

(8) 真空温水器保守管理業務

真空温水器について、日常的に保守管理するとともに、年1回(10月)の精密点検を行うこと。

点検内容

- (1) 燃焼室点検清掃
- (2) 本体真空装置点検
- (3) ガスバーナーガス漏れ検査
- (4) 制御機器作動点検
- (5) 警報装置点検・試験
- (6) その他

(9) 冷温水発生機保守管理業務

1 冷房時作業内容 (6/1～10/10)

(1) 冷房運転前整備

- イ、本体付属バルブ確認
 - (a) 水配水管バルブ確認
- ロ、保安装置点検
 - (a) サーモスタット関係点検
 - (b) 圧力スイッチ関係点検
 - (c) 炎検出器清掃
 - (d) 各レベルスイッチ点検
- ハ、気密状況確認
- ニ、第一発生器ガス関係漏洩確認
 - (a) 遮断弁（自動機種は遮断弁 2 個）
 - (b) 監視コック（半自動機種）
 - (c) テストコック
 - (d) パイロット部及びジョイント部
- ホ、各フランジ部増締め
- ヘ、チューブ清掃
 - (a) 吸収器水室カバー開放、水室及びチューブ内面毛ブラシ洗浄
 - (b) 凝縮器水室カバー開放、水室及びチューブ内面毛ブラシ洗浄

(2) 冷房試運転調整

- イ、各保安装置設定
- ロ、自動制御装置調整
- ハ、フレーム電流測定及び空燃比調整
- ニ、ハーメチックパージ動作確認
- ホ、アブソーバーロス、冷媒比重調査
- ヘ、吸収溶液調査
- ト、総合運転調整及びデータ採取

(3) シーズン中巡回点検

- イ、運転状況調査
- ロ、運転日誌による異常有無確認及び指導
- ハ、ハーメチックパージ動作確認
- ニ、溶液サンプリング及び分析試験

2 暖房時作業内容 (4/1～5/31, 10/11～3/31)

- (1) 暖房運転前整備
 - イ、本体付属バルブ確認
 - (a) 水配水管バルブ確認
 - ロ、保安装置点検
 - (a) サーモスタット関係点検
 - (b) 圧力スイッチ関係点検
 - (c) 炎検出器清掃
 - (d) 各レベルスイッチ点検
 - ハ、気密状況確認
 - ニ、第一発生器ガス関係漏洩確認
 - (a) 遮断弁（自動機種は遮断弁 2 個）
 - (b) 監視コック（半自動機種）
 - (c) テストコック
 - (d) パイロット部及びジョイント部
 - ホ、各フランジ部増締め
 - ヘ、操作盤点検整備
 - ト、蒸発器水室内水抜き作業
 - チ、冷媒凍結防止作業
- (2) 暖房試運転調整
 - イ、各保安装置設定
 - ロ、自動制御装置調整
 - ハ、フレーム電流測定及び空燃比調整
 - ニ、ハーメチックパージ動作確認
 - ホ、総合運転調整及びデーター採取
- (3) シーズン中巡回点検
 - イ、運転状況調査
 - ロ、運転日誌による異常有無確認及び指導
 - ハ、ハーメチックパージ動作確認
 - ニ、溶液サンプリング及び分析試験

3 保守点検は5月 ・ 9月の年2回実施すること。

(10)自動制御機器保守管理業務

空気調和自動制御装置等の機能を保持し、正常に空気調和設備を運転制御し、もって快適な空気環境を維持するよう努めること。

1 設備概要及び点検基準

設備項目	種別	機器名称	仕様	数量	備考	点検・整備・測定項目	
自動制御設備	監視設備	遠方操作盤	メーカー名 :	1面		清掃	
			ジョンソンコントロールズ (株)			機器単体検査調整	
			発停ポイント			10ポイント	各ポイント動作確認
			状態・警報ポイント			14ポイント	
			警報ポイント			2ポイント	
			温度・湿度測定ポイント			2ポイント	
	計装設備	計装盤	ACP-B	1面		機器清掃	
			熱源設備 熱源機器廻り制御 外調機制御 A			機器単体検査調整 システム動作確認 盤内機器検査調整	
		計装設備	ACP-R	冷却塔制御	1面		機器清掃
				外調機制御 A (全熱交換機廻りのみ)			機器単体検査調整
				外調機制御 B			システム動作確認
							盤内機器検査調整
計装設備	その他	換気制御 A	1面		機器清掃		
		換気制御 B			機器単体検査調整		
		ファンコイル制御			システム動作確認		
					盤内機器検査調整		

2 結果報告

業務等の結果は、所定の様式によって実施のつど報告し、承認を得ること。

(11) 建築物環境衛生保守管理業務

以下により、行うこと。

作業箇所	作業内容	作業回数	備考	実施月
施設内外	建築物における衛生的環境の確保に関する法律に規定する次の業務を行うものとする。			
	(1) 建築物環境衛生管理技術者の選定	12ヵ月	常駐	
	(2) 空調設備関係	計画表による	空気環境測定 2,668.534 m ² ×500m ² =5.377 (ただし1階、2階) 5ポイント(うち1ポイント外気)	
	(3) 給排水設備関係	計画表による	受水槽清掃 (21m ³) 飲料水水質検査 1回目 全項目 総トリハロメタン (6月～9月の間に実施) 6ヵ月後 省略項目検査 雑排水槽清掃 (45m ³) 湧水槽清掃 屋内污水管・排水管清掃 ルーフトレン・污水管清掃	5・11月 9月
	(4) 建物高所等清掃	計画表による		
	(5) ねずみ害虫防除	計画表による	施設全般 (3,081.65平米)	

空調設備・給排水設備・清掃管理・ねずみ・害虫の防除年間計画表

作業内容		実施回数	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
空調設備	空気環境の測定	2ヶ月ごとに1回		○		○		○		○		○		○
	浮遊粉塵量の測定器の較正													
	空気調和機内外の点検・整備	12回/年	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	空気清浄装置の清浄・交換	12回/年	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	冷却・過熱装置の点検・整備	12回/年	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	給気機・排気機の点検・清掃	12回/年	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	給気口・排気口の点検・清掃	3回/年	○				○				○			
給排水設備	飲料水の水質検査	6カ月ごとに1回・定期			○						○			
	受水槽の清掃(掃除終了後の水質検査を含む)	1年以内ごとに1回・定期			○						○			
	給水管・給水ポンプの点検・整備	12回/年	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	湧水槽・雑排水槽の掃除	6カ月以内ごとに1回・定期			○						○			
給排水設備	排水管・通気管・トラップ・阻集器等の点検・掃除	6カ月以内ごとに1回・定期			○						○			
	自動制御機器の点検・整備	12回/年	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
清掃	照明器具・換気口・建築物内壁面、建築物高所等の清掃	6カ月以内ごとに1回・定期		○						○				
鼠等の 昆虫防除	ねずみ・昆虫等の防除	6カ月以内ごとに1回・定期				○						○		
特記事項														

検査・測定

1 水質検査

- 1-1 水質精密検査は水道法水質基準に関する省令別表に基づき、28項目の検査を行う。
- 1-2 水質一般検査は水道法水質基準に関する省令別表に基づき、11項目の検査を行う。

2 空気環境の測定

- 2-1 空気環境の測定は建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則第3条に定める方法に基づき、6項目の測定を行う。

3 管理技術者の選任

- 3-1 法定台帳の作成及び維持管理報告及び保健所の立会検査時の立会等一切の業務を含む。

貯水槽

本仕様書は貯水槽清掃作業を行うにあたり、その順序と方法を規定したものである

現場責任者以下作業員は自己の分担範囲を良く理解し、特に衛生的な作業を行う。また、当該貯水槽の使用状況等を十分理解し、作業手順使用機材等を勘案し、断水時間の短縮に留意すること。

1 作業実施者の編成

- 1-1 現場責任者を含む2名以上とする。
- 1-2 人員構成は貯水槽の構造、立地、時間等により増員する。

2 作業員の健康管理

- 2-1 作業員は常に健康管理に留意し3ヶ月毎に検便を受ける。
- 2-2 作業員は作業直前に予め消毒剤の作業衣、保安帽、ゴム長靴、手袋を着用する。
- 2-3 槽内に入る者は必ず消毒水盤を通過する。
- 2-4 消毒液は次亜塩素ソーダーとする。（遊離残留塩素 50ppm）

3 使用機材機器

- 3-1 貯水槽清掃用機材はこれを専用とし他に使用しない。
- 3-2 機材器具は常に点検整備し、使用前には次亜塩素ソーダー液を含む清潔なウエスで拭い、特に槽内持込み機器は十分に消毒する。

4 その他

- 4-1 作業日時は委託者と十分な打ち合わせのうえ決定する。
- 4-2 委託者と協力し各事務所に十分な日数をもって通知する。
- 4-3 委託者と協議し放出する水の節約に可能な限り留意する。
[例] A 1日の使用量を推定し、貯水量とを勘案し必要日数前に元栓バルブを閉める。
B 消火栓放出試験を施設側で実施する。
- 4-4 給水図面により、配管構造、電気配線その他を十分知りおくと共に、現場責任者は事前に現場調べを行い、作業にあたり錯誤のないよう実施する。
- 4-5 作業終了現場引き上げ時、現場清掃並びに機械器具の撤収を完全に実施する。

排水設備

本仕様書は、雑排水槽、湧水槽の清掃をおこなうにあたってその順序と方法を規定したものである。

1 共通事項

- 1-1 各作業共建造物及び施設を加工することなく既存のまま行うものとする。
- 1-2 各作業に要する洗浄用補給水作業電力は委託者の負担とする。
- 1-3 特許使用、危険負担、消耗品等は受託者の負担において処理するものとする。
- 1-4 現場の状況施設の使用時間帯を勘案し、委託者と協議の上、行程及び計画表などを作成する。
- 1-5 業務処理責任者は建築物環境衛生管理技術者とする。
- 1-6 清掃ににり除去された付着物、異物は建築物より搬出の上、適正に処理するものとする。

2 湧水・雑排水槽の清掃

- 2-1 施設ポンプにて排水する。
- 2-2 槽内を高圧ジェット洗浄機（25～35kg/cm²）又はデッキブラシにて清掃し洗浄汚れを排出する。
- 2-3 槽内を消毒消臭する。（ポンプ、パイプ下水道の水質等に悪影響を与える薬剤は使用しない）

3 屋外污水管の清掃

- 3-1 各マンホール及び排水の系統を確認する。
- 3-2 下流マンホールより上流マンホールに向け高圧ジェット洗浄機（150～200kg/cm² 100ℓ/分）に上がり清掃する。
- 3-3 マンホール内の付着物を除去搬出する。
- 3-4 マンホールを消毒、消臭する。

4 屋内排水管の清掃

- 4-1 本管部分は高圧ジェット洗浄機(150～200kg/cm² 100ℓ/分)を使用し排水口よりマンホールに近い方から清掃する。
- 4-2 排水枝管中洗面器又はユニットバス等Uトラップのない枝管清掃用のワイヤー又は電動ハンドワイヤーにて排水口より水を放流させながら清掃する。
- 4-3 Uトラップのある排水枝管は原則として薬品及びウオーターラムによる空気圧にて清掃する。
- 4-4 本枝管とも作業後周辺を清掃し放流テストを実施する。

5 屋内污水管の清掃

- 5-1 汚水本管、小便器枝管清掃は排水管清掃に準ずる。
- 5-2 大便器枝管は大量の水をウオーターラムによる空気圧で押し出し清掃する。
- 5-3 作業完了後周囲を清掃し、放流テストを実施する。
- 5-4 フラッシュバルブ修理、小便器ガasket取替等は清掃料金の中に含まれない。

6 ルーフドレーンの清掃

- 6-1 100V電動ワイヤー(1 1/4, 7～40M)と高圧ジェット洗浄機(25～35kg/cm²)の併用にて内部スケールの水を流し粉末状にしながらか清掃する。
- 6-2 ルーフドレン排水口スケールは、取り出し搬出処理する。
- 6-3 ビル管理者と協議のうえ放流テストは消火栓等大量の水でテストする。

鼠防除仕様書

概要 本施行は科学的駆除法、機械的駆除法を主としてネズミの防除施行を責任をもって行うものとする。

◎ 施行方法

1 状況調査

足跡(ラットサイン)脱糞などの状況調査を行い、ネズミの種類、推定棲息数、嗜好性など多くの状況を把握する。

2 駆除計画

上記の状況調査をもとに現状に応じ駆除計画を立てる。

イ 人畜に危険がない方法。

ロ 不快な結果を招かない方法。

ハ 施行が容易な方法。

ニ コストが比較的低い方法。

その他多種多様な方法をあらゆる角度から検討して駆除に最良な方法を選定する。

3 殺鼠行程

クマリン系製剤(累積毒剤)などの殺鼠剤により7日から14日以内に殺鼠施行を終え、その間死鼠の回収をし、イエダニ、ノミなどの発生のある場合は必要に応じて殺虫、殺菌消毒施行を行い再び状況を調査し、残存鼠がないのを確認後下記4の行程に移る。

4 防鼠行程

殺鼠行程完了後、ネズミの再侵入を防ぐためシクロヘキシミドを主剤にした忌避剤(ナラマイシン等)を使用し、防鼠施工を行う。

5 安全行程

1～4の各行程終了後保守管理契約期間中、毎月1回以上定期的に現場を巡回して鼠管理の万全を期すること。

(12) 歩道ロードヒーティング用ボイラー保守管理業務

1 業務対象設備及び対象区域

別図に示した地下鉄西18丁目駅1番出口から札幌市視聴覚障がい者情報センター前を經由し社会福祉総合センター前までの歩道ロードヒーティング及び当該設備

2 業務目的

業務対象区域に設置したロードヒーティング設備の効率のよい運転を行い、当該経路利用者に対する積雪に係る安全な歩行を確保することを目的とする。

3 業務内容

(1) 開始時、終了時点検

ア 実施時間

(ア) 開始点検 ロードヒーティング設備の運転開始時

(イ) 終了点検 ロードヒーティング設備の運転終了時

イ 点検内容

(ア) ガスボイラー設備の保守点検

(イ) 温水配管設備(ヘッダー含む)の保守点検

(ウ) 自動制御装置の保守点検

(エ) 動力設備の保守点検

(オ) ガス設備の保守点検

(カ) その他関連設備(引込設備等)の保守点検

詳細は「8 ガスロードヒーティングシステム(G-road mid)保守点検項目」の通り

(2) 平常点検

ア 巡回点検

本業務対象区域について1日5回(7時30分、9時、13時、16時、20時)の巡回点検を行い、必要に応じてロードヒーティング運転の入り切等必要な措置を行うこと。

イ ボイラー設備点検

1日1回、ボイラー設備を点検し、正常な作動を確認すること。

ウ ヒーティング路面の氷結溶解作業

アの巡回点検により本業務対象区域に氷結等があった場合は、当該氷結等の溶解等必要な措置を行うこと。

エ その他本業務の目的達成に必要な措置を執ること。

4 故障箇所の修繕

点検時、緊急対応で発見した故障は、内容を十分検討して復旧方法を委託者に提案すること。ただし、部品を伴わない現場での軽微な対応、制御盤内の軽微な回路変更等は本業務内とする。

5 補修用材料及び保守用機器

- (1) 委託者は、本業務に必要な計器、工具、保守用油脂、クリーナー等を準備すること。
- (2) 消耗材料及び下記に示す消耗交換部品は本業務に含む。
 - ・ イグナイター電極
 - ・ フレームロッド
 - ・ タンク接続ホース
 - ・ 補充不凍液
- (3) 定期交換部品等については、委託者と協議して決める。

6 保守点検要員の資格

保守点検要員は、業務上必要な資格または保守業務（冷凍機、暖房設備の整備、電話通信保守等を含む）3年以上の実務経験を有するものを配置すること。

7 緊急事態発生の措置及び連絡

- (1) 緊急事態が発生した時は、速やかに異常事態の確認をするとともに、事態の拡大防止に努めること。
- (2) 異常事態を確認した時は、関係機関へ通報するとともに、委託者に報告を行いその指示を受けること。

8 ガスロードヒーティングシステム(G-road mid)保守点検項目

項目	点検整備内容	備考
外装関係	・据付固定状況の確認 ・ケーシングの変形・損傷	
温水関係	・リザーブタンク保有水量の点検 ・不凍液濃度の測定(35%)以上 ・リザーブタンク接続ホースの点検 ・ラジエーターキャップの点検、清掃 ・本体入水フィルターの点検、清掃 ・温水循環ポンプの動作確認	
燃焼部品関係	・バーナーの点検 ・熱交換器、フィン等の点検 ・イグナイター電極の点検 ・フレームロッドの点検	
安全装置関係	・サーミスターの点検 ・温度ヒューズ等の点検	
試運転関係	・着火試験 ・水漏れ等の確認 ・ガス漏れ等の確認	
外部センサー関係	・路面温度センサーの確認 ・降雪センサーの確認	
その他	・路面舗装状況の確認	

(13) その他

- (1) 冬期間において、駐車場の軽易な除雪を行うものとする。
- (2) 視聴覚障がい者情報センター火災発生時に初期消火を行うこと。