

令和7年度	建築住宅課長	課長補佐	住宅建設係	精査	設計	令和7年5月
令和7～8年市営住宅等維持管理業務 内訳書						
No.	区 分	業 務 概 要				
	対象団地	市営住宅				
		賀露団地、湖山団地、徳吉団地、吉成団地、駅南団地、旭町団地、大森団地、				
		湯所団地、玄好団地、材木団地、田島団地、円通寺団地、円通寺B団地、				
		円通寺C団地、国安団地、馬場団地、下味野団地、下味野B団地、古海団地、				
		西品治北団地、法花寺団地、わかとり団地、新麻生団地				
		受託県営住宅				
		高草団地、西品治団地、美穂第一団地、倉田団地、湖南団地、国安南団地、				
		円通寺団地				

[illegible]

令和7～8年市営住宅等維持管理業務

区分	品 目	品 質 ・ 規 格	数 量	単位	単 価	金 額	摘 要
	市営住宅						
	賀露団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	湖山団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	徳吉団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	吉成団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	駅南団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	旭町団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	大森団地 RG3棟以外	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	湯所団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	玄好団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	材木団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	田島団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	円通寺団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	円通寺B団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	円通寺C団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	国安団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	馬場団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	下味野団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			

令和7～8年市営住宅等維持管理業務

区分	品 目	品 質 ・ 規 格	数 量	単位	単 価	金 額	摘 要
	下味野B団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	古海団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	西品治北団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	法花寺団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	わかとり団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	新麻生団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	計	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	大森団地 RG3棟	令和7年7月～12月 (6か月)		戸			
	計	令和7年7月～12月 (6か月)		戸			
	市営住宅合計						

令和7～8年市営住宅等維持管理業務

区分	品 目	品 質 ・ 規 格	数 量	単位	単 価	金 額	摘 要
	受託県営住宅						
	高草団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	西品治団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	美穂第一団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	倉田団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	湖南団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	国安南団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	円通寺団地	令和7年7月～令和8年6月 (12か月)		戸			
	計			戸			
	県営住宅合計						

鳥取市市営住宅等維持管理業務仕様書

1 業務名称

令和 7 ～ 8 年市営住宅等維持管理業務

2 趣旨

この仕様書は、鳥取市が管理する市営住宅及び市が管理を受託している県営住宅（以下、「受託県営住宅という。」）の管理業務の内容及びその履行方法等について定めることを目的とする。

3 業務期間

令和 7 年 7 月 1 日から令和 8 年 6 月 30 日まで

4 対象団地

(1) 市営住宅（23 団地）

団地名	住所	構造	棟数	戸数
賀露団地	鳥取市賀露町南二丁目地内	中層耐火構造	16	255
湖山団地	鳥取市湖山町北三丁目地内	中層耐火構造	7	163
徳吉団地	鳥取市徳尾地内ほか	中層耐火構造	19	448
吉成団地	鳥取市吉成地内	中層耐火構造	2	34
駅南団地	鳥取市興南町地内	中層耐火構造	2	35
旭町団地	鳥取市立川町六丁目地内	中層耐火構造	12	280
大森団地	鳥取市相生町三丁目地内	中層耐火構造	4	110
湯所団地	鳥取市湯所町一丁目地内ほか	中層耐火構造	2	39
玄好団地	鳥取市玄好町地内	中層耐火構造	1	18
材木団地	鳥取市材木町地内	中層耐火構造	2	40
田島団地	鳥取市田園町一丁目地内	中層耐火構造	4	80
円通寺団地	鳥取市西円通寺地内	木造	4	4
円通寺B団地	鳥取市西円通寺地内	木造	4	8
円通寺C団地	鳥取市円通寺地内	中層耐火構造	1	9
国安団地	鳥取市国安地内	中層耐火構造	7	14
馬場団地	鳥取市馬場地内	中層耐火構造	1	12
下味野団地	鳥取市下味野地内	木造	9	18
下味野B団地	鳥取市下味野地内	木造	8	16
古海団地	鳥取市古海地内	中層耐火構造	1	6
西品治北団地	鳥取市田島地内	中層耐火構造	1	21
法花寺団地	鳥取市国府町法花寺地内	木造	7	14

わかとり団地	鳥取市国府町町屋地内	木造	8	16
新麻生団地	鳥取市国府町町屋地内	木造	3	6

大森団地 RG3 棟は令和 8 年 1 月から令和 8 年 6 月までの間工事のため使用しない。

(2) 受託県営住宅（7 団地）

団地名	住所	構造	棟数	戸数
高草団地	鳥取市古海地内	中層耐火構造	5	87
西品治団地	鳥取市田島地内ほか	中層耐火構造	3	54
美穂第一団地	鳥取市源太地内	木造	6	12
倉田団地	鳥取市数津地内	中層耐火構造	1	12
湖南団地	鳥取市吉岡温泉町地内	木造	6	12
国安南団地	鳥取市国安地内	木造	7	14
円通寺団地	鳥取市西円通寺地内	簡易耐火	6	6

5 業務内容

(1) 維持修繕業務

ア 休日夜間を問わず、市からの緊急対応の要請及び入居者からの緊急の修繕に対応すること。

また、これらに対応するための人員の確保、環境の整備を行うこと。また、緊急対応は緊急度に応じて 1 時間から 1 日以内に対応するものとし、修繕完了に至らないものについては応急対応を実施し、入居者の生命、財産等の安全確保を図ること。

イ 入居者からの苦情、相談等を受理した場合は、必要に応じて現地での調査を行い、真摯かつ誠実に対応すること。

ウ 市又は入居者からの修繕の依頼及び不具合の相談を受理した場合は、必要に応じて現地での調査を行い、修繕費の負担が市又は入居者のいずれかを決定し、市負担の場合はすみやかに修繕、樹木剪定及び伐木、害虫駆除及び防除等（以下「維持修繕業務」という）を行うこと。入居者負担の場合は、入居者に対してその旨を説明し、必要があれば補修業者をあつせんするなど、管理上支障がないようすみやかな復旧に努めること。また、受託者が現地で破損、又は異常か所等を発見した場合は、市に報告するとともに維持修繕業務を行うこと。

エ 維持修繕業務の対象範囲、負担の区分等に疑義がある場合は、事前に市と協議すること。

オ 市の負担となる維持修繕業務については、緊急の場合を除き、次のとおりとする。

(ア) 受託者が委託料のうち別途通知する維持修繕費の範囲内で修繕を行うこと。また、維持修繕費の額を上回ることとなる場合には、事前に市と協議するものとする。

(イ) 修繕費が 1 件 2 万円を超える場合には、事前に市に報告すること。また、修繕費が 1 件 20 万円を超える場合には、事前に市と協議すること。

カ ガス漏れ、水漏れ等の緊急の修繕の際は、直ちに現場におもむき、迅速に適切な処置を行い、入居者の生命、財産等の安全確保を図ること。

キ 維持修繕業務が完了した場合は次による。

(ア) 再委託者が行った場合は、業務の完了を確認し、修繕完了通知書（様式 1）と再委託者が作成する請求書を作成させ提出すること。

(イ) 受託者が行った場合は、修繕完了通知書（様式 1）と、それに要した費用の根拠が分かる書類を添付して提出すること。

ク 火災が原因による住宅損害部分の修繕は、市が行う。

(2) 業務従事者の選任

ア 本業務について総合的に把握し、各業務従事者に対する総括的な指揮および監督を行う業務責任者を 1 名配置する。

イ 業務責任者の指揮及び監督の下、それぞれの担当業務に従事する業務担当者を配置する。業務担当者は業務に支障を起こすことが無いよう十分な人数を配置する。

ウ 受託者は選任した業務従事者を業務従事者届出書（別紙 7）にて届け出ること。

エ 本業務を行うにあたり、次のいずれかの有資格者を配置すること。

一級建築士、二級建築士、一級建築施工管理技士、二級建築施工管理技士

（建築士や施工管理技士が配置できない場合は、有資格者と常時連絡が可能な体制をとること。また、建築基準法等関連法令の適合など高度な判断が必要な工事等に関しては建築士に確認を行ったうえで着手すること。）

(3) 検査及び確認業務

ア 市から入居前確認の依頼があったときは、市に同行し、室内の確認を行うこと。入居前修繕が必要である場合には市と協議のうえ、(1)維持修繕業務により実施すること。

イ 入居者から住宅の入居時確認の依頼があったときは、入居者の立会いのうえ、室内の確認を行うこと。

(4) 防火管理者の選任

ア 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 8 条に規定する防火管理者を 1 名以上選任し、配置すること。

イ 選任された防火管理者は、速やかに住宅の消防計画を作成し、市の求めに応じて提出すること。

ウ 防火管理者は避難訓練を計画し、入居者及び消防署への通知を行い、避難訓練の実施は速やかに市に報告すること。

(5) 保守点検業務

保守点検業務は、委託料のうち別途通知する保守点検費の範囲内で修繕を行うこと。保守点検の結果、修繕や設備更新等が必要となる場合は、その範囲内で実施すること。なお、各種保守点検の実施に当たって、実施事業者に立会いを求められた時、受託者は立会いし、その実施日程等については事前に入居者にその旨を周知しておくこと。

ア 簡易専用水道定期検査

水道の衛生状態を維持するため、水道法（昭和 32 年 6 月 15 日法律第 177 号）第 34 条の 2 の規定により、厚生労働大臣に登録された検査機関により検査を行うこと。

（受託県営住宅を除く）

イ 消防用設備等保守点検業務（期限が切れた消火器の交換を含む）

別紙 1 により行うこと。

（受託県営住宅及び一部の市営住宅※を除く）

ウ 緊急通報システム保守点検業務

別紙 2 により行うこと。

エ 受水槽・高架水槽清掃業務

別紙 3 により行うこと。

(受託県営住宅及び一部の市営住宅※を除く)

オ 公園遊具点検業務

別紙 4 により行うこと。

カ 樹木管理業務

別紙 5 により行うこと。

※一部の市営住宅とは、吉成団地、駅南団地、大森団地 RG 棟、玄好団地、円通寺(B、C 含む)団地、国安団地、馬場団地、下味野(B 含む)団地、古海団地、西品治北団地、法花寺団地、わかとり団地、新麻生団地をいう。

(6) その他の業務

ア 修繕必要か所の早期発見や適正な管理のため、4 半期に 1 回程度住宅の巡回を行い、団地敷地内の工作物等の異常の有無を確認すること。故障などの異常を発見した場合は原因究明、応急処置を行い、市へ報告後、修繕等の処置を行うこと。

イ 荒天が予想される場合には、施設等が安全上問題ないか事前に確認すること。

ウ 荒天後は管理敷地を巡回し、災害の有無を点検し、重要な事故がある場合は速やかに市に報告を行うとともに、2 次被害を引き起こさないよう処置すること。

エ 市の求めに応じ随時の同行訪問を行い、建築設備などの管理状況について技術的助言を行うこと。

オ 消費生活用製品安全法で定められた風呂釜等の特定保守製品の点検については、点検方法等について事前に市と協議を行い実施すること。

(7) 報告

各号による報告書の様式は、法令等の規定がある場合を除き、市が定める。また、市の求めに応じ、作成した報告書の PDF データを提出すること。

6 随時の業務報告

(1) 受託者は受託業務の遂行に関連して事故や災害などの緊急事態が発生した場合、直ちに必要な措置を講ずるとともに、市を含む関係者に対して緊急事態発生 of 旨を通報しなければならない。

(2) 市は受託者に対し、受託業務の実施状況、委託料の使途その他必要な事項に関して定期又は必要に応じて随時に報告を求めることができる。

(3) 業務報告の内容に基づき、受託者の業務内容に改善が必要であると認める時、市は実地に調査し、または必要な指示を行うことができる。

7 業務の再委託

受託者は、維持修繕業務及び保守点検業務について、再委託することができる。

8 業務報告書等の提出

(1) 受託者は、当該月の受託業務の実施の状況に関する実績報告書(様式 2)、その他の次に掲げる書面をその翌月 10 日まで(維持修繕費及び保守点検費の合計が 1 千万円以上となる場

合は翌月 5 日まで) に市に提出すること。この場合、市営住宅及び受託県営住宅を分けて作成するものとする。

ア 実績報告書(様式 2)

イ 修繕完了通知書(様式 1)

ウ 入居者からの修繕及び不具合相談や苦情の処理状況をまとめたもの

エ 市が指示する書面

- (2) 市は、上記の実績報告書の内容を確認し、その内容が業務の内容からみて不適切であった場合は受託者の負担において業務の一部をやり直しさせることができる。

9 委託料の支払について

- (1) 市は、受託業務の実施の状況に関する実績報告書の提出を受けたときは、実施した委託内容を検査し、当該検査に合格すると認めたときに、委託料の額が確定する。委託料のうち維持修繕費の額は維持修繕業務に要した経費の実支出額とする。この場合、実支出額とは、受託者が行った修繕に要した経費(事務手続きを含む)及び再委託に支払う修繕費の合計をいう。
- (2) 受託者は委託料の額が確定した場合は、市に対して請求書(様式 3)により委託料の請求をすること。委託料は管理委託費分と維持修繕費分との合計の額を別紙 6 のとおり支払うものとする。

10 業務の引継ぎについて

委託期間の満了、又は委託契約の解除により次期受託者に業務を引き継ぐときは、円滑な引継ぎに協力するとともに、市に必要な資料等を直ちに提出すること。

11 委託業務の継続が困難になったときの処置

- (1) 受託者はその業務の継続が困難になった場合において、速やかにその旨を市に申し出なければならない。
- (2) 受託者の責めに帰すべき事由により受託業務の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合には、市は受託者に対して必要な指示を行うことができる。
- (3) 不可抗力その他の事由により委託業務の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合には市と受託者は委託業務の継続の可否について協議することとする。

12 委託業務を実施するに当たっての留意事項

- (1) 団地は公共施設であることを念頭に置き、公平公正かつ適切な管理を行うものとする。
- (2) 消防法、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 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)、労働安全衛生法(昭和 47 年法律第 57 号)、個人情報保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)、鳥取市営住宅の設置及び管理に関する条例(平成 6 年 6 月 24 日)その他関係する法令等を十分に理解し、これら法令等の規定に基づいた適正な委託業務の実施を行うこと。
- (3) 受託者は、入居者からの修繕の依頼及び不具合の相談を受ける連絡先を、入居者の全員に周知すること。また、これを変更する場合も同様とする。修繕受付の電話対応を自動音声にて対応する場合、操作手順を記した文章を契約日から 30 日以内に各住戸に配布すること。また、

新規入居者対応として市に配布文章データを提供すること。

- (4) 市と連携を図り業務を行うこと。なお、通常の協議及び報告等については、鳥取市都市整備部建築住宅課を窓口とする。
- (5) 4に掲げる住宅については、契約期間中に用途廃止となったもの及び政策空家とした棟を、管理業務の対象から除外することがある。この場合、市は用途廃止及び政策空家とした棟の戸数に応じて委託料を減額するものとする。
- (6) 本仕様書を遵守するために要する経費は、管理委託費に含む。ただし、維持修繕業務及び保守点検業務は、維持修繕費等とする。
- (7) この仕様書に関し、疑義が生じた場合、又はこの仕様書に定めのない事項については市と協議し決定すること。
- (8) 共用部の鍵は、履行開始までに鳥取市建築住宅課より貸与を受け、履行期間満了時返却すること。また住戸の鍵は、管理を行っている下記の業者より貸与を受け、修繕等完了後は速やかに返却すること。

管 理 者：鳥取県住宅供給公社

住 所：鳥取市田園町4丁目207

電話番号：0857-27-7333

13 資料の貸与

本市は委託者に対し、業務の遂行上必要とされる資料等を貸与するものとするが、修繕等完了後速やかに返却するものとする。なお、本市により貸与される資料等について、受託者はその重要性を十分に認識したうえで漏洩、紛失等のないように取扱い、管理するものとする。その他業務等の遂行上必要な資料については、受託者の責任と負担において収集する。

14 情報公開、個人情報の保護

- (1) 本業務を通じて、委託者が取り扱う情報の管理については、鳥取市情報公開条例に定められた必要な措置を講ずることにより、情報を適切に管理しなければならない。
- (2) 本業務を通じて、受託者が取り扱う個人情報については、鳥取市個人情報の保護に関する法律施行条例（以下「個人情報保護条例」という。）の規定に基づき、個人情報の保護、守秘義務、漏洩・滅失・き損の防止等その他保有する個人情報の管理のために必要な措置を講じるように努めなければならない。
- (3) 受託者又は本業務に従事しているものは、個人情報保護条例の規定に基づき、当該市営住宅等の管理に関して知りえた個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。このことは、契約期間が満了し、若しくは契約を解除したとしても、又は業務従事者がその職務を退いた後においても同様とする。

15 瑕疵担保

受託者は、本業務終了後であっても、受託者の過失等に起因する不良箇所が発見された場合で、受託者の過失等が明確である場合、本市の指示により必要な補償及び修繕を受託者に負担により行うものとする。

16 施設賠償責任保険等への加入

- (1) 修繕等を行う中で受託者の責において発生した事故等に対応するため、業務期間中は損害を補填できるよう保険に加入しなければならない。
- (2) 事故が発生した場合において、保険会社の指示に従い受託者の負担において示談金を支払うまでの業務を行う。

別紙 1

消防用設備等保守点検業務仕様書

消防用設備等保守点検業務に関する事項は、法令等の定めによるほか、この仕様書に基づいて行うものとする。

1 点検業務内容

(1) 業務に必要な資料の閲覧

各施設における設備等の内容、設置位置を自ら確認し、適法に点検を行なうこと。各施設の資料等については、市に確認すること。

(2) 点検内容

ア 消防法第 17 条の 3 の 3 に規定する消防用設備等又は特殊消防用設備等（以下「設備等」という。）の点検を委託するものであり、受託者は設備等の機能保全のため、消防設備士免状または消防設備点検資格者免状の交付を受けたものが点検を行なうものとする。

点検する設備等：消火器、自動火災報知設備、避難器具、非常警報設備等

イ 設備等の不具合について即時の復旧が困難である、または復旧にあたって別途費用が必要な場合は、市担当者に報告するとともに、その対応について協議し見積書を提出すること。

ウ 点検の実施後（一社）鳥取県消防設備協会が発行する消防用設備等点検済票（損害賠償保険付）を各設備に貼り付けること。

(3) 点検方法

ア 設備等の点検は機器点検を 1 回/年、機器・総合点検を 1 回/年実施するものとする。

イ 点検日程は事前に市担当者と協議して決定し、機器・総合点検を 8 月中に実施すること。

(4) 不良か所に関する報告書

点検実施後に点検結果についての説明を市担当者に行なうとともに、不良か所についてはその詳細を 2 に示す点検結果報告書とは別に報告すること。また、修繕の必要性が生じた場合には、鳥取市市営住宅等維持管理業務仕様書 5 の(1)維持修繕業務によるものとする。

2 点検業務報告書の提出

受託者は、点検業務実施後、点検業務報告書を作成し、市に提出すること。また、各施設の消防用施設点検結果報告書（平成 16 年消防法告示第 9 号及び昭和 50 年消防庁告示第 14 号に定める様式）を次の区分により市に提出し、総合点検結果報告書を管轄消防署に提出すること。

○機器点検時 2 部、機器・総合点検時 2 部

3 その他（留意点）

(1) 受託者は業務の実施に当たっては事故の起こらないように細心の注意を払い、作業日時、作業方法等を市と十分協議すること。

(2) 作業を行ううえで、既存部分に汚損又は損傷のおそれがある場合は、適切な方法で養生を行い、作業完了後は作業部分の後片付け及び清掃を行うこと。

緊急通報システム保守点検業務仕様書

緊急通報システム保守点検業務に関する事項は、この仕様書に基づいて行うものとする。

1 点検業務内容

- (1) 各戸の緊急通報システム施設機器の作動点検
- (2) 各戸から相談所（委託施設）への通報点検
 - ア 大森団地、湯所団地、材木団地・・・いなば幸朋苑
 - イ 湖山団地、賀露団地・・・白兔あすなろ

2 点検業務報告書の提出

各点検結果をとりまとめ、報告書として市に提出すること。

3 その他（留意点）

- (1) 点検業務において、不良箇所及び取替必要箇所等が判明した場合は、直ちに市に報告し、指示に従うこと。なお、この場合には報告書を作成のこと。
- (2) 点検業務において、事前に入居者及び関係機関に作業の了解を得ることはもとより、団地関係棟の入居者に作業日程等を事前に周知すること。

4 その他

本業務に際して疑義が生じた場合には、市と協議のうえ、決定するものとする。

受水槽・高架水槽清掃業務点検基準仕様書

受水槽及び高架水槽の清掃業務に関する事項は、法令等の定めによるほか、この仕様書に基づいて行うものとする。

1 水道法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律等関係諸法令に基づき受水槽・高架水槽の清掃点検を行うこと。また、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修建築保全業務共通仕様書（令和 5 年版）を適用する。

2 点検か所は、次のとおりとする。

- (1) ボールタップの作動
- (2) マンホールの密閉状態（施錠状況等）
- (3) フロートスイッチまたは電極式制御装置の作動
- (4) 満減水警報装置の作動
- (5) 給水ポンプとフード弁の作動
- (6) 通気管・オーバーフロー管の防虫網の有無
- (7) 配管の変形、腐食、損傷等の有無
- (8) 漏水の有無（水槽、ポンプ、配管類及び弁類からの漏水）
- (9) 外面のさび、腐食、損傷等の有無
- (10) 接合金具・接合ボルトの緩み、腐食、損傷等の有無
- (11) 内・外部補強材の緩み、変形、腐食、損傷等の有無
- (12) 架台・はしごの腐食及び取付ボルトの緩みの有無の確認

3 受水槽清掃作業は次のとおりとする。

- (1) 受水槽周辺の清掃
- (2) 受水槽上部の蓋の清掃
- (4) 受水槽内の洗浄（高圧洗浄機等）
- (5) 洗浄後内部のふき取り（ウエス等）
- (6) 次亜鉛素酸ナトリウム液による 1 回目の消毒（50～100ppm）
- (7) 完了後 30 分以上経過した後内部の水洗い及び拭き取り
- (8) 次亜鉛素酸ナトリウム液による 2 回目の消毒（50～100ppm）
- (9) 前項完了後 30 分以内は槽内立入禁止
- (10) 30 分経過後槽内に注水
- (11) 注水完了後槽内の水の残留塩素を測定し、規定量（0.2ppm）以上であることを確認
- (12) 受水槽上部の蓋を密閉施錠

4 高架水槽清掃作業は、受水槽清掃作業完了後に前記 3 の要領で行うこと。

5 前記 3、4 の完了後、次のとおり水質検査を行うこと。

- (1) 採水か所は、受水槽、高架水槽内、又は給水栓の水とする。
- (2) 検査項目は厚生労働省告示第 119 号に基づいて行うこと。

一	残留塩素の含有率	遊離残留塩素の場合 0.2PPM 以上
---	----------	---------------------

二	色度	5度以下であること。
三	濁度	2度以下であること。
四	臭気	異常でないこと。
五	味	異常でないこと。

検査については、検査登録機関で行うこと。なお、上覧に掲げる基準を満たしていない場合は、その原因を調査し、すみやかに協議を行うこと。

- 6 作業は、作業員の健康状態の良好なものが行うこと。また、作業衣、作業道具等の消毒は十分留意すること。
- 7 作業監督者は、水槽清掃作業監督者講習会修了者または建築物環境衛生管理技術者免状を受けているものとする。
- 8 作業完了に伴い作業監督者は次の事項を記した報告書を提出すること。
 - (1) 作業実施年月日
 - (2) 受水槽、高架水槽の別
 - (3) 作業実施者の氏名
 - (4) 消毒薬剤等（種類、分量等）
 - (5) 作業点検内容の報告及び作業前後の槽内のカラー写真
 - (6) 水質検査の報告
 - (7) その他必要事項（点検指摘事項に対する修繕見積り等）
- 9 現場を把握して作業計画を立て、断水時間を極力短くするなど現場担当者、管理人等と十分打ち合わせを行い、入居者に支障のないようにすること。また、入居者には清掃前に各階段に文章の掲示及び管理人への連絡、各戸への文章の配布を行い周知を図ること。
- 10 清掃で発生した汚泥等の廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、下水道法等関係法令の規定に基づき、適切に処理すること。
- 11 業務にあたり十分現地調査を行い、入居者・周辺の民家などに損害を与えることなどのトラブルが生じないように注意すること。
- 12 車両及び資材の搬入・搬出に際しては十分注意し、必要に応じて使用道路の清掃を行うとともに事故防止に努めること。
- 13 業務期間中は、道路及び隣地等への材料の飛散・流出に十分気をつけること。なお、汚損した場合は速やかに原形復旧すること。
- 14 業務に使用する電力・水道（下水道）料金については団地水道管理人又は鳥取市水道局と協議のうえ支払うこと。なお、水道管理人立会のもと使用前・後のメーターの確認をすること。
- 15 各か所の点検後、修繕の必要性が生じた場合には、鳥取市市営住宅等維持管理業務仕様書 5 の
 - (1)維持修繕業務によるものとする。

16 高所等の作業のため、安全計画書を作成し、業務の進ちよくに努めること。

公園遊具点検業務基準仕様書

屋外の遊具の安全点検業務に関する事項は、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂版）（平成 26 年 6 月国土交通省）」によるほか、この仕様書に基づいて行うものとする。

- 1 安全点検業務は、遊具の機能障害を早期に発見し予防する事で、遊具を健全な状態で使用できるように、維持することを目的とする。
- 2 安全点検業務の範囲は、屋外の固定又は固定を必要とする遊具とする。なお、容易に点検できないか所については市に報告し対応を協議すること。
- 3 安全点検業務において遊具が使用禁止と判断された場合には受託者が仮処置をして市に速やかに報告すること。仮処置以後の対応は市が行う。
- 4 「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂版）」に基づき、部位・部材ごとに点検を行うものとする。

- 5 安全点検業務の内容は、次のとおりとし、これを指定した期間内に行うこと。

(1) 安全点検

点検は年 1 回実施し、各年度の 6 月末までに点検結果の報告を行うこと。

- ア 鉄鋼物膜厚等診断 目視により塗装が不要か必要かの評価を行うこと。必要に応じ、超音波測定器を使用して柱の設置部の鋼管の肉厚を測定すること。
- イ 骨格検査 水平器や角度計を使用し、柱の傾き等の確認また振動検査を行い、倒壊の可能性がないか確認すること。
- ウ チェーン磨耗検査 チェーンの磨耗状態を測定すること。
- エ 音響検査 テストハンマーにより構造物の亀裂・緩み・腐れ・錆の剥離状態等を評価すること。
- オ 目視検査 遊具の破損・老化状況の確認すること。
- カ 調整・締付 ボルト・ナット類の締付をして無理の無いように調整すること。
- キ 給油 適応した油脂を使用し、ベアリング等の可動部に給油すること。
- ク 防護 危険か所での応急処置が必要なものは、一時的に防護すること。
- ケ 交換・取付ボルト・ナット・ワッシャー類等、軽微な部品の交換及び取付を行うこと。
- コ 腐朽検査 木製遊具は、腐朽検査器の機材を使用し腐朽状態を確認すること。

6 その他

本業務に際して疑義が生じた場合には、市と協議のうえ、決定するものとする。

樹木管理業務仕様書

樹木管理業務に関する事項は、この仕様書に基づいて行うものとする。

1 点検業務内容

- (1) 市営住宅及び受託県営住宅を 2 グループに分け、1 年ごとに樹木（中高木）の剪定管理を行う。

○市営住宅

1 グループ	2 グループ
賀露団地	湖山団地
徳吉団地(1～11 棟)	徳吉団地(12～19 棟、幼児遊園)
旭町団地(西側敷地)	旭町団地(東側敷地)
吉成団地	駅南団地
大森団地	田島団地
湯所団地	材木団地
西品治北団地	古海団地
円通寺団地(B、C 含む)	国安団地
玄好団地	馬場団地
下味野団地(B 含む)	法花寺団地
わかとり団地	新麻生団地

○受託県営住宅

高草団地	西品治団地
美保第一団地	国安南団地
円通寺団地	倉田団地
湖南団地	

- (2) 剪定の際、腐食等で転倒の恐れがある樹木が確認された場合市と協議のうえ、伐採を行う。
 (3) その他市からの指示があった場合、伐採を行う。

2 業務報告書の提出

管理を行った樹木の作業前後の写真を提出する。(複数本同時に撮影してもよい)

3 その他（留意点）

- (1) 高所作業となるため、安全装置の着用及び複数人で作業を行う。
 (2) 付近の通行者の安全に留意する。
 (3) 影響範囲に駐車枠がある場合、事前に周知を行う。

支払い計画書

(単価：円)

業務月	請求支払月	委託料	
		管理委託費分	維持修繕費等
令和 7 年 7 月	令和 7 年 8 月		実施支給額による
令和 7 年 8 月	令和 7 年 9 月		
令和 7 年 9 月	令和 7 年 10 月		
令和 7 年 10 月	令和 7 年 11 月		
令和 7 年 11 月	令和 7 年 12 月		
令和 7 年 12 月	令和 8 年 1 月		
令和 8 年 1 月	令和 8 年 2 月		
令和 8 年 2 月	令和 8 年 3 月		
令和 8 年 3 月	令和 8 年 4 月		
令和 8 年 4 月	令和 8 年 5 月		
令和 8 年 5 月	令和 8 年 6 月		
令和 8 年 6 月	令和 8 年 7 月		
合計			

(別紙 7)

業務従事者届出書

鳥取市

鳥取市長 深澤 義彦 様

次のとおり、業務従事者を届け出ます。

令和 年 月 日

受託者 住所又は所在地
商号又は名称
代表者名又は氏名

業 務 名 : 令和 7~8 年市営住宅等維持管理業務

業務場所：鳥取市賀露町南二丁目地内ほか

(業務従事者)

[illegible]

(様 式 １)

修繕完了通知書

鳥取市長 深澤 義彦 様

次のとおり修繕が完了したので、通知します。

令和 年 月 日

受託者 住 所
商号又は名称
代 表 者 氏 名

修 繕 名		明細書 番号	
場 所	市営住宅〇〇団地〇〇棟〇〇号		
期 間	令和 年 月 日から令和 年 月 日まで		
金 額	金 円		
修 繕 完 了 年 月 日	令和 年 月 日		

- 添付書類
- ・ 請求書
 - ・ 内訳書
 - ・ 修繕の前後が判断できる写真

(様式2) その1

実績報告書

(市営住宅 令和 年 月分)

鳥取市長 深澤 義彦 様

このことについて、下記のとおり報告します。

令和 年 月 日

受託者 住 所
商号又は名称
代表者氏名

修繕完了実績 (A) (様式1の修繕完了通知書記載の件数・金額の合計と一致させること)	_____件 _____円
保守点検等結果 (B)	_____円
苦情・相談・その他受付	_____件
委託料 (維持修繕費分) 請求予定金額 (A + B)	_____円

※市営住宅について記載すること。

添付書類 ・ 修繕等維持管理業務実績明細書

- ・ 修繕完了通知書 (様式1) とその添付書類の写し一式
- ・ (保守点検等の結果が分かる書類)
- ・ (苦情相談受付簿)

(様式2) その2

実績報告書

(受託県営住宅 令和 年 月分)

鳥取市長 深澤 義彦 様

このことについて、下記のとおり報告します。

令和 年 月 日

受託者 住 所
商号又は名称
代表者氏名

修繕完了実績 (A) (様式1の修繕完了通知書記載の件数・金額の合計と一致させること)	_____件 _____円
保守点検等結果 (B)	_____円
苦情・相談・その他受付	_____件
委託料 (維持修繕費分) 請求予定金額 (A + B)	_____円

※受託県営住宅について記載すること。

- 添付書類
- ・修繕等維持管理業務実績明細書
 - ・修繕完了通知書 (様式1) とその添付書類の写し一式
 - ・ (保守点検等の結果が分かる書類)
 - ・ (苦情相談受付簿)

(様式3)

令和 年 月 日

鳥取市長 深澤 義彦 様

受託者 住 所
商号又は名称
代表者氏名

請求書

これは、令和7年 月 日に締結した委託契約第30条に基づき、〇〇月分委託料として下記のとおり請求します。

記

1 事業名 令和7～8年市営住宅等維持管理業務

2 事業場所 鳥取市賀露町南二丁目地内ほか

3 請求金額 金 円

内訳)

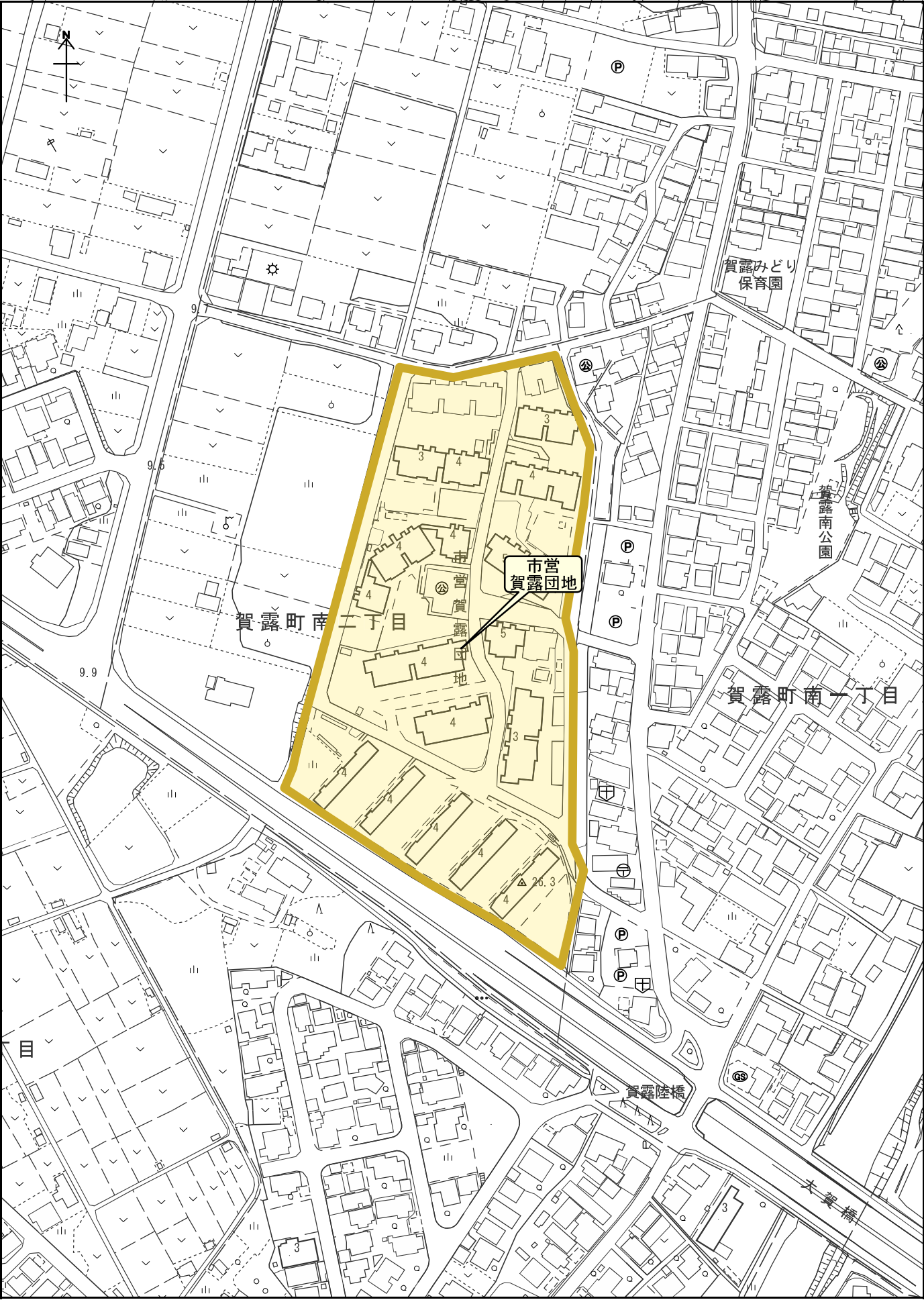
管理委託費分 円

維持修繕費分(市営住宅) 円

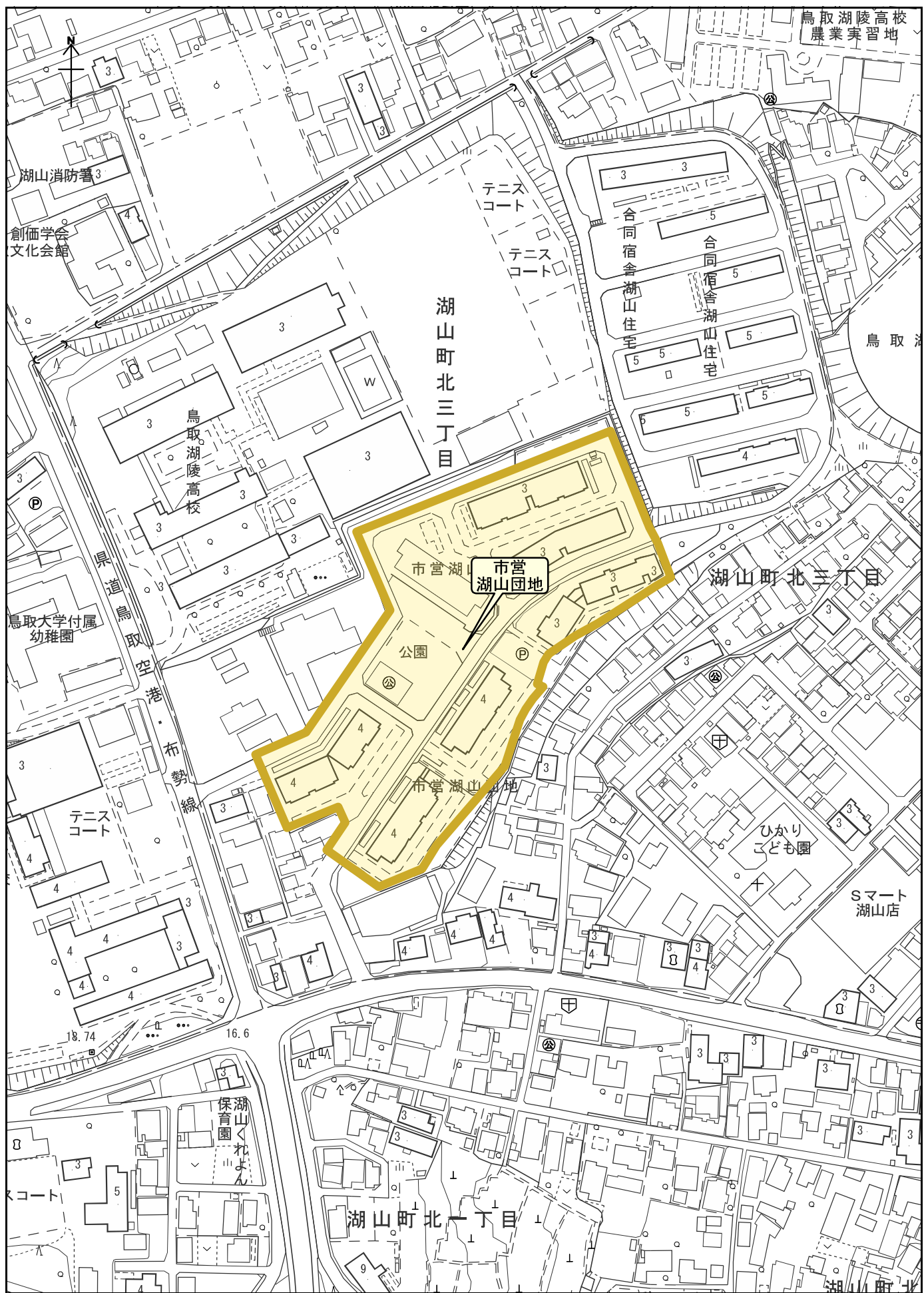
維持修繕費分(受託県営住宅) 円

修繕等維持管理業務実績明細書

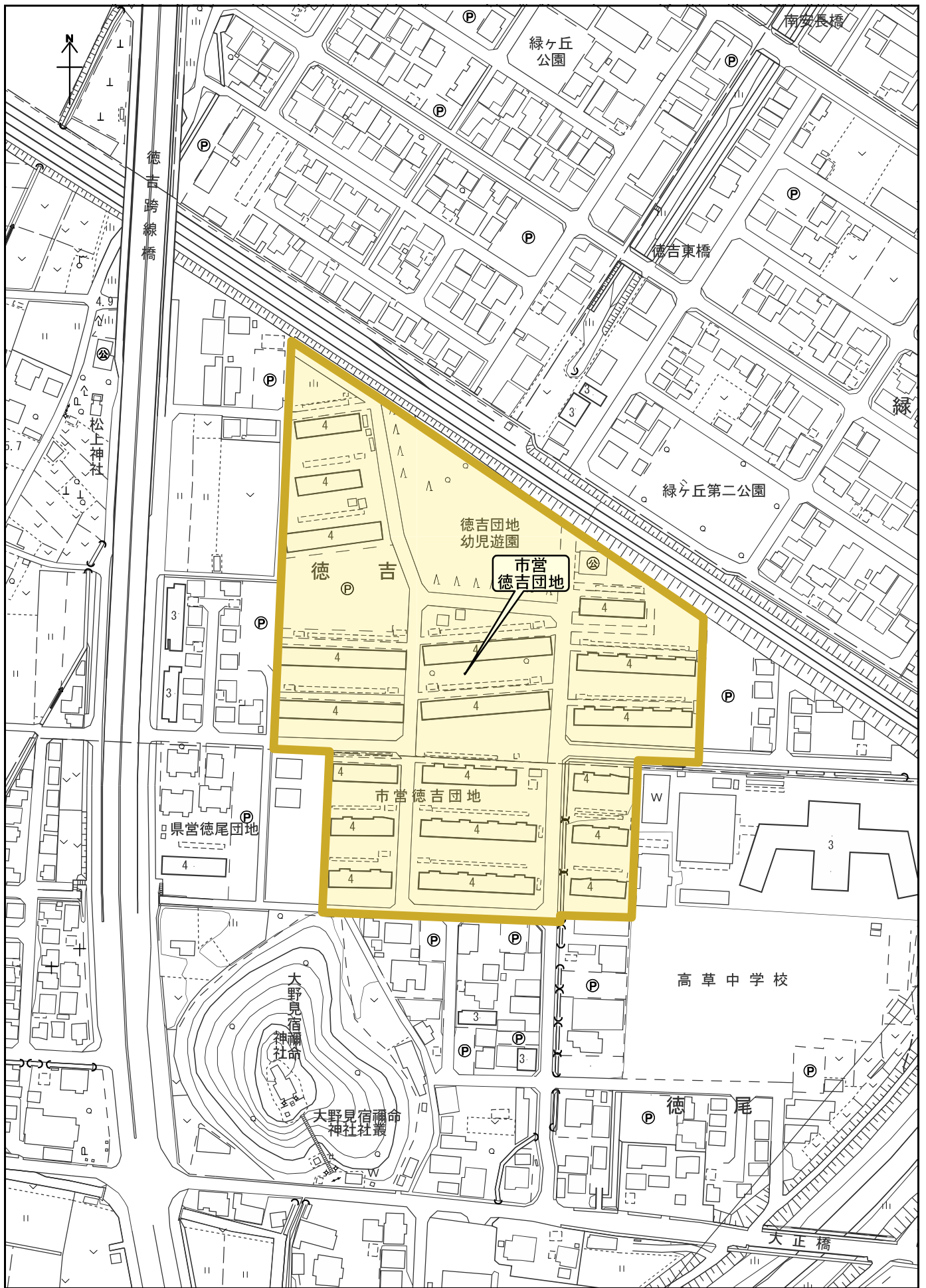
番号	請求月	受付日	作業日	団地名	棟番号	号数	名称	内容	業者名	請求額	備考
1	4月分	2025/7/1	2025/7/5	〇〇	1	1	給湯器取替	ガス給湯器取替	〇〇ガス	123,456	(記載例)
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
21											
22											
23											
24											
25											
26											
27											
28											
29											



100 m
1:2,500



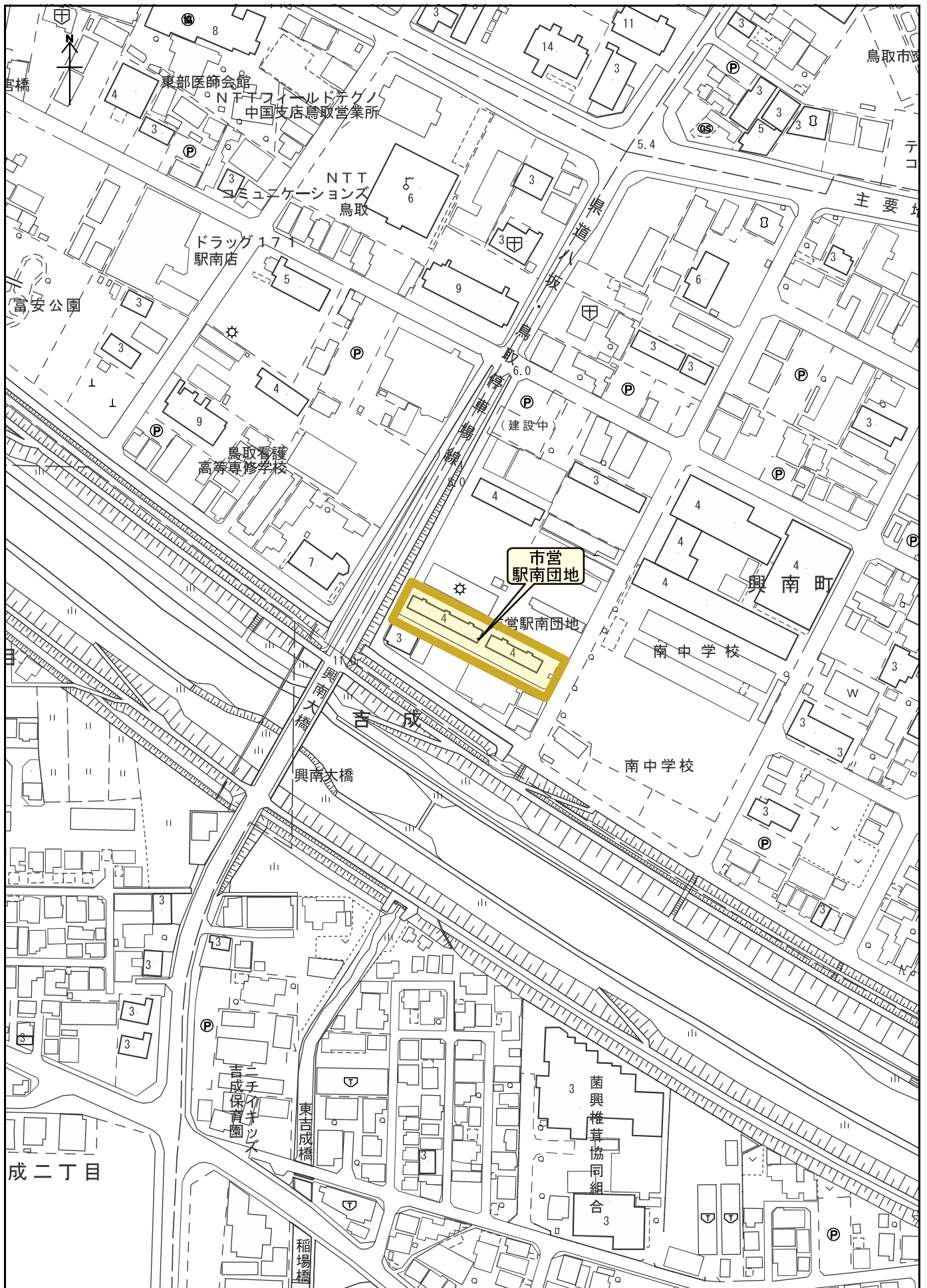
100 m
1:2,500



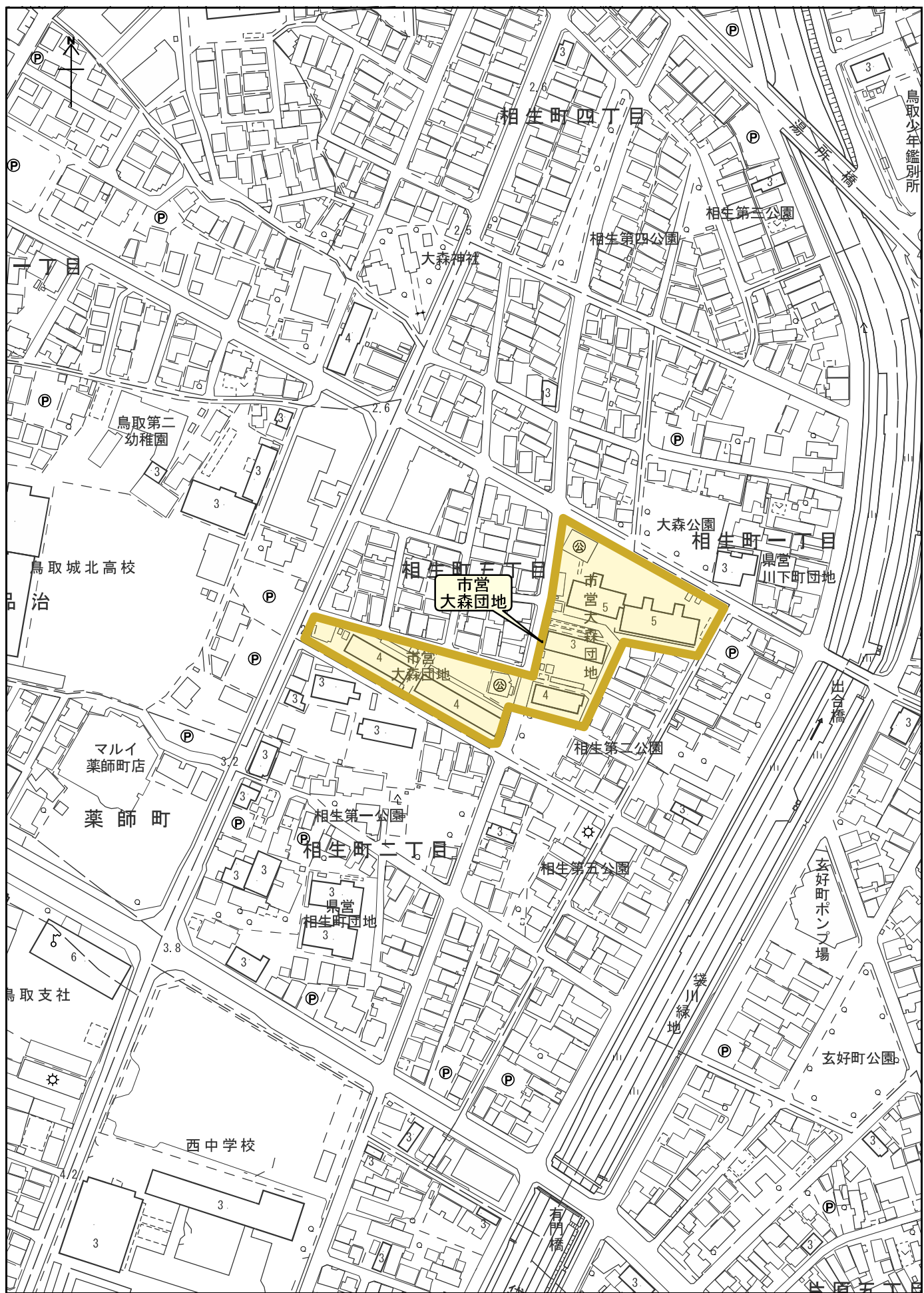
100 m
1:2,500



100 m
1:2,500



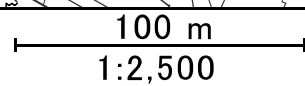
100 m
1:2,500

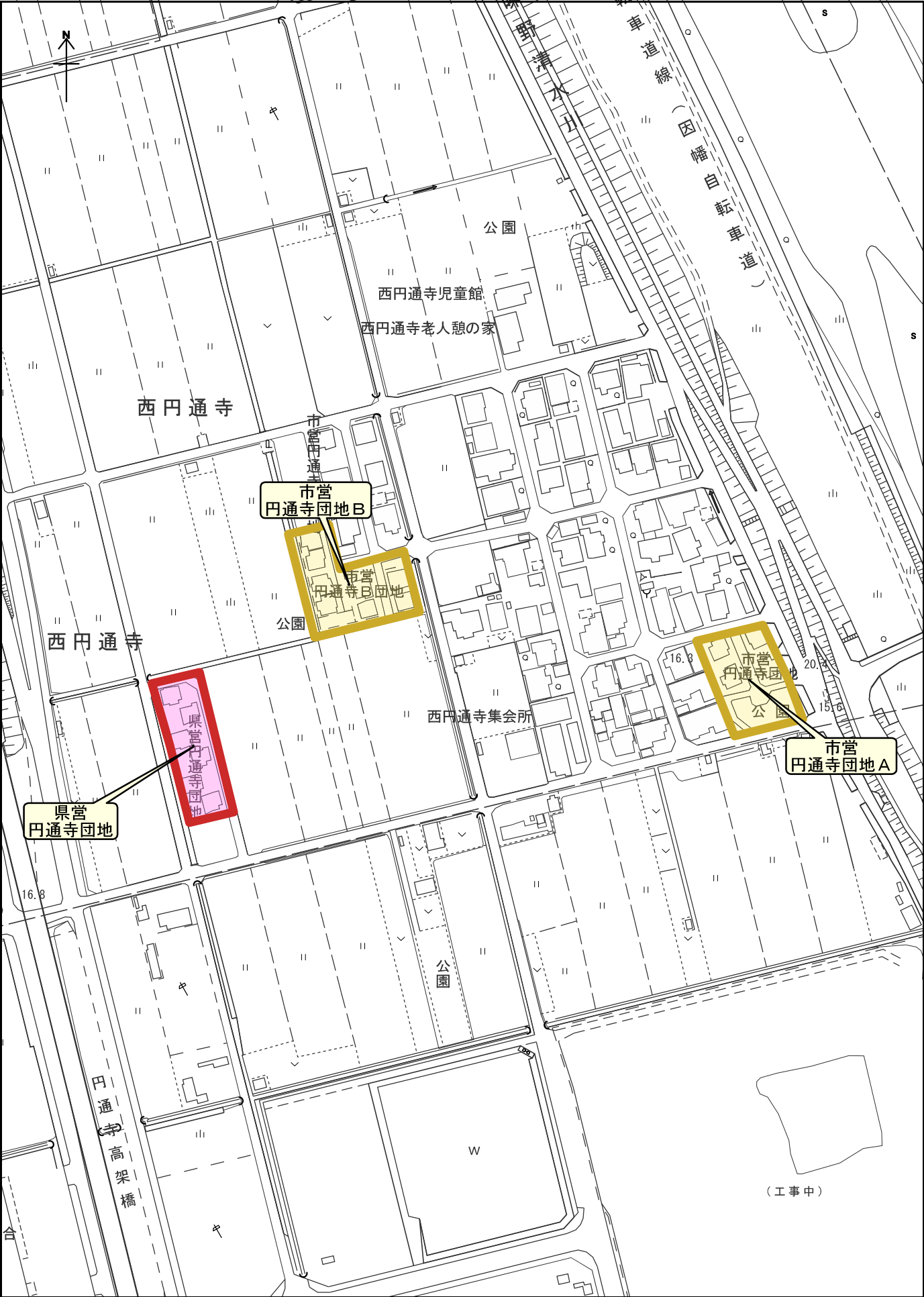


100 m
1:2,500

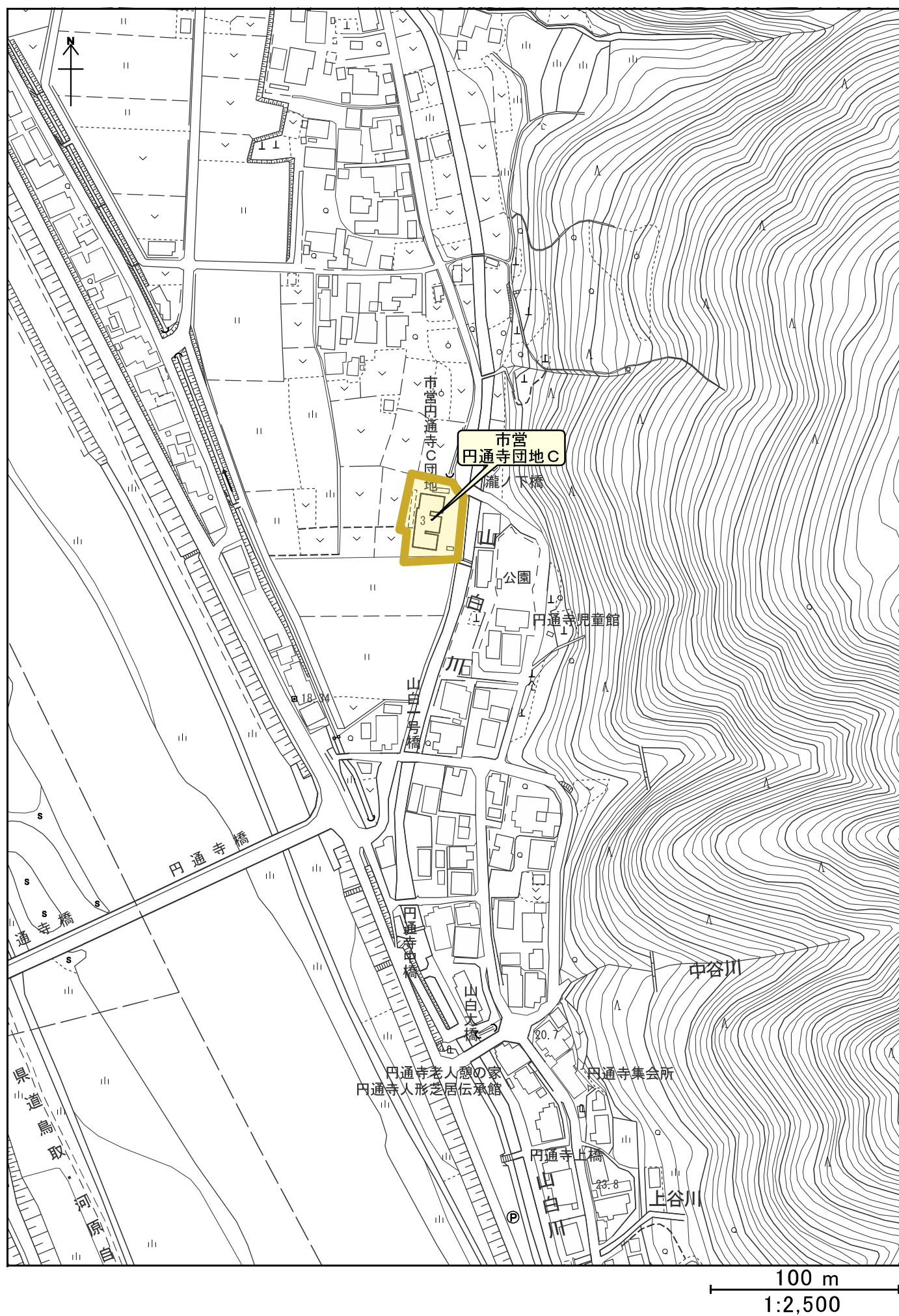


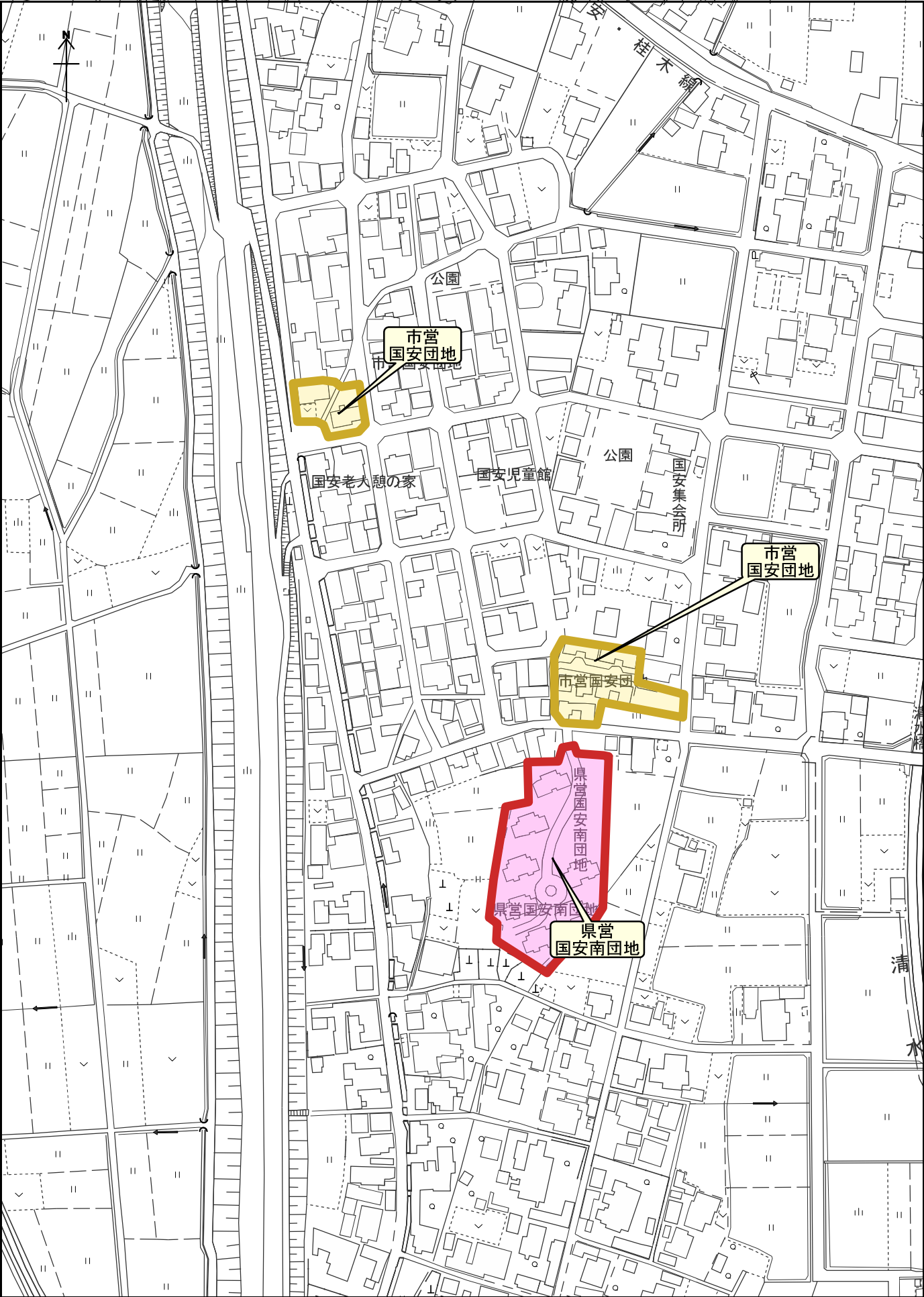
100 m
1:2,500



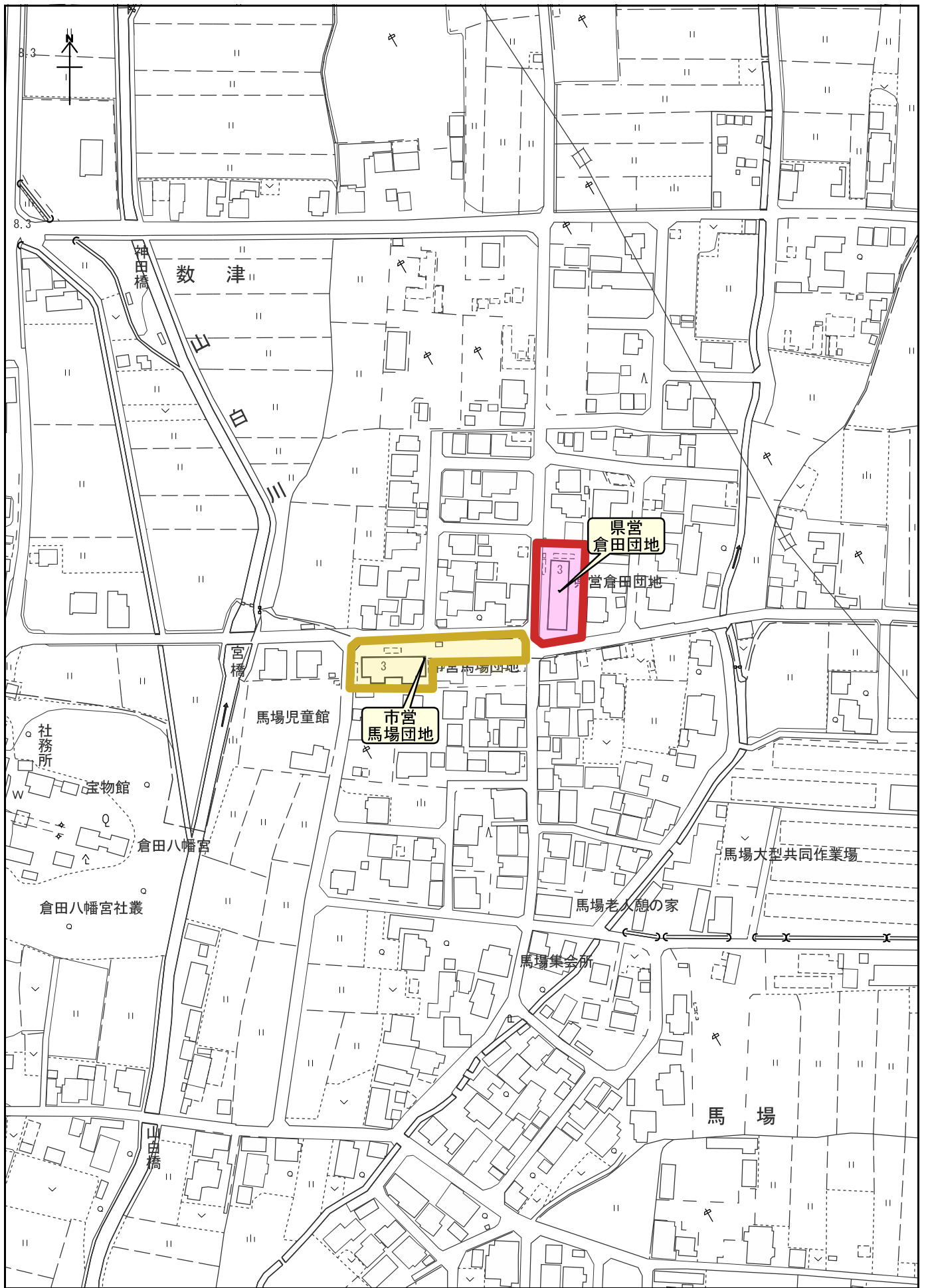


100 m
1:2,500

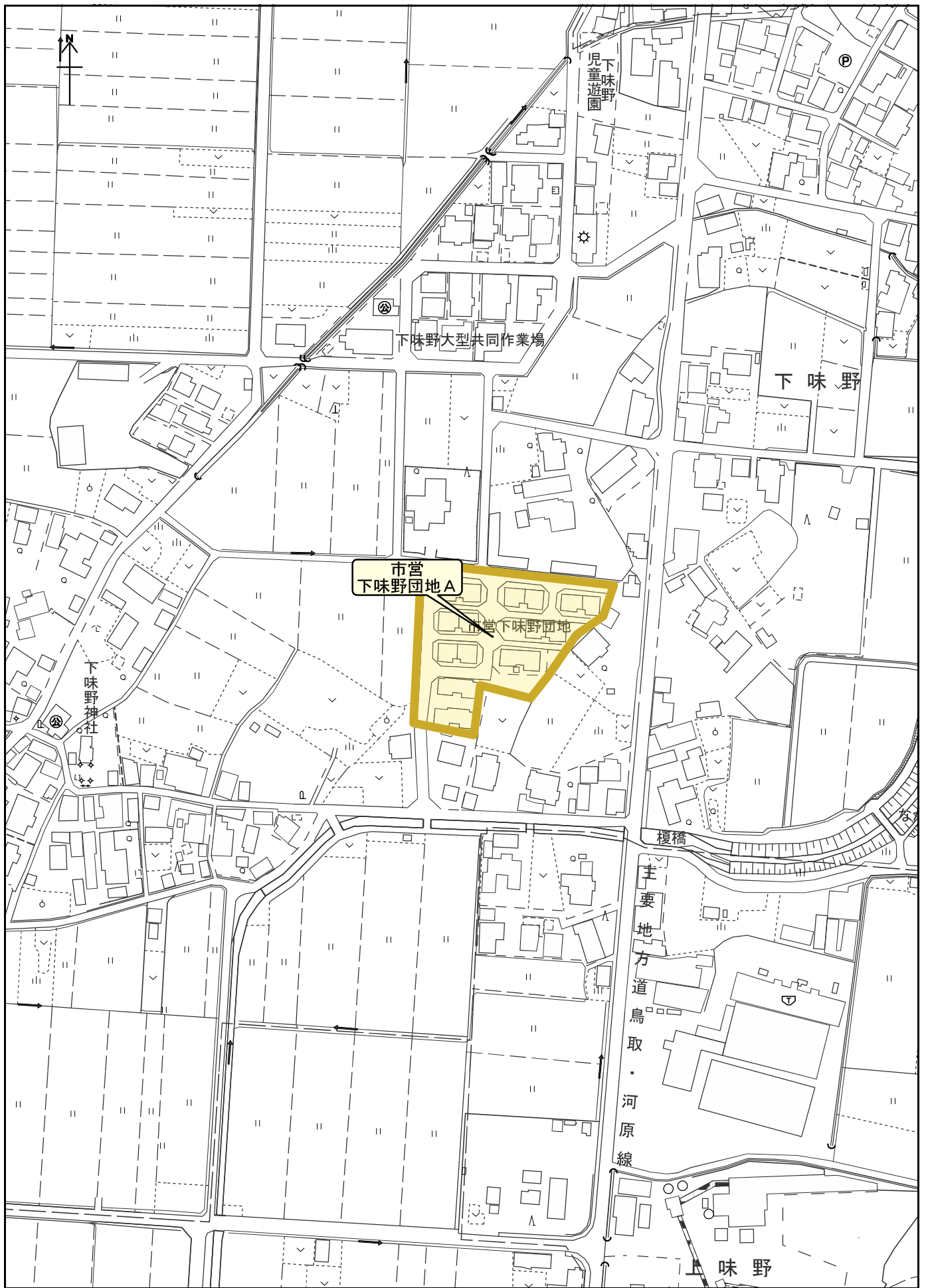




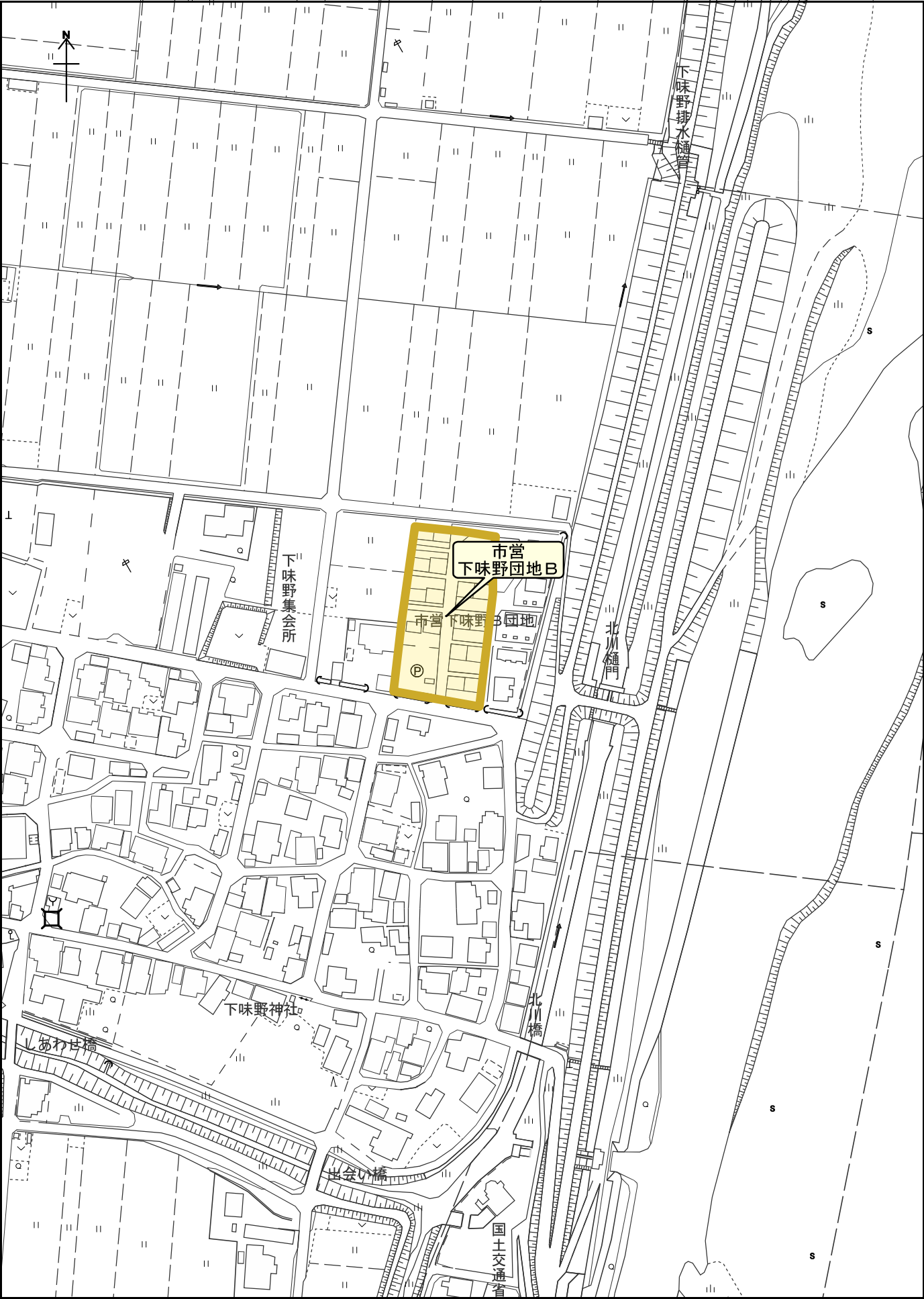
100 m
1:2,500



100 m
1:2,500



100 m
1:2,500



100 m
1:2,500

緑ヶ丘一丁目

亀井堂

大正体育館

古海

市営古海団地

市営古海団地

高草人権福祉センター

古海児童館
公園

高草団地集会所

県営高草団地

高草公園

公園

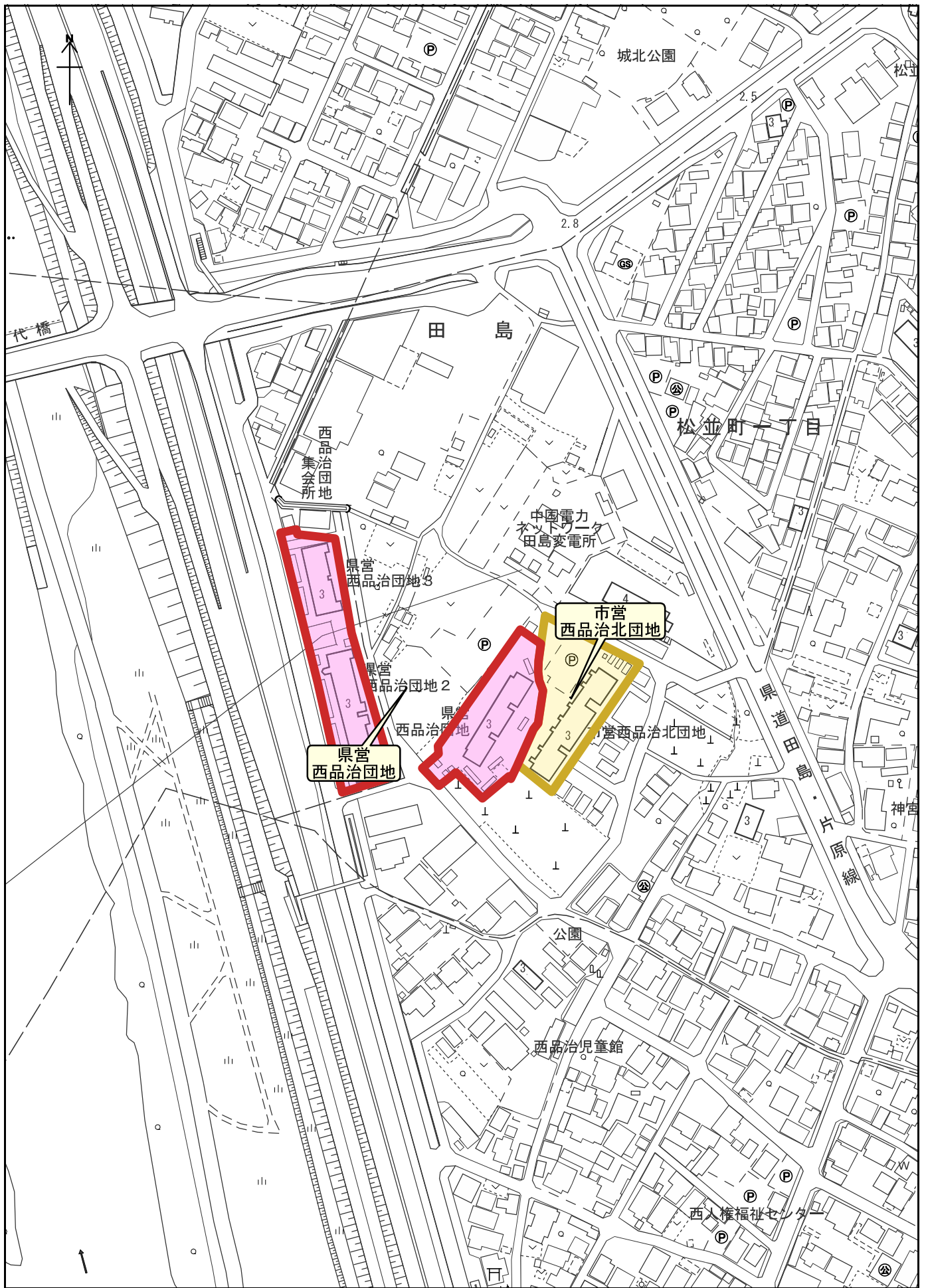
主要地方道鳥取・鹿野

ヤマダ電機
テックランド
鳥取店

国営古海団地

自動車

100 m
1:2,500

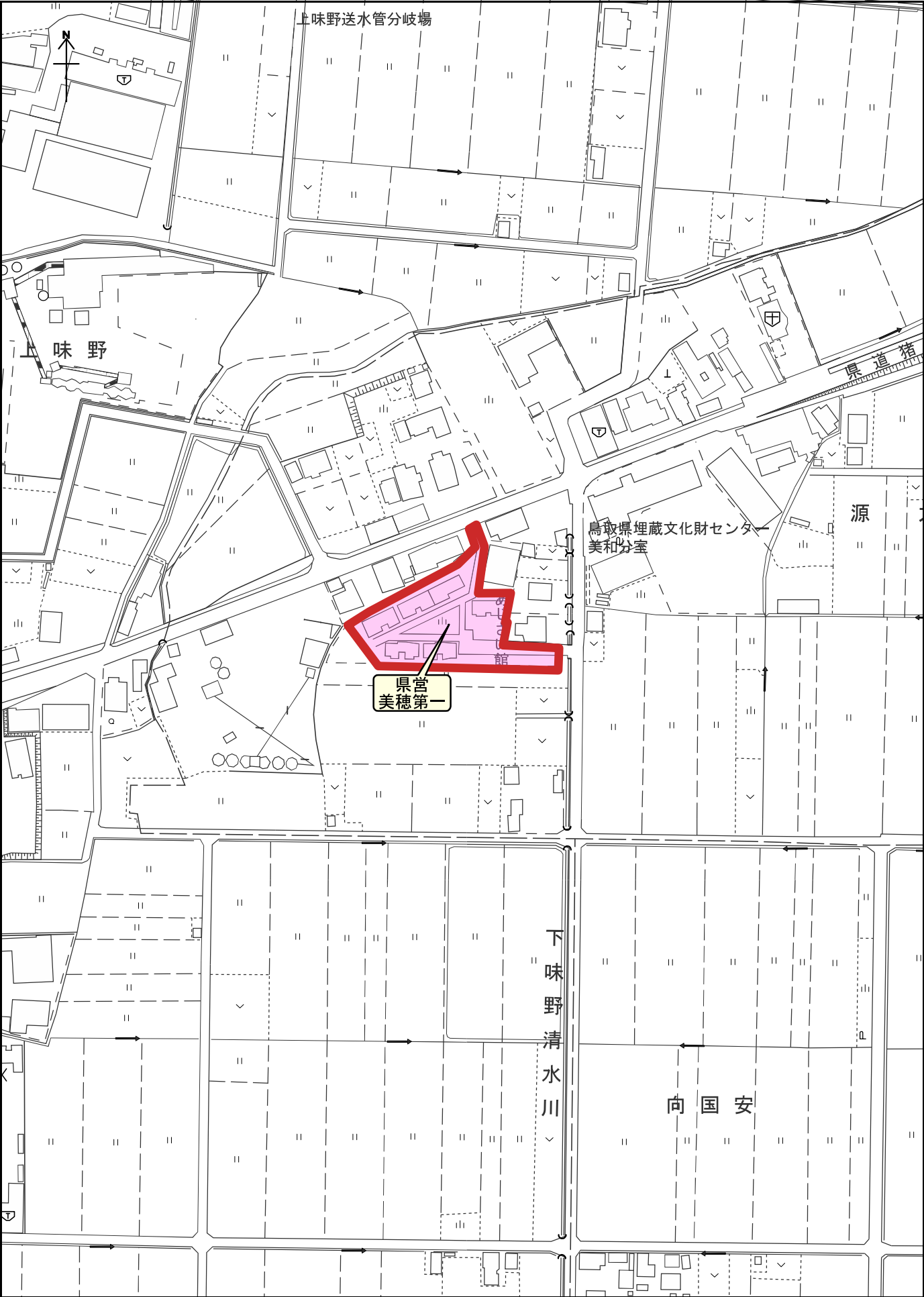


100 m
1:2,500

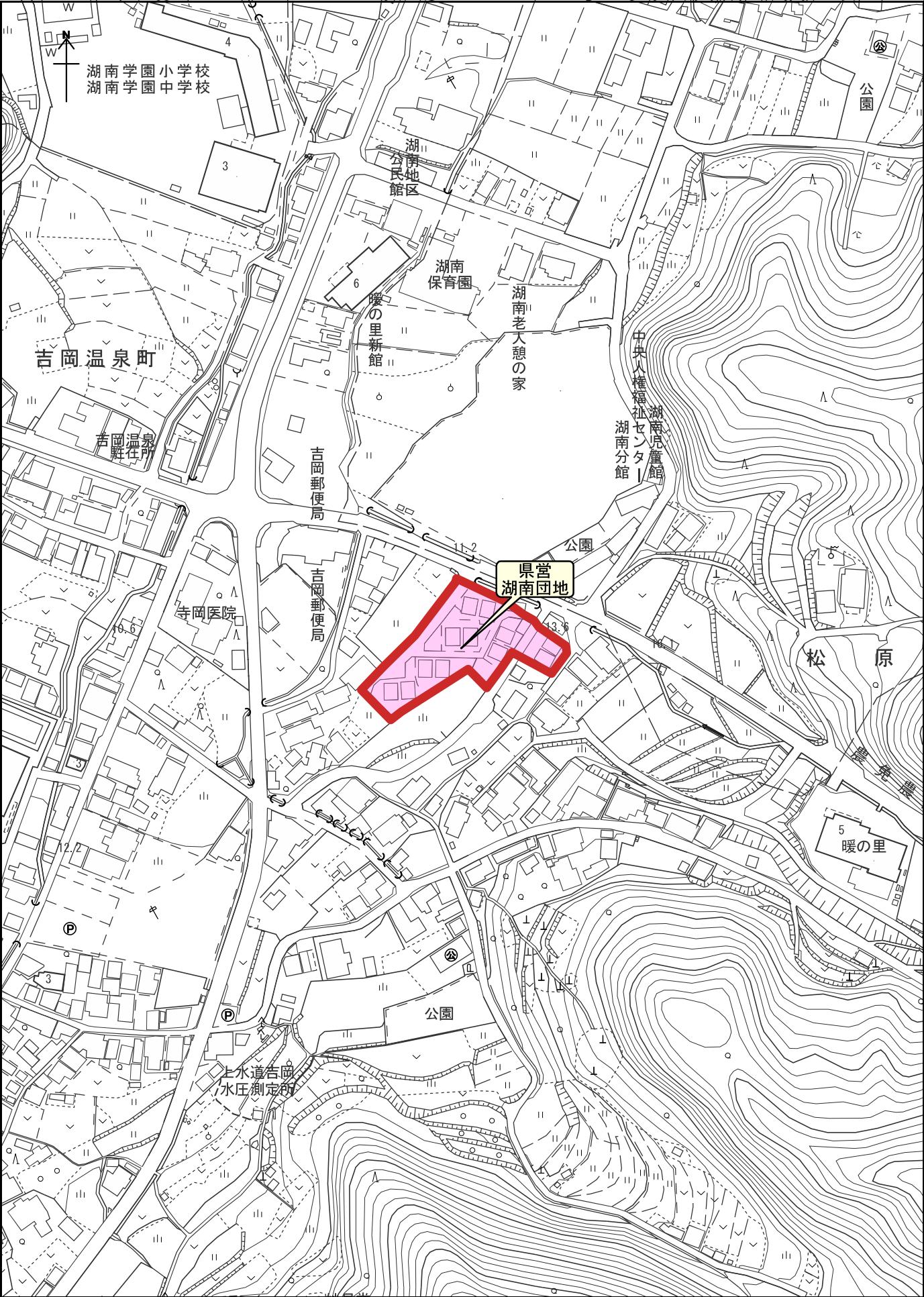




100 m
1:2,500



100 m
1:2,500



100 m
1:2,500