

別添 保守管理等業務の詳細

本業務は、個別に定めるところによるほか、次の法令及び基準等に基づいて行うものとする。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (2) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (3) 水道法（昭和32年法律第177号）
- (4) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- (5) その他関係法令、基準等

第1 施設設備の維持管理に関する業務

1 清掃に関する業務

業務概要	標準仕様
①日常清掃	<ul style="list-style-type: none">・作業内容： 館内各室(貿易センター所有部分を除く。)、廊下階段、トイレ等清掃(紙、洗剤の補給含む。)、ゴミの分別管理、収集搬出・作業頻度： 基準は別紙のとおりとし、利用状況に応じて場所や実施回数を調整し、清潔で安全な施設環境の確保に努めること。(次項②についても同様)・留意点： 館内業務及び来館者の観覧等に支障のないよう人員配置、作業工程等を編成すること。必要な清掃機材、洗剤、薬品、トイレトーパー等は、指定管理者において準備すること。(次項②についても同様)
②定期清掃	<ul style="list-style-type: none">・床面洗浄・ワックス塗布・カーペット清掃・窓ガラス清掃(高所を除く)・作業頻度： 基準は別紙のとおりとし、利用状況に応じて場所や実施回数を調整し、清潔で安全な施設環境の確保に努めること。
③高所清掃	展望棟窓ガラス清掃：年4回以上
④屋外清掃	シンボル広場、ボードウォーク、池等の施設の外回りの清掃：毎日
⑤ゴミ管理	<ul style="list-style-type: none">・一般廃棄物：毎日 市許可の事業系一般廃棄物収集運搬業者への委託処理、ゴミ置場の清潔管理を行うこと。・産業廃棄物：随時 該当物の排出の都度、許可業者に委託処理すること。

2 設備等の保守管理に関する業務

業務概要	標準仕様																													
① 消防設備点検（※法定点検）	・防火管理者又は消防設備士による機器点検：外観・機能6ヵ月に1回以上 ・総合点検：年1回以上 ・点検報告書の消防署への提出																													
	【設備】																													
	(ア) スプリンクラー消火設備																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>対象装置名</th> <th>数量</th> <th>対象装置名</th> <th>数量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>加圧送水装置</td> <td>1台</td> <td>補助散水栓</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>起動装置</td> <td>1式</td> <td>非常用電源</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>ヘッド</td> <td>1,073個</td> <td></td> <td>1式</td> </tr> <tr> <td>操作盤</td> <td>1台</td> <td colspan="2" rowspan="4"> <以下点検業務> ・連動試験 ・補助散水放水試験 ・配線点検 </td> </tr> <tr> <td>流水検地装置、自動警報弁</td> <td>7台</td> </tr> <tr> <td>圧力スイッチ</td> <td>7台</td> </tr> <tr> <td>送水口</td> <td>2個</td> </tr> </tbody> </table>				対象装置名	数量	対象装置名	数量	加圧送水装置	1台	補助散水栓	25	起動装置	1式	非常用電源	1台	ヘッド	1,073個		1式	操作盤	1台	<以下点検業務> ・連動試験 ・補助散水放水試験 ・配線点検		流水検地装置、自動警報弁	7台	圧力スイッチ	7台	送水口	2個
	対象装置名	数量	対象装置名	数量																										
	加圧送水装置	1台	補助散水栓	25																										
	起動装置	1式	非常用電源	1台																										
	ヘッド	1,073個		1式																										
	操作盤	1台	<以下点検業務> ・連動試験 ・補助散水放水試験 ・配線点検																											
	流水検地装置、自動警報弁	7台																												
圧力スイッチ	7台																													
送水口	2個																													
(イ) 自動火災報知設備																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>対象装置名</th> <th>数量</th> <th>対象装置名</th> <th>数量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>受信機(P型)</td> <td>1面</td> <td>音響装置(ベル)</td> <td>1個</td> </tr> <tr> <td>差動式スポット型感知器</td> <td>6個</td> <td>消火栓、起動装置</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>低温式スポット型感知器</td> <td>56個</td> <td>交流電源</td> <td>1式</td> </tr> <tr> <td>煙感知器</td> <td>268個</td> <td>蓄電池設備</td> <td>1式</td> </tr> <tr> <td>炎感知器</td> <td>26個</td> <td colspan="2" rowspan="2"> <点検> 絶縁測定 </td> </tr> <tr> <td>発信器(P-1, 2)</td> <td>26個</td> </tr> </tbody> </table>				対象装置名	数量	対象装置名	数量	受信機(P型)	1面	音響装置(ベル)	1個	差動式スポット型感知器	6個	消火栓、起動装置	1台	低温式スポット型感知器	56個	交流電源	1式	煙感知器	268個	蓄電池設備	1式	炎感知器	26個	<点検> 絶縁測定		発信器(P-1, 2)	26個	
対象装置名	数量	対象装置名	数量																											
受信機(P型)	1面	音響装置(ベル)	1個																											
差動式スポット型感知器	6個	消火栓、起動装置	1台																											
低温式スポット型感知器	56個	交流電源	1式																											
煙感知器	268個	蓄電池設備	1式																											
炎感知器	26個	<点検> 絶縁測定																												
発信器(P-1, 2)	26個																													
(ウ) 誘導灯及び誘導標識																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>対象装置名</th> <th>数量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>誘導灯</td> <td>288台</td> </tr> </tbody> </table>				対象装置名	数量	誘導灯	288台																							
対象装置名	数量																													
誘導灯	288台																													
(エ) 非常用放送設備																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>対象装置名</th> <th>数量</th> <th>対象装置名</th> <th>数量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>増幅器(480W)</td> <td>1台</td> <td>常用電源</td> <td>1式</td> </tr> <tr> <td>スピーカー回線(L40)</td> <td>1台</td> <td>非常用電源</td> <td>1式</td> </tr> <tr> <td>遠距離操作器</td> <td>2台</td> <td colspan="2" rowspan="2"> <点検> 自動火災報知設備の連動 </td> </tr> <tr> <td>スピーカー</td> <td>264個</td> </tr> </tbody> </table>				対象装置名	数量	対象装置名	数量	増幅器(480W)	1台	常用電源	1式	スピーカー回線(L40)	1台	非常用電源	1式	遠距離操作器	2台	<点検> 自動火災報知設備の連動		スピーカー	264個									
対象装置名	数量	対象装置名	数量																											
増幅器(480W)	1台	常用電源	1式																											
スピーカー回線(L40)	1台	非常用電源	1式																											
遠距離操作器	2台	<点検> 自動火災報知設備の連動																												
スピーカー	264個																													
(オ) 防火・防排煙設備																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>対象装置名</th> <th>数量</th> <th>対象装置名</th> <th>数量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>操作盤(L30)</td> <td>1面</td> <td>防火シャッター</td> <td>17面</td> </tr> <tr> <td>煙・炎感知器</td> <td>51個</td> <td>蓄電池</td> <td>1式</td> </tr> <tr> <td>防火扉</td> <td>28面</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				対象装置名	数量	対象装置名	数量	操作盤(L30)	1面	防火シャッター	17面	煙・炎感知器	51個	蓄電池	1式	防火扉	28面													
対象装置名	数量	対象装置名	数量																											
操作盤(L30)	1面	防火シャッター	17面																											
煙・炎感知器	51個	蓄電池	1式																											
防火扉	28面																													
(カ) 消火器																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>対象装置名</th> <th>数量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>粉末消火器</td> <td>70本</td> </tr> <tr> <td>粉末車載式消火器</td> <td>1本</td> </tr> </tbody> </table>				対象装置名	数量	粉末消火器	70本	粉末車載式消火器	1本																					
対象装置名	数量																													
粉末消火器	70本																													
粉末車載式消火器	1本																													

① 消防設備点検 (※法定点検)	(キ) 弱電設備	<table border="1"> <thead> <tr> <th>対象装置名</th> <th>数量</th> <th>対象装置名</th> <th>数量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>音響設備</td> <td>1 式</td> <td>時計設備</td> <td>1 式</td> </tr> <tr> <td>ITV 設備</td> <td>1 式</td> <td>視覚障害者誘導設備</td> <td>1 式</td> </tr> </tbody> </table>	対象装置名	数量	対象装置名	数量	音響設備	1 式	時計設備	1 式	ITV 設備	1 式	視覚障害者誘導設備	1 式							
	対象装置名	数量	対象装置名	数量																	
	音響設備	1 式	時計設備	1 式																	
	ITV 設備	1 式	視覚障害者誘導設備	1 式																	
(ク) 自家発電設備	<table border="1"> <thead> <tr> <th>対象装置名</th> <th>数量</th> <th>対象装置名</th> <th>数量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ディーゼルエンジン</td> <td>1 式</td> <td>燃料・水タンク・配管</td> <td>1 式</td> </tr> <tr> <td>交流発電機</td> <td>1 式</td> <td><点検></td> <td></td> </tr> <tr> <td>自動始動発電機盤励磁装置</td> <td>1 式</td> <td>作動試験</td> <td></td> </tr> <tr> <td>始動用直流電源装置</td> <td>1 式</td> <td>配線点検(絶縁測定)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	対象装置名	数量	対象装置名	数量	ディーゼルエンジン	1 式	燃料・水タンク・配管	1 式	交流発電機	1 式	<点検>		自動始動発電機盤励磁装置	1 式	作動試験		始動用直流電源装置	1 式	配線点検(絶縁測定)	
対象装置名	数量	対象装置名	数量																		
ディーゼルエンジン	1 式	燃料・水タンク・配管	1 式																		
交流発電機	1 式	<点検>																			
自動始動発電機盤励磁装置	1 式	作動試験																			
始動用直流電源装置	1 式	配線点検(絶縁測定)																			
(ケ) 蓄電池設備	<table border="1"> <thead> <tr> <th>対象装置名</th> <th>数量</th> <th>対象装置名</th> <th>数量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>充電装置</td> <td>1 式</td> <td>各警報装置</td> <td>1 式</td> </tr> <tr> <td>逆変換装置</td> <td>1 式</td> <td><点検></td> <td></td> </tr> <tr> <td>配線(絶縁、端子部絶縁)</td> <td>1 式</td> <td>電圧・内部抵抗</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	対象装置名	数量	対象装置名	数量	充電装置	1 式	各警報装置	1 式	逆変換装置	1 式	<点検>		配線(絶縁、端子部絶縁)	1 式	電圧・内部抵抗					
対象装置名	数量	対象装置名	数量																		
充電装置	1 式	各警報装置	1 式																		
逆変換装置	1 式	<点検>																			
配線(絶縁、端子部絶縁)	1 式	電圧・内部抵抗																			
② 防火対象物定期点検 (※法定点検)	防火対象物点検資格者による法令基準項目の点検と消防署への報告(年1回)を行うこと。																				
③ 自家用電気工作物保安点検 (※法定点検)	<p>電気主任技術者による月1回以上、年1回の定期点検のほか、必要に応じた安全確認等を行うこと。</p> <p>電気事業法及び経済産業省令で定める点検項目、技術基準等に基づき点検、測定等により状況を確認し、必要に応じて改善指導等を行うこと。</p> <p>【設備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受電設備 容量 1,800KVA(電圧 6,600V) ・非常用自家発電 容量 300KVA(220V) 																				

④ 空調設備保守点検 (※建物環境衛生については、法定点検)	メーカー指定の管理基準等に従い保守管理を行うこと。 建築物環境衛生基準に適合する空調環境が維持されるよう、適正な設備稼働確保のための点検を行うこと。			
	設備名	機種	数量	点検
	A重油直焚吸収式冷温水発生機	川重冷熱工業 NEA-360EN6A<エネルギー棟1F>	1基	年4回
	空冷ヒートポンプチラー	三菱電機 CAH-J3000A<エネルギー棟屋上>	1台	年4回
	冷却塔	空研工業製 <エネルギー棟屋上>	1基	年2回
	オイルタンク	日立 KR-3S <エネルギー棟1F>	2基	年1回
	ダイヤフラム式膨張タンク(第二種圧力容器)	日立金属 KSI-9601 <エネルギー棟1F>	2基	年1回
	ポンプ	日立	8台	年2回
	空冷パッケージエアコン	三洋 SPR-DCJ400AK <エネルギー棟2F>	1台	年2回
		SPW-CHDX160S <タワ-棟展望室>	2台	
		SPW-CHDX140S <タワ-棟展望室>	1台	
		SPW-CHJ140T-E <タワ-棟EV機械室>	2台	
	SPW-CHDXJ224S160S<フロンエキシジョンルーム>	1台		
	ファンコイルユニット	三菱重工製	74台	年2回
	空調機		26台	年2回
送風機	松下製	22台	年2回	
空調換気扇	三菱電機 LGHシリーズ	16台	年2回	
空調自動制御設備	日本電技製	1式	年1回	
水処理、水質分析	(必要に応じ薬剤投与等行う。)	1式	月1回	
エアフィルター清掃点検		1式	年4回	

3 建物衛生管理に関する業務

業務概要	標準仕様
①建物環境衛生管理(※法定検査)	<ul style="list-style-type: none"> ・空気環境測定：年6回(奇数月)、外気を含めた13地点で行うこと。 ・水質検査定期検査：定期2回、夏期1回 ・残留塩素測定：週1回、飲料水残留塩素測定を行うこと。 ・害虫駆除：年2回 ・貯水槽清掃：年1回、測定場所等については、専門の検査機関の判断を受けること。
②その他衛生管理	<ul style="list-style-type: none"> ・消火水槽等点検：年1～2回 <消火水槽、雑用水槽、池濾過装置各1基、ポンプ3組+14台>

4 その他機械設備に関する点検業務

業務概要	標準仕様
①昇降機保守点検	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベータ保守点検(付加装置有り、6台)：月1回 【機種】 (展望棟)三菱製「グランディ」1,150k 60m/min 2台 (本館)三菱製「油圧グランディ」750k 45m/min 1台 同「油圧(オーダ形/J)」900k 45m/min 3台 付加装置(各台に装備) 地震時管制運転装置、火災時管制運転装置、停電時自動着床装置

②調光設備、
吊物装置保守
点検

・調光設備保守点検：年1回以上

【設備内容】

- 1 多目的ホール特殊照明設備(松下電器製)
調光装置(1)、照明操作盤(3)、壁スイッチ(1)、ウォールコンセント(8)
- 2 ライトアップ設備(松下電器製)
調光装置(1)、投光器<ミニハロゲン 130W>(66)、フィルター(33)、分電盤(1)、投光器<スカイビーム 250W>(30)

[点検内容]

外観構造	電気特性
損傷亀裂の有無	絶縁抵抗測定
各接続端子の増縮	入力電力(各相電圧)
配線、半田付き箇所の確認	ユニット信号電圧(100%)
表示灯の点灯確認	プリセット出力信号
フェーダー動作確認	フェーダー目盛出力電圧
器具内外清掃	各操作用出力信号電圧

・吊物装置保守点検：年1回以上

【装置内容】(松下電工エンジニアリング製)

- 1 美術バトン<許容荷重 130Kg・電動昇降ワイヤ巻取式>(4)
- 2 照明バトン<許容荷重 250Kg・電動昇降ワイヤ巻取式>(1)
- 3 制御盤(1)、操作パネル<サブ(2)>、<メイン(1)>

[点検内容]

項目	内容
速器	ギヤケースの損傷、油漏れ、異常音等の有無
電動機	異常音の有無、温度上昇が正常か否か
制動機	ライニングの摩耗、調整用スプリングの状態
ドラム	溝部の異状摩耗、回転振れの有無
Vプーリー	ボルトの締まり具合、ベルトの張り・滑り具合
軸	損傷、歪みの有無
軸受	損傷、回転振れ、ボルトの締まり確認
チェーン	損傷、摩耗、チェーンの伸び
歯車	損傷、噛み合い、グリス確認
滑車	損傷、軸用ボルトの緩み、ワイヤ位置確認
結束部	ワイヤグリップの確認
ワイヤーロープ	素線の断線、摩耗、錆、保油確認
吊りパイプ	平行レベル調整、損傷・継目の確認
リミットSW	損傷、絶縁抵抗の確認
制御盤、操作盤	損傷、絶縁抵抗、端子部の確認

④自動扉保守
点検

・自動扉保守点検：年4回以上

【機種】ナブコ製DS-11 (11)

[主な点検項目]

- ・ドアエンジン装置各部の点検整備
- ・ドアエンジン開閉速度、クッション作動の点検、整備
- ・ドアエンジンの電気回路の点検整備
- ・ドアの接触、部品の摩耗等の点検整備

5 警備に関する業務

業務概要	標準仕様
①常駐（有人） 警備	<ul style="list-style-type: none"> ・業務時間は開館時間等と連動して指定管理者が設定すること。 ・常駐は原則1名とする。ただし、週末や連休等においては利用者の状況により増員し、駐車場等の警備にあたること。 <p>〔基本業務〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機械警備の解除、職員通用口の開錠 ・入居者等への鍵及び機械警備用カード授受管理 ・職員通用口の管理 ・不審者、不審物に対する適切な処置及び警察署等関係機関への連絡 ・閉館後の火気、戸締り、機械警備設定、施錠 ・定時における施設内巡回 ・警備日誌の作成 ・駐車場等屋外施設の巡回警備
② 機 械 警 備 （セキュリティシステムを利用した無人警備）	<ul style="list-style-type: none"> ・基準時間は開館時間等と調整し指定管理者が設定すること。 ・機械警備は、基準時間内において操作器を「警戒」の状態にした時に開始し、「警戒解除」の状態とした時点で終了する。 <p>【稼働システム】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ALSOKカードシステム(総合警備保障)

第2 施設の利用許可、施設利用料の徴収等に関する業務

業務概要	標準仕様
①利用申込の処理に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> ・貸館の利用申込みは、施設を利用する日の1年前からその7日前までの間に受け付けることを原則とする。また、利用変更申込みについても利用日の7日前までに受け付けるものとする。 ・なお、上記の期間以外での利用申込みの受付については、次の場合において行うことができる。 <ul style="list-style-type: none"> (ア) 国、地方公共団体等の公共的団体が利用する場合 (イ) その他指定管理者が必要と認める場合 ・利用申込みの受付に際しては、利用目的となる催物の内容等に応じて次に掲げる書類を添付させること。 <ul style="list-style-type: none"> ・設備、備品の利用計画(利用者の持込み分を含む。) ・警備の計画 ・その他指定管理者が必要と認めるもの
②利用許可に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> ・利用申請に対し、許可、取消等の処分を行うとともに、当該申請者に通知すること。なお、利用変更申請に対する処分についても同様とする。 ・利用料金の收受、返還 <ul style="list-style-type: none"> 利用料金は、利用許可を行った際に納付させることを原則とする。 利用料金の還付については、次の場合において、利用者からの還付申請に基づいて行うものとする。 (ア) 自然災害その他やむを得ない理由により、施設の利用ができなくなった場合 (イ) 利用者が、利用日の7日前までに利用辞退の届出書を提出したとき。 (ウ) 還付額は、現行の金額を最低条件とし、県の承認を得て指定管理者が定める。 【現行の還付金額基準】 <ul style="list-style-type: none"> ・上記(ア)の場合：既納利用料金の全額 ・上記(イ)の場合：既納利用料金の1/2 ・利用料金の納入方法及び還付手続き等に関する規程を作成すること。
③減免に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> ・減免規程を作成すること。(独自の減免条件を含め) ・減免申請に対し承認を行うこと。 ・減免申請に対しては、減免対象者としての資格等の確認のため、次の書面の提示を求めること。 <ul style="list-style-type: none"> (ア) 障がい者関係：身体障がい者手帳、療育手帳、精神障がい者保健福祉手帳その他心身に障がい有することを証する書面 (イ) 介護関係：介護保険被保険者証
④ 受付・窓口業務	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の受付事務 <ul style="list-style-type: none"> 入館券の交付、施設内の総合案内等に対応するため、常時1名以上の職員を1階総合受付に配置すること。 ・遺失物、拾得物の受付、管理、返還等 ・設備、備品の使用方法説明
⑤利用者指導	<ul style="list-style-type: none"> ・条例、規則に定める禁止行為、制限行為に関する指導を行うこと。 ・飲食が可能な場所は、1階エントランスホールの休憩スペース、屋外のシンボル広場及びボードウォークとする。低層棟4階レストラン部分については、応募者の提案内容によって県が判断する。なお、貸館利用者が飲食を伴う利用を申請した場合は、管理運営上支障のない範囲で認めることができる。 ・寄附の勧誘行為又は署名活動は、次の各号を満たす場合において、管理運営上支障のない範囲で認めることができる。 <ul style="list-style-type: none"> (ア) 公正な社会貢献を目指すもので、特定の政治的な示威、宣伝活動、宗教

	<p>上の宣教活動又は営利行為を伴わないこと。</p> <p>(イ) 寄附金品の使途が明確であること。</p> <p>(ウ) 当該行為が短期間であること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 物品の販売は、貸館利用時において、管理運営上支障のない範囲で認めることができる。なお、指定管理者が主催するイベント等への協賛出店の場合は当該手続きは不要とする。 ・ 条例等に違反する者に対し注意、利用許可の取消、退去等の措置を講じること。 ・ 条例、規則に定める禁止等の行為以外の行為で、他の利用者等に迷惑を及ぼす等管理運営上支障があると認められる行為があった場合には、速やかに県に連絡するとともに、警察等と連携し、行為の中止若しくは施設からの退去等適切な措置を講じること。
<p>⑥利用者に対する措置</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者がその責任においてタワーの施設設備又は展示物をき損し、又は汚損したときは、これを弁償させ、又は原状回復させること。 ・ 催事等の目的で貸館を利用する者に対しては、当該催事の来場者に対する案内、整理、場内整理並びに災害時の対応について、当該利用者の責任において十分な配慮を求めること。 ・ 未成年者が主催又は出演する目的で貸館を利用する者に対しては、利用申込者及び会場責任者は親権者又は成人とするとともに、会場責任者には利用の開始から終了時刻までの間、会場に立ち合わせること。
<p>⑦その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入館券、貸館利用申込書、貸館利用変更申込書、貸館利用辞退届出書、設備・備品利用申込書、利用料金減免申請書の印刷を行うこと。なお、現行の様式等を参考とすること。 ・ パンフレット、利用案内等の作成を行うこと。