

アスト津ビル・建物総合管理業務 仕様書（一覧表）

延床面積	全体共用	1,355.51 ㎡
	一部共用	8,253.82 ㎡
	本体棟専有	29,174.24 ㎡
	駐車場棟	13,282.86 ㎡

仕様書 項番	件名	仕様内容	数量	業務の必要性		周期	特記
				法	維持	(年 間)	
第2章	防火、防災管理支援業務	・権限行使以外防火・防災業務(消防計画・訓練、テナント調整、防火管理台帳、消防査察対応等)の実施。	一 式	○		都 度	
第3章	設備管理業務	・運転監視、業務計画及び実行管理、点検基準表、一次措置、光熱水管理、備品・消耗品管理、諸官庁対応等	一 式		○	終 日	
	権限行使業務	・第3種電気主任技術者、建築物環境衛生管理技術者、危険物取扱者乙種第4類	三 権限	○		通 年	
	ビルマネジメント業務	・事象別緊急M作成、設備台帳作成、中長期・単年度修繕提案、光熱水分析、省エネ提案、オーナー補助等	一 式		○	都 度	
第4章	常駐警備	・火災、盗難及び不法行為の予防警戒を実施(終日監視、定期巡回、開閉館業務、緊急対応等)	一 式		○	終 日	
第5章	機械警備	・防災センターで監視(火災、ガス漏れ、停電、不法侵入)	一 式		○	終 日	
	機械警備設備保守点検	・機械警備設備機器、センサー、動作試験及び配線等の点検	一 式		○	終 日	
第6章	日常清掃	・常に清潔で美しい快適な環境を維持する。	一 式		○	365 日	
	定期清掃	・床面洗浄、ワックス塗布	一 式	○	○	1～12 回	・ビニールタイル、ビニールシート等
		・カーペットクリーニング	一 式	○	○	1 回	・タイルカーペット
		・窓ガラス清掃	一 式		○	3 回	
		・照明器具清掃	一 式		○	1 回	・2人作業により管球を取外し清掃を行う。
第7章	植栽管理業務	・1F緑地管理を行う(除草、散水等)	一 式		○	適 宜	
1	受変電設備点検	・月次・年次点検(停電作業:年1回)6,420kVA	一 式	○		1 回	
		・臨時点検		○		都 度	
2	非常用発電設備点検	・メーカー仕様による 1,000kVA	1 台	○		2 回	
3	直流電源装置保守点検	・メーカー仕様による KS30×1、FVL-200×2P(54セル×2P)、KS30-300MSE×1、MSE-300(54セル)	2 台		○	1 回	
4	中央監視装置保守点検	・冷房及び暖房時の切替点検、総合点検他 SAVIC-netFX2×1、アナンシエーター×2	一 式		○	2 回以上	
5	電話交換機保守点検	・メーカー仕様による CX8000Sデジタル電子交換機	一 式		○	12 回	
6	外線電話管理	・メーカー仕様による MDF等	一 式		○	12 回	
7	ITV装置保守点検	・外観点検、動作試験 モニター、カメラ、YTR	一 式		○	1 回	
8	冷温水発生器保守点検	・DUW-HS500E1G×2	一 式		○	4 回	・フロン簡易及び定期点検含む
		・冷房イン、オン、暖房イン、オン各点検					
9	煤煙濃度測定	・ばいじん量、窒素酸化物、ガス流速測定	一 式	○		2 回	
10	空冷チラー保守点検業務	・メーカー仕様による RUA-SP243ZV2×2	一 式	○		4 回	・フロン簡易及び定期点検含む
11	共用部PAC空調機点検	・外観点検、フィルター清掃	一 式	○		4 回	〃
12	共用部ユニット空調機点検	・外観点検、フィルター清掃	一 式		○	1 回	・水洗い
13	共用部ファンコイル空調機点検	・外観点検、フィルター清掃	一 式		○	1 回	
14	共用部全熱交換機空調機点検	・外観点検、フィルター清掃	一 式		○	1 回	・水洗い
15	オフィス用冷却塔整備(CT-1・2)	・清掃及び配管内薬品洗浄、ストレーナー分解清掃など	2 基		○	1 回	
16	レジオネラ属菌検査	・オフィス用及び店舗用冷却水	一 式	○		1 回	
17	空調自動制御保守点検	・一般系統、ホテル系統、公益系統	一 式		○	2 回以上	
18	消防設備点検	・自火報、防排煙、スプリンクラー、ハロゲン化物、屋内消火栓、簡易自動消火装置、消火器他	一 式	○		2 回	
19	貯水槽清掃	・受水槽、中層高置水槽、高置水槽、下層高置水槽	4 基	○		1 回	
20	簡易専用水道検査	・水槽容量10t以上	一 式	○		1 回	
21	エレベータ保守点検	・メーカー仕様による					
		・オフィス棟 1～3号機	3 基	○	○	1 回/月	・FM契約
		※公益 9～10号機(※エスカレーター含む)	2 基	○	○	1 回/月	・FM契約
		・バックヤード 11号機	1 基	○	○	1 回/月	・FM契約
22	エスカレータ保守点検	・メーカー仕様による	8 基	○	○	1 回/月	
23	ゴンドラ設備保守点検	・メーカー仕様による ・3台	3 基	○		4 回	
24	建築設備定期調査	・換気設備、排煙設備、非常照明装置、給排水設備	38783.57 ㎡	○		1 回	・作業時は利用者に影響する時間帯は避ける事。
25	特定建築物等定期検査	・一般項目、敷地関係、構造関係、防火関係、避難関係、衛生関係	38783.57 ㎡	○		1 回	〃
26	害虫等生息調査	・ゴキブリ、チョウバエ、チカイエカ	38,783.57 ㎡	○		2 回	
	殺虫消毒業務	・ゴキブリ、チョウバエ、チカイエカ		○		12 回	
	鼠生息調査	・ネズミ		○		都 度	
	殺鼠施行	・ネズミ		○		12 回	
27	空気環境測定	・B1F～18F	38,783.57 ㎡	○		6 回	
28	飲料水水質検査	・16、13項目	一 式	○		3 回	
29	自動扉保守点検	・メーカー仕様による	12 台		○	4 回	
30	照明環境制御システム点検	・メーカー仕様による	一 式		○	1 回	
31	専用部内共用設備点検	・AHU、FCU、HEX、ピーマック	一 式		○	2 回	・水洗い又は除塵
32	通信業務	・防災センターとして通信維持確保			○	通 年	
33	防火対象物定期点検	・消防法第8条の2の2多数の人が出入り等する一定の防火対象物について火災予防のための点検	38,783.57 ㎡	○		1 回	
34	防災管理点検	・消防法第36条の規定に基づく防災管理上必要な業務等について点検	38,783.57 ㎡	○		1 回	
35	4F防災用発電設備点検	・メーカー仕様による 12kVA	1 台	○		12 回	
36	防火設備定期検査	・防火扉や防火シャッターなど定期検査	一 式	○		1 回	
37	非常用発電機負荷試験	・H30.6.1消防法改正(消防予第372号)に伴う負荷運転試験又はメーカー整備作業の実施	1 台	○		1 回	
38	4F防災用発電機負荷試験	・H30.6.1消防法改正(消防予第372号)に伴い負荷運転試験又内部観察の実施。。	1 台	○		1 回	
39	地下貯蔵タンク気密漏洩試験	・地下貯蔵タンク、FRP外殻及び地下埋設配管についての漏れ試験 3,000ℓ、A重油	一 式	○		1 回/3年	