

江戸川区総合区民ホール
(愛称 タワーホール船堀)
指定管理者 管理運営の基準

令和 7 年 5 月

江 戸 川 区

目 次

第 1 はじめに	2
1 本書の位置付け	2
第 2 施設の運営に関する業務基準	2
1 施設の利用に関する業務	2
2 利用料金の収受に関する業務	3
3 広報に関する業務	3
4 その他の業務	4
第 3 文化の振興及び利用者サービスに関する業務基準	5
1 文化の振興に関する業務	5
2 コンベンション活動等の増進に関する業務	6
3 利用者サービスに関する業務	7
4 その他の業務	8
第 4 施設の維持管理に関する業務基準	8
1 保守管理業務	8
2 設備機器管理業務	8
3 清掃業務	9
4 備品管理業務	10
5 駐車場及び駐輪場管理業務	10
6 保安警備業務	11
7 小規模修繕業務	11
第 5 経営管理に関する業務基準	11
1 事業計画書の作成業務	11
2 事業報告書等の作成業務	12
3 事業評価業務	12
4 区及び関係機関との連絡調整業務	13
5 指定期間開始時の引継業務	13
6 指定期間終了時の引継業務	13
第 6 その他	13
1 管理体制の整備等	13
2 文書の管理	14
3 保険への加入	14
4 個人情報の保護	14
5 環境への配慮	14
6 屋内広告事業の展開（自主運営）	15
7 その他の留意事項	15

第 1 はじめに

1 本書の位置付け

本書は、江戸川区総合区民ホール(愛称：タワーホール船堀)(以下「本施設」という。)の管理運営に関し、江戸川区(以下「区」という。)が指定管理者に要求する管理運営の基準を示すものである。

指定管理者は、本書に示されている業務の基準を満たす限りにおいて、事業計画の作成を行うことができるものとするが、その際には「募集要項」等において示された諸条件を必ず遵守し、その他の内容についても十分留意して事業計画書を作成するものとする。

第 2 施設の運営に関する業務基準

1 施設の利用に関する業務

(1) 基本要件

① 開館時間

本施設の開館時間は午前 9 時から午後 10 時までを本則とする。

ただし、指定管理者は区の承認を得て、開館時間を変更することができる。なお、現在の開館時間は午前 8 時 30 分から午後 10 時としている。

② 休館日

休館日は、年末年始(12月28日から翌年1月4日までの日)とする。ただし、指定管理者は区の承認を得て、これを変更し、休館日に開館または臨時に休館日を定めることができる。

③ 利用時間

利用時間は、原則開館時間の範囲内で定めるものとする。ただし、指定管理者は区の承認を得て開館時間外を利用時間とすることができる。

④ 利用料金

区が江戸川区総合区民ホール条例(以下「条例」という。)及び江戸川区総合区民ホール条例施行規則(以下「規則」という。)で規定する額の範囲内で、指定管理者は区の承認を得て、利用料金を設定すること。ただし、施設の有効活用等の観点から、利用料金の変更が必要な場合には、区と協議を行うこと。

(2) 施設等貸出業務

① 施設等の使用の承認等

指定管理者は、条例及び規則に基づき施設等の使用の承認、不承認、承認の取消し等を行う。使用の承認等の処分を行う場合は、江戸川区行政手続条例（平成7年3月江戸川区条例第4号）が適用され、指定管理者はその範囲において行政庁として同条例に規定する責務を負う。

② 利用の受付及び利用承認書等の交付

指定管理者は、本施設利用の許可を受けようとする者の申請を、区施設予約システムえどねっと利用者規約の他、条例及び規則で規定しているとおり受け付け、利用料金を収受のうえ、利用承認書等を交付すること。

③ 付帯設備（舞台設備を含む）の貸出及びセッティング

指定管理者は、利用者の申請により、本施設の付帯設備（舞台設備を含む）を貸し出すこと。なお、利用料金は規則の定めるところによる。

また、利用者の活動等の便宜を図るために、上記以外の備え付けの備品、用具等を必要に応じて貸し出すこと。

付帯設備等は、利用開始時間までにセッティングし、利用時間終了後に片付けること。

④ 利用受付調整に関する業務

(ア) 優先利用受付（事前承認）

指定管理者は、区が主催・共催する催物及び区が関連または後援する催物で、区の担当部署より利用申請があった場合、一般の受付時期より前であっても受け付けるものとする。

(イ) 利用者との事前協議

指定管理者は、利用者と付帯設備や準備等について事前に協議し、円滑な施設利用に努めるものとする。

2 利用料金の収受に関する業務

本施設は「利用料金制」を導入し、指定管理者は、利用者が支払う利用料金を自らの収入とすることができるものとする。

指定管理者は、本施設を利用しようとする者の利用申請に基づき、収受した全ての利用料金について帳簿を作成すること。

3 広報に関する業務

指定管理者は、施設のPR（自主事業を含む）及び情報提供のために、区の承認を得て、以下の例を参考に必要な媒体の作成、配布を行うこと。

- ① 必要に応じて、区広報への掲載
- ② ホームページの作成・更新等
- ③ 施設案内リーフレットの作成・配布
- ④ 各事業のチラシ、館内催し物情報紙等の作成・配布
- ⑤ その他、本施設の業務等を紹介する資料の作成・配布

4 その他の業務

(1) 入館及び退館への対応

指定管理者は、入館及び退館に関する手続きを行う。その際、来館者の利便性及び安全性に十分配慮すること。

また、館内催事及び周辺のインフォメーションや迷子の対応等利用者のサービス向上に努めるため、本施設の利用者が最初に接する顔として総合案内業務を行うこと。

(2) 急病等への対応

指定管理者は、本施設の利用者、来館者等の急な病気、ケガ等に対応できるよう、近隣の医療機関等と連携し、緊急時には的確な対応を行うこと。

なお、指定管理者はAED（自動体外式除細動器）を設置し、日常の点検を行うこと。また、緊急時には迅速に活用できるよう、日頃より操作訓練等を行うこと。

(3) 緊急時の対応

指定管理者は、災害等緊急時の利用者の避難、誘導、安全確保及び関係機関への通報等についての計画を作成し、緊急時には的確な対応を行うこと。

それに伴い、年2回以上館独自で消防訓練を実施し、万々に備えること。

また、災害時等に区が本施設を使用する必要があると認めるときは、指定管理者は、区の指示に従うものとする。

なお、火災防止、人命救助等の緊急措置が必要な場合は、管理運営業務の範囲外であっても指定管理者の判断により臨機に対応し、区に報告書を提出すること。

(4) 区施設予約システムに関する業務

指定管理者は、区施設予約システム（えどねっと）により、区内施設の予約に必要な利用者登録手続き及び予約代行手続きを行うこと。

(5) チケット等の販売に関する業務

指定管理者は、区施設で実施する観劇等のチケット、河川敷グラウンド利用券等を区の指示に基づき、販売、管理及び経理事務を行うこと。

(6) テナント等との連絡調整に関する業務

① 連絡調整

指定管理者は、区と直接契約をしているテナント（事務所等を含む）や施設内部署と連他区調整をし、円滑な施設運営を行うこと。

② 指定管理者はテナントと調整のうえ施設の運営に支障のない範囲で、テナントと連携した事業を行うことができる。

(7) その他の業務

電話等での各種問合せや苦情への対応、来館者及び見学者等への応接（施設案内）等、必要な対応を行うこと。

区等から施設の利用状況等に関する各種調査の依頼があった場合、必要な対応を行うこと。

第3 文化の振興及び利用者サービスに関する業務基準

指定管理者は、文化の振興及び利用者サービス向上のため、次の業務を実施すること。なお、自主事業とは、区が定める事業のほか、指定管理者が施設の設置目的の範囲内で、区の承認を得て魅力ある事業を独自に展開することをいう。また、自主事業により得た収入については指定管理者の収入とすることができる。

1 文化の振興に関する業務

指定管理者は、利用者が気軽に文化・芸術にふれ親しめるよう、さまざまな機会を提供すること。

なお、機会の提供にあたっては、「持続可能な開発目標（SDGs）」の視点を取り入れること。

また、ここにある業務を行う場合、事業実施前に区と協議すること。

(1) 文化的公演の実施（自主事業）

指定管理者は、身近なところで利用者が気軽に文化・芸術に親しめる機会を提供すること。

(2) 各種興行の実施（自主事業）

指定管理者は、指定管理者自ら興行の企画・誘致を行い、指定管理者の収入とすることができる。

(3) 区立映画館の運営

指定管理者は区立映画館の運営を行う。

① 入場料金

入場料金は条例に規定する額の範囲内でこれを定める。

② 上映作品の選定

上映作品は公共施設としてふさわしいものであること。

また、上映作品の選定にあたっては事前に区に連絡すること。

③ 物販について（自主事業）

上映作品についてのプログラムやポスターなどの関連商品を販売することができる。また、施設運営に支障のない範囲で飲食物の販売を行うことができる。

④ 設備の保守点検

映画館運営に必要となる機材・設備について良好に機能を維持するため定期的に保守点検を行うこと。また、座席などの什器や映画館施設についてグレードを落とさないよう配慮し、修理や取り換えが必要な場合は区に連絡すること。

(4) アンテナショップの運営

指定管理者は、本区の伝統工芸品や特産品などを販売する。販売する商品や価格等は、指定管理者が設定することができる。

(5) 文化コンシェルジュサービスの提供

指定管理者は、区民の文化コンシェルジュとして、区民からの文化に関する様々な相談に対するコーディネート業務を、区や他の指定管理者施設、関係団体と協働して行うこと。

2 コンベンション活動等の増進に関する業務

(1) 学術会議等のコンベンション誘致に関する業務

指定管理者は複合施設としての利点を最大限に活用し、コンベンション施設としての利用を促進するため次の業務を行う。

① 学会への PR 活動

国際的または全国的な学術会議を行う学会や学術組織に対し、コンベンション利用についての施設案内を作成するなどの PR 活動を行う。

② コンベンション関係機関との連携

東京観光財団などコンベンションや学会についての情報を持つ機関と連携し、情報の収集や PR 活動に努めること。また、国際ミーティングエキスポへの参加などにより利用の促進を図ること。

この場合必要な経費は指定管理者の負担とする。

(2) ブライダル事業に関する業務（自主事業）

指定管理者はブライダル事業に関する業務を行う。

① 結婚式の企画

指定管理者は施設のブランドイメージを向上させ、ブライダル施設としての利用拡大を図るため魅力ある結婚式の企画を積極的に行うこと。

② ブライダル事業の充実

(ア) 指定管理者は結婚式の事業を活性化し、施設の魅力を PR するためブライダル雑誌への掲載や各種メディアへの広報、インターネット・ホームページへの掲載など誘致活動を積極的に行うこと。

(イ) 指定管理者は施設運営に支障のない範囲で、イベントホール等を活用したブライダルフェア関連事業を行うことができる。

(ウ) その他ブライダル事業に関する施設を活用した事業(写場や貸衣装など)を実施すること。

なお、ここにある業務を行う場合、事業実施前に区と協議することとする。

3 利用者サービスに関する業務

(1) 飲食・物販事業（自主事業）

本施設内の 7 階レストラン・バンケット等について、指定管理者は区の許可を得たうえで、施設利用者に食事、喫茶等の飲食及び利用の利便性を高めるための物品を提供・販売すること。この場合、提供・販売する食事等の内容（メニュー）、方法（自動販売機、ケータリング等）及び料金等は指定管理者が設定すること。

なお、ここにある業務を行う場合、事業実施前に区と協議すること。

また、内装工事を行った場合は、指定管理終了時に原則として原状に復すること。

(2) インターネットによるチケット販売業務（自主事業）

指定管理者は、公演事業について、利用者がインターネットによりチケットを予約・購入できるようにすること。

(3) 利用促進・サービス向上事業（自主事業）

指定管理者は、上記の事業の他、施設の利用促進、利便性向上等を考慮して事業を提案し、区の承認を得て積極的に実施すること。

なお、ここにある業務を行う場合、事業実施前に区と協議すること。

4 その他の業務

(1) 区が主催・後援する事業への協力

指定管理者は、区が主催・後援する事業（賀詞交歓会等）には館内・館外を問わず協力すること。特に、全館の事前利用承認をした事業については、打合せを行い、遺漏の無いように努めること。また、舞台備品等を館外に貸し出しする場合もあるが、その際は館内利用に支障の無い限り協力すること。

第4 施設の維持管理に関する業務基準

1 保守管理業務

指定管理者は、施設及び設備の機能と環境を維持し、本施設におけるサービス提供が常に円滑に行われるように、施設及び設備の保守管理業務を行うこと。

(1) 建築物の保守管理

指定管理者は、本施設を適切に管理運営するために、敷地内の設備、植栽、設置物及び構造物の日常的な点検を計画的に行い、仕上げ材の浮き、ひび割れ等不具合が発生しない状態を維持するとともに、美観を維持すること。また、指定管理者は、施設を安全かつ安心して利用できるよう予防保全に努めること。また、その項目・場所・回数等は指定管理者が提案すること。なお、不具合を発見した場合は、速やかに区に報告すること。

(2) その他の設備の保守管理

指定管理者は、施設内の設備が正常に機能するように保守点検を定期的に行うこと。

2 設備機器管理業務

指定管理者は、施設の機能を維持するとともに、施設利用者がより快適に利用できる良質な環境を提供すること。業務にあたっては、確実性、安全性及び経済性に配慮し、正常に機能しないことが明らかになった場合は適切な方法により対応するとともに、区へ報告すること。

(1) 運転監視業務

設備の適正な運用を図るために行う運転及び監視並びにこれに関連す

る電力、ガス、水道等の需給状況を管理するとともに、節減に努めること。

また、設備に応じて、適正な運転記録をとること。

(2) 日常点検業務

日常の機器運転管理、点検、整備を行うこと。

また、点検及び正常に機能しない場合の対応等について、適切に記録をとること。

(3) 定期点検・整備業務

法定点検及び初期性能・機能保持のため、年1回以上運転中の機器を停止し、外観点検、機能点検、機器作動特性試験、整備業務を行うこと。その際、必要に応じて消耗品等の交換を行うこと。

また、点検及び正常に機能しない場合の対応等について、適切に記録をとること。

本業務に関する現行の実施内容は、別表1を参照のこと。

(4) 環境衛生管理業務

施設環境衛生を良好に保つため、水質、衛生関係の測定等を実施すること。なお、各業務は法令等に定める有資格者が行い、実施後は適正な報告書を区に提出すること。

(5) その他

設備の適正かつ計画的な管理業務を行うため業務計画書を作成し、区の了承を得ること。特に法定で必要とされるもの（防火管理計画等）は必ず備えておくこと。なお、業務及び監視は法定上必要な資格を持った者が24時間体制で行うこと。

3 清掃業務

指定管理者は、施設における良好な環境衛生、快適な施設環境を維持するため、清掃業務を行うこと。

清掃は、できる限り利用者の妨げにならないように実施すること。

(1) 日常清掃

指定管理者は、日常的に清掃を行い、施設、備品、器具等が常に清潔な状態に保たれるようにすること。また、清掃場所や回数は指定管理者が提案すること。なお、消耗品は常に補充された状態にすること。

(2) 定期清掃

指定管理者は、日常清掃では実施しにくい清掃等を確実にを行うため、必要に応じて定期的に清掃を実施すること。なお、清掃場所や回数は指定管理者が提案すること。

(3) 水質・衛生関係測定等

指定管理者は、水質、衛生関係の測定等を実施すること。

(4) その他

指定管理者は、日常清掃及び定期清掃のほかにも、必要に応じて清掃や害虫駆除を実施し、施設の良い環境衛生、美観の維持に努めること。

また、一般廃棄物処理、産業廃棄物処理、粗大ゴミ処理については、指定管理者が行うこと。

本業務に関する現行の実施内容は、別表2を参照のこと。

4 備品管理業務

(1) 備品の管理

指定管理者は、施設の運営に支障がないように備品の管理を行うこと。不具合が生じた備品については、修繕を行うこと。

なお、備品の修繕（軽微なものを除く。）に要する経費は、区が指定管理者と別に契約し、指定管理料とは別に区が概算払いによって支出する。

(2) 備品台帳

指定管理者は備品台帳を作成のうえ、備品の管理を確実に実施し、年に1回以上の確認を行うこと。

備品台帳に記載する事項は、品名、規格、金額、購入年月日、設置場所等を必ず含むこと。

なお、備品とは比較的長期間にわたって、その性質、形状等を変えることなく使用に耐えるもので、江戸川区物品管理規則に定められている物品等をいう。

(3) 備品の帰属

区が調達した備品以外に、指定管理者が施設管理上必要とする備品については、指定管理者の負担で調達し、指定管理者に帰属するものとする。指定管理者に帰属する備品については、区の備品と区別し、別の台帳により管理すること。

5 駐車場及び駐輪場管理業務

指定管理者は、本施設内の駐車場及び駐輪場の管理を行うこと。車両及び自転車の監視及び安全な誘導を適切に行い、路上駐車・駐輪が無いように努めること。

また、放置自転車等については、警察に盗難届の有無を確認し、無届の場合には通常の利用者のものと別に管理し、一定期間経過後には廃棄するなど適切な対応を行うこと。

6 保安警備業務

指定管理者は、本施設の防犯、防火及び防災に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境の確保のために保安警備業務を行い、人的配置を含めて警備体制を整える計画を立てること。防火管理者を選任し、法令に基づく防火体制等を整えること。

なお、夜間の保安警備は、原則として機械警備方式を採用する。

営業時間内にあっては、鍵の受渡、遺失物管理等を行うこと。

営業時間の終了時には、各階戸締り、消灯等の確認、各室の異常の有無の確認及び各所の火災予防点検を行うこと。侵入者、不審者等を発見した場合は、適切な対応をすること。

指定管理者は、利用者が安心して利用できる施設環境の確保のために施設の内外の巡回を随時行うこと。

7 小規模修繕業務

本施設の管理上必要となる施設の小規模修繕については、指定管理者が行うものとする。なお、小規模修繕に関する経費は区が指定管理者と別に契約して、概算払いにより支出する。ただし、大規模改修工事は区が実施する。

なお、天災や老朽化等の指定管理者及び施設利用者の責めに負わない修繕の経費は、区が負担することとする。区、指定管理者いずれの責めに帰すべき事由か明確でないものについては協議のうえ、それぞれの負担額を決定する。

第5 経営管理に関する業務基準

1 事業計画書の作成業務

指定管理者は、毎年2月15日までに次年度事業計画書を作成し、区に提出すること。

また、毎年9月15日までに次年度事業計画書（案）を作成し、区に提出すること。作成にあたっては、区と調整を図ること。

2 事業報告書等の作成業務

指定管理者は、月次事業報告書及び年次事業報告書を作成すること。

月次事業報告書及び年次事業報告書に記載する内容は以下のとおりとし、書式は、区と指定管理者で協議のうえ定める。

(1) 月次事業報告書

- ① 利用実績（実施事業数、利用者数、利用率等）
- ② 自己評価（施設管理業務、自主事業の実施状況）
- ③ 月次収支実績（利用料金収入、費用明細等）

上記のうち、①及び②については翌月10日まで、③については翌月末日までに区へ提出すること。

(2) 年次事業報告書（前年度の事業報告）

- ① 利用実績（年間の実施事業数、利用者数、利用率等）
- ② 自己評価（施設管理業務、自主事業の実施状況）
- ③ 年次収支実績（利用料金収入、費用明細等）
- ④ 決算状況（内訳書等）

上記について、4月末日までに区へ提出すること。

(3) 業務従事者名簿

施設の保安全管理のため、毎年4月1日現在の従事者名簿を4月10日までに区へ提出すること。また、異動等があった場合には、事前に区担当部署に提出すること。

3 事業評価業務

指定管理者は、以下の方法により、利用者等の意見や要望を把握し、運営に反映させるように努めるとともに、結果について区に報告すること。

事業報告書（月次、年次）及び事業評価の結果等を考慮した上で、指定管理者の業務が基準を満たしていないと区が判断した場合は、是正勧告を行い、改善が見られない場合、指定を取り消すことがある。

(1) 利用者アンケート

施設利用者を対象に、本施設において提供するサービスの評価に関するアンケート等を年間を通して実施すること。なお、指定管理者は、アンケート用紙の作成、配布、回収及び分析を行い、区へ報告すること。

(2) 施設の管理運営に対する自己評価

施設の管理運営に関して、適宜自己評価を行い、その結果を事業報告書（月次、年次）にまとめ区へ提出すること。また、その評価に基づき施設の運営の改善を図るために必要な措置を講ずること。

(3) 施設の管理運営に対する区の監査

区の監査担当者は、施設の管理運営状況を確認するため、必要に応じていつでも施設に立ち入り、書類等を閲覧することができる。区による施設の管理運営に対する監査がある場合は、必要な対応を行うこと。

4 区及び関係機関との連絡調整業務

指定管理者は、区との定期的な打合せに参加し情報交換をするとともに関係官庁、団体等との調整を誠実に行うこと。

5 指定期間開始時の引継業務

指定管理者は、指定期間の始期（令和 8 年 4 月 1 日）から、円滑に支障なく指定管理業務が実施できるように、区及び現指定管理者との引継ぎを行うものとする。事業者は、指定管理者の指定が議決された後、速やかに現場研修及び事務引継ぎを行うこと。なお、引継ぎに係る費用は、すべて新指定管理者の負担とする。

6 指定期間終了時の引継業務

指定管理者は、指定期間終了時に、次期指定管理者が円滑かつ支障なく本施設の業務を遂行できるように引継ぎを行う。

第 6 その他

1 管理体制の整備等

(1) 管理運営体制

指定管理者は、第 2 から第 5 に記載した業務基準に則り本事業を円滑かつ適切に遂行することが可能な維持管理・運営体制を構築すること。

(2) 連絡体制

指定管理者は、区との連絡用としてインターネット接続環境を整え、パソコン等の情報機器を設置すること。

(3) 服務

指定管理者は、従事する全ての職員に対して公益使命を自覚させ、業務遂行に適した服装で、名札の着用、来館者に満足を与える接遇を徹底すること。

2 文書の管理

指定管理者は、指定期間中の文書の管理について、区の指示に基づき、年度毎、分野毎に分類し、適切に管理すること。

本事業の実施に伴って作成・整備した図面・記録類について、汚損、紛失等のないよう適切な方法で保存し、次期指定管理者に引継ぐこと。

保存期間は、基本的に以下のとおりとする。

- | | |
|------------------------------|----|
| ① 協力業者一覧表、メーカーリスト、各取扱説明書、保証書 | 永年 |
| ② 設備機器台帳、計器台帳、工具台帳 | 永年 |
| ③ 官庁届出控、報告控 | 永年 |
| ④ 利用申請書等 | 5年 |
| (保存期間を経過したものについては、区へ納めること) | |
| ⑤ 年間、月例定期点検、測定記録 | 5年 |
| ⑥ 業務連絡簿、年間・月間作業計画表、管理日報・月報 | 5年 |
| ⑦ 日誌（機械運転日誌、作業日誌等） | 5年 |
| ⑧ 事故、傷害記録 | 5年 |
| ⑨ 補修記録 | 5年 |

3 保険への加入

指定管理者は、募集要項等に定める自らのリスクに対応して、適切な範囲で保険に加入すること。なお、建築物に対する火災保険については、区が加入する。

4 個人情報の保護

指定管理者は、個人情報の保護に関する法律および江戸川区情報セキュリティポリシーをはじめとする関係法規等を遵守し、個人情報の漏洩がないようにすること。

また、業務上知りえた秘密を他に漏らし、または自己の利益のために利用してはならない。指定管理期間の終了（指定の取消しを含む）後、並びに従事者が職務を退いた後においても同様とする。

5 環境への配慮

指定管理者は、「江戸川区環境行動計画」に基づき、省エネルギーやリサイクルの推進など環境に配慮した取り組みに努めること。なお、区が実施する取り組みには積極的に協力すること。

6 屋内広告事業の展開（自主運営）

指定管理者のアイデア・ノウハウを活用しより活発な自主事業として、積極的に実施すること。

また、行政財産の使用を要する広告事業を実施する場合、区は指定管理者より行政財産使用料を徴収する。

7 その他の留意事項

- (1) 指定管理者の責めに帰すべき事由により、江戸川区または第三者に損害を与えた場合には、指定管理者においてその損害を賠償すること。
- (2) 施設において事故が発生した場合に備えて、指定管理者はあらかじめ事故対応マニュアル（危機管理マニュアル）を定めるとともに、事故発生時は直ちに区担当部署に報告すること。
- (3) 本施設の管理運営にあたり、飲食物の販売、興行の開催等に係る諸届（大規模興行時の消防機関への届出等）が必要な場合は、指定管理者の責任のもと、委託先、興行主等と協議のうえ手続きを行うこと。
- (4) 本書に記載のない事が発生したときは、区担当部署と協議して決定すること。

設備機器管理業務一覧

別表 1

	項目	実施回数	備考
電気設備保守	受変電設備保守点検	1 回/年	対象機器別紙
	非常用発電機保守点検	2 回/年	外観 1 回、総合 1 回
	直流電源装置保守点検	2 回/年	外観 1 回、総合 1 回
	配電設備保守点検	随時	
	避雷設備保守点検	随時	
	電灯・動力盤装置保守点検	随時	
	照明制御設備保守点検	随時	
	放送設備保守点検	随時	
	テレビ共聴設備保守点検	随時	
	中央監視設備保守点検	1 回/年	全体を分割点検（毎月点検）
空調設備	冷温水発生器保守点検	4 回/年	
	ターボ冷凍機保守点検	2回/年	保安検査立会い 別途あり
	パッケージユニット保守点検	2 回/年	
	給水ポンプユニット保守点検	2 回/年	
	循環ポンプ保守点検	2 回/年	
	排水水中ポンプ保守点検	2 回/年	
	冷水蓄放熱ポンプ保守点検	2 回/年	
	温水ポンプ保守点検	2 回/年	
	冷水ポンプ保守点検	2 回/年	
	冷却水ポンプ保守点検	2 回/年	
	汚水ポンプ保守点検	2 回/年	
	ドレンパン保守点検・清掃	4回/年	毎月点検・清掃箇所あり、全体を3か月/巡×4巡
	ファンコイルユニット保守点検・清掃	1 回/年	
	空調機フィルター洗浄	4 回/年	
	ファンコイルユニットフィルター洗浄	4 回/年	
	パッケージユニットフィルター洗浄	4回/年	
	冷却系チューブブラシ洗浄	1 回/年	
	空調機用電気集塵機洗浄	1回/年	
	空気洗浄機フィルター洗浄	4 回/年	
	脱臭ユニットフィルター洗浄	4 回/年	
	全熱交換機フィルター洗浄	4 回/年	
消防設備	消火器具保守点検	2 回/年	外観 1 回、総合 1 回
	湿式スプリンクラー設備保守点検	2 回/年	外観 1 回、総合 1 回
	開放式スプリンクラー設備保守点検	2 回/年	外観 1 回、総合 1 回
	放水ヘッド式スプリンクラー設備保守点検	2 回/年	外観 1 回、総合 1 回
	泡消火設備保守点検	2 回/年	外観 1 回、総合 1 回
	二酸化炭素消火設備保守点検	2 回/年	外観 1 回、総合 1 回
	自動火災報知器設備保守点検	2 回/年	外観 1 回、総合 1 回
	防火設備（扉・シャッター・排煙等）保守点検	2 回/年	外観 1 回、総合 1 回
	ガス漏れ警報設備保守点検	2 回/年	外観 1 回、総合 1 回
	非常警報（放送）設備保守点検	2 回/年	外観 1 回、総合 1 回
	避難器具保守点検	2 回/年	外観 1 回、総合 1 回

設備機器管理業務一覧

別表 1

	項目	実施回数	備考
	誘導灯及び誘導標識保守点検	2回/年	外観1回、総合1回
	消防用水保守点検	2回/年	外観1回、総合1回
	非常コンセント設備保守点検	2回/年	外観1回、総合1回
	簡易自動消火装置保守点検	2回/年	外観1回、総合1回
環境衛生	空気環境測定	6回/年	
	受水槽清掃	1回/年	
	上水水質検査	2回/年	
	給湯水水質調査	2回/年	
	中水水質調査	6回/年	
	害虫駆除	適時	必要に応じて実施
	害虫駆除発生状況調査	毎月	
	汚水槽清掃	3回/年	
	雑排水槽清掃	3回/年	
	冷却塔補給水槽清掃	1回/年	
	雑用水槽清掃	1回/年	
	ガソリントラップ清掃	1回/年	
	貯湯槽清掃	1回/年	
	冷却塔清掃	6回/年	
	検査排水槽清掃	3回/年	
	雨水槽清掃	1回/年	
	ばい煙濃度測定	2回/年	ばいじん(1回/年)、窒素酸化物、Co2、O2、CO、N2
	薬注装置点検	1回/月	
	除害・中水道施設保守点検	4回/月	汚泥処理含む
	生ゴミ処理装置保守点検	3回/年	
昇降機	エレベーター保守点検	1回/月	10台(ロープ式×8台、油圧式×2台)
	エスカレーター保守点検	1回/月	10台
	荷物用エレベーター保守点検	1回/月	2台(ロープ式×1台、油圧式×1台)
	ゴンドラ性能検査	1回/年	
	ゴンドラ保守点検	1回/年	
	スライダートリウム保守点検	1回/年	
	ラダー保守点検	1回/年	
その他設備	自動扉・回転ドア保守点検	2回/年	自動ドア×15台、回転ドア×1台
	温水ヒーター保守点検	2回/年	点検1回、オーバーホール1回
	スライドドア保守点検	2回/年	イベントホール・控室
	展示パネル保守点検	2回/年	展示ホール
	排煙及び換気窓保守点検	1回/年	
	雨水中水処理設備保守点検	2回/年	ポンプ・タンク・流量計・コンプレッサー・殺藻装置・制御盤
	舞台吊物機構設備保守点検	4回/年	大ホール4回、小ホール・イベントホール吊物2回、小ホール床機構2回
	舞台等音響設備保守点検	4回/年	大小イベントホール、バンケット、式場2、リハーサル室
	舞台等照明機器保守点検	2回/年	大小イベントホール2回、式場2、バンケット1回

	項目		実施回数
日常清掃	展望塔（9F・10F）、エレベーター、エスカレーター		1回以上/日
	エレベーターホール、エントランスホール、風除室		1回以上/日
	トイレ、給湯室、ピロティー、廊下、会議室、階段		1回以上/日
	リハーサル室、ロビー、大・小ホール（楽屋、舞台、ホワイエ、廊下、給湯室、トイレ、主催者事務室等含む）		1回以上/日
	展示ホール、和室、映画館・テナント共用（トイレ含む）、屋外庭園、喫茶コーナー、研修室、大・小バンケット		1回以上/日
	控室、式場（チャペル・神式）、ラウンジ、各事務室		1回以上/日
	産業振興センター、SDGs推進センター、管理事務室、アクトワン		1回以上/日
	駐車場、サービスヤード、ゴミ集積場		1回以上/日
	建物周囲（植込み含む）		1回以上/日
定期清掃	床面清掃	コンクリート	2回/年
		ジュータン	3回/年
		タイルカーペット	3回/年
		フローリング、ホモジニアスタイル、塩ビシート	10回/年
		塩ビタイル、大理石、御影石	12回/年
		防塵塗装床	2回/年
	ガラス清掃	アトリウム	1回/年
		展望台	6回/年
		トップライト、トップライドサイド	1回/年
		展望塔	1回/2年
		サッシュ	1回/年
		全館	2回/年
	テラス除草		1回/年
	モニュメント		1回/年
	シャンデリア		1回/年