

管理業務一覧（みなと図書館）

1 建物管理業務

【建築物環境衛生管理業務】

(1) 業務内容

本図書館における衛生的環境を確保するため「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」で示す維持管理基準に従って次の業務を行うものとする。

- ① 建築物環境衛生管理技術者の選任及び帳簿書類の作成
- ② 空気環境測定業務
- ③ 給水管理業務
- ④ ねずみ、衛生害虫等の防除
- ⑤ その他ビル衛生管理に必要な業務

(2) 業務実施方法

前記（1）に示す業務の実施方法については次に示すとおりとする。

- ① 建築物環境衛生管理技術者の選任及び帳簿書類の作成
受注者は厚生労働省令の定めるところにより、建築物環境衛生管理技術者1名を選任し、建築物の維持管理が環境衛生管理基準に従って適正に行われるよう管理監督するとともに、環境衛生上必要な事項を記録した帳簿書類を作成し保存しなければならない。
- ② 空気環境測定業務
 - ア 日常測定
毎日3回3時間ごとに、居室内の温湿度を測定記録する。
 - イ 定期測定
浮遊粉塵量、一酸化炭素含有率、二酸化炭素含有率、温度、相対湿度、気流について、ビル管理法等に準じた測定方法により2ヶ月ごとに測定日を定め、1日2回行い記録及び報告を行なうこと。
大気汚染防止法における「ばい煙排出量調査」について、この規定による調査を行なうこと。
- ③ 給水管理
 - ア 水質検査
水質基準に関する省令に定める項目につき、年2回検査し記録及び報告すること。
 - イ 残留塩素測定
給水栓の末端1ヶ所で1日1回行い記録及び報告すること。
- ④ ねずみ衛生害虫等の防除
 - 定期点検 月1回
 - 定期防除 年2回
 - ・定期防除作業時間
図書館運営に支障のない時間帯とする。
ねずみ衛生害虫等の棲息状況を毎月点検し、適切な方法により発生及

び侵入の防止に努めること。

発生の状況により6カ月以内毎に1回統一的に駆除すること。

ア 殺虫剤の散布は最小限とすること。

イ 殺虫剤を散布する場合、利用者がいない時間に作業することとし、事前に作業計画書を提出し施設管理者の承認を得ること。

ウ 作業計画書には、使用する薬剤、使用量、使用場所、及び化学物質の低減化対策を明記すること。

【設備管理業務】

(1) 業務内容

- ① 電気、空調、冷暖房、給排水衛生設備機器等の運転・操作及び保守点検業務
- ② 図書館施設、設備等維持管理業務及び維持管理業務に必要な保守点検業務
- ③ 火災報知設備等保守点検業務

<設備管理業務に関する保守点検基準表>

| 区分 | 設備名 | 作業項目 | 作業周期 (回) | | | | | 備考 |
|----------|-----------|--------------------|----------|---|---|---|----|----|
| | | | 日 | 週 | 月 | 年 | 適時 | |
| 冷暖房設備 | 吸収式冷温水発生機 | 運転監視業務 | ○ | | | | | |
| | | 発生圧・各所温度等運転データ記録 | | | ○ | | | |
| | | 抽気ポンプ点検整備 | | | | 2 | | |
| | | 燃焼系統点検整備調整 | | | | 2 | | |
| | | 電気系統点検測定 | | | | 2 | | |
| | | 保安機器・制御機器の作動確認及び調整 | | | | 2 | | |
| | | 自動制御装置の温度調整設定 | | | | 2 | | |
| | | 冷暖切替整備・試運転調整・巡回点検 | | | | 2 | | |
| | | 冷温水及冷却水系統点検 | | | ○ | | | |
| | | 排ガス分析 | | | | 1 | | |
| | 冷却塔 | ファンの状況確認 | | | | 3 | | |
| | | 運転状況の確認 (電流値・水位) | | | | 3 | | |
| | | ノズル・ボールタップ弁点検 | | | | 3 | | |
| | | ケーシング内外部清掃 | | | | | ○ | |
| | 冷温水ポンプ | 圧力計・電流計の適性指示の確認 | | | ○ | | | |
| | | カップリングセンターの点検 | | | ○ | | | |
| | 冷却水ポンプ | グランドパッキン漏水点検及調整 | | | | | ○ | |
| | | ポンプ及モーター部異音等の点検 | | | ○ | | | |
| | 冷温水ヘッダー | 冷温水温度及流量の確認 | | | ○ | | | |
| 冷温水漏れの点検 | | | | ○ | | | | |
| 漏水の有無点検 | | | | ○ | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------------------------|--|------------------------|---|---|---|---|-------------------|--|
| | 冷温水配管 冷却水配管 | 保温状況の確認 | | | ○ | | | |
| | | シーズン切替の操作 | | | | 2 | | |
| | パッケージエアコン | 運転監視業務 | ○ | | | | | |
| | | エアフィルター清掃 | | | | 4 | | |
| | | 電気系統点検測定 | | | | 2 | | |
| | | 保安機器・制御機器の作動確認及び調整 | | | | 2 | | |
| | | 送風機軸受点検 | | | | 2 | | |
| 加湿機点検整備 | | | | 2 | | | | |
| 空調設備 | エアハンドリングユニット | 運転監視業務 | ○ | | | | | |
| | | ドレーン口詰まり点検清掃 | | | ○ | | | |
| | | エアフィルター点検清掃 | | | | 2 | | |
| | 送排風機 | 冷温水コイルの外部点検 | | | | 2 | | |
| | | ベルトの張り・軸受部点検 | | | | | ○ | |
| 給排水設備 | 受水槽 15 m ³ 高置水槽 9 m ³ | 残留塩素測定 | ○ | | | | | |
| | | 飲料水貯水槽等の維持管理状況点検・報告書作成 | | | ○ | | 建築物衛生法 施行規則第4条 | |
| | | 水質検査 | | | | 2 | | |
| | 揚水ポンプ 2台 | 圧力計及び電力計の適性指示の確認 | | | | | ○ | |
| | | カップリングセンターの確認 | | | | | ○ | |
| | | グランドパッキン漏水点検及び調整 | | | | | ○ | |
| | | ポンプ及びモーター部の異音等点検 | | | | | ○ | |
| | 汚水ポンプ 2台 | 設置状況の点検 | | | | | ○ | |
| | | 電流計の適性指示の確認 | | | | | ○ | |
| | 湧水ポンプ 2台 | 自動制御装置の点検 | | | | | ○ | |
| ウォータークーラー 1台 | 作動状況の確認及び洗浄時間の調整 | | | | 4 | | フロン排出抑制法第一種特定製品 | |
| 防災設備 | 自動火災報知設備 非常警報装置 非常放送装置 | 電圧標示灯等の点検及び不点取替 | | | | 2 | | |
| | | 総合点検 | | | | 1 | | |
| | | 外観機能点検 | | | | 2 | | |
| | 消火器 ハロン消火設備 避難器具 消火栓 | 消火器設置状況の点検 | | | ○ | | | |
| | | 総合点検 | | | | 1 | | |
| | | 機器点検 | | | | 2 | 6ヶ月ごと | |
| | その他 | 防火扉及び防火シャッターの閉鎖障害点検除去 | | | | | ○ | |
| 避難路の障害物点検除去 | | | | | | ○ | | |
| 掲示板・標示灯・誘導灯等の脱落及び不点点検取替 | | | | | | ○ | | |
| | | 各計器指示・点検・記録 | | ○ | | | | |

| | | | | | | | | |
|-----------------|--------------|-----------------------|-------------------------|---|--|--|---|---|
| 電気設備 | 受電設備 配電設備 | 標示灯の不点取替 | | | | | ○ | |
| | 負荷設備 | 自動操作機能の確認・各計器指示点 検 | | | | | ○ | |
| | | 異音・異臭・加熱等の点検 | | ○ | | | | |
| | | 異状時に行う測定・点検 | | | | | ○ | |
| | 照明器具 | 照明器具の汚損・変色・錆等の点検 | | | | | ○ | |
| | | 不点灯の点検・管球の取替 | | | | | ○ | |
| | 放送設備 | 作動状況の確認 | | | | | ○ | |
| | その他 | | ガス・水道使用量の記録、作業日誌の 作成 | ○ | | | | |
| | | | 各階温度点検記録 | ○ | | | | |
| | | | 各記録の整理保管 | | | | | ○ |
| 冷暖房切替時の諸操作 | | | | | | | ○ | |
| 電球等資材の管理保管 | | | | | | | ○ | |
| 各設備関係等報告書作成 | | | | | | | ○ | |
| 図面等の整理保管 | | | | | | | ○ | |
| 設備に係わる立入り検査等の立会 | | | | | | | ○ | |

<火災報知設備等保守点検業務に係る消防設備概要>

| 設備名称 | 機器名称 | 規格 | 数量 |
|--------------|-----------|--|----|
| 自動火災報知 設備 | 複合火災受信機 | P型1級 55回線、自立型、窓 式、主音響、予備電源内蔵、蓄 積式、自動断線警報機能付 | 1 |
| | 表示機（副受信機） | P型1級受信機用表示機 25回 線、壁掛型、窓式、音響装置 | 1 |
| | 総合盤機器収納箱 | 表示灯 普通型（AC/DC24 V 21mA）、発信機 P型1級 埋込型（DC30V 500mA）、 地区音響装置（DC24V 10m A）音量 90dB以上 Ø150 | 8 |
| | 表示灯 | 防滴型 （AC/DC24V 21mA） | 1 |
| | 煙感知器 | 光電式スポット型 2種 非蓄積型 | 21 |
| | 熱感知器 | 差動式スポット型 2種 | 98 |
| | 熱感知器 | 差動式スポット型 2種 試験機能付 | 3 |
| | 熱感知器用試験器 | 差動式スポット型用試験器 埋込型 | 1 |
| | 熱感知器 | 定温式スポット型 1種 7.5℃ 非防水 | 7 |
| | 熱感知器 | 定温式スポット型 1種 7.5℃ 防水型 | 13 |
| | 消火栓始動器 | | 1 |

| | | | |
|------------------|-----------------|------------------------|----|
| 防火・防排煙設備 | 煙感知器 | 光電式スポット型 3種 非蓄積型 | 21 |
| | 自動閉鎖装置 | 防火戸用、ラッチ式 | 1 |
| | 自動閉鎖装置 | 防火ダンパ用 | 32 |
| | 自動閉鎖装置 | 防火シャッター用 | 2 |
| ハロゲン化物 消火設備 | 容器ユニット | ハロン 1301 68/60kg 6本 | 一式 |
| | 起動装置 | DC24V | 一式 |
| | 手動操作箱 | | 一式 |
| | 地区手動弁 | | 一式 |
| | ハロン放出ホーン | | 7 |
| | 警報用スピーカー | | 1 |
| | 表示灯 | | 4 |
| | 制御盤 | 壁掛型 (3階ボンベ室) | 一式 |
| | 電源装置 | DC24V 自動充電式 | 一式 |
| | 逆止弁 | 6Ø | 1 |
| | ピストンレリーサ 復旧弁 | | 一式 |
| 連結散水設備 | 連結散水ヘッド | 解放型 | 39 |
| | 〃 | 閉鎖型 | 12 |
| | 送水口 | 65A ネジ式双口 | 6 |
| | プレッシャー スイッチ | 手動復旧型 | 1 |
| 非常灯・誘導灯 及び階段灯 | | | 39 |
| 屋内消火栓設備 | 加圧送水装置 | | 一式 |
| | 操作盤 | | 一式 |
| | 消火栓 | | 8 |
| | 起動スイッチ | | 8 |
| 消火器具 | 消火器 | ABC-10型 | 28 |
| | 〃 | ABC-50型 | 1 |
| | 〃 | 強化液-2型 | 13 |
| | 〃 | 二酸化炭素 | 1 |
| 非常放送設備 | アンプ | ロッカー型 240W | 1 |
| | 〃 | 卓上型 15W | 2 |
| | 切替リレーボックス | | 2 |
| | 壁掛型スピーカー | | 9 |
| | 〃 | 両面 | 1 |
| | 天井埋込スピーカー | | 84 |
| | 非常電話 | | 一式 |
| | 非常電源 | 非常用 | 一式 |
| | 〃 | 常用 | 一式 |

<火災報知設備等保守点検内容>

消防法第17条の3の三に定める点検及び報告業務とする。(建築基準法

による点検を含む)

- ・点検回数 総合点検 年1回
 機器点検 年2回(6ヶ月ごと)

・作業時間

館内整理日(毎月第3木曜日)の9:00から17:00までとする
ただし、作業上の必要に応じて時間帯の移動等を行うことができる。

(2) 業務要員

本業務の遂行に当たり、あらかじめ「設備管理責任者」を選任し、この責任者のもとに、次の「作業責任者」をおくものとする。

- ア 電気主任技術者又は第一種電気工事士 1名
 第三種電気主任技術者以上又は第一種電気工事士の有資格者とする。
- イ 建築物環境衛生管理技術者 1名

ア、イの他に、この仕様書に定められた業務を遂行するため、次の有資格者、実務経験者を選任すること。

・空調設備、給排水衛生設備の実務経験者又は知識を有する者

作業責任者は、重複して兼ねることを妨げないが、設備管理責任者としての兼務は原則としてできないものとする。なお、作業責任者については、法令の定めに基づく官公庁への届出が必要である。

(3) 管理及び業務計画

設備管理及び設備保守点検に当たっては、建物の安全と環境衛生に関する法令に準拠し、総合計画を作成の上業務を系統的かつ統一的に実施すること。

(4) 管理業務時間

適切に管理業務を実施できる体制を構築することとする。

(5) 冷暖房設備の運転期間

- ・冷房運転期間 6月15日から9月30日まで
- ・暖房運転期間 11月15日から3月31日まで
- ・気候、天候等により冷暖房運転期間に変更が必要となった場合は双方の協議により変更するものとする。
- ・各年度の冷暖房切替は、前期・後期の年2回実施する。

2 清掃業務

(1) 作業範囲

日常及び定期清掃並びに施設内のゴミの収集、分別、梱包及び集積所まで運搬とし、作業場所及び作業内容については、(別紙1)の「清掃作業基準表」のとおりとする。

なお、清掃対象面積及び衛生器具等の数量は、(別紙2)の「清掃作業面積

表」のとおりである。

(2) 作業時間

・日常清掃

年末年始（12月29日から1月2日）を除き、平日（月～金）は、7：00～18：00まで、土・日・国民の祝日に関する法律に定める休日・館内整理日・12月28日及び1月3日は、7：00～15：00までとする。

なお、図書館の運営状況に応じ、実施時間帯および対象箇所を変更できるものとする。

・定期清掃

館内整理日（毎月第3木曜日）とする。

ただし、作業上の必要に応じて、別日へ移動等を行うことができる。

なお、図書館の運営状況に応じ、実施時間帯および対象箇所を変更できるものとする。

(3) 清掃方法

日常清掃

- ・事務室、書架、閲覧室、玄関、廊下、階段等共同部門は自在箒又は掃除機で塵埃を取り除きモップによる除塵（ダストコントロール法）により常に光沢を維持するよう心掛け、適時ワックス仕上げ補修作業を行う。（清掃区分は「清掃作業面積表」のとおりとする。）
- ・屑籠の処理及びドア、壁面、窓枠、手摺、腰回り、テーブル、椅子等人体に接触し易い箇所は空拭き等にて清潔維持に心掛けること。
- ・便所・便器等は特に清潔で衛生的に保つよう中性洗剤等を用いて洗浄すること。（トイレトーパー・水石けんの補充、鏡磨き、汚物処理等を含む。）床はモップで水拭きし、壁は雑巾で清水拭きすること。
なお、清掃用具、材料等は事務室等に使用する清掃用具、材料等と一切別にすること。
- ・湯沸室の周辺は特に衛生的に保つよう配慮し、適切な洗剤を用いて洗浄するとともに清水拭きし、床はモップ拭きすること。
- ・ジュータン部分は強力なフーバーにより塵埃を取り去ること。ジュータンにガム等の固形物が付着している時はブラシ等でジュータンを損傷しないように取り去ること。
- ・BF、1F及び2Fの読書席の机上を空拭きし、落書を除去すること。
- ・施設内のゴミの収集・指定場所までの運搬を行なうこと。ゴミの集積場所は、地下1階職員用エレベーター横とし、ゴミの収集時まではその場所で保管をし、定められた収集日の朝に職員通用口脇に運搬を行うこととする。
- ・植え込み内のゴミ等を除去すること。
- ・屋上・B1外階段部分・ドレンについてはゴミや土砂等を除去し、排水に影響が出ないようにすること。

定期清掃

| 清掃回数・対象 | 清掃方法 |
|--------------------------------|--|
| Pタイル コルクタイル 年 4回 年 1回 | ゴミを除去し、中性洗剤又は剥離剤を用いて電気ポリシャーで洗浄し、モップで汚水を拭き取り、良く乾いてから樹脂製ワックスを2層以上塗布する。 |
| ジュータン 年 4回 年 2回 | 除塵後、ジュータン専用洗浄機を使用してジュータン用洗剤の泡等で洗浄し、乾かして起毛調整をする。 |
| 窓ガラス清掃 年 2回 | 窓ガラス・ドアガラス・仕切りガラス等はガラス磨き剤等で汚れを取り去り、その後乾布を用いて艶だしし仕上げる。 |
| 1～2F高書架天板 年 2回 | 掃除機でほこりを除去した後、雑巾で清水拭きする。 |
| サッシ清掃 年 1回 | サッシはなるべく温水で濡らした雑巾で汚れを除去し、汚れの著しいものにはアルミを腐食させない適性洗剤で洗浄後温水拭きをする。 |
| 照明器具清掃 年 1回 | 適性洗剤を使用し、管球は取り外して汚れを拭き取り、反射板・ソケット部分に特に注意して汚れを取り去ること。 |
| ガラリ清掃 年 1回 | 適性洗剤を使用し、汚れを拭き取った後水拭き仕上げをする。ただし取り外しが出来ないものはダストクロスにて拭き取る。 |

清掃作業基準表（別紙1）

| 区 分 | 項 目 | 面積等 | 回数 |
|------|-------------------|------------------|------|
| 日常清掃 | 全館（一部を除く） | 2,816㎡ | 毎 日 |
| 定期清掃 | 床面洗浄(Pタイル・コルクタイル) | 1,883㎡ | 4回/年 |
| | 床面洗浄(Pタイル・コルクタイル) | 424㎡ | 1回/年 |
| | ジュータン洗浄 | 473㎡ | 4回/年 |
| | ジュータン洗浄 | 342㎡ | 2回/年 |
| | ガラス清掃 | 550㎡ | 2回/年 |
| | 1～2F高書架天板 | 1F 57列 2F 17列 | 2回/年 |
| | サッシ清掃 | 550枚 | 1回/年 |
| | 照明器具清掃 | 545基 | 1回/年 |
| | ガラリ清掃 | 124ヶ所 | 1回/年 |

清掃作業面積表（別紙2）

| 場 所（屋上） | 面積等 ㎡ | 日常清掃 | 定期清掃 | | | |
|---------|----------|-----------|------|-----|-------|-----|
| | | | 床 | | ジュータン | |
| | | | 年4回 | 年1回 | 年4回 | 年2回 |
| 屋上ドレン清掃 | 5箇所 | ○ (随時) | | | | |

| 場 所（B1F） | 面積等 ㎡ | 日常清掃 | 定期清掃 | | | |
|------------|----------|-----------|------|-----|-------|-----|
| | | | 床 | | ジュータン | |
| | | | 年4回 | 年1回 | 年4回 | 年2回 |
| 書庫 | 106 | | | ○ | | |
| 集会室 | 119 | ○ (随時) | | | | ○ |
| 読書室・飲食コーナー | 175 | ○ | ○ | | | |
| 視聴覚ホール | 143 | ○ (随時) | | | | ○ |
| ホール調整室 | 14 | | | ○ | | |
| ホール控え室 | 16 | | | ○ | | |
| 階段 | 36 | ○ | ○ | | | |
| 廊下 | 35 | ○ | | | | ○ |
| 便所 | 20 | ○ | ○ | | | |
| 雑誌書庫 | 49 | | | ○ | | |
| ドライエリア | 57 | ○ (随時) | | | | |
| 外階段・ドレン | 15 | ○ (随時) | | | | |
| B1F 計 | 785 | 600 | 231 | 185 | | 297 |

| 場 所 (1 F) | 面積等 ㎡ | 日常清掃 | 定期清掃 | | | |
|-----------|----------|------|------|-----|-------|-----|
| | | | 床 | | ジュータン | |
| | | | 年4回 | 年1回 | 年4回 | 年2回 |
| 玄関 | 26 | ○ | ○ | | | |
| 玄関外側 | 50 | ○ | | | | |
| 新聞コーナー | 58 | ○ | ○ | | | |
| 一般開架 | 713 | ○ | ○ | | | |
| おはなしコーナー | 23 | ○ | | | ○ | |
| 貸出事務室 | 19 | ○ | ○ | | | |
| 階段 | 59 | ○ | ○ | | | |
| 便所 | 39 | ○ | ○ | | | |
| 1 F 計 | 987 | 987 | 914 | | 23 | |

| 場 所 (2 F) | 面積等 ㎡ | 日常清掃 | 定期清掃 | | | |
|-------------|----------|------|------|-----|-------|-----|
| | | | 床 | | ジュータン | |
| | | | 年4回 | 年1回 | 年4回 | 年2回 |
| 参考資料コーナー | 176 | ○ | | | ○ | |
| 視聴覚コーナー | 149 | ○ | | | ○ | |
| パソコンコーナー・廊下 | 82 | ○ | | | ○ | |
| 2階事務室 | 75 | ○ | ○ | | | |
| 階段 | 39 | ○ | ○ | | | |
| 便所 | 26 | ○ | ○ | | | |
| 対面朗読室 | 12 | ○ | | | ○ | |
| 整理室 | 31 | ○ | | | ○ | |
| 二層書庫 | 220 | | | ○ | | |
| 倉庫 | 19 | | | ○ | | |
| 2 F 計 | 829 | 578 | 140 | 239 | 450 | |

| 場 所 (3 F) | 面積等 ㎡ | 日常清掃 | 定期清掃 | | | |
|-----------|----------|-----------|-------|-----|-------|-----|
| | | | 床 | | ジュータン | |
| | | | 年4回 | 年1回 | 年4回 | 年2回 |
| 事務室 | 206 | ○ | ○ | | | |
| 資料整理室 | 43 | ○ | ○ | | | |
| 会議室 | 45 | ○ | | | | ○ |
| ラウンジ・更衣室 | 102 | ○ | ○ | | | |
| 視聴覚機材室 | 30 | ○ (随時) | ○ | | | |
| 給湯室 | 5 | ○ | ○ | | | |
| 機械室係員控え室 | 6 | ○ | ○ | | | |
| 清掃員控え室 | 9 | ○ | ○ | | | |
| 階段 | 51 | ○ | ○ | | | |
| 廊下 | 110 | ○ | ○ | | | |
| 便所 | 20 | ○ | ○ | | | |
| 電話交換機・用品庫 | 16 | ○ | ○ | | | |
| 非常用バルコニー | 8 | ○ (随時) | | | | |
| 3 F 計 | 651 | 651 | 598 | | | 45 |
| 総 計 | 3,252 | 2,816 | 1,883 | 424 | 473 | 342 |

3 エレベーター点検保守業務

メーカー系の保守会社に維持保全業務を委託すること。

(1) 設備概要

ダイコー株式会社製

| 竣工年月 | 着床階 (停止階) | 用途 | 定員 (人) | 積載量 (kg) | 付加装置 |
|-------------|--------------|---|-----------|-------------|------------------------------------|
| 1979年 5月 | 4 (B1~3) | 乗用 人荷用 乗用兼非常用 人荷兼非常用 寝台用 段差解消用 | 11 | 750 | 地震管制 (S波) 火災管制 遠隔監視 装置 |

| 速度 (m/min) | 形式 | 制御方式 | 駆動方式 | 台数 |
|---------------|---------|--|----------------------|----|
| 45 | DFR-PhC | 交流インバーター 流量 交流帰還 交流二段速度 パンタ式 | ロープ式 油圧式 機械室レス | 2 |

(2) 内容

昇降機が常に安全な状態で運行するよう、港区昇降機維持保全業務標準仕様書(令和2年度版)に基づき、維持保全業務を行う。

ア 点検回数

定期保守点検 毎月1回

建築基準法に基づく法定検査 年1回(5月に実施)

イ 遠隔監視装置

遠隔監視装置により異常等の信号が送られた際には、すぐに確認作業を行うこと。

4 小荷物専用昇降機設備維持保全業務

(1) 機種 クマリフト(株)製 MH-50型 1基

最大積載量 50kg

停止箇所 2ヶ所

(2) 内容

- ・上記小荷物専用昇降機の安全な作動を図るため、2ヶ月に1回保守点検（点検調整、給油、清掃）を行うものとする。
- ・点検調整箇所は、制御・駆動部、昇降路・かご関係、各階出入口関係、ピット関係、その他機能保存に必要な箇所とする。
- ・小荷物専用昇降機が正常操作中に故障した場合は、直ちに修理を行う。

5 自動扉保守点検委託

- (1) 設備概要 寺岡式自動扉（SOV 両引き） 1台
（みなと図書館正面出入口設置）

(2) 内容

年4回（3ヶ月毎）技術者を派遣し、上記設備の良好な作動を図るため、下記項目について点検、調整を行うものとする。

- ・ドア・サッシ部
 - ・懸架部
 - ・動力部・作動部
 - ・制御装置
 - ・センサー部
 - ・電源回路
 - ・そのほか安全な作動を確保するために必要な点検
- 故障発生等緊急時においては、直ちに修理を行う。

6 電動書架保守点検

- (1) 設備概要 株式会社 イトーキ製 システム・オートラック EDN 型
5連・複式・20台車
地下書庫内設置

(2) 内容

年2回（6ヶ月毎）技術者を派遣し、ラックを常時良好に運用するために保守点検を行うものとする。

- ・ラック本体、台車フレーム、駆動部、制御部、レール部、電気関係の装置各部の点検・調整・注油・清掃等

7 電話設備保守業務

- (1) 対象機器名・内訳
NEC製 AspireUX 構内電話交換機

| No. | 品名 | 形式等 | 数量 | 備考 |
|-----|---------------------|-------------------------|----|----|
| 1 | 基本モジュール | IP5D-3KSU-B1 | 2 | |
| 2 | 拡張モジュール | IP5D-3KSU-E1 | 2 | |
| 3 | 増設架用通信ユニット(基本) | IP5D-EXIFU-B1 | 1 | |
| 4 | 増設架用通信ユニット(増設) | IP5D-EXIFU-E1 | 1 | |
| 5 | 短時間バックアップバッテリーボックス | IP5D-SMALL BATT BOX | 2 | 注1 |
| 6 | 短時間バックアップバッテリーセット | IP3WW-SMALL BATT SET | 2 | 注1 |
| 7 | RJ-61コネクタ変換アダプタ | IP3WW-12CNCHU-A1 | 2 | 注1 |
| 8 | RJ-61ケーブルセット(1m) | IP3WW-RJ61 CABLE(1m)SET | 2 | 注1 |
| 9 | 平置き床固定用金具 | CHS BASE UNIT | 1 | 注1 |
| 10 | 専用Mラック(2架収容) | IP3WW-M RACK | 1 | 注1 |
| 11 | 専用Mラック取り付け金具 | IP5D-RACK MOUNT SET | 2 | 注1 |
| 12 | CPU ユニット | IP5D-CCPU-A1 | 1 | |
| 13 | Mポートライセンス | IP5D-MPORT ライセンス | 1 | 注1 |
| 14 | Lポートライセンス | IP5D-LPORT ライセンス | 1 | 注1 |
| 15 | 16回線ESIユニット | IP5D-16ESIU-A1 | 4 | |
| 16 | 4回線SLIユニット | IP5D-4SLIU-B1 | 1 | |
| 17 | 4回線COIユニット | IP5D-4COIU-LS1 | 1 | |
| 18 | 4回線COI増設ユニット | IP5D-4COIDB-LS1 | 1 | |
| 19 | 4chIPトランクユニット | IP5D-IPTU-A1 | 1 | |
| 20 | IPTU4チャンネルライセンス | IP5D-4PIPT ライセンス | 1 | 注1 |
| 21 | 24デジタル多機能電話機 | DTZ-24D-2D(WH)TEL | 50 | 注1 |
| 22 | CONSOLE DSS コンソール | DCZ-60-2D(WH) CONSOLE | 4 | 注1 |
| 23 | 多機能電話機用壁掛け用品 | WM-L UNIT | 5 | 注1 |
| 24 | DSS コンソール用自立用脚付ユニット | DSS LEG-Z(WH) | 4 | 注1 |

※表中区分、注1は保守対象外機器とする。

- (2) 装置設置場所 港区立みなと図書館 3階電話機械室
- (3) 点検回数 年2回 ※実施時期は別途協議を行う。
- (4) 点検時間 平日(月～金)の午前9時から午後5時までの間に実施することとする。
- (5) 故障受付時間 平日(月～金)の午前9時から午後5時まで
- (6) 故障対応時間 平日(月～金)の午前9時から午後5時まで
- (7) 停電対応回数 年1回

(8) 保守内容

NEC製 AspireUX 構内電話交換機の保守対象機器に潜在する故障要因を事前に把握・除去し、重大な故障を可能な限り早期に防止するため、以下の点検を行うこと。また、必要と認められる事項については、各対象機器の修理又は部品の取替、交換を行うこと。

ア 設置環境、設置場所の温湿度の点検

イ 構内電話交換機に接続のケーブル、コネクタ等の装着状態、劣化等の点検

ウ 既存データのバックアップ作業

エ 各対象機器の動作状態の確認

8 自家用電気工作物保安管理業務

(1) 設備概要

| 需要設備容量 | 自家発電装置容量 |
|---------|----------|
| 350 KVA | 50 KVA |

(2) 保守内容

需要設備、発電設備、電気使用場所の設備及び非常用予備発電装置の電気事業法その他、関係法令に基づく隔月1回の定期点検、年次点検及び臨時点検

9 機械警備業務

(1) 警備内容 ALSOK ガードシステム

(2) 任 務

- ・防犯・火災・設備異常の異常状態の感知
- ・事故感知時における関係先への通報・連絡および報告

(3) 警備時間 24時間体制警備

10 樹木剪定・除草・消毒作業業務

(1) 業務内容

常緑高中木剪定作業

落葉高中木選定作業

低木刈込作業

植込内除草作業

消毒作業

発生材処分等

みなと図書館 樹木一覧

| | 樹 種 | 樹高 | 数量 | | |
|----|---------------|-------------------|-------------|----|----------------|
| 1 | 高木剪定 (常緑樹) | クスノキ | H=8.0~9.0 | 5 | 本 |
| 2 | | ネズミモチ | // | 1 | 本 |
| 3 | | マテバシイ | H=4.0~6.0 | 5 | 本 |
| 4 | | ヤマモモ | // | 2 | 本 |
| 5 | | サンゴジュ | // | 2 | 本 |
| 6 | | キンモクセイ | // | 1 | 本 |
| 7 | | モッコク | // | 1 | 本 |
| 8 | | シュロ | // | 1 | 本 |
| 9 | 高木剪定 (落葉樹) | イチョウ | H=13.0~18.0 | 2 | 本 |
| 10 | | コナラ | H=4.0~5.0 | 6 | 本 |
| 11 | | トウカエデ | | 2 | 本 |
| 12 | | モミジ | | 1 | 本 |
| 13 | 中木剪定 (常緑樹) | サザンカ、モッコク他 | H=3.0 | 15 | 本 |
| 14 | | ツバキ、キンモクセイ他 | H=2.0 | 17 | 本 |
| 15 | 低木刈込 | サツキ、ドウダンツツジ、カンツバキ | H=1.0 | 30 | m ² |

11 16ミリ発声映写機点検（及び修理）

(1) 点検修理機器及び台数

| 品名 | 型名 | 機械番号 | 台数 |
|-----|---------|-------------|----|
| 北辰 | X-600Ⅱ | No.60436-90 | 1台 |
| 北辰 | X-600Ⅱ | No.60437-90 | 1台 |
| 北辰 | SC-10F | No.27792 | 1台 |
| 北辰 | SC-10F | No.28677 | 1台 |
| エルモ | CX-350 | No.601456 | 1台 |
| エルモ | CX-350 | No.900708 | 1台 |
| 北辰 | SC-210F | No.36008 | 1台 |
| エルモ | 16-CL | No.91229 | 1台 |
| 合 計 | | | 8台 |

12 水洗便所用薬剤供給装置等の設置

利用者が快適にトイレや閲覧室を利用できるように、下記を参考に環境衛生機器を設置すること。

(1) 設置機器

- ア 水洗便所用薬剤供給装置（サニタイザーMK7）
- イ 消臭器（エアーフレッシュナーマルチ）
- ウ 消臭芳香器（エアーフレッシュナーTC）
- エ 空気衛生機（エアーサニタイザー）
- オ 腰掛便器用便座除菌剤吐出装置（シートクリーナーL）

(2) 設置箇所及び機器種別

ア トイレ

| 機器種別 | 男子トイレ | | | 女子トイレ 室内 | | 多機能 トイレ 室内 | | 児童 トイレ 授乳室 |
|------|-------|----------|---|-------------|----------|------------------|---|------------------|
| | 小便器 | トイレ室内 | | イ | オ | イ | オ | オ |
| B1F | 3 | 1 | 2 | 1 | 4 | 1 | 1 | 0 |
| 1F | 3 | 1 | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 2 |
| 2F | 3 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| 3F | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 9台 | イ・・・計9台、 | | | オ・・・計23台 | | | |

イ トイレ以外

| 機器種別 | ウ | エ |
|------------|----|----|
| B1F 閲覧室 | 0 | 4 |
| B1F 飲食コーナー | 0 | 2 |
| 2階参考資料コーナー | 0 | 2 |
| 利用者用EV内 | 1 | 0 |
| 合計 | 1台 | 8台 |

13 貯水・排水槽清掃

(1) 設備概要

| 槽種類 | | 容量 | 設置場所 | 清掃回数 |
|---------|------|-------------------|----------------|------|
| 貯水 槽 | 受水槽 | 12 m ³ | B1F 受水槽室 | 年1回 |
| | 高架水槽 | 9 m ³ | 屋上 | |
| 排水 槽 | 汚水槽 | 16 m ³ | B1F 男子トイレ内 | 年3回 |
| | 雨水槽 | 16 m ³ | B1F 集会室横ドライエリア | 年1回 |
| | 雨水槽 | 12 m ³ | B1F スロープ側外階段下 | |
| | 湧水槽 | 36 m ³ | B1F 通路下 | |

(2) 業務内容

貯水槽・排水槽の清掃・消毒及び設備等の状況報告及び警報装置の作動確認。

なお、作業については、事前に貯水槽・排水槽の状況等を確認の上、適切な機器・薬剤等を使用し適切な方法を採用して実施すること。

また、清掃に伴い発生した汚泥等廃棄物を適切に処分すること。

14 I T Vカメラ保守点検

(1) 設備概要

- ・レコーダー
- ・カメラ稼働ユニット
- ・システムコントローラー
- ・表示用モニター

(2) 内容

- ・年1回 I T Vカメラ及び関連機器が常時良好に運用できるよう点検を行うものとする。

カメラ部・モニター部、デッキ部、動力部・作動部及び機器固定部など装置各部の点検・調整等

15 視聴覚ホール機器点検業務

(1) 設備概要

| | 機器名 | 型式等 | 数量 |
|----|------------|----------------------|----|
| 1 | マイクミキサー | Panasonic WX-SP104 | 1 |
| 2 | ワイヤレスチューナー | Panasonic WX-SR102 | 2 |
| 3 | ワイヤレスマイク | Panasonic WX-ST100 | 4 |
| 4 | CD プレーヤー | TASCAM CD-RW900MK II | 1 |
| 5 | ブルーレイレコーダー | Pioneer | 1 |
| 6 | 分配機 | BEHRINGER DS2800 | 1 |
| 7 | イコライザー | dbx AFS2 | 1 |
| 8 | フロント用アンプ | YAMAHA P2500S | 1 |
| 9 | リア用アンプ | YAMAHA P1000S | 1 |
| 10 | モニター用アンプ | YAMAHA P1000S | 1 |
| 11 | 電源ユニット | SRP-D1500 | 1 |
| 12 | オーディオミキサー | YAMAHA MG20XU | 1 |
| 13 | HDMI セレクター | IMAGENICS HVS-41 | 1 |
| 14 | 調整室スピーカー | | 2 |
| 15 | プロジェクター | NEC NP-PA521UJL | 1 |
| 16 | フロントスピーカー | エレクトロボイス SX300 | 2 |
| 17 | リアスピーカー | エレクトロボイス SX300 | 2 |
| 18 | AV セレクター | | 1 |
| 19 | 調整室モニター | SHARP | 1 |

(2) 内容

- ・年1回電気配線等の外観目視点検、操作卓の破損汚損有無の確認、映写・音響状態確認等の外観目視点検を行う。

16 図書消毒機の点検

図書消毒機（デンネツ殺菌ブッククリーン COCOCHI 3冊用／1台）が正常に稼働するよう点検を行うこと。

管理業務一覧 【麻布図書館】

1 施設巡回点検

施設の良い環境を維持するために、施設設備の巡回点検を行う。

■実施する項目

| 項目 | 回数 | 対象 | 内容 |
|--------|-------|---------------------|--|
| 機械設備関連 | 1回/年 | 空調機 | 室内機：FGXFP28B 2台 FGXFP36B 3台 FGXFP56B 6台 FGXFP71B 7台 FGXCP22M 3台 FGXCP56M 1台 FGXKP28B 2台 FGXSP56B 2台 FGXSP56M 7台 FGXSP71M 17台 FGXSP72M 1台 FGXSP140M 3台 FGXLMP71M 1台 目視点検、風量確認等 |
| | | EHP ヒートポンプ エアコン | ACE-1 SZZB112CB 室外機：RZZP112CB 1台 室内機：FHBP56CB 2台 ACE-2 室外機：RXKP224A 1台 室内機：FXYFP56MD 2台 : FXYFP71MD 1台 RAC-1 PAC-45NV-A 室外機：MP45NV 1台 室内機：P25NTV 2台 RAC-2 S25RTES-W 室外機：R25RES 1台 室内機：F25RTES-W 1台 目視点検、風量確認等 |
| | 1回/年 | 各種ポンプ類 | WP-2 中水給水加圧ポンプ 1組 WP-3 加湿給水加圧ポンプ 1組 DP-1 雨水排水ポンプ 2台 DP-2 雨水非常用排水ポンプ 2台 DP-3 湧水排水ポンプ 2台 DP-4 湧水非常用排水ポンプ 2台 DP-5 排水ポンプ(制御盤 ECD2) 2台 DP-6 排水ポンプ(制御盤 ECD2) 2台 DP-7 湧水排水ポンプ 1台 DP-8 排水ポンプ 2台 GHP-1 地熱水循環ポンプ(PSS形) 1台 状態確認(振動、異音、破損及び異常の有無) |
| 植栽管理関連 | 12回/年 | 緑化ユニット・ 自動灌水システム | 定期巡回管理：通水チェック、水量調整 |
| 中水水質検査 | 6回/年 | 中水濾過装置 | 大腸菌検査 |

2 清掃業務

(1) 日常清掃

施設の清潔な環境を保持するため、日常清掃を実施する。

港区有施設シックハウス対策ガイドライン及びマニュアルも遵守すること。

業務内容

| 項目 | 内容 | | |
|--------------|----------------------------|------|--|
| 実施回数 | 毎日（年末年始除く） | | |
| 時間 | 作業は、利用者や近隣への影響を考慮した時間帯に行う。 | | |
| 清掃箇所 清掃方法 | 木製 フローリング | 1回/日 | ・ほうき、掃除機等で入念に埃、ちりを取り除く。汚れのひどい個所は、モップ等で水拭きした後、乾拭きする。 |
| | ビニル系床 | 1回/日 | ・モップによる除塵（ダストコントロール法） |
| | カーペット等 | 1回/日 | ・掃除機で入念に埃、ちりを取り除く。 ・汚れのひどい個所は、洗剤等で洗浄する。 |
| | トイレ | 2回/日 | ・特に衛生面に留意し、適切な洗剤により洗浄する。 ・トイレ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物とは別の物を使用する。 ・床はモップで、壁は雑巾で水拭きした後、乾拭きする。また、水の流せるところはデッキブラシ等で磨き、水洗いする。 ・トイレトーパーが不足することのない様に随時補充する。 ・汚物容器の内容物を回収し、容器を清掃する。 |
| | 衛生陶器等 | 随時 | ・便所・便器等は中性洗剤等を用いて汚れを落とし、洗浄する。汚れのひどい箇所は特殊洗剤等を用いて取り去る。 |
| | 湯沸かし場、 流し台 | 1回/日 | ・特に衛生面に留意し、適切な洗剤を用いて洗浄するとともに清水拭きし、床はモップ拭きする。 ・汚物容器の内容物を回収し、容器を清掃する。 |
| | 壁、窓枠、 腰まわり、 手摺り、玄関等 | 1回/日 | ・埃、汚れ等を適切な方法で清掃する。特に人体に接触しやすい箇所については、入念に行う。 ・窓枠、サッシ溝は、湿った雑巾等で汚れをきれいに拭き取る。 ・玄関の清掃部分は、外側のタイル等部分も含む。 |
| | 駐車場・隣接歩道 駐輪場・車路 | 随時 | ・ほうき、掃除機等でごみを取り除く。汚れのひどい個所は、デッキブラシ等で汚れを落とす。 |
| | 受付カウンター、 テーブル | 1回/日 | ・湿った雑巾等で汚れを拭き取る。 |
| | 机・椅子清掃 | 随時 | ・適性洗剤を使用して薬品洗浄し清水拭き仕上げをする。 |
| | 2～4F 高書架天板 | 随時 | ・掃除機でほこりを除去した後、雑巾で清水拭きする。 |
| | その他 | | ・清掃は、椅子、机等を移動して行い元に戻すこと。 ・換気扇は、定期的に洗剤等で洗浄する。 ・エアコンフィルターの汚れを湿った雑巾等で清掃する。 |

作業上の注意事項

- ・タイルカーペット部分は強力なフーパーにより塵埃を取り去ること。ジュータンにガム等の固形物が付着している時はブラシ等でジュータンを損傷しないように取り去る。
- ・長尺塩ビシート部分、階段、倉庫等は自在ホウキで塵埃を掃き除き、モップによる除塵（ダストコントロール法）により常に光沢を維持するよう心掛け、適時ワックス仕上げ補修作業を行う。

- ・区分内の屑籠の処理及びドア、壁面、窓枠、手摺、腰回り、テーブル、椅子等人体に接触し易い箇所は空拭き等にて清潔維持に心掛ける。
- ・便所・便器等は特に清潔で衛生的に保つよう中性洗剤等を用いて洗浄する。
(トイレトーパー、水石けんの補充、鏡磨き、汚物処理等を含む。)床はモップで水拭きし、壁は雑巾で清水拭きすること。なお、清掃用具、材料等及び履物は事務室等に使用する清掃用具、材料等と一切別にする。
- ・湯沸かし場周辺は特に衛生的に保つよう配慮し、適切な洗剤を用いて洗浄するとともに清水拭きし、床はモップ拭きする。
- ・レンガブロック、御影石部のキャノピー風除室は、床面のゴミ等を自在ハウキで除去し、モップにて汚れを取り除く。
- ・コンクリート部バルコニーは、注意深く巡回しながら目についたゴミを、さらえ掃きする。排水溝の周りには、異物が詰まらないよう充分に点検し、ゴミ、土砂類は速やかに除去する。
- ・畳部、和室は、壁面及び建具等に、ハタキ掛けの後、畳床は真空掃除機により清掃し、適時ゾウキンにて清水拭きする。
- ・貸出カウンター、記載台、読書用机・椅子、低書架等は雑巾で清水拭きする。
- ・各階で収集したゴミを地下一階のゴミ集積所へ運び、専用のポリバケツに入れる。
- ・案内表示板は、適性洗剤を使用して、清水拭き仕上げをする。

(2) 定期清掃

施設の清潔な環境を保持するため、定期清掃を実施する。

■業務内容

| 項目 | 内容 | | |
|--------------|--------------|------|--|
| 清掃箇所 清掃方法 | 木製 フローリング | 4回/年 | ・ほうき、掃除機等で入念に埃、ちりを取り除く。 ・モップで水拭きした後、乾いたモップで水分を取り除く。 |
| | ビニル系床 | 4回/年 | ・ゴミを除去し、中性洗剤又は剥離剤を用いて電気ポリッシャーで洗浄し、モップで汚水を拭き取り、良く乾いてから樹脂製ワックスを2層以上塗布する。 |
| | カーペット | 4回/年 | ・ほうき、掃除機等で入念に埃、ちりを取り除く。 ・電気ポリッシャーを用いて洗剤で洗浄し、モップで水拭きした後、乾いたモップ等で水分を取り除く。 |

(3) 特別清掃

施設の清潔な環境を保持するため、特別清掃を実施する。

■業務内容

| 項目 | 内容 | | |
|--------------|----------------|--------------------------|--|
| 清掃箇所 清掃方法 | 窓ガラス・ サッシ清掃 | 4回/年 (吹抜内側の み1回/年) | ・ガラス両面を洗剤等で清掃し、湿った雑巾等で拭き取った後、乾いた雑巾等でつや出しをして仕上げる。 ・窓枠、サッシの溝等は、雑巾で清水拭きする。 |
| | 照明器具清掃 | 1回/年 | ・ダストクロスでほこり、よごれをふき取る。 ・必要に応じて適性洗剤を使用してよごれをふき取る。 |
| | 制気口・ガラリ 清掃 | 1回/年 | ・ダストクロスでほこり、よごれをふき取る。 ・ガラリは必要に応じて適性洗剤を使用し、汚れを拭き取っ |

| | | | |
|--|--------|------|--|
| | | | た後水拭き仕上げをする。 |
| | 机・椅子清掃 | 2回/年 | ・適性洗剤を使用して洗浄し清水拭き仕上げをする。 ・水拭きに向かない部分は除塵を主とする。 |
| | U字溝清掃 | 2回/年 | ・U字溝の汚泥を取り除く。汚泥の処理は関係法令等に適合するような方法で廃棄すること。 |

【清掃業務詳細】

| 区分 | 回数 | 階 | 対象 | 備考 | 面積 | 小計 |
|--------|--------|--------------------------|----------|--------|--------|--------|
| 日常清掃 | 1日/回 | 1F | 子育てひろば | | 309.50 | 673.11 |
| | | | 共用部 | 機械室等除く | 363.61 | |
| | | 2F | 図書館 | | 486.08 | 587.55 |
| | | | 共用部 | 機械室等除く | 101.47 | |
| | | 3F | 図書館 | | 560.85 | 626.44 |
| | | | 共用部 | 機械室等除く | 65.59 | |
| | | 4F | 図書館 | | 428.13 | 493.72 |
| | | | 共用部 | 機械室等除く | 65.59 | |
| | 5F | 図書館 | | 195.28 | 257.80 | |
| | | 共用部 | 倉庫・屋上等除く | 62.52 | | |
| | 2・3・4F | 閲覧机・いす | 158席 | — | — | |
| | エレベーター | かご内 | 3台 | — | — | |
| | 随時 | 1F | 駐車場・外回り | 駐車場・通路 | 199.83 | 344.00 |
| | | 4F、5F | 屋上 | | | |
| 2・3・4F | | 高所書架等清掃 | 41箇所 | | | |
| 全館 | | 照明器具清掃 | 約400灯 | | | |
| 全館 | | 机・椅子清掃 | 149席 | | | |
| 全館 | 衛生陶器 | 大17、小3、洗面24、SK4、流し台2 計50 | | | | |

| 区分 | 回数 | 階 | 対象 | フローリング | 化学系床 | カーペット | 備考 |
|------|------|----|--------|--------|--------|--------|------------|
| 定期清掃 | 4回/年 | 1F | 子育てひろば | 250.34 | 51.72 | 0.00 | |
| | | | 共用部 | 0 | 4.41 | 0.00 | ワックス不要箇所所有 |
| | | 2F | 図書館 | 0 | 15.31 | 470.77 | |
| | | | 共用部 | 0 | 32.75 | 0.00 | ワックス不要箇所所有 |
| | | 3F | 図書館 | 0 | 21.50 | 539.35 | |
| | | | 共用部 | 0 | 18.79 | 0.00 | ワックス不要箇所所有 |
| | | 4F | 図書館 | 0 | 16.43 | 411.70 | |
| | | | 共用部 | 0 | 18.79 | 0.00 | ワックス不要箇所所有 |
| | | 5F | 図書館 | 0 | 25.49 | 184.87 | |
| | | | 共用部 | 0 | 24.19 | 0.00 | ワックス不要箇所所有 |
| | | | 合計 | | 250.34 | 229.38 | 1606.69 |

| 区分 | 回数 | 階 | 対象 | 数量 | 備考 |
|------|------|----|-------------|--------|---------------|
| 特殊清掃 | 4回/年 | 全館 | 窓ガラス・サッシュ清掃 | 340㎡ | 吹き抜け部内側のみ1回/年 |
| | 1回/年 | 全館 | 照明器具清掃 | 約400箇所 | |
| | 1回/年 | 全館 | 制気口・ガラリ清掃 | 約150箇所 | |
| | 2回/年 | 全館 | 机・椅子清掃 | 約149席 | |
| | 2回/年 | — | U字溝清掃 | 5箇所 | 計11.0m |

【衛生陶器類数量表】

(単位:個)

| 階数 | 作業箇所 | 大便器 | 小便器 | 洗面台 | SK | 流し台 |
|-----|----------|-----|-----|-----|----|-----|
| 1F | 児童用便所 | 2 | | 1 | | |
| | 大人用便所 | 1 | | 1 | | |
| | だれでもトイレ | 1 | | 1 | | |
| | 授乳室 | | | 1 | | |
| | 調乳室 | | | | | 1 |
| | 子育てひろば内 | | | 2 | | |
| | 一時預かり所 | | | 2 | | |
| | 子育てひろば合計 | 4 | 0 | 8 | 0 | 1 |
| 2F | 男子便所 | 1 | 1 | 1 | | |
| | 女子便所 | 1 | | 1 | 1 | |
| | 児童用便所 | 1 | | 1 | | |
| | 授乳室 | | | 1 | | |
| | だれでもトイレ | 1 | | 1 | | |
| | 女子更衣室 | | | 1 | | |
| | 給湯室 | | | | | 1 |
| 3F | 女子便所 | 2 | | 2 | 1 | |
| | だれでもトイレ | 1 | | 1 | | |
| 4F | 男子便所 | 1 | 1 | 2 | 1 | |
| | だれでもトイレ | 1 | | 1 | | |
| 5F | 男子便所 | 1 | 1 | 1 | | |
| | 女子便所 | 2 | | 1 | | |
| | だれでもトイレ | 1 | | 1 | | |
| | 清掃用具庫 | | | 1 | 1 | |
| | 図書館合計 | 13 | 3 | 16 | 4 | 1 |
| 総合計 | | 17 | 3 | 24 | 4 | 2 |

年間業務スケジュール

| 項目 | 回数 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|-----------|------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|
| 日常清掃 | 12ヶ月 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 定期清掃 | 4回/年 | | | ○ | | | ○ | | | ○ | | | ○ |
| ガラス清掃 | 4回/年 | | | ○ | | | ○ | | | ○ | | | ○ |
| 照明器具清掃 | 1回/年 | | | | | | | | | | | | ○ |
| 制気口・ガラリ清掃 | 1回/年 | | | | | | ○ | | | | | | |
| 机・椅子清掃 | 2回/年 | | | ○ | | | | | | ○ | | | |
| U字溝清掃 | 2回/年 | | | ○ | | | | | | ○ | | | |

3 機械設備管理業務（フィルター類関連）

施設の快適な環境を保持するため、各種機械設備の運転・保守業務を実施する。

（1）各種フィルター類関連

■設備概要

| 機器 | 仕様 | 台数 | 回数 | 備考 |
|---------|---|-------------|-----------------|----|
| 各種フィルター | GHP ヒートポンプエアコン 室内機 | 55 台 | 2 回/年 (7、1月) | |
| | EHP ヒートポンプエアコン 室内機 | 8 台 | | |
| | 全熱交換器 天井埋込・カセット型 床置型 | 18 台 6 台 | | |
| | デシカント型空調機 | 5 組 | | |
| | ファンコイルユニット 天井隠ぺい型 | 3 台 | | |
| 換気扇類 | 天井換気扇 | 30 台 | 1 回/年 (1月) | |
| | 有圧換気扇 | 3 台 | | |
| | 搬送ファン | 4 台 | | |
| 点検内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・フィルターを取外して除塵を行う。 ・フィルターの存在しない換気扇類についてはフィン等の除塵を行う。 | | | |

4 自動ドア保守点検

自動ドアの良好な開閉を維持するため、自動ドアの点検業務を実施する。

■設備概要

| 機器 | 内容 | | | |
|------|-------------|----------|----------|-----|
| 自動ドア | 1F エントランス | ナブコシステム製 | NET-DS 型 | 2 台 |
| | 1F 子育て広場入口 | | NET-DS 型 | 1 台 |
| | 1~5F トイレ | | DS 型 | 5 台 |
| | 1F 管理 EV 入口 | | DS-CH 型 | 1 台 |

■業務内容

| 項目 | 内容 |
|------|--------------|
| 点検回数 | 2 回/年（8月・2月） |

| | | |
|------|---|--|
| 点検範囲 | (1)保守管理業務の対象範囲 | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ 自動扉開閉装置 駆動部(ドアエンジン・プーリー・連結ベルト) ・ 自動扉開閉装置 懸架部(ドアハンガー・ハンガーレール) ・ 自動扉開閉装置 制御部(コントローラ・配線モジュール) ・ 自動扉開閉装置 検出部(起動センサー・補助センサー) ・ 自動扉開閉装置 その他(オプション品) | |
| 点検範囲 | (2)保守管理業務の対象外範囲 | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建具類(硝子、サッシ、振れ止め、ガイドレール類、鍵錠など) ・ 連動設備類 (テンキー、キースイッチ、集合インターホン、非常開放スイッチなど) | |
| 点検内容 | (1)メーカーの指定・推奨する検査を行うこと。 | |
| | 区分 | 詳細 |
| | 作動履歴の確認 | 累計開閉回数、サーマル作動回数、セーフティ発生回数 |
| | 自己診断エラーの確認 | 無負荷エラー、サーマル作動、モーターエラー、エンコーダーエラー、断線エラー、連続セーフティエラー、内部 RAM/ROM/EEPROM エラー、センサー入力エラー、センサー不具合エラー、電気錠作動エラー、NET 通信エラー、NET 機器接続エラー |
| | 各種設定の確認 | 開速度、閉速度、開き保持時間、各種トルク、クッション速度および距離、開閉セーフティ感度 |
| | サッシ部点検 | 無目点検カバー取付状態、ガイドレール内の状態、扉の状態、振れ止め・扉ガイドの取付状態、指はさみ防止対策、各部適正隙間確認 |
| 点検内容 | 懸架部点検 | ハンガーレール、ドアハンガーの汚れ・摩耗・損傷、踊り止めの隙間、ストッパー・ハンガーレール・ドアハンガーの取付状態 |
| | 動力作動部点検 | 手動開閉動作および異音の有無、ドアエンジンの取付状態、駆動軸の変形・摩耗、プーリーの変形・摩耗、ベルト・チェーン・ワイヤーの張り・摩耗および取付状態 |
| | 制御装置点検 | 各種設定通りに動作しているか確認(開速度、閉速度、開き保持時間、クッション動作) |
| | センサー部点検 | センサー検出範囲及び感度、補助センサー作動状況 |
| | 電気回路 | 総合動作(通常動作・反転動作、配線の支持・接続状態および被覆の亀裂有無、電源電圧、絶縁抵抗) |
| | 電気錠 | 電気錠の作動状況 |
| | その他 | ステッカー・警告ラベル、故障時連絡シール |

| | |
|--|---|
| | (2)緊急修理 故障が発生した場合、ただちに調整または修理を行う。 |
| | (3)保守部品 交換部品に関しては、ナブコ自動ドア純正部品（新品）を使用するものとする。 |

5 エレベーター保守点検業務

メーカー系の保守会社に維持保全業務を委託すること。

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「港区昇降機維持保全業務標準仕様書（令和2年度版）」に基づき、維持保全業務を行う。ただし、三菱製昇降機保守・定期点検特記仕様書に港区昇降機維持保全業務標準仕様書（令和2年度版）を上回る内容が記載されている場合は、上回る部分については三菱製昇降機保守・定期点検特記仕様書のとおりとする。

■設備概要

| 号機 | 機種コード | 操作 | 停止（非停止）階床数 | 定格速度 | 用途 | 積載質量 | 竣工検査年月 |
|-----|----------|--------|------------|----------|----|-------|---------|
| 001 | VFGLB-JB | 2C-2BC | 5(-) | 60 m/min | 乗用 | 750kg | 2014年5月 |
| 002 | VFGLB-JB | 2C-2BC | 5(-) | 60 m/min | 乗用 | 750kg | 2014年5月 |
| 003 | VFGLB-JB | 2BC | 5(-) | 60 m/min | 乗用 | 750kg | 2014年5月 |

■業務内容

| 項目 | 内容 |
|------|--|
| 点検回数 | エレベーター：法定検査1回/年 定期点検1回/3ヶ月 ※但し港区標準仕様書内：1回/1ヶ月の点検項目については、必須とする。 |
| 点検内容 | エレベーター 一点検内容 点検内容 ・かごまわり ・昇降路 ・ピット ・かご室乗場 以下の装置等については装備されている場合のみ対象となる。 ・地震時完成運転装置(EER) ・停電時自動着床装置(MELD) ・回生電力蓄電装置(エレセーブ) ・火災時間制運転装置(FER) ・自家発管制運転装置(OEPS) ・遮煙ドア |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・マルチビームドアセンサ(MBS) ・ホールモーションセンサ(HMS) ・ラインシグナルドアセンサ(LSDS) ・かご気配りドアセンサ(CREQ) ・音声合成アナウンス装置(AAN) ・車椅子仕様 ・指紋照合呼び登録装置 ・カードリーダー(FeliCa 対応) ・空調機 ・エレコールセキュリティシステム ・ディフェンススクリーン ・PC 式昇降機監視盤(MITEMAS) ・空気清浄機 ・乗場液晶モニタ ・タッチレスコール ・回生コンバーター |
|--|---|

6 シャッター保守点検業務

シャッターの良好な開閉を維持するため、シャッターの点検業務を実施する。

■設備概要

| 機器 | 内容 | | |
|-------|-----------|------------------|-----|
| シャッター | 1F エントランス | MK102 スーパーローヘッドⅡ | 1 台 |
| | 1F 事務 | MK101 電動式重量 SS | 1 台 |
| | 2F 階段 | MK201 開口王Ⅲ | 1 台 |
| | 3F 階段 | MK301 開口王Ⅲ | 1 台 |
| | 4F 階段 | MK401 開口王Ⅲ | 1 台 |
| | 5F 階段 | 遮煙王 | 1 台 |

■業務内容

| 項目 | 内容 |
|------|------------------|
| 点検回数 | 2 回/年 (6 月、12 月) |

| | |
|------|---|
| 点検内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 機械部分の点検、注油、消耗状況の確認 ・ 電気、電気回線の電圧電流測定 ・ 動作状況のチェック調整 ・ 故障の事前発見及び措置 ・ 稼働経歴の管理 ・ 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 |
|------|---|

| 種別 | 点検項目 | 点検内容 |
|-------|---------------------|--|
| シャッター | 外觀 | |
| | 点検口の状態 | 点検口の有無、取付け位置、開閉操作 |
| | 降下位置障害 | 障害物の有無、シャッター心と物品との距離 |
| | 操作障害 | 押ボタンスイッチの取付け位置、手動閉鎖装置の取付け位置 |
| | 警告表示・操作説明ラベル貼付 | 警告表示・操作説明ラベルの有無、汚損・損傷 |
| | 標識(危険・注意・降下位置表示) | 降下位置表示の有無、汚損・損傷 |
| | 機能 | |
| | 開閉器 | 油漏れ、錆、腐食、異常音、異常過熱、固定ボルト |
| | ブレーキ装置 | 中間停止、異常音、異常加熱 |
| | 手動装置 | 設置位置、操作方法の表示、操作状態、巻上操作状況 |
| | スプロケット・ローラチェーン | 心ずれ、変形・汚損、セットボルト、磨耗、錆、ジョイント、たるみ状態 |
| | ロープ車・ワイヤロープ | 変形・損傷、セットボルト、ワイヤロープの磨耗・損傷(キンク、ささくれ)、余巻、固定状態 |
| | 巻取シャフト・軸受ブラケット | 曲がり、片寄り、カラー、軸受の取合い、変形・損傷、固定ボルト、軸受の回転状態、溶接はがれ |
| | 急降下停止装置 | 変形・腐食・セットボルト |
| | スラット・吊元スラット | 変形・損傷、片寄り、片下がり、端金物、吊元スラットのボルト |
| | 座板 | 変形・損傷、座板ねじ、錆、腐食 |
| | ケース・まぐさ・押車 | 変形・損傷、押車の取付け状態、回転状態 |
| | ガイドレール | 変形・損傷、錆、のみ口の状態 |
| | 制御盤 | 損傷、接続端子のゆるみ |
| | リミットスイッチ・エマーゼンシスイッチ | 変形・損傷、チェーンの張り具合、スプロケットの心ずれ、作動確認 |
| | 押ボタンスイッチ | 蓋・施錠の良否、取付け環境 |
| | 温度ヒューズ装置 | 変形・損傷、錆、スプリング、ヒューズメダル、作動状態 |
| | 手動閉鎖装置 | 変形・損傷、閉鎖確認、ワイヤ、操作ラベル |
| | 自動閉鎖装置 | 変形・損傷、錆、作動の確認、固定ボルト |
| | 連動制御器・蓄電池 | 変形・損傷、作動確認、蓄電池の確認 |
| | 絶縁抵抗 | 電動機の主回路、制御回路、信号回路 |
| | 遮煙装置(材) | 硬化、切損、接触状況 |
| | 降下状況 | 電動・手動操作、自動閉鎖、異常音、下限停止位置 |
| 降下速度 | 閉鎖速度 | |

| | | | |
|----|-------|-----------------|-------------------------|
| | | 障害物感知装置 | 変形・損傷、作動確認 |
| | | 危害防止用連動中継器 | 変形・損傷、作動確認、蓄電池の確認 |
| | | 巻上状況 | 電動・手動操作、異常音、上限停止位置 |
| | | 音響装置及び音声発生装置 | 変形・損傷、作動確認 |
| | | 注意灯 | 変形・損傷、作動確認 |
| ドア | 外観・機能 | 周囲の状況 | 障害物の有無・距離 |
| | | 枠・ドアの変形損傷 | 変形・損傷、開閉操作 |
| | | ヒンジ・ドアクローザの状況 | 変形・損傷、油漏れ、閉鎖力 |
| | | 順位調整器 | 変形・損傷、閉鎖順序の制御 |
| | | 召し合せ | 戸のすき間のカバー状況 |
| | | 把手 | 変形・損傷、施錠・解錠の確認 |
| | | 自動閉鎖装置・再ロック防止機構 | 変形・損傷、錆、吸着力、発熱・唸り音、作動確認 |

7 ウォータークーラー保守点検業務

安全な飲料水を提供するため、ウォータークーラーの点検を実施する。

■設備概要

| 項目 | 内容 |
|-----------|-------------------|
| ウォータークーラー | オアシス製 P8ACEE 型 1台 |

■業務内容

| 項目 | 内容 |
|------|--|
| 点検回数 | 1回/年(1月) |
| 点検内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・清掃(内装、外装、コンデンサー、アルミファン) ・冷水タンクドレンの清掃 ・排水管薬品洗浄 |

8 電動書架保守点検

当該装置がその機能を十分に発揮出来るよう、的確な保守点検業務を行う。

設備概要

| 項目 | 内容 | |
|-----------------------|----------|----------------------------------|
| 電動書架 5連・複式 12台車 | 主装置 | E AM-6520-D-W9-B |
| | 副装置 | E AM-6520-D-W9-C |
| | サイド固定パネル | E AM-6620-K-W9 E AM-6520-K-W9 |

業務内容

| 項目 | 内容 | |
|------|----------|---|
| 点検回数 | 1回/年(3月) | |
| 点検項目 | 本体 | 塗装、台枠、ラック、連結部、連結ボルト、棚板、安全バー、操作パネル、警告ランプ |
| | 機械・駆動機構 | 転倒防止金具及びレールの接触・異音、ピーロブロック取付け状況、車輪シャフト・車輪、モータ・モータギア、スプロケット、ボルト・ホロセット、ケーブルアーム |
| | 電気制御装置 | 一次側電源・配管、モーター配線・端子台、制御盤内の部品・配線・コネクタ・固定ビス、操作パネル内の部品・配線・コネクタ・固定ビス、通信線・信号線・動力線、電源スイッチ、リセットスイッチ、通路スイッチ、停止センサの作動及び反射面の状態、接近センサの作動及び停止ドクの状況、書架移動状況の点検、リモート操作、チャイム音、オートパワーオフ機能の点検、液晶ディスプレイ・タッチスイッチ・バックライト、緊急操作スイッチ |
| | 安全装置 | 漏電ブレーカ、安全バー・電線の擦れ噛みこみ、通路侵入センサの安全作動、反射ミラーの状態、インターロック機能・通路スイッチ・通路ボタン点検、安全バー機能・液晶ディスプレイのアラーム表示の点検、モーター過負荷時の棚移動停止機能の点検、走行タイムアウトの液晶ディスプレイ表示 |
| | その他 | 絶縁抵抗(MΩ)、電圧値、電流値、棚板安全バーの作動、電線の擦れ・噛みこみ、免震装置の作動点検、その他のオプションパーツの作動状態 |

| 項目 | 内容 |
|------|--|
| 点検内容 | 台車部、レール部、電気関係の装置各部の点検・調整・注油・清掃等の外、緊急対応を含む。 |
| その他 | 装置に不時の故障が発生した場合、ただちに修理するものとする。 |

9 防犯カメラ保守点検業務

防犯カメラが的確に作動するよう、防犯カメラの点検を定期的に行う。

■ 設備概要

| 機器 | 内容 | |
|-------------------|-----------------|-----|
| I T V ラック | 19 型液晶モニター | 5 台 |
| | 監視用 PC・設定用 PC | 2 台 |
| | ネットワークデジタルレコーダー | 3 台 |
| | ビデオデコーダー | 3 台 |
| | スイッチング HUB | 6 台 |
| | 主電源ユニット | 2 台 |
| | 無停電電源装置 | 4 台 |
| 屋内ドーム型カメラ | 10 台 | |
| 屋外ドーム型カメラ | 8 台 | |
| 天井吊下カメラ | 17 台 | |
| ELV カメラ用ビデオエンコーダー | 3 台 | |

■ 業務内容

| 項目 | 内容 | |
|------|-----------------|--|
| 点検回数 | 1 回／年 (3 月) | |
| 点検内容 | 映像監視機器 収納ラック | ・ AC コンセントの電源電圧の点検 |
| | デジタルビデオ コーダー | ・ 背面の接続コネクタの点検 ・ 内部ケーブル・各機器の接続確認 ・ 電源ファン・内部ファンの動作確認 ・ 電源ランプ・HDD ランプの点灯確認 ・ OS の動作確認 ・ CPU・メモリ・HDD 等、各接続部・品 との操作確認 ・ 映像監視ソフトの操作確認 ・ 録画・再生操作確認 ・ モーション検知機能の動作確認 |
| | カメラ電源 ユニット | ・ 背面の接続コネクタの点検 ・ 内部ケーブル・各機器の接続確認 ・ Ch 状況ランプの表示確認 ・ ビデオモデムの電圧点検 |
| | 映像分配器 | ・ 2 台の液晶モニターの同時分配確認 |
| | 液晶モニター | ・ 背面接続コネクタの接続確認 ・ 液晶画面の点検 ・ 電源スイッチ (リモコン) の確認 ・ 画面の色の調整確認 ・ 映像確認 |
| | カメラ | ・ 結線の確認 ・ 取付け状態の確認 ・ 背面の接続コネクタの確認 ・ カメラ電圧の点検 ・ 映像を DVR で確認 ・ 映像範囲と焦点の確認 ・ 映像状況の録画記録の確認 ・ カメラの旋回ズーム動作の確認 |
| | メンテナンス スイッチ | ・ 結線の確認 ・ 取付け状態の確認 ・ 背面接続コネクタの確認 ・ モーション検地による連動動作 |
| | 無停電電源装置 | ・ 正常動作の確認 |

10 植栽管理業務

施設の美観を維持するため、建物外周の除草を実施する。作業時は利用者、通行人等に十分留意する。

(1) 緑化ユニット・自動灌水システム管理業務

業務内容

| 項目 | 内容 | |
|------|---|------|
| 定期管理 | <ul style="list-style-type: none"> ・側面植栽のツル植物のピンチ・誘引 ・病虫害対策 ・生育不良が認められた場合に施肥 ・枯れ葉や枯れ枝の撤去 ・側面植栽の補植 ・灌水（給水）設備点検 | 6回/年 |

年間業務スケジュール

| 項目 | 項目 | 年回数 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|--------------|-------------|-----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|
| 【壁面】 定期管理 | 側面植栽のピンチ・誘引 | 3回 | | | ○ | | | ○ | | | | | | ○ |
| | 病虫害駆除 | 2回 | | | ○ | | | ○ | | | | | | |
| | 育成不良時の施肥 | 3回 | | | ○ | | | ○ | | | | | | ○ |
| | 剪定・枯葉除去 | 2回 | | | | | | ○ | | | | | | ○ |
| | 側面植栽の補植 | 2回 | | | | | | ○ | | | | | | ○ |
| | 灌水（給水）設備点検 | 6回 | | | ○ | ○ | ○ | ○ | | | ○ | | | ○ |
| | ドレン清掃 | 4回 | | | ○ | | | ○ | | | ○ | | | ○ |
| | 計6回 | | | ○ | ○ | ○ | ○ | | | ○ | | | ○ | |
| | 作業車使用（誘導員共） | 3回 | | | ○ | | | ○ | | | | | | ○ |

| 項目 | 項目 | 年回数 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|------------------|------------|-----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|
| 【4・5F屋上】 定期管理 | 病虫害駆除 | 2回 | | | ○ | | | ○ | | | | | | |
| | 育成不良時の施肥 | 2回 | | | ○ | | | ○ | | | | | | |
| | 剪定・枯葉除去 | 2回 | | | ○ | | | ○ | | | | | | |
| | 灌水（給水）設備点検 | 6回 | | | ○ | ○ | ○ | ○ | | | ○ | | | ○ |
| | ドレン清掃 | 6回 | | | ○ | ○ | ○ | ○ | | | ○ | | | ○ |
| | 計6回 | | | ○ | ○ | ○ | ○ | | | ○ | | | ○ | |

(2) 植栽樹管理等業務

業務内容

| 項目 | 内容 | |
|------|---|-----------------|
| 剪定整枝 | <ul style="list-style-type: none"> ・植栽樹特有の美観、性質、生息状態、植栽環境等を考慮する。 ・高木及び生け垣は、繁茂最盛期と萌芽前の冬季の2回 ・高木及び枯れ葉などについては、タンクに接触しないよう刈込み、枯れ葉等についても撤去する。 | 2回/年 (6、12月) |

| | | |
|-----------|--|-----------------|
| 消毒及び害虫駆除等 | <ul style="list-style-type: none"> ・消毒及び害虫駆除は、おおむね害虫の発生しやすい4月から10月にかけて行う。 ・薬品は発生する病害虫に最も効果のある薬剤散布、樹木への注入等を行うこととし、薬剤の使用は最小限とする。 ・薬剤散布等を行う場合、通行人が少ない時間に作業し、作業時には薬剤が通行人等にかからないように十分注意する。 ・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。 | 2回/年 (4、10月) |
| 施肥 | ・概ね年間業務スケジュールのとおりとするが、必要に応じ、適宜行う。 | 2回/年 (4、10月) |
| 除草 | ・概ね年間業務スケジュールのとおりとするが、必要に応じ、適宜行う。 | 2回/年 (6、12月) |

年間業務スケジュール

| 項目 | 年回数 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|-----------|-----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|
| 剪定整枝 | 2回 | | | ○ | | | | | | ○ | | | |
| 消毒及び害虫駆除等 | 2回 | ○ | | | | | | ○ | | | | | |
| 施肥 | 2回 | ○ | | | | | | ○ | | | | | |
| 除草 | 2回 | | | ○ | | | | | | ○ | | | |

11 ガスヒートポンプ保守点検

(1) 目的

ガスヒートポンプ室外機本体及び室内機（以下「対象設備機器」という）を安全、かつ効率的に使用できる状態に維持する。

(2) 対象設備機器

別紙のとおり

(3) 保守点検作業項目

別紙のとおり

ただし、各設備機器の稼働状況により、省略することができる。

(4) 緊急時の対応

故障が発生した場合は、速やかに点検・修理等必要な措置を行うこと。

別紙 対象機器設置一覧表

| 機種名 | 台数 |
|--------------------|----|
| GXYDP450AN A000362 | 1 |
| GYDP355AN A000468 | 1 |
| GYDP224AN A000413 | 1 |
| GYDP355AN A000459 | 1 |
| GXYDP560AN A000447 | 1 |
| GXYDP450AN A000367 | 1 |
| GYDP355AN A000462 | 1 |
| GYDP355AN A000469 | 1 |
| GXYDP450AN A000358 | 1 |

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・交換又は補給（注1） | 毎年 | 1 2 | ゼロガバナ一点検・交換 | 適宜 |
| 2 | エアエレメント点検・交換 | 適宜 | 1 3 | ガス燃料ホースの点検 | 毎年 |
| 3 | エンジンプラグ点検・交換 | 適宜 | 1 4 | 室内機の異常音・振動の点検 | 毎年 |
| 4 | 冷却水量の点検・補給又は補給（注1） | 毎年 | 1 5 | 室内機フィルターの点検 | 毎年 |
| 5 | オイルフィルター点検・交換 | 適宜 | 1 6 | リモコン機能の確認 | 毎年 |
| 6 | バルブクリアランスの点検調整 | 適宜 | 1 7 | 冷・暖房能力の確認（温度測定） | 毎年 |
| 7 | エンジンのかかり具合・異音点検 | 毎年 | 1 8 | 排気ガスホースの点検 | 毎年 |
| 8 | 冷却水ホース点検 | 毎年 | 1 9 | ドレンフィルター充填石の交換 | 適宜 |
| 9 | コンプレッサー冷媒漏れ点検 | 毎年 | 2 0 | ドレンフィルターの交換 | 適宜 |
| 1 0 | コンプレッサーベルト交換 | 適宜 | 2 1 | 室外機の異常音・振動の点検 | 毎年 |

| | | | | | |
|-----|------------|----|-----|--------------|----|
| 1 1 | ガス電磁弁点検・交換 | 適宜 | 2 2 | 室外機・室内機の外観確認 | 毎年 |
|-----|------------|----|-----|--------------|----|

(注1) 毎年点検時に不足は補給を行うものとし機器の運転時間(10,000時間毎)の点検整備時は交換を実施する。

12 電気ヒートポンプ保守点検

(1) 目的

電気ヒートポンプ室外機本体及び室内機(以下「対象設備機器」という。)を安全、かつ効率的に使用できる状態に維持する。

(2) 対象設備機器

| 系統 | 室外機 | | 室内機 | |
|-------|-----------|----|-----------|----|
| | 機種名 | 台数 | 機種名 | 台数 |
| ACE-1 | RZZP112CB | 1 | FHBP56CB | 2 |
| ACE-2 | RXKP224A | 1 | FXYFP56MD | 2 |
| | | | FXYFP71MD | 1 |
| RAC-1 | MP45NV | 1 | P25NTV | 2 |
| RAC-2 | R25RES | 1 | F25RTES-W | 1 |

(3) 保守点検作業項目

ア 室外機

- ① 圧力測定(ルームエアコンは除外)
- ② 温度測定
- ③ 電流、電圧の測定および電気関係絶縁測定
- ④ 冷媒洩れ、油洩れの有無のチェック
- ⑤ 運転音、振動等のチェック
- ⑥ 保護装置の作動及び外観点検(ビル用マルチエアコンのみ)
- ⑦ 運転状態の良否判定
- ⑧ 各部ネジ類の増し締め
- ⑨ 錆発生ネジ、ビス類の交換および錆び発生ケーシングのタッチペイント
- ⑩ 熱交換器の汚れ及び腐食度合いの点検

イ 室内機

- ① 吸込み、吹出し空気温度の測定
- ② 水洩れのチェック
- ③ 運転音、振動等のチェック
- ④ 運転確認
- ⑤ 点検表の作成

ただし、各設備機器の稼働状況により、省略することができる。

(4) 緊急時の対応

故障が発生した場合は、速やかに点検・修理等必要な措置を行うこと。

13 各種水槽清掃

施設の快適な環境を保持するため、各種機械設備の運転・保守業務を実施する。

■設備概要

| 機器 | 仕様 | 回数 | 備考 |
|----------|---|-----------------------------------|----|
| 雨水槽 | 雨水貯留槽 9層、RC 計 106 m ³ 中水槽 5層、RC 計 30 m ³ | 雨水貯留槽 1回/年 (12月) 中水槽 1回/年 (1月) | |
| 排水槽 | 汚水槽 1槽 RC 6 m ³ | 3回/年 (7, 11, 3月) | |
| 消火用ポンプ水槽 | 消火水槽 2層式 RC 計 6 m ³ 消防用補給水槽 FRP 1 m ³ | 1回/3年 (12月) | |
| 加湿水槽 | FRP 1 m ³ | 1回/年 (10月) | |
| 点検内容 | 下記の通り | | |

<点検内容>

雨水貯留槽清掃仕様

(1) 作業工程

- ① 事前調査
貯水槽周辺の状況、容量、構造等の確認
- ② 水量調整
止水栓操作、制水栓操作、給水栓閉栓等
- ③ 警報装置解除
満水、減水ブザー等
- ④ 水槽内持込機器の確認
- ⑤ 排水作業
水中ポンプ投入、排水ホースの設置、電源確保漏電遮断機取り付け、ポンプにより排水を行う。
- ⑥ 換気、排気ファン設置
- ⑦ 清掃前現場写真撮影
- ⑧ 清掃作業

- ⑨ 槽内点検・保守・記録
クロスコネクション、亀裂、汚水浸透、配管の腐食等の確認
ボールタップ、フード弁、電極棒、水中ポンプ等点検
- ⑩ 清掃後現場写真撮影
- ⑪ 機械機器類撤去
数の確認を行い、機材等の撤去を行う。
- ⑫ 給水作業
止水栓開栓、制水弁等の操作を行い給水を開始する。
- ⑬ 自動停止の確認
ボールタップ・電磁弁等で定水位で給水が停止することを確認する。
- ⑭ 清掃完了報告書作成

(2) 主な作業仕様機材

残水処理機、高圧洗浄機、水中ポンプ、換気ファン、照明器具、漏電ブレーカー、残留塩素測定器、濁度・色度測定器、清掃用具一式、工具、延長コード等、メジャーカップ、殺菌消毒剤（次亜塩素ナトリウム）等

中水槽清掃仕様

(1) 作業工程

- ① 事前調査
貯水槽周辺の状況、容量、構造等の確認
- ② 水量調整
止水栓操作、制水栓操作、給水栓閉栓等
- ③ 警報装置解除
満水、減水ブザー等
- ④ 水槽内持込機器の確認
- ⑤ 排水作業
水中ポンプ投入、排水ホースの設置、電源確保漏電遮断機取り付け、ポンプにより排水を行う。
- ⑥ 換気、排気ファン設置
- ⑦ 清掃前現場写真撮影
- ⑧ 清掃作業
洗浄作業、残水処理作業、沈砂堆積物除去、各機器運転等
- ⑨ 槽内点検・保守・記録
クロスコネクション、亀裂、汚水浸透、配管の腐食等の確認
ボールタップ、フード弁、電極棒、水中ポンプ等点検

- ⑩ 清掃後現場写真撮影
- ⑪ 機械機器類撤去
数の確認を行い、機材等の撤去を行う。
- ⑫ 給水作業
止水栓開栓、制水弁等の操作を行い給水を開始する。
- ⑬ 自動停止の確認
ボールタップ・電磁弁等で定水位で給水が停止することを確認する。

(2) 主な作業仕様機材

残水処理機、高圧洗浄機、水中ポンプ、換気ファン、照明器具、漏電ブレーカー、残留塩素測定器、濁度・色度測定器、清掃用具一式、工具、延長コード等、メジャーカップ、殺菌消毒剤（次亜塩素ナトリウム）等

汚水槽清掃仕様

(1) 作業工程

- ① 事前調査
場所の確認、水槽周辺の状況、容量、構造等の確認
- ② 槽内の清掃
 - ア 酸素濃度測定
 - イ 換気ファン設置（状況に応じて設置する。）
 - ウ 清掃前写真撮影
 - エ 槽内の汚水及び残留物質をポンプ、バキューム車で除去する。
 - オ 流入管、排水ポンプ等に付着した汚損物を除去する。
 - カ 排水管、通気管、阻集器については内部の異物を除去する。
 - キ 清掃後写真撮影
 - ク 清掃時に害虫等の発生で作業に支障がある場合は害虫駆除実施。

(2) 槽内の点検等

- ① 排水槽の浮遊物、沈殿物の状況、壁面等の損傷、亀裂、錆の発生状況、マンホールの密閉状況、漏水等の有無の点検
- ② 満減水警報装置の作動状況点検
- ③ フロートスイッチ又は電極式制御装置の作動状況、電極棒の汚損状況及び取り付け状況点検
- ④ 排水ポンプの作動状況点検

(3) 作業仕様機材

- ① バキューム車
- ② 換気ファン
- ③ 酸素濃度・硫化水素濃度測定器

- ④ 水ホース等清掃道具一式
- (4) 排水管・通気管
 - ① 損傷・錆・腐食・詰まり及び漏れの有無
- (5) 汚泥収集運搬処理

汚水槽清掃時、1回200kgを想定。

汚水槽清掃時にバキュームで吸引した汚泥を中間処理業者まで運搬する。

収集運搬業者より受け取った汚泥を中間処理（発酵・焼成）し最終処分場でセメント原料化・再資源化（肥料）する。

消火水槽清掃仕様

- (1) 作業工程
 - ① 事前調査

貯水槽周辺の状況、容量、構造等の確認
 - ② 水量調整

止水栓操作、制水栓操作、給水栓閉栓等
 - ③ 警報装置解除

満水、減水ブザー等
 - ④ 水槽内持込機器の確認
 - ⑤ 排水作業

水中ポンプ投入、排水ホースの設置、電源確保漏電遮断機取り付け、ポンプにより排水を行う。
 - ⑥ 換気、排気ファン設置
 - ⑦ 清掃前現場写真撮影
 - ⑧ 清掃作業

洗浄作業、残水処理作業、沈砂堆積物除去、各機器運転等
 - ⑨ 槽内点検・保守・記録

クロスコネクション、亀裂、汚水浸透、配管の腐食等の確認
ボールタップ、フード弁、電極棒、水中ポンプ等点検
 - ⑩ 清掃後現場写真撮影
 - ⑪ 機械機器類撤去

数の確認を行い、機材等の撤去を行う。
 - ⑫ 給水作業

止水栓開栓、制水弁等の操作を行い給水を開始する。
 - ⑬ 自動停止の確認

ボールタップ・電磁弁等で定水位で給水が停止することを確認する。
- (2) 主な作業仕様機材

残水処理機、高圧洗浄機、水中ポンプ、換気ファン、照明器具、漏電ブレーカー、残留塩素測定器、濁度・色度測定器、清掃用具一式、工具、延長コード等、メジャーカップ、殺菌消毒剤（次亜塩素ナトリウム）等

消防用補給水槽清掃仕様

（１）作業工程

- ① 事前調査
貯水槽周辺の状況、容量、構造等の確認
- ② 水量調整
止水栓操作、制水栓操作、給水栓閉栓等
- ③ 警報装置解除
満水、減水ブザー等
- ④ 水槽内持込機器の確認
- ⑤ 排水作業
水中ポンプ投入、排水ホースの設置、電源確保漏電遮断機取り付け、ポンプにより排水を行う。
- ⑥ 換気、排気ファン設置
- ⑦ 清掃前現場写真撮影
- ⑧ 清掃作業
洗浄作業、残水処理作業、沈砂堆積物除去、各機器運転等
- ⑨ 槽内点検・保守・記録
クロスコネクション、亀裂、汚水浸透、配管の腐食等の確認
ボールタップ、フード弁、電極棒、水中ポンプ等点検
- ⑩ 清掃後現場写真撮影
- ⑪ 機械機器類撤去
数の確認を行い、機材等の撤去を行う。
- ⑫ 給水作業
止水栓開栓、制水弁等の操作を行い給水を開始する。
- ⑬ 自動停止の確認
ボールタップ・電磁弁等で定水位で給水が停止することを確認する。

（２）主な作業仕様機材

残水処理機、高圧洗浄機、水中ポンプ、換気ファン、照明器具、漏電ブレーカー、残留塩素測定器、濁度・色度測定器、清掃用具一式、工具、延長コード等、メジャーカップ、殺菌消毒剤（次亜塩素ナトリウム）等

加湿水槽清掃仕様

(1) 作業工程

- ① 事前調査
貯水槽周辺の状況、容量、構造等の確認
- ② 水量調整
止水栓操作、制水栓操作、給水栓閉栓等
- ③ 警報装置解除
満水、減水ブザー等
- ④ 水槽内持込機器の確認
- ⑤ 排水作業
水中ポンプ投入、排水ホースの設置、電源確保漏電遮断機取り付け、ポンプにより排水を行う。
- ⑥ 換気、排気ファン設置
- ⑦ 清掃前現場写真撮影
- ⑧ 清掃作業
洗浄作業、残水処理作業、沈砂堆積物除去、各機器運転等
- ⑨ 槽内点検・保守・記録
クロスコネクション、亀裂、汚水浸透、配管の腐食等の確認
ボールタップ、フード弁、電極棒、水中ポンプ等点検
- ⑩ 清掃後現場写真撮影
- ⑪ 機械機器類撤去
数の確認を行い、機材等の撤去を行う。
- ⑫ 給水作業
止水栓開栓、制水弁等の操作を行い給水を開始する。
- ⑬ 自動停止の確認
ボールタップ・電磁弁等で定水位で給水が停止することを確認する。

(2) 主な作業仕様機材

残水処理機、高圧洗浄機、水中ポンプ、換気ファン、照明器具、漏電ブレーカー、残留塩素測定器、濁度・色度測定器、清掃用具一式、工具、延長コード等、メジャーカップ、殺菌消毒剤（次亜塩素ナトリウム）等

14 機械設備管理業務（中水濾過装置、通風加湿器）

施設の快適な環境を保持するため、各種機械設備の点検・保守業務を実施する。

（1）中水濾過装置

■設備概要

| 機器 | 仕様 | 回数 |
|--------|--------------------|---------------|
| 中水濾過装置 | ポンプモーター | 3回/年（6、10、2月） |
| | ヘアーキャッチャー | |
| | 逆洗ブロアー | |
| | 定量注入器 | |
| 点検内容 | 各部位の動作状況確認及び点検を行う。 | |

（2）通風加湿器

■設備概要

| 機器 | 仕様 | 台数 | 回数 | 備考 |
|-------|--|----|---------------|----|
| 通風加湿器 | 天井埋込カセット型 BW-UCR030-1 型 | 8台 | 1回/年 (10月) | |
| 点検内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・加湿エレメント洗浄・内部清掃メンテナンス 加湿エレメント脱着、現場にて高圧温水洗浄（部材張り調整） 6枚/台×8台=48枚 ・エアフィルター清掃 ・ドレンパン清掃及び機内フロートスイッチ清掃 ・給水ストレーナー清掃 ・化粧パネル清掃 | | | |

15 機械設備管理業務（増圧給水ポンプ）

施設の快適な環境を保持するため、下記設備の点検を実施する。

■設備概要

| 機器 | 仕様 | 台数 | 回数 | 備考 |
|---------|--|--|--------------|----------------------|
| 増圧給水ポンプ | KDP2-40A2.2A | 1台 | 1回/年 (2月) | 緊急出動サービスは左記回数に含みません。 |
| 点検内容 | 通常の設備状態を目視・計測器・工具等により現状設備の内の下記項目等を点検記録します。 | | | |
| | 1 ポンプ部分 | 1) ポンプを分解しない範囲で、メカニカルシールからの水漏れ、軸受けの異音、振動の有無等、外観の異常等。 2) 絶縁抵抗測定。 | | |
| | 2 制御盤 | 1) 各部分の点検、制御機能の点検、ランプ確認。 | | |
| | 3 圧力タンク | 1) 圧力タンクの空気圧の測定及び動作確認。空気圧が不足している場合は補充。 | | |
| | 4 システムの総合点検 | 1) センサー、弁類の動作確認。 2) 運転状態の確認及び調整。 3) 各機器の取り付けボルトの状態点検。 | | |

機器に異常が発生した場合、ただちに点検・修理を行う。

16 機械設備管理業務（中央監視装置）

■設備概要

| 機器 | 仕様 | 台数 | 回数 | 備考 |
|--------|--------------------|----|--------------|----|
| 中央監視装置 | 中央監視装置本体 | 1台 | 1回/年 (3月) | - |
| | レーザープリンター | 1台 | | |
| | 無停電電源装置 | 1台 | | |
| | ネットワークオートメーションエンジン | 2台 | | |
| | デジタルプラントコントローラ | 1台 | | |
| 点検内容 | 簡易点検 | | | |

17 駐車場ターンテーブル・2段式駐車場

施設の安全環境を保持するため、各種機械設備の運転・保守業務を実施する。

■設備概要

| 機器 | 仕様 | 台数 | 回数 | 備考 |
|----------------------------|---|----|------|-----------|
| 駐車場 ターンテーブル | ターンテーブル | 1面 | 4回/年 | 6、9、12、3月 |
| 2段式駐車場 | P2FB-M4H 2台収容 | 1機 | | |
| 目的 | 以下の諸条項にもとづいて上記に定める駐車装置（以下、対象物件という。）の機能維持の為保守点検をおこなうものとする。 | | | |
| 保守点検の 範囲 | <p>1. 保守点検実施の範囲は下記のとおりとする。</p> <p>イ. 機械関係部分</p> <p>ロ. パレット・台車関係部分</p> <p>ハ. 鉄骨関係部分（柱、ハリ等）</p> <p>ニ. 電気関係部分（対象物件電源一次側を除く）</p> <p>ホ. 安全装置部分</p> <p>2. 次の関係部分は保守点検の範囲外とする。</p> <p>イ. 外壁、外装部分</p> <p>ロ. 消防用設備</p> <p>ハ. 塗装、メッキ等仕上部分</p> <p>ニ. 給排水設備</p> <p>ホ. 基礎、土間部分</p> | | | |
| 保守点検及び 修理中の駐車場の 取り扱い | <p>1. 保守点検及び修理中には対象物件を使用しないこと。</p> <p>2. 安全保持上、保守点検及び修理中には、利用者等が対象物件に立ち入らないようにすること。</p> | | | |

その他、機器に不具合が生じた場合は、ただちに点検・修理を行う。

18 消防設備点検業務

消防法に定める消防設備点検を実施し、監督官庁に点検報告書を提出する。

また、自家発電設備の「非常用発電機（防災用）」については年1回、消防法による模擬負荷試験を行うこと。

■業務内容

| 項目 | 周期 | 内容 |
|--|-------------------|------------------|
| 自動火災報知設備 屋内・外消火栓設備 防火・防排煙設備 非常放送設備 避難器具設備 誘導灯設備 自家発電設備 等 | 【総合点検】 1回/年（3月） | 法定点検官庁への報告書提出含む。 |
| | 【機器点検】 2回/年（9、3月） | |

法改正により点検報告に変更があった場合は、監督官庁の指示に従う。

19 空気環境測定業務

適切な維持管理と良好な衛生環境の確保を図る為、空気環境測定を実施する。

■業務内容

| 項目 | 内容 |
|------|---|
| 点検回数 | 定期測定：6回/年 |
| 点検方法 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 外気及び各階の次の6項目の測定、記録 1. 温度 基準 20～28℃ 2. 相対湿度 基準 40～70% 3. 気流 基準 0.5m/sec 以下 4. 二酸化炭素含有率 基準 1000ppm 以下 5. 一酸化炭素含有率 基準 10ppm 以下 6. 浮遊粉塵量 基準 0.15 mg/m³以下 |

20 ねずみ、衛生害虫等の防除

適切な維持管理と良好な衛生環境の確保を図る為、害虫防除を実施する。

■業務内容

| 項目 | 内容 |
|------|--|
| 点検回数 | 定期点検：12回/年 |
| 点検方法 | ねずみ衛生害虫等の棲息状況を毎月点検し、適切な方法により発生及び侵入の防止に努める。 発生状況により適宜薬剤処理を実施する。 詳細は下記の通り。 |

<点検内容>

衛生害虫防除

(1) 調査方法（調査物件の状況に応じて、調査方法は適宜選択して行う）

| 調査方法 | 調査内容 |
|---------|--|
| ①トラップ調査 | ローチトラップを潜伏が考えられる箇所周辺に設置し、生息の有無を確認する。 (ゴキブリ) |
| ②聞き取り調査 | 各施設の利用者から目撃の有無や、被害状況を聞き取る。 |
| ③目視調査 | 虫体、糞、卵鞘等（ローチスポット）などの証跡を調査する。(ゴキブリ) 成虫の飛翔虫体、水域の幼虫の有無を調査する。(チカイエカ・ゴキブリ) |
| ④フラッシング | エアゾールを噴霧し潜伏場所から害虫を追い出すことにより生息を確認する。 |
| ⑤環境調査 | ゴミの管理状況や清掃状況。 |

(2) 調査範囲及び周期

| 調査範囲 | 調査方法 | 周期 |
|------------|-------|------|
| 事務室、閲覧室 等 | ② | 年12回 |
| 給湯室・トイレ | ① ③ ⑤ | 年12回 |
| ゴミ集積所等共用部分 | ① ③ ⑤ | 年12回 |
| 排水槽 | ③ ④ ⑤ | 年12回 |

(3) 防除作業

調査の結果に基づき、必要に応じて薬剤処理を行う。港区有施設シックハウス対策ガイドライン及びマニュアルも遵守すること。

(4) その他

環境整備状況によっては防除及び駆除が困難な場合があるため、日頃より什器備品の整理、廃材・残菜の処理、清掃等を実施する。

ネズミ防除

(1) 調査方法（調査物件の状況に応じて、調査方法は適宜選択して行う）

| 調査方法 | 調査内容 |
|---------|---|
| ①目視調査 | ネズミの糞、ラットサイン（ネズミの証跡）、侵入箇所、営巣場所等を調査する。 |
| ②聞き取り調査 | ネズミの目撃情報や生息音の聞き取りをする。 |
| ③捕獲調査 | 粘着トラップ等の捕獲資材を使用し調査する。 |
| ④喫食調査 | 無毒餌を設置し、その喫食状況により調査する。 |
| ⑤環境調査 | 餌の供給源の管理状況、潜伏・営巣場所となるダンボールやゴミの管理状況、構造上の防鼠機能を調べ、改善提案を行う。 |

(2) 調査範囲及び周期

| 調査範囲 | 調査方法 | 周期 |
|--------|---------|------|
| ゴミ集積所等 | ① ② ④ ⑤ | 年12回 |
| 建物外周部 | ① ② ⑤ | 年12回 |

※調査範囲、調査方法は生息状況により変更となる場合あり。

(3) 防除作業

調査の結果に基づき、必要に応じて処理を行う。港区有施設シックハウス対策ガイドライン及びマニュアルも遵守すること。

(4) その他

環境整備状況によっては防除及び駆除が困難な場合があるため、日頃より什器備品の整理、廃材・残菜の処理、清掃等を実施する。

21 ゴンドラ設備点検業務

ゴンドラ設備の正常な機能を保持するため、保守を行う。また法に定める性能検査を実施するために伴う、諸官庁等への必要な申請手続き、検査準備及び立会いを行う。

■設備概要

| 機器 | 内容 |
|-------------------|---|
| MC-11 型ゴンドラ（チェア型） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 電気回路 ・ 安全装置 ・ 走行装置 ・ 台車 ・ 塗装 ・ 制御盤及び操作盤 ・ 昇降装置 ・ 走行レール ・ ケージ ・ その他 |

■業務内容

| 項目 | 内容 |
|-------|--|
| 点検等回数 | 点検 1 回／年（蔵書点検期間中に実施） 法定性能検査 1 回／年（蔵書点検期間中に実施） |
| 点検内容 | ・法定点検…別表「ゴンドラ設備点検保守報告書」に準ずる ・法定性能検査 |

ゴンドラ設備保守点検報告書

| | | | | | | |
|-----------------|-----|--------------------|-----------|----|-------------------|--------------------------|
| お得意 先 名 | 御 中 | 御 検 印 | 刻印 NO. | | 点検年月日 年 月 日 () | |
| ビル名称 | | | 有効 期間 | 時間 | 午前 時 ~ 午後 時 ~ 点検者 | |
| 種 別 | NO | 点 検 項 目 | 注油 | 調整 | 結果 | 記 事 |
| 1. 電気回路 | 1 | 絶縁抵抗測定〔右記〕 | | | | 型式 ◎絶縁測定値 500Vメガー(MΩ) |
| | 2 | 電源用キャブタイヤケーブル | | | | |
| | 3 | 操作用キャブタイヤケーブル | | | | |
| | 4 | 接地、コネクタ、端子 | | | | |
| | 5 | 差込プラグ、コンセント | | | | |
| 2. 制御盤 及び操作盤 | 1 | 制御盤、操作盤 | | | | NO. NO. 操 作 MΩ |
| | 2 | 各押ボタン、スイッチ | | | | 電 源 // |
| | 3 | ヒューズ、端子、ターミナル | | | | 巻上モーター // |
| | 4 | MgSW、サーマルリレー、トランス | | | | 俯仰モーター // |
| 3. 安全装置 | 1 | 各リミットSW | | | | 走行モーター // |
| | 2 | インターホン、信号装置 | | | | 元旋回モーター // |
| | 3 | アウトリガ、ストッパ、脱輪センサー | | | | 先端旋回モーター // |
| 4. 昇降装置 | 1 | ワイヤロープ m/m | | | | 電 源 電 圧 V |
| | 2 | 巻上用ドラム | | | | |
| | 3 | モーター | | | | |
| | 4 | ブレーキ(ライニング、コア) | | | | ○特記事項 |
| | 5 | 送りネジ及び軸受 | | | | |
| | 6 | シーブ | | | | |
| | 7 | 各ウオーム及びギヤ、オイル量 | | | | |
| | 8 | 各ローラチェーン及びスプロケット | | | | |
| | 9 | ボルト、ナット、ピン、キー | | | | |
| | 10 | 各カップリング | | | | |
| 5. 俯仰装置 伸縮装置 | 1 | アーム、首振り | | | | |
| | 2 | シーブ、軸受、軸及び軸受、チェーン | | | | |
| | 3 | 送りネジ、軸受、ピン、モーター | | | | |
| 6. 旋回装置 | 1 | ギヤ、モーター | | | | |
| | 2 | ベアリング | | | | |
| 7. 走行装置 | 1 | 車輪、ソリッドタイヤ | | | | |
| | 2 | 軸受、減速機、ギヤ、サイドローラー | | | | |
| | 3 | セフティローラー、走行ハンドル | | | | |
| | 4 | モーター、減速機、Vベルト、チェーン | | | | |
| 8. 走行レール | 1 | 走行レール、プレート、アンカーボルト | | | | |
| | 2 | 切替ポイント、固定ピン | | | | |
| 9. 台 車 | 1 | フレーム | | | | |
| | 2 | フレームカバー、点検扉・ロ | | | | |
| | 3 | 各溶接部 | | | | |
| 10. ケ ー ジ | 1 | 床材、周囲カバー | | | | |
| | 2 | 枠組部材、安全帯取手 | | | | |
| | 3 | 緊結金具、クリップ、ピン | | | | |
| | 4 | 方立てローラー、ガイド | | | | |
| | 5 | 緩衝ゴム | | | | |
| | 6 | 収納BOX、ボルト、ナット、ピン | | | | |
| 11. 塗 装 | 1 | 台車、アーム、ケージ、レール | | | | |
| 12. | 1 | | | | | |
| | 2 | | | | | |

点検結果凡例 ○=異常なし、△=注意、×=要取替、レ=注油、調整、

22 機械警備

区が指定する警備会社（総合警備保障株式会社）と警報装置等の保守点検を含む警備業務契約を締結すること。

(1) 内容

ア 警報機による警備

- ① 監視開始操作から解除操作までの間、館内への侵入を警備本部に通報する機能をもつ警報機により、監視すること。
- ② 24時間常時、火災の発生を警備本部に通報する機能をもつ警報機により、監視すること。

(2) 異常事態発生時の対応

対象施設に警備員を急行させ、対象施設の外周及び内部において事故の発生の有無を確認すること。

上記確認後、必要な場合には、警察、消防、救急その他の関係機関及び委託者が受託者へ事前に通知していた緊急連絡先に対する通報連絡その他の当該事故の発生により委託者が被る損害の拡大防止のために必要な措置をとる。

(3) 警報装置等の保守点検を適宜実施する。

23 自家用電気工作物保安管理業務

(1) 内容

ア 保守内容

需要設備、非常用予備発電装置及び電気使用場所の設備の電気事業法その他、関係法令に基づく隔月1回の定期点検、毎年1回の年次点検及び臨時点検の実施。

| | 需要設備及び非常用予備発電装置 | 配電線路 |
|--------|------------------|------------------------|
| 月次点検 | 隔月1回 | — |
| 年次点検 A | 毎年1回（月次点検を含む） | 年次点検は毎年1回 （月次点検を含む） |
| 年次点検 B | 3年1回（年次点検 A を含む） | |
| 臨時点検 | 必要の都度 | |

イ 契約対象自家用電気工作物の概要

| | | | | |
|-------------|----|---------|----|---------|
| 需要設備 | 容量 | 250 kVA | 電圧 | 6,600 V |
| 非常用予備発電装置 | 容量 | 50 kVA | 電圧 | 200 V |
| 絶縁監視装置設置の有無 | | | | 有 |

24 フロン簡易点検

フロン排出抑制法に定められた簡易点検を行う。対象機器は以下のとおり。

- ・ウォータークーラー、GHP ヒートポンプエアコン、EHP ヒートポンプエアコン

管理業務一覧 【赤坂図書館】

1 シャッター保守点検業務

(1) 設備概要

重量電動グリルシャッター(三和シャッター工業(株)製 機種SG20D)

(2) 点検回数

4回/年(5・8・11・2月)

(3) 保守内容

| No | 点 検 項 目 |
|----|-----------------------------|
| 1 | 正しい操作指導 |
| 2 | 開閉操作時における障害物有無の点検 |
| 3 | 外観上の変形・損傷の有無 |
| 4 | 開閉操作中の異常音の有無 |
| 5 | ブレーキ装置の点検・調整 |
| 6 | 機械回転部の注油 |
| 7 | リミットスイッチの点検・調整 |
| 8 | ヒューズ装置の点検と作動試験(ヒューズメタル抜取試験) |
| 9 | 押ボタンスイッチ及びスイッチボックスの点検 |
| 10 | 各固定部分の締付け |
| 11 | ドライブチェーンの点検・調整 |
| 12 | ワイヤーロープの磨耗状況点検 |
| 13 | エマージェンシースイッチの点検 |
| 14 | 枠・扉・パネルの変形・損傷の有無 |
| 15 | ヒンジ・ドアチェックの点検 |
| 16 | 順位調整器の点検 |
| 17 | 召し合わせの点検 |
| 18 | 把手・錠の点検 |
| 19 | 開閉速度の点検 |

2 電話交換設備保守点検業務

(1) 設備概要

- ア 電話主装置（P B X） 沖電気工業(株)製CrosCore2 Mi 1台
アナログ局線：8回線（4回線使用）
多機能回線：16回線（9回線使用）
一般内線：10回線（5回線使用）
電源装置：15分バックアップ

イ 電話機

| 項 目 | 数量 | 単位 | 規 格 |
|---------------|----|----|------------------------------|
| 多機能電話機（標準） | 7 | 台 | 沖電気工業(株)MKT/ARC-30DKHF-W-02A |
| 多機能電話機（停電用） | 1 | 台 | 沖電気工業(株)MKT/ARC-30DKHF-W-02A |
| 多機能電話機（コードレス） | 1 | 台 | 沖電気工業(株)CLD-8DK-W-02A |
| 一般電話機 | 5 | 台 | 沖電気工業(株) パロル C-2 型電話機 |

(2) 点検回数

2回／年

(3) 点検内容

ア 基本機能点検

- ① 局線トランク試験：ラジオハム・ハウリング等の有無の確認
- ② サービス機能の点検：転送等の機能の確認

イ 電源電圧の点検

蓄電池の点検

ウ 設備内容のデータ整備と管理

電話保守業務で実施する管理内容

- ① P B X内線調書の管理
各内線番号毎の管理データベース（D B）を作成、管理する
- ② 回線・ネットワーク情報管理
回線資産管理D Bを作成し、管理する
- ③ 配線設備の管理
M F D・I D F・端子番号表・使用区分等の管理
- ④ レイアウトの管理
電話機器のレイアウト位置に内線電話番号等をプロットし、運用管理する

3 電動書架保守点検業務

(1) 設備概要

電動式移動書架（可動複式5連8段19台・固定単式5連8段1台）
金剛(株)製

(2) 点検回数

1回/年

(3) 点検項目

ア 本体

塗装、台枠、ラック、連結部、連結ボルト、棚板、安全バー、操作パネル、警告ランプ

イ 機械・駆動機構

転倒防止金具及びレールの接触・異音、ピーロブロック取付け状況、車輪シャフト・車輪、モータ・モータギア、スプロケット、ボルト・ホロセット、ケーブルアーム

ウ 電気制御装置

一次側電源・配管、モータ配線・端子台、制御盤内の部品・配線・コネクタ・固定ビス、操作パネル内の部品・配線・コネクタ・固定ビス、通信線・信号線・動力線、電源スイッチ、リセットスイッチ、通路スイッチ、停止センサの作動及び反射面の状態、接近センサの作動及び停止ドクの状態、書架移動状況の点検、リモート操作、チャイム音、オートパワーオフ機能の点検、液晶ディスプレイ・タッチスイッチ・バックライト、緊急操作スイッチ

エ 安全装置

漏電ブレーカ、安全バー・電線の擦れ噛みこみ、通路侵入センサの安全作動、反射ミラーの状態、インターロック機能・通路スイッチ・通路ボタンの点検、安全バー機能・液晶ディスプレイのアラーム表示の点検、モータ過負荷時の棚移動停止機能の点検、走行タイムアウトの液晶ディスプレイ表示

オ その他

絶縁抵抗 (MΩ)、電圧値、電流値

カ オプション仕様

棚板安全バーの作動、電線の擦れ・噛みこみ、免震装置の作動点検、その他のオプションパーツの作動状態

4 空調設備保守点検業務

(1) 設備概要

空調機（東芝マルチシステムエアコン）東芝キャリア(株)製
室内機 42台・室外機 9台

(2) 点検回数

2回（5月・10月）／年

(3) 点検内容

ア 室外機

- ① 外観点検
- ② 制御、電装、保護及び冷媒回路の点検
- ③ 運転電流、圧力測定、冷媒漏洩点検及び絶縁抵抗測定
- ④ 運転音の点検確認
- ⑤ PCによる総合診断

イ 室内機

- ① 外観点検
- ② 動作点検、運転音の点検確認
- ③ 吸込温度の測定

5 弱電施設保守点検業務

(1) 設備概要

事務所内放送設備(防犯カメラ含)、多目的ホールの映像音響設備 TOA(株)製

(2) 点検回数 1回／年

(3) 点検内容

ア 業務用放送設備点検

| 機 器 | 点 検 要 領 |
|--------------|--------------------------------------|
| パワーアンプ | 外観変形/破損の有無、L/Rの音声出力確認、歪み、各スイッチ類の動作確認 |
| 業務ジャンクションパネル | 変形・破損の有無、総合動作の確認、各部の清掃 |
| 統合ジャンクションパネル | 変形・破損の有無、総合動作の確認、各部の清掃 |
| プログラムコントローラー | 外観変形/破損の有無、メイク接点制御動作確認、 |

| | |
|----------------|--|
| | 各スイッチ類の動作確認、時刻補正機能の設定確認 |
| CDプレーヤー | 外観変形/破損の有無、光ピックアップ/機構部の汚れ、再生動作の確認、各部清掃 |
| メロディクス | 変形/破損の有無、総合動作の確認、各部の清掃 |
| ステレオダブルカセットデッキ | 外観変形/破損の有無、走行系の動作及び汚れ、各スイッチ類の動作確認、各部の清掃 |
| 外観確認 内部清掃 | 機器各部の錆、塗装はがれ、ビス緩み、スマミガタ、ランプ切れ、その他外観より見て各部に異常がないかチェックする 機器内部のホコリ、接触不良が無いチェックする |
| 動作確認 | 点検、調整後に各機器毎、システム全体が正常に作動するかチェックする |

イ ITV 設備点検 (防犯カメラ)

| 機 器 | 点 検 要 領 |
|------------------------------|--|
| カラーモニタ | ブラウン管の清掃及びキズ等の確認、ラストの確認、フォーカス(ピント)調整及びシャープネス調整、コンバーゼンス/ホワイトバランスの調整 |
| 液晶カラーテレビ (モニタ) | 変形/破損の有無、統合動作の確認、液晶表面状態(傷/明るさ等)の確認、各調整/スイッチ部の確認、各部の外観清掃 |
| デジタル ディスクレコーダー | 前面パネル各スイッチ類の動作確認、再生/録画の映像・音声の確認、メカ部の消耗品の耐久確認、他機種との整合性の確認、使用時間の確認 |
| 1局コントローラー | 変形/破損の有無、総合動作の確認、結線部/結束の良否、各調整/スイッチ部の確認、各部の清掃 |
| カメラ駆動ユニット (カメラコントロールユニット) | 前面パネル各スイッチ類の動作確認、スイッチランプの切れ確認、フェーダ操作時ガリ(雑音、引っ掛かり)等の有無確認 |
| 電源分配パネル | 変形/破損の確認、総合動作の確認、入出力端子の取付状態の確認、各部の清掃 |
| 屋内固定カメラ | レンズ/ファインダの清掃及びキズ等の有無確認、バックフォーカスの動作確認及び調整、撮像素子の劣化確認、映像出力の確認 |
| 屋内回転カメラ | レンズ/ファインダの清掃及びキズ等の有無確認、ズーム/フォー |

| | |
|--|--------------------------------------|
| | カス/パン/チルトの動作確認、バックフォーカスの動作確認、映像出力の確認 |
|--|--------------------------------------|

ウ インターホン

| 機 器 | 点 検 要 領 |
|-----------|--|
| 親機 | 外観変形/破損の有無、各スイッチ類の動作確認、相互通話、接続部/取付部の確認電源電圧 AC100V±10V 範囲の確認、各部清掃 |
| 子機 | 外観変形/破損の有無、各スイッチ類の動作確認、接続部/取付部の確認、各部清掃 |
| 複数局親機 | 外観変形/破損の有無、各スイッチ類の動作確認、相互通話、接続部/取付部の確認、各部清掃 |
| ドアホンアダプター | 設置場所の確認、外観変形/破損の有無、電源電圧 AC100V±10V 範囲の確認、各部清掃、接続部/取付部の確認 |

エ トイレ呼出/インターホン設備

| 部屋名称 | 備考 |
|---------------|-------------------|
| トイレ緊急呼出表示(親機) | CBN-1E |
| トイレ用呼出ボタン | NBR-7W |
| インターホン 親 | KC-1GRD |
| 玄関呼出 内入口 子 | |
| インターホン 親 | VH-2AT、モニタ VHM-KU |
| 3Fエレベーターホール 子 | VH-KDAP |

オ 音響設備

| 機 器 | 点 検 要 領 |
|-----------|--|
| マルチスイッチャー | 変形/破損の有無、総合動作の確認、各調整/スイッチ部の確認 |
| パワーアンプ | 前面パネル各スイッチ類の動作確認、Low ch/High ch の出力確認、明瞭度/歪みの確認、 電力増幅部(コンデンサの液漏れ/抵抗等の焼損の有無) |
| 電源制御ユニット | 整流回路の動作確認(コンデンサの液漏れ/抵抗焼損等) トランス 1 次側/2 次側の電圧確認 |

| | |
|--------------------------|---|
| MDプレーヤー | 光ピックアップ/機構部の汚れ、再生動作の確認、各部の清掃 |
| ダブルカセットデッキ | 前面パネル各スイッチ類の不良有無及び動作確認、ヘッド清掃 駆動モータの異音の有無確認、録音/再生の動作確認 |
| ワイヤレス受信機 | 各接続コネクタの清掃及び不良の有無確認、音声出力の確認 受信感度(雑音/スプリアス等)、前面ボリュームの動作確認 |
| S-VHS VTR | 変形/破損の有無、総合動作の確認、 入出力端子の取付状態の確認、再生の確認、各部の清掃 |
| DVD/CDプレーヤー | 変形/破損の有無、総合動作の確認、出力端子の取付状態確認 再生動作の確認、各部の清掃 |
| 13インチ液晶テレビ | 変形/破損の有無、総合動作の確認、ブラウン管状態(傷、明るさ 等)の確認、各調整/スイッチ部の確認、各部の清掃 |
| スピーカ類 | 音圧測定及び音質の確認、音量調整器の動作確認 |
| マイク類 | 送話テスト及び音質の確認、電源 ON/OFF スイッチ不良の有無確認 |
| ワイヤレスマイク | 送話テスト及び電池有無確認、周波数変移確認、 電源 ON/OFF スイッチ不良の有無確認 |
| ワイヤレスチューナー (11~14CH用) | 変形/破損の有無、総合動作や受信状態の確認、各部の清掃 |
| 液晶プロジェクター | 変形/破損の有無、映像出力の確認(調整)、 各調整/スイッチ部の確認、各部の清掃 |
| 電動昇降スクリーン | 変形/破損の有無、映像出力の確認、各調整/スイッチ部の確認 各部の清掃 |
| OHC | 変形/破損の有無、映像出力の確認、各調整/スイッチ部の確認 各部の清掃 |

| 共通項目事項 | |
|--------|---|
| 外観確認 | 機器各部の錆、塗装はがれ、ビス緩み、ツマミガタ、ランプ切れ、 その他外観より視て各部に異常がないかチェックする。 変形/破損の有無をチェックする。 |
| 内部清掃 | 機器内部のホコリ、接触不良がないかチェックする。 |
| 動作確認 | 点検、調整後に各機器ごと、システム全体が正常に動作するかチェ ックする |

6 全熱交換・換気扇整備業務

(1) 設備概要 パナソニックエコシステム(株)製

| 品名 | 形式 (台数) |
|-----------|--|
| 熱交ユニット | FY-M1KZDR7S5(6台)FY-M650ZD7S(2台)FY-M250ZD7S(4台)FY-M150ZD7S(1台)FY-M500ZB7S(1台) |
| キャビネットファン | FY-20SCF2(1台)FY-23SCL2(1台) |
| 天井扇 | FY-32J6(1台) |

(2) 整備点検回数 1回/年(12月)

(3) 整備点検内容

①フィルター、エレメント清掃 ②動作点検 ③中性能フィルター交換

7 自動ドア保守管理業務

(1) 設備概要 ナブテスコ株式会社製 DS型 1台

(2) 点検回数 4回/年(6月・9月・12月・3月)

(3) 点検内容 ①外観点検 ②機能点検 ③総合点検

8 加湿器点検業務

(1) 設備概要 滴下浸透気化式加湿器 ウエットマスター(株)製 WM-VCE2000

(2) 点検回数 1回/年

(3) 点検内容

- ① 供給水フラッシング/ストレーナ点検
- ② 給水ユニット動作点検
- ③ 給水ユニットより滴下確認
- ④ 加湿モジュールの点検
- ⑤ ドレンパン清掃
- ⑥ フロートスイッチ点検
- ⑦ ドレンアップメカ動作確認
- ⑧ 試運転確認

9 ウォータークーラー保守点検業務

- (1) 設備概要 (株)OSG コーポレーション製
ウォータークーラー P8FPM
- (2) 点検回数 1回/年
- (3) 点検内容 ① 清掃(内装、外装、コンデンサー、アルミファン)
② 冷水タンクドレン
③ 排水管薬品洗浄
④ フロン簡易点検(フロン排出抑制法に基づく回数)

10 清掃・施設管理・建築物環境衛生管理業務

(1) 清掃業務

ア 清掃時間は原則として、午前7時から午後3時30分で作業完了

イ 清掃作業員は作業完了に必要な人員を配置する

ウ 清掃面積・内容

作業規模及び実施回数並びに清掃内容は次の通り。なお、清掃に使用する洗剤は必ず、無リン系洗剤を使用する

| 区分 | 項目 | 面積等 | 回数 |
|------|---|-----------------------|------|
| 日常清掃 | 専有部分(一部除く) | 1381.5 m ² | 毎日 |
| 定期清掃 | ○床面洗浄(N-長尺塩ビシート) トイレ、保存書庫、予備室、給湯室、 ロッカー室 | 221.7 m ² | 6回/年 |
| | ○タイルカーペット清掃 児童コーナー、お話の部屋、開架書架、多目的ホール 予備室、事務室、YAコーナー、スタッフラウンジ、EVホール 廊下等 | 1159.7 m ² | |
| | 計 | 1381.5 m ² | |
| 定期清掃 | ○閲覧用椅子クリーニング | 129脚 | 1回/年 |
| 特殊清掃 | ○ガラス清掃(44箇所) | 163 m ² | 2回/年 |
| | ○照明器具清掃 | 286基 | 1回/年 |
| | ○ブラインド清掃(44箇所) | 180 m ² | |
| | ○書架天井清掃 | 112.6 m ² | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

(ア) 日常清掃

① 床面は自在ホウキ又はクリーナーで掃き掃除を行い、部分的な汚れは速やかに除去。

- ・屑籠の処理及びドア、壁面、窓枠、BDSゲート、検索機、PC台、CD試聴機、書架、テーブル、椅子等、人体に接触しやすい箇所は、から拭き等をして清潔維持に心がける。
- ・便所・便器等は特に清潔で衛生的に保つよう中性洗剤等を用いて洗浄。

(トイレットペーパー、下表にある水石鹼の補充、鏡磨き、汚物処理等を含む)床は掃除機で清掃し、壁は雑巾で清水拭きすること。なお、清掃用具、材料等及び履物は事務所等に使用する清掃用具、材料等と一切別にする。

| 商品名 | 推奨希釈倍率 | 商品名 | 推奨希釈倍率 |
|------------|--------|-------------|--------|
| アルポーズ | 7~10倍 | シャポネット ゴールド | 7倍 |
| アルポーズ G-N | 7~10倍 | ハンドソープ プラス | 7倍 |
| シャポネット ユーム | 7~10倍 | ハンドソープ プラスC | 7倍 |
| C&Cハンドソープ | 7~10倍 | | |

② タイルカーペット部分は強力なフーバーにより塵埃を取り除く。タイルカーペットにガム等の固形物が付着している時はブラシ等でタイルカーペットを損傷しないように取り去る。しみ等で汚れが目立つ場合はタイルカーペット用洗剤で洗浄。

③ 読書席(閲覧席)の机上を乾拭きし、落書きを除去。

④ マットは適当な場所に移動して塵あいの飛散を防止し、入念に清掃をする。

⑤ リサイクル対象紙類の整理を以下のとおり実施すること。

*薄手の紙類は事務所北側のリサイクルボックス内にある。リサイクルボックスの種類に従って、白地の紙、新聞紙、その他に分別し、適当な束ごとに紐で十字に結わきます。数量は週当たり A4 紙換算で 500 から 1000 枚程度。

*ダンボール類は、保存書庫内に積んであるので、テープを取去って箱

を潰し適当な大きさにたたむこと（数枚重ねて束にし、紐で十字に結わく）。数量は週当たり、みかん箱タイプ換算で10枚程度。

*各束は、指定された場所に種類ごとに整頓して保管すること。

(イ) 定期清掃/特殊清掃

① タイルカーペット・N-長尺塩ビシート清掃

- ・除塵後、タイルカーペット専用洗浄機を使用して、タイルカーペット用洗剤の泡等で洗浄し、乾かすこと。
- ・保存書庫内の電動書庫は、一列ずつ動かして通路部分を清掃すること。
- ・レール部分は洗剤等で必要以上に濡らさないように注意すること。
- ・使用ワックスは塗布後の科学物質の放散が少ないものとし、最小限の使用に抑えること。
- ・作業中は換気送風設備を稼働させること。

② ガラス清掃

窓ガラス、ドアガラス、仕切りガラス及びサッシ等は、洗剤又は薬品類(スチールサッシ等の塗装部分を損じないもの)を用いて汚れを取り去り、更に乾布で完全にふきあげること。

③ 照明器具清掃

適性洗剤を使用し、管球は取り外して汚れを拭き取り、反射板、ソケット部分を特に注意し汚れを取り去ること（別紙照明器具内訳のとおり、高所作業。）。

④ ブラインド清掃

ブラインドを取り外して汚れを拭き取り、適性洗剤を使用し、洗浄すること。

⑤ 書架天井清掃

書架天井にたまった埃を取り除き、適性洗剤等で水拭きする。書架の詳細は別途「書架(書籍・雑誌・新聞・CD)内訳」を参照。

⑥ 閲覧用椅子クリーニング

汚れや染みを洗浄し、脱臭、殺菌、害虫駆除を行うこと。

※作業日については、第3木曜日、特別整理日期间に行うこと。

(2) 施設管理業務

ア 作業内容

年末年始の休館日、1階風除室(施設用)前のブックポストの扉を開錠、中にある返却資料を専用カートに移し変え、ブックポストが使用可能な状態になっていることを確認して再び施錠すること。回収した資料はカートから取出して所定の場所に保管。

イ 作業日時

12月29日から1月3日の毎日

(3) 建築環境衛生管理業務

業務内容及び実施方法は次のとおりとします。高所作業になります。

| 内容 | 方法 | 回数 |
|---|--|-------|
| マルチタイプエアコン 室内ユニット及び室外機 (東芝マルチシステム エアコン天井カセット型) | ○パッケージエアコン 42 台 天井カセット型四方向吹出 39 台、 二方向吹出 2 台、天井埋込型ビルトアップ 1 台 吹出フラップ・パネル・室内ユニットの清掃 ○室外機 (5 系統 9 台) 本体外側を高圧洗浄 | 2 回/年 |
| | 室内ユニットのエアコンフィルター洗浄 | 6 回/年 |
| | フロン簡易点検 (フロン排出抑制法に基づく回数) | |
| 全熱交換換気扇等 (リョウコ天井埋込形換気扇) | 熱交ユニット(吸気 22・排気 16ヶ所) キャビネットファン(吸気 7ヶ所) 天井埋込換気扇(吸気 2ヶ所) エレベーターホール(3ヶ所) | 2 回/年 |
| 館内殺虫消毒 | 殺虫消毒剤として有機塩素剤は使用しないこと。蔵書の関係上、噴霧、ミスト薫煙を併用し床面以外は散布しないこと。 | 1 回/年 |

清掃委託面積表

| 室名 | 面積㎡ | 日常 清掃 | 定期 年 6 回 | 室名 | 面積㎡ | 日常 清掃 | 定期 年 6 回 |
|-----------|---------|----------|-------------|----------|--------|----------|-------------|
| 1F 開架スペース | 473.891 | ○ | ○ | カウンター付近 | 87.655 | ○ | ○ |
| PCコーナー | 26.387 | ○ | ○ | 多目的ホール | 91.675 | ○ | ○ |
| AVコーナー | 24.349 | ○ | ○ | 対面朗読室 | 9.896 | | ○ |
| 児童コーナー | 92.417 | ○ | ○ | スタッフラウンジ | 17.490 | ○ | ○ |

| | | | | | | | |
|-------------|--------|---|---|-----------|----------|---|---|
| お話の部屋 | 21.957 | ○ | ○ | エレベーターホール | 35.559 | ○ | ○ |
| YAコーナー | 47.862 | ○ | ○ | 廊下・通路 | 112.701 | ○ | ○ |
| タイルカーペット部分計 | | | | | 1159.783 | | |
| 保存書庫 | 80.774 | ○ | ○ | 給湯室 | 6.053 | | ○ |
| 予備室 | 22.931 | ○ | ○ | トイレ | 68.456 | ○ | ○ |
| ロッカー室 | 43.494 | ○ | ○ | | | | |
| N一長尺シート部分計 | | | | | 221.708 | | |
| 合 計 | | | | | 1381.491 | | |

照明器具 内訳

| 種類 | ランプ種類 | 機能形式 | 設置基数 | ランプ本数 | 設置場所 |
|-----------------|----------------|-------|------|-------|--------------------------------------|
| 埋込下面開放 | A321 HF32W1 | 高出力型 | 1 | 1 | 給湯器 |
| | A322 HF32W2 | 高出力型 | 14 | 2 | 倉庫1/ロッカー/カウンター北 |
| 逆富士型 | B322 HF32W2 | 高出力型 | 11 | 2 | 保存庫/倉庫2 |
| マルチ コンフォート | C322 HF32W2 | 高出力型 | 75 | 2 | 開架書庫/児童/カウンター |
| | C322LHF32W2 | 高出力型 | 36 | 2 | 事務室/PC/CDコーナー |
| 埋込ルーパー | D453FHP45W3 | | 41 | 3 | 開架書庫/児童コーナー |
| | D453LFH45W3 | | 2 | 3 | 対面朗読室 |
| | D454FHP45W4 | | 3 | 4 | BDS 前エントランスホール |
| | D454LFHP45W4 | | 2 | 4 | おはなしコーナー |
| 埋込 下面アクリルカバー | E453FHP45W3 | | 9 | 3 | 多目的ホール |
| | E454FHP45W4 | | 9 | 4 | スタッフルンジ/YAコーナー |
| | F454FHP45W4 | | 3 | 4 | NO.7/8エレベーターホール |
| 棚下灯 | G21FL20W1 | | 1 | 1 | 給湯室 |
| ダウンライト | H24 FHT24W | ツイン3 | 10 | 1 | 女子/車いす対応/男子トイレ |
| | H32 FHT32W | ツイン3 | 39 | 1 | NO.9EVホール/廊下/女子トイレ/男子トイレ/NO.7,8EVホール |
| ダウンライト | I90 ミニハロゲン 90W | 110V用 | 13 | 1 | 多目的ホール |
| | J50 ミニハロゲン 50W | 12V用 | 9 | 1 | カウンター/NO7・8EVホール, 自動ドア前入口 |
| ミラーブラケット | K18 FML18W | | 2 | 1 | スタッフルンジ/車いす対応 |
| トラフ | M31 H32W1 | | 6 | 1 | 女子トイレ/男子トイレ |

| | | | | | |
|---|--|--|-----|--|--|
| 計 | | | 286 | | |
|---|--|--|-----|--|--|

書架(書籍・雑誌・新聞・CD)内訳

| 書架種類・形式・高さ等 | 数量 (台) | 書架天井 面積(m ²) | 設置場所 | 備考 |
|-----------------------------|-----------|-----------------------------|---------------|----|
| 木金書架単式4連2100mm(H) | 1 | 1.01 | 開架書庫・新聞架 | |
| 木金書架単式6連2300mm | 1 | 1.51 | 開架書架・雑誌架 | |
| 木金書架複式6連2100mm | 1 | 3.51 | 開架書架・雑誌架 | |
| 木金書架複式5連2100mm | 1 | 2.93 | 開架書架・雑誌架 | |
| 木金書架複式6連2300mm | 8 | 20.72 | 開架書架・一般書架 | |
| 木金書架複式5連7段2300mm | 11 | 23.76 | 開架書架・一般書架 | |
| 木金書架複式3連7段2300mm | 3 | 3.9 | 開架書架・一般書架 | |
| 木金書架複式3連9段2300mm | 1 | 1.3 | 事務所前・新書文庫書架 | |
| 木金書架複式4連9段2300mm | 1 | 1.73 | 中高生コーナー前・文庫 | |
| 木金書架単式4連7連2300mm | 1 | 1.01 | 中高生コーナー前・外国語 | |
| 木金書架単式6連7段2300mm | 2 | 3.02 | 中高生コーナー | |
| 木金書架単式6連9段2300mm | 1 | 1.51 | CDコーナー | |
| 木金書架単式3連7段2300mm | 1 | 0.76 | レファレンスカウンター後側 | |
| 木金書架単式4連7段2300mm | 1 | 1.01 | 貸出・返却カウンター後側 | |
| 木金書架単式5連7段2300mm | 1 | 1.26 | 事務室 | |
| 電動式移動書架複式5連8段 20列 3000mm | 1 | 42.46 | 保存書庫 | |
| | 38 | 112.57 | | |

11 施設巡回点検

施設の良い環境を維持するために、施設設備の巡回点検を行う。

| 建築関連 | 屋内 | 壁等の破損状況の点検 |
|--------|-------|--------------------------------------|
| 機械設備関連 | 照明 | 一般照明、誘導灯、非常照明等の取付状態、点灯状態、管球交換、管球在庫確認 |
| | 給排水設備 | トイレ、衛生器具、給排水器具の点検 |
| | シャッター | 可動状態の確認 (振動、異音、破損及び異常の有無) |

| | | |
|--------|---------------|--|
| | エレベーター | |
| | 自動扉 | |
| | 空調設備 | |
| 業務遂行関連 | 清掃、植栽の管理状況の確認 | |