別紙1

下関市菊川ふれあい会館（アブニール）

施設維持管理業務仕様書

令和7年（2025年）9月

下関市菊川ふれあい会館 施設維持管理業務仕様書

- 1 業務場所 下関市菊川ふれあい会館（以下「ふれあい会館」という。）
下関市菊川町大字下岡枝117番地
- 2 業務期間 令和7年(2025年)11月1日から令和10年(2028年)10月31日まで
(長期継続契約)
ただし、この賃貸借契約は、地方自治法第234条の3の規定に基づく長期継続契約であり、本契約締結日の属する年度の翌年度以降において歳入歳出予算の当該金額について減額又は削除があった場合は、当該契約について、変更又は解除する。

3 業務内容

(1) 設備巡回点検

ア 業務内容

- (ア) 各設備機器の運転・作動確認
- (イ) 水廻り点検
- (ウ) ルーフドレン詰まり点検
- (エ) 管球交換（ただし、管球については下関市が支給するものとする。）

イ 実施体制

1回/月、平日の日中に実施

ウ その他関連業務

- (ア) 室内環境に関する要望の受付
- (イ) 各官庁や他からの周知・連絡
- (ウ) 建築・設備等の損傷、故障の受付と処置・連絡
- (エ) その他建物全般の使用に対する相談と処置
- (オ) 管理業務データ蓄積及び月次報告書提出
- (カ) 休日・夜間及び24時間365日対応可能な緊急時電話対応（コールセンター）

(2) 設備機器定期点検

ア 業務内容及び実施体制

(ア) 給排水衛生設備

a 受水槽 点検清掃：1回/年

FRP製 3.0×8.0×2.0（中仕切付） 1基

- (a) 槽内清掃（消毒作業含む。）
- (b) 槽壁面の亀裂、密閉状況
- (c) 内外梯子の取付状態の確認
- (d) 防虫網状態確認
- (e) マンホールの状態（施錠されているか）
- (f) オーバーフロー管の状態
- (g) 槽内の残留塩素測定

- b 簡易専用水道 検査：1回/年
- c 消火水槽・消防用呼水槽 点検清掃：1回/3年（令和9年度実施予定）
 - 消火水槽 RC地下式 2.6 m³ 1基
 - 消防用呼水槽 FRP製 0.1 m³ 1基
 - (a) 槽内の点検
 - (b) 警報装置・ボールタップの動作確認
- d 衛生ポンプ 点検：1回/年
 - 加圧給水ポンプユニット（65φ-2.2kW×2台） 1セット
 - 同上予備ポンプ（40φ-2.2kW×1台） 1セット
 - (a) 外観点検
 - (b) 運転状況の点検
 - (c) 絶縁抵抗測定
 - (d) 軸受油量の点検
 - (e) 圧力スイッチなどの制御系の作動状態
- e 電気湯沸器 点検：2回/年
 - 電気貯湯式 6台（20ℓ×4台、10ℓ×2台）
 - (a) タイマー点検
 - (b) 各所点検清掃
 - (c) 電気絶縁抵抗測定
 - (d) 湯温調節
- (イ) 空調設備
 - a 冷温水発生機 点検整備：4回/年
 - 油焚 屋外設置型 1基
 - 冷凍能力 422.4 kW
 - 暖房能力 353.0 kW
 - (a) 切替点検（冷房 → 暖房）
 - (b) 切替点検（暖房 → 冷房）
 - (c) シーズンオン点検（冷房）
 - (d) シーズンオン点検（暖房）
 - (e) 炉内清掃：2回/年
 - (f) ブラシ洗浄作業：1回/年
 - b 冷却塔 点検清掃：1回/年
 - 開放式超低騒音型 125RT 1基
 - (a) 外観点検
 - (b) 水槽内部点検清掃
 - (c) ストレーナーの点検清掃
 - (d) 送風機の運転状況確認
 - (e) 絶縁抵抗・電流の測定
 - (f) ボールタップの作動点検、水張り状態の確認
 - c 空調ポンプ 点検：1回/年
 - 冷却水ポンプ（80φ-5.5kW） 1台

冷温水ポンプ (65φ-5.5kW) 1台
オイルポンプ (20φ-0.4kW) 1台

- (a) 外観点検
- (b) 運転状況の点検
- (c) 絶縁抵抗測定
- (d) 軸受油量の点検
- (e) 圧力スイッチなどの制御系の作動状態

d ファン類 点検：1回/年

給気ファン (0.4~1.5kW) 6台
排気ファン (0.3~1.5kW) 14台

- (a) 外観点検
- (b) 運転状況の点検
- (c) 必要に応じて軸受けへの給油

e ヒートポンプエアコン 点検整備：2回/年

ガスヒートポンプエアコン (GHP)

室外機1台 室内機5台 ガス消費量1.79 m³N/h 16HP (和室系統)
室外機1台 室内機6台 ガス消費量1.28 m³N/h 10HP (キッチンルーム系統)
室外機1台 室内機7台 ガス消費量1.38 m³N/h 13HP (レクチャールーム系統)
室外機1台 室内機6台 ガス消費量1.79 m³N/h 16HP (事務室系統)
室外機1台 室内機6台 ガス消費量2.12 m³N/h 20HP (楽屋系統)
室外機1台 室内機7台 ガス消費量2.12 m³N/h 20HP (ピラー系統)
室外機1台 室内機5台 ガス消費量1.38 m³N/h 13HP (中ホール東系統)
室外機1台 室内機5台 ガス消費量1.38 m³N/h 13HP (中ホール西系統)
室外機1台 室内機5台 ガス消費量1.79 m³N/h 16HP (研修室系統)
室外機1台 室内機3台 ガス消費量1.03 m³N/h 8HP (ラウンジ系統)

空冷ヒートポンプエアコン (EHP)

室外機1台 室内機7台 圧縮機3+3 kW 13HP (まちづくり推進室系統)
室外機1台 室内機3台 圧縮機4.5kW 10HP (映写室系統)
室外機1台 室内機1台 圧縮機0.75 kW 1HP (ピアノ庫系統)

- (a) 運転状況の点検
- (b) 冷媒ガス漏れ点検
- (c) 圧縮機・送風機他運転確認

※室内機のフィンの洗浄と冷媒の補充は含まない。

f 空調機 点検：1回/年

エアハンドリングユニット (AHU) 1台
冷却能力 225,000kcal/h
加熱能力 192,000kcal/h
ファンコイルユニット (FCU) 2台
冷却能力 36,000kcal
加熱能力 45,000kcal

- (a) ファンベルト点検

- (b) 加湿器の機能点検
- (c) 運転音の異常確認
- g 自動制御機器 点検：1回/年
 - 空調機制御 1SET
 - 温湿度発信器 × 1、挿入型温度検出器 × 1、温湿度検出器 × 1
 - CO2濃度検出器 × 1、三方弁 × 1、直結型ダンパ操作器 × 1
 - 補助ポテンショ × 3
 - オイルタンク廻り 1SET
 - 油面指示計 × 1、湯面調節計 × 1
 - ファンコイル廻り 1SET
 - 電動三方弁 × 1
 - 冷却塔廻り 1SET
 - 温度調節器 × 1
- (a) 作動確認調整
- (b) 検出部作動状況確認
- (c) 警報作動確認
- h 吹出口吸込口器具 点検：1回/年
 - 制気口 76個、天井扇パネル 50面
- (a) 目視点検
 - ※汚れ目詰り等が目立つ場合は清掃実施するが、高所作業は除く。
- i 空調機フィルター 点検清掃：2回/年
 - ガスヒートポンプエアコン (GHP) 55台
 - 空冷ヒートポンプエアコン (EHP) 11台
 - エアハンドリングユニット (AHU) 1台
 - ファンコイルユニット (FCU) 2台
- (a) 汚れ目詰り等を真空掃除機にて吸塵又は水洗いで清掃。
- j フロン排出抑制法対応
 - 管理台帳作成 1式
- (a) 簡易点検 4回/年
- (b) 定期点検 1回/3年 (令和8年度実施予定。)
- (ウ) その他設備
 - a 自動扉 点検：1回/年
 - 片引式 2台
 - (a) エンジン装置各部点検、調整
 - (b) 開閉速度・クッション作動異常点検、調整
 - (c) 電気回路の点検
 - (d) ドアの当たり、すれの点検、調整
 - b シャッター 点検：1回/年
 - W1, 580 × H3, 000 1台
 - W2, 780 × H1, 390 1台
 - W2, 000 × H1, 000 2台

W3, 000 × H1, 000 2台

(a) 外観点検

(b) 機能点検

c 電動移動椅子装置 点検：2回/年

電動式移動観覧席 RCS-3252 480席

電動式移動観覧席 FCP 120席

(a) 本体点検

(b) 椅子点検

(c) 電気設備点検 (制御・配線)

(d) 本体駆動点検

(e) 電動起立装置点検

(f) 動作点検 (本体走行)

d 舞台吊物装置 点検：1回/年

(a) 清掃・給油

(b) 駆動マシン点検

(c) 電気系統点検

(d) 絶縁抵抗測定

e 音響設備 点検：1回/年

(a) 機能テスト

f 舞台照明設備 点検：1回/年

(a) 機能テスト

(b) 点灯試験 (管球の交換が必要な場合は、下関市が支給するものとする。)

g 調光装置設備 点検：1回/年

(a) 機能テスト

※音響・舞台照明・調光装置は数量表参照。

(b) 音響設備 数量表

No	品名	型式	数量
1	音声調整卓	WR-C4512・WU-Z803	1
	<効果機器卓>		
2	カセットデッキ	112MK II	1
3	CDプレーヤー	CD301Mk II	1
4	MDプレーヤー	MD-501	1
5	エコーマシン	SPX990	1
	<サブミキサー卓>		
6	コンパクトミキサー	MG166CX	1
7	カセットデッキ	112MK II	1
8	CDプレーヤー	MD-CD1Mk II	1
9	MDプレーヤー	MD-CD1Mk II	1
10	入力コネクター部	TOKU	1

	<電力増幅架・入出力架>	WU-RL76	1
11	パワーアンプ 240W×2	WP-1400A	2
12	パワーアンプ 120W×2	WP-1200A	4
13	60W 増幅器	WU-P51	1
14	デジタルマルチプロセッサー	WZ-DM35	1
15	デュアルマルチチャンネルプロセッサー	dbx166	1
16	グラフィックイコライザー	WZ-AE31	2
17	ワイヤレス受信機 (4波)	WX-4040	1
18	インカム電源	PS-22	1
19	電源制御ユニット	WU-L67	3
20	スピーカースイッチ・コネクタ部	TOKU	2
21	スピーカー出力スイッチ部	TOKU	2
22	パターンスイッチ	TOKU	1
23	入出力コネクタ部	TOKU	1
24	端子部	TOKU	4

(c) 舞台照明設備 数量表

No	品 名	型 式	数量
1	フットライト	NQ32063KZ(L1.8m×8)	8
2	ローアホリゾンライト	NQ36(L1.7m×9)	9
3	アッパーホリゾンライト	NQ36(L14.4m 72灯)	1
4	ボーダーライト	NQ36(L14.4m 72灯)	1
5	第一サスペンションフライダクト	NQ32(L14.58m C型24)	1
6	第二サスペンションフライダクト	NQ32(L14.58m C型24)	1
7	スポットライト	NQ30235B(平凸1kW)	16
8	スポットライト	NQ30235B(フレネル1kW)	16
9	フロントサイドスポットライト	NQ30235B(平凸1kW)	16
10	同上用ウォールコンセント	NQ32(C型×2)	16
11	シーリングスポットライト	NQ30235B(平凸1kW)	16
12	同上用ウォールコンセント	NQ32(C型×2)	8
13	センターピンスポットライト	NQ35(1kW ケルソ)	2
14	同上用ウォールコンセント	30A NQ32(C型×2)	1
15	接続箱	NQ32(60A8P)	10
16	ボーダーケーブル①	NQ33(8-7C)	2
17	ボーダーケーブル②	NQ33(8-9C)	6
18	フロアコンセント (30A)	NK39327KW(C型×3)	7
19	フロアコンセント (30A)	NK39427KW(C型×4)	2
20	客席ウォールコンセント (30A)	NK39240(C型×2)	2

(d) 調光装置設備 数量表

No	品 名	型 式	数量
1	調光装置本体 1-1	NQ71(回路1~28)	1
2	調光装置本体 1-2	NQ71(回路29~58)	1
3	調光装置本体 2	NQ71 (回路59~91、直回路1~6)	1
4	調光操作卓	PAREITUS-SX48	1
5	14型CRT	NQ73	1
6	舞台袖操作盤	NQ73	1
7	映写室リモコン	NQ73	1

(3) 環境衛生管理業務

ア 業務内容及び実施体制

(ア) 空気環境測定 6回/年

- a 測定点 (各階及び場ごと所の測定点の数は、次のとおりとし、具体的な場所については、受託者が決定するものとする。)

1階	4ポイント
2階	2ポイント
3階	1ポイント
屋上	1ポイント
屋外	1ポイント
計	9ポイント

b 測定内容

区 分	省令による規定に基づく測定内容	
測定周期と回数	2月以内ごとに定期的に測定、1点を1日2回測定	
測定対象	浮遊粉じん	推奨値 0.15mg/m ³ 以下 (2回の平均値)
	一酸化炭素	推奨値 10 PPM以下 (2回の平均値)
	二酸化炭素	推奨値 1000 PPM 以下 (2回の平均値)
	温 度	推奨値 17℃~28℃
	相 対 湿 度	推奨値 40%~70%
	気 流	推奨値 0.5m/S以下
測 定 位 置	測定点の選定に従って選ばれた居室の平均的空気状態を示す位置で床上75cm~120cmの間の定点と同位置 床上10cmの点及び外気取入口前	

(イ) 飲料水検査 (a、b及びcの詳細については、(a)の検査内容参照)

a 省略不可項目	2回/年
b 重金属・蒸発残留物	1回/年
c 消毒副生成物	1回/年
d レジオネラ菌	1回/年
e 残留塩素測定	1回/週

(a) 検査内容

内 容	検 査 項 目	許 容 量
(省略不可項目) 6月以内ごとに1回、定期的に検査する。	一般細菌	100個/ml中以下
	大腸菌群	検出されないこと
	硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素	10mg/l以下
	塩化物イオン	200mg/l以下
	有機物等 (過マンガン酸カリウム消費量)	3mg/l以下
	PH値	5.8以上~8.6以下
	味、臭気	異常でないこと
	色度	5度以下
	濁度	2度以下
	亜硝酸態窒素	0.04mg/l以下
(重金属・蒸発残留物) 1回目の水質検査結果が基準に適応した場合は、その次の回に限り水質検査を省略しても差し支えないものとする。	鉛	0.01mg/l以下
	亜鉛	1.0mg/l以下
	鉄	0.3mg/l以下
	銅	1.0mg/l以下
	蒸発残留物	500mg/l以下
(消毒副生成物) 毎年6月1日から9月30日までの間に1回水質検査を行う。(水温が高い時期に基準値を越える可能性が高いため。)	シアン化物イオン及び塩化シアン	0.01mg/l以下
	塩素酸	0.60mg/l以下
	クロロ酢酸	0.02 mg/l以下
	クロロホルム	0.06mg/l以下
	ジクロロ酢酸	0.03mg/l以下
	ジブromoklorometan	0.10mg/l以下
	臭素酸	0.01mg/l以下
	総トリハロメタン	0.10mg/l以下
	トリクロロ酢酸	0.03mg/l以下
	ブromोजiクロロメタン	0.03mg/l以下
	ブromohホルム	0.09mg/l以下
ホルムアルデヒド	0.08mg/l以下	

(ウ) ネズミ・害虫防除

害 虫・・・ゴキブリ (チャバネゴキブリ、クロゴキブリ)

蚊 (チカイエカ)、チョウバエ、ダニ、他

ネズミ・・・クマネズミ、トブネズミ、ハツカネズミ

a 全館防除 2回/年

全域について、6月に一度の全館防除 (薬品散布) を実施する。

b 定期点検・予防防除 6回/年

特に、ネズミ、害虫の侵入・発生源・生息源となる湯沸室・厨房・便所・ポンプ

室などを中心にして点検を行う。

定期点検の結果、侵入・生息が認められるときは、速やかに部分駆除作業を実施するとともに、発生源の除去及び設備、施設などの改善を助言すること。

(エ) 建築物環境衛生管理技術者の選任

受託者の従業員の中から建築物環境衛生管理技術者を選任し、次の業務を担当させること。

- a 環境衛生管理業務計画の立案
- b 環境衛生管理業務の指揮監督
- c 建築物環境衛生管理基準に関する測定又は検査の評価
- d 環境衛生上の維持管理に必要な各種調査の実施
- e 下関市菊川ふれあい会館の維持管理に関する調査報告

(4) 建物・設備の調査・検査

ア 業務内容及び実施体制

(ア) 特定建築物定期調査 1回／3年（令和9年度実施予定）

- a 建築敷地の安全条件
- b 構造強度上の安全性
- c 防火・避難上の安全性
- d 室内環境・衛生上の安全性

(イ) 建築設備定期検査 1回／年

- a 給水設備及び排水設備
- b 換気設備
- c 非常用の照明装置

(ウ) 防火設備法定検査 1回／年

- a 防火シャッター 6台
 - W1, 580 × H3, 000 1台
 - W2, 780 × H1, 390 1台
 - W2, 000 × H1, 000 2台
 - W3, 000 × H1, 000 2台
- b 防火扉 4台
 - W1, 300 × H3, 000 1台
 - W1, 300 × H2, 475 1台
 - W1, 940 × H2, 975 1台
 - W1, 800 × H2, 500 1台

(5) その他

点検、検査等の具体的な日にちについては、下関市・受託者協議の上、定めるものとする。

4 業務報告

(1) 受託者は、毎月の業務実施完了後、その月の業務の成果に関する報告書を下関市に提出すること。

5 その他

- (1) 業務のうち、しものせきエコマネジメントプランに基づく環境に関する特記事項については、別紙2「特記仕様書（環境簡易編）」のとおりとする。
- (2) 業務のうち、下関市暴力団排除条例（平成23年条例第42号）による措置については、別紙3「下関市暴力団排除条例による措置に係る特記事項」とおりとする。