

## 業務仕様書（やすら苑）

### I 委託対象物件・施設の規模等

#### 1 対象物件

所在地 京都府与謝郡与謝野町字加悦 8 0 2 番地 7

名称 特別養護老人ホームやすら苑

#### 2 業務管理の基本

設備管理の業務に関し、下記の事項に注意し誠意をもって業務を遂行するものとする。

- (1) 設備管理に際しては、点検、作業、測定等建築物に関する法規に準拠し、業務を系統的かつ統一的に実施する。
- (2) 業務の実施にあたっては、各関係諸法令等を遵守するものとする。
- (3) 各種法令に基づく資格による官公庁への手続きは委託者にて行うものとする。
- (4) 業務の遂行にあたっては、常に全力を挙げて行うことを旨とする。また、常に技術員相互の連絡協調を図り、合理的な業務実施を努めるものとする。
- (5) 業務上知り得たことについては、絶対に外部に公表または漏らしたりしないこと。
- (6) 常に火災予防に留意し、火気取締にあたるものとする。

#### 3 各種法令の遵守

管理業務の履行にあたって、各設備の安全及び建物内外の安全並びに衛生的環境維持のために定められた次の諸法令及び諸規則を遵守するものとする。

- (1) 電気事業法
- (2) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- (3) 建築基準法
- (4) 消防法
- (5) 高圧ガス保安法
- (6) 水道法
- (7) 大気汚染防止法
- (8) 浄化槽法
- (9) 労働安全衛生法各規則
- (10) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- (11) その他関連法規、規則等

#### 4 経費の負担

##### (1) 委託者が負担する項目

- ア 業務上必要な光熱水費
- イ 補修・修理等を必要とする際の費用
- ウ 緊急時等における対応にかかる費用
- エ その他、委託者が負担することが適当であると認められるもの

##### (2) 受託者が負担する項目

- ア 業務上必要な一般工具ならびに測定器（特殊専用工具・測定器を除く）
- イ グリス・オイル。ただし、特殊・高額な物は除く。ウエス等の消耗品等
- ウ 清掃に必要な機材・機器及びワックス等の消耗品
- エ その他、受託者の負担が適当であると認められるもの

## 5 その他

その他本書に関して疑義が生じた場合、その都度双方協議のうえ、これを定めるものとする。

## II 設備管理業務仕様書

### 1 空調・換気設備保守点検業務

#### (1) 対象設備

ア ヒートポンプパッケージエアコン	室内機	87台	
	〃	室外機	16台
イ ルームエアコン		60台	
ウ 全熱交換器		9台	
エ 給気ファン		117台	
オ 天井扇、換気扇、有圧換気扇、シロッコファン		221台	
カ 床暖房設備（3フロー）		1式	

(2) 点検回数 年4回（床暖房設備は年1回）

#### (3) 業務内容

##### ア ヒートポンプパッケージ空調機

- ・ 外観の腐食、変形、破損等の劣化の有無の点検
- ・ 各運転データの採取
- ・ 冷媒系統からの冷媒ガス漏れの有無、配管損傷等の有無の点検
- ・ ファンローター汚れ、損傷の有無の点検
- ・ フィルターの詰まり、損傷・変形の有無の点検
- ・ ドレンの詰まり、破損の有無の点検
- ・ 絶縁抵抗測定
- ・ 温度調節弁の動作・機能点検
- ・ 腐食、損傷等の有無の点検
- ・ アースの点検

##### イ 給気ファン・排気ファン・天井換気扇

- ・ 損傷、腐食、汚れの付着などの有無の点検
- ・ 異常音、異常振動の有無の点検
- ・ ガラリの確認、清掃（適宜実施）ファンの清掃は別途
- ・ 機能の点検
- ・ 絶縁抵抗測定

##### ウ ルームエアコン

- ・ 外観の腐食、変形、破損等の劣化の有無の点検
- ・ 絶縁抵抗の測定
- ・ 媒ガス漏れの有無、配管損傷等の有無の点検
- ・ 送風機の正常運転の確認
- ・ 熱交換器の汚れ・損傷の有無の点検
- ・ エアークフィルターの詰まり、損傷の有無の点検
- ・ ドレン排水の確認

##### エ 全熱交換器

- ・ 羽根車の損傷・腐食・汚れの付着等の有無の点検
- ・ ファンケーシングの損傷、腐食等の有無
- ・ 機能の点検
- ・ フィルターの詰まり、損傷の有無の点検

##### オ 床暖房設備

- ・ 床面温度測定
- ・ タイマー作動点検
- ・ 絶縁測定
- ・ アースの点検

(4) その他

ア 点検結果において修理、部品交換等が必要であると認めたときは、詳細の報告と共に見積を提出すること。

イ 点検終了後は、報告書を提出すること。

2 エアークフィルターク清掃業務

(1) 対象機器

ア ヒートポンプパッケージエアコン	87台
イ ルームエアコン	60台
ウ 全熱交換器	9台
エ 給気ファンの給気口	114台

(2) 清掃回数

年2回

(3) 業務内容

ア 機器内への埃、塵、ゴミ等の侵入を防ぎ、冷暖房に必要な風量を確保して、冷暖房効率の低下を防ぐため、清掃を定期的に行うこと。

イ フィルタークを取り外して清掃します。なお、汚れがひどい場合は、洗淨するものとする。

(4) その他

取替が必要の場合のフィルターク代及び取替作業費は含まない。

3 給湯・給排水設備保守点検業務

(1) 対象設備

ア 業務用エコキュート	12組
イ 同上貯湯槽	12台
ウ 循環ポンプ	1式
エ 受水槽	1台
オ 加圧ポンプユニット	1組

(2) 点検回数

年4回

(3) 業務内容

ア 業務用エコキュート

- ・ 外観の腐食、変形、破損等の劣化の有無の点検
- ・ 各運転データの採取
- ・ 冷媒系統からの冷媒ガス漏れの有無、配管損傷等の有無の点検
- ・ ファンローター汚れ、損傷の有無の点検
- ・ フィルタークの詰まり、損傷・変形の有無の点検
- ・ ドレンの詰まり、破損の有無の点検
- ・ 絶縁抵抗測定
- ・ 温度調節弁の動作・機能点検
- ・ 腐食、損傷等の有無の点検
- ・ アースの点検

イ 貯湯槽

- ・ 腐食、損傷等の有無の点検

- ・ 温度調整器の作動状況の点検
- ・ 逃し管および逃がし弁の点検
- ・ 温度調節弁の動作・機能点検

#### ウ ポンプ設備

- ・ ポンプ本体各所配管接続部、逆止弁等の異常の有無の点検
- ・ 制御盤端子等緩み、運転電流値・吐出圧力の測定
- ・ 錆、腐食の有無、異常音・異常振動の有無の点検
- ・ メカニカルシール部の漏水の有無の点検
- ・ 絶縁抵抗の測定

#### エ 受水槽

- ・ 本体、架台の損傷、内外部の錆の有無
- ・ ボールタップ、定水位弁の漏れ、変形、損傷の有無
- ・ 水面制御、警報装置の作動点検
- ・ オーバーフロー管の防虫網の損傷の有無、マンホールの施錠の有無
- ・ 残留塩素の測定
- ・ 絶縁抵抗想定

#### オ 加圧給水ポンプ

- ・ ポンプ外観の腐食の有無、振動、異常音の点検
- ・ 電流値、吐出圧力測定
- ・ グランド部滴下状態および調整
- ・ 絶縁抵抗測定
- ・ 制御版の端子の緩みおよび増締め

#### (4) その他

ア 点検結果において補修、改修、部品取替等が必要と判断したときは、状況報告後、別途見積等を提出すること。

イ 点検等の作業に必要な時間を運転休止とする場合は、事前に打合せを行うものとする。

ウ 作業終了後は、点検・作業報告書を提出すること。

### 4 消防設備点検業務

#### 対象設備

##### ア 自動火災報知設備

- ・ 受信機 1 台
- ・ 副受信機 1 式
- ・ 発信機 1 式
- ・ 光電式煙感知器 1 式
- ・ 差動式スポット型感知器 1 式
- ・ 定温式スポット型感知器 1 式

イ 誘導灯（非難口・通路） 1 式

ウ 火災通報装置 1 式

エ スプリンクラー設備 1 式

オ 補助散水栓設備 1 式

カ 非常放送設備 1 式

キ 消火器 1 式

ク 非常用発電機 1 式

消防用設備等の点検は、消防法に定めるところにより適正に行うものとする。

(1) 点検回数

- ア 機器点検 年1回
- イ 総合点検 年1回

(2) 業務内容

ア 機器点検

各設備機器の適正な配置、損傷、漏水などの有無、表示の有無、その他主として外観から、または簡易な操作により機器の機能状態を確認する。

イ 機器・総合点検

各設備の全部もしくは一部を作動させ、または当該消防用設備等を使用することによって、総合的な機能を設備等の種類に応じて確認する。

(3) その他

業務終了後は、消防法の規定による書式の報告書により作成し、委託業者の管理担当者に提出するとともに、消防法に基づく報告の届出を行うものとする。

**非常電源(自家発電設備)**

**負荷試験については、消防点検時に屋内消火栓のみ起動し試験をします**

除外項目

- ① 消火器の放射試験(放射能力点検)実施に伴う薬剤詰替費は別途とする
- ② 消火器の耐圧性能試験が必要な場合は別途とする
- ③ 連結送水管の耐圧試験が必要な場合は別途とする
- ④ 消防用ホースの耐圧試験が必要場合は別途とする
- ⑤ 消火設備のガス容器等で容器弁の安全性点検が必要な場合は別途とする
- ⑥ 消防点検時以外の別日程での負荷試験単独作業の場合
- ⑦ 停電し発電機回路のみで送電できない場合

5 自動ドア設備保守点検業務

(1) 対象設備

正面玄関 ナブコ製 DS型 2台

(2) 点検回数 年2回

(3) 業務内容(メーカーのレギュラー点検仕様の点検とする。)

- ア 装置各部の点検および調整
- イ 開閉速度、クッション作動の異常の有無の点検調整
- ウ 装置の電装品の点検および調整
- エ 装置のセンサーの検知状態の点検および調整
- オ オイル漏れの有無の点検
- カ ドアがサッシにあたっていないか、擦れていないかの点検および調整
- キ 消耗品の著しい部品はないか点検
- ク 点検等作業に必要な時間は運転休止状態となります。
- ケ 業務終了後は、点検報告書を提出します。

6 害虫防除業務

(1) 回数

- ・ 施工 年2回
- ・ 定期点検 月1回

(2) 対象場所

- ・ 残留噴霧：専用部・共用部 計4, 496㎡
- ・ 空間煙霧：厨房

(3) 使用薬剤

- ・ フェニトロチオン乳剤、DDVP乳剤、スミスリン乳剤、マイクロカプセル剤等の使用実績があるものを使用すること。
- ・ 床材や部屋の状況により最適と思われるものを使用します。

(4) 施工方法

- ・ 残留噴霧法、空間噴霧法等による生息場所・通り道などへの薬剤噴霧による。
- ・ 点検用粘着トラップ設置および交換

(5) その他

- ・ 作業終了後は、作業完了報告書を提出すること。

7 定期床清掃業務

(1) 対象面積及び回数

ア 塩化ビニールシート	824㎡
イ タイルカーペット	85㎡
ウ 居室共用部木床洗淨	960㎡

- ・ 清掃範囲は各階居室前廊下、多目的ホール、洗濯干場、食堂
- ※別途作業、木床コーティング（1年～2年に1回推奨）

(2) 清掃回数 年2回

(3) 作業日は、協議のうえ決定するものとする。

(4) 一般事項

- ア 清掃の実施にあたっては、常に火災、その他の事故が発生することのないように十分注意するものとする。
- イ 清掃は清粛かつ丁寧にいき、壁などにチリ、ホコリ、清掃用水等を飛散させ、あるいは騒音及び刺臭等が発生しないよう十分注意し実施するものとする。
- ウ 清掃用具及び使用材料は作業内容、建築材料等に最も適したものをを用いるものとし、事前に委託者の指定する担当者の承認を得るものとする。
- エ 清掃の実施にあたっては、必要以外に立ち入りまたはみだりに設備、器物、書類等に手をふれるなど必要以外の行為はしないこと。なお、建物備品などを破損したときは、ただちに委託者の指定する担当者に連絡してその指示に従うものとする。
- オ 指定する場所以外で喫煙しないこと。
- カ 水道、ガス、電気等を使用した場合は、その後始末を確実にし、スイッチの切り忘れ、コックの締め忘れのないよう注意すること。
- キ 作業に使用する用具、機材などの持ち込み品に際しては、担当者の確認を受け、管理の徹底をはかること。
- ク 出退時は、担当者にその旨届け出ること。
- ケ 清掃が終了したときは、担当者の検査を受け、不十分な箇所があったときは、その担当者の指示に従いただちに手直しを行うものとする。

(5) 弾性床材作業内容

(ウエット作業)

- ア ホウキやダスタークロスを使用してあらかじめ床面を除塵する。
- イ 適正に希釈した洗淨用洗剤をモップで、むらのないように塗布すること。
- ウ 洗淨用パッドを付けたポリシャーもしくは自動床洗淨機で、表面の汚れを洗淨する

こと。

- エ ハンドパット等を使用して隅まで洗浄すること。
- オ ウエットバキュームまたはフロアスクイジーで汚水回収を行うこと。
- カ 2回以上水モップ拭きして汚水や洗剤分を完全に除去した後、乾燥させること。
- キ 床面がよく乾燥したことを確認してからワックス塗布を行うこと。
- ク ワックスはフラットモップ等にて1層以上塗布すること。
- ケ 導線等の光沢減の著しい場所については、必要に応じて追加塗布すること。
- コ 塗布後十分に乾燥させること。

#### (6) カーペット作業内容

- ア 真空掃除機等を使用して丁寧に吸塵すること。
- イ カーペット洗浄前にシミがあれば除去もしくは前処理剤で処理しておくこと。
  - ◆汚れの状況に応じてウ〜クの最適な方法を選択する（もしくは組み合わせ）
- ウ バルチャーによるドライ洗浄方式（専用洗剤噴霧後、ブラシパッドによる洗浄、結晶化した汚れを吸塵）
- エ ヤーンパット（綿もしくはマイクロファイバーパッド）でポリッシャーによるドライ洗浄方式
- オ カーペット専用洗剤を用いてホットリンサーまたはスチームリンサーを使用して洗浄すること。
- カ バルチャーもしくはカーペット洗浄用のポリッシャーで、適正濃度のシャンプークリーニング用洗剤を用いて洗浄後、残留洗剤を除去するためリンサー等（エクストラクターもしくはスチームリンサー）を使ったすすぎ洗浄を行うこと。
- キ エクストラクション用洗剤を用いて、カーペットエクストラクターで洗浄すること。
- ク 必要に応じて床用ドライヤーや送風機を使ってカーペットをよく乾燥させること。
- ケ 特別な事情により、空調設備等を利用して乾燥させたい場合には、担当職員に使用許可を得ること。

#### (7) 居室共用部木床洗浄内容

- ア ホウキやダスタークロスを使用してあらかじめ床面を除塵する。
- イ 適正に希釈した洗浄用洗剤をモップで、むらのないように塗布すること
- ウ 洗浄作業は中性洗剤を使用し自動床洗浄機での作業とする
- エ 仕上げはモップ等で清掃をおこない送風機で乾燥させる

### 8 エレベーター設備保守点検業務

#### (1) 対象設備

- ア 乗用エレベーター 750kg, 45m/min, 3 停止
- イ 寝台用エレベーター 750kg, 45m/min, 3 停止

#### (2) 点検回数

- ア 技術者による定期点検（現地） 年 4 回
- イ 遠隔診断システムによる 24 時間監視業務

#### (3) 業務内容（メーカーの POG 点検仕様とする。）

### III 緊急及び故障時の対応について



故障等の緊急事態については、常時（24時間、365日）受付け、直ちに対応するものとする。

以上