

ナノ医療イノベーションセンター 建物管理業務委託仕様書

公益財団法人 川崎市産業振興財団
ナノ医療イノベーションセンター (iCONM)

基本原則

ナノ医療イノベーションセンター（以下「iCONM という」。）の目的及び機能を十分に理解し、その基本的理念の上に立って、創意工夫を加え、よりよい研究環境を整え維持管理することに努めなければならない。

- ① 当施設は多くの研究者が所属を超えて集い交流しながら、最先端の医療研究を進めていくという他に類を見ない先進的モデルであり、業務の執行は、前例や慣習に捕われず、新しい施設に相応しい作業方法を創意工夫し、又、社会の変化に対応した改良・改善に努力し、時代の技術進歩にマッチした新技術の導入を積極的に図ること。
- ② 建物管理業務の重要性を認識し、本来の目的である快適な研究環境の実現に心掛けること。
- ③ 電力、水を中心とする使用実績を常に把握し、解析し、行事、出入人員、使用個所の変動にきめ細かく対応し、無駄なエネルギーコストが生じないよう管理人と常に連携し、使用者である研究者の協力を得て省エネルギー啓発運動を実施し、漏水及び電力のむだ遣いを防ぐ電灯・空調等のコントロールシステムを活用し、適正なプログラム管理を実施することにより徹底した維持管理コストの逡減化を図ること。
- ④ 情報通信機器等の重要備品の配置状況、運転状況を常に把握し、管理人と連携を取り、盗難等の事故を未然に防止する体制を確立すること。
- ⑤ 他社が業務を引き継ぐことも想定し、常に各設備・業務の性格な状況把握に努め、iCONM 運営（研究環境の維持管理）に支障をきたさぬよう遺漏なく引き継ぐことのできる体制を確立しておくこと。
- ⑥ iCONM が 24 時間利用可能であり、施設利用者の利便性や安全面を考慮した 24 時間の有人体制（設備担当者等が常駐）を敷くこと。

I ー 全体業務概要

1. 建物管理目的

ナノ医療イノベーションセンター「iCONM」の基本原則と建物特性を踏まえ、統括管理、設備管理、清掃、警備、植栽管理、利用料金請求代行の6業務について関係各所と連携を図りながら的確に遂行することにより、建物の機能を常に万全の状態として維持するとともに、建物利用者に安全で快適な環境を提供するものとする。

2. 施設概要

- 1) 名称：公益財団法人川崎市産業振興財団 ナノ医療イノベーションセンター (iCONM)
- 2) 所在地：川崎市川崎区殿町3丁目25番14
- 3) 施主：公益財団法人川崎市産業振興財団
- 4) 規模構造：鉄骨造 地上4階（地下ピット、危険物倉庫、自転車置場有）
- 5) 敷地面積：7999.99㎡ *CIEA、Lise との一団地認定
- 6) 建築面積：2839.71㎡
- 7) 延床面積：9444.04㎡
- 8) 用途：研究所・事務室
- 9) 想定利用人数：最大200名
- 10) 営業時間：平日（月）～（金） 8時00分～20時30分
*8時30分～17時15分は管理部に川崎市産業振興財団（以下「財団」という。）の職員が駐在
- 11) 休館日：土日、祝日、年末年始、全館一斉休館日（年1回）
*但し、関係研究者は全館一斉休館日を除く年間365日24時間利用可能
- 12) 業務委託期間：令和3年4月1日～令和4年3月31日（1年間）
*但し、業務実施状況により令和6年3月31日（最長3年間）まで委託期間延長を予定

3. 主な業務項目

主な業務項目は以下のとおりとする

- 1) 統括管理業務
- 2) 設備管理業務（設備運転管理、設備保守管理）
- 3) 清掃業務
- 4) 警備業務（機械警備）
- 5) 植栽管理業務
- 6) 利用料金請求代行業務

4. 費用負担区分 *甲：委託者（川崎市産業振興財団） *乙：受託者

区分	項目	内容
ない 甲の負担分 (委託費に含ま)	現物無償貸与	・執務スペース、各控室、中央監視室の什器（机・イス等） ・その他管理上必要な建物及び設備等
	現物支給（または乙にて購入し、甲が費用負担）	・業務に必要な光熱費 ・点検対象機器に関わる消耗品（照明器具、設備機器表示灯の管球類、Vベルト、空調機各フィルター、パッキン類、ヒューズ類、ビス類等） ・建物共用部備品 ・清掃に関わる衛生消耗品（トイレットペーパー、水石鹼、ペーパータオル、アルコール消毒剤、ビニール袋、水垢防止剤等）
	その他	・高所作業機材 ・業務上発生する事業系廃棄物（産廃）の処理費
に含む 乙の負担分 (委託費)	什器・備品	・業務用PC ・日常事務処理用消耗品（文具） ・清掃用資機材（掃除機、洗濯機、モップ、ほうき、スクイジー、洗剤、ワックス等） ・業務に必要な工具（特殊なものを除く）
	人件費	・給料、通勤費、賞与、厚生福利費、退職引当金
	諸費	・被服費（設備、清掃スタッフ作業着、ヘルメット等） ・通信費（電話回線・Fax回線・インターネット回線）

II 一 建物管理業務仕様

1. 統括管理業務

(1) 目的

事業主の円滑な施設運営に寄与するため、建物維持管理に関する業務全体を統括管理し、管理計画立案や維持管理をする上で必要な関係者との連絡折衝等を行うことにより、建物の平穩・安全を常に維持するものとする。

(2) 業務仕様

業務内容	業務実施要領
①管理状況の確認・報告業務	・施設運営管理状況を取り纏め、月報にて報告する。なお、その他トラブル等重大事項に関しては都度報告する。
②保守・修繕計画の策定、実施業務	・建物・建築設備の保守点検、修繕工事に関し、日常の運転状況や点検結果等から、保守・修繕計画を作成し、計画的に管理を行う。
③工事管理業務	・施設内における工事実施（改修、補修、増設等）に際し、以下の工事計画への参画業務を実施する。 >申請書の事前確認 >関連法規に基づき図面、設置機器等の問題の有無確認と指導 >工事区分（A 工事、B 工事、C 工事）の確認 >関連法規に基づき、完工後の確認と立会い
④マニュアル・規則策定・整備業務	・防災マニュアル、その他運営上必要な規則の策定、改正案の作成・整備等に関する事業主助成業務を行う。
⑤事務局業務助成・代行業務	・周辺企業、住民との連絡調整会議（協議会）の準備、議決事項の執行実務等の事務局業務を助成、必要に応じて代行。
⑥防火管理補助業務	・消防計画の変更届作成・提出にあたり事業主を補助又は代行する。また、法令改正等の対応につき、助言や消火・避難訓練（事前の所轄消防署との協議等含む）の運営準備、運営補助を行う。
⑦防災・緊急対応業務	・緊急対応マニュアル及び本施設関係者に係わる緊急連絡網の作成や、安全管理衛生委員会への参加・運営補助等を行う。
⑧官公庁との折衝、提出書類の作成・提出代行	・施設管理に関する関係諸官庁に対する連絡、折衝業務並びに立入検査の立会等の業務について事業主を助成、必要に応じて代行。
⑨施設運営助成業務	・事業主が行う以下の施設運営業務等に関し、適切な助言や業務協力を行う。 >館内取得物対応、苦情・トラブル対応、自販機の故障対応、施設利用者啓蒙活動助成、各種会議の資料作成助成、周辺事業者との調整助成等
⑩省エネ提案業務	・施設の各種データを蓄積、分析しエネルギー効率化のための提言等を行い、事業者が省エネ法関連の報告書を提出するにあたっての、当該のデータの提出等を行う。

(3) 業務担当要員

当該要員は、設備管理要員とは別に最低 1 名を選任するものとし、本建物維持管理に関する業務全体を統括管理する能力を有する者とする。なお、免許等を必要とする業務の実施については、下記法的資格者を配置し、当該免許所持者に業務を行わせるものとする。

<法的必要資格>

- ・第三種電気主任技術者・・・電気事業法

(4) 勤務体制

原則、平日の 9:00～18:00（実働 8h）勤務とし、週 5 日間の勤務日数は確保するものとする。

2. 設備管理業務

(1) 目的

施設内の快適な環境を維持するために、建物本体並びに建築設備機器類の安全かつ効率的な運転操作に努めるとともに、常駐設備員による定期的な巡回点検を行うことにより建物本体並びに機器類の機能維持、長期保全を図るものとする。

(2) 業務仕様

1) 設備運転管理業務

業務内容	業務実施要領
① 日常点検業務	・別紙1「日常点検業務 設備点検基準表」の通りとする。
② 立会い業務	・各設備機器に関し、官公庁の立ち入り検査等の立会いの実施 ・ゴミ収集時の立会いの実施
③ 受付窓口業務	・各種届出の授受、保管、調整、手配及び記入内容に準じた適切な指示報告、管理、協力の実施 ・鍵、セキュリティカードの授受と貸与、回収管理業務の実施 ・共用部における機械警備施錠及び解錠処置の実施 ・各種事故（主に設備、環境、館内監視に関する事案）の受付窓口の実施。工事等の管理及び関係業者等の搬出入管理の実施
④ 応急処置及び小修理業務	・応急処置 設備機器等に故障又は異常を発見し、応急処置の必要があるときは、その波及被害を防止するため、常備する工具類又は部品を用いて処置する。また、停電、重要機器故障等重大な事故時には、施工会社と連絡を取り迅速・的確な対応を実施する。 ・小修理業務 設備機器の小修理業務は設備管理業務員が常備する工具類を用いて行う。但し当該修理が日常業務に支障をきたす場合は、事業主と協議しその緊急度合いに応じた対応を実施する。
⑤ 緊急対応業務	・在館者及び委託者からの通報や設備異常信号を受信した場合、緊急対応を行い、必要に応じてその報告を実施する。
⑥ 一次受付業務	・設備不良時等の受付・相談・連絡業務を実施する。
⑦ 測定、記録、保存及び一般管理業務	・以下の設備関係の測定及び記録等を作成し、設備関係図面等を除き保存を実施する。 ア. 日誌（運転日誌・作業日誌） イ. 定期点検測定記録 ウ. 事故障害記録 エ. 補修改良工事記録 オ. 業務連絡簿 カ. 設備機器、工具計器台帳及び備品台帳、消耗品台帳の整備 キ. 設備関係図面の整備保管 ク. 業務計画の作成 ケ. 官公庁の検査、定期点検整備、工事の打合わせ及び立会い報告 コ. 関係官庁への諸届、申請書、報告書の作成、提出 サ. 関係部署への連絡と調整
⑧ 自家用電気工作物保安管理業務	・受変電設備他自家用電気工作物について、「電気主任技術者」を選任し、以下の業務を遂行するとともに、電気事業法上の保安に係る責務を負うものとする。 ア. 電気主任技術者の選任・解任及び届出 イ. 保安規定の作成・届出 ウ. その他電気事業法に基づく一切の手続き エ. 電気工作物の工事・維持及び運用に関する保安監督並びに保安のための巡回、点検及び検査 オ. その他自家用電気工作物の保安上、緊急に処理を必要とする業務

2) 設備保守管理業務

業務内容	業務実施要領
①定期保守業務	・別紙2「定期保守業務 設備点検基準表」の通りとする。

(3) 業務担当要員

本建物設備の運転管理業務及び保守点検業務を行うに必要な要員を配置し、責任者を定めた上で事業主に届出るものとする。

クリーンルーム又はヒト疾患モデル実験室（実験動物施設）を擁する施設の管理経験者を要員とする。

(4) 勤務体制

- ・業務期間・・・年間 365 日勤務
- ・業務時間・・・9 時 00 分～翌 9 時 00 分
- ・業務人員・・・常時 1 ポスト以上（休憩、仮眠時間は交代要員不要）

3. 清掃業務

(1) 目的

建物利用者に衛生的かつ快適な環境を提供するとともに、建物の環境衛生と美観の維持、建物の保全を図るものとする。

(2) 業務仕様

業務内容	業務実施要領
①日常清掃	・別紙3「清掃作業基準表」の通りとする
②定期清掃	・別紙3「清掃作業基準表」の通りとする
③ガラス清掃	・洗剤を含んだスポンジでガラス面を塗布し、スクイジーで汚れをとる ・窓枠の汚れを拭き取る ・外面、内面とも4回/年実施
④害虫駆除	・マグネットエリア、自販機周りを重点に階段等共用部分に対して殺虫剤、ねずみ忌避剤を散布する ・ヒト疾患モデル実験室（動物実験エリア）周辺は散布しない ・2回/年実施

4. 警備業務

(1) 目的

施設の火災異常の監視及び緊急対処、盗難及び不良行為の予防、早期発見並びに拡大を防止し、施設の財産の保全を図り、施設の円滑な運営に寄与するものとする。

(2) 業務仕様

業務内容	業務実施要領
①機械警備業務	・異常状態の感知、事故覚知時における駆け付け対応及び関係者への通報、連絡及び報告を実施する。

5. 植栽管理業務

業務内容	業務実施要領
①高木剪定(別途)	・(別途)
②中低木刈込(別途)	・(別途)
③芝刈込	・芝の刈込を5月、9月に行う
④除草	・除草は5月、9月までに3回行なう
⑤消毒	・消毒は害虫発生期の5～9月に3回行なう
⑥施肥	・土壌の酸性化を考慮し、化成肥料（緩効性）を6～7月、有機肥料を1～2月に施す
⑦芝生目土	・目土は良質土にて2月に行う
⑧水撒き	・月4回実施及び簡易的な樹木の剪定

6. 利用料金請求代行業務

電気、水道メーターを管理会社が検針、財団担当者と協議し最終金額を確定後、電気料金、水道料金、賃料の代行請求書に管理会社が押印し、各テナントに請求書を送付する。尚、詳細については公益財団法人川崎市産業振興財団と協議するものとする。

別紙1-1 日常点検業務 設備点検基準表

■ 日常点検業務

項目	作業内容	周期	備考
【建築物】			
屋根	(1) ルーフドレンの詰まりの確認	1 / 月	
外壁	(2) 防水層の破れ等の有無の確認	1 / 月	
外部建具・内部建具	(3) 外壁の剥離、欠損、浮きの確認	1 / 月	
天井内壁	(4) 鉄部塗装の剥がれの有無、発錆、腐食の有無の確認	1 / 月	
床階段	(5) 舗装等の沈下、段差の有無	1 / 月	
手摺等			
外構			
【中央監視装置】			
中央監視装置	(1) 外部の損傷、汚損の有無の確認 (2) 信号灯、表示灯の点灯確認 (3) 各種スイッチの正常位置の確認 (4) 各種警報の確認	1 / 月 1 / 日 1 / 日 1 / 月	
【電気設備】			
受変電設備	(1) 遮断器・開閉器の異音、異臭の確認 (2) 変圧器の異音、異臭の確認 (3) 変圧器の温度計指示値の確認記録 (4) 電力用コンデンサーの異音、異臭の確認	1 / 週 1 / 週 1 / 週 1 / 週	
受電盤 配電番	(1) 信号灯、表示灯の点灯確認 (2) 各計器指示値確認、記録	1 / 日 1 / 日	
電磁開閉器	(1) カバーの変形、破損の有無点検 (2) うなりの有無点検	1 / 月 1 / 日	
非常用発電設備	(1) 外観の汚損、損傷、発錆、漏油の確認 (2) スイッチ類の定位置の確認		消防設備点検 で実施
負荷設備 照明器具 (外灯を含む) コンセント	(1) 照明器具の汚損、変色、錆、変形の点検 (2) 管球類の交換 (3) リモコントランスの発熱の有無点検 (4) 照度測定 (5) 外灯ボールの点検 (6) 障害物の除去	1 / 6 月 都度 1 / 6 月 都度 1 / 週 都度	又は都度対応
避雷設備	(1) 外部の損傷の有無 (2) がいし、支持金物の破損の有無	1 / 月 1 / 月	
放送設備	(1) スピーカー、アンプの点検	1 / 6 月	
電話・インターホン設備	(1) 送受話器の損傷・破損の有無、電話交換機点検 (2) 送受話器のコード類の交換、予備品管理	1 / 月 都度	
ITV 設備	(1) 汚損・損傷の有無 (2) 受像状態の良否の確認	1 / 月 1 / 月	
TV 共聴設備	(1) 汚損・損傷の有無	1 / 月	
トイレ呼び出し装置	(1) 外部の汚損・損傷の有無 (2) 押しボタンの動作確認	1 / 月 1 / 6 月	
【空調設備】			
EHP・外調機	(1) 中央監視による運転状態の確認 (2) 異音・振動の有無点検	1 / 日 1 / 日	
送風機 排風機 ポンプ	(1) 電動機異常の有無 (2) 振動異音の有無 (3) Vベルトの点検	1 / 日 1 / 日 1 / 日	

■ 日常点検業務

項目	作業内容	周期	備考
【給排水衛生設備】			
上水受水槽	(1) 槽内の堆積物及び汚れの有無 (2) 錆及び損傷の有無 (3) マンホール施錠の有無 (4) 防虫網の取付状態の良否 (5) ボールタップの作動確認 (6) 警報装置の作動確認	1 / 月 1 / 月 1 / 月 1 / 月 1 / 週 1 / 日	
給水ポンプユニット	(1) 外観上の錆及び損傷の有無 (2) 水漏れの有無 (3) 作動時の圧力、電流値の確認 (4) 異音、振動の有無	1 / 月 1 / 月 1 / 月 1 / 月	
汚水槽	(1) 周囲の悪臭・害虫の発生状況の有無 (2) 錆及び損傷の有無 (3) 沈殿物、汚れの有無の確認 (4) 排水ポンプの機能点検 (5) マンホールの密閉状態の良否	1 / 月 1 / 月 1 / 月 1 / 6 月 1 / 月	
排水ポンプ 汚水	(1) 作動時の圧力、電流値の確認 (2) 異音、振動の有無 (3) 逆止弁の機能確認	1 / 6 月 1 / 6 月 1 / 6 月	
電気温水器 エコキュート	(1) 水漏れの有無 (2) 湯温、運転状況の確認 (3) 温度調整装置の作動確認	1 / 6 月 1 / 6 月 1 / 6 月	
トイレ 大便器、小便器、洗面器	(1) 亀裂、破損、取付の緩みの確認 (2) 水栓及び結合部等からの水漏れ確認 (3) 排水状態の確認	1 / 月 1 / 月 1 / 月	
トイレ フラッシュバルブ	(1) つまり、汚れの点検 (2) 水量調整、水漏れの点検 (3) パッキン交換	1 / 月 1 / 月 都度	
汚水桝 雨水桝 雨水調整槽	(1) 槽内の汚れ、沈積物、浮遊物の点検 (2) 警報装置の作動確認 (3) 昆虫の発生状態の点検	1 / 月 1 / 月 1 / 月	
検針	(1) 電気検針、水道検針	1 / 日	
【消防設備】			
消火器	(1) 設置状況の良否	1 / 6 月	
自動火災報知装置	(1) 盤の各種表示灯の点灯確認 (2) 発信押しボタンの保護板の汚損、破損の確認	1 / 6 月 1 / 6 月	
防火・防排煙設備	(1) 外観の損傷の有無 (2) 表示、標識の損傷の有無 (3) 起動装置の状態の適否	1 / 6 月 1 / 6 月 1 / 6 月	
消火用充水タンク	(1) 槽内の堆積中央監視による運転状態の確認 (2) 発錆・損傷・水漏れの有無 (3) ボールタップの作動確認 (4) マンホールの施錠の有無 (5) 防虫網の取付状態の良否 (6) 警報装置及び制御装置の作動確認	1 / 6 月 1 / 6 月 1 / 6 月 1 / 6 月 1 / 6 月 1 / 6 月	
消火ポンプ	(1) 外観上の錆及び損傷の有無 (2) 水漏れの有無	1 / 6 月 1 / 6 月	
誘導灯設備	(1) 点灯状態、破損の有無の確認	1 / 6 月	
屋内消火設備	(1) 加圧ポンプの状態確認 (2) バルブ類の漏れ及び開閉位置の確認 (3) 表示・標識の有無及び適否の確認 (4) ホース及びノズルの格納状態の確認 (5) 表示灯の点灯確認	1 / 6 月 1 / 6 月 1 / 6 月 1 / 6 月 1 / 6 月	
【非常電源（自家発電設備）】			
原動機及び発電機	(1) 電気設備の点検項目に準じる	1 / 6 月	
発電機盤	(1) 電気設備の点検項目に準じる	1 / 6 月	

別紙 1-3 日常点検業務 設備点検基準表

■ 日常点検業務

項目	作業内容	周期	備考
【その他設備】			
昇降機設備	(1) 運転状態の点検	1 / 日	
	(2) ガードレール（敷居）のゴミ、異物の除去	1 / 日	
	(3) かが内照明の点検	1 / 日	
	(4) ドアの開閉状態の確認	1 / 日	
電動シャッター	(1) 外観の損傷、損傷の有無の確認	1 / 月	
自動ドア	(1) 開閉状態の良否、レール溝の汚損の確認	1 / 月	
【環境衛生管理】			
上水水質検査	(1) 飲料水残留塩素測定	1 / 日	

■定期保守業務

項目	作業内容	周期	備考
【中央監視装置】			
中央監視・制御装置 中央監視制御装置 自動制御装置	専門業者による保守点検 (1) セントラルシステム点検 (2) ローカルコントロールステーションの外観点検 (3) 自動制御機器の外観点検、作動確認	1/年 1/年 1/年	
【電気設備】			
受変電設備 (キュービクル)	受変電設備 (キュービクル)、非常用発電機設備、電気使用場所の設備の点検基準は、保安規程に基づく		
	(1) 月次点検 ・ 区分別閉器の外観点検 ・ 引込線、支持物、ケーブル等の外観点検 ・ 断路器の外観点検 ・ 遮断器、負荷開閉器の外観点検 ・ 電力用ヒューズの外観点検 ・ 計器用変成器の外観点検 ・ 変圧器の外観点検、漏洩電流測定 ・ 電力用コンデンサ及びリアクトルの外観点検 ・ 避雷器の外観点検 ・ 継電器の外観点検 ・ 母線等の外観点検 ・ 受電盤、配電盤、制御回路等の外観点検、電圧値チェック ・ 分電盤、操作盤の外観点検 ・ 電流値の測定	1/月	
	(2) 年次点検	1/年	
	・ 断路器 接触状況の良否点検 ラッチ、スプリングの損傷の有無点検 端子部の過熱及び弛みの有無点検 取付ボルトの脱落、腐食の有無点検 絶縁抵抗測定 掃除		
・ 遮断器 (VCB) 遮断部絶縁物損傷の有無点検 接地線の腐食、損傷の有無点検 絶縁抵抗測定 接地抵抗測定 内部精密点検 動作試験 (含保護継電器等) 掃除			
・ 変圧器 接地線の損傷、弛みの有無点検 絶縁抵抗測定 接地抵抗測定 掃除			

■ 定期保守業務

項目	作業内容	周期	備考	
【電気設備】				
受変電設備	(2) 年次点検	1 / 年		
	・ 電力用コンデンサ			端子部の過熱の有無点検 架台、がいしの汚損、損傷の点検 絶縁抵抗測定
	・ 避雷針			接地抵抗測定
	・ 計器用変成器			端子部の弛み、過熱の有無点検 絶縁抵抗測定 接地抵抗測定
	・ 母線			腐食、過熱変色の有無点検 接続部の過熱、弛みの点検 クランプの弛み、過熱、変色、腐食の点検 絶縁抵抗測定
	・ 受電盤 配電盤			裏面配線の汚損、損傷、接続の緩みの点検 接続端子部の損傷、弛みの点検 絶縁抵抗測定 接地抵抗測定 動作試験（継電器等）（シーケンス試験） 掃除
	・ 継電器			パッキング確認、破損、劣化の有無点検 動作表示器機能点検 接点の汚損、損傷の有無点検 トリップ回路の動作状況の確認、試験
	・ 分電盤、操作盤			内部精密点検（開閉部、ヒューズ等） 計器、指示器点検（含保護継電器等） 絶縁抵抗測定 接地抵抗測定 掃除
	・ 電動機その他 回転機			取付ボルトの弛みの有無点検 接地線の腐食、損傷の有無点検 絶縁抵抗測定 接地抵抗測定
	・ 照明設備			外部精密点検 絶縁抵抗測定 接地抵抗測定
	・ 電灯幹線 動力幹線			分岐スイッチ接続部精密点検 絶縁抵抗測定 接地抵抗測定
	・ 一般設備 その他			各端子締付点検 絶縁抵抗測定 接地抵抗測定
	・ 受電設備	全停電の上 清掃	1 / 6 月	
・ 電磁開閉器	接触状態の良否の点検 スプリング圧の点検・調整			
・ 一般設備 その他	開閉器、ヒューズ外部の点検 配線、コード、挿入部点検			

■ 定期保守業務

項目	作業内容	周期	備考
【電気設備】			
非常用発電設備	受変電設備（キュービクル）、非常用発電機設備、電気使用場所の設備の点検基準は保安規定に基づく （１）定期点検 ・原動機及び付属装置の外観点検 ・発電機及び励磁装置、設置装置の始動試験 ・遮断器、開閉器、配電盤、制御装置等の外観点検 ・蓄電池本体の外観点検 ・充電装置、付属装置の外観点検 ・継電器の動作特性試験 ・接地抵抗測定 ・シーケンス試験 ・絶縁抵抗測定		消防設備点検で実施
【電気設備】			
入退室管理設備	（１） 外観目視点検 （２） 清掃 （３） 動作確認	1 / 年	
【空調設備】			
空冷ヒートポンプパッケージエアコン	（１） 圧力・電圧・電流・絶縁の測定（圧力計無い機器は除外） （２） 圧縮機・ファン・電動機の点検 （３） 電気系統点検 （４） 冷媒ガス漏れ点検 （５） 運転状況の点検 （６） ドレンポンプ・ドレンパンの点検	2 / 年	室内機 137 台 室外機 19 台
ファンコイルユニット	（１） 圧力・電圧・電流・絶縁の測定（圧力計無い機器は除外） （２） 運転状況の点検 （３） ドレンパンの点検	1 / 年	CR 循環系統 4,000 m ³ /h × 9 台
ブースターヒーター	（１） 圧力・電圧・電流・絶縁の測定（圧力計無い機器は除外） （２） 運転状況の点検	2 / 年	32 台
フィルター清掃	・フィルターの清掃	4 / 年	EHP,FCU
可変風量制御（VAV） 定風量制御（CAV） 室圧制御装置（PCD） 差圧ダンパ（BD）	（１） 外観目視点検 （２） 運転状況の点検 （３） センサーキャリブレーション	2 / 年	2 台 177 台 26 台 3 台
高速可変風速制御装置（高速 VAV）	（１） 外観目視点検 （２） 運転状況の点検 （３） DC 面風速 室内の給排気バランスの測定	2 / 年	9 台
外調機	・年次点検 （１） 電圧・電流・絶縁の測定（圧力計無い機器は除外） （２） ファン・ベルト・発電機の点検 （３） 運転状況の点検 （４） グリス注入 （５） 外観目視点検 （６） 加湿器の点検（内蔵タイプのみ）	2 / 年	動物系統 15,000 m ³ /h × 2 台 合成系統 18,000 m ³ /h × 1 台 IFCR 系統 9,000 m ³ /h × 1 台 一般、研究室系統 30,000 m ³ /h × 2 台
	・フィルター交換（別途：契約外） （１） フィルター交換点検（別途：契約外） （２） ロールフィルターユニットの動作点検（別途：契約外）	1 / 2 年 （別途）	ロール交換 中性能フィルター交換 HEPA フィルター交換
制気口	（１） フィルター交換点検（別途：契約外）	1 / 2 年 （別途）	SU-1 × 15 個 SU-2 × 34 個 SU-3 × 50 個

■ 定期保守業務

項目	作業内容	周期	備考
【空調設備】			
給排気ファン 排煙機	(1) 電圧・電流・絶縁の測定 (2) ファン・ベルト・発電機の点検 (3) 運転状況の点検 (4) グリス注入	1 / 年	一般、研究室系統 12,500 m ³ /h × 1 台
スクラバ点検・清掃	(1) 電圧・電流・絶縁の測定 (2) ファン・ベルト・発電機の点検 (3) 運転状況の点検 (4) グリス注入 (5) 外観目視点検 (6) 充填材の洗浄	2 / 年	合成系統 9,000 m ³ /h × 2 台 IFCR 系統 9,000 m ³ /h × 1 台
ドラフトチャンバー点検	(1) 電圧・電流・絶縁の測定 (2) ファン・ベルトの点検 (3) 運転状況の点検 (4) グリス注入 (5) 外観目視点検 (6) 風速測定	1 / 年	有機合成エリア、ク リーナールーム、1204 室、4305 室 計 16 台
コンプレッサー点検	簡易点検、フィルター清掃、ドレン抜き	1 2 / 年	
脱臭装置	(1) 活性炭フィルター・プレフィルター交換点検	1 / 年	動物系統 10,000 m ³ /h × 2 台
空冷ヒートポンプチラー	・冷却専用 150kw × 2 モジュール (1) 外観点検 (2) 空気側熱交換器（凝縮機）点検 (3) 水側熱交換器（蒸発機）点検 (4) 送風機、圧縮機、冷媒回路点検 (5) 保安装置、制御回路点検 (6) 運転状態総合点検（データ採り） (7) 停止状態総合点検（データ採り）	2 / 年	150kw × 2 モ ジュール
	・ヒートポンプ 上記（1）～（7）同じ内容	2 / 年	冷却 150 k w 加熱 119 k w
	・加熱専用 上記（1）～（7）同じ内容	2 / 年	119 k w × 2 モ ジュール
	・チラーフィン洗浄 ・空冷ヒートポンプチラー全数	1 / 年 4 / 年	冷媒漏えい簡易 点検、定期点検
【給排水衛生設備】			
上水受水槽	(1) 堆積物の排出・清掃・消毒 (2) 槽内の状態確認	1 / 年	容量 / 30 t
加圧給水ポンプ	(1) 運転制御機能点検	1 / 年	
汚水槽	(1) 汚泥・スカムの排出・清掃・消毒	2 / 年	容量 / 5 t
排水ポンプ	(1) 絶縁抵抗測定	1 / 年	汚水
給湯循環ポンプ設備点検	(1) 運転制御機能点検	1 / 年	
消火水槽清掃	(1) 堆積物の排出・清掃 (2) 槽内の状態確認	1 / 5 年	
実験排水槽清掃	(1) 清掃・消毒	1 / 年	
実験排水中継槽	(1) 清掃・消毒	1 / 年	
4 階実験室系統フィルターハウジング交換	(1) フィルターハウジング交換 (4202 室, 4204 室, 4301 室, 4303 室(計 13 台))	1 / 年	フィルターは別途支 給品を使用
【消防設備】			
消火器	(1) 機器点検 機器・総合点検の各作業項目は消防法施工規則第 31 条の 6 の規程に定める点検方法による。(以下、消防設備各機器の機器・総合点検に適用する)	1 / 6 月	62 本
自動火災報知設備	(1) 機器点検 (2) 総合点検	1 / 6 月 1 / 年	煙感知器 424 個 熱感知器 18 個
防火・防排煙設備	(1) 機器点検	1 / 6 月	排煙口 18 個 ダンパー 12 個
	(2) 総合点検	1 / 年	防火扉 24 個

			排煙機 1 台
誘導灯設備	(1) 機器点検	1 / 6 月	40 灯
屋内消火栓設備	(1) 機器点検 (2) 総合点検	1 / 6 月 1 / 年	ポンプ 1 台 消火栓 17 箱
非常電源 (自家発電設備)	(1) 機器点検 (2) 総合点検	1 / 6 月 1 / 年	220KVA、210V
防火対象物	(1) 防火管理者選任確認 (2) 消火・避難・通報訓練の実施状況確認 (3) 避難経路障害物確認 (4) 防火対象物品の防火性能確認 (5) 消防用設備等設置状況の確認	1 / 年	

■定期保守業務

項目	作業内容	周期	備考
【その他設備】			
昇降機設備 (三菱電機ビルテクノサービス/3基)	(1) フルメンテナンス (メーカー基準による) 24時間、365日オンライン監視 ・現地点検 ・リモート点検 ・建築基準法に定める法定点検	1/3月 1/月 1/年	仕様 ・1000kg/15名乗 ・600kg/9名乗 ・850kg/13名乗
【環境衛生管理業務】			
上水水質検査	(1) 飲料水水質検査 (2) 簡易専用水道検査	1/6月 1/年	
空気環境測定	(1) 建築物衛生法に基づく空気環境測定	1/2月	
作業環境測定	(1) 労働安全衛生法に基づく作業環境測定	2/年	①実験室 (2303室,2304室) 9項目7検体 ②4305室 7項目7検体 ③クリーンルーム(1109室,1206室) 4項目14検体 ④2302室 6項目6検体 ⑤1204室 6項目7検体
害虫防除	(1) IPM 施工による点検	1/月	

協力会社（メーカー）一覧

No.	資材名	メーカー名	(代理店名)	住 所	電 話	担 当
1	密閉式タンク	日立金属(株)	(株)ベレテクノ	名古屋市中区栄2-5-1宝第一ビル9F	052-219-9051	柴田
2	空冷ヒートポンプチラー	東芝キ ャリア(株)	東芝キャリア(株)	川崎市幸区堀川町72-34	044-331-7451	立和名
3	ポンプ類	(株)川本製作所	(株)川木製作所	豊島区南大塚2-10-3	03-3946-4131	田中
4	送風機（シロッコ、排煙、ライン）	(株)ミツヤ送風機	(株)ミツヤ送風機	港区虎ノ門1-22-14ミツヤ虎ノ門ビル	03-3502-5311	谷口
5	有圧扇	パナソニック(株)	東テク(株)	横浜市尾上町4-47	045-681-3641	原田
6	ルーフファン	三和電機(株)	橋本総業(株)	中央区日本橋小伝馬町9-9	03-3665-9097	鈴木
7	ブースタヒータ	(株)ニッシン工業	(株)ニッシン工業	相模原市中央区田名4546	042-762-8211	佐藤
8	フィルター	ニッタ(株)	ピット(株)	港区芝公園1-2-4エス・テイビル2階	03-5408-6565	田中
9	ロールフィルター	ニッタ(株)	ピット(株)	港区芝公園1-2-4エス・テイビル2階	03-5408-6565	田中
10	サブライユニット	ニッタ(株)	ピット(株)	港区芝公園1-2-4エス・テイビル2階	03-5408-6565	田中
11	脱臭装置	ニッタ(株)	ピット(株)	港区芝公園1-2-4エス・テイビル2階	03-5408-6565	田中
12	空調機・外調機	新晃工業(株)	新晃工業(株)	中央区日本橋浜町2-57-7	03-5640-4165	福井
13	空調機IPMモータ	新晃工業(株)	新晃工業(株)	中央区日本橋浜町2-57-7	03-5640-4165	福井
14	送風機IPMモータ	安川電機(株)	市川物産(株)	千代田区神田須田町1-28シグマ神田ビル10F	03-3255-2876	尾澤
15	ファンコイル	ダイキン工業(株)	東テク(株)	横浜市尾上町4-47	045-681-3641	原田
16	一般ダンパ	(株)三巧工業所	(株)三巧工業所	大田区京浜島2-7-6	03-3790-3501	真山
17	自動制御機器	アズビル(株)	日本電技(株)	横浜市神奈川区新子安1-2-4オルトヨコハマビジネスセンター3F	045-438-1211	乙藤
18	スクラバー	セイコー化工機(株)	セイコー化工機(株)	中央区日本橋堀留町2-8-5デンヨービル	03-5642-1555	藤澤
19	排煙口	空研工業(株)	不二貿易(株)	品川区東品川2-2-20天王洲郵船ビル	03-5461-8655	中川
20	S F D	空研工業(株)	不二貿易(株)	品川区東品川2-2-20天王洲郵船ビル	03-5461-8655	中川

21	SUSパネルタンク	㈱ベルテクノ	㈱ベルテクノ	名古屋市中区栄2-5-1宝第一ビル9F	052-219-9051	柴田
22	消火栓箱	㈱立売堀製作所	㈱立売堀製作所	台東区台東4-8-7友水御徒町ビル	03-5688-3121	増井
23	消火器	ヤマトプロテック㈱	㈱立売堀製作所	台東区台東4-8-7友水御徒町ビル	03-5688-3121	増井
24	エコキュート	㈱日本イトミック	富士機材㈱	横浜市瀬谷区目黒町15-5	045-924-3950	山内
25	システムキッチン	㈱日本イトミック	富士機材㈱	横浜市瀬谷区目黒町15-5	045-924-3950	山内
26	コンプレッサー	㈱日立産機	八州電機㈱	港区新橋3-1-1	03-3507-3204	佐藤
27	ラインフィルター	㈱日立産機	八州電機㈱	港区新橋3-1-1	03-3507-3204	佐藤
28	衛生陶器	LIXIL㈱	富士機材㈱	横浜市瀬谷区目黒町15-5	045-924-3950	山内
29	ジェットタオル	パナソニック㈱	東テック㈱	横浜市尾上町4-47	045-681-3641	原田
30	特殊ガス設備	東横化学㈱	東横化学㈱	川崎市中原区市ノ坪370	044-435-5857	井上
31	パッケージ	ダイキン工業㈱	東テック㈱	横浜市尾上町4-47	045-681-3641	原田

別紙 3-1 清掃作業基準表

清掃業務にあたっては、日常清掃ならびに定期清掃を主たる任務とし、良好な環境衛生の維持と建材の保全に務め、特に硝子清掃作業を含む高所作業等については、労働安全衛生規則やその他の関係法規等を遵守して安全管理に万全を期し、各作業に応じた作業基準を定め、所定の業務を遂行するものとする。

1. 業務内容

- 1) 日常清掃
- 2) 定期清掃
 - ①床清掃
 - ②窓ガラス内面及び外面清掃
 - ③害虫駆除

2. 業務要領

研究活動に支障無き様、定められた周期要領で清掃（ゴミ収集を含む）、消耗品（トイレットペーパー、石鹼等）の補充を行う。

3. 無償貸与

控室、倉庫、水道光熱費

1) 日常清掃（清掃範囲詳細は別紙3-2 清掃範囲表による）

休日（土曜、日曜、祭日等）及び年末年始、全館一斉休館日を除く年間約 240 日を
毎日 8:00～17:00 の間に下記仕様に基づき実施すること。

主要清掃対象箇所	作業内容
①ホール・E Vホール ・風除室	<ul style="list-style-type: none"> ・床の掃き掃除・除吸塵 ・床面の拭き掃除 ・ゴミ箱内容物処理清掃 ・マット類清掃（ある場合）
②マグネットエリア・ 展示コーナー	①に準ずる
③応接室、会議室	①に準ずる
④喫煙室・自販機置場	<ul style="list-style-type: none"> ①に準ずる ・灰皿の清掃
⑤ロッカー、管理事務室、 中央監視室、 守衛室	①に準ずる
⑥エレベーター 廊下・階段・渡り通路 各階内壁 階段内壁	<ul style="list-style-type: none"> ①に準ずる ・手摺りの空拭き ・汚れ落とし ・扉及びエレベータードアの清掃
⑦トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・衛生陶器の洗い ・床のモップ吹き ・トイレトペーパー、石鹼の補給 ・鏡磨き ・汚物処理
⑧シャワー室	・水洗浄・空拭き・汚物処理・鏡磨き
⑨給湯室	<ul style="list-style-type: none"> ・水槽の洗い・汚物処理 ・床のモップ吹き ・洗剤等の補充

清掃業務は施設利用者に不便、迷惑を掛けないよう実施すること。

2) 定期業務（清掃範囲詳細は別紙 3-2 清掃範囲表による）

① 床清掃

床材質	作業内容	頻度
①ビニール系シート	<ul style="list-style-type: none"> ・ 床洗浄 ・ 床のワックス塗布仕上げ 	4回／年
②タイルカーペット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 床洗浄 ・ 状況により汚れ落とし及びシミぬき 	4回／年
③磁器タイル 防塵塗床	<ul style="list-style-type: none"> ・ 床洗浄 ・ 状況により汚れ落とし及びシミぬき 	4回／年
④タイルカーペット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特別洗浄作業 50枚/年迄 特に程度の悪いもの 	50枚/年迄

* 清掃時間については休日に行うものとし、施工は委託者と協議する。

② 窓ガラス清掃

清掃箇所	作業内容	頻度
外 面 内 面	<ul style="list-style-type: none"> ①洗剤を含んだスポンジでガラス面を塗布し、スクイジーで汚れをとる。 ②窓枠の汚れを拭きとる。 	外面・内面とも4回／年

③ 害虫駆除

作業内容	頻度
① マグネットエリア、自販機廻りを重点に階段等共用部分に対して殺虫剤、ねずみ忌避剤を散布する。	IPM 施工による点検 1回/月
② 駐車場・駐輪場は散布しない。	

区分		床材質	日常 清掃	定期 清掃	部屋番号	面積
階	室種別					
1	E V (2)	ビニル床タイル	●	○		6.72
1	W C (M) (2)	塩ビシート	●	○		13.65
1	W C (F) (2)	塩ビシート	●	○		11.50
1	廊下 (2)	対薬塩ビシート	●	○		139.92
1	守衛・中央監視室	ビニル床タイル	●	○	1301-1	23.1
1	風除室 (2) メール室	ビニル床タイル	●	○	1302-2	21
1	シャワー室 (脱衣室)	塩ビシート	●	○		4.5
1	守衛控室	タイルカーペット 対薬塩ビシート	●	○	1302-2	14.25
1	清掃員控室	塩ビシート	対象外			無償貸与につ き自主清掃
1	備品倉庫	塩ビシート	対象外		1303	42
1	電気室	その他 (エポキシ 系 防塵塗装)	対象外		1304	84
1	C R デバイス加工室	対薬塩ビシート	対象外		1106-1	84
1	C R デバイス評価室	対薬塩ビシート	対象外		1108	42
1	C R リソグラフィー室	対薬塩ビシート	対象外		1109	84
1	C R 機械室 (2)	対薬塩ビシート	対象外		1111-4	8.4
1	ポンベ室	ウレタン系防塵塗装	対象外		1111-1	13.44
1	倉庫 (3)	対薬塩ビシート	対象外		1111-2	8.96
1	クリーン更衣室	対薬塩ビシート	対象外		1106-2	12.2
1	クリーン廊下	対薬塩ビシート	対象外		1107	44.6
1	P R	対薬塩ビシート	対象外		1110	4
1	風除室 (3)	対薬塩ビシート	●	○	1111-3	4.4
1	C R デバイス組立室 (1)	対薬塩ビシート	対象外		1206	96
1	C R 光学実験室	対薬塩ビシート	対象外		1208	48
1	C R (企業エリア)	対薬塩ビシート	対象外		1209	48

区分		床材質	日常 清掃	定期 清掃	部屋番号	面積
階	室種別					
2	倉庫（1）	タイルカーペット	対象外		2001-1	37.8
2	会議室（1）	タイルカーペット	●	○	2001-2	12.75
2	打合せコーナー	ビニル床タイル	●	○	2004-3	14.66
2	会議室（2）	タイルカーペット	●	○	2002	21.89
2	WC（F）（1）	塩ビシート	●	○	2003-1	14.03
2	給湯室	ビニル床タイル	●	○	2003-3	3.17
2	WC（M）（1）	塩ビシート	●	○	2003-2	14.11
2	サーバー室	塩ビシート	対象外		2003-4	15.75
2	共用廊下	ビニル床タイル	●	○	2004-1	39.97
2	渡り通路	ビニル床タイル	●	○	2004-4	8.8
2	EVホール	ビニル床タイル	●	○	2004-2	25.88
2	階段（1）	磁器質タイル、ビ ニル床タイル	●	○		20.31
2	研究室（1）	ビニル床タイル	■		2101	180
2	教授室（1）	タイルカーペット	■		2104-1	13.83
2	教授室（2）	タイルカーペット	■		2104-2	18.06
2	研究室（2）	タイルカーペット	■		2104-3	29.7
2	階段（2）	対薬塩ビシート	●	○		15.09
2	マグネットエリア	タイルカーペット	●	○	2105	123.10
2	企業エリア	タイルカーペット	対象外		2107-3	61.57
2	企業エリア	ビニル床タイル	対象外		2108・2111	189.6
2	廊下	対薬塩ビシート	●	○		221.51

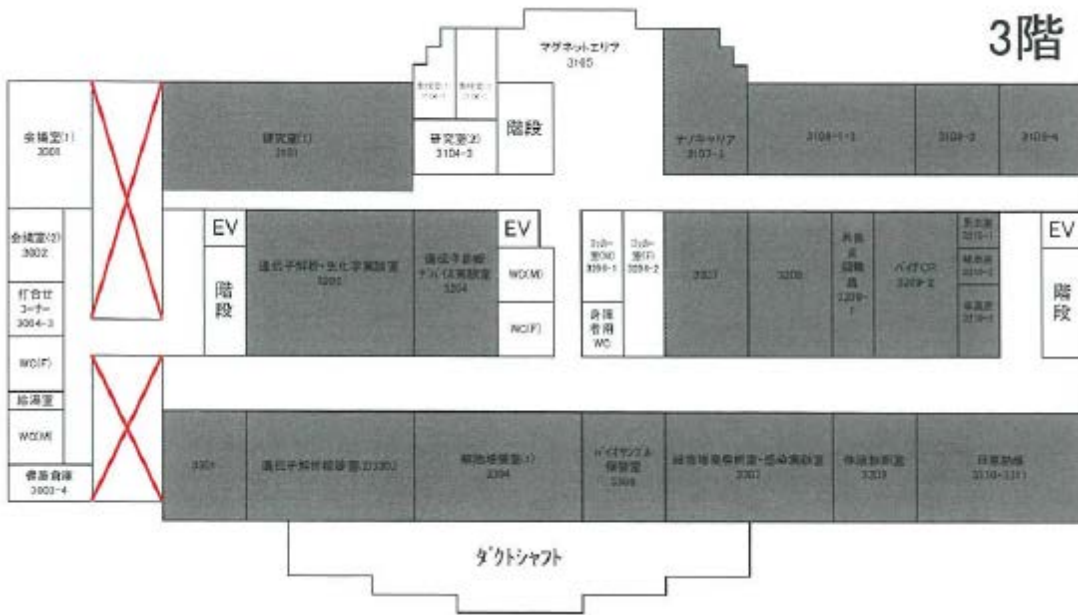
2	共通実験室（未利用）	対薬塩ビシート	対象外	○	2202	50.4
2	共通実験室（未利用）	対薬塩ビシート	対象外	○	2203・	97.6
2	WC（M）（2）	塩ビシート	●	○	2205-1	13.65
区分		床材質	日常 清掃	定期 清掃	部屋番号	面積
階	室種別					
2	WC（F）（2）	塩ビシート	●	○	2205-2	11.50
2	ロッカー室（M）	タイルカーペット	●	○	2206-1	20.7
2	ロッカー室（F）	タイルカーペット	●	○	2206-2	24
2	倉庫（2）	タイルカーペット	対象外		2206-3	6.3
2	解析機器室	対薬塩ビシート	対象外		2207	48
2	共通実験室（未利用）	対薬塩ビシート	対象外	○	2208	96
2	企業エリア	対薬塩ビシート	対象外		2210	48
2	階段（3）	塩ビシート	●	○		17.12
2	解析機器室	対薬塩ビシート	対象外		2301	50.4
2	液クロ室	対薬塩ビシート	対象外		2302	48
2	有機合成室	対薬塩ビシート	対象外		2303	96
2	サンプル保管室	対薬塩ビシート	対象外		2305	48
2	菌培養室	対薬塩ビシート	対象外		2306	34
2	計測室	対薬塩ビシート	対象外		2307-2・3	13.97
2	光学実験室	対薬塩ビシート	対象外		2307-1	45.6
2	共通実験室（未利用）	対薬塩ビシート	対象外	○	2308	96
2	共通実験室（未利用）	対薬塩ビシート	対象外	○	2310	96

2	屋上機器置場	コンクリート	対象外			
区分		床材質	日常 清掃	定期 清掃	部屋番号	面積
階	室種別					
3	会議室（1）	タイルカーペット	●	○	3001	56.7
3	会議室（2）	タイルカーペット	●	○	3002	21.89
3	打合せコーナー	ビニル床タイル	●	○	3004-3	14.66
3	WC（F）（1）	塩ビシート	●	○	3003-1	14.03
3	給湯室	ビニル床タイル	●	○	3003-3	3.17
3	WC（M）（1）	塩ビシート	●	○	3003-2	14.11
3	備蓄倉庫	塩ビシート	対象外		3003-4	15.75
3	共用廊下	ビニル床タイル	●	○	3004-1	33.82
3	渡り通路	ビニル床タイル	●	○	3004-4	8.36
3	E V ホール	ビニル床タイル	●	○	3004-2	25.88
3	階段（1）	磁器質タイル、ビ ニル床タイル	●	○		20.31
3	研究室（1）	ビニル床タイル	■		3101	180
3	センター長室	タイルカーペット	■		3104	61.59

3	企業エリア	タイルカーペット	対象外		3107-3	61.57
3	マグネットエリア	タイルカーペット	●	○	3105	123.1
3	共通実験室（未利用）	ビニル床タイル	対象外	○	3108	93.6
3	共通実験室（未利用）	ビニル床タイル	対象外	○	3110	98
3	階段（2）	対薬塩ビシート	●	○		15.09
3	廊下	ビニル床タイル	●	○		279.46
3	生化学実験室	対薬塩ビシート	対象外		3202	98.40
3	解析機器室	対薬塩ビシート	対象外		3204	45.6
3	WC（M）（2）	塩ビシート	●	○	3205-1	13.65
区分		床材質	日常 清掃	定期 清掃		備考
階	室種別					
3	WC（F）（2）	塩ビシート	●	○	3205-2	11.5
3	ロッカー室（M）	タイルカーペット	●	○	3206-1	20.7
3	ロッカー室（F）	タイルカーペット	●	○	3206-2	24
3	機械室	塩ビシート	対象外		3206-3	6.3
3	企業エリア	対薬塩ビシート	対象外		3207	48
3	企業エリア	対薬塩ビシート	対象外		3208	48
3	暗室	対薬塩ビシート	対象外		3209-1	24
3	抗体産生室（クリー	対薬塩ビシート	対象外		3209	48
3	更衣室	対薬塩ビシート	対象外		3210-1	7.5
3	補機室	対薬塩ビシート	対象外		3210-2	4.5

4	SPF 飼育室 (2)	対薬塩ビシート	対象外		4307-3	15
4	SPF 処置室 (2)	対薬塩ビシート	対象外		4308-1	18
4	SPF 飼育室 (3)	対薬塩ビシート	対象外		4308-2	15
4	SPF 飼育室 (4)	対薬塩ビシート	対象外		4308-3	15
4	SPF 処置室 (3)	対薬塩ビシート	対象外		4309-1	18
4	SPF 飼育室 (5)	対薬塩ビシート	対象外		4309-2	15
4	SPF 飼育室 (6)	対薬塩ビシート	対象外		4309-3	15
4	SPF 処置室 (4)	対薬塩ビシート	対象外		4310-1	18
4	SPF 飼育室 (7)	対薬塩ビシート	対象外		4310-2	15
4	SPF 飼育室 (8)	対薬塩ビシート	対象外		4310-3	15
4	洗浄準備室	対薬塩ビシート	対象外		4311	48

3階



4階

