

清須市清洲勤労福祉会館 ARCO清洲
設備等保守業務仕様書

令和 8 年 9 月

清 須 市

1. エレベーター保守点検	年 1 2 回 一式
2. 浄化槽保守点検	年 2 4 回 一式
3. ろ過装置保守点検	年 2 回 一式
4. 空気調和機保守点検	年 2 回 一式
5. エアーフィルター等清掃	年 2 回 一式
6. 水質検査	年 2 回 一式
7. 消防用設備点検	年 2 回 一式
8. 受水槽設備清掃点検	年 1 回 一式
9. 貯湯槽設備清掃点検	年 1 回 一式
10. 自動制御設備保守点検	年 2 回 一式
11. 潜熱回収式無圧ヒータ（ボイラー）点検	年 2 回 一式
12. 電気保安全管理	年 6 回 一式
13. 空気環境測定	年 6 回 一式
14. グリストラップ清掃	年 2 回 一式
15. 自動ドア設備保守点検	年 4 回 一式
16. 舞台設備保守点検	年 2 回 一式
17. 舞台音響設備保守点検	年 1 回 一式
18. バasketボール設備保守点検	年 1 回 一式
19. スライダー法定点検	年 1 回 一式
20. プール内施設点検	年 1 2 回 一式
21. ピアノ調律点検	年 1 回 一式
22. 清掃	随 時
23. 自動券売機保守点検	年 2 回 一式
24. 庭木中高木剪定	年 1 回～2 回

設備等保守業務仕様書

1. エレベーター保守点検

昇降機の正常かつ良好な運転状態を保つため、建築基準法並びに昇降機検査標準、その他関連法令の定めに従い、定期的な点検を行うこととします。

点検内容は次に掲げる項目のうち、該当するものについて行い、報告書を作成し、教育委員会に提出すること。

項 目	内 容	項 目	内 容
機械室	室内環境	乗場	乗場ボタン・表示ランプ
	受電盤・制御盤・信号盤		戸の開閉状態
	電動機・巻上機		かご着床状態
	電動発電機・起動盤	かご	運転状態
	乗場選択機		戸閉め安全装置
	ブレーキ		かご操作盤・表示ランプ
	調速機		照明・ファン
	地震管制装置		停電灯装置
	停電管制装置		外部連絡装置
	火災管制装置		かごの戸・敷居
昇降路	給油器	ピット	ドア手動開放
	上部リミットスイッチ		ピット内環境状況
	ドアインターロック装置		下部リミットスイッチ
	乗場の戸・敷居		張り車
	かご上環境		非常止装置
	かごおもり吊り車		移動ケーブル
	つり合おもり		バッファ
	戸の開閉装置		
	各ワイヤー		
	ガイドシュー・ローラ		
	レール		

2. 浄化槽保守点検

適切な汚水の処理・放流を管理するため、浄化槽法、浄化槽法施工令並びに廃棄物の処理及び清掃に関する法律の定めるところに従い、点検、清掃を行うこと。

点検内容は、次に掲げる項目について月2回行い、報告書を作成し、教育委員会に提出すること。又年1回汚泥引抜の清掃を行うこと。

駆動部	ばっ気槽	ポンプます	三次処理沈殿槽
沈殿分離槽	沈殿槽	流量調整槽	放水水質
散水ろ床	消毒槽	汚泥濃縮貯留槽	全体状況
予備ろ過装置	マンホール	スクリーン	

0. ろ過設備点検

プール水、浴槽水がそれぞれ定められた水質基準を満たすことを目的とし、ろ過設備の点検を次のとおり実施する。点検の結果は報告書を作成し、教育委員会に提出すること。

- ろ過機及び付属設備 2回／年
- 電磁弁ユニット 1回／年
- 空気圧縮機 1回／年
- 吸収ろ過材詰め物 1回／年

4. 空気調和機保守点検

シーズンを通し快適な環境を提供するため、高圧ガス保安法、冷凍保安規則及び冷凍保安規則関係基準により、定期的な保守点検を行うこと。

点検周期は年2回シーズンインを基準とし、次に定める項目の点検を行い、報告書を作成し、教育委員会に提出すること。

項目	具 体 項 目	項目	具 体 項 目
基礎・固定部		冷媒系統	
外観	本体	潤滑油系統	
	保冷材	冷温水系統	
内部	熱交換器	運転調整	音および振動
付属品	温度計及び圧力計		主電源電圧及び電流
	安全弁		冷媒ガス
電気系統	端子		冷凍機油
	操作盤		熱交換状況
	クランクケースヒーター		制御

5. エアーフィルター等清掃

実施回数、対象については次のとおりとします。

対 象	数 量	周 期	方 法
空気調和機	67 枚	3／年	高圧洗浄水にて洗浄・天日乾燥
天井カセット	197 枚	2／年	高圧洗浄水にて洗浄・天日乾燥
アネモ	57 基	3／年	中性洗剤にて洗浄拭き上げ
換気扇	20 基	3／年	中性洗剤若しくは弱アルカリ洗剤にて洗浄拭き上げ
プール給気筒	1 式	1／年	換気口周り清水拭き

6. 水質検査

水道法及び建築物における衛生的環境の確保に関する法律の規定に従い、次のとおり検査を実施すること。その結果を法律に定められた書式により報告書を作成し、所轄保健所及び教育委員会に遅滞なく提出すること。

対 象	検査項目	回数	検 査 内 容
プール水	10 項目 4 検体	12/年	一般細菌、大腸菌群、硝酸性窒素 亜硝酸性窒素、塩素イオン、有機物等 PH 値、 臭気、色度、濁度
	消毒副生成物 4 検体	1/年	クロロホルム、ジブロモクロロメタン、プ ロモジクロロメタン、プロモホルム、総ト リハロメタン
浴槽水	レジオネラ 2 検体	2/年	色度、濁度、大腸菌群 有機物等、レジオネラ菌
飲料水	15 項目 1 検体	1/年	一般細菌、大局菌群、鉛、硝酸性窒素 亜硝酸性窒素、塩素イオン、有機物等 亜鉛、鉄、銅、蒸発残留物、PH 値、味色度、臭 気、濁度
	10 項目 1 検体	1/年	15 項目から省略可能 5 項目を除く頃日
	消毒副生成物 1 検体	1/年	クロロホルム、ジブロモクロロメタン、プ ロモジクロロメタン、プロモホルム、総ト リハロメタン

7. 消防用設備点検

火災発生時に、備え付けられた機器が正常に働くことを目的とし、消防法、同施工令及び同施工規則に従い、機器点検及び総合点検をそれぞれ年 1 回等間隔にて実施すること。

点検の内容については次の該当事項とし、その結果を法律に定められた書式により報告書を作成し、所轄消防署及び教育委員会に遅滞なく提出すること。

- | | | |
|------------|-----------|-------------|
| ○屋内消火栓設備 | ○自動火災警報設備 | ○誘導灯及び誘導標識 |
| ○防排煙設備 | ○消火器具 | ○非常放送設備 |
| ○スプリンクラー設備 | ○消防用水 | ○ガス漏れ火災警報装置 |
| ○簡易消火設備 | ○自動通報装置 | ○ハロゲン化物消火設備 |
| ○二酸化炭素消火設備 | ○連結送水管 | ○避難器具 |

8. 受水槽設備清掃点検

飲料水の安定的供給と安全性の確保のため、水道法及び建築物における衛生的環境の確保に関する法律の定めに従い、年 1 回の清掃及び点検を実施すること。

点検及び清掃については次のとおり行い、報告書を作成し、教育委員会に提出すること。

※点検項目

- 基礎・固定部
- 外観・設置周囲状況
- 水面制御・警報装置
- ボールタップ一定水位弁
- 配管状況
- ポンプ装置

※清掃項目

- 槽内の水を排出する
- ブラシ及び高圧洗浄機にて槽内を洗浄する
- 洗浄水を完全に排出する
- 100 mg/ g 次亜塩素酸ナトリウムを槽内に噴霧し、30 分放置する

- 上記消毒作業を再度繰り返す
- 止水弁を開放し槽内に水を満たす
- 給水栓末端にて残留塩素を測定し基準値内であることを確認する

9. 貯湯槽設備清掃点検

給湯水の安定的供給と安全性の確保のため、水道法及び建築物における衛生的環境の確保に関する法律の規定により、年 1 回の清掃及び点検を実施すること。

点検及び清掃については次のとおり行い、報告書を作成し、教育委員会に提出すること。

※点検項目

- 基礎・固定部
- 外観・設置周囲状況
- 水面制御・警報装置
- 配管状況
- ポンプ装置

※清掃項目

- 槽内の水を排出する
- ブラシ及び高圧洗浄機にて槽内を洗浄する
- 洗浄水を完全に排出する
- 100 mg/g 次亜塩素酸ナトリウムを槽内に噴霧し 30 分放置する
- 上記消毒作業を再度繰り返す
- 市水弁を開放し槽内に水を満たす
- 給水栓末端にて残留塩素を測定し基準値内であることを確認する

10. 自動制御設備保守点検

【 2 回／年】

A. 中央監視装置点検

- 1) オペレーションステーション点検 2) LCD モニター点検 3) 組込みプリンター点検
- 4) アナライザー点検 (SP) 点検 B.
- 1) ホール系統熱源まわり点検 2) 空調機制御点検 3) 計測系統点検

C.

- 1) ボイラー廻り制御点検 2) 熱交換器貯湯槽廻り制御点検 3) 熱交換器制御点検 (2 組)
- 4) 空調機制御点検 5) 温室系統コンベクター制御点検
- 6) ファン発停制御点検 7) 外気温湿度計測器点検 8) プール足洗い場シャワー制御点検
- 9) 保守点検業務終了後、報告書を作成し、教育委員会に提出すること。

11. 潜熱回収式無圧温水ヒータ (ボイラー) 保守点検

・温水ヒーター×3台

【2 回／年】

【点検内容】

- 1) 本体関係点検 2) 制御装置点検 3) 燃焼装置点検 4) 熱交換器の状況 5) 抽出装置点検
- 6) 安全装置の点検 7) ボイラー周りの状況 8) 燃焼調整 9) 報告書の作成

12. 電気保安全管理

自家用電気工作物の保安全管理業務

受電電力 6600V

設備容量 1200KVA

非常用予備発電装置 180KVA

需要設備：定期点検 A 【定期点検、6 回／年】

13. 空気環境測定保守点検

ビル管理法に準ず【6 回／年】

14. グリストラップ清掃

容量 180ℓ【2回／年】

15. 自動ドア設備保守点検 【4回／年】

- ① 外観点検 (ア) 目視点検
- ② 定期点検 (ア) ドアエンジン装置各部の点検
(イ) ドア開閉速度、作動及び安全装置の点検調整

16. 舞台設備保守点検

- ① 業務範囲
 - (ア) 定期点検 年間 12 回
 - (イ) 非常点検 対象設備に異常が生じた場合はその都度速やかに対応すること
- ② 定期点検内容
 - (ア) ファイナル及びリミットスイッチ、非常停止、その他の安全装置、ブレーキ及び制御装置の異常の有無、取り付け状態等の確認及び調整
 - (イ) ワイヤロープ、チェーン等の伸び、損傷の有無及び結束部分の異常の有無、異常接触の有無、取付状態等の確認及び調整
 - (ウ) ガイドレール及びレール動作物損傷の有無、異常接触の有無、固定の異常の有無、取付状態並びに動作の確認及び調整
 - (エ) 滑車類の損傷及び変形等の有無、取付状態並びに動作確認及び調整
 - (オ) 吊り具の損傷の有無、取付状態等の確認及び調整
 - (カ) 配線、集電装置、配電盤及び操作盤の異常の有無、結線及び取付状態等の確認及び調整
 - (キ) 過負荷警報装置、その他の警報装置の異常確認
 - (ク) 電動機、制動機、減速機、伝達装置等及び各部位の損傷有無、取付状態及び動作等の確認及び調整
 - (ケ) 各機器の据付状態の異常有無、取付状態の確認及び調整
 - (コ) 潤滑油等の適正、量、異常及び漏れの有無並びに劣化の状態確認
 - (サ) 取付ボルト、ナット、ワッシャ等のゆるみ及び損傷確認
 - (シ) 各軸受の騒音等の確認(目視確認)
 - (ス) 表示灯、メーター等の動作状態の確認及び調整(目視)
 - (セ) 絶縁抵抗測定、ワイヤロープ測定等(年間 2 回測定)
 - (ソ) 必要箇所の清掃
 - (タ) 操作盤・制御盤電子機器データ確認(年 1 回確認)
- ③ その他
 - (ア) 保守点検に必要な工具、測定器類は指定管理者の負担とする。
 - (イ) 本保守契約に際し、契約に含む交換部品及び消耗品は、次のとおりとする。
 - ・油類、グリス、ウエス
 - ・リード線、電気接点類、パイロットランプ、ヒューズ
 - ・小物部品、ボルト類、結束バンド類
 - ・その他、保守点検を行うにあたり必要な消耗品類
 - (ウ) 点検終了後報告書を作成し、教育委員会に提出すること。

17. 舞台音響設備保守点検

- ① 業務内容

舞台用音響設備が正常に稼動し、運営に支障がないよう設備の点検業務を実施し、異常時には早急な対応業務を行なうこと。
- ② 保守点検内容

- (ア) 舞台音響設備点検要領に従って保守点検を行なうこと。
- (イ) 本業務を行なうに際し、訓練され、点検対象設備に精通した技術者を派遣すること。
- (ウ) 保守点検は対象全設備に対し、年1回以上実施することとし、昼間作業を原則とする。
- (エ) 保守点検業務終了後、報告書を作成し、教育委員会に提出すること。

18. バスケットゴール設備保守点検 【1回／年】

① 業務内容

バスケットゴール設備が正常に稼働し、運営に支障がないよう設備の点検業務を実施し、異常時には早急な対応業務を行うこと。

② 保守点検内容

- (ア) 吊下式バスケットゴール設備点検要領に従って保守点検を行うこと。
- (イ) 本業務を行なうに際し、訓練され、点検対象設備に精通した技術者を派遣すること。
- (イ) 保守点検業務終了後、報告書を作成し、教育委員会に提出すること。

19. スライダー法定点検

ウォータースライダー点検保守（法定点検）【1回／年】

20. プール内施設点検

プール設備点検 【12回／年】

21. ピアノ調律調音点検 2台 【1回／年】

22. 清掃

① 日常清掃

指定管理業務仕様書のとおり、施設を常に清潔で快適な状態に維持すること。

② 定期清掃

名 称	数量（年）
床面洗浄ワックス 塩ビシート床	6回
アリーナ棟床面洗浄 木床	6回
カーペット洗浄	1回
ロッカールーム床面洗浄	52回
窓ガラス清掃 パーテーション両面	2回
プール回遊型パネル清掃 外面	10回
管理棟・多目的棟 害虫駆除	2回
ロッカールーム・プール・浴室・2F厨房害虫駆除	2回
エアーフィルター清掃	3回
天井フィルター清掃	2回
管理棟3・4F ACフィルター枠清掃	2回
多目的ホール換気扇清掃	3回
アーケード洗浄清掃	1回
サージ水槽清掃	1回
プール天井採光板清掃	1回
プール棟吹出し口送風筒清掃	1回

23. 自動券売機保守点検 2台 【1回／年】

24. 庭木中高木剪定

- ① 樹木剪定 【1回／年】
- ② 施肥料 【1回／年】

③ 施薬 【2回／年】