの呼び出しにより直接通話が可能であること。）

なお、状況により受信専門員から、かご内乗客に向けて直接通話すること。

(6) 予防保全

ア 点検・手入れ保全

- ①運行データの分析を基に、計画的に専門技術者による最適な点検・手入れ保全作業（給油・調整・清掃等）を実施すること。
- ②点検・手入れ保全作業の対象箇所・機器は、「作業の対象」のとおりとすること。
- ③点検・手入れ保全作業の都度「作業報告書」を提出すること。

イ メンテナンス工事

- ①エレベーターの機能維持を図る為、運行データを基に機器の磨耗・劣化を的確に予測し、機器の構成部品の修理、部品取替えを最適な時期に行うこと。
- ②修理又は部品取替の費用については、別途協議とする。

(7) 故障・運行異常受信時の対応

エレベーターの運行状態の異常通報を受信した場合、及び、1－(2)項の異常信号を受信した場合は、24時間待機している専門技術者を派遣し異常を確認するとともに適切な処置を行うこと。

(8) 品質検査

定期的エレベーターの総合的な機能を確認する検査を行うこと。

(9) 法令に基づく検査の立会い

建築基準法第12条に基づく定期検査の立会いを行うこと。

(10) 維持管理の情報サービス

安全確保、正しい利用法についてご案内し、また、関係諸法規改正の連絡等の情報提供サービスを行うこと。

(11) 作業中の運転休止

点検等作業中はエレベーターの運転を休止することも可とするが、事前に各住宅の自治会等の入居者の代表者との事前調整を行うこと。

(12) 作業の対象

ア 機械室：巻上機・電動機・そらせ車・制御盤・電磁ブレーキ・調速機

イ かご室関連：押しボタン・位置表示器・照明・停電灯・外部連絡装置・運行状態・戸の開閉状態

ウ かご廻り：戸の開閉装置・戸の開閉機構・戸閉め安全装置・ガイドシュー・ローラー非常止め装置・着床装置

エ 乗場：押しボタン・位置表示器戸のインターロック

オ 昇降路：上下部リミットスイッチ・非常止め装置・ロープ・レール

カ 付加装置：遠隔監視制御装置・地震時管制運転装置・停電時管制運転装置・火災時管制運転装置

(13) 留意事項

ア 市営住宅では、建物所有者が直接建設型市営住宅は市、借上型市営住宅は建物ごとに異なるが、実施している保守・点検方法は、建築基準法第8条を根拠とした、POG契約、又は、フルメンテナンス契約で、月1回、実施する旨依頼している。

なお、直接建設型市営住宅では、エレベーター保守点検業務については、費用負担をする入居者の希望により、フルメンテナンスで行うものとする。

イ また、市営住宅等の共用部分を利用するために必要な経費は、入居者全員で負担することになっているため、共益費の実費徴収により賄っている。共益費に関する業務については、市の指示に基づき指定管理者が行う。

現在、住宅使用料等とは別に、各住宅の自治会等が、公営住宅法に基

づき、共用部分の管理経費等（エレベーターの維持管理に要する費用、集会所の水道代、共同栓の水道代、共同灯等の電気代、階段等の電灯代、汚水処理費など）として入居者から実費徴収し、金銭の管理や支払い等を行っている。

指定管理者は1箇月に1回、各住宅の自治会等の入居者の代表者に対し、エレベーターの維持管理に要する実費費用の負担額を算出し、入居者の代表者に請求し、収納すること。

ウ なお、共益費の収納に係る経費（請求書作成、郵送代、口座振替手数料、収納消込み業務、督促業務等）はすべて指定管理者の負担とする。

2 消防用設備保守点検

(1) 消防法に基づく防火管理者の選任と職務遂行

ア 消防計画の作成と届出

イ 消防計画に基づく消防訓練（消火・通報及び避難）の実施（年1回）

ウ 消防用設備の点検及び整備並びに点検報告の届出

※ウ～オの主な詳細は、(2)のとおり

エ 防火対象物（施設）の点検報告

オ 避難又は防火上の必要な構造及び設備の維持管理

カ 自衛消防隊の組織編成

キ その他防火管理上必要な業務

(2) 消防設備点検・保守業務

ア 点検業務の実施

消防法に基づき、一定の用途・規模以上の建築物に設けられている消防用設備の状態を定期的に検査し、報告すること。

また、別紙5 消防用設備一覧のうち、住戸内に設置された設備は原則入居者が点検等の管理を行うが、故障等が発生した場合については、必要な措置を講じること。

6箇月に1回以上の「機器点検」を要し、1年に1回以上の「総合点検」を要する。また、その点検結果を所轄消防署へ報告を行う。（消防法17条の3の3等）

主な点検設備内容は次のとおり。

(ア) 消火設備・・・消火器、消火栓、スプリンクラー等（別添「藤沢市市営住宅等管理業務仕様書」P17 12. 日常管理業務（1）入居管理業務のとおり）

(イ) 警報設備・・・自動火災報知器、非常警報設備等

(ウ) 避難設備・・・避難ハッチ、誘導灯等

- (㉔) 消防用水・・・防火水槽等
- (㉕) 消火活動施設・・・連結送水管等

イ 点検周期：年２回

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

ウ その他

- (㉖) 非常照明灯・誘導灯の管球類等の不良品の取り替え。
- (㉗) 点検作業中に発見した調整不良箇所及び表示灯の管球及び発信機ボタンのプラスチックカバー等はその都度調整補修及び取り替えを実施する。
- (㉘) 非常照明・誘導灯の管球類の取り換えをしたときは管球類に取り替え時期の表示をする。
- (㉙) 消防署の立会検査時に違反指摘事項がある場合、「改修（計画）報告書等の必要書類」を作成し市の確認を受けたうえ、所轄消防署に報告する。
- (㉚) 「立入検査結果通知書」等本業務に関する書類は、整理・保管する。

(3) 連結送水管耐圧検査業務

ア 点検周期：３年ごと１回耐圧性能試験を実施する。

イ 耐圧性能点検等

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

ウ 点検結果の報告

消防設備等点検結果報告書を作成のうえ保管し、所轄消防署へ報告する。

3 電波障害対策等施設維持管理

(1) 対象となる住宅及び附帯施設等

ア 滝ノ沢住宅

(2) 点検業務の実施

有線テレビジョン放送法第８条等による点検・測定を行い、必要が生じた場合は、諸官庁への申請・報告を行う。

主な業務内容は次のとおり。

ア アンテナから保安器まで各機種 of 点検調整

(アンテナ系、増幅器系、分岐、分配器、保安器)

- イ ケーブル及び伝送施設の点検
- ウ 保安器端子出力の電界強度測定及び画像品位測定
(受信可能チャンネルすべて)
- エ その他上記に付帯する業務
- (3) 点検周期：年1回
実施内容に合わせた点検結果報告書を整備する。
- (4) 点検資格者
社団法人日本CATV技術協会認定の第1級又は第2級CATV技術者若しくは同業務の経歴を有する者が行うものとする。
- (5) その他
 - ア 点検・保守の結果、施設の改修・増設等を要するものについては市に連絡し、市に対し技術的な助言及び資料の提出を行うものとする。
 - イ 施設の変更等が生じた場合には、既存の「テレビ電波障害防除施設現況図面（配線図・系統図）」の修正を行うものとする。

4 水道施設検査等保守点検

- (1) 業務場所及び対象物件
別紙6 市営住宅給水装置等保守管理業務特記仕様書のとおり
- (2) 業務内容
 - ア 別紙6 市営住宅給水装置等保守管理業務特記仕様書に基づき、遠隔監視装置により常時ポンプを監視し、万一異常発報受信の場合は緊急出動し、点検・処置を行う。
 - イ 契約期間中は4月と10月の年2回の定期点検を基本とする。
 - ウ 点検内容は次のとおりとする。
 - (ア) 自動給水装置点検内容
ポンプの点検・モータの点検・制御盤の点検・DT、圧力タンクの点検・逆流防止装置（直結ユニットのみ）及び受水槽の点検・全体の目視点検
 - (イ) 遠隔監視装置点検内容
過電流検知点検・吐出圧低下検知点検・始動回数過多検知点検・満水検知点検・減水検知点検
 - エ 報告
 - (ア) 緊急出動をした場合は速やかに緊急出動報告書を提出する。
 - (イ) 定期点検終了後、速やかに点検報告書を提出する。
- (3) 水道施設の検査
水道法第34条の2の第2項により、地方公共団体の機関又は厚生労働

大臣の指定を受けた者に検査を依頼し、年に1回検査を実施する。

ア 施設の外観検査

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

イ 書類の整備、保存状況

- (㊦) 簡易専用水道の設備の配置及び系統を明らかにした図面
- (㊧) 受水槽の周囲の構造物の配置を明らかにした平面図
- (㊨) 水槽の清掃の記録
- (㊩) その他の管理についての記録

ウ 給水栓における水質の検査

- (㊦) 臭気、味、色及び濁りに関する検査
- (㊧) 残留塩素の有無についての検査
- (㊨) 水質に異常がある場合の措置
 - ・残留塩素が5の(4)の基準表の値を下回っている場合は、速やかに必要な措置を講ずる。
 - ・施設や水質に異常が認められ、人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。

エ 保健所への報告

検査結果について、所轄保健所へ報告する。

(4) 簡易専用水道施設等の巡回時の保守業務

施設に異常を発見した場合は、速やかに必要な措置を講じ、市に報告する。

(5) 水質検査（法定）の項目

簡易専用水道施設点検対象施設については、次の表の水質検査を行なう。

ア 省略不可項目検査

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

イ 水質検査の方法等

検査方法は、「水質基準に関する省令」、「厚生労働省告示」等に基づき行なう。

簡易水質検査内容一覧表

項 目	内 容	回 数
簡易専用水道	省略不可項目検査：受水型（公水）	年1回

5 水槽施設清掃及び保守点検

飲料水用受水槽等を含むすべての給水施設等の清掃業務を年 1 回定期に実施する。

(1) 清掃箇所

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

(2) 清掃作業

ア 高置水槽等は、受水槽の清掃を行った後に行う。

イ 水槽内部の清掃

(ア) 汚れ、付着物などを水洗いした後、さらにブラシ・高圧洗浄機等を使用し洗浄する。

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

(イ) 金属部分（槽壁面・水中ポンプ・揚水管・マンホール蓋・タラップ等）の浮き錆はスクレパー・ワイヤブラシ・高圧洗浄機等を使用し除去する。

ただし、配管類、器具等でナイロンコーティング等が施されているものについては、皮膜を傷つけないようナイロンブラシや消毒済みのウエスを用いて清掃する。

また、マンホール蓋は乾燥後、塗装等適切な処置を行う。

(ウ) 異物（小石、砂等）の除去と洗浄廃水の排出は完全に行う。

(エ) 清掃の仕上げは、清水により水洗いを行い、溜まり水に濁りが無くなるまで繰り返す。

なお、最後は内部を清浄ウエスなどできれいに拭き取り、清掃状態の最終確認を行う。

(3) 消毒作業

ア 消毒作業は消毒済みの作業衣類を着用して行う。

イ 消毒作業は清掃作業が完全に行われていることを確認後、消毒薬は、次亜塩素酸ナトリウム溶液（有効塩素 50～100 mg/l 濃度）又は、これと同等以上の消毒能力を有する塩素剤を用い、槽内の全壁面・天井下面・床面に高圧洗浄機を利用して、くまなく噴霧・吹付けを行い、次の(ア)～(ウ)の時間を守り、この作業を 2 回実施する。

(ア) 1 回目の消毒後、30 分以上経過してから水洗いする。

(イ) 消毒に用いた排水は、完全に槽外へ除去する。

(ウ) 2 回目の消毒後、30 分以上経過してから受水を開始する。

ウ 消毒終了後は、槽内に人の立ち入りを禁止する措置を開始する。

(4) 点検作業

ア 清掃業務記録書兼調査表・受水槽等調査書等の報告書類を事前に作成し、点検・調査を行う。

イ 消毒作業前に受水槽等の内部を点検し、異常箇所又は衛生上の問題箇所を認めた場合は、必要な措置を講ずる。

ウ 満水後に給水ポンプ・自動給水弁・自動運転装置及び機器類が正常に作動することを確認して作業完了する。

エ 受水槽等の槽内を満水にした後、水質検査及び残留塩素を測定し、次の表の基準を満たしていることを確認する。

項 目	基 準	検査又は測定方法
色 度	5 度以下	水質基準に関する省令に定める方法、又は、これと同等以上の制度を有する方法
濁 度	2 度以下	
臭 気	異常でないこと (但し、消毒によるものを除く)	
味	異常でないこと (但し、消毒によるものを除く)	
残留塩素の含有率	遊離残留塩素の場合は0.1 mg/ℓ以上 結合残留塩素の場合は0.4 mg/ℓ以上	原則として、D P D 法

(5) その他

受水槽清掃に係る水道料は、指定管理料に含むものとする。

6 汚水槽等点検・保守業務（緑ヶ丘住宅）

(1) 業務場所及び対象物件

市営緑ヶ丘住宅 藤沢市大鋸 1,072 番地の 10

汚水槽 1 4 m³ 1 基

汚水ポンプ 水中ポンプ エバラ 8 0 D L 5 1 . 5

三相 2 0 0 V 2 基

3 0 0 1 □ / m × 5 m × 1 . 5 kw

(2) 定期保守業務

汚水槽等を、清掃後、次のア～オの業務を実施する。

ア 槽水位の確認

点検時に槽低からの水位を確認し、槽の種類及び点検時刻によるポンプ作動・停止水位との関係が正常であるか判定する。

イ スクリーン渣の清掃

スクリーンにかかったゴミ等を清掃のうえ場外処分する。

ウ ポンプ機能点検

電流値・絶縁抵抗値の測定、異音・振動の有無、電極の調整、ポンプの切替えを行う。

なお、電流値は適正範囲内、絶縁抵抗値は限度以上であるか判定する。

エ ポンプ運転時間の確認

(ア) 各ポンプの運転時間計の読みを記録し、前回指示との差から1日当たりの平均運転時間を求め、適正であるか判定する。不適正であると疑われる場合は、必要な措置を講じる。

(イ) 運転時間計が無い場合には、積算電力計指示値の前回との差を比べ、適正であるか判定する。不適正であると疑われる場合は、必要な措置を講じる。

オ その他

槽の機能を維持する機器類の保守等、必要な作業は実施する。

(3) 臨時巡回業務

施設の異常についての通報等があった場合は、臨時に巡回を行い必要な作業を行う。

(4) 清掃等

各施設の槽の清掃は年4回行う。

ア 清掃方法

汚物・沈砂等を場外処分し、槽の壁面・ポンプ等の洗浄を行う。

なお、作業に際しては第二種酸素欠乏危険作業場所について定められた措置を講ずる。

イ 施設内外の清掃

施設内外のゴミ等不要物の片づけ及び除草を行う。

ウ マンホール蓋の塗装

マンホール蓋は、機能劣化時において、塗装を行う。

エ 機器（ポンプ等）外観点検

(2)の定期保守点検を実施し、修繕が必要な場合は、速やかに市に連絡する。

7 雑排水管清掃作業

(1) 作業の範囲

- ア 市が直接建設した市営住宅のうち、毎年100戸程度の住戸を計画的に行うこと。雑排水管清掃作業を実施する。
- イ 専有部枝管…各住戸内の台所、浴室等の排水口から共用立管に至るまでの室内配管をいう。
- ウ 共用縦管…各住戸内より、排水され合流する立管をいい、最上階から最下階の横引管に接続するまでの管をいう。
- エ 共用横引管…最下階の立管接続部より、建物内又は外部マンホールまでの管、あるいは建物内横主管までの管をいう。
- オ 横主管…各系統の立管が、床下ピット、駐車場内で合流接続され建物外のマンホールまで、主管として設置されている管をいう。
- カ 外部本管…外部最初のマンホールから最終マンホール、下水本管や浄化槽までの管をいう。

(2) 清掃方式

- ア 清掃方式は、高圧洗浄とする。表面がステンメッシュ製ホースを使用するので、排水管内部を傷つけないように注意して清掃する。
- イ 台所のUトラップ部は、取り外し手洗いにより清掃する。
- ウ 洗面台のUトラップ部は、ウォーターラムなどにより、空気圧にて清掃する。

(3) 共通事項

- ア 各作業とも建造物及び施設を加工することなく既存のまま行うものとする。
- イ 清掃により屋外配管より除去された付着物、異物等は適正に処理するものとする。
- ウ 清掃作業員は、専有部分を汚したときに使用する清掃用具を携帯して清掃作業を行うものとする。

(4) 屋外雑排水管の清掃

- ア 屋内配管の清掃に先だって行うものとする。
- イ 各マンホール及び排水の系統を確認する。
- ウ 下流マンホールより上流マンホールに向け高圧洗浄を行う。
- エ マンホール内の付着物を清掃する。
- オ マンホールを高圧水で清掃する。

(5) 屋内雑排水管の清掃

- ア 配管の老朽化が進んでいると思われる住戸については、排水管清掃前後の状態について調査を行う。清掃前の閉塞率も調査する。

イ その系統の共用立管は下階より上階へ、各世帯の横枝管を下階より上階へ順次同時進行洗浄する。

ウ 排水口よりマンホールに近い方から清掃する。

エ Uトラップのない枝管は、各排水口より清掃用高圧ホースを挿入して適正に清掃を行う。

オ Uトラップのある排水枝管は空気圧にて洗浄を行い、流し台下のUトラップは外して手洗いを行い、洗面台下のUトラップはウォーターラムなどにより空気圧等にて清掃する。

カ 洗浄終了後は、周囲を清掃したうえで放流テストを実施する。

キ 最後に周囲の清掃状況に問題がないことを確認する。

(6) 排水管清掃後の報告

ア 排水管清掃前に調査を実施した住戸について閉塞率を文書にて報告する。

イ 排水管清掃終了後に以下の報告を文書にて行うものとする。

(㊦) 実施状況報告…清掃完了世帯数及び清掃作業時における特記事項。

(㊧) 調査報告…管の老朽化が進んでいる、計4ヵ所程度。必要があれば清掃前後の写真を別添えする。

(㊨) 清掃未完了世帯への対処方法

※作業工期の間に清掃未完了世帯が存在した場合、その世帯の清掃が完了次第、別途清掃完了報告を行うものとする。

(7) 保証期間…施工後の保証期間は、通常の利用に供されている限り、1年間とする。

(8) 入居者への広報他

ア 清掃実施時期のお願い。

イ 清掃前の注意事項。

ウ 清掃後のアフターに関わる注意、お願い等。

(9) 保険証書の確認

ア 清掃時の排水管の損傷発生時の損害に対する保険を付保する。

イ アの保険証書の写しを市へ作業報告とともに提出すること。

8 市営住宅樹木等管理業務

(1) 業務の概要

市営住宅敷地内の樹木の剪定、消毒等を行う。

なお、※印の住宅で渋谷ヶ原住宅は、敷地の一部に斜面地が包有されていて入居者共用外となるため、除草（草刈）作業も実施する。

(2) 業務の場所

ア	遠藤第二住宅	藤沢市遠藤 817 番地の 1
イ	永山住宅	藤沢市石川四丁目 734 番地ほか
ウ	滝ノ沢住宅	藤沢市遠藤 872 番地の 1
エ	古里住宅	藤沢市打戻 1789 番地
オ	長後住宅	藤沢市長後 2450 番地
カ	鵠沼住宅	藤沢市鵠沼海岸四丁目 12 番 1 号ほか
※キ	渋谷ヶ原住宅	藤沢市湘南台四丁目 33 番地
ク	サンシルバー藤沢住宅	藤沢市鵠沼 1560 番地の 1
ケ	高倉住宅	藤沢市高倉 470 番地の 1
コ	遠藤第一住宅	藤沢市遠藤 2620 番地
サ	緑ヶ丘住宅	藤沢市大鋸 1072 番地の 10

(3) 業務の内容及び作業時期

ア	中・高木の飛枝払い	適期
イ	低木の剪定	適期
ウ	消毒	適期
エ	除草（※印の住宅のみ。ただし、(2)ーキについては斜面地のみとする）	適期

実施時期については、別途協議のうえ決定する。

(4) 作業上の注意事項

- ア 作業責任者は、専門的知識及び技能を有する者とする。
- イ 安全作業及び災害の防止に努めること。
- ウ 周辺住民、入居者に損害を与えた場合は、受託者の責任において処理すること。
- エ 発生材の処分費用は受託者の負担とし、刈草・剪定枝・幹等の処分する発生材は石名坂環境事業所、北部環境事業所、又は、堆肥再資源化及びリサイクル化する施設に搬入すること。
- オ 入居者への作業日程の周知を徹底すること。

9 遊具等付属施設維持管理・保守点検業務

(1) 業務の概要

指定管理者が管理する住宅内の遊具等の点検方法及び点検周期等の必要な事項を定めることにより、遊具の安心点検を合理的、効率的かつ適正に執行し、もって遊具に起因する事故防止を図り、利用者が安心して楽しめる場の提供に寄与することを目的とする。

(2) 業務の仕様

- ア 適用範囲は、指定管理者が管理する市営住宅内の遊具とする。
- イ 対象とする遊具等
 - ① 2 連ブランコ②すべり台③シーソー④スプリング遊具⑤木製ベンチ等
 - ⑥パーゴラ⑦コンビネーション遊具（複合遊具）等 ⑧その他
- (3) 点検周期
 - ア 日常点検：原則として、月 1 回程度
 - イ 定期点検：年 1 回
- (4) 点検方法
 - ア 日常点検：目視、触診等による点検
 - イ 定期点検：目視、触診及び打診等、点検工具による点検
- (5) 点検報告
 - ア 方法：別紙 4 児童遊園遊具点検表、点検報告書（日常・定期）による
 - イ 項目：①各遊具の不具合の有無（日常・定期）
 - ②不具合のある遊具の危険度判定（定期）
 - ③不具合のある遊具の対応措置に関する市の指示内容等（定期）
- ウ 対応結果：遊具の点検結果等の経歴を継承し、効率的な維持管理ができるよう点検者は、点検記録を整理保管する。
 - ① 製造・施工者による初期点検報告書、遊具専門業者による精密点検報告書（業者の様式）を提出させる。
 - ② 日常点検は、遊具点検報告書を整理し、簡易・応急修繕を行った場合は、補修箇所の対応経過書を作成し、市に報告する。
 - ③ 定期点検は、遊具点検対応経過書を作成し、報告する。
 - ④ ③の異常箇所は、補修対応を行うとともに、対応経過書を作成し、報告する。

10 緊急措置への対応

(1) 業務の概要

ア 緊急措置への対応および報告等

入居者の生命や財産に影響が及ぶ事案については、最優先対応として、緊急出動時に解錠作業を含めた、現場における立会いを行い、安否確認等の必要な措置を実施した後、対応経過について、迅速に市へ電話連絡等を行うこと。また、月ごとの報告書にてとりまとめを行った上、市に報告を行うこと。

イ 指定管理者は緊急時の連絡方法を明確にし（事前に緊急連絡先を 2 ヶ所以上提出）、誤報を含め、事故対応のため、速やかに該当する住宅に急行し、応急処置と原因調査を実施すること。アと同様、月ごとの報告書にてとりまとめを行った上、市に報告を行うこと。

※市が行っている藤沢市緊急通報システム事業について、必要に応じて、市及び受託者と指定管理者との間で緊急通報システム事務フローについて協議を実施し、藤沢市緊急通報システム事業との連携を図ること。

IV 対象設備一覧表及び点検表

別紙 1

指定管理者の対象とする住宅及び共同施設一覧

1. 市営住宅

コード	名 称	位 置	棟数	竣工年度	構造	戸 数
0 1	鵠沼住宅	藤沢市鵠沼海岸四丁目12番1号ほか	8	S58～61	RC	1 3 5
0 2	緑ヶ丘住宅	藤沢市大鋸1072番地の10	1	H11	RC	2 2
1 2	遠藤第一住宅	藤沢市遠藤2620番地	3	H 6～8	RC	5 0
1 3	遠藤第二住宅	藤沢市遠藤817番地の1	1 4	S50～57	RC	2 3 4
1 4	長後住宅	藤沢市長後2450番地	5	S63～H2	RC	9 0
1 5	渋谷ヶ原住宅	藤沢市湘南台四丁目33番地	5	S39～H9	RC	1 2 0
1 6	古里住宅	藤沢市打戻1789番地	1 6	S42～49	RC	4 4 0
1 7	滝ノ沢住宅	藤沢市遠藤872番地の1	6	S51～53	RC	1 5 0
1 8	永山住宅	藤沢市石川4丁目734番地ほか	4	S62～H3	RC	8 9
1 9	サンシルバー藤沢住宅	藤沢市鵠沼1560番地の1	1	H 1	SRC	3 7
2 0	高倉住宅	藤沢市高倉470番地の1	2	H 4	RC	3 7
2 1	ホロン・シルバー館	藤沢市城南2丁目7番6号	1	H 8	RC	2 0
2 2	エスポランサ湘南台	藤沢市湘南台3丁目15番地の18	1	H 8	RC	2 0
2 3	サンハイツ藤が谷	藤沢市鵠沼藤が谷4丁目15番10号	1	H 9	RC	1 8
2 4	スターホーム村岡	藤沢市村岡東2丁目13番地の3	1	H10	RC	2 0
2 5	グレース元町	藤沢市辻堂元町2丁目16番13号	1	H11	RC	2 0
2 6	ヴィンテージ山王	藤沢市善行3丁目5番地の10	1	H11	RC	2 0
2 7	エスポワール渋谷	藤沢市長後983番地の4	1	H12	RC	2 0
2 8	マリアプア鵠沼	藤沢市鵠沼海岸7丁目21番14号	1	H15	RC	1 8
2 9	コンテ川名	藤沢市川名1丁目2番3号	1	H22	RC	1 8
3 0	ふじハイツ鵠沼	藤沢市鵠沼石上二丁目20番5号	1	H24	RC	1 8
3 1	グランソレイユ亀井野	藤沢市亀井野3丁目28番地の3	1	H24	RC	1 8
7 0	コンフォール藤沢	藤沢市藤が岡1丁目1番A1号ほか	8	H13～15	RC	8 6
合計			8 4			1 7 0 0

※RC：鉄筋コンクリート造

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

2. 児童遊園

名 称	位 置
鵠沼住宅第1児童遊園	藤沢市鵠沼海岸4丁目12番1号
鵠沼住宅第2児童遊園	藤沢市鵠沼海岸4丁目12番1号
鵠沼住宅第3児童遊園	藤沢市鵠沼海岸4丁目12番1号
鵠沼住宅第4児童公園	藤沢市鵠沼海岸4丁目12番1号
遠藤第一住宅児童公園	藤沢市遠藤2620番
遠藤第二住宅第1児童遊園	藤沢市遠藤817番地の1
遠藤第二住宅第2児童遊園	藤沢市遠藤817番地の1
遠藤第二住宅第3児童遊園	藤沢市遠藤817番地の1
遠藤第二住宅第4児童遊園	藤沢市遠藤817番地の1
長後住宅第1児童遊園	藤沢市長後2450番地
長後住宅第2児童遊園	藤沢市長後2450番地
渋谷ヶ原住宅児童公園	藤沢市湘南台4丁目33番
古里住宅児童遊園	藤沢市打戻1789番地
滝ノ沢住宅第1児童遊園	藤沢市遠藤872番地の1
滝ノ沢住宅第2児童遊園	藤沢市遠藤872番地の1
滝ノ沢住宅第3児童遊園	藤沢市遠藤872番地の1
永山住宅第1児童遊園	藤沢市石川4丁目734番
永山住宅第2児童遊園	藤沢市石川4丁目677番地の1
高倉住宅児童遊園	藤沢市高倉470番地の1
合 計	19ヶ所

3. 集会所

名 称	位 置	構 造	規 模
鵠沼住宅集会所	藤沢市鵠沼海岸4丁目12番9号	R C 造	1 階建
遠藤第一住宅集会所	藤沢市遠藤2620番地	R C 造	1 階建
遠藤第二住宅集会所	藤沢市遠藤817番地の1	R C 造	1 階建
長後住宅集会所	藤沢市長後2450番地	R C 造	1 階建
渋谷ヶ原住宅集会所	藤沢市湘南台4丁目33番地	R C 造	1 階建
古里住宅第1集会所	藤沢市打戻1789番地	R C 造	1 階建
古里住宅第2集会所	藤沢市打戻1785番地	W 造	1 階建
滝ノ沢住宅集会所	藤沢市遠藤872番地の1	R C 造	1 階建
永山住宅集会所	藤沢市石川4丁目734番地	R C 造	1 階建

サニールー藤沢住宅集会所	藤沢市鵠沼1560番地の1	S R C 造	1 階
高倉住宅集会所	藤沢市高倉470番地の1	R C 造	1 階建
合計	1 1 箇所		

※R C：鉄筋コンクリート造

※W：木造

※S R C：鉄骨鉄筋コンクリート造

4. 駐車場

名 称	位 置	台 数
鵠沼住宅駐車場	藤沢市鵠沼海岸4丁目12番1号ほか	4 6 台
緑ヶ丘住宅駐車場	藤沢市大鋸1072番地の8	1 3 台
遠藤第一住宅駐車場	藤沢市遠藤2620番地	2 9 台
渋谷ヶ原住宅駐車場	藤沢市湘南台4丁目33番	7 7 台
永山住宅駐車場	藤沢市石川四丁目677番地の1	2 4 台
高倉住宅駐車場	藤沢市高倉470番の1	2 2 台
合計		2 1 1 台
	6 箇所	