

佐野市営住宅等維持管理業務仕様書

1 駐車場管理

(1) 目的

市営住宅用に整備され管理する駐車場管理業務を行う。

(2) 履行場所

別紙のとおり

(3) 業務内容

- ① 駐車場が適正に利用されているか、巡回による監視業務を行うものとする。
- ② 駐車場及び通路等を対象とし、専用駐車場許可者と共に環境整備及び清掃実施を行うものとする。
- ③ 駐車場及びその周辺の維持管理上必要と認める事項については、指導するものとする。
- ④ 駐車場及びその周辺施設の支障又は破損等を発見したときは、速やかに市へ報告をするものとする。
- ⑤ 駐車場について市が必要と認める調査等については、実施協力するものとする。
- ⑥ 駐車場管理業務について、年1回の業務実績報告書を提出するものとする。
- ⑦ その他、上記に記載なき事項については、市と協議の上対応することとする。

2 浄化槽維持管理

(1) 目的

浄化槽法（昭和58年法律第43号）に基づく、浄化槽の適正な維持管理を行う。

(2) 履行場所

別紙のとおり

(3) 業務内容

- ① 浄化槽法に基づく、適切な保守点検、清掃、定期点検を行う。
- ② 上記に記載なき事項については、市と協議の上対応することとする。

3 除草、樹木剪定

(1) 目的

市営住宅敷地内の樹木等の適正な維持管理を行う。

(2) 履行場所

佐野市営住宅、佐野市特定公共賃貸住宅、佐野市再開発住宅及び共同施設

(3) 業務内容

- ① 保全巡回（月1回）
- ② 低木については、基本的に入居者管理となるが、必要に応じ入居者等と協議すること
- ③ 中木については、以下の項目について、樹木の剪定整枝を樹種に合わせた時期に1度、なお必要が生じた場合はその都度行う。
 - ・ 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
 - ・ 病害虫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
- ④ 高木については、今後の管理に支障のある樹木の剪定（2年に一度程度）
※ 団地毎の樹種に合わせた時期に剪定計画を作成し行うこと
- ⑤ 空家となっている住宅の除草
- ⑥ 入居者の環境美化活動により落ち葉、枯草等が大量に発生した場合は、収集運搬を行い処理する。

4 害虫等（通常の虫、動物、鳥等の被害予防を含む）の防除

(1) 目的

害虫等による被害を防ぎ駆除を行い、生活環境を整える。

(2) 履行場所

佐野市営住宅、佐野市特定公共賃貸住宅、佐野市再開発住宅

(3) 業務内容

- ①保全巡回（月1回）
- ②害虫の発生している樹木の消毒
- ③蜂の巣の除去
- ④空室となっている住宅や共同部分の鳩や燕、蝙蝠の糞の除去

5 水道施設保守点検

(1) 目的

水道法、水質基準に関する省令、建築物に関する衛生的環境の確保に関する法律に基づき、水道施設を管理し衛生的環境を確保することを目的とする。

(2) 履行場所

別紙のとおり

(3) 業務内容

- ①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。
- ②年1回前期中に浄水にて、水質基準に関する省令の表の上覧に掲げる事項及び、水道法第4条第1項各号に規定する水質検査を、厚生労働大臣の指定を受けた検査機関にて行う。
- ③年1回、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。
- ④点検の結果、必要に応じて調整又は修理を行う。
- ⑤水道施設に事故等が生じた場合は、速やかに必要な処理を行う。
※点検又は修理を行う場合の清掃方法は、清掃作業及び清掃用機械器具の維持管理の方法等に係る基準（平成14年3月26日厚生労働省告示第117号）に基づくこと。

6 消防設備点検

(1) 目的

消防法及び関係法令に基づき、市営住宅等の消防設備等の適正な維持管理のため、消防法第17条の3の3に規定する保守点検を実施する。

(2) 点検対象設備

- ①警報設備（発信器、電鈴、総合盤）
- ②避難設備（避難梯子）
- ③消火設備（消火器）
- ④警報設備操作装置
- ⑤その他（連結送水管（米山住宅））

別紙のとおり

(3) 点検対象団地

団地名、棟名、設備概要は別紙による。

(4) 業務内容

- ①消防設備点検資格者を派遣し、消防法施行規則第31条の6に定める点検を行う。点検は、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ヶ月となるように実施する。
- ②保守点検を行ったときは、速やかに点検表を作成し市に提出すると共に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。
- ③消火器については、5年に1回、消火器の取替えを行う。なお、消火器は、ABC粉末消火器（4型・蓄圧式）とする。（対象住宅は別紙のとおり）

7 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、安全で快適な性能保持を目的とする。

(2) 履行場所

別紙のとおり

(3) 方法

定期的な検査及び計画的な点検、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。）を行う。

(4) 業務内容

- ①定期検査
建築基準法第12条に基づいて定期検査を行う。

②保守点検

- (ア) 毎月1回定期的に、エレベーターを正常且つ良好な運転状態に保つような保守点検作業を行い、市に点検報告書を提出する。
- (イ) 定期点検とは別にエレベーターの故障の場合は、その都度緊急保守点検作業を実施する。
- (ウ) エレベーター内に設置されている防犯カメラシステムについても、同様な保守点検を実施する。

8 市営住宅等の日常点検

(1) 目的

市営住宅敷地内の市営住宅等を定期的に点検し異常箇所等を早期に発見することで、安全で快適な住環境を提供することを目的とする。なお、災害や気象警報があった場合は、その都度点検を行い市に報告する。

(2) 履行場所

全ての佐野市営住宅、佐野市特定公共賃貸住宅、佐野市再開発住宅及び共同施設

(3) 主な点検対象

- ①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
- ②共同施設関係：遊具、駐車場、フェンス、擁壁、住宅内通路、排水施設等
- ③その他：上記以外で住宅の維持保全上必要となるもの

(4) 点検内容

①巡回点検（月1回）

目視やテストハンマー等の軽微な道具により実施する。

②遊具点検（年1回）

「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」に基づき、点検を行う。

9 新規入居者用空き室修繕

(1) 目的

新規入居者への対応として、入居予定の空室内の点検を行い異常箇所等を早期に発見し修繕することにより、安全で快適な住環境を提供することを目的とする。

(2) 履行場所

全ての佐野市営住宅、佐野市特定公共賃貸住宅、佐野市再開発住宅

(3) 主な修繕対象

- ①建物関係：室内のクリーニング、設備の異常箇所の修繕、建具等の不具合調整
- ②建物廻り：草木の選定等（庭付きの市営住宅の場合）

(4) 点検内容

目視やテストハンマー等の軽微な道具により実施する。

別紙

1 駐車場の場所

場 所	駐 車 場 名
佐野市高萩町556番地	高萩市営住宅専用駐車場
佐野市浅沼町374番地	浅沼市営住宅専用駐車場
佐野市堀米町206番地1	堀米市営住宅専用駐車場
佐野市関川町840番地	米山市営住宅専用駐車場
佐野市栃本町2500番地1	下田沼市営住宅専用駐車場
佐野市新吉水町500番地1	吉水市営住宅専用駐車場
佐野市中町1286番地1	西原市営住宅専用駐車場（特定公共賃貸住宅を含む）
佐野市久保町249番地1	再開発住宅専用駐車場

2 浄化槽の設置場所

履行場所	施設名	し尿浄化槽の形式人槽	保守点検回数
佐野市吉水町500番地1	吉水市営住宅	合併浄化槽	維持管理は町会
佐野市富士見町6番地	富士見町市営住宅	バッキ型 5人槽	3ヶ月に1回
佐野市富士見町11番地25	富士見町市営住宅	分接型 16人槽	3ヶ月に1回

	4号棟	24(4)	24	3	24	3	3	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	
浅沼住宅 (21戸)	1号棟	15(3)	—	3	15	3	3	—	10	—	—	—	—	—	—	—	—	
	2号棟	6(3)	—	1	6	1	1	—	4	—	—	—	—	—	—	—	—	
堀米住宅 (48戸)	1号棟	16(4)	16	2	16	2	2	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	
	2号棟	16(4)	16	2	16	2	2	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	
	3号棟	16(4)	16	2	16	2	2	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	
米山住宅 (320戸)	1号棟	80(10)	80	20	68	20	20	40	—	—	12	42	96	—	12	12	—	—
	2号棟	56(7)	56	14	40	14	14	14(16)	—	—	16	6	16	—	16	16	—	—
	3号棟	56(7)	56	14	—	14	14	14(16)	—	1	56	140	56	6	56	56	—	—
	4号棟	56(7)	56	14	—	14	14	14(16)	—	1	56	140	56	6	56	56	—	—
	5号棟	16(4)	16	2	16	2	2	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	6号棟	16(4)	16	2	16	2	2	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	7号棟	16(4)	16	2	16	2	2	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	8号棟	24(4)	24	3	24	3	3	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
石塚住宅 (270戸)	92号棟	30(5)	—	—	30	15	30	—	12	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	93号棟	30(5)	—	—	30	15	30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	94号棟	30(5)	—	—	30	15	30	—	12	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	95号棟	30(5)	—	—	30	15	30	—	8	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	96号棟	30(5)	—	—	30	15	30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	97号棟	30(5)	—	—	30	15	30	—	8	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	98号棟	30(5)	—	—	30	15	30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	99号棟	30(5)	—	—	30	15	30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	100号棟	30(5)	—	—	30	15	30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	奈良瀬住宅 (136戸)	11号棟	32(4)	—	—	32	16	32	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—
12号棟		24(4)	—	—	24	12	24	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
13号棟		24(4)	—	—	24	12	24	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
14号棟		32(4)	—	—	32	16	32	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
15号棟		24(4)	—	—	24	12	24	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
米山南住宅 (32戸)	1号棟	16(4)	—	—	16	8	16	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2号棟	16(4)	—	—	16	8	16	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
下田沼住宅 (52戸)	1号棟A	16(4)	16	4	16	4	4	—	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1号棟B	16(4)	16	4	16	4	4	—	6	—	—	—	—	—	—	—	4	4
	2号棟A	16(4)	16	4	16	4	4	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2号棟B	20(4)	20	4	20	4	4	—	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	3号棟	8(2)	8	2	8	2	2	—	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—
再開発住宅	—	30(5)	30	—	30	6	—	—	8	—	—	—	—	—	—	—	—	
合計		1,013(177)	554	109	873	334	547	82(48)	202	2	140	328	224	12	140	140	4	4

5 消火器

年度	住 宅 名	本数
令和 9	米山住宅2・6号棟(72) + 再開発住宅(30)	102
令和10	米山住宅3・7号棟(72) + 米山南住宅1~2号棟(32)	104

令和11	奈良渚住宅11号棟(32) + 下田沼住宅1~3号棟(76)	108
令和12	浅沼住宅1~2号棟(21) + 奈良渚住宅12~14号棟(80)	101
令和13	石塚住宅92~94号棟(90)	90

※指定管理期間5年間で505本 年平均101本

6 消火活動上必要な施設

米山市営住宅1~4号棟の連結送水管については、消防法第17条の3の3に定める耐圧性能点検を3年毎に行う。(1・2号棟は令和7年度に実施、3・4号棟は令和9年度に実施予定)

7 エレベーター

	品名形式	台数
対象エレベーター ロープ式 (機械室有り) 米山住宅No.1~5 号機 下田沼住宅No.1号機	R-6-2S60 10stops 米山住宅No.1号機	6台
	R-9-2S60 10stops 米山住宅No.2号機	
	R-6-2S60 7stops 米山住宅No.3号機	
	R95-6-2S60 7stops 米山住宅No.4号機	
	R-6-2S60 7stops 米山住宅No.5号機	
	地震時管制運転装置(1号機~5号機)	
	停電時自動着床装置・ICオートアナウンス(4号機)	
	視覚障がい者仕様・車椅子仕様(4号機)	
	R-9-2S45 4stops 下田沼住宅(No.1号機)	
	地震時管制運転装置・停電時自動着床装置 ICオートアナウンス	
対象エレベーター ロープ式 (機械室なし) 下田沼住宅No.2号機	UAR-9-2S45・4stops 下田沼住宅	1台
	(No.2号機)	
	地震時管制運転装置・停電時自動着床装置	
	ICオートアナウンス	