

【資料】

Ⅲ 八幡屋公園建築物及び設備維持管理に関する事項

(一般園地・スポーツ施設共通)

八幡屋公園建築物及び設備維持管理に関する事項

1. 総則

建築物及び設備を健全に維持することで、利用者の安全をはかり、高質な市民サービスの提供に寄与することを目的として、建築物及び設備の維持管理に必要な事項を定める。

以下、特に記載のない場合は、中央体育館及び大阪プール両施設に適用する。

2. 建築物及び設備の管理業務

指定管理者の行う業務は、上記目的のため建築物及び設備の保守、運転、操作、監視、修理など維持管理に係る一切の業務とし、次の内容に基づき実施すること。

(1) 電気事業法に基づく電気保安業務等

①指定管理者において、電気事業法に基づく電気主任技術者を選任し、保安規程を定め経済産業省へ届け出るとともに、自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安監督業務を実施すること。

②中央体育館の電気主任技術者は、常駐配置とすること。大阪プールの電気主任技術者は、経済産業省の承認を得て、兼任または再委託することができる。

③代表者はみなし設置者として、当該自家用電気工作物の維持・管理の主体であつて、当該自家用電気工作物について電気事業法第39条第1項(事業用電気工作物を設置する者は、事業用電気工作物を経済産業省令で定める技術基準に適合しなければならない。)の義務を果たす責任を有する。

ア 代表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、主任技術者として選任する者又は保安管理業務外部委託先の意見を尊重すること。

イ 自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者は、主任技術者として選任する者又は保安管理業務外部委託先が保安のためにする指示に従うこと。

ウ 主任技術者として選任する者又は保安管理業務外部委託先は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督の職務を誠実にを行うこと。

④代表者は、事故・故障の発生や発生するおそれがある場合、主任技術者又は保安管理業務外部委託先の指示を受け、送電停止、電気工作物の切り離し等、必要な措置をとる権限を有する。

ア 事故・故障の原因が判明した場合、同様の事故・故障を再発させないための対策について、代表者は技術基準に適合する必要な措置をとらなければならない。

イ 技術基準維持のための措置は、代表者が判断し、速やかに実施するものとする。

⑤みなし設置者ができる手続きは以下のとおりとする。

ア 保安規程の届出

イ 主任技術者の選任又は保安管理業務外部委託承認申請

(2) 運転監視及び保安業務

- ア. 中央体育館については、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づき、建築物環境衛生管理技術者を選任し、特定建築物として必要な管理業務を実施すること。
- イ. 設備機器の日常管理及び運転にあたっては、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」(省エネ法)に基づき、施設毎に定められたエネルギー管理標準に基づく運用を行うと共に、運転方法変更時や設備構成変更時を含め定期的な見直しを行うこと。
- ウ. 設備の適正な運用をはかるため、機器を安全かつ効率的に運転、操作、監視及び保安業務を実施すること。
- エ. 各設備の運転中、操作または使用上の障害となるものの有無を点検し、発見した場合は修繕などの適切な対応をはかること。
- オ. 設備の消耗品の取替えを行うこと。
- カ. 高圧ガス保安法に基づく第 1 種製造者または第 2 種製造者がある場合、必要に応じて、大阪市消防局に対し、許可申請、届出、事業継承を行うこと。なお、許可申請に伴う手数料は指定管理者負担とする。また、冷凍保安責任者の選任、危害予防規定の策定、保安教育の実施を行い、大阪市消防局による立入検査実施時は立ち会うこと。
- キ. 少量危険物取扱場がある場合、大阪市火災予防条例等に基づいて管理を行うと共に、防火の責任者又は危険物取扱者掲示は指定管理者名とすること。
- ク. ボイラー及び压力容器安全規則第 73 条第 1 項に基づく性能検査に関する検査機関への申請、受検準備、受検立会い等、同検査に係る一切の業務を行うこと。

(3) 建築物及び設備・機器等の保守点検

- ア. 法定点検及び設備の機能保持のため必要な点検は、「点検整備基準表」を最低限として実施すること。
- イ. 点検整備基準表に明示がないものでも、設備の機能保持のため必要と判断される場合は、自主的に実施すること。
- ウ. 建築基準法に基づく点検業務
 - 1) 建築物点検
建築基準法第 12 条第 2 項に基づく建築物等の点検を、「市設建築物定期点検マニュアル」(大阪市ホームページ参照)に基づき 3 年ごと(外壁については 10 年ごと)に行い年度内に本誌へ報告すること。
 - 2) 建築設備点検
建築基準法第 12 条第 4 項に基づく建築設備点検を、「市設建築物定期点検マニュアル」(大阪市ホームページ参照)に基づき 1 年ごとを行うこと。
 - 3) 防火設備点検
建築基準法第 12 条第 4 項に基づく防火設備点検を、「市設建築物定期点検マニュアル」(大阪市ホームページ参照)に基づき 1 年ごとを行うこと。
 - 4) 昇降機設備点検
建築基準法第 12 条第 4 項に基づく昇降機設備点検を、平成 20 年国土交通省

告示第 283 号に基づき 1 年ごと行うこと。

- エ. 「市設建築物日常点検ハンドブック」により、建築物の日常点検を実施すること。
- オ. 「フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律」(フロン排出抑制法)に基づき対象設備の簡易点検及び定期点検を行い、その結果を、本市指定様式の機器台帳及びフロン漏えい記録簿に記録し保管すること。3 年毎に実施する定期点検(エアコンディショナーで圧縮機の定格出力が 7.5kW 以上 50kW 未満の機器が対象)は、令和 3 年度から 3 年毎に実施すること。
- カ. 大阪ガス株式会社が実施するガス設備点検について、日程調整や立会い等を行うこと。
- キ. 点検整備基準表で定められている設備の点検整備が完了後、資料・別 3-6 に基づいて、その実施内容をまとめた報告書を速やかに作成のうえ、当該施設で保管すること。

(4) 修繕

- ア. 保守点検整備、日常点検、法定点検、機械監視、利用者からの通報等により知った故障、不具合箇所、法定基準値異常は、指定様式により、大阪市に報告の上、指定管理者の責任において修繕等の対策を行うこと。
なお、各年度に発生した不具合は、当該年度中に、法定点検に伴う不具合箇所や、日常点検における法定設備の不具合箇所については速やかに修繕し適法な状態を維持すること。
- イ. 上記アの修繕の結果については、指定様式により、大阪市へ報告しなければならない。
- ウ. 上記アの修繕完了後に、その実施内容をまとめた報告書を速やかに作成のうえ、大阪市へ報告し、当該施設でも保管すること。作業写真は、資料・別 3-6 「作業写真撮影要領」に従い撮影すること。
- エ. 建築物及び設備の不具合状況及び修繕経過を一元的にまとめた、本市指定様式による「不具合状況一覧表」を、常時最新状態となるよう作成のうえ運用し、本市の求めに応じ速やかに提出すること。
- オ. フロン排出抑制法に基づき、対象機器の整備時は必ず、フロンの回収・充填証明書を受領し保管すること。

(5) その他

本仕様書に定めのないものでも、安全管理、運転監視及び保安上その他設備を健全に維持するため必要な業務を行うこと。

3. 設備の概要

(1) 受電形態(電気事業者からの供給場所)

中央体育館	受電方式	高压引込	3 相 3 線式	6.6kV 60Hz	1 回線
				令和 6 年度～契約電力	1,413kW
大阪プール	受電方式	高压引込	3 相 3 線式	6.6kV 60Hz	1 回線

	平成 30 年度～契約電力	1,300 kW
低圧電灯引込	単相 3 線式 200/100V	3 ヶ所
低圧動力引込	3 相 3 線式 200V	1 ヶ所

(2) 設備の概要

別紙「設備の概要」参照

4. 維持管理の基準

(1) 運転監視及び保安業務

別紙「運転監視保安業務仕様書」による。

(2) 設備の点検整備

別紙「点検整備業務仕様書」、別紙「点検整備基準表」及び別紙「点検整備内容」による。

(3) 建築物の日常点検

「市設建築物日常点検ハンドブック」(大阪市ホームページ参照)によるほか、別紙「日常管理基準表(建築)」による。

5. 業務の実施

(1) 関係書類の提出

ア. 指定管理者は業務の実施に際し、実施計画書、組織体制、修繕計画等、大阪市の求めに応じて提出すること。

イ. 定期点検、修繕等の完了後は業務実施の報告書を作成し、大阪市の提出すること。指定管理者は再委託した業務については、適切に検査を行うこと。

ウ. 指定管理者は、2.(4)ア、イ、ウ、エ、オに記載の不具合箇所や修繕結果等については自主的に作成し、速やかに大阪市の提出を行うこと。

(2) 届出

本業務に関わる関係官庁等への書類作成及び届出は指定管理者が行う。

(3) 業務の記録

各業務の実施状況は書面にて記録しておくこと。

6. 管理用図面、台帳

(1) 各施設で保管する図面、台帳は、設備更新、修繕などによる内容などを修正、記録し最新の状態を維持すること。

7. その他

(1) フロン排出抑制法に基づき、本市のフロン漏えい量を国へ報告する必要があるため、施設ごとに、毎年度当初に昨年度分のフロン漏えい量を提出すること。

(2) 点検整備基準表及び点検整備内容に基づいて設備の点検整備が実施されているかどうか、また不具合箇所が適切に修繕されているかを、年数回本市職員が当該施設を

訪問して確認する「設備モニタリング」を実施するので、その際は協力すること。
なお、詳細は別途通知する。

- (3) 省エネルギーの推進状況を確認するため、本市が施設を訪問することがあるが、その場合は協力すること。