

建物管理業務委託仕様書

- 施設名 : なごやかハウス神宮寺
- 住所 : 名古屋市港区神宮寺二丁目201番地
- 建物構造 : 鉄筋コンクリート造 地上7階建の内、1階～5階部分
- 延床面積 : 2,962.41㎡
- 委託業務 : 1) 熱源設備点検・清掃等
2) 空調設備点検・清掃等
3) 衛生設備点検・清掃等
4) 消防・防災設備点検等
5) 定期清掃
- 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) 受託者は業務毎に責任者を定め、その責任において各作業の遂行状況を把握すること。
3) 本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、関連法令を遵守すること。
4) 点検を行う場合には、予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、誠実且つ入念に実施すること。
6) 仕様にある内容及び点検項目に、対象となる部分がない場合は、点検を実施することを要しない。
7) 作業報告書は、施設担当者に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究と解決策の提示も併せて行うこと。
9) 本業務の遂行にあたって、必要な消耗部品、材料、油脂等は受託者の負担によるものとするが、設置されている機器類の部品、消耗品の交換にかかる費用については、委託者に対し別途見積を提示し、対応を協議するものとする。
10) 本業務の遂行に必要な官公署、その他への手続は速やかに行うこと。また、これらの手続に必要な費用はすべて受託者の負担とする。

なごやかハウス神宮寺 建物管理業務仕様

機 器 名	内 容	台数	点検回数	点 検 項 目
【熱源設備】				
冷温水発生機：矢崎総業株 冷房能力 100USRT (352kw) 暖房能力 362.880kcal/h	定期点検 冷暖房切換作業 冷却水系伝熱管の薬品洗浄 ばいじん測定 (100RT)	1	年4回	<ol style="list-style-type: none"> 1. 抽気ポンプの点検整備 2. 各種保安装置の点検調整 3. 運転状態の点検調整 4. 真空保持状態の点検 5. バーナーの着火燃焼状態の点検整備 6. 空気比点検整備 7. 燃焼段階機構の点検調整 8. 配管遮断弁ガス漏れ点検 9. 水漏れの点検
			年2回 年2回	<ol style="list-style-type: none"> 1. 冷暖房切替作業 1. 県民の生活環境の保全等に関する条例及び同施行規則に基づくばいじん測定を実施し必要書類を作成・保管
ボイラー：愛電商事株 ASAN-250BN型	定期点検	1	年2回	<ol style="list-style-type: none"> 1. アワーメーター記録 2. 本体真空度確認 3. バーナー関連点検整備 4. 安全装置確認 5. バーナーの着火燃焼状態の点検整備 6. 空気比点検整備 7. ガス漏れ点検 8. 抽気ポンプの点検整備 9. スモークテスト
冷却塔：空研工業株 冷却能力 638kw	定期点検	1	年2回	<ol style="list-style-type: none"> 1. 槽内清掃及び水交換 2. 送風機点検 3. ストレーナーの清掃 4. 絶縁抵抗測定 5. Vベルトの点検整備
冷却水水処理装置：空研工業株 処理水量 90m ³ /h	薬剤の適正管理	1	年1回	<ol style="list-style-type: none"> 1. 薬剤の補充

なごやかハウス神宮寺 建物管理業務仕様

機 器 名	内 容	台数	点検回数	点 検 項 目
【空調設備】				
空調機：昭和鉄工(株) ターミナル型	定期点検	6	年2回	1. 基礎、本体外観点検 2. 保温・吸音材点検 3. 送風機点検 4. 熱交換器、加湿器、エリミネータ点検 5. ドレンパン、ドレン排水の点検 6. 各種電動弁作動状態点検調整
	フィルター清掃		年4回	1. エアークリナーろ材清掃
ファンコイルユニット：昭和鉄工(株) カセット型	定期点検	76	年2回	1. 本体外観点検 2. 保温・吸音材点検 3. 送風機点検 4. 熱交換器、ドレンパン・ドレン排水点検 5. 温調弁作動確認調整
	フィルター清掃		年4回	1. エアークリナーろ材清掃
空冷ヒートポンプパッケージエアコン：panasonic(株)	定期点検	19	年2回	1. 基礎、本体外観点検 2. 送風機点検 3. 熱交換器、ドレンパン・ドレン排水点検 4. 電気系統点検 5. 冷媒系統配管、漏れ点検 6. 保安装置点検 7. 運転調整
	フィルター清掃		年4回	1. エアークリナーろ材清掃
全熱交換器：三菱電機(株)	定期点検	16	年2回	1. 本体外観点検 2. 保温・吸音材点検 3. 送風機点検 4. 熱交換エレメント点検
	フィルター清掃		年4回	1. プレフィルターろ材清掃
換気扇 天井換気扇 有圧換気扇（ろ過機室）	定期点検	99 1	年1回	1. 外観点検 2. 発熱、音、振動の有無点検 3. 電動機点検 4. 羽車点検清掃、場合によっては洗浄 5. 換気扇カバーの清掃 6. 軸受け点検
	ポンプ：在原製作所(株) 冷温水ポンプ 5.5kw 冷却水ポンプ 11.0kw	定期点検	1 1	年1回
膨張タンク	定期点検	1	年1回	1. 基礎、本体外観点検 2. 配管支持状態、漏れ点検 3. 安全弁、付属管、その他弁類点検 4. 圧力計指示値、取付状態点検
中央監視機器（空調制御盤）	定期点検	1	年1回	1. 正常操作（発停）及び監視状態の確認 2. 運転状態の確認

なごやかハウス神宮寺 建物管理業務仕様

機 器 名	内 容	台数	点検回数	点 検 項 目
【衛生設備】				
受水槽：森松工業(株) SUS製（ポンプ室付）12m ³	定期点検	1	年1回	1. 基礎、本体外観点検 2. 法令の定めによる清掃及び消毒 3. ポンプ自動運転確認 4. フロート、バルブ、電極棒の点検 5. 警報装置の動作確認 6. 残留塩素測定 ※厚生労働省指定検査機関による法定検査受験
貯湯槽：森松工業(株) SUS製 5.57m ³	定期点検	1	年1回	1. 基礎、本体外観点検 2. 付属管、配管支持状態、漏れ点検 3. 安全弁、減圧弁、その他弁類点検 4. 圧力計、温度計取付状態点検 5. 内部清掃 6. 耐熱パッキン交換
飲料水水質検査	名古屋市上水道水検査		※	1. 鉄、亜鉛、一般細菌、大腸菌、水素イオン濃度測定
簡易専用水道定期検査			年1回	1. 財団法人愛知県薬剤師会による検査（立会い手配等）
残留塩素測定	DPD法		週1回	1. 必要機材の貸与及び薬剤の納入（測定は施設側が行う）
ポンプ：在原製作所(株) 加圧ポンプ 給湯ラインポンプ	定期点検	2 4	年1回	1. 基礎、外観点検 2. 発熱、音及び振動点検 3. メカニカル漏れ点検調整 4. 電動機各部点検 5. 制御盤点検
脱臭装置（オゾン発生機） 空気発生量 120ℓ/min オゾン発生体 1,200mg/m	定期点検	1	年2回	1. 外観点検 2. ポンプ流量確認 3. 電動機各部点検 4. 制御盤点検 5. 臭気状況確認 6. エアフィルター等点検及び清掃

※：厚生労働省令に従い必要回数を実施

なごやかハウス神宮寺 建物管理業務仕様

機 器 名	内 容	台数	点検回数	点 検 項 目	
【消防・防災設備】					
消火器：(株)初田製作所	定期点検	15	※	1. 法令による機器点検（年2回） 2. 法令による総合点検（年1回） 3. 上記報告書の作成及び官公署への提出（年1回）	
スプリンクラー消火設備	定期点検	413			
スプリンクラーヘッド					
ポンプ：(株)荏原製作所 (100φ×720ℓ/min×62m×18.5kw)					
電動機・内燃機関：東芝					
流水検知装置					
補助散水栓					4
自動火災報知設備：松下電工(株)	定期点検	159			
複合受信機					1
副受信機					3
発信機					8
屋内型					
各種感知器	9				
ガス漏れ火災警報設備：松下電工(株)	定期点検	4			
検知器					
警報装置	4				
火災通報設備：松下電工(株)	定期点検	3			
本体					
遠隔起動装置	1				
非常警報設備：松下通信工業	定期点検	102			
増幅器（240ワット）					
遠隔操作器					
スピーカー	3				
避難器具	定期点検	1			
避難用滑り台					
誘導灯	定期点検	24			
中型					
簡易自動消火装置：(株)クラコ	定期点検	3			
レンジ・フラーヤー					
レンジ					
フードダクト	1				
自家発電装置：三菱	定期点検	1			
PG57PX型ディーゼル発電機					
53.5kva	年1回	3	1. 法令による機器点検 2. 法令による総合点検 3. 上記報告書の作成及び官公舎への提出		

※：「点検項目」に記載

なごやかハウス神宮寺 建物管理業務仕様

機 器 名	内 容	台数	点検回数	点 検 項 目
【定期清掃】				
床 (浴室、畳部分、機械室を除く 室内床)	通常清掃		年3回	6月・10月・2月に実施
	床・ビニールシート	2,374㎡		1. 床面掃き清掃 2. 洗剤による洗浄（ブラシ又はパット使用） 3. 汚水除去の上、モップにて水拭き 4. 乾燥後、ワックス塗布
	タイルカーペット	81.5㎡		1. 専用の清掃方法による清掃
	防湿性長尺シート (脱衣所)	22.0㎡		1. 床面掃き清掃 2. 洗剤による洗浄（ブラシ又はパット使用） 3. 汚水除去の上、モップにて水拭き
《事務机、テーブル、椅子、ベット等の可動物は、施設と調整の上、移動させて清掃》				
窓	ガラス清掃	273㎡	年2回	1. 希釈洗剤をガラス面に塗布 2. ラバースクイジーにて汚れの除去 3. ガラス面に応じて布拭き (内外両面行う)
	網戸清掃	175枚	年2回	1. 希釈洗剤を網面に塗布 2. ブラシ等にて汚れの除去 3. 洗い流し (内外両面行う)
衛生陶器等	便器清掃	54	年1回	1. 洗剤による洗浄 2. 黄ばみ、黒ずみの除去 3. 床面までの配管についての薬品洗浄
	洗面器清掃	56		
	手洗器清掃	30		
	掃除・汚物流し清掃	10		
厨房	フード清掃	5	年1回	1. 油汚れの除去 2. 洗剤による洗浄 3. 乾燥 ダクト清掃は出入口より1mの清掃とする
	オイルフィルター清掃			
	給気ダクト内外の点検清掃			
	排気ダクト内外の点検清掃			
グリストラップ	グリストラップ清掃 (各回ともにマンユフェストの交付あり)	1	年12回	1. スラッジの除去 2. 壁面のブラッシング又はケレン棒にて除去 3. 水洗い清掃 4. 水洗い後の汚水汲み出し

点検項目について、該当機器・設備等のマニュアル及び関連法令に照らし不足がある場合は、適宜適切に実施すること