

(別紙 4)

**新潟市亀田市民会館及び新潟市老人福祉センター福寿荘
施設管理業務 仕様書**

1 業務一覧

項 目
床ワックス清掃業務
ガラス清掃業務
貯水槽清掃保守点検
環境衛生管理業務
冷温水発生機保守点検
冷却塔保守点検
ファンコイルユニット保守点検
ガスヒートポンプエアコン保守点検
特定建築物・建築設備・消防設備・昇降機等定期点検
天井扇・全熱交換保守点検
エレベーター保守点検
自動ドア保守点検
電気保守点検
消防用設備保守点検
ねずみ・昆虫等防除
浴室設備保守点検業務
貯湯槽清掃保守点検

2、業務内容**(1) 床ワックス清掃業務**

- 業務内容
1. 床ワックス塗布 2回/年
- ・品質 バフイング用樹脂仕上剤 3回塗り
 - ・面積 別紙平面図指定箇所 1, 983.9 m²
 - ・実施日時 委託者が指定
 - ・その他 フロア部分の備品等移動及び復旧を含む

(2) ガラス清掃業務

- 業務内容
- ガラス清掃 1回/年 (日常清掃以外)
1. 作業手順
- ①準備、作業箇所の整理・下見
 - ②タオルまたはウォッシャーにてガラス洗剤の希釈液を塗布し洗浄
 - ③ウインドスクイジー等で汚水のふき取り
 - ④水拭き用タオルで汚水垂れ等のふき取り
 - ⑤仕上がりの確認
 - ⑥移動物の現状復帰、施錠、後片付け

2. 用具の負担

施設の構造、作業箇所・条件等により清掃に必要な用具を負担、ただし水道・電気を除く

3. 作業の日程

極力利用者の支障をきたさない日時、および天候のよい日時に実施

(3) 貯水槽清掃保守点検

■業務内容 厚生労働省令及び水道法に基づく受水槽の清掃及び水質検査業務（清掃・水質検査に必要な用具の負担を含む）

○受水槽清掃 1回／年、保守点検管理 6回／年（2カ月毎）

○水質検査 3回／年

・特定建物定期検査（清掃後実施）

・消毒副生成物検査（6月～9月の間に実施、上記検査と同時）

(4) 環境衛生管理業務

■業務内容 建築物環境衛生管理法に基づく管理業務

○建築物環境衛生管理業務 毎月1回

・巡回点検をし、関係書類の確認・指導または立会い業務

○空気環境測定業務 隔月実施

・測定用紙に従い実施

（測定業務に必要な機械器具及び消耗品の負担を含む）

(5) 冷温水発生機保守点検

■対象機器（機器の名称） 三洋吸収冷温水発生機

（型式・基数） SUW-H120L（SUN-H60L×2基）

（製造番号） 81353559・81353560

■業務内容 定期点検 4回／年

月	適用	点検項目
5月 10月	冷房開始点検 暖房開始点検	<ul style="list-style-type: none"> ・本体外観点検 ・冷暖房切替点検 ・電気関係、安全制御装置点検 ・不凝縮ガス点検、抽気作業 ・燃焼系統点検調整 ・吸収液のサンプリング分析（5月） ・運転調整測定記録 ・吸収・凝縮器伝熱管ブラシ洗浄作業（10月）
8月 2月	冷房点検 暖房点検	<ul style="list-style-type: none"> ・本体外観点検 ・電気関係、安全制御装置点検 ・燃焼系統点検調整 ・容量制御関係 ・運転制御関係

		・排ガス分析
--	--	--------

○消耗部品については酸化抑制剤、冷媒、アルコール、小ものビス類は仕様
に含む事とし、その他の部品については仕様に含まない。

○機器に故障が生じた場合、速やかに点検を行うこと。

○次の費用については仕様に含まない

- ・真空破壊を伴う検査作業及び修繕費
- ・冷水、冷却水系の薬品投入・水質管理・薬品洗浄
- ・オーバーホール（分解整備）等

(6) 冷却塔保守点検

■業務内容 1. 冷暖房付帯設備機器の定期点検（1回/年）

- ・冷却塔 1台
- ・冷却水ポンプ 1台
- ・冷温水ポンプ 2台

2. 冷却塔内部洗浄（1回/年）

3. レジオネラ属菌防止薬剤投入（洗浄時及び洗浄3ヶ月後の2回/年）

4. 冷却塔水レジオネラ属菌検査（1回/年）

※ その他年間保守

(7) ファンコイルユニット保守点検

■対象機器 (機器の名称) ファンコイルユニット

機種	数量
(天井カセット形) 木村工業(株) KCS-GCおよびKCS-G	85台
(天井埋込形) 木村工業(株) HSR2-A、B	6台

■業務内容 ○定期点検 2回/年（おおむね5月・10月）

・ファンコイルの機能を維持するために必要な点検・保全

点検内容	項目	備考
機器内部点検	<ul style="list-style-type: none"> ・エアフィルター清掃 ・冷温水コイル点検 ・ドレンパン点検 ・水漏れ点検 ・内外部汚れ点検 	部品交換、洗浄作業、その他 修理作業は含まない
送風機点検	<ul style="list-style-type: none"> ・モーターベアリング点検 ・モーター異常振動の有無 点検 ・ファンランナ汚れ点検 	同上

○故障時の対応

・故障時の事態が発生した場合の対応、処置

(8) ガスヒートポンプエアコン保守点検

- 業務内容 大ホール棟ガスヒートポンプエアコン7台の定期点検 (1回/年)
三菱重工業 GHCP560HMT5 (6台)
GHCP450HMT5 (1台)

(点検項目)

- ・エンジンオイルレベルの点検 (エンジン油量の確認)
- ・エアクリーナエレメントの交換
- ・ホース類の点検・交換
- ・圧縮圧力の点検
- ・高圧コードの点検
- ・点火プラグの点検
- ・エンジンオイルの交換、リザーブタンクへの給油
- ・オイルフィルタの交換
- ・ブローバイガスフィルタ内のフィルタエレメント交換
- ・ドレンフィルタ中和剤の点検
- ・ドレンフィルタ内のフィルタ、パッキン交換
- ・冷却水の補充
- ・コンプレッサの点検
- ・運転異常音の点検
- ・冷媒漏れの点検
- ・エンジンオイル漏れ・冷却水漏れ点検
- ・リモコン定期点検表示 (メンテナンス終了後リセット実施)
- ・室内機フィルター清掃 (21台)
- ・その他機器異常発生時の点検

(9) 特定建築物・建築設備・消防設備・昇降機等定期点検

- 業務内容 建築基準法第12条第1項および第3項の規定に基づく調査・検査および特定行政庁(市)への結果報告業務 (建築物 1回/3年、建築物以外 1回/年)

(10) 天井扇・全熱交換機保守点検

- 業務内容 下記対象機器の点検 1回/年 (11月)

1. 対象機器・数量

別表のとおり

2. 点検内容

(LGH)

- ・送風機の汚れ点検、軸受の点検、スイッチの動作確認、フィルターの汚れ点検・清掃、異音・振動の確認、電動機の外観確認、内貼材の劣化点検、パネルの傷・腐食点検

(VD、BF、(S))

- ・送風機の汚れ点検、軸受の点検、スイッチの動作確認、異音・振動の

確認、電動機の外観確認、パネルの傷・腐食点検

※異常発生時の点検

※部品交換を含む修理、製品の取替、送風機等の洗浄並びに整備工事、
その他上記以外の作業は含まない

(別表) 天井扇・全熱交換機保守点検 対象設備一覧表

市民会館棟				
階	室名	形式	機種	備考
1 階	和室1	VD-18ZXP5-G	換気扇	
	和室2	VD-18ZXP5-G	換気扇	
	会議室	LGH-80RS3	ロスナイ	
	倉庫会議室用	VD-15ZXP5-C-1	換気扇	
	倉庫会議室用	VD-15ZXP5-C-1	換気扇	
	湯沸し室	VD-20ZP5	換気扇	
	講習室A	LGH-35RS3	ロスナイ	
	講習室B	LGH-35RS3	ロスナイ	
	事務室	LGH-35RS2	ロスナイ	
	シルバー人材センター	VD-18ZXP5-C	換気扇	
	倉庫(講習室B)	VD-15ZXP5-C-1	換気扇	
		VD-15ZXP5-C-1	換気扇	
	倉庫(事務室隣)	VD-18ZX5-C	換気扇	
	車いす用トイレ	VD-15ZC5-C	換気扇	
	男子トイレ	VD-23ZB5-2	換気扇	
	女子トイレ	VD-18ZB5-2	換気扇	
		VD-18ZB5-2	換気扇	
	男子更衣室	VD-15ZXP5-C-1	換気扇	
	女子更衣室	VD-18ZX5-C	換気扇	
	印刷室	VD-15ZXP5-C-1	換気扇	
休憩室	VD-15ZX5-C-1	換気扇		
2 階	ロビー	VD-20ZX5-C	換気扇	
	視聴覚室(大)	VD-20ZX5-C/0302	換気扇	
		LGH-35RS3	ロスナイ	
		LGH-35RS3	ロスナイ	
	視聴覚室(小)	LGH-35RS3/0302	ロスナイ	
	作法室	VD-18ZXP5-C	換気扇	
	調理実習室	BF-28T	ストレートファン	
		BF-28T	ストレートファン	
更衣室	VD-15ZXP5-C-1	換気扇		

	湯沸し室	BH-638H	レンジフード	サンウェブ工業
	倉庫	VD-18ZX5-C/0303	換気扇	
	車いす用トイレ	VD-15ZC5-1	換気扇	
	男子トイレ	VD-23ZB5-2	換気扇	
	女子トイレ	VD-20ZB5-2	換気扇	
		VD-18ZB5-2	換気扇	

老人福祉センター棟				
階	室名	形式	機種	備考
1階	皐月の間	VD-15ZX5-G1	換気扇	
	梅の間	VD-15ZXP-5-G-1	換気扇	
	鶴の間	VD-15ZX5-G-1	換気扇	
	亀の間	VD-15ZX5-G-1	換気扇	
	事務室	VD-15ZXP5-C-1	換気扇	
	健康相談室	VD-15ZXP5-C-1	換気扇	
	湯沸し室	BH-638H	レンジフード	サンウェブ工業
	車いす用トイレ	VD-10ZC5	換気扇	
	男子トイレ	VD-23ZB5-2	換気扇	
	女子トイレ	VD-23ZB5-2	換気扇	
	男子浴室	VD-15ZB5-2	換気扇	
	男子脱衣場トイレ	VD-10ZC5	換気扇	
	女子浴室	VD-18ZB5-2	換気扇	
	女子脱衣場トイレ	VD-10ZC5	換気扇	
機械室	VD-23ZB5	換気扇		
2階	寿広場	LGH-50RS3	換気扇	
		VD-15ZXP5-G-1	換気扇	
	竹の間	VD-18ZX5-G	換気扇	
	松の間	VD-15ZX5-G	換気扇	
	講習室	LGH-80RS3	換気扇	
	湯沸し室	BH-638H	レンジフード	サンウェブ工業
	倉庫	VD-15ZXP5-C-1	換気扇	
	倉庫(天井裏)	BFS-80SY	ストレートファン	1階浴室用
	車いす用トイレ	VD-10ZC5	換気扇	
	男子トイレ	VD-23ZB5-2	換気扇	
	女子トイレ	VD-23ZB5-2	換気扇	
	控え室	VD-15ZXP5-C-1	換気扇	

	自販機コーナー	VD-15ZXP5-C-1	換気扇	
	倉庫	VD-18ZXP5-C-1	換気扇	
	車いす用トイレ	VD-15ZC5-1	換気扇	
	控え室トイレ	VD-10ZC5	換気扇	
	男子トイレ	VD-23ZB5-2	換気扇	
	女子トイレ	VD-18ZB5-2	換気扇	
VD-20ZB5-2		換気扇		
3階	倉庫(右)	VD-15ZXP5-C-1	換気扇	
	倉庫(左)	VD-15ZXP5-C-1	換気扇	
	放送室	VD-18ZB5-C	換気扇	

(11) エレベーター保守点検

■対象機器 (機器の名称) 昇降機設備 3台

機種	設置場所	備考
三菱電機エレパック VFGL-J	大ホール棟	階床：3 用途：乗用 積載質量：900 kg
三菱電機エレパック VFGL-J	市民会館棟	階床：2 用途：乗用 積載質量：700 kg
三菱日立小規模建物用小型 エレベーター K3K-2CO-20	福祉センター棟	階床：2 用途：乗用 積載質量：200 kg

*VFGL-Jは停電時自動着床装置・地震時管制運転装置付き

- 業務内容
- 定期点検 各機 毎月1回
 - ・安全に運転するために必要な点検・保全（給油、調整、清掃等）
 - ・消耗部品の交換（ネオン管、インテリア照明のランプ関係、巻上機ギアオイル、緩衝器の作動油を除く）
 - 品質検査および法令に基づく検査
 - ・年1回品質検査を行い、「定期検査報告書」を提出
 - ・建築基準法第12条または労働安全衛生法第41条に基づく法定検査の立会い、報告
 - 緊急時の対応
 - ・故障等の緊急事態が発生した場合の対応、処置

(12) 自動ドア保守点検

■対象機器 (機器の名称) 自動ドア

種別	数量
寺岡オートドア 引分型自動扉	SOV-200K 1台
	SOV-160KLDM 1台
	SOV-150KM 2台
寺岡オートドア 片引型自動扉	SOV-60KM 6台

- 業務内容
- 定期点検 3回/年(5月・9月・1月)
 - ・自動扉の運転機能を常に安全かつ良好な状態に保つために必要な点検・保全
 - 故障時の対応
 - ・故障時の事態が発生した場合の対応、処置、機器取替え

(13) 電気保守点検

■対象設備 (機器の名称) 自家用電気工作物

1. 設備容量 425kVA
2. 最大電力 258kW
3. 受電電圧 6,600V
4. 非常用予備発電装置の出力 80kW
5. 非常用予備発電の電圧 200V

■業務内容 電気事業法(昭和39年法律第170号)第42条第1項の規定に基づく電気工作物の維持および運用に関する業務

- 定期点検 毎月1回
 - ・電気工作物の保安・管理に必要な点検
- 電気主任技術者の代行
 - ・官庁等への提出書類作成および提出の代行
- 緊急時の対応
 - ・故障時の緊急事態が発生した場合の対応、処置を行うこと

(14) 消防用設備保守点検

- 業務内容 消防法及び同法執行令並びに同法施行規則の定める所要に点検(機器点検1回/年・総合点検1回/年)、防火管理者の維持業務補佐、異常発生時の対処
- 点検対象設備は別表(消防用設備機器・点検項目一覧表)のとおり

(別表) 消防用設備機器・点検項目一覧表

機 器	数 量	機 器	数 量
(自動火災警報設備)		(誘導灯設備)	
受信機 P 1 級 2 7 / 5 0 回戦	1 台	高輝度避難口灯 C 級	4 台
副受信機 2 7 / 4 0 回線	2 台	高輝度避難口灯 B 級	3 2 台
差動式スポット型感知器	1 4 8 個	高輝度通路灯 B 級	7 台
定温式スポット型感知器	1 8 個	点滅装置	2 4 台
煙感知器	4 3 個	点滅・滅光・消灯用信号装置	1 式
発信機	1 4 個	連動試験	1 式
表示灯	1 4 個	常用電源	1 式
消火栓起動リレー	1 式	配線点検	1 式
電源装置	1 式		
		(非常放送設備)	
(防火排煙設備)		増幅器 2 4 0 W	1 台
制御盤	1 台	操作盤 1 5 / 2 0 回線	1 台
煙感知器	1 2 個	遠隔操作盤 1 5 / 2 0 回線	2 台
防火戸自動閉鎖装置	8 台	コーンスピーカー	1 0 4 個
防火シャッター自動閉鎖装置	9 台	トランペットスピーカー	6 個
手動操作装置	9 台	起動装置	3 個
電源装置	1 式	電源カットリレー装置	2 式
表示機	2 台	電源装置	1 式
順位交差装置	3 台		
		(自家発電設備)	
(消火栓設備)		設置場所点検	1 式
ポンプモーター	1 台	付帯工事部点検	1 式
消火栓器具	1 4 基	蓄電池運転点検	1 式
操作盤	1 台	エンジン点検	1 式
警報盤	1 台	発電機点検	1 式
放水試験	1 式	内燃機関点検	1 式
常用電源	1 式	発電機本体点検	1 式
配線点検	1 式	制御盤及全体動作試験	1 式
		絶縁試験	1 式
(消火器具設備)		常用電源	1 式
消火器 1 0 型	3 0 本		
		(火災報知装置)	
外観点検	3 0 本	通報装置本体	1 台
機能点検	3 本	専用電話機	1 台
		電源装置	1 式

(15) ねずみ・昆虫等防除

- 業務内容 厚生労働省令に基づくネズミ・ゴキブリ類その他の衛生害虫防止駆除業務
 - 統一的調査（2回／年）
 - 発生しやすい場所（2か月に1回）
- 仕様薬剤 薬事法の規定による承認を受けた医薬品・医薬部外品を使用すること

(16) 浴室設備保守点検業務

- 業務内容 老人福祉センター「福寿荘」の浴室設備保守点検
 - 巴温水ボイラーTM-120の定期点検（2回／年）
 - （点検項目）
 - ・ガスバーナー分解整備
 - ・燃焼状態の測定（O₂・CO）
 - ・電気関係の作動確認
 - ・超音波用ポンプ、貯湯ポンプ、給湯ポンプの点検
 - ・超音波ノズル点検清掃
 - ・貯湯タンク内部点検清掃
 - ・マグネシウム棒取替（1回、部品代含む）
 - ・マンホールパッキン取替（1回、部品代含む）
 - ※機器異常発生時の点検
 - STN型浴槽 全自動砂濾過装置（2台）、塩素滅菌装置（1台）の定期点検及び配管洗浄（各1回／年）
 - （STN型浴槽 全自動砂濾過装置）
 - ・装置点検整備
 - ・部品交換（缶体コードリング・除毛器Oリング）
 - （塩素滅菌装置）
 - ・装置清掃点検
 - ・部品交換（配管接続キャッチ弁）
 - （配管洗浄）
 - ・抗菌殺菌剤により洗浄（薬剤費を含む）
 - ※その他年間保守

(17) 貯湯槽清掃保守点検

- 業務内容 貯湯槽清掃（1回／年）