

(施設管理関係資料)

- 中予地方局県営住宅保守点検管理業務要領
- 愛媛県県営住宅保全点検要領
- 中予地方局県営住宅の維持保全及び修繕の費用負担基準
- 県営住宅用途変更等承認基準
- 中予地方局県営住宅管理人業務要領
- 中予地方局県営住宅集会室管理要綱

中予地方局県営住宅保守点検管理業務要領

指定管理者は、次により維持管理業務に関する計画を策定し、中予地方局管内の県営住宅等施設の適切な維持管理を図るものとする。

1. 昇降機保守管理業務、遠隔監視業務（夜間及び土日祝祭日の対応を含む。）
別紙「エレベーター設備点検委託業務仕様書」に基づき行う。
2. 消防設備等の点検、保守及び維持管理業務
別紙「県営住宅団地内消防設備点検業務特記仕様書」に基づき行う。
3. 受水槽・高架水槽の清掃業務、水道施設点検・水質検査業務
 - (1) 別紙「県営住宅団地貯水槽清掃委託業務特記仕様書」に基づき行う。
 - (2) 森松団地は別紙「県営住宅専用水道維持管理委託業務要領」に基づき行う。
 - (3) 別紙「県営住宅給水施設保守点検業務仕様書」に基づき行う。
4. 遊具点検業務
別添「県営住宅遊具点検要領」に基づき行う。（当該要領を改訂した場合はこれに基づき行う。）
5. 建築物点検業務
建築基準法第12条に基づく建築物及び建築設備の定期点検（建築物：1回／3年、設備：1回／1年）並びに同条第4項の規定に基づく昇降機及び昇降機以外の建築設備の点検（年1回）を行う。
 - * モルタル等の外装仕上げ材等に係る調査については、点検周期の最長で10年に1回点検を行う。
 - * 建築基準法第12条第2項の規定に基づく建築躯体の点検に合わせて、高所作業車等によるコンクリート打ち放し仕上げの外壁（庇裏等）の点検（3年に1回）を行う。

エレベーター設備点検委託業務仕様書

エレベーター設備の正常かつ良好な運転状態を保つため、計画的に建築基準法第 12 条第 4 項の規定に基づく国土交通大臣の定める資格を有する者（以下「昇降機検査資格者」という。）を派遣し、次の事項を行う。

記

1 定期保守点検

- (1) 定期（ 1 回 / 1 カ月 ）に昇降機検査資格者を派遣し、機器及び装置の定期点検を行い、必要に応じて給油、調整及び清掃を行う。ただし、遠隔点検・監視のための装置を設置し、遠隔点検・監視を行う場合は、昇降機検査資格者を派遣して行う定期保守点検は 1 回 / 3 ヶ月とすることができる。
- (2) 定期保守点検の点検項目及び内容については、国土交通省大臣官房庁営繕部監修「建築物保全業務共通仕様書平成 15 年版」第 4 章第 8 節 4.8.1 エレベーター（ d ）に定める組合せのとおりとする。
- (3) 定期保守点検実施の都度「エレベーター作業報告書」を提出し、検査確認を受ける。
- (4) 「エレベーター作業報告書」の様式は別途定めるものとする。

2 遠隔点検・監視

- (1) 遠隔点検・監視のための装置を設置したエレベーター設備（以下「遠隔点検エレベーター設備」という。）の運行状態を常時記録し、その記録を収集して、定期（ 1 回 / 月 ）に対象設備を構成する機器及び運転機能を点検する。点検する項目・内容は、点検する項目・内容は、別表 - エレベーター点検内容及び、別表 - エレベーター遠隔監視・点検項目 のとおりとする。
- (2) 遠隔点検エレベーター設備の運行状況は、定期（ 1 回 / 月 ）に「遠隔監視メンテナンス報告書」を提出し、検査確認を受ける。
- (3) （ 1 ）の点検対象の項目・内容について変調状態が生じたときは、状態を確認し、必要に応じて現場で作業を行う。
- (3) 遠隔点検エレベーター設備の変調状態に対する処置の結果については、「遠隔監視メンテナンス報告書」にて報告する。

また、変調発生後の処置のために現場で作業を行ったときは、その作業に応じて、「エレベーター作業報告書」を提出する。

(4) 「遠隔監視メンテナンス報告書」の様式は別途定めるものとする。

3 異常監視・直接通話

(1) 遠隔点検エレベーター設備について次の異常が発生したときは、昇降機検査資格者の派遣による調査又は遠隔監視点検装置からの異常通報に基づき、適切な処置をとる。

- (ア) 閉じ込め故障
- (イ) 起動不能
- (ウ) 電源異常
- (エ) エレベーター制御装置異常
- (オ) 制御装置異常監視
- (カ) 遠隔監視装置異常

(2) 遠隔点検エレベーター設備に次の故障が発生したときは、かご内のインターホンにより、かご内の乗客と乙の受信担当者が直接通話し、必要な指示・連絡等にあたるものとする。

- (ア) 閉じ込め故障
- (イ) 起動不能

(3) 異常通報に基づく処置の結果については、「遠隔監視メンテナンス報告書」にて報告する。また、昇降機検査資格者派遣による調査、異常通報若しくは直接通話に基づく処置のために現場で作業を行ったときは、その作業に応じて「エレベーター作業報告書」又は「故障修理作業報告書」を提出する。

4 消耗部品

消耗部品（通常の使用による摩耗・劣化により、補完・交換を頻繁に行う小部品・油脂類等）の取り替えを行う。

5 機器の状況報告

(1) エレベーター設備の機能維持を図るために必要な機器の取替等について、定期的（1回/1年）に、「機器の摩耗、劣化及び損傷状況報告書」を提出する。

(2) 報告する項目は、別表 - エレベーターメンテナンス主要工事
工事範囲 のとおりとする。

6 定期検査

定期的（1回/1年）に建築基準法第12条第4項に規定する検査を行い「エレベーター定期検査成績表」に「エレベーター検査表」を添えて提出する。

7 故障等対応

(1) 故障等の緊急事態発生時には、直ちに昇降機検査資格者を派遣し、適切な処置を行う。

8 作業中の運転休止

点検作業中は、エレベーターの運転を休止して差し支えないこと。

別表一 I エレベーター点検内容

※該当機種は

VFGD等(機械室型) : 牛淵 (9,10,12,13 棟) :

MRLス : 朝美 (2 棟) 、牛淵 (38,39,40 棟) 、天神梅本 (1 棟) 、

石井 (8,9 棟) 、砥部 (3,4,6 棟)

部 位・装 置		点 検 内 容	機 種 分 類						
			DOGL	AOGL	H D	D M	ACL. 2	VFGD等	MRLス
			DOGD				ACVW		
運 転 状 態	戸開閉状態	<ul style="list-style-type: none"> □ドア開閉時の振動、異音、開閉動作の円滑さ □ドア開閉時の減速状態、開閉時間、戸開時間 □戸閉め安全装置の反転動作、反転時スリップ、シューの状態 	○	○	○	○	○	○	○
	かまご行状態	<ul style="list-style-type: none"> □スタートショック □振動、騒音(摺動音、衝突音、かご室共振音) □減速ショック、減速中の振動 □ストップショック、着床誤差 	○	○	○	○	○	○	○
	オシペヨレン	<ul style="list-style-type: none"> □かご呼び・ホール呼び応答 □各階停止運転機能 	○	○	○	○	○	○	○
機 械 室	環 境	<ul style="list-style-type: none"> □整理、清掃、漏水の有無、不要材の有無 □出入口・窓の施錠、照明の点灯状態 □換気装置、サーモスタット、室温 □ハンガーボードの備品、補修部品、保守消耗材 	○	○	○	○	○	○	
	制 御 盤	<ul style="list-style-type: none"> □電源回路、電動機主回路、制御回路、ドア回路、信号回路、照明回路の絶縁抵抗 □エラー表示、ファン異音 □電源、操作、パターン、フィードバック、AVRの電圧 □リニアホーム荷重電圧 □リレー・コンタクター動作状態、接点荒れ、摩耗、シャントリード線変色・素線断線 □階床データのデータセット □ヒューズ取り付け状態、劣化 □抵抗・コンデンサー・ダイオードの変色、劣化、ハンダ付け部化 □配線被覆の損傷、固定状態、コネクタ装着状態、端子の緩みと抜け、端子台の汚れと劣化 □基板・ユニットの取り付け、装着状態 	○	○	○	○	○	○	
	巻モ上機タ	<ul style="list-style-type: none"> □無負荷上昇・無負荷下降かご速度 □異常音、清掃 □ギヤオイルの量、油漏れ □シープ溝の摩耗、ヒビ割れ、欠損(巻上ロープ破断) □モーター・PGの異常音、スリット板・基板汚れ □モーターブローア羽根の欠損・亀裂、清掃 □配線被覆、端子被覆、テーピング処理 □軸受けグリスアップ 	○	○	○	○	○	○	
	発 電 機	<ul style="list-style-type: none"> □ベアリングの異常音、発熱 □コンミュテーターの摩耗、荒れ、清掃 □ブラシの異常音、発熱、摩耗、荒れ、清掃 □配線被覆、端子被覆、テーピング処理 □軸受けグリスアップ 	○						
	階 床 選 択 機	<ul style="list-style-type: none"> □ブラシセグメントの摩耗、押し代、清掃 □チェーンのテンション □アドバンサーモーターのブラシ、コンミュテーター清掃、異常音、取り付け状態 □アドバンサークラッチの清掃、摩耗 □キャッチマグネットの清掃、ドック掛り代、接点荒れ、摩耗、キャッチMGピン摩耗、止め輪 □強制引き外し装置の動作 □カムSWの接点荒れ、清掃 □前進移動台の動き □逆転検知・摩擦板の清掃、USD・DSD接点、板バネ □抵抗・コンデンサー・ダイオードの変色、劣化、ハンダ付け部劣化 □テープ車回転時の異音、清掃 □シンク口装置取付状態、歯車のあそび □強制減速リミットSW取り付け状態 □配線被覆の損傷、固定状態、コネクタ装着状態、端子の緩みと抜け、端子台の汚れと劣化 □セレクターケーブルの損傷、捻れ、走行軌跡 □ガイドシャフト・スリーブ軸受け・テープフェルト・チェーン注油 □軸受け、振動ギヤグリスアップ 	○				○		

部 位・装 置		点 検 内 容	機 種 分 類						
			DOGL	AOGL	H D	D M	AC1. 2	VFGD等	MR/S
			DOGD				ACVV		
かこ	かこ上	<ul style="list-style-type: none"> □ドアロープ・チェーン・ベルトの摩耗、破断、通り芯、ベルト捻れ、テンション、錆 □ハンガーローラーの摩耗、エキセンローラーの隙間、各ローラーの損傷 □レールの清掃、偏摩耗、腐食 □ドアSW動作位置寸法、押し代、接点汚れ、荒れ、摩耗 □カミソリの取り付け状態、変形、摩耗、カミソリとシルの隙間、作動・固定カム □カムSWの接点荒れ、ビス緩み、動作位置寸法 □ドアモーターのブラシ、コンミュテーター気吹き清掃、荒れ、摩耗 □ドアリンクの各部支点、ベアリング、ボルトナット緩み □近接SWの汚れ、破損 □ドア位置検出板のガタ、取り付け状態、近接SWとのクリアランス、近接SWとの隙間 □かごシル溝の変形、シルスポンジ取り付け状態 □ドアセフティーシューの取り付け状態、配線保護スプリング、SW取り付け、動作位置寸法、下端ゴム取り付け状態 □減速機のバックラッシュ、ギヤー摩耗 □ドアシューの摩耗、変形、ビス緩み □ドアコントロールユニットのエラー確認 □配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態 □減速機ギヤーにグリス塗布 	○	○	○	○	○	○	○
	かこ下	<ul style="list-style-type: none"> □清掃、発錆状況(適時錆止め処置) □荷重検知SW取り付け、SW機能 □テールコード、コンベンチェーンのヒッチ部 □ガイドシューギブの摩耗、動き、押し圧(スプリング寸法)、グリスアップ、取り付けボルト緩み □セフティーリンクのボルトナット緩み、要すれば支点部給油 □セフティー各部状態、要すれば清掃 □ロードセル・リアホーマー・ウェイト・操作子の取り付け状態 □配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態 □巻上ロープヒッチのダブルナット、割リピン、スプリング(変形、折損、寸法の不揃い)、ソケット錆 □スラックケーブルの取り付け状態、もどり、スイッチ設定、リミットSW □プランジャー連結部取り付け状態 	○	○	○	○	○	○	○
昇降路	巻上機	<ul style="list-style-type: none"> □異常音、清掃 □シープ溝の摩耗、ヒビ割れ、欠損 □配線被覆、端子被覆、端子の緩み □軸受けのグリスアップ 							○
	調速機	<ul style="list-style-type: none"> □リミットSW・ロープつかみ動作速度 □リミットSW機能、各部清掃、回転時異音 □各部の発錆状態、ピン、リンク摺動部に給油 □シープ溝の摩耗、ヒビ割れ、欠損 □軸受けグリスアップ □配線被覆、端子廻りの汚れ、コネクタ装着状態 			○				○
	ブレーキ	<ul style="list-style-type: none"> □動作状態、異常音 □ライニングの隙間 □吸引・保持電圧 □スリップ距離、ロープスリップ □スプリング長 							○
	昇降路用品	<ul style="list-style-type: none"> □各SW機能 □上部・下部リミットSW内部点検(接点荒れ、ヘタリ)、コネクタ装着状態 □レールの取り付け状態(クリップ緩み)、傷、汚れ、錆 □テールコードの損傷、捻れ、走行軌跡、養生品 □巻上ロープの錆、テンション(スプリングばらつき) □取り付け状態、直径、摩耗、発錆、キンク □調速機ロープの直径、摩耗、キンク、クリップ緩み、ガイドの取り付け状態 □セレクターテープの亀裂、ガイドの取り付け状態、錆、爪の欠損、給油状態 □コンベンチェーンの捻れ、発錆、芯ロープ破断、ネットの状態、油の塗布状態 □配線固定状態、配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態・汚れ □周壁の状態、粗ゴミ清掃 	○	○	○	○	○	○	○

部 位・装 置		点 検 内 容	機 種 分 類						
			DOGL	ACGL	H D	D M	AC1.2	VFGD等	MR1ス
			DOGD				ACVW		
昇 降 路	つり 合い お も り	<input type="checkbox"/> ガイドシューギブの摩耗、変形、取り付けボルトナット緩み <input type="checkbox"/> ロープヒッチのダブルナット、割リピン、スプリング(変形、折損、寸法の不揃い)ソケット錆、制振装置取り付け <input type="checkbox"/> コンベンヒッチのチェーンフック取り付け状態 <input type="checkbox"/> テーブヒッチのボルトナット緩み、テンション <input type="checkbox"/> ウェイト押さえの状態、ウェイト積載状態 <input type="checkbox"/> カウンターレールオイル給油器の油量確認	○	○			○	○	○
	ピ ット	<input type="checkbox"/> 巻上ロープのビットクリアランス <input type="checkbox"/> オイル緩衝機器作動状態、油量 <input type="checkbox"/> ビット清掃、レールオイルの廃油、レール終端部清掃 <input type="checkbox"/> 調速器テンションの取り付け状態、異常音、摩耗 <input type="checkbox"/> 圧力配管の取り付け状態、油漏れ <input type="checkbox"/> 5℃検知SW取り付け状態、動作 <input type="checkbox"/> 連絡装置	○	○	○	○	○	○	○
	ジ ャ ッ キ	<input type="checkbox"/> シリンダー取り付け状態、傷、錆、振動、エア抜き <input type="checkbox"/> プランジャーの傷、錆 <input type="checkbox"/> ダストシール・パッキンの異常音、油漏れ <input type="checkbox"/> ロープヒッチのダブルナット、割リピン、スプリング(変形、折損、寸法の不揃い)、ソケット錆 <input type="checkbox"/> リークオイル装置取り付け状態、動作 <input type="checkbox"/> プランジャー行過ぎ防止SWのストローク、リミットSW機能 <input type="checkbox"/> 軸受けグリスアップ <input type="checkbox"/> スラックロープSWの設定、機能 <input type="checkbox"/> プランジャーレールオイル給油器の油量確認(要すれば補給)、乾式はワセリン塗布状態			○				
出 入 口	制 御 盤	<input type="checkbox"/> 電源回路、電動機主回路、制御回路、ドア回路、信号回路、照明回路の絶縁抵抗 <input type="checkbox"/> ブレーキ開放レバーの機能 <input type="checkbox"/> エラー表示、ファン異音 <input type="checkbox"/> 制御盤扉の施錠、SW機能、制御盤・昇降路最上部照明の点灯状態 <input type="checkbox"/> 電源、操作、AVR、荷重電圧 <input type="checkbox"/> リレー・コンタクター動作状態、接点荒れ、摩耗 <input type="checkbox"/> 階床データのデータセット <input type="checkbox"/> ヒューズ取り付け状態、劣化 <input type="checkbox"/> 抵抗・コンデンサー・ダイオードの変色、劣化、ハンダ付け部劣化 <input type="checkbox"/> 配線被覆の損傷、固定状態、コネクタ装着状態、端子の緩みと抜け、端子台の汚れと劣化 <input type="checkbox"/> 基板・ユニットの取り付け、装着状態							○
	乗 り 場 戸	<input type="checkbox"/> ドアパネルのチリ、重なり代、吊り状態 <input type="checkbox"/> ドアロープの摩耗、破断、錆、ヒッチ部増し締め <input type="checkbox"/> ハンガーローラーの摩耗、エキセンローラーの隙間、各ローラーの損傷 <input type="checkbox"/> レールの清掃 <input type="checkbox"/> クローザーロープの摩耗、破断、リンクの状態、スプリングフック部の給油、ロープ・ウェイト連結部の締め付け <input type="checkbox"/> インターロック機能 <input type="checkbox"/> ロック装置のロック状態、関係寸法 <input type="checkbox"/> ドアSW接点の摩耗、汚れ、荒れ、ワイプ量 <input type="checkbox"/> 係合ローラーの摩耗、損傷、回転、寸法 <input type="checkbox"/> ドアシューの摩耗、変形、ビス締め付け <input type="checkbox"/> 配線固定状態、配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態・汚れ <input type="checkbox"/> 各連結部、発錆の恐れのある箇所給油	○	○	○	○	○	○	○
	乗 り 場	<input type="checkbox"/> かご位置表示灯・押しボタンの点灯、破損、変形、汚れ、セリ、押し代 <input type="checkbox"/> パーキングSWの接点状態 <input type="checkbox"/> 配線端子の状態、コネクタ装着状態 <input type="checkbox"/> 基板・ユニットの外観汚れ、装着状態	○	○	○	○	○	○	○
か ご 室	か ご 室	<input type="checkbox"/> 無負荷上昇・無負荷下降かご速度			○				
		<input type="checkbox"/> 操作盤の取り付け、破損、変形、各SW機能、SWボックス施錠 <input type="checkbox"/> 非常SW機能 <input type="checkbox"/> かご位置表示灯・押しボタンの点灯、破損、変形、汚れ、セリ、押し代 <input type="checkbox"/> 停電灯の点灯 <input type="checkbox"/> 連絡装置の外部との通話テスト(警報ベル含む) <input type="checkbox"/> 照明点灯状態、グローブ内清掃 <input type="checkbox"/> 基板・ユニットの外観汚れ、装着状態 <input type="checkbox"/> 配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態 <input type="checkbox"/> かごパネル汚れ、破損、変形、表示物汚れ・紛失	○	○	○	○	○	○	○

注)かご内、乗り場戸及び三方枠等の意匠関係の清掃は、本契約には含まれません。

注)点検の詳細事項については、各メーカー等の仕様による。

付加装置・付加仕様点検内容

装置・機能	点検内容
オートアナウンス	動作確認
防犯カメラシステム (ニュートスミール)	モニターによる録画画像の確認、テープの交換
ITVシステム	監視室、エレベーターホールのモニター画像確認
地震時管制	ビル管理者と打ち合わせのうえ、仕様フローに従って機能確認、バッテリー電圧・乾燥剤確認
火災時管制	ビル管理者と打ち合わせのうえ、仕様フローに従って機能確認
自家発管制	ビル管理者と打ち合わせのうえ、仕様フローに従って機能確認
停電時自動着床装置	バッテリーの補水・電圧・外観、充電器、機械室換気等確認、NLによる運転確認
クーラー・エアコン	熱交換器、エアフィルター清掃、排水装置・機能、動作機能確認
クリーンルーム対応	差圧計指示値を記録する(その他別途お打ち合わせ)
トスコール	通話テスト、発報テスト
パーキング機能	機能確認
戸開放時間自動設定機能	機能確認
イタズラ呼びキャンセル機能	機能確認
反転時呼びキャンセル機能	機能確認
照明自動消灯機能	機能確認
換気扇自動休止機能	機能確認
行き先階取消し機能	機能確認
サーピス階切放し運転	機能確認
気配リアナウンス機能	機能確認
機械室温度異常時管制	ビル管理者と打ち合わせのうえ、仕様フローに従って機能確認
ピット浸水管制	ビル管理者と打ち合わせのうえ、仕様フローに従って機能確認
自動救出装置	仕様フローに従って機能確認
かご外部照明	ランプ切れ確認
光電式運転装置	呼登録確認
無人搬送車対応	運転フローチャートに従って機能確認
誘導式運転装置	呼登録確認
インフォメーションシステム	ディスプレイ画像確認
監視盤	各管制運転SWの動作機能確認、バッテリー電圧、ランプ確認

装置・機能	点検内容
警報盤	動作機能確認
群管理盤	制御盤に準じた点検
光電管式ドアセフティー	動作確認、投受光器清掃
超音波式ドアセフティー	センサーネット清掃、動作範囲確認
多光軸式ドアセフティー	センサーの清掃、動作確認
タッチレス式ドアセフティー	バランス電圧確認
塩害環境	制御盤・リレー接点部・各機器端子部の変色・塩の付着・発錆確認
ガス害環境	加圧状況の確認、絶縁抵抗測定、発錆の確認、各機器のカバー・パッキン確認
多湿環境	発錆・変色・機器内部の水滴確認、絶縁抵抗測定、ヒーター、空調装置動作確認、ホームランディング確認、ピットの排水確認
多塵環境	加圧ファンの運転状況確認、防塵フィルター清掃、シル溝・かご上・ピット・ローラーガイドシュー清掃
防滴型	発錆・変色・機器内部の水滴確認、絶縁抵抗測定、ヒーター、空調装置動作確認、ホームランディング確認、ピットの排水確認
防湿型	発錆・変色・機器内部の水滴確認、絶縁抵抗測定、ヒーター、空調装置動作確認、ホームランディング確認、ピットの排水確認
防塵型	加圧ファンの運転状況確認、防塵フィルター清掃、防塵用ゴムパッキン確認、シル溝清掃
防爆型	加圧状況の確認、各機器のカバー・パッキン確認、ランプ類カバーの確認
非常用	防水防滴処理の状態確認、表示銘板確認、呼戻し・一次消防・二次消防の機能確認
車椅子用	身障者用押釦、ドア開時間、鏡
展望用	かご外装板・かご室ガラスパネルの取り付け状態確認、調速機シーブの付着物清掃
巻上機横引(ベ-スメントタイプ)	ロープ、シーブ、防振ゴム(ストッパー含)
かご出入口2方向	呼び応答確認、両側のドアが同時に開かないことを確認
上開きドア (アップスライディングドア)	かご・ホールドアの同期確認、各駆動チェーン・ドアガイドローラー・ドア吊り合い重りガイドシュー・ドアセフティーシュー
精密着床装置	動作確認
インテング装置	動作機能確認
通報用フィルター回路	通報回路確認
C/W用セフティー	各部取り付け状態、ジョーの動き、寸法確認
斜行エレベーター	ローラーガイドシュー・テールコードヒッチ部・レールブラケットの歪み確認、ガバナーテンションの余裕ストローク・キャッチ部寸法

その他装置	点検内容
遮煙のりばドア	外観確認、気密材性能確認

注意:設置機種により該当しない場合があります。

別表－Ⅱ エレベーター遠隔監視・点検項目

1. 遠隔点検項目

①	機械室温度	⑪	かご戸スイッチ動作状態
②	電動機動作状態	⑫	のりば戸スイッチ動作状態
③	ブレーキ動作状態	⑬	インターホン動作状態
④	制御機動作状態	⑭	かご内照明点灯状態
⑤	かご走行状態	⑮	かご内停電灯の動作状態
⑥	着床状態	⑯	荷重検出装置動作状態
⑦	呼びボタン動作状態	⑰	昇降路リミットスイッチ動作状態
⑧	戸開閉状態	⑱	安全スイッチ動作状態
⑨	戸開閉速度状態	⑲	ピット環境
⑩	戸閉め安全装置動作状態		

2. 遠隔監視項目

異常監視			
①	閉じ込め	④	エレベーター制御装置異常
②	起動不能	⑤	制御装置異常監視
③	電源異常	⑥	遠隔監視装置異常
管制運転監視			
①	地震時管制運転	②	停電時自動着床運転

※該当機種は

VFGD等(機械室型) : 牛淵(9,10,12,13棟) :

MRレス : 朝美(2棟)、牛淵(38,39,40棟)、

天神梅本(1棟)、石井(8,9棟)、

砥部(3,4,6棟)

別表一Ⅲ エレベーターメンテナンス主要工事 工事範囲

工 事 項 目	機 種 分 類								
	DCGL	ACGL	HD	DM	DCGD	AG1-2	ACVV	VFGD等	MRレス
◆エレベーター本体									
オーバーホール	○	○	○	○	○	○	○	○	○
乗心地調整	○	○	○	○	○	○	○	○	○
◆モーター									
軸受取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
冷却ブロー取替	○	○			○		○		
◆巻上機									
軸受取替	○	○		○	○	○	○	○	○
ギヤオイル取替				○	○	○	○	○	○
メインシーブ取替	○	○			○	○	○	○	○
防振ゴム	○	○		○	○	○	○	○	○
◆ブレーキ									
シューライニング取替	○	○		○	○	○	○	○	○
ブレーキスプリング取替	○	○		○	○	○	○	○	○
オーバーホール	○	○		○	○	○	○	○	○
◆油圧パワーユニット									
ポンプメカニカルシール取替			○						
ポンプ軸受取替			○						
ポンプOリング取替			○						
ベルト取替			○						
バルブ取替			○						
高圧ゴムホース			○						
ピクトリック継手ゴムリング取替			○						
サイレンサーゴムパッキン取替			○						
ラインフィルターエレメント取替			○						
◆調速機									
シーブ取替	○	○	○		○	○	○	○	○
軸受取替	○	○	○		○	○	○	○	○
◆階床選択器									
可動接触子取替	○				○	○	○		
アドバンサーモーター取替	○				○		○		
電磁クラッチ取替	○				○		○		
キャッチマグネット取替	○				○		○		
カムスイッチ取替	○				○		○		
逆転検知スイッチ取替							○		
移動ケーブル取替	○				○	○	○		
セレクターテープ取替	○	○			○	○	○		
◆制御盤									
リレー本体取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
コンタクター本体取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
半導体プリント基板取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
コンデンサー取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
◆かご関係									
着床スイッチ取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ガイドシュー(ローラー)取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
セフティー用スラックケーブル取替			○						
非常用バッテリー取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
◆昇降路									
C/Wガイドシュー(ローラー)取替	○	○			○	○	○	○	○
メインロープ取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ガバナーロープ取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
テールコード取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
スローダウンカムスイッチ取替	○	○			○		○		

工 事 項 目	機 種 分 類									
	DCGL	ACGL	HD	DM	DCGD	AC1・2	ACVV	VFGD等	MRレス	
◆油圧ジャッキ関係										
Uパッキン取替			○							
ステップシール取替			○							
Oリング取替			○							
◆ドア関係										
ドアシュー取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ハンガーローラー取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
エキセンローラー取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
連動ロープ取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
インターロックスイッチ取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ドアカムスイッチ取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ドア駆動ベルト取替	○	○	○		○	○	○	○	○	○
ドアセフティーシューコード取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ドア係合ローラー取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
◆その他設備										
遮煙のりばドア、気密材取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

備考：契約範囲内の付加装置に関する部品交換を含みます。

除外項目

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> (1) 機械室内建物付属設備 (2) 昇降路周壁 (3) 下記に対する塗装、メッキ直し、修理、取替 <ul style="list-style-type: none"> イ. 昇降かご(ゴムタイル含む) ロ. 各階乗場戸 ハ. 三方枠 ニ. 敷居 ホ. 押釦フェースプレート ヘ. インジケーターフェースプレート ト. 操作盤フェースプレート |
|---|

県営住宅エレベーター一覽表

団地名	棟	建設年度	メーカー	規 格	機械室
朝美	2	H18	フジテック	600kg 60m/min 6stops	無
牛 湫	9	H11	三菱	600kg 60m/min 6stops	有
	10	H11	三菱	600kg 60m/min 6stops	有
	12	H12	三菱	600kg 60m/min 7stops	有
	13	H12	フジテック	600kg 60m/min 5stops	有
	38	H16	三菱	600kg 45m/min 5stops	無
	39	H25	三菱	600kg 45m/min 5stops	無
	40	H25	三菱	600kg 45m/min 5stops	無
天神梅本	1	H13	東芝	600kg 60m/min 6stops	無
石 井	8	H16	日立	600kg 45m/min 4stops	無
	9	H16	日立	600kg 45m/min 4stops	無
砥 部	3	H22	東芝	600kg 90m/min 10stops	無
	4	H28	フジテック	600kg 90m/min 10stops	無
	6	H24	三菱	600kg 90m/min 10stops	無

県営住宅団地内消防設備点検業務特記仕様書

(目的)

第1条 本業務は、中予地方局が管理する県営住宅団地内に設置された消防設備（以下、「設備」という。）の点検を行い、設備の修理及び維持管理の資料とすると共に良好な維持管理を行うことを目的とする。

(業務内容)

第2条 各団地内の設備については、消防法第17条の3の3の規定に基づき、消防庁告示第14号（昭和50年10月16日付け）の基準により点検を行うこと。

また、点検時に通常の使用に耐えられない損傷や不備を発見した場合は、使用禁止の措置を講じると共に、直ちに監督員へ報告し、監督員の立会のもとに点検を行うものとする。

なお、既設の設備に対する簡易な調整及び処置（以下、軽微な処置）は本業務に含むこととし、点検時に直ちに実施すること。

(作業報告)

第3条 作業を終了後、点検結果報告書（以下、報告書）を提出すること。

なお、報告書記載内容については、消防法第17条3の3の規定に基づく消防用設備点検結果報告書に準じることとする。

- 2 前項に掲げる報告書に併せ、点検状況写真（前条に掲げる軽微な処置を実施した場合を含む。）を提出すること。
 - 3 点検により、修理を要し、または不具合を有する設備を発見した場合については別表1により報告し、併せて改善に関する提案を行うこと。
 - 4 報告書は各団地毎に取りまとめ、索引（インデックス）を付すること。
 - 5 消防法第8条の2の2に基づく、消防長または消防署長への報告を行うこと。
- なお、報告書に不備がある場合は、監督員が再点検を命じる。

第4条 成果品の提出

前条第1項及び第2項の報告を行う場合は、簡易製本した紙媒体一部を提出すること。

2 前条第3項の報告を行う場合は、次の各号に掲げる基準に従って提出すること。

一 簡易製本した紙媒体一部及び電子データを格納した電子媒体（CD-R）一部を提出すること。

二 前号の電子データの格納方法は、「愛媛県土木設計業務等の電子納品要領」（以下、「電子納品要領」という。）に準拠する。ただし、監督員の承諾が得られた場合にあつては、この限りでない。

なお、電子納品要領等は、愛媛県ホームページからダウンロードして入手すること。

三 電子媒体（CD-R）については、納品後3年以内に劣化等による不良箇所が発生した場合、無償で再納品を行うものとする。

(別表1)

破損機器や更新する必要がある機器

団地名	破損機器	写真番号	更新する必要がある機器	写真番号
砥部団地				
朝美団地				
石井団地				
梅津寺団地				
潮見団地				
中須賀団地				
森松団地				
吟松団地				
久米団地				
三町団地				
西石井団地				
和泉団地				
牛湫団地				
天神梅本団地				
伊予団地				
伊予第2団地				
新川団地				

※報告対象は状況が分かる写真を添付することとし、写真番号を付け、提出すること。

※記入欄が不足する場合は、適宜修正のうえ報告して差し支えない。

上記のとおり報告いたします。

住所

氏名

印

県営住宅団地貯水槽清掃委託業務特記仕様書

この仕様書は、設計業務等委託契約書の規定により、委託業務の内容及び方法を定めるものとする。

(点検基準)

第1条 この業務は「水道法」、「同法施行規則」、「水質基準に関する省令」、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」、「同法施行規則」及びこれに基づく厚生労働省告示並びに地方条例に定めるところにより実施する。

(水質検査)

第2条 水質検査にあたっては、「水質基準に関する省令」表中、第一項、第二項、第十項、第三十八項及び第四十六項から第五十一項までの事項に関し、実施すること。

(作業計画)

第3条 受託者は、団地毎に作業計画書を作成し、作業着手前までに監督員の承認を受けること。また、作業計画書には以下の事項を記載すること。

- ・ 団地名
- ・ 所在地
- ・ 作業工程
- ・ 作業責任者
- ・ その他必要と認められる事項

(作業の実施)

第4条 作業の実施にあたっては、事前に入居者へ通知を行うのはもちろんのこと、関係機関への届出が必要な場合は遅滞なく行うこと。

- 2 作業に際しては作業内容にかかる本業務につき、技術的熟練者をもって行い、関係法令を遵守すること。
- 3 作業に必要な水の水道料金については、諸経費に含むものとする。また、水道料金については団地自治会へ納入すること。

(作業報告)

第5条 作業終了後、水質検査結果表と共に作業報告書を提出すること。

- 2 破損機器や更新する必要がある機器が発見された場合には、別表1により報告すること。

(成果品の提出)

第6条 前条第1項の報告を行う場合は、簡易製本した紙媒体一部を提出すること。

- 2 前条第2項の報告を行う場合は、次の各号に掲げる基準に従って提出すること。
 - 一 簡易製本した紙媒体一部及び電子データを格納した電子媒体（CD-R）一部を提出すること。
 - 二 前号の電子データの格納方法は、「愛媛県土木設計業務等の電子納品要領」（以下、「電子納品要領」という。）に準拠する。ただし、監督職員の承諾が得られた場合にあつては、この限りでない。
なお、電子納品要領等は、愛媛県ホームページからダウンロードして入手すること。
 - 三 電子媒体（CD-R）については、納品後3年以内に劣化等による不良箇所が発生した場合、無償で再納品を行うものとする。

(別表1)

破損機器や更新する必要がある機器

団地名	破損機器	写真番号	更新する必要がある機器	写真番号
砥部団地				
朝美団地				
石井団地				
梅津寺団地				
潮見団地				
中須賀団地				
森松団地				
吟松団地				
久米団地				
三町団地				
西石井団地				
和泉団地				
牛湫団地				
天神梅本団地				
伊予団地				
伊予第2団地				
新川団地				

※報告対象は状況が分かる写真を添付することとし、写真番号を付け、提出すること。

※記入欄が不足する場合は、適宜修正のうえ報告して差し支えない。

上記のとおり報告いたします。

住所

氏名

印

県営住宅専用水道維持管理委託業務要領

この要領は、県営住宅団地専用水道維持管理業務委託契約書第1条の規定により、専用水道の維持管理業務の内容及び方法を定めるものとする。

(業務内容)

第1条 この業務は、団地内に設置した専用水道施設に技術者を派遣して、機械等が円滑に運転されるための保守管理、供給される水が水質基準に適合するための水質管理、水質検査の記録等の業務を行い、もって法による専用水道の目的を達成するものとする。

2 受託者は、別添「県営住宅専用水道維持管理業務委託特記事項」により維持管理するものとする。

(点検、調整)

第2条 受託者は、機械及び電気の各技術者をして毎月1回、当該専用水道施設を定期的に巡回し、機械及び電気諸設備の点検調整等を行うものとする。(月例設備点検、調整)

(定期検査)

第3条 受託者は、水道技術管理者をして定期的に、施設内の指定場所で採水し、水道法第20条第1項の規定による水質検査をするものとする。

2 水道法施行規則第15条第1項第1号の日例検査のうち、色及び濁りは肉眼で観察し判定するものとする。

3 水道法施行規則第15条第1項第2号の月例検査は衛水第177号水質検査頻度設定方法に基づき行なうものとする。

4 水道法第20条第1項の規定による、臨時の水質検査は次のような場合に行うものとする。

a 水源付近及び給水区域並びにその周辺において消化器伝染病が発生したとき。

b 配水管の大規模な工事、その他により水道施設が著しく汚染されたおそれがあるとき。

c その他、特に委託者が必要があるとみとめたとき。

5 前項及び第3項の水質検査は、公的水質検査機関による検査と

し、その成績表を提出するものとする。

(技術者の資格)

第4条 前条の水道技術管理者とは、水道法施行令第6条及び同法施行規則第14条に定められた資格を有する者をいう。

(健康診断)

第5条 前条の水道技術管理者及び担当者は、水道法第21条の規定による定期健康診断を行い、その診断書を提出するものとする。

2 その他、特に委託者が必要があると認めたときは、水道技術管理者及び担当者は、臨時の健康診断を行い、その診断書を提出するものとする。

(提出書類)

第6条 受託者は、受託業務の履行にともない第3条に定める日例及び月例検査成績表を翌月10日までに委託者に提出するものとする。

2 受託者は、第5条第1項の健康診断書を半期終了後10日以内に委託者に提出するものとする。

(報告の義務)

第7条 機械及び電気設備、その他当該施設に故障を生じた場合には、速やかに補修調整を行い運転を中断することのないように措置をし、遅滞なく状況及び処理状況を委託者に報告するものとする。

2 故障の状況により不可抗力の補修整備費については、委託者と受託者協議のうえ委託者は当該経費を受託者に支払う。

(立入検査)

第8条 受託者は、委託者及び監督官庁が立入検査を行う場合は、これに協力しなければならない。

(施設内の清掃)

第9条 受託者は、給水施設の設置された敷地及びポンプ室内は常に美観をそこなわないよう清掃管理に努めなければならない。

(疑義等の決定)

第10条 この要領に疑義を生じた場合は委託者、受託者協議のうえ解決するものとする。

県営住宅専用水道維持管理業務委託特記事項

第 1 条 要領第 3 条に定める水質検査のうち、日例検査の採水測定点数は下記のとおりとする。

森松団地 3 地点

第 2 条 上記日例検査の採水測定位置は委託者が指示するものとする。

第 3 条 森松団地の測定 3 地点のうち、要領第 6 条に定める日例検査成績表の提出は、1 地点のみでよいものとする。ただし測定した 3 地点の記録表は測定した日から起算して 1 年間、これを保存しなければならない。

第 4 条 要領第 3 条に定める水質検査のうち、月例検査の採水地点数は下記のとおりとする。

森松団地 1 地点

第 5 条 上記月例検査の採水地点は委託者が指示するものとする。

県営住宅給水施設保守点検業務仕様書

この仕様書は、県営住宅の給水施設の保守点検業務について規定する。

1 委託業務の内容

受注者（乙）が発注者（甲）から委託を受けて行う業務は次のとおりとする。

- ・ 給水施設の保守点検

点検対象施設、保守点検項目及び点検内容は「別紙」のとおりとする。

2 実施要領

- (1) 乙は、給水施設を安全かつ最良の状態に維持するとともに、機器の不測の事故や故障にあたっては、直ちに技術員を派遣して、修理等適切な措置を講じなければならない。
- (2) 保守点検を行った結果、修理を要する状況の場合は、乙の報告に基づき、甲・乙協議のうえ対策を講じるものとする。

3 一般事項

- (1) この仕様書は、給水施設（受水槽・高置水槽・給水ユニット・給水ポンプ・電気系統等）の保守点検業務について、規定し「建築保全業務共通仕様書（平成 20 年版）」（国土交通大臣官房官庁営繕部 監修）を適用する。
- (2) 点検に必要な工具、計測器等の機材は受注者の負担とする。
- (3) 保守に必要な消耗部品、材料、油脂等は、受注者の負担とする。
- (4) 保守点検報告書の様式は別紙を参考とすること。
- (5) 業務の実施に当たり、適用を受ける関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図ること。

4 業務計画書

- ・ 受注者は、業務の実施に先立ち、実施体制、工程、業務担当者が有する資格等を記載した「業務計画書」を作成し、施設管理担当者の承認を受けること。

5 作業計画書

- ・ 業務責任者は、「業務計画書」に基づき、作業の日時、内容、手順、作業範囲、業務責任者、業務担当者、安全管理等を定めた「作業計画書」を作成すること。

6 業務管理

- ・ 受注者は、業務を完了させるために、業務管理体制を確立し、品質、工程、安全等

の業務管理を行うこと。

7 保証

・保守点検完了後、この保守に起因する不具合が生じた場合、受注者は速やかに無償修復を行うこと。

8 特記事項

- (1) 地震発生後には、速やかに緊急点検を行い、機器等の状況を報告のこと。
- (2) ポンプ室及び水槽周りの清掃等を行い、維持保全に努めること。
- (3) 各機器類の清掃、錆の除去及び塗装を行い維持保全につとめること。
- (4) 各機器の機種、製造年月日及びメーカー名を調査し機器のリストを報告書に添付のこと。
- (5) 受注者は、この仕様書に記載がない事項であっても、軽易な作業で給水施設の保全及び事故防止が図られる作業を実施すること。

(別 紙)

1 点検対象施設

別添点検対象施設一覧表による。

2 点検項目及び点検内容

(1) 陸上ポンプ

- ① 各部の異常音、以上振動等の有無を点検する。
- ② 計器の指示値を確認する。
- ③ 軸封部からの水漏れが適当であることを確認する。
- ④ 電動機に異常発熱がないことを確認する。
- ⑤ ポンプ周辺の異常の有無を点検する。
- ⑥ 逆止弁の機能を確認する。

(2) 水中ポンプ

- ① 揚水機能を確認する。
- ② 計器の指示値を確認する。
- ③ 絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。
- ④ 逆止弁の機能を確認する。

(3) 飲料用水槽

- ① マンホール蓋の異常の有無及び施錠状態を確認する。
- ② 内部の状況及び水位を確認する。
- ③ 周囲の状況及び上部の状況から汚染等を受ける恐れがないことを確認する。
- ④ 本体の(6面)の状態を点検する。
- ⑤ オーバーフロー管の異常の有無を確認する。
- ⑥ 通気管の異常の有無を確認する。
- ⑦ 水抜き管の異常の有無を確認する。
- ⑧ 防虫網の異常の有無を確認する。
- ⑨ 警報機能を確認する。

(4) 共通

- ① 電気系統の異常の有無を確認する。

② 適宜、機器への注油及び清掃を行うこと。

③ 点検時に現地で簡易水質検査（5項目）を1箇所以上実施すること。

・検査項目：残留塩素濃度・色度・濁度・臭気・味

④ 簡易水質検査（9項目）は期間中、第三者試験機関で1回実施し試験成績書を提出のこと。

・検査項目：一般細菌・大腸菌・全有機炭素・pH値・残留塩素濃度・色度
濁度・臭気・味

(5) その他

・和泉団地については薬液タンクの薬液を補充のこと。

（ピューラックス-S 同等 36 リットル/月）

3 保守点検期間

・平成34年3月31日まで

4 保守点検の回数及び周期

・年6回（2月以内毎に1回）

5 その他

・業務執行後、10日以内に県営住宅給水施設保守点検報告書及び写真の提出を行うこと。

点検対象施設一覧表

団地名		ポンプ類
砥部		自動給水ユニット (NX-65VFC503-7.5kW) 2台、(NX-65VFC503-5.5kW) 2台
中須賀		揚水ポンプ (TVS-1256×2s-M22) 2台
梅津寺		揚水ポンプ (KN-40×326-C2.2) 10台
朝美		自動給水ユニット (NX-65VFC402-2.2W) 1台
潮見		揚水ポンプ (KN-40×326-C1.5) 7台他7台
吟松		自吸タービンポンプ (80MS02M) 2台
三町		揚水ポンプ (T406×25-MN1.5) 8台 (T406×25-MN2.2) 6台
久米		自吸タービンポンプ (TVS806×2S-M5) 2台
天神梅本		自動給水ユニット (KF2-40P3.7) 1台
牛淵	9棟	自動給水ユニット (KFD-40A1.5) 1台 (KF32P1.1) 1台
	10棟	“ ” (KFD-40A2.2) 1台 (KF32P1.1) 1台
	12棟	“ ” (KFD2-40A2.2) 1台 (KF2-32P1.1) 1台
	13棟	“ ” (KFD2-40A1.5) 1台 (KF2-32P1.1) 1台
森松		水中ポンプ (KUR2-806-3.7K) 2台
石井	1~6棟	揚水ポンプ (KN-40×326-C1.5) 4台
	7~9棟	自動給水ユニット (KF2-65A5.5) 1台
西石井		自動給水ユニット (50KNB-406P1.5) 3台
和泉	上水	自動給水ユニット (AX-65VFC503-3.7W) 1台
	井水	汲上ポンプ (KSPS40-2-1.5W) 2台 自動給水ユニット (NX-65VFC402-2.2W) 1台 (LAT-MTP32-6.75D) 1台
新川		自動給水ユニット (40Φ×1.5KW) 1台
伊予		自動給水ユニット (50Φ×40Φ×1.5KW) 1台 (50Φ×40Φ×3.7KW) 1台
伊予第2		自動給水ユニット (40Φ×2.2KW) 1台

県営住宅遊具点検要領

1 目的

この要領は、県営住宅を管理する地方局建設部長又は土木事務所長（以下、「建設部長等」という。）が、管理すべき遊具の機能障害を早期に発見し、適切な処置を行なうことで事故の発生を未然に防止し、安全な利用を確保することを目的とする。

2 対象

点検の対象とする遊具は、県営住宅の附属施設のうち主として子供の利用に供することを目的として地面に固定されているものとする。

3 点検の種類と内容

(1) 日常点検

- ①日常点検は、県営住宅担当職員（以下、「職員」という。）が、委嘱している県営住宅管理人（以下、「管理人」という。）の協力を得て、目視等により遊具の異常の有無を調べるために日常的に行なう点検である。
- ②各遊具の点検部位及び点検項目は、月例点検に準じるものとするが、点検方法は異常通報のあった場合を除き、目視のみによることができる。
- ③点検表は、「遊具点検表（月例点検）」（様式—1～13）に準じたものとするが、異常が発見されなかった場合、点検年月日等を記録することで点検表の作成を省略することができる。
- ④点検は、入居者、遊具利用者等からの通報があった場合、又その他の機会（週1回を標準とし、遊具の構造、利用状況等により、必要に応じて点検回数を増減するものとする。）に実施するものとする。
- ⑤点検により異常が発見された場合は、職員に連絡すること。
職員は管理人から連絡があった場合は速やかに点検を行い、「遊具点検表（月例点検）」（様式1～13）に準じ点検表を作成すること。

(2) 月例点検

- ①月例点検は、目視・触診・聴診等により、遊具の異常の有無を調べるために行なう点検である。
- ②各遊具の点検部位及び点検項目は、「遊具点検表（月例点検）」（様式—1～13）のとおりとする。

- ③点検表は、「遊具点検表（月例点検）」（様式—1～13）を職員が作成するものとする。ただし、管理人による検査のうち異常が発見されなかった場合、職員は点検年月日等、管理人からの連絡を記録することで、点検表の作成を省略することができる。
- ④点検は、4半期毎に職員による点検（3ヶ月に1回）及び管理人の協力による点検（3ヶ月に2回）を実施することを標準とし、遊具の構造、利用状況等により、必要に応じて点検回数を増減するものとする。

（3）定期点検

- ①定期点検は、専門技術者が一定期間ごとに目視・触診・聴診・打診あるいは測定機器を使用して行なう点検であり、磨耗状況や変形、並びに経年変化等について点検する「劣化診断」と、遊具の形状や安全領域等の妥当性を評価する「規準診断」の両面から点検を行なう。
- ②定期点検は、県が専門技術者に委託して実施するものとする。
- ③点検表は、「遊具点検表（定期点検）」（様式—14～15）を参考に専門技術者が適切に作成するものとする。
- ④点検は、年1回を標準とし、遊具の構造、利用状況等により必要に応じて点検回数を増やすものとする。

（4）精密点検

- ①精密点検は、日常点検、月例点検、定期点検により異常が発見された場合、若しくは更に精度が高い診断が必要な場合に、専門技術者が分解作業や測定機器を使用して行なう点検である。
- ②精密点検は、県が専門技術者に委託して実施するものとする。
- ③点検表は、点検内容に応じ専門技術者が適切に作成するものとする。

4 安全性の判定

遊具の安全性の判定は、次の区分を原則とする。

- A……健全であり、修繕の必要がない
- B……使用可能であるが早期に修繕が必要
- C……直ちに修繕又は撤去が必要（危険であり使用禁止措置が必要）

5 措置

- (1) 点検等により遊具の機能障害が確認され、危険防止のためにその使用を禁止する必要があると判断した場合は、速やかに使用禁止の措置を行なうものとする。
- (2) 点検等により異常が発見された遊具について、修繕、撤去等の措置が必要なものは、速やかに適切な処置をとるものとする。

6 点検結果の報告と保管

- (1) 建設部長等は、職員の実施した月例点検の結果を4半期ごとに「点検結果報告書」(様式—16)により建築住宅課長に報告するものとする。
- (2) 定期点検及び精密点検の結果については、点検終了後速やかに「点検結果報告書」(様式—16)により建築住宅課長又は建設部長等に報告するものとする。
- (3) 点検表及び点検結果報告書等の点検記録については、3年以上保管するものとする。

7 管理台帳の整備

建設部長等は、遊具ごとの所在地、設置年月、製造者、施工者、仕様(材料)、点検、修繕及び維持管理の経歴を記録した「管理台帳」(様式—17 参考)を作成し、遊具が存続する間保管するものとする。

修正・追加等が生じた場合も同様とする。

愛媛県県営住宅保全点検要領

平成22年4月1日策定

平成26年4月1日改正

(目的)

第1条 この要領は、県営住宅の建築物及び工作物の構造並びに敷地（以下「県営住宅の施設等」という。）の保全点検に関し、必要な事項を定め、その安全管理に資することを目的とする。

ただし、緊急時及び異常気象時等において臨時に行う点検はこの要領の対象外とし、遊具の点検については別に定める県営住宅遊具点検要領によることとする。

(点検の定義及び頻度)

第2条 この要領において次の各号に掲げる点検の定義及び頻度は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 日常点検 関係地方機関職員（中予地方局管内は指定管理者）が、県営住宅の管理業務等で県営住宅を訪れた際に適時行う簡易な点検。
- 二 定期点検A 関係地方機関職員（中予地方局管内は指定管理者）が、委託の上、関係法令等に基づき定期に行うエレベーター、受水槽、専用水道、消防設備等の専門性の高い点検。
- 三 定期点検B 建築住宅課職員（中予地方局管内は指定管理者）が、委託の上、建築基準法令に基づき定期に行う損傷、腐食その他の劣化等の状況の点検（前号に掲げるもの及び住戸専用部分を除く。）。

(点検の項目及び方法)

第3条 次の各号の点検の項目は、それぞれ当該各号のとおりとする。

- 一 日常点検 別表1による。
 - 二 定期点検A 委託の仕様書による。
 - 三 定期点検B 委託の仕様書による。
- 2 次の各号の点検の方法は各号のとおりとする。
- 一 日常点検 目視により点検を行う。
 - 二 定期点検A 委託の仕様書による。
 - 三 定期点検B 委託の仕様書による。

(対応)

第4条 異常を発見した場合は、速やかに応急措置等（立ち入り禁止、使用禁止等の措置を含む。）を行う。

修繕については、緊急度、重要度、費用等を考慮のうえ、必要に応じ修繕計画を立て、実施することとする。

(入居者・自治会等への啓発及び協力要請)

第5条 県営住宅の施設等に関する事故の未然防止には、日常、県営住宅の施設等に接する機会が多い入居者及び自治会の協力が不可欠であることから、住戸専用部分及びこれに付属するバルコニー並びに浄化槽をはじめ、県営住宅の施設等に異常を発見した場合は、速やかに通報するよう入居者及び自治会へ協力を要請する。

また、愛媛県県営住宅管理条例第16条の規定等に基づき、屋外排水の詰まりや側溝等のゴミの堆積等の修繕区分負担で入居者負担となっているものについては、自治会等に指導を行い、処理を行ってもらうこととする。

なお、入居者がいる住戸の住戸専用部分は、定期的な点検が困難であることから、バルコニー手すりや設備関係の劣化状況等については、必要に応じ、空き家修繕の請負業者に意見照会し、支障があると判断した時は県の空き家修繕工事にて修繕を実施する。

附則

この要領は、平成22年4月1日から施行する。

附則

この要領は、平成26年4月1日から施行する。

中予地方局県営住宅の維持保全及び修繕の費用負担基準

項目	施設名称	県で負担	団地全体で負担	入居者個人で負担
住宅	主要構造	○屋根の雨漏り修理 ○土台、床、柱、壁、階段、屋根等の修理		
	室内仕上 (天井、壁、床、建具等)	○畳の床替え ○天井、壁、床、木製建具(張替を除く)の修理及び取替 ○鋼製建具及び建物金具(網戸の張替を除く)の修理及び取替		○畳の表替え ○入居者の責による壁の上塗りの軽微なはく落、汚損、穴あき等の修理及び塗替 ○ガラスの取替及びフスマ・戸ブスマ・障子・網戸の各張替 ○木製建具の引手、戸車等の修理、取替 ○木部、鉄部等の塗装
	給排水、衛生、ガス、消火設備	○給水管及び水道カランの修理及び取替 ○流し台、洗面器、手洗器、排水トラップ、排水管の修理及び取替 ○フラッシュバルブ、ロータンク及び金具の修理及び取替 ○便槽の漏水修理及び取替 ○臭突、ベンチレーター等の修理及び取替 ○ガスコックまでの修理及び取替 ○消火器の設置	○共同施設の水道使用料金 ○足洗場その他の共同水栓、散水栓のパッキンの取替による漏水修理 ○消火器の消火剤の取替(粉末は通常5年を目途に定期的に専門の業者に取替を依頼すること)	○フラッシュバルブの水量調節(ドライバーで簡単に水量調節が可能なもの) ○ロータンク内の清掃及び金具の調節 ○水道カラン(蛇口)のパッキンの取替による漏水修理 ○流し等の排水目皿の取替 ○排水トラップ、排水管のつまり等の清掃 ○ベランダ排水溝の清掃
	電気設備	○分電盤、配線、コンセント、スイッチ、ブザー、換気扇等の修理及び取替 ○中耐の階段等のスイッチ、自動点滅器及び照明器具の修理及び取替	○階段灯の蛍光灯、白熱灯の電球の取替 ○階段灯の電気使用料金	○蛍光灯、白熱灯の電球の取替 ○ブザーの音量調節 ○換気扇の清掃 ○容量をオーバーした使用による配線、器具類の修理及び取替
	その他		○共用部の害虫、害鳥等の駆除、鳥の巣、糞等の撤去	○占用部について左記同様

※1 入居者の責により施設を破損した場合は、その修復費用は入居者の負担とする。

※2 台風、地震、火災(入居者の責によらないもの)等の災害で入居者が充分注意していたにもかかわらず受けた施設の被害については、県が負担する。(ただし個人所有物は除く)

項目	施設名称	県で負担	団地全体で負担	入居者個人で負担
屋外 付帯 施設	集会所	住宅に同じ	住宅に同じ ○放送設備の維持修理	
	遊園地	○遊具の修理 ○砂場の砂入れ (搬入まで)	○清掃及び軽微な修復 ○遊具の保全 (ペンキ塗り等)	
	道路	○修理及び整地	○清掃及び軽微な補修	
	植樹	○大きな樹木の伐採 (管理上支障があるもの)	○草刈り ○植樹 ○小さな樹木の伐採	
	高架水槽 受水槽 給水施設	○水槽内の清掃及び定期点検 ○漏水、ポンプ、電気系統、給水管修繕	○電気、水道の使用料	
	汚水処理施設	○施設の修理	○定期清掃(汚泥引き抜き等) ○日常点検等維持管理費 ○消耗品取替え等	
	汚水雨水等排水管	○排水管、会所及び蓋の取替え等修理	○共同部分の配水管等のつまり等清掃	○個人部分の排水管のつまり等清掃
	外灯	○ポール(柱)及び自動点滅器、手動スイッチ、配線等の修理及び取替	○日常の維持、保全及び照明器具(電球)の取替 ○電気使用料金	
	テレビ共同アンテナ	○アンテナ、分配器、配線等の修理及び取替 (県が設置したもの)	○電気使用料金 ○自治会で設置したローカル局以外のアンテナ等の施設の修理及び取替	
	その他の施設 ・消火施設 ・ゴミ処理施設 ・自転車置場 ・共同物置 ・広場 ・通路等	○施設の修理取替え	○清掃及び軽微な修復	

修繕負担区分表

※入居者の責により施設を破損した場合は、その修繕費用は入居者負担とする。
 ※入居者の設置したものの修繕については、入居者負担とする。
 ※その他詳細については、指定管理者が現場で判断する。
 ※台風、地震、災害（入居者の責によらないもの）等の災害で、入居者が充分注意していた

項目	施設名称	修繕内容	修繕負担		
			指定管理者	団地全体	入居者
住宅	主要構造	屋上・壁からの雨漏り修理	○		
		床・柱・壁・階段・屋根等の修理	○		
	(天井・壁・床・建具等) 室内仕上げ	畳の床替え	○		
		畳の表替え、裏返し、畳縁交換 (結露等による腐食を含む)			○
		入居者の責による繊維壁の上塗り、クロス貼等の軽微なはく落、汚損、穴あき等の修理及び塗替 (結露等による腐食を含む)			○
		天井・壁・床・木製建具(張替を除く)の修理及び取替	○		
		鋼製建具及び建物金具の修理及び取替 (網戸の張替を除く)	○		
		木製建具の開閉調整			○
		木製建具の引手、戸車等の修理・取替			○
		木部、鉄部等の塗装補修			○
		ガラスの取替、フスマ・戸フスマ・障子・網戸の張替、ビート交換等			○
		給排水・衛生・ガス・消火設備	給水管・水道カランの修理	○	
	共同水栓・散水栓の修理		○		
	共同水栓・散水栓のパッキン取替			○	
	流し台・ｺﾝﾎﾞ台・洗面台・排水トラップ・排水管の修理		○		
	フロッグバルブ・ﾛｰﾀﾘｯｸ及び金具の修理		○		
	フロッグバルブの水量調節				○
	ﾛｰﾀﾘｯｸ内の清掃及び金具調節				○
	便槽の漏水修理及び取替		○		
	臭突・ﾊﾞｯｼﾞｰの修理		○		
水道ｶﾗﾝ(蛇口)のﾊﾞｯｷﾝ取替				○	
流し・浴室等の排水目皿の取替				○	
排水トラップ、排水管のつまり				○	
ガスｺｯｸまでの修理	○				
消火器の設置	○				
消火器の消火剤の取替			○		
共同施設の水道使用料金		○			
電気設備	分電盤・配線・ｺﾝﾍﾞｯﾄ・ｽｲｯﾁ・ﾌﾞﾗﾞﾞｰ・換気扇等の修理	○			
	照明器具の修理(共用部:階段灯等含む) 蛍光灯・白熱灯の電球・ｸﾞﾛｰﾗﾝﾌﾟの取替	○		○	
	階段灯の蛍光灯・白熱灯の電球・ｸﾞﾛｰﾗﾝﾌﾟの取替		○		
	玄関ﾌﾞﾗﾞﾞｰの音量調節			○	
	換気扇の清掃(油汚れ等)			○	
	容量をオーバーした使用による配線・器具類の修理(ﾀｺ足配線でｼｮｰﾄした場合など)			○	
	入居者が設置した器具など 階段灯の電気使用料金		○	○	

項目	施設名称	修繕内容		修繕負担		
				指定 管理者	団地 全体	入居 者
住宅	その他	害虫・害鳥等の駆除 (蜂・蟻など含む)	共有部		○	
			占有部			○
		鳥の巣、フン等の撤去	共有部		○	
			占有部(個人ベランダ)			○
		ベランダ 排水溝・排水口の清掃			○	
屋外 付帯 施設	集会所	住宅と同じ		住宅と同じ		
	公園・遊 具・遊	遊具修理		○		
		遊具保全(清掃、塗装等)			○	
		清掃、軽微な修復、整地			○	
		砂場砂入れ(車両での搬入まで)		○		
		砂場整地			○	
	道路	修理・補修		○		
		清掃、軽微な補修			○	
	植 樹	高木の伐採・剪定 (団地周辺への影響や根が排水管を塞ぐ等、管理 上支障があるもの)		○		
		樹木の消毒・施肥 小さな樹木の伐採・剪定			○	
		草刈(法面等除く)				
	高層水 槽 受水槽 給水施 設	貯水槽内の清掃・定期点検		○		
		漏水・ホソフ・電気系統・給水管・貯水槽等の修繕		○		
		電気・水道の使用料			○	
	汚水 処理 施設	施設の修理		○		
		定期清掃(汚泥引き抜き等)			○	
		日常点検等の維持管理			○	
		消耗品交換(費用負担含む)			○	
		電気・水道・薬液の料金			○	
	汚水・ 雨水 管 等	排水管・会所及び蓋の取替等修理		○		
		共同部分の排水管のつまり等の清掃			○	
		個人部分の排水管のつまり等の清掃				○
		トレット・パ・以外の物を流した事による排水つまり				○
	外 灯	共同部分までのつまり等清掃				○
		ポール(柱)を含む照明器具修理		○		
		日常の維持・保全 電球・グローランプの取替			○	
	共 備 設 備	アンテナ・分配器・配線等の修理 (県が設置したもの)		○		
電気使用料金			○			
宅内(TV端子より内側)配線・器具等				○		
の そ 施 の 設 他	消火施設		○			
	ゴミ処理施設					
	自転車置場		施設の修理(県が設置したも のに限る)			
	共同物置 通路など		清掃及び軽微な修復		○	
	放送設備(マイク・アンプ・スピーカー等)修理				○	
集会所のエアコン修理				○		

県営住宅用途変更等承認基準

○承認方針

愛媛県県営住宅管理条例第17条第5項ただし書きによる承認を受けようとする県営住宅の増築又は模様替え、あるいは一部用途変更については、当該県営住宅又は隣接住宅への影響、美観、通風、採光、防災及び管理に支障をきたさない場合に限り次の基準により承認する。

ただし、当該入居者が家賃等、県営住宅にかかる債務を履行していない場合及び県営住宅の管理について、県の指示に従わない恐れのある場合はこれを承認しない場合がある。

種 別	条 件	提 出 書 類
(1) 風呂の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 風呂の設置は住宅の間取りの関係で住宅内に据風呂の設置が可能な場合で次の各号の条件を満たしていなければならない。 ・ ガス風呂は外釜式又はバランス釜式でなければならない。 ・ 給湯方式の場合、湯沸器は必ず戸外に取付けなければならない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申請書 ・ 誓約書 ・ 簡単な平面図 ・ 完成届 (工事完成後に提出)
(2) 日よけ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木製又は軽量鉄骨造とし屋根はビニール製で次の各号の条件を満たしていなければならない。 イ. 日よけの高さは建物庇の下端を限度とする。 ロ. 日よけの奥行は2メートル以内とする。 ハ. 日よけの支柱の回りは困わないこと 	同 上
(3) 模様替え等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として承認しない。ただし、住宅の一部分のみの模様替え（柱、壁、土台、床、梁、屋根等主体部分に損傷を与えず、原状回復が容易なもの。）で、特に知事が必要と認めた場合に限り承認する。 (和式トイレを洋式トイレへ変更、手すり、スロープ等を含む) 	同 上
(4) 用途変更	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅の目的を変更せず住宅の一部分を用途変更するもので特に知事が必要と認めた場合に限り承認する。(視覚障害者による針灸等) 	同 上
(5) エアコン用配管口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次の条件を遵守できる業者で施工しなければならない。 イ. 鉄筋探査機で調査をする。 ロ. ハリ・柱でないところを開口する。 ハ. 鉄筋を切らない。 ニ. 開口部の大きさは、直径最大10センチ。 ホ. 開口部の大きさを図面表示し、申請書に添付する。 	同 上
(6) 光ケーブル	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅の管理上・景観上支障ない場合に、入居者・施工業者からの連名の申請により、入居者・施工業者の責任で維持管理・撤去する。 	同 上
(7) 電話架設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 退去の際、入居者・施工業者の責任で維持管理・撤去する。 	同 上

その他……………(1) 屋外スロープは、住宅管理上支障が無く容易に原状回復可能なこと。
 (2) 太陽熱温水器を屋根に乗せることは認めない。
 (3) 営業用の看板を掲げることは認めない。

中予地方局県営住宅管理人業務要領

(任 期)

第1 管理人は入居者の内から地方局長が委嘱し、その任期は1年とする。
ただし再任は妨げない。

(業 務)

第2 管理人は中予地方局建設部建築指導課の住宅担当係員の補助として次の業務を行う。

1. 県への連絡業務

- ① 修繕箇所を発見、又は修繕の連絡を受けたとき。(入居者の負担に係る修繕を除く。)
- ② 地方局長の承認を受けずに住宅の一部を他人に転貸し、または同居人をおいた者があるとき。
- ③ 無届で退去した者があるとき。
- ④ 住宅の権利を無断で他の人に譲り渡した者があるとき。
- ⑤ 地方局長の承認を受けずに住宅の用途を事務所、店舗、倉庫などに使用、又は、模様替えや、建増した者があるとき。
- ⑥ 共同施設を破損した者があるとき。

2. 県からの連絡業務等

- ① 入居者への県からの通知やお知らせ文書等を配布すること。
- ② 退去検査に立ち会うこと。

3. 鍵の保管等

集会所、共同物置、その他共同施設の鍵を県からの依頼により保管すること。

中予地方局県営住宅集会室管理要綱

(目 的)

第1 愛媛県県営住宅集会室（以下「集会室」という。）の使用管理については、他に特別の定めがある場合を除くほか、この要綱に定めるところによる。

(使用の範囲)

第2 集会室は県営住宅入居者の福利厚生、文化教養等のための会議、講習会、その他の必要な諸行事を行うための使用に供するものとする。

(管 理)

第3 集会室は地方局長が委嘱した管理人が管理するものとする。

(使用の承認)

第4 集会室を使用しようとする者は、使用責任者を定め事前に管理人の承認を受け、その指示に従わなければならない。

2. 管理人は管理上支障があると認めるときは使用の承認をせず、又は使用の承認を取り消すことができる。

3. 集会室を使用するときは、大声や騒音を発する等付近の居住者に迷惑をかけないように注意しなければならない。

(使 用 時 間)

第5 集会室の使用時間は、午前9時から午後9時までとする。

ただし、特別の事情がある場合は、管理人の承認を得てこれを変更することができる。

(費用の負担)

第6 集会室の使用料は無料とする。

(使用後の届出)

第7 使用責任者は集会室の使用終了後直ちに整理清掃し、火気、戸締り等の安全を確認した上、管理人の点検を受けなければならない。

(損害賠償)

第8 故意又は過失により集会室及び備品等をき損又は破損した場合は、使用責任者は管理人に届け出るとともに、原形に復する費用を弁償しなければならない。

(注)

1. 地方局長に承認を得た場合、自治会が集会室を管理することができます。
この場合、この要綱の「管理人」は「自治会長」と読み替えて下さい。