仕様書

1　業務名

大通・西まちづくりセンター、地区会館、二条はるにれ児童会館清掃業務

2　履行期間

令和４年 10 月１日から令和７年９月 30 日まで

3　対象施設の概要

（１）所在地

札幌市中央区南２条西 15 丁目 291-98（札幌市立二条小学校併設）

（２）竣工年月日

平成 29 年 3 月 15 日

（３）規模

地上１階

（４）清掃対象延床面積

713 ㎡

※上記面積は建物内部の面積である。

（５）職員数

約９名（時間帯により増減あり）

（６）１日当たりの平均来庁者数

約 130 名

（７）ごみの年間排出量（令和３年度実績）

ア　一般ごみ

20 ㎥

イ　資源化ごみ

７㎥

ウ　瓶・缶・ペットボトル

１㎥

4　業務仕様

（１）本仕様書に記載されていない事項は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書（平成 30 年版）」（以下「共通仕様書」という。）による

（２）本仕様書及び共通仕様書に記載されていない事項は、委託者と協議する。

（３）各項目に付記した【　　】は、共通仕様書における該当項目等を示す。

例：【Ⅰ　1.2.3】第１編 1.2.3 に該当する項目。

5　業務内容【Ⅳ　1.1.4】【Ⅳ　2.1.1】～【Ⅳ　3.4.5】

（１）日常清掃

別紙１に基づき実施する。

（２）定期清掃

別紙２に基づき実施する。

6　作業実施日時【Ⅰ　1.3.3】【Ⅳ　1.1.3】【Ⅳ　1.1.5】

（１）日常清掃

ア　大通・西まちづくりセンター・地区会館

土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日及び年末年始（12 月 29 日から１月３日まで）を除く毎日、原則として、午前６時 00 分から執務開始時刻の 30 分前までに行う。

イ　二条はるにれ児童会館

日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日及び年末年始（12 月 29 日から１月３日まで）を除く毎日、原則として、午前６時 00 分から執務開始時刻の 30 分前までに行う。

【参考：執務時間】

大通・西まちづくりセンター：午前８時 45 分～午後５時 15 分

大通・西地区会館　　：午前９時 00 分～午後９時 00 分

二条はるにれ児童会館　　：午前８時 00 分～午後７時 00 分

なお、やむを得ない理由がある場合には、委託者の承諾を得て、午後８時 00 分まで作業時間を延長することができる。

（２）定期清掃

来庁者及び職員の執務に影響を及ぼさない作業については執務時間内とし、その他作業の具体的な実施日時は、委託者と協議して定める。

7　業務責任者の選任【Ⅰ　1.3.2】

業務責任者については、業務従事者の中から１名を選任する。

8　服装等【Ⅰ　1.4.3】

（１）業務従事者は常に清潔な制服を着用する。

（２）業務従事者は胸部に名札を着けて業務を行う。

（３）業務従事者は身分証明書を携帯し、委託者の指示があった場合には提示する。

9　負担の範囲【Ⅰ　1.1.3】【Ⅳ　1.1.2】

（１）受託者の負担

清掃に必要な資機材、洗剤等

（２）委託者の負担

衛生消耗品（水石鹸、トイレットペーパー）、ごみ袋

10　安全管理

（１）受託者は、業務の実施にあたっては、委託者及び業務従事者、第三者に対する事故の防止に十分注意するとともに、事故に対する一切の責任を負う。

なお、事故が発生した場合には、直ちに委託者に報告する。

（２）業務の実施にあたって、備品及び設備等を破損し、又は破損箇所を発見したときは、直ちに委託者に連絡のうえ、適切な処置をとる。

11　苦情処理体制

受託者は、当該業務の履行に係る苦情等に対して、迅速かつ円滑な対応が行えるよう、指揮命令系統、連絡体制及び対応方法を、委託者と協議のうえ、

業務の履行開始前までに定めておく。

また、苦情の内容やその対応などを記録した苦情処理記録簿（様式任意）を整備し、必要に応じて委託者に提出する。

12　業務関係図書

（１）作業計画書（様式任意）【Ⅰ　1.2.2】

受託者は、業務の履行開始日の前日までに、日常清掃及び定期清掃についての「作業計画書」を提出し、委託者の承諾を得る。内容の変更が必要になった場合は、速やかに委託者の承諾を得て行う。

ここでいう作業計画書とは、業務従事者と清掃資機材を効果的に配置するために作成するもので、対象となる作業について、いつ、誰が、どの場所を、どのような方法で行うかを示した作業の工程表のことである。

作業計画書には、建築物の用途や建築資材、劣化状況等を考慮したうえで、作業対象（場所、作業概要、作業回数）、作業時間、業務従事者（人数等）を記載する。

なお、計画書の作成にあたっては、他業種との関連を考慮するとともに、電話、電気等の機器に支障を与えないよう十分注意する。

（２）定期清掃実施計画書（様式任意）【Ⅰ　1.2.2】

受託者は、定期清掃を実施する日の 30 日前までに、「定期清掃実施計画書」を提出し、委託者の承諾を得る。

（３）作業手順書（様式任意）

受託者は、業務の履行開始日の前日までに、日常清掃及び定期清掃についての「作業手順書」を提出し、委託者の承諾を得る。内容の変更が必要になった場合は、速やかに委託者の承諾を得て行う。

ここでいう作業手順書とは、誰でも統一的な方法により清掃が行われ、かつ、一定の良好な方法を担保できるよう作成されるもので、対象となる場所について、どの資機材を使用し、どのような方法で行うのかを示した業務従事者の作業マニュアルのことである。

作業手順書には、作業項目、作業手順・作業内容、作業回数、使用清掃資機材の種類及び数量、注意事項、最終点検について記載する。

（４）業務報告書【Ⅰ 1.1.5】【Ⅰ 1.2.4】【Ⅰ 1.4.7】【Ⅳ 1.1.8】

ア　日常清掃作業日誌（様式任意）

受託者は、毎日実施した作業状況について、作業日誌に記載し、翌開庁日の午後５時までに、委託者に提出する。

イ　定期清掃実施報告書（様式任意）

受託者は、定期清掃実施計画書に基づき実施した定期清掃について、作業完了後、翌月５日までに、実施報告書を作成して委託者に提出し、委託者の検査を受けて合格しなければならない。

この検査が不合格の場合には、再度作業を実施しなければならない。その場合の実施日は、委託者と協議して決定する。

13　労働社会保険諸法令遵守状況確認用書面等

（１）受託者は、次に掲げる書面を、指定する期日までに提出すること。なお、各書面の様式及び記載要領は委託者が別に定める。

ア　労働社会保険諸法令遵守状況確認用書面

（ア）業務従事者名簿及び業務従事者配置計画書

業務対象施設に日常的に従事（常駐）する労働者（以下「労働者」という。）の把握とともに、労働者の配置計画及び社会保険加入義務を確認するため、「業務従事者名簿」及び「業務従事者配置計画書」を、業務の履行開始日の前日までに提出すること。また、労働者が変更となる場合には、その都度、「業務従事者名簿」を、変更後の労働者が従事する日の前日までに提出すること。

（イ）業務従事者健康診断受診等状況報告書

労働者（上記（ア）の「業務従事者名簿」により報告のあった労働者）の健康診断受診等状況を確認するため、「業務従事者健康診断受診等状況報告書」を、当該報告事項確定後から履行期間終了日までの間に提出すること。

なお、複数年契約のものにあっては、履行期間内において、１年毎に１回当該書類を提出すること。

（ウ）業務従事者支給賃金状況報告書

労働者の支給賃金状況を確認するため、年１回、委託者が指定する期日までに、「業務従事者支給賃金状況報告書」を提出すること。

イ　業務費内訳書、業務従事者賃金支給計画書及び社会保険料事業主負担分調書

契約金額に対する積算根拠(積算内訳)として、契約締結後直ちに、「業務費内訳書」、「業務従事者賃金支給計画書」及び「社会保険料事業主負担分調書」を記載要領に沿って作成し提出すること。

（２）上記(1)の書面での確認において疑義が生じた場合にあっては、受託者は、上記(1)の書面のほか、契約約款第 16 条第２項の規定に基づき、受託者が保管する雇用契約書、賃金台帳、出勤簿その他の労務管理に係る書類を、委託者が指定する期日及び場所において、委託者が確認できる状態にすること。

14　環境への配慮【Ⅳ 1.1.12】

（１）業務に使用する洗剤、床維持材（ワックス)、剥離剤等は、有害な揮発性有機化合物（VOC）等を含まないもので、適正かつ環境に配慮したものを使用し、極力節約に努める。また、業務履行開始日の前日までに「使用材料計画書」(様式任意）に成分分析表を添付して提出し、委託者の承諾を受けてから使用することとし、使用する洗剤等を変更する場合も同様とする。

委託者がその性能上やむを得ないと判断した VOC 等の含有材料であっても、極力放散の少ないものを使用し、有効な換気対策を行い使用する。

なお、承諾を受けて使用中の洗剤等であっても、委託者が使用中止あるいは変更の必要があると判断した場合は、その指示に従う。

（２）本市の環境マネジメントシステムに準じ、下記のとおり環境負荷低減に努める。

ア　電気、水道、油、ガス等の使用にあたっては、極力節約に努める。

イ　ごみ減量及びリサイクルに努める。

ウ　両面コピーの徹底やミスコピーを減らすことで、紙の使用量を減らすよう努める。

エ　業務に係る用品等は、札幌市グリーン購入ガイドラインに従い、極力

ガイドライン指定品を使用する。

15　業務の引継ぎ

（１）受託者は、委託者の指示があった場合には、履行開始に先立ち、従前の受託者から実地による実務的な引継ぎを受ける。

（２）受託者は、委託者の指示があった場合には、履行終了に先立ち、受託者が業務を行った際に作成した業務に必要な手順・方法等を記載した資料を委託者に提出する。

（３）受託者は、委託者の指示があった場合には、履行終了に先立ち、上記（２）の資料等によるほか、新規の受託者に対し実地による実務的な引継ぎを行う。

（４）業務引継ぎの詳細・実施期間等については、委託者と協議して定める。

（５）引継ぎに係る費用は受託者の負担とする。

16　一般的注意事項

（１）事務室等で特殊な業務を行っている箇所については、必ず委託者の立会い又は指示を受けて作業を実施する。

（２）作業終了に際しては、椅子、屑入れ等を所定の場所に戻す。

（３）盗難、火災の発生に注意し、作業終了の際は、施錠及び火気処理を確認するとともに、不用灯を消灯する。

（４）拾得物は、直ちに委託者に届け出る。

（５）対象施設の館内規則を遵守する。

17　発注担当

中央区市民部総務企画課庶務係（011-205-3205）
札幌市中央区大通西２丁目９　中央区役所４階

日常清掃作業内容１（大通・西まちづくりセンター、地区会館部分）

区　分	項　目	作　業　内　容	対象規模	作業回数（回/日）	作業日数（3年間）	備　考
玄関ホール	弾性・硬質床	除塵及び部分水拭き	22　㎡	0.5	365	「風除室」「玄関」
〃	床以外	床マット・什器備品等除塵、扉部分拭き、ごみ収集	22　㎡	1.0	730	
廊下･ロビー	繊維床	除塵	91　㎡	0.5	365	
〃	床以外	ごみ収集	91　㎡	1.0	730	
トイレ	弾性・硬質床	除塵及び全面水拭き	32　㎡	1.0	730	「多目的WC」「男子WC」「女子WC」「SK」 トイレの数：大4、小2
〃	床以外	ごみ・汚物収集、洗面台・鏡・扉等拭き、陶器洗浄、消耗品補充	32　㎡	1.0	730	
湯沸室	弾性床	除塵及び全面水拭き	22　㎡	0.5	365	「調理室」「給湯」
〃	床以外	流し台洗浄、厨芥収集	22　㎡	1.0	730	
事務室・ホール等	繊維床	除塵	250　㎡	0.5	365	
〃	床以外	ごみ収集	250　㎡	1.0	730	
建物内部全体		ごみ運搬・分別・梱包	417　㎡	1.0	730	

日常清掃作業内容２（児童会館部分）

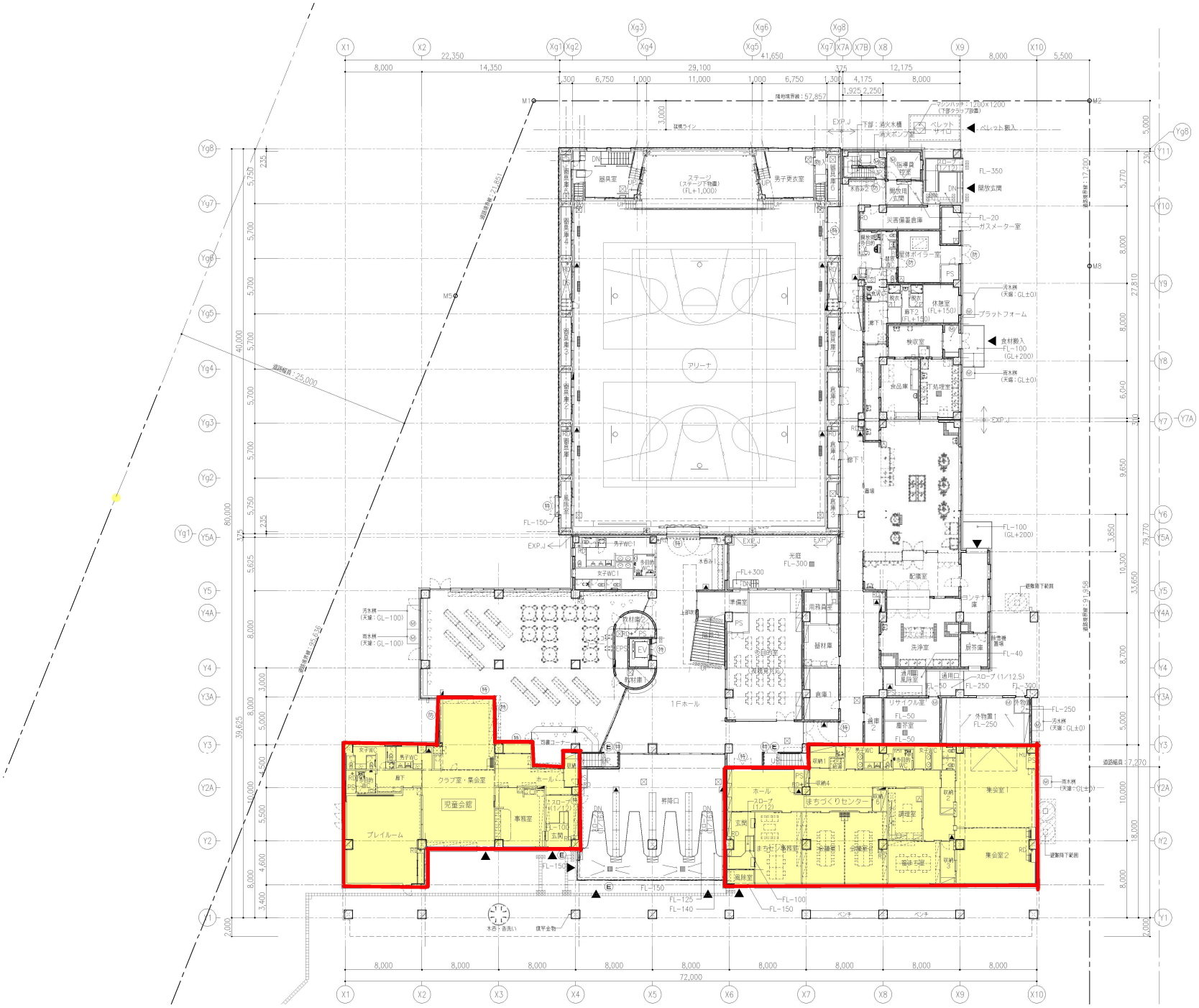
区　分	項　目	作　業　内　容	対象規模	作業回数（回/日）	作業日数（3年間）	備　考
玄関ホール	弾性・硬質床	除塵及び部分水拭き	19　㎡	1.0	879	「玄関」
〃	床以外	フロアマット除塵、扉ガラス部分拭き、什器備品除塵、ごみ収集及び金属部分除塵	19　㎡	1.0	879	
廊下･ロビー	弾性・硬質床	除塵及び部分水拭き	30　㎡	1.0	879	「ホール」「廊下・水呑み（の一部）」
〃	床以外	ごみ収集	30　㎡	1.0	879	
トイレ	弾性・硬質床	除塵及び全面水拭き	29　㎡	1.0	879	「多目的WC」「男子WC」「女子WC」「SK」 トイレの数：大4、小2
〃	床以外	ごみ・汚物収集、洗面台・鏡・扉等拭き、陶器洗浄、消耗品補充	29　㎡	1.0	879	
湯沸室	弾性床	除塵及び全面水拭き	3　㎡	1.0	879	「廊下・水呑み（の一部）」
〃	床以外	流し台洗浄、厨芥収集	3　㎡	1.0	879	
事務室・ホール等	弾性床	除塵及び部分水拭き	215　㎡	1.0	879	「事務室」「クラブ室・集会室」「プレイルーム」
〃	床以外	ごみ収集	215　㎡	1.0	879	
建物内部全体		ごみ運搬・分別・梱包	296　㎡	1.0	879	

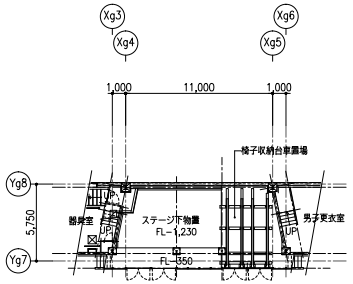
定期清掃作業内容（大通・西まちづくりセンター、地区会館、児童会館）

区　　分	項　　目	作　　業　　内　　容	対象規模	作業回数（回/年）	備　　考
玄関ホール	弾性・硬質床	表面洗浄又は一般床洗浄	41　㎡	2	
〃	床以外	天井・壁塵払い、壁面清掃等	41　㎡	2	
廊下・ロビー	弾性・硬質床	表面洗浄又は一般床洗浄	30　㎡	2	
〃	繊維床	洗浄（全面クリーニング）	91　㎡	1	
〃	床以外	天井・壁塵払い、壁面清掃等	121　㎡	2	
トイレ	弾性・硬質床	表面洗浄又は一般床洗浄	61　㎡	2	
〃	床以外	天井・壁塵払い、壁面清掃等	61　㎡	2	
湯沸室	弾性床	表面洗浄	25　㎡	2	
〃	床以外	天井・壁塵払い、壁面清掃等	25　㎡	2	
事務室・ホール等	弾性床	表面洗浄	215　㎡	2	
〃	繊維床	洗浄（全面クリーニング）	250　㎡	1	
〃	床以外	天井・壁塵払い、壁面清掃等	465　㎡	2	
窓ガラス	仮設足場不要	洗浄（両面）	151　㎡	1	ガラス周りのサッシ拭き含む。
照明器具	蛍光灯，ｶﾊﾞｰ無	管球・反射板拭き	97　個	2	
〃	蛍光灯，ｶﾊﾞｰ有	管球・反射板・カバー拭き	3　個	2	
〃	ダウンライト	管球・反射板拭き	84　個	2	
吹出・吸込口類	500×500程度	洗浄	50　個	2	換気扇類、冷・暖房機も含む。

※「対象規模」欄に記載している面積は、原則として「床面積」である。ただし、「窓ガラス」の洗浄（両面）については「片面の面積」を示している。
※「作業回数（回/年）」欄において、「2」とあるのは６か月に1回、「1」とあるのは12か月に1回の周期で行う。

実施目安時期
・６か月に１回行うもの　：　①R5.3　②R5.9　③R6.3　④R6.9　⑤R7.3　⑥R7.9
・12か月に１回行うもの　：　①R5.9　②R6.9　③R7.9





地階平面図

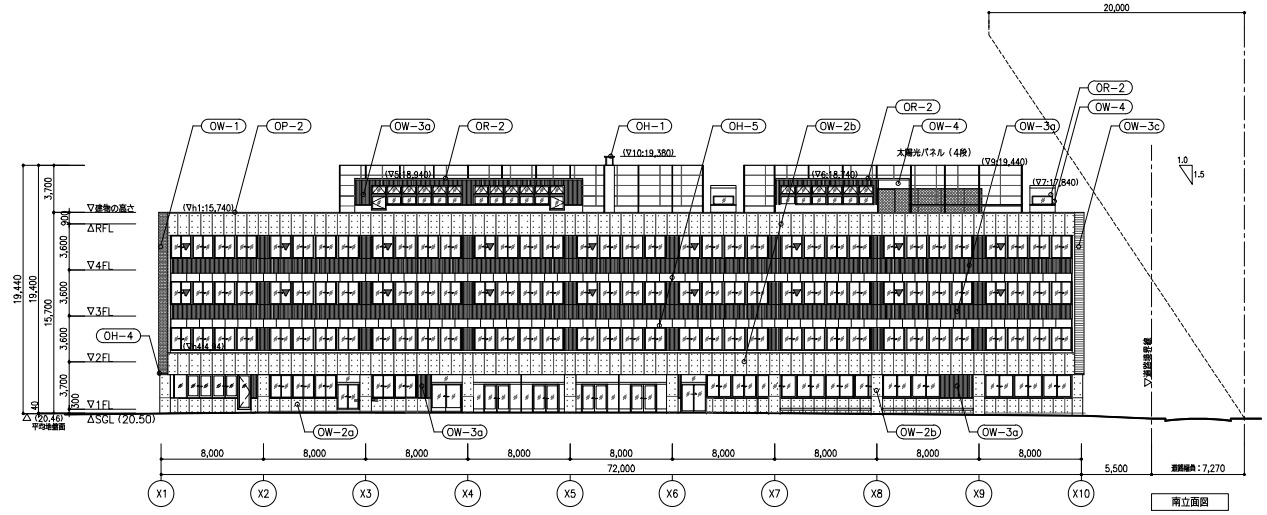
■ 床開口リスト（RC）

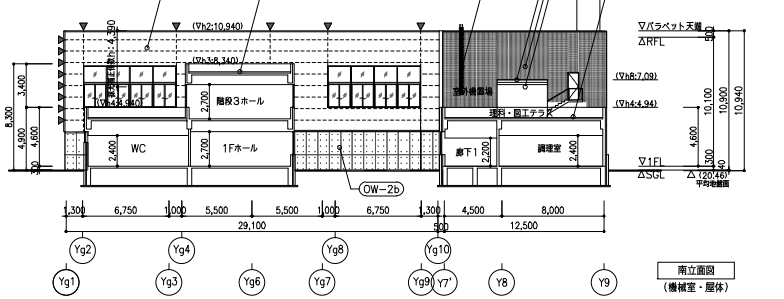
名称・用途	寸法	数量
EPS内開口	200×500	2
EPS内開口	200×700	1
換気口類	1200×300	10

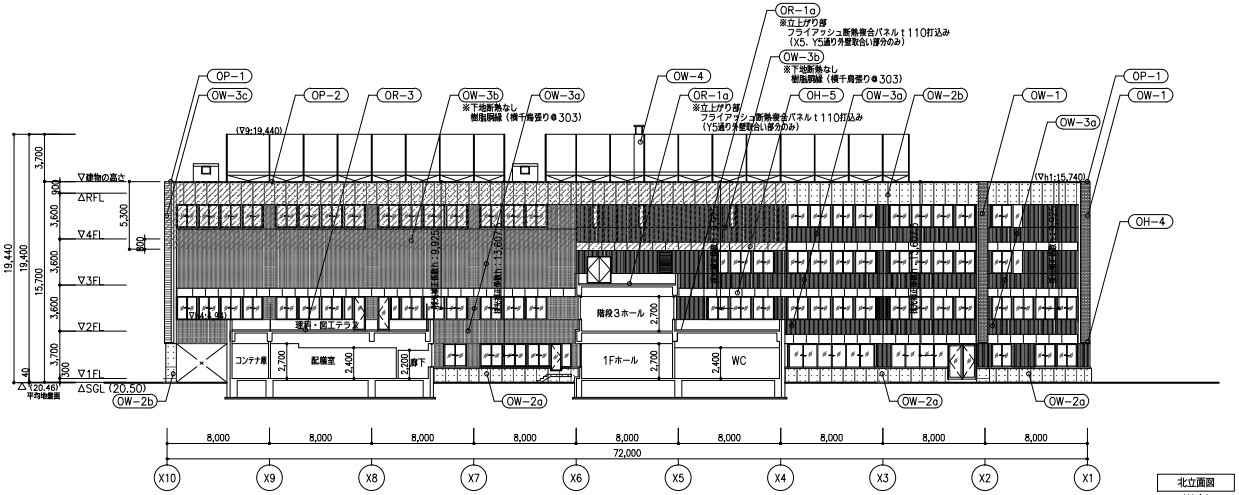
凡 例　　※ 特記なき場合の床レベルは FL±0とする。

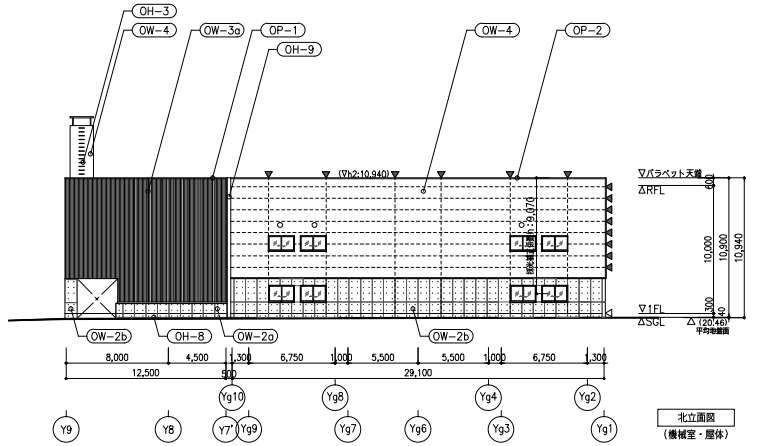
⊠	床点検口：600×600（下部タラップ付） 1階／81ヶ所
Ⓜ	マンホール：600φ ／ 11ヶ所
消	消火栓（埋込型）
消	消火器（床置型）
防	防火設備
特	特定防火設備
避	避難器具（救助袋）
Ⓔ	電気錠
△	代替進入口（3階以上）
	屋内消火栓（機械設備工事）
RD	ルーフドレイン（配管は機械設備工事）

注）
・消火用水槽の立上り部入口は30R付で仕上とする。
・床、壁のモルタル類は全て金ごて仕上げとする。
・雑用水槽の塗床下地はコンクリート直均しとする。
・汚水槽、雨水槽の床・壁は自閉型樹脂浸透防水とし、パラテックスB－4A工法同等とする。
・EVピット、消火水槽、2階床下ピットの床・壁は自閉型樹脂浸透防水とし、パラテックスB－2工法同等とする。
・オーバーフロー管仕様は直通管と同等とする。
・人通口1か所につき、2か所の手がかり（SUS19φ）を設置すること。





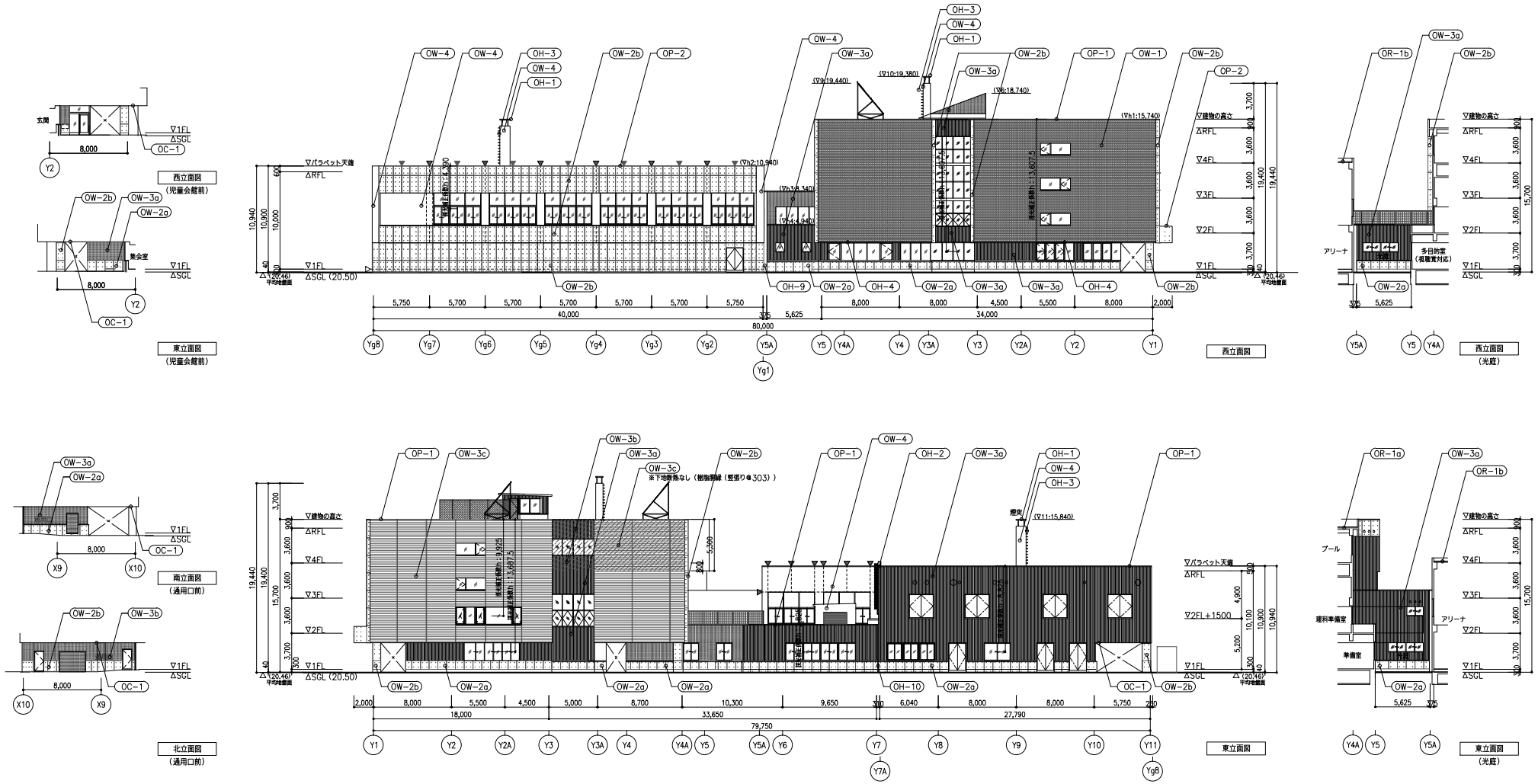




凡 例　※詳細は外部仕上表参照

※（▽h*：**,***）は平均地盤面からの高さを示す。

OW−1	レンガ積み（L210×H60×D100） EPS（A級特号） t100打込み 遮気層t50	OR−1a	改質アスファルトシート防水（ASI−T1）硬質ウレタンボード t100	OC−1	ケイ酸カルシウム板 t6.0（長手突付け、短手目透し張り） DP	OH−1	陣笠 SUS製	OH−8	マシンハッチ：縞鋼板製 防水防臭型 歩行用1200□	▼	非常用進入口の代替窓
OW−2a	コンクリート化粧打放し人種 t150 躯体材塗布 EPS（A級特号） t100打込み	OR−1b	改質アスファルトシート防水（ASI−T1）硬質ウレタンボード t50			OH−2	アルミタラップ（青かご付）	OH−9	EXP.J金物：外壁一外壁 W150 指定色	○	ベンドキャップ（機械設備工事）
OW−2b	コンクリート化粧打放し人種 躯体材塗布	OR−1c	改質アスファルトシート防水（ASI−T1）硬質ウレタンボード t30			OH−3	SUSタラップ	OH−10	EXP.J金物：外壁一外壁 W100 指定色	◧	防雪フード（機械設備工事）
OW−3a	ガルバリウム鋼板t0.4（裏面0.5） 角スパン スタッド付EPS（A級特号） t100打込み	OR−2	ウレタンゴム系塗膜防水 密着工法（X−2）			OH−4	見切金物：st t3.2 DP			▼	誘発目地
OW−3b	ガルバリウム鋼板t0.4 角スパン 樹脂制縁（横千鳥張り●303）	OR−3	デッキ材（超硬質高耐久木材）t20 OR−1のうえ	OP−1	アルミアングル笠木（既製品） L−t1.5×70×120	OH−5	防鳥板：アルミスパンドレル（フラット）			▽	打継目地
OW−3c	ガルバリウム鋼板t0.4 整バセ張き スタッド付EPS（A級特号） t100打込み	OR−4	軽歩行用防水保護シート t6 改質アスファルトシート防水（ASI−T1）	OP−2	ウレタンゴム系塗布防水 密着工法（X−2）塗継し	OH−6	ルーフドレイン：アスファルト防水用既製品				
OW−4	合成樹脂エマルション系樹脂塗材E	OR−5	立上り：アスファルト防水（ASI−T1）天端：ウレタン塗布防水（X−2）			OH−7	ルーフドレイン：内部熱遮解型				



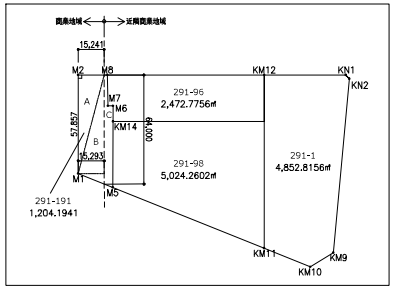
凡 例　※詳細は外部仕上表参照

※（▽h*：**.***）は平均地盤面からの高さを示す。

OW−1	レンガ積み（L210×H60×D100） EPS（A級特号） t100打込み 通気層t50	OR−1a	改質アスファルトシート防水（ASI−T1）硬質ウレタンボード t100	OC−1	ケイ酸カルシウム板 t6.0（長手突付け、知手目透し張り） DP	OH−1	陣笠 SUS製	OH−8	マシンハッチ：綿網板製 防水防臭型 歩行用1200□	▼	非常用進入口の代替窓
OW−2a	コンクリート化粧打放し外壁 t150 躯体材塗布 EPS（A級特号） t100打込み	OR−1b	改質アスファルトシート防水（ASI−T1）硬質ウレタンボード t50			OH−2	アルミタラップ（青かご付）	OH−9	EXP.J金物：外壁一外壁 W150 指定色	○	ベンドキャップ（機械設備工事）
OW−2b	コンクリート化粧打放し外壁 躯体材塗布	OR−1c	改質アスファルトシート防水（ASI−T1）硬質ウレタンボード t30			OH−3	SUSタラップ	OH−10	EXP.J金物：外壁一外壁 W100 指定色	▧	防雪フード（機械設備工事）
OW−3a	ガルバリウム鋼板t0.4（裏面0.5） 角スパン スタッド付EPS（A級特号） t100打込み	OR−2	ウレタンゴム系塗膜防水 断熱工法（X−2）			OH−4	見切金物：st t3.2 DP			▼	誘発目地
OW−3b	ガルバリウム鋼板t0.4 角スパン 報強制鋼（横千鳥張り@303）	OR−3	デッキ材（超硬質高耐久木材）t20 OR−1のうえ	OP−1	アルミアングル笠木（既製品） L−t1.5×70×120	OH−5	防鳥板：アルミスパンドレル（フラット）			▽	打継目地
OW−3c	ガルバリウム鋼板t0.4 亜八ビ隔き スタッド付EPS（A級特号） t100打込み	OR−4	軽歩行用防水保護シート t6 改質アスファルトシート防水（ASI−T1）	OP−2	ウレタンゴム系塗布防水 断熱工法（X−2）塗膜し	OH−6	ルーフドレイン：アスファルト防水用既製品				
OW−4	合成樹脂エマルション系複層塗材E	OR−5	立上り：アスファルト防水（ASI−T1）天端：ウレタン塗布防水（X−2）			OH−7	ルーフドレイン：内部熱源解型				

■ 附近見取図

■ 敷地求積図



■ 敷地面積

用途地域	記号	算定式		面積
商業地域	A	57.857 x 15.241 x 0.5	=	440.8992
	B	64.000 x 15.293 x 0.5	=	489.3760
	小計			930.2752 930.27
近隣商業地域	291-1	測量図実地積により		4,852.8156
	291-96	測量図実地積により		2,472.7756
	291-98	測量図実地積により		5,024.2602
	C	測量図地番 291-191−商業地域敷地面積	=	273.9189
	小計			12,623.7703 12,623.77
合計				13,554.0455 13,554.04

■ 法定容積率の算定

用途地域	算定式				計
商業地域	400	x	930.27	=	372,108
近隣商業地域	300	x	12,623.77	=	3,787,131
全体	372,108	+	3,787,131 ／ 13,554.04	=	306.863 306.86 %

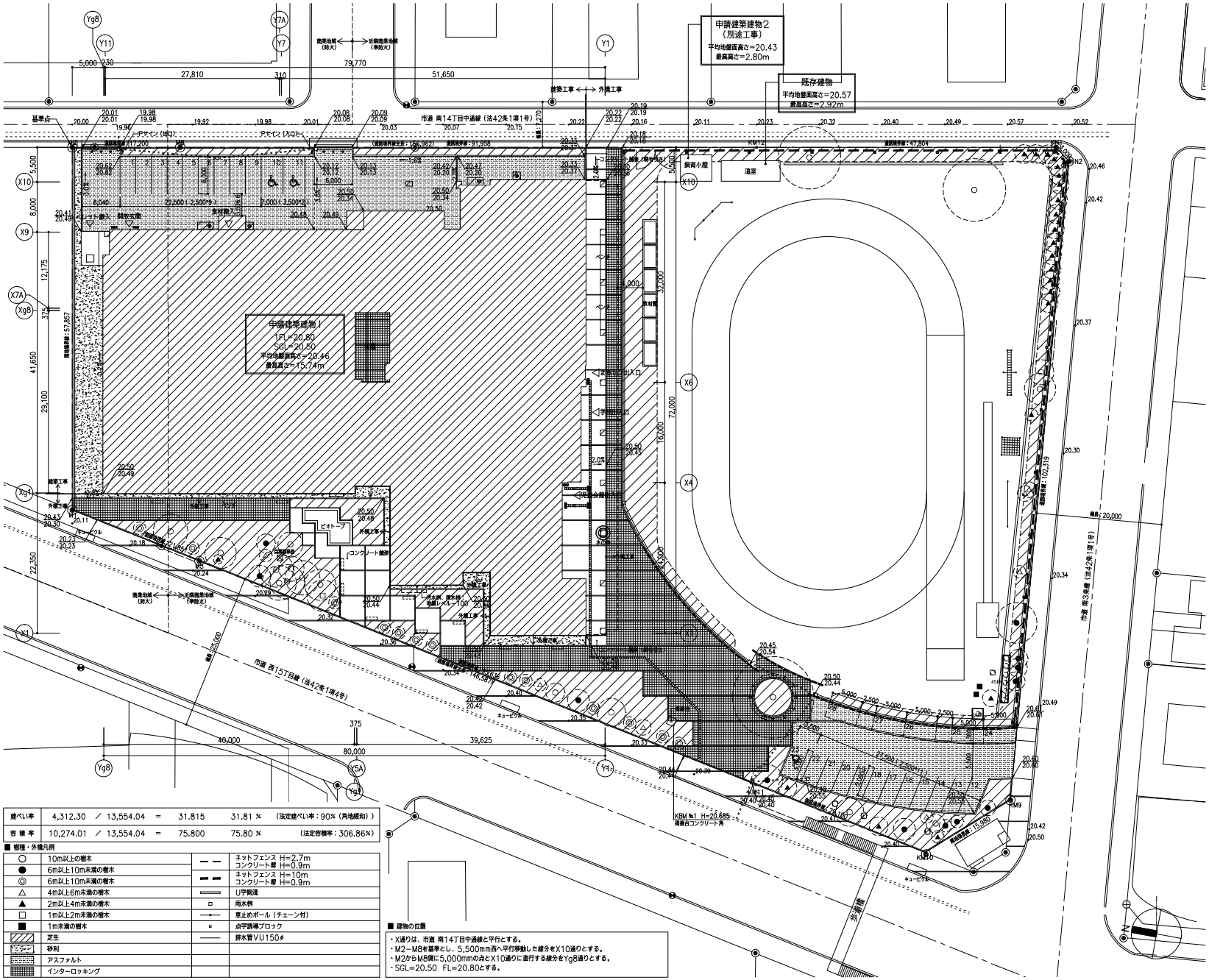
■ 敷地座標

点名	X座標	Y座標	備考
KN1	−104622.258	−74429.899	既設石標
KN2	−104624.632	−74431.734	既設石標
M1	−104477.618	−74513.946	既設石標
M2	−104467.645	−74456.955	既設石標
M5	−104498.995	−74518.471	
M6	−104490.880	−74471.333	
M7	−104487.850	−74471.858	
M8	−104484.588	−74453.990	既設石標
KM9	−104632.993	−74533.711	既設石標
KM10	−104621.027	−74544.303	
KM11	−104592.558	−74538.277	既設石標
KM12	−104575.170	−74438.139	
KM13	−104579.830	−74464.973	
KM14	−104492.414	−74480.245	

建ぺい率	4,312.30	／ 13,554.04	=	31.815	31.81 %	（法定建ぺい率：90%（角地緩和））
容積率	10,274.01	／ 13,554.04	=	75.800	75.80 %	（法定容積率：306.86%）

■ 樹種・外構凡例

○	10m以上の樹木	ネットフェンス H=2.7m コンクリート帯 H=0.9m	
●	6m以上10m未満の樹木	ネットフェンス H=10m コンクリート帯 H=0.9m	
◎	6m以上10m未満の樹木		
△	4m以上6m未満の樹木	U字側溝	
▲	2m以上4m未満の樹木	雨水桝	
□	1m以上2m未満の樹木	車止めポール（チェーン付）	
■	1m未満の樹木	点字誘導ブロック	
	芝生	排水管VU150φ	
	砂利		
	アスファルト		
	インターロッキング		

■ 建物の位置

・X通りは、市道 南14丁目中通線と平行とする。
・M2−M8を基準とし、5,500mm西へ平行移動した線分をX10通りとする。
・M2からM8間に5,000mmの点とX10通りに直行する線分をYg8通りとする。
・SGL=20.50　FL=20.80とする。