

管理棟等環境管理業務仕様書

(環境衛生関係)

1 業務場所、作業種別(別紙基準表のとおり)

2 業務実施時期

業務名		実施時期	備考
建築物環境衛生管理技術者		選任期間を2年とする。	
空気環境測定業務		年6回とし、その時期は年度偶数月とする。	測定日時については監督員と協議のうえ決定すること。
作業環境測定業務		年2回とし、その時期は6月及び10月とする。	測定日時については監督員と協議のうえ決定すること。
空調設備管理業務	設備点検	ファンコイルユニットは年2回、換気扇は年1回、その他の設備は月1回とする。	
	チラーの切替及び点検	年2回とし、その時期は5月及び10月とする。	
冷暖房フィルター清掃業務		年2回とし、その時期は6月及び11月とする。	
給水設備管理業務	貯水槽清掃及び点検	年1回とし、その時期は7月とする。	法定定期検査があるため、日時については、監督員と協議すること。
	飲料水水質検査	残留塩素等検査は7日以内に1回実施するものとする。水質検査のうち一般項目は6箇月に1回、有害物質項目は年1回行うものとする。	
排水設備管理業務	排水槽清掃	年2回とし、その時期は9月及び3月とする。	
	設備点検	月1回とする。	
ねずみ、衛生害虫等の防除業務	点検は、月1回とする。防除作業は年2回とする。		
フロン漏洩点検業務	ヒートポンプ ヒートポンプ温水器	①簡易点検 年2回(4月と11月) ②資格者点検 年1回	

3 留意事項

(1) 建築物環境衛生管理技術者

区分	内容
建築物環境衛生管理技術者の選任	空調設備管理、給水設備管理、排水設備管理に係る年間、月間等の点検、整備計画立案及びねずみ、衛生害虫防除の定期点検の立案を行う。 また、建築物環境衛生管理基準に基づき、必要とする報告責任者とする。

(2) 空気環境測定

区分	内容
測定を行う者の資格	測定を行う者は、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26条第2項に定める空気環境測定実施者とする。
測定結果	測定の日時及び場所、測定回数、測定機器、測定結果等をすみやかにとりまとめるものとする。 測定の結果、管理基準値に適合しない場合には、その原因を推定し報告するものとする。
測定位置等	当該建築物の試用期間中に、室内については、各階毎に居室の適切な位置の床75cm以上120cm以下の高さで測定し、外気については、1階出入口付近で測定するものとする。

(3) 作業環境測定

区分	内容
測定を行う者の資格	測定を行うものは、作業環境測定法第3条第1項に定める作業環境測定士とする。
測定結果	測定結果は、すみやかに関係法令の規定に従ってとりまとめるものとする。
作業の実施	作業の実施に当たっては、現場の状況に応じ関係法令の規定に基づき、適切な措置を講ずると共に、誠意をもって実施しなければならない。

(4) 空調設備管理・冷暖房フィルター清掃

区分	内容
空調設備管理	空調設備機器点検表を作成のうえ、点検する。 点検は、適正に行い必要に応じ保守その他の措置を講じるものとする。
冷暖房フィルター清掃 (空調機を含む)	清掃は、冷房開始時及び暖房開始時に実施する。 フィルター清掃実施枚数については、各階別一覧表を作成し整理する。

(5) 貯水槽清掃・点検

区分	内容
一般事項	①作業は、健康状態の良好な者が行う。 ②作業衣及び使用器具は、水槽の掃除専用のものとする。又、作業にあたっては、作業が衛生的に行われるようにする。 水槽内の照明、換気等に注意して事故防止を図る。
清掃作業	①受水槽及び高架水槽の清掃は、同一の日に行うこととし、受水槽から実施する。 ②水槽内の沈殿物質、浮遊物質及び壁面等に付着した物質を除去し洗浄する。 ③洗浄に用いた水は、完全に水槽外に排除するとともに、水槽周辺の清掃を行う。 ④清掃終了後、水道引込管内等の停滞水や管内のもらい錆等が水槽内に流入しないようにすること。
消毒	①清掃終了後、塩素剤を用いて2回以上水槽内の消毒を行う。 ②消毒薬は、有効塩素50～100mg/L濃度の次亜塩素酸ナトリウム溶液又はこれと同等以上の消毒能力を有する塩素剤を用いる。 ③消毒に用いた排水は、完全に水槽外に排除する。
水質検査	水槽の水張り終了後、残留塩素の測定、色度、濁度、臭気、味の検査を行う。
点検	設備概要、ポンプ類、配管類、使用機器、使用機材、測定機器等を取りまとめのうえ、点検、整備等の結果を取りまとめる。

(6) 飲料水水質検査

区分		内容				
残留塩素等検査		検査記録については、6月1日から9月30日までの記録及び10月1日から翌年3月31日までの記録をとりまとめる。 ただし、水質に異常が認められたときは、直ちに監督員に連絡する。				
水質検査	一般項目 有害物質項目		回数	検査項目	実施	備考
			第1回	基準表 一般項目(16項目) 有害物質項目(12項目)	8月	
			第1回	基準表 一般項目(11項目)	翌年3月	
検査記録		採水の日時及び場所、検査(測定を含む)の結果等をとりまとめる。				

(7) 排水槽清掃・点検

区分	内容
一般事項	①蚊、ハエ等の発生の防止に努め清潔を保持する。 ②除去物質の飛散防止、悪臭発散の防止、消毒等に配慮するとともに作業中の事故防止に留意する。 ③清掃等に用いる照明器具は防爆形で、作業に十分な照度が確保できるものとする。 ④水槽内に立ち入るときは、火気に注意するとともに、換気を十分に行い、安全を確保する。
清掃作業	①水槽内の汚水及び残留物質を確実に槽外に排除する。 ②流入管に付着した物質並びに排水管及び通気管の内部の異物を除去し、安全を確保する。
点検	水槽本体、水面制御、配管、排水ポンプ等点検表を作成し、とりまとめるものとする。

(8) ねずみ、衛生害虫等の防除

区分	内容
生息状況点検及び防除作業	①ねずみ、昆虫類等の発生場所、進入経路及び被害の状況を調査し、建築物全体について、効果的な作業計画を策定し、適切な方法により防除作業を行う。 ②建築物のごみの処理状況、飲食物の保管の状況等を点検し、必要に応じ、ねずみ、昆虫類等の発生を防止するための措置を講じる。 ③殺虫剤を用いる場合は、薬事法等の規定に基づき、使用及び管理を適切に行い、これらによる作業、建築物の使用者及び利用者の事故防止に努めること。
点検記録及び防除作業報告	点検記録は、防除作業終了報告書とともに速やかに提出する。

(9) フロン定期点検業務

区分	内容
点検作業	フロン取扱資格者により、ガス検知管で点検を行い、ガス検知管が反応した場合は、発泡剤による漏洩試験を行い、漏洩箇所を確認し速やかに補修し、充填してその量を記録すること。
点検記録及び報告	点検記録は、点検業務終了報告書とともに速やかに提出すること。

4 提出書類

業務計画書(業務内訳書、実施工程)については、契約締結後一週間以内に提出すること。

業務実施計画については、実施一週間前までに提出するものとし、各業務が定期的に実施されることから、各業務の完了毎に下記書類を提出すること。

なお、各業務の最終業務を完了した時は、業務完了確認願を提出すること。

業務名	提出書類	部数	提出期限
空気環境測定業務	測定結果報告書（6 回）	報告書 各2部	作業完了 当該月末
作業環境測定業務	測定結果報告書（2 回）		
空調設備管理業務	業務結果報告書（12 回）		
冷暖房フィルター 清掃業務	業務結果報告書（2 回）		
貯水槽清掃及び点検業務	業務完了報告書（1 回） 作業写真（A－4 版アルバム）	写真 各1部	
飲料水水質検査	残留塩素等検査結果報告書(52回) 飲料水水質検査結果報告書(2回)		
排水槽清掃及び点検	業務結果報告書（2 回） 作業写真（A－4 版アルバム）		
ねずみ、衛生害虫等の防除作業	業務結果報告書（2 回） 作業写真（A－4 版アルバム）		
フロン漏洩点検業務	漏洩点検結果報告書		

5 その他

(月別の作業項目の変更と精算について)

作業時期の変更や作業の変更(追加・削除等)が生じた場合には、最終月(3月)で精算するものと

建築物環境衛生管理技術者業務基準表

事項	業務内容							
建築物環境衛生管理技術者	洛西浄化センター管理棟に係る建築物環境衛生管理技術者の選任（建築物における衛生的環境の確保に関する法律第6条）							
建築物環境衛生管理基準に基づく指導等	建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令第2条に規定する管理基準に沿って、環境衛生管理上必要とする業務並びに作業計画の策定及び管理状況を考査し指導を行うものとする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>作業項目</th><th>内容</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>空調設備管理</td><td rowspan="4">点検整備計画立案及び指導・調整</td></tr> <tr> <td>給水設備管理</td></tr> <tr> <td>排水設備管理</td></tr> <tr> <td>ねずみ、衛生害虫等の防除</td></tr> </tbody> </table>	作業項目	内容	空調設備管理	点検整備計画立案及び指導・調整	給水設備管理	排水設備管理	ねずみ、衛生害虫等の防除
作業項目	内容							
空調設備管理	点検整備計画立案及び指導・調整							
給水設備管理								
排水設備管理								
ねずみ、衛生害虫等の防除								
委託期間	24 箇月							

空気環境測定業務基準表

事項	項目・場所等	測定回数	備考
測定項目 (6項目)	浮遊粉塵量 一酸化炭素含有量 炭酸ガス含有量 温度 相対湿度 気流	6回	測定地点については、監督員と協議のうえ決定する。
測定場所 (15箇所)	1階 出入口 1階 管理事務室 2階 施設管理課 2階 協議スペース (旧施設管理課) 2階 北会議室 (施設管理課) 2階 会議室 2階 ロビー 3階 施設運転室 3階 会議室 (A) 3階 機器分析室 3階 理化学試験室 3階 生物試験室 3階 細菌試験室 4階 大会議室 4階 中央管理室		
測定ポイント数 (室内 13 箇所、外気 1 箇所)	15 箇所測定 1日3回測定		
測定時刻	第1回目 09:30～11:30 第2回目 12:30～14:00 第3回目 14:30～16:00		
測定方法	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3条に規定する方法		

作業環境測定業務基準表

事項	項目・場所等	測定回数	備考
測定項目	硫化水素濃度	年2回 (6月、10月)	測定地点については、監督員と協議のうえ決定する。
測定場所	① 濃縮棟濃縮汚泥貯留槽（スカム分離機前） ② No. 1, 2 濃縮槽中間廊下 ③ 濃縮汚泥引き抜きポンプ操作盤前 ④ 脱水機棟脱水機下フロア（1F） ⑤ 脱水機側（中2F） ⑥ 脱水機棟汚泥供給ポンプ（地下）		
測定ポイント数	6測定 1日3回測定		
測定時刻	第1回目 09:30～10:00 第2回目 10:30～11:00 第3回目 11:30～12:00		
測定方法	建築物における作業環境測定法第3条第1項に規定する方法		

冷暖房フィルター清掃業務基準表

機器名	清掃枚数	回数	備考
1 空調機 (7機) ACU-1 (1階南側系統) ACU-2 (2階南側系統) ACU-3 (2階北側系統) ACU-4 (3階北側系統) ACU-5 (3階南側系統) ACU-6 (4階南側系統) ACU-7 (4階北側系統)	空調機 13 枚 ファンコイル 177 枚	2 回 (6 月、11 月)	
2 ファンコイルユニット (92 台) 1 階ファンコイルユニット 15 台 2 階ファンコイルユニット 24 台 3 階ファンコイルユニット 27 台 4 階ファンコイルユニット 26 台	エアコン 26 枚		
3 エアコン (26 台) 1 階 エアコン 6 台 2 階 エアコン 8 台 3 階 エアコン 8 台 4 階 エアコン 4 台			
計	216 枚		

給水設備管理業務及び貯水槽清掃業務 基準表

1 管理棟 受水槽・高架水槽

	槽数	有効容積 (m^3)	設置方式	材質	給水口径 (mm)	設置場所	点検回数	清掃回数	備考
受水槽	1	40	地上式	FRP	75	B階 受水槽	1回/年	1回/年	清掃後、水質検査を行うこと。 (厚生労働大臣の登録を受けた機関による)

2 管理棟 揚水ポンプ・配管類

機器名	揚水量 ($\text{m}^3/\text{分}$)	揚程 (m)	出力 (kw)	口径 (mm)	設置場所	点検回数	備考
揚水ポンプ (No.1)	0.4	48	7.5	65	受水槽室	1回/月	
揚水ポンプ (No.2)	0.4	48	7.5	65	受水槽室		
揚水ポンプ (No.3)	0.4	48	7.5	65	受水槽室		

3 管理棟 給湯設備

機器名	過熱能力 (kcal/h)	設置場所	点検回数	備考
温水器 (HP-2)	21,000	地階空調機械室	1回/月	

機器名	揚水量 (L/分)	揚程 (m)	出力 (kw)	口径 (mm)	設置場所	点検回数	備考
給湯循環ポンプ (P-20)	70	10	0.4	32	地階 空調機械室	1回/月	
給湯循環ポンプ (P-21)	50	10	0.25	25	地階 空調機械室		

4 水処理E系管廊

受水槽清掃及び点検

	槽数	有効容積 (m³)	材質	給水口径 (mm)	設置場所	点検回数	清掃回数	備考
受 水 槽	2	140	SUS304	100	水処理E系 管廊	1回/年	1回/年	清掃後、水質検査 を行うこと。 (厚生労働大臣の登録 を受けた機関による)

5 水処理E系管廊 揚水ポンプ・配管類等点検

機器名	台 数	揚水量 (m³/分)	揚程 (m)	出力 (kw)	口径 (mm)	設置場所	点検回数	備考
揚水ポンプ	2	1.5	40	22	125	水処理E系 管廊	1回/月	
圧力水給水 ユニット	1	0.3	30	3.7	50	水処理E系 管廊		

飲料水水質検査基準表

検査項目	回数等	採水場所	備考
1 遊離残留塩素等検査 ① 残留塩素 ② 色 ③ 濁り ④ 臭気 ⑤ 味	1回/7日 (52回)	管理棟1階湯沸室 " 2階 " " 3階 " " 4階 "	ビル管理法施行規則 第4条
2 水質検査（一般項目） ① 濁度 ② 色度 ③ 臭気 ④ 味 ⑤ PH 値 ⑥ 亜硝酸態窒素 ⑦ 硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素 ⑧ 塩化物イオン ⑨ 有機物等 (全有機炭素 (TOC)) ⑩ 一般細菌 ⑪ 大腸菌 ⑫ 銅及びその化合物 ⑬ 鉄及びその化合物 ⑭ 亜鉛及びその化合物 ⑮ 鉛及びその化合物 ⑯ 蒸発残留物	①～⑯ 1回/6箇月 (前期) ①～⑪ 1回/6箇月 (後期)	管理棟1階湯沸室	ビル管理法第4条 ビル管理法施行令第 2条 ビル管理法施行規則 第4条
3 水質検査（有害物質項目） ① クロロホルム ② ジブロモクロロメタン ③ ブロモジクロロメタン ④ ブロモホルム ⑤ 総トリハロメタン ⑥ シアン化物イオン及び塩化シアン ⑦ クロロ酢酸 ⑧ ジクロロ酢酸 ⑨ 臭素酸 ⑩ トリクロロ酢酸 ⑪ ホルムアルデヒド ⑫ 塩素酸	1回/年	管理棟1階湯沸室	(注) 総トリハロメタン クロロホルム、 ジブロモクロロメタ ン、ブロモジクロロメ タン、ブロモホルム のそれぞれの濃度の 総和

排水設備管理業務及び排水槽清掃業務基準表

1 管理棟排水槽

槽名	容量 (m^3)	構造	設置場所	点検回数	清掃回数	備考
湧水槽 (1)	24.6	鉄筋コンクリート	B 階エレベーター前	2 回/年	2 回/年	
湧水槽 (2)	51.8	鉄筋コンクリート	B 階受水槽室			
雨水排水槽 (3) (雨水会所を含む)	0.67	鉄筋コンクリート	B 階トイレエリア			

2 管理棟排水ポンプ・配管類

機器名	揚水量 ($\text{m}^3/\text{分}$)	揚程 (m)	出力 (kw)	口径 (mm)	設置場所	点検回数	備考
排水ポンプ (1) (湧水用)	0.2	12	1.5	50	B 階エレベーター前	1 回/年	
排水ポンプ (2) (湧水用)	0.2	12	1.5	50	B 階エレベーター前		
排水ポンプ (3) (雑排水用)	0.2	12	1.5	50	B 階受水槽室		
排水ポンプ (4) (雑排水用)	0.2	12	1.5	50	B 階受水槽室		
排水ポンプ (5) (雨水用)	0.2	12	1.5	50	B 階トイレエリア		
排水ポンプ (6) (雨水用)	0.2	12	1.5	50	B 階トイレエリア		

ねずみ、衛生害虫等の防除業務基準表

階	場所	生息状況点検	防除作業	備考
B 階	水槽内部 地階室全般 ドライエリア	1 回／月	2 回／月	
1 階	管理事務室 休養室（仮眠室） 便所 洗濯室			
2 階	事務室全般 （所長室・総務課・ 施設整備課等） 北会議室 （施設管理課） 湯沸室・更衣室 便所 倉庫			
3 階	事務室全般 湯沸室 休養室 便所 倉庫 理化学試験室			
4 階	中央管理室 大小会議室 湯沸室 便所			
R 階	屋上外回り 棟屋機械室等			

フロン使用機器定期点検基準表

機器の特定に関する事項								点検の種類
機器の名称	設置場所	台数	型式	定格出力(kw)	メーカー	種類	量(kg)	
水冷ウォーターポンプ ユニット	管理棟地下1階	2	UMD3350D6R	74(37×2)	ダイキン工業(株)	R134a	50(25×2)	
空冷ヒートポンプ 温水器	管理棟南西屋外	1	UMGA10	7.5	ダイキン工業(株)	R22	6.8	

定期点検は1回/年

簡易点検は2回/年。

なお、点検様式は監督員と協議すること。

数量・回数表

名称			数量			回数
建築物環境衛生管理技術者業務	建築物環境衛生管理技術者		1 人			12
空気環境測定業務	サンプリング及び分析		1 式			6
	浮遊粉塵		3 検体	15 箇所		
	一酸化炭素					
	炭酸ガス					
	温度、湿度					
	気流					
作業環境測定業務	サンプリング及び分析		1 式			2
	脱水機棟内、濃縮棟内測定		6 検体			
	報告書作成		1 式			
空調設備管理業務	冷暖房機点検		2 台			12
	冷温水循環ポンプ点検		17 台			12
	空調機点検		7 台			12
	ファンコイルユニット点検	床置形	86 台			2
		吊下げ形	3 台			
	送排風機点検		48 台			12
	換気扇点検		5 台			1
	ヒートポンプチラー運転・保守点検		2 台			2
	手動冷暖切替弁の切替え作業					2
冷暖房設備 フィルター清掃業務	フィルター清掃	空調機	13 枚			2
		エアコン	26 枚			
		ファンコイル	177 枚	計	216	
貯水槽清掃 点検業務	管理棟 受水槽 40m³	点検	1 槽			1
		清掃				1
	管理棟 給水設備点検		3 台			12
	管理棟 給湯設備点検	ポンプ	1 式	2 台		12
		温水器		1 台		12
	水処理E系管廊 受水槽 140m³	点検	2 槽			1
		清掃				1
水処理E系管廊 給水設備点検		2 台			12	
飲料水水質検査業務	サンプリング	(52回分)		1 式		1
	遊離残留塩素等検査			1 式	4 箇所	52
	水質検査	一般 16項目	1 式	1 式		1
		一般 11項目		1 式		1
		有害 12項目		1 式		1
排水槽清掃業務	排水槽 24.6m³	点検	1 槽			2
		清掃				2
	排水槽 51.8m³	点検	1 槽			2
		清掃				2
	雨水排水槽 0.67m³	点検	1 槽			2
		清掃				2
排水設備点検業務	排水設備点検		6 台分			12
ねずみ、衛生害虫等 の防除作業	防除作業		／回			2
	生息状況点検		／回			12
フロン漏洩点検業務	水冷ウォーターチリングユニット (2台)	定期点検	1 式		3回	1
		簡易点検				2
	空冷ヒートポンプ (1台)	定期点検	1 式		3回	1
		簡易点検				2