

## 運営維持管理業務仕様書（2018～2020年度）

## 2018年度(平成30年度)福山市商業施設（エフピコRiM）運営維持管理業務仕様書

（別紙不動産の表示）に定める不動産に係る施設運営維持管理委託業務の内容は次に定める業務である。

## 1 施設運営管理業務

## (1) 転借人（以下「テナント」という。）誘致関連業務

- ア テナント誘致（更新含む。）業務に関すること
  - ・テナント構成の計画策定，更新
  - ・誘致対象テナントの視察調査及び選定
  - ・テナント及び催事店舗の誘致活動の実施
  - ・入店希望テナントの出店意向に基づく条件交渉
  - ・テナント紹介業者の管理，調整
  - ・テナント賃料の改定，テナント契約の更新
  - ・テナント誘致業務状況を福山市へ報告
- イ 契約業務及び管理業務に関すること
  - ・契約条件交渉による契約条件の確定及び契約書作成
  - ・契約書および契約期日の管理
  - ・区画ごとのテナント台帳（家賃，敷金，契約日，契約期間等記載）の作成，管理
  - ・テナントとの契約状況を福山市へ報告
  - ・テナント与信管理
- ウ その他上記業務に付帯する各種業務に関すること

## (2) 運営管理関係業務

- ア 賃料の收受及び未収金の回収に関すること
  - ・賃料等の請求，入金確認業務
  - ・未収金の集計，督促，請求，回収業務
- イ 渉外及び苦情の対応に関すること
  - ・電話等での施設に係る問い合わせ，迷子，負傷者への対応
  - ・遺失物，拾得物の対応
  - ・車椅子の貸出し
  - ・各種館内放送（呼び出し，交通安全啓発等）の対応
  - ・クレーム事実確認，対応・対策を福山市へ報告，提案
  - ・事故等の応急措置，福山市へ報告，示談交渉窓口
- ウ 運営管理業務にかかる諸問題への対応に関すること
  - ・福山市との諸問題解決策の協議
  - ・駅前中心市街地活性化連携業務（駅前商業施設，福山商工会議所，駅前商店会等）
  - ・受注者内部での情報交換，連携会議
- エ 会計及び収支管理業務に関すること
  - ・売上額確定業務
  - ・売上預託金管理業務
  - ・賃料，諸経費等の計算業務
  - ・賃料等送金業務
  - ・売上預託金返還業務
  - ・敷金請求，入金確認業務
  - ・敷金返還手続き業務
  - ・施設諸経費支払い代行業務
  - ・月次入金明細作成業務
  - ・敷金残高，明細作成業務
- オ 光熱水費に関すること
  - ・電気，水道及びガスの使用料金の各事業者への支払い
  - ・テナント（駐車場を除く）が使用した電気，水道及びガスの使用料金の集金並びに福山市への入金
  - ・光熱水費に関する明細の作成
  - ・福山市が負担する電気，水道及びガスの使用料金の集金
- カ テナント構成及び管理に関すること
  - ・テナント管理規約の改定
  - ・テナント管理規約に定める各種届出の対応，調整
  - ・テナント改修，改装工事の管理
- キ テナント売上管理に関すること
  - ・RiMふくやま全体の売上予算策定，予算執行状況管理
  - ・テナント別月次報告書の回収，管理

- ・テナント売上のヒアリング実施
  - ・テナントの営業分析, 指導
  - ・テナント個店販売促進活動の指導, 支援
- ク テナント売場管理に関すること
- ・店内掲示物・装飾物の指導
  - ・避難経路の確保などの消防法上の管理
  - ・陳列方法の協議
- ケ テナント商品及び物流管理に関すること
- ・商品の在庫確保に関する協議
  - ・搬出入の管理
- コ テナント店長及び従業員管理に関すること
- ・テナント従業員台帳の整理
  - ・テナント従業員証の発行, 管理
- サ テナント管理運営に関すること
- ・テナント管理規約の遵守状況の確認, 違反の指導
  - ・テナントに対するクレーム対応
- シ テナント会運営に関すること
- ・テナント会（役員会, 総会）の運営（事業計画策定, 予算案策定, 事業報告, 収支報告）
  - ・店長会, 業種部会の運営
  - ・テナント従業員研修の立案, 実施
- ス テナント衛生管理に関すること
- ・飲食店舗の衛生に関する指導
- セ 自動販売機管理に関すること
- ・設置業者窓口対応
  - ・契約条件調整
  - ・自動販売機のトラブル対応
- ソ 入退店対応に関すること
- ・入退店時に必要な情報の取得, スケジュール等の管理
  - ・区画の引渡し, 明渡し確認
  - ・館内ルールの告知・教育
  - ・原状回復工事管理
  - ・運営備品（カード端末機器, 関連帳票類等）の引渡し, 回収
- タ 経常的な販売促進業務に関すること
- ・館内デジタルサインの更新（イベント宣伝, 入退店等）
  - ・ホームページの更新（イベント宣伝, 入退店等）
  - ・イベント情報等の館内放送
  - ・館内掲示物管理
  - ・取材・出演依頼の対応
- チ 催事及びイベント運営に関すること
- ・催事出店者の対応
  - ・イベント実施団体との調整
- ツ その他上記業務に付帯する各種業務に関すること

## 2 施設維持管理業務

- (1) **清掃業務**について、建物内外の共用部分の環境を衛生的に保持し、来館者に常に清潔な施設環境を提供すると共に建物の耐久化を図ること。  
 具体的な清掃方法, 清掃範囲および回数等については, 別紙1 清掃基準と別紙2 清掃範囲図に従うこと。  
 業務時間, 業務人員については受注者の判断によるものとし, 来館者の妨げにならないよう配慮すること。  
 ハクリ廃液の処分は受注者において適正に処理すること。  
 業務終了後は実施報告書を作成し, 発注者に提出すること。  
 トイレットペーパー, ゴミ袋, 石鹼水等の消耗品費用は発注者が負担する。  
 植栽管理については適宜水やりし, 年1回以上の剪定と年2回以上の除草を実施すること。
- (2) **警備業務**について、警備業法等の関係法令を順守し、建物館内及び外周における災害・事故等を未然に防止し、施設来訪者等に安全な環境を提供し、安全で効率的な施設運営に努めること。  
 施設来訪者等から質問・苦情等を受けた時は誠意をもって一次対応すること。  
 保安警備として、通用口受付業務は10時から21時まで入退館者の対応, 不審者侵入阻止及び鍵の受け渡しを行うこと。  
 開店時の解錠および閉店時の施錠は開店時および閉店時の必要な時間で実施し, 保安業務は24時間にわたって行い, 館内および周辺の巡回により異常の有無を確認すること。

〈館内巡回〉10：40～11：40，13：50～15：15，15：45～17：10，17：40～19：00，及び別途4回の計8回実施すること。  
 〈外周巡回〉20：00～21：00，2：00～3：00，7：30～8：00の3回実施すること。  
 機械警備はセキュリティシステムにより防犯・火災・非常通報・電気錠異常の防災等の監視を行い，災害・事故等の発生時には保安警備担当者は現場確認し，適切な処置をすること。  
 監視カメラによりエレベーター，エスカレーター，出入り口をモニター監視すること。（設置場所は防犯カメラ配置図のとおり）  
 警備業務に関する報告書を作成し，発注者に提出すること。

- (3) **施設運転監視業務**について，施設及び設備の管理業務全体を統括管理・調整することにより快適な商業施設環境を保持し，各設備の機能を最適な状態に保てるよう又，故障の予防に努めるとともに，万一故障または災害発生時には適切かつ迅速な措置対応に努めること。  
 日常巡回点検により，設備機器・建築物等の正常な運転状況を確認し報告すること。  
 定期点検・測定・整備により，設備機器・建築物等の機能・性能を維持すること。  
 日常営繕業務により軽微な修繕・部品交換を行うこと。  
 各種点検・工事にあたりテナントへの告知及び工事業者の対応（館内説明・施錠解錠等）をすること。  
 テナントに関する検針業務を行うこと。  
 「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，維持管理業務の計画実施，測定・検査の実施と評価及び是正を行うこと。  
 電気主任技術者を選任し，事業用電気工作物の工事，維持及び運用に関する監督を行うこと。  
 防火・防災管理及び自衛消防業務講習修了者により当該業務を行うこと。  
 第一種冷凍機械責任者を選任し，冷凍設備に関わる高圧ガスを製造する施設において保安業務を行うこと。  
 管球，Vベルト，塗料，ガイドポールその他施設の運営維持管理に必要な小修繕用消耗品を調達すること。  
 ただちに対処すべき不具合箇所が発見された場合あるいは故障が発生した場合は，発注者と協議を行った上で，修繕等を行い，機能回復を図るものとする。

施設運転監視業務に関する報告書を作成し，発注者に提出すること。  
 施設運転監視業務の施設・設備ごとの点検・測定・整備等の業務内容は次のとおりとする。

(環境整備業務)

1 空気環境測定（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
空気環境測定	30箇所	6回/年 (1回/2月)	法定	浮遊粉塵量、一酸化炭素、二酸化炭素、 温度、相対湿度、気流

測定基準値

項目	管理基準値	判定
浮遊粉塵	0.15mg/m <sup>3</sup> 以下	平均値
一酸化炭素	10.0ppm以下	平均値
二酸化炭素	1,000ppm以下	平均値
温度	17℃～28℃	瞬間値
相対湿度	40%以上 70%以下	瞬間値
気流	0.5m/sec以下	瞬間値

測定方法

測定位置は，床から75cm～120cmの間で一定の高さで計測すること。

計測時間は，営業時間帯の午前・午後各1回測定すること。

2 貯水槽清掃（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

概要

項目	容量	数量	周期	区分	点検内容
受水槽	180 t	1基	1回/年	法定	槽内点検及び清掃
高置水槽	60 t	1基	1回/年	法定	槽内点検及び清掃

項目	点検内容
水槽	内部の異物混入
	漏水の有無
	損傷、亀裂、発錆の有無
	マンホールの状態

配管	漏水の有無
	損傷、亀裂、発錆の有無
	防虫網の目詰の有無
	防虫網の発錆、損傷の有無
ポンプ	異音
	作動状態の確認
	発錆、腐食、損傷の有無
水質	色・濁りはないか
	塩素以外の臭いはないか
	味が異常でないこと
	遊離残留塩素 0.1mg/L 以上

### 3 飲料水水質検査（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

#### 概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
16 項目	1 検体	2 回/年 (1 回/6 月)	法定	一般細菌 大腸菌 亜硝酸態窒素 硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素 塩化物イオン 有機物質(全有機炭素(TOC)) pH値 味 臭気 色度 濁度 ※鉛及びその化合物 ※亜鉛及びその化合物 ※鉄及びその化合物 ※銅及びその化合物 ※蒸発残留物 ※金属等項目(5項目)は 水質基準に適合した場合 次回、検査省略可
消毒副生成物等 12 項目	1 検体	1 回/年 (6~9 月)	法定	シアン化物イオン及び塩化シアン 塩素酸 クロロ酢酸 クロロホルム ジクロロ酢酸 ジブロモクロロメタン 臭素酸 総トリハロメタン トリクロロ酢酸 プロモジクロロメタン プロモホルム ホルムアルデヒド

### 4 残留塩素測定（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

#### 概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
残留塩素測定	1 箇所	1 回/週	法定	遊離残留塩素濃度計測

検査内容 DPD法により残留塩素濃度を測定し、色・臭い・濁り・味の検査を行う。

#### 基準値

項目	管理基準値
遊離残留塩素濃度	0.1mg/L 以上

### 5 簡易専用水道検査（水道法）

#### 概要

項目	容量	数量	周期	区分	点検内容
受水槽	180 t	1 基	1 回/年	法定	以下の書類について地方公共団体の機関、または厚生労働大臣の登録を受けた者により検査を実施。 ・水槽清掃報告書 ・水質検査成績表 ・残留塩素測定記録 ・その他管理状況書類

### 6 汚水・排水槽点検清掃（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

#### 概要

項目	容量	数量	周期	区分	点検内容
汚水槽	5 t	2 槽	2 回/年 (1 回/6 月)	法定	槽内点検清掃
雑排水槽	20 t	2 槽	2 回/年 (1 回/6 月)	法定	槽内点検清掃

※実施は全館休業日に実施するものとする。

項目	点検内容
水槽	満水警報の確認
	害虫発生状況確認
	損傷、亀裂、発錆の有無
	マンホールの密閉状況確認
配管	漏水の有無
	損傷、亀裂、発錆の有無
	逆止弁動作確認
ポンプ	電流計確認
	フロートスイッチ動作確認
	絶縁抵抗測定
	作動状態の確認
	発錆、腐食、損傷の有無

### 7 工業用水水質検査（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

#### 概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
3 項目	1 検体	52 回/年 (1 回/週)	法定	Ph 値・臭気・外観
2 項目	1 検体	6 回/年 (1 回/2 月)	法定	大腸菌・濁度

項目	数量	周期	区分	点検内容
残留塩素測定	1 箇所	1 回/週	法定	遊離残留塩素濃度計測

### 8 防虫防鼠（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

#### 概要

防除種目	防除管理範囲	周期	区分	点検内容
ネズミ ゴキブリ	全館 (建物内全域・駐車場除く)	2 回/年 (1 回/6 月)	法定	・トラップ調査 ・証跡調査

カ チョウバエ	重点箇所 ・飲食テナント ・食品取扱いテナント ・食品スーパー ・各トイレ・給湯室・休憩室 バックスペース ゴミ集積所	10回/年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・喫食調査</li> <li>・目視調査</li> <li>・ヒアリング</li> <li>・フラッシング</li> <li>・サンプリング</li> <li>・環境設備設計</li> </ul>
	地下水槽 (汚水・排水・雨水・湧水)	12回/年 (1回/月)	

9 煤煙測定（大気汚染防止法）

概要

項目	対象	周期	区分	内容
煤煙測定	吸収式 冷温水 発生器 R-1	2回/年 (1回/6月)	法定	ダスト濃度、全窒素酸化物濃度、 全硫黄酸化物濃度、全硫黄酸化物の量
	吸収式 冷温水 発生器 R-2			
	吸収式 冷温水 発生器 R-6			

10 排水管洗浄

概要

項目	周期	区分	内容
排水管洗浄	1回/年	任意	8階飲食店ゾーン

11 自動体外式除細動器設置

概要

項目	点検回数	設置場所
AED	-	共用部2台設置【パッド・バッテリー交換費含む】

12 フロアマット設置

概要

項目	フロア	交換回数	設置場所	サイズ(cm)	枚数
フロアマット 交換	B1階	1回/2週	北東風除室	150×180	3枚
			南東出入口	150×240	1枚
	1階	1回/2週	北東風除室	150×240	2枚
			東風除室	150×180	2枚
			南東風除室	150×240	5枚
			西風除室	150×240	2枚
				150×180	1枚
	3階	1回/2週	従業員出入口	90×150	1枚
	4階	1回/2週	風除室	150×180	1枚
	5階	1回/2週	風除室	150×180	1枚
	6階	1回/2週	風除室	150×180	1枚
	7階	1回/2週	風除室	150×180	1枚
9階	1回/2週	出入口 1箇所	150×180	3枚	
		客用トイレ前スロープ	150×240	1枚	
				合計	26枚

(廃棄物処理業務)

本館及び第1、第2、第3駐車場から排出される廃棄物の処理は行政の指導、分別基準を遵守し、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に則って適正に処理すること。

項目	頻度	業務内容
廃棄物処理業務	365日/年	共用部廃棄物回収及び分別

項目	業務内容
分別項目	ダンボール・可燃・不燃・廃プラ・発砲スチロール・蛍光灯・生ゴミ・廃油

(設備関連業務)  
1 受変電設備点検  
概要

項目	容量	周期	区分	点検内容
受変電設備	12,000kVA	12回/年 (1回/月)	法定	外観目視 異音 臭気 発熱 変色の有無 操作モード 盤の施錠 電圧、電流、電力量力 率計測値目視 表示灯
		1回/年	法定	内観目視 絶縁抵抗測定 電気回路チェック 機器動作・連動 継電器・遮断器動作 全停電総合点検
			調整	各種計器 ネジ増締
非常用発電機	1,500kVA	12回/年 (1回/月)	法定	外観目視 異音 臭気 発熱 変色の有無 操作モード 盤の施錠 電圧、電流、電力量力 率計測値目視 表示灯

※電気事業法の保安規程に基づき、点検・検査を行うこと。

2 エレベーター (建築基準法)  
概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
エレベーター	10基	12回/年 (1回/月)	任意	24時間365日 遠隔監視結果報告
		1回/3月	任意	メーカーによるPOG点検仕様に順ずる
		1回/年	法定	昇降機設備定期報告

3 エスカレーター (建築基準法)  
概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
エスカレーター	36基	12回/年 (1回/月)	任意	メーカーによるPOG点検仕様に順ずる
		1回/年	法定	昇降機設備定期報告

4 消防設備点検 (消防法ほか)  
概要

項目	周期	区分	点検内容
消火器具	2回/年 (1回/6月)	法定	消防法の規定による点検 (機器点検2回 うち 総合点検 1回)
スプリンクラー設備			
避難器具			
泡消火設備			
粉末消火設備			
自動火災報知設備			
ガス漏れ火災報知設備			
非常警報器具及び設備			
誘導灯及び誘導標識			
消防用水			
排煙設備			
連結送水管			
非常電源(自家発電設備)			
非常電源(蓄電池設備)			
防排煙制御設備			
ハロゲン化物消火設備			
不活性ガス消火設備			
無線通信補助設備			

5 水蓄熱設備点検  
概要

項目	数量	周期	点検内容
空冷式アイスチラー	2台	3回/年 (1回/4月)	メーカーによる点検仕様に順ずる

6 スクリュー冷凍機点検  
概要

項目	数量	周期	点検内容
水冷大型スクリーチャー (R3・R4)	2台	3回/年 (1回/4月)	メーカーによる点検仕様に順ずる
蓄熱運転用水冷チラー (R5)	1台		

7 冷温水発生装置点検  
概要

項目	数量	周期	点検内容
冷温水発生器 (冷房専用機 R1)	1台	2回/年 (1回/6月)	メーカーによる点検仕様に順ずる
冷温水発生器 (冷暖房機 R2・R6)	2台		

8 冷却塔点検清掃  
概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
冷却塔	8基	1回/年	外観	亀裂・沈下の状態
			防振装置	損傷・劣化
			ケーシング	損傷・変形
			ルーバー	損傷・変形
			充填材	異物の付着・目つまり・変形・劣化
			骨組み	損傷・劣化・腐食
			水槽本体	内外の損傷・汚れ 水漏れ
			給水装置	ボールタップの状態
			ストレーナー	目つまり・劣化
			ファン	損傷・腐食 汚れ
			軸受	異音・発熱
			電動機	外観・腐食・劣化
				回転状況
				電流測定 絶縁抵抗測定
Vベルト	張り具合・損傷・摩耗			

※年1回清掃を実施すること。

9 冷却塔水処理  
概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
冷却塔水処理	8基	1回/月	任意	巡回点検 (薬注装置・自動ブロー装置)
		1回/月	任意	水質分析 (補給水・各冷却水)
		都度	任意	薬剤補充

10 エアハンドリングユニット点検  
概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
AHU (エアハンド リングユニ ット)	34台	1回/年	本体	異音振動確認
				内部破損・汚れ
				OAダンパー外観目視点検
				EAダンパー外観目視点検
			RAダンパー外観目視点検	
			送風機 (給気ファン)	異音・振動・加熱
				羽根車・ケーシング目視点検
Vベルト・プーリー目視点検				



			送風機	電流測定	※稼働中は月1回点検 清掃は年1回
				異音・振動・加熱	
				羽根車・ケーシング目視点検	
				Vベルト・プーリー目視点検	
			ドレンパン	電流測定	
				絶縁抵抗測定	
				汚れの状態	
			加湿器	つまりの確認	
				ノズルの汚れの状態	
				ポンプの状態	
			ロールフィルター	エリミネーター汚れの状態	
				汚れ	
	圧力損失				

1.1 空調機フィルター清掃  
概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
パッケージエアコン	32台	2回/年 (1回/6月)	任意	掃除機及び高圧洗浄機によるフィルター清掃
ファンコイルユニット	44台	2回/年 (1回/6月)	任意	

1.2 ロールフィルター交換  
概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
ロールフィルター	32台	1回/年	任意	<ul style="list-style-type: none"> <li>FR-585SL 1,730×20m 11巻</li> <li>FR-585SL 1,430×20m 14巻</li> <li>FR-585SL 1,130×20m 7巻</li> </ul>

※交換及び廃棄処分すること。

1.3 建築設備定期検査報告（建築基準法）  
概要

項目	周期	点検項目
建築設備定期検査	1回/年	建築設備（換気設備で風道を有するもの、排煙設備で排煙機を有するもの、非常用の照明装置、給排水設備）の検査

1.3-2 特殊建築設備定期点検報告（建築基準法）  
概要

項目	周期	点検項目
特殊建築設備定期点検	1回/3年	敷地・建築構造・建築仕上げ・防火区画の劣化状況の定期点検

1.4 防火対象物定期点検  
概要

項目	周期	区分	点検内容
防火対象物定期点検	1回/年	法定	防火管理の状況、消防用設備等の設置等、火災予防上必要な事項について点検（消防法施行規則第4条）

※防火管理に関する事項、構造予防上必要な事項について点検を行い、結果を消防機関に報告すること。  
ただし、消防法第8条の2の3に基づく防火対象物点検報告特例認定を受けた場合を除く。

1.5 防災管理点検  
概要

項目	周期	区分	点検内容
防災管理点検	1回/年	法定	防災管理の状況、地震対策等の災害時に必要となる事項について点検（政令第4条の2の4）

※防災管理に関する事項、構造予防上必要な事項について点検を行い、結果を消防機関に報告すること。  
ただし、消防法第36条第1項に基づく防災管理点検報告特例認定を受けた場合を除く。

1.6 駐車場料金管理システム

概要に示す点検のほか、故障及び不具合等の対応は迅速に行うこと。  
概要

項目	周期	区分	点検内容
駐車場料金管理システム	4回/年 (1回/3月)	任意	メーカー仕様による点検, 消耗品交換
	1回/月	任意	ヘッドクリーニング, エアー清掃
	集金時	任意	目視点検, 簡易清掃

1.7 中央監視盤保守点検

概要に示す点検のほか、故障及び不具合等の対応は迅速に行うこと。  
概要

項目	周期	区分	点検内容
空調自動制御機器	1回/年	総合点検	メーカー仕様による点検
	2回/年 (1回/6月)	定期点検	
ビル管理システム	1回/月	定期点検	メーカー仕様による点検
	随時	障害対応	

1.8 改正フロン法（フロン排出抑制法）に係るフロン点検

フロン類を使用した第一種特定製品（業務冷凍空調機器及び冷蔵冷凍機器）の管理者として、機器リスト及び記録簿を作成し、簡易定期点検及び定期点検（専門家点検）を行うこと。

概要

項目	周期	区分	点検内容
フロン類を使用した第一種特定製品	4回/年	法定	平成26年12月10日経済産業省、環境省告示第13号に掲げる簡易点検
上記製品のうち、7.5kW以上～50kW未満の空調機器	1回/3年	法定	フロン類及び第一種特定製品の専門点検の方法について十分な知見を有する者（専門家）による点検

1.9 防火設備定期調査（建築基準法）

概要

項目	周期	区分	点検内容
防火設備	1回/年	法定	施設内の随時閉鎖式防火設備（防火戸・防火シャッター）について、有資格者による点検を行う

(BGM)

項目	周期	内容
BGM(館内有線放送)	365日/年	有線放送・定期放送・エスカレーター注意放送

(第2駐車場)

機械警備業務概要

作業項目	頻度
機械警備管理業務	
機械を使用して対象物件における火災の移報を監視。	毎日
緊急時対応	
異常を感知した場合、電話回線を通じ管制センターで受信。	都度
待機場所から緊急対応要員を現場に急行させ、	

	現場に必要な措置を取ると共に、関係部署へ連絡する。	
	また必要であれば消防署・警察署へ通報する。	都度
報告業務		
	緊急対応に関する報告書の提出	都度

清掃業務概要

項目	周期	作業時間	内容
日常清掃	毎日	10:30~11:30	床面清掃、ゴミ回収、粗ごみ拾い、適宜除草、適宜剪定
巡回清掃		15:30~16:00	床面清掃、ゴミ回収、粗ごみ拾い等

設備関連業務概要

自家用電気工作物点検

項目	容量	周期	区分	点検内容
受変電設備	125kVA	1回/2月	法定点検	外観目視 異音 臭気 発熱 変色の有無 操作モード 盤の施錠 電圧、電流、電力量 力率計測値目視 表示灯
		1回/年	法定点検	内観目視 絶縁抵抗測定 電気回路チェック 機器動作・連動 継電器・遮断機動作 全停電総合点検は1回/3年
			調整	各種計器 ネジ増締

エレベーター点検

項目	数量	周期	区分	点検内容
エレベーター	1基	12回/年 (1回/月)	任意	24時間365日 遠隔監視結果報告
		1回/3月	任意	メーカーによるPOG点検仕様に順ずる
		1回/年	法定	昇降機設備定期報告

消防点検

項目	周期	区分	点検内容
消火器具	2回/年 (1回/6月)	法定点検	消防法の規定による点検 (機器点検2回 うち 総合点検 1回)
泡消火設備			
粉末消火設備			
自動火災報知設備			
誘導灯及び誘導標識			
連結送水管			
非常電源専用受電設備			
非難器具			
漏電火災警報器			

(第3駐車場)

機械警備業務概要

作業項目	頻度
機械警備管理業務	
機械を使用して対象物件における火災の移報を監視。	毎日
緊急時対応	
異常を感知した場合、電話回線を通じ管制センターで受信。	都度
待機場所から緊急対応要員を現場に急行させ、	
現場で必要な措置を取ると共に、関係部署へ連絡する。	
また必要であれば消防署・警察署へ通報する。	都度
報告業務	
緊急対応に関する報告書の提出	都度

清掃業務概要

項目	周期	作業時間	内容
日常清掃	毎日	10:30~11:30	床面清掃、ゴミ回収、粗ごみ拾い、適宜除草、適宜剪定
巡回清掃		15:30~16:00	床面清掃、ゴミ回収、粗ごみ拾い等

設備関連業務

自家用電気工作物点検

項目	容量	周期	区分	点検内容
受変電設備	200kVA	1回/2月	法定点検	外観目視 異音 臭気 発熱 変色の有無 操作モード 盤の施錠 電圧、電流、電力量 力率計測値目視 表示灯
		1回/年	法定点検	内観目視 絶縁抵抗測定 電気回路チェック 機器動作・連動 継電器・遮断器動作 全停電総合点検は1回/3年
			調整	各種計器 ネジ増締

エレベーター点検

項目	数量	周期	区分	点検内容
エレベーター	2基	12回/年 (1回/月)	任意	24時間365日 遠隔監視結果報告
		1回/3月	任意	メーカーによるPOG点検仕様に順ずる
		1回/年	法定	昇降機設備定期報告

消防点検

項目	周期	区分	点検内容
消火器具	2回/年 (1回/6月)	法定点 検	消防法の規定による点検 (機器点検2回 うち 総合点検 1回)
泡消火設備			
粉末消火設備			
自動火災報知設備			
誘導灯及び誘導標識			
連結送水管			
非常電源専用受電設備			
避難器具			
漏電火災警報器			

## ①土地

## ア 本館及び第1駐車場

所在	地番	地目	地積(登記簿表示面積)
福山市西町一丁目	1番1	宅地	11,103.84㎡

## イ 第2駐車場

所在	地番	地目	地積(登記簿表示面積)
福山市西町一丁目	21番	宅地	1,447.10㎡

## ウ 第3駐車場

所在	地番	地目	地積(登記簿表示面積)
福山市三之丸町	118番	宅地	2,665.78㎡

## ②建物

## ア 本館及び第1駐車場

所在	福山市西町一丁目1番地1
家屋番号	1番1
種類	店舗・駐車場
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
床面積(登記簿表示面積)	70,266.80㎡

## イ 附属建物

所在	福山市西町一丁目1番地1
家屋番号(符号)	1番1(1号)
種類	料金所
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建
床面積(登記簿表示面積)	16.00㎡

## ウ 第2駐車場

所在	福山市西町一丁目21番地
家屋番号	21番
種類	駐車場
構造	鉄骨造陸屋根7階建
床面積(登記簿表示面積)	6,781.20㎡

## エ 第3駐車場

所在	福山市三之丸町118番地
家屋番号	118番
種類	駐車場
構造	鉄骨造陸屋根9階建
床面積(登記簿表示面積)	15,866.08㎡

(別紙不動産の表示)に定める不動産に係る施設運営維持管理委託業務の内容は次に定める業務である。

## 1 施設運営管理業務

### (1) 転借人(以下「テナント」という。)誘致関連業務

- ア テナント誘致(更新含む。)業務に関すること
  - ・テナント構成の計画策定, 更新
  - ・テナント(催事店舗含)誘致活動に関する視察調査及び選定の実施
  - ・入店希望テナントの出店意向に基づく条件交渉
  - ・テナント紹介業者の管理, 調整
  - ・テナント賃料の改定, テナント契約の更新
  - ・テナント誘致業務状況を福山市へ報告
- イ 契約業務及び管理業務に関すること
  - ・契約条件交渉による契約条件の確定及び契約書作成
  - ・契約書および契約期日の管理
  - ・区画ごとのテナント台帳(家賃, 敷金, 契約日, 契約期間等記載)の作成, 管理
  - ・テナントとの契約状況を福山市へ報告
  - ・テナント与信管理
- ウ その他上記業務に付帯する各種業務に関すること

### (2) 運営管理関係業務

- ア 賃料の收受及び未収金の回収に関すること
  - ・賃料等の請求, 入金確認業務
  - ・未収金の集計, 督促, 請求, 回収業務
- イ 渉外及び苦情の対応に関すること
  - ・電話等での施設に係る問い合わせ, 迷子, 負傷者への対応
  - ・遺失物, 拾得物の対応
  - ・車椅子の貸出し
  - ・各種館内放送(呼び出し, 交通安全啓発等)の対応
  - ・クレーム事実確認, 対応・対策を福山市へ報告, 提案
  - ・事故等の応急措置, 福山市へ報告, 示談交渉窓口
- ウ 運営管理業務にかかる諸問題への対応に関すること
  - ・福山市との諸問題解決策の協議
  - ・駅前中心市街地活性化連携業務(駅前商業施設, 福山商工会議所, 駅前商店会等)
  - ・受注者内部での情報交換, 連携会議
- エ 会計及び収支管理業務に関すること
  - ・売上額確定業務
  - ・売上預託金管理業務
  - ・賃料, 諸経費等の計算業務
  - ・賃料等送金業務
  - ・売上預託金返還業務
  - ・敷金請求, 入金確認業務
  - ・敷金返還手続き業務
  - ・施設諸経費支払い代行業務
  - ・月次入金明細作成業務
  - ・敷金残高, 明細作成業務
- オ 光熱水費に関すること
  - ・電気, 水道及びガスの使用料金の各事業者への支払い
  - ・テナント(駐車場を除く)が使用した電気, 水道及びガスの使用料金の集金並びに福山市への入金
  - ・光熱水費に関する明細の作成
  - ・福山市が負担する電気, 水道及びガスの使用料金の集金
- カ テナント構成及び管理に関すること
  - ・テナント管理規約の改定
  - ・テナント管理規約に定める各種届出の対応, 調整
  - ・テナント改修, 改装工事の管理
- キ テナント売上管理に関すること
  - ・R i Mふくやま全体の売上予算策定, 予算執行状況管理

- ・テナント別月次報告書の回収、管理
  - ・テナント売上のヒアリング実施
  - ・テナントの営業分析、指導
  - ・テナント個店販売促進活動の指導、支援
- ク テナント売場管理に関すること
- ・店内掲示物・装飾物の指導
  - ・避難経路の確保などの消防法上の管理
  - ・陳列方法の協議
- ケ テナント商品及び物流管理に関すること
- ・商品の在庫確保に関する協議
  - ・搬出入の管理
- コ テナント店長及び従業員管理に関すること
- ・テナント従業員台帳の整理
  - ・テナント従業員証の発行、管理
- サ テナント管理運営に関すること
- ・テナント管理規約の遵守状況の確認、違反の指導
  - ・テナントに対するクレーム対応
- シ テナント会運営に関すること
- ・テナント会（役員会、総会）の運営（事業計画策定、予算案策定、事業報告、収支報告）
  - ・店長会、業種部会の運営
  - ・テナント従業員研修の立案、実施
- ス テナント衛生管理に関すること
- ・飲食店舗の衛生に関する指導
- セ 自動販売機管理に関すること
- ・設置業者窓口対応
  - ・契約条件調整
  - ・自動販売機のトラブル対応
- ソ 入退店対応に関すること
- ・入退店時に必要な情報の取得、スケジュール等の管理
  - ・区画の引渡し、明渡し確認
  - ・館内ルールの告知・教育
  - ・原状回復工事管理
  - ・運営備品（カード端末機器、関連帳票類等）の引渡し、回収
- タ 経常的な販売促進業務に関すること
- ・ホームページの更新（イベント宣伝、入退店等）
  - ・イベント情報等の館内放送
  - ・館内掲示物管理
  - ・取材・出演依頼の対応
- チ 催事及びイベント運営に関すること
- ・催事出店者の対応
  - ・イベント実施団体との調整
- ツ その他上記業務に付帯する各種業務に関すること

## 2 施設維持管理業務

- (1) **清掃業務**について、建物内外の共用部分の環境を衛生的に保持し、来館者に常に清潔な施設環境を提供すると共に建物の耐久化を図ること。  
 具体的な清掃方法、清掃範囲および回数等については、別紙1清掃基準と別紙2清掃範囲図に従うこと。  
 業務時間、業務人員については受注者の判断によるものとし、来館者の妨げにならないよう配慮すること。なお、本館運営上で生じる応急的な衛生対応については発注者と協議を行った上で、良好な施設環境に必要な措置を速やかに行うこと。  
 ハクリ廃液の処分は受注者において適正に処理すること。  
 業務終了後は実施報告書を作成し、発注者に提出すること。  
 トイレットペーパー、ゴミ袋、石鹼水等の消耗品費用は発注者が負担する。  
 植栽管理については適宜水やりし、年1回以上の剪定と年2回以上の除草を実施すること。
- (2) **警備業務**について、警備業法等の関係法令を順守し、建物館内及び外周における災害・事故等を未然に防止し、施設来訪者等に安全な環境を提供し、安全で効率的な施設運営に努めること。  
 施設来訪者等から質問・苦情等を受けた時は誠意をもって一次対応すること。  
 保安警備として、通用口受付業務は10時から21時まで入退館者の対応、不審者侵入阻止及び鍵の受け渡しを行うこと。

開店時の解錠および閉店時の施錠は開店時および閉店時の必要な時間で実施し、保安業務は24時間にわたって行い、館内および周辺の巡回により異常の有無を確認すること。

〈館内巡回〉10:40~11:40, 13:50~15:15, 15:45~17:10, 17:40~19:00, 及び別途4回の計8回実施すること。

〈外周巡回〉20:00~21:00, 2:00~3:00, 7:30~8:00の3回実施すること。

機械警備はセキュリティシステムにより防犯・火災・非常通報・電気錠異常の防災等の

監視を行い、災害・事故等の発生時には保安警備担当者は現場確認し、適切な処置をすること。

監視カメラによりエレベーター、エスカレーター、出入り口をモニター監視すること。(設置場所は防犯カメラ配置図のとおり)

警備業務に関する報告書を作成し、発注者に提出すること。

- (3) **施設運転監視業務**について、施設及び設備の管理業務全体を統括管理・調整することにより快適な商業施設環境を保持し、各設備の機能を最適な状態に保てるよう又、故障の予防に努めるとともに、万一故障または災害発生時には適切かつ迅速な措置対応に努めること。

日常巡回点検により、設備機器・建築物等の正常な運転状況を確認し報告すること。

定期点検・測定・整備により、設備機器・建築物等の機能・性能を維持すること。

日常営業業務により軽微な修繕・部品交換を行うこと。

各種点検・工事にあたりテナントへの告知及び工事業者の対応(館内説明・施錠解錠等)をすること。

テナントに関する検針業務を行うこと。

「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、維持管理業務の計画実施、測定・検査の実施と評価及び是正を行うこと。

電気主任技術者を選任し、事業用電気工作物の工事、維持及び運用に関する監督を行うこと。

防火・防災管理及び自衛消防業務講習修了者により当該業務を行うこと。

第一種冷凍機械責任者を選任し、冷凍設備に関わる高圧ガスを製造する施設において保安業務を行うこと。

管球、Vベルト、塗料、ガイドポールその他施設の運営維持管理に必要な小修繕用消耗品を調達すること。

ただちに対処すべき不具合箇所が発見された場合あるいは故障が発生した場合は、発注者と協議を行った上で、修繕等を行い、機能回復を図るものとする。

施設運転監視業務に関する報告書を作成し、発注者に提出すること。

施設運転監視業務の施設・設備ごとの点検・測定・整備等の業務内容は次のとおりとする。

(環境整備業務)

1 空気環境測定 (建築物における衛生的環境の確保に関する法律)

概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
空気環境測定	30箇所	6回/年 (1回/2月)	法定	浮遊粉塵量、一酸化炭素、二酸化炭素、温度、相対湿度、気流

測定基準値

項目	管理基準値	判定
浮遊粉塵	0.15mg/m <sup>3</sup> 以下	平均値
一酸化炭素	10.0ppm以下	平均値
二酸化炭素	1,000ppm以下	平均値
温度	17℃~28℃	瞬間値
相対湿度	40%以上 70%以下	瞬間値
気流	0.5m/sec以下	瞬間値

測定方法

測定位置は、床から75cm~120cmの間で一定の高さで計測すること。

計測時間は、営業時間帯の午前・午後各1回測定すること。

2 貯水槽清掃 (建築物における衛生的環境の確保に関する法律)

概要

項目	容量	数量	周期	区分	点検内容
受水槽	180 t	1基	1回/年	法定	槽内点検及び清掃
高置水槽	60 t	1基	1回/年	法定	槽内点検及び清掃

項目	点検内容
水槽	内部の異物混入
	漏水の有無
	損傷、亀裂、発錆の有無



	マンホールの状態
配管	漏水の有無
	損傷、亀裂、発錆の有無
	防虫網の目詰の有無
	防虫網の発錆、損傷の有無
ポンプ	異音
	作動状態の確認
	発錆、腐食、損傷の有無
水質	色・濁りはないか
	塩素以外の臭いはないか
	味が異常でないこと
	遊離残留塩素 0.1mg/L 以上

### 3 飲料水水質検査（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

#### 概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
16 項目	1 検体	2 回/年 (1 回/6 月)	法定	一般細菌 大腸菌 亜硝酸態窒素 硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素 塩化物イオン 有機物質(全有機炭素(TOC)) pH値 味 臭気 色度 濁度 ※鉛及びその化合物 ※金属等項目(5項目)は ※亜鉛及びその化合物 水質基準に適合した場合 ※鉄及びその化合物 次回、検査省略可 ※銅及びその化合物 ※蒸発残留物
消毒副生成物等 12 項目	1 検体	1 回/年 (6~9 月)	法定	シアン化物イオン及び塩化シアン 塩素酸 クロロ酢酸 クロロホルム ジクロロ酢酸 ジブromokロロメタン 臭素酸 総トリハロメタン トリクロロ酢酸 プロモジクロロメタン プロモホルム ホルムアルデヒド

### 4 残留塩素測定（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

#### 概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
残留塩素測定	1 箇所	1 回/週	法定	遊離残留塩素濃度計測

検査内容 DPD法により残留塩素濃度を測定し、色・臭い・濁り・味の検査を行う。

#### 基準値

項目	管理基準値
遊離残留塩素濃度	0.1mg/L 以上

### 5 簡易専用水道検査（水道法）

#### 概要

項目	容量	数量	周期	区分	点検内容
受水槽	180 t	1 基	1 回/年	法定	以下の書類について地方公共団体の機関、または厚生労働大臣の登録を受けた者により検査を実施。 ・水槽清掃報告書 ・水質検査成績表 ・残留塩素測定記録 ・その他管理状況書類

### 6 汚水・排水槽点検清掃（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

#### 概要

項目	容量	数量	周期	区分	点検内容
汚水槽	5 t	2 槽	2 回/年 (1 回/6 月)	法定	槽内点検清掃
雑排水槽	20 t	2 槽	2 回/年 (1 回/6 月)	法定	槽内点検清掃

※実施は全館休業日に実施するものとする。

項目	点検内容
水槽	満水警報の確認
	害虫発生状況確認
	損傷、亀裂、発錆の有無
	マンホールの密閉状況確認
配管	漏水の有無
	損傷、亀裂、発錆の有無
	逆止弁動作確認
ポンプ	電流計確認
	フロートスイッチ動作確認
	絶縁抵抗測定
	作動状態の確認
	発錆、腐食、損傷の有無

### 7 工業用水水質検査（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

#### 概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
3 項目	1 検体	52 回/年 (1 回/週)	法定	Ph 値・臭気・外観
2 項目	1 検体	6 回/年 (1 回/2 月)	法定	大腸菌・濁度

項目	数量	周期	区分	点検内容
残留塩素測定	1 箇所	1 回/週	法定	遊離残留塩素濃度計測

### 8 防虫防鼠（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

#### 概要

防除種目	防除管理範囲	周期	区分	点検内容
ネズミ ゴキブリ	全館 (建物内全域・駐車場除く)	2 回/年 (1 回/6 月)	法定	・トラップ調査 ・証跡調査

カ チョウバエ	重点箇所 ・飲食テナント ・食品取扱いテナント ・食品スーパー ・各トイレ・給湯室・休憩室 バックスペース ゴミ集積所	10回/年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・喫食調査</li> <li>・目視調査</li> <li>・ヒアリング</li> <li>・フラッシング</li> <li>・サンプリング</li> <li>・環境設備設計</li> </ul>
	地下水槽 (汚水・排水・雨水・湧水)	12回/年 (1回/月)	

9 煤煙測定（大気汚染防止法）

概要

項目	対象	周期	区分	内容
煤煙測定	吸収式 冷温水 発生器 R-2	2回/年 (1回/6月)	法定	ダスト濃度、全窒素酸化物濃度、 全硫黄酸化物濃度、全硫黄酸化物の量

10 排水管洗浄

概要

項目	周期	区分	内容
排水管洗浄	1回/年	任意	8階飲食店ゾーン

11 自動体外式除細動器設置

概要

項目	点検回数	設置場所
AED	-	共用部2台設置【パッド・バッテリー交換費含む】

12 フロアマット設置

概要

項目	フロア	交換回数	設置場所	サイズ (cm)	枚数
フロアマット 交換	B1階	1回/2週	北東風除室	150×180	3枚
			南東出入口	150×240	1枚
	1階	1回/2週	北東風除室	150×240	2枚
			東風除室	150×180	2枚
			南東風除室	150×240	5枚
			西風除室	150×240	2枚
			西風除室	150×180	1枚
		1回/月	従業員出入口	90×150	1枚
	3階	1回/2週	風除室	150×180	1枚
	4階	1回/2週	風除室	150×180	1枚
	5階	1回/2週	風除室	150×180	1枚
	6階	1回/2週	風除室	150×180	1枚
	7階	1回/2週	風除室	150×180	1枚
9階	1回/2週	出入口 1箇所	150×180	3枚	
		客用トイレ前スロープ	150×240	1枚	
				<b>合計</b>	<b>26枚</b>

(廃棄物処理業務)

本館及び第1, 第2, 第3駐車場から排出される廃棄物の処理は行政の指導, 分別基準を遵守し, 「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に則って適正に処理すること。

項目	頻度	業務内容
廃棄物処理業務	毎日	共用部廃棄物回収及び分別

項目	業務内容
分別項目	ダンボール・可燃・不燃・廃プラ・発砲スチロール・蛍光灯・生ゴミ・廃油

(設備関連業務)  
1 受変電設備点検  
概要

項目	容量	周期	区分	点検内容
受変電設備	12,000kVA	12回/年 (1回/月)	法定	外観目視 異音 臭気 発熱 変色の有無 操作モード 盤の施錠 電圧、電流、電力量力 率計測値目視 表示灯
		1回/年	法定	内観目視 絶縁抵抗測定 電気回路チェック 機器動作・連動 継電器・遮断器動作 全停電総合点検
			調整	各種計器 ネジ増締
非常用発電機	1,500kVA	12回/年 (1回/月)	法定	外観目視 異音 臭気 発熱 変色の有無 操作モード 盤の施錠 電圧、電流、電力量力 率計測値目視 表示灯

※電気事業法の保安規程に基づき、点検・検査を行うこと。

2 エレベーター (建築基準法)  
概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
エレベーター	10基	12回/年 (1回/月)	任意	毎日 遠隔監視結果報告
		1回/3月	任意	メーカーによるPOG点検仕様に順ずる
		1回/年	法定	昇降機設備定期報告

3 エスカレーター (建築基準法)  
概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
エスカレーター	36基	12回/年 (1回/月)	任意	メーカーによるPOG点検仕様に順ずる
		1回/年	法定	昇降機設備定期報告

4 消防設備点検 (消防法ほか)  
概要

項目	周期	区分	点検内容
消火器具	2回/年 (1回/6月)	法定	消防法の規定による点検 (機器点検2回 うち 総合点検 1回)
スプリンクラー設備			
避難器具			
泡消火設備			
粉末消火設備			
自動火災報知設備			
ガス漏れ火災報知設備			
非常警報器具及び設備			
誘導灯及び誘導標識			
消防用水			
排煙設備			
連結送水管			
非常電源(自家発電設備)			
非常電源(蓄電池設備)			
防排煙制御設備			
ハロゲン化物消火設備			
不活性ガス消火設備			
無線通信補助設備			

5 氷蓄熱設備点検  
概要

項目	数量	周期	点検内容
空冷式アイスチラー	2台	3回/年 (1回/4月)	メーカーによる点検仕様に順ずる

### 6 スクリュー冷凍機点検

#### 概要

項目	数量	周期	点検内容
水冷大型スクリーチャー(R3・R4)	2台	3回/年 (1回/4月)	メーカーによる点検仕様に順ずる
蓄熱運転用水冷チャー(R5)	1台		

### 7 冷温水発生装置点検

#### 概要

項目	数量	周期	点検内容
冷温水発生器(冷房専用機 R1)	1台	2回/年 (1回/6月)	メーカーによる点検仕様に順ずる
冷温水発生器(冷暖房機 R2・R6)	2台		

### 8 冷却塔点検清掃

#### 概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
冷却塔	8基	1回/年	外観	亀裂・沈下の状態
			防振装置	損傷・劣化
			ケーシング	損傷・変形
			ルーバー	損傷・変形
			充填材	異物の付着・目つまり・変形・劣化
			骨組み	損傷・劣化・腐食
			水槽本体	内外の損傷・汚れ
				水漏れ
			給水装置	ボールタップの状態
			ストレーナー	目つまり・劣化
			ファン	損傷・腐食
				汚れ
			軸受	異音・発熱
電動機	外観・腐食・劣化			
	回転状況			
	電流測定			
	絶縁抵抗測定			
Vベルト	張り具合・損傷・摩耗			

※年1回清掃を実施すること。

### 9 冷却塔水処理

#### 概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
冷却塔水処理	8基	1回/月	任意	巡回点検(薬注装置・自動ブロー装置)
		1回/月	任意	水質分析(補給水・各冷却水)
		都度	任意	薬剤補充

### 10 エアハンドリングユニット点検

#### 概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
AHU (エアハンドリングユニット)	34台	1回/年	本体	異音振動確認
				内部破損・汚れ
				OAダンパー外観目視点検
				EAダンパー外観目視点検
			送風機 (給気ファン)	RAダンパー外観目視点検
				異音・振動・加熱
				羽根車・ケーシング目視点検
				Vベルト・プーリー目視点検
			送風機	電流測定
				異音・振動・加熱
				羽根車・ケーシング目視点検
				Vベルト・プーリー目視点検
			ドレンパン	電流測定
絶縁抵抗測定				
汚れの状態				
	つまりの確認	※稼働中は月1回点検 清掃		

			加湿器	ノズルの汚れの状態	は年1回
				ポンプの状態	
				エリミネーター汚れの状態	
			ロールフィルター	汚れ	
				圧力損失	

#### 1.1 空調機フィルター清掃

概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
パッケージエアコン	32台	2回/年 (1回/6月)	任意	掃除機及び高圧洗浄機によるフィルター清掃
ファンコイルユニット	44台	2回/年 (1回/6月)	任意	

#### 1.2 ロールフィルター交換

概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
ロールフィルター	32台	1回/年	任意	<ul style="list-style-type: none"> <li>・FR-585SL 1,730×20m 11巻</li> <li>・FR-585SL 1,430×20m 14巻</li> <li>・FR-585SL 1,130×20m 7巻</li> </ul>

※交換及び廃棄処分すること。

#### 1.3 建築設備定期検査報告（建築基準法）

概要

項目	周期	点検項目
建築設備定期検査	1回/年	建築設備（換気設備で風道を有するもの、排煙設備で排煙機を有するもの、非常用の照明装置、給排水設備）の検査

#### 1.4 防火対象物定期点検

概要

項目	周期	区分	点検内容
防火対象物定期点検	1回/年	法定	防火管理の状況、消防用設備等の設置等、火災予防上必要な事項について点検（消防法施行規則第4条）

※防火管理に関する事項、構造予防上必要な事項について点検を行い、結果を消防機関に報告すること。  
ただし、消防法第8条の2の3に基づく防火対象物点検報告特例認定を受けた場合を除く。

#### 1.5 防災管理点検

概要

項目	周期	区分	点検内容
防災管理点検	1回/年	法定	防災管理の状況、地震対策等の災害時に必要となる事項について点検（政令第4条の2の4）

※防災管理に関する事項、構造予防上必要な事項について点検を行い、結果を消防機関に報告すること。  
ただし、消防法第36条第1項に基づく防災管理点検報告特例認定を受けた場合を除く。

#### 1.6 駐車場料金管理システム

概要に示す点検のほか、故障及び不具合等の対応は迅速に行うこと。

概要

項目	周期	区分	点検内容
駐車場料金管理システム	4回/年 (1回/3月)	任意	メーカー仕様による点検、消耗品交換
	1回/月	任意	ヘッドクリーニング、エアークリーニング
	集金時	任意	目視点検、簡易清掃

#### 1.7 中央監視盤保守点検

概要に示す点検のほか、故障及び不具合等の対応は迅速に行うこと。

概要

項目	周期	区分	点検内容
空調自動制御機器	1回/年	総合点検	メーカー仕様による点検
	2回/年 (1回/6月)	定期点検	
ビル管理システム	1回/月	定期点検	メーカー仕様による点検
	随時	障害対応	

#### 18 改正フロン法（フロン排出抑制法）に係るフロン点検

フロン類を使用した第一種特定製品（業務冷凍空調機器及び冷蔵冷凍機器）の管理者として、機器リスト及び記録簿を作成し、簡易定期点検及び定期点検（専門家点検）を行うこと。

##### 概要

項目	周期	区分	点検内容
フロン類を使用した第一種特定製品	4回/年	法定	平成26年12月10日経済産業省、環境省告示第13号に掲げる簡易点検

#### 19 防火設備定期調査（建築基準法）

##### 概要

項目	周期	区分	点検内容
防火設備	1回/年	法定	施設内の随時閉鎖式防火設備（防火戸・防火シャッター）について、有資格者による点検を行う

##### (BGM)

項目	周期	内容
BGM（館内有線放送）	毎日	有線放送・定期放送・エスカレーター注意放送

##### (第2駐車場)

##### 機械警備業務概要

作業項目	頻度
機械警備管理業務	
機械を使用して対象物件における火災の移報を監視。	毎日
緊急時対応	
異常を感知した場合、電話回線を通じ管制センターで受信。	都度
待機場所から緊急対応要員を現場に急行させ、	
現場で必要な措置を取ると共に、関係部署へ連絡する。	
また必要であれば消防署・警察署へ通報する。	都度
報告業務	
緊急対応に関する報告書の提出	都度

##### 清掃業務概要

項目	周期	作業時間	内容
日常清掃	毎日	10:30~11:30	床面清掃、ゴミ回収、粗ごみ拾い、適宜除草、適宜剪定
巡回清掃		15:30~16:00	床面清掃、ゴミ回収、粗ごみ拾い等

##### 設備関連業務概要

##### 自家用電気工作物点検

項目	容量	周期	区分	点検内容
受変電設備	125kVA	1回/2月	法定点検	外観目視 異音 臭気 発熱 変色の有無 操作モード 盤の施錠 電圧、電流、電力量 力率計測値目視 表示灯

		1回/年	法定点検	内観目視 絶縁抵抗測定 電気回路チェック 機器動作・連動 継電器・遮断機動作 全停電総合点検は1回/3年
			調整	各種計器 ネジ増締

エレベーター点検

項目	数量	周期	区分	点検内容
エレベーター	1基	12回/年 (1回/月)	任意	毎日 遠隔監視結果報告
		1回/3月	任意	メーカーによるPOG点検仕様に順ずる
		1回/年	法定	昇降機設備定期報告

消防点検

項目	周期	区分	点検内容
消火器具	2回/年 (1回/6月)	法定点検	消防法の規定による点検 (機器点検2回 うち 総合点検 1回)
泡消火設備			
粉末消火設備			
自動火災報知設備			
誘導灯及び誘導標識			
連結送水管			
非常電源専用受電設備			
避難器具			
漏電火災警報器			

建築設備定期検査報告（建築基準法）

概要

項目	周期	点検項目
建築設備定期検査	1回/年	建築設備(換気設備で風道を有するもの、排煙設備で排煙機を有するもの、非常用の照明装置、給排水設備)の検査

特殊建築設備定期点検報告（建築基準法）

概要

項目	周期	点検項目
特殊建築設備定期点検	1回/3年	敷地・建築構造・建築仕上げ・防火区画の劣化状況の定期点検

防火対象物定期点検

概要

項目	周期	区分	点検内容
防火対象物定期点検	1回/年	法定	防火管理の状況、消防用設備等の設置等、火災予防上必要な事項について点検(消防法施行規則第4条)

※防火管理に関する事項、構造予防上必要な事項について点検を行い、結果を消防機関に報告すること。  
ただし、消防法第8条の2の3に基づく防火対象物点検報告特例認定を受けた場合を除く。

(第3駐車場)

機械警備業務概要

作業項目	頻度
機械警備管理業務	
機械を使用して対象物件における火災の移報を監視。	毎日
緊急時対応	
異常を感知した場合、電話回線を通じ管制センターで受信。	都度
待機場所から緊急対応要員を現場に急行させ、	
現場で必要な措置を取ると共に、関係部署へ連絡する。	
また必要であれば消防署・警察署へ通報する。	都度



報告業務	
緊急対応に関する報告書の提出	都度

#### 清掃業務概要

項目	周期	作業時間	内容
日常清掃	毎日	10:30~11:30	床面清掃、ゴミ回収、粗ごみ拾い、適宜除草、適宜剪定
巡回清掃		15:30~16:00	床面清掃、ゴミ回収、粗ごみ拾い等

#### 設備関連業務

##### 自家用電気工作物点検

項目	容量	周期	区分	点検内容
受変電設備	200kVA	1回/2月	法定点検	外観目視 異音 臭気 発熱 変色の有無 操作モード 盤の施錠 電圧、電流、電力量 力率計測値目視 表示灯
		1回/年	法定点検	内観目視 絶縁抵抗測定 電気回路チェック 機器動作・連動 継電器・遮断器動作 全停電総合点検は1回/3年
			調整	各種計器 ネジ増締

##### エレベーター点検

項目	数量	周期	区分	点検内容
エレベーター	2基	12回/年 (1回/月)	任意	毎日 遠隔監視結果報告
		1回/3月	任意	メーカーによるPOG点検仕様に順ずる
		1回/年	法定	昇降機設備定期報告

##### 消防点検

項目	周期	区分	点検内容
消火器具 泡消火設備 粉末消火設備 自動火災報知設備 誘導灯及び誘導標識 連結送水管 非常電源専用受電設備 避難器具 漏電火災警報器	2回/年 (1回/6月)	法定点検	消防法の規定による点検 (機器点検2回 うち 総合点検 1回)

#### 建築設備定期検査報告（建築基準法）

##### 概要

項目	周期	点検項目
建築設備定期検査	1回/年	建築設備(換気設備で風道を有するもの、排煙設備で排煙機を有するもの、非常用の照明装置、給排水設備)の検査

#### 特殊建築設備定期点検報告（建築基準法）

##### 概要

項目	周期	点検項目
特殊建築設備定期点検	1回/3年	敷地・建築構造・建築仕上げ・防火区画の劣化状況の定期点検

#### 防火対象物定期点検

##### 概要

項目	周期	区分	点検内容
防火対象物定期点検	1回/年	法定	防火管理の状況、消防用設備等の設置等、火災予防上必要な事項について点検(消防法施行規則第4条)

※防火管理に関する事項、構造予防上必要な事項について点検を行い、結果を消防機関に報告すること。  
ただし、消防法第8条の2の3に基づく防火対象物点検報告特例認定を受けた場合を除く。

## ①土地

## ア 本館及び第1駐車場

所在	地番	地目	地積(登記簿表示面積)
福山市西町一丁目	1番1	宅地	11,103.84㎡

## イ 第2駐車場

所在	地番	地目	地積(登記簿表示面積)
福山市西町一丁目	21番	宅地	1,447.10㎡

## ウ 第3駐車場

所在	地番	地目	地積(登記簿表示面積)
福山市三之丸町	118番	宅地	2,665.78㎡

## ②建物

## ア 本館及び第1駐車場

所在	福山市西町一丁目1番地1
家屋番号	1番1
種類	店舗・駐車場
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
床面積(登記簿表示面積)	70,266.80㎡

## イ 附属建物

所在	福山市西町一丁目1番地1
家屋番号(符号)	1番1(1号)
種類	料金所
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建
床面積(登記簿表示面積)	16.00㎡

## ウ 第2駐車場

所在	福山市西町一丁目21番地
家屋番号	21番
種類	駐車場
構造	鉄骨造陸屋根7階建
床面積(登記簿表示面積)	6,781.20㎡

## エ 第3駐車場

所在	福山市三之丸町118番地
家屋番号	118番
種類	駐車場
構造	鉄骨造陸屋根9階建
床面積(登記簿表示面積)	15,866.08㎡

(別紙不動産の表示)に定める不動産に係る施設運営維持管理委託業務の内容は次に定める業務である。

2020年(令和2年)4月~2020年(令和2年)8月

1 施設運営管理業務

(1) 転借人(転借人には催事店舗を含み、以下「テナント」という。)に関する業務

- ア 入店希望催事店舗に関すること
  - ・視察調査及び選定の実施
  - ・出店意向に基づく条件交渉
- イ 契約業務及び管理業務に関すること
  - ・契約条件交渉による契約条件の確定及び契約書作成
  - ・契約書および契約期日の管理
  - ・区画ごとのテナント台帳(家賃、敷金、契約日、契約期間等記載)の作成、管理
  - ・テナントとの契約状況を福山市へ報告
  - ・テナント与信管理
- ウ その他上記業務に付帯する各種業務に関すること

(2) 運営管理関係業務

- ア 賃料の收受及び未収金の回収に関すること
  - ・賃料等の請求、入金確認業務
  - ・未収金の集計、督促、請求、回収業務
- イ 渉外及び苦情の対応に関すること
  - ・電話等での施設に係る問い合わせ、迷子、負傷者への対応
  - ・遺失物、拾得物の対応
  - ・車椅子の貸出し
  - ・各種館内放送(呼び出し、交通安全啓発等)の対応
  - ・クレーム事実確認、対応・対策を福山市へ報告、提案
  - ・事故等の応急措置、福山市へ報告、示談交渉窓口
- ウ 運営管理業務にかかる諸問題への対応に関すること
  - ・福山市との諸問題解決策の協議
  - ・駅前中心市街地活性化連携業務(駅前商業施設、福山商工会議所、駅前商店会等)
  - ・受注者内部での情報交換、連携会議
- エ 会計及び収支管理業務に関すること
  - ・売上額確定業務
  - ・売上預託金管理業務
  - ・賃料、諸経費等の計算業務
  - ・賃料等送金業務
  - ・売上預託金返還業務
  - ・敷金請求、入金確認業務
  - ・敷金返還手続き業務
  - ・施設諸経費支払い代行業務
  - ・月次入金明細作成業務
  - ・敷金残高、明細作成業務
- オ 光熱水費に関すること
  - ・電気、水道及びガスの使用料金の各事業者への支払い
  - ・テナント(駐車場を除く)が使用した電気、水道及びガスの使用料金の集金並びに福山市への入金
  - ・光熱水費に関する明細の作成
  - ・福山市が負担する電気、水道及びガスの使用料金の集金
- カ テナント構成及び管理に関すること
  - ・テナント管理規約の改定
  - ・テナント管理規約に定める各種届出の対応、調整
  - ・テナント改修、改装工事の管理
- キ テナント売上管理に関すること
  - ・R i Mふくやま全体の売上予算策定、予算執行状況管理
  - ・テナント別月次報告書の回収、管理
  - ・テナント売上のヒアリング実施
  - ・テナントの営業分析、指導
  - ・テナント個店販売促進活動の指導、支援

- ク テナント売場管理に関すること
  - ・店内掲示物・装飾物の指導
  - ・避難経路の確保などの消防法上の管理
  - ・陳列方法の協議
- ケ テナント商品及び物流管理に関すること
  - ・商品の在庫確保に関する協議
  - ・搬出入の管理
- コ テナント店長及び従業員管理に関すること
  - ・テナント従業員台帳の整理
  - ・テナント従業員証の発行、管理
- サ テナント管理運営に関すること
  - ・テナント管理規約の遵守状況の確認、違反の指導
  - ・テナントに対するクレーム対応
- シ テナント会運営に関すること
  - ・テナント会（役員会、総会）の運営（事業計画策定、予算案策定、事業報告、収支報告）
  - ・店長会の運営
  - ・テナント従業員研修の立案、実施
- ス テナント衛生管理に関すること
  - ・飲食店舗の衛生に関する指導
- セ 自動販売機管理に関すること
  - ・設置業者窓口対応
  - ・契約条件調整
  - ・自動販売機のトラブル対応
- ソ 入退店対応に関すること
  - ・入退店時に必要な情報の取得、スケジュール等の管理
  - ・区画の引渡し、明渡し確認
  - ・館内ルールの告知・教育
  - ・原状回復工事管理
  - ・運営備品（カード端末機器、関連帳票類等）の引渡し、回収
- タ 経常的な販売促進業務に関すること
  - ・ホームページの更新（イベント宣伝、入退店等）・管理
  - ・イベント情報等の館内放送
  - ・館内掲示物管理
  - ・取材・出演依頼の対応
- チ 催事及びイベント運営に関すること
  - ・催事出店者の対応
  - ・イベント実施団体との調整
- ツ その他上記業務に付帯する各種業務に関すること

## 2020年（令和2年）9月

### 1 施設運営管理業務

（1）転借人（転借人には催事店舗を含み、以下「テナント」という。）に関する業務

- ア 契約管理業務に関すること
  - ・契約書および契約期日の管理
  - ・区画ごとのテナント台帳（家賃、敷金、契約日、契約期間等記載）の作成、管理
  - ・テナントとの契約状況を福山市へ報告
- イ その他上記業務に付帯する各種業務に関すること

（2）運営管理関係業務

- ア 賃料の收受及び未収金の回収に関すること
  - ・賃料等の請求、入金確認業務
  - ・未収金の集計、督促、請求、回収業務
- イ 渉外及び苦情の対応に関すること
  - ・電話等での施設に係る問い合わせ、負傷者への対応
  - ・遺失物、拾得物の対応
  - ・クレーム事実確認、対応・対策を福山市へ報告、提案
  - ・事故等の応急措置、福山市へ報告、示談交渉窓口

- ウ 運営管理業務にかかる諸問題への対応に関すること
  - ・福山市との諸問題解決策の協議
  - ・受注者内部での情報交換，連携会議
- エ 会計及び収支管理業務に関すること
  - ・売上額確定業務
  - ・売上預託金管理業務
  - ・賃料，諸経費等の計算業務
  - ・賃料等送金業務
  - ・売上預託金返還業務
  - ・敷金請求，入金確認業務
  - ・敷金返還手続き業務
  - ・施設諸経費支払い代行業務
  - ・月次入金明細作成業務
  - ・敷金残高，明細作成業務
- オ 光熱水費に関すること
  - ・電気，水道及びガスの使用料金の各事業者への支払い
  - ・テナント（駐車場を除く）が使用した電気，水道及びガスの使用料金の集金並びに福山市への入金
  - ・光熱水費に関する明細の作成
  - ・福山市が負担する電気，水道及びガスの使用料金の集金
- カ 物流管理に関すること
  - ・搬出の管理
- キ テナント店長及び従業員管理に関すること
  - ・テナント従業員台帳の整理
  - ・テナント従業員証の管理，回収
- ク テナント管理運営に関すること
  - ・テナント管理規約の遵守状況の確認，違反の指導
  - ・テナントに対するクレーム対応
- ケ 退店対応に関すること
  - ・退店時に必要な情報の取得，スケジュール等の管理
  - ・区画の明渡し確認
  - ・館内ルールの告知・教育
  - ・原状回復工事管理
  - ・運営備品（カード端末機器，関連帳票類等）の回収，確認
- コ 広報に関すること
  - ・ホームページの更新・管理
  - ・取材対応
- サ その他上記業務に付帯する各種業務に関すること

## 2020年（令和2年）10月

### （1）運営管理関係業務

- ア 渉外及び苦情の対応に関すること
  - ・電話等での施設に係る問い合わせ，負傷者への対応
  - ・遺失物，拾得物の対応
  - ・クレーム事実確認，対応・対策を福山市へ報告，提案
  - ・事故等の応急措置，福山市へ報告，示談交渉窓口
- イ 運営管理業務にかかる諸問題への対応に関すること
  - ・福山市との諸問題解決策の協議
  - ・受注者内部での情報交換，連携会議
- ウ 会計及び収支管理業務に関すること
  - ・賃料，諸経費等の計算業務
  - ・賃料等送金業務
  - ・敷金返還手続き業務
  - ・月次入金明細作成業務
- エ 光熱水費に関すること
  - ・電気，水道及びガスの使用料金の各事業者への支払い
  - ・福山市が負担する電気，水道及びガスの使用料金の集金
- オ 退店対応に関すること

- ・退店時に必要な情報の取得、スケジュール等の管理
- ・区画の明渡し確認
- ・館内ルールの告知・教育
- ・原状回復工事管理
- ・運営備品（カード端末機器、関連帳票類等）の回収、確認

カ 広報に関すること

- ・ホームページの更新・管理

キ 管理業務の引継ぎ及び必要書類の整理、作成、提出に関すること

- ・管理業務引継ぎ対応
- ・統括報告書の作成、その他運営管理関連書類の整理・報告対応

ク その他上記業務に付帯する各種業務に関すること

## 2020年（令和2年）11月

### （1）運営管理関係業務

ア 渉外及び苦情の対応に関すること

- ・電話等での施設に係る問い合わせ、負傷者への対応
- ・遺失物、拾得物の対応
- ・クレーム事実確認、対応・対策を福山市へ報告、提案
- ・事故等の応急措置、福山市へ報告、示談交渉窓口

イ 運営管理業務にかかる諸問題への対応に関すること

- ・福山市との諸問題解決策の協議

ウ 会計及び収支管理業務に関すること

- ・賃料、諸経費等の計算業務
- ・賃料等送金業務
- ・敷金返還手続き業務
- ・月次入金明細作成業務

エ 光熱水費に関すること

- ・電気、水道及びガスの使用料金の各事業者への支払い
- ・福山市が負担する電気、水道及びガスの使用料金の集金

オ 退店対応に関すること

- ・区画の明渡し確認
- ・原状回復工事管理
- ・運営備品（カード端末機器、関連帳票類等）の回収、確認

カ 広報に関すること

- ・ホームページの更新・管理

キ 管理業務の引継ぎ及び必要書類の整理、作成、提出に関すること

- ・管理業務引継ぎ対応
- ・統括報告書の作成、その他運営管理関連書類の整理・報告対応

ク その他上記業務に付帯する各種業務に関すること

## 2020年（令和2年）12月

### （1）運営管理関係業務

ア 渉外及び苦情の対応に関すること

- ・電話等での施設に係る問い合わせ、負傷者への対応
- ・遺失物、拾得物の対応
- ・クレーム事実確認、対応・対策を福山市へ報告、提案
- ・事故等の応急措置、福山市へ報告、示談交渉窓口

イ 運営管理業務にかかる諸問題への対応に関すること

- ・福山市との諸問題解決策の協議

ウ 会計及び収支管理業務に関すること

- ・賃料、諸経費等の計算業務
- ・賃料等送金業務
- ・月次入金明細作成業務

エ 光熱水費に関すること

- ・電気、水道及びガスの使用料金の各事業者への支払い

- ・福山市が負担する電気、水道及びガスの使用料金の集金

オ 退店対応に関すること

- ・区画の明渡し確認
- ・原状回復工事管理
- ・運営備品（カード端末機器、関連帳票類等）の回収、確認

カ 広報に関すること

- ・ホームページの更新・管理

2 施設維持管理業務

- (1) **清掃業務**について、建物内外の共用部分の環境を衛生的に保持し、来館者に常に清潔な施設環境を提供すると共に建物の耐久化を図ること。  
 具体的な清掃方法、清掃範囲および回数等については、別紙1清掃基準と別紙2清掃範囲図に従うこと。  
 業務時間、業務人員については受注者の判断によるものとし、来館者の妨げにならないよう配慮すること。なお、本館運営上で生じる応急的な衛生対応については発注者と協議を行った上で、良好な施設環境に必要な措置を速やかに行うこと。  
 ハクリ廃液の処分は受注者において適正に処理すること。  
 業務終了後は実施報告書を作成し、発注者に提出すること。  
 トイレットペーパー、ゴミ袋、石鹼水等の消耗品費用は発注者が負担する。  
 植栽管理については適宜水やりし、年1回以上の剪定と年2回以上の除草を実施すること。
- (2) **警備業務**について、警備業法等の関係法令を順守し、建物館内及び外周における災害・事故等を未然に防止し、施設来訪者等に安全な環境を提供し、安全で効率的な施設運営に努めること。  
 施設来訪者等から質問・苦情等を受けた時は誠意をもって一次対応すること。  
 保安警備として、通用口受付業務は10時から21時まで入退館者の対応、不審者侵入阻止及び鍵の受け渡しを行うこと。  
 開店時の解錠および閉店時の施錠は開店時および閉店時の必要な時間で実施し、保安業務は24時間にわたって行い、館内および周辺巡回により異常の有無を確認すること。  
 〈館内巡回〉10：40～11：40、13：50～15：15、15：45～17：10、17：40～19：00、及び別途4回の計8回実施すること。  
 〈外周巡回〉20：00～21：00、2：00～3：00、7：30～8：00の3回実施すること。  
 機械警備はセキュリティシステムにより防犯・火災・非常通報・電気錠異常の防災等の監視を行い、災害・事故等の発生時には保安警備担当者は現場確認し、適切な処置をすること。  
 監視カメラによりエレベーター、エスカレーター、出入り口をモニター監視すること。（設置場所は防犯カメラ配置図のとおり）  
 警備業務に関する報告書を作成し、発注者に提出すること。
- (3) **施設運転監視業務**について、施設及び設備の管理業務全体を統括管理・調整することにより快適な商業施設環境を保持し、各設備の機能を最適な状態に保てるよう又、故障の予防に努めるとともに、万一故障または災害発生時には適切かつ迅速な措置対応に努めること。  
 日常巡回点検により、設備機器・建築物等の正常な運転状況を確認し報告すること。  
 定期点検・測定・整備により、設備機器・建築物等の機能・性能を維持すること。  
 日常営繕業務により軽微な修繕・部品交換を行うこと。  
 各種点検・工事にあたりテナントへの告知及び工事業者の対応（館内説明・施錠解錠等）をすること。  
 テナントに関する検針業務を行うこと。  
 「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、維持管理業務の計画実施、測定・検査の実施と評価及び是正を行うこと。  
 電気主任技術者を選任し、事業用電気工作物の工事、維持及び運用に関する監督を行うこと。  
 防火・防災管理及び自衛消防業務講習修了者により当該業務を行うこと。  
 第一種冷凍機械責任者を選任し、冷凍設備に関わる高圧ガスを製造する施設において保安業務を行うこと。  
 管球、Vベルト、塗料、ガイドポールその他施設の運営維持管理に必要な小修繕用消耗品を調達すること。  
 ただちに対処すべき不具合箇所が発見された場合あるいは故障が発生した場合は、発注者と協議を行った上で、修繕等を行い、機能回復を図るものとする。

施設運転監視業務に関する報告書を作成し、発注者に提出すること。  
 施設運転監視業務の施設・設備ごとの点検・測定・整備等の業務内容は次のとおりとする。

(環境整備業務)

1 空気環境測定（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
空気環境測定	30箇所	4回/年	法定	浮遊粉塵量、一酸化炭素、二酸化炭素、温度、相対湿度、気流

測定基準値

項目	管理基準値	判定
浮遊粉塵	0.15mg/m <sup>3</sup> 以下	平均値
一酸化炭素	10.0ppm 以下	平均値
二酸化炭素	1,000ppm 以下	平均値
温度	17°C～28°C	瞬間値
相対湿度	40%以上 70%以下	瞬間値
気流	0.5m/sec 以下	瞬間値

測定方法

測定位置は、床から 75 cm～120 cmの間で一定の高さで計測すること。

計測時間は、午前・午後各 1 回測定すること。

2 貯水槽清掃（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

概要

項目	容量	数量	周期	区分	点検内容
受水槽	180 t	1 基	1 回/年	法定	槽内点検及び清掃
高置水槽	60 t	1 基	1 回/年	法定	槽内点検及び清掃

項目	点検内容
水槽	内部の異物混入
	漏水の有無
	損傷、亀裂、発錆の有無
	マンホールの状態
配管	漏水の有無
	損傷、亀裂、発錆の有無
	防虫網の目詰の有無
	防虫網の発錆、損傷の有無
ポンプ	異音
	作動状態の確認
	発錆、腐食、損傷の有無
水質	色・濁りはないか
	塩素以外の臭いはないか
	味が異常でないこと
	遊離残留塩素 0.1mg/L 以上

3 飲料水水質検査（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
16 項目	1 検体	1 回/年	法定	一般細菌 大腸菌 亜硝酸態窒素 硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素 塩化物イオン 有機物質(全有機炭素(TOC)) pH値 味 臭気 色度 濁度 ※鉛及びその化合物 ※亜鉛及びその化合物 ※鉄及びその化合物 ※銅及びその化合物 ※蒸発残留物 ※金属等項目(5項目)は 水質基準に適合した場合 次回、検査省略可



消毒副生成物等 12項目	1検体	1回/年	法定	シアン化物イオン及び塩化シアン 塩素酸 クロロ酢酸 クロホルム ジクロロ酢酸 ジブロモクロロメタン 臭素酸 総トリハロメタン トリクロロ酢酸 プロモジクロロメタン プロモホルム ホルムアルデヒド
-----------------	-----	------	----	--

#### 4 残留塩素測定（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
残留塩素測定	1箇所	1回/週	法定	遊離残留塩素濃度計測

検査内容 DPD法により残留塩素濃度を測定し、色・臭い・濁り・味の検査を行う。

基準値

項目	管理基準値
遊離残留塩素濃度	0.1mg/L 以上

#### 5 簡易専用水道検査（水道法）

概要

項目	容量	数量	周期	区分	点検内容
受水槽	180 t	1基	1回/年	法定	以下の書類について地方公共団体の機関、または厚生労働大臣の登録を受けた者により検査を実施。 ・水槽清掃報告書 ・水質検査成績表 ・残留塩素測定記録 ・その他管理状況書類

#### 6 汚水・排水槽点検清掃（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

概要

項目	容量	数量	周期	区分	点検内容
汚水槽	5 t	2槽	1回/年	法定	槽内点検清掃
雑排水槽	20 t	2槽	1回/年	法定	槽内点検清掃

項目	点検内容
水槽	満水警報の確認
	害虫発生状況確認
	損傷、亀裂、発錆の有無
	マンホールの密閉状況確認
配管	漏水の有無
	損傷、亀裂、発錆の有無
	逆止弁動作確認
ポンプ	電流計確認
	フロートスイッチ動作確認
	絶縁抵抗測定
	作動状態の確認
	発錆、腐食、損傷の有無

7 工業用水水質検査（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
3 項目	1 検体	1 回/週	法定	pH 値・臭気・外観
2 項目	1 検体	4 回/年	法定	大腸菌・濁度

項目	数量	周期	区分	点検内容
残留塩素測定	1 箇所	1 回/週	法定	遊離残留塩素濃度計測

8 防虫防鼠（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）

概要

防除種目	防除管理範囲	周期	区分	点検内容
ネズミ ゴキブリ カ チョウバエ	全館 (建物内全域・駐車場除く)	1 回/年	法定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トラップ調査</li> <li>・証跡調査</li> <li>・喫食調査</li> <li>・目視調査</li> <li>・ヒアリング</li> <li>・フラッシング</li> <li>・サンプリング</li> <li>・環境設備設計</li> </ul>
	重点箇所 ・飲食テナント ・食品取扱いテナント ・食品スーパー ・各トイレ・給湯室・休憩室 バックスペース ゴミ集積所	1 回/月		
	地下水槽 (汚水・排水・雨水・湧水)	1 回/月		

9 煤煙測定（大気汚染防止法）

概要

項目	対象	周期	区分	内容
煤煙測定	吸収式 冷温水 発生器 R-2	2 回/年	法定	ダスト濃度、全窒素酸化物濃度、 全硫黄酸化物濃度、全硫黄酸化物の量

10 排水管洗浄

概要

項目	周期	区分	内容
排水管洗浄	1 回/年	任意	8 階飲食店ゾーン

11 自動体外式除細動器設置

概要【2020年4月～12月】

項目	点検回数	設置場所
AED	-	共用部 2 台設置【パッド・バッテリー交換費含む】

12 フロアマット設置

概要【2020年4月～8月】

項目	フロア	交換回数	設置場所	サイズ (cm)	枚数
フロアマット 交換	B1 階	1 回/2 週	北東風除室	150×180	3 枚
			南東出入口	150×240	1 枚
	1 階	1 回/2 週	北東風除室	150×240	2 枚
			東風除室	150×180	2 枚
			南東風除室	150×240	5 枚
			西風除室	150×240	2 枚
				150×180	1 枚
		1 回/月	従業員出入口	90×150	1 枚
	3 階	1 回/2 週	風除室	150×180	1 枚
	4 階	1 回/2 週	風除室	150×180	1 枚
5 階	1 回/2 週	風除室	150×180	1 枚	

	6階	1回/2週	風除室	150×180	1枚
	7階	1回/2週	風除室	150×180	1枚
	9階	1回/2週	出入口 1箇所	150×180	3枚
			客用トイレ前スロープ	150×240	1枚
				合計	26枚

(廃棄物処理業務)

本館及び第1, 第2, 第3駐車場から排出される廃棄物の処理は行政の指導, 分別基準を遵守し, 「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に則って適正に処理すること。

項目	頻度	業務内容
廃棄物処理業務	毎日	共用部廃棄物回収及び分別

項目	業務内容
分別項目	ダンボール・可燃・不燃・廃プラ・発砲スチロール・蛍光灯・生ゴミ・廃油

(設備関連業務)

1 受変電設備点検

概要

項目	容量	周期	区分	点検内容
受変電設備	12,000kVA	1回/月	法定	外観目視 異音 臭気 発熱 変色の有無 操作モード 盤の施錠 電圧、電流、電力量力率計測値目視 表示灯
		1回/年	法定	内観目視 絶縁抵抗測定 電気回路チェック 機器動作・連動 継電器・遮断器動作 全停電総合点検
			調整	各種計器 ネジ増締
非常用発電機	1,500kVA	1回/月	法定	外観目視 異音 臭気 発熱 変色の有無 操作モード 盤の施錠 電圧、電流、電力量力率計測値目視 表示灯

※電気事業法の保安規程に基づき, 点検・検査を行うこと。

2 エレベーター (建築基準法)

概要 2020年4月~8月【10基】1, 3, 4, 5, 14, 15号機 2020年4月~12月【4基】6, 8, 9, 13号機

項目	数量	周期	区分	点検内容
エレベーター	10基	1回/月	任意	毎日 遠隔監視結果報告
		1回/3月	任意	メーカーによるPOG点検仕様に順ずる
		1回/年	法定	昇降機設備定期報告

3 エスカレーター (建築基準法)

概要【2020年4月~8月】

項目	数量	周期	区分	点検内容
エスカレーター	36基	1回/月	任意	メーカーによるPOG点検仕様に順ずる
		1回/年	法定	昇降機設備定期報告

4 消防設備点検 (消防法ほか)

概要

項目	周期	区分	点検内容
消火器具	2回/年	法定	消防法の規定による点検 (機器点検2回 うち 総合点検 1回)
スプリンクラー設備			
避難器具			
泡消火設備			
粉末消火設備			
自動火災報知設備			
ガス漏れ火災報知設備			
非常警報器具及び設備			
誘導灯及び誘導標識			
消防用水			
排煙設備			

連結送水管			
非常電源(自家発電設備)			
非常電源(蓄電池設備)			
防排煙制御設備			
ハロゲン化物消火設備			
不活性ガス消火設備			
無線通信補助設備			

#### 5 スクリュー冷凍機点検

概要

項目	数量	周期	点検内容
水冷大型スクリーチャー(R3・R4)	2台	2回/年	メーカーによる点検仕様に順ずる
蓄熱運転用水冷チャー(R5)	1台		

#### 6 冷温水発生装置点検

概要

項目	数量	周期	点検内容
冷温水発生器(冷房専用機 R1)	1台	3回/年	メーカーによる点検仕様に順ずる
冷温水発生器(冷暖房機 R2・R6)	2台		

#### 7 冷却塔点検清掃

概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
冷却塔	8基	1回/年	外観	亀裂・沈下の状態
			防振装置	損傷・劣化
			ケーシング	損傷・変形
			ルーバー	損傷・変形
			充填材	異物の付着・目つまり・変形・劣化
			骨組み	損傷・劣化・腐食
			水槽本体	内外の損傷・汚れ
				水漏れ
			給水装置	ボールタップの状態
			ストレーナー	目つまり・劣化
			ファン	損傷・腐食
				汚れ
			軸受	異音・発熱
			電動機	外観・腐食・劣化
回転状況				
電流測定				
Vベルト	絶縁抵抗測定			
	張り具合・損傷・摩耗			

※年1回清掃を実施すること。

#### 8 冷却塔水处理

概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
冷却塔水处理	8基	1回/月	任意	巡回点検(薬注装置・自動ブロー装置)
		1回/月	任意	水質分析(補給水・各冷却水)
		都度	任意	薬剤補充

#### 9 エアハンドリングユニット点検

概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
AHU (エアハンドリングユニット)	31台	1回/年	本体	異音振動確認
				内部破損・汚れ
				OAダンパー外観目視点検
				EAダンパー外観目視点検
				RAダンパー外観目視点検
			送風機 (給気ファン)	異音・振動・加熱
				羽根車・ケーシング目視点検
				Vベルト・プーリー目視点検

				電流測定	
				異音・振動・加熱	
			送風機	羽根車・ケーシング目視点検	
				Vベルト・プーリー目視点検	
				電流測定	
				絶縁抵抗測定	
			ドレンパン	汚れの状態	※稼働中は月1回点検 清掃は年1回
				つまりの確認	
			加湿器	ノズルの汚れの状態	
				ポンプの状態	
				エリミネーター汚れの状態	
			ロールフィルター	汚れ	
				圧力損失	

10 空調機フィルター清掃  
概要

項目	数量	周期	区分	点検内容
パッケージエアコン	32台	2回/年	任意	掃除機及び高圧洗浄機によるフィルター清掃
ファンコイルユニット	44台	2回/年	任意	

11 建築設備定期検査報告（建築基準法）  
概要

項目	周期	点検項目
建築設備定期検査	1回/年	建築設備（換気設備で風道を有するもの、排煙設備で排煙機を有するもの、非常用の照明装置、給排水設備）の検査

12 防火対象物定期点検  
概要

項目	周期	区分	点検内容
防火対象物定期点検	1回/年	法定	防火管理の状況、消防用設備等の設置等、火災予防上必要な事項について点検（消防法施行規則第4条）

※防火管理に関する事項、構造予防上必要な事項について点検を行い、結果を消防機関に報告すること。  
ただし、消防法第8条の2の3に基づく防火対象物点検報告特例認定を受けた場合を除く。

13 防災管理点検  
概要

項目	周期	区分	点検内容
防災管理点検	1回/年	法定	防災管理の状況、地震対策等の災害時に必要となる事項について点検（政令第4条の2の4）

※防災管理に関する事項、構造予防上必要な事項について点検を行い、結果を消防機関に報告すること。  
ただし、消防法第36条第1項に基づく防災管理点検報告特例認定を受けた場合を除く。

14 駐車場料金管理システム

概要に示す点検のほか、故障及び不具合等の対応は迅速に行うこと。  
概要

項目	周期	区分	点検内容
駐車場料金管理システム	1回/3月	任意	メーカー仕様による点検、消耗品交換
	1回/月	任意	ヘッドクリーニング、エアークリーニング
	集金時	任意	目視点検、簡易清掃

15 中央監視盤保守点検

概要に示す点検のほか、故障及び不具合等の対応は迅速に行うこと。  
概要

項目	周期	区分	点検内容
空調自動制御機器	1回/年	総合点検	メーカー仕様による点検
	1回/年	定期点検	

ビル管理システム	1回/年	定期点検	メーカー仕様による点検
	随時	障害対応	

#### 16 改正フロン法（フロン排出抑制法）に係るフロン点検

フロン類を使用した第一種特定製品（業務冷凍空調機器及び冷蔵冷凍機器）の管理者として、機器リスト及び記録簿を作成し、簡易定期点検及び定期点検（専門家点検）を行うこと。

##### 概要

項目	周期	区分	点検内容
フロン類を使用した第一種特定製品	3回/年	法定	平成26年12月10日経済産業省、環境省告示第13号に掲げる簡易点検

#### 17 防火設備定期調査（建築基準法）

##### 概要

項目	周期	区分	点検内容
防火設備	1回/年	法定	施設内の随時閉鎖式防火設備（防火戸・防火シャッター）について、有資格者による点検を行う

#### 18 連結送水管設備耐圧試験（消防法）

##### 概要

項目	周期	区分	点検内容
連結送水管設備	1回/3年	法定	施設内の連結送水管・連送用ホースの耐圧試験実施及び結果報告書作成（ラベル含む）

（BGM）【2020年4月～8月】

項目	周期	内容
BGM（館内有線放送）	毎日	有線放送・定期放送・エスカレーター注意放送

#### （第2駐車場）

##### 機械警備業務概要

作業項目	頻度
機械警備管理業務	
機械を使用して対象物件における火災の移報を監視。	毎日
緊急時対応	
異常を感知した場合、電話回線を通じ管制センターで受信。	都度
待機場所から緊急対応要員を現場に急行させ、	
現場で必要な措置を取ると共に、関係部署へ連絡する。	
また必要であれば消防署・警察署へ通報する。	都度
報告業務	
緊急対応に関する報告書の提出	都度

##### 清掃業務概要

項目	周期	作業時間	内容
日常清掃	毎日	10:30～11:30	床面清掃、ゴミ回収、粗ごみ拾い、適宜除草、適宜剪定
巡回清掃		15:30～16:00	床面清掃、ゴミ回収、粗ごみ拾い等

##### 設備関連業務概要

##### 自家用電気工作物点検

項目	容量	周期	区分	点検内容
受変電設備	125kVA	1回/2月	法定点検	外観目視 異音 臭気 発熱 変色の有無 操作モード 盤の施錠 電圧、電流、電力量 力率計測値目視 表示灯

		1回/年	法定点検	内観目視 絶縁抵抗測定 電気回路チェック 機器動作・連動 継電器・遮断機動作 全停電総合点検は1回/3年
			調整	各種計器 ネジ増締

エレベーター点検

項目	数量	周期	区分	点検内容
エレベーター	1基	1回/月	任意	毎日 遠隔監視結果報告
		1回/3月	任意	メーカーによるPOG点検仕様に順ずる
		1回/年	法定	昇降機設備定期報告

消防点検

項目	周期	区分	点検内容
消火器具	2回/年	法定点検	消防法の規定による点検 (機器点検2回 うち 総合点検 1回)
泡消火設備			
粉末消火設備			
自動火災報知設備			
誘導灯及び誘導標識			
連結送水管			
非常電源専用受電設備			
避難器具			
漏電火災警報器			

建築設備定期検査報告 (建築基準法)

概要

項目	周期	点検項目
建築設備定期検査	1回/年	建築設備(換気設備で風道を有するもの、排煙設備で排煙機を有するもの、非常用の照明装置、給排水設備)の検査

防火対象物定期点検

概要

項目	周期	区分	点検内容
防火対象物定期点検	1回/年	法定	防火管理の状況、消防用設備等の設置等、火災予防上必要な事項について点検(消防法施行規則第4条)

※防火管理に関する事項、構造予防上必要な事項について点検を行い、結果を消防機関に報告すること。  
ただし、消防法第8条の2の3に基づく防火対象物点検報告特例認定を受けた場合を除く。

連結送水管設備耐圧試験 (消防法)

概要

項目	周期	区分	点検内容
連結送水管設備	1回/3年	法定	施設内の連結送水管・連送用ホースの耐圧試験実施及び結果報告書作成(ラベル含む)

(第3駐車場)

機械警備業務概要

作業項目	頻度
機械警備管理業務	
機械を使用して対象物件における火災の移報を監視。	毎日
緊急時対応	
異常を感知した場合、電話回線を通じ管制センターで受信。	都度
待機場所から緊急対応要員を現場に急行させ、	
現場で必要な措置を取ると共に、関係部署へ連絡する。	
また必要であれば消防署・警察署へ通報する。	都度
報告業務	

緊急対応に関する報告書の提出	都度
----------------	----

清掃業務概要

項目	周期	作業時間	内容
日常清掃	毎日	10:30~11:30	床面清掃、ゴミ回収、粗ごみ拾い、適宜除草、適宜剪定
巡回清掃		15:30~16:00	床面清掃、ゴミ回収、粗ごみ拾い等

設備関連業務

自家用電気工作物点検

項目	容量	周期	区分	点検内容
受変電設備	200kVA	1回/2月	法定点検	外観目視 異音 臭気 発熱 変色の有無 操作モード 盤の施錠 電圧、電流、電力量 力率計測値目視 表示灯
		1回/年	法定点検	内観目視 絶縁抵抗測定 電気回路チェック 機器動作・連動 継電器・遮断器動作 全停電総合点検は1回/3年
			調整	各種計器 ネジ増締

エレベーター点検

項目	数量	周期	区分	点検内容
エレベーター	2基	1回/月	任意	毎日 遠隔監視結果報告
		1回/3月	任意	メーカーによるPOG点検仕様に順ずる
		1回/年	法定	昇降機設備定期報告

消防点検

項目	周期	区分	点検内容
消火器具	2回/年 (1回/6月)	法定点 検	消防法の規定による点検 (機器点検2回 うち 総合点検 1回)
泡消火設備			
粉末消火設備			
自動火災報知設備			
誘導灯及び誘導標識			
連結送水管			
非常電源専用受電設備			
避難器具			
漏電火災警報器			

建築設備定期検査報告（建築基準法）

概要

項目	周期	点検項目
建築設備定期検査	1回/年	建築設備(換気設備で風道を有するもの、排煙設備で排煙機を有するもの、非常用の照明装置、給排水設備)の検査

防火対象物定期点検

概要

項目	周期	区分	点検内容
防火対象物定期点検	1回/年	法定	防火管理の状況、消防用設備等の設置等、火災予防上必要な事項について点検(消防法施行規則第4条)

※防火管理に関する事項、構造予防上必要な事項について点検を行い、結果を消防機関に報告すること。  
ただし、消防法第8条の2の3に基づく防火対象物点検報告特例認定を受けた場合を除く。

連結送水管設備耐圧試験（消防法）

概要

項目	周期	区分	点検内容
連結送水管設備	1回/3年	法定	施設内の連結送水管・連送用ホースの耐圧試験実施及び結果報告書作成(ラベル含む)



## ①土地

## ア 本館及び第1駐車場

所在	地番	地目	地積（登記簿表示面積）
福山市西町一丁目	1番1	宅地	11,103.84㎡

## イ 第2駐車場

所在	地番	地目	地積（登記簿表示面積）
福山市西町一丁目	21番	宅地	1,447.10㎡

## ウ 第3駐車場

所在	地番	地目	地積（登記簿表示面積）
福山市三之丸町	118番	宅地	2,665.78㎡

## ②建物

## ア 本館及び第1駐車場

所在	福山市西町一丁目1番地1
家屋番号	1番1
種類	店舗・駐車場
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
床面積（登記簿表示面積）	70,266.80㎡

## イ 附属建物

所在	福山市西町一丁目1番地1
家屋番号（符号）	1番1（1号）
種類	料金所
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建
床面積（登記簿表示面積）	16.00㎡

## ウ 第2駐車場

所在	福山市西町一丁目21番地
家屋番号	21番
種類	駐車場
構造	鉄骨造陸屋根7階建
床面積（登記簿表示面積）	6,781.20㎡

## エ 第3駐車場

所在	福山市三之丸町118番地
家屋番号	118番
種類	駐車場
構造	鉄骨造陸屋根9階建
床面積（登記簿表示面積）	15,866.08㎡