

足利市営住宅等保守点検管理業務仕様書

令和 8 （2026） 年 6 月

足利市

足利市営住宅等保守点検管理業務仕様書 目次

1	エレベーター保守点検・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	水道施設保守点検・・・・・・・・・・・・・・・・	2
3	浄化槽施設保守点検・・・・・・・・・・・・・・・・	2
4	消防設備保守点検・・・・・・・・・・・・・・・・	3
5	非常警報設備保守点検・・・・・・・・・・・・・・・・	4
6	緊急通報システム設備点検・・・・・・・・・・・・・・・・	4
7	幼児遊園遊具保守点検・・・・・・・・・・・・・・・・	5
8	非常放送設備点検・・・・・・・・・・・・・・・・	5
9	管理警備・・・・・・・・・・・・・・・・	6
10	ガラス清掃・・・・・・・・・・・・・・・・	6
11	消火器の取替・・・・・・・・・・・・・・・・	7
12	日常点検・・・・・・・・・・・・・・・・	7
13	樹木維持保全・・・・・・・・・・・・・・・・	8
14	幼児遊園賠償責任保険加入・・・・・・・・・・・・・・・・	8
15	その他・・・・・・・・・・・・・・・・	8
16	保守点検業務対象一覧表 エレベーター、水道施設、浄化槽施設・・・	9
ク	消防設備・・・・・・・・・・・・・・・・	10
ク	非常警報設備・・・・・・・・・・・・・・・・	11
ク	緊急通報システム設備・・・・・・・・・・・・・・・・	13
ク	幼児遊園遊具・・・・・・・・・・・・・・・・	13
	参考（修繕費扱い）【消火器】・・・・・・・・	14

1 エレベーター保守点検

(1) 目的

エレベーターの日常管理と定期的な保守業務によって安全で快適な性能を保持する。

(2) 点検対象の市営住宅等

点検対象の市営住宅等の名称、機器概要は、保守点検業務対象一覧表のとおり。

(3) 業務内容

計画的な点検、手入れ保全（給油、調整、清掃及び機能を維持するための修理工事を含む。）

ア 保守点検

- ・ 毎月1回定期的に、エレベーターを正常かつ良好な運転状態に保つよう保守点検作業を行い、点検報告書を提出する。
- ・ 定期点検とは別に、エレベーターの故障等の場合は、その都度緊急保守点検作業を実施する。

イ 監視業務

- ・ エレベーターを遠隔監視する装置により24時間監視業務を行う。
- ・ 監視業務は、監視装置をエレベーター機械室に設置し、監視施設と電話回線等で接続して行うものとする。
- ・ 監視装置は、エレベーターの故障箇所、原因の特定及び解析ができるものとする。
- ・ 監視装置等によりエレベーターに異常を発生した場合は、速やかに適切な処置を行うものとする。

ウ 部品の修理又は取替

- ・ エレベーター及び監視装置各部について必要と認めた場合は、構成部品の修理又は取替えを行う。なお、その範囲は、エレベーターを通常使用する場合に生じる磨耗及び劣化とする。

エ 作業に必要な消耗部品（油脂類等）の供給

オ 品質検査

- ・ 年1回、総合的な機能確認を行い、結果を報告する。
- カ 緊急時の対応
 - ・ 不慮の故障等、緊急時の場合は、速やかに適切な処置を行うものとする。
- キ 法令に基づく検査の立会い

2 水道施設保守点検

(1) 目的

水道法（昭和32年法律第177号）、水質基準に関する省令（平成15年厚生労働省令第101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）に基づき、水道施設を管理し衛生的環境を確保する。

(2) 点検対象の市営住宅等

点検対象の市営住宅等の名称、棟名、設備概要は、保守点検業務対象一覧表のとおり。

(3) 業務内容

- ア 月1回、ポンプその他給水場等の諸設備の点検整備を行う。
- イ 年1回、前年同時期に浄水について、水質基準に関する省令の表中、水道法第4条第1項第1号、第4号、第5号、第6号の各項目の水質検査を、厚生労働大臣の指定を受けた検査機関にて行う。
- ウ 年1回、受水槽及び高架水槽の簡易専用水道管理検査を厚生労働大臣の指定を受けた検査機関にて行う。
- エ 年1回、前年同時期に受水槽及び高架水槽の清掃を行う。
- オ 点検の結果、必要に応じて調整又は修理を行う。
- カ 水道施設に事故等が生じた場合は、速やかに必要な処置を行う。
- キ イ、ウそれぞれの点検報告書を提出する。

3 浄化槽施設保守点検

(1) 目的

浄化槽法（昭和58年法律第43号）、環境省関係浄化槽法施行規則（昭和59年厚生省令第17号）、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年

法律第137号)に基づき、浄化槽施設を管理し、衛生的環境を確保する。

(2) 点検対象の市営住宅等

点検対象の市営住宅等の名称、棟名、設備概要は、保守点検業務対象一覧表のとおり。

(3) 業務内容

- ア 駆動装置又はポンプ設備の点検及び消毒剤の補給
- イ 各設備の清掃
- ウ 放流水量の調整点検
- エ 水質検査
- オ 点検報告書の提出

4 消防設備保守点検

(1) 目的

消防設備等の適正な維持管理のため、消防法（昭和23年法律第186号）第17条の3の3に規定する保守点検を実施し、異常箇所等を早期に発見し、適正な維持管理を図り安全な住環境を確保する。

(2) 点検対象設備

- ア 警報設備（発信機、電鈴、総合盤）
- イ 避難設備（避難梯子、誘導灯）
- ウ 消火設備（消火器）
- エ 警報設備操作装置
- オ その他

(3) 点検対象の市営住宅等

点検対象の市営住宅等の名称、棟名、設備概要は、保守点検業務対象一覧表のとおり。

(4) 業務内容

- ア 消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）第31条の6第1項及び第3項の規定に基づき消防庁長官が定める方法によるものとし、技術員を派遣して外観点検・機能点検及び総合点検を年に各1回行い、その間隔は約6か月となるように実施する。

イ アの点検を行ったときは、速やかに点検報告書を市に提出し、その確認を受けるものとする。なお、消防法第17条の3の3により定期的に点検結果を消防長に報告する。

5 非常警報設備保守点検

(1) 目的

電気設備工事共通仕様書及び関係法令に基づき非常警報機能を確保する。

(2) 点検対象の市営住宅等

点検対象の市営住宅等の名称、棟名、設備概要は、保守点検業務対象一覧表のとおり。

(3) 業務内容

- ア 電源装置の点検（年2回）
- イ 操作装置の点検（年2回）
- ウ 非常ベルの点検（年2回）
- エ 非常ベル用押ボタンの点検（年2回）
- オ 表示灯の点検（年2回）
- カ ア～オそれぞれの点検報告書の提出（年2回）

6 緊急通報システム設備点検

(1) 目的

緊急通報システムの性能を保持する。

(2) 点検対象の市営住宅等

点検対象の市営住宅等の名称、設備概要は、保守点検業務対象一覧表のとおり。

(3) 業務内容

- ア 点検は、監視制御盤類に、塵埃・腐食・浸水等の有無の点検及び温湿度調整装置等の確認を行い、監視制御盤類に異常音・異臭及び異常振動の有無を目視、聴覚及び嗅覚により点検する。（年2回）
- イ 機械等の正常な運転状態を監視し必要に応じ修理その他の措置を講じるものとする。

ウ 点検報告書を提出する。（年２回）

7 幼児遊園遊具保守点検

(1) 目的

「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第２版）」に基づき、幼児遊園遊具を定期的に点検し、異常箇所等を早期に発見し安全な遊具を提供する。

(2) 点検対象の市営住宅等

点検対象の市営住宅等の名称、設備概要は、保守点検業務対象一覧表のとおり。

(3) 業務内容

- ア 遊具の安全性の点検
- イ 老朽度の状況把握
- ウ 塗装状況の点検
- エ 遊具周辺状況の点検
- オ 年１回、点検報告書の提出

8 非常放送設備点検

(1) 目的

非常放送設備の適正な維持管理のため、消防法第１７条の３の３に規定する点検を実施する。

(2) 点検対象の市営住宅等

中橋ハイツ

- | | |
|-------------|------|
| ・ 増幅器 | １台 |
| ・ スピーカー回線試験 | １０回線 |
| ・ 作動試験 | １式 |
| ・ スピーカー | １６台 |

(3) 業務内容

- ア 点検は年２回行い、運転状態における性能を総合的に判断し、異常や不具合を発見した場合は、直ちに適切な措置をとる。

イ 設備等の異常や不具合発生時には、迅速に対応する。

ウ 点検報告書を提出する。（年2回）

9 管理警備

(1) 目的

火災警報の監視及び関係機関への通報によって、入居者の安全及び建物の保全を図る。

(2) 点検対象の市営住宅等

中橋ハイツ

(3) 業務内容（24時間警備）

ア 火災警報の監視及び関係機関への通報

イ 火災感知器が火災を感知した場合、ガードセンターの警報受信装置によりこれを受信した時は、遅滞なく警備員を急行させ異常事態を確認する。

ウ 電気、水槽、給水ポンプの異常事態を確認後、警備員は必要に応じ、関係消防署、市建築・住宅政策課へ連絡するとともに、緊急連絡先に連絡する。

エ 警備は無巡回警備とし、一般電話回線を使用し機械警備システムとする。

オ 管理報告書を提出する。（年2回）

10 ガラス清掃

(1) 目的

建物外のガラスを清掃し、入居者に快適な住環境を提供する。

(2) 点検対象の市営住宅等

中橋ハイツ

・ 北側・エレベーターホール	7箇所
・ 西側・A階段	12箇所
・ 西側・Aタイプ	8箇所
・ 南側・Aタイプ・Cタイプ・Dタイプ・Fタイプ	32箇所
・ 面積	125.93㎡

(3) 業務内容

ア 窓ガラス（年1回）

- ・ ガラス面に希釈した中性洗剤を塗布し、汚れを除去しガラススクィージーで汚水を切る。
- ・ ガラス面の隅の汚水を拭き取り、ガラス周りのサッシを拭く。

イ 外部建具（年1回）

- ・ 刷毛又は真空掃除機等で建具の表面や溝の除塵をする。
- ・ 中性洗剤を用いて汚れを除去し汚水を拭き取る。
- ・ 水拭きし、乾拭きして仕上げる。

ウ 完了報告書（写真を含む。）を提出する。（年1回）

11 消火器の取替え

(1) 目的

消火器の適正な維持管理のため、消火器の取替えを行う。

(2) 対象となる市営住宅等

取替えの対象となる市営住宅等の名称、棟数、本数は、参考（修繕費扱い）のとおり。

(3) 業務内容

10年に1回、消火器を更新する。

12 日常点検

(1) 目的

住宅内の建物及び共同施設等を定期的に点検し、異常箇所等を早期に発見し安全で快適な住環境を提供する。なお、災害時には、市等の指示により被害等を早期に発見し応急措置等の対応を行う。

(2) 対象となる市営住宅等

全ての市営住宅等

(3) 主な点検対象

- ア 建物関係：屋根、外壁、ひさし、とい、軒天井、床、階段、廊下、バルコニー、建具等
- イ 共同施設関係：駐車場、駐輪場、集会所、フェンス、擁壁、住宅内通路、排水施設等

ウ その他：上記以外で住宅の維持保全上必要となるもの

(4) 業務内容

月1回巡回し、目視にて点検する。軽微な故障は工具等により修繕する。

13 樹木維持保全

(1) 目的

住宅内の樹木等の保守業務により、快適な住環境を維持する。

(2) 対象となる市営住宅等

全ての市営住宅等

(3) 業務内容

ア 保全巡回（月1回）

イ 病虫害の駆除

ウ 空家となっている住宅の除草

エ 以下の項目に留意し高さ3m以上の樹木について、剪定整枝が必要なときは市へ連絡の上、実施すること。

- ・ 外灯照明の障害になっている樹木
- ・ 隣接道路、歩道及び住宅内通路で通行の障害となっている樹木
- ・ 電線、電話線の障害となっている樹木
- ・ 隣接地に対して障害となっている樹木
- ・ 病虫害が発生している樹木
- ・ 枯損木、倒木の処理
- ・ その他上記以外で樹木管理上必要とするもの

14 幼児遊園賠償責任保険加入

施設利用者の事故に対応するため保険に加入する。

15 その他

電波障害対策施設共聴アンテナ電気料及び電線共架料を負担する。

対象となる市営住宅等：滝の宮市営住宅及び堀込町市営住宅

16 保守点検業務対象一覧表

【エレベーター】

住宅名	設置台数	エレベーター仕様	設置メーカー
春日市営住宅 1 号棟	1	9 人乗り、4 5 m／分、9 停止	(株)日立ビルシステム
いきいきハイツ江川	1	9 人乗り、4 5 m／分、6 停止	(株)日立ビルシステム
中橋ハイツ	1	9 人乗り、9 0 m／分、9 停止	(株)日立ビルシステム
山辺南ハイツ	1	9 人乗り、6 0 m／分、7 停止	(株)日立ビルシステム

【水道施設】

住宅名	号棟	水道施設	給水施設	
			受水槽	高架水槽
錦町市営住宅	10号棟～20号棟	簡易専用水道	40.0m ³ ×1基	20.0m ³ ×1基
八幡町市営住宅	—	〃	12.0m ³ ×1基	3.0m ³ ×1基
堀込北市営住宅	1号棟～2号棟	〃	17.0m ³ ×1基	4.0m ³ ×2基
島田町市営住宅	1号棟～3号棟	〃	19.0m ³ ×1基	—
上渋垂町市営住宅	1、3、5号棟	〃	18.0m ³ ×1基	—
上渋垂町市営住宅	2、4、6号棟	〃	18.0m ³ ×1基	—
いきいきハイツ江川	—	〃	7.5m ³ ×1基	—
中橋ハイツ	—	〃	25.6m ³ ×1基	—
山辺南ハイツ	—	〃	12.0m ³ ×1基	—

【浄化槽施設】

住宅名	設置場所	形 式	人槽	容量	管理回数
春日市営住宅	122号棟	単独散水ろ床	130	14.0	2
春日市営住宅	231号棟	単独散水ろ床	100	11.0	2
春日市営住宅	112号棟	単独散水ろ床	120	14.0	2
八幡町市営住宅	—	単独分離バッキ	130	8.5	4

【消防設備】

住宅名	棟数	階数	戸数	警報設備				避難設備		消火設備	警報設備
				発信機 (表示灯付)	発信機	電鈴	総合盤	避難 梯子	誘導灯	消火器 (住棟内)	操作 装置
春日市営住宅1号棟	1	9	214	18	18	18	18	9	41	36	27
いきいきハイツ江川	1	6	33	1	6	6	6	—	7	15	1
中橋ハイツ	1	8	64	18	—	18	—	28	20	30	2
山辺南ハイツ	1	7	56	—	—	7	7	6	14	15	1
錦町市営住宅	11	3、5	272	—	106	51	—	—	—	136	9
千歳町市営住宅	4	4、5	110	35	55	28	—	28	—	55	4
堀込町市営住宅	4	5	110	55	55	26	—	—	—	55	4
滝の宮市営住宅	7	4、5	210	105	105	47	—	79	—	105	7
上渋垂町市営住宅	6	4	150	56	56	46	—	—	36	56	6
百頭町市営住宅	2	5	50	25	25	12	—	16	—	25	2
島田町市営住宅	3	3、4	52	26	26	13	—	—	—	26	3
福富町市営住宅	3	4、5	60	15	33	17	—	22	—	33	3
五十部西山市営住宅	4	5	100	50	50	20	—	—	—	50	4
新山町市営住宅	9	5	210	—	105	51	—	72	—	105	9
八幡町市営住宅	1	5	30	—	15	7	—	8	—	15	1
新山西市営住宅	2	5	50	30	30	14	—	16	—	30	2
堀込北市営住宅	2	5	60	30	30	14	—	16	—	30	2
毛野第1市営住宅	20	2	140	—	—	—	—	—	—	21	—
毛野第2市営住宅	20	2	140	—	—	—	—	—	—	21	—
山下町市営住宅	1	2	4	—	—	—	—	—	—	1	—
山下第2市営住宅	1	2	5	—	—	—	—	—	—	1	—
山下第3市営住宅	1	2	5	—	—	—	—	—	—	1	—

【非常警報設備】

住宅名	号棟	階数	警 報 設 備				
			操作装置	押ボタン	非常ベル	表示灯	電源装置
錦町市営住宅	10	5F	1	15	7	—	1
	11	5F	1	10	5	—	1
	12	5F	1	15	7	—	1
	13	5F	1	15	7	—	1
	16	5F	1	10	5	—	1
	17	5F	1	15	7	—	1
	18	5F	1	10	5	—	1
	19	5F	1	10	5	—	1
	20	3F	1	6	3	—	1
千歳町市営住宅	1	4F	1	8	5	—	1
	2	4F	1	12	7	—	1
	3	5F	1	15	7	15	1
	4	5F	1	20	9	20	1
堀込町市営住宅	1	5F	1	15	7	15	1
	2	5F	1	10	5	10	1
	3	5F	1	15	7	15	1
	4	5F	1	15	7	15	1
滝の宮市営住宅	1	4F	1	12	5	12	1
	2	4F	1	8	3	8	1
	3	5F	1	15	7	15	1
	4	5F	1	20	9	20	1
	5	5F	1	15	7	15	1
	6	5F	1	20	9	20	1
	7	5F	1	15	7	15	1
上波垂町市営住宅	1	4F	1	12	7	12	1
	2	4F	1	12	7	12	1
	3	4F	1	8	8	8	1
	4	4F	1	8	8	8	1
	5	4F	1	8	8	8	1

	6	4F	1	8	8	8	1
百頭町市営住宅	1	5F	1	15	7	15	1
	2	5F	1	10	5	10	1
島田町市営住宅	1	3F	1	6	2	6	1
	2	4F	1	12	7	12	1
	3	4F	1	8	4	8	1
福富町市営住宅	1	4F	1	8	5	—	1
	2	5F	1	10	5	—	1
	3	5F	1	15	7	15	1
五十部西山市営住宅	1	5F	1	15	6	15	1
	2	5F	1	10	4	10	1
	3	5F	1	10	4	10	1
	4	5F	1	15	6	15	1
新山町市営住宅	1	5F	1	10	5	—	1
	2	5F	1	10	5	—	1
	3	5F	1	10	5	—	1
	4	5F	1	10	5	—	1
	5	5F	1	10	5	—	1
	6	5F	1	10	5	—	1
	7	5F	1	15	7	—	1
	8	5F	1	15	7	—	1
	9	5F	1	15	7	—	1
八幡町市営住宅	1	5F	1	15	7	—	1
新山西市営住宅	1	5F	1	15	7	15	1
	2	5F	1	15	7	15	1
堀込北市営住宅	1	5F	1	15	7	15	1
	2	5F	1	15	7	15	1
合 計	—	—	56	691	346	427	56

【緊急通報システム設備】

住宅名	緊急通報設備			
いきいきハイツ江川	監視盤	1 台	天井スピーカー	3 0 台
	住戸盤	3 0 盤	天井マイク子機	3 0 台
	呼出押しボタン	6 0 個	ガス警報器	3 0 台
	呼出ボタン	3 0 個	警報ブザー	1 台
	呼出握りボタン	3 0 個	ブザー停止ボタン	1 個
	廊下灯	3 0 個	電気錠	3 0 台
	キーボックス	3 0 個	通信器具	3 0 個
	キーホルダー	9 0 個	チェン錠	3 0 台

【幼児遊園遊具】

住宅名		施 設 内 容
千歳町市営住宅	3 号棟	滑り台、ベンチ
	4 号棟	2 連ブランコ、2 連鉄棒、滑り台、ベンチ(3 基)、水飲み場、花壇
堀込町市営住宅		2 連ブランコ、滑り台、背付きベンチ (2 基)
上渋垂町市営住宅		2 連ブランコ、2 連鉄棒、背付きベンチ(5 基)、水飲み場
百頭町市営住宅		2 連ブランコ、ベンチ(4 基)
島田町市営住宅		ブランコ、ベンチ(2 基)
福富町市営住宅		2 連ブランコ、滑り台、ベンチ(2 基)
五十部西山市営住宅		ベンチ(3 基)
春日市営住宅		4 連ブランコ (2 基)、滑り台、四阿、ベンチ(6 基)
新山西市営住宅		2 連ブランコ、ベンチ(3 基)
堀込北市営住宅		2 連ブランコ

参考（修繕費扱い）

【消火器】

住宅名	設置本数	R 9年度 2027	R 10年度 2028	R 11年度 2029	R 12年度 2030	R 13年度 2031
錦町市営住宅	136				136	
千歳町市営住宅	55					
堀込町市営住宅	55					
滝の宮市営住宅	105					
上渋垂町市営住宅	56					56
百頭町市営住宅	25					25
島田町市営住宅	26					26
福富町市営住宅	33					33
五十部西山市営住宅	50					50
春日市営住宅	49					36
毛野第 1 市営住宅	21					
毛野第 2 市営住宅	21					
新山町市営住宅	105					105
八幡町市営住宅	15			15		
山下町市営住宅	1					
山下第 2 市営住宅	1					
山下第 3 市営住宅	1					
新山西市営住宅	30					
堀込北市営住宅	30					
いきいきハイツ江川	15					15
中橋ハイツ	30					30
山辺南ハイツ	15					
合 計	875	0	0	15	136	376