

# 鈴鹿市文化会館大規模改修事業

要求水準書

— 維持管理編 —

令和3年11月1日

(令和4年1月14日修正)

鈴鹿市

## 目次

第1 維持管理業務に関する要求水準.....	4
1 維持管理業務 .....	4
(1) 基本要件.....	4
(2) 建築物保守管理業務.....	8
(3) 建築設備保守管理業務.....	12
(4) 舞台設備保守管理支援業務.....	45
(5) 映像ドーム保守管理支援業務.....	47
(6) 環境衛生管理業務.....	48
(7) 簡易修繕業務.....	59

【用語の定義】

用語	定義
本事業	「鈴鹿市文化会館大規模改修事業」をいう。
本施設	本事業の事業用地内に整備されている、外構を含む施設全体をいう。
本体施設	本施設の外構を除く建築物をいう。
改修	劣化した部位・部材又は機器等の性能・機能を、建築当初の水準を超えて改善すること。
改装	建物の外装、内装を新しいものに交換すること。
修繕	劣化した部位・部材又は機器等の性能・機能を、建築当初の水準まで回復させること。
更新	劣化した部位・部材又は機器等を同性能・同仕様の新しいものに取り換えること。
補修	劣化した部位・部材又は機器等の性能・機能を、実用上支障のないレベルまで回復させること。

注意事項：掲載されている各施設・機器の名称、規模・数量は現況施設のものである。検討にあたっては貴グループが提案する機器の名称、規模・数量に読み替えて実施すること。

## 第1 維持管理業務に関する要求水準

### 1 維持管理業務

#### (1) 基本要件

##### ア 業務方針

次の事項を業務方針として維持管理業務を実施する。

- 1) 本施設が有する性能、機能等を維持すること。
- 2) 省エネルギー、省資源に努めること。
- 3) 予防保全の考え方に基づく建築部位や設備等の更新・保守点検の実施と、その結果に基づく小規模な保守・メンテナンスの実施により、ライフサイクルコストの削減に努めること。
- 4) 創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効率的な業務実施に努めること。
- 5) 本施設の環境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者の健康被害を未然に防止すること。
- 6) 物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。
- 7) 環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努めること。
- 8) 関係法令等を遵守し、必要な手続きを行い、業務を実施すること。
- 9) 各種警報機器の点検を怠ることなく日頃から火災等の未然防止に努めること。
- 10) 維持管理業務の実施にあたり、管理人の常住は必要ない。

##### イ 維持管理業務計画書の作成

###### 1 維持管理業務計画書の作成

維持管理企業は業務の実施に先立ち月次点検及び年次点検等の年間計画、長期修繕計画、時間内、時間外及び緊急時の連絡先等、必要事項を総合的にまとめた業務計画書を作成し、市及び指定管理者の承諾を受けなければならない。

###### 2 業務報告書の作成

維持管理企業は毎年業務報告書を作成し、市及び指定管理者の承諾を受けなければならない。

- |                     |         |
|---------------------|---------|
| ・業務計画書              | 2部 (A4) |
| ・業務記録写真             | 1部 (A4) |
| ・業務報告書・完了報告書        | 1部 (A4) |
| ・業務結果報告書 (消防署提出用書式) | 2部 (A4) |
| ・その他必要な書類           | 1部 (A4) |

## ウ 業務提供時間帯

本施設の運営等に支障のないよう、建築物保守管理、清掃等の業務毎に実施時間帯を設定すること。なお、設定に当たっては、事前に市及び指定管理者と協議を行うこと。

## エ 点検および故障等への対応

業務計画書に従って点検を行い、その結果、故障等の対応が必要な場合は速やかに実施すること。なお、点検結果および故障等の対応内容について、実施後速やかに市及び指定管理者に報告すること。

## オ 共通事項

### 1 緊急対応

- 1) 契約期間内で、本業務対象設備に災害若しくは故障・障害等の緊急事態が発生し、市又は指定管理者からの要請があれば、ただちに技術者（清掃業務においては清掃員）を派遣し、修理、補修、調整を行うものとする。

この場合の費用負担については軽度なものについては、維持管理企業が負担し、重度なものについては、その都度協議するものとする。

- 2) 災害防止等の観点から、市又は維持管理企業が特に措置が必要と認めるときは、維持管理企業において臨機の措置をとらなければならない。
- 3) 前項において維持管理企業は、その措置内容について、市と事前協議を行ってから対応すること。ただし緊急により事前に協議する時間的猶予が無いときは、事後にそのとった措置の内容について、市・指定管理者に報告しなければならない。
- 4) 維持管理企業は電気工作物について、電気事故その他電気工作物に異常が発生した場合、昼夜を問わず24時間対応で応急措置をすること。  
また、非常災害（台風・襲雷・地震等）への体制を提出して、災害時の復旧に協力すること。

### 2 作業日程

当施設の特殊性を考慮し、点検業務は当施設の行事がない日に行うものとし、指定管理者と十分打合せを行い、当施設の運営に支障のないよう注意すること。

実施希望日の1週間前までに、当施設へ事前連絡し、協議のうえで点検日程を決定すること。

原則として、当施設の実務時間（休館日（毎週月曜日・第三火曜日）以外の8:30～17:15）に実施するものとし、実施希望日の1週間前までに、当施設へ事前連絡し、協議のうえで点検日程を決定すること。

### 3 水・電力の使用

本業務で使用する水・電気については、当施設のそれらが無償で使用することができる。

4 災害予防

業務遂行に伴い、作業者の安全および災害予防等のために常に遺漏のないように処置を講ずること。

5 喫煙場所

一般に鈴鹿市が管理する建物内は何時如何なる場所でも喫煙できない。

6 安全教育

作業性の悪い場所の点検であることを熟知したうえで、安全教育を徹底すること。

7 安全の確保

維持管理企業は業務の実施にあたっては労働安全衛生規則、電気事業法等の関連法規を遵守し安全の確保に努めること。

8 業務写真の撮影

以下のものについて業務写真の撮影を行う。

- 1) 不可視部分及び業務状況を撮影し、業務が適切であることが証明できるもの。
- 2) 業務で発見された不良箇所

9 報告書の作成

業務完了の都度、報告書を作成し市及び指定管理者に提出するものとする。

10 損害の賠償

業務の遂行に当たり、市及び指定管理者又は、第3者に損害を与えたる時は、賠償の責を負わなければならない。ただし、天災その他不可抗力によるものと認められるときは、この限りではない。

11 法令及び条例規則等の適用

この業務に関係する法令及び条例規則等を遵守し、必要のある届出・手続等は、原則として維持管理企業が代行し、届出管理者等の選出、届出書類を作成し、市の承認を得た上で所管へ提出すること。ただし、これに要する費用は全て維持管理企業の負担とする。

例) 電気主任技術者、危険物取扱者、建築物環境衛生管理技術者等

12 設計図書の補足

設計図書等に明記しなくても、業務上及び保守安全上必要な点検及び検査は、行わなければならない。

13 守秘義務

維持管理企業は、守秘義務が求められるものについては、これを他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡してはならない。

14 その他

本業務の内容について疑義が生じた場合は、市と協議し、決定するものとする。

明記のない事項については、市と協議のうえ、決定するものとする。

## (2) 建築物保守管理業務

### ア 共通事項

本施設の性能、機能を維持し、公共サービスが常に円滑かつ快適に行われるよう、建築物等の点検、保守、保全等を実施する。

#### (ア) 定期保守点検

建築物等が正常な状況にあるかどうか、目視や測定等により建築物等の状態を確認し、建築物等の良否を判定の上、点検表に記録するとともに、建築物等の各部位を常に最良な状態に維持すること。

#### (イ) 不具合等への対応

- a 指定管理者からの申告等により発見された不具合等の修繕を行うこと。
- b 指定管理者等からの要望、情報提供等に対し、迅速な判断により対処すること。
- c 不具合等の発生時は現場調査、初期対応等の措置を講じ、必要に応じて速やかに市及び指定管理者に報告すること。

### イ 特定建築物等定期点検業務

#### (ア) 実施方針

本業務は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 12 条第 2 項及び第 4 項に基づき、鈴鹿市が管理する特定建築物、昇降機等、特定建築設備等及び防火設備の定期点検（以下「定期点検」という。）の業務委託に適用する。

#### (イ) 要求水準

##### 1. 定期点検資格者

定期点検業務の資格者は各業務につき、次のいずれかの者とする。

##### 1) 特定建築物

建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）による一級建築士又は二級建築士  
特定建築物調査員

##### 2) 昇降機等

建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）による一級建築士又は二級建築士  
昇降機等検査員

##### 3) 特定建築設備等

建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）による一級建築士又は二級建築士  
建築設備検査員

##### 4) 防火設備

建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）による一級建築士又は二級建築士  
防火設備検査員



## 2. 適用基準及び図書等

### 1) 特定建築物 定期点検業務

建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件

発令 : 平成 20 年 3 月 10 日号外国土交通省告示第 282 号

最終改正 : 令和元年 6 月 21 日号外国土交通省告示第 200 号

改正内容 : 令和元年 6 月 21 日号外国土交通省告示第 200 号

[令和元年 6 月 25 日]

### 2) 昇降機等 定期点検業務

昇降機の定期検査報告における検査及び定期点検における点検の項目、事項、方法及び結果の判定基準並びに検査結果表を定める件

発令 : 平成 20 年 3 月 10 日号外国土交通省告示第 283 号

最終改正 : 令和元年 6 月 21 日号外国土交通省告示第 200 号

改正内容 : 令和元年 6 月 21 日号外国土交通省告示第 200 号

[令和元年 6 月 25 日]

### 3) 特定建築設備等 定期点検業務

特定建築設備等（昇降機を除く。）の定期検査報告における検査及び定期点検における点検の項目、事項、方法及び結果の判定基準並びに検査結果表を定める件

発令 : 平成 20 年 3 月 10 日号外国土交通省告示第 285 号

最終改正 : 令和元年 6 月 21 日号外国土交通省告示第 200 号

改正内容 : 令和元年 6 月 21 日号外国土交通省告示第 200 号

[令和元年 6 月 25 日]

### 4) 防火設備 定期点検業務

防火設備の定期検査報告における検査及び定期点検における点検の項目、事項、方法及び結果の判定基準並びに検査結果表を定める件

発令 : 平成 28 年 5 月 2 日号外国土交通省告示第 723 号

最終改正 : 令和元年 6 月 21 日号外国土交通省告示第 200 号

改正内容 : 令和元年 6 月 21 日号外国土交通省告示第 200 号

[令和元年 6 月 25 日]

ただし、前各号に記載なき事項については下記の図書による。

#### ① 特定建築物 定期点検業務

特定建築物定期調査業務基準

監修 : 国土交通省住宅局建築指導課

発行 : 一般財団法人日本建築防災協会

- ② 昇降機等 定期点検業務
  - 昇降機・遊戯施設定期検査業務基準書
  - 監修：国土交通省住宅局建築指導課
  - 発行：一般財団法人 日本建築設備・昇降機センター
- ③ 建築設備 定期点検業務
  - 建築設備定期検査業務基準書
  - 監修：国土交通省住宅局建築指導課
  - 発行：一般財団法人 日本建築設備・昇降機センター

### 3. 定期点検要領

- 1) 定期点検建築物等概要
  - a) 建築物用途 劇場・観覧場・公会場・集会場
  - b) 業務概要 建築設備、防火設備定期点検
- 2) 定期点検対象建築物の概要

定期点検対象建築物	構造	階数	延べ面積	m <sup>2</sup>	備考
鈴鹿市文化会館	RC	3	5980.13	m <sup>2</sup>	

- 3) 報告書の作成
  - 「2. 適用基準及び図書等」1)～4)による。
- 4) 貸与物品
  - a) 業務の実施にあたり、貸与すると定める図面及び適用基準並びにその他必要な物品等（以下「貸与品等」という。）は、以下による。
    - a 竣工図
    - b 確認通知書等
  - b) 維持管理企業は、貸与品等の必要がなくなった場合は、速やかに市に返却するものとする。
  - c) 維持管理企業は、貸与品等を善良な監理者の注意をもって取扱わなければならない。万一、損傷した場合は、維持管理企業の責任と費用負担において修復するものとする。
- 5) 成果品
  - a) 報告書（A4版 ファイル綴じ） 1部
  - b) 報告書（電子データ） 1部

※報告の図面ファイル形式については、[JW-CAD] を標準とする。

ただし、やむをえない場合は、監督職員の承諾を得て、[DXF]、[DWG] のファイル形式によることができる。

### 4. 定期点検対象建築物

- 1) 建築基準法第12条第2項及び第4項の規定により、点検しなければな

らない建築物等（以下「法定点検対象物」という。）。  
 2) 法定点検対象物以外で、「2) 定期点検対象建築物の概要」に記した建築物等。

表 1-1 特殊建築物定期点検計画

	工事期間					供用開始				
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
特殊建築物等の定期調査	◎			◎			◎			
建築設備の定期検査	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
防火設備点検	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
外壁タイル打診調査		◎								
	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	
特殊建築物等の定期調査	◎			◎			◎			
建築設備の定期検査	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
防火設備点検	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	

◎ : 実施予定

### (3) 建築設備保守管理業務

#### ア 共通事項

本施設の性能、機能を維持し、公共サービスが常に円滑かつ快適に行われるよう、建築設備等の運転、監視、点検、保守、保全等を行う。

##### (ア) 法定点検

- a 各設備等の関係法令等の定めにより、点検を実施すること。
- b 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合には、適切な方法（保守、保全、交換、分解整備、調整等）により対応すること。

##### (イ) 保守点検

- a 各設備等について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統毎に定期的に点検・対応を行うこと。
- b 点検により設備等が正常に機能しないことが明らかになった場合または何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、保全、交換、分解整備、調整等）により対応すること。
- c 主要な設備等で製造業者独自の機能を有し、他者での定期点検が難しい設備等においては、各種設備等の製造業者等による実施を基本とすること。

##### (ロ) 劣化等への対応

- a 劣化等について調査、診断、判定を行い、適切な方法（保守、保全、交換、分解整備、調整等）により迅速に対応すること。

##### (ハ) 故障等への対応

- a 各設備の軽微な故障・調整等については、維持管理企業の負担において改修対処すること。  
また、それ以外の故障については、現場調査、初期対応等の措置を講じ、発見次第市又は指定管理者へ連絡し、指示に従うこと。
- b 指定管理者からの申告等により発見された軽微な故障の修繕を行うこと。
- c 指定管理者等からの要望、情報提供等に対し迅速な判断により対処すること。

##### (ニ) 消耗品の負担

保守点検業務等の遂行上、必要な消耗品（通常使用による摩耗・劣化により、補完・交換を頻繁に行う小部品・油脂類等）については、維持管理企業の負担とする。

(カ) 計測器管理

- a 維持管理企業が業務に使用する測定機器は業務の適合性を保証するため適正に管理された機器でなければならない。
- b 維持管理企業が業務に使用する次の測定機器は国家計量標準にトレース可能な方法で校正試験を実施すること。

## イ 自家用電気工作物保安管理業務

### (ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館の自家用電気工作物が、常に正常な状態で運用できるように、保安管理業務を実施すること。

### (イ) 要求水準

#### 1. 保安管理業務の対象

保安管理業務の対象となる自家用電気工作物は次に掲げる電気工作物とする。

##### ① 需要設備の概要

- ・設備容量：650 KVA
- ・受電電圧：6,600 V
- ・非常用予備発電装置 種類：ディーゼル  
容量：300 KVA  
発電電圧：220 V

#### 2. 外部委託の基準適合

維持管理企業は、電気事業法施工規則第 52 条ならびに主任技術者制度の解釈及び運用（内規・経済産業省原子力安全保安院・平成 21 年 5 月 1 日改正・平成 21 年 11 月 1 日施行）の要件を満たすこと。以下は、主なもの。

##### 1) 事業場への到着時間

維持管理企業は、24 時間の保安管理体制を構築し、保安業務担当者又は保安業務従事者が電気工作物の設置場所まで 2 時間以内に遅滞無く到着できること。

##### 2) 保安業務担当者等の明確化

維持管理企業は、事業場ごとの保安業務担当者及び保安業務従事者の氏名及び生年月日並びに主任技術者免状の種類及び番号を提出すること。

点検等を行う際に、その身分を示す証明書により本人であることを指定管理者に対して明らかにすること。

##### 3) 計画的かつ確実な業務遂行

維持管理企業が法人格の場合は、電気事業法施工規則第 52 条第 2 項の要件を満たす者であって、以下の項目が社内規程等に明確に規定され、点検を含む保安管理業務が適切に実施できる者であること。

- ① 保安業務担当者は維持管理企業の役員又は従業員であること。
- ② 保安管理業務の遂行体制を構築し、保安業務担当者が明確な責任の下に保安管理業務を実施すること。

また、あらかじめ定められた間隔で保安管理業務のレビューを行い適切な改善を図ること。

- ③ 保安業務担当者は保安管理業務以外の職務を兼務しないこと。
  - ④ 保安業務担当者は事業場の点検を自ら行うこと。
- ただし、保安業務担当者が保安業務従事者に事業場の点検を行わせる場合は、以下に掲げるすべての要件に該当していること。

- a 保安業務担当者が自ら職務上の指揮命令関係にある保安業務従事者に適切に指示して点検を行わせるとともに、点検の結果に関する報告が当該保安業務従事者からの的確に行われる体制となっていること。
- b 保安業務担当者が点検を指示した保安業務従事者との業務の分担内容が明確になっていること。その際、保安業務担当者が自らは保安業務従事者の監督を行うこととして、事業場の点検の大部分を保安業務従事者に行わせるなど、自ら実施する保安管理業務の内容が形式的なものとなっていないこと。
- c 特定の保安業務従事者に著しく偏って点検を行わせることとなっていないこと。

このため、保安業務従事者が保安業務担当者から指示を受けて点検する事業場については、経済産業省告示（経済産業省告示第 249 号第 3 条第 2 項）の値を当該保安業務担当者から職務上の指揮命令関係にある保安業務従事者の総数で除した値又は告示の値に 0.2 を乗じた値のいずれか小さい方の値を超えないこと。

- d 保安業務従事者は、複数の保安業務担当者から点検の指示を受けないこと。

#### 4) 連絡責任者の選任

維持管理企業は、当該事業場について、電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安のため必要な事項を維持管理企業に連絡する責任者を選任することを指導、助言する。

#### 5) 機械器具の保有

維持管理企業は経済産業省告示（経済産業省告示第 249 号第 2 条）に定める機械器具を有していること。

#### 6) その他

電気事業法施工規則第 52 条ならびに主任技術者制度の解釈及び運用（内規・経済産業省原子力安全保安院・平成 21 年 5 月 1 日改正・平成 21 年 11 月 1 日施行）の要件を満たす必要な事項。

### 3. 保安管理業務の内容等

#### 1) 保安管理業務の細目及び基準

電気工作物は、受電設備（二次変電設備を含む）、電気使用場所の設備（低圧の使用機器を含む）、非常用予備発電装置とし、保安管理業務の内容は別紙「保安管理業務の細目及び基準」による。

なお、定例外の保安管理業務に係る費用は、市・維持管理企業で協議するものとする。

2) 点検等の頻度

維持管理企業が実施する保安業務のうち、定期的に行う点検、測定及び試験の頻度は、経済産業省告示 第249号第4条に定める設備条件による頻度を適用し、原則として次のとおりとする。

① 月次点検については、下記のとおりとする。

設備容量 100kVA 以下 3ヶ月に1回以上

100kVA 超 隔月1回以上（絶縁監視装置を設置した場合）

ただし、年次点検を実施する月は、月次点検を含むものとする。

② 年次点検は年1回行うものとし、停電を伴う場合は、原則休館日に実施するものとする。

③ 工事期間中の点検並びに臨時点検は、細目及び基準に定めるところにより実施する。

3) 絶縁監視装置（以下「装置という。」）の設置

維持管理企業は、市の承諾を受け、電気事業法並びに関係法令に準拠した装置を設置できる。

なお、装置は維持管理企業の負担で設置し、これを維持管理すること。

4) 立会の義務

維持管理企業は市の立会い要請がある場合は、時間や回数を問わず無償で立ち会うこと。

5) 申請・届出

維持管理企業は市が行う当該業務委託による電気主任技術者の外部委託に必要な関係官庁その他に対する一切の書類の作成指導業務を行い提出するものとする。

4. 保安管理業務等の継承

維持管理企業は当該委託契約が終了し、次回の委託契約の更新がなされなかった場合は、次の維持管理企業に対して保安管理業務等に必要な現地設備に関する知識、故障・修理の履歴等、管理上得た知識、技術等を維持管理企業の負担で包括的に引き継ぐものとする。



＜自家用電気工作物保安管理業務の細目及び基準＞

1. 保安管理業務の内容

1) 維持管理企業が受託して実施する保安管理業務は次によるものとする。

① 定例の保安管理業務は次の各号によるものとする。

a 定期的な点検、測定及び試験（具体的基準は、別表に定める「点検、測定及び試験の基準」による。）を行い、経済産業省令で定める技術基準（以下「技術基準」、という。）の規定に適合しない事項または、適合しないおそれのあるときは、必要な指導、助言をするものとする。

b 電気工作物の設置又は変更の工事の設計審査について、市の通知を受け必要な指導、助言するものとする。

c 電気工作物の設置又は変更の工事が一週間以上にわたる場合は、市の通知を受け工事中の点検を毎週1回行ない、技術基準の規定に適合しない事項がある場合は、必要な指導、助言をするものとする。

d 電気事故その他電気工作物に異常が発生し又は発生するおそれのある場合において、市から通知を受けたときは、電話又は出向して事故原因の探求に協力し応急措置を行い、再発防止につきとるべき措置を指導し、助言をするものとする。

この場合、指定管理者は維持管理企業が応急措置を行うための判断に役立てるため、電気事故の発生箇所、異常の状況を適切に維持管理企業に連絡するものとする。

e 電気事業法に規定する電気事故報告が必要と認められるときは、電気事故報告書の作成及び手続きの指導をするものとする。

f 維持管理企業が点検の際、電気工作物に異常が発生又は発生するおそれのある場合を発見した時は必要に応じて臨時点検をするものとする。

g 電気事業法に規定する立入検査には、その都度市の通知を受け、維持管理企業の保安業務従事者を立ち合わせる。

② 定例外の保安管理業務は次の各号とする。

a 電気工作物の工事、維持及び運用に関する経済産業大臣への提出書類及び図面について、その作成及び手続きの指導をするものとする。

b 電気工作物の設置又は変更の工事について竣工検査を行ない、必要な指導、助言をするものとする。

c 前各号のほか市の申し出による点検業務、技術業務及びその他業務をするものとする。

2) 次のいずれかに該当する電気工作物の点検、測定及び試験については、市は市の負担において電気事業者又は電気機器製造業者等に依頼して

行うものとし、この場合において、市の申し出がある場合又は点検の際に維持管理企業が必要と認めた場合は、電気工作物の保安について、維持管理企業は指導、助言又は協議をするものとする。

- a 漏電火災警報器又は昇降設備等、取扱いが法令により特殊の専門技術を要するもの。
  - b オートメーション化された機器等、取扱いが特殊の専門技術を要するもの。
  - c 移動して使用する機器及びこれに付属する電線のうち、点検時現場に設置されていないもの。
  - d 密閉型防爆構造の機器等、構造上内部点検ができないもの。
  - e 有毒ガス発生箇所又は酸欠箇所に設置された機器等。点検時に著しい危険が伴うもの。
  - f 点検できない隠蔽場所等に設置された配線及び機器等。
  - g 業務上の都合等市の理由で、維持管理企業が立入できない場所に設置された機器等。
- 3) 使用機器及びそれに付随する配線器具等については、第1号による点検のほか、市が確認をするものとする。

## 2. 相互の連絡

- 1) 市は次に掲げる場合はその具体的内容を遅滞なく維持管理企業に通知するものとする。
- ① 遅滞なく連絡する事項
    - a 電気事故その他電気工作物に異常が発生し又は発生するおそれがある場合。
    - b 電気工作物の使用を休止する場合、又は、休止中の電気工作物の使用を開始する場合。
  - ② その他連絡する事項
    - a 経済産業大臣が電気事業法に規定する立入検査を行う場合。
    - b 電気工作物の設置又は変更の工事を計画する場合、施行する場合及び工事が完成した場合。
    - c 電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者に対し電気工作物の保安に関する必要な事項を教育し、又は実地指導訓練を行う場合。
    - d 当該設備に設置された絶縁監視装置（電話通報方式）が警報を発した場合。
    - e 平常時及び事故その他異常時における運転操作について定める場合
    - f 非常災害に備えて電気工作物の保安を確保することができる体制を整備又は変更する場合。
    - g 電気の保安に関する組織、責任分界点又は需要設備の使用区域を変

更する場合。

- h 委託者、事業場の名称又は所在地に変更があった場合。
  - i 電気工作物に関する権利義務に変更があった場合。
  - j 電気事業者との需給契約を変更する場合。
  - k 爆発性、可燃性物質又はその他の危険物質を貯蔵又は発生し、取扱う設備がある場合。
  - l その他電気工作物の保安に関し必要な場合。
- 2) 維持管理企業は次の各号に掲げる事項を市に通知するものとする。
- a 維持管理企業は就業時間内、時間外における維持管理企業への連絡方法。
  - b 当該設備に設置された絶縁監視装置（自動通報方式）の警報を受信した場合。
  - c その他必要な事項。

### 3. 絶縁監視装置及び機器の設置

- 1) 維持管理企業は絶縁監視装置 2 基を取り付け 24 時間監視するものとする。
- 2) 電気工作物に設置する絶縁監視装置並びに点検、測定及び試験に必要な機器（以下「絶縁監視装置等器具」という。）は市と維持管理企業で協議の上維持管理企業が設置し所有するものとする。
- 3) 市は、絶縁監視装置等機器を設置する場所の提供、電灯配線などの設備について便宜を供する。
- 4) 絶縁監視装置等機器並びに設置工事に要する費用は、原則として維持管理企業が負担するものとする。
- 5) 絶縁監視装置等機器の保守は維持管理企業が行い、その費用は維持管理企業が負担するものとする。
- 6) 市は、絶縁監視装置等機器を無断で移設、取外し、修理を行わないものとする。

### 4. 絶縁監視装置及び機器の撤去

- 1) 維持管理企業は、市との保安管理業務委託契約が解除され又は失効した時は、絶縁監視装置等機器を撤去するものとする
- 2) 絶縁監視装置等機器の運用に支障があると認められた場合は、市と維持管理企業とで協議のうえ絶縁監視装置機器を撤去するものとする。その場合、撤去費用は維持管理企業の負担においてするものとする。
- 3) 電気工作物の変更により、絶縁監視装置の設置に関して前項 2 号の信頼性の高い需要設備の条件を満たさなくなったときは、市と維持管理企業とで協議のうえ絶縁監視装置を撤去するものとする。

5. 電気工作物の不安全施設に関する措置等

- 1) 保安管理業務を実施するための通路又は足場等の設置環境が悪く、作業者の安全が確保されないと認められる施設（以下「不安全施設」という。）がある場所は、市と維持管理企業とで協議のうえ速やかに改修するものとする。
- 2) 前項の不安全施設の改修に要する費用は、原則として市が負担するものとする。
- 3) 維持管理企業は、市と協議し、不安全施設が改修されるまでの間、当該電気工作物の点検、測定及び試験を実施しないことがある
- 4) 維持管理企業は、市に改修依頼した不安全施設が長期にわたって改修されないため、保安管理業務の遂行に支障が生ずる恐れがあると認められる場合は、この契約を解除できるものとする。

6. その他

この「自家用電気工作物保安管理業務の細目及び基準」に定めがない事項については、その都度、市と維持管理企業で相互に協議するものとする。

表 2-1 点検、測定及び試験の基準 (1/2)

電 気 工 作 物		点検、測定及び試験項目	月次点検	年次点検		臨時点検
				I	II	
引込設備	引込線 区分開閉器 電線、支持物、ケーブル	外観点検	○	○	○	必要の都度
		絶縁抵抗測定			○※1	
		放電雑音チェック		○		
受電設備	遮断器 高圧負荷開閉器	外観点検	○	○	○	必要の都度
		絶縁抵抗測定			○※1	
		継電器の動作試験		○※1	○※1	
		継電器との結合動作試験			○※1	
		トリップ回路の導通試験		○※1		
		絶縁油酸価度試験			○※2	
		絶縁油破壊電圧試験			○※2	
		内部点検			○※2	
		放電雑音チェック		○		
		温度チェック	○	○	○	
二次変電設備	母線、計器用変成器 断路器、電力用ヒューズ、避雷器、電力用コンデンサ、リアクトル、その他機器	外観点検	○	○	○	必要の都度
		絶縁抵抗測定			○※1	
		放電雑音チェック		○		
		温度チェック	○	○	○	
二次変電設備	変圧器	外観点検	○	○	○	必要の都度
		絶縁抵抗測定			○※1	
		絶縁油透明度チェック			○※3	
		絶縁油酸価度試験			○※3	
		絶縁油破壊電圧試験			○※3	
		内部点検			○※3	
		放電雑音チェック		○		
		温度チェック	○	○	○	
受電設備	受・配電盤	外観点検	○	○	○	必要の都度
		電圧・電流測定	○	○	○	
		絶縁抵抗測定			○※1	
		継電器の動作試験			○※1	
		継電器との結合動作試験			○※1	
		放電雑音チェック		○		
		温度チェック	○	○	○	
接地工事	(接地線・保護管)	外観点検	○	○	○	必要の都度
		接地抵抗測定			○※4	
構造物・配電設備	受電室建物 (キュービクル式受・配電設備の金属製外箱等)	外観点検	○	○	○	必要の都度
蓄電池設備		外観点検	○	○	○	必要の都度
		比重測定	1回/年	○	○	
		液温測定	1回/年	○	○	
		電圧測定	1回/年	○	○	

表 2-2 点検、測定及び試験の基準 (2/2)

電 気 工 作 物		点検、測定及び試験項目	月次点検	年次点検		臨時点検
				I	II	
負荷設備	電動機、電熱器	外観点検	○	○	○	必要の都度
	電気溶接機	電圧・電流測定	○※ 8	○※ 8	○※ 8	
	その他の電気機器類	絶縁抵抗測定			○※ 1、6	
	照明装置	接地抵抗測定		○※ 4	○※ 4	
	配線及び配線器具	温度チェック	○	○	○	
	接地装置	漏洩電流測定	○※ 5	○※ 5		
	配電線路の電線等及び支持物	絶縁監視	○※ 7	○※ 7	○※ 7	
非常用予備発電装置	ガスタービン及び附属装置	外観点検	○	○	○	必要の都度
		起動試験	○	○	○	
	内燃機関及び附属装置					必要の都度
	発電機及び励磁装置	外観点検	○	○	○	必要の都度
		接地装置		○※ 1	○※ 1	
			○※ 4	○※ 4		
遮断器・開閉器	受 電 設 備 と 同 じ				受電設備と同じ	
その他の電気機器類						

注 1) 月次点検は、設備ごとに外観点検を行うものとする。

「外観点検」とは、目視により次の点検項目を行う。

a 電気工作物の異音、異臭、損傷、汚損等の有無

b 電線と他物との離隔距離の適否

c 機械器具、配線の取付け状態及び過熱の有無

d 接地線等の保安装置の取付け状態

2) ※ 5 を付した測定は、高圧受変電設備の変圧器の B 種接地線で漏えい電流を測定します。ただし、絶縁監視装置を設置した場合は行わないものとする。

3) ※ 8 を付した測定は、高圧受変電設備にて測定した値が不適合の場合又は、負荷設備に不適合がある場合に行うものとする。

4) 年次点検 I は無停電で行う点検で、年次点検 II は停電をして行う点検をいう。

なお、年次点検 I を実施する場合は 3 年に 1 回は年次点検 II を行うものとする。

年次点検 I は、信頼性が高い設備で、年次点検 II と同等と認められる次の各項目が 1 年に 1 回以上行われている場合に実施するものとする。

a 低圧電路の絶縁抵抗が電気設備に関する技術基準を定める省令第 58 条に規定された値以上であること並びに高圧電路が大地及び他の電路と絶縁されている。

b 接地抵抗値が電気設備の技術基準の解釈第 19 条に規定された値以下である。

c 保護継電器の動作特性試験及び保護継電器と遮断器の連動試験の結果が正常である。

d 非常用予備発電装置が商用電源停電時に自動的に起動し、送電後停止すること並びに非常用予備発電装置の発電電圧及び発電電圧周波数（回転数）が正常である。

e 蓄電池設備のセルの電圧、電解液の比重、温度等が正常である。

5) ※ 1 を付した測定及び試験は停電範囲その他の理由によって行わないことがある。

6) ※ 2 を付した点検及び試験は製造後（新油に取替えの場合も同様）10 年経過時に、10 年を超えたものは 5 年経過毎にそれぞれ行うものとする。

ただし、年次点検 I の点検周期により、経過年数以前に行うことがある。その場合、次回は実施年より上記の経過年数毎に行うものとする。

※ 2 を付した絶縁油破壊電圧試験は、外観点検（油量、変色、汚損、異臭等）により異常が認められた時に実施する。

採油による試験が困難な場合は、外観点検や負荷状況及び温度状態による点検とする。

7) ※ 3 を付した点検及び試験は製造後（新油に取替えの場合も同様）10 年経過毎に、20 年を超えたものは 3 年経過毎にそれぞれ行うものとします。

ただし、年次点検 I の点検周期により、経過年数以前に行うことがある。

その場合、次回は実施年より上記の経過年数毎に行うものとする。

※ 3 を付した絶縁油破壊電圧試験は、外観点検（油量、変色、汚損、異臭等）により異常が認められた時に実施する。

採油による試験が困難な場合は、外観点検や負荷状況及び温度状態による点検とする。

8) ※ 4 を付した測定は過去の実績によってその一部又は全部を行わないことがある。

9) ※ 6 を付した測定は絶縁監視装置の監視記録により代えることがある。

10) ※ 7 を付した絶縁監視は絶縁監視装置による常時の監視をいう。

この絶縁監視装置の点検は、外観点検及び総合動作試験を月次点検、年次点検実施時、誤差試験を年 1 回行うものとする。

表 2-3 工事期間中に関する点検の基準

電 気 工 作 物		点検、測定及び試験項目	工事期間中の点検
引込設備	引込線 区分開閉器 電線、ケーブル及び支持物	外観点検	○
受電設備 (二次変電設備)	遮断器 高圧負荷開閉器	外観点検	○
	母線、計器用変成器、 電力用ヒューズ、断路器、避雷器、 電力用コンデンサ リアクトル、その他機器	外観点検	○
	変圧器	外観点検	○
	受・配電盤	外観点検	○
	接地工事（接地線・保護管等）	外観点検	○
	構造物・配電設備 受電室建物 〔キュービクル式受・配〕 〔電設備の金属製外箱等〕	外観点検	○
	蓄電池設備	外観点検	○
負荷設備	電動機、電熱器、電気溶接機 その他の電気機器類 照明装置、配線及び配線器具 接地装置 配電線路の電線等及び支持物	外観点検	○
非常用予備発電装置	内燃機関及び附属装置	外観点検	○
	発電機及び励磁装置、接地装置	外観点検	○
	遮断器・開閉器、その他の電気機器類	外観点検	○

注1) 工事期間中は、設備ごとに外観点検を行うものとする。

「外観点検」とは、目視により次の点検項目を行う。

- a 電気工作物の異音、異臭、損傷、汚損等の有無
- b 電線と他物との離隔距離の適否
- c 機械器具、配線の取付け状態及び過熱の有無
- d 接地線等の保安装置の取付け状態



## ウ 給水設備保守点検業務

### (ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館の給水設備が、常に正常な状態で運用できるように、検査及び保守点検を行い、検査及び保守点検に必要な専門技術員を派遣する。

### (イ) 要求水準

#### 1. 対象機器

- 1) 加圧給水ユニット：50BNBMD 3.7A
- 2) 受水槽：パネルタンク 2槽式 45 m<sup>3</sup>

#### 2. 業務内容

1) 各設備の点検回数等は、表 3-1「給水設備保守作業工程表」とする。

2) 給水設備の保守点検

##### ① 加圧ユニット及び受水槽の点検及び清掃

a 建築物における衛生的環境の確保に関する法律及び関係法令に従い行うこと。

##### ② 水質検査

a 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則第 4 条に従い行うこと。

b 年 1 回実施の項目について、7 月に行うこと。(試験時期を変更するときは協議とする)

##### ③簡易水道施設検査

a 建築物における衛生的環境の確保に関する法律及び関係法令に従い、当該検査について、維持管理企業は水質検査機関へ検査依頼し、その検査費用等について、維持管理企業の負担とする。また、検査時においては、維持管理企業は立ち会い、不適合の結果時には、専門技術員を派遣し適切な対応を行うこと。

表 3-1 給水設備保守作業工程表

	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	
加圧給水ユニット				▲				▲				▲	
受水槽						■						▲	
水質検査				◆						★			ビル管法
簡易水道施設検査						●							

- ▲ 定期点検
- 法定整備（点検及び整備）
- ★ 法定検査（A項目）
- ◆ 法定検査（ABC項目）
- 簡易水道施設検査

表 3-2 水質調査

水質検査（A項目）		
一般細菌	1	検体
大腸菌	1	検体
亜硝酸態窒素	1	検体
硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素	1	検体
塩化物イオン	1	検体
有機物（全有機炭素（TOC）の量）	1	検体
pH値	1	検体
味	1	検体
臭気	1	検体
色度	1	検体
濁度	1	検体
残留塩素	1	検体
水質検査（B項目）		
鉛及びその化合物	1	検体
亜鉛及びその化合物	1	検体
鉄及びその化合物	1	検体
銅及びその化合物	1	検体
蒸発残留物	1	検体
水質検査（C項目）		
シアン化物イオン及び塩化シアン	1	検体
塩素酸	1	検体
クロロ酢酸	1	検体
クロロホルム	1	検体
ジクロロ酢酸	1	検体
ジブロモクロロメタン	1	検体
臭素酸	1	検体
総トリハロメタン	1	検体
トリクロロ酢酸	1	検体
ブロモジクロロメタン	1	検体
ブロモホルム	1	検体
ホルムアルデヒド	1	検体

## エ 排煙・換気高窓開閉装置保守点検業務

### (7) 実施方針

鈴鹿市文化会館の排煙・換気高窓開閉装置が、常に正常な状態で運用できるように、検査及び保守点検を行い、検査及び保守点検に必要な専門技術員を派遣する。

### (i) 要求水準

#### 1. 対象機器

- 1) 操作部 42 台
- 2) 排煙窓 127 窓

#### 2. 業務内容

- 1) 点検回数 年 1 回
- 2) 保守点検内容

##### a) 外観点検

- ① 建具又は器具のがたつき、緩み等の有無の確認
- ② 著しい変形、損傷、さび及び腐食の有無の点検
- ③ 排煙窓を動作させるワイヤー、ケーブル等の伝達部に著しい変形、損傷及び腐食がないことの確認
- ④ 周囲に動作に支障をきたす障害物が無いことの確認

##### b) 機能点検

- ① 手動開閉装置の操作による排煙窓の作動状況の良否の確認
- ② 排煙窓を作動させた後、復帰が円滑に行えることの確認

## オ ゴンドラ設備保守点検業務

### (ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館のゴンドラ設備が、常に正常な状態で運用できるように、検査及び保守点検を行い、検査及び保守点検に必要な専門技術員を派遣すること。

### (イ) 要求水準

#### 1. 対象機種

- ・ワッシングゴンドラ 保守点検
- ・電動式チェア型ゴンドラ SP1-M型 : 1台
- ・電動式チェア型ゴンドラ用昇降装置 : 1台
- ・走行用トロリー装置 : 1台

#### 2. 業務内容

##### 1) 点検・検査回数

点検 年1回

検査 年1回

##### 2) ゴンドラ設備の正常な機能を維持するため、労働安全衛生法・ゴンドラ安全規則第21条の規定により、次の項目について保守点検を行うこと。

- ・アーム ・台車 ・走行レール ・突梁部 ・作業床
- ・ライフライン
- ・昇降装置 ・ブレーキ制御装置 ・安全装置
- ・電気系統、制御盤、操作盤 ・絶縁抵抗 ・給油状態
- ・作業試験

##### 3) 年1回、指定管理者の立会のもと、労働安全衛生法・ゴンドラ安全規則第24条の規定により、検査代行機関である一般社団法人日本クレーン協会による検査を受け、その報告書を指定管理者に提出すること。

#### 3. 業務実施要領

##### 1) 高所作業を行うときは、特に作業用工具等の落下防止の措置を講ずること。

## カ 空調設備保守点検業務

### (ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館の空調設備が、常に正常な状態で運用できるように、検査及び保守点検を行い、検査及び保守点検に必要な専門技術員を派遣すること。

### (イ) 要求水準

#### 1. 対象機器

- 1) 吸収式冷温水発生機
- 2) 冷却塔
- 3) 冷却水ポンプ
- 4) 冷温水 1 次ポンプ
- 5) 冷温水 2 次ポンプ
- 6) 空調機
- 7) 空冷エアコン室外機
- 8) 室内機
- 9) 還風機
- 10) デリベルトファン
- 11) 膨張タンク
- 12) ファンコイルユニット
- 13) 全熱交換機
- 14) 自動制御

#### 2. 業務内容

- 1) 各設備の点検回数は、「保守作業工程表」とする。
- 2) 通常点検に必要な消耗品は委託料に含むものとする。
- 3) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則第 3 条の 18 に関する業務。
  - a 冷却塔、冷却水及び加湿装置の汚れの状況を当該機器等の使用開始時及び使用開始後の 1 か月以内ごとに 1 回、定期的に点検し、必要に応じて清掃及び換水等を行うこと。
  - b 空気調和設備内に設けられた排水受けの汚れ及び閉塞の状況を、当該機器の使用開始時及び使用後の 1 か月以内ごとに 1 回、定期的に点検し、必要に応じて清掃等を行うこと。
  - c 冷却塔、冷却水の水管及び加湿装置の清掃を 1 年以内ごと（契約期間内）に 1 回、定期的に行うこと。
  - d a 及び b については、当該機器等を使用しない期間が 1 か月を超える期間中は、点検不要とする。

表 4-1 空調設備 保守作業工程表

空調機器	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	備考
吸収式冷温水発生機		◎		○	○			◎		○	○		※1
冷却塔		◎ ビ	ビ	ビ	○ ビ	ビ		●					※2
冷却水ポンプ		△			△			●					
冷温水 1 次ポンプ		△			△			△			△		
冷温水 2 次ポンプ		△			△			△			△		
空調機		◎ ビ	ビ	ビ	○ ビ	ビ		◎ ビ	ビ	ビ	○ ビ	ビ	※3
空冷エアコン室外機		△			△			△			△		
室内機		△			△			△			△		
還風機		△			△			△			△		
デリベルトファン		△			△			△			△		
膨張タンク		△			△			△			△		
ファンコイルユニット		△			△			△			△		
全熱交換機		▽											
自動制御		▽						▽					

シーズン点検等 ◎：イン点検 ○：オン点検 ●：オフ点検  
 定期点検 △：定期点検 ▽：総合・精密・簡易点検・フィルタ清掃  
 ※1 夏イン時煙管・冬イン時チューブ掃除  
 ※2 シーズン中殺藻剤投入、ビル管法(ビ)適用  
 ※3 No.2及びNo.6～No.13:ビル管法(ビ)適用

## キ 構内電話設備等保守点検業務

## (ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館の構内交換電話設備が、常に正常な状態で運用できるように、検査及び保守点検を行い、検査及び保守点検に必要な専門技術員を派遣すること。

## (イ) 要求水準

## 1. 対象機器

## 1) 点検設備は次のとおりとする。

・ OKI I X20 構内交換機	一式
(局線 8 回路 内線 40 回路)	
・ 多機能電話機	2 台
・ 一般電話機	32 台

## 2. 業務内容

## 1) 点検回数 年 2 回

## 2) 点検項目

- ① 外観点検
- ② 機能点検 (中央処理系)
- ③ 機能点検 (通話路系)
- ④ 電源装置
- ⑤ 入出力装置
- ⑥ 付属機器等
- ⑦ 運転環境
- ⑧ 設置環境

※詳細は、建築保全業務共通仕様書 「3.9.2 構内交換装置」による。

## 3) 関連諸法規等により、保守に関する必要な書類及び図面の整備並びに事務の代理報告または届出を行う。



## ク 自動ドア保守点検業務

### (ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館の自動ドア設備が、常に正常な状態で運用できるように、検査及び保守点検を行ない、検査及び保守点検に必要な専門技術員を派遣すること。

### (イ) 要求水準

#### 1. 対象機器

1) 点検設備は次のとおりとする。

- ・ 150KLTM型：2台
- ・ 60KLTM型：1台

#### 2. 業務内容

1) 点検回数 年4回(3か月毎に一度)

2) 点検項目

##### ① エンジン本体

- ・ モーター本体、ギヤボックス、クラッチ、ゴムデスク  
(取付状態、異音、清掃、各部締付け調整)

##### ② 吊り装置

- ・ 上下レール、吊り車、戸金物、振れ止め  
(清掃、ベアリング内注油、吊り車状態チェック、各部締付け調整)

##### ③ 駆動装置

- ・ Vベルト、タンパックル、ベルトつかみ  
(ベルト亀裂チェック、各部締付け調整、異音、損傷)

##### ④ 制御装置

- ・ コントローラー、補助光線コントローラー、パルス付プーリー  
(開閉動作、各コントローラーの機能チェック、各部締め付け調整)

##### ⑤ 起動装置

- ・ 光線センサー、補助光線  
(センサーエリア確認、センサー面清掃、補助光線機能確認、電源回路の状態チェック)

##### ⑥ その他

- ・ トータルの動作チェック  
(扉建付け、配線、各システム機能チェック)

## ケ 昇降機保守点検業務

## (ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館の昇降機設備が、常に正常な状態で運用できるように、建築基準法第 6 条及び同法第 12 条第 2 項の規定に基づき、検査及び保守点検を行ない、検査及び保守点検に必要な専門技術員（製造業者技術者）を派遣すること。

## (イ) 要求水準

## 1. 対象機器

## 1) 対象設備の概要

表 5-1 対象設備

製造業者	MITSUBISHI (既設)
台数	1 台

## 2. 業務内容

## 1) 点検等の回数

- a 点検業者は専門技術員を派遣し、点検または検査を行う。
- b ①保全・点検項目及び②リモート点検について、毎月行う。③利用状況について、年 4 回行い、④品質検査について、年 1 回行う。

## 2) 点検項目

## ① 保全・点検項目

- a 定期的に計画的な点検・手入れ保全（給油・調整・清掃等）を行う。

表 5-2 保全・点検項目一覧

機械室内環境状態	かご室意匠
機械室内各機器状態	乗場意匠
巻上機、電動機、そらせ車	乗場関連機器
制御盤	押ボタン
電磁ブレーキ	位置表示器
調速機	戸のインターロック
かご運行状態	昇降路内関連機器状態
戸の開閉状態	上・下リミットスイッチ
かご関連機器状態	非常止装置
押ボタン	ロープ・レール
位置表示器	ピット内環境状況
照明	付加装置他各機器
停電灯	遠隔監視制御装置
かご上環境状態	地震時管制運転装置
救出口	停電時自動着床装置
外部連絡装置	火災時管制運転装置

## ② リモート点検【遠隔機器点検】

- a 運行状況を常時記録し、その記録を収集して、対象設備を構成する機器及び運転機能の点検を行う。

表 5-3 リモート点検項目一覧

制御関連機器（機械室）	停電灯点灯状態
機器温度	乗場関連機器
ブレーキ（ハルブ）動作状況	戸の開閉状態
接触器・制御器動作状況	各ボタン動作状況
かご関連機器	昇降路内関連機器
戸の開閉状況	安全スイッチ動作状況
各ボタン動作状況	運転性能
照明灯点灯状態	起動・走行・加速・減速状態
インターホン電源電圧状況	着床状態

## ③ 利用状況

表 5-4 利用状況

階床別利用状況	年間の走行距離・走行時間
走行距離・走行時間	

## ④ 品質検査

- a 対象設備の総合的な機能を確認する検査を行う。

表 5-5 品質検査項目一覧

測定	かご
電源回路・制御回路・信号回路・照明回路・誘導電動機・各部線端子・低電圧回路	非常止（早）
	かご（作動距離）
	速度
調速機（鐘）	無負荷上昇・下降
ブレーキスリップ量	主ロープ
ロープ（直径・摩耗足・破断数・錆他・テンション・クリアランス	調速機ロープ（かご）
	ガイドシュー
機械室	かご・おもり
通路・出入口戸	ブレーキスプリング締付量
照明・換気・整備・手巻ハンドル等	操作盤・表示器・停止スイッチ
受電盤・制御盤	外部連絡装置
巻上機（減速歯車・綱車・ロープ溝・軸・受軸・ブレーキ	用途・積載量・定員の表示
	停電灯（非常灯）装置
そらせ車	各階強制停止装置
電動機	かご床先と昇降路壁との水平距離
調速機（かご）	かご上
機器の耐震対策	非常救出口・スイッチ

かご室	戸の開閉装置・鍵外し装置
周壁・天井・床・敷居	かご上安全スイッチ
戸スイッチ・閉め安全装置	かばナロープ・ガイドシュー
光電装置等	主索・取付部
上・下ファイナルリミットスイッチ	はかり装置・（ピット）
乗場の戸・敷居・ドアクローザー	ガイドレール・ブランケット
ドアインターロック・スイッチ	非常止装置（かご下）
移動ケーブル取付部（昇降路・かご）	つり合おもり底部すき間
昇降路周壁	ピット内の耐震対策
昇降路内の耐震対策	付加装置
乗場	地震時管制運転装置
昇降ボタン及び表示器	火災時管制運転装置
非常解錠装置	監視装置
ピット	その他
緩衝器・ かばナロープ張車	機械室運転装置
ピット床	

## コ 消防設備等保守点検業務

### (ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館の消防用設備が、常に正常な状態で運用できるように、消防法第17条の3の3の規定に基づく法定点検業務を行い、点検・検査・保守を行うために必要な専門技術員を派遣すること。

### (イ) 要求水準

#### 1. 対象機器

##### 1) 対象設備の概要

表 6-1 対象設備の概要

項目	個数等
自動火災報知設備	熱感知器 28 個、煙感知器 224 個等
ガス漏れ火災報知設備	検知器 9 個等
消防機関へ通報する火災報知設備	火災通報装置 1 台等
消火器具	粉末消火器（蓄圧式）47 本、粉末消火器（車載式）5 台
ハロゲン化物消火設備	ハロンガス容器 1 基等
粉末消火設備	移動式粉末消火設備 1 基
消防用水	吸管投入口 1 箇所等
屋内消火栓設備	加圧送水装置 1 組、消火栓 11 組
非常放送設備	放送設備増幅器操作部 1 台 スピーカ回線 92 個、音量調整器 24 個等
誘導灯設備	誘導灯 139 個等
避難器具	避難ハッチ、避難はしご 各 1 台
防火防排煙設備	煙感知器 61 個、防火扉 6 枚、防排煙ダンパー 19 個等
スプリンクラー設備	加圧送水装置 2 組、ヘッド 1054 個等

個数等については参考数量とする。

#### 2. 業務内容

1) 点検回数 年 2 回 （機器点検 1 回、機器および総合点検 1 回）

##### 2) 保守範囲

a 上記の設備について、点検・保守を行い、設備全体の機能及び性能を確認し、点検結果報告書を作成し、提出すること。

b 指定管理者が年 2 回実施する文化会館の消防訓練に協力すること。

3. 提出書類等

a 維持管理企業は、次の関係図書を提出すること。

- ・ 消防用設備等点検結果報告書 2部（A4） 点検の都度提出  
消防法規定の様式により作成し、総合点検結果を市の所定手続き後、維持管理企業から消防署へ提出する。

## サ 地下タンク及び埋設配管漏洩検査業務

### (ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館の地下タンク及び埋設配管が、常に正常な状態で運用できるように、「危険物の規制に関する政令」第 8 条の 5 及び第 13 条並びに「危険物の規制に関する規則」第 62 条の 4 から同条の 8 までの規定に基づく法定点検業務を行い、点検・検査・保守を行うために必要な専門技術員を派遣すること。

### (イ) 要求水準

#### 1. 対象機器

##### 1) 型式及び容量等

- ・タンク、注入管、吸引管、戻り管、通気管
- ・地下タンク貯蔵所 重油 6,000 ℓ 1 基
- ・オイルサービスタンク 200 ℓ 1 基
- ・送油ポンプ

#### 2. 業務内容

##### 1) 検査回数 年 1 回

##### 2) 検査方法

微加圧法（液相部試験を含む。）

##### 3) 検査内容

- a 加圧検査において埋設配管は、地下タンクと同時に加圧してもよいが、その際は埋設配管単体での検査実施後に行うこと。

#### 3. 提出書類等

##### 1) 維持管理企業は、次の関係図書を提出すること。

- ・地下タンク及び埋設配管の定期点検結果報告書 2 部（A 4）点検の都度提出

※消防法規定の様式により作成し、地下タンク及び埋設配管の定期点検結果を市の所定手続き後、維持管理企業から消防署へ提出する。

## シ 非常用自家発電設備保守点検業務

## (ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館の非常用自家発電設備が、常に正常な状態で運用できるように、検査及び保守点検を行ない、検査及び保守点検に必要な専門技術員を派遣すること。

## (イ) 要求水準

## 1. 対象機器

## 1) 自家発電設備

## ①非常用自家発電機設備

## a 発電機装置関係 富士電機株式会社製

- ・型式：GFC5316E-4
- ・容量：300kVA
- ・電圧：210V
- ・機番：87058671ES1
- ・製造：1987年6月

## b 内燃機関装置関係 三菱重工業株式会社製

- ・形式：S6B-PTK
- ・容量：360PS
- ・機番：14481
- ・冷却方式：水冷
- ・製造：1987年4月

## ② その他の付属設備 一式

## 2) 蓄電池設備

## ①非常用蓄電池設備 古河電池株式会社製

- ・型式：HS-150E
- ・個数：12セル

## 2. 業務内容

## 1) 点検回数 年2回 (無負荷運転1回、負荷運転1回)

## 2) 点検内容

自家発電設備(以下「設備」という。)の業務において、設備の機能及び性能を確認する。原動機は無負荷運転によるカーボンの付着・オイルアップ等を除去するために負荷運転を年1回行ない、運転状況の良否及び故障を確認する。

## ① 自家発電装置

- a 装置全体の据付状況、ボルトの緩み等を確認する。

## ② 原動機

- a 潤滑油の汚損状況及び水分の混入状況をオイル試験紙等にて点検



- する。
- b 燃料、潤滑油フィルタ及びエアクリーナフィルタ本体に異常がないことを確認する。手動清掃式のものには所定方向にハンドルを数回回転する。
  - c V ベルト等に異常がないことを確認する。
  - d 機関補機は絶縁抵抗等を測定し、機能等に異常がないことを確認する。
  - e 各種配管類、ゴムホース緩みの有無について点検する。
  - f エンジンオイルを年 1 回交換する。エンジンオイルの交換作業費、産廃処理費及び諸経費を含む。
- ③ 発電機
- a 発電機ブラシの汚れ、摩耗及びスリップリングの当り面を点検する。
  - b 絶縁抵抗を測定し、異常がないことを確認する。
- ④ 充電装置
- a 機器の動作状況を下記項目について確認する。
    - ・均等充電から浮動充電の切替機能
    - ・充電電圧等
  - b 内部配線及び端子部の劣化または端子接続部の緩みの有無について点検する。
- ⑤ 蓄電池
- a 転倒防止材、緩衝材及びアンカーボルト等の変形並びに損傷の有無を確認する。
  - b 各セルの液料を確認する。不足している場合、規定量までバッテリー液を補充する。また、比重及び各セル電圧、総電圧の測定をする。
  - c 蓄電池容量は、連続 5 回以上のエンジン始動ができる要領であることを確認する。
- ⑥ その他の機器
- (1) 燃料槽・冷却水槽
    - a 内部に発錆がないことを確認する。
    - b ドレンバルブまたはドレンコックを点検し水分等がある場合は除去する。
  - (2) 補機
    - a 絶縁抵抗等を測定し、機能等に異常がないことを確認する。
  - (3) 配管
    - a 発錆等の有無及び取付状態の良否を確認する。  
なお、点検のために取り外した場合はパッキン類を交換する。

⑦ 機能運転

(1) 調速機

- a 実負荷運転において、周波数または速度変動率及び電圧変動率を測定し、安全性能を確認する。

(2) 保護装置

- a 保護装置の検出部を動作させて、所定動作することを確認する。

(3) 始動性能

- a タイムスケジュールに基づき規定時間内にて始動／停止できることを確認する。

(4) 実負荷運転

- a 実負荷運転を行ない、下記内容を測定する。
  - ・発動機の出力、電圧、各相電流及び周波数
  - ・原動機の回転速度、潤滑油及び冷却水の圧力または温度
  - ・振動
- b 油漏れ、異臭、異常音、異常振動、異常発熱及び極端な排気黒煙または白煙の有無を点検する。
- c 原動機出口から建物の外部に至るまでの排気系統にて排気ガス漏れの有無を点検する。
- d 騒音は検定付き騒音計を用いて、機側等重要と思われる地点を監督者と協議のうえに決定し、計測する。

3. 一般事項

- 1) 業務期間中は、周辺付近の安全を十分に考慮し、付近への防音・防塵・防振に対して注意をすること。
- 2) 既存建物・既存工作物・隣地に危害を与えないように必要に応じて防護敷設をし、市及び指定管理者の承諾を得て適切な処置を行うこと。

4. 提出書類等

- a 維持管理企業は、次の関係図書を提出すること。
  - ・消防用設備等点検結果報告書 2部(A4) 点検の都度提出消防法規定の様式により作成し、総合点検結果を市の所定手続き後、維持管理企業から消防署へ提出する。

## ス 非常用バッテリー保守点検業務

### (7) 実施方針

鈴鹿市文化会館の非常用バッテリー設備が、常に正常な状態で運用できるように、検査及び保守点検を行ない、検査及び保守点検に必要な専門技術員を派遣すること。

### (イ) 要求水準

#### 1. 対象機器

##### 1) 直流電源装置

整流器 DP2100T-20SMBE

蓄電池 HS120E×54 個

#### 2. 点検内容

##### 1) 点検回数 年2回

##### 2) 点検項目 直流電源装置定期点検

#### ① 整流器

##### a 現状点検

- ・交流入力電圧
- ・浮動充電電圧
- ・均等充電電圧
- ・整流器電力電流
- ・負荷電流
- ・負荷電圧

##### b 目視外観点検

##### c 計器指示確認

##### d 垂下電流確認

##### e 設定値確認

- ・浮動充電電圧
- ・常時負荷電圧
- ・均等充電電圧

#### ② 蓄電池

##### a 浮動充電時測定

- ・総電圧
- ・単電池電圧
- ・電解液比重
- ・電解液温度

##### b 外観点検

- ・電解液面
- ・陰・陽極板の状況

- ・セパレータの状況
  - ・漏液・発錆の有無
  - ・金函・スチールラックの損傷
- c その他
- ・均等充電
  - ・清掃
  - ・増締
  - ・室内温度
  - ・換気
  - ・基礎ボルト

#### (4) 舞台設備保守管理支援業務

##### ア 共通事項

事業者は特定事業契約書に定められた所要の舞台設備等の機能及び性能を維持し、本施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるように、点検等を実施する。

指定管理者が実施すべき点検、保守、保全等に関する事項を明確にし、指定管理者を支援する。

##### イ 舞台機構設備保守点検業務

###### (ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館の舞台設備が、常に正常な状態で運用できるように、指定管理者が実施すべき検査及び保守点検を明確にし、指定管理者を支援する。

##### ウ 舞台音響設備保守点検業務

###### (ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館の音響設備が、常に正常な状態で運用できるように、指定管理者が実施すべき検査及び保守点検を明確にし、指定管理者を支援する。

##### エ 舞台照明設備保守点検業務

###### (ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館の舞台照明設備が、常に正常な状態で運用できるように、指定管理者が実施すべき検査及び保守点検を明確にし、指定管理者を支援する。

##### オ 聴覚障害者対応緊急案内表示装置保守管理業務

###### (ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館の聴覚障害者対応緊急案内表示装置が、常に正常な状態で運用できるように、日常点検を行ない、不具合を発見した場合は速やかに市及び指定管理者へ報告するものとする。

###### (イ) 要求水準

1. 対象機器
  - 1 LED表示装置
  - 2 専用電源盤
  - 3 制御装置

2. 業務内容

- 1) 点検回数 適宜
- 2) 点検内容
  - a 各機器について目視による外観点検を実施する。
- 3) 点検項目
  - a LED 表示装置
  - b 専用電源盤
  - c 制御装置

(5) 映像ドーム保守管理支援業務

(ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館の映像ドーム内の投影機器が、常に正常な状態で運用できるように、指定管理者が実施すべき点検、検査、保守を明確にし、指定管理者を支援する。

## (6) 環境衛生管理業務

### ア 衛生管理業務

#### (ア) 実施方針

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づいて、本施設の環境衛生管理を行う。

また、建築物環境衛生管理技術者を選任する。

#### (イ) 要求水準

##### 1. 業務内容

- a 業務計画および臨時に必要と認められた事項について、測定、検査および調査等を実施して、その結果を報告する。
- b 測定、検査および調査等によって、特に改善・変更を要すると認められた事項については、具体的にその内容を明らかにした文書を作成し、その都度、市に提出する。
- c 業務計画のほか、測定、検査および調査等の記録ならびに評価等に関する書類、関係機関等への報告書を作成し市へ提出する。
- d 関係機関等の立入検査の際には、その検査に立ち会い、協力する。
- e 関係機関等から改善命令を受けたときには、その主旨に基づき、関係する業務従事者に周知するとともに、具体的な改善方法を明らかにした文書を作成し、市に提出する。



## イ 植栽維持管理業務

### (ア) 実施方針

本施設の性能、機能を維持し、公共サービスが常に円滑かつ快適に行われるよう、植栽の点検、維持管理、剪定、植替え等を行う。

### (イ) 要求水準

#### 1. 対象箇所

1) 図 7-1、図 7-2 に示す箇所とする。

#### 2. 業務内容

##### 1) 実施回数

- a 樹木剪定：1年ずつ図 7-1 に示す区域を分けて実施する。
- b 除草：年 2 回一斉作業を実施、通常は適時作業とする。

##### 2) 業務内容

- a 植栽の維持管理に当たっては、利用者および通行者の安全確保に配慮すること。
- b 植栽を保護・育成・処理して豊かで美しい環境を維持すること。
- c 植栽の種類と状況に応じて適切な方法により施肥および病害虫の駆除等を行い、良好な状態を維持すること。
- d 使用する薬剤および肥料等は、環境および安全性に配慮すること。
- e 樹木が折れたり倒れたりすることのないように管理し、必要に応じて剪定を行うこと。
- f 継続的に適切な維持管理が困難な場合、対応策について市と協議すること。

図 7-1 樹木剪定業務委託図面

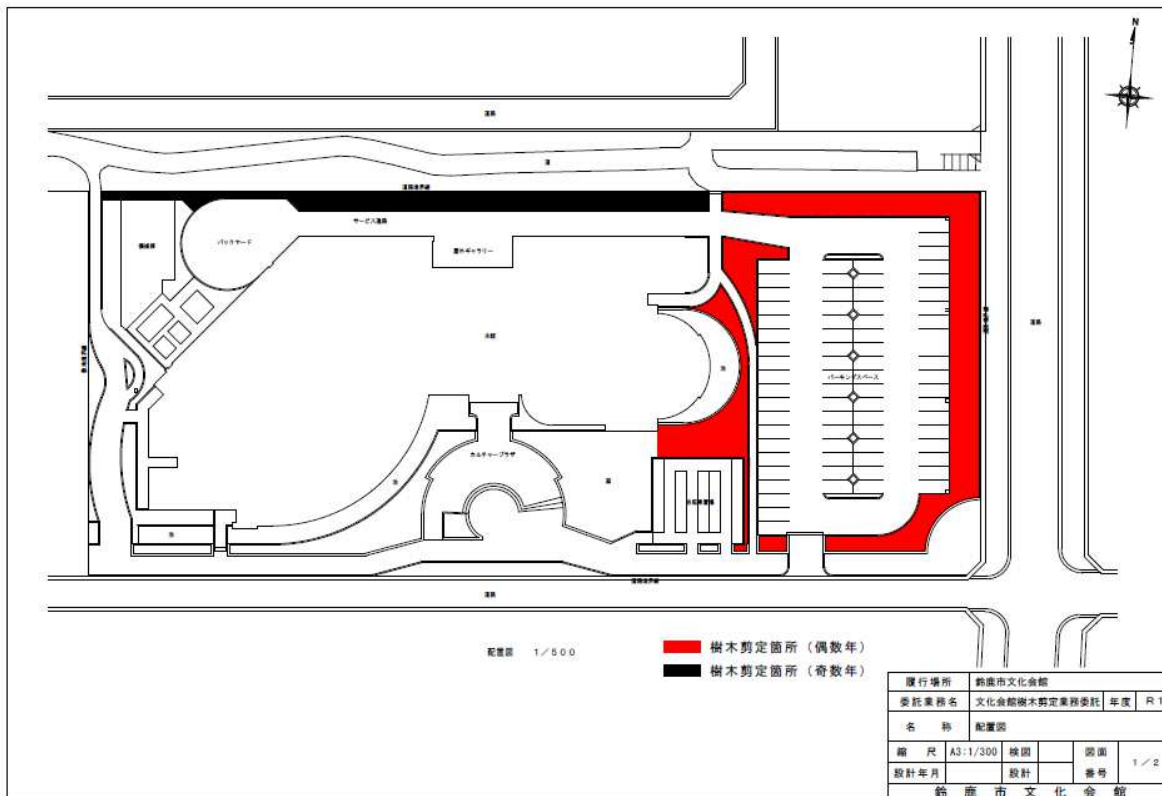
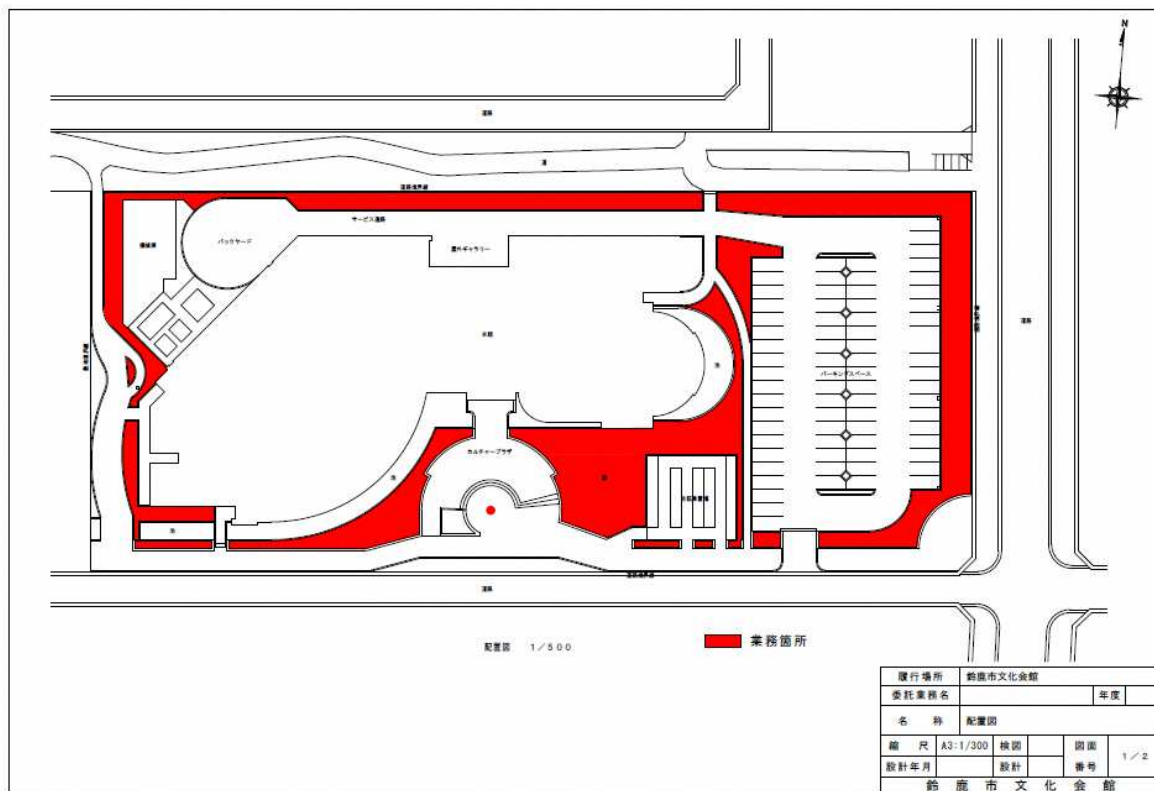


図 7-2 除草等業務委託 (剪定、処理) 及び除草図面



## ウ 清掃業務

### (ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館の衛生的環境の確保、美観の維持及び劣化の抑制を図るとともに、来所者及び勤務者の快適な環境を整備し、各設備等の更新時期の延伸に資することを目的とする。

- ・建築物衛生管理技術者の選任：三重県へ選任届を提出すること。

### (イ) 要求水準

#### 1. 対象範囲

- 1) 図 8-1～図 8-6 に示す箇所とする。

#### 2. 実施回数

鈴鹿市文化会館は「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」で定められた特定建築物となるため、当該法律などに基づいて以下の業務を実施する。

- ・日常清掃 : 便所、湯沸室、喫煙所等の清掃・ごみ収集 毎日
- ・日常巡回清掃 : ホール、会議室等清掃・ごみ収集 毎週（随時）
- ・定期清掃 : 床面清掃及びワックス掛け（2回塗り）2回／年（隔月）  
ガラス清掃 12月に予定
- ・外周等清掃 : 通路・駐車場の清掃 12回／年
- ・害虫駆除 : 館内該当箇所 2回／年

#### 3. 業務内容及び方法

##### 1) 日常清掃業務

文化会館開館日に必要な人員を配置し、図 8-1～図 8-6 の清掃実施箇所にしたがって業務を行い、実施報告書（日報）を指定管理者へ毎日提出すること。

なお、けやきホールの催し物の後については、来場者の入替えや終了時の一定時間内に清掃を完了できるように人員を確保すること。

その他の研修室等についても、利用後は必ず清掃を行うため、使用状況を十分確認して清掃する。

利用状況により清掃時間が限られ集中する時間帯が予想されるが、清掃時間を適切に配分し対処する。（清掃員の休憩時間帯の調整等）

定期清掃は原則、休館日に行う。

##### ① 床面清掃

- a モップ等により拭き掃除を行い、特に汚れがひどいときは洗剤を使

って取り除くこと。

② 便所（洗面所を含む）の清掃

a 汚物の除去及びタイル部分を水で洗浄し、特に汚れがひどいときは洗剤で取り除くこと。

b 便器は洗剤洗浄する。洗面所の石鹼水、トイレットペーパーは随時補充する。

2) 日常巡回清掃

① 床面清掃

a モップ等により拭き掃除を行い、特に汚れがひどいときは洗剤を使って取り除くこと。

② 玄関の清掃

a ほうき等により掃き掃除を行い、特に汚れがひどいときは洗剤を使って取り除くこと。

③ 便所（洗面所を含む）の清掃

a 汚物の除去及び床を水で洗浄し、特に汚れがひどいときは洗剤を使って取り除くこと。

b 便器は洗剤により洗浄すること。

c 洗面所の石鹼水、便所のトイレットペーパーは随時点検し補充すること。（市支給）

④ シャワールームの清掃

a シャワールーム内を水で洗浄し、特に汚れがひどいときは洗剤を使って取り除くこと。

3) 定期清掃

必要人員を派遣し、下記の清掃をそれぞれの回数、図 8-1～図 8-6 の清掃実施箇所にしたがって行うこと。

なお、工事等により関係者の出入がある場合、相互に作業に支障のないよう注意する。

定期清掃業務完了後、指定管理者に業務の完了を報告する。

① 弾性床：床面清掃及びワックス掛け（年2回）

a モップ等で除塵し、床面に洗剤を使用し、既存ワックスの表層をフロアマシンで洗浄する。

b 上記作業後、十分乾燥させ、樹脂ワックスを2回塗布して仕上げをすること。

② 硬質床：床面清掃（年2回）

a モップ等で除塵し、床面を洗剤で洗浄する。

b 上記作業後、十分乾燥させ、仕上げをすること。

③ 繊維床：床面清掃（年2回）

a 掃除機等で除塵し、状況に応じて床面を洗剤で洗浄する。

b 上記作業後、十分乾燥させ、仕上げをすること。

④ ガラス清掃（1回/年）

a ガラスは洗剤を用いて拭き、更に乾拭きをして仕上げをすること。

※両面実施すること。なお、来客予定の少ない開館日を行うことを原則とする。

4) 外周等清掃

① 外周通路・駐車場の清掃

a 必要に応じて、ほうき等により掃き掃除を行い、ごみ・落ち葉などの収集を行うこと。

5) 害虫駆除（2回/年）

① ねずみ等及び害虫について、状況調査を実施し、発生防止措置を講じること。

a 殺鼠剤・殺虫剤などを使用する場合は、関係法令順守はもちろん、文化会館の利用者（乳幼児から高齢者まで）が多く利用することを考慮し、利用者に影響のない適切な薬品・使用時間を計画して使用すること。

3. 特記事項

1) 実施報告

a 各清掃を終了したときは、指定管理者の確認を受け、作業に不十分な点がある時は、指定管理者の指示に従い、追加清掃を行うものとする。

2) 機械器具・薬剤等

a 清掃に使用する機械・器具、薬剤等（洗剤・ワックス）は、床・壁面・塗料を傷めることのない適正良質のものを用いるものとする。なおワックスについては、漏電防止のため樹脂ワックスを使用すること。

適切でない場合、変更を指示することがある。

また業務に必要な器具、消耗品類に要する費用等は維持管理企業負担とする。

3) 清掃員について

a 開館日の作業については、維持管理企業の負担において制服・名札を着用させ、一般の文化会館利用者に清掃員であることをわかりやすく示し、無用のトラブルを防止すること。

図 8-1 清掃業務委託図面 (1/6)

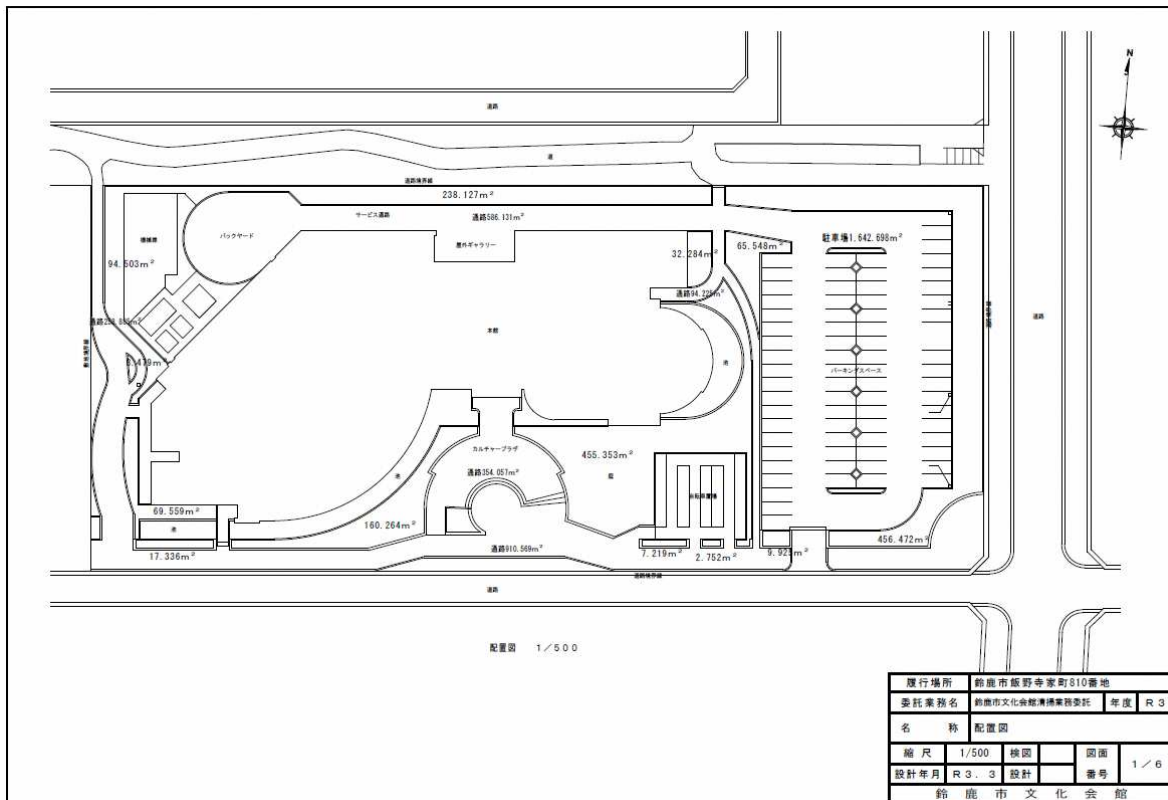


図 8-2 清掃業務委託図面 (2/6)

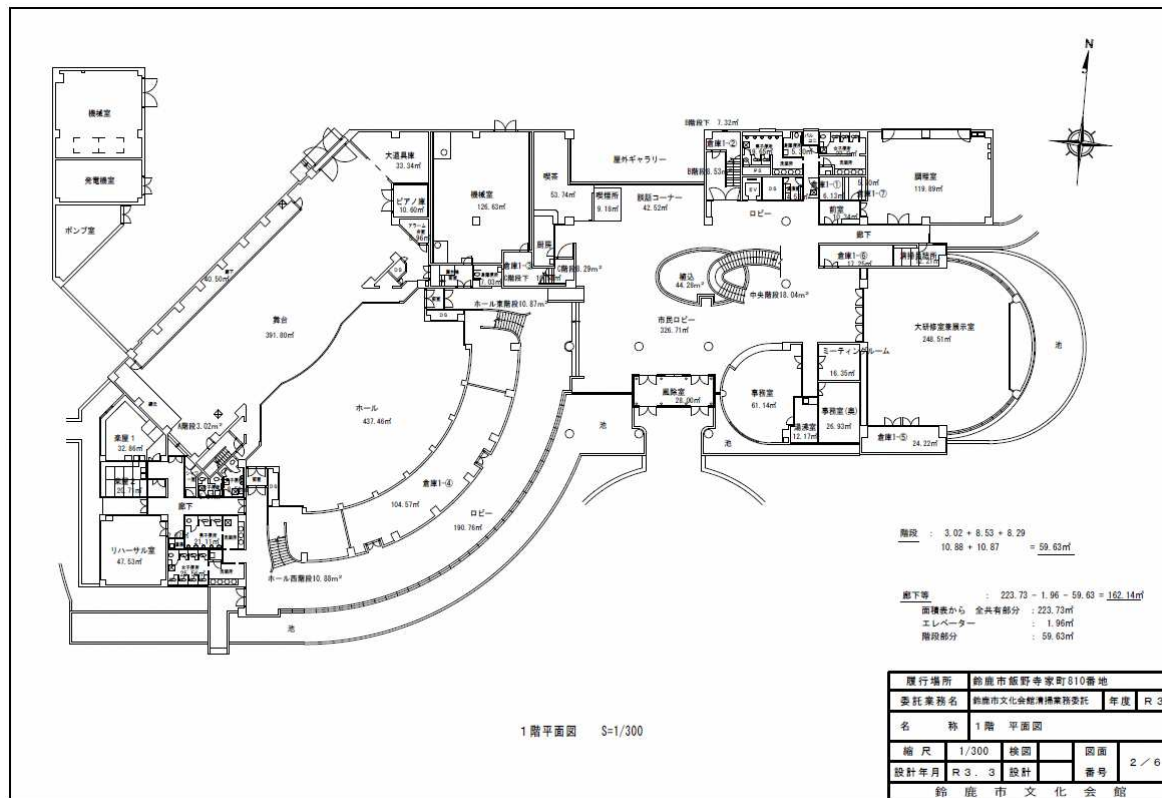


図 8-3 清掃業務委託図面 (3/6)

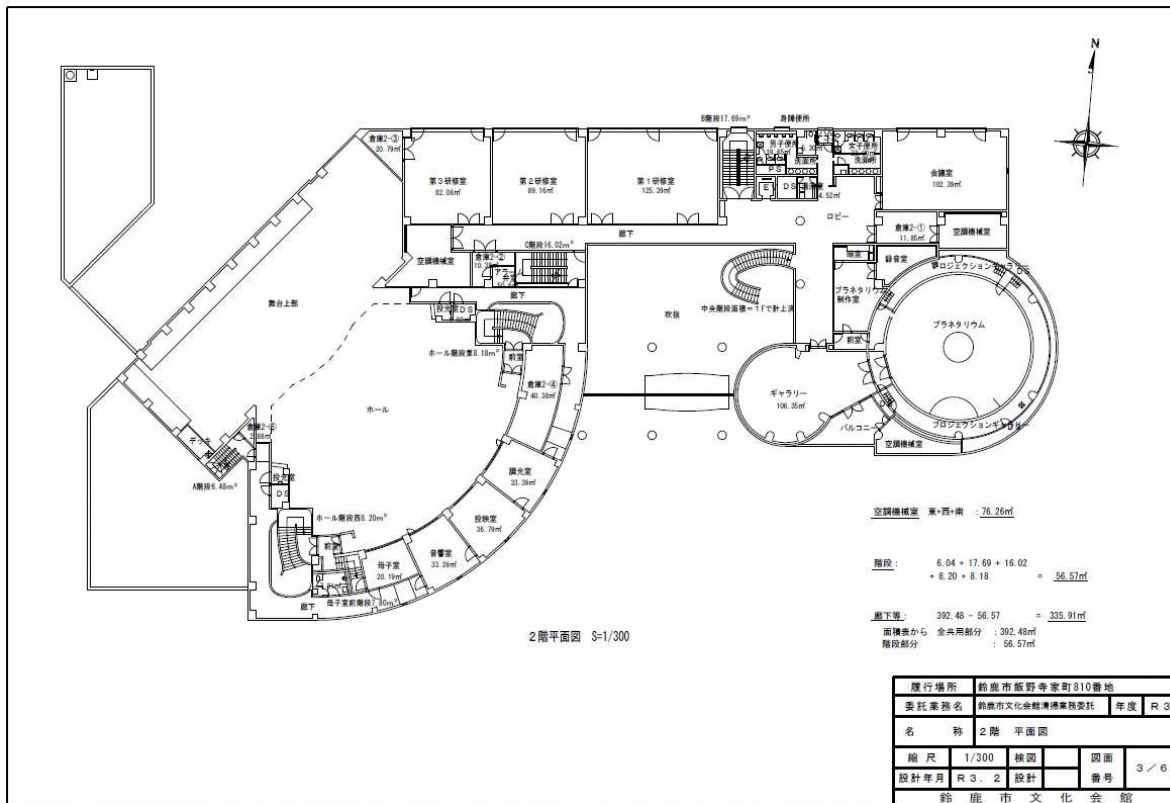


図 8-4 清掃業務委託図面 (4/6)

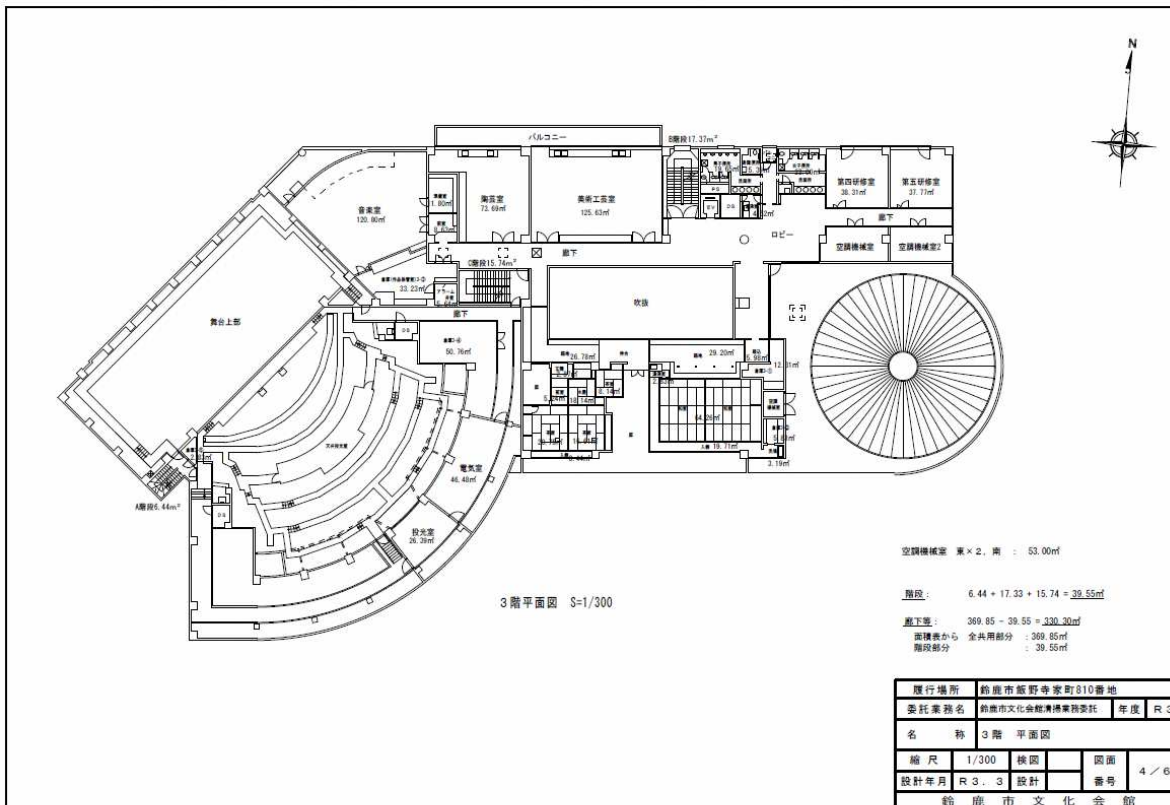


図 8-5 清掃業務委託図面 (5/6)

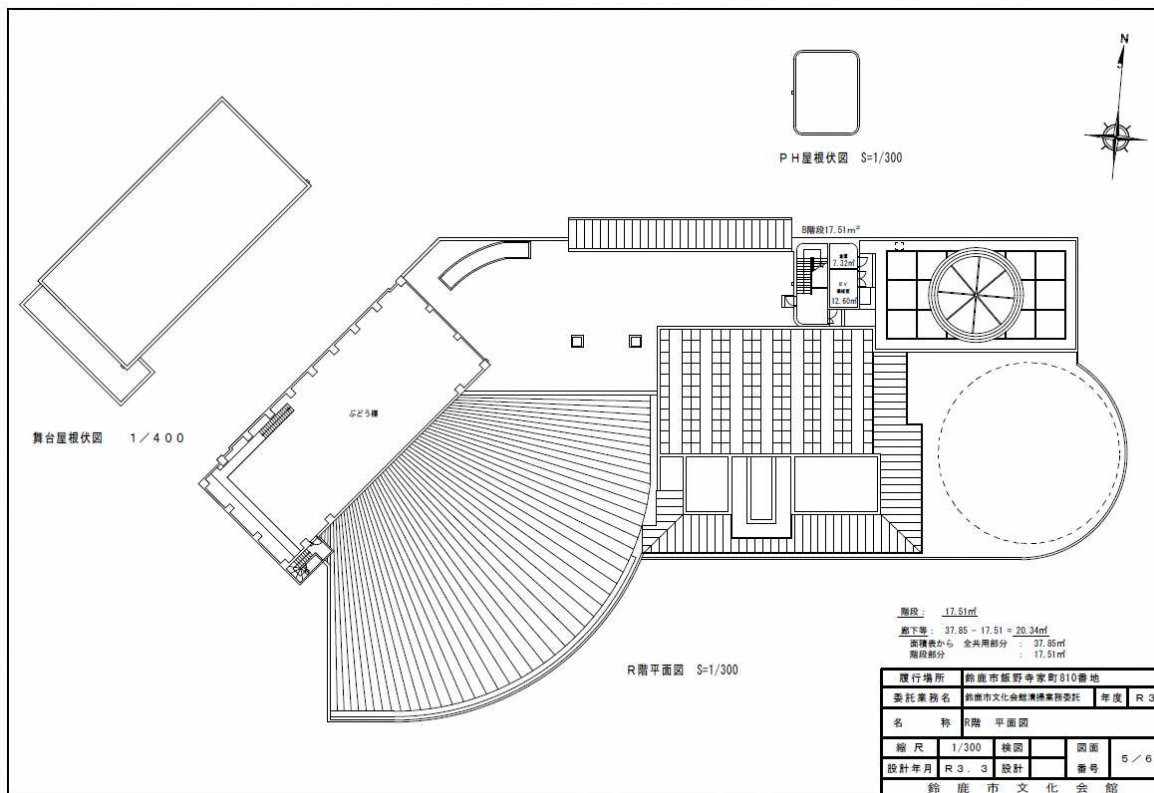
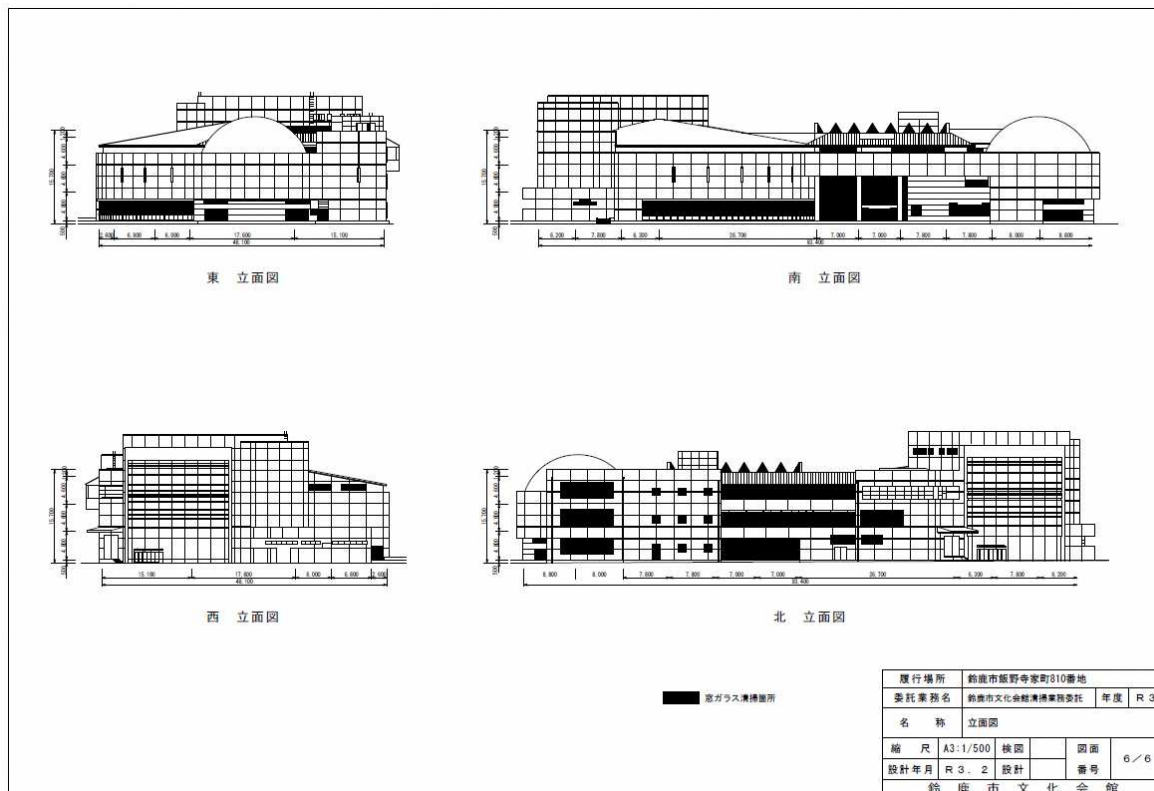


図 8-6 清掃業務委託図面 (6/6)





## エ 空気環境測定等業務

### (ア) 実施方針

鈴鹿市文化会館施設内の空気環境を行い、文化会館の環境衛生管理を行う。

### (イ) 要求水準

#### 1. 対象箇所

##### 1) 推奨測定場所

1階 市民ロビー、事務所、給湯室、調理室、さつきプラザ、けやきホール

2階 通路、第1研修室、第3研修室、映像ドーム

3階 美術工芸室、音楽室、和室、第5研修室及び外気の計15ヶ所とする。

#### 2. 業務内容

##### 1) 測定回数

測定回数は、2か月以内ごとに1回測定し、同法施行令にもとづいた事項を測定する。

##### 2) 測定方法

建築物における衛生的環境の確保に関する法律にもとづいて行う。

#### 3. 報告

a 業務結果報告について、作業終了毎に結果報告書を速やかに指定管理者へ提出すること。

## オ ばい煙測定業務

### (ア) 実施方針

大気汚染防止法、大気汚染防止法施行令、大気汚染防止法施行規則、計量法その他関係法規に準拠し、鈴鹿市文化会館施設内の指定箇所のばい煙測定業務を行い、文化会館の環境衛生管理を行う。

### (イ) 要求水準

#### 1. 測定対象機器

測定対象設備 : 吸収冷温水発生機 (荏原冷熱システム株式会社製)

機種名 : 16JKA32 1台 (既設)

使用燃料 : A重油

#### 2. 業務の内容

1) 測定回数 年間 2回 (空調冷房時期 1回、空調暖房時期 1回 7・12月予定)

#### 2) 測定項目

a 下記の項目について、排気ガスの採取・分析を行い、計量証明書を作成し提出する。

・ばいじん濃度、窒素酸化物濃度、硫黄酸化物濃度等

#### 3. 報告

a 業務結果報告について、作業終了毎に結果報告書を速やかに指定管理者へ提出すること。

## (7) 簡易修繕業務

### (7) 実施方針

事業者は本施設の引渡しから事業期間終了までの間、本施設が正常に機能するために必要な修繕・更新・補修を、民間事業者が改修した箇所はすべて実施する。

未改修箇所の老朽化に起因する施設の不具合等は、市が修繕・補修する。

### (4) 要求水準

#### 1. 対象箇所

- 1) 改修箇所一式
- 2) 未改修箇所一式

#### 2. 業務内容

##### 1) 修繕・更新・補修の実施

- a 計画された修繕および施設が正常に機能するために必要な修繕・更新・補修が発生した場合には、関係法令等および必要な手続き、資格等に基づき、速やかに業務を実施すること。
- b 利用者・業務従事者・不審者の故意・過失で生じた破損、その他緊急の修繕・更新・補修が発生した場合には、速やかに業務を実施すること。

##### 2) 修繕・更新・補修の報告

- a 施設の修繕・更新・補修を行った場合、修繕・更新・補修箇所について市及び指定管理者に報告を行い、必要に応じて市及び指定管理者の立会による確認を受けること。

##### 3) 施設管理台帳等および完成図面等への反映

- a 施設の修繕・更新・補修を行った場合、修繕・更新・補修内容を履歴として記録に残し、以後の維持管理業務を適切に反映すること。  
また、修繕・更新・補修内容を施設管理台帳、完成図面等に反映させ、常に最新の施設・設備等の状態が分かるようにすること。

##### 4) 長期修繕計画の作成・変更

- a 運営・維持管理業務の開始の 3 か月前までに、設計図書に合わせて事業期間終了までの間の長期修繕計画を作成すること。ただし、当該計画の変更による修繕・更新・補修業務の対価の増額は行わないものとし、当該見直しにより当初提案時における長期修繕計画から合理的に減額が可能な場合は、当該減額可能分について、修繕・更新・補修業務の対価の減額を行うものとする。
- b 供用開始から 10 年を経過した時点で修繕・更新・補修の必要箇所についての事業期間終了までの間の長期修繕計画を作成して市に提出

すること。

c 事業期間終了の 1 年前までに施設劣化調査等を実施の上、施設の状況についてチェック・評価し、時点修正を行った事業期間終了までの間の長期修繕計画および事業終了後 15 年間の長期修繕計画を維持管理業務報告書とあわせて市へ提出すること。

d 供用開始後に上記 a、b、c で作成した長期修繕計画を変更することは、市の事由や法令変更等やむを得ない場合を除き原則として認めない。ただし、事業者が合理的な変更理由を説明し、市が承諾した場合は、変更を認めるものとする。

なお、事業者の事由により長期修繕計画を変更する場合には、修繕・更新・補修業務の対価の増額を行わない。また、モニタリングの結果、計画通りに修繕・更新・補修業務を行わなかったことが判明した場合は、契約書に示す重大な事象とみなし、減額ポイントを計上する。

e 事業期間終了後、市が効果的かつ効率的に適切な修繕・更新・補修に取り組むことができるよう、具体的な修繕計画を作成すること。

f 要求水準

(a) 建築物等の耐用年数、消耗度等に照らし、各部分の修繕・更新・補修時期を示すこと。

(b) 修繕・更新・補修が必要な場所の修繕履歴を示すとともに、消耗具合を具体的に示すこと。

(c) 特殊機材（製造中止による入手困難等）を使用している場合、その内容を示すとともに、代替できる機材があれば提示すること。

(d) 万一、事業期間終了時に発生している不具合がある場合は業務報告書にまとめて報告するとともに、事業期間終了後速やかに事業者の責任で解消すること。

表 9-1 修繕等区分表

箇所	NO	業務内容	役割分担			備考
			市	維持管理 企業	指定管理者	
全体	①	大規模修繕業務	○	—	—	
	②	簡易修繕業務(指定管理者の利用により壊れたもの)	—	—	○	
	③	簡易修繕業務(第三者の利用により壊れたもの)	△	△	△	
改修箇所	①	簡易修繕業務(小規模)※民間事業者の責によるもの	—	○	—	
	②	簡易修繕業務(小規模 250万円未満)	—	○	—	
	③	簡易修繕業務(小規模)※老朽化に起因するものか、改修工事に起因するものか不明確なもの	△	△	—	
	④	簡易修繕業務(一定以上の金額(250万円以上)を超えるもの) ①のときは対象外	○	—	—	
未改修箇所	①	簡易修繕業務(小規模)※改修工事に起因する不具合	—	○	—	
	②	簡易修繕業務(小規模)※老朽化に起因する不具合	○	—	—	
	③	簡易修繕業務(小規模)※老朽化に起因するものか、改修工事に起因するものか不明確なもの	△	△	—	

表 9-2 役割分担表

業務項目	NO	業務内容	役割分担			備考	
			市	維持管理 企業	指定管理者		
維持管理業務	①	建築物保守管理業務	—	○	—		
		1) 特殊建築物等(建物・設備)定期点検業務	—	○	—		
	②	建築設備保守管理業務	—	○	—		
		1) 自家用電気工作物保安管理業務	—	○	—		
		2) 給水設備保守点検業務	—	○	—		
		3) 排煙・換気高窓開閉装置保守点検業務	—	○	—		
		4) ゴンドラ設備保守点検業務	—	○	—		
		5) 空調設備保守点検業務	—	○	—		
		6) 構内電話設備保守点検業務	—	○	—		
		7) 自動ドア保守点検業務	—	○	—		
		8) 昇降機保守点検業務	—	○	—		
		9) 消防設備等保守点検業務	—	○	—		
		11) 地下タンク及び埋設配管漏洩検査業務	—	○	—		
		12) 非常用自家発電設備保守点検業務	—	○	—		
		13) 非常用発電バッテリー保守点検業務	—	○	—		
		③	舞台機構・舞台設備保守管理業務	—	▲	○	
			1) 舞台機構・舞台設備保守点検業務	—	▲	○	
			2) 舞台音響設備保守点検業務	—	▲	○	
			3) 舞台照明保守点検業務	—	▲	○	
			4) 聴覚障害者対応緊急案内表示装置保守管理業務	—	▲	○	
			5) 舞台用ピアノ保守点検業務	—	—	○	
		④	映像ドーム保守管理業務	—	▲	○	
		⑤	備品等保守管理業務	—	—	○	
		⑥	環境衛生管理業務	—	○	—	
			1) 環境衛生管理業務	—	○	—	
			2) 植栽維持管理業務	—	○	—	
			① 除草等業務	—	○	—	
			② 樹木選定業務	—	○	—	
			3) 清掃業務	—	○	—	
			4) 空気環境測定等業務	—	○	—	
		① 空気環境測定業務	—	○	—		
		② ばい煙測定業務	—	○	—		
	⑦	民間駐車場借上	○	—	—		
	⑧	大規模修繕業務	○	—	—		
	⑨	簡易修繕業務(小規模)	—	○	—		
	⑩	簡易修繕業務(一定以上の金額を超えるもの)	○	—	—		
運営	館営業業務	貸館・館内サービス業務	—	—	○		
		情報発信・広報業務	—	—	○		
		秩序保持・安全確保・非常事態対応	—	—	○		
		1) 警備業務(機械警備業務)	—	—	○		
		けやきホール舞台管理業務	—	—	○	舞台操作等の舞台管理業務	
	映像ドーム関連業務	映像ドーム等番組	—	△	○		
		文化事業等の企画、実施	—	—	○		
		市民の自主的な文化事業等の活動への支援	—	—	○		
		その他目的を達成するために必要な事業	—	—	○		
		公益目的事業	—	—	○		
		市民シニア事業	—	—	○		
		共催事業	—	—	○		
		文化工房事業	—	—	○		
		鈴鹿市受託事業	—	—	○		
		広報事業	—	—	○		
	収益事業	—	—	○			
	日常点検	—	—	○			

- 実施
- ▲ 維持管理業者は指定管理者が行う保守管理業務を支援するものとし、支援内容は協議して決定
- △ 協議して決定