

仕 様 書

京都市住宅供給公社住宅管理部維持工事課
(担当 土田 永田 電話 223-2126)

件 名	京都市大受他 2 市営住宅電気機械設備保全業務委託
契 約 期 間	令和 8 年 4 月 1 日 ～ 令和 9 年 3 月 3 1 日
契 約 条 件	別紙京都市大受他 2 市営住宅電気機械設備保全業務委託仕様書のと おり

注 本仕様について不明な点がある場合は、契約課の指示に従ってください。

維持工事課
設備工事課長

係長

係員

京都市大受他2市営住宅電気機械設備保全業務委託仕様書

－ 遠隔監視団地 －

☐ 履行期間

令和8年4月1日から令和9年3月31日まで

☐ 仕様書リスト

- ・ 電気機械設備保全業務委託仕様書
- ・ 委託住宅一覧
- ・ 設備概要
- ・ 監視対象設備機器一覧表
- ・ 京都市市営住宅電気機械設備定期点検共通仕様書
- ・ 京都市市営住宅貯水槽清掃作業仕様書
- ・ 様式1 業務責任者・業務担当者通知書・変更通知
- ・ 様式2 業務作業従事者名簿
- ・ 様式3 貯水槽清掃作業従事者名簿
- ・ 様式4 経歴書
- ・ 様式5 主任技術者通知書
- ・ 様式5－2 主任技術者経歴書
- ・ 様式6 ポンプ精密点検チェックシート
- ・ 部分払における契約金額に対しての支払い限度率一覧表

本業務は、京都市の市営住宅に係る維持管理のため、共用部建築設備等の常時監視、運転管理、緊急対応、保守点検等を行うものである。

1 基本事項

- (1) 常に善良な管理者の注意をもって市営住宅（屋外団地内敷地、管理事務所及び集会所を含む。以下同じ）に設置する、電気、給排水及び防災設備等の点検、保守監視を行うこと。また、これら設備の状況は電話回線等を利用した遠隔監視システムにより常時監視し、被監視対象設備の運転状況及び異常の有無を把握し、緊急事態発生時に即応及び適宜応急の処置を講じることとし、別の定めがある場合を除き、次項以降に規定する事項を受注者の責任において行うものとする。
- (2) 電話回線等を利用した遠隔監視システムには、当該市営住宅内に京都市住宅供給公社（以下「公社」という。）又は京都市が設置した遠隔監視システムの端末装置（子局）がある場合はこれを使用することができる。ただし、この端末装置を使用できない場合又は使用しない場合並びに公社又は京都市が端末装置を設置していない場合は、受注者の費用負担にて別途装置等を設置することとする。
なお、これに伴う維持管理費及び通信費は、受注者の負担とする。
- (3) すべての契約図書は、相互に補完するものとする。ただし、契約図書間に相違がある場合の優先順位は、次の（ア）から（エ）の順番とする。
 - （ア）契約書
 - （イ）本仕様書
 - （ウ）京都市市営住宅電気機械設備定期点検共通仕様書
 - （エ）貯水槽清掃作業仕様書

2 用語の定義

- (1) 「公社担当者」とは、公社保全業務担当者をいい、保全業務の監督を行うことを理事長が指定した者をいう。
- (2) 「業務責任者」とは、契約書に規定する業務責任者をいい、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために公社担当者との連絡調整を行う者で、業務全体の受注者側の責任者をいう。
- (3) 「業務担当者」とは、業務責任者の指揮により業務を実施する者をいう。
- (4) 「点検」とは、建築設備等の部分について、損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査することをいい、保守又はその他の処置が必要か否かの判断を行うことをいう。
- (5) 「保守」とは、点検の結果に基づき建築設備等の機能の回復又は危険の防止のために行う消耗部品の取替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業をいう。
- (6) 「監視」とは、委託業務の各設備の稼動状況を監視し、記録することをいう。
- (7) 「公社担当者の承諾」とは、受注者が公社担当者に対し書面で申し出た事項に

ついて、公社担当者が書面又は口頭にて了解することをいう。

(8)「主任技術者」とは、建設業法に基づく主任技術者のことをいう。

3 業務場所（委託市営住宅）

別紙「委託住宅一覧」による。

4 委託業務の範囲

(1) 保守点検業務

委託市営住宅における次の設備の点検及び保守を京都市市営住宅電気機械設備定期点検共通仕様書に従い行う。

(ア)電気設備

(イ)給排水設備

(ウ)防災設備

各設備の概要は、別表1のとおりとし、住棟の他、屋外団地内敷地、管理事務所及び集会所を含む。

(2) 遠隔監視業務

委託市営住宅における、次の設備の遠隔監視を行う。

(ア)電気設備

(イ)給排水設備

(ウ)防災設備

遠隔監視により、異常等の警報を受信したときは、速やかに現地に急行し、状況の確認及び点検と緊急対応及び応急処置を行い、その結果を公社に詳細報告する。

また、現地確認の結果、重大な事故や大がかりな故障など、復旧に工事を伴う場合などは、必要に応じて公社及び公社の指定する緊急修繕業者（管及び電気修繕業者）に早急に連絡し、状況の報告と復旧工事の対応を依頼すると共に復旧作業に協力し、復旧の最終確認と公社への結果の詳細報告を行う。

なお、遠隔監視装置の監視期間は、原則として本業務委託期間中は常時監視とし、その間は受注者において監視装置の移報を受けて即時連絡や現地対応を行う従業員を社内に24時間常駐させるなどの体制を構築すること。

また、運転・遠隔監視対象設備機器の監視項目は、別表2のとおりとする。

5 保守の範囲

点検の結果に応じ実施する保守の範囲は次のとおりとする。

- (1) 汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃
- (2) 取付不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整
- (3) ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増し締め
- (4) 次に示す消耗部品の交換又は補充

- (ア) 潤滑油、グリス、充填油等
- (イ) 屋内消火栓、非常警報、自火報盤及び各種監視盤等のランプ類及びヒューズ類
- (ウ) 誘導灯の蛍光管及び点灯管
- (エ) パッキン、ガスケット、Ｏリング類
- (５) 接触部分、回転部分等への注油
- (６) 軽微な損傷がある部分の補修、塗装（タッチアップ）
- (７) その他これらに類する軽微な作業

6 業務管理

受注者は、業務責任者、業務担当者を定め公社に届け出る。また、業務責任者、業務担当者を変更した場合も同様とする。

(1) 業務責任者

業務責任者は、業務全体を把握し、公社や現地への連絡調整、業務担当者への作業指示や指導、作業の工程管理など業務の総合的な管理監督を行う。

業務責任者は、建物の維持管理業務について3年以上の経験を有する受注者の正社員とする。なお、業務責任者は業務担当者との兼任を認めない。

(2) 業務担当者

業務担当者は、各業務及び各団地ごとにその業務内容を把握し、現場で点検作業や緊急対応、応急処置等を行う業務作業従事者への作業指示や指導を行い、現場での各作業の管理監督を行う。業務担当者は、建物の維持管理業務について1年以上の経験を有する受注者の正社員とする。なお、業務責任者との兼任を認めない。

法令等により作業を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が当該作業を行う。

(3) 業務作業従事者

業務作業従事者は、現場で点検作業や緊急対応、応急処置等の作業を行う。これらの作業のうち次の点検業務等は、資格を有する者が行うこととする。

電気設備の点検 : 電気主任技術者又は電気工事士

防災設備の点検 : 消防設備士又は消防設備点検資格者

貯水槽清掃は、次の者の監督の下に行うこと。

貯水槽清掃作業監督者

(4) 保守点検

保守点検は、原則として土曜・日曜・祝日を除く午前9時から午後5時までの間に行うものとし、各保守点検の時期は概ね次のとおりとする。なお、詳細の保守点検回数及び点検時期は、京都市市営住宅電気機械設備定期点検共通仕様書による。

(ア) 定期点検及び遠隔監視装置の作動試験は、原則として毎月末までに行う。

(イ) 給水ポンプの精密点検は、5月末までに行う。(様式6)

(ウ) 消防法関係法令に基づく点検・試験は、機能点検を5月の1か月間、総合点検

（機能点検を含む）を11月の1か月、連結送水管耐圧試験（該当する市営住宅のみ）を5月1日から11月30日の7か月の間に行う。なお、総合点検報告書は所轄消防署提出用とし、消防所定の書式にて作成すること。また、連結送水管耐圧試験の点検報告は、消防署提出用とは別に報告書を作成する。

（エ）貯水槽清掃は事前に計画書を提出し、公社担当者の承諾を受けた後に7月1日から10月31日までの4か月間に行う。

（オ）通気設備の点検は事前に計画書を提出し、公社担当者の承諾を受けた後に半期ごとに1回行う。（主に目視）

（カ）上記以外の保守点検及び連結送水管耐圧試験は事前に計画書を提出し、公社担当者の承諾を受けること。

（5）緊急対応、応急処置

点検の結果、設備に異常が発見された場合、対象部分に脱落や落下又は転倒の恐れがある場合、また、継続使用することにより故障や事故、若しくは著しい損傷又は関連する部材・機器等に影響を及ぼすことが想定される場合は、簡易な方法により応急処置を講じるとともに、速やかに公社担当者等に報告する。（写真添付した報告書等）

遠隔監視により、異常等の警報を受信した時は、業務担当者を直ちに現地へ派遣するなどして、現地における状況や状態を確認ののち、簡易な方法により応急処置を講じるとともに、速やかに公社担当者等に報告する。（写真添付した報告書等）

なお、これらの場合の緊急対応、応急処置にかかる費用は、原則として受注者の負担とする。

（6）重大な事故、大がかりな故障等の復旧

保守点検や緊急対応による現地確認の結果、重大な事故や大がかりな故障など復旧に工事を伴う不具合が発見された場合は、早急に公社に連絡する。また、状況により公社の指定する緊急修繕業者（管及び電気修繕業者）に連絡し、状況の報告と復旧工事の対応を依頼すると共に復旧作業に協力し、復旧の最終確認と公社への結果の詳細報告を行う。

（7）その他業務

各設備を良好に維持するため、次に掲げる作業を行うこと。

（ア）エレベーター故障時の緊急対応及び復旧協力

（イ）ポンプ、バルブ等給水設備の故障時における給水の確保

（ウ）屋外のライフライン断絶時及び復旧後の濁水対応等の緊急対応

（エ）その他設備の故障時の緊急対応及び復旧協力

（オ）電気室、発電機室、貯水槽室、バルブ室、設備管理室等の清掃及び整理整頓

（カ）簡易専用水道法定検査受検の立会い及びその対応

（キ）上下水道局が行う量水器（親）交換時等の立会い及びそれに伴う濁水防止作業（直結直圧給水方式である市営住宅の濁水防止作業は除く。）

- (ク) 火災等災害時の設備調査及びその報告並びにそれに伴う濁水防止作業
- (ケ) 大受1棟においては、資格者による防火対象物点検報告を行うこと。

7 業務関係図書

次に掲げる図書は、期限までに公社へ提出し承諾を得ること。

なお、各図書には表紙を添付し、報告書関係には総括表を添付すること。また、公社に提出する業務関係図書の様式は、事前に公社担当者の承諾を得ること。

(1) 業務計画書

業務の実施に先立ち、次に記載する事項を総合的にまとめた業務計画書を作成し、4月16日（「京都市の休日を定める条例」に定める京都市の休日の場合においては、その前営業日まで。以下、報告書の提出期限等についても同じ。）までに提出し、公社担当者の承諾を得ること。

(ア) 実施体制、連絡表

(イ) 業務責任者・業務担当者通知書（別紙様式1）及び経歴書（別紙様式4）

(ウ) 業務作業従事者名簿（別紙様式2）及び資格者証等の写し

(エ) 予定工程表

(オ) 契約代金内訳書

(カ) 主任技術者名（電気工事及び管工事の主任技術者通知書（別紙様式5）及び経歴書（別紙様式5-2））

(2) 業務報告書

保守点検時及び遠隔監視・運転時に異常又は故障を発見した時は、そのつど速やかに公社担当者等へ報告すること。

各保守点検報告書は、次の期限内に提出すること。

(ア) 月1回の定期点検報告書は、翌月の10日までに提出すること。

ただし、3月の報告書は、遠隔監視終了後速やかに提出すること。

(イ) 消防法関係法令に基づく点検結果は、そのつど速やかに公社に提出する。

連結送水管耐圧試験(該当する市営住宅のみ)及び11月の点検結果については、所轄消防署への提出用として消防所定の書式にて作成し、提出の際は協力すること。

(ウ) 貯水槽清掃作業報告書は、12月10日までに提出すること。

(エ) 上記以外の定期点検結果は、点検実施後速やかに提出すること。

(オ) 消火器一覧表

消防点検対象の消火器については、機能点検及び総合点検結果に基づき一覧表を表計算ソフト（Microsoft Excel2019 で利用可能なものに限る）による電子データ等で作成し、そのつど速やかに提出すること。

(3) その他

公社が指示する書類（見積書等）を速やかに提出すること。

8 遠隔監視システムの構築

(1) 遠隔監視装置の設置

受注者が、本業務に係る遠隔監視システムの稼動のために、必要不可欠な設置工事及び接続作業等については、事前に公社担当者と協議を行い、次の資料を提出して承諾を受けること。

機器設置の際には、既存設備や入居者の生活に影響を与えないように行うこと。また、本業務以外の目的のための設備の構築や機器の設置は禁止する。

(ア) 遠隔監視システム（遠隔監視受信機及び端末装置を含む）の概要、使用機器等が分かるもの。

(イ) 工事及び作業計画書

(ウ) 工事及び作業予定表

(エ) 遠隔監視業務が機能するまでの期間に行う代替の遠隔監視システム又は臨時の監視体制計画書

なお、契約期間終了後は、受注者において原状回復を行うこと。

また、公社担当者から監視システム受信装置等の視察を求められたときは、これに協力すること。

(2) 遠隔監視装置設置までの代替え措置

遠隔監視業務は、原則として本業務開始の4月1日以降より実施とするが、本業務開始時に遠隔監視装置の新規設置が必要な場合には、遠隔監視業務を4月30日までに開始するものとし、この開始時期に間に合うように前述の手続きを含め、機器設置等の必要な工事を完成させること。

ただし、この遠隔監視業務を開始するまでの期間については、仮設で簡易な遠隔監視システムの設置や、臨時で受注者の従業員を現地に配置して運転、監視体制を構築するなどの代替え措置を講じることとし、監視業務がまったく行われないう期間が発生しないようにすること。なお、その内容については、事前に計画書を公社担当者に提出し、承諾を受けて実施するものとし、その代替え措置に係る費用については、すべて受注者の負担とする。

9 受注者負担

次に掲げる経費及び物品は、受注者の負担とする。

(1) 業務に要する技術料、人件費及び交通費等

(2) 保守管理用の工具（常備品は除く）、点検等に必要な計測器及び保守に必要な消耗品等、本業務の履行に必要な工具や計測類。

(3) 屋内消火栓、非常警報、自火報盤及び各種監視盤等のランプ類、ヒューズ類、誘導灯（階段を除く）の蛍光管、点灯管

(4) 関係官庁への諸手続及び本仕様書に基づく業務報告に要する費用

- (5) 設備の異常時等における業務担当者の派遣及び原因調査に要する費用
- (6) 遠隔監視システムの維持管理費及び電話回線等使用料等の通信費
- (7) 遠隔監視業務に必要な工事又は作業
- (8) 受注者が設置した遠隔監視端末装置等の修理・取替費用
- (9) 遠隔監視業務に必要とした工事又は作業に伴う原状回復費用
- (10) 消火器の内部及び機能に関する点検を行った消火器の処分に係る費用
(令和8年度は15本の見込み)
- (11) 業務の実施に伴い発生した廃棄物の処理。ただし、当初予期できなかった重大な廃棄物が発生した時は、公社担当者との協議による。

10 業務委託料の部分払

- (1) 部分払の回数は、11回以内とする。
- (2) 部分払請求を予定する場合は、請求月、金額等を記載した業務委託料請求予定表を事前に公社担当者に提出すること。なお、部分払において受注者が請求できる金額は、請求月の末日時点で履行が完了した業務内容に基づき公社が算定した額以下とする。

11 契約の解除等

本業務の実施に際し、受注者が本仕様書の記載事項に従わない時、公社担当者等の指示（仕様書を著しく逸脱する指示は除く）に従わない時、提出書類・業務の報告等で虚偽の申告を行った場合等は、公社は業務の全部または一部について、一方的に中止を命令することができる。さらに、公社は当該月の受託金額の支払を一部停止し、その後、以降の契約解除を行うことができる。

12 受注者の責による契約の解除

現在の受注者が契約の解除を申し出る場合、文書で行い、公社は申し出の日より3か月後程度を目途として次の新たな受注者を決める。従って、現在の受注者は次の新たな受注者の業務開始日までいかなる理由、損失があろうとも業務を誠実に行わなければならない。

13 契約解除等の場合の賠償

契約の解除等により受注者に生じる損害について、公社はその損害を一切賠償しない。

14 別途契約

本仕様書に掲げる業務以外の業務の必要が生じた場合は別途契約する。

1 5 業務の一部再委託について

受注者は、業務の全ての範囲について、実質的に関与すること。また、受注者は業務の一部について第三者に再委託をする場合には、契約後速やかに公社に再委託する業務の内容、再委託の相手方、再委託金額、その他の指示する内容について、再委託承諾申請書により申請し、承諾を受けなければならない。

また、業務期間中に新たに再委託の必要が生じた場合においても、当該業務開始までに書面で同様に申請し承諾を受けること。なお、これらの場合においても現場の状況を常に把握し、再委託業務の監督を行うこと。

1 6 業務の引き継ぎ

受注者が、前年度の受注者と異なる場合には、業務開始日までに、前任の受注者より十分な業務の引き継ぎを受け、事前に業務内容等の把握を行うこと。

また、翌年度の受注者が異なる場合には、受注者は、翌年度の新たな受注者への業務の引き継ぎを誠実に行うこと。

1 7 個人情報の取扱い

(1) 受注者は、委託業務を履行するうえで知り得た個人情報及び秘密をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。また、委託業務が完了した後又はこの契約が解除された後においても、同様とする。

(2) 受注者は、委託業務を履行するうえで知り得た個人情報及び秘密の漏洩等の事故が発生した場合は、直ちに発注者に報告し、発注者の指示に従わなければならない。また、委託業務が完了した後又はこの契約が解除された後においても、同様とする。

(3) 委託業務を履行するうえで知り得た個人情報及び秘密の漏洩等の事故が発生した場合、発注者は受注者に対し損害賠償請求することができる。

1 8 酒気帯び確認について

作業や運転を行う者及び作業や運転を終了した者に対し、酒気帯びの有無について、当該運転手の状態を目視等で確認するほか、アルコール検知器を用いて確認するとともに、酒気帯びの有無の確認内容を記録し保存すること。

なお、記録の提出を求めた際は速やかに提出すること。

1 9 その他

(1) 受注者は、公社又は京都市が行う業務又は工事等に協力すること。

(2) 委託業務の遂行に当たっては、公社担当者、現地公社職員（管理人等）、当該住宅の自治会役員、別途契約の工事や点検保守業者などの関係者と綿密な打合わせのうえ行うこと。

- (3) 受注者は、保守点検等の作業を行う際には、原則事前に作業日程表を公社担当者に提出し、承諾を得ること。また、入居者に対する周知ビラを作成し、公社、管理事務所、自治会等に配布するとともに、作業実施の概ね1週間前には現地に掲示を行うこと。なお、作業の内容や程度などにより、公社担当者が受注者に各住戸への個別周知を指示した場合には、各住戸の玄関ポストへ周知ビラの配布を行うこと。
- (4) 受注者は、故障等による設備の重大な不具合が生じた場合や、その応急対応などにより大がかりな作業を行う場合などには、早急に入居者に対する周知ビラを作成し、現地での掲示や各住戸の玄関ポストへの配布など公社担当者の指示する方法により、入居者に周知すること。なお、周知方法については、各事象、各団地で異なるため、事前に公社担当者と十分に打ち合わせを行うこと。
- (5) 本契約にエレベーター設備の点検保守等維持管理業務は、含まない。ただし、受注者は公社が別途契約するこの設備の点検保守業者の作業に協力すること。
- (6) 公社は、委託業務に必要と認めた図書、緊急時に必要な現地扉の鍵等を受注者に貸与するものとする。受注者は、貸与を受けた図書、鍵等の管理を明確にし、契約期間終了後は速やかに貸与図書、鍵等を返却しなければならない。
- (7) 業務担当者及びその他従事者の労働安全衛生に関する労務管理については、業務責任者がその責任者となり、関係法令に従って行うこと。
- (8) 業務担当者及びその他従事者は、名札又は腕章を着用し、業務及び作業に適した服装、履物で業務を実施すること。
- (9) 業務の遂行に当たっては、適用を受ける関係法令等を遵守して行うこと。
- (10) 受注者は業務の状況を正確に確認できるように、履行状況を証する資料を支払が完了するまで保管すること。公社担当者等が履行状況を証する資料を求めた場合は、提出すること。
- (11) 公社担当者等から、本業務委託内容で得られた情報の電子データ等による提供を求められた時は、可能な限り情報提供に協力すること。(例：量水器検針表等)
- (12) 本仕様書に明記のない場合、記載等について疑義がある場合等、業務の実施に問題が生じた場合は、双方協議のうえ決定するものとする。
- (13) 宗教活動、金銭の貸借、選挙活動及びこれらと同等の誤解を招く行為を行わないこと。
- (14) 業務履行に付随して発生した事故等については、発生後直ちに口頭による連絡を行うとともに、事故内容、処置内容、処理内容等と今後の対応についての報告書を早急に公社担当者に提出すること。また、事故処理が完了した場合にも早急に最終報告書を公社担当者に提出すること。
- (15) 業務履行中に受注者の責により京都市または第三者の建物、器材に損害を与えた場合は、受注者がその責任において公社の指示により現状に復すこと、若しくは金銭的補償を行うこと。また、業務履行中に生じた人身事故等についても、受注者の責任において誠意をもって速やかに解決を図ること。

業務履行中の現場における安全衛生に関する管理は、業務責任者が関係法令に従って適切にこれを行うものとし、受注者は万一の事故に対して被害者等に十分な金銭的補償が行えるよう、業務履行に伴う物損事故、人身事故等に係る賠償責任保険に加入するなどの対策を講じること。

住宅名	棟	構造	階数	完成年度	住所
大受	1	SRC	11	昭49	伏見区石田大受町50番地
	2	RC	8	昭48	伏見区石田大受町50番地
	3	RC	8	昭48	伏見区石田大受町50番地
下鳥羽	1	SRC	11	昭50	伏見区下鳥羽北ノ口町27番地
桃陵	51	RC	4	平2	伏見区西奉行町1番地
	52	RC	4	平2	伏見区西奉行町1番地
	53	RC	4	平2	伏見区西奉行町1番地
	54	RC	4	平2	伏見区西奉行町1番地
	71	RC	4	平4	伏見区片桐町1番地
	72	RC	4	平4	伏見区片桐町1番地
	給水塔	RC	34m	昭34	伏見区片桐町1番地

※ 大受住宅の4～13棟の受水槽・高置水槽等の給水設備は、
2棟及び3棟に設置されている。

設備概要	市営住宅	大受		大受		大受	
	街区						
	号棟	1	2	(4~8)	3	(9~13)	
	階建	11	8	5	8	5	
戸数	戸	310	170	240	165	225	
受変電設備		関西電力借室	関西電力借室		関西電力借室		
配分電盤・引込盤	面	3	2		2		
受水槽	t×基	40×2	42.5×2	60×2	41.5×2	56.5×2	
高置水槽	t×基	11×2	11×2	15×2	11×2	15×2	
揚水ポンプ	kW×台	7.5×2	5.5×2	5.5×2	5.5×2	5.5×2	
	交換予定						
加圧給水ポンプユニット	kW×台						
加圧給水ポンプ非常用エンジン	PS						
屋上ブースターポンプ	kW×台	0.4×2×3組 (エバラ製)	0.4×1×2組 (エバラ製)		0.4×1×2組 (エバラ製)		
涌水・雑排水槽							
排水ポンプ							
消火用充水槽	基	1	1		1		
消火用ポンプ	kW	15	15		15		
消火栓BOX	ヶ所	77	32		32		
連結送水管	送水口	4	2		2		
	放水口	36	18		18		
	耐圧試験予定						
自動火災報知	熱式×個	43					
	煙式×個	38					
	住戸内感知器						
非常警報設備			32		32		
防火戸(電気錠)	電気錠×個						
	熱式×個						
	煙式×個						
	ヒューズ式	41	24		30		
非常用コンセント		4					
誘導灯		15					
消火器	個	159	79		74		
漏電火災警報器		4	4		1		
非常照明		148	25		25		
排気ファン	kW		換気扇				
設備管理室			1				
集中監視盤			1				
誘導鈴							
避雷針		5	4		5		
エレベータ	基	3	2		2		
テレビ共同受信施設		○	○		○		
備考		水中揚水ポンプ	水中揚水ポンプ	水中揚水ポンプ	水中揚水ポンプ	水中揚水ポンプ	

別表 1

設備概要

大受他2

設備概要	市営住宅	下鳥羽	桃陵	桃陵	桃陵	桃陵
	街区					
	号棟	1	51	52	53	54
	階建	11	4	4	4	4
戸数	戸	350	16	16	16	16
受変電設備		関西電力借室				
配分電盤・引込盤	面	2	1	1	1	1
受水槽	t×基	80×2 (屋内型)	12×2		12×2	
高置水槽	t×基	15×2				
揚水ポンプ	kW×台	7.5×4				
	交換予定					
加圧給水ポンプユニット	kW×台		3.7×2 (川本製)		3.7×2 (川本製)	
加圧給水ポンプ非常用エンジン	PS					
屋上ブースターポンプ	kW×台	0.4×1×4組 (エバラ製)				
涌水・雑排水槽						
排水ポンプ						
消火用充水槽	基	1				
消火用ポンプ	kW	15				
消火栓BOX	ヶ所	44				
連結送水管	送水口	2				
	放水口	18				
	耐圧試験予定					
自動火災報知	熱式×個	12				
	煙式×個	10				
	住戸内感知器					
非常警報設備		放送設備 4 5	4	4	4	4
防火戸(電気錠)	電気錠×個					
	熱式×個					
	煙式×個	12				
	ヒューズ式					
非常用コンセント		1				
誘導灯		26	4	4	4	4
消火器	個	117				
漏電火災警報器		48				
非常照明		163				
排気ファン	kW	換気扇				
設備管理室		1				
集中監視盤		1				
誘導鈴						
避雷針		5				
エレベータ	基	3				
テレビ共同受信施設		○	○	○	○	○
備考		陸上揚水ポンプ	簡易専用水道	簡易専用水道	簡易専用水道	簡易専用水道

別表 1

設備概要

大受他2

設備概要	市営住宅	桃陵	桃陵	桃陵
	街区			
	号棟	71	72	給水塔
	階建	4	4	
戸数	戸	24	16	492
受変電設備				
配分電盤・引込盤	面	1	1	1
受水槽	t×基	15×2		30×2、20、16、8
高置水槽	t×基			21.5×2
揚水ポンプ	kW×台			11×2(陸上)
	交換予定			
加圧給水ポンプユニット	kW×台	3.7×2 (川本製)		
加圧給水ポンプ非常用エンジン	PS			
屋上ブースターポンプ	kW×台			
湧水・雑排水槽				
排水ポンプ				
消火用充水槽	基			
消火用ポンプ	kW			
消火栓BOX	ヶ所			
連結送水管	送水口			
	放水口			
	耐圧試験予定			
自動火災報知	熱式×個			
	煙式×個			
	住戸内感知器			
非常警報設備		6	4	
防火戸(電気錠)	電気錠×個			
	熱式×個			
	煙式×個			
	ヒューズ式			
非常用コンセント				
誘導灯		6	4	
消火器	個			
漏電火災警報器		12	8	
非常照明				
排気ファン	kW			
設備管理室				
集中監視盤				
誘導鈴				
避雷針				1
エレベータ	基			
テレビ共同受信施設		○	○	
備考		簡易専用水道	簡易専用水道	簡易専用水道

別表2

監視対象設備機器一覧表

(大受市営住宅1号棟)

受注者にて設置

監視及び制御項目		監視		制御	備考
		状態	警報		
停電	停電				
自火報設備	作動時		○		
防火戸設備	作動時				
非常警報設備	作動時				
高架水槽	満水・減水		○		2 槽
受水槽	満水・減水		○		2 槽
雑排水槽	満水				
湧水槽	満水				
消火水槽	満水・減水				
揚水ポンプ	故障				
揚水ポンプ	運転・停止				

(注)該当する項目を監視する

(大受市営住宅2号棟、4～8号棟)

受注者にて設置

監視及び制御項目		監視		制御	備考
		状態	警報		
停電	停電				
自火報設備	作動時		○		2号棟のみ
防火戸設備	作動時				
非常警報設備	作動時				
高架水槽（2号棟用）	満水・減水		○		2 槽
受水槽（2号棟用）	満水・減水		○		2 槽
高架水槽（4～8号棟用）	満水・減水		○		2 槽
受水槽（4～8号棟用）	満水・減水		○		2 槽
消火水槽	満水・減水				
揚水ポンプ	故障				
揚水ポンプ	運転・停止				

(注)該当する項目を監視する

別表2 監視対象設備機器一覧表

(大受市営住宅3号棟、9～13号棟)

受注者にて設置

監視及び制御項目		監視		制御	備考
		状態	警報		
停電	停電				
自火報設備	作動時		○		3号棟のみ
防火戸設備	作動時				
非常警報設備	作動時				
高架水槽（3号棟用）	満水・減水		○		2槽
受水槽（3号棟用）	満水・減水		○		2槽
高架水槽（9～13号棟用）	満水・減水		○		2槽
受水槽（9～13号棟用）	満水・減水		○		2槽
消火水槽	満水・減水				
揚水ポンプ	故障				
揚水ポンプ	運転・停止				

(注)該当する項目を監視する

(下鳥羽市営住宅)

受注者にて設置

監視及び制御項目		監視		制御	備考
		状態	警報		
停電	停電				
低圧動力接地	作動時				
低圧電灯接地（漏電）	作動時		○		
エレベーター故障	故障				
エレベーター防犯	防犯				
エレベーター通話	通話				
エレベーター通話	地震感知				
自火報設備	作動時		○		
防火戸設備	作動時				
非常警報設備	作動時				
高架水槽	満水・減水		○		
受水槽	満水・減水		○		
雑排水槽	満水				
揚水ポンプ	運転・停止				
消火ポンプ	運転		○		

(注)該当する項目を監視する

別表2 監視対象設備機器一覧表

(桃陵市営住宅51, 52号棟)

(桃陵市営住宅53, 54号棟)

(桃陵市営住宅71, 72号棟)

受注者設置による子機

監視及び制御項目		監視		制御	備考
		状態	警報		
停電	停電		○		
高置水槽	満水・減水				
受水槽	満水・減水		○		
揚水ポンプ	故障				
揚水ポンプ	運転・停止				
加圧ポンプ	故障		○		2台
加圧ポンプ	運転・停止				
加圧ポンプ	圧力低下		○		2台
加圧ポンプ	インバータトリップ		○		
加圧ポンプ	定速故障		○		
湧水ポンプ	故障				
湧水ポンプ	運転・停止				

(注)該当する項目を監視する

(桃陵市営住宅)

受注者設置による子機

監視及び制御項目		監視		制御	備考
		状態	警報		
停電	停電		○		
低圧動力接地	作動時				
低圧電灯接地	作動時				
非常警報設備	作動時				
高置水槽	満水・減水		○		※1
受水槽	満水・減水		○		2槽
雑排水槽	満水				
湧水槽	満水				
消火水槽	満水・減水				制御項目
揚水ポンプ	故障		○		2台 ※1
揚水ポンプ	運転・停止				
加圧ポンプ	故障		○		
加圧ポンプ	運転・停止				
湧水ポンプ	運転・停止				

(注)該当する項目を監視する

※1 桃陵(給水塔)が対象

京都市市営住宅電気機械設備定期点検共通仕様書

設備名	設備内容	点検内容	点検周期等
電気設備	共用灯(盤)、外灯(盤)、分電盤、引込開閉器盤、動力制御盤等	ネジの緩み、盤の過熱等異常の有無	月1回
		使用、発電電力の検針	月1回
		絶縁抵抗(共用灯盤、外灯盤)、接地抵抗測定	年1回(5月末まで)
		各ポール(外灯、引き込み)の腐食、傾き等(特に地際付近)	年1回(5月末まで)
		外灯、廊下灯及びホール灯の点灯時刻調整(タイマー調整)	年6回(注5)(偶数月)
集中管理室	監視制御盤、放送設備	常時正常に作動していること	月1回
	直流電源装置	バッテリー液の補充(随時)	月1回
太陽光発電システム	太陽電池モジュール架台、配線、電力量計	目視点検	年1回(8月)
	接続箱、PCS、太陽光発電用開閉器	目視、測定(絶縁抵抗、ストリング開放電圧含む)、操作(漏電遮断器含む)	
防災設備	消防法による設備(消防用設備等点検結果報告書の様式)	自火報、非常警報、消火器、送水口、放水口、消火栓、非常コンセント、防火戸、煙感知器等	外観、機能 5月
			外観、機能、総合 11月(注6)
	非常用照明器具、誘導灯	非常用照明及び誘導灯の点灯、充電機能及び破損	月1回
	屋内消火栓、連結送水管送水口・放水口	屋内消火栓の標示灯の点灯及び破損	月1回
		屋内消火栓の扉、鍵、連結送水口・放水口の破損	
		ホース・ノズルの外観	
	自火報受信機、発信機、感知器	押ボタンカバー、表示灯の点灯及び破損	月1回
避雷設備	点検及びJIS-A4201-1992に準じた検査	接地抵抗測定	年1回(5月末まで)
		取付状況等	
給排水設備 (屋上消火水槽を含む)	量水器(親)、制水弁	漏水の有無	月1回
		使用水量の検針	月1回
	ポンプ、周辺機器	電流、電圧、圧力、積算時間等の測定	月1回
		ポンプの絶縁抵抗測定(注1)	月1回
		軸受、潤滑油、グランドバッキン、カップリング、フート弁	月1回
		加圧給水ポンプ、制御機器の精密点検	年1回(注2)(5月末まで)
	配管、弁類(PS内を除く)	減圧弁、定流量弁、定水位弁、電磁弁等の機能点検	月1回
		配管、一般弁類の漏水、異常、振動、損傷	月1回
		保温巻の損傷、塗装	月1回
	水位電極類	異常の有無	月1回
	槽内の水質	汚れ	月1回
		末端散水栓での残留塩素測定	月1回
	水槽	漏水、溢水の有無	月1回
		本体、マンホール、防虫網	月1回
	住棟内の排水枳(蓋)	損傷、変形、周辺陥没等の有無の確認	年1回
ブースターポンプ	ポンプ	騒音、振動等異常の有無(注3)	月1回
		屋上ブースターポンプ精密点検チェックシートによる点検	年1回(注2・4)(5月末まで)
		直結増圧ポンプ精密点検チェックシートによる点検	年1回(注2)(5月末まで)
湧水槽 雑排水槽	ポンプ	電流、電圧、圧力、絶縁抵抗、積算時間等の測定	月1回
	配管、弁類	配管、一般弁類の漏水、異常、振動、損傷	月1回
		保温巻の損傷、塗装	月1回
	槽内の水質	汚れ	月1回
屋上排水設備	高置水槽のある屋上及び受水槽のルーフトレイン	泥及び異物を除去し、常時排水が可能なこと	月1回
通気設備	配管、通気金物(PS内等隠蔽部除く)	配管、通気金物、付属金物類の腐食等	半期1回

※ 各団地で該当する設備に適用する。

注1:陸上設置の加圧給水ポンプの絶縁抵抗測定は公社の指示により実施する。

注2:製造者による精密点検とする。

注3:屋上ブースターポンプが「機能停止中」の場合であっても、ポンプを運転し点検を行うこと。

なお、「機能停止中」のポンプを運転する場合、ポンプ吐出側の仕切弁が全閉状態であることを確認すること。

注4:屋上ブースターポンプが「機能停止中」の場合は、年1回の製造者による精密点検は実施しない。

注5:点灯時刻の調整は公社の指示により実施する。

注6:消防法に基づく消火器の内部及び機能に関する点検についての注意事項

・機能等点検は、11月に対象の消火器を会社等に持ち帰り行うこととし、当該住棟内で行わない。

京都市市営住宅 貯水槽清掃作業仕様書

1 一般事項

貯水槽清掃は、建築物飲料水貯水槽清掃業に登録した業者が作業を行い、貯水槽清掃作業監督者の監督の下に行う。

作業衣及び使用器具は、貯水槽清掃専用のものとする。

水槽内の照明、換気等に注意して事故防止を図る。

清掃の順序は原則として、受水槽を清掃後高置水槽の清掃を行う。

2 清掃作業の内容

(1) ポンプ、配管設備の点検及び清掃

水中ポンプ、配管、ボールタップ、電極棒又は電極帯、タラップ、マンホール、防虫網及び定水位弁等の点検及び清掃を行う。なお、貯水槽内（ボールタップ等）に異常がみられた場合は、速やかに公社担当者に連絡すること。

(2) マンホール、同枠鉄部の錆落とし及び塗装

マンホール及び同枠鉄部の錆をワイヤブラシ等で除去し、鉄部全面を塗装する。

(3) 貯水槽清掃作業

水槽内の沈殿物、浮遊物質及び壁面等に付着した物質を除去し洗浄する。

壁面等に付着した物質の除去は、水槽の材質に応じ、適切な方法で行う。

洗浄に用いた水は、完全に水槽外に排除する。

清掃終了後、水道引込管等の滞留水や管内のもらい錆等が水槽内に流入しないよう注意する。

(4) 水槽内部の消毒

清掃終了後、有効塩素 50～100mg（50～100ppm）濃度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を用いて、2回以上水槽内の消毒を行う。

消毒は、水槽内の全壁面、床及び天井の下面について、消毒薬で高圧洗浄機等を利用して、噴霧により吹付けるか、ブラシ等を利用して行う。

消毒後に用いた排水は、完全に水槽外に排除する。

消毒後の水洗い及び水槽内への上水の注入は、消毒終了後30分以上経過してから行う。

(5) 水質検査及び残留塩素の測定

貯水槽に水張り終了後、水槽水又は給水栓における水について、別表1に掲げる項目を測定し、異常のないことを確認する。

(6) 清掃状況の写真撮影

写真撮影には黒板等を使用して棟・槽種別・作業内容等が分かるよう、別表2に記載の項目を撮影する。

(7) ポンプの試運転調整

水質検査測定後、次のとおり給水装置の試運転確認を行う。

- ・揚水ポンプ自動、手動運転切替スイッチの点検
- ・定水位弁の止水・給水作動確認

(8) 貯水槽周辺の清掃

貯水槽周辺の清掃を行い、水槽外部に異常がないか確認する。

3 報告

(1) 清掃作業計画書の提出

作業開始10日前までに、次の書類を添付した作業予定表を提出する。

- ・建築物飲料水貯水槽清掃業登録証明書（写し）
- ・貯水槽清掃作業監督者証明書（写し）
- ・貯水槽清掃作業従事者名簿（別紙のとおり）
- ・作業工程表

(2) 作業完了報告書の提出

- ・建築物飲料水貯水槽清掃業登録証明書（写し）
- ・貯水槽清掃作業監督者の証明書（写し）
- ・貯水槽清掃作業従事者名簿
- ・清掃作業報告書
（報告書には、貯水槽内設備の点検結果も記載し、水質検査結果は測定値を記入する）
- ・作業状況写真

4 デジタルカメラ等による作業状況写真撮影について

貯水槽清掃作業状況の写真撮影については、次の条件を満たして提出すること。

- (1) 撮影及び印刷精度は、黒板の文字等が鮮明に判別できる程度であるもの。
- (2) 印刷用紙は、写真印刷用のものであること。
- (3) 写真又は印刷用紙には、団地名・棟・槽の種別等必要事項を記入すること。
- (4) 提出写真（用紙）は、長期保存（5年以上）が可能な品質であること。
- (5) 撮影データの加工は一切行わないこと。（明暗調整等も不可）

5 その他

貯水槽清掃に要した水道及び電気料金を受注者は負担しなくてよい。

作業3日前までに、公社担当者指定の清掃作業周知ビラを団地内で配布又は掲示を行うこと。

別紙設備概要に、揚水ポンプ交換予定「○」（変更有）の受水槽については、貯水槽清掃を2日に分けて行い、公社が別途発注する水中揚水ポンプ取替工事に協力すること。

別表1 水質検査及び残留塩素の測定

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 これと同等以上の精度を 有する方法
濁度	2度以下	
臭気	異常でないこと	
味	異常でないこと	
遊離残留 塩素量	0.2mg/L 以上	DPD法

別表2 作業状況写真撮影項目

項目	状況
水中ポンプ	点検、清掃前・後の撮影 1枚の写真に重複も可
配管及び支持金物	
ボールタップ	
電極棒又は電極帯	
タラップ	
マンホール	
貯水槽内清掃・消毒作業	作業前・後の写真
水質検査	水質検査状況の撮影

様式 1

年 月 日

京都市住宅供給公社 理事長 様

商号又は名称
代表者名

業務責任者・業務担当者 通知書・変更通知

委託業務等名

上記受託業務について、下記の当社の社員を ☐業務責任者 に ☐決定 しました
☐業務担当者 ☐変更
ので、別紙経歴書等を添えて通知します。

記

氏名

住所

経歴及び資格等は別紙のとおりです。

年 月 日

京都市住宅供給公社 理事長 様

商号又は名称
代表者名

業務作業従事者名簿

委託業務等名

上記受託業務について、委託仕様書に基づき下記のとおり、業務作業従事者名簿を提出します。

記

1 名簿

- ①
- ②
- ③
- ④
- ⑤

2 各経歴は別紙のとおりです。

3 各資格者証の写しを添付します

様式3

年 月 日

京都市住宅供給公社 理事長 様

商号又は名称
代表者名

貯水槽清掃作業従事者名簿

〇〇市営住宅電気機械設備保全業務委託仕様書に基づき、標記の件について下記のとおり貯水槽清掃作業従事者名簿を提出します。

なお、貯水槽清掃作業従事者については、健康診断及び糞便検査により、作業に支障のないことを確認しております。

記

- ① 氏名 （貯水槽清掃作業監督者）
- ② 氏名
- ③ 氏名
- ④ 氏名
- ⑤ 氏名

経歴書

職種等	☐ 業務責任者※ ☐ 業務担当者※ ☐ 業務作業従事者	
保有資格	☐ 電気主任技術者 ☐ 電気工事士 ☐ 消防設備士 ☐ 消防設備点検資格者	
ふりがな		
氏名		
所属事業所 又は所属部署		
	電話 () —	
☐資格 ☐経験年数	資格名又は経歴	資格者証番号又は経験年数
備考	・ 保守点検業務に〇〇年従事しています。 ※	

※ 正社員を証明する書類を添付し、従事年数を記入すること。

主任技術者通知書

年 月 日

京都市住宅供給公社 理事長 様

受託者 住 所
商号又は名称
代 表 者 名

緊急修繕業務において、下記のとおり主任技術者を ☐決定 ☐変更 しましたので、経歴書を添えて通知します。

記

配置する主任技術者

氏 名	資格及び資格登録番号	備考

＊該当する技術者については、資格を証明する資格者証の写しを添付する。
＊備考欄に「新規」、「取消」を記入する。また、資格等に変更があった場合には、「変更」を記入する。

年 月 日

主任技術者経歴書

(あて先) 京都市住宅供給公社理事長

住 所

氏 名

生年月日

年 月 日

主任技術者の経歴書を提出します。

1 学 歴 (最終学歴)

年 月 ()

2 資 格

年 月 ()

3 職 歴

年 月 ()

年 月 ()

年 月 ()

4 工事経歴

年 月 ()

年 月 ()

年 月 ()

注 1 最終学歴は、専攻科目まで記載すること。

2 資格は、法令による資格免許等の名称、等級、種別及び登録(合格)番号を記載すること。

3 工事経歴は、工事名及び現場代理人等の任務を記載すること。

様式 6

ポンプ精密点検チェックシート

製造者			名称		
団地名					
立会者					
作業日			業務作業従事者		
仕様					
ユニット	型式			製造番号	
ポンプ	型式			製造番号	
制御盤	型式			製造番号	
チェック項目					
1	電源		電圧	V	周波数 Hz
2	圧力設定	調整前	始動圧力	MPa	停止圧力 MPa
		調整後	始動圧力	MPa	停止圧力 MPa
3	モータ絶縁抵抗		MΩ		
4	モータ回転方向		良好 ・ 交換推奨 ・ 交換必要		
5	締切圧		MPa		
6	メカニカルシール		良好 ・ 交換推奨 ・ 交換必要		
7	ボールベアリング		良好 ・ 交換推奨 ・ 交換必要		
8	ポンプ運転電流		A		
9	モータ手廻し				
10	サーマル設定電流		A		
11	マグネットスイッチ		良好 ・ 交換推奨 ・ 交換必要		
12	圧力スイッチ		良好 ・ 交換推奨 ・ 交換必要		
13	フロースイッチ		良好 ・ 交換推奨 ・ 交換必要		
14	自動運転		自動始動 : 良 ・ 否 自動停止 : 良 ・ 否		
15	タイマー設定		秒		
16	圧力タンク封入圧		MPa		
特記事項	製造年/運転時間				

下記委託契約の契約条件となる部分払いについて、下表のとおり契約金額に対しての支払い限度の率を定めております。

記

委託名称： 京都市大受他2市営住宅電気機械設備保全業務委託

部分払における契約金額に対しての支払い限度率一覧表

業務内容	数量（単位）	契約金額に対しての支払い限度率
遠隔監視業務及び毎月点検	12 ヶ月	5.3% 以下 （1ヶ月当り）
ポンプ点検	1 回	1.1% 以下
消防機器点検	1 回	8.0% 以下
消防総合点検（耐圧含む）	1 回	8.9% 以下
貯水槽清掃	1 回	18.2% 以下

- ・ 部分払の回数は仕様書の通りとし、精算払1回を加えた回数が総支払回数となる。
- ・ 完了した業務内容ごとに上表の率を契約金額に乗じた額以下を部分払として支払うことができる。
- ・ 部分払で端数処理された額については精算払にて支払う。

