

なごやかハウス岳見の建物管理業務委託仕様書

- 施設名 : なごやかハウス岳見
- 所在地 : 名古屋市瑞穂区岳見町3丁目4番地の1
- 建物構造 : 鉄筋コンクリート造り 地上3階、地下1階
- 延床面積 : 2,945.48㎡
- 委託業務 :
1. 定期清掃
2. 空調・換気設備保守点検
3. 衛生設備保守点検
4. グリストラップ清掃、飲料水水質検査及び簡易専用水道定期検査
5. 防腐剤塗布作業
6. 消防・防災設備等法定点検及び保守点検
* なお、各業務の詳細については別紙、業務の仕様に定める。
- 委託期間 : 令和3年4月1日～令和4年3月31日（1年間）
（最大延長：令和8年3月31日まで）

一般的事項

- ① 本業務は、施設に設置されている空調、衛生、消防設備等の点検・整備ならびに床面、窓ガラス等の清掃による施設維持管理のために行うものとする。
- ② 受託者は当該責任者を定め、その責任において各作業の遂行状況を掌握すること。
- ③ 本委託業務の遂行にあたっては必要な法令、規格に基づくものとし、その他電気、機械に関する技術基準を定める省令及び告示、最新の規格等、関連法令に従って施行するものとする。
- ④ 点検を行う場合には、あらかじめ施設担当者から劣化及び故障状況を聴取し、点検の参考とすること。
- ⑤ 仕様書に明記無き事項であっても、機能上当然必要とみなされる事項については、誠実かつ入念に実施するものとする。
- ⑥ 本編各項の点検項目・内容に、対象となる部分が無い場合は、点検を実施することを要しない。
- ⑦ 作業報告書は、施設担当者が分かりやすい形で作成し、作業終了から2週間以内に提出すること。
- ⑧ 故障及び異常の報告時には、可能な限りの原因追及と解決策の立案も併せて報告すること。
- ⑨ 業務の履行にあたって使用する資機材は、すべて受託者の負担とするが、部品・消耗品の交換については別途見積の上、委託者と協議により決定するものとする。
- ⑩ 本業務の実施に必要な官公署、その他への手続きは速やかに行うこと。
また、これらに必要な費用は、すべて受託者の負担とする。

【業務の仕様】

(1) 定期清掃

作業項目 (場所)	周期	数量	単位	作業内容及び特記事項 (*)
床清掃 ◀内訳▶ ビニールシート フローリング カーペット	年3回	2,152 2,009 48 95	m ² m ² m ² m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・ほうき、掃除機で床面の塵埃を取り去る ・適正な洗剤により洗浄する (ブラシまたはバット使用) ・汚れをモップにより水拭きし、乾燥後ワックス塗布 *浴室、畳部分、汚物処理室、倉庫、機械室は除く *食堂、デイルーム等のテーブル・椅子等の可動物及び特養居室のベッドは、施設と調整の上移動し、清掃すること
ガラス清掃 建物外部のガラス面積	年2回	425	m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・内外面の清掃を行う ・ガラス用洗剤を塗布し、スクイージーで汚れを取り除く ・ガラス面の隅に残った汚水をタオル等でふき取る
網戸清掃	年2回	116	枚	<ul style="list-style-type: none"> ・網戸を取り外す ・希釈洗剤を塗布しブラシ等にて汚れを除去し洗い流す ・取付け、調整を行う
排水口清掃 (屋上ドレン)	年2回	18	箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・ドレン廻りのゴミ、砂、落ち葉等の除去

(2) 空調・換気設備保守点検

作業項目 (場所)	周期	数量	単位	作業内容及び特記事項 (*)
冷温水発生機 (地階機械室) ナチュラルチラー ガス冷温水機 矢崎アロエース (CH-KG50H)	年4回	2	台	<p>A. 冷・暖房切り替え点検 (シーズンイン/オフ点検)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎固定部の点検 (亀裂、沈下等の有無) ・機器類各部の外観点検 (腐食、変形、破損の有無) ・冷房/暖房切り替え操作 (本体切替弁、盤スイッチ) ・シーケンス制御動作の確認 ・自動制御系、保護リレーの動作確認 (実作動が困難な場合は、擬似回路としても良い) ・抽気装置の点検・整備 ・火災検出器、スパークロッド点検清掃 ・燃料配管、ガス遮断弁、ガス漏れの点検 ・燃烧装置の着火、消火動作点検。燃烧状態の点検調整 ・溶液ポンプ、給気ブロワーの運転状況点検 ・冷房/暖房試運転点検、運転データ採取 付帯設備 (冷却塔、各ポンプ) の運転確認 ・溶液サンプリングの分析、溶液調整 ・機内真空度確認、抽気調整 <p>B. 冷房及び暖房運転点検 (シーズンオン点検)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機器類各部の外観点検 ・真空度確認、抽気調整 ・運転状況確認、運転データ採取
冷却塔 (屋外) 超低騒音型 100RT (冷温水機用) 矢崎 (CT-K100KLS)	年2回	1	台	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎固定部の点検 (亀裂、沈下等の有無) ・本体外観点検 (変形、損傷及び汚れの有無) ・散水装置、ルーバー、充填材の点検・清掃 (汚れ、目詰まり、変形の有無) ・給水装置 (ボールタップ) の動作機能点検、水位調整 ・Vベルト、プーリーの磨耗、亀裂チェック、張り具合調整 ・ファンの翼面チェック、ベアリングの異常チェック ・水槽、ストレーナーの清掃 ・冷却水の入替 ・冷却水配管の洗浄 (水管洗浄剤の投入) ・電動機の絶縁抵抗測定
薬注装置 (フロ-機構付) アクアス (EB-811SC)	年2回	1	台	<p>点検 (シーズンイン/オン点検 年2回)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・冷却水処理剤の納品補充 シーズン中80 k g 程度の補充。薬剤についてはコントライムM-1000と同等の成分でスライム・スケール防食の防止及びレジオネラ属菌の抑制効果があるもの) ・薬注注入ポンプの点検 冷却水処理装置の外観目視確認、ポンプ本体の損傷及び漏れの確認 ポンプの注入量調整及び動作確認、ブレードホースの損傷及び漏れ詰まりの確認 ・冷却水管理装置電気伝導率計とポータブル電気伝導率計による電気伝導率のクロスチェック ・自動ブロー弁の開閉チェック ・タンク本体の損傷及び漏れの確認、ホース類の損傷及び漏れの確認

作業項目(場所)	周期	数量	単位	作業内容及び特記事項(*)
空調関係ポンプ類 (地階機械室) 冷温水循環ポンプ 5.5KW	年4回	2	台	<ul style="list-style-type: none"> ・ポンプ本体及び電動機の発錆、振動、異音、過熱の有無点検 ・運転電流の測定(定格電流以下であることを確認) ・吸入圧力、吐出圧力の測定(圧力計付属の場合) ・軸受け部の腐食、漏水状況点検、漏洩量調整
冷却水循環ポンプ 5.5KW	年2回	2	台	<ul style="list-style-type: none"> ・軸受け部の異音、過熱の有無点検 ・カップリング部の軸心点検、調整 ・ドレン排水部の腐食有無点検、詰まりの有無点検 ・配管付属品(圧力計、逆止弁、フート弁等)の機能点検 ・電動機の絶縁抵抗測定
個別エアコン	年2回		台	<ul style="list-style-type: none"> ・室内機・室外機の設置及び配管取付状態の点検 ・ケーシングの発錆、変形、損傷の有無点検 ・圧縮機の振動、異音、過熱及びクランクケースヒーター機能点検 ・室内機、室外機のファンの汚れ、振動、異音、過熱の有無点検 ・室内機、室外機の熱交換器外表面の汚れ、フィン目詰まりの除去 損傷の有無点検 ・ドレンパンの汚れ、腐食の有無、ドレン排水の詰まりの有無点検 ・冷房/暖房切り替え点検、リモコンの損傷、機能点検 ・吹き出し口の清掃
①ダイキンSZYG112BBD 1階事務室		1		
②ダイキンSZYG40BBT 1階事務室奥		1		
③ダイキンS36MTEV 1階理・美容室		1		
④ダイキンPAC-50HV-EJ 地階ロッカー室		1		
⑤三菱FDIXP1603H3 1階厨房		2		
⑥パナソニックCS-F220C 厨房休憩室		1		
⑦ダイキンS22MTE S 1階宿直室 2・3階寮母休憩室 2階看護婦室		4		
⑧ダイキンSZYG40BBT 2・3階寮母室 2階静養室、医務室	4			
上記エアコンの フィルター清掃	年4回	17	枚	・エアフィルターの掃除、洗浄
全熱交換機 (1・2・3階デイルーム他)	年4回		台	<ul style="list-style-type: none"> ・熱交換エレメントの目詰まり、損傷の有無点検、清掃 ・電動機の異音、振動の有無 ・外装パネル外観、断熱材の点検 ・リモコンスイッチの破損、表示不良、動作不良なきこと
天井カセット型		5		
天井埋め込み型		11		
天井換気扇、送排風機	年1回		台	<ul style="list-style-type: none"> ・外観点検 ・電動機の異音、振動、過熱の有無 ・Vベルト、プーリーの点検 ・羽車点検、清掃 ・グリル(制気口)の点検、清掃 ・ダンパの開閉動作点検 ・電動機の絶縁抵抗測定(送排風機のみ)
換気扇(天井扇)		116		
排風機(地階EV機械室)		1		
排風機(地階空調機械室)		1		
排風機(厨房・食品庫)		1		
送風機(厨房)		1		
ファンコイルユニット	年1回	105	台	<ul style="list-style-type: none"> ・本体及び配管の取り付け状態点検 ・コイル内エア抜き、及び流通状況の確認、詰まりが認められる場合は付属ストレーナーの分解清掃 ・ファン、電動機の汚れ、損傷、異音、振動、過熱の有無点検 ・配管接続部の腐食、漏れ及び保温材の剥離欠損の有無点検 ・冷温水コイルの破損、腐食の有無、フィンの汚れ、目詰まり掃除 ・電磁弁の点検 ・本体付属の各種調節弁、風量調節器の機能点検 ・運転データ測定(吸込み/吹出し空気温度) ・吹出し口の清掃 ・電動機の絶縁測定
上記ファンコイルの フィルター清掃	年4回	105	台	・エアフィルターの掃除、洗浄

(3) 衛生設備保守点検

作業項目 (場所)	周期	数量	単位	作業内容及び特記事項 (*)
受水槽 15KL (地階) FRP製 中仕切付	年1回	1	基	点検清掃 ・名古屋市で定める「給排水設備の構造と維持管理に関する基準及び指導要綱」5-1 (給水設備等) の (6) (7) (8) に準拠する その他 ・オーバーフロー管、通気管等の防虫網の点検 ・マンホールのパッキン及び締め付けボルトの損傷、腐食の有無点検及び施錠確認
高架水槽 7KL SUS製		1		
貯湯槽 3.5KL (地階機械室) SUS製	年1回	1	基	点検清掃 ・基礎、水槽、配管、保温材の設置状況及び損傷、漏れ等の有無点検 ・貯湯槽内壁全面の清掃 ・貯湯槽内部の腐食、損傷の有無点検 ・点検清掃後に塩素消毒及び完全排水 (2回実施) ・マンホールのパッキン及び締め付けボルトの損傷、腐食の有無点検及び施錠確認 ・各部組み付け復旧後、槽水張り加温、各部漏水の有無点検 ・逃がし弁、可溶栓の漏洩、損傷、腐食の有無点検、逃がし弁作動点検 (テストレバー付のものに限る) 要すれば分解整備、作動調整 ・水質の簡易検査 (残留塩素濃度、臭気、味、濁度) ・給湯ポンプ等付帯設備の点検調整
衛生関係ポンプ類 加圧ポンプユニット 揚水ポンプ	年1回	2 2	台	・前記、冷却水循環ポンプの点検と同じ
水中排水ポンプ点検 受水槽排水ポンプ 雑排水ポンプ 雨水排水ポンプ	年1回	2 2 2	台	・機能点検 ・電動機の絶縁測定

(4) グリストラップ清掃、飲料水水質検査及び簡易専用水道定期検査

グリストラップ清掃	年1回	1	箇所	・浮上油を回収し、沈殿しているヘドロを掬い取り、ゴミかご及び槽内を洗浄する
飲料水水質検査	年2回	1	式	・水質検査については、名古屋市で定める「給排水設備の構造と維持管理に関する基準及び指導要綱」の5-2 (水質管理) (1)のイに準拠する
簡易専用水道検査	年1回	1	式	・水道法第34条の2 第2項に規定する検査を行う そのための検査の依頼、検査手数料支払及び書類の作成、保管等を行う。また、必要に応じて立会い、関係書類の整備及び保存状態を確認すること

(5) 防錆剤塗布作業

長椅子	年1回	6	脚	・塗布する木部を水拭きし、乾燥の上、指定の防錆剤をメーカーの仕様に従ってはけ塗りする (上塗り2回塗り) * 指定防錆剤: キシラデコール#ピニー (武田薬品工業)
1人掛けイス		9	脚	
テーブル		1	台	

(6) 消防・防災設備等法定点検及び保守点検

- ・消防法第17条及び消防法施行規則第31条の6に基づき、点検及び報告を行う。
- ・点検には「機器点検」（6ヶ月に1回）と「総合点検」（1年に1回）があり、消防設備に応じて点検を行う。
- ・所定の「点検結果報告書」を作成し、年に1回消防長、または消防署長へ報告する。

《参考》 機器点検（6ヶ月に1回）とは

消防用設備等の種類に応じ、消防用設備等の適正な配置、損傷、機能について、告示に定める基準に従い、外観または簡易な操作により確認すること。

総合点検（1年に1回）とは

消防用設備等の全部または一部を告示に定める基準に従い作動させ、総合的な機能を確認する。

以下のとおり

設備名	点検の内容	
・ 消火器具	機器点検	
・ 消防機関へ通報する火災報知設備		
・ 誘導灯、誘導標識		
・ 屋内消火栓設備	機器点検	総合点検
・ スプリンクラー設備		
・ 自動火災報知設備		
・ ガス漏れ火災報知設備		
・ 非常警報設備		
・ 避難器具		
・ 連結散水栓ならびに連結送水管		
・ 自家発電設備		
・ 総合操作盤		
・ 配線		

作業項目（箇所）	数量	単位	作業内容及び特記事項（*）	
・ 消火器 ABC10型	22	本	機器点検（6ヶ月に1回）	
・ 消防機関へ通報する火災報知設備（1階事務室、2・3階寮母室）	3	式		
・ 誘導灯	43	台		
・ 補助散水栓	12	台	機器点検（6ヶ月に1回）	総合点検（1年に1回）
・ スプリンクラー設備（加圧送水装置、アラーム弁、操作盤他）	1	式		
・ スプリンクラーヘッド	427	個		
・ 自動火災報知設備（R型複合盤）	1	式		
・ 感知器	150	個		
・ 発信機	12	個		
・ 非常警報設備 防災アンプ240W	1	台		
・ スピーカー	96	台		
・ 自家発電設備 60KVA	1	式		
・ 厨房フードダクト消火設備	3	箇所		
・ 総合操作盤	1	台	総合点検（1年に1回）	
・ 配線	1	式		

その他防災設備

（消防設備の総合点検に併せて行う）

作業項目（箇所）	数量	単位	作業内容及び*特記事項
・ 煙感知器連動防火扉	9	箇所	・ 感知器の作動と連動して、確実に防火扉（シャッター）が閉まることを確認する
・ 煙感知器連動防火シャッター	3		
・ 煙感知器	16	個	