

# 業務仕様書

## 第1 総 則

京都府立植物園の電気設備・機械設備（空気調和機・冷暖房機・昇降機・消防設備・給排水設備等）・温室用ボイラー設備関係の適切・円滑な機能及び運転を維持するため、関係法規に基づき保守・点検・運転・記録及び報告の作業を行う。なお、本書に記載のない事項は、甲乙協議してこれを定める。

## 第2 業務範囲

- 1 園内全域の電気設備の保守管理
- 2 熱源機器、空調機及び換気設備等の運転及び保守管理
- 3 衛生設備及び給排水設備の保守管理
- 4 消防用設備の保守管理
- 5 昇降機の保守管理
- 6 水景設備及び池水ろ過装置の保守管理
- 7 建築構造物の付帯設備の保守管理
- 8 自動ドア設備の保守管理
- 9 中央監視システムの保守管理
- 10 計測機器類の保守管理
- 11 温室用ボイラーの運転及び付属機器の保守管理  
（観覧温室及び栽培室の温度管理を含む）
- 12 放送及びTV共聴設備の保守管理
- 13 ガス設備の保守管理
- 14 その他の設備の保守管理
  - (1) 電気時計
  - (2) 加湿器（観覧温室内、栽培温室内）
  - (3) 細霧発生装置（観覧温室内）
  - (4) トイレ非常呼び出し装置等
  - (5) 水飲栓及び散水栓
  - (6) 水車
  - (7) 会館の害虫防除
  - (8) 危険物屋内貯蔵所
  - (9) 太陽光パネル
  - (10) その他甲の依頼による営繕用務等
- 15 テナント設備の管理は除く

## 第3 施設の概要

別紙1のとおり

## 第4 業務内容

- 1 電気設備の保守管理
  - (1) 日常作業
    - ア 使用電力量、電圧、電流値の検針及び適正管理とデマンド監視
    - イ 受変電設備機器の点検及び清掃
    - ウ 分電盤、電灯盤及び操作盤の点検、清掃及び補修

- エ 自動制御システムの点検及び調整
- オ 照明ランプの不点灯調査、取替及び清掃（ただし高所作業を除く）
- カ 設備機器の異常警報システムの作動確認
- キ 非常用発電機の外観点検、清掃及び運転時異常の有無確認

(2) 定期作業

- ア 受変電設備の定期精密点検…年1回 [電気事業法]  
実施計画書の提出

事項

- ・ 停電時間、点検作業時間
- ・ 停電対応措置、電気事故防止措置
- ・ 点検責任者、作業人員

- イ 非常用発電機のテスト運転実施 無負荷運転（月1回）  
負荷運転（年1回）

付則事項

- ・ 燃料補給、冷却水、バッテリー適正確認
- ・ 運転記録提出

2 熱源機器、空調機及び換気設備等の運転及び保守管理

(1) 冷温水発生機及び付属機器

ア 日常作業

- (ア) 必要に応じて、冬期…暖房運転、夏期…冷房運転を実施
- (イ) 各機器の異常の有無確認及び適正運転の保持
- (ウ) 定時における運転状況の把握及び記録日誌の提出
- (エ) ガスメーター検針

イ 定期作業

- (ア) 良好な運転維持のため、年4回の定期点検の実施及び作業報告の提出

時 期	作 業 内 容
暖房から冷房への切替期	点検及び調整
冷房中間期	点検、調整及び冷却水洗浄
冷房から暖房への切替期	点検、調整及び煙管清掃
暖房中間期	点検及び調整

(2) 冷却塔

ア 日常作業

機器の点検、水質管理及び清掃

イ 定期作業

- (ア) 冷却水水質維持のための水処理剤投入
- (イ) 冷却水水質維持のためのブロー実施（植物園会館及び温室）

(3) 空調機、FCU、FVF及び換気扇

機器の運転、システム機能点検及びフィルター清掃（必要の都度）

(4) 給排気扇、換気扇、ダクトファン、送風機及び循環扇

適正運転の保持、保守及び点検（適時フィルター清掃）

3 衛生設備及び給排水設備の保守管理

(1) 日常作業

- ア 各種ポンプ類及び水槽の保守点検については、各ポンプ類、水槽及びポンプ本体各所配管接続部逆止弁、受水槽、オーバーフロー管、ボー

- ル タップ等の点検を実施（日誌に記録のみ）
- イ 給排水設備の保守点検については、給排水設備の定期保守点検及び配管、循環ポンプ等の点検を実施（日誌に記録のみ）
- ウ 衛生設備の保守点検については、便器の洗浄設備、洗面器の給排水状況等の日常点検を実施して簡易な緊急補修対応
- (2) 定期作業（＊年1回の作業は、5月末までには実施しない。）
- ア 植物園会館室内環境点検  
 空気環境測定業務（2月以内毎に1回） ……年6回  
 測定場所  
 植物園会館1階 事務室2箇所3ポイント  
 測定対象  
 一酸化炭素及び二酸化炭素の含有率、室温、外気温、相対湿度  
 照度測定（6月以内毎に1回） ……年2回
- イ 市水受水槽内部清掃及び水質検査（一般項目） ……年1回  
 水質検査 項目等は、水道法及びビル管法に準じる
- ウ 残留塩素濃度測定 ……7日毎に1回  
 測定事項等は、水道法及びビル管法に準じる  
 測定場所  
 (ア)植物園会館湯沸室 (イ)森のカフェ厨房 (ウ)北山門券売所  
 (エ)ボイラー室湯沸場 (カ)北山カフェ厨房
- エ 各水槽内部の清掃  
 上水水槽  
 会館・温室・隠れ家トイレ・アジサイ園 ……年1回  
 雑用水槽  
 温室雑用水槽・隠家トイレ汚水槽、雑用水槽 ……年1回  
 北山流れ池用水槽・アジサイ園雑用水槽・椿園雑水槽 ……年1回
- オ 温室雑用水ポンプ、フート弁の点検 ……年1回
- カ 市水元メーターの検針 ……毎日1回
- キ 会館污水管洗浄 ……年1回
- ク 温室側溝及び排水管洗浄 ……年1回
- 4 消防用設備の保守管理
- (1) 日常作業  
 消火器、屋内消火栓、自動火災報知設備、非常放送設備、誘導灯、非常警報等の目視点検
- (2) 定期点検
- ア 機能、外観及び作動点検 ……6箇月毎
- イ 総合点検 ……年1回
- ウ 点検報告書の作成（消防法第17条の3の3）
- エ 設備に関する非常措置については、火災、停電、断水、その他災害が発生した場合、速やかに関係部署と連絡し、適確な措置を行う。
- オ 設置箇所  
 会館・観覧温室・森のカフェ・北山カフェ・北山門事務所等園内全域
- カ 中央監視室→植物園会館移報及び北山門事務所→植物園会館移報確認
- 5 昇降機の保守管理（日常作業）
- (1) フルメンテナンス契約仕様  
 毎月1回定期的に点検と機器の修理、部品の取替・調整を磨耗、劣化の

状況に合わせて適切な時期に随時行い、常に昇降機の機能を良好な状態に維持する（ただし、甲又は利用者の不注意、不適當な使用等によるもの・意匠部品の塗装、修理及び部品の取替工事・フルメンテナンス工事に係る取替機器の搬入に必要な建築関係工事・昇降周路及び建屋部分の改修については、甲の負担とする。）

- (2) 各機器、装置の修理及び部品の取替等で発生する費用は、保守料金に含むものとする（ただし、取扱い方法の不具合に起因するものは除く。）。
- (3) 業務終了後は、点検結果報告を速やかに提出する（建築基準法等）。

## 6 水景設備及び池水ろ過装置の保守管理

### (1) 鏡池

- ア 清掃 …… 年1回
- イ 浮遊ゴミ等の除去
- ウ 藻類の発生状況の観察及び処理剤等の投入（適宜）
- エ ろ過循環水の吸込ロストレーナー2箇所清掃（ポンプ運転時のみ）
- オ ろ過装置の適正動作確認
- カ 池水補給装置の機能維持
- キ ろ過ポンプ等の点検を実施

### (2) 北山水景設備

- ア 清掃 …… 年1回
- イ 浮遊ゴミ等の除去（適宜）
- ウ 藻類の発生状況確認及び除去並びに処理剤等の投入（適宜）
- エ 噴水パターン等の制御機器の適正確認
- オ ろ過装置の適正動作確認
- カ 補給水の適正な管理
- キ コンプレッサーの機能維持
- ク ろ過機、噴水、噴霧ポンプ等の点検とノズルの清掃

### (3) 植物園東南部水景設備（噴水、カスケード及び壁泉）

- ア 清掃 …… 年1回
- イ 浮遊ゴミ等の除去（適宜）
- ウ 藻類の発生状況確認及び除去並びに処理剤等の投入（適宜）
- エ 補給水量の調整
- オ ノズル、循環水の詰まり点検
- カ 運転時間の調整等

## 7 建築構造物の付帯設備の保守管理（日常作業）

### (1) 園内建築構造物関係分（観覧温室関係分を除く）

- ア 構造物のクラック、破損、水漏れ、雨漏り等確認
- イ ドアの開閉、施錠金具等の適正確認

### (2) 観覧温室関係分（換気窓：天頂窓、天窓、側窓、引違い窓）

- ア 開閉状況確認
- イ 強風雨時等の緊急対応

## 8 自動ドア設備の保守管理（定期作業）

正常動作確認、オペレーター部、センサー部、ドアサッシ部の点検及び清掃

## 9 中央監視システムの保守管理（日常作業）

- (1) 観覧温室、栽培温室の温湿度管理
- (2) 観覧温室換気システム制御管理、機器の状態監視
- (3) 観覧温室熱源機器の状態監視、機器の発停確認

- (4) 受電設備及びデマンド監視
- (5) ポンプ設備の状態監視、機器の発停確認
- (6) 北山水景設備の状態監視、機器の発停確認
- 10 計測機器類の保守管理（日常作業）
  - (1) 温湿度検出器
    - 検出値と制御値の適正確認、調整、検出部清掃
  - (2) 圧力計、電圧・電流計、流量計
    - 指示値の適正確認、記録
  - (3) 感雨計の発停確認
- 11 温室用ボイラーの運転及び付属機器の保守管理
  - 別紙2「温室用ボイラー運転等管理業務仕様書」に基づき運転等を行う。
- 12 放送及びTV共聴設備の保守管理
  - (1) 設備の点検及びプログラム変更時等における関係者への連絡
  - (2) 設備点検…1～2回/月
- 13 ガス設備の保守管理
  - (1) 中圧ガス（温室ボイラー、冷温水発生機）
    - ア ガス管、コック等からのガス漏れ点検
    - イ ガス漏れ検知器の作動テスト
    - ウ 緊急ガス遮断弁用バッテリーの適正等確認
  - (2) 一般ガス（植物園会館冷温水発生機、湯沸器、厨房機器）
    - ア ガス管、コック等からのガス漏れ点検
    - イ ガス機器の燃焼異常等の有無確認
    - ※ガス漏れ等の状況に応じた所要措置及び関係者への連絡
- 14 その他の設備の保守管理
  - (1) 電気時計の時刻の適正確認等
  - (2) 加湿器の噴霧作動状況確認、設定時間確認及びノズル清掃
  - (3) 栽培温室の霧発生装置の作動状況確認、設定時間確認及びノズル清掃
  - (4) トイレ非常呼び出し装置の通報の適正等確認
  - (5) 水飲栓、散水栓の機能点検、調整及び冬期における凍結防止措置
  - (6) 水車の点検、注油及び回転数の調整
  - (7) 会館の害虫防除
  - (8) 危険物屋内貯蔵所(ガソリン 200ℓ、白灯油 200ℓ、軽油 200ℓ)の保安監督等
  - (9) 森のカフェに設置の太陽光パネル(建材一体型太陽電池モジュール (227mm×910mm)×2連)の清掃(年1回)
  - (10) その他甲の依頼による営繕用務等

## 第5 業務日時

- 1 日常作業及び定期作業
  - 8：30～17：30（休園日を除く毎日）
- 2 特別作業
  - 甲が必要と判断し指定する日時

## 第6 業務従事者

勤務者は職務に精通し、熱意と誠意を持った者であること。また、勤務者は、下記の資格を有していること。

電気主任技術者 第3種以上

消防設備点検資格者免状（1種、2種）

ボイラー技士管理者 1級

危険物取扱者 ガソリン、白灯油及び軽油

## 第7 その他

### 業務日誌等

乙は、業務終了後は、別紙様式による設備点検作業日誌等を作成し、翌日午前8時45分までに担当者に提出すること。