

共 通 仕 様 書

1 件 名 ふれあいの里設備総合保守点検

2 委託期間 令和8年4月1日から令和9年3月31日

3 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

4 支払方法 業務完了払

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) 給排水設備保守点検
- (2) 空調設備保守点検
- (3) 自動ドア保守点検
- (4) 消防設備保守点検
- (5) 水質管理
- (6) エレベーター保守点検
- (7) 太陽光発電設備保守点検
- (8) 電気給湯器保守点検
- (9) 非常用発電機設備疑似負荷試験

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受託者の職員をいう。
- (2) 業務担当者とは、本業務に従事する受託者の職員をいう。
- (3) 業務従事者とは、業務責任者及び業務担当者をいう。

8 受託者の服務

- (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

受託者及び業務従事者は、委託者の信用を失墜する行為をしてはならない。

9 受託者の業務管理

(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

受託者は、委託契約締結後、速やかに業務責任者を選任し、書面をもって委託者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こととする。

(3) 業務責任者の職務

業務責任者は、常に委託者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

受託者は、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

受託者は、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

受託者は、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

受託者は、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

受託者は、業務従事者に健康診断を受診させ、その結果を委託者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、受託者の負担とする。

(10) その他

受託者は、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

受託者は、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委託者に提出し、委託者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委託者に提出しなければならない。なお、様式については、委託者と協議のうえ、別に定める。

(2) 業務完了報告書の提出

① 受託者は、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委託者に提出しなければならない。なお、様式については、委託者と協議のうえ、別に定める。

- ② 受託者は、委託者が求めた時は、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
受託者は、業務の実施に先立ち使用する機材等について、委託者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
受託者は、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、受託者の責任において搬出処分する。
- (6) 軽微な変更への協力
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
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
受託者は、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) 委託者の負担
本委託業務に必要な光熱水費については、委託者が負担することとする。
- (2) 受託者の負担
 - ① 点検に要する機械器具及び資材等は、受託者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、受託者が負担する。
 - ③ 記録に係る用紙等は、受託者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、次の事項を守らなければならない。
 - ① 第三者及び委託者に危害・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、委託者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
受託者は、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委託者に報告しなければならない。

13 損害賠償

- (1) 受託者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発注者の信用を害し、あるいは業務中に委託者又は第三者に損害を与えたときは、受託者が損害を賠償しなければならない。
- (2) 受託者は、業務従事者が本業務に関し、委託者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 疑義の決定

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、委託者と協議のうえ、決定するものとする。

15 共通事項

- (1) 草加市との協定に基づき、受託者は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び別記個人情報取扱特記事項を遵守すること。また、業務上知り得た事項を漏らしてはならない。
- (2) 草加市との協定に基づき、受託者は、草加市環境マネジメントシステムに基づく取組に協力すること。
- (3) 草加市との協定に基づき、草加市政における公正な職務執行の確保に関する条例（平成 19 年条例第 16 号）第 6 条及び草加市が締結する契約からの暴力団排除措置要綱（平成 8 年告示第 155 号）第 9 条の規定に基づき、次の事項を遵守すること。
 - ① 受託者又は受託者の下請業者が、不当要求行為を受けた場合又は不当要求行為による被害を受けた場合若しくは被害が発生するおそれがある場合は事業団に報告するとともに、所轄の警察署に通報すること。
 - ② 受託者は、事業団及び所轄の警察署と協力し、不当要求行為の排除対策を講じること。
- (4) 業務の実施に当たっては、人権を尊重するとともに、業務に関わる者が人権に配慮することができるよう努めること。
- (5) 受託者は、成果品等については事業団の承諾なしには、他のいかなる者に対してもそれを閲覧に供し、複写させ、譲渡したりまたは提供してはならない。
- (6) 草加市との協定に基づき、受託者は草加市公契約基本条例（平成 26 年条例第 21 号）第 12 条の規定に基づき、市長が定める賃金の基準額以上の賃金を労働者に支払わなければならないことを勘案し、見積もりを作成すること。

16 問合せ先

草加市高年者福祉センターふれあいの里 担当：小元

電話 048（920）6222

又は

社会福祉法人草加市社会福祉事業団事務局 担当：五十嵐、安藤

電話 048（930）0311

給排水設備保守点検仕様書

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 対象機器一覧及び内容

名 称	容 量 ・ 型 式 等	内 容	回数
上水受水槽	8 m ³	機能点検・清掃	年1回
F Mバルブ		機能点検	年1回
雑用水受水槽	1 1 m ³	機能点検・清掃	年2回
中水薬液注入装置	(株)タクミ P Z D P-31-C L-H W J	点検	年2回
雨水貯留槽	1 6 m ³	点検・清掃	年1回
上水加圧給水ポンプ	4 0 B N E M D 1.5 A	外観・総合点検	年2回
中水加圧給水ポンプ	4 0 B N E M D 1.5 A		
雨水移送給水ポンプ			
散水ポンプ	4 0 B M P S 51.5 A		
排水ポンプ	4 0 D W S A 5.15 S		

空調設備保守点検仕様書

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。

内 容	回数
配管設備の点検 冷温水及び各部屋への配管・バルブ類等	総合・外観点検 年 1回
ダクト設備の点検 A C P 系統空調ダクト等	総合・外観点検 年 1回
排気設備の点検 給排気ファン・ダクト等	総合・外観点検 年 1回
各種エアーフィルター清掃	年 2回
ヒートポンプ関係保守点検	総合・外観点検 年 1回
冷媒漏洩検査報告 7.5kW 以上の冷媒機器のフロン抑制法に基づく冷媒漏洩検査及び報告書の作成	直接法・間接法 による検査 別表参照

(別表) 冷媒漏洩検査の実施時期

年度	実施期
令和 6 年度	
7 年度	
8 年度	○ (年 1回)
9 年度	
10 年度	

2 対象機器

(1) ACP 室内機・室外機・全熱交換器

	設置 場所	室内機		室外機 (設置場所: 屋上)	全熱交換機
		名 称 No.	台数	名称No.・型式	台数
1F	事務室 交流広場 EV ホール	ACP-1-1 ACP-1-5	1 3	ACP-1 型式: RAS-NP730FS 1.8+4.4Kw×4	3
	多目的室	ACP-2-1 (1)～(4)	4	ACP-2 型式: RAS-NP560FS 1.8+4.4Kw×3	2
	機能訓練室 健康相談室 医務室 ボランティア控室	ACP-3	5	ACP-3 型式: RAS-NP400FS 3+3.7Kw×2	1
2F	通路 図書コーナー 研修室 1～3 工芸室 音楽室	ACP-4-1 ACP-4-7	1 4	ACP-4 型式: RAS-NP850FS 1.4+4.4Kw×5	5
	調理実習室 研修室 4 和室	ACP-5-1 ACP-5-3	6	ACP-5 型式: RAS-NP400FS 3+3.7Kw×2	3
3F	EV ホール 廊下 小集会室	ACP-6-1 ACP-6-3	5	ACP-6 型式: RAS-NP450FS 3+4.4Kw×2	1
	脱衣室 1 脱衣室 2	ACP-7-1 ACP-7-2	2	ACP-7 型式: RAS-NP140FS 3Kw	2
	大集会室	ACP-8-1(1) ACP-8-2(3)	6	ACP-8 型式: RAS-NP730FS 1.8+4.4Kw×4	—

(2) 排気ファン

	設置場所	台数
1F	倉庫 1	1
	男性トイレ	1
2F	男性トイレ	1
	調理実習室	1
3F	男性トイレ	1
	空調機室	1
	ろ過滅菌室	1

(3) 換気ファン

	設置場所	台数
1F	多目的室 1	2
3F	大集会室	1

自動ドア保守点検仕様書

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)故障修理の際、緊急を要する場合は、直ちに技術員を派遣し、迅速に修理を行う。

消防設備保守点検仕様書

1 業務内容

- (1) 自動火災設備保守点検
- (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 14 本）
- (4) 誘導灯設備保守点検
- (5) 防排煙設備保守点検
- (6) 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) 機器点検 …… 年2回（6カ月に1回）
- (2) 総合点検 …… 年1回
- (3) 故障時の臨時点検は、その都度行うものとする。

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。

水質管理仕様書

1 業務内容

飲料水・・・ 残留塩素の測定（年12回以上）、水質検査年2回

エレベーター保守点検仕様書

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に維持するため、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

(1) 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

月1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 定期検査

建築基準法に基づく年1回の定期検査を行うこと。

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。

(5) 修理又は取替明細

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。

① 機械室関係

ア パワーユニット

ニアプリーバーストレーナー・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・シリンダ一部・ブランジャー部・グラン部・パッキン及びオイルシール・0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、乗りかご、ドア、ゴムタイル、シル、その他）の清掃
- ② 意匠部分（三方枠、乗りかご、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、乗りかご、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。

太陽光発電設備保守点検仕様書

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。

電気給湯器保守点検仕様書

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 460L	1台
② 小型電気温水器 35L	
・ ESD35BRX220E1 (大集会室)	1台
③ 小型電気温水器	
・ REW20C2CN (3階女トイレ)	1台
・ REW12B2BK (1階男女トイレ・2階男女トイレ・3階男トイレ)	5台
・ RE12M (医務室・機能訓練室)	2台
・ EHPN-H13N1 (1・2階流し台・ボランティア控室)	3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。

非常用発電機設備疑似負荷試験仕様書

1 業務内容

非常用発電機設備疑似負荷試験・・・年1回