

募集要項別紙

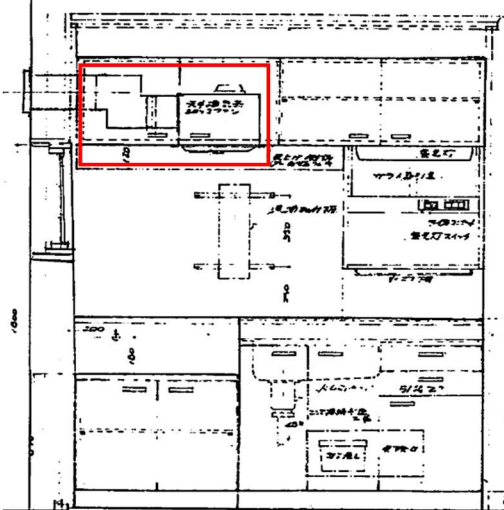
監視保全業務実施項目詳細(見本)

※現行指定管理者の事業計画書に記載された設備の保全内容から代表的な設備を一部抜粋したものです。

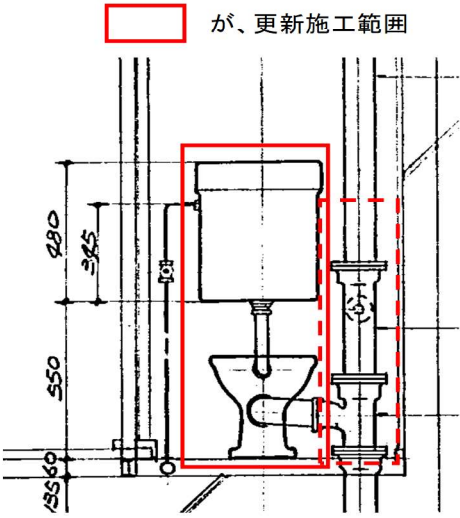
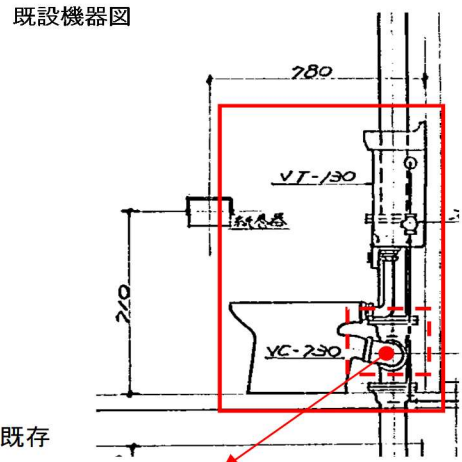
監視保全業務に関する様式(南部地区様式 5-10、北部地区様式 5-8)や応募価格書(様式 7-1)を作成する際に参考としてください

※本紙はあくまで例となっておりますので、実際の業務においては、独自に修繕する設備を選定いただいたうえで、事業計画書を作成していただく事となります。

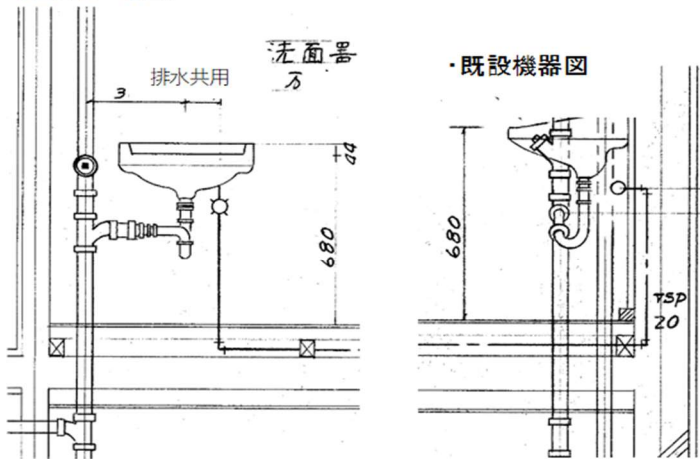
資料 1 台所レンジフード換気扇更新 1(天井吸込み型)

項目	台所レンジフード換気扇		
対象	30年以上使用されている台所レンジフード換気扇を更新		
団地	茂庭第一市営住宅・天神沢・幸町第二		
棟	茂庭：棟・天神沢：棟・幸町第二：棟		
住戸	戸(住改住戸除く)	世帯当たり価格	13万円
保全内容 ・概要図解 ・写真 ・旧型	が、更新施工範囲  →   既設機器図		
実施方法 ・手順 ・所要時間 ・課題等 ・法規的 ・環境対策的 ・周囲への影響等	・更新機器製品は、市販品を採用する。 ・1世帯毎の作業時間 1日（午前、取外し 午後、取付け、ダクト内清掃等） ・基本、施工は本体のみ交換と排気ダクト内の清掃を手の届く範囲で実施する。 ・その他、現状の状況を確認したうえで、排気ダクトを壁際で交換できる場合は、実施する。 ・排気口（バンドキャップ）がベランダ側に出ている場合、清掃する。 ・既設ダクトと新設機器の接続部が異なった場合は、加工が必要となり施工時間を要する。 ・更新データ記録がないために、以前に修繕等で更新されている所もあることから申し込みがあった全世帯に事前調査を行い、説明してからの施工となる。 ・対象住戸内での作業で完了することが出来ることから他者への影響はない。 ・提案として、排気口（バンドキャップ）が外壁にある場合、清掃または交換する際に足場が必要となることから、総合改修工事時に合わせて実施する。		

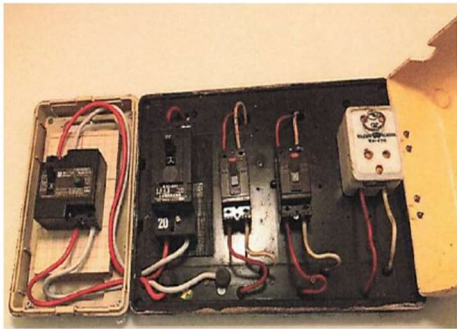
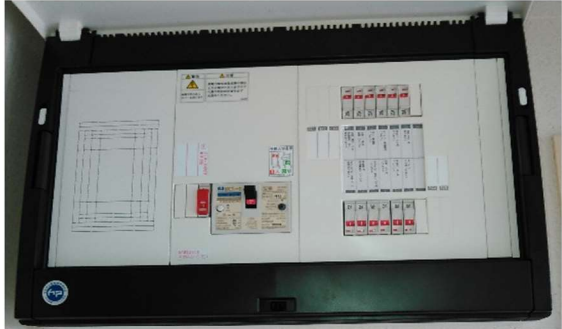
資料 2 トイレ洋式タンク、便器の更新

項目	洋便器(トイレ)		
対象	洋便器とロータンクを交換・トイレ内に電源(コンセント)設置住戸は暖房便座取付		
団地	小松島・小鶴・太白・郡山・西中田・川平・上原・天神沢 他		
棟	小松島:4棟・小鶴:6棟・郡山:5棟・西中田:9棟・川平:13棟・上原:6棟・天神沢:4棟		
住戸		世帯当たり価格	11万円
実施内容(案)	 が、更新施工範囲 既設機器図 既存 ①劣化が著しく進んでいる時、交換 の排水立管は、腐食により劣化が著しく 進み、使用不能と判断した際に交換。  既設機器図 既存 ①劣化が著しく進んでいる時、交換  既設機器  防露・節水タイプ  交換用継手 (例) TOTO: CS215BPR SH215BAS LIXIL:		
実施方法	- 更新製品は、市販品を採用する。 1世帯の作業時間 5時間程度 (取外し 2時間 取付及び片付けで 3時間) - 空室修繕及び緊急修繕での更新を行っていないことから、事前調査はなし。 - 施工は、基本、便器とタンクを交換。(トイレ内に電源が有る場合のみ、暖房便座に更新) - 施工は、住戸ごとの施工となるため、他者への影響は出ない。 ①の排水継手交換が必要となった場合でも排水制限をしなくても施工可能である。 - 排水立管(主管)が劣化によって、継続して使用が出来ないと判断された時、排水制限を行い、修繕しなければならないことから、公募事業者に引継ぎ、後日改めて、緊急修繕として対応する。 - 入居者が取り付けた洗浄便座を移設する場合、承諾を得て移設を行い、完了した際には、入居者に水漏や正常に作動していることを確実に確認をしてもらう必要がある。		

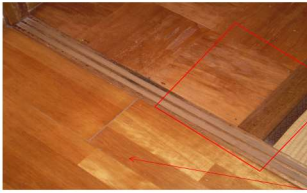
資料 3 洗面設備改修

項目	洗面器及び洗面化粧台交換		
対象	L-230 ・		
団地	小松島・小鶴・太白・郡山・西中田・川平・上原・天神沢 他		
棟	小松島:4棟・小鶴:6棟・郡山:5棟・西中田:9棟・川平:13棟・上原:6棟・天神沢:4棟		
住戸		世帯当たり価格	9万円～16万円
実施内容(案)	・現状(参考図)  ・既設機器図  (参考)入居者の使用状況:自分でミラーキャビネット設置		
・更新後イメージ(案)	更新機器(案)   ・洗面器のみ設置住戸と洗面台設置住戸は鏡またはユニットタイプを設置する。 ・上原、天神沢はユニットタイプ設置で有るが照明、コンセント等が故障した場合、代替え部品が無いことから使用できなくなる。		
実施方法	・費用 500タイプ・・・9万円 ・ 500タイプユニット・・・16万円		
・手順	・既設洗面器を取外し、設置可能場所には新たに化粧台を取付ける。		
・所要時間	・作業時間: 取外し 1時間 取付け 3時間 計4時間程度		
課題等	・鏡または化粧台を建物によって、設置できないところがある。		
・法規的	・他の世帯と関連なく個別対応で施工できる。		
・環境対策的	・施工実施に当たっては、対象団地が一緒のため、トイレの防露・節水タイプ便器交換と併せて実施するのが望ましい。		
・周囲への影響等	・破損がないならば継続使用が可能で有ることから実施の優先度合いは一番低いが、トイレ改修と併せて実施すれば1日の施工で実施可能で入居者の利便性が図られる。		

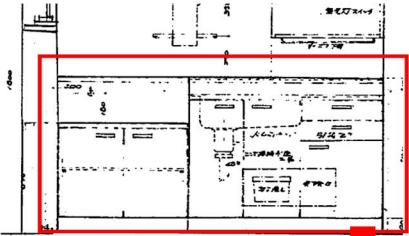
資料 4 分電盤更新改修

項目	住戸内分電盤
対象	
団地	高砂、茂庭
棟	高砂東18棟、西15棟、茂庭26棟 計59棟
住戸	上記棟(1706戸)
保全内容 現状⇒保全後 ・概要図解 ・写真 ・旧型⇒新型	・分電盤が耐用年数(15年)を超えて設置されており、また分電盤内に力率改善用コンデンサが残っている住宅や、OC付ブレーカーに交換されていない住宅もあるため、火災等の安全面を考え交換必要。 ・現在ブレーカー操作部が露出している分電盤のため、ホコリや水漏れ等の対策に蓋付分電盤に交換。 ・エアコン用予備ブレーカーがない住宅もあるため、盤交換時に予備ブレーカー付分電盤への交換が望ましい。 既存分電盤  → 新設分電盤  (※電力契約ブレーカーが無いタイプ) ・費用・・・1台30,000円程度(材工諸経費込)
実施方法 ・手順 ・所要時間 課題等 ・法規的 ・環境対策的 ・周囲への影響等	・更新機器製品は、市販品を採用する。 ・住戸タイプによって取り付けられる盤サイズが違うため、申込された住宅に対して事前調査を行い、器具選定が必要。 事前調査時に発覚した交換済みの住戸へは対象外の旨説明にて対応。 ・電力契約ブレーカーを落とし、契約ブレーカーを使用しない分電盤にて交換。その後復旧し完了。(電力への連絡や立会は不要) ・所要時間は1件半日程度。 ・在宅作業となり、作業中は住戸内停電になるため、入居者へ説明調整必要。 ・周囲住戸への影響は作業音程度。対象棟へ周知のチラシ配布にて対処。

資料 5 畳床、床フローリング改修

項目	畳床、床フローリングの改修		
対象	和室荒床含む在来工法のシングルフロア、縁甲板の剥離等。築(経過)年数順に下地から床更新を行う。		
団地	小松島、小松島第二、小鶴、太白等経過年数順に実施を計画		
住戸数	1,112戸～		
基準	経過年数40年以上の住戸を優先	1室当たり価格	16万円～
・劣化状況 や監視保 全の概要	・強度低下によるたわみや沈み、軋み音の発生。床仕上材の接着剥離で、掃除機が掛けられなくなる等。 ・(参考写真)鶴ヶ谷第二市営住宅フローリング。 ・コメントの症状は下地の劣化からくる不具合の一例である。 ・フロア表面はきれいだが撤去し、下地から改修新設を行うことが監視保全業務となる。※表面材の腐食⇒緊急修繕相談		
	 鶴ヶ谷第二 3帖間路込床 凹み D K床 がたつき (畳)稲わら畳床:座る中央部が劣化 (フロア)築年数が古い程、シングル張りで強度低下の影響が出やすい (床一般構造) 下地に直接、12mm床板(洋室はフローリング、和室は荒床)1層張り。		
・内容	・既存床及び下地材を全て撤去のうえ、全面改修とする。 ・新設床は、高さ調整可能なボルト付き支持脚の採用により施工期間の短縮を試みる。		
・床改修に伴う、家具、家電等移設先について計画(案)	■ : 床改修範囲 ■ : 家財等の移設先 ■ : 床改修に伴う家財等移設計画		
※実施例	・下地不陸改修時は、全面一括実施すべき。 ・家財等:床改修中は各和室へ移設。(入居者へ依頼する)		
※畳も並行改修の場合、工程は以下による	1.初日:採寸 (新畳は工場で作成後、設置日まで保管) 2.床改修、家財戻し後に畳入れ替え。(和室の家財は床へ移動)		
・実施方法	・入居者へ案内を行い希望者との調整。台所、廊下貼替え希望者へは、作業日数追加となるが合わせて流し台交換も交渉する。		
・課題等	・申込みに合わせ、既存床の劣化状況を確認したうえで実施範囲、内容を判断する。		
・手順	・既存撤去、下地脚及び下地パネル設置後に新規床材仕上材を新設する。流し台は床と併せて更新、床改修前後に配管工事。 ・和室の場合、既存畳撤去、下地荒床改修、新畳製作、不陸調整のうえ新規畳敷き込みとなる。		
・所要時間	・作業4～5日程度(撤去:半～1日、床張り1～2日、設備復旧(ガス局検査)1日)※荷物移設や保管場所等の考慮 ・畳交換も行う場合、床改修中に畳を製作できる場合はフロア改修と並行実施。 (入居者との調整)家具や家電を含む家財を別室へ移動必要。相当大掛かりとなるため、不満や苦情が相次ぐ可能性が高い。		
・課題等	・4～5日台所使用不可。(カセットコンロ、クーラーボックス、ガーデンシンクのレンタルなどが実現可能か検討) ・水回りの水栓類やガス栓も併せて更新するとガス局検査立ち会いが必要であり作業計画に盛り込む必要有。 ・上記を踏まえ、改めて条件、実施方法、期間中の入居生活の維持等を整理しなければならない。		

資料 6 流し台交換

項目	台所流し台交換		
対象	流し台、ガス台（セパレート又は一体）を使用年数順に更新する。床並行改修予定。		
団地	小松島、小松島第二、小鶴、太白等経過年数順に実施を計画		
住戸数	1,112戸～		
基準	経過年数40年以上の住戸を優先	1室当たり価格	16万円～
保全内容等	腐食やささくれ、市販コンロに対する寸法不足等から入居生活影響大。リニューアル必要 ガスコンロ設置相談記録  奥行40cm型しか設置できず困っている 市販品はほとんど奥行46cm ガス配管を移設する費用は入居者の負担か 排水トラップを大型かつ樹脂化し、清掃し易くする 水栓交換時は、ハンドルからレバータイプに変更（操作性向上） <u>（ガス栓）劣化度大及びヒューズ無しガス栓の交換。</u> 更新施工範囲   更新後イメージ 		
実施方法	・台所の床（フローグ）張替えに合わせて実施する。 ・更新製品は、既製品を使用する。 ・作業日数は、2～3日程度（設備と床撤去： 半日、床張り替え 1日 設備復旧 1日） ※台所の床を全面張り替える場合、流し台の一時撤去をしなければならない。 ※流し台を戻す際に新しい物に入れ替える。 ・流し台だけの更新であれば、施工期間は1日（冷蔵庫、食器棚の移動の可能性はあり） ・申込に合わせて、流し台の劣化状況を確認したうえで更新の判断をする。 ・流し台内の物の保管、流し台が使用できないため、生活に影響に影響あり。 ・台所の床張り替え時は、冷蔵庫や食器棚などの家財の保管場所等の考慮が必要。 ・周囲の影響は無いが、アスベストが含まれる建材を施工する可能性がある。 ・水回りの水栓類やガス栓も併せて更新する。 ・床更新時と併せて実施する場合、条件、実施方法の十分、検討したうえで行う。		