

仕 様 書

- 1 件 名 特別養護老人ホームつるとかめ等建物保守管理及び清掃委託
- 2 期 間 令和4年4月1日から令和5年3月31日まで（継続更新あり：最長5年間）
- 3 場 所 A. <<本園>>
特別養護老人ホームつるとかめ、保育園うさぎとかめ本園
東京都渋谷区笹塚二丁目31番8号
TEL 03-3376-1341
鉄筋コンクリート造、地上3階 地下1階
延べ面積 3544.10 m²
- B <<分園>>
保育園うさぎとかめ分園
東京都渋谷区笹塚三丁目48番1号
TEL 03-3374-2070
鉄筋コンクリート造、地上4階（※1階一部のみ当園で使用）
延べ面積 303.22 m²（当園使用部分のみ）
- C <<GH>>
渋谷区グループホーム笹塚
東京都渋谷区笹塚二丁目33番9号
TEL 03-3299-2691
鉄筋コンクリート造、地上4階（※1階一部は別事業所が入居）
延べ面積 1452.28 m²
- 4 業務内容 (1) 別紙 <<業務内容一覧表>> <<仕様書明細>> 参照
(2) 緊急対応（夜間・災害時等）業務として全日24時間緊急対応を実施する。
(3) 大規模改修等への助言を行う。
- 5 その他 (1) 点検等により、修繕、改修の必要が生じた場合、その施工については、原則として受託者以外の業者へ依頼する。
(2) 緊急性がある、又は委託者が必要と判断した場合は（1）の限りではない。
(3) この仕様書の解釈について疑義を生じた時または、この仕様書に定めのない事項については、委託者と協議のうえ解決すること。

【別紙】

業務内容一覧表

業務項目	回数	A 本園	B 分園	C GH
設備巡回点検	毎月	○	—	○
定期清掃 (床面・カーペット清掃)	年2回	○	○	○
(外装ガラス清掃)	年1回	○	○	○
(網戸清掃)	年1回	○	○	○
(排水管超高压洗浄)	年1回	○	○	○
自家用電気工作物保守	隔月	○	—	○
エレベーター保守	毎月	○	—	○
消防設備保守 (総合点検)	年1回	○	○	○
(機能点検)	年1回	○	○	○
受水槽等清掃	年1回	○	○	○
グリストラップ・雑排水槽清掃 (グリストラップ清掃)	毎月	○	○	—
(雑排水槽清掃)	年2回	○	—	—
熱源機器等保守	年3回	○	—	○
空調機フィルター清掃	年4回	○	○	○
給水装置等保守	年1回	○	—	○
強酸性水生成装置等保守	年2回	○	—	—
自動扉保守	年2回	○	—	—
煤煙測定・衛生検査 (温水ボイラー煤煙測定)	年1回	○	—	—
(レジオネラ菌検査)	年2回	○	—	—
建築設備定期検査	年1回	○	—	—
防火設備検査	年1回	○	—	—

仕様書明細

《 共通（設備巡回） 》

仕様書明細

- 1 件 名 設備巡回点検委託
- 2 実施時期 下記、「3 場所 (1) (2)」毎に月 1 回
- 3 場 所 (1) 本園 (2) GH
- 4 業務内容 下表「点検項目表」のとおり (該当ないものは除く)

設備巡回 点検項目表

点検項目		点検内容	(1)本園	(2)GH
電気設備	分電盤	外観・破損・動作状態・異音	○	○
	動力盤	外観・破損・動作状態・異音	○	○
熱源・空調設備	給排気ファン	外観・破損・動作状態・異音	○	—
	空調機(室内機)	外観・破損・動作状態・異音	○	○
	空調機(室外機)	外観・破損・動作状態・異音	○	○
	熱源ポンプ	外観・破損・動作状態・異音	○	○
	屋上配管	外観・破損・動作状態・異音	○	○
	冷却塔	薬液注入タンク残量確認(4月~10月)	○	—
	ボイラー、給湯チラー	ランプ表示確認	○	○
	ロスナイ換気扇	外観・破損・動作状態・異音	○	○
衛生設備	受水槽	外観・破損・動作状態・異音	○	○
	高架水槽	外観・破損・動作状態・異音	○	—
	副受水槽	外観・破損・動作状態・異音	—	○
	給水ポンプ	外観・破損・動作状態・異音	○	○
	排水槽	外観・破損・動作状態・異音	○	—
	排水ポンプ	外観・破損・動作状態・異音	○	○
	衛生器具の状態	外観・破損・動作状態・異音	○	○
	屋上ルールドレン	★詰まりがある場合清掃	○	○
	天井配管	外観・破損・動作状態・異音 ※点検口からの目視(全箇所年1回実施)	○	○
	貯湯槽	温度確認	○	○
	地下ホールトイレ、洗面	トラップ水張り	○	—

- 5 連絡報告
 - (1) 設備の停止等を必要とする場合は、事前に委託者と協議する。
 - (2) 業務終了後は、報告書を作成する。
 - (3) 毎月中旬に前月に実施した点検、工事等の報告及び今後の予定について委託者と打ち合わせを行う。

6 注意事項 点検日程については、事前に委託者と協議する。

仕様書明細

《本園》

仕様書明細

1 件 名 定期清掃委託

2 場 所 本園

3 業務内容

(1) 床面清掃 [年2回]

- ①移動可能なものを移動し、長尺シートは適正洗剤を用いて洗浄し、吸水バキューム使用による汚水取り作業を行うこと。
- ②乾燥後、床材に適したワックスを塗布すること。
- ③巾木は汚れの程度に応じ適正洗剤で洗浄し、清水で拭き上げること。
- ④什器・備品等を元の位置に戻すこと。

フロア	床の洗浄 +ワックス
B1 階	423.00
1 階	798.30
2 階	411.20
3 階	433.00
屋上階	17.40
EV 内	
合計	2,082.90

※居室については対象外

(2) 外装ガラス・網戸清掃 [年1回]

- 窓ガラスは、適正洗剤を用いて、スクイジーにて入念に両面の汚れを除去すること。
網戸は、水洗浄又は必要に応じて洗剤洗浄を行うこと。
はしご、又はブランコ等を用いなければ行えない高所については除外する。

項目	数量 (枚数)	項目	数量 (枚数)
【外装ガラス】		【網戸】	
地下1階	37		18
1階	131		65
2階	102		51
3階	100		50
屋上階	4		2

(3) 排水管超高压洗浄 [年1回]

居室除く共用部排水口に対し高压洗浄機により高压洗浄を行う。

場所	数量
B1階	26
1階	41
2階	22
3階	30
合計	119

4 清掃日時

- (1) 実施日時については事前に委託者と協議し、計画書を提出すること。
- (2) 清掃は原則として午前9時から午後5時の間に行うこと。

5 その他

- (1) 清掃用の材料・機械器具類等はすべて受託者負担とし、作業に必要な電気・用水は委託者が支給する。
- (2) 服装は常に清潔な制服を着用すること。
- (3) 利用者の居住スペースであることに配慮し作業を行うこと。
- (4) 業務終了後作業報告書を速やかに提出すること。

仕様書明細

- 1 件 名 自家用電気工作物保守委託
- 2 場 所 本園
- 3 点検回数 隔月 1 回
- 4 設備概要
 - (1) 電気方式
 - ア 受電電圧 交流 3 相 3 線 (6,600V50Hz)
 - イ 動力幹線 交流 3 相 3 線 (200V)
 - ウ 電灯幹線 交流単相 3 線 (200V/100V)
 - (2) 最大電力 76Kw
 - (3) 受電容量 600KVA
- 5 業務内容
 - (1) 電気工作物設備等の状態が、適正であるように保守を行う。
 - (2) 電気工作設備等の維持管理上問題があれば、指導又は助言を行う。
- 6 連絡報告
 - (1) 設備の停止等を必要とする場合は、事前に委託者と協議する。
 - (2) 業務終了後は、速やかに報告書提出する。
- 7 注意事項
 - (1) 軽易修理 (部品) に要する経費は受託者の負担とする。
 - (2) 作業日については、事前に委託者と協議する。

仕様書明細

1 件 名 エレベーター保守委託

2 場 所 本園

3 対象設備

号機名	NO.1	NO.2
製造者	三菱電機株製	
用途・形式	寝台用（車椅子用）HB1000-2S-45S（グランディ）	乗用（車椅子用）HP11-CO-45B（グランディ）
制御方法	油圧サイドブランジャー方式	油圧バックブランジャー方式
積載荷重	1000kg 最大定員 15名	750kg 最大定員 11名

4 保守内容

（1）定期保守 （毎月1回）[フルメンテナンス]

エレベーターの各部機構の全般的な点検、給油、調整、を行い必要な部品の修理・取替をすること。

（2）緊急保守 委託者から依頼があった場合は、受託者は速やかに処置をすること。

5 報 告 点検終了後、点検報告書を委託者に提出すること。

6 そ の 他 （1）保守の範囲外で消耗品の取替等の必要が生じた場合は、委託者と協議すること。
（2）保守開始前に、作業日程表を委託者に提出すること。

仕様書明細

1 件 名 消防設備保守委託

2 場 所 本園

3 保守内容

(1) 定期保守 「消防法施行規則の規定に基づき消防用設備又は特殊消防設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検の方法並びに点検の結果についての報告書の様式」並びに「消防用設備等の点検基準及び消防用設備等点検報告書に添付する点検票の様式に定める点検基準」に従うほか、適宜確実適切な方法で点検を行うこと。

(2) 緊急保守 委託者から連絡を受けた場合は、直ちに保守復旧にあたること。

(3) 修 理 定期保守、緊急保守を行い故障等を発見した場合、委託者の指示のもと修理を行うこと。

また、委託者が修理に必要な材料を提供した場合はこれを使用し修理を行うこと。(提供されたバッテリー・部品等の交換を含む。)

4 連絡及び報告 下記の事項については委託者に連絡及び報告を行うこと。

(1) 作業の開始と終了の連絡及び点検報告書の提出。

(2) 部品等の取替え及び改修の必要が生じたとき。

※点検報告書については、点検立会者・防火管理者の確認印を受け、消防署への報告・届出を代行する。

5 その他

(1) 消防関係法規等を遵守すること。

(2) 監督官庁の検査があるときは、これに立ち会うこと。

(3) 点検終了後、所定の点検票で所轄官庁に報告すること。

(4) 消防設備機器の使用方法について、年1回指導を行うこと。

消防設備等保守点検一覧表

【別表】

【特別養護老人ホームつるとかめ、保育園うさぎとかめ】

施設概要 地階 ホール、厨房、倉庫
 1階 保育所、高齢者デイサービス
 2、3階 特別養護老人ホーム

設備名	受信盤(ホーチキHGR-AAS201010Z)			表示盤		感知器			発信機(電鈴)	非常電源	保守点検実施回数
	級	回線	台	回線	台	差動式(個)	定温式(個)	光電式(個)	台	式	
自動火災報知設備	P-1	/	1	13	4	82	32	43	15	1	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年

設備名	形式、数量	保守点検実施回数
火災通報装置	ホーチキ製 SDE-204F 親機1台、子機4台	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年
スプリンクラー設備	川本製作所製 火災感知装置 SPヘッド 72℃×539個、96℃×15個	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年
消火器	粉末加圧消火器 19本、強化液14本	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年
非常放送設備	JVCケンウッド製 EM-E1500、遠隔操作器4台	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年
誘導灯及び誘導標識	誘導灯43台、誘導標識6台	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年
非常用照明	バッテリー内蔵型178台	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年

仕様書明細

1 件 名 受水槽等清掃委託

2 実施時期 年1回 下記対象設備毎に実施
実施日時については、委託者と協議のうえ決定すること。

3 場 所 本園

4 対象設備

設備名称	機器仕様	台数
受水槽	1.5×4.5×2.0H (FRP) 複合板、平架台、マンホールカバー (2ケ)、 ボールタップ用防波板、通気金具 (2ケ)、外梯子、内梯子、電極座 電極カバー、地震時緊急遮断弁 (100A X2・制御盤共)	1
貯湯槽	容量 5000L ステンレス製、最高使用圧力 5.0kgf/cm ² SUS444 1500Φ×2500L (横型)	1
消火用補助高架水槽	FRP 複合板 2.0L×1.0W×1.0H 耐震水平荷重 : 1.5G、平架台 マンホールカバー、ボールタップ用防波板、電極座、電極カバー	1

5 清掃内容

次のとおりの手順により、各作業を行うこと。

- (1) 作業従事者は、健康を維持して、身体及び着衣を清潔に保った状態で従事する。
- (2) 揚水ポンプまたは排水管より排出し槽内を清掃する。
- (3) 槽内壁・パイプ・警報装置・ボールタップ等の点検。
- (4) 消毒液(次亜塩素酸ナトリウム液等)で消毒。
- (5) 15分以上経過後に洗浄。その後、繰り返し作業を行う。
- (6) その後、30分間放置したうえで清水を満たす。
- (7) 残留塩素を測定する。
- (8) 水道法で定める水質基準に適合することを確認するための検査を実施する。

6 提出書類

次の書類等を委託者あて提出すること。

- (1) 日程表：委託者と打ち合わせのうえ、作成した者を作業着手前に提出すること。
- (2) 作業表：作業者名・確認事項及び現場立会者の、作業終了確認印等の記入がある報告書。
- (3) 写真：作業開始前(水抜き後のもの)及び作業終了後(水張前のもの)の同一場所のもの

(4) 上記(2)及び(3)は、作業終了後に併せて提出すること。

(5) 水質試験検査報告書を提出すること。

7 注意事項

作業にあたっては、飲料水の設備であることに十分留意し、次の事項に注意し、作業を行うこと。

(1) 作業員の健康状態、服装及び用具の消毒管理を怠らないこと。

(2) 作業にあたる作業員全員の検便検査(1ヶ月以内に実施したもの)を行いその結果報告を提示すること。

仕様書明細

1 件 名 グリストラップ・雑排水槽清掃委託

2 実施時期 (1) グリストラップ 月1回
(2) 雑排水槽 年2回
下記対象設備毎に実施
実施日時については、委託者と協議のうえ決定すること。

3 場 所 本園

4 対象設備

設備名称	設備仕様	数
グリストラップ	「地下厨房」 100L	1
	「1、2、3階厨房」 50L	1
	「保育園厨房」 50L	1
	「3階下処理室」 50L	1
雑排水槽	「地下厨房」	2

5 清掃内容

次のとおりの手順により、各作業を行うこと。

- (1) 作業従事者は、健康を維持して、身体及び着衣を清潔に保った状態で従事する。
- (2) 清水にて壁面及び底部・槽内機器の汚れを、デッキブラシ等にて洗浄を反復実施する。
- (3) 汚殿物・汚物・洗浄汚水は完全に槽外に搬出する。
- (4) 槽内清掃完了後はマンホールの周辺の清掃を実施する。
- (5) 槽内外の壁面に亀裂なし、ポンプ・関連機器に異常がないか確認する。

6 提出書類

次の書類等を委託者あて提出すること。

- (1) 日程表：委託者と打ち合わせのうえ、作成した者を作業着手前に提出すること。
- (2) 作業表：作業者名・確認事項及び現場立会者の、作業終了確認印等の記入がある報告書。
- (3) 写 真：作業開始前・作業中・作業終了後の同一場所のもの
- (4) マニフェスト（グリストラップ）
- (5) 上記（2）及び（3）（4）は、作業終了後に併せて提出すること。

仕様書明細

1 件 名 熱源機器等保守委託

2 場 所 本園

3 対象機種

機器名	数量	仕様
【ボイラー】		
給湯床暖温水ボイラー 1号	1	昭和鉄工(株)製 SV-N5004YG-WH 500,000kcal/H 暖房・給湯2回路 ガス焚無圧式温水発生機
給湯床暖温水ボイラー 2号	1	昭和鉄工(株)製 SV-N3004YG-WH 300,000kcal/H 暖房・給湯2回路 ガス焚無圧式温水発生機
床暖用温水ポンプ 一次	2	
床暖用温水ポンプ 二次	2	
給湯用循環ポンプ	1	
給湯用温水用ポンプ	2	
【冷温水発生機】		
吸収式冷温水発生機	2	矢崎エネルギーシステム(株)製 CH-KZX50HPS 冷却塔一体型 ガス焚二重効用吸収式冷温水発生機 冷凍能力：176kw (151,200kcal/H) 加熱能力：211kw (181,400kcal/H)
冷温水ポンプ	2	インバータータイプ
冷却水ポンプ	2	

4 定期保守 下記5記載の回数を、実施時期は委託者と協議のうえ行う。

5 保守点検内容

熱源機器が常時正常に運転でき安全な状態を保持できるよう次のとおり定期点検を行うこと。

(1) 給湯床暖温水ボイラー 【年3回】

主な点検項目

- ・内部ブラシ清掃
- ・接続配管の腐食・亀裂の点検
- ・内外発錆状態の点検
- ・バーナー分離整備
- ・安全装置点検
- ・排気装置点検
- ・排ガス測定

(2) 吸収式冷温水発生機 【年3回】

主な点検項目

- ・外部点検手入れ
- ・圧力計テスト
- ・冷暖房シーズンイン オン・オフ整備
- ・チューブ清掃
- ・抽気・溶液ポンプの整備
- ・冷媒・オイル注入抽出
- ・自動制御装置調整機能試験
- ・自動盤機能点検

(3) 冷却塔 【年1回】

主な点検項目

- ・ファン・水槽・ストレーナ清掃
- ・ベルト調整
- ・電気絶縁抵抗測定
- ・補給水フロート弁作動点検
- ・カップリングの点検

(4) ポンプ

- ・各機器の点検に併せ付属するポンプの点検

6 緊急保守 契約期間中機器に故障が生じた場合、ただちに点検修理を行うこと。

7 報 告 点検終了後は、必要事項を記入した報告書を委託者に提出すること。

仕様書明細

1 件 名 空調機フィルター清掃委託

2 場 所 本園

3 対象機種

保守対象機種	設置場所	台数
■ファンコイルユニット	全階共用部等	103
■ルームエアコン	2、3階各居室	56
■パッケージエアコン	地階厨房	1
	1階事務所	2
	1階宿直室	1

4 定期保守 年4回

5 保守点検内容

空調機器が常時正常、清潔を保って運転できるよう次のとおりフィルター清掃を行うこと。

- (1) 空調機器からフィルターを取り外す。
- (2) 掃除機で吸引、または洗浄等を行いフィルターに付着した埃等を除去する。
- (3) フィルターに破損がないか点検する。
- (4) 洗浄後フィルターを装着する。水洗いした場合、乾燥後に装着する。

6 報 告 点検終了後は、必要事項を記入した報告書を委託者に提出すること。

仕様書明細

- 1 件 名 給水装置等保守委託
- 2 場 所 本園
- 3 対象機種 加圧給水ポンプユニット
川本製作所 型式 KF2-50R3E5.5
加圧給水ポンプ 3台
- 4 定期保守 1回/年
実施時期については、委託者と協議のうえ決定すること。
- 5 緊急保守 契約期間中、故障等異常が生じた場合は、委託者の指示のもと保守修理を行うこと。
- 6 保守点検内容 別紙のとおり
- 7 経費負担 (1) 保守点検に要する器具、消耗品等は、受託者の負担とする。
(2) 部品取替等の必要が生じた場合は、委託者に報告すること。
- 8 報 告 点検終了後は、必要事項を記入した報告書を委託者に提出のこと。

【別紙】

作業内容

1 目的

給水ポンプの運転状態を常時正常に保つため、定期保守を行う。

2 一般事項

定期保守

年間1回点検調整を行い、運転状態における性能を総合的に判断し、異常や不具合を発見した場合は直ちに適切な処置をとる。

3 点検内容

(1) 全体

外観、据付状態、振動・異音、回転方向について確認する。

電圧、電流、運転圧力、絶縁抵抗について、測定・確認する。

(2) ポンプ

軸封部 メカニカルシールの漏水、

軸受の異常音について確認する。

(3) 電動機

フレーム温度、軸受の異常音について確認する。

(4) 付属品

圧力タンク 圧力測定。

仕切弁、逆止弁、フロースイッチ、圧力センサ、圧力計・連成計、冷却用電磁弁、逆流防止装置の作動確認。

フレキシブルパイプ、防震架台の外観確認

(5) 制御盤

ディップスイッチ、データ設定、表示 設定・表示が正常化確認する。

スイッチ類が正常に作動するか確認する。

廃線・端子部・コネクタ等の損傷、異常がないか確認する。

(6) 運転制御

始動圧力、停止圧力の測定・確認

少水量停止動作、自動交互運転、警報装置、故障代替運転、流入圧力低下停止・復帰動作について、正常に作動するか確認する。

4 修理又は交換等の条件

(1) 部品の取り換え及び分解調整において、保守委託の範囲を超えた経費については委託者の負担とする。

(2) 部品の取り換え、分解調整、修理等の必要がある場合は、委託者の承諾を事前に得て行うものとする。

仕様書明細

- 1 件 名 強酸性水生成装置等保守委託
- 2 場 所 本園
- 3 対象機種
 - ・強酸性水生成装置 コロナ工業(株)製 AOX CXM-1500
 - ・貯水タンク (強酸性水タンク・アルカリ水タンク)
 - ・軟水機
- 4 定期保守 年2回 実施時期は委託者と協議のうえ行う。
- 5 保守点検内容
 - 主な点検項目
 - (1) 動作確認
 - (2) システム点検
 - (3) 部品分解洗浄
 - (4) 貯水タンク清掃
- 6 緊急保守 契約期間中機器に故障が生じた場合、委託者の指示のもと修理を行うこと。
- 7 報 告 点検終了後は、必要事項を記入した報告書を委託者に提出すること。

仕様書明細

1 件 名 自動扉保守委託

2 場 所 本園

3 対象設備

号機名	NO.1 正面左 (外観よりみて)	NO.2 正面右 (外観よりみて)
製造者	(株)ナブコ製	
機種	DSN-150S FRS (SL)	DS-75S FRS (SL)

4 保守内容

(1) 定期保守 (年2回)

自動扉の各部機構の全般的な点検、調整を行い必要な部品の修理・取替をすること。

(2) 緊急保守 委託者から依頼があった場合は、受託者は速やかに処置をすること。

5 報 告 (1) 保守開始前に、作業日程表を委託者に提出すること。

(2) 点検終了後、点検報告書を委託者に提出すること。

6 そ の 他 保守の範囲外で消耗品の取替等の必要が生じた場合は、委託者と協議すること。

仕様書明細

- 1 件 名 煤煙測定・衛生検査委託
- 2 実施時期 下記対象項目毎に実施
実施日時については、委託者と協議のうえ決定すること。
- 3 場 所 本園
- 4 測定・検査項目

項目	測定・検査内容	回数
温水ボイラー煤煙測定	屋上温水ボイラー	年1回
分析試験検査 (レジオネラ菌検査)	採水地点：3階浴室	年2回 (2月・8月)
	採水地点：屋上冷却塔	年2回 (4月・8月)

5 提出書類

次の書類等を委託者あて提出すること。

- (1) 日程表：委託者と打ち合わせのうえ、作成した者を作業着手前に提出すること。
- (2) 報告書：作業者名・確認事項及び現場立会者の、作業終了確認印等の記入がある報告書。
- (3) 報告書は作業終了後速やかに提出すること。

仕様書明細

- 1 件 名 建築設備定期検査委託
- 2 実施時期 年1回 実施日時については、委託者と協議のうえ決定すること。
- 3 場 所 本園
- 4 検査内容 (1)建築基準法第12条第3項の規定に基づき対象となる建築物の検査報告を実施する。
(2) 是正、要改善事項があった場合、改善報告書の作成。
- 5 提出書類
次の書類等を委託者あて提出すること。
 - (1) 日程表
 - (2) 定期検査報告書
 - (3) 報告書受理票
 - (4) 建築設備定期検査報告済証
 - (5) その他
- 6 その他 建築基準法第12条第4項の規定に基づく検査実施時(3年毎)については、別途見積書作成のうえ検査を実施する。

仕様書明細

- 1 件 名 防火設備定期検査委託
- 2 実施時期 年1回 実施日時については、委託者と協議のうえ決定すること。
- 3 場 所 本園
- 4 検査内容 (1) 建築基準法第12条第3項の規定に基づき対象となる建築物の防火設備検査、及び報告を実施する。
(2) 是正、要改善事項があった場合、改善報告書の作成。
- 5 機器 (防火シャッター) 設置個所

1階ダイルーム	厨房	1カ所
1階保育	厨房	2カ所
2階特養食堂	厨房	1カ所
3階特養食堂	厨房	1カ所
	計	5カ所
- 6 提出書類
次の書類等を委託者あて提出すること。
 - (1) 日程表
 - (2) 定期検査報告書
 - (3) その他

仕様書明細

《分園》

仕様書明細

1 件名 定期清掃委託

2 場所 分園

3 業務内容

(1) 床面清掃 [年 2 回]

①移動可能なものを移動し、フローリングは適正洗剤を用いて洗浄し、吸水バキューム使用による汚水取り作業を行うこと。

②乾燥後、床材に適したワックスを塗布すること。

③タイル床は掃き掃除後、必要に応じてポリッシャー洗浄を行うこと。

④巾木は汚れの程度に応じ適正洗剤で洗浄し、清水で拭き上げること。

⑤什器・備品等を元の位置に戻すこと。

フロア	床の洗浄 +ワックス
1 階	271.00

(2) 外装ガラス・網戸清掃 [年 1 回]

窓ガラスは、適正洗剤を用いて、スクイジーにて入念に両面の汚れを除去すること。

網戸は、水洗浄又は必要に応じて洗剤洗浄を行うこと。

項目	数量 (枚数)	項目	数量 (枚数)
【外装ガラス】	61	【網戸】	10

(3) 排水管超高压洗浄 [年 1 回]

指定された排水口に対し高压洗浄機により高压洗浄を行う。

場所	数量
1 階	36

4 清掃日時 (1) 実施日時については事前に委託者と協議し、計画書を提出すること。

(2) 清掃は原則として午前 9 時から午後 5 時の間に行うこと。

5 その他

- (1) 清掃用の材料・機械器具類等はすべて受託者負担とし、作業に必要な電気・用水は委託者が支給する。
- (2) 服装は常に清潔な制服を着用すること。
- (3) 業務終了後作業報告書を速やかに提出すること。

仕様書明細

1 件 名 消防設備保守委託

2 場 所 分園

3 実施時期・回数

外観・機能点検、総合点検実施時期は別表のとおりとし、日時については、委託者と協議のうえ決定すること。

4 保守内容

(1) 定期保守 「消防法施行規則の規定に基づき消防用設備又は特殊消防設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検の方法並びに点検の結果についての報告書の様式」並びに「消防用設備等の点検基準及び消防用設備等点検報告書に添付する点検票の様式に定める点検基準」に従うほか、適宜確実適切な方法で点検を行うこと。

(2) 緊急保守 委託者から連絡を受けた場合は、直ちに保守復旧にあたること。

(3) 修 理 定期保守、緊急保守を行い故障等を発見した場合、直ちに特別な材料を使用しない範囲での修理を行うこと。

また、委託者が修理に必要な材料を提供した場合はこれを使用し修理を行うこと。(提供されたバッテリー・部品等の交換を含む。)

5 連絡及び報告 下記の事項については委託者に連絡及び報告を行うこと。

(1) 作業の開始と終了の連絡及び点検報告書の提出。

(2) 部品等の取替え及び改修の必要が生じたとき。

※点検報告書については、点検立会者・防火管理者の確認印を受け、消防署への報告・届出を代行する。

6 その他

(1) 消防関係法規等を遵守すること。

(2) 監督官庁の検査があるときは、これに立ち会うこと。

(3) 点検終了後、所定の点検票で所轄官庁に報告すること。

(4) 委託者が行う訓練等に協力し、器具等の使用方法に関する指導を行うこと。

消防設備等保守点検一覧表

【別表】

【保育園うさぎとかめ分園】

施設概要 1階 保育所

設備名	受信盤(ニッタン2PKO)			感知器			発信機 (電鈴)	畜音響装置	保守点検実施回数
	級	回線	台	差動式 (個)	定温式 (個)	光電式 (個)	台	式	
自動火災報知設備	P-2	/	1	8	9	1	1	1	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年

設備名	形式、数量	保守点検実施回数
消火器	粉末 3本、強化液 2本	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年
誘導灯及び誘導標識	誘導灯1台、誘導標識1台	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年

仕様書明細

- 1 件 名 受水槽等清掃委託
- 2 実施時期 年1回 下記対象設備毎に実施
実施日時については、委託者と協議のうえ決定すること。
- 3 場 所 分園
- 4 対象設備

設備名称	機器仕様	台数
受水槽	2 t	1

5 清掃内容

次のとおりの手順により、各作業を行うこと。

- (1) 作業従事者は、健康を維持して、身体及び着衣を清潔に保った状態で従事する。
- (2) 揚水ポンプまたは排水管より排出し槽内を清掃する。
- (3) 槽内壁・パイプ・警報装置・ボールタップ等の点検。
- (4) 消毒液(次亜塩素酸ナトリウム液等)で消毒。
- (5) 15分以上経過後に洗浄。その後、繰り返し作業を行う。
- (6) その後、30分間放置したうえで清水を満たす。
- (7) 残留塩素を測定する。
- (8) 水質法で定める水質基準に適合することを確認するための検査を実施する。

6 提出書類

次の書類等を委託者あて提出すること。

- (1) 日程表：委託者と打ち合わせのうえ、作成した者を作業着手前に提出すること。
- (2) 作業表：作業者名・確認事項及び現場立会者の、作業終了確認印等の記入がある報告書。
- (3) 写 真：作業開始前（水抜き後のもの）及び作業終了後（水張前のもの）の同一場所のもの
- (4) 上記（2）及び（3）は、作業終了後に併せて提出すること。
- (5) 水質試験検査報告書を提出すること。

7 注意事項

作業にあたっては、飲料水の設備であることに十分留意し、次の事項に注意し、作業を行うこと。

- (1) 作業員の健康状態、服装及び用具の消毒管理を怠らないこと。
- (2) 作業にあたる作業員全員の検便検査(1ヶ月以内に実施したもの)を行いその結果報告を提示すること。

仕様書明細

1 件 名 グリストラップ清掃委託

2 実施時期 月1回
実施日時については、委託者と協議のうえ決定すること。

3 場 所 分園

4 対象設備 グリストラップ 厨房 1ヶ所

5 清掃内容

次のとおりの手順により、各作業を行うこと。

- (1) 作業従事者は、健康を維持して、身体及び着衣を清潔に保った状態で従事する。
- (2) 清水にて壁面及び底部・槽内機器の汚れを、デッキブラシ等にて洗浄を反復実施する。
- (3) 汚殿物・汚物・洗浄汚水は完全に槽外に搬出する。
- (4) 槽内清掃完了後はマンホールの周辺の清掃を実施する。
- (5) 槽内外の壁面に亀裂なし、ポンプ・関連機器に異常がないか確認する。

6 提出書類

次の書類等を委託者あて提出すること。

- (1) 日程表：委託者と打ち合わせのうえ、作成した者を作業着手前に提出すること。
- (2) 作業表：作業者名・確認事項及び現場立会者の、作業終了確認印等の記入がある報告書。
- (3) 写 真：作業開始前・作業中・作業終了後の同一場所のもの
- (4) マニフェスト（グリストラップ）
- (5) 上記（2）及び（3）（4）は、作業終了後に併せて提出すること。

仕様書明細

1 件 名 空調機フィルター清掃委託

2 場 所 分園

3 対象機種

保守対象機種	設置場所	台数
■ファンコイルユニット	1階	10

4 定期保守 年4回

5 保守点検内容

空調機器が常時正常、清潔を保って運転できるよう次のとおりフィルター清掃を行うこと。

- (1) 空調機器からフィルターを取り外す。
- (2) 掃除機で吸引、または洗浄等を行いフィルターに付着した埃等を除去する。
- (3) フィルターに破損がないか点検する。
- (4) 洗浄後フィルターを装着する。水洗いした場合、乾燥後に装着する。

6 報 告 点検終了後は、必要事項を記入した報告書を委託者に提出すること。

仕様書明細

《GH》

仕様書明細

1 件 名 定期清掃委託

2 場 所 GH

3 業務内容

(1) 床面清掃 [年2回]

- ①移動可能なものを移動し、長尺シートは適正洗剤を用いて洗浄し、吸水バキューム使用による汚水取り作業を行うこと。
- ②乾燥後、床材に適したワックスを塗布すること。
- ③タイル床は掃き掃除後、必要に応じてポリッシャー洗浄を行うこと。
- ④巾木は汚れの程度に応じ適正洗剤で洗浄し、清水で拭き上げること。
- ⑤ホール等のマット類は適宜適正洗剤で洗浄した後、水洗いして仕上げること。
- ⑥什器・備品等を元の位置に戻すこと。

(2) タイルカーペット清掃 [年2回]

- ①移動可能な物を移動し、真空掃除機で塵や埃等を除去し、必要に応じてシミ取りを行った後、適正洗剤を用いてポリッシャー等によりシャンプーを行い、エクストラクターで汚水を回収する。
- ②OA 機器のある部分はカーペットの床下にケーブル等の配線があるため、水分棟が床下に漏洩しないような技法を用いること。
- ③什器・備品を元の位置に戻すこと。

フロア	床の洗浄+ワックス	床の洗浄	カーペット洗浄
1階	エントランスホール	—	—
2階	EVホール、玄関、廊下 デイルーム、多目的室①② デイ脱衣所(洗濯室) 職員更衣室(男女) 男女トイレ、だれでもトイレ	北側バルコニー	事務所
3階	EVホール、玄関、廊下 食堂 脱衣所 共用トイレ、事務所トイレ ※居室については対象外	北側バルコニー	事務所
4階	EVホール、玄関、廊下 食堂 脱衣所 共用トイレ ※居室については対象外	北側バルコニー	—
屋上階 その他	EVホール EV床面 階段踊り場	屋外階段 EV内ゴムマット	—

(3) 外装ガラス清掃 [年1回]

窓ガラスは、適正洗剤を用いて、スクイジーにて入念に両面の汚れを除去すること。
網戸は、水洗浄又は必要に応じて洗剤洗浄を行うこと。
はしご、又はブランコ等を用いなければ行えない高所については除外する。

項目	数量 (枚数)	
	【外装ガラス】	【網戸】
1階	4	2
2階	37	18
3階	46	23
4階	42	21
屋上階	2	1
合計	131	65

(4) 排水管超高压洗浄 [年1回]

居室除く共用部排水口に対し超高压洗浄機により超高压洗浄を行う。

場所	数量
2階	20
3階	19
4階	19
合計	58

4 清掃日時

- (1) 実施日時については事前に委託者と協議し、計画書を提出すること。
- (2) 清掃は原則として午前9時から午後5時の間に行うこと。

5 その他

- (1) 清掃用の材料・機械器具類等はすべて受託者負担とし、作業に必要な電気・用水は委託者が支給する。
- (2) 服装は常に清潔な制服を着用すること。
- (3) 業務終了後作業報告書を速やかに提出すること。

仕様書明細

- 1 件名 自家用電気工作物保守委託
- 2 場所 GH
- 3 点検回数 隔月 1 回
- 4 設備概要
 - (1) 電気方式
 - ア 受電電圧 交流 3 相 3 線 (6,600V50Hz)
 - イ 動力幹線 交流 3 相 3 線 (210V)
 - ウ 動力幹線 交流 3 相 3 線 (210V)
 - エ 電灯幹線 交流単相 3 線 (210V/105V)
 - (2) 最大電力 165Kw
 - (3) 受電容量 250KVA
- 5 業務内容
 - (1) 電気工作物設備等の状態が、適正であるように保守を行う。
 - (2) 電気工作設備等の維持管理上問題があれば、指導又は助言を行う。
- 6 連絡報告
 - (1) 設備の停止等を必要とする場合は、事前に委託者と協議する。
 - (2) 業務終了後は、速やかに報告書提出する。
- 7 注意事項
 - (1) 軽易修理 (部品) に要する経費は受託者の負担とする。
 - (2) 作業日については、事前に委託者と協議する。

仕様書明細

- 1 件 名 エレベーター保守委託
- 2 場 所 GH
- 3 対象機種 ロープ式乗用エレベーター 1基
日本エレベーター製作所(株)製 11人乗り 750kg積載
(MLB-P11 (750kg) -CO-45m/min-5F)
付加仕様：①車椅子兼用 ②トランク ③遮煙性能付扉 (全階)
付加装置：①火災時・停電時 (B) 管制装置
②地震時 (P波・S波) 管制装置
③オートアナウンス
- 4 定期保守 (毎月1回) [フルメンテナンス]
エレベーターの各部機構の全般的な点検、給油、調整、を行い必要な部品の修理・取替をすること。
- 5 緊急保守 委託者から依頼があった場合は、受託者は速やかに処置をすること。
- 6 報 告 点検終了後、点検報告書を委託者に提出すること。
- 7 その他 (1) 保守の範囲外で消耗品の取替等の必要が生じた場合は、委託者と協議すること。
(2) 保守開始前に、作業日程表を委託者に提出すること。

仕様書明細

1 件 名 消防設備保守委託

2 場 所 GH

3 実施時期・回数

外観・機能点検、総合点検実施時期は別表のとおりとし、日時については、委託者と協議のうえ決定すること。

4 保守内容

(1) 定期保守 「消防法施行規則の規定に基づき消防用設備又は特殊消防設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検の方法並びに点検の結果についての報告書の様式」並びに「消防用設備等の点検基準及び消防用設備等点検報告書に添付する点検票の様式に定める点検基準」に従うほか、適宜確実適切な方法で点検を行うこと。

(2) 緊急保守 委託者から連絡を受けた場合は、直ちに保守復旧にあたること。

(3) 修 理 定期保守、緊急保守を行い故障等を発見した場合、直ちに特別な材料を使用しない範囲での修理を行うこと。
また、委託者が修理に必要な材料を提供した場合はこれを使用し修理を行うこと。(提供されたバッテリー・部品等の交換を含む。)

5 連絡及び報告 下記の事項については委託者に連絡及び報告を行うこと。

(1) 作業の開始と終了の連絡及び点検報告書の提出。

(2) 部品等の取替え及び改修の必要が生じたとき。

※点検報告書については、点検立会者・防火管理者の確認印を受け、消防署への報告・届出を代行する。

6 その他

(1) 消防関係法規等を遵守すること。

(2) 監督官庁の検査があるときは、これに立ち会うこと。

(3) 点検終了後、所定の点検票で所轄官庁に報告すること。

(4) 委託者が行う訓練等に協力し、器具等の使用方法に関する指導を行うこと。

消防設備等保守点検一覧表

【渋谷区グループホーム笹塚】

施設概要
 1階 知的障害者授産施設、2～4階部のメインエントランス
 2階 在宅サービスセンター(デイサービス等)
 3、4階 認知症高齢者グループホーム
 屋上テラス

設備名	受信盤(ホーチキRPP-ABW15)			表示盤(PEX-20G)		感知器			発信機(電鈴)	非常電源	保守点検実施回数
	級	回線	台	回線	台	差動式(個)	定温式(個)	光電式(個)	台	式	
自動火災報知設備	P-1	15	1	20	4	50	24	20	8	1	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年

設備名	形式、数量	保守点検実施回数
火災通報装置	ホーチキ製 HSDE-204F2 親機1台、子機5台	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年
パッケージ型自動消火設備	モリタユージー製 受信機2台、感知器(差動式)51個、(定温式)71個、放出口306個	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年
避難設備	斎田産業製 Hi-スコーダーI型救助袋 5台	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年
消火器	粉末10型 9本	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年
非常放送設備	TOA製 壁掛型非常業務兼用アンプ1台、遠隔操作器4台、非常電源装置1式、スピーカー73個、音量調節器40個	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年
誘導灯及び誘導標識	バッテリー内蔵型33台	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年
非常用照明	バッテリー内蔵型83台	総合点検 1回/年 機能点検 1回/年

仕様書明細

1 件 名 受水槽等清掃委託

2 実施時期 年1回
実施日時については、委託者と協議のうえ決定すること。

3 場 所 GH

4 対象設備	受水槽 (WTP-1 ポンプ内蔵型)	ヒシタンク GSF 型	9.0 m ²
	貯湯槽 (ST-1)	ヒシタンク USH 型	6.0 m ²
	散水用受水槽 (副受水槽)	ヒシタンク GH 型	1.0 m ²

5 清掃内容

次のとおりの手順により、各作業を行うこと。

- (1) 作業従事者は、健康を維持して、身体及び着衣を清潔に保った状態で従事する。
- (2) 揚水ポンプまたは排水管より排出し槽内を清掃する。
- (3) 槽内壁・パイプ・警報装置・ボールタップ等の点検。
- (4) 消毒液(次亜塩素酸ナトリウム液等)で消毒。
- (5) 15分以上経過後に洗浄。その後、繰り返し作業を行う。
- (6) その後、30分放置したうえで清水を満たす。
- (7) 残留塩素を測定する。
- (8) 水道法で定める水質基準に適合することを確認するための検査を実施する。

6 提出書類

次の書類等を委託者あて提出すること。

- (1) 日程表：委託者と打ち合わせのうえ、作成した者を作業着手前に提出すること。
- (2) 作業表：作業名・確認事項及び現場立会者の、作業終了確認印等の記入がある報告書。
- (3) 写 真：作業開始前（水抜き後のもの）及び作業終了後（水張前のもの）の同一場所のもの
- (4) 上記（2）及び（3）は、作業終了後に併せて提出すること。
- (5) 水質試験検査報告書を提出すること。

7 注意事項

作業にあたっては、飲料水の設備であることに十分留意し、次の事項に注意し、作業を行うこと。

- (1) 作業員の健康状態、服装及び用具の消毒管理を怠らないこと。

(2) 作業にあたる作業員全員の検便検査(1ヶ月以内に実施したもの)を行いその結果報告を提示すること。

仕様書明細

1 件 名 空調機等保守委託

2 場 所 GH

3 定期保守 下記4記載の回数

4 保守点検内容

空調設備が常時正常に運転でき安全な状態を保持できるよう次のとおり定期点検を行うこと。

尚、点検項目・対象機種等は別紙参照のこと。

- (1) 送風機関係点検調整 (1回/年)
- (2) 冷却器関係点検調整 (1回/年)
- (3) 圧縮機関係点検調整 (1回/年)
- (4) 電装品関係点検調整 (1回/年)
- (5) 冷媒配管ガス漏れ点検 (1回/年)
- (6) 排水管点検調整 (1回/年)
- (7) フィルター点検清掃 (4回/年)
- (8) 室外機設置状態点検 (3回/年)
- (9) その他機器運転に必要な事項 (3回/年)

5 緊急保守 契約期間中機器に故障が生じた場合、委託者からの指示のもと点検修理を行うこと。

6 報 告 点検終了後は、必要事項を記入した報告書を委託者に提出すること。

【別紙】

空調設備点検項目表

NO	点検項目	NO	点検項目
1	電気配線接続部点検	1 4	振動・音響
2	ファン用ベアリングの給油	1 5	冷却塔点検・清掃
3	ファン用ベルト張りの調整	1 6	ダクト状況（吹き出しダクト）
4	凝縮機冷却水の水圧、水質、水量	1 7	ダクト状況（吸いこみダクト）
5	保護装置の作動点検	1 8	新鮮空気取り入れダクト
6	水配管部分の漏洩点検	1 9	配管入口温度
7	冷媒漏洩テスト	2 0	配管出口温度
8	冷媒量点検	2 1	電流
9	自動運転機構の点検	2 2	ヒューズ
1 0	ユニットの手入れ	2 3	高圧力測定
1 1	吹き出しログリルの調整	2 4	低圧力測定
1 2	各スイッチ作動確認	2 5	本体内外の清掃
1 3	エアークフィルターの掃除		

【別紙】

空調機等保守対象機種一覧表

保守対象機種	設置場所	台数
【パッケージ型空冷ヒートポンプエアコン】		
■ (PAC-1)		
室外機	屋上階	1
三菱電機 PUHY-P630SCM-E		
冷房能力 63.0kw		
暖房能力 67.0kw		
室内機		
三菱電機 PLFY-P45LMD-E1	1 階	1 1
冷房能力 4.5kw		
暖房能力 5.0kw		
三菱電機 PMFY-P22BM-E1	1 階	3
冷房能力 2.2kw		
暖房能力 2.5kw		
三菱電機 PMFY-P36LMD-E1	1 階	1
冷房能力 3.6kw		
暖房能力 4.0kw		
■ (PAC-2)		
室外機	屋上階	1
三菱電機 PUHY-P800SCM-E		
冷房能力 78.4kw		
暖房能力 88.0kw		
室内機		
三菱電機 PLFY-P80LMD-E1	2 階	6
冷房能力 8.0kw		
暖房能力 9.0kw		
三菱電機 PMFY-P56LMD-E1	2 階	1
冷房能力 5.6kw		
暖房能力 6.3kw		
三菱電機 PMFY-P71LMD-E1	2 階	2
冷房能力 7.1kw		
暖房能力 8.0kw		
三菱電機 PMFY-P22BM-E1	2 階	2
冷房能力 2.2kw		
暖房能力 2.5kw		
三菱電機 PMFY-P36BM-E1	2 階	1
冷房能力 3.6kw		
暖房能力 4.0kw		

仕様書明細

- 1 件 名 給水装置等保守委託
- 2 場 所 GH
- 3 対象機種 設置場所
受水槽給水ポンプ
荏原製作所 32BMSP251.5A 1台 1階倉庫（屋外扉）
受水槽室排水ポンプ
荏原製作所 40DWS5.25SA 2台 1階倉庫（屋外扉）内はしご降りる
加圧給水ポンプ
荏原製作所 32BDSMD5.4A 1台 屋上
給湯用ラインポンプ
荏原製作所 チラー内蔵 SUS 製 1台 屋上
給湯用加圧ポンプ
荏原製作所 32BDRME5.4A 1台 屋上
- 4 定期保守 2回/年
実施時期については、委託者と協議のうえ決定すること。
- 5 緊急保守 契約期間中、故障等異常が生じた場合は、委託者の指示のもと保守修理を行うこと。
- 6 保守点検内容 別紙のとおり
- 7 経費負担 (1) 保守点検に要する器具、消耗品等は、受託者の負担とする。
(2) 部品取替等の必要が生じた場合は、委託者に報告すること。
- 8 報 告 点検終了後は、必要事項を記入した報告書を委託者に提出のこと。

【別紙】

作 業 内 容

1 目的

給水・給湯ポンプの運転状態を常時正常に保つため、定期保守を行う。

2 一般事項

定期保守

年間2回点検調整を行い、運転状態における性能を総合的に判断し、異常や不具合を発見した場合は直ちに適切な処置をとる。

3 点検内容

(1) 全体

外観、据付状態、振動・異音、回転方向について確認する。

電圧、電流、運転圧力、絶縁抵抗について、測定・確認する。

(2) ポンプ

軸封部 メカニカルシールの漏水、

軸受の異常音について確認する。

(3) 電動機

フレーム温度、軸受の異常音について確認する。

(4) 付属品

圧力タンク 圧力測定。

仕切弁、逆止弁、フロースイッチ、圧力センサ、圧力計・連成計、冷却用電磁弁、逆流防止装置の作動確認。

フレキシブルパイプ、防震架台の外観確認

(5) 制御盤

ディップスイッチ、データ設定、表示 設定・表示が正常化確認する。

スイッチ類が正常に作動するか確認する。

廃線・端子部・コネクタ等の損傷、異常がないか確認する。

(6) 運転制御

始動圧力、停止圧力の測定・確認

少水量停止動作、自動交互運転、警報装置、故障代替運転、流入圧力低下停止・復帰動作について、正常に作動するか確認する。

4 修理又は交換等の条件

(1) 部品の取り換え及び分解調整において、保守委託の範囲を超えた経費については委託者の負担とする。

(2) 部品の取り換え、分解調整、修理等の必要がある場合は、委託者の承諾を事前に得て行うものとする。