

箕面市立中央生涯学習センター・
中央図書館・メイプルホール

総合建物管理業務委託仕様書

総合建物管理業務委託仕様書

本仕様書は、箕面市立中央生涯学習センター・箕面市立中央図書館・箕面市立メイプルホールの総合建物総合管理の業務委託において、甲が、乙に要求する業務の内容を示すものです。

1 対象施設及び施設概要

「清掃業務委託仕様書」と同じ

2 一般事項

(1) 委託業務実施計画書の提出

乙は、委託業務の実施について、甲の認める様式により、計画書を作成のうえ遅滞なく提出すること。

(2) 研修の実施

- ① 人権研修及び接遇研修を実施し、その報告を行うこと。
- ② 業務毎の研修を随時実施し、技術・知識等の維持向上に努めること。
- ③ 業務開始から支障なく従事できるよう、平成29年9月の甲の許可した日時において、本契約の業務範囲内に限り事前研修を受け入れる。ただし、人件費を含む研修費用については、全て乙の負担とする。

(3) 作業従事者の名札、服装について

- ① すべての作業従事者は、名札を着用すること。
- ② すべての作業従事者は、市民に接することから、身だしなみは、清潔感を与えるよう十分な配慮をすること。

(4) 連絡方法等

乙は、作業従事者の中から責任者を1名おき、甲から責任者へ常時連絡のとれる体制をつくること。

(5) 業務報告

乙は、日々の業務の実施状況について、所定の日誌をもって甲に報告すること。

(6) 引継ぎ

乙は、委託契約が満了する際は、業務手順書、業務引継書およびその他必要な関係資料を作成し、甲または後任への引継ぎを行うこと。

(7) 業務範囲

箕面市立中央生涯学習センター・中央図書館・メイプルホール、駐車場、駐輪場及び敷地内外周

(8) 業務内容と業務時間

祝日を除く月曜日及び年末年始(12月29日から1月3日)を除き、午前8時から午後10時までの交代常駐勤務とする。但し、繁忙期及び緊急時又は施設の点検・補修等により設備の運転検査、立ち会いを必要とするとき等、甲の要請があれば、甲乙協議のうえ業務に従事するものとする。

また、責任者は監視盤室及び各階機械室の火元責任者となる。

併せて、勤務する従事者は、自衛消防隊の消火係として活動すること。

(9) 経費の負担

①甲の負担

- a 施設内での業務履行に必要な電気、ガス、水道代
- b 「3 施設等管理・保守業務（1）施設等管理・保守業務」上、必要な計測機器、工具及び消耗品、机、椅子、ロッカー及び休憩室

②乙の負担

- a 業務に必要な経費のうち上記以外の経費
- b 従業員等の被服類

3 施設等管理・保守業務

(1) 業務の内容

①電気・冷暖房・給排水・衛生等各施設機器の管理

- a 施設等管理・保守業務は、(別表)巡視点検基準表(以下「点検表」という。)に基づき次のとおり実施する。
- b 主要電気・機械設備等(点検表参照)の記録は、午前・午後各1回行うものとし、その他の設備にあつては甲の指示に従うものとする。
 - ・ 異常を認めたときは、速やかに甲に報告するとともに適切な措置を講じ、正常な状態に復旧するほか、常に異変の早期発見に努め、安全かつ適切な運転の保持に努めなければならない。
 - ・ 事故が発生したときは、常に器物に被害が波及しないように措置し、原因調査のうえ、甲と協議し、又は甲の指示を受けて正常に回復させるものとする。
 - ・ 過負荷その他事故防止のため常に点検検査をしなければならない。
 - ・ 関係法令の定めに基づいて各設備の適正な維持管理に努めなければならない。
 - ・ 休止中の設備にあつては、定期的な点検整備又は試運転し、絶縁不良、発錆、汚損等による機能の低下をきたすことのないよう努めなければならない。
 - ・ 設備の改善を図るため、配置・接続その他の変更を行うときは、予め甲に申し出てその承認を受けなければならない。

②冷暖房・給湯器の運転

- a 運転中の室温・外気温その他各種記録は、午前・午後各1回行うものとする。
- b 給湯器は、センター等の使用状況を予め調査のうえ運転開始・停止すること。
- ・ 冷暖房設備の運転時間は、甲の指示により実施する。

③年間定期作業

- a 受水槽の清掃 1回/年(年度後半)
- b 雑排水槽・汚水槽・湧水槽の清掃 2回/年
- c 前記2項目のビル管理法による届出

④その他の業務

- a 施設等管理に伴う備消耗品の在庫管理を行うこと。
- b 消火栓、消火器その他機器類の外視点検を行うこと。
- c その他甲から指示された業務を行うこと。

4 消防・火災警報設備保守

(1) 設備の名称・規格等

①消火器具点検・・・80本

- a 粉末加圧式・・・79本
- b ハロン1301・・・1本

②屋内外消火栓設備点検

- a 加圧送水装置・・・1台
- b 起動装置（消火栓のみ）・・・1式
- c ポンプ操作盤・・・1面
- d 消火栓（屋内型）・・・14個
- e 起動スイッチ・・・14個
- f 放出テスト（消火栓）・・・1式
- g 配線点検（絶縁測定）・・・1式

③スプリンクラー設備点検

- a 加圧送水装置・・・1台
- b 起動装置（スプリンクラーのみ）・・・1式
- c 自動警報装置・・・1式
- d ポンプ操作盤・・・1面
- e スプリンクラーヘッド・・・1047個
- f 流水検知器（自動警報弁）・・・5台
- g 一斉開放弁（減圧開放型）・・・4台
- h 同（手動開放型）・・・4台
- i 放出テスト（アラーム弁5台）・・・1式
- j 配線点検（絶縁測定）・・・1式

④泡消火設備点検

- a 加圧送水装置・・・1台
- b 起動装置（スプリンクラーのみ）・・・1式
- c 自動警報装置・・・1式
- d ポンプ操作盤・・・1面
- e 泡タンク・・・1台
- f 泡ヘッド・・・209個
- g 感知ヘッド（スプリンクラーヘッド）・・・99個
- h 流水検知器・・・1台
- i 一斉開放弁（減圧開放型）・・・22台

- j 配線点検（絶縁測定）・・・1式
- k 放出テスト・・・1式

⑤ハロン消火設備点検

- a ガス容器（ハロン1301）・・・7本
- b 容器開放器・・・7個
- c 噴射ヘッド・・・9個
- d 起動容器・・・1本
- e 起動操作盤・・・1面
- f 音響警報器・・・1個
- g 感知器・・・6個
- h 制御盤・・・1面
- i 放出表示灯・・・1面
- j 圧カスイッチ・・・1個
- k ダンパー開閉器・・・4台
- l 専用電源装置・・・1式
- m 配線点検（絶縁測定）・・・1式
- n 放出テスト・・・1式

⑥自動火災報知器設備点検

- a 受信機 P型1級42L・・・1台
- b 副受信機・・・1台
- c 差動式スポット型感知器・・・85個
- d 定温スポット型感知器・・・1種（19個）、ハロン用（6個）
- e 煙感知機・・・2種（303個）、3種（20個）
- f 発信機・・・16個
- g 電鈴・・・16個
- h 表示灯・・・16個
- i 電源装置・・・1式
- j 配線点検（絶縁測定）・・・1式

⑦ガス漏れ火災警報設備点検

- a 受信機 5L・・・1台
- b 中継機・・・3台
- c ガス漏れ検知器・・・10個
- d 予備電源・・・1式
- e 常用電源・・・1式
- f 配線点検（絶縁測定）・・・1式

⑧非常放送設備点検

- a 増幅器 360W・・・1台
- b スピーカー・・・166個

- c リモコン局 . . . 1 台
- d アッテネーター . . . 8 6 個
- e 自動火災報知設備の連動 . . . 1 式
- f 常用電源 . . . 1 式
- g 非常電源 . . . 1 式
- h 配線点検 . . . 1 式

⑨避難器具設備点検

- a 救助袋（垂直式） . . . 3 台

⑩誘導灯設備点検

- a 誘導灯（小型） . . . 2 6 台
- b 誘導灯（中型） . . . 2 5 台
- c 誘導灯（大型） . . . 1 5 台
- d 配線点検 . . . 1 式

⑪防火・排煙設備点検

- a 制御盤 . . . 1 台
- b 操作盤 . . . 6 台
- c 煙感知器 . . . 1 9 台
- d 防火戸開閉器 . . . 1 3 台
- e 防火シャッター連動器（電動式） . . . 4 台
- f 防火シャッター確認ブザー . . . 4 台
- g 防火ダンパー . . . 1 7 台
- h 防火ダンパー（排煙口） . . . 5 台
- i ダンパー遠隔手動操作箱 . . . 6 個
- j 防煙垂れ壁 . . . 2 0 台
- k 排煙口手動箱用確認ランプ . . . 3 個
- l 排煙機（モーター駆動） . . . 1 個
- m 排煙装置起動操作盤 . . . 1 面
- n 電源装置 . . . 1 式

（2）消防設備点検業務

- ①総合点検 1 回/年（年度後半）
- ②機器点検 2 回/年

消防法第 1 7 条 3 の 3 及び消防庁告示第 1 4 号による点検を行うこと。また、消防法に基づく報告書を作成し、甲へ 3 部提出すること。

（3）特定防火対象物定期点検業務

消防法第 8 条 2 の 2 第 1 項による点検（年度後半）を行うこと。また、消防法施行規則に基づく報告書を作成し、甲へ 3 部提出すること。

5 空調設備保守

(1) ファンコイル・エアフィルターの清掃・取替

①設備の名称

- ・プレフィルター 405枚
- ・中性能フィルター(610×610×290) 28枚
- ・中性能フィルター(610×305×290) 5枚

②業務の内容

- ・プレフィルターは年に6回清掃すること。
- ・中性能フィルターは年に1回(年度後半)清掃・取替すること。
- ・中性能フィルター費用、廃棄処理費は乙の負担とする。
- ・プレフィルター設置箇所のうち取替安易な所の予備フィルターはなし。
- ・ビル管理法 告示第194号に準じ行い、従事者数等を明記した報告書を作成すること。

(2) 空調機保守整備業務

①設備の名称・規格等

a 《ビル用マルチ室外機》

- ・ RQYP140B 22台
- ・ RQYP224B 2台
- ・ RQYP280B 3台
- ・ RXP140BA 1台
- ・ RZZP50BBT 1台
- ・ RZZP80BBT 2台
- ・ RZZP112BB 1台

b 《空冷式チリングユニット》

- ・ UWXYM850A 8台

c 《天井裏吸排機》地下機械室、料理実習室、2階倉庫

d 《室内機》 55台

②業務の内容

- a ビル用マルチ室外機及び空冷式チリングユニットについては、施設にオンライン診断監視装置を取り付け、オンラインを使って保守機器の運転状況を24時間体制で監視し、以下の項目について定期的に報告すること。

- ・ 各部圧力データ
- ・ 各部温度データ
- ・ 圧縮機の運転積算時間データ
- ・ 室内機の運転積算時間及びサーモオン積算時間データ(ビル用マルチ室外機のみ)

- b 異常及び故障予知発報時には速やかに技術員を派遣して正常な状態に復帰させること。

- オンライン診断・監視できない箇所、項目について以下のとおり点検を行うこと。

(点検回数)

- ・ ビル用マルチ室外機 年2回 休館日
- ・ 天井裏吸排機 年2回 休館日
- ・ 空冷式チリングユニット 年4回(1回/3ヶ月) 休館日

(点検項目)

- ・ 下記の項目を参考に、点検対象機器の取扱説明書等に記載されている必要な点検を行うこと。

- ① 圧縮機
絶縁抵抗(1MΩ以上)、運転電流(基準値内)
- ② ファン
外観(傷、異音等なきこと)
- ③ ファンモータ
絶縁抵抗(1MΩ以上)、運転電流(基準値内)
- ④ 空気側熱交換器
外観(目詰まり等なきこと)
- ⑤ 水側熱交換器
水質管理(JRA基準値内のこと)
- ⑥ 電子膨張弁
作動確認(作動不良、変形等なきこと)
- ⑦ 高圧圧力開閉器
作動確認(設定値で作動のこと)
- ⑧ 溶栓
外観(可溶合金が正常位置にあること)
- ⑨ 電磁弁
絶縁抵抗(1MΩ以上)、作動確認(作動不良なきこと)
- ⑩ 電磁開閉器
目視(作動不良、変形等なきこと)
- ⑪ クランクケースヒーター
絶縁抵抗(1MΩ以上)、作動確認(停止中に作動すること)
- ⑫ 制御P板
目視(ゴミの付着なきこと)、作動確認(作動不良なきこと)、
端子(緩み等なきこと)
- ⑬ インバータ
目視(コンデンサのふくれ、ヒビ、変色、液漏れ等なきこと)
- ⑭ サーミスタ
抵抗値(規定抵抗値のこと)、目視(変形等なきこと)
- ⑮ 圧力センサー

抵抗値（規定抵抗値のこと）、目視（変形等なきこと）

⑯ 構造部品

目視（著しい錆の発生なきこと）

⑰ 冷媒系統

目視（もれ、異常音なきこと）

⑱ 冷温水系統

目視（ストレーナ等の詰まりなきこと）

d 特記事項

- ・ 室外機（圧縮機出力が 7.5kW 以上の機器）については、接続する室内機と併せて、フロン排出抑制法に基づく定期点検を行うこと。
- ・ 上記定期点検は、平成 29 年度下半期に初度点検を行い、以降法定のとおりに 3 年に 1 回点検すること。
- ・ 点検実施者は、専門点検の方法について十分な知見を有する者とする。
- ・ 法令の要件を満たす点検記録簿を作成し提出すること。

6 自家発電設備保守整備業務

(1) 設備の名称・規格等

6 H A L - D T 型（ヤンマーディゼル）3 0 0 K V A 1 台

(2) 業務の内容

以下の項目の通常点検整備を年に 4 回（法定 6 ヶ月点検整備及び法定 1 年点検整備を含む）を行い、甲へ報告書 1 部を提出すること。

報告書の作成を行うこと。

- | | |
|-----------|----------------|
| ・ 冷却系統 | ・ 潤滑系統 |
| ・ 燃焼系統 | ・ エンジン本体系統 |
| ・ 排気系統 | ・ 電気系統 |
| ・ 発電機本体系統 | ・ 発電機盤 |
| ・ 自動制御盤 | ・ その他本市が指示する事項 |

7 建築設備等検査業務

(1) 以下の項目について、年に 1 回（年度後半）、建築基準法第 12 条の規定による定期点検を行い、甲へ報告書 1 部を提出すること。

a 換気設備検査項目

- | | |
|-----------|------------|
| ・ 保守管理の状態 | ・ 設置の有無 |
| ・ 外観検査 | ・ 性能検査 |
| ・ 防火ダンパー | ・ 空気調和機器検査 |

b 排気設備検査項目

- | | |
|----------|-----------|
| ・ 保守管理状態 | ・ 外観検査 |
| ・ 性能検査 | ・ 自家発記録検査 |

c 非常照明装置検査項目

- ・ 保守管理の状態
- ・ 性能検査
- ・ 切換回路検査
- ・ 外観検査
- ・ 照度測定

8 特殊建築物等検査業務

3年に1回、建築基準法第12条の規定による定期点検を行い、甲へ報告書1部を提出すること。

※ 平成28年度実施済（次回：平成31年度及び34年度実施予定）

巡視点検基準表(1)

No.	時間	業務内容	備考
1	～8:00	通用口及び機械警備解除	専用キー及びセキュリティカードで。 (注)清掃業者と何れか早く出勤した者が行う。 〈異常時連絡先〉
2	8:00～ 8:30	水道・ガスメーター検針 駐車場管理 (1)電動シャッターの解錠 (2)照明の点灯 (3)管制塔の電源投入	メーター検針表に記入。使用量・累計の計算。
3	8:10～ 8:20	CPU入力 (1)トレンド入力 (2)空調機等の変更入力(申請単位)	⑪開始時 10:00 ⑫記録時間 07:00 ホール等のスケジュール表を確認して。
4	8:30～ 8:33	空調機等の運転状況確認	(1)予定(入力)どおりに作動しているか。 (2)異常はないか。
5	8:30	FCU電源投入(手動) (1)楽屋1, 2…大ホール用(1階) (2) // 3, 4…小ホール用(1階) (3) // 5～8…スタッフルーム(2階) (4)2F資料室、集会室 (5)ロビー〈ブリッジ下、東、西、ホワイエ〉 (6)図書館(南)(東)(西)	監視盤操作スイッチで〈冷・暖房時〉 各室に手許スイッチ有り。大ホール使用中「ON」 " " " " 小ホール使用中「ON」 " " " " 常時 「ON」 " " " " 17:10 「OFF」 ブリッジ下は常時。他はロビーの温度状況に応じて AC-203(空調機)で容量が不足のとき併用
6	8:30～	BF機械室点検	(1)空調機(AC-203・204)・給排気ファン (2)消防設備圧カタンク
7	8:50	ガス湯沸運転 (1)料理実習室・工芸室(染色のとき) (2)ホール系(東)(西)(楽屋バスシャワー用)	スケジュール表に基づいて(1F案内板) 運転指示のあったとき
8	8:55	2F機械室点検	空調機(AC-201・202)
9	9:00	受電・熱源設備日誌記入	(1)所定用紙 (2)C/T(冷房時)・冷温水ポンプ・吸収機 点検
10	9:10	業務報告書記入	(1)所定用紙 (2)電力メーター検針表に記入。使用料・累計の 計算
11	9:30	日誌の提出 (1)業務報告書 (2)電気・水道・ガスメーター検針表 (3)受電・熱源設備日誌	中央生涯学習センター館長まで。 (月初めのみ)
12	10:00～	館内見回り	(1)図書館、ロビー、大・小ホール、リハーサル 室の温度 (2)各機械室の設備運転状態点検 (3)電気湯沸かし器の点検 (4)照明灯点検

巡視点検基準表(2)

No.	時間	業務内容	備考
13	12:00～ 13:00	昼休み	
14	13:00～	館内見回り	12と同様
15	14:00	受電・熱源設備日誌記入	
16	15:00～	設備補修、機械室清掃	
17	18:00～ 19:00	後番 休憩	
18	19:10～	各機械室見回り	
19	21:30	(1)監視盤により空調機等の停止確認 (2)FCUの電源停止確認	
20	21:30	業務報告書記入	(1)運転時間 (2)業務特記事項の記入確認
21	22:00	退館	通用口より 機械警備のロックは、学習センター業務補助員 (シルバー人材センター)が22:10頃退館時に行う

- (注) 1. 空調機の温度調節はそれぞれの制御パネルで行う。冷房時は24℃以上とする。
 2. 照明(電球取替)は見回り又は連絡があった時その都度実施する。
 3. 図書館・ロビーのFCU運転 温度状況によりその都度対応する。