

(別紙2)

施設の維持管理に関する業務仕様書

足立区関原の森・愛恵まちづくり記念館及び

足立区まちづくり工房館

※ 令和8年6月10日現在の資料となります。

指定管理者選定後、内容が変更になる可能性があります

ので、予めご了承ください。

本仕様書は「足立区維持保全業務標準仕様書」に定めのない事項又はこれにより難しい事項について定める。よって、本書は「足立区維持保全業務標準仕様書」を相互補完するものであるが、標準仕様書との間に相違があった場合は本仕様書が優先する。

また、本業務の実施に当たっては、関係する最新の法令等を確認し遵守すること。

維持管理に関する業務を委託した場合、委託業者の提出する報告書についても、年度終了後に提出するものとする。

第1 樹木・草花の植樹・植栽、樹木剪定・樹木への施肥・害虫駆除業務（関原の森）

1 業務箇所 関原の森

2 業務回数

樹木草花の植樹植栽・・・適宜

整枝、刈込み等・・・年1回

樹木への施肥・・・年1回

害虫駆除薬剤散布・・・適宜

3 業務内容

樹木の健全な生育を促し、美観に配慮してバランスの良い樹高を維持するため、時宜にかなった適切な整枝、刈込み等を行う。剪定した枝葉は、適切に処分する。

施肥を行う際は、樹木特性や施肥の種類を配慮し、最も効果的な方法で行う。

害虫駆除及びカラス対策を適宜実施すること。

樹木・草花の植樹・植栽を時宜にかなった適切な時期に行う。その際、東京都環境局作成の「植栽時における在来種選定ガイドライン」及び「在来種植栽の設計・管理のポイント」を参考にすること。

東京都土木工事標準仕様書・公園樹木維持管理指針（足立区）などの基準等に準ずるほか、業務の性質上、当然に必要な事項及び法令慣例によって履行しなければならない事項は、業務受託者の負担で処理を行う。

新たに植樹した樹木に関しては、区の所有に帰属する。

4 既存の主な樹木の内訳

樹種	数量	樹種	数量
桜	2本	花梨	1本
シラカシ	1本		
けやき	2本	ムクゲ	1本
梅	4本	柿	2本
イチョウ	3本	柑橘系	9本
ネムノキ	1本	モッコク	2本
さるすべり	1本	びわ	2本
ゲッケイジュ	1本	ユズリハ	2本
キョウチクトウ	1本	ヤマモモ	4本
松	1本	カツラ	1本
椎の木	2本	アジサイ	多数
マサキ	1本	椿系	多数
アオギリ	2本	低木つつじ類	多数
ハナミズキ	4本	ヒイラギモクセイ	多数

第2 清掃業務（関原の森・記念館・工房館）

1 業務箇所

- (1) 関原の森
- (2) 記念館
- (3) 工房館（工房館の作業室内を除く）

2 業務内容

(1) 床等の清掃

ア 清掃回数 月1回（年12回）

イ 清掃方法

① 床面一般

床材に適した洗剤を用いて汚れを除去し、適切なワックスを塗布して仕上げ。床面以外に洗剤等が散ったときは、適宜ふき取る。

② 扉・壁面・手すり等

はたきをかけ、ほこりを除去し、雑きんがけを行う。

③ 金属磨き

玄関のステンレス部分、ドアのノブ等を適性な洗剤で磨く。

(2) トイレの清掃

ア 清掃箇所 記念館4か所・工房館1か所

イ 清掃回数 週2回（年末年始を除く）

ウ 清掃方法

便器等の衛生陶器や鏡を磨き、床面をデッキブラシ等で洗浄し、モップで拭く。

(3) ガラス・窓枠の清掃

ア 清掃回数 月1回（年12回）

イ 清掃方法

適性な洗剤又は清水を用いて汚れを除去し、ラバースクイジーや乾布で拭き上げる。必要に応じて窓枠を拭く。

(4) 照明器具の清掃

ア 清掃回数 年1回

イ 清掃方法

蛍光灯・反射板・カバーの内外を適性な洗剤又は清水を用いて汚れを除去し、乾布で拭き上げる。

(5) カーテンの洗濯

ア 洗濯回数 年1回

イ 洗濯方法

丸洗いし、プレスする。

(6) 屋外U字溝・集水桝等の清掃

(7) 関原の森の清掃

ア 除草回数等

除草・・・年4回、落ち葉拾い・・・適宜、清掃・・・適宜

イ 清掃等の方法

除草及び落ち葉拾いととも適宜に清掃する。落ち葉等は、適切に処分する。
ベンチは、汚れを除去し、雑きんがけを行う。

(8) 彫刻の清掃

ア 掃除回数 年4回

イ 清掃方法

汚れを除去し、雑きんがけを行う。

(9) 清掃作業記録表を作成し、記録写真を添付して報告書を提出する。

記録写真は、トイレ清掃及び落ち葉拾いは月1回、その他の業務はその都度、記録する。

(10) 本仕様書による外、「足立区維持保全業務標準仕様書」による。本業務の実施に当たっては、関係する最新の法令等を確認し遵守すること。

3 使用材料等の負担

業務の履行について、使用する洗剤・ワックス・機械・器具等及び落ち葉等の廃棄物処理に関する費用は、業務受託者の負担とする。

第3 エレベーター保守点検業務（工房館）

1 業務箇所 工房館1台

2 契約形態 フルメンテナンス契約（FM契約）

3 業務回数 月1回（年12回）及び故障等による不良の場合はその都度

4 業務内容

定期的に点検調整を行い、機器が正常かつ安全に作動することを確認し、良好な状態を維持するよう保守整備する。

故障等があった場合は、ただちに現状を確認し、保守作業を実施する。その際の費用は保守点検業務経費に含まれる。

点検整備の不良による故障修理については、業務受託者の負担とする。

昇降機保守点検業務報告書(記録写真を添付する。)及び定期点検成績表・定期点検表を提出する。また、経年変化による部品の修理・交換の必要が次年度以降に見込まれる場合には、時期、内容、見積金額など維持保全に関する計画書を作成し、業務委託者に提出すること。

本仕様書による外、「足立区維持保全業務標準仕様書」による。

本業務の実施に当たっては、関係する最新の法令等を確認し遵守すること。

5 定期点検・整備の対象

① 機械室関係

巻上機、電動機、マグネットブレーキ、受電盤、制御盤・信号盤、ガバナマシン、そらせ車

② 出入り口関係

各階インジケーター、各階ドア及びロック装置、各階押しボタン

- ③ 乗りカゴ関係
カゴ回り各機器及び非常止め装置、ドア開閉機構、運転盤、外部連絡装置、
停電灯
- ④ 昇降機関係
主レール及びカウンターウエートレール、各階ドア装置、ブラケット関係、各
リミットスイッチ及び着床装置、主ロープ、ガバナロープ、コンペンセーティグ
ロープ、カウンターウエート、テールコード、各テンションプーリ、緩衝装置

6 エレベーター仕様

- ① 号機名 NO. 1
- ② 形式用途 LVF-PF (人荷用)
- ③ 定格積載量 1,600kg 24人乗
- ④ 定格速度 45m/min
- ⑤ 運転方式 乗合全自動方式 (乗捨て方式)
- ⑥ 制御方式 可変電圧可変周波数制御方式(マイコン制御)
- ⑦ 停止階 2か所(1階、2階)
- ⑧ カゴ内のり 間口1,800mm 奥行1,900mm 出入口高さ2,100
mm
- ⑨ 電動機 AC 11KW 他に降圧トランス1,663KVA付
- ⑩ 電源 AC3Φ 200V 50HZ AC1Φ 100V 5
0HZ
- ⑪ 連絡装置 同時通話式インターホン
- ⑫ 特記事項 地震時管制運転 (S波感知)
三方枠 乗場戸 幕板鋼板塗装仕上げ(全階)
インジケーター幕板組込 (全階)
カゴ側板荷スリ (H=1200mm)

第4 噴水施設清掃業務 (関原の森)

- 1 業務箇所 関原の森1か所
- 2 清掃回数 年1回
- 3 業務内容

噴水池及び貯水槽の美観・機能を永年に渡り維持し、衛生的に安全かつ快適な設備を提供できるようにするとともに、消防水利としての機能を低下させないようにするため、次の手順により点検・清掃を行う。

- ① 池・貯水槽内の水抜きを行う。
- ② 貯水槽(20t)内の汚泥をバキューム等で除去し、廃棄処理をする。
- ③ 貯水槽内をブラシ等でこすり、水で清掃する。
- ④ 池・貯水槽内に水を張り、噴水を作動させ、作業を終了する。
- ⑤ 通常は閉鎖されている機器・扉等の開閉を行ったときは、作業終了後は確実に閉鎖する。

業務に使用する材料、洗剤、ウェス・ブラシ等の消耗品は、すべて業務受託者の負担とする。材料等は、すべて品質良好なものを使用する。点検清掃の結果、設備機器に部品交換等が必要であることが判明したときは、区が別途負担する。

業務記録を作成し記録写真を添付して報告書を提出する。

第5 機械警備保障委託業務（記念館・工房館）

- 1 警備対象物 記念館及び工房館
- 2 警備方法 機械警備
- 3 警備期間 4月1日から3月31日まで
- 4 警備時間 ① 開館日 17:00～翌9:00
② 休館日 9:00～翌9:00

警備時間は、上記の時間内において、業務委託者から警報装置作動開始の信号を受けた時から始まり、警報装置作動解除の信号を受けた時に終わるまでの間の時間とする。

- 5 警備の目的
この警備は、警備対象物の火災を防止し、業務委託者及び足立区の財産の保全を図り、警備対象物にかかわる業務の円滑な運営に寄与することを目的とする。
- 6 任務内容
警備の任務は、次のとおりとする。
 - ① 火災の防止及び警備一般（ただし、警備一般については、工房館作業室部分を除く。）
 - ② 異常事態の発生時における措置及び関係先への通報・連絡
 - ③ 事故報告書及び警備報告書の提出
 - ④ 工房館作業室側への入室用の電気錠の設置（3ヶ所）
- 7 警備上の権限の付与
業務委託者は、業務受託者に警備業務遂行のために必要な警備上の権限を付与する。
- 8 警備実施の要領
 - (1) 警報装置
警報装置は、警備対象物で発生した異常事態を業務受託者のセンターへ自動的に通報する機能を有すること。
 - (2) 警備センター
警備センターは、警備時間中は警報受信装置を間断なく監視するとともに、常に機動部隊との連絡を保持すること。
 - (3) 機動部隊
機動部隊は、常に警備センターと連絡を保持し、警備対象物の異常事態に備えること。
- 9 異常事態の発生時における業務受託者の措置
 - (1) 警報受信装置が警備対象物の異常事態の発生を感知した時は、機動部隊を直ちに警備対象物へ急行させる。

- (2) 機動部隊は、警備対象物の異常事態を確認し、異常事態の拡大を防止するとともに、警備センターにその状況を報告し、必要に応じて関係先へ通報する。
 - (3) あらかじめ届出を受けている緊急連絡者へ速やかに連絡する。
- 10 警備実施状況の報告
- (1) 異常事態が発生したときは、速やかに事故報告書を提出する。
 - (2) 日々の警備状況について1か月分を取りまとめて、翌月5日までに警備報告書を提出する。
- 11 鍵の預託
- 業務委託者及び業務受託者は、警備の実施に必要な鍵を相互に預託する。預託された鍵をそれぞれ取扱いに注意して厳重に保管する。
- 12 警報装置の保守点検
- 業務受託者は警報装置の機能について、適宜、保守点検を行う。
- 13 緊急連絡者名簿の提出・個人情報の保護
- (1) 業務委託者は、あらかじめ業務受託者に緊急連絡者名簿を提出する。
 - (2) 緊急連絡者名簿に変更が生じたときは、遅滞なく文書をもって通知する。
 - (3) 緊急連絡者名簿の取扱いについて、個人情報適切に保護されるために必要な措置を講じなければならない。
- 14 損害賠償
- (1) 業務受託者は、業務遂行中に業務受託者の責に帰すべき事由により損害を与えたときは、1事故について対人賠償額と対物賠償額とを合せて10億円を限度とする保険により、業務委託者に対しその損害を賠償する。
 - (2) 業務委託者は、本契約に基づき、警備を実施中に第三者に損害を与えた場合には、足立区が第三者に対し直接損害賠償の責に任ずるものとし、業務委託者の責に帰すべき理由のあるとき、業務委託者はその賠償として客観的に承認された損害額証明書に基づき、その額を足立区に支払うものとする。
- 15 防犯カメラによる管理
- (1) 管理運用
防犯カメラの運用に当たっては、不必要な映像表示は行わないなど、個人の肖像権の保護に配慮しなければならない。また、映像表示で得た情報を第三者に漏らすことがないようにプライバシーの保護のために配慮しなければならない。
 - (2) 記録映像の管理・保管
記録媒体に記録した映像を保管する場合、当該記録媒体を施錠のできる保管庫等に保管するなど盗難防止を図り、常に良好な状態で維持管理すること。また、記録した映像の保管期間は、法令等に基づく場合及び捜査機関から犯罪捜査の目的による要請を受けた場合を除き、録画可能時間までとする。録画状況については、週に1回確認をする。
なお、保管期間が経過した後は、速やかに当該映像記録を消去するものとする。
 - (3) 映像記録及び情報提供の制限
法令等に基づく場合及び捜査機関から犯罪捜査の目的で公文書による照会を受けた場合で区の防犯カメラの管理責任者が承諾したとき以外は、いかなる場合においても記録した映像及びその映像に係る情報を他に提供してはならない。

情報を提供する場合は、所管課職員を含めた複数人の立会いのもとに行うものとする。

第6 冷暖房空調設備保守点検業務（記念館・工房館）

- 1 業務箇所 記念館及び工房館（工房館作業室内の個別エアコンを除く）
- 2 業務期間 4月1日から3月31日まで
- 3 業務の回数
年3回とし、次の時期に行う。
ただし、冷暖房空調設備の改修があったときには、業務委託者と協議の上、適切な回数を行うものとする。
 - (1) 冷房開始前の点検保守作業
 - (2) 暖房開始前の点検保守作業
 - (3) 暖房期間中の点検保守作業
- 4 対象機器
冷暖房空調設備機器一覧表のとおり
ただし、空調パッケージは、操作器配電盤、設備の保温配管及びバルブ類並びにダクト等その他機器を含む。
- 5 業務の目的
記念館及び工房館における冷暖房空調設備が完全な状態で運転始動できることを目的として、冷暖房空調設備の点検・清掃・調整・注油等の保守作業及び検査作業を実施する。
- 6 業務内容
空調パッケージについて、送風機、送風機用電動機、圧縮機、凝縮機、冷却コイル、高低圧開閉器、圧力計、加湿装置、各配管、ベルト類及びエアフィルター等の機能を正常な状態で運転できるよう、次の業務を行う。
 - ① 各部のさび・汚れ・有害物の除去及び清掃・油磨き・給油
 - ② 管水の汚濁、油、ごみ、有害物、クリンカーの除去及び清掃
 - ③ 異常音・オーバーヒート・過負荷の点検
 - ④ 亀裂、水漏れ、油漏れ等の点検及びパッキングの取替え・手入れ並びにバルブ類の調整
 - ⑤ 回転部・かい動部の軸点の修正及び注油
 - ⑥ ベルト等の緩み・片寄りの修正及び取換え
 - ⑦ 冷媒ガスの点検及び補充
 - ⑧ 冷房開始時における試運転及び冷房終了時における冷媒ガス・コンプレッサーの点検
 - ⑨ 配線系統の点検
 - ⑩ 腐食防止
 - ⑪ 温度調節器の設定値温度の点検調整
 - ⑫ フィルターの清掃

⑬ ロスナイ換気の保守点検

7 その他

業務に要する機器、工具、消耗品及び軽易な部品（1万円程度のもの）については、業務受託者の負担とする。

業務受託者は、作業中に設備の異常を発見し、又は保守上の問題を予見したときは、直ちに業務委託者と協議の上、適切な措置を行う。作業上において、備品・施設に損害が生じたときは、業務受託者の責により賠償する。業務記録を作成し記録写真を添付して報告書を提出する。

冷暖房空調設備機器一覧表（記念館・工房館）

【愛恵まちづくり記念館】

所設場所	機器名称	仕様	電気容量			付属品等	台数	備考
			W	Φ	V			
屋外機置場	屋外機	型式 システムマルチ(屋内機2台) 能力 冷房 6.8kw 暖房 8.6kw (1階準備室 室内機1台, 1階耐震展示室 室内機1台)	53	1	200		1	H23.8 設置 ダイキン 2M68HV
1階 準備室	屋内機	型式 床置型 能力 冷房 4.0kw 暖房 5.6kw	48	1	200	ワイヤレスリモコン	1	ダイキン C40HVV-T
1階 耐震展示室	屋内機	型式 床置型 能力 冷房 4.0kw 暖房 5.6kw	48	1	200	ワイヤレスリモコン	1	ダイキン C40HVV-T
屋外機置場	システムマルチ 屋内機2室用	能力 冷房 6.8kw 暖房 8.6kw (1階会議室 1-1 室内機2台, 1階会議室 1-2 室内機2台)	1.38 kw	1	200	二段置台	2	H22.3 設置 ダイキン 2M68HV
1階 会議室 1-1	システムマルチ	型式 床置型 能力 冷房 3.2kw 暖房 4.2kw	48	1	200	ワイヤレスリモコン	2	H22.3 設置 ダイキン C32HVV-T
1階 会議室 1-2	システムマルチ	型式 床置型 能力 冷房 3.2kw 暖房 4.2kw	48	1	200	ワイヤレスリモコン	2	H22.3 設置 ダイキン C32HVV-T
屋外機置場	システムマルチ 屋内外機4室用	能力 冷房 8.0kw 暖房 9.4kw (1階会議室 1-3 室内機2台, 1階管理事務室 室内機2台)	1.38 kw	1	200		1	H22.12 設置 ダイキン 4M80CV
1階 会議室 1-3	システムマルチ	型式 床置型 能力 冷房 2.8kw 暖房 4.0kw	48	1	200	ワイヤレスリモコン	2	H22.12 設置 ダイキン C28HVV-T
1階 管理事務室	システムマルチ	型式 床置型 能力 冷房 2.8kw 暖房 4.0kw	48	1	200	ワイヤレスリモコン	2	H22.12 設置 ダイキン C28HVV-T
屋外機置場	屋外機	型式 システムマルチ(2階会議室 屋内機2台用) 能力 冷房 5.3kw 暖房 6.8kw	53	1	200		1	H23.8 設置 ダイキン 2M53GV
2階 会議室	屋内機	型式 床置型 能力 冷房 3.2kw 暖房 4.2kw	48	1	200	ワイヤレスリモコン	2	H23.8 設置 ダイキン C32HVV-T
屋外機置場	屋外機	型式 システムマルチ(2階談話室 1 屋内機2台用) 能力 冷房 6.8kw 暖房 8.6kw	53	1	200		1	H23.8 設置 ダイキン 2M68HV
2階 談話室 1	屋内機	型式 床置型 能力 冷房 2.8kw 暖房 4.0kw	48	1	200	ワイヤレスリモコン	2	H23.8 設置 ダイキン C28HVV-T
屋外機置場	屋外機	型式 システムマルチ(2階談話室 2 屋内機2台用) 能力 冷房 6.8kw 暖房 8.6kw	53	1	200		1	H23.8 設置 ダイキン 2M45GV
2階 談話室 2	屋内機	型式 床置型 能力 冷房 2.8kw 暖房 4.0kw	48	1	200	ワイヤレスリモコン	2	H23.8 設置 ダイキン C28HVV-T
屋外機置場	屋外機	型式 システムマルチ(2階相談室 屋内機2台用) 能力 冷房 4.4kw 暖房 5.8kw	53	1	200		1	H23.8 設置 ダイキン 2M45GV
2階 相談室	屋内機	型式 床置型 能力 冷房 2.8kw 暖房 4.0kw	48	1	200	ワイヤレスリモコン	2	H23.8 設置 ダイキン C28HVV-T
1階 管理事務室	ON-OFF リモコン						1	H22.12 設置 ダイキン DCS301B1
1階 管理事務室	集中コントローラ (液晶表示)	型式 多重伝送式(3芯) 能力 一括及び個別発停モード設定・異常チェック		DC 12		アダプター板×16 (屋内機組込み)	1	

【まちづくり工房館】

所設場所	機器名称	仕様	電気容量			付属品等	台数	備考
			KW	Φ	V			
1階 会議室	空調機	型式 天井カセット四方吹出型 能力 冷房 12.5kw 暖房 14.0kw	6.15	3	200	スマートリモコン 室外機	2	R元.5 設置 三菱電機 PL-ERP71EA6
1階 事務室	空調機	型式 天井カセット四方吹出型 能力 冷房 5.0kw 暖房 5.6kw	2.01	3	200	多機能リモコン 室外機	1	R2.3 設置 日立 JC RCI-GP56K2

第7 消防用設備保守点検業務（関原の森・記念館・工房館）

1 業務箇所 関原の森、記念館及び工房館

2 業務の回数 年2回

3 対象機器

(1) 関原の森

屋外消火栓設備 一式

(2) 記念館

自動火災報知設備 一式

避難器具 一式

誘導灯 一式

消火器 4本

(3) 工房館

自動火災報知設備 一式

ガス漏れ火災報知設備 一式

誘導灯 一式

消火器 8本

4 業務の目的

消防法その他関係法令の定める基準に従って消防用関係設備の保守点検調整を行い、消防用関係設備を常に最良の状態に維持するとともに故障等の発生を防止することを目的とする。

5 業務内容

(1) 機器点検（6か月に1回）

作動点検、外観点検、機能点検の確認をする。

消防用関係設備の諸機能のうち、外観から判別できる事項又は簡易な操作により判別できる事項について、基準に従って保守点検調整を行う。

(2) 総合点検（1年に1回）

消防用関係設備の全部又は一部を作動させ、又は使用することにより、消防用関係設備が総合的に機能するように基準に従って保守点検調整を行う。

(3) 消火器は、その施設に配置されている数の10%について計画的に放射によるテストを行い、テスト後は消火剤を補充する。

(4) 点検に必要な機器及び軽易な部品（ヒューズ・ソケット・ビス等の消耗品類）の交換及び修理は、業務受託者の負担とする。

(5) 業務受託者は、作業中に機器の異常を発見し、又は保守上の問題を予見したときは、業務委託者と協議の上、適切な措置を行う。

(6) 点検を行う者の消防設備士又は消防用設備点検資格を証明する資料を提出する。

(7) 作業終了後は、所定の法令様式により報告する。（記録写真を添付のこと。）

(8) 本仕様書による外、「足立区維持保全業務標準仕様書」による。本業務の実施に当たっては、関係する最新の法令等を確認し遵守すること。

(9) 関原の森屋外消火栓用バッテリー（4個）の交換を行う。

施設利用状況等報告書(年度 第 四半期分)
【関原の森・愛恵まちづくり記念館及びまちづくり工房館】

1 施設利用状況

(1) 利用者数

区 分	関原の森	記念館	工房館(会議室)
貸切利用	人	人	人
個人利用	—	談話室 人	—
計	人	人	人
総合計	人		
年度合計	人	人	人

*関原の森は、イベント参加者数

(2) 施設貸切り利用率

		午前	午後	夜間	合計	件数利用率
関原の森広場	可能時間					
	利用時間					
	時間利用率					
	利用件数					
記念館会議室1	利用時間					
	時間利用率					
	利用件数					
記念館会議室2	利用時間					
	時間利用率					
	利用件数					
記念館談話室	利用時間					
	時間利用率					
	利用件数					
工房館会議室	利用時間					
	時間利用率					
	利用件数					
第 四半期	可能時間					
	利用時間					
	時間利用率					
	利用件数					
年度 第 四半期	可能時間					
	利用時間					
	時間利用率					
	利用件数					

2 利用料金収入

施 設 名	施 設 別 利 用 料 金	
関 原 の 森	件	円
会議室1(記念館)	件	円
会議室2(記念館)	件	円
談 話 室	件	円
会議室(工房館)	件	円
合 計	件	円
年度実績合計	件	円

(別紙4)

事業実施状況報告書 (年度 第 四半期分)

【関原の森・愛恵まちづくり記念館及びまちづくり工房館】

事業区分	<input type="checkbox"/> 提案事業 (区負担) <input type="checkbox"/> 自主事業 (指定管理者負担)
実施日	年 月 日 ()
事業名	
利用施設(会議室)名	
分野名	
事業目的	
事業内容	
参加・従事人数	参加者数 名 従事者数 名
効果	
収支内訳	【収入】 【支出】 【差引額】

* 1事業1ページ

*募集案内のチラシ等添付