

**ヴァン新検見川外6団地管理業務委託
仕 様 書**

千葉県住宅供給公社

令和7年2月

目 次

第 1 趣 旨	3
第 2 委託期間について	3
第 3 引継ぎに関する事項	3
第 4 団地の概要	3
第 5 一般事項	3
第 6 留意事項	4
第 7 管理業務委託について	
管理業務委託の概要	8
I. 緊急対応業務仕様書	別紙 1 9
要望処理報告書	別紙 1-1 11
要望処理一覧表	別紙 1-2 12
II. 退去査定・修繕業務仕様書	別紙 2 13
退去修繕進捗状況一覧	別紙 2-1 15
III. 入居前点検等業務仕様書	別紙 3 16
入居前チェックリスト	別紙 3-1 17
清掃部位及び作業内容	別紙 3-2 18
第 8 共益業務委託について	
共益業務委託の概要	19
留意事項	19
I. 給排水設備等点検業務	別紙 7 20

給排水設備等保守点検業務内容	別紙 7-1	21
Ⅱ. 受水槽点検清掃業務	別紙 8	22
水槽清掃報告書	別紙 8-2	25
Ⅲ. 遠隔監視業務	別紙 9	27
Ⅳ. 植栽管理業務	別紙 10	29
Ⅴ. 日常清掃業務	別紙 11	31
Ⅵ. 定期清掃業務	別紙 12	32
Ⅶ. 特別清掃業務	別紙 13	33
Ⅷ. 害虫駆除業務	別紙 14	34
Ⅸ. 排水管等清掃業務	別紙 15	35
X. その他		36
「年間計画表」	別紙 17	37
「令和 年度 月分共益業務報告書」	別紙 18	38
共益業務内容表	別紙 19	39
共益業務単価表	別紙 20	42

第1 趣 旨

本仕様書は、千葉市住宅供給公社（以下「甲」という。）が管理するヴァン新検見川外6団地及びその共同施設の管理業務受託者（以下「乙」という。）が行う業務内容、履行方法及びその水準について定めることを目的とする。なお本仕様書は、業務の概要を示すものであり、本書に記載されていない事項であっても現場の状況に応じ、軽微な業務で、甲が本委託業務遂行上必要と認める業務については、乙は委託範囲内で実施するものとする。

第2 委託期間について

委託期間は、令和7年4月1日から令和8年3月31日までとする。

ただし、甲と建物所有者との間に締結した「千葉市住宅供給公社一般賃貸住宅管理委託契約」が解除された場合は、その日までとする。

第3 引継ぎに関する事項

乙は、令和7年3月31日までに前の管理業務受託者と引き継ぎをすることとする。また、管理期間終了時、あるいはその他の理由により管理を終了する際には新たな管理業務受託者が行う管理運営業務に支障が生じないように円滑にかつ誠実に引き継ぎを行わなければならない。また甲より関連書類及びデータを求められた場合は、乙は速やかに提出しなければならない。

第4 団地の概要

別表1「団地概要」のとおり

第5 一般事項

(1) 法令等の遵守

業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、建築基準法、消防法、水道法、浄化槽法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、労働安全衛生法等の関連法規を遵守することとする。

(2) 点検・保守業務の専門業者への委託

業務を専門業者に委託する場合は、乙は甲に委託先一覧を提出すると共に、乙の負担と責任において適切に指導監督することとする。

(3) 資格者

業務については関係法令等に定めがある場合は、必要となる資格者を配置し実施することとする。

(4) 書類等の整備保管

各委託業務内容に関する書類や写真等を常に整備・保管し、必要に応じて甲に提出することとする。

(5) 支払い

乙は当月分の委託料を翌月 10 日までに請求し、甲は翌月末日までに乙に支払うこととする。

第 6 留意事項

- (1) 乙は本業務の実施において、緊急に修繕を要する不良箇所等を発見した場合は、直ちに甲に報告することとする。また、本業務に係る設備等に関して災害、事故等が発生した場合は、直ちに適切な処置を取ると共に、速やかに原因、経緯、被害の状況について甲に報告することとする。特に第三者に被害を及ぼした場合は、直ちに甲に報告するとともに乙の責任において早期かつ適切な解決を図ることとする。
- (2) 乙は本業務の委託範囲内において、入居者より直接要望等を受付けた場合は、軽微な内容については、速やかに実施しなければならない。また重大な内容及び委託範囲外の内容については、速やかに甲に連絡しなければならない。
- (3) 本業務の実施にあたっては、入居者等第三者に危害損傷を与えぬよう必要な措置を講じたうえ実施することとする。
- (4) 本業務の実施にあたっては、甲と適宜協議する。また、業務の執行上新たな事項が生じた場合は、甲の指示によりまたは甲と協議の上実施することとする。
- (5) 本契約とは別に、乙と建物所有者にて協議の上、法定点検及び保守点検業務（昇降機設備維持管理、水質検査、簡易水道検査、消防設備点検、防火管理者選任等）に関する業務委託を締結することとする。
- (6) 委託期間中に大幅な物価変動等が生じた場合は、甲、乙協議の上金額を変更することとする。

団 地 概 要

別表 1

団 地 名	所 在 地	構 造 ・ 規 模	戸 数	敷 地 面 積	建 築 面 積	延 床 面 積	住 宅 共 用 部 分	建 築 付 属 設 備
ヴァン 新検見川	千葉県花見川区 花園 2 丁目 2 番 15 号	RCラーメン構造 地上 6 階建 1 棟	31 戸	1,811.81 m ²	485.81 m ² (自走式駐車場・ 駐輪場を除く)	2,225.45 m ² (自走式駐車場・ 駐輪場を除く)	来客用駐車場 1 台分 駐輪場 45 台分 (屋内、一部屋外屋根付) バイク置場 10 台分 (屋外屋根無) 屋外階段 2 カ所 共用外廊下 ごみ置場 エントランスホール 倉庫 緑地	受水槽 (付属設備一式) 共用電灯 (付属設備一式) 火災報知器 移動式粉末消火器 4 本 消火器 19 本 エレベータ
リバーサイド 瑞穂	千葉県花見川区 瑞穂 3 丁目 11 番地 1	RCラーメン構造 地上 3 階建 1 棟	21 戸	1,443.89 m ²	565.15 m ²	1,442.19 m ²	駐車場 21 台分/ 来客用駐車場 1 台分/ (別会社管理) 駐輪場 30 台分 (屋外屋根有) バイク置場 5 台分 (屋外屋根無) ごみ置場/倉庫 屋外階段 2 カ所 共用外廊下/緑地 エントランスホール/メールコーナー	受水槽 (付属設備一式) 共用電灯 (付属設備一式) 火災報知器 消火器 13 本

団 地 概 要

団 地 名	所 在 地	構 造 ・ 規 模	戸 数	敷 地 面 積	建 築 面 積	延 床 面 積	住 宅 共 用 部 分	建 築 付 属 設 備
チェリーロード ヒル瑞穂	千葉市花見川区 瑞穂3丁目20 番地4	RCラーメン構造 地上5階建 1棟	22戸	1,399.00 m ²	483.44 m ²	1,880.38 m ²	来客用駐車場1台分 駐輪場30台分 (屋外屋根有)/ 子供遊び場/ バイク置場3台分 (屋外屋根無)/ ごみ置場/ 倉庫/ 屋内・外階段1カ所/ 共用外廊下/緑地/ エントランスホール・メルクナー	受水槽(付属設備一式) 共用電灯(付属設備一式) 火災報知器 移動式粉末消火器4本 消火器16本 エレベータ
フォレスト ヴィラ	千葉市中央区 大森町449番地 60	木造 地上2階建 1棟	4戸	132.00 m ²	72.84 m ²	144.47 m ²	駐車場1台分 屋外階段1カ所	井戸ポンプ(付属設備一式) 共用電灯(付属設備一式) 火災報知器 消火器 1本 浄化槽(付属設備一式)

団 地 概 要

団 地 名	所 在 地	構 造 ・ 規 模	戸 数	敷 地 面 積	建 築 面 積	延 床 面 積	住 宅 共 用 部 分	建 築 付 属 設 備
塚原ハイツ	千葉市中央区 浜野町 685-3	軽量鉄骨造 地上 2 階建 1 棟	3 戸	675.73 m ²	131.63 m ²	131.63 m ² (2 階部分 のみ)	駐車場 3 台分 外階段 1 ヵ所/ 共用外廊下	井戸ポンプ (付属設備一式) 共用電灯 (付属設備一式) 火災報知器 消火器 1 本
レジデンス大森 I・II	千葉市中央区 大森町 491-1、 491-6	軽量鉄骨造 地上 2 階建 1 棟	14 戸	971.00 m ²	232.63 m ²	465.26 m ²	駐車場 6 台分 屋外階段 2 ヵ所	井戸ポンプ (付属設備一式) 共用電灯 (付属設備一式) 火災報知器 消火器 4 本 浄化槽 (付属設備一式)
マコフハイツ	千葉市若葉区 千城台北 1 丁目 26 番地 16	鉄骨造 地上 3 階建 1 棟	8 戸	287.53 m ²	160.55 m ²	481.65 m ²	駐輪場 10 台分 (屋外屋根有) 屋外階段 1 ヵ所 共用外廊下	受水槽 (付属設備一式) 共用電灯 (付属設備一式) 火災報知器 消火器 6 本

第7 管理業務委託について

管理業務委託の概要

本委託業務は、次の各号に掲げる業務を、当該各号に定める方法により履行するものとする。

I. 緊急対応業務

乙は、本委託業務の内容を入居者に周知させるとともに、**別紙1**「緊急対応業務仕様書」に定める方法により、甲及び入居者からの要望等を24時間体制で受け付け、対応しなければならない。また、本業務開始後、早急に各団地各住戸に「緊急連絡先ステッカー」を配布するものとする。

II. 退去査定・修繕業務

乙は、**別紙2**「退去査定・修繕業務仕様書」に定める方法により退去査定・修繕業務を行うものとする。

III. 入居前清掃業務

乙は、**別紙3**「入居前清掃業務仕様書」に定める方法により、入居前清掃業務を行うものとする。

I. 緊急対応業務仕様書

1. 要望受付業務

- (1) 専用部分（住戸内及び専用使用部分）及び共用部分の建物・建具・設備等に関して、入居者から不具合・故障・破損（以下「一般修繕」という。）及び苦情・要望等の依頼があった場合は、乙が年間 365 日 24 時間体制※で電話受付を行い、速やかにその内容を甲に連絡することとする。
- (2) 夜間休日の時間帯（乙の業務時間外）においては、時間外サービスセンター等（携帯電話による転送は不可）により入居者からの連絡を受け、緊急の処置を要すると判断される場合は、乙は現地にて速やかに適切な処置を行い、後日、甲に報告することとする。ただし、火災、事件、事故、風水害等により被害が重大なものについては、速やかに甲に連絡するものとする。
※（時間外受付はヴァン新検見川、リバーサイド瑞穂、チェリーロードヒル瑞穂のみ）

2. 要望対応業務

- (1) 乙は、前項に関して年間 365 日 24 時間体制で必要に応じて要員を出動させ、現地の状況を確認するとともに応急処置を行い事態及び被害の拡大防止に当たることとする。なお応急処置の後に、復旧、補修、補填等（二次対応）が必要な場合は、費用負担等を含めて別途協議することとする。
- (2) 前項(1)に関して、甲は必要に応じて、乙に調査・報告・見積又は修理・補修等を甲が指定する書類で指示することとする。乙は、甲から指示を受けた事項について、速やかに処置し、甲に別紙 1-1 の「要望処理報告書」により報告することとする。
- (3) 乙は、甲が別に定める「修繕単価表」に基づいた修繕費で修繕を行うこととする。
- (4) 乙は以下の調査内容に関しては、委託範囲の業務内容とし実施しなければならない。
 - ① 漏電調査
 - ② テレビ画像不良時の調査

3. 事務処理

- (1) 出勤の内容、応急処置等の状況は、夜間休日の場合は翌営業日午前10時までに、平日は速やかに「別紙1-1」**「要望処理報告書」**により甲に報告する。報告書には、必要に応じて説明図、写真等を添付する。
- (2) 乙は、毎週火曜日（祝日等の場合は前日）午後4時までに週間要望処理内容及び未処理内容をまとめた「別紙1-2」**「要望処理一覧表」**を提出しなければならない。なお、3ヶ月毎に費用区分及び時間区分で月毎に集計したものを提出すること。

費用区分表記 管…管理業務の範囲
 所…所有者(オーナー)負担の範囲
 入…入居者の範囲
 他…その他

時間区分表記 1 AM 8 : 0 0 ~ PM 6 : 0 0
 2 PM 6 : 0 0 ~ PM 1 0 : 0 0
 3 PM 1 0 : 0 0 ~ AM 8 : 0 0

4. 支払い

乙が修繕に要した費用（ただし、「2. 要望対応業務」(4)は除く。）は、建物所有者又は入居者の負担として処理するものとし、乙から甲に請求し、要望対応業務にカウントしない。

5. その他

乙は、甲または入居者からの要望について、自らの責による明らかな「判断ミス」・「施工遅延」・「入居者への説明不足」・「甲への報告不足」等により生じた管理業務上の損失またはクレームについては、その要望処理にかかる費用の全部または一部を負担する。

年 月 日

要 望 処 理 報 告 書		物件担当	報 告 者
物 件 名		入居者名	TEL -
発生場所		公 社 担当者	
設 備 名		依頼日時	月 日 時頃
要 概 望 要		到着日時	月 日 時頃
到 着 時 状 況			
処 置 内 容			
事 故 原 因			
今 後 の 処 置			
そ の 他 ・ 写 真 ・ 略 図 等			

要望処理一覧表

依頼No	区分	物件名	入居者名	依頼日	要望内容	対応日	公社 担当者	概算 見積額	解決内容	公社 承諾日	施工 予定日	完了日
									処置内容			

Ⅱ. 退去査定・修繕業務仕様書

1. 業務内容

- (1) 乙は、甲から退去の連絡を受けたときは、直ちに退去検査の日時の調整を行うこととする。
- (2) 乙は、甲の指示に基づき退去検査を行い、原状回復にかかる退去者負担分の修繕費の見積書を作成し退去者にその場で提示することとする。
- (3) 乙は、退去検査の際、退去者から「取扱説明書」と「鍵」を受領し甲へ提出することとする。また、乙は退去検査終了後、現状使用している玄関シリンダーと甲が指定する玄関シリンダーを交換し、併せて甲が貸与する「管理用外付鍵」を玄関扉に設置することとする。なお、乙は甲が指定する玄関シリンダーを退去検査日までに準備することとする。
- (4) 乙は、退去査定金額確定後3日以内に、甲が指示する建物所有者負担分についての見積書等を作成し、甲に提出することとする。
- (5) 乙は、甲の指示に基づき、当該住戸の修繕を14日以内に完了しなければならない。
- (6) 乙は、修繕工事が完了したときは、厳密に完成検査を行うものとする。この場合において、甲は、乙が行う完了検査に立会い、完了の確認を行うことができるものとする。
- (7) 乙は、完成検査の結果、合格と判定した場合は、甲に退去修繕完了報告書により報告するものとする。
- (8) 乙は、甲が別に定める「修繕単価表」に基づいた修繕費で修繕を行うこととする。
- (9) 乙は、退去修繕完了後の後、新規入居者から提出された「入居時及び退去時の現地確認チェックリスト住宅付帯設備及び状態確認書」において不良箇所の指摘があった場合は入居者と連絡を取り現地確認の上、現状使用は現状写真、修繕が必要な場合は修繕後の写真を提出すること。

2. 費用の負担区分

修繕工事費の負担区分等は、甲が別に定める「退去修繕負担基準の手引き」に従い処理することとする。

3. 事務処理

- (1) 乙は、「1. 業務内容 (2)」の見積書等の提出時に、退去者負担分及び所有者負担分各々の着工前の写真を甲に提出しなければならない。
- (2) 乙は、「1. 業務内容 (7)」の退去修繕完了報告書の提出時または提出後に、退去者負担分及び所有者負担分各々の着工前後の写真を提出しなければならない。
- (3) 乙は、毎週火曜日（祝日等の場合は前日）午後 4 時までに別表 2-1「退去修繕進捗状況一覧」を提出しなければならない。

4. 支払い

- (1) 乙は、前月分修繕完了物件について「完了届」・「請求書」・「着工前後写真」を毎月 10 日までに甲へ提出し、甲はこれらの書類を受領後、当月末までに退去者負担分として乙に支払うこととする。
- (2) 乙は、修繕完了後、甲へ直接請求することとする。

5. その他

乙は、次の入居者から施工不良等のクレームが生じないように誠意をもって本業務を行うこととする。なお、退去者及び建物所有者が退去修繕費用の同意後に、明らかに乙の責による「施工方法」・「負担区分」の査定ミス等が発生した場合は、乙の費用で負担しなければならない。

退去修繕進捗状況一覧

整理 NO	団地名部屋番号	依頼日	工期		完了 報告日	公 社 担当者	備 考
			自	至			
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							

Ⅲ. 入居前点検等業務仕様書

1. 業務内容

- (1) 乙は、甲より畳襖入替修繕を依頼された場合は、修繕完了後に「管理用外付鍵」を取り外し、甲が支給する「玄関鍵」(鍵渡し日の3日前までに甲まで取りに来ること。)で施錠し、「玄関鍵」を鍵渡し日2日前までに甲へ返却しなければならない。また併せて別紙 3-1「入居前チェックリスト」を提出しなければならない。
- (2) 乙は、新規契約者が入居する前に郵便ポスト解除錠及びポスト内チラシの集積状況を確認し対応しなければならない。
- (3) 乙は、新規契約者が入居する前に住戸内の水栓パッキン全て交換しなければならない。(これに伴う費用は、本業務に含む。)
- (4) 乙は、退去修繕完了後、新規入居者の契約締結日までに長期空家(空家期間3ヶ月以上)となった住戸は、別紙 3-2「清掃部位及び作業内容」に基づき再度ハウスクリーニングを行う。
- (5) 乙は、畳襖入替修繕がない場合は、ハウスクリーニング完了後に「管理用外付鍵」を取り外し、かつ甲が支給する「玄関鍵」で施錠し、「玄関鍵」を甲へ返却しなければならない。なお、紛失時については、乙の責で処理しなければならない。
- (6) 乙は必要に応じて下記業務を行わなければならない。
 - ① 網戸の滑りが悪い場合は、戸車に潤滑油等を差すこととする。
 - ② 襖等の滑りが悪い場合は、敷居にロウ塗り等を行うこととする。

2. その他

乙は、明らかな「入居前チェックリスト」の漏れによる入居者からの指摘・要望等については、乙の責により実施しなければならない。

室 令和 年 月 日

入居前チェックリスト

管理受託者
確認者

印

部位	項目	状況	確認事項		対応	概算金額
			良	不		
玄関・廊下	照明					
	シリンダー錠					
	インターホン					
	その他					
洗面所	照明関係					
	洗面台水栓					
	洗濯水栓					
	洗濯機ハン接続ソケット					
	洗面排水					
	洗濯排水					
	換気扇					
	その他					
浴室	照明					
	サーモスタット付混合水栓					
	シャワー水栓					
	換気扇					
	排水					
	その他					
便所	照明					
	ロータンク関係					
	換気扇					
	排水					
	その他					
LDK・DK	照明関係					
	レンジフード					
	流し台水栓					
	流し台排水					
	その他					
集合ポスト	ダイヤル錠番号確認					
バルコニー	清掃状況					

清掃部位及び作業内容

清 掃 部 位	清 掃 内 容	必須の有無
ガラス・サッシ・網戸・バルコニー	通常クリーニング	◎
キッチン クリーニング	換気扇の内部・外部・フィルター・ファンの清掃(分解清掃はなし)	○
	吊り戸棚・収納部扉及び内部の清掃	○
	シンク部・蛇口の清掃	○
	ガス台・ガス栓・タイル壁等の清掃	○
	照明器具清掃	○
浴室クリーニング	室内及び浴槽内の清掃	○
	扉の清掃	○
	換気扇カバーの清掃(分解清掃はなし)	○
トイレクリーニング	室内清掃	○
	換気扇カバーの清掃	○
	トイレトペーパーホルダーの清掃	○
	照明・扉清掃	○
洗面所クリーニング	洗面部・鏡・棚・照明の清掃	○
	扉の内外清掃及び室内清掃	○
部屋内のクリーニング	カーテンレールの清掃	○
	スイッチプレートの清掃	○
	室内の埃等のバキューム	○
	クローゼット及び押入の清掃	○
	壁・天井のすす払い	○
玄関クリーニング	扉及び周辺汚れ清掃	○
	床清掃	○
	下駄箱の清掃	○
床クリーニング (フローリング・CF)	洗剤拭き及びワックス塗布	◎
	※カーペットの場合、掃除機掛け	◎

※注1. 【記号例】 ◎・・・「必ず実施する項目」

○・・・「必要に応じて実施する項目」

※注2. 上記以外に「水廻りの漏水」、「照明器具の点灯」、「開閉不良」等の点検を行い、不具合が確認された場合は、早急に甲に連絡することとする。

第 8 共益業務委託について

(ヴァン新検見川・リバーサイド瑞穂・チェリーロードヒル瑞穂の 3 物件のみ)

共益業務委託の概要

本委託業務は、次の各号に掲げる業務を「**別紙 7～17**」に定める方法により履行するものとする。

- I. 給排水設備等点検業務
- II. 受水槽点検清掃業務
- III. 遠隔監視業務
- IV. 植栽管理業務
- V. 日常清掃業務
- VI. 定期清掃業務
- VII. 特別清掃業務
- VIII. 害虫駆除業務
- IX. 排水管等清掃業務
- X. その他

留意事項

1. 本業務の実施内容、回数及び単価は、**別紙 19**「共益業務内訳表」ならびに**別紙 20**「共益業務単価表」のとおりとし、回数等の変更については甲、乙協議の上おこなうものとする。
2. 乙は本業務の実施にあたり、契約締結後 2 週間以内に**別紙 17**「年間計画表」を甲へ提出しなければならない。
3. 乙は本業務の実施にあたっては、甲へ事前に連絡するとともに、入居者に対しても「通知書」等で周知徹底することとする。
4. 乙は本業務の実施にあたり使用する消耗品等（ほうき、ちりとり、ごみ袋、モップ、洗剤（市販品）、その他甲が管理上必要となる消耗品等）の購入費用は甲に請求することとする。また乙は消耗品等については委託期間終了後、現状有姿のままで甲に返却することとする。
5. 乙は各委託内容の実施日時、担当者名、金額、作業写真及び前条(2)の消耗品代を記載し、当月分を翌月 10 日までに**別紙 18**「共益業務報告書」にて甲に報告とともに請求することとする。

I . 給排水設備等点検業務

1 . 業務内容

- (1) 保守点検業務の内容は、別紙 7-1「給排水設備等保守点検業務内容」によることとする。
- (2) 本仕様書に示されていない事項であっても、「正常な機能を維持するのに必要なもの」及び「緊急を要するもの」は本業務内にて行うこととする。

2 . 機器仕様及び保守点検回数

No	団 地 名	ポンプ種別	仕 様	台数	設置場所	備考
1	ヴァン新検見川	給水ポンプ	65A×40～870L/min ×30～65m×3.7kw×2 自動交互並列運転 吐出圧一定方式	1	階段下ポンプ室	
2	リバーサイド 瑞穂	給水ポンプ	65A×40～560L/min ×21～40m×1.5kw×2 自動交互並列運転 吐出圧一定方式	1	階段下ポンプ室	
3	チェリーロード ヒル瑞穂	給水ポンプ	65A×40～750L/min ×18～42m×2.2kw×2 自動交互並列運転 吐出圧一定方式	1	ポンプ室	

保守点検回数は、1回／年行うこととする。

3 . 入居者等への通知

作業予定日の2週間以上前に、作業日時・作業内容・業者名・担当者名・連絡先等を明記した「通知書」を作成し、事前に甲へ提出することとする。乙は甲の承認を得たのち「通知書」を掲示板等見やすい場所に掲示することとする。

4 . 報告書

保守点検を行った場合は、点検した月の翌月10日までに「作業完了報告書」及び「作業写真」を提出することとする。

給排水設備等保守点検業務内容

1. 機器本体

- ① 外観
- ② 運転状況および異音の有無
- ③ 回転方向の確認
- ④ 回転体の作動状態（点検は手回しにて行うものとする）
- ⑤ 機器の据付状態
- ⑥ グランドパッキンの水漏れの有無
- ⑦ 呼水点検

2. 電動機

- ① 外観
- ② モーターの据付状態
- ③ フレームの温度
- ④ 軸受けの温度および異音の有無
- ⑤ 絶縁測定

3. 制御盤

- ① 外観
- ② 絶縁測定
- ③ 接地取付の状態
- ④ 電線の緩み
- ⑤ 電圧測定
- ⑥ 電流測定
- ⑦ 漏電遮断器の作動状態
- ⑧ サーマル値の測定
- ⑨ マグネットスイッチ接点の状態
- ⑩ 表示灯の点検

4. 付属品

- ① 吸込吐出配管、フランジ、継手等の状態
- ② 圧力計の作動状態
- ③ 逆止弁の作動状態
- ④ 圧力タンクの空気圧測定および調整

5. 運転制御

- ① 始動停止圧力の点検
- ② 単独・自動運転状態
- ③ 警報表示
- ④ 締切運転圧力の点検

Ⅱ. 受水槽点検清掃業務

1. 業務内容

受水槽については、1年に1度内部の清掃を行い、同時に水槽及びその付属機器について点検を行うこととする。

2. 一般事項

(1)各団地の受水槽仕様

- ①ガッ新検見川：水槽容量：16.0 m³ 材質：FRP製 設置場所：地上屋外
- ②リハ-サイト瑞穂：水槽容量：9.0 m³ 材質：FRP製 設置場所：地上屋外
- ③フェリ-ロードヒル瑞穂：水槽容量：12.0 m³ 材質：FRP製 設置場所：地上屋外

(2)業務従事者の中に必ず1名以上、次の各号のいずれかに該当する作業責任者をおくこととする。

- ①建築物環境衛生管理技術者。
- ②厚生労働大臣が指定した機関が実施する貯水槽の清掃に関する講習会を終了した者。
- ③厚生労働大臣が上記の者と同等以上の知識経験を有すると認めた者。

(3)作業は、健康状態の良好な者が行うこととする。

(4)作業衣及び使用器具は、水槽の清掃専用のものであることとする。又、作業にあたっては、作業が衛生的に行われるようにすることとする。

(5)水槽内の照明、換気等に注意して事故防止を図ることとする。

(6)作業の前・中・後の水槽内の状態を示す比較写真を適当数撮影することとする。また、点検により構造・設備上不具合等がある場合は、当該部分の写真を添付することとする。

3. 清掃方法

(1)高架水槽がある場合は、始めに受水槽の清掃作業を行うこととする。

(2)清掃箇所は、水槽内の全壁面・天井下面・床・機器・配管類及びタラップ等、その他必要とされる箇所。

(3)水槽内部の清掃

- ①沈殿物質及び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こととする。
- ②異物〈小石、砂等〉の除去と洗浄に用いた水の排出は完全に行うこととする。

4. 消毒作業

(1)消毒作業は消毒済みの作業衣類を着用して行うこととする。

(2)清掃終了後、塩素剤を用いて2回以上水槽内の消毒を行うこととする。

(3)消毒液は、有効塩素50～100mg/L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ることとする。

- (4) 消毒は、水槽内の全壁面・天井下面・床について、消毒液を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こととする。
- (5) 消毒に用いた排水は、完全に水槽外へ排除することとする。
- (6) 消毒後の水洗い及び水槽内への上水の注入は、消毒終了後少なくとも30分以上経過してから行うこととする。
- (7) 消毒終了後は、水槽内に人の立ち入りを禁止する措置を講じることとする。

5. 点検項目

- (1) 別紙 8-2 「水槽清掃報告書」に基づき点検・調査を行うこととする。
- (2) 構造・設備上重大な欠陥、故障等を発見した場合は、必要に応じて応急の対策を講じるとともに、速やかに甲に報告することとする。
- (3) 満水後に、給水ポンプ、ボールタップ、定水位弁、満水・減水警報装置等の機器類が正常に作動することを確認することとする。
- (4) 水槽の水張り終了後、水質検査及び、残留塩素を測定し、次表の基準を満たしていることを確認することとする。

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	
残留塩素濃度	遊離残留塩素濃度の場合は 0.2mg/L 以上 結合残留塩素濃度の場合は 0.4mg/L 以上	原則として DPD 法

6. 水質検査の実施

- (1) 清掃作業実施者は、作業終了後速やかに水道法に基づく水質検査（10項目）を実施することとする。
- (2) 検水は、原則として末端の給水栓から採取することとする。
- (3) 水質分析は、公的機関または「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」第3章第12条の2に定める事業登録をしたもの（機関）において行うこととする。

7. 入居者等への通知

作業予定日の2週間以上前に、作業日時・断水時間帯・作業内容・業者名・担当者名・連絡先等を明記した「通知書」を作成し、事前に甲へ提出することとする。乙は甲の承認を得たのち「通知書」を掲示板等見やすい場所に掲示し、かつ「通知書」を各住戸に配布することとする。

8. 報告書

当月分の「作業完了報告書」は、翌月 10 日までに下記の書類を添付のうえ提出することとする。

- (1) 「水槽清掃報告書」 別紙 8-2
- (2) 作業写真
- (3) 作業責任者の資格者証の写し
- (4) 作業者名簿
- (5) 作業者の腸内細菌検査結果報告書の写し

水 槽 清 掃 報 告 書

令和 年 月 日

千葉県住宅供給公社
理事長 様報告者 会社名
代表者

⑩

団 地 名			
所 在 地			
作業実施年月日		令和 年 月 日	
作 業 時 間		時 分 ~ 時 分	
作業者	有資格者		
	補助者		
項 目		受 水 槽	高 架 水 槽
1	有効容量	m ³	m ³
2	槽数	槽	槽
3	構造（製造者）		
4	槽内さび	有・無（ ）	有・無（ ）
5	槽内沈砂	有・無（ ）	有・無（ ）
6	槽内異物	有・無（ ）	有・無（ ）
7	亀裂	有・無（ ）	有・無（ ）
8	定水位弁	良・否（ ）	良・否（ ）
9	ボールタップ	良・否（ ）	良・否（ ）
10	満減水警報装置	良・否（ ）	良・否（ ）
11	マンホール	良・否（ ）	良・否（ ）
12	オーバーフロー管	良・否（ ）	良・否（ ）
13	ドレン管	良・否（ ）	良・否（ ）
14	通気管	良・否（ ）	良・否（ ）
15	はしごの状況	良・否（ ）	良・否（ ）
16	槽周辺の状況	良・否（ ）	良・否（ ）
17	防錆剤	使用（ ）	・ 未使用

槽内消毒	薬剤名： 次亜塩素酸ナトリウム		
	濃 度： %溶液 × 倍 濃度 mg/L		
		受 水 槽	高 架 水 槽
	1 回目	時 分～ 時 分	時 分～ 時 分
		分間放置	
	2 回目	時 分～ 時 分	時 分～ 時 分
分間放置			
塗 装	塗 装 剤		
	場 所		
防 水	防 水 方 法		
	場 所		

	検 査 項 目	基 準 値	受水槽	高架水槽	給水栓
			清掃前	遊離残留塩素	0.2mg/L 以上
	色 度	5 度以下	度	度	度
	濁 度	2 度以下	度	度	度
	臭 気	異常でないこと	有・無	有・無	有・無
	味	異常でないこと	有・無	有・無	有・無
清掃後	遊離残留塩素	0.2mg/L	mg/L	mg/L	mg/L
	色 度	5 度以下	度	度	度
	濁 度	2 度以下	度	度	度
	臭 気	異常でないこと	有・無	有・無	有・無
	味	異常でないこと	有・無	有・無	有・無

給水(揚水)ポンプ	仕 様	種 別	点 検 状 況
製造者：	電気容量：	設置場所：	
型 式：	電動機出力：		

その他特記事項

水槽清掃業者名 ㊞
 (登録番号 千葉県知事 貯第 号)

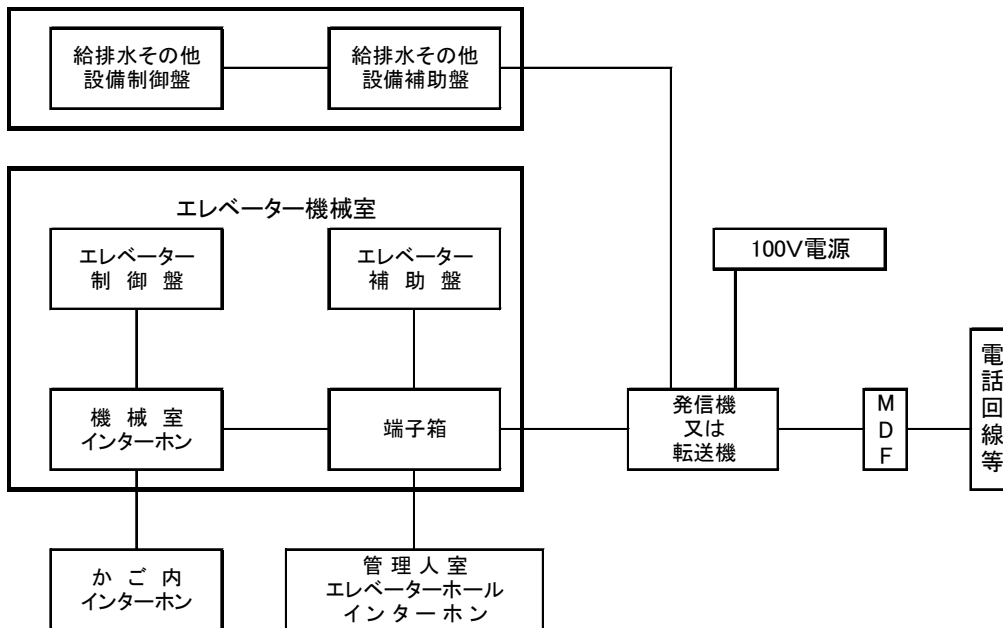
Ⅲ. 遠隔監視業務

1. 業務内容

本業務は、遠隔監視装置により電話回線を経由してエレベータ管理会社の遠隔監視センターにおいて、エレベータの異常等の監視のほか、当該団地の給水施設等の故障・異常等について監視を実施することとする。

2. 設備構成等

遠隔監視装置の構成内容は、一般的に下記のとおりである。なお団地毎の監視項目は、別紙 19「団地別共益業務内容表」のとおりとする。



(注)エレベータ補助盤は、エレベータ制御盤に組み込まれる（一体型）場合もある。

3. 遠隔監視による設備監視基本仕様

(1) エレベータ設備監視内容

エレベータの監視項目とその内容は、下記による。

監視項目	内 容
直接通話	かご内のインターホンボタンまたは、非常呼び出しボタンを押すことにより、監視センターとの通話が可能となる。
閉じ込め	エレベータが階間停止あるいは、着床状態でも戸開きせず、乗客がかご内に閉じ込められた状態。
運転異常	エレベータは、運転可能な状態にはあるが、正常な運転を10分程度行っていない状態。
起動不能	安全装置等の異常により、一定時間エレベータが起動できない状態。

(2) 一般設備監視内容

監視対象となる設備項目は、給水設備、排水設備、消防設備等があり内容は次の表による。

	監視項目	監視内容
設備項目	給水設備	①受水槽及び高架水槽の満水・減水警報 ②給水ポンプ電動機の故障
	排水設備	①排水槽の満水警報 ②排水ポンプ電動機の故障
	消防設備	火災及びガス漏れの発生

(3) 遠隔監視業務

- ①遠隔監視業務を委託する場合は、緊急対応の必要性からエレベータが設置されている団地の場合は、エレベータの点検・保守の委託先と同一とする。
- ②遠隔監視業務はエレベータ・給水設備・排水設備・消防設備等の監視を行う。
 - (a) 24時間体制で対象団地の監視装置から発信された信号の監視を行い受信した内容に対し速やかに対応する。なお閉じ込め事故等現地対応は原則30分以内に到着すること。
 - (b) 監視装置からの回線状況を確認するため適宜発報を行う。

③ 遠隔監視装置点検・保守業務

遠隔監視装置の点検調整を下表の遠隔監視装置点検・保守に基づき年1回定期的に行い、それに伴う修繕・取替を甲の承認のうえ行う。ただし、天災、類焼、爆発その他の不可抗力による発生する修繕・取替を除く。

(遠隔監視装置点検・保守基準)

項目	作業内容
発信機、補助盤	盤の取付状態、調整
インターホ、発信機 制御盤、補助盤、MDF	配線接続部の点検
発信機	電源電圧測定、異常信号発報試験
回線全般	絶縁測定
インターホ	通話試験
発信機、補助盤、制御盤	インターフェイス用リレー外観点検及び動作確認
監視装置全般	定期部品交換、維持管理上必要な点検、調整、その他

4. 報告書

- (1) 監視対象設備に故障の異常等が発生した場合は、速やかに「作業完了報告書」を提出することとする。
- (2) 定期点検を行った場合は、点検した月の翌月10日までに「作業完了報告書」及び「作業写真」を提出することとする。

IV.植 栽 管 理 業 務

1. 作業内容・年間実施回数・時期

作業内容	作業時期	備考
高木剪定	5月～7月	高木：5m以上
中木剪定	5月～7月	中木：1～5m
低木剪定	5月～7月	低木：1m以下
除草	4月～9月	雑草地全域
地被類剪定	5月～9月	
芝刈り	4月～7月	芝生地全域
生垣刈り込み	5月～7月	

※「年回数」については、別紙19「共益業務内容表」のとおりとする。

ただし、樹種により管理上剪定等が必要となった場合は、甲、乙協議の上実施するものとする。

2. 作業方法

(1) 樹木剪定(高木剪定、中木剪定、低木剪定)

- ①基本剪定及び軽剪定等を、剪定の必要性や樹種特性に応じて、最も適切な時期と方法で行うこととする。
- ②団地内樹木の剪定は、通常、自由形仕立てとし、原則としてぶつ切りは行わないこととする。
- ③花木類の剪定は、花芽の分化時期や着生位置に注意することとする。
- ④剪定後の木々等は、所定の場所に集積し、作業時当日に適正に処分することとする。

(2) 除草・地被類剪定

- ①雑草は根ごと除去し、除草跡はきれいに清掃することとする。
- ②均一に刈り払い、ツル性雑草は除去する。刈り跡はきれいに清掃することとする。
- ③刈草等は、所定の場所に集積し、作業時当日に適正に処分することとする。

(3) 芝刈り

- ①刈り残しやムラがないよう均一に刈込み、除草を行う際には芝を傷めないように丁寧に抜き取ることとする。
- ②刈草等は、所定の場所に集積し、作業時当日に適正に処分することとする。
- ③必要に応じて目土かけやブラッシング、エアレーション、補植等を適切に行うこととする。

(4) 生垣刈り込み

- ①樹木の特性に応じて切詰め、中透かし等を適切に行うこととする。
- ②刈草等は、所定の場所に集積し、作業時当日に適正に処分することとする。

3. 植栽管理計画書

乙は、契約締結後 2 週間以内に別紙 17「年間計画表」を作成し、甲へ提出することとする。

4. 入居者等への通知

作業予定日の 2 週間以上前に、作業日（期間）・作業場所・作業内容・業者名・担当者名・連絡先等を明記した「通知書」を作成し、事前に甲へ提出することとする。乙は甲の承認を得た後、「通知書」を掲示板等見やすい場所に掲示することとする。

5. 報告書

植栽管理業務を行った場合は、実施した月の翌月 10 日までに「作業完了報告書」及び「作業写真」を提出することとする。なお「作業完了報告書」には、問題点（草木の枯れ＝樹種・本数等、その他）を記載することとする。

6. その他

本業務にあたっては、団地施設内の物品等の汚損又は毀損、入居者とのトラブル等がないよう注意することとする。この場合の補償等事後処理は乙の責において行うこととする。

V. 日 常 清 掃 業 務

1. 清掃作業内容

清 掃 場 所		清 掃 仕 様	常 時	週単位	月単位
玄関前 アプローチ	床	散乱する紙屑・ゴミ等を取り、 掃き掃除、適宜モップ掛け	○		
玄関ホール エントランスホール エレベータホール	床	散乱する紙屑・ゴミ等を取り、 掃き掃除、適宜モップ掛け	○		
	壁	煤、蜘蛛の巣払い		○	
	天井	煤、蜘蛛の巣払い		○	
	ガラス	雑巾掛け、煤、蜘蛛の巣払い		○	
	集合ホスト	雑巾掛け、煤、蜘蛛の巣払い		○	
廊 下	床	散乱する紙屑・ゴミ等を取り、 掃き掃除、適宜モップ掛け	○		
	壁	煤、蜘蛛の巣払い		○	
	天井	煤、蜘蛛の巣払い		○	
	手摺	雑巾掛け、一部磨き		○	
エレベータ内	床	散乱する紙屑・ゴミ等を取り、 掃き掃除をする。	○		
ゴミ置場	床、壁	デッキブラシによる水洗い	○		
駐輪場	床	散乱する紙屑・ゴミ等を取り、 掃き掃除をする。	○		
集 会 室	床	散乱する紙屑・ゴミ等を取り、 掃き掃除、適宜モップ掛け			○
	壁	煤、蜘蛛の巣払い			○
	天井	煤、蜘蛛の巣払い			○
	その他	エアコンフィルター清掃			○
敷地・外構	植栽帯	散乱する紙屑・ゴミ等を取り、 適宜散水、簡易な除草をする。	○		
	側溝・溜桧	堆積する土砂、枯れ葉及びゴミ 等を適宜取り除く	○		

2. 実施回数及び1回あたりの作業時間の目安

別紙 19「共益業務内容表」のとおりとする。ただし、週 5 日の実施回数のうち 2 回は各団地の燃えるゴミの収集日に割り当てることとする。

3. 報告書

当月分の「作業完了報告書」及び「作業写真」は、翌月 10 日までに提出することとする。なお「作業完了報告書」には、作業日時を記載することとする。

VI. 定期清掃業務

1. 清掃作業内容

清掃場所	清掃仕様	備考	
玄関ホール エントランスホール エレベーターホール	床	ホリッシャー掛け、ワックス掛け	エントランス内は高圧洗浄
	壁	煤、蜘蛛の巣払い	必要に応じ洗剤使用し雑巾掛け
	天井	煤、蜘蛛の巣払い	
	ガラス	雑巾掛け、煤、蜘蛛の巣払い	雑巾掛けは洗剤使用
	集合ポスト	雑巾掛け	
	掲示板	雑巾掛け	
廊下	床	ホリッシャー掛け、ワックス掛け 水洗い、モップ拭き	ドリル廻りはゴミ拾い、詰まっている場合は、高圧洗浄
	壁	煤、蜘蛛の巣払い	雑巾掛けは洗剤使用
	天井	煤、蜘蛛の巣払い	
	ガラス	雑巾掛け、煤、蜘蛛の巣払い	雑巾掛けは洗剤使用
	手摺	雑巾掛け、一部磨き	
階段	床	ホリッシャー掛け、ワックス掛け	
		水洗い、モップ拭き	必要に応じて高圧洗浄
	壁	煤、蜘蛛の巣払い	必要に応じ洗剤使用し雑巾掛け
	手摺	雑巾掛け、一部磨き	
エレベータ内	床	ホリッシャー掛け、水洗い、モップ拭き	
	マット	ホリッシャー掛け、水洗い、	
敷地	側溝・溜柵	堆積する土砂、枯れ葉及びゴミ等を取り除く。	
屋上	床	散乱する紙屑・ゴミ等を取り、掃き掃除をする。	ドリル廻りはゴミ拾い、詰まっている場合は、高圧洗浄

2. 実施回数

別紙 19「共益業務内容表」のとおりとする。

3. 入居者への通知

作業予定日の2週間以上前に、作業日（期間）・作業場所・作業内容・業者名・担当者名・連絡先等を明記した「通知書」を作成し、事前に甲へ提出することとする。乙は甲の承認を得た後、「通知書」を掲示板等見やすい場所に掲示することとする。

4. 報告書

当月分の「作業完了報告書」及び「作業写真」は、翌月10日までに提出することとする。なお「作業完了報告書」には、作業日時を記載することとする。

Ⅶ. 特 別 清 掃 業 務

1. 清掃作業内容

清 掃 場 所	清 掃 仕 様	備 考	
手すり内壁	壁	壁用洗剤で洗浄	機械洗浄または高圧洗浄
	アルミパネル	アルミ用洗剤で洗浄	
	ガラス類	中性洗剤で洗浄	
受 水 槽	外面 5 面 (低板除く)	FRP用洗剤で清掃	

2. 実施回数

別紙 19 「共益業務内容表」のとおりとする。

3. 入居者への通知

作業予定日の2週間以上前に、作業日（期間）・作業場所・作業内容・業者名・担当者名・連絡先等を明記した「通知書」を作成し、事前に甲へ提出することとする。乙は甲の承認を得た後、「通知書」を掲示板等見やすい場所に掲示することとする。

4. 報告書

当月分の「作業完了報告書」及び「作業写真」は、翌月 10 日までに提出することとする。なお「作業完了報告書」には、作業日時を記載することとする。

VIII. 害虫駆除業務

1. 業務内容

建物敷地内に発生する、蜂、蟻、毛虫、ゴキブリ等の害虫の駆除を行う。

2. 回数及び対象団地

別紙 19「共益業務内容表」のとおりとする。

3. 駆除方法

- (1) 蜂、蟻、毛虫、ゴキブリ等の成虫、幼虫等に殺虫効果の高いものを使用すること。
- (2) 使用薬剤については、人体及び環境への影響を十分に考慮すること。なお一般的な使用薬剤として、「スミチオン」、「カルホス乳剤」、「オーソサイド水和剤」、「アドミックス展着剤」等（各同等品）を使用することとする。またサンゴジュ葉虫駆除については、「オルトラン乳剤」、「マラソン乳剤」等を使用することとする。
- (3) 作業後は、臭気が残らず、団地内の機器、資材類に影響を与えないこと。

4. 入居者等への通知

作業予定日の2週間以上前に、作業日（期間）・作業場所・作業内容・業者名・担当者名・連絡先等を明記した「通知書」を作成し、事前に甲へ提出することとする。乙は甲の承認を得た後、「通知書」を掲示板等見やすい場所に掲示し、かつ各住戸に「通知書」を配布することとする。また、立地状態等により必要に応じて、近隣住宅にも「通知書」を配布することとする。なお「通知書」にはバルコニー等に寝具・洗濯物・小鳥等を出さないよう注意を喚起した内容とすることとする。

5. 報告書

駆除業務を行った場合は、実施した月の翌月 10 日までに「作業完了報告書」及び「作業写真」を提出することとする。

Ⅹ. 排水管等清掃業務

1. 業務内容

- (1) 屋内専用管 ① 台所流し ② 浴室 ③ 洗面所 ④ 洗濯機
- (2) 屋内共用管 ① 雑排水縦管（污水管を除く） ② 雑排水横引管
- (3) 屋外共用管 ① 屋外排水管
- (4) 屋外樹 ① 屋外污水樹
- (5) 雨水側溝、雨水樹
- (6) 便器排水管

2. 回数について

排水管清掃は、3年に1回実施することとし、実施年度は、**別紙 19**「共益業務内容表」のとおりとする。

3. 実施方法

- (1) 排水管の清掃は、原則として高圧洗浄方式とする。ただし、屋内専用管の清掃に関して不在住宅における再訪問の場合は、トローラー又はウォーターラムにより行ってよいこととする。
- (2) 排水縦管の清掃は、屋外第1樹から上方へ向け、最上階バルコニーの高さまで清掃を行うこととする。ただし、集水管があるときは、屋外第1樹から上方へ向け集水管までの清掃を行ったのち、最上階掃除口から下方へ集水管までの清掃を行うこととする。
- (3) 排水管の腐食等により管の破損又は漏水等が生じた場合は、直ちに応急処置を行うとともに甲へ連絡することとする。この場合における排水管の修理等は乙の負担としないこととする。
- (4) 屋外樹（雨水樹）・雨水側溝における土砂、枯れ葉及びゴミ等による詰まりの有無を確認し、必要に応じてそれらの除去を行うこととする。
- (5) 屋内専用管の清掃作業にあたっては、室内の物品の汚損又は毀損、入居者とのトラブル等がないよう注意することとする。この場合の補償等事後処理は乙の責において行うこととする。

4. 入居者の不在時及び空家住戸の対応

- (1) 不在住宅がある場合は、当該入居者と連絡を取り、その後予備日を2回まで設定し再訪問して実施することとする。再訪問2回目も不在の時は清掃を打ち切ることとする。この場合、当該住宅において発生する不具合、事故等は入居者の責めにおいて処理することとする。
- (2) 入居者が近隣にカギを預けて不在の場合は、当該近隣入居者の立会いのもとに作業を行うこととする。
- (3) 空家住戸は、乙の責任のもとに作業を行うこととする。

5. 入居者等への通知

作業予定日の1ヶ月以上前に、作業日（期間）・作業場所・作業内容・業者名・担当者名・連絡先等を明記した「通知書」を作成し、事前に甲へ提出すること。乙は、甲の承認を得て、「通知書」を掲示板等見やすい場所に掲示し、かつ各住戸に「通知書」を配布することとする。なお「不在により実施できなかった場合に、万一事故等が発生したときは、自己の責めにおいて事後の処置をしていただく」旨を明記することとする。

6. 報告書

業務を行った場合は、実施した月の翌月10日までに「作業完了報告書」及び「作業写真」を提出することとする。なお「作業完了報告書」には、実施した各住戸の居住者の認印を得た「作業確認書」を添付することとする。

7. 保証

乙は、作業完了の日から1年間、排水管の正常な機能を維持することを保証することとする。ただし、第4項(1)の不在住宅に係る排水管を除くこととする。

X. その他

1. 備品購入業務

乙は、共用灯の蛍光管を購入し甲が指示する団地敷地内に納品することとする。

年 間 計 画 表

1. 団 地 名
2. 実施内容

	工 種			年間回数	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
	設備 保守管理	給排水設備等点検業務															
水槽清掃 業務		受水槽	清掃														
			点検														
遠隔監視業務																	
環境整備	植栽管理 業務	芝刈り	平坦地														
			傾斜地														
		剪定	高木														
			中木														
			低木														
		除草															
		地被類剪定															
	生垣剪定																
	サンゴジュ葉虫駆除																
	日常清掃業務																
	定期清掃 業務	玄関ホール、エントランスホール、 エレベーターホール															
		上記以外（廊下階段 等）															
	特別清掃																
	害虫駆除業務																
排水管・雨水管清掃業務																	
その他																	

令和 年度 月分共益業務報告書

1. 団地名

2. 実施内容

区分	工 種		年間予定回数	実施日	累積回数	
設備保守 管理	給排水設備等点検業務					
	水槽清掃 業務	受水槽	清掃			
			点検			
	遠隔監視業務					
環境整備	植栽管理 業務	芝刈り	平坦地			
			傾斜地			
		剪定	高木			
			中木			
			低木			
		除草				
		地被類剪定				
		生垣剪定				
	サンゴジュ葉虫駆除					
	日常清掃業務					
	定期清掃 業務	玄関ホール、エントランスホール、 エレベーターホール				
		上記以外（廊下階段等）				
	特別清掃					
	害虫駆除業務					
排水管・雨水管清掃業務						
その他						

共益業務内容表（ヴァン新検見川）R7 年度								
区分	作業項目		数 量		回数及び月数		備 考	
			単 位	単 位	単 位	単 位		
設備保守管理	給水設備等点検		1	式	1	回		
	受水槽・高架水槽点検清掃		1	式	1	回		
	遠隔監視		1	式	12	ヶ月	(監視内容)給水設備、消防設備、電気設備	
環境整備	植栽管理	芝刈り						
		剪定	高木	7	本	1	回	
			中木	41	本	1	回	
			低木	42	m ²	1	回	
		除草		208	m ²	2	回	
		地比類剪定						
		生垣剪定						
	サゴジユ葉虫駆除							
	日常清掃		20	時間	12	ヶ月	20時間 = 2.5時間/日 × 2日/週 × 4週 × 1名	
	定期清掃	玄関ホール、エントランス、EVホール	1	式	2	回		
		上記以外(廊下・階段以外)	1	式	2	回		
	特別清掃							
	害虫駆除業務		1	式	1	回		
	排水管等清掃							
その他	消耗品購入業務							
	備品購入業務							

共益業務内容表（リバーサイド瑞穂）R7年度								
区分	作業項目		数量		回数及び月数		備考	
			数	量 単位	回数	月数 単位		
設備保守管理	給水設備等点検		1	式	1	回		
	受水槽・高架水槽点検清掃		1	式	1	回		
	遠隔監視		1	式	12	ヶ月	(監視内容)給水設備、消防設備、電気設備	
環境整備	植栽管理	芝刈り						
		剪定	高木					
			中木	14	本			
			低木					
		除草		106	m ²	2	回	
		地比類剪定						
		生垣剪定						
	サゴジユ葉虫駆除							
	日常清掃		20	時間	12	ヶ月	20時間 = 2.5時間/日 × 2日/週 × 4週 × 1名	
	定期清掃	玄関ホール、エントランス	1	式	2	回		
		上記以外(廊下・階段以外)	1	式	2	回		
	特別清掃							
	害虫駆除業務		1	式	2	回		
	排水管等清掃							
その他	消耗品購入業務							
	備品購入業務							

共益業務内容表 (フェリロード・ヒル瑞穂) R7 年度								
区分	作業項目		数量		回数及び月数		備 考	
			数	量 単位	回数	月数 単位		
設備保守管理	給水設備等点検		1	式	1	回		
	受水槽・高架水槽点検清掃		1	式	1	回		
	遠隔監視		1	式	12	ヶ月	(監視内容)給水設備、消防設備、電気設備	
環境整備	植栽管理	芝刈り						
		剪定	高木	3	本			
			中木	51	本			
			低木	35	m ²			
		除草		192	m ²			
		地比類剪定						
		生垣剪定						
	サコシユ葉虫駆除							
	日常清掃		16	時間	12	ヶ月	16時間 = 2時間/日 × 2日/週 × 4週 × 1名	
	定期清掃	玄関ホール、エントランス、EVホール	1	式	2	回		
		上記以外(廊下・階段以外)	1	式	2	回		
	特別清掃							
	害虫駆除業務							
排水管等清掃								
その他	消耗品購入業務							
	備品購入業務							

共益業務単価表

工 種	単位	単価（税抜き）		
		ヴァン新検見川	リバーサイド瑞穂	チェリーロードヒル瑞穂
給水設備等点検業務	1 回	15,000 円	16,000 円	16,000 円
受水槽清掃点検業務	1 回	57,000 円	50,000 円	58,000 円
遠隔監視業務	1 月	18,000 円	30,000 円	30,000 円
高木剪定業務	1 回	26,000 円	—	11,400 円
中木剪定業務	1 回	69,700 円	46,800 円	91,800 円
低木剪定業務	1 回	7,000 円	8,820 円	6,300 円
除草業務	1 回	29,800 円	15,900 円	28,800 円
日常清掃業務	1 時間	1,200 円	1,200 円	1,200 円
定期清掃業務	1 回	30,500 円	27,500 円	26,000 円
特別清掃業務	1 回	58,700 円	64,500 円	62,000 円
害虫駆除業務	1 回	30,000 円	18,000 円	21,000 円
排水管・雨水管清掃業務	1 回	212,400 円	145,000 円	165,600 円

一般賃貸住宅管理業務委託に伴う修繕単価表

令和7年2月
千葉市住宅供給公社

単 価 表

工種	修繕コード	品 名 及 び 仕 様	単 位	金 額	適 用
畳替	10001	畳表替 JIS2等綿引 畳縁含む	半帖	4,320	
	10002	畳表替 JIS2等綿引 畳縁含む	帖	5,760	
襖①	10003	襖張替 (間仕切り) 片面 新鳥の子	枚	4,320	
	10004	襖張替 (間仕切り) 両面 新鳥の子	枚	6,400	
	10005	襖張替 (間仕切り) 両面 襖クロス/新鳥の子	枚	9,000	
	10006	襖張替 (間仕切り) 片面 クロス	枚	5,200	
	10007	襖張替 (間仕切り) 両面 クロス	枚	10,000	
	10008	襖張替 (押 入) 両面 襖 新鳥の子	枚	6,400	
	10009	襖張替 (押 入) 片面 襖 新鳥の子	枚	4,320	
	10010	襖張替 (押 入) 両面 襖 新鳥の子/雲花紙	枚	5,750	
	10011	襖張替 (押 入) 裏紙 雲花紙	枚	1,720	
	襖②	10012	巾広襖張替 (押 入) 両面 新鳥の子/雲花紙	枚	9,000
10013		巾広襖張替 (押 入) 裏貼 雲花紙	枚	2,370	
10014		巾広襖張替 (押 入) 片面 新鳥の子	枚	7,000	
10015		巾広襖張替 (間仕切) 両面 新鳥の子	枚	10,200	
10016		巾広襖張替 (間仕切) 片面 新鳥の子	枚	6,700	
10017		天袋襖張替 (押 入) 両面 新鳥の子	枚	3,300	
10018		天袋襖張替 (押 入) 両面 新鳥の子/雲花紙	枚	3,240	
10019		天袋襖張替 (押 入) 裏貼 雲花紙	枚	980	
10020		天袋襖張替 (押 入) 片面 新鳥の子	枚	2,590	
10021		天袋巾広襖張替 (押 入) 両面 新鳥の子	枚	4,230	
10022		天袋巾広襖張替 (押 入) 両面 新鳥の子/雲花紙	枚	4,000	
10023		天袋巾広襖張替 (押 入) 裏貼 雲花紙	枚	1,210	
10024		天袋巾広襖張替 (押 入) 片面 新鳥の子	枚	3,400	
襖③	10025	襖下貼 (規格物)	枚	1,950	
	10026	襖下貼 (巾 広)	枚	2,450	
	10027	襖新規 (規格物) 枠・カシュ塗 新鳥の子	枚	19,800	
	10028	襖新規 (巾 広) 枠・カシュ塗 新鳥の子	枚	28,000	
	10029	襖新規 (天 袋) 新鳥の子	枚	9,900	
	10030	襖枠交換 (規格物)カシュ塗	枚	4,700	
	10031	襖枠交換 (巾 広)カシュ塗	枚	6,780	
	10032	襖枠交換 (堅 枠)	枚	1,350	
	10033	戸襖枠交換	枚	17,300	
	10034	引手交換 プラスチック製	枚	450	
	10035	引手交換 木製	枚	860	
	10036	襖骨組補修 下貼共	枚	3,100	
	10037	敷居すべり	m	350	
クロス	11001	ベニヤ直貼	m ²	1,430	
	11002	断熱材張替 t=25	m ²	3,500	
	11003	クロス張替	m ²	1,400	
	11004	クロス傷補修 5ヶ所未満	式	2,500	
	11005	クロス傷補修 5ヶ所以上10ヶ所未満	式	5,000	
	11006	クロス傷補修 10ヶ所以上	式	10,000	
	11007	クロス下地補修 石膏ボード張替	ヶ所	6,000	
	11008	クロス下地補修 石膏ボード 3×6 1枚交換	ヶ所	9,000	
	11009	クロス塗装	m ²	1,000	
	11010	クロス洗浄	m ²	1,200	
	11011	クロス清掃	面	800	壁, 天井一面当たり
	11012	クロス清掃	式	2,500	トイレ, 洗面所一室当たり

単 価 表

工種	修繕コード	品 名 及 び 仕 様	単 位	金 額	適 用
C F	12001	CFシート張替	m ²	4,600	
	12002	CFシート部分補修	m ²	3,000	
	12003	ソフト巾木張替	m	1,300	
補 修 ・ 塗 装	12004	クラック補修 エポキシ樹脂注入	m	8,000	
	12005	天井塗装 EP-G塗装	m ²	1,200	
	12006	木枠あくぬき 1800(W)x2000(H)程度四方	式	6,500	
	12007	床フローリング補修 クリア塗装 3 m ² 程度	式	8,000	
	12008	床フローリング研磨,着色,クリア塗装,ワックス掛 3 m ² 程度	式	11,000	
	12009	カウンター天板 クリア塗装 1800(W)x300(D)程度	式	7,600	
	12010	カウンター天板 クリア塗装 1800(W)x450(D)程度	式	12,000	
	12011	床鳴り修繕 フィニッシャー打込み 2 m ² 程度	式	8,000	
	12012	床フローリング張替 床材フローリング	m ²	12,500	
	12013	物干し金物塗装(組)	式	9,800	
	12014	木巾木張替 H=60	m	1,500	
	12015	郵便受塗装	式	3,000	
	12016	フロアタイル張 2.5mm(t)	m ²	5,200	
	12017	木枠あくぬき 1800(W)×2000(H)程度四方	式	8,300	
	12018	木枠塗装調合ペイント 1800(W)×2000(H)程度四方		8,300	
	12019	フローリング補修 クリア塗装 3m ² 程度		3,900	
	12020	扉塗装 調合ペイント 900(W)×200(H)程度	式	3,900	
	12021	木枠塗装調合ペイント 900(W)×200(H)程度	式	3,900	
	12022	洗面台物入底板塗装	式	3,900	
建 具 ①	13001	扉交換 フラッシュ引戸 金具再使用 プリント合板	本	38,000	
	13002	扉交換 ガラス窓付き ポリ合板フラッシュ ガラス交換共	枚	50,900	
	13003	扉交換 框戸 金具再使用 プリント合板	本	44,000	
	13004	扉交換 框戸 ガラス付 金具再使用 プリント合板	本	47,500	
	13005	扉オーテ(小口)張替	本	3,000	
	13006	収納扉 折戸交換 木製 W900程度2つ折れ程度	セット	37,500	
	13007	アルミ製窓 戸車交換 2個/枚	セット	6,000	材料費
	13008	丁番	個	3,100	
	13009	丁番取付費	式	9,000	

単 価 表

工種	修繕コード	品 名 及 び 仕 様	単位	金 額	適 用	
建 具 ②	13010	木製扉戸当り交換 (床固定)	個	1,300		
	13011	木製扉戸当り交換 (扉固定)	個	800		
	13012	扉ドアノブ交換	式	13,500		
	13013	玄関扉ドアクローザー交換	式	18,500		
	13014	玄関扉ドアチェーン交換	式	3,200		
	13015	玄関扉ドアスコープ交換	式	2,100		
	13016	窓クレセント交換	個	5,100		
	13017	ドアチェックアーム	個	4,600		
	13018	額縁ダイノックシート張り	m	4,800		
	13019	玄関エアタイトゴム交換	式	7,000		
	13020	スライド丁番交換	個	3,100	流し台, コロ台, 下駄箱	
	13021	ミラーパネル交換	式	9,200		
	13022	換気ガラリ (レジスター) 交換 150φ	個	4,000		
	13023	換気ガラリ (レジスター) 交換 100φ	個	3,600		
	13024	網戸 戸車交換 2個	セット	3,360		
	13025	木製扉プリント合板張替 片面	式	14,000		
	13026	玄関ドアストッパー (戸当り) 交換	式	3,600		
	13027	建具枠塗装 900(W)×2000(H)程度 (鉄部)	式	9,500	1ヶ所または2ヶ所	
	13028	建具鉄枠塗装 900(W)×2000(H)程度 (鉄部)	ヶ所	6,000	3ヶ所以上	
	13029	建具枠塗装 900(W)×2000(H)程度 (木部)	式	6,000	1ヶ所または2ヶ所	
	13030	建具木枠塗装 900(W)×2000(H)程度 (木部)	ヶ所	3,000	3ヶ所以上	
	13031	建具枠塗装 1800(W)×2000(H)程度 (木部)	式	9,600	1ヶ所または2ヶ所	
	13032	建具木枠塗装 1800(W)×2000(H)程度 (木部)	ヶ所	4,800	3ヶ所以上	
	13033	建具等傷補修	ヶ所	600	1ヶ所	
	13034	建具等傷補修	式	2,200	5ヶ所未満	
	13035	建具等傷補修	式	3,500	5ヶ所以上10ヶ所未満	
	13036	建具等傷補修	式	10,000	10ヶ所以上	
	鍵	14003	玄関シリンダー交換	式	6,000	ガン新検見川
		14005	玄関シリンダー交換	式	6,500	チェリーロード・ヒル瑞穂
		14006	玄関シリンダー交換	式	6,000	リバーサイド・瑞穂
	備 品	17001	カーテンレール交換 ダブル L=1800	本	5,500	
		17002	カーテンレール交換 シングル L=900	本	3,070	
		17003	カーテンレール交換 L型 天井付け L=2000	本	8,310	
		17004	室名札 (プレート)	枚	600	
		17005	郵便受つまみ交換	個	390	
	ガ ラ ス 交 換	19001	窓ガラス交換 900×900 T=4.0 フロートガラス	枚	12,000	
19002		窓ガラスビート交換 900(W)×900(H)程度	枚	2,800		
19003		窓ガラスシリコンシーリング 900(W)×900(H)程度	枚	5,000		
19004		網入ガラス 型板ガラス 900(W)×900(H)程度	枚	52,000		

単 価 表

工種	修繕コード	品 名 及 び 仕 様	単 位	金 額	適 用
清 掃	20001	換気扇 特殊清掃	ヶ所	2,500	洗面所、浴室、トイレ (室単価)
	20003	ハウスクリーニング (一般清掃)	式	50,000	A. 概ね6年以上
	20004	ハウスクリーニング (一般清掃)	式	45,000	B. 概ね3年以上6年未満
	20005	ハウスクリーニング (一般清掃)	式	40,000	C. 概ね3年未満
	20006	特殊清掃Ⅰ	式	30,000	
	20007	特殊清掃Ⅱ	式	15,000	
	20008	特殊清掃Ⅲ	式	10,000	
	20009	特殊清掃Ⅳ	式	5,000	
網 戸	21001	網戸張替 H=1800程度 (中棧あり)	枚	8,000	
	21002	網戸張替 H=1800程度 (中棧なし)	枚	7,600	
	21003	網戸張替 H=900程度 (1/2)	枚	5,000	
	21004	網戸張替 H=1800程度 (巾 広)	枚	12,000	
	21005	網戸張直し	枚	3,000	
	21006	網戸 戸車交換 2個	セット	3,900	
電 気 関 連	22001	スイッチ交換	個	2,600	
	22002	連用2口コンセント交換	個	2,830	
	22003	スイッチ・コンセントプレート交換	枚	600	
	22004	引掛シーリング交換	式	9,000	
	22005	蛍光管交換 20W (グロー含む)	本	1,400	
	22006	蛍光管交換 10W (グロー含む)	本	1,000	
	22007	電球交換 40w 60w	個	820	
	22008	エアコンコンセント交換 200V~100V復旧	式	14,500	
	22009	TV差込プラグ	個	560	
	22010	TVフィーダ接続端子	式	4,920	
	22011	特殊球交換 (レフランプ)	個	1,900	
	22012	3路・4路スイッチ交換	個	2,650	
	22013	片切スイッチ交換 (ONレカ)	個	2,650	
	22014	洗面ミラーパネルスイッチコンセント交換	個	6,300	
	22015	ワイドホタルスイッチ交換 (OFFピカ)	個	3,100	
	22016	火災感知器交換	個	16,500	
	22017	熱線センサー自動スイッチ	個	13,000	

単 価 表

工種	修繕コード	品 名 及 び 仕 様	単 位	金 額	適 用
洗面所	23001	洗面器キズ補修 特殊パテ処理	式	3,600	
	23002	洗面器トラップ交換	式	6,980	
	23003	洗面台給水管交換 (フレキシブル管)	式	21,000	
	23004	洗面ミラーキャビネット交換 W600	式	30,100	
	23005	洗面台本体交換 W600 陶器	式	67,900	
	23006	洗面ミラーキャビネット交換 W750	式	35,620	
	23007	洗面台本体交換 W750 陶器	式	98,100	
	23008	洗濯用排水接続ゴム エルボ	個	1,400	
	23009	洗面台物入底板塗装 ウレタン2回塗り	式	3,600	
	23010	歯ブラシ立交換	式	2,400	
	23011	洗濯用スパウト (吐水口) 交換	個	5,500	
浴室	23012	浴室アルミドアパネル交換	枚	12,000	
	23013	浴槽エプロン破損交換 FPR製	式	24,300	
	23014	浴室排水ワントラップ交換	個	4,780	
	23015	バスタブ交換	式	86,000	
	23016	浴室折戸取っ手交換	式	8,200	
	23017	浴室折戸取っ手交換	式	4,200	
	23018	浴室折戸用アクリルガラス交換 半透明450(W)x900(H)程度	枚	12,000	
	23019	浴室折戸用アクリルガラス交換 半透明900(W)x900(H)程度	枚	18,600	
	23020	浴室折戸用アクリルガラス交換 半透明450(W)x1800(H)程度	枚	18,600	
	23021	シャワーヘッド交換 (ホースとも)	式	9,100	
	23022	サーモスタット交換	式	12,020	
	23023	サーモスタット切替弁 (シャワー切替栓) エニット交換	式	16,320	
	23024	浴室排水口目皿交換	個	3,000	
台所	23025	包丁差交換	式	4,200	
	23026	流し台物入れ扉取っ手交換 2個セット	式	2,000	
	23027	流し台・コンロ台・洗面台物入れ扉交換 (金物再使用)	式	8,600	
	23028	分岐水栓撤去	個	3,000	(食器洗洗浄器)
	23029	流し台排水ワントラップ交換	個	3,910	
	23030	流し台排水トラップ交換	個	11,100	
	23031	流し台排水口蓋	個	1,400	
	23032	流し台排水口菊割れゴム	個	1,400	
	23033	吐水口	個	1,400	
	23034	流し台水栓カートリッジ交換	個	11,600	
	23035	レンジフード換気扇リレースイッチ交換	式	9,360	
	23036	レンジフードモーター交換	式	36,000	
	23037	レンジフード照明・リレースイッチ交換	式	25,920	
	23038	流し台混合水栓交換	式	43,200	
	23039	流し台混合水栓交換	式	43,200	
	23040	流し台・コンロ台物入底板塗装 ウレタン2回塗り	ヶ所	4,800	

単 価 表

工種	修繕コード	品 名 及 び 仕 様	単 位	金 額	適 用
ト イ レ	23044	ロータンク蓋交換	枚	8,100	
	23045	ロータンク内部金物一式交換	組	21,300	
	23046	ロータンクボールタップ交換	式	13,800	
	23047	ロータンクフロート弁ボール交換	個	2,520	
	23048	ロータンクハンドル交換	組	3,600	
	23049	紙巻器交換	個	5,600	
	23050	便座交換	組	16,200	
	23051	便座取付ビス交換	組	5,100	
	23052	便座固定金具取付	組	12,670	
	23053	便座取付ビス交換	組	5,100	
23054	ロータンクフロート管セット交換	セット	16,800		
ク ー ラ ー	24001	クーラー固定プレート プラスチック	個	600	
	24002	クーラースリーブキャップ プラスチック・ステンレス・アルミ	セット	2,900	
	24003	クーラースリーブキャップ プラスチック・ステンレス・アルミ	個	1,400	
	24004	クーラー固定ボルト ステンレス	個	900	
	24005	クーラー固定ナット ステンレス	個	400	
	24006	クーラー固定化粧ナット ステンレス	個	430	
給 湯 器	25001	循環ポンプ（追炊き）交換	式	37,200	
	25002	熱交換機交換	式	59,800	
	25003	電装ユニット、トランス、FR電極交換	式	54,000	
	25004	湯張り水コン交換	式	30,000	
	25005	ファンモーター+ポンプ交換	式	84,000	
	25006	ファンモーター交換	式	42,000	
	25007	ガス電磁弁交換	個	13,600	
	25008	イグナイタ交換	個	3,600	
	25009	ハイリミット交換	個	960	
	25010	リレーケースセット交換	式	53,100	