

ビ ル 管 理 業 務 仕 様 書

1	窓ガラス清掃業務	・・・ 1
2	環境衛生管理業務	・・・ 3
3	蓄電池設備保守点検業務	・・・ 4・5
4	空調設備保守点検業務	・・・ 6～8
5	給排水・温泉設備点検業務	・・・ 9～11
6	消防設備等点検業務	・・・ 12～14
7	自家用電気工作物電気保安業務	・・・ 15・16

公立学校共済組合鹿児島宿泊所
窓ガラス清掃業務仕様書

この仕様書は、公立学校共済組合鹿児島宿泊所「ホテル ウェルビューかごしま」の窓ガラス清掃業務委託に関し必要な事項を定めるものであり、受託者は、下記に従い良心的に業務を行うこととする。

記

1 目的

建物内外における安全で衛生的な環境を確保するとともに、美観を維持することにより、施設利用者に高品質で快適なホテル空間を提供する。

2 施設の概要

別紙建築概要及び図面のとおり

3 業務の種類

(1) 窓ガラス清掃業務（年3回実施）

4 業務の内容

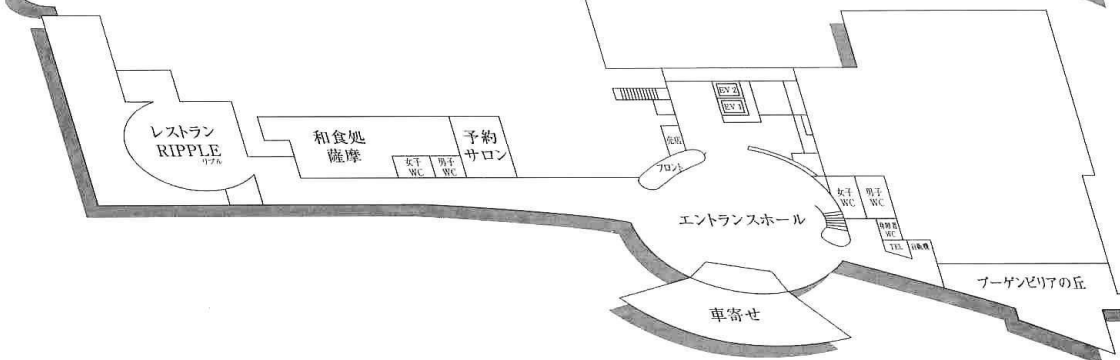
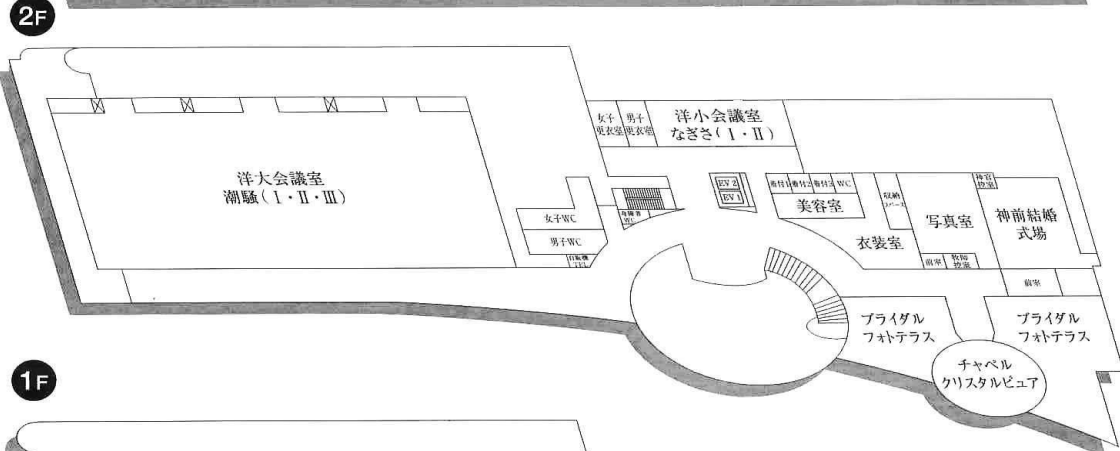
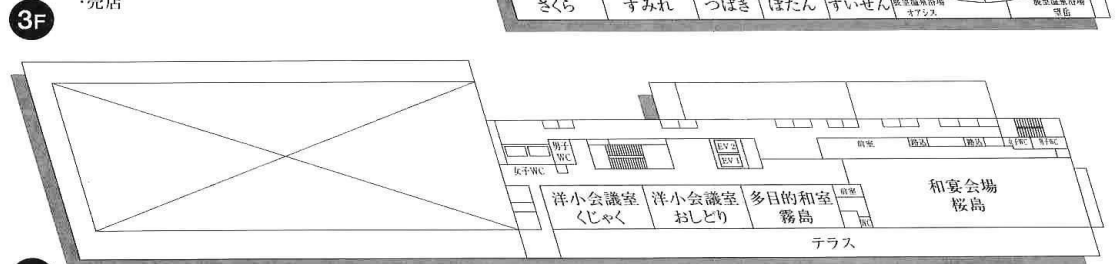
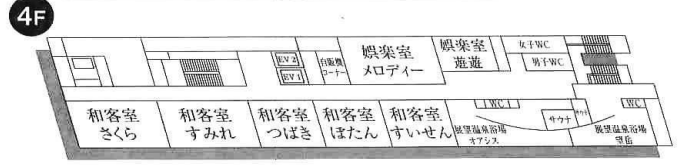
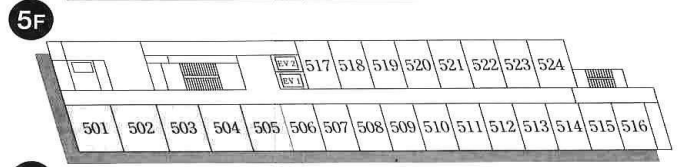
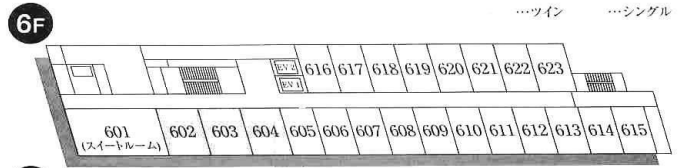
窓ガラス清掃業務（年3回実施）

5 業務の期間

令和5年4月1日～令和6年3月31日

実施日については事前に都度打ち合わせる。

- 6~5F ・客室 シングル・ツイン・スイート
ハンディキャップツイン
- 4F ・客室 和室
・展望温泉浴場
・娯楽室 メロディー
遊遊
- 3F ・洋小会議室 くじゃく
おしどり
・和宴会場 桜島
・多目的和室 霧島
- 2F ・洋大会議室 潮騒
・洋小会議室 なぎさ
・神前結婚式場
・チャペル クリスタルピュア
・衣装室・美容室
・写場・ブライダルフォトテラス
- 1F ・エントランスホール
・フロント
・ブライダルサロン
・レストラン「RIPPLE」
・和食処「薩摩」
・売店



環境衛生管理業務仕様書

この仕様書は、公立学校共済組合鹿児島宿泊所「ホテル ウェルビューかごしま」の環境衛生管理業務に関するものであるが、下記事項に従い、良心的に業務を行うこととする。

- 1 事業所の名称
公立学校共済組合鹿児島宿泊所
- 2 事業所の所在地
鹿児島市与次郎 2 丁目 4 番 2 5 号
- 3 業務名及び業務内容
 - (1) ビル管理士選任
 - ・ビル管理法に基づき管理士を選任
 - (2) 空気環境測定 (年 6 回)
 - ・ 8 ポイント 6 項目
 - (3) 貯水槽清掃 (年 1 回)
 - ・ 2 槽式水槽 (4 4 トン) の清掃
 - (4) 貯湯槽清掃 (年 1 回)
 - ・ 貯湯槽の清掃
 - (5) 水質検査 (貯湯槽含む)
 - ・ ビル管理法、水道法に基づく 1 5 項目
 - (6) グリストラップ (年 1 2 回)
 - ・ 油性沈殿物等除去
 - (7) 建築設備点検業務 (年 1 回)
 - ・ 昇降機以外の建築設備に関する鹿児島市への点検報告業務
- 4 定期報告の提出
建築物における衛生的環境の確保に関する法律の規定に基づく報告
- 5 維持管理の情報サービス
安全管理, 正しい利用法についての PR 及び関係諸法規改正の連絡等のサービスを行う。

蓄電池設備保守点検業務仕様書

この仕様書は、公立学校共済組合鹿児島宿泊所「ホテル ウェルビューかごしま」の蓄電池設備保守点検業務に関するものであるが、下記事項に従い、良心的に業務を行うこととする。

1 事業所の名称

公立学校共済組合鹿児島宿泊所

2 事業所の所在地

鹿児島市与次郎2丁目4番25号

3 保守点検の内容

直流電源装置	総合点検	年2回
MSE200-2	54個	
(200AH/2.0V/10HR)		

(1) 点検前・点検後の状況確認

- ・表示灯の点灯確認
- ・切替器の位置
- ・計器の指示値
- ・浮動充電電圧

(2) 清掃及び部品の点検

- ・盤内及び盤面清掃
- ・部品の目視点検
- ・締め付け点検

(3) 機械的動作試験

- ・絶縁抵抗測定
- ・入力電圧測定
- ・切替操作試験

(4) 校正試験

- ・計器校正

(5) 電氣的測定及び特性試験

- ・ 波形観測
- ・ 定電圧測定
- ・ 充電器垂下測定
- ・ 負荷電圧補償特定性試験
- ・ 警報作動試験
- ・ 単電池測定

4 点検が終了した後は、速やかに点検報告書を提出すること。

空調設備保守点検業務仕様書

この仕様書は、公立学校共済組合鹿児島宿泊所「ホテル ウェルビューかごしま」の空調設備保守点検業務に関するものであるが、下記事項に従い、良心的に業務を行うこととする。

1 事業所の名称

公立学校共済組合鹿児島宿泊所

2 事業所の所在地

鹿児島市与次郎2丁目4番25号

3 業務内容

(1) 吸収式冷温水発生機

①対象機器 (RB-1・RB-2)	2基	
冷房シーズン設備		冷房開始時 1回
冷房巡回点検		冷房運転中 4回
暖房シーズン設備		暖房開始時 1回
暖房巡回点検		暖房運転時 4回
溶液分析・溶液調整		年間 4回
凝縮器・吸収器・蒸発器のブラシ清掃		年間 1回
潤滑油 (ダイヤモンドフリーズMS56)		年間 1缶
②対象機器 (RB-3・RB-4)	2基	
冷房シーズンイン整備		冷房開始時 1回
冷房シーズン点検		冷房運転中 4回
暖房シーズンイン整備		暖房開始時 1回
暖房シーズン点検		暖房運転時 4回
溶液分析・溶液調整		年間 4回

(2) 冷却塔

対象機器 (CT-1・CT-2・CT-3・CT-4)	4基	
上部・下部水槽清掃	}	年間 1回
外観・ファン・散水ポンプ点検		
弁類他各部点検		

(3) コンパクト型空調器 対象機器 (AC-1~AC-21) プレフィルター洗浄 ファンモーター・ベルト他各部点検	}	21台 年間 1回
(4) パッケージエアコン 対象機器 (PAC-1~PAC13) プレフィルター・オイルミスフィルター洗浄 ファンモーター・ドレン他各部点検	}	25台 年間 1回
(5) ファンコイルユニット 対象機器 (PAC-1~PAC-13) プレフィルター洗浄 ファンモーター・ドレン他各部点検	}	134台 年間 1回
(6) 送風機類 対象機器 (送風機・シロッコファン・消音ボックスシロッコファン) (ラインファン・空調換気扇) ファン及びモーター点検 ベルト他各部点検	}	78台 年間 1回
(7) パネルフィルターユニット フィルター洗浄		7台 年間 1回
(8) ポンプ類 対象機器 (冷温水・温水・冷却水ポンプ) 振動・騒音・芯出し・点検 軸受け・シール・回転・点検 電流・電圧・外観・点検	}	9台 年間 1回
(9) プレート型熱交換器 パネル洗浄		2台 年間 1回
(10) 自動制御装置 自動制御機器の点検 (熱源・空調機・ファンコイル・計測機器) 制御盤のシステム作動点検調整 (空調制御盤・中央制御盤)	}	年間 1回

(11) 厨房用フード清掃	}	1 4 台
フード内外面清掃		
グリスフィルター清掃		年間 1 回

4 契約対象外工事

運転データの分析及び定期点検結果に基づき、空調設備の機能維持に必要な機器、部品取替、調整が生じた場合は、報告書を提出し、見積書によって修理工事を行う。

5 緊急対応

故障・事故などの緊急時は、速やかに担当者を派遣し適切な処理を行う。

6 点検が終了した後は、速やかに点検報告書を提出すること。

給排水・温泉設備点検整備仕様書

この仕様書は、公立学校共済組合鹿児島宿泊所「ホテル ウェルビューかごしま」の給排水・温泉設備点検整備業務に関するものであるが、下記事項に従い、良心的に業務を行うこととする。

1 事業所の名称

公立学校共済組合鹿児島宿泊所

2 事業所の所在地

鹿児島市与次郎2丁目4番25号

3 業務内容

給排水・温泉設備保守点検設備

- | | |
|------------------------|--------|
| (1) 給湯ボイラー保守点検 | (年 3回) |
| ・真空式ボイラーCVM30003G×2台 | |
| ・部品交換 IG ロッド (年 1回) | |
| (2) 温泉給湯ポンプ分解及びポンプ点検 | (年 1回) |
| ・温泉給湯ポンプ (4階浴槽内) 分解整備 | (1基) |
| ポンプ分解清掃, 内部点検 | 2台 |
| 取替部品 メカニカルシール | 2個 |
| Oリング | 2本 |
| ・給湯1次ポンプメカニカルシール交換 | (2基) |
| メカニカルシール交換 | 2台 |
| 取替部品 メカニカルシール | 2個 |
| Oリング | 2本 |
| ・給湯2時ポンプメカニカルシール交換 | (1基) |
| メカニカルシール交換 | 1台 |
| 取替部品 メカニカルシール | 1個 |
| Oリング | 1本 |
| ・濾過器昇温用循環ポンプメカニカルシール交換 | (2基) |
| メカニカルシール交換 | 2台 |
| 取替部品 メカニカルシール | 2個 |
| Oリング | 2本 |

- ・給水加圧ポンプユニット点検 (1基)
- ・温水給湯ポンプ(1階浴槽用)点検 (1基)
- ・その他ポンプ点検
 - 降灰ピット排水ポンプ 2台
 - 雨水排水ポンプ 2台
 - 温泉泉源揚水ポンプ 1台
- ・バッテリー(受水槽緊急遮断弁用)交換1台

点検内容

- ①外観点検, 音・温度の確認
- ②絶縁・電圧・運転電流測定
- ③運転電圧測定
- ④制御動作確認他

- (3) 熱交換器(4階浴槽用)分解整備 (年 1回)
 - ・プレート式熱交換器(M6-MFM型, プレート21枚)分解整備1台
- (4) 温泉源湯槽清掃 (年 1回)
 - ・槽内清掃
 - ・汚泥くみ取り, 処分
- (5) 温泉配管汚れ清掃 (年 2回)
 - ・源泉配管及び4階浴室PS内配管
 - ・ストレーナー清掃, 汚れブロー
- (6) 温泉循環系配管, 濾過器他洗浄 (年 1回)
 - ・温泉給湯配管(1階浴場用)
 - ・温泉給湯配管(4階浴場用)
 - ・洋大浴場循環(浴槽～濾過器)系統
 - ・和大浴場循環(浴槽～濾過器)系統
 - ・源泉配管(源泉ポンプ～温泉源湯槽)
- (7) 浴槽用濾過器開放点検 (年 1回)
 - ・洋風風呂, 和風風呂, 和・洋水風呂(3台)
 - 濾過器開放点検
 - 濾材確認
 - 機器動作確認
 - 薬注装置点検

(8) 浴場用濾過器定期点検 (年12回)

・洋風風呂，和風風呂，和・洋水風呂 (3台)

機械動作確認

薬注装置点検

残留塩素測定

4 点検が終了した後は、速やかに点検報告書を提出すること。

消防用設備等点検業務仕様書

この仕様書は、公立学校共済組合鹿児島宿泊所「ホテル ウェルビューかごしま」の消防用設備等点検に関するものであるが、下記事項に従い、良心的に業務を行うものとする。

- 1 事業所の名称
公立学校共済組合鹿児島宿泊所
- 2 事業所の所在地
鹿児島市与次郎2丁目4番25号
- 3 消防用設備等の点検に当たっては、法令に定める点検要領（機器点検，年2回 総合点検，年1回）に従い誠実に実施すること。
法令に定める防火対象物点検（年1回）を実施すること。
- 4 消防用設備等の点検を行うに当たっては、資格ある技術員を派遣し、外観・機能点検及び総合点検を実施すること。
防火対象物点検を行うに当たっては、資格ある技術員を派遣し、実施すること。
- 5 点検を実施したときは、予め、公立学校共済組合鹿児島宿泊所防火管理者と協議すること。
（1）点検を実施するときには、公立学校共済組合鹿児島宿泊所防火管理者の立会いのうえ実施すること。
（2）点検の結果については、公立学校共済組合鹿児島宿泊所防火管理者へ報告し、業務履行の確認を受けること。
- 6 点検を実施したときは、その結果を法令で定める点検表で3部作成し、公立学校共済組合鹿児島宿泊所が1部，点検実施業者が1部，それぞれ保管し，もう1部を点検実施者が公立学校共済組合鹿児島宿泊所に替わって消防機関に提出すること。
- 7 点検の結果，故障その他の事故を発見したときは，直ちに公立学校共済組合鹿児島宿泊所に報告し，最善の処置をとること。

8 点検対象設備

- (1) 消火器
- (2) スプリンクラー設備（非常電源に係る点検を含む）
- (3) 粉末消火設備
- (4) R型自動火災報知設備
- (5) 非常放送設備
- (6) 避難器具具
- (7) 誘導灯及び誘導標識
- (8) R型防排煙制御装置
- (9) R型ガス漏れ火災警報設備
- (10) 火災通報設備

(参考)

公立学校共済組合鹿児島宿泊所消防用設備点検業務の対象とする設備の内訳書

区 分	項 目	数 量	単 位
消火器	粉末(加)小型 外観点検	50	本
	粉末(加)小型 機能点検	5	本
	粉末 10型 薬剤充填	8	本
スプリンクラー設備 (非常電源に係る点検を含む)	制御盤	1	式
	ポンプ及び電動機	1	組
	減圧装置	1	台
	呼水装置	1	台
	湿式アラーム弁	6	台
	末端試験弁	6	個
	送水口	1	基
	ベル・サイレン	6	個
	配線点検	1	式
	スプリンクラーヘッド	1,186	個
	スプリンクラー放水試験	1	式
	粉末消火設備	ホースリール	1
移動式(放出試験費用を除く)		1	式
R型自動火災報知設備 自動試験	受信機(HRK型) 4系統	1	面
	表示盤	1	面
	中継器	18	個
	差動式スポット型熱感知器	100	個
	定温式スポット型熱感知器	47	個
	光電式スポット型熱感知器	198	個
	定温式スポット型アナログ感知器	2	個
	光電式スポット型アナログ感知器	65	個
	発信機 1級	21	個
	表示灯	21	個
配線点検	1	式	
非常放送設備	増幅器操作部 524W	1	台
	自動火災報知設備連動試験	1	式
	スピーカー回路(スピーカー)	234	個
	配線点検	1	式
非難器具	緩降機 2階	1	台
誘導灯及び誘導標識	誘導灯 小型・中型	116	個
	配線点検	1	式
R型防排煙制御設備	スポット型煙感知器	103	個
	手動起動装置	41	台
	防火戸	2	個
	ダンパー	14	個
	シャッター	5	個
	可動タレ壁	1	個
	排煙口	41	個
	フザー	4	個
	空調機連動試験	1	台
	排煙機連動試験	1	台
R型ガス漏れ火災警報装置	検知器(一般型)	15	個
	ガス中継器	4	個
	同時作動試験(音圧)	1	式
	総合作動試験	1	式
火災通報設備	火災通報機本体	1	台
	遠隔起動装置	1	個
	確認灯	1	個
	通報取消装置	1	個
	消防通報試験	1	式
配線点検	1	式	

自家用電気工作物保安管理業務仕様書

この仕様書は、公立学校共済組合鹿児島宿泊所「ホテル ウェルビューかごしま」の自家用電気工作物保安管理業務に関するものであるが、下記事項に従い、良心的に業務を行うこととする。

1 事業所の名称

公立学校共済組合鹿児島宿泊所

2 事業所の所在地

鹿児島市与次郎2丁目4番25号

3 電気設備内容

受電設備	非常用予備発電装置
容量 1, 400KVA	電力 200KW
受電電力 600KW	電圧 210V
受電電圧 6, 600V	

4 保安業務の内容

- (1) 電気工作物の設置又は変更の工事について設計の審査、工事監督及び竣工検査を行い、必要な指示又は助言を行うこと。
- (2) 電気工作物の維持及び運用が適正に行われるよう指導、協議又は助言を行うとともに当該電気工作物の点検、試験等を定期的に行い、通商産業省令で定める技術基準に適合しない事項、その他必要な事項がある場合は、これらについて指示又は助言を行うこと。
- (3) 電気工作物の事故発生の場合は、応急措置を指導するとともに、事故原因を探求し再発防止についてとるべき措置を指示又は助言し、必要に応じて精密検査を行うこと。
- (4) 法令に定める官庁検査には立会うこと。

- 5 保安業務における点検，測定及び試験は次のとおりとする。
 - (1) 月次点検 需要設備・・・月1回，発電設備・・・月2回
 - (2) 年次点検 年1回
 - (3) 臨時点検 随時（異常発生時の原因探求等）

- 6 点検が終了した後は，速やかに点検報告書を提出すること。