

吹田市立亥の子谷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、吹田市立亥の子谷コミュニティセンターの電気、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、受託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

吹田市山田西1丁目26番20号

吹田市立亥の子谷コミュニティセンター

1 契約期間

契約期間は、令和7年7月1日から令和10年4月30日までとする。

(地方自治法(昭和22年法律第67号)第234条の3に規定する長期継続契約)

ただし、この契約を締結する日の属する年度の翌年度以降において、当該契約に係る甲の歳出予算に減額又は削除があった場合、委託者は、この契約を変更又は解除することができる。

2 概要

(1) 建物概要

① 構造

鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上3階建

② 規模

延床面積 2,389㎡

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等)からなる施設。

(2) 設備仕様

別表参照

(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等)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時から午後8時まで)

3 業務時間等

常駐管理業務日：水曜日、土曜日及び年末年始(12月29日より1月3日)を除く

日

常駐管理業務時間：午前８時３０分から午後５時３０分まで

※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。

4 一般事項

- (1) 受託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、日常諸設備を点検し、異常の早期発見に努め、設備の円滑な運転を心掛ける。
- (2) 設計図書、測定、点検記録、報告を整理、保管する。
- (3) 設備保守台帳、日報を作成し、委託者に報告する。
- (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、機器等は受託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、届出等は受託者が行う。
- (7) 業務にかかわる法令に基づく検査には受託者が立ち会うものとする。
- (8) 特定機器の保守点検、修理については受託者が立ち会うものとする。
- (9) 受託者は、業務責任者を定め、その氏名及び管理業務に従事する者の氏名を委託者に通知するものとする。
- (10) 受託者は本社又は支社等に業務責任者を配置する。委託者は業務責任者に管理業務を依頼し、業務責任者からの指示により従事者が管理業務を行うものとする。
- (11) 従事者は、１階事務所内に置く机に配置するものとする。
- (12) 委託料の支払は、月払とする。受託者は、委託者に対し毎月１回、委託料を履行期間の月数で除した額の支払を請求するものとし、委託者は、適正な支払請求があったときは、その日から３０日以内に支払うものとする。
- (13) 受託者は、原則として委託業務を第三者へ委託してはならない。ただし、あらかじめ委託者の承諾を得た場合は、この限りではない。

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、応急修理業務。

6 業務内容

- (1) 電気設備日常作業
 - 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（高所作業を含む、照明球は市が負担する）
 - ⑤照明器具の点検、不良部分の取替修理（高所作業を含む）
 - ⑥放送、テレビ共聴、ナースコール、インターフォンの外観点検
 - ⑦その他電気設備点検

※④⑤のうち高所作業については年２回行うこととする（日程等については市と事前に協議を行う。）。

(2) 空調設備日常作業

- ①機器運転及び記録
- ②外気温、室温の記録及び比較
- ③機器点検及び清掃
- ④フィルター清掃及び交換

(3) 給排水、衛生設備日常作業

- 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及び清掃
- ⑦その他給排水、衛生設備点検

(4) 消防用設備日常作業

- ①自火報盤の監視
- ②自家発電エンジンの試運転及び燃料チェック
- ③防排煙機器の点検

(5) ガス設備日常作業

- 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及び外観点検
- ③ガス湯沸器、コンロなどの点検

7 故障時の対応

- (1) 施設管理者に連絡し、復旧等適切な処置作業を行う。
- (2) 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) 従事者には受託者に所属することが明らかな制服、名札を着用させる。
- (3) この仕様書に定めのない施設、備品等の簡易な修繕は、資格者をもって受託者が対応するものとする。

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、委託者の要請の下に業務に従事する。

10 損害賠償

受託者は業務実行中に、受託者の責め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、委託者と受託者の間で協議して定めるものとする。

別表 設備仕様書

①電気設備

項 目	規 格	数 量
変圧器	1φ3W 100KVA	1
	3φ3W 150KVA	1
	1φ3W 75KVA	1
	スコット 10KVA	1
コンデンサー	3φ7.2KV30KVar	1
自家発電機	30KVA ディーゼル4サイクル水冷 46PS 軽油98ℓ 運転時間11.2時間	1
床暖房	ヒーティングケーブル方式 5.48KW 加熱面積89.737㎡	1
防災アンプ	定格出力 非常用240W BGM用60W 20ブロック 40SP	1
テレビ共聴設備	15端子	1
非常呼出設備	8窓×2 呼出ボタン 18 プリサード付き廊下灯 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
ガス焚吸収式冷温水発生機		1
空冷ヒートポンプパッケージ		1
ガスヒートポンプ用マルチ	屋外機	10
	室内機	28
給排気ファン等		74

③給排水・衛生設備

項 目	規 格	数 量
受水槽(ポンプ室付)	鋼鉄製2槽式 容量 有効8M ³ 3960×1870×3300	1
自動給水ユニット	40φ×60φ×480ℓ/min×12m	1
自動給水ユニット(雨水利用系統)	25φ×50ℓ/min×40m	1
消火栓ポンプ	50φ×300ℓ/min×49m	1
消火水充水槽	200ℓ	1
浴槽ろ過器	10M ³ /h	1
雑排水槽用水中ポンプ	40φ×200ℓ/min×12m	1
電気温水器	20ℓ	1
グリストラップ	SUS製3槽式 800×400×700	1

④ガス設備

項 目	規 格	数 量
給湯ボイラー	真空式ガス焼き 300000kcal/h	1
給湯ポンプ	74ℓ/min	1
	91ℓ/min	1
	20ℓ/min	1
給湯スレージタンク	SUS444製 3000ℓ	1
膨脹タンク	SUS304製 1M ³	1
	SUS304製 0.4M ³	1

⑤昇降機

1

制御方式	可変電圧可変周波数制御方式
速度	45m/min
積載量	1,450kg(22名)
停止	3 停止

設備管理業務日誌

吹田市立亥の子谷コミュニティセンター

						確認欄	
令和 年 月 日 曜日		天候		正午 温度	℃	正午 湿度	%
通勤者名		入館 時刻	:	退館 時刻	:		
日常点検							