

施設及び設備の維持管理業務仕様書

指定管理者は、三田市まなびと交流・共創施設（以下、「共創施設」という。）の管理運営業務について、施設の機能及び性能を最適な状態に保ち、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、以下に定める仕様にに基づき実施するものとする。

1 清掃業務

(1)業務概要

共創施設内の日常清掃及び定期清掃を行い、機能と施設の清潔を維持し、安全で快適な利用環境を提供する。

(2)仕様

- ア 建物内の仕上げ面、家具、備品等を、適切な頻度、方法で清掃すること。
- イ 仕上げ材の性質等を考慮しつつ、日常清掃（日又は週を単位に実施）、定期清掃（月を単位に実施）等を適切に組み合わせ、施設の美観と機能性、衛生性を保つこと。
- ウ 業務に使用する用具及び資材等は、常に整理整頓に努め、人体に有害な薬品等は関係法令等に準拠し厳重に管理すること。
- エ 作業においては電気、水道及びガスの計画的な節約に努めること。
- オ 業務に使用する資材及び消耗品は事業者の負担とし、品質保証のあるもの（JISマーク商品等）の使用に努めること。また、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」（グリーン購入法）の特定調達物品の使用等地球環境に配慮した物品の使用に努めること。
- カ 本施設内で発生した廃棄物は、廃掃法並びに特定家庭用機器再商品化法（家電リサイクル法）等の関係法令及び三田市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（昭和46年条例第27号）、三田市廃棄物の処理及び清掃に関する規則（昭和46年規則第27号）に基づき、適正に分別処理すること。

対象場所	床面積 (㎡)	床材	清掃業務の 対象	定期清掃 の対象
RECEPTION	15.7	ゴムタイル	○	○
FREE SPACE	97.7	ゴムタイル	○	○
FREE LAND	202.4	タイルカーペット	○	○
CAFE	10.8	ビニル床シート	○	○
BABY-CARE WORKSTATION	4.6	タイルカーペット	○	○
PRIVATE ROOM	13.8	タイルカーペット	○	○
MARCHE	32.3	ゴムタイル	○	○

SPACE&OPEN SPACE	104.5			
LIBRARY	43.5	ゴムタイル	○	○
BABY CAR PARK	30.5	ゴムタイル	○	○
STAFF ROOM	8.9	タイルカーペット	○	○
WC/ALL	7.7	ビニル床シート	○	○
WC/M	14.7	ビニル床シート	○	○
WC/W	16.4	ビニル床シート	○	○
NW ROOM	3.8	タイルカーペット	○	○
STORAGE	15.5	ビニル床シート		
KITCHEN	30.0	ビニル床シート	○	○
RELAX/AID ROOM	5.7	タイルカーペット	○	○
PHONEBOOTH	10.8	ゴムタイル	○	○
BABY-CARE ROOM	17.9	ビニル床タイル	○	○
FOCUS BOOTH	5.6	タイルカーペット	○	○
各所ガラス		ガラス	○	○

※別紙平面図のとおり。

2 空調・換気設備保守管理業務

(1)業務概要

共創施設内の各設備（空調設備等）について、適切な維持管理計画に基づき、運転、監視、点検、保守、修繕及び更新等を実施し、常に良好な状態に保つ。

(2)仕様

- ・業務の対象範囲は、共創施設内に導入予定の各種設備（別表）とする。
- ・各種設備の保守点検業務は、正規の資格を有する技術員により行うこと。

ア 運転及び監視

- (ア) 諸室の用途及び気候の変化等を勘案し、利用者の快適性を考慮に入れて、適正な操作によって各設備を効率よく運転、監視すること。
- (イ) 結露、カビ等が発生することがないように、各室の温度及び湿度の管理を行うこと。
- (ウ) 運転時期の調整が必要な設備に関しては、市と協議して運転期間及び時間等を決定すること。
- (エ) 各設備の運転中及び操作中又は使用中及び点検作業中に障害となりうるものの有無を確認し、発見した場合は除去もしくは適切な対応を取ること。

イ 法定点検

- (ア) フロン排出抑制法など関係法令に基づき適正な管理をおこなうこと。

ウ 定期点検

- (ア) 各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点

検を実施すること。

(イ)点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、修繕、交換、分解整備及び調整等）により対応すること。

エ 点検、保守、修繕及び更新等

(ア)点検や保守において劣化や不具合が発見された場合、緊急度に応じて適切な方法（保守、修繕、交換、分解整備及び調整等）により迅速に対応すること。

(イ)保守、修繕及び更新を行った内容について、「施設維持管理台帳」に記録し、適宜市に提出すること。

3 自動扉保守点検業務

(1)業務概要

共創施設内の自動扉について、メーカーによる定期的な点検を行う。

(2)仕様

- ・点検対象 両開き扉（有効開口 1800mm）2箇所
片引き扉（有効開口 1200mm）1箇所
- ・点検頻度 2回/年
- ・点検内容 ドアエンジン駆動部装置、懸架部装置、制御部装置、操作スイッチ及び検出スイッチ等について、メーカーの点検仕様に基づき点検を実施する。

4 警備業務

(1)業務概要

開館時間内及び開館時間外の警備により、共創施設内の犯罪行為や火災等の災害を防止し、共創施設利用者の安全を確保する。

(2)仕様

- ア 本施設の用途、規模、開館時間及び利用状況等を勘案し、利用者の安全性も考慮に入れた適切な警備計画を立て、犯罪及び事故等の未然防止に努めること。
- イ 本業務は機械警備を基本とする（休館日を含む）
- ウ 機械警備システムの設置、維持管理及び撤去は、指定管理者が行うこと。
- エ 機械警備システムによる警備方法、範囲及びセンサー設置箇所等については、指定管理者が定め、市の承諾を得ること。
- オ イベント催事等の時には、利用者の安全が確保できるよう体制を整えること。
- カ 「警備業法」、「消防法」及び「労働安全衛生法」等関係法令及び関係官公庁の指示等を遵守すること。
- キ 急病、事故、犯罪及び火災等が発生したとき又は発生のおそれがあるときは、速やかに現状の確認及び適切な処置を行い、「統括責任者」及び関係機関への通報連絡等

- を行える体制を整えること。
- ク 不審者の侵入防止を行うこと。
 - ケ 火の元及び消防用設備等の点検を適切に行うこと。
 - コ 消防設備に係る受信機盤を監視し、作動時には直ちに対応することとする。特に、火災発生時には関係機関への通報、消火、排煙、防火に係る機器類の作動確認及び初期消火活動、利用者等の避難誘導など速やかに必要な対応を図ることとする。
 - サ 施設の開館時間に合わせて開錠・施錠を行い、鍵の受渡し、保管及びその記録を行うこと。
 - シ 放置物の除去等、避難動線の常時確保に努めること。
 - ス 不審物の発見及び処置に適切に対応すること。

5 その他

- (1)業務実施にあたっては、施設の運営に支障を及ぼさないよう十分注意すること。
- (2)建築基準法、消防法など各種関係法令に基づき、共創施設の適正な運営維持管理を行うこと。なお、建築基準法及び消防法に基づく法定点検は令和9年5月に設立予定の施設管理組合で実施する。
- (3)この仕様書に記載にない事項等については、その都度市と協議の上定める。

別表

名称・仕様	数量	点検頻度	点検内容
空調設備			
ビル用マルチエアコン室外機 高効率型 16馬力	2台	2回/年	異音・振動の点検、運転電流値測定、吹出温度測定、水漏れのチェック、リモコン動作確認、パネル・フィルター清掃 フロン排出抑制法に基づく点検
ビル用マルチエアコン室内機 天井カセット 4方向形	19台	2回/年	
ビル用マルチエアコン室外機 高効率型 10馬力	1台	2回/年	
ビル用マルチエアコン室内機 壁掛型	3台	2回/年	
パッケージエアコン 壁掛型	1台	2回/年	
集中制御リモコン	1台	2回/年	
換気設備			
全熱交換ユニット 天井埋込型	8台	2回/年	異音・振動の点検、機器運転状態確認、リモコン動作確認、パネル・フィルター清掃
排気ファン 消音形ストレートシロッコ	2台	2回/年	
天井扇 天井埋込型換気扇	7台	2回/年	
集中制御リモコン	1台	2回/年	

- ・ 日常巡視点検等により、異常の有無に留意すること。また、異常を認めた時は、直ちに安全確保のための適切な措置を講じ、市へ連絡報告すること。
- ・ 保守業務に必要な試験点検器具、工具、材料等は、指定管理者が負担する。

空調設備機器リスト

機器番号	名称・仕様	系統・室名	数量
MAC-1	ビル用マルチエアコン室外機 高効率形 (冷房切替) 定格冷房能力 45.0kw 定格暖房能力 50.0kw	R 階屋上	1 台
MAC-1A	ビル用マルチエアコン室内機 天井カセット 4 方向形 定格冷房能力 7.1kw 定格暖房能力 8.0kw	FREE SPACE MARCHE SPACE&OPEN SPACE	5 台
MAC-1B	ビル用マルチエアコン室内機 天井カセット 4 方向形 定格冷房能力 7.1kw 定格暖房能力 8.0kw	KITCHEN	1 台
MAC-1C	ビル用マルチエアコン室内機 天井カセット 4 方向形 定格冷房能力 2.2kw 定格暖房能力 2.5kw	STAFF ROOM	1 台

MAC-2	ビル用マルチエアコン室外機 高効率形 (冷房切替) 定格冷房能力 28.0kw 定格暖房能力 31.5kw	R 階屋上	1 台
MAC-2A	ビル用マルチエアコン室内機 天井カセット 4 方向形 定格冷房能力 7.1kw 定格暖房能力 8.0kw	FREE LAND	3 台
MAC-2B	ビル用マルチエアコン室内機 壁掛形 定格冷房能力 2.2kw 定格暖房能力 2.5kw	RELAX/AID ROOM	1 台
MAC-2C	ビル用マルチエアコン室内機 天井カセット 4 方向形 定格冷房能力 2.2kw 定格暖房能力 2.5kw	BABY-CARE ROOM	1 台
MAC-2D	ビル用マルチエアコン室内機 天井カセット 4 方向形 定格冷房能力 2.2kw 定格暖房能力 2.5kw	SW	1 台
MAC-2E	ビル用マルチエアコン室内機 壁掛形 定格冷房能力 2.2kw 定格暖房能力 2.5kw	FOCUS BOOTH(A)	1 台
MAC-2F	ビル用マルチエアコン室内機 壁掛形 定格冷房能力 2.2kw 定格暖房能力 2.5kw	FOCUS BOOTH(B)	1 台

MAC-3	ビル用マルチエアコン室外機 高効率形 (冷房切替) 定格冷房能力 45.0kw 定格暖房能力 50.0kw	R 階屋上	1 台
MAC-3A	ビル用マルチエアコン室内機 天井カセット 4 方向形 定格冷房能力 7.1kw 定格暖房能力 8.0kw		6 台
MAC-3B	ビル用マルチエアコン室内機 天井カセット 4 方向形 定格冷房能力 2.8kw 定格暖房能力 3.2kw		1 台

PAC-A	パッケージエアコン 壁掛形 定格冷房能力 3.6kw 定格暖房能力 4.0kw	室外機：R 階屋上 室内機：NW ROOM	1 台
-------	--	--------------------------	-----

SR	集中制御リモコン		1 台
----	----------	--	-----

換気設備機器リスト

機器番号	名称・仕様	系統・室名	数量
HEX-1	全熱交換ユニット 天井埋込形 換気自動切換 DC モニター搭載 500m ³ /h×150Pa	FREE SPACE FREE LAND STAFF ROOM MARCHE SPACE&OPEN SPACE	8 台
FE-1	排気ファン 消音形ストレートシロッコ 550m ³ /h×100Pa	WC/M	1 台
FE-2	排気ファン 消音形ストレートシロッコ 450m ³ /h×100Pa	WC/W	1 台
VF-1	天井扇 天井埋込形換気扇 インテリア格子タイプ(低騒音型) 250m ³ /h×100Pa	WC/ALL	1 台
VF-2	天井扇 天井埋込形換気扇 インテリア格子タイプ(低騒音型) 100m ³ /h×100Pa	NW ROOM	1 台
VF-3	天井扇 天井埋込形換気扇 インテリア格子タイプ(低騒音型) 150m ³ /h×100Pa	STORAGE	1 台
VF-4	天井扇 天井埋込形換気扇 インテリア格子タイプ(低騒音型) 100m ³ /h×100Pa	RELAX/AID ROOM	1 台
VF-5	天井扇 天井埋込形換気扇 インテリア格子タイプ(低騒音型) 50m ³ /h×100Pa	FOCUS BOOTH(A)	1 台
VF-6	天井扇 天井埋込形換気扇 インテリア格子タイプ(低騒音型) 50m ³ /h×100Pa	FOCUS BOOTH(B)	1 台
VF-7	天井扇 天井埋込形換気扇 インテリア格子タイプ(低騒音型) 300m ³ /h×100Pa	KITCHEN	1 台
VSR	集中制御リモコン		1 台