

川西市市民活動センター・川西市男女共同参画センター

管理業務仕様書一式

保安警備業務

- 1 統括管理業務仕様書
- 2 管理員業務仕様書

施設管理業務

- 1 清掃業務仕様書
- 2 機械警備業務仕様書
- 3 設備保守点検管理業務仕様書
 - (1) 空調設備
 - ①ビルマルチエアコン保守点検業務
 - ②全熱交換機保守点検業務
 - ③空調プレフィルター洗浄作業
 - ④室外機置場清掃作業
 - (2) 昇降機設備保守点検業務
 - (3) 自動扉設備保守点検業務
 - (4) オーディオ・映像機器保守点検業務
 - (5) ピアノ保守管理
 - (6) A E D（自動体外式除細動器）管理
 - (7) シャッター設備保守点検業務

その他

川西市市民活動センター・川西市男女共同参画センター施設部分図面

川西市市民活動センター・川西市男女共同参画センター（以下「センター」という。）の指定管理者が行う業務内容及び範囲等については、この仕様書によるものとする。

保安警備業務

1 統括管理業務仕様書

ジョイン川西の１０２号室及び２０６号室の専有者として、消防・防犯設備、給排水設備、電気設備、シャッター設備、機械警備、植栽管理、共用部の専用使用権を有する箇所の通常の管理等の全体管理との整合性を生かした管理及び施設内の各種管理業務が適正に行われるよう、ジョイン川西管理者との調整等を行い、統括的な管理業務を行うものとする。

(1) 業務内容

① ジョイン川西全体管理業務についてのジョイン川西管理者との調整

ア 消防・防犯設備、給排水設備、電気設備、シャッター設備・機械警備、植栽管理、共用部の専用使用権を有する箇所の通常の管理等について、区分所有の建物として、ジョイン川西管理者の管理と一体的な管理運営の実施と調整を行う。

イ ジョイン川西の１０２号室及び２０６号室の専有者としての権利義務等について、ジョイン川西管理者との調整を行う。

ウ その他、ジョイン川西管理者が必要と判断した業務について、ジョイン川西管理者との調整を行う。

② 施設内管理業務の調整

ア 管理員業務・機械警備業務・設備保守点検業務等が適正に行われるよう作業計画の実施・監督、並びに、ジョイン川西管理者及び関係各所との調整を行う。

イ 各種管理業務の作業計画を立案し実施に対して関係者との調整を行う。

ウ 各種管理業務の結果について、管理日誌及び点検報告書等の作成と提出を行う。

エ 異常、非常時に対して緊急対応とジョイン川西管理者及び関係者との調整を行う。

オ センター閉館時においても緊急対応等の要請に対して対応する。

カ 消防設備保守点検や生活排水管洗浄作業等、マンション全体管理に係わる箇所の保守作業実施時には、ジョイン川西管理者及び関係各所との調整を行う。

2 管理員業務仕様書

施設の秩序維持・防犯・防災のため、建物内外の安全管理を主な業務とする。

(1) 勤務時間

月曜日から金曜日 午前８時００分より午後８時１５分まで

土曜日・日曜日・祝祭日 午前８時３０分より午後５時１５分まで

休館日に行う定期清掃実施日は、清掃実施時間内を勤務時間とする。

又、気象警報発令等に伴う勤務については別途定める指示書による。

(2) 主な業務内容

- ① 1階正面玄関・1階車路側出入口・2階出入口の開錠及び施錠と南面シャッター及び東面ブラインドの開閉。
- ② 施設来館者に対して、受付、設備案内・利用の説明等を行う。
- ③ 貸室の利用状況を確認し、原則として貸室利用開始時間5分前までに開錠、パーテーション開閉、音響機器・映像機器等の設置等、設備の設営を行う。貸室利用終了時には、直ちに整理・整頓し、施錠を行う。
- ④ 所定の場所において監視及び施設内外の巡視を行う。
- ⑤ 施設利用者等の施設諸規則の遵守状況を巡視する。
- ⑥ 自転車置場・バイク置場の巡視及び整理・整頓を行う。
- ⑦ 照明設備等に不具合が無いか巡視し、不具合があれば対応する。
- ⑧ 火災・盗難等の予防、防火・防犯設備の目視点検、保全を行う。
 - ア 電気設備等発火源となる箇所の巡視及び異常が有る場合の処置
 - イ 火災の発見、連絡及び初期消火活動並びに避難誘導
 - ウ 不審者の発見、報告及びその他必要な処理
 - エ 施設の損壊、盗難の発見、報告及びその他必要な処理
 - オ 施設の施錠の確認及び異常の有無の確認
 - カ 緊急時における関係者への連絡通報
- ⑨ 緊急事態発生時の処理

火災、その他緊急事態が発生した場合は次の要領により処置を行う。

 - ア 管理員は施設内において火災の消火等第一次処置を行う。
 - イ 管理員は、関係先に報告し、かつ緊急必要時において、警察・消防等の関係機関に連絡し、その出動を依頼する等必要な処置にあたる。
 - ウ 消防車等の出動に関しては、関係車両の導入及び現場の保存等の必要な処置にあたる。
 - エ 緊急時の施設利用者等の避難誘導にあたる。
- ⑩ ジョイン川西管理者が行う消防訓練・防犯事業等に積極的に参加する
- ⑪ 毎日、管理日報を作成し、業務結果を報告する。
- ⑫ その他必要と認められる業務

施設管理業務

1 清掃業務仕様書

センター内を常に清潔で最適な環境状態に保ち、センター利用者が快適に利用できるよう、清掃業務を誠実に行うものとする。

(1) 業務時間

日常清掃 午前8時10分～ 午前11時00分（土日祝日・閉館日を除く）
但し、ゴールデンウィーク・シルバーウィーク等の大型連休の場合は特別に考慮する。

定期清掃 原則として第4日曜日（3回／年）

(2) 日常清掃実施要領

清掃箇所など	項目	作業要領
会議室A/B ワーキングルーム	コルクタイル	掃除機による床の除塵とモップによる拭き掃除 机・椅子の拭き掃除 汚れが酷い椅子は洗剤による水洗い洗浄
プレイルーム 授乳室	コルクタイル	掃除機による床の除塵とモップによる拭き掃除 紙屑処理 什器備品の除塵
男子・女子トイレ ゆったりトイレ	ビニル床シート	床面・腰面は水拭きで除去し、汚れのひどい所 は洗剤による洗浄・消毒、金属部分・鏡は乾拭 き、ペーパー及び石鹼水・臭気防止薬品の点検 ・補充、汚物は所定の容器に収集・所定の場所 に搬出、衛生器具の清掃
湯沸しコーナー	コルクタイル	床の拭き掃除とモップ拭き掃除、紙屑処理、流 し台の清掃、茶殻の処理、什器備品の防塵、市 民用のふきん・茶器等の洗浄・消毒
エントランスホール	コルクタイル	床の拭き掃除とモップ拭き掃除
フリースペース	コルクタイル	掃除機による床の除塵とモップによる掃除 机・テーブル・椅子の拭き掃除 雨天時、濡れている箇所の適時モップによる清 掃
風除室	玉砂利洗い出し	床の拭き掃除または水拭き掃除、ガラス面の清 掃 マット2枚の清掃 雨天時または雨が降りそうな時のかさ袋の用意
プリントコーナー	コルクタイル	床の拭き掃除とモップによる拭き掃除
エレベータ	タイルカーペット	床の拭き掃除、鏡の拭き掃除、金属部分の乾拭 き
情報図書コーナー	コルクタイル	掃除機による床の除塵とモップによる拭き掃除
車路側出入口	コンクリート	マットの清掃・水洗い 雨天時または雨が降りそうな時のかさ袋の用意

内部ガラス面		各部屋の間にあるガラス面は拭き掃除
ゴミの搬出		施設で発生するゴミは、受託者が搬出し処理する
2階のエレベータホール、廊下	タイルカーペット	掃除機による除塵、金属部分等の乾拭き
面接・電話相談室	タイルカーペット	掃除機による除塵、什器・備品・家具・棚の拭き掃除
施設出入口周辺		施設階段及び正面入口付近の掃き掃除
自転車置き場及びバイク置き場		掃き掃除 ※自転車置き場及びバイク置き場は、専用使用権が与えている場所となるため、通常の使用に伴う清掃や点検、小修繕は占有者の義務と費用負担により行う必要がある
その他		清掃の必要なものについては最適な方法で処理を行い、清潔に保つよう心がけるものとする ジョイン川西管理者が実施する外回り定期清掃時は清掃内容により協力するものとする

(3) 定期清掃実施要領

	清掃箇所など	清掃回数
床面洗浄 ワックス塗布 (注1)	議室A/B、ワーキングルームA/B、湯沸しコーナー、事務室、エントランスホール、廊下、フリースペース、プリントコーナー、情報図書コーナー、印刷室	3回/年
床面剥離 ワックス塗布 (注1)	会議室A/B、ワーキングルームA/B、湯沸しコーナー、事務室、エントランスホール、廊下、フリースペース、プリントコーナー、情報図書コーナー	1回/年
床面洗浄	風除室	3回/年
カーペット クリーニング	エレベータホール、廊下、面接・電話相談室、2階倉庫	1回/年
窓ガラス清掃	南面の内側と外側、東面の内側	1回/年

照明器具清掃		1 回/年
ブラインド清掃		1 回/年

注 1) 床面洗浄ワックス塗布及び床面剥離ワックス塗布作業については、机や椅子、ラック類の什器、鉢植え等、可能な限り移動させて実施すること。

2 機械警備業務仕様書

火災・盗難等の事故防止に努め、閉館時から開館時までの機械警備セット時の異常をいち早く発見し、被害の拡散を最小限に抑えるよう努め、円滑な管理運営に寄与する。

(1) 管理対象範囲、警備方法及び機械警備実施時間

火災監視については、ジョイン川西の全体監視システムに含まれるので、ジョイン川西管理者と調整し、全体管理業務との整合性を活かした管理とする。

防犯システムについては、警備会社による機械監視システムより、施設専有部全般を警備対象範囲とし、警備業務を行うものとする。

火災監視は常時監視（24時間・365日）とする。

機械警備は原則として、機械警備箇所から警報装置作動開始の信号を当該機械警備業務にかかる警報受信装置を設置する施設（以下「基地局」という）が受信したときから、警報装置作動解除の信号を基地局が受信した時までの間とする。

(2) 異常発生時における対応

① 現場への急行等第一次対応

ア 警備実施時間中、異常を感知した時は直ちに出勤警備員を現場に急行させ、異常事態の確認を行い対処したうえ報告書を提出させる。

イ 火災警報盤（常時監視）の異常を感知した時は、ジョイン川西管理者及びしかるべき部署に連絡し、対応について指示を受けるものとする。

② 現場確認等第二次対応

ア 被害状況、侵入者の有無等現場及びその周辺の状況を十分確認したうえ必要に応じて事態の拡大や再発の防止等のため臨機に処置をとる。

イ 必要に応じしかるべき部署に連絡し、対応についての指示を受ける。

ウ 火災の発生を確認したときは、直ちに消防署に通報し、ジョイン川西管理者及びしかるべき部署に連絡し、連携を図る。

③ その他

ア 万一、警報装置の故障等により警報受信に支障が生じた場合には、速やかに警備上の安全処置を講ずること。

イ 警備実施中における事故・事案などが発生したときは、速やかにしかるべき部署に連絡し、遅滞無く「事故報告書」を提出させる。

3 設備保守点検管理業務仕様書

施設内にある諸設備及び共用部の専用使用権が与えられている箇所が正常に機能するように、空調設備、昇降機設備、自動ドア設備、オーディオ・ビデオ設備・シャッター設備について保守点検管理を行う。

(1) 空調設備

① ビルマルチエアコン保守点検業務

区分	保守・点検内容	頻度（回/年）
電気系統	電源ヒューズ又はブレーカの点検	2
	絶縁抵抗値の測定	2
	クランクケースヒータの通電確認	2
	温度調節器の作動確認・調整	2
送風機	Vベルト点検及び張力の確認	2
フィルター	軸受けベアリング給油	2
	エアフィルターの点検清掃	2
	運転音・振動の確認	2
運転状態	電圧・電流の測定	2
	各制御機器の作動確認	2
	異音・異臭・振動の確認	2
ガス漏れ	冷媒漏れ箇所の有無点検	2
保護機器	各保護開閉器の作動確認	2

② 全熱交換機保守点検業務

区分	保守・点検内容	頻度（回/年）
電気系統	絶縁抵抗測定	1
本体	内外部の発錆・腐食・変形・破損等の劣化の有無	1
熱交換 エレメント	詰まり、損傷等の劣化の有無 ※エレメントの洗浄作業は別途	1
給排風機	運転状態の確認（異音・異臭など）	1
フィルター	点検清掃 ※予備フィルターは別途とする	1

運転状態	電圧・電流の測定	1
	給排気状況の確認	
その他	吊り装置の異常の有無等	1

③ 空調プレフィルター洗浄作業

プレフィルターを取り外し、予備を取り付ける。

取り外したプレフィルターを洗浄、乾燥後所定の場所に保管する。

④ 室外機置場清掃作業

室外機置場の排水設備等の清掃作業を実施する。

⑤ 報告

「ビルマルチエアコン保守点検業務」「全熱交換器保守点検業務」「空調プレフィルター洗浄作業」についての点検・作業の結果は、保守点検業務報告書を作業実施した専門業者に提出させる。

(2) 昇降機設備保守点検業務

エレベータの正常かつ安全な運転機能を維持するため、計画的に技術者を派遣し適切な点検とプログラムによる整備を行い、必要と判断した場合は、機械を構成する部品の修理または取替えを行う。また、遠隔管理システムによる24時間常時監視を行う。

① 作業内容（現場での点検・整備作業項目）

ア かご運行の状態

イ 扉の開閉の状態

ウ かご関連機器の状態

押しボタン・位置表示器・照明灯・停電灯・かご上環境状態

エ 乗り場関連機器の状態

押しボタン・位置表示器・扉のインターロック

オ 外部との連絡装置

カ かご室の意匠

キ 乗り場の意匠

ク 昇降路内関連機器の状態

下部リミットスイッチ・非常止め装置・ロープ・レール

ケ ピット内各機器の状態

制御盤・巻上げ機・電磁ブレーキ・調速機

コ ピット内環境の状態

サ 付加装置他各機器の状態

遠隔監視制御装置

地震時管制運転装置

② 現場点検・整備の頻度

通常点検 1ヶ月に1回点検を行う。

特別点検 年1回 総合的な機能点検を行う。

③ 情報センターからの24時間遠隔監視システムによる点検

ア 制御関連（機械室）

機器温度

ブレーキ（バルブ）動作状態

接触機動作状態

制御機器動作状態

イ かご関連機器

扉の開閉状態

押しボタン動作状態

ドアスイッチ動作状態

照明灯点灯状態

インターホン電源電圧状態

停電灯点灯状態

ウ 乗り場関連機器

扉の開閉状態

押しボタン動作状態

ドアスイッチ動作状態

エ 昇降路内関連機器

安全スイッチ動作状態

オ 運転性能

起動状態

加速状態

一定速走状態

着床状態

カ 遠隔監視と診断内容

24時間情報センターによる遠隔監視し、異常や不具合の発生時には出動し対応する。

監視項目

閉じ込め故障・起動不能故障・安全装置動作・電源系統異常

走行異常・ドア開閉異常

診断項目

接触機動作状況・制御用マイコンの状態・ドアの開閉状態

かご着床状態・運転性能

④ 故障時の対応

24時間出動の体制をとり、不時の故障に対応する

⑤ 除外項目

以下の項目は本仕様書の修理及び取替え作業には含まないものとする。

- ア 意匠部分（乗りかご・三方枠・かご床タイル・敷居・操作盤・扉）の塗装、メッキ直し、修理及び部品の取替え
- イ 巻上機・電動機・制御盤等の機器一式取替え
- ウ 修理又は取替えの装置機器の搬入に必要な建築関係の工事
- エ 昇降路周壁及び建物部分の修理
- オ 諸法規の改正または官公省の命令及び指導により、現状の仕様変更や改造等が生じた場合の工事

⑥ その他

ア 修理または取替えの条件

諸法規の改正又は官公省の命令および指導による検査・機器・部品の改造、新型への取替え、新規取り付けは含まないものとする。

イ 撤去品および残材の処分

作業によって発生する撤去品および残材は、無償で引き取り、受託者の負担で処分するものとする。

ウ 作業の時間

故障対応を除く点検整備等は受託者の就業時間内に行うものとし、作業に必要な時間は運転を停止するものとする。

エ 管理責任

エレベータの占有に基づく責任は受託者にあり、または、天災地変・不可抗力および故意・不注意等の管理責任はないものとする。

オ エレベータ関連施設のメンテナンス

BGM・エアコン・地震感知器・煙感知器・消火設備・インターホン等の関連設備のメンテナンスは含まないものとする。

カ 報告

保守点検の結果は点検報告書を、作業実地した専門業者に提出させる。

(3) 自動扉設備保守点検業務

施設内の自動ドア設備が正常かつ安全に機能するように、定期的に保守点検を行う。正面入口外側自動ドアについては、マンション共用部となるが、共用部の専用使用権が与えられている箇所となるため、通常の使用に伴う保守点検は占有者の義務と費用負担により行う必要がある。

① 点検作業の回数

点検の実施頻度は年4回（3ヶ月に1回）定期的に総合機能点検を実施する。

② 点検整備作業の項目

ア 定期点検の項目

ドアエンジン装置各部の点検および調整

ドアエンジン開閉速度、クッション作動の異常の有無の点検と調整

ドアエンジン装置の電気回路の異常の有無の点検と調整

ドアが当たっていないか、すれていないかの点検整備

消耗度の著しい部品はないか点検し必要が有る場合は取替える。

イ 不調時の点検整備

不調が生じた時の呼び出しに応じ、技術員を派遣して、正常な状態に復帰させるものとする。（午後 11 時から午前 5 時 30 分および祝日・休日をのぞく）

③ 報告

保守点検の結果は、点検報告書を作業実施した専門業者に作成させる。

(4) 会議室Aのオーディオ機器・映像機器

オーディオ機器・映像機器が正常かつ安全に機能するために、定期的に保守点検を行う

① 対象機器

ア ワゴンアンプ（1 式）

イ VP用スクリーン（1 式）

ウ 天井スピーカー（8 台）

エ 接続盤（1 式）

オ 移動式プロジェクター（1 式）

カ メインスピーカー（2 台）

キ ワイヤレスアンテナ（2 台）

ク マイク・マイクスタンド（1 式）

② 作業内容

対象となる機器について、動作・機能・接続の確認および清掃を行う

③ 報告

保守点検の結果は、点検報告書を作業実施した専門業者に作成させる。

(5) ピアノ保守管理

ピアノの調律、調整を年 1 回行う。

(6) AED（自動体外式除細動器）管理

セルフチェック結果をインジケータにより常時確認し、使用に問題が無いかチェックする。また、充電器と電極は、1 回使用後または使用期限前に交換する手配を行う。なお、AEDは、市でリース契約を行います。

(7) シャッター設備保守管理

マンション共用部の専用使用権が与えられている箇所となるため、通常の使用に伴う保守管理は占有者の義務と費用負担により行う必要がある。正常かつ安全な運転機能を維持するため、異音の発生や運行状態の異常有無など、常に維持管理を行う。また、年一度の定

期点検を実施する際にはジョイン川西管理者との調整を行う。

① シャッター作動時に、異音の発生の有無や運行の状態の確認を行う。

② 定期点検作業内容（現場での点検・整備作業項目）

- ア 点検口の状態
- イ 降下位置障害の有無
- ウ 操作障害の有無
- エ 開閉器の状態
- オ ブレーキ装置の状態
- カ 手動装置の状態
- キ スプロケット・ローラーチェーンの状態
- ク 巻取シャフト・軸受部の状態
- ケ 座板の状態
- コ ガイドレールの状態
- サ 制御盤の状態
- シ リミットスイッチの動作状態
- ス 押しボタンスイッチの状態
- セ 降下状況（動作及び時間）
- ソ 巻上状況（動作及び時間）
- タ 各部清掃及び給油
- チ その他

<設備保守点 検管理業務年間実施回数>

	実施回数
エアコン室内機点検	年 2 回
エアコン室外機点検	年 2 回
全熱交換機点検	年 1 回
エアコン室内機フィルター 清掃	年 4 回
全熱交換器フィルター清掃	年 4 回

	実施回数
エレベータ現場点検	毎月
自動ドア現場点検	年 4 回
会議室Aのオーディオ機器・映 像機器点検	年 1 回
ピアノ保守管理	年 1 回
AEDのセルフチェック	常時
シャッター設備保守管理 定期点検	常時 年 1 回