

藤井寺市立老人福祉センター管理業務等

基準書

目 次

清掃管理業務仕様書・	P 3
清掃作業基準表・	P 6
設備機器運転監視管理業務仕様書・	P 7
設備機器運転監視日常点検基準・	P 10
機械警備業務仕様書・	P 14
照明灯明細・	P 17
自動扉点検リスト表と仕様書・	P 18
消防用設備等点検リスト表と仕様書・	P 19
空調設備等点検リスト表と仕様書・	P 20
給排水設備点検仕様書・	P 21
受電設備点検業務仕様書・	P 22
植木管理業務仕様書・	P 24
消毒業務仕様書・	P 25
特殊建築物定期調査仕様書・	P 26
建築設備定期点検仕様書・	P 27

清掃管理業務仕様書

1 目的

センター来館者等に快適な環境を確保し、建築床材の保護・美化を保つためと建築物における衛生的環境の確保に関する法律・事務所衛生基準規則等の規定に基づき行うことを目的とする。

2 業務

- (1) 日常清掃（清掃作業基準表通り）
- (2) 定期清掃（清掃作業基準表通り）
- (3) ガラス清掃 年4回
- (4) 特別清掃

3 清掃基準

- (1) 作業回数等は清掃作業基準表のとおりとする。
- (2) 事務室等は業務の支障のない時間帯に実施すること。

4 清掃範囲

清掃作業基準表の作業場所のとおりとする。（センター外周歩道も含む）

5 清掃時間

- (1) 日常清掃は、休館日を除く毎日
- (2) 定期清掃は、原則的に休館日に実施
- (3) 清掃時間は、指定管理者が定めるものとする。

6 報告書

作業日誌は日常清掃と定期清掃を区分して作成すること。

7 作業計画書

本仕様書に基づき、業務開始時に年間作業計画書及び作業実施月の10日前に月間作業計画書を作成し、実施すること。

8 負担区分

- (1) 業務に必要な資器材は指定管理者の負担とする。
- (2) 業務に必要な控室・資材置場等には、センター設備を利用できるものとする。

- (3) トイレトペーパー・手洗石鹸水・ゴミ袋・脱臭剤等は指定管理者の負担とする。

9 その他

- (1) 清掃作業員は、制服・名札を着用し品格・清潔を保持して、来館者に対して明朗・親切にすること。
- (2) 使用する資機材は、品質良好なものを使用すること。
- (3) 電気器具の使用に当たり、事故のないように配慮すること。また、室内のコンセントを使用する場合に他の機器に影響がでないようにすること。
- (4) ガラス清拭作業は、ゴンドラ設置は無く、実施に当たっては労働安全衛生法を遵守する事とし、飛来崩壊災害による危険防止の処置を行うこと。
- (5) 光熱水費等の使用は、無駄のないように日々努力すること。
- (6) センターは午後4時までの使用になっているため、午後4時までに専用室へ清掃に入らないこと。
- (7) 作業計画書に記載する業務以外に、次に掲げる業務を実施すること。

ア タオル等の洗い。

イ 湯呑み洗い

ウ 給湯器、茶葉入替。

エ 資源ゴミ・粗大ゴミ・不燃ゴミ・可燃ゴミの搬出。

オ 特別清掃

- | | |
|--------------------|-----|
| ① 照明器具清掃 | 年2回 |
| ② 館内外廻り屋根下の清掃 | 適時 |
| ③ 植木散水及び除草（館外廻りのみ） | 適時 |
| ④ 館内壁面塵払い | 年2回 |

10 留意事項

清掃業務を行うにあたっては、次に掲げる点に留意して実施すること。

- (1) 清掃の実施に際しては、床面の素材等に影響を与えることのないように注意をもって実施すること。
- (2) 清掃作業基準表の回数にこだわりなく、軽微な作業は必要に応じて実施すること。
- (3) 手の届く範囲の机・椅子・什器備品・カウンター等の拭き清掃・防塵等を実施し美観が保たれるようにする事。
- (4) 屑箱は、内容物を所定の場所に処理すること。また、手入れした後、所定の位置に戻すこと。
- (5) 茶殻入れ・汚物入れ・その他の衛生容器は、内容物を所定の場所に処理し容器の手入れを行い所定の位置に戻すこと。
- (6) 正面玄関及びロビー・階段廊下等は、特に清潔と美観に注意を払い清掃すること。

- ① ロビー備え付けの鏡・展示ケース等は柔らかい布で拭き取ること。
- ② ステンレス・アルミ合金その他の金属部分は、曇り・腐食が生じないように適宜磨きを入れること。
- ③ センター外周の歩道は、パトロール清掃を日に1回以上実施すること。
- (7) 定期清掃実施時は、床材に悪影響を与えない洗剤を使用し、ポリッシャーでむらなく洗浄した後水拭きを十分行い乾燥後、樹脂系のWAXを塗布する。場所により2度以上塗る場合、スミ等考慮にいれること。
- (8) 定期清掃実施時は、移動可能な物は極力移動して作業すること。
- (9) 石系統の床材は、原則的にWAX塗布は行わないこととするが、必要に応じて実施すること。

設備機器運転監視管理業務仕様書

1 管理対象

藤井寺市立老人福祉センターの機器類

2 管理目的

センターに設置された、電気・空調・給排水衛生設備等の安全で効率的な運転と適切な日常保守整備を行い、機能が十分に発揮するようにし、省エネルギー・事故の予防に努めること。

3 業務管理責任者

業務の履行に当たり、責任者としての必要な知識・経験・技能の持った者を選任し、常駐させること。

4 業務用記録書類 管理業務用記録書類として、次の各項の書類を作成すること。

- (1) 機器台帳
- (2) 設備・補修・事故・障害記録
- (3) 緊急対応時のマニュアル（災害・デマンドオーバー時等）
- (4) 消耗品台帳
- (5) 管理日報・月報・年間報告書（前年対比表含む）
- (6) 計画書（年間・月間）の作成。

5 緊急時の対応

- (1) 停電・断水・漏水・浸水・火災その他事故が発生した場合、事故の被害・範囲・拡散を最小限に止めるように処理すると共に、市に報告すること。
- (2) 風水害その他事前に障害が予測しうる事態については、ルフトレン等の点検を行い、適切に対処すること。
- (3) 契約電力オーバーが発生した場合の、負荷を落とす順序を予めマニュアルで設定しておくこと。
- (4) 安全を最も優先し、警備・清掃その他管理部門と協力し、必要な処理を行うこと。

6 その他

- (1) 研修・訓練を必要に応じて実施すること。
- (2) 常駐管理要員の交替をさせる場合は、事前に連絡し、引き継ぎ期間を十分に取、業務に支障のないようにすること。
- (3) 運転保守管理業務に必要な資機材・消耗品類で、日常点検に必要な物は指定管理者の負担とする。

7 管理体制

管理体制及び管理時間については、センターの管理運営に支障がでない範囲で、指定管理者がこれを定めることとする。

8 設備機器運転管理業務の要点

(1) 日常点検

設備機器運転監視日常点検基準に基づき、毎日・週・月間の周期により、人間の五感で異常を検知し、事故発生原因を早期に発見するもので個人差のないように注意をすること。

- ① 各機器毎のチェックリストを作成し、項目毎の制限値を明示する。
- ② 設備機器の重要度・代替機器・予備機器等の有無・設備環境・使用条件等を考慮して、点検頻度を工夫すること。
- ③ 点検に必要な計測機器を整備しておくこと。特別に必要な機器については協議するものとする。
- ④ 点検が安全に行われるように、設置機器毎に作業手順を作成すること。
- ⑤ 緊急処置を要する情報は、関係先に確実・迅速に伝達できるように体制を整えておくこと。

(2) 日常保守

- ① 設備機器の機能維持及び耐久性の確保を図るための保守作業で、簡易な計測機器の使用で状態及び摩耗の程度を、調査検討し良否の判断を行うこと。
- ② 消耗の部品の取り替え、増締め・注油・塵埃取り等行うこと。

(3) 修理・定期点検・整備

- ① 不点球の取り替え（専用部・共用部・機器等のパイロットランプ）但し、吹き抜けロビー等の高所作業（脚立で不可能な高さ）は除く。
- ② パッキン等の取り替え作業。（給水・衛生器具等）
- ③ 通常、運転停止を行ってする作業は利用者のセンター利用を妨げないよう配慮するものとする。
- ④ 定期点検整備は、6ヶ月・1年・3年と一定の周期にて、当初の機能に近づけるための作業で、日常点検には含まない。上記作業終了後は、寿命推定・部品交換等詳細に記録し、必要に応じて市に報告すること。

(4) 立会い

- ① 指定管理者の管理業務の範囲内で行われる工事・検査について、館内ルールの説明・遵守事項及び工事終了後、設備機器が完全な状態で、運転に支障が無いよう検収を行うこと。
- ② 官公庁（消防署・保健所・基準監督署・他）の行う各種の立入り検査には、設備員が立ち会い、結果報告をすること。市が独自に行う修繕・改修工事等についても協力するものとする。又、立会いが通常時間外に及ぶ場合にも対応できるよう、体制を整えておくこと。

(5) 運転・監視業務

- ② 各室の状況を把握し、現地での調整を春夏秋冬の変化毎に行い、段階毎に結果を確認しながら進めること。
- ③ 火災関係の警報発報時には、現場確認のうえ、適切な対応を行うこと。

(6) 検針業務

電気・水道の使用量の検針を行い、前月分との差を出すこと。取引メーターだけでなく、子メーターも含むものとする。

(7) 記録の分析業務

各種業務記録データの分析を行うこと。特にエネルギー、消耗品等に対しては、前年比を作成し、常に適切であるか検討すること。

(8) その他

常に、管理者の注意義務をもって職務を誠実に履行し、事故等の予防に努めること。

設備機器運転監視日常点検基準

省エネルギーに取組み、来館者・在館執務従事者等に快適な環境を提供し、設備機器の保全のために日常監視・点検を行うことを目的とする。

凡例 1 / D…………日 1 回 1 / W…………週 1 回 1 / M…………月 1 回
 1 / Y…………年 1 回

1 電気設備

- (1) 電気事業法の自家用電気工作物の維持及び運用についての保安規定を遵守して、日常運転・監視及び測定・記録を行うものとする。
- (2) ヒューズ、照明ランプ（表示灯含む）。

〔受変電設備〕

- | | |
|---|-------|
| ① 扉の開閉の良否と施錠の確認盤類
（配電盤・さく・扉・パイプフレーム） | 1 / D |
| ② 汚損・損傷・変形・亀裂・塗装の剥離・錆の有無 | 1 / M |
| ③ ボルトの緩み点検 | 1 / M |
| ④ 漏水・塵埃等の侵入状態 | 1 / M |
| ⑤ 標識の取付状態 | 1 / M |

母線

- | | |
|-------------------------|-------|
| ① たるみ・腐蝕・損傷・過熱・変色 | 1 / M |
| ② 碍子の汚損・亀裂の有無 | 1 / M |
| ③ 接続部・クランプ類の損傷・過熱・変色の有無 | 1 / M |

変圧器（モールド）

150KVA×2 台 75KVA×1 台

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| ① 温度の適否確認 | 1 / D |
| ② 異音・異臭・振動の有無 | 1 / D |
| ③ 汚損・腐蝕・変色・ブッシングの損傷
碍管汚れ・亀裂・変色の有無 | 1 / W |
| ④ 接地線の緩み・損傷・断線の有無 | 1 / W |

遮断器（負荷開閉器）

- | | |
|--------------------------------|-------|
| ① 異音・異臭の有無 | 1 / D |
| ② 開閉表示状態・作動回数の点検 | 1 / D |
| ③ 各機構部の損傷・変形・腐蝕の有無 | 1 / W |
| ④ ブッシングの汚損・亀裂・端子部の変色
過熱等の有無 | 1 / W |
| ⑤ 接地線の緩み・損傷・断線の有無 | 1 / W |

断路器

- | | |
|----------------------|-------|
| ① 碍子の汚損・亀裂・ボルトの脱着の有無 | 1 / M |
|----------------------|-------|

② 端子・刃の接触部・開き止め等の過熱・ 変色・損傷・変形・錆の有無	1 / M
計器用変成器	
① 異音・異臭・振動の有無	1 / D
② 汚れ・損傷・亀裂・過熱・変色の有無	1 / M
③ 接地線の緩み・損傷・断線の有無	1 / M
指示計器、表示操作、保護継電器	
① 操作・切替スイッチ等の状態確認	1 / D
② 各計器の指示値の適否	1 / D
③ 保護継電器の動作表示の確認	1 / D
④ 配電盤等の信号灯、表示灯類の点検	1 / M
避雷器	
① 汚れ・損傷・亀裂・変色・緩みの有無	1 / M
② 接地線の緩み・損傷・断線の有無	1 / M
電力ヒューズ	
① 汚れ・損傷・変形の有無	1 / W
② 端子・ヒューズ筒の過熱・変色	1 / W
進相コンデンサー 150KVA	
① 異音・異臭・変形・ふくらみの有無	1 / M
動力制御盤、電灯分電盤、端子盤設備、実験用分電盤	
① 外観点検	1 / M
〔照明・外灯設備〕	
① 館内の点灯状態の確認	1 / D
② 外灯の点灯状態の確認	1 / W
③ 損傷・破損・錆・腐蝕・緩み等の確認	1 / M
以上の作業は脚立で可能な範囲とする。	
〔避雷設備〕	
① 突針・棟上導体の取付状態の損傷の有無	1 / M
② 突針等の支持管の固定状態の確認	1 / M
③ 避雷導線の断線・端子の緩み・錆の確認	1 / M
④ 接地抵抗の測定	1 / Y
〔放送設備〕	
① 外観点検及び作動状態の点検清掃	1 / M

2 機械設備

- (1) 運転に係る取扱いを法令で定めている場合には当該法令の定めるところによる。
その他はメーカー取扱い説明書に従い適正に操作する。
- (2) 機器又は設備の運転・監視記録は、機器の種別に応じてそれぞれ定められた項目について行う。

〔空調機器〕

空冷ヒートポンプパッケージエアコン（簡易点検を含む）

空冷ヒートポンプ式ルームエアコン

空冷直膨式エアハンドリングユニット

- | | |
|--------------------|---------|
| ① 室外機の異音・振動の有無 | 1 / D以上 |
| ② 室外機器及び機器周辺の油のにじみ | 1 / D以上 |
| ③ 室外機機器のキズや錆の有無 | 1 / D以上 |
| ④ 室内機の熱交換器の霜付きの有無 | 1 / D以上 |
| ⑤ 温度確認及び調整 | 1 / D以上 |
| ⑥ エアフィルター汚れ点検 | 適宜 |

ビル用全熱交換型換気扇

- | | |
|----------------|--------|
| ① エアフィルターの清掃及び | |
| ロスナイエレメントの点検 | 1 / 半年 |

関連機器

- | | |
|--------------|-------|
| ① 異音・異常振動の有無 | 1 / D |
|--------------|-------|

〔給排気ファン〕

- | | |
|-----------------------|-------|
| ① 運転電源の確認 | 1 / D |
| ② 片吸込シロッコファン の異音・振動点検 | 1 / M |
| ③ モータ・軸受け・ベルト 等点検 | 2 / Y |
| ④ 絶縁抵抗測定 | 1 / Y |

3 給排水衛生設備

(1) 「水道法」・「同法施行規則」・「水質基準に関する省令」・「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」・「同法施行規則」及び同法に基づく厚生労働省告示並びに各地方条例に定めるところによる。

(2) 保守に必要な消耗品及び材料は、指定管理者の負担とする。

〔飲料用水槽〕

湯沸器

- | | |
|-------------------|-------|
| ① 水漏れの有無及び不良部品の取替 | 1 / M |
| ② 湯温・排気状況確認 | 1 / M |
| ③ 温度調節装置の作動確認 | 1 / M |

〔衛生器具関係〕

洗面器、手洗い器、湯沸かし流し

- | | |
|---------------------------------|-------|
| ① 水漏れの有無、水量の調整 | 1 / M |
| ② 亀裂・破損の有無 | 1 / M |
| ③ 排水状況の良否、排水不良時はトラップの
取り外し清掃 | 1 / M |
| ④ 各種不良パッキンの取替 | 都度 |

小便器、大便器

- | | |
|-------------------------------|-------|
| ① 水漏れの有無、水量の調整 | 1 / M |
| ② 亀裂・破損の有無 | 1 / M |
| ③ フラッシュバルブ及び自動洗浄弁の作動状況
の良否 | 1 / M |
| ④ 排水状況の良否 | 1 / M |
| ⑤ 各種不良パッキンの取替 | 都度 |

機械警備業務仕様書

この仕様書は、藤井寺市立老人福祉センターの機械警備業務の内容を示すものであるが、仕様書に記載されていない事項であっても、これに付随して業務遂行上必要と認められる軽微な部分は、業務の範囲内で実施するものとする。

1 警備対象

藤井寺市立老人福祉センター

2 警備方法

- (1) 指定管理者は、機械警備方式（警報受信時の緊急対応を含む）により警備業務を行うものとする。
- (2) 出動警備員は、制服・制帽を着用、身分証明証を携行のうえ必要な装備を装着すること。
- (3) 警備員については、責任感が強く、誠実で健康な者を選任すること。

3 機械警備担当時間

- (1) センター職員の勤務時間以外の時間とし、原則として次のとおりとする。
尚、契約期間の初日または最終日において、他の警備業者から業務を引受け、または、引き渡す場合は、当該業者と協力して円滑且つ確実な引き継ぎを行うこと。
- (2) 前項の規定にかかわらず、職員の勤務日、勤務時間の変更もしくは振替を行う場合は、それに伴い機械警備担当時間を変更するものとする。
- (3) 清掃業務等については、それに従事する者が業務遂行にあたり、上記センターの機械警備時間内に機械警備を解除することができる。ただし、センター職員が出勤するまでの間については、防犯の処置を講じるものこと。

4 機械警備実施時間

原則として、機械警備担当時間内においてセンターからの警報装置作動開始の信号を当該機械警備業務にかかる警報受信装置を設置する施設（以下「基地局」という。）が受信した時から、警報装置作動解除の信号を基地局が受信した時までの間とする。

5 業務内容

- (1) 指定管理者は、次の警報装置他をすべて指定管理者の負担により設置し、機械警備を行うものとする。
- (2) 設置工事にあたっては、事前に警報装置設置承認図面、警報装置取り扱い説明書等を提出のうえ、市の承認を得るとともに工事完了後は遅滞なく完成図面（配線に関する事項を含む。）を作成して提出しなければならない。

- (3) 機械警備業務契約終了時の警報装置他の撤去に係る費用は、すべて指定管理者の負担とする。
- (4) 警備箇所及びセンサー他について
 - ア 警備箇所及び設置するセンサー等、機械警備の対象とする警備箇所には、少なくとも次のセンサーを有効的に設置し、警備実施時間中における侵入者及び異常の確実な監視を行うこと。
 - ① 熱線センサー
各警備箇所の全域または監視必要エリアについて侵入者を感知できるよう設置すること。
 - ② マグネットセンサー
扉の開閉を感知できるよう設置すること。
 - イ 回路表示器（エリアチェッカー）
警備箇所全体を10箇所以上にそれぞれ区分し、区分別に警報装置の作動開始前の点検・確認が容易に行えるよう設置すること。
 - ウ 操作器（カード方式またはキー方式など）
警報装置の作動開始、作動解除ができるよう設置すること。
 - エ 電源装置
停電時においても機械警備が継続されるように設置すること。
 - オ 送信機
次の信号を基地局へ自動的に送信できるよう設置すること。
 - ① 警報装置の作動開始及び作動解除の信号
 - ② センターに設置する自動火災報知受信盤の異常についての信号
 - ③ センターに設置する設備警報盤の異常についての信号
 - ④ 侵入警報信号
 - ⑤ 警報装置の異常、故障、不通についての信号
 - カ その他
上記のほか、業務遂行のうえ必要な機器・装置を設置すること。
- (5) 指定管理者は基地局に受信装置を設置し、西日本電信電話株式会社の専用回線または電話回線を使用してセンターに設置する送信機と接続すること。
- (6) 指定管理者は、警報装置自体についても防犯対策を講じること。
- (7) 指定管理者は、その責任において警報装置の機能・性能について、少なくとも年2回定期的に保守点検を行い、報告書を作成すること。また、警報装置類の機能・性能を維持するために補修等を実施すること。
- (8) 基地局は、警備実施時間中、警報受信装置によりセンターの状況を間断なく常時監視するとともに、出動警備員との連絡を保持して異常の発生に備えること。ただし、火災警報、設備警報については、常時監視すること。

6 異常発生時における対応

- (1) 現場への急行等第一次対応
 - ア 指定管理者は、警備実施時間中、異常を感知した時は直ちに出動警備員をセンターに急行させること。

イ 指定管理者は、警備実施時間外において、火災警報盤、設備警報盤の異常を感じたときは、速やかに対応すること。

(2) 現場確認等第二次対応

ア 指定管理者は、被害状況、侵入者の有無等現場及びその周辺の状況を十分確認したうえで必要に応じて事態の拡大や再発防止等のため臨機の処置をとること。

イ 指定管理者は、必要に応じて関係者への連絡を行い対応についての指示を受けること。

ウ 指定管理者は、火災の発生を確認したときは、直ちに消防署へ連絡すること。

7 その他

(1) 警備担当責任者等

指定管理者は、警備担当責任者、その他警備業務遂行の体制について整備すること。

(2) 操作方法等の説明

指定管理者は、センターに設置した警報装置の仕様内容及び操作方法並びに警備内容等に関する説明書を作成のうえ警報装置作動開始、作動解除の操作を行う職員及び関係者にその内容を取り扱い説明書に基づき説明を行うこと。

(3) 事故報告書の提出

指定管理者は、警備実施時間中における事故、事案等が発生したときは、速やかに市に連絡し、遅滞なく報告書を提出すること。

(4) 業務記録の提示

指定管理者は、基地局における警備日誌、信号受信記録のほか業務の履行に関する書類を整理、保存し、市が求めたときは速やかに提示すること。

(5) 警報装置の増移設工事の通知

指定管理者は、警報装置の増移設工事が必要になった場合は、原則として15日前にその旨を市に連絡するものとする。

(6) 回線料金

西日本電信電話株式会社の専用回線もしくは電話回線の申請、検査に関する費用及び使用料金等は、すべて指定管理者の負担とする。

(7) 警報装置の故障

指定管理者は、万一、警報装置の故障等により警報受信に支障が生じたときは、速やかに警備上の安全措置を講ずること。

(8) 鍵の取扱い

業務遂行のため、市が指定管理者に預託したセンターの鍵は、毎日必要な点検を行うなど指定管理者の責任において厳重に管理すること。

(9) 警備実施中であることの表示

指定管理者は、事故発生を防止するため、必要に応じて警備実施中であることの表示を行うこと。

(10) 警備体制の改善努力

指定管理者は、異常発生時の出動警備員到着時間短縮等警備体制の改善について努力をすること。

照明灯明細

場所		スポット球 他	直管蛍光灯・ 直管 LED 蛍光灯
1 階	ロビー	172	
	大広間	7	62
	浴室（男）	6	16
	浴室（女）	6	16
	（旧）食堂	22	9
	機能回復訓練室		26
	事務室		14
	面接室		5
	宿直室		3
	受付	4	
	和室（松）	1	7
	和室（竹）	1	7
	和室（梅）	2	7
	和室（鶴）	1	6
	和室（亀）	1	6
	舞台	16	20
	別館（A）		32
	別館（B）		24
	トイレ（男）	11	3
	トイレ（女）	8	2
	トイレ（多目的）	4	
	廊下	4	
2 階	2 階ホール	5	16
	中広間	4	34
	会議室		24
	トイレ（男）		6
	トイレ（女）	1	6
	湯沸		2
	階段	4	

自動扉点検リスト表と仕様書

環境管理に基づき自動扉開閉装置の保守点検業務を実施するものとする。

1 機器

ナブコ自動扉 DS型ドアエンジン 2台

2 年間点検回数

年3回

この作業はメーカーの協力を仰ぎ作業をすること。

3 主たる作業とその内容

(1) ドアエンジン装置

駆動軸、回転ギア、油漏れ、逃し弁、開閉スピード、回転音、開閉クッション、扉状態

(2) 制御部

電流・電圧の測定及び電気関係絶縁測定、リレー、タイマー装置、端子の状態

(3) センサーの状態

(4) ハンガー及びハンガーレール、扉釣込み状態、各部締付け状態、他

4 その他業務

(1) 不時の故障に対する対応

(2) オーバーホール等は別途作業とする。

(3) その他通常使用以外の補修等は別途作業とする。

消防用設備等点検リスト表と仕様書

消防法第 17 条・同施行令・同規則等に基づき、総合点検・外観点検、機能点検を実施することとし、報告書は消防法施行規則第 31 条等に基づき提出すること。尚、消防署への提出まで含むこととし、不具合等がある場合は、改修費用等を速やかに提出して指示を受けること。

1 主たる消防用設備

種別	設備	
自動火災報知設備	P-1 9/10L	
熱感知器	差動スポット型	60 ケ
	定温式スポット型	9 ケ
煙感知器	光電式	16 ケ
	イオン非蓄積	1 ケ
地区音響		4 ケ
発信器		10 ケ
防火設備	防火扉	4 台
	ダンパー	10 台
誘導灯	避難口 (B 級)	3 台
	避難口 (小型)	1 台
	通路 (中型)	4 台
	通路 (小型)	6 台
	通路 (C 級)	1 台
消火器具	粉末加圧式 10 型	24 台
消防機関通報火災設備	BGF11910	
非常警報器具	3 回路	スピーカー 33 ケ
避難器具 (避難はしご)	ワイヤーロープ・フック式	4.6m

空調設備等点検リスト表と仕様書

労働安全衛生法・事務所衛生基準規則等の環境管理に基づき空調機器の自主点検業務を実施するものとする。

尚、不具合等がある場合は、改修費用等を速やかに対応すること。不時の故障の場合は、速やかに技術者を派遣して、必要な処置をするものとする。主たる空調設備は下記の通りとする。

1.空調設備等

機器名	メーカーおよび型番		ユニット 台数	室内機 室外機	点検回数
ビル用全熱交換型換気扇	三菱電機株	LP-500N3-60	1台	1台	1回/3ヶ月
空冷直膨式エアハンドリングユニット (コンパクト形)	木村工機株	CAV-60ZMN	2台	2台 2台	
空冷ヒートポンプ式パッケージエアコン (天井埋込カセット形 S-ラウンドフロータイプ)	ダイキン工業株	SZRC112BB	1台	1台 1台	
		SZRC112BBD	1台	1台 1台	
		SZRC140BBD	1台	2台 1台	
		SZRC160BB	2台	2台 2台	
		SZRC160BBD	1台	2台 1台	
空冷ヒートポンプ式パッケージエアコン (天井埋込カセット形 ダブルフロータイプ)	ダイキン工業株	SZRG140BB	4台	4台 4台	
		SZZG224CGM	5台	15台 5台	
空冷ヒートポンプ式パッケージエアコン (セパレート形 床置型)	ダイキン工業株	SZRV140BB	1台	1台 1台	
		SZRV160BBD	2台	4台 2台	
空冷ヒートポンプ式ルームエアコン (セパレート型)	ダイキン工業株	S28UTEV-W	5台	5台 5台	
		S36UTEV-W	2台	2台 2台	

その他空調関係機器

女子便所排気ファン

男子便所排気ファン

2F便所排気ファン

点検業務内容

シーズン中

各室の温度確認調整

1/D以上

日常業務

目視による外観点検
フィルター清掃

1回/3M
適宜

給排水設備点検仕様書

当施設の特性により給排水設備の点検を下記の通り実施するものとする。

- 1 給排水設備機器と配管全般（バルブ・給水栓等） 月 1 回
 - (1) 各設備の回路別の点検
 - (2) ポンプ及び電動機類の点検
 - (3) 各機器の作動・停止テスト
 - (4) その他
- 2 補修にかかる消耗品は指定管理者負担（パッキン・リング・オイル等）
- 3 必要に応じ改修・オーバーホール・部品取替・管の取替作業を行う。
- 4 期間内に緊急事態が発生した場合は、速やかに技術員を派遣して対処すること。
- 5 点検作業終了後速やかに、点検報告書を提出すること。

受電設備点検業務仕様書

1 自家用電気工作物の表示

- (1) 所在地 藤井寺市国府2丁目5番38号
名 称 藤井寺市立老人福祉センター
需要設備の概要

受電にかかる設備		予備発電装置	
受電電圧	6. 6 K V	電 圧	— V
最大電力	3 0 0 K W	出 力	— K W

2 保安業務管理内容

- (1) 定例業務は、保安規程に定める日常点検、定期点検の外、保安に関する教育についての助言
(2) 執行の時間は業務に必要な時間とする。
(3) 定例外業務は保安規程に定められた業務とし、精密点検、竣工検査、工事監督とします。
(4) 精密検査業務については、業務内容は別に定めるものとする。

3 自家用電気工作物精密検査業務について

- (1) 実施目的
ア 電気工作物が、人体に危害を及ぼさないようにすること。
イ 電気工作物が、物件に損害を与えないようにすること。
ウ 電気工作物が、他の電気設備その他物件の機能に、電氣的又は磁氣的な障害を与えないようにすること。
エ 電気工作物の損害により、電気事業者の電気の供給に、著しい障害を及ぼさないようにすること。
- (2) 業務内容
ア 高圧引込ケーブル点検
イ 真空遮断器（開閉器、過電流継電器、地絡継電器）試験
ウ 変圧器点検
エ コンデンサー点検
オ 配電盤点検（計器用変成器変流器点検）
カ 接地抵抗試験
キ 絶縁抵抗試験
ク 漏電警報器試験
ケ 絶縁油試験
コ 避雷針点検

- サ 使用設備点検
 - シ 母線及び線路関係点検
 - ス その他
- (3) 点検回数 年 1 回

植木管理業務仕様書

指定管理者は、センター樹木・庭園管理業務について下記のとおり業務を行うものとする。

1 内容

植木剪定・庭園除草・ゲートボール場芝刈り

2 業務

- | | |
|--------------|--------------|
| (1) 植木剪定（庭園） | 年1回（5月） |
| (2) 植木消毒 | 年1回（5月） |
| (3) 施肥 | 年1回（2月） |
| (4) 芝刈 | 年3回（6・8・10月） |
| (5) 除草 | 年3回（6・8・10月） |
| (6) 除草剤散布 | 年3回（6・8・10月） |

消毒業務仕様書

1 業務内容

センター内のゴキブリ・チョウバエ及びノミ・ダニの害虫駆除

2 業務回数

年2回

実施時期は、指定管理者が、センターの管理運営に支障がない範囲で定めるものとする。

3 実施方法

施設内に防疫薬剤を散布し、実施するものとする。

特殊建築物定期調査仕様書

1 実施時期

3年に1回

2 点検項目

- (1) 換気設備
- (2) 構造関係
- (3) 防火関係
- (4) 避難関係
- (5) 衛生関係
- (6) 一般事項
- (7) 維持保全計画書関係等

建築設備定期点検仕様書

1 実施時期

年 1 回

2 点検項目

- (1) 換気設備
- (2) 非常照明設置装置
- (3) 排煙設備
- (4) 給排水設備