

空調設備等保守管理委託に係る入札公告

社会福祉法人 東京都福祉事業協会  
理事長 藤 崎 誠 一

1、入札に付する事項

- (1) 案件名 赤羽北さくら荘・赤羽北のぞみ保育園空調設備等保守管理委託  
(2) 保守管理の仕様書 空調設備等保守管理仕様書（別紙仕様書による）  
(3) 納入場所 東京都北区赤羽北三丁目6番10号

2、入札参加資格

- (1) 東京都内に本社または営業所があること。  
(2) 参加する時点において、著しい経営の悪化並びに資産および信用度の低下の事実がなく、確実に契約の履行ができること。  
(3) 高齢者福祉施設等において、1年以上の間、空調設備等保守管理委託を良好に履行した実績があること。  
(4) 暴力団員が経営する業者又は経営支配する業者及びこれに準じる者でないこと。

3、入札要領

- (1) 入札参加資格確認申請書の交付期間、方法  
・ 交付期間：令和5年1月18日（水）から30日（月）午後12時00分まで  
・ 交付方法：下記メールまたはFaxによる請求（様式自由）に対し、メールまたはFaxで送付する。  
(2) 入札参加資格確認申請書の提出期限  
令和5年1月30日（必着）までに、下記担当者宛てに郵送により提出する。  
(3) 入札参加資格の確認結果通知  
令和5年2月1日に、メールまたはFaxで通知する。  
(4) 入札及び開札  
・ 日時：令和5年2月10日（金） 午後 3時10分  
・ 場所：赤羽北さくら荘（東京都北区赤羽北三丁目6番10号）

4、その他

- (1) 入札保証金は免除する。  
(2) 契約は社会福祉法人東京都福祉事業協会の経理規程による。  
(3) 予定価格を下回ったもののうち、最低の価格を以て有効な入札を行ったものを落札者として決定する。

参加資格確認申請書請求・提出先： 〒115-0052 東京都北区赤羽北三丁目6番10号

社会福祉法人 東京都福祉事業協会

赤羽北さくら荘（担当 本間）

e-mail [sakura@tfjk.or.jp](mailto:sakura@tfjk.or.jp)

Fax 03-3900-3902

連絡先 Tel：赤羽北さくら荘 03-3900-3901

# 空調設備等保守管理仕様書

## 1、件名

赤羽北さくら荘・赤羽北のぞみ保育園空調設備等保守管理委託

## 2、委託期間

令和5年4月1日から令和6年3月31日までの間

## 3、履行場所・所在地

赤羽北さくら荘・赤羽北のぞみ保育園  
東京都北区赤羽北三丁目6番10号

## 4、受託者の守るべき一般事項

- (1) 各業務を実施するのに適正な人員を配置すること。
- (2) 各業務を実施するにあたり、主任者を定め、主任者は常時赤羽北さくら荘の職員と連絡を保つこと。

## 5、業務委託内容

この施設の維持保全業務の内容は、別紙3の法定点検一覧表に基づき行うこと。

- (1) 定期点検及び保守等の項目は下記による。

### 1) 機械設備

- ・ 各ポンプ類
- ・ 送風機
- ・ 給排気ファン
- ・ 受水タンクの清掃
- ・ 受水タンク
- ・ グリスフィルター清掃
- ・ 汚水・雑排水・浴室排水槽
- ・ グリストラップ槽等の清掃
- ・ 温水ヒーター
- ・ 飲料水及び給湯設備による給湯水
- ・ パッケージ空調機

### 2) 防災設備

- ・ 消防用設備等
- ・ 建築基準法関係防災設備

### 3) 執務環境測定

- ・ 空気環境測定

(2) 定期点検(建設設備)  
建築基準法第12条第4項に基づく定期点検を維持保全業務と合わせて実施する。なお、別紙1の建築設備定期点検実施仕様書に基づき行うこと。

(3) 害虫の防除  
別紙2の建築設備定期点検実施仕様書に基づき行うこと。

## 6、適用の範囲

東京都北区維持保全業務標準仕様書は、赤羽北さくら荘が管理する上記業務内容に示した「業種」の維持保全業務委託に適用する。

標準仕様書(北区ホームページ:<https://www.city.kita.tokyo.jp./index.htm>)

## 7、完了届の提出

受託者は毎月の業務完了後遅滞なく所定の完了届を提出すること。

## 8、代金の支払い

受託者が完了届を提出し、赤羽北さくら荘の定める検査の完了後に社会福祉法人東京都福祉事業協会に当該月分の代金を請求すること。

## 9、受託者の守るべき一般事項

(1)本契約書に定めない事項は、その都度社会福祉法人東京都福祉事業協会と受託者と協議し取り決めるものとする。

(2)別紙「個人情報その他の情報資産を取り扱う契約の特記事項」を厳守すること。

## 建築設備定期点検実施仕様書

### 1. 目的

本実施仕様書は、建築基準法第12条第4項に基づき、赤羽北さくら荘の建築設備について現状の損傷、腐食、その他の劣化状況を点検し、記録することを目的とする。

### 2. 定期点検

建築設備に関する定期点検は下記のとおりとする。

- (1) 防火設備定期点検
- (2) 建築設備定期点検
- (3) 特定建築物定期点検(令和4年度から3年毎に実施)

### 3. 業務の内容

- (1) 予備点検
  - ・関連図書等の確認
  - ・点検範囲等の確認
  - ・他の点検業務の確認
- (2) 点検計画の確定
  - ・関係者へのヒアリング
  - ・点検経路の計画確認
  - ・点検項目の確認
- (3) 点検の実施
  - ・点検計画に基づき点検を実施
  - ・定期点検様式に記入及び必要(異常があった場合等)に応じて図書類や写真に記録する。

### 4. 定期点検書式

- (1) 12条点検シート(建築設備等)

### 5. 点検者の資格

建築基準法第12条、建築基準法規則第4条による。

(平成17年 国土交通省告示第572号該当者を除く)

### 6. 報告書の提出

- ・12条点検シート(A4版)2部
- ・点検結果図(不具合箇所を記録した平面図等)
- ・点検写真(不具合箇所)

### 7. 特記事項

- (1) 特に明記なきものや疑義生じたものについては、発注者と協議し指示を受けるものとする。
- (2) 点検実施に際しては、施設管理者と事前に十分協議を行い施設利用に支障を来たさないように点検計画を立てること。
- (3) 本委託業務に必要な図書及びその他の関係資料を、受託者に提供または貸与するものとする。
- (4) 受託者は、作成する点検報告並びに赤羽さくら荘から提供を受けた関連資料資料を当該点検に携わる者以外に漏らしてはならない。

## 害虫の防除仕様書

### 1 業務内容

ねずみ・衛生害虫等の生息の許容水準の確保

当初調査、防除作業計画書の作成、定期調査、防除試工、効果測定、再試工、防除実施報告書の提出、助言、臨時施工

### 2 業務手順

#### (1) 当初調査の実施

以下の調査を履行開始月(4月)に実施し、調査結果を提出する。

##### ア 環境調査

管理状況や施設・設備についてあらかじめ調査し、生息に適した場所がないかどうか調査する。

##### イ 生息調査

目視、聞き取り、トラップ等による生息調査を実施する。

調査は、厨房及びその周辺、ゴミ収集場、機械室、天井裏、トイレ、キッチン等を中心に区分ごとに調査する。

#### (2) 防除作業計画の作成

当調査の結果に基づき、防除対象範囲を絞り込み生息調査方法などについてまとめた防除作業計画を作成する。生息調査について、2ヵ月に1回実地する。

#### (3) 定期調査

防除作業計画に基づき、定期的な目視調査、聞き取り調査、トラップによる調査等を実施する。

#### (4) 防除施工

生息調査の結果、害虫等の生息が確認された場合および生息のおそれがある区域がある場合は、環境・構造面についての対策を提案するとともに、必要に応じ以下の施工を行う。発生おそれのない区域にあたっては、調査をもって防除したものとみなす。

##### ア 物理的対策

まず、トラップ等による薬剤を使用しない防除を検討・施行する。

##### イ 科学的対策

生息調査の結果、薬剤による防除が必要とされる場合、以下の3に示す留意事項を順守のうえ実施する。

(5) 効果判定

防除施行の効果については、トラップによる調査を実施する。

(6) 再施行

効果判定の調査結果で効果が十分に得られなかったと判断される場合は再施行を実施する。

(7) 防除実施報告書の提出

防除の実施した日時、場所、実施者、生息調査の方法の結果、施行方法使用薬 防除の結果などを記載した防除実施報告書を作成し、提出する。

(8) 臨時施行

定期的な調査実施以外に、害虫等の発生状況により防除等の必要性が生じた場合は、協議の上、生息調査のおよび防除・発生予防等必要な措置を講じる。

### 3 薬剤使用にあたっての留意事項

薬剤使用にあたっては、以下の留意事項を順守し、健康被害防止に最大限務める。

(1) ねずみ・衛生害虫を防除する場合、使用薬剤は医薬品又は医薬部外品とする。

(2) 薬剤使用にあたっては、処理区域は必要最低限の範囲とし、使用量は防除するための必要最低限の量とする。

(3) 使用する薬剤は、ホウ酸団子やベイト剤処置等の毒餌配置を優先する。

その他の薬剤を使用する際には、昆虫成長制御剤(IGR)や水性乳剤などリスクのより少ない剤形の薬剤を使用する。

(4) 日常的に乳幼児がいる区域については、薬剤散布処理はせず、極力薬剤を使用しない防除を実施する。

(5) 食毒剤(毒餌剤)を使用する場合は、誤食防止、接触防止に留意するとともに、防除終了後は毒餌を速やかに回収する。また、害虫等の死骸は速やかに除去する。

(6) やむを得ず薬剤を散布(空間処理)する場合は、さらに以下の注意事項を順守する。

なお、散布以外の方法を用いる場合も、必要に応じて同様の方法によるものとする。

ア 使用する薬剤の種類についてはピレスロイド系の薬剤(別紙 使用する薬剤リスト参照)を必要最低限の量で処理することを原則とする。

イ 作業前後(すくなくとも前後5日間)に、日時、作業方法、実施場所使用薬剤名と想定される健康被害の例(めまいや吐き気、頭痛などの症状等)、注意事項(気分が悪くなったらその場を離れて新鮮な空気を吸う等の対処方法等)等の情報について散布場所を利用する人のわかりやすい場所に掲示したり、関係者に回覧するなどして周知を徹底する。

ウ 実施時間帯に配慮し、実施時に利用者等が薬剤に暴露することのないように、立入制限、入室制限の措置をとる。

エ 食品や食器、おもちゃ等を移動させたり、養生シートをかける等、飛散防止措置をとる。

オ 作業後は、必要に応じて強制換気、拭き取り清掃を実施する。

カ 作業終了後、施設管理者や利用者が留意すべきことについて伝える。(子供や高齢者、障害者が使用する施設の場合)

キ 長期休館中など実施時期に配慮する。

ク 必要に応じて、利用者が近づかない措置をとる。

#### 4 作業実施

作業の実施にあたっては、事前に庶務係職員と打合せを行い、職員の指示に従うものとし、作業終了後は職員による検査を受けること。

## 法定点検一覧表

赤羽北さくら荘

内容 項目	法定点検名	周 期					報告書提出先	法 令		法令に関するもの	受託者で行うもの
		1週間	1ヶ月	6ヶ月	1年	3年		法令	内 容		
建物全般	建築物定期検査				★		特定行政庁	建築基準法	増改築等の有無法令定期検査等の調査報告	☆	☆
	特定建築物定期調査					★	特定行政庁	建築基準法	増改築等の有無法令定期検査等の調査報告	☆	☆
電気設備	電気設備自主点検		★ 自主的		★		経済産業大臣	電気事業法(72条)	電気設備の維持管理	☆	
空調給排水衛生設備	飲料水槽清掃				★		都道府県知事(保健所)	建築に関する衛生的環境の確保に関する法律ビル(4条)水道法(34条)	給排水・衛生空調設備の維持管理	☆	☆
	残留塩素測定	★								☆	☆
消防設備	消防設備点検			★			消防署長	消防法(17条)	外観・機能・行動総合点検報告	☆	☆
	防災設備自主点検				★		消防署長			☆	☆
	防火対象物点検				★		消防署長			☆	☆



## 機械設備定期保守仕様基準表

赤羽北さくら荘

分類	項目	細目	数量	定期点検業務			備考
				業務内容	頻度	巡回員 専門家	
給排水	厨房排水ポンプ 雑排水ポンプ 汚水排水ポンプ 雨水排水ポンプ 湧水排水ポンプ		2台 2台 2台 2台 12台	外観点検、電動機点検、ケーブル点検、圧力計点検、運転調整	年2回	☆	
	加圧式給水ポンプ		1式	外観点検、固定部点検、電動機点検、制御機器点検、圧力タンク点検、弁点検、運転調整	年2回	☆	
	電気湯沸器	12L・3L	260台	運転状態確認、外観点検、配管点検、絶縁抵抗測定	年1回	☆	
	ガス式湯沸器		15系統	外観点検、弁点検、バーナー点検、吸熱板点検、配管点検	年1回	☆	
	受水槽	有効36t	1槽	水槽壁面、低部の清掃 清掃後、消毒、水洗い 水質簡易検査	年1回 年1回 年1回		☆ ☆ ☆
給排水	汚水槽 雑排水槽 厨房排水槽 湧水槽 グリストラップ 雨水貯留槽		1槽 1槽 1槽 6槽 2ヶ所 1ヶ所	水槽壁面、低部の清掃 廃棄物処理、汚水槽薬剤投入	年3回 年3回		☆ ☆  ☆ さくら荘側湧水槽・雨水貯留槽は年1回、保育園側湧水槽は適宜
	飲料水水質検査		1式	硝酸性塩素及び亜硝酸性窒素 塩素イオン、有機物等、一般細菌、大腸菌、PH値、臭気味、色度、濁度	年2回		☆
	浴槽水水質検査	2箇所	1式	レジオネラ菌	年1回		☆
	排水管高圧洗浄	2、3階	1式	排水管高圧洗浄、トイレ小便器尿石除去剤投入、洗面排水サクションポンプ吸引	年1回		☆ 4.5階は来年度 地下1階、1階、外周は再来年度
衛生設備	害虫の防除		1式	当初調査、防除作業計画の作成、定期調査、防除施工、効果測定、再施工	年6回		☆
	空気環境測定		1式	浮遊粉塵・一酸化炭素・二酸化炭素の含有率・温度・湿度	年6回		☆

## 機械設備定期保守仕様基準表

赤羽北さくら荘

分類	項目	細目	数量	定期点検業務				備考
				業務内容	頻度	巡回 要員	専門 業者	
防 災	自動火災報知設備		1式	外観・機能点検 総合点検	年1回	☆	☆	消防法に 基づき 実施  *注 消火器 誘導灯の 点検。 作業内 容は、外 観機能点 検を年2回 とし、総合 点検はい たしま せん。
	スプリンクラー設備		1式		年1回			
	連絡送水管設備		1式					
	消火器		30個					
	誘導灯		1式					
	非常用放送設備		1式					
	自家発電設備		1台					
	移動式粉末消火器		1台					
	フード消火設備		4台					
空 調	空調機（個室） ルームエアコン	フィルター	161台	フィルター洗浄、外観点 検、運転状態確認、熱交 換器点検、ファン点検	年2回	☆		
	空調機（共用）		164台	室内機・室外機点検、水 系統・電気系統点検、ファン 点検、フィルター清掃、 冷媒系統点検、熱交換器 点検、運転調整	年2回	☆		
				室外機フィン洗浄	年1回	☆		
	厨房内エアコンフィル ター交換	本 体 電気 フィルター	8台 (16枚)	フィルター交換 (メーカー:ダイキン 機種:FXYTP140MB 7台 FXYTP80MB 1台 )	年4回	☆		
	フロン簡易点検		26系統	フロン排出抑制法に基づ く簡易点検	年4回	☆		
	フロン定期点検		15系統	フロン排出抑制法に基づ く定期点検	年1回	☆		
	送排風機		4台	外観点検、電動機点検、 ベルト・カバー点検、運転 調整、基礎・固定部点検、 フィルター清掃	年2回	☆		
	給排気ファン		389台	運転状態確認、外観点 検、ファンランナ点検、ス イッチ点検、ガラリ清掃	年1回	☆		
外気取込入口		98箇所	フィルター清掃	年2回	☆			

## 機械設備定期保守仕様基準表

赤羽北さくら荘

分類	項目	細目	数量	定期点検業務				備考
				業務内容	頻度	巡回 要員	専門 業者	
巡回 点検	SPポンプ 厨房排水ポンプ 雑排水ポンプ 汚水排水ポンプ 雨水排水ポンプ 加圧式給水ポンプ		1台 2台 2台 2台 2台 1式	外観点検、運転状態確認、吐 出圧確認、運転電流確認	月1回	☆		
	受水槽		1槽	外観点検	月1回	☆		
	送排風機		4台	運転状態確認、外観点検、運 転電流確認	月1回	☆		
	ガス給湯器		19台	運転状態確認、外観点検	月1回	☆		
	電気メーター 上水元メーター ガスメーター		1式	各メーター値の確認・記録	月1回	☆		