

業 務 仕 様 書  
(地域センター、市民プラザ関係)

## 清掃業務仕様書

### 1. 従業員の服務

- (1) 清掃等業務の従業員は、服装を統一して識別を容易にし、名札を着装するものとする。
- (2) 主任者を定め、業務日誌を毎日作成すること。
- (3) 従業員の病気、事故等により従事できない場合は、直ちに当日の業務に支障ないよう熟練者を補充配置すること。

### 2. 機械器具・諸材料等

- (1) 作業に使用する機械器具・諸材料等は、床壁面・塗料を損壊することのない適正且つ良質のものをを用いるものとする。(有リン洗剤は不可)

### 3. 業務の内容

#### (1) 清掃の個所

- ・各地域センター及び敷地全域とする。(詳細は各仕様による)

#### (2) 清掃の種類

- ア. 日常清掃は毎日行う。(閉庁日、休館日を除く。)
- イ. 定期清掃は年12回行う。ただし、別に定めのある場合は除く。

#### (3) 作業中の危険防止及び物品等の損傷防止

- ア. ガラス・天井清掃等の高所作業は、労働安全規則等を遵守して安全管理に万全を期し、所定の業務を遂行するものとする。また、この場合執務に支障をきたさないようにするとともに、職員及び当該施設利用者の安全を確保するための措置を講ずるものとする。
- イ. 作業のため、机その他の物品を移動する際は損傷のないように取り扱い、作業終了後は元の位置に復するものとする。
- ウ. ホール・ロビー・各室・廊下・玄関等の床面、その他設備品に損傷等があった場合は直ちに地域センター管理者に連絡し、管理に万全を期するものとする。

#### (4) 日常清掃の方法

- ア. 日常清掃は毎日行う。(年末年始を除く)
- イ. 清掃は原則として開館前に完了するものとする。ただし、執務及び各地域センター(以下この清掃業務仕様書において「センター」という。)利用者に支障のない個所は開館中に行うことができるものとする。
- ウ. 開館後は、午後5時まで2名を従事させ、随時、館内及び敷地内を巡回清掃し、センター内外の清潔の保持に努めるものとする。
- エ. 床面清掃(ロビー・廊下・各室内等)
  - (ア) 自在ほうき及びダストモップ等を用いて床の塵をとる。
  - (イ) 汚れの多いときは清水モップによる水拭きをする。
- オ. 出入口扉・マット類・手すり及び金属部分の清掃

## 《西部・南部・東部地域センター》

- (ア) ガラス扉は適正洗剤で汚れを除去し、乾布で仕上げる。
- (イ) マット類は埃を落として配置する。ただし、汚れのひどい場合は水拭き等する。
- (ウ) 手すりの手あかを除去する。

### カ. 屑籠、残飯容器等の清掃

- (ア) 屑籠は内容物を取り捨てた後、容器を拭き上げて元に復する。
- (イ) 湯沸室・流しは常に清潔に保ち、残飯容器は内容物を取り捨てた後、容器洗浄・除菌して元に復し、湯のみ茶碗・布巾は随時洗浄する。
- (ウ) 調理室の流しは随時点検し、内容物がある場合汚れを除去し取り捨てた後、元に復する。

### キ. トイレ清掃

- (ア) トイレの床面は水拭きを行い、洗面器・流しは洗剤を使用して洗浄し、鏡は空拭きする。
- (イ) 便器は常に清潔に保つこと。
- (ウ) 防臭剤・トイレットペーパー等の補充を行う。(防臭剤・手洗い用石鹼・トイレットペーパー類は、指定管理者で用意するものとする。)
- (エ) 衛生汚物の処理を行う。

ク. 公募要項記載のとおり、浴室は、令和6年3月31日をもって営業を終了しており、今後についても稼働の予定がないことから、浴室の維持管理及びボイラー等浴室を機能させるための機器等の維持管理並びに浴室事業の運営は、指定管理者の業務から除くこととしている。ただし、維持管理は、その維持のため最低限実施しなければならないものは、これを行うものとされているため、浴槽・浴室・洗面器具・脱衣室床等は、機能維持や衛生状況を保つための範囲における必要最低限の清掃等を行うこととする。

ケ. エレベーターの清掃は、床・壁・扉及び手すりの拭き掃除を行い、汚れの多い時は中性洗剤で拭く。

コ. ロビー・会議室等のテーブル及び椅子の清掃は拭き掃除を行う。汚れの多い場合は適正洗剤で拭く。

サ. 調理実習室の調理台・滅菌庫・冷蔵庫（除、内部）等の備品類は、常に清潔を保つことを心がけ、拭き掃除を励行する。(適宜、適正洗剤を用いる。)

シ. カーペット・畳の清掃は、真空掃除機で十分吸塵し、汚染個所は洗剤を用いて洗浄のうえ十分乾燥させる。

ス. 屋外・屋上の清掃は、常に枯れ葉・紙屑等を取り除き、屑籠は内容物を取り捨てた状態であること。また、排水口周辺は常に清潔を保つこと。

### セ. 照明灯の取替え

従業員は館内の巡回時、照明機器類の正常点灯を注視、必要に応じ迅速に対応する（交換するための照明灯は、指定管理者で用意するものとする。）。

## (5) 定期清掃の方法

- ア. 定期清掃は、東久留米市の指定した日時に行う。
- イ. 床面清掃（年12回）
  - (ア) 自在ほうきで床面の掃き掃除を行う。
  - (イ) 中性洗剤を床面に塗布する。

## 《西部・南部・東部地域センター》

- (ウ) 電動研磨機で床面の洗浄を行い、汚れを除去する。
  - (エ) 清水モップで汚れを完全に除去する。
  - (オ) 床材に適したワックスを塗布して、研磨艶出しをする。
  - (カ) 石材床の清掃は、床材に適した方法で仕上げること。
  - (キ) 木材の清掃は、随時床材に適したワックスを塗布する。
  - (ク) 剥離作業は適宜行い、その後ワックスを塗布する。
- ウ. 窓ガラスの清掃（年4回）
- ガラス面・窓枠は適正な薬品で汚れを取り去り、乾布で拭き取る。  
ただし、高所部分の窓ガラスの清掃は年2回とする。
- エ. 熱交換器ファンフィルターの清掃（年1回）
- 空調機ドレパンの清掃（年1回）  
空調機等のフィルターの清掃（年6回）  
空調機等のフィルターは水洗いし、よく乾燥させた後、元に復する。
- オ. カーペット（年2回）
- カーペットは床面を洗浄し、乾燥させる。
- カ. グリストラップの清掃（回数は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」及び東京都の「環境衛生管理基準」に基づき実施すること。）
- グリストラップは槽の汚泥を除去し、清掃する。
- キ. 電気湯沸器・ウォータークーラーの清掃（年1回）
- 湯槽内部のヒーター・湯アカ等の洗浄及び冷水タンクの洗浄を行う。
- ク. 蛍光灯器具・天井の清掃（年1回）
- 蛍光灯・カバー等については洗剤使用後、水拭きして拭き取るものとし、天井については適正な方法を用いて塵等を取り払う。
- ケ. 調理実習室の清掃（年1回）
- (ア) ガスコンロ本体（魚焼器含む）及び周辺の油等の汚れは、適正洗剤を用いて行う。
  - (イ) ガスオーブンレンジの外部ならびに内部清掃は、適宜、適正洗剤を用いて行う。
  - (ウ) 給排気口は取り外して掃除を行い、完了後、元の位置に取り付けること。
- コ. その他
- 清掃作業中、壁面または設備器具に付着した埃、汚れは直ちに払拭する等、清掃について細心の注意を払うこと。

## 環境衛生管理業務仕様書

### 1. 業務

建築物における衛生的環境の確保に関する法律及び同法施行令、同法施行規則及び東京都の環境衛生管理基準を遵守し、監督官公庁の指導に従い、各業務を遺漏のないよう遂行する。

### 2. 業務の種別・内容

業務の種別・内容等は別紙のとおりとする。

業務にあたっては、東京都の行政指導方針を遵守することを原則とする。また、「建築物環境衛生管理技術者」の選出届出を行うこと。

### 3. 空気環境測定

2カ月に1回（指定日）測定し、その項目は、温度・湿度・CO・CO<sub>2</sub> 気流及び浮遊粉塵を基本項目として、これら空気環境測定の場所は各階2ポイント以上とし、これと共に外気も測定すること。必要と認めた場合は、定期測定の項目を増やすこともある。

### 4. その他の測定及び業務

前述の定期測定以外の測定及び業務は、東京都の環境衛生管理基準等に基づき実施すること。

### 5. 測定記録の提出及び報告

(1) 定期測定記録は、測定実施後速やかに提出すること。

(2) 給水栓末端の残留塩素の測定記録は、測定日に速やかに提出すること。

(3) 定期測定の結果、機械設備の能力及び運行上の問題点があると認められる場合は、その状況を定期測定記録に記載のうえ、連絡すること。

### 6. 関係帳簿類の保管について

空気環境等の測定記録・給排水設備の整備計画表・給排水設備の整備記録・ねずみ・昆虫等の駆除計画並びにねずみ・昆虫等の駆除記録、そのほか維持管理に必要な書類は、5年間の保存に耐えうるように整理保管のこと。

### 7. 作業実施上の注意事項

(1) 貯水槽は、年1回行われる清掃作業完了後、担当者の検査を受け、ただちに報告書を提出するとともに、関係官公庁への報告を遺漏なく行うこと。なお、作業実施日は休館日を原則とする。

(2) 法令等の改正により業務内容を変更する必要があるときは、担当者との協議の上、速やかに行う。ただし、契約金の変更は行わないものとする。

(3) 担当者より業務内容を変更する申し出を受けた時は、ただちにこれを行う。

### 8. 従業員の資格

従業員は、各業務作業経験3年以上の者であり、「建築物環境衛生管理技術者」の資格を有し、その作業に監督責任の負える者とする。

別紙 業務の種別・内容

	西部地域センター	南部地域センター	東部地域センター
業務種別	実施回数等	実施回数等	実施回数等
空気環境	2ヵ月毎に定期的に1回測定 B1階:1ポイント(音楽室) 1階:2ポイント(ロビー、地区センター) 2階:2ポイント(ロビー、わかさ学園) 3階:2ポイント(調理室、多目的ホール)	2ヵ月毎に定期的に1回測定各階毎に1ポイント	2ヵ月毎に定期的に1回測定 1階:3ポイント(ロビー、地区センター、児童館) 2階:1ポイント
水質検査	6ヵ月以内毎に1回実施 6～9月に1回実施(消毒副生成物) 2月に1回実施(レジオネラ属菌) ※項目数及び回数等は、東京都の環境衛生管理基準によるため、同基準を順守すること。	6ヵ月以内毎に1回実施 6～9月に実施(消毒副生成物) 2月に1回実施(レジオネラ属菌) ※項目数及び回数等は、東京都の環境衛生管理基準によるため、同基準を順守すること。	6ヵ月以内毎に1回実施 6～9月に1回実施(消毒副生成物) 2月に1回実施(レジオネラ属菌) ※項目数及び回数等は、東京都の環境衛生管理基準によるため、同基準を順守すること。
残留塩素	1日1回 最低1ヵ所実施する。	1日1回 最低1ヵ所実施する。	1日1回 最低1ヵ所実施する。
貯水槽 ① 水槽の清掃 ② 水槽の点検	1年以内毎に定期的に1回清掃 月1回	1年以内毎に定期的に1回清掃 月1回	
貯水槽の容量	高架水槽 5m <sup>3</sup> 受水槽 25m <sup>3</sup>	4m <sup>3</sup>	
雑排水槽	1年に3回以上、洗浄水による希釈洗浄をその内1回以上励行する	1年に3回以上、洗浄による希釈洗浄をその内1回以上励行する	
害虫駆除	6ヵ月以内毎に定期的に1回駆除(昆虫・ねずみ) 生息状況の点検を毎月1回実施し、その状況により駆除する。	6ヵ月以内毎に定期的に1回駆除(昆虫・ねずみ) 生息状況の点検を毎月1回実施し、その状況により駆除する。	6ヵ月以内毎に定期的に1回駆除(昆虫・ねずみ) 生息状況の点検を毎月1回実施し、その状況により駆除する。

## 自家用電気工作物保安管理業務仕様書

### 1 設備の容量

	西部地域センター	南部地域センター	東部地域センター
需要設備	300KVA (6600V)	150KVA (6600V)	300KVA (6600V)
非常用予備発電装置	35KVA (200V)		

### 2 点検種別及び点検内容

- (1) 月次点検 毎月1回又は「主任技術者制度の解釈及び運用」通達上定める設備条件を満たす場合は、隔月1回又は3ヵ月に1回の頻度で実施するもので、停電を伴わないで行う点検。
- (2) 年次点検 1年に1回の周期で実施（受電設備の清掃を含む）するもので、月次点検に加え原則として、施設を停電させて行う点検・測定及び試験。
- (3) 臨時点検 事故・災害等が発生した場合、又は発生のおそれがある場合など、必要に応じて実施する点検。

### 3 適用法令及び経済産業局への申請、届出等

契約の履行にあたっては、次の関係法令に基づいて業務を行うものとする。

#### (1) 適用法令等

- ア 電気事業法
- イ 大気汚染防止法
- ウ 消防法
- エ 労働安全衛生法
- オ 建築基準法

#### (2) 経済産業局への申請、届出等

- ア 必要な所轄の地方経済産業局への申請、届出等の諸手続きを速やかに行うものとする。  
なお、必要に応じて、電気事業法第106条の規定に基づく電気関係報告規則に定める電気事故報告書の作成及び手続に関する指導・助言を行うこと。
- イ 前項の申請に係る承認が得られない場合または契約期間内に受託者に起因して、承認が取り消された場合は、委託者は契約を解除できるものとする。

#### (3) 電気事業法第107条に規定する所管官庁等の立入検査の立会いを行うこと。

### 4 電気事故に対する措置

自家用電気工作物について、事故その他異常が発生し又は発生する恐れがある場合においては応急措置を講ずるとともに、原因を調査し、委託者に対し事故の再発防止のためにとるべき措置について指導又は助言をするほか、必要に応じて「臨時点検」を行うこと。

### 5 電気事故等における対応及び体制

## 《西部・南部・東部地域センター》

- (1) 電気管理技術者にあつては、常時連絡がとれる体制となっていること。
- (2) 電気保安法人にあつては、電気保安法人の事業所及び保安業務担当者と常時連絡がとれる体制となっていること。
- (3) 連絡を受けてから1時間以内で当該事業場に到達できる体制となっていること。
- (4) 台風等の被害が予想される場合には、迅速な対応ができる体制を確保すること。

### 6 点検結果の報告

- (1) 事業場の連絡責任者への報告は、点検後速やかに報告すること。
- (2) 東久留米市への報告
  - ア 年次点検の年間実施予定月を報告すること。
  - イ 全事業場の点検結果を一覧表にまとめて報告すること。(毎月)
  - ウ 電気事故等の対応実績を報告すること。(毎月)

## 警 備 業 務 仕 様 書

### 1 警備目的

この警備は、対象物の火災・盗難・ガス漏れ事故等を防止するとともに、その不良行為を排除し、財産の保全を図り、施設業務の円滑な運営に寄与することを目的とする。

### 2 警備任務

- ① 火災・盗難・ガス漏れ事故等、異常事態の感知及び拡大防止。
- ② 事故確知時における関係先への通報・連絡。
- ③ 事故報告書の提出。
- ④ その他、警備に付随する事項については協議のうえ、取り決めた事項とする。

### 3 警備方法

- ① 対象物に設置した警備装置により行う。
- ② 警備用通信回線はNTTの通信回線を使用するものとする。
- ③ 対象施設内を「共用及び個別の5ブロック(西部)」「共用及び個別の2ブロック(南部)」「共用及び個別の1ブロック(東部)」に独立・分化させ、1システムとして24時間警備体制の運用とする。  
なお、使用するブロックの警戒を解除した場合であってもほかのブロックを警備状態にしておかなければならない。
- ④ 対象施設に入館するにあたっては、物件関係者・清掃関係者のいずれかを識別できる装置を使用する。
- ⑤ 対象施設内の警備状況を1階「管理事務室」で判別できるシステム化し、各ブロックの状況をその都度記録できる装置を設置する。

### 4 警備基準時間

- ① 全館休館日を除き、午後10時00分から翌日午前8時30分まで。
- ② 全館休館日は、休館日前日の午後10時から勤務開始日の午前8時30分までとする。
- ③ 全館清掃日など、臨時的な休館日を設ける場合は指示による。
- ④ 前記警備基準時間以外でも、開館している状況の中で、部分的に休館している機能部分がある場合の警備時間は、当該機能部分の警備を開始する。

### 5 警備実施期間

警備対象施設が無人の状態となる警備基準時間内においては、市から警備装置作動開始信号をキャッチした時点で警備を開始し、市から警備装置解除の信号をキャッチした時点で終了する。ただし、指定管理者が警備業務を第三者へ委託する場合には、本文中「市」を「指定管理者」へ読み替えるものとする。

## 《西部・南部・東部地域センター》

### 6 警備実施時間中の入館

- ① 警備実施時間中においては、市に所属する職員等の入館を認めない。ただし、やむを得ない事情があるときは、市は指定管理者に対して警備中断を申し入れ、入館できるものとする。
- ② ①ただし書の場合における臨時入館中の警備は、市の責任において実施する。
- ③ ①及び②の規定にかかわらず、指定管理者が警備業務を第三者へ委託する場合にあっては、①中「市」とあるのは「指定管理者」と、「指定管理者」とあるのは「指定管理者から警備業務を受託した者」と読み替える。

### 7 警備装置の故障時における対応

指定管理者は、警備設備が正常に作動しなくなった場合は、速やかに点検・修理するとともに、警備装置機能が完全回復するまでの間は、巡回警備で対応するものとする。

### 8 異常事態発生時における処置

- ① 指定管理者は、警備装置により、市の警備対象に異常事態が発生したことを確知したときは、速やかに警備員を急行させ、異常事態を確認するとともに、事態の拡大防止にあたるものとする。
- ② 警備対象施設に到着した警備員は、異常事態を確認後、その状況を必要に応じて関係機関に通報するとともに、市へ連絡するものとする。
- ③ ①及び②の規定にかかわらず、指定管理者が警備業務を第三者へ委託する場合にあっては、①及び②の規定中「市」とあるのは「指定管理者」と、「指定管理者」とあるのは「指定管理者から警備業務を受託した者」と読み替えるものとする。

### 9 事故報告書の提出

- ① 指定管理者は、警備実施期間中に事故が発生したときは、「事故報告書」を市に提出しなければならない。
- ② 指定管理者は、契約期間中、市が必要と認めるときは、「警備状況報告書」を市に提出しなければならない。

### 10 鍵及びカードの預託

警備実施に必要な市及び指定管理者相互に預託された鍵及びカードは、それぞれ厳重に保管し、使用するものとする。

### 11 警備装置の設置と保守点検

- ① 警備装置の設置は、指定管理者の負担で設置するものとする。
- ② 対象物に設置された警備装置の機能については、指定管理者は適宜保守点検を行うものとする。ただし、指定管理者が警備業務を第三者へ委託する場合にあっては、これを当該第三者に委託することができる。

《西部・南部・東部地域センター》

12 施錠の点検等

指定管理者は、施錠の点検を行うとともに、火災・盗難等の異常の有無について確認するものとする。

13 市の緊急連絡者名簿の提出

- ① 市は、指定管理者に対して、あらかじめ緊急連絡者名簿を提出するものとする。
- ② 市は、緊急連絡者に変更があるときは、遅滞なく、その都度文書をもって通知するものとする。

《西部・南部・東部地域センター》

仕 様 書

現在の設置警備装置は以下のとおり。

対象物件	西部地域センター	南部地域センター	東部地域センター
契約コード	N 2 4 2 9 0 9 0	N 5 4 7 1 6 5 1	N 6 3 5 0 2 2 7
使用回線	セコム I S D N回線（常時断線監視機能付）使用		
システム 商品名	セコム T X	セコム M X	セコム T X
業務の種類	①防犯「提供業務」 ②火災異常「提供業務」 ③ガスリーク異常「提供業務」		①防犯「提供業務」 ②火災異常「提供業務」

## エレベータ保守点検業務仕様書

### 1 目的

地域センターに設置してあるエレベータの運転機能を、良好な状態で使用できることを目的とする。

### 2 業務範囲

エレベータの定期点検・緊急時対応・法定検査及びこれに付随する報告等の業務並びに停電作業立会い業務とする。

### 3 定期点検

- (1) 定期点検及び保守業務は月 1 回実施し、点検の結果を「定期検査報告書」に記載し、提出する。
- (2) 点検の結果、修理・取替が必要と認められるものについては、速やかに修理・取替を行う。

### 4 設備概要

	メーカー	仕様	台数
西部	フジテック	乗用エレベータ（ロープ式）	1
南部	フジテック	乗用エレベータ（ロープ式）	1
東部	三精テクノロジーズ	乗用エレベータ（ロープ式）	1

※上記中、東部地域センターのエレベータは、令和 7 年 5 月 1 日現在、老朽化により停止しているが、令和 8 年 4 月までにはその更新を完了している予定であるため、次期指定管理者にあっては、その更新後のエレベータについて保守点検業務を実施すること。

### 5 定期点検、定期整備の対象

	西部地域センター・南部地域センター	東部地域センター
(1) 機械関係	ア. 機械室の環境・各機械の外観 イ. 制御盤・受電盤 ウ. ガバナマシン エ. ブレーキ・カップリング・カップリングゴム オ. 回転機・ベルト・巻上機 カ. マシン台・防振ゴム キ. そらせ車	ア. 各機械の外観 イ. 制御盤・受電盤 ウ. ガバナマシン エ. 電磁ブレーキ オ. 巻上機・綱車

《西部・南部・東部地域センター》

<p>(2) 昇降路関係</p>	<p>ア. 昇降路の環境・各機器の外観 イ. ワイヤロープ・ロープソケット ウ. 制限スイッチ・切り替えスイッチ・ジャンクションボックス エ. 錘側ガイドシユール・錘側給油機 オ. カウンターウェイト カ. トラベリングケーブル キ. レール・ブラケット・プレート</p>	<p>ア. 昇降路の環境・各機器の外観 イ. ワイヤロープ・ロープソケット ウ. 制限スイッチ・切り替えスイッチ・ジャンクションボックス エ. 錘側ガイドシユール・錘側給油機 オ. カウンターウェイト カ. トラベリングケーブル キ. レール・ブラケット・プレート</p>
<p>(3) 乗場関係</p>	<p>ア. かごの走行及び着床・かごの外観 イ. かごガイドシユール・かご給油器 ウ. 減速及び着床装置・ジャンクションボックス エ. セーフティ装置 オ. 救出口ロック及びスイッチ・サービススイッチ カ. 照明・標示・非常灯 キ. 操作盤・インターホン装置 ク. かご内室及び外枠・シル ケ. 荷重検査装置・ファン・換気装置</p>	<p>ア. かごの走行及び着床・かごの外観 イ. かごガイドシユール・かご給油器 ウ. 減速及び着床装置・ジャンクションボックス エ. セーフティ装置 オ. 救出口ロック及びスイッチ・サービススイッチ カ. 照明・標示・非常灯 キ. 操作盤・インターホン装置 ク. かご内室及び外枠・シル ケ. 荷重検査装置・ファン・換気装置</p>
<p>(4) 乗場関係</p>	<p>ア. 乗場の環境・乗場の外観 イ. 非常解錠装置 ウ. 押釦及び表示装置 エ. ジャム・シル・トーガード・通話装置・ブザー</p>	<p>ア. 乗場・かごの環境・各機器の外観 イ. 意匠・照明 ウ. かご内操作盤 エ. かご・乗場・インジケータ オ. 乗場押しボタン カ. 外部連絡装置 キ. 遮煙性能付乗場戸</p>
<p>(5) 扉関係</p>	<p>ア. 扉の開閉・扉の外観 イ. ドアオペレーター・ドアクローザ ウ. ドアスイッチ・ドアロック エ. ドアセイフティシユール・光電管装置 オ. かごドアパネル・乗場ドアパネル カ. ドアガイドシユール・戸当ゴム・安全棒・把手</p>	<p>ア. 扉の開閉・扉の外観 イ. ドアオペレーター・ドアクローザ ウ. ドアスイッチ・ドアロック エ. ドアセイフティシユール・マルチビームセンサー オ. かごドアパネル・乗場ドアパネル カ. ドアガイドシユール・戸当ゴム・安全棒・把手</p>
<p>(6) ピット関係</p>	<p>ア. ピットの環境・各機器の外観 イ. ガバナテンション装置 ウ. 安全スイッチ エ. ピットライト オ. バッファ装置 カ. オイルパン</p>	<p>ア. ピットの環境・各機器の外観 イ. ガバナテンション装置 ウ. 安全スイッチ エ. ピットライト オ. バッファ装置</p>
<p>(7) 他装置</p>	<p>ア. リタイヤリングガム イ. コンペン装置・コンペンロープ及びチェン ウ. 吊車 エ. 管制装置・監視盤 オ. オプション カ. フェッシャプレート</p>	<p>ア. 地震時管制装置 イ. 停電時自動着床装置 ウ. 火災時管制運転 エ. ピット冠水管制運転 オ. 音声合成基板 カ. 戸開走行保護装置</p>
<p>(8) 検査</p>	<p>ア. トリップングテスト・クリアランス イ. メガーテスト・電圧測定</p>	

## 《西部・南部・東部地域センター》

※上記中、東部地域センターの欄は、令和7年度に実施する更新後のエレベータの型式に係る定期点検、定期整備の項目である。

### 6 特別整備

#### (1) 検査立会い

建築基準法に基づく定期検査に立ち会うものとする。

#### (2) 故障対策

24時間出動体制をとり、不時の故障や事故に対して最善の手段で対処するものとする。

#### (3) 修理・取替

装置及び機器の修理又は取替えが必要となった場合は、速やかに行うものとする。

### 7 緊急対応業務

エレベータに故障・火災・冠水・缶詰又は人身事故等が発生した場合は、直ちに救出・復旧等の適切な処置を取らなければならない。また、その結果を事故報告書により速やかに報告しなければならない。

### 8 法定検査業務

昇降機検査資格者による建築基準法第12条第3項に定める定期検査を1回実施し、検査結果及び検査員の所見を「昇降機及び昇降機等定期検査報告書（法定様式）」・「ロープ式エレベータ定期検査成績書（法定様式）」及び「ロープ式エレベータ点検表（法定様式）」に記載のうえ、提出しなければならない。

### 9 停電作業立会業務

受電施設の法定検査及び動力電源施設の工事等によりエレベータが停止する場合、次の業務を行う。

(1) 停電前にエレベータ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する。

(3) 復旧後にエレベータの正常運転を確認する。

### 10 消耗品

作業に必要な下記消耗品等を負担すること。

点検用油脂（マシン油・グリス・洗油・補給用ギヤオイル）・主リレー用コンタクト・ヒューズ・ランプ（信号用・かご内照明用）・ウエス。

### 11 その他

#### (1) 修理又は部品取替えの条件

ア 修理又は部品取替えは、市において負担することとする。ただし、1件当たり100万円以下の修理又は部品の取替えの場合にあつては、指定管理者が負担することができる。

イ アの規定にかかわらず、不可抗力、指定管理者の責めに帰すべき事由、第三者行為によって

## 《西部・南部・東部地域センター》

生じた修理又は部品取替えは、別に定めるリスク分担の定めるところによる。

### (2) 撤去品及び残材の処置

この仕様書に基づく作業によって発生する撤去品及び残材は、指定管理者において負担し、速やかに搬出するものとする。

### (3) 業務の実施にあたっては、常に整理整頓を行い、危険な場所若しくはその周辺に第三者が立ち入る恐れがある場合には必要な安全措置を講じ、事故防止に努めるものとする。

### (4) 業務実施中、乗場周辺の見やすい箇所に「作業中」等の注意表示物を掲示するものとする。

## 消防用設備保守点検業務仕様書

### 1 目的

地域センターの消防設備保守点検を行い、利用者の安全と生命を守ることを目的とする。

### 2 点検概要

- (1) 点検回数は、別表によるものとする。
- (2) 点検を完了したときは、市及び消防署に報告書を提出する。
- (3) 点検時に故障等を発見したときは、軽易なものは修理し、その他については市に連絡し、指示を受けるものとする。

### 3 点検に基づく関係法令

保守点検に係る消防用設備については、消防法第17条の3の3、同施行令36条及び同施行規則第31条の6の規定に基づき、また、防火設備については、建築基準法電気設備に関する技術基準を定める省令に基づき実施すること。

### 4 報告

点検結果報告書については、消防庁告示第14号の11様式に準じたものとする。

別表 1

西部地域センター 消防用設備等の点検基準

消防用設備等の種類	点検の内容及び方法	年間点検回数
消火器具 誘導灯	外観点検及び機能点検	2回
屋内消火栓設備 自動火災報知設備 非常警報器具及び設備 避難器具（救助袋）	外観点検及び機能点検	2回
排煙設備 防火シャッター設備 防火扉設備	総合点検	1回
非常電源・自動発電設備	作動点検 外観点検及び機能点検	2回
	総合点検	1回
配線	総合点検	1回

別表 1 - 1

西部地域センター 消防用設備等数量

設備	数量	内訳
消 火 器 具	1	粉末消火器 50 型 (20.0 kg)
	34	粉末消火器 10 型 (30.0 kg)
誘 導 灯	22	避難口誘導灯 B 級
	1	避難口誘導灯 C 級
	11	通路誘導灯 B 級
	4	通路誘導灯 C 級
	1	避難口誘導標識
	20	階段誘導灯
自 動 火 災 通 知 設 備	1	受信機 F0G179A
	25	差動式スポット型感知器 2 種
	17	定温式スポット型感知器 1 種
	69	光電式スポット感知器 (非蓄積)
	7	地区音響装置
	7	送信機 P 型 1 級
	7	送信機
屋 内 消 火 栓	1	ポンプ (地下ポンプ室) 60 m <sup>3</sup> MF-65・IV-2
	1	送信機 P 型 1 級
	7	埋込型 ホース 15m×14 本
非 常 放 送 設 備	1	業務放送・非常放送設備 FS-861 14/20 回線
	3	ホーン型スピーカー
	67	コーン型スピーカー
避 難 器 具 設 備	1	避難救助設袋
排 煙 設 備	1	排煙窓 (電動式)
ガ ス 漏 れ 火 災 警 報 器	1	受信機 自立型 GP 型 1 級複合機 3/5 回線
	3	検知器 検知区域警報装置 ガス漏れ表示灯
自 家 発 電 装 置	1	停電時非常電源自家発電装置 39kVA
	1	蓄電池設備 REH24-12 トリクル浮動

別表 2

南部地域センター 消防用設備等の点検基準

消防用設備等の種類	点検の内容及び方法	年間 点検回数
消 火 器 具 誘 導 灯	外観点検及び機能点検	2回
自 動 火 災 報 知 設 備 非 常 放 送 設 備 避 難 器 具 ( 避 難 ば し ご )	外観点検及び機能点検	2回
排 煙 設 備 防 火 シ ャ ッ タ ー 設 備 防 火 扉 設 備	総合点検	1回

別表 2-1

南部地域センター 消防用設備等数量

設備	数量	内訳
消 火 器 具	16	粉末消火器 10型 (3.0 kg) (粉末ABC)
誘 導 灯	6	避難口誘導灯 A級
	8	避難口誘導灯 B級
	3	通路誘導灯 B級
	1	通路誘導灯 C級
	4	階段誘導灯
自 動 火 災 報 知 設 備	1	受信機 P 型 1 級 HAM-ABW1501 9/15 回線
	35	差動式スポット型感知器 2 種
	15	定温式スポット型感知器 1 種
	15	光電式スポット型感知器 (非蓄積)
	3	地区音響装置
	3	発信機 P 型 1 級
	3	表示灯
	1	赤色灯電源装置
	1	赤色灯 (フラッシュバルブ)
非 常 放 送 設 備	1	業務放送・非常放送設備 EM-E56V 12/15 回線
	57	ホーン型スピーカー
	3	コーン型スピーカー
避 難 器 具 設 備	1	避難ばしご
排 煙 設 備	20	排煙窓 (手動式)
防 火 シ ャ ッ タ ー 防 火 扉 設 備	3	防火戸用ラッチ式
	6	防火シャッター式
	4	電子ブザー
	10	煙感知器 3 種

別表 3

東部地域センター 消防用設備等の点検基準

消防用設備等の種類	点検の内容及び方法	年間点検回数
消火器具 誘導灯	外観点検及び機能点検	2回
自動火災報知設備 非常放送設備	外観点検及び機能点検	2回
防火・防排煙設備 ガス漏れ警報設備 火災通報装置	総合点検	1回

別表 3-1

東部地域センター 消防用設備等数量

設備	数量	内訳
消 火 器 具	21	粉末消火器 10 型 (3.0 kg) (粉末 ABC)
	3	粉末消火器 3 型 (3.0 kg) (強化液)
誘 導 灯	4	避難口誘導灯 A 級
	9	避難口誘導灯 B 級
	6	通路誘導灯 B 級
	3	階段誘導灯
自 動 火 災 報 知 設 備	1	受信機 P 型 1 級 FCS121A 7/10 回線
	78	差動式スポット型感知器 2 種
	19	定温式スポット型感知器 1 種
	10	光電式スポット型感知器 (非蓄積)
	5	発信機 P 型 1 級
	5	表示灯
	5	電鈴
	1	常用電源 (交流電源)
1	予備電源 (蓄電式)	
非 常 放 送 設 備	1	業務放送・非常放送設備 FS-861 8/25 回線
		スピーカー回線
	85	自動火災報知設備の連動スピーカー
	1	常用電源
防 火 ・ 防 排 煙 設 備	1	増幅器 W240
	2	煙探知機
	2	防火扉
		排煙窓
	1	予備電源 (蓄電池)
	電鈴・ブザー	
ガ ス 漏 れ 警 報 設 備	1	受信機 個別型 GP 型 1 級 6/10 回線
	6	ガス漏れ検知器
	6	検知器 検知区域警報装置
	1	常用電源 (交流電源)
	1	予備電源 (蓄電式)
火 災 通 報 装 置	1	消防機関緊急連絡用専用電話
	1	常用電源 (交流電源)

## 自動ドア保守点検業務仕様書

### 1 目的

地域センター玄関口等に設置してある自動ドアを、良好な状態で使用できることを目的とする。

### 2 設備概要

	メーカー	型番	台数	設置場所
西部	ナブコシステム(株)	ES型オートドア	7	正面玄関(3) 地区センター出入口(1) 身障者用トイレ出入口(3)
		DS型オートドア	1	図書館(1)
南部	寺岡オートドア(株)	SOV-150KM型	3	正面玄関(2) 図書館出入口(1)
東部	ナブコシステム(株)	DS-41型	7	正面玄関(2) 図書館出入口(1) 老人福祉施設出入口(2) 児童館出入口(2)

### 3 保守点検業務内容

#### (1) 対象となる範囲

- ア. ドアエンジン装置(本体)
- イ. ドアエンジン動力部装置
- ウ. ドアエンジン制御部装置
- エ. ドアエンジン操作スイッチ及び制御スイッチ

#### (2) 定期における機械各部及び附属機器の調整及び点検

#### (3) 不定期の故障の場合(以下「不調時」という。)における機械各部及び附属機器の調整及び点検

### 4 定期保守点検項目

- (1) ドアエンジン装置各部の点検及び調整
- (2) ドアエンジン開閉速度・クッション作動の異常有無の点検及び調整
- (3) ドアエンジン装置の電気回路の異常有無の点検及び調整
- (4) オイル漏れ・エア漏れの有無点検及び調整
- (5) オイル不足・潤滑油不足の有無点検及び補充
- (6) ドア開閉時における接触の有無点検及び調整

《西部・南部・東部地域センター》

(7) 消耗度の甚だしい部品の有無点検

(8) その他の点検及び調整

5 点検日数

(1) 定期点検 3ヵ月に1回

(2) 不調時点検調整 必要日数

6 その他

各業務終了後、報告書（任意様式）を提出し、承認を受けること。

## 西部地域センター 空調設備等保守点検業務仕様書

### 1 目的

西部地域センターの空調設備を保守点検することにより、安全性を確保し、適正な運転・稼働を維持することを目的とする。

### 2 保守点検の概要

保守点検は、次の項目を行う。

- |                          |      |
|--------------------------|------|
| (1) 冷温水発生機               | 年各1回 |
| ア. 冷房運転切替点検調整            |      |
| イ. 冷房シーズン中巡回点検           |      |
| ウ. 暖房運転切替点検調整            |      |
| エ. 暖房シーズン中巡回点検           |      |
| オ. コンデンサチューブ掃除           |      |
| (2) 冷却塔清掃                | 年1回  |
| (3) ポンプ類清掃               | 年1回  |
| (4) パッケージ型空調機保守点検        | 年1回  |
| (5) オートロールヒーター取替         | 年1回  |
| (6) ハンドリングユニット保守点検       | 年1回  |
| (7) 自動制御機器保守点検（夏・冬切替）    | 年2回  |
| (8) その他空調設備等に付随する機器類     | 年1回  |
| (9) 蓄熱槽及び槽内の夏冬温水等管理      | 年1回  |
| (10) ガスヒーポン室外機及び室内機（図書館） | 年1回  |

### 3 保守点検内容

- (1) 冷温水発生機の点検を行う。
- (2) 空調関係機器の点検を行う。
- (3) 中央監視盤、自動制御盤・自動制御機器の点検調整を行う。
- (4) その他のポンプ類及びファン等の作動状況点検調整を行う。
- (5) 蓄熱槽内部及び槽内の夏冬温水等の点検調整を行う。
- (6) ガスヒーポン室内機及び室外機の点検調整は次のとおりとする。
  - ア. 電源、電圧、電流等の電氣的な点検
  - イ. エンジンオイル量の点検
  - ウ. 冷却水量の点検
  - エ. 冷却水ホースの点検
  - オ. 燃料ホースの点検
  - カ. コンプレッサ冷媒漏れ点検
  - キ. 冷媒配管漏れ点検
  - ク. 室内機フィルタの点検

## 《西部地域センター》

- ケ. 室外機異常音・振動の点検
- コ. エンジン掛り具合・異常音の点検
- サ. 冷房・暖房能力確認

### 4 緊急点検

発生した故障・損傷・異常等については、速やかに技術員を派遣すること。

### 5 報告書作成

保守点検等終了後、報告書（任意様式）を作成し、1部を提出するものとする。

## 東部地域センター 空調設備等保守点検業務仕様書

### 1 目的

東部地域センターの空調設備を保守点検することにより、安全性を確保し、適正な運転・稼働を維持することを目的とする。

### 2 保守点検の概要

保守点検業務は、東京都維持管理業務仕様書に基づき、次の作業を行うものとする。

- (1) 空冷ヒートポンプ式パッケージエアコンの点検整備
  - (2) スポットエアコンの点検整備
  - (3) ルームエアコンの点検整備
  - (4) 給排気ファンの点検整備
  - (5) 加湿用給水ユニットの点検整備
  - (6) その他空調設備等に付随する機器類の点検整備
- ただし、(1)～(4)のエアークリナー類の点検清掃は除く

### 3 緊急点検

発生した故障・損傷及び異常等については、速やかに技術員を派遣すること。

### 4 報告書作成

保守点検等終了後、報告書（任意様式）を作成し、1部を提出するものとする。

## 《東部地域センター》

### 別紙 1

#### (1) 空冷ヒートポンプ式パッケージエアコン (年4回)

(冷暖房切替時及び冷暖房シーズン中に年各1回)

- \* 送風機点検
- \* 冷媒漏れの点検
- \* 各制御機器の点検
- \* 加湿装置点検 (暖房運転時のみ)
- \* 室内外機ファンコイルの汚れ点検
- \* 操作回路点検及び端子の増締め
- \* 運転状態点検
- \* ドレン板及びドレン詰り点検

(保守点検業務外項目)

- ・ 冷媒の補充
- ・ 故障が予想される部品の取替作業
- ・ 凝縮器、蒸発器の洗浄

※上記「保守点検業務外項目」の場合であっても、その不具合、補修の必要性は、報告すること。

#### (2) スポットエアコン (年4回)

(冷暖房切替時及び冷暖房シーズン中に年各1回)

- \* 送風機点検
- \* 冷媒漏れの点検
- \* 各制御機器の点検
- \* 加湿装置点検 (暖房運転時のみ)
- \* 室内外機ファンコイルの汚れ点検
- \* 操作回路点検及び端子の増締め
- \* 運転状態点検
- \* ドレン板及びドレン詰り点検

(保守点検業務外項目)

- ・ 冷媒の補充
- ・ 故障が予想される部品の取替作業
- ・ 凝縮器、蒸発器の洗浄

※上記「保守点検業務外項目」の場合であっても、その不具合、補修の必要性は、報告すること。

#### (3) ルームエアコン (年4回)

(冷暖房切替時及び冷暖房シーズン中に年各1回)

- \* 送風機点検
- \* 冷媒漏れの点検
- \* 各制御機器の点検
- \* 室内外機ファンコイルの汚れ点検
- \* 運転状態点検
- \* ドレン板及びドレン詰り点検

(保守点検業務外項目)

- ・ 冷媒の補充
- ・ 故障が予想される部品の取替作業
- ・ 凝縮器、蒸発器の洗浄

※上記「保守点検業務外項目」の場合であっても、その不具合、補修の必要性は、報告すること。

《東部地域センター》

(4) 給排気ファン (年1回)

①給気ファン

- \* 外観点検
- \* ベアリングの状態点検
- \* ファンの汚れ点検及び機能点検

②排気ファン

- \* 外観点検
- \* ファンベルトの点検調整
- \* ベアリングの状態点検
- \* ファンの汚れ点検及び機能点検

※上記「保守点検業務外項目」の場合であっても、その不具合、補修の必要性は、報告すること。

(保守点検業務外項目)

- ・ 故障が予想される部品の取替作業
- ・ ファンの洗浄
- ・ 給気ファンの分解整備

(保守点検業務外項目)

- ・ 故障が予想される部品の取替作業
- ・ ファンの洗浄
- ・ 排気ファンの分解整備

(5) 加湿用給水ユニット (年1回)

- \* 各制御機器の点検
- \* 水位調整装置の機能点検
- \* 給水ユニットの水漏れ、亀裂等点検
- \* 操作回路点検及び端子の増締め
- \* オーバーフロー装置の点検
- \* 運転状態点検
- \* 圧力調整装置の機能点検

※上記「保守点検業務外項目」の場合であっても、その不具合、補修の必要性は、報告すること。

(保守点検業務外項目)

- ・ 故障が予想される部品の取替作業

## 南部地域センター 空調設備等保守点検業務仕様書

### 1 目的

南部地域センターの空調設備を保守点検することにより、安全性を確保し、適正な運転・稼働を維持することを目的とする。

### 2 保守点検の概要

保守点検は、次の項目を行う。

#### (1) 冷却塔一体型吸収冷温水発生機

ア. 冷房運転切替点検調整	年1回
イ. 冷房シーズン中巡回点検	年1回
ウ. 暖房運転切替点検調整	年1回
エ. 暖房シーズン中巡回点検	年1回
オ. 冷却塔清掃	年1回
カ. ポンプ類保守点検	年2回

#### (2) ファンコイルユニット点検

年1回

#### (3) 自動制御機器保守点検（夏・冬切替）

年2回

#### (4) 安全弁点検（冷暖房切替時・冷暖房中間時）

年4回

#### (5) その他空調設備等に付随する機器類

年1回

ただし、(1)～(2)のエアーフィルター類の点検清掃は除く。

### 3 保守点検対象機器は次のとおりとする。

(1) 冷却塔一体型吸収冷温水発生機（矢崎総業 CH-V40PG）	2台
(2) ダイヤフラム式拡張タンク（日立金属）	1台
(3) 減圧弁（ベン）	1台
(4) 冷温水ヘッダー（第三鉄工）	2台
(5) 安全弁（ベン）	2台
(6) ファンコイルユニット（矢崎総業）	40台
(7) 集中管理ステーション（矢崎総業）	1台
(8) 自動制御盤（山武ハウエル）	1式
(9) 自動制御機器（山武ハウエル）	1式

### 4 保守点検内容

- (1) 冷温水発生機、空調関係機器の点検調整等を行う。
- (2) 中央監視盤、自動制御盤、自動制御機器の点検調整を行う。
- (3) その他のポンプ類及びファン等の作動状況点検調整を行う。

### 5 緊急点検

発生した故障・損傷・異常等については、速やかに技術員を派遣すること。

### 6 報告書作成

## 《南部地域センター》

保守点検等終了後、報告書（任意様式）を作成し、1部を提出するものとする。

### 7 その他

上記2及び3に掲げる事項については、令和7年5月1日現在設置している空調設備における情報を記載しているが、当該南部地域センターの冷温水発生機は、老朽化のため、令和7年度において全面更新を実施する予定である。したがって、指定管理者にあつては、当該機器を更新した後の機器に基づき上記2及び3に相当する事項について点検等を実施すること。

## 電動シャッター保守点検業務仕様書

### 1 目的

西部及び南部地域センターの電動シャッターを、常に安全かつ良好な状態で使用できることを目的とする。

### 2 定期保守点検の概要

(1) 安全機能維持を図るため、年2回(6月・12月)定期的に保守点検を行う。

※修理又は部品交換の際は、利用者の安全に配慮すること。

### 3 電動シャッター保守点検業務の内容は、次のとおりとする。

- (1) 正しい操作指導
- (2) 開閉操作時における障害物有無の点検
- (3) 外観上の変形・損傷の有無
- (4) 開閉操作中の異常音の有無
- (5) ブレーキ装置の点検・調整
- (6) 機械回転部の注油
- (7) リミットスイッチの点検・調整
- (8) ヒューズ装置の点検と作動試験(ヒューズメタル抜取試験)
- (9) 押釦スイッチ及びスイッチボックスの点検
- (10) 各固定部分の締付
- (11) ドライブチェーンの点検・調整
- (12) 枠・扉・パネルの変形・損傷の有無
- (13) ヒンジ・ドアチェックの点検
- (14) 順位調整機の点検
- (15) 召し合わせの点検
- (16) 把手・錠の点検
- (17) 開閉速度の点検

《西部・南部地域センター》

4 設備の種類・台数

	種 類	設置場所	台数	備 考
西部地域センター	煙感防火シャッター F8 W 3400 H 2900	1階東側 階段前	1台	メーカー 三和シャッター
	煙感防火シャッター F8 W 2150 H 2000	1階事務室 カウンター	1台	
	煙感防火シャッター F8 W 3000 H 2800	1階北側 階段前	1台	
	電動パイプシャッター W 1170 H 3000	1階北側 出入口前	1台	
	煙感防火シャッター F8 W 3400 H 2600	2階北側 階段前	1台	
	煙感防火シャッター F8 W 3400 H 2600	3階北側 階段前	1台	
	煙感防火シャッター F8 W 1540 H 2010	1階西側 地区センター内	1台	
南部地域センター	煙感防火シャッター EGR-30XH	図書館(1) 地区センター(2) カウリー(2)	5台	メーカー 文化シャッター
	煙感防火シャッター EGR-50X		1台	

## 《西部・南部・東部地域センター》

### 特殊建築物定期調査報告業務仕様書

#### 1 目的

この仕様書は、指定管理者が、建築基準法第12条第1項並びに東京都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等）及び第11条（建築物の定期報告）に基づき、地域センターを受託者（同法第12条第1項に定める特殊建築物調査資格を有する「建築物調査員」をいう。以下第2項第2号において同じ。）に調査委託をすることにより、特殊建築物の老朽化・構造・建築設備・避難施設等建物の安全性の確保と適正な維持管理を図り、事故を未然に防止することを目的とする。

#### 2 調査内容

- (1) 西部、南部、東部地域センターについて調査する。
- (2) 調査員は、建築物調査員とする。
- (3) 報告書は、西部、南部地域センター調査分につき、東京都建築基準法施行細則に基づく特殊建築物定期調査報告書を作成し提出する。（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を経由して、東京都多摩建築指導事務所宛に提出する。）
- (4) 提出部数は原本1部、写2部とする。

#### 3 一般事項

- (1) 調査時には工程表を提出し、市職員との打ち合わせの上、事前に市へ連絡してから調査を実施する。この場合において、指定管理者が第三者に同業務を委託する場合には、「市職員」を「受託事業者は、指定管理者」に、「市へ」を「指定管理者へ」に読み替えるものとする。

## 《西部・南部・東部地域センター》

### 建築設備等定期検査報告業務仕様書

#### 1 目的

この仕様書は、指定管理者が、建築基準法第12条第3項並びに東京都建築基準法施行細則第12条（定期報告を要する特定建築設備等の指定）及び第13条（特定建築設備等の定期報告の時期等）に基づき、地域センターを受託者（同法第12条第3項に定める特定建築設備等検査資格を有する「建築設備等検査員」をいう。以下第2項第2号において同じ。）に調査委託をすることにより、特殊建築物の建築設備の安全性の確保と適正な維持管理を図り、事故を未然に防止することを目的とする。

#### 2 調査内容

- (1) 西部、南部、東部地域センターについて調査する。
- (2) 調査員は、建築設備等検査員とする。
- (3) 報告書は、西部、南部地域センター調査分につき、東京都建築基準法施行細則に基づく建築設備等定期検査報告書（建築基準法施行規則所定の各様式を含む。）を作成し、提出する。（この報告書は、財団法人日本建築設備・昇降機センターを経由して、東京都多摩建築指導事務所あてに提出する。）
- (4) 提出部数は原本1部、写2部とする。

#### 3 一般事項

- (1) 調査時には、工程表を提出し、市職員との打ち合わせの上、事前に市へ連絡してから調査を実施する。この場合において、指定管理者が第三者に同業務を委託する場合には、「市職員」を「受託事業者は、指定管理者」に、「市へ」を「指定管理者へ」に読み替えるものとする。

## 緑地管理業務仕様書

### 1 目的

地域センターの敷地内にある樹木及び植物の維持を図ることを目的とする。

### 2 業務内容

- (1) 除草作業
- (2) 刈込作業
- (3) 施肥散布作業
- (4) 消毒害虫防除作業
- (5) 軽剪定作業
- (6) 清掃作業

### 3 作業内容

#### (1) 下木地管理

##### ア. 除草作業

作業は、必ず除草ホーク等を用いて雑草の根から抜き取る。

##### イ. 刈込作業

花木類は、美観に配慮し実施すること。

##### ウ. 施肥散布作業

粒状固形肥料（100g/m<sup>2</sup>）を根元へ施し、花木、衰弱木へ重点的に行うこと。

##### エ. 消毒、害虫防除作業

清掃日に行うが、なお安全に注意し、必要なPRを行う。葉の表裏に散布すること。

スミチオンは1000倍の希釈液として散布する。

##### オ. 落葉高木については、枝・葉の繁茂状況に応じて、軽剪定を行う。

#### (2) その他

刈り込んだ枝類は、枯枝・紙屑・その他不用物とともに、その都度持ち帰り処分とする。

### 4 業務の実施時期

作業内容	回数(下木地管理)		
	西部地域センター	南部地域センター	東部地域センター
除草作業	年4回(5月・7月・10月・3月)	年4回(5月・7月・10月・3月)	年2回(6月・10月)
刈込作業	下木地年1回(6月)	下木地年1回(6月)	芝生・下木地年1回(9月)
施肥作業	年2回(6月・2月)	年1回(6月)	年1回(9月)
消毒害虫防除作業	年2回(6月・2月又は3月)	年1回(6月)	年1回(9月)
軽剪定作業	年1回(2月)	年1回(2月)	年1回(3月)

(実施時期は、気候、気象等自然環境を考慮して行うこと。)

《西部・南部・東部地域センター》

- 5 業務報告書は、業者の様式によって作業終了後提出する。

## 西部地域センター 舞台設備操作及び管理業務仕様書

### 1 目的

西部地域センター内の多目的ホール（以下「ホール」という。）の舞台業務（舞台機構・舞台照明・舞台音響等の操作業務）を安全かつ円滑に運営することを目的とする。

### 2 技術者の配置

- (1) 業務をする技術者を運営に支障のないよう配置する。
- (2) 技術者の配置については、利用貸出受付が概ね6ヵ月前（フラット部分の利用の場合にあっては、2ヵ月前）までに終了するため、原則として、利用1ヵ月前までに行う打ち合わせ及びホール使用日に合わせて、両者協議の上、決定するものとする。
- (3) 利用者の利用状況により、さらなる技術者を配置する必要がある場合にあっては、指定管理者は、利用者の負担を求めることなく、さらに1名の技術者を増員するものとする。ただし、3名以上の技術者を配置する場合にあっては、利用者の負担をもって、指定管理者は、技術者を増員するものとする。

### 3 業務内容

- (1) 舞台照明設備の操作業務
- (2) 舞台音響設備の操作業務（映写設備の音響操作含む。）
- (3) 舞台幕内設備の操作業務
- (4) 舞台道具類の準備、撤収業務
- (5) 上記業務に関する利用者との相談、打ち合わせ、指示に関すること。
- (6) その他、上記各号に付随する下記の業務
  - ア. 使用付随設備の記録と報告
  - イ. 業務日誌の記録と提出
  - ウ. その他、必要な業務

### 4 業務内容の詳細

- (1) 舞台、ホール使用時における業務
  - ア. 設備機材のセッティング及び操作に関すること。
  - イ. 設備機材の搬出入の際の指示監督及び補助に関すること。
- (2) 準備、打ち合わせにおける業務
  - ア. 技術員は、舞台照明及び音響等の利用について利用者と必要な事項を打ち合わせ、適切な助言と指示を与えること。
- (3) 舞台、ホール使用終了時における業務
  - ア. 機材、セット等の撤去及び復元作業（利用者がこれを行う場合には、作業の指示監督をすること。）

## 《西部地域センター》

- イ. 使用設備機材等の数量及び損傷・異常が発見された場合等の報告
- ウ. 火災及び盗難予防のための火気点検・戸締りの確認

### 5 その他

- (1) 技術員は、舞台使用時における火災予防に努めること。
- (2) 技術員の服装については、常に清潔な衣服を着用し、名札を着用すること。

## 《西部地域センター》

# 西部地域センター 舞台設備保守点検業務仕様書

## 1 目的

西部地域センター内、多目的ホールの舞台設備（電動昇降装置、手動昇降装置）を、良好な状態で使用できることを目的とする。

## 2 定期保守点検の作業内容

### （1）吊り物

- ア. 巻上機、巻上電動機
- イ. ブレーキ、リミットスイッチ
- ウ. ワイヤロープ、クリップ
- エ. 各滑車取付状態
- オ. 各吊物取付状態
- カ. 各取付ボルトナット、ピン関係
- キ. 電動作動状態
- ク. 受電盤、制御盤
- ケ. 各種リレー

### （2）廻り

- ア. 電動機
- イ. ブレーキ、リミットスイッチ
- ウ. ローラー及びアーム・ストッパー
- エ. 各取付ボルトナット、ピン関係
- オ. 作動状態
- カ. 受電盤、制御盤
- キ. 各種リレー

## 3 点検回数

点検回数は年6回とすること。

これ以外に必要と認めた場合は、直ちに技術員を派遣し実施する。

## 4 その他の事項

- （1）舞台での作業は、物が落下しないように配慮すること。

## 《西部地域センター》

# 西部地域センター 舞台照明機器保守点検業務仕様書

### 1 目的

西部地域センター内、多目的ホールに設置してある舞台照明機器を、良好な状態で使用できることを目的とする。

### 2 保守点検の概要

(1) 機器の安定維持を図るため、年2回保守点検を行う。

※修理又は部品の交換等を実施する場合には、利用者の利用に影響を与えないよう実施すること。

### 3 定期保守点検時の作業内容

(1) 調光設備主幹盤に関する調整点検補修絶縁テスト及び清掃

(2) 舞台及び客席調光機器に関する調整点検補修絶縁テスト及び清掃

(3) 調光配電盤に関するプラグ、レッセップ等の調整点検補修絶縁テスト及び清掃

(4) 操作卓に関する調整点検補修及び清掃

(5) 各照明器具のボアダーケーブル、端子等点検補修絶縁テスト

### 4 技術者の派遣

異常または故障を生じたときは、技術者を派遣し修理をするものとする。

### 5 報告書の作成

指定管理者は、保守点検業務の結果を、書面をもって報告するものとする。

## 西部地域センター 音響設備保守点検業務仕様書

### 1 目的

西部地域センター内、多目的ホールに設置してある音響設備を、良好な状態で使用できることを目的とする。

### 2 保守点検の概要

(1) 機器の安定維持を図るため、年2回（8月・2月）定期的に保守点検を行う。

※修理又は部品の交換等を実施する場合には、利用者の利用に影響を与えないよう実施すること。

### 3 定期保守点検の内容

- (1) 各機器の外観状況の確認と清掃
- (2) 各機器の作動状況の点検
- (3) 各機器の電気特性測定
- (4) スピーカー伝送周波数特性測定
- (5) 消耗部品の状況確認と措置
- (6) 未使用でも起こるゴム類部品の状況確認と措置
- (7) 各機器の指示されている指定箇所への注油とクリーニング
- (8) 調整ずれ箇所の補正
- (9) 軽微な修理（FUSE、ランプの交換、接触不良個所の補修）

## 電動椅子等保守点検業務仕様書

### 1 目的

西部地域センター3階多目的ホールに設置している電動椅子(ロールバックチェアースタンド RCS)の各機能を、良好な状態で維持使用できることを目的とする。

### 2 電動椅子保守点検

#### (1) 本体・外観点検

ア. 支柱・貫材・ブレーシング・ローラーカバーその他構造部材に変形及び損傷がないかどうかを確認する。

イ. 椅子・踏板・幕板・手摺に著しい損傷がないかどうかを確認する。

#### (2) 組立接合部点検

各部材を接合しているボルト・ナット・ピン類等の脱落、緩みの有無を確認する。

#### (3) 操作用スイッチ点検

ア. スwitchの接点に損傷がないかどうかを確認する。

イ. 本体との接続部・コネクター・ケーブル・スイッチボックスに著しい損傷がないかどうかを確認する。

ウ. 前進・後進・非常停止の各スイッチの機能に異常がないかどうかを確認する。

#### (4) 制御装置点検

ア. 制御盤内各装置に著しい損傷がないかどうかを確認する。

イ. 各リミットスイッチ等自動制御部品に著しい損傷がないかどうかを確認する。

ウ. 引き出し及び収納時に所定の位置に正しく自動停止するかどうかを確認する。

#### (5) 駆動装置点検

ア. モーター、ギアボックスその他駆動部品に著しい損傷がないかどうかを確認する。

イ. モーター、ギアボックスその他駆動部品を固定しているボルト・ナットに緩みがないかどうかを確認する。

ウ. 作動中、モーターに異常な発熱がないかどうか、また、異常な音が発生していないかどうかを確認する。

#### (6) 起立装置点検

ア. 椅子の起立、収納が確実かつ円滑に運動するかどうかを確認する。

イ. 椅子の起立伝導部品に適正な間隔があるかどうかを確認する。

#### (7) 配線ケーブル点検

配線ケーブル及び結線部に損傷がないかどうかを確認する。

#### (8) 絶縁テスト

制御盤、モーター部の絶縁性を確認する。

### 3 連結椅子保守点検

## 《西部地域センター》

### (1) 本体・外観点検

ア. 座・背・肘の張部に著しい損傷がないかどうか確認する。

イ. 座・背・肘・脚の塗装に著しい損傷がないかどうか確認する。

ウ. 座・背・肘・脚その他の構造部材に変形及び損傷がないかどうか確認する。

### (2) 組立接合部点検

各部材を接合しているボルト・ナット・ピン類等の脱落または緩みがないかどうかを確認する。

### (3) 起立装置点検

座の起立が円滑に作動するかどうかを確認する。

## 4 報告書の作成

点検整備完了後、10日以内に保守点検報告書を作成すること。

## ピアノ保守点検業務仕様書

### 1 目的

地域センター内にあるピアノを良好な状態で使用できることを目的とする。

### 2 保守点検・調律機種名・実施回数

施設	機種名	台数	製造番号	設置場所	保守点検	調律
西部	ヤマハフルコンサートピアノCF	1	4635800	3階ホール	年2回	随時
	ヤマハグランドピアノG1B	1	4720936	地下音楽室	年2回	随時
南部	カワイグランドピアノRX1	1	2226517	地下音楽室	年2回	年2回
	カワイグランドピアノRX2	1	2256351	2階講習室	年2回	年1回
東部	カワイグランドピアノRX1	1	2350872	2階音楽室	年2回	年1回
	カワイグランドピアノRX2	1	2345870	1階講習室	年2回	年1回

### 3 保守点検細目

- (1) 調律 (2) ねじ締め (3) 弦合せ (4) 鍵盤調整 (5) 鍵盤ならし調整 (6) 鍵盤深さ調整
- (7) ジャック前後調整 (8) ジャック上下調整 (9) ハンマー接近調整 (10) ハンマー戻し調整
- (11) バックチェック調整 (12) レペティションスプリング調整 (13) ハンマーストップ調整
- (14) 打弦距離調整 (15) ダンパー調整 (16) ペダル調整 (17) フレンジ点検 (18) 整音
- (19) 内部清掃 (20) ピアノみがき

### 4 その他

保守点検等終了後、その結果を書面にて報告すること。

定期保守のほか、緊急時の対応を行うこと。

## ギャラリーウォール保守点検業務仕様書

### 1 目的

市民プラザ内にあるギャラリーウォールを良好な状態で使用できることを目的とする。

### 2 実施回数

- (1) 保守点検は年1回（精密点検）とし、業務に支障のないよう実施すること。
- (2) 保守点検の実施に当たっては、開始時と終了時の報告をすること。
- (3) 保守点検終了後、任意様式により報告書を提出すること。

### 3 保守点検項目

保守点検は、ギャラリーウォール保守点検表に基づき、次の点検を行うものとする。

- (1) 移動展示パネル 8面 CH4500
  - ① 走行点検
  - ② 吊車・吊軸部給油
  - ③ 固定ストッパー点検・注油
  - ④ パネル立ち点検調整
- (2) ターニングポイント 13台 STP-150G
  - ① 作動点検
  - ② 作動軸点検
  - ③ 呼び込み角度点検調整

### 4 その他

- (1) この仕様書に基づく作業によって発生する撤去品及び残材は無償で引き取り、速やかに搬出するものとする。
- (2) トラブルが発生した場合、直ちに技術員を派遣して適切な処置を行うこと。  
なお、修理に係る費用は、別途協議するものとする。

《西部・南部・東部地域センター、市民プラザ》

施設賠償責任保険及び現金等動産総合保険に関する仕様書

① 東久留米市立西部地域センター	
施設賠償責任（対人補償金額）	30,000千円
対物（補償金額）	2,000千円
動産総合（補償金額）	500千円
② 東久留米市立南部地域センター	
施設賠償責任（対人補償金額）	30,000千円
対物（補償金額）	2,000千円
動産総合（補償金額）	400千円
③ 東久留米市立東部地域センター	
施設賠償責任（対人補償金額）	30,000千円
対物（補償金額）	2,000千円
動産総合（補償金額）	400千円
④ 東久留米市市民プラザ	
動産総合（補償金額）	400千円

※以上は、市が求める最低限度の補償金額を定めるものであり、指定管理者の責めに帰すべき事由等による損害賠償責任に備えそれを超える補償金額を締結することを妨げるものではありません。

## 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・宣伝に係る目的でしようとするもの
- ・ 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でしようとするもの
- ・ 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・収納に関する業務

(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) 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。

#### 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・時間帯別稼働率表の作成
- (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

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。