

仕 様 書

1 件 名 都営住宅等の募集に関する業務及び都営シルバーピアの維持管理委託

2 委託期間 令和3年4月1日から令和4年3月31日まで

3 目 的

文京シビックセンター内に、管理窓口を設置して、都営住宅・都民住宅に関する募集業務を行うとともに、都営シルバーピアの維持・管理を行う。

4 業務内容

(1) 管理窓口の設置

文京シビックセンター内の区が指定する場所に管理窓口を設置して、都営住宅・都民住宅に関する募集業務に従事するとともに、都営シルバーピアの生活援助員あるいは近隣住民等の対応に従事する。窓口設置日・運営時間は、文京区役所開庁日の午前8時30分から午後5時15分までとする。

(2) 都営住宅・都民住宅の入居者募集事務に関すること（年6回程度）

ア 使用申込書等の受入れに関する業務

イ 使用申込書等の仕分け・梱包及び配付場所への発送に関する業務

ウ 区行政情報コーナーへの周知に関する業務

エ 使用申込書等の窓口配付に関する業務

オ 配付期間終了後に行う残部の回収・集計等に関する業務

カ 入居者募集に関する区民からの問い合わせに対する対応

(3) 都営住宅の地元割り当て公募に関すること

都営住宅の地元割り当て公募が発生した場合（数年に1回程度）に、募集案内等の作成や抽選、資格審査に関する補助業務を行う。本業務の内容は、文京区営住宅等業務要求水準書の「第3区営住宅等の適正な使用の確保に関する業務について 1入居者募集に関する補助業務」に準ずる。

(4) 火災で罹災した文京区民に対する都営住宅のあっせんに関すること

火災で罹災した文京区民の居住場所を確保する必要がある場合（年1回程度）、区の指示に基づき罹災者向都営住宅の申込み手続きを罹災者に説明するとともに、東京都住宅供給公社へ連絡する。

(5) 都営シルバーピアの維持管理に関すること

5のとおり

5 都営シルバーピアの維持管理に関すること

本業務については、文京区営住宅等業務要求水準書及び文京区営住宅等設備保守点検等業務説明書に従って実施する。

(1) 維持管理の対象となる都営シルバーピアの規模等

住宅名	都営本郷四丁目アパート シルバーピア
住 所	文京区本郷4丁目21番2号
竣工年度	平成10年度
管理開始	平成10年8月
構 造	RC造 5階建
戸 数	20戸 ①単身用 18戸 ②世帯用 2戸
部屋の間取り	①1DK ②2DK
専有面積 (㎡)	①35.11㎡ ②52.39㎡
備 考	生活相談・団らん室、管理室あり

なお、年度途中の住宅の変更及び追加については、区と協議のうえ処理するものとする。

(2) 維持・管理業務に関すること

ア 小規模修繕業務

小規模修繕とは、突発的に発生した備品等の損傷・故障に対する修繕・交換などが簡易に行え、事前に修繕の計画が立てられないものをいう。

小規模修繕は、居住者から受けた修繕依頼に対して、受託者は速やかに損傷状況の確認及び原因の特定を行い、修繕を行う。

(ア) 入居者の日常生活維持を目的とした経常的に発生する区の備品として入居者に貸与している、電磁調理器及びエアコンディショナーの小規模な修繕工事、または備品の修理交換等を行う。対象戸数は20戸で、単身用(18戸)は1台、世帯用(2戸)は、2台設置している。

(イ) 畳、襖、食器棚、エアコンディショナー等の小規模な修繕工事、または備品の修理交換等を行う。対象となるのは、生活相談・団らん室と管理室である。

イ ワーデンバックアップシステム

ワーデンバックアップシステムとは、生活援助員(ライフサポートアドバイザー)不在時等に、火災又は入居者に病気の急変や発作など緊急事態が生じた場合、火災報知器からの発報または緊急通報装置による入居者からの通報を受け警備員が現場に急行するシステムのことをいう。業務内容は別紙のとおり。

6 報 告

- (1) 小規模修繕業務については、実施前に実施内容について区に報告すること。
- (2) 区の求めに応じ、業務の進捗状況を区に報告すること。
- (3) 5の業務の実施に際し、生活援助員への連絡を適宜行うこと。
- (4) 小規模修繕業務については、実施後速やかに区に報告すること。また必要に応じて書面で報告すること。

- (5) 令和4年4月末日までに、委託業務の執行実績報告書を作成し、委託料に係る清算書を添えて、区に提出すること。

7 委託料

- (1) 経費は、概算払いにより年4回（6月、9月、12月、3月）に分割して支払う。
- (2) 年度途中において業務の追加等により委託料に不足が生じるおそれのある場合は、その都度、区と協議の上定める。
- (3) 委託料の清算金については、区の請求に基づき速やかに返納するものとする。ただし、清算金には利子を含まないものとする。

8 損害賠償責任

受託者は、委託業務の執行に関し、区又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償するものとする。

9 区の協力義務

区は、受託者の業務執行を容易にするため、受託者が要請したときは、必要な措置を講じるものとする。

10 その他

- (1) 本契約の履行に当たって自動車を使用し、又は使用させる場合は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）の外、各県条例に規定するディーゼル車規制に適合する自動車とすること。なお、適合の確認のために、当該自動車の自動車検査証（車検証）、粒子状物質減少装置装着証明書等の提示又は写しの提出を求められた場合には、速やかに提示し、又は提出すること。
- (2) 本契約の履行に当たってハイブリッド車等の自動車を使用し、又は使用させる場合は、車両接近通報装置を備えた自動車を使用するよう努めること。
- (3) 本契約の履行に当たり、文京区個人情報の保護に関する条例（平成5年3月文京区条例第6号）を遵守すること。
- (4) 本契約の履行に当たり、文京区情報セキュリティに関する規則（平成15年6月文京区規則第50号）を遵守すること。
- (5) 本契約の履行に当たり、文京区公共の場所における喫煙等の禁止に関する条例（平成20年9月文京区条例第45号）を遵守すること。
- (6) 本契約の履行に当たっては、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成25年法律第65号）を遵守し、また、文京区における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応要領（平成28年3月文京区訓令第13号）の目的等を顧慮し、障害者に対し、障害を理由とした不当な差別的取扱いをしないこと。また、障害者から社会的障壁の除去を求められた際に、その実施に伴う負担が過重でないときは、合理的な配慮をすること。

- (7) 本契約の履行に当たっては、文京区男女平等参画推進条例（平成 25 年 9 月文京区条例第 39 号）第 7 条及び「性自認および性的指向に関する対応指針（平成 29 年 3 月 14 日 28 文総第 1311 号）」を踏まえ、性別（性自認及び性的指向を含む。）に起因する差別的な取扱いを行わないこと。
- (8) この契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、契約事務担当と協議のうえ決定するものとする。
- (9) (8)に関するものを除く契約履行上の打合せ事項に関しては、事務執行担当者を行うこと。

11 連絡先

契約事務担当 : 総務部契約管財課契約係 TEL 5803-1150 (ダイヤルイン)
事業執行担当者 : 福祉部福祉政策課福祉住宅係
担当 : 岡崎 TEL 5803-1220 (ダイヤルイン)

ワーデンバックアップシステムの業務内容

(1) 機械警備の実施

信号転換装置を新たに設置し、管理室に既設の集中監視装置（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、信号を受信するにあたり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。

(2) 機器の設置等

- ① 信号転換装置は、管理室に既設の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をするものを設置する。
- ② 万一信号転換装置が作動不能になった場合は、速やかに復旧のための措置を講じなければならない。
- ③ 警備員の基地局は、信号転換装置から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こと。

(3) 警備内容

- ① 自動火災報知機からの発報を受信したときは、直ちに発報現場に警備員を派遣し、管理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こと。
- ② 緊急通報装置による入居者からの通報等（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、集中監視装置からの信号によりライフサポートアドバイザー（生活援助員）の不在が判明した場合には、直ちに発報現場に警備員を派遣し、管理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こと。

(4) 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こと。
- ② 発報現場に派遣する警備員は、公益財団法人東京防災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終了し、発報現場で適切な対応を取れるようにすること。

(5) 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	

(6) 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こと。
- ② 区の指示に基づき、入居者及び生活援助員に周知を図ること。