ライトハウス朱雀　建物管理業務委託

　　　ただし建物及び設備管理業務委託仕様書

　本仕様は、社会福祉法人　京都ライトハウス「高齢者総合センター　ライトハウス朱雀」（以下「ＬＨ朱雀」という。）の建物管理業務委託　ただし建物及び設備管理業務委託の仕様について、以下のとおり定める。

（１）委託業務の内容、範囲及び期間

　・委託内容は、建築物及び各設備について、関係法令に基づく法定点検業務及び機能維持ため必要な定期点検業務を行うもので、本仕様書による他、別添の建築図等による。

・委託期間は、委託日の属する年度の1年間とし、双方より委託期間の終了2か月前に変更等の協議の申し出がない場合は1年間延長し、以後、同様に取り扱うものとし、申し出があった場合は協議に応じるものとする。

・建築物及び各設備の点検業務で、工事しゅん工後の瑕疵担保期間内にある場合で、瑕疵に該当すると考えられる補修等が必要な内容を発見したときは、発注者に具申・報告を行うこととする。この場合における補修等は発注者から工事施工者に指示して実施するものとし、補修後の状況について関係先への報告が必要なものについては委託業務に含むものとする。瑕疵担保に該当しないものについては、別途協議するものとする。

（２）法定点検業務

　　・業務の実施では、必要となる有資格者を充てて行うものとし、関係書類を作成し、点検結果の内容を施設管理者に報告したうえで、関係先に提出するものとする。

・報告の結果、指摘事項等がある場合には、対応策をたてて法人と協議･調整して対処するものとする。

　　１）建築物及び建築設備の点検

・建築基準法第12条及び関係施行令、規則、告示並びに関係条例等に定める点検を実施する。

　　　・労働安全衛生法その他の関係法令による点検についても同様とする。

　　　・法令等に定められた回数を実施する。

　　　・建築物及び建築設備の点検対象は次のとおり。

　　　・法定点検業務のうち、本項に記す建築物及び建築設備の点検については業務を委託するが、実施時期についての条例等の定めから本件の委託料に含まず別途とし、請求のうえ協議により決することとする。

|  |  |
| --- | --- |
| 建築物 | 建築設備 |
| 敷地及び地盤、建築物の外部、屋上及び屋根、建築物の内部、避難施設等 | 建築基準法第28条第2項ただし書若しくは第3項に規定する換気設備で風道を有するもの、排煙設備で排煙機を有するもの、非常用の照明装置等 |

２）各設備の点検

　　　（ア）昇降機設備点検

・建築基準法第12条の規程及び関係施行令、規則、告示等に定める点検を実施する。

・労働安全衛生法その他の関係法令に定める点検についても同様とする。

　　　　　・点検にあたっては、原則として製造者の系列保守会社の有資格者により行わせることとする。

　　　　　・法令等に定められた回数を実施する。

　　　　　・昇降機設備にはダムウエイターを含む（以下同じ）。

（イ）防災設備点検

・消防法第17条の３の３の規定及び関係施行令、規則、告示等に定める点検を実施する。

・次の各設備の外観及び機能確認並びに総合的な点検を実施する。

・法令等に定められた回数を実施する。

・施設に於いて計画･実施する消防防災等の訓練に関係する業務では、訓練等に協力し、必要なものについて点検を兼ねることが出来ることとする。

　　　　　ア）消火設備

①スプリンクラー消火設備

②小型消火栓設備（補助散水栓設備）

③消火器設備

④厨房フード消火設備

イ）警報設備

　①自動火災報知設備

　　　　　　　②非常放送設備

　　　　　　　③非常通報設備

ウ）避難設備

①避難誘導設備

　　　（ウ）給水設備点検

　　　　　・水道法の規定に基づき点検及び清掃を行う。

　　　　　　　①貯水槽設備の清掃は、定められた回数を年間で実施する。

　　　　　　　②水質検査は定められた回数を年間で実施する。

　　　　　　　　＊貯水槽設備　ステンレス製１基　容量21㎥

　　　（エ）電気設備点検

　　　　　・電気事業法等の規定に基づき対象となる各設備等の点検業務については別途とします。

（３）定期点検業務

　　・定期点検業務は、期間を定めて行う定期巡回等の方法により行い、事前に計画表を作成し、施設管理者の承認を得たうえで年間を通じて行うこととする。

・点検の実施に当っては、入寮者及び利用者の生活に影響が無いように、出来る限り実施時期の調整をして計画すること。

・定期巡回の期間は、点検種別ごとに以下のとおりとする。

　　・定期点検では、巡回時に発見した軽易･軽微な調整で解消できる業務を含むものとする。

　　・定期点検結果及び軽易･軽微な調整については施設管理者に報告し、修繕等の必要のあるものは提案することとする。

　　・施設に於いて計画･実施する消防防災訓練等に関係する業務には協力するものとする。

　　１）建築物定期点検

・法定点検業務の建築物及び建築設備点検に定める以外の建物の各部を、目視又は打診等により点検し、可動部分について動作状況の点検をする。

・初年度は年間1回実施し、以後、隔年で実施するものとする。

　　　・軽易･軽微な調整業務とは、扉等の開閉調整などで、動作上の簡易･軽微の調整で解決するものとする。

２）設備等定期点検

・法定点検業務の各設備点検に定める以外の各部を、目視又は打診により点検し、可動部分について、動作状況の点検をする。

・以下の設備機器毎に実施内容などを定める。

・軽易･軽微な調整業務とは、各設備機器の機能が保てる簡単な運転整調や、管路の防露補修などの簡易な作業で解消するものとする。

（ア）昇降機設備一般点検

・建築基準法第12条の規程及び関係施行令、規則、告示等に定める点検以外の一般点検としてリモート保守を行う。

　　・点検にあたっては、原則として製造者の系列保守会社の有資格者により行わせることとする。

　　・法定点検の実施時期と調整のうえ、年間4回実施する。

（イ）自動扉設備点検

　　・設置する自動扉について、動作状況の点検を行う。

　　　　　・点検にあたっては、原則として製造者の系列保守会社の有資格者により行わせることとする。

　　・年間2回実施する。

（ウ）衛生環境の管理点検

　　　　　ア）厨房施設の点検

・厨房施設とは、厚労省･平成25年3月29日付け通達「大規模食中毒対策等について」で定める「大量調理施設管理マニュアル」の規定に基づく施設とし、地域交流スペース及び各階に設ける調理施設（キッチン）を含むものとします。

・衛生環境の管理点検は年2回実施する。

・点検では、衛生状態の維持に必要な害虫等の駆除（鼠及び昆虫類）について、発生状況の聴き取り調査を含み、必要のない場合を除き原則として駆除を年１回実施する。なお、実施の必要がなかった場合の取扱いは別途協議して定める。

　　　　　イ）その他の調理施設の駆除

　　　　　　・衛生環境の維持のために必要な害虫等の駆除（鼠及び昆虫類）について、必要に応じて行うものとする。

　　　（エ）厨房機器等の点検

・厨房施設内に設置する、専門業者が設置した調理機器の点検及び調整並びに厨房の業務受注者が行う機器類の日常清掃を除く。

（オ）排水設備の点検

　　　　　・排水系統に設けるグリーストラップについて、使用状況の点検及び清掃を行う。

・実施回数は年間4回とし、実施時期を調整のうえ行うものとする。

　　　　　・点検及び清掃では状況確認のうえ、施設管理者の承認を得て必要に応じ薬剤散布をする。

　　　　　・排水設備のうち、地下ピット内に設ける雨水･湧水の排水釜場3か所の清掃を年間2回実施する。

　　　（カ）空気調和設備の点検

　　　　　・空気調和設備とは、ビルマルチ空調機及び居室等に設置する個別空調機並びにロスナイ換気扇等とし、特に指定する場合を除き機能点検を年間2回実施し、実施時期を調整のうえ行うものとする。

　　　　　・動作点検に併せて、空調機フィルター、ロスナイフィルターその他各階の吸気フィルターの清掃を行う。

　　　　　・厨房内に設置する空調設備機器については、空調機器フィルター、ロスナイフィルターについて清掃は年間４回とし、実施時期を調整して行うものとする。

（キ）電気設備の点検

　　　・以下に記す定期点検業務において、法定点検業務のうちの電気設備点検に関連する部分がある場合については調整のうえ行うものとする。

ア）照明設備の点検

・照明設備の点灯状況等を、初年度に実施以後、隔年に1回行う。

イ）時計設備の点検

・全館同調式時計の動作状況等について、初年度に実施以後、隔年に1回行う。

　　　　　ウ）電気錠設備の点検

・動作状況等について、年間1回点検を行う。

　　　　　エ）通信及び情報設備の点検

　　　　　　（あ）通信設備点検

　　　　　　　　あ）電話設備

　　　　　　　　　・固定電話（コードレスホンを含む）について、初年度に実施以後、隔年に1回行うものとする。

　　　　　　　　い）ナースコール設備

　　　　　　　　　・ナースコールについて点検を行う。

　　　　　　　　　・実施回数は年間1回とし、電話設備に含まれるＰＨＳ電話設備を含む。

　　　　　　（い）情報設備点検

　　　　　　　　・館内に設けるＬＡＮ等のインターネット設備について、初年度に実施以後、隔年に1回行うものとする。

（ク）その他設備点検

　　　　　ア）床暖房設備について、初年度に実施以後、隔年に1回行うものとする。

（４）建物及び各設備の内容は以下のとおり。

　　（ア）建築施設（工事施工者：ミラノ工務店）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 施設内容 | 施設名称、規模、内容 | 備考 | |
| **１.建築施設** | | | |
| （概要） | 鉄骨造地上5階建て  　敷地面積：2,216.46㎡  　延べ床面積：6,038.26㎡  　1階：1,407.13㎡　　２階：1,364.99㎡　　3階：1,364.99㎡  4階：1,052.76㎡　　5階：848.39㎡ | | |
| （1階施設） | 施設管理諸室 | 総合事務所、男･女更衣室、居宅及び訪問介護事業所、応接室、面談室、談話室、宿直室他 | |
| デイサービスセンター | デイルーム、事務室、相談室、浴室･脱衣室他 | |
| 厨房 | 調理室、洗浄室、下処理室、食品庫、事務室他 | |
| 地域交流スペース | 地域交流スペース、キッチン | |
| 駐車場･駐輪場 | 北：駐輪場80台収容、南：駐車場9台収容 | |
| （2階施設） | 特別養護老人ホーム | 居室37室（ショート9室含む）、浴室･脱衣室他。 | |
| （3階施設） | 特別養護老人ホーム | 居室37室、浴室･脱衣室他 | |
| （4階施設） | 盲養護老人ホーム | 居室26室、浴室･脱衣室、屋外の屋上庭園あり。（1階：多目的室、集会室兼霊安室） | |
| 共用施設 | 医務室他。 | |
| （5階施設） | 盲養護老人ホーム | 居室24室、浴室･脱衣室、屋外の屋上庭園あり | |
| **2.昇降機設備** | | | |
| 乗用エレベーター | 1750kg人荷共用26人乗り1台45ｍ/分 | | 日立製 |
| 600kg9人乗りトランク付き1台45ｍ/分 | | 日立製 |
| ダムウエイター | 100 kg停止階3か所1台45ｍ/分 | | 日立製 |
| 100 kg停止階5か所1台45ｍ/分 | | 日立製 |
| **3.厨房設備** | | | |
| 厨房内の主な調理用器具 | 検食用冷凍庫1、冷蔵庫1、冷凍庫1、殺菌庫2、両面冷蔵庫1、電子レンジ、ガス回転釜、ガス炊飯器、フライヤー、温冷配膳車3、温冷カート8、消毒保管庫2、ガス湯沸かし器2、調理台他 | | ホシザキ製 |
| **4. 自動扉設備** | | | |
|  | 1階４カ所 | | ○○○○製 |
| **5.その他** | | | |
|  | 特別避難階段（１カ所） | |  |
|  | 屋外非常階段（１カ所） | |  |

　　（イ）電気設備工事の主な内容（工事施工者：豊原電気土木）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 施設内容 | 施設名称、規模、内容 | 備考 |
| 総合監視盤 | 盤面は、火災受信･通報装置、非常放送、電話交換機、警報盤、呼出表示･電気錠、分電盤の6面構成 |  |
| 電灯設備 | 照明器具　各種1、760台 | 東芝ライテック製 |
| 動力設備 | 動力盤5面、分電盤133面 | 名神電機製 |
| 受変電設備 | 受電設備容量950KVA | 名神電機製 |
| キュービクルW7.6ｍ×D2.5ｍ×H2.65ｍ  盤面は、高圧受電、コンデンサ、電灯配電3系統、動力配電、防災等の7面構成 |
| 発電機設備 | 横軸回転界磁形同期発電機　1台  容量150KVA  立形水冷4サイクルディーゼル機関 | ヤンマーエネルギーシステム製 |
| 太陽光発電設備 | 設備容量4.8kw  モジュール1基21枚（1.58ｍ×0.812ｍ） | 京セラ製 |
| 構内交換設備 | 交換機1台、局線4回線、一般18回線、デジタル24回線、ナースコール連動4回線他 |  |
| 情報表示設備 | モニター表示、通話システム（デイサービス玄関、厨房･食材搬入出入口、正面玄関、職員出入口）を表示 | アイホン製 |
| 放送･拡声設備 | 非常及び業務用アンプ240W、スピーカー196台 | ＴＯＡ製 |
| 電話設備 | 交換機1台、固定電話機40台、PHS41台 |  |
| 誘導支援設備 | ナースコール167台 | アイホン製 |
| INT設備 |  |  |
| ＴＶ受信設備 | AM、FM、UHF、BS計5本 |  |
| 電気錠設備 | 制御盤30回線用1台、テンキー式 | アート製 |
| 自動火災報知設備 | 火災通報装置1台（ＧＲ型壁掛型受信機）  差動式スポット型325個 | ニッタン製 |
| 排煙設備 | スポット式感知器13個、防火ダンパー15個他 |  |
| 時計設備 | 2回路式電気親時計1台、子時計31台 | セイコータイムシステム製 |
| 音響機器設備 | デイルーム他5室 | ＴＯＡ製 |

　　（ウ）機械設備工事の主な内容（工事施工者：中川工業所）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 施設内容 | 施設名称、規模、内容 | 備考 |
| 空調設備 | 共用部・空冷式ヒートポンプ式ビルマルチ空調機（11基）  電力デマンド制御ソフト含む | ダイキン製・集中コントロール式  室外機屋上設置・消音装置あり |
| 居室他・空冷式ヒートポンプ式空調機（127基）  電力デマンド制御ソフト含む | ダイキン製・集中コントロール式  室外機ベランダ他設置 |
| 床暖房設備 | 電気式ヒーター（1.29KW） | 1階デイ、4階一般浴室洗い場 |
| 換気設備 | 全熱交換換気扇（12基） |  |
| 天井扇（158基）、厨房吸排気ファン他 | 9,100㎥×２台 |
| OZ脱臭機（14基） |  |
| 排煙設備 | 排煙機（14400㎥×11台） | 屋上設置 |
| 衛生設備 | 洋式大便器（126組） | TOTO製 |
| 汚物流し（9組） | TOTO製 |
| 洗面器（162組）他 | TOTO製 |
| 給水設備 | SUS受水槽（21㎥） | 1階・屋外設置 |
| 給水ポンプユニット  （1基・3台ローテーション運転方式） | 芦原製作所製 |
| 排水設備 | ステンレス製グリス･トラップ  （200Ｌ×1組）他 | 下田エコテック製 |
| 排水ポンプ |  |
| 給湯設備 | 50号ガス給湯器（6台連結×1基）他 | ２～5階給湯、リンナイ製 |
| 50号ガス給湯器（2台連結×2基）他 | デイ浴室他、リンナイ製 |
| 24号ガス給湯器（1基） | 1階職員更衣室、リンナイ製 |
| 消火設備 | スプリンクラー1式 |  |
| 補助散水栓20基、 |  |
| 厨房調理フード消火設備（2系統） | クラコ製 |

　２）添付図面

　　・建物図　1～5階　平面図

　　・工事完成後に、関係する工事しゅん工図他の関係図書を提供する。

以上