吹田市立内本町コミュニティセンター建築設備常駐管理業務仕様書

総則

本仕様書は、吹田市立内本町コミュニティセンター（以下、「センター」という。）の電気、空調、給排水、衛生、消防、ガス設備その他の保守を要する設備の適切、円滑な機能及び運転を維持するために、受注者が行う保守業務の内容を定めるものとする。

建築設備常駐管理業務対象施設

吹田市内本町２丁目２番１２号

吹田市立内本町コミュニティセンター

１　契約期間

契約期間は、令和５年７月１日から令和８年６月３０日までとする。

２　概要

(1) 建物概要

①構造

東棟　鉄骨造一部鉄筋コンクリート造地下１階地上４階建

西棟　鉄骨造　地上３階建

②規模

延床面積　２，２３３㎡

③用途

集会・文化施設(コミュニティセンター)及び福祉部門(デイサービスセンター・地域包括支援センター・障がい者相談支援センター)からなる複合施設。

(2) 設備仕様

別表のとおり

(3) 施設開館日等

センターの運営については、集会・文化施設と福祉部門で異なった形態をとる。

① 集会・文化施設(コミュニティセンター)の開館日等

休 館 日：年末年始（１２月２９日から１月３日）、設備の定期点検日

開館時間：午前９時から午後１０時まで

② 福祉部門(デイサービスセンター・地域包括支援センター及び障がい者相談支援センター)の開館日等

休 館 日：土曜日、日曜日、休日及び年末年始（１２月２９日から１月３日）

（ただし、デイサービスセンターについては土曜日、休日を除く。）

開館時間：午前９時から午後５時３０分まで

（ただし、デイサービスセンターについては午前８時１５分から午後５時１５分まで）

３　業務時間等

(1)業務日

次に挙げる日を除く日。

イ　年末年始（１２月２９日から翌年１月３日まで）

ロ　月曜日、水曜日、土曜日

※ただし、特別の点検等が生じた場合には、都度協議の上、調整を行うこと。

(2)常駐管理業務時間

午前８時３０分から午後５時３０分まで

4　一般事項

(1) 受注者は保守点検業務についての年間計画を作成し、確実に実施する。
また、日常的に諸設備を点検し、異常の早期発見に努め、円滑な機能・運転維持を心掛ける。

(2) 設計図書、測定、点検記録、報告書を整理、保管する。

(3) 日報を作成(設備管理業務日誌)し、発注者（指定管理者がある場合には指定管理者）の確認を受けること。また、設備保守台帳を作成し、保管すること。

(4) 予備品、保守用具の整理整頓に努める。

(5) 本業務遂行上必要な資材、機器等は受注者が負担するものとする。

(6) 業務に関わる関係官庁等への報告、届出等は受注者が行う。

(7) 業務にかかわる法令に基づく検査には受注者が立ち会うものとする。

(8) 別表に挙げる機器の保守点検、修理については受注者が立ち会うものとする。

5　業務範囲

(1) 電気、空調、給排水、衛生、消防、ガス設備、その他保守を要する設備の日常維持管理保守。

(2) 電気、ガス、水道等の節減管理を行う。

(3) 施設・設備・備品の応急措置、応急修繕業務。

6　業務内容

(1) 電気設備

a.日常作業

①高圧電気設備の外観点検

②監視盤、防災盤の監視、使用電力量の記録

③各分電盤の点検及び清掃

④照明設備の不点調査、取替及び清掃（照明球は発注者が負担する。また天井高４ｍ程度の取替を含む）

⑤照明器具の点検、蛍光灯等の交換

⑥放送、テレビ共聴、インターフォンの外観点検

⑦コンセント等の交換

⑦その他電気設備点検

(2) 空調設備

a.日常作業

①機器運転及び記録

②外気温、室温の記録、比較

③機器点検、清掃

④フィルター清掃、交換

(3) 給排水・衛生設備

a.日常作業

①給水量の記録

②減水警報器等のチェック

③水栓、衛生器具の漏水点検及び修理

④各種ポンプの外観点検

⑤浴槽ろ過器の運転、ヘアキャッチャー清掃、漏水点検

⑥排水管、排水会所、厨房グリストラップの点検、清掃

⑦その他給排水・衛生設備点検

(4) 消防用設備

a.日常作業

①自火報盤の監視

②自家用発電設備の外観点検

③防排煙機器の点検

(5) ガス設備

a.日常作業

①ガス使用量の記録、ガス漏れ警報盤の監視

②給湯ボイラーの運転、外観点検

③ガス湯沸器、コンロなどの点検

(6) 換気設備

a.日常作業

①各ファン（換気、吸気）の操作及び機能点検

②各室内の換気点検

③機器各部の点検及び手入れ

7　故障時の対応

(1) 発注者（指定管理者がある時は指定管理者）に連絡し、復旧等適切な処置作業を行う。

(2) 発注者からの求めに応じ、事故報告書を作成し、報告するものとする。

8　従事者

(1) 設備保守業務に経験豊富な者で、業務を遺漏なく遂行できる能力を有するもの。

(2) 従事者には受注者に所属することが明らかな制服、名札を着用させる。

(3) 電気事業法（昭和35年法律第１３９号）第３条第２項に規定する第二種電気工事士の資格を有するものを１名以上配置すること。ただし、複数の者で勤務ローテーションを組

む場合はローテーションに同資格を有する者が１名以上入っていればよいものとする。

９　非常時への対応

非常事変、災害、その他緊急事態においては、発注者（指定管理者を含む。）の要請の下に業務に従事する。

10　損害賠償

受注者は業務遂行中に、受注者の責に帰すべき事由により市または第三者に損害を与えた場合は、賠償しなければならない。

11　その他

この仕様書に定めがない事項については、発注者と受注者の間で協議して定めるものとする。

別表

①電気設備

項　　目	規　　格	数量
変圧器	1φ3W 100KVA 3φ3W 150KVA ｽｺｯﾄ　1φ3W　10KVA	1 1 1
コンデンサー	50KVA	1
自家発電機	30KVA 水冷4ｻｲｸﾙﾃﾞｨｰｾﾞﾙ　47PS 軽油30ℓ　運転時間3.2時間	1
床暖房	ﾋｰﾃｨﾝｸﾞｹｰﾌﾞﾙ方式 5.48KW 加熱面積 93.19㎡	1
防災アンプ	定格出力 非常用240W BGM用60W 20ﾌﾞﾛｯｸ　38SP	1
テレビ共聴設備	15端子	1
非常呼出設備	8窓×3 呼出ﾎﾞﾀﾝ 25　ﾌﾞｻﾞｰ付き廊下灯　8	1
トレースコール設備	2ｾﾝｻｰ 8窓表示	1

②空調設備

項　　目	規　　格	数量
空冷式ﾊﾟｯｹｰｼﾞｴｱｺﾝ	室外機 室内機	15 30
給排気ファン		72

③給排水・衛生設備

項　　目	規　　格	数量
受水槽	FRP製2槽式 容量1100ℓ 3000×3000×2000	1
加圧ポンプ	480ℓ/min 5.5KW	1
消火ポンプ	480ℓ/min 5.5KW	1
消火水補給水槽	200ℓ	1
浴槽ろ過器	10000 ℓ/h	1
雑排水・湧水ポンプ	420ℓ/min	2
グリストラップ	65ℓ 3層式(120食/日)	1

④ガス設備

項　　目	規　　格	数量
給湯ボイラー	真空式ｶﾞｽ焚き 500000kcal/h	1
給湯ポンプ	200ℓ/min 80ℓ/min 30ℓ/min	1 1 1
貯湯槽	SUS 4000ℓ	1
膨脹タンク	SUS 750ℓ SUS 500ℓ	1 1

⑤昇降機　　1

制御方式	交流インバータ方式
速度	60m/min
積載量	750kg(11名)
停止	５停止

設備管理業務日誌

吹田市立内本町コミュニティセンター

令和　　年　　月　　日　　曜日　　天候　　正午　℃　正午　％ 温度　　湿度					
勤務者名		入館 時刻	：	退館 時刻	：
日常点検	検針：電力　　kw　水道　　㎥　ガス　　㎥ 使用量：電力　　kw/日　水道　　㎥/日　ガス　　㎥/日 温水ヒーター（水位・熱交換機・換気）：（　　） 浴槽濾過機：電流　　A　温度　　℃　水圧　　kgf/㎠（Pa） 浴槽残留塩素測定：午前９時　　ppm　午後１時　　ppm 浴槽濾過機ヘアキャッチャー清掃：（　　） 自動給水装置：電流　　A　水圧　　mAq（Pa）				

作成者：　　㊞