

建物総合管理業務仕様書

I. 業務概要

1. 件名: 京都市成長産業創造センター建物総合管理業務
2. 履行場所: 京都市伏見区治部町 105 番地
3. 履行期間: 平成 28 年 4 月 1 日～平成 33 年 3 月 31 日
4. 目的: 本業務は、公益財団法人京都高度技術研究所(以下「ASTEM」という。)が京都市伏見区に整備・運営する、京都市成長産業創造センター(以下「当センター」という。)の建物を総合的・一体的に管理することにより、経済性と実効性を併せ持つ、安全で快適な施設環境を提供し、利用者の利便性を向上させることを目的とする。
5. 施設概要: 京都市成長産業創造センター
地下1階～地上 5 階建+塔屋
研究ラボ 31 室、レンタルオフィス 3 室、会議室 3 室、事務室 1 室、交流スペース
延床面積 5,938.84 m² 敷地面積 2,999.05 m²
開館時間 9:00～17:30(平日) 職員勤務時間 9:00～17:45
休館日 土日祝日、年末年始(12 月 29 日～1 月 3 日)
6. 対象業務: 本仕様書の対象業務は、次のとおりとする。
 - (1) 設備巡回点検
 - ① 月次巡回点検
 - ② 週次重点項目点検
 - (2) 遠隔設備監視
 - ① 設備異常遠隔監視
 - ② もっと save サーバー管理
 - ③ 機械警備監視
 - (3) 環境衛生管理
 - ① 貯水槽点検清掃
 - ② 飲料水水質検査
 - ③ 遊離残留塩素測定
 - ④ 排水設備管理
 - ・排水関係各槽点検清掃
 - ・実験用排水処理設備点検
 - ⑤ ねずみ等の防除
 - ⑥ 空気環境測定
 - ⑦ 簡易専用水道検査
 - ⑧ 騒音測定
 - (4) エレベーター等定期検査
 - ① エレベーター定期検査

- ②電動式屋上ホイストクレーン定期検査
- (5)電気工作物保安点検
 - ①電気工作物保安点検
 - ②非常用発電設備保守点検
- (6)消防用設備等点検
- (7)自動扉保守管理
- (8)フィルター維持管理
 - ①GHP室内機
 - ②全熱交換ユニット
 - ③外気処理空調機
- (9)吸収式冷温水機保守管理
- (10)GHP保守管理
- (11)中央監視装置・自動制御設備保守点検
- (12)植栽維持管理
- (13)省エネコンサル業務
- (14)AEDレンタル契約
- (15)建築設備定期検査業務
- (16)特殊建築物等定期調査業務 ※初回H30 年度実施

II. 共通事項

1. 業務計画

- (1) 業務責任者は、業務実施に先立ち、適正な実施のために必要な実施体制・実施工程等の事項を記載した年間業務計画書(様式自由)を提出し、業務実施に支障がないか協議する。
- (2) 各作業実施月の1箇月前に当該作業日程について確認を行うこと。

2. 業務報告

- (1) 業務責任者は、各作業終了後速やかに業務報告書(様式自由)を提出する。
別途、書類の提出を求める場合がある。
- (2) 報告と予定の打合せを月1回すること。

3. 安全衛生管理

- (1) 作業者の安全衛生に関する管理については、業務責任者が、関係法令に従い責任を持って行うこと。
- (2) 各作業実施における火災等の災害時は、委託担当者の指示に従うこと。

4. その他

- (1) 業務実施に当たって知り得た情報を他に漏洩しないこと。
- (2) この仕様でない事項についても、建物管理上必要と認める軽微な作業は契約金額内で実施し、それ以外の別途業務に関しては委託担当者との協議の上、別途費用にて作業実施する。

設備巡回点検

1. 点検概要

- (1) 毎月定期的に技術者を派遣し、下記の作業項目に従い巡回点検を行う。
- (2) 毎週定期的に技術者を派遣し、下記の作業項目の中から重点項目を抽出しローテーションで順次点検を行う。

2. 点検内容

(1) 電気設備

- ① 電気設備の漏電確認
- ② 照明器具の状態点検
- ③ 非常用発電設備 (60kVA) の点検
- ④ 太陽光発電設備の点検
- ⑤ その他電気設備全般点検

(2) 給排水衛生設備

- ① 給水ポンプ及び付属装置の点検
- ② 温水器・給湯器の外観点検
- ③ 貯水槽の状態点検
- ④ 水道栓の状態点検
- ⑤ 洗面所・トイレ・流しの状態点検
- ⑥ 排水・雨水口・枳の状態点検
- ⑦ 緊急シャワー配管水抜き作業

(3) 空調設備

- ① 空調設備の外観目視点検

(4) 防災・防犯設備

- ① 防災設備の外観点検
- ② 防犯設備の外観点検

(5) 中央監視装置・もっと save データチェック

- ※不具合時、一次対応手配含む

(6) 建築設備

- ① 建物の外観点検 (屋上・外周含む)
- ② エレベーターの点検
- ③ 屋上ホイストクレーン (1.5トン) の点検

(7) その他

- ① 設備に関する相談受付

3. 業務範囲

- (1) 本巡回点検には、法定点検・定期点検は含まないものとする。
- (2) 応急処置で対応できない修理が発生した場合は、別途とする。

遠隔設備監視

1. 設備遠隔監視

(1) 監視項目 (インターネット経由にて監視画面閲覧可能)

- ①熱源設備
- ②空調設備
- ③漏水監視
- ④衛生設備
- ⑤電気設備
- ⑥ラボ温湿度監視
- ⑦防災設備

(2) 設備異常監視

①24 時間 365 日遠隔監視

②上記監視項目について画面に異常表示された場合は、現地に出動し内容確認。

確認した内容により適切な処置・手配を実施し、異常を早期に復旧させる。

※監視体制や出動体制については、機械警備基地局にて設備警報監視及び出動し対応にあたる。(K R P 地区での監視体制は設備警報のみ)

※インターネット接続環境・監視用パソコンについては、自社にて準備すること。

※監視装置については、大阪ガス製遠隔監視装置「もっと save」が設置されている。

大阪ガスサーバー利用費別途必要。(36 万円/年・税別)

2. 機械警備監視

(1) 監視項目

- ①人感センサーによりエリア監視体制時の人の所在を感知し防犯監視
- ②中央監視盤(アズビル(株)製 savic-net FX2 管理点数:約 810 点)より設備警報一括を監視
- ③入退出管理装置 パナソニック(株) 統合型セキュリティシステム eX-SG light

(2) その他

①人感センサー(立体警戒型)

②人感センサー(屋外用)

※センサー位置や個数については、別紙参照

(3) 警備方法

・出動体制、監視体制については、機械警備基地局にて警備警報監視及び出動し対応にあたる。(警備業法通り、警報から 25 分以内に現地到着)

(4) 機械警備費用

・センサー、センサー取付工事費用等についてはレンタル契約 60 箇月とし、契約期間内(5 年間)にセンサー類は全て新品に更新するものとする。

環境衛生管理

1. 貯水槽点検清掃(受水槽25m³・高置水槽5m³)

- (1) 水槽内沈殿物及び浮遊物並びに壁面等に付着した物質を除去し、洗浄する。
- (2) 洗浄に用いた水は、完全に水槽外に排除するとともに、水槽周辺の清掃を行う。
- (3) 清掃終了後、塩素剤を用いて水槽内消毒を行う。
- (4) 消毒薬は、有効塩素 50～100ppm の濃度の次亜塩素酸ナトリウム溶液又はこれと同等以上の消毒能力を有する塩素剤を用いる。
- (5) 消毒に用いた排水は完全に槽外に排除し、消毒終了後は、水槽内に人の立ち入らない処理をする。
- (6) 水槽周辺の点検並びにポンプ類及び付属機器の機能点検を行う。
- (7) 水槽内水張り完了後、マンホール等の蓋を施錠する。
- (8) 清掃によって生じた汚泥等の廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、下水道法等の規程に基づき、適切に処理する。
- (9) 水槽の水張り終了後、給水栓及び水槽における水について、水質検査及び残留塩素の測定を行う。
 - ・色度……5度以下
 - ・濁度……2度以下
 - ・臭気……異常でないこと(ただし、消毒によるものを除く。)
 - ・味……異常でないこと(ただし、消毒によるものを除く。)
 - ・残留塩素…遊離残留の場合は0.2ppm以上、結合残留塩素の場合は1.5ppm以上の含有量
- (10) 年1回実施する。

2. 飲料水水質検査

- (1) 水質検査においては16項目・11項目・消毒副生成物12項目を実施するものとする。

①16項目

一般細菌・大腸菌群・亜硝酸態窒素・硝酸性窒素及び亜硝酸性窒素・塩素イオン・過マンガン酸カリウム 消費量・pH値・味・臭気・色度・濁度・鉛・亜鉛・鉄・銅・蒸発残留物

②11項目

一般細菌・大腸菌・亜硝酸態窒素・硝酸性窒素及び亜硝酸性窒素・塩素イオン・過マンガン酸カリウム・消費量・pH値・味・臭気・色度・濁度

③消毒副生成物12項目

クロロホルム・ジブromクロロメタン・ブromジクロロメタン・ブromホルム・総トリハロメタン・塩素酸・シアン化物イオン及び塩化シアン・クロロ酢酸・ジクロロ酢酸・臭素酸・トリクロロ酢酸・ホルムアルデヒド

(2) 検査時期

年1回上記16項目の検査を行い、異常がなければ半年後の検査は5項目省略し11項目の検査を実施する。6月1日～9月30日の間に消毒副生成物12項目の検査を実施する。

3. 遊離残留塩素測定業務

- (1) 週1回、末端蛇口より採水し遊離残留塩素濃度を測定し記録する。

4. 排水設備管理

- ・排水関係各槽点検清掃(汚水槽・雑排水槽・湧水槽・雨水槽・放流槽・実験排水原水槽)

- (1) 槽内の沈積物質・浮遊物質・付着物質等を圧力水により洗浄する。なお固着するものは適切な工具を用いて剥離及び洗浄する。
- (2) 清掃に使用する機材は専用で清潔なものを使用する。
- (3) 水槽周辺の点検並びにポンプ類及び付属機器の機能点検を行う。
- (4) 清掃に当たってマンホールを開放する時には残留害虫の生存を確かめ、槽内空気を換気扇等によって入れ換えて槽内を安全に保つ。
- (5) 清掃によって生じた汚泥等の廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、下水道法等の規程に基づき、適切に処理する。

・実験用排水処理設備

(1) 点検対象

- ① 原水ポンプ
- ② pH中和ユニット((株)エス・エル TPC-01 型 pH中和装置)
 - ・中和槽
 - ・中和槽攪拌機
 - ・酸注入ポンプ
 - ・アルカリ注入ポンプ
 - ・放流切替弁
 - ・pH指示調節計
 - ・pH指示調節記録計
 - ・制御盤
- ③ 酸薬液槽
- ④ アルカリ薬液槽
- ⑤ 放流ポンプ
- ⑥ フロート式レベルスイッチ
- ⑦ 脱臭装置
- ⑧ 脱臭ファン
- ⑨ 電磁流量計
- ⑩ 下水道法水質検査業務

(2) 点検頻度

年 24 回(月 2 回点検)

(3) 実験排水槽水質検査

年 12 回(月 1 回検査)

(4) 検査項目(16 項目)

- ① 水素イオン濃度
- ② シアン化合物
- ③ 鉛及びその化合物
- ④ 水銀及びアルキル水銀その他の水銀化合物
- ⑤ トリクロロエチレン
- ⑥ テトラクロロエチレン
- ⑦ ジクロロメタン
- ⑧ 四塩化炭素
- ⑨ 1, 2-ジクロロエタン
- ⑩ 1, 1-ジクロロエチレン

- ⑪シス-1, 2-ジクロロエチレン
 - ⑫1, 1, 1-トリクロロエタン
 - ⑬1, 1, 2-トリクロロエタン
 - ⑭1, 3-ジクロロプロペン
 - ⑮ベンゼン
 - ⑯フェノール類
- (5) 交換部品及び薬液消耗品
- ①硫酸(5%溶液)
 - ②苛性ソーダ(24%溶液)
 - ③pH校正液
 - ④pH計
 - ⑤脱臭用活性炭
- (6) 除外項目
- ・点検結果による機器等の改修費用

5. ねずみ等の防除

- (1) 防除作業は、全建物を対象とする。
- (2) 防除作業は、主として鼠・蚊・ゴキブリ・ダニ及びチョウバエを対象として実施する。
- (3) 防除作業は、鼠に対しては主として殺鼠剤、害虫に対しては主として残留燻霧法により実施するものとする。使用薬剤は、厚生労働省認可によるものを使用するものとする。
- (4) 防除作業の実施に当たっては、予め担当者と協議し建物の業務に支障を生じないように留意するものとする。
- (5) 防除作業は、年2回実施する。
- (6) 生息調査は、2箇月毎に実施する。
- (7) 報告書において、実施した日時・場所・使用薬剤・処理方法等を記入し、害虫の発生状況等についても報告するものとする。

6. 空気環境測定

(1) 測定内容

ポイント	測定間隔	測定回数	測定項目
各フロア2ポイント + 外気1ポイント (合計13ポイント)	2箇月毎 (年6回)	1日2回 ・始業後 ・就業中	1.温度 2.相対湿度 3.気流 4.炭酸ガスの含有率 5.一酸化炭素の含有率 6.浮遊粉じんの量

※管理項目外測定項目:「照度」・「騒音」

(2) 測定方法

- ① 定場所は居室中央部で行う。
- ② 測定位置は 75～120 cmの間の一定した高さで行う。
- ③ 初年 6 月 1 日～9 月 30 日の間に「ホルムアルデヒドの測定」を行う。

(3) 測定機器

法に定める機器、又は同程度以上と認められる機器。

(4) 管理基準

浮遊粉じんの量	空気1 立方メートルにつき0.15ミリグラム以下
一酸化炭素の含有率	100万分の10(厚生労働省令で定める特別な事情がある建築物にあつては、厚生労働省令で定める数値)以下
炭酸ガスの含有率	100万分の1,000以下
温度	1. 17度以上28度以下 2. 居室における温度を外気の温度より低くする場合はその差を著しくしないこと。
相対湿度	40パーセント以上70パーセント以下
気流	0.5メートル毎秒以下

7. 簡易専用水道検査

(1) 書類検査

- ① 簡易専用水道の設備の配置及び系統を明らかにした図面が整備保存されていること。

-
- ②受水槽の周囲の構造物の配置を明らかにする平面図が整備保存されていること。
 - ③水槽の清掃記録が整備保存されていること。
- (2)水質検査
- ①給水栓における水に異常な臭気・味・色・濁りが認められないこと。
 - ②給水栓における水に残留塩素が検出されること。
- (3)施設用受水槽の外観検査
- ①水槽周囲の状態
 - ・水槽周辺は清潔であり、ごみ・汚物等が置かれていないこと。
 - ・水槽周辺の溜り水、湧水等がないこと。
 - ・点検、清掃、修理等に支障のない空間が確保されていること。
 - ②水槽本体の状態
 - ・亀裂箇所がないこと。
 - ・漏水箇所がないこと。
 - ・配管等貫通部分が防水密閉構造であること。
 - ・点検、清掃、修理等に支障のない形状であること。
 - ・水位電極部、揚水管等の接合部は固定され防水密閉されていること。
 - ③水位上部の状態
 - ・水槽の蓋の直接上部には他の設備機器等が置かれていないこと。
 - ・水槽の上床盤の直接上部には水を汚染する恐れのある設備機器等が置かれていないこと。
 - ・槽上部は水溜りができていない状態であり、ほこりその他の衛生上有害なものが堆積していないこと。
- (4)年1回実施する。

8. 騒音測定

- (1)騒音規制法・京都府環境を守り育てる条例(騒音)に基づき、定期的な実施検査を行う。
 - (2)実施検査・測定回数は以下の通りとする。※京都府条例第3種区域の規制基準に該当。
 - ①検査回数【年1回】
 - ②測定箇所/4箇所
 - ③測定回数/4回
- ※朝(6時～8時)・昼(8時～18時)・夕(18時～20時)・夜(22時～翌6時) 各1回

エレベーター等定期検査

1. 点検概要

毎月定期的に技術者を派遣して昇降機装置全般を点検(遠隔での点検も含む。)し、必要に応じ給油及び調整を行い、性能を維持するよう保守点検を行う。

2. 保守対象機器

(1) 測定内容

- ①フジテック(株)乗用エレベーター(利用人数 11 人 積載荷重 750 kg 1 台)
XIOR(エクシオール) 750kg 11 名 60m/min
- ②フジテック(株)人荷共用エレベーター(利用人数 23 人 積載荷重 1500 kg 1 台)
オーダーエクシオール 1500kg 23 名 60m/min
- ③電動式屋上ホイストクレーン 容量 1.5トン 三菱電機(株) R-1.5-HM3 (法定点検のみ)

3. 故障時の対応

・不時の故障には速やかに技術員を派遣し、適切な処置を行う。

4. 法定検査

・建築基準法等に定められた定期点検を実施。(①②③とも)

5. その他

(1) 法定定期検査の費用

定期検査の諸費用は仕様を含むものとする。

(2) 付加装置の点検及び整備

地震時管制運転装置・リスタート運転・自動診断／仮復旧運転・火災時管制運転装置・停電時自動着床装置・音声合成オートアナウンスシステム・トリプルドアセンサー・乗場液晶インジケータ・車椅子仕様エレベーター・冠水管制運転装置・遮煙乗場ドア等のエレベーター付加装置の点検整備も含むものとする。

(3) 電動式屋上ホイストクレーン(1回/月)

巻過防止装置その他安全装置、過負荷警報装置その他警報装置等の異常の有無、ワイヤー・チェーンの損傷の有無、その他損傷の有無等の自主検査の実施。

電気工作物保安点検

1. 電気主任技術者選任(不選任対応)

2. 月次点検及び年次点検(トランス容量:2,700kVA)

	電気工作物	点検及び試験項目	月次点検	年次点検
受 電 設 備	責任分界点となる 開閉器 引込線 (電線及び支持物ケーブル)	外観点検	○	○
		観察点検		○
		絶縁抵抗測定*2		○
	遮断器 油入開閉器	外観点検	○	○
		観察点検		○
		絶縁抵抗測定		○
		動作測定		○
	母線 計器用変成器 避雷器 電力用コンデンサ・断路器	外観点検	○	○
		観察点検		○
		絶縁抵抗測定		○
	変圧器	外観点検	○	○
		観察点検		○
		絶縁抵抗測定*1		○
	配電盤及び制御回路	外観点検	○	○
		観察点検		○
		絶縁抵抗測定		○
		継電器の動作特性試験*2		○
	設置装置	外観点検	○	○
観察点検			○	
絶縁抵抗測定*2			○	
配 電 設 備	開閉器	外観点検	○	○
	遮断器	観察点検		○
	変圧器	絶縁抵抗測定		○
	配電線路 (電線及び支持物ケーブル)	設置抵抗測定*2		○
	設置装置			
電 気 使 用 場 所 設 備	電動機類	外観点検	○	○
	電熱器	観察点検		○
	照明装置	絶縁抵抗測定		○
	電線及び電線器具	設置抵抗測定*2		○
	その他の機器類	漏れ電流測定	○	○
	設置装置			

(注)①「外観点検」とは、電気工作物を停止しない状態で梯子その他の器物を用いなくて到達できる範囲内で点検することをいう。

②「観察点検」とは、電気工作物を停止した状態で点検することをいう。

③「漏れ電流測定」は、高圧受電設備の変圧器の第2種接地工事の接地線において測定する。

④*1を付した測定項目は、停電範囲その他の理由によって実施できないことがある。

⑤*2を付した項目は、過去の実績によってその一部又は全部を省略することがある。

3. 臨時点検

(1) 高圧受電盤(付属低圧盤を含む)の指示計器校正試験は、必要に応じて行う。

(2) 高圧機器に内蔵する絶縁油の点検、絶縁油の絶縁耐力試験及び絶縁油酸化試験は、必要に応じて行う。

(3) 次にあげる電気工作物については、その都度異常状況の点検、絶縁抵抗測定及び絶縁耐力試験(高圧器材に限るものとし、必要に応じて行うもの)を行う。

ア. 高圧器材が損壊し、受電設備の大部分に影響を及ぼしたと思われる事故が発生した場合は、受電設備の全電気工作物。

イ. 受電用遮断器(電力用ヒューズを含む)が遮断動作をした場合は、遮断動作の原因となった電気器材。

ウ. その他の電気器材に異常が発生した場合は、その電気器材。

(4) 高圧受配電設備については、梅雨期、襲雷多発期、台風期及び降雪期に異常が発生する恐れがあるので、月次点検又は年次点検の際に特に留意した点検を行うものとする。

4. 点検及び試験の周期

「月次点検」・・・月1回(低圧絶縁監視装置を設置する事で隔月点検)

「年次点検」・・・年1回(保安規定により停電を伴う精密点検は3年1回実施)

「臨時点検」・・・必要の都度

※ 年次点検には、月次点検が含まれているので、年次点検を実施した月には、月次点検を実施しないものとする。

5. 点検・試験の一部又は全部を実施しない場合

(1) 漏電火災警報器、昇降機等の取扱いに、法令による特定の資格を要するもの及びオートメーション化された工作機械群のように、取扱いに高度の専門技術を要するものについては、主開閉機器から各機器の電源側電路までの絶縁抵抗測定(実施可能なものに限る)以外の点検及び試験。

(2) 移動して使用する電気機器及びこれに付随する電線については、常時電路に接続して使用されるもの及び点検時現場に置かれてあるもの以外のものの点検及び試験。

6. 非常用発電設備(66kVA ヤンマーエネルギーシステム(株) 機種:AP65C)

・下記点検基準表を参考に契約期間内に点検を実施

□点検基準表

点検種別	点検間隔 (竣工後又F点検後)	主たる項目・作業項目	備 考
A点検	3箇月毎	周囲・外観状況 始動・運転・停止状況の点検、無負荷運転、 主要部水・ガス・空気モレ点検、冷却水・燃料油・潤滑油量確認 計器類指示確認、コンプレッサ作動確認、 発電機スリップリング・ 油力キリング・ブラシの点検	
B点検	6箇月毎	バッテリー電解液点検、潤滑油汚れ点検、コシ器・タンクのドレン抜き、 冷却水・燃料油汲み上げポンプ作動状況点検、吸排気弁バネ点検	A点検を含む
C点検	1年毎	制御盤計器の点検、設置・絶縁抵抗測定、クランクデフレクション計測、 機測リレー・スイッチ作動確認及び配線ターミナル増締、空気槽安全弁作動確認 セルモータブラシ点検、吸排気弁弁頭スキマ調整、燃料・潤滑油コシ器分解掃除 カムタペットローラ点検、ガバナリンク点検調整、自動始動塞止弁弁体交換 分配弁・始動弁分解点検、過給機フィルター清掃、弁腕油・コンプレッサ油交換	A及び B点検を含む
D点検	2年毎	燃料噴射時期・噴射弁噴霧点検調整、機関潤滑油交換（別途） 始動空気減圧弁・停止電磁圧弁点検、燃料噴射弁分解点検 始動空気減圧弁ダイヤフラム点検	A、B及び C点検を含む
E点検	4年毎	燃料フィードポンプ・弁腕注油ポンプ分解点検、ラジエータコアの掃除 シリンダヘッド・全気筒分解点検・整備。吸排気弁摺合わせ 遮断器絶縁油点検・ゴムホース点検、潤滑油冷却器・空気冷却器圧テスト	A、B、C及び D点検を含む
F点検	8年毎	ピストン抜き点検掃除（全気筒）、シリンダライナ内径計測（全気筒） ロッドボルト・メタル点検、主軸受ボルト点検 シリンダライナパッキン新替（全気筒）、主軸受メタル点検 ピストンピンメタル点検、クランクピン・ジャーナル点検 タイミングギヤ点検、冷却水ポンプ・潤滑油ポンプ分解点検 過給機・空気冷却器分解掃除・水圧テスト 燃料噴射ポンプ分解点検 始動弁点検スリ合せ	A、B、C、D及び E点検を含む

屋外キュービクル：摂陽明正(株)

3φ3W6600V 1回線受電 1φ300kVA 4台 3φ500kVA 3台

7. 定期点検実施月

- ①A点検:3月・6月・9月・12月【年4回】
- ②B点検:3月・9月【年2回】
- ③C点検:9月【年1回】
- ④D点検:H29年9月・H31年9月【2年に1回】
- ⑤E点検:H29年9月【4年に1回】

消防用設備等点検

1. 消防法(第17条の3の3)による点検を行う。

2. 点検内容と点検期間

消防用設備等の種類等	点検の内容及び方法	点検期間
消火器具、誘導灯及び誘導標識、非常コンセント設備	機器点検	6箇月
屋内消火栓設備、自動火災報知設備、非常警報器具及び設備、避難器具、連結散水設備、連結送水管、移動式粉末消火設備、ガス漏れ火災報知設備、火災伝送防止用消火装置、(防排煙設備)	機器点検	6箇月
	総合点検	1年
配線	総合点検	1年

3. 点検基準

消防庁告示第14号(昭和50年10月16日)による

※当仕様に含まれない作業

- ①点検の結果、機能に支障を来す事項の修理・部品交換
- ②火災その他により作動した場合及び事故時の処置
- ③法令に定める基準に適合せず、また適合しないこととなった時これを基準に適合させるための処置
- ④精密検査、特別な検査

自動扉保守管理

1. 点検概要

3箇月毎定期的に技術者を派遣し、下記の保守点検作業項目に従い保守点検を行う。
(対象:風除室2台/エンジン3台)

2. 保守点検整備の対象

- ・ドアーエンジン装置(本体 ナブテスコ(株) DS-250)
- ・動力部装置
- ・制御部装置
- ・操作スイッチ及び制御スイッチ

3. 保守点検整備の内容

(1) 定期保守点検

- ・ドアーエンジン装置各部の点検及び調整
- ・ドアーエンジン開閉速度、クッション作動の異常有無の点検及び調整
- ・ドアーエンジン装置の電気回路の異常有無の点検及び調整
- ・オイル漏れ、エアールれの有無の点検及び調整
- ・オイル不足、潤滑油不足の有無の点検及び調整
- ・ドア建て付け点検及び調整
- ・部品消耗度の点検

(2) 不調時点検調整

- ・不調時には技術者を派遣し点検調整を行う。

4. 保守点検整備の対象外項目

- ・カバーマット
- ・扉
- ・錠前
- ・サッシ等

フィルター維持管理

1. 点検概要

6箇月毎定期的に技術者を派遣し、下記の保守点検作業項目に従い保守点検を行う。

2. 保守点検整備の対象

- ①GHP室内機(102 台)
- ②全熱交換ユニット(22 台)
- ③外気処理空調機(2 台)

3. 保守点検整備の内容

- ・エアフィルター清掃又は予備フィルターとの交換作業
- ・パネル表面清拭及び簡易内部除塵作業。

※中性能フィルター別途

※フィルター取替が必要な箇所については別途協議の上、決定するものとする。

フィルター： ヤンマーエネルギーシステム(株) ガスヒートポンプエアコンに適応のもの。

ガスヒートポンプエアコン機種

YZBP140M 24 台、YZBP112M 38 台、YZBP90M 6 台、

YZDP280M 2 台、YZDP112A 3 台、YZDP90M 6 台、YZDP90A 1 台、YZDP71A 2 台、

YZCP112MC 1 台、YZCP80MC 8 台、YZHTP140M 1 台、YZWP90M 4 台、

YZWP45M 3 台、YZWP22M 3 台

吸収式冷温水機保守管理

1. 点検概要

(1) 吸収式冷温水機(ガス焚) 1台

ガス吸収式冷温水機 : 矢崎エネルギーシステム(株) 型番 CH-MZ130C

①点検内容及び点検回数

- ・冷房イン保守点検(1回/年)
- ・暖房イン保守点検(1回/年)
- ・排ガス分析:1検体(2回/年)
- ・冷却水チューブブラシ清掃及び本体溶液分析(1回/3年)
- ・冷却塔清掃、ファン・モーター・ポンプ点検(2回/年)

②除外項目

- ・点検結果により必要となった交換部品代、薬品代等及びそれに伴う作業費
- ・突発故障修繕費電気設備の漏電確認

(2) 吸収式冷温水機(木質ペレット焚) 1台

ペレット吸収式冷温水機 : 矢崎エネルギーシステム(株) 型番 CH-KP30

①点検内容及び点検回数

- ・冷房イン保守点検(1回/年)
- ・暖房イン保守点検(1回/年)
- ・タンク、搬送機確認(2回/年)
- ・ホッパースクリーフィーダー内状態確認(2回/年)
- ・燃焼灰清掃、バーナー点検作業(2回/年)
- ・灰シャッター又は灰出し装置確認作業(2回/年)

②除外項目

- ・冷水コイル化学洗浄は必要時に提案
- ・定期点検以外での灰出し、バーナー及び再生器炉内清掃
- ・燃焼灰の処分及び分析
- ・突発故障修繕費用
- ・ペレット吸収式冷温水機に付属する煙突に付着した灰の清掃及び産廃処理

GHP 保守管理

- (1)対象設備 : 室外機+室内機+標準リモコン
- (2)メーカー : ヤンマーエネルギーシステム(株)
- (3)設置機器 : 下記参照
- (4)見積内容
 - ・年1回訪問し、室外機全数点検
 - ・契約期間内に定期点検時期が到来した場合は部品交換を実施
 - ・故障対応費用(出張費+診断費+部品+技術料等)
- (5)除外項目
 - ・運転時間 30000 時間以上経過機器の場合の故障対応時の部品費用
 - ・室外機+室内機+標準リモコン以外の故障対応、点検費用①電気設備の漏電確認

ガスヒートポンプエアコン : ヤンマーエネルギーシステム(株)

- 室外機 YFZP850J-NB 9台、YFZP560J-NB 2台、YNZP355H1NB 2台、
YGZP560J-NB 1台、YGZP450J-NB 1台、YDZP710J-NB 2台、
YDZP560J-NB 2台
- 室内機 YZBP140M 24台、YZBP112M 38台、YZBP90M 6台、
YZDP280M 2台、YZDP112A 3台、YZDP90M 6台、
YZDP90A 1台、YZDP71A 2台、YZCP112MC 1台、
YZCP80MC 8台、YZHTP140M 1台、YZWP90M 4台、
YZWP45M 3台、YZWP22M 3台

フロン排出抑制法に基づく簡易点検・定期点検

1. 点検対象設備
 - ①GHP室外機(19台)
 - ②GHP室内機(102台)
2. 点検周期
 - ・簡易点検(4回/年)
 - ・定期点検(1回/3年)※次回実施年(H29年)
3. 簡易点検の内容
 - ・外観目視点検
 - ①室内機の熱交換器の霜付きの有無
 - ②室内機の熱交換器や配管の油のにじみの有無
 - ③室内機の異常振動・異常運転音の有無
 - ④室外機熱交換器の腐食、錆びキズなどの有無
 - ⑤室外機の熱交換器や配管の油のにじみの有無
 - ⑥室外機の異常振動・異常運転音の有無
4. 定期点検の内容
 - ・フロン類の冷媒漏えいに関する点検

中央監視装置・自動制御設備保守点検

1. 点検内容

①中央監視装置 一式

アズビル(株)vic-net FX2 (管理点数：約 810 点)

- ・インテグレーション・サーバ(1 台)
- ・システム・コア・サーバ(1 台)
- ・監視用PC(1 台)
- ・カラーレーザープリンタ(1 台)
- ・無停電電源装置(1 台)

②自動制御設備 一式

- ・熱源廻り制御(ガス冷温水機/ペレット冷温水機)
- ・冷却塔制御(ガス冷温水機/ペレット冷温水機)
- ・季節モード配管切替制御
- ・外調機廻り制御
- ・ファンダンパーインターロック制御
- ・ペリメータヒータ発停制御
- ・漏水検知
- ・B1 ラボB-1 排気ファン制御
- ・計測系統
- ・自然換気制御

③中央監視装置・もっと save データチェック

- ・アズビル製中央監視装置(1 台)
- ・もっと save アクセス用 PC(1 台)

2. 点検頻度

- ①保守点検(年 1 回)
- ②データチェック(1 回/週)
- ③課金データチェック(1 回/月)

3. 除外項目

- ・課金ポイント点検
- ・点検結果により機器等の交換を要する場合の機器代(技術料は保守料に含む)

植栽維持管理

- (1) 植木剪定作業(中低木・地被類・高木) (年1回)
- (2) 害虫駆除作業(年2回)
- (3) 緑地帯施肥作業 (年1回)
- (4) 除草作業(年4回)

【作業内容・頻度】

	頻度	備 考
剪定(中低木類) 395 m ²	年1回	花芽を考慮した場合1回になる
剪定(地被類) 248 m ²	年1回	
剪定(高木) 92 本	年1回	
害虫駆除(緑地帯全域)	年2回	* 環境により発生都度対応
緑地帯肥料(緑地帯全域)	年1回	樹木で夏場にダメージがある場合は樹木に追肥する
除草作業	年4回	

※日常の散水作業については、含まない。

※植栽の種類本数等については別紙図面を参照。

省エネコンサル業務

1. 業務概要

- ① 施設ウォークスルー調査
- ② エネルギー使用状況分析
- ③ 省エネ診断結果を踏まえた省エネチューニング報告

2. 業務頻度

年1回

AEDレンタル契約

1. レンタル機器

① 自動体外式除細動器(AED-2100)【日本光電工業社製】

<付属品>

- ・使い捨て電極パッド 2 組
- ・使い捨てバッテリー 1 セット
- ・専用キャリングバッグ
- ・レスキューキット

② AED収納ボックス(SC5)ブザー付き自立スタンドタイプ【アイテック社製】

<本体寸法>

- ・高さ:1,370mm、幅:370mm、奥行:180mm

<ベース寸法>

- ・470mm×500mm

2. 設置場所

1F受付カウンター内

建築設備定期検査業務

1. 建築基準法に基づき、定期検査(年1回)を行う。

2. 換気設備検査項目
 - (1) 設備関係図書等の調査
 - (2) 換気設備の設置状況の調査
 - (3) 機械換気設備の外観検査及び性能検査
 - (4) 中央管理方式の空気調和設備の室内環境検査
 - (5) 防火ダンパーの検査
 - (6) 空気調和設備主要機器の検査

3. 排煙設備検査項目
 - (1) 設備関係図書等の調査
 - (2) 機械排煙設備の外観検査及び性能検査
 - (3) 自家発電装置の検査
 - (4) 直結エンジンの検査

4. 非常用の照明装置検査項目
 - (1) 設備関係図書等の調査
 - (2) 照明器具の外観検査及び性能検査
 - (3) 分電盤の検査
 - (4) 照度測定
 - (5) 切替回路の検査
 - (6) 蓄電池、充電器の検査
 - (7) 自家発電装置の検査

特殊建築物等定期調査業務

1. 建築基準法に基づき、定期調査(3年に1回)を行う。
※平成30年度より初回実施。
2. 一般事項調査項目
 - (1)所有者、管理者の確認
 - (2)増築・改築の確認
 - (3)構造耐力上主要な部分の変更の確認
 - (4)避難施設等に関する工事の確認
 - (5)関係法令による検査、報告の確認
3. 敷地関係調査項目
 - (1)地盤、周囲の地形及び擁壁その他の調査
 - (2)道路の利用状況、避難通路及びその管理状況の調査
 - (3)非常用の進入口の調査
4. 構造関係調査項目
 - (1)主要構造物の調査
 - (2)天井、窓枠、サッシ、ガラス及び外壁の調査
 - (3)広告塔、吊り看板及び煙突等の調査
5. 防火関係調査項目
 - (1)外壁の防火構造及び耐火構造の防火区画の調査
 - (2)防火戸の調査
 - (3)内装材料及び仕上げ方法等の調査
6. 避難関係調査項目
 - (1)廊下、通路、階段、扉、出口、排煙口、バルコニー、屋外通路及び非常用進入口等の調査
7. 衛生関係調査項目
 - (1)採光及び換気の調査