

建物管理業務委託仕様書

施設名: 特別養護老人ホームなごやかハウス福原
 住所: 名古屋市昭和区福原町1丁目40番地
 規模: RC造地上3階地下1階
 述べ床面積: 4,236.47㎡
 委託期間: 令和2年4月1日～令和3年3月31日

委託業務

(最長令和7年3月31日)

1. 清掃業務
2. 空調設備点検
3. 衛生設備点検
4. 消防設備点検
5. 真空ヒーター保守点検
6. 煤煙測定業務

1. 清掃仕様書

作業箇所	数量	単位	作業内容	周期	特記事項
①弾性床面	2,900	㎡	・床面の掃き掃除を行う。	年2回	・ケアハウス専用室 ・汚物処理室、浴室、畳敷部分 倉庫及び機械室は除く リネン室、介護材料庫は含む。
(ビニールシート)	700	㎡	・洗剤により洗浄(ブラシ又はバット使用)し		
(ビニールタイル)	2,200	㎡	汚水除去の上、モップによる水拭き乾燥後 ワックス塗布		
②ルーフトレン	47	箇所	・ドレン回りのゴミ、砂等の除去	年2回	
③窓ガラス	534.37	㎡	・内外面の清掃を行う。	年2回	・バルコニー又は脚立作業
			・ガラス用洗剤を塗布し、スクイジーで汚れを 取り除く(ガラス面に応じて布拭きとする)		

2-1. 空調設備点検仕様書

冷温水発生機・冷却塔のメンテナンスは製造元メーカー代理店もしくは、直営店で行うこと。

作業箇所	数量	単位	作業内容	周期	特記事項
①冷温水発生機	2	基	・冷暖房の運転切替	年2回	パナソニック(ガス焚き)
			・真空度点検	年4回	QUW-V60W: 81358863～4
			・燃料機密点検		・冷房能力: 211.0Kw
			・センサー作動点検		・加熱能力: 253.2Kw
			・保安作動装置点検		・燃焼能力: 14.81/h
			・電流電圧測定		
			・各部温度測定		
			・冷温水温度測定		
			・冷温水、冷却水水量点検		
			・遠隔操作盤点検		
②冷却塔	2	基	・機内清掃及び水交換	年1回	空研工業 SKB-55GS
			・充填剤点検及び補充(1基満量70L)		・冷却能力: 382.70Kw
			・ボールタップ作動点検		・循環水量: 914.2L/分
			・給水装置点検		
			・各スイッチ作動点検		
			・ブローダウン調整		
			・散水機能点検		
			・絶縁抵抗測定		

2-2. 空調設備点検仕様書

作業箇所	数量	単位	作業内容	周期	特記事項
③冷温水ポンプ	2	台	・外観点検	年1回	80×65×5501/min×7.5kw
			・運転状況点検		メーカー:テラルキュウトク
			・カップリング点検		
			・絶縁抵抗測定		
④冷却水ポンプ	2	台	・外観点検	年1回	80×65×9701/min×5.5kw
			・運転状況点検		メーカー:テラルキュウトク
			・カップリング点検		
			・絶縁抵抗測定		
⑤ファインコイルユニット	93	台	・フィルター点検清掃	年4回	木村工機製 FCU組込 カセット型
	9	台	・フィルター点検清掃		木村工機製 FCU組込 天井埋込型
⑥ガスヒートポンプ	8	台	・埃の除去(汚れに応じて水洗い、乾燥)		※予備フィルターなし
⑦空調換気扇	8	台	・外観目視点検・清掃	年1回	
⑧給気ファン	4	台	・異常音等の騒音測定・清掃		
⑨排気ファン	8	台	・吸込み清掃		
⑩天井扇	122	台	・運転状態点検・清掃		
⑪ツインファン	7	台	フィルター点検清掃		

3. 衛生設備点検仕様書

作業箇所	数量	単位	作業内容	周期	特記事項
①受水槽	23	m ³	・水槽の外観点検	年1回	・1基
			・フロート、バルブ、電極棒の点検		
			・受水槽内部の点検、清掃、消毒		
			・消毒後の水洗い		
			・警報装置の動作確認		
②貯湯槽	3,600	m ³	・温調弁及び各種バルブの点検整備	年1回	・2基
			・槽内清掃		
			・安全弁整備及び調整		
③汚水槽	5.0	m ³	・槽内壁面清掃及び沈殿物の除去	年1回	・1基
			・排水ポンプ絶縁試験		
④湧水槽ピット	1	基	・警報装置の動作確認		検査項目
⑤飲料水水質検査	1	式	・受水槽清掃後の水を採取し、公的検査機関にて検査を実施する。	年2回	PH値、一般細菌 大腸菌、鉄、亜鉛
⑥簡易専用水道検査	1	式	・厚生労働大臣指定の検査機関による検査(立会、手配等)	年1回	
⑦加圧給水ポンプ	6	台	絶縁試験	年1回	3.7kw×4台
			動作確認		1.1kw×2台
			点検		メーカー:テラルキュウトク
⑧膨張タンク	1	台	外観点検	年1回	

4 防災設備保守点検仕様書

防災設備保守業務は、この仕様書に基づき、設備の機能を常に最良の状態に保ち、ビルの安全確保に努め次の事項を実施する。

①点検内容及び作業周期

機器名称	点検項目	周期
自動火災報知設備	・外観・機能点検	6カ月
スプリンクラー		
粉末消火設備		
簡易自動消火装置	・総合点検	1年
自家発電設備		
非常用放送設備		
誘導灯設備		
避難器具設備		
消火器		

②保守点検数量

設備名	機器名称(工程)	数量	単位
自動火災報知設備	R-15(FCRタイプ)	1	台
	中継器 R型	40	個
	差動式 スポット型感知器	80	個
	定温式 スポット型感知器	64	個
	煙感知器	50	個
	ATF 煙感知器	7	個
	発信器 P型1・2	7	個
	表示灯	7	個
	電鈴	7	個
	消火栓起動連動装置	1	式
	常用電源(カドニカ電池共)	1	式
	配線点検	1	式
自家発電設備	88KVA ディーゼルエンジン	1	台
	交流発電機	1	台
	自動始動発電機盤励磁機	1	式
	始動装置	1	式
	燃料確認、水タンク確認、配電盤	1	式
	作動試験	1	式
粉末消火器設備	10型(加圧式)	19	本
スプリンクラー設備	加圧送水装置・ポンプ・モーター	1	組
	起動装置(P・T)	1	式
	流水検知装置・自動警報弁	4	台
	操作盤	1	台
	表示盤	1	台
	スプリンクラーヘッド 閉鎖型	672	個
	呼水装置	1	台
	送水口	1	組
	常用電源	1	式
	補助散水栓	7	式
	補助散水栓 放水試験	1	式
	配線点検	1	式
	粉末消火設備	移動式粉末消火設備	1
簡易消火設備	ポンベ3.5リットル	5	本
非常用放送設備	増幅器出力	1	台
	スピーカー回線	1	式
	作動試験	1	式
	スピーカー	128	個
	起動装置押釦	1	個
誘導灯設備	常用電源・非常電源	1	式
	誘導灯	59	個
非常器具装置	配線点検	1	式
	滑り台2F	1	式
	滑り台3F	2	台

5 真空ヒーター保守業務仕様書

真空ヒーター保守業務は、この仕様書に基づき、初期の性能を維持し、正常な運転ができるよう保守及び整備を実施し、次の事項を実施する。ただし、メンテナンスは製造元メーカー代理店若しくは直営店で行うこと。

①対象機器

品名	機種	機番	備考
真空ヒーター	ECALO-5000G-W		昭和鉄工(株)
(ガスバーナー13A) H27.11.9更新	RGLN-110		伝熱面積9.9m ²

②保守点検項目

部位	機器名称等	点検項目	作業周期 ():実施月
給湯設備	真空ヒーター	・新鮮空気取り入れ点検	2回/年 (7、1月)
		・煙道、煙突外外観点検	
		・水の漏れ点検	
		・各安全装置の点検	
		・電磁弁、水位調節器の点検	
		・着火装置の点検	
		・制御機器の点検調整	
		・各部の増し締め	
		・燃焼調整及び測定	
		・電気関係絶縁テスト	
	・付属ポンプ(2台)の点検	1回/2年 (奇数年度1月)	
	・缶体清掃		

イ、保守作業以外に施設から要請があった場合、迅速に点検並びに故障修理を行う。
ただし、日曜日・祝日及び午後7時以降午前8時30分の間は除く。

ロ、2項目目の保守点検以外の機器に係る補修・整備作業については、施設からの要請により実施する。主な整備作業は以下のとおり。

- ・使用上の消耗による整備作業
- ・使用上の操作誤り、または取扱不良に起因する整備作業
- ・水質不良に起因する整備作業
- ・正常運転を継続するための冷媒、油の補充、充填作業
- ・本体及び付属機器のオーバーホール作業
- ・再塗装及び防熱の補修
- ・保守物件以外の機器に起因して生ずるなどの二次的事故の整備作業
- ・保守会社の助言等により施設が行うべきであった処置を怠ったため生じた整備作業
- ・天災地変・火災・労働争議等に起因して生じた整備作業
- ・内部の状況が予測不能な密閉型部位の破損・燃損による一切の整備作業

上記イ及びロ項の項目は、有償とする。

6 煤煙測定業務仕様書

冷温水発生機及び真空ヒーターの煙突から出る煤煙濃度を測定する。測定方法は、JISによるものとする。

①対象機器

品名	機種	機番	備考
真空ヒーター	ECALO-5000G-W		昭和鉄工(株)
(ガスバーナー)	RGLN-110		昭和鉄工(株)

②煤煙測定の主な業務内容

- ・計量証明書の発行
- ・ダクト濃度測定記録
- ・流速測定記録
- ・水分量測定記録

③周期

品名	数量	周期	備考
真空ヒーター	1基	2回/年	7月と1月に実施