

# 設備総合保守点検業務委託共通仕様書

## 1 委託件名

設備総合保守点検業務委託

## 2 委託場所

草加市新里町106番地6

草加市高年者福祉センターふれあいの里

## 3 委託期間

平成27年4月1日から平成28年3月31日まで

## 4 支払方法

各業務別の仕様書による。

## 5 適用範囲

本仕様書は、設備保守点検業務に関する共通事項を定めたものであり、業務実施にあたっては、各々の業務内容の項目に従って、業務別に仕様書を定める。各業務別の仕様書に記載された事項は、この共通仕様書に優先する。

## 6 業務内容

- (1) 水質管理
- (2) 給排水保守点検
- (3) 空調設備保守点検
- (4) 循環濾過装置保守点検
- (5) 電気湯沸器保守点検
- (6) 自動ドア保守点検
- (7) 消防設備保守点検
- (8) エレベーター保守点検
- (9) 自家用電気工作物保安管理
- (10) 太陽光発電設備保守点検
- (11) 太陽光集熱設備保守点検

## 7 用語の定義

- (1) 業務責任者とは、本業務について資格及び責任を有する乙の職員をいう。
- (2) 業務担当者とは、本業務に従事する乙の職員をいう。
- (3) 業務従事者とは、業務責任者及び業務担当者をいう。

## 8 乙の服務

### (1) 法令等の遵守

受託業務の実施にあたっては、関係諸法令及び関係規定等に基づき、常に善良なる管理者の注意をもって安全に対し、適切な管理を行うこととする。

### (2) 信用失墜行為の禁止

乙及び業務従事者は、甲の信用を失墜する行為をしてはならない。

## 9 乙の業務管理

### (1) 業務責任者の資格

業務責任者は、受託業務実施現場の管理運営に必要な知識・技能・資格及び経験を有する者とする。

(2) 業務責任者の選任

乙は、委託契約締結後、速やかに業務責任者を選任し、書面をもって甲の監督職員に届け出て承認を得るものとする。

なお、業務責任者が交代した時も同様とする。

(3) 業務責任者の職務

業務責任者は、常に甲の担当職員と連絡を緊密に行い、業務担当者を指揮監督することとする。

(4) 業務担当者の資格

乙は、業務の内容に応じて必要な知識・技能・資格を有する者を業務担当者としなければならない。

(5) 業務担当者の代替要員

乙は、業務担当者が不測の事態により勤務に就けない場合を考慮し、あらかじめ代替要員を確保しておくものとする。

(6) 制服・名札等の着用

乙は、各業務従事者にふさわしい制服を着用させるものとする。

(7) 業務従事者への教育

乙は、その責任と負担において業務従事者に対して業務に必要な教育訓練・研修等を実施するものとする。

(8) 業務従事者の健康管理

乙は、業務従事者に健康診断を受診させ、その結果を甲に報告しなくてはならない。

(9) 労災保険の適用

業務従事者に対する労働災害時の労働保険の適用は、乙の負担とする。

(10) その他

乙は、業務従事者に対して民法・労働基準法、その他法律・法令等に規定されている事業主、使用者としての全面的な（業務に関する給与、労働条件、健康保険法、労働災害補償等）責任を負うものとする。

## 10 業務運用

(1) 年間業務予定表及び月次業務実績表の提出

乙は、業務の実施に先立ち、業務を適正に実施するために必要な事項を記載した年間業務予定表を甲に提出し、甲の承諾を得るとともに、当該予定表に基づく月次業務実績表を甲に提出しなければならない。なお、様式については、甲と協議のうえ、別に定める。

(2) 業務完了報告書の提出

① 乙は、業務終了後直ちに業務実施状況を記載した業務完了報告書を甲に提出しなければならない。なお、様式については、甲と協議のうえ、別に定める。

② 乙は、甲が求めた時は、実施前・実施中・実施後の状況が明確に判断できるようなカラー写真の撮影を行い提出しなければならない。

(3) 使用機材の承認

乙は、業務の実施に先立ち使用する機材等について、甲に提示し承認を得なければならない。

(4) 使用機材の点検と管理

乙は、業務に使用する機材等について、常に適切に点検管理し、本業務遂行にあたって支障のないよう注意しなければならない。

(5) 発生材の処理

業務の実施に伴い発生した廃棄物及びその他の不用品は、乙の責任において搬出処分する。

(6) 施設内のレイアウト変更により軽微な配線等の変更があった場合は、積極的に協力すること。

(7) 水道・電気等の使用については、必要最小限に止める。

(8) その他の関連業務

乙は、関連業務として以下の業務を行うものとする。

- ① 建物及び従物・諸設備の微小修繕・調査点検
- ② 監督官庁検査時の連絡調整及び立ち会い
- ③ 法令等に定められた諸報告及び定期報告書の作成

11 負担区分

(1) 甲の負担

本委託業務に必要な光熱水費については、甲が負担することとする。

(2) 乙の負担

- ① 点検に要する機械器具及び資材等は、乙が負担することとする。
- ② 簡単な処理（コンセント、スイッチ、パッキン等）は、乙が負担する。
- ③ 記録に係る用紙等は、乙が負担することとする。

12 損害予防処置等

(1) 災害及び公害の防止

業務の実施に伴う災害及び公害の防止は、関係法令等に従い適切に処置するとともに、下記の事項を守らなければならない。

- ① 第三者及び甲に危害・損害を及ぼしてはならない。
- ② 公害の防止に努めなくてはならない。
- ③ 善良な管理者の注意をもってしても、なお災害又は公害の発生の恐れがある場合の処理については、甲の担当職員と協議しなくてはならない。

(2) 事故発生の処置

乙は、事故・異常の早期発見及び予見に努め、各業務上、緊急と認められる時は、臨機の措置を行う。また、事故の発生原因・経過及び事故による被害状況等について速やかに甲に報告しなければならない。

13 賠償

(1) 乙又は業務従事者が本契約の条項に違反し、若しくは本業務に関して甲の信用を害し、或いは業務中に甲又は第三者に損害を与えた時は、乙が損害を賠償しなければならない。

(2) 乙は、業務従事者が本業務に関し、甲の預託した鍵を紛失した場合鍵の変更に伴う全

ての修理実費及び鍵の紛失に起因する盗難等の事故による損害を補償するものとする。

14 疑義

本仕様書及び各業務仕様書に定めない事項で本委託業務に関する業務については、受託者として誠実に対処することとする。ただし、その内容に疑義のある場合は、甲と協議のうえ、決定するものとする。

# 水質管理業務仕様書

## 1 業務内容

水道法第4条及び埼玉県公衆浴場法施行条例に基づく水質管理業務。

(1) 飲料水	(水道法)	残留塩素の測定	年28回実施
		水質検査	年1回実施
(2) 浴槽用水	(公衆浴場法)	水質検査	年2回実施
(3) 浴槽水	(公衆浴場法)	レジオネラ属菌検査	年2回実施
		水質検査	年4回実施

## 2 支払方法

業務完了払い

# 給排水保守点検業務仕様書

## 1 業務内容

定期的に技術員を派遣し、各設備の電気系統、配管系統等の保守点検と清掃を行う。また、汚泥処理については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づきマニフェストを作成し適正に処理を行うこと。

## 2 対象機器一覧

名 称	回 数	容 量 ・ 型 番 等
上水受水槽	2	6 m <sup>3</sup>
雑用水受水槽	2	1 1 m <sup>3</sup>
雨水貯留槽	1	1 6 m <sup>3</sup>
貯湯槽	1	4 m <sup>3</sup>
膨張タンク	1	1 2 0 L
上水加圧給水ポンプ	2	1 3 5 L/min × 2 4 mH
中水加圧給水ポンプ	2	1 3 0 L/min × 2 4 mH
雨水移送給水ポンプ	2	3 2 Φ × 9 5 L/min × 6 mH
散水ポンプ	2	4 0 Φ × 1 5 0 L/min × 1 3 mH
排水ポンプ	2	4 0 Φ × 8 0 L/min × 5 mH
中水薬液注入装置	2	
電気式温水発生器	1	1 5 2 KW
温水循環ポンプ 一次側	2	屋外型・ライン型
温水循環ポンプ 二次側	2	屋外型・ライン型
温水補給水ポンプ	2	
給湯循環ポンプ	2	屋外型・ライン型
F Mバルブ	1	S-3. 25A/PSV-2/FM20(ボールタップ)

## 3 保守点検及び内容

- |            |                    |          |
|------------|--------------------|----------|
| (1) 上水受水槽  | …… 外観点検・総合点検及び水槽清掃 | 各年 1 回実施 |
| (2) 雑用水受水槽 | …… 機能点検・水槽清掃       | 各年 1 回実施 |
| (3) 雨水貯留槽  | …… 水槽清掃及び点検        | 年 1 回実施  |
| (4) 貯湯槽    | …… 水槽清掃及び点検        | 年 1 回実施  |
| (5) 膨張タンク  | …… タンク清掃及び点検       | 年 1 回実施  |
| (6) 各種ポンプ類 | …… 外観点検・総合点検       | 各年 1 回実施 |
| (7) 温水発生機  | …… 機能点検及び清掃        | 年 1 回実施  |
| (8) バルブ    | …… 機能点検及び清掃        | 年 1 回実施  |

## 4 支払方法

業務完了払い

# 空調設備保守点検業務仕様書

## 1 業務内容

定期的に技術員を派遣し、各設備の自動集中制御装置盤、制御記録装置に関連した保守点検の作業工程表を作成のうえ行うこと。また、作業を行う際には、機器等をあらかじめ確認し作業を行うこと。

## 2 対象機器一覧

- (1) 全熱交換器 …… 17台
- (2) 排気ファン …… 4台
- (3) 換気ファン …… 6台
- (4) ACP室内機 …… 54台
- (5) ACP室外機 …… 8台

## 3 保守点検及び清掃内容

全ての項目年間2回実施

- (1) 配管設備保守点検（冷温水及び各部屋への配管・バルブ類等）  
…… 総合点検及び外観点検
- (2) ダクト設備保守点検（ACP系統空調ダクト等）  
…… 総合点検及び外観点検
- (3) 排気設備保守点検（給排気ファン及びダクト等）  
…… 総合点検及び外観点検
- (4) 各種エアークリナー清掃 …… 年2回
- (5) 冷暖房切り替え …… 冷暖房時に実施
- (6) ヒートポンプ関係保守点検 …… 総合点検及び外観点検
- (7) 空調室内機分解洗浄（3階脱衣室1・2内のACP-7-1・ACP-7-2）  
…… 室内機の分解清掃を年1回実施

## 4 支払方法

業務完了払い

# 循環ろ過装置保守点検業務仕様書

## 1 業務内容

定期的に技術員を派遣し、設備の運転状況を確認し、各装置に関連した機器の保守点検の作業工程表を作成のうえ行うこと。また、作業を行う際には、機器等をあらかじめ確認し作業を行うこと。

## 2 対象機器一覧

- (1) 薬液注入機点検
- (2) 残留塩素計点検
- (3) 紫外線殺菌装置点検
- (4) 銀イオン殺藻装置点検
- (5) イオン電極交換
- (6) 紫外線ランプ交換
- (7) 浴槽配管・ストレーナーの清掃及び保守点検

## 3 点検回数及び対応

- (1) 定期保守点検は、年2回実施とする。
- (2) 2-(7)の浴槽配管・ストレーナーの清掃については、年1回実施とする。
- (3) 保守点検の際の軽微な消耗品等を含み点検すること。

## 4 支払方法

業務完了払い



# 電気給湯器保守点検業務仕様書

## 1 業務内容

### (1) 保守点検対象機種・台数

- ① 貯湯式電気温水器 470L
  - ・ ES-460 (9) RM (調理実習室) 1台
- ② 小型電気温水器 40L
  - ・ ES-35DW3BR (大集会室) 1台
- ③ 小型電気温水器 35L
  - ・ REW20C2CN (1～3階男女トイレ) 6台
  - ・ RE12MT2L (医務室) 1台
  - ・ EHPN-H13N1 (1・2階流し台) 2台

### (2) 保守範囲

- ① 湯槽内部の清掃
- ② 自動給排水の点検
- ③ 各接続部水漏れ点検
- ④ 電源電圧測定
- ⑤ 電流値測定 (ヒーター抵抗値測定)
- ⑥ ヒーター絶縁値測定
- ⑦ 配線接続部点検
- ⑧ 機能・作動点検

## 2 実施回数

年1回実施

## 3 実施時間

委託者の営業時間内。但し、特定場所については委託者の指定する時間に実施するものとする。

## 4 支払方法

業務完了払い

# 自動ドア保守点検業務仕様書

## 1 業務内容

開閉装置機構各部及び付属機器の点検調整業務を行い、自動ドア開閉装置を常に支障なく作動させる。

## 2 設置台数

自動開閉装置 4 台

## 3 点検回数及び対応

- (1) 定期保守点検は、技術員を派遣し年 1 回実施とする。
- (2) 点検を通じて機器の維持機能に部品交換を必要とした場合は、速やかに報告する。
- (3) 故障が発生し、緊急を要する場合は直ちに技術員を派遣、迅速に修理を行う。

## 4 支払方法

業務完了払い

# 消防設備保守点検業務仕様書

## 1 業務内容

- (1) 自動火災報設備保守点検
- (2) 非常用放送設備保守点検
- (3) 消火器具設備保守点検（消火器 3 1 本）
- (4) 誘導灯設備保守点検
- (5) 防排煙設備保守点検
- (6) 非常用自家発電設備保守点検
- (7) 屋内消火栓設備保守点検

## 2 点検方法

保守点検有資格者（第1種及び第2種）により、法の規定に基づき機能を適正に保守し、非常災害時の対応に万全を期すものとする。

## 3 点検回数

- (1) 外観点検及び機能点検 …… 年1回実施
- (2) 総合点検（外観点検及び機能点検を含む） …… 年1回実施

## 4 事故報告

各設備に異常を発見したときには、速やかに適切な処理を行い、防火管理者に報告すること。

## 5 点検記録の提出

点検事項は、法に定められた点検報告書に記載し、その都度提出する。

## 6 点検終了後、点検結果報告書を消防署に提出する。

## 7 委託項目の中での法的手続き及び費用は、全て含むものとする。

## 8 支払方法

業務完了払い

# エレベーター保守点検業務仕様書

## 1 業務内容

油圧エレベーターの運転機能を常に安全かつ良好の維持するため、計画的に技術員を派遣し、適切な点検とプログラム整備を行い、必要と判断した場合は修理取替を行うこと。（フルメンテナンス契約）

## 2 対象機器

乗用昇降機 1台（積載荷重750kg 定員11人）

## 3 保守点検

### (1) 定期点検

年12回、巡回点検を行い、運転状態における性能を総合的に判断し、異常や不具合を発見した場合は直ちに適切な処置を行うこと。

### (2) 定期整備

#### ① プログラム設備

装置の移動状態に適応したプログラムによる整備を行うこと。

#### ② 不具合対策

定期点検による不具合指摘事項の対策を行うこと。

### (3) 定期点検、定期整備の対象

#### ① 機械室関係

ア パワーユニット及びタンク廻り

イ ポンプ及び電動機

ウ 受電機、制御盤、信号機

エ オイルクーラー

オ 漏油回収装置

#### ② 出入口関係

ア 各階インジケーター

イ 各階ドア及びロック装置

ウ 各階押ボタン

#### ③ 乗りかご関係

ア かご廻り各機器及び非常止め装置

イ ドア開閉機構

ウ 運転盤

エ 外部連絡装置

オ 停電灯

#### ④ 昇降機関係

ア ガイドレールプランケット

イ 油圧ジャッキ装置

- ウ ロープ（チェーン）
- エ 各階ドア
- オ 各リミットスイッチ及び着床装置
- カ テールコード
- キ 緩衝装置
- ク プーリー（スプロケット）
- ケ ガバナロープ

(4) 特別整備

① 検査立会い

建築基準法に基づく年1回の定期検査に立会いを行うこと。

② 故障対策

24時間出動体制をとり不時の故障や事故に対し、最善の手段で対処すること。

③ 修理、取替

装置、機器に対し、必要と認めた場合は修理又は取替を行うこと。

(5) 修理又は取替明細

① 機械室関係

ア パワーユニット

… ニアプリーザーストレーナー・高圧ゴムホース・圧力計・カムスイッチ・作動油・圧力調整バルブ・方向制御バルブ・流量制御バルブ、取替

イ ポンプ及び発動機

… 巻線替・ベアリング類・オイルシール類・抵抗類、取替

ウ 受電盤・制御盤及び信号盤

… 計機類・コイル・コンデンサー類・抵抗類・半導体取替  
リレースイッチ類、取替

エ 漏油回収装置

… 油量検出スイッチ・ポンプモーター、取替

② 出入口関係

… ハンガーローラー・ハンガーレールシュー関係・ドアクローザー・ドアスイッチ・ドアロック機構・押ボタンスイッチ類・インジケーター用ランプソケット・シニード、取替、修理

③ 乗りかご関係

… 運転盤関係ソケット及び各スイッチ類・ドアマシン関係・ドアマシン位置スイッチ・ドアハンガーローラー・ハンガーレールシュー関係・ガイドシュー・ガイドローラー・プーリーカーライトの修理、非常停止装置用スイッチ類・光電装置機構部品取替

④ 昇降機関係

… テールコード・チェーン・ガバナロープ・スプロケット・各スイッチ類・緩衝機・ベアリング類・シリンダー部・ブランジャー部・グラン部・パッ

キン及びオイルシール・Oリング類、取替

⑤ その他

… 一般配線・配管・インターホン、修理、取替

(6) 除外工事

① 意匠部分（三方枠、乗りがご、ドア、ゴムタイル、シル、その他）の清掃

② 意匠部分（三方枠、乗りがご、ドア、運転盤カバー、その他）の塗装及びメッキ直し

③ 意匠部分（三方枠、乗りがご、ドア、ゴムタイル、シル、その他）の修理及び取替

④ 修理取替の装置、機器の搬出入に必要な建築関係工事

4 緊急停止の復旧

地震・災害等で一時的に停止した場合は、早急に復旧業務を行う。

5 支払方法

業務完了払い

# 自家用電気工作物保安管理業務仕様書

- 1 委託内容
- (1) 自家用電気工作物の保安管理
- 設備内容
- ① 需要設備
- |        |        |
|--------|--------|
| ア 設備容量 | 550kVA |
| イ 受電電圧 | 6,600V |
- ② 非常用予備発電装置
- |           |       |
|-----------|-------|
| ア 発電機定格容量 | 30kVA |
| イ 発電機定格電圧 | 200V  |
| ウ 原動機の種類  | ディーゼル |
- ③ 太陽電池発電所
- |           |         |
|-----------|---------|
| ア 発電機定格容量 | 4.56kVA |
| イ 発電機定格電圧 | 200V    |
| ウ 原動機の種類  | 太陽電池    |
- (2) 点検の頻度
- ① 需要設備及び非常用予備発電装置
- |         |           |
|---------|-----------|
| ア 月次点検  | 隔月1回(年6回) |
| イ 年次点検A | 毎年1回      |
| ウ 年次点検B | 3年1回      |
- ② 太陽光発電装置制御盤
- |        |       |
|--------|-------|
| ア 月次点検 | 6か月1回 |
| イ 年次点検 | 毎年1回  |

- 2 支払方法
- 業務完了払い

# 太陽光発電設備保守点検業務仕様書

## 1 業務内容

定期的に技術員を派遣し、設備の運転状況を確認し、各装置に関連した機器の保守点検を実施すること。また、作業を行う際には、機器等をあらかじめ確認し作業を行うこと。

## 2 点検対象機器一覧

- |                |           |                |
|----------------|-----------|----------------|
| (1) 太陽電池モジュール  | 4. 5 6 KW | 1 式            |
| (2) 接続箱        | 4 回路      | 1 面            |
| (3) パワーコンディショナ | 4. 5 0 KW | 1 面            |
| (4) 表示装置       |           | 1 面 (1 階受付前設置) |

## 3 点検回数及び対応

- (1) 定期保守点検は年 2 回とし、技術員を派遣し定期保守点検を行う。
- (2) 点検保守の際の軽微な消耗品等を含み点検すること。
- (3) 太陽電池モジュール面の清掃を実施すること。

## 4 支払方法

業務完了払い



# 太陽光集熱設備保守点検業務仕様書

## 1 業務内容

定期的に技術員を派遣し、設備の運転状況を確認し、各装置に関連した機器の保守点検を実施すること。また、作業を行う際には、機器等をあらかじめ確認し作業を行うこと。

## 2 点検対象機器一覧

(1) 太陽光集熱器（真空循環型集熱器）	48台	総集熱面積	130.8㎡
(2) 蓄熱槽	1基		12.0トン
(3) 集熱ポンプ	1台	3相200V	1.5KW
(4) 熱交ポンプ	1台	3相200V	0.75KW
(5) ソーラーシステム制御盤	1台		

## 3 点検回数及び対応

- (1) 定期保守点検は年1回とし、技術員を派遣し定期保守点検を行う。
- (2) 点検保守の際の軽微な消耗品等を含み点検すること。
- (3) 太陽光集熱面の清掃を実施すること。

## 4 支払方法

業務完了払い