

大田区営住宅等 設備保守点検業務仕様書

令和8年6月

大田区

まちづくり推進部 建築調整課

目 次

はじめに	1
第1 一般事項	1
1 法令等の遵守	1
2 点検・保守業務の専門業者への委託	1
3 資格者	1
4 書類等の整備保管	1
5 建築基準法に基づく点検	1
6 業務計画書	2
7 光熱水費の負担	2
第2 留意事項	3
第3 点検内容	4
1 昇降機点検・保守業務	4
2 消防設備等点検・保守業務	4
3 エレベーター等遠隔監視装置維持管理業務	6
4 日常巡回業務	8
5 水道施設点検・保守業務（圧送式給水装置を含む）	8
6 受水槽清掃業務	10
7 避雷設備点検・保守業務	11
9 環境整備	13
10 機械式駐車場点検・保守	13
11 報告書	14

別紙「対象設備一覧」

はじめに

この設備保守点検業務仕様書は、大田区営住宅標準業務仕様書の第2の1「区営住宅の維持管理業務」の(3)に掲げる「施設管理及び保全並びに環境整備業務」及び大田区民住宅標準業務仕様書の第2の1「区民住宅の維持管理業務」の(3)に掲げる「施設管理及び保全並びに環境整備業務」について具体的に説明するものである。

また、対象施設及び設備は、別紙「対象設備一覧」による。

第1 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仕様書によるほか、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）、水道法（昭和32年法律第177号）、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）、労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）等の関係法令を遵守する。また、本業務において必要となる法令に基づく届出等の業務においては、書類の作成や提出に関する業務も含むものとする。（大田区名義で提出する書類も含む。）

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、区に委託先一覧を提出すると共に、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、防火設備検査員、水道技術管理者、消防設備士、施工管理技士、建築設備検査員、特定建築物検査員等）

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）等は、施設・業務毎に分類し、写真等と共に常に整備・保管し、四半期毎または必要に応じ区に提出する。

5 建築基準法に基づく点検

建築基準法第12条第2項に定める保守点検及び第4項に定める定期点検を要する特定建築設備等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）」に記載し、保管する。また、その結果を区に報告する。ただし、住戸内は点検対象外とする。

なお外壁に関する点検について、3年毎に劣化及び損傷の状況を目視により確認を行う。また外壁改修から10年を経過した場合は、全面打診調査を行う。ただし、10年を経過し3年以内に外壁改修工事が予定されている建物については、全面打診調査を免除とする。

6 業務計画書

指定管理者は、協定締結後すみやかに業務計画書を提出し、区担当者の承認を受けるものとする。業務計画書には、以下の記載事項を含むものとする。なお、区担当者の確認を受けた場合は、別途作業計画書を提出してもよい。

- ① 業務の目的
- ② 業務計画書の適用範囲
- ③ 業務計画書の適用法令・基準類
- ④ 点検・保守計画（計画修繕を含む。）
- ⑤ 写真撮影計画
- ⑥ 補修や計画修繕における近隣対策の方針（騒音、振動、粉塵対策等）
- ⑦ 業務計画書に変更が生じた場合の処理方法
- ⑧ 業務の指示系統図
- ⑨ 協力会社を定めた場合及び複数の担当者を置く場合には、相互の連絡調整の方法及びその責任者などを記載する。
- ⑩ その他区担当者から指示のある場合には、指示内容に応じた運営計画を記載する。

7 光熱水費の負担

表1の光熱水費対象施設については、共用部分の電気、水道代等の光熱水費は、区の負担とする。

－ 表1 －

住宅名
プラムハイツ西馬込
プラムハイツ西蒲田
プラムハイツ久が原
プラムハイツ東矢口
プラムハイツ千鳥
プラムハイツ山王
プラムハイツ大森西四丁目
プラムハイツ本羽田
プラムハイツ大森西
プラムハイツ北糞谷

第2 留意事項

- 1 本業務の実施にあたっては、区、各区営住宅に配置される住宅連絡員、自治会等及び関係機関への事前の連絡を行うと共に、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。事前通知は、エレベーターなど共用施設にあつては1ヶ月、住戸内に入るものについては2週間前を原則とする。
- 2 緊急に修繕を要する不良箇所や危険を伴う箇所等を発見した時は、指定管理者の責任において直ちに立入禁止や使用停止等の適切な処置を施し、状況を区に報告する。
また、設備に関して災害、事故等が発生した場合は、直ちに適切な措置を取ると共に、速やかに原因、経緯、被害の状況について区に報告する。
特に入居者又は第三者に被害を及ぼした場合は、直ちに区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、入居者又は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、区と適宜協議する。また、業務の執行上新たな事項が生じたときは、区と協議の上実施する。
- 5 点検業務に携わる者は、常に指定管理者名（受託者名）を記した腕章またはバッチを着用し、身分証明書を携帯し、関係者から請求のあった場合はそれを提示しなければならない。
- 6 本業務において業務上知り得た秘密は、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。
- 7 補修作業や計画修繕においては、騒音、振動、粉塵等の発生を抑制し、近隣の環境に配慮する。また、入居者等から、苦情や要望を受けた場合には、その都度誠実に対応し、対処結果を区に報告する。
- 8 本業務において行う作業については、作業工程ごとに記録写真を撮影し、区担当者の求めに応じて提出する。

第3 点検内容

1 昇降機点検・保守業務

(1) 昇降機点検・保守業務

フルメンテナンス契約とし、その昇降機の製造会社の系列下にある保守管理会社に委託する。ただし、対象設備において、前記以外の会社が業務を実施しているものは、原則として、その会社に引き続き委託するものとする。

ア 点検・保守項目は東京都維持保全業務標準仕様書の昇降機の項に定める“項目別点検内容”及び“作業周期”等に基づき、点検・調整及び修理等の作業を行う。

イ 点検の結果、修理・取替が必要と認められるものは、東京都維持保全業務標準仕様書の昇降機の項により、速やかに修理・取替を行うほか、下記の項目についても同様に実施する。

- ① かご室照明器具及び管球類の修理・取替
- ② かご室換気装置の修理・取替

ウ 点検・調整及び修理等の作業に使用する工具、計測機器類の負担は指定管理料に含むものとする。

エ トランクルーム付エレベーターは扉開閉の点検確認を行う。

(2) 点検周期

月1回、2名以上で実施する。(遠隔監視診断装置付きエレベーターは、3ヶ月に1回以上とする。)

(3) 地震等の緊急停止時復旧及び停電作業立会い業務

ア 地震等で緊急停止した場合は、速やかな復旧、回復に努めるものとする。

イ 受電設備の法定検査及び動力電源設備の工事等により昇降機が停止する場合は、停電作業に立ち会うものとし、次の業務を行う。

- ① 停電前に昇降機かご内の無人を確認し停止させる。
- ② 停電前後に遠隔監視装置の操作をする。
- ③ 復旧後に昇降機の正常運転を確認する。

2 消防設備等点検・保守業務

(1) 消防設備点検・保守業務

ア 点検業務の実施

消防法第17条の3の3等による点検及び諸官庁への報告を行う。

主な点検設備内容は次のとおり

- ① 非常警報設備
- ② 非常火災報知設備
- ③ 誘導灯

④ 防火・防排煙設備

⑤ 連結送水管設備

イ 点検周期

年2回

ただし、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、区の指示に従い点検及び報告を行う。

ウ その他

① 誘導灯の管球類等の不良品を取り替える。

② 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替えを実施する。

③ 「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。

(2) 連結送水管耐圧性能試験業務

ア 試験周期：3年毎に1回

イ 耐圧性能試験

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、所定の耐圧及び漏水がないか、消防法「連結送水管の試験基準」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) 消火器点検業務

ア 点検周期

6ヶ月毎に1回

イ 外観点検等

点検は外形点検、機能点検、及び放射試験・詰替を行う。実施数量は、別紙「対象設備一覧」によるものとする。保守点検後、確認の表示をすること。

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。

(4) その他

ア 指定管理者は有資格者の中から防火管理者を選任する。防火管理者は、法令に基づき、必要な防火管理を行うこと。

イ 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」を作成し、所轄消防署（予防課）に報告すること。

ウ 居住者が共用部分やベランダ等に私有物を保管している等により、消防設備や避難器具が機能しない場合は、指導を行う。

3 エレベーター等遠隔監視装置維持管理業務

(1) 設備構成等

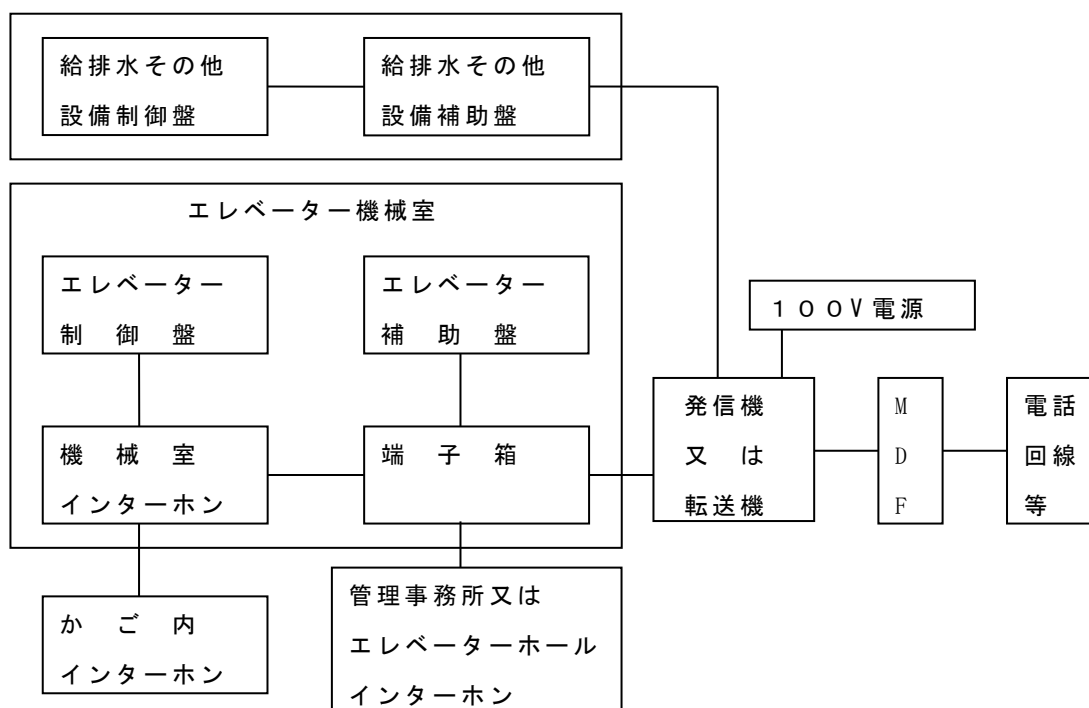
ア 設備構成

遠隔監視装置の構成内容は、一般的に図1のとおりである。

遠隔監視装置では、電話回線を経由してエレベーター管理会社の遠隔監視センターにおいて、エレベーターの異常等の監視のほか、当該団地の給水施設等の故障・異常等について監視を実施する。

なお、図1に記すエレベーター補助盤は、エレベーター制御盤に組み込まれる（一体型）場合もある。

－ 図1 －



イ 遠隔監視による設備監視基本仕様

① エレベーター設備監視内容

エレベーターの監視項目とその内容は表2による。

－ 表2 －

監視項目	内 容
直接通話	かご内のインターホンボタン又は、非常呼びボタンを押すことにより、監視センターとの通話が可能となる
閉じ込め	エレベーターが階間停止あるいは、着床状態でも戸開きせず、乗客がかご内に閉じ込められた状態
運転異常	エレベーターは、運転可能な状態にはあるが、正常な運転を10分程度行っていない状態
起動不能	安全装置等の異常により、一定時間エレベーターが起動できない状態

② 一般設備監視内容

監視対象となる設備項目は、給水設備、中水道設備、排水設備、湧水設備、雨水設備等があり、内容は表3による。

－ 表3 －

	監視項目	監視内容
設備項目	電氣的故障	1 給水設備 サーマル・漏電・制御盤・ポンプの電氣的故障・高置水槽の満水・減水等の故障 2 排水槽 満水等制御盤及びポンプ電動機の故障 3 中水道設備 1と同じ
	機械的故障	受水槽の満水・減水等機械設備の故障
	その他の故障	その他特記による事項
点検作業監視	点検作業中	給水ポンプ等の点検作業中である旨の信号
	上記点検作業中のスイッチ切り忘れ	作業終了後も点検作業中のスイッチが入った状態にある場合の信号

(2) 遠隔監視業務

ア 遠隔監視業務を委託する場合は、緊急対応の必要性からエレベーターの点検・保守の委託先と同一とする。

イ 遠隔監視業務は昇降機、給水設備、中水道設備、排水設備、湧水設備、雨水設備等の監視を行う。

① 24 時間体制で対象住棟の監視装置から発信された信号の監視を行い、受信した内容に対し速やかに対応（通報、対応）する。なお、閉じ込め事故等の場合、原則 30 分以内に現地に到着すること。

② 1 日 1 回監視装置からの回線状況を確認するために定期発報を行う。

ウ 遠隔監視装置点検・保守業務

遠隔監視装置の点検調整を、表4の遠隔監視装置点検・保守に基づき年1回定期的に行い、それに伴う修繕・取替も行う。

ただし、天災、類焼、爆発その他の不可抗力の事故により発生する修繕・取替を除く。

－ 表 4 －

遠隔監視装置点検・保守基準		
項 目	作 業 内 容	作業周期
発信器、補助盤	盤の取付状態、調整	年 1 回
インターホン、発信器、制御盤、補助盤、MDF	配線接続部の点検	
発信器	電源電圧測定	
回線全般	絶縁測定	
発信器	異常信号発報試験	
インターホン	通話試験	
発信器、補助盤、制御盤	インターフェイス用リレー 外観点検及び動作確認	
監視装置全般	定期部品交換、その他維持管理上 必要な点検・調整	

4 日常巡回業務

(1) 建物点検及び環境整備

日常的な巡回業務として建築物や建築設備の異常の有無について、目視確認を行う。異常が発見された場合は、すみやかに区担当者へ報告を行う。点検結果は、建築物等の維持管理に関する基準（平成 15 年 3 月 10 日付け経施発第 250 号）に定める建築巡回点検報告書に記載する。

（巡回業務には、共同施設の巡回も含む。）

巡回時において、環境整備等の作業が必要であると判断した場合は、専門業者を手配するなど適切に対応する。

(2) 点検周期

各団地共に 1 回/1 ヶ月とする。

5 水道施設点検・保守業務（圧送式給水装置を含む）

(1) 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

- ① 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
- ② 水槽及びその周辺の清潔の保持についての検査
- ③ 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 書類の準備、保存

- ① 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
 - ② 受水槽の周囲の構造物の配置を明らかにした平面図
 - ③ 水槽の清掃の記録
 - ④ 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
- ① 臭気、味、色及び濁りに関する検査
 - ② 残留塩素の有無についての検査
- 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。
- (2) 簡易専用水道施設点検・保守業務
- ア 対象設備一覧に示す給水施設等の受水槽（ポンプ室含む。）内・外及び給水塔・高置水槽等の状況について、毎月1回「簡易専用水道施設点検表」に基づき、衛生的見地から施設の異常の有無を確認する。
- イ 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、区に報告する。
- ウ 簡易専用水道施設点検は、指定管理者又は指定管理者が委託した者が行う。
- (3) 水質検査（法定）の実施
簡易専用水道施設点検対象施設については、次の表5の水質検査を行なう。
- ア 省略不可項目検査
臭気、味、色、色度、濁度、残留塩素の6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。

－ 表5 －

区 分	項 目	検査回数	
簡易専用水道	省略不可項目検査	年1回	受水型（公水）

- (4) 特定小規模水道施設
(1)～(3)と同様の点検・保守を行なう。
- (5) 圧送式給水装置点検・保守業務
ポンプ室等に設置されている次の給水装置等について、定期的に点検・保守を実施し、所定様式に記入する。
圧力タンク方式給水装置の点検・保守
「外観点検」及び「機能点検」を受水槽・ポンプ・ポンプ室・圧力タンク・弁類・配管類・空気補給機構・制御盤等について、「第2種圧力

容器点検」を圧力タンクについて、年1回実施する。絶縁抵抗測定では、限度以上あることを確認する。また、ポンプの点検は月1回実施し、各ポンプの異音の有無、吐出圧力、電流値について記録する。電流値は適正範囲内を確認する。

6 受水槽清掃業務

小規模貯水槽を含む全ての飲料用貯水槽（受水槽、高置水槽）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 高置水槽は、受水槽の清掃を行った後に行う。

イ 槽内部の清掃

① 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。

② 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エポキシ樹脂系塗装を行う。

③ 異物（小石、砂等）の除去と洗浄廃水の排出は完全に行う。

④ 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①～③の時間を守り、この作業を2回実施する。

① 1回目の消毒後、30分以上経過してから水洗いする。

- ② 消毒に用いた排水は、完全に槽外へ除去する。
- ③ 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・受水槽等調査書に基づき、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、異常箇所また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を完了する。
- 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6の基準を満たしていることを確認する。

－ 表 6 －

項目	基準	検査又は測定方法
色 度	5 度以下	水質基準に関する省令に定める方法、または、これと同等以上の精度を有する方法
濁 度	2 度以下	
臭 気	異常でないこと (但し、消毒によるものを除く)	
味	異常でないこと (但し、消毒によるものを除く)	
残留塩素の含有率	遊離残留塩素の場合は 0.2 mg/l 以上 結合残留塩素の場合は 1.5 mg/l 以上	原則として、DPD 法

(5) 水質検査の実施

- ア 清掃実施者は、作業終了後速やかに水道法に基づく水質検査(6項目)を実施する。検査の結果を保健所に連絡する。
- イ 検水は、原則として末端の給水栓から採水する。
- ウ 水質分析は、公的機関または「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」第3章第12条の2に定める事業登録をした者(機関)において行うものとする。

7 避雷設備点検・保守業務

(1) 点検・保守業務

- ア 建築基準法第33条および建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第129条で定められた構造の避雷設備を適切に維持するため、東京都維持保全業務標準仕様書に従い、点検・保守を行う。
- イ 次の①～⑤の避雷設備の状況調査(取付け、締め具合、接続、損傷、

断線、欠落、腐食)、接地部分の接地抵抗値等の測定及び軽微な修繕を行う。

- ① 受雷部 (突針、突針支持管、棟上導体、中継端子箱、架台等)
- ② 避雷導線等 (避雷導線、引き下げ導線)
- ③ 支持管
- ④ 接地部、接地端子箱
- ⑤ 接地極

(2) 点検周期
年1回

(3) その他

ア 避雷設備劣化診断

点検の際、計画的又は緊急的な修繕工事に組み入れるための、設備劣化診断を行なう。判断基準の格付け目安は次の通り。判定結果の内容によりランク付を行う。

ランクA：至急修繕(改修)を必要とするもの。受雷部突針の脱落、支持管の曲りや変形、支線や支持金具に欠落があるもの。

ランクB：5年以内に修繕(改修)を必要とするもの。支持管、金具のさび、接地抵抗10Ωもしくは、基準以上のもの。

ランクC：当分危険のないもの。

イ 緊急時対応業務

指定管理者は点検に際し、避雷設備の落下など人身事故等が発生する恐れのある状況を発見した場合は、必要な措置を講ずる。

ウ 避雷設備(受雷部、接地部)の設置場所を、分り易く記した「避雷設備配置図」を整備する。

8 雑排水槽等の点検・保守業務

(1) 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。

(2) 清掃等

ア 雑排水槽は年1回とする。

イ 清掃実施時に、次の①～⑤の業務を実施する。

① 槽水位の確認

点検時に槽底からの水位を確認し、フロートスイッチの反応によるポンプ作動・停止水位との関係が正常であるか判定する。

② 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。

③ ポンプ機能点検

電流値・絶縁抵抗値の測定、異音の有無、電極の調整、ポンプの切

替えを行い、記録する。

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。

④ その他

槽の機能を維持する機器類の保守等、必要な作業を実施する。

ウ 清掃方法等

① 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。

② 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。

③ 機器（ポンプ等）外観点検

機器の外観を点検し、修繕が必要な場合、速やかに区に連絡する。

(3) 排水管清掃

該当施設の排水管の清掃は年1回行う。

ア 清掃方法

各住戸から高圧洗浄にて排水管の清掃を行う。清掃範囲は住戸内から屋外第一桝までとする。

イ 実施周期

年1回

9 環境整備

(1) 環境整備業務

区営住宅等の敷地内にある植栽の剪定を行う。

(2) 実施周期

1回/1年

なお、現地の植栽の状況に応じて、必要性が生じれば上記の実施周期の他に植栽の剪定及び害虫駆除を行う。

10 機械式駐車場点検・保守

(1) 点検業務

リミットスイッチ他電装部品の外観・機能・作動点検、制御盤点検を行う。

また、装置各部の点検、及び各所給油作業を行い、装置全体の外観、機能、動作確認を行う。

(2) 実施周期

4回/1年

11 報告書

本業務について、区の担当者の求めに応じて以下の書類を提出する。

- (1) 完了報告書（各年度末）
写真撮影記録（作業前、作業中、作業後）を含む。
- (2) 各住宅保守・点検記録
設備等現況リスト（各年度末）
点検時において、昨年度との設備等の設置状況について変更があった場合は、修正したリストを作成したうえ、年度末に提出する。
- (3) 年度別作業計画（各年度初め）
各年度の作業計画（計画修繕を含む。）を作成し、各年度初めに区担当者の確認を受ける。
- (4) 劣化状況報告書
写真撮影記録を含む。（健全な部分、劣化部分が比較できるようにする。）
- (5) 各種データ
点検、補修、故障等の実績データを一覧として作成し、区担当者の求めに応じて電子データとして提出する。様式等は区担当者との打合せによる。