

# 業務仕様書

## 1. 件名及び詳細

大和郡山市保健センター空調設備等保守業務

履行場所：大和郡山市本庄町3 1 7番地2 大和郡山市保健センター「さんて郡山」

実施期間：入札公告のとおり

## 2. 目的

大和郡山市保健センター（以下「施設」という。）における空調設備等の保守点検等を行うことにより、常に良好な状態に維持することを目的とする。

## 3. 保守点検業務内容等

(1) 受注者は、別紙1記載の設備を正常に作動させるため、定期又は随時に次の業務を行うものとする。

### 【1】灯油焚吸収冷暖房機関係

- ① 冷房シーズンイン点検（年1回 4月頃）
- ② 冷房シーズンオン点検（年1回 8月頃）
- ③ 冷房シーズンオフ点検（年1回 10月頃）
- ④ 暖房シーズンイン点検（年1回 11月頃）
- ⑤ 暖房シーズンオン点検（年1回 1月頃）
- ⑥ 暖房シーズンオフ点検（年1回 3月頃）
- ⑦ 煤煙測定（年1回 8月頃）
- ⑧ 冷却水系伝熱管ブラシ洗浄（年1回 冷房シーズンイン点検前）
- ⑨ 溶液サンプリング分析（年2回 冷房・暖房シーズンイン点検時）  
※なお分析結果に基づきインヒビター補充等の溶液調整を行うこと。

### 【2】冷却塔関係

- ① 冷却塔点検（年1回 4月頃）  
水槽・散布装置の清掃、清掃後の冷却塔の水張り、試運転
- ② 冷却水管理装置点検（年2回 4月頃・8月頃）
- ③ レジオネラ属菌対応冷却水用複合型水処理剤補充（随時）  
レジオクラッシュ L-235 相当品 180kg（納品）
- ④ 水質検査（8月）レジオネラ属菌検査（年1回 8月頃）  
※なお分析結果に基づき適正な処置を行うこと。

### 【3】AHU 空調機関係（年2回 冷房・暖房シーズンイン点検時）

- ① 送風機用ファンベルトの点検
- ② ベアリングの注油
- ③ 送風機の異常音等の点検

- ④ 加湿器の点検  
FCU 空調機関係（都度）  
※異常発生時は、適正な故障診断を行うこと。

【4】ポンプ関係（年2回 冷房・暖房シーズンイン点検時）

- ① グランド部水漏れの点検
- ② 運転状態の点検

【5】自動制御関係（年1回 8月頃）

- ① 各空調制御系統の点検
- ② ファンコイル制御系統の点検
- ③ 中央監視盤の点検
- ④ 台数制御装置の点検

【6】空冷式パッケージエアコン（随時）

※異常発生時に、適正な故障診断を行うこと。

【7】エアフィルタ（年1回）

別紙3記載のフィルタについて、年1回点検を行うこと。

(2) 受注者は、既設のビル集中管理システム「P B - N e t」（パーソンズエンジニアリング製）を使用して、機器の状態及び警報を遠隔監視し、必要があれば施設の担当者に連絡すること。

#### 4. 業務実施時期

冷房時・暖房時各定期点検とする。具体的な作業日時、作業方法及び作業内容については、その都度発注者と協議して決定すること。なお、契約期間において、臨時に点検整備を要するときは、直ちに技術員を派遣し点検整備を行うものとする。

#### 5. 業務の実施体制

- (1) 受注者は、委託業務開始前に業務体制表（業務責任者及び連絡先の分かるもの）を発注者に提出すること。なお、業務責任者等に変更があった場合は、速やかに変更後の実施体制表を発注者に提出すること。
- (2) 業務従事者は、空調設備を熟知し、必要な知識及び技能を有する者であること。
- (3) 灯油焚吸収冷温水機のシーズンイン点検（冷房・暖房切替業務）に関しては、メーカーまたは、その代理店にてバルブ切替を行い作業完了とすること。
- (4) 業務従事者は、業務及び作業に適した服装等で実施すること。
- (5) 業務従事者は、発注者の指示に従い、施設利用者の閲覧、相談、通行等の支障とならないよう十分に注意すること。

- (6) 保守点検業務の実施により設備の破損箇所または修繕の必要な箇所を発見したときは、必要な応急処置を講じ直ちに発注者に連絡し、原因の探求及び助言を行うこと。
- (7) 業務を実施するにあたり、業務従事者が施設の建物及び備品等を破損したときは、速やかにその状況を発注者に報告すること。また直ちに双方で協議の上、その損害賠償の責を負うものとする。

## 6. 業務の実施報告

各業務完了後、業務履行状況が確認できる書類とともに、「業務完了報告書」または「点検結果報告書」（任意様式）により報告を行い、発注者の承認を受けなければならない。また後日、「建築保全業務共通仕様書 令和5年度版」（国土交通省作成、最終改訂令和5年11月8日）の仕様に基づく点検結果報告書の提出を行う。

なお、灯油焚吸収冷温水機の冷房・暖房シーズンイン点検に関しては、メーカー指定様式の業務完了報告書を提出するものとする。

## 7. 代金の請求及び支払

- (1) 受託料は、契約期間の始期から1ヶ月毎を1単位期間として請求するものとする。
- (2) 1単位期間の受託料の算出は、契約金額を36で除した額とする。
- (3) 受注者は、当該単位期間の末日以降速やかに請求書を提出するものとする。請求書には、当該期間の業務完了届（任意様式）を添付すること。
- (4) 発注者は、適法な請求書を受理したときは、受理した日から30日以内に、受注者が指定する金融機関の口座に振り込みにより代金を支払う。

## 8. 費用負担

- (1) 業務実施に際して必要となる水道及び電気等の使用料については、その節約に努めることを前提に、発注者の負担とする。
- (2) 業務実施に要する資材については、特記なき限り受注者の負担とする。また、各種報告書の作成においても受注者の負担とする。
- (3) 点検業務において判明した軽微な故障の補修及びそれに要する消耗品等は、特記なき限り受注者の負担とする。
- (4) 臨時に点検整備が必要となる場合の費用負担については、実際の派遣に際して別途協議する。

## 9. 秘密の保持

- (1) 受注者及び受注者の従業員である者又はあった者は、本業務にあたり、発注者、診療所及び契約対象内容に関して知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。契約の解除及び契約期間満了後においても同様とする。
- (2) 本仕様書は「取扱注意」として厳重に保管し、交付を受けた者が一切の責任を持ってこれを管理すること

## 10. その他の特記事項

- (1) 受注者は、業務の実施にあたり、適用を受ける労働関係法令その他の関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図ること。
- (2) 建物等現況調査において、参考資料等の提出を求める場合があることから可能な限り対処すること。
- (3) 本仕様書に定めのない事項については、必要に応じ発注者と受注者で協議を行う。

#### 1 1. 添付資料

- 別紙1 保守対象機器一覧
- 別紙2 自動制御機器保守点検内容一覧
- 別紙3 点検エアフィルター一覧
- 別紙4 平面図

別紙1 保守対象機器一覧

種類	主機器	仕様		数量
灯油焚吸収冷 温水機関係	吸収冷温水機	川重冷熱工業 株式会社	NEK-80AQ6A	1基
	吸収冷温水機		NEK-100AQ6A	1基
冷却塔関係	冷却塔	空研工業株式会社	SKB-180GR	1基
	冷却水管理装置	アクアス株式会社	EB-811SC	1台
ポンプ関連 機器	冷温水一次ポンプ	株式会社 荏原製作所	100×80FS4G63.7E	2台
	冷温水二次ポンプ(PCH-002)		80×65FS4J67.5AE	1台
	冷温水二次ポンプ(PCH-003)		80×65FS4J67.5AE	1台
	冷却水ポンプ		80×65FS4H65.5E	1台
	冷却水ポンプ		100×80FS4H67.5E	1台
空調機	エアハンドリングユニット	新晃工業株式会社		12台
	ファンコイルユニット			46台
空冷式パッケ ージエアコン	3,550kcal/h	三菱電機株式会社	PLH-35GKF-ST	1対
	10,000kcal/h		PLHX-100EKF	1対
自動制御	中央監視装置	株式会社パーソン ズエンジニアリン グ	PB-Net	一式
	リモートアナライザ			2台
	熱源台数制御			一式
	冷却塔制御			一式
	空調機制御			12組
	ファンコイルユニット制御			25組
	オイルタンク廻り制御			一式

別紙2 自動制御機器保守点検内容一覧

・熱源廻り制御

機器単体点検	P L C	二次ポンプ台数の動作状況
	白金測温抵抗体	温度（往・還）
	電磁流量計・変換器	流量
	圧力発信器	送水圧力
	D C 電源	電源
	ロータリー型電動二方弁	バイパス
	モータドライバ	バイパス弁
	信号変換器	
	タッチパネル	
ループ点検	二次ポンプ台数制御	往還温度による二次ポンプの台数制御
	二次ポンプバイパス制御	送水圧力によるポンプ保護用二方弁比例制御
	二次ポンプインバータ制御	送水圧力設定値を負荷流量でカスケードしポンプの回転数を制御
温度計測	R - 1 冷温水流量管（往）	P L C
	R - 1 冷温水主管（還）	P L C
	冷温水（往）	P L C
	冷温水主管（還）	P L C

・冷却塔制御

機器単体点検	温度調節器	ファン発停用
ループ点検	ファン発停制御	冷却水往温度にて冷却塔ファンの二位置制御
温度計測	R - 1 冷却水入口・出口	P L C

・空調機制御 その1

機器単体点検	P L C、調節計	調節器
	白金測温抵抗体	給気温度
	室内型湿度発信器	室内湿度
	ロータリー型電動二方弁	冷温水二方弁
	直結型ダンパ操作器	外気ダンパー
ループ点検	給気温度制御	給気温度による冷温水二方弁の比例制御
	室内湿度制御	室内湿度による加湿器の二位置制御（冬季）
	インターロック制御	空調機ファン停止時の冷温水弁・外気ダンパ全閉制御と加湿器の停止

	フィルター警報	フィルター間差圧の発生継続による警報発報
温度湿度計測	S A温度	各室、調節計
	湿度	各室、調節計

・空調機制御 その2

機器単体点検	P L C、調節計	調節器
	室内型温度検出器	室内温度
	室内型湿度発信器	室内湿度
	電動二方弁	冷温水二方弁
	直結型ダンパ操作器	外気ダンパー
ループ点検	室内温度制御	室内温度による冷温水二方弁の比例制御
	室内湿度制御	室内湿度による加湿器の二位置制御（冬季）
	ウォーミングアップ運転	ウォーミングアップ中の全還気運転・加湿禁止
	インターロック制御	空調機ファン停止時の冷温水弁・外気ダンパ全閉制御と加湿器の停止
温度湿度計測	温度	各室、調節計
	湿度	各室、調節計

・空調機制御 その3

機器単体点検	P L C、調節計	調節器
	白金測温抵抗体	還気温度
	挿入型湿度発信器	還気湿度
	電動二方弁	冷温水二方弁
	直結型ダンパ操作器	外気ダンパー
ループ点検	還気温度制御	還気温度による冷温水二方弁の比例制御
	還気湿度制御	還気湿度による加湿器の二位置制御（冬季）
	ウォーミングアップ運転	ウォーミングアップ中の全還気運転・加湿禁止
	インターロック制御	空調機ファン停止時の冷温水弁・外気ダンパ全閉制御と加湿器の停止
	V A V制御	室内温度によるV A Vの比例制御（診察室）
温度湿度計測	温度	各室、P L C
	湿度	各室、P L C

・ファンコイルユニット制御 その1

機器単体点検	マイクロスタット ネオパネル	調節器
	電動ボール弁 小型電動ボール弁	冷温水二方弁
ループ点検	室内温度制御	室内温度による冷温水二方弁の二位置制御
	インターロック制御	F C U停止時の冷温水二方弁全閉
温度計測	温度	各室

・ファンコイルユニット制御 その2

機器単体点検	マイクロスタット ネオパネル	調節器
	電動二方弁 ロータリー型電動二方弁	冷温水二方弁
ループ点検	室内温度制御	室内温度による冷温水二方弁の二位置制御
	インターロック制御	F C U停止時の冷温水二方弁全閉
温度計測	温度	各室

オイルタンク廻り制御

機器単体点検	検出器	オイルサービスタンク用
	液面制御リレー	オイルタンク用
ループ点検	水位制御	オイルの水位検知と満水減水警報の発報
	水位制御	オイルの水位検知と満水減水警報の発報、 オイルポンプの作動制御
温度計測	温度	

別紙3 点検エアフィルター一覧

種類	主機器	数量
ホール・ロビー系統	CM-31-M-50	8
	CM-31HH-M-50	4
	F-65-F	8
	F-65-W	4
事務室系	500×297×50tmm	1
	400×297×50tmm	1
	500×290×30tmm	4
	400×290×30tmm	4
診察室系	500×374×50tmm	2
	400×374×50tmm	1
休日診療所系	450×540×50tmm	1
調理実習室系	CM-31-M-50	2
健康づくり室系	500×450×50tmm	2
	400×450×50tmm	1
機能訓練室系	600×450×50tmm	2
	560×450×50tmm	1
医師会系	500×297×50tmm	1
	400×297×50tmm	1
	500×290×30tmm	4
	400×290×30tmm	4
合計		56