

神戸市立国民宿舎須磨荘（シーパル須磨）
指定管理業務 資料集

平成31年3月

神戸市経済観光局観光 MICE 部観光企画課

利用料金一覧

現在の利用料金は下記のとおりです。料金体系について提案される場合は、具体的な料金メニューを示してください（様式指定なし。A4 縦 2 ページを上限とします）。

1 宿泊料

区分		室料（1 人 1 泊につき）		
		宿泊者の人数が 4 人以上の場合	宿泊者の人数が 2 人又は 3 人 の場合	宿泊者の人数が 1 人の場合
修学旅行生 以外の者	中学生以上の者	5,500 円	6,500 円	9,000 円
	小学生	4,400 円	5,200 円	—
修学旅行生	高校生	4,200 円		
	中学生			
	小学生	3,500 円		

備考

- 1 利用時間は、午後 3 時から翌日午前 10 時までとする。
- 2 団体又は旅行あっせん業者のあっせんする者の宿泊料は、この表に規定する額の 1 割を超えない範囲内で指定管理者が定める額を割り引くことができる。
- 3 利用時間を超過して使用する場合は、休憩料を収受する。ただし、引き続き 2 泊以上宿泊する場
合については、到着日及び出発日に限り、収受する。
- 4 小学校に就学するまでの 3 歳以上の者については、宿泊者の人数に含めず、その者の宿泊料は、1
人 1 泊につき 2,000 円とする。
- 5 金曜日等並びに 1 月 1 日から同月 3 日まで、4 月 29 日から 5 月 1 日まで、同月 5 日、7 月 20 日か
ら 8 月 31 日まで及び 12 月 28 日から同月 30 日までにおいては、この表に規定する額に 1,000 円以内
の額を加算した額を当該宿泊料とすることができる。
- 6 浴室付きの客室については、この表に規定する額に 1 人 1 泊につき 500 円以内の額を加算した額
を当該宿泊料とすることができる。

2 休憩料

施設		料金（1室につき）	
		基本料金	追加料金
客室	和室 10 畳	2,500 円	800 円
	和室 27 畳	6,750 円	2,250 円
	洋室	2,500 円	800 円
広間	32 畳	8,000 円	2,650 円
	40 畳	10,000 円	3,300 円
	48 畳	12,000 円	4,000 円
	56 畳	14,000 円	4,650 円
	72 畳	18,000 円	6,000 円
	88 畳	22,000 円	7,300 円
大会議室	404 平方メートル	62,300 円	20,750 円
	262 平方メートル	40,400 円	13,450 円
	220 平方メートル	33,900 円	11,300 円
	184 平方メートル	28,350 円	9,450 円
	142 平方メートル	21,900 円	7,300 円
中会議室	134 平方メートル	20,650 円	6,850 円
	75 平方メートル	11,550 円	3,850 円
	59 平方メートル	9,100 円	3,000 円
小会議室		9,850 円	3,250 円

備考

- 1 基本料金は最初の 3 時間までの使用について收受し，追加料金は 3 時間を超える使用について，1 時間までごとに收受する。

職員数（2018年11月1日現在）

（単位：人）

職種等	正社員	パート・アルバイト	委託等	合計
管理	3			3
フロント	3	8	1	12
営業	2			2
料飲サービス	2	9	1	12
調理	2	1		3
調理補助		10	6	16
経理	1	1		2
清掃		5		5
設備管理			5	5
計	13	34	13	60

自主事業の実施に係る行政財産使用状況

（単位：千円）

項目	年間使用料
目的外使用料	38,230
公園使用料	303

（単位：㎡、台）

対象	使用面積	月額使用料	主な用途
ロビー・ショップ等	61	(1) 土地 216,791 円 (2) 建物 2,945,137 円	喫茶・売店
厨房・パントリー	661		食 事
レストラン	356		食 事
宴会場・多目的室	734		宴会・パーティー
カラオケ室	38		カラオケ
駐車場	841		駐車場
社用駐車場（台）	3	10,500 円	社用駐車場
自販機（台）	6	13,200 円	たばこ・ジュース
公衆電話（台）	1	200 円	電話

加盟団体

別添4

	団体名	住所	電話	内容	金額
観光振興	神戸市観光・ホテル旅館協会	〒651-0087 神戸市中央区御幸通6-1-12 三宮ビル東館9階 (一財)神戸観光局内	078-230-0800	年会費	60,000
	神戸西部地区観光施設協議会	〒654-0049 神戸市須磨区若宮町1-3-5 神戸市立須磨海浜水族園内	078-731-5020	年会費	50,000
	須磨観光協会	〒654-8570 神戸市須磨区大黒町4-1-1 須磨区役所 まちづくり課内	078-731-4341	年会費	10,000
地域関係	須磨区二水会	〒654-8570 神戸市須磨区大黒町4-1-1 須磨区役所 総務課内	078-731-4341	随時	-
	須磨浦1・2丁目自治会	須磨浦通1丁目・2丁目 自治会長		年会費	6,000
	須磨防犯協会	〒654-0026 神戸市須磨区大池町5-1-30 須磨警察署 生活安全課内	078-731-0110	年会費	15,000
	須磨防火安全協会	〒654-0035 神戸市須磨区中島町1-1-1 須磨消防署内		年会費	10,000
	兵庫長田須磨食品衛生協会	〒653-8570 神戸市長田区北町3-4-3 神戸市保健所 西部衛生監視事務内	078-579-2674	年会費	4,500
	若宮商友会	神戸市須磨区 若宮商店街会長		年会費	36,000
	関守を支援する会	〒654-0161 神戸市須磨区弥栄台1-3-3 (株)ナガタ薬品内	078-791-8861	年会費	10,000
	須磨の楽しい海を発信する会	〒654-8570 神戸市須磨区大黒町4-1-1 須磨区役所 まちづくり課内	078-731-4341	-	-
宿舎協会	一般社団法人 国民宿舎協会	〒182-0024 東京都調布市布田2-36-1 調布パークス105	042-444-0014	年会費	64,000
	東海北陸近畿ブロック国民宿舎連絡協議会	兵庫県たつの市新宮町新宮1093 たつの市立国民宿舎志んぐ荘	0791-75-0401	年会費	-
その他	兵庫県旅館ホテル生活衛生同業組合 神戸市旅館組合連合会	〒650-0011 神戸市中央区下山手通7-1-30	078-341-3667	年会費	47,400
	神戸商工会議所会費	〒650-8534 神戸市中央区港島中町6-1	078-303-5801	年会費	34,500
合 計					347,400

参考仕様書（須磨荘）

1. フロント業務仕様書
2. フロントナイト・夜間警備業務仕様書
3. 昼間駐車場整理業務仕様書
4. 客室清掃業務仕様書
5. 日常・定期清掃業務仕様書
6. ガラス清掃業務仕様書
7. 塵芥処理業務仕様書
8. 防鼠防虫業務仕様書

各仕様書記載の対象施設・機器の名称、仕様、数量等は参考扱いとする。

フロント業務 仕様書

- 1 到着客の受付（申請書に記入・客室・夕食・館内の案内等・フロントシステムの処理）
- 2 出発客の処理（客の清算方法を確認・フロントシステムの処理による明細提示）
- 3 ルームキーの受渡しと管理（氏名確認後に引渡し）
- 4 ルームチェンジ（お客様に伝達・客室担当に連絡）
- 5 ルームコントロール
- 6 ルームチェック
- 7 ルームアサインメント（部屋割り）
- 8 当日予約（前料金にて精算していただく事）
- 9 予約受付
- 10 到着予約の整理と準備
- 11 備品・消耗品の管理と庶務
- 12 ルームインフォ・電報・メッセージ・メールの問い合わせ
- 13 館内・館外の案内（当館周辺の観光施設・交通状況等）
- 14 呼出し（外線からの客室切替え等）
- 15 郵便物受付
- 16 自動販売機・売店管理
- 17 両替
- 18 貴重品預かり
- 19 ロビー・エントランスの清掃
- 20 その他

フロントナイト・夜間警備業務仕様書

フロントナイト業務

- 1 フロント・売店業務、電話対応処理、館内サービス及び対応処理等
※フロント業務については、フロント業務仕様書参照
- 2 売店閉店（22時）
- 3 フロント売上を仮清算し、事務所の金庫に保管後、金庫を施錠（22時）
- 4 翌日の朝食の数をコピー（1枚）し、朝食のサービス係に伝達
- 5 金庫を開錠し、フロントのつり金を準備（4時）
- 6 チェックアウトの事前確認
- 7 売店開店（7時）

夜間警備業務

- 1 急病・各種警報への対応及びモニターの監視
- 2 館内客室フロア・レストラン・大浴場・展望室・宴会場の巡回警備（20時）
- 3 館外にて車両出入の安全確保、及び館内利用者の問い合わせに対応（20時）
- 4 館内巡回警備（B1～11F 消灯並びに施錠等を行う）（22時）
- 5 館外巡回警備（地上駐車場、敷地外周）（22時）
地下駐車場施錠
- 6 大浴場の施錠（23時）
※清掃終了後に施錠
- 7 地下駐車場の開錠（5時）
- 8 大浴場の開錠（6時）
- 9 館内巡回警備（B1～11F 点灯並びに開錠等を行う）（7時）
館外巡回警備（地上駐車場、敷地外周）（7時）

昼間駐車場整理業務仕様書

08:00 業務開始

フロント職員から引継ぎを受ける。

カラーコーン等の整理・散水等を行う。

関係業者・従業員・滞在中の宿泊者の乗用車による駐車場使用の受付・案内を行う。

11:00 カラーコーン等の整理・散水等を行う。

昼食（会議等を含む）のお客様、昼宴会のお客様、及びバス等による
駐車場使用の受付・案内を行う。

15:00 カラーコーン等の整理・散水等を行う。

宿泊（当日 到着）お客様、昼宴会のお客様、及びバス等による
駐車場使用の受付・案内を行う。

17:00 業務終了

カラーコーン等の整理・散水等を行う。

フロント職員へ引継ぎを行う。

客室清掃業務仕様書

客室の清掃業務にあたっては、お客様のプライバシーの尊重、生命財産の保全に努め、日常清掃と定期清掃を効率的、効果的に組み合わせ常に一定の質を維持するものとする。

1 清掃時間

客室清掃は、原則として午前10時から午後2時30分までの間に行う。但し、午後2時以降に出立する客室の清掃は、特別清掃として行う。布団敷き作業は、原則として午後6時から午後8時までの間に行う。

2 清掃種別

毎日行う日常清掃と、一定の間隔をおいて行う定期清掃とに大別し、客室の利用状況により次のとおり区分する。

(1) ステイルームの清掃

滞在者の携帯品のある場合、原則としてそれらを動かさないで慎重に行う。

(2) チェックアウトルームの清掃

新しい利用客を迎えるための清掃を行う。

(3) 特別清掃

長期滞在客の出立後、又はVIPの迎え入れ等のため、特に時間をかけて入念に行う。担当者の指示又は立会いのもとに行う。

3 清掃整備範囲

(1) 洋室 : 客室内の使用後の点検、ベッドメイキング及びバスルーム、室内の清掃並びに備品消耗品の補給を行う。

(2) 和室 : 客室内の使用後の点検、客室内の寝具回収・収納、客室清掃、給茶器の洗浄・配置並びに備品消耗品の補給を行う。
布団敷き作業は、宿泊者数に応じて、セットする。

(3) 廊下その他 : 客室廊下、E Vホール等のパブリックスペースの日常清掃を行う。

4 清掃内容

4-1 日常清掃

(1) 室内点検報告

カーテンを開け、利用客の遺留品の有無と客室備品の破損、紛失等を点検しホテル担当者に届出、報告する。

- ① 忘れ物
 - ② 毛布、パッド、スプレッド、カーテンの汚れ、シミ、破損
 - ③ ベッド、家具の破損
 - ④ カーペットの汚れ、焼焦げ
 - ⑤ 壁紙・障子の汚れ、破損
 - ⑥ 備品の紛失、破損
 - ⑦ 設備・備品の故障（エアコン、テレビ、ラジオ、スイッチ類、空調、時計 等）
- (2) 使用済みリネンの回収
使用済みリネン類を集束し、ワゴンに収納する。
- (3) エキストラベッドの収納
使用済みエキストラベッドをメイクして折り畳み、スリッパ・浴衣・タオル一式をセットして所定の場所に搬出収納する。
- (4) ベッドメイキング（洋室のみ）
シーツ・ピロケース・浴衣は毎日交換し、ベッドメイキングする。
- (5) ダスター掛け
- ① 窓……………窓ガラスの掌紋・サッシの汚れ拭き、結露の除去
 - ② 家具……………デスク(引出内含む)・ナイトテーブル・ティーテーブル・イージーチェアー・パッケージラック・ヘッドボード・TV等の清拭き
 - ③ 備品……………TV、電話、各ランプシェード、メモ台、ナイトパネル、姿見、額縁
 - ④ ドア、入口ドア、ドア把手、ワードローブ
 - ⑤ 床の間・襖・障子の棧等の埃落とし
- (6) 消耗品、備品等のセッティング
- ① ライティングデスク……灰皿、ステーションナリー内の備品、メニュー、パンフレット等
 - ② ティーテーブル……………茶器セット(ティーサーバー、湯呑、ティーバッグ、茶托、トレイ) タオルセット
 - ③ ワードローブ……………スリッパ、シューホーン、ハンガー
 - ④ ナイトテーブル……………メモ用紙、ボールペン、時計の時刻合せ
 - ⑤ テレビ……………チャンネルはNHKにセット
 - ⑥ 照明……………ルームライト・デスクライト・ナイトランプ・フロアスタンド・フットライト・バスルームライト等の電球切れの交換依頼。
 - ⑦ カーテン……………レースカーテンは閉め、ドレープカーテンは開けた状態でセット
 - ⑧ リネンの取替……………掛け布団カバー、半纏は週2回取替

- ⑨ ベーシン……………タンブラー、アメニティセット
- (7) バキューム掛け
 - 室内の床・畳、ワードローブ内の床、バスルームの床
- (8) バスルーム清掃
 - ① バスタブ洗淨……………バスタブ内、壁三面、石鹸受け、手摺り、シャワーヘッド、排水口、混合栓
 - ② ベーシン洗淨……………化粧台、ベーシン内排水口、混合栓、鏡
 - ③ 便器洗淨……………便所内外部、便座、便蓋
 - ④ シャワーカーテン……………下部洗い、フックのチェック、入口側隅に揃える
 - ⑤ 壁清拭き……………壁四面及び天井、天井換気口、電話、トイレトペーパー受け
 - ⑥ 床洗淨……………排水口付近の毛髪ゴミ付着除去、ダストボックス含むタイル目地洗い、必要により排水口に清掃剤を投入
 - ⑦ 灰皿洗淨
 - ⑧ 補充品……………リネン、消耗品（石鹸、歯ブラシ、シャンプーリンス、トイレトペーパー、ティッシュペーパー等）
グラス、バスタオル、アメニティ類の特別セット
 - ⑨ 金属類清掃及び磨き
- (9) 和室の布団敷き
 - 布団敷きは、宿泊者数に応じて行う。
- (10) ステーション（リネン室）等のパブリックスペースの清掃
 - ① リネン室のバキューム掛け及び整理整頓
 - ② 備品棚庫の補充・整理
 - ③ 清掃用具の整理・片付け
 - ④ 廊下、E Vホールなどのパブリックスペースの日常清掃

4-2 週間清掃

- (1) 押入れ、各家具の引出し内埃除き
- (2) 入口ドア、バスルームドアの内外側洗剤拭き（蝶番含む）
- (3) スリッパ裏面の洗剤拭き
- (4) ナイトテーブル下、ベッド下のバキューム掛け
- (5) シャワーカーテンのシミ取り
- (6) 床の間、襖、障子の棧等の高所清掃

4-3 月間清掃

- (1) 客室壁除塵（ハタキによる除塵）、フラワークリーン
- (2) 各照明器具カバーの塵埃除去
- (3) ベッドの天地交換（6ヵ月又は1年）

日常・定期清掃業務仕様書

パブリック（共有部）、バックヤード（従業員施設）の清掃業務にあたっては、日常清掃と定期清掃を効率的、効果的に組み合わせ、常に一定の質を維持するものとする。

1 基本方針

- (1) 善良な管理者の注意をもって作業を行う。
- (2) 建物各材質の特性を十分に検討し、最適な資機材により作業を行う。
- (3) 作業員の指導、教育を充実し常に質の向上をめざす。
- (4) 貸与された鍵は、責任をもって取り扱う。
- (5) 用水・電力の使用については、必要最低限にとどめる。
- (6) 作業員の身元を明確にし、衛生・規律の維持に努める。
- (7) 作業員は最適な制服を着用する。

2 清掃範囲

パブリック、バックヤード清掃仕様書に定める清掃作業管理区域は次のとおりとする。

(1) パブリック

B 1 F	駐車場、EVホール、トイレ（男・女 各1）、B階段
1 F	風除室、ロビー、C階段、フロント内、ショップ、EVホール、廊下、トイレ（男・女 各1）、シャワールーム、B階段、駐車場、遊歩道、犬走り、植栽
2 F	ロビー、EVホール、C階段、トイレ（男・女 各1）、B階段
3 F	ロビー、EVホール、トイレ（男・女 各1）、廊下、B階段 宴会場（1、2、3、4）
4 F	ロビー、EVホール、トイレ（男・女 各1）、B階段
5 F	ロビー、EVホール、トイレ（男・女 各1）、B階段 屋上植栽
1 1 F	大浴場、EVホール、廊下、カラオケルーム、多目的ルーム

(2) バックヤード

B 1 F	ゴミ処理場、廊下、トイレ（男・女 各1）、E階段、社員食堂
1 F	廊下、事務室、湯沸室、仮眠室、トイレ（男・女 各1）、A階段 エレベータ前通路
2 F	廊下、トイレ、A階段、事務室、エレベータ前通路
3 F	廊下、トイレ、A階段、エレベータ前通路
4 F	廊下、トイレ、A階段、エレベータ前通路
5 F	廊下、トイレ、A階段、エレベータ前通路
6・7 F	EVホール、A階段、トイレ

3 作業時間

- (1) 日常清掃：午前9時から午後3時の間に行うものとする。
- (2) 定期清掃：原則として午前8時から午後5時の間に行うものとし、必要に応じて休館日以外の指定日時に行うものとする。

4 作業内容

日常清掃と定期清掃とに区分して行い、手の届くところを範囲とする。（窓ガラス、窓枠、サッシを除く。）

(1) 日常清掃（パブリック）

① 玄関ホール、ロビー、風除室

- ・床（大理石）の除塵、ドライモップによる空拭き
- ・カーペットのバキューム掛け及び簡単なシミ処理
- ・灰皿及び屑入れのゴミ処理
- ・入口扉ガラス面の手アカ落とし、窓枠・サッシの空拭き
- ・足拭きマットの除塵
- ・電話台、受話器、自販機、消火器の空拭き
- ・壁面の除塵

- ・家具、備品類の除塵
- ② エレベーター
 - ・床面の除塵、壁面の空拭き
 - ・操作パネル、金属部分の磨き上げ
 - ・扉の磨き上げ
 - ・ホール床の除塵、バキューム掛け
- ③ 階段、廊下
 - ・床面の除塵、ドライモップによる空拭き
 - ・手すり、金属部分の空拭き
 - ・壁面、扉 B 1 ～ 5 F の除塵
- ④ トイレ
 - ・洗面台の洗浄、鏡を空拭き、蛇口の汚れ落とし
 - ・ハンドソープ、ペーパー類の補充、ケースの空拭き
 - ・便器の洗浄、空拭き清掃
 - ・扉の清掃、取手の汚れ取り、金属部分の空拭き
 - ・床面の清掃
 - ・屑入れゴミ処理
- ⑤ 大浴場
 - ・浴室床面の洗浄
 - ・壁面、鏡の清掃
 - ・手おけ等入浴備品の整理、洗浄
 - ・金属部分の拭き上げ
 - ・石鹸、シャンプー等の補充(試供用含む)
 - ・脱衣室の清掃
- ⑥ 宴会場
 - ・カーペットのバキューム掛け、簡単なシミ処理
 - ・家具備品類の除塵
 - ・壁面の除塵
 - ・扉の清掃、取手、金属部分の拭き上げ
 - ・ガラスの手アカ等を落とす
- ⑦ 駐車場、通路、植栽
 - ・拾い掃き清掃
- (2) 日常清掃（共用部）
 - ① ゴミ処理場
 - ・床面、ドアの清掃
- (3) 定期清掃（パブリック、共用部共通）

清掃回数は基準表のとおりとする。

 - ① 石 材 床

- ・表面洗淨し、完全乾燥する。
- ・材質により床維持剤を塗布する。

② 弾性床材

- ・表面洗淨し、床維持剤を塗布する。
- ・適宜にスプレーパフを行う。

③ カーペット

- ・床面のスポットクリーニング

④ 木 床

- ・汚れ、埃をとる。
- ・床維持剤を塗布する。

⑤ ガラス

- ・両面の前面洗淨

(4) その他軽作業

① 客室使用済みタオルの洗濯

(5) 別途見積りにより行う業務

① 照明器具、シャンデリア類の洗淨清掃

② 給・排気口の洗淨清掃

③ 机、テーブル、棚、椅子、ロッカー等の洗淨清掃

④ 外壁の洗淨

⑤ 庭園、樹木、植木の手入、散水

⑥ 塵芥物館外搬出処理業務

⑦ カーペット全面洗淨

⑧ カーテン洗淨

⑨ 剥離洗淨、ワックス洗淨

⑩ 除塵マットの設置

国民宿舎 シーパル須磨

清掃業務作業基準表

					日常清掃													定期清掃			ガラス			
					床掃き清掃	床拭き清掃	カーペット床の除塵	カーペット床のしみ取り	灰皿・屑入れ処理	什器・備品の清掃	便器・洗面台・鏡の清掃	ペーパー・石鹸水の補充	金属部分の拭き・磨き	ドアの拭き掃除	手摺りの拭き掃除	流し台清掃・茶殻の処理	マット清掃	E.Vの清掃	床の拾い掃き	浴室の清掃	床面の洗浄	床面の洗浄・ワックス塗布	カーペット床スポット洗浄	バルコニーの清掃
対象場所	床材質	床面積(m ²)	窓面積(m ²)																					
パブリック	B1F EVホール 入口	テラゾー	21.5	6.7	1	1									1									
	EVホール	大理石	34.2		1	1		1																
	B階段	ビニルタイル	16.6		1	1																		
	男子便所	テラゾー	6.2		1	1		1	1	1	1	1												
	女子便所	テラゾー	4.0		1	1		1	1	1	1	1												
	駐車場	コンクリート	1833.1													1								
共用部	B1F ゴミ処理場	コンクリート	50.4		3/w								3/w											
	廊下	防塵塗料	72.2		2/w	2/w																		
	男子便所	磁器タイル	5.1		2/w	2/w		2/w	2/w	2/w	2/w	2/w												
	女子便所	磁器タイル	4.7		2/w	2/w		2/w	2/w	2/w	2/w	2/w												
	E階段	ビニルタイル	13.6		1/w	1/w																		
	社員食堂	ビニルタイル	24.8																					
	女子ロッカー室(1)	カーペット	19.4																					
	女子シャワールーム	ビニルタイル	7.3																					
パブリック	1F 風除室	大理石	20.0	33.8	1	1							1		1								1/12	1/12
	ロビー	カーペット、大理石	431.7	256.2	1	1	1	1	1	1													1/12	1/12
	C階段	ゴムタイル	20.7		1	1							1	1										
	フロント内	ビニルタイル	15.6		1	1		1																
	ショップ	ゴムタイル	16.3	4.5	1	1		1															1/12	1/12
	EVホール	大理石	85.9		1	1		1																
	喫煙室	ゴムタイル	17.3		1	1		1																1/12

ガラス清掃業務仕様書

1 業務内容

高所作業車によるガラス清掃を行います。

2 業務回数及び作業日数

業務回数：1回／年

3 業務範囲

1階から4階のガラス面外側

塵芥処理業務仕様書

1. 趣旨 館内の塵芥処理
2. 収集場所 シーパル須磨 B1 ゴミ収集所
3. 業務内容
 - (1) 館内の指定収集場所のゴミを指定する日に回収すること
 - (2) 回収は原則として午前 9 時までに行い、業務用通路内は十分注意し、徐行運転すること
4. 回収指定日
 - (1) 可燃ゴミ 毎日（但し、休館日は除く）
 - (2) 資源ゴミ（びん・カン・ペットボトル） 毎月第 2・第 4 木曜
 - (3) 不燃ゴミ（粗大ゴミ） 毎月第 2・第 4 木曜
5. 回収車両（※車高は 2.8 メートル未満に限る）
 - (1) 可燃ゴミ・不燃ゴミ 4 t パッカー車
 - (2) 資源ゴミ 2 t ダンプカー
6. 履行確認
作業前に館内係員の指示を受け、作業終了後、履行確認を受けること

防鼠防虫業務仕様書

1. 防鼠・防虫場所別年間施工計画表

種目	実施場所	周期	月間スケジュール											
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
ゴキブリ	飲食関係 (和室・ティーラウンジ レストラン客室厨房・パントリー)	4回/年	△	○	△	△	○	△	△	○	△	△	○	△
ゴキブリ ダニ	客室	2回/年	△	△	○	△	△	△	△	△	△	△	○	△
ゴキブリ チョウバエ	トイレ・SK	2回/年	△	△	○	△	△	△	△	△	△	△	○	△
ゴキブリ ダニ	客室・会議室・広間	2回/年	△	△	○	△	△	△	△	△	△	△	○	△
ゴキブリ ダニ	共用部 (各倉庫・事務所・ロッカー室 湯沸室・仮眠室・脱衣室 リネン室・カラオケルーム)	2回/年	△	△	○	△	△	△	△	△	△	△	○	△
鼠 ゴキブリ	機械室・空調機械室	2回/年	△	△	○	△	△	△	△	△	△	△	○	△
チョウバエ 蚊	排水・側溝	2回/年	△	△	○	△	△	△	△	△	△	△	○	△

※ 防鼠工事は別途とします。

○ 定期施工 △ 点検

2. 薬 剤

(主に下記の薬剤を使用いたします。)

防除対象	処理方法	主要薬剤	適用
鼠	毒餌法	クマリン系	鼠の出没個所に配置し食毒死させる。
	捕獲法	粘着シート	
ゴキブリ	残留噴霧	有機リン系	ゴキブリが潜む場所の周辺、場所を重点的に散布し駆除並びに予防する。使用薬剤は害虫類の発生状況又、抵抗性などを考慮にいれ適宜変更する。
	ULV噴霧	ピレスロイド系	
	エアゾール	ピレスロイド系	
	毒餌法	ヒドラメチルノン	
	捕獲法	粘着シート	
蚊	成長抑制剤	IGR剤 ピリプロキシフェン	雨水・湧水槽・汚水槽・雑排水槽・側溝など
チョウバエ	成長抑制剤	IGR剤 ピリプロキシフェン	

※ 厚生労働省認可並びに伝染病予防法の指定する安全度の高い薬剤を使用し散布法は同法の殺虫散布基準法に基づき行う。

※ 処理方法、使用薬剤については、発生状況、什器備品、OA機器等の状況により、現状に合致した方法で適宜選択して行う。また双方併用して行うこともある。(使用薬剤一覧表添付)

防鼠防虫管理年間計画

1. スケジュール

月	作業項目	範囲	報告書
4	点検	各厨房・ゴミ庫等	防除管理報告書
5	点検	各厨房・ゴミ庫等	防除管理報告書
6	点検・施工A	各厨房・ゴミ庫等	防除管理報告書
7	点検	各厨房・ゴミ庫等	防除管理報告書
8	点検	各厨房・ゴミ庫等	防除管理報告書
9	点検	各厨房・ゴミ庫等	防除管理報告書
10	点検	各厨房・ゴミ庫等	防除管理報告書
11	点検	各厨房・ゴミ庫等	防除管理報告書
12	点検	各厨房・ゴミ庫等	防除管理報告書
1	点検	各厨房・ゴミ庫等	防除管理報告書
2	点検・施工B	客室・各厨房・ゴミ庫等	防除管理報告書
3	点検	各厨房・ゴミ庫等	防除管理報告書

2. 施工内容

点検対象月	<ul style="list-style-type: none"> ●モニタリングトラップ及びエアゾールのフラッシングによるゴキブリ棲息調査 ●ベイト剤によるゴキブリの殺虫作業（ゴキブリが棲息している場合） ●各排水層（グリストラップ）にホルモン剤投入（チョウバエ対策） ●ゴミ庫に殺鼠剤の設置及び喫食調査 （鼠族の侵入がある場合には、捕獲トラップによる殺鼠処理を行う） ●目視点検→鼠族ラットサイン・脱糞・ゴキブリ・ポーチスポット等の発見
施工A	<ul style="list-style-type: none"> ●各厨房・ゴミ庫等（排水溝・グリストラップ含む）にスミオチン乳剤散布 （対象害虫：ゴキブリ・チョウバエ・ハエ・蚊など） ●排水ピットの薬剤散布
施工B	<ul style="list-style-type: none"> ●各客室にULV機による空間噴霧作業（エクスマン乳剤使用） ●施工Aを実施

施設及び設備の維持管理に関する仕様書

I 章 総 則

1. 概要

本仕様書は、神戸市立国民宿舎須磨荘の敷地・建築物・その他構造物（以下「施設」という。）及び電気・機械設備（以下「設備」という。）の点検・保守業務及び修繕業務、設備の運転・監視業務等を円滑に実施するために必要な事項を定めたものである。

2. 対象施設・設備概要

＜別紙－1＞に記載のとおり。

3. 法令の遵守等

本業務の実施にあたっては、関係法令を遵守すること。

4. 施設管理業務責任者の選任

本業務の実施にあたり、施設管理業務責任者を選任すること。施設管理業務責任者とは、本業務のすべてを総括的に把握し執行する者で、本業務における指定管理者の責任者をいう。

5. 法定資格者の選任

本業務の実施にあたり、＜別紙－2＞に記載する法定資格者を選任すること。なお、資格者は重複しても差し支えない。

6. 消耗品等

本業務に必要な工具類、＜別紙－3＞に記載する消耗品等は、指定管理者が負担すること。

7. 損害補償

管理上の瑕疵による、設備の故障等に伴う事業停止等に係る指定管理者の損害について、神戸市はこれを補償しない。

8. 業務の引継ぎ

指定管理者は、本指定期間終了の日までに「次期指定管理者」に対して本仕様書に記載する業務に関する引継ぎを行なうこと。「次期指定管理者」とは本指定期間後の指定管理者で、本期間の指定管理者と異なる場合の指定管理者のことをいう。

9. 施設・設備管理台帳

- ① 施設、設備の維持管理に関する資料とは図面並びに施設・設備管理台帳とし、これらの整備と記録整理にあたるものとする。
- ② 施設・設備管理台帳は書面並びに電子データにて整備するものとする。
- ③ 記録の整理は（修繕・改修工事内容、保守・点検結果、緊急対応の履歴、図面の修正・作成等）とする
- ④ 作成した施設、設備の維持管理に関する資料（施設、設備管理台帳、図面等）は神戸市に帰属する。
- ⑤ 修繕、保守・点検及び緊急対応等を行った場合、指定管理者は完了後直ちにその内容、完了日、施工業者等を施設・設備管理台帳に記載すること。

10. その他

本仕様書に記載なきことも施設及び設備の維持管理に必要な事項はこれを行うこと。

11. 工事計画書

協定書及び本仕様書に基づく別途協議を必要とするものについては、指定の書式により工事計画書を策定し、別途、神戸市が指定する期日までに提出すること。

工事計画書には、内容、当該箇所の写真、費用等を記載すること。費用については、公開単価の使用、複数見積の取得等、その妥当性が判断できるものを添付すること

12. ESCO 事業への協力

施設では、平成 28 年度から省エネルギー施策として ESCO 事業（シェアードセイビングス型）を実施している。指定管理者は同事業の実施のために必要な協力を行うこと。

II 章 保全業務

1. 施設管理業務全体計画書

下記項目を記載した施設管理業務全体計画書を作成し、業務開始前までに神戸市の承諾を得ること。なお、内容に変更が生じた場合には、その都度訂正し神戸市に届け出ること。

- (1) 業務体制表（施設管理業務責任者を明記すること）
- (2) 法定資格者選任一覧表
- (3) 年間工程表（当該年度の月ごと及び業務内容ごとの工程表）
- (4) 月次・年次報告内容

2. 各種届出書等

下記項目について、その写しを神戸市に提出すること。

- (1) 本業務に関係する各種法令に基づき作成した書類など
- (2) 法定資格者として選任したものが資格を有することを証明する書類

3. 業務内容

「I 章 2. 対象施設・設備概要」〈別紙-1〉の点検、保守及び修繕等の保全業務を行い、常に良好な状態、性能及び美観を維持するよう努めること。業務仕様は指定管理者が決定しこれを行うが、下記に指定する項目は必ず実施すること。

(1) 運転・監視及び日常点検・保守業務

- ① 「建築保全業務共通仕様書（最新版を適用）」（一般財団法人 建築保全センター 発行）に基づき実施すること。なお、これに依らない場合、神戸市に承諾を得ること。
- ② 設備の運転状況や光熱水使用量等については定期的（月 1 回）に記録をとり神戸市に報告すること。（「II 章 4. 報告」の報告書に含む）
- ③ 各機器の運転に際しては、「前期指定管理者」の運転状況等を（I 章 8.業務の引継ぎ）において十分確認し、その内容を参考にし、省エネルギーに留意した運用を心掛けること。

「前期指定管理者」とは、本指定期間前の指定管理者で、本期間の指定管理者と異なる場合の指定管理者のことをいう。

- ④ ESCO 事業に伴い ESCO 事業者が設置した機器は同事業者の所有であるが、当該機器の日常運転・監視は別途定める運転管理指針に基づいて指定管理者が行う。また、当該機器の異常発生時は、一次対応及び ESCO 事業者への連絡を行うこと。
- ⑤ 神戸市が定める「市有施設の安全点検マニュアル」に基づき、年 2 回以上の日常点検を行い、記録を保管すること。

(2) 定期点検等及び保守業務

- ① 〈別紙-1〉のうち、〈別紙-4〉の項目に該当する法令点検、定期点検は、特記なき場合は「建築保全業務共通仕様書（最新版を適用）」（一般財団法人 建築保全センター 発行）に基づき実施すること。なお、これに依らない場合、業務実施前に神戸

市に承認を得ること。

法令点検の公共建築物定期点検は、「建築基準法」及び「神戸市公共建築物の定期点検の実施及び報告に関する要綱」に基づき実施し、神戸市に報告すること。また、必要に応じて住宅都市局長に報告を行う際に指定管理者が同行し、点検結果の説明を行うこと。

- ② <別紙－1>のうち、<別紙－5>の項目に該当する機器の定期点検及び保守業務等は、<別紙－5>の仕様書に記載する仕様に基づき実施すること。なお、これに依らない場合、業務実施前に神戸市に承認を得ること。
- ③ その他、法令等の規定により義務付けられている必要な点検等については、法令等を遵守しこれを処理すること。
- ④ ESCO 事業に伴い ESCO 事業者が設置した機器の定期点検及び保守業務は、同事業者が行う。

(3) 修繕、改修工事等について

- ① 上記(1)～(2)の結果、修繕または改修工事等が必要であると判断した場合は、「Ⅲ章 修繕及び改修工事等」に基づきこれを処理すること。
- ② 協定書及び本仕様書に基づく別途協議を要するものについては、神戸市が指定する期日までに、改修を要する箇所・内容・当該箇所の写真及び費用等を記載した工事計画書を作成し神戸市に提出すること。工事計画書は別途神戸市が指定する用紙に記載するものとする。
- ③ 費用については、公開単価の採用、複数見積の取得等、その妥当性が判断できるものを添付すること。
- ④ 上記によらず神戸市が求めた場合、工事計画書を策定し神戸市に提出すること。

4. 報告

- (1) 保全業務に関する報告書を四半期に1回神戸市に提出すること（年度末の年次報告書を含む）。
- (2) 「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」に基づく、省エネ措置に関する定期報告については、当該法律に則り、神戸市と協議のうえ実施するものとする。

5. 検査

- (1) 神戸市は、「4. 報告」の報告書や神戸市が別途指定する検査表による検査を行う。
- (2) 神戸市は(1)以外に必要なに応じて保全業務の執行状況について検査等（実地調査（モニタリング）を含む）を行う。
- (3) 指定管理者は(1)及び(2)により、神戸市が業務改善又は修繕等を指示した場合、これに従うこと。

Ⅲ章 修繕及び改修工事等

1. 神戸市が所有する施設及び設備等について

(1) 修繕

修繕とは、施設及び設備の劣化や損傷部分、機器の性能又は機能を原状あるいは実用上支障のない状態まで回復させることとし、下記の取扱い区分に従い、業者の選定、修繕費の支払い等を含め全て指定管理者が行うこと。

修繕について業者の選定・修繕費の支払い等を含め全て指定管理者が行うこと。修繕した

機材等の所有権は神戸市に帰属するものとし、神戸市が修繕のやり直しを指示した場合、これに従うこと。

① 修繕の取扱い

(a) 神戸市が定める修繕予算額の範囲内の場合

ア. 一件あたり 50 万円 以下の修繕の場合	指定管理者の裁量において実施するものとする
イ. 一件あたり 50 万円を 超える修繕の場合	指定管理者は、修繕の内容について事前に神戸市と協議し、協議の結果、修繕を実施する場合は、指定管理者の裁量において実施するものとする。

(b) 神戸市が定める修繕予算額の範囲の場合

一件あたりの金額に関係なく、指定管理者は、修繕の内容について事前に神戸市と協議を行う。協議の結果、修繕を実施する場合は、指定管理者の裁量において行うものとする。修繕費用は、神戸市と協議の上決定するものとする。

② 修繕の報告

実施した修繕について「Ⅱ章 4. 報告」に基づき報告書（(図面・写真等を含む)）を提出すること。

(2) 改修工事等

改修工事等とは、資本的支出に該当する工事を言い、大規模改装、新築・増築・改築、改造・改装とし、それぞれの区分は以下のとおりとする。

ア. 大規模改装	施設の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段（建築基準法第 2 条第 5 号））の一種以上の過半に係る修繕、模様替えを行なう
イ. 新築・増築・改築	施設の延床面積の増（減）に係る行為を言う。
ウ. 改造・改装	改造・改装とは、上記ア、イ以外の建築等行為を言う

① 改修工事等の取扱い

- ① 改修工事等の費用は神戸市が負担するものとする。
- ② 改修工事等は、全て神戸市が行う。
- ③ 改修工事等の必要が発生した場合には、指定管理者は神戸市に対して、工事計画書により工事の依頼を行うものとする。神戸市は工事依頼があった場合、工事の必要性、工事計画書の妥当性等を判断し、予算措置がされた場合のみ工事を行うものとする。神戸市の決定に対し異議は認めないものとする。
- ④ 神戸市が決定した改修工事等の工期、日程、工法等について、異議は認めないものとする。改修工事等にあって指定管理者はこれに協力すること。

2. 指定管理者が投資して設置した施設及び設備等について

(1) 修繕

- ① 修繕に係る費用は、全て指定管理者が支払う。
- ② 修繕は、全て指定管理者が行う。

(2) 修繕以外（新築・増築・改築・改修工事・大規模改装・改造・改装）（以下「新改築等」と

いう。)

- ① 新改築等に係る費用は、全て指定管理者が支払う。
- ② 新改築等は、全て指定管理者が行う。
- ③ 新改築等を行う場合、事前に神戸市と協議を行い、神戸市が承認した後施工すること。
- ④ 新改築等の完了後、直ちに神戸市に報告書（図面、施工前後の写真等）を提出すること。神戸市が施工のやり直しを指示した場合、これに従うこと。
- ⑤ 指定管理者が、その指定の期間が終了した場合、又はその指定を取り消され、若しくは期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命ぜられた場合、速やかに原状に回復すること。原状に回復した後、直ちに神戸市に報告書（施工前後の写真等）を提出すること。神戸市が施工のやり直しを指示した場合、これに従うこと。

3. 緊急対応

- (1) 点検等により、施設及び設備等の脱落、落下又は転倒の恐れがある場合、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、その区域を立入禁止にする等の危険防止措置を講じるとともに、簡易な方法により応急措置を実施し、速やかに神戸市に報告すること。
- (2) 災害時、事故時又は施設、設備の不具合等の緊急対応は、指定管理者が行う。緊急対応後、修繕範囲外と予測される場合、神戸市と協議の上その後の処置を決定する。なお、指定管理者は、災害時、事故時又は施設の休業に及ぶなどの重大な故障等が発生又は発生する恐れがある場合は、神戸市に速やかに状況報告を行う。後日、発生状況や原因、対応結果などを詳細に記載した報告書を提出すること。
- (3) 照明器具用安定器、トランス及びコンデンサ等の電気機器において、ポリ塩化ビフェニル（PCB）の使用が判明した場合は、神戸市に速やかに報告すること。

<別紙— 1 > 対象施設・設備概要

【施設】

敷地、建築物、その他構造物の内容

1. 施設名称 神戸市立国民宿舎須磨荘
2. 所在地 神戸市須磨区須磨浦通1丁目1-1
3. 用途地域、防火準防火地域等 近隣商業地域、第2種住居地域、高度地区、防火地域
4. 敷地面積 7,624 m²
5. 建築物（棟毎）
 - 1) 構造・規模 鉄筋鉄骨コンクリート造地下1階地上11階建
 - 2) 建築面積 1,414 m²
 - 3) 延床面積 11,739 m²

【設備】

1. 機器一覧表（防災設備）
2. 機器一覧表（電気設備）
3. 機器一覧表（機械設備）

各表記載の対象施設・設備の名称、仕様、数量等は参考扱いとする。

1. 防災設備（須磨荘）

建物用途	5項イ 防火対象物				
------	-----------	--	--	--	--

設備名称	機器名称	仕様	数量	単位	備考
消火器	消火器	粉末10型	85	個	
	消火器	粉末50型	1	個	
スプリンクラー設備	加圧送水装置	AC210V	1	組	B1Fポンプ室
	起動装置	手動式	1	式	
	起動装置	自動式	1	式	
	ヘッド		1	式	
	操作盤		1	面	
	流水検知装置		1	組	
	表示装置、音響警報装置		—	面	
	呼水装置	100L	1	台	
	送水口	66A双口型	1	か所	北面玄関横
	圧カスイッチ	0.5MPa	1	台	
	水源	床下水槽79m ³	1	組	
	補助散水栓	25A	33	か所	
		ホース20m	33	か所	
	コンプレッサ、制御盤、感知器、現場操作盤、電磁弁等		—	組	
泡消火設備	加圧送水装置	AC210V	1	組	B1Fポンプ室
	起動装置	手動式	1	式	地下駐車場内
	起動装置	自動式	1	式	
	ヘッド		1	式	
	水源	床下水槽79m ³	1	組	
	呼水装置	100L	1	台	
	消火薬剤貯蔵槽		1	台	
	消火薬剤	400L	1	台	
	流水検知装置・圧力検知装置		1	式	
	一斉開放弁		1	式	
自動火災報知設備	受信機	R型受信盤	1	面	1995年製 1F事務室
	副受信機		1	面	仮眠室
	差動式スポット型		126	個	
	定温式スポット型		77	個	
	煙式スポット型光電式非蓄積		417	個	
	煙式分離型光電式非蓄積		—	個	
	発信機	P型1級	31	個	
	表示灯		30	個	
	音響装置		30	個	非常放送スピーカー
	消火栓起動装置		—	個	
	常用電源	交流電源	1	組	
	予備電源		1	組	
	非常電源	内蔵型、蓄電池	1	組	1995年製 24V 6.0Ah
ガス漏れ火災警報設備	受信機	17窓	1	面	■自火報受信機一体 □別置 1F事務所
	検知器		22	個	
	警報装置		1	式	非常放送スピーカー
	ガス検知器緊急遮断弁盤		—	面	
	常用電源	交流電源	1	組	
	予備電源		1	組	
非常電源	内蔵型、蓄電池	1	組	24V 0.6Ah	
非常警報器具 (非常放送設備)	増幅器	960W	1	式	□自火報非連動 ■自火報連動 1995年製 1F事務所
	回線選択		40	回線	
	起動装置	押しボタン等	1	式	遠隔操作盤282台
	常用電源	交流電源	1	組	
	非常電源	内蔵型、蓄電池	1	式	24V
誘導灯	誘導灯	40W(階段)	54	灯	
		20W(階段)	3	灯	
		A級(避難口)	27	灯	
		B級(避難口)	55	灯	
		B級(通路)	35	灯	
	C級(通路)	21	灯		
誘導灯信号装置		—	式		

設備名称	機器名称	仕様	数量	単位	備考	
消防機関へ通報する 火災報知設備	通報装置	自立型	1	組	1995年製 1F事務室	
	遠隔起動装置		—	組		
	常用電源	交流電源	1	組		
	予備電源	内蔵型、蓄電池	1	組		12V 0.5Ah
	非常電源			組		
排煙設備	垂壁		—	式		
	防火ダンパー		1	式		
	排煙口		34	か所		
	制御盤	自立型	4	面		
	起動装置	手動式押釦	32	か所		
	排煙装置		4	基		
	排煙装置起動盤		—	面		
	常用電源	交流電源	1	式		
	非常電源		1	組		
防排煙設備	連動制御盤		1	面	□自火報受信機一体 ■別置	
	防火扉		25	面		
	シャッター		33	台		
	可動式防煙垂壁		—	面		
	ダンパー		7	台		
	垂れ壁		2	台		
	自動ドア		6	台		
	排煙窓		—	面		
	連動煙感知器	光電式非蓄積型	70	個		
	熱感知器		7	個		
	排煙装置		—	台		
	常用電源	交流電源	1	式		
	予備電源	内蔵型、蓄電池	1	組		24V 6.0Ah
	非常電源					
	非常電源 (自家発電設備)	ディーゼル発電機	6600V 500kVA	1		台
始動用空気圧縮装置		150L×2	1	式	B1F発電機室	
燃料タンク		A重油 1500L	1	台		
冷却タンク		1000L	1	台		
連結送水管	送水口	65A双口型	1	か所	1F北面玄関横	
	放水口	50A単口型	9	か所		
	ホース	20m×2	9	か所		
	ノズル	φ17	9	か所		
非常コンセント設備	非常コンセント		13	か所		
	常用電源	交流電源	1	組		
パッケージ型 自動消火設備	消火剤貯蔵容器	強化液	41	本		
	手動起動装置	押しボタン式	10	箇所		
	設置場所		7	箇所		
避難器具	はしご	3.4m	4	か所	北面バルコニー	
非常用の照明装置	非常照明	蓄電池別置型	1	式		
	非常照明	蓄電池内蔵型	1	式		

2. 電気設備 (須磨荘)

記号	機器名	仕様	電気容量	台数	設置年	設置場所		
受変電設備		高圧引込 3相3線式 6,600V 60Hz						
動力 No.1	乾式変圧器	6,600/210V	3φ3W	500kVA	1	1995	電気室	B1階
動力 No.2	乾式変圧器	6,600/210V	3φ3W	300kVA	1	1995		
動力 No.3	乾式変圧器	6,600/210V	3φ3W	300kVA	1	1995		
非常動力	乾式変圧器	6,600/210V	3φ3W	300kVA	1	1995		
非常電灯	乾式変圧器	6,600/210V-105V	SCOTT	50kVA	1	1995		
電灯 No.1	乾式変圧器	6,600/210V-105V	1φ3W	150kVA	1	1995		
電灯 No.2	乾式変圧器	6,600/210V-105V	1φ3W	150kVA	1	1995		
電灯 No.3	乾式変圧器	6,600/210V-105V	1φ3W	150kVA	1	1995		
52R	受電用遮断器	VCB 7.2kV 600A 12.5kA			1	1995		
52F1	電灯用遮断器	VCB 7.2kV 600A 12.5kA			1	1995		
52F2	動力用遮断器	VCB 7.2kV 600A 12.5kA			1	1995		
52F3	非常用遮断器	VCB 7.2kV 600A 12.5kA			1	1995		
52FC	高圧リアクトル・コンデンサ用遮断器	VCB 7.2kV 600A 12.5kA			1	1995		
52B	母線連絡用遮断器	VCB 7.2kV 600A 12.5kA			1	1995		
52G	発電機連絡用遮断器	VCB 7.2kV 600A 12.5kA			1	1995		
52GR	発電機用遮断器	VCB 7.2kV 600A 12.5kA			1	1995		
42C1	進相コンデンサ用電磁接触器	VCS 6.6kV 200A			1	1995		
42C2	進相コンデンサ用電磁接触器	VCS 6.6kV 200A			1	1995		
42C3	進相コンデンサ用電磁接触器	VCS 6.6kV 200A			1	1995		
DS	受電用断路器	DS 7.2kV 400A			1	1995		
動力 No.1	負荷開閉器	LBS 7.2kV 200A			1	1995		
動力 No.2	負荷開閉器	LBS 7.2kV 200A			1	1995		
動力 No.3	負荷開閉器	LBS 7.2kV 200A			1	1995		
非常動力	負荷開閉器	LBS 7.2kV 200A			1	1995		
非常電灯	負荷開閉器	LBS 7.2kV 200A			1	1995		
電灯 No.1	負荷開閉器	LBS 7.2kV 200A			1	1995		
電灯 No.2	負荷開閉器	LBS 7.2kV 200A			1	1995		
電灯 No.3	負荷開閉器	LBS 7.2kV 200A			1	1995		
SC No.1	高圧進相コンデンサ	7.17kV 163kVar			1	1995		
SC No.2	高圧進相コンデンサ	7.17kV 163kVar			1	1995		
SC No.3	高圧進相コンデンサ	7.17kV 163kVar			1	1995		
SR No.1	直列リアクトル	13kVar			1	1995		
SR No.2	直列リアクトル	13kVar			1	1995		
SR No.3	直列リアクトル	13kVar			1	1995		
	受電用	VT			1式	1995		
	受電用	CT			1式	1995		
	各フィーダー用	CT			1式	1995		
51R	受電用 過電流継電器	51R			2	1995		
51F1	電灯用 過電流継電器	51F1			2	1995		
51F2	動力用 過電流継電器	51F2			2	1995		
51F3	非常用 過電流継電器	51F3			2	1995		
51FC	高圧リアクトル・コンデンサ用遮断器 過電流継電器	51FC			2	1995		
51G	発電機用 過電流継電器	51G			2	1995		
27R	受電用 不足電圧継電器	27R			1	1995		
59R	受電用 過電圧継電器	59R			1	1995		
59G	発電機用 過電圧継電器	59G			1	1995		
64G	発電機用 地絡過電圧継電器	64G			1	1995		
LGR	低圧用地絡継電器	集合形漏電検出装置 5回路用			3	1995		
	配電盤	配電盤			26	1995		
	接地(接地端子箱)	A種			1	1995		
		B種			1	1995		
		D種			4	1995		
PGS	高圧ガス負荷開閉器(ZCT内蔵)	PGS 7.2kV 400A			1	1995	引込開閉器盤	屋外
67R	受電用 地絡方向継電器	67R			1	1995		
LA	避雷器	LA 8.4kV			3	1995		
PC	カットアウトスイッチ	PC 7.2kV			3	1995		
	接地	A種 PGS			1	1995		
		D種			1	1995		
		A種 LA			1	1995		
非常用自家発電設備								
	発電機	ディーゼル発電装置			1	1995	発電機室	B1階
	エンジン	3φ3W 6600V 500kVA ディーゼルエンジン A重油 1500L			1	1995		

2. 電気設備 (須磨荘)

記号	機器名	仕様	電気容量	台数	設置年	設置場所	
蓄電池設備							
非常用照明等 (操作、表示用)	整流器 蓄電池	鉛蓄電池 300Ah 54セル		1 1	1995 2008	電気室	B1階
動力・電灯設備その他							
	照明器具、配線器具等 ケーブルラック 照明制御盤 電灯・動力盤			1式 1式 2面 1式	1995 1995 1995 1995	事務室、フロント 各所	各所 各所 1階 各階
	中央監視卓 エレベーター監視盤	受変電、照明、防災、熱源、空調		1式 1面	1995 1995	事務室 事務室	1階 1階
	トイレ呼出表示	7/10窓		1式	1995	事務室	1階
	AVシステム	AV機器架 アンプ、マイク、アンテナ、スピーカー チューナー AVコントロール卓 AM・FMアンテナ		1式	1995	大会議室	3階
	電動スクリーン 電動遮光装置 調光装置			1式 1式 1式 1式	1995 1995 1995 1995	大会議室 大会議室 大会議室 大会議室	3階 屋上 3階 3階 3階
	照明昇降装置 ナイトテーブルシステム	照明・放送・時計用		1式 9	1995 1995	ロビー 客室(洋室)	3階 6~10階
	外灯設備(サイン照明含む)	現在は手動点灯している		1式	1995		屋外
	駐車場管制装置	駐車券発行機、全自動精算機、ゲート装置、チェーンゲート 出入口案内灯、車路注意灯 台数監視盤		1式 1式 1式	2008 1995 1995	駐車場	B1階
	デマンド監視装置			1式	1995	詰所 詰所	B1階 B1階
通信情報設備							
	放送設備	防災兼用業務放送アンプ架 キャビネットトラック型非常用放送設備FS-2000型 20局十音 卓上型リモートマイク RM-200F型 非常電源(密閉型ニカド電池)		1式	2014	事務室	1階
	EVインターホン設備 インターホン設備 テレビ共聴設備	VHF-12、UHF-20、BS、CS ヘッドエンド架 モニターテレビ ビデオデッキ		1式 1式 1式 1式	2009 2009 2009 2009	事務室 各所 事務所 事務所	1階 1階 1階 1階
	監視カメラ設備	カメラ 監視モニター架 モニターテレビ シーケンシャルスイッチャー		1式 1式	1995 1995	各所 事務所	各階 1階
	電気時計設備	カード式水晶親時計 6回路 子時計		1式	1995	事務所	1階
	防犯設備			1式	1995	各所	6~10階
構内交換機設備							
	構内交換機設備	電子交換機 電源装置 料金管理装置 MDF装置		1 1式 1式 1式	2009 2009 2009 2009	事務室 事務室 事務室 事務室	1階 1階 1階 1階
	電話設備	多機能電話機 一般電話機 客室用電話機		1式 1式 1式			各所 各所 客室 各所
	電話配管配線			1式			
昇降機設備							
EV	エレベーター	日本オーチス・エレベーター製、乗用、身障者対応 ロープ式、12箇所停止、1000kg、15人乗り 速度105m/min、地震・火災管制・停電時自動着床有り BGMスピーカー、ITVカメラ		2	1995		
		日本オーチス・エレベーター製、人荷共用 ロープ式、12箇所停止、1450kg、22人乗り 速度90m/min、地震・火災管制・停電時自動着床有り 自家発電運転		1	1995		
		日本オーチス・エレベーター製、人荷共用 ロープ式、12箇所停止、700kg、10人乗り 速度90m/min、地震・火災管制・停電時自動着床有り		1	1995		
	小荷物専用昇降機	小荷物専用昇降機		1式	1995		

2. 電気設備（須磨荘）

記号	機器名	仕様	電気容量	台数	設置年	設置場所	
防災設備							
	消防用設備	詳細は別紙「防災設備一覧表」					
	防災設備(建築基準法)	詳細は別紙「防災設備一覧表」					
建築関係他							
	非常用の照明装置	蓄電池別置型、蓄電池内蔵型		1式	1995	各所	1、4、5階
	自動ドア			6	1995		
	避雷設備	突針2本		1式	1995		

3. 機械設備（須磨荘）

記号	機器名称	仕様	品番	設置場所	数量	備考
	受水槽	FRP製2槽式 有効容量：36m ³		B1F機械室	1基	
	給水ポンプユニット				3組	
	排水ポンプ				7組	
	ガス焼き真空ボイラー	2回路型 缶体出力650,000kcal/h 伝熱面積9.9m ²			2台	
	密閉式貯湯槽	有効容量4.9m ³			2台	
	密閉式貯湯槽	有効容量3.1m ³			1台	
	ラインポンプ				8台	
	熱交換器				3台	
	ろ過装置				2台	
	ろ過ポンプ				2台	
	ジェットポンプ				2台	
	薬注装置				3台	
	エアコンプレッサー				1台	
	密閉式膨張タンク				4台	
	消火用補給水槽				1基	
	泡消火原液タンク				1台	

3. 機械設備（須磨荘）

記号	機器名称	仕様	品番	設置場所	数量	用途・形式・容量
R-1-1	吸収式冷温水発生機 (排熱投入型)	冷房能力 120USRT 暖房能力 251,000kcal/h		B1F機械室	1台	ESCO事業対象設備(ESCO事業者の所有) ESCO事業期間にはESCO事業者が点検・保守を実施
R-1-2	吸収式冷温水発生機	冷房能力 150USRT 暖房能力 314,000kcal/h		B1F機械室	1台	ESCO事業対象設備(ESCO事業者の所有) ESCO事業期間にはESCO事業者が点検・保守を実施
CGS-1	ガスマイクロコージェネ	発電量 35kW 排熱量 51.5kW		1階	3台	ESCO事業対象設備(ESCO事業者の所有) ESCO事業期間にはESCO事業者が点検・保守を実施
CT-1	冷却塔			屋上	1台	既設2台のうち1台で運用(1台は使用休止)
	空調熱源廻りポンプ	冷温水1次・冷却水・高温水1次 温水1次		B1F機械室	8台	ESCO事業対象設備(ESCO事業者の所有) ESCO事業期間にはESCO事業者が点検・保守を実施
	空調熱源廻りポンプ	冷温水2次		B1F機械室	6台	
	排熱温水系統熱交換器	交換熱量 154.5kW		B1F機械室	1台	ESCO事業対象設備(ESCO事業者の所有) ESCO事業期間にはESCO事業者が点検・保守を実施
EXT-1, 2	密閉式膨張水槽				2台	
	密閉式膨張水槽	CGS系統			1台	ESCO対象設備(ESCO事業者の所有) ESCO事業期間にはESCO事業者が点検・保守を実施
	中央監視装置 または 熱源運転監視装置				1台	ESCO対象設備(ESCO事業者の所有) ESCO事業期間にはESCO事業者が点検・保守を実施
	空気調和機				22台	AHU-1AのINV設備はESCO対象設備(ESCO事業者の所有) ESCO事業期間にはESCO事業者が点検・保守を実施
	パッケージエアコン	マルチ含む			10組	
	ファンコイルユニット	天井埋め込みダクト型		各所	73台	
		天井カセット型		各所	11台	
	全熱交換器			各所	6台	
	誘引ファン			地下駐車場	2台	
	ファンフィルターユニット				2組	
	換気ファン(大型)	シロッコファン			5台	
	換気ファン(小型)	シロッコファン			26台	

<別紙-2>法定資格者一覧(須磨荘)

	法定資格者名称	根拠法令等	備考
1	電気主任技術者	電気事業法	第3種以上
2	建築物環境衛生管理技術者	建築物における衛生的環境の確保に関する法律	
3	防火管理者	消防法	甲種防火対象物
4	総合操作盤又はこれらに類する制御盤の監視、操作等に従事する者の資格	神戸市火災予防条例	
5	防災管理者	消防法	
6	自衛消防組織の各業務を分掌する統括管理者	消防法	
7	排水管理責任者選任届	神戸市下水道条例第14条の2	
8	警報設備の監視、操作等に従事する者の資格 (防災設備技能講習受講者等)	神戸市火災予防条例 (第50条4の5)	

上記以外で必要となる法定資格者についても、指定管理者において選任すること。

<別紙—3> 消耗品一覧表 (須磨荘)

- ・ 各種燃料及び潤滑油、蓄電池用精製水
- ・ 管球類、ヒューズ
- ・ 空調・換気用フィルター類
- ・ Vベルト、パッキン類、温度計、圧力計
- ・ 各種薬品類 (水用水処理薬品、残留塩素用試薬、ボイラ用薬剤、殺虫剤等)
- ・ プール用薬剤 (プール清浄剤、次亜塩素酸ソーダ)
- ・ ウェス、潤滑油、グリス、スムーサー、刷毛、接着剤
- ・ 記録紙、点検用紙、コピー用紙、記録用メディア (フロッピーディスク等)、プリンター用インク・トナー、乾電池等
- ・ 防塵マスク、防塵眼鏡、軍手等
- ・ 配管材、継手、各種ねじ類、フランジパッキン、シール材、ホースバンド、ビニルテープ、接着剤等
- ・ 箒、塵取、バケツ、ホース、雑巾、ラバーカップ、ごみ袋等
- ・ その他

※ 消耗品について疑義が生じた場合、市と協議の上決定する。

<別紙-4>法定点検及び定期点検業務一覧表(須磨荘)

(平成31年4月～指定期間終了まで)

点検項目	点検周期	備考
(法定点検)		
公共建築物定期点検	(建築)1回/3年 (設備)1回/1年 (昇降機)1回/1年 (小荷物専用昇降機) 1回/1年 (防火)1回/1年	建築1回/3年→H26年11月済 設備1回/1年→H27年11月済 昇降機1回/1年→H28年4月済 (建築 H18・19年度に実施・H23年度水・H26年度済・H29年11月済(※1)) (設備 H28年11月済・H29年11月済(※2)) (昇降機・小荷物専用昇降機 H29年4月済・H30年4月済(※3))
消防設備点検	1回/6か月	外観機能点検・総合点検※6
防火対象物定期点検報告	法令による	消防法
防災管理点検結果報告	法令による	消防法
消防設備耐圧試験	1回/3年	H26年3月済
受変電設備点検	法令による	電気事業法
非常用自家発電設備点検	法令による	電気事業法・消防法
エレベーター設備点検	1回/年	日本オーチス・エレベータ㈱と「フルメンテナンス契約」を締結すること 保守点検は1回/月実施
飲料水槽等清掃	1回/年	点検仕様は別紙-5参照
残留塩素濃度測定	1回/週	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4条による
飲料水水質検査	法令による	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4条による
給湯水水質検査	1回/年	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4条による
浴槽水質検査	別紙-5参照	点検仕様は別紙-5参照
排水槽清掃	法令による	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4条による。別紙-5参照
厨房系統排水処理水分析業務	別紙-5参照	点検仕様は別紙-5参照
空気環境測定(12ポイント)	1回/2か月	測定点は、 1F 外気、事務所 2F ロビー 3F 多目的ホール 4F 大広間(須磨) 5F 大広間(松風) 6F 宴会場(青葉) 7F 客室(701) 8F 客室(801) 9F 客室(909) 10F 客室(1009) 11F 展望室 の計12箇所
煤煙濃度測定	別紙-5参照	大気汚染防止法第16条 環境の保全と創造に関する条例 点検仕様は別紙-5参照
空調設備等点検	法令による	フロン排出抑制法(簡易点検・専門点検)
(定期点検)		
自動制御設備等保守点検業務	別紙-5参照	点検仕様は別紙-5参照 ESCO対象機器はESCO事業者が点検
吸収式冷温水発生機保守点検	別紙-5参照	ESCO事業期間中はESCO事業者が点検
ボイラー圧力容器保守点検	別紙-5参照	点検仕様は別紙-5参照
直流電源設備点検	※4	
空調機用フィルター交換及び清掃	※4	必要に応じてフィルターを交換すること

※1「特殊建築物等定期点検業務基準(公共建築物用)(最新版を適用)」(財団法人 日本建築防災協会 発行)による。

※2「建築設備定期検査業務基準書(最新版を適用)」(財団法人 日本建築設備・昇降機センター 発行)による。

※3「建築保全業務共通仕様書(最新版を適用)」(財団法人 建築保全センター 発行)による。

※4 点検周期については、特記がある場合を除き、「建築保全業務共通仕様書(最新版を適用)」(財団法人 建築保全センター 発行)による。

※5「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」に基づく、省エネ措置に関する定期報告については、当該法律に則り、神戸市と協議のうえ実施するものと

※6 自家発電設備の点検においては、法令に基づき実負荷運転を行うこと。

〈別紙— 5 〉 参考仕様書 (須磨荘)

1. 自動制御設備保守点検業務委託仕様書

※ESCO 対象機器は ESCO 事業者が点検

2. ボイラー圧力容器保守点検業務委託仕様書

3. 浴槽水質検査業務委託仕様書

4. 排水水質検査業務仕様書

5. 槽類清掃及び水質検査業務仕様書

6. 煤煙濃度測定業務委託仕様書

※ 吸収式冷温水発生機保守点検は ESCO 事業者が点検を行う。

各仕様書記載の対象施設・機器の名称、仕様、数量等は参考扱いとする。

自動制御設備保守点検業務委託仕様書（須磨荘）

1. 総 則

本仕様書は、自動制御設備保守点検業務の委託について、業務を円滑に実施するために必要な事項を定めたものである。

2. 業務内容

（1）自動制御設備定期保守点検作業

- ①制御系統別の簡易点検を1回／年で行う。
- ②稼動状況の確認、不具合箇所の調査と対処、予防保守作業の実施、運転確認等の作業を行う。
- ③詳細は別紙の《対象機器》、《保守点検内容》による。

※ESCO 対象機器は ESCO 事業者が点検

※ESCO 対象機器の点検・保守は ESCO 事業者が実施
(ESCO 事業者の所有)

《 対 象 機 器 》

1. 自動制御系統機器及び点検工程

1	熱源廻り制御		①数量:1組	
	品 名		型 式・他	
	1	挿入形温度検出器	JPEK-02AROA1	12
	2	挿入形温度検出器	TY7830B1015	5 ※ESCO 対象機器
	3	デジタル指示調節計	R36TR1UA2300	1 ※ESCO 対象機器
	4	圧力検出器	JKH-15	2
	5	直流電源	PS5R-V	2 ※ESCO 対象機器
	6	熱源コントローラ	WY5130W0000	2 ※ESCO 対象機器
	7	ポンプコントローラ	WY5130W0000	2 ※ESCO 対象機器
	8	熱源コントローラ	WY5111W0000	2 ※ESCO 対象機器
	9	アイソレータ	RYY792S3041	2 ※ESCO 対象機器
	10	アイソレータ	RYY792S3041	1 ※ESCO 対象機器
	11	電磁流量計	AM	3
	12	電動バタフライ弁	PMK	12
	13	電動2方弁	VY6900	2 ※ESCO 対象機器
	14	電動3方弁	VY5410F	1 ※ESCO 対象機器

2	冷却塔制御(1)		①CT-1 ②数量:1組	
	品 名		型 式・他	
	1	挿入形温度検出器	JPEK	2
	2	挿入形温度検出器	JSEK	1
	3	挿入形温度検出器	TY7830B1015	2 ※ESCO 対象機器
	4	温度調節器	FSE	1
	5	デジタル指示調節計	R36TCOUA2300	1 ※ESCO 対象機器
	6	冷却塔コントローラ	WY5111W0000	2 ※ESCO 対象機器
	7	電動バタフライ弁	PMK	1
	8	電動ボール弁	EA200	1

3	冷却塔制御(2)		①CT-2 ※ESCO 事業に伴い使用休止 ②数量:1組	
	品 名		型 式・他	
				数量
				備考

1	挿入形温度検出器	JPEK	2	
2	挿入形サーモスタット	JLWS	1	
3	デジタル指示調節計	JUT-HD	1	
4	電動バタフライ弁	PMK	1	
5	電動ボール弁	EA200	1	

※ESCO 事業後は不使用

4	冷却塔制御(3)	①CT-3 ②数量:1組		
	品 名	型 式・他	数 量	備 考
1	挿入形温度検出器	JPEK	2	
2	挿入形温度検出器	JSEK	1	
3	温度調節器	DSE	1	
4	デジタル指示調節計	R36TCOUA2300	1	※ESCO 対象機器
5	電動3方弁	JBGK	1	
6	電動ボール弁	EA200	1	

5	空調機制御(1)	①AHU-1A ②数量:1組		
	品 名	型 式・他	数 量	備 考
1	室内形温湿度検出器	JHD-247	1	
2	挿入形温度検出器	JPEK-02K	1	
3	直流電源	PS5R-V	1	※ESCO 対象機器
4	空調機コントローラ	WY5111W0000	1	※ESCO 対象機器
5	マノスタースイッチ	C-113	1	
6	ダンパモータ	JAWK-50	1	
7	電動2方弁	WGK-N600	1	

6	空調機制御(2)	①AHU-6 ②AHU-7 ③数量:2組		
	品 名	型 式・他	数 量	備 考
1	挿入形露点温度検出器	JDP21-147D	2	
2	挿入形温湿度検出器	JHD21-147	4	
3	直流電源	PS5R-V	6	※ESCO 対象機器
4	VAVリモコン	QY7215A1001	6	※ESCO 対象機器
5	VAVコントローラ	WY5206C133	6	※ESCO 対象機器
6	空調機コントローラ	WY5111W0000	2	※ESCO 対象機器
7	マノスタースイッチ	C113	2	

	8	アイソレータ	FC1A	6	
	9	アイソレータ	RYY792S3041	2	※ESCO 対象機器
	10	アイソレータ	RYY792S3041	2	※ESCO 対象機器
	11	ダンパモータ	JAWK-70	6	
	12	電動ボール弁	MJV	2	
	13	電動2方弁	WGK-N600	2	

7	空調機制御(3)		①AHU-8 ⑧AHU-8A ②AHU-9 ⑨AHU-8B ③AHU-10 ⑩AHU-9A ④AHU-6A ⑪AHU-9B ⑤AHU-6B ⑫AHU-10A ⑥AHU-7A ⑬AHU-10B ⑦AHU-7B ⑭AHU-12 ⑮数量:14組		
	品 名		型 式・他	数量	備 考
	1	挿入形露点温度検出器	JDP21-147D	14	
	2	空調機コントローラ	WY5111W0000	8	※ESCO 対象機器
	3	マノスタースイッチ	C113	14	
	4	電動ボール弁	MJV	14	
	5	ダンパモータ	JAWK-70	14	

8	空調機制御(4)		①AHU-1B ②数量:1組		
	品 名		型 式・他	数量	備 考
	1	室内形温度検出器	TDP10-R004	1	
	2	空調機コントローラ	WY5111W0000	1	※ESCO 対象機器
	3	デジタル指示調節計	R36TCOUA2300	1	※ESCO 対象機器
	4	マノスタースイッチ	C113	1	
	5	電動ボール弁	MJV	1	

9	空調機制御(5)		①AHU-2 ②AHU-4 ②数量:2組		
	品 名		型 式・他	数量	備 考
	1	挿入形温湿度検出器	JHD21-147	2	
	2	空調機コントローラ	WY5111W0000	2	※ESCO 対象機器
	3	マノスタースイッチ	C113	2	

	4	電動ボール弁	MJV	4	
	5	ダンパモータ	JAWK-70	6	
	6	アイソレータ	FC1A	3	
	7	アイソレータ	RYY792S3041	2	※ESCO 対象機器

10	空調機制御(6)		①AHU-3 ②AHU-5 ③FFU-1 ④FFU-2 ⑤CU-1 ②数量:5組		
	品 名		型 式・他	数 量	備 考
	1	挿入形温度検出器	JPEK-02K	5	
	2	空調機コントローラ	WY5111W0000	1	※ESCO 対象機器
	3	デジタル指示調節計	R36TCOUA2300	5	※ESCO 対象機器
	4	マノスタースイッチ	C113	5	
	5	電動ボール弁	MJV	3	
	6	ダンパモータ	JAWK-50	5	
	7	電動2方弁	JBGK	2	

11	ファンコイル制御(1)		①数量:5組		
	品 名		型 式・他	数 量	備 考
	1	FCU コントローラ	WY5205W2000	5	※ESCO 対象機器
	2	FCU リモコン	QY72152001	5	※ESCO 対象機器
	3	室内設定器	QY7215A2001	4	※ESCO 対象機器
	4	電動ボール弁	EA200	20	
	5	電動ボール弁	MVF31	5	

12	ファンコイル制御(2)		①数量:5組		
	品 名		型 式・他	数 量	備 考
	1	FCU コントローラ	WY5205W200K	5	※ESCO 対象機器
	2	FCU リモコン	QY72152001	5	※ESCO 対象機器
	3	室内設定器	QY7215A2001	1	※ESCO 対象機器
	4	室内形温度検出器	TY7043Z0K00	4	※ESCO 対象機器

	4	電動ボール弁	MVF31	5	
--	---	--------	-------	---	--

13	ファンコイル制御(3)		①数量:16組		
	品 名		型 式・他		数量
	1	FCUコントローラ	WY5205W1000		16
	2	FCUリモコン	QY72152001		16
	3	室内設定器	QY7215A2001		6
	4	室内形温度検出器	TY7043Z0K00		10

14	ファンコイル制御(4)		①数量:16組		
	品 名		型 式・他		数量
	1	電動ボール弁	EAE100		2
15	ボイラー廻り制御		①数量:2組		
	品 名		型 式・他		数量
	1	挿入形温度検出器	JPEK-02AROA1		2
	2	ボイラコントローラ	WY5111W0000		1
	3	デジタル指示調節計	R36TROUA1300		2
	4	感震器	CJS		2

16	煤煙濃度警報		①数量:1組		
	品 名		型 式・他		数量
	1	煤煙濃度計	S-2000		1

17	熱交換器制御(1)		①HEX-1 ②数量:1組		
	品 名		型 式・他		数量
	1	挿入形温度検出器	JPEK-02		1
	2	挿入型サーモスタット	JLWS		1
	3	デジタル指示調節計	R36TCOUA2300		1
	4	電動2方弁	JBGK		1

18	熱交換器制御(2)		①HEX-2		
	品 名		型 式・他		数量
	1	挿入形温度検出器	JPEK-02		4
	2	デジタル指示調節計	R36TCOUA2300		2
	3	電動2方弁	JBGK		2

19	満減警報			
	品 名		型 式・他	数 量
	1	フロートスイッチ	61F	4

20	ファン発停制御(1)		①VF-1 ②VF-2 ③VF-4	
	品 名		型 式・他	数 量
	1	ルームサーモスタット	VRS-C140N	3

21	ファン発停制御(2)		①OF-2	
	品 名		型 式・他	数 量
	1	ルームサーモスタット	VRS-C140N	1
	2	ダンパモータ	JAWK-50	4

22	H/C切換制御			
	品 名		型 式・他	数 量
	1	電動バタフライ弁	PMK	1

23	浴槽レベル制御			
	品 名		型 式・他	数 量
	1	デジタル指示調節計	JUT-HD	2
	2	直流電源	PWS-120	6
	3	圧力発信器	1151	2

24	中央監視装置			
	品 名		型 式・他	数 量
	1	メインユニット	ESSPRIMO D556/M	2
	2	CRTユニット	EV2450-GY	2
	3	プリンター	IPSio SG2100	1
	4	UPS装置	QYY-SHA030AH1	1
	5	UPS装置	BU100SW	1

25	火災・受変電・外部移報			
	品 名		型 式・他	数 量
	1	データ収集コントローラ	WY5111W0000	3
				※ESCO 対象機器

※ESCO 対象機器の点検・保守は ESCO 事業者が実施

《 保 守 点 検 内 容 》

1. 自動制御機器保守点検作業項目

(1) 電気式調節器(サーモスタット,ヒューミテイスタット,プレッシャスタット等)

	点 検 作 業 項 目		周期	備考
1	各部清掃点検	1. 本体内外部清掃、外観検査	1年	
		2. ポテンション、ワイパー接触面清掃	1年	
2	各接続部点検	1. 端子のゆるみ点検	1年	
		2. 感温筒(接触部)の取付状態点検	1年	
3	システム動作点検	1. システム動作状態での制御状況点検	1年	

(2) 電子式検出器(温湿度、圧力、露点、流量等)

	点 検 作 業 項 目		周期	備考
1	各部清掃点検	1. 本体内外部清掃、外観検査	1年	
		2. 接続導管内の清掃	1年	
2	各接続部点検	1. プラグ、コネクタの接続点検	1年	
		2. 端子のゆるみ点検	1年	
		3. 導管接続部の漏れ点検	1年	
3	電源点検	1. 供給電源点検	1年	
		2. 出力電圧、電流、抵抗点検	1年	
4	スイッチ、ランプ点検	1. スイッチ動作点検	1年	
		2. ランプの点灯点検	1年	
5	システム動作点検	1. システム動作状態での点検	1年	

定期交換部品	1. 湿度エレメント	環境条件 による	有償交換部品
	2. 露点エレメント		有償交換部品
	3. フィルター類		有償交換部品

(3) 電子式調節計

	点検作業項目		周期	備考
1	各部清掃点検	1. 本体内外部清掃	1年	
		2. 基板の汚れ清掃	1年	
2	各接続部点検	1. プラグ、コネクタの接続点検	1年	
		2. 端子のゆるみ点検	1年	
3	電源点検	1. 供給電源点検	1年	
		2. 出力電圧、電流点検	1年	
4	スイッチ、ランプ点検	1. スイッチ動作点検	1年	
		2. ランプの点灯点検	1年	
5	システム動作点検	2. システム動作状態での制御状況点検	1年	

(4) コントロールモーター

	点検作業項目		周期	備考
1	各部清掃点検	1. 本体内外部清掃点検	1年	
		2. フィート [*] バックポテンション、ワイパー清掃	1年	
2	各接続部点検	1. 端子のゆるみ点検	1年	
		2. コネクタの接続点検	1年	
		3. バルブ、ダンパーの接続点検	1年	
		4. モーターと架台の取付点検	1年	
3	電源点検	1. 供給電源点検	1年	
4	機器単体点検	1. モーターストローク点検	1年	
		2. バルブ閉切圧点検	1年	
5	システム動作点検	1. システム動作状態での制御状況点検	1年	
		2. インターロック機能の点検	1年	

(5)コントロールバルブ(ニ方弁、三方弁、電磁弁)

	点 検 作 業 項 目		周期	備考
1	各部清掃点検	1. グランド部清掃、増締め	1年	
2	各接続部点検	1. アクチュエーターとの接続点検	1年	
		2. 配管との接続部漏れ点検	1年	
		3. バルブシステムとプラグの接続部点検	1年	
3	電源電圧点検	1. 電磁弁の供給電圧点検	1年	
4	機器単体点検	1. 全開、全閉動作による開閉点検	1年	
		2. 弁本体取付方向の点検	1年	
		3. 流体の流れ方向の点検	1年	
		4. 全閉止圧力の点検	1年	
		5. 全閉時の流体漏れ点検	1年	
		6. 弁前後差圧の確認	1年	
5	システム動作点検	1. システム動作状態での制御状況点検	1年	

(6)補助機器類

	点 検 作 業 項 目		周期	備考
1	各部清掃点検	1. 本体外部清掃	1年	
2	各接続部点検	1. 機器の取付状態の確認	1年	
		2. 端子のゆるみ点検	1年	
3	電源点検	1. 供給電源点検	1年	
		2. 出力電圧、電流点検	1年	
4	スイッチ、ランプ点検	1. スイッチ動作点検	1年	
		2. ランプ点灯点検	1年	
5	機器単体点検	1. 入出力信号の確認	1年	
		2. 発熱の有無確認	1年	
6	システム動作点検	1. システム動作状態での制御状況点検	1年	

(7)熱源コントローラ ※ESCO 対象機器の点検・保守は ESCO 事業者が実施

	点検作業項目	周期	備考
1	各部清掃点検	1. 筐体内外部清掃点検	1年
		2. カード清掃及び目視点検	1年
		3. ベースボード清掃及び目視点検	1年
		4. 操作パネル清掃点検	1年
2	各接続部点検	1. カードコネクタ点検	1年
		2. ヒューズ及びホルダ点検	1年
		3. 端子のゆるみ点検	1年
		4. ケーブルのねじれ及び破損点検	1年
		5. プラグイン点検	1年
3	電源装置点検	1. 供給電源点検	1年
		2. モータ電源点検	1年
4	スイッチ・ランプ点検	1. スイッチ設定点検	1年
		2. LEDランプの点灯点検	1年
5	機能点検	1. 基本部の点検	1年
		2. 通信機能の点検	1年
		3. 入出力機能の点検	1年
		4. 操作パネル表示・操作機能点検	1年
		5. データ設定器との送受信機能点検	1年
		6. システム動作による制御状況点検	1年

(8)デジタル式コントローラ ※ESCO 対象機器の点検・保守は ESCO 事業者が実施

	点検作業項目	周期	備考
1	各部清掃点検	1. 筐体内外部清掃点検	1年
		2. カード清掃及び目視点検	1年
2	各接続部点検	1. 端子のゆるみ点検	1年
		2. ケーブルのねじれ及び破損点検	1年
3	電源装置点検	1. 供給電源点検	1年
4	ランプ点検	1. ランプの点灯点検	1年
5	動作点検	1. アドレス設定スイッチ点検	1年
		2. アナログ入力信号設定スイッチ点検	1年
		3. サービスモジュールによるアナログ、バイナリー入力チェック確認	1年
		4. 制御、演算機能点検	1年
6	システム動作点検	1. システム動作状態での制御状況点検	1年

ボイラー圧力容器保守点検業務委託仕様書(須磨荘)

1. 総 則

本仕様書は、ボイラー、圧力容器及び地下タンクの保守点検及び性能検査、手続等の委託に関し、その適正を期するために必要な事項を定めたものである。

2. 業務内容

下記の項目について下記「保守点検項目」について別紙対象機器の保守点検等を行う。

(1)ボイラー及び圧力容器の点検整備及び、ボイラー及び圧力容器安全規則第38条、第40条及び第73条の規定に基づく、性能検査を受検すること。

保 守 点 検 項 目

点 検 機 器 ・ 点 検 内 容	点検周期 (回/年)
1. ボイラー	別紙参照 (対象機器、回数)
(1)ボイラー本体、胴、燃焼室、煙道、バーナー、送風機等の清掃。	
(2)煙道の点検・整備	
(3)電極式水位制御器及び水注などの作動試験。	
(4)低水位フロートスイッチの作動試験。	
(5)水面計の整備、作動試験。	
(6)吹出弁の整備、作動試験。	
(7)燃料系統の点検、整備。	
(8)防食棒の点検、取替を行う。	
(9)その他労働安全衛生法、ボイラー及び圧力容器安全規則第40条に定められた性能検査を受ける措置を講じ、受検する。	
(10)性能検査後、各機器を完全な状態に復旧し、試運転及び調整を行う。	
(11)小型ボイラー、真空式温水ヒーターも上記に準じた点検、整備を行う。	

別紙

施設	機器仕様	数量	圧力 容器	貯湯槽 清掃	地下タンク 漏洩検査	ボイラ 点検回数 (回/年)
須磨荘	鋼板製真空温水ヒーター (平川 VEC-65YN-WH-G型)	2基				1
	・ 出力 650,000 kcal/h					
	・ 伝熱面積 9.9 m ²					
	・ ガス13A					

浴槽水質検査業務委託仕様書（須磨荘）

1. 総 則

本仕様書は、委託業務対象施設における地下水の水質検査業務及び報告に関し、その適正を期すため必要事項を定めたものである。

2. 業務内容

業務内容は以下の通りとする。

- a) 水質検査
- b) 検査データと、水道水基準値の比較表を作成すること。
(エクセルデータ形式)

3. 水質検査項目

- a) レジオネラ属菌（菌数検査のみ）
 - 検査対象箇所 浴槽
 - 検体数 2 検体/回
 - 検査周期 1 回/月
- b) 浴槽水（3 または 5 項目）
 - 検査対象箇所 浴槽（3 項目）及びシャワー（5 項目）
 - 検体数 2 検体/回
 - 検査周期 1 回/月

- 1・濁度 2・有機物質（過マンガン酸カリウム消費量） 3・大腸菌群
4・色度 5・pH値

項目	採取場所	検体数/回
浴場原水5項目	浴室シャワー×2(男女)	2
浴槽水3項目	浴槽×2(男女)	2
レジオネラ属菌	浴槽×2(男女)	2

排水水質検査業務仕様書（須磨荘）

件名 厨房系統処理水分析業務

業務内容

1. 厨房排水処理装置から排出された処理水の採取、分析および計量証明書の報告を行う。
2. 頻度は各月に1回とする。
3. 分析項目
 - ①pH
 - ②浮遊物質（SS）
 - ③生物化学的酸素要求量（BOD）
 - ④ヘキサン抽出物質

槽類清掃及び水質検査業務仕様書 (須磨荘)

1. 目的

本仕様書は、汚水槽、排水槽、貯水槽等の清掃及び水質検査業務の委託に関し、その適正を期する為に必要な事項を定めたものである。

2. 対象設備

受水槽	FRP製2槽式	36t
汚水槽	RC製床下	20t
雑排水槽	RC製床下	20t
厨房排水	68t 2槽式	

3. 業務の内容

1) 貯水槽の清掃及び水質検査

(1) 貯水槽の清掃 (年1回)

ア. 貯水槽内の沈殿物、浮遊物資及び壁面等の付着物資を除去すること。また、マンホール部の密閉状態及び施錠の良否を点検すること。

イ. 水槽の外壁面の汚れを掃き取る作業。(但し、埋設槽は除く)

ウ. 洗浄汚水を完全に排出すること。

エ. 塩素剤を用いて、貯水槽内の全面消毒を行うこと。消毒は2回以上繰返し、約30分後消毒排水の排除を完全に行うこと。

消毒液は、有効塩素50～100ppmの次亜塩素酸ナトリウム溶液、又は同等以上の塩素剤を用いる。

オ. 貯水槽各部の損傷、発錆、防虫網の点検を行うこと。

カ. 貯水槽周辺の掃除を行うこと。

キ. 受水槽の清掃を行った後、高架水槽の清掃を行うこと。

(2) 水質検査 (年2回)

ア. 貯水槽の水張り終了後、給水栓末端及び貯水槽内の水質検査(色度、濁度、臭気、味)及び残留塩素(遊離又は結合残留塩素)の測定を行うこと。

イ. 水質検査の項目は、別表のとおりとする。

ウ. 水質検査の方法は、水道法第4条第2項に基づく水質基準に関する省令に定める方法によること。

(3) 水質検査 (年1回) 前項(2)以外の物件に限る。

前項(2)水質検査に基づくが、水質検査の項目は別表による10項目を行うものとする。

(4) 貯水槽維持管理状態検査手続きの代行 (年1回)

水道法第34条の2第2項の規程による貯水槽維持管理状態検査の手続きを代行すること。

但し、検査に要する手数料は、本委託料に含むものとする。

2) 汚水槽及び雑排水槽の清掃 (年2回)

(1) 水槽内の沈積物資、浮遊物資及び壁面等の付着物資を除去すること。又、槽内に設置の排水ポンプの外面及び電極棒に付着している異物を除去すること。

(2) 洗浄汚水は槽内設置の排水ポンプにて排出するものとする。

(3) 水槽内の消毒を行うこと。

(4) 清掃完了後、必要量の防虫剤を投入のこと。

※厨房はバキューム車を使用する。

※厨房排水槽清掃は年4回とする。

(別表) 水質検査項目一覧表

(●) 印の付いたものを適用する。

(●) 上水

(●) 残留塩素

検査項目	検査方法
1. 残留塩素	毎週 1回 検査

(●) 水質検査

検査項目	検査方法
1. 一般細菌	毎年 2回 検査
2. 大腸菌群	
3. 亜硝酸性窒素及び硝酸性窒素	
4. 塩素イオン	
5. 有機物等 (過マンガン酸カリウム消費量)	
6. PH値	
7. 味	
8. 臭気	
9. 色度	
10. 濁度	
11. 鉛	毎年 2回 検査 但し、1回目の検査で基準に適合していれば、 2回目は省略できる
12. 亜鉛	
13. 鉄	
14. 銅	
15. 蒸発残留物	
16. クロロホルム	毎年 1回 検査 検査は、6月1日～ 9月30日に実施する
17. ジブロモクロロメタン	
18. ブロモジクロロメタン	
19. プロモホルム	
20. 総トリハロメタン	
21. シアン化物イオン及び塩化シアン	
22. クロロ酢酸	
23. ジクロロ酢酸	
24. 臭素酸	
25. トリクロロ酢酸	
26. ホルムアルデヒド	
27. 塩素酸	

(検査の例)

1. 6月1日～9月30日に上記の全項目について検査を実施する。
2. 全項目検査の結果、特に問題がなければこの6ヶ月後に上記検査項目のうち1.一般細菌～10.濁度までの検査を実施する。

煤煙濃度測定業務委託仕様書（須磨荘）

1. 総 則

本仕様書は、煤煙濃度測定業務の委託に関し、その適正を期するために必要な事項を定めたものである。

2. 業務内容

大気汚染防止法第16条及び、環境の保全と創造に関する条例に基づき、ばい煙等の濃度測定を行う。
概ね1回目は夏季、2回目は冬季とする。対象機器、測定項目及び頻度は別紙対象機器表参照

対象機器表

機 器 仕 様	数量	測 定 項 目	測定回数
ガス吸収式冷温水発生機	2基	ダスト濃度	2
AUW-HS180C		窒素酸化物濃度	2

運転管理指針

本指針は、ESCO事業で導入する主要機器やシステムの運転管理を示すものです。
 導入する設備やシステムは、基本的に自動化されており、特別な運転管理を必要とするものではありませんが、従来の日常管理をベースに以下の指針にて運転管理を実施願います。
 尚、弊社は定期的に対象設備の稼働状態をデータウェアハウスに収集し、適切な運転であるかどうかを判断致します。その結果、必要に応じて現地に出動し、制御設定値等の再調整作業を実施し、適正化を図ります。
 詳細な日常の運転操作方法及び故障発生時・停電発生時等の対応方法につきましては、工事完了後に運転管理マニュアルを作成し、最適な省エネルギー運転方法について御説明致します。

【基本指針】

- ・シーバル須磨における省エネルギーを目的とし同時に人間の快適性を満たす適切な操作を行う
- ・乙は甲が運転管理に関して委託契約を締結している指定管理者と協力してESCOサービスを実施する
- ・甲は管理会社が乙に協力するよう、指導・管理し指定管理者に運転管理指針を遵守させる
- ・甲は乙がESCOサービスに必要なデータの検針、収集等を依頼した場合には適宜応じる
- ・ESCO設備及び既存設備の運転管理が運転管理と乖離している場合、乙は甲に対し適切な運転管理を提言し甲はそれを尊重する

メニュー名称	主なESCO導入項目	運転管理指針
① 熱源の高効率化更新	熱源機器及びシステム	熱源の運転・運用パターンに大きな変更が生じます。既設熱源は基本散去(冷却塔や一部補機類は既設流用)となり、新たに排熱投入型吸収式冷水機(422kW×1)・吸収式冷水機(528kW×1)・コージェネレーション装置(35kW×3)にて、負荷に対応します。マイクロコージェネは発電を実施、電力の削減を図りつつ、夏期は排熱投入型ガス吸収式冷水機、冬期は熱交換器を置いて暖房温水に排熱を利用して効率の高い運転を行います。各熱源の運転パターンは、負荷熱量による最適運転制御を熱源コントローラにて自動で行います。日常管理については、既設熱源と同様の対応をお願い致します。
	熱源補機類	熱源システムの更新に伴い、熱源本体の他、冷水水1次ポンプ・冷却水ポンプ等を撤去し、新設機器となります。また、冷水・温水2次ポンプ及び冷却塔は既設流用となります。それらの日常管理については、従来どおりの対応をお願い致します。
② 冷蔵庫冷却水ポンプの適正化更新	冷却水ポンプ	水冷式冷蔵庫系統の冷却水ポンプを更新し、現状の能力に合わせて容量を小さくします。日常管理については、従来どおりの対応をお願い致します。
③ 照明のLED化	LED照明器具	既設照明器具をLED照明器具に更新します。日常管理については従来どおりの対応をお願い致します。
④ 誘導灯のLED化	LED誘導灯器具	既設誘導灯器具をLEDタイプのものに更新します。日常管理については従来どおりの対応をお願い致します。
⑤ 空調機変風量制御の導入 【AHU-1A・AHU-2系統】	インバータ装置	空調機の既設インバータ調整及び新設インバータ導入により、省エネを図ります。AHU-2については既存のインバータを流用しますので、日常管理については従来どおりの対応をお願い致します。AHU-1Aはインバータを新設しますので、日常管理ではインバータが正常に運転しているか否かの確認をお願い致します。
⑥ 二次ポンプ圧力設定値自動変更 制御の導入	インバータ装置	既設冷水2次ポンプ(CF-1)、温水2次ポンプ(HF-1)にインバータ装置を付加します。負荷変動に追従した自動制御運転を行いますので、日常管理ではインバータが正常に運転しているか否かの確認をお願い致します。尚、ポンプの起動停止は、各熱源と連動致します。ポンプ自体の管理については従来どおりの対応をお願い致します。
⑦ 熱源機械室ファンの燃焼換気制御の導入	-	熱源機械室の給排気ファンの発停を熱源連動システムを中止し、熱源燃焼状態との連動システムに変更します。給排気ファンの管理については従来どおりの対応をお願い致します。
⑧ 電気室給排気ファン発停設定値の適正化	-	電気室の給排気ファンの発停温度設定を変更し、緩和することで省エネを図ります。給排気ファンの管理については従来どおりの対応をお願い致します。
⑨ 中央監視システムの更新	EMS	既存中央監視を更新し、EMS装置としてESCO設備の監視及び既設設備の監視、効果検証及び省エネモニタリング・運用改善データとして活用します。日常管理については、既設中央監視装置と同様の対応をお願い致します。
⑩ 節水器具の導入	節水器具	施設内の各水栓及び便器に節水器具を導入し、水使用量の削減を図ります。導入する節水器具については特に日常管理は必要ありません。対象の水栓や便器については、従来どおりの対応をお願い致します。

維持管理計画書

1. 内容

ESCOサービス期間における省エネルギー効果の適正持続を目的として、下記保全計画を基準としたESCO設備の維持管理を行います。これは、常に良好な運転状態を維持させる事を目的としたものであり、機能維持に必要な保全内容及びその時期等は、定期的な点検結果により都度判断を行い、適正な変更修正を加えて修繕をおこなっていくものとします。又、各年度初めに当該年度に実施予定の点検工程表を提出するものとします。

2. 維持管理対象ESCO設備と対象外範囲区分

【基本方針】

従来から設備管理者による日常作業範囲として定期的に行われている作業部分につきましては、アズビルの維持管理対象外とさせていただきます。その他ESCO設備として導入いたしました部分の修繕等に係る部品の調達及び省エネルギー効果の維持に大きく係る部分につきましては、交換等作業を含め本維持管理の対象と致します。

【維持管理作業区分表】

主なESCO設備及び機器	アズビル維持管理区分	設備管理者区分
排熱投入型冷温水発生機	定期点検・修繕・部品交換	日常目視点検、故障発生時の連絡
高効率型冷温水発生機	定期点検・修繕・部品交換	日常目視点検、故障発生時の連絡
マイクロコージェネ	周期点検・修繕・部品交換	日常目視点検、故障発生時の連絡
ポンプ類	巡回目視点検・修繕・部品交換	日常目視点検、故障発生時の連絡
その他熱源廻り新設機器 (膨張タンク、熱交換器等)	巡回目視点検・修繕・部品交換	日常目視点検、故障発生時の連絡
インバータ盤	巡回目視点検・修繕・部品交換	日常目視点検、故障発生時の連絡
自動制御機器	リモートメンテナンス点検・修繕・部品交換	日常目視点検、故障発生時の連絡
LED照明器具	交換機器の提供	日常目視点検、故障発生時の連絡 交換作業
誘導灯器具	交換機器の提供	日常目視点検、故障発生時の連絡 交換作業
BMS装置	リモートメンテナンス点検・修繕・部品交換	日常目視点検、故障発生時の連絡
節水器具	修繕・部品交換	日常目視点検、故障発生時の連絡

3. 主要機器 基本保全計画表

【排熱投入型冷温水発生機】

保全項目	保全内容	経過年数											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
定期点検			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※維持管理については、定期点検結果により随時実施

【高効率型冷温水発生機】

保全項目	保全内容	経過年数											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
定期点検			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※維持管理については、定期点検結果により随時実施

【マイクロコージェネ】

保全項目	保全内容	経過年数									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
周期点検		※稼働時間に応じて点検を実施									

※維持管理については、周期点検結果により随時実施

【ポンプ類】

保全項目	保全内容	経過年数									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
巡回目視点検		※稼働時間・機器運転状況に応じて点検・修繕を実施									

※維持管理については、巡回目視点検結果により随時実施

【その他熱源用新設機器】		経過年数									
保全項目	保全内容	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
巡回目視点検	※稼働時間・機器運転状況に応じて点検・修繕を実施										

※維持管理については、巡回目視点検結果により随時実施

【インバータ盤】		経過年数									
保全項目	保全内容	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
巡回目視点検	※稼働時間・機器運転状況に応じて点検・修繕を実施										

※維持管理については、巡回目視点検結果により随時実施

【LED照明器具】		経過年数									
保全項目	保全内容	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
基本点検	※故障時、交換機器等の提供を実施										

※故障時、交換機器の提供を随時実施

【LED誘導灯器具】		経過年数									
保全項目	保全内容	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
基本点検	※故障時、交換機器やバッテリー等の提供を実施										

※故障時、交換機器やバッテリーの提供を随時実施

【BMS装置・自動制御機器】		経過年数									
保全項目	保全内容	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
リモートメンテナンス点検			○	○	○	○	○	○	○	○	○

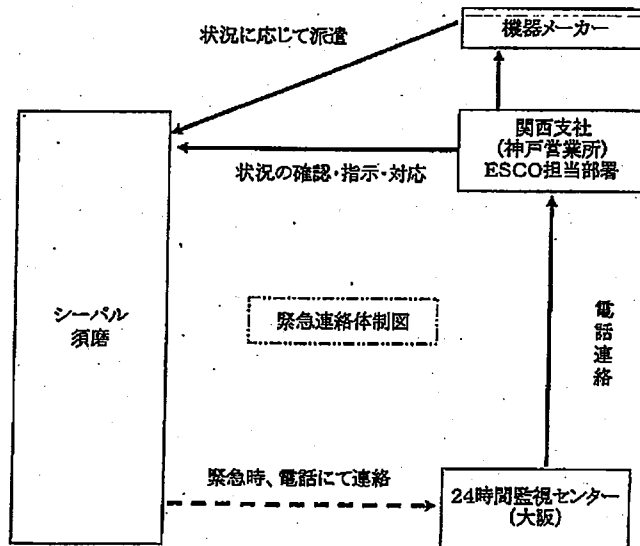
※維持管理については、リモートメンテナンス等の結果により随時実施

【節水器具】		経過年数									
保全項目	保全内容	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
基本点検	※節水器具による不具合発生時は、点検・修繕を実施										

※節水器具が原因の不具合については、点検・修繕を随時実施

4. 緊急対応について

如何なる場合でも迅速に対応出来るように、弊社の24時間監視センター【大阪】を1次対応窓口とし、緊急連絡体制を構築致します。
 ESCO設備の不具合発生時の場合は、監視センターからの連絡を受け、ESCO担当部署員が現地の状況確認及び1次対応指示・対応を行います。
 現地の状況に応じて、専門技術スタッフ・メーカーを速やかに派遣し不具合対応を行います。



主要機器 ESCO 設備日常保守点検及び保守点検項目

1. 冷温水発生器 保守点検仕様書

1. 日常保守点検 (指定管理者)

日常巡視点検時に、以下の項目について点検を実施する。

	点検項目	異常時の対応
1	故障ランプの点灯の有無	アズビルに連絡
2	真空度低下の有無	アズビルに連絡
3	本体および付属品の腐食・変形・破損の有無	アズビルに連絡
4	異音発生や大きな振動の有無	アズビルに連絡
5	冷水出入口の圧力・温度の異常	アズビルに連絡

2. 定期保守点検 (アズビル)

年に1回以上、以下の定期保守点検を実施する。

機器名称	保守点検項目
吸収式冷温水器	a. 基礎・固定部
	①亀裂、沈下等の異常の有無を点検する。
	②固定金具の劣化、固定ボルトの緩みを点検する。
	b. 外観の状況
	腐食、変形、破損等の劣化の有無を点検する。
	c. 内部の状況
	①燃焼室
	室内に汚れがないか点検する。
	②熱交換器
	リチウム液の状態を点検する。
	スケールの付着がないか点検する。
	d. 付属品
	付属弁の開閉が良好であるか点検する。
	e. 動力盤
	①絶縁抵抗
1MΩ以上であるか確認する。	
②作動	
良好であるか点検する。	

	f. 機内盤及び遠隔操作盤 作動が良好であるか点検する。
	g. 電気抵抗
機器名称	保守点検項目
吸収式冷温水器	①絶縁抵抗(操作回路、密閉ポンプ、バーナーモーター、油ヒーター) 1MΩ以上であるか確認する。
	②端子 緩み、変色及び破損がないか確認する。
	③キャンドポンプ用サーマルリレー 設定値を確認する。
	④バーナーモーター用サーマルリレー 設定値を確認する。
	⑤温度調節器 設定値で作動するか点検する。
	⑥操作盤内 汚れがないか点検する。
	⑦接地 断線及び緩みがないか点検する。
	h. 保安装置 作動試験やインターロックが正常に動作するかを点検する。
	i. 燃焼装置
	①燃料系統配管 漏れがないか確認する。
	②盤 非通電時に弁通過がないか点検する。
	③燃焼監視制御装置 作動が良好であるか点検する。
	④バーナー 損傷などの劣化がないか点検する。
	⑤火炎検知器 汚れ、き裂がなく絶縁が良好であるか点検する。
	⑥ストレーナー 詰まり、損傷等がないか点検する。

2. ポンプ 保守点検仕様書

1. 日常保守点検 (指定管理者)

日常保守点検時に、以下の項目について点検を実施する。

日常点検項目		異常時の対応
1	運転電流の確認	アズビルに連絡
2	本体及び付属品の腐食・変形・破損の有無	アズビルに連絡
3	異音の発生の有無	アズビルに連絡

2. 保守点検 (アズビル)

巡回目視点検結果及び機器運転時間に応じて、以下の保守点検を実施する。

機器名称	定期保守点検項目
ポンプ	1. ポンプ本体及び電動機の発錆、振動、異音、過熱、運転機能の点検
	2. 外部塵埃の除去
	3. 運転電流値の測定
	4. 吸入圧力・吐出圧力の測定
	5. 軸封部の腐蝕、漏水状況点検、漏洩量調整
	6. 軸受部の異音、過熱の有無点検
	7. カップリング部の緩み、摩耗、損傷の有無点検
	8. カップリング部の軸芯点検・(調整)
	9. ドレン排水部の腐蝕の有無点検、詰り確認除去
	10. 封水管・減圧管部の損傷の有無点検、詰り確認除去
	11. ポンプ廻り接続配管の腐蝕、漏洩、振動、保温材の剥離欠損の有無
	12. 基礎架台、吊具、防振器類の緩み、破損の有無点検
	13. 配管付属品(圧力計・逆止弁・フート弁等)の機能点検
	14. 動力回路の外観機能点検

3. 自動制御機器 保守点検仕様書

1. 日常保守点検 (指定管理者)

日常巡視点検時に、以下の項目について点検を実施する。

	点検項目	異常時の対応
1	故障ランプの点灯の有無	アズビルに連絡
2	本体および付属品の腐食・変形・破損の有無	アズビルに連絡
3	異音の発生の有無	アズビルに連絡

2. 保守点検 (アズビル)

リモートメンテナンス結果等に応じて、以下の保守点検を実施する。

機器名称	保守点検項目
インバータ装置	・塵埃の除去
	・制御ボードの目視点検
	・コネクタ点検
	・制御信号の点検
	・出力周波数の点検
センサー類	・外観目視点検および取付状態の確認
	・配線端子の緩み点検および増締め
	・実測または標準試験器による誤差点検および校正
	・検出器または発信器・調節計・操作部等関連部とのループ作動点検調整
	・実制御における制御状態での点検・確認・調整
制御 コントローラ	・外観目視点検および取付状態の確認
	・塵埃の除去
	・配線端子の緩み点検および増締め
	・電源電圧・各制御電圧の点検およびバックアップ、電池の点検
	・各ファイルのデリート状態およびエラー状態の確認
	・軽故障、アラーム状態、システムエラー値の点検・確認
	・制御パラメータおよび制御プログラムの作動確認
	・上位伝送状態の点検確認
	・各センサー・変換器との伝送状態の点検・確認
	・アナログデータに対する誤差試験
	・各入出力信号に対する調節計の作動試験
	・発信器、コントローラ、変換器、操作部等関連部とのループ作動点検調整
	・実制御における制御状態での点検・確認・調整

4. マイクロコジェネ 保守点検仕様書

1. 日常保守点検 (指定管理者)

日常巡視点検時に、以下の項目について点検を実施する。

	点検項目	異常時の対応
1	故障信号の有無	アズビルに連絡
2	本体及び付属品の腐食・変形・破損の有無	アズビルに連絡
3	異音の発生や大きな振動の有無	アズビルに連絡
4	本体及び付属品周囲からの異臭の有無	アズビルに連絡

2. 保守点検 (アズビル)

稼働時間等に応じて、以下の保守点検を実施する。

保守点検項目
・エンジンオイルの交換
・オイルフィルターの交換
・エアエレメントの交換
・点火プラグの交換
・クーラントの交換
・発電機軸受の交換
・マルチ切替器フィルターの清掃
・バルブクリアランスの調整

5. EMS装置 保守点検仕様書

1. 日常保守点検 (指定管理者)

日常巡視点検時に、以下の項目について点検を実施いただく。

	点検項目	異常時の対応
1	システム全体の異常の有無	アズビルに連絡
2	本体および付属品の腐食・変形・破損有無	アズビルに連絡

2. 定期保守点検 (アズビル)

リモートメンテナンス結果等に応じて、以下の保守点検を実施する。

機器名称	保守点検項目
MIS/SC S	(1) データファイルのバックアップ作成
	(2) メモリバックアップ機能の確認
	(3) 電源断検出レベルの測定、調整
	(4) 電源電圧、リップルの測定、調整
	(5) 各部のクリーンアップ
	(6) 自己診断プログラムによるハードウェア診断
	(7) インジケータの確認
	(8) ケーブル、コネクタ類の装着状態確認
	(9) システム情報の確認
	(10) 冷却ファンの動作確認
	(11) 冷却ファンの定期交換
システム機能	(1) 基本機能の確認
	(2) システム構成機器管理機能の確認
	(3) 外部入出力ユニット (IOU) の移報、プザー停止機能の確認

	(4)OS 各設定内容の確認
	(5)システム状態の確認
	(6)管理点数の確認
	(7)MCU ソフトウェアバージョンの確認

6. LED照明・誘導灯 保守点検仕様書

1. 日常保守点検 (指定管理者)

日常巡視点検時に、以下の項目について点検を実施いただく。

	点検項目	異常時の対応
1	LEDランプ誘導灯の点灯の有無	アズビルに連絡
2	ちらつき、異常等の発生の有無	アズビルに連絡
3	故障発生時	機器交換作業

2. 保守点検 (アズビル)

対象器具は基本的にメンテナンスフリーであり、保守点検は必要としない。

交換機器の提供はアズビルにて行う。