

山口県国際総合センター施設維持管理業務項目

業務名	区分	設備	業務内容	実施頻度	備考
日常清掃業務	高層棟、アリーナ棟、タワー棟、駐車場棟、屋外	展示場、イベントホール、国際会議場、海峡ホール、会議室、ロビー、通路、給湯室、トイレ、倉庫、展望室、交流広場、駐車場ほか	石系床掃き清掃、ビニール系床掃き清掃、カーペット系床真空清掃、床拭き清掃、床洗剤洗浄、石系床モップ水拭き、ビニール系床モップ水拭き、衛生器具水洗浄、洗面台鏡磨き、トイレトーパー補充、水石鹸補充、衛生器具薬剤洗浄、茶殻・ごみ処理、汚物入れ処理、手すり水拭き、エレベーター扉等雑巾掛け、エレベーター扉洗剤拭き、エレベーター床清掃、エスカレーター階段清掃、灰皿・ごみ入れ処理、吸殻・ごみ等処理、備品類水拭き、出入り口マット清掃、ルーフドレン清掃、巡回清掃	1回／日 ～ 0.5回／月	ビル地下1階～10階、アリーナ棟1階～5階、タワー棟1階～30階、駐車場棟1階～3階
定期清掃業務	高層棟、アリーナ棟、タワー棟、駐車場棟、屋外	展示場、イベントホール、国際会議場、海峡ホール、会議室、ロビー、通路、給湯室、トイレ、倉庫、展望室、交流広場、駐車場ほか	石系床薬剤洗浄ワックス塗布、ビニール系床薬剤清掃ワックス塗布、カーペットクリーニング、タイル床薬剤洗浄、木系床薬剤洗浄ワックス塗布、窓ガラス・扉清掃	1回／年 ～ 2回／年	ビル地下1階～10階、アリーナ棟1階～5階、タワー棟1階～30階、駐車場棟1階～3階
常駐警備業務	高層棟、アリーナ棟、タワー棟、駐車場棟、屋外（バス等専用駐車場）	展示場、イベントホール、国際会議場、海峡ホール、会議室、ロビー、通路、給湯室、トイレ、倉庫、展望室、交流広場、駐車場ほか	中央監視、館内巡回、構内巡回、駐車場巡回、タワー棟巡回、駐車場巡回、入退館管理、窓・扉の施開錠及び異常の確認、緊急事態発生時現場確認及び報告、警察・消防機関への通報及び要請、来館者等に対する簡易な案内業務	毎日	ビル地下1階～10階、アリーナ棟1階～5階、タワー棟1階～30階、駐車場棟1階～3階 屋外（バス等専用駐車場）
施設維持管理業務（日常運転・監視）	電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備	電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備	設備機器類を運転し、警報・状態・運転状況・積算値等を監視し、正常に運転操作しその状況を記録する必要に応じ調整・操作を行い適正に運転する電気、空調、衛生設備の各部、電圧電流、温度の測定監視	随時	高低圧受変電設備・空調設備・換気ファン・給排水ポンプ等
日常巡視点検	建物設備	建物、自動扉	壁・天井・屋外、外部金物の目視点検及び不具合管理、自動扉の外観、動作点検	1回／月	壁・天井・屋上・外部金物類・自動扉
	電気設備	照明設備・動力配線設備（低圧）	器具、分電盤、配線類の外観点検	1回／月	照明機器・分電盤・配線器具・配線・幹線（EPS等）・照明器具（ライトアップランプ含む）
		受変電設備（高圧）	異音、異臭、過熱等の目視点検汚損、損傷の確認転換器、スイッチ類の正常状態確認電圧、電流の測定	1回／月	断路器、遮断機、電力用コンデンサー・ブレーカー・ケーブル・保護継電器（高圧電気室）
		自家発電設備	無負荷運転試験運転状態の各部点検測定オイル漏れ等の外観点検、清掃始動用BATTの点検整備	1回／月	原動機・始動用蓄電池・発電機・エンジン盤
		蓄電池設備	外観点検、電圧・比重の測定、異音・異臭有無確認	1回／月	蓄電池・整流器
		インターホン設備	外観点検、通話試験	6回／年	インターホン
		ITV設備	カメラの損傷、固定状態の確認	6回／年	監視カメラ
		時計・拡声設備	外観点検、作動状態の確認（時計設備のみ）	6回／年	時計設備・拡声設備
		避雷設備	外観点検	6回／年	避雷設備

業務名	区分	設備	業務内容	実施頻度	備考
日常巡視 点検	衛生設備	衛生器具設備	外観の損傷確認、水漏れの確認・調整、排水状態の確認・調整	1回／月	フラッシュバルブ・小便器・大便器・洗面器・手洗器・流し
		給水設備	ポンプの外観点検 ポンプの動作確認、電流測定	1回／月	給水ポンプ・受水槽 高置水槽・給水管
		排水通気設備	排水ポンプの動作確認、運転時間管理	1回／月	水中ポンプ・排水枳
			悪臭、沈殿物、排水管漏れの確認	1回／月	排水枳・排水管
		給湯設備	水漏れ、湯温、貯湯量の確認	1回／月	電気湯沸器・電気温水器
		厨房設備	汚損・損傷の外観点検、水漏れ排水状態の確認	1回／月	ガスレンジ・保温庫・保冷库・ボトルクーラー・排気フード・排水管
		ガス設備	腐食、損傷、ガス漏れの確認	1回／月	ガス湯沸し器、ガスパイプ・コック類
	空調設備	熱源設備	運転状態の確認・計測、異音、異臭、水漏れの確認	1回／日	冷凍機・冷却塔・冷温水、冷却水ポンプ
			外観の腐食・損傷の確認、ポンプ・ファンの運転電流、圧力の測定	1回／日	
		AHU・FCU	汚損、損傷の点検及び清掃水漏れ・排水状態の確認、異音・振動の確認、各部の運転状態確認及び計測	1回／月	エアハンドリングユニット・ファンコイル・加湿器(H・A)
		PAC型空調機	異音・振動の確認・調整、汚損・損傷の確認	6回／年	パッケージ型空気調和機・全熱交換機(H・A・T)
		送風機	運転電流の測定 異音、異臭、外観の点検、ベルト点検・交換、グリス補給	6回／年	送風機シロッコ形・換気扇・軸流ファン(H・A・P・T)
	空調設備	空調制御盤	汚損、損傷、異音、発熱の確認	1回／月	制御盤・ブレーカー・リレー・ランプ
		自動制御機器	異音・発熱の確認、INV周波数の測定	1回／月	INV盤 DDC盤・自動制御機器
	機械設備	昇降機設備	動作状態、外観、監視盤等の確認	1回／月	エレベーター エスカレーター
		機械室駐車場設備	動作状態、外観、監視盤等の確認	1回／月	
		ゴンドラ設備	外観、作業床、走行レール、電源盤等の状態確認、ワイヤーロープ・緊結金属類、安全装置、飛散防止処置の	1回／月	ゴンドラ、走行レール、電源盤・制御盤
	防災設備	Aグループ点検	汚損・損傷等の外観点検、表示灯・転換器類の正常確認、水漏れの確認	2回／年	火災報知器・ガス漏警報・感知器・非常放送・消防用水回り・送水管・非常コンセント
		Bグループ点検	汚損・損傷等の外観点検、表示灯・転換器類の確認	2回／年	泡・二酸化炭素・スプリンクラー・放水銃
		Cグループ点検	汚損・損傷等の外観点検、表示灯・転換器類の確認、バッテリーチェック	2回／年	防火戸・防火シャッター・防排煙・誘導灯
その他	設備管理	作業計画・進捗管理	作業計画の作成、進捗管理	1回／月	年間、月間作業計画表
		故障管理	故障カードの記入、DB入力故障状況の分析管理、部品交換履歴管理	随時	故障管理DB・修理依頼DB・機器履歴台帳
		建物不具合管理	小傷・雨漏れ状況の管理、修繕提案、修繕実施管理	随時	建物不具合管理DB・修理依頼DB
		予備品・消耗品管理	予備品・消耗品使用状況管理、購入状況の管理、物品の棚卸実施	随時	予備品・消耗品管理台帳
		光熱水管理報告	照明・空調の運転管理、光熱水の使用状況分析管理、省エネ提案	1回／月	光熱水管理DB・省エネ施策提案書

業務名	区分	設備	業務内容	実施頻度	備考
定期点検	建物設備	制振装置	機能動作試験、損傷・発熱の有無、点検各部の調整、注油	1回／年	制御盤・サーボモーター・ドライブ・ガイド・ロープ
		自動扉	開閉動作の機能試験保護装置の動作確認各部の清掃、調整、注油	3回／年	ドアエンジン装置・制御部・操作スイッチ・附属機器
	イベント設備	吊物機構設備	ワイヤーロープの点検・整備、滑車類の外観点検、注油吊りパイプの点検・整備、電動機類の異音等の確認・整備	2回／年 (海峡ホール、イベントホール、展示見本市会場) 1回／年 (国際会議場)	ワイヤーロープ・滑車・吊りパイプ電動機・減速機・ドラム・制御盤
		舞台機構設備	電動式ステージの点検・整備、電動ステージのローラー機能動作確認・調整	1回／年	電動式ステージ
			電動椅子の点検、整備	1回／年	ロールバックチェアースタンド
		電動スクリーン	各部の点検、調整、電動カーテン、白板の動作確認、整備モーターギア類の点検、整備	1回／年	電動開閉バリカーテン・電動開閉白板・電動開閉扉・制御盤
	電気設備	照明動力・配線設備(低圧)	分岐回路の絶縁抵抗試験、目視点検	1回／年	ブレーカー・ケーブル・リレー分電盤
		ライトアップ用制御盤	各部の点検、整備自動点灯回路の動作試験(不具合対応、故障修理有償)	1回／年	制御部・制御リレー・ケーブル・照明器具
		受変電設備(高圧)	各部の点検、清掃保護継電器の電動動作試験絶縁測定試験	1回／年	断路器、遮断機、変圧器・避雷器・ケーブル・ヒューズ・保護継電器
		自家発電設備	負荷運転試験、運転状態の確認、調整保護継電器の動作試験絶縁測定試験	1回／年	エンジン・発電機・配電盤
		中央監視装置(NIT-BAS)	表示・ケーブル・コネクタ・通信状態点検、データバックアップ	2回／年	制御統合サーバ(CIS)、オペレータインターフェース(OIS)、データサーバ(DTS)
			機能動作確認・データバックアップ点検整備	1回／年	BMS本体、分電ユニット(PDU)
			機能動作確認・データバックアップ点検整備	1回／年	防災総合マスタ
		(セキュリティシステム)	機能動作確認・データバックアップ点検整備	1回／年	セキュリティデータサーバ(SDTS)、アクセスコントローラー(ACC)、鍵管理BOX
		(空調自動制御系統)	各部の点検、整備各部の測定及び調整遠隔制御回路の動作試験各種検針値の確認、誤差調整	2回／年	熱源、冷却塔自動制御試験、膨張タンク、ファン発停、ダンパー制御機能試験
				1回／年	BAS精算メーター誤差確認
		駐車場管制システム	各部の点検、整備機能動作試験、調整電源電圧等の確認調整	4回／年	駐車券発行機・ゲート装置・全自動精算機他
		入退場ゲートシステム	各部の点検、整備機能動作試験、調整電源電圧等の確認調整	1回／年	ゲート、入退室制御装置、券売機他
		舞台照明設備	照明機具の点検、整備調光装置の各部点検・整備、出力信号の計測・調整(不具合対応、故障修理有償)	1回／年	照明機器・調光装置
		特殊音響設備	外観点検及び清掃電气的性能の測定、調整総合動作確認	1回／年	電力増幅架・ミキサー他
		特殊映像設備	信号出力の測定、調整各部のクリーニング映像状態の確認、調整	1回／年	プロジェクタ・カメラ・スピーカ・機器架他
		同時通訳システム	外観点検及び清掃各部の動作確認、調整(使用時に有償点検実施)	適宜	制御架・操作器・受信機他

業務名	区分	設備	業務内容	実施頻度	備考
定期点検	空調設備	熱源設備	冷暖房シーズン前点検・切替・計測及び運転状態の確認、燃焼状態の点検・整備、チューブ清掃(1回/3年)	4回/年(点検) 2回/年(切替)	吸収式冷温水機
		ユニット型空気調和器	各部の異音・振動の確認、配管の腐食、漏水の確認、電動機の異音、振動の確認、電磁弁等の動作確認、調整	2回/年	加湿器・ファンモーター電磁弁・制御盤
		ファンコイルユニット	ドレンパン等の点検、清掃各部の異音、振動の確認送風機、排風機の動作確認	2回/年	ファン・モーター・電磁弁
		PAC型空調設備	自動制御機器の機能試験、冷媒漏洩試験、稼働機器の動作試験・調整	1回/年	室内機・室外機・自動制御機器
		空気清浄機	集塵エレメント薬品洗浄、プレフィルター・脱臭フィルター等各部清掃	1回/年	201室休憩室(1台)
		フィルター	フィルターの清掃、洗浄、交換	4回/年	中性能・フィレドン
	機械設備	昇降設備	各部の機能試験及び調整各部の定期的オーバーホール、各部の定期的部品交換	1回/月	エレベーター・エスカレーター
		立体駐車場	運転状態の確認、調整	1回/月	駐車場設備・ターンテーブル
			駆動部の点検、調整及び注油	6回/年	
			チェーン、ゲージ類の点検、調整	3回/年	
			ブレーキ、リミットSW類の点検、調整	4回/年	
			軸受け歯車類の点検、注油	2回/年	制御盤・アーム・籠・ロープ
		ゴンドラ設備	各部の動作確認、調整	3回/年	
			法定検査	1回/年	
	防災設備	消火設備	機能点検手入れ	2回/年	泡・二酸化炭素・スプリンクラー・消火器
		報知設備			火災報知器・ガス漏警報・感知器
		避難設備			誘導灯・非常放送
		その他			消用水・防排煙・送水管・防火戸
		防火対象物点検	外観点検、問診、資料確認	1回/年	
		防災管理点検	防災管理点検	1回/年	各設備確認
	建築基準法12条点検	特定建築物定期調査	外壁打診調査	1回/10年	
			敷地、構造等調査	1回/3年	
		建築設備定期点検	換気設備、排煙設備、非常照明、給排水設備	1回/年	
		防火戸・防火シャッター	総合動作検査	1回/年	防火戸・防火シャッター
		総合点検	各部の運動動作確認、調整	1回/年	総合動作試験
植栽管理業務	植栽保守	芝地	芝刈り	4回/年	芝、雑草
			除草	2回/年	
衛生管理業務	環境衛生管理	空気環境	浮遊粉塵量の測定、一酸化炭素濃度測定、炭酸ガス濃度の測定、温湿度の測定気流の測定、不良時の環境調整	2月以内	高層棟/11ポイント アリーナ棟/3ポイント 外気/1ポイント タワー棟/2ポイント
		給水管理	水質検査	6月以内	高層棟B1階給湯室
			水槽の清掃	1回/年	受水槽・高置水槽
			残留塩素の測定	1回/週	給水配管系末端の水栓(3ヶ所)
		排水管理	排水槽の清掃	6月以内	雑排水槽・汚水槽
		雑用水管理	PH値、残留塩素、臭気	1回/週	池滝・芝散水
			大腸菌、濁り度	2月以内	
		鼠・害虫駆除	鼠・害虫の駆除作業 鼠・害虫の生息調査	6月以内 1回/月	鼠・害虫の駆除作業 鼠・害虫の生息調査

業務名	区分	設備	業務内容	実施頻度	備考
イベント運用管理業務	アリーナ棟・高層棟(8階～10階)	特殊照明設備、特殊映像設備、特殊音響設備、舞台機器設備、吊物機構設備	特殊音響・照明・映像設備の操作説明、簡易な設営及び撤去吊物機構の操作説明及び操作舞台設備の操作貸出什器の維持管理必要に応じてイベント主催者との打合せ	358日／年	展示場、イベントホール国際会議場、海峡メール、会議室
BGMサービス業務	高層棟、タワー棟		館内においてBGMサービスを提供する	毎日	高層棟、タワー棟
ゴミ収集運搬業務	廃棄物処理	ゴミ処理室	ごみ処理室からごみ(廃棄物)を適正に運搬し、廃棄する	2回／週	雑芥 厨芥
				2回／月	ビン、缶、ペットボトル
				1回／週	上質紙・再生紙・古雑誌・段ボール
				2回／月	発泡スチロール等