

施設・設備の保守管理業務要求水準書（①設備等総合保守管理業務）

設備保守管理業務の要求水準は、以下のとおりとする。

建築設備の性能を継続的に発揮させることを目的に、日常必要な設備の運転及びその稼働状態等の監視及び記録等を行い、省エネルギーと効率的な運転に配慮し、巡視等による稼働状況、異常の有無を点検確認するとともに、性能を維持するために必要な日常的な保守を実施する。また、業務の実施に当たっては、服装及び作業等が施設の利用者に不快感を与えることのないよう配慮するとともに、指定管理者は、常に善良なる管理者の注意をもって設備管理業務のプロフェッショナルとして業務を遂行するものとし、要員の配置に当たっては、健康かつ経験豊かな者を選ぶものとする。

1 設備点検保守

適切な予防保全により施設を長持ちさせ、故障を防ぎ、また結果的に施設のライフサイクルコストを低減させることを目的として、巡視点検・定期自主点検を行う。

関係法令に基づく点検・検査・測定・記録等の業務を含め、設備機器の要求性能を維持し耐久性を確保することを目的に、定期的にその機能、劣化状況、損傷等の異常の有無を点検するとともに、必要な保守を行う。

点検・保守の結果等により要求性能を維持できない恐れや耐久性を損なう恐れがあることが確認された場合には、その回復のために必要な修繕を実施する。

機 器 等	内 容
電灯・動力設備	電灯は所要の光環境を維持する。各種電動機等（受変電設備、配電設備、負荷設備、発電機・蓄電池）が正常に作動できる状態を維持する。
防災設備	災害時に所要の性能を発揮できるように維持する。 （防火・防排煙設備、スプリンクラー設備、蓄電池設備、自家発電設備）
屋内消火栓設備、消火器	火災時に万全な状態で作動できるよう維持する。
誘導灯設備	正常に作動できる状態を維持する。
自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、非常用放送設備	非常時に確実に作動する状態を維持する。
自動ドア	正常に作動できる状態を維持する。
シャッター	正常に作動できる状態を維持する。
ガスヒートポンプパッケージ	所要の性能・機能が発揮できるよう維持する。また、冷房・暖房機能の切り替えに伴う必要な整備・調節及びフィルター・ストレーナー等の定期的な清掃・交換を行う。
昇降機	正常に作動できる状態を維持する。
空調機設備	所要の性能・機能が発揮できるよう維持する。また、冷房・暖房機能の切り替えに伴う必要な整備・調節及びフィルター・ストレーナー等の定期的な清掃・交換を行う。

空調用自動制御設備	正常に作動できる状態を維持する。
吸収式冷温水発生機設備	正常に作動できる状態を維持する。
雨水中水設備	正常に作動し用途に適した水質及び水量を衛生的に供給できる状態を維持する。
電話交換機設備	常に正常に通話できる状態を維持する。
避雷針設備	落雷時に正常に作動する状態を維持する。
自家発電機設備	非常用予備電源、保安用電源等に発電電力を安定して供給できる状態を維持する。
蓄電池設備	正常に作動できる状態を維持する。
消耗品雑材料	作業に使用する機器類、用具、薬剤、消耗品類、トイレットペーパー、便座シートカバー、水石鹸、固形石鹸、ビニール袋類（ゴミ用袋、降雨時かさ袋等）、テープ・紐類、防臭剤等衛生消耗品等は指定管理者の負担とし、常時使用状況を点検し補充する。
空気清浄機	正常に作動できる状態を維持する。
館内外建具・外壁	正常な状態を維持する。
備品	正常に機能する状態を維持する。
受変電設備	照明器具(室内・屋外)、コンセント及びその他電源機器へ安定して電力を供給できる状態を維持する。
中央監視設備	正確に情報の伝達・表示及び計測等ができる状態を維持する。
衛生器具設備	正常に作動できる状態を維持する。
給水設備	貯水槽等は定期的に清掃を行い、常に用途に適した水質・水量を衛生的に供給できる状態を維持する
排水設備	排水槽等は、定期的に清掃を行い、常に汚水等を適切に排除できる状態を維持する。
給湯設備	用途に適した温水を衛生的に供給できる状態を維持する。
電動ブラインド	正常に作動する状態を維持する。
館内放送設備	常に正常に放送できる状態を維持する。
換気設備	フィルター等の定期的な清掃・交換を行い、所要の性能・機能が発揮できるよう維持する。
その他の設備	正常に運転等ができる状態を維持する。

2 設備運転監視

日常的に異常及び汚損等の有無の点検・計測及び必要な保守を行い、正常に作動している状態を確認する。設備ごとの要求水準は以下のとおりとする。

運転操作・監視時に異常が認められた場合及び災害発生に伴う重大な危険が認められる場合は、直ちに必要な措置を講じる。

機 器	内 容
受変電設備	常に電源機器等へ安定して電力を供給している状態を確認する。
中央監視設備	必要な機器の運転及び作動状態等を監視するとともに、監視対象機器や計測値等の異常が認められた場合には、機能の回復・設定の調節等の必要な対応を迅速に行う。
空気調和設備	室内環境が適切に維持されているか確認する
換気設備	室内環境が適切に維持されているか確認する。
自動制御設備	制御機能が適切に保たれていることを確認する。
衛生器具設備	衛生環境が適切に保たれていることを確認する。
消火設備	待機及び作動状態を確認する。
昇降機設備	故障や非常時の閉じ込め等の非常呼び出しに迅速に対応する。
防災関連設備	作動状態を確認する。
その他の設備	運転状態等を確認又は監視する。

3 検査の立会い

- (1) 電気事業法、建築基準法、消防法、ビル管法、その他関係法令に基づく点検、調査、検査等の立会い及び報告書の検証を実施し、適正な維持管理を行うものとする。
- (2) 官公庁検査の立会い及び報告
官公庁の行う各種立入り検査について、立会いが必要な場合は、立会いを実施し、その結果を報告する。
- (3) 保守を行う設備機器の定期点検・検査の立会い
設備の保守点検等の業務に関しては、その業務に協力し、立会い確認及び報告書の検証を実施し、適正な維持管理を行う。
 - ① 作業仕様・作業手順・年間スケジュール等を作成し、作業実施前の事前打合せ及び安全管理を行い、必要に応じ立会いを行う。
 - ② 作業完了後の確認及び報告書等の確認を行い、提出する。

4 記録の作成及び保管

設備運転監視業務の記録として、業務日誌、点検記録、整備記録、光熱水使用量の記録を作成し、保管する。ビル管法・電気事業法・労働安全衛生法等関係法令に基づく自主点検記録、及び設備点検表は、諸法令に基づき作成する。主な項目は以下のとおりとするが、必要に応じて追加することとする。なお、様式及び保管の方法は、別途協議の上定める。

- ① 年間及び月間の管理業務実施計画書及び実施確認書の作成・保管
- ② 建築設備点検日誌、点検表の作成・保管
- ③ 建築設備運転日誌の作成・保管
- ④ 電気保安規程に基づく書類の作成・保管
- ⑤ 機器台帳（整備記録・修繕履歴を含む）、備品台帳の作成・保管
- ⑥ 設備管理チェックリストの作成・保管
- ⑦ 各マニュアル類（緊急時対応・機器操作・点検作業手順等）の作成・保管
- ⑧ 各種機器試験表ならびに取扱説明書の保管
- ⑨ ビル竣工図面、設備図面一式の保管
- ⑩ 官庁届出書類、検査表、許認可証等の控え(副)又は写しの保管

- ⑪ 工事申請書類の保管
- ⑫ その他設備管理業務に必要とする書類の作成・保管

5 特記事項

(1) 設備の運転

利用者などの利便性、快適性、安全性に支障を及ぼさないように適切に設備の運転を行う。

(2) 利用者への対応

以下のような利用者の苦情などに対し、適切な措置をとり、結果を市に報告する。また、再発防止の対応策を随時検討し、市に報告する。

- ① クレーム対応（空調・管球交換・照度等）
- ② 異常時対応（漏水・過電流トリップ・機器故障等）
- ③ 設備に関するアドバイス
- ④ 設備トラブル発生時の一次対応措置
- ⑤ 依頼事項への対応

(3) 定期点検及び確認の周期

定期的に行う専門業者による建築設備の定期点検、測定、整備業務の管理基準（項目及び周期）は、関係法令を遵守し要求水準を満足するように定めるものとする。

(4) 工事等の措置

- ① 建築設備に不具合が発生又は、工事が必要となった時は、市に対して工事申請を行う。
- ② 工事に関しては、計画、施工、説明及び打合せに協力する。
- ③ 工事完了時の安全確認等を行う。
- ④ 年間工事計画を作成する。

(5) 関係部署との連絡調整

設備管理に関して、市をはじめとして公共事業者（電力会社・ガス会社・通信事業者・上下水道事業者等）、官公庁、利用者及び工事業者等、関係部署との連絡を行うとともに、必要に応じて調整を行う。

(6) 中長期保全計画の作成

設備のライフサイクルを考慮した、中長期保全計画を作成し、改修申請及び提案を行う。

(7) 災害時・非常時の対応

災害等の発生が予測される場合、施設の被害が最小となるよう事前に予防措置を行う。

災害が発生した場合、指定管理者は安全を確認した上で直ちに施設の点検を行い、被害状況を速やかに市に報告する

また、被災した場合は、被害の拡大防止及びその復旧を行う。

以 上