

## 東区スポーツ施設の施設維持管理業務項目（年間）

## 1 総合屋内プール

## (1) 設備保守管理

区分	主な点検、保守管理項目等		回数	備考
自家用電気工作物の運転及び保守管理	監視	・絶縁監視	常時	受電設備容量 2,230KVA 非常用電源容量 950KVA ※東区スポーツセンターと共用
	月次点検	・電気設備全般（外部点検）	2か月に1回	
	年次点検	・受電設備 ・構内電線路 ・使用場所の設備 ・非常用予備電源装置	年1回	
	臨時点検	・受配電盤 ・電気設備全般等	随時	
消防用設備等の保守点検	・消防法第17条の3の3の規定に基づく消防用設備等の点検及びその結果の報告 ・上記業務に付随する部品・薬剤等の取替、充填、調整		年2回	
	上記の規定に基づく非常用発電機の負荷試験		年1回	負荷試験容量 450KVA
空調設備等フロン漏洩点検	フロンガス排出抑制法に基づく荏原冷熱システム製冷凍機器 2台のフロン漏洩点検及び結果の報告		年1回	
ボイラー保守点検	バーナ分解点検、燃焼調整、缶体点検、清掃、整備		年1回	SV-630 B-151-1 SV-630 B-151-2
電気冷暖房設備等の運転及び保守管理				
自家用電気工作物及び負荷設備の運転並びに保守管理	・照明器具の清掃、整備、不良球の取替（随時） ・コンセント、スイッチ等不良品の取替整備		日常	
冷暖房設備の運転操作及び保守管理	・冷暖房設備の切替え及び点検整備 ・ボイラーの運転操作及び保守管理 ・送風機の内部清掃、点検整備 ・空調盤の操作及び整備 ・空調機の保守管理 ・エアフィルター点検、清掃、取替 ・クーリングタワー及び膨張タンクの点検整備、不使用時の清掃、防錆処理 ・消耗品の取替、注油、小修理			
プールろ過設備の運転操作及び保守管理	・ろ過設備点検整備 ・ろ過機の洗浄 ・ろ過設備の運転操作及び保守管理 ・ろ過設備の薬品投入、水質、水位の安全管理 ・ろ過設備の弁類操作 ・パッキン類その他消耗品の取替、注油、小修理 ・水温保持(26℃～28℃程度)			
給排水設備の保守管理	・各ポンプ用モーターの点検整備 ・プール本体及び各配管系統の漏水等巡回点検整備 ・パッキン類その他消耗品の取替、注油、小修理			
	給水栓における遊離残留塩素の検査		週1回	

	その他の設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消防設備の監視、非常時及び故障時の復旧操作</li> <li>・ソーラーシステムの運転操作、保守管理</li> <li>・冷凍機の運転操作、保守管理</li> <li>・その他の電気設備機器等の点検整備、小修理</li> </ul>	日常	
エレベーター保守管理	保守点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機械室</li> <li>・かご</li> <li>・かご周囲及び昇降路</li> <li>・乗場</li> <li>・ピット</li> <li>・付加装置</li> </ul>	実施箇所により異なる	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本エレベーター製造(株)製 (平成3年7月1日完成、油圧式、間接制御、停止階数 地下1階～2階)</li> </ul>
	法定点検	建築基準法第12条第4項の規定に基づく定期点検及び結果の報告	年1回	
		部品、消耗部品等の点検、注油、調整、修理及び交換	随時	
吊物装置保守点検	巻上機、電動機、ブレーキ、ワイヤーロープ、滑車関係、リミットスイッチ、パイプ、制御盤、操作盤の点検、調整、給油等及び小修繕		年1回	
構内交換電話設備保守点検	設備の保守点検及び修理等		2か月に1回	交換機1台 多機能電話機55台 ※東区スポーツセンターと共用
空調設備用自動制御機器保守点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・熱源廻り制御</li> <li>・空調機廻り制御</li> </ul>		年2回 (夏季・冬季)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プール廻り制御</li> <li>・ファンコイル制御</li> <li>・その他制御</li> </ul>		年1回	
ターボ冷凍機保守点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初期試験運転調整</li> <li>・電話回線による24時間遠隔監視</li> <li>・期末本体整備</li> <li>・チューブ清掃</li> <li>・試運転調整</li> <li>・潤滑油、オイルフィルターの交換</li> </ul>		年1回 又は2回 (遠隔監視は常時)	ターボ冷凍機 RTA030
吸収冷温水機保守点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・冷暖房切替え時整備</li> <li>・溶液分析調整</li> <li>・冷房試運転調整</li> <li>・期中巡回点検</li> <li>・チューブ清掃</li> <li>・暖房試運転調整</li> </ul>		年1回 又は2回	吸収冷温水機 RAD-G005
電光表示設備保守点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・表示盤画面点検</li> <li>・制御架点検</li> <li>・FAN関係点検</li> <li>・送出架、各単体機器点検</li> <li>・映像系関係確認点検</li> </ul>		年2回	電光表示システム 映像送出システム
競泳用計時システム保守点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・部品の交換、機械の清掃及び調整等</li> <li>・各種機器の点検 (接続される機器(35秒計の操作盤、表示盤及び中継盤等)を含む)</li> <li>・故障等の対応(随時)</li> </ul>		水泳 シーズン中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・競技用自動審判時計装置(付属品を含む。)</li> <li>・レーンボックス(10レーン)</li> <li>・バックストロークレッジ</li> <li>・全コース対応レーンボックス</li> <li>・バッテリー及びバッテリーチャージャー</li> <li>・タッチプレート(2,450mm FINAタイプ)</li> <li>・タッチプレート金具(FINA用)</li> <li>・タッチプレート収納台車</li> </ul>

			(6枚収納型) ・電子式スタート音発生装置 ・リレーエラーセンサー付きスターティングブロック ・スターティングブロック収納台車 ・データバッファ装置 ・半自動グリップシステム ・収納用アルミトランク ・接続ケーブル	
計測機器保守点検	コンピュータシステム及び各競技用システム等の正常作動点検	シーズン前に1回	・夏物競技処理コンピューターシステム ・水球、飛込み、シンクロナイズドスイミングシステム ・冬物競技処理コンピューターシステム ・ショートトラックシステム ・フィギュアスケート、アイスホッケーシステム ・ランニングタイマー	
二段式駐車場保守点検	機械室内各機器及び塔内各機器の清掃、点検調整、給油、消耗品の交換	3か月に1回	二段式駐車場装置 OMPG-29型×29台	
建築物設備劣化状況法定点検業務	建築基準法その他関係法令等に基づく損傷、腐食その他劣化状況の点検	建築物の敷地及び構造	3年に1回	・建築基準法第12条第2項(前回実施は令和5年度)
		防火設備	年1回	・建築基準法第12条第3項
		昇降機以外の建築設備		・建築基準法第12条第4項

(2) 環境維持管理

業務	主な業務内容	回数	備考	
警備業務	自動警報警備及び巡回警備	毎日	・巡回警備は職員退館後、1日に2回 ・警備機器の保守点検は1か月に1回	
害虫防除業務	ねずみ及びゴキブリその他の昆虫等の発生・侵入防止並びに駆除	年2回		
環境衛生管理業務	空気環境測定	年1回		
	水質検査			
	水槽清掃	・貯水槽(受水槽、オーバーフロー回収槽等)		
	簡易専用水道検査の現場立会い及び手続	随時		
植木剪定業務	剪定	随時	良好な衛生環境、美観を維持すること	
	除草			
	施肥			
清掃業務	日常清掃	開館日		
	定期清掃	実施場所により異なる		
廃棄物処理業務	固形状一般廃棄物の収集、運搬	週2回		
ばい煙測定業務	ばい煙発生設備から排出するダスト及び窒素酸化物濃度の測定	年2回	・ばい煙発生燃料：ガス	
プール及びスケートの監視、検札及び清掃	監視	開館日		
	検札			
	清掃	日常清掃		実施場所により異なる
		定期清掃		

	始業時、供用時間中、終業時の点検・整備等	開館日	
	水質検査、環境検査、炭酸ガス測定		
	更衣室及びトイレの巡回		
スケートリンクの組立・解体	組立	9/25～ 10/31	<ul style="list-style-type: none"> <li>作業期間は変更する場合があります。</li> <li>作業の際、プール及びスケート設備の洗浄、点検、整備、小修繕も行う。</li> </ul>
	解体	5/1～ 5/31	
駐車場における駐車車両の整理	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車券の発券等</li> <li>入場指導</li> <li>臨時駐車場の車両整理</li> </ul>	日常	

## 2 東区スポーツセンター

### (1) 設備保守管理

区分	主な点検、保守管理項目等	回数	備考	
自家用電気工作物の運転及び保守管理	監視	・絶縁監視	受電設備容量 2,230KVA 非常用電源容量 950KVA ※総合屋内プールと共用	
	月次点検	・電気設備全般（外部点検）		2か月に 1回
	年次点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>受電設備</li> <li>構内電線路</li> <li>使用場所の設備</li> <li>非常用予備電源装置</li> </ul>		年1回
	臨時点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>受配電盤</li> <li>電気設備全般等</li> </ul>		随時
消防用設備等の保守点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防法第17条の3の3の規定に基づく消防用設備等の点検及びその結果の報告</li> <li>上記業務に付随する部品・薬剤等の取替、充填、調整</li> </ul>	年2回		
ボイラー保守点検	バーナ分解点検、燃焼調整、缶体点検、清掃、整備	年1回	MFV-700G MFV-300G	
電気冷暖房設備等の運転・保守管理				
自家用電気工作物及び負荷設備の運転並びに保守管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>照明器具の清掃、整備、不良球の取替（随時）</li> <li>コンセント、スイッチ等不良品の取替整備</li> </ul>	日常		
冷暖房設備の運転操作及び保守管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>冷暖房設備の切替え及び点検整備</li> <li>ボイラーの運転操作及び保守管理</li> <li>送風機の内部清掃、点検整備</li> <li>空調盤の操作及び整備</li> <li>空調機の保守管理</li> <li>エアフィルターの点検、清掃、取替</li> <li>クーリングタワー及び膨張タンクの点検整備、不使用時の清掃、防錆処理</li> <li>消耗品の取替、注油、小修理</li> </ul>			
プールろ過設備の運転操作及び保守管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>ろ過設備点検整備</li> <li>ろ過機の洗浄</li> <li>ろ過設備の運転操作及び保守管理</li> <li>ろ過設備の薬品投入、水質、水位の保全管理</li> <li>ろ過設備の弁類操作</li> <li>パッキン類その他消耗品の取替、注油、小修理</li> <li>水温保持（28℃～32℃）</li> </ul>			
給排水設備の保守管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>各ポンプ用モーターの点検整備</li> <li>プール本体及び各配管系統の漏水等巡回点検整備</li> </ul>			

		・パッキン類その他消耗品の取替、注油、小修理		
		・給水栓における遊離残留塩素の検査	週 1 回	
その他の設備		・消防設備の監視、非常時及び故障時の復旧操作 ・ソーラーシステムの運転操作、保守管理 ・冷凍機の運転操作、保守管理 ・その他の電気設備機器等の点検整備、小修理	日常	
その他		プール清掃時におけるプール水の水抜き、給水、止水及び加温	年 2 回	
エレベーター保守管理	保守点検	・機械室 ・かご ・かご周囲及び昇降路 ・乗場 ・ピット ・付加装置	実施箇所により異なる	・日本エレベーター製造(株)製 (平成元年 3 月 2 日完成、油圧式、間接制御、停止階数 地下 1 階～2 階)
	法定点検	建築基準法第 12 条第 4 項の規定に基づく定期点検及び結果の報告	年 1 回	
		部品、消耗部品等の点検、注油、調整、修理及び交換	随時	
自動ドア保守点検	装置の点検 調整・注油 ・小修繕	起動本体及びモーター 制御器・制御スイッチ機構 起動スイッチ 吊り金具・ふれ止め機構等	年 4 回	EDM18FBT-D×6 台 EDM18FBT-S×4 台 ※総合屋内プール含む
吊物装置保守点検		巻上機、電動機、ブレーキ、ワイヤーロープ、滑車関係、リミットスイッチ、パイプ、制御盤、操作盤の点検、調整、給油等及び小修繕	年 1 回	
構内交換電話設備保守点検		設備の保守点検及び修理等	2 か月に 1 回	交換機 1 台 多機能電話機 55 台 ※総合屋内プールと共用
建築物設備劣化状況法定点検業務		建築物の敷地及び構造 防火設備 昇降機以外の建築設備	3 年に 1 回	・建築基準法第 12 条第 2 項 (前回実施は令和 5 年度)
			年 1 回	・建築基準法第 12 条第 3 項 ・建築基準法第 12 条第 4 項
駐車場保守点検		自動料金精算機等の正常作動点検等	月 1 回	

(2) 環境維持管理

業務	主な業務内容	回数	備考
警備業務	自動警報警備及び巡回警備	毎日	・巡回警備は職員退館後、1 日に 2 回 ・警備機器の保守点検は 1 か月に 1 回
害虫防除業務	ねずみ及びゴキブリその他の昆虫等の発生・侵入防止並びに駆除	年 2 回	
環境衛生管理業務	空気環境測定	年 1 回	
	水質検査		
	水槽清掃	貯水槽(受水槽、オーバーフロー回収槽等)	
	簡易専用水道検査の現場立会い及び手続	随時	
植木剪定業務	剪定	随時	良好な衛生環境、美観を維持すること
	除草		
	施肥		
清掃業務	日常清掃	開館日	
	定期清掃	実施場所に	

		より異なる		
廃棄物処理業務	固形状一般廃棄物の収集、運搬	週2回		
ばい煙測定業務	ばい煙発生設備から排出するダスト及び窒素酸化物濃度の測定	年2回	・ばい煙発生燃料：ガス	
トレーニングルーム管理運営業務	トレーニングルームの受付、監視、指導、清掃、管理及びトレーニング登録制の運用	開館日		
プール監視、検札及び清掃	監視	開館日		
	検札			
	清掃	日常清掃		実施場所により異なる
		定期清掃		
	始業時、供用時間中、終業時の点検・整備等	開館日		
	水質検査、環境検査、炭酸ガス測定			
更衣室及びトイレの巡回				
駐車場における駐車車両の整理	・駐車券の発券等 ・入場指導 ・臨時駐車場の車両整理	日常		

### 3 戸坂庭球場及び戸坂運動広場

- 環境維持管理

業務	主な業務内容	回数	備考
植木剪定業務	剪定	随時	良好な衛生環境、美観を維持すること
	除草		
	施肥		
廃棄物処理業務	固形状一般廃棄物の収集、運搬	週1回	

注) 表における業務の区分は一例であり、指定管理者が業務を行うに当たっては、この区分に従うことは要しない。