

奈良市生涯学習センター
機械設備等保守管理業務 仕様書

奈良市生涯学習センター 機械設備等保守管理業務仕様書

この仕様書は、奈良市生涯学習センター施設の点検保守管理（以下「点検保守」という。）を行うため、その範囲及び内容を記したものである。

1 管理対象物件（「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」による特定建築物）

建物名称	奈良市生涯学習センター
所在地	奈良市杉ヶ町 23 番地
構造	鉄筋コンクリート造地下 1 階、地上 3 階
建築面積	1104.27 m ²
延床面積	3588.65 m ²

2 点検業務の項目

点検業務は、原則として次に掲げる各種業務を対象に行う。

- (1) 空調設備関係の点検保守
- (2) エレベーター設備の点検保守
- (3) 環境衛生管理
- (4) 消防用設備等点検保守

3 業務の条件

- (1) 前述の各点検業務について、センターに実施計画書を提出すること。
- (2) 点検業務は、原則として開館日に行うものとし、運営に支障がないよう調整の上実施すること。
- (3) 点検業務に必要な機器、工具その他消耗品は、一切受託者の負担とする。
- (4) 「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づく建築物環境衛生管理技術者を選任し、センターに報告すること。また、同管理技術者は法律に規定する業務を遂行すること。

4 点検保守業務

下記の項目について点検保守業務を遅滞無く行い、記録をするとともにセンターに報告する。

(1) 空調設備関係点検保守

① 空気調和機（年 2 回）

新晃工業 DH-3（地下 1 階）、DH-25（1 階）、DV-12（3 階）

- ア エアークフィルターの清掃
- イ 温湿度感知器の測定値の調整
- ウ 自動制御装置の機能確認
- エ ドレンパンの汚れ、詰まりの有無

- ② ファンコイルユニット（年2回）
 - （地下1階12台、1階20台、2階20台、3階25台）
 - ア エアークフィルターの清掃
 - イ 送風機の異音、振動の有無
 - ウ ドレンパンの汚れ、詰まりの有無
 - ③ 吸排気ファン（年2回）
 - ア 吸気ファン（地下1階1台、3階3台）
 - イ 排気ファン（地下1階6台、1階16台、2階8台、3階14台）
 - ウ 排煙ファン（屋上1台）
 - ④ 空冷ヒートポンプパッケージエアコン（年2回）
 - （ダイキン 室内機FRMJ132P 室外機CRJ150PK 1台 2階）
 - ア エアークフィルターの清掃
 - イ 送風機の異音、振動の有無
 - ウ ドレンパンの汚れ、詰まりの有無
 - ⑤ ルームエアコン（年1回）
 - （日立 室内機RAS-AJ28A 室外機RAC-AJ28A 1台 1階）
 - ア エアークフィルターの清掃
 - イ 送風機の異音、振動の有無
 - ウ ドレンパンの汚れ、詰まりの有無
- (2) エレベーター設備点検保守（2ヶ月に1回）
三菱製 乗用1台（定員15人 積載1,000kg）
POGメンテナンス
- (3) ビル環境衛生管理関係（「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づき実施する。）
- ① 空気環境測定（2ヶ月に1回）
 - ア 地下1階～3階の各3ポイント、合計12ポイントを測定する。
 - ② ネズミ、こん虫等の防除（年2回）
 - ア 薬剤散布
 - ③ 貯水槽内清掃（年1回）
 - ア 受水槽40m³（有効28m³）の清掃実施
 - ④ 給排水・衛生設備点検保守
 - ア 受水槽（年2回）
 - I 外観の損傷、腐食の有無
 - II オーバーフロー管通気口からの害虫ゴミの侵入有無点検
 - III 槽内の確認
 - イ 衛生設備（年2回）
 - I 水道蛇口及び便器のフラッシュバルブ、トラップ類の漏水点検

- ⑤ 水質検査
 - ア 飲料水の水質検査（年 2 回）
 - 平常項目 16 項目・11 項目及び夏期（6 月 1 日～9 月 30 日）消毒性副生物 12 項目
 - イ 残留塩素測定（週 1 回）

- ⑥ 排水設備清掃（年 2 回）
 - ア 排水口点検清掃
 - イ 雑排水槽（約 14 m³）、湧水槽（約 14 m³）、汚水槽（約 22 m³）の点検清掃

(4) 消防用設備等点検保守（年 2 回）

消防用設備等の種類等

- ① 消火器具（消火器 21 本）
- ② 屋内消火栓設備（8 か所）
 - ポンプ：荏原製作所 65MCFU4 67.5 電動機：東芝 IKK DBKSA
- ③ 自動火災報知設備（スポット型感知器 104 器 発信機 9 機）
- ④ 非常警報器具及び設備
- ⑤ 避難器具（避難はしご 2 台、救助袋 1 台）
- ⑥ 誘導灯及び誘導標識（中型 27 台）
- ⑦ 非常電源（自家発電設備、蓄電池設備）
 - 自家発電設備：原動機 ヤンマーディーゼル 4TN100TL-GM
 - 発電機 オーハツ CDB、OSC-390
 - 蓄電池設備：充電装置 オーハツ CH-34
- ※非常用発電機負荷運転試験を含む（年 1 回）
- ⑧防火対象物点検（年 1 回）

5 業務委託期間

令和 5 年 6 月 1 日から令和 8 年 5 月 31 日まで

※令和 6 年度以降において、公益財団法人奈良市生涯学習財団の歳入歳出予算の委託料の金額について、減額又は削除があった場合には、双方協議のうえ決定するものとする。