

**清須市夢広場はるひ（清須市はるひ美術館）
設備等保守業務仕様書(案)**

平成 26 年 10 月

清 須 市

1. 空調設備保守点検
2. 消防設備保守点検
3. エレベーター保守点検
4. 自動ドア設備保守点検
5. 防犯監視システム点検
6. 機械警備業務
7. 清掃業務
8. 害虫調査業務
9. 収蔵庫燻蒸業務
10. 敷地内管理

設備等保守業務仕様書

1. 空調設備保守点検

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回の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、清須市に提出すること。

- 吸収式冷温水発生器 3回以上/年
- 空気調和器（展示室1） 2回以上/年
- 空気調和器（展示室2） 2回以上/年
- 空気調和器（オープン展示室） 2回以上/年
- 空冷ヒートポンプ PAC 2回以上/年
- 空冷ヒートポンプ PAC ファンコイル 2回以上/年

※点検時にフィルターの清掃を実施すること

冷房 I N 点検作業	
・冷房切替点検	
	① 暖房から冷房への切替
	② 真空度点検
	③ 燃料機密点検
	④ 燃料系統点検
	⑤ センサー作動点検
	⑥ 保安装置作動点検
	⑦ 電流・電圧点検
	⑧ 各部温度点検
	⑨ 冷温水温度設定
	⑩ 冷温水・冷却水水量点検
	⑪ 遠隔操作盤点検
□ 冷却塔	
	① 水張り
	② 充填材点検
	③ ボールタップ作動点検
	④ 給水装置点検
	⑤ スイッチ作動点検
	⑥ ブローダウン調整
	⑦ 逆止弁点検
	⑧ 散水機能点検
□ 冷却水・冷温水ポンプ	
	① 運転点検
	② 絶縁抵抗値点検
	③ 外観点検
□ 空気調和機・ファンコイルユニット	
	① 熱交換器の汚れ及び腐食の状態点検
	② Vベルトの張り具合及び芯出し調整
	③ 送風機の軸受の点検（必要に応じて、グリース補給）
	④ 送風機の絶縁抵抗値の測定
	⑤ エアフィルターの清掃
	⑥ 振動・騒音の有無確認
	⑦ 試運転調整

		⑧	運転状態の測定・記録及び完了報告
<input type="checkbox"/> パッケージ・エアコン			
		①	各スイッチの夏・冬の切替
		②	各部の冷媒漏れの確認
		③	圧縮機等のモーター絶縁抵抗値の測定
		④	電気配線・端子のゆるみの点検
		⑤	温度調節器の作動点検及び調整
		⑥	保安装置の作動点検及び調整
		⑦	表示灯の点灯確認
		⑧	送風機の軸受点検
		⑨	エアフィルターの清掃及びドレンパンの汚れ確認
		⑩	振動・騒音の有無確認
		⑪	凝縮器・冷却器の汚れ及び腐食の状態確認
		⑫	試運転調整
		⑬	運転状態の測定・記録及び完了報告

暖房 I N 点検作業			
<input type="checkbox"/> 吸収式冷温水発生機			
・暖房切替点検			
		①	冷房から暖房への切替
		②	真空度点検
		③	燃料機密点検
		④	燃料系統点検
		⑤	センサー作動点検
		⑥	保安装置作動点検
		⑦	電流・電圧点検
		⑧	各部温度点検
		⑨	冷温水温度設定
		⑩	冷温水・冷却水水量点検
		⑪	遠隔操作盤点検
<input type="checkbox"/> 冷却塔			
		①	水抜き
		②	充填材点検
		③	ボールタップ作動点検
		④	給水装置点検
		⑤	スイッチ作動点検
		⑥	ブローダウン調整
		⑦	逆止弁点検
		⑧	散水機能点検
<input type="checkbox"/> 冷却水・冷温水ポンプ			
		①	運転点検
		②	絶縁抵抗値点検
		③	外観点検
<input type="checkbox"/> 空気調和機・ファンコイルユニット			
		①	熱交換器の汚れ及び腐食の状態点検
		②	Vベルトの張り具合及び芯出し調整

		③	送風機の軸受の点検(必要に応じて、グリース補給)
		④	送風機の絶縁抵抗値の測定
		⑤	エアフィルターの清掃
		⑥	振動・騒音の有無確認
		⑦	試運転調整
		⑧	運転状態の測定・記録及び完了報告
□ パッケージ・エアコン			
		①	各スイッチの夏・冬の切替
		②	各部の冷媒漏れの確認
		③	圧縮機等のモーター絶縁抵抗値の測定
		④	電気配線・端子のゆるみの点検
		⑤	温度調節器の作動点検及び調整
		⑥	保安装置の作動点検及び調整
		⑦	表示灯の点灯確認
		⑧	送風機の軸受点検
		⑨	エアフィルター清掃及びドレンパンの汚れ確認
		⑩	振動・騒音の有無確認
		⑪	凝縮器・冷却器の汚れ腐食の状態確認
		⑫	試運転調整
		⑬	運転状況の測定・記録及び完了報告

冷房0N 点検作業

□ 吸収式冷温水発生機

・冷房中間点検

		①	真空度点検
		②	燃料機密点検
		③	燃料系統点検
		④	センサー作動点検
		⑤	保安装置作動点検
		⑥	電流・電圧点検
		⑦	各部温度点検
		⑧	冷温水温度設定
		⑨	冷温水・冷却水水量点検
		⑩	遠隔操作盤点検

□ 冷却塔

		①	充填材点検
		②	ボールタップ作動点検
		③	給水装置点検
		④	スイッチ作動点検
		⑤	ブローダウン調整
		⑥	逆止弁点検
		⑦	散水機能点検

□ 冷却水・冷温水ポンプ

		①	運転点検
		②	絶縁抵抗値点検
		③	外観点検

《平成26年度委託業者》大冷工業(株) (TEL052-931-8965)

2. 消防設備保守点検

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、同施行令及び同施行規則に従い、機器点検及び総合点検をそれぞれ年2回以上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、所轄消防署及び清須市に遅滞なく提出すること。

項目	内容
自動火災報知設備点検	①予備電源・非常電源装置 ②受信機・中継器 ③感知器 ④発信機 ⑤音響
誘導灯及び誘導標識点検	①誘導灯 ②誘導標識
消火器具点検	①設置状況 ②表示・標識 ③消火器の外形 ④消火器の内部等・機能

《平成26年度委託業者》(株)ニック (TEL052-413-6031)

3. 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。

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、清須市に提出すること。

項目	内容	項目	内容
機械室	室内環境	昇降路	昇降路
	制御盤		終点スイッチ
	巻上電動機・巻上機		ガイドレール
	そらせ車		つけ合おもり
	調速車		調速車
	油圧ポンプ		着床装置プレート
	バルブ		移動ケーブル
	ファンラジエータ		はかり装置
	オイルタンク		乗場戸まわり
	その他		油圧ジャッキ
かごまわり	かご上	巻上電動機・巻上機	
	かご戸まわり	返し車	
	かご上ステーション	その他機器	
	E型ランディングスイッチ	ピット	ピット
	リタイヤリングカム		制御盤
	着床装置		巻上電動機・巻上機
	非常止め装置		調速機
	ガイドシュー		緩衝器
	はかり装置		張り車
	救出口		冠水センサ
吊り車	油圧配管		
その他機器	ジャッキ台		
かご室 乗場	かご		かご
	照明・意匠	照明・意匠	
	かご内操作盤	かご内操作盤	
	外部連絡装置	外部連絡装置	
	乗場 制御盤	乗場 制御盤	

《平成26年度委託業者》三菱電機ビルテクノサービス(株)中部支社 (TEL0587-34-5750)

4. 自動ドア設備保守点検

点検周期は年4回以上とし、部品の取替えを含むフルメンテナンスにより、即時対応可能な設備管理とすること。定期点検は、次に定める項目を実施し、報告書を作成し、清須市に提出すること。

項目	保守点検対象
DS-75S型ドアエンジン装置	①使用状況 ②サッシ部 ③懸架部 ④動力作業部 ⑤
DS-75D型ドアエンジン装置	制御装置 ⑥センサー部 ⑦電気回路 ⑧その他

《平成26年度委託業者》ナブコドア㈱ (Tel052-732-3281)

5. 防犯監視システム点検

来館者の安全確保と展示作品等の保護のため、機器の動作を随時確認し、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、録画不備を防止すること。

- カメラ清掃
- 画像点検
- 録画装置点検
- 時間調整
- 設置状況の確認

6. 機械警備業務

- ・機械警備は防犯サービスと火災サービスによる24時間体制とする。
- ・機器感知による緊急要員の出勤等があった場合は、その報告書を遅滞なく清須市に提出すること。

《平成26年度委託業者》セコム(株)西春営業所 (Tel0568-23-7796)

7. 清掃業務

- ・日常清掃及び定期清掃により、来場者に施設、備品、器具類が常に清潔な状態に保たれるようにすること。特に、給排水衛生器具類については、常に衛生的であるよう留意し、消耗品類は常に補充された状態であること。清掃回数については、利用頻度に応じて、指定管理者が適切に設定すること。
- ・個人情報保護の観点から無人状態における清掃業務は厳に慎むこと。
- ・次の清掃水準を下回らぬように、最善の技術と良心的な作業方法を取り入れ、常に優秀な環境衛生と美観の保持に努めること。

○日常清掃水準

(1) 風除室・玄関ホール

床の清掃……来訪者が最初に足を踏み入れる場所であり、土砂が多い為掃除機を利用し、床、フロアマットの除塵を確実にを行う。

ガラスドアの清掃……タオルによる空拭き、又はガラスクリーナーを使用し、手垢等の汚れを除去する。

壁面の清掃……手の届く範囲にて汚れの状況及び材質に応じてタオルにより水拭きをする。

(2) エントランス・情報コーナー

床面の清掃……ダスタークロス又は掃除機を使用して除塵後、清潔な水で濡らしたモップで水拭きする。

備品の清掃……テーブル・椅子等が設置してある場合はタオルにより水拭きをする。

(3) 廊下・階段

床面の清掃……ダスタークロス又は掃除機を使用して除塵後、清潔な水に濡らしたモップで水拭きをする。

手摺の清掃……タオルを使用して水拭きし、汚れの状況に応じて洗剤拭きをする。

- (4) 事務室
 床面の清掃……ダスタークロス又は掃除機を使用して除塵後、清潔な水に濡らしたモップで水拭きをする。
 紙屑処理……ゴミ箱内のゴミ収集し、指定のゴミ置場へ運ぶ。
 ドアの清掃……汚れの状況に応じ、タオルを使用して水拭きをする。ドアノブ・とって部分はこまめに清掃する。
 机・備品類の清掃……机・備品類等は、タオルを使用して水拭きをする。ただし、個人の事務机の上、精密機器等の手入れは除く。
- (5) 給湯場所
 床面の清掃……ダスタークロス又は掃除機を使用して除塵後、水に濡らしたモップで水拭きをする。
 流し台の清掃……洗剤又はクレンザー等を使用して洗面台を洗浄する。
- (6) トイレ
 床面の清掃……ダスタークロス又は掃除機を使用して除塵後、清潔な水に濡らしたモップで水拭きをする。
 汚物処理と容器清掃……汚物を収集し、必要に応じ容器の洗浄を行う。
 衛生陶器の清掃……トイレクリーナーを使用して大・小便器の洗浄を行う。小便器については、目皿の裏に尿石がたまり易いのでこまめに洗浄する。
 洗面台・鏡の清掃……洗剤又はクレンザー等を使用して洗面台を洗浄する。蛇口等の金属部分については入念に磨き上げる。タオルによる空拭き、又はガラスクリーナーを使用し、手垢等の汚れを除去する。
 壁面の清掃……手の届く範囲にて汚れの状況に応じてタオルにより水拭きを行う。
- (7) エレベーター
 床面の清掃……ダスタークロス又は掃除機を使用して除塵後、清潔な水に濡らしたモップで水拭きする。
 扉・制御枠の清掃……タオルによる水拭き、又はステンレスクリーナーを使用し手垢等の汚れを除去する。特にスイッチ回りは特に入念に行うこと。
 壁面の清掃……手の届く範囲にて汚れの状況に応じてタオルにより水拭きを行う。
- (8) 敷地内外周・搬入口駐車場
 拾い掃き清掃……ゴミ・空き缶等敷地内を巡回して拾い掃きする。
- (9) オープン展示室
 床面の清掃……ダスタークロス又は掃除機を使用して除塵後、備え付けのモップで空拭きをする。
 鏡の清掃……タオルによる空拭き、又はガラスクリーナーを使用し、手垢等の汚れを除去する。

○定期清掃水準

- (1) 作業日時及び作業時間
 ・ 作業日時は、打合せ期日とする。(年/3回)
 ・ 作業の性質等に応じて委託者と協議のうえ、該当月の前月末までに連絡する。
- (2) 作業の要領
 長尺フローリング清掃……面積 423 m²
 タイルカーペット清掃……面積 86 m² (ドライクリーニング)
 床面の土砂・埃等を掃除機等で除去した後表面洗浄剤を塗布しポリッシャーで洗浄する。
 洗浄後汚水を回収し、水拭きをする。乾燥後樹脂ワックスを1～2回塗布する。
 黒御影石・磁器タイル・ビニルマット……上記洗浄作業のみを行う。
- (3) ガラス清掃……面積 252 m² (高所箇所含む)
 適正クリーナーにてガラス内・外面の汚れを取り除き、スクイジー等にて拭き上げる。
 窓枠等は除塵した後、雑巾等で拭きとる。高所の作業につき安全には万全の措置を施す

こと。

参考作業日程

作業箇所	床材等	面積等	定期清掃						
			床の掃き清掃	床の拭き清掃	床の掃除機掛け	ドライクリーニング	ワックス	ガラス清掃	
1階	風除室	黒御影石	11.45 m ²	3/年	3/年				
	エントランスホール	長尺フローリング	75.91 m ²	3/年	3/年			3/年	
	事務室	タイルカーペット	18.22 m ²				3/年		
	書庫	ビニルシート	5.95 m ²	3/年	3/年				
	展示室 1	タイルカーペット	67.63 m ²			3/年	3/年		
	展示室 2	長尺フローリング	160.34 m ²	3/年	3/年			3/年	
	前室（収蔵庫前）	ビニルシート	18.04 m ²	3/年	3/年				
2階	オープン展示室	長尺フローリング	136.48 m ²	3/年	3/年			3/年	
他	階段	長尺フローリング	13.98 m ²	3/年	3/年			3/年	
	ガラス	ガラス	252 m ²						3/年

8. 害虫調査業務

- ・害虫調査に成果がある期間において、年間3回実施し、1回につきトラップ15箇所、スタンブ2箇所以上設置すること。
- ・トラップの設置期間は2週間以上とすること。
- ・調査実施後、報告書を作成し、清須市に提出すること。

9. 収蔵庫燻蒸業務

- ・収蔵作品等の環境維持のため複数の作業員により実施し、燻蒸方法は、作品の性質に合致した最適な手段を講じること。
- ・作業は、文化財虫菌害防除作業主任者の監督のもとで行い、作業員は3年以上の燻蒸経験者であること。

- ・薬剤は、収蔵品等に影響のない適切なものを使用し、損傷することのないよう細心の注意を払うこと。
- ・燻蒸は長時間にわたって、専門作業員のみで実施することから、事務室等、個人情報の管理には十分留意すること。
- ・燻蒸効果の確認は「文化財のくん蒸処理標準仕様書」の別記と同じ基準に調整した供試虫を使用すること。
- ・業務終了後、報告書を作成し、清須市に提出すること。

10. 敷地内管理

- ・軽微な営繕作業
- ・除草、軽微な剪定、散水等の植栽管理
- ・除雪作業
- ・必要に応じ駐車場整理を行うこと
- ・その他、衛生・美観保持上必要な事項を実施すること