

共 通 仕 様 書

- 1 件 名 であいの森設備総合保守点検
- 2 委託期間 令和8年4月1日から令和9年3月31日まで
- 3 委託場所 草加市柿木町261番地1
草加市総合福祉センターであいの森
- 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) 集中制御装置保守点検
- (2) 空調・給湯設備保守点検
- (3) 給排水・給受水槽保守点検
- (4) 消防設備保守点検
- (5) 自動ドア保守点検
- (6) 電気給湯器保守点検
- (7) エレベーター保守点検
- (8) 中水及び浴用ろ過装置保守点検
- (9) 水質管理
- (10) 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 受注者の服務

(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、受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発注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委託者の信用を害し、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、受託者と協議のうえ、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

草加市総合福祉センターであいの森 担当：馬場、新島

電話 048（936）2791

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

集中制御装置保守点検仕様書

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及び清掃を作成した作業工程表に基づき実施すること。

2 対象機器

① 蓄熱槽制御	1セット	⑨ F C U制御 (Aパターン)	2セット
② 空調機制御	6セット	⑩ F C U制御 (Bパターン)	5セット
③ 水槽制御	1セット	⑪ F C U制御 (Cパターン)	7セット
④ 消火系統	1セット	⑫ F C U制御 (Dパターン)	2セット
⑤ 受水槽 (上水)	1セット	⑬ ファン発停制御	4セット
⑥ 貯湯槽	2セット	⑭ 自動制御盤 (補助機器)	
⑦ セントラルシステム周辺機器		⑮ セントラルシステム本体	
⑧ メーカー名	ジョンソンコントロールズ		

3 保守点検及び清掃内容

① 自動集中制御盤保守点検 (無停電源装置含)	・・・年2回実施	総合点検及び外観点検を各1回
② 制御記録装置保守点検	・・・年2回実施	総合点検及び外観点検を各1回
③ 各種自動弁関係保守点検	・・・年2回実施	
④ 各種自動制御盤保守点検	・・・年2回実施	総合点検及び外観点検を各1回
⑤ 冷暖房切り替え時の設定作業	・・・年1回実施	夏期・冬期 各1回 (2回/年)
⑥ 各機器との関連動作確認	・・・年1回実施	夏期・冬期 各1回 (2回/年)

4 支払方法

業務完了払

空調・給湯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、動力系統、配管系統等の保守点検及び清掃を作成した作業工程表に基づき実施すること。

2 対象機器

- | | |
|-------------------------------------|-------|
| ① 空冷式チラーユニット (UWVY 2 3 6 0 B 5 C R) | 2 台 |
| ② ユニット型空気調和機 (AHC 7 5 F) | 1 台 |
| ③ ユニット型空気調和機 (UAVZ 1 0 A R) | 2 台 |
| ④ ユニット型空気調和機 (UAVZ 1 5 A R) | 3 台 |
| ⑤ 床置き型ファンコイルユニット | 1 3 台 |
| ⑥ 天井設置型ファンコイルユニット | 3 4 台 |
| ⑦ ビルマルチ型空気調和器 (室内機) | 1 0 台 |
| (室外機) | 5 台 |

3 保守点検及び清掃内容

- | | |
|---------------------------------|---|
| ① 機械設備保守点検 (チラー・エアハンドリング等) | ・・・年2回実施 総合点検及び外観点検を各1回 |
| ② 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) | ・・・年2回実施 総合点検及び外観点検を各1回 |
| ③ ダクト設備保守点検 (AHU系統空調ダクト等) | ・・・年2回実施 総合点検及び外観点検を各1回 |
| ④ 換気設備保守点検 (給排気ファン及びロスナイ系統ダクト等) | ・・・年2回実施 総合点検及び外観点検を各1回 |
| ⑤ 各種エアーフィルター清掃 | ・・・年2回実施 |
| ⑥ 冷温水ポンプ (1次・2次) 保守点検 | ・・・年2回実施 総合点検及び外観点検を各1回 |
| ⑦ 冷暖房切り替え | ・・・冷暖房時に各1回実施 |
| ⑧ ヒートポンプ温水器関係保守点検 | ・・・年2回実施 総合点検及び外観点検を各1回 |
| ⑨ 業務用冷凍空調機器点検 | ・・・フロン排出抑制法の対象となる空調機器等の点検及び報告書の作成を年1回実施 |

(参考：業務用冷凍空調機器点検業務の対象機器)

品 名	数 量
温水チラー (圧縮機 7.5KW×2 台)	4 台
ビルマルチ室外機 (圧縮機 3.7KW×2 台)	2 台
ビルマルチ室外機 (圧縮機 5.5KW×6.5KW)	1 台
室内機	1 0 台

※令和5年度実施、以後3年ごとに実施

品 名	数 量
ヒートポンプチラー（圧縮機 30KW×2 台）	2 台

※1年に1回実施

- 4 支払方法
業務完了払

給排水・給受水槽保守点検仕様書

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及び清掃と上水系受水槽水質分析検査を行うこと。

また、汚泥等処理については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

- | | | |
|------------|----------|---------------|
| ① 給水設備 | ④ 上水系受水槽 | ⑦ 地下ピット内水中ポンプ |
| ② 給湯設備貯湯槽 | ⑤ 中水系受水槽 | ⑧ 雨水ストレーナー |
| ③ 汚水雑排水管及び | ⑥ 雨水貯留槽 | |
- 雨水排水枳系統

3 保守点検及び清掃内容

(1) 給排水・給湯設備関係

- | | |
|--------------------|--------------------|
| ① 給水設備保守点検（ポンプ類含む） | ・・総合点検及び外観点検を各1回実施 |
| ② 給湯設備保守点検（ポンプ類含む） | ・・総合点検及び外観点検を各1回実施 |
| ③ 貯湯槽保守点検 | ・・総合点検及び外観点検を各1回実施 |
| ④ 貯湯槽清掃、消毒 | ・・年1回実施 |

※ 容量40トン 有効32トン 4.0×5.0×2.0m

- | | |
|-----------------|---------|
| ⑤ 汚水雑排水管、水槽、枳清掃 | ・・年1回実施 |
|-----------------|---------|

(2) 受水槽設備関係

- | | |
|---------------|--------------------|
| ① 上水系受水槽保守点検 | ・・総合点検及び外観点検を各1回実施 |
| ② 上水系受水槽清掃、消毒 | ・・年1回実施 |

※ 容量48トン 有効40.5トン 4.0×6.0×2.0m

- | | |
|---------------|---------------------|
| ③ 上水系受水槽水質検査 | ・・年4回実施（レジオネラ菌・大腸菌） |
| ④ 中水系受水槽保守点検 | ・・総合点検及び外観点検を各1回実施 |
| ⑤ 中水系受水槽清掃、消毒 | ・・年1回実施 |

※ 容量10トン 有効8トン 2.0×2.5×2.0m

- | | |
|-----------------|--------------------------------|
| ⑥ 雨水貯留槽保守点検及び清掃 | ・・総合点検及び外観点検を各1回実施
清掃は年1回実施 |
|-----------------|--------------------------------|

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| ⑦ 地下ピット清掃及び
水中ポンプ保守点検 | ・・総合点検及び外観点検を各1回実施 |
|--------------------------|--------------------|

- | | |
|------------------------|--------------------------------|
| ⑧ 雨水ストレーナー保守点検
及び清掃 | ・・総合点検及び外観点検を各1回実施
清掃は年2回実施 |
|------------------------|--------------------------------|

4 支払方法

業務完了払

消防設備保守点検仕様書

1 業務内容

- | | |
|-------------------------|---------------|
| ① 自動火災報知設備保守点検 | ⑤ 防排煙設備保守点検 |
| ② 非常用放送設備保守点検 | ⑥ 自家発電設備保守点検 |
| ③ 消火器具設備保守点検（消火器 3 1 本） | ⑦ 屋内消火栓設備保守点検 |
| ④ 誘導灯設備保守点検 | ⑧ 防火対象物定期点検報告 |

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せるものとする。

3 点検回数

- (1) 機器点検 …… 年 2 回（6 ヶ月に 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 点検記録の提出

点検事項は、法に定められた点検結果報告書に記載し、その都度提出する。

5 点検終了後、点検結果報告書を消防署に提出する。

6 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。

7 支払方法

業務完了払

自動ドア保守点検仕様書

1 業務内容

- (1) 点検及び清掃・・・年1回実施
対象装置・・・ナブコシステム(株)製自動ドアDS型2台
- (2) 部品及び機器の修理、取り替え及び調整・・・年1回実施
点検を通じて機器の維持機能に必要なとした場合は、直ちに部品の修理若しくは取り替え、調整を行う。
- (3) 故障
故障が生じた場合は、速やかに技術員を派遣し、適切な処理を行うこと。

2 支払方法

業務完了払

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 E T-1 2 N 4 B J R-B T 2 台 (小型給湯器 (事務所給湯室・囲碁将棋室))
- ② E T C 4 5 B J S 2 2 0 A 0 1 台 (大型給湯器 (大集会室))

(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 実施時期

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

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、必要と判定した場合は修理または取替を行うこと。

2 対象機器

- (1) 乗用昇降機 1 台（積載荷重 6 0 0 k g 定員 9 人）
- (2) 寝台用昇降機 1 台（積載荷重 7 5 0 k g 定員 1 1 人）

3 保守点検

(1) 定期点検（年 4 回）

巡回点検を行い、運転状態における性能を総合的に判定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（年 3 回）

① プログラム整備

装備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 | エ オイルクーラー |
| イ ポンプ及び電動機 | オ 漏油回収装置 |
| ウ 受電機、制御盤、信号機 | |

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 | エ 外部連絡装置 |
| イ ドア開閉機構 | オ 停電灯 |
| ウ 運転盤 | |

④ 昇降機関係

- | | |
|-------------------|----------------|
| ア ガイドレールプラケット | カ テールコード |
| イ 油圧ジャッキ装置 | キ 緩衝装置 |
| ウ ロープ（チェーン） | ク プーリー（スプロケット） |
| エ 各階ドア装置 | ケ ガバナロープ |
| オ 各リミットスイッチ及び着床装置 | |

(4) 特別整備

① 検査立会い

建築基準法に基づく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または取替を行うこと。

(5) 修理または取替明細

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、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
半導体類取替・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・ブーリーカーライトの修理・非常停止装置押装置用スイッチ類・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 負担区分

(1) 点検・清掃及び注油に必要な消耗品、油脂類は受託者負担とする。

(2) 点検に必要な電力・水及び電話料金等、委託業務における必要最小限のものについては、委託者の負担とする。

5 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。

6 支払方法 業務完了払

中水及び浴用ろ過装置保守点検仕様書

1 業務内容

定期的に技術員を派遣し、各設備の電気系統（制御盤）、配管系統等の保守点検及び清掃と浴用ろ過水分析検査を行うこと。

2 対象機器

(1) 浴用活水ろ過装置	SFB-3011AEF型	1台
(2) 中水ろ過装置	SFR-7014AER型	1台
(3) 滅菌装置	NFF01-PADL	1台
(4) 水位計	100A型	2台

3 保守点検及び清掃内容

(1) 中水装置関係

- ① 中水ろ過装置保守点検・・・総合点検及び外観点検を各1回実施
- ② 中水ろ過装置濾材洗浄・・・年1回実施
- ③ 中水ろ過装置濾材交換・・・年1回実施
- ④ 自動滅菌装置保守点検・・・総合点検及び外観点検を各1回実施

(2) 浴用ろ過装置関係

- ① 浴用ろ過装置保守点検・・・総合点検及び外観点検を各1回実施
- ② 浴用ろ過装置濾材洗浄・・・年1回実施
- ③ 浴用ろ過水分析検査・・・年4回実施（レジオネラ菌・大腸菌）
- ④ 活水ろ過装置保守点検・・・総合点検及び外観点検を各1回実施
- ⑤ 活水ろ過装置濾材交換・・・年1回実施
- ⑥ 滅菌装置保守点検・・・総合点検及び外観点検を各1回実施
- ⑦ 水位計保守点検・・・総合点検及び外観点検を各1回実施
- ⑧ 浴槽配管保守点検・・・総合点検及び外観点検を各1回実施
配管清掃（浴槽とろ過器を結ぶ配管及び、ストレーナーの清掃）

4 事故報告

各設備に異常が発生したときは、速やかに適切な処置を行い、施設担当者へ報告すること。

5 業務完了報告書

各業務完了後、速やかに業務完了報告書を各作業工程の写真を貼付の上、施設担当者へ提出すること。

6 支払方法

業務完了払

水質管理仕様書

1 業務内容

- | | | |
|-----------------|---------------------|-------------------|
| (1) 飲料水 | 残留塩素の測定（年1回以上）、水質検査 | 年2回 |
| (2) 浴槽用水（貯水槽の水） | 水質検査 | 年2回、レジオネラ属菌検査 年2回 |
| (3) 浴槽水 | 水質検査 | 年4回、レジオネラ属菌検査 年2回 |

2 支払方法

業務完了払

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
- 2 支払方法
業務完了払