

みやぎハートフルセンター維持管理業務 仕様書

この仕様書は、みやぎハートフルセンターの維持管理業務についてその仕様を定めるものとし、この仕様書において規定する事項は、別に定めがある場合を除き、指定管理者の責任において履行するものとする。

1 一般的事項

(1) 業務の目的

施設の性能及び機能を維持し、耐久性を確保するとともに、環境衛生上良好な状態を維持することにより、施設利用者の利便性、快適性の維持に努め、施設の適切な管理を行う。

(2) 基本的な考え方

- ア 建築物及び設備が有する性能及び機能を保持する。
- イ 予防保全を基本とし、劣化等による危険・障害・停止等の未然防止に努める。
- ウ 省資源、省エネルギーに配慮するとともに、環境負荷の低減に努める。
- エ ライフサイクルコストの低減に努める。
- オ 故障等によるサービス等の中断に係る対応を定め、早期回復に努める。
- カ 補修・修繕等により施設の利用制限を行う場合は、必要最小限の範囲とし、できるだけ短期間で実施する。
- キ 執務の遂行に支障とならないよう業務を実施する。
- ク 施設利用者のニーズを適切に把握し、業務に反映させる。また、適切な危険防止措置等により、施設利用者の安全性を確保する。

(3) 適用基準等

業務に当たっては、関係法令及び宮城県（以下「県」という。）が法令に基づいて定めている各種規程、基準等を遵守し、誠実、迅速かつ効率的に業務を行なうこと。

なお、関係法令及び基準等は最も新しいものを適用すること。

(4) 一部委託承諾

業務の一部を第三者に委託する場合は、業務を実施する前に一部委託承諾願（様式1）を県へ提出し、承諾を得ること。

(5) 現場管理

- ア 指定管理者及び業務員の管理体制を確立し、適切な作業工程や安全な作業についての現場管理を行うこと。
- イ この仕様書により業務を実施する他、常に施設の衛生及び安全環境をよく把握し、良好な状態を維持するよう状況に応じて適切な方法で作業を行うこと。
- ウ 業務員の労働安全衛生に関する管理については、指定管理者がその責任において関係法令に

従い適切に実行することとし、危険を伴う作業の際に使用する機材についてもその構造及び使用法に配慮すること。また、作業の実施に伴い来館者等の通行や執務の支障にならないよう十分に配慮すること。

エ 作業の実施には原則として火気を使用しないこと。

(6) 非常・緊急時等

ア 非常・緊急時対応マニュアルの作成

非常・緊急時において、来館者等の安全確保を図るとともに、建物及び設備の保全の観点から、非常・緊急時の対応内容、関係機関及び県への連絡体制、復旧方法等を記載した非常・緊急時対応マニュアル（以下「マニュアル」という。）を作成し、被害拡大の防止及び施設機能の復旧に必要な措置をとること。

なお、マニュアルには、次の内容について具体的に記載すること。

- ・災害（火災、地震、洪水等）発生への対応
- ・事故発生への対応
- ・設備故障時の対応
- ・犯罪の発生への対応
- ・不審者の侵入への対応
- ・けが人、急病人に対する対応
- ・その他業務計画上必要な事項

イ 非常・緊急時等の連絡体制

指定管理者は、事故や災害時等の非常・緊急時及び年末年始等で休日等が長期に渡る場合に迅速な連絡が図れるように、連絡先及び連絡の優先順位を県に報告すること。また、変更が生じたときも同様とする。

ウ 非常・緊急時の対応

事故、火災及び地震等の災害時等非常・緊急時への対応は、非常・緊急時対応マニュアルに従い直ちに被害拡大の防止及び施設機能の復旧に必要な措置をとること。

(7) 業務の実施

ア 作業に使用する資機材は、対象施設に最も適した品質のものを選択して使用すること。また、周囲の執務環境等に配慮したものであること。

イ 作業はすべての工程において丁寧に実施し、備品等を損傷しないよう注意すること。また、器具の取り外し等で周囲を破損等する可能性がある場合は、必要により養生すること。

ウ 作業の前後を通じて通行人等の安全に配慮するとともにやむを得ず通行に支障がある状態で作業を実施しなければならない場合は、作業途中でその場を離れないこと。

エ 作業に際して県の立会いが必要な場合には、あらかじめ状況の説明と共に申し出ること。

オ 作業の実施に伴い、施設に破損や汚損等の損害を与えた場合は、指定管理者の責任において復旧すること。

カ 騒音、嫌音の発生や出入口の戸締まり等に注意し、業務の前後を通じて施設管理上支障とならないようにすること。

- キ 来館者等から寄せられた苦情又は意見等に対し丁寧に応対し、再発の防止措置を含め迅速かつ適切に対応すること。
- ク 施設内のエネルギー使用設備の運転管理、計測・記録、保守・点検に係る「管理標準」を策定して、施設の維持管理に当たり遵守すること。

(8) 臨時の処理

- ア 作業の実施において対象施設に損傷又は故障等を発見した時及び施設管理上支障が生じる恐れのある状況を発見した時は、応急的な処理を行うこと。
- イ 災害及び事故等が発生した場合は、人命の安全確保を最優先とし状況に応じて適切な措置を採るとともに、速やかに県に報告すること。災害又は事故等の発生が予想される時も同様とする。
- ウ 施設内で不審物を発見したときは来館者等に注意を促し、遅滞なく県に報告すること。

(9) 資格要件

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく資格者として、建築物環境衛生管理技術者を1名以上配置すること。

2 清掃業務

(1) 業務概要

本業務は、対象施設の汚れを取り除き、さらに汚れを予防することによって本体や仕上げ材を保護して公共の財産である施設を衛生的かつ良好な環境で保ち、もって対象施設の耐久性や機能を長期的に維持保全することを目的とする。

(2) 実施内容

ア 日常清掃

(ア) 開館日の開館時間内に実施すること。

(イ) 巡回しながら部分的な汚れの除去、ごみ収集、衛生消耗品の補充等を行うものとし、汚れ等を見つけた場合や県から指示があった場合は適宜実施すること。

(ウ) 椅子等の容易に移動できるものは移動して作業を行うこと。ただし、周囲の執務環境等に配慮すること。

(エ) 家具、什器等容易に移動できない箇所、物理的に作業が不可能な箇所、危険な箇所等については、作業を省略することができる。

(オ) 降雪時には、構内除雪を行うこと。

(カ) 障害者就労施設等による実施を原則とすること。

イ 定期清掃

原則として開館日の開館時間内に実施すること。

- ・窓ガラス清掃（年1回）
- ・照明器具清掃（年1回）
- ・ねずみ、ゴキブリ等害虫駆除（年2回）

ウ その他の業務

(ア) 軽微破損の修繕

施設構内の小破損箇所、施設設備機器の損傷、消耗等による部品の交換、塗装の一部剥離箇所、ブラインド、蛍光灯、ドア等の不良箇所等軽微な修理を行う。

(イ) 繊維床の部分洗浄

繊維床に汚れがあった場合は、部分洗浄（しみ取り）を行う。

(3) 業務の実施方針

指定管理者は、公共の財産を良好な状態で維持保全するという業務の目的と重要性を十分認識し、効果が最大限となるように常に創意工夫し業務を誠実に実施することによって目的を達成するよう努めるものとする。また、指定管理者はこのことを踏まえ、この仕様書に定められていない事項であっても、対象施設を衛生的かつ良好な環境を保つ上で必要と判断される範囲内で軽微な作業又は急を要する部分的な作業を県が要請した場合には、指定管理者において

真摯に対応し協定の範囲内で作業を実施するものとする。

(4) 遵守事項

- ア 常に施設の衛生環境をよく把握し、良好な状態を維持するよう状況に応じて適切な方法で作業を行うこと。
- イ 作業はすべての工程において丁寧に実施し、備品等を損傷しないよう注意すること。また、器具の取り外し等で周囲を破損等する可能性がある場合は、必要により養生すること。
- ウ 作業の前後を通じて通行人等の安全に配慮するとともにやむを得ず通行に支障がある状態で作業を実施しなければならない場合は、作業途中でその場を離れないこと。
- エ 天候等の原因により床面に水滴が付着する等、通行に支障が予想される場合は、対象施設の状況を勘案し適切に対処すること。
- オ 床洗浄機や専用洗剤等は対象施設の部材に最も適した品質のものを選択して使用すること。

(5) 感染流行時の対応

- ア 感染症（新型コロナウイルス感染症等）流行時には、感染予防のため、日常清掃において、施設共用部のうち多くの人の手が触れる部分（EV 操作盤、手すり、ドアノブ等）については、アルコール等を用いて拭き上げを行うこと。
- イ 感染症患者発生時には、トイレ、洗面所、湯沸室、雑用室、EV 操作盤等をアルコール等を用いて拭き上げを行うこと。

(6) 廃棄物及び資源物の処分

収集したゴミ等は分別し、所定の場所に搬出すること。また、ゴミ等処分業者及び回収業者へ連絡し、搬出日時等を調整のうえ引き渡すこと。

3 警備業務

(1) 業務概要

本業務は、みやぎハートフルセンターにおける盗難及び火災等の防止並びに不法・不良行為の排除をし、身体、生命及び行政財産を保護するとともに、施設業務の円滑な運営の維持に資することを目的とする。

(2) 警備方法

ア 開館時

警備員 1 名による常駐警備及び巡回警備を行う。

イ 閉館時

施設に設置する警備機器及び付帯設備（以下「警報装置」という。）と指定管理者の警備本部の監視装置により、無人時における施設等の監視（以下「機械警備」という。）を行う。ただし、やむを得ない理由により機械警備ができない場合は、3（7）ウによる巡回警備を行う。

(3) 警備日及び時間

ア 人的警備 開館日の午前 9 時から午後 6 時まで

イ 機械警備 休館日及び開館日の午後 6 時から翌日午前 9 時まで

(4) 人的警備内容

ア 各執務室、会議室及び事務室の開閉に関すること。

イ 機械警備装置の解除及び開始の操作に関すること。

ウ 施設の解錠及び施錠に関すること。

エ 災害、盗難その他緊急事態発生時における関係先への連絡、通報に関すること。

オ 施設内外の警備及び敷地内巡回

カ 施錠及び火気の後始末点検

キ 不必要な照明の消灯

ク 鍵の管理に関すること。

ケ その他、県が指示する事項

(5) 警報装置設置

ア 指定管理者は、警報装置の設置について、あらかじめ機器設置計画図等により県の承認を得るものとし、警備開始日時までに、業務に支障ないよう設置するものとする。ただし、やむを得ない理由により、警備開始日時までに警報装置の設置ができない場合は、県の承認を得て 3（7）ウの巡回警備により行うものとする。

イ 指定管理者は、警報装置の設置が完了したときは、現地にて、県の確認を受けるものとする。また、発注者と日程調整の上で、現地において機器の取り扱い説明を実施すること。

ウ 指定管理者が設置する警報装置は、県が損料計上し、指定管理者の所有とする。また、保守

点検は、指定管理者が行い、保守及び機器交換等の経費については、指定管理者の負担とする。

(6) 警報装置撤去

- ア 指定管理者は、警備終了日までに警報装置の撤去を行うものとする。この場合、警備終了日時まで、3 (7) ウの巡回警備により行うものとする。
- イ 指定管理者は、警報装置の撤去が完了したときは、現地にて県の確認を受けるものとする。
- ウ 指定管理者は、警報装置撤去期間が、次期指定管理者の機器設置期間と重複する場合は、工程等十分調整し、警備に支障を来さないようにすること。

(7) 警備の実施要領

ア 常駐警備及び巡回警備

- (ア) 警備員は、3 (3) アの時間内において、県が指定する常駐場所に常駐し、巡回警備を1日に2回以上実施すること。
- (イ) 巡回警備は、警備員が、出入口等の施錠点検、火災の予防等の安全確保に必要な事項を点検するものとし、必要に応じて実施すること。

イ 機械警備

- (ア) 施設内に設置された警報装置は、電話回線を利用して指定管理者の警備本部に接続されるものであること。
- (イ) 警報装置は、施設等の不法侵入、火災発生等、異常事態を感知し、警備本部へ自動的に通報する機能を持つものであること。
- (ウ) 県が指定管理者に貯託した警備上必要な鍵は、厳重に保管管理すること。

ウ 代替警備（巡回警備）

- (ア) 警備時間中に警報装置等が動作不能となった場合など機械警備ができない場合は、代替警備（巡回警備）対策を講じるものとする。
- (イ) 代替警備（巡回警備）は、3 (3) イの時間内において1回以上行うこととし、警備員は、出入口等の施錠点検、火災の予防等の安全確保に必要な事項を点検するものとする。

(8) 損害賠償

指定管理者の責めに帰すべき事由により、県が被った損害に対し、指定管理者は、県が警備対象物件について財産上の評価をした額の範囲内において、その損害を賠償するものとする。

(9) 異常事態発生時における措置

- ア 警備員は、異常事態を感知したときは、事故発生現場に急行し、異常事態の内容を確認するとともに指定管理者の警備本部へその状況を連絡し、必要に応じ消防署、警察署及び県等へ通報するほか異常事態の拡大防止の措置を執るものとする。

イ 指定管理者は警報装置等により異常事態を感知したときは、緊急要員を事故発生現場へ急行させ、その内容を確認するとともに警備本部へその状況を連絡させ、必要に応じ消防署、警察署及び県等の関係機関へ通報するほか、異常事態の拡大防止並びに別途指示する措置を直ちに講じること。また、県は指定管理者からの連絡等により、現地確認を行うとともに適切な処置を講じること。

4 特殊建築物等定期点検業務

(1) 業務概要

みやぎハートフルセンターの建築物の敷地、主要な構造部分及び設備等について、損傷、腐食その他の劣化の状況に係る「点検」を定期に実施することで建築物、建築設備及び防火設備の状態を把握し、安全確保を図るもの。

(2) 業務の実施

ア 建築基準法第12条第2項及び第4項に基づく定期点検を実施すること。ただし、外壁全面打診調査は除く。

イ 点検に当たっては、来館者等に危険を及ぼさないよう十分に注意し、また、できるだけ執務に支障のないようにすること。

ウ 建築物は3年に1回実施し、建築設備及び防火設備は年1回点検すること。

エ 本仕様書に記載していない事項であっても常識的に必要と認められるものについては、指定管理者において実施すること。

5 施設設備の運転及び保守点検業務

(1) 業務内容

- ア 電気、空調、衛生、消防等の各設備（付属する設備を含む。）の日常運転操作、保守点検、清掃及び軽修繕。
- イ 施設設備の運転及び保守点検業務に係る5（6）から（13）に記載の法定点検整備及び他事業者等が行う設備機器の取り替え、保守点検整備、修繕等の立会い。

(2) 一般事項

- ア 業務員は、常に諸設備が十分にその機能を発揮できるよう努めるとともに、事故等を未然に防止するため、各設備の適正な運転操作、確実な保守点検及び巡回監視を行うこと。
- イ 点検時及び巡回時に異常や破損箇所等を発見したときは、軽易なものは早期に修繕又は部品等の交付を受け交換する（照明器具の管球については、適宜調達し、交換を実施する。）など、施設機能及び執務に支障を来さないようにすること。また、調査保守点検に必要な機器及び消耗品等は指定管理者において準備すること。
- ウ 上記イによる修繕又は部品等の交換を行うことができない設備にあつては、必要に応じ県と協議の上、指定管理者において対応すること。
- エ 業務員には、本業務を遂行する上で必要な事項に十分対応できる知識及び技能を有する者を充てること。
- オ 電気室、機械室等には、関係者以外の者は入室させないこと。
- カ 燃料の受入れ及び消費量、電気、水道、ガス等の計量器等を検針し、記録すること。
- キ 本仕様書に記載のない事項であっても、常識的に必要と認められるものについては、指定管理者において充足すること。
- ク 業務に必要な計器、点検整備用具、機材等は、原則として、指定管理者の負担とする。
- ケ 各年度の業務完了後1年以内に保守点検不良に起因する不具合が発生したときは、指定管理者の負担により処置するものとする。
- コ 運転状態・運転記録を確認し日常保守点検・運転に反映させること。特に取扱いの過誤が機器の損傷や重大事故に直接結びつくような場合は、文書にて注意を喚起すること。
- サ 点検を実施する際は、来館者等に危険を及ぼさないよう施行するとともに、執務等施設使用に影響を及ぼさないよう配慮すること。

(3) 対象設備及び管理内容

ア 電気設備

電気設備について、電気事業法第42条第1項に規定する保安規程に基づき、以下の業務を行うものとする。ただし、本仕様書の清掃業務で実施する照明器具清掃は除く。

- (ア) 運転、監視、日常保守点検及び清掃
- (イ) 各種の計測及び記録の作成
- (ウ) 各電気設備機器の定期点検整備及び清掃（5（6）参照）
- (エ) 非常用発電設備の定期点検整備（消防法に基づく点検及び報告、年1回の部品交換（潤滑油、潤滑油エレメント、LLC、燃料エレメント、油水分離エレメント、各種パッキ

ン)を含む)

イ 空調設備（空冷ヒートポンプパッケージ型空気調和機、電気暖房器、全熱交換器、送風機、排風機、天井扇、排煙ファン等）

（ア）運転、監視、日常保守点検及び清掃

（イ）各種の計測及び記録の作成

（ウ）各空調設備機器の定期点検整備及び清掃

（エ）空気環境測定（５（７）イ参照）

ウ 衛生設備（上水の給水、給湯、排水設備等）

（ア）運転、監視、日常保守点検及び清掃

（イ）各種の計測及び記録の作成

（ウ）各衛生設備機器の定期点検整備及び清掃

（エ）遊離残留塩素の分析及び記録の作成

エ 消防設備

オ 自動扉設備

カ 昇降機設備

（ア）昇降機の異常、事故及び故障時の一次対応

（イ）昇降機の保守点検

キ 自家用電気工作物保安管理業務

保安規程で定める電気工作物の月次点検（月１回）、年次点検（年１回）及び臨時点検

主要管理対象設備表

設 備 名	機 器 名	仕 様	数 量
電気設備	受電方式、設備容量	3 相 3 線式 6.6kV、500kVA	1
	D S	7.2kV 400A	1
	V C B	7.2kV 600A	1
	変圧器	100kVA (電灯用)	1
		100kVA ()	1
		300kVA (動力用)	1
	スコット変圧器	10kVA	1
	低圧コンデンサ	26.3kvar	3
	非常用発電設備	180kVA	1
空調設備	空冷ヒートポンプ パッケージ型空気 調和機	マルチパッケージ型	
		室外機 (ACP1) C : 77.5 H:90.0	1
		室内機 天井方向	1 4
		室外機 (ACP2) C : 73.0 H:82.5	1
		室内機 天井方向	1 1
		室外機 (ACP3) C : 50.0 H:56.0	1
		室内機 天井方向	9
		室外機 (ACP4) C : 67.0 H:77.5	1
		室内機 天井方向	1 4
		室外機 (ACP5) C : 40.0 H:45.0	1
		室内機 天井方向	8
		室外機 (ACP6) C : 33.5 H:37.5	1
		室内機 天井方向	6
		集中リモコン	1
	電気暖房器 全熱交換器 送風機 排風機 天井扇 排煙ファン 除湿器	壁掛け型パネルヒーター	1 5
			3 7
		ストレートシロッコファン	1
		ストレートシロッコファン	6
		天井埋込型天井扇	3 1
給排水衛生設備	受水槽 (上水用) ポンプ設備	ステンレスパネル型 8,000L	1
		消火栓ポンプユニット	1
		(100A、1200L/分、H61m、22kw)	
		加圧給水ポンプユニット	1
		(40A、300L/分、H55m、3.7kw×2)	
		汚物ポンプ (65A、H12m、3.7×2)	2
		雑排水ポンプ (50A、H12m、1.5×2)	2
		湧水排水ポンプ (50A、H13、0.75×2)	2
		雑排水ポンプ (50A、H12、1.5×2)	2
		雑排水ポンプ (50A、H12、1.5×2)	2
		雨水ポンプ (50A、H12、1.5×2)	2
		湧水排水ポンプ (50A、H13、0.75×2)	2
		湧水排水ポンプ (50A、H12、1.5×2)	2
		電気温水器	
		壁掛形貯湯式 (45L、1.5)	6
消防設備	自動火災報知設備	受信機 P 型 1 級 6 0 L	1
昇降機設備	乗用エレベーター	5 階停止 750kg 11 人 60m/min	2

(4) 点検水準

維持管理業務の主な設備の点検水準を以下に示す。

項目	点検水準
共通事項	委託仕様書等の図書に定められた所要の性能及び機能を保つ。 来館者・施設利用者等に影響を及ぼさないように適切かつ迅速に業務を実施する。
受変電設備	電灯設備（照明器具・コンセント等）へ安定して電力を供給できる状態を保つ。 動力設備その他電源機器へ安定して電力を供給できる状態を保つ。
照明設備	各諸室の所要の照度を維持できる状態を保つ。
コンセント設備	各負荷が正常に運転・作動できる状態を保つ。
動力設備	各負荷が正常に運転・作動できる状態を保つ。
非常用発電設備	災害時及び停電時に対し、円滑かつ安定して電力を供給できる状態を保つ。
接地設備	分電盤・動力盤等へ安全かつ正常に電力を供給できる状態を保つ。 各種電灯設備及び各種電動機等が正常に作動できる状態を保つ。
雷保護設備	落雷によって生じる機器の破損、火災等の障害を防止できる状態を保つ。
拡声設備	放送が正常に作動する状態を保つ。
テレビ共聴設備	良好な映像状態を保つ。
インターホン設備	通話が正常に作動する状態を保つ。
電気時計設備	正確な時刻を表示できる状態を保つ。
消防設備	火災発生時に万全な状態で適正に作動できる状態を保つ。
空調設備	常に執務環境等を良好で快適な状態を保つ。
換気設備	常に諸室の所要の性能・機能が良好な状態を保つ。
排煙設備	常に諸室の所要の性能・機能が良好な状態を保つ。
自動制御設備	制御・情報の伝達・表示及び計測等が確実かつ適正にできる状態を保つ。
衛生器具設備	常に所要の性能・機能が良好な状態を保つ。
給水設備	常に諸室等に給水を衛生的に供給できる状態を保つ。
給湯設備	常に諸室等の用途に適した給湯を衛生的に供給できる状態を保つ。
排水通気設備	常に汚水・雑排水等を適切に排水できる状態を保つ。

(5) 注意事項

- ア 業務実施中は、火気、盗難、その他事故の起こらないように注意すること。
- イ 現場において使用する機械器具、材料等は常に整理、整頓しておくこと。
- ウ 業務実施に際しては安全に行うものとし、振動・騒音・悪臭等の発生のないよう注意すること。また、施行場所では、安全帽着用のこと。

(6) 電気設備定期点検

みやぎハートフルセンターに設置されている電気設備を、正常かつ良好な運転及び作動状態に維持するため、定期点検整備を行うもの。

電気事業法及び自家用電気工作物保安規程その他関連法規を遵守し、誠実に施行すること。

ア 対象設備

設備名	機器名	仕様	数量
受変電設備	高圧気中開閉器	7.2kV 300A	1 台
	D S	7.2kV 400A	1 台
	V C B	7.2kV 600A	1 台
	変圧器	100kVA (電灯用)	1 台
		100kVA (")	1 台
		300kVA (動力用)	1 台
	スコット変圧器	10kVA	1 台
	低圧コンデンサ	26.3kvar	3 台
	P T		2 台
	C T		2 台
	Z P C		1 台
	避雷器		1 面
	配電盤	高圧受電盤	1 面
		低圧電灯盤	2 面
		低圧動力盤	1 面
		非常動力盤	1 面
		保護継電器	1 式
非常用発電設備	ディーゼル	3φ3W 200V 180kVA	1 台
	切替器	(非常動力盤内)	1 式
	分電盤		1 式
電灯・動力設備	制御盤		1 式
	電灯・動力幹線		1 式
接地設備			1 式
雷保護設備			1 式
拡声設備			1 式
テレビ共聴設備			1 式
インターホン設備			1 式
電気時計設備	親時計、防災複合盤		1 式
監視カメラ			1 式
トイレ呼出			1 式

イ 実施内容

(ア) 外構設備

- ・電気用マンホール等の点検及び清掃 (月 1 回)
- ・庭園灯の点灯状況確認 (月 1 回)

(イ) 照明制御設備 (年 1 回)

- ・照明制御盤各部外観点検、端子・接続部増締及び清掃
- ・各部入力・出力電圧の測定
- ・各種遠方操作・個別操作確認

(ウ) 雷保護設備

- ・突針及び各接続部の取付け状態、損傷の有無の点検 (月 1 回)
- ・接地抵抗測定 (年 1 回)

(エ) 拡声設備 (月 1 回)

- ・増幅器の汚損及び損傷の点検
- ・電源電圧の確認

(オ) テレビ共聴設備 (月 1 回)

- ・アンテナ及び支柱の汚損、損傷及び腐食の点検
- ・機器収容箱の汚損、損傷及び塵埃等の侵入状態の点検

(カ) インターホン設備・トイレ呼出装置 (月 1 回)

- ・外観の汚損及び損傷の点検
- ・呼出通話試験による通話の感度及び明瞭度の点検

(キ) 電気時計設備 (月 1 回)

- ・親時計の外観の汚損、損傷の点検
- ・親時計の時刻の進み遅れの点検

(ク) 監視カメラ設備 (年 1 回)

- ・モニタテレビの明暗調整による画像確認
- ・テレビカメラのピント調整及び画像確認
- ・テレビカメラの被写体範囲の確認
- ・電動ズームレンズのリモコン操作器によるズーム動作の確認
- ・屋外用カメラハウジングのワイパー、デフロスタ、ヒータ、ファンの動作確認
- ・カメラ電動回転台の水平垂直動作確認
- ・カメラ電源部の電圧確認
- ・画面切替器の手動、自動による動作確認
- ・リモコン操作器の操作確認
- ・監視盤制御電源部の出力電圧確認
- ・機器接続コネクタ部の接続状態の確認
- ・機器間接続ケーブルの接続状態の確認
- ・機器収納架の外観、亀裂、錆、破損の有無確認
- ・その他必要箇所の点検調整

(7) 機械設備定期点検

みやぎハートフルセンターに設置されている空調設備及び衛生設備を、正常かつ良好な運転及び作動状態に維持するため、定期点検整備を行うもの。

ア 対象設備及び作業内容

(ア) 空調設備

名称	数量	作業内容
空冷ヒートポンプ パッケージ型空気 調和機	6 系統	①冷暖房シーズンイン点検 ・ 設置状況の確認 ・ 本体内外部の振動、腐食、損傷の有無の確認 ・ 内部の汚れ点検及び清掃 ・ 絶縁抵抗測定 ・ 熱交換機、冷媒配管の損傷の有無の確認 ・ ドレンパンの腐食、詰まりの清掃 ・ フィルターの目詰まり、変形の有無の確認、清掃 ・ 試運転調整 ②フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する 法律に基づく簡易点検及び定期点検
電気暖房器 (パネルヒーター)	1 5 台	年点検 ・ 外観 ・ 動作の確認 (温度センサー含む) ・ 本体内外部の清掃
全熱交換器	3 7 台	年点検 ・ 設置状況の確認 ・ 発錆、腐食、変形、破損等の有無の確認 ・ フィルターの目詰まり、変形の有無の確認、清掃 ・ 運転状況の確認 (異音、振動等) ・ 熱交換エレメントの詰まり、損傷の有無の確認及び 清掃
送風機	1 台	年点検 ・ 設置状況の確認 ・ 本体の腐食、損傷の有無の確認 ・ 運転状況の確認 (異音、振動等)
排風機	6 台	
有圧換気扇	1 台	
天井扇	3 1 台	
排煙ファン	2 台	年点検 ・ 回転羽根及び電動機等に変形、腐食がないか目視・ 触診 ・ 回転が円滑か、軸受が変形していないか ・ 潤滑油は適量かつ汚れていないか ・ 排煙口開放後にファン起動確認 ・ Vベルト張り確認 ・ 羽根の回転方向確認 ・ 運転電流確認 ・ 運転音、振動の確認 ・ ファンの腐食、損傷の有無確認
除湿器	5 台	年点検 ・ フィルターの目詰まり、変形の有無の確認、清掃 ・ ドレンタンク、ドレンホースの作動の良否

(イ) 衛生設備

名称	数量	作業内容
受水槽	1 基	年点検 ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく清掃点検 ・水質試験(遊離残留塩素量、色度、濁度、味、臭気) ・滅菌器点検 ・清掃点検 5 (7) ウ参照 ・飲料水水質検査 5 (7) エ参照
加圧給水ポンプ	1 台	①陸上ポンプ・年点検 ・外観、振動、騒音、軸受温度の確認 ・軸受部状況点検、油補給 ・グランドパッキン調整
水中ポンプ類	8 組	・メカニカルシールの水漏れ状況点検 ・カップリング芯出しの状況点検、調整 ・吐出圧等運転データ採集、電圧、電流、絶縁抵抗の測定
消火栓ポンプ	1 組	②水中ポンプ・年点検 ・電圧、電流、絶縁抵抗測定 ・吐出締切圧、振動、騒音の確認 ・水中ポンプ取揚げ羽根車外観点検
電気温水器	6 台	年点検 ・本体内外部の損傷、腐食及び水漏れの有無点検 ・内部の汚れ点検及び清掃 ・給水装置の作動確認、調整 ・温度計及び温度調整器の機能確認 ・絶縁抵抗測定 ・ストレーナーの清掃及び減圧、逃がし弁の動作確認及び各消耗パッキンの交換 ・機能テスト ・試運転調整
排水設備	1 式	年点検 (ガソリントラップのみ年 2 回点検) ・屋外の下水、雨水排水管の高圧洗浄 ・ガソリントラップの高圧洗浄 ・施設内外排水設備清掃 5 (7) オ参照

イ 空気環境測定

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく測定で、浮遊粉塵の量、一酸化炭素の含有率、炭酸ガスの含有率、温度、相対湿度、気流の測定を行うもの。

(ア) 業務内容

- ① 測定は、2 か月に 1 回行う。
- ② 測定箇所については各階 2 箇所とし、測定日時と場所については指定管理者が決定する。
- ③ 業務施行に当たっては、執務等に支障を生じないよう特に注意し実施する。
- ④ 空気環境測定によって得られた結果について、解析と評価を十分に行い、問題点が発見された場合は、原因究明調査及び改善等の対策の検討を行うこととする。

- ⑤ 上記測定に基づき、基準を維持するための関連諸設備の整備・調整を行い、快適な執務環境の確保に努めるものとする。

ウ 受水槽等清掃

- (ア) 本清掃は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」及び「水道法」の規定に基づき行うもの。
- (イ) 使用器具、用具、貯水車、作業衣及び長靴等は消毒済のものを使用し、作業は衛生的に行うこと。
- (ウ) 各水槽内の沈積物質、浮遊物質、壁面等の付着物の除去はできるだけ高压洗浄により除去すること。
- (エ) 水槽本体、水抜・通気・給水管、フート弁、電極棒、その他付属設備の点検を行い、報告すること。
- (オ) 消毒洗浄は、洗浄汚水の排除を完全に行った後2回行い、消毒排水の排除も完全に行うこと。

なお、消毒終了後は水槽内に立ち入らないこと。

- (カ) 各水槽内の水張り終了後、末端給水栓で採水し、色度、濁度、臭気、味（上水用のみ）の水質検査と遊離残留塩素の測定を行うこと。

エ 飲料水水質検査

- (ア) 飲料水の安全かつ衛生的な供給を目的に、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」、「水道法」等（以下「法」という）に基づいて水質検査を行うもの。
- (イ) 水質検査は、法に基づいた検査項目について年2回（6か月ごと及び1年以内ごと）実施する。ただし、1年以内ごと1回実施の消毒副生成物12項目については、6月1日から9月30日までの期間に行うこと。
- (ウ) 水質検査を行う水は、末端給水栓より採水すること。
- (エ) 検査は専門機関へ依頼するものとする。

オ 施設内外排水設備清掃

- (ア) 本清掃は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」及び「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等関連法規に基づき行うもの。
- (イ) 施設内外の排水設備（管、枡、側溝、汚水槽、集水槽、その他関連付帯排水設備）の汚泥、土砂の抜き取り及び清掃を行うもの。
- (ウ) 排水溝及び管の清掃は高压洗浄により行うこと。
- (エ) 図面に記載した排水設備の関連付帯排水設備についても本業務の範囲とする。
- (オ) 清掃に際して発生した土砂、その他廃棄物等の搬出及び処理等も指定管理者が行うこと。

(8) 消防設備保守点検

みやぎハートフルセンターに設置されている消防用設備（自動火災報知設備、屋内消火栓設

備、非常警報設備、消火器等）について、常に消防法に定める基準を保ち、人命並びに財産の保護に万全を期するため消防法に基づく点検を実施するもの。

消防法、電気事業法、建築基準法、労働安全衛生法、その他関連法規を遵守し、誠実に施行すること。

ア 対象設備

区分	設備	数量等
消火器	粉末消火器 蓄圧式	3 2 本
屋内消火栓設備	消火栓ポンプ 消火栓 起動スイッチ 表示灯 消火用補給水槽 水源（貯水槽） 放水試験	1 組 9 台 9 個 9 個 1 基 1 組 1 式
自動火災報知設備	受信機 P 型 1 級（実装 6 0 回線） 自動試験機能付 熱感知器 煙感知器 発信機 P 型 1 級 表示灯（L E D ボード） 積層表示灯 光警報装置	1 面 7 4 個 1 3 3 個 9 個 9 個 1 2 個 1 7 個
誘導灯	誘導灯 誘導標識	6 4 灯 5 枚
防排煙設備	防火シャッター 防火ダンパー 防火戸 排煙ファン	6 枚 7 台 2 0 枚 1 台
非常警報設備	増幅器 3 6 0 W スピーカー 音量調節器 非常電源 電源遮断ユニット	1 台 7 1 個 2 9 個 1 組 3 個
スプリンクラー設備		一式（地下各部屋）
ハロゲン化物消火設備		一式（地下駐車場）
避難器具		2 か所
自家用発電設備		年 2 回
自家用発電設備模擬負荷試験		年 1 回

イ 実施内容

- （ア）消防法及び関係法令・告示に基づく点検及び報告
- （イ）消防訓練実施の補助
- （ウ）立入検査時の立会

(9) 自動扉設備保守点検

みやぎハートフルセンターに設置されている自動扉設備が正常かつ良好な運転及び作動状態に維持できるよう保守点検を行うもの。

電気事業法、建築基準法、労働安全衛生法、その他関連法規を遵守し、誠実に施行すること。

ア 対象設備

No	符号	階	設置個所
1	STD-4	1 階	正面側面入口
2	STD-5	1 階	玄関ホール入口
3	LSD-1	1 階	執務室 1 入口
4			廊下 1 (執務室 1 側)
5			廊下 1 (スタジオ側)
6			執務室 3 入口
7	LSD-2A	1 階	男子トイレ入口
8		2 階	女子トイレ入口
9			男子トイレ入口
10		3 階	女子トイレ入口
11			男子トイレ入口
12		4 階	女子トイレ入口
13			男子トイレ入口
14		5 階	女子トイレ入口
15			男子トイレ入口
16			女子トイレ入口
17	LSD-2B	1 階	男子トイレ入口
18			女子トイレ入口
19	LSD-3	1 階	多目的トイレ
20		2 階	
21		3 階	
22	STD-1A	B1 階	ホール
23	STD-1B	1 階	ホール

イ 実施内容

(ア) 保守点検は、年 4 回（5 月、8 月、11 月、2 月）実施すること。

(イ) 保守点検については、「建築保全業務共通仕様書」に基づき実施し、全国自動ドア協会制定の「自動ドア安全ガイドライン」に適合させるよう努めること。

(ウ) 障害が発生した場合は、速やかに点検調整及び復旧を行うこと。

(10) 電気設備保安管理

電気事業法第 42 条第 1 項に規定する保安規程（以下「保安規程」という。）に基づき、電気工作物の保安管理を行うもの。

電気事業法、労働安全衛生法、その他関連法規を遵守し、誠実に施行すること。

ア 対象設備

みやぎハートフルセンター自家用電気工作物

機器名	仕様	数量
受電方式 設備容量	3相3線式 6.6kV500kVA	
断路器	7.2kV400A	1組
真空遮断器	7.2kV600A	1台
変圧器	100kVA（電灯用）	1台
	100kVA（電灯用）	1台
	300kVA（動力用）	1台
スコットトランス	10kVA	1台
非常用発電設備	ディーゼル 3相3線式180kVA 200V	1組

イ 業務内容

（ア）定期点検（ウ参照）

- ① 月次点検
- ② 年次点検

（イ）臨時点検

- ① 事故又は異常発生時の点検等
- ② 指示計器及び高圧機器の絶縁油の点検等

（ウ）不良箇所改修の指導及び助言

（エ）事故発生時の応急措置の指導、事故原因調査及び再発防止の為にとるべき措置の指導

（オ）電気関係法令に定める電気事故報告書の作成及び手続きの指導

（カ）電気関係法令に基づく立入検査の立ち会い

（キ）自家用電気工作物の工事に関する書類等の作成及び手続きの助言、工事期間中の点検、竣工検査及びその他必要な業務

（ク）各種手続き業務

- ① 保安規程変更届
- ② 保安管理業務外部委託承認申請手続き
- ③ 最大電力等の変更報告
- ④ その他保安管理業務に係る諸手続き

ウ 点検、測定及び試験の基準

電気工作物		点検方法	月次点検	年次点検
受電設備	責任分界となる区分開閉器	外観点検	○	○
		絶縁抵抗測定		○
		開閉器動作試験		○

		保護継電器動作試験		○
		保護継電器動作特性試験		○
	引込線等	外観点検	○	○
		絶縁抵抗測定		○
	断路器	外観点検	○	○
		絶縁抵抗測定		○
	遮断器 開閉器	外観点検		○
		絶縁抵抗測定		○
		開閉器動作試験		○
		保護継電器動作試験		○
		内部点検		○
	電力ヒューズ	外観点検	○	○
		絶縁抵抗測定		○
	計器用変成器	外観点検	○	○
		絶縁抵抗測定		○
	変圧器	外観点検	○	○
		絶縁抵抗測定		○
		内部点検		○
		絶縁油の点検・試験		○
	電力用コンデンサ	外観点検	○	○
		絶縁抵抗測定		○
	避雷器	外観点検	○	○
		絶縁抵抗測定		○
	母線	外観点検	○	○
		絶縁抵抗測定		○
	配電盤 制御回路	外観点検	○	○
		指示計器	○	○
		絶縁抵抗測定		○
		保護継電器動作特性試験		○
		計器校正試験		○
	受電設備の建物・室キュー ビクルの金属箱	外観点検	○	○
	接地装置	外観点検	○	○
		接地抵抗測定		○
配電設備	架空電線支持物	外観点検	○	○
		絶縁抵抗測定		○
	接地装置	外観点検	○	○
		接地抵抗測定		○
電気使用場所 の設備	電動機類、照明設備、配線 配電器具、その他機器	外観点検	○	○
		絶縁抵抗測定		○
		接地抵抗測定		○
非常用予備 発電装置	原動機 付属装置	外観点検	○	○
		始動試験	○	○
		機関保護装置動作試験		○
	発電機 励磁装置	外観点検	○	○
		絶縁抵抗測定		○

	遮断器 開閉器 配電盤 制御装置等	外観点検	○	○
		保護継電器動作試験		○
		保護継電器動作特性試験		○
		シーケンス試験		○
		その他受電設備に準ずる	同左	同左
	受電設備の建物・室キュービクルの金属箱	外観点検	○	○
		接地装置	○	○
		接地抵抗測定		○

エ 留意事項

- (ア) 電気事業法施行規則（以下「規則」という。）第52条の2第1号の要件を満たす個人事業者又は規則第52条の2第2号の要件を満たす者が管理すること。
- (イ) 異常時等に常時対応可能な体制であること。

(11) 昇降機設備保守点検

みやぎハートフルセンターに設置されたエレベーターについて、専門的見地から点検又は測定等により劣化及び不具合の状況を把握し、保守・修理等の措置を適切に講ずることによって所定の機能を維持し、事故・故障等の未然の防止に資することを目的として行うもの。

ア 委託業務の範囲

保守・点検の対象となるエレベーター及びその主な仕様は下表のとおりである。

点検台数		2	
号機		1号機	2号機
用途		乗用兼車いす用	
メーカー		ナショナルエレベーター工業株式会社	
設置年度		令和5年度	
停止階床		5（1～5階）	5（地下1～4階）
定格	積載重量（kg）	750	750
	定員（人）	11	11
	定格速度（m/分）	60	60
制御方式		交流インバータ制御	
操作方法		乗合全自動	
管制装置	停電管制	○（停電時自動着床装置付）	○（停電時自動着床装置付）
	地震管制	○	○
	火災管制	○	○
	冠水管制	○	○
附属装置	身体障害者対応	○	○
	オートアナウンス	○	○
	戸開走行保護装置	○	○
扉		2枚戸中央開き	2枚戸中央開き
点検種別	フルメンテナンス	○	○

	POG		
--	-----	--	--

イ 業務内容

(ア) 点検・保守（FM）業務

- ① 指定管理者は、おおむね1月以内ごとに専門技術者を現地に派遣し、エレベーターの点検及び保守を行うこと。

なお、この業務の種別は「フルメンテナンス（FM）」とし、定期的な点検・保守に加え、機器の摩耗・劣化を予測し、昇降機を常に最良の状態に維持するために経年劣化した部品の取替えや修理等の予防的な保全を併せて行うこと。

- ② 点検項目、点検内容及び周期は「国土交通省 大臣官房 官庁営繕部監修 建築保全業務共通仕様書」（以下「建築保全共通仕様書」という。）最新版のエレベーターの各項目に基づき実施すること。

なお、ロープ式エレベーター（機械室なし）の点検周期は、次による。

遠隔点検を適用する場合：建築保全共通仕様書 点検周期表の周期B欄に掲げる周期とする。また、遠隔点検装置を具備するエレベーターで、同装置による遠隔点検を行う場合には、専門技術者による遠隔点検の対象項目は周期B欄の「周期」を で囲ったものとする。

遠隔点検を適用しない場合：建築保全共通仕様書 点検周期表の周期A欄に掲げる周期とする。

- ③ 機器若しくは付属品が正常でないと認められたとき、又は安全な運転が妨げられるおそれがあると判断されたときは、速やかに修理又は取替えを行うこと。

なお、修理又は取替えに該当する項目は、建築保全共通仕様書「修理・取替えの範囲」表の種別欄に「○」を記したものとする。

(イ) 定期点検業務（建築基準法第12条第4項関連）

- ① 建築基準法第12条第4項の規定に基づく定期点検を行うこと。
- ② 定期点検の項目、事項、方法及び判定基準は、国土交通省告示第283号に基づくこと。
- ③ 定期点検は、有資格者（一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める昇降機検査資格者等）が行うこと。
- ④ 製造者が提供している最新の定期検査技術情報を事前に理解した上で定期点検を実施すること。

(ウ) 臨時点検業務

エレベーターの維持及び運行の管理上、安全性確認のための点検が必要となった場合には、速やかに点検を行うこと。

(エ) 緊急時等の対応業務

- ① 指定管理者は、不時の故障や事故に対し、最善の手段で対処すること。
- ② 故障・災害等により、エレベーターに閉じ込め又は機能停止が生じた場合は、速やかに復旧措置を講じること。

ウ 一般事項

(ア) 点検及び保守等の実施

- ① 点検を行う場合には、あらかじめ劣化及び故障状況を確認し、参考とすること。
- ② 測定は、定められた測定機器又は当該事項専用の測定機器を使用すること。
- ③ 異常を発見した場合には、同様な異常の発生が予想される箇所の点検を行うこと。

(イ) 応急措置等

- ① 点検の結果、対象部分に脱落、落下又は転倒のおそれがある場合、また、継続使用することにより著しい損傷又は関連する部材・機器等に影響を及ぼすことが想定される場合は、応急措置を講じるとともに、速やかに県に報告すること。
- ② 落下、飛散等のおそれがあるものについては、その区域を立入禁止にする等の危険防止措置を講じるとともに、速やかに県に報告すること。

(ウ) 点検及び保守に伴う注意事項

- ① 点検及び保守の実施の結果、対象部分を現状より悪化させてはならない。
- ② 点検及び保守の実施に当たり、仕上げ材、構造材等の一部撤去又は損傷を伴う場合には、あらかじめ県の承諾を得ること。

エ 特記事項

(ア) 修理・取替えは、次による。

- ① 指定管理者は、エレベーターの保守に必要な純正部品又はこれと同等の部品の十分なストックと、安定供給を行うものとする。
- ② 修理又は取替えの範囲は、エレベーターを通常使用する場合に生じる摩耗及び損傷に限る。
- ③ 県又は使用者の不注意、不適当な使用・管理その他の指定管理者の責によらない事由によって生じた修理又は取替えは含まない。
- ④ 保守の種別に係わらず、次の取替えは除く。
 - ・巻上機の一式取替え、ギアケース取替え
 - ・電動機の一式取替え、フレーム取替え
 - ・制御盤等の一式取替え、キャビネット取替え
 - ・意匠部分（かご、かご・乗場操作盤、表示器、かご床タイル、内装シート、かごの戸、敷居、乗場戸、三方枠）の塗装、メッキ直し、清掃又は取替え
 - ・建築保全共通仕様書 点検周期表の備考欄に（※）を記した事項
 - ・建築保全共通仕様書 「修理・取替えの範囲」表の項目以外
- ⑤ 修理・取替え作業によって発生する撤去品及び残材は、指定管理者の負担で引取るものとし、速やかに搬出すること。
- ⑥ 諸法令の改正又は官公署の指導及び推奨による機械部分の改修、新規取付けは含まない。

(12) カーリフト保守点検

みやぎハートフルセンターに設置されたカーリフト設備について、常に正常な状態で機能するよう、法令等に基づく保守点検を行うもの。

特に本仕様書に記載のない事項については、「建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官

房官庁営繕部監修)」の最新版に基づき、点検及び保守を実施するものとする。

ア カーリフトの機種及び台数

ダイコー社製 ターンカーリフト 1台、ターンテーブル 2台

イ 保守業務

日常において故障が発生した場合、速やかに技術者を派遣し、事故原因を調査の上、適切な措置を講じること。

ウ 点検業務

区分	回数
定期点検	ターンカーリフト：毎月1回、ターンテーブル：奇数月毎
臨時点検	故障等発生時において指定管理者が必要と認めるとき。
法定検査	法令に基づく検査を年1回実施すること。

(13) 火災時避難誘導表示システム等点検

みやぎハートフルセンターに設置された火災時避難誘導表示システム（LEDボード表示器・積層表示灯）及び光警報装置について、常に正常な状態で機能するよう、定期的に点検を行うもの。

ア 点検内容

(ア) LEDボード表示器（9台）

- ① 電源、接地端子の増し締め確認
- ② ケーブル、コネクタ類の装着状態確認
- ③ 各部クリーンアップ
- ④ 電源電圧の測定
- ⑤ 通常時（時計表示）の確認
- ⑥ 模擬入力による火災発生時（メッセージ表示）の確認

(イ) 積層表示灯（12台）

- ① 模擬入力による火災発生時（表示灯）の確認

(ウ) 保守用PC（1台）

- ① ケーブル、コネクタ類の装着状態確認
- ② POWERスイッチ（起動、停止）の動作確認
- ③ HDD機能確認、クリーンアップ
- ④ ネットワーク接続の確認

(エ) 周辺機器（HUB・DC、他）

- ① ケーブル、コネクタ類の装着状態確認
- ② 電源、接地端子の増し締め確認
- ③ 動作LED確認
- ④ 各部クリーンアップ（EPS内 リモート盤各階1面/全3面）

(オ) 光警報装置

- ① 機器点検 6か月ごとに1回（年2回）
- ② 総合点検 年1回

- ③ 点検基準、点検要領及び点検票は、一般社団法人日本火災報知器工業会が作成した光警報装置の点検基準（自主基準）に準じること。