

立川市総合福祉センター設備管理業務および建築物環境衛生管理業務委託仕様書

I 業務概要

- 1 件 名 立川市総合福祉センター設備管理業務および建築物環境衛生管理業務委託
- 2 場 所 立川市総合福祉センター
立川市富士見町2丁目36番47号
- 3 委託期間 2025年4月1日から2026年3月31日まで
- 4 業務仕様 本仕様書に記載されていない事項は、東京都財務局建築保全部工務課編集「維持保全業務標準仕様書」（平成26年4月制定/以下、「標準仕様書」という）による
- 5 対象業務 (1)設備運転管理業務
(2)空調設備保守点検業務
(3)衛生設備保守点検業務
(4)建築物環境衛生管理業務
- 6 支払方法 月額払い
- 7 委託料金 別紙の通り

II 共通仕様

1 点検項目及び仕様

本件点検業務は以下のとおり

- (1)設備運転管理業務（仕様詳細は別紙1のとおり）
真空式温水器及び各機器等の運転並びに日常外観目視点検（付随する軽微な作業を含む）
- (2)空調設備保守点検（仕様詳細は別紙2のとおり）
①立型空調機 ②空調機（空冷式オールフレッシュ型）
③空調機（ヒートポンプパッケージ型） ④空冷冷専パッケージエアコン ⑤ポンプ類
⑥フィルターユニット ⑦送・排風機、排煙ファン ⑧フィルター洗浄
- (3)衛生設備保守点検（仕様詳細は別紙3のとおり）
①煤煙濃度測定 ②真空式温水器 ③受水槽 ④貯湯槽 ⑤蓄熱槽
⑥消火用補給水槽 ⑦湯沸器 ⑧ポンプ類 ⑨ソーラーシステム ⑩プールろ過設備
⑪雨水ろ過設備
- (4)建築物環境衛生管理業務（仕様詳細は別紙4のとおり）
①水質検査（2階給湯室） ②ねずみ害虫生息調査 ③空気環境測定 ④雑用水水質検査
⑤環境衛生管理技術者選任
- (5)上記に付随する軽作業等（プール塩素濃度異常時における次亜塩素酸注入作業を含む）

2 提出書類

次の書類を作成し、定められた期日までに発注者に2部提出すること

- ①業務計画書(業務管理体制、実施工程計画、作業内容、緊急連絡網、業務従事者名簿、シフト表)
- ②その他発注者が必要とする書類

上記の書類は、契約締結後すみやかに提出すること

3 業務の記録

受注者は次の書類を作成し保管するものとし、発注者が閲覧を求めたときには対応すること

- ①作業基準表
- ②組織管理体制図
- ③業務マニュアル(作業手順書、安全管理、マナー、災害時安全対策、その他)
- ④自主点検記録簿
- ⑤発注者との打合せ記録
- ⑥突発的事項・クレーム等の対応記録

4 業務責任者

- (1)受注者は、業務の実施に先立ち業務責任者を定め、発注者に通知しなければならない。また、業務責任者を変更する場合も同様とする。業務責任者は、実務経験5年以上であり、かつ受託業務履行の管理・運営に必要な知識・技能・資格・経験を有する者とし、資格及び直接雇用していることを証するもの(源泉徴収票等)の写しを提出すること。
- (2)業務責任者は、受託業務履行の管理・運営に必要な知識、技能、資格及び経験を有する者とし、発注者及び施設管理者との連絡と密に行い、適正な業務の遂行に努めること。
- (3)業務責任者は、作業の遂行を管理し必要な対応を取ること。緊急・必要な場合にはいつでも本社担当者との連絡が取れる態勢を取り、また発注者へもすみやかに報告を行うこと。

5 業務担当者

- (1)業務の実施に先立ち、業務担当者に関する次の事項について、受注者は、書面をもって発注者に通知すること。また、業務担当者を変更する場合も同様とする。
 - ①氏名
 - ②年齢
 - ③取得している資格証明の写し
- (2)業務担当者の技術・技能の向上
受注者は、業務担当者の技術・知識の向上を図るため、定期的に研修を実施し、実施内容を記録した文書を作成すること

6 人員配置

- (1)現場での作業には適切な人数の人員を配置すること。なお、緊急の対応に支障のないよう

業務責任者及び代替の業務担当者は直接雇用するものとし、業務従事者の名簿を作成し提出すること。また、受注者は作業員に身分証明書の携帯及び名札を着用させること。

- (2) 設備保守運転業務については、原則的に委託期間を通じて上記業務責任者が常駐し業務に当たること。業務責任者の休暇等の際には、業務に支障のないよう、業務担当者等の代替の業務従事者を確保しておくこと。
- (3) 本社担当者等は、緊急時対応が可能なように設備運転管理に必要な知識・情報等を事前に把握しておくこと。

7 業務条件（作業時間及び回数）

- (1) 原則的に月曜日から土曜日（祝日及び12月29日から1月3日を除く）の午前8時から午後5時まで常駐者を配置する。ただし、緊急性が高い作業及び各種設備の清掃・点検・故障・修理等の立会い並びに発注者が指示する事項についてはこのかぎりでない。
- (2) 空調・衛生設備保守点検についても原則(1)に定める時間内に作業を実施する。ただし、館内利用状況等により、変更となる場合もある。
- (3) 定められた出勤日及び時間を見直す場合は、事前に協議を行って別途定める。

8 受注者の負担の範囲

業務の実施にあたり必要な機材及び消耗品等は、受注者の負担とする。ただし、業務に必要な電力及び水道の使用はこれを認める。

9 業務の報告

受注者は、作業終了後に次の書類を発注者に1部提出すること。

- ① 作業報告書（修繕等が必要な場合は、受注者が持参し、必要事項を説明する。）
- ② 事故報告書
- ③ 作業完了報告書（作業終了後速やかに発注者の確認を受ける。）
- ④ その他発注者が必要とする書類（修繕計画書、業務報告書等）

業務に当たってはあらかじめ業務計画書を作成し提出すること。

空調・衛生設備保守点検については、点検項目毎に報告書を作成し提出すること。真空式温水器保守運転業務については、運転状況・点検結果について報告書を作成し翌月に提出すること。施設老朽化に伴う修繕必要箇所について、早期に報告・提案を行うこと。

10 品質の向上

受注者は、業務の現状を把握し、必要に応じて、効率的な作業等、品質向上のために努めること。また、本社担当者は、業務責任者と連携を密にし、受託業務の管理・監督、作業員の指導・教育を行うこと。

11 業務の検査

- (1) 自主検査

本業務の履行期間中に2回社内検査を行い発注者に報告すること。

(2) 終了後検査

業務終了後、施設管理者による完了の検査を受けること。

12 施設の利用等

(1) 用具置場等

(2) 施設業務の支障とならない指定された休憩室等

(3) 便所及び駐車場

13 その他の事項

(1) 守秘義務

受注者は、業務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。業務終了後も同様とする。

(2) 個人情報

受注者は、立川市個人情報保護条例、社会福祉法人立川市社会福祉協議会個人情報保護規程及び社会福祉法人立川市特定個人情報取扱規程を遵守し、個人情報の適正な管理及び保護について必要な措置を講じなければならない。

(3) 再委託の禁止

業務の全部又は主要な部分を他者に再委託してはならない。ただし業務の一部について再委託が必要な場合は、協議のうえ書面により承諾を得るものとする。

(4) 環境により良い自動車の利用

本契約の履行に当たって自動車を利用し、又は利用させる場合は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）の規定に基づき、次の事項を遵守すること

①ディーゼル車規制に適合する自動車であること

②自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法の一部を改正する法律（平成19年法律第50号）の対策地域内で登録可能な自動車利用に努めること

③低公害・低燃費な自動車の利用に努めること

なお、適合の確認のために、当該自動車の自動車検査証（車検証）、粒子状物質減少装置装着証明書等の提示又は写の提出を求められた場合には、速やかに提示又は提出すること

(5) 引継ぎ

受注者は、本契約が終了した次の年度に別の事業者の受注した場合、業務上必要な事項について責任を持って引継ぎを行い、その業務遂行に支障のないようにすること

(6) その他

本仕様書に明記されていない事項及び作業上の疑義を生じた場合は、発注者・受注者双方が協議の上処理するものとする。

Ⅲ 特記仕様

1 緊急の連絡

施設内巡回作業の際には携帯電話を携行するなど、緊急・必要な呼び出しに対応できること

2 備品の管理

合鍵等の備品・用具の管理を明確にし、慎重を期すること

3 消耗品の管理

欠品が生じることのないよう、消耗品の管理を日常的に行うこと

4 修繕箇所の把握

施設老朽化に伴う修繕必要箇所の把握に努め、必要な応急処置等を施してトラブルの発生を未然に防ぐとともに、早期に報告・提案を行うこと

5 資源の節減

プールろ過、真空式温水器過熱、その他の点検・清掃作業等の業務に際しては、水道・ガス・電気等の使用の節減にも十分に配慮すること

設備運転管理業務仕様

(1) 設備運転管理業務 (各種設備点検等)

本建物の各設備等を対象に、以下の業務を行う。

① 運転管理業務 (日勤業務)

- ・ (2) に掲げる設備について運転操作および状態異常 (異音・異臭等) について確認をおこなう。
- ・ 各種設備の清掃・保守点検・修理時における立会い。

② 小修繕業務 (蛍光灯の交換作業等各種点検設備以外も一部含む)

③ プール関連業務

- ・ 真空式温水機及び濾過装置の操作並びにプール汚損時の塩素注入作業
プール関連設備の運転操作業務の実施にあたっては、プール運営管理受注者との連携を密におこない実施すること。

④ その他発注者・受注者双方で合意した業務

(2) 対象設備一覧 (現地と型式等が異なる場合は現地設備を正とする)

真空式温水器 (B1F ボイラー室)

名称	昭和 SV ヒーター (ガス焚)						
型式	SV-N400G-3 (1 台)						
定格出力	400,000kcal/h						
最高使用圧力	50mAq						
暖房	暖房能力	82,500kcal/h (50℃~55℃)	流量	270 l/min	熱交換器	400H-1/2 (銅)	
給湯	給湯能力	150,000kcal/h (5℃~60℃)	流量	46 l/min	熱交換器	N400W (銅)	
循環	循環能力	150,000kcal/h (30℃~37.5℃)	流量	333 l/min	熱交換器	N400W (銅)	
備考	材質：ヒーター(鋳鉄)、熱交換器：暖房・循環(銅コイル)、給湯(ステンレスコイル) ガス[種類：13A 発熱量：11,000kcal/Nm ³]						

名称	昭和 ECAL0 ヒーター (ガス焚)		
型式	ECAL0-4000MG-3 (1 台)		
定格出力	465kW		
伝熱面積	9.9 m ²		
最高使用圧力	暖房	0.5MPa	
	給湯	0.5MPa	
	循環	0.5MPa	

受水槽 (B1F 受水槽室) 1 台

FRP 製複合板 実容量 33m³

貯水槽 (B1F ボイラー室) 2 台

立型 SUS クラッド製 実容量 3,000L

ポンプ類(B1F 各設備室及び各種水槽内)

品名	型式	吐出し量	出力	数量	メーカー	備考
エバラMSFP型消火ポンプ(スプリンカーポンプ)	100MSFP4518	900 l/m	18.5 kv	1	エバラ	制御盤(NPMA-18S)
エバラMSFP型消火ポンプ(泡消火ポンプ)	100MSFP4518	875 l/m	18.5 kv	1	エバラ	制御盤(NPMA-18S)
給水ポンプユニット 受水槽	50UNPMS352.2	370 l/min	2.2 kw	2	エバラ	ポンプ(50MS352.2)
エバラFS型片給水渦巻ポンプ	40X32FS4H5.4	125 l/min	0.4 kw	2	エバラ	
エバラDF型汚水汚物用カッター付水中ポンプ	65DF51.5	250 l/min	1.5 kw	2	エバラ	
エバラDV型固形物移送用ボルトックス水中ポンプ	80DV53.7	1000 l/min	3.7 kw	2	エバラ	
エバラDVS型ボルトックス水中ポンプ	658DVS51.5	400 l/min	1.5 kw	2	エバラ	
エバラDS型汚水用水中ポンプ	50DS5.75	200 l/min	0.75 kw	4	エバラ	
エバラDS型汚水用水中ポンプ	65DS61.5	400 l/min	1.5 kw	2	エバラ	
エバラDS型汚水用水中ポンプ	65DS61.5	500 l/min	1.5 kw	2	エバラ	
エバラLPS型ステンレス製インボンプ	25LPS5.15	46 l/min	0.15 kw	2	エバラ	
エバラLPS型ステンレス製インボンプ	25LPS5.25	60 l/min	0.25 kw	2	エバラ	
エバラDE型水中曝気装置	80DE51.5	30 m ³ /H	1.5 kw	2	エバラ	
エバラDE型水中曝気装置	80DE52.5	45 m ³ /H	2.2 kw	2	エバラ	
エバラDS型汚水用水中ポンプ	100DS55.5	1100 l/min	5.5 kw	4	エバラ	
エバラENZ型強力カット水中ポンプ	80ENZ53.7	250 l/min	3.7 kw	1	エバラ	
エバラSS型ステンレス製渦巻ポンプ	50X40FSS2G52.2	220 l/min	2.2 kw	2	エバラ	
エバラLPS型ステンレス製インボンプ	50LPS51.5	300 l/min	1.5 kw	1	エバラ	
エバラLPS型ステンレス製インボンプ (プール昇温用循環ポンプ)	50LPS51.5	330 l/min	1.5 kw	2	エバラ	
エバラVNP型ステンレス製インボンプ(集熱ポンプ)	32VNP51.5	130 l/min	1.5 kw	1	エバラ	

電気湯沸し器(1,2F 給湯室)

貯湯式壁掛型ボイラ仕様電気湯沸し器

型式	容量	数量	メーカー
EW-45N1B	45L	1	(株)日本イトミック
EW-20N1B	20L	1	(株)日本イトミック

タンク

給湯用膨張タンク	容量 300L
プール昇温用膨張タンク	容量 16.6L

空調設備(定期保守点検は別紙2参照)

種類	設置箇所	セット型式	室外機型式	メーカー	台数
立型空調機	1F プール系統	DV-20		新晃工業	1
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	1F 機械入浴室	PEH-100EKE-ST	PUH-100EKD	三菱電機	1
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	屋上		PUHY-125K-C	三菱電機	2
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	屋上		PUHY-200K-C	三菱電機	5
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	屋上		PUHY-250K-C	三菱電機	6
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	屋上		ERP-224-KA11	三菱電機	2
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	屋上		PUHY-RP280DMG1	三菱電機	3
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	屋上		PUHY-RP280DMG4	三菱電機	2
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	屋上		PUHY-RP280DMG5	三菱電機	2
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	屋上		PUHY-RP280SPMJ1	三菱電機	2
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	屋上		PUHY-RP224DMG1	三菱電機	1
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	屋上		PUHY-P400SDMJ1	三菱電機	2
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	屋上		RZRP112BC	ダikin	1
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	各設置箇所		PDHY-25K-A1	三菱電機	11
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	各設置箇所		PEHY-40K-A	三菱電機	4
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	各設置箇所		PEHY-50K-A	三菱電機	3
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	各設置箇所		PEHY-63K-A	三菱電機	14
空調機 (ヒートポンプパッケージ型)	各設置箇所		PEHY-80K-A	三菱電機	35
空冷冷専用パッケージエアコン	屋上	PA-80C-H	PV-8D	三菱重工	2

種類	設置箇所	型式	性能等	台数	メーカー
送・排風機、排煙ファン	各設置箇所	CLF II (R)-RS-B	排煙シロッコファン	5.5 kw	1 (株)ラルキョクトウ
送・排風機、排煙ファン	各設置箇所	CLF III-RS-B	シロッコファン	0.4 kw	2 (株)ラルキョクトウ
送・排風機、排煙ファン	各設置箇所	CLF III-RS-B	シロッコファン	0.75 kw	5 (株)ラルキョクトウ
送・排風機、排煙ファン	各設置箇所	CLF III-RS-B	シロッコファン	1.5 kw	1 (株)ラルキョクトウ

送・排風機、排煙ファン	各設置箇所	CLFIII-RS-B	シロッコファン	2.2	kw	2	(株)ラルキョクトウ
送・排風機、排煙ファン	各設置箇所	CLFIII-RS-B	シロッコファン	3.7	kw	1	(株)ラルキョクトウ
送・排風機、排煙ファン	各設置箇所	CLFIII-RS-I	シロッコファン	0.75	kw	1	(株)ラルキョクトウ
送・排風機、排煙ファン	各設置箇所	CLFIII-RS-KI	シロッコファン	0.4	kw	1	(株)ラルキョクトウ
送・排風機、排煙ファン	各設置箇所	CLFIII-RS-NI	シロッコファン	1.5	kw	1	(株)ラルキョクトウ
送・排風機、排煙ファン	各設置箇所	CLFIII-U-RS	消音BOX付シロッコファン	0.4	kw	1	(株)ラルキョクトウ
送・排風機、排煙ファン	各設置箇所	CLFIII-U-RS	消音BOX付シロッコファン	3.7	kw	2	(株)ラルキョクトウ

床暖房設備

制御盤	3カ所
蓄熱材	スマート 32P1142 枚 (株)インターセントラル
設置箇所	プール系統(39.76)、浴室系統(17.8)、ADL室(7.76)、リハビリ室(32.01)、1Fデイ室(42.14)、2F(46.31)、保育室(5.83)

中央監視盤(定期保守点検は別委託)

中央管制装置	システム名称 SAVIC-net FX2compact	1台	azbil
監視内容	各種ポンプ、空調全般、各種水槽、濾過装置、床暖房、蓄電池、電流電圧、自家発電機		

ソーラーシステム(プール水用)

真空型集熱器	選択吸収膜付真空ガラス管型	AV-183L	標準	30	京セラ(株)
	選択吸収膜付真空ガラス管型	AV-183R	標準	30	
	選択吸収膜付真空ガラス管型	AV-183RSPt	センサ	1	
蓄熱槽	6.0m ³				
ポンプ	(上記衛生設備ポンプ類に掲載)				

プール濾過装置

品名	型式	性能等	数量	メーカー
砂式循環濾過装置	TSA-2型	60m ³ /h	1	トースイ(株)
砂式循環濾過装置	TSA-30型(オゾン対応型)	30m ³ /h	1	トースイ(株)
エバラFS型片吸込渦巻ポンプ	80X65FSGDN55.5	1000 l/min 5.5kw	1	エバラ
エバラSDN型サイロコティング製片吸込渦巻ポンプ	65X50FSGDN53.7	500 l/min 3.7kw	1	エバラ
塩素注入装置 電動式ダイヤフラムポンプ形式	BA10	0~10 l/h 200Lタンク付	1	日機装エコー(株)
PAC凝集剤注入装置	NC-01	0~1.2 l/h 100Lタンク付	1	日機装エコー(株)
オゾン発生装置	TOP-05	5 g/h	1	トースイ(株)
水質監視装置	TSWT-3 残塩・PH・ORP計		1	トースイ(株)

雨水濾過装置

品名	型式	性能等	数量	メーカー
TS式循環濾過装置	TSA-05型	5m ³ /h	1	トースイ(株)
エバラFQD型自吸ポンプ	32FQD5.75	85 l/min 0.75kw	2	エバラ
塩素注入装置 電動式ダイヤフラムポンプ形式	BA10	0~10 l/h 100Lタンク付	2	日機装エコー(株)
PAC凝集剤注入装置	NC-01	0~1.2 l/h 100Lタンク付	1	日機装エコー(株)
エバラFQ型自吸ポンプ 雨水循環ポンプ	80FQ55.5	1000 l/min 5.5kw	1	エバラ

消火設備(定期保守点検は別委託)

自火報受信機

補助散水栓

スプリンクラー

11カ所

ポンプユニット(B1Fポンプ室)

ヘッド(各階)

ポンプユニット(B1Fポンプ室)

ヘッド(B1F駐車場)

泡消火

プール設備(運営は別途委託)

採暖器	サーモスタット	TA-3	ダイヤル式	2台	(株)インターセントラル
		DLE-WD31-020	マイコンデジタル式温度センサー付	1台	(株)インターセントラル
	ガラスヒート	SP-1502C	1500W	2台	(株)インターセントラル
		SP-1502T	1500W	5台	(株)インターセントラル

自家発電設備(定期保守点検は別委託)

空調設備保守点検業務仕様

(1) 立型空調機 年2回

- ① フィルターの汚れ、破損及び機能の点検
- ② 加湿装置の機能の点検
- ③ 冷温水コイルの汚れ、変形、破損及び機能の点検
- ④ 送風機のケーシング・ベルト・羽根・シャフト・軸受等の汚れ、発錆、変形、異音、加熱及び機能の点検
- ⑤ 軸受等のグリスアップ
- ⑥ 電動機の本体・プーリ・ベルト等の汚れ、発錆、異音、異臭、異常過熱、摩耗、芯ずれ及び機能の点検
- ⑦ 電動機等の清掃
- ⑧ ケーシング内部の汚れ、発錆、保温材等の点検
- ⑨ 各種配管、ドレンパンの漏水、ダクト等の漏れ及び機能の点検
- ⑩ 制御回路の点検及び各電気回路の絶縁抵抗測定
- ⑪ 必要に応じてプーリ・ベルト等の芯出し直し

※別途項目

- ① ベルト、ノズルチップ等の部品
- ② フィルター交換
- ③ 薬品洗浄
- ④ 送風機の分解整備
- ⑤ ケーシング、保温材、ダクト等の修理
- ⑥ 排水口等空調機廻りの配管の修理または変更の付帯工事
- ⑦ 軸受交換
- ⑧ 塗装

(2) 空調機（ヒートポンプパッケージ型） 年2回

- ① 運転切替準備
- ② ファンの点検（ベルト付は調整）
- ③ 必要に応じてドレンパン点検清掃
- ④ 必要に応じて軸受点検（給油可能なものは給油する）
- ⑤ 冷媒、油漏れの点検
- ⑥ 水漏れの点検
- ⑦ 保安装置点検・作動確認
- ⑧ 制御機器点検・作動確認
- ⑨ 風量、温度点検
- ⑩ 電気関係絶縁テスト（基盤に絶縁抵抗がかからないように実施する）

⑪ 運転調整

※ 別途項目

- ① 不良取替した部品の費用及び修理費
- ② 冷媒ガス
- ③ 室内・外気フィン薬品洗浄
- ④ 塗装 主要機器の分解 点検・整備
- ⑤ 排水口等エアコン廻りの配管の修理または変更の付帯工事
- ⑥ フィルターの洗浄または交換部品代および作業費

(3) 空調機 (空冷式オールフレッシュ型) 2台

【保守作業】

- ① フィルターの汚れ、破損及び機能の点検
- ② 加湿装置の機能の点検
- ③ 送風機のケーシング・ベルト・羽根・シャフト・軸受等の汚れ、発錆、変形、異音、加熱及び機能の点検
- ④ 軸受等のグリスアップ
- ⑤ 電動機の汚れ、発錆、異音、異臭、異常過熱、電流値及び機能の点検
- ⑥ 膨張弁の点検及び加熱度の調整または感温センサーの点検、調整・圧縮機の振動、異音、異臭、過熱及び高低圧、ガス圧力等の測定、電流値及び運転状態の点検、調整
- ⑦ 冷媒ガス漏れ、チャージ量の点検
- ⑧ 凝縮機の発錆、変形損傷及び機能の点検
- ⑨ コイル、ケーシング廻り配管等の点検
- ⑩ 各保護回路の作動試験及び電気制御回路等の点検及びメガー測定
- ⑪ 空気熱交換器の発錆、変形、汚れ、詰まり、損傷及び機能の点検
- ⑫ 空気熱交換器送風器の発錆、変形、汚れ及び機能の点検

【別途項目】

- ① ベルト、ノズルチップ、制御スイッチ等の部品
- ② 冷媒ガス、冷凍機油
- ③ 薬品洗浄
- ④ 塗装
- ⑤ 送風機、圧縮機、凝縮機等の分解整備 (チューブ突部)
- ⑥ ケーシング、保温材、ダクト、コイル等の修理
- ⑦ 排水口等空調機廻りの配管の修理または変更の付帯工事
- ⑧ 軸受交換
- ⑨ 真空引または冷媒ガスの全替
- ⑩ 法定検査
- ⑪ 空気熱交換器の水または薬品による洗浄

(4) 空冷冷専パッケージエアコン 年2回

- ① フィルターの汚れ、破損及び機能の点検
- ② 加湿装置の機能の点検
- ③ 送風機のケーシング・ベルト・羽根・シャフト・軸受等の汚れ、発錆、変形、異音、加熱及び機能の点検
- ④ 軸受等のグリスアップ
- ⑤ 電動機の汚れ、発錆、異音、異臭、異常過熱、電流値及び機能の点検
- ⑥ 膨張弁の点検及び加熱度の調整または感温センサーの点検、調整・圧縮機の振動、異音、異臭、過熱及び高低圧、ガス圧力等の測定、電流値及び運転状態の点検、調整
- ⑦ 冷媒ガス漏れ、チャージ量の点検
- ⑧ 凝縮機の発錆、変形損傷及び機能の点検
- ⑨ コイル、ケーシング廻り配管等の点検
- ⑩ 各保護回路の作動試験及び電気制御回路等の点検及びメガー測定
- ⑪ 空気熱交換器の発錆、変形、汚れ、詰まり、損傷及び機能の点検
- ⑫ 空気熱交換器送風器の発錆、変形、汚れ及び機能の点検

※別途項目

- ① ベルト、ノズルチップ、制御スイッチ等の部品
- ② 冷媒ガス、冷凍機油
- ③ 薬品洗浄
- ④ 塗装
- ⑤ 送風機、圧縮機、凝縮機等の分解整備（チューブ突部）
- ⑥ ケーシング、保温材、ダクト、コイル等の修理
- ⑦ 排水口等空調機廻りの配管の修理または変更の付帯工事
- ⑧ 軸受交換
- ⑨ 真空引または冷媒ガスの全替
- ⑩ 法定検査
- ⑪ 空気熱交換器の水または薬品による洗浄

(5) ポンプ類 年1回

プール空調用循環ポンプ 2台 O A 処理用循環ポンプ 2台

- ① 電動機の発錆、振動、異音、過熱及び機能の点検
- ② 電流、電圧、絶縁抵抗値の測定
- ③ ポンプ本体の発錆、振動、異音、過熱及び機能の点検
- ④ 吸入圧、吐出圧等の測定
- ⑤ 軸封装置の点検
- ⑥ カップリング等の芯及び機能の点検

- ⑦配管その他ポンプ廻りの漏洩、振動、保温材等の点検
- ⑧グランドパッキンの調整
- ⑨カップリングの芯出し及び調整
- ⑩圧力計、真空計等の点検調整
- ⑪オイルの点検

※別途項目

- ①ポンプ本体の分解、整備
- ②メカニカルシールの交換
- ③カップリングボルト等消耗部品
- ④塗装
- ⑤グランドパッキン交換
- ⑥オイル交換

(6) フィルターユニット 69台 年2回

- ①フィルターの汚れ、破損及び機能の点検
- ②ケーシング内部の汚れ、発錆、保温材等の点検
- ③制御回路の点検及び各電気回路の絶縁抵抗測定
- ④軸受等のグリスアップ
- ⑤ケーシングの清掃

※別途項目

- ①フィルターの交換
- ②ケーシング、保温材、ダクト等の修理
- ③軸受交換
- ④発錆部分の補修
- ⑤塗装

(7) 送・排風機、排煙ファン 年1回

送風機 3台 排風機 4台 排煙ファン 1台

- ①電動機の汚れ、発錆、異音、異臭、異常過熱、電流値及び機能の点検
- ②ファン外部の汚れ、発錆、異音、変形、過熱、損傷及び機能の点検
- ③基礎または取付状態の発錆、振動等の点検
- ④電動機・排風機の清掃
- ⑤軸受等のグリスアップ
- ⑥Vベルト等の点検、調整及び要すれば交換

(8) フィルター洗浄 74台 年6回

- ・水または洗剤による洗浄。但し非洗浄タイプは清掃作業とする

衛生設備保守点検業務仕様

- (1) 煤煙濃度測定 概ね6ヶ月ごとに年2回
 大気汚染防止法第16条に基づく検査
 大気汚染防止法施行令第2条に掲げられる施設
 排ガス温度、はいじん量、排ガス中の水分量、全硫黄酸化物濃度、排ガス静圧、
 排ガス動圧、オルザット分析
- (2) 真空式温水器 概ね4ヶ月ごとに年3回
 本体整備、燃焼機器点検清掃、補助機器点検清掃、性能検査、制御機器点検清掃、試験運転
 調整及び操作盤内点検清掃
- (3) 受水槽 FRPパネル水槽 年1回
 水槽内部の水の排水、水槽壁面・底部の清掃、水槽構造材、給・排水装置、各配置水位検出
 器の状態、機能、動作、取付位置等の確認点検、清掃後の消毒水洗い、水張り、清掃作業終
 了後の水質の簡易検査（遊離残留塩素濃度、臭気、味、色度、濁度）
- (4) 貯湯槽 2個 圧延ステンレスクラッド 鋼板製 年1回
 (3) に同じ
- (5) 蓄熱槽 ステンレスパネルタンク 年1回
 (3) に同じ
- (6) 消火用補給水槽 FRPパネル水槽 年1回
 (3) に同じ
- (7) 湯沸器 年1回
 ・水槽の内外の発錆、異音、過熱及び機能の点検、電流・電圧・絶縁抵抗値の測定、配管、そ
 の他水槽廻りの漏洩、保温材等の点検、サーモスタット等の制御盤点検
- (8) ポンプ類 年1回
- | | | | |
|--------------|----|--------------|----|
| ・上水用加圧給水ポンプ | 2台 | ・湧水ポンプ | 2台 |
| ・雑用水用加圧給水ポンプ | 2台 | ・給湯循環一次ポンプ | 2台 |
| ・雑用水用補給水ポンプ | 2台 | ・給湯循環二次ポンプ | 2台 |
| ・汚水用ポンプ | 2台 | ・プール循環ポンプ | 1台 |
| ・メイン雑用水用ポンプ | 2台 | ・メイン雑排水槽ブロワー | 2台 |
| ・プール排水用ポンプ | 2台 | ・プール雑排水槽ブロワー | 2台 |

・真空式温水器雑水用ポンプ	2台	・オーバーフロー雑排水ポンプ	4台
・受水槽雑水用ポンプ	2台	・沈砂槽ポンプ	1台
・ファンルーム雑水用ポンプ	2台	・雨水槽内循環ポンプ	1台

- ①電動機の発錆、振動、異音、過熱及び機能の点検
- ②電流、電圧、絶縁抵抗値の測定
- ③ポンプ本体の発錆、振動、異音加熱及び機能の点検
- ④吸入圧、吐出圧等の測定
- ⑤軸封装置の点検
- ⑥カップリング等の芯及び機能の点検
- ⑦配管その他ポンプ廻りの漏洩、振動、保温材等の点検
- ⑧グランドパッキングの調整
- ⑨カップリングの芯出し及び調整
- ⑩圧力計、真空計等の点検調整
- ⑪オイルの点検

(9) ソーラーシステム 概ね3ヶ月ごとに年4回

- ①集熱板 ガラス、ケース、集熱板、接合部、固定器具
- ②架台 本体
- ③配管 本体、弁類、保温、ラッキング
- ④ポンプ 本体
- ⑤その他 温度計の破損の有無、ストレーナー圧力計

(10) プールろ過設備（一式） 概ね4ヶ月ごとに年3回

- ・プールろ過装置（同ポンプモーターを含む）
- ・オーバーフロー水ろ過装置（同ポンプモーターを含む）
- ・凝集剤注入装置
- ・塩素注入装置
- ・水質監視装置
- ・オゾン発生装置

- ①タンク本体 圧力計、空気抜弁、電気配管、ドレン弁、ドレン配置
- ②ろ材 人工ろ材、ろ過砂、リーフ、カートリッジ
- ③操作バルブ ろ過、洗滌、逆洗、排水
- ④弁類 洗滌弁、出口弁
- ⑤入口弁 ゲート弁、BF弁
- ⑥集毛器 本体、ドレン、Oリング

- ⑦同上蓋 本体、締付金具、空気抜
- ⑧バスケット
- ⑨ポンプ ポンプ、雑音、水漏れ、グラウンド
- ⑩モーター モーター、雑音、電流計
- ⑪接続部 カップリング、ボルト、ゴム、芯出し
- ⑫混合槽 本体、ドレン
- ⑬配管弁類 入口弁、出口弁、配管
- ⑭注入ポンプ モーター、ポンプヘッド、ダイヤフラム、チャッキボール、ソケット
- ⑮接続ホース 空気抜P、チャッキ、フート、ホース
- ⑯薬液タンク タンク、ケージ、ドレン

(11) 雨水ろ過設備（一式） 概ね4ヶ月ごとに年3回

雨水ろ過装置（同ポンプモーターを含む）、塩素注入装置、凝集剤注入装置

(10) に同じ

建築物環境衛生管理技術者業務仕様書

1 委託目的

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に定める特定建築物であるため、環境衛生管理技術者を選任し、建築物環境衛生管理基準に基づき、建築物の維持管理が環境衛生上適正に行われることを目的とする。

2 委託内容

(1) 環境衛生管理技術者の選任

選任者は下記にあげる業務を実施する。

- ①維持管理業務計画の立案
- ②維持管理業務の全般的監督
- ③建築物環境衛生管理に関する測定又は検査の評価
- ④環境衛生上の維持管理に必要な各種検査、清掃等の実施状況の監査
- ⑤環境衛生管理に必要な意見の具申
- ⑥環境衛生管理に必要な諸書類の作成及び関係図面書類、図書等の保管
- ⑦その他必要な業務（年間管理計画、月間管理計画作成含む）
- ⑧建築物環境衛生管理上の管理業務とは次のことをいう。
 - ・ 空気環境の適正維持に関すること
 - ・ 給排水設備の衛生維持に関すること
 - ・ 清掃、廃棄物処理に関すること
 - ・ 害虫駆除に関すること
 - ・ 帳簿書類備付けに関すること
 - ・ 監査行政機関への報告に関すること

(2) 水質検査（2階給湯室） 概ね6ヶ月ごとに年2回

①水道法第4条第1項第1号に掲げる要件

硝酸性窒素及び亜硝酸性窒素、一般細菌、塩素イオン、大腸菌群、有機物等（過マンガン酸カリウム消費量）

②同法第4条第1項第2号に掲げる要件

シアンイオン、水銀

③同法第4条第1項第3号に掲げる要件

銅、ヒ素、鉄、フッ素、マンガン、カルシウム、マグネシウム等（硬度）、亜鉛、蒸発残留物、鉛、フェノール類、六価クロム、陰イオン界面活性剤、カドミウム

④同法第4条第1項第4号に掲げる要件

PH値

⑤同法第4条第1項第4号に掲げる要件

臭気、味

⑥同法第4条第1項第4号に掲げる要件

色度、濁度

(3) ねずみ害虫生息調査 年4回実施

建築物における衛生的環境の確保に関する法律第4条に基づく検査、環境衛生管理基準に基づく作業

- ・ねずみ害虫等の生息状況が確認でき場場合は速やかに駆除作業を行う。
- ・駆除作業を実施する場合は、「立川市の施設等における農薬・殺虫剤等薬剤の適正使用に係る指針」(平成22年7月1日施行)に基づき、薬剤使用には十分留意し、環境に配慮した作業に努めること
- ・駆除作業にかかる費用は、別途受注者が使用者に請求する。

①事務室他

- ・室内の壁面(ハバ木・ヒビ割れ)、机の下、コード類の隙間などを重点に乳剤等(薬剤成分の残効性がある薬品)で処理を行なう。
- ・書籍、机にひそむ害虫に対してはピレスロイド系殺虫剤(非残効性で速効性のある薬品)で散布処理を行なう。

②湯沸室等

- ・室内の備品(キャビネット、ガスレンジ、冷蔵庫、流し台)周囲の、隙間及び壁面等に乳剤等(薬剤成分の残効性がある薬品)を用いて、燻蒸処理を実施する。

③廊下他

- ・壁面(ハバ木・ヒビ割れ)などに乳剤等(薬剤成分の残効性がある薬品)で散布処理を実施する。

④ゴミ処理室等

- ・室内全体に乳剤等(薬剤成分の残効性がある薬品)で散布処理を行ない、天井には常時蒸散剤を設置して駆除効果を計る。

(4) 空気環境測定

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき実施する。

- | | |
|-------|-------------------------|
| ①測定周期 | 2カ月に1回 |
| ②測定回数 | 1ポイントを1日2回(午前1回、午後1回測定) |
| ③測定箇所 | 地下 1ポイント |
| | 1階 5ポイント |
| | 2階 3ポイント |

屋上 1ポイント

屋外 1ポイント

④浮遊粉じん測定器

厚生労働大臣の指定する機関の較正を1年以内に受けたものを使用すること。

(5) 雑用水水質検査

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき実施する。

- | | |
|---------|--------|
| ①PH値の検査 | 7日に1回 |
| ②臭気の検査 | 7日に1回 |
| ③外観の検査 | 7日に1回 |
| ④大腸菌の検査 | 2カ月に1回 |
| ⑤濁度の検査 | 2カ月に1回 |