

令和 7 年 度
交野市立交野みらい学園
特定建築物環境衛生管理業務委託
仕 様 書

交 野 市
教 育 委 員 会

■重要事項■

本業務の受注者として必要な要件

受注者は、建築物環境衛生管理事業者の登録を受けており、かつ、自社に所属している建築物環境衛生管理技術者免状を有するものを本業務に選任することとする。

また、各種業務を行うにあたっては、次の登録を受けている事業者の有資格者が建築物環境衛生管理技術者の監督指揮の下行うこととする。

- ・ 建築物空気環境測定業
- ・ 建築物飲料水水質検査業
- ・ 建築物飲料水貯水槽清掃業
- ・ 建築物環境衛生総合管理業

1. 目的

本仕様書は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」を適法に実施するため最低限必要な事項を定めるものであり、各種設備の偶発的な損傷および経年劣化、老朽化陳腐化等により人身の衛生的環境が害されることの無いよう未然に防止すると共に、点検結果に基づき計画的な整備、修理等の資料を得ることを目的とする。

2. 業務期間

令和7年4月1日から令和8年3月31日

但し、契約締結日から令和7年3月31日までは準備期間とする。

3. 対象建築物

交野市立交野みらい学園（義務教育学校）

交野市私部一丁目54-1

4. 委託内容及びその業務

建築物における衛生的環境の確保に関する法律（以下「法」という。）、同法施工令、同法施行規則、関係法令及び大阪府特定建築業務維持管理指導要領の規定に基づき、上記3. の施設について業務を実施する。

契約締結後は速やかに建築物環境衛生管理技術者免状の写しを提出すること。

なお、建築物環境衛生管理技術者の選任については、技術者の兼務は原則不可とする。

業務については、建物の維持管理全般が環境衛生上適正に行われるよう次の業務を実施するものとする。

ただし、発注者又は学校担当者からの要請があった場合、協議を行い必要に応じて点検を実施すること。

- (1) 管理業務計画の立案
- (2) 管理業務の指揮監督
- (3) 建築物環境衛生管理基準に関する測定または検査結果の評価
- (4) 環境衛生上の維持管理に必要な各種調査の実施及び関係図面、書類等の保管

(5) 下記の書類及びその他必要な書類の作成

- ・新築、改築及び未届施設の特定建築物届出書又は特定建築物届出事項変更届出書
- ・当該業務期間に係る法第11条第1項に基づく、特定建築物維持管理報告書
- ・簡易専用水道の管理状況を示す書類

(6) 業務の引き継ぎ等

受注者は、発注者の指示があった場合には業務実施期間の終期に先立ち、発注者に対し当該施設における設備の点検内容や当該業務期間中の点検結果等で異常があり、継続的な経過観察が必要な事項等の実務的な引き継ぎを実施すること。

(7) 下記5の業務及びその他必要な業務

5. 定期点検、保守及びその他業務

下記 (1) ～ (7) の業務を行うこと。

(1) 建築物環境衛生管理技術者の選任及び所管官庁への届出。

(2) 空気環境の測定

- ・実施回数 2ヵ月に1回（ホルムアルデヒド測定を除く）
- ・業務内容（測定項目）
 - a) 6点測定
浮遊粉じん量、一酸化炭素の含有率、二酸化炭素の含有率、温度、相対湿度、気流
 - b) ホルムアルデヒド
ホルムアルデヒド測定については建築物の使用を開始した日以後最初に到来する測定期間（6/1～9/30）中に1回とする。
- ・測定箇所
 - 校舎棟 1階：6箇所、2階：5箇所、3階：4箇所、4階：3箇所程度
 - 屋内運動場棟 1階：2箇所程度
 - 計20箇所程度

(3) 飲料水等の管理

1. 供給水の遊離残留塩素の検査

- ・実施回数 7日に1回
- ・遊離残留塩素の含有率の定期的な測定及び報告

2. 建築物衛生法に基づく水質検査

- ・実施回数
 - a：6ヵ月に1回
 - b：6ヵ月に1回

（検査結果が水質基準に適合していた場合は、その次の回の水質検査を1回省略可）

 - c：1年に1回（6/1～9/30）
- ・上半期業務内容（測定項目）

測定項目は下記による。

 - a) 一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン有機物（全有機炭素（TOC）の量）、pH値、味、臭気、色度、濁度
 - b) 鉛及びその化合物、亜鉛及びその化合物、鉄及びその化合物、銅及びその化合物蒸発残留物

- c) シアン化物イオン及び塩化シアン、塩素酸、クロロ酢酸、クロロホルム、ジクロロ酢酸、ジブロモクロロメタン、臭素酸、総トリハトメタン、トリクロロ酢酸、ブロモジクロロメタン、ブロモホルム、ホルムアルデヒド

- ・ 下半期業務内容（測定項目）

測定項目は下記による。

- a) 一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン有機物（全有機炭素（TOC）の量）、pH値、味、臭気、色度、濁度

(4) 貯水槽の清掃及び点検

- ・ 実施回数 1年に1回
- ・ 業務内容

貯水槽の清掃・点検を建築保全業務共通仕様書に基づき実施する。

貯水槽の仕様は別紙設備リストによる。

(5) 以下の保守点検業務

ポンプ等の点検

必要に応じ、補修等の必要性を発注者又は学校担当者と現地を確認し報告すること。

ポンプの仕様は別紙設備リストによる。

- ・ 実施回数 6カ月に1回
- ・ 業務内容

a) 給水ポンプ、揚水ポンプの点検を実施する。

- ・ 点検項目は、別添点検項目一覧表による。（任意様式でも可）

(6) 上記の業務について、定期点検他に関する書類が適正に管理されているか確認を行い、必要に応じ、発注者又は学校担当者へ助言等を行うこと。

(7) 別発注の委託業務について、建築物衛生法に基づき帳簿を備える必要がある内容については、発注者から提供された書類を帳簿へ取りまとめること。

6. 提出書類

- (1) 建築物環境衛生管理技術者免状の写し。
- (2) 建築物環境衛生総合管理業登録証の写し。
- (3) 建築物飲料水貯水槽清掃業登録証の写し
- (4) 業務計画書（契約締結後21日以内）
- (5) 帳簿（法施行規則第20条を基にした業務に係るもの。）
- (6) 水質検査成績表及び簡易専用水道定期検査結果通知書
設備点検報告書（任意様式）
その他点検報告書（任意様式）
委託施行状況写真綴り（A4写真帳にインデックス貼り等の整理のうえ提出）
- (7) 施行写真は、施行前、中、後について撮影すること。
- (8) 貯水槽については内部・外部の状況がわかる写真を撮影すること。
- (9) 水質調査については採取場所及び採取量のわかる写真を撮影すること。
- (10) 委託日報。施行期間のみ。（任意様式。残留塩素濃度、水質検査は除く。）
- (11) 上記内容をCD-Rにデータを格納し提出すること。

※提出部数は各1部とする。

7. 業務報告書の提出

- (1) 業務を完了したときは、月ごとに特定建築物環境衛生管理業務実施報告書に当該学校長の確認を受けたのち、速やかに発注者に提出すること。
- (2) 上記5の各業務を実施したときは、(1)の報告書に処理結果の詳細を記載した書面又は検査結果通知書等を添付すること。
また、処理結果の詳細を記載した書面又は検査結果通知書の写しを学校長にも提出し、管理上の必要に応じて助言・指導を行うこと。

8. 注意事項

- (1) 建築物環境衛生管理技術者の選任については、技術者の兼務は原則不可とする。
- (2) 水質検査については検水箇所を貯水槽1基について、1か所とする。
- (3) 当該業務において法第12条の2第1項の規定に基づく各事業の登録を要する業務については、その登録を行うものが実施すること。
- (4) 水質検査においては、上記のほか、地方公共団体の機関又は、水道法第20条第3項の規定に基づき厚生大臣が指定するものとする。
- (5) 当該業務は、昭和58年3月18日環企第28号厚生省環境衛生局長通知「建築物における衛生的環境の維持管理について」の別添、大阪府特定建築物維持管理指導要領に留意して行うこと。
- (6) 本委託の業務日程については、学校運営に支障を与えないように学校担当者と協議のうえ決定すること、なお、発注者には書面をもって協議結果を報告すること。
- (7) 受注者は、業務従事者に対して常に所定の制服を着用させるとともに、受注者が発行する身分証明書等を携行させ、身分を明らかにさせること。
- (8) 業務の実施における電気、水道、温水等の使用については極力節約に努めること。
- (9) 業務内容以外で不具合が見受けられた際は、発注者又は学校担当者まで報告すること。
例：異音、異臭、不自然な反り、割れ、クラック、不自然な地盤の沈下など
- (10) 本校は令和6年12月に竣工した新設校で、竣工から令和7年4月1日までは開校準備に伴う期間であるため、建物の設備を一定期間使用されないことが想定される。
4月1日から建物設備が正常に機能するよう調整を行うとともに、必要に応じて点検及び試運転などを行うこと。
- (11) 本委託仕様書に記載されていないことであって、その内容が法に定められ、当然必要な項目である内容については発注者及び学校担当者と受注者が協議のうえ定めることとする。

設備リスト

貯水槽

- ・受水槽（上水用）1組

型式	ステンレス鋼板製保温付パネルタンク（WTSU-48）2槽式
呼称容量	48m ³
有効容量	36m ³
外形	4,000L×4,000W×3,000H
ポンプ室	2,000L×4,000W×3,000H
設計水平震度	1.5G
付属品	緊急遮断弁125A×2（制御盤共）、600φマンホール2重蓋（鍵付）×2
	（通気口、水槽内梯子、外部梯子（背籠付）、防波板、電極座）×2
	平架台150H、非常用水栓×2、標準付属品一式

ポンプ

- ・小型給水ポンプユニット

ポンプ形式	KFE65T5.5 PBKV-MBP106 KV-100CNW
製品番号	AA435621700 70 0248251000B 0212162000B
台数	1
吸込み口径（mm）	65
吐き出し口径（mm）	100
吐出量	1160
全揚程	36
同期回転速度（min-1）	4500
出力（kw）	5.5×3
相数	三相
電圧（V）	200
起動方式	INV

- ・湧水排水ポンプ

ポンプ形式	WUP4-506-0.4TL
製品番号	U6804317620 62
台数	7
吸込み口径（mm）	-
吐き出し口径（mm）	50
吐出量	100
全揚程	10
同期回転速度（min-1）	3600
出力（kw）	0.4
相数	三相
電圧（V）	200
起動方式	L-S

【点検項目】受水タンク・高置タンク

【 点検項目 】

点検者

点検日 年 月 日

作業項目		判 断 基 準	周期	点検結果			修理等の措置提案	12条点検
				計測値	判定	不良内容等		
1 基礎・固定部		① 亀裂、沈下等がない	1Y	—				
		② 固定金具の劣化及び固定ボルトに緩みがない	1Y	—				
		③ 架台にさび、腐食等がない	1Y	—				
		④ 架台にたわみ及び基礎部に隙間がない	1Y	—				
		⑤ 基礎部の水平度が適正で、不等沈下等がない	1Y	—				
2 外観の状況 【外部ケーシング】		① 水漏れ及び外面のさび、腐食、損傷等がない	1Y	—				
		② 接合金具及び接合ボルトに緩み、腐食等がない	1Y	—				
		③ 内・外部補強材に緩み、変形がない	1Y	—				
		③ 内面に腐食、損傷がない	1Y	—				
		④ マンホールの密閉状態が適正で施錠してある	1Y	—				
		⑤ はしごの腐食及び取付ボルトのゆるみがない	1Y	—				
3 附属装置	a.ボールタップ・定水位調整弁	① 浸水がない	1Y	—				
		① 変形、損傷等がない	1Y	—				
		② 水漏れがない(給水停止時)	1Y	—				
		② 衝撃がない(給水停止時)	1Y	—				
	b.水面制御及び警報装置 【フロートスイッチ・レベルスイッチ・電極棒】	① 汚れがない	1Y	—				
		① 腐食、損傷等がない	1Y	—				
		② 接続部の緩み及び腐食がない	1Y	—				
		③ 正常に作動する	1Y	—				
	c.塩素滅菌器	ボール弁が正常に作動する	1Y	—				
		サイホンブレーカーが正常に作動する	1Y	—				
4 配管		① 変形、腐食、損傷等がない	1Y	—				
		② 防虫網の詰まりがない	1Y	—				
		② 防虫網の腐食、損傷等がない	1Y	—				
		③ 配管支持の固定点の位置が適切である	1Y	—				
		④ 配管の振動又は揺れがタンク本体に伝播していない	1Y	—				
5 緊急遮断弁・地震感知器・制御盤 (バッテリー等を含む)		① 変形、腐食、損傷等がない	1Y	—				
		② 正常に作動する	1Y	—				
提案事項								

【点検項目】 陸上ポンプ

【 点検項目 】

点検者

点検日

年

月

日

作業項目		判 断 基 準	周期 Ⅰ	点検結果			修理等の措置提案	12条点検
				計測値	判定	不良内容等		
1 基礎・固定部		① 固定金具及び固定ボルトに緩み、変形、腐食等がない	6M	—				
		② 防振装置に変形、劣化等がない	6M	—				
2 外観の状況		① グランドからの水漏れが正常である	6M	—				
		② ケーシングの結露水、グランドからの水漏れ等の排水が排水管に流れる	6M	—				
		③ 腐食、損傷及び水漏れがない	6M	—				
		④ 軸継手ゴムの損傷等がない	6M	—				
		⑤ 軸継手の芯出しが適正である	6M	—				
		⑥ 吸込圧力(kPa)にある	6M	kPa				
		⑥ 吐出し圧力(～ kPa)にある	6M	kPa				
3 電動機		① 発熱の異常がない	6M	—				
		② 回転方向が正しい	1Y	—				
		③ 絶縁抵抗が1MΩ以上である	6M	MΩ				
		④ 運転電流が定格値(A)以下である	6M	A				
4 制御機器 【小形給水ポンプユニット及び水道用直結加圧形ポンプユニットに限る】	a.制御盤	① 電磁開閉器に接点の劣化がない	6M	—				
		② 表示ランプが正常に点灯する	6M	—				
	b.圧力発信器	① 指示に狂いがない	6M	—				
		② 機能の異常がない	6M	—				
5 圧力タンク 【小形給水ポンプユニット及び水道用直結加圧形ポンプユニットに限る】		① 腐食、損傷、水漏れ等がない	6M	—				
		② 封入ガスの圧力が規定値(kPa)にある	6M	kPa				
6 フート弁・逆止弁 【揚水ポンプ・給湯ポンプに限る】		正常に開閉する	6M	—				
7 圧力計・連成計又は真空計		① 腐食及び損傷がない	1Y	—				
		② 指示値に狂いがない	1Y	—				
8 運転調整		① 運転状況を確認する	1Y	—				
		② 電圧変動が規定値(V)以内である	1Y	V				
		③ 電流が定格(A)以下である	1Y	A				
記事								

判定欄 □:初期設定でありプルダウンで「○、△、×、—」選択をする。○:異常なし、△:要注意、×:異常あり、—:該当なし(又は未実施)
 周期Ⅰ欄:初期設定は周期Ⅰとしている。必要に応じてプルダウンで周期Ⅱを選択する。

Copyright (c)2013 Building Maintenance Management Center(BMMC)All Rights Reserved.

【点検項目】 排水ポンプ

【 】

点検者

点検日

年

月

日

作業項目	判 断 基 準	周期 Ⅰ	点検結果			修理等の措置提案	12条点検
			計測値	判定	不良内容等		
1 本体・ 着脱装置・ ガイド部	① 設置状況を確認する	1Y	—				
	② 腐食、損傷等がない	1Y	—				
2 電動機	① 発熱の異常がない	6M	—				
	② 回転方向が正しい	1Y	—				
	③ 絶縁抵抗が1MΩ以上である	6M	MΩ				
	④ 運転電流が定格値(A)以下である	6M	A				
3 ケーブル	① 損傷等がない	1Y	—				
	② 絶縁抵抗1MΩ以上である	6M	MΩ				
4 連成計又は 圧力計	① 腐食、損傷等がない	1Y	—				
	② 指示値に狂いがない	1Y	—				
5 運転調整	① 電圧変動が規定値(V)以内である	1Y	V				
	② 電流が定格(A)以下である	1Y	A				
記事							

【 】

点検日 年 月 日

記事
