

苫小牧市沼ノ端交流センター

維持管理に関する業務仕様書

目 次

第1	清掃業務	1
第2	駐車場、駐輪場及び庭園等の敷地内管理業務	3
第3	電気工作物保安管理業務	4
第4	暖房機管理並びに機械器具及び設備の点検整備業務	5
第5	警備業務	6
第6	自動扉開閉装置保守点検業務	8
第7	消防設備等保守点検業務	9
第8	防火対象物点検業務	10
第9	建築物及び建築設備等定期点検業務	11

(資料) 別表

日常清掃作業要領・定期清掃作業要領

清掃範囲平面図

除雪範囲平面図

消防機器設備一覧

第1 清掃業務

1 業務仕様

この仕様書に記載されていない事項は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」の最新版によるものとする。

2 清掃範囲

苫小牧市沼ノ端交流センター（以下「センター」という。）の清掃範囲は、平面図（別紙）のとおりとする。

(1) 北栄児童センター部分

事務室、相談室、静養室兼更衣室、幼児室、授乳室、幼児用便所、スタジオ、児童用図書コーナー、活動室、児童クラブ室、集会室、便所（男）、便所（女）、多目的便所、エントランスホール、遊戯室、調理室、その他（廊下等）

（面積小計 1,283.43 m²）

(2) 沼ノ端出張所部分

待合所

（面積小計 50.21 m²）

(3) その他の部分

ミーティングルーム1、ミーティングルーム2、ミーティングルーム3、ミーティングルーム4、便所（男）、便所（女）、多目的便所、給湯室、多目的ホール、図書コーナー、多世代交流ホール、ラウンジホール、管理室、その他（廊下等）

（面積小計 748.38 m²）

（上記の面積合計 2,082.02 m²）

3 業務内容

(1) 日常清掃業務

特別な場合を除き、年末年始の休日を除く毎日とし、別表の日常清掃作業要領に基づき実施すること。

(2) 定期清掃業務

別表の定期清掃作業要領に基づき実施すること。

(3) 業務報告

定期清掃業務完了月は、管理業務報告書により実施報告を行うこと。

(4) その他

上記以外の事項であっても、現場の状況に応じて市が清掃管理上必要と認めた場合、簡易な範囲で作業を行うこと。

4 作業時間

(1) 北栄児童センター部分については午前7時から午前9時までの間とし、その他の部分については、原則として施設の開館時間内とする。ただし、やむを得ない理由により作業時間を

延長する場合は、この限りでない。

- (2) 来館者及び利用者に影響を及ぼさない作業については施設の開館時間内とし、その他については利用者への影響が少ない時間等に行うこと。ただし、やむを得ない理由により作業時間を延長する場合は、この限りでない。また、やむを得ない理由により、センターの一部を閉鎖する場合は、事前に市と協議のうえ、決定すること。

5 安全の確保

業務の実施にあたっては、安全の確保を図り従事者の事故防止に十分注意すること。

6 電気等の節約

電気、水道又はガス等の使用にあたっては、極力節約に努めること。

7 備品等の破損事故等への対応

業務の実施にあたって、施設の備品、物品及び設備等を滅失又は毀損した場合は、直ちに市に連絡をし、適切な処置をとらなければならない。

また、施設の備品、物品及び設備等が滅失又は毀損されているのを発見した場合も同様とする。

8 服装

業務に従事する者は、常に清潔な服装を着用するものとし、名札を着用させること。

9 一般的注意事項

- (1) 常に施設の清潔を維持する責任ある作業に努めるとともに、市から要求があったときは、業務終了時の立会い検査に応じること。この場合、必要に応じて作業の補正を実施すること。
- (2) 業務の実施にあたり、疑義が生じたときは、必ず市の指示を受けて行うこと。
- (3) 盗難、火災の発生に注意し、業務完了の際は、施錠及び火気処理を確認するとともに、不使用灯を消灯すること。
- (4) 業務の実施にあたって移動した椅子、テーブル及び紙屑入れ等は、終了の際には必ず所定の位置に戻すこと。
- (5) 業務のために使用する洗剤、剥離剤及び樹脂ワックス等は、有害な揮発性有機化合物等（VOC等）を含まないもので、適正かつ環境に配慮したものを使用すること。
ただし、市との協議の結果、その性能上やむを得ないと判断して使用するVOC等の含有材料は、極力放散の少ないものを使用し有効な換気対策を行うこと。
- (6) 業務のために使用する機械器具、材料類及び衛生消耗品（トイレットペーパー、水石けん及び芳香剤）の購入費用は、すべて指定管理者の負担とする。

10 その他

本書に定めのない事項については、市と協議のうえ決定する。

第2 駐車場、駐輪場及び庭園等の敷地内管理業務

1 業務内容

- (1) センターの敷地内を常に清潔にし、その美観を保持するとともに、常に正常な状態で利用者がセンターを使用できるよう維持管理すること。
- (2) 駐車場内は、利用者の利便性を損なわないよう維持管理を行うこと。
- (3) 業務実施の際に発生する使用材料の端材、切枝等の廃棄物は、法令等に基づき適切に処理すること。
- (4) 非常口周辺及び避難路の確保並びに駐車場等のセンター敷地内等の除雪を行い、利用者の利便性を損なわないこと。
- (5) 目的外の利用等については禁止する旨周知を図り、目的に則した利用がなされているかの管理を行うこと。なお、市から目的外使用許可を受けたものについてはこの限りではない。
- (6) 維持管理業務完了月は、管理業務報告書により実施報告を行うこと。

2 緑地管理

センターの敷地内の草刈は、雑草が繁茂すると害虫発生の原因になるため、こまめに行うとともに、枝の剪定など庭園を適正に管理すること。他にもハチやカラス等の巣の除去を適切に行うなど、利用者の安全に努めること。

3 除雪範囲

除雪範囲位置図（別紙）のとおりとする。また、利用者の駐車や歩行に支障がないよう施設周辺及び通路の除雪を行うこと。

4 作業時間

作業を実施する時間は特に定めないが、利用者の利用の妨げにならないよう十分配慮して行うこと。

5 安全の確保

業務の実施にあたっては、従事者及び利用者の事故防止に十分注意すること。

6 その他

本書に定めのない事項については、市と協議のうえ決定する。

第3 電気工作物保安管理業務

1 業務内容

- (1) 電気工作物に関する機器の機能を正常かつ良好な状態に保全するために、当該機器の点検及び調整・簡易な手直しを行うこと。
 - ア 月次点検 隔月1回
 - イ 年次点検・試験 年1回
 - ウ 臨時点検 必要の都度
- (2) 必要に応じて行う業務
 - ア 不良箇所の改修指示、助言、指導
 - イ 官庁検査の立会い
 - ウ 関係官庁及び機関等への提出書類の作成指導
 - エ 電気使用合理化の調査、指導
- (3) 保守点検業務完了月は、管理業務報告書により実施報告を行うこと。
- (4) 定期点検以外であっても、機器の異常が認められた場合、定期点検と同様の措置を行うこと。

2 保安管理の設備内容

- ア 設備容量 120kVA
- イ 受電電圧 6.6kV

3 保安管理業務の細目及び基準

- (1) 月次点検は、主として運転中の施設の点検及び測定試験を行うこと。
- (2) 年次点検は、主としてセンターの運転を停止して行う点検及び測定試験を行うこと。また、センターの運転を停止する場合は、市に事前に報告すること。
- (3) 臨時点検は、異常の発生又は発生するおそれがある場合、必要に応じてその原因調査のため、特別な点検等を行うこと。

4 作業時間

作業を実施する時間は特に定めないが、センター利用者の利用の妨げにならないよう十分配慮して行うこと。

5 その他

- (1) 万一故障が発生した場合、即時対応できる体制であること。
- (2) 本書に定めのない事項については、市と協議のうえ決定する。

第4 暖房機管理並びに機械器具及び設備の点検整備業務

1 業務内容

- (1) 機械器具及び設備の機能を正常かつ良好な状態に保全するために、当該機器及び附属施設の点検及び調整を行うこと。
- (2) 機械器具・設備（給湯室、換気設備、照明器具等）が正常に稼動するか常に点検すること。
- (3) 労働安全衛生法、労働安全衛生法施行令、労働安全衛生規則、暖房機及び圧力容器安全規則等に準じ、室外機点検及び圧力容器検査を年1回行うこと。
- (4) 保守点検業務完了月は、管理業務報告書により実施報告を行うこと。

2 暖房機の仕様

ヤンマー	GHPマルチエアコン	YWCP710K1NB	2基（室外機）
		YNZP280K1	1基（室外機）
オリンピア	遠赤外線放射暖房機	NSG2R-254EO-80	4基

3 作業時間

作業を実施する時間は特に定めないが、センター利用者の利用の妨げにならないよう十分配慮して行うこと。

4 その他

- (1) 万一故障が発生した場合、即時対応できる体制であること。
- (2) 本書に定めのない事項については、市と協議のうえ決定する。

第5 警備業務

1 警備対象物件

センターの建物及び付属物件とする。

2 業務内容

警備対象物が無人の状態であっても、間断なく監視し、財産の保全を図ること。

- (1) 火災、盗難、破壊その他の不法行為の防止に努めること。
- (2) 事故発生時における関係先への通報、連絡及び処置を行うこと。
- (3) 警備業務完了月は、管理業務報告書により実施報告を行うこと。

3 警備時間

- (1) 通常 午後9時00分から翌日午前8時30分まで（土曜日及び学校教育法施行令第29条の規定により市教育委員会が定める休業にあつては、放課後児童クラブ事業の開室時間にあわせ、翌日7時45分まで）
- (2) 休館日 午前8時30分から翌日午前8時30分まで

4 警備機器の設置及び監視

指定管理者はセンター内に機械警備を行うための必要な警報センサー等の機器（以下「機器」という。）を市が指定する場所に設置し、機器により感知される異常の有無を警報受信装置等により間断なく監視し、警備の安全を図ること。

5 設置機器の保守管理等

- (1) 指定管理者は、前記4に定める設置機器に関し、正常な機能を保持するため、定期的に保守点検を行うほか、設置機器の正常な機能を点検し、万一、警報の故障により作動に異常が生じたときは、遅滞なく警備上の安全処置を講ずるものとする。
- (2) 設置した警報機器等の工事配線については、指定期間中、警備業務の実施に支障が生じた場合は、指定管理者の負担により補修するものとする。

6 指定期間の終了、指定の取消しにおける機器の撤去

指定期間の終了又は、指定の取消しにおいて、センターに設置された機器及び部品等の撤去のために要する経費は、指定管理者の負担とする。

7 異常事態発生時の措置

異常又は事故が発生したときは、次のとおり対応すること。

- (1) 警備施設に急行し異常事態の確認をするとともに、事態の拡大防止の適切な措置を行うこと。
- (2) 火災及び盗難等の発生時は、速やかに消防署及び警察署に通報するとともに、市の指定する職員に緊急に連絡し、当該職員の指示を受けて適切な措置を行うこと。

8 緊急連絡者名簿の提出

- (1) 市に対してあらかじめ緊急連絡者名簿を提出すること。
- (2) 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こと。

9 緊急時の報告

前項に掲げる異常事態発生時の措置を実施した場合は、速やかに報告書を提出すること。

10 鍵の預託

市から預託された鍵は、厳重に取り扱い、保管すること。

11 その他

- (1) 万一故障が発生した場合、即時対応できる体制であること。
- (2) 本書に定めのない事項については、市と協議のうえ決定する。

第6 自動扉開閉装置保守点検業務

1 業務内容

- (1) 自動扉開閉装置の機能を正常かつ良好な状態に保全するために、当該機器の点検及び調整を行うこと。
- (2) 機器の点検及び調整には、通常に使用する場合に生じる摩耗、劣化による範囲における構成部品の修理又は取替えを含むものとする。
- (3) 保守点検業務は年2回実施し、保守点検業務完了月は、管理業務報告書により実施報告を行うこと。
- (4) 保守点検以外であっても、機器の異常が認められた場合、保守点検と同様の措置を行うこと。

2 機種仕様

自動扉開閉装置 NABCO V-85SL 引分け 4台

3 機器の修繕

- (1) 点検時において、放置した場合に修繕を要することが予測される不具合を発見した時は、管理業務報告書に明記すること。
- (2) 点検時に故障を発見し、修繕を要すると認められる場合においては、当該機器の修繕を行うこと。

4 作業時間

作業を実施する時間は特に定めないが、センター利用者の利用の妨げにならないよう十分配慮して行うこと。

5 その他

- (1) 万一故障が発生した場合、即時対応できる体制であること。
- (2) 本書に定めのない事項については、市と協議のうえ決定する。

第7 消防設備等保守点検業務

1 業務内容

- (1) 消防設備に関する機器の機能を正常かつ良好な状態に保全するために、当該機器の点検及び調整・簡易な手直しを行うこと。
- (2) 保守点検業務は機能点検を年2回、総合点検を年1回実施し、保守点検業務完了月は、管理業務報告書により実施報告を行うこと。
- (3) 定期点検以外であっても、機器の異常が認められた場合、定期点検と同様の措置を行うこと。

2 点検機器

別紙のとおり

3 機器の修繕

- (1) 点検時において、放置した場合に修繕を要することが予測される不具合を発見した時は、管理業務報告書に明記すること。
- (2) 点検時に故障を発見し、修繕を要すると認められる場合においては、当該機器の修繕を行うこと。

4 作業時間

定期点検業務は、開館時間内に行うこと。作業を実施する時間は特に定めないが、センター利用者の利用の妨げにならないよう十分配慮して行うこと。

5 その他

- (1) 万一故障が発生した場合、即時対応できる体制であること。
- (2) 本書に定めのない事項については、市と協議のうえ決定する。

第8 防火対象物点検業務

1 業務内容

- (1) 消防計画を作成し、計画に沿った運用を行うこと。
- (2) 建物等の自主検査及び消防設備等の自主検査を実施し結果を保管すること。
- (3) 消防訓練を年2回実施すること。
- (4) 必要に応じて、消防法第8条2の2第1項に規定する防火対象物の点検を行い、管轄する消防機関に報告すること。
- (5) 点検は年1回実施し、点検業務完了月は、管理業務報告書により実施報告を行うこと。
- (6) 定期点検以外であっても、機器の異常が認められた場合、定期点検と同様の措置を行うこと。

2 点検項目

消防法令に定める防火対象物に関すること。

3 機器の修繕

- (1) 点検時において、放置した場合に修繕を要することが予測される不具合を発見した時は、管理業務報告書に明記すること。
- (2) 点検時に故障を発見し、修繕を要すると認められる場合においては、当該機器の修繕を行うこと。

4 作業時間

作業を実施する時間は特に定めないが、センター利用者の利用の妨げにならないよう十分配慮して行うこと。

5 その他

- (1) 万一故障が発生した場合、即時対応できる体制であること。
- (2) 本書に定めのない事項については、市と協議のうえ決定する。

第9 建築物及び建築設備等定期点検業務

1 業務内容

施設の安全を確保するために、建築物及び建築設備について、定期的に点検を行うこと。

- (1) 建築基準法第12条第2項及び第4項に基づき、建築物の敷地、構造及び建築設備について、その損傷、腐食及び劣化の状況を、一級建築士等の資格を有する者に定期的に点検させること。
- (2) 建築物の点検は、3年に1回以上実施すること。なお、点検業務完了月は、月次報告書により市に実施報告を行うこと。
- (3) 建築設備等の点検は、年1回以上実施すること。なお、点検業務完了月は、月次報告書により市に実施報告を行うこと。

2 点検内容及び検査報告

(1) 建築物の定期点検及び検査報告書

建築基準法（昭和25年法律第201号）第12条第2項に基づき、建築物の敷地及び構造に係る定期点検を行うとともに、定期調査報告書については同条第1項の規定を準用し、一級建築士等の資格を有する者に報告させること。

(2) 建築設備等の定期点検及び検査報告書

建築基準法第12条第4項に基づき、昇降機以外の建築設備のうち、換気設備、非常用照明装置及び給排水設備に係る定期点検を行うとともに、定期検査報告書については同条第3項の規定を準用し、一級建築士等の資格を有する者に報告させること。

3 作業時間

作業にあたっては、利用者の利用の妨げにならないよう十分配慮して行うこと。

4 その他

- (1) 定期点検において、修繕等を要することが予測される不具合を発見した時は、月次報告書に明記すること。
- (2) 定期点検において、建築物及び建築設備等に異常が認められ、修繕等を要する場合には、市と協議のうえ、その改善に努めること。
- (3) 本書に定めのない事項については、市と協議のうえ決定する。

別表

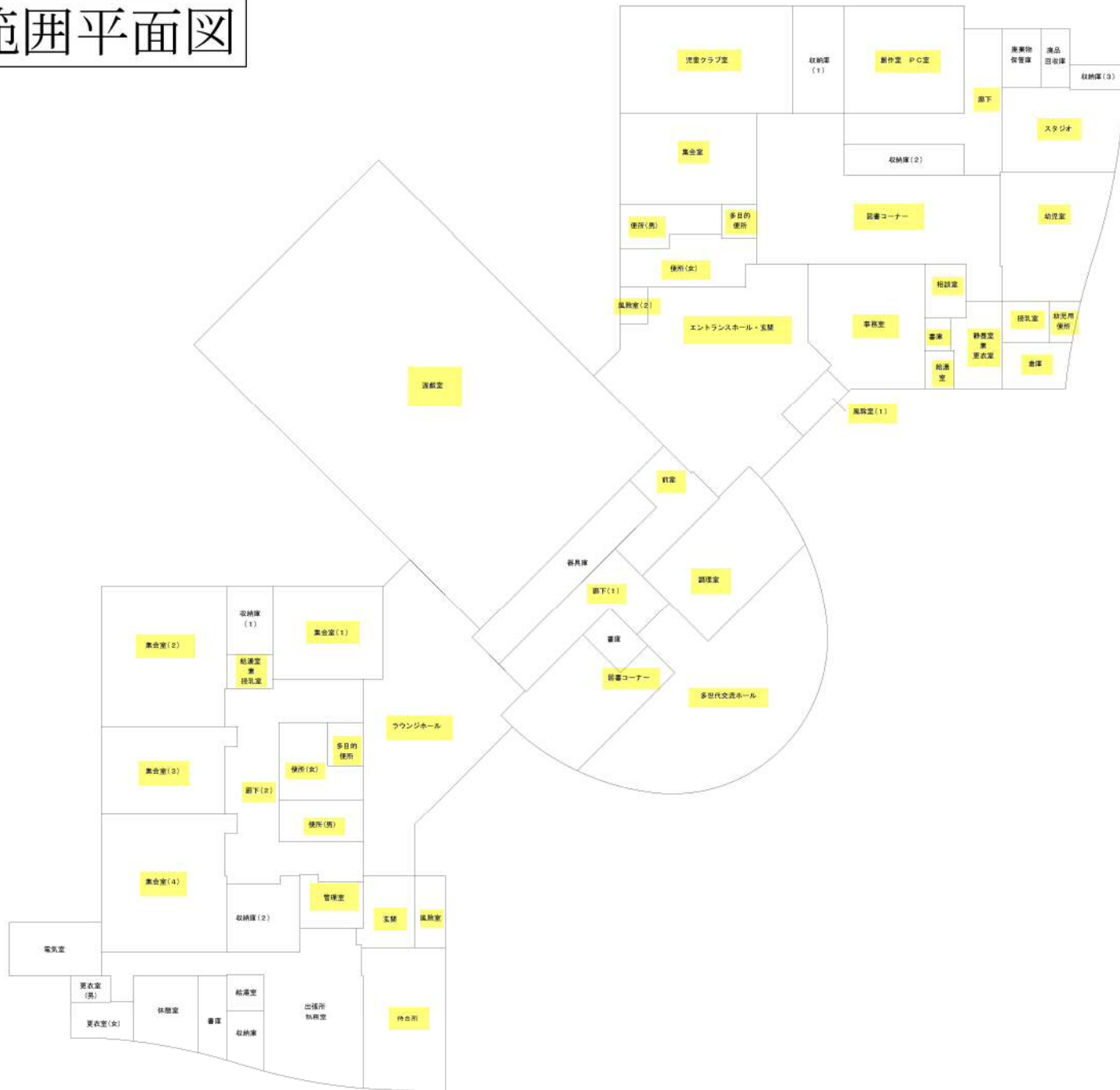
日常清掃作業要領

箇所	要領	時間
便所	ア 床面の除塵、拭き掃除	早朝及び随時
	イ 便器、手洗い器、乾燥機等の清掃	〃
	ウ 汚物入れ等内容物の処理掃除	随 時
	エ トイレットペーパーの取付け	〃
	オ 金属部分及び化粧用鏡の清掃	〃
	カ 隔板の清掃	〃
床面（便所を除く。）	除塵又は拭き掃除	随 時
給湯室	流し台、湯のみ茶碗等の洗浄、整理	随 時
その他各室、廊下、 玄関ポーチ	ア テーブル、椅子及び器具、備品の整理整頓	随 時
	イ ゴミ箱等の処理清掃	〃
	ウ ドアガラス、窓ガラス、鏡の清掃	〃
	エ 手すり、下足棚、泥落とし等の清掃	〃
屋上ルーフトレン	落ち葉、泥等を除去し、屋上の雨水の排水に留意すること	随 時

定期清掃作業要領

箇所	要領	時間
タイル	床面を洗浄しワックス塗を行い、ポリッシャーで磨き上げ、美観及び衛生的床面の維持を図る。	年 2 回
カーペット	カーペットのシャンプー洗浄をし、美観と衛生的床面の維持を図る。	年 2 回
フローリング	(1) 床面の汚れ個所をしみ取り液で拭き取る (2) 床面を洗浄しワックス塗りをを行い、ポリッシャーで磨き上げ、美観及び衛生的床面の維持を図る。	月 1 回 3か月に1回 (状況に応じる)
トイレ	薬品による便器及び手洗い器の清掃	週 1 回
窓ガラス	両面を洗剤で磨き上げる	年 2 回
全施設	(1) 壁、天井、照明器具、時計等のチリ払い清掃	年 2 回
	(2) 換気用フィルターの清掃	年 1 回

清掃範囲平面図



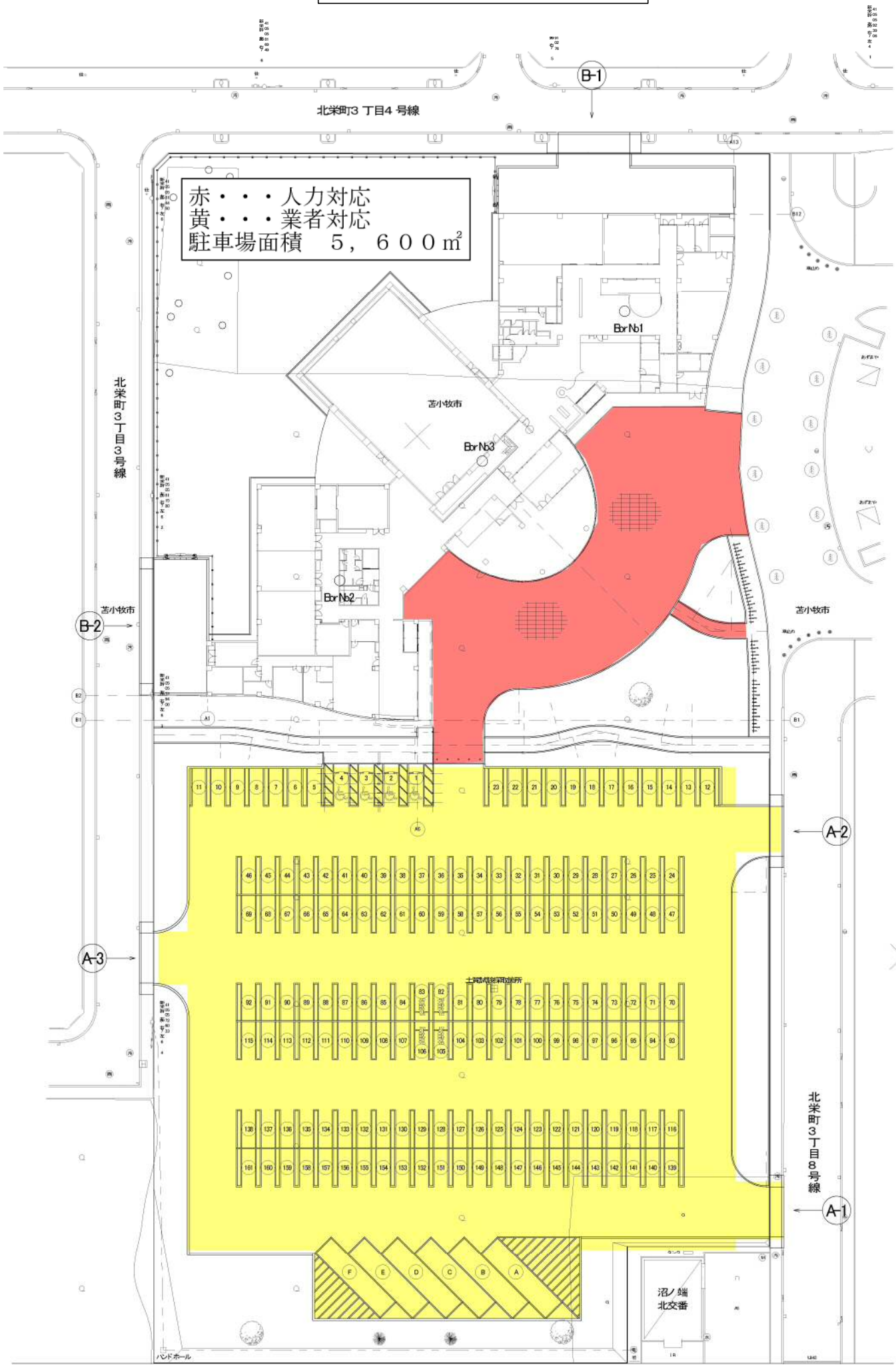
清掃業務実施箇所一覧

施設名 沼ノ端交流センター

室名	床面積 (㎡)	頻度 時間 備考	日常清掃	材質	定期清掃	ガラス清掃 (㎡)
			休館日以外毎日 7:30~9:30 木床管理含む		3ヶ月に1回 午前中 最終木曜日	年2回(8月・3月)
児童センター部分						
児童クラブ室	79.10		モップ・床はき	フローリング	ワックス	
活動室	55.30		モップ・床ふき	ビニル床シート		
集会室	55.58		モップ・床はき	フローリング	ワックス	
スタジオ	41.95		モップ・床はき	フローリング	ワックス	
幼児室	54.48		モップ・床ふき	ビニル床シート・衝撃緩和シート		
遊戯室	450.35		モップ・床はき	フローリング	ワックス	
調理室	59.37		モップ・床ふき	ビニル床シート		
前室	25.87		モップ	フローリング	ワックス	
事務室	58.18		モップ・床はき	ビニル床タイル		
相談室	9.56		モップ・床ふき	ビニル床シート		
静養室兼更衣室	17.53		モップ・床ふき	ビニル床シート		
授乳室	8.24		床ぬれモップ・その他ふき	ビニル床シート(コーティング)		
幼児用便所	4.82		床ぬれモップ・その他ふき	ビニル床シート(コーティング)		
多目的便所	5.06		床ぬれモップ・その他ふき	ビニル床シート(コーティング)		
便所(男)	15.76		床ぬれモップ・その他ふき	ビニル床シート(コーティング)	水洗い	
便所(女)	26.30		床ぬれモップ・その他ふき	ビニル床シート(コーティング)	水洗い	
図書コーナー	122.00		モップ・床はき・掃除機	フローリング・タイルカーペット		
エントランスホール	141.85		モップ・床はき	フローリング・ビニル床		
風除室1	8.40		はき	角タイル張り		
風除室2	4.23		はき	角タイル張り		
廊下	39.53		状況に応じて	フローリング等		
集会所部分						
ミーティングルーム1	43.97		モップ・床はき	フローリング	ワックス	
ミーティングルーム2	75.13		モップ・床ふき	ビニル床シート		
ミーティングルーム3	47.76		モップ・床ふき	ビニル床シート		
ミーティングルーム4	74.07		モップ・床ふき	ビニル床シート		
管理室	12.96		モップ・床ふき	ビニル床シート		
給湯室兼授乳室	6.74		モップ・床ふき	ビニル床シート		
図書コーナー	49.66		モップ・床はき	ビニル床タイル		
多世代交流ホール	138.77		モップ・床はき	ビニル床タイル		
多目的便所	6.44		モップ・床ふき	角タイル張り	水洗い	
便所(男)	15.40		モップ・床ふき	角タイル張り	水洗い	
便所(女)	21.09		モップ・床ふき	角タイル張り	水洗い	
ラウンジホール	124.05		モップ・床ふき	角タイル張り	水洗い	
玄関	16.23		はき	角タイル張り	水洗い	
風除湿	9.30		はき	角タイル張り	水洗い	
廊下1	34.50		床ぬれモップ・その他ふき	角タイル張り	水洗い	
廊下2	72.33		床ぬれモップ・その他ふき	角タイル張り	水洗い	
出張所部分						
待合所	50.21		床ぬれモップ・その他ふき	角タイル張り	水洗い	
計	2082.0272					208.2㎡
ガラス清掃	208.2				うち、ワックス 696.8118㎡	

除雪範囲位置図

苫小牧市



点検機器一覽表

自動火災報知設備

名称	規格	数量	単位
光電式煙感知器	2種 非蓄積型 露出	42	個
スポット形感知器	差動式 2種 防水	2	個
スポット形感知器	定温式 1種 75℃ 防水	5	個
スポット形感知器	定温式 特種 65℃ 防水	10	個
光電式煙感知器	2種 非蓄積型 露出 自動試験機能付	16	個
発信機	P型1級 埋込型	7	個
表示灯	普通	7	個
P型1級 複合火災受信機	壁掛 15回線 自動試験機能付	1	面
表示器(副受信機)	15回線	1	個
火災通報装置	通報専用電話機付	2	組

消火器

名称	規格	数量	単位
パッケージ型屋内消火栓	1型	6	個
消火器	10型(ABC粉末、蓄圧式)	11	個

誘導灯

名称	規格	数量	単位
誘導灯	SH1-FSF 20-BH	6	個
誘導灯	SH1-FBF 20-BH	10	個
誘導灯	ST1-FBF 22-BH	5	個
誘導灯	ST1-FSF 22-BH	2	個
誘導灯	ST1-FSF 23-BH	3	個
誘導灯用中継盤		2	個
誘導灯信号装置	1回路	1	個

非常放送設備

名称	規格	数量	単位
天井埋込スピーカー	SC6-Hi-3V0 L級 3W ATT無	22	個
天井埋込スピーカー	SC6-Hi-3V3 L級 3W ATT付	32	個
壁掛型スピーカー	SW1-Hi-3V3 L級 3W ATT付	6	個
スピーカー	高品位ホーン 15W L級 取付金具付	2	個
非常業務遠隔操作器	壁掛 10局	1	台
マルチリモートマイクロホン	リモコンマイク 非常 壁掛 20局	2	台
防災アンプ	120W 10局	1	台