

# 設備機器管理業務仕様書

## 管理業務

### 1. 業務内容

施設内外の巡回点検を実施し、受託施設の良い環境衛生の維持と建物・設備の保全に努めること。

#### (1) 巡回管理（月4回）

受託者は施設内外の巡回点検を実施し、受託施設の良い環境衛生の維持と建物・設備の保全に努めること。巡回は基本的に目視による点検とするが、異常の可能性がある場合等には、必要に応じ点検機器類を使用し調査すること。巡回中、職員から不具合箇所等の指摘があった場合、調査のうえ修繕または原因を確認し、必要があれば使用方法や注意事項の説明を行うこと。

#### (2) 緊急対応（24時間365日）

不具合発生等の緊急時に、24時間対応できるよう連絡体制を整えること。

## 電気・自家発電設備保守

### 1. 業務内容

電気主任技術者を選任し、以下の業務を行うこと。

#### (1) 月次点検

##### ア 自家用電気工作物

正常かつ安全を維持するため、各種点検及び軽微な補修工事を行う。

（受電所内計器、蓄電池、引込施設、開閉器遮断機、母線指示物、変圧器、コンデンサ、継電器、配電盤等の外観点検）

##### イ 発電機

必要な時間試運転を行い、発電機関係各機器についての運転前・中・後の点検を行うこと。運転により減少した燃料については、随時補給すること。

#### (2) 年次点検

##### ア 自家用電気工作物

配電盤点検、遮断機・開閉器点検、変圧器等点検、電力用コンデンサ等点検、接地抵抗測定、高圧設備絶縁抵抗測定、継電器関係点検、制御関係動作点検、低圧設備絶縁抵抗測定（各分電盤）

##### イ 発電機

疑似運転試験作業を行うこと。負荷率30%、必要な時間とする。

なお、作業にあたっては、負荷装置を用意し、疑似的に上記実負荷をかけて行うこと。

#### (3) 届出業務

施設運営にあたり、電気設備において法令上必要となる届出等を行うこと。

## 空調設備点検・保守

### 1. 業務内容

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の建築物環境衛生管理基準及び「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」に基づき、冷・暖房運転期間中、下記のとおり、点検・清掃・整備を行うこと。

#### (1) 点 検

- ア 送風機点検
  - ・軸受異音等について点検を行う。
- イ 冷媒サイクル点検
  - ・ガス漏れ、圧縮機の異常音の有無、異常加熱等について点検を行う。
- ウ 電気回路点検
  - ・電圧、電流の絶縁、端子弛み等について点検を行う。
- エ 安全装置点検
  - ・点検を行う。
- オ リモコン装置点検
  - ・点検を行う。
- カ その他運転状況の全般的点検

#### (2) 清 掃

- ア フィルター
  - ・汚れ清掃を行う。
  - ※GHP・EHP室内機フィルターについては冷・暖房運転開始前、及び各運転期間中の中間期の各1回ずつ行う（年間計4回、今回は2回実施）。
- イ ドレンパン
  - ・汚れ清掃を行う。
  - ・通水確認を行う。
- ウ 室外機フィン
  - ・必要に応じ高圧薬剤洗浄を行う。

## 自動制御機器点検・保守

実施なし

## 衛生設備点検・保守

### 1. 業務内容

以下の業務を行うこと。

#### (1) 水質検査

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の建築物環境衛生管理基準に基づき、上水（飲料水）水質検査を行うこと。

#### (2) 空気環境測定

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の建築物環境衛生管理基準に基づく空気環境測定を行うこと。

#### (3) 害虫駆除及びねずみ防除

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の建築物環境衛生管理基準に基づく害虫駆除及びねずみ防除を行うこと。

#### (4) 水槽清掃

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の建築物環境衛生管理基準に基づき保守点検を実施すること。

※上記に記載されていない事項であっても、設備の機能構造上当然に必要なものは実施すること。

## 消防設備保守点検

### 1. 業務内容

消防法第 17 条の 3 の 3 及び消防法施行規則第 31 条の 4 の規定に基づく、平成 16 年消防庁告示第 9 号及び昭和 50 年消防庁告示第 14 号の規定による各種点検、また建築基準法第 8 条に基づき、防火設備に関して点検を実施し、感知器に連動した区画の形成を確認すること。なお、告示の変更があった場合については、変更後の内容により実施すること。

#### (1) 作業実施時期

消防法に基づく別紙の消防設備等にかかる機器点検を委託期間中に実施すること。

（総合点検は令和 7 年 4 月以降実施予定）

#### (2) 作業報告

各点検終了後は法令等の規定に基づき点検報告書を委託者あて提出するとともに、管轄消防署あての消防用設備等の点検報告を代行すること。