

東久留米市地区センター指定管理業務に関する仕様書

東久留米市地区センターの指定管理者が行う指定管理業務については、別に定めるもののほか、この仕様書に従い行うものとする。

1 日常管理業務

(1) 窓口管理業務

- ①接遇・案内・電話等による問い合わせ対応（苦情対応を含む。）など
- ②老人福祉センター利用証の交付、管理など
- ③老人福祉センター及び会議室等の貸し出し・管理業務
- ③入館者の把握、不審者・不審物への警戒・警備対応など
- ④そのほか、窓口管理業務に必要となる業務

(2) 施設管理に係る業務

- ①施設の開錠・施錠、鍵の保管・管理
- ②郵送物等の管理・対応
- ③日常の清掃業務
- ④ごみの処理・処分
- ⑤施設の室温、照明の管理
- ⑥そのほか、施設管理に必要な業務

2 施設使用の許可・不許可等に関する業務

施設使用の許可については、以下の定める場合のいずれにも該当しないものについて行う。

- ①私人・法人が営利、商品等の宣伝に係る目的で使用するもの
- ②次に掲げるもの等、秩序を乱す恐れのあるもの
 - ・特定の政治団体等の宣伝に係る目的でしようとするもの
 - ・特定の宗教団体などによる当該宗教の布教・宣伝に係る目的で使用するもの
 - ・他人に危害や迷惑を及ぼすと認められるもの
 - ・近所の住民に騒音等で迷惑を及ぼす恐れのあるもの
- ③次に掲げるもの等、管理上支障があるもの
 - ・火気の使用を伴う目的にしようとするもの
 - ・特別な器具の設置・工作物などを要するもの

3 施設使用料の徴収・収入に関する業務

- ①会議室等の使用料を徴収・収納（納付書、歳入金収入日報、使用料日計表の作成、収納現金の金融機関への納入）する。
- ②会議室等の使用料の減額及び免除については、東久留米市地区センター条例施行規

則第9条及び東久留米市地区センターにおける使用料の減額及び免除措置に関する基準の規定による判断基準に従い取り扱う。

4 施設の維持管理に関する業務

(1) 総合

- ①施設及び設備は、定期的に自主点検（法定点検を除く。）を行い、その記録を作成する。定期的な自主点検は、少なくとも月1回実施するものとする。
- ②施設、設備及び物品の維持管理を適切に行い、必要な修繕は速やかに行う。ただし、修繕は計画性をもって実施する。
- ③施設、設備及び物品を滅失し、又は施設、設備及び物品の重要な箇所を棄損したときは、速やかに市に報告する。
- ④施設又は施設利用者に災害が生じたときは、迅速かつ適切な対応を行い、速やかに市に報告する。
- ⑤建物の改築、構築物の新設等、機械装置の新設等の現状変更をしようとするときは、あらかじめ市と協議し、承諾をうける。

(2) 施設維持業務

詳細は下記の仕様書のとおり。

- ① 建築設備定期点検委託（毎年度9月）及び特定建築物定期調査委託（3年に1回）
- ② 自動ドア保守点検委託（年4回、6月、9月、12月、3月）
（5地区センター）
- ③ 一般用電気工作物検査委託（月1回）
（5地区センター）
- ④ 電化冷暖房保守点検委託（年2回）
（5地区センター）
- ⑤ 消防設備保守点検委託
（5地区センター）
- ⑥ エレベータ保守点検及び定期検査委託
（中央地区センター）
- ⑦ 清掃業務委託（日常清掃・定期清掃）
（5地区センター）
- ⑧ 受付業務

日勤で常時2名（各7.5時間勤務）の人員体制を原則とする。

夜間の会議室等の予約があれば、随時の勤務体制で対応する。

詳細については、別途定める。

5 備品、消耗品の維持管理に関する業務

- ①備品については、適切な管理を行い、必要に応じて利用者に貸し出す。

②消耗品については、在庫状況を把握し、必要に応じて随時購入・調達する。

6 事業報告書等

- ①会議室使用料徴収月計表の作成
- ②会議室等月別利用者数の作成
- ③部屋別・時間帯別稼働率表に作成
- ④老人福祉センター利用状況の作成
- ⑤利用者証発行状況の作成

7 その他

その他、取決めのないものについては、市及び指定管理者がその都度協議して定めることとする。

仕様書

① 建築設備定期検査及び特定建築物定期調査委託仕様書

1 目 的

本業務は、建築基準法第 12 条（第 1 項調査、第 2 項調査）及び調教と建築基準法施行細則第 10 条（定期報告を要する建築物の指定）に基づき、特定建築物の老朽化に伴い建築設備の安全性の確保と適正な維持保全を図り事故発生を未然に防止することを目的とする。

2 対象施設 以下のとおり。

3 委託期間 年度当初から年度末までの期間（年 1 回）

4 調査内容

（1）調査年度

施 設 名	建築設備定期検査	特定建築物定期調査
地区センター (浅間町・野火止・八幡町 ・南町・中央町)	毎 年	3 年に 1 回 (10 年度該当)

（2）施設別の検査・調査項目の内容

①建築設備定期検査・・・対象施設の検査内容は以下のとおりであり、該当する設備の現状について検査する。

施設名 検査項目	地区センター名				
	浅間 町	野火 止	八幡 町	南町	中央 町
排気設備	○	○	○	○	○
排煙設備	・	・	・	・	・
非常用の照明装置	○	○	○	○	○
給水設備及び	・		・	・	・

排水設備					
------	--	--	--	--	--

②特定建築物定期調査・・・各地区センターの施設に対する調査内容は同じであり、「敷地状況・一般構造状況・構造強度状況・耐火構造等状況・避難施設等状況」に関する調査項目の現状について報告する。法改正による調査項目については、適宜対応すること。

- (3) 施設の概要・・・別紙のとおり
- (4) 調査員は、1・2 建築士又は国土交通大臣が定める資格が有する者（設備検査資格者・建築物等定期検査資格者）とする。
- (5) 報告書は、東京都建築基準法施行細則に基づく、建築設備定期検査報告及び特定建築物等定期検査報告書を作成し東京都知事に提出する。（この報告書は、財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター（調査報告）、財団法人日本建築設備・昇降機センター（検査報告）経由して、多摩建築指導事務所に提出）
- (6) 都提出後、都より改善指導があった場合、その改善報告業務を行うものとする。
- (7) 提出部数は、原本1部、写し2部とする。

5 不備個所の報告

検査・調査の結果、改善を要する事項がある場合は、報告書に記入する前に市へ連絡すること。

6 その他

- (1) 調査に当たっては、事前に市へ連絡し、係員と打合せのうえで検査・調査を実施すること。
- (2) 本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じたときは、協議のうえこれを定めることができる。

別紙 施設の概要一覧

1 施設用途及び対象者

- ・老人福祉センター機能・・・市内在住の 60 歳以上の高齢者
(老人集会室、老人娯楽室等)
- ・コミュニティ機能・・・・・・市民及び地域社会の福祉増進を図るために使用する者
(会議室、和室等)

施設名	住 所	階数	建築面積㎡	土地面積㎡
浅間町地区 センター	東久留米市 浅間町 2－2 4－1 6	3	5 1 0 . 2 4	1 1 0 6 . 4 8
	建築構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造		
	建築年月日	昭和 5 3 年 3 月 3 1 日新築		
		昭和 6 1 年 3 月 2 5 日増改築		
野火止地区 センター	東久留米市 野火止 2－1－8 3	2	6 0 0 . 3 2	6 2 6 . 3 6
	建築構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造		
	建築年月日	昭和 5 4 年 3 月 3 1 日新築		
		昭和 6 2 年 3 月 2 5 日増改築		
八幡町地区 センター	東久留米市 八幡町 2－7－6 1	2	3 9 3 . 9 7	7 4 5 . 9 2
	建築構造	鉄骨造		
	建築年月日	昭和 6 0 年 7 月 3 0 日新築		
南町地区 センター	東久留米市 南 町 3－9－4 5	2	7 2 2 . 3 1	7 4 5 . 9 2
	建築構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造		
	建築年月日	昭和 5 8 年 3 月 1 5 日新築		
		昭和 6 3 年 3 月 2 5 日増改築		
中央町地区 センター	東久留米市 中央町 6－1－1	2	5 8 6 . 5 7	1 , 0 0 0 . 6 2
	建築構造	軽量鉄骨造		
	建築年月日	平成 1 8 年 5 月 7 日新築		

② 自動ドア保守点検委託仕様書

1 目的

地区センターに設置する自動ドアの安全と事故防止を図り、施設の円滑な運営に資することを目的とする。

2 業務場所及び設置台数

施設名及び住所	種別	台数	設置場所
浅間町地区センター 東久留米市浅間町 1-24-16	片引	1	玄関
野火止地区センター 東久留米市野火止 2-1-83	両引	2	玄関（老人センター及び図書室側）
八幡町地区センター 東久留米市八幡町 2-7-61	片引	1	玄関
南町地区センター 東久留米市南町 3-9-5	両引	1	玄関
	片引	1	身障者用トイレ
中央町地区センター 東久留米市中央町 6-1-1	片引	2	玄関

3 保守点検月

点検月は、年4回（6月、9月、12月、3月）とする。

4 業務点検

- （1）保守点検は、定められた作業箇所を点検し、報告書を提出すること。なお事前に連絡をとり、日程の調整をすること
- （2）保守点検において、異常等発見した場合は、速やかに市に報告すること
- （3）契約期間において、自動ドアに異常がある旨の連絡が入った場合、速やかに対応すること
- （4）関係機関に対する調査書類の作成をすること

5 その他

保守点検に当っては、玄関の自動ドアの入口の上に設置されている機器（音声誘導置）の取扱に特に注意すること。

③ 一般電気工作物検査委託仕様書

1 点検項目（低圧設備の場合）

電気工作物		点検項目	月次点検	年次点検	
				A	B
引込口 配線	引込線等	外観点検	○	○	○
配電設備	配電線路 (架空電線、支持物、ケーブル)	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
	遮断器、開閉器 計器用変成器 コンデンサー	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
	設置装置	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
非常用予備発電装置	原動機 付属装置	外観点検	○	○	○
		始動試験	○	○	○
		機関保護継電器動試験		○	○
	発電機 奨磁装置 接地装置	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		接地抵抗測定		○	○
	遮断器 開閉器 配電盤 制御装置等	外観点検	○	○	○
		継電器との連続試験		○	○
		保護継電器動作特性試験		○	○
		制御装置試験		○	○
蓄電池装置	本体	外観点検	○	○	○
		液量点検		○	○
		電圧・比重・液温測定		○	○
	充電装置 付属装置 接地装置	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		接地抵抗測定		○	○
負荷設備	配線、配線器具 その他の機器 接地装置	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○

注) 1 ○印は、該当する各点検項目を示し、設備のある場合に適用する。

2 業務場所

施設名	住所
浅間町地区センター	東久留米市浅間町 1 - 2 4 - 1 6
野火止地区センター	東久留米市野火止 2 - 1 - 8 3
八幡町地区センター	東久留米市八幡町 2 - 7 - 6 1
南町地区センター	東久留米市南町 3 - 9 - 5
中央町地区センター	東久留米市中央町 6 - 1 - 1

3 「月次点検」とは、設備が運転中の状態において点検を実施するものをいい、「年次点検」とは、主として停電により設備を停止状態にして点検するものをいう。

4 年次点検は1年に1回行う。ただし、年次点検Aは、信頼性が高く、かつ、点検項目と同等の点検又は、過去の実績を確認した場合は、一部省略することがある。

④ 電化冷暖房機保守点検委託仕様書

1 目 的

本業務は、各地区センターに設置する冷暖房設備保守点検を適正に行うことにより、機器の機能を保持すること目的とする。

2 業務場所

以下の施設にする冷暖房機とする。

- | | |
|---------------|------------------|
| (1) 浅間町地区センター | 東久留米市浅間町 2-24-16 |
| (2) 野火止地区センター | 東久留米市野火止 2-1-83 |
| (3) 南町地区センター | 東久留米市南町 3-9-45 |
| (4) 八幡町地区センター | 東久留米市八幡町 2-7-61 |
| (5) 中央町地区センター | 東久留米市中央町 6-1-1 |

3 委託期間

年度当初から年度末までの期間で、定期点検作業は6月（冷房切替）及び10月（暖房切替）の各2回とする。

4 設備機種

別紙の施設別機器一覧表のとおり

5 業務内容

本業務の内容は、次のとおりとする。

(1) 機器点検内容

- ・電源、電圧、電流等の電氣的な点検
- ・ガス圧及び関係機器各所の点検
- ・水漏れ点検
- ・エアフィルターの清掃
- ・室内機、室外機の清掃
- ・操作確認
- ・吹き出し温度の確認

- (2) 点検期間保守点検は6月（冷房切替）及び10月（暖房切替）を予定月とするが、気候等の条件により点検月を変更することが出来るものとする。

6 業務上の注意点

- (1) 業務遂行中に異常を認めたときは、必要な措置をした上で担当者に連絡し、指示を仰ぐこと
- (2) 各機器の部品交換及び修理等を行う場合は、事前に担当者の確認を得ること
- (3) 業務開始に当っては、担当者と事前に打ち合わせること。また、業務完了時には、地区センターの事務員に終了の報告をし、点検表などに業務完了確認として確認印を受けること

7 報告書の提出

業務完了後、速やかに点検報告書（委託先の様式にする）を提出すること。

施 設 別 機 器 の 概 要

- 1 浅間町地区センター（設置年度・・・平成27年度）
 - ・室内機 14台
(空冷ヒートポンプ式ビル用マルチユニット)
 - ・室外機 2台
- 2 野火止地区センター（設置年度・・・1階：令和6年度、2階：令和元年度）
 - ・室内機 13台
(空冷ヒートポンプ式ビル用マルチユニット)
 - ・室外機 5台

※1階の1回分（内機8台、外機2台）はリース契約内で市が実施
- 3 南町地区センター（1F・・・平成15年度、2F・・・平成16年度）
 - ・室内機 15台
(空冷ヒートポンプ式パッケージルームエアコン)
(ルームエアコン・・・3台)
 - ・室外機 10台

(階別内訳)

 - ・室内機 1F 8台、2F 7台
(空冷ヒートポンプ式パッケージルームエアコン・・・1F 6台、2F 6台)
(ルームエアコン・・・1F 2台、2F 1台)
- 4 八幡町地区センター（設置年度・・・平成17年度）
 - ・室内機 8台
(空冷ヒートポンプ式パッケージルームエアコン)
 - ・室外機 8台
- 5 中央町地区センター（設置年度・・・平成18年度）
 - ・室内機 15台
(空冷ヒートポンプ式パッケージルームエアコン)
 - ・室外機 2台

⑤ 消防設備保守点検委託仕様書

1 目 的

本業務は、消防設備を定期的に点検し、各設備の機能を適正に維持することにより施設維持の向上に資することを目的とする。

2 点検場所

- | | |
|---------------|-------------|
| (1) 浅間町地区センター | 浅間町 2-24-16 |
| (2) 野火止地区センター | 野火止 2-1-16 |
| (3) 八幡町地区センター | 八幡町 2-7-61 |
| (4) 南 町地区センター | 南 町 3-9-45 |
| (5) 中央町地区センター | 中央町 6-1-1 |

3 点検日

各施設の点検日は、各地区センターとも休館日以外の日とする。ただし、点検日については、必ず事前に連絡・調整を行うこと。

4 点検時期及び回数

9月(機器点検)及び3月(総合点検)の年に2回とする。

5 点検項目

各施設の点検設備等の個所は、概ね以下のとおりとする。

(1) 各地区センター

- ・自動火災報知設備
- ・非常警報器具及び設備
- ・誘導灯及び誘導標識等
- ・消火機具（泡出試験(総合点検時のみ)及び期限切れの消火器具の取替えを含む）。

(2) その他

地区センターにおいて実施する年2回の消防訓練（法規定）に出席し、消防設備器具の使用に立ち会うものとする。

6 故障個所の報告

点検によって故障個所等が発見された場合は、次のような処理をすること。

- (1) 9月点検時（機器点検）・・・点検終了時に報告書類(故障個所一覧を含む)を市に提出する。
- (2) 3月点検時（総合点検）・・・点検終了後、消防署への報告書を作成する前に、市に故障個所一覧表を提出すること。

7 報告書の提出

9月(機器点検)時及び3月(総合点検)時には、点検業務終了後に市に法に定める様式に基づき、2部(1部写し)を提出すること。ただし、3月の総合点検時は、市への報告とは別に、法に定める行政機関への報告義務として、東京消防庁東久留米消防署へ報告(1部)する必要がある。

⑥ エレベータ保守点検及び定期検査委託

中央町地区センターに、1台、平成18年6月に設置したものである。

製造メーカーは、東芝エレベータ株式会社。

保守点検は、財団法人日本建築設備・昇降機センターによる、「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針」を順守すること。

定期検査は、建築基準法第12条に基づき一級建築士若しくは二級建築士又は昇降機検査資格者により実施し、検査の項目、方法及び判定基準については、平成20年国土交通省告示第283号に基づくこと。

臨時点検（6，9，12月）、法定点検（3月）としている。

⑦ 清掃業務委託仕様書

1 業務日

毎月1回、休館日に行う。

2 業務時間

午前9時～午後4時まで（1日6時間、正午に1時間の休憩を取得する。）

3 業務対象施設

- (1) 浅間町地区センター 浅間町2-24-16
- (2) 野火止地区センター 野火止2-1-16
- (3) 八幡町地区センター 八幡町2-7-61
- (4) 南町地区センター 南町3-9-45
- (5) 中央町地区センター 中央町6-1-1

＊浅間町地区センター内の「浅間セブン談話室」、野火止地区センター内の「野火止地区センター図書室」、南町地区センター内の「南町コミュニティ図書室」の清掃を含む。

4 業務の基本

日々の清掃では取りきれない汚れやワックス等による保護を行うことで、館内を清潔に保てるような業務を基本とする。

5 業務内容

(1) 床の清掃

- ・清掃個所は、玄関・廊下・階段及び会議室等
- ・ほうき等で床面の掃き掃除を行う。
- ・モップ等で水拭きを行い、床面に付着した汚れを取り除く。
- ・中性洗剤を床面に塗布し、電動研磨機で洗浄すること。ただし、浅間セブン談話室（浅間町地区センター内）、野火止地区センター図書室、南町コミュニティ図書室については、図書等の養生が必要なため、予め連絡調整をすること。
- ・モップで水拭きを行い、床面の汚水、洗剤等を完全に除去すること。
- ・床面が乾燥後、床材に適したワックスを塗布して艶だしをし、仕上げの工程を完了する。

(2) ガラスの清掃

- ・清掃個所は、玄関及び透明の窓ガラス
- ・ガラス面に着いたほこり・ごみ・汚れをスクージーあるいは洗剤等を使用して除去すること。