

赤坂地区港区立いきいきプラザ
業務仕様書

令和3年4月

港 区

目 次

- 1 清掃業務仕様書（青山いきいきプラザ）
- 2 清掃業務仕様書（赤坂いきいきプラザ）
- 3 清掃業務仕様書（青南いきいきプラザ）
- 4 自動扉保守点検仕様書（青山いきいきプラザ）
- 5 自動扉保守点検仕様書（赤坂いきいきプラザ）
- 6 自動扉保守点検仕様書（赤坂いきいきプラザだれでもトイレ）
- 7 自動扉保守点検仕様書（青南いきいきプラザ、玄関）
- 8 自動扉保守点検仕様書（青南いきいきプラザ、だれでもトイレ、屋上出入口）
- 9 機械警備業務仕様書（青山いきいきプラザ）
- 10 機械警備業務仕様書（赤坂いきいきプラザ）
- 11 機械警備業務仕様書（青南いきいきプラザ）
- 12 空調設備等保守点検仕様書（青山いきいきプラザ）
- 13 空調設備等保守点検仕様書（赤坂いきいきプラザ）
- 14 空調設備等保守点検仕様書（青南いきいきプラザ）
- 15 スカイウェル保守点検仕様書（青山・赤坂・青南いきいきプラザ）
- 16 排水管清掃仕様書（青山・赤坂・青南いきいきプラザ）
- 17 消防設備保守点検仕様書（青山・赤坂・青南いきいきプラザ）
- 18 自家用電気工作物保安管理業務仕様書（青山・青南いきいきプラザ）
- 19 一般用電気工作物保守点検業務仕様書（赤坂いきいきプラザ）
- 20 ガスヒートポンプエアコン点検仕様書（青山・赤坂・青南いきいきプラザ）
- 21 ウォータークーラー水質検査仕様書（青山・青南いきいきプラザ）
- 22 エレベーター保守点検仕様書（青山いきいきプラザ）
- 23 エレベーター保守点検仕様書（赤坂いきいきプラザ）
- 24 エレベーター保守点検仕様書（青南いきいきプラザ）
- 25 非常用発電装置保守点検仕様書（青山いきいきプラザ）
- 26 モップ等賃借（青山いきいきプラザ）
- 27 複写機賃貸・保守及び消耗品供給（青山・赤坂・青南いきいきプラザ）
- 28 廃棄物処理（青山・赤坂・青南いきいきプラザ）

1 清掃業務仕様書（青山いきいきプラザ）

1 業務内容

- (1) 日常清掃
- (2) 浴室清掃
- (3) 体育館シャワー室清掃
- (4) 定期清掃
- (5) ガラス清掃
- (6) カーペット清掃
- (7) 調理室換気扇清掃
- (8) 体育館床清掃
- (9) 蛍光灯清掃
- (10) 屋上他排水溝清掃

2 履行内容

詳細は清掃作業基準（別紙1）に記載のとおりとする。

3 履行個所および面積等 別紙2のとおり

4 受注者の責務

- (1) 受注者の責務において、区民・業務関係者等に対する安全対策に万全を期し、事故防止に関する措置を講じること。
- (2) 常に善良なる管理者の注意をもって業務を遂行し、業務の進捗状況について確認のうえ適宜報告すること。
- (3) 関係法令等を遵守し、その適用及び運用は受注者の責任において適切に行うこと。
- (4) 業務上知りえた秘密を第三者に漏らしてはならない。契約解除及び期間満了後においても同様とする。
- (5) 受注者は、善良なる管理者の注意をもって清掃作業に努めるものとし、良好な環境衛生の維持と建材の保全に努め、特に窓ガラス清掃作業を含む高所作業等については、清掃作業員の教育指導及び労働安全衛生関係法令等を遵守して安全管理の万全を帰すること。
- (6) 受注者が、本作業に使用する洗剤、ワックスその他の薬品等は、本建物の各材質の特性を十分に検証し、最適の清掃資材を使用すること。特にワックスについては、樹脂ワックスのうち、塗布後の化学物質の放散が少ないものを使用する。製品安全データシートあるいは製造業者の情報提供書類等を提出すること。また、塗布する量は最小限とし、塗布後は換気を十分に行うこと。
- (7) 本建物の鍵は、慎重に取り扱うものとし、清掃作業を遂行するために必要な時間と場所に限り使用すること。
- (8) 水道・電気等の使用については、必要最小限にとどめ、特に照明は作業終了後、直ちに消灯すること。
- (9) 作業員は、作業中、受注者の定める制服を着用し、名札をつけるものとする。
- (10) 作業員は、半数以上経験者とする。

5 清掃用具等の負担

清掃作業に使用する機械器具及び資材等は、特に定めのない限り、受注者が負担するものとする。

6 光熱水費等の負担

清掃に必要な光熱水費は、発注者が負担する。なお、作業員の控室、更衣箱等は、発注者が受注者に無償で貸与する。

7 ごみ処理にかかる費用の負担

ごみの処理等に必要な消耗品等は、受注者が負担するものとする。

8 作業要員

受注者は、本仕様書に定める時間内に全作業を終了させ、作業員が午後5時までに退庁できるように、必要な人員の配置をすること。

9 作業実施計画

受注者は、本作業の実施にあたり、日常及び定期清掃等の作業実施計画等について、あらかじめ発注者と協議すること。

10 清掃日誌

受注者は、清掃作業日誌を発注者に提出し、確認を受けるものとする。

11 その他

- (1) 発注者は、本作業実施上緊急かつ必要と認められるものについては、受注者に対して臨機の処置を講ずるよう求めるとともに、その処置について報告させることができるものとする。
- (2) 発注者は、作業の実施結果が、本仕様書の内容に適合しないと認めたときは、理由を示してそのやり直しを求めることができるものとする。この場合の費用は、受注者の負担とする。
- (3) 本仕様書に定めのない事項又は作業の実施にあたって疑義が生じた場合は、発注者と受注者が協議してこれを定めるものとする。
- (4) 契約の履行にあたって自動車を使用し、または使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例他、各県条例」に規定する、ディーゼル車規制に適合する自動車とすること。

清掃作業基準

I 日常清掃

- 1 作業日 日曜日、祝日（土曜日にあたらぬ日）及び年末年始（12月29日から1月3日まで）を除く毎日。
- 2 時間 午前7時から午後5時までのうち8時間（8時間が作業時間であり、休憩時間は別にとること）
ただし、専用部分（敬老室・リラクゼーションルーム・集会室A・B・講習室A・B・C・Dは午前7時から午前8時30分までに行なうものとする。
- 3 清掃方法
 - (1) ゴミ箱のゴミの処理をする。
 - (2) 合成樹脂タイル・ビニールタイル・塩化ビニールシート
ア 箒で入念に、ほこり・ゴミ等を掃き除き、モップ拭きをする。
イ 汚れのひどい部分は、洗剤により洗浄する。
 - (3) フローリング
箒で入念に、ほこり・ゴミ等を除き、乾いたモップで乾拭きをする。
 - (4) カーペット・タイルカーペット
電気掃除機でほこり・ゴミ等を除去し、汚れのひどい部分は、洗剤により洗浄する。
 - (5) 畳
箒または電気掃除機でほこり・ゴミ等を除去し、汚れのひどい部分は、湿った雑巾等で拭きとる。
 - (6) 板敷き
板敷きの部分は、雑巾で水拭きをする。
 - (7) 湯沸かし場
ア 特に衛生に留意し、適切な洗剤により洗浄後、清水拭きをする。
イ 床はモップ拭きをする。
ウ 生ゴミの処理をする。
 - (8) 便所
ア 特に衛生に留意し、便器、オストメイト及びウォシュレット等は適切な洗剤により洗浄する。
イ 床はモップ拭きをする。
ウ 便所の清掃に使用する用具・材料・履物等は、他の場所で使用するものとは別のものを使用する。
エ トイレットペーパーの補充をする。ただし、トイレットペーパーは、委託者の負担とする。
 - (9) 手摺り
雑巾で乾拭きをし、汚れのひどい部分は、湿った雑巾で拭きとる。なお、年2回錆び止

め剤を用いて清掃する。

(10) ゴミ処理

清掃作業により出たほこり・ゴミ等は、資源プラスチック・資源・可燃ゴミ・不燃ゴミ等に分別し、それぞれゴミ袋に収納し回収日に処理する。さらに、可燃ゴミのうち活用可能なものは、それぞれの種類ごとに分別する。

(11) リラクゼーションルーム

電気マッサージ機・スカイウエル等に掛けてあるバスタオルは、週3回取替え、替えたタオルは、次回利用するため洗濯しておく。バスタオル等は、発注者が用意する。

(12) その他

建物周辺及び屋外通路等毎日点検し、ゴミ等を掃き掃除し、ゴミ袋に収納すること。また、施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

II 浴室清掃

1 作業日 週3回（火曜日・木曜日・土曜日）

2 時間 発注者と協議するものとする。

3 方法

(1) 浴室

ア 浴槽内の使用済みの湯を抜き、清掃後にはる。

イ 特に衛生に留意し、適切な洗剤により洗浄後、清水拭きをする。

ウ 床は、適切な洗剤によりデッキブラシを使用し、洗浄後、清水拭きをする。

エ 桶・椅子・石鹸箱を洗剤により洗浄後、清水拭きをする。

オ 鏡は、水気をふき取った後、乾いた布で乾拭きをする。

カ カランは適切な洗剤により洗浄後、乾いた布で乾拭きする。

キ 排水口のゴミを取り除き、洗剤で洗浄する。

ク 排水溝はふたを上げ、適切な洗剤によりブラシを使用し、洗浄する。ふたは洗浄後、清水拭きをする。

ケ 足ふきマットは、浴室利用終了後取替える。取替えたマットは、次回利用するため洗濯しておく。足ふきマットは発注者が用意する。

(2) フローリング清掃

ア 箒または電気掃除機で、入念に、ほこり・ゴミ等を除く。汚れのひどい部分は、湿った雑巾等で拭く。

イ 洗面台のほこり・ゴミ等を除き、乾いた布で乾拭きをする。

ウ 鏡は、水気をふき取った後、乾いた布で乾拭きをする。

4 その他

施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

Ⅲ 体育館シャワー室清掃

1 作業日 毎日

ただし、日曜日、祝日（土曜日にあたらない日）及び年末年始（12月29日から1月3日まで）を除く

2 時間 原則として午前7時から午後4時までの間に終了するものとする。

3 清掃方法

ア 壁は、特に衛生に留意し、適切な洗剤によりデッキブラシを使用し、洗浄後、清水拭きをする。

イ 床は、すのこを上げて、特に衛生に留意し、適切な洗剤によりデッキブラシを使用し、洗浄後、清水拭きをする。

ウ すのこは、適切な洗剤によりブラシを使用し、洗浄後、清水拭きをする。

エ カランは適切な洗剤により洗浄後、乾いた布で乾拭きする。

オ 排水口のゴミを取り除き、洗剤で洗浄する。

カ 足ふきマットは毎日交換の上洗濯をする。足ふきマットは発注者が用意する。

4 その他

施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

Ⅳ 定期清掃

1 回数 年6回（奇数月）

2 実施時期及び時間 施設長と協議の上決定する。

3 方法

（1）樹脂ビニールシート等

ア 箒等で入念にほこり・ゴミ等を掃き除く。

イ 洗剤を用いて電気研磨機で汚れを除去し、モップで水拭きする。

ウ 床が乾いたら床材に適したワックス等を塗布し、電気研磨機でつや出しをし、仕上げる。

エ 年1回剥離を行う。

（2）フローリング清掃

ア 箒等で入念にほこり・ゴミ等を掃き除く。

イ 乾いたモップで乾拭きをする。

ウ 床材に適したワックス等を塗布し、電気研磨機でつや出しをし、仕上げる。

エ 年1回剥離を行う。

4 その他

施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

V ガラス清掃

- 1 回数 年4回（うち1回は、玄関先（カーテンウォール仕様）及び採光用窓清掃を含む）（5,7,11,3月）
- 2 実施時期及び時間 施設長と協議の上決定する。
- 3 方法
 - （1）窓ガラスの両面を洗剤等で汚れを取り除いた後、湿った雑巾等で拭きとる。
 - （2）乾いた雑巾等でつや出しをし、仕上げる。
 - （3）窓枠の汚れは、湿った雑巾等で拭きとる。
- 4 その他 清掃箇所、玄関扉、採光用窓他、各室のガラス窓すべて。
玄関入口上部ガラス窓及び採光の窓ガラス等年1回清掃を実施すること。
施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

VI カーペット清掃

- 1 回数 年2回（7,1月）
- 2 実施時期及び時間 施設長と協議の上決定する。
- 3 方法
 - （1）適切な機器により十分クリーニングする。
 - （2）作業終了後、残存するしみ等はしみ抜きまたは手作業により除去する。
 - （3）カーペット面に付着した洗剤と汚水を吸引除去する。
 - （4）使用する洗剤はカーペット及び環境に悪影響を及ぼさないものであり、かつ洗浄力に優れたものであること。
- 4 その他
施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

VII 講習室C・給湯室 換気扇清掃

- 1 回数 年1回（11月）
- 2 実施時期及び時間 施設長と協議の上決定する。
- 3 方法
 - （1）フードに取り付けてあるフィルター・ファンをフードから丁寧に取り外し、フード内外に
付着したほこり・ゴミ・油汚れ等を中性洗剤にて清掃する。その後、乾拭きを行う。
 - （2）フィルター・ファンは、苛性ソーダ溶液で入念に洗浄し、数回の水洗い後、汚物を完全に拭き取り、乾拭きを行い、十分乾燥させ清掃したフードに取り付ける。
 - （3）組み立て後は、試運転を行い異常音等のないことを確認する。
- 4 その他
施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

VIII 体育館清掃

- 1 回数 年1回(11月)
- 2 実施時期及び時間 施設長と協議の上決定する。
- 3 方法
 - (1) ガム・テープ等の付着物は、パテナイフ等を使用し、除去する。
 - (2) 箒等で入念にほこり・ゴミ等を掃き除く。
 - (3) 固く絞ったモップで水拭きをする。
 - (4) 床が乾いたら、モップで乾拭きをする。
 - (5) 体育館専用ワックスを塗布し、十分乾かす。
- 4 その他
施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

IX 蛍光灯清掃

- 1 回数 年1回(11月)
- 2 実施時期及び時間 施設長と協議の上決定する。
- 3 方法
 - (1) 蛍光管を取り外し、はたきや雑巾等で入念にほこり・ゴミ等を掃き除く。(反射板を含む)
 - (2) 固く絞った雑巾等で水拭きをする。
 - (3) 蛍光管が乾いたら、雑巾等で乾拭きをする。
- 4 その他
施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

X 屋上他排水溝清掃

- 1 回数 年1回(11月)
- 2 実施時期及び時間 施設長と協議の上決定する。
- 3 方法
 - (1) 排水溝26ヶ所(屋上、非常階段、北側・東側通路、玄関先及びボランティアコーナー南側)
のごみ及び汚泥等を除去し、水及びブラシ等で洗浄する。
 - (2) 地下1階機械室内排水溝のごみ及び汚泥等を除去し、水及びブラシ等で洗浄する。
 - (3) 施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

数	作業箇所	床材質	面積／㎡	日常	定期
各階 共通	南側階段	長尺ビニ床シート	100.0	○	○
	エレベーター	タイルカーペット	2.0	○	
2階	講習室A	畳、フローリング	24.0	○	
	講習室B	長尺ビニ床シート	27.2	○	○
	講習室C	長尺ビニ床シート	60.8	○	○
	講習室D	カーペット	50.4	○	年2回
	集会室A	カーペット	35.3	○	年2回
	集会室B	カーペット	60.0	○	年2回
	廊下	長尺ビニ床シート	116.0	○	○
	便所（男・女）	長尺ビニ床シート	24.5	○	○
	便所（誰でも用）	長尺ビニ床シート	7.3	○	○
	湯沸室	長尺ビニ床シート	7.0	○	○
1階	事務室	長尺ビニ床シート	54.0	○	○
	玄関及びホール	長尺ビニ床シート	185.5	○	○
	敬老室・囲碁将棋室	フローリング・床暖房	153.5	○	○
	リラクゼーション室	カーペット	32.0	○	年2回
	便所（男・女）	長尺ビニ床シート	32.0	○	○
	便所（誰でも用）	長尺ビニ床シート	4.1	○	○
	湯沸室	長尺ビニ床シート	8.0	○	○
	ボランティアコーナー	フローリング・床暖房	33.0	○	○
	浴室（男・女）	石貼り・タイル・籐	50.2	○	
	職員休憩室	畳、長尺ビニ床シート	12.0	○	○
地下 1階	光庭（2ヵ所）	長尺ビニ床シート	39.6	○	○
	ランニングコース	長尺ビニ床シート	96.0	○	○
	ホール	長尺ビニ床シート	24.0	○	○
	便所（男・女）	長尺ビニ床シート	22.0	○	○
地下 2階	体育館	木	387.0	○	年1回
	更衣室（男・女）	長尺ビニ床シート	39.0	○	○
	シャワー室（男・女）	合成樹脂防水	15.0	○	
	便所（誰でも用）	長尺ビニ床シート	7.3	○	○
	ホール	長尺ビニ床シート	24.0	○	○

1 日常清掃面積	1,630.3㎡
2 浴室清掃面積	50.2㎡
3 定期清掃面積	1,050.6㎡
4 体育館シャワー室清掃面積	15.0㎡
5 体育館清掃面積	387.0㎡
6 ガラス窓面積	302.0㎡
7 カーペット清掃面積	147.7㎡
8 フローリング清掃面積	281.8㎡
9 講習室C・給湯室換気扇清掃箇所	6箇所
10 蛍光灯清掃箇所	200箇所
11 屋上・非常階段・地下1階機械室他排水溝清掃箇所	28箇所

※衛生器具等の数量

- (1) 大便器 17台
- (2) 小便器 9台
- (3) 洗面手洗器 21台
- (4) オストメイト 1台

※外溝面積 150㎡

2 清掃業務仕様書（赤坂いきいきプラザ）

1 業務内容

- (1) 日常清掃
- (2) 浴室及びブラケットカバー清掃
- (3) 定期清掃
- (4) ガラス清掃
- (5) カーペット清掃
- (6) 換気扇及びガス3口コンログリル清掃
- (7) 屋上排水溝清掃
- (8) 蛍光灯清掃（反射板を含む）

2 履行内容

詳細は清掃作業基準（別紙1）に記載のとおりとする。

3 履行個所および面積等 別紙2のとおり

4 受注者の責務

- (1) 受注者の責務において、区民・業務関係者等に対する安全対策に万全を期し、事故防止に関する措置を講じること。
- (2) 常に善良なる管理者の注意をもって業務を遂行し、業務の進捗状況について確認のうえ適宜報告すること。
- (3) 関係法令等を遵守し、その適用及び運用は受注者の責任において適切に行うこと。
- (4) 業務上知りえた秘密を第三者に漏らしてはならない。契約解除及び期間満了後においても同様とする。
- (5) 受注者は、善良なる管理者の注意をもって清掃作業に努めるものとし、良好な環境衛生の維持と建材の保全に努め、特に窓ガラス清掃作業を含む高所作業等については、清掃作業員の教育指導及び労働安全衛生関係法令等を遵守して安全管理の万全を帰すること。
- (6) 受注者が、本作業に使用する洗剤、ワックスその他の薬品等は、本建物の各材質の特性を十分に検証し、最適の清掃資材を使用すること。特にワックスについては、樹脂ワックスのうち、塗布後の化学物質の放散が少ないものを使用する。製品安全データシートあるいは製造業者の情報提供書類等を提出すること。また、塗布する量は最小限とし、塗布後は換気を十分に行うこと。
- (7) 本建物の鍵は、慎重に取り扱うものとし、清掃作業を遂行するために必要な時間と場所に限り使用すること。
- (8) 水道・電気等の使用については、必要最小限にとどめ、特に照明は作業終了後、直ちに消灯すること。
- (9) 作業員は、作業中、受注者の定める制服を着用し、名札をつけるものとする。
- (10) 作業員は、半数以上経験者とする。

5 清掃用具等の負担

清掃作業に使用する機械器具及び資材等は、特に定めのない限り、受注者が負担するものとする。

6 光熱水費等の負担

清掃に必要な光熱水費は、発注者が負担する。なお、作業員の控室、更衣箱等は、発注者が受注者に無償で貸与する。

7 ごみ処理にかかる費用の負担

ごみの処理等に必要な消耗品等は、受注者が負担するものとする。

8 作業要員

受注者は、本仕様書に定める時間内に全作業を終了させ、作業員が午後5時までは退庁できるよう、必要な要員の配置をすること。

9 作業実施計画

受注者は、本作業の実施にあたり、日常及び定期清掃等の作業実施計画等について、あらかじめ港区と協議すること。

10 清掃日誌

受注者は、清掃作業日誌を発注者に提出し、確認を受けるものとする。

11 その他

- (1) 発注者は、本作業実施上緊急かつ必要と認められるものについては、受注者に対して臨機の処置を講ずるよう求めるとともに、その処置について報告させることができるものとする。
- (2) 発注者は、作業の実施結果が、本仕様書の内容に適合しないと認めるときは、理由を示してそのやり直しを求めることができるものとする。この場合の費用は、受注者の負担とする。
- (3) 本仕様書に定めのない事項又は作業の実施にあたって疑義が生じた場合は、発注者と受注者が協議してこれを定めるものとする。
- (4) 契約の履行にあたって自動車を使用し、または使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例他、各県条例」に規定する、ディーゼル車規制に適合する自動車とすること。

清掃作業基準

I 日常清掃

- 1 作業日 日曜日、祝日（土曜日にあたらぬ日）及び年末年始（12月29日から1月3日まで）を除く毎日。
- 2 時間 午前7時から午後5時までのうち6時間（6時間が作業時間であり、休憩時間は別にとること）ただし、専用部分（敬老室・健康トレーニングルーム・集会室A・B）は午前7時から午前8時30分までに行なうものとする。
- 3 清掃方法
 - （1）ゴミ箱のゴミの処理をする。
 - （2）合成樹脂タイル・ビニールタイル・塩化ビニールシート
ア 箒で入念にほこり・ゴミ等を除き、モップ拭きをする。
イ 汚れのひどい部分は、洗剤により洗浄する。
 - （3）フローリング
箒で入念にほこり・ゴミ等を除き、乾いたモップで乾拭きをする。
 - （4）カーペット・タイルカーペット
電気掃除機でほこり・ゴミ等を除去し、汚れのひどい部分は、洗剤により洗浄する。
 - （5）畳
箒または電気掃除機でほこり・ゴミ等を除去し、汚れのひどい部分は、湿った雑巾等で拭きとり、乾拭きをする。
 - （6）板敷き
板敷きの部分は、雑巾で水拭き後、乾拭きをする。
 - （7）湯沸かし場
ア 特に衛生に留意し、適切な洗剤により洗浄後清水拭きをする。
イ 床はモップ拭きをする。
ウ 生ゴミの処理をする。
エ グリル付ガステーブルは、ほこり・ゴミ等を除去し、汚れのひどい部分は、適切な洗剤により洗浄後、乾拭きをする。
 - （8）便所
ア 特に衛生に留意し、便器、オストメイト及びウォシュレット等は適切な洗剤により洗浄する。
イ 床はモップ拭きをする。
ウ 便所の清掃に使用する用具・材料・履物等は、他の場所で使用するものとは別のものを使用する。
エ トイレトーパーの補充をする

ただし、トイレトペーパーは、委託者の負担とする。

(9) 手摺り

雑巾で乾拭きをし、汚れのひどい部分は、湿った雑巾で拭きとる。
なお、年2回錆び止め剤を用いて清掃する。

(10) ゴミ処理

清掃作業により出たほこり・ゴミ等は、資源プラスチック・資源・可燃
ゴミ・不燃ゴミ等に分別し、それぞれゴミ袋に収納し回収日に処理する。

さらに、可燃ゴミのうち再生活用可能なものは、それぞれの種類ごとに
分別する。

(11) 談話室

電気マッサージ機・スカイウエルに掛けてあるバスタオルは、週3回取
替え、替えたタオルは、次回利用するため洗濯しておく。

バスタオル等は、委託者が用意する。

(12) その他

建物周辺及び屋外通路等毎日点検し、ゴミ等を掃き掃除し、ゴミ袋に収
納すること。また、施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、
適切な方法により清掃する。

II 浴室及びブラケットカバー清掃

1 作業日 週3回（火曜日・木曜日・土曜日）

2 時間 委託業者と協議するものとする。

3 方法

(1) 浴室

- ア 浴槽内の使用済みの湯を抜き、清掃後にはる。
- イ 特に衛生に留意し、適切な洗剤により洗浄後、清水拭きをする。
- ウ 床は適切な洗剤により、デッキブラシを使用し、洗浄後清水拭きをする。
- エ 桶、椅子、石鹸箱を洗剤により洗浄後 清水拭きをする。
- オ 鏡は、水気を拭き取り、乾いた布で乾拭きをする。
- カ カランは適切な洗剤により洗浄後、乾いた布で乾拭きをする。
- キ 排水口のゴミを取り除き、洗剤で洗浄する。
- ク 排水溝はふたを上げ、適切な洗剤によりブラシを使用し、洗浄する。
ふたは、洗浄後、清水拭きをする。

①ブラケットカバー

- ア 固く絞った雑巾等で水拭きをする。
- イ ブラケットカバーが乾いたら、雑巾等から拭きをする。

②床清掃

- ア 箒または電気掃除機で、入念に、ほこり・ゴミ等を除く。汚れのひ
どい部分は、湿った雑巾等で拭く。
- イ 洗面台のほこり・ゴミ等を除き、乾いた布で乾拭きをする。
- ウ 鏡は、水気をふき取った後、乾いた布で乾拭きをする。

4 その他

施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

Ⅲ 定期清掃

1 回数 年6回（奇数月）

2 実施時期及び時間 施設長と協議のうえ決定する。

3 方法

(1) 樹脂ビニールシート等

ア 箒等で入念にほこり・ゴミ等を掃き除く。

イ 洗剤を用いて電気研磨機で汚れを除去し、モップで水拭きをする。

ウ 床が乾いたら床材に適したワックス等を塗布し、電機研磨機でつや出しをし、仕上げる。

エ 年1回剥離を行う。

(2) フローリング清掃

ア 箒等で入念にほこり・ゴミ等を掃き除く。

イ 乾いたモップでから拭きをする。

ウ 床材に適したワックス等を塗布し、電機研磨機でつや出しをし、仕上げる。

エ 年1回剥離を行う。

4 その他

施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

Ⅳ ガラス清掃

1 回数 年3回（7、11、3月）

2 実施時期及び時間 施設長と協議のうえ、決定する。

3 方法

(1) 窓ガラスの両面を洗剤等で汚れを取り除いた後、湿った雑巾等でふき取る。

(2) 乾いた雑巾等でつや出しをし、仕上げる。

(3) 窓枠の汚れは、湿った雑巾等でふき取る。

4 その他

(1) 居室及び通路等の窓すべてを清掃対象とする。

(2) 施設の衛生と美観がたもてるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

Ⅴ カーペット清掃

1 回数 年2回（7、1月）

2 実施時期及び時間 施設長と協議のうえ、決定する。

3 方法

(1) 適切な機器により十分クリーニングする。

- (2) 作業終了後、残存するしみ等はしみ抜き機又は手作業により除去する。
- (3) カーペット面に付着した洗剤と汚水を吸引除去する。
- (4) 使用する洗剤はカーペット及び環境に悪影響を及ぼさないものであり、かつ洗浄力にすぐれたものであること。

4 その他

施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

VI 換気扇及びガス3口コンログリル清掃

1 回数 年1回(1月)

2 実施時期及び時間 施設長と協議のうえ、決定する。

3 方法

- (1) フードに取り付けてあるフィルター・ファンをフードから取り外し、フード内外に付着したほこり、ゴミ・油汚れ等を中性洗剤にて清掃する。その後、乾拭きを行う。
- (2) フィルター・ファンは苛性ソーダ溶液で洗浄し、数回の水洗い後、汚物を完全に拭き取り、乾拭きを行い、十分乾燥させ、清掃したフードに取り付ける。
- (3) 組み立て後は、試運転を行い、異常音等を確認する。
- (4) ガス3口コンログリルは、内外に付着したほこり、ゴミ・油汚れ等を専用洗剤にて清掃する。その後、乾拭きを行う。
- (5) その他
施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

VIII 蛍光灯清掃(反射板を含む)

1 回数 年1回(3月)

2 実施時期及び時間 施設長と協議の上決定する。

3 方法

- (1) 蛍光管を取り外し、はたきや雑巾等で入念にほこり・ゴミ等を掃き除く。
(反射板を含む)
- (2) 固く絞った雑巾等で水拭きをする。
- (3) 蛍光管が乾いたら、雑巾等から乾拭きをする。

4 その他

施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

VII 屋上排水溝清掃

1 回数 年1回(3月)

2 実施時期及び時間 施設長と協議の上決定する。

3 方法

(1) 排水溝3ヶ所のごみ及び汚泥等を除去し、水及びブラシ等で洗浄する。

(2) その他

施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

清掃対象面積

別紙2

	部屋名	床材質.	清掃面積㎡	日常清掃	定期清掃
1階	事務室	樹脂ビニールシート	16	○	○
1階	敬老室	タイルカーペット	48.8	○	○
1階	敬老室舞台	フローリング	12	○	○
1階	囲碁談話コーナー	畳	19.4	○	
1階	浴室	ステンレス	34	○	
1・2階	トイレ・誰でもトイレ	樹脂ビニールシート	54	○	○
1・2階	給湯室	樹脂ビニールシート	4	○	○
2階	集会室A	樹脂ビニールシート	30	○	○
2階	集会室B	畳	30	○	○
2階	健康トレーニング室	タイルカーペット	68.2	○	○
3階	休憩室	樹脂ビニールシート	5	○	○
3階	ミーティングルーム	樹脂ビニールシート	10	○	○
	エレベーター	樹脂ビニールシート	3.6	○	
	廊下その他	樹脂ビニールシート	157.3	○	○
	屋外通路		101.2	○	
			593.5	593.5	405.3

○ガラス面積 275㎡

○衛生器具等

(1) 大便器 8台

(2) 小便器 4台

(3) 洗面手洗器 6台

(4) オストメイト 1台

(5) 蛍光灯 120本

3 清掃業務仕様書（青南いきいきプラザ）

1 業務内容

- (1) 日常清掃
- (2) 浴室清掃
- (3) 定期清掃
- (4) ガラス清掃
- (5) カーペット清掃
- (6) 蛍光灯清掃
- (7) 換気扇清掃
- (8) 屋上排水溝清掃

2 履行内容

詳細は清掃作業基準（別紙1）に記載のとおりとする。

3 履行個所および面積等 別紙2のとおり

4 受注者の責務

- (1) 受注者の責務において、区民・業務関係者等に対する安全対策に万全を期し、事故防止に関する措置を講じること。
- (2) 常に善良なる管理者の注意をもって業務を遂行し、業務の進捗状況について確認のうえ適宜報告すること。
- (3) 関係法令等を遵守し、その適用及び運用は受注者の責任において適切に行うこと。
- (4) 業務上知りえた秘密を第三者に漏らしてはならない。契約解除及び期間満了後においても同様とする。
- (5) 受注者は、善良なる管理者の注意をもって清掃作業に努めるものとし、良好な環境衛生の維持と建材の保全に努め、特に窓ガラス清掃作業を含む高所作業等については、清掃作業員の教育指導及び労働安全衛生関係法令等を遵守して安全管理の万全を帰すること。
- (6) 受注者が、本作業に使用する洗剤、ワックスその他の薬品等は、本建物の各材質の特性を十分に検証し、最適の清掃資材を使用すること。特にワックスについては、樹脂ワックスのうち、塗布後の化学物質の放散が少ないものを使用する。製品安全データシートあるいは製造業者の情報提供書類等を提出すること。また、塗布する量は最小限とし、塗布後は換気を十分に行うこと。
- (7) 本建物の鍵は、慎重に取り扱うものとし、清掃作業を遂行するために必要な時間と場所に限り使用すること。
- (8) 水道・電気等の使用については、必要最小限にとどめ、特に照明は作業終了後、直ちに消灯すること。
- (9) 作業員は、作業中、受注者の定める制服を着用し、名札をつけるものとする。
- (10) 作業員は、半数以上経験者とする。

5 清掃用具等の負担

清掃作業に使用する機械器具及び資材等は、特に定めのない限り、受注者が負担するものとする。

6 光熱水費等の負担

清掃に必要な光熱水費は、発注者が負担する。なお、作業員の控室、更衣箱等は、発注者が受注者に無償で貸与する。

7 ごみ処理にかかる費用の負担

ごみの処理等に必要な消耗品等は、受注者が負担するものとする。

8 作業要員

受注者は、本仕様書に定める時間内に全作業を終了させ、作業員が午後5時までに退庁できるように、必要な人員の配置をすること。

9 作業実施計画

受注者は、本作業の実施にあたり、日常及び定期清掃等の作業実施計画等について、あらかじめ発注者と協議すること。

10 清掃日誌

受注者は、清掃作業日誌を発注者に提出し、確認を受けるものとする。

11 その他

- (1) 発注者は、本作業実施上緊急かつ必要と認められるものについては、受注者に対して臨機の処置を講ずるよう求めるとともに、その処置について報告させることができるものとする。
- (2) 発注者は、作業の実施結果が、本仕様書の内容に適合しないと認めたときは、理由を示してそのやり直しを求めることができるものとする。この場合の費用は、受注者の負担とする。
- (3) 本仕様書に定めのない事項又は作業の実施にあたって疑義が生じた場合は、発注者と受注者が協議してこれを定めるものとする。
- (4) 契約の履行にあたって自動車を使用し、または使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例他、各県条例」に規定する、ディーゼル車規制に適合する自動車とすること。

清掃作業基準

I 日常清掃

- 1 作業日 日曜日、祝日（土曜日にあたらない日）及び年末年始（12月29日から1月3日まで）を除く毎日。
- 2 時間 午前7時から午後2時までのうち6時間（6時間が作業時間であり、休憩時間は別にとること）ただし、専用部分（敬老室・リラクゼーションルーム・集会室A・B・C・D・健康トレーニング室）は午前7時から午前8時30分までに行なうものとする。
- 3 清掃方法
 - (1) ゴミ箱のゴミの処理をする。
 - (2) 合成樹脂タイル・ビニールタイル・塩化ビニールシート
 - ア 箒で入念に、ほこり・ゴミ等を掃き除き、モップ拭きをする。
 - イ 汚れのひどい部分は、洗剤により洗浄する。
 - (3) フローリング
 - ア 箒で入念に、ほこり・ゴミ等を除き、乾いたモップで乾拭きをする。
 - (4) カーペット・タイルカーペット
 - ア 電気掃除機でほこり・ゴミ等を除去し、汚れのひどい部分は、洗剤により洗浄する。
 - (5) 畳
 - ア 箒または電気掃除機でほこり・ゴミ等を除去し、汚れのひどい部分は、湿った雑巾等で拭きとる。
 - (6) 板敷き
 - ア 板敷きの部分は、雑巾で水拭きをする。
 - (7) 湯沸かし場
 - ア 特に衛生に留意し、適切な洗剤により洗浄後、清水拭きをする。
 - イ 床はモップ拭きをする。
 - ウ 生ゴミの処理をする。
 - (8) 便所
 - ア 特に衛生に留意し、便器、オストメイト及びウォシュレット等は適切な洗剤により洗浄する。
 - イ 床はモップ拭きをする。
 - ウ 便所の清掃に使用する用具・材料・履物等は、他の場所で使用するものとは別のものを使用する。
 - エ トイレットペーパーの補充をする。ただし、トイレットペーパーは、委託者の負担とする。
 - (9) 手摺り
 - ア 雑巾で乾拭きをし、汚れのひどい部分は、湿った雑巾で拭きとる。なお、年2回錆び止め剤を用いて清掃する。

(10) ゴミ処理

清掃作業により出たほこり・ゴミ等は、資源プラスチック・資源・可燃ゴミ・不燃ゴミ等に分別し、それぞれゴミ袋に収納し回収日に処理する。さらに、可燃ゴミのうち再生活用可能なものは、それぞれの種類ごとに分別する。

(11) リラクゼーションルーム

電気マッサージ機・スカイウエル等に掛けてあるバスタオルは、週3回取替え、替えたタオルは、次回利用するため洗濯しておく。バスタオル等は、発注者が用意する。

(12) その他

建物周辺及び屋外通路等毎日点検し、ゴミ等を掃き掃除し、ゴミ袋に収納すること。また、施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

II 浴室清掃

1 作業日 週3回（火曜日・木曜日・土曜日）

2 時間 発注者と協議するものとする。

3 方法

(1) 浴室

ア 浴槽内の使用済みの湯を抜き、清掃後にはる。

イ 特に衛生に留意し、適切な洗剤により洗浄後、清水拭きをする。

ウ 床は、適切な洗剤によりデッキブラシを使用し、洗浄後、清水拭きをする。

エ 桶・椅子・石鹸箱を洗剤により洗浄後、清水拭きをする。

オ 鏡は、水気をふき取った後、乾いた布で乾拭きをする。

カ カランは適切な洗剤により洗浄後、乾いた布で乾拭きする。

キ 排水口のゴミを取り除き、洗剤で洗浄する。

ク 排水溝はふたを上げ、適切な洗剤によりブラシを使用し、洗浄する。ふたは洗浄後、清水拭きをする。

ケ 足ふきマットは、浴室利用終了後取替える。取替えたマットは、次回利用するため洗濯しておく。足ふきマットは発注者が用意する。

(2) フローリング清掃

ア 箒または電気掃除機で、入念に、ほこり・ゴミ等を除く。汚れのひどい部分は、湿った雑巾等で拭く。

イ 洗面台のほこり・ゴミ等を除き、乾いた布で乾拭きをする。

ウ 鏡は、水気をふき取った後、乾いた布で乾拭きをする。

4 その他

施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

Ⅲ 定期清掃

- 1 回数 年6回（奇数月）
- 2 実施時期及び時間 施設長と協議の上決定する。
- 3 方法
 - (1) 樹脂ビニールシート等
 - ア 箒等で入念にほこり・ゴミ等を掃き除く。
 - イ 洗剤を用いて電気研磨機で汚れを除去し、モップで水拭きする。
 - ウ 床が乾いたら床材に適したワックス等を塗布し、電気研磨機でつや出しをし、仕上げる。
 - エ 年1回剥離を行う。
 - (2) フローリング清掃
 - ア 箒等で入念にほこり・ゴミ等を掃き除く。
 - イ 乾いたモップで乾拭きをする。
 - ウ 床材に適したワックス等を塗布し、電気研磨機でつや出しをし、仕上げる。
 - エ 年1回剥離を行う。
- 4 その他
施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

Ⅳ ガラス清掃

- 1 回数 年4回（5、7、11、3月）
- 2 実施時期及び時間 施設長と協議の上決定する。
- 3 方法
 - (1) 窓ガラスの両面を洗剤等で汚れを取り除いた後、湿った雑巾等で拭きとる。
 - (2) 乾いた雑巾等でつや出しをし、仕上げる。
 - (3) 窓枠の汚れは、湿った雑巾等で拭きとる。
- 4 その他 清掃箇所、玄関扉、採光用窓他、各室のガラス窓すべて。
施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

Ⅴ カーペット清掃

- 1 回数 年2回（7、1月）
- 2 実施時期及び時間 施設長と協議の上決定する。
- 3 方法
 - (1) 適切な機器により十分クリーニングする。
 - (2) 作業終了後、残存するしみ等はしみ抜きまたは手作業により除去する。
 - (3) カーペット面に付着した洗剤と汚水を吸引除去する。
 - (4) 使用する洗剤はカーペット及び環境に悪影響を及ぼさないものであり、かつ洗浄力に優れたものであること。
- 4 その他
施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

VI 換気扇清掃

- 1 回数 年1回(1月)
- 2 実施時期及び時間 施設長と協議の上決定する。
- 3 方法
 - (1) フードに取り付けてあるフィルター・ファンをフードから丁寧に取り外し、フード内外に付着したほこり・ゴミ・油汚れ等を中性洗剤にて清掃する。その後、乾拭きを行う。
 - (2) フィルター・ファンは、苛性ソーダ溶液で入念に洗浄し、数回の水洗い後、汚物を完全に拭き取り、乾拭きを行い、十分乾燥させ清掃したフードに取り付ける。
 - (3) 組み立て後は、試運転を行い異常音等のないことを確認する。
- 4 その他
施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

VII 蛍光灯清掃

- 1 回数 年1回(1月)
- 2 実施時期及び時間 施設長と協議の上決定する。
- 3 方法
 - (1) 蛍光管を取り外し、はたきや雑巾等で入念にほこり・ゴミ等を掃き除く。(反射板を含む)
 - (2) 固く絞った雑巾等で水拭きをする。
 - (3) 蛍光管が乾いたら、雑巾等から拭きをする。
- 4 その他
施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

VIII 屋上他排水溝清掃

- 1 回数 年1回(1月)
- 2 実施時期及び時間 施設長と協議の上決定する。
- 3 方法
 - (1) 排水溝5ヶ所(屋上3・倉庫1・塔屋1)
ごみ及び汚泥等を除去し、水及びブラシ等で洗浄する。
 - (2) 施設の衛生と美観が保てるよう、施設長と協議のうえ、適切な方法により清掃する。

青南いきいきプラザ清掃委託場所及び面積

別紙 2

階数	作業箇所	床材質	日常清掃面積	定期清掃面積	ガラス面積	
1 F	事務室	合成樹脂系複合	29.4 m ²	29.4 m ²	4.3 m ²	
	談話室	タイルカーペット	31.81 m ²		7.07 m ²	
	敬老室	タイルカーペット	75.76 m ²		16.91 m ²	
	便所	合成樹脂系複合	23.16 m ²	23.16 m ²	3.14 m ²	
	湯沸室	合成樹脂系複合	3.61 m ²	3.61 m ²		
	階段	合成樹脂系複合	12.05 m ²	12.05 m ²	12.02 m ²	
	浴室	タイル	12.18 m ²			
	脱衣室(男・女)	フローリング	7.98 m ²		6.56 m ²	
	廊下	合成樹脂系複合	23.41 m ²	23.41 m ²	2.55 m ²	
	ホール	合成樹脂系複合	28.23 m ²	28.23 m ²	5.81 m ²	
	エレベーター	合成樹脂系複合	5.06 m ²			
2 F	集会室A, B, C	合成樹脂系複合	87.22 m ²	87.22 m ²	21.22 m ²	
	便所	合成樹脂系複合	21.12 m ²	21.12 m ²	3.14 m ²	
	清掃員控室	合成樹脂系複合	2.4 m ²		0.96 m ²	
	トレーニング室	合成樹脂系複合	20.5 m ²	20.5 m ²	7.07 m ²	
	相談室	合成樹脂系複合	6.29 m ²	6.29 m ²		
	集会室D	畳	31.45 m ²		11.38 m ²	
	リラクゼーションルーム	タイルカーペット	28.84 m ²	28.84 m ²	7.07 m ²	
	ホール	合成樹脂系複合	8.24 m ²	8.24 m ²	2.77 m ²	
	湯沸室	合成樹脂系複合	3.3 m ²	3.3 m ²		
	廊下	合成樹脂系複合	33.68 m ²	33.68 m ²	6.1 m ²	
	施設の外周				100 m ²	
	計		495.69 m ²	329.05 m ²	218.07 m ²	

1. 日常清掃面積	495.69㎡
2. 定期清掃面積	329.05㎡
3. ガラス清掃面積	218.07㎡
4. 浴室室清掃面積	12.18㎡
5. 換気扇清掃箇所	5箇所
6. 清掃器具類 便器 大便器 8台 小便器 4台 オストメイト 1台	
7. 蛍光灯清掃箇所	100箇所
8. 屋上・塔屋・1階倉庫他排水溝清掃箇所	5箇所
9. 外溝面積	150㎡
10. 施設平面図 資料2別紙1-3のとおり	

4 自動扉保守点検仕様書（青山いきいきプラザ）

1 点検回数 年3回（5、9、1月）

2 機種及び台数

ア メーカー （株）ナブコ製

イ 形式 DS-75型ドアエンジン

ウ 台数 3台

エ 設置場所 正面玄関、だれでもトイレ1階、2階

3 保守点検業務内容

（1）保守点検業務内容

- ① 開閉回数など使用状況
- ② サッシ部懸架部
- ③ 動力部
- ④ 制御装置
- ⑤ センサー部
- ⑥ 電気回路
- ⑦ その他、付属する装置

（2）不調時における点検整備

設備に故障等が発生した場合は、港区からの指示により受注者は直ちに技術員を派遣し、迅速に修理調整するものとする。

（3）下記事項については、本保守契約に該当しないため、その都度実費請求とする。

- ① 建具、ガラス、錠前などの修繕工事費用
- ② 部品交換（部品交換に関わる工事費用は無償）
- ③ 仕様変更及び機能向上を目的する部品費用及び工事費用
- ④ エンジン装置にリニューアル工事費用

⑤ 夜間、休日のオンコール対応費用

(4) 下記事項については、受注者の負担とする。

① 保守業務に必要なウエス、油脂類、ビス、ボルトナット類等の消耗品及び専用工具等

② 不具合箇所の部品交換に関わる工事費用

③ 夜間、休日以外のオンコール対応費用

④ 業務に関わる車両、交通、駐車費用

(5)点検作業は、技術員が行い、必要があれば機器及び付属部品の修理又は交換を行う。

(6)点検作業後は、報告書を1部作成し提出すること。

(7)点検作業を行った際に発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む）は、受注者が負担する。

4 その他

(1) 本使用に定めのない事項に関しては、委託者と受注者で協議の上、適切に処理する。

(2) 作業を開始する前に施設長と連絡を取り、施設運営に支障のないよう十分協議のうえ、日程等を決定すること。

(3) 契約の履行に際しては、低公害車による配送等に努力すること。また、ディーゼル車を利用する場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」他、各県条例の規制に適合する自動車とすること。本仕様に疑義が生じたときは、委託者と受注者が協議のうえ、これを定めるものとする。

5 自動扉保守点検仕様書（赤坂いきいきプラザ）

1 点検回数 年3回とする。（5、9、1月）

なお、日時等については、担当者と協議し、決定する。

2 点検保守整備の対象

○メーカー 協立オートドア装置（本体）

○形式 DEK電動式両引型

○台数 1台

○設置場所 正面玄関

3 保守期間 1年間

4 点検保守内容

下記について、点検・注油調整を入念に行ない、常に安全な状態にあるようにする。

（1）メカ部分の点検注油、損傷状況の確認。

（2）電気、電子回路の電圧電流の測定

（3）動作状況のチェック調整

（4）故障の事前発見及び措置

（5）稼動経歴の管理

（6）その他、装置の性能を良好に維持させるために必要な保守点検

5 受注者の責務

（1）受注者は、常に善良なる管理者の義務をもって、保守点検作業に努めるものとし良好な装置の機能維持及び安全管理に万全を期すこと。

（2）保守点検作業に必要な器具、機材等はすべて受注者の負担とする。

（3）受注者は、不時の故障等の連絡があった場合は、直ちに技術者を派遣し、点検調整を行うこと。

6 その他

（1）港区は、保守点検の実施結果が本仕様書の内容に適合していないと認めたときは理由を示しやり直しを求めることができる。この場合の費用は受注者が負担する。

（2）本仕様書に定めのない事項、又は作業の実施にあたって疑義が生じた場合は港区と受注者が協議して定めることとする。

（3）作業を開始する前に、作業日時等を施設長と連絡をとり、施設運営に支障の無いよう十分協議の上、日程を決定する。

（4）作業中の安全管理には十分注意をすること。なお、作業中の事故について区は一切責任を負わない。

- (5) 作業が終了した時は、施設長の確認を受け、作業報告書を1部提出すること。
- (6) 本契約の履行にあたって自動車を使用し、又は使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例他、各県条例」に規定する、ディーゼル車規制に適合する自動車とすること。

6 自動扉保守仕様書（赤坂いきいきプラザだれでもトイレ）

1 点検回数 年2回（5、11月）

2 機種及び台数

ア メーカー 三和シャッター（身障者用トイレドア）

イ 形式 電動片引き型

ウ 台数 1台

エ 設置場所 だれでもトイレ

3 点検保守内容

下記項目について、点検、注油調整を入念に行ない常に安全な状態にあるようにする。

- (1) メカ部分の点検、注油、消耗状況の確認
- (2) 電気、電子回路の電圧電流の測定
- (3) 動作状況のチェック調整
- (4) 故障の事前発見及び措置
- (5) 稼動経歴の管理
- (6) その他、装置の性能を良好に維持させるために必要な保守点検

4 故障発生

故障が発生したとき、あるいは事故が発生した場合は、いつでも速やかに適切な処置を取るものとする。

5 その他

- (1) 作業を開始する前に施設長と連絡を取り、施設運営に支障のないよう十分協議のうえ、日程等を決定すること。
- (2) 作業中の安全管理には特に留意すること。なお、作業中の事故について区は一切の責任を負わない。
- (3) 作業が完了したときは、施設長の確認を受け、報告書を1部提出すること。
- (4) 本仕様書に定めが無いものは港区の指示に従うこと。
- (5) 本仕様書に疑義が生じたときは、委託者と受注者が協議のうえ、これを定めるものとする。
- (6) 契約の履行に際しては、低公害車による配送等に努力すること。また、ディーゼル車を利用する場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例他、各県条例」の規制に適合する自動車であること。

7 自動扉保守点検仕様書(青南いきいきプラザ玄関)

1 点検回数 年3回(6、10、2月)

2 機種及び台数

- ア メーカー (株)ナブコ製
- イ 形式 DS-75型ドアエンジン
- ウ 台数 1台
- エ 設置場所 正面玄関

3 保守点検業務内容

(1)保守点検業務内容

- ① 開閉回数など使用状況
- ② サッシ部
- ③ 懸架部
- ④ 動力部
- ⑤ 制御装置
- ⑥ センサー部
- ⑦ 電気回路
- ⑧ その他、付属する装置

(2)不調時における点検整備

設備に異常が発生した場合は、港区からの指示により技術員を派遣し、点検を行うこと。

(3)下記事項については、本保守契約に該当しないため、その都度実費請求とする。

- ① 建具、ガラス、錠前などの修繕工事費用
- ② 部品交換(部品交換に関わる工事費用は無償)
- ③ エンジン装置のリニューアル工事費用
- ④ 夜間、休日のオンコール対応費用

(4)下記事項については、受注者の負担とする。

- ① 保守業務に必要なウエス、油脂類、ビス、ボルトナット類等の消耗品及び専用工具等
- ② 不具合箇所の部品交換に関わる工事費用
- ③ 夜間、休日以外のオンコール対応費用
- ④ 業務に関わる車両、交通、駐車費用

(5)点検作業は、技術員が行い、必要があれば機器及び付属部品の修理又は交換を行う。

(6)点検作業後は、報告書を1部作成し、提出すること。

(7)点検作業を行った際に発生した損害(第三者に及ぼした損害を含む)は、受注者が負担する。

4 その他

- (1) 本使用に定めのない事項に関しては、委託者と受注者で協議の上、適切に処理する。
- (2) 作業を開始する前に施設長と連絡を取り、施設運営に支障のないよう十分協議のうえ、日程等を決定すること。
- (3) 契約の履行に際しては、低公害車による配送等に努力すること。また、ディーゼル車を利用する場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」他、各県条例の規制に適合する自動車とすること。本仕様に疑義が生じたときは、委託者と受注者が協議のうえ、これを定めるものとする。

8 自動扉保守点検仕様書 (青南いきいきプラザだれでもトイレ、屋上出入口)

1 点検日 年3回(5、9、1月)

2 機種及び台数

ア メーカー 寺岡ファシリティーズ(株)

イ 形式、台数及び設置場所

電動式片引型1台:屋上 電動式片引型2台:トイレ

3 保守点検内容

下記について、点検・注油調整を入念に行ない、常に安全な状態にあるようにする。

- (1) メカ部分の点検、注油、損耗状況の確認
- (2) 電気、電子回路の電圧電流の測定
- (3) 動作状況のチェック調整
- (4) 故障の事前発見及び措置
- (5) 稼動経歴の管理
- (6) その他、装置の性能を良好に維持させるために必要な保守点検

4 故障発生

故障が発生したとき、あるいは事故が発生した場合は、いつでも速やかに適切な処置をとるものとする。

5 その他

- (1) 作業を開始する前に、作業日時等を各施設長と連絡を取り、施設運営に支障の無いよう十分協議の上、日程を決定する。
- (2) 作業中の安全管理には特に注意すること。なお、作業中の事故については区は一切責任を負わない。
- (3) 作業が終了した時は、施設長の確認を受け作業報告書を1部提出すること。
- (4) 本仕様書に定めが無いものは港区の指示に従うこと。
また、本仕様書に疑義が生じた時は、委託者と受注者が協議の上これを定める。
- (5) 本契約の履行にあたって自動車を使用し、又は使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例他、各県条例」に規定する、ディーゼル車規制に適合する自動車とすること。

9 機械警備業務(青山いきいきプラザ)

1 警備箇所

当施設及びこれに属する物件

2 警備目的

当施設における防犯、火災を防止し、財産の保全を図ることを目的とする。

3 警備施設

受注者は有線通報設備による警備ができるよう警報機器を設置すること。

4 受注者の責務

- ①受注者の責務において、区民・業務関係者等に対する安全対策に万全を期し、事故防止に関する必要な措置を講じること。
- ②受注者は常に善良なる管理者の注意を持って業務を遂行し、業務の進捗状況について確認のうえ適宜報告すること。
- ③関係法令を遵守し、その適用及び運用は受注者の責任において適切に行うこと。
- ④業務上知りえた秘密を第三者に漏らしてはならない。契約の解除及び期間満了後においても同様とする。

5 業務内容

当施設に設置した警報機器及び緊急要員の出動により次の業務を行う。

①非常防犯通報対応

緊急通報ボタンによる通報の受信、緊急要員への指示、現場への急行及び警察への通報。

②火災の防止

- ア. 警報の受信、緊急要員への指示、現場への急行及び消防への通報。
- イ. 現場到着後の消火作業。

③盗難の防止

- ア. 警報の受信、緊急要員への指示、現場への急行及び必要ある場合の警察への通報。
- イ. 現場到着後における不審者の発見、警察への通報。

④ガス漏れの警戒

ガス漏れ警報機からの警報受信後、緊急要員への指示、施設への急行、ガス漏れへの対応、必要に応じた消防機関等、ガス供給会社への通報。

⑤異常事態発生時における処置

- ア. 速やかに事故発生現場に急行し、異常事態の内容を確認するとともに、事態の拡大防止にあたる。
- イ. 緊急要員は確認後管制本部へその状況を連絡し、必要に応じて警備の強化を要請する。

ウ. あらかじめ届け出た館の警備責任者へ緊急連絡する。

6 補償

受託業務中に生じた事故については受注者の責任において処理し、受注者の責による建物等に与えた損害についても受注者の責任において補償するものとする。
ただし、補償限度額は10億円とする。

7 警備責任・警備時間

受注者の警備責任と警備時間は、警備時間内において当施設に設置した警報機器を作動した時点に始まり、警戒状態を解除した時点に終了する。

8 警備実施要領

①警報機による警備

ア. 当施設に設置した警報機器は、NTT の専用線を利用して受注者の管制本部に接続する。設置された警報機器は建物への侵入・火災の発生等異常事態を感知し、これを受注者の管制本部に通報する機能を持つものとする。

イ. 受注者は警備時間中受信装置が常に正常に機能するように管理しなければならない。

ウ. 管制本部は警備時間中、受信装置を間断なく監視するとともに、常に緊急要員と連絡を保てるよう機能の万全をはからなければならない。

②警備実施状況の報告

受注者は事故の際の処理状況報告書を遅滞なく港区に提出するものとする。

③鍵の預託

港区は受注者が警備上必要な鍵を受注者に預託する。

受注者は預託された鍵を厳重に管理するものとする。

④警備機器の保守点検

館に設置された警報機器の機能については、適時適切に保守点検を行うものとする。

⑤巡回による警備

やむを得ない理由により警報機器が使用できないときは、次の要領により巡回警備を実施する。

ア. 緊急要員については施錠の点検を行うとともに、火災・盗難等異常の有無について確認するものとする。

イ. 巡回警備の時間及び回数は、00時00分から24時00分まで4回おこなうものとする。

ウ. 異常事態発生時における処置は、8. ⑤ に準じて行うものとする。

9 その他

①電気錠連動等の拡張性が可能なシステムとすること。

②拡張性の高い操作用非接触タグによる運用(個人識別可能)とすること。

③業務実施上、本仕様書に定めのない事項については、その都度港区と受注者が協

議して取り決めるものとする。

- ④契約の履行に際しては、低公害車による配送等に努力すること。また、ディーゼル車を使用する場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例他、各県条例」の規制に適合する自動車であること。

10 機械警備業務（赤坂いきいきプラザ）

- 1 警備箇所
当施設及びこれに属する物件
- 2 警備目的
当施設における防犯、火災を防止し、財産の保全を図ることを目的とする。
- 3 警備施設
受託者は有線通報設備による警備ができるよう警報機器を設置すること。
- 4 受注者の責務
 - ①受注者の責務において、区民・業務関係者等に対する安全対策に万全を期し、事故防止に関する必要な措置を講じること。
 - ②受注者は常に善良なる管理者の注意を持って業務を遂行し、業務の進捗状況について確認のうえ適宜報告すること。
 - ③関係法令を遵守し、その適用及び運用は受注者の責任において適切に行うこと。
 - ④業務上知りえた秘密を第三者に漏らしてはならない。契約の解除及び期間満了後においても同様とする。
- 5 業務内容
当施設に設置した警報機器及び緊急要員の出動により次の業務を行う。
 - ①非常防犯通報対応
緊急通報ボタンによる通報の受信、緊急要員への指示、現場への急行及び警察への通報。
 - ②火災の防止
ア．警報の受信、緊急要員への指示、現場への急行及び消防への通報。
イ．現場到着後の消火作業。
 - ③盗難の防止
ア．警報の受信、緊急要員への指示、現場への急行及び必要ある場合の警察への通報。
イ．現場到着後における不審者の発見、警察への通報。
 - ④ガス漏れの警戒
ガス漏れ警報機からの警報受信後、緊急要員への指示、施設への急行、ガス漏れへの対応、必要に応じた消防機関等、ガス供給会社への通報。
 - ⑤異常事態発生時における処置
ア．速やかに事故発生現場に急行し、異常事態の内容を確認するとともに、事態の拡大防止にあたる。

- イ. 緊急要員は確認後、管制本部へその状況を連絡し、必要に応じて警備の強化を要請する。
- ウ. あらかじめ届け出た館の警備責任者へ緊急連絡する。

6 補 償

受託業務中に生じた事故については受託者の責任において処理し、受託者の責による建物等に与えた損害についても受託者の責任において補償するものとする。ただし、補償限度額は10億円とする。

7 警備責任・警備時間

受託者の警備責任と警備時間は、警備時間内において当施設に設置した警報機器を作動した時点で始まり、警戒状態を解除した時点で終了する。

8 警備実施要領

①警報機による警備

- ア. 当施設に設置した警報機器は、NTT の専用線を利用して受託者の管制本部に接続する。設置された警報機器は建物への侵入・火災の発生等異常事態を感知し、これを受託者の管制本部に通報する機能を持つものとする。
- イ. 受託者は警備時間中受信装置が常に正常に機能するように管理しなければならない。
- ウ. 管制本部は警備時間中、受信装置を間断なく監視するとともに、常に緊急要員と連絡を保てるよう機能の万全をはからなければならない。

②警備実施状況の報告

受託者は事故の際の処理状況報告書を遅滞なく港区に提出するものとする。

③鍵の預託

- 港区は受託者が警備上必要な鍵を受託者に預託する。
- 受託者は預託された鍵を厳重に管理するものとする。

④警備機器の保守点検

館に設置された警報機器の機能については、適時適切に保守点検を行うものとする。

⑤巡回による警備

- やむを得ない理由により警報機器が使用できないときは、次の要領により巡回警備を実施する。
- ア. 緊急要員については施錠の点検を行うとともに、火災・盗難等異常の有無について確認するものとする。
- イ. 巡回警備の時間及び回数は、00時00分から24時00分まで4回おこなうものとする。
- ウ. 異常事態発生時における処置は、7. ⑤ に準じて行うものとする。

9 その他

- ①電気錠連動等の拡張性が可能なシステムとすること。
- ②拡張性の高い操作用非接触タグによる運用（個人識別可能）とすること。
- ③業務実施上、本仕様書に定めのない事項については、その都度港区と受託者が協議して取り決めるものとする。
- ④契約の履行に際しては、低公害車による配送等に努力すること。また、ディーゼル車を使用する場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例他、各県条例」の規制に適合する自動車であること。

11 機械警備業務(青南いきいきプラザ)

1 警備箇所

当施設及びこれに属する物件

2 警備目的

当施設における防犯、火災を防止し、財産の保全を図ることを目的とする。

3 警備施設

受託者は有線通報設備による警備ができるよう警報機器を設置すること。

4 受注者の責務

- ①受注者の責務において、区民・業務関係者等に対する安全対策に万全を期し、事故防止に関する必要な措置を講じること。
- ②受注者は常に善良なる管理者の注意を持って業務を遂行し、業務の進捗状況について確認のうえ適宜報告すること。
- ③関係法令を遵守し、その適用及び運用は受注者の責任において適切に行うこと。
- ④業務上知りえた秘密を第三者に漏らしてはならない。契約の解除及び期間満了後においても同様とする。

5 業務内容

当施設に設置した警報機器及び緊急要員の出勤により次の業務を行う。

①非常防犯通報対応

緊急通報ボタンによる通報の受信、緊急要員への指示、現場への急行及び警察への通報。

②火災の防止

- ア. 警報の受信、緊急要員への指示、現場への急行及び消防への通報。
- イ. 現場到着後の消火作業。

③盗難の防止

- ア. 警報の受信、緊急要員への指示、現場への急行及び必要ある場合の警察への通報。
- イ. 現場到着後における不審者の発見、警察への通報。

④ガス漏れの警戒

ガス漏れ警報機からの警報受信後、緊急要員への指示、施設への急行、ガス漏れへの対応、必要に応じた消防機関等、ガス供給会社への通報。

⑤異常事態発生時における処置

- ア. 速やかに事故発生現場に急行し、異常事態の内容を確認するとともに、事態の拡大防止にあたる。

イ. 緊急要員は確認後、管制本部へその状況を連絡し、必要に応じて警備の強化を要請する。

ウ. あらかじめ届け出た館の警備責任者へ緊急連絡する。

6 補償

受託業務中に生じた事故については受託者の責任において処理し、受託者の責による建物等に与えた損害についても受託者の責任において補償するものとする。

ただし、補償限度額は10億円とする。

7 警備責任・警備時間

受託者の警備責任と警備時間は、警備時間内において当施設に設置した警報機器を作動した時点に始まり、警戒状態を解除した時点に終了する。

8 警備実施要領

①警報機による警備

ア. 当施設に設置した警報機器は、NTT の専用線を利用して受託者の管制本部に接続する。設置された警報機器は建物への侵入・火災の発生等異常事態を感知し、これを受託者の管制本部に通報する機能を持つものとする。

イ. 受託者は警備時間中受信装置が常に正常に機能するように管理しなければならない。

ウ. 管制本部は警備時間中、受信装置を間断なく監視するとともに、常に緊急要員と連絡を保てるよう機能の万全をはからなければならない。

②警備実施状況の報告

受託者は事故の際の処理状況報告書を遅滞なく港区に提出するものとする。

③鍵の預託

港区は受託者が警備上必要な鍵を受託者に預託する。

受託者は預託された鍵を厳重に管理するものとする。

④警備機器の保守点検

館に設置された警報機器の機能については、適時適切に保守点検を行うものとする。

⑤巡回による警備

やむを得ない理由により警報機器が使用できないときは、次の要領により巡回警備を実施する。

ア. 緊急要員については施錠の点検を行うとともに、火災・盗難等異常の有無について確認するものとする。

イ. 巡回警備の時間及び回数は、00時00分から24時00分まで4回行うものとする。

ウ. 異常事態発生時における処置は、7. ⑤ に準じて行うものとする。

9 その他

- ①電気錠連動等の拡張性が可能なシステムとすること。
- ②拡張性の高い操作用非接触タグによる運用(個人識別可能)とすること。
- ③業務実施上、本仕様書に定めのない事項については、その都度港区と受託者が協議して取り決めるものとする。
- ④契約の履行に際しては、低公害車による配送等に努力すること。また、ディーゼル車を使用する場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例他、各県条例等」の規制に適合する自動車であること。

12 空調設備等保守点検仕様書（青山いきいきプラザ）

- 1 施設概要 敷地面積 1 1 5 3 . 1 4 m²
建築面積 7 6 3 . 0 5 4 m²
延床面積 2 4 7 1 . 8 3 m²
建 物 地下 RC 造(一部 SRC 造り)、地上 SRC
地下 2 階、地上 2 階、PH 1 階、R F
- 2 委託内容 空調設備・給排水設備保守点検
各設備に適した定期点検を行い、故障が発生したときあるいは事故が発生した場合は、いつでも修理又は適切な処置をする。
- 3 受託者の責務
 - (1) 受託者の責務において、区民・業務関係者等に対する安全対策に万全を期し、事故防止に関する措置を講じること。
 - (2) 常に善良なる管理者の注意をもって業務を遂行し、業務の進捗状況について確認のうえ適宜報告すること。
 - (3) 関係法令を遵守し、その適用及び運用は受託者の責任において適切に行うこと。
 - (4) 業務上知りえた秘密を第三者に漏らしてはならない。契約解除及び期間満了後においても同様とする。
 - (5) 作業を実施するにあたり、事前に年間業務実施計画を作成し、本区と協議すること。
 - (6) 開始する前に施設長と連絡を取り、施設運営に支障のないよう十分な協議のうえ、日程等を決定すること。作業中の安全管理には、特に留意すること。なお作業中の事故について、区は一切の責任を負わない。
 - (7) 受託者は、衛生害虫対策について下記の事項を遵守すること。
 - ①殺虫剤の散布は、最小限とすること。
 - ②殺虫剤を散布する場合は、利用者が施設内にいない時間に作業することとし、事前に作業計画を提出し施設管理者の承認を得ること。
 - ③作業計画書には、使用する薬剤、使用量、使用場所、および化学物質の低減化対策を明記すること。
 - (8) 作業が完了したときは、施設長の確認を受け、報告書を 1 部提出すること。
 - (9) 本仕様書に疑義が生じたときは港区と受託者が協議のうえ、これを定めるものとする。
 - (10) 契約の履行に際しては、低公害車による配送等に努力すること。また、ディーゼル車を使用する場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例他、各県条例」の規制に適合する自動車であること。
- 4 空調設備及び給排水設備概要・点検内容
 - (1) 二重効用吸収冷温水機（冷却塔、冷温水・冷却水ポンプ含む） 年 2 回
型式：CH-K20PC(矢崎総業社製)
○冷房開始時 1 回、暖房開始時 1 回のメーカーによる点検を行う
 - (2) 空気調和機 年 4 回
型式 CH-070ES（昭和鉄工株式会社製）6000 m³×3.7 k w
○シーズンイン点検 2 回、シーズンオン点検 2 回
○機器内部清掃、劣化・腐食状況確認

○フィン・コイル洗浄		
○ドレンパン清掃、配水管の詰まり除去		
○軸受の注油、ベルトの張りの調整		
○フィルターの清掃		
○中性能フィルターの清掃		
605×605×125：1枚		
605×300×125：1枚		
300×605×125：1枚		
○絶縁抵抗・運転データ(電圧、電流)測定		
○加湿器の点検(暖房前)		
(3)ガスヒートポンプ室内機	30台	年2回
○フィルターの清掃		
○ドレンの点検		
○運転状況点検(温度測定、異音振動の確認)		
(4)空冷ヒートポンプエアコン室外機	7台	年1回
○運転状況点検(温度測定、異音振動の確認)		
○保安装置の機能点検		
○凝縮機フィン汚れ点検		
○冷媒ガス漏れ確認		
空冷ヒートポンプエアコン室内機	10台	年2回
○フィルターの清掃		
○ドレンの点検		
○運転状況の確認(温度測定、異音振動の確認)		
(5)換気設備		
全熱交換器	1台	年2回
型式：LGH25CS4 天井カセット型		
○フィルターの清掃		
○ファンの外観点検及び異音振動の確認		
○絶縁抵抗・運転データ(電圧、電流)の測定		
排気・給気ファン	34台	年1回
片吸込シロッコファン：6台、ミニシロッコファン：8台、有圧扇：2台		
ストレートシロッコファン：7台、天井扇：7台、レンジフード：4台		
○ファンの外観点検及び異音振動の確認		
○制御装置、安全装置、付属品の点検		
○絶縁抵抗・運転データ(電圧、電流)の測定		
(6)給排水設備(排水管清掃と一緒に実施)		
直結給水ブースタポンプ	1台	年1回
型式：50PNAEM2.2A(エバラ)		
○ポンプの外観点検及び異音振動の確認		
○制御装置、安全装置、付属品の点検		
○絶縁抵抗・運転データ(電圧、電流)の測定		
給湯循環ポンプ(給湯器に付属のランプポンプ)	1台	年1回
○ポンプの外観点検及び異音振動の確認		
○絶縁抵抗・運転データ(電圧、電流)の測定		
排水ポンプ(水中ポンプ)	8台	年1回

- 絶縁抵抗・運転データ(電圧、電流)の測定
- 接続管等の外観点検及び異音振動の確認
汚水槽(約8 m³)・雑排水槽(約20 m³)の清掃 各1槽 年1回
- 槽内の汚水及び残留物質をバキューム車により槽外に排出し、高圧洗浄等にて清掃し、必要に応じ消毒する。
清掃によって生じた汚泥等の廃棄物の処理及び清掃に関する法律、下水道法等の規定に基づき適切に処理する。

5 故障発生

故障が発生したときあるいは事故が発生した場合は、いつでも速やかに適切な処置をとるものとする。

換気・給排水設備等一覧表

種類	台数
給気 FS-1、2、3、4(シロッコファン)	4
排気 FE-6~8、10、11、14、16、21~23、	10
GHP1-1-1~2-6-2	30
新規換気設備 HFX-1	1
新規換気設備 EF-1~19	20
給排水設備 WP-1	1
GW-1	1
HP-1	1
DP-1	6
DP-2	2
EW-1・2・3	6
EWC-1	2
地下ピット 汚水槽	5 m ²
雑排水槽	20 m ²

青山いきいきプラザ換気設備機器表

機器記号	機器名称	台数	設置場所	型式	備考
換気設備	(F:20台)				
HEX-1	全熱交換器	1	1階 会議室	LGH-25CS4	天井カセット型
EF-1	排気ファン	1	B2階 更衣室(1)	BFS-80SY	ストレートシロッコファン
EF-2	排気ファン	1	B2階 更衣室(2)	BFS-40SY	ストレートシロッコファン
EF-3	排気ファン	1	B2階 車椅子便所(1)	BFS-40SUC	ストレートシロッコファン
EF-4	排気ファン	1	B1階男子・女子便所(1)	BFS-100SUC	ストレートシロッコファン
EF-5	排気ファン	1	1階 ボランティアセンター	VD-18ZX7-X	天井扇
EF-6	排気ファン	1	1階 ボランティアセンター	VD-604KQEX6	レンジフード*
EF-7	排気ファン	1	1階 清掃員控室	VD-15ZX7-X	天井扇
EF-8	排気ファン	1	1階 ボランティアセンター便所	VD-15ZX7-X	天井扇
EF-9	排気ファン	1	1階 湯沸室(2)	VD-604KQEX6	レンジフード*
EF-10	排気ファン	1	1階 職員休憩室	VD-15ZX7-X	天井扇
EF-11	排気ファン	1	1階 廊下	VD-15ZXP7-X	天井扇
EF-12	排気ファン	1	1階 湯沸室(1)	VD-604KQEX6	レンジフード*
EF-13	排気ファン	1	1階 倉庫(3)	VD-15ZX7-X	天井扇
EF-14	排気ファン	1	1階 脱衣室	BFS-150SY	ストレートシロッコファン
EF-15	排気ファン	1	2階 講習室C	BFS-210TX	ストレートシロッコファン
EF-16	排気ファン	1	2階 講習室B	BFS-150TX	ストレートシロッコファン
EF-17	排気ファン	1	1階 備蓄倉庫(2)	VD-18ZX7-X	天井扇
EF-18	排気ファン	1	2階 湯沸室(3)	VD-604KQEX6	レンジフード*
EF-19	排気ファン	2	2階 男子・女子浴室	EFG-25KD	有圧扇
既設使用換気設備	(14台)				
FS-1	給気ファン	1	B2階 器具庫(2)	No.2 1/2SS天吊	片吸込シロッコファン
FS-2	給気ファン	1	B2階 体育館	No.5SS床置	片吸込シロッコファン
FS-3	給気ファン	1	B1階 機械室(2)	No.2 1/2SS天吊	片吸込シロッコファン
FS-4	給気ファン	1	B1階 電気室	No.2SS天吊	片吸込シロッコファン
FE-6	排気ファン	1	B2階 盤室	No.1 1/4SS天吊	ミニシロッコファン
FE-7	排気ファン	1	B1階 機械室(2)	No.2 1/2SS天吊	片吸込シロッコファン
FE-8	排気ファン	1	B1階 電気室	No.2SS天吊	片吸込シロッコファン
FE-10	排気ファン	1	1階 敬老室	No.1 1/4SS天吊	ミニシロッコファン
FE-11	排気ファン	1	1階 舞台	No.1 1/4SS天吊	ミニシロッコファン
FE-14	排気ファン	1	1階 便所	No.1 1/2SS天吊	ミニシロッコファン
FE-16	排気ファン	1	2階 講習室D	No.1 1/2SS天吊	ミニシロッコファン
FE-21	排気ファン	1	2階 倉庫(6)	No.1SS天吊	ミニシロッコファン
FE-22	排気ファン	1	2階 便所	No.1 1/2SS天吊	ミニシロッコファン
FE-23	排気ファン	1	2階 倉庫(5)	No.1 1/2SS天吊	ミニシロッコファン

青山いきいきプラザGHP機器表(室内機)

GHPナンバー	台数	階	設置場所	メーカー	型式	備考	冷房KW	暖房KW
GHP-2-5-1	1	2	講習室A	アイシン	TKFUP56M5	床置型ローボーイ	5.6	6.7
GHP-2-1-1	1	2	集会室A	アイシン	TKTWP56M5	天井カセット型2方向	5.6	6.7
GHP-2-1-2	1	2	集会室B(中側)	アイシン	TKTWP56M5	天井カセット型2方向	5.6	6.7
GHP-2-1-3	1	2	集会室B(窓側)	アイシン	TKTWP56M5	天井カセット型2方向	5.6	6.7
GHP-2-1-4	1	2	中央ホール上部(EV側)	アイシン	TKTWP56M5	天井カセット型2方向	5.6	6.7
GHP-2-1-5	1	2	中央ホール上部(廊下側)	アイシン	TKTWP56M5	天井カセット型2方向	5.6	6.7
GHP-2-3-1	1	2	講習室B	アイシン	TKTWP45M5	天井カセット型2方向	2.2	2.8
GHP-2-1-6	1	2	講習室C(奥)	アイシン	TKTWP56M5	天井カセット型2方向	5.6	6.7
GHP-2-1-7	1	2	講習室C(手前)	アイシン	TKTWP56M5	天井カセット型2方向	5.6	6.7
GHP-2-2-1	1	2	講習室D(奥)	アイシン	TKTWP36M5	天井カセット型2方向	5.6	6.7
GHP-2-2-2	1	2	講習室D(手前)	アイシン	TKTWP36M5	天井カセット型2方向	5.6	6.7
GHP-1-4-1	1	1	職員休養室(和室)	アイシン	TKTSP28M5	天井カセット型1方向	2.8	3.4
GHP-1-4-2	1	1	職員休養室(台所)	アイシン	TKTSP28M5	天井カセット型1方向	2.8	3.4
GHP-1-3-1	1	1	会議室(奥)	アイシン	TKTWP36M5	天井カセット型2方向	3.6	4.2
GHP-1-3-2	1	1	会議室(手前)	アイシン	TKTWP36M5	天井カセット型2方向	3.6	4.2
GHP-1-1-3	1	1	敬老室	アイシン	TKTWP56M5	天井カセット型2方向	5.6	6.7
GHP-1-2-1	1	1	敬老室(右)	アイシン	TKTWP45M5	天井カセット型2方向	4.5	5.3
GHP-1-2-2	1	1	敬老室(中)	アイシン	TKTWP45M5	天井カセット型2方向	4.5	5.3
GHP-1-2-3	1	1	敬老室(左)	アイシン	TKTWP45M5	天井カセット型2方向	4.5	5.3
GHP-1-2-4	1	1	敬老室(舞台)	アイシン	TKTWP45M5	天井カセット型2方向	4.5	5.3
GHP-1-2-5	1	1	敬老室	アイシン	TKFUP45M5	天井カセット型2方向	4.5	5.3
GHP-1-2-6	1	1	敬老室	アイシン	TKFUP45M5	天井カセット型2方向	4.5	5.3
GHP-1-5-1	1	1	ホール(右)	アイシン	TKFUP45M5	床置型ローボーイ	4.5	5.3
GHP-1-5-2	1	1	ホール(左)	アイシン	TKFUP45M5	床置型ローボーイ	4.5	5.3
GHP-1-1-1	1	1	管理事務室(奥)	アイシン	TKTWP56M5	天井カセット型2方向	5.6	6.7
GHP-1-1-2	1	1	管理事務室(手前)	アイシン	TKTWP56M5	天井カセット型2方向	5.6	6.7
GHP-2-4-1	1	B2	男子更衣室	アイシン	TKTWP22M5	天井カセット型2方向	2.2	2.8
GHP-2-4-2	1	B2	女子更衣室	アイシン	TKTWP22M5	天井カセット型2方向	2.2	2.8
GHP-2-6-1	1	1	男子脱衣室	アイシン	TKKP28M5	壁掛式	2.8	3.4
GHP-2-6-2	1	1	女子脱衣室	アイシン	TKKP28M5	壁掛式	2.8	3.4
合計台数	30							

13 空調設備等保守点検仕様書（赤坂いきいきプラザ）

1 施設概要	敷地面積	5 0 3 m ²
	建物面積	2 8 9 m ²
	延床面積	8 4 8 m ²
	建 物	地上3階 RC造

2 委託内容 空調設備・給排水設備保守点検

各設備に適した定期点検を行い、故障が発生したときあるいは事故が発生場合は、いつでも適切な処置をする。

3 受託者の責務

- (1) 受託者の責務において、区民・業務関係者等に対する安全対策に万全を期し、事故防止に関する措置を講じること。
- (2) 常に善良なる管理者の注意をもって業務を遂行し、業務の進捗状況について確認のうえ適宜報告すること。
- (3) 関係法令を遵守し、その適用及び運用は受託者の責任において適切に行うこと。
- (4) 業務上知りえた秘密を第三者に漏らしてはならない。契約解除及び期間満了後のにおいても同様とする。
- (5) 作業を実施するにあたり、事前に年間業務実施計画を作成し、本区と協議すること。
- (6) 開始する前に施設長と連絡を取り、施設運営に支障のないよう十分な協議のうえ、日程等を決定すること。作業中の安全管理には、特に留意すること。なお作業中の事故について、区は一切の責任を負わない。
- (7) 作業が完了したときは、施設長の確認を受け、報告書を1部提出すること。
- (8) 本仕様書に疑義が生じたときは、港区と受託者が協議のうえ、これを定めるものとする。
- (9) 契約の履行に際しては、低公害車による配送等に努力すること。また、ディーゼル車を使用する場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例他、各県条例」の規制に適合する自動車であること。

4 空調設備及び給排水設備点検保守

下記の機器に対して定期点検を行い、故障が発生した場合、あるいは緊急事故が発生した場合は、連絡により直ちに修理又は適切な処置をとるものとする。

ガスヒートポンプ室外機の点検は本仕様書に含まれません。

- | | | |
|------------------|-----|-----|
| ①ガスヒートポンプエアコン室内機 | 19台 | 年2回 |
|------------------|-----|-----|
- フィルターの清掃
 - ドレンの点検
 - 運転状況点検(温度測定、異音振動の確認)

- | | | |
|-------------------------|----|-----|
| ②空冷ヒートポンプエアコン室内機 | 3台 | 年2回 |
| ○ フィルターの清掃 | | |
| ○ ドレンの点検 | | |
| ○ 運転状況点検(温度測定、異音振動の確認) | | |
| ③空冷ヒートポンプエアコン室外機 | 3台 | 年1回 |
| ○ 運転状況点検(温度測定、異音振動の確認) | | |
| ○ 保安装置の機能点検 | | |
| ○ 凝縮機フィン汚れ点検 | | |
| ○ 冷媒ガスもれ確認 | | |
| ○ フィンの洗浄(平成21年度事務室系統1台) | | |
| ④給排水設備(排水管清掃と一緒に実施) | 1台 | 年1回 |
| ○ ポンプの外観点検及び異音振動の確認 | | |
| ○ 制御装置、安全装置、付属品の点検 | | |
| ○ 絶縁抵抗・運転データ(電圧、電流)の測定 | | |
| ○ 増圧給水点検 | | |

14 空調設備保守点検仕様書（青南いきいきプラザ）

1 施設概要	敷地面積	1 1 5 3 . 1 4 m ²
	建築面積	6 5 4 . 9 8 m ²
	延床面積	6 5 4 . 9 8 m ²
	建 物	地上2階

2 委託内容 各設備に適した定期点検を行い、故障が発生したときあるいは事故が発生場合は、いつでも適切な処置をする。

3 受託者の責務

- (1) 受託者の責務において、区民・業務関係者等に対する安全対策に万全を期し、事故防止に関する措置を講じること。
- (2) 常に善良なる管理者の注意をもって業務を遂行し、業務の進捗状況について確認のうえ適宜報告すること。
- (3) 関係法令を遵守し、その適用及び運用は受託者の責任において適切に行うこと。
- (4) 業務上知りえた秘密を第三者に漏らしてはならない。契約解除及び期間満了後においても同様とする。
- (5) 作業を実施するにあたり、事前に年間業務実施計画を作成し、本区と協議すること。
- (6) 開始する前に施設長と連絡を取り、施設運営に支障のないよう十分な協議のうえ、日程等を決定すること。作業中の安全管理には、特に留意すること。なお作業中の事故について、区は一切の責任を負わない。
- (7) 受託者は、衛生害虫対策について下記の事項を遵守すること。
 - ①殺虫剤の散布は、最小限とすること。
 - ②殺虫剤を散布する場合は、利用者が施設内にいない時間に作業することとし、事前に作業計画を提出し施設管理者の承認を得ること。
 - ③作業計画書には、使用する薬剤、使用量、使用場所、および化学物質の低減化対策を明記すること。
- (8) 作業が完了したときは、施設長の確認を受け、報告書を1部提出すること。
- (9) 本仕様書に疑義が生じたときは港区と受託者が協議のうえ、これを定めるものとする。
- (10) 契約の履行に際しては、低公害車による配送等に努力すること。また、ディーゼル車を使用する場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例他、各県条例」の規制に適合する自動車であること。

4 委託内容

空調設備・給排水設備保守点検業務

各設備に適した定期点検を行い、故障が発生したときあるいは事故が発生した場合はいつでも適切な処置をする。

ガスヒートポンプエアコンの室外機の点検及び消防設備の点検は含まれません。

空調設備・給排水設備概要

- | | | |
|--------------------------------|-----|------------------|
| ① ガスヒートポンプ室内機 | 23台 | 年2回 |
| ○ フィルターの清掃 | | |
| ○ 水漏れ点検 | | |
| ○ 運転状況点検(温度測定、異音振動の確認) | | |
| ② 空冷ヒートポンプエアコン室内機 | 2台 | 年2回 |
| ○ フィルターの清掃 | | |
| ○ 水漏れ点検 | | |
| ○ 運転状況点検(温度測定、異音振動の確認) | | |
| ③ 空冷ヒートポンプエアコン室外機 | 1台 | 年1回 |
| ○ 運転状況点検(温度測定、異音振動の確認) | | |
| ○ 保安装置の機能点検 | | |
| ○ 凝縮機フィン汚れ点検 | | |
| ○ 冷媒ガスもれ確認 | | |
| ④ 全熱交換形換気扇 | 10台 | 年2回 |
| ○ フィルターの清掃 | | |
| ○ 運転状況点検(異音振動の確認) | | |
| ⑤ 排気ファン | | |
| ○ ファンの外観点検及び異音振動の確認 | | |
| ○ 器具の簡易清掃・絶縁抵抗・運転データ(電圧、電流)の測定 | | |
| ⑥ 増圧給水ポンプ | | |
| ○ ポンプの外観点検及び異音振動の確認 | | |
| ○ 制御装置、安全装置、付属品の点検 | | |
| ○ 絶縁抵抗・運転データ(電圧、電流)の測定 | | |
| ⑦ 給湯循環ポンプ | 1台 | 年1回(排水管清掃と一緒に実施) |
| ○ ポンプの外観点検及び異音振動の確認 | | |
| ○ 絶縁抵抗・運転データ(電圧、電流)の測定 | | |
| ⑧ 排水ポンプ(排水管清掃と一緒に実施) | | |
| ○ 絶縁抵抗・運転データ(電圧、電流)の測定 | | |
| ○ 接続配管等の外観点検 | | |
| ⑨ 給湯用膨張タンク | 1台 | 年1回(排水管清掃と一緒に実施) |
| 外観・機能点検 | | |
| ○ 接続配管等の外観点検 | | |

青南いきいきプラザ空調設備機器表

機器記号	設置場所	台数	メーカー	型式	備 考	冷房 KW	暖房 KW
エアコン室内機							
GHPエアコン							
PAC-1-1	1階 囲碁将棋室	1	アイシン	AXFP71MB	天井カセット型4方向	7.1	8.0
PAC-1-2	1階 管理事務所	1	アイシン	AXFP56MB	天井カセット型4方向	5.6	6.3
PAC-1-3	1階 敬老室	4	アイシン	AXFP36MB	天井カセット型4方向	3.6	4.0
PAC-1-4	1階 舞台	1	アイシン	AXEP36M	天井カセット型1方向	3.6	4.0
PAC-1-5	1階 脱衣室	2	アイシン	AXEP22M	天井カセット型1方向	2.2	2.5
PAC-1-6	1階 エントランス	2	アイシン	AXSP71M	天井ビルトイン形	7.1	8.0
PAC-2-1	2階 集会室A・B・C	6	アイシン	AXFP45MB	天井カセット型4方向	4.5	5.0
PAC-2-2	2階 トレーニング室	2	アイシン	AXKP28M	天井カセット形コーナータイプ	2.8	3.2
PAC-2-3	2階 清掃員控室	1	アイシン	AXAP28M	壁掛形 P28	2.2	2.5
PAC-2-4	2階 ELVホール	2	アイシン	AXSP56M	天井ビルトイン形	5.6	6.3
PAC-2-5	2階 集会室D	1	アイシン	AXFP45MB	天井カセット型4方向	4.5	5.0
EHPエアコン							
PAC-3	2階リラクゼーション室	2	ダイキン	FHCP56A	天井カセット型4方向	5.0～	5.1～
室外機					総称:SZCP112AAD(1組)		
PAC-3	1階 屋外	1	ダイキン	RZYP112A	室外機	10.0	11.2
室外機(除外)							
PAC-1	屋上	1	アイシン	AXGP560DIN	ガスヒートポンプマルチ室外機	56.0	63.0
PAC-2	屋上	1	アイシン	AXGP560DIN	ガスヒートポンプマルチ室外機	56.0	63.0
全熱交換形換気扇						能 力	
HEX-1	1階 敬老室	2	三菱電機	LGH-50RS4	天吊埋込形	350m ³ /h×180pa	
HEX-2	2階 大集会室	3	三菱電機	LGH-35RS4	天吊埋込形	300m ³ /h×120pa	
HEX-3	囲碁将棋室・集会室	2	三菱電機	LGH-35RS4	天吊埋込形	300m ³ /h×160pa	
HEX-4	2階リラクゼーション室	1	三菱電機	LGH-25RS4	天吊埋込形	250m ³ /h×85pa	
HEX-5	管理事務所・トレーニング室	2	三菱電機	LGH-25RS4	天吊埋込形	200m ³ /h×75pa	
排気ファン							
EF-1	2階 清掃員控室	1	三菱電機	VD-10ZLC7-S	天井ダクト用換気扇	50m ³ /h×15pa	
EF-2	1階男子便所・浴室、女子浴室	3	三菱電機	VD-20ZC7	天井ダクト用換気扇	250m ³ /h×50pa	
EF-3	1階女子便所、2階倉庫3	2	三菱電機	VD-18ZC7	天井ダクト用換気扇	200m ³ /h×40pa	
	2階 男子・女子便所	2	三菱電機	VD-18ZC7	天井ダクト用換気扇	200m ³ /h×40pa	
EF-4	1・2階 だれでもトイレ	2	三菱電機	VD-17ZSC7	天井ダクト用換気扇	150m ³ /h×30pa	
EF-5	2階 倉庫1	1	三菱電機	VD-15ZC7	天井ダクト用換気扇	100m ³ /h×30pa	
EF-6	1・2階 倉庫2	2	三菱電機	VD-10ZC7	天井ダクト用換気扇	50m ³ /h×20pa	
EF-7	1・2階 湯沸室	2	三菱電機	VD-18Z7	天井ダクト用換気扇	200m ³ /h×40pa	
EF-8	1階 湯沸コーナー	1	三菱電機	V-507RH-S	レンジフードファン	200m ³ /h×30pa	
EF-9	1階 倉庫兼ポンプ室	1	三菱電機	EF-25ASB	有圧換気扇	500m ³ /h×50pa	
EF-10	1階 倉庫3	1	三菱電機	EF-25ASB	有圧換気扇	150m ³ /h×60pa	
EF-11	1階 備蓄庫	1	三菱電機	VD-18Z7	天井ダクト用換気扇	200m ³ /h×40pa	

スカイウエル保守点検仕様書（青山・赤坂・青南いきいきプラザ）

- 1 履行場所 青山いきいきプラザ
赤坂いきいきプラザ
青南いきいきプラザ
- 2 点検台数 8台（4セット）
青山いきいきプラザ 4台（2セット）
赤坂いきいきプラザ 2台（1セット）
青南いきいきプラザ 2台（1セット）
- 3 点検回数 年3回（6、10、2月）
※青山いきいきプラザの1セット（21年度設置分）については年2回
- 4 装置概要
 - (1) メーカー (株)白寿生科学研究所
 - (2) 型式番号 SW-301（スカイウエル）
- 5 点検内容
 - (1) 本体前面パネル
電源スイッチ・電圧計・タイマー・パイロットランプ等の作動確認
 - (2) 本体外周り
高圧出力端子・接続端子・ヒューズ等の点検
 - (3) 付属部品
電源コード・高圧コード・通電布・椅子カバー等の点検
 - (4) 通電設備
通電台と高圧コード及び絶縁台との接続部等の点検
 - (5) 通電・絶縁状態
 - (6) その他装置の性能を良好に維持させるとともに、電気の安全管理を保つために必要な保守点検
- 6 緊急対応 故障が発生した場合又は緊急事故が発生した場合は、直ちに修理その他の適切な措置をとるものとする。
- 7 部品交換 定期点検及び故障等により、付属部品等の交換を要する場合の費用等は別途協議する。
- 8 提出書類 定期点検完了後、施設長の確認を受け、報告書をいきいきプラザへ1部提出するものとする。
- 9 その他
 - (1) 本仕様書に記載のない事項又は疑義が生じた場合は、委託者と受託者で協議のうえ決定する。
 - (2) 「環境により良い自動車利用」について

ア 本契約の履行に当たって自動車を使用し、又は利用する場合は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）の規定に基づき、次の事項を遵守すること。

① ディーゼル車規制に適合する自動車であること。

② 自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法（平成4年法律第70号）の対策地域内で登録可能な自動車利用に努めること。

イ 低公害・低燃費な自動車利用に努めること。

ウ 適合の確認のために、当該自動車の自動車検査証（車検証）、粒子状物質減少装置装着証明書等の提示又は写しの提出を求められた場合には、速やかに提示し、又は提出すること。

エ 本契約の履行に当たって観光バスを使用する場合は、「観光バスの環境性能表示に関するガイドライン（平成21年3月27日付改正20環車規第837号）」に規定する評価基準Aランク以上の車両を供給すること。

16 排水管清掃仕様書（青山・赤坂・青南いきいきプラザ）

- 1 履行場所 別紙のとおり
- 2 作業内容 便器・風呂・事務室等の排水管を高圧洗浄水により、臭気・つまりがとれるまで洗浄を行う。
- 3 注意事項
 - （1）作業実施にあたっては、施設長と十分連絡をとり日程・時間等を調整すること。調整した日程表は、点検日程表として主管課に1部提出すること。
 - （2）清掃用機材及び材料等はすべて受託者の負担とする。なお光熱水費については、委託者の負担とする。
 - （3）受託者は、作業に従事する作業員の安全管理に注意すること。
 - （4）作業中、建物及び付帯設備などに過失又は故意に損害損傷を与えた場合は、速やかに施設長に報告し、受託者の負担において修理、現状復帰を行う。
 - （5）施設長は、清掃作業の実施結果が本仕様書に適合しないと認めた場合は、やり直しを命ずることができるものとする。この場合の費用は、受託者の負担とする。
 - （6）作業終了後、報告書を施設に1部、主管課に1部提出すること。
 - （7）本仕様書に定めのない事項及び仕様書の解釈に疑義が生じた場合は、委託者と受託者が協議のうえ、これを決定する。
 - （8）環境により良い自動車利用について
 - ①本契約の履行に当たって自動車を使用し、又は利用する場合は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(平成12年東京都条例第215号)の規定に基づき、次の事項を遵守すること。
 - ア ディーゼル車規制に適合する自動車であること。
 - イ 自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法(平成4年法律第70号)の対策地域内で

登録可能な自動車利用に努めること。

②低公害・低燃費な自動車利用に努めること。

③適合の確認のために、当該自動車の自動車検査証（車検証）、粒子状物質減少装置装着証明書等の提示又は写しの提出を求められた場合には、速やかに提示し、又は提出すること。

④本契約の履行に当たって観光バスを使用する場合は、「観光バスの環境性能表示に関するガイドライン(平成21年3月27日付改正20環車規第837号)」に規定する評価基準Aランク以上の車両を供給すること。

排水管清掃箇所及び個数		
青山いきいきプラザ		単位：ヶ所
男 女 風 呂 場	浴槽	2
	洗い場	2
	洗面所	2
	床	2
ト イ レ	男 小便器	9
	洋式トイレ	17
	身障者用	3
	オストメイト	1
	洗面所	22
	掃除用流し	3
	給湯室	3
	水屋 排水管（講習室A）	1
	外の水道の排水管	7
	屋上の雨水排水管	18
	外階段北側	3
	講習室B	2
	講習室C（調理室）	3
	洗濯室	1
体 育 館	シャワー室	7
	洗面所	5
	床	4
	機械室	2
	ボランティアコーナー	3
	計	122

赤坂いきいきプラザ		
排水管清掃箇所及び個数		
		単位：ヶ所
男女 風呂 呂場	浴槽	2
	洗い場	2
	洗面所	2
	床	
トイレ	男 小便器	3
	洋式トイレ	7
	身障者用	3
	洗面所	5
	掃除用流し	2
	床	
	給湯室	2
	外の水道の排水管(屋上含む)	4
	事務室	
	1階洗濯室	1
	集会室 A (流し台)	2
	健康トレーニング室	
	清掃控室	1
	3階ミーティングルーム洗面所	1
	オストメイト	1
	計	38

排水管清掃箇所及び個数		
青南いきいきプラザ		単位：ヶ所
男女 風呂 呂場	浴槽	2
	洗い場	2
	洗面所	2
	床	
トイレ	男 小便器	2
	洋式トイレ	8
	身障者用	2
	洗面所	4
	掃除用流し	2
	床	2
	給湯室	2
	水屋 排水管	1
	外の水道の排水管(屋上含む)	1
	ベランダ	
	事務室	2
	リラクゼーションルーム	1
	集会室 A	
	集会室 B	
	集会室 C (流し台)	
	集会室 D	
	健康トレーニング室	1
	健康相談室	
	機械室	1
	清掃控室	
	オストメイト	1
	計	36

17 消防設備保守点検仕様書（青山・赤坂・青南いきいきプラザ）

- 1 履行場所 青山いきいきプラザ
赤坂いきいきプラザ
青南いきいきプラザ
- 2 仕様 本点検は、消防法第17条の3の3及び、消防法施行規則第31条の4、その他関係法令に定められた消防用設備の各種点検を消防法等関係法規に定められた点検基準により実施すること。

3 点検回数及び実施時期

- ①機器点検 年1回 7月
②総合点検（機器点検を含む） 年1回 1月

※ 各点検の点検対象物は、別紙「点検設備一覧」のとおり。

4 作業を実施するにあたっての注意事項

- ①作業開始前に、館長と十分連絡を取り、日程等を調整すること。
②作業は、館長と協議のうえ、いきいきプラザ運営に支障のないよう実施すること。
③契約内容等に疑義が生じた場合は、委託者と受託者が協議のうえ、これを定めるものとする。
④館長は、委託業務の履行にあたり、契約書及び仕様書に適合しないと認められたときは、その業務の内容の変更または、作業の手直しを命じることができるものとする。
⑤点検終了は、館長の確認を受け、点検結果報告書を館長へ2部、担当課へ1部提出すること。
なお、不良箇所は写真を添付すること。
⑥本契約の履行にあたって自動車を使用し、又は使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に規定する、ディーゼル車規制 に適合する自動車とすること。

5 受託者の責務

- ①受託者は常に善良なる管理者の注意をもって、業務に努めるものとし、良好な環境衛生の維持と設備の保全に努め、安全管理の万全を期すこと。
②受託者は、業務従事者が施設内に立ち入る際には受託者の定める制服・腕章等を着用し、名札をつけること。
③関係法令等を遵守し、その適用及び運用は受託者の責任において適切に行うこと。
④業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。契約の解除及び期間満了後においても同様とする。

点検設備一覧

自動火災報知設備

		青山いきいきプラザ	赤坂いきいきプラザ	青南いきいきプラザ
受信機		1	1	1
感知機	差動式	2	38	26
	定温式	10	22	7
	煙(光電)式	62	7	5
発信機		6	3	3
地区音響装置		6	3	3
常用電源		1	1	1
予備・非常電源		1	1	1

防火設備

	青山いきいきプラザ	赤坂いきいきプラザ	青南いきいきプラザ
防火扉	5	4	0
ラッチ	5	4	0
シャッター	0	1	0

非常警報設備

	青山いきいきプラザ	赤坂いきいきプラザ	青南いきいきプラザ
増幅器	—	TOA FS991-1210	—

消火栓設備

	青山いきいきプラザ	赤坂いきいきプラザ	青南いきいきプラザ
消火栓	6	—	—
移動式粉末消火設備	1		
ポンプ	エバラ 60MDFU3-57.5	—	—
電動機	東芝 IKK-FCKLW21	—	—

誘導灯設備

	青山いきいきプラザ	赤坂いきいきプラザ	青南いきいきプラザ
非難口誘導灯	9	10	5
通路誘導灯	4	3	0

18 自家用電気工作物保守点検仕様書(青山・青南いきいきプラザ)

1 契約電力

施設名	受電電圧	設備容量
港区立青山いきいきプラザ	6600V	175 kVA
港区立青南いきいきプラザ	6600V	105 kVA

2 内 容

- ① 月次点検 隔月1回(2ヶ月周期)の頻度で実施するもので、停電を伴わないで行う点検を実施。青山…奇数月、青南…偶数月
- ② 年次点検 1年に1回の周期で実施するもので、月次点検に加え原則として施設を停電させて行なう点検・測定及び試験。(清掃を含む)青山…11月、青南…1月
- ③ 臨時点検 事故・災害等が発生した場合、又は発生のおそれがある場合など必要に応じて実施する点検。
- ④ 工事中の点検 自家用電気工作物の設置又は変更等工事期間中に実施する点検。なお、工事が完了した場合は、自家用電気工作物の検査を実施し、保安上支障のないことを確認する。
- ⑤ プール設備の点検
プール設備がある施設については、プールの使用開始前にプール電気設備の絶縁抵抗測定、漏電遮断器の機能試験等を実施する。
- ⑥ その他
 - (1) 適用法令及び経済産業局への申請、届出等
契約の履行にあたっては、次の関係法令等に基づいて業務を行なうものとする。
 - ア 電気事業法
 - イ 大気汚染防止法
 - ウ 消防法
 - エ 労働安全衛生法
 - (2) 経済産業局への申請、届出等
 - ① 契約の履行上必要な所管の地方経済産業局への申請・届出等の諸手

続きは、港区の要請を受けて、受託者は速やかに行なうこと。

- ②前項の申請に係る承認が得られない場合又は契約期間内に承認が取り消された場合は、港区は本契約を解除できるものとする。

(3)測定器具

受託者が使用する保護器具は、6ヶ月毎に校正試験を実施することとし、試験記録は港区の求めに応じて開示すること。

(4)安全用具

受託者が使用する保護具等の安全用具は、6ヶ月毎に自主検査を実施し、絶縁性能を維持していることを確認し、検査記録は港区の求めに応じて開示すること。

(5)電気事故に対する措置

自家用電気工作物について、事故その他異常が発生し又は発生するおそれがある場合においては、応急措置を講じるとともに、原因を調査し、港区に対し事故の再発防止のためにとるべき措置について指導又は助言をするほか、必要に応じて「臨時点検」を行なうこと。

(6) 電気事故等における対応及び体制

- ① 受託者は、各施設と常時連絡がとれる体制を確保すること。
- ② 受託者は、連絡を受けてから1時間以内で当該施設へ到着出来る体制になっていること。
- ③ 受託者は、風水害・雷害等の被害が予測される場合には、迅速な対応がとれる体制を確保すること。

(7)絶縁監視装置の設置

- ① 各施設には、原則として適合する絶縁監視装置を設置し、低圧使用設備全般について常時絶縁状態を監視すること。
- ②絶縁監視装置から警報が発せられた場合には、当該施設の連絡責任者に連絡し、自家用電気工作物の状態を確かめるとともに、必要に応じて速やかに対応すること。

(8)点検結果の報告

①各施設への報告

点検結果を点検後速やかに報告すること。

- ア 月次・年次点検報告書及び設備の不良箇所一覧表(※)
(点検翌月15日まで)

ただし、点検において異常が発見された施設のうち、緊急を要する事項については、速やかに報告すること。

※一覧表は、不良設備のあった施設名、不良設備場所と不良機器名称及び不良内容(不良内容については電気設備技術基準に適合しない事項とその他の不良事項とに整理する)の項目を設けること。また、不良箇所については写真を添付すること。

イ 年次点検の年間実施予定月(契約締結後速やかに提出すること)

ウ 事故・災害時の臨時点検の対応報告(点検翌日15日まで)

エ 変圧器等のPCB(微量PCB混入の可能性が否定できない機器を含む)混入機器リスト(年度末)

(9)電気保安講習会の開催

①要請に応じて、各施設の職員に対して電気安全に関する講習会を行なうこと。

②講習会は電気安全のほか、電気事業法の改正内容等を含むこと。

3受託者の責務

(1)受託者の責務において、区民・業務関係者等に対する安全対策に万全を期し、事故防止に関する必要な措置を講じること

(2)受託者は常に善良なる管理者の注意をもって業務を遂行し、業務の進捗状況について確認のうえ適宜報告すること。

(3)関係法令等を遵守し、その適用及び運用は受託者の責任において適切に行うこと。

(4)業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。契約の解除及び期間満了後においても同様とする。

4その他

①作業前に施設長と十分連絡を取り、日程等を調整すること。

②作業は、施設長と協議のうえ、施設運営に支障のないよう実施すること。

③契約内容等に疑義が生じた場合は、委託者と受託者が協議のうえ、これを定める。

④業務の遂行に関し発生した損害は、受託者が負担するものとする。

ただし、その損害の発生が委託者の責に帰すべき事由による場合は、この限りではない。

⑤作業中の安全には十分注意すること。

⑥本契約の履行にあたって自動車を使用し、又は使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に規定する、ディーゼル車規制に適合する自動車とすること。

19 一般用電気工作物保守点検仕様書(赤坂いきいきプラザ)

- 1 業務内容
 - (1)月次点検 毎月1回
 - (2)年次点検 年1回(1月実施)
 - (3)事故応動
 - (4)その他、保安上必要な業務
- 2 提出書類 保守業務が完了したときは、施設長の確認を受け、点検成績書を1部提出するものとする。
- 3 受託者の責務
 - (1)受託者の責務において、区民・業務関係者等に対する安全対策に万全を期し、事故防止に関する必要な措置を講じること
 - (2)関係法令等を遵守し、その適用及び運用は受託者の責任において適切に行うこと。
 - (3)業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。契約の解除及び期間満了後においても同様とする。
- 4 その他
 - ①作業前に施設長と十分連絡を取り、日程等を調整すること。
 - ②作業は、施設長と協議のうえ、施設運営に支障のないよう実施すること。
 - ③契約内容等に疑義が生じた場合は、委託者と受託者が協議のうえ、これを定める。
 - ④業務の遂行に関し発生した損害は、受託者が負担するものとする。ただし、その損害の発生が委託者の責に帰すべき事由による場合は、この限りではない。
 - ⑤作業中の安全には十分注意すること。
 - ⑥本契約の履行にあたって自動車を使用し、又は使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に規定する、ディーゼル車規制に適合する自動車とすること。

20 ガスヒートポンプエアコン仕様書（青山・赤坂・青南いきいきプラザ）

1 設備機器 設置内訳表に記載

2 業務の内容

業務とは、対象設備機器の点検・整備及び故障修理をいう。なお、室外機の熱交換機フィン、室内機のフィン・フィルター等に対する洗浄・清掃は含まれない。

フルメンテナンス

受託者は、委託者が設置した対象設備機器の保守点検整備業務を次のとおり行なうこと。なお、受託者は業務の処理を他に委託し、または請け負わせてはならない。ただし、委託者の承認を得たときは、この限りではない。

(1) 点検・整備を次のとおり実施する。

- ア 受託者は契約期間内に1回以上対象設備機器各部の点検及び整備・部品交換等を行う。
- イ 受託者は点検日時について、事前に施設責任者と打ち合わせの上、実施する。
- ウ 点検・整備に要した費用は、本契約の料金に含まれる。

(2) 故障修理を次のとおり実施する。

- ア 受託者は、対象設備機器に故障が発生した場合、委託者の依頼によりすみやかに履行場所に行き、点検・修理を行う。
- イ この故障修理に要した費用のうち出張点検料、技術料及び部品費は本契約の料金に含まれるものとする。
- ウ 以下の修理については本契約の対象外とする。
 - ①対象設備機器A（設置年が1997年4月1日から2004年3月31日迄の機器）の設置経過年数が10年、または室外機の運転時間が20,000時間を超過した後に発生した故障修理に要する費用の内、エンジン本体交換・エンジンシリンダーヘッド交換、及びコンプレッサー交換に伴う部品・部材代金。
 - ②対象設備機器B（設置年が2004年4月以降の機器）の設置経過年数が13年、または契約運転時間を超過した後に発生した故障修理の部品・部材代金。

(3) 次の故障修理は本契約の対象外とする。

- ア 委託者の不注意、故意もしくは不適切な取り扱いにより生じた故障の修理
- イ 委託者が受託者の承認を得ずに対象設備機器を改造し、または受託者の指定する部品以外の部品を使用して生じた故障の修理
- ウ 委託者が受託者の承認を得ずに対象設備機器を移設して生じた故障の

修理

- エ 異常電圧や天変地変等、不可抗力に生じた故障の修理
 - オ 音、振動、塗装の変色、錆等外観上の軽微な損害等、品質に影響がなく、仕様内容を満たしている場合
 - カ 補修備品の保有期限超過後の欠品等による修理不可能な故障の修理
 - キ 室内機の熱交換器フィルター詰まりにより生じた故障の修理
 - ク その他、受託者の責に帰さない事由による修理不可能な故障の修理
- (4) 対象設備機器のオーバーホールに要する作業費、部品費は本契約の対象外とする。

パートメンテナンス

受託者は、委託者が設置した対象設備機器の保守点検整備業務を次のとおり行なうこと。なお、受託者は業務の処理を他に委託し、または請け負わせてはならない。ただし、委託者の承認を得たときは、この限りではない。

(1) 点検・整備を次のとおり実施する。

- ア 受託者は契約期間内に1回以上対象設備機器各部の点検及び整備・部品交換等を行う。
- イ 受託者は点検日時について、事前に施設責任者と打ち合わせの上、実施する。
- ウ 点検・整備に要した費用は、本契約の料金に含まれる。

(2) 故障修理を次のとおり実施する。

- ア 受託者は、対象設備機器に故障が発生した場合、委託者の依頼によりすみやかに履行場所に行き、点検・修理を行う。
- イ この故障修理に要した費用は本契約の料金には含まれない。
- ウ 点検・整備時に交換した部品に不具合が生じた場合は、無償修理を行う。

(3) 次の故障修理は本契約の対象外とする。

- ア 委託者の不注意、故意もしくは不適当な取り扱いにより生じた故障の修理
- イ 委託者が受託者の承認を得ずに対象設備機器を改造し、または受託者の指定する部品以外の部品を使用して生じた故障の修理
- ウ 委託者が受託者の承認を得ずに対象設備機器を移設して生じた故障の修理
- エ 異常電圧や天変地変等、不可抗力に生じた故障の修理
- オ 音、振動、塗装の変色、錆等外観上の軽微な損害等、品質に影響がなく、仕様内容を満たしている場合
- カ 補修備品の保有期限超過後の欠品等による修理不可能な故障の修理

キ その他、受託者の責に帰さない事由による修理不可能な故障の修理
(4) 対象設備機器のオーバーホールに要する作業費、部品費は本契約の対象外とする。

3 業務の運営

委託者は、作業（点検・整備ならびに修理）が安全かつ円滑に行われるよう、受託者に対して次のとおり協力するものとする。

- (1) 作業に要する電気、水道、ガス、その他の費用は委託者の負担とする。
- (2) 作業時には、必要な範囲で、受託者が委託者の敷地内、建物内に立ち入ることを承認する。
- (3) 作業は受託者の通常営業時間中に行うことを原則とする。受託者の営業時間外に行う必要のある場合は、委託者受託者協議の上、その時間及び費用を決定する。
- (4) 委託者は、対象設備機器の移転、廃棄、使用中止または変更する場合、事前に連絡をする。

4 点検箇所

別紙「保守点検作業項目表」に記載された箇所を点検すること。なお、保守点検作業項目については各設備機器の稼動状況によって、省略することができる。

5 報 告

点検終了後施設責任者の確認を受け点検報告書に捺印をもらうこと。

6 緊急時の対応

故障が発生した場合は、速やかに技術者を派遣し点検等必要な措置を行うこと。

7 受託者の責務

- (1) 受託者の責務において、区民・業務関係者等に対する安全対策に万全を期し、事故防止に関する必要な措置を講じること
- (2) 受託者は常に善良なる管理者の注意を持って業務を遂行し、業務の進捗状況について確認のうえ適宜報告すること。
- (3) 関係法令等を遵守し、その適用及び運用は受託者の責任において適切に行うこと。
- (4) 業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。契約の解除及び期間満了後においても同様とする。

8 その他

- (1) 本仕様書に定めがない事項及び作業の実施に当たって疑義が生じた場合は、委託者と受託者が協議してこれを定めるものとする。
- (2) 本契約の履行にあたって自動車を利用し、又使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に規定する、ディーゼル車規制に適合する自動車とすること。

別紙

フルメンテナンス保守点検作業項目

NO	保守点検作業項目	実施	NO	保守点検作業項目	実施
1	エンジンオイル点検・交換	適宜	10	冷媒配管漏れ点検	毎年
2	エンジンオイル点検・補給	毎年	11	室外機・室内機ファンの点検	適宜
3	エアエレメント点検・交換	適宜	12	室外機の異常音振動の点検	毎年
4	スパークプラグ点検・交換	適宜	13	室内機の異常音振動の点検	毎年
5	冷却水量の点検・補給	毎年	14	エンジンのかかり具合・異音点検	毎年
6	冷却水ホースの点検	毎年	15	リモコン機能の確認	毎年
7	燃料ホースの点検	毎年	16	冷・暖房能力の確認	毎年
8	コンプレッサの冷媒漏れ点検	毎年	17	室外機・室内機の外観確認	毎年
9	室内機フィルターの点検	毎年			

パートメンテナンス保守点検作業項目

NO	保守点検作業項目	実施	NO	保守点検作業項目	実施
1	エンジンオイル点検・交換	毎年	9	室外機・室内機ファンの点検	毎年
2	エアエレメント点検・交換	毎年	10	室外機の異常音振動の点検	毎年
3	スパークプラグ点検・交換	毎年	11	室内機の異常音振動の点検	毎年
4	冷却水量の点検・補給	毎年	12	エンジンのかかり具合・異音点検	毎年
5	冷却水ホースの点検	毎年	13	リモコン機能の確認	毎年
6	燃料ホースの点検	毎年	14	冷・暖房能力の確認	毎年
7	コンプレッサの冷媒漏れ	毎年	15	室外機・室内機の外観確認	毎年
8	室内機フィルターの点検	毎年	16	冷媒配管漏れ点検	毎年

ガスヒートポンプ設置内訳表

施設名	住所	メンテ タイプ*	形式	設置年数	台数
青山いきいきプラ ザ	南青山 2-16-5	フルA	TGMPJ560B2N	2003年12月	2
赤坂いきいきプラ ザ	赤坂 6-4-8	フルB	GCP5601MT7	2006年3月	2
青南いきいきプラ ザ	南青山 4-10-1	フルB	AXGP560D1N	2008年3月	2

*メンテタイプ：フルA（フルメンテタイプ対象設備機器A）
フルB（フルメンテタイプ対象設備機器B）

21 ウォータークーラー水質検査仕様書（青山・青南いきいきプラザ）

- 1 実施回数 年1回（9月）
- 2 作業内容 化学試験、細菌試験

3 検査項目

	検査項目
1	硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素
2	塩化物イオン
3	有機物（全有機体炭素(TOC)の量）
4	一般細菌数
5	大腸菌
6	pH値
7	臭気
8	味
9	色度
10	濁度
11	亜硝酸態窒素

6 その他

- (1) 作業は、施設長と協議のうえ、いきいきプラザ運営に支障がないよう実施すること。
- (2) 契約内容に疑義が生じた場合は、委託者と受託者が協議のうえ、これを定める。
- (3) 施設長は、委託業務の履行にあたり、仕様書に適合しないと認めるときは、その業務内容の変更又は作業の手直しを命じることができる。
- (4) 点検終了後は、施設長の確認を受けたのち1部提出すること。
- (5) 本契約の履行にあたって自動車を使用し、又は使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に規定する、ディーゼル車規制に適合する自動車とすること。
- (6) 業務の遂行に関し発生した損害は、受託者が負担するものとする。ただし、その損害が委託者の責に帰すべき事由による場合は、この限りではない。

22 青山いきいきプラザエレベーター保守点検仕様書

1 装置概要

- (1) メーカー 三菱 機械式レス型 エレベーター
- (2) 台数 1台
- (3) 付加仕様 地震時管制運転装置、停電時自動着床装置
火災時管制運転装置 遮煙乗場ドア
車椅子・視覚障害者対応仕様、防犯カメラ付
- (4) 形式 P11-C0-60 型
- (5) 定員 11名
- (6) 停止箇所 4箇所（地下2階～地上2階）

- 2 点検回数 24時間対応の遠隔監視装置付
エレベーターを止めての作業は3ヶ月に1回実施
うち、法定点検が1回（12月）

3 保守点検内容

下記項目について、定期的に点検・給油・調整を入念に実施し、常に安全な状態にあるようにする。

- (1) かが室関係
かが走行状態、外部への連絡装置、停電灯装置、かが内装・照明
かが操作盤・表示ランプ、かごの戸・敷居、戸閉め安全装置
- (2) かごの上
かご上環境、ガイドローラー、シュー、戸の開閉装置
- (3) 乗場関係
戸の開閉状態、乗場の戸・敷居、乗場釦・表示ラン
- (4) 昇降路関係
塔内環境、制御盤・受電盤、電動機・巻上機、ブレーキ、主ロープ（メインロープ）ガイドレール、ドアインターロックスイッチ、リミットスイッチ、非常止装置、移動ケーブル、緩衝器
- (5) その他安全運転を確保するために必要な保守点検

3 故障発生

故障が発生したときあるいは事故が発生した場合は、いつでも速やかに適切な処置を取るものとする。

4 消耗部品

次の消耗部品は受託者負担とする。

ヒューズ類、ランプ類、（発光ダイオード除く）、補充用油脂類一切、（マシン油グ

リース類)、ウエス

5 その他

- (1) 作業を開始する前に施設長と連絡を取り、施設運営に支障のないように十分協議のうえ、日程等を決定すること。
- (2) 作業中を安全管理には特に留意すること。なお、受託者の責による作業中の事故について区は一切の責任を負わない。
- (3) 作業が完了したときは、施設長の確認を受け、報告書をいきいきプラザに1部提出すること。
- (4) 本仕様書に疑義が生じたときは、委託者と受託者が協議のうえ、これを定めるものとする。
- (5) 契約の履行に際しては、低公害車による配送等に努力すること。また、ディーゼル車を使用する場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例他、各県条例」の規則に適合する自動車であること。

22-2 青山いきいきプラザ昇降機設備維持保全業務特記仕様書

- 1 業務内容 昇降機が常に安全な状態で運行するよう、契約書・特記仕様書・昇降機維持保全業務標準仕様書（令和2年4月港区）に基づき維持保全業務を行う。
- 2 特記事項 維持保全業務を行う昇降機設備は、下記のとおりとする。

(1)維持保全業務を行う昇降機設備について、下記内容を記載してください。

竣工年月	着床階 (停止階)	用途	定員 (人)	積載量 (kg)	付加装置
H19年3月	4(B2-2)	乗 用	1 1	750	地震時完成運転装置
					(EER-P)
					停電時自動着床装置
					(MELD)
					火災時完成運転装置
					(FER)
					遮煙ドア(4階床)
オートアナウンス装置					
					(AAN)

速度 (m/min)	形式	制御方式	駆動方式	台数
45	VFGL-J	交流インバーター	機械室レス	1

(2) その他メーカーが要望する点検項目・点検内容・点検周期等の特記事項を記載してください。

- ※ 本保守仕様書は、点検契約(POG)契約とする。
- ※ 本昇降機は、遠隔点検及び遠隔監視が可能な昇降機であり、点検項目・点検内容等は、別紙 23-3「基本サービス仕様書」、「防犯カメラ録画サービス仕様書」に記載の通りとする。
- ※ 「遠隔閉込め救出」に必要な、かご内カメラを設置致します。
- ※ 安全向上を図る為、かご内カメラ映像を録画するデジタルレコーダーをかご

上に設置致します。

23 エレベーター保守点検委託（赤坂いきいきプラザ）仕様書

1 装置概要

- (1) メーカー 日立製 小規模建物用小型エレベーター
- (2) 台数 1台
- (3) 付加仕様 地震時管制運転装置、停電時自動着床装置
火災時管制運転装置
- (4) 形式 K3K-2C-20, 3stops
- (5) 定員 3名
- (6) 停止箇所 3箇所（1階～3階）

- 2 点検回数 24時間対応の監視装置付
エレベーターを止めての作業は3か月に1回実施
うち、法定点検が1回（12月）

3 保守点検内容

下記項目について、定期的に点検・給油・調整を入念に行ない、常に安全な状態にあるようにする。

- (1) かご室関係
かご走行状態、外部への連絡装置、停電灯装置、かご内装・照明
かご操作盤・表示ランプ、かごの戸・敷居、戸閉め安全装置
- (2) かごの上
かご上環境、ガイドローラー、シュー、戸の開閉装置
- (3) 乗場関係
戸の開閉状態、乗場の戸・敷居、乗場釦・表示ランプ
- (4) 昇降路関係
塔内環境、制御盤・受電盤、電動機・巻上機、ブレーキ、主ロープ（メインロープ）ガイドレール、ドアインターロックスイッチ、リミットスイッチ、非常止装置、移動ケーブル、緩衝器
- (5) その他安全運転を確保するために必要な保守点検

4 故障発生

故障が発生したときあるいは事故が発生した場合は、いつでも速やかに適切な処置を取るものとする。

5 消耗部品

次の消耗部品は受託者負担とする。
ヒューズ類、ランプ類、（発光ダイオード除く）、補充用油脂類一切、（マシン油

グリース類)、ウエス

6 その他

- (1) 作業を開始する前に施設長と連絡を取り、施設運営に支障のないように十分協議のうえ、日程等を決定すること。
- (2) 作業中を安全管理には特に留意すること。なお、作業中の事故については区は一切の責任を負わない。
- (3) 作業が完了したときは、施設長の確認を受け、報告書をいきいきプラザに1部提出すること。
- (3) 本仕様書に疑義が生じたときは、委託者と受託者が協議のうえ、これを定めるものとする。
- (4) 契約の履行に際しては、低公害車による配送等に努力すること。また、ディーゼル車を使用する場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例他、各県条例」の規則に適合する自動車であること。

23-2 赤坂いきいきプラザ昇降機設備維持保全業務特記仕様書

- 1 業務内容 昇降機が常に安全な状態で運行するよう、契約書・特記仕様書・昇降機維持保全業務標準仕様書（令和2年4月港区）に基づき、維持保全業務を行う。
- 2 特記事項 維持保全業務を行う昇降機設備は、下記のとおりとする。

(1) 維持保全業務を行う昇降機設備について、下記内容を記載してください。

しゅん工 年月	着床階 (停止階)	用途	定員 (人)	積載量 (kg)	付加装置
H18年3月	3 停止	乗 用	2	150	地震時管制運 転装置
					停電時自動着 床装置
					火災時管制運 転装置
					IC オートアナ ウンス

速度 (m/min)	形式	制御方式	駆動方式	台数
20	HEK3K-2C0-203	マイコン	ロープ	1

小規模建物用エレベーターの点検は、技術員を派遣しエレベーターを停止しての点検は1回/3ヶ月とする。(うち、法定点検を1回(12月)行う。)

(2) 修理又は取替えの条件

修理又は取替は、本契約には含まないものとする。

24 エレベーター保守点検委託（青南いきいきプラザ）仕様書

1 装置概要

ア メーカー	三菱 機械式レス型 エレベーター
イ 台 数	1台
ウ 種 類	機械式レス型エレベーター
エ 積 載 量	750Kg
オ 定 員	11名
カ 速 度	45m/min
キ 停止個所	3個所（1・2階、屋上）

2 点検回数	24時間対応の監視装置付 エレベーターを止めての作業は3か月に1回実施 うち、法定点検が1回（12月）
--------	---

3 保守点検内容

下記項目について、定期的に点検・油圧調整を入念に実施し、常に安全な状態にあるようにする。

- (1) 機械室関係
電動機、制御盤、油圧ポンプ及び各バルブ類等
- (2) 乗り場関係
インジケータランプ、呼びボタンロック装置、戸開閉機構等
- (3) 塔内関係
ワイヤーロープ、リミットスイッチレール、配管配線関係、着想装置
関係等
- (4) かが関係
操作盤、戸開閉装置、ガイドシューセーフティーシュー等
- (5) その他安全運転を確保するために必要な保守点検

4 故障発生

故障が発生したときあるいは事故が発生した場合は、いつでも速やかに適切な処置を取るものとする。

5 その他

- (1) 作業を開始する前に施設長と連絡を取り、施設運営に支障のないように十分協議のうえ、日程等を決定すること。
- (2) 作業中の安全管理には特に留意すること。なお、作業中の事故については区は一切の責任を負わない。作業が完了したときは、施設長の確認を受け、報告書を提出すること。
- (3) 本仕様書に疑義が生じたときは、委託者と受託者が協議のうえ、これ

を定めるものとする。

- (4) 本仕様書に疑義が生じたときは、委託者と受託者が協議のうえ、これを定めるものとする。
- (5) 本契約の履行にあたって自動車を使用し、または使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例他、各県条例」の規制する、ディーゼル車規制に適合する自動車とすること。

24-2 青南いきいきプラザ昇降機設備維持保全業務特記仕様書

- 1 業務内容 昇降機が常に安全な状態で運行するよう、契約書・特記仕様書・昇降機維持保全業務標準仕様書（令和2年4月港区）に基づき、維持保全業務を行う。
- 2 特記事項 維持保全業務を行う昇降機設備は、下記のとおりとする。
- (1) 維持保全業務を行う昇降機設備について、下記内容を記載してください。

竣工年月	着床階 (停止階)	用途	定員 (人)	積載量 (kg)	付加装置
H20年3月	(1-屋上) 3停止	乗 用	1 1	750	地震時完成運転装置
					(EER-P)
					停電時自動着床装置
					(MELD)
					火災時完成運転装置
					(FER)
					遮煙ドア(3階床)
オートアナウンス装置					
					(AAN)

速度 (m/min)	形式	制御方式	駆動方式	台数
45	VFGL-JB	交流インバーター	機械室レス	1

- (2) その他メーカーが要望する点検項目・点検内容・点検周期等の特記事項を記載してください。

- ※ 本保守仕様書は、点検契約(POG)契約とする。
- ※ 本昇降機は、遠隔点検及び遠隔監視が可能な昇降機であり、点検項目・点検内容等は、別紙「三菱製昇降機保守・定期点検特記仕様書」、「遠隔点検内容」及び「昇降機設備点検内容」に記載の通りとする。
- ※ 「遠隔閉込め救出」に必要な、かご内カメラを設置致します。

※ 安全向上を図る為、かご内カメラ映像を録画するデジタルレコーダーをかご上に設置致します。

25 非常用発電装置保守点検仕様書（青山いきいきプラザ）

- 1 履行期限 年1回（1月実施）
- 2 装置概要 (1) メーカー名 (株)東京電機
(2) 規格・仕様
別紙「工事請負契約特記仕様書（抜粋）」のとおり
- 3 点検内容 (1) 冷却水ヒーター交換 一式
(2) オイルフィルター交換 一式
(3) 燃料フィルター交換 一式
(4) エンジンオイル交換 11ℓ
(5) 燃料交換 66ℓ
(6) ロングライフクーラント交換 5ℓ
(7) その他装置の性能を良好に維持させるとともに、電気の安全管理を保つために必要な保守点検
- 4 その他 (1) 本仕様書に記載のない事項又は疑義が生じた場合は、委託者と受託者で協議のうえ決定する。
(2) 本契約の履行にあたって自動車を使用し、又は使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に規定する、ディーゼル車規制に適合する自動車とすること。

26 青山いきいきプラザモップ等貸借仕様書（青山いきいきプラザ）

1 委託内容

ダスキンモップM-90（月2回）

ベイシックマットLL（BLLH月1回）

2 その他

（1）本仕様書に疑義が生じた時は、委託者と受託者が協議の上、これを定める。

（2）契約の履行に際しては、低公害車による配送等に努力すること。

また、ディーゼル車を使用する場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例他、各県条例」の規制に適合する自動車であること。

27 複写機賃借・保守及び消耗品供給仕様書 (青山・赤坂・青南いきいきプラザ)

- 1 委託内容 電子複写機賃借及び保守並びに消耗品等供給一式
- 2 保守点検 受託者は、複写機が常時正常な状態で使用できるように、点検・調整し、故障した場合は、修理し、正常な状態に回復させなければならない。
- 3 その他
 - ① 契約内容等に疑義が生じた場合は、委託者と受託者が協議のうえ、これを定めるものとする。
 - ② 本契約の履行にあたって自動車を使用し、又は使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に規定する、ディーゼル車規制に適合する自動車とすること。

28 廃棄物処理業務委託仕様書（青山・赤坂・青南いきいきプラザ）

1 委託内容

日常的に施設から発生する廃棄物の搬出及び処理を行うこと。

- (1) 可燃物（紙屑、木屑、塵芥等）
 - ・可燃物として分別しポリ袋又はポリ容器に入った廃棄物をゴミ置場から原則として週3回、定時に専用車両で東京23区清掃一部事務組合所管の処理施設へ運搬する。
- (2) 不燃物（金属くず、ガラス及び陶器くず等の混合物）
 - ・不燃物として分別しポリ袋又はポリ容器に入った廃棄物をゴミ置場から原則として週1回、専用車両で受注者の処理施設へ運搬し処理する。
- (3) プラスチック資源
 - ・プラスチック資源として、受注者のリサイクル処理施設へ運搬すること。
 - ・収集日 毎週水曜日（年末年始4日間及び国民の休日を除く）
※収集日が祝日と重なる場合は翌日の回収とする。
- (4) 廃棄物の保管積替えは、原則禁止とする。
- (5) 廃棄物の重量は、ゴミ置場に設置してある計量器または持ち込みによる計量器により計量したものとす。

2 予定数量

- ・可燃物（紙屑、木屑、塵芥等）：13,500kg
- ・不燃物（金属くず、ガラス及び陶器くず等の混合物）：3,600kg
- ・プラスチック資源：1,800kg

3 支払い方法

各月払いとし、業務履行確認後、受注者からの請求に基づき支出する。

4 受注者の責務等

- (1) 受注者は、常に善良なる管理者の注意をもって、搬出作業に努めるものとし、良好な環境衛生の維持と労働安全衛生規則及び廃棄物の処理・清掃に関する法律等を遵守し、安全管理に万全を期すること。
- (2) 作業従事者に対し、受注者の定める制服を着用させ名札（腕章）をつけさせること。
- (3) 受注者は、運搬する毎に必要な事項の記された書類（伝票）を発注者に提出し確認を得ること。
- (4) マニフェスト票は受注者の負担とする。
- (5) 受注者は、施設から廃棄物（一般廃棄物・産業廃棄物等）を搬出する際、計量し、施設ごとに廃棄物の種類、量を記録し、翌日いきいきプラザ職員に報告すること。いきいきプラザ職員にその都度報告する。
- (6) 受注者は、搬出時に計量した廃棄物の数量（収集量）と処分した数量（廃棄量+再利用量）に乖離がある場合、またはいきいきプラザ職員から指摘を受けた場合、直ちに調査を行い、いきいきプラザ担当者に報告を行うものとする。

5 車両等の準備

- (1) 搬出作業に必要な運搬車両及び搬出に際しての備品等は、受注者の負担とする。
- (2) ゴミ用ポリバケツは、発注者が準備する。

6 搬出日及び時間

- (1) 可燃物及の運搬は国民の祝日に関する法律に定める休日及び年末年始（1月29日から1月3日まで）を除き火・木・土で行なう。不燃物は毎週水曜日で行う。収集日が祝日と重なる場合は翌日回収とする。
- (2) 作業時間は、発注者と受注者の協議により決定する。

7 賠償責任

搬出作業に関し発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む）は、受注者が負担するものとする。ただし、その損害の発生が発注者の責に帰すべき事由による場合においては、この限りでない。

9 その他

- (1) 搬出作業に必要な光熱水費は、発注者が負担する。
- (2) 運搬車両の駐車場は、受注者が用意する。
- (3) 搬出作業時に、ゴミ等の散在させた場合は必ず後処理を行うこと。
- (4) 本仕様書に定めのない事項又は作業の実施にあたって疑義が生じた場合は、発注者と受注者が協議しこれを定めるものとする。
- (5) 本契約の履行に当たって自動車を使用し、又は利用する場合は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）の規定に基づき、次の事項を遵守することとする。
 - ア ディーゼル車規制に適合する自動車であること。
 - イ 自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法（平成4年法律第70号）の対策地域内で登録可能な自動車利用に努めること。
- (6) 低公害・低燃費な自動車利用に努めることとする。
- (7) 適合の確認のために、当該自動車の自動車検査証（車検証）、粒子状物質減少装置装着証明書等の提示又は写しの提出を求められた場合には、速やかに提示し、又は提出することとする。