

中小企業振興会館整備事業 維持管理業務 仕様書

1. 設備管理業務

(1) 設備巡回点検業務

- ・ 設備機器の運転状況及び作動確認
- ・ 設備機器の維持管理指導
- ・ メーター検針（上水メーター、再生水メーター、電気メーター）計 78 台
- ・ 建築設備に関する非常措置のアドバイス
- ・ 貯水槽点検（2. 環境衛生業務（2）貯水槽保守管理業務の内容に基づく月次点検）
- ・ 巡回点検 12 回/年

(2) 自家用電気工作物保安管理業務（法定点検）

- ・ 受電方式：6.6kV 2 回線受電方式、設備容量：1,100kVA
- ・ 蓄電池設備：50AH/10HR
- ・ 電気事業法施行規則第 25 条第 2 項に基づく保安管理を実施する。
- ・ 電気主任技術者の選任、24 時間緊急対応（故障・事故）を行う。
- ・ 月次点検、年次点検後の報告書提出
- ・ 月次点検 11 回/年
- ・ 年次点検 1 回/年

(3) 消防設備点検業務（法定点検）

- ・ 消防法第 17 条の 3 の 3 に基づき、消防設備等を定期的に点検し、結果を消防機関へ報告する。
- ①機器点検（1 回/年）
 - ・ 消防用設備等の適切な配置、損傷、機能について、告示に定める基準に従い、外観又は簡易な操作により確認
- ②総合点検（1 回/年）
 - ・ 消防用設備等の全部または一部を告示に定める基準に従い、作動させ、総合的な機能を確認
- ③防火設備点検（1 回/年）
 - ・ 「建築基準法第 12 条第 3 項」に基づき、防火設備が正常に作動及び防火区画の形成状況を確認し、特定行政庁へ報告
 - ・ 防火シャッター 6 台、防火扉 2 台

(4) 空調設備点検・清掃業務

①空冷ヒートポンプパッケージ

- ・機能を維持するための定期点検（メーカー点検基準）
- ・外観の損傷汚損確認、冷房・暖房能力状況確認、ファン部の損傷・汚損確認、機器作動確認
- ・電気系統点検（操作及び動力回路の絶縁抵抗測定等、端子の緩み・変色及び破損の有無を点検）
- ・運転調整（供給電源電圧・運転電流の測定、羽根の汚れ及び損傷等の異常の有無を点検）
- ・フィルター清掃（水洗いまたは掃除機によるホコリ等除去）
- ・室外機点検 63 台、2 回/年
- ・室内機点検 63 台 2 回/年
- ・フィルター清掃 63 台 4 回/年

②空冷ヒートポンプマルチ

- ・機能を維持するための定期点検（メーカー点検基準）
- ・外観の損傷汚損確認、冷房・暖房能力状況確認、ファン部の損傷・汚損確認、機器作動確認
- ・電気系統点検（操作及び動力回路の絶縁抵抗測定等、端子の緩み・変色及び破損の有無を点検）
- ・運転調整（供給電源電圧・運転電流の測定、羽根の汚れ及び損傷等の異常の有無を点検）
- ・フィルター清掃（水洗いまたは掃除機によるホコリ等除去）
- ・室外機点検 7 台、2 回/年
- ・室内機点検 10 台 2 回/年
- ・フィルター清掃 10 台 4 回/年

③フロン簡易点検（法定点検）

- ・フロン排出抑制法に基づく簡易点検
- ・空冷ヒートポンプパッケージ 63 台、4 回/年
- ・空冷ヒートポンプマルチ 7 台、4 回/年

④全熱交換器

- ・熱交換エレメント、電気系統の目視点検及び運転状態の確認
- ・フィルター清掃（水洗いまたは掃除機によるホコリ等除去）
- ・点検 6 台、1 回/年
- ・フィルター清掃 6 台、4 回/年

⑤調湿外機処理機

- ・ 給放湿ブロック、電気系統の目視点検及び運転状態の確認
- ・ フィルター清掃（水洗いまたは掃除機によるホコリ等除去）
- ・ 点検 26 台、1 回/年
- ・ フィルター清掃 26 台、4 回/年

（５）給排水衛生設備点検業務

- ・ ポンプ本体制御装置等の動作値、電流値測定
※部品の交換や修理工事などを要する場合の費用は、見積金額には含まないものとする。
- ・ 加圧給水ポンプ（3 台×1 組）受水槽 1 台、1 回/年
- ・ 湧水ポンプ（2 台×1 組）湧水ピット 1 ヶ所、1 回/年

（６）昇降機保守点検業務（エレベーター1号機・2号機）（法定点検）

- ・ 機器及び装臨の点検、清掃、給油、調整等
※部品の交換や修理工事などを要する場合の費用は、見積金額には含まないものとする。
- ・ 建築基準法第 8 条に基づき、常時適法な状態に維持。
- ・ フルメンテナンス月次点検業務（エレベーター2 基、12 回/年）
- ・ 定期検査報告（エレベーター2 基、4 回/年）

（７）自動ドア定期保守点検業務

- ・ 自動扉開閉装置（両引）1 階 風除室 2 台、2 回/年
- ・ 自動扉開閉装置（片引）各階トイレ入口 14 台、2 回/年
- ・ 消耗品（ベルト・防振ゴム、戸車、ビス、ボルト類、振り止め、鍵請け）の負担については、消耗部品込みで見積るものとする。（センサー、コントローラー等の電装部品を除く）

2. 環境衛生管理業務

(1) 空気環境測定（法定業務）

- ・ 建築物衛生法施行令第2条に定められる空気環境の基準に調整されているか確認を行う。
- ・ 室内6ポイント、外気1ポイント
- ・ 空気環境測定6回/年

(2) 貯水槽滑掃（法定業務）

- ・ 水道法第34条2項に従い、毎年1回以上貯水槽の清掃を定期に行う。
水質検査5項目（色度、濁度、臭気、味、遊離残留塩素含有率）及びポンプ目視点検含む。
- ・ 貯水槽点検
目視点検（破損・異物混入・マンホール蓋・オーバーフロー管・防虫網・取付ボルト）
※地震等、貯水槽の構造や水質に影響を与える事態が発生した場合は、速やかにその影響を点検する。
※設備巡回点検業務時に実施する。
- ・ 点検12回/年
- ・ 清掃1回/年

(3) 簡易専用水道法定検査（法定検査）

- ・ 水道法第34条2項に従い、毎年1回以上定期に地方公共団体の機関または厚生労働大臣の登録を受けたものにより施設の管理が適正に行われているか検査を行う。
- ・ 検査1回/年

(4) 水質検査（法定検査）

- ・ 水道法第4条の規定に定められる水質基準に適合するか定期的に水質検査を行う。
- ・ 全項目検査(16項目) 1回/年
- ・ 一般項目検査(11項目) 1回/年
- ・ 消毒副生成物検査(12項目) 1回/年

(5) 遊離残留塩素測定 (法定業務)

- ・ 建築物衛生法施行規則第4条第1項に従い、7日以内に1回定期的に検査し既定の基準が確保されていることを確認。
- ・ 測定は常駐清掃員にて実施することも可能とする。
- ・ 測定 52 回/年

(6) ねずみ昆虫等防除 (法定業務)

- ・ 防除対象：ねずみ、ゴキブリ
- ・ 建築物衛生法施行令第4条2項に従い、6か月毎に1回、発生状況の調査及び防除を行う。
- ・ 使用薬剤は医薬品医療機器等法に規定する医薬品、または医薬部外品を用いる。
- ・ 防除 2 回/年、全館 3,925 m²

(7) 建築物環境衛生管理技術者選任 (法定業務)

- ・ 建築物衛生法施行令第5条に従い、特定建築物ごとに建築物環境衛生管理技術者を選任。
- ・ 12 回/年

3. 清掃業務

(1) 清掃業務

- ・ 勤務体制（240 日/年）
土日祝日年末年始を除く毎日（但し、暴風警報発令時を除く）
- ・ 配置時間及び人数等の清掃業務体制表を提出するものとする。
最終的な勤務体制は那覇商工会議所と受託者で協議調整して決定する。
- ・ 清掃仕様は「清掃作業基準書」を参照。
※2F ホールのセッティング変更は含まない。
※テナントエリア、倉庫、機械室等の清掃は、見積金額には含まないものとする。

(2) ガラス清掃業務

- ・ 外面ガラス清掃作業（片面）
- ・ 1 階～7 階 共用部及び専有部（外面のみ）
- ・ 1 階風除室のみ両面実施
- ・ 清掃作業一式、1 回/年

