

施設及び設備の維持管理要領

1. 清掃業務

(1)業務内容

セラトピア土岐における日常清掃及び定期清掃を実施することにより建物の清掃保全に務めること。

(ア)施設清掃業務

①基本的な清掃区分

ア 日常清掃（別紙「清掃業務実施要領」を参照すること。）

以下の範囲について日常的に清掃を実施すること。

- | | |
|-----------------|--------------------|
| 1 階・・・事務室を除く全て | 2 階・・・レストランを除く全て |
| 3 階・・・全て | 4 階・・・テナント事務室を除く全て |
| 5 階・・・ELV ホールのみ | 6 階・・・廊下のみ |

なお、日常清掃として床及び建物外部の清掃を含むものとする。

イ 定期清掃

以下の範囲について定期的に清掃を実施すること。

a. 床の定期清掃

- | | |
|----------|-------|
| ・美術ギャラリー | 年 2 回 |
| ・廊下及び階段 | 月 1 回 |
| ・倉庫等 | 年 1 回 |

b. 大会議室、3 階応接室のジュータンの定期清掃は年 1 回とする。

c. タイルカーペットの定期清掃

- | | |
|--------------|-------|
| ・小ホール | 年 2 回 |
| ・2 階ロビー | 年 1 回 |
| ・3 階ロビー | 年 1 回 |
| ・1 階応接室 | 年 1 回 |
| ・3 階会議室（3 室） | 年 1 回 |

②ガラスの定期清掃は年 1 回実施すること。

清掃箇所については、別紙「ガラス清掃指示図」による。

2. 建築物環境衛生管理業務

(1)資格者の選任

建築物における衛生的環境の確保に関する法律第 6 条に定める建築物環境衛生管理技術者を選任し、セラトピア土岐の維持管理について、環境衛生上適性に行われるよう監督しなければならない。

(2)業務内容

建築物における衛生的環境の確保に関する法律第 4 条に基づき、建築物の環境管理について、環境衛生管理基準に従って適正に管理するため次の業務を実施すること。

(ア)空気環境測定業務

外気1箇所と館内11箇所について空気環境を1日3回測定し、これを年6回実施すること。

測定項目については浮遊粉塵量、一酸化炭素含有率、炭酸ガス含有率、温度、相対湿度、気流、その他（照度、騒音）について実施すること。

(イ)衛生設備機器清掃点検業務

以下の水槽の点検・清掃を年1回実施すること。

- ・上水受水槽（TW-1：4000×2000×3000H） 1台
- ・井水受水槽（TW-2：4000×3000×3000H） 1台
- ・上水高架水槽（TWH-1：2000×2000×2000H） 1台
- ・井水高架水槽（TW-1：3000×2000×2000H） 1台

(ウ)飲料水水質検査業務

ア 一般細菌等10項目・・・・・・ 年2回（6月に1回）実施

イ 鉛等5項目・・・・・・ 年2回（6月に1回）実施。ただし、1回目で基準に適合していた場合は2回目を省略することができる。

ウ クロロホルム等12項目・・・・ 年1回（法の定めにより6月1日から9月30日までの間に実施）

(エ)レジオネラ属菌検査業務

年1回、冷却塔（クーリングタワー）3基に貯留されている循環水を採取して実施

(オ)残留塩素の測定業務

末端給水栓で採水し週1回実施すること。

(カ)ばい煙測定業務

ばいじん量測定、硫黄酸化物濃度測定、窒素酸化物濃度測定を冷温水発生機2基について年2回測定すること。

(キ)ねずみ、害虫等の防除業務

- ・ねずみ、害虫等の生息状況をみて行うものとする。
- ・防除の実施にあたり、人や環境に配慮すること。
- ・防除作業を実施した日時、場所、実施者、調査の方法と結果等を記録すること。

3. 機械設備の保守点検業務

(1)業務内容

セラトピア土岐の機械設備を常に最良の状態に維持するよう努めること。

(ア)床面自動清掃機保守点検業務

【実施】年1回

【内容】外観・機能点検

【機種】豊和フロアペットF60

(イ)電動式リフト保守点検業務

【実施】年1回の定期点検（1年間保証を含む）

【内容】①外観清掃及び目視検査

②器具装着検査

③コード・プラグ類機能検査

④モーター用スイッチ接触子摩耗検査

⑤電気配線接続ネジ締付検査

⑥操作用スイッチの機能検査

⑦油圧ポンプ（上昇時）検査

⑧作動油の劣化、変質検査

⑨配管ホースの劣化、油漏れ検査

⑩昇降用ドライブチェーンの摩耗検査

⑪作業台固定ボルトの締付及びガード取付検査

⑫チルドバックの変形、ジャッキの機能検査

⑬移動用キャスターの機能検査

⑭水準機の機能確認検査

⑮緊急下降弁の検査

⑯作動用切替弁の機能検査

⑰昇降運転検査

⑱油圧オイル交換

⑲プラットホームの結合部チェック

⑳リフトチェーンの油圧状況チェック

【機種】サコス UL-31S

(ウ)自動ドア保守点検業務

【実施】年4回、及び不時故障時の調整修理（消耗部品、取替え修理を含む）

【内容】①ドアエンジン開閉速度

②クッション作動の異常の有無の点検及び調整

③ドアエンジン装置の電源回路の異常の有無の点検及び調整

④オイル漏れ、エアー漏れの有無の点検及び調整

⑤オイル不足、潤滑油不足の有無の点検及び補充

⑥ドアが当たっていないか、擦れていないか点検整備

⑦消耗度の著しい部品はないか点検

⑧その他の点検調整

【機種】	ワイドオープン型ドア用（玄関）	4 台
	片引きドア用（レストラン）	3 台

(エ)業務管理システム・予約表示システム保守点検業務

【内容】システムの定期的な保守点検

システムに障害が起きた場合における電話・出張対応

システムの簡易な仕様変更への対応

機器変更・更新時におけるシステムセットアップ等の対応

(オ)非常放送設備保守点検業務

【実施】年 2 回

【内容】外観・機能点検(年 1 回)、総合点検(年 1 回)

【非常放送設備】

・増幅器 1 式	・スピーカー回線 1 式	・遠隔操作 1 式
・スピーカー 1 1 2 個	・カトリレー 3 個	・音量調整器 3 7 個
・常用電源 1 式	・非常電源 1 式	・プリアンプ 1 式
・BGM 3 式	・テープデッキ 2 式	・配線 1 式

(カ)防犯監視設備保守点検業務

【実施】①定期点検 年 2 回

②緊急点検（不良・故障時の調整修理）その都度

【内容】外観・機能総合点検

【設備 1】

・防犯受信器 2 0 回線 1 台	・熱線センサー 2 4 台	・ドアスイッチ 4 2 個
・ガラス破壊センサー 4 8 個	・防犯副受信器 2 0 回線 1 台	
・防犯キースイッチ 1 台		

【設備 2】

・CCD カラーカメラ 9 台	
・4 3 型液晶モニター 1 台	・2 3 型液晶モニター 1 台

(キ)消防設備点検業務

【実施】年 2 回

【内容】外観・機能点検(年 1 回)、外観・機能及び総合点検(年 1 回)

【設備】

①非常用発電装置

- ・自家発電設備 3相3線交流発電機

(210V 60Hz 300KVAディーゼルエンジン 6気筒300PS)

②誘導灯設備

- ・避難誘導灯35灯 ・通路誘導灯33灯 ・階段通路誘導灯18灯

③自動火災報知設備

- ・受信機1台
- ・差動式スポット型感知器1個
- ・煙感知器200個
- ・電鈴14個
- ・電源装置1式
- ・配線1式
- ・表示盤1台
- ・定温式スポット型感知器9個
- ・発信器14個
- ・表示灯35個
- ・消火栓連動起動装置1式

④ガス漏れ警報器設備

- ・中継器1台 ・検知機15個 ・受信器15回線

⑤スプリンクラー設備

- ・制御盤1台
- ・加圧送水装置
 - a. ポンプ・モーター1台
 - b. 呼水装置1台
 - c. 圧力タンク1台
 - d. 起動装置(P・T)1式
 - e. スプリンクラーヘッド1,197個
 - f. 自動警報弁6個
 - g. 自動開放弁6個
 - h. 警報装置(ベル・サイレン)6台
 - i. 送水口1基
 - j. 常用電源1式
 - k. 非常電源1式
 - l. 配線1式
 - m. 放水試験1式

⑥粉末消火設備

- ・粉末第3移動式タンク 9台(5階1台、駐車場8台)
- ・粉末タンク 33Kg/本 1式
- ・加圧用炭酸ガス容器 1L/本 1式
- ・薬剤チェック 1式

⑦粉末消火器

- ・粉末（A． B． C）消火器 10 型
（ヤマト プロテック(株)製YA－10EP） 50 本

⑧屋内消火栓

- ・（補助散水栓）折畳み等収納式
（ヤマト プロテック(株)） 18 基

⑨連結送水設備

- ・操作盤 1 面 ・送水口 3 基 ・放水口 1 基 ・非常電源 1 式

⑩排煙窓オペレーター装置

- ・玄関ホール排煙窓オペレーター 2 箇所

(ク)エレベーター保守管理業務

【実施】月 1 回（法定検査年 1 回）

遠隔監視装置による場合は 3 ヶ月に 1 回

【内容】建築基準法第 12 条第 2 項に基づくエレベーターの点検・整備

① 点検、手入れ保全

（1）定期的に計画的な点検、手入れ保全作業（給油、調整、清掃等）を実施すること。

（2）点検、手入れ保全作業を行ったときは、作業報告書を提出すること。

② リモート点検

（1）昇降機設備の運行状態を常時記録し、その記録を収集して、定期的に機器の状態を点検すること。

（2）前記(1)の点検対象の項目、内容について変調状態が生じた場合は、適切な処置をとること。

（3）昇降機設備の運行状態のデータに基づく点検結果及び変調状態に対する処置の結果については、毎月報告書を提出すること。

また、変調発生後の処置のために現場で作業を行った場合は、その作業に応じて作業報告書を提出すること。

（4）昇降機設備の運行状況を状況報告書にて定期的に知らせること。

③ 異常監視、直接通話サービス

（1）昇降機設備について次の異常が発生した時は、リモート点検装置からの異常通報に基づき、適切な処置をとること。

（ア）閉じ込め故障 （イ）使用不能故障(運行に支障がある状態)

（ウ）着床不良 （エ）戸開閉不良 （オ）制御盤停電

(カ)リモート点検装置(MOP 盤)

(キ)機械室温度異常

但し、(オ)(カ)が同時に発生した場合は(ビル停電等)は通報されない。

(2) 昇降機設備に次の故障が発生した場合は、昇降機設備かご内のインターホンにより、同かご内の乗客と受信専門員が直接通話し、必要な指示、連絡等にあたること。

(ア)閉じ込め故障 (イ)使用不能故障

(3) 異常通報が発せられた場合の処置結果については、点検報告を行うこと。また、異常通報に基づく処置のため現場で作業を行った場合は、その作業に応じて作業報告書又は故障修理報告書を提出すること。

【昇降機性能等】 交流インバーター制御エレベーター (三菱製)

60m/min 1600kg 5 stops 1台

60m/min 1000kg 4 stops 1台

(ケ)空調設備保守点検業務

【確認事項】

①点検整備後は、速やかに点検整備実施報告書を提出すること。

②業者に委託するときは以下、①から⑤までの条件を付して迅速な対応をもちめること。

(ア) 設備の異常を確認したときは、速やかに報告し、職員の指示により適切な処理を講ずること。

(イ) 故障等の連絡を受けたときは、速やかに技術員を派遣し、正常な状態に復旧させること。

(ウ) 修理等に必要な消耗品の軽微なものの交換、取替は、それに伴う経費とともに受託者負担とする。

(エ) 受託者は、業務上の行為に一切の責任を負うこと。

(オ) 本仕様書に定めのない事項については、協議して定めるものとする。

【実施】 別紙「空調設備点検表」により空調設備の点検整備を実施する。

機器名称	型番	台数	回数	実施内容
湯炊き吸収式 冷温水発生器 (川重冷熱工 業製)	RB-1-1～2	2基	冷暖房切替(イン) 点検 各1回 冷房切替(オン) 点検 各1回	・休止点検及び煙管清掃 ・冷却水配管化学洗浄 ・吸収液分析及びインヒビタ ー分析 ・消耗部品の交換または補充

温水ヒーター (日本サーモ エナー製)	B-1-1~2 定 格 出 力 130,000Kcal/H 2 回路 (暖房 113,500 給湯 21,600)	2 台	暖房シーズンイ ン点検 各 1 回 暖房シーズンオン 点検 各 1 回	・本体の点検、抽気装置の点検 ・制御装置の点検、安全装置の点検 ・燃焼装置の点検、ボイラ廻り状況確認 ・バーナー清掃点検、真空確認 ・燃焼調整測定、感震器作動確認
空気調和機 (松下精工製)	AC-1~6	6 台	冷房切替 (イン) 点検 1 回 暖房切替 (イン) 点検 1 回	・本体の点検、電気系統絶縁テスト ・送風機系統の点検、熱交換器系統の点検 ・フィルターの点検、排水系統の点検 ・水漏れの点検、運転調整及びデータ採取 ・加湿装置の点検 (暖房時のみ)
冷却塔 (荏原冷熱シ ステム製)	CT-1-1~2 150RT	2 基	冷房シーズンイ ン点検 各 1 回 冷房シーズンオフ 点検 各 1 回	・本体の点検、水槽内点検清掃 ・水漏れの点検、充填材等の点検 ・ストレーナーの点検、ボールタップの点検 ・電気系統絶縁テスト、散水装置の点検 ・送風機系統の点検、運転調整及びデータの採取 (冷房シーズンインのみ) ・水質検査、オートブローの点検
	CT-2 60RT	1 基		
全熱交換機 (三菱電機製)	HEX-1(天埋タ ^ス クト 型)120/H	1 台	定期点検 年 1 回	・エレメントの点検、駆動ベルトの点検 ・ローターの点検、エアシールの点検 ・各部の増し締め、運転状態点検調整
	HEX-2(天埋タ ^ス クト 型)420 m ³ /H	15 台		
	HEX-3(天埋タ ^ス クト 型)960 m ³ /H	7 台		
	HEX-4(天吊カセット 型)70 m ³ /H	3 台		
	HEX-5(天吊カセット 型)90 m ³ /H	5 台		
パッケージ型 空調機 (日本ヒートマッ ク製)	WAC-1 (天吊カセット型)	11 台	冷暖房切替 (イ ン) 点検 各 1 回	・本体の点検、冷暖房能力の確認 ・電気回路動作確認、運転音確認 ・化粧版清掃、サーモ温度設定 ・電気回路絶縁測定、ドレン排水状態確認
	WAC-2 (天吊カセット型)	4 台		
	WAC-3 (天吊カセット型)	6 台		
	WAC-4 (天井埋込型)	2 台		
	WAC-5 (天井埋込型)	22 台		
	WAC-6 (天井埋込型)	7 台		

	WAC-7 (天井カセット型)	2 台		・フィルター寿命測定 ・保護回路動作確認 (代表台のみ) ・熱源水流量測定 (代表台のみ)
空冷ヒートポンプパッケージ (日立製)	PAC-2	5 台	冷暖房切替 (イン) 点検 各 1 回	(室外機) ・本体の点検、電気系統の絶縁テスト ・冷媒漏れの点検、送風機・ベルト・プーリーの点検 ・温度測定、運転状態点検調整 (室内機) ・本体の点検、コイルの点検、フィルターの点検清掃 ・水漏れ点検、運転音の確認、温度制御作動点検 ・温度測定、運転状態点検調整
	PAC-4	3 台		
ポンプ類 (テラル製)	CDP-1-1～2 (冷却水ポンプ) 125Φ×15Kw	2 台	定期点検 年 1 回	・本体の点検、音・振動の点検 ・電気系統の絶縁テスト、カップリング他点検 ・ケーシングの点検、グランド水漏れ点検 ・軸受部の点検、軸封部の点検、運転電流測定 ・ドレン通水テスト、運転状態点検調整 ・オイルストレナーの点検清掃 (オイルポンプのみ)
	CHP-1-1～4 (冷温水 1 次ポンプ) 125Φ×7.5Kw	2 台		
	CHP-2-1～2 (冷温水 2 次ポンプ) 100Φ×11Kw	4 台		
	CWP-1 (熱源水ポンプ) 100Φ×11Kw	1 台		
	OP-1-1～2 (オイルポンプ) 15Φ×0.2Kw	2 台		
	OP-2-1～2 (オイルポンプ) 15Φ×0.2Kw	2 台		
給気ファン (荏原製作所製)	SF-1～13	13 台	定期点検 年 1 回	・防振ゴムの点検、ファンローターの点検 ・V ベルトの点検、運転状態点検調整
排気ファン (荏原製作所製)	EF-1～6・9～23	14 台	定期点検 年 1 回	・防振ゴムの点検、ファンローターの点検 ・V ベルトの点検、運転状態点検調整
膨張タンク (森松工業製)	EXT-1 冷温水系統	1 基	定期点検 年 1 回	・清掃点検、運転状態点検調整
	EXT-2 熱源水系統	1 基		
オイルタンク (森松工業製)	OT-1 地下埋設 6,000L	1 基	法定点検 年 1 回	・法定点検及び清掃
	OST-1 オイルサービスタンク 250L	1 基		
排煙ファン (松下電器産業製)	SEF-1 No6×22kw	1 台	法定点検 年 2 回	・法定点検及び清掃
薬注装置	WS-1 (CT-1 用)	2 基	定期点検 年 1 回	・ポンプ運転状態点検、機能

(アズビル製)	WS-2 (CT-2 用)	2 基	回	点検 ・防蝕材の投入、スライムコントロール剤の投入
	タンク容量 100L 防錆材 2 台分 (100kg) スライムコントロール材 2 台分 (100kg)			
自動制御機器点検 (山武製)	熱源水制御 水熱源制御ヒートポンプユニット制御 多目的ホール空調機制御 冷却塔制御 オイルタンク 貯湯槽制御 煤煙濃度測定監視装置 サーモファン発停装置 温・湿度計測	1 式	定期点検 年 1 回	・中央監視装置にて冷(暖)房への切替 ・熱源制御系統、自動制御弁動作確認 ・インバーター制御動作確認 ・各調節器の出力及び制御状態の確認 ・煤煙濃度計フィルター清掃及びゼロ調整 ・貯湯槽系統、一次ポンプ発停制御の確認 ・オイルタンク廻り、ギヤポンプ発停の確認及び油量指示確認 ・多目的大ホールダンパー制御系統、手動設定器による動作確認 ・冷却塔制御系統ファン発停確認及び補給水弁の動作確認 ・受水槽電磁弁、シャワー給水用ボール弁動作確認
盤関係 (山武製)	中央監視盤 SAVIC NET10	1 式	定期点検 年 1 回	・点検調整
リモート盤	4 面	1 式	定期点検 年 1 回	・点検調整

(コ)音響映像設備保守点検業務

【実施】①予防保守点検 年 2 回

(システム機能点検及びシステム総合点検調整を行う)

②緊急保守点検 (緊急に保守または調整及び修理を要する場合)

その都度派遣

【実施】別紙の「セラトピア土岐音響映像機器点検要領」によること。

【設備】・多目的大ホール音響・映像設備機器 1 式
・多目的小ホール音響・映像設備機器 1 式
・3階会議室 (3 室) 音響・映像設備機器 1 式
・大会議室音響・映像設備機器 1 式

点検終了後、点検報告書を提出すること。

(サ)直流電源装置保守点検業務

【実施】年2回

【内容】外観・性能点検(年1回 1回目)、総合点検(年1回 2回目)

【装置】・鉛蓄電池 (HS-150E-54セル)
・全自動整流器 (サイリスタ式)

(シ)電動システム白板保守点検業務

【実施】①定期点検 年1回

②緊急点検 (不時故障時の調整修理) その都度

【内容】① 電動上下交換収納白板

- ・ワイヤーの伸び調整
- ・リミットスイッチの調整確認
- ・動作確認

② 電動開閉バリアブルカーテン

- ・リミットスイッチの調整確認
- ・動作確認

③ 電動フレーム傾斜スクリーン

- ・ワイヤーの伸び調整
- ・リミットスイッチの調整確認
- ・動作確認

(ス)防火設備の定期検査報告

【実施】年1回

【内容】建築基準法第12条第3項の規定に基づく定期検査及び報告書の提出

【確認事項】

有資格者(一級建築士・二級建築士又は防火設備検査員)による検査
建築物の検査済証の交付を受けた月の前一月までに県東濃建築事務所へ提出すること。

【設備】

防火扉10枚

防火シャッター6枚

4. 電気工作物保安管理業務

(1)業務内容

セラトピア土岐電気工作物の機能維持のため、専門技術者により土岐市電気工作物保

安規程第 10 条に基づき、セラトピア土岐の電気工作物保守点検を実施すること。

(2)業務の対象（次に掲げる電機工作物とする）

【施設名称】	セラトピア土岐
【場所】	土岐市土岐津町高山 4 番地
【受変電設備容量】	1, 150 kVA
【非常用予備発電機】	305 kVA

5. 夜間警備業務

(1)業務内容

セラトピア土岐の保安の確保と業務の安全な遂行に務めること。

(ア)定期的な館内巡視及び保安警護、セラトピア土岐の開錠

①巡回警備点検内容

- ・火気使用機器の点検
- ・水道及びLPガス等元栓の閉鎖点検
- ・消灯の確認
- ・電気機器のスイッチ点検
- ・各出入口施錠確認
- ・その他防災上必要と認める事項

(イ)セラトピア土岐の施錠及び機械警備への切り替え

(ウ)その他館内警備上必要な事項

(2)人数 2名以上とする

6. その他の業務

(1)業務内容

その他、セラトピア土岐の運営に関する以下の保守点検等について適切な業務を実施すること。

(ア)大ホール可動式間仕切壁保守点検業務

【実施】年 2 回

【内容】①吊物のレベル点検調整

②ワイヤーロープの亀裂損傷の点検

③滑車の動作点検

④間仕切幕の昇降点検

⑤滑車、ウインチ、マシン等の取付ボルトの点検

⑥マシン類の作動点検

⑦制御盤、操作盤、マシン等の電気部の点検

⑧間仕切幕レベルの点検

(イ)有線放送

(ウ)セラトピア土岐情報の発信

「セラトピア土岐情報」を年6回程度作成し紙媒体もしくは公式HP、SNSすることにより市民サービスに努める。