

図書館の施設及び設備の維持管理業務（保守点検に関する業務等）の業務水準

(機器の仕様及び数量については参考とする)

1 消防設備保守点検業務

図書館に設置している消防用設備の機能保全のため、消防法（昭和23年法律第186号）第17条の3の3の規定による設備の保守点検及び報告、防火管理上必要な消防法第8条の2の2に規定する防火対象物の定期点検及び報告の各業務を行うこと。

- (1) 点検回数 消防用設備点検 2回/年（機器点検）
防火対象物定期点検 1回/年（総合点検）

(2) 設備点検業務内容

下記の外観点検、機能点検を1回/6箇月及び総合点検を1回/年、実施すること。

- ① 自動火災報知設備
- ② 消火器
- ③ 非常放送設備
- ④ 誘導灯及び誘導標識
- ⑤ 屋内消火栓設備
- ⑥ 防排煙設備
- ⑦ 防火扉及びシャッター設備

(3) 防火対象物定期点検

消防計画実施内容及び消火、避難訓練実施内容の点検を行うこと。

- ① 防火管理維持台帳による確認
- ② 建物内の防火管理状況等の確認

(4) 特記事項

- ① 消防法令に基づき対象設備の点検を実施し、その正常な機能の保全に務めること。
- ② 点検は、予め計画書を作成し実施すること。
- ③ 点検業務実施は、法令等で定める資格を有する者が実施すること。
- ④ 点検業務を実施したときは、その結果の消防用設備点検報告書を作成し、高砂市消防本部へ報告を行った後、保管しておくこと。

(5) 設備概要

消防用設備	自動火災報知設備	受信機（P型1級）	1面
		発信機	7箇所
		定温スポット	3箇所
		煙スポット	106箇所
	屋内消火栓	加圧送水装置及び消火栓箱	1式
	誘導等設備	B型	22台
		C型	6台
消火器		14本	
非常放送設備 (スピーカー54台)		1式	
防排煙設備		1式	
防火扉 防火シャッター		1式	

2 防火設備点検検査業務

建築基準法第12条の防火設備定期検査及び報告について、「防火設備点検検査」の基準、期間及び結果報告を建築基準法に基づき実施する。

※建築基準法に基づく防火扉、防火シャッター及び感知器又はレリーズ、温度ヒューズの点検等

(1) 点検回数

定期点検 年1回

(2) 報告

建築基準法第12条第3項の規定により、次の報告書を提出してください。

定期検査報告書 2部 (正、副)

定期検査報告書概要書 1部

※報告書フォームは、公益財団法人兵庫県住宅建築総合センターの防火設備定期検査報告書に準ずる。

3 自動ドア保守点検業務

(1) 点検機器仕様

施設	設置場所	機種名	数量
図書館	1F風除室	W2100 (引分)	2基

(2) 点検回数 年4回

(3) 保守点検の範囲

- ① ドアエンジン駆動装置
- ② ドアエンジン制御・電気部
- ③ ドアエンジン動力部装置
- ④ ドアエンジン懸下部
- ⑤ センサー部

(4) 保守点検の内容

- ① ドアエンジン装置の各部の点検及び整備
- ② ドアエンジン開閉速度・クッション作動の点検及び整備
- ③ ドアエンジン装置の電気回路の点検及び整備
- ④ ドアセンサーの検出感度及び範囲の調整
- ⑤ オイル漏れ、オイル不足、潤滑油不足の有無点検及び補充
- ⑥ ドアが、他箇所と当たっていないか、又擦れていないかの点検及び整備
- ⑦ ビス・ボルト・ナット等のゆるみ、脱落の点検及び整備
- ⑧ 消耗の著しい部品の点検
- ⑨ その他の点検及び調整

(5) 故障修理整備

- ① 不時の故障に際し、直ちに技術員を派遣して適切な処置を行うこと。
- ② 部品取替の必要を認めた場合は、施工すること。

4 エレベーター・小荷物専用昇降機保守点検業務

(1) 点検機器仕様

① エレベーター

ア	交流インバータ制御	
イ	階床数	2
ウ	速度	45m/min
エ	乗用兼車椅子用	
オ	操作方式	乗合全自動方式
カ	積載質量	750Kg (11人)
キ	数量	1台

② 小荷物専用昇降機

ア	交流インバータ制御	
イ	階床数	2
ウ	速度	22m/min
エ	小荷物用	
オ	操作方式	相互階制御方式
カ	積載質量	500Kg
キ	数量	1台

(2) 点検

- ① 月1回、技術者を派遣し、機器装置の点検を行い、必要に応じて給油調整及び清掃を行うこと。
- ② 点検のつど、点検結果報告書を作成し、保管しておくこと。

(3) メンテナンス

機器の磨耗、劣化を予測し、機能維持を図るため、機器の構成部品の修理又は、交換を行うこと。

(4) 品質検査

定期的に昇降機の総合的な機能を確認する自主検査を行うこと。

(5) 故障対応

故障等の緊急事態に備え適切な処置が行える体制を確保すること。

(6) 維持管理の情報サービス

安全確保及び正しい利用法についてのPR、並びに関係諸法規改正の連絡等の情報提供サービスを行うこと。

(7) 作業中の運転休止

点検作業は、図書館利用者や職員の業務に支障のないよう、利用状況等を考慮したうえで、点検作業表示のうえ昇降機の運転を休止して行うこと。

5 自家用電気工作物保安管理業務

電気事業法（昭和39年法律第170号）第38条第4項に規定する図書館施設の自家用電気工作物について、同法第42条に基づく同法施行規則（平成7年通商産業省令第77号）第50条（平成15年7月1日改正「経済産業省令第80号」）第3項

各号に係る業務（以下「保安全管理業務」という。）を行うこと。

(1) 点検設備機器

① 需要設備の概要

- ア 設備容量 175KVA
- イ 最大需用電力 100KW（予想）
- ウ 受電電圧 6600V

② 屋内キュービクル

機器名	設置場所	定 格	形 式
高 圧 気 中 開 閉 器	構内 第1柱	3φ 7.2KVA 300A 12.5KA 過電流ロック型 LA内臓	
方 向 性 地 絡 継 電 器	〃	0.2-0.3-0.4-0.6-0.8A 0.1-0.2-0.3-0.4-0.6-0.8S	
受電用断路器	電気室内	7.2KV 600A 手動操作	
高圧受電用 負荷開閉器	〃	7.2KV 600A 12.5KA 手動操作	
動力変圧器	〃	3φ 75KVA 60Hz 6.6KA/210V	モールド
電灯変圧器	〃	1φ 100KVA 60Hz 6.6KA/210V	モールド
電 力 用 コンデンサー	〃	3φ 220V 30.0kvar SR L=6%	

③ 太陽光発電設備

- ア 太陽電池モジュール 10kW、パワーコンディショナー10kW
- イ 全量買取制度、買取用の低圧引込有

(2) 保安全管理業務内容

保安全管理業務は、次の各号に掲げるとおりとし、同法第42条の規定により定める保安規定に基づき実施する。また、その結果について報告書を作成するとともに、経済産業省令で定める電気設備技術基準の規定に適合しない事項がある場合は、必要な措置をとるものとする。

- ① 電気工作物の設置又は変更の工事についての設計の審査、工事中の点検及び試験の実施
- ② 電気工作物の維持及び運用を適正に行うため、毎月1回の月次点検、毎年1回の年次定期点検並びに必要なに応じて精密点検、測定及び試験の実施
- ③ 電気工作物事故発生時の応急措置の指導及び事故原因探求への協力並びに再発防止のため、とるべき措置の指導、助言及び必要な応じての臨時点検の実施
なお、事故発生時の緊急出動は休日、夜間に拘わらず行うこと。
- ④ 職員に対する電気保安に関する安全教育を必要な応じ行うこと。
- ⑤ 法令に定める官庁検査の立会い及び諸申請手続き

6 空調設備保守点検業務

各装置の機能に故障が発生しないよう維持するとともに、常時良好な状態で機能できるように、各装置及び備品について必要な点検、検査、整備等を行なうこと。

(1) 点検機器仕様 (空冷ガスヒートポンプ)

- | | | | | |
|---|--------------|----------|--------------|------|
| ① | ビル用マルチ室外機 | GHP-1 | 1台 | 大阪ガス |
| ア | 冷房能力 | | 35.5kW | |
| イ | 暖房能力 | | 40.0kW | |
| ウ | エンジン定格出力 | | 7.9kW | |
| エ | 燃料消費量 | | 27.0kW (13A) | |
| オ | 室内機 | 天井カセット型 | 8台 | |
| ② | ビル用マルチ室外機 | GHP-2 | 2台 | 大阪ガス |
| ア | 冷房能力 | | 45.0kW | |
| イ | 暖房能力 | | 50.0kW | |
| ウ | 燃料消費量 | | 35.6kW (13A) | |
| エ | 室内機 | 天井埋込ダクト型 | 6台 | |
| ③ | ビル用マルチ室外機 | GHP-3 | 1台 | 大阪ガス |
| ア | 冷房能力 | | 71.0kW | |
| イ | 暖房能力 | | 80.0kW | |
| ウ | エンジン定格出力 | | 15.7kW | |
| エ | 燃料消費量 | | 59.7kW (13A) | |
| オ | 室内機 | 天井埋込ダクト型 | 5台 | |
| ④ | ガスヒートポンプエアコン | GHP-4 | | 大阪ガス |
| ア | 室内機 | 床置ダクト型 | 1台 | |
| | | 冷房能力 | 140.0kW | |
| | | 暖房能力 | 160.0kW | |
| | | ファン | 11.0kW | |
| | 風量 | SA | 25500CMH | |
| | | RA | 21100CMH | |
| | | OA | 4400CMH | |
| イ | 室外機 | | 2台 | |
| | | 冷房能力 | 71.0kW | |
| | | 暖房能力 | 80.0kW | |
| ⑤ | ガスヒートポンプエアコン | GHP-5 | | 大阪ガス |
| ア | 室内機 | 床置ダクト型 | 1台 | |
| | | 冷房能力 | 140.0kW | |
| | | 暖房能力 | 160.0kW | |
| | | ファン | 11.0kW | |
| | 風量 | SA | 25500CMH | |
| | | RA | 21100CMH | |
| | | OA | 4400CMH | |
| イ | 室外機 | | 2台 | |

冷房能力 71.0 kW

暖房能力 80.0 kW

⑥ 空冷ヒートポンプエアコン EHP-1 1台

ア 冷房専用

イ 冷房能力 20.0 kW

ウ 圧縮機 3.44 kW

(2) 保守点検

① ガスヒートポンプエアコンの保守点検

大阪瓦斯のガスヒートポンプエアコンの年次点検保守仕様書に基づき、所定の時期に以下の定期点検、部品交換、メンテナンス作業を行うこと。

ア エンジンオイルの点検・交換

イ エンジン点火プラグの点検・交換

ウ エアエレメントの点検・交換

エ 冷却水量の点検・補充・交換

オ オイルフィルタの点検・交換

カ 冷却水の漏れの点検、冷却水ホースの点検

キ エンジンオイル漏れの点検

ク バルブクリアランスの点検・調整

ケ エンジンの起動具合、異音点検

コ コンプレッサベルト・交換発電機用ベルトの点検・交換

サ コンプレッサ冷媒漏洩点検、冷媒ガスの漏れの点検

シ ガス電磁弁の点検・交換

ス 燃料ガスの漏れの点検、燃料ガスホースの点検・交換

セ ゼログバナの点検・交換

ソ 排気ガスの漏れの点検、排気ガスホースの点検・交換

タ ドレンフィルタ充填石の補充・交換、ドレンフィルタの交換

チ 室内機、室外機の運転音、異常音、振動の点検

ツ 室内機フィルターの点検

テ 冷暖房能力の測定

ト リモコン機能の確認

ナ 室内機、室外機の目視点検

ニ その他の必要な点検、部品交換

② フィルター清掃

空調室内機器（21台）及び全熱交換器等のフィルター清掃を年4回行うこと。

③ 故障修理

遠隔監視（24時間365日）を実施することにより、機器の異常や故障を早期に発見し、迅速で適切な故障修理作業を行うこと。

7 業務用冷凍空調機器フロン点検業務

業務用冷凍空調機器が正常な状態で運転できているか点検をすること。具体的には以下の項目を3年に1回（次回の実施は2026、2029年度）実施すること。

- (1) 室外機の外観目視点検
- (2) 室外機の異常音確認
- (3) 直接法、間接法又はこれらを組み合わせた方法による、室外機、冷媒配管及び室内機のフロン漏えい点検

※業務実施には、フロン排出抑制法Q&A集にて環境省が定める「十分な知見を有する者」があたること。

8 特殊建築物等定期点検業務

指定管理者は、指定期間中において、下記に示す建築物の敷地、構造及び建築設備の状況について、建築基準法（昭和25年法律201号）第12条第2項に基づく建築物の定期点検並びに同法同条第4項に基づく建築設備の定期点検に係る調査及び報告業務の一切を行うこと。

(1) 対象施設

施設名	階数	竣工年	築年数	延床面積
高砂市立図書館	2階	H27.9	8年	2830.26㎡

(2) 実施年度

- ① 建築物定期点検（同法第12条第2項に基づく点検）
1回／3年（次回の実施は2025年度）
- ② 建築設備定期点検（同法第12条第4項に基づく点検）
1回／年
- ③ 実施時期
毎年6月～8月の間に実施し、8月末迄に定期点検結果報告書を提出すること。
- ④ 点検者
ア 建築物点検
一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員
イ 建築設備等定期点検
一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等調査員
- ⑤ 市が提供する資料
「高砂市立図書館建設工事竣工図（A3）.tiff」／TIFF形式

9 植栽管理業務

施設敷地内の植木の剪定、芝生の管理、害虫駆除、除草、施肥作業など、適切に植栽の管理業務を行うこと。あわせて、剪定や除草作業等の際に発生するゴミの処分も行うこと。

(1) 作業箇所

図書館施設敷地内全体、屋上テラス（図書館2階）

(2) 作業内容及び回数

- ① 外構植栽剪定（高木・中木・寄せ植え・地被）
樹木の種類により、年1回～3回剪定作業を行うこと。
- ② 屋上テラス植栽剪定（中木・寄せ植え・地被）
樹木の種類により、年1回～3回剪定作業を行うこと。
- ③ 施肥作業
高木・中木・寄せ植え（年1回）、地被（年3回）の施肥作業を行うこと。
- ④ 薬剤散布
害虫駆除のため、植樹帯（年3回）、地被（年1回）の薬剤散布を行うこと。
- ⑤ 抜根除草
抜根除草作業（年3回）を行うとともに、地被への除草剤散布（年2回）を行うこと。
- ⑥ ゴミの処分
作業の際に発生したゴミの処分を行うこと。

10 施設の清掃業務

(1) 床材及び面積

- ① 花崗岩 約 97.9 m²
風除室、エントランスホール、ラウンジ・展示コーナー等
- ② タイルカーペット 約 1,901 m²
一般開架、児童開架、ブラウジングコーナー、事務室、多目的スペース等
- ③ ビニル床シート 約 526 m²
更衣室、倉庫、閉架書庫、トイレ等

(2) 定期清掃の内容と回数

- ① 花崗岩
床面洗淨を年2回以上行うこと。
- ② タイルカーペット
カーペット洗淨（ウェット仕上げ）を年2回以上行うこと。
- ③ ビニル床シート
床面洗淨（ワックス仕上げ）を年2回以上行うこと。
- ④ 窓ガラス清掃
全館の窓ガラス面の清掃を年2回以上行うこと。（ガラス面 片面 約 788 m²）

11 機械警備業務

(1) 警備業務内容

- ① 防犯（侵入異常）、非常通報、緊急対処（現地確認）
- ② 火災監視、設備監視

(2) 設置機器

- ① 送信機

- ② カードリーダー
- ③ 多重入力装置
- ④ 接点入力装置
- ⑤ 非常電源装置
- ⑥ パッシブセンサー（必要数）
- ⑦ マグネットセンサー（必要数）
- ⑧ 通信ユニット
- ⑨ セキュリティカード（必要数）
- ⑩ その他必要とする機器

1 2 その他の保守点検業務（電話・監視カメラ等）

その他、施設及び設備の管理上、必要な保守点検業務を実施すること。

(1) 電話（交換設備）保守点検

① 点検機器仕様

ア デジタル電話交換装置	1 式
イ 多機能電話	6 台
ウ 内線電話機	6 台
エ デジタルコードレス電話機	4 台
オ デジタルコードレス接続装置	4 台

② 点検内容

動作確認（月 1 回）を行うこと。

(2) 監視カメラ設備

① 点検対象機器

ア 液晶モニター	
イ リモコン操作部	
ウ デジタルレコーダ	
エ カメラ電源ユニット	
オ リモコン制御部	
カ ドーム型カメラ（2 台）	
キ 屋外旋回型カラーカメラ（2 台）	

② 点検内容

動作確認（月 1 回）を行うこと。

(3) トイレ呼出設備

① 点検機器仕様

ア 呼出表示器（事務室）	
イ 呼出ボタン	2 箇所
ウ 復旧ボタン等	2 箇所

② 点検内容

動作確認を 1 回／月行う

(4) その他、必要な保守点検業務

指定管理者は、効果的かつ効率的に図書館の維持管理を実施するため、本業務水準に記載する業務をはじめ、維持管理に係る業務全てに対し、創意工夫のある施設維持管理の仕組みを構築するとともに、住民サービスの向上、利用増進及び施設の設置目的を達成するために必要であると考えられる業務について、指定管理者自らが自主的に取り組むものとする。