

文 京 区 営 住 宅 等 設備保守点検等業務説明書

令和 8 年 7 月

文京区福祉部福祉政策課

目 次

I 一般事項

1 法令等の遵守	1
2 点検・保守業務の専門業者への委託	1
3 資格者	1
4 書類等の整備保管	1
5 建築基準法に基づく点検	1

II 留意事項

III 指定管理者が行う保守点検業務

1 消防設備保守点検（法定点検を含む）	2
2 エレベーター保守点検（法定点検を含む）	3
3 遠隔監視装置等維持管理	4
4 避雷設備保守点検	8
5 水道施設点検及び簡易水質検査	9
6 簡易専用水道検査	10
7 受水槽清掃業務	10
8 圧送式給水装置点検・保守業務	12
9 汚水貯留槽等保守点検	13
10 台所排水管清掃	14
11 特殊建築物定期点検	15
12 自動ドア保守点検業務	16
13 膜天井健全度状況調査	17
14 石綿粉じん濃度測定業務	18
15 建築設備定期点検	19
16 環境整備業務（樹木管理）	21
17 環境整備業務（建物清掃）	21
18 建物劣化診断	24
19 連結送水管耐圧性能点検	25
20 防火設備定期検査	25
21 電気温水器定期点検	25
22 段差解消機定期点検	26

本文京区営住宅等設備保守点検業務説明書は、文京区営住宅等業務要求水準書の「第2 区営住宅等の維持、修繕及び改良に関する業務」の「1-(4) 施設管理・保全、環境整備業務」の内容等に関して、具体的に説明するものである。

なお、本書の内容は、区との協議により、見直しを行う場合がある。

I 一般事項

1 法令等の遵守

業務の実施にあたっては、本設備保守点検業務説明書によるほか、建築基準法、消防法、水道法、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ものとする。

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、区に委託先一覧を提出するとともに、指定管理者の負担と責任において、受託者を適切に指導・監督するものとする。

3 資格者

業務について関係法令等に定めがある場合は、必要となる資格者等を配置して実施するものとする。（例：昇降機検査資格者、水道技術管理者、消防設備士等）

4 書類等の整備保管

各業務とも、点検・保守結果表（点検履歴、不具合等）等の書類や写真等を常に整備・保管し、必要に応じて区に提出する。

5 建築基準法に基づく点検

本業務に係る設備に関して、建築基準法第12条第4項に定める定期報告を要する建築設備として指定されたものの点検を実施し、「定期検査報告書（法定様式）」に記載し、保管する。また、その結果を区に報告する。

II 留意事項

- 1 本業務の実施にあたっては、連絡員、自治会及び関係機関等へ事前に連絡するとともに、居住者に対して「お知らせ」等で周知徹底する。特に、住戸内の点検にあたっては余裕を持って事前に点検日程等を居住者に通知する。
- 2 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、速やかに区に連絡する。緊急を要する場合は、応急処置を行った後に連絡し、必要な調整を行う。また、本業務に係る設備に関して災害、事故等が発生した場合は、直ちに必要な処置を取るとともに、速やかに原因、経緯及び被害の状況を区に報告する。特に、第三者に被害を及ぼした場合は、直ちに区に報告するとともに、指定管理者の責任において早期かつ適切な解決を図る。
- 3 業務の実施にあたっては、第三者に危害損傷を与えないよう必要な措置を講じたうえで実施する。

- 4 業務の実施に当たっては、区と適宜協議する。また、業務の執行上新たな事項が生じたときは、区の指示により又は協議の上実施する。
- 5 点検業務を行う者は、常に管理者名（受託者名）を記した腕章またはバッチを着用し、身分証明書等を携帯し、関係者から請求のあった場合はそれを提示しなければならない。
- 6 本業務において業務上知り得た秘密については、第三者に漏らしてはならない。このことは指定期間終了後においても同様とする。

Ⅲ 指定管理者が行う保守点検業務

保守点検業務は、定期的に清掃、点検及び調整又は必要機器の交換等を行うことで、設備機器等の本来の性能や機能を維持して事故等を未然に防ぐほか、災害、事故等が発生した場合は、直ちに必要な処置を取り、早期に設備を復旧する業務であり、指定管理者は、以下の業務をⅠ及びⅡの各事項に則って実施する。

1 消防設備保守点検（法定点検を含む）

ア 対象施設

本駒込二丁目アパート、白山四丁目アパート、関口二丁目アパート、シルバーピアおおつか、シルバーピア千石、シルバーピア向丘、シルバーピアはくさん、シルバーピアはくさん台、シルバーピア坂下通り、シルバーピア千石二丁目

イ 点検業務の実施

消防設備等の適正な維持管理のため、消防法第 17 条の 3 の 3 等の規定による保守点検及び諸官庁への報告を行う。

なお、主な点検内容は、次のとおりとする。

- (1) 自動火災報知設備
- (2) 非常警報設備、非常放送設備
- (3) 誘導灯、非常照明設備及び誘導標識
- (4) 非常コンセント設備
- (5) 防火、防排煙設備
- (6) 避難器具設備
- (7) 消火器具（粉末消火器、強化液型消火器）
- (8) 屋内・屋外消火栓設備

ウ 点検周期

点検は年 2 回とする。ただし、誤報・誤作動等により設備点検が必要となる場合は、区の指示に従って点検及び報告を行う。

エ 点検作業中に発見した不具合に対する処置

点検作業中に設備の不具合等が発見された場合、応急の処置を実施するとともに、速やかに区に状況を報告する。

オ その他

- (1) 点検作業中に発見した自動火災報知設備の住戸内熱感知器、非常照明灯・誘導灯管球類等の不良品を取替える。
- (2) 点検作業中に発見した調整不良箇所及び消火栓用ホースパッキン、受信機等のヒューズ、表示灯の管球及び発信器ボタンのプラスチックカバー等は、その都度、調整補修及び取替を行う。
- (3) 非常照明・誘導灯の管球類を取替えたときは、管球類に取替時期を表示する。
- (4) 消火器の保守点検後、確認の表示をする。

2 エレベーター保守点検（法定点検を含む）

ア 対象施設

住 宅 名	メーカー	方 式	速 度	定員	積載量	遠隔監視
シルバーピア おおつか	シンドラーエレベータ(株)	油圧式	45, 60m/min	9	600	○
シルバーピア 千石	日本エレベーター製造(株)	油圧式車椅子仕様	45, 60m/min	9	600	○
シルバーピア 向丘	富士エレベーター工業(株)	油圧式車椅子仕様	45, 60m/min	9	600	○
シルバーピア はくさん	(株)日立ビルシステム	油圧式	30m/min	4	300	○
シルバーピア はくさん台	(株)日立ビルシステム	油圧式	45, 60m/min	6	450	○
シルバーピア 坂下通り	日本オーチス・エレベータ(株)	油圧式	45, 60m/min	6	450	×
シルバーピア 千石二丁目	フジテック(株)	MRS 型ロープ式車椅子仕様	45, 60m/min	9	600	○
シルバーピア 湯島	三菱電機ビルテクノサービス(株)	MRS 型ロープ式車椅子仕様	90, 105m/min	9	600	○

イ 点検業務の実施

- (1) 昇降機点検・保守業務は、フルメンテナンス契約とする。
- (2) 点検・保守項目は、維持保全業務標準仕様書（東京都財務局編集）の昇降機の項に定める項目別点検内容及び作業周期等に基づき、点検・調整及び修理等を行うほか、下記の項目も同様に実施する。
 - ① かご室照明器具及び管球類の修理・取替

- ② かご室換気装置の修理・取替
- ③ 非常用エレベーター予備電源の修理・取替
- (3) 点検・調整及び修理等の作業に使用する工具、計測機器類は、指定管理者の負担とする。
- (4) マシンルームレス型エレベーターは、ロープ式エレベーターの機械室点検項目を昇降路内とみなして準用する。
- (5) トランクルーム付エレベーターは、扉開閉の点検確認を行う。

ウ 点検周期

点検は月1回行い、2名以上で実施する。

エ 地震等の緊急停止時復旧及び停電作業時の立会い

- (1) 地震等で緊急停止した場合は、速やかな復旧、回復に努める。
- (2) 受電設備の法定検査時や動力電源設備の工事等により昇降機を停止する場合は、現場に立ち会い、以下の作業を行うとともに、検査や工事終了後に昇降機が正常運転することを確認する。
 - ① 停電前に昇降機かご内の無人を確認し、停止させる。
 - ② 停電前後に遠隔監視装置の操作を行う。

オ 法定検査

本業務に係る昇降機に関し、建築基準法第12条第4項に定める検査を実施し、「定期検査成績表・検査票」を作成し、保管する。また、その結果を区に報告する。

カ 緊急一斉点検

区が事故等による調査・報告を依頼した場合は、昇降機保守点検業務を実施するエレベーターに関し、調査及び資料作成等を保守管理会社から受領し、内容を調査・確認して、区に報告する。また、緊急一斉点検を実施するにあたり、保守管理会社と協力して必要な人員を配置し、居住者等の安全を確保する。

キ エレベーター防災用キャビネットの整備

エレベーターに設置されている防災用キャビネットの内容物を適宜補充する。

内容物（品名）	数量	内容物（品名）	数量
ミネラルウォーター	3	冷却パック	3
救急セット	1	簡易トイレ	5
携帯用補助食	3	救急シート	3
LEDランタン（電池含む）	1		

3 遠隔監視装置等維持管理

ア エレベーター等遠隔監視業務

- (1) 遠隔監視による設備監視基本仕様

① エレベーターの監視項目とその内容

監視項目	内 容
直接通話	かご内のインターホンボタン又は非常呼び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	エレベーターが階間停止、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	エレベーター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ーが起動できない状態

(2) 遠隔監視業務

① 監視項目と作業内容等

項 目	作 業 内 容	作業周期
発信器、補助盤	盤の取付状態、調整	年 2 回
インターホン、発信器 制御盤、補助盤、MDF	配線接続部の点検	
発信器	電源電圧測定	
回線全般	絶縁測定	
発信器	異常信号発報試験	
インターホン 発信器、補助盤、制御盤	通話試験 インターフェイス用リレー、外観点検及び動作確認	月 1 回
監視装置全般	定期部品交換	年 2 回
監視装置全般	その他、維持管理上必要な点検、調整	

② エレベーターの監視装置から発信された信号の監視を 24 時間体制で行い、受信した内容に対して速やかに対応する。なお、閉じ込め事故等の現地対応は、原則として 30 分以内に到着する。

(3) 1 日 1 回、監視装置からの回線状況を確認するための定時発報を行う。

(4) 遠隔監視業務を委託する場合は、緊急対応の必要性から、エレベーターの点検保守の委託先と同一とする。ただし、不可抗力の事故等により発生した場合は、その都度対応する。

イ シルバーピア・障害者住宅緊急通報システム

(1) 対象施設

住 宅 名	メーカー
シルバーピアおおつか	アイホン株式会社
シルバーピア千石	アイホン株式会社

シルバーピア向丘	アイホン株式会社
シルバーピア根津・根津一丁目障害者住宅	アイホン株式会社
シルバーピアはくさん	株式会社ケアコム
シルバーピアはくさん台	株式会社ケアコム
シルバーピア坂下通り	株式会社ケアコム
シルバーピア千石二丁目	アイホン株式会社
シルバーピア湯島	アイホン株式会社

(2) 点検・保守業務の実施

シルバーピアと障害者住宅に設置された緊急通報の情報（在室・不在室、緊急呼出、火災及びガス漏れ）を監視する機器及びそれに付属する全ての機器の点検・保守を行う。

- ① 監視装置(主監視盤及び副監視盤)の動作・機能・内部回路・電源等装置の点検、予備品の点検
- ② 情報分別器(各戸住宅情報盤)の動作・機能・内部装置の点検
- ③ ナースコール、風呂・トイレコール、復旧ボタン、インターホン親機・子機、廊下表示灯、生活リズムセンサー、玄関電気錠、チェーン錠、生活異変センサー、キーボックス又は在室不在ボタン、火災報知機、ガス漏れ警報機の動作、表示等の確認

(3) 点検周期

- ① 総合点検は年に2回実施し、監視装置(主監視盤及び副監視盤)及び対象住宅全住戸の設備の点検を行う。
- ② 巡回点検は1か月に1回実施する（ただし、総合点検の実施月は除く）。

(4) 点検・保守上必要な部分の部品交換

点検に際して交換を要する部品は、その部品を交換する。

(5) その他

- ① 点検・保守実施にあたり、自治会、L S A、管理人、居住者及び区への連絡調整を行う。
- ② 総合点検及び巡回点検の実施にあたり、事前に作業予定を自治会等に通知するとともに、点検実施後は、対象居住者等の確認印をもらう。

ウ シルバーピア・障害者住宅L S Aバックアップシステム

L S A（生活援助員）の不在時等に、火災や入居者に病気による急変や発作等の緊急事態が生じた場合、火災報知器の発報や緊急通報装置による入居者の通報を受け、警備員が現場に急行する。

(1) 対象施設

シルバーピアおおつか、シルバーピア千石、シルバーピア向丘、シルバーピア

ア根津、シルバーピアはくさん、シルバーピアはくさん台、シルバーピア坂下通り、シルバーピア千石二丁目、シルバーピア湯島、根津一丁目障害者住宅

(2) 警備の実施

信号転換装置を設置し、各住宅のワーデン室に設置してある集中監視装置（自動火災報知機及び緊急通報装置）からの信号を受信して、機械警備を行う。

なお、信号を受信するために使用する電話回線を開設し、毎月の電話回線使用料を負担する。

(3) 警備責任時間

集中監視装置の信号の常時監視を行い、自動火災報知機の発報又は緊急通報装置の緊急事態を伝える信号を受信した場合は、L S Aに電話確認を行い、L S Aの所在が確認できない場合は、現場に警備員を派遣しなければならない。

(4) 警備機構

- ① 信号転換装置は、ワーデン室に設置してある集中監視装置から伝達された信号を警備員の基地局に自動的に識別通報するものを設置する。
- ② 万が一、信号転換装置が作動不能になった場合は、速やかに復旧措置を講じなければならない。
- ③ 警備員の基地局は、信号転換装置の信号を間断なく監視するとともに、警備員と連携を保ち、警備の万全を図る。

(5) 警備内容

- ① 自動火災報知機の発報を受信した場合は、直ちに発報現場に警備員を派遣し、ワーデン室に設置してある集中監視装置の活用や現場の状況を確認したうえで、指定する関係機関に連絡する等の対応を行うとともに、火災の拡大を防止し、建物の保全と入居者の安全確保に努める。
- ② 緊急通報装置による入居者の通報等（ナースコール、生活リズム監視装置の発報）を受信した場合で警備責任時間に該当するときは、直ちに発報現場に警備員を派遣し、ワーデン室に設置してある集中監視装置の活用や入居者の居室訪問等により状況を確認し、救急車の手配や指定する関係機関に連絡する等の対応を行う。

(6) 警備員

- ① 警備員の基地局での信号の受信から概ね 25 分以内に、発報現場に警備員が到着し、対応できる体制をとる。
- ② 発報現場に派遣する警備員は、財団法人東京救急協会が実施する緊急即時通報現場派遣員講習の受講を修了し、発報現場で適切な対応を取れるようにする。

(7) 提出書類

No.	提出書類名	提出時期	備考
1	業務責任者届	契約締結後速やかに	経歴書を含む
2	緊急連絡体制届		異常事態発生時の緊急連絡体制
3	警備業務認定証		公安委員会発行の写し
4	警備実施状況報告書	毎月翌月 10 日まで	
5	出勤状況報告書	出勤対応後速やかに	

(8) その他

- ① 信号転換装置の点検及び修理を行う場合は、原則として、点検日の 2 週間前までに区に点検実施日を連絡する。
- ② 区の指示に基づき、入居者及び L S A に周知する。

4 避雷設備保守点検（対象施設：シルバーピア千石二丁目）

ア 点検・保守業務

建築基準法第 33 条及び建築基準法施行令第 129 条の 15 で定められた構造の避雷設備を適切に維持するため、東京都維持保全業務標準仕様書に従い、点検保守を行う。

以下の避雷設備の状況調査（取付け、締め具合、接続、損傷、断線、欠落、腐食）、接地部分の接地抵抗値等の測定及び軽微な修繕を行う。

- (1) 受雷部（突針、突針支持管、棟上導体、中継端子箱、架台等）
- (2) 避雷導線等（避雷導線、引き下げ導線）
- (3) 支持管
- (4) 接地部、接地端子箱、接地極

イ 点検周期

年 1 回

ウ その他

(1) 避雷設備劣化診断

点検の際、計画的又は緊急的な修繕工事に組み入れるための設備劣化診断を実施する。なお、点検結果は、次のようにランク付を行ったうえで、区に報告する。

ランク A：至急修繕(改修)を必要とするもの

受雷部突針の脱落、支持管の曲りや変形、支線や支持金具に欠落があるもの

ランク B：5 年以内に修繕(改修)を必要とするもの

支持管、金具の錆、接地抵抗 10 Ω 又は基準以上のもの

ランクC：当分危険がないもの

(2) 緊急時対応業務

避雷設備の落下等、人身事故等が発生する恐れがある状況を発見した場合は、必要な措置を講ずる。

5 水道施設点検及び簡易水質検査（対象施設：関口二丁目アパート）

ア 水道施設点検

(1) 点検周期

月1回

(2) 点検内容

① 設置場所

- a 槽の材質
- b 設置場所
- c 管理者以外が立入りできない構造になっているか
- d 汚水槽との隣接はないか
- e ポンプ室内は整理され、不要物の残置はないか
- f 点検、清掃、修理等が安全で容易な場所か
- g 敷地内は除草・清掃されているか

② 水槽類

- a 破損、亀裂、漏水がないか
- b 排管貫通部は密閉されているか
- c クロスコネクションはないか
- d マンホール（立上げ、防水、施錠）の状態
- e 水溜り、埃等衛生上有害な堆積がないか
- f 槽天板に鳥の糞等問題となる汚染はないか
- g 死水防止構造（容量・水の流れ等）
- h 槽内（濁り・錆・沈殿物・異物）の状態
- i 吐水口空間・排水口空間が確保されているか
- j オーバーフロー管・通気管の防虫網

③ その他

点検者健康状態（発熱・下痢等）

イ 簡易水質検査

(1) 外観検査

① 毎日実施

- ② 給水管末端の住宅より採水し、色・臭い・濁り・味について異常の有無を調べる。

(2) 残留塩素測定

- ① 週 1 回実施
- ② 給水管末端の住宅より採水し、残留塩素が 0.1ppm 以上あることを確認する。
- ③ 残留塩素が 0.1ppm を下回っている場合は、速やかに必要な措置を講ずる。

ウ 異常が発見された場合の措置

施設や水質に異常が認められ、人の健康に害を及ぼす危険性がある場合は、直ちに給水停止等の必要な措置を講じて、区に報告する。

6 簡易専用水道検査（対象施設：関口二丁目アパート）

水道法第 34 条の 2 第 2 項の規定に基づき、年 1 回、国土交通大臣及び環境大臣の登録を受けた者が検査を実施する。

7 受水槽清掃業務

対象施設

住 宅 名	受水槽総容量 (m³)
関口二丁目アパート	13.8
シルバーピアおおつか	12.0
シルバーピア千石	3.4
シルバーピア向丘	4.5
シルバーピアはくさん	4.0
シルバーピアはくさん台	4.5
シルバーピア坂下通り	6.0

ア 清掃箇所

受水槽等の槽内部の全壁面・天井下面・床・機器・配管類及びタラップ等、その他必要と認められる箇所

イ 清掃周期

年 1 回

ウ 清掃作業（受水槽内部の清掃）

- (1) 汚れ、付着物等を水洗いした後、さらにブラシ・高圧洗浄機等を使用して洗浄する。ただし、槽内に樹脂やナイロンコーティング等が施されている水槽は、皮膜を傷つけないよう、消毒済みのウエス及び柔らかめのナイロンブラシを用いて丁寧に清掃する。
- (2) 金属部分（槽壁面・水中ポンプ・揚水管・マンホール蓋・タラップ等）の浮き錆は、スクレパー・ワイヤブラシ・高圧洗浄機等を使用して除去する。ただし、配管類、器具等でナイロンコーティング等が施されているものは、皮膜を

傷つけないようナイロンブラシや消毒済のウエスを用いて清掃する。また、マンホール蓋は、乾燥後に水道用液状エポキシ樹脂塗料（日本水道協会 JWWA K 135 又は JWWA K 157 に適合したもの）で塗装を行う。

- (3) 異物（小石、砂等）の除去と洗浄廃水の排出は、完全に行う。
- (4) 清掃の仕上げは、精製水で水洗いし、溜水に濁りが無くなるまで繰り返す。
- (5) 最後に内部を洗浄ウエス等できれいに拭き取り、清掃状態の最終確認を行う。

エ 消毒作業

- (1) 消毒作業は、消毒済みの作業衣類を着用して実施する。
- (2) 消毒作業は、清掃作業が完全に行われていることを確認した後、消毒薬は、次亜塩素酸ナトリウム溶液（有効塩素 50～100mg/ℓ濃度）、又はこれと同等以上の消毒能力を有する塩素剤を用い、槽内の全壁面・天井下面・床面に高圧洗浄機等を利用してくまなく噴霧・吹付けを行い、以下の時間を守って本作業を 2 回実施する。
 - ① 1 回目の消毒後、30 分以上経過してから水洗いをする。
 - ② 消毒に用いた廃水は、完全に槽外へ除去する。
 - ③ 2 回目の消毒後、30 分以上経過してから受水を開始する。
- (3) 消毒終了後は、槽内に人の立入りを禁止する措置を開始する。

オ 点検作業

- (1) 清掃業務記録書兼調査表・受水槽等調査書に基づき、点検・調査を実施する。
- (2) 消毒作業前に受水槽等の内部を点検し、異常箇所又は衛生上の問題箇所を認めた場合は、必要な措置を講ずる。
- (3) 満水後に給水ポンプ・自動給水弁・自動運転装置及び機器類が正常に作動することを確認して、作業完了とする。
- (4) 受水槽等の槽内を満水にした後、水質検査及び残留塩素を測定し、次の基準を満たしていることを確認する。

水質検査及び残留塩素の基準

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（ただし、消毒によるものを除く）	
味	異常でないこと（ただし、消毒によるものを除く）	
残留塩素の含有率	遊離残留塩素の場合は 0.2mg/ℓ以上 結合残留塩素の場合は 1.5mg/ℓ以上	原則として、DPD 法

- (5) 作業開始に際しては、1 週間以上前に文書で作業内容及び注意事項を周知する。また、給水開始にあたり、居住者に断水の解除を確実に伝え、対象住棟の見回り、メーターの確認等、漏水事故を発生させないように努める。

カ 水質検査の実施

- (1) 清掃実施者は、作業終了後速やかに水道法に基づく水質検査（11 項目）を実施する。
- (2) 検水は、原則として末端の給水栓から採水する。
- (3) 水質分析は、公的機関又は「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」第 12 条の 2 に定める事業登録をした者（機関）が行う。

8 圧送式給水装置点検・保守業務

対象施設

住 宅 名	方 式
白山四丁目アパート	増圧直結方式
関口二丁目アパート	圧力タンク方式
シルバーピアおおつか	ブースター方式
シルバーピア千石	ブースター方式
シルバーピア向丘	ブースター方式
シルバーピアはくさん	周波数変換速度制御方式
シルバーピアはくさん台	周波数変換速度制御方式
シルバーピア坂下通り	周波数変換速度制御方式
シルバーピア千石二丁目	増圧直結方式

ポンプ室等に設置されている次の給水装置等について、年 1 回の周期で点検・保守を実施し、所定様式に記入する。不具合等が発見された場合は、応急処置を実施するとともに、区に速やかに報告する。

(1) 圧力タンク方式給水装置の点検・保守

受水槽、ポンプ、ポンプ室、圧力タンク、弁類、配管類、空気補給機構、制御盤等に対する外観点検及び機能点検、圧力タンクに対する「第 2 種圧力容器点検」を実施する。

(2) ブースターポンプ方式給水装置の点検・保守

受水槽、ポンプ、ポンプ室、ダイヤフラム式圧力タンク・弁類・配管類・圧力検出部・制御盤等に対する外観点検及び機能点検を実施する。

(3) 周波数変換速度制御方式給水装置の点検・保守

受水槽、ポンプ、ポンプ室、ダイヤフラム式圧力タンク、弁類、配管類、圧力検出部、制御盤等に対する外観点検及び機能点検を実施する。

(4) 増圧直結方式給水装置の点検・保守

ポンプ、ポンプ室、逆流防止機器、弁類、配管類、圧力検出部、制御盤等に対する外観点検及び機能点検を実施する。

9 汚水貯留槽等保守点検（対象施設：シルバーピアはくさん台 槽容量 3.0 m³）

ア 定期巡回業務

汚水貯留槽を月 1 回巡回し、次の業務を実施する。

(1) 槽水位の確認

点検時に槽底からの水位を確認し、点検時刻によるポンプ作動・停止水位との関係が正常であることを判定する。

(2) ポンプ機能点検

電流値・絶縁抵抗値の測定、異音・振動の有無、電極の調整、ポンプの切替えを行う。なお、電流値は適正範囲内、絶縁抵抗値は限度以上であることを判定する。

(3) ポンプ運転時間の確認

① 各ポンプの運転時間計の読みを記録し、前回指示との差から 1 日当たりの平均運転時間を求め、適正であることを判定する。不適正の場合は、その原因を調査する。

② 運転時間計が無い場合は、積算電力計指示値の前回との差からポンプ運転時間を求める。

(4) その他

槽の機能を維持する機器類の保守等、必要な作業を実施する。

イ 臨時巡回業務

施設の異常を知らせる通報等があった場合は、臨時に巡回を行い、必要な作業を実施する。

ウ 清掃等

(1) 清掃方法

汚物・沈砂等を場外処分し、槽の壁面・ポンプ等を洗浄する。なお、作業に際しては、第二種酸素欠乏危険作業場所について定められた措置を講ずる。

(2) 清掃周期

槽の清掃は年 3 回行う。

(3) 施設内外の清掃

施設内外のごみ等不用物の片付け等を行う。

(4) マンホール蓋の塗装

槽のマンホール蓋を全て取り外し、錆を落とし、タールエポキシ塗装を行う。

(5) 機器（ポンプ等）外観点検

機器の外観を点検し、修繕が必要な場合は、速やかに区に連絡する。

10 台所排水管清掃

ア 対象施設

本駒込二丁目アパート、白山四丁目アパート、関口二丁目アパート、シルバーピアおおつか、シルバーピア千石、シルバーピア向丘

イ 清掃周期

年1回

ウ 事前調査

- (1) 清掃実施に先立ち、当該建物の雑排水管及び器具等の状況を調査し、清掃に支障があると思われる箇所は、区担当者に協議して指示を受ける。
- (2) 調査は、清掃実施日までに十分な日程を取り、業務に支障を来たさないように実施する。
- (3) 事前調査の際、敷地内中継桝内を調査し、必要があれば、排水管清掃作業時に清掃を行う。

エ 清掃方法

清掃は、高圧水による洗浄方法とする。

オ 清掃作業

- (1) 住戸内の作業は、必ず居住者立会いのもとで実施し、空室は区、不在住戸は名義人から依頼等を受けている者の立会いを求めて、作業を実施する。
- (2) 清掃に際しては、排水管の系統、不在住戸の位置等を確認し、清掃時の渣等による逆流、溢水事故を起こさないように作業する。
- (3) 屋外第一桝には、あらかじめ清掃作業による清掃渣等を下水道に流さないように受け網等を設け、集積した渣等は、場外搬出处分とする。
- (4) 高圧洗浄の圧力は、排水管径、老朽度等を考慮し、適切な圧力に設定する。
- (5) 清掃は、汚物等が出なくなるまで完全に行う。
- (6) 清掃作業によって生じた機器等の損傷は、指定管理者の負担とし、速やかに復旧する。
- (7) 流し台排水金具のパッキン類が老朽化している場合は、清掃時に交換する。
- (8) 排水管又は排水金具に漏水箇所を発見した場合は、応急修繕を行い、区に報告し、指示を受ける。
- (9) 清掃作業完了後、現場の付着物等を入念に水洗い又は拭き取る。
- (10) 不在により清掃不可能な住戸は、後日連絡を取り、再度清掃を実施する。この場合に限り、機械式の清掃も可とする。なお、再度の清掃も事情により清掃不可能であった場合には、再度の清掃に代えて、当該建物の清掃実施日から1年以内の間に詰まり等が発生した場合に、無償の対応とすることも可能とする。
- (11) 清掃作業中に異常箇所を発見した場合は、直ちに区に連絡を取り、指示を受ける。

(12) 清掃作業に際しては、室内（住戸・家具等）の汚損、損傷及び物品の紛失等がないように十分注意して、施行する。また、居住者とトラブルを起こさないように十分留意する。なお、トラブルが発生した際は、指定管理者の責任において速やかに処理する。

カ その他

- (1) 作業に際し発生した廃棄物等は、指定管理者の責任により適正に処理する。
- (2) 白山四丁目アパートの清掃実施日は、「13 膜天井健全度状況調査」日と同日とするよう努める。

11 特殊建築物定期点検

ア 対象施設

本駒込二丁目アパート、白山四丁目アパート、関口二丁目アパート、シルバーピアおおつか、シルバーピア千石、シルバーピア向丘

イ 点検周期

3年に1回

ウ 点検内容

建築基準法第12条第2項に定める建築物の敷地及び構造（以下「建築物」という。）の損傷・腐食その他の劣化の状況の点検（以下「定期点検業務」という。）を法の趣旨に即して実施する。

定期検査は、財団法人日本建築防災協会の「特殊建築物等定期点検業務基準（公共建築物用）」に準拠して、実施する。

(1) 点検調査準備

- ① 予備点検（関連図書・点検範囲等の確認）
- ② 点検計画作成（点検計画図作成・点検項目確認等）
- ③ 施設側との調整（作業日程等）

(2) 点検調査実施

- ① 点検計画に基づき、建築物及び建築設備の点検を実施する。
- ② 所定の点検様式に記録する。
- ③ 点検箇所等の撮影は、デジタルカメラを使用する。

(3) 点検調査報告書等の提出

点検報告書（点検台帳・点検評価・資料を含む）

エ 留意事項

(1) 一般事項

点検で緊急に修繕を要する不良箇所を発見した場合は、直ちに区に報告する。

(2) 業務担当者の資格等

業務責任者及び調査業務担当者は、事前に氏名・資格等を書面にて報告する。

(3) 身分証明書の携帯等

点検業務に携わる者は、作業中は常に指定管理者名を記した腕章又はバッジを着用し、身分証明書（資格証明書等）を携行する。

オ 報告事項等

委託業務実施報告書は、法令に基づいた次の報告書等を提出する。

- (1) 定期点検結果報告書、定期点検票、建築設備定期点検項目表
- (2) 点検箇所（不良箇所）を示す図面、写真

12 自動ドア保守点検業務

ア 対象施設

住宅名	備考（点検業者）
シルバーピアおおつか	寺岡オートドアシステム（株）
シルバーピア千石	ナブコシステム（株）
シルバーピア向丘	ナブコシステム（株）
シルバーピアはくさん	ナブコシステム（株）
シルバーピア千石二丁目	ナブコシステム（株）

イ 点検周期

3 か月に 1 回

ウ 点検項目

(1) ドア・サッシ部

無目点検カバーの取付状態、ガイドレール内の状態、扉の状態（傷及び作動時の異音）、フレ止め・扉ガイドの取付状態、指挟み防止（30 mm のクリアランス確保）、隙間（全閉時）の戸先、ドアと無目、方位、ガイドレール

(2) 懸架部

ハンガーレール、吊車の汚れ、摩耗及び損傷、踊り止めの隙間、ストッパー、ハンガーレール、吊車の汚れ、摩耗及び損傷

(3) 動力作動部

手動開閉の動作確認及び異音の有無、エンジンの取付状況、駆動軸の変形・摩耗、プーリーの変形・摩耗（駆動・従動）、ベルト・チェーン・ワイヤーの張り、摩耗及び取付状態

(4) 制御装置

開速度、閉速度、クッション作用、開き保持時間（秒）

(5) センサー部

起動センサー（型式・作動状況）、センサー検出範囲（幅・奥行・不感エリア）、補助センサー

(6) 電気回路

総合動作（通常開閉動作・反転動作）、配線の支持・接続状況及び被覆の亀裂の有無、電源電圧、絶縁抵抗

(7) その他

ステッカー、故障時連絡先シール、警告ラベル、使用状況（開閉回数）

エ 留意事項

(1) 一般事項

点検で緊急に修繕を要する不良箇所を発見した場合は、直ちに区に報告する。

(2) 業務担当者の資格等

業務責任者及び調査業務担当者は、事前に氏名・資格等を書面にて報告する。

(3) 身分証明書の携帯等

点検業務に携わる者は、作業中は常に指定管理者名を記した腕章又はバッジを着用し、身分証明書（資格証明書等）を携行する。

オ 報告事項等

委託業務実施報告書は、法令に基づいた次の報告書等を提出する。

(1) 自動ドア保守点検報告書、定期点検票

(2) 点検箇所（不良箇所）を示す図面、写真

13 膜天井健全度状況調査（対象施設：白山四丁目アパート（1階及び2階の全戸（一部を除く））

ア 調査周期

毎年1回

イ 調査内容

白山四丁目アパートの1階及び2階各戸天井に使用されているアスベスト（クリソタイル）が含有された建材（蛭石）の飛散防止のため、膜天井システム工法による囲い込み工事を実施した全戸を対象に、膜天井の健全度調査を実施する。

膜天井設置箇所は、台所及び各居室で、調査方法は、原則目視とする。

ウ 調査項目

(1) 膜シート部分

脱落、穿孔、亀裂、漏水、へこみ、たるみ、しわ、変質、変色等

(2) 廻り縁部分

脱落、割れ、欠け、ぐらつき等

エ 留意事項

(1) 一般事項

① 調査時に、膜天井の取扱注意事項を記載したちらしを配付する。

② 調査時に、膜天井に転倒防止つかえ棒等を設置している住戸を発見した場

合は、撤去させる。

- ③ 調査により緊急に修繕を要する不良箇所を発見した場合は、簡易に調整が可能な場合でもその場で対応せず、直ちに区に報告する。
- ④ 調査結果は、区から入居者に通知するので、調査員は異常箇所があった場合でも入居者には知らせない。（「異常なし」の場合は、知らせてもよい。）
- ⑤ 膜天井施工業者から情報収集し、工法及び性能等を十分に把握した上で、調査を実施する。

（２）業務担当者の資格等

業務責任者及び調査業務担当者は、事前に氏名・資格等を書面で報告する。

（３）身分証明書の携帯等

点検業務に携わる者は、作業中は常に指定管理者名を記した腕章又はバッジを着用し、身分証明書（資格証明書等）を携行する。

（４）その他

調査日は、「１０ 台所排水管清掃」実施日と同日とするよう努める。

オ 報告事項等

調査終了後、報告書及び調査終了確認書を作成し、速やかに区に提出する。

（１）報告書

点検チェックリスト（住戸別及び集計）、各戸の写真（全戸、全居室対象、異常なし住戸を含む。）を提出する。膜シートの全景、照明周辺及び廻り縁は、四隅を撮影する。なお、異常がある場合は、異常箇所の写真を別途提出する。

（２）調査終了確認書

調査終了に対して、入居者から確認印をもらう。

14 石綿粉じん濃度測定業務（対象施設：白山四丁目アパート（（１階及び２階の全戸（一部を除く））

ア 調査周期

膜天井健全度状況調査で亀裂が発見された場合に、実施する。

イ 調査方法

- （１）室内環境測定について、石綿粉じん濃度測定は「繊維状物質測定マニュアル」（日本作業環境測定協会）に基づき実施し、0.125 本/ℓまで測定できる方法とする。

- ・捕集用ろ紙 直径 25 mm
- ・吸引時間 120 分
- ・吸引流量 5ℓ/分

- （２）検出された石綿の種類に応じて、生物及び位相差顕微鏡並びに分散染色法による分析を行う。

ウ 報告事項等

(1) 業務計画書 2部

- ① 概要（業務体制、分析方法詳細等）
- ② 各種証明書等

(2) 工事に伴う石綿粉じん濃度測定報告書 2部

- ① 分析概要
- ② 分析試験結果報告書
- ③ 測定状況写真
- ④ 各種証明書

15 建築設備定期点検

ア 対象施設

本駒込二丁目アパート、白山四丁目アパート、関口二丁目アパート、シルバーピアおおつか、シルバーピア千石、シルバーピア向丘

イ 点検周期

毎年1回

ウ 点検項目

(1) 本駒込二丁目アパート

- ① 飲料用の給水設備、排水設備
配管の腐食及び漏水の状況

(2) 白山四丁目アパート

- ① 飲料用の給水設備、排水設備
配管の腐食及び漏水の状況

- ② 飲料水の配管設備

給水ポンプの運転状況

(3) 関口二丁目アパート

- ① 飲料用の給水設備、排水設備
配管の腐食及び漏水の状況

- ② 飲料水の配管設備

給水ポンプの運転状況

- ③ 電池内蔵型の蓄電池、電源別置型の蓄電池

予備電源への切替及び器具の点検状況

- ④ 電池内蔵型の蓄電池

配線及び充電ランプの点灯状況

(4) シルバーピアおおつか

- ① 飲料用の給水設備、排水設備

配管の腐食及び漏水の状況

② 飲料水の配管設備

飲料用給水タンク及び貯水タンクの腐食及び漏水の状況、並びに給水ポンプの
運転状況

③ 電池内蔵型の蓄電池、電源別置型の蓄電池

予備電源への切替及び器具の点検状況

④ 電池内蔵型の蓄電池

充電ランプの点灯状況

(5) シルバーピア千石

① 飲料用の給水設備、排水設備

配管の腐食及び漏水の状況

② 飲料水の配管設備

飲料用給水タンク及び貯水タンクの腐食及び漏水の状況、並びに給水ポンプの
運転状況

③ 電池内蔵型の蓄電池、電源別置型の蓄電池

予備電源への切替及び器具の点検状況

④ 電池内蔵型の蓄電池

充電ランプの点灯状況

(6) シルバーピア向丘

① 飲料用の配置設備、排水設備

配管の腐食及び漏水の状況

② 飲料水の配管設備

飲料用給水タンク及び貯水タンクの腐食及び漏水の状況、並びに給水ポンプの
運転状況

③ 電池内蔵型の蓄電池、電源別置型の蓄電池

予備電源への切替及び器具の点検状況

④ 電池内蔵型の蓄電池

配線及び充電ランプの点灯状況

エ 留意事項

(1) 一般事項

点検により緊急に修繕を要する不良箇所を発見した場合は、直ちに区に報告する。

(2) 業務担当者の資格等

業務責任者及び調査業務担当者は、事前に氏名・資格等を書面にて報告する。

(3) 身分証明書の携帯等

点検業務に携わる者は、作業中は常に指定管理者名を記した腕章又はバッジを
着用し、身分証明書（資格証明書等）を携行する。

オ 報告事項等

委託業務実施報告書は、法令に基づいた次の報告書等を提出する。

- (1) 建築設備定期点検報告書
- (2) 点検箇所（不良箇所）を示す図面、写真

16 環境整備業務（樹木管理）

ア 対象施設及び剪定樹木

別紙図面のとおり

イ 作業内容

- (1) 剪定 1 回/年
各樹木を適切に剪定する。
- (2) 除草 2 回/年
植栽内を除草する。（除草剤は使用しない。）
- (3) 施肥 1 回/年
剪定後、適切な肥料を散布する。
- (4) 消毒 害虫発生時（見込み 1 回/年）
適切な消毒剤（防虫剤）を散布する。

ウ 剪定時期

- (1) 10 月末日までに剪定を行う樹木
ハナミズキ
- (2) 上記以外の樹木は、適切な時期を選択し、10 月以降 11 月末日までに剪定する。また、全ての樹木について、近隣の苦情等に対応するため、適宜剪定する。

エ 留意事項

- (1) 清掃に要する機材、肥料、消耗品等は、指定管理者の負担とする。
- (2) 作業により発生する廃棄物の処理は、法を遵守し、指定管理者の負担とする。
- (3) 施設内の物品、調度品類の取扱には、十分注意する。
- (4) 節水及び節電に配慮する。
- (5) 施行日に関して、入居者等への周知を徹底する。

17 環境整備業務（建物清掃）

ア 対象施設

シルバーピアおおつか、シルバーピア千石、シルバーピア向丘、シルバーピアはくさん、シルバーピアはくさん台、シルバーピア坂下通り、シルバーピア千石二丁目、シルバーピア湯島（定期清掃は除く）
（一部本駒込二丁目アパート、白山四丁目アパート、関口二丁目アパート、シルバーピア根津あり）

イ 作業内容

- (1) 建物の各材質の特性を十分に検討の上、最適の清掃資材を使用する。
- (2) 従事者には、日頃から住民サービスの趣旨を理解させる。また、従事者の服装は統一し、名札を着用させる。
- (3) 用水・電力の使用は、必要最小限にとどめ、特に、電灯は、作業終了次第直ちに消灯する。

ウ 作業範囲

(1) 日常清掃

共用部分であるアプローチ・玄関ロビー・エントランス・エントランスホール・エレベーターホール・エレベーター・廊下・階段・玄関ポーチ・ごみ置場・駐輪場・植込み内及び外周付帯通路を対象とする。

(2) 定期清掃

共用部分であるアプローチ・玄関ロビー・エントランス・エントランスホール・エレベーターホール・エレベーター・廊下・階段・玄関ポーチ・ごみ置場及び駐輪場を対象とする。

(3) 管球交換業務

エントランス・廊下・階段・駐輪場・外灯の低所部分を対象とする。

エ 作業回数および時間帯

(1) 日常清掃

- ① 作業回数は、1週間に2回（連続しない2日間）とする。
- ② 時間帯は、午前9時から午後5時までに完了させる。
- ③ 突発的に汚れが甚だしい箇所が生じた場合は、適宜対応する。

(2) 定期清掃

- ① 床面洗浄清掃は、1年間に2回とする。
- ② 時間帯は、午前9時から午後5時までに完了させる。
- ③ 作業内容は、日常清掃と兼ねることは出来ない。

※日常・定期清掃ともに、12月29日から1月3日までは行わない。

(3) 管球交換作業

- ① 適宜の作業とする。
- ② 時間帯は、午前9時から午後5時までに完了させる。

オ 作業概要（日常清掃）

作 業 箇 所	作 業 内 容
1 エントランス 玄関ロビー	(1) 床のごみ・埃等の除去 (2) 床面の掃き拭き掃除

アプローチ 集会室	(3) 付帯するドア・窓のガラスの拭き掃除。汚れが甚だしい場合は、適正洗剤を使用した洗浄 (4) 設置されている什器・備品（集合ポスト・掲示板等）の拭き掃除。汚れが甚だしい場合は、適正洗剤を使用した洗浄 (5) 適宜入口ドア付帯ステンレス部分の清掃 (6) 煤、蜘蛛の巣払い
2 エレベーター	(1) かご内操作パネル、壁等の拭き掃除 (2) 床面の掃き拭き掃除。マットがある場合は、バキューム掛け
3 エレベーターホール	(1) 床面の掃き拭き掃除（溝の除塵） (2) エレベーターホール側操作部分（パネル）の拭き掃除 (3) 各階入口扉枠の拭き掃除
4 廊下 玄関ポーチ	(1) 床面の掃き拭き掃除。汚れが甚だしい場合は、適正洗剤を使用した洗浄 (2) 付帯ガラス内側の拭き掃除 (3) 手摺が設置されている場合は、拭き掃除 (4) 什器・備品（消火器等）の拭き掃除 (5) 煤、蜘蛛の巣払い
5 階段	(1) 床面の掃き拭き掃除 (2) 手摺り等の拭き掃除 (3) 煤、蜘蛛の巣払い
6 ごみ置場	(1) 床面の掃き拭き掃除及び洗浄清掃 (2) ポリペール等の什器・備品の洗浄清掃 (3) 什器・備品の整理整頓
7 外構・通路 駐輪場	(1) 適時、粗ごみ・落ち葉等の除却及び掃き掃除 (2) 適時植栽部分の散水
8 植込み内	(1) 散乱する紙屑・ごみ等の除去と掃き掃除 (2) 手摘み可能な軽微な除草 (3) 適時植栽への水撒き

カ 作業概要（定期清掃）

床材質	作業内容
磁器タイル モルタル (年2回)	(1) 床面を丁寧に掃き、デッキブラシ等で水洗い (2) 汚れが甚だしい場合は、ポリッシャーで適正洗剤を使用した洗浄清掃

キ 特別清掃（年1回）

作業箇所	作業内容
1 玄関ポーチ アプローチ エントランスホール 等	(1) 管球を取り外し、適正洗剤で拭き掃除 (2) 管球を取り外し、反射板を拭き掃除
2 屋上※	(1) 排水管の詰まりの有無の点検 (2) ごみ等があった場合は、除去

※屋上は、本駒込二丁目アパート、白山四丁目アパート、関口二丁目アパートも実施

ク 作業概要（管球交換）

管球交換 (適宜)	低所部分（脚立を用いて簡易にできる範囲）の管球交換 (高所及び特殊器具を除く。)
--------------	---

ケ 年間作業予定

事前に年間作業表を作成し、区に提出して、承認を得る。

コ 作業通知

作業予定日の1週間以上前に、作業日・作業場所・作業内容・業者名等を記載した掲示物を作成して、該当物件の掲示板等見やすい場所に掲示する。なお、掲示物は、事前に区に提出する。

サ 作業報告

- (1) 清掃作業完了後、速やかに完了報告書を区に提出する。
- (2) 定期清掃作業の報告書は、作業前後の比較写真を添付する。

シ 費用負担区分

清掃作業に必要な用具、管球は受託者が負担する。ただし、作業に掛かる水道、電気料金は、区が負担する。

ス 補償事項

受託者は、業務実施にあたり、区又は第三者、建物、商品、工作物及び什器備品に対して損害を与えた場合は、責任を持って修復又は補償する。

18 建物劣化診断

ア 対象施設

シルバーピア千石二丁目 契約更新（令和13年3月）の前に実施する。

イ 内容

主に10年以内に問題が発生しそうな構造躯体に関係すると思われる著しい劣

化、雨漏りの可能性、共用施設の状況（目視できる範囲）、居住者の生活に関係する危険が無いかを調査し、報告書を作成して提出する。なお、報告書には、状況が把握できる写真を添付すること。

19 連結送水管耐圧性能点検（対象施設：シルバーピア千石二丁目）

ア 点検周期

3年に1回

イ 点検内容

消防庁「消防用設備等の点検要領」等に基づき、連結送水管設備の送水口から、動力消防ポンプ又はこれと同等の試験を行うことができる機器を用いて送水した後、所定の耐圧があるか、漏水がないか、点検を行う。

ウ 点検結果の報告

消防設備等点検結果報告書を作成の上保管し、消防署に報告する。

エ その他

点検作業中に不具合等が発見された場合は、応急措置を講じるとともに、速やかに区に状況を報告する。

20 防火設備定期検査

ア 対象施設

本駒込二丁目アパート、シルバーピアおおつか、シルバーピア向丘

イ 点検業務の実施

防火設備の適正な維持管理のため、建築基準法第12条第3項等の規定による点検及び諸官庁への報告を行う。

ウ 点検周期

年1回

エ 点検作業中に発見した不具合に対する処置

点検作業中に設備の不具合等が発見された場合、応急の処置を実施するとともに、速やかに区に状況を報告する。

21 電気温水器定期点検

ア 対象施設

シルバーピアおおつか、シルバーピアはくさん台、シルバーピア坂下通り

イ 点検周期

3年に1回

ウ 点検内容

（1）電気温水器周りの漏水の確認、消耗部品の劣化状況の確認、缶体内よりの排

水の汚れ具合の確認及びヒーター部からの漏水の確認を行う。

(2) 水回り関連の蛇口等の通水・湯量の確認、錆・漏水の発生具合の確認、お湯・水の色（濁り）の目視による点検及び排水部の漏水・カルキ痕の確認を行う。

エ 点検結果の報告

点検作業完了後、速やかに完了報告書を区に提出する。

オ その他

(1) 点検作業中に不具合等が発見された場合は、応急措置を講じるとともに、速やかに区に状況を報告する。

(2) 点検の実施にあたり、L S A及び居住者等への連絡調整を行う。

22 段差解消機定期点検（対象施設：根津一丁目障害者住宅）

ア 点検周期

年2回

イ 点検内容

制御盤内、かご内、出入り口及び昇降路内部の点検を行う。

ウ 点検結果の報告

点検作業完了後、速やかに完了報告書を区に提出する。

エ その他

点検作業中に不具合等が発見された場合は、応急措置を講じるとともに、速やかに区に状況を報告する。