明石市生涯学習センター等設備保守点検業務委託仕様書

一般財団法人明石コミュニティ創造協会（以下「委託者」という。）が委託する明石市生涯学習センター等設備保守点検業務（以下「委託業務」という。）の仕様は次のとおりとする。

委託業務受託者（以下「受託者」という。）は、明石市生涯学習センター等の設備の機

能を安全かつ常に良好な状態に保つため、次のとおり委託業務を行う。

１．物件の表示

施設名称： 明石市生涯学習センター（あかし男女共同参画センター等を含む。）所在地： 明石市東仲ノ町６番１号 アスピア明石北館７～１０階部分

２．履行期間 令和　年　月　日から令和　年　月　日まで

３．委託業務の概要

設備保守点検業務は、『４．委託業務の内容』に従い、電気・照明・空調・給排水・衛生設備等について目視・簡易な調整・機器の清掃・測定記録・報告を行う。

1. 定期巡回点検は、委託対象となる設備を巡回点検し、運転状態の確認、運転中の調整小修理、故障・異常箇所の発見及び応急処置、小修繕を行う。
2. 定期保守業務は、機械機器の性能を維持するため定期的に整備点検を行い、併せて劣化状況の把握に努め、委託者が計画的な修繕ができるよう提案・報告を行う。
3. その他随時発生する設備の異常や破損等について、委託者から要請を受けた場合、受託者は随時対応を行う。

４．委託業務の内容

設備保守管理業務の内容及び周期は下記要領とし、その詳細については別紙内容とし、特記なき場合は、建築保全業務共通仕様書によるものとする。

1. 定期巡回点検

①低圧分電盤、操作盤の記録及び目視点検。(１回／月)

②給排水、衛生設備の目視点検。(１回／月)

③空調機器、熱源機器の状態目視点検、該当箇所の記録。(１回／月)

④消火器(専用部分)の外観目視、位置・所在確認。(１回／月)

⑤巡回点検時点の不点灯管球取り替え。(１回／月)

⑥その他、施主指示事項で軽易な作業。(１回／月)

1. 定期保守業務

①低圧分電盤回路絶縁測定記録。(１回／年)

②排水管高圧洗浄業務。(１回／年)

③エアコン室内機エアフィルタ清掃。(２回／年)

④エアハンドリング空調機点検清掃。(２回／年)

⑤空調自動制御機器保守点検（２回／年）

⑥空冷ヒートポンプチラー保守点検（４回／年）

1. その他

①委託者の要請による不点灯管球の取替え（随時） ②その他機械機器の異常、適正な業務運営に支障をきたす障害が発生した場合、委託者の要請により緊急時対応を行うものとする。ただし別途費用とし、内容・費用についてはその都度委託者と相談する。

③委託者からの連絡を直ちに受けることができるよう、受託者は連絡手段を確保するものとする。また、その連絡手段にかかる費用は受託者の負担とする。

５．除外事項

①中央監視装置(空調、照明その他機器の自動運転、計装かかる総称)保守点検。

②消防設備法定点検(消防法１７条の３関係)。

③昇降機保守点検、検査受検。

④ＡＶ映像設備保守点検。

⑤監視カメラ(ＩＴＶ装置)保守点検。

⑥電気時計設備保守点検

⑦電話交換機保守点検。

⑧「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づく各種法定業務。

ア．飲料水残留塩素測定

イ．受水槽清掃

ウ．水質検査

エ．汚水槽、湧水槽清掃

オ．空気環境測定

カ．鼠、昆虫等の防除 等

⑨その他「委託業務の内容」に記載なき事項。

６．保守点検実施時期

４．(1)定期巡回点検については、事前に委託者と協議しその都度決めるものとする。また４．(2)定期保守点検についても同様とし、加えて作業時の制限等を十分に考慮し、施設の業務運営に支障のないよう行うこと。また、４．(3)については、委託者の要請により随時実施するものとする。

７．点検人員について

1. 点検作業従事者には、施設の品位を傷つけぬよう清潔な名札付き制服を着用させること。
2. 各種点検作業にあたる従事者は、適正に業務を行えるよう十分な知識と技能を有する者を従事させ、必要な防護具を着用し安全作業に努めること。

８．支給品、備品等

①巡回点検時の不良管取り替え用の管球、点灯管。

②エアハンドリング空調機の中性能フィルター、エアコンの交換用フィルター。

(点検の結果、交換が必要と認める時)

③点検・保守に必要な電気、水道、ガス。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| １．電気設備 | 機器リスト |  |
| 低圧分電盤 |  | １６面 |
| ２．給排水衛生設備 | ・７階 便器 | １７台 |
|  | ・７階 洗面器 | １２台 |
|  | ・７階 排水管 | ４５．２ｍ |
|  | ・８階 便器 | １９台 |
|  | ・８階 洗面器 | １１台 |
|  | ・８階 排水管 | ５０ｍ |
|  | ・９階 便器 | ２３台 |
|  | ・９階 洗面器 | １５台 |
|  | ・９階 排水管 | ５１．６ｍ |
| ３．熱源、空調設備 | ・空冷式ヒートポンプチラー |  |
|  | ＣＡＨＶ-ＭＰ１５００Ｂ―Ｐ―ＢＳ ３基  ・冷温水ヘッダー ２基  ・エアハンドリング空調機 ４台  ・ファンコイルユニット ２２台  ・ビルマルチエアコン 室外機 １４台  ・ビルマルチエアコン 室内機 １４８台  ・全熱交換機 ７０台 | |
|  | ・空調自動制御機器  熱源系統 　　 配管温度検出器 　　　　 ４台 　　　　　　　　　　　　　　　　 〃 差圧発信機 　　　　　 １台  〃 ＤＣ２４Ｖ電源 　　　　 １台  〃 デジタル指示調整器 　 １台  〃 モジュートロールモーター 　 １台  〃 弁リンケージ 　 １台  〃 複座弁 １台 | |
|  | 空調機系統 リピータモジュール ２台  〃 IDCベーシックユニット 　　 ２台  〃 挿入型温湿度センサー ４台  〃 挿入型温度センサー ２台  〃 挿入型湿度センサー １台  〃 ネオセンサー ４台  〃 直結形ダンパー操作部 ８台  〃 補助ポテンショメーター ６台  〃 アクティバル電動二方弁 ４台  〃 アイソレータ ２０台  〃 サイリスタ １台  〃 微差圧スイッチ ４台  〃 微差圧発信機 １台  〃 ＤＣ２４Ｖ定電圧電源 １台  〃 デジタル指示調整器 　 ５台  ファンコイル系統 ネオパネル縦型 １０台  〃 マイクロスタット １０台  〃 電動ボール弁 ２２台  その他制御系統 電気室ＰＡＣエアコン サーモスタット ２台 | |

４．消火器 ３０本

定期点検・測定・整備基準

電気設備

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 機 器 名 | | 作 業 項 目 | 作 業 周 期 | | | | |
| １月 | １年 | ２年 | 都度 |  |
| 配    電    設    備 | 分 電 盤 | 1. 外観の汚損、損傷の有無の点検 2. 盤内、外取付器具類の異常の有無 3. 接続端子部の過熱の有無の点検と増締め 4. 信号灯、表示灯の点灯状態確認 5. 計測計器の指示記録 6. 枝回路絶縁抵抗測定 | ☆  ☆  ☆  ☆  ☆ | ☆ |  |  |  |

空気調和換気設備 １

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 機 器 名 | 作 業 項　　　目 |  | 作 業 周 期 | | | | | | |
| １ 月 | ２ 月 | ６ 月 | １年 | ２年 | ５年 | 都度 |
| パッケージ型 　空気調和機 | 1. エアフィルタの清掃 2. 疑縮器のチューブ清掃 3. 冷媒ガス洩れ検査 4. 季末・季初の点検整備 5. 冷媒補給 |  |  |  | ☆      ☆ | ☆  ☆ |  |  | ★ |
| 空気調和機 | 1. 各種エアフィルタ洗浄又は交換   （オートロール型は別項参照）   1. 機内、外部清掃 2. 吹出口、還気口清掃 3. ダクト内、外部清掃 4. 各種配管の腐食、漏水、損傷の 点検整備 5. プレートフィンの汚れ点検 6. 送風機の羽根車の点検 7. 絶縁抵抗の測定 8. 軸受の給油、ベルトの張りの調整   (10)ドレンパンの清掃  (11)配水管の詰り除去 | |  |  | ☆    ☆  ☆              ☆ | ☆  ☆    ☆  ☆  ☆    ☆ |  |  | ★ |

空気調和換気設備2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 機 器 名 | 作 業 項 目 | 作 業 周 期 | | | | | | |
| １月 | ２月 | ６月 | １年 | ２年 | ５年 | 都度 |
| 空気洗浄装置 及び加湿器 | 1. 噴霧ノズル、フラッディングノズル 分布板及びエリミネーターの清掃 2. 水槽内の清掃 3. 器内塗装 |  |  | ☆ | ☆ |  |  | ☆ |
| ファンコイルユ ニット | 1. 内部清掃 2. エアフィルタの清掃 |  |  | ☆ | ☆ |  |  |  |
| エアフィルタ | 1. 取付状態及び枠・濾材の点検 2. プレフィルターの洗浄 3. 中性能フィルターの交換 |  |  | ☆  ☆ |  |  |  | ★ |
| 送風機及び  排風機 | 1. グリス注油 2. 羽根車及びケーシング点検 3. Ｖベルト調整 4. Ｖベルト交換 |  |  | ☆    ☆ | ☆ |  |  | ★ |

空気調和換気設３

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 機 器 名 | 作 業 項 目 | 作 業 周 期 | | | | | | |
| １月 | ２月 | ６月 | １年 | ２年 | ５年 | 都度 |
| 自動制御機器    温度調節器  湿度調節器  圧力調節器 | 1. 外観目視点検及び取付状態の確認 2. じんあいの除去 3. 配線端子のゆるみ点検及び増締 4. 内部機械的可動部の操作確認 5. 比例帯又はディファレンシャルの調整 6. 実測に対する点検校正 7. 調整器と操作部等関連部とのループ作動点検調整 8. 規定値の設定 9. 最適値の設定 10. 実制御に於ける制御状態での点検・確認・調整 |  |  | ☆  ☆  ☆  ☆  ☆  ☆  ☆    ☆  ☆  ☆ |  |  |  |  |
| 自動制御機器 操作部 | 1. 外観目視点検及び取付状態の確認 2. じんあいの除去 3. リンケージ取付状態の確認及びストローク調整・回転角度調整 4. モーターの回転作動・回転角度点検 5. ポテンショメーター接触点の清掃及び点検 6. バランシングリリレー作動点検 7. 検出器又は発信機・調節計・操作部等関連部とのループ作動点検調整 8. 実制御に於ける制御状態での点検・確認・調整 |  |  | ☆  ☆  ☆  ☆  ☆    ☆  ☆    ☆ |  |  |  |  |
| 自動制御機器  検出器発信機変換器 | 1. 外観目視点検及び取付状態の確認 2. 配線端子のゆるみ点検及び増締 3. 実測又は標準試験機による誤差点検及び校正 4. 検出器又は発信機・操作部等、関連部とのループ作動点検調整 5. 電源・電圧の点検 6. 標準試験器によるゼロ・スパン調整 7. 各設定に対する出力信号の点検・調整 8. 実制御に於ける制御状態での点検・確認・調整 |  |  | ☆  ☆  ☆    ☆    ☆  ☆  ☆  ☆ |  |  |  |  |

空気調和換気設備４

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 機 器 名 | 作 業 項 目 | 作 業 周 期 | | | | | | |
| １月 | ２月 | ６月 | １年 | ２年 | ５年 | 都度 |
| 自動制御機器  自動制御用調節弁 | 1. 外観目視点検及び取付状態の確認 2. じんあいの除去 3. グランド部漏れ点検 4. バルブストローク作動点検及び閉止位置での漏れ点検・調整 5. 検出器又は発信機・調節器・操作部等関連部とのループ作動点検調整 6. 実制御に於ける制御状態での点検・確認・調整 |  |  | ☆  ☆  ☆  ☆    ☆    ☆ |  |  |  |  |

★印は、別途費用支払い