

令和 6 年度

阪神・淡路大震災記念人と防災未来センターの
設備保守管理業務基本仕様書

阪神・淡路大震災記念人と防災未来センターの 設備保守管理業務基本仕様書

第1. 総 則

この仕様書は、阪神・淡路大震災記念人と防災未来センター（以下、「本センター」と言う。）における設備保守管理業務の概要を示すものであり、その他軽微なもの並びに本書に記載のない事項にあっても、施設の設備保守管理上必要と認められる作業（小修理・営繕）については実施すること。また、エネルギー管理（省エネ・デマンド等）を徹底し、常に本センターが円滑な機能を維持するよう設備保守管理に努めなければならない。

第2. 一般事項

- (1) 受託者は設備保守管理業務を善良な管理者の注意をもって実施するとともに、安全衛生に心がけ、本センター規則、作業手順を遵守するものとする。
作業服は清潔に保ち、ボタンはきちんと留め、名札は正しく着用する。
また、電気室への入室時や高所作業時は必ずヘルメットを着用し、他の作業者に対しても同様に指示、指導を行うこととする。
- (2) 受託者は業務の実施にあたって、関係諸法令及び保安関係規程を遵守する。
- (3) 委託者が行う業務の確認方法は、実査、立会い及び記録、報告書の検証等とする。

第3. 場 所 神戸市中央区脇浜海岸通1丁目5-2

第4. 建物構造

【西館】

建物規模：鉄骨造（地階鉄筋コンクリート造）、地上7階、地下1階、塔屋1階建
建築面積： 1, 887. 80 m²
延床面積： 8, 557. 69 m²
有料駐車場：一般車両 16台（身体障害者用 1台）
バス 16台

【東館】

建物規模：鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階、塔屋1階建
建築面積： 2, 087. 31 m²
延床面積：10, 197. 08 m²

第5. 契約期間

令和6年4月1日から令和7年3月31日までとする。

ただし、委託期間の終了の日までに、委託者から何らの意志表示がないときは、その翌年において更に1年間同一の条件で更新するものとし、その後、令和9年3月31日までの間は毎年同様に更新できるものとする。

第6. 再委託の禁止

委託者が特に認める場合を除き再委託を禁止する。

(上記の場合であっても工程、安全実施計画、連絡調整業務は受託者が行うこと
また、再委託を行う場合必ず再委託業務のリストを作成の上、委託契約内容を
委託者に開示・提出するものとする。)

第7. 管理体制

(1) 設備責任者等

① 設備責任者を定め、委託者に報告（体制表の作成提出）するとともに、それぞれの設備員を指揮する。設備責任者の不在時に備えて副責任者を定める。

② 法令の規程により資格が必要な作業は、有資格者がその取扱いを行う。

なお、法令上の専任者の氏名・資格を委託者に報告（必要書類提出）する。

③ 設備責任者は、建築物環境衛生管理技術者又は第3種電気主任で、かつ業務経験5年以上で、かつ大型商業施設・ホテル（200室以上）、病院（100床以上）、複合ビル（床面積30,000㎡以上）にて責任者を3年以上経験した者とする。

(2) 要員

前(1)のほか、本仕様書に定められた業務を遂行するために、必要な人員により管理する。

設備責任者を含め常時3名/日（東館・西館共）を配置する。

設備管理業務等を遂行するために、常駐配置する作業員は以下の資格を保有しなければならない。

① 危険物乙4類取扱者

② 建築物環境衛生管理技術者（実務経験5年以上）

③ 第3種電気主任技術者（実務経験5年以上）

④ 第1種、又は第2種電気工事士（実務経験3年以上）

⑤ 消防設備士甲種

⑥ 防災設備技能講習修了者又は自衛消防業務講習修了者

⑦ その他この仕様書に定められた業務を遂行するための必要な資格

(3) 代務員、研修員について

① 入館する場合必ず委託者に対し届出の提出と承認を得ること。

② 代務員、研修員の期間は2週間以内とする。代務員勤務の常態化は禁止する。
また、研修員の人数は常駐者数には含めない。

第8. 帳簿書類等の作成、保管

- (1) 受託者は以下の書類を作成する。
 - ① 緊急対応マニュアル（地震、台風、停電時等）
 - ② 点検作業マニュアル（日常点検、定期点検等）
 - ③ 運転操作手順書
 - ④ 機器台帳
 - ⑤ 修理履歴
 - ⑥ 状況報告書、工事完了書（写真添付）
- (2) 測定・検査・点検・整備等に関する帳簿書類は、一定の場所に5年間以上、図面については永久保管する。

廃棄する場合は、書面により委託者の承認を得なければならない。

第9. 緊急時の対応

- (1) 受託者は、災害時及び障害時に速やかに対応できる複数ルートの緊急連絡体制表を委託者と協議の上作成し、委託者に提供する。
- (2) 火災・停電・断水・その他災害が発生した場合は、速やかに委託者に報告・連絡し、的確な対応を行う。

第10. 施設の利用

設備員の更衣室、作業道具の置き場所等は、事前に委託者の承認を得て使用する。

また、業務に必要な机、更衣ロッカー等の備品については受託者負担とするが、現に設置している物を使用してもよい。

但し、複合コピー機（紙、インク含む）、パソコン、インターネット回線、電化製品、脚立、梯子、安全対策機材、他消耗品（補足Ⅱ）は受託者の負担とする。

- ※(1) 脚立は高所作業もあるため、9段以上のものを1台用意する。
- (2) 消耗品（ウエス・潤滑油等）は小修理に必要なものも含む。
 - (3) 小修理、営繕（補足Ⅰ）に必要な工具は、受託者が用意する。

第11. 作業計画及び報告

- (1) 各種作業の実施にあたっては、関連法令に準拠した作業計画（年間作業計画表・月間作業計画表）を作成するとともに、委託者に提出する。

年度末には、年間作業計画表の実績表を提出する。
- (2) 作業の実施状況について毎月管理状況報告書（月報等）を作成し、翌月5日頃委託者に提出の上、必要に応じて委託者の確認又は検査を受ける。
- (3) 設備責任者は月次報告会に出席し、前月の実施結果、当月の作業計画を報告する。

第12. 作業実施上の注意事項

- (1) 作業実施中に当該施設の機能が中断または本センターの運営に影響が生じる場合は、事前に案内・お知らせを関係者に配付・周知する。
- (2) 作業の実施にあたっては、要所に作業中であることを標識の掲示等により周知するとともに、必要に応じカラーコーン、バリケード等により安全を確保する。
- (3) 作業場所及びその周辺における安全及び衛生などの管理を十分行うとともに関係法令を遵守する。
- (4) 常に諸機材その他の整理・整頓に心掛け、作業終了後は速やかに後片づけ及び清掃を行う。

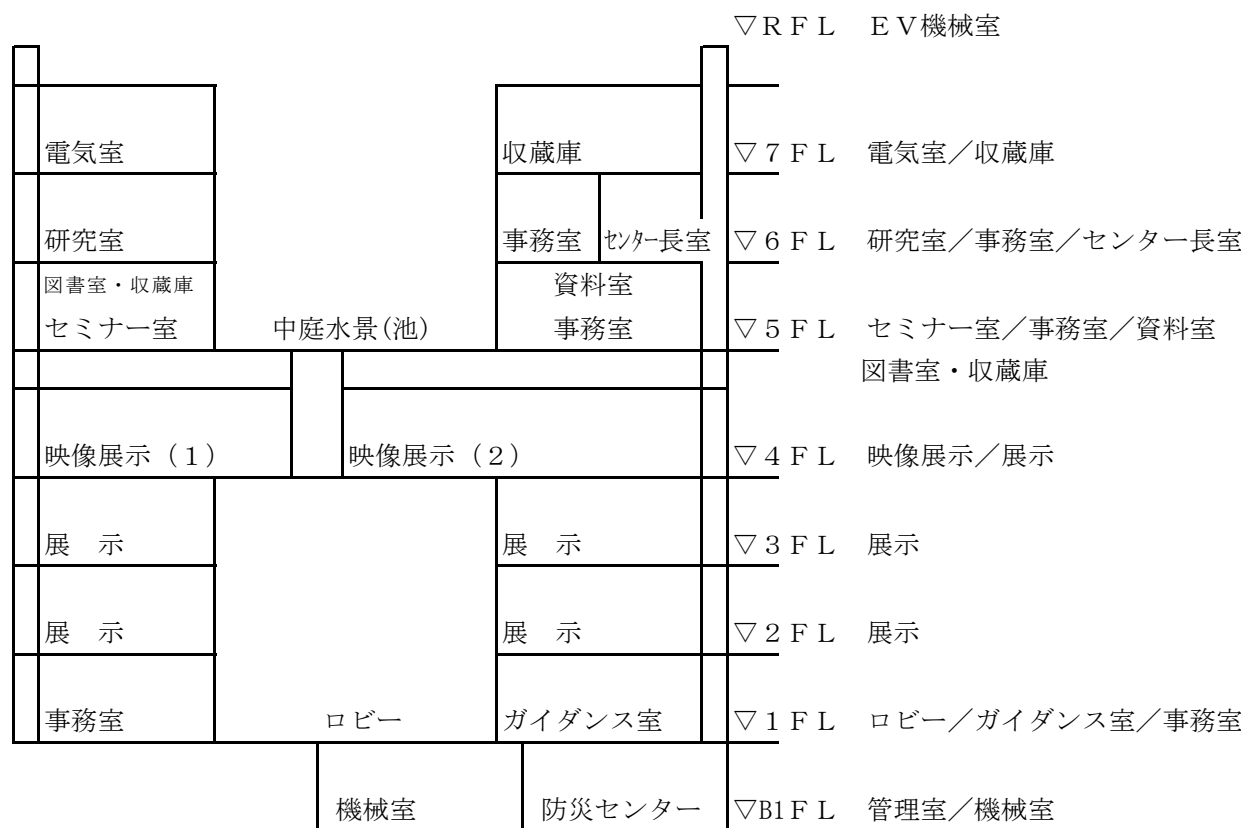
第13. その他特記事項

- (1) 受託者が契約の範囲内で行う小修理、営繕作業は、施設管理、維持に必要な設備員自身が行う現場作業であり、基本的に1時間以内で終わる作業とする。
(小修理・営繕については補足事項 I 参照)
- (2) 受託者が契約範囲内で行う小修理、営繕作業に伴い必要な配管部品・トイレ部品・ドアクローザ等（受託者側にて用意する消耗品を除く）の購入については、受託者側にて見積徴収のうえ委託者の承認を得なければならない。
- (3) 点検業務に使用する測定機器（電圧計、電流計、絶縁測定計、風速計、放射温度計等）及び用具（聴針棒等）は受託者が準備する。
- (4) 管球交換作業は営繕作業につき、契約内に当然含める（特殊部分除く）。但し管球は委託者側より支給する。（但し管球の納品確認・在庫管理は受託者側にて行う）
- (5) 受託者は、契約の範囲内で施設維持管理を目的とする調査業務を行う。
(例) 電力メーター・水量メーター更新調査、植栽調査、看板・案内板の調査、面積調査、電気・配管系統調査、その他施設維持管理に必要とされる調査等。
- (6) 受託者は施設管理、維持に係る、委託者が直接発注する工事・調査業務・物品購入等についても同様に書類作成（状況報告・工事完了書等）から現地調査、工事立会い、完了確認等一連の業務について積極的に協力する。
- (7) 受託者は空調設備において省エネを推進し、空調機の運転を効率よく組み立てることに努める。
 - ・地域冷暖房と直焚吸収式冷温水発生機の運転のバランスを図る。
 - ・各階空調機の運転に関し、その始動時間と停止時間を、その日の開館時間に合わせて制御する。
 - ・電気使用量、ガス使用量、上水使用量、地域熱供給使用量を念頭に、効率の良い運転を心がける。
 - ・空調機の運転制御に係る各センサー、モジュール類や各モーターバルブ、ダンパー類の不具合を早期に発見し、改善を提案する。
 - ・テナントの勤務延長等による冷暖房及び空調機の運転時間を、タイムスケジュールにて変更書き換えをする。
 - ・省エネのため必要と思われる運転制御を積極的に提案する。

設備の概要及び業務内容

I 西館

1 建物の概要図



2 開館状況

区分	閉館日等	利用時間
事務所部門	《休日》 毎週土・日曜日、祝日及び年末年始 (12月29日～1月3日)	
展示部門 5階事務所部門	《閉館日》 毎週月曜日(月曜日が祝日の場合は 翌日)及び年末年始(12月29日 ～1月3日)	《開館時間》 火～日曜日 9:30～17:30
有料駐車場	有料駐車場 《休場日》 一般車両 12月31日及び1月1日 バス 展示部門と同じ	有料駐車場 《利用時間》 8:30～21:00 バス駐車場 《利用時間》 火～日曜日 9:00～17:30

3 設備の概要 (※設備の更新等により、機種や台数、性能等が変わる可能性があります)

(1) 電気設備

① 受変電設備

受電 3相3線式 6.6kV 60Hz 1回線受電

設備容量 1,550KVA

高圧開閉器 1基

高圧受電盤 7面

進相コンデンサ 3基

モールド変圧器盤 8面

② 発電機設備

6.6KV 500KVA 1基 (防災、保安用非常電源)

ガスタービンエンジン駆動発電機装置 (燃料:軽油)

③ 直流電源設備

受変電機器制御用電源及び非常照明用予備電源

屋内閉鎖自立型 (MSE型)

④ 動力設備

3相3線 200V

中央監視装置による集中監視制御 (UPS:無停電電源装置)

動力盤 27面

⑤-1 電灯・コンセント設備

単線3線 200V/100V

電灯盤 34面

⑤-2 その他盤類

防災センター総合盤 12面

1階事務室副総合盤 3面

端子盤 17面

その他盤 6面

⑥ 特殊照明設備

(ア) ライトアップ用屋外灯

庭園灯 SP-33 50台 (FPL18W×2/台)

SP-34 8台 (EFD13W/台)

ベンチ足元灯 SP-35 14台 (FH32W/台)

スポットライト SP-36 8台 (CDM-R35W/台)

アプローチライト SP-40 22台 (EFD13W/台)

(イ) 中庭噴水用ファイバー照明

SP-23 5台 (メタルハライドランプ 150W/台)

⑦ 電話設備

MDF、電話交換機、館内通信設備

⑧ 防犯設備

ITV、セキュリティ、警備保障用配管

(2) 中央監視装置（参考：保守管理契約別途、但し日常巡回点検あり）

監視及び制御機能、CRT 20型、グラフィック表示

メインエンジン：32ビットCPU、時分割多重伝送、管理点数1,000点

副監視盤 100窓1面、RS盤7面

(3) 熱源設備

① 直焚吸収式冷温水機（中圧13A都市ガス）2台（参考：保守管理契約別途、但し日常巡回点検あり）

冷房能力：352kw×2基（冷水量60m³/h（1基は冷専）ヤザキエナジーシステム製

冷却水ポンプ 2台／冷温水ポンプ 1台／冷水ポンプ 10台／温水ポンプ 7台

② 地域冷暖房

冷却塔（密閉式）空研工業製

冷却能力：640kcal/hKw、水量1,667L/min

送風機 2台

冷却水循環ポンプ 2台

冷却塔散水ポンプ 4台

凍結防止ポンプ 2台

(4) 空調機設備

(ア) ユニット型空調機 19台

(イ) パッケージエアコン外機 5台

内機 10台

(ウ) 空気清浄機 5台

(エ) 全熱交換機 5台

(オ) プレート型熱交換器 5基

(カ) ファンコイルユニット 合計56台

【内訳】天井隠蔽型（4管式） 34台

天井カセット型（4管式） 22台

(5) 換気・排煙設備

(ア) 給気ファン 15台

(イ) 排気ファン 28台

(ウ) ファン・フィルターユニット 10台

(エ) 誘因誘導ファン 13台

(オ) ブースターファン 8台

(カ) 排煙ファン 2台

(6) 消防設備

自動火災報知設備、誘導灯／非常照明、スプリンクラー消火設備、ガス漏れ火災警報、ガス消火設備
消火用散水栓／消火ポンプ、非常コンセント、防排煙設備、非常電話、避雷針、非常放送、消火器

(7) 給排水衛生設備

① 給水設備

加圧ポンプユニット

上水系統 直結給水ブースターポンプ：3相 200V 3.7KW×2台・1組

雑用水系統 3相 200V 7.5KW×2台・1組

② 排水設備

汚水排水ポンプ 3相 200V 0.75KW×2台・水中ポンプ

雨水排水ポンプ 3相 200V 0.75KW×2台・水中ポンプ 1組

湧水ポンプ 3相 200V 3.7KW×2台・水中ポンプ 3組

雨水排水ポンプ 3相 200V 3.7KW×2台・水中ポンプ 1組

還水排水ポンプ 3相 200V 0.4KW×2台・陸上ポンプ 1組

(8) 給湯設備

電気温水器 貯湯式 20リットル型×3台

(9) ボイラー設備 (三浦工業製)

蒸気ボイラー 多管式貫流ボイラー、伝熱面積：4.5m²×1基 (ミウラ製)

クリーン蒸気発生装置 200kg/Hr 2基

補給水ポンプ (蒸気発生装置用) 200V 0.4KW

還水タンク 1,000リットル

自動純水装置 2,000ℓ/Hr (純水処理ポンプ 0.4KW 1台)

全自動軟水装置 3,900ℓ/Hr

活性炭ろ過装置 4,000ℓ/Hr

補給水タンク 有効200リットル

純水処理水槽 有効200リットル

(10) 水盤設備

① 雨水処理装置 (関西トースイ製)

処理水量：15m³/h セラミック系ろ材 120リットル

薬注タンク 有効100リットル ろ過ポンプ 3.7kw×1台

雨水貯留槽：120m³ 処理水槽：100m³

② 池ろ過設備 (関西トースイ製)

圧力式急速砂ろ過器<屋外水盤> (関西トースイ製)

ろ過ポンプ 5.5kw×2台 ろ過速度：60m³/h×2基

殺藻装置 (銅イオン方式)×2、薬注装置：14リットル×2

床ピット排水用雑排水ポンプ 0.25kw×2台

③ 5階中庭

水景ポンプ 0.75kw×1台

降雨ポンプ 0.75kw×1台

(11) 昇降機設備 (参考: 保守管理契約別途、但し日常巡回点検あり)

① エレベーター (東芝EV製)

1, 2号機	乗用	1, 000kg、15名、90M/min (1階~4階)	8.7kw
3号機	非常用	1, 450kg、22名、90M/min (1階~4階)	22kw
4号機	荷物用	1, 600kg、45M/min (地下1階~7階)	11kw

② エスカレーター (東芝EV製)

1号機	1200型	9000人/hr、30M/min、11kw	(4階~3階)
2号機	1200型	9000人/hr、30M/min、7.5kw	(3階~2階)
3号機	800型	4500人/hr、30M/min、5.5kw	(2階~1階)

③ ゴンドラ (サンセイ製)

H300-4C	1基、300kg、3人乗	10M/min	10.7kw
---------	--------------	---------	--------

(12) 特殊設備

① 自動扉 (ナブコ製)

2基 2000W×3000H

② 太陽光発電設備 (三洋電機製)

太陽電池容量 21Kw相当

10Kwアレイ×2枚、中庭照明用(LED)

③ ダブルスキン換気窓 (屋上、1階)

1階電動窓 単相 100V 33基

屋上電動窓 単相 100V 16基

④ 灌水装置 (東館)

タイマー設定自動散水

⑤ その他

電力メーター8台・量水メーター5台

4 業務内容

(1) 設備保守管理業務

以下の内容で必要人員を配置すること(名簿提出承認)

① 主な業務内容

(ア) 施設管理業務全般

- ・施設全体の管理業務の掌握、改善・提案・業者指導の実施
- ・法定責任者の変更及び届出、官公庁への関係資料の申請・届出等(補足Ⅱ 添付一覧参照)
- ・施設管理に関する計画並びに進行管理
- ・イベント等に伴う機器スケジュール調整及び対応
- ・修理、修繕工事の提案、各種調査、工事の立会、及び機構職員の補助業務
- ・消耗品の交換、小規模修理、営繕作業(補足Ⅰ参照)
- ・館内巡回点検

(イ) 運転監視業務

熱源設備、空調設備、給排水衛生設備、中央監視装置等の運転・制御・監視業務

(ウ) 日常点検業務

建築設備外・内の点検、異常箇所の小修繕業務、運転記録

(エ) 定期点検業務

法定点検、自主点検を管理業務計画表に基づき、確実に履行する。(補足Ⅲ管理業務計画表)

② 業務体制(全館)

(ア) 業務時間(令和6年度)

7:00~18:00(日~土曜日) 365日

12月31日及び1月1日(2日)

9:00~17:30 1名

上記以外の日(363日)

7:00~9:00 1名、9:00~17:30 3名、17:30~18:00 1名

業務日数:365日

要員数:責任者を含め3名/日(12月31日、1月1日は同1名/日)

※東館業務を含む

※受託者が必要と認める場合は増員も可能であるが、その場合の費用は契約金額内で対応すること。

点検後、設備管理日誌にて報告書を提出する。

月1回の月次報告会にて内容を報告する。

(イ) その他

- ・緊急時及び繁忙時には人員増を含め柔軟に対応するものとする。

③ 作業内容

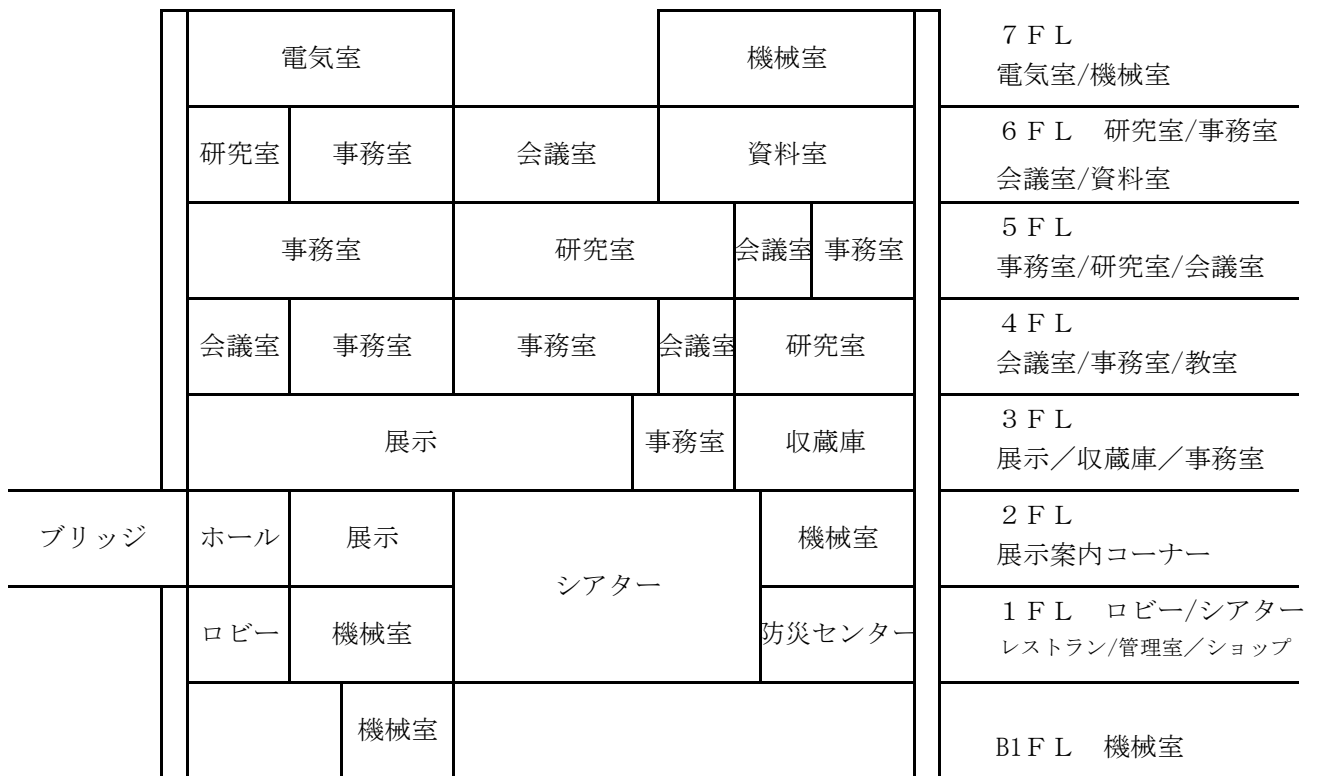
区 分	作業内容	点検頻度
＜設備巡回業務＞	<p>1. 日常巡回点検</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災センター内設備機器点検 ・建物巡回点検 ・日常検針（電力量、水量、デマンド等） ・空調機点検（加湿用・ボイラーを含む） ・次亜塩素酸ソーダ残量測定 <p>2. 定期巡回点検</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電気設備点検（受電設備、非常用発電機設備） ・電気設備点検（蓄電池・太陽光発電設備） ・空調設備点検（熱源・機械室廻り、各階空調機） ・衛生設備点検（ボイラー設備、水景設備、池ろ過装置点検） ・飲料水残留塩素測定 ・池残留塩素測定 ・冷却塔冷却水水質検査（レジオネラ属菌） ・消火、防火、防災設備点検 ・電気設備点検（分電盤） ・非常用発電機試運転 ・測定器、工具点検（校正が必要なものは実施のこと） ・外灯、建物外廻り、散水装置点検 ・各ルーフドレン、排水側溝、会所（排水桝）等点検 ・展示、運営の補助業務（小修理） ・機械室・更衣室等清掃 <p>※点検後、報告書提出</p> <p>※業務時間、業務日数は②業務体制を参照</p>	<p>月 1 回</p> <p>月 1 回</p> <p>月 1 回</p> <p>月 1 回</p> <p>週 1 回</p> <p>週 1 回</p> <p>年 1 回</p> <p>月 1 回</p> <p>月 1 回</p> <p>月 1 回</p> <p>月 1 回</p> <p>月 1 回</p> <p>月 1 回</p> <p>月 1 回</p> <p>月 1 回</p> <p>月 1 回</p> <p>都度</p> <p>月 1 回</p> <p>適時</p>
<p>＜設備点検業務＞</p> <p>点検頻度に☆印がある項目は法定点検</p>	<p>1. 電気設備点検</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 受変電設備定期点検 精密点検（3年毎に停電点検） 月例点検 ※前回の西館停電点検は2024年2月実施 ② 非常用発電機点検 半年毎保守点検 1年毎保守点検 ※潤滑油、燃料フィルターエレメント交換含む <p>2. 中央監視設備点検（普通点検・緊急時夜間対応含む） 管理点数1,000点 空調自動制御点検含む</p> <p>3. 空調設備点検</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 密閉式冷却塔点検清掃 レジオネラ菌検査 凍結防止ポンプ点検 ② ポンプ点検 ③ ユニット型空調機点検 本体点検及びフィルター清掃 中性能フィルター取替（NBS 95%） 超低圧損型海塩除去フィルター取替 （※補足Ⅲ フィルター明細リストに基づく） ④ 全熱交換器点検 本体点検及びフィルター交換・清掃 	<p>☆年 1 回</p> <p>☆月 1 回</p> <p>☆年 1 回</p> <p>☆年 1 回</p> <p>年 1 回</p> <p>※別途スポット契約</p> <p>年 3 回</p> <p>年 1 回</p> <p>年 1 回</p> <p>月 1 回</p> <p>※別途スポット契約</p> <p>※別途スポット契約</p>

<p>⑤ パッケージエアコン点検 本体点検及びフィルター交換・清掃</p> <p>⑥ 空気清浄機点検 本体点検及びフィルター交換・清掃</p> <p>⑦ ファンコイルユニット点検 本体点検及びフィルター交換・清掃</p> <p>⑧ ファン類点検 本体点検及び清掃 ファンベルトの交換・圧力メーター交換</p> <p>*フィルターの清掃について 掃除機にて清掃後水洗いその後次亜塩に漬け込み最後に再度水洗いして乾燥する。</p>	<p>※別途スポット契約</p> <p>※別途スポット契約</p> <p>※別途スポット契約</p> <p>※別途スポット契約 適時</p>
<p>4. 消防設備点検</p> <p>① 外観・機能・作動点検</p> <p>② 総合点検（3年毎所轄消防報告） ※令和5年度提出</p>	<p>※別途スポット契約</p> <p>※別途スポット契約</p>
<p>5. 給排水衛生設備点検</p> <p>① 多管式貫流ボイラー点検 ・休缶処理（気化性防錆液含む） ・逆浸透膜装置、活性炭ろ過装置</p> <p>② ポンプ類点検 ※24時間メーカー緊急対応含む ・直結ブースターポンプ、加圧給水ポンプ ・雑排水、湧水ポンプ、補給水ポンプ</p> <p>③ 雨水処理設備点検（ろ材等交換別途）</p> <p>④ 水景設備点検（水盤施設）（ろ材等交換別途）</p> <p>⑤ 水景設備点検（中庭施設）（ろ材等交換別途）</p> <p>⑥ 電気温水器清掃・消毒</p> <p>⑦ 汚水槽清掃</p>	<p>年1回</p> <p>年1回</p> <p>年1回</p> <p>年1回</p> <p>年1回</p> <p>※別途スポット契約</p> <p>※別途スポット契約</p> <p>※別途スポット契約</p> <p>※別途スポット契約</p> <p>☆年2回</p>
<p>6. 昇降機設備点検</p> <p>① ゴンドラ設備性能検査（法定検査）</p> <p>② ゴンドラ使用前保守点検</p>	<p>☆年1回</p> <p>使用1ヶ月前点検</p>
<p>7. 通信設備点検</p>	<p>※別途スポット契約</p>
<p>8. 環境衛生業務点検</p> <p>① 空気環境測定 測定ポイント数：16P</p> <p>② 鼠・害虫駆除 対象面積：8,278㎡</p> <p>③ 煤煙測定 測定ポイント数：1P ・煤煙測定装置フィルター洗浄含む</p>	<p>☆年6回</p> <p>☆年2回</p> <p>☆年2回</p>
<p>9. 消火、防火、防災設備等の点検</p>	<p>※別途スポット契約</p>
<p>10. 特殊設備点検</p> <p>① 自動扉保守点検</p> <p>② 太陽光発電設備点検</p> <p>③ ダブルスキンの換気窓の点検</p>	<p>年2回</p> <p>2ヶ月に1回</p> <p>※別途スポット契約</p>
<p>11. フロン抑制法簡易点検 フロン抑制法定期点検</p>	<p>☆月1回</p> <p>☆3年に1回</p>
<p>12. 資材・消耗品点検 パッキン等の消耗部品等 *主要部品・消耗品在庫表作成・保管すること</p>	<p>納品都度 点検1回/月</p>

※「別途スポット契約」と記載している作業は本仕様書の業務に含めず、必要に応じて別途契約することがある。

II 東館

1 建物の概要図



2 開館状況

区 分	閉 館 日 等	利 用 時 間
事務所部門	《休日》 毎週土・日曜日、祝日及び年末年始 (12月29日～1月3日)	
展示部門	《閉館日》 毎週月曜日(月曜日が祝日の場合は翌日)及び年末年始(12月29日～1月3日)	《開館時間》 火～日曜日 9:30～17:30
飲食部門及び ショップ	《休業日》 展示部門に同じ	《営業時間》 飲食部門 12:00～14:00(団体客利用により 9:30～22:00の間延長有り) ショップ 10:30～16:00

3 設備の概要 (※設備の更新等により、機種や台数、性能等が変わる可能性があります)

(1) 電気設備

① 受変電設備

受電 3相3線式 6.6kV 60Hz 1回線受電
設備容量 1,600KVA
高圧開閉器 1基
高圧受電盤 1面
高圧中電盤 2面
進相コンデンサ 3基
モールド変圧器盤 7面

② 発電機設備

6.6KV 500KVA 1基(防災、保安用非常電源)
ガスタービンエンジン駆動発電機装置(燃料:軽油)

③ 直流電源設備

受変電機器制御用電源及び非常照明用予備電源
屋内閉鎖自立型(MSE型)

④ 動力設備

3相3線 200V
中央監視装置による集中監視制御(UPS:無停電電源装置)
動力盤 20面

⑤-1 電灯・コンセント設備

単線3線 200V/100V
電灯盤 59面

⑤-2 その他盤類

端子盤 11面
サイン盤 2面

⑥ 電話設備

電話機

⑦ 防犯設備

ITV、セキュリティ、警備保障用配管

⑧ 太陽光発電設備 500KW

(2) 中央監視装置(参考:保守管理契約別途、但し日常巡回点検あり)

監視及び制御機能、CRT 20型、グラフィック表示
メインエンジン:32ビットCPU、時分割多重伝送、管理点数1,000点
副監視盤 64窓1面、RS盤4面

(3) 熱源設備

地域冷暖房
プレート式熱交換機 8台
一次冷水ポンプ 1台 一次温水ポンプ 1台
二次冷水ポンプ 4台 二次温水ポンプ 4台 二次冷温水ポンプ(床冷暖) 2台

(4) 空調機設備

(ア) ユニット型空調機	7台
(イ) コンパクト型空調機	9台
(ウ) パッケージエアコン	12台
(エ) 空気清浄機	2台
(オ) 全熱交換機	7台 (空調機組込)
(カ) 床冷暖房設備	2系統
(キ) ファンコイルユニット	合計164台
【内訳】 天井隠蔽型 (4管式)	164台
(ク) 可変風量ユニット VAV	6台

(5) 換気・排煙設備

(ア) 給気ファン	15台
(イ) 排気ファン	30台
(ウ) 排煙ファン	4台
(オ) ファン・フィルターユニット	7台

(6) 消防設備

自動火災報知設備、誘導灯／非常照明、スプリンクラー消火設備、ガス消火設備、消火用散水栓／消火ポンプ、補助加圧ポンプ、非常コンセント、防排煙設備、非常電話、避雷針、非常放送、消火器
※別添リスト添付

(7) 給排水衛生設備

① 給水設備

加圧給水ポンプユニット

上水系統	直結給水ブースターポンプ：3相 200V 3.7KW×2台・1組
雑用水系統	3相 200V 7.5KW×3台 (2台 並列ローテーション)
散水系統	自動灌水設備：3相 200V 1.1KW×1台・1組

② 排水設備

雑排水ポンプ	3相 200V 0.4KW×2台・水中ポンプ
湧水ポンプ	3相 200V 1.5KW×2台・水中ポンプ×2組 0.7KW×2台・1組

(8) 給湯設備

貯湯式電気温水器 40リットル型・4台

(9) 厨房器具設備

電磁フライヤー、電磁調理器、冷蔵庫、食器洗浄機

(10) オイルタンク室

自家発送油ポンプ 2.2KW×2台

(11) 昇降機設備（参考：保守管理契約別途、但し日常巡回点検あり）

① エレベーター（東芝EV製）

1号機	乗用	1000kg、15名、90M/min	7停止	8.7kw
2号機	乗用	1000kg、15名、90M/min	6停止	8.7kw
3号機	展示用	1000kg、15名、60M/min	2停止	5.7kw
4号機	非常用	1, 150kg、17名、90M/min	8停止	18.5kw

② エスカレーター（東芝EV製）

1号機	1200型	9000人/hr、30M/min、センサー自動運転方	7.5kw
2号機	1200型	9000人/hr、30M/min、センサー自動運転方	7.5kw
3号機	1200型	9000人/hr、30M/min、手動連続運転方式	7.5kw
4号機	1200型	9000人/hr、30M/min、センサー自動運転方	7.5kw

③ ゴンドラ（サンセイ製）

BS-70ARL	1基、200kg、2人乗	12M/min	4.85kw
----------	--------------	---------	--------

(12) 特殊設備

① 自動扉（ナブコ製）

2基	2600W×2700H
----	-------------

② 太陽光発電設備（三洋電機製）

太陽電池容量	180kw相当
パワーコンディショナー盤	50kw×3・10kw×3

③ 灌水装置（東館）

タイマー設定自動散水

4 設備保守管理業務

以下の内容で必要人員を配置すること（名簿提出承認）

① 主な業務内容

西館と同じ（仕様書10ページ）

② 業務体制

西館と同じ（仕様書10ページ）

③ 作業内容

区 分	作業内容	点検頻度
<p><設備巡回業務></p>	<p>1. 日常巡回点検</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 防災センター内設備機器点検 ・ 建物巡回点検 ・ 日常検針（電力量、水量、デマンド等） ・ 空調機点検 ・ 次亜塩素酸ソーダ残量測定 <p>2. 定期巡回点検</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 電気設備点検（受電設備、非常用発電機設備） ・ 電気設備点検（蓄電池・太陽光発電設備） ・ 空調設備点検（熱源・機械室廻り、各階空調機） ・ 衛生設備点検 ・ 飲料水残留塩素測定 ・ 消火、防火、防災設備点検 ・ 電気設備点検（分電盤） ・ 非常用発電機紫試運転 ・ 測定器、工具点検（校正が必要なものは実施のこと） ・ 外灯、建物外廻り、散水装置点検 ・ 各ルーフトレン、排水側溝、会所（排水桝）等点検 ・ 展示・運営の補助業務（小修理） <p>※点検後、報告書提出 ※業務時間、業務日数は②業務体制を参照</p>	<p>月 1 回 月 1 回 月 1 回 月 1 回 週 1 回 都度 月 1 回 月 1 回 月 1 回 月 1 回 月 1 回 月 1 回 都度 適時</p>
<p><設備点検業務> 点検頻度に☆印がある項目は法定点検</p>	<p>1. 電気設備点検</p> <p>① 受変電設備定期点検</p> <ul style="list-style-type: none"> 精密点検（3年毎全停電点検） 月例点検 ※前回の全東館停電点検は2022年3月実施 <p>② 非常用発電機点検</p> <ul style="list-style-type: none"> 半年毎保守点検 1年毎保守点検 ※ 潤滑油、燃料フィルターエレメント交換含む <p>2. 中央監視設備点検（普通点検・緊急時夜間対応含む）</p> <p>管理点数1,000点 空調自動制御点検含む</p> <p>3. 空調設備点検</p> <p>① 地域冷暖房設備点検</p> <p>② ユニット型空調機点検</p> <ul style="list-style-type: none"> 本体点検及びフィルター交換・清掃 中性能フィルター取替（NBS 95%） 超低圧損型海塩除去フィルター取替（※補足Ⅲ フィルター明細リストに基づく） <p>③ コンパクト型空調機点検</p> <ul style="list-style-type: none"> 本体点検及びフィルター交換・清掃 <p>④ パッケージエアコン点検（室外機・室内機）</p> <ul style="list-style-type: none"> 本体点検及びフィルター交換・清掃 <p>⑤ 空気清浄機点検</p> <ul style="list-style-type: none"> 本体点検及びフィルター交換・清掃 <p>⑥ ファンコイルユニット点検</p> <ul style="list-style-type: none"> 本体点検及びフィルター交換・清掃 	<p>☆年 1 回 ☆月 1 回</p> <p>☆年 1 回 ☆年 1 回</p> <p>年 1 回 ※別途スポット契約</p> <p>月 1 回 ※別途スポット契約</p> <p>※別途スポット契約</p> <p>※別途スポット契約</p> <p>※別途スポット契約</p> <p>※別途スポット契約</p>

区 分	作業内容	点検頻度
<p>＜設備点検業務＞ 点検頻度に☆印がある 項目は法定点検</p>	<p>⑦ ファン類点検 本体点検及び清掃 ・空気清浄機、全熱交換機、ファンコイルユニット ・給気ファン、排気ファン、排煙ファン ・ファンベルトの交換、圧力メーターの交換 *フィルター清掃について 掃除機にて清掃後水洗いその後次亜塩に漬け込み最後に再度水洗いして乾燥する。</p> <p>4. 消防設備点検 ① 外観・機能・作動点検 ② 総合点検（3年毎所轄消防報告） ※令和5年度提出</p> <p>5. 給排水衛生設備点検 ① 給水設備点検 ※24時間メーカー緊急対応含む ・上水系統：直結ブースターポンプ ・雑用水系統：加圧給水ポンプ ② 排水設備点検 ・雑排水ポンプ ・湧水ポンプ ③ 雑排水槽 ④ 湧水槽</p> <p>6. 昇降機設備点検 ① ゴンドラ設備性能検査（法定検査） ② ゴンドラ使用前保守点検</p> <p>7. 通信設備点検</p> <p>8. 環境衛生業務点検 ① 空気環境測定 測定ポイント数：20P ② 鼠・害虫駆除 対象面積：10, 176㎡</p> <p>9. 消火、防火、防災設備等の点検</p> <p>10. 特殊設備点検 ① 自動扉保守点検 ② 太陽光発電設備点検</p> <p>11. フロン抑制法簡易点検 フロン抑制法定期点検</p> <p>12. 灌水設備点検 自動散水装置及びタイマー</p> <p>13. 資材・消耗品点検 パッキン等の消耗部品等 *主要部品・消耗品在庫表作成・保管すること</p>	<p>※別途スポット契約 ※別途スポット契約 適時</p> <p>※別途スポット契約 ※別途スポット契約</p> <p>年1回</p> <p>年1回</p> <p>年1回 ※別途スポット契約</p> <p>☆年1回 年1回</p> <p>※別途スポット契約</p> <p>☆年6回 ☆年2回 生息調査月1回</p> <p>※別途スポット契約</p> <p>年2回 2ヶ月に1回</p> <p>☆月1回 ☆3年に1回</p> <p>※別途スポット契約</p> <p>納品都度 点検1回/月</p>

※「別途スポット契約」と記載している作業は本仕様書の業務に含めず、必要に応じて別途契約することがある。

補足 I 小修理・営繕作業委託概要

作業項目	作業	材料・部品		
電 気	管球交換	管理会社	購入支給	
	スイッチ修理取替	管理会社	購入支給	
	コンセント修理取替	管理会社	購入支給	
	断線修理	管理会社	購入支給	
	安定器取替	管理会社	購入支給	
	タイマー調整取替	管理会社	購入支給	
	誘導灯バッテリー取替	管理会社	購入支給	
設 備	各装置注油	管理会社	管理会社	
	ファンベルト交換	管理会社	購入支給	
	微圧計・圧力計交換	管理会社	購入支給	
	ポンプパッキン交換	管理会社	管理会社	
	漏水	管理会社 1次対応	種類による 程度により業者	
建 物	ドアヒンジ調整取替	管理会社	購入支給	内容により業者
	ドア鍵調整取替	管理会社	購入支給	内容により業者
	ドアクローザ調整、取替	管理会社	購入支給	内容により業者
	クロス剥がれ（小規模）	管理会社	購入支給	内容により業者
	カーペット綻び（小規模）	管理会社	購入支給	内容により業者
	カーペット張替え（小規模）	管理会社	購入支給	内容により業者
	簡単な造作	管理会社	購入支給	内容により業者
	簡単な色塗り	管理会社	購入支給	内容により業者
ブラインド修理	管理会社	購入支給	内容により業者	
給水給湯	湯沸器修理（軽微なもの）	管理会社	購入支給	内容により業者
	蛇口水漏れ	管理会社	購入支給	内容により業者
トイレ	器具水漏れ	管理会社	購入支給	内容により業者
	水が出ない	管理会社	購入支給	内容により業者
	異音がする	管理会社	購入支給	内容により業者
	操作不良	管理会社	購入支給	内容により業者
	便座割れ	管理会社	購入支給	内容により業者
	排水詰まり（清掃不可の場合）	管理会社	購入支給	内容により業者
洗面台	器具水漏れ	管理会社	購入支給	内容により業者
	水が出ない	管理会社	購入支給	内容により業者
	石鹼液出ない	管理会社	購入支給	内容により業者
	排水詰まり（清掃不可の場合）	管理会社	購入支給	内容により業者
内線電話	断線修理	管理会社	購入支給	内容により業者
	配線移動替え	管理会社	購入支給	内容により業者
	通話不良	管理会社 1次対応	購入支給	内容により業者
その他	案内表示訂正	管理会社		内容により業者
	ポスター掲示（高所）	管理会社		
	時計電池交換	管理会社	購入支給	

*上記小修理、営繕作業は日常起こりうる内容のものですが、以外にも施設管理上当然と思われるものは委託契約範囲として作業を行うものとする。

補足Ⅱ 資材消耗品・雑材料・安全用具（受託者負担）

1、資材消耗品

- ① パッキン、ベルト、殺藻用イオン電極板
- ② 薬液、体缶処理剤、防製剤
- ③ ウェス、雑巾、作業用手袋、
- ④ 機械用油（551・シリコン系・フロ系他）
- ⑤ 接着剤（金属・コンクリート・プラスチック・水中用他）
- ⑥ コーキング、補修用パテ類
- ⑦ ビニールテープ（赤・白・黒）、ガムテープ、養生テープ
電工用絶縁テープ、マスキングテープ、配管用シール
- ⑧ 養生シート（薄手ビニール使い捨てタイプ）

2、雑材料

- ① ボルト、ナット、ワッシャ類（特殊なものは別途）
- ② 釘、ビス、アンカー類
- ③ 圧着端子、スリーブ類

3、安全用具

- ① ブルーシート、トラロープ等
- ② 段差用脚立、絶縁ゴム手袋、ヘルメット、検電器等

*上記以外について業務上当然必要なものは受託者にて準備するものとする
特別なもの高額になるものについては委託者と協議の上、何れかにて準備する。

補足Ⅲ 行政提出書類作成

行政提出書類について委託者側の要請に基づき対応するものとする。

- | | |
|--------------------|--------------------|
| 1、防火管理者選任、変更届 | 16、製造所等軽微変更届書 |
| 2、危険物取扱者選任、変更届 | 17、ゴンドラ性能検査申込書 |
| 3、建築物衛生管理技術者選任、変更届 | 18、廃棄物減量等計画書 |
| 4、電気主任技術者3種選任変更届 | 19、排除汚水量減免申告書 |
| 5、保安全管理業務委託承認申請書 | 20、権原者変更に伴う各種届出 |
| 6、保安規程変更届書 | 21、その他管理者変更に伴う各種届出 |
| 7、自家用工作物申請書 | 22、上記外保健所等要請による届出書 |
| 8、特定建築物変更届 | |
| 9、特定建築物定期調査報告書 | |
| 10、防火対象物定期点検報告書 | |
| 11、防火対象物使用開始届出書 | |
| 12、消防設備等点検結果報告書 | |
| 13、消防計画の届出 | |
| 14、自衛消防訓練書の届出 | |
| 15、消防設備等設置届出書 | |