

維持管理業務特記仕様書

I 館内および敷地内清掃

【日常清掃】

1 作業日

開館日は毎日施設内の清掃をし、備品を含め常に整理整頓および清潔に保つこと。

2 作業方法（別表参照）

① 除塵・拭き清掃（毎日）

- ・ 乾式による除塵とする。ただし、必要に応じて固く絞った専用ウェットモップにて清水拭きを行うものとする。

② トイレ清掃（毎日）

- ・ 衛生陶器、金属および鏡は、専用洗剤等を使用して念入りに清掃を行うこと。
- ・ 衛生処理は特に注意を払い、ごみの回収漏れがないよう気をつけること。
- ・ 壁周りの清掃を行うこと。
- ・ 便所廻りの清掃用具は専用用具とする。
- ・ 便所の床は専用モップにて水拭きとする。

③ その他の清掃

- ・ 手すりおよび備品等の清掃を行うこと。

【定期清掃】

1 作業の実施

(1) 定期床清掃

① 床面洗浄作業に当たっては使用床材に最適のケミカル用品を使用し、備品類を破損しないよう充分注意して行うこと。

② 樹脂ワックス塗布に当たっては、2層仕上げとする。

③ 床洗浄（図面参照）

磁器タイル、御影石の部分について・・・・・・・・・・年1回実施

④ 床洗浄ワックス塗布（図面参照）

木質床材の指定箇所について・・・・・・・・・・年3回実施

⑤ 床洗浄ワックス塗布（図面参照）

塩ビ系床材の指定箇所について・・・・・・・・・・年2回実施

⑥ カーペット洗浄（図面参照）

カーペットクリーニングに当たっては、汚損の激しい箇所は、2ステップ方式等で行うものとする。

タイルカーペット部分について・・・・・・・・・・年1回実施

(2) ガラス清掃

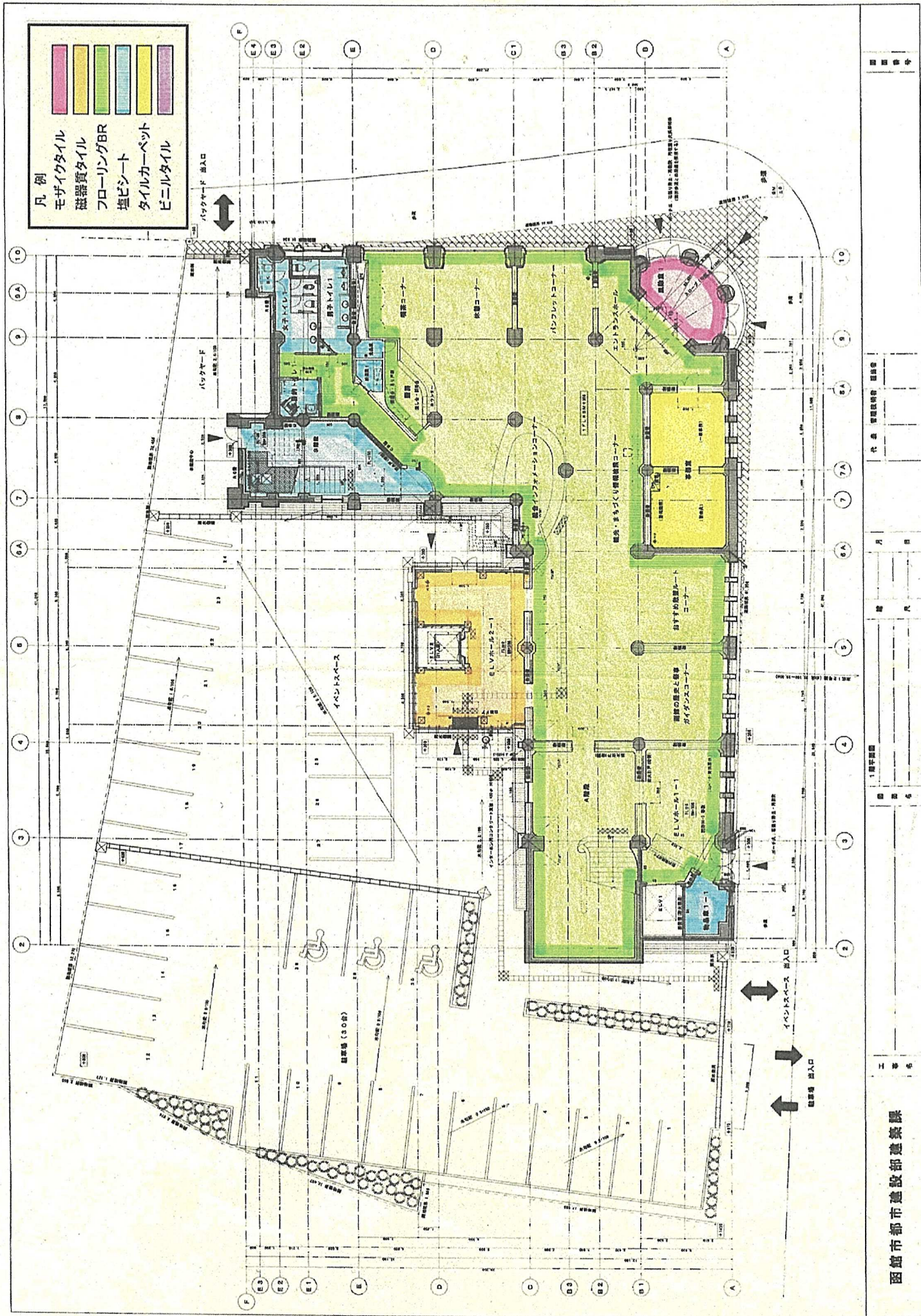
① ガラスおよび窓ガラスの清掃に当たっては、ガラス材に最適のケミカル用品を使用し、ガラスおよびサッシを破損しないこと。

② 高所の作業に当たっては、安全作業基準を遵守し、事故のないように行うこと。

地域交流まちづくりセンター 清掃作業基準一覧表

(2/2)

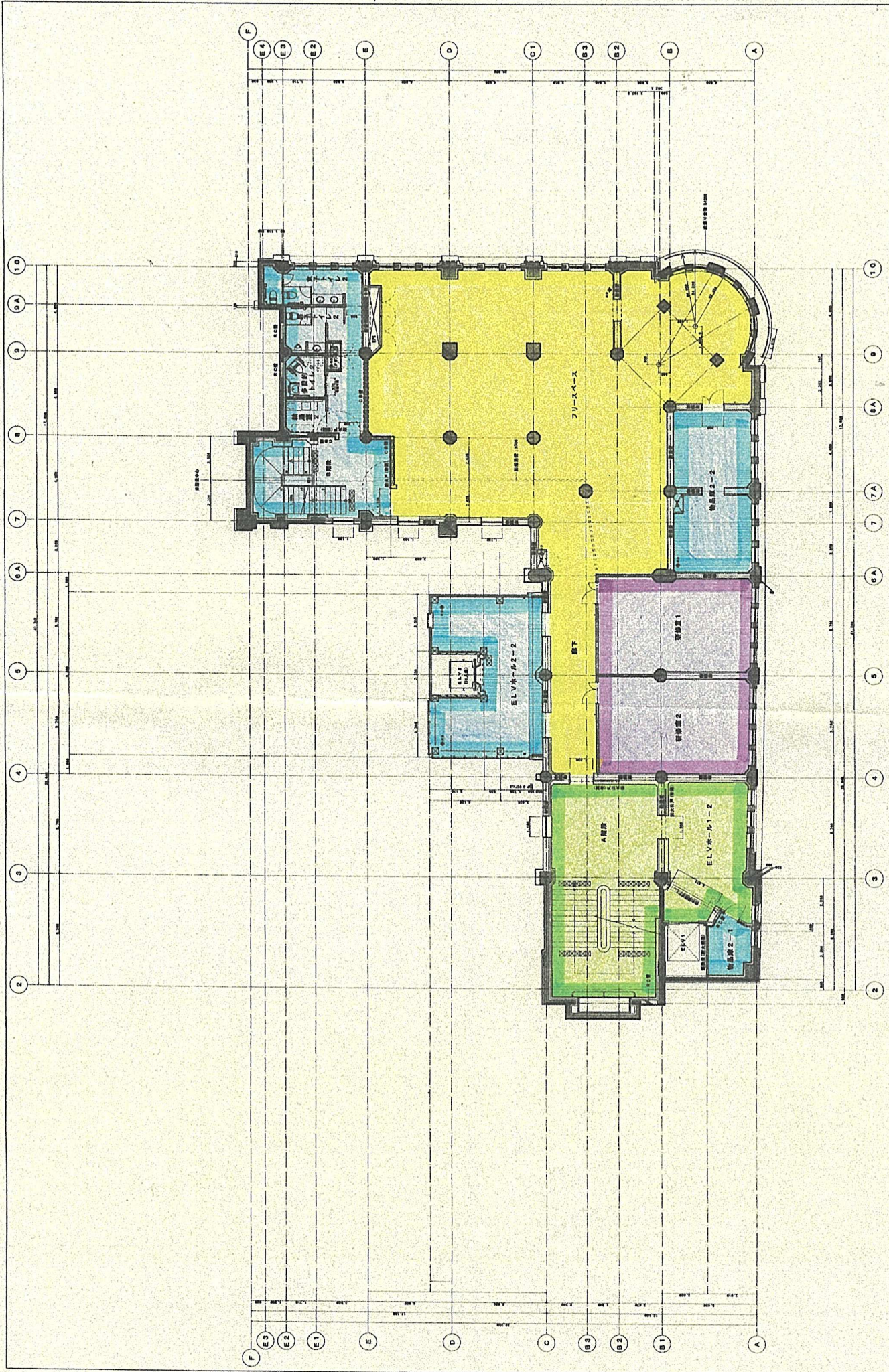
清掃箇所	床材質	床面積 (㎡)	床				面			衛生					その他								定期清掃			
			掃き掃除	吸塵掃除	拭き掃除	衛生陶器類清掃	消耗品補充	汚物処理	洗面化粧台・鏡の清掃	屑籠等清掃	備品等の清掃	各部金属磨き	窓台清掃	手摺拭き上げ	扉硝子ドアの拭き上げ	EV扉・溝・三方枠清掃	一回清掃	年1回	年2回	年3回	年1回					
3 階	EVホール1-3		1/月				1/月				1/月		1/月				27.00				床洗浄	床洗浄	床洗浄	カーペット洗浄		
	A階段	27.00	1/月				1/月				1/月						27.00				床洗浄	床洗浄	床洗浄	床洗浄		
	物品庫3-1	77.50	1/月				1/月				1/月						77.50				床洗浄	床洗浄	床洗浄	床洗浄		
	まちづくりオフィス	7.50		1/月					1/月															7.50		
	タイルカーペット	322.85		1/月																				322.85		
	タイルカーペット	90.48		1/月																				90.48		
	会議室A・B	42.50	1/月								1/月						42.50							42.50		
	印刷・作業スペース	42.50	1/月								1/月						42.50							42.50		
	男子・女子トイレ3	23.45	1/月				1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	23.45							23.45		
	多目的小1-3	6.25	1/月				1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	6.25							6.25		
	給湯室3	5.50	1/月				1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	5.50							5.50		
	トイレ前通路	14.04	1/月				1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	14.04							14.04		
	EVホール2-3	52.84	1/月				1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	52.84							52.84		
	B階段	30.81	1/月				1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	30.81							30.81		
	3階小計	700.72	250.19	413.33	279.89	29.70	29.70	29.70	491.03	95.98	35.20	667.43	114.56	29.70	79.84	683.22	0.00	104.50	182.89	413.33						
4 階	EVホール1-4		1/月									1/月					19.00							19.00		
	A階段	19.00	1/月									1/月					19.00							19.00		
	物品庫4	77.50	1/月									1/月					77.50							77.50		
	まちづくりオフィス	7.50	1/月						1/月			1/月					8.00							8.00		
	EVホール2-3	8.00	1/月						1/月			1/月					8.00							8.00		
	4階小計	112.00	104.50	8.00	104.50	0.00	0.00	0.00	8.00	0.00	0.00	104.50	77.50	0.00	19.00	104.50	0.00	104.50	0.00	104.50	0.00	0.00	0.00	0.00		
5 階	EVホール1-5		1/月									1/月					27.00							27.00		
	A階段	27.00	1/月									1/月					27.00							27.00		
	物品庫5	77.50	1/月									1/月					77.50							77.50		
	EVホール2-3	7.50	1/月									1/月					8.00							8.00		
	5階小計	112.00	104.50	0.00	104.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	104.50	77.50	0.00	27.00	104.50	0.00	104.50	0.00	104.50	0.00	0.00	0.00	0.00		
P 階	A階段	77.50	1/月									1/月					77.50							77.50		
	PH小計	77.50	77.50	0.00	77.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	77.50	77.50	0.00	0.00	77.50	0.00	77.50	0.00	77.50	0.00	0.00	0.00	0.00		
合計		2403.66	1,442.29	794.58	1,550.24	92.65	92.65	92.65	1,331.29	898.43	120.11	2,112.13	631.11	405.98	286.04	2321.52	69.10	979.67	493.67	786.58						



- 凡例
- モザイクタイル
 - 磁器質タイル
 - フローリングBR
 - 塩ビシート
 - タイルカーペット
 - ビニルタイル

図	名	1階平面図
代	表	建築設計事務所
日	月	年
号	号	号

函館市都市建設部建築課



2階平面図

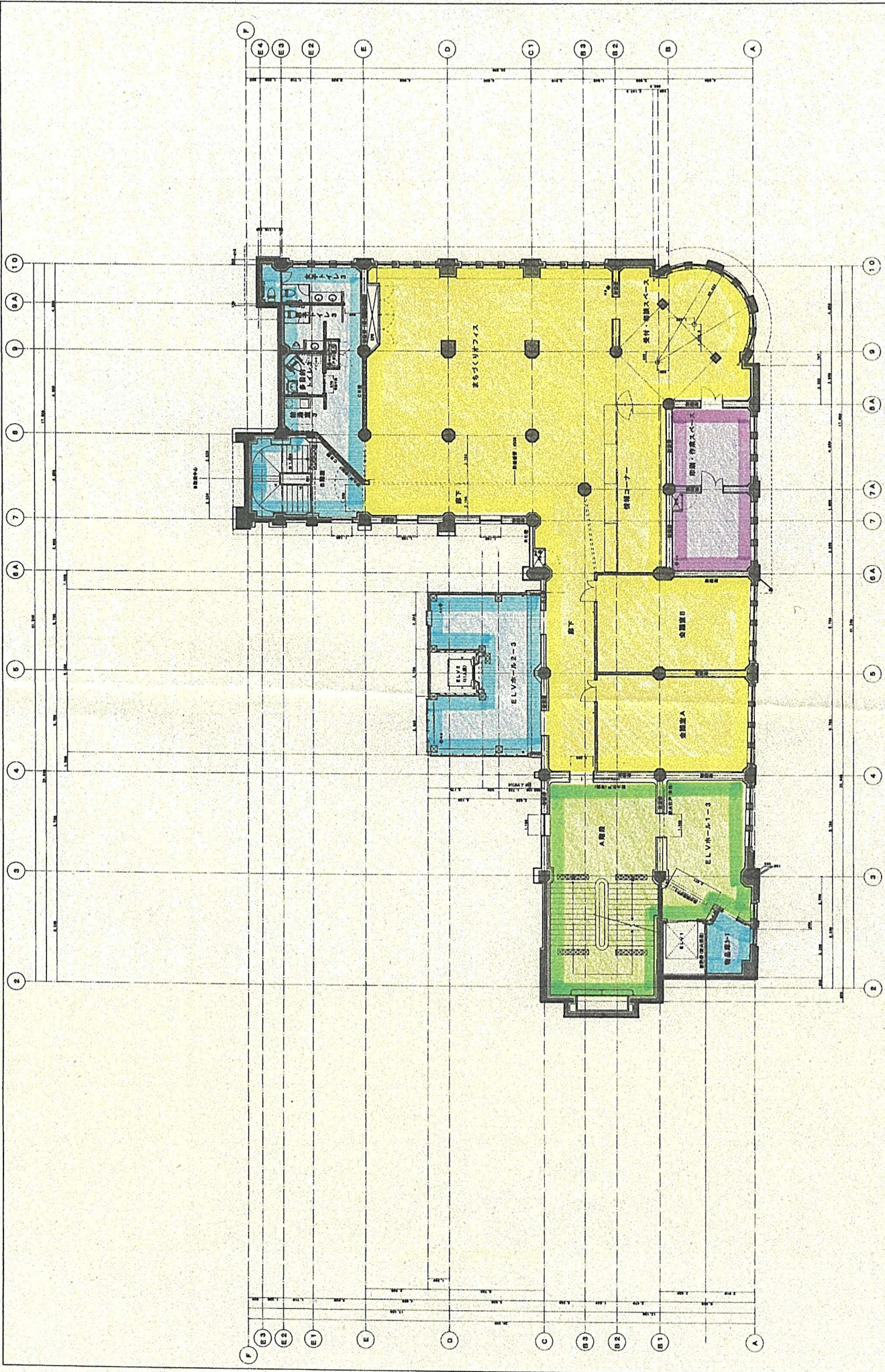
二 〇 〇 〇	三 〇 〇 〇	四 〇 〇 〇
五 〇 〇 〇		
六 〇 〇 〇		
七 〇 〇 〇		
八 〇 〇 〇		
九 〇 〇 〇		
十 〇 〇 〇		

代 表 製 図 技 師 署 認 許 番 号

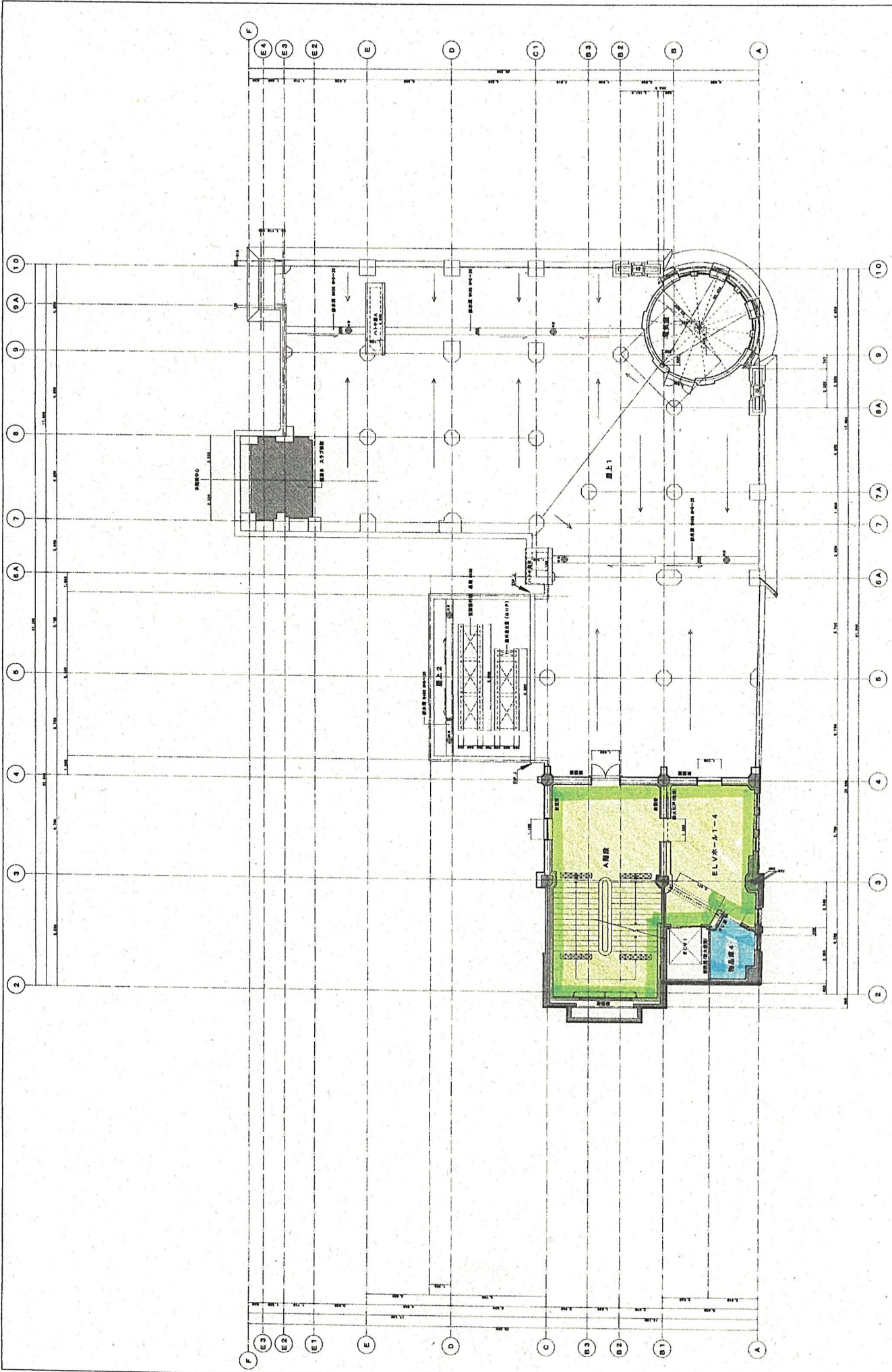
月 日

棟 尺

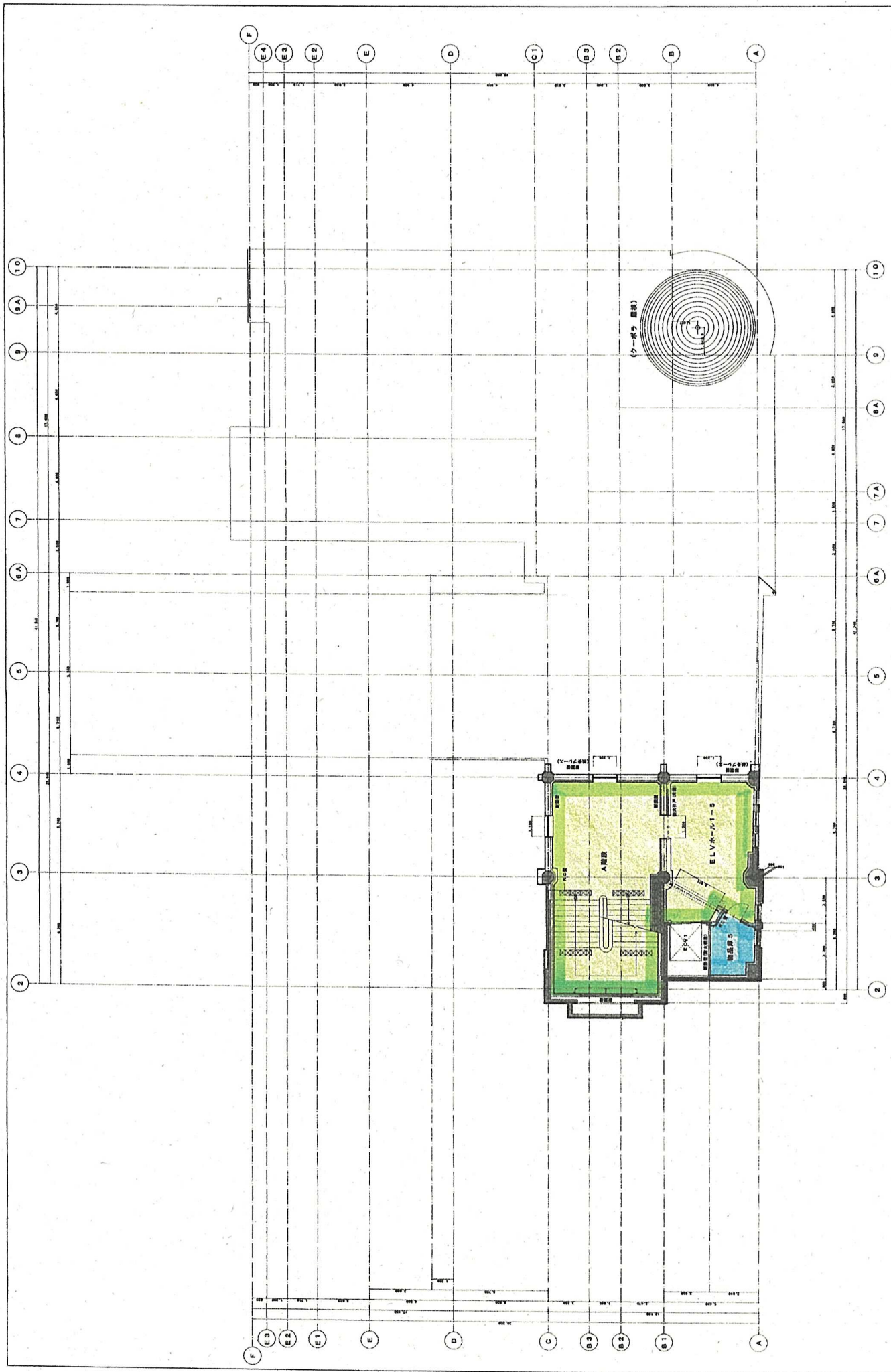
函 館 市 都 市 建 設 部 建 築 課



図面番号 _____	
代 表 者 _____	代 表 者 職 名 _____
日 月 日 _____	尺 寸 _____
3階平面図 図 面 名 _____	
工 務 名 _____	
函 館 市 都 市 建 設 部 建 築 課 _____	



函館市都市建設部建築課		工 事 名		4階平面図		日 月		代表 管理技術者 署名等		図 面 番 号	



工 事 名		図 名		日 期		製 図 者		代 表 理 事 技 術 者 姓 名 等		製 図 番 号	
函館市都市建設部建築課		第 〇 号		〇 〇 年 〇 月 〇 日		〇 〇 〇 〇		〇 〇 〇 〇		〇 〇 〇 〇	

II 機械警備

施設管理者として機械警備業務委託契約を締結し、必要な措置を行うこと。

1 開館時

入室操作器により警備解除を行うこと。

2 閉館時

施設内および敷地を巡視し、入室操作器により警備開始を行うこと。

3 その他必要な事項

警備中断および再開等、その他警備業務の実施に必要な指定管理者が行う業務は、別途市が指示するものとする。

III 避雷針検査（建築基準法，JIS規格）

1 検査対象

避雷針

2 数量：1基

3 点検周期：年1回

4 点検項目

(1) 地上各接続部の検査

(2) 地上における断線・溶解その他の損傷箇所の有無の検査

IV 電気保安点検（電気事業法）

1 保安対象：屋内キュービクル方式 PF-S型

高圧6.7kV，1φ150kVA，3φ50kVA

非常用発電設備：無

蓄電池設備：無

発電所：無

2 数量：1式

3 点検周期：月1回

4 点検項目：次のとおり

点検項目	
受電設備	1 引込開閉器
	2 引込設備
	3 断路器・遮断器・開閉器類
	4 電力ヒューズ
	5 計器用変成器類
	6 変圧器
	7 コンデンサー・リアクトル
	8 避雷器
	9 母線・バスダクト等

	10 受・配電盤（高低圧含む） 11 設置装置 12 建物・室・キュービクル等の箱 13 その他
使用場所 の設備	1 幹線・分岐配線 2 分電盤・開閉器類 3 制御盤・マグネット 4 その他配線器具 5 照明装置 6 電熱装置 7 その他の機器類 8 設置装置 9 その他

V 消防用設備等点検（消防法，建築基準法）

1 目的

消防法および建築基準法に基づき，機器の状態，機能を定期的に点検，整備し，設備を常に最良の状態に維持すること。

2 点検対象

(1) 非常照明保守点検（68台）

(2) 誘導灯保守点検

ア 誘導灯（25台）

イ 誘導灯信号装置（1台）

ウ 配線点検（絶縁測定）

(3) 自動火災報知設備保守点検

ア 受信機 P1級40L受信機（1台）

イ 発信機（8個）

ウ 表示灯（8個）

エ 差動式スポット型試験器および感知器（1組）

オ 差動式スポット型感知器（22個）

カ 定温式スポット型感知器（4個）

キ 煙感知器（22個）

ク 2信号式煙感知器（15個）

ケ 常用電源 交流電源（1式）

コ 予備電源 蓄電池（1式）

サ 配線点検（絶縁測定）（1式）

(4) 非常放送設備保守点検

ア 防災アンプ（1台）

イ スピーカー（55台）

ウ 音量調節器（7個）

(5) 自動閉鎖設備保守点検

ア 防火戸用ラッチ式（12台）

イ 防火遮煙スクリーン（5台）

(6) 小型消火器

3 点検回数

(1) 総合点検 年1回

(2) 外観および機能点検 年2回

4 点検報告

消防署への報告を行うこと。

VI 防火スクリーン保守点検

- 1 点検対象：三和シャッター工業(株)製 サンシリカ（非難時停止装置付）
- 2 数量：5台
- 3 点検周期：年1回
- 4 点検項目：次のとおり

点検項目	
外観	<ol style="list-style-type: none"> 1 点検口の状態 2 降下位置障害 3 操作障害 4 警告表示・操作説明ラベル貼付 5 避難口表示（マーク）
機能	<ol style="list-style-type: none"> 1 開閉機 2 ブレーキ装置 3 手動装置 4 スプロケット・ローラーチェーン 5 巻き取りシャフト・ブラケット 6 ストッパー装置 7 スクリーン吊り元 8 スクリーンドア 9 座板 10 ケース・まぐさ 11 ガイドレール 12 制御盤 13 リミットスイッチ・エマージェンシスイッチ 14 押しボタンスイッチ 15 手動閉鎖装置 16 自動閉鎖装置 17 遮煙装置（材）の損傷 18 絶縁抵抗 19 降下状況 20 降下速度 21 巻上状況

VII-1 エレベータ保守点検（既存エレベータ）

- 1 点検対象：日本オーチス・エレベータ(株)製
交流1段速度儀ギヤード式（B01A），12人乗り，60m/m・5
停止
- 2 数量：1基
- 3 性能検査：毎年1回
- 4 定期点検：毎月2回
- 5 点検項目：次のとおり

点検項目			
機械室	<ul style="list-style-type: none"> ・機械室環境状態 ・受電版・制御盤 ・巻上機・電動機 ・電磁ブレーキ ・電動発電機・コンバータ装置 ・乗場選択機・信号装置 ・調速機 	かご 内部	<ul style="list-style-type: none"> ・かご走行・着床状態 ・かご操作盤・表示灯 ・非常連絡装置 ・停電灯 ・かご照明・ファン ・かご戸・敷居 ・かご意匠
かご上 部	<ul style="list-style-type: none"> ・かご上環境状態 ・安全スイッチ ・ガイドシュー・ローラーガイド 	昇降路	<ul style="list-style-type: none"> ・昇降路内環境状態 ・上部リミットスイッチ ・主ロープ・調速機ロープ ・ガイドレール ・つり合いおもり・吊り車 ・移動ケーブル
出入口	<ul style="list-style-type: none"> ・各階乗場状態 ・各階ボタン ・各階表示灯 ・各階インターロックスイッチ ・各階戸・敷居 	ピット	<ul style="list-style-type: none"> ・ピット内環境状態 ・緩衝器 ・調速機ロープ張車 ・つり合おもり底部隙間 ・下部リミットスイッチ ・非常止装置

6 留意事項

(1) 性能検査

総合的に機械装置の検査を行うこと。

(2) 故障対応

万一故障が発生した場合は、適切な処置を行うこと。

(3) 消耗部品

通常使用により生じた消耗部品のうち、次のものは点検作業で修理，取替，調整を行うこと。

- ・制御盤内：可動，固定コンタクトヒューズ類
- ・油脂類：点検用オイル，グリス（ギヤオイルおよび油圧エレベータ作動油除く）
- ・ランプ：操作盤および乗場ボタンランプ，階床表示用ランプ
- ・その他：点検用ウエス・ビス・ナット類

Ⅶ-2 エレベータ保守点検（新設エレベータ）

- 1 点検対象：日本オーチス・エレベータ㈱製
SPEC REVOⅡ（P02B）・11人乗り・60m/m・3停止
- 2 数量：1基
- 3 性能検査：毎年1回
- 4 遠隔監視：24時間365日
- 5 定期点検：毎月1回（遠隔点検含む。）
- 6 点検項目：次のとおり

点検項目			
かご上部	かご上環境状態 安全スイッチ 位置検出センサー かごガイドシュー かご上制御盤 かご上遠隔点検装置	昇降路	昇降路内環境状態 受電盤・制御盤 停電時運転装置 管制運転装置 上部リミットスイッチ 主ロープ・調速機ロープ 主ロープ上部鋼車・調速機ロープ 鋼車 移動ケーブル 各階ベーン ガイドレール つり合いおもり・ガイドシュー 昇降路内遠隔監視・点検装置
出入口	各階乗場状態 各階ボタン 各階表示灯 各階インターロック・スイッチ 各階ドア・敷居 点検操作盤 非常救出運転装置		
かご内部	かご走行・着床状態 かご操作盤・表示灯 非常連絡装置 停電灯 かご照明・ファン かご戸・敷居 戸閉安全装置 かご意匠	ピット	ピット内環境状態 巻上機・電動機 電磁ブレーキ 緩衝器 調速機 つり合いおもり底部隙間 下部リミットスイッチ 動力・移動ケーブルの吊り状態 非常止め装置 かご下部鋼車

6 留意事項

- ア 性能検査
総合的に機械装置の検査を行うこと。
- イ 遠隔監視
エレベータの運転状態を遠隔監視装置により24時間監視すること。
- ウ 定期点検（遠隔点検含む。）
毎月、運転状態を点検するほか、昇降機設備を計画的に保全すること。（点検、手入れ、給油、調整、清掃作業等）
- エ 緊急対応
万一故障が発生した際は、適切に対応すること。
- オ 消耗部品
通常使用により生じた消耗部品のうち、次のものは点検作業で修理、取替、調整を行うこと。
 - ・制御盤内：可動、固定コンタクトヒューズ類
 - ・油脂類：点検用オイル、グリス（ギヤオイルおよび油圧エレベータ作動油除く）
 - ・ランプ：操作盤および乗場ボタンランプ、階床表示用ランプ
 - ・その他：点検用ウエス・ビス・ナット類

VIII 自動ドア保守点検

- 1 点検対象：ナブコシステム(株)製
- 2 数量：2台
- 3 点検周期：年3回
- 4 点検項目：次のとおり

点検項目	
扉・サッシ部	<ul style="list-style-type: none"> ・扉の傷の目視点検 ・ガイドレール内の異物目視点検 ・扉とサッシ・扉と床面の隙間目視点検・調整 ・全閉時の戸先隙間の目視点検・調整 ・扉走行時の異音の確認
懸架部	<ul style="list-style-type: none"> ・ハンガーレールの締結ボルト締付けの確認 ・ハンガーレールの磨耗目視点検，汚損の目視点検・清掃 ・吊車の磨耗，損傷の目視点検
駆動部	<ul style="list-style-type: none"> ・モーターの締結ボルト締付けの確認 ・モーターの異音，異熱の有無の確認 ・防振ゴムの変形確認 ・ベルト・連結機の張り，磨耗，損傷の確認
制御装置	<ul style="list-style-type: none"> ・制御装置の締結ボルト締付けの確認 ・開閉速度の確認 ・クッション作用の動作確認 ・開き保持時間の動作確認 ・ストロークの確認
センサー部	<ul style="list-style-type: none"> ・センサーの締結ビス締付けの確認 ・センサーの感知範囲の確認 ・センサーの感知動作の確認 ・センサーの汚損確認・清掃
電気回路	<ul style="list-style-type: none"> ・配線の接続の確認 ・電圧の測定絶縁抵抗値の測定 ・配線の腐食の確認

IX 排煙窓保守点検

- 1 点検対象：オイレスECO(株)製
 S L 8 0 (ワンタッチ式オペレーター)
 S L 3 0 0 (ケーブル式オペレーター)
- 2 数量
 窓周り：120枚
 操作部：50箇所
- 3 点検周期：年1回
- 4 点検項目：次のとおり

点 検 項 目	
操作系統	①操作表示 ②開・閉ランプ ③ハンドルボックス ④押ボタンスイッチ ⑤クランクハンドル ⑥駆動用モーター ⑦制御基盤 ⑧リミットスイッチ ⑨クランプ・パイプジョイント ⑩ビス・ナットの緩み ⑪注油 ⑫清掃
伝達系統	①ワイヤーロープ ②フレキシブルコンジット ③転向滑車 ④メインケーブル ⑤メインパイプ ⑥クランプ・パイプジョイント ⑦終端パイプ ⑧ビス・ナットの緩み
窓まわり系統	①滑車関係 ②ステイダンパー ③プッシャー ④障子金具類 ⑤各ブラケット関係 ⑥コネクター ⑦チェーンケース ⑧レールユニット・ランサー ⑨ジャッキユニット ⑩メインパイプ・メインケーブル ⑪クランプ・パイプジョイント ⑫サブケーブル ⑬ビス・ナットの緩み ⑭洗浄・注油 ⑮清掃
総合性能点検	①ハンドル操作力 ②障子開放角度 ③障子密蔽度

X ガスヒートポンプ保守点検

1 点検対象および数量

ヤンマーエネルギーシステム(株)製

YNZP560G1 : 3台

YNZP450G1 : 2台

2 点検周期 : 年1回

3 点検項目 : 次のとおり (● : 交換, ○ : 点検・調整・清掃)

点検項目		点検間隔			備考
		初回	通常運転		
ガスエンジン	エンジンオイル	○	●	10,000時間毎	
	エンジンオイルフィルター		●	同上	
	エアクリーナエレメント		●	同上	
	点火プラグ		●	同上	
	バルブクリアランス		○	同上	
	冷却水 (含不凍液)		○	同上	
			●	20,000時間毎	
	排気ドレンフィルター		○	10,000時間毎	
その他駆動系	燃料ホース	○	○	同上	
			●	同上	
	Vベルト	○	●	同上	ベルト張力
	冷却水ホース	○	○	同上	
圧縮機	運転音	○	○	同上	定常運転時点検
	冷媒・冷凍機油漏れ	○	○	同上	
室外機	運転音・振動	○	○	同上	
	さび, がたつき, 吸音材のはがれ	○	○	同上	
	フィルター (コントロールボックス)	○	○	同上	汚れ, 劣化時に交換
室内機	エアーフィルター	○	フィルターサイン点灯時		