

青少年会館 各施設設備管理仕様書

目 次

1	定期清掃業務仕様書	1
2	日常清掃業務仕様書	2
3	警備業務仕様書	3
4	空調設備点検業務仕様書	5
5	電気設備保守業務仕様書	7
6	消防設備点検業務仕様書	9
7	エレベーター保守業務仕様書	11
8	自動ドア保守業務仕様書	12
9	草木維持管理業務仕様書	13
10	夜間管理業務仕様書	14
11	舞台機構設備吊物保守業務仕様書	16
12	舞台機構設備収納ステージ保守業務仕様書	17

※ 以上の仕様書は、現状における青少年会館の施設設備に係る委託業務で使用しているものである。よって施設設備の管理に当たっては、この仕様書を基準とし、適切な管理運営を実施すること。

なお、各仕様書中、発注者は知多市、受託者は各業務を受託する事業者であるため、指定管理業務においては、適宜読み替えること。また、仕様書中の「甲」及び「乙」についても同様とする。

1 定期清掃業務仕様書

(1) 清掃面積及び回数

- | | | |
|------------|-----------------------|-----|
| ① 床面及び便所清掃 | 371.77 m ² | 1 回 |
| ② ガラス面清掃 | 223.24 m ² | 1 回 |
| ③ フローリング清掃 | 282.55 m ² | 1 回 |
| ④ カーペット清掃 | 96.50 m ² | 1 回 |

(2) 清掃日

原則、月曜日とし、発注者と受注者が連絡調整し決定する。

(3) 業務内容

① 床面定期清掃

会議室 2・3、学習室、相談室、交流室、倉庫等の部屋及び廊下並びに階段について、掃き、拭き、洗剤で汚れを取り、ワックスを塗布し、つやを出し、磨き上げる。

② 便所

床面は洗剤で汚れをとり、衛生陶器類は特殊洗剤で清掃し、鏡は洗剤で汚れをとる。

③ ガラス面清掃

高所等、特殊装備を要するガラス面について、安全性を確保し、内外ともすべての面（一部を除く）を洗剤で汚れを取り、拭き上げる。また、窓枠・サッシの汚れも取り除く。

④ フローリング清掃

ホール・舞台・練習室・練習室前室について、掃き、拭き、洗剤で汚れを取り、ワックスを塗布し、つやを出し、磨き上げる。

⑤ カーペット清掃

情報サロン・事務室・会議室 1 について、ほこり、ゴミを吸塵清掃し、洗剤洗浄仕上げをし、シミ取り等を実施する。

⑥ 以上のほか、清掃に関して発注者が指示した場合は、その指示に従う。

(4) 必要経費の負担

① 清掃業務に必要な資機材及び消耗品等は、受注者が負担する。

② 清掃業務に必要な光熱水費は、発注者が負担する。

(5) 業務報告書の提出等

清掃業務終了後には、業務報告書を提出し、発注者が点検を行う。万一、不適箇所があった場合は、発注者がその場で現場責任者に指導する。その場で解決できないときは、発注者と受注者との間で協議する。

2 日常清掃業務仕様書

(1) 業務の内容等

- ① 清掃区域別の清掃内容は、概ね次のとおりとする。
 - ア 事務室、情報サロン、会議室1等のカーペットの掃除機かけ、掃き掃除
 - イ 学習室、相談室、交流室、エントランスホール、会議室2・3、倉庫等のビニール床部分の掃除機かけモップ清掃
 - ウ ホール、練習室等のフローリング部分の掃除機かけモップかけ、雑巾かけ
 - エ トイレのブラシかけ、水洗い
 - オ 外回りの掃き掃除、全館のごみ収集
- ② ごみ箱及び湯沸し室等の生ごみ等を回収する。
- ③ 回収したごみの処分（敷地内のごみ収集場所への搬出）
- ④ 施設備品等の清掃、管理
 - ア トイレトーパー、石鹼水、芳香剤の交換及び補充
 - イ 便器の洗浄
 - ウ 湯沸し調理台の拭き掃除（漂白剤使用）

(2) 業務の日時

- ① 業務日 休館日以外の毎日
- ② 時間 午前8時30分から午後5時までのうちで、1日3.5時間とする。

(3) 器具、資材等の負担

施設の清掃業務に使用する器具及び資材は受注者の負担とする。

3 警備業務仕様書

(1) 任務

- ① 火災、盗難及び損壊行為の拡大防止
- ② 事故確認時における関係先への通報、連絡
- ③ 警備状況処理事項報告書の作成、提出
- ④ 緊急通報システム（無線）

(2) 警備内容

① 防犯警備

ア 毎日午後9時から午前8時30分までにおいて、会館が無人状態にある警備基準時間内において、会館からの警報装置警戒開始の信号を受けたときに警備を開始し、会館からの警報装置警戒解除の信号を受けたときに警備を終了する。

イ 会館の休館日

② 火災警備

上記警備基準時間内に基づき、会館の無人・有人状態にかかわらず24時間警備を実施する。

(3) 処理の方法

業務を遂行するに当たり次の方法により処理を行う。

- ① 会館において警備に必要な感知機器、警報発信装置等の適合機器を設置する。
なお、設置機器の種類及び数量については、機器設置計画図書を提出し、承認を受けるものとする。
- ② 警備基準時間内において、会館で発生した異常事態を本部で、警報受信装置を常時監視するとともに、警備待機者（以下「警備員」という。）との連絡を保持する。
- ③ 警備員は、本部との連絡を保持し、会館の異常事態に備える。

(4) 異常事態発生時における処置

会館に異常事態が発生したときは、次の方法により処置を行う。

- ① 警報受信装置により、会館に異常事態が発生したことを確知したときは、本部は警備員を25分以内に会館に急行させる。
- ② 会館に急行した警備員は、異常事態を確知した場合は、事態の拡大防止に当たるとともに本部へ連絡する。
- ③ 本部は必要に応じ、あらかじめ定められた関係機関の緊急連絡先へ連絡する。

(5) 鍵等の預託

警備実施に必要な鍵等は、相互に預託し、預託された鍵等は、それぞれが厳重に取り扱い、保管する。

(6) 警備機器の保守点検

会館に設置された警備機器については、常に正常な状態にあるよう、適宜、保守点検を行う。

(7) 経費の負担区分

警備機器の設置、撤去、保守点検費等維持管理費、人件費、使用機材、消耗品費その他の一切の経費を負担するものとする。

ただし、本業務に最低限必要を認められる範囲内において、会館に係わる光熱水費、電話回線料は管理者の負担とする。

(8) 報告書の提出

承認した様式により、警備状況処理事項報告書を作成し、翌月10日以内に、提出するものとする。

4 空調設備点検業務仕様書

- (1) 空調設備の保守点検は、正常かつ良好な作動状態を維持し、故障等の対応及び処置を迅速かつ適切に行う必要があるため、計画的に技術者又は監督技術者を派遣し、次のとおり行うものとする。
- (2) 保守点検内容
 - ① 保守点検は冷房開始時と暖房開始時（年2回）及び異常発生時とする。
 - ② 保守点検に当たっては、事前に日程調整をして実施する。
 - ③ 点検機種及び点検項目は別紙「点検内容詳細」のとおりとする。
- (3) 受注者は、本設備の機能保持のため技術者を派遣して、点検業務を行う。
- (4) 受注者は点検結果又は処置の内容について発注者に報告し、発注者は受注者の作業の確認をする。
- (5) 点検の結果、故障を発見したときは、受注者は直ちに発注者に報告し、協議の上、最善の処置を講じなければならない。
- (6) 不測の故障に際して、発注者より要請があった場合、受注者は至急に技術者を派遣し必要な処置を講ずる。ただし、この場合は、協議の上、見積を徴収し、実施する。

別紙「点検内容詳細」

点 検 機 種	点検回数
1 空調機（EHP）保守 (1) ダイキン RQYP335FCE 室外機 1台 (2) ダイキン FXYFP36NB 室内機 2台 (3) ダイキン FXYFP80NB 室内機 2台 (4) ダイキン FXYMP112EB 室内機 2台	年2回
2 空調機（GHP）保守 (1) 東邦ガス(サヨ-)GXUBP850GAE 室外機 1台 (2) 東邦ガス(サヨ-)GXUBP560GE 室外機 1台	年2回
3 空調機（GHP）出張点検 (1) 東邦ガス(サヨ-) GXUBP850GAE 室外機 1台 (2) 東邦ガス(サヨ-) GXUBP560GE 室外機 1台	年1回
4 空調機（GHP）フィルター清掃 (1) 東邦ガス(サヨ-)FGXVP775MA 室内機 1台 (2) 東邦ガス(サヨ-)FGXCP36EA 室内機 1台 (3) 東邦ガス(サヨ-)FGXCP45EA 室内機 1台 (4) 東邦ガス(サヨ-)FGXFP90NA 室内機 2台 (5) 東邦ガス(サヨ-)FGMXP112EB 室内機 1台 (6) 東邦ガス(サヨ-)FGMXP140CB 室内機 1台	年2回
5 換気扇フィルター洗浄 (1) 三菱 VL-120Z 室内機 4台 (2) 三菱 LGH-35RS2 室内機 5台 (3) 三菱 BFS-50WS 室内機 1台	年2回

※ 点検保守項目

- ・ GHP エンジンの点検、コンプレッサーの点検、オイル等交換。
- ・ 自動装置の点検、動作確認と調整及び機器各部の洗浄。
- ・ 冷媒漏れの点検及び送風機の点検調整、ベルトの点検調整。
- ・ フィルターの清掃と運転状況の総合動作試験。

5 電気設備保守業務仕様書

本仕様書は、発注者（以下「甲」という。）が設置した電気設備（自家用電気工作物）の保安管理に関する委託契約の内容について、統一的な解釈及び運用を図るとともに、その他の必要な事項を定め契約の適正な履行の確保を図るためのものである。受注者（以下「乙」という。）は、本仕様書に基づき説実及び運営に支障のないように保安管理業務を実施する。

(1) 対象設備

- | | |
|-------------|-------------|
| ① 設備容量 | 1 2 5 K V A |
| ② 受電設備 | 6, 6 0 0 V |
| ③ 非常用予備発電設備 | 該当設備なし |

(2) 保安管理業務

- | | | |
|--------|--------|----------------------|
| ① 月次点検 | 隔月 1 回 | 年次点検を実施する月は、月次点検を含む。 |
| ② 年次点検 | 年 1 回 | |

(3) 業務の内容等

① 定例の保安管理業務

ア 定期的な点検、測定及び試験を行い、経済産業省令で定める技術基準（以下「技術基準」という。）の規定に適合しない事項又は適合しないおそれがあるときは、必要な指導、助言を行う。

イ 電気工作物の設置又は変更の工事の設計審査について、発注者の通知を受け必要な指導、助言を行う。

ウ 電気工作物の設置又は変更の工事期間中は、発注者の通知を受け毎週 1 回 工事中の点検を行い、技術基準の規定に適合しない事項がある場合には、必要な指導、助言を行う。

エ 電気事故その他電気工作物に異常が発生し、又は発生するおそれがある場合において、発注者若しくは電気事業者より通知を受けたときは、電話により、又は出向して事故原因の探求に協力し応急措置を指導し、再発防止に向けた措置を指導し、助言を行う。

オ 電気事業法に規定する電気事故報告が必要と認められるときは、電気事故報告書の作成及び手続の指導を行う。

カ 受注者は点検の際、電気工作物に異常が発生又は発生するおそれのある場合を発見したときは、必要に応じ臨時点検を行う。

キ 電気事業法に規定する立入検査には、その都度発注者の通知を受け、受注者の保安業務担当者等を立ち合わせる。

② 定例外の保安管理業務は次の各号による。

ア 電気工作物の工事、維持及び運用に関する経済産業大臣への提出書類及び図面について、その作成及び手続の指導を行う。

イ 電気工作物の設置又は変更の工事について竣工検査を行い、必要な指導、助言を行う。

ウ 前各号のほか甲の申し出による点検業務、技術業務及びその他業務を行う。

(4) 再委託の禁止

受注者は契約した業務の全部又は一部を他の者に再委託してはならない。ただし、「乙」が個人であって、本人の急病等で真にやむを得ない理由がある場合は発注者が承認した場合に限り同等以上の資格、要件を満たす者に再委託することができるものとする。

(5) 緊急時の対応

受注者は電気事故・故障が発生した場合、昼夜を問わず24時間対応で応急措置をするものとする。

(6) 絶縁監視装置

受注者は低圧電路の絶縁（漏電）を監視するために絶縁監視装置を設置し、これを維持管理すること。

6 消防設備点検業務仕様書

- (1) この契約の対象となる消防設備は、次のとおりとする。
 - ① 設備名 自動火災報知設備・誘導灯及び誘導標識・非常警報（非常放送）設備・消火器具
 - ② 機器数量 別表のとおり
- (2) 保守点検内容
 - ① 機器点検 2回
 - ② 総合点検 1回
- (3) 受注者は、本設備の機能保持のため年2回技術員を派遣して、消防法第17条の規定による点検を行い、発注者の防火管理者の行う点検業務を補佐する。
- (4) 受注者は、点検結果又は処置内容を発注者に報告し、発注者は受注者の作業を確認の上、点検結果報告書に捺印する。
- (5) この契約に基づく点検実施期日
 - ① 機器点検 6月
 - ② 総合点検 12月
- (6) 点検又は試験の結果、故障その他の事故を発見したときは、受注者は、直ちに発注者に報告し、協議の上、最善の処置を講じなければならない。
- (7) 次に掲げる場合に要する費用は、発注者の負担とする。
 - ① 発注者の都合により工事又は模様替え等のため、設備の移設あるいは改修を必要とする場合。
 - ② 設備の破損若しくは老朽化による機器の取替えの必要を生じ、発注者が認めた場合。
 - ③ 天災地変及び発注者の責任により機器に損害を生じた場合。
- (8) 受注者の技術員が、発注者の建物内において行う業務上の行為は、すべて受注者の責任とする。
- (9) 発注者は、常に設備が正常の状態にあることに留意し、万一火災その他によって作動又は事故を発見したとき、また、設備に影響を及ぼすおそれのある模様替え等の工事を行うときは、速やかに受注者に通知し、協力して設備の保全に努めるものとする。

別 表

1	消火器具	
	粉末小型消火器	9本
2	自動火災報知設備	
	受信機P型1級10窓	1台
	差動式スポット型感知器	19個
	定温式スポット型感知器	1個
	煙感知器	12個
	発信機P型1級	2個
	表示灯	2個
	常用電源（交流電源）	1式
	非常用電源	1式
	配線点検	1式
3	非常警報設備（非常放送設備）	
	アンプ（60W）	1台
	自動火災報知設備の連動	
	スピーカー	22台
	音量調整器	9個
	常用電源	1式
	非常用電源	1式
	配線点検	1式
4	誘導灯及び誘導標識	
	避難口誘導灯（20W）	19台
	信号装置	1式
	配線点検	1式
5	提出書類作成	1式

7 エレベーター保守業務仕様書

(1) 保守点検の対象エレベーター

インバータ制御式油圧エレベーター

(HPF95-11-CO45 2 stops) 1台

地震時管制運転装置、停電時管制運転装置、ICオートアナウンス付

(2) 保守点検の範囲及び内容

保守点検の範囲及び内容は次のとおりとする。

① 保守点検

ア 保守点検の内容は、機器及び装置の点検を行い、必要に応じて給油、調整及び清掃等を行うものとする。

イ 機器の磨耗及び劣化を予測し機能維持を図るため、機器の構成部品の修理及び部品などの取り替え等を行うものとする。

ウ 保守点検は、月1回実施するものとし、保守点検の都度、エレベーター作業報告書を提出するものとする。

② 法定定期検査

建築基準法第12条に基づく年1回のエレベーター定期検査を行うものとする。検査は、年1回実施し、絶縁抵抗試験などの総合的な機能を確認する検査を行い、品質検査後、昇降機定期検査報告書を提出するものとする。

(3) 故障対応

故障等の緊急事態に備え適切な処理が行えるよう、常時対応するものとする。

(4) 維持管理の情報サービス

安全確保並びに正しい利用法について、PR関係諸法規等の改正があった場合に、連絡等の情報提供サービスを行うものとする。

(5) 作業中の運転休止

点検等の作業中は、昇降機の運転を休止し、安全を確保するものとする。

8 自動ドア保守業務仕様書

(1) 保守点検の対象

DSN-60D 型ドアーエンジン装置

ETC-D 型ドアーエンジン装置

(2) 保守点検の範囲及び内容

次の内容で機器及び装置の点検を行い、必要に応じて給油、調整及び清掃等を行うものとする。

- ① 点検の都度、作業報告書を提出するものとする。
- ② 故障修理及び消耗部品並びに諸経費は、契約金額に含む。

(3) 故障の対応

故障等の緊急事態に備え適切な処理が行えるよう、常時対応するものとする。

(4) 作業中の運転休止

点検等の作業中は、自動ドアの運転を休止し、安全を確保するものとする。

(5) 点検回数

- ① 点検回数は、年4回（5月・8月・11月・2月）実施するものとする。
- ② 異常時

9 草木維持管理業務仕様書

(1) 作業場所

知多市八幡字堀切9 1 番地の1 及び知多市青少年会館の管理する周囲の緑地帯

(2) 委託内容

剪定枝処理（集積、運搬、片付）を含む。

(3) 注意事項

作業実施に当たっては、現地にて担当者と十分打合せを行い、安全管理に努め作業を実施すること。

(4) 仕様内容

- ① 剪定本数は、1 2 本とする。
- ② 高木ヤマモモの剪定は、整姿剪定とする。（1 本）
- ③ 高木白ガシの剪定は、整姿剪定とする。（2 本）
- ④ 高木ハナミズキは、整姿剪定とする。（5 本）
- ⑤ 中木椿は、整姿剪定とする。（2 本）
- ⑥ 中木ギンモクセイは、整姿剪定とする。（2 本）
- ⑦ 低木玉つげ、寒椿、さつきは、整姿剪定とする。

10 夜間管理業務仕様書

1 業務日

休館日以外の日

2 休館日

- (1) 月曜日。ただし月曜日が国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日の場合は、その翌日以後最も早い休日でない日
- (2) 12月29日から翌年1月3日までの日。ただし発注者があらかじめ協議した場合はこの限りでない。

3 就業時間

午後5時00分から午後9時30分まで

4 管理業務の内容

- (1) 業務連絡簿を確認する。
- (2) 利用者を使用許可条件を遵守させること。
- (3) 利用者が事前に許可を受けた物品の貸与及びその返却、受け取り。
- (4) 利用者に対する電話の取次ぎ又は呼び出しをすること。
- (5) 利用者以外の立入りを防止すること。
- (6) 節水、節電、火災予防、防犯に努めること。
- (7) 非常若しくは緊急の事態又は用件が発生したときは直ちに連絡すること。
- (8) 夏場には、散水を行うこと。
- (9) 管理に支障の出ない範囲で草取りを行うこと。

5 業務中の利用者又は来館者に対する留意事項

- (1) 事務室、機械室等立入り禁止箇所に立ち入らせないこと。
- (2) 事務用電話は使用させないこと。
- (3) 許可されたもの以外の設備、物品等を使用させないこと。
- (4) 利用者が使用許可条件に違反した行為を行ったときは、直ちに使用を中断させ、使用許可条件を遵守させること。
- (5) 利用者が施設又は物品を毀損又は滅失したときは、直ちにその状況を確認し、汚損、毀損、滅失届を提出させること。

6 閉館時の業務

- (1) 閉館時間(午後9時)になっても利用を続けている利用者には、利用中止を促すこと。
- (2) 利用者が全員退館したことを確認すること。
- (3) 火の始末、ガスの元栓、空調設備の停止などを確認、処置すること。
- (4) 消灯及び施錠等戸締りを確認すること。
- (5) 警報装置を作動させ退館すること。
- (6) 管理業務中に生じた事項については、業務連絡簿に記帳する。

(7) その他発注者が指示すること。

7 その他

(1) 就業時間に定める時間の他に、青少年会館の防災訓練（年1回）に参加すること。

(2) 警報装置の取扱いは別に説明する。

1 1 舞台機構設備吊物保守業務仕様書

- (1) 以下の舞台設備の保守業務に関する事項は、この仕様書に基づいて実施すること。
- | | |
|----------------|-------------|
| ・ 緞帳昇降装置 | ・ ボーダーライト装置 |
| ・ サスペンションライト装置 | ・ ホリゾンライト装置 |
| ・ スクリーン装置 | ・ 袖幕装置 |
| ・ バトン（1）装置 | ・ バトン（2）装置 |
- (2) 舞台設備に関する技術的責任は、すべて受注者が負うものとし、保守及び修理作業に対する指揮監督は、発注者において行う。
- (3) 舞台設備の保守業務に対し、受注者は特に訓練された技術者を派遣し、各設備を点検整備し、常に安全かつ良好な運転状態を維持する。
- (4) 点検保守作業は、全設備に対して年間4回昼間作業を原則として発注者の指定した日時に行う。
- (5) 営業中における故障又は事故が発生した場合は、受注者は速やかに技術者を派遣し、臨時点検するものとする。（点検後30日以上経過した場合は本契約外とする。）
- (6) 保守に必要な消耗品は受注者が負担し、部品及び小部品の取替又は補修を必要とする場合は発注者に申し出て対策を講ずること。（消耗品とはマシン油（ギア油、油圧油は除く）、ウエス、グリスとする。）
- (7) 舞台設備の点検、調整終了後は起動、停止等の各操作を行い、使用に際し安全かつ良好に運転ができるよう、各部とも異常のないことを確認のうえ発注者に申し出て、設備の保安管理上の検査を受けるものとする。
- (8) 受注者は保守点検作業が完了したときは直ちに発注者に報告書を提出するものとする。
- (9) この仕様書に明記していない事項については、発注者と協議のうえ、行うものとする。

1 2 舞台機構設備収納ステージ保守業務仕様書

- (1) 舞台設備の保守業務に関する事項は、この仕様書に基づいて実施すること。
- (2) 舞台設備に関する技術的責任は、すべて受注者が負うものとし、保守及び修理作業に対する指揮監督は、発注者において行う。
- (3) 舞台設備の保守業務に対し、受注者は特に訓練された技術者を派遣し各設備を点検整備し、常に安全かつ良好な運転状態を維持する。
- (4) 点検保守作業は、全設備に対して年間1回昼間作業を原則として、指定した日時に行う。
- (5) 営業中における故障又は事故が発生した場合、受注者は速やかに技術者を派遣し、臨時点検するものとする。(点検後30日以上経過した場合は契約外とする。)
- (6) 保守に必要な消耗品は受注者が負担し、部品及び小部品の取替又は補修を必要とする場合は発注者に申し出て対策を講ずること。(消耗品とはマシン油(ギア油、油圧油は除く。)、ウエス、グリスとする。)
- (7) 舞台設備の点検、調整終了後は起動、停止等の各操作を行い、使用に際し安全かつ良好に運転ができるよう、各部とも異常のないことを確認のうえ発注者に申し出て、設備の保全管理上の検査を受けるものとする。
- (8) 受注者は、保守点検作業が完了したときは直ちに発注者に報告書を提出するものとする。
- (9) 保守委託設備機器
電動式収納ステージ DS-10G 1台
- (10) 保守点検項目
 - ① 本体、外観
 - ア 前部、側部、後部、脚、補強フレーム、ワイヤー導輪、車輪、その他構造部材に変形及び損傷がないか。
 - イ ステージ(舞台)表面及びフチ材に著しい損傷がないか。
 - ウ 収納ケースに著しい損傷がないか。
 - ② 組立接合部点検
各部材を接合するボルト、ナット、ネジ類の脱落又は緩みがないか。
 - ③ 車輪及びワイヤーロープ部点検
 - ア 車輪が円滑に回転するか。
 - イ ワイヤーロープの磨耗、断線、緩みと端末止め部の損傷確認。
 - ④ 減速機部点検
 - ア モーター、その他減速機部品に著しい損傷がないか。
 - イ モーター、その他減速機部品を固定しているボルト、ナットに緩みがないか。
 - ウ 作動中モーターに異常な発熱がないか、又は異常な音が発生していないか。

- ⑤ スイッチボックス部点検
電磁開閉器接点、サーマルリレーの動作と警報ブザーが正しくなるか。
- ⑥ リミットスイッチ部及び警報用ブザー点検
使用側、収納側のリミット作動と警報ブザーが正しくなるか。
- ⑦ 報告書作成
点検受注者は、点検整備完了後、点検完了当日に保守点検報告書1部を点検委託者に提出する。
- ⑧ 部品・部材の交換
部品、部材の損傷が著しく、交換の必要があると判断される場合は、点検受注者と発注者で協議して別途交換作業を行う。