

## 熊本県立劇場設備運転監視・施設設備定期点検業務仕様書

- 1 履行年度 2019年度～2023年度
- 2 委託業務名 熊本県立劇場設備運転監視・施設設備定期点検業務
- 3 履行場所 熊本市中央区大江2丁目7番1号
- 4 履行期間 2019年4月1日から2024年3月31日まで
- 5 対象建築物

建物名称	構造	階数	延面積
熊本県立劇場	鉄骨・鉄筋コンクリート	地下2階地上3階	23,956㎡

### 第1章 一般事項

#### 1 目的

この仕様書（以下「本仕様書」という。）は、熊本県立劇場施設設備を計画的かつ適正に管理し、施設の安全性、設備の機能保持及び耐久性の向上を図ることを目的として、熊本県立劇場設備運転監視・定期点検等業務について、必要な事項を定める。

#### 2 受託者の責務

受託者は、本仕様書に基づき、委託業務を行うこととする。また、受託者は、本仕様書に定めのない事項についても、国土交通大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」最新版（以下「共通仕様書」という。）及び公益財団法人熊本県立劇場（以下「委託者」）と受託者との協議に基づき、設備の保全のために必要な業務を行わなければならない。本仕様書に記載されていない事項であっても、軽微な業務については、契約金額の範囲内で随時依頼することができる。

#### 3 受託者の負担の範囲

業務の実施に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き、委託者の負担とする。

#### 4 施設管理担当者

施設管理担当者とは、施設等の管理に携わる者で保全業務の監督を行うことを委託者が指定した者（営繕担当者等）をいう。

#### 5 業務責任者

- (1) 業務員のうち、他の業務員を指揮、監督するために受託者が選任した者をいう。
- (2) 受託者は、業務員のうちから業務責任者を定め、契約締結後速やかに「業務責任者通知書」を委託者に提出する。また、業務責任者を変更した場合も同様とする。
- (3) 業務責任者を代行する者を予め定めておくこと。

## 6 業務員

- (1) 業務員は、業務に関連する資格を有する者又は、必要な知識及び技能を有する者とする。
- (2) 法令により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行う。
- (3) 受託者は、業務員の名簿及び経歴書を委託者に提出する。
- (4) 業務員の変更、長期休暇等が生じた場合は、直ちに後任者を補充のうえ、名簿及び経歴書を委託者に提出する。ただし、関係法令等に基づく休暇取得は、業務に支障のない場合において本仕様書の範囲内とする。

## 7 業務計画書

業務責任者は、業務の実施に先立ち、実施体制、実施行程、業務担当者が有する資格等の業務を適正に実施するために必要な事項を記載した「業務計画書」を委託者に提出し、協議する。

## 8 再委託

受託者は、業務の全部を一括して、第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

受託者は、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、委託者の承諾を得なければならない。この場合は、「再委託届」を委託者に提出する。

## 9 法令、規則関連規程

業務の実施に当たっては、適用を受ける法令、規則及び基準等を遵守すること。

## 10 業務の安全衛生管理及び服務規律

受託者は、業務の安全衛生管理について、業務責任者が責任者となり、関係法令に従って行う。

また、業務員の服装、規律及び風紀に責任を持ち、秩序ある職場の保持に努める。

## 11 危険防止の措置

業務の実施にあたっては、常に整理整頓を行い、危険な場所には必要な安全措置を講じ、事故の防止に努める。

業務を行う場所若しくはその周辺に第三者が存する場合又は立ち入るおそれがある場合には、危険防止に必要な措置を施設管理担当者に報告のうえ、当該措置を講じ、事故の発生を防止する。

## 12 関連業務との調整

本仕様に記載のない関連する業務については、協議のうえ調整を図る。

## 13 予備品等の管理

支給された消耗品及び予備品については、使用した数量を施設管理担当者に報告する。

## 第2章 業務内容

### 1 施設設備内容

施設設備の内容は、別紙県立劇場の施設設備内容（機器一覧）のとおりとする。

### 2 業務内容

業務内容は次のとおりとする。

- (1) 劇場設備の日常運転（点検項目は別紙A～Eのとおりとする）

- ア 受変電システムの監視及び操作
- イ 空調設備機器の監視及び操作
- ウ 給排水設備機器の監視及び操作
- エ エレベーターの運行監視

オ その他設備の監視及び操作

(2) 劇場設備の点検及び保守

- ア 日常巡回点検は共通仕様書による
- イ 保守は共通仕様書による
- ウ 共通仕様書に記載なき設備については施設管理担当者との協議による

(3) 劇場の防災監視

- ア 劇場の火災、停電、断水及び地震等災害発生時の措置及び緊急連絡等非常時の措置
- イ 防災設備機器の監視及び操作
- ウ 消防用設備自主予防点検（点検項目は別紙「消防用設備自主予防点検表」のとおりとする）

(4) 劇場施設の応急措置

- ア 故障、災害及びその他事故等により設備機器に異常が生じた場合の措置
- イ 点検及び保守の定めにより難しい業務のうち、簡単な工具と部品によって行うことが可能な修繕等業務

(5) 劇場施設設備定期点検

- ア 点検項目・仕様等は別紙「劇場施設設備定期点検項目・実施期日」のとおりとし、実施のあたっては関係諸法令を順守すること。
- イ 点検は休館日、保守点検日又は閉館後に実施するものとし、点検実施にあたっては、当該点検月の点検計画書を前月末日までに、点検結果を翌月に15日までに委託者に提出するものとする。

(6) 劇場施設の管理上必要な業務

- ア 官公庁検査の立会及び報告
- イ 他に外部委託する定期点検及び修繕工事等の立会及び報告
- ウ 検針、記録、報告、台帳等の作成、整備及び保管
- エ 運転、点検、修理、光熱水使用量等の記録の分析、評価及び改善提案
- オ 設備保安全管理に必要な物品（消耗品、予備品及び備品）の管理
- カ 庁舎管理上行う訓練活動への参加及び関連機器類の操作取扱い
- キ その他一般常識として当然行われるべき業務

3 勤務体制

(1) 熊本県立劇場の休館日

- ア 12月29日から翌年1月3日まで
- イ 上記以外に年間24日程度
- ウ 工事等に伴い臨時で休館することがある。  
※保守点検日として、施設の貸出を行わない日がある。  
※休館日、施設点検日は変更になることがある。

(2) 人員配置

監視室で行う各設備の監視及び日常運転業務については、開館中、平常2名以上の人員を配すること。

(3) 業務実施時間

- ア 8時から22時30分の間
- イ 熊本県立劇場の業務を行う時間の前後30分  
ただし、開館日に実施できない業務、又は、委託者から指示があった場合は、休館日に行うこと。

#### (4) 有資格者の配置

ア 業務員のうち1名以上は、下記の資格を有すること。

- a 第三種電気主任技術者
- b 第一種電気工事士
- c 第二種消防設備士
- d 建築物環境衛生管理技術者
- e 危険物取扱責任者
- f 自衛消防業務講習修了者

イ 第三種電気主任技術者の選任については下記のとおりとする

- a 委託者は自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安を確保するに当たり、電気主任技術者として選任する者の意見を尊重する。
- b 自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者は、電気主任技術者として選任する者がその保安のためにする指示に従うこと。
- c 電気主任技術者として選任する者は自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安の監督の職務を誠実にを行う。

#### 4 業務計画及び行程

受託者は、業務内容ごとの実施計画及び行程表（月間及び年間）を作成し、提出する。行程に変更が生じた場合は、変更行程表を作成する。

#### 5 記録等の提出及び提案

- (1) 運転日誌、点検記録等は、業務責任者が点検整理のうえ、施設管理担当者に提出し、確認を受ける。その他設備の保全に関する記録は、必要に応じて作成のうえ、施設管理担当者に提出する。
- (2) 省エネ、省資源のための改善、設備運用について積極的に提案を行う。
- (3) 管理用記録書類として、下記の書類を作成し、保管する。

ア 台帳類

設備機器台帳、備品台帳、測定機器・工具台帳、消耗品・予備品台帳

イ 業務計画表

年間作業計画表、月間作業計画表

ウ 運転日誌

各管理日誌、各種調査表

エ 点検記録

各設備点検表、その他記録表

オ 整備及び補修記録

整備及び補修記録表、事故及び障害記録

#### 6 臨機の処置

- (1) 委託業務中に異常が認められた場合は、適切な措置を行い、速やかに記録するとともに施設管理担当者に報告する。
- (2) 点検に際して設備等の破損を生じた場合は、原状復旧を行うこととする。

#### 7 関連諸法令及び諸手続

- (1) 受託者は、法令等に定められた必要な官公庁等への連絡、手続きは遅滞なく処理し、手続き書類等を委託者に提出すること。

(2) 保全業務遂行上関係する法令等は次のとおりである。

- ア 電気事業法
- イ 労働安全衛生法
- ウ 消防法
- エ 建築基準法
- オ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- カ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- キ その他関係法令、条例、規則及び要領等

## 8 備品、消耗品

### (1) 備品

- ア 机、椅子、書類入、整理箱等の備品は、貸与品とし、受託者の注意義務をもって管理する。
- イ 上記以外の業務に必要な備品は受託者の負担とする。

### (2) 工具、消耗品類等

- ア 委託業務に使用する機材、工具、材料等は品質良好なもので、規格等指定のある機材、工具及び規格品の材料を使用すること。
- イ 点検及び保守業務を行うために貸与された計測器類、工具類、材料、機器予備品等の消耗品は、受託者の注意義務をもって管理する。
- ウ コピー、事務用品、被服等は受託者の負担とする。

## 9 その他

受託者は契約期間終了の日までの委託者が必要と認める期間に、本仕様書に記載する業務に関する引継ぎを行わなければならない。

A1:日常巡回点検表

(別紙)

1 日常巡回点検		点検回数		
		週	月	年
		7		
区分	設備機器	巡回点検項目		
電気設備	送・排風機	運転状態確認及び異常時の応急処置 ファン及びモーターの異音、振動、加熱等点検 運転データの記録 Vベルトの緩み等点検		
	吸収式冷温水発生機	運転状態確認及び異常時の応急処置 運転データの記録(運転時間、温度、圧力、消費エネルギー等) 燃焼状態の確認 附属機器作動状態の確認		
	給湯ボイラー	運転状態確認及び異常時の応急処置 運転データの記録(運転時間、温度、圧力、消費エネルギー等) 燃焼状態の確認 附属機器作動状態の確認		
	冷却塔	運転状態確認及び異常時の応急処置 運転データの記録(運転時間、温度、圧力、消費エネルギー等) ファン及びモーターの異音、振動、加熱等点検 充填材及び外観の汚れ、損傷、腐食等の点検 給水装置の作動点検		
ポンプ	運転状態確認及び異常時の応急処置 運転データの記録(運転電流、圧力) モーターの異音、振動、加熱等点検 グランド部の漏洩点検			
空調換気設備	空調機	運転状態確認及び異常時の応急処置 運転データの記録 機器の異音、振動等点検 ファン及びモーターの異音、振動、加熱等点検		
	パッケージ型空調機	運転状態確認及び異常時の応急処置 運転データの記録 室外機の異音、振動等点検 ファン及びモーターの異音、振動、加熱等点検		
	ファンコイルユニット	運転状態確認及び異常時の応急処置		
給排水衛生設備	動力盤	各機器電流計指示値チェック 盤内の異常の有無点検 表示灯の球切れ有無チェック		
	受水槽 高架水槽 膨張水槽	外観目視点検 槽内の異物、汚れ等点検 配管の漏洩等点検 給水装置の作動確認		
	揚水ポンプ 給湯ポンプ	運転状態確認及び異常時の応急処置 運転データの記録 モーターの異音、振動、加熱等点検 グランド部の漏洩点検		
他	弁・配管等	漏洩の有無点検		

A2:日常保守点検表

項目	点検項目	点検回数			
		週	月	年	
2 建築	屋内照明点検	1			
	ガス漏れ点検	1			
	外灯点検		2		
	ルーフトレイン点検		1		
	天井裏点検			3	
	ダクトスペース点検			3	
	屋外建物周囲点検			2	
	ホール内ドア点検			2	
	屋内雨漏り点検			大雨、台風時	
	外灯清掃			1	
	地下埋設ガス管点検			1	
	マッシュルーム点検清掃			1	
	3 電気設備	電気設備点検	1		
		配電盤、分電盤点検			2
電気室、機械室等清掃				1	
電気引き込み線点検				1	
4 空調和設備	屋上タンク点検	1			
	冷却水ブロー(夏期)	1			
	和室エアコンフィルター清掃・点検		1		
	給排気口点検清掃			2	
	機器防錆手入れ			2	
	ヒートポンプチラー点検			1	
	冷却塔点検・清掃			冷房中1回	
	ファンコイルフィルター清掃			3	
	ヘッダー・ストレーナー清掃			2	
	膨張タンク清掃(定期点検)			2	
	CO2計校正			4	
	空気源装置フィルター点検清掃		1		
	空調機エアフィルター点検清掃			2	
	給排気ファン点検			3	
	ヒートポンプチラーワックス掛け			2	
	空調機・ファンコイル・エア抜き			2	
	回転機器グリスアップ・芯出し			2	
	ヒートポンプチラー総合点検			2	
	百葉箱塗装			2	
空調機内外装手入れ			1		
5 給排水設備	ソーラー蓄熱槽清掃			2	
	ソーラー点検	1			
	給湯器点検	1			
	湧水ポンプ(雨期)	1			
	ポンプ室点検		1		
	受水槽点検		1		
	高架水槽点検		1		
	手洗い、便所の漏水		1		
	手洗い、便所の水量点検調書			2	
	便所の床下漏水点検			2	
	汚水枡、雨水枡点検			2	
6 防災設備	レストラン点検の確認			7	
	消防設備自主点検			4	
	空気呼吸器点検			2	
	発電機起動試験			3	
	法定点検、絶縁測定			2	
	接地抵抗測定			1	
	特定防火対象物報告			1	
7 その他設備	ウォータークーラー点検	1			
	電気水道検針		1		
	器具点検手入れ		1		
	不燃物搬出		1		
	消耗品在庫管理			4	
	備品管理点検			3	

B:外注委託点検立会・報告

No.	項目	立会回数		
		週	月	年
1	一般エレベーター点検			4
2	ガス炊き吸収式冷温水機			3
3	緊急ガス遮断装置保守点検			3
4	消防設備保守点検			2
5	中央監視盤装置・自動制御機器保守点検			2
6	自動ドア保守点検			3
7	汚水ピット清掃			2
8	煤煙測定業務			1
9	発電機法定点検			1
10	発電機起動試験			2
11	高圧受電設備保安点検			1
12	給湯ボイラー点検			1
13	害虫駆除			2

C:修繕・改修工事立会例

No.	項目
1	監視カメラ修理
2	非常用・制御用バッテリー点検
3	火災報知機異常発報修理
4	マンホール枠修繕工事
5	市水揚水ポンプ電磁弁修繕
6	空調自動制御総合点検
7	中央監視盤点検修理
8	換気扇取換え
9	井水揚水ポンプ調整
10	汚水ポンプレギュレーター交換
11	楽屋壁修理
12	ルーフトレイン排水管修理
13	トイレ・エレベーター改修工事

D:消防訓練協力

No.	項目
1	防火管理委員会出席
2	訓練計画立案協力
3	消防機器説明
4	消防機器操作
5	自衛消防隊参加

E:小修繕工事施工例

No.	項目
1	ホール廊下照明器具脱落修理
2	ホール階段カーペットめくれ修理
3	ホール非常照明器具破損取換え
4	ホールコンセント修理
5	ホール客席スベリ止め外れ修理
6	ホール客席背もたれ修理
7	ホール客席番号外れ修理
8	ホール客席裏ねじ外れ修理
9	ホール排煙機作動対応
10	ホール扉フロアヒンジ交換
11	ホール楽屋非常カバー交換
12	ホール楽屋ドアチェック交換
13	オケピットアラーム発報対応
14	ドアチェックのナット外れ修理
15	カーテン止め修理
16	室壁破損修理
17	練習室Pタイル破損取替
18	エントランス排煙窓ロック装置破損交換
19	情報回廊ルーフトレイン配管詰り除去
20	正面情報案内板照明清掃
21	エントランスロビードアヒンジ交換
22	プロムナード外灯グローブ破損交換
23	プロムナード椅子破損修理
24	東玄関庇ドレイン清掃
25	守衛室窓戸車修理
26	給湯ボイラー異常停止対応
27	停電・火災報知機誤報対応
28	屋内消火栓逆止弁分解清掃
29	空調機フレッシュフィルター取替え
30	バキュームブレイカーパッキン交換
31	冷温水機抽気ポンプVベルト交換
32	空調機給機ファンベルト交換
33	スプリンクラー呼水槽警報対応
34	煙感知機誤発報対応
35	音響トランス、ダイヤル温度湿度検出器指示不良
36	発電機コンプレッサーブリカボックスコネクター破損修理
37	避難誘導灯電池交換
38	正面プロムナード外灯安定器交換



点検年月日 年 月 日

点検者

## 消防用設備自主予防点検表

点検項目	点 検 内 容		判 定
建 物	1	消防隊進入口付近に進入を妨げる障害物を置いていないか。	
	2	廊下、階段等に避難に支障となる障害物や可燃物を置いていないか。	
	3	防火戸、防火シャッターの閉鎖障害となる物品が放置されていないか。	
	4	出入口、非常口等は鍵を用いることなく容易に開放できるか。	
消 火 設 備	5	消火器具は階ごとに適正に配置され、かつ破損等の異常がないか。	
	6	消火器は容易に取り出し使用できるか。	
	7	消火器の設置場所にはその旨を表示した標識はあるか。	
	8	泡、スプリンクラー、屋内消火栓設備の加圧ポンプは手動操作で起動できるか。	
	9	泡、スプリンクラー、屋内消火栓設備の水源水量は十分確保されているか。	
	10	泡、スプリンクラー、屋内消火栓設備の開閉弁は表示どおりに開閉されているか。	
	11	泡、スプリンクラー設備のヘッドの付近に感熱、散水の障害となるものはないか。	
	12	屋内消火栓箱の扉は容易に開閉でき、周囲に操作障害となるものはないか。	
	13	屋内消火栓のホース、ノズルは必要本数あるか又、損傷はないか。	
	14	屋内消火栓を示す表示灯は正常に点灯しているか。	
警 報 設 備	15	二酸化炭素、ハロゲン化物、粉末、泡消火設備の手動操作は容易にできるか。	
	16	自動火災報知、非常放送(警報)、ガス、漏電火災警報設備の電源はしゃ断していないか。	
	17	自動火災報知、ガス漏れ火災警報設備の受信機はベル停止されていないか。	
	18	自動火災報知、ガス漏れ火災警報設備の感知器、検知器の脱落、損傷はないか。	
	19	自動火災報知、ガス漏れ火災警報設備の感知器、検知器の未警戒部分はないか。	
	20	自動火災報知、非常警報設備の発信機表示灯は正常に点灯しているか。	
	21	非常放送設備は容易に操作ができ、かつ機能に異常が認められないか。	
避 難 器 具	22	自動火災報知設備の警戒区域一覧図は設置してあるか。	
	23	避難器具の設置位置及び使用方法を示す表示標識はあるか。	
	24	避難器具の操作に必要な空間は確保されているか。	
	25	避難器具での降下位置には、自動車植木等の避難障害物はないか。	

点検項目	点 検 内 容		判 定
誘導灯	26	誘導灯の誘導方向に誤りはないか。	
	27	誘導灯は正常に点灯しており、かつ、非常電源で点灯するか。	
	28	広告、装飾等による視認障害はないか。	
	29	誘導灯は、本体表示面に变形、損傷、汚損はないか。	
必 消 火 活 施 動 設 上	30	連結送水管、スプリンクラー設備等の送水口に消防車両が容易に接近できるか。	
	31	連結送水管、スプリンクラー設備の送水口はパッキンの脱落、変形等はないか。	
	32	連結送水管の放水口は容易に使用できるか。	
危 険 物	33	許可(届出)以外の危険物を貯蔵又は取扱っていないか。	
	34	危険物を指定された場所以外に放置していないか。	
	35	関係標識は適正に設けられているか。	
	36	消火器は設置されているか。	
火 気 管 理	37	火気取扱い場所は不燃構造となっているか。	
	38	ガスコック、ゴムホースに亀裂損傷がなく、未使用のガス放口にゴムキャップがついているか。	
	39	燃焼器具を故障したまま使用していないか。	
	40	厨房のフード、ダクトは十分に清掃が行われているか。	
	41	喫煙場所の管理及びタバコのすいがらの処理は完全になされているか。	
	42	ボイラー室内に燃えやすいものを置いていないか。	
	43	ボイラー設備に漏油等の不良箇所がなく吸気口がふさがれていないか。	
防 火 管 理	44	建物の用途変更、人員異動にともなう消防計画の変更は必要ないか。	
	45	避難訓練及び防災教育は十分行っているか。	
	46	防災管理台帳の整理は十分か。	
毒 劇 物	47	届出以外の毒劇物を貯蔵取扱っていないか。	
	48	指定された場所以外に放置していないか。	
備 考			

## 熊本県立劇場施設設備定期点検項目・実施期日

点検項目	点検実施月(○印)												点検内容	
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3		
法定絶縁抵抗測定 電力盤28面 電灯盤38面	○							○						幹線分岐回路のメガ測定,4月 は電灯盤、10月は動力盤、 消防関係2回/年
冷温水ヘッダー/ストレーナー 点検清掃 冷温水ヘッダー、ストレーナー 6基							○						○	点検清掃
冷却塔設備点検清掃 冷却塔2基										○				点検清掃
膨張タンク設備点検清掃 膨張タンク 3基						○							○	点検清掃
自家発電設備点検 ディーゼルエンジン600HP 発電機500KVA	○				○								○	点検表による3か月、6か月 点検 4月は6か月点検、 1・7月は3か月点検
S.F.D設備点検 S.F.D 49台					○								○	点検表による外観及び機能 点検
防火戸、シャッター、垂壁 点検 防火戸、シャッター、垂壁 60台					○								○	点検表による外観及び機能 点検
自然排煙窓設備点検 自然排煙窓39台	○												○	点検表による外観及び機能 点検
自然排煙口設備点検 自然排煙口35台	○												○	点検表による外観及び機能 点検
非常照明設備点検 蓄電池 500Ah 7系統				○									○	点検表による外観及び機能 点検