

泉南阪南共立火葬場  
施設設備維持管理業務特記仕様書

令和5年8月

泉南市

## 【目次】

1	業務概要	1
2	火葬炉設備維持管理業務	1
3	自家用工作物保安管理業務	2
4	電話設備業務	2
5	自動扉装置保守管理業務	2
6	空調・換気機器設備保守点検業務	2
7	機械・電気・衛生設備保守点検管理業務	3
8	太陽光発電設備保守点検業務	3
9	給水設備保守点検業務	3
10	浄化槽保守点検業務	3
11	地下オイルタンク貯蔵所定期点検業務	4
12	消防用設備定期点検業務	4
13	防火対象物定期報告業務	4
14	建築物環境衛生管理業務	4
15	エネルギーの使用の合理化等に関する法律 に基づく施設維持保全状況定期報告業務	5
16	植栽管理業務	5
17	建築物保守管理業務	5
18	清掃業務	5
19	警備業務	5
20	降機保守管理業務	6
	別表 設備等点検一覧	7

泉南阪南共立火葬場（以下、「火葬場」という。）において、指定管理者が行う施設設備維持管理業務の内容とその範囲は、この泉南阪南共立火葬場施設設備維持管理業務特記仕様書に基づくものとする。

## 1. 業務概要

- ・施設の性能及び機能を維持し、火葬場としての各種業務が安全かつ適正に行われるように火葬炉設備、電気設備、機械設備、衛生設備、防災設備、備品等について点検、保守、修繕、交換等を実施すること。
- ・本施設の運営管理について年間維持管理業務計画書及び業務報告書（月報）、業務日誌を作成し市にこれを提出すること。
- ・建物維持管理業務の水準として、最新版の建築保全業務共通仕様書を遵守すること。但し、独自の方法を確保できる場合はこの限りではない。
- ・以下に表記のない設備にあたっては、図面を参照し業務にあたること。

## 2. 火葬炉運転管理業務

(1) 基本仕様については下記のとおりであるが、火葬設備の所与の性能確保のための日常点検及び必要な修繕を除く保守点検業務については、指定管理業務には含まないものとし、運転管理業務のみ指定管理業務に含むものとする。

- |          |  |
|----------|--|
| ①型式、炉数   | 火葬炉 5 基<br>動物炉 1 基   |
| ②燃料      | 白灯油  |
| ③排気方式    | 火葬炉 2 炉 1 系列 強制排気方式<br>動物炉 1 炉 1 系列 強制排気方式                         |
| ④炉内温度    | 主燃焼炉内温度 800℃以上 再焼却炉内温度 850℃以上                                      |
| ⑤防塵装置    | バグフィルター  |
| ⑥火葬炉のサイズ | 最大サイズの柩（L230 cm×W70 cm×H65 cm）程度の火葬可                               |
| ⑦運転回数    | 2 回／炉・日  |
| ⑧火葬時間    | 着火から消火まで通常 60 分、収骨が可能となるまでの冷却時間が約 15 分程度                           |
| ⑨運転管理    | 操作室を整備し、燃焼状況や排ガス状況等の監視や制御、各装置の操作が可能。また運転や監視、公害防止に役立つ必要なデータ処理と記録が可能 |
| ⑩柩、台車運搬車 | 柩運搬車 2 台<br>炉内台車運搬車 標準炉用 2 台                                       |

(2) 火葬炉設備の所与の性能を確保するため、日常的に点検を実施し、その記録を残し、必要な場合には適切に修繕等を行うこと。

- (3) 炉台車の耐火材にひび割れ等が認められた場合は、施設内の臭気の原因となることから、直ちに補修を行うこと。

### 3. 自家用電気工作物保安管理業務

- (1) 自家用電気工作物保安管理業務は、電気事業法第42条第1項により定められる保安規程に基づき実施する保安業務とする。

- (2) 点検業務結果報告書を作成及び保管をすること。

- (3) 電気設備の概要

契約種別 高圧電力 AS (デマンド契約)

受電電圧 6600V

単相トランス 100kVA 1台

三相トランス 300kVA 1台

500kVA 1台

スコットトランス 50kVA 1台

- (4) 非常用予備電源装置

白灯油 電圧 220V 燃料消費率 70.7ℓ/h 出力 260kVA

### 4. 電話設備保守業務

- (1) 電話設備は、適切に保守管理を行うこと。(ポンプ施設へのテレメータ設備を含む。)

電話機の設置場所：事務室 3ヶ所、待合室 4ヶ所、操作室、休憩室、多目的室

- (2) 電話・インターネット回線の接続・申請等を行うものとする。

### 5. 自動扉装置保守管理業務

(3カ月に1回)

- (1) 自動扉装置(開口部)の規定及び台数

W2320×H2700 1基(エントランスホール・引き分け)

W2150×H2700 2基(エントランスホール・片引き)

W2180×H2500 1基(廊下・片引き)

W1600×H2600 2基(告別ホール・引き分け)

W1500×H2600 2基(拾骨ホール・引き分け)

W1680×H2250 3基(拾骨室・引き分け)

W1600×H2250 3基(告別室・引き分け)

W1300×H1800 6基(炉室)

### 6. 空調・換気機器設備保守点検業務

- (1) 空調機器設備保守点検業務は、後掲の「空調機器一覧」に示す空調機器を長期的かつ効率的に利用するために、定期的に行う点検及び整備業務とする。
- (2) フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律の規定により後掲の空調機器一覧にある空調機器について、簡易点検を年4回以上、定格出力が7.5kW以上のものは、3年に1回業者による点検を行うものとし、点検記録については保管すること。
- (3) 本施設に設置する全熱交換器、排気ファン、換気扇等の点検・清掃を行うこと。

## 7. 機械・電気・衛生設備保守点検管理業務

- (1) 自動灌水設備、避雷設備、拡声設備、監視カメラ、電気温水器等の機械・電気・衛生設備の定期点検を実施すること。
- (2) 必要に応じ巡回を行い、場内設備の故障や事故を未然に防ぐこと。
- (3) 専門業者による定期点検時には立会い、その記録を確認すること。

## 8. 太陽光発電設備保守点検業務

- (1) 太陽光の概要  
太陽電池 容量 10.8kW 相当  
パワーコンディショナ 容量 10kW1 台  
データ収集装置、表示装置その他一式
- (2) 主な点検項目 太陽電池アレイ、パワーコンディショナ、発電状態、ディスプレイ等

## 9. 給水設備保守点検業務

- (1) 給水設備の概要（小規模貯水槽水道）  
高置水槽：FRP製パネル形 W2000×D1000×H2000 2基（有効4m<sup>3</sup>×2）  
うち1基に淡水電解滅菌装置、薬注装置を設置  
淡水電解滅菌装置については12,000時間毎に交換する必要あり  
受水槽（ポンプ施設）：ステンレス製パネル形 W1500×D2000×H2500（有効5m<sup>3</sup>）  
電気温水器：貯湯式屋外設置型 貯湯量460ℓ
- (2) 水道法施行規則第55条の規定に掲げる管理基準に準じて管理すること。
- (3) 上記の管理に関し、1年以内ごとに、定期に、給水栓における水の色、濁り、臭い、味に関する検査及び残留塩素の有無に関する水質検査を行うこと。

## 10. 浄化槽保守点検業務

- (1) 浄化槽の概要
  - ・対象処理人数 175人
  - ・日平均汚水量 35m<sup>3</sup>/日
  - ・流入 BOD200mg/ℓ

- ・放流 BOD5mg/ℓ
  - ・排水時間 8 時間
- (2) 浄化槽法及び大阪府浄化槽維持管理要領に基づく点検・検査（1 回/年）及び定期清掃を行うこと。
- (3) 浄化槽の放流水については、植栽の散水に利用するなど場内利用を図ること。

#### 11. 地下オイルタンク貯蔵所定期点検業務

地下オイルタンク貯蔵所定期点検業務は消防法第 14 条の 3 の 2 に基づき実施する定期点検業務及び月例点検とする。

- (1) 地下タンク貯蔵所の規格  
白灯油 容量 3,000ℓ
- (2) 総務省令に規定する定期点検、点検報告書の作成及び保存

#### 12. 消防用設備定期点検業務

消防用設備定期点検業務は、消防法第 17 条の 3 の 3 に基づき実施する点検業務とする。  
また、消防関係法令を遵守すること。

- (1) 機器点検年 2 回（6 カ月ごと）
- (2) 総合点検年 1 回
- (3) 点検に当たっては点検資格のあるものが行うこと。
- (4) 点検項目として自動火災報知機、受信機、差動式熱感知器、定温式熱感知器、煙感知器、発信機、音響装置、常用電源交流電源等とする。

#### 13. 防火対象物定期報告業務

消防法施行規則に基づき、防火対象物点検資格者が防火管理の実施状況等の火災予防に係る事項を総合的に点検し、泉州南消防組合へ報告すること。

#### 14. 建築物環境衛生管理業務

建築物における衛生的環境の確保に関する法律、同法施行令に定める建築物環境衛生管理基準、及び空気調和設備等の維持管理及び清掃等に係る技術上の基準に従い適正に管理実施する業務とする。

- (1) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に定める、建築物環境衛生管理技術者を選任すること。
- (2) 受水槽の清掃、内外の腐食、給水機器等の点検を実施すること。測定内容は環境衛生管理基準に基づく項目とする。
- (3) 雨水槽及び防火水槽の保守点検を行うこと。
- (4) 施設内の害虫、ねずみ等の駆除を年 2 回実施すること。

(5) 空気調和設備及び機械換気設備の点検・管理は空気環境基準に従うこと。

#### 15. エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づく施設維持保全状況定期報告業務

エネルギーの使用の合理化等に関する法律第 75 条の規定に基づき、施設維持保全状況を 3 年に 1 回定期報告すること。

#### 16. 植栽管理業務

- (1) 植物の種類により適正な管理を行うこと。
- (2) 環境及び生態系に配慮すること。
- (3) 雑草、雑木、枯木等の処理、景観の保持、芝の適正管理を行うこと。
- (4) 病虫害の確認、駆除を行うこと。
- (5) 樹形の保持のため、適宜剪定、刈り込み及び施肥、補植を行うこと。
- (6) 植栽の管理範囲については、植栽図のとおりとする。

#### 17. 建築物保守管理業務

- (1) 外部の損傷及び劣化状況の点検・舗装、外壁、屋上・庇のドレン詰り等
- (2) 内部の損傷及び劣化状況の点検・床、壁、雨漏り、漏水等

#### 18. 清掃業務

- (1) 日常清掃業務  
除塵、拭き、ゴミの収集等の日常的な作業を行うことで、汚れの進行度が早い場所や部位の汚れを除去し、建築物の衛生的環境の確保、美化の維持、劣化の抑制を図るものとする。
- (2) 定期清掃業務  
除塵、拭き、洗浄、保護剤の塗布等の定期的な作業により、日常的な清掃では除去が困難な汚れを除去することにより建物の衛生的環境を保持する。年 4 回を目安に床、壁、カーペット洗浄、照明機器、ブラインド等の清掃を行うこととする。
- (3) 人員配置や清掃時間の適正管理を行うこと。
- (4) 施設内で発生したゴミについては、適正に処分すること。

#### 19. 警備業務

- (1) 施設の秩序を維持し、火災・盗難・破壊等あらゆる事故の発生を警戒、防止に努めること。
- (2) 施設の利用時間を考慮し各室の施錠を行い、施設の鍵の収受・保管及びその記録を行うこと。

- (3) 人的警備にあたっては、施設の利用時間、用途等を考慮し、適切に巡回警備計画を立て、定期的に施設内を巡回し不審者や不審物及び施設の異常等の発見に努めること。
- (4) 機械警備にあたっては、施設への侵入を感知する機能を備えた機器を設置し行うものとし、不審者や不審物の発見及び排除を行うこと。
- 設置場所 1F：事務室、事務室前通路、エントランスホール6ヶ所、待合室4ヶ所、告別室3ヶ所、告別ホール2ヶ所、拾骨ホール、操作室2ヶ所、待合棟ホール4ヶ所、動物炉室、多目的室
- (5) 火災監視業務として、自動火災報知機が作動した場合は直ちに確認し適切な措置を行うこと。

## 20. 昇降機保守管理業務

### 昇降機の概要

- ・乗用・車いす仕様
- ・形式 東芝（SP11-C045）車いす仕様
- ・定格積載質量/定員 750kg/11人乗

#### (1) 定期点検

- ・エレベーターの運転状態を専門技術者により定期的（月に一回以上）に専門技術者が訪問し、昇降機設備を計画的に保全作業（点検・手入れ・給油・調整・清掃作業等）すること。

#### (2) 緊急措置

- ・万一故障が発生した場合は、専門技術者を派遣し、適切な処置を行うこと。（24時間対応）

#### (3) 部品及び機械の修理・取替・調整

- ・収集したデータの分析及び保全作業により、機器の機能維持に必要とした場合、直ちに機器及び部品修理・取替・調整を行うものとする。（フルメンテナンス）

#### (4) 定期検査及び報告書の提出

- ・建築基準法第12条に基づく定期検査（その他の法令による検査を含む。）を実施し、定期的に報告書（届出書）を提出すること。



別表 設備等点検一覧

仕様書上の業務名称	大項目区分	設備区分	点検内容	点検頻度
昇降機保守	昇降機設備	エレベーター	定期点検	1回/1カ月
自家用電気工作物保安	電気設備	高圧受変電設備	保守規定を定め 自主定期点検	1回/1年以内
		非常照明設備	定期点検	1回/1年以内
消防用設備	消防設備	非常用発電機設備	定期点検	1回/6カ月
		自動火災報知設備	定期点検	1回/6カ月
		屋内消火栓設備	定期点検	1回/6カ月
		消火器設備	定期点検	1回/6カ月
防火対象物定期報告業務		防火対象物	定期点検	
地下オイルタンク	危険物	オイルタンク	定期点検	1回/6カ月
給水設備保守	給水設備	受水槽（ポンプ施設）・高置水槽	保守点検・清掃点検	1回/1年以内
機械・電気・衛生設備保守	給湯設備	電気温水器	保守点検	1回/1年以内
		自動灌水設備	定期点検	
浄化槽保守	排水設備	浄化槽設備	保守点検・清掃点検（法定検査含）	1回/1週・1回/6カ月
		汚水中継ポンプ槽	保守点検・清掃点検	1回/6カ月
空気環境測定				6回/1年（奇数月）
貯水槽清掃			清掃点検	1回/1年
空調・換気機器設備保守	空調設備	フィルター清掃	保守点検	1回/1年
	換気設備	全熱交換機	保守点検	1回/1年
	フロン関係			簡易点検 年4回 詳細点検 3年に1回
建築物環境衛生	雨水貯留設備	ポンプ類・薬注装置	定期点検・薬液補充	1回/1カ月
		害虫、ねずみ等の駆除		年2回
自動扉装置保守	建築設備	自動ドア	定期点検	4回/1年
		排煙オペレーター	定期点検	1回/1年

太陽光発電設備			定期点検	定期
電話設備保守業務			定期点検	定期
建築物保守管理業務	建築設備	劣化状況の点検・舗装、外壁、屋上・庇のドレン詰り・床、壁、雨漏り、漏水等	保守点検	1回/1年＋随時
植栽管理業務			随時	
エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づく施設維持保全状況定期報告業務				3年に1回 (次回 R6年)