

川崎市麻生市民館岡上分館

施設管理業務 仕様書

令和6年度

川 崎 市

I 章 基本事項

1 履行場所

川崎市麻生区岡上 3-15-5 川崎市麻生市民館岡上分館

2 履行期間

令和 6 年 4 月 1 日から令和 7 年 3 月 31 日まで

3 施設概要

(1) 施設名称 川崎市麻生市民館岡上分館

(2) 敷地面積 1228.41㎡

(3) 建物規模 鉄筋コンクリート造 地上 2 階

延床面積 800.19㎡ (1 階 476.61㎡)

(2 階 323.58㎡)

建築面積 490.50㎡

(4) 施設概要 別紙「岡上分館平面図、1 階・2 階平面図」のとおり

(5) 開館時間 9 時 00 分から 21 時 00 分まで

(6) 休館日

ア 毎月第 3 月曜日（施設点検日）。ただし、国民の祝日に関する法律に規定する休日に当た
る場合は、当該日の直後の休日でない日。

イ 設備点検等の臨時休館日。

ウ 12 月 29 日から翌年の 1 月 3 日まで（年末年始）

4 施設管理に関する基本的な考え方

分館は、市民の学習や活動の拠点として社会や地域の課題に応じた学習機会の提供、情報の提供・相談事業や場の提供を通じた学習活動の支援を目的とした施設であり、使用者及び利用者に常に快適な環境とサービスを提供しなければならない。

受託者は、常に川崎市麻生市民館岡上分館と意思疎通を図るとともに、各設備の点検・整備に当たっては、日常の各機器の運転状況を勘案して機器の機能維持、コストの低減に努めるものとする。また、突発的な事故及び異常発生時の迅速な対応を図るため、専門技術員による緊急対応時の協力・支援体制を整備するものとする。

5 施設管理業務の概要

(1) 保守・点検等の業務

6 共通事項

(1) 用語の定義

本仕様書において使用する用語は、次のとおりとする。

ア 「甲」とは、川崎市をいい、「乙」とは、受託者をいう。

イ 「分館」とは、川崎市麻生市民館岡上分館をいう。

ウ 「業務」とは、本仕様書に基づく施設管理業務をいう。

エ 「従事者」とは、乙に所属しこの業務に従事する者をいう。

オ 「使用者」とは、甲の許可を得て市民館を使用する者、「利用者」とは、施設の一般開放部分を利用する者をいう。

(2) 法令等の遵守

乙は、業務にあたり、労働基準法、電気事業法、消防法、建築物の衛生的環境の確保に関する法律その他施設管理に係わる法令を遵守して行うこと。

(3) 個人情報の保護

乙は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）に基づき、業務に関し個人情報の保護を図るため、個人情報管理責任者を定めるとともに、次に掲げる事項について必要な措置を講ずることにより、個人情報について適正な維持管理を行わなければならない。

ア 個人情報の漏えいを防止すること。

イ 個人情報の改ざん、滅失、き損その他の事故を防止すること。

ウ 業務の従事者に対して、個人情報の適正な維持管理のための規定を遵守させるとともに、不正な行為を働いた場合には、罰則が適用されることを周知すること。

(5) 情報セキュリティ

乙は、日常の業務における情報の取り扱いについて、川崎市情報セキュリティ基準等を遵守すること。また、本業務の履行にあたり、乙は個人情報を含む甲の情報資産の取り扱いについては、別記「個人情報の取扱いに関する情報セキュリティ特記事項」を遵守しなければならない。

(6) 守秘義務

乙は、業務の遂行に当たり知り得た情報を外部に漏らし、又は業務以外の目的のために使用しないこと。業務完了及び解除後であっても、同様とする。

(7) 第三者への委託

乙は、業務の一部を第三者に委託する場合は、法定点検等については法令により指定された者又は有資格者とし、その他の業務については川崎市内の者を優先すること。

(8) 業務の引継

乙は、履行期間終了後、受託者が交代するときは、業務が円滑に運営できるよう引き継ぎ作業を行うこととする。また、次の受託者が事前の研修を目的に業務への帯同を希望した場合は、これを拒否してはならない。

(9) 損害の賠償

乙は、業務において使用者、利用者及び使用団体等に損害を与えたときは、直ちに甲に報告し、その損害の賠償を行うこと。

(10) 従事者の服務

乙は、分館内において業務を行うときは、川崎市職員が守るべき服務規則を尊重し、市民から誤解を招くような行動をしてはならない。

(11) その他

この仕様書に定めのない事項については、甲乙協議の上、その都度定めるものとする。

Ⅱ章 保守・点検等の業務仕様

1 以下の業務については、別紙 岡上分館各業務委託仕様書により行うものとする。

- (1) 機械警備業務
- (2) 消防用設備等保守業務
- (3) 空調機器保守業務
- (4) 館内消毒業務
- (5) 自動ドア設備保守業務

2 業務内容

- ア 設備を常に安全かつ良好な状態に保つこと。
- イ 関係法令に従い必要な検査を実施すること。

3 法令の遵守

関係法令を遵守し、設備の保守点検業務を行うこと

4 報告書の作成及び届出

法令で定められたものについては、所定の報告書等の作成及び届出を行うこと。

5 故障時の措置

設備が故障した場合、速やかに技術者等を派遣して、点検修理を行うこと。

6 従事者の資格

法令で定められた設備の保守点検業務については、その資格を有する従事者に行わせるものとする。

7 官公庁の検査

行政庁の検査等に立会い、指摘された事項については甲乙協議のうえ修理その他必要な対応を行う。

8 乙の負担する経費

保守点検・検査に係わる経費

(1) 岡上分館機械警備業務委託仕様書

第1 警備対象

1. 所在地 川崎市麻生区岡上3-15-5
2. 対象物 川崎市麻生市民館岡上分館

第2 目的

甲の所有又は管理にかかわる上記警備対象内の財産の保護の任じ、甲業務の円滑なる運営に寄与することを目的とする。

第3 任務

1. 火災・盗難及び特定（ガス漏れ）の異状状態の感知
2. 事故発生時における関係先への通報・連絡
3. 警備実施事項の報告

第4 警備方法

機械警備システム

第5 警備基準時間

毎日 21:00～翌朝08:30

休館日 17:00～翌朝08:30

ただし、12月29日～翌年1月3日は、8:30～翌朝8:30。

第6 警備実施時間

前期警備基準時間内において、警備対象が無人となり、甲からの警備装置警戒開始の信号を受けたときに警備を開始し、甲からの警報装置警戒終了の信号を受けたときに警備を終了する。

第7 警備仕様

1. 警報装置

- (1) 警備対象で発生した異状事態をガードセンターへ自動的に通報する。
- (2) 本件警備に必要な適合機器の配置及び種類・数量は末尾添付の端末機器設置図面による。

2. ガードセンター

警報受信装置を常時監視するとともに、機動隊との連絡を保持する。

3. 機動隊

ガードセンターとの連絡を保持し、警備対象の異状事態に備える。

第8 警備開始時における取り扱い

1. 甲における取り扱い

- (1) 甲の最終退館者は、防火・防犯その他の事故防止上必要な処置をなし、確認ランプで各警報機器の正常な状態を確認する。
- (2) 次に最終退館者は、退館口を施錠した後、外部に設置した操作器の電源及び回路を確認し、ON（警戒）の状態にする。

2. 乙における取り扱い

ガードセンターは、甲の最終退館者の操作器の操作により自動的に表示されるON（警戒）の信号を確認し、警備を開始する。

第9 警備終了時における取り扱い

1. 甲における取り扱い

甲の最初の入館者は、入館前に必ず外部に設置した操作器をOFF（警戒解除）の状態に操作する。

2. 乙における取り扱い

ガードセンターは、甲の最初の入館者の操作器の操作により自動的に表示されたOFF（警戒解除）の信号を確認し、警備を終了する。

第10 警備実施時間中における甲の臨時入館

原則として入館してはならない。ただし、真にやむを得ない場合のみ次の要領により行う。

1. 甲の臨時入館者は、操作器を確実にOFF（警戒解除）の状態に操作した後入館し、以後甲の責任において処理するものとする。

2. 甲の臨時入館中の警備は、甲の責任において実施する。

第11 異状事態発生時における乙の処置

1. 警報受信装置により甲の警備対象に異状事態が発生したことを感知したとき、乙は機動隊を速やかに急行せしめ、異状事態を確認するとともに事態の拡大防止に当たる。

2. 警備対象に到着した機動隊は、異状事態を確認後、ガードセンターへその状況を連絡し、必要に応じて関係先へ通報する。

3. あらかじめ定められた甲の連絡責任者または緊急連絡先へ連絡する。

第12 事故報告

事故発生の際は、速やかに電話もしくは口頭で報告するとともに、後刻書面をもって報告する。

第13 鍵の預託

警備実施に必要な鍵は、甲・乙相互に預託し、預託された鍵は、それぞれが厳重に取り扱い保管する。

第14 警報装置の保守点検

甲に設置された警報装置の機能については、乙は適宜保守点検を行う。

第15 緊急連絡者の指定

1. 甲はあらかじめ緊急連絡者を指定し、その名簿を乙に交付する。

2. 上記緊急連絡者に変更あるときは、遅滞なく変更した名簿を乙に交付する。

第16 その他

警備実施上この警備委託仕様書に定めのない事項については必要あるときに限り、甲・乙協議し、本書に付加条項文書を添付する。

覚 書

ガス漏れ警報の運用に関する警備責任を明らかにするために次のとおり定める。

第1 ガス漏れ警報設置仕様

甲の所有に属し、乙は移信方式によりガス漏れ警報を受信するものとする。

第2 ガス漏れ警報受信時の乙の処置

- (1) 乙は、警報受信装置によってガス漏れ警報を受信したときは、機動隊を急行させる。同隊員は警備対象外部に設置したガス漏れ表示灯によって、ガス漏れ事故であることを確認したときは、あらかじめ甲の指定した緊急連絡者に通報することにより、その任務を終了するものとする。
- (2) ガス漏れ警報は優先警報であるので、甲がその処置を終了するまでの間は、他の警報信号は、送信されない場合もあることを甲は了承する。
- (3) ガス漏れによる火災・爆発等のために甲及び第三者の蒙った損害及び警報送信中断中に生じた損害については、乙は免責とする。
- (4) 甲の緊急連絡者は、ガス漏れの処置を終了したときは、直ちに乙のガードセンターへその旨連絡するものとする。

(2) 岡上分館消防設備保守業務委託仕様書

1. 本仕様書において、川崎市を「甲」とし、受託者を「乙」とする。
2. 乙は、乙により特に訓練された技術者等（必要に応じて有資格者、以下同じ）を派遣して、仕様明細書のとおり当該設備を常に安全かつ良好な状態に保つこと。
3. 仕様明細書で定めたすべての点検に必要な消耗品等は、乙の負担とする。
4. 仕様明細書で定めたすべての点検は、甲の指定する日に施工するものとする。ただし、当該設備が故障した場合、速やかに技術者等を派遣して点検修理を行うものとする。
5. 行政庁の検査等の場合には、乙は必要に応じてこれに立会い、指摘された事項については甲乙協議のうえ修理その他必要な処置を行うものとする。
6. 乙は点検の結果あるいは処置の内容について甲に報告し、甲は乙の作業を確認する。
7. 次の修繕又は取替え工事は、本委託契約に含まれない。

- (1) 甲の都合により行う工事または模様替えのために行う当該設備の移設あるいは改修。
- (2) 当該設備の補修で、老朽化等乙の責に帰しないと甲が認めたもの。
- (3) 法律の改正等により当該設備の改善を命ぜられた場合。

8. 委託業務内容

- (1) 年 2 回点検整備を行う。

1 回目 機器点検

2 回目 機器及び総合点検

- (2) 消防用設備の点検の基準及び消防用設備、点検結果報告書に添付する点検表の様式を定める件（昭和 50 年 10 月 16 日消防庁告示第 14 号）に規定された方法等で行う。

- (3) 乙は、点検後速やかに点検結果報告書を各 2 部甲に提出すること。

9. 設備明細書

自動火災報知機		
	受信機（P 型 1 級 10 回線）	1 台
	表示機（10 回線）	2 台
	差動式スポット型感知器	30 個
	定温式スポット型感知器	13 個
	煙感知器	5 個
	発信機	4 個
	電鈴	4 個
	表示灯	25 個
	電源装置	1 式
	配線点検	1 式
防火シャッター・防火扉設備		
	制御盤	1 台

	煙感知器	3 個
	防火ダンパー	2 台
	防火扉閉鎖器	2 台
誘導灯設備		
	避難口誘導灯小型	9 台
	避難口誘導灯中型	5 台
	通路誘導灯小型	4 台
	通路誘導灯中型	1 台
	通路誘導灯大型	1 台
	配線点検	1 式
消火器		
	粉末A B C 1 0 号	6 本
防災放送設備		
	一斉式非常用放送設備 (非常・業務兼用 F S - 8 9 1)	1 式
	スピーカー	1 4 台
その他消防設備		
	その他消防設備	1 式

(3) 岡上分館空調装置清掃業務委託仕様書

- 仕様書で定めたすべての点検に必要な消耗品等は、乙の負担とする。
但し、甲における使用上又は寿命上によって生じた故障の補修については、甲が現品の支給又は実費を支払うものとする。
- 仕様書で定めたすべての作業は、甲の指定する日に施工するものとする。
- 本契約に基づき、乙は次の作業を行なう。
 - 年 2 回のフィルター清掃等。(10 台)
内訳 三菱電機パッケージエアコン (MPC-RP/KA3) ×8 台

三菱ルームエアコン（MSZ-GV401S）	1 台
ダイキンエアコン（S25LTES-W）	1 台

4. 乙は作業完了の都度、甲に書面を持ってこれらの内容を報告し、甲は乙の作業を確認する。
 なお、次の点についても併せて報告する。
 1. 機器の分解、手入れおよび塗装の要否
 2. 部品更新要否
 3. その他保安上特に処理すべき事項
5. 次の修繕又は取替え工事は、本委託契約に含まれない。
 - (1) 甲の都合により行う工事または模様替えのために行う当該設備の移設あるいは改修。
 - (2) 当該設備の補修で、老朽化等乙の責に帰しないと甲が認めたもの。
6. 作業に当たっての養生は、建物・工作物・設備・備品等及び植物に損害を与えないように必要な措置をする。乙が業務の実施につき乙の責に帰すべき理由により甲又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。また、甲は、乙の従業員が就業中に事故を生じても、甲の責に帰すべき理由以外は、その責めを負わない。
7. 作業中は、火災・盗難の防止並びに風紀衛生に注意し、作業後は火気の後始末・窓等の施錠をした後、甲に確実に報告するものとする。
8. 作業実施後は、椅子その他物品で移動した物の復旧、清掃用具等の返却、周辺の清掃を実施すること。

（４）岡上分館館内消毒業務仕様書

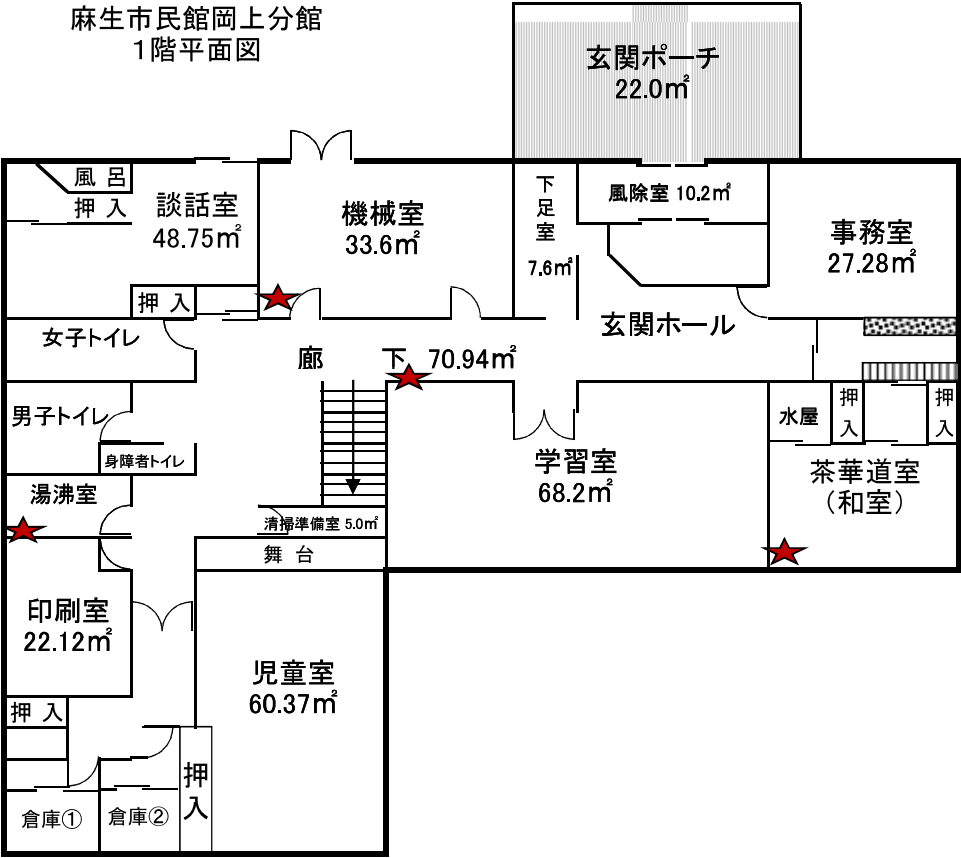
1. 本仕様書において、川崎市を「甲」、受託者を「乙」とする。
2. 本業務を行うにあたっては、特に訓練された技術者等（必要に応じて有資格者）を派遣し、業務を行う。
3. 業務に必要な消耗品等は、乙の負担とする。
4. 乙は、麻生市民館岡上分館の 8 0 0 . 1 9 m²の害虫駆除業務を年 2 回、甲の指定する日に実施する。
5. 作業に当たっての養生は、建物・工作物・設備・備品等及び植物に損害を与えないように必要な措置をし、もし損害を与えた時は、職員の指示により修復又は補償する。
6. 作業中は、火災・盗難の防止並びに風紀衛生に注意し、作業後は火気の後始末・窓等の施錠をした後、甲に確実に報告するものとする。
7. 作業実施後は、椅子その他物品で移動した物の復旧、清掃用具等の返却、周辺の清掃を実施すること。
8. 各室の備品の害虫駆除は、それぞれ最も適した方法により施工する。
 （事務室・和室・学習室・児童室・印刷室・湯沸し室・集会室・体育室・図書室・談話室等）

9. 使用薬剤は、「厚生労働省の伝染病予防施行規則」に適合するものを使用し、事前に甲の承認を得るものとする。
10. 作業方法は、前項で定めた薬剤を下記のとおりその場所に最も適した方法により、単独又は併用して行うこと。
 - (1) 上記薬剤をミスト・噴霧・煙霧・散布等の作業にあたってはその効果を高めるため、機器設備への悪影響を防止するため、窓・扉・換気口等を目張りし、机・戸棚等を開放してから行う。
 - (2) 食器類等に薬剤がかかった場合は、中性洗剤で洗うか、水洗いをする。
11. 作業終了後速やかに甲に完了報告書を提出する。

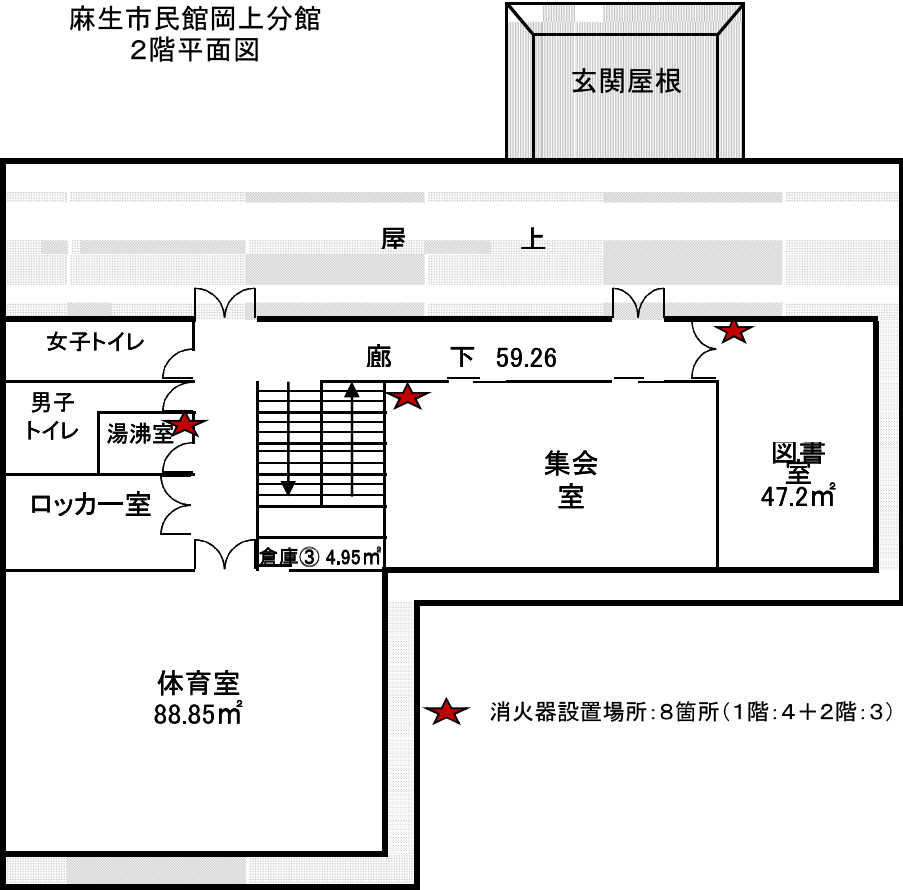
(5) 岡上分館自動ドア設備保守業務委託仕様書

- 1 設備内容
形式 両引き自動ドア…… 2 台
- 2 業務内容
 - (1) 駆動装置
駆動装置の締結ゆるみ、ベルト・ワイヤー・チェーンの締結、張り、破損、作動時の円滑性、防振ゴムの変形、従動プーリーの締付、磨耗度、開閉速度、開閉力、異音、手動開閉等
 - (2) 扉懸架部
レールの曲がり、下り、勾配、偏磨耗、吊り車の磨耗・損傷、脱線防止の締結・ゆるみ、踊り、扉の下がり、上下のチリ、召し合わせ、戸当たりのゴムの磨耗・締結、振れ止めの磨耗、手動抵抗、共振振動、ガイドレールの異音・汚れ等
 - (3) 電源回路
電動スイッチの作動、電源電圧（AC100V）、漏電、絶縁抵抗、配線の支持・損傷・断線、端末結線ゆるみ等
 - (4) 検出装置
起動スイッチの固定、リード線処理、感度、検知範囲、誤動作等。
 - (5) 制御装置
開閉度、閉速度、開き保持時間、制御装置の締結等。
 - (6) ドア・サッシ部
ドアの傷、異音、ガイドレール内の異物、全閉時の戸先隙間、無目点検カバー取付状態、ドアとガイドレールの隙間、ステッカー・警告レベル等。
 - (7) その他
開閉・反動動作の動作、システム動作の確認、各締結部増し締め、ロック装置の作動等。
- 3 保守点検は、年 2 回とする。

麻生市民館岡上分館
1階平面図



麻生市民館岡上分館
2階平面図



★ 消火器設置場所: 8箇所 (1階: 4 + 2階: 3)