

特記仕様書

I. 業務概要

- 1 委託業務名 R8企総管 総合管理推進センター 空調設備等保守業務
- 2 委託業務箇所 徳島市新蔵町1丁目 総合管理推進センター
- 3 業務仕様 本仕様書に記載されていない事項は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「建築保全業務共通仕様書(令和5年版)」(以下「共仕」という。)による。なお、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)」を参考とする。
- 4 対象業務 本仕様書の対象業務は、次の機器を含むシステム全体について必要な巡視及び点検整備を行うものとする。なお、詳細については、別紙1「点検設備一覧表」に掲げるとおりとする。
- (1) 対象機器
 - ア 空調機器
 - イ ポンプ送排風機器
 - ウ 中央監視装置
 - エ 入退室管理装置
 - オ 蓄熱槽

II. 共通仕様

- 1 一般共通事項
- (1) 適用範囲
 - すべての契約図書は、相互に補完するものとする。ただし、契約図書間に相違がある場合の優先順位は、次の順番とする。
 - ア 委託契約書
 - イ 特記仕様書(図面、機器リスト等を含む)
 - ウ 共仕
 - (2) 受注者の負担の範囲
 - 次に示す物品等は、受注者の負担とする。
 - ア 点検に必要な工具、計測機器等の機材(設備機器に付属して設置されているものを除く)
 - イ 保守に必要な軽微な消耗部品、材料、油脂等(別に定める材料は除く)
- 2 建物内施設等の利用 業務の実施に必要な電力、水道については、無償で使用できるものとする。
- 3 提出書類
- (1) 受注者は、「徳島県電子納品運用ガイドライン【土木工事編】(以下「ガイドライン」という。))」を準用し、各業務段階の最終成果を電子成果品として納品(以下「電子納品」という。)しなければならない。なお、ガイドライン中の「工事」は「業務」に、「現場説明書」は「特記仕様書」に、「しゅん工」は「完了」にそれぞれ読み替えるものとする。
 - (2) ガイドラインで特に記載が無い項目については、施設管理担当者(監督員)(以下「施設管理担当者」という。)と協議のうえ、提出するものとする。
 - (3) 受注者は、都合により電子納品できないときは、施設管理担当者と協議のうえ、す

すべての書類又は図面のみを紙納品することができる。

(4) 受注者は上に定める電子成果品(正・副2部)のほか、次に掲げる図書を紙媒体により指定期日までに提出しなければならない。ただし、施設管理担当者が特に認めた場合はこの限りでない。

ア	業務工程表	契約後土曜日、日曜日、祝日等を除き10日以内に	2部
イ	業務計画書	契約後土曜日、日曜日、祝日等を除き10日以内に	2部
	(ア) 業務概要	(イ) 実施方針	
	(ウ) 作業方法	(エ) 工程表	
	(オ) 業務組織計画	(カ) 主要機械器具	
	(キ) 使用する主な図書及び基準	(ク) 打合せ計画	
	(ケ) その他		
ウ	定期点検報告書	定期点検実施後速やかに	2部
エ	冷媒漏えい点検・整備記録簿	委託業務完了報告書提出日までに	2部
オ	簡易点検チェックシート	委託業務完了報告書提出日までに	2部
カ	業務写真	委託業務完了報告書提出日までに	2部
キ	その他発注者の指示する図書		指示部数

4 業務現場管理

(1) 次の各項に留意し、業務を履行すること。

ア 業務対象設備以外の箇所であっても、既成部分の損傷箇所を発見した場合は、速やかに施設管理担当者に報告する。

イ 本業務の実施に際し、原則として火気等の危険物は使用しない。火気等を使用する場合は、予め施設管理担当者の承諾を得るものとし、その取扱いに際しては十分注意する。

(2) 業務責任者の選任

業務の実施に先立ち、業務責任者を選任し、次の事項について書面をもって施設管理担当者に提出する。なお、責任者を変更した場合も同様とする。

ア 氏名・年齢・資格者証(写)・当該業務の実務経験年数

※「受注者との雇用関係を証明する書類(健康保険証等)」は施設管理担当者に提示すること。

(3) 業務従事者の選任

ア 業務の実施に先立ち、業務従事者に関する次の事項について、書面をもって施設管理担当者に提出する。なお、業務従事者に変更があった場合についても同様とする。

(ア) 氏名・年齢・当該業務の実務経験年数

(イ) 所属(下請負者の場合は会社名)

イ 業務従事者については、業務を遂行する上で必要となる知識及び技術について、特に訓練された者(法令により資格の定めがある業務については、当該資格を有している者)を選任する。また、業務の一部において下請負者を使用する場合は、当該業務の実施に十分な能力を有する者を選任する。

(4) 代替要員を用いる場合は、前(3)号による。

(5) 業務従事者の服装は、業務及び作業に適した服装で統一されたものとし、名札又は腕章等を着けて業務を行う。

5 業務条件

本業務の実施日時は、施設管理担当者が特に指定する日を除き、原則として受注者の通常勤務日における勤務時間内に実施するものとする。ただし、業務対象設備に不時の障害が発生した場合は、施設管理担当者の指示により速やかに業務従事者を派遣して原因調査、応急措置等にあたること。

6 業務に伴う廃棄物の処理等

業務の実施に伴い発生した廃棄物の処理とその必要経費は、受注者において負担する。処分については、関係法令等を遵守し、適正に処分すること。

なお、発注者から指示のあった廃棄物についてはこの限りでない。

7 作業用仮設物
・持込資機材等

(1) 業務の実施に必要な足場、仮囲い等は、受注者の負担とし、労働安全衛生法、建築基準法、建設工事公衆災害防止対策要綱その他関係法令に従い、適切な材料及び構造のものとする。

(2) 点検作業のために持ち込んだ資機材については、原則として毎回持ち帰るものとする。

ただし、業務が複数日に渡る場合であって、施設管理担当者の承諾を得た場合には残置することができる。なお、残置資機材の管理は、受注者の責任において行う。

(3) 業務で使用する機械油、薬品、その他危険物の取扱いについては、それぞれの関係法令により適正に取扱う。

Ⅲ. 特記仕様

1 業務内容

定期点検の主な項目は、別紙2「点検整備内容一覧表」に掲げるとおりとする。なお、業務遂行において疑義が生じた場合は、その都度協議するものとする。

また、次の機器について部品交換を行う。

(1) 入退室管理装置

ア ACS-II用UPS交換キット 2台

2 点検周期

点検周期は、次のとおりとする。なお、詳細については、別紙2「点検整備内容一覧表」に掲げるとおりとする。

(1) 巡視 : 12回(1回/月)

(2) 点検整備 : 2回(2回/年)

(3) 点検整備 : 1回(1回/年)

3 点検及び保守に伴う注意事項

点検及び保守の実施に当たっては、次の各項に留意する。

(1) あらかじめ施設管理担当者から劣化及び故障状況を聴取し、点検の参考とする。

(2) 測定を行う点検は、定められた測定機器又は、当該事項専用の測定機器を使用する。

(3) 異常を発見した場合は、同様な異常の発生が予想される箇所の点検も行う。

(4) 点検及び保守の実施の結果、対象部分を現状より悪化させてはならない。

(5) 点検及び保守の実施に際し、仕上材、構造材等一部撤去又は損傷を伴う場合には、予め施設管理担当者の承諾を受ける。

4 応急措置等

(1) 点検の結果、対象部分に劣化がある場合、また、継続使用することにより著しい損傷又は関連する部材、機器等に影響を及ぼすことが想定される場合は、簡易な方法により応急措置(危険防止措置)を講じるとともに、速やかに施設管理担当者に報告する。

(2) 応急措置等にかかる費用の負担については、施設管理担当者との協議による。

点検設備一覧表

1. 空調機器（配電盤含む）

名 称	規 格	数量	単位	備 考
チラー	RHGP1180AVB	2	台	
パッケージエアコン				
室外機 室外機 室内機	冷房能力16kW以下 冷房能力16kW超	7 3 18	台 台 台	PAC1, 2, 4, 5 ※1 PAC3 ※2 PAC1, 2, 3, 4, 5 ※1、2
ファンコイルユニット	カセット形・天井埋込形	70	台	
外気処理空調機	AH-36EDK	1	台	加湿器、殺菌灯及び固定金具含む
空調用換気扇		2	台	熱交換器付

※1 PAC1, 2, 4は室外機：室内機が1台：1台で計6組、PAC5は室外機：室内機が1台：3台で計1組、室外機：室内機の合計 7台：9台。

※2 PAC3は室外機：室内機が1台：3台で計3組、室外機：室内機の合計 3台：9台。なお、室外機1台につき室内機3台が連動する。

2. ポンプ送排風機器（配電盤含む）

名 称	規 格	数量	単位	備 考
送排風機	0.2 kW ～ 3.7 kW	14	台	
給水ポンプユニット	3.7 kW × 2	1	組	上水用
水中ポンプ	0.75 kW	4	台	雑排水用
冷温水ポンプ	7.5 kW	5	台	

3. 中央監視装置関係（システム含む）

名 称	規 格	数量	単位	備 考
中央監視装置	savic-FX2compact	1	組	空調設備用
制御機器				
・ゾーンマネージャ ・蓄熱槽コントローラ ・ポンプコントローラ	ZM PARAMATRIX4 PARAMATRIX4	1 1 1	台 台 台	

4. 入退室管理装置関係（システム含む）

名 称	規 格	数量	単位	備 考
入退室管理装置	savic-ssEZ	1	組	管理用PC
・ A C S (アクセスコントロールステーション)	ACS-Ⅱ	2	台	1F西出入口のみLCD有 風除室扉のみ通電時状態維持、他は通電時解錠 3Fバルコ、屋上 B1Fシャッター
・ カードリーダー	スリム-Ⅱタイプ	9	台	
・ 電気錠	EUTシリーズ	14	台	
・ M g スイッチ	MG-103WSb	2	台	
・ 赤外線センサ	PR-S3	2	台	

5. 蓄熱槽

名 称	規 格	数量	単位	備 考
蓄熱槽	340 m ³	1	槽	

点検整備内容一覧表 1 / 2

点 検 整 備 内 容		点検整備周期			
		1 回 / 月	2 回 / 年	1 回 / 年	
空調機器 (配電盤含む) <hr/> ・ チラー ・ パッケージエアコン 室外機 ・ パッケージエアコン 室内機 ・ 空調用換気扇 ・ ファンコイル ・ 外気処理空調機	電氣的点検	表示ランプ点検及び制御動作確認			○
		電圧(相間バランス含む)測定			○
		電流測定			○
		絶縁抵抗測定			○
		吸込・吐出の圧力・温度測定			○
		入口・出口温度測定			○
		配管・配線等の点検			○
	機械的点検	動作確認		○	
		注油(給油)・グリースの塗布(補給)		○	
		ベルト調整及び劣化・摩耗点検		○	
		異音・振動・漏水・圧力等の点検		○	
		配管・各ボルト・ナット・ベルト等の緩み点検及び補修塗り		○	
	エアークリアフィルター清掃			○	
	濾材交換			○	
	殺菌灯及び固定金具		○ ※ 1		
	加湿器及び全熱交換器洗浄(防菌・防臭処理)			○ ※ 2	
	各部目視点検及び調整・清掃等			○	
	運転切替(冷房 ↔ 暖房)及び 中央監視装置・ポンプ送排風機を含む総合試運転			○	
	消音室吸気フィルターの清掃				○
巡視(目視点検)		○			
中央監視装置にてチラー起動時・停止時の入口 温度・出口温度・蓄熱槽温度を確認		○ ※ 3			

- ※ 1 制御盤での手動操作、中央監視装置からの遠隔操作の確認を行う。
- ※ 2 殺菌灯及び固定金具は加湿器洗浄に合わせて取り外し、取り付けを行う。
 加湿器及び全熱交換器洗浄は、5～6月頃、10～11月頃の年2回実施とする。
 加湿器洗浄は、加湿器エレメントを取り外して実施すること。
 全熱交換器洗浄は、アルミフィン洗浄用の洗剤を用いて実施すること。
 その際、給水管の水抜きも行う。
- ※ 3 冷暖房使用時に毎月実施。

点検整備内容一覧表 2 / 2

点 検 整 備 内 容		点検整備周期			
		1 回 / 月	2 回 / 年	1 回 / 年	
ポンプ送排風機器 (配電盤含む) ----- ・ 送排風機 ・ 給水ポンプ ユニット ・ 水中ポンプ ・ 冷温水ポンプ	電氣的点検	表示ランプ点検及び制御動作確認			○
		電圧(相間バランス含む)測定			○
		電流測定			○
		絶縁抵抗測定			○
		配管・配線等の点検			○
	機械的點検	動作確認			○
		注油(給油)・グリースの塗布(補給)			○
		ベルト調整及び劣化・摩耗点検			○
		異音・振動・漏水・圧力等の点検			○
		吸込・吐出の圧力・温度測定			○
		配管・各ボルト・ナット等の緩み点検及び補修塗り			○
	エアフィルター清掃				○
各部目視点検及び調整・清掃等				○	
巡視(目視点検)		○			
中央監視装置 ※4	表示・操作・LED・タッチパネル・警報の動作確認			○	
・ 中央監視装置 ・ 制御機器 (ゾーンマネージャ・蓄熱槽コントローラ・ポンプコントローラ)	各部清掃点検			○	
	巡視(目視点検)	○			
	日報を印刷し値を確認	○			
入退室管理装置 ※4	表示・操作・LED・警報の動作確認			○	
・ 入退室管理装置 (管理用PC) ・ ACS(2台) ・ カートリダ(9台) ・ 電気錠(14台) ・ Mgスイッチ(2台) ・ 赤外線センサ(2台)	各部清掃点検			○	
	巡視(目視点検)	○			
	カートリダのLED確認(8:30~17:15) ・ 1F西出入口、事務室、2F事務室、4F事務室 : 解錠 ・ 3F総合制御室 : 解錠 ・ B階段、1F管理事務室、5F書庫、2F女子更衣室 : 無灯	○			
	入退室管理装置部品交換 (1)ACS-II用UPS交換キット 2台			○	
	巡視(目視点検)	○			
蓄熱槽	水質検査 (冷凍空調機器用水質ガイドライン(JRA-GL-02)水質基準15項目)			○	

※4 中央監視装置と入退室管理装置にて、作業前に点検対象設備の保守登録を、作業後に保守登録解除を行う。