

X. 運転監視業務

設備の運転監視および管理については、この仕様書に基づき各種設備の機能を合理的に発揮させ、運転経費の節約を図り、施設の安全と環境衛生を確保するよう努める。

1. 管理対象設備

堺市立東文化会館の生涯学習施設と文化ホールの専用設備を対象とする。それぞれの対象設備の種別、数量については表1「管理設備一覧表」の通りとする。

2. 設備常駐管理員の勤務体制

勤務体系	勤務時間	人員数
日勤設備員A	休館日を除く毎日 8:30～17:30	1名
日勤設備員B	夜間の大ホール利用時等 13:30～22:30 ※9H勤務、状況に応じて勤務時間変更	1名

※配置場所は文化ホールとし、生涯学習施設で設備異常発生時、点検時等には文化ホールから対応する。

3. 業務内容

(1) 統括責任者業務

設備員Aは設備管理・保安警備・清掃管理業務等を統括管理すると共に、顧客窓口とする。

(2) 設備機器の運転操作および監視設備の維持管理

日常巡視点検、定期点検整備、小修理、整備周期は表2「設備点検基準表」に基づき行う。

※定期点検整備の業務内容については表3「設備定期点検保守、法定点検」の通りとする。

(3) 設備に関する非常処置

各種非常事態（火災・停電・地震・風水害・EV停止等）に備えて、対応マニュアルを整備し、事態発生時には、速やかに適切な処置を行う。

(4) 設備関係機器の測定および記録

運転実績の確認、運転状況の経時変化を調査するとともに異常の早期発見に努める。

①日誌類	ア. 引継日誌 イ. 運転日誌 ウ. 各種記録日誌 エ. 中央監視装置のプリンター用紙の整理
②点検記録表	ア. 各種設備点検表 イ. 各種設備、測定、検査、整備記録
③計画表	ア. 月間作業計画表 イ. 年間作業計画表

④台帳類	ア. 設備機器台帳 イ. 鍵台帳 ウ. 図面台帳 エ. 顧客支給工具、建物備え付け工具台帳 オ. 消耗品台帳
------	--

- (5) 電気、水道、検針業務
- (6) 官公庁検査および各設備機器の定期検査の立会報告
- (7) 改修他諸工事の立会報告（オーナー事由による工事立会は、別途とする。）
- (8) 関係部署への届出および連絡
- (9) 資機材の負担

①甲の負担

- ・ 管理上必要な諸室
- ・ 管理上必要な什器備品（机、椅子、更衣ロッカー、電話機等）
- ・ 管理上必要な光熱水費
- ・ 設備機器の附属工具類と施設特有な機材
- ・ 日常的な消耗品（管球類、Vベルト、フィルター等）

②乙の負担

- ・ 日常点検に必要な工具類
- ・ 日常点検に必要な測定機器類
- ・ 事務用雑品・消耗品（ウエス、テープ類）・報告用紙
- ・ その他、甲の負担分以外のもの

－ 以 上 －

管 理 設 備 一 覧 表

I. 生涯学習施設

1. 空調設備

	名 称	機 器 性 能	台 数
1	ビル用マルチエアコン	<p>【アミナス北野田 3階 生涯学習施設内】</p> <p>ダイキン工業製</p> <p>(室外機) RSXYP730P × 1 台 RSXYP140P × 1 台 RSXYP850P × 1 台 RSXYP450P × 1 台 RSXYP560P × 1 台 RSXYP224P × 1 台</p> <p>(室内機) 天井カセット1方吹形 FXYEP22M × 3 台 天井カセット2方吹形 FXYCP56M × 3 台 天井カセット2方吹形 FXYCP45M × 4 台 天井カセット2方吹形 FXYCP140M × 6 台 天井埋込みダクト形 FXYMP45M × 1 台 天井埋込みダクト形 FXYMP71MA × 7 台 天井埋込みダクト形 FXYMP90MA × 3 台 天井埋込みダクト形 FXYMP112M × 4 台 天井埋込みダクト形 FXYMP140M × 1 台 天井埋込みダクト形外気処理 FXYMP140MF × 1 台 天井埋込みダクト形外気処理 FXYMP224MF × 1 台 天井埋込みダクト形外気処理 FXYFP71MA × 2 台</p>	<p>室外機 6 台 室内機 3 6 台</p>

2. 建築設備

	名 称	機 器 性 能	台 数
1	自動扉	<p>【アミナス北野田 3階 生涯学習施設内】</p> <p>寺岡オートドアシステム LDS両開き扉 × 1 基</p>	1 基

表 1 (2/6)

Ⅱ. 文化ホール

1. 電気設備

	名 称	機 器 性 能	台 数
1	弱电設備	文化ホールの各専用設備 (1) 電話設備 (2) テレビ共聴設備 (3) 一般放送設備 (4) トイレ呼出装置 (5) インターホン設備	1 式
2	電灯・コンセント	文化ホール専用部分の電灯・コンセント	1 式
3	その他負荷設備	文化ホール専用部分の負荷設備	1 式

2. 冷暖房、空調設備

	名 称	機 器 性 能	台 数
1	冷温水発生機 (冷却塔一体型)	【文化ホール専用】 冷却塔一体型冷温水発生機 冷凍能力 80USRT × 2 台	2 台
2	空気調和器	【文化ホール専用】 5 階メインホール舞台 還気ファン組込型空調機 × 1 台 5 階メインホール客席 還気ファン、全熱交換器組込型空調機 × 1 台 5 階ホワイエ 天井隠蔽型ターミナルエアハン × 4 台	6 台
3	ルームエアコン 空冷パッケージ型エアコン	【文化ホール専用】 B 1 階練習室他諸室 (室外機) 冷却能力 28kw × 1 台 (室内機) × 7 台 1 階トラック・ド管理室 (室外機) 冷却能力 2.8kw × 1 台 (室内機) × 1 台 1 階ごみ置場 (室外機) 冷却能力 7.2kw × 1 台 (室内機) × 1 台 3 階ピアノ室 (室外機) 冷却能力 11.2kw × 1 台 (室内機) × 1 台 4 階調整室 (室外機) 冷却能力 11.2kw × 1 台 (室内機) × 1 台 5 階親子室 (室外機) 冷却能力 5.0kw × 1 台 (室内機) × 1 台 5 階ピアノ室 (室外機) 冷却能力 4.0kw × 1 台 (室内機) × 1 台 6 階音調室 (室外機) 冷却能力 14.0kw × 1 台 (室内機) × 1 台 6 階映写室 (室外機) 冷却能力 11.2kw × 1 台 (室内機) × 1 台 6 階調光室 (室外機) 冷却能力 5.0kw × 1 台 (室内機) × 1 台 6 階ビュースタッフ室 (室外機) 冷却能力 11.2kw × 1 台 (室内機) × 1 台	室外機 1 1 台 室内機 1 7 台

表 1 (3/6)

		【公益・文化共用】 4 階電気室 (室外機) 冷却能力 28kw × 2 台 (室内機) × 2 台	室外機 2 台 室内機 2 台
4	ガスヒートポンプ エアコン	【文化ホール専用】 2 階カフェレストラン (室外機) 冷却能力 45kw × 1 台 (室内機) × 2 台 2 階カフェレストラン・厨房 (室外機) 冷却能力 56kw × 1 台 (室内機) × 3 台 2 階厨房用外調機 (室外機) 冷却能力 14kw × 1 台 (室内機) × 1 台 2 階事務室・管理室他諸室 (室外機) 冷却能力 28kw × 1 台 (室内機) × 4 台 2 階ギャラリー・ロビー・控室 (室外機) 冷却能力 28kw × 1 台 (室内機) × 4 台 2 階エントランスロビー・ 交流スペース (室外機) 冷却能力 56kw × 1 台 (室内機) × 5 台 2 階ギャラリー (室外機) 冷却能力 35.5kw × 1 台 (室内機) × 1 台 2 階ギャラリー (室外機) 冷却能力 35.5kw × 1 台 (室内機) × 1 台 3 階ホワイエ (中央) (室外機) 冷却能力 56kw × 1 台 (室内機) × 4 台 3 階ホワイエ (北・東) (室外機) 冷却能力 28kw × 1 台 (室内機) × 2 台 3 階楽屋他書室 (室外機) 冷却能力 56kw × 1 台 (室内機) × 9 台 3 階 EV ホール(2)・ 廊下(1)他諸室 (室外機) 冷却能力 45kw × 1 台 (室内機) × 5 台 3 階フラットホール (室外機) 冷却能力 112kw × 1 台 (室内機) × 1 台 3 階リハーサル室 (室外機) 冷却能力 35.5kw × 1 台 (室内機) × 1 台 3 階会議室・スタッフ控室 (室外機) 冷却能力 18kw × 1 台 (室内機) × 3 台 4 階倉庫 (室外機) 冷却能力 35.5kw × 1 台 (室内機) × 4 台 5 階主催者控室・ 楽屋他諸室 (室外機) 冷却能力 56kw × 1 台 (室内機) × 8 台	室外機 17 台 室内機 58 台

表 1 (4/6)

	名 称	機 器 性 能	台 数
5	給排気ファン	<p>【文化ホール専用】</p> <p>B 1 階 全熱交換器付ファン × 6 台 給気ファン × 2 台 排気ファン × 4 台</p> <p>1 階 全熱交換器付ファン × 1 台 排気ファン × 8 台</p> <p>M 2 階 排気ファン × 1 台</p> <p>2 階 全熱交換器付ファン × 13 台 給気ファン × 2 台 排気ファン × 20 台</p> <p>3 階 全熱交換器付ファン × 15 台 給気ファン × 1 台 排気ファン × 12 台</p> <p>4 階 全熱交換器付ファン × 5 台 排気ファン × 2 台</p> <p>5 階 全熱交換器付ファン × 10 台 給気ファン × 1 台 排気ファン × 11 台</p> <p>6 階、7 階、8 階 給気ファン × 5 台 排気ファン × 5 台</p> <p>【公益・文化共用】</p> <p>B 1 階機械室 給気ファン × 1 台 排気ファン × 1 台</p> <p>4 階電気室 給気ファン × 1 台 排気ファン × 1 台</p>	<p>124 台</p> <p>(公益・文化共用) 4 台</p>
6	空気清浄機	<p>【文化ホール専用】</p> <p>2 階ギャラリー 床置型 × 10 台</p>	10 台
7	除湿機	<p>【文化ホール専用】</p> <p>2 階ギャラリー 床置、連続排水型 × 10 台</p> <p>倉庫 B-1 床置、連続排水型 × 1 台</p> <p>3 階倉庫・ピアノ庫 床置、連続排水型 × 1 台</p> <p>4 階楽器庫 床置、連続排水型 × 1 台</p> <p>5 階ピアノ庫 床置、連続排水型 × 1 台</p>	14 台
8	加湿・除湿ユニット	<p>【文化ホール専用】</p> <p>2 階収蔵室 床置、連続排水型 × 1 台</p>	1 台

表 1 (5/6)

3. 給排水衛生設備

	名 称	機 器 性 能	台 数
1	受水槽	【公益・文化共用】 受水槽 容量：10.1t 2槽式 材質：FRP 副受水槽 容量：1t 雑給水槽 容量：20.3t 加圧給水ポンプ（上水用、雑水用） 各1台	1式
2	雑排水槽	【公益・文化共用】 RCピット内 64t 1槽 排水ポンプ 2台	1式
3	汚水槽	【公益・文化共用】 RCピット内 18t 1槽 排水ポンプ 2台	1式
4	電気温水器	【文化ホール専用】 ・2階、3階、5階湯沸し室 貯湯式20L 3台 ・3階、5階楽屋 貯湯式20L 10台 ・2階多目的便所、授乳室 貯湯式10L 2台	15台
5	ガス給湯器	【文化ホール専用】 ・3階、5階楽屋 32号 連結式 3台	3台
6	衛生器具	【文化ホール専用】 ・大便器 ・小便器 ・水栓 ・音姫 ・乾燥機	1式

4. 防災設備

	名 称	機 器 性 能	台 数
1	消火設備	(粉末ABC消火器 61台) (ガス消火設備 (ギャラリー、収蔵庫))	61台 1式

5. その他の設備

	名 称	機 器 性 能	台 数
1	エレベーター設備	【文化ホール専用】 ・No.7～10号機 乗用（機械室レス）1,300kg 20名 60m/min 2、3、5階 3停止 4基 ・No.11号機 人荷用（機械室レス）900kg 13名 60m/min B1階～5階 6停止 1基 ・No.12号機 荷物用 2,500kg 60m/min B1階～5階 6停止 1基	6基
2	自動扉	【文化ホール専用】 ナブコドア ・2階風除室（2箇所） 円形引分けドア 4基 ・2階ギャラリーロビー 引分けドア 1基	5基

表 1 (6/6)

	名 称	機 器 性 能	台 数
3	自転車搬送用コンベア	【文化ホール専用】 ダイゾー製 ・駐輪場（1階～M2階） 自転車搬送用コンベア 1台	1台
4	I T V設備	【文化ホール専用】 ・I T Vモニター 1式 ・I T Vカメラ B 1 階ロビー 1台 1階トラックヤード 1台 M 2 階駐輪場 4台 4階フラットホール 1台 5階メインホール 1台 5階袖舞台 2台 5階ホワイエ 1台	1式

— 以 上 —

設 備 点 検 基 準 表

1. 電気設備

項目 名称	点 検 周 期				点 検 項 目
	毎日	週	月	年	
受 電 設 備 全 般	○				五感による異常の有無点検および受電日誌の記録
変圧器					外観点検
遮断器・断路器・開閉器					外観点検
計 器 用 変 成 器 高 圧 配 電 盤 変 圧 器 盤 低 圧 配 電 盤					外観点検
電力用コンデンサー					外観点検
直列リアクトル					外観点検
分 電 盤					外観点検
					端子接続部の過熱
コンセント					端子接続部の過熱
共用電灯	○				不灯修理（不灯時）
	○				外観点検
直 流 電 源 設 備					外観点検
					電圧測定
非常用発電設備					外観点検
					潤滑油の汚れ・油量、燃料の有無確認
					試運転による各部作動点検
避 雷 設 備			○		外観点検
電話設備	○				通話確認
テレビ共聴設備	○				画像確認
インターホン設備	○				通話確認
一般放送設備			○		機能点検
トイレ呼出装置			○		機能点検

表 2 (2/4)

2. 冷暖房・空調設備

項目 名称	点 検 周 期				点 検 項 目
	毎日	週	月	年	
冷温水発生機	○				外観点検
	○				温度、圧力の監視、記録
	○				冷温水ポンプの電流値、圧力値の監視、記録
				○	冷温水発生機保守点検（年4回）※メーカー保障期間除く （Ⅴ. 冷暖房設備点検業務 参照）
冷 却 塔	○				外観点検、冷却水処理剤の投入
			○		外観機能点検
			○		充填材の汚れ、損傷、劣化の点検
			○		ボールタップの点検
			○		Vベルトのスリップおよび伸長度点検修正
			○		冷却水ポンプ点検
				○	冷却水処理装置点検、冷却水一般水質分析 （Ⅵ. 空気調和設備管理業務 参照）
				○	レジオネラ属菌検査（年1回） （Ⅵ. 空気調和設備管理業務 参照）
				○	冷却塔点検清掃 （Ⅵ. 空気調和設備管理業務 参照）
空 気 調 和 機	○				運転確認
			○		外観機能点検
			○		ファンモーター点検
			○		冷温水コイル点検
			○		加湿器点検（暖房運転時のみ）
			○		Vベルトのスリップおよび伸長度点検修正
				○	プレフィルター点検清掃（年2回） （Ⅴ. 冷暖房設備点検業務 参照） ※中性能・高性能フィルターの取替は別途
				○	空気調和機定期点検（年1回）※メーカー保障期間除く （Ⅴ. 冷暖房設備点検業務 参照）
ビルマルチエアコン 空冷パッケージ型エアコン ルームエアコン	○				運転確認
				○	外観機能点検
				○	プレフィルター点検清掃（年2回） （Ⅴ. 冷暖房設備点検業務 参照） ※中性能・高性能フィルターの取替は別途
				○	空冷ヒートポンプエアコン等室外機定期点検（年1回） ※メーカー保障期間除く （Ⅴ. 冷暖房設備点検業務 参照）

表 2 (3/4)

名称 \ 項目	点 検 周 期				点 検 項 目
	毎日	週	月	年	
ガスヒートポンプ エアコン	○				運転確認
				○	外観機能点検
				○	プレフィルター点検清掃（年2回） （Ⅴ. 冷暖房設備点検業務 参照） ※中性能・高性能フィルターの取替は別途
				○	ガスヒートポンプエアコン室外機保守点検（5年に1回もしくは10,000時間毎）※メーカー保障期間除く （Ⅴ. 冷暖房設備点検業務 参照）
全熱交換機付ファン				○	外観機能点検
				○	プレフィルター点検清掃（年2回） （Ⅴ. 冷暖房設備点検業務 参照） ※中性能・高性能フィルターの取替は別途
給排気ファン			○		外観機能点検
空気清浄機 加湿・除湿機			○		外観機能点検

3. 給排水衛生設備

名称 \ 項目	点 検 周 期				点 検 項 目
	毎日	週	月	年	
受水槽およびポンプ	○				外観点検
			○		機能点検
			○		自動制御機器の点検
				○	受水槽の清掃（公益・文化共用） （Ⅲ. 環境衛生管理業務 参照）
湧水槽、雨水槽、 およびポンプ			○		外観機能点検
			○		自動制御機器の点検
雑排水槽、汚水槽 およびポンプ			○		外観機能点検
			○		自動制御機器の点検
				○	雑排水槽、汚水槽清掃（年2回）（公益・文化共用） （Ⅲ. 環境衛生管理業務 参照）
排水管、会所桧				○	雑排水桧、排水管洗浄（1階横引き排水管）（年2回） （公益・文化共用） （Ⅲ. 環境衛生管理業務 参照）
防 虫 防 鼠				○	防虫防鼠（年2回） （Ⅱ. そ族・害虫駆除業務 参照）
衛 生 器 具			○		自動制御機器の点検、調整
			○		大小便器、扉、フラッシュ弁の点検
			○		洗面器、自動給水栓の点検
電気温水器			○		外観機能点検
ガス給湯器			○		外観機能点検

表2 (4/4)

4. 防災設備

名称	項目	点 検 周 期				点 検 項 目
		毎日	週	月	年	
防 災 受 信 盤		○				自主点検（外観）
消 火 器 ガ ス 消 火 設 備				○		自主点検
					○	機器点検（年1回） （Ⅰ．消防設備保守点検業務 参照）
					○	機器・総合点検（年1回） （Ⅰ．消防設備保守点検業務 参照）

5. その他の設備

名称	項目	点 検 周 期				点 検 項 目
		毎日	週	月	年	
エ レ ベ ー タ ー 設 備		○				運転状況確認
					○	エレベーター保守点検 ※メーカーサービス点検期間除く （ⅩⅡ．エレベーター保守点検業務 参照）
自 動 扉		○				運転状況確認
					○	自動扉定期点検（年2回）※メーカー保証期間除く （Ⅹ．自動ドア保守点検業務 参照）
自 転 車 搬 送 コ ン ベ ア		○				運転状況確認
					○	自転車搬送コンベア定期点検（年4回） ※メーカー保証期間除く （ⅩⅠ．自転車搬送コンベア保守点検業務 参照）
I T V 設 備		○				外観点検
		○				監視画像の確認
					○	動作確認・外部清掃（年1回） （ⅩⅡ．監視カメラ保守点検業務 参照）

－ 以 上 －