

建物管理業務委託仕様書

- 施設名 : なごやかハウス横田
- 住所 : 名古屋市熱田区横田二丁目3番35号
- 建物構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階建
- 延床面積 : 4,444.05㎡
- 委託業務 : 1) 定期清掃
2) 熱源設備保守点検・清掃等
3) 空調設備保守点検・清掃等
4) 衛生設備保守点検・清掃等
5) 消防・防災設備法定点検等
- 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掌握すること。
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。

なごやかハウス横田 建物管理業務仕様

区 画	内 容	対 象	実 施 回 数	実 施 項 目
【定期清掃】				
床	通常清掃		年 3 回	7 月・1 1 月・3 月に実施
	床・ビニールシート	3,058㎡		1. ほうき、真空掃除機等にて床面清掃 2. 適正な洗剤による洗浄（ポリッシャー） 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
	○汚物処理室、浴室、畳部分、倉庫及び機械室は除く ○食堂、ダイニング等のテーブル・イス等の可動物及び居室のベッドは、施設と調整の上移動し、清掃を行うこと			
	防湿性長尺シート	22.0㎡	年 3 回	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
剥離清掃	床・ビニールシート	3,058㎡	※	※ 委託者の依頼により実施 1. 剥離剤によるワックス除去 （床清掃にあわせ実施する）
				○委託者の依頼により見積書を提出し、相互了解の後、随意契約にて実施
浴室・脱衣室	通常清掃		年 1 回	
		312㎡		1. 天井、床面、壁面の薬品によるカビとり清掃 2. 一般浴室浴槽内面清掃
窓	ガラス清掃	830㎡	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	112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 洗面器清掃 手洗器清掃 掃除・汚物流し清掃	156	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
排水 （屋上及びバルコニー）	排水口清掃	54	年 2 回	1. ドレン周りのごみ、砂、落ち葉等の除去 周辺の排水溝の清掃
天井	化粧石膏ボード ビニールクロス	2,486㎡	年 1 回	1. 天井及び天井取付の照明器具、空調機器等の埃の除去
	○消火ポンプ室、車庫、浴室、脱衣室、濾過機械室、汚物処理室、アラーム弁室、機械室は除外			
厨房	フード清掃	4	年 1 回	1. 油汚れの除去
	オイルフィルター清掃			2. 洗剤及び薬品による洗浄
	排気ダクト内外の点検清掃	5		3. 給気口フィルタ、エレメント清掃
	給気ダクト内外の点検清掃	1	年 2 回	4. 乾燥 ダクト清掃は出入口より 1 m の範囲とする
	埋設排水管清掃		年 2 回	1. 高圧洗浄
○調理器具等の養生を適切に実施すること				
グリストラップ	グリストラップ清掃	1	年 4 回	1. 浮遊油・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

実施項目について、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

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：川重冷熱工業 二重効用吸収式冷温水発生機 SIGMA ACE (NUG-120DQ6A) 冷房能力 422kw 暖房能力 484kw	定期点検	1	年4回	1. 機器類各部の外観点検 2. 発生機、煙突缶口の点検 3. 各種保安装置の点検調整 4. 真空保持状態の点検 5. パ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 10. 運転状態の点検調整、運転データ採取 (法定(年2回)の窒素酸化物測定を含む)
	○必要があれば、上記以外に又は上記によらず、メーカーの指定する保守点検項目を実施すること			
	ばい煙測定		※	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
	※ばいじん：契約期間内(5年間)に1回の実施(契約当初の年に実施) ※窒素化合物：年2回の実施			
	冷暖房切替作業			年2回 1. 冷暖房切替作業
	吸収液及びインヒビタ分析			年1回
冷却水系伝熱管の薬品洗浄		※	1. シリカ・スケール等の除去	
※委託者の依頼により実施 ○委託者の依頼により見積書を提出し、相互了解の後、随意契約にて実施				
ボイラー：NTEC 真空式給湯暖房温水機 パコフィンヒーター (GML-200BN型)	定期点検	1	年2回	1. 機器類各部の外観点検 2. パーナーノズルの清掃及び点検調整 3. 機内真空度調整 4. 燃焼系統点検調整 5. 自動制御装置点検調整 6. 安全装置作動点検 7. 空気比点検整備 8. ガス漏れ点検 9. 運転状態の点検調整
	○必要があれば、上記以外に又は上記によらず、メーカーの指定する保守点検項目を実施すること			
冷却塔：荏原冷熱システム 二重効用吸収式冷凍機用低騒音型 シンワ冷却塔 (SDW-U115ASD) 冷却能力 711.6kw 冷却水量 2,000ℓ/min	定期点検	1	年2回	1. 槽内清掃及び水交換 2. 送風機点検・整備 3. ストレーナ・ルーバーの清掃 4. 絶縁抵抗測定 5. Vベルトの点検整備
	水質管理		年2回	1. 冷却塔水処理剤(レジオネラ属菌防除含)投入作業(冷房開始・終了時)
			年1回	1. レジオネラ属菌検査

機 器 名	内 容	台数	点検回数	点 検 項 目
【空調設備】				
ファンコイルユニット：木村工機	定期点検	計124	年2回	1. 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、付属ストレーナの分解清掃 2. ケーシングの損傷、発錆の有無点検 3. 吸送風グリル清掃 4. 冷温水コイル外表面、ドレンパンの汚れ、腐食、漏れの有無点検及び清掃 5. 電磁弁の点検 6. ファン・電動機の汚れ、損傷、異音、振動過熱の有無点検 7. 本体付属の各種調整弁、風量調節器の機能点検 8. エアフィルターの洗浄 9. 運転データ測定（吸込/吹出温度） 10. 絶縁抵抗測定
天井カセット 200型		14		
天井カセット 300型		50		
天井カセット 400型		23		
天井カセット 600型		37		
ヒートポンプエアコン	定期点検	室外機 ¹¹ 室内機 ¹²	年2回	1. 基礎、本体外観点検 2. 圧縮機の発錆、振動、異音、過熱の有無確認 3. クランクケースヒーター機能点検 4. 熱交換器の汚れ、フィン目詰まり除去 5. ドレンパン及びドレン配管接続部漏水点検 6. 電気系統及びリモコン点検 7. 送風機点検 8. エアフィルターの洗浄 9. オイルフィルターの洗浄（厨房）
室外機：ダイキン製	洗濯室/厨房①/厨房②/事務所	4		
東芝製	3, 5, 6階介護室	3		
三菱製	1階EVホール	1		
室内機：ダイキン製	洗濯室/厨房①/厨房②/事務所2	5		
東芝製	3, 5, 6階介護室	3		
三菱製	1階EVホール	1		
未使用：室外機		3		点検不要
室内機	医務室/静養室/宿直室	3		
換気扇	定期点検			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. 吸排気口の清掃 6. 熱交換素子、フィルターの清掃 7. 換気扇カバーの清掃 8. 軸受け点検 9. 絶縁抵抗測定
空調換気扇（全熱交換器）		84	年2回	
天井換気扇		86	年1回	
ポンプ：荏原製作所	定期点検		年2回	1. 基礎、外観点検 2. 発熱、音及び振動点検 3. カップリング芯の点検調整 4. ドレン及びストレーナの点検 5. 電動機各部点検 6. 絶縁抵抗測定
冷温水ポンプ（P16736141）		1		
80×65×1200ℓ/min×360kpa				
冷却水ポンプ（P16736144）		1		
100×80×2050ℓ/min×150kpa				
膨張タンク：ベルテクノ	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
ステンレスタンク（0.216m ³ ）				

機 器 名	内 容	台数	点検回数	点 検 項 目
【衛生設備】				
受水槽：日立製作所 HCT-13.125AG07 FRP製 10m ³ 高架水槽：三菱樹脂 Gパネル型 5m ³	定期点検・清掃	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. 警報装置の動作確認 5. 残留塩素測定 6. オーバーフロー管、通気管等の防虫網点検 7. 各所パッキン、締め付けボルト確認 8. 施錠確認
※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）に準拠する				
貯湯槽：ベルテクノ SUS製 3m ³	定期点検・清掃	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（要すれば分解整備及び作動調整を実施） 4. 圧力計、温度計取付状態点検 5. 貯湯槽内壁全面の清掃 6. 貯湯槽内部の腐食、損傷の有無確認 7. 点検・清掃後に塩素消毒及び完全排水（2回実施） 8. 各所パッキン、締め付けボルト確認 9. 槽水張り加温、各部漏水点検 10. 給湯ポンプ等付帯設備の点検調整
	水質管理		年1回	1. 水質の簡易検査（残留塩素濃度・臭気・味・濁度） 2. レジオネラ属菌検査
飲料水水質検査	法定検査		年2回	1. 法令の定めによる各種検査（※）
※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」5-2（水質管理）に準拠する				
簡易専用水道定期検査			年1回	1. 水道法第34条第2項第2号による水道管理厚生労働大臣の登録を受けた者による検査（立会い手配等）を実施
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：荏原製作所 加圧給水ユニット 40A×50A×300ℓ/min×400kpa 給湯ポンプ（SUS製ライン型） 32φ×110ℓ/min×70kpa 32φ×110ℓ/min×120kpa 排水ポンプ：荏原製作所 セミボルテックス水中ポンプ	定期点検	1 1 1 2	年1回	1. 基礎、外観点検 2. 発熱、音及び振動点検 3. 運転状態の確認（漏水点検含む） 4. 電動機各点検 5. 絶縁抵抗測定

機 器 名	内 容	台数	点検回数	点 検 項 目
浴槽ろ過装置：ミズブラ MPBA-40SM45FU 処理能力 6.5m ³ /h MPBA-50SM60FU 処理能力 12m ³ /h	定期点検	1	年2回	1. ろ過装置・ポンプ基礎、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. 集毛器内部清掃・消毒、気密性点検 5. ろ過器自動弁、その他弁類作動確認 6. 循環、昇温ポンプ動作点検 7. 滅菌装置点検、滅菌状態確認 8. 操作盤点検 9. ろ過器の逆洗洗浄 10. ろ材調査
	配管洗浄		年1回	1. 配管内レジオネラ属菌等殺菌洗浄 2. 薬品によるろ材の洗浄、中和、水洗い

機 器 名	内 容	台数	点検回数	点 検 項 目		
【消防・防災設備】						
消火器 粉末消火器 移動式粉末消火設備	定期点検	20 1	※	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舎への提出（年1回）		
スプリンクラー消火設備 スプリンクラーヘッド ポンプ：(株)荏原製作所 100MSF P3.618B 電動機・内燃機関：東芝 TIKK 流水検知装置・圧力検知装置 補助散水栓	定期点検	591 1 7 15				
自動火災報知設備：ホーチキ(株) 複合受信機 HGU-AAW40 (30) 10 GP型1級 副受信機 各種感知機	定期点検	1 3 158				
ガス漏れ火災警報設備：ホーチキ(株) 本体 HGO-AAS型 検知器	定期点検	1 4				
火災通報設備：能美防災(株) 本体 CAF012A 連動切替スイッチ	定期点検	1 1				
非常警報設備：日本電音株式会社 本体 EWA-020A 増幅器（360ワット） スピーカー	定期点検	1 1 117				
避難器具 避難用滑り台	定期点検	2				
誘導灯及び誘導標識 各種	定期点検	49				
連結送水管	定期点検	1式				
非常電源設備 自家発電設備 原動機：いすゞ自動車 6BD1 発電機：(株)明電舎 ZX65P8BS 蓄電池設備 蓄電池：古河電池 HS-120-6E 充電装置：(株)林製作所 L24H300GN	定期点検	1式				
簡易自動消火装置：セコム レンジ・フライヤー レンジ フードダクト 手動起動装置	定期点検	1 1 1 1			※	1. 法令による総合点検（年1回）にあわせ 連動設備及び当該設備の作動を確認
防火・排煙他制御設備 防火シャッター 防火ダンパー	定期点検	1 3				

※：「点検項目」に記載

機 器 名	内 容	台数	点検回数	点 検 項 目
各種機器配線及び非常電源	定期点検	1式	※	1. 法令による総合点検（年1回）

※：「点検項目」に記載

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