

## 鎌倉生涯学習センター施設管理業務仕様

### 1 目的

建物・設備の機能を常に最適な状態に維持し、適切な保守管理及び清掃を行うことにより建物・設備の延命を図り、安全で快適な住民サービス施設としての機能を発揮することを目的とする。

### 2 事業所の概要

鎌倉生涯学習センター（鎌倉市小町一丁目 10 番 5 号）

|        |             |                         |
|--------|-------------|-------------------------|
| 敷地面積   |             | 1,660.72 m <sup>2</sup> |
| 建築面積   |             | 1,208.32 m <sup>2</sup> |
| 建築延床面積 |             | 5,075.27 m <sup>2</sup> |
| 内訳     | 地下 2 階      | 1,111.21 m <sup>2</sup> |
|        | 地下 1 階      | 460.31 m <sup>2</sup>   |
|        | 1 階         | 956.04 m <sup>2</sup>   |
|        | 2 階         | 1,158.84 m <sup>2</sup> |
|        | 3 階         | 680.26 m <sup>2</sup>   |
|        | 4 階         | 641.71 m <sup>2</sup>   |
|        | 屋上階         | 66.90 m <sup>2</sup>    |
| 建築構造   | 屋上鉄筋コンクリート造 |                         |

## I 管理業務執行に関する一般指示事項

### 1 総則

指定管理者は、鎌倉生涯学習センター施設管理業務（以下「施設管理業務」という。）について、本仕様書に基づき信義に従い、誠実にこれを履行するものとする。また、本仕様書に定めのない事項は、鎌倉市生涯学習センター（以下「センター」という。）の管理に関する協定書を基本とする。

### 2 名簿の提出

指定管理者は、施設管理業務を行う従事者について名簿及び各従事者の配置を示す組織表を提出する。なお、従業員に交代等変更がある場合は、その都度すみやかに、市にその旨を書類にて報告すること。

### 3 従業員の管理教育

施設管理業務を行う従事者はそのサービスにあたって、品位を保ち、規律を守り、各自の担当業務に精通すること。各業務ごとに従事者の中から主任者を選任し、業務の執行処理状況を常に把握すること。

### 4 市との連絡調整報告

指定管理者は施設管理業務の執行にあたり、市との連絡調整を密にし、各業務の処理状況について報告を行うこと。

また、これらの報告等は書面にて提出すること。

## 5 費用の負担

本件業務に係る機器、資材等は全て指定管理者の負担とする。

## 6 通則

本仕様書に記載のない事項、及び管理業務内容に不明瞭な事項が生じた場合は、速やかに市と協議し、必要と判断されるものについてはこれを行う。また、本書に記された協議事項については、すみやかに書面にて確認するものとする。

# II 保安警備業務

## 1 業務の要旨

施設の平穩を維持するために必要な監視、火災・盗難等の予防及び発見、不測の事故に対する適宜適切な処置並びに関係者への連絡を主な任務とするほか、日常の館出入口付近の警備、特に二輪車の不法駐輪の監視・整理（身障者の車椅子等の出入りに支障のないよう）、センター内外の巡視の勤務に当たる。

## 2 業務体制

(1)開館時間 午前9時から午後9時（午後10時まで延長有）

(2)業務基準時間 午前7時から午後9時30分（延長の場合、午後10時30分）

(3)ポスト数及びポスト配置場所の基準

- ・警備室（警備総括） 1ポスト
- ・ロビー並びに館内巡回及び諸施設貸出対応業務を十分に行える人員。

(4)非常時等の対応

台風、地震等の非常時、その他市が必要があると認める場合、市からの指示により業務時間を変更することがある。

(5)閉館時の対応

学習センターの閉館時間にあつては、原則として機械警備を行うこととし、侵入者及び火災の発見及び通報を行うこと。ただし、職員の在館状況に応じて弾力的に運用できるものとする。

## 3 業務内容

(1)センター出入り管理

- ア 朝夕、玄関等の開閉、施錠解錠及びその確認
- イ 自転車等の不法駐輪の監視・整理  
（身障者の車椅子等の出入りに支障のないよう）
- ウ 身障者の来館者の便宜供与
- エ サービスヤードにおける出入車両の管理
- オ 機械警備に係る施錠解錠について

(2)センター内管理

- ア 鍵の保管及び授受記録、各種取扱記録を執る
- イ 遺失物・拾得物の処理
- ウ 職員の指示による集会室等の施錠解錠
- エ 集会室の整理整頓
- オ 植木への撒水

### (3)巡回警備

- ア 盗難の予防、発見
- イ 隣接地から波及する危険性の探知及び処置
- ウ 火災発見、消火、予防、通報等また自衛消防組織の一端を担う
- エ 節電及び各種電気器具、機械類の危険探知処置
- オ ガス器具類及びガス元栓の点検
- カ 節水及び水道蛇口及び漏水の発見と連絡
- キ 消火器及び消火栓の日常点検
- ク 危険物・可燃物の異常の有無の点検及び処置
- ケ 非常事態時の建物又は人命の安全を維持するための応急処置

## Ⅲ 設備運転業務

### 1 業務の要旨

電気設備、空調設備等センターの運転業務及び保守点検業務を行い、不測の事態に対しては速やかな適宜適切な措置を実施し、センターの安全を保持すること。

### 2 業務体制

(1)開館時間 午前9時から午後9時（午後10時まで延長有り）

(2)業務基準時間 午前7時30分から午後9時30分  
（延長の場合午後10時30分）

(3)ポスト数の基準

業務を十分に行える適正な人員

(4)非常時等の対応

台風、地震等の非常時、その他市が必要があると認める場合、市からの指示により業務時間を変更することがある。

### 3 資格

センターの維持管理をするにあたり、次の有資格者を選任し、関係機関等に必要な届出を行うものとする。

(1)電気主任技術者（第3種）

(2)危険物取扱者（乙種第4類）

### 4 業務の内容

(1)日常業務

電気設備、空調設備等センター設備の毎日の運転業務及び監視業務並びに集会室等の施錠解錠業務を行う。

ア 電気設備の運転業務及び監視業務

イ 空調設備の運転業務及び監視業務、温湿度の管理調整業務

ウ 上記の運転記録等の作成報告

エ 電気、ガス及び水道の検針及び記録

オ 弱電関係設備点検（別紙1）

カ その他設備、機器の適切な維持管理

キ 職員の指示による集会室等の施錠解錠

(2)不測の事態の対応

センター設備の不具合等による不測の事態に対しては、速やかに適宜適切な措置を実施し、施設の安全を保持する。

(3)設備関係清掃

ア 空調設備手入れ（別紙2）

空調設備の清掃、整備。6ヶ月毎に1回。

イ 空調吹出口等清掃

排送風機点検清掃。年1回。

ウ 給排水設備手入れ（別紙3）

汚水槽、湧水槽、冷却水槽、消火水槽清掃。6ヶ月毎に1回。

(4)営繕、小修理、応急処置

センター施設、設備の不具合、軽微な損傷等について適切な応急修理、小修理を行う。

【Ⅲ-1 自動ドア保守点検】

1 業務内容

自動ドア保守点検を年3回実施するとともに緊急時においても適切に対応する。

(1)点検回数及び内容

保守点検 年3回

第1回：正面玄関 片引扉（2カ所）・身障者トイレ（2カ所）

第2回：正面玄関 片引扉（2カ所）

第3回：正面玄関 片引扉（2カ所）・身障者トイレ（2カ所）

【Ⅲ-2 エレベーター保守点検】

1 乗用エレベーター1機 750kg 11人乗り 60m/min

ワイヤーエレベーター（6カ所停止）の1基の月1回の保守点検業務及び年12回行うフルメンテナンス契約の保守点検業務、年1回の精密検査及び建築基準法第12条の検査及び緊急対応。

2 乗用エレベーター1機 800kg 3人乗り 10m/min

油圧式エレベーター（2カ所停止）の1基の隔月、年6回（5、7、9、11、1、3月）行うPOG契約の保守点検業務、年1回の精密検査及び建築基準法第12条の検査及び緊急対応。

【Ⅲ－３ 非常用発電設備保守点検業務及び負荷試験業務】

- 1 非常用発電設備 1 台の電気事業法第 42 条（保安規定）、消防法第 17 条の 3 の 3（点検報告）に基づく保守点検及び電気事業法及び消防法の規定による年 1 回の負荷試験の実施。
- 2 点検機器
  - (1)ディーゼルエンジン
  - (2)三相交流発電機
  - (3)始動装置
  - (4)制御、保護装置

【Ⅲ－４ 消防設備点検業務】

1 業務内容

消防法第 17 条の 3 の 3 に基づく、機器点検及び総合点検の実施。

| 設備名      | 機器              | 仕様                     | 数量      |
|----------|-----------------|------------------------|---------|
| 消火器      | 小型              | ABC 粉末                 | 4 6 本   |
| 自動火災報知設備 | 受信機             | P 型 1 級 3<br>2 / 6 0 L | 1 面     |
|          | 表示機             | 副受信機                   | 1 面     |
|          | 差動式スポット<br>型感知器 |                        | 1 1 1 個 |
|          | 定温式スポット<br>型感知器 |                        | 1 5 個   |
|          | 煙感知器            | 光電式スポット型               | 1 1 2 個 |
|          | 発信機             | P 型 1 級                | 1 2 台   |
|          | ベル              |                        | 1 3 個   |
|          | 予備電源            |                        | 1 式     |
|          | 消火栓起動装置         |                        | 1 式     |
|          | 絶縁測定※           |                        | 1 式     |
| 防火・排煙設備  | 連動制御盤           | 3 0 L                  | 1 面     |
|          | 光電式スポット<br>型感知器 | 3 種                    | 1 3 個   |
|          | 防火戸             | 煙感知器連動                 | 8 台     |
|          | 防火シャッター         | 煙感知器連動                 | 3 台     |
|          | 防火ダンパー          | 自火報連動                  | 9 台     |
|          | 排煙口             | 手動                     | 1 1 台   |

|                         |             |               |      |
|-------------------------|-------------|---------------|------|
|                         | 排煙口手動起動装置   |               | 11台  |
|                         | 排煙機         |               | 3台   |
| 屋内消火栓設備                 | 加圧送水装置(ポンプ) | ユニット型         | 1台   |
|                         | 操作盤         |               | 1面   |
|                         | 呼水装置        |               | 1台   |
|                         | 屋内消火栓       | 1号            | 11台  |
|                         | 表示灯         |               | 11個  |
|                         | 放水試験費※      |               | 1台   |
| スプリンクラー設備<br>(閉鎖型及び開放型) | 加圧送水装置(ポンプ) | S P 用ユニット型    | 2台   |
|                         | ポンプ操作盤      |               | 2面   |
|                         | 流水検知装置      |               | 3台   |
|                         | 自動起動装置      |               | 3台   |
|                         | 手動開放弁       |               | 1台   |
|                         | 警報盤         |               | 1面   |
|                         | 連結送水口       |               | 2台   |
|                         | 閉鎖型ヘッド      | スプリンクラー       | 143個 |
|                         | 開放型ヘッド      | ドレンチャー        | 1式   |
|                         | 呼水装置        |               | 2台   |
|                         | 絶縁測定※       |               | 2台   |
|                         | 放水テスト※      |               | 1台   |
| 非常用放送設備                 | 増幅器         | ラック式          | 1台   |
|                         | スピーカー       |               | 64個  |
|                         | 連動試験        | 自動火災報知設備と連動試験 | 1式   |
|                         | 絶縁測定※       |               | 1式   |
| 誘導灯                     | 避難口誘導灯      | 小型            | 10台  |
|                         |             | 中型            | 22台  |
|                         |             | 大型            | 16台  |
|                         | 通路誘導灯       | 小型            | 1台   |
|                         |             | 中型            | 8台   |

|                |         |                |       |       |
|----------------|---------|----------------|-------|-------|
|                |         | 大型             | 1 台   |       |
|                | 客席誘導灯   |                | 1 2 台 |       |
|                | 階段通路誘導灯 |                | 1 2 台 |       |
| ガス漏れ火災警報<br>設備 | 受信機     | 1 0 / 1 0<br>L |       | 1 面   |
|                | 検知器     |                |       | 1 3 個 |
|                | 警報ブザー   |                |       | 1 3 個 |
|                | 表示灯     |                |       | 7 個   |
|                | 絶縁測定※   |                |       | 1 式   |
|                | 予備電源    |                |       | 1 式   |

※総合点検時に実施

### 【Ⅲ－５ 防火設備点検】

建築基準法第 12 条第 3 項の規定に基づく保守点検の実施。

#### 1 点検機器

- |                 |      |
|-----------------|------|
| (1) 連動操作盤       | 一式   |
| (2) 煙感知器        | 13 個 |
| (3) シャッター 火報連動付 | 3 枚  |
| (4) 防火扉・非常扉     | 8 枚  |
| (5) 手動開放装置      | 11 個 |
| (6) 蓄電池         | 1 個  |
| (7) 付属連動機器      | 一式   |

### 【Ⅲ－６ 自家用電気工作物点検】

電気事業法第 42 条（保安規程）に基づく保守点検。

#### 1 点検項目

- (1) 高圧関係絶縁抵抗測定
- (2) 過電流継電器動作試験
- (3) 遮断機動作試験
- (4) シーケンス試験
- (5) U G S 動作試験（地絡方向継電器試験含む）
- (6) 電圧継電器動作試験（U V R）
- (7) 地絡方向継電器試験

- (8) 接地抵抗測定
- (9) 高圧絶縁油試験
- (10) 漏電警報器動作試験
- (11) 高圧ケーブル試験（DC 高圧法）
- (12) 電力コンデンサ容量試験
- (13) V C B 精密点検
- (14) 低圧関係絶縁抵抗測定（全域）  
所内清掃点検増し締め

### 【Ⅲ-7】機械警備業務

#### 1 業務内容

鎌倉生涯学習センターの建築物及びこれに附帯する物件について、火災、水害、盗難及び不良行為を予防し、かつ安全を確保するための機械警備を設置する。

#### 2 機械警備時間

##### (1) 開館日

21 時 30 分～翌 7 時（休館日、年末年始を除く毎日）

##### (2) 休館日

17 時 15 分～翌 7 時（毎月最終月曜日（12 月は 28 日））

##### (3) 年末年始

終日（12 月 29 日から翌年 1 月 3 日まで）

##### (4) 火災監視及び水位監視は、24 時間監視とする。

### 【Ⅲ-8】空調設備保守点検業務

#### 1 業務内容

鎌倉生涯学習センター空調設備の年 2 回の保守点検及び圧力計試験を行う。

保守点検は、原則、年 2 回を施行予定。

故障時は、本業務内で対応を行うこととするが、平日の日中の時間帯とする。

なお、部品の交換が必要な場合は、部品代・作業費等は別途とする。

#### 2 点検機器

- (1) C A H - 8 0 E      2 台
- (2) - 6 0 E      1 台
- (3) P A H - 3 0 D      1 台



## 鎌倉生涯学習センターの設備概要

### 【電気設備】

中央監視室に配電盤と操作監視盤を設置し、各遮断器の操作並びに各系統負荷の監視をし、変圧器及び遮断器を別室に配置。

#### 1 受電設備

- (1)受電方式 3相3線式 6,600V
- (2)契約電力 194Kw
- (3)遮断器 7.2KV 600A 160MVA

#### 2 蓄電池設備

形式 HS-150E

サイリスタ整流器

AC入力 3相200V 個数54セル

DC出力 150V30A 容量150Ah

自家発用 形式 HS-200E 個数12セル 容量200Ah

AC単相100V 8A DC出力 24V7.5A

#### 3 非常用自家発電設備

- (1)発電能力 200KVA 210V 550A  
出力300PS 軽油390L

(2)保安電灯 非常灯 通路灯

(3)保安動力 エレベータ 消火栓ポンプ 閉鎖型スプリンクラー

#### 4 自動火災報知設備

火災受信盤を監視室に、副受信盤を事務室に設置して、各室にスポット型感知器を系統別に設置

#### 5 昇降機設備

乗用エレベータ1機 750kg 11人乗り 60m/min

乗用エレベータ1機 800kg 3人乗り 10m/min

### 【給水設備】

- 1 受水槽 20.0 m<sup>3</sup>
- 2 高架水槽 6.0 m<sup>3</sup>
- 3 消火補助水槽 1.5 m<sup>3</sup>

### 【消防設備】

- 1 屋内消火栓
- 2 消防隊専用栓

### 【ガス設備】

- 1 都市ガス直結使用

## IV 環境衛生業務

- 1 建築物における衛生的環境の確保に関する法律等に基づきセンターの衛生的な環境の確保を図る。
- 2 建築物環境衛生管理技術者を選任し、建築物の維持管理全般が環境衛生上適性に行われるよう次の業務を行う。
  - (1)維持管理業務計画の立案
  - (2)維持管理業務の全般的監督
  - (3)環境衛生管理に必要な意見の具申
  - (4)その他必要な業務
- 3 建築物環境衛生管理基準に基づく次の業務を行う。
  - (1)空気環境測定
    - ア 実施回数  
2ヵ月に1回
    - イ 測定内容  
各階1ポイント計6ポイントを各2回ずつ測定し、報告書を提出する。
  - (2)ねずみ・害虫等の防除業務
    - ア ごきぶりの駆除  
全館を対象に年2回定期的に駆除作業を実施するほか、ごきぶりの著しい発生を認めた場合追加施行を行う。
    - イ ねずみの駆除  
全館を対象に年2回、ねずみの生棲を調査し殺鼠剤を仕掛け駆除作業を行う。
  - (3)給水の管理
    - ア 残留塩素の測定  
毎週1回行う。
    - イ 水質基準に係る水質検査  
年に2回行う。
- 4 興行場法に基づく業務を行う。

## V 清掃業務

### 1 業務の趣旨

別紙4「清掃業務基準表」に基づき、床面・机上・照明及び外回りの清掃を行う。

### 2 業務体制

(1)開館時間 午前9時から午後9時（午後10時まで延長有り）

(2)業務基準時間 午前7時から午後9時30分（延長の場合午後10時30分）

(3)ポスト数の基準 業務を十分に行える適正な人員

### 3 業務別仕様

#### (1)日常清掃

##### ア 業務内容

別紙4「清掃業務基準表」による。

##### イ その他

新型コロナウイルス感染拡大の防止対策として、高頻度接触部位（テーブル、椅子の背もたれ、ドアノブ、電気のスイッチ、電話、キーボード、パソコンのマウス、蛇口、手すり、エレベーターのボタンなど）の消毒を定期的に行う。

#### (2)定期清掃

##### ア 月1回の補修清掃

別紙4「清掃業務基準表」による。

##### イ 期間中2回の定期清掃

別紙4「清掃業務基準表」による。

##### ウ 期間中2回の窓ガラス清掃

別紙4「清掃業務基準表」による。また、内外側の窓ガラス清掃実施時はゴンドラを使用すること。

#### (3)不定期清掃

別紙4「清掃業務基準表」による。

#### (4)ジュータンクリーニング

##### ア 施行箇所

ホワイエ、第一集会室、授乳室、舞台通路、楽屋、ITルーム、第二集会室、第四集会室、舞台側投光バルコニー通路、ミキサー室、センタースポット室、音楽室、サークル活動室

##### イ 面積

648.85 m<sup>2</sup>

##### ウ シャンピング工程

(ア) 吸塵

(イ) コーナーブラッシング

(ウ) シャンピング

カーペット専用シャンピングポリッシャーによりブラッシングする。

(エ) エクストラクション

汚水を吸引し、すすぎ洗いをする。

(オ) シミ抜き

(カ) 整毛

(キ) 乾燥

エ 作業回数

年 1 回。

## VI ホール管理運営業務

### 1 業務内容

#### (1) ホール機構運転管理業務

- ア 舞台操作盤、綱元、調光卓、音響調整卓、映写機、照明等主要設備の操作（別紙5ホール機材リスト参照）及びその他設備機器操作全般の指導・監督
- イ 設備機材の設置
- ウ 使用者が設備機材を設置する場合の指示・監督
- エ 機材及び物品の搬入方法等の指示及び補助
- オ 使用後の機器の撤去、復元作業及び作業の指導
- カ 出演者・観覧者の避難誘導及び防災業務
- キ 終了時の火気点検、戸締りの確認
- ク その他ホール機構運転に必要な業務

#### (2) 保守点検業務

毎月1回及び使用状況に応じて随時、次の業務を行う。

- ア 照明、音響、舞台機構の調整、点検、動作テスト
- イ 設備・備品の調整及び修理
- ウ 照明機器等消耗品等の交換
- エ その他必要な業務

#### (3) 打合せ業務

ホール利用者と次の業務について事前打合せを行うこと。

- ア 技術的事項の打合せ
- イ 使用者に対する助言、指導
- ウ その他必要な業務

### 2 業務体制

(1) 開館時間 午前9時から午後9時（午後10時まで延長有り）

(2) 業務基準時間 午前8時30分から午後9時30分  
（延長利用がある場合は午後10時30分）

#### (3) ポスト数の基準

- ア 統括管理業務 統括責任者 1ポスト
- イ ホール・諸室運営業務を十分に行える適正な人員

#### (4) 資格等

舞台機構設備、舞台等照明設備、舞台等音響設備及び映写設備を安全かつ効率的に運営するために、熟練した技術者を配置し、芸術館の機能を最大限に発揮するよう業務をすること。

### 3 その他

- (1) 設備機器の保守点検にあつては、常に設備の良好な状態を保ち、事故防止に努めること。
- (2) 立入禁止区域に部外者を立入りさせてはならない。

## 【VI-2 ホール照明設備保守点検】

1 点検回数 保守点検 年1回 7月(予定)

2 点検項目

### (1) 調光設備

|                |           |
|----------------|-----------|
| ア 主幹盤          | 1面(点検・調整) |
| イ 負荷線処理盤       | 1面(点検・調整) |
| ウ サイリスタ調光器盤    | 3面(点検・調整) |
| エ 照明操作卓        | 1卓(点検・調整) |
| オ 負荷モニター盤      | 1面(点検・調整) |
| カ 舞台袖操作ボックス    | 1台(点検・調整) |
| キ 調光卓用コネクタボックス | 2個(点検・調整) |
| ク 負荷回路絶縁抵抗試験   | 1式(点検・調整) |

### (2) 負荷設備

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| ア ボーダーライト            | 2列(点検・調整) |
| イ サスペンションフライダクト      | 2列(点検・調整) |
| ウ アッパーホリゾントライト       | 1列(点検・調整) |
| エ 天井反射板ライト           | 1式(点検・調整) |
| オ ボーダーケーブル           | 1式(点検・調整) |
| カ 負荷側コンセント           | 1式(点検・調整) |
| キ クセノンピンスポットライト 700w | 1台(点検・調整) |
| ク クセノンピンスポットライト 1kw  | 1台(点検・調整) |

## 【VI-3 ホール映写設備保守点検】

1 業務内容 年1回の保守点検及び緊急対応

2 点検機器及び項目

(1) 35mm・16mm 兼用映写機

(2) 上部マガジン部、下部マガジン部、ヘッドミシン部

(3) シャッター部、ペDESTAL部、サウンドヘッド部

(4) ランプハウス

(5) 整流器

(6) アンプ

#### 【VI-4 ホール音響設備保守点検】

- 1 業務内容 年1回の保守点検及び緊急対応
- 2 点検機器及び項目
  - (1)音響調整卓
  - (2)電力増幅器
  - (3)入出力パッチ盤
  - (4)ワイヤレスマイクシステム
  - (5)吊りマイクシステム
  - (6)エレベーターマイクシステム
  - (7)ワイヤレスインターカムシステム
  - (8)コンセント
  - (9)カセットテープデッキ
  - (10)付加機器（難聴者用システム）
  - (11)各スピーカーシステム
  - (12)周辺機器
    - ア レコードプレーヤー
    - イ ソリッドステートCDレコーダー
    - ウ MDレコーダー
    - エ CDレコーダー

#### 【VI-5 舞台機構及び大道具パレット保守点検】

- 1 業務内容 年4回（6月・8月・12月・2月：予定）の保守点検
- 2 点検機器
  - (1)巻上機及び同ブレーキ
  - (2)リミットスイッチ、ワイヤー仕掛け、クリップ
  - (3)電装関係、駆動モーター、幕類 等
  - (4)緞帳の動作確認

## Ⅶ 電話交換設備保守点検

### 1 点検回数

年4回の点検保守及びオンコール保守

### 2 点検機器

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| (1) 電話交換機             | 1台  |
| (2) P H S 用アンテナ（接続装置） | 8台  |
| (3) 多機能電話機            | 6台  |
| (4) コードレス多機能電話機       | 4台  |
| (5) P H S 電話機         | 6台  |
| (6) 一般電話機             | 41台 |
| (7) 3回線自動応答装置         | 1台  |