

平成 30 年 度

定額  
請負

市営堂ヶ芝住宅(11号館)防災センター警備業務委託

仕 様 書

委 託 期 限

平成 31 年 3 月 31 日

大 阪 市 住 宅 供 給 公 社

(担当 住宅管理部住宅整備課設備担当)

# 委託概要

委託名称

市営堂ヶ芝住宅(11号館)防災センター警備業務委託

委託概要

別紙 仕様書による。

## 市営堂ヶ芝住宅（11号館）防災センター警備業務委託 仕様書

### 1. 基本方針

- 1) 堂ヶ芝住宅11号館の防災センターで、常駐勤務員を24時間365日1名勤務させ警備・監視業務を行う。
- 2) 上記業務の完全な遂行を確保するため、受注者の監視場所（以下「監視センター」という。）で24時間365日電話回線による遠隔監視を行う。
- 3) 大阪市住宅供給公社（以下「公社」という。）の勤務時間外に、入居者からの緊急補修工事依頼の受付及び緊急補修業者への連絡を監視センターで行う。
- 4) 万一の事故発生に際しては迅速かつ適切な処置をとり、被害を最小限に抑えることに努め、防災センター警備業務の円滑な運営に寄与するものとする。

### 2. 業務委託場所

大阪市堂ヶ芝住宅 11号館 防災センター

大阪市天王寺区堂ヶ芝2丁目12番

24階建 地下1階（駐車場） 135戸

敷地面積 3,233.54㎡

延床面積 15,524.45㎡

### 3. 業務委託期間

平成30年4月1日~平成31年3月31日

### 4. 業務体制

- |           |           |                         |
|-----------|-----------|-------------------------|
| 1) 防災センター | 24時間 365日 | 現地常駐勤務員1名               |
| 2) 監視センター | 24時間 365日 | 電話回線による警報監視             |
|           | 公社の勤務時間外  | 緊急補修工事依頼の受付及び緊急補修業者への連絡 |

監視センターは大阪市内に所在し、25分以内に防災センターに到着できる場所であること。ただし、時間内に到着できない場合は、時間内に到着できる出動拠点を設けること。

### 5. 防災センター常駐勤務員の選定

業務を実施する勤務員は、下記要件すべてに該当する者を常時配置すること。

- 1) 自衛消防業務講習を修了した者。
- 2) 施設警備業務2級以上の資格を有する者又は施設警備業務について、作業の内

容判断ができる技術力及び必要な技能を有し、実務経験3年以上の者。

## 6. 防災センター日常監視業務

当業務は下記の設備を監視し、異常信号を受信した時は直ちに現場を確認し、必要に応じて応急処置を行った後、阿倍野住宅管理センター及び警察署・消防署等の関係機関へ緊急通報すること。(資料-1 市営堂ヶ芝住宅(11号館)「防災センター警備監視システム」による処理フロー(平日昼間)及び(休日・夜間)参照)

### 1) 設備監視項目

- ① 電気設備関係
- ② 給排水設備関係
- ③ 消防用設備関係
- ④ 防災システム関係(受信機・非常電話・非常放送等)
- ⑤ I T V設備関係
- ⑥ エレベーター設備関係
- ⑦ ロータリードラム関係
- ⑧ 地下駐車場関係
- ⑨ その他設備(航空障害灯・緊急救助用スペース照明・電気錠等)

### 2) 日常監視業務の内容

- ① 電気設備関係
  - a 警報監視
    - 「高圧地絡」、「過電流」
    - 「発電機運転」、「発電機重故障」、「発電機軽故障」
    - 「電気室給気ファン運転」、「電気室給気ファン故障」
    - 「電気室排気ファン運転」、「電気室排気ファン故障」
  - b 遠隔操作(二酸化炭素を放出した場合の事後措置)
    - 「電気室給排気ファンの起動」、「電気室給排気ファンの停止」
- ② 給排水設備関係
  - a 警報監視
    - 「受水槽減水」、「受水槽満水」
    - 「高架水槽(低層用)減水」、「高架水槽(低層用)満水」
    - 「高架水槽(高層用)減水」、「高架水槽(高層用)満水」

「低層用揚水ポンプNo. 1 故障」、「低層用揚水ポンプNo. 2 故障」  
「高層用揚水ポンプNo. 1 故障」、「高層用揚水ポンプNo. 2 故障」  
「加圧給水ポンプユニット故障」  
「雨水槽満水」、「湧水槽満水」  
「雨水排水ポンプNo. 1 故障」、「雨水排水ポンプNo. 2 故障」  
「湧水排水ポンプNo. 1 故障」、「湧水排水ポンプNo. 2 故障」  
「受水槽室給気ファン故障」

b 状態監視

「低層用揚水ポンプNo. 1 運転」、「低層用揚水ポンプNo. 2 運転」  
「高層用揚水ポンプNo. 1 運転」、「高層用揚水ポンプNo. 2 運転」  
「雨水排水ポンプNo. 1 運転」、「雨水排水ポンプNo. 2 運転」  
「湧水排水ポンプNo. 1 運転」、「湧水排水ポンプNo. 2 運転」  
「受水槽室給気ファン運転」

③ 消防用設備関係

a 警報監視

「充水タンク減水」  
「1 7 F 消火水槽減水」、「1 7 F 消火水槽満水」  
「B 1 F 消火水槽減水」、「B 1 F 消火水槽満水」  
「連結送水ブースターポンプ起動」、「連結送水ブースターポンプ故障」  
「消火ブースターポンプ起動」、「消火ブースターポンプ故障」  
「消火ブースターポンプ背圧弁」  
「地階屋内消火ポンプ起動」、「地階屋内消火ポンプ故障」  
「地階屋内消火ポンプ呼水槽減水」  
「地階屋内消火ポンプ背圧弁」  
「泡消火ポンプ起動」、「泡消火ポンプ故障」  
「泡消火ポンプ呼水槽減水」、「泡放水表示」  
「CO<sub>2</sub> 火災」、「CO<sub>2</sub> 起動」、「CO<sub>2</sub> 放出」、「CO<sub>2</sub> 自動」  
「CO<sub>2</sub> 異常」、「CO<sub>2</sub> 点検」  
「CO<sub>2</sub> ボンベ室給気ファン故障」「消火ポンプ室給気ファン故障」

b 状態監視

「CO<sub>2</sub> 手動」  
「CO<sub>2</sub> ボンベ室給気ファン運転」「消火ポンプ室給気ファン運転」

c 遠隔操作

「連結送水ブースターポンプ起動」

- ④ 防災システム関係（受信機・非常電話・非常放送等）
  - a 火災監視
    - 各種スイッチ類の位置確認（連動・制御等）
  - b I T V 関係
    - エレベーター 1, エレベーター 2 のかご内モニター監視
    - 1 F（4 箇所）、B 1 F 各部（8 箇所）のモニター監視
    - 録画設定
- ⑤ エレベーター設備関係
  - 運行状態の監視
  - インターホンによる呼出待機
- ⑥ ロータリードラムの警報監視
  - 「ダストドラムの異常」
  - 「ダストドラムの満量」
- ⑦ 駐車場関係
  - a 警報監視
    - 「駐車場デリバントファンNo. 1 故障」
    - 「駐車場デリバントファンNo. 2 故障」
  - b 状態監視
    - 「駐車場デリバントファンNo. 1 運転」
    - 「駐車場デリバントファンNo. 2 運転」
- ⑧ その他設備
  - a 遠隔操作
    - 航空障害灯の O N / O F F
    - 電気錠の施錠 / 解錠
    - 緊急救助用スペース照明の O N / O F F（屋上避難・屋上点検等の場合）
  - b 各盤のランプチェック

## 7. 防災センター常駐勤務員による巡回点検確認業務

巡回は、6 時 0 0 分、1 4 時 0 0 分、2 2 時 0 0 分の 3 回の全館巡回点検、1 0 時 0 0 分、1 8 時 0 0 分の 2 回の低層階（5 階以下）巡回点検及び深夜時間帯に 1 回の 1 階、外周、駐車場の巡回点検を 365 日実施すること。巡回中の発報は、監視センターが常駐勤務員へ連絡する等バックアップすること。巡回中は常に携帯電話を携帯し、迅速に対応できるようにすること。電話番号については、事前に阿倍野住宅管理セン

ターに届け出ること。また、状況により臨時巡回を公社監督職員と打合せをし、実施することがある。

#### 1) 巡回点検内容

- ① 消防設備等の管理、保全状況の目視点検
- ② 各防火戸、防火シャッターの閉鎖障害の有無及び閉鎖状況
- ③ 避難施設（非常口、通路、廊下、階段等）における避難障害の有無
- ④ 消火栓、消火器、避難器具、誘導灯等の損傷又は使用障害の有無
- ⑤ 自動火災報知設備の変形、損傷の有無
- ⑥ 建物、施設等の破損又は危険箇所の有無
- ⑦ 吸殻処理状況の確認
- ⑧ その他防火上、管理上必要な事項

#### 2) 巡回点検確認経路

巡回点検確認経路は概ね次のとおりとする。実施方法については公社監督職員と打合せを行うこと。

##### ① 全館巡回点検

- a 屋上巡回
- b 階段巡回
- c 各階巡回
- d 外周巡回
- e 駐車場巡回

##### ② 低層階巡回点検

- a 階段巡回（5階以下）
- b 各階巡回（5階以下）
- c 外周巡回
- d 駐車場巡回

### 8. 緊急事態（火災、地震等）発生時の処理

#### 1) 火災報知器発報時の対応

- ① 発報時には、受信盤の点灯表示箇所を正しく確認し、現場に急行すること。
- ② 消火器・懐中電灯・携帯電話・マスターキー等を持参すること。

#### 2) 火災の場合

- ① 消防計画に基づく初動措置（火災通報、初期消火、避難誘導等）
- ② 司令本部機能業務

情報提供のための情報収集及び把握

消防活動に必要な関係図面等資料の提供

固定消火設備の起動操作及び作動状況の確認

非常エレベーターの避難階への呼び戻し及び操作キーの準備

3) 地震発生時（概ね震度5弱以上）

- ① 館内放送等で火気使用禁止、身体安全確保等の初期措置の呼びかけ
- ② 人的、物的被害状況調査の実施
- ③ 避難必要時の避難誘導の実施

4) エレベーター故障時の対応

故障エレベーター内の人の有無を至急確認し、閉じ込め被害者がいる場合、速やかにエレベーター保守業者の手配を実施すること。かご外から声かけをし、不安を取り除くための措置を行うとともに、部屋番号、名前、人数、閉じ込め発生時の状況、身体の状態などの情報収集を行うこと。状況により消防署等への連絡を行うこと。

9. 監視センターの業務

- 1) 監視センターは、防災センター内の遠隔監視用送信機より電話回線で24時間365日、消防・ポンプ・電気室・発電機・ロータリードラム・エレベーター（閉じ込め時の直接通話含む。）等の異常信号の監視を行うこと。
- 2) 監視センターには警備業務の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有し、実務経歴3年以上の者を常時配置できること。
- 3) 監視センターは異常信号を受信した場合、状況確認の連絡を常駐勤務員に行い、状況を把握し、「資料-1 市営堂ヶ芝住宅（11号館）「防災センター警備監視システム」による処理フロー（平日昼間）及び（休日・夜間）参照」により処置を行うこと。
- 4) 入居者等から火災等の重大事故の電話連絡を受けた場合は3)の処理を行うこと。
- 5) 監視センターは常駐勤務員と連絡が取れない場合、監視センター又は出動拠点から他の警備員を現地へ派遣させ、上記3)と同様の処置を行う。また、大規模な災害が起きた時等、必要に応じて他の警備員に対して応援を求め、警備員を派遣すること。なお、この正当な理由に基づく現地派遣に係る費用については公社が定める金額とし、別途契約を行う。
- 6) 遠隔監視用送信機の仕様は下記による。

防災センター内の既設送信機を機器調整及び設定のうえ、使用し、受注者が設置した監視センター内の受信機で受信できるようにする。現地の送信機の仕様を変更してはならない。また、送信機より1日1回監視センターに信号を送り、適正に接続されて監視が行えることを確認すること。

送信機メーカー サクサ(株)製 E L - T A L K II  
監視点数 6 点 消防・ポンプ・電気室・発電機・ロータリードラム・エレベーター（閉じ込め時の直接通話 2 台分含む。）

#### 1 0 . 公社勤務時間外電話受付処理業務

監視センターで、公社の勤務時間外に入居者からの緊急性のある補修及び災害・警報等の受付並びに業者手配等を行うこと。(資料-1 市営堂ヶ芝住宅(11号館)「防災センター警備監視システム」による処理フロー(休日・夜間)と「電話受付処理業務」フロー参照)

公社の勤務時間外

月～金曜日 17時30分～9時00分

土・日曜日・祝日・年末年始の24時間

祝日とは国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に定める休日、年末・年始とは12月28日17時30分～1月4日9時00分の期間である。

- 1) 安定した電話受付要員を確保すること。
- 2) 入居者からの電話受付対応は、緊急連絡センター名で行い、自社名を使用しないこと。
- 3) 入居者から緊急補修を受付た場合は、内容と緊急度を正確に聴取し、緊急な処理を必要とする補修かどうか冷静に判断し、緊急補修業者に修理の手配等を行うこと。
- 4) 緊急補修業者の業務内容「資料-2 緊急補修業者の業務内容」及び「資料-3 市営堂ヶ芝住宅(11号館)緊急補修業者体制」から適切な緊急補修業者を選択し補修を依頼すること。
- 5) 入居者から緊急補修を受付た場合は、「資料-4 入居者が負担する補修項目」により判断し、補修内容が個人負担の場合は、個人負担である旨の理解を得て、確実に断ること。

#### 1 1 . 共用部の鍵の管理について

常駐勤務員は、共用部の鍵の管理を行い、補修及び点検等で必要な場合は台帳に記入し、貸出する。

#### 1 2 . 業務の報告

防災センター業務及び監視センター業務について下記の項目の報告を実施すること。

- 1) 業務実施者名簿
- 2) 業務報告書

3) 巡視点検結果表（監視センターは出動点検結果表とする。）

4) 緊急補修工事の受付及び緊急補修業者連絡の報告書

5) 事故報告書

報告は、1) は月初、2) 3) 及び4) は毎朝、5) は発生都度、防災センターから、阿倍野住宅管理センターへ、9時00分までにFAXにて行う。また、月初めに、前月分の1)～5)の原本をまとめて阿倍野住宅管理センターへ提出すること。

### 1.3. 提出書類について

提出書類については、「業務委託契約等に関する提出書類（平成29年5月）大阪市住宅供給公社住宅管理部」に基づき、阿倍野住宅管理センターへ提出する。

また、常駐勤務員の資格及び経歴を明らかにした書類並びに緊急連絡体制表を提出すること。また、変更がある場合は速やかに届けること。

### 1.4. 業務開始について

防災センターでの常駐警備業務及び監視センター業務は、平成30年4月1日から行う。

### 1.5. 経費の負担について

防災センターの警備業務の費用区分は「資料-5 市営堂ヶ芝住宅（11号館）防災センター警備業務委託 費用区分」による。

### 1.6. 支払方法

本業務の履行確認後、検査に合格した場合は、出来高部分に相応する業務委託料相当額について、部分払を請求することができる。ただし、この請求は3か月に1回を超えることはできない。

### 1.7. その他

1) 受注者は、業務実施に先駆け公社監督職員と業務体制について十分協議を行うこと。

2) 委託期間の終了間際には、次の受注者と十分かつ誠実に打合せ及び現地立会（3日程度）を行い、引き継ぐこと。

3) 本仕様書に明記されていない事項についても、業務遂行上必要と思われることは誠実に対応すること。

4) 受注者は、業務範囲の内外を問わず常駐勤務員に対して、常に適切な指導、教育、監督を行い、随時業務を査察すること。また、風紀、衛生の管理、火災、盗難その

他の事故防止に十分注意し、人命、財産等に危害が及ばないようにすること。

- 5) 常に環境に対する配慮を心がけ、省エネルギー、省資源、リサイクルの促進、適切な廃棄物処理等、環境への負荷の低減に努めること。
- 6) 当市営住宅で重大事故が発生した場合は「資料－6 緊急連絡体制表」により緊急連絡を実施すること。
- 7) 業務の実施に伴い発生した事故については、受注者がその処置及び補償の一切を行う。
- 8) 常駐勤務員は勤務中、常に一定の制服等、受注社名を明記した腕章及び名札等を着用し、服装及び態度の厳正を保持するとともに、業務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。また、職を退いた以後においても同様とする。
- 9) 受注者は、従事者がさまざまな人権問題について正しい認識を持って業務の遂行をするよう、適切な研修を実施すること。
- 10) 業務実施住宅は、既に居住している場所なので入居者への対応には細心の注意を払うこと。
- 11) 公社へ届け出た常駐勤務員であっても、その後公社が不適格と判断した時は速やかに他の者と交替させなければならない。

## 添付資料一覧

資料-1	市営堂ヶ芝住宅(11号館)「防災センター警備監視システム」による処理フロー
資料-2	緊急補修業者の業務内容(代表例の一部)
資料-3	市営堂ヶ芝住宅(11号館)緊急補修業者 体制
資料-4	入居者が負担する補修項目
資料-5	市営堂ヶ芝住宅(11号館)防災センター警備業務委託 費用区分
資料-6	緊急連絡体制表

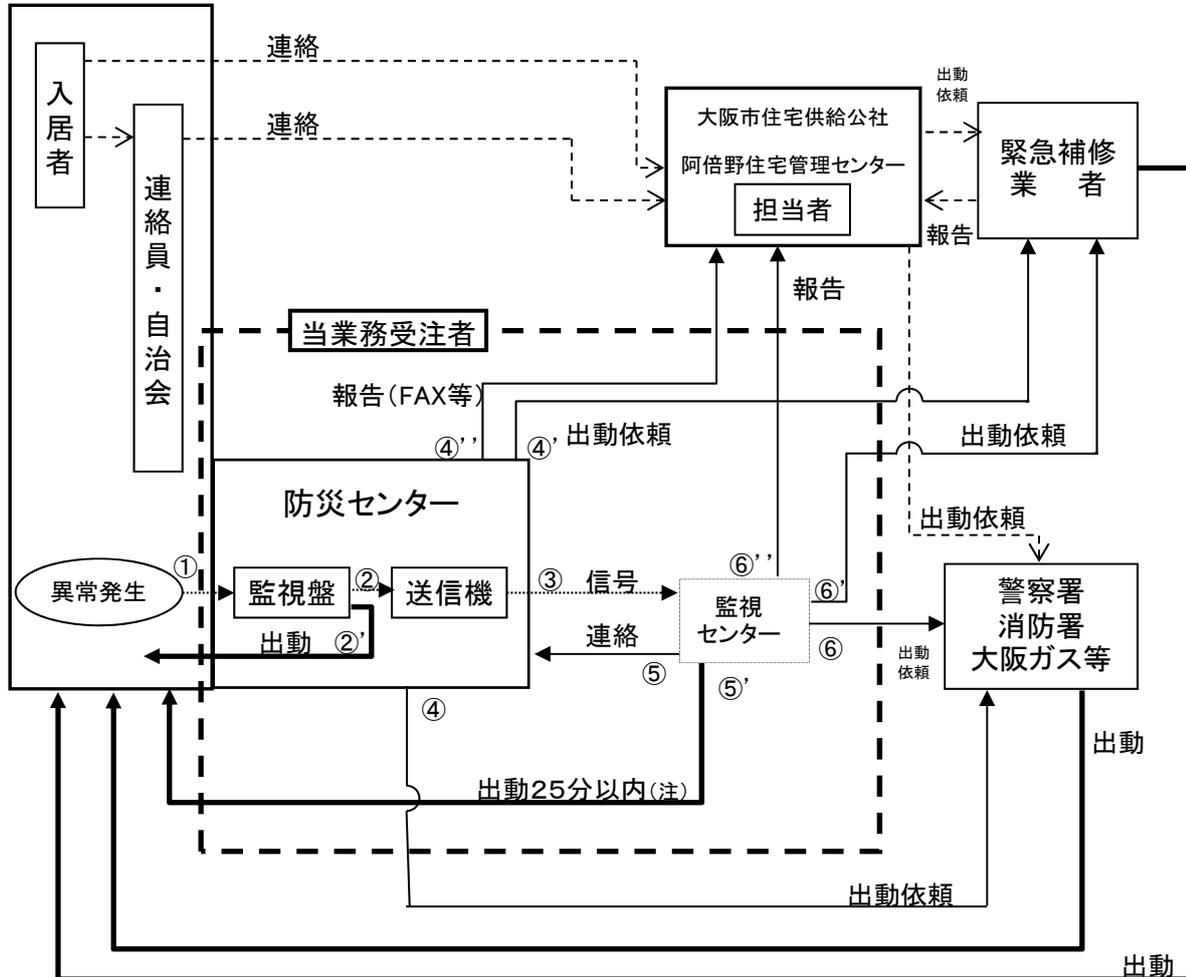
市営堂ヶ芝住宅11号館「防災センター警備監視システム」による処理フロー

(平日昼間)

凡例

- : 電話・FAX連絡
- - - -> : 委託業務外連絡
- ⋯⋯→ : 機械警備信号
- : 人的出動

堂ヶ芝住宅11号館



④・④'・④' 及び⑥・⑥'・⑥' については、発生した事項の緊急性並びに重要性から、連絡順を判断すること。

防災センター：堂ヶ芝住宅11号館で24時間365日1名常駐勤務させ、警報監視を行う。

監視センター：電話回線により24時間365日警報監視を行い、防災センターをバックアップすると共に、会社の勤務時間外に入居者からの緊急補修依頼の受付及び緊急補修業者への連絡を行う。

(注)監視センターから防災センターまで、25分以内に到着できない場合は、別途出動拠点を設けること。

<監視業務の主な項目>

火災関係	火災、防火戸等
エレベーター関係	エレベーターの呼び出し
設備異常	ポンプ故障、受水槽満減水、ローターリードラム異常

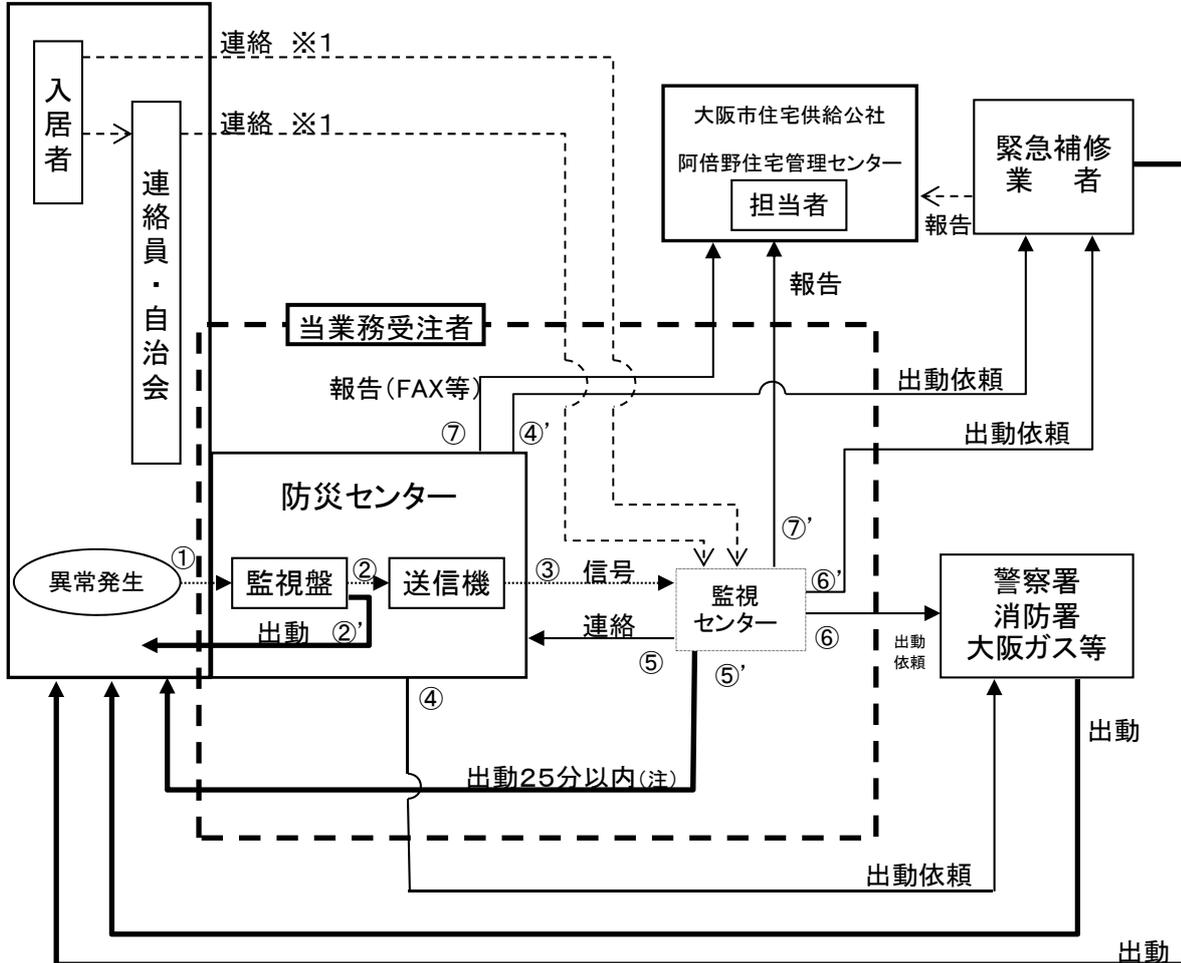
市営堂ヶ芝住宅11号館「防災センター警備監視システム」による処理フロー

(休日・夜間)

凡例

- : 電話・FAX連絡
- - -> : 委託業務外連絡
- ⋯→ : 機械警備信号
- : 人的出動

堂ヶ芝住宅11号館



④・④'及び⑥・⑥'については、発生した事項の緊急性及び重要性から、連絡順を判断すること。

防災センター：堂ヶ芝住宅11号館で24時間365日1名常駐勤務させ、警報監視を行う。

監視センター：電話回線により24時間365日警報監視を行い、防災センターをバックアップすると共に、会社の勤務時間外に入居者からの緊急補修依頼の受付及び緊急補修業者への連絡を行う。

(注)監視センターから防災センターまで、25分以内に到着できない場合は、別途出動拠点を設けること。

<監視業務の主な項目>

火災関係	火災、防火戸等
エレベーター関係	エレベーターの呼び出し
設備異常	ポンプ故障、受水槽満減水、ローターリードラム異常

※1: 緊急通報装置の故障等により、警報信号が発報又は発信されない場合において、入居者及び自治会役員等から監視センターに連絡があったときは、必要な措置を行ったうえで、防災センターに連絡・確認すること。

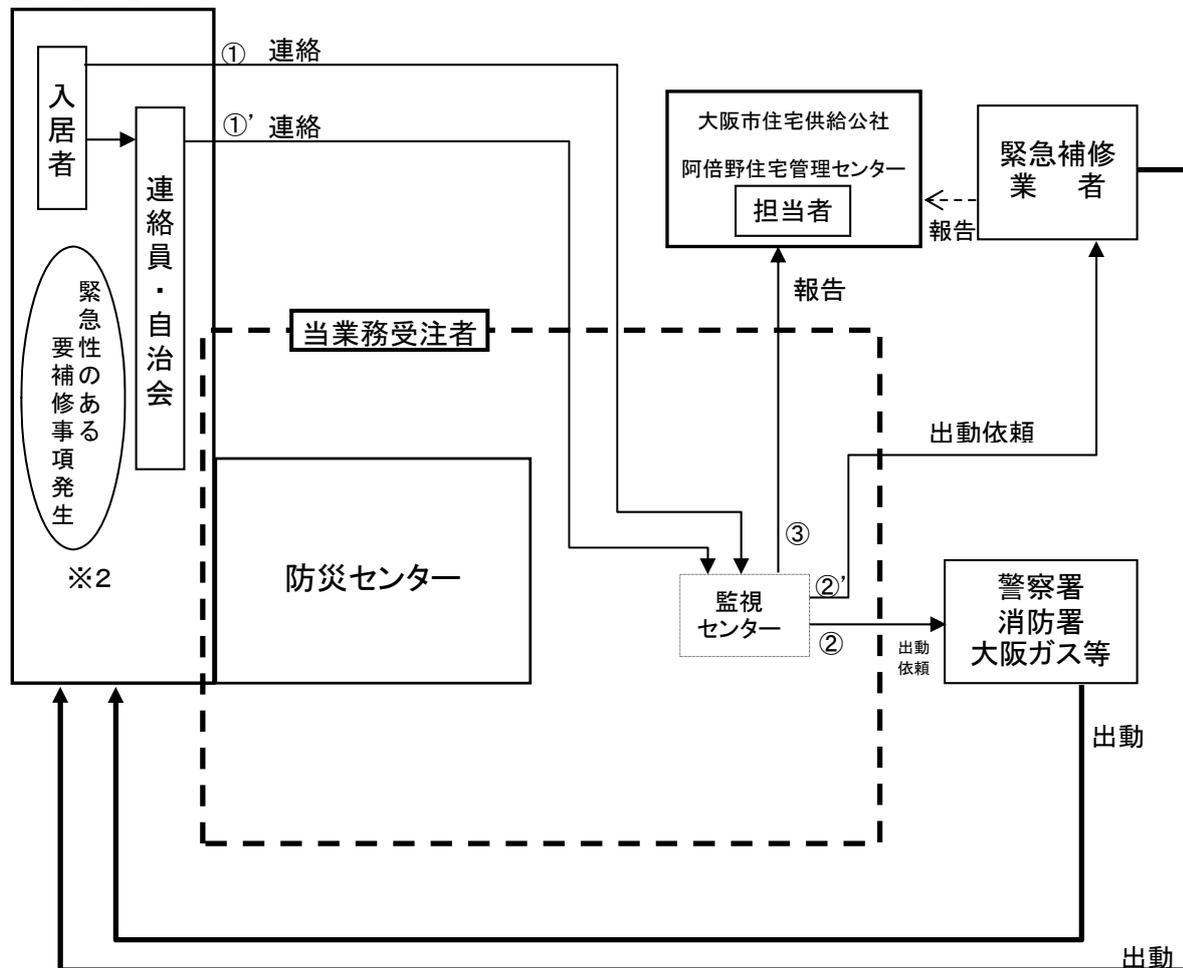
市営堂ヶ芝住宅11号館「電話受付処理業務」フロー

(平日昼間)

凡例

- : 電話・FAX連絡
- > : 委託業務外連絡
- : 人的出勤

堂ヶ芝住宅11号館



②・②'については、発生した事項の緊急性及び重要性から、連絡順を判断すること。

防災センター：堂ヶ芝住宅11号館で24時間365日1名常駐勤務させ、警報監視を行う。

監視センター：電話回線により24時間365日警報監視を行い、防災センターをバックアップすると共に、公社の勤務時間外に入居者からの緊急補修依頼の受付及び緊急補修業者への連絡を行う。

(注)監視センターから防災センターまで、25分以内に到着できない場合は、別途出動拠点を設けること。

<監視業務の主な項目>

火災関係	火災、防火戸等
エレベーター関係	エレベーターの呼び出し
設備異常	ポンプ故障、受水槽満減水、ローターリードラム異常

※2：緊急性のある要補修事項とは、断水、漏水、漏電、外壁等の脱落等、入居者の生命・財産に損害を及ぼす可能性がある事項を指す。

## 緊急補修業者の業務内容(代表例の一部)

## ●建築

- ・ 小規模空家補修工事(新規入居者の生活に支障のない状態にする補修工事)
- ・ 空家ベランダ、住棟屋上、電気室・ポンプ室等の付属棟屋上の清掃
- ・ 鳩除けネット設置工事
- ・ 住戸内、共用部床、壁及び天井の補修、塗装及び貼替工事
- ・ 木製建具(襖を除く。)補修工事
- ・ 流し台、ガス台及び吊戸棚補修工事
- ・ 階段手摺及びノンスリップタイル補修工事
- ・ 外壁脱落部補修工事
- ・ 雨水排水管(樋)補修工事
- ・ 屋外埋設雑排水管(会所及び会所蓋とも)補修工事
- ・ 屋外通路(アスファルト部を除く。)陥没、破損等補修工事
- ・ 屋外フェンス、擁壁及びコンクリートブロック塀の補修工事
- ・ 小規模空家補修工事中の鍵管理及び完了時の住戸内養生
- ・ 災害時の緊急対応及び応急復旧工事
- ・ 公園遊具の劣化、破損及び腐蝕等の補修工事、撤去及び取替え
- ・ 異臭、汚損発生時の消臭及び消毒
- ・ 室内での害虫発生時の駆除及び予防

## ●畳

- ・ 小規模空家補修工事における畳の取替え及び表替え
- ・ 漏水による汚損等に伴う緊急的な畳の取替え

## ●襖

- ・ 小規模空家補修工事における襖の取替え及び貼替え
- ・ 襖の原因による開閉不良補修及び建付調整
- ・ 漏水による汚損等に伴う緊急的な襖の取替え及び貼替え

## ●金属建具

- ・ 小規模空家補修工事における金属製建具の取替え及び開閉調整
- ・ 玄関等住戸内の金属製建具の建付調整及び補修
- ・ 住戸内金属製建具付属のクレセントキーの補修及び取替え
- ・ 防火扉等共用部の金属製建具の建付調整及び補修
- ・ 共用部金属製設備ボックス類及び盤類扉の補修
- ・ 住戸内カーテンレールの補修及び取替え
- ・ 金属製集合郵便箱の補修及び取替え

## ●鍵

- ・ 玄関シリンダー錠の補修及び取替え
- ・ 共用部扉シリンダー錠の補修及び取替え
- ・ 鍵無し錠の開錠

## ●防水

- ・ 屋上防水不良による雨漏りの調査及び補修
- ・ 外壁からの雨漏りによる調査及び補修
- ・ 共用部防水(庇類、集会所・ポンプ室・塵芥置場等)の不良による雨漏りの調査及び補修
- ・ コンクリート製水槽類の防水不良による調査及び補修
- ・ ベランダ防水不良による階下漏水の調査及び補修

- ・ 浴室防水不良による階下漏水の調査及び補修(浴室周りのベランダを含む。)
- ・ 災害時の緊急対応及び応急復旧工事

#### ●アスファルト舗装

- ・ 住宅内通路(アスファルト部分)の陥没・破損・劣化等の調査及び補修
- ・ 住宅内通路(アスファルト部分)の埋設配管等の補修による掘削跡の復旧

#### ●造園

- ・ 住宅敷地内高木剪定作業
- ・ 植栽における害虫発生時の駆除作業
- ・ 近隣苦情発生時の緊急的な剪定作業
- ・ 他業種屋外工事に伴う植栽の伐採、移植及び補植
- ・ 樹木剪定によって発生した切枝処分
- ・ 蜂の巣等の除去作業
- ・ 災害時の緊急対応及び応急復旧工事

#### ●清掃残材処分

- ・ 空家内の残材撤去処分

#### ●給排水衛生設備

- ・ 小規模空家補修工事(新規入居者の生活に支障のない状態にする補修工事)
- ・ 住戸内及び共用部(屋外を含む。)における給排水配管(雨水排水管・受水槽・高置水槽・給排水ポンプ・ポンプ室内配管を除く。)の漏水調査並びに漏水、破損及び不良等補修工事
- ・ 上記配管のバルブ及び止水栓等付属設備補修工事
- ・ 衛生陶器類の据付直し工事
- ・ 便所出流れ及び各給水設備出水不良補修工事
- ・ 洗面器、流し台等のトラップ及び付属部品補修工事
- ・ パイプファン・換気扇・天井換気扇・レンジフードファン・空調換気扇等の換気設備及び換気ダクト補修工事
- ・ 各給水栓不良の補修工事
- ・ 住戸内漏水(階下漏水を含む。)被害部分(天井、床及び壁等)の仮復旧及び養生工事
- ・ 連結送水管設備の補修工事
- ・ 災害時の緊急対応及び応急復旧工事

#### ●給排水共用施設

- ・ 受水槽及び高置水槽並びに接続配管の漏水補修工事
- ・ 給排水ポンプ及び接続配管の漏水及び動作不良の補修並びにポンプ類のオーバーホール
- ・ 受水槽及び高置水槽並びに給排水ポンプ周りのバルブ類、逆止弁、電磁弁、定水位調整弁、ボールタップ、電極、各計器類、フレキシブル継手及び防振継手等付属設備の補修工事
- ・ 圧力タンク設備及び接続配管並びにバルブ類等の付属設備の漏水及び作動不良補修工事
- ・ 赤水発生時の原因調査及び対策工事
- ・ 断水及び溢水等の調査並びに補修工事
- ・ 水道局本管断水、にぎり水発生時の対応及び給水バルブ開閉作業
- ・ 受水槽及び高置水槽の水位調整
- ・ 給排水ポンプ故障時の緊急的なポンプ取替工事
- ・ 災害時の緊急対応及び応急復旧工事

#### ●排水管清掃等

- ・ 住棟内専用部(衛生器具及び器具接続管を含む。)及び共用部並びに屋外の排水管(雑排水管、汚水管及び樋)詰まり原因調査及び通管清掃
- ・ 屋外会所の清掃

●電気設備

- ・ 小規模空家補修工事(新規入居者の生活に支障のない状態にする補修工事)
- ・ 住戸内及び共用部(屋外を含む。)における電気設備の器具不良、漏電、破損及び取付不良の調査並びに補修工事
- ・ 給排水ポンプ制御盤等リレー関係の補修工事
- ・ 非常照明設備補修工事
- ・ 自動点滅器補修工事
- ・ 自動火災報知設備補修工事
- ・ 避雷設備補修工事
- ・ インターホン設備補修工事
- ・ 引込開閉器盤及び住戸分電盤補修工事
- ・ 住戸内漏水による絶縁不良調査及び補修工事
- ・ 災害時の緊急対応及び応急復旧工事
- ・ 高圧受電設備の調査及び補修工事

●テレビ共同視聴設備

- ・ テレビ画像不良の原因調査及び補修工事
- ・ 電波障害対策施設の補修工事
- ・ アンテナ及び配線並びに増幅器及び分配器等付属設備の補修工事

●昇降機設備

- ・ 昇降機の閉じ込め時の救出、原因調査及び不良箇所修理
- ・ 昇降機の故障修理

●塵芥貯留排出装置

- ・ 塵芥貯留排出装置の故障修理

●ロボットゲート

- ・ ロボットゲートの故障修理

●機械式駐車設備

- ・ 機械式駐車場の故障修理

●ガス設備

- ・ ガス管の故障修理
- ・ ガス機器の故障修理

●量水器設備

- ・ 量水器の故障修理

●緊急通報設備

- ・ 緊急通報設備の故障修理

●発電機設備

- ・ 発電機設備の故障修理

●空気輸送

- ・ 塵空気輸送機の故障修理

市営堂ヶ芝住宅(11号館)  
緊急補修業者 体制

業種名	緊急補修業者名	工事責任者	電話	FAX
建築				
畳				
襖				
金属建具				
鍵				
防水				
アスファルト塗装				
造園				
清掃残材				
給排水衛生				
給排水共用				
排水管清掃				
電気設備				
テレビ共同視聴設備				
ガス設備 (ガス機器)				
ガス設備 (ガス管)				
エレベータ設備				
発電機設備				
機械式駐車場設備				
ロータリードラム設備				

## 入居者が負担する補修項目

市営住宅の修繕は、修繕する箇所により、入居者のみなさんの負担でしていただくものと、市の負担とするものに分かれています。

市の負担区分であっても、入居者の故意または過失が原因で、住宅や共同施設に修繕の必要が生じた場合は、入居者の負担となります。

### 1.建物専用部分

修 繕 項 目		内 容	備 考	
壁 天井	1 仕上材等	ペンキ塗装、左官仕上、クロス、化粧ボード、化粧合板等の修繕又は貼替		
	1 畳	修繕又は取替		
床	2 フローリング・塩ビシート・Pタイル等	修繕又は貼替	腐食、躯体及び下地軸組の影響によるものは除く	
	建 外 廻 り 建 具	1 (1)木製	修繕又は取替	バルコニー物入扉を除く
(2)鋼製		附属金属(錠・ドアクローサー等)、パテ、シールその他の付属品の修繕又は取替	丁番並びに電気錠の配線及びモーター部分を除く	
(3)アルミ製		附属金属(錠・ドアクローサー等)、パテ、シールその他の付属品の修繕又は取替	レール及び戸車を除く	
(4)網戸		修繕又は取替		
具	2 浴室扉	修繕又は取替	レール及び戸車を除く	
	3 ふすま、戸ぶすま、障子	修繕又は取替		
	5 ガラス類	取替		
	6 その他建具	修繕又は取替		
給 排 水 衛 生 設 備	洗 1 洗 面 化 粧 器 台	(1)陶器	付属品(ゴム栓、鎖等)の修繕又は取替	
		(2)上、下部戸棚	修繕又は取替	
	2 手洗器	付属品(ゴム栓、鎖等)の修繕又は取替		
	3 便 器 等	(1)便器	化粧キャップ、便座、取付金具の修繕又は取替	
		(2)ロータンク及びハイタンク	フロート弁(鎖とも)の修繕及び取替	
	4 污水管及び排水管	つまりの清掃		
	5 給水栓及び給湯栓	本体及び部品の修繕又は取替	シャワーヘッドを含む	
	6 露出配管	塗装又は保温材等の修繕		

修繕項目		内容	備考	
電気設備	1	照明器具(コードペンダント及び引掛シーリングを含む)	修繕又は取替(ランプ替えを含む)	
	2	スイッチ、コンセント、プレート	修繕又は取替	
	3	インターホン、ブザー、押ボタン、チャイム	修繕又は取替	自動火災報知設備(消防法施行令第21条に規定する設備)は除く
	4	住宅用火災警報器(消防法第9条の2に規定する機器)	電池交換、修繕又は取替	自動火災報知設備(消防法施行令第21条に規定する設備)は除く
	5	換気扇及びレンジフードファン	本体及び付属品の修繕又は取替、換気ダクトの清掃	防火ダンパーは除く
	6	テレビ用室内端子、アース端子、フィーダー線	本体及び付属品の修繕又は取替	
	7	電気配線管及び配線カバー	塗装又は修繕	
ガス設備	1	ガスコック及び埋込みボックスコック	修繕又は取替	グリスアップ含む
備品のその他	浴室関係	1	(1)浴槽等	ふた、排水栓(鎖を含む)、保温材、すのこ及びパッキン類の修繕又は取替
		(2)風呂釜	切替スイッチ、シャワー、ガスゴム管等の部品の修繕又は取替	
		(3)ユニットバス	付属品の修繕又は取替	
		(4)給湯器	コントローラー、シャワーの修繕又は取替	
		(5)浴室乾燥機	修繕又は取替	
	調理台ガス台及流司	2	(1)ステンレス	修繕
		(2)下部戸棚	修繕又は取替	
	3	水切棚(ステンレス製)、吊戸棚、その他棚類	修繕又は取替	
	4	収納ユニット	修繕又は取替	
	5	下駄箱	修繕又は取替	
	6	化粧箱(棚)、化粧鏡、その他鏡	修繕又は取替	
	7	カーテンレール	修繕又は取替	
	8	牛乳受箱	修繕又は取替	
	9	フラワーボックス	修繕又は取替	
	10	室名札	修繕又は取替	
	11	物干	修繕又は取替	共同物干は除く
	12	ペーパーホルダー	修繕又は取替	
13	集合郵便受箱	鍵掛け金物の修繕又は取替	名札を含む	
14	洗濯機用防水パン	修繕又は取替		
15	クーラースリーブキャップ及び換気孔レジスター	修繕又は取替		
16	手すり	修繕又は取替		
17	タオル掛	修繕又は取替		

## 2.建物共用部分

修繕項目		内容	備考	
建具	1	ガラス及び鏡	修繕又は取替	
給排水衛生設備	1	污水管及び排水管	つまりの清掃	
電気設備	1	照明器具	ランプ替え及びカバー取替	誘導灯及び非常照明、位置表示灯(赤色灯)は除く
	2	エレベーター設備	行先階等のボタン、かご室照明器具カバー、扉ガラスの修繕又は取替	トランクルーム扉及び鍵の修繕又は取替を含む

### 3.屋外部分

	修繕項目	内容	備考
建物外廻り等	1 塵芥収集施設の鍵	取替	
	2 排水管	つまりの清掃	Φ300mm以上の管を除く
	3 共用散水栓	修繕又は取替	
	4 屋外排水会所	つまりの清掃	
	5 樋	つまりの清掃	屋上を除く
	6 雨水枡	清掃	
	7 側溝	つまりの清掃	
	8 周囲柵	専用庭の周囲柵の修繕又は取替	
	9 照明器具	ランプ替え及びカバー取替	
備品その他	1 物置	扉及び棚板の修繕又は取替	室外に面した扉の腐食は除く
	2 砂場砂	補充	
	3 樹木	管理及び剪定(切枝処分を含む)	
	4 車止め(バリカー)	鍵、チェーンの修繕又は取替	

### 4.集会所

	修繕項目	内容	備考
1	電気設備	修繕又は取替	誘導灯、非常警報設備及び非常照明は除く
2	空調設備	修繕又は取替	
3	ガスコンロ	修繕又は取替	
4	給湯設備	修繕又は取替	
5	タオル掛及び雑巾掛け	修繕又は取替	
6	傘立て、スノコ、下駄箱	修繕又は取替	
7	その他の修繕は、建物専用部分に準じ、入居者の負担となります。		

### 5.店舗、作業所

	修繕項目	内容	備考
1	シャッター	修繕又は取替	
2	動力電気設備	修繕又は取替	
3	外灯	ランプ替え及び灯具カバー取替	
4	その他の修繕は、建物専用部分に準じ、使用者の負担となります。		

### 6.その他

	修繕項目	内容	備考
1	害虫等	駆除	アメリカシロヒトリ、イラガ、チャドクガ及び蜂の巣を除く

●「入居者修繕負担区分表」にない項目であっても、入居者等の故意又は過失が原因で、市営住宅や共同施設に修繕の必要が生じた場合は、その原因者が負担することとなります。

## 市営堂ヶ芝住宅(11号館)防災センター警備業務委託 費用区分

項 目	発注者	受注者
控室・机・椅子等の備品、光熱水費、固定電話料金	○	—
市営堂ヶ芝住宅(11号館)に設置している各種設備、自動火災報知器、 設備故障検出装置等の補修等	○	—
防災センターに設置している監視装置の補修等	○	—
既設送信機の補修、既設送信機の取替え(工事費、試験調整費含む。)	○	—
送信機から受信機への電話回線料金	○	—
上記以外の本業務委託に必要な費用	—	○

## 緊急連絡体制表

所 属	順位	職 名	氏 名	電話番号	FAX番号
阿倍野住宅管理センター	1	センター夜間直通電話			
	2	所 長			
	3	副所長			

## 緊急連絡用携帯電話 メールアドレス

所 属	緊急連絡用携帯	メールアドレス
阿倍野住宅管理センター	緊急連絡用携帯	
梅田住宅管理センター	緊急連絡用携帯	
平野住宅管理センター	緊急連絡用携帯	
住宅供給公社住宅整備課	緊急連絡用携帯	
都市整備局 住宅部保全整備課	緊急連絡用携帯	

注)

- ・上記緊急連絡体制表の担当者名及び電話・FAX番号及びメールアドレスは契約者に開示する。
- ・人事異動等で変更になった場合は早急に連絡するものとする。
- ・運用方法は下記参照のこと。

市営住宅において重大事故が発生した場合は、緊急連絡体制表により連絡を行うこと。

重大事故項目

1. 火災・エレベータ閉じ込め事故
2. 誤報であっても警察、消防署が確認に出動している場合
3. 死亡事故
4. 壁面などの建築具材(コンクリート片など)の落下
5. 人権にかかわる落書き
6. 市民生活に直接影響するような事故

連絡方法

1. 重大事故が発生した場合、阿倍野住宅管理センター緊急連絡体制の連絡順位に従い連絡を行うこと。
2. 担当者本人が不在で本人以外(家族等)が電話に出た場合は、次の順位の担当者に電話をかけること。
3. 担当者本人と電話が繋がった場合は、住宅名と重大事故の内容と状況を連絡すること。担当者との連絡が繋がった場合は次の順位の担当者への連絡は不要とする。
4. 緊急連絡用携帯電話(8台)のメールアドレスに重大事故発生メールを発信すること。

連絡内容は住宅名、重大事故の内容と状況とする。メール発信の時期は発生初期の速報、状況の変化で連絡が必要な場合及び終報とする。

## 一括再委託等の禁止に関する特記仕様書

- 1 業務委託契約書第15条第1項に規定する「主たる部分」とは次の各号に掲げるものをいい受注者はこれを再委託することはできない。
  - (1) 委託業務における総合的企画、業務遂行管理、業務の手法の決定及び技術的判断等
- 2 受注者は、コピー、ワープロ、印刷、製本、トレース及び資料整理などの簡易な業務の再委託にあたっては、発注者の承諾を必要としない。(ただし、個人情報を含むものを除く。)
- 3 受注者は、第1項及び第2項に規定する業務以外の再委託にあたっては、事前に書面により発注者の承諾を得なければならない。
- 4 受注者は業務を再委託する場合、書面により再委託の相手方との契約関係を明確にするとともに、再委託の相手方に対して適切な指導及び管理の下に業務を実施しなければならない。

なお、再委託の相手方は、大阪市住宅供給公社競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置中の者、又は大阪市住宅供給公社契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けている者であってはならない。

## 暴力団等の排除に関する特記仕様書

### 1 暴力団等の排除について

- (1) 受注者（受注者が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下同じ。）は、大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例第10号。以下「条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をしてはならない。
- (2) 受注者は、条例第7条各号に規定する下請負人等（以下「下請負人等」という。）に、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をさせてはならない。

また、受注者は、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をした場合は当該契約を解除させなければならない。
- (3) 受注者は、この契約の履行にあたり暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から条例第9条に規定する不当介入（以下「不当介入」という。）を受けたときは、速やかに、この契約に係る公社監督職員若しくは検査職員又は当該事務事業を所管する担当課長（以下「監督職員等」という。）へ報告するとともに、警察への届出を行わなければならない。

また受注者は、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から不当介入を受けたときは、当該下請負人等に対し、速やかに監督職員等へ報告するとともに警察への届出を行うよう、指導しなければならない。
- (4) 受注者及び下請負人等が、正当な理由なく公社に対し前号に規定する報告をしなかったと認めるときは、大阪市住宅供給公社競争入札参加停止措置要綱による停止措置を行うことがある。
- (5) 受注者は第3号に定める報告及び届出により、公社及び大阪府が行う調査並びに警察が行う捜査に協力しなければならない。
- (6) 発注者及び受注者は、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者からの不当介入により契約の適正な履行が阻害されるおそれがあるときは、双方協議の上、履行日程の調整、履行期間の延長、履行内容の変更その他必要と認められる措置を講じることとする。

### 2 誓約書の提出について

受注者及び下請負人等は、暴力団員又は暴力団密接関係者でないことをそれぞれが表明した誓約書を提出しなければならない。ただし、発注者が必要でない判断した場合はこの限りでない。

## 特記仕様書

### (条例の遵守)

第1条 受注者及び受注者の役職員は、本契約業務(以下「当該業務」という。)の履行に際しては、「職員等の公正な職務の執行の確保に関する条例」(平成18年大阪市条例第16号)(以下「コンプライアンス条例」という。)第5条に規定する責務を果たさなければならない。

### (公益通報等の報告)

第2条 受注者は、当該業務について、コンプライアンス条例第2条第1項に規定する公益通報を受けたときは、速やかに、公益通報の内容を発注者(公社総務部総務課)へ報告しなければならない。

2 受注者は、公益通報をした者又は公益通報に係る通報対象事実に係る調査に協力した者から、コンプライアンス条例第12条第1項に規定する申出を受けたときは、直ちに、当該申出の内容を発注者(公社総務部総務課)へ報告しなければならない。

### (調査の協力)

第3条 受注者及び受注者の役職員は、発注者の内部統制連絡会議がコンプライアンス条例に基づき行う調査に協力しなければならない。

### (公益通報に係る情報の取扱い)

第4条 受注者の役職員又は受注者の役職員であった者は、正当な理由なく公益通報に係る事務の処理に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

### (個人情報等の保護に関する受注者の責務)

第5条 受注者は、この契約の履行にあたって個人情報及び業務に係るすべてのデータ(以下「個人情報等」という。)を取り扱う場合は、市民の個人情報保護の重要性に鑑み大阪市住宅供給公社個人情報保護基本規程の趣旨を踏まえ、この契約書の各条項を遵守し、その漏えい、滅失、き損等の防止その他個人情報等の保護に必要な体制の整備及び措置を講じなければならない。

2 受注者は、自己の業務従事者その他関係人について、前項の義務を遵守させるために必要な措置を講じなければならない。

3 万一個人情報等の漏えい、滅失、き損等の事故が発生した場合は、受注者は直ちに発注者へ報告し発注者の指示に従うものとする。

### (個人情報等の管理義務)

第6条 受注者は、発注者から提供された資料等、貸与品等及び契約目的物の作成のために受注者の保有する記録媒体(磁気ディスク、磁気テープ、パンチカード、紙等の媒体。以下「記録媒体等」という。)上に保有するすべての個人情報等の授受・搬送・保管・廃棄等について、管理責任者を定めるとともに、台帳等を設け管理状況を記録するなど適正に管理しなければならない。

2 受注者は、前項の記録媒体等を、施錠できる保管庫又は施錠及び入退室管理の可能な保管室に格納する等適正に管理しなければならない。

3 受注者は、第1項の記録媒体等について、発注者の指示に従い廃棄・消去又は返却等を完了した際には、その旨を文書により発注者に報告するなど、適切な対応をとらなければならない。

- 4 受注者は、当該契約(協定)が終了した時、又は発注者が求めた場合は、発注者へ記録媒体等を返還しなければならない。
- 5 受注者は、定期的に発注者からの要求に応じて、第1項の管理記録を発注者に提出しなければならない。
- 6 第1項に規定する個人情報等の管理が適切でないと認められる場合、発注者は受注者に対し、改善を求めるとともに、発注者が受注者の個人情報等の管理状況を適切であると認めるまで委託作業を中止させることができる。

(目的外使用の禁止)

第7条 受注者は、記録媒体等及び記録媒体等上の個人情報等を他の用途に使用し、又は第三者に提供してはならない。

(再委託・外部持出しの禁止)

第8条 受注者は、個人情報等を取り扱う業務を再委託してはならない。ただし、発注者より文書による同意を得た場合はこの限りでない。

- 2 受注者は、発注者が指定する場合以外は、記録媒体等及び記録媒体等上の個人情報等の外部への持出しを禁止する。

(複写複製の禁止)

第9条 受注者は、記録媒体等及び記録媒体等上の個人情報等を複写又は複製してはならない。ただし、発注者より文書による同意を得た場合はこの限りでない。

- 2 前項ただし書に基づき作成された複写複製物の管理については、第6条を準用する。

(個人情報等の保護状況の検査の実施)

第10条 発注者は、必要があると認めるときは、受注者の個人情報等の保護状況について立入検査を実施することができる。

- 2 受注者は、発注者の立入検査の実施に協力しなければならない。
- 3 第1項の立入検査の結果、受注者の個人情報等の保護状況が適切でない認められる場合、発注者は受注者に対し、その改善を求めるとともに、受注者が個人情報等を適切に保護していると認められるまで、作業を中止させることができる。

(事実の公表)

第11条 発注者は、受注者が第5条から第9条の規定に違反していると認めるときは、その行為の是正その他必要な処置を講ずるべき旨を勧告することができる。

- 2 発注者は、受注者が前項に規定する勧告に従わないときは、事実の公表を行うことができる。

(契約の解除及び損害の賠償)

第12条 発注者は、次のいずれかに該当するときは、この契約の解除及び損害賠償の請求をすることができる。

- (1) 発注者は、受注者が、コンプライアンス条例及び大阪市住宅供給公社個人情報保護基本規程に基づく調査又は勧告に正当な理由なく協力せず、又は従わないとき
- (2) この契約による事務を処理するために受注者が取り扱う個人情報について、受注者の責に帰すべき理由による漏えい、滅失、き損等があったとき
- (3) 前各号に掲げる場合のほか、この特記仕様書に違反し、この契約による事務の目的を達成することができないと認められるとき

市営堂ヶ芝住宅(11号館)防災センター警備業務委託

委託費総額 \_\_\_\_\_ 円

委託価格 \_\_\_\_\_ 円

消費税及び地方  
消費税相当額 \_\_\_\_\_ 円