



### (5) 施設の維持管理

#### ① 施設の管理基準及び管理体制、維持管理計画

### 施設の維持管理のポイント

- ▶ 予防保全と適切な点検により異常の早期発見と施設の延命化を図ります。
- ▶ 計画的な修繕費の支出に向けて修繕計画を立案します。

### 1 施設の維持管理業務の向上に向けた取組み

これまででもこれからも本施設を熟知する当グループに安心してお任せください

#### 【維持管理 PDCA マネジメントサイクルの運用】

- ・これまで構成企業は、貴市直営から **指定管理者制度導入へのスムーズな引継ぎと利用者の安全第一**とする維持管理業務に注力してまいりました。
- ・ALITにおける維持管理業務の **PDCA サイクルは確立**しており、今後も引き続き、開館から約 30 年目を迎える ALIT を安心してお任せいただけるものと自負しております。
- ・PDCAマネジメントサイクルによる継続的な業務改善を実施することにより、今後も利用者・市民の皆様が「**安全性**」・「**快適性**」・「**利便性**」を感じていただけるよう、職員が一丸となり施設環境づくりに取り組んでまいります。

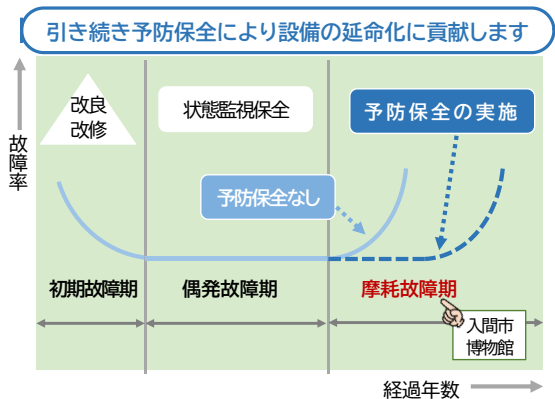


### 2 計画的な維持管理の実施について

予防保全と適切な点検により施設・設備異常の早期発見に努めます

#### 【予防保全の推進】

- ・「**施設や設備を常に安全で価値ある状態に保つこと**」、これが当グループの考える「**予防保全**」です。
- ・ALITは老朽化が進み、施設・設備は**摩耗故障期**に入っております(右図)。当グループでは今後も、施設や設備機器より発生する不具合や故障に追われるような受動的な事後保全を減らし、日常点検や保守点検から得られる結果や構成企業が保有する長年の経験・実績から実施する適切な予防保全を進め、**トラブルの未然防止や機器の延命化**を図ってまいります。



#### 【日常点検】

- ・日常点検では **ALIT に精通する設備管理員**により**設備機器の異常や不具合の早期発見**に努めます。
- ・日常点検の点検内容は、電気設備、空調設備、消防設備、建築設備と多岐にわたります。老朽化が進む **ALIT における重点項目**を利用に応じた**空調の運用**、また、**冷温水発生機等、空気調和設備機器の運転状況**として、引き続き取り組んでまいります。

設備名	点検項目	点検日時	点検結果	担当者
空調機	フィルター清掃	2023.01.10	正常	田中
空調機	圧力確認	2023.01.10	正常	田中
空調機	油圧確認	2023.01.10	正常	田中
空調機	電圧確認	2023.01.10	正常	田中
空調機	温度確認	2023.01.10	正常	田中
空調機	騒音確認	2023.01.10	正常	田中
空調機	振動確認	2023.01.10	正常	田中
空調機	その他	2023.01.10	正常	田中

本施設の日常点検表

申請者

いるまミュージアムパートナーズ



(5) 施設の維持管理

① 施設の管理基準及び管理体制、維持管理計画

【年間維持管理計画】

・以下に当グループ策定の年間維持管理計画表をお示します。

年間維持管理計画表・作業実施記録表

No.	設備名	業務名	再委託先	年回数	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	備考欄
					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1	電気設備	受変電設備 (月次)	三幸株式会社	12.0	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		受変電設備 (年次)	須賀電気管理事務所	1.0								○					
		非常用自家発電機	サンデンサービス株式会社	2.0							○					○	B点検:9月 C点検:3月
2	空調設備	冷温水発生装置 切替点検2回	日本空調サービス株式会社	3.0	○				○			○					No.81414948:年3回 No.81414949:年2回
		冷却塔清掃	日本空調サービス株式会社	3.0	○				○			○					
		UV 紫外線菌水質検査	日本空調サービス株式会社	2.0					○		○						
		その他空調設備	日本空調サービス株式会社	2.0	○							○			○		ポンプ類/AHU/FCU/ ボイラー/ETJ/ 送風機/全熱交換機
		ばい煙測定	東京テクノサービス株式会社	2.0					○						○		
		中性能フィルター 交換	アクアテックス株式会社	1/5												○	
		中央監視装置	アズビル株式会社	1.0								○					非常用遠隔監視 ※夜間・休日365日
3	消防設備	機器点検	株式会社スタンション	1.0							○						
		総合点検	株式会社スタンション	1.0											○	消防署報告書提出 ※毎年	
4	建築物	エレベータ 東芝POG	東芝エレベータ株式会社	12.0	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	法定検査:5月
		自動ドア メーカー点検	株式会社コンスラム	2.0							○					○	
		シャッター点検 メーカー点検	小俣シャッター工業株式会社	1.0							○						
		建築物定期検査	株式会社エンジニアリング	1.0											○		
		特殊建築物定期調査	株式会社エンジニアリング	1/3													次回令和5年度実施
		防火設備定期検査	株式会社エンジニアリング	1.0												○	
5	浄化槽	本館浄化槽	榑向上舎	26.0	○○○	○○	○○	○○○	○○	○○	○○	○○○	○○	○○	○○	浄化槽水質検査年4回 6・9・12・3月	
		茶室浄化槽	榑向上舎	6.0	○		○		○		○		○		○		
		浄化槽法定検査	榑向上舎	1.0											○		
		浄化槽汲取作業	榑向上舎	2.0							○				○	一階グリッド清掃含	
6	環境衛生	空気環境測定 15P	株式会社シー・アイ・シー	6.0		○		○		○		○		○	○		
		害虫駆除・鼠防除 薬剤噴霧	株式会社シー・アイ・シー	2.0											○	薬剤噴霧:9月、3月	
		収蔵庫等 環境測定業務	東化研株式会社	2.0				○	○			○	○			設置:7、11月 回収:8、12月	
		受水槽清掃	シエル商事株式会社	1.0											○	3.5m×4基 ※連続送水管故障中	
		飲料水水質検査	シエル商事株式会社	2.0							○				○	28項目の検査:9月 11項目の検査:3月	
		給水ポンプ定期 メーカー点検	株式会社荏原製作所	2.0							○				○		
		定期清掃① 床面洗浄・WAX	株式会社ライトスタッフ	4.0		○			○			○			○	正面入口床・外柱:2月	
		定期清掃② カーペット清掃	株式会社ライトスタッフ	3.0				○				○			○		
		定期清掃③ その他清掃	株式会社ライトスタッフ	2.0							○				○	ガラス・外灯:9・3月 ブラインド:3月 正面外灯・パネル:3月	
7	植栽管理	外周植栽・清掃管理	(一社)入間市シムズ人材センター	12.0	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	毎日作業実施	
		樹木整備 中低木・消毒等	金子庭園	4.0		○	○		○	○						寄植・除草・消毒:夏季 中低木剪定:冬季	
		館庭高木整備	榑近藤園	1.0	○							○				2年間で全体管理	
		茶室樹木及び マツ剪定	榑近藤園	1.0							○					2年間で全体管理	
		館庭池清掃	第一整備工業株式会社	2.0			○			○						※実施日は学芸指示	

申請者

いるまミュージアムパートナーズ



(5) 施設の維持管理

① 施設の管理基準及び管理体制、維持管理計画

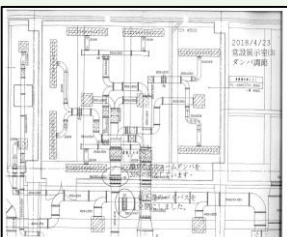






3 適切な施設管理実績

当グループ職員による安心の維持管理実績

【安心の管理実績】

当施設は竣工から約30年が経過し、指定管理者導入前から多くの不具合が発生しておりました。当グループは貴市をはじめ市民・利用者に当施設を安心して利用して頂くために『衛生で清潔』『快適な施設』となる様に心掛けて維持管理を実施してまいりました。ここに管理実績の一部をご報告するとともに次期指定管理者でも安心してお任せ頂けるものと自負しております。

当グループの職員による維持管理実績

<p><b>■ 常設展示室3 空調復旧工事</b></p> <p>常設展示室③の部屋は、空調設備が開館以来使用できなかった。当グループで調査をした結果、空調設備のダンパーを調節したことで空調機(冷暖房)が使用可能となった。</p>	<p><b>【図面調査】</b></p> 	<p><b>【常設展示③】</b></p> 																																																																																																																
<p><b>■ エントランス柱補修工事</b></p> <p>エントランスの柱下部が錆びて腐朽していたため、維持管理社員で材料も用意して補修工事した。</p>	<p><b>【作業前】</b></p> 	<p><b>【作業後】</b></p> 																																																																																																																
<p><b>■ 省エネ活動</b></p> <p>当施設の省エネ活動を推進した。2018年度、2019年度で電気・水道・ガスで省エネに成功した。2020年度以降は新型コロナウイルスによる感染対策を優先した。</p>	<p><b>人間市博物館 年間電気使用量 (KWH)</b></p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>電気使用量</th> <th>4月</th> <th>5月</th> <th>6月</th> <th>7月</th> <th>8月</th> <th>9月</th> <th>10月</th> <th>11月</th> <th>12月</th> <th>1月</th> <th>2月</th> <th>3月</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017年度</td> <td>29,721</td> <td>35,402</td> <td>44,782</td> <td>51,408</td> <td>52,230</td> <td>47,023</td> <td>38,921</td> <td>35,224</td> <td>35,305</td> <td>38,678</td> <td>37,367</td> <td>38,907</td> <td>484,965</td> </tr> <tr> <td>2018年度</td> <td>27,974</td> <td>41,464</td> <td>33,356</td> <td>37,211</td> <td>32,333</td> <td>46,807</td> <td>40,710</td> <td>27,713</td> <td>34,817</td> <td>38,110</td> <td>38,322</td> <td>38,563</td> <td>486,462</td> </tr> <tr> <td>2019年度</td> <td>27,782</td> <td>33,831</td> <td>48,616</td> <td>48,222</td> <td>54,983</td> <td>48,035</td> <td>37,841</td> <td>29,167</td> <td>34,007</td> <td>36,333</td> <td>33,901</td> <td>21,984</td> <td>454,393</td> </tr> <tr> <th>平均気温</th> <th>4月</th> <th>5月</th> <th>6月</th> <th>7月</th> <th>8月</th> <th>9月</th> <th>10月</th> <th>11月</th> <th>12月</th> <th>1月</th> <th>2月</th> <th>3月</th> <th>年間平均</th> </tr> <tr> <td>2017年度</td> <td>13.2</td> <td>18.9</td> <td>21.1</td> <td>26.4</td> <td>28.2</td> <td>21.7</td> <td>15.9</td> <td>10.1</td> <td>4.9</td> <td>-2.0</td> <td>3.6</td> <td>9.7</td> <td>14.3</td> </tr> <tr> <td>2018年度</td> <td>15.9</td> <td>18.7</td> <td>21.7</td> <td>27.8</td> <td>27.2</td> <td>21.8</td> <td>17.3</td> <td>12.6</td> <td>7.0</td> <td>3.8</td> <td>5.4</td> <td>8.8</td> <td>19.7</td> </tr> <tr> <td>2019年度</td> <td>12.4</td> <td>18.8</td> <td>20.9</td> <td>23.3</td> <td>21.3</td> <td>22.8</td> <td>18.4</td> <td>11.8</td> <td>6.9</td> <td>0.7</td> <td>6.3</td> <td>9.2</td> <td>19.4</td> </tr> </tbody> </table>		電気使用量	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計	2017年度	29,721	35,402	44,782	51,408	52,230	47,023	38,921	35,224	35,305	38,678	37,367	38,907	484,965	2018年度	27,974	41,464	33,356	37,211	32,333	46,807	40,710	27,713	34,817	38,110	38,322	38,563	486,462	2019年度	27,782	33,831	48,616	48,222	54,983	48,035	37,841	29,167	34,007	36,333	33,901	21,984	454,393	平均気温	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	年間平均	2017年度	13.2	18.9	21.1	26.4	28.2	21.7	15.9	10.1	4.9	-2.0	3.6	9.7	14.3	2018年度	15.9	18.7	21.7	27.8	27.2	21.8	17.3	12.6	7.0	3.8	5.4	8.8	19.7	2019年度	12.4	18.8	20.9	23.3	21.3	22.8	18.4	11.8	6.9	0.7	6.3	9.2	19.4
電気使用量	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計																																																																																																					
2017年度	29,721	35,402	44,782	51,408	52,230	47,023	38,921	35,224	35,305	38,678	37,367	38,907	484,965																																																																																																					
2018年度	27,974	41,464	33,356	37,211	32,333	46,807	40,710	27,713	34,817	38,110	38,322	38,563	486,462																																																																																																					
2019年度	27,782	33,831	48,616	48,222	54,983	48,035	37,841	29,167	34,007	36,333	33,901	21,984	454,393																																																																																																					
平均気温	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	年間平均																																																																																																					
2017年度	13.2	18.9	21.1	26.4	28.2	21.7	15.9	10.1	4.9	-2.0	3.6	9.7	14.3																																																																																																					
2018年度	15.9	18.7	21.7	27.8	27.2	21.8	17.3	12.6	7.0	3.8	5.4	8.8	19.7																																																																																																					
2019年度	12.4	18.8	20.9	23.3	21.3	22.8	18.4	11.8	6.9	0.7	6.3	9.2	19.4																																																																																																					
<p><b>■ 経年劣化による漏水対応</b></p> <p>屋上防水加工・コーキングの劣化により発生している雨漏り対応。当グループ職員で雨漏り防止工事を実施し、雨漏りを複数箇所防止した。</p>	<p><b>【作業前】</b></p> 	<p><b>【作業後】</b></p> 																																																																																																																

申請者

いるまミュージアムパートナーズ





### (5) 施設の維持管理

#### ① 施設の管理基準及び管理体制、維持管理計画

当グループの職員による維持管理実績

<p><b>■ 建築物定期検査指摘事項の改善</b></p> <p>埼玉県川越建築安全センターに点検報告書を提出し、長年改善指導を受けていた常設展示室1階の防火扉未閉鎖状況を当グループ職員で改善した。 指定管理前より指摘事項であったが、修繕費が高額で改善されていなかった。</p>	<p>【作業中】</p> 	<p>【作業後】</p> 
<p><b>■ 館内異臭調査</b></p> <p>博物館内の資料閲覧室・情報センター室近辺は異臭が漂うことがある。 当グループ職員で調査した結果、外周に設置されている浄化槽の排気が原因である事が判明。 異臭対策を施し、館内の臭いは消えた。</p>	<p>【浄化槽】</p> 	<p>【原因の特定】</p> 
<p><b>■ 感染拡大防止【換気目的の網戸設置】</b></p> <p>コロナウィルス感染拡大防止のため、換気目的の網戸設置対応を実施。1階事務所、2階バルコニー出入口、常設展示室4出口、1階体験学習室において網戸を設置した。</p>	<p>【設置網戸】</p> 	<p>【設置網戸】</p> 
<p><b>■ 感染拡大防止【換気目的の外気取込み】</b></p> <p>これまで冷暖房時、できるだけ外気を取込まない運用をしている。コロナウィルス感染拡大防止のため、当グループ職員で空調配管のバルブを調節し、外気を50%の割合で取り込み、館内の空気と混合して換気を行っている。</p>	<p>【ダクト調整】</p> 	<p>【外気導入説明】</p> 
<p><b>■ 空調設備のストレーナ修繕</b></p> <p>冷却塔内にあるストレーナという流水中の汚れを除く網のカバーが、落ち葉等の自重で破損してしまった。 業者に頼むと14万円程度かかるため、当グループ職員で手作り品に交換した。</p>	<p>【補修前】</p> 	<p>【補修後】</p> 

【当グループの管理実績の一例です】

申請者	いるまミュージアムパートナーズ
-----	-----------------



(5) 施設の維持管理

① 施設の管理基準及び管理体制、維持管理計画

4 不具合発生時の修繕対応

これからも不具合発生から修繕実施まで適切に対応します

【不具合発生時の報告及び貴市との協議】

・築約30年近く老朽化が進む ALIT においては、日常点検や保守点検で施設・設備の様々な不具合を発見し、年度報告書における不具合一覧表に基づき、優先順位をつけ、貴市報告のうえ、適切に修繕を実施してまいりました。

・修繕実施にあたっては、「同居型指定管理」の利点を最大限に活かし、毎週開催の調整会議における不具合状況の報告と修繕費支出の協議等、貴市との報告・連絡・相談を密に行っております。

・令和2年6月の2台設置の吸収式冷温水発生機1台の故障発生時など、1件200万円以上となる大規模修繕については、当グループ本社社員が出席する毎月開催の定例会議において、報告と協議し、適切に対応してまいりました。

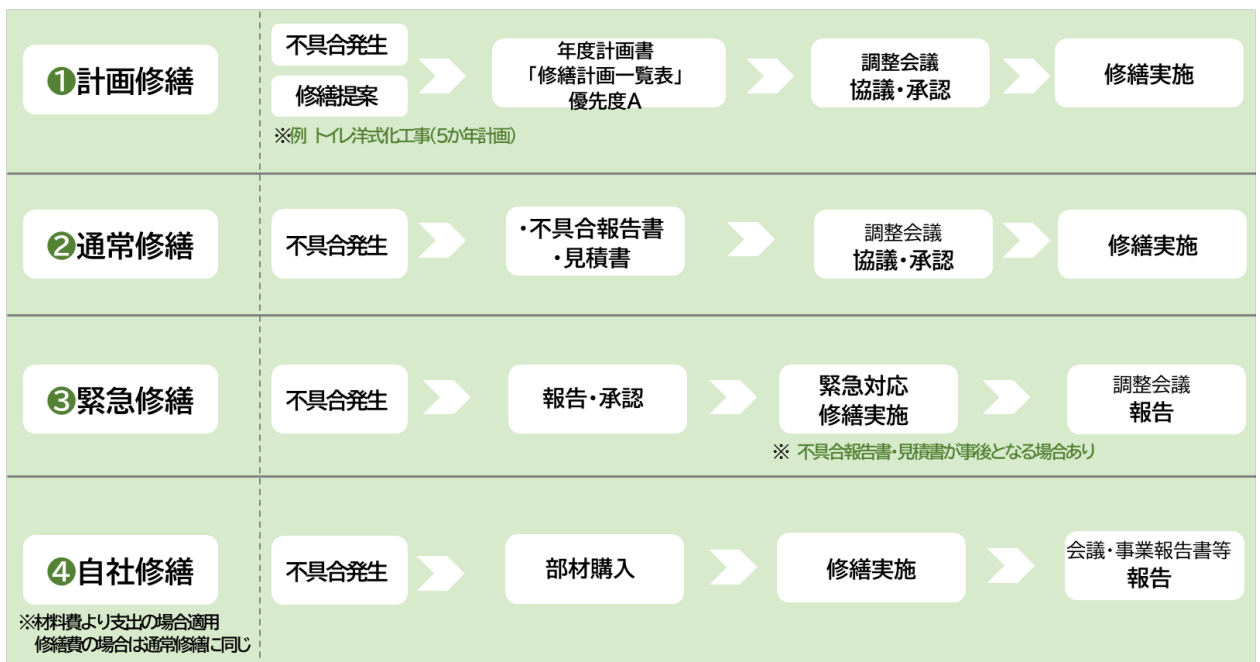
・当グループによる修繕には、①年度計画に基づく計画修繕、②不具合報告と協議による通常修繕、③緊急を要する緊急修繕、④当グループ技術職員による自社修繕の4つがあります。以下の修繕業務フローに基づき、今後も発生する不具合に対して適切に対応し、修繕を実施してまいります。

Table with 5 columns: No., 物件名, 発生状況, 不具合の詳細, 経費算出, 備考. It lists various maintenance items like boiler inspections, electrical work, and equipment repairs with associated costs and notes.

不具合一覧表 (随時更新・年度報告書にて提出)

Two pages of a maintenance report. The left page contains text about boiler maintenance and safety. The right page features a detailed schematic diagram of a cold water generator with numbered callouts and a legend.

冷温水発生機故障時の不具合調査報告書 (令和2年6月)



本施設における4つの修繕業務フロー

Table with 2 columns: 申請者 (Applicant) and いるまミュージアムパートナーズ (Iruma Museum Partners).



(5) 施設の維持管理

① 施設の管理基準及び管理体制、維持管理計画

5 設備等の修繕計画の立案について

計画的な修繕費の支出

【次年度修繕計画】

・毎年入間市博物館の不具合・予防修繕の優先順位をつけた一覧表を作成してまいりました。内容は①設備名、②優先度、③不具合の詳細、④費用概算、⑤工事が必要な理由を明記し職員の誰もが、問題点の見える化と計画的な修繕が可能とすることを心掛けたことで、指定管理者第三者評価や市モニタリングでも高い評価を頂くことができました。次期公募でも同様の取り組みを継続してまいります。

〇〇〇〇年度 入間市博物館 不具合一覧表【税込】

Table with 6 columns: No., 案件名, 優先度, 不具合の詳細, 概算費用, 備考. It lists various maintenance items like air conditioning, fire equipment, and electrical systems with their respective priorities and estimated costs.

【5カ年間の修繕計画】

・現在の不具合、また、これから発生する予防保全(EVリニューアル・防水工事・外壁工事・機械のオーバーホール・機械の更新等)を誰でも解り易い一覧表の作成をご提案いたします。
・施設の大切で限りある修繕費を適切に使うことは指定管理者として非常に大切な使命であります。また、この表を活用することで市の大規模修繕の計画に役立てられる5カ年の修繕計画書の作成を目指してまいります。

【2023年度～2028年 5カ年計画】

保証有無の記述は製造品を除くものが対象となります。(製造品の場合、一般補償として製造年月日から1年となります。)

単位：千円

Large multi-column table showing a 5-year maintenance plan. Columns include No., 場所, 工事項目 (大項目, 中項目, 修繕概要/内容), 評価基準, 周期(年), 実施(年), 工事種別, 工事保証有無, and years 33 through 37 (representing 2023-2027).

参考データ【当グループ他施設で使用している一覧表】

申請者

いるまミュージアムパートナーズ