

# 文化パルク城陽

## 施設及び設備の維持管理基準

令和5年8月

城陽市

# 目 次

I	建物設備管理業務	
1.	設備運転保守管理業務	1
2.	建築物環境衛生管理業務	5
3.	自家用発電機設備保守点検管理業務	6
4.	消防用設備保守点検管理業務	8
5.	防火設備保守点検管理業務	8
6.	空調設備保守点検管理業務	8
7.	冷凍機設備保守点検管理業務	9
8.	空調自動制御設備保守点検管理業務	10
9.	中央監視制御設備保守点検管理業務	11
10.	エレベーター設備保守点検管理業務	11
11.	自動ドア設備保守点検管理業務	12
12.	駐車場管制制御設備保守点検管理業務	12
13.	外構部設備保守点検管理業務	13
II	清掃業務	14
III	外構樹木管理業務	15
IV	公園及び茶室庭園の管理、館内巡視・巡回業務	15
V	弱電設備保守点検管理業務	
1.	監視カメラシステム点検調整業務	15
2.	構内電話設備点検調整業務	16
VI	機械警備業務	16
VII	駐車場等外構警備業務	16
VIII	舞台管理業務	16
IX	舞台関係設備保守点検業務	
1.	舞台機構設備保守点検業務	17
2.	舞台照明設備保守点検業務	17
3.	舞台音響設備保守点検業務	18
4.	ピアノ保守点検業務	19
X	プレイルーム安全監視・指導、施設管理等業務	20
XI	プラネタリウム設備保守点検業務	20
XII	その他業務	
1.	コミュニティセンター夜間貸館業務	21
2.	その他	22

## I 建物設備管理業務

### 1. 設備運転保守管理業務

電気設備・空調設備・給排水衛生設備・消防用設備・その他建物に附属する機器等諸設備を効率的かつ正常に運転操作し、点検・整備・監視を行うとともに、設備機器の有する機能を十分に発揮させるよう、良好な管理を行うこと。

#### (1) 保守技術員等

##### ① 技術員の資格等

業務を遂行するため、必要な技術員を常駐配置すること。

配置する技術員の中から、業務全般を把握できる知識及び技術を有する管理責任者を指名し、業務の指揮監督をさせること。また、電気主任技術者を選任すること。

常駐配置する技術員が保持しなければならない資格は、次のとおりとし、技術員全員でこれらの資格を満たすこと。

- ㉠ 第3種電気主任技術者
- ㉡ 防火管理者
- ㉢ 建築物環境衛生管理技術者
- ㉣ 第1種又は第2種電気工事士
- ㉤ 乙種第4類危険物取扱者
- ㉥ 消防設備士
- ㉦ 第3種冷凍機械責任者
- ㉧ 自衛消防業務講習修了者
- ㉨ その他、業務遂行に必要な資格

##### ② 業務時間及び員数

区分	業務時間	員数
開館日	8:30～17:00	常駐管理責任者 1人 常駐技術員 2人
	17:00～22:00	常駐技術員 1人 ただし、プラムホール、ふれあいホール、コスモホール、大会議室のいずれかの利用がある時(利用日数は開館日の概ね2/3)は3人体制とする(市民プラザでの特別の利用がある場合も同様)。
宿直業務	22:00～翌日の8:30	常駐技術員 1人
日直業務	8:30～17:00	常駐技術員 1人(休館日のみ)

※ 出勤している技術員のうち少なくとも1人は第2種電気工事士の資格を有していること

#### (2) 管理業務の基本的事項

- ① 設備管理に際しては、点検、作業、測定等、建物における安全と衛生環境に関する法令に基づき、業務を系統的かつ統一的に実施すること。
- ② 火災、停電、断水、その他災害や非常時・緊急時において、応急措置や修理等、適

切な措置を講じるとともに、機器類保守のための運用を計画的に実施すること。

(3) 業務の種別

① 設備運転・監視業務

- ㊦ 日常の運転・操作・監視・記録・報告書作成
- ㊧ 設備・システム全般の合理的な運転監視、総合的評価判断による適正調整
- ㊨ 中央監視盤の監視及び操作
- ㊩ 故障や異常発生時・非常時の緊急措置

② 日常・定期巡視点検業務

- ㊦ 各設備の巡視点検・記録
- ㊧ 点検項目に従って点検する他、保守点検の作業性及び防災・保安上の観点から、周囲の障害物の有無等、全般に共通して実施すること。
- ㊨ 定期的な間隔において各設備の運転を停止し、日常巡視点検で行えない点検を実施し、設備の維持保全を行うこと。

③ クレーム処理

管球類の取替及び各設備の軽微な故障に対して小修理を行うこと。

④ 休館日における管理業務

休館日における窓口対応業務及び館内の保守管理業務等を適切に行うこと。

⑤ 省エネ対策

省エネ対策に係る設備調査及び館内照明設備の改善業務等を行うこと。

(4) 主要設備の点検内容

① 電気設備

No.	項目	日常点検	定期点検
1	受変電設備	運転監視 受配電盤計器類測定 日誌記録	受配電盤内外部・変圧器・開閉器・継電器類等の点検記録（月1回） 保安規定に基づく継電器・シーケンス試験 絶縁・接地抵抗測定その他
2	非常用発電設備	巡回目視点検	発電機・原動機・操作盤・始動装置・冷却設備等点検測定及び無負荷運転試験記録（月1回）
3	直流電源装置	巡回目視点検 計器類測定記録	整流装置・蓄電池各部点検及び電解液の液面・温度・比重測定（月1回）
4	避雷針設備	巡回目視点検	発錆・損傷・断線・緩みの有無等点検（月1回）
5	幹線設備	巡回目視点検	ケーブルラック・動力分電盤等外観目視点検及び損傷・断線・緩みの有無等点検（月1回） 幹線負荷電流・漏洩電流測定（年2回）

6	照明設備	ユーザークレーム対応処理 消耗ランプ類取替え	調光装置動作確認、各部点検調整、絶縁測定
7	コンセント設備	ユーザークレーム対応処理	絶縁測定
8	弱電設備全般	ユーザークレーム対応処理	MDF・IDF 配線盤点検（年2回）
9	電話設備	ユーザークレーム対応処理	PBX 各部動作確認・点検調整（年2回）
10	中央監視制御設備	監視・表示・記録・制御等各機能操作点検 中継RS盤巡回点検	中央処理装置・システムキーボード・プリンタ動作確認、各部清掃調整（年2回） RS盤・CVCFの各部点検調整、筐体内外部清掃（年1回）
11	AV・TV 共聴設備	ユーザークレーム対応処理	各部動作確認・点検調整（年2回）
12	監視・呼出設備	ユーザークレーム対応処理	ITV・インターホン・トイレ表示設備絶縁試験及び動作確認、点検調整（年2回）
13	電気時計設備	ユーザークレーム対応処理	各部動作確認、点検調整（年2回）
14	エレベーター設備	監視盤による運行監視	法定検査及び報告（年1回） フルメンテナンス仕様点検整備（月1回）
15	駐車場管制制御設備	ユーザークレーム対応処理 監視盤による運行監視 消耗ランプ類取替え	インターホン・表示設備絶縁試験及び踏切、錆遮断設備動作確認、点検調整（月1回） フルメンテナンス仕様点検整備（年3回）

② 空調設備

No.	項目	日常点検	定期点検
1	水冷チラー	運転監視・附属計器類 測定・日誌記録	冷暖房シーズンイン・オン・オフ点検、調整、整備
2	冷温水発生器	運転監視・附属計器類 測定・日誌記録	冷暖房シーズンイン・オン・オフ点検、調整、整備
3	温水ボイラー	運転監視・附属計器類 測定・日誌記録	冷暖房シーズンイン・オン・オフ点検、調整、整備
4	冷却塔ヘッダー	巡回目視点検 運転電流・温度測定	各部洗浄、冷却水入替、送風機等点検、調整、整備（年4回）
5	冷温水膨張タンク（密閉型）	巡回目視点検 運転温度・圧力測定	水入替及び充気（年2回）
6	冷却・冷温水	巡回目視点検	各部点検調整、メカニカルシール交換及び整備

	ポンプ	運転温度・圧力測定	腐食発錆部ケレン、塗装（随時※）
7	空気調和機	巡回目視点検 運転電流・温度・圧力測定	プレフィルタ洗浄・ファンベルト調整又は交換及び軸受注油（年6回） ファン羽根車・コイルフィン・ドレンパン及び加湿器等点検、洗浄整備、調整（年1回） 高性能フィルタ交換（随時※）
8	フィルタユニット	巡回目視点検 運転電流・圧力測定	プレフィルタ洗浄、各部点検（年6回） 高性能フィルタ交換（随時※）
9	ファンコイルユニット・ベースボートヒータ・ファンコンベクタ	監視盤による遠隔監視 ユーザークレーム対応処理	プレフィルタ洗浄、各部点検（年6回） ファンコイルその他洗浄整備（年1回）
10	空冷ヒートポンプパッケージ	監視盤による遠隔監視 ユーザークレーム対応処理	室内ユニットプレフィルタ洗浄（年6回） 冷暖房シーズンイン・オン・オフ点検整備（年2回） 室内ユニット中性能フィルタ交換（随時※）
11	給排気送風機 排煙ファン	巡回目視点検 運転電流測定	ベルト調整又は交換及び軸受グリスアップ（年2回）
12	空気清浄装置	巡回目視点検 ユーザークレーム対応処理	プレフィルタ洗浄、各部点検（年6回） 集塵電極・活性炭フィルタ交換（年2回）
13	空気熱交換換気扇 天井扇・換気扇	巡回目視点検 ユーザークレーム対応処理	プレフィルタ洗浄、各部点検（年6回） 中性能フィルタ交換（随時※）
14	自動制御設備	CPU 盤・各機器巡回目視点検 監視盤による遠隔監視	調節器・変換器・発信器・演算器・検出器・操作器等一式の較正・調整及び動作確認試験（年2回）

※ 随時とは、1年に1回以上点検を実施し、交換又は塗装の必要があると判断した場合、速やかに新品と交換又はケレン掛けの後上塗り等を実施すること。判断の基準は年0.5回のサイクルとする。

### ③ 給排水衛生設備

No.	項目	日常点検	定期点検
1	受水槽	巡回目視点検	各部点検、警報試験（月1回） 槽内洗浄、消毒及び詳細点検（年1回）
2	給水ポンプ	巡回目視点検 運転電流・圧力測定	各部点検調整、メカニカルシール・グランドパッキン交換及び発錆部ケレン、塗装（年1回）
3	湯沸・給湯器	巡回目視点検	各部点検、槽内洗浄その他点検・整備、調

		ユーザークレーム対応処理	整（電気・ガス関連機器を含む。年1回）
4	衛生器具類	ユーザークレーム対応処理	巡回点検、各部調整（月1回）
5	消防用水槽	監視盤による警報監視	各部点検、警報試験（月1回） 槽内清掃及び詳細点検（年1回）
6	雑排・雨水槽	監視盤による警報監視	各部点検、警報試験（月1回） 槽内清掃及び詳細点検（年1回）
7	排水・井水・ 循環ポンプ	巡回目視点検 運転電流・圧力測定	各部点検、調整、整備、絶縁測定（月1回） 本体洗浄（水中ポンプのみ水槽洗浄時）
8	池噴水循環 濾過装置	巡回目視点検 運転電流・圧力測定	各部点検、調整、整備、本体洗浄、絶縁測定、 濾過器槽内清掃及び詳細点検（年1回）
9	鉄バクテリア濾 過装置	巡回目視点検	槽内清掃及び濾材逆洗（週2～3回）
10	ガス設備	巡回目視点検 ユーザークレーム対応処理	緊急遮断弁動作確認（年1回）

#### ④ 消防用設備・建築設備

No.	項目	日常点検	定期点検
1	消防用設備	巡回目視点検 受信機による遠隔監視	自主外観点検（月1回） 法定外観・機能点検（年1回） 法定総合点検（年1回）
2	建築設備	巡回目視点検	法定定期検査（年1回）
3	特殊建築物	巡回目視点検	法定定期検査（3年に1回）
4	消火水槽・消 火栓補給水 槽（雨水水槽）	巡回目視点検	各部点検、警報試験（月1回） 槽内洗浄、詳細点検（雨水水槽のみ年1回）
5	SPポンプ	巡回目視点検 受信機による遠隔監視	法定外観・機能点検、絶縁測定（年2回）
6	自動ドア設 備	巡回目視点検	外観・機能点検（年4回） 絶縁測定（年2回）

## 2. 建築物環境衛生管理業務

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、建築物環境衛生管理技術者を選任し、建物内環境を適正に維持管理すること。

### ① 建築物環境衛生管理技術者業務

- ㊦ 月 1 回以上の施設内巡視、点検（空気環境の調整関係、給排水関係、清掃関係、ごみ処理関係、ネズミ・害虫等の発生状況等）
- ㊧ 環境衛生上の維持管理に関する測定、検査又は各種調査の実施と結果の評価
- ㊨ 維持管理権限者への意見具申
- ② 水質検査業務
 

水質基準に関する厚生労働省令に基づき、定められた検査機関での受検

  - ㊦ 飲料水水質検査
    - (a) 一般細菌等 16 項目検査 6 ヶ月に 1 回実施
    - (b) 消毒副生成物 12 項目検査 毎年 6 月 1 日から 9 月 30 日までの間に 1 回実施
    - (c) 総トリハロメタン検査 年 1 回実施
  - ㊧ 飲料水の残留塩素濃度測定 週 1 回実施  
食中毒注意報が発令されている期間等 週 2 回以上実施
  - ㊨ 雑用水水質検査
    - (a) pH 値、臭気、外観、残留塩素 週 1 回実施
    - (b) 大腸菌群、濁度 2 ヶ月に 1 回実施
- ③ 飲料水等受水槽清掃業務 年 1 回実施
 

水槽内部の汚泥の搬出・清掃・洗浄・消毒、実施後の残留塩素の測定・色度・濁度・臭気・味の検査等

対象水槽 飲料用受水槽：70 t 冷却塔用受水槽：90 t  
補給水槽：1 t  
屋内外雨水調整水槽 1 号：940 t 2 号：730 t 3 号：350 t
- ④ 空気環境測定業務（外気を含む 22 ポイント） 2 ヶ月に 1 回実施  
測定対象（温度、湿度、気流、CO、CO<sub>2</sub>、浮遊粉塵）
- ⑤ 煤煙濃度測定業務 年 2 回実施  
粉塵量・NOX、SOX 測定分析
- ⑥ 害虫防除業務 年 4 回実施  
建物全館並びに排水槽・排水桝の殺虫・殺鼠及び消毒
- ⑦ 雨水調整槽清掃業務 年 1 回実施  
汚物の飛散、悪臭の発生防止に努め、堆積物の排出処理、清掃を実施

### 3. 自家用発電機設備保守点検管理業務

自家用発電機設備について、関係法令に基づき、機器の保守点検を実施すること。

#### (1) 対象設備

##### ① 発電設備（屋外型）

出力 500KW (625KVA)	電圧 6.6KV
起動時間 40 秒以内	燃料消費量 2800/h
定常時周波数変動率 ±0.3%	瞬時周波数変動率 ±4.0%

発電装置自重 約 10,500kg (排気消音器共、動加重 1.1 倍)

騒音値 機側・排気出口側共 1 m 85db

② 発電機

形式 防滴保護型 容量 625KVA  
回転数 1,800rpm 極数 4 極  
力率 0.8 (遅れ) 励磁方式 交流励磁機によるブラシレス  
規格 JEC114 附属品 OS 式防震架台

③ ガスタービンエンジン

形式 単純開放一軸式 出力 750PS  
主軸回転数 31,200rpm 出力軸回転数 1,800rpm  
使用燃料 A 重油 潤滑油 合成基油  
起動方式 電気式

④ 直流電源盤 (屋外キュービクル方式)

蓄電池形式 鉛蓄電池 (HS-E) 始動用 HS-700E×12 セル  
制御用 HS-30E×12 セル 直流電源装置自重 約 800kg

⑤ 自動始動発電機盤 (屋外キュービクル方式)

形式 屋外自動閉鎖型 遮断機 VCB7.2KV 600A 12.5KA  
整流器仕様 充電電源単相交流 200V 1.4KVA  
自動始動発電機装置自重 約 1,050kg

⑥ 燃料タンク (屋外型)

構造等 鋼板製タンク 容量 1,950ℓ

⑦ 給油口ボックス

構造等 SUS304 製壁埋め込み型 給油口径 25A

(2) 業務内容

① 消防法による点検項目

㊦ 6 ヶ月点検

配電盤・主要収納機器外観点検、AVR 装置内部目視点検、発電機本体外観点検軸受け・ブラシ周り外観点検、始動・停止試験、始動回数試験

㊧ 12 ヶ月点検

絶縁抵抗測定、保護装置動作試験、負荷遮断試験

② 消防法以外の一般点検項目

㊦ 外観点検

設置状況、パッケージ、原動機、発電機、始動装置、制御装置、計器類、燃料タンク・給油管・給油路・給油口、消音器、電気配管、予備品等

㊧ 機能点検

発電装置、始動装置、制御装置、計器類、結線接続、接地、耐震装置、発電装置、制御装置、燃料タンク、各可倒管式継ぎ手

㊦ 総合点検

接地抵抗、絶縁抵抗、始動装置、保安装置、調速機、負荷運転

③ 詳細部点検項目

燃焼系統、潤滑油系統、始動系統、制御系統、その他の装置、総合試験

#### 4. 消防用設備保守点検管理業務

消防用設備の点検は、消防用設備等の点検の基準に基づき、適正に実施すること。

(1) 対象設備

消火器具、スプリンクラー設備、二酸化炭素消火設備、自動火災報知設備  
ガス漏れ火災警報設備、非常警報設備、誘導灯設備、排煙設備、連結送水管設備  
自家発電設備、蓄電池設備、連動操作盤設備、その他設備

(2) 業務内容

① 外観・機能点検 6ヵ月に1回実施

各設備機器の適正配置、損傷、漏水等の有無、機器の機能状態の確認

② 総合点検 1年に1回実施

総合的な機能の確認

#### 5. 防火設備保守点検管理業務

防火設備等の点検は、建築基準法第12条第3項に規定する検査及び同条第4項に規定する点検を適正に行うものとする。

(1) 対象設備

防火シャッター設備、防火扉設備

(2) 業務内容

平成28年国土交通省告示723号別表の(イ)欄の検査項目を(ロ)欄の検査事項ごとに(ハ)欄の検査方法により実施し、(ニ)欄の検査基準により判定する(1年ごと)。

(3) その他

検査報告書作成や提出、既存設備の改修が必要となった場合の改修等、法令に基づき、適切に実施すること。

#### 6. 空調設備保守点検管理業務

空調設備を常に良好な状態に保つため、定期的に点検整備を行うこと。

(1) 空冷ヒートポンプ式パッケージエアコン、ルームエアコン

① キャビネット系統

室内機・室外機・外板及び構造部品の点検・修理

② 熱交換器系統

室内側・室外側空気熱交換器の点検・修理

③ 全密閉圧縮機

絶縁抵抗確認、クランクケースヒータの通電確認、運転状況の点検等

④ 冷媒系統

機器内配管のチェック、内外接続バルブ・配管のチェック、各機能部品の検査等

⑤ 電気系統

電装品・端子部関係のチェック、制御回路・機能部品のチェック等

⑥ 送風機系統

室内機側・室外機側送風機のチェック

⑦ 保護装置

圧力・温度・電流値の運転確認

⑧ 空気系統

エアフィルター・吹出し口・吸込み口等のチェック

⑨ 排水系統

ドレン板の汚れ・通水状況の確認、ドレンポンプ・配管の作動・水漏れの確認等

(2) 吸収式冷温水機

① 対象設備機器

ガス直炊き吸収冷温水機（二重効用単体型） 2台

冷凍能力 240USRT、加熱能力 809,600kcal/h、再熱能力 187,200kcal/h

冷房能力 250USRT

② 冷房イン・シーズン切替点検

③ 冷房オン・シーズン点検

④ 冷房オフ・シーズン点検

⑤ 暖房イン・シーズン切替点検

⑥ 暖房オン・シーズン点検

⑦ 暖房オフ・シーズン点検

⑧ 冷却水系ブラッシング洗浄

## 7. 冷凍機設備保守点検管理業務

冷凍機設備を常に良好な状態に保つため、定期的に点検整備を行うこと。

(1) 対象設備

① RR-01 RR-02

型式 水冷式ウォーターチリングユニット 冷凍能力 100USRT

冷水 水量：1,000ℓ/分 損失水頭：5.3mAq 冷水出入口温度：12℃→7℃

冷却水 水量：1,300ℓ/分 損失水頭：4.1mAq 冷却水出入口温度：32℃→37℃

圧縮機 半密閉型スクリー式 容量制御(%)：100→70→40→20→0

主電動機 圧縮機用電動機：3φ200V37.0KW×2

クランクケースヒータ：3φ200V0.15KW×2

法定冷凍トン 46.16t

② RR-03

型式 水冷式ウォーターチリングユニット 冷凍能力 50USRT

冷水 水量：500ℓ／分 損失水頭：7.3mAq 冷水出入口温度：12℃→7℃

冷却水 水量：650ℓ／分 損失水頭：2.1mAq 冷却水出入口温度：32℃→37℃

圧縮機 半密閉型スクリー式 容量制御(%)：100→70→40→0

主電動機 圧縮機用電動機：3φ200V37.0KW

クランクケースヒータ：3φ200V0.15KW

法定冷凍トン 23.07t

(2) 業務内容

- ① 安全弁の引き取り検査
- ② 吐出圧圧力計指示値確認
- ③ 吸入圧圧力計指示値確認
- ④ 油圧圧力計指示値確認

## 8. 空調自動制御設備保守点検管理業務

空調自動制御設備を常に良好な状態に保つため、定期的に点検整備を行うこと。

① 中央管制装置

中央処理装置、液晶ディスプレイ、キーボード、プリンタ、伝送制御装置

② 自動制御装置

㊦ 熱源制御

台数制御コントローラ、温度検出器、圧力発信器、圧力指示調節計

電磁流量計、バイパス2方弁、バイパス3方弁、変換器

㊧ 冷却塔制御

温度指示調節器、温度調節器、温度センサー、バイパス2方弁、補給水2方弁

㊨ 空調機制御

空調機コントローラ、モータダンパ、冷温水2方弁、温度・湿度センサー

温度・湿度指示調節器、モータドライバ、変換器

㊩ メガ制御・共用部FCU制御

FCUコントローラ、温度検出器、冷温水2方弁

㊪ FCU制御

温度調節器、冷温水2方弁

㊫ パッケージ制御

温度・湿度調節器

㊬ 床暖房制御

温度検出器、温度指示調節器、3方弁

㊭ コンベクター制御

温度検出器、温度指示調節器、2方弁

- ㊦ 煤煙濃度監視  
煤煙濃度計
- ㊧ ファン発停制御  
温度調節器

## 9. 中央監視制御設備保守点検管理業務

中央監視制御設備を常に良好な状態に保つため、年1回以上定期的に点検整備を行うこと。

### (1) 対象設備

① HIM (メインCPU)	1台
② 液晶ディスプレイ	1台
③ ログイングプリンタ	1台
④ キーボード	1台
⑤ マウス	1台
⑥ ブザーユニット	1式
⑦ DVD-RAM ユニット	1台
⑧ 無停電装置 (3kVA)	1台
⑨ BACnet 仕様コントローラ (エヌマスト2系統)	2台
⑩ BACnet 仕様コントローラ (RS232C)	2台
⑪ SW-HUB ユニット	2台
⑫ 信号出力 TU ユニット	1台

### (2) 点検項目

CPU、液晶ディスプレイ、キーボード、メッセージプリンタ、ログイングプリンタ電源パネル、ブザー移報ユニット (シーケンサー)、モデムユニット、ファンユニット C-CPU モニタ I/F、N-MAST I/F、端末機

## 10. エレベーター設備保守点検管理業務

エレベーターを円滑に運転するため、定期的に点検整備を行うこと。

### (1) 対象設備

- ① 乗用エレベーター (1・2号機) 2台  
日本オーチス・エレベータ社製 機械番号 56NJ0797 (K)、56NJ0798 (K)  
(積載量 1,150kg、速度 90m/分、4停止)  
車椅子仕様、エレボア、地震・火災・停電管制、カウンターセフティ付
- ② 乗用エレベーター (3号機) 1台  
日本オーチス・エレベータ社製 機械番号 56NJ0799 (K)  
(積載量 1,150kg、速度 90m/分、6停止)  
車椅子仕様、エレボア、地震・火災・停電管制
- ③ 乗用エレベーター (4号機) 1台

日本オーチス・エレベータ社製 機械番号 56NJ0800 (K)  
(積載量 1,150kg、速度 90m/分、5 停止)

車椅子仕様、エレボア、地震・火災・停電管制

④ 人荷用エレベーター (5 号機) 1 台

日本オーチス・エレベータ社製 機械番号 56NJ0801 (K)  
(積載量 1,500kg、速度 45m/分、5 停止)

地震・火災・停電管制

⑤ 人荷用エレベーター (6 号機) 1 台

日本オーチス・エレベータ社製 機械番号 56NJ0802 (K)  
(積載量 1,450kg、速度 45m/分、4 停止)

地震・火災・停電管制、カウンターセフティ付

(2) 業務内容

① エレベーター遠隔監視業務

中央監視室でエレベーターの運転状態を遠隔監視すること。

㊦ 監視項目は、電源異常、起動不能、閉じ込め故障、運行異常とし、閉じ込め故障時には、エレベーター内との直接通話を確保すること。

㊧ 開館時間中は常時監視を行い、エレベーターの異常時は直ちに技術員を急行させ、適切な措置を講じること。

㊨ 定期的に遠隔監視装置の点検を行うこと。

② フルメンテナンス業務 (年 6 回)

定期的に技術員を派遣して、エレベーター設備全般を点検し、必要に応じて、清掃、給油、調整、修理又は部品交換を行うこと。

## 11. 自動ドア設備保守点検管理業務

自動ドア設備を常に良好な状態に保つため、定期的に点検整備を行うこと。

(1) 対象設備

① ナブコ DS-41D×1、VS-150D×1、DSN-150S×2、DSN-150D×2 計 6 台

② ナブコ DS-41S×2 計 2 台

(2) 業務内容

① ドアエンジン装置・動力部及び開閉速度・クッション動作の点検・調整等

② 制御部等の電気回路・電源端子・主要端子部の電圧・電流の点検・調整等

③ その他、各部締付け状態及び部品類の点検・調整、清掃等

## 12. 駐車場管制制御設備保守点検管理業務

駐車場管制制御設備を常に良好な状態に保つため、定期的に点検整備を行うこと。

(1) 設置場所・対象機器

① 東駐車場・南駐車場

- |     |                                      |       |
|-----|--------------------------------------|-------|
| ㊦   | 全自動料金精算機（据置型）                        | 各 1 台 |
| ㊧   | 駐車券発行機（据置型）                          | 各 1 台 |
| ㊨   | ゲート装置（ストレートバー型）                      | 各 2 台 |
| ㊩   | 入口満車案内表示灯（自立ポール型）                    | 各 1 台 |
| ㊪   | カーポート（出入口各 1 棟）                      | 各 2 棟 |
| ㊫   | 車両感知器（TD、AP に内蔵）                     | 各 4 台 |
| ㊬   | ループコイル（地中埋蔵）                         | 各 4 台 |
| ②   | 構内駐車場                                |       |
| ㊦   | 料金計算機                                | 1 台   |
| ㊧   | チェーンゲート（据置型）                         | 1 台   |
| ㊨   | 管理ブース                                | 1 台   |
| ③   | 総合事務所・中央監視室                          |       |
| ㊦   | 料金計算機                                | 2 台   |
| ㊧   | 警報モニタ等制御機器                           | 1 式   |
| (2) | 点検項目                                 |       |
| ①   | 全自動料金精算機                             |       |
|     | 入出力電源部、キーボードパネル部、車両感知器部、駐車券読取部       |       |
|     | 領収書発行部、貨幣読取選別部、紙幣読取部、釣銭払出部、硬貨搬送部     |       |
|     | 紙幣金庫部、硬貨金庫部、計算制御部等                   |       |
| ②   | 駐車券発行機                               |       |
|     | 入出力電源部、発券ユニット部、駐車券収納部、操作パネル部、ループコイル等 |       |
| ③   | ゲート装置                                |       |
|     | 機構部、電気部等                             |       |
| ④   | 料金計算機                                |       |
|     | 入出力電源部、計算機部、領収書発行部、外部表示器等            |       |

### 13. 外構部設備保守点検管理業務

外構部分に設置した設備を常に良好な状態に保つため、定期的に点検整備を行うこと。

#### (1) 対象設備

- |   |         |                 |      |        |
|---|---------|-----------------|------|--------|
| ① | 循環ポンプ A | 水盤              | 80A  | 1.5KW  |
| ② | 循環ポンプ B | 水のモニユメント        | 80A  | 5.5KW  |
| ③ | 循環ポンプ C | 大滝              | 100A | 3.7KW  |
| ④ | 循環ポンプ D | 泉・流れ            | 80A  | 5.5KW  |
| ⑤ | 濾過ポンプ A |                 | 50A  | 2.2KW  |
| ⑥ | 濾過ポンプ B |                 | 50A  | 2.2KW  |
| ⑦ | 井水ポンプ   | φ25      35ℓ/分  | 35m  | 0.75KW |
| ⑧ | 散水ポンプ   | φ40      100ℓ/分 | 30m  | 2.2KW  |

⑨ 池・流れ用（1・2号機）濾過設備

自動砂式濾過器          φ800      1,500SH      17 m<sup>3</sup>/h

銅イオン殺藻装置 CUPA-II          銀イオン殺菌装置      GMB8-II

コンプレッサー 02-OP-5T          自動バタフライ弁      700Z-2Y

⑩ 散水用鉄バクテリア濾過装置

SUS 304製          φ800      1,600H

濾材1 アンスラサイト          濾材2 水道用濾砂

⑪ 循環ポンプ・池濾過装置用制御盤

⑫ 自動散水装置・鉄バクテリア濾過装置用制御盤

⑬ その他の機器類等

イベント用屋外電源盤、照明器具、デジタル時計、構内駐車場・東南駐車場・北西駐  
輪場の諸設備の維持管理等（発錆部のケレン、塗装補その他）

(2) 業務内容

① ポンプの動作確認、絶縁測定等

② 濾過設備の逆洗動作、濾材点検、濾材交換等

③ 給水装置の電磁弁の動作確認・調整等

④ ノズルの水姿・流量等の確認・調整等

⑤ 制御盤の動作試験、各部電流値測定、絶縁測定等

⑥ 池・給水ピット・流れ・噴水の清掃、ヘドロ等の搬出、高圧水洗浄等

⑦ 必要に応じた真空バキューム装置による配水管洗浄等

⑧ その他の機器類等の絶縁測定、動作確認・調整等

## II 清掃業務

建物内外を清潔かつ快適な環境に維持するため、次のとおり清掃業務を行うこと。

清掃作業は、別添「文化パーク城陽 清掃作業基準表」によること。

① 日常清掃

㊦ 床・壁面・ガラス・備品什器・ドア（建具）・スイッチ回り・手すり・流し台回  
り・鏡・衛生陶器・金物部分・排水口・シャワー・浴室・外部便所等の清掃

㊧ 吸殻・ゴミ・汚物の処理

㊨ 衛生消耗品の補充

㊩ 廃棄物の搬出

㊪ 雨天時の床カーペット・傘袋の設置・撤収、傘袋の補充

② 定期清掃

㊦ 床の表面洗浄・ワックス仕上げ

㊧ カーペットクリーニング

㊨ 窓ガラス等清掃

③ 特別清掃          厨房排気ダクトの特別清掃、床面に付着したガム類の清掃

- ④ 廃棄物処理 一般廃棄物・産業廃棄物の運搬・処理

### Ⅲ 外構樹木管理業務

外構樹木を適正に管理すること。

- ① 敷地内の樹木の薬剤散布を年5回行うこと。
  - ㊦ 樹木すべてに害虫駆除のための薬剤を散布すること。
  - ㊧ 散布する薬剤は、イラガ虫等を駆除できる薬剤とすること。
  - ㊨ 散布後、薬剤の流出を防ぐ展着剤及び除菌効果がある殺菌剤を混合散布すること。
- ② その他必要に応じて、剪定や植替等を行い、樹木を適正に管理すること。
  - ㊦ 梅の木、バラ、萩については定期的な剪定を行うこと。
  - ㊧ アラカシ等の幼木については高さを定め管理すること。

常緑樹、落葉樹、針葉樹 合計 約 350 本

### Ⅳ 公園及び茶室庭園の管理、館内巡視・巡回業務

公園、屋上・茶室庭園、中庭、駐車場、駐輪場において、次の業務を行うこと。

- ① 館外 ゴミ収集、清掃、定期巡回、散水、除草、簡易な刈り込み、腐葉土化管理等
- ② 屋上庭園・茶室庭園・中庭 清掃、散水、除草、簡易な刈り込み等
- ③ プレイルームサンクンガーデン 清掃、除草、簡易な刈り込み等
- ④ 落葉期における清掃業務
- ⑤ 公園、屋上庭園、茶室庭園植栽（主に低木）への薬剤散布業務
- ⑥ 駐車場・駐輪場における必要に応じた簡易な車両整理、バリケード解除

### Ⅴ 弱電設備保守点検管理業務

#### 1. 監視カメラシステム点検調整業務

監視カメラシステムを常に良好な状態に保つため、定期的に点検調整を行うこと。

- |               |     |
|---------------|-----|
| ① カラーカメラ      | 40台 |
| ② 回転台制御リレーBOX | 7台  |
| ③ カメラハウジング    | 7台  |
| ④ シーケンシャルSW   | 5台  |
| ⑤ 4分割ユニット     | 9台  |
| ⑥ カメラ電源ユニット   | 2台  |
| ⑦ 電源制御ユニット    | 2台  |
| ⑧ コントローラ      | 6台  |
| ⑨ モニターテレビ     | 11台 |
| ⑩ ビデオデッキ      | 5台  |
| ⑪ 映像切替スイッチャー  | 3台  |

## 2. 構内電話設備点検調整業務

構内電話設備を常に良好な状態に保つため、定期的に点検調整を行うこと。

- ① デジタル交換機（PBX） 動作チェック
- ② MDF、IDF 点検、整線調整  
MDF 1基 430回線  
IDF 23基（最大90回線、最小10回線、平均30回線）
- ③ 端末電話機 通話試験・配線確認

## VI 機械警備業務

専用回線による機械警備並びに巡回警備を行い、不法侵入や火災、設備の異常を感知したときは、緊急対処員を急行させ、関係機関に通報するなど必要な措置を講じること。

- ① 業務内容 防犯業務、火災異常業務、設備異常業務、夜間巡回警備業務
- ② 機械警備時間 開館日：午後10時～翌日の午前8時30分  
休館日：24時間

## VII 駐車場等外構警備業務

駐車場への車両の誘導や歩行者の安全確保を図るため、外構警備業務を行うこと。

- (1) 業務内容
  - ① 駐車場への車両の誘導、歩行者等の安全確保対応
  - ② 路上駐車車両の駐車場への移動要請
  - ③ 外構公園の巡視
- (2) 業務時間
  - ① 土日祝日 午前9時00分～午後5時30分（2人以上）
  - ② その他事業実施日等 必要な時間・人員

## VIII 舞台管理業務

プラムホール・ふれあいホールの舞台を運営するため、舞台管理業務を行うこと。

- (1) 業務内容
  - ① 舞台・大道具・美術・照明・音響システム等のプランニング
  - ② 舞台・照明・音響等、各セクションの主権者との打合せ及び備品等の確認・報告
  - ③ 舞台・照明・音響の仕込み及びオペレート
  - ④ 舞台の進行及び管理
  - ⑤ 舞台・照明・音響等、本番終了後の備品等の撤去、格納
  - ⑥ 撤去後における舞台・照明室・音響室等の簡単な清掃及び整理整頓
  - ⑦ 備品等の日常的な保守管理
  - ⑧ 舞台・照明・音響設備の定期点検時の立会い

- ⑨ 臨時管理者・臨時増員技術員・映写技師の手配
  - ⑩ 不足器材・大道具等の手配
  - ⑪ 委託費・臨時人件費・器材レンタル料・大道具レンタル料等の請求・精算
  - ⑫ 舞台日誌及び出退勤の報告
  - ⑬ 貸館時における主催者負担技術員の指導
  - ⑭ その他ホールの利用に関する協力
- (2) 常駐管理者  
舞台担当技術員、照明担当技術員、音響担当技術員を各1人常駐させること。
- (3) 臨時管理者及び臨時増員技術者
- ① プラムホール・ふれあいホールが同時に利用される場合、臨時管理者を派遣し(1)の業務を行うこと。ただし、技術員を必要としない利用は、この限りでない。
  - ② プラムホール又はふれあいホールのいずれか一方を利用される場合、利用者から技術員の派遣要請があったときは、臨時増員技術員を派遣し、次の業務を行うこと。
    - ㊦ 舞台の仕込み及び進行補助
    - ㊧ 照明・音響の仕込み及びオペレート補助
    - ㊨ 舞台・照明・音響等、本番終了後の備品等の撤去・格納
    - ㊩ 撤去後における舞台・照明室・音響室等の簡単な清掃及び整理整頓

## IX 舞台関係設備保守点検業務

### 1. 舞台機構設備保守点検業務

舞台機構設備を常に良好な状態に保つため、定期点検を行う他、異常が生じたときは応急措置を採るなど、運営に支障を来たさないよう対応すること。

室名	品名
プラムホール	緞帳、絞り緞帳、暗転幕、引割幕、一文字幕、袖幕、バック幕、 Horizontバック幕、バトン、花道バトン、天井反射板、正面反射板、側面反射板、スクリーン枠、可動プロセニウム、センタークラスター、ライトブリッジ、ボーダーライト、サスペンションライト、 Horizontライト、客席ライト、重量フック、重量フック操作盤、舞台機構制御盤、舞台機構操作盤、映写室操作盤等
ふれあいホール	巻取緞帳、Horizontバック幕、可動側壁、舞台正面可動扉、バトン、客席バトン等
アトリウム	バトン、吊物機構制御盤、吊物機構操作盤等
市民プラザ	バトン、グリッドバトン、吊物機構制御盤、吊物機構操作盤等
大会議室	バトン、吊物機構制御盤、吊物機構操作盤等

### 2. 舞台照明設備保守点検業務

舞台照明設備を常に良好な状態に保つため、定期点検を行う他、異常が生じたときは応急

措置を採るなど、運営に支障を来たさないよう対応すること。

室名	品名
プラムホール	主幹盤、調光盤、調光ユニット、負荷分岐盤、制御盤、パコリスNe、CRT装置、ワイヤレス、舞台袖リモコン、照明コンセント、ジョイントボックス、ケーブルリール、ボーダーライト、サスペンションライト、アッパーホリゾンライト、ローアホリゾンライト、シーリングライト、フットライト、フロントサイドライト、トーマタルライト、天反ライト、キセノンピンスポット、タワーライト、プロセニウムライト等
ふれあいホール	主幹盤、調光盤、調光ユニット、制御盤、パレータスPX、CRT装置、ワイヤレス、舞台袖リモコン、照明コンセント、ジョイントボックス、ケーブルリール、サスペンションライト、アッパーホリゾンライト、ローアホリゾンライト等
大会議室	主幹盤、調光盤、調光ユニット、パステルコンパクト等

### 3. 舞台音響設備保守点検業務

舞台音響設備を常に良好な状態に保つため、定期点検を行う他、異常が生じたときは応急措置を採るなど、運営に支障を来たさないよう対応すること。

#### ① プラムホール

設備名	構成機器
音声調整卓	PM5D-RH
入出力ジャック架	入出力コネクタ盤、端子部等
音声調整架	インターカム親機・子機、開演ブザー、アナウンスユニット、ブザーアナウンス制御部、非常制御部、入出力ジャック部、出力監視盤電源部、音声調整卓電源部、電源制御部、端子部等
電力増幅架	チャンネルデバイダー、電力増幅器、入出力ジャック部、出力制御部、出力トランス部、非常スピーカー切換部、電源制御部、端子部等
出力監視盤	特型 58面
効果機器卓	グラフィックイコライザー、パラメトリックイコライザー、コンプレッサー/リミッター、デジタルディレイ、入出力ジャック部、電源制御部等
入力機器卓	カセットテープレコーダー、CDプレイヤー、DATデッキ、入出力ジャック部、電源制御部等、MDデッキ
客席ミキシングコンソール	音声調整卓 (LS9-32)

スピーカー設備	プロセニウムスピーカー、カラムスピーカー、ステージフロントスピーカー、シーリングスピーカー、ウォールスピーカー、調整室モニタースピーカー、アンプ付スピーカー、固定フォールドバックスピーカー、ロビーホワイエ天井スピーカー、運営系天井スピーカー、ステージスピーカー、フォールドバックスピーカー等
マイクロホン設備	エアモニターマイク、ワイヤレスマイク（ハンド・タイピン）、ダイナミックマイク、コンデンサマイク、3点吊マイク、2点吊マイク、エレベーターマイク、ワイヤレスアンテナ等
下手コンセント架	下手コンセント盤、ワイヤレス混合分配器、ワイヤレス受信機、音声分配器、エレベーターマイク操作器、スイッチ等
コンセント盤・マイクコンセント	上手・客席コンセント盤、オープンテレコ・入力機器卓・効果機器卓接続盤、マイク・映写機コンセント、アナウンスボックス接続プレート、スピーカーコンセント等

② ふれあいホール

設備名	構成機器
機器	オーディオミキサー、マルチエフェクトプロセッサ、パワーアンプ、電源制御ユニット、スピーカー、AUX 入力パネル、カセットデッキ等
機器架	ワイヤレス混合分配器、ダイバシティ、主電源スイッチユニット、パワーサプライユニット、16mm I/F、電源制御ユニット、端子盤ユニット、パワーアンプ、グラフィックイコライザー、入力パッチ盤、出力パッチ盤、RCU、映像分配器、舞台袖コンセント盤等
移動式スピーカー	ステージ用スピーカー、フロアモニタースピーカー、天井スピーカー、ワイヤレスアンテナ、ワイヤレスマイク（ハンド・タイピン）、ダイナミックマイク、コンデンサマイク等
エアモニマイク	マイク、電動制御盤、インカム親機・子機、ヘッドセット等
天井吊下テレビ	21 インチテレビ
16mm 映写機	

4. ピアノ保守点検業務

ピアノを常に良好な状態に保つため、定期的に保守点検を行うこと。

(1) 対象設備・台数（設置場所）

- ① スタインウェイグランドピアノ      2 台（プラムホール・ふれあいホール）
- ② ヤマハコンサートグランドピアノ      1 台（プラムホール）

- ③ ヤマハアップライトピアノ 1台 (音楽練習室)
- ④ ヤマハグランドピアノ 1台 (音楽練習室)

(2) 保守点検回数

- 年1回 スタインウェイグランドピアノ 2台
- ヤマハコンサートグランドピアノ 1台
- ヤマハアップライトピアノ 1台
- 年2回 ヤマハグランドピアノ 1台

**X プレイルーム安全監視・指導、施設管理等業務**

プレイルームにおいて、次の業務を行うこと。

(1) 業務内容

- ① プレイルーム及び隣接するサンクンガーデン等において、利用者の事故等を防止するための日常的な監視・指導に関する業務
- ② プレイルーム及び隣接するサンクンガーデンの環境整備・環境美化等の施設管理業務
- ③ 指定管理者が主催するプレイルームの行事实施時の準備等の運営業務

- (2) 業務時間 午前9時00分～午後5時00分

**XI プラネタリウム設備保守点検業務**

プラネタリウム設備を常に良好な状態に保つため、定期点検を行う他、異常が生じたときは応急措置を採るなど、運営に支障を来たさないよう対応すること。

設 備 名	構 成 機 器
インフィニウムα本機	恒星投映レンズ群 (恒星原版・レンズ・コンデンサレンズ)、 ブライトスター、変光星、銀河、赤道、黄道、子午線、歳差円 目盛、極点、天頂、方位、星座絵、中央パノラマ、各種スイッ チ群、恒星投映ランプ等
本機昇降装置	インフィニウムα本機昇降装置
照明系	朝夕焼、薄明・薄暮、昼光、ブルーライト、室内灯等
惑星、太陽	惑星、太陽、月・地球投映機等
補助投映機	MSV750、X-Yターンテーブル、バリアブルズームST (A/B)、 ライジング、アンバーリング、スピニング、フォーカシ ング、ユニシューティング、マルチシューティング、フラッシ ング、太陽投映機、日食投映機、月食投映機、手元星座絵投映 機 (12コマ)、ハンドポインター、オーロラ投映機、雲投映機、 朝夕焼投映機、固定星座絵・ポインター投映機及び取付台、増 設固定星座絵・ポインター投映機及び取付台等
コントロールコンソール	CAP コントロールコンソール

CAP 制御架	デジタル制御盤、パワー増幅器盤 1・2、分電盤、照明器盤、UPS (CPU 用 CVCF) 等
音響ラック	グラフィックイコライザー、チャンネルデバイダー、12ch ラインレベルミキサー、モニターパワーアンプ、パワーアンプ 1・2・3、音響ラック等
音響コンソールテーブル	CD プレイヤー、カセットデッキ、DAT レコーダー、BS チューナー、LD プレイヤー、SVHS プレイヤー、8 ch テープレコーダー、2 ch ワイヤレスチューナー、リモートコントロール制御パネル、コントロールパネル、音響コンソールテーブル等
その他音響装置	レクチャーテーブル、ワイヤレスマイク (ハンド・タイピン)、ワイヤレスアンテナ、ハンドマイク、ヘッドセットマイク、マイクスタンド、モニタースピーカー、壁面埋込型音量調節器ユニット、サブスピーカー、スーパーウーファー、メインスピーカー等
マルチスライドシステム	
ビデオ映像システム	ビデオプロジェクター及び設置台、クリアビジョンコンバーター、S-VHS VTR、LD プレイヤー、Hi-8 プレイヤー、BS チューナー、モニターテレビ、ビデオラック等
スイングシステム	
スパイスシステム	Manual Control Panel (8・6/2)、THYME、SUGAR、BREAK OUT BOX、CINNAMON、BASIL、MINT、NUTMEG、Personal Computer 等
レーザープロジェクターシステム	レーザー発生装置、プログラム作成用 PC 等
ピンスポット	
学習灯	
自動券売機	NEC 社製 BT-L250B
フルドームプロジェクタ (Polaris A)	プロジェクタ本体、魚眼レンズ、制御コンピュータ、モニタ、接続用インターフェイス類

## XII その他業務

### 1. コミュニティセンター夜間貸館業務

コミュニティセンターの職員が夜間時間帯は勤務しないため、下記のとおり貸館業務を行う。

- (1) 業務時間 午後 4 時 30 分～午後 10 時 15 分
- (2) 業務内容 寺田コミセン夜間使用者への鍵の貸し出し等

## **2. その他**

- (1) 西館地下トレンチ内の放水等の維持管理
- (2) 建物屋上及び雨水桝等の清掃処理（西館、東館屋上の集水枡の点検と清掃）
- (3) 豪雨時における止水板の設置等の防水対応