

指定管理者業務内容（特記仕様書）

1 機械警備（月 1 回）

対象施設：国分寺市立もとまち児童館及び第一・第二東元町学童保育所

（1）目的

国分寺市の所有する上記警備対象の火災，盗難，建物・設備の損壊を防止するとともに，その他不法・不良行為を排除し，市有財産の保全を図り，業務の円滑なる運営に寄与することを目的とする。

（2）任務

- ① 火災，盗難及び不法・不良行為の早期発見並びに拡大防止
- ② 事故確知時における関係先への通知連絡
- ③ 事故報告書の提出
- ④ 警備実施事項の報告
- ⑤ その他警備に関する事項については，指定管理者（以下「甲」という。）と警備会社（以下「乙」という。）協議のうえ，取り決めた事項について行う。

（3）警備運営上の権限

甲は乙に対し，警備業務遂行のために必要な権限を付与するものとする。

（4）警備担当時間

開所日 閉所時刻（19 時 00 分）～翌日開所時刻

休所日 8 時 00 分～翌日 8 時 00 分（終日）

但し，事業運営により警備時間を変更できるものとする。

（5）警備実施時間

警備担当時間内において，警備対象が無人の状態となり，警備対象からの警備装置警戒開始の信号を受けたときの警備を開始し，警備対象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。ただし，火災装置については 24 時間体制とする。

なお，警備実施時間において，在室者がある場合は，予め甲は乙に通報するものとする。

（6）警備機構

① 警備装置

（イ）警備対象で発生した異常事態を乙の警備本部へ自動的に通報する機能を有する。

（ロ）本件警備に必要な適合機器の配置，種類，数量は別添図面による。但し，この他設置を必要としたものとする。

- ② 警備本部警備実施期間中，警報受信装置を間断なく監視するとともに常に機動隊との連絡を保持する。

③ 機動隊と常に乙の警備本部と連絡を保持し、警備対象の異常事態に備える。

(7) 警備開始時における取扱い

① 甲における取扱い

(イ) 甲の最終退所者は、防火・火災・その他の事故防止上必要な処置をなし、確認ランプで各警備機器の正常な状態を確認する。

(ロ) 次に最終退館口を施錠直前に、内部に設置したキーボックスの電源及び回路を確認し、ON（警戒）の状態にセットする。

② 乙の警備本部における取扱い

(イ) 甲の最終退勤者のキーボックス操作により、自動的に標示されるON（警戒）の信号を確認し警備を開始する。

(ロ) 乙は21時を経過しても警備を開始できないときは、直ちに甲への電話連絡をするなど行い、警戒体制の確保に努めるものとする。

(8) 警備終了時における取扱い

① 甲における取扱い

甲の最初の出勤者は、入所後に内部に設置したキーボックスをOFF（解除）にセットする。

② 乙における取扱い

甲の最初の出勤者のキーボックスの操作により、自動的に標示されるOFF（解除）の信号を確認し、警備を終了する。

(9) 警備実施時間中における甲の入所

① 甲における取扱い

甲の出勤者は、乙に対し、氏名・住所・用件・入所及び退所時間を告げ、警備会社へ電話で連絡し、入所後キーボックスをOFFにセットする。また退所するときは、防火・防犯・その他の事故防止上必要な処置をなし最終退所口を施錠直前に、内部に設置したキーボックスの電源及び回路を確認し、ON（警戒）の状態にセット、退所する。

② 乙における取扱い

(イ) 甲の入所者から連絡を受け警備を中断するときは、入所者の氏名・住所・用件・入所及び退所時間を記録し、報告する。

(ロ) 上記（イ）において、甲の再入所者の残留時間が長時間になる場合は、警備本部は在所の確認を電話で行う。

③ 甲の入所者から連絡を受けた場合で、鍵保管者以外の職員が緊急上やむを得ず入所するときには、速やかに警備対象施設へ急行し、身分確認の上キーボックスをOFF（解除）の状態にセットし、所用が終了しだいONにする。

④ 上記③において、甲の再入所者の残留時間が長時間になる場合は、乙は現場にいないことを要しない。ただし、この場合甲は退所時間のおおむね30分前に警備本部へ電話連絡するものとし、乙は甲から連絡を受けたときは速やかに警備対象施設へ急行し、入所者の使用場所の防火・防犯・その他の事故防止上に必要な処置をなし、最終退所口を施錠直前に内部に設置したキーボック

スの電源及び回路を確認し、キーボックスをON（警戒）の状態にセットし、退所する。警備本部はこれを受けて警備を開始する。

(10) 異常事態発生時における乙の処理

- ① 警報受信装置により、警備対象に異常事態が発生したことを確知したとき、乙は機動隊を速やかに急行させ、異常事態の確認をするとともに、事態の拡大防止にあたる。
- ② 警備対象に到着した警備隊は、異常事態を確認後、警備本部へその状況を連絡し、緊急かつ対応が困難な場合に限り、あらかじめ定められた甲の責任者又は緊急連絡者を含む関係先へ通報する。

(11) 報告

① 警備報告

毎日の警備実施状況は、定められた様式により毎月1回報告する。

② 事故報告

事故発生の際は、速やかに電話又は口頭で報告するとともに、後日書面をもって報告する。

(12) 鍵の預託

警備実施に必要な鍵は甲、乙相互に預託し、預託された鍵は各々が厳重に取り扱い保管する。

(13) 警備装置の保守点検等

- ① 警備対象に設置した警報装置の機能については、乙は適宜保守点検を行う。
- ② 同装置が耐用年数の経過又は故障等により、業務に支障が生じた場合は、乙の負担により同装置を取り替えるものとする。

(14) 緊急連絡者の指定

- ① 甲は、あらかじめ緊急連絡者を指定し、その名簿を乙に交付する。
- ② 上記緊急連絡者に変更があるときは、遅滞なく、その都度変更した名簿を乙に交付する。

(15) 警備上の注意

警備施設内外にある機材、書類等警備上必要でないものについては、絶対に触れてはならない。

(16) 賠償責任

本契約の賠償責任を、身体上の損害及び財物上の損害を合わせて1事故10億円以内とする。

(17) 警備方法

鍵式又はカード式とする。

(18) その他

警備実施上、この仕様書に定めのない事項については、必要ある時に限り、甲・乙協議し本書に付加条項文書を添付する。

2 非常通報装置（学校 110 番）保守点検（3 ヶ月に 1 回）

対象施設：国分寺市立もとまち児童館及び第一・第二東元町学童保育所

（1）保守点検の目的

非常通報装置（以下「通報装置」という。）の保守点検は、不測の事態が発生した時に通報装置の機能が安全に発揮できるように常に整備された状態に保ち、かつ接続されている電話回線の通話支障及び装置の不良に基づく誤報の発生等を防止することを目的とする。

（2）機械保守

① 定時試験

毎月 1 回、定時に通報装置の自己起動により電池電圧異常、ダイヤルトーン異常、メッセージ異常、ボタン線異常、（短絡・混触・断線）の有無を診断し、正常か異常かの結果を保守センターへ通報する。

② 異常試験

常時（ボタン線短絡、混触等は瞬時、電池電圧異常は 7 日周期）通報装置を監視することにより、各種の異常の有無を診断し、異常がある場合は保守センターへ通報する。

保守センターでは、これら試験通報の内容に基づき点検・修理を手配する。当該通報装置の点検修理を行い、その結果を記録するとともに「復旧」情報を通報装置を通じて保守センターに通報する。（復旧確認記録）

（3）巡回保守

3 か月に 1 回、巡回保守により装置の機能、特性の試験又は測定を行い、かつ異常がある場合は、その原因となる部品の交換その他必要な措置を行うとともに「試験」情報を通報装置を通じて保守センターへ通報する。

（4）巡回保守の手続

① 保守点検者は、通報装置の設置場所に到着の際、先ず通報装置管理責任者に保守点検のため訪問の旨を告げ「保守巡回点検カード」を提示し、管理責任者立会いのもとに保守点検を行う。

② 保守点検者は、保守点検を完了し異常のない場合は、通報装置の設置場所に備え付けられた「保守巡回点検カード」及び保守点検者が携行する同「保守巡回点検カード」双方に点検月日及び点検結果を記入捺印のうえ、通報装置の管理責任者に閲覧し、双方に確認印を受領する。

③ 通報装置に異常がある場合は、その原因をつきとめ修理可能なものは直ちに修理を行い、現場で修理困難なものについては、直ちに上司及び管理責任者に連絡してその指示を受ける。

(5) 保守点検要領

① パネル確認

通報装置の扉を開扉し、パネル部の各種ランプの確認をする。

② 装置試験

通報装置が正しく作動するか試験する。

③ 録音再生試験

録音の状態を聴取し、音量・明瞭度を確かめ必要によりボリュームの調整を行う。

④ インパルス試験

110 番が正しくダイヤルされるかどうか試験する。

⑤ 障害ブザー試験

押しボタンの配線が短絡した時にブザーが鳴動するかどうか試験する。

⑥ 電池電圧試験

電池をチェックし必要により交換する。

⑦ 押ボタン試験

各押ボタンを押して通報装置を動作させランプの点滅を確認する。

⑧ 局線接続試験

電話加入回線との接続状況を点検する。

⑨ その他

本仕様に記載のない事項でも自然付帯のものについては、全て管理責任者の指示に従い保守点検を行う。

3 自動ドア一点検 (年 3 回)

対象施設：国分寺市立もとまち児童館

(1) 委託内容

①点検内容

保守点検回数は年 3 回とし、定められた作業箇所を点検し報告書を作成すること。なお、点検日時は担当職員と事前に連絡を取り調整すること。また、異常等を発見した場合は、速やかに報告すること。異常等について担当者から要請があった場合、速やかに点検し対処すること。

②点検報告

点検後は報告書を作成し、担当課に提出すること。

③機種

D S 型 2 台

4 清掃業務（ワックス：3ヶ月に1回，その他：2ヶ月に1回）

対象施設：国分寺市立もとまち児童館

（1）対象部件と作業内容，基本条件

区分	作業内容	時 期	回数	清 掃 面 積
全館共通	床ワックス磨き等	3 ヶ月に1回	4 回	380m ²
	ガラス清掃	隔月	6 回	58.4m ²
	エアコンフィルター清掃	隔月	6 回	2階遊戯室の4カ所

- ・清掃作業に必要な清掃要員，資材，器具はすべて乙の負担とする。
- ・清掃で使用する洗剤やワックスなどについては，厚生労働省がシックハウス原因物質として濃度指針を定めた物質を含むものは原則使用しないこととする。
- ・乙の使用する清掃要員の事故または傷害等については，事情の如何にかかわらず，甲は一切その責任を負わない。

（2）定期清掃内容

①床洗浄，床ワックス磨き（6月・9月・12月・3月）

木床，タイル等，床の種別に応じ，適性洗剤による洗浄，又は適性ワックス（滑り止めを混入する）塗布を行い，ポリッシャー等により十分につや出し仕上げをする。

②エアコンフィルター清掃（4月・6月・9月・10月・12月・2月）

5メートルの天井に取り付けられたエアコンフィルターに詰まった埃を取り除く。足場を組む必要がある。

③ガラス清掃（隔月：4月・6月・8月・10月・12月・2月）

（3）清掃時間

①その月の第4月曜日の午前9時30分～午後1時までの間に実施する。

（当日が休日の時は，事前に児童館と協議する。）

②その他のものは，児童館と協議して実施する。

5 空調洗浄（2年に1回）

対象施設：国分寺市立もとまち児童館

（1）目的

空調設備が、正常な状態で機能できるようにするため、洗浄業務委託を行う。

(2) 業務内容

①機種

ガスヒートポンプエアコン (7.5kw 未満) 6 台

②業務内容

- ・ 空調機の洗浄及び洗浄後の動作確認等。
- ・ 業務終了後、速やかに報告書を提出する。

6 空調設備点検（簡易点検：4 半期に 1 回，保守点検：年 1 回）

対象施設：国分寺市立もとまち児童館

(1) 目的

空調設備が、正常な状態で機能できるようにするため、保守点検業務委託を行う。

(2) 業務内容

①機種

ガスヒートポンプエアコン (7.5kw 以下) 6 台

ルームエアコン 2 台

②業務内容

- ・ 簡易点検回数は、改正フロン法に基づき、4 半期に 1 回行い、正常かつ良好な状態を保つ。
- ・ 保守点検は、ガスヒートポンプエアコンのみを対象として点検を行う。不時の故障や、通知があったときは、技術者を派遣し適切な処置を行う。
- ・ 業務終了後、速やかに報告書を提出する。
- ・ この仕様書に定めのない事項について疑義が生じた場合、甲（国分寺市）と乙（受託業者）の協議の上、決めるものとする。

7 建築設備定期点検委託（年 1 回）

対象施設：国分寺市立もとまち児童館及び第一・第二東元町学童保育所

(1) 目的

不特定多数の人が利用する建築物に設けられた防災及び衛生上重要な建築設備（換気設備，排煙設備，非常用の照明装置，給・排水設備）の維持管理

状況を点検し、適正な維持保全を図ることにより建築物の災害や事故を未然に防ぐ。

(2) 業務内容

建築基準法第 12 条第 4 項に基づき、有資格者による建築設備の定期点検を行い、その結果を調査書および添付図面等を作成したうえ、担当課に報告する。

(3) 点検基準

「建築設備定期検査業務基準書」(最新版) および「東京都建築設備定期検査報告実務マニュアル」(最新版) による。

(4) 提出書類 ■ 建築設備定期点検報告書 2 部

① 報告書

- ・ 1 面：様式 1 による。
- ・ 2 面以降：建築基準法施行規則第 36 号の 4 様式

② 点検結果表

- ・ 国土交通省告示第 285 号による。

③ 点検結果概要

- ・ 様式 2 による。(任意様式でも可)
- ・ 指摘事項、改善案、前回点検指摘事項も含む。

④ 配置図

- ・ 平面図
- ・ 指摘事項を記載したもの。(略図可)

⑤ 写真

- ・ 指摘事項を記載したもの。

⑥ 各検査結果表及び換気状況評価表、換気風量測定表、排煙風量測定記録表、照度測定表、実施状況表のうち該当するもの。

- ・ 国土交通省告示第 285 号による
- ・ 今回測定免除となる換気風量、排煙風量等は、測定年月日をた直近の測定結果を添付する。

⑦ その他必要な資料

- 上記電子データ (CD-R) PDF 形式 1 式

8 特殊建物等定期点検(3年に1回)

対象施設：国分寺市立もとまち児童館及び第一・第二東元町学童保育所

(1) 目的

建築物の適正な維持管理の一環として、不特定多数の人が利用する建築物の敷地、構造及び避難施設等の状況を調査し、事故・災害等を未然に防ぐために点検を行う。

(2) 業務内容

建築基準法第12条第2項に基づき、有資格者による定期点検を行い、その結果を調査書および添付図面等を作成したうえ、担当課に報告する。

(3) 点検基準

「特殊建築物定期調査業務基準」(最新版)及び東京都における「特殊建築物等定期調査報告実務講習会テキスト」(最新版)による。

(4) 提出書類

■ 特殊建築物等定期点検報告書 2部

① 報告書

- ・ 1面：様式1による。
- ・ 2面以降：東京都建築基準法施行細則第4号様式

② 点検結果表

- ・ 東京都における最新の調査結果表による。

③ 点検結果概要

- ・ 様式2による。(任意様式でも可)
- ・ 指摘事項、改善案、前回点検指摘事項を含む。

④ 配置図・平面図・立面図

- ・ 指摘事項を記載したもの。(略図可)

⑤ 写真

- ・ 指摘事項を記載したもの。

⑥ その他必要な資料

■ 上記電子データ (CD-R) PDF形式 1式

(5) 業務方法

- ・ 業務は「特殊建築物定期調査業務基準」(最新版)定期調査・報告業務の流れを準用すること。(特定行政庁への報告は除く)
- ・ 事前に担当課と十分に打合せを行い、業務を進めること。委託業者は係員の指示により所定の届け及び手続きを行うものとする。
- ・ 作業に当たっては施設内外の安全や環境への配慮を基本とし、利用者や施設運営業務に支障をきたさないようにすること。
- ・ 点検の結果建築物に不備・修理等が必要な場合には、現場写真および点検結果概要に改善方法を明記すること。
- ・ 報告書は点検結果概要、写真、図面等の見比べが容易にできるよう工夫すること。

- ・点検結果は担当課に報告書および必要な資料を用い口頭にて説明すること。

(6) その他

- ・委託業務で発生する消耗品等は受託者の負担とすること。
- ・この仕様書に定めのない事項については、その都度担当課と協議して定めること。
- ・委託業務にて作成した報告書等の成果物は、国分寺市の帰属とする。
- ・もとまち児童館は。平成31年度及び平成34年度、東元町学童保育所は、平成32年度に特殊建物等定期点検を行わなければならない。

9 消防設備保守点検点検（年2回）

対象施設：国分寺市立もとまち児童館及び第一・第二東元町学童保育所

(1) 目的

消防法第17条3の3に基づいて、消防設備保守点検を行う。

(2) 業務内容

消防法施行規則第31条の4による保守点検

【消火設備】	粉末消火器	2
【自動火災報知設備】	非常警報設備（EYA055-LMB埋め込み型）	1
	熱感知器	2
	煙感知器	10
	電鈴	2
	常用電源 交流電源	一式
	予備電源 蓄電池設備	一式
	配線点検 絶縁測定	一式
【誘導灯】	非常用照明（電池内蔵型） IL20W	4
	FL40W	1

10 エレベーター点検（保守点検：月1回，法定定期点検：年1回）

対象施設：国分寺市立もとまち児童館

(1) 点検内容

①委託目的 利用者および施設関係者が、常時昇降機（エレベーター）を安全かつ良好な状態で使用できるようにするため。

②機種等 フジテック製，油圧式，（HWP F-11-CO-45-2T）
定員11名，積載重量750kg（平成10年製造） 1台

③契約形態 ・フルメンテナンス契約（修繕費用を含むもの）

④業務内容 建築基準法第8条第1項及び第12条第4項に基づく保守点検業務で、定期的にエレベーターの点検調整を行い、常に安全かつ良好な運転状態を維持するよう次の事項を実施する。

⑤点検・調整

定期的に技術員を派遣し、点検・給油・調整を行い、点検報告書を提出し、機器の性能維持に必要と判断した場合は、機器並びに附属部品に対し修理または取替えをする。有資格者により建築基準法第12条第4項に基づく定期点検を行う。

範囲、点検、調整、修理等の範囲は別表の通りとする。

ただし、修理取替えの範囲は、昇降機を通常使用する場合に生ずる磨耗及び劣化に限るものとする。

⑥実施回数 保守点検 月1回 実施

建築基準法第12条第4項に基づく定期点検 年1回 実施

⑦作業時間

定期点検・定期整備は、保守受託者の就業時間（通常業務日の通常勤務時間）内に行い、整備のために必要な作業時間中は、運転を休止する。

(2) 提出書類

①業務計画表（年度当初） 1部

②保守点検報告書（毎月 任意様式） 1部

③建築基準法第12条第4項による定期点検報告書（年1回） 2部

1面：様式1による

2面以降：建築基準法施行細則第36号の3様式による。以下、検査結果表および写真表を添付する。

④完了届 請求毎1部

(3) その他

①故障等の緊急事態に対し、適切な処置及び指導を行うこと。異常等について担当課から要請があった場合は、速やかに点検し対処すること。

②受託者は常に業務の全般にわたり担当職員と連絡および調整を行い、施設業務に支障が生じないように調整すること。

③契約の履行に関して発生した損害については、市は責任を負わないものとする。

④部品交換の際には、メーカー指定のもの又はJIS規格適合のメーカー等品以上のものを使用すること。

⑤業務報告書は点検終了後速やかに担当課に提出し、口頭にて説明すること。

⑥委託業務に当たって発生した報告書等の成果物は、国分寺市の帰属とする。

⑦本仕様に定めのない事項については、双方協議のうえ定めるものとする。

別表

※各施設の項目

- ①地震時管制運転装置（P波S波）
- ②停電時自動着床装置
- ③火災時管制運転装置
- ④音声オートアナウンスシステム
- ⑤車椅子仕様装置

11 冷水器保守点検業務委託（年1回）

対象施設：国分寺市立もとまち児童館

（1）委託内容

① 点検機種及び台数

オアシス P8AM 1台

② 点検内容

- ・コンデンサーの清掃
- ・外装清掃
- ・電気回路絶縁抵抗値測定（絶縁不良のチェック）
- ・運転電流測定（冷媒ガス漏れのチェック）
- ・水漏れ検査
- ・冷水サーモスタットのチェック（コンプレッサーが正常に動いているかどうかの確認）
- ・水量調整
- ・タイマー作動確認
- ・電磁弁作動確認
- ・残留塩素測定

※ 点検日時は担当職員と事前に連絡を取り調整。

※ 点検の結果部品等の交換が必要となった場合の費用は別途。

③ 点検回数 年1回

④ 点検報告

点検後は速やかに報告書を作成し、担当課に提出すること。

12 細菌検査（腸内細菌検査：年2回）

対象施設：国分寺市立もとまち児童館及び第一・第二東元町学童保育所

（1）検査内容

腸内細菌について、下記の内容のとおり行う。

- ① 赤痢・サルモネラ・パラチフス・O-157
- ② 検査回数は、年2回。（6月と11月に実施すること。）
- ③ その他、検査に必要となったもの。
- ④ 対象者は、児童館及び学童保育所の職員。