

# 施設管理業務特記仕様書

## 第1章 清掃業務

### 1 業務内容

#### (1) 日常清掃の共用部分

##### ① 玄関，ラウンジ，廊下，階段

ア 床面はダストモップ等を使用してつや出しを行い，常に清潔を保持すること。この場合，汚れの程度に応じて水ぶき又は適正洗剤による汚れ落としを行うものとする。

イ 床がすべる場合は，転倒防止のため，適宜滑り止液を塗布すること。

ウ 玄関出入口のドア及びガラスは常に空ぶき又は洗剤ぶきを行い，美観を保つこと。

エ 空きカン，ゴミについては，常に巡回して適切な処理を行い，窓枠，壁まわり，階段，手すり，案内板，椅子等は水ぶき，空ぶきを行い，来館者に不快感を与えないようにすること。

オ 消火栓等は空ぶきすること。

カ 備品等の清掃，整頓に努めること。

##### ② トイレ

ア 床は水ぶきした上，乾いたモップで水分をふきとること。又，必要に応じてワックス等で仕上げを行うこと。

イ 衛生陶器，鏡，化粧台，流し台等は，適切な方法で洗浄作業を行い，常に清潔で良好な状態を保持すること。

ウ 便器は定期的に溶解薬品を投与し，防臭に努めること。必要に応じて，尿石除去を行うこと。

エ 汚物，塵埃等は，毎日適切な方法で搬出処理を行い，不潔防止に努めること。処理費用はすべて受託者の負担とする。

オ 衛生用消耗品は，使用に支障をきたさないよう，常時点検補給を行うこと。

カ ドア，間仕切りは，水ぶき，空ぶき等適切な方法を用い，特に取手，ドアチェック，蝶番部分等にも留意し，清潔を保持すること。

キ 金属部分は，適正な薬剤等を用いて，光沢の保持と防錆に努めること。

ク 洗場は，常に洗浄して清潔を保つこと。

#### (2) 日常清掃の室内

##### ① 事務室，控室，会議室

ア 容易に移動しうるものは移動させ，隅々まで行き渡るように清掃し，その際，ごみの散乱を防ぐためのダストモップ又は電気掃除機を使用するものとする。床の汚損部分は適正洗剤を用いて汚れを除去し，必要に応じてワックス等でつや出しをすること。

イ 机，椅子，ロッカー，キャビネット等は，埃を完全に除去し，水ぶき又は空ぶきをするか，汚れの甚だしいものは適性洗剤を用いて汚れを除去すること。

ウ 紙屑の収集，廃棄にあたっては，防火に十分注意すること。

エ 窓わく，幅木等は，ハタキ又は電気掃除機で清掃し，水ぶきすること。壁面は羽根バタキを使用すること。

オ 電話機，FAX等は空ぶき，又は水ぶきを行うこと。

カ 畳部分は，電気掃除機で念入りに埃を除去し，必要に応じて水ぶき，空ぶきをする。

##### ② ホール，ラウンジ，その他の部屋等

ア カーペットは電気掃除機で念入りに埃を除去する。木床は電気掃除機で念入りに埃を除去し，水ぶき又は空ぶきをすること。必要に応じてワックス等でつや出しを行うこと。

イ タイル床は，それぞれのタイルの種別により，モップによる水ぶき，空ぶき，適性のワックス塗布等適切な方法を用い，必要に応じてつや出しを行うこと。

ウ 扉，間仕切り，飾り棚等の水ぶき，空ぶきを適切に行うこと。

エ 各室の使用後は，その都度，紙屑入れ等を処理すること。

### (3) 定期清掃

#### ①床洗淨, 床ワックス磨き

会議机, 椅子等移動可能なものは移動し, 木床, タイル等床の種別に応じ, 適性洗剤による洗淨又は適性ワックス塗布を行い, ポリシャー等により十分につや出し仕上げをすること。なお, 必要に応じて滑り止めを施すこと。

#### ②カーペット洗淨

適性洗剤を用い, カーペット用洗淨機を使用し, 清掃後乾燥し, 仕上げること。

#### ③ガラス部分

ガラス用洗剤を用いて汚れを入念に除去し, 水洗い後, 空ぶきして仕上げること。

#### ④幅木洗淨

日常清掃において, 汚れが除去できない箇所を適性洗剤で洗淨, 水ぶきすること。

#### ⑤照明器具の清掃

柄の長い羽根バタキで入念にすす払いを行い, 照明類は必要に応じ水ぶき又は洗剤によるクリアを行う。なお, 電気系機器に水分をかけないように十分注意し, 作業すること。清掃実施時期は, 職員の指示するところによる。

#### ⑥マット清掃

玄関のマットは適性洗剤で洗淨した後, 水洗い仕上げをすること。

#### ⑦サッシ清掃

サッシは, なるべく温水でぬらした雑巾で汚れを除去し, 汚れのはなはだしいものは, 適性洗剤で洗淨後, 仕上げること。

#### ⑧雨水管高圧機械洗淨清掃

ア 高圧機械洗淨により, 雨水管縦管及び雨水管横引き管の清掃を行うこと。

イ 屋上(フラット部分)及び屋上ルーフトレンの清掃を行うこと。

ウ 上記の作業で発生したゴミの処分まで含むものとする。

#### ⑨Aホール客席清掃

Aホール客席の座面, 背当て, 肘当て, その他座席部分について, 適正洗剤を使用し, 清掃後乾燥し, 仕上げること。

#### ⑩外溝, 屋上

ア 水洗い, はき清掃を主として行うこと。

イ 除草及び散水作業は必要に応じて適宜行うこと。

ウ 紙屑, 塵芥置場の周囲は常に整理整頓を行い, 絶対に不潔にならないよう留意すること。

エ 掲示板, 標識板等のふき掃除にあたっては掲示内容, 塗料等がはがれないよう注意すること。

オ 側溝, 排水溝及び雨どい等は, 適宜巡回し, 塵芥による目詰まりを防止すること。

## 2 日常清掃の時間

### (1) 貸出施設 (A・Bホール, 控室, 練習室, 会議室, 和室)

貸出施設は, 施設の貸出に支障が無いよう, 原則, 開館日の午前8時30分から午後10時までの間に清掃を行うこと。ただし, その時間内で清掃の完了が困難な場合には, 市と協議の上, その時間外に清掃業務を行うものとする。

### (2) 貸出施設以外の部分

玄関, ラウンジ, 廊下, 階段, 湯沸室, トイレ, 外溝等は, 通常の利用や執務に差し支えないよう, 原則, 開館日の午前8時30分から午後10時までの間に清掃を行うこと。ただし, その時間内で清掃の完了が困難な場合には, 市と協議の上, その時間外に清掃業務を行うものとする。

※ 定期清掃は, 国分寺市立いずみホールの業務に支障のない休館日等に実施すること。

## 3 清掃場所, 内容及び回数

国分寺市立いずみホール清掃基準表による。

国分寺市立いずみホール清掃基準表

区分	作業内容等	時期	回数	備考
全館共通	床除塵清掃	毎日	随時	1 日常清掃 1,707㎡
	サッシ清掃	年	1	2 定期清掃 (Pタイル等) 235㎡
	手摺清掃	毎日	随時	3 定期清掃 (カーペット) 869㎡
	屑入れ処理	〃	〃	
	金属部磨	〃	〃	4 定期清掃 (木床) 62㎡
	床ワックス	月	1	5 ガラス清掃 431㎡
	ガラス清掃	〃	〃	6 照明器具清掃 1式
	備品除塵清掃	毎日	随時	7 玄関マット清掃 (年3回) 7枚
	畳除塵清掃	〃	〃	
	照明器具清掃	年	1	8 幅木清掃 (年3回) 1式
	カーペット洗浄	年	3	9 サッシ清掃 (年1回) 181㎡
	雨水管高圧洗浄	年	2	10 雨水管高圧機械洗浄清掃 (年2回 適時)
	トイレ	タイル清掃	毎日	随時
便器水洗		〃	〃	
汚物処理		〃	〃	11 Aホール客席清掃 (年1回) 370席
ペーパー補充		〃	〃	
水せっけん補充		〃	〃	
鏡空ぶき		〃	〃	
洗面器清掃		〃	〃	
Aホール	絨毯	毎日	随時	
	除塵清掃	〃	〃	
	舞台除塵清掃	〃	〃	
	座席清掃	〃	〃	
屋 外	掃き清掃	毎日	随時	
	除草	—	〃	

<内訳> 国分寺市立いずみホール 照明器具清掃箇所（年1回）

場所	照明仕様
外部東西入口前	カバー付スポットライト
玄関風除室	カバー付スポットライト
ラウンジ	スポットライト
廊下、階段、ホール	スポットライト
	カバー付スポットライト
	カバー付・2灯用
北側 トイレ（女性）	1灯用
	カバー付・1灯用
北側 トイレ（男性）	1灯用
	カバー付・1灯用
南側 トイレ（女性）	1灯用
	カバー付・1灯用
南側 トイレ（男性）	1灯用
	カバー付・1灯用
南側 トイレ 前室	2灯用
	カバー付・1灯用
身体障害者用トイレ	1灯用
練習室	ルーバー付・2灯用
練習室 前室	スポットライト
会議室	ルーバー付・2灯用
	2灯用
湯沸室	1灯用
事務室	ルーバー付・2灯用
事務室 湯沸室	2灯用
	カバー付・1灯用
事務室 更衣室	ルーバー付・2灯用
Bホール	ルーバー付・1灯用
Bホール前室（2ヶ所）	スポットライト
和室	カバー付・4灯用
	1灯用
	スポットライト
和室 前室	スポットライト
休憩室	2灯用

Aホール控室	2灯用
	カバー付・1灯用
Aホール控室 トイレ	カバー付・1灯用
	スポットライト
舞台裏通路	2灯用
	1灯用
舞台及び前室（2）	スポットライト
Aホール及び前室（2）	スポットライト
Aホール及び 天井裏（一部除く）	スポットライト
	1灯用
2F, 3Fコントロール室 及び階段	2灯用
	1灯用
	スポットライト
B F 機械室及び階段	2灯用
	1灯用

## 第2章 環境衛生管理業務

- 1 空気環境測定
  - ①測定場所  
8ポイント  
(練習室, 会議室, 事務室, 和室, Aホール, Bホール, ラウンジ, 外気取入口)
  - ②実施回数  
年6回
- 2 害虫駆除  
1,707 m<sup>2</sup> 年2回 (9月・3月)
- 3 地下トイレ排水口害虫駆除  
5箇所 年1回 (6月)
- 4 調査表の作成及び提出  
2部
- 5 実施時期  
実施時期を変更する場合には, 協議して決定する。

## 第3章 舞台音響照明操作業務

### 1 業務内容

- ① 舞台照明設備の保守，管理，操作業務
- ② 舞台音響設備の保守，管理，操作業務
- ③ 舞台設備の保守，管理，操作業務
- ④ 舞台道具類の保守，管理，操作業務
- ⑤ スライド映写機の準備，設置，操作業務
- ⑥ 公演に伴う演出等のアドバイス業務
- ⑦ 音響・照明等の保守点検時の立ち合い
- ⑧ コントロール室の管理業務
- ⑨ 公演に伴う事前打ち合わせ業務
- ⑩ 事務局との連絡・調整
- ⑪ 年間・月間業務計画の立案と実施
- ⑫ ホール使用時における業務
  - ア 設備器材，道具類の準備，設置，操作に関すること。
  - イ 利用者が準備，設置，操作を行う場合の助言，指導指示
  - ウ 設備器材，道具類の搬出入の際の指導指示
  - エ 地明かりの点灯
- ⑬ ホール終了時における業務
  - ア 設備器材，道具類の撤去，復元作業
  - イ 利用者が設置した場合の設備器材，道具類の撤去，指導指示
  - ウ 使用設備器材等の数量確認，破損等の報告
  - エ 火災及び盗難予防のための火気点検，施錠
  - オ 地明かりの消灯
- ⑭ 打ち合わせ業務
  - ア 利用者と舞台，音響，照明について必要な事項を事前に打ち合わせる業務

### 2 人 員

事業が円滑に行えるよう必要な人員を配置すること。

### 3 その他

- ① 技術者の故意又は過失により，施設及び利用者に損害を与えたときは，その賠償の責任を負うこと。
- ② 業務が円滑に進行するよう，技術者間の連絡を密にすること。
- ③ 技術者は，言葉遣い，応接態度について，粗野にならないよう注意すること。
- ④ 技術者は，所定の場所を離れるとき，職員に連絡すること。
- ⑤ 技術者が病気等で休む場合は，事前に人員を補充すること。
- ⑥ 休館日における舞台関係保守点検等は，連絡調整のために必要な人員を配置すること。

## 第4章 自家用電気工作物保安業務

### 1 業務内容

- (1) 保安業務の受託者は，委託者の名義で経済産業省及び関係機関への届出の手続き一切を行うものとする。
- (2) 電気設備に事故が発生した場合及び発生するおそれがある場合は事故原因を探求し，応急処置を指導助言するとともに，電気事故報告書の作成手続きを行うものとする。
- (3) 電気設備の工事を施工するにあたっては，必要な助言及び監督を週1回行うとともに，関係機関へ届出の手続き一切を行うものとする。
- (4) 電気設備の点検，試験項目は別紙のとおりとする。
- (5) 点検報告書は，正副2部提出するものとする。

容量	電力	受電電圧	業種
300KVA	195KV	6,600V	集会所

非常用予備発電装置

定格出力	定格容量	定格電圧	種類
44KW	55KVA	200V	ディーゼル

※ 受電設備の清掃を行うこと（年1回）

別表第1 点検、測定及び試験の基準

1-1 月次点検及び年次点検

電気工作物		点検方法	月次点検	年次点検	
				A	B
第二受電設備以降を含む 受電設備	責任分界となる区分開閉器，引込線等（架空電線，支持物，ケーブル）	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		*1 ○	○
		区分開閉器動作試験		*1 ○	○
		保護継電器動作試験		*1 ○	○
		保護継電器動作特性試験			○
	高圧負荷開閉器	外観点検	○	○	○
		動作試験		○	○
	断路器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		*1 ○	○
	遮断器，開閉器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		動作試験		○	○
		内部点検			○
		絶縁油の点検・試験			○
	電力ヒューズ	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
	計器用変成器	外観点検	○	○	○

		絶縁抵抗測定		○	○
	変圧器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		内部点検			○
		絶縁油の点検・試験			○
	電力用コンデンサ	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
	避雷器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
	母線	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
	その他の高圧機器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
第二受電設備以降含む 受電設備	配電盤，制御回路	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		保護継電器動作試験		○	○
		保護継電器動作特性試験			○
		計器校正試験			○
		制御回路試験		○	○
	受電設備の建物・室，キュービクルの金属箱	外観点検	○	○	○
	接地装置	外観点検	○	○	○
接地抵抗測定			*2 ○	○	
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		○	○
	断路器，遮断器，開閉器，変圧器，計器用変成器，電力用コンデンサ，その他高圧機器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		内部点検			○

		絶縁油の点検・試験			○
	接地装置	外観点検		○	○
		接地抵抗測定		*2 ○	○
非常用予備発電装置	原動機，附属装置	外観点検	○	○	○
		始動試験	○	○	○
		機関保護継電器動作試験		○	○
	発電機，励磁装置， 接地装置	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定	○	○	○
		接地抵抗測定		*2 ○	○
	遮断器，開閉器，配電 盤，制御装置等	外観点検	○	○	○
		保護継電器動作試験		○	○
		保護継電器動作特性試験			○
		制御装置試験		○	○
		その他は受電設備に準ずる			
	蓄電池設備	本体	外観点検	○	○
液量点検			○	○	○
電圧・比重測定				○	○
液温測定				○	○
充電装置，附属装置， 接地装置		外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		接地抵抗測定		*2 ○	○
電気使用場所 の設備	電動機類，電熱装置， 電気溶接機，照明装置， 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		○	○
		接地抵抗測定		*2 ○	○
		漏洩電流測定	○	○	○

- (注) 1 「外観点検」とは，主として目視により点検することをいいます。
- 2 \*1を付した項目は，停電範囲により実施できないことがあります。
- 3 \*2を付した項目は，過去の実績によりその一部又は全部を省略することがあります。
- 4 「漏洩電流測定」は，高圧受配電設備の変圧器の第2種接地工事の接地線において測定します。
- 5 変圧器の二次側より最初の主開閉器電源側までの電路と大地間との絶縁抵抗測定は，漏洩電流測定記録により代えることがあります。
- 6 月次点検及び年次点検の具体的実施項目は，別に定める「点検，測定及び試験方法」によります。

別表第2 点検、測定及び試験の一部又は全部を実施しない場合

1 漏電火災警報器、昇降設備等の取扱いに法令による特定の資格を要するもの又はオートメーション化された工作機械群等の取扱いに特殊の専門技術を要するものについては、主開閉器から各機器の電源側電路までの絶縁抵抗測定（実施可能なものに限る。）以外の点検、測定及び試験
2 移動して使用する電気機器及びこれに付属する電線については、常時電路に接続して使用されるもの及び点検時現場に置かれてあるもの以外のものの点検、測定及び点検

1-2 臨時点検

- (1) 次に掲げる電気工作物については、その都度異常状況の点検、絶縁抵抗測定を行い、必要に応じて高圧の電路及び機器の絶縁耐力試験を行います。
- ①高圧器材が損壊し、受電設備の大部分に影響を及ぼしたと思われる事故が発生した場合は、受電設備の全電気工作物
  - ②受電用遮断器（電力ヒューズを含みます。）が遮断動作をした場合は、遮断動作の原因となった電気工作物
  - ③その他の電気器材に異常が生じた場合は、その電気工作物
- (2) 高圧受配電設備に事故発生のおそれがある場合は、その都度、点検、測定及び試験を行います。

2 点検、測定及び試験の周期

点検の種類		周期
月次点検		毎月1回
年次点検	A	毎年1回
	B	3年1回
臨時点検		必要の都度

- (注) 1 年次点検A及びBには、月次点検が含まれています。  
2 年次点検Bには、年次点検Aが含まれています。

## 第5章 空調設備保守点検業務

1 点検内容

- (1) 冷温水発生器 日立 RHF1800AZ1 2台  
60HP空冷ヒートポンプチラー  
・付帯設備の切り替え確認  
・本体の水系統点検  
・電気系統点検  
・安全制御装置点検  
・運転データ確認
- (2) 空気調和器  
システム空調機 AHU-1 1台 23,600CMH  
システム空調機 AHU-2 1台 16,300CMH  
マルチエアハン MAHU 1台  
ケーシング内点検清掃  
・羽根車バランス点検

- ・芯出し点検調整
- ・軸受点検
- ・電動機絶縁点検
- ・フィルター点検清掃
- ・ドレンパン点検清掃
- ・加湿器点検
- ・コイル点検
- ・計器類点検調整
- ・ダンパー，バルブ類点検
- ・自動制御装置点検

(3) ポンプ

冷温水循環ポンプ J L 6 5 φ 2 . 2 KW 2 台

冷温水循環ポンプ J L 5 0 φ 2 . 2 KW 1 台

- ・軸受点検
- ・メカニカルシール点検
- ・バルブ類点検
- ・計器類点検
- ・電動機点検
- ・電気系統点検

(4) ファンコイル

床置型 1 台

天井埋込型 1 0 台

- ・送風機並びにケーシング内点検清掃
- ・コイル点検
- ・ドレンパン点検清掃
- ・電動機点検
- ・軸受点検
- ・電気系統点検
- ・フィルター点検清掃

(5) 送排風機

排煙ファン 3 . 7 5 KW 2 台

給排気ファン O A F - 1 , 2 2 台

給排気ファン E x F - 1 , 2 2 台

- ・軸受点検
- ・電動機点検
- ・電気系統点検
- ・ファンベルト点検調整芯出し

(6) 換気扇（排気ファン）

換気扇（排気ファン）点検… 13 か所

※ 設置場所：だれでもトイレ，南側女子トイレ，南側男子トイレ，北側女子トイレ，北側男子トイレ，給湯室，事務室内給湯室，控室トイレ，控室A，控室B，コントロール室，Bホール(2)

(7) 自動制御機器

中央監視盤（A P C - 1 0）系統 一式

（中央監視装置：Savic-net Fxcompact）

空調自動制御機器 一式

- ・空調機系統（A H U 1 , 2）
- ・熱源制御系統

- ファンコイルユニット制御系統 一式
- ・FCU-2, 3 和室
  - ・FCU-4 コントロール室
  - ・FCU-5-1, 5-2 控室
  - ・FCU-6 休憩室
  - ・FCU-7 医務室

- 2 点検整備の時期
- ・(1)から(6)までは年2回の実施
  - ・(7)は年1回の実施

- 3 提出物：保守点検報告書 1部

## 第6章 消防設備保守点検業務

- 1 業務内容 実施回数 年2回  
 外観機能点検1回, 総合機能点検1回

### 設備機器

設備名	機器名	設置数	
自動火災報知設備	受信機	1	
	スポット型 感知器	差動式	23
		定温式	3
	煙式感知器	39	
	発信器	5	
	電鈴	7	
	消火栓起動連動装置	1	
	常用電源	1	
表示灯	5		
消火栓設備	ポンプ・モーター	1	
	操作盤	1	
	消火栓(屋内)	5	
	起動用スイッチ	1	
	散水設備	1	
非常放送設備	増幅器	1	
	コーンスピーカー	18	
	トランペットスピーカー	1	
	電源装置		
防火設備	制御盤	1	
	排煙ダンパー	6	
	排煙機	2	
	起動盤	2	
誘導灯	誘導灯	53	
消火設備	粉末消火器	12	

自家発電機	ヤンマー発電機 (YAP55E)	1
	定格容量 55KVA	
	定格電圧 200V	

2 提出物：保守点検報告書 1部

## 第7章 防火対象物点検業務

### 1 業務内容

実施回数 年1回

消防法（昭和23年法律第186号）第8条の2の2に基づき防火対象物の点検・報告をすること。

2 提出物：点検報告書 1部

## 第8章 機械警備業務

### 1 業務内容

- (1) 火災・盗難・不良行為の早期発見及び拡大防止
- (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) 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こと。

### 2 警備方法

カード式

### 3 警備運営上の権限

警備業務遂行のために必要な警備上の権限を付与するものとする。

### 4 警備時間

- (1) 日曜日～土曜日 当日午後10時～翌日午前8時30分
- (2) 指定する休日 当日午前8時30分～翌日午前8時30分

### 5 警備実施時間

警備時間内において、警備対象が無人の状態となり、警備対象からの警報装置警戒開始（ON）の信号を受けたときに警備を開始し、警備対象からの警報装置警戒解除（OFF）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、館事業等により警備時間を変更できるものとする。

### 6 警備仕様

#### (1) 警備機構

##### ①警備装置

- ア 警備対象で発生した異常事態を、乙のセンターへ自動的に通報する機能を有するもの。
- イ 本件警備に必要な適合機器の配置及び種類・数量は端末機器設置図面による。

##### ②センター

警備実施時間中、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

すること

### ③機動隊

常に乙のセンターとの連絡を保持し、警備対象物の異常事態に備えること。

## (2) 警備開始時における取り扱い

### ①甲における取り扱い

ア 甲の最終退館者は、防火・防犯・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。

イ 次に、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）の状態にセット後、退館口を施錠する。

### ②乙のセンターにおける取扱い

ア 甲の最終退館者のキーボックス操作により、自動的に表示される ON（警戒）の信号を確認し、警備を開始する。

イ 乙は午後 11 時を経過しても警備を開始できないときは、直ちに甲へ電話連絡するなどを行い、警戒体制の確保に努めるものとする。

## (3) 警備終了時における取扱い

### ①甲における取扱い

甲の最初の入館者は、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

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

## (4) 警備実施時間中における甲の入館

### ①甲における取扱い

甲の入館者は乙に対し、氏名・住所・用件・入館及び退館時間を告げ、警備中断の申入れを電話で連絡し、キーボックスを OFF（解除）にセットし入館する。

また、退館するときは、防火・防犯・その他の事故防止上必要な処置をし、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）の状態にセット後、退館口を施錠する。

### ②乙における取扱い

ア 甲の入館者から連絡を受け警備を中断するときは、入館者の氏名・住所・用件・入館及び退館時間を記録し、報告する。

イ 上記①において、甲の再入館者の残留時間が長時間になる場合、センターは職員所在の確認を電話で行う。

ウ 甲の入館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館するときは、速やかに甲警備対象へ急行し、身分確認の上キーボックスを OFF（解除）の状態にセットし、所用が終了次第 ON（警戒）にする。

エ 上記ウにおいて、甲の再入館者の残留時間が長時間になる場合は、乙は現場にいることを要しない。ただし、この場合、甲は退館時間の概ね 30 分前にセンター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へ急行し、入館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し、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、速やかに退館口を施錠後、センターは警備を開始する。

## 7 異常事態発生時における乙の処置

(1) 警報受信装置により甲の警備対象に異常事態が発生したことを感知したとき、乙は機動隊を速やかに急行せしめ、異常事態を感知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機動隊は、異常事態を確認後センター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または緊急連絡者を含む関係先へ通報する。

## 8 通 報

### (1) 警備報告

毎日の警備実施報告は、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、速やかに電話もしくは口頭で報告するとともに、後日書面をもって報告

する。

9 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。

10 警報装置の保守点検

甲に設置された警報装置の機能については、乙は適宜保守点検を行う。なお、甲に設置した同装置が耐用年数の経過、もしくは故障等により業務に支障が生じた場合は、乙の負担により装置を取り替えるものとする。

11 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ある時は、遅滞なくその都度変更した名簿を乙に交付する。

12 警備上の注意

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

## 第9章 ピアノ保守点検業務

1 対象楽器 下記の表のとおり（3台）

ピアノ名	スタインウェイ	ヤマハ	ヤマハ
モデル	D 274 型	C 5 B	UX 50 B L
製造番号	511040	4820454	4855750
アクション部	鍵盤調整 弦合わせ ウィップン合わせ 鍵盤高さ調整 ジャック前後調整 ジャック上下調整 打弦距離調整 ハンマー接近調整 鍵盤深さ調整 ハンマートロップ調整 バックチェック調整 レベティオンスプリング調整	鍵盤調整 弦合わせ ウィップン合わせ 鍵盤高さ調整 ジャック前後調整 ジャック上下調整 打弦距離調整 ハンマー接近調整 鍵盤深さ調整 ハンマートロップ調整 バックチェック調整 レベティオンスプリング調整	鍵盤調整 弦合わせ ウィップン合わせ 打弦距離調整 鍵盤深さ調整 鍵盤高さ調整 ハンマー接近調整 ロストモーション調整 ブライトルテーブ調整 バックチェック調整
ダンパー部	ダンパー調整	ダンパー調整	ダンパー調整
ペダル部	ペダル調整	ペダル調整	ペダル調整
調律	調律	調律	調律
整音	整音	整音	整音

## 2 点検内容

- (1) アクション部分の点検及び調整を行うこと。
- (2) ダンパー部分の調整を行うこと。
- (3) ペダル部分の調整を行うこと。
- (4) ピアノの調律及び整音を行うこと。
- (5) その他、担当者の指示する箇所。

3 実施頻度：年1回以上（調律は月1回。保守点検の月は除く。）

4 提出物：保守点検報告書 1部

## 第10章 音響設備等保守点検業務

### 1 対象機種

#### (1) 音響設備

機種	型式	機種	型式
有線マイクロホン	SM-58(5台)	MDデッキ	MX-D250
ワイヤレスチューナー	WT-904-B	MDデッキ	MD-02B
グラフィックイライザー	dbx215(3台)	有線マイクロホン	SM-57(2台)
モニターユニット	TMA-12	有線マイクロホン	MD-703(7台)
パワーアンプ	SS-A300(1台)	有線マイクロホン(スイッチ付)	SM-58SE(2台)
パワーアンプ	PS-A150(3台)	有線マイクロホン(スイッチ付)	MD-702(2台)
パワーアンプ	PS-A120	有線マイクロホン	MD441(2台)
パワーアンプ	PS-A2002	コンデンサーマイク	C-38B(2台)
音響調整卓	PS-M3016	ワイヤレスマイク(ハンド)	WM-P87S(2台)
CDプレーヤー	XL-Z521(2台)	ワイヤレスマイク(ハンド)	WM-P970(2台)
CDデッキ	CD-RW900SL(2台)	ワイヤレスマイク(ピン)	WM-P980(2台)
オーディオミキサー	PS-M200	SDカードレコーダー	TASCOM SS-R200(1台)
カセットデッキ	202MKv(2台)	サイドスピーカー	ALTEC 特注(2台)
可搬型スピーカー	ALTEC A7-8G(2台)	プロセニアムスピーカー	ALTEC 特注
モニタースピーカー	Victor PS-S506(2台)	三点吊装置	高砂 MS-3PS
三点吊装置マイク	SONY ECM-56P(2台)		

#### (2) I T V設備

機種	型式
I T Vカラーカメラ	KY-15(1台)

リモートコントロール	RM-P1210(1台)
カメラコントロール	RM-P200(1台)
カラーモニターテレビ	AV-A21K1(3台)
カラーモニターテレビ	L32-XP500CS(1台)
カラーモニターテレビ	LC-24K5(2台)
テレビチューナー	TR-810(1台)

(3) 非常放送設備

機種	型式
非常操作器	ES-205
電力増幅器	ME-156
非常電源装置	EP-153
蓄電池	NB-60
モニターユニット	MO-102
ミキサーユニット	MI-102
ラジオユニット	RA-51

2 点検内容

- ①機器の外観確認と清掃
- ②機器の動作機能の確認
- ③消耗部分の状態確認と措置
- ④機器設備の稼働状況と動作確認
- ⑤機器設備の取付部の確認
- ⑥映像ディスプレイの調整及びズレ箇所の修正
- ⑦安全性の確認及び措置

3 実施頻度 年1回以上

4 提出物：保守点検報告書 1部

## 第11章 舞台照明及び吊物設備保守点検業務

1 点検項目

(1) 強電盤類（主幹盤）

項	目
1. 総主幹MCCB	10. 受電ランプ
2. 作業灯主幹MCCB	11. 給電ランプ
3. 操作主幹MCCB	12. 作業灯給電ランプ
4. 作業灯操作主幹MCCB	13. 各種保護用ヒューズ
5. 負荷分岐MCCB	14. ニュートラルスイッチ
6. 作業灯切替補助リレー(通常・客席)	15. 端子台

7. 作業灯切替マグネットスイッチ	16. 作業場所切替リレー(1~4予備)
8. 作業灯切替電源 (CBX-3)	17. 内部配線
9. 操作場所切替電源 (CBK-5)	18. 各種機能点検

(2) 強電盤類 (サイリスタ調光器盤 MUX)

項	目
1. 直調切替スイッチ	6. 端子台
2. 負荷MCCB	7. 内部配線
3. プリント基板	8. ニュートラルスイッチ
4. 空冷ファン	9. 調光点灯試験
5. 直流電源	

(3) 弱電盤卓類 (プレーネットA照明操作卓)

項	目
1. プリセットフェーダ	25. シーン選択スイッチ
2. 段表示灯	26. メモリー場面選択スイッチ
3. P-F切替スイッチ	27. 離席スイッチ
4. タッチスイッチ	28. 負荷選択スイッチ
5. 間接照明用フェーダ	29. フェーダ番号表示器
6. 操作場所切替スイッチ	30. パッチ場面切替スイッチ
7. タイム表示器	31. 調光, 直オールクリヤスイッチ
8. チャンネル表示器	32. 払スイッチ
9. レベル表示器	33. 客席自動調光操作スイッチ
10. タイムF, Rスイッチ	34. 客席調光残置ボリューム
11. チャンネルF, Rスイッチ	35. 客席調光モニターLED
12. レベルF, Rスイッチ	36. 作業灯, 通常切替スイッチ
13. 仕込用フェーダ	37. 作業灯操作スイッチ
14. 仕込用フェーダ操作スイッチ	38. 直流電源
15. PRESETモードスイッチ	39. プリント基板
16. MANUALモードスイッチ	40. コネクタ類
17. AUTOモードスイッチ	41. メモリー保持用電池
18. CLEARスイッチ	42. フェーダ番号F Rスイッチ
19. WRITEスイッチ	43. 仕込スイッチ
20. GOスイッチ	44. 直スイッチ
21. STOPスイッチ	45. 端子台
22. 電源スイッチ	46. 内部配線
23. マスターフェーダ	47. 各種機能点検

24. クロスフェーダ	
-------------	--

(4) 弱電盤卓類 (舞台袖操作盤)

項	目
1. マスターフェーダ	4. 客席自動調光操作スイッチ
2. シングルフェーダ	5. 操作場所切替表示灯
3. 作業灯操作スイッチ	

(5) 負荷設備

項	目
1. サスペンションフライダクト	5. ボーダーケーブル
2. シーリングライトコンセント	6. ジョイントボックス
3. フロアーコンセント	7. クセノンピンスポットライト
4. 客席コンセント	8. 舞台ダウンライト

(6) 絶縁抵抗試験

測定器：「YEW」DC500V 1000MΩ絶縁抵抗計

主幹一括測定 単位：MΩ

測定条件	主幹名称	R-E	S-E	T-E	N-E
主幹MCCB：OFF 分岐MCCB：ON N-SW：ON 主幹MCCB二次側にて測定	総主幹		/		

分岐回路毎測定 単位：MΩ

測定条件	負荷名称	L-E	N-E
分岐MCCB：OFF N-SW：OFF モニターヒューズ：OFF 分岐MCCB二次側にて測定	DL回路 1～3		
	1S回路 1～5		
	2S回路 1～5		
	CL回路 1～6		
	間接照明回路 1～4		
	客C上回路 1～3		
	客C下回路 1～3		
	FC回路 1～11		
	クセノンピンスポット回路		
客席灯回路			

(7) クセノンピンスポットライト本体

1. 作業場所	上手	下手
2. 本体型名	1003SR	1003SR
3. 本体製造番号	282001	282003

4. 整流器型名	K S X - 4 5 M H X C 6	K S X - 4 5 M H X C 6
5. 整流器製造番号	6 8 7 0 5 7 9 - 7	6 8 7 0 5 7 9 - 2
6. 入力電圧・タップ電圧 (AC V)	102.1/100	101.8/100
7. 無負荷電圧・負荷電圧 (DC V)	118.5/19.9	118.6/19.8
8. FULL電流 (A)	40	40
9. ランプ型名	U X L - 1 0 0 0 P R	U X L - 1 0 0 0 P R
10. ランプ製造番号	0 1 0 5 5 7	9 Y 0 8 5 0

①本体

項	目
1. ランプ調整機構	9. 冷却ファン (ランプ用)
2. ミラー	10. 各配線, 接続端子 (コネクタ含む)
3. レンズ (前玉, 後玉)	11. ズームフォーカス機構
4. アイリスシャッター	12. キットベーク板
5. カッター	13. オプション装置
6. ダウザーカッター	14. クセノンランプ
7. 本体操作スイッチ	15. スターター
8. アーク安定磁石	16. ズームワイヤー

②スタンド

項	目
1. 上下左右調整機構部	3. キャスター, 固定ネジ
2. 昇降機構部	

③整流器

項	目
1. 各配線, 接続端子	3. 電源スイッチ, 表示灯
2. 冷却ファン	4. 制御基盤, 各電気部品

④各点検後の動作確認

- ・総合動作試験

(8) 昇降装置 (ライトフレーム1, ライトフレーム2)

項	目
1. 減速機	9. 各取付ボルト
2. マグネットブレーキ	10. リミットスイッチ
3. 巻き取りドラム	11. 突き上げスイッチ
4. ピローブロック	12. 制御盤各所
5. 昇降機ベース	13. 操作盤各所

6. 昇降機取付ボルト	14. バトン類
7. 枝滑車ベアリング	15. バトンレベル
8. ワイヤロープ	16. 絶縁テスト

(9) 昇降装置 (スクリーン)

項	目
1. 減速機	7. 制御盤各所
2. マグネットブレーキ	8. 操作盤各所
3. 昇降機ベース	9. バトン類
4. 昇降機取付ボルト	10. バトンレベル
5. 各取付ボルト	11. 絶縁テスト
6. リミットスイッチ	

(10) 昇降装置 (絞り緞帳)

項	目
1. 電動機	8. 枝滑車
2. 減速機	9. ワイヤロープ
3. マグネットブレーキ	10. リミットスイッチ
4. 巻取りドラム	11. 制御盤各所
5. ピローブロック	12. 操作盤各所
6. 昇降機ベース	13. 絶縁抵抗試験
7. 各取付ボルト	14. 幕地

2 点検内容

- ①機器 (項目) の点検及び調整を行うこと。
- ②機器の動作機能を確認すること。
- ③消耗部分の状態確認を行うこと。
- ④機器設備の稼働状態及び動作確認を行うこと。
- ⑤機器の安全性を確認すること。

3 提出物：保守点検報告書 1部

## 第12章 建築設備及び特定建築物定期点検業務

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に設けられた建築設備 (換気設備, 排煙設備, 非常用の照明装置, 給・排水設備) 及び建築物の敷地, 構造及び避難施設等の状況を把握し, 適正な維持保全を図ることにより事故・災害等を未然に防ぐために点検を行う。

2 建築概要 SRC構造, 地下1階, 地上3階 (地上12階建て)  
敷地面積 3,104.00 m<sup>2</sup>

建築面積	1,512.00 m <sup>2</sup>
延床面積	1,707.99 m <sup>2</sup>
地下1階	355.16 m <sup>2</sup>
地上1階	1,319.09 m <sup>2</sup>
地上2階	22.48 m <sup>2</sup>
地上3階	11.26 m <sup>2</sup>

- 3 業務内容 建築基準法第12条（報告，検査等）第2項及び第4項に基づき，有資格者による定期点検を行い，その結果を調査書及び添付図面等を作成したうえ，担当課に報告する。報告は，それぞれ点検を実施した年度の9月末までに行うこと。

#### 4 点検基準

- (1) 建築設備（建築基準法第12条第4項，毎年実施）

「建築設備定期検査業務基準書」及び「東京都建築設備定期検査報告実務マニュアル」による（それぞれ最新版によるものとする。）。

- (2) 特定建築物（建築基準法第12条第2項，3年毎（令和4年度，令和7年度）に実施）

「特定建築物定期調査業務基準」及び東京都における「特定建築物等定期調査報告実務講習会テキスト」による（それぞれ最新版によるものとする。）。

#### 5 提出物

- (1) 建築設備及び特定建築物定期点検報告書 2部

##### ①報告書

- ・1面：様式1による。
- ・2面以降：建築設備 建築基準法施行規則第36号の6様式  
特定建築物 東京都建築基準法施行細則第4号様式

##### ②点検結果表

- ・建築設備 国土交通省告示第285号による。
- ・特定建築物 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
- ・測定免除となる年の換気風量，排煙風量等については，測定年月日を記載した直近の測定結果を添付する。

- ⑦その他必要な資料

## 6 業務方法

- ・業務は「特定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、現場写真及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及び必要な資料を用い口頭にて説明すること。

## 第 13 章 樹木剪定業務

- 1 業務内容 施設の外周等にある植栽の樹木剪定及び高垣刈り込みを行うこと。なお、枝葉等の処分を含むものとする。
- 2 実施頻度 年 1 回以上

## 第 14 章 フロン排出抑制法に基づく簡易点検及び定期点検業務

- 1 目的 地球温暖化とオゾン層破壊の原因となるフロン類(CFC, HCFC, HFC)の排出抑制のため、業務用エアコンの管理者による機器及びフロン類の適切な管理を行うこと。
- 2 業務内容 フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律(フロン排出抑制法)法第 16 条から第 26 条までの規程に基づき、同法第 2 条第 3 項に規定する第一種特定製品について、簡易点検及び専門知識を有する者による定期点検を行い、その結果を記録し、市に報告書を提出する。また、フロン類の漏えいが見つかった際、直ちに市に報告し、修理等が必要な場合には、現場写真及び点検結果概要に改善方法を明記し、担当課に口頭で説明すること。
- 3 点検基準 簡易点検及び定期点検は、「フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律(フロン排出抑制法)第一種特定製品の管理者等に関する運用の手引き」に基づき行うこと。

#### 4 機器概要

##### 機器 1

機器名称	空冷ヒートポンプチラー RA-1
機器メーカー	日立
型番	RHF1800AZ1B
設置場所	チラー室（屋外）
設置年月日	令和元年 12 月
定格出力	37kW
フロンの種類	R134a
充填量	46kg

##### 機器 2

機器名称	空冷ヒートポンプチラー RA-2
機器メーカー	日立
型番	RHF1800AZ1B
設置場所	チラー室（屋外）
設置年月日	令和元年 12 月
定格出力	37kW
フロンの種類	R134a
充填量	46kg

#### 5 提出物

- ①点検整備記録簿，簡易点検簿，定期点検結果報告書 各 2 部
- ②上記電子データ（CD-R PDF 形式） 1 式

#### 6 実施時期

- ・定期点検：令和 5 年度 1 回（令和 5 年 9 月末までに結果報告書を提出）
- ・簡易点検：3 ヶ月に 1 度以上  
（※定期点検は簡易点検を兼ねることができる。）

## 第 15 章 汚水・湧水槽清掃及びポンプ点検業務

### 1 汚水槽清掃及び汚水ポンプ点検

- (1) 実施頻度：年 3 回以上
- (2) 発生する廃棄物は，産業廃棄物として処理をすること

場所	汚水槽	
	容量	カマ場
北側女子トイレ内	約 3 t	0.18 t
南側女子トイレ内	約 14 t	0.18 t
控室トイレ内	約 2 t	0.108 t

汚水ポンプ		
メーカー	型番	台数
テラル	65SCU-51.5	2
テラル	65SCU-51.5	2
テラル	50SCU-5.75	2

## 2 湧水槽清掃及び湧水ポンプ点検

(1) 実施頻度：年1回以上

(2) 発生する廃棄物は、産業廃棄物として処理をすること

場所	汚水槽	
	容量	カマ場
控室内	約 18 t	0.18 t
機械室内	約 90 t	0.18 t
南側男子トイレ内	約 12.5 t	0.18 t

汚水ポンプ		
メーカー	型番	台数
エバラ	50DS5.75	2
エバラ	50DS5.4	2
エバラ	50DS5.4	2