

施設設備維持管理業務 一覽

施設設備維持管理業務一覧

施設設備維持管理業務にあたっては、関係法令等を遵守し、電気・機械設備等の運転、保守及び保全を行うこと。

各業務内容の詳細については、建築保全業務共通仕様書を参考、または、専門業者が行う保守点検等と同等内容を標準とする。

履行回数については、特別な問題がない限り記載回数以上を実施すること。

| 業務 | 管理項目 | 業務内容 | 法定点検 | 仕様・条件等 | | 備考 |
|----------|---|----------------------------|--------------|--|--|--------------------------|
| 施設管理業務 | 建物設備維持管理 | 統括管理・運転管理・日常巡視点検 | | 建築物環境衛生管理技術者、電気主任技術者、防火管理者等、業務に必要な人員、有資格者を配置すること（必要に応じて外部委託者でも可） | | |
| 清掃業務 | 日常清掃・日常巡回清掃 | 屋内共用部・専用部 | ○ (大掃除のみ) | 基本的に毎日 | 指定管理者は、利用者が施設を快適に利用できるよう常に清潔かつ衛生的な環境を保つため、以下の清掃業務を適切に行うこと。 ①床、壁、扉、ガラス、鏡、備品、照明器具、衛生設備等について、日常清掃・定期清掃を組み合わせ、ごみ、ほこり、汚れ等がない状態を維持すること。 ②日常清掃及び定期清掃は、それぞれの清掃箇所等の清掃計画を作成すること。 | ビル管理法に基づく大掃除は、6ヶ月に1回行うこと |
| | | 屋外部分 | | 適宜 | | |
| | 定期清掃 | 洗浄など | | 適宜 | | |
| | ガラス清掃 | 洗浄 | | 2回／年程度 | | |
| 防鼠防虫業務 | 防鼠防虫 | 建築物におけるねずみその他の健康を損なう動物等の駆除 | ○ | 2回／年 | 室内、乾式二重床内、天井内：ねずみ等の痕跡確認 | 調査の結果により、必要に応じて防除を行う。 |
| 一般廃棄物 | 一般廃棄物処理 | ゴミ置場より搬出 | | 適宜 | ゴミ置場は常にきれいに保つこと (排出するごみは、市の分別に基づき適正に処理すること。) | |
| 植栽管理 | 植栽管理 | 緑地管理 | | 適宜 | 芝生：4,574㎡、中高木：ケヤキ5本、タブノキ5本 (芝刈、高低木剪定、除草、落葉処理、施肥適宜、防除適宜等) | |
| | | 舗装部、雨水調整池管理 | | 適宜 | アスファルト7,518㎡、インターロッキング2,856㎡、その他舗装200㎡、階段3箇所 (落葉処理、除草等) | |
| 電気設備保全業務 | 受変電設備、非常用発電設備、非常放送設備、自動火災報知設備、防火・排煙設備、難聴者集団補聴設備 | 電気設備の保全管理 | ○ | 12回／年(月次) 1回／年(年次) 1回／3年(停電点検) | 自家用電気工作物定期点検業務 設備容量：1200KVA | 絶縁監視装置を付ける場合は6回/年 |
| | | | ○ | 2回／年 | 自家用発電機設備定期点検 原動機89KVA、ディーゼル発電機、ラジエータ冷却方式 燃料タンク搭載型(60L) | |
| | | | ○ | 2回／年 | 非常・業務兼用アンプ20局400W、スピーカー 61台(図面上) | |
| | | | ○ | 2回／年 | 受信機：複合型P型1級90回線・自動試験機能型・予備電源内臓 煙式感知器 65個、熱式感知器 153個※自動試験機能含む 発信機 12個、機器収容箱 11個、表示灯 12個 消火栓始動装置 一式 | |
| | | | ○ | 2回／年 | 磁気ループ式、磁気ループアンプ240W 2台、 専用受信機 20台 | |

| 業務 | 管理項目 | 業務内容 | 法定点検 | 仕様・条件等 | | 備考 |
|---------------|---------|------------|------|------------------------|--|---------------|
| 空気調和設備保全管理業務 | 空気調和設備 | 空調機器の保全管理 | ○ | 4回／年 | 空調機器法定点検（簡易定期点検） 空冷マルチパッケージエアコン室外機 6系統12台 空冷パッケージエアコン室外機 2系統2台 空冷ヒートポンプチラー 2系統5台 | |
| | | | ○ | 1回／3年 | 空調機器法定点検（定期点検）7.5KW以上50KW未満 空冷マルチパッケージエアコン室外機 4系統8台 空冷ヒートポンプチラー 2系統5台 | |
| | | | | 1回／年 | 受水槽付給水ポンプユニット清掃 50L 空調補給水用 1基 | |
| | | | | 1回／年 | 空冷ヒートポンプチラー保守点検 2系統5台 | |
| | | | | 1回／年 | AHU保守点検 フィルター清掃 送風機点検共 3系統4基 （フィルターは2回／年） | |
| | | | | 2回／年 | フィルター清掃 空冷マルチパッケージエアコン（室内機）フィルター清掃 36台 ファンコイルユニット共 7台 換気機器全熱交換機フィルター清掃 11基 温水コイルフィルター清掃（厨房給気用）1台 | |
| | | | | 1回／年 | 加湿除湿ユニット保守点検 1基 ピアノ庫 1回／6,000h | |
| | | | | 1回／年 | 排煙機保守点検 1階ホワイエ系統 舞台系統 客席系統 計3基 | |
| | | | ○ | 1回／年 | 換気設備 居室全般 排煙設備 1階ホワイエ系統 舞台系統 客席系統 計3基 | 特定行政庁へ12条定期報告 |
| | | | | 適宜 | 室外機フィン洗浄 | |
| | | | | 適宜 | 自動制御設備保守点検 作動確認等 | |
| 給排水衛生設備保全管理業務 | 給排水衛生設備 | 上水受水槽の清掃 | ○ | 1回／年 | SUS製 複合板（中仕切付）ポンプ室付 有効容量34m³ 1基 | |
| | | 簡易水質検査 | ○ | 1回／7日 | | |
| | | 定期水質検査 | ○ | 2回／年 受水槽清掃直後、その6ヶ月後 | 16項目※清掃直後の水質検査の結果、水質基準に適合した場合は、次の検査項目は11項目。 | |
| | | 消毒副生物水質検査 | ○ | 1回／年（6～9月） | 12項目 | |
| | | 水道施設の定期点検 | | 1回／月 | 給水ポンプユニット 100φ×680L/min×40m ポンプ3台自動交互並列1台 | |
| | | グリーストラップ清掃 | ○ | 1回／月 | 160L/min 1台、30L/min 1台 | |
| | | 機械設備点検 | | 1回／月 | 地下ピット排水ポンプ 6台 | |
| | | | | 1回／年 | パネルヒーター 13個 | |
| | | | | 1回／年 | 水抜栓 4個 | |
| | | | | 1回／月 | 衛生器具の点検 | |
| | | | | 1回／月 | 排水設備の点検 | |
| | | | | 1回／月 | 電気温水器の点検 17台 | |
| | | | | 1回／月 | ガス給湯器等（凍結防止ヒーター付）の点検 4台 | |

| 業務 | 管理項目 | 業務内容 | 法定点検 | 仕様・条件等 | | 備考 |
|-------------------------------|------------|----------------|------|-------------------------------|--|----------------------|
| 消防用設備等保全管理 | 消防用設備 | 消防点検 | ○ | 2回／年 6か月（機器点検） 1年（総合点検） | 屋内消火栓ポンプユニット 1台 消火補助加圧ポンプユニット 1台 屋内消火栓箱（易操作性1号） 11台 | |
| 建築物点検業務 | 建築物の定期点検業務 | | ○ | 1回／2年 | 敷地及び地盤：地盤、敷地、敷地内通路、塀、擁壁の状況 建物の外部：基礎、外壁の躯体・外装仕上材、 建具の劣化及び損傷の状況 屋外及び屋根：屋上面、屋根の劣化及び損傷の状況 建物の内部：防火区画、壁、床、天井、採光・換気、 建築材料の状況 避難施設等：通路、廊下出入口、階段、排煙設備の状況 その他：特殊な構造の状況 | 特定行政庁へ12条 定期報告 |
| | | | ○ | 1回／年 | 随時閉鎖式防火設備 防火戸 2か所 防火シャッター5か所 | 特定行政庁へ12条 定期報告 |
| | 建築物の日常点検業務 | | | 適宜 | 指定管理者は、施設を適切に管理運営するために、建物の日常的な点検を行い、仕上材の浮き、ひび割れ、はがれ等が発生しない状態を維持するとともに、美観を維持すること。また、施設を安全かつ安心して利用できるよう予防保全に努めるとともに、不具合を発見した場合は、適切な方法により対応し、速やかに市に報告することとします。 なお、駐車場及び屋外についても管理を徹底し環境を良好に維持することとします。 | |
| 特定防火設備 （煙感知器連動） 保全管理業務 | 防火重量シャッター | 防火重量シャッターの保守点検 | ○ | 2回／年 | 防火重量シャッター 電動式 5か所 | |
| | 防火扉 | 防火扉の保守点検 | ○ | 2回／年 | 防火扉 2か所 （ラッチ式レリーズ 1か所、コンシールドドアクローザー 1か所） | |
| 排煙窓設備 （煙感知器連動） 保全管理業務 | 排煙窓 | 排煙窓の保守点検 | ○ | 2回／年 | 排煙窓 電動式 25か所 | |
| 防煙垂れ壁設備 （煙感知器連動） 保全管理業務 | 防煙垂れ壁 | 防煙垂れ壁の保守点検 | ○ | 2回／年 | 防煙垂れ壁 煙感知器連動／手動閉鎖装置操作 1か所 | |
| 遊具保全管理業務 | 屋内遊具の保守点検 | 屋内遊具点検 | ○ | 定期点検 1回／年 | お山ネット，ネットフロア，ネットブリッジ，昇 降ネット，着地ネット，クッションマット，ボル ダリング，ボルダリング床マット，ステージ，クッションマット，こどもEV，パネル遊具，ふわふわ床，トンネル、各 1か所 | 設置： 株式会社岡部 |
| | 屋外遊具の保守点検 | 屋外遊具点検 | ○ | 定期点検 1回／年 | 屋外遊具（複合遊具） | 設置： 株式会社テイクシー（参考） |

| 業務 | 管理項目 | 業務内容 | 法定点検 | 仕様・条件等 | | 備考 |
|---------------|--------------|--|------|----------------------------------|---|-----------------------|
| 自動ドア設備保全管理業務 | | 自動ドアの保守点検 | | 2回／年 ＋臨時保守 | 自動ドア 4か所 (JIS A 4722適合検査含む) | |
| 可動式客席設備保全管理業務 | 可動式客席設備の保守点検 | 可動式客席設備点検 | | 1回／年 | ロールバックチェアースタンド(電動式移動観覧席) (本体外観、組立接合部、操作用リモートスイッチ、制御装置、駆動装置、起立装置、配線ケーブルの点検等) | 設置： コトブキシーティング株式会社 |
| 舞台設備保守点検業務 | 舞台設備 | 舞台吊物機構設備点検 | | 定期点検 2回／年 | 吊物機構・幕地 | 設置： 三精テクノロジー株式会社 |
| | | 舞台照明設備点検 ・調光器盤等 ・照明操作卓 ・舞台照明配線器具 ・照明器具、その他 | | 定期点検 2回／年 | 強電系機器 ・主幹制御盤 1面 ・持込機器用分電盤 1面 制御系機器 ・照明調光操作卓 ・その他制御機器 配線器具機器 ・各ボタン端子台他 ・各コンセント類 ・照明器具 特殊照明機器 ・ケルヒンスポットライト 700W 1台 (1回／年) ネットワーク機器 ・DMX、Etherパッチ盤関係 | 設置： 東芝ライテック株式会社 |
| | | 舞台音響設備点検 | | 精密保守点検 1回／年 動作保守点検 1回／年 | 舞台音響設備 ・入出力パッチ架 ・パワーアンプ架 ・舞台下手袖架 ・舞台袖操作卓 ・コンセント盤類 ・エアーモニターマイク ・ワイヤレスマイクシステム ・プロセニアムスピーカー ・サイドスピーカー ・シーリングスピーカー ・バルコニー席補助スピーカー ・2階席補助スピーカー ・運営系スピーカー ・マイクロホン、マイクロホンスタンド類 ・ケーブル類 | 設置： ヒビノスペーステック株式会社 |

| 業務 | 管理項目 | 業務内容 | 法定点検 | 仕様・条件等 | | 備考 |
|--------------|-----------------------------|-------------------|------|---|--|---|
| | 舞台設備 | 舞台映像設備点検 | | 映像設備 動作保守点検 2回／年 | 舞台映像設備 ・舞台下手袖ITV架 ・音響調整室ITV架 ・センターカメラ ・客席カメラ ・ホワイエドームカメラ ・コンセント盤類 ・モニター類 ・映像選択リモコン ・可搬型備品 ・プロジェクター及び周辺機器 | 設置： ヒビノスペース テック株式会社 |
| 舞台設備保守点検業務 | | | | | | |
| | ピアノ | ピアノ保守点検 (調律含む) | | 2回/年 | グランドピアノ、アップライトピアノ 温度や湿度、埃などに配慮し、最適な状態を維持するよう保守点検及び日常の管理を行ってください。また、必要に応じて適宜調律を行ってください。 | |
| 冷蔵冷凍機器保全管理業務 | 冷蔵冷凍機器 | 冷蔵冷凍機器点検 | ○ | 簡易点検 4回/年 | 冷蔵機器及び冷凍機器法定点検（簡易点検）7.5KW未満 冷凍・冷蔵庫類、サーバー類、製氷機、ティーディスペンサー、プレハブ冷蔵庫 19台 | |
| 除雪業務 | 除雪業務 | 屋外部分(場内)除雪 | | 降雪時 | 東側駐車場をメインに、現地の状況に応じて速やかに除雪し、通路や駐車スペースを確保して下さい。(除雪の目安：概ね10cm以上の降雪)。その他、都市の広場、緑の広場等については、必要に応じて除雪を行ってください。 | 降雪期前に場内の支障物等の確認、点検を行うこと。除雪に関しては、交通事故や安全管理に十分配慮して行うこと。また、損害賠償保険等に加入すること。 |
| 警備業務 | 施設警備及び機械警備 | 有人警備や機械警備による警備 | | 毎日 | 開館時間内は指定管理者の職員、開館時間以外は機械警備により施設及び施設利用者の安全を確保すること。 | |
| 防火管理業務 | 消防用設備の点検整備や消防訓練の実施、防火上必要な業務 | | | 消防訓練 2回／年 避難訓練 2回／年 通報訓練 消防計画に定める回数 | 消防計画の作成、当該消防計画に基づく消火、通報及び避難訓練の実施、消防の用に供する設備、消防用水または消火活動上必要な施設の点検及び整備、下記の使用または取扱いに関する監督、避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理並びに収容人員の管理等 | 特定防火対象物 |

※上記項目以外に、維持管理上必要な事項が生じた場合は対応すること。