

調布市八ヶ岳少年自然の家 建物等管理業務仕様書

この仕様書は、調布市教育委員会（以下「甲」という。）が指定管理者（以下「乙」という。）に委託する業務のうち、調布市八ヶ岳少年自然の家の建物等の管理の業務の実施について必要な事項を定めるものとする。

1 建物及び設備等の概要

現地説明会にて別紙「図面」及び「設備図」を配布予定

2 点検内容

下記の点検内容について、対応する記載の時期に記載の回数実施すること。

(1) 電気設備

細目	点検内容	回数
照明設備	清掃 外観点検 動作確認	年 1 回
警報設備	各警報動作確認 表示灯 ベル点検 絶縁測定	同上
一般放送設備	放送設備動試験 スピーカー点検 アツテネーター点検	同上
電気時計設備	親子時計動作確認 子時計カラ拭き絶縁測定	同上
テレビ共聴設備	アンテナ 増巾器 分配器 端末機 外観点検 端末レベル測定 映像確認	同上
インターホン設備	電源部 主装置 子動作試験及び外観点検 絶縁測定	同上
自家用電気工作物	一般財団法人関東電気保安協会に委託して実施している保安管理業務の調整	適宜

(2) 給排水衛生設備

細目	点検内容	回数
受水槽	使用水量点検 水位の点検 ボールタップの点検 フロートスイッチの点検	年 2 回
	外観点検槽内清掃（認定業者による）簡易専用水道施設 検査	年 1 回
自動給水装置	定格電流 電圧確認 モーターの過熱状態 振動 騒音 点検 グランド部漏水 カップリング 軸受部点検 メ タルシャフト損傷点検 モーター絶縁測定 盤シーケ ンス点検及び絶縁測定 圧力タンク点検 圧力スイッチ 点検	年 2 回
配管設備	保温被覆点検 漏水破損点検 結露点検 支持金物点検	年 1 回

バルブ点検	漏水点検 動作テスト 冬期間の前後の開閉	同上
水質検査	硝酸性窒素 亜硝酸性窒素 塩素イオン 有機物等一般細菌 pH値 臭気 色度 濁度の検査 残留塩素測定	年2回
ポンプ点検	定格電流 電圧点検 モーター過熱 振動 騒音の点検 グラント部漏水 カップリング 軸受部の点検 モーター絶縁測定 盤シーケンス点検 盤絶縁測定	同上
グリストラップ	清掃 点検	適宜

(3) 給湯設備

細目	点検内容	回数
ヒートポンプ給湯器	水熱交換器 空気熱交換器 圧縮機 冷却ファン クラックケースヒーター 凍結防止ヒーター 異常音 異常振動 損傷 錆 腐食 油漏れ	年2回
ポンプ点検	定格電流 電圧点検 モーター過熱 振動 騒音の点検 グラント部漏水 カップリング 軸受部の点検 モーター絶縁測定 盤シーケンス点検 盤絶縁測定	年2回
膨張タンク	外観点検 動作確認	年1回
配管設備	保温被覆点検 漏水破損点検 結露点検 支持金物点検	同上
バルブ点検	漏水点検 動作テスト	同上
貯湯槽	保温被覆点検 漏水破損点検 槽内部清掃	年2回
湯温湯量	各場所にて点検	年1回
電気湯沸器	湯温湯量点検 漏水点検 絶縁測定	同上
ガス給湯器	異常臭 異常音 損傷 錆 腐食 漏水	年1回

(4) 浄化槽設備

細目	点検内容	回数
合併処理浄化槽	環境省関係浄化槽法施行規則に基づく定期点検 各電動機の電流 絶縁抵抗の測定 運転状況 処理施設の処理状況及び機能状況の把握及び調整 消毒剤の管理	月1回 ※7・8月は月2回
	放流水水質検査 (pH・BOD・COD・SS・大腸菌)	年4回

	汚泥処理	年2回
	浄化槽法に基づく定期検査	年1回

(5) 排水通気その他設備

細目	点検内容	回数
シャフト内点検	清掃 害虫駆除（必要に応じ） 漏水 被覆の点検	年1回
配管点検	支持金物点検 接続部分の点検 被覆の点検 器具接続部より漏洩 鉛管点検 管内スケール材看状況点検 掃除口の清掃及び点検 排水時の騒音発生点検	同上
屋外排水管柵点検	管系統 ますにより流れ具合点検 地盤沈下による折損点検	同上
通気設備	配管支持金物点検 大気開口部に閉そくがない点検	同上
ガス設備	燃焼状態確認 ガス漏れ警報機作動確認 気化機の切替及び点検 配管点検	同上

(6) 暖房設備

細目	点検内容	回数
ファンヒーター	運転状況 損傷 フィルター清掃 吹出口ノズル点検	年1回
パネルヒーター	運転状況 損傷	同上
遠赤外線ヒーター	運転状況 損傷	同上

(7) 空調設備

細目	点検内容	回数
ヒートポンプエアコン	熱交換器 圧縮機 冷却ファン クランクケースヒーター 凍結防止ヒーター 異常音 異常振動 損傷 錆 腐食 油漏れ 熱交換器の霜付着	年4回
	フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律に基づく有資格者による定期点検	3年1回
	フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律に基づく簡易点検	年4回

(8) 換気設備

細目	点検内容	回数
シロッコファン点検	定格電流 電圧の確認 Vベルト点検 羽根車の清掃及び点検 軸受点検 電動機点検 防振機点検 支持機点検 フィルター清掃	年1回
換気扇	動作確認 シャッター点検 本体及び羽根車清掃 防虫網清掃	同上
天井扇	吸気口清掃 動作確認 羽根車清掃	同上
吸気口	外観点検 清掃	同上
吸出口	外観点検 清掃	同上

(9) 消防設備

細目	点検内容	回数
自動火災報知機	消防法の規定に基づく点検を実施し消防署に報告する	年2回
非常放送設備	同上	同上
防排煙設備	同上	同上
誘導灯設備	同上	同上
ガス漏れ火災報知機	同上	同上
屋内消火栓	同上	同上
消火器	同上	同上
非常用自家発電機	同上	同上
消火栓用水槽	水位点検 ボールタップ フロートスイッチ点検調整 電磁弁 空気弁 水抜き点検	同上
	槽内清掃	年1回

(10) 特定建築物

細目	点検内容	回数
特定建築物定期調査等	建築基準法に基づく調査、報告及び点検	年1回

(11) 特定建築設備

細目	点検内容	回数
非常照明設備	建築基準法に基づく点検	年1回
避雷針設備	自主点検	同上

(12) 防火設備

細目	点検内容	回数
防火設備	建築基準法に基づく点検	年1回

(13) 浴場機械室保守点検

細目	点検内容	回数
濾過装置	制御盤 ユニット内配管 濾過機本体 濾過ポンプ ヘ アーキャッチ 切替弁 温度調整装置 補給ユニット 弁及び配管点検 薬注装置	年2回
ボイラー	点検 ガスバーナー整備 燃焼調整 スモーク測定 自動機 器, 真空装置点検	同上
	缶体整備 燃焼室水洗清掃整備 煙室清掃整備 自動機器, 真空装 置点検 ガスバーナー整備 燃焼機器分解整備 燃焼調 整 スモーク測定	年1回
浴場水水質検 査	レジオネラ属菌 大腸菌群数 濁度 過マンガン酸 カ リウム消費量	年2回

(14) 害虫駆除

細目	点検内容	回数
本館畳 360畳 本館厨房	適正薬剤で燻蒸, 又は散布害虫等の発生場所の駆除	年2回

(15) 定期清掃業務

ア 宿舎棟

細目	点検内容	回数
カーペット清 掃 305㎡	カーペット専用洗剤を使用し, ポリッシャーにて洗浄後, リンサーバキュームにて汚水を除去して仕上げる	年2回
塗床清掃 128㎡	床面をポリッシャーにて洗浄し, 床面専用の樹脂ワック スを塗布して仕上げる	同上
長尺塩ビシー ト 444㎡	床面をポリッシャーにて洗浄し, 床面専用の樹脂ワック スを塗布して仕上げる	同上

窓ガラス 449㎡	ガラス用洗剤を用いて、ガラス用スクイジーで汚れを取り除く	同上
--------------	------------------------------	----

イ 体育館

細目	点検内容	回数
塗床清掃 506㎡	床面をポリッシャーにて洗浄し、床面専用の樹脂ワックスを塗布して仕上げる	年1回
窓ガラス 132㎡	ガラス用洗剤を用いて、ガラス用スクイジーで汚れを取り除く	同上

(16) その他点検等

細目	点検内容	回数
業務用冷媒冷蔵機器	フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律に基づく簡易点検	年4回
体育館	屋根の点検	適宜
木道	点検	同上
樹木	剪定	同上
花壇	手入れ	同上

3 その他

この仕様書に記載なきことに疑義が生じた場合は、甲・乙協議のうえ解決するものとする。