

ロームシアター京都

設備管理・設備保守点検業務委託仕様書（案）

ロームシアター京都設備管理・設備保守点検業務委託仕様書（案）

1 総 則

- (1) 本業務の実施に当たっては、本仕様書において定めるもののほか、関係法令及び京都市契約事務規則に従うものとする。
- (2) 実施方法及び使用材料の詳細については、あらかじめ文書により公益財団法人京都市音楽芸術文化振興財団（以下「当財団」という。）の承認を得ること。
- (3) 本業務の実施中に正常な業務の履行に支障となる事故その他の非常事態が発生したときは、遅滞なくその状況、発生原因、対処状況等について当財団に報告するとともに、その指示を受けなければならない。
- (4) 本業務実施について疑義が生じたときは、当財団と協議のうえ実施するものとする。
- (5) 契約書と本仕様書の規定に重複があり、その内容が相違するときは、本仕様書が優先する。

2 対象施設の名称、所在地及び建築概要

名 称	ロームシアター京都（京都会館）	
所 在 地	京都市左京区岡崎最勝寺町13番地	
構 造	鉄筋コンクリート造，一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階 地上6階建	
敷地面積	13,671.50㎡	
建築面積	8,067.84㎡	
延床面積	21,049.18㎡	
施設内容	メインホール	2,005席
	サウスホール	716席
	ノースホール	301㎡
	会議室（2室）	約60㎡
	パークプラザ	
	共通ロビー	
	ローム・スクエア（中庭）	

3 開館日等

- (1) 開 館 日 臨時休館日以外の日
- (2) 臨時休館日 施設の保守点検等により臨時休館する場合がある。
- (3) 開 館 時 間 午前9時から午後10時まで

4 契約期間

平成31年4月1日から平成33年3月31日まで（2年間）

5 業務体制等

- (1) 業務室等 設備管理室他
- (2) 業務体制 本仕様による業務を安全に遂行するために必要な人数を配置する。
ただし、ホールの利用がある場合は複数名以上とする。

(3) 業務時間

ア 開館日

(ア) 午前8時30分から午後10時まで

(イ) 午後区分及び夜間区分におけるホール利用日（リハーサル等を含む）は、原則、ホールの利用が終了し、関係者が退館するまで従事すること。

イ その他の日

本業務に関わる検査、設備機器の保守点検及び工事等がある場合は、午前8時30分から終了まで従事すること。

6 委託業務の内容

(1) 日常設備管理業務

設備管理室に常駐し、別紙1（ロームシアター京都設備概要）に記載の設備について運転監視制御を行うとともに、施設内の諸設備が円滑に運用できる状態を維持するために必要な以下の業務を行う。

ア 設備管理室における設備の運転監視制御

イ 電気室、機械室等における設備の操作、調整、日常点検及び清掃

ウ 設備の運転状況、測定結果及び点検結果の記録

エ 電力・ガス・水の使用量の記録

（自動販売機及び賑わい施設の光熱水費の計算業務を含む）

オ 機械室、電気室、設備管理室の整理整頓及び清掃

カ 簡易な工具・器具等で行える範囲の応急処置及び修理

キ 設備の異常発生時等の緊急時における連絡及び応急処置

ク 本業務にかかる修理、修繕、工事及び定期点検等の立会い

ケ 電球類、電池等の取替え

コ 各種官公庁提出書類の作成及び提出

サ 各種官公庁検査の準備及び立会い

シ 施設管理に必要な資料の作成、収集及び保管

ス 年間保守管理計画書及び報告書の作成

セ 備品工具類及び消耗品類の管理

ソ ローム・スクエア（中庭）のイベント分電盤へのコンセントボックスの設置及び撤去等

(2) 設備保守点検業務

設備の機能を十分に維持し、建物の機能に支障を生じさせないため、別紙2（ロームシアター京都設備点検内容詳細）に記載の保守点検業務等を行う。業務実施にあたっては、実施日程や作業内容を記した作業計画書を年度当初に当財団に提出し承認を得るものとする。

ア 特定建築物環境衛生管理業務

(ア) 飲料水残留塩素濃度測定

(イ) 空気環境測定

(ウ) 受水槽清掃（ろ過水槽含む）

- (エ) 簡易専用水道定期検査
- (オ) 飲料水水質検査
- (カ) 衛生害虫防除
- (キ) 汚水槽清掃
- イ 消防用設備等点検
 - (ア) 機器点検
 - (イ) 総合点検
- ウ 受変電設備精密点検
- エ 中央管制及び空調用自動制御装置点検
- オ 給排水設備保守点検
- カ 自家用発電設備保守点検
- キ ばい煙濃度測定
- ク 空調設備保守点検
- ケ 冷却塔のレジオネラ属菌検査作業
- コ ロームシアター京都防災管理点検
- サ ロームシアター京都防火対象物定期点検
- シ 建築設備定期検査

7 受託者の条件

- (1) 受託者は、設備管理業務に精通し、誠実に実行すること。
- (2) 受託者は、次の諸条件を満たしていること。
 - ア 建築物環境衛生総合管理業登録をしていること。
 - イ 消防用設備等点検済表示会員登録をしていること。
- (3) 業務従事者の管理

受託者は、業務従事者の勤務条件等に関する事項全てを管理すること。また、夜間や非常時等に対応できる体制を常に確立しておくこと。
- (4) 管理責任者の選定及び経歴書の提出

業務従事者の内1名を管理責任者として選定すること。管理責任者は実務経験が5年以上のものを選定するとともに、管理責任者及び業務従事者の氏名及び業務に関する経歴書を当財団に提出し承認を得ること。
- (5) 管理責任者の責務

管理責任者は、本業務を総合的に把握し、当財団と常に連絡を保ち、法令等を順守し、ロームシアター京都（以下「当会館」という。）の円滑な運営に資するよう留意しながら業務を遂行すること。また、当会館の業務に関わる設備を熟知し緊急時にも対応出来る知識と経験を有すること。当財団への緊急時の連絡については、当財団の緊急連絡体制表に基づき連絡をとること。業務従事者においても同様に対処できるよう徹底すること。
- (6) 管理責任者等の交替

受託者は、管理責任者及び業務従事者に欠員もしくは変更が生じた場合、速やかに当財団に報告し了解を得るとともに、迅速に交代要員の手配をすること。
- (7) 業務従事者の交替

当財団が受託者の管理責任者及び業務従事者を不適合と認めたときは、交代を求める。受託者はその理由が正当な場合は、速やかに交代させること。
- (8) 緊急時の対応

異常時や緊急な事態が発生した場合は、迅速に業務従事者を派遣し、必要な点検、

調整等の最適な処置を行うこと。この場合の業務従事者の派遣費、作業費用等については別途協議する。

8 業務従事者の条件

業務従事者は、本仕様書の委託内容を適正かつ誠実に遂行し、当会館の円滑な運営に支障をきたさないよう作業を実施すること。作業に当たっては、特に次の事項に注意して行うこと。

- (1) 当会館で行われる催しに支障のないように実施すること。
- (2) 利用者、職員等に支障のないよう注意して実施すること。
- (3) 業務従事中は所定の制服及び社名入りの名札を着用すること。
- (4) 当会館スタッフの一員としての心構えを持ち、特に身だしなみや言葉遣い等に気をつけて、親切・丁寧な対応に努め、利用者及び来場者に不快な思いを与えることがないように細心の注意を払うこと。
- (5) 次の資格を持ったものを必ず含めること。
 - ア 第3種電気主任技術者 1名以上
 - イ 建築物環境衛生管理技術者 1名以上
- (6) 本業務は、随時当財団による点検を受け、不適当な処理または瑕疵等の指摘を受けた場合は直ちに手直しを行うこと。
- (7) 館内照明や空調などについては、省エネルギー及び省資源に心がけた操作をするなど、環境に配慮した設備の保守管理を行うこと。

9 電気主任技術者の選任等

- (1) 受託者は電気主任技術者を選任し、所轄官庁に届出を行うこと。
- (2) 電気主任技術者は、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を行うこと。
- (3) 電気主任技術者は、当会館に常勤すること。
- (4) 電気事業法第43条第5項に基づき、自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者は、電気主任技術者が保安のために行う指示に従うこと。

1 0 建築物環境衛生管理技術者の選任等

- (1) 受託者は、建築物環境衛生管理技術者を選任し、所轄官庁に届出を行うこと。
- (2) 建築物環境衛生管理技術者は、建築物環境衛生維持管理計画を作成し、測定及び検査結果により評価を行い、問題点の改善、改善案の作成並びに意見具申等是正措置を取ることを要する。

1 1 選任技術者の不在時の措置

電気主任技術者及び建築物環境衛生管理技術者が病気その他やむを得ない事情により不在となる場合は、受託者が選定し当財団が承認した代行者に従事させること。

1 2 選任技術者の報告

電気主任技術者及び建築物環境衛生管理技術者は、当財団と連絡、相談を密にし、業務を遂行すること。ただし、緊急な場合においては、電気主任技術者及び建築物環境衛生管理技術者は、適切な措置をとり、事後報告を行うこと。

1.3 経費負担

(1) 当財団が負担する経費等

ア 業務に必要な設備管理室

イ 業務に必要な電気・ガス・水道の各使用料。ただし、使用は必要最小限にと
なるよう節減に努めること。

ウ 業務に必要な什器備品

エ 電気、空調、給排水等各設備、各設備機器の予備品、薬品、油類、各種フィル
ター類の消耗品

オ 蛍光灯管、管球等の消耗品及び各種の記録用紙

(2) 受託者が負担する経費等

ア 管理責任者及び業務従事者に必要な研修等に要する経費

イ 業務遂行に必要な資材、機材、消耗品等

ウ 電気設備、給排水設備、衛生設備、空調設備、その他設備の保守管理・保守点
検に必要な備品、測定器具、工具類並びにそれらに係る消耗品に要する経費（第1
号の当財団が負担する経費等に記載するものを除く。）

エ 制服（業務にふさわしいものとし、事前に当財団の承認を得るものとする。）、
靴、名札等

1.4 提出書類及び報告

(1) 月間勤務予定表及び月間業務予定表

前月20日までに月間勤務予定表及び月間業務予定表を作成し、当財団に提出し承
認を得ること。

(2) 設備日誌

毎日の業務終了後、業務内容について記録した設備日誌を当財団に提出し、本仕
様書に記載する業務が適正に履行されていることの確認を受けること。

(3) 業務報告書

別紙2（ロームシアター京都設備点検内容詳細）に記載の業務終了時に、業務報告
書（点検内容、調整内容、調整後の状況並びに点検者の所感の記載のあるもの）を
当財団に提出し、業務が適正に履行されていることの確認を受けること。なお、本
条第2号及び同号の確認において、当財団から適正に履行されていない旨の指摘を受
けた場合は、再度点検等の業務を行い、本条第2号及び同号の確認を受けること。こ
の場合において適正に履行されていない旨の指摘を受けた場合も同様とする。

(4) 履行困難時

総則第3号に規定する報告のほか、異常、事故等の発生により適正に履行ができな
い事態が発生した場合は、速やかに文書により事態の内容、原因、対処状況等につ
いて当財団に報告すること。この場合において、軽易なもので受託者の対処により
適正な履行が確保できたときは、本条第2号に規定する設備日誌及び本条第3号に規
定する業務報告書に記載することとしてかまわない。

(5) 修理箇所の発見

日常業務及び定期保守点検時に修理の必要な箇所を発見した場合は、受託者は速
やかに当財団に報告すること。

1.5 支払い

(1) 契約金額の支払いは、契約書記載の金額を24分割し、月ごとに支払う。24分割に
あたり端数が生じたときは、最終の支払金額を調整する。契約金額の支払いは、当

- 財団の支払計画書に基づいて行う。
- (2) 受託者は、毎月の業務を履行後、完了届及び請求書を速やかに当財団に提出すること。
 - (3) 当財団は、月ごとに、前号の完了届及び請求書が適正なものと確認したときは、契約書の規定に従い、第1号の支払計画書に定める金額を支払う。
 - (4) 支払いは銀行振込により行い、振込手数料は受託者の負担とする。

1.6 その他の注意事項

- (1) 受託者は、当財団に提出し承認を受けた各種日誌、報告書、測定表、記録等は全て保存し、本業務終了後、当財団に引渡すこと。
- (2) 受託者は、保守管理及び点検に必要とする資料（機器台帳、カタログ等）を整備・保存し、本業務終了後、当財団に引渡すこと。
- (3) 本業務に従事する職員が建物及び付属物を破損、又は亡失した場合は、受託者が、その損害を賠償すること。ただし、本業務に従事する職員の責任によらないものはこの限りではない。
- (4) 受託者は、当財団の行う修理及び定期点検等について協力をすること。
- (5) 本業務により生じた廃材、廃油等は受託者の責任において処分すること。
- (6) 次期契約で受託者が変更する場合は、契約終了前から次期契約当初にかけての2週間間に次の受託者に業務の引継ぎと指導を無償で行うこと。また、諸官庁に届出ている選任等の変更も遅滞なく行うこと。引き継ぎ業務終了後、最終月の支払いを行う。
- (7) 受託者が次期受託者への引き継ぎを正常に行わないとき、又は次期受託者の業務に支障が起きると判断したときは、以降の当財団の入札参加を停止することがある。
- (8) 当財団が毎月開催する定例会議に管理責任者が出席し、報告と対応の協議を行うこと。
- (9) 当財団が行う消防訓練及び避難訓練等には積極的に参加すること。
- (10) 受託者は、業務遂行にあたっては、当財団の施設管理担当者、警備業務、清掃業務、案内受付業務の従事者等との連携を図ること。

(別紙1) ロームシアター京都設備概要

1 電気設備	
(1) 受変電設備 3相 3線式 6.6KV 1回線受電 増築棟 B2階電気室 トランス 3,700KVA 増築棟 4階電気室 トランス 950KVA 既設棟 4階電気室 トランス 700KVA 計 5,350KVA	1式
(2) 配電設備	1式
(3) 直流電源装置 蓄電池仕様：制御弁式据置鉛電池 MSE形 300Ah/10HR 108V 54セル	1式
(4) 照明設備・コンセント	1式
(5) 自家用発電機設備 6,600V-625KVA	1基
(6) 太陽光発電設備<チリウヒーター(株)製> 23.2Kw	1基
(7) 放送設備	1式
(8) 電気時計	22個
(9) インターホン設備	1式
2 空調設備	
(1) ガス炊吸収式冷温水発生機<川崎冷熱工業(株)製> FR-1,2 冷房能力 1,266kw (360RT), 暖房能力 933kw	2台
(2) チラーユニット (三菱住環境システムズ(株)製) PR-1 689kw (196RT)	1台
(3) 冷却塔 (空研工業(株)製) CT-1,2 吸収式用冷却塔 開放式 720RT CT-3 水冷チラー用冷却塔 開放式 196RT	1台 1台
(4) 各種ポンプ	10台
(5) 空調設備 空気調和機 AHU-1~13<新晃工業(株)製> 電気式パッケージエアコン室外機<ダイキン工業(株)製> 電気式パッケージエアコン室内機<ダイキン工業(株)製> ファンコイルユニット 3<新晃工業(株)製> 全熱交換器 温水パネルヒーター<昭和鉄工(株)製> 除湿機<三菱住環境システムズ(株)製> 井水用熱交換器 ヘッダー 膨張タンク (温水・冷水・中水 3系統) 喫煙ブースの空気清浄機	21台 25台 87台 45台 19台 10台 2台 1台 8台 3台 2台

3 給排水設備・衛生・ガス設備		
(1) 上水受水槽<三菱樹脂インフラテック(株)製> FRP 単板パネル (中仕切有) 4.0×6.0×2.5m 容量 60.0m ² 有効容量 48.0m ²		1 槽
(2) 雑用水受水槽 ピット利用 110m ²		1 槽
(3) 汚水槽 ピット利用 18.97m ² ピット利用 3.76m ²		1 槽 1 槽
(4) 雑排水槽 ピット利用 12.63m ² ピット利用 6.15m ²		1 槽 1 槽
(5) 雑排水槽 (受水槽用) ピット利用 48.0m ²		1 槽
(6) 雨水排水抑制水槽 ピット利用 230.0m ²		1 槽
(7) 雨水沈砂槽 (抑制水槽内) ピット利用 10.0m ²		1 槽
(8) 雨水貯留槽 ピット利用 110.0m ²		1 槽
(9) 消火水槽 157.5m ²		1 槽
(10) 消火用補助高架水槽<森松工業(株)製> 0.5m ²		1 槽
(11) ガス焚真空式温水ヒーター<昭和鉄工(株)製> (全体給湯, 暖房) 給湯能力: 465kw		1 台
(12) 貯湯槽 (楽屋給湯) <森松工業(株)製> sus444 製 貯湯容量 3,000L 1,200φ×2,500H		1 台
(13) 蓄熱槽 (太陽集熱装置) <森松工業(株)製> sus444 製 有効容量 3,000L 2,000×1,000×2,000L		1 台
(14) 太陽集熱パネル 2,000×2,002×77		26 台
(15) 膨張タンク (給湯用密閉式) タンク容量 180L		1 台
(16) 電気温水器<TOTO(株)製> 貯湯式壁掛型 20L 貯湯式壁掛型 3L 貯湯式台下設置型 3L 貯湯式台下設置型 35L		4 台 17 台 15 台 3 台
(17) 井水濾過設備 処理量: 17m ² /Hr ろ過材: 除鉄・除マンガン材, 支持床		1 式
(18) 雨水濾過設備 処理量: 17m ² /Hr ろ過材: セラミック, 支持床		1 式
(19) 湧水槽		1 槽

(20) 各種ポンプ	28 台
(21) ウォータークーラー<(株)メイスイ製>	5 台
(22) 熱交換器	2 台
4 消防設備	
(1) 自動火災報知設備	3 面
GR 型複合火災受信機 765 アドレス 3 系統	1 台
副受信機	2 個
差動式スポット型感知器 (2 種)	17 個
定温式スポット型感知器 (2 種)	32 個
光電式スポット型感知器 (2 種)	402 個
光電アナログ式スポット型感知器 (R-AT)	334 個
アドレス発信機	51 個
中継器盤	13 台
赤外線アナログ式スポット型感知器 (R-AT)	3 個
(2) 閉鎖型スプリンクラー設備	
制御弁 (アラーム弁)	17 台
送水口	3 台
ポンプ 720ℓ/m×88m×18.5kw	1 基
(3) 開放型スプリンクラー設備	
中ホール	3 区域
大ホール	6 区域
送水口	3 台
(4) 屋内消火栓設備	42 台
(5) 屋外消火栓設備	5 台
(6) 連結送水管	
送水口	3 台
放水口	11 か所
(7) 消火器	
ABC 10 型	122 本
ABC 50 型	4 本
二酸化炭素 5 型	3 本
(8) 防排煙等設備	
防火戸	20 式
防火シャッター	21 式
防火ダンパー	106 式
排煙口	35 面
排煙ダンパー	15 面
機械式排煙窓	4 式
排煙機	4 台
(9) 非常用照明設備	
埋込非常照明 (LB95500K)	405 台
埋込非常照明 (LB98500K)	35 台
埋込非常照明 (LB98500K)	19 台
埋込非常照明 (NFMG91460ENM)	3 台

直付非常照明 (LB95515K)	30 台
直付非常照明 (YJ10050+YP21805)	9 台
直付非常照明 (LW96500)	10 台
階段通路非常灯	86 台
(10) 誘導灯設備	1 式
(11) 非常放送設備	1 式
5 その他	
(1) エレベーター設備	10 基
(2) 構内交換設備	1 式
(3) 情報通信設備	1 式
(4) テレビ共調設備	1 式
(5) 監視カメラ設備	1 式
(6) 入退室管理設備	1 式
(7) 情報表示設備	1 式
(8) 車両警備設備	1 式
(9) 避雷設備	1 式
(10) 自動ドア設備	1 式
(11) コインロッカー設備	1 式
(12) 建築物	1 式

注) 京都モダンテラス, 京都岡崎蔦屋書店, スターバックスコーヒー, ファミリーマートが独自に設置した設備で, この設備概要に含まれていないものがある。

(別紙 2) ロームシアター京都設備点検内容詳細

1 特定建築物環境衛生管理業務			
(1) 飲料水等残留塩素濃度測定			
遊離残留塩素濃度測定 (7日以内) (上水系統・雑用水系統・給湯系統)		7日以内ごとに1回	
(2) 空気環境測定			
空気環境測定 ・浮遊粉塵 ・一酸化炭素 ・二酸化炭素 ・気流 ・温度 ・相対湿度	20箇所	2か月以内ごとに1回	
(3) 受水槽清掃			
ア 上水受水槽 点検・清掃	1槽	1年以内ごとに1回	※施設の利用状況により、深夜 早朝等の時間帯での作業が 必要となる可能性あり。
イ 雑用水受水槽 点検・清掃	1槽	1年以内ごとに1回	
ウ 雑排水槽 点検・清掃	2槽	6箇月以内ごとに1回	
(4) 簡易専用水道定期検査等			
ア 簡易専用水道定期検査		1年以内ごとに1回	
イ 雑用水水質検査		2箇月以内ごとに1回	
(5) 飲料水水質検査			
ア 飲料水水質検査 ただし、1回目が正常であれば、 (ケ) から (ス) までの項目は免除 (ア) 硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素 (イ) 塩化物イオン (ウ) 有機物 (エ) 一般細菌 (オ) 大腸菌 (カ) pH 値 (キ) 色度 (ク) 濁度 (ケ) 鉛及びその化合物 (コ) 亜鉛及びその化合物 (サ) 鉄及びその化合物 (シ) 銅及びその化合物 (ス) 蒸発残留物 (セ) 臭気 (ソ) 味 (タ) 遊離残留塩素		6箇月以内ごとに1回	
イ 消毒副生成物 (ア) シアン化物イオン及び塩化シアン (イ) クロロ酢酸 (ウ) クロロホルム (エ) ジクロロ酢酸		1年以内ごとに1回 ※ただし、6/1～9/30の 消毒副生成物の濃度 が高くなる時期に必 ず測定を行うこと。	

(オ) ジブロモクロロメタン (カ) 臭素酸 (キ) 総トリハロメタン (ク) トリクロロ酢酸 (ケ) プロモジクロロメタン (コ) プロモホルム (サ) ホルムアルデヒド (シ) 塩素酸			
(6) 衛生害虫防除			
ア 薬剤散布 全館		6箇月以内ごとに1回	
イ 生息調査		月1回	
(7) 汚水槽清掃			
ア 汚水槽 点検・清掃	2槽	6箇月以内ごとに1回	
イ 汚泥排出		1年以内ごとに1回	
2 消防用設備等点検			
(1) 機器点検		6箇月に1回	
(2) 総合点検 ア 自動火災報知設備 イ スプリンクラー設備 ウ 消火器 エ 誘導灯及び誘導標識設備 オ 非常警報設備 カ 連結送水設備 キ ガス漏れ火災警報設備 ク 非常用コンセント設備 ケ 自家発電設備 コ 蓄電池設備 サ 排煙設備 シ 防火シャッター設備 ス 屋内消火栓設備 セ 屋外消火栓設備 ソ 非常通報 タ 非常放送 チ 避難器具		年1回	※施設の利用状況により、深夜早朝等の時間帯での作業が必要となる可能性あり。
3 受変電設備精密点検			
(1) 受変電設備精密点検 ア 断路器 イ 真空遮断器 ウ 真空電磁接触器 エ 受電用遮断器 オ 高圧負荷開閉器 カ PF キ 変圧器 モールド型アモルファス		年1回	

ク 進相コンデンサー			
ケ リアクトル			
コ 接地コンデンサー			
サ 方向地絡継電器			
シ 過電流継電器			
ス 不足電圧継電器			
セ 配電盤シーケンス			
ソ 低圧, 漏電継電器			
タ 接地抵抗測定			
チ 絶縁抵抗測定 高圧, 低圧幹線			
ツ 母線及び線路関係			
テ 絶縁診断 引き込みケーブル			
ト 発電機 (外観, 発停, 油脂)			
4 中央管制及び空調用自動制御装置点検			
(1) 中央管制装置<アズビル(株)製> セントラルシステム及び周辺機器		年1回	※メーカー及びメーカー系メンテナンス会社による点検
(2) BEMS 装置点検<アズビル(株)製>		年1回	
(3) サブ監視装置の点検<アズビル(株)製>		年1回	
(4) 空調自動制御設備点検 <アズビル(株)製>		年1回	※メーカー及びメーカー系メンテナンス会社による点検
5 給排水設備保守点検			
(1) 給湯設備保守点検			
ア ガス焚真空式温水ヒーター保守点検 <昭和鉄工(株)製>	1基	年1回	※メーカー及びメーカー系メンテナンス会社による点検
イ 貯湯槽 (楽屋給湯) 清掃	1基	1年以内ごとに1回	
ウ 蓄熱槽清掃	1基	1年以内ごとに1回	
エ 電気温水器点検	39基	年1回	
オ ウォータークーラー (内部フィルター交換を含む)	5基	年1回	※メーカー及びメーカー系メンテナンス会社による点検
(2) 給水ポンプ保守点検			
ア 上水ポンプ (飲料水系) <(株)川本製作所製>	1組	年1回	※メーカー及びメーカー系メンテナンス会社による点検
イ 雑用水用給水ポンプ (洗浄水系) <(株)川本製作所製>	1組	年1回	※メーカー及びメーカー系メンテナンス会社による点検
ウ 雑用水用給水ポンプ (冷却塔補給水系統) <(株)川本製作所製>	1組	年1回	※メーカー及びメーカー系メンテナンス会社による点検
(3) 濾過設備保守点検			
ア 井水濾過設備点検	1式	3箇月以内ごとに1回	※メーカー及びメーカー系メンテナンス会社による点検
イ 雨水濾過設備点検	1式	3箇月以内ごとに1回	※メーカー及びメーカー系メンテナンス会社による点検

6 自家用発電設備保守点検			
メーカー用 C 点検<ヤンマー(株)製> 消防法に基づく、定格出力の 30%以上の実負荷運転点検または、予防的な保全		年 1 回	※メーカー及びメーカー系メンテナンス会社による点検 ※平成 30 年 12 月消防法に基づく、定格出力の 30%以上の実負荷運転点検実施
7 ばい煙量等測定			
ばい煙量等測定 (ガス焚冷温水発生機の排ガス測定) (1) 窒素酸化合物濃度 (2) ダスト濃度 (3) ガス分析		年 2 回 2 年に 1 回	
8 空調設備保守点検			
(1) ガス焚冷温水発生機点検 (冷・暖シーズンイン点検) <川崎冷熱工業(株)製> ア 燃焼装置 イ 安全保護装置 ウ 付帯設備切替 エ 本体及び操作盤内切替 オ 抽気関係 カ 運転調整データ採取 キ ブラシ洗浄	2 基	年 2 回	※メーカー及びメーカー系メンテナンス会社による点検
(2) 水冷式冷房専用チラーユニット保守点検 <三菱住環境システムズ(株)製>	1 基	年 2 回	※メーカー及びメーカー系メンテナンス会社による点検
(3) 冷却塔点検清掃	2 基	1 年以内ごとに 1 回	
(4) 空調機保守点検 ア 空気調和機点検 イ 電気式パッケージ型空気調和機点検 ウ ファンコイル点検 エ 全熱交換機点検 オ 除湿機点検	21 台 87 台 45 台 19 台 2 台	年 1 回	
(5) 空調フィルター清掃 ア 空気調和機 イ 電気式パッケージ型空気調和機 ウ ファンコイル エ 全熱交換機 オ 除湿機	21 台 87 台 45 台 19 台 2 台	3 箇月以内ごとに 1 回	*施設の利用状況により、深夜早朝等の時間帯での作業が必要となる可能性あり。
(6) 空気調和機中性性能フィルター交換 610W×610H×150 t 比色法 65%×113 305W×610H×150 t 比色法 65%×39	21 台 計 152 枚	2 年以内ごとに 1 回	
(7) 膨張タンク (温水・冷水 2 系統)	2 台	年 1 回	

9 冷却塔のレジオネラ属菌検査作業			
(1) 冷却塔のレジオネラ属菌検査 ア 5階冷却塔置場 イ 冷却塔2基 (CT-1,2 CT-3)		年1回	
10 ロームシアター京都防災管理点検			
建築物及び消防用設備等点検確認・報告		年1回	
11 ロームシアター京都防火対象物定期点検			
防火対象物 (消防用設備等) 点検確認・報告		年1回	
12 建築設備定期点検			
(1) 自動扉保守点検<ナブコドア(株)製>	17台	年4回	※メーカー及びメーカー系メンテナンス会社による点検 ※施設の利用状況により、深夜早朝等の時間帯での作業が必要となる可能性あり。
(2) 電動シャッター保守点検 <三和シャッター工業(株)製>	31台	年2回	※メーカー及びメーカー系メンテナンス会社による点検 ※施設の利用状況により、深夜早朝等の時間帯での作業が必要となる可能性あり。
(3) 建築設備定期検査		年1回	※検査対象設備の数量(防火ダンパー、非常照明、排煙機・排煙口)は別紙1に記載
(4) 建築基準法に基づく建築設備、防火設備点検報告		年1回	