

## 4 施設等の維持管理に関する業務

## (1) 日常及び常駐業務

| 業務区分      | 項目                | 仕様等   |
|-----------|-------------------|---|
| 警備        | 警備                | 施設内外24時間警備、防災センターによる監視、駐車場警備、機械警備（防犯警戒区域）、交通整理  |
|           | 危機管理              | 危機管理体制の構築、マニュアルの作成、防災訓練・職員研修等の実施  |
| 受付案内      | インフォメーション         | 施設・催事案内、グランシップ企画事業及び貸館利用業務（受付、書類・情報整理等）、問合せ対応、財団事務所取次ぎ、1階エントランス監視・管理業務  |
|           | チケット販売            | グランシップ企画事業のチケット販売、貸館催事のチケット販売、電話照会対応情報ラウンジの監視・管理業務、問合せ対応、友の会入会手続き及び予約済チケット引渡し   |
| 清掃        | 清掃                | 日常清掃／館内<br>定期清掃／自然石・タイル、長尺塩ビシート、木ウレタン系・木ワトコ系、カーペット・タイルカーペット・ニードルパンチ、外壁ガラス各年1回以上   |
|           | セッティング            | 業務箇所／館内、外溝、広場<br>大ホール・中ホール・会議ホール等の机、椅子等のセッティング  |
| 舞台管理・操作   | 舞台設備管理・操作         | ホール等に係わる舞台設備等の管理業務・操作業務・その他付随業務（舞台機構・音響・照明・映像設備の操作、日常の保守・点検・整備、施設利用者との連絡調整・助言・安全管理、館内常駐業者との連絡調整）<br>統括責任者、副統括責任者、ホールマネージャー及びテクニカルマネージャー、技術スタッフ等の従事者の要件有 |
| ビル設備管理・操作 | 自家用電気工作物管理        | 配置に必要な資格保有者は、電気主任技術者3種以上。<br>電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安監督  |
|           | 設備管理              | 配置に必要な資格保有者は次のとおり。<br>電気主任技術者3種以上、電気工事士1種、エネルギー管理士又はエネルギー管理員、危険物取扱乙種4種以上、建築物環境衛生管理技術者、ボイラー技士1級以上、高圧ガス製造保安責任者（冷凍機第1種）、消防設備士又は点検資格者                       |
|           | 日常の記録及び監視         | 受変電設備、直流電源装置、自家発電機、受変電用変圧器、ボイラー、コージェネレーション、蒸気吸収式冷凍機、温水吸収式冷凍機、ターボ冷凍機、給水用ポンプ、排水ポンプ、消防用設備、空気調和設備、空調機器制御盤等の監視及び記録（24時間体制）                                   |
|           | 特別高圧受変電設備及び高圧変電設備 | 受変電用変圧器、高圧受電盤、低圧電灯盤等一式の点検 1回/日<br>引込盤、母線変換盤、PCT盤、GPT盤等の点検 1回/月  |
|           | 自家発電設備            | 発電機盤、自動始動盤の外観、汚損、損傷等の点検 1回/日<br>発電機盤、自動始動盤、始動用蓄電池盤、三相交流発電機、ガスタービン、燃料ポンプ等の点検 1回/月<br>自家発電設備の運転試験及び各機器動作状況点検 1回/月   |
|           | 直流電源装置            | 整流装置の外観、電圧電流等の計器類等の点検 1回/日<br>整流装置、蓄電池の点検 1回/月  |
|           | 無停電電源装置           | 整流器、インバータ装置、電圧電流等の計器類等の点検 1回/日等   |
|           | 低圧配線負荷設備          | 動力制御盤、電灯分電盤、持込電源盤、照明制御設備等の点検 1回/月等  |
|           | 弱電設備機器            | 整流器、電圧、電流、ランプ等の点検及び取替 1回/月以上 等  |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
|           | 放送設備                                      | 電源装置、配線用スピーカ及びマイクロホン、電気時計の点検及び修理 随時  |
| 業務区分      | 項目  | 仕様等  |
| ビル設備管理・操作 | その他電気設備                                   | テレビ共同受信設備、インターホン、ホバリング照明設備、駐車場設備の点検及び簡易な修理 随時  |
|           | 受水槽                                       | 上水系は残留塩素測定 1回/日以上、槽内点検 1回/月以上<br>雑用水系は残留塩素測定 1回/週以上、槽内点検 随時  |
|           | 貯湯槽                                       | 貯湯槽の外観点検、配管点検及び給湯温度確認 1回/日   |
|           | 雨水ろ過装置                                    | ろ過圧力、制御盤スイッチ作動、ランプ類点検等 1回/日（稼働日）   |
|           | 空調薬注、炭酸ガス排水中和装置                           | 吐出量確認、残量確認、水質確認 随時   |
|           | 各種ポンプ                                     | 吐出圧力、吸い込み、異音、振動等の確認 1回/日   |
|           | 各種排水槽                                     | 汚水槽、雑排水槽等の排水状況確認 1回/月  |
|           | その他衛生設備                                   | 電気湯沸器、飲料冷水器、給排水器具、大小便器等の調整及び修理 随時  |
|           | 吸収式冷凍機                                    | 電圧、電流計、各箇所温度、振動、異音、保安装置の作動確認等 1回/日   |
|           | ターボ冷凍機                                    | 電圧、電流計、各箇所温度、振動、異音、保安装置の作動確認等 1回/日   |
|           | ボイラー                                      | 各液漏れ、各箇所温度、吐水量、安全弁等の作動確認等 1回/日<br>「労働安全衛生法」に基づく性能検査の立会い 1回/年   |
|           | コージェネレーション設備                              | 電圧、電流計、各液漏れ、各箇所温度、振動、異音、各スイッチ及び保安装置の作動確認等 1回/日   |
|           | 冷却塔                                       | 伝導度試験及び水質管理 1回/日 以上<br>送風機及び噴霧散水状態確認、塔内清掃 1回/月   |
|           | 熱交換器                                      | 温水出入口温度、プレート部漏水、出入口圧力等の点検 1回/日   |
|           | 還水タンク                                     | 温度点検及び水質（PH）試験 1回/日  |
|           | 膨張タンク                                     | 電極、自動給水弁の操作確認 1回/月 等   |
|           | ヘッダー                                      | 圧力計、温度計の点検及び漏洩の有無の確認 1回/日<br>「労働安全衛生法」に基づく性能検査の立会い 1回/年  |
|           | 空気調和機                                     | 各水温、水圧、送風機の状態及び漏洩の有無の確認 1回/日（運転日）<br>加湿用配管、電磁弁及びストレーナ点検 随時<br>エアフィルタの点検清掃及び交換 随時   |
|           | ファンコイル                                    | ファン、フィルター及び電動機の点検清掃 随時   |
|           | 送排風機                                      | 駆動ベルト、回転状態の点検及び本体清掃 1回/月   |
|           | 防災総合操作盤                                   | 防災表示盤及び発信機盤の起動表示点灯確認等 1回/月   |
|           | 消火設備                                      | 消火ポンプの電圧、電流、絶縁測定等 1回/月<br>補助散水栓のバルブ亀裂、漏水の有無確認等 1回/月<br>スプリンクラー及び側壁散水消火設備の警報弁動作点検等 1回/月<br>ガス消火設備のガス漏れ付属機器の取付け状況等 1回/月<br>消火器の汚損及び損傷点検 1回/月 |
|           | 防火・排煙設備                                   | 強制排煙口及びダンパーの状況確認 1回/月<br>防火シャッター等の状況確認 1回/月  |
|           | 火災報知器                                     | 主受信機のポット用リレー動作テスト 1回/月<br>電源装置の蓄電池電圧測定 1回/月  |
|           | 避難誘導設備                                    | 避難誘導灯の球切れランプ取替等 随時   |
|           | ガス漏れ警報器                                   | 受信機の警報回路テスト、検知器及び中継器の動作テスト 1回/月  |
| その他       | 建物及び設備の簡易な修繕 随時                           |  |
| 飲用受水槽清掃   | 「水道法」に基づく水槽の清掃および点検 1回/年                  |  |
| 空気環境測定    | 粉塵、CO、CO <sub>2</sub> 、温度、湿度、気流の測定記録 6回/年 |  |

## (2) 定期保守点検業務

| 業務区分           | 項目                        | 仕様等   |
|----------------|---------------------------|---|
| 環境衛生・<br>廃棄物処理 | ねずみ・こん虫等<br>防除            | 定期調査12回/年、殺虫業務2回/年ほか  |
|                | 汚水槽・雑排水槽<br>清掃            | 汚水槽7槽、雑排水槽8槽の清掃及び点検 15槽×2回/年  |
|                | 水質管理                      | 「水道法」に基づく簡易専用水道検査 1回/年<br>「ビル管理法」に基づく飲用水水質検査 上水・雑用水・貯湯槽4系統 2回/年、雑用水2項目 4回/年                                 |
|                | 廃棄物処理                     | 必要な許可/一般廃棄物収集運搬業許可証(静岡市)、産業廃棄物収集運搬業許可証(静岡市、静岡県)、産業廃棄物処分業許可証(静岡市) ほか<br>生ごみ・焼却ごみ/日に1回以上、段ボール・カン・ビン/週に1回以上    |
| 建築物定期<br>報告    | 建築物、昇降機、<br>建築設備、防火設<br>備 | 「建築基準法」12条に基づく点検<br>(建築)1回/3年<br>(その他)1回/1年   |
| 設備機器保<br>守点検   | 自動ドア                      | 年2回以上 フルメンテナンス  |
|                | 受変電設備                     | 「電気事業法」に基づく受変電設備点検<br>特別高圧・高圧受変電設備、直流電源設備、UPS設備 1回/年  |
|                | 自家用発電設備                   | 「電気事業法」及び「消防法」に基づく自家発電設備点検<br>非常用ガスタービン発電機及び付属設備<br>半年点検及び1年点検(消防法における点検を含む) 2回/年                           |
|                | 中央監視設備                    | 中央監視設備、防犯設備、イントラネット設備 2回/年  |
|                | 照明制御設備                    | 照明制御装置 調光盤(5面)等 1回/年  |
|                | 監視カメラ設備                   | ITV設備、CATV設備 2回/年   |
|                | 清掃用ゴンドラ設<br>備             | 「労働安全衛生法」に基づく性能検査 1回/年<br>設備保守点検 ゴンドラ使用1ヶ月前以内 通常3回/年程度  |
|                | 空調用等水処理装<br>置             | 雨水処理装置点検 2回/年<br>冷却水レジオネラ属菌検査 4回/年<br>空調用原水水質検査 1回/年 程度<br>ボイラー、冷却水、冷温水水質検査 各1回/月 以上<br>軟水装置内イオン交換樹脂性能検査 適宜 |
|                | 業務用エアコン                   | 「フロン排出抑制法」に基づく点検<br>(7.5kw以上)1回/3年<br>(50kw以上)1回/1年   |
|                | 吸収式冷凍機                    | 蒸気吸収式冷凍機、温水吸収式冷凍機 3回/年  |
|                | ターボ冷凍機                    | 「高圧ガス保安法」に基づく保安協会検査員検査立会い1回/年<br>ターボ冷凍機点検 3回/年  |
|                | ボイラー及び圧力<br>容器            | 「労働安全衛生法」に基づく性能検査及び点検整備 1回/年  |
|                | コージェネレー<br>ション設備          | メーカーメンテナンス基準に基づく延運転時間毎の機器点検整備   |
|                | 空調用自動制御設<br>備             | 冷熱源廻り制御点検、温熱源廻り制御点検、蒸気熱源廻り制御点検、<br>コージェネ廻り制御点検、空調機制御点検、中央監視系統点検 1回<br>/年                                    |
|                | ばい煙測定                     | 「大気汚染防止法」に基づくばい煙測定。<br>窒素酸化物 3検体×2回/年、ばいじん 3検体×1回/年   |
|                | 消防用設備                     | 「消防法」に基づく消防用設備点検 2回/年   |
|                | 昇降機点検                     | エレベーター、エスカレーター 1回/月 フルメンテナンス  |
|                | 電話設備                      | 交換機、VDSL装置 年6回以上  |
|                | 駐車場管制装置                   | 2回/年 オンコール対応  |

| 業務区分   | 項目                 | 仕様等   |
|--------|--------------------|---|
| 舞台設備保守 | 大ホール吊り物機構設備等保守     | 「労働安全衛生法」に基づく点検用ゴンドラの性能検査 1回/年<br>固定コーン、可変コーン、回転扉、遮光ルーバー 2回/年                             |
|        | 大ホール・会議ホール等機構設備等保守 | 床機構、吊物機構、制御盤、操作盤、操作卓 3回/年   |
|        | 舞台機構設備保守           | 吊り物機構、床機構、可動間仕切り、制御盤、CPU管理装置等重保守、軽保守、CPU管理装置定期調整、可動間仕切り点検 2回/年<br>制御機器の精密点検、パソコン定期点検 1回/年 |
|        | 舞台照明設備保守           | 調光設備、負荷設備、スポットライト 1回/年以上  |
|        | 舞台音響設備保守           | 音響調整卓、アンプ、スピーカー、マイクロホン等 1回/年  |
|        | 会議室系音響映像設備         | ホール、会議室音響設備、備品ビデオプロジェクター 2回/年   |
|        | 同時通訳設備             | 同時通訳設備、共用機器 オンコール対応   |
| 植栽管理   | 芝生管理               | 芝刈り 年6回程度、施肥 年2回、抜取り除草 年6回、殺虫剤散布 年2回、殺菌剤散布 年2回、灌水 年12回程度、目土かけ 年1回                         |
|        | 樹木管理               | 高木剪定 年1回、中低木剪定 年1回、寄植え剪定 年1回、抜取り除草 年4回、殺虫剤散布 年2回、灌水 年10回程度、施肥 年1回 茶樹の管理                   |
| 備品     | ピアノ保守              | 1回/年  |
|        | ピアノ定期調律            | 2回/年以上  |
|        | フォークリフト            | 「労働安全衛生法」に基づく定期点検 1回/年  |

### (3) 修繕業務

| 業務区分 | 項目     | 仕様等  |
|------|--------|--|
| 修繕   | 施設及び設備 | センターの施設及び設備について計画的に修繕を行う。また、予期しない修繕項目についても臨機に対応し、必要に応じて修繕を行う。(1件2,500千円以上のものを除く) |
|      | 備品     | センターの備品について計画的に修繕を行う。また、予期しない修繕項目についても臨機に対応し、必要に応じて修繕を行う。(1件2,500千円以上のものを除く)     |

### (4) その他業務

| 業務区分 | 項目        | 仕様等   |
|------|-----------|---|
| 消防   | 防災管理・危機管理 | 防災管理者の選任、防災計画の整備、所管消防署との連絡調整及び届出事務、防災訓練・研修等の実施、危機管理体制の構築、マニュアルの作成 |