

業務仕様書（長寿苑）

I 委託対象物件・施設の規模等

1 対象物件

所在地 京都府与謝郡伊根町字六万部 154 番地

名称 特別養護老人ホーム長寿苑

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

本業務は、電気設備・空調設備・給排水衛生設備・消防設備・床暖房設備・自動ドア設備・その他建物に付属する諸設備について、当該設備を効率的かつ正常に運転操作し、点検・整備・監視を行い、各設備の有する機能を十分に引き出して良好な管理を行うこと。また、未然に突発的な事故発生を防ぐために必要な措置をとることを目的とする。なお、この業務にあたっては、仕様に規定する範囲において諸法令、諸規則、その他の定めを遵守し、誠実に業務を遂行するものとする。

※ 設備概要

(1) 電気設備

高圧受変電設備

高圧気中開閉器 (PAS)	7.2KW 300A ZPD 内蔵	1 台
プライマリーカットアウトスイッチ	6.9KV	1 台
避雷器 (LA)	8.4KV 2.5KA	1 台
真空遮断器 (VCB)	7.2KW 200A 12.5KA	1 台
高圧負荷開閉器 (LBS)	7.2KW 200A	5 台
高圧限流ヒューズ (PF)		5 台
高圧進相コンデンサ (SC)	50KVA	2 台
変圧器 (TR)	1φ3W 100KVA	2 台
変圧器 (TR)	3φ3W 200KVA	1 台
過電流継電器 (OCR)		2 台
方向性地絡継電器 (DGR)		1 台
低圧地絡継電器 (LGR)		1 台
非常用発電機設備	220V 80KVA 102PS	1 基
動力・電灯配電盤及び分電盤		1 式
電灯設備		1 式
警報設備		1 式

(2) 給水・給湯設備

受水槽	2 槽式 1 4 m 3 4000×3000×1500H	1 基
加圧給水ユニット	32A×50A×250L/H×20m 0.75KW	2 台
温水ヒーター (真空式)	出力 400000Kcal/H、燃料消費量 53.5L/H 灯油焚き、給湯 120L/H、暖房 330L/H、1.5KW	2 台
給湯循環ポンプ	40A×120L/m×10m0.4KW	1 台
〃	32A×100L/m×15m 0.25KW	1 台
貯湯槽	1200φ×3100H 3000L	1 台

浴槽濾過上昇温循環ポンプ	40A×32×330L/m×15m	1.5KW	1台
循環濾過設備	処理量 11 m ³ /H、濾過面積 0.283 m ²		4台
濾過ポンプ	40A×0.18m 3×23m	1.5KW	4台
熱交換器	交換熱量 60000Kcal/H		1台
〃	交換熱量 54000Kcal/H		3台
バイブロブロワー	50A×1.42 m ³ /m×0.2kg/cm ²	2.2KW	3台
バイブロマット	1000w×2000L		3台
薬注ポンプ	パルス式 15CC/m × 10kg/cm ² タンク 100L		4台
オイルギアポンプ	20A×32L/m×2kg/G	0.4KW	1台
膨張タンク（給湯用）	密閉ダイヤフラム式	300L	1式

(3) 温水床暖房設備

制御盤（機械室）	週間プログラムタイマー		1台
床暖房コンローラ			10台

※現在は使用していません

(4) 消防用設備

ア 自動火災報知設備

受信機	P型1級15回線（表示盤30回線）		1台
差動式スポット型感知器	1種		78個
定温式スポット型感知器	2種 70℃		17個
定温式スポット型感知器	特種 60℃		18個
煙感知器	光電式2種		14個
表示灯	総合盤・居室外		39個
火災ベル	DC24V		8個
発信機	P型1級		7個

イ 誘導灯			22台
-------	--	--	-----

ウ 非常放送設備

防災アンプ	120W		1台
スピーカー	3W 壁掛、天井露出、天井埋込		67台

エ スプリンクラー設備

加圧送水装置	100A×900□/m×68m	18.5kw	1台
スプリンクラーヘッド	72℃、96℃（厨房）	80L/m×1kg/m ³	430個
アラーム弁	100A		2台
電子サイレン			3台
末端試験弁			2個
補助散水栓	25A ホース25A×20m×1本		9台
補給水槽	200L		1槽
呼水槽	100L		1槽
消火水槽			1槽
警報盤	警報5回線		1面

オ 非常用発電機設備

内燃機関	ディーゼル	102PS	1基
発電機		80PS	1基

起動装置	電気式（蓄電池）	1 式
充電装置		1 式
操作・制御盤		1 面
カ 消火器	ABC 粉末	2 2 本
キ 漏電警報器		
受信機	5 回線	1 台
零相変流器	ZCT	4 台
（5）搬送設備		
エレベーター	0kg 11 名 2 停止 45m/min 22kw	1 基
	地震時管制運転、火災時管制、停電時自動着床装置付 車椅子・視覚障害者仕様	
小荷物専用機	750kg 2 停止 45m/min 1.5kw	1 基

1 給水・給湯設備保守点検業務

（1）対象設備

設備概要参照

（2）点検回数

給水・給湯設備・・・年間 4 回の点検とする。

（3）業務の内容

ア 給水・給湯設備・ボイラー・浴場循環濾過装置等保守点検業務

良好な運転状態に保ち、所要の性能を確保するため、年間 4 回の定期点検を行うものとする。

① 温水ポンプ及び貯湯槽類

- ・ 定常運転の運転データの記録、本体及び各配管接続部・逆止弁等の保守点検
- ・ 電動機、ポンプの振動、異常音、外観腐食の有無の点検
- ・ グランド部滴下水量の適否及び調整または交換
- ・ カップリングゴム、ボルトの損傷、亀裂、磨耗の点検
- ・ 本体、架台の損傷、腐食等点検
- ・ ドレン排水の状態の確認及び清掃
- ・ 盤内外の点検（発錆、異音、緩む、過熱の有無及び増し締め）
- ・ 電動機・配線の絶縁測定（年 1 回）
- ・ 水質測定（濁り、錆等）

② 浴場用濾過機ユニット

- ・ 機器の運転及び保守点検、各配管・弁類の点検及び作動確認
- ・ ヘヤーキャッチャー及び熱交換器等付帯設備の機能の点検
- ・ 温度調整器及び蒸気 2 方弁等作動点検
- ・ 逆洗装置の作動点検
- ・ 濾材の機能点検

③ 真空式ボイラー及び付帯設備

- ・ バーナー関係整備・清掃及び燃焼状態の点検と自動制御、安全保護装置の作動点検及び腐食漏水等点検。定常運転データの記録等

- ・ 着火装置の機能点検
- ・ 給水装置の機能点検
- ・ 付属装置の機能点検
- ・ バーナー、ノズルチップ、オイルフィルターの清掃及び調整
- ・ フレームアイ作動試験
- ・ 抽気装置の作動及び機能点検
- ・ 盤内外の点検（発錆、異音、緩む、過熱の有無及び増し締め）
- ・ 電動機・配線の絶縁測定（年1回）
- ・ 燃焼排気ガス測定（ドラフト、酸素濃度）
- ・ 煙道、燃焼室煤の付着状態点検
- ④ 燃料供給系統
 - ・ 漏れ、異常の有無、機器の保守点検
 - ・ オイルストレーナー清掃（適時）
 - ・ タンク類異常の有無点検
- ⑤ 浴槽水レジオネラ属検査
 - ・ 浴槽水のレジオネラ属水質検査（血清型付）をディサービス、ケアハウス、特養施設の各浴槽年2回（6検体）実施し、衛生管理を適切に行う。

2 油地下タンク貯蔵所点検業務

消防法に基づき指定の報告様式に従い点検を行う。

(1) 対象設備

地下埋設油地下タンク	1300φ×3000L	4000□	1基
付属設備			1式

(2) 点検回数

年1回

(3) 業務内容

- ア 上部スラブ亀裂、不等沈下等点検
- イ タンク本体漏洩の有無
- ウ 通気管等腐食、損傷、引火防止網の脱落、腐食、目詰まり等の有無
- エ 計測装置作動状況及び指示の適否、圧力計指示、計量口蓋の開閉状況の適否
- オ ポンプ設備異音、振動、異常発熱の有無、アースの取付、断線の有無等
- カ 囲い、床、溜桝等損傷の有無
- キ 電気設備NFB機能の適否、絶縁測定、防曝型機器等の機能の適否等
- ク 警報機器の作動の適否等

3 地下埋設タンク、埋設配管漏洩検査 年1回

(1) 検査の方法

地下タンク及び埋設配管部分について、タンク点検口、配管部等の大気開口部を閉鎖し、状況に応じて微加圧または微減圧試験を選択の上、実施するものとする。検査範囲は地下タンク気相部及びそのタンク気相部に接続されている閉鎖された付属配管の気相部であり、かつ、外部地下水位より上部の部分とする。また、実施時には安全対策に十分配慮するものとする。

(2) 微加圧試験の場合

ガスを封入することにより加圧した状態を保持し、一定時間内の圧力変化を測定、記録することにより、気相部の漏洩の有無を確認するものとする。

ア 加圧の方法

密閉状態で5分以上圧力を測定し、タンク内が安定状態であることを確認する。圧力計を監視しながら、加圧装置により窒素ガスを徐々にタンク内に封入し、200mmAq まで加圧する。この場合、概ね空間容積 1 m³ 当たり 1 分以上の時間をかけて加圧する。

イ タンク内温度、試験前後の気温及びその間の気象変化を記録する。

ウ 判定の方法

加圧中に露出している配管継手部等に石鹼液等を塗布し、漏洩の有無を目視により確認する。

加圧後 1 5 分間の静置時間をおいて、その後 1 5 分間の圧力変化により判定する。

(3) 微減圧試験の場合

地下タンク等を僅かに減圧し、大気圧より負圧にした状態で一定時間内の圧力変動を計測することにより、気相部の漏洩の有無を確認するものとする。

ア 減圧の方法

- ① 密閉状態で5分以上圧力を測定し、タンク内が安定状態であることを確認する。
- ② 圧力計を監視しながら、タンク内を徐々に所定内の圧力(減圧値)まで減圧する。
- ③ 貯蔵液温度、試験前後の気温及びその間の気象変化を記録する。(貯蔵危険物の液温は0℃～30℃の範囲で行う。)
- ④ 減圧値は、200mmAq 以上 1,000mmAq 以下とするが、タンクの設置経過年数、状態等を考慮して安全な減圧値を選定すること。
- ⑤ 測定時間は30分以上とし、静置時間は所定の減圧値に達した時点から10分間とする。

イ 判定の方法

- ① 測定した圧力を5分ごとにプロットし、試験経過図を作成する。
- ② 危険物の種類により、判定表に基づいて判定する。

(4) その他

業務終了後は、点検報告書を管理担当者に提出するものとする。

4 貯湯槽清掃点検業務

槽内の堆積物の除去及び汚れの清掃をするとともに内外部の腐食など点検をし、機能の維持を行うものとする。

(1) 対象設備

貯湯槽	3000L	1基
-----	-------	----

(2) 清掃点検回数

年1回

(3) 整備内容

ア 温度調節器の作動の良否の確認・調整

イ タンク内汚れ、錆等点検と清掃

ウ タンク内腐食漏水の有無点検

5 建築物環境衛生管理業務

(1) 受水槽清掃業務

年1回

対象水槽 受水槽 14.0 m³

ア 業務の内容

受水槽清掃業務

- ① 水槽内部の沈殿物質及び錆の搬出・排出作業
- ② 水槽内部の清掃・洗浄及び槽内消毒作業
- ③ 本体、架台の損傷、水槽内外部のひび割れ等の有無の点検
- ④ ボールタップ、定水位弁等の浸水、変形、損傷の有無の点検
- ⑤ 給水管、弁等の損傷、異常の有無の点検
- ⑥ オーバーフロー管の防虫網損傷の有無の点検
- ⑦ 実施後の残留塩素の測定、色度・濁度・臭気・味の検査
- ⑧ 業務の完了後は作業報告書を提出します。

(2) 水質検査業務

水質検査業務 11項目（別表1参照） 1検体 年1回

飲料水について、その安全・衛生を確認するために水道法及び厚生労働省令に定められている次の基準により検査を行う。

① 検査方法

検査方法は水質基準に関する厚生省令に定める方法またはそれと同等以上の精度を有する方法により行う。

② その他

水質検査項目及び許容値については、別表によるものとする。

別表1

水質検査項目

	検査項目	許容量	備考
1	一般細菌	検水1mgに中100個以下	
2	大腸菌	検出されないこと	
3	亜硝酸態窒素	0.04mg/l以下	
4	硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素	10mg/L以下	
5	塩化物イオン	200mg/L以下	
6	有機物(全有機炭素TOCの量)	3mg/L以下	
7	pH値	5.8以上8.6以下	
8	味	異常でないこと	
9	臭気	異常でないこと	
10	色度	5度以下	
11	濁度	2度以下	

(3) 害虫防除業務

①施工区域及び回数

施工回数：ゴキブリ 年2回（5月、10月）

コバエ（チョウバエ類） 年1回（8月）

点検：年10回 建物内でゴキブリの発生しやすい箇所等での発生状況調査を実施する。

施工範囲：厨房、1階機械室、2階配膳室

②使用薬剤

防除作業に際し、殺虫剤を使用する場合には、以下の点に留意して使用する。

薬事法上の承認を受けた医薬品又は医薬部外品を用いる。

フェニトロチオンMC剤、エクスミン水性乳剤、スミスリン乳剤、

フェニチオン水性乳剤、コバエムース剤、レスポンサー水性乳剤

③業務内容

ア. 業務に際しては事前に施工場所について、衛生害虫の発生状況・種類の調査、生息場所の確認調査等を行い、効果的な防除ができるように計画する。

イ. 残留噴霧法・隙間噴霧処理法・空間噴霧処理法・設置処理法等の施工方法は問わないものとするが、施工場所の床材・状況等を勘案し、最も適した方法で行う。

ウ. 使用する薬剤の種類は問わないものとするが、厚生労働省認可及び使用実績があり、安全かつ効果の優れた薬剤で、可能な限り低臭性のものを使用する。

④その他

ア. 業務は施設の休日及び夜間等に行うこととし、担当職員と事前に協議する。

イ. 業務実施後は、業務実施報告書（使用薬剤とその場所を明記、及び作業中のカラー写真を添付する）を提出する。

ウ. 施工保障として、施工後2か月以内に衛生害虫の発生を確認した場合には再度施工する。（効果判定の基準は10匹以上）

6 消防用設備等法定点検業務

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、消防法第 17 条の 3 の 3 の規定に基づき、「消防用設備等の点検の基準及び消防用設備等点検結果報告書に添付する点検票の様式」及び「消防用設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検の方法並びに点検の結果についての様式に定めるところにより適正に行うものとする。

(1) 対象設備

設備概要参照

(2) 点検回数

- | | |
|-----------|-------|
| ア 機器点検 | 年 1 回 |
| イ 機器・総合点検 | 年 1 回 |

(3) 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 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。

(4) 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

7 温水配管水処理業務

温水（濾過）設備の初期の機能を保持並びに、配管等腐食防止のため、適切な管理を行う。

(1) 点検回数

- | | |
|----------|-------|
| ア 水質検査業務 | 年 2 回 |
| イ 水処理剤注入 | 年 2 回 |

(2) 業務内容

ア 水質検査年下記の項目を年 2 回行う。

PH、沈殿物、Mアルカリ度、硬度、塩素イオン、シリカ、油脂分、全固形物、

電気伝導度、鉄分、磷酸イオン、水の外観等の測定を行う。

イ 防錆・スケール防止剤を年2回調整、注入する。

ウ 空調用膨張タンク兼用給水タンクの点検清掃を行う。

8 排ガス測定業務

大気汚染防止法第16条の規定に基づき指定の測定機器及び様式により測定を行う。

(1) 対象設備

真空式温水ヒーター 出力 400000Kcal/H、燃料消費量 53.5L/H 2台
灯油焚き、給湯 120L/H、暖房 330L/H、1.5KW

(2) 測定回数

真空式温水ヒーター 年2回

(3) 測定項目

ア 基本測定 排ガス量、排ガス組成 (CO₂、CO、ダスト、水分他)

イ 煤塵量

ウ イオウ酸化物濃度

エ 窒素酸化物濃度

9 昇降機点検業務

(1) エレベーター設備 (対象設備)

設備概要参照

ア 業務の内容

関係法令に基づき、機器に要求される性能と機能を長期間、円滑に発揮させるため、月1回定期的 (月1回リモート点検、3カ月1回保全作業) に点検を行う。

また、建築基準法並びに労働基準法に基づく定期検査を年1回行う。

イ 点検内容 (メーカー仕様のPOG契約)、下記の点検・調整・注油等の作業を行う。

① 機械室関係 (巻上機、電動機、制御盤、調速機等)

② 乗場関係 (インジケーターランプ、呼びボタン、ロック装置、戸開閉機構等)

③ 塔内関係 (ワイヤーロープ、リミットスイッチ、レール、配管配線関係、着床装置関係等)

④ かご関係 (操作盤、戸開閉装置、ガイドシュー、セフティシュー等)

ウ 弊社負担する消耗品

① 点検用油脂 (ギャオイル交換除く)

② 電動機用カーボン刷子、主リレー用コンタクト、ヒューズ、ランプ (信号用、かご内照明用)、ウエス

エ 除外事項 (別途費用負担が必要になる事項)

① 自然磨耗・老化による部品類の取り替え

② 自然磨耗・老化による修理類の取り替え

・ ワイヤーロープ、ガバナーロープ、電線の取り替え等

・ 巻上機の軸受、歯車、網車、オイルシール、ブレーキライニング等の取替等

・ 配線、配管の取り替え等

③ 所有者・利用者の不注意、不適当な使用等の過失、仕様変更、天災等の不可抗力の事故により発生する修理工事

- ④ 意匠部品（かご・かご内室・戸・三方枠・しきい・三方枠・照明・インジケータ
ー操作盤カバー等）の塗装、メッキ直し、清掃改修、修理工事法、条例などの
改正に基づく機器の追加
昇降路周壁並びに建屋部分の改修
関係諸法令の改正または官公庁の命令・要求による設備の改修または新規付属物
の追加に関する工事、新型への取替
- ⑤ 夜間、土・日曜日、休日の点検作業（ただし、緊急対応を除く。）

(2) 小荷物専用機設備（対象設備）

設備概要参照

[メーカー仕様のP. O. G. 契約]

ア 点検の内容

保全点検を3カ月に1回定期的に点検と調整を行い、常にダムウェーターの機能
を良好な状態に維持する。なお、故障や変調が発生した際は、即時にサービスマ
ンによる点検・修理を実施する。

各機器、装置の修理及び部品の取替などで発生する費用は、点検料金とは別途と
する。

イ 除外事項（別途費用負担が必要になる事項）

- ① 所有者・利用者の不注意、不適當な使用等の過失、仕様変更、天災等の不可抗力
の事故により発生する修理工事
- ② 意匠部品（かご・しきい・三方枠・内側板等）の塗装、修理及び部品の取替工
事
- ③ 昇降路周壁並びに建屋部分の改修
- ④ 関係諸法令の改正または官公庁の命令・要求による設備の改修または新規付属
物の追加に関する工事、新型への取替
- ⑤ 夜間、休日および土曜日の点検作業

ウ その他

点検等作業に必要な時間は運転休止状態とする。

建築基準法に基づく定期検査を年1回行う

10 自動ドア設備点検業務 対象設備 4台

(メーカー仕様によるレギュラー契約：点検 年2回)

定期に保守を行って、常に円滑な動作状態を維持できるようにする。

緊急時における対応費用ならびに各機器・装置の修理及び部品の取り替えなどで発生す
る費用は、除外事項を除いて、委託料の中に含む。

(1) 点検内容

- ア ドアエンジン装置各部の点検及び調整
- イ ドアエンジン開閉速度、クッション作動の異常の有無の点検及び調整
- ウ ドアエンジン装置の電気回路の異常の有無の点検及び調整
- エ オイル漏れ（エア漏れ）の有無の点検及び調整
- オ オイル不足、潤滑油不足の有無の点検及び補充
- カ ドアのあたり、摺れ等の点検調整
- キ 消耗部品の点検及び取替

- ク その他の点検及び調整
- (2) 除外事項（別途費用負担が必要になる事項）
 - ア 委託者の都合により改造、移設を行う場合の工事費
 - イ 委託者の使用上の不備、誤りによる故障修理及び天災不測の事故、不可抗力による故障修理、復旧工事費
 - ウ 塗装、メッキ直し等の工事
 - エ 装置部品代及びオーバーホール（有料、ただし割引料金）
 - オ 土・日曜日、休日の点検作業（ただし、緊急対応を除く。）

1 1 自家用電気工作物保安管理業務に係る支払代行業務

- (1) 甲の設置する自家用電気工作物について、「電気管理技術者」又は「電気保安法人」（以下合わせて「保安管理者」という。）に電気保安管理業務を委託する際、必要な助言を行うものとする。
- (2) 甲が保安管理者に対して行うべき委託料の支払いを代行するとともに、必要に応じてその他付随する業務を行うものとする。
- (3) 乙が保安管理者に、業務対価として支払を実行する業務の内容は、以下のとおりとする。
 - ・設置された自家用電気工作物について、電気事業法及び関係法規並びに保安規定に基づき保安管理する業務一式
- (4) 3年に1回の定期精密点検（継電器特性試験等）は別途

1 2 空調・換気設備保守点検業務

- (1) 点検及び清掃回数
 - 空調・換気設備保守点検業務・・・・・・・・年間2回の点検とする。
 - フィルター清掃・・・・・・・・年2回
 - ※パネル・ルーバー等の清掃は別途

(2) 空調機器

室外機

- ① P A C 1
 - PUHY-P335DMG5-BS 1台
 - PUHY-P450DMG5-BS 1台
- ② P A C 2
 - PUHY-P500DMG5-BS 1台
- ③ P A C 3
 - PUHY-P280DMG5-BS 1台
- ④ P A C 4
 - PUHY-P280DMG5-BS 1台
- ⑤ P A C 5

- PUHY-P280DMG5-BS 1台
- ⑥ P A C 6
PUHY-P500DMG5-BS 1台
- ⑦ P A C 7
PUHY-P630DMG5-BS 1台
- ⑧ 2階特養
PUHY-EP450DMG2-BS 1台

室内機

ルームエアコン壁掛け	34台
ルームエアコン用ドレンアップ	7台
パッケージエアコン壁掛け	3台
パッケージエアコン4方向天カセ	19台
パッケージエアコン2方向天カセ	25台
パッケージエアコン1方向天カセ	2台
パッケージエアコン室内機 厨房	4台
空調換気扇（ロスナイ）187w	2台
空調換気扇（ロスナイ）267w	7台

※上記の室内機はフィルター清掃対象機器です

(3) 空調設備保守点検業務の内容（以下主な項目抜粋）

- ・ 簡易点検
- ・ 吹き出し温度のチェック
- ・ 送風機の異音・振動の有無の点検
- ・ 圧縮機の異音、振動の有無の点検
- ・ 自動制御装置の機能点検
- ・ エアークフィルターの汚れ点検
- ・ ガス漏れ有無の点検
- ・ メンテナンスツールによるデータ測定（室外機9台） 年1回

III 定期床清掃業務

1 総則

本仕様書は、定期清掃業務の本筋を示すもので、その他軽微なもの及び本仕様書に記載のない事項については、その都度協議して定めるものとする。

業務については、常に建物内外の美観と清潔かつ衛生的な環境を維持するよう業務を行うものとし、作業に際し労働災害に万全の注意をはらい事故を防止するものとする。

2 業務範囲

(1) 業務名と対象面積及び回数

業務名	対象面積	回数
床ワックス清掃	2009㎡	年2回

(2) 作業日は、協議のうえ決定するものとする。

(3) 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十分注意するものとする。
- イ 清掃は清粛かつ丁寧に行い、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こと。
- 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。

(4) 床清掃業務作業内容

- ア 椅子などの移動できるものは移動させ、砂、泥、ゴミ等を自在箒で掃きとりポリッシャーを用いて中性洗剤を使用して汚れを洗浄後、湿式の真空掃除機で汚水を吸い取る。
- イ 床面洗浄後、絞りモップを使用して洗剤などを丹念に拭きとった後、完全に乾燥してから樹脂ワックスをむらなく塗布して仕上げる。
- ウ ヒールマークなど汚れの落ちにくいものは、剥離剤または適当なパット使用して床材を傷つけないよう入念に汚れを取り除く。

IV 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