

設備機器等の保守管理業務について

I 火災報知設備保守点検業務

1 設置状況

交流館名称	自動火災報知設備							誘導灯
	受信機	感知器			地区音響装置	発信機	総合版	
		定温式	差動式 (スポット型)	煙式 (イオン化式)				
白山	1	10	10	1	1	1	5	
千駄木	1	7	6	2	2	1	1	1

2 業務内容及び実施時期

項目	業務内容	実施時期
自動火災報知設備	機能点検（年2回）及び総合点検（年1回）	機能点検…6月～8月 2月～3月 総合点検…6月～8月
誘導灯設備	機能点検（年2回）	6月～8月、2月～3月

3 緊急時の対応

火災その他による設備の作動、又は事故の発見により連絡を受けた場合は、早急に現地に出向き、適宜処置をとること。

4 費用の負担

設備の点検に要する材料等は、指定管理者の負担とする。

Ⅱ 消火器保守点検業務

1 設置状況

交流館名	型式	数量
白山	粉末蓄圧式 29-1	7本
千駄木	粉末蓄圧式 29-1	3本
合計		10本

2 実施方法

点検(年間2回) 外観機能点検 1回、外観放射点検 1回

※ 放射試験を実施した消火器については、消化剤を補充する。

Ⅲ 冷暖房設備保守点検業務

1 設置場所及び点検機器

交流館		点検機器	台数
白山	A室	三菱 PK-RP63KA18	1台
	B室	三菱 PK-RP63KA18	1台
	C室	ダイキン F36WTES-W	2台
	D室	ダイキン F36WTES-W	1台
	交流スペース	ダイキン F36WTES-W	1台
千駄木	A室	ダイキン F56MTEV-W	1台
		日立 RAS-AJ36H	1台
	B室	ダイキン F36MTEV-W	1台
	玄関	日立 RAS-AJ36H	1台
	交流スペース	ダイキン F22NTES-W	1台

2 実施方法

- (1) 点検 年4回実施(冷暖房切替時2回、中間時2回)
- (2) 運転中に生じた事故等については、故障等の原因を調査・発見し区へ連絡するものとする。
- (3) 保守点検時において次の点検内容のほか、簡易な修理及び部品の取り替え等を含むものとする。

3 保守点検整備内容

(1) 冷暖房開始時及び終了時の切替等

- ア 試運転調整
- イ 機械本体の内外点検

(2) 冷暖房中間時

- ア 運転状況の確認
- イ 機械本体の内外点検（冷媒漏れ点検も含む）

4 その他

点検の結果、作業が不完全のときは、再度作業を行うものとする。

IV 受水槽及び高架水槽の点検・清掃業務

1 設置場所及び規格

交流館	項目	規格	数量
白山	受水槽	6.75 t	1
千駄木	受水槽	4.00 t	1
	高架水槽	2.25 t	1

2 点検内容

年1回実施

- (1) 水槽壁面の亀裂等漏水箇所の点検
- (2) 配管、弁類及び電気配線の点検
- (3) 満減水警報装置の点検作業
- (4) フロートスイッチ等の制御装置の作業点検
- (5) 給水ポンプ等の自動運転装置の作業点検
- (6) 軽易な修理及び部品等の取替えを含む

3 清掃内容

- (1) 受水槽及び高架水槽とも、排水後クレンザーにて内部のクリーニング（錆び落としも含む）及び槽内の異物を除去し、充分水洗いを行う、その後オーヤラックスにて消毒し、更に水洗いをする。
- (2) 清掃後槽内に給水をし、会館内の蛇口により採取した水の水質検査を第三者機関によって行うものとする。この結果、水道法水質基準に適合することを要する。

4 点検・清掃にあたっての注意事項

- (1) 各水槽の入口開口部等を清掃し、異物が入らないよう、衛生面は充分留意する。
- (2) 作業員及び使用器具等は、すべて次亜塩素酸ソーダ液で消毒した後、槽内点検及び清掃を行う。
- (3) 水槽を破損の場合は、至急現状に復する。

V その他

1 各種報告等

上記の各種施設管理業務については、施設管理（修繕）計画にそれぞれの作業実施予定日を定め、区へ提出すること。

また、事業報告書において実施報告を併せて行うこと。なお、IVについては水質検査書を併せて区へ提出すること。

2 その他

本書に定めのない事項、または個々の内容について疑義が生じたときは、別に協議の上、解決を図るものとする。

衛生管理業務について

I 日常清掃業務

1 清掃時の留意事項等

- (1) 清掃従事者は、作業にあたって常に責任ある清掃を行い、施設の美化に努めること。
- (2) 清掃従事者は、施設利用者の妨げにならないように注意すること。
- (3) 作業に要する清掃器具、洗剤及び薬品類は、良好なものを使用すること。
- (4) 清掃従事者が作業に必要な清掃機具、洗剤及び薬品類並びに作業服、帽子及びゴム長靴等は、全て指定管理者の負担とする。

2 作業内容

(1) 建物廻り

- ・ 建物廻りの塵埃を除去する。
- ・ 必要に応じて植込みを含めた水まきを行う。
- ・ ゴミ収集の指定日には、ゴミ入れ（ポリバケツ）の出し入れを行う。
- ・ 必要に応じてゴミ集積所の掃除を行う。
- ・ 積雪があった場合は雪かきを行う。
- ・ 必要に応じて庭などの排水口、溝の清掃を行う。
- ・ その他、随時点検し整理整頓を行う。

(2) 玄関

- ・ 玄関ガラス扉の水拭き及び空拭きを行う。
- ・ 靴入れ、傘立ての清掃を行う。
- ・ その他、玄関部分の整理整頓を行う。

(3) 事務室、各貸室、交流スペース及び階段

- ・ 床面を掃き、モップを用いて細かい塵埃を除去する。
- ・ 必要に応じて床面のつや出しを行う。
- ・ カーペット部分の塵埃は、カーペットに適した掃除器具を用いて取り除く。
- ・ 床面、壁面及び扉等で汚れが目立つ場所は、適切な洗剤を用いて清掃する。
- ・ 階段の手すりは、空拭きする。
- ・ ゴミ入れは、一日一回必ずゴミ等を取除き処理する。なお、ゴミは一般ゴミと不燃ゴミに分別収集する。
- ・ その他、随時点検し整理整頓を行う。

(4) トイレ

- ・ 床面のふき掃除をし、汚れのひどい場所は、適切な洗剤を用いて洗浄する。

- ・ 洗面台、鏡、壁面及び扉等は、水拭きまたは空拭きを行う。
 - ・ 便器は、汚物を除いて流れをよくし、汚れは適切な洗剤を用いて洗浄する。
 - ・ 汚物入れは、一日一回必ず取り除き処理し、内部は水洗いを行う。
 - ・ トイレットペーパー、石けん液を用意し、毎日補充する。
 - ・ その他随時点検し、清掃を行う。
- (5) その他の作業
- ・ 館内設備の故障等を発見した場合は、区に連絡する。
 - ・ 必要に応じて館内のガラス、ブラインド、サッシ等の水拭き、空拭きを行う。
 - ・ 必要に応じて冷暖房器具、換気扇の掃除を行う。
 - ・ ゴミ入れ（ポリバケツ）を洗う。
 - ・ その他、館内外の清掃には、利用者の立場にたって十分な気配りをもって作業に従事すること。

Ⅱ 窓ガラス、屋根及びじゅうたん清掃業務

1 対象施設及び面積等

交流館名称	窓ガラス	じゅうたん
白山交流館	31.372 m ²	70.40 m ²
千駄木交流館	37.100 m ²	81.24 m ²

2 作業内容及び作業方法

作業内容	作業方法
窓ガラス	窓ガラスの清掃 … 年2回
屋根清掃	雨どいの清掃 … 年4回
じゅうたん	じゅうたんの清掃 … 年1回

Ⅲ 樹木剪定業務

1 業務内容

樹木の剪定、整枝の基本は次のとおりとする。

- (1) 頂枝は一つにすること。(樹種によってはこの限りでない。)
- (2) 病中、害虫による被害のある枝葉を剪定する。
- (3) 茶毒蛾等害虫が発生しないよう薬剤散布等の予防を行う。
- (4) 樹勢を衰弱させる徒長枝、土用枝、幹吹き、ヒコバエ等を剪定する。
- (5) 対生枝や車枝にしないで、なるべく互生にする。
- (6) 同方向に同じような枝が重ならないようにする。
- (7) 眺める正面、特に視点の高さと同じ位置に突き出てくる枝は、切り取るか、切りつ

める。

- (8) 樹種固有の性質に逆らって逆方向に伸びた枝や乱れた枝を剪定する。
- (9) 枝を同一方向のみに向けないようにする。
- (10) 強い枝は短く、弱い枝は長く切る。
- (11) 毎年同じ枝の同じ位置で切らない。

2 その他

- (1) 剪定及び伐採後の枝やゴミ等の処理及び清掃については、指定管理者が責任をもって行うこと。
- (2) 交流館利用者及び通行人等に危険が及ばないように作業をすること。

IV 衛生害虫駆除業務

1 実施方法

- (1) 害虫駆除 年間2回実施
- (2) 害虫駆除実施日程については、事業計画書に作業実施予定日を定めること。
なお、作業時間は午前9時から午後4時までとする。

2 害虫駆除内容

- (1) 対象害虫…ゴキブリ、南京虫、蚊、ハエ、ダニ、その他害虫
- (2) 使用薬剤…10%フェニトロチオン（シミチオン）を10倍にうすめ、1㎡当たり50mlを散布する。
- (3) 害虫駆除する際には、押し入れ、倉庫、湯沸室、台所、ボイラー室等を重点的に薬剤散布すること。

V その他

1 各種報告等

上記の各種施設管理業務については、施設管理（修繕）計画にそれぞれの作業実施予定日を定め、区へ提出すること。

また、事業報告書において実施報告を併せて行うこと。

2 その他

本書に定めのない事項、又は個々の内容について疑義が生じたときは、別に協議の上、解決を図るものとする。

警備業務について

I 警備業務

1 警備時間

原則、以下のとおりとする。

- (1) 開館日：午後10時から翌日の午前9時まで
休館日：全日（12月29日から1月3日まで及び臨時で設定した日）
- (2) 上記の時間にかかわらず、警報装置作動開始の信号を受けた時から作動解除の信号を受けた時までの間を、警備時間とする。（無人の状態）
臨時休館日等の場合は、事前に連絡し、休館日と同様の警備時間とする。

2 警備任務

- (1) 火災、盗難及び不良行為の拡大防止
- (2) 事故感知時における関係先への通報及び連絡
- (3) 事故報告書の提出

3 警備方法

- (1) 機械警備システムによる。
- (2) 巡回警備等が必要であると連絡したときは、その方法をとるものとする。

4 警備実施要領

(1) 警備態勢

ア 警備装置

警備対象施設で発生した異常事態を、予め指定された事務所等へ自動的に通報する機能を有する。

イ 警備実施者

指定管理者又は指定管理者から施設の警備業務を受託したもの（以下「警備実施者」という。は、警備実施時間中、警報受信装置を間断なく監視するとともに、常に巡回機動隊との連絡を保持する。

ウ 巡回機動隊

常に警備実施者との連絡を保持し、警備対象物の異常事態に備える。

(2) 警備開始時間と終了時間の取扱い

ア 警備開始時

最終退館者の警備発信装置の操作により、自動的に表示される「ON」（警備開始）

の信号を確認し警備を開始する。

イ 警備終了時

最初の入館者の警備発信装置の操作により、自動的に表示される「OFF」（警備解除）の信号を確認し警備を終了する。

5 異常事態発生時における処置

- (1) 警備実施者は、警報受信装置により当該警備対象施設に異常事態が発生した事を感知した時は、速やかに巡回機動隊を現場に急行させ、異常事態を確認するとともに事態の拡大防止にあたる。
- (2) 警備対象施設に到着した巡回機動隊は異常事態を確認後、事務所へその状態を連絡し、必要に応じて関係先に通報する。
- (3) その後、あらかじめ届け出のある区の当該緊急連絡者へ連絡する。
- (4) 警備実施時間中に事故が発生した時は、事故報告書を区の警備責任者に提出する。

6 鍵の預託

- (1) 警備実施に必要な鍵等は、区・警備実施者相互に預託し、その預託された鍵等はそれぞれ厳重な取扱いと保管をするものとする。
- (2) 警備契約終了後は、区・警備実施者に預託された鍵等は、それぞれ速やかに返却するものとする。

7 警備装置の保守点検

警備実施者は警備対象施設に設置された警報装置の機能については、適宜保守点検を行うものとし、その都度状況を区に報告するものとする。

8 損害賠償等

警備実施者は、警備実施時間中に警備実施者の責めに帰すべき事由により区が損害を被った場合は、次ぎの金額を限度として賠償の責めに任ずるものとする。

- (1) 身体上の損害については、1事故につき金10億円とする。
- (2) 財物上の損害については、1事故につき金10億円とする。
ただし、身体上及び財物上を合わせた1事故の限度額を金10億円とする。
- (3) 警備実施者は、警備士・従業員が警備実施時間中に被った損害については、これを負担するものとし、区は一切責任を負わない。
- (4) 損害等事故原因が天災地変その他不可抗力による場合は、賠償の責めを免れる。

9 その他

- (1) 警備機器の取り付け及び撤去に要する費用は、警備実施者の負担とする。
- (2) 事業報告書において実施報告を併せて行うこと。なお、機械警備記録報告書を併せて区へ提出すること。

- (3) 本書に定めのない事項、または個々の内容について疑義が生じたときは、別途協議のうえ解決を図るものとする。

文京区立白山交流館外 3 館の交流スペースの利用に関する要領

平成 18 年 3 月 15 日
17 文区区第 1325 号区民部長決定
26 文区区第 2360 号区民部長決定

(主旨)

第 1 条 この要領は、文京区立交流館条例（平成 17 年 10 月文京区条例第 53 号。以下「条例」という。）に規定する、白山交流館、目白台交流館、根津交流館、千駄木交流館の交流スペース（以下「交流スペース」という。）の使用に関し必要な事項を定めるものとする。

(使用時間)

第 2 条 交流スペースの使用時間は、午前 9 時から午後 8 時までとする。ただし、条例第 3 条に規定する休館日を除く。

(占有使用の禁止)

第 3 条 交流スペースは、特定の団体又は個人が占有して使用することができない。ただし、区民部長が特に必要があると認めるときは、この限りでない。

(使用の拒否)

第 4 条 区民部長又は第 1 条に規定する交流館を管理する指定管理者は、交流スペースを使用する者が、次の行為を行ったと認めるときは、その使用を拒否することができる。

(1) 営利を目的とする行為

(2) 大声や奇声を発する、酒気を帯びている又は交流スペース若しくはその備品を長時間にわたり許可なく占有する、その他の交流館の使用者及び近隣の住民に対し迷惑を及ぼす恐れがある行為

(3) 前 2 号に掲げるもののほか、区民部長が交流館の管理上支障があると認められた行為

(その他)

第 5 条 この要領に定めるもののほか、交流スペースの使用については、条例及び文京区立交流館条例施行規則に規定する施設等の例による。

付 則

この要領は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

この要領は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

交流館の貸出事務等について

1 貸出事務

(1) 受付時間

月～金曜日 午前9時から午後8時まで

土、日、祝日 午前9時から午後5時まで

※ 同日・同貸室に複数の申込があった場合は抽選とする。

※ 受付ができる最初の日が休館日に該当する場合は、その直前の開館日から受付けるものとする。

(2) 利用申込

施設の利用申込は、所定の使用申請書を交流館窓口へ提出することにより行う。

電話による受付は行わない。ただし、空き室状況の問い合わせには応じるものとする。

(3) 利用者

① 区内在住、在勤、在学者

② その他、区長が特に認めたもの

例 建物建設に伴う住民説明を行う場合

(4) 使用の不承認

利用申込者が、下記に該当する場合は、施設貸出を拒否することができる。

① 交流館の目的に反すると認めたとき

② 公の秩序又は善良な風俗を害するおそれがあると認めたとき

③ 交流館の管理上支障があると認めたとき

④ 営利を目的とすると認めたとき

⑤ その他、区長が使用を不適當であると認めたとき

(5) 使用の承認

① 申請書の内容審査

空き状況を確認し、申請書が正しく記入されているか、上記(3)に該当しているか、(4)に該当していないかを確認する。

② 台帳等への記入、受付番号の記入

台帳等へ必要事項を記入するとともに、申請書に受付番号（年度別）を記入し、承認書に指定管理者印を押印する。

③ 承認書の交付

所定の手続きが終わったら、使用料を徴収し、承認書を交付する。

(6) 使用料

文京区立交流館条例（以下「条例」という。）別表第二（第7条関係）のとおり

(7) 使用料の減免

文京区立交流館条例施行規則（以下「施行規則」という。）第9条のとおり

(8) 使用料の還付

原則として、既納の使用料は還付しない。

ただし、施行規則第10条に該当する場合は還付することができる。

2 統計事務

毎月5日までに以下の事項を区へ報告する。

(1) 利用状況（実際に使用した数）の統計

- ① 使用件数
- ② 時間帯別使用件数
- ③ 使用率
- ④ 目的別使用件数
- ⑤ 使用料免除件数

3 その他

申請書、報告書等は区が指定する様式を使用すること。

光熱水費等実績について

I 光熱水費実績

	令和2年度				令和3年度				令和4年度			
	電気	ガス	水道	合計	電気	ガス	水道	合計	電気	ガス	水道	合計
白山	732,600	11,136	68,334	812,070	801,842	12,390	67,617	881,849	1,103,294	8,832	81,976	1,194,102
千駄木	515,174	10,509	64,117	589,800	568,915	10,209	68,195	647,319	681,024	9,223	70,069	760,316
合計	1,247,774	21,645	132,451	1,401,870	1,370,757	22,599	135,812	1,529,168	1,784,318	18,055	152,045	1,954,418

II 通信費の項目

- 1 電話料金（白山交流館に設置されている公衆電話含む）
- 2 NHK受信料
- 3 ケーブルテレビ受信料
- 4 緊急地震速報情報利用料

III、畳表替えの実績

交流館名称	貸室		畳表替え実績
	和室A	和室B	
白山交流館	和室A	24畳	令和元年度
	和室B	21畳	令和元年度
	和室C	24畳	令和元年度
	和室D	10畳	令和元年度
千駄木交流館	和室A	24畳	令和元年度
	和室B	10畳	令和元年度
目白台交流館	和室A	28畳	令和3年度
	和室B	10畳	令和3年度
根津交流館	和室A	24畳	令和4年度
	和室B	12畳	令和4年度

畳の表替えについては、原則3年間に1回の割合で実施する。
 (ただし、目白台・根津は原則2年間に1回の割合)
 必要に応じて襖の張替えも行うこと。