

防犯カメラ機器賃貸借及び保守点検委託仕様書

1. 履行場所・設置場所・数量

防犯カメラ……………合計 77 台

※その他防犯カメラシステムに必要な機器一式を含む。

※詳細は【5. 設置団地詳細表】に記載（団地名、住所、設置台数等）

2. 賃貸借（リース）期間及び保守点検期間

令和8年3月1日から令和13年2月28日まで（5年間）

※うち OPH 石橋テラスは、令和8年4月1日から令和13年2月28日まで（4年11ヶ月間）

※うち OPH 長瀬さくらテラスは、令和8年6月1日から令和13年2月28日まで（4年9ヶ月間）

賃貸借（リース）期間中の中途解約は行わない。（契約予定日 令和 7年12月1日）

3. 概要

リース防犯カメラ機器を大阪府住宅供給公社（以下「甲」という。）の指定した場所へ、本仕様書に基づき受注者（以下「乙」という。）が設置し、保守を行うものとする。既設防犯カメラ、EV 乗場モニター、映像確認用モニター、録画装置及び収納キャビネット等不要となる既設設備の撤去処分を含む。

（配管・配線以外はリース品となっているので、返却物品対象。）

4. 防犯カメラ機器の仕様

（1） 設置機器は別表1に基づき、大阪府住宅供給公社「電気設備工事機材製造者一覧表（最新版）」を採用すること。または、別表1の仕様に準じた機器を採用すること。

但し、エレベータかご内カメラについては、別表1の仕様を最優先とする。

（2） 録画映像の再生時（コピー後の映像を含む）に撮影日時が表示される機能を持つこと。

（3） 夜間であっても既設照明の明かりで、十分に映像が確認できる機能を有すること。

（4） 年間を通して温度等環境の変化に耐えること。

（5） 記録媒体別置型（EV かご内カメラも同様）の防犯カメラとし、カメラ1基あたり1秒間10フレーム以上の映像を1920×1080 標準画質で30日間連続して録画できること。また、新たな映像を録画することによって順次過去の映像を消去（上書き録画）できること。

（6） 無停電電源装置は納入時の製品仕様として、バックアップ時間は4時間以上の機種とすること。（EV 乗場モニターにてEV 内防犯カメラLIVE映像が停電時に確認できること。なお、録画装置については、バックアップ不要とする。）

（7） 停電から復電時に自動復旧ができること。（EV 乗場モニター含む）

（8） 容易に破壊されない構造であること。

（9） 録画装置及び映像確認用モニターは別鍵施錠できるキャビネット等に収納すること（EV かご上

設置の録画装置等は除く)。キャビネット等のシリンダー番号については、落札業者と協議の上決定する。

(別表 1)

防犯カメラ機器仕様詳細

区分	項目	仕様	備考
カメラ (エレベータかご内除く)	撮像素子	CMOS 又は CCD	
	有効画素数	カラー 200 万画素以上	
	ズーム	バリフォーカルレンズ 3 倍以上	
	カラー最低照度	0.25lx 以上	
	デイナイト機能	オート	
	オートアイリス機能	あり	
	付属品・その他	①カメラ設置明示ステッカー(別図 1 参照) ②リース機器明示ステッカー (別図 2 参照)	
カメラ (エレベータかご内)	撮像素子	CMOS	
	有効画素数	1984×1105 219 万画素以上	
	カメラ出力	AHD2.0/NTSC	
	焦点距離	F=2.1mm以下	
	デイナイト機能	オート	
	オートアイリス機能	無し/単焦点レンズ採用	
	付属品・その他	①カメラ設置明示ステッカー(別図 1 参照) ②リース機器明示ステッカー(別図 2 参照) ③逆光補正 ④反転機能(左右 上下 回転)E-WDR 機能等有すること	
	画角	水平：130° 垂直：74°	
	電源	カメラ電源ユニットからの DC 電源供給または DC12V	
映像確認用モニター			
	サイズ	特に定めなし	
	その他	原則録画機器 1 台に対して 1 台設置	
E V 乗場モニター			
	サイズ	1 5 インチ以上	
	その他	E V 1 台に対して 1 台設置	
カメラ取付台・取付金具			
	設置場所	壁面・もしくは軒下に取り付けられること	
録画装置			
	記録時間	3 0 日以上 (1920×1080 で 10 フレーム/s 以上)	
無停電電源装置 (納入時)			
	バックアップ時間	4 時間以上	

別図 1 【①カメラ設置明示ステッカー 例】

(防犯カメラを設置していることがわかるもの)



別図 2 【②リース機器明示ステッカー 例】

(カメラ本体及び収納盤に貼付すること)

設置年度	令和〇〇年度	
リース期間	令和〇〇年〇月〇日～令和〇〇年〇月〇日	
保守先	〇〇会社	電話番号〇〇〇〇〇〇〇〇
機器番号	No.〇	

乙は、既設【①カメラ設置明示ステッカー】に損耗がないか確認すること。損耗が見受けられた場合は、速やかに貼替えること。また、【②リース機器明示ステッカー】を各防犯カメラ本体及び収納盤に貼付すること。

なおシール①の材質は、耐水性・耐久性に優れたものを使用すること。

5. 設置団地詳細表

団地名	住所	カメラ 台数	録画装置 台数	E V乗場 モニター	無停電電 源装置	備考
東長居 (1014 EVﾌｼﾞﾃｸ) 10～13階建	大阪市住吉区長 居東2丁目7番	21 (駐車場、駐輪 場、ｲﾝﾄﾗﾝｽなど 18台、EV3 台)	5	3	3	既設撤去のうえ新設
O P H吹田片山 (1019 EV三菱) 9階建	吹田市片山町1 丁目21番1	9 (駐車場、駐輪 場、ｲﾝﾄﾗﾝｽなど 7台、EV2 台)	3	2	2	既設撤去のうえ新設
O P H北千里駅前 2・3棟 (1030) 14階建	吹田市藤白台3 丁目5番	6 (駐車場6台、 ※EVは今回 対象外)	1	0	0	既設撤去のうえ新設
O P H石橋テラス (1038 EV日本オー チス) 5階建	池田市豊島北1 丁目4番16	4 (駐車場・駐輪 場1台、風除室 1台、玄関ポー チ1台、EV1 台)	1	1	1	既設撤去のうえ新設
O P H長瀬さくら テラス (1039 EV日本オー チス) 5階建	東大阪市近江堂 3丁目1番6	6 (駐車場・駐輪 場1台、風除室 1台、屋外階段 1台、通路1 台、EV2台)	1	2	1	既設撤去のうえ新設
O P H千里佐竹台 Ⅱ (1028) 7・12・14階建	吹田市佐竹台1 丁目5番	23 (駐車場)	2	0	0	カメラ・録画装置 新設

以下、E Vカメラのみ						
団地名	住所	カメラ 台数	録画装置 台数	E V乗場 モニター	無停電電 源装置	備考
OPH寝屋川豊野 (1018 EV東芝) 12階建	寝屋川市豊野 町25番1	1 (EV1台)	1	1	1	既設撤去のうえ新設
ふれっくすコート 吉田団地 (2159 EVパナソニック) 5階建	東大阪市島之内 1丁目3番21 号	1 (EV1台)	1	1	1	既設撤去のうえ新設
西田辺団地 (1010 EVパナソニック) 7～14階建	大阪市阿倍野区 播磨町3丁目7 番	3 (EV3台)	3	3	3	既設撤去のうえ新設
西田辺B団地 (2165 EVパナソニック) 6階建	大阪市阿倍野区 播磨町3丁目7 番	1 (EV1台)	1	1	1	既設撤去のうえ新設
茨木郡山B団地 (EV東芝)	茨木市新郡山2 丁目	2 (EV2台)	2	2	1	すべて新設(既設EV 内カメラ2台及びモ ニター収納箱・既設 配線取外しを含む) ※1
計		77	21	16	14	

※1 既設のEVカメラ2台については、公社職員に返却すること。

6. 設置要項

(1) 乙は、甲と設置前に下記の事前協議を十分行うこと。

ア カメラ・録画装置・無停電電源装置・EV乗場モニターの取付位置及びカメラの方向等。

イ 作業日の1週間以上前に設置日時等について、甲と各団地自治会の手承を得ること。

但し、OPH寝屋川豊野、ふれっくすコート吉田団地は自治会がないため、甲及び管轄センターの手承を得ること。

ウ その他設置作業について検討を要する事項。

(2) 乙は、防犯カメラの落下事故のないよう強固に設置すること。

(3) 乙は、EVかご内カメラの更新時に昇降路内の配線については更新すること。その他の配線箇所については乙の責任において既設配線配管を再利用できることとするが、委託期間中に不具合等より配線の取替が必要となった場合は、速やかに新設配線を行うこと。その場合は露出させないこと。昇降路内ケーブル工事費用及びEV業者立会費用は本受託費用に含むものとする。

- (4) EV かご内カメラの録画装置は、1階 EV ホール付近の共用部分に盤内収納（別鍵施錠要）し設置するか、又は EV かご上に設置すること。但し、既設位置に合わすことを優先とする。昇降路内ケーブル工事費用及び EV 業者立会費用は本受託費用に含むものとする。
- (5) 映像確認用モニターについては、原則として録画装置に各 1 台とする。映像の確認が可能であれば仕様は問わない。
- (6) 録画装置を EV かご上に設置し、上記の警察照会対応の際 EV 業者の立会が必要な場合、その立会費用は本受託費用に含むものとする。なお、EV 業者の立会が必要とならないように、セキュリティ保護された携帯モニター等で画像確認、映像提供できるような設備にしてもよい。
- (7) 乙は、警察からの捜査関係事項の照会に関する内容等で甲より協力依頼があった場合は、速やかに対応し、内容、日時等の結果報告書を提出のこと。それに伴う費用は本受託費に含むものとする。
- (8) 防犯カメラ、録画装置、無停電電源装置、EV 乗場モニター等の取付に伴う新たな配線経路に使用する電線、ケーブル、配管材及び防犯カメラ取付け金具等の設置に必要な部材については、本受託費用に含むものとする（既設分電盤からの電源取出しも含む）。なお、新規の電気使用申込が必要な場合は、その諸手続き業務及び手数料の費用は乙の負担とし、電気代の支払先は甲とする。
- (9) 乙は、防犯カメラを設置する前に画角検討を行い、防犯業務に支障が発生しないように調整すること。EV かご内カメラについては、床面に子供等が倒れていたとしてもその映像が映るようにすること。（操作ボタン上の階数表示も映る様にすること。）
- (10) 新設 EV 乗場モニターの設置位置は既設位置を基本とする。新設及び取替する EV 乗場モニターのサイズは 15 インチ以上とし、甲が指定する向きで設置すること。
- (11) 乙は、既設機器設備で不要となるものは撤去し、法令に基づき適切に処分することとし、その費用は本受託費用に含むものとする。
- (12) 乙は、設置後防犯カメラ設備の簡易操作マニュアルを作成し、甲及び各センターに取扱い説明を行うこと。
- (13) 乙は、本仕様書に明記なくとも施工上、機能上及び構造上当然必要と認められる軽微な修理や改善を行い、その費用は本受託費用に含むものとする。

7. 保守点検管理業務及び保守の範囲

- (1) 保守対象機器は、本仕様書により納入するすべての機器を対象とする。
- (2) 乙は、本仕様書で納入するすべての機器を、常時正常な状態で使用できるように保守すること。
- (3) 乙は、契約期間内に年 2 回（6 ヶ月に 1 回）下記の保守点検（メンテナンス）を実施すること。

- ・画像が30日間分以上継続録画されているか確認すること。
 - ・カメラ、録画装置、無停電電源装置、モニター等機器の異常の確認・時計の調整等を行うこと。
 - ・カメラの方向が既設の設置方向と変更されていないこと。
 - ・カメラ、録画装置、無停電電源装置、モニター等機器に異常があった場合は、速やかに修理又は交換等の保守対応すること。
 - ・【①カメラ設置明示ステッカー】及び【②リース機器明示ステッカー】に損耗がないか確認すること。損耗が見受けられた場合は、速やかに貼替えること。
- (4) 乙は、保守点検等の日程を、予め各団地自治会と甲に連絡すること。甲への連絡方法は、甲が指定するメールアドレスに送付すること。
- (5) 乙は、保守点検の結果を報告書にし、甲の指定する部署へ速やかに提出すること。結果報告書の様式については、甲と協議のこと。結果報告書には、防犯カメラが正常に作動していることがわかる写真を添付し、甲が指定するメールアドレスに送付すること。
- (6) 乙は、異常表示ランプ等が点灯した場合速やかに対応し、内容等の結果報告書を提出のこと。
- (7) 乙は、火災、盗難、破裂・爆発、落雷、風水害及びいたずらなどにより当該機器が損害を受けた場合は、速やかに修理又は交換等の対応を行うこと。その費用は乙の負担を原則とする。また、損害を受けた機器に落下・脱落等の危険性がある場合は即時対応を行うこと。

(報告書等送付先)

大阪府住宅供給公社 設備保全課 設備第1グループ TEL : 06-6203-5728

denkisetsubi@osaka-kousha.or.jp

(各センター連絡先)

公社賃貸スマリオ 千里センター 団地マネジメント課 TEL : 06-7670-0151

(OPH吹田片山、OPH北千里駅前(2・3棟)、OPH石橋テラス、OPH千里佐竹台Ⅱ、茨木郡山B団地)

公社賃貸スマリオ 北浜センター 団地マネジメント課 TEL : 06-7669-9110

(東長居団地、OPH長瀬さくらテラス、OPH寝屋川豊野、ふれっくすコート吉田団地、西田辺団地、西田辺B地)

8. 提出資料

- (1) 乙は、契約事務等に必要書類を別表2に定めるところにより提出するものとする。

9. 支払い

- (1) 受託費用の支払いは毎月行うものとし、乙はその都度甲の指定する請求書を提出し、甲は銀行振り込み等により支払うものとする。

10. その他

- (1) 乙は、点検のために録画装置より外部に取り出した画像データを、確実に削除すること。また、画像から知り得た情報は外部に漏らさないこと。
- (2) 乙は、保守点検作業の実施に当たっては、作業場内及び作業場付近の安全確認を行い、入居者及び作業者に事故のないよう十分に注意をすること。万一入居者等第三者、器物等に被害損害を与えた場合は、甲の担当者に報告の上すみやかに処置し、その責任は乙の負担とする。
- (3) 甲及び乙は、甲があらかじめ定めた設置完了予定日を基に協議を行い、業務の開始日を決定するものとする。（設置完了予定日：令和8年2月28日 ※OPH石橋テラスについては、設置完了予定日：令和8年3月31日 ※OPH長瀬さくらテラスについては、設置完了予定日：令和8年5月31日）設置完了後、甲は設置確認検査を行い、終了後に業務を開始するものとする。
- (4) 賃貸借契約終了時、リース機器は乙が引き上げるものとする。
ただし機器の取り外しは、次期防犯カメラリース契約受注者が行い、原則、団地毎に甲が定めた保管場所にまとめておくこととする。
- (5) 撤去後の映像記録媒体は、各保管場所にて30日間保管後リース機器と同様に引き上げることとする。その後乙は初期化する等データを復元不能にすること。データ消去の証明のため、データ消去証明書を作成し提出すること。なお映像記録媒体の保管期間中に警察からの情報開示請求等があった場合、情報開示の協力を行うこと。
- (6) 乙は、カメラ及び配線等の撤去後、必要があれば補修を行うこと。
- (7) 契約候補者決定後、甲と契約候補者は契約書を「賃貸借契約書（案）」を基にお互い協議の上作成することとするが、本仕様書の内容は契約内容に含まれる。
- (8) 本件、防犯カメラ機器賃貸借及び保守点検委託の契約は、甲と乙の間で締結し、それに伴う支払いは甲が乙に対し行う。更新工事及び保守点検委託に関して、乙が保守点検業者（以下「丙」という。）と下請契約を締結した場合は、速やかに甲に書面にて届け出ること。なお保守点検委託に関する責任は、丙とともに乙も負うことを原則とする。
- (9) この仕様書に定めのない事項又は、疑義が生じたときは、その都度甲と乙は協議を行い、調整を図ること。

(別表2) 事務手続書類一覧

(防犯カメラ賃貸借)

	名 称	提出部数		提出時期	備 考
		正	写		
1	賃貸借契約書	2	－	契約時	1部に収入印紙貼付、仕様書・個人情報保護に関する事項とともに袋とじ
2	個人情報管理責任者届	1	1	契約時	
3	暴排要綱に基づく誓約書	1	1	契約時	
4	適格請求書発行事業者登録番号のご通知とご依頼について	1	1	契約時	
5	工程表	1	1	着工時	
6	その他公社職員が指示するもの	1	1	随時	点検予定日一覧表、点検報告書等
7	請求書	1	1	賃貸借期間開始後 毎月	適格請求書発行事業者登録番号が記載されたもの
8	賃貸借履行完了届	1	1	賃貸借期間開始後 毎月	
9	データ消去証明書	1	1	データ消去後	映像記録媒体のデータは契約満了後30日間保管すること
10					
11					
12					
13					
14					
15					

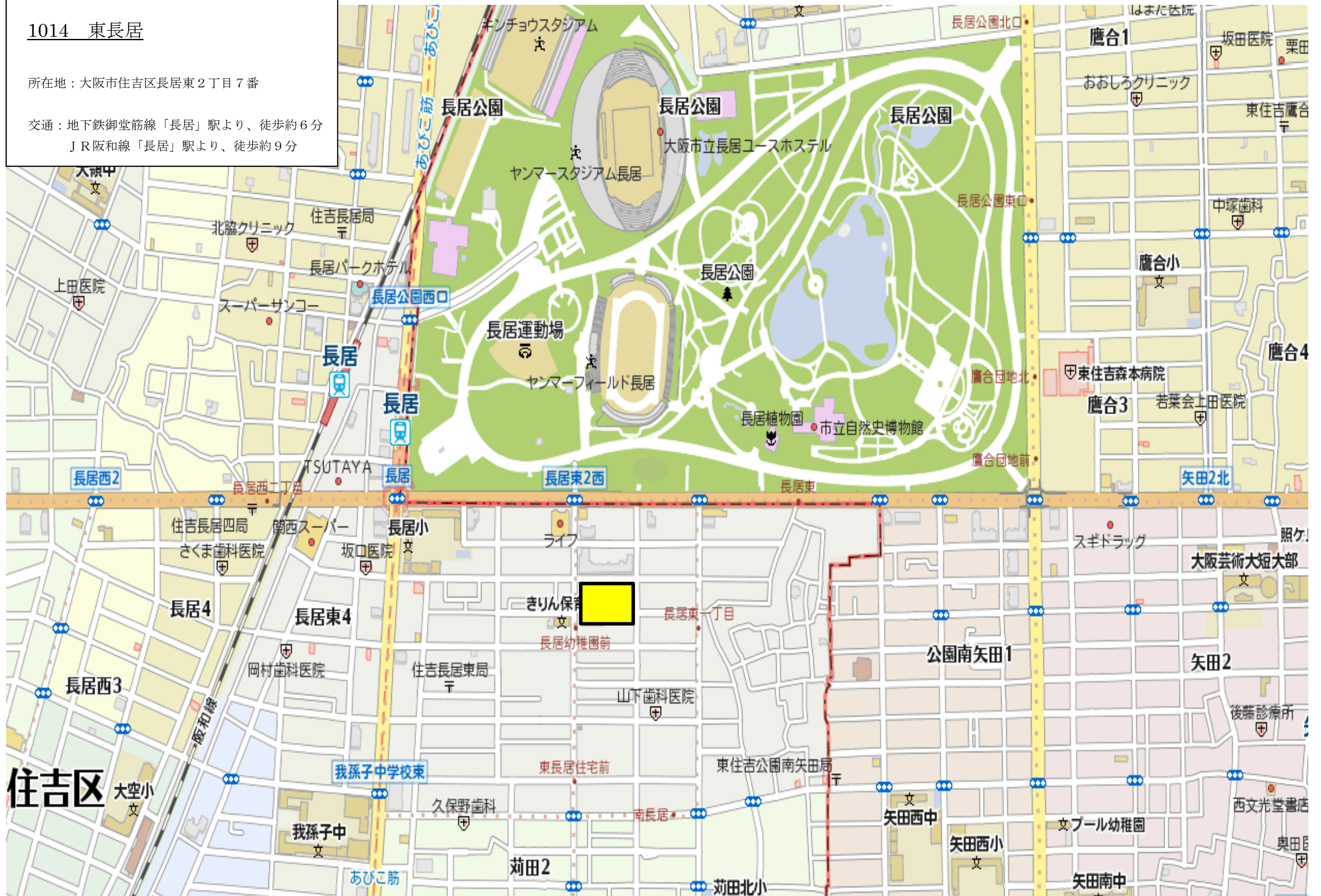
※提出書類に押印する印鑑は、契約書に押印した印鑑を使用してください。

1014 東長居

所在地：大阪市住吉区長居東2丁目7番

交通：地下鉄御堂筋線「長居」駅より、徒歩約6分

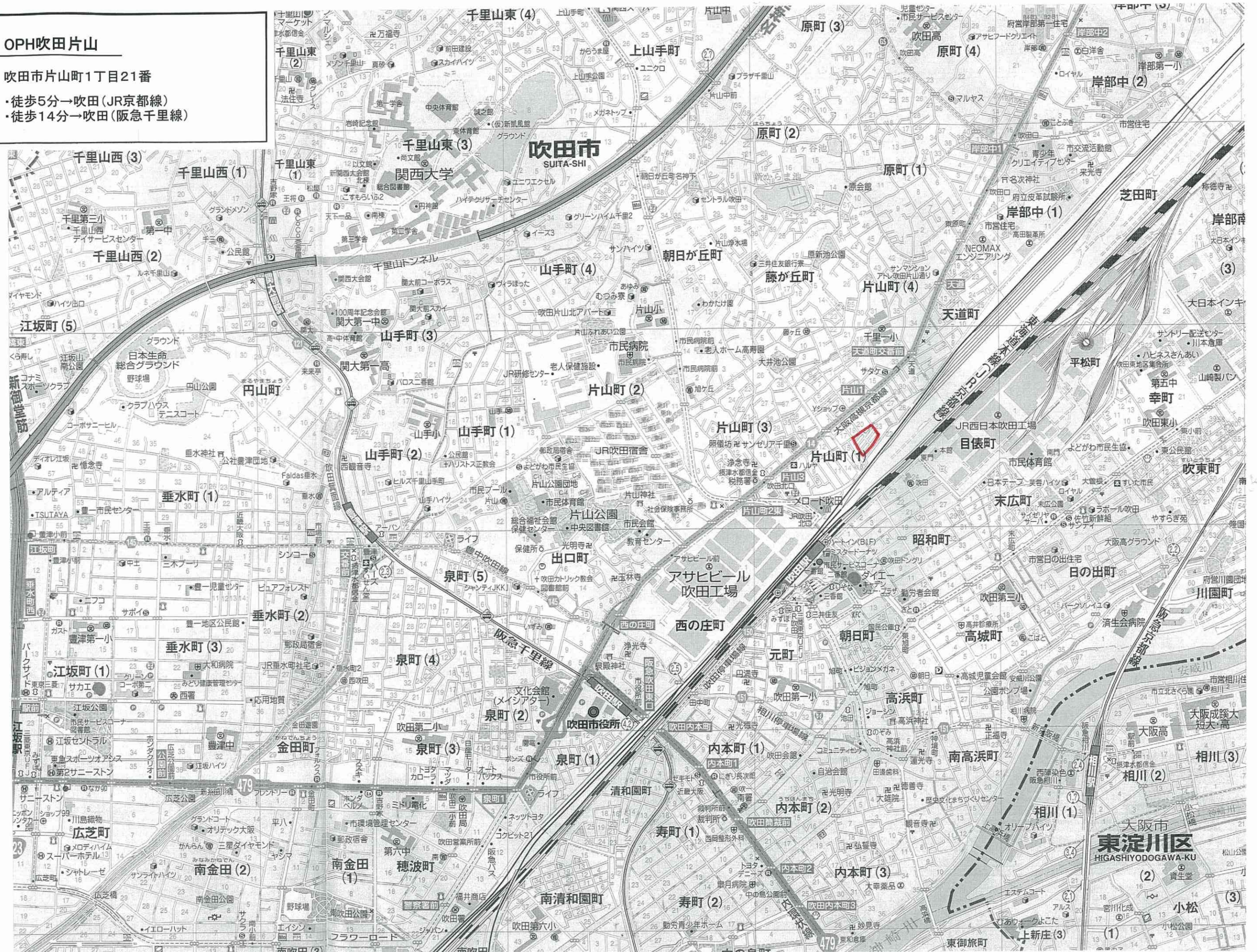
J R 阪和線「長居」駅より、徒歩約9分

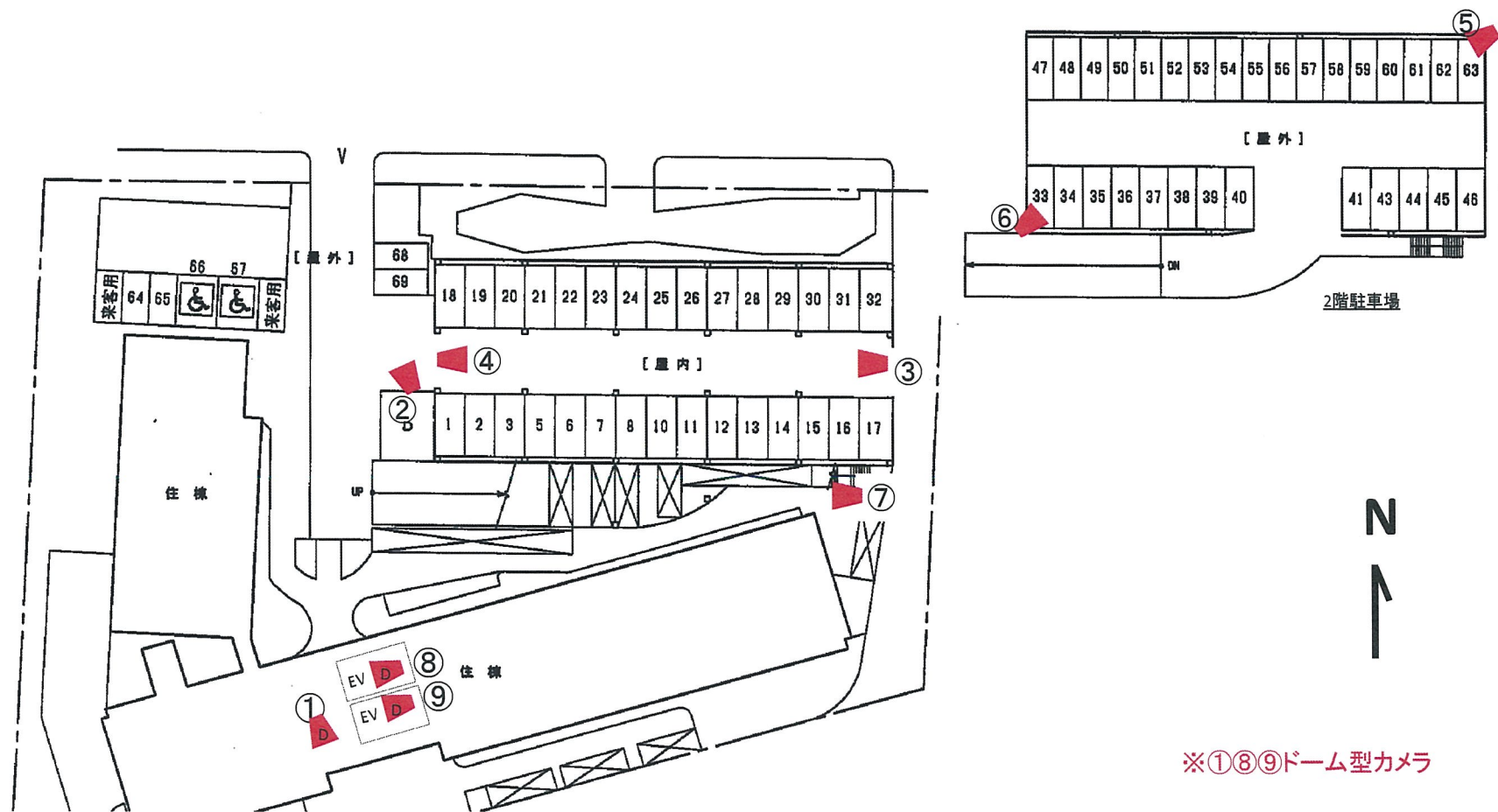


1019 OPH吹田片山

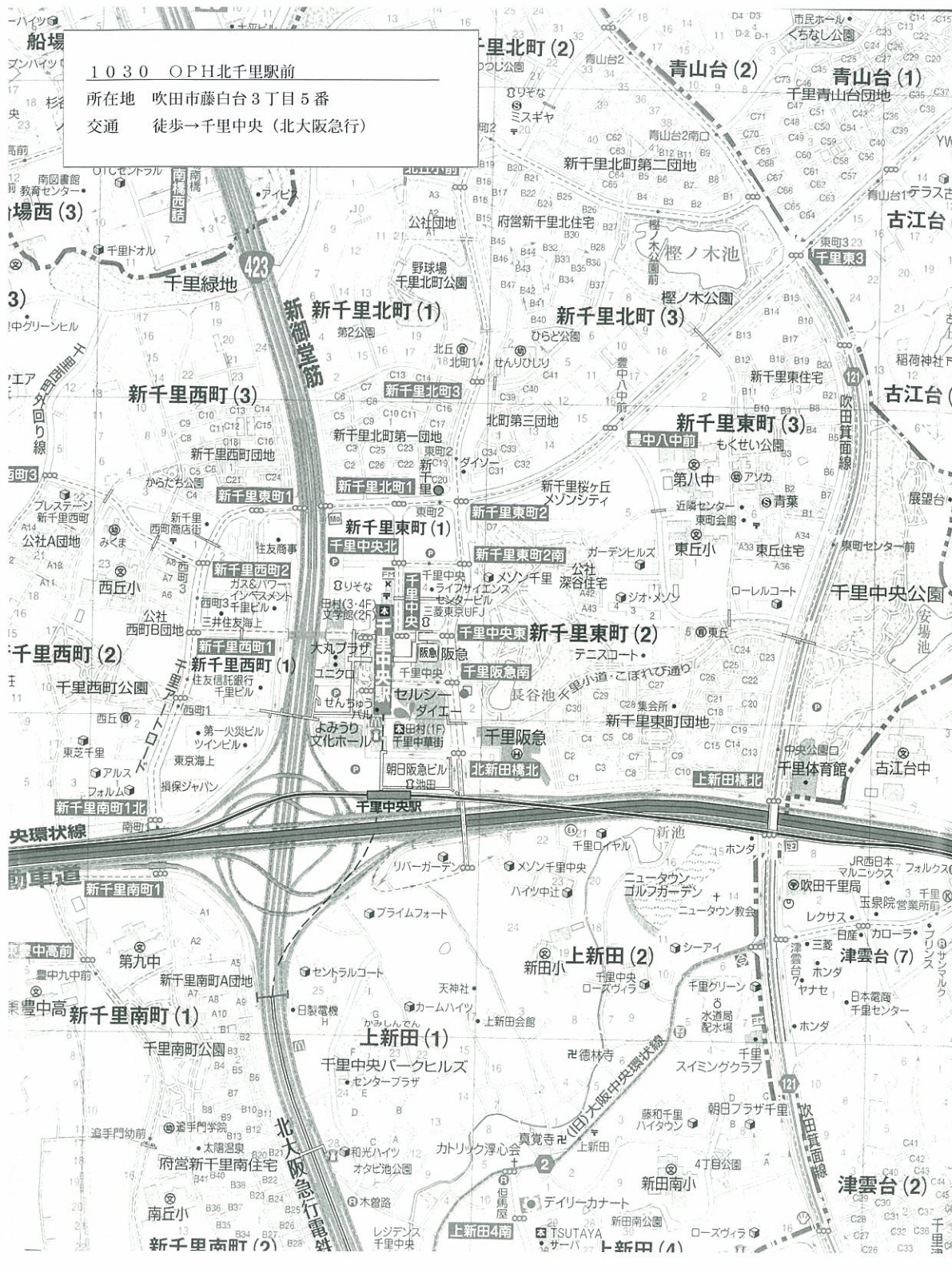
所在地 吹田市片山町1丁目21番

交通 ・徒歩5分→吹田(JR京都線)
・徒歩14分→吹田(阪急千里線)





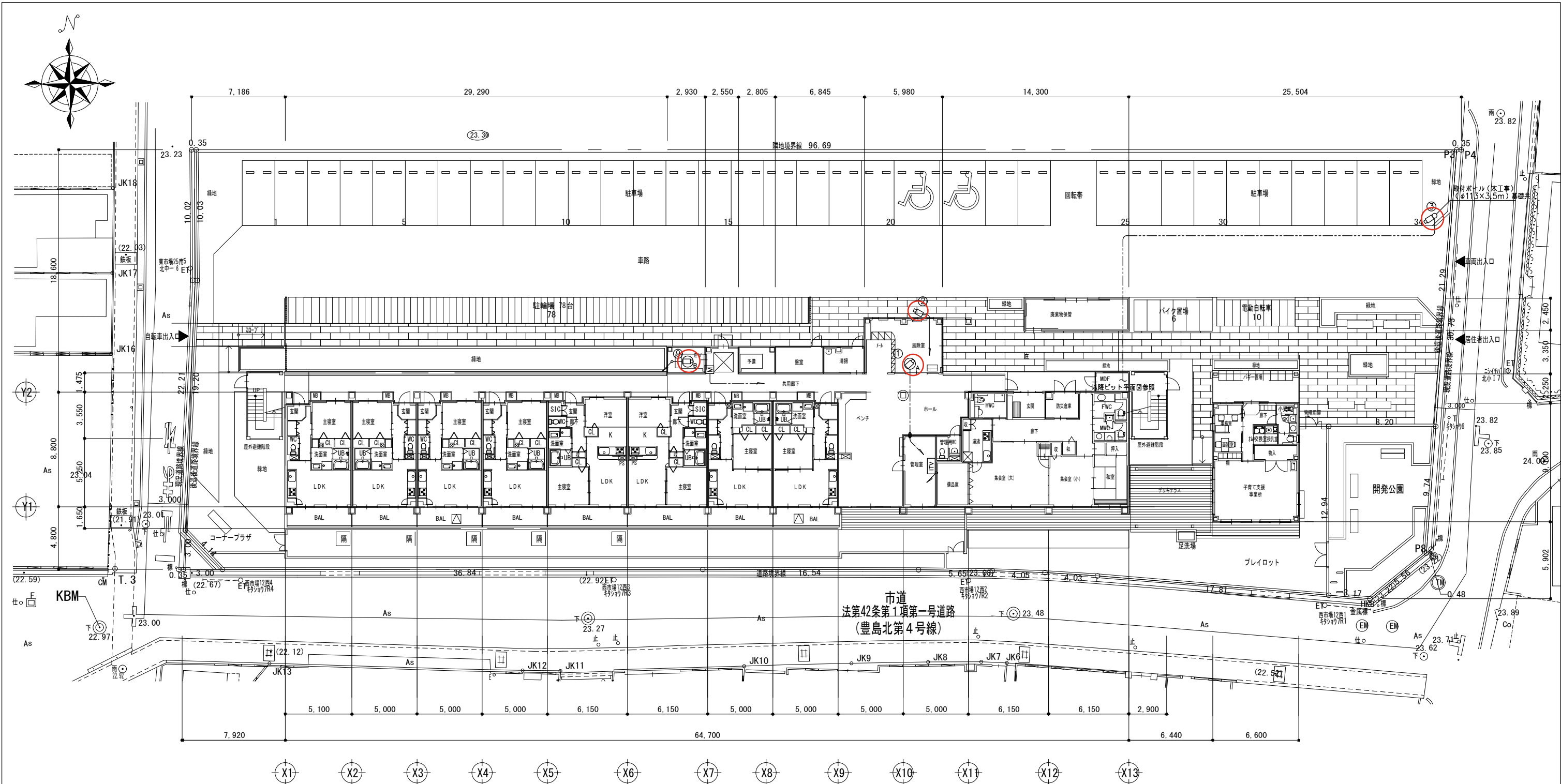
	年 月 日	団地名	OPH吹田片山
			防犯カメラ 設置位置



1038 OPH石橋テラス

所在地：池田市豊島北1丁目4番16





1 階平面図

注 記	
1.	● は防火区画貫通措置箇所を示す。防火区画貫通措置については下記による。
■	床貫通 国土交通大臣認定：PS060FL-0510 (財)日本消防設備安全センター認定：KK23-003号
●	壁貫通 国土交通大臣認定：PS060WL-0545 (財)日本消防設備安全センター認定：KK23-006号

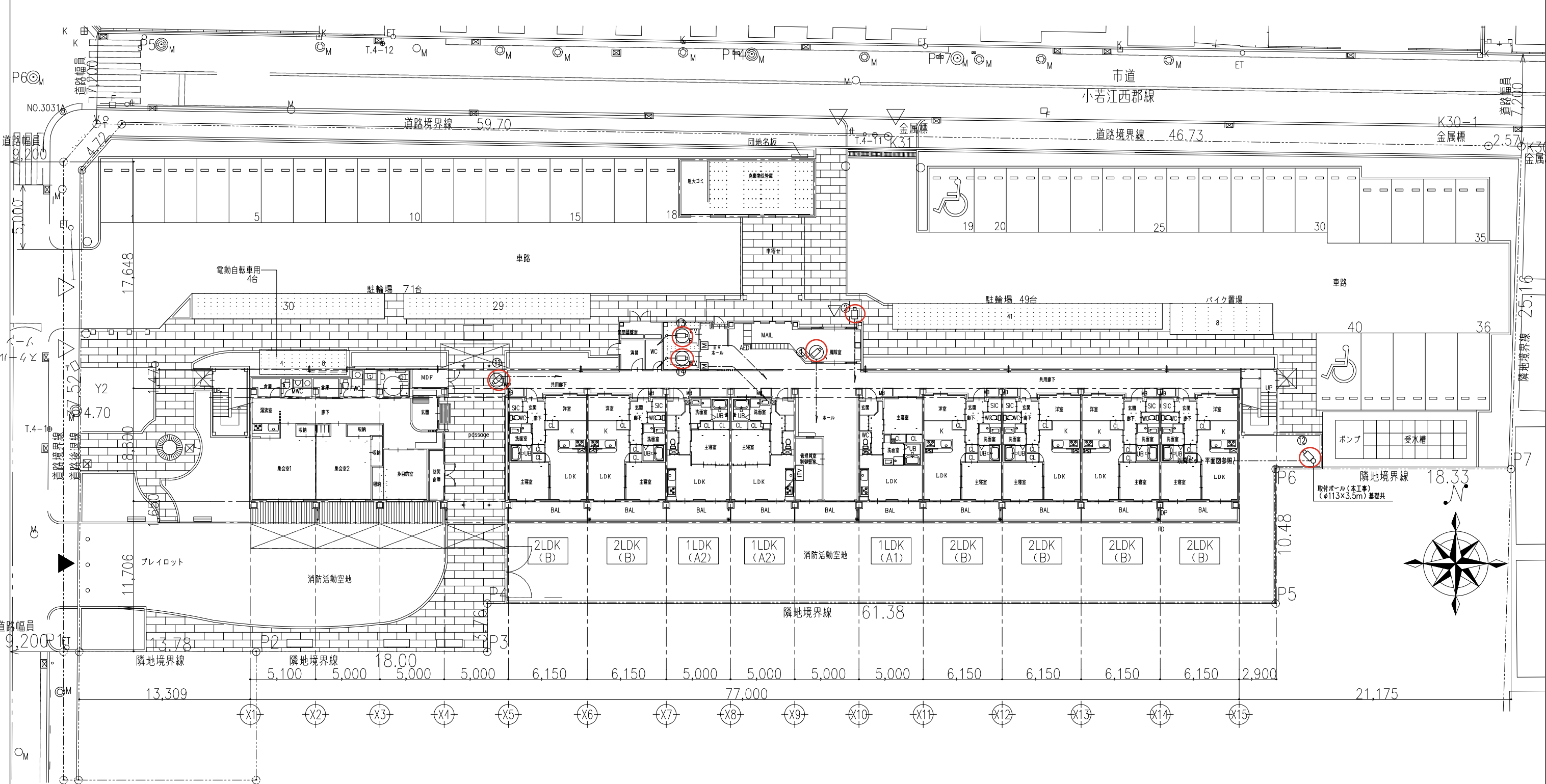
株式会社シマー級建築士事務所
一級建築士 第238418号 山崎勝秀

備考	更新	課 長 大 浦	グループ長 福 田	総括主査 村 岸	担 当 山 崎	大阪府住宅供給公社 整備推進部 事業推進課 株式会社シマー級建築士事務所	工事名称 石橋西団地建替事業建設工事（電気設備） 図面名称 I T V 設備 1 階平面図	縮 尺 1：300 (A3) 1：150 (A1) 図面サイズ A 3	設計年月日 2020. 06. 10	改訂日 完成日	図面番号 E 39
		代表者 高 山									

1039 OPH長瀬さくらテラス

所在地：東大阪市近江堂3丁目1番6





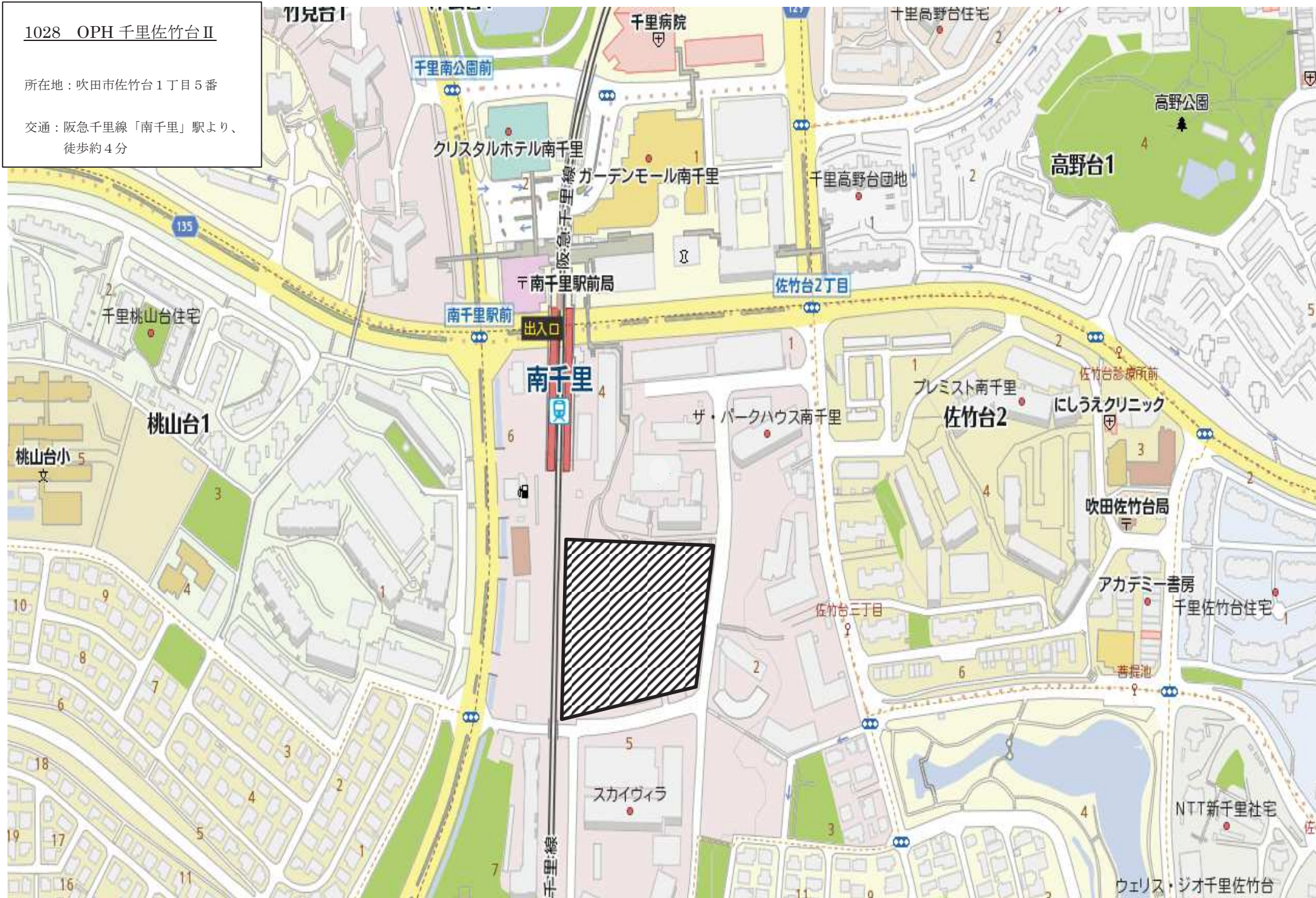
1階平面図

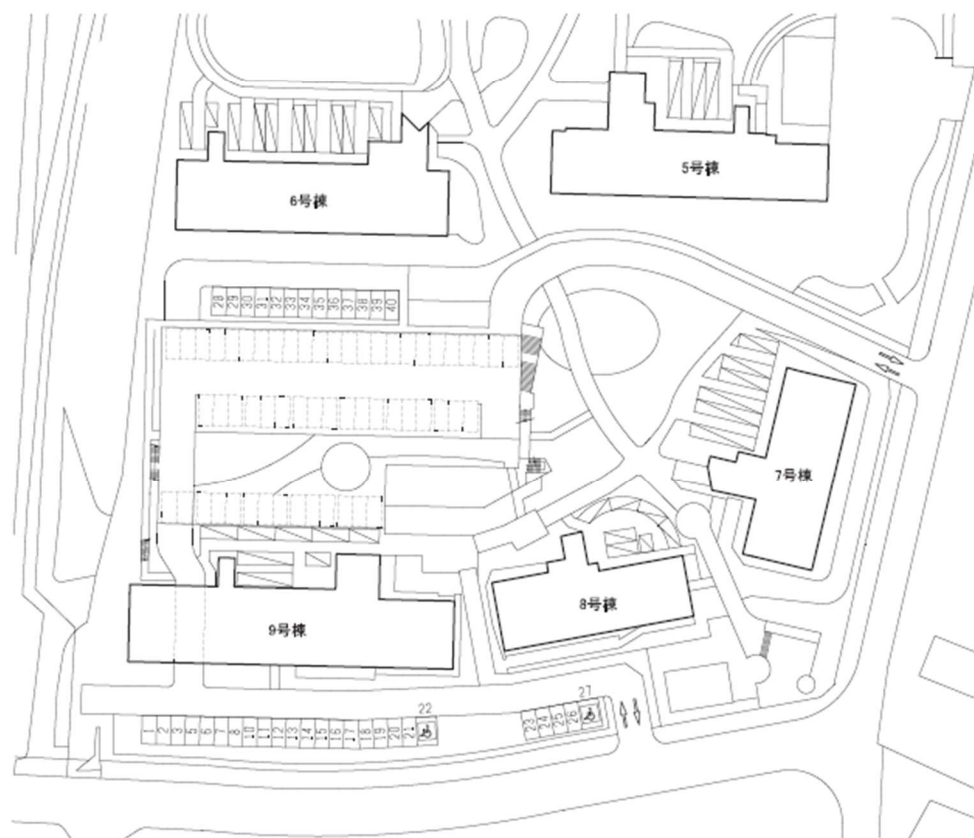
備考		更新		課 長	グループ長	総括主査	担 当		工事名称		設計年月日	図面番号 E 41
				大浦	福田		村岸		長瀬東・B団地建替事業建設工事（電気設備）		2020. 07. 02	
				代表者			担 当		図面名称	縮 尺 1 : 300 (A3) 1 : 150 (A1)	改訂日	
				泉			山崎				完成日	
						株式会社 大和建築事務所		図面サイズ	A 3			

1028 OPH 千里佐竹台Ⅱ

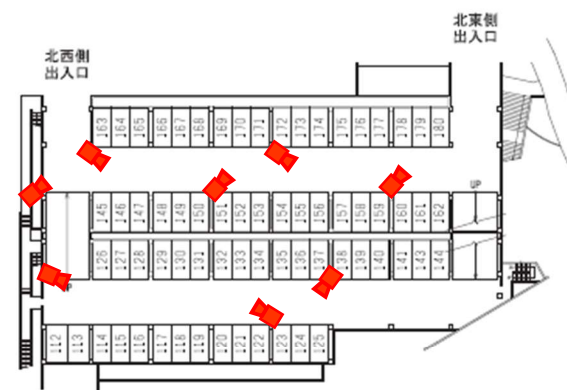
所在地：吹田市佐竹台1丁目5番

交通：阪急千里線「南千里」駅より、
徒歩約4分

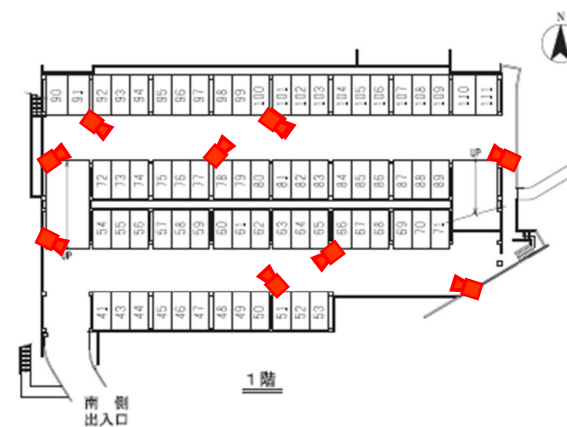




3階



2階



1階

住宅名
OPH千里佐竹台Ⅱ
住宅コード
1028
区画数
250区画
区画面積
5.0m×2.5m

一 般 248 区画
車いす使用者用 2 区画

欠 番
No. 4, 9, 42, 142, 242

1018 OPH寝屋川豊野

所在地：寝屋川市豊野町25番1

交通：京阪本線「寝屋川市」駅より、
徒歩約13分





	年 月 日	団地名	OPH寝屋川豊野
			防犯カメラ 設置位置

2159 ふれっくすコート吉田

所在地：東大阪市島之内1丁目3番21

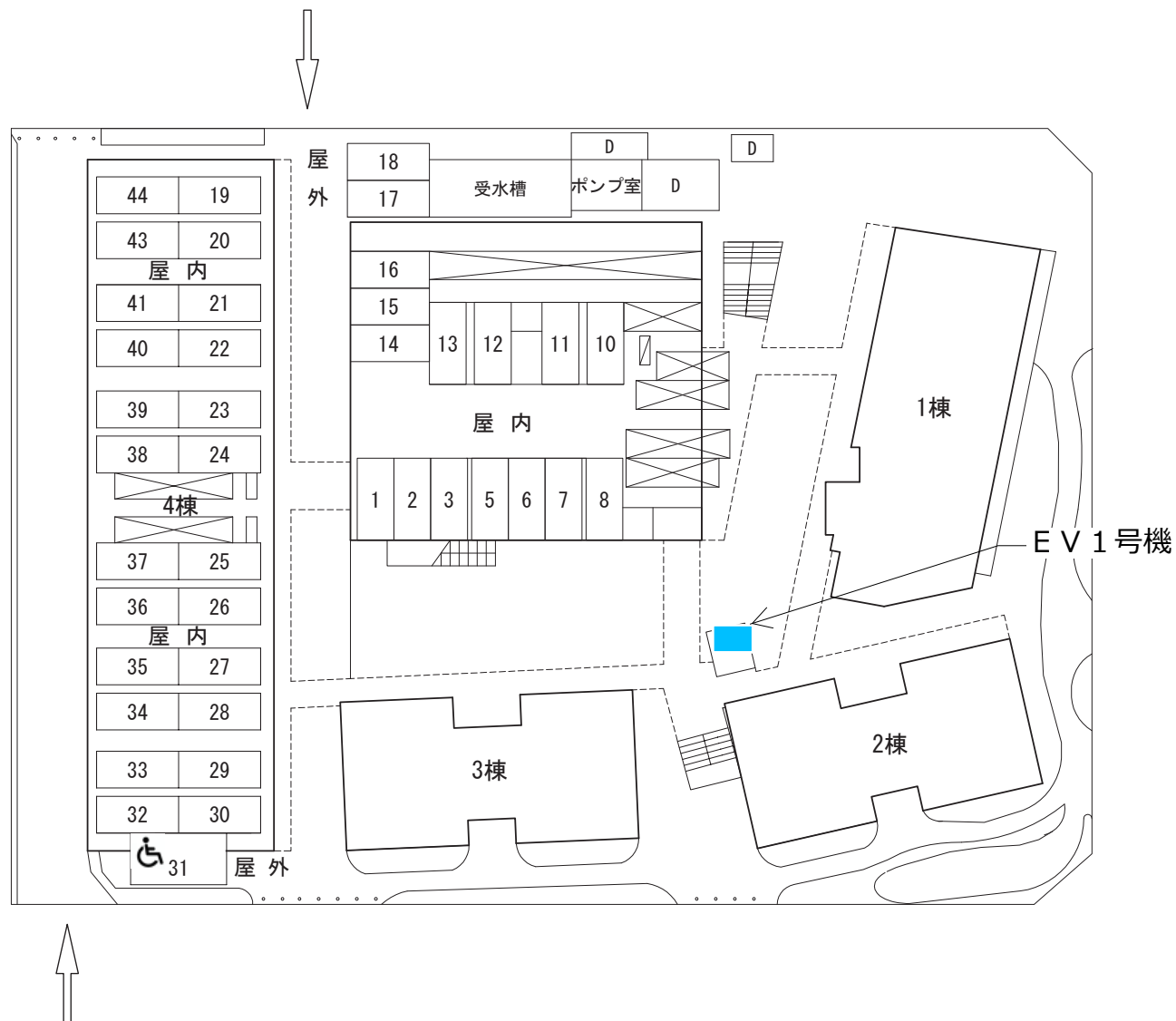
交通：近けいはんな線「吉田」駅より、
徒歩約9分





ふれっくすコート吉田団地
2号棟E Vかご内カメラ設置
(E V乗場モニター・無停電電源装置新設)

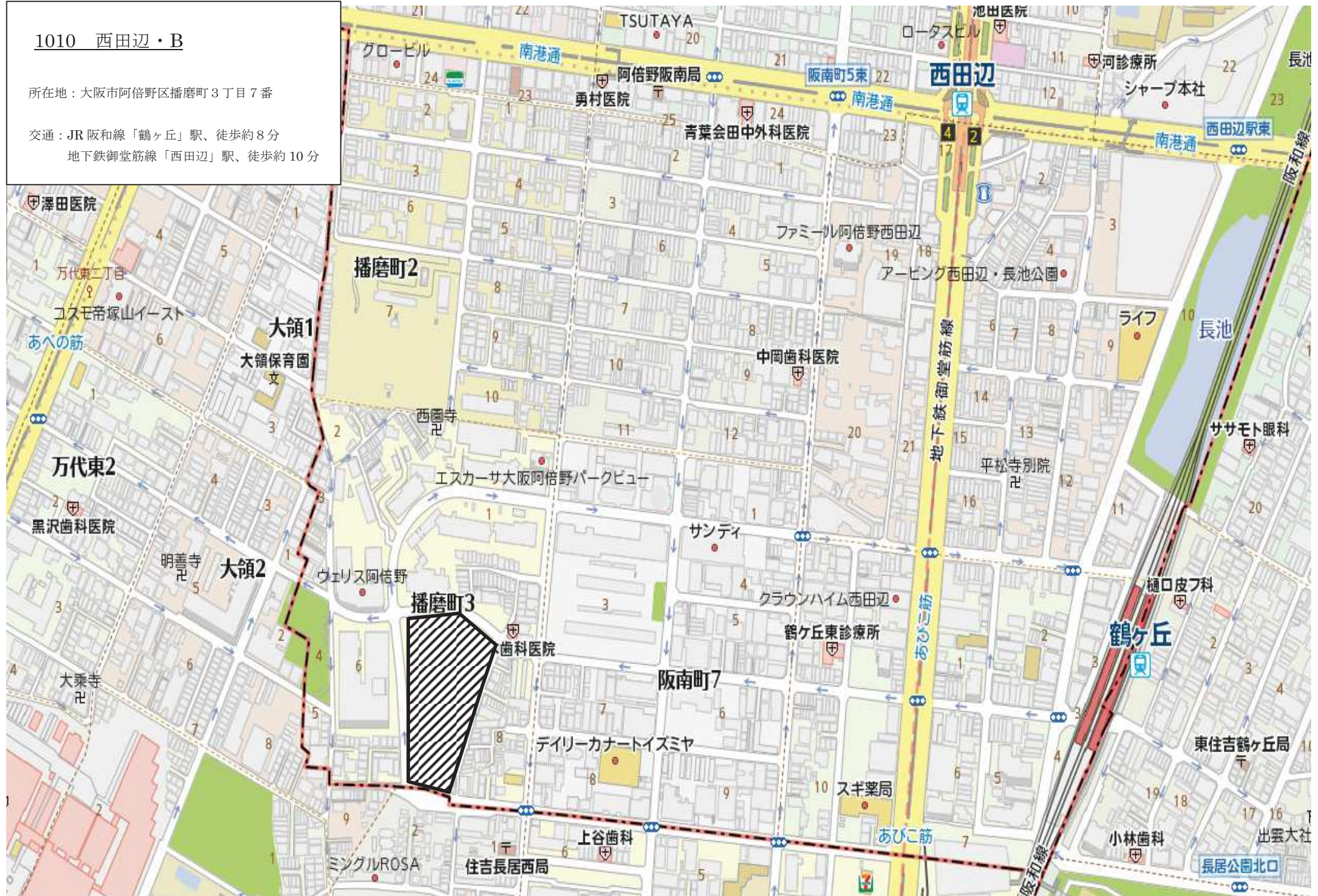
団地名
ふれっくすコート吉田
団地コード
2159



1010 西田辺・B

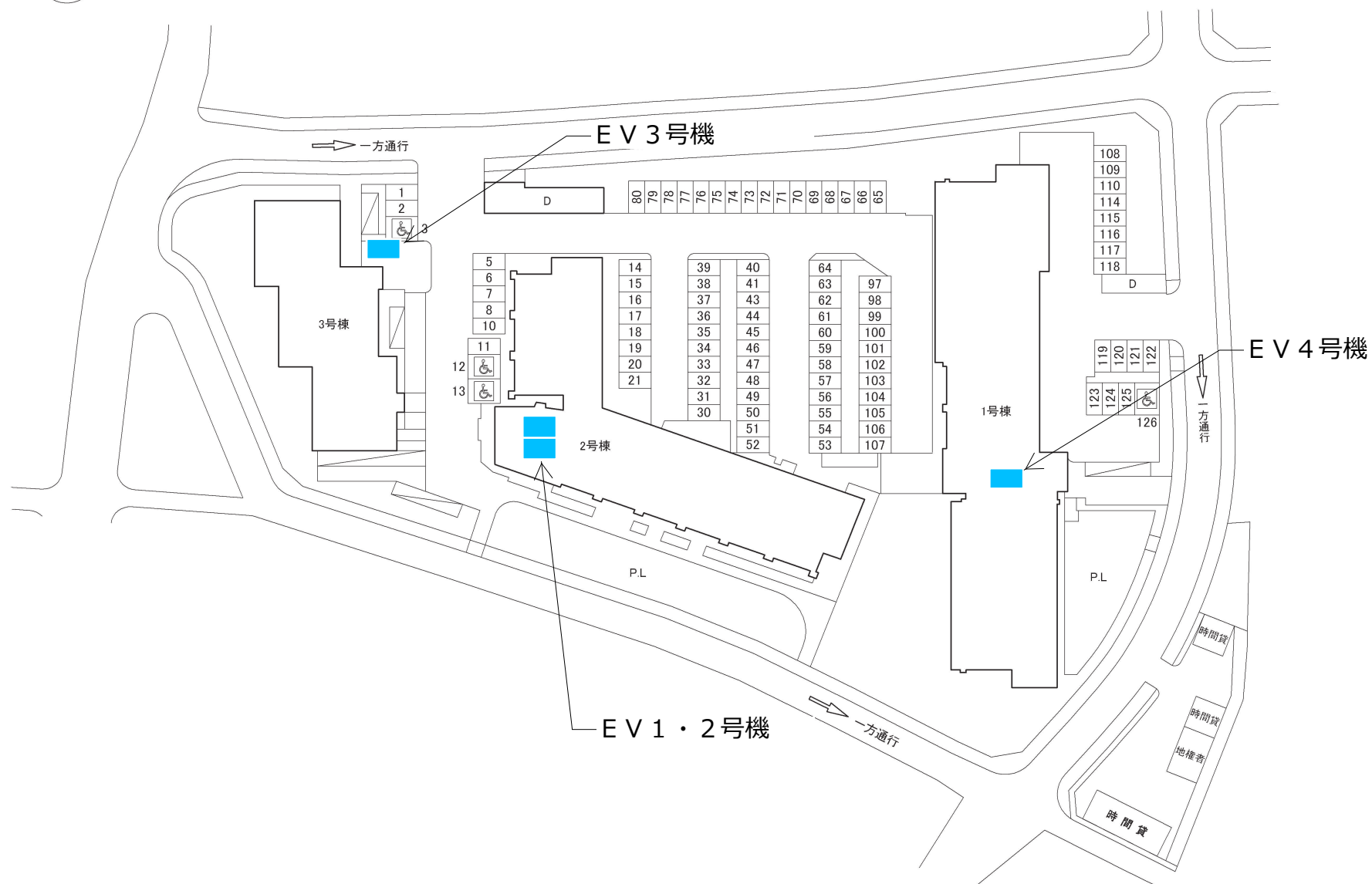
所在地：大阪市阿倍野区播磨町3丁目7番

交通：JR 阪和線「鶴ヶ丘」駅、徒歩約8分
地下鉄御堂筋線「西田辺」駅、徒歩約10分





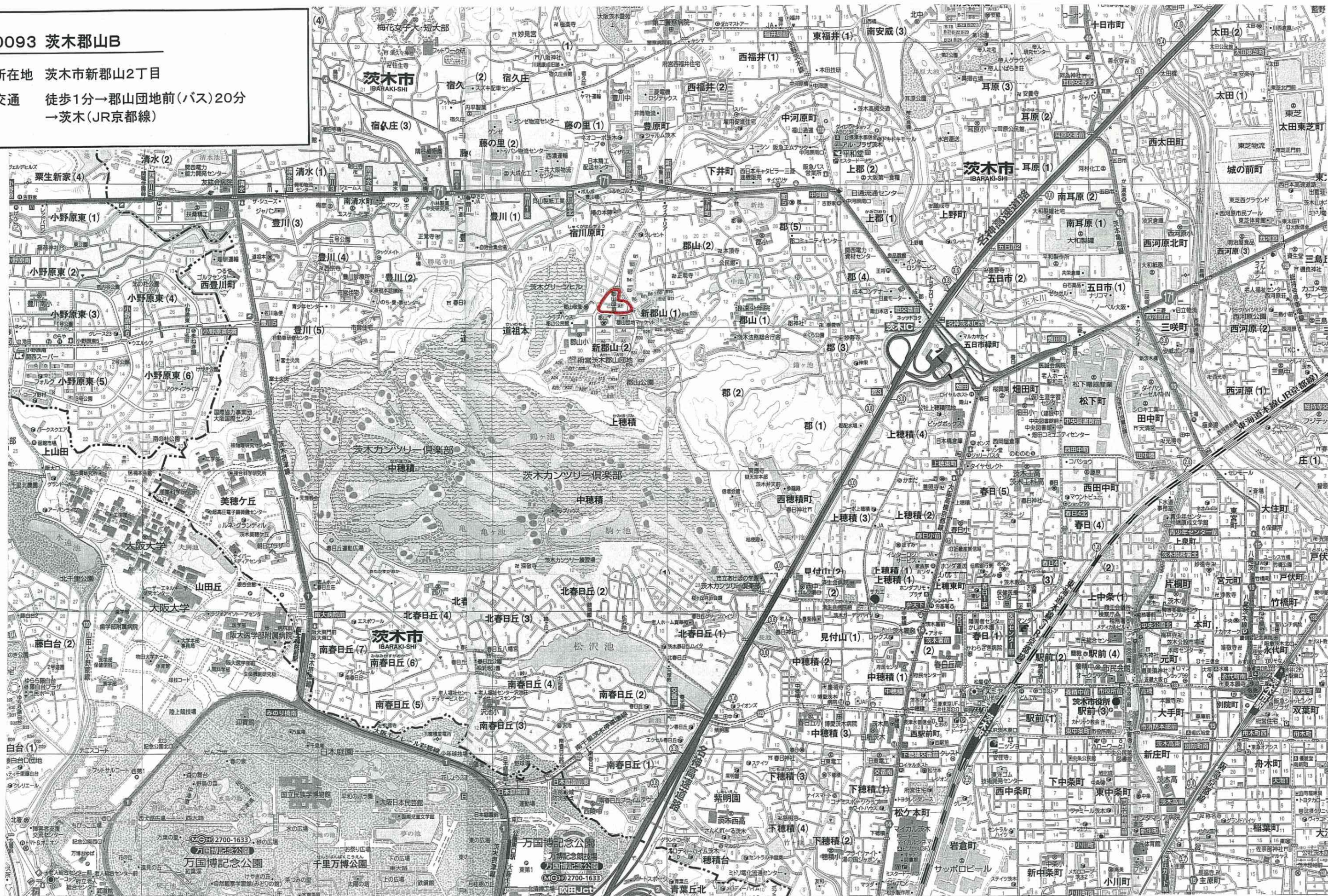
西田辺団地 2 号棟～ 3 号棟・西田辺 B 団地 1 号棟
E V かご内カメラ設置
(E V 乗場モニター・無停電電源装置新設)

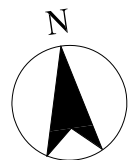


0093 茨木郡山B

所在地 茨木市新郡山2丁目

交通 徒歩1分→郡山団地前(バス)20分
→茨木(JR京都線)





茨木郡山B団地
E Vかご内カメラ設置
(E V乗場モニター・無停電電源装置新設)

※ 既設かご内カメラ2台及びモニター収納箱(モニター1台)
の取り外しを含む(自治会に返却要)



団地名
茨木郡山B
団地コード
0093
区画数
81区画(欠番NO.4,9,42)
区画面積
5.0m×2.4m

一般 81区画
車いす使用者用 0区画