

守山市大型児童センター 施設管理業務の詳細

1	警備保障業務	P. 1
2	非常通報装置保守点検業務	P. 3
3	清掃業務	P. 4
4	自家用電気工作物保守管理業務	P. 5
5	空調機器保守点検業務	P. 8
6	消防設備点検業務	P. 8
7	自動体外式除細動器設置・管理業務	P. 10

指定管理者は、守山市大型児童センター（以下「センター」という。）の施設管理業務に関し、守山市を「甲」とし、指定管理者を「乙」とし、以下の内容を履行する。

1 警備保障業務

乙は、センターの警備保障業務に関し、以下の事項を実施する。

(1) 警備の目的

対象物の火災、盗難を防止するとともに、その他の不良行為を排除し、対象物である施設等の保全を図る。

(2) 警備任務

ア 火災、盗難および不良行為の防止および拡大防止

イ 事件確認時における関係先へ連絡、通報

ウ 事件の詳細および処置報告書の提出

(3) 警備方法

センターに設置した警報機器により検出された異常情報に基づき業務を行う。

(4) 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警備上の権限を付与する。

(5) 警備担当時間

毎 日 午後 6 : 30 ～ 翌午前 9 : 00

日曜日・祝日 午後 5 : 00 ～ 午後 6 : 30

休館日 午前 9 : 00 ～ 午後 6 : 30

(6) 警備実施時間

ア 前項警備担当時間内において、警備対象物が無人の状態にあるときとする。

イ 警備装置作動開始の信号を受けたときに始まり、警報装置作動解除の信号を受けたときに終わる間の時間とする。

(7) 警備実施要領

ア 警備機構

(ア) 警備装置の設置

a 警備対象物内で発生した異常事態を自動的に通報する機能を有するもの

を設置する。

- b 本件警備に必要な機器の種類、数量および配置場所は、末端機器設置図面等により、甲の承認を得ること。

(イ) 乙の事業所との連携

乙は、警備実施期間中、警備受信装置を間断なく監視するとともに、常に乙の緊急要員、事業所との連絡を保持し、警備対象物の異常事態に備える。

イ 警備開始時と終了時の取扱い

(ア) 警備開始時の取扱い

- a 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とり、確認ランプ、各種セット状況を確認する。次に、内部に設置したコントローラーを ON（警戒）に操作し、退館口を施錠する。
- b 乙は、最終退館者のコントローラーの操作により、自動的に表示される ON（警報）の信号を確認し、警備を開始する。

(イ) 警備終了時の取扱い

- a 最初の入館者は、入館時に必ず内部に設置したコントローラーを OFF（解除）の状態にセットする。
- b 乙は、最初の入館者のコントローラーの操作により、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。

ウ 警備実施期間中における甲の入館

原則として認めない。ただし、真にやむを得ない場合のみに次の要領により行う。

- (ア) 甲の臨時入館者は、入館後コントローラーを OFF（解除）の状態にセットし、以降甲の責任において処理するものとする。

(イ) 甲の臨時入館中の警備は、甲の責任において実施する。

(8) 異常事態発生時における処理

ア 警報受信装置により、警備対象物に異常事態が発生したことを確知したとき、乙は、緊急要員を速やかに急行させ、異常事態を確認するとともに、事態の拡大防止にあたる。

イ 警備対象物に到着した緊急要員は、異常事態を確認後、事業所へその状態を連絡し、必要に応じて関係先に通報する。

ウ あらかじめ指定された甲の緊急連絡先に通報する。

(9) 事故報告の提出

警備実施期間中に事故が発生したときは、乙は、速やかに甲に電話もしくは口頭

で報告するとともに、後刻書面で報告する。

(10) 鍵の預託

警備に必要な鍵は、甲乙それぞれが厳重に保管する。

(11) 警備装置の保守点検

乙は、センターに設置された警報装置の機能について、適宜保守点検を行い、点検の都度その状況を甲へ報告する。

(12) 緊急連絡者の指定

ア 甲乙は、あらかじめ緊急連絡者を指定し、その名簿を甲乙相互に提出する。

イ 上記緊急連絡者に変更があるときは、その都度遅滞なく文書により通知する。

(13) 損害賠償

本業務の処理に関し、乙の責めに帰すべき事由により発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）のために生じた必要経費については、乙が負担するものとし、その額は甲および乙が協議して決定する。

(14) その他

本仕様書に定めのない事項については、その都度、甲乙が協議し文書にて取り決める。

2 非常通報装置保守点検業務

乙は、センターの非常通報装置保守点検業務に関し、以下の事項を実施する。

(1) 業務内容

ア 通報装置の設置場所へ技術者を派遣して実施する巡回保守点検（3ヶ月毎）

(ア) 通報装置機能試験

(イ) 押しボタン試験

(ウ) その他必要な保守点検

イ 自動試験機能を有する通報装置において、装置の設置場所で毎月1回定時または随時に自動的に実施する機械保守点検

(ア) 電池電圧試験

(イ) ダイヤルトーン試験

(ウ) メッセージ試験

(エ) ボタン試験

ウ 次に掲げる部品の取替に要する費用負担

(ア) 通報装置に内蔵している電池（補充液を必要とする電池を除く）

(イ) 録音テープ、音声ROMパック

(ウ) 抵抗、コンデンサ、ヒューズ等

(エ) 表示用電球

(オ) 押しボタン用アクリル板

3 清掃業務

乙は、センターの清掃業務に関し、以下の事項を実施する。

(1) 作業内容

センターは、清潔かつ衛生的な環境を維持するため、誠実に以下の清掃管理を行う。

ア 清掃作業

(ア) 清掃場所および清掃方法は、別表『清掃業務一覧表』のとおりとする。

(イ) 作業は、センターの業務に支障のない日に行う。

(ウ) 作業員のうち1名は、作業監督員とし、作業中に発生する事故および建物備品等の損傷防止に注意する。

(エ) 作業を行う際は、事前に施設管理者に協議する。

イ 作業員は、清潔な作業服を着用し、名札を付ける。

ウ 作業機械器具、諸材料等

(ア) 作業に使用する機械器具、諸材料等は、床壁面塗装を損傷することのない適正、良質のものを用いる。

(イ) 作業に使用する機械器具、諸材料等の一切および電力、水道使用料金は、乙の負担とする。

エ 作業中の危険および物品等の損傷防止

(ア) 高所および通路上における作業の場合は、執務に支障をきたさないようにするとともに、職員および利用者等の安全を確保するための処置を講ずる。

(イ) 作業のために机、その他の物品を移動するにあたっては、損傷しないように取扱い、作業終了後、現状に復旧する。

(ウ) センターの各室、廊下、玄関等の床面その他の設備品に損傷等があった場合は、直ちに甲に連絡し、管理に万全を期する。

オ 基本的な清掃方法

(ア) 掃き作業は自在箒および真空掃除機によって行い、また帯電モップ等によ

る粉塵作業を行う。

- (イ) 水拭き清掃は、常に清水を用い、汚水を飛散させることのないようにモップ布巾は固く絞って使用する。
- (ウ) ガラス器具、鏡、陶器類およびステンレスその他金属類の清掃仕上げは、良質の乾布を使用する。
- (エ) 床面その他の場所で洗浄を行った場合は、汚水、洗剤、水分を完全に拭き取り、乾燥させた後に、ワックス仕上げをする。
- (オ) 床面の汚れは、洗剤を用いて汚痕の生じないようにする。
- (カ) 紙屑から廃棄物でない書類等を発見したときは、直ちに甲に連絡し、指示を受ける。

別表 清掃業務一覧表

項目	業務内容			備考
作業内容 作業場所	ワックス 床面 洗浄	洗浄 カー ペット	ガラス 清掃	—
全館内	2回/年	1回/年	1回/年	—
作業面積	473 m ²	80 m ²	207 m ²	—

4 自家用電気工作物保守管理業務

乙は、センターの自家用電気工作物保守管理業務に関し、以下の事項を実施する。

(1) 保安管理対象

- ア 高圧受変電設備（動力変圧器 100kva、電灯変圧器 50kva）
- イ その他付属設備

(2) 業務内容

本業務は、センターの自家用電気工作物の維持および運用が適正に行えるように電気工作物の点検、測定および試験を定期的実施するものであり、その結果について速やかに報告するとともに、経済産業省令で定める技術基準の規定に適合しない事項がある場合は、必要な指導および助言を行うこと。また、電気工作物に事故が発生した場合の応急措置の指導および事故原因探求への協力ならびに再発防止策の指導、助言および必要に応じての精密試験を行うこと。さらに、法令で定

める官庁試験がある場合は立会すること。

ア 乙の実施する保安管理業務は、次の各号に掲げるとおりとする。なお、電気機器、諸装置等の機能点検および電氣的連系がない部分の点検ならびに発電装置の原動機の分解・整備、内部点検等については、乙の業務に含まれないものとする。

(ア) 電気工作物の設置又は変更の工事についての設計の審査、工事中の点検および試験

(イ) 電気工作物の維持および運用が適正に行われるよう、定期的に行う電気工作物の点検、測定および試験（以下「定期点検」という。）

(ウ) 電気工作物事故発生時の応急措置の指導および事故原因探求への協力ならびに再発防止のためにとるべき措置の指導、助言および必要に応じての精密試験

イ 前項(イ)に定める定期点検の種類および回数は別表『巡視・点検・測定試験基準』によるものとするが、別表に定める事項のうち、主要な事項の取扱いは下記のとおりとする。

(ア) 年次点検は、年次点検Ⅰと年次点検Ⅱに区分し、指定期間開始後毎年1回年次点検Ⅱ、年次点検Ⅰの順で実施する。また、年次点検は当該月の月次点検と併せて行う。

(イ) 外観点検は、電気工作物の運転を停止しない状態で梯子その他の用具を用いず到達できる場所から目視等により実施する。ただし、設備の状況によっては運転を停止して点検する。

(ウ) 点検・測定試験のうち、△印のものは、停電の影響、過去の実績その他の理由によって実施しなくても良いものとするが、この場合は甲と協議を行う。

(エ) 低圧電路の絶縁状態を常時監視するため、乙の負担により常時監視装置を設置する場合は、隔月点検でも可とする。

ウ 報告書の提出

月次点検、年次点検等の都度、報告書を作成し提出する。

エ その他

本仕様書に定めのない事項については、その都度、甲乙が協議し文書にて取り決める。

別表 巡視・点検・測定試験基準

電気工作物		巡視・点検・測定試験項目	月次点検	年次点検 [毎年 1 回]	
				年次点検 I	年次点検 II
受電設備・配電設備 (第 2 受電設備以降を含む)	引込線・ケーブル 電線および支持物	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
	遮断機・開閉器類	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		継電器との連動動作試験		○	○
		絶縁油試験			△
		内部点検			△
	母線・断路器・計 器用変成器・避雷 器・電力コンデン サ	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
	変圧器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		絶縁油試験		△	△
		内部点検		△	△
	配電盤・制御回路	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		保護継電器の動作特性試験			○
		計器校正・シーケンス試験			△
	充電装置・蓄電池	外観点検	○	○	○
		充電装置機能点検		○	○
		各電池の比重・液面・電圧測定		△	△
設置装置	外観点検	○	○	○	
	絶縁抵抗測定		○	○	
電気使用場所の設備	電動機・電熱装 置・電気溶接機・ 照明設備・配線お よび配電器具・そ の他の電気機器類	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		接地抵抗測定		○	○
	接地装置	絶縁状態監視		(絶縁装置設置による)	

5 空調機器保守点検業務

乙は、センターの空調機器保守点検業務に関し、以下の事項を実施する。

(1) 点検回数 年2回（冷房・暖房時各1回）

(2) 業務内容（主な内容を抜粋）

定期的に各機器に応じた適正な点検を行うとともに、必要に応じて調整、増締め、注油、その他これらに類する業務を行う。

〔空調設備機器〕

- ア 外観の腐食、変形、破損等の劣化の有無の点検
- イ 絶縁抵抗の測定
- ウ 冷媒ガス漏れの有無、配管損傷等の有無の点検
- エ 送風機の正常運転の確認
- オ 熱交換器の汚れ・損傷の有無の点検
- カ Vベルトの緩みおよび亀裂、磨耗等の劣化の有無の確認
- キ エアークリアフィルターの詰まり、損傷の有無の点検

(3) その他

- ア 点検結果において修理、部品交換等が必要であると認めたときは、詳細の報告とともに見積もりを提出する。
- イ 点検終了後は、報告書を作成し提出する。

(4) フィルター清掃業務

フィルターを装備している機器については、機器内への埃、塵、ゴミ等の侵入を防ぎ、冷暖房に必要な風量を確保するとともに、冷暖房効率の低下を防ぐため、フィルター清掃を定期的に行う。

- ア 清掃回数 年3回
- イ 清掃対象 空冷ヒートポンプエアコン
- ウ 業務内容

フィルターを取り外して定期的に清掃する。汚れがひどい場合は、洗浄する。
なお、定期的に交換が必要なフィルターに関しては、本仕様には含まない。

6 消防設備点検業務

乙は、センターの消防設備点検業務に関し、以下の事項を実施する。

(1) 点検回数

- ア 外観・機能点検 年2回
- イ 総合点検 年1回

(2) 業務内容

消防設備等の点検については、消防法第17条の3の3の規定に基づき、「消防用設備等の点検の基準及び消防用設備等点検結果報告書に添付する点検票の様式を定める件（昭和50年10月10日消防庁告示第14号）」および「消防法施行規則の規定に基づき、消防用設備等又は徳市消防用設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検の方法並びに点検の結果についての報告書の様式を定める件（平成16年5月31日消防庁告示第9号）」の定めるところにより適正に行う。ただし、製造メーカーの推奨するシステム点検は含まない。

- ア 外観・機能点検 年2回（6ヶ月毎）

(ア) 外観点検

消防用設備等の各種ヘッド、感知器、圧力送水装置、配管などの機器の適正な配置、損傷、漏水などの有無、表示の有無、その他主として外観から判別できる事項を確認する。

(イ) 機能点検

消防用設備等の全部もしくは一部を作動させ、または簡易な操作により判別できる事項を確認する。

- イ 総合点検 年1回

消防用設備等の機器の全部もしくは一部を作動させ、または使用することにより、総合的な機能をそれぞれの種類に応じて確認する。

(3) その他

- ア 業務終了後は、消防法の規定による書式で報告書を作成し提出するとともに、必要に応じて所轄消防署等への報告を行う。
- イ 点検結果において補修、改修、部品取替等が必要と判断したときは、速やかに対応を行う。
- ウ 点検にかかる消耗品の費用は、指定管理者の負担とし、臨時保守作業費および機器または部品の不良により取り替えの費用が生じた場合についても、原則として指定管理者の負担とする。

7 自動体外式除細動器設置・管理業務

乙は、自動体外式除細動器（以下「A E D」という。）の設置・管理業務に関し、以下の事項を実施する。

(1) 設置場所

乙は、玄関付近など人目につきやすい場所に成人用と小児用（未就学児用）のA E Dおよび壁掛け収納ボックスを設置し、救命の用に供する。

(2) 業務内容

ア 乙は、目視によるA E Dの日常点検を行い、機器の異常を発見した場合は早急に対応する。

イ A E Dの部品等（本体バッテリー、電極パッド）については、耐用年数に応じた適切な管理を行う。

(3) その他

乙は、A E Dを用いて救命活動が行われた際には、その都度、甲に報告する。