設備管理業務仕様書

1　電気設備

①　自家用電気工作物保安管理

（非常用発電機６基、太陽光発電設備、風力発電設備を含む。）

2　空調設備

①　冷温水循環ポンプ点検整備

②　冷温水発生機点検整備

③　冷却塔（クーリングタワー）点検整備

④　空冷式ヒートポンプ点検整備

⑤　ガスヒートポンプ点検整備

⑥　エアハンドリングユニット点検整備

⑦　送風機・排風機点検整備

⑧　全熱交換機点検整備

3　昇降設備

①　エレベーター保守点検整備

②　エスカレーター保守点検整備

③　自動ドア保守点検整備

4　消防用設備点検

5　防火・防災対象物点検

6　下部排水管清掃

7　防火設備点検

8　自動制御設備点検整備

9　監視カメラ設備点検整備

10　照明制御設備点検整備

設１－①

自家用電気工作物保安管理業務仕様書

1　設備

需要設備

容 量	電 圧	月次点検	年次点検	臨時点検	使用月
3800kVA	6,600V	毎月	２月頃	随時	通年
1200kVA	6,600V	毎月	２月頃	随時	通年

非常用発電設備（ヤンマーディゼル㈱:発電機型式 YAP300E）

容 量	電 圧	月次点検	年次点検	臨時点検
三相 250kVA	200V/100V	毎月	※１	随時

情報機器用 非常用発電設備（タイセイ電機㈱：型式 CF550-40ST）

容 量	電 圧	月次点検	年次点検	臨時点検
単相 20kVA	200V/100V	毎月	※１	随時
三相 20kVA	210V			

市移動系防災行政無線用 非常用発電設備（㈱東京電機：型式 TQGP　16KA）

容 量	電 圧	月次点検	年次点検	臨時点検
単相 7.5kVA	200V/100V	毎月	※１	随時

市同報系防災行政無線用 非常用発電設備（㈱東京電機：型式 TQGP　16KA）

容 量	電 圧	月次点検	年次点検	臨時点検
単相 7.5kVA	200V/100V	毎月	※１	随時

コミュニティＦＭ用 非常用発電設備（デンヨー㈱：型式 DCA-6LSXT）

容 量	電 圧	月次点検	年次点検	臨時点検
単相 5kVA	100V	毎月	※１	随時

県防災ＮＷアンテナ用 非常用発電設備（県設備）

容 量	電 圧	月次点検	年次点検	臨時点検
4kVA	100V	毎月	※２	随時

太陽光発電設備

容 量	電 圧	月次点検	年次点検	臨時点検
20 kW	100 V	毎月	※３	随時

風力発電設備（直径 2m、翼長 2.7m、1 段式、2 基）

容 量	電 圧	月次点検	年次点検	臨時点検
3 kW	100 V	毎月	※３	随時

※１　年次点検は２月頃とし、**いずれかのメーカー代理店により実施**すること。

※２　県防災ＮＷアンテナ用非常用発電設備については、年次点検を除外する。

※３　太陽光・風力発電設備の年次点検の実施については、別途協議するものとする。

２　業務内容

(1)　定例業務

ａ）　電気保安に関する附属契約に基づく業務

ｂ）　巡視点検、測定及び試験の結果、経済産業省令に適合しない事項が見つかった場合の指導、助言

ｃ）　電気工作物に事故が発生した場合に応急処置等の指導、原因の究明への協力

ｄ）　事故再発防止のためにとるべき措置、指導又は助言、必要に応じた臨時点検の実施

ｅ）　電気関係報告規則に定める電気事故報告書の作成及び手続の指導

ｆ）　電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第 107 条第 2 項に規定される立入検査への立ち会い

ｇ）　風力発電設備のバッテリーの維持管理及び荒天時の操作

(2)　定例以外の業務

ａ）　関係官庁への手続

ｂ）　非常用発電設備の移設後、再運転するときの指導

ｃ）　設備工事中の点検

ｄ）　竣工検査

設２－①

冷温水循環ポンプ点検整備業務仕様書

１　点検業務作業基準

(1)　本体、架台及び取付部分等について亀裂・損傷・変形・腐食等の有無の外観点検をする。

(2)　ポンプ・電動機の作動状態の点検をする。

ａ）　異音・振動・過熱・回転状態の良否

ｂ）　ポンプ圧力測定値の良否（圧力計がある場合）

ｃ）　モーター（電動機）の絶縁測定

ｄ）　グランド部分の水漏れの有無点検

(3)　制御盤内の機器・電磁開閉器の作動状態の点検をする。

(4)　付属する弁類の作動状態及び水漏れの有無の点検をする。

２　契約内消耗品

グランドパッキン・メカニカルシール・オイルシール（一般的なもの）・潤滑油

３　対象機器

冷却水ポンプ　　２台　　(㈱荏原製作所：型式 200X150FS4K545)

片吸込み渦巻き型

口径２００φ×１５０φ

５，０００Ｌ／min×２７ｍ×４５Ｋｗ

冷温水ポンプ　　２台　　(㈱荏原製作所：型式 150X125FS4L555)

片吸込み渦巻き型

口径１５０φ×１２５φ

３，０２３Ｌ／min×５０ｍ×５５Ｋｗ

４　点検回数

年２回

設２－②

冷温水発生機点検整備業務仕様書

１　対象機器

冷温水発生機　　２基　　（川重冷熱工業㈱製：型式　ΣTUJ-300DN5C 形）

一重・二重効用型　排熱温水標準型

冷房能力　１，０５５Ｋｗ　暖房能力　６９２Ｋｗ

２　点検整備業務**（メーカー保守点検とする）**

(1)　点検整備項目

①　送風機軸受け給油及び外観点検をする。

②　冷却サイクル

・　ガス漏れ膨張弁廻りの点検

・　圧縮機廻り、サービスバルブの点検

・　摩擦部、配管等の点検

・　圧縮機の異常音、異常過熱の点検

③　冷却器を点検する。

④　ドレンパン通水を点検する。

⑤　電気品

・　マグネットスイッチ接点点検及び各部端子の増し締め

・　操作スイッチ、サーモスタット作業確認

・　制御回路の絶縁測定

・　電源及び操作回路ヒューズの点検

・　パイロットランプの点検

⑥　付属設備

・　冷温水ポンプの運転電流の計測

・　冷温水ポンプの絶縁測定

・　冷却水の水質管理

(2)　契約内消耗品

グランドパッキン・メカニカルシール・オイルシール（一般的なもの）・潤滑油

(3)　点検回数

年２回

※冷却水の水質管理　冷却塔の運用期間中　月１回

３　吸収液の液質管理業務**（メーカー保守点検とする）**

(1)　管理項目

① 吸収液の濃度管理
濃度検査によりインヒビターの融解度の良否を判断する。
② 吸収液中のインヒビターの濃度管理
吸収液中のインヒビターがどのくらい融解しているかを確認する。
③ 吸収液のアルカリ度管理
アルカリ度の目標値を定め管理する。
④ 吸収液中の鉄イオン、銅イオンの濃度管理
吸収液中の鉄イオン、銅イオンの濃度を管理する。

(2) 契約内消耗品
溶液管理に必要な資材等

(3) 点検回数
年２回

4 冷却水系伝熱管清掃業務**（メーカー保守点検とする）**

(1) 清掃項目
伝熱管内面に付着する不純物（スケール）をブラッシング洗浄する。

(2) 契約内消耗品
清掃に必要な資材等

(3) 清掃回数
年１回

設２－③

冷却塔（クーリングタワー）点検整備業務仕様書

１　点検業務作業基準

(1)　本体及び基礎架台等について亀裂・損傷・変形・腐食等の有無の外観点検をする。

(2)　水槽内部の清掃をする。

(3)　ボールタップの作動状態の点検・調整をする。

(4)　ストレーナーの清掃をする。

(5)　送風機の作動状態に異常の有無の点検をする。

(6)　シーズンイン・シーズンオフ時の水抜き又は水張り作業をする。

２　契約内消耗品

ａ）　密閉形の場合のメカニカルシール・オイルシール（特殊なものを除く。）

ｂ）　潤滑油

３　対象機器

冷却塔　　２基　　（日立アプライアンス㈱製：型式　KWE-320S5N ）

開放式角型　二重効用吸収式冷凍機用

冷却水能力　１，９５３．５Ｋｗ

冷却水量　５０，０００Ｌ／min

４　点検回数

年３回

設２－④

空冷式ヒートポンプ点検整備業務仕様書

１　点検業務作業基準

（1）　本体及び取付部分の亀裂・損傷・変形・腐食等の有無の外観点検

（2）　送風機の点検

ａ）　電動機・ファン軸受部分の作動状態（音・振動・回転）の異常の有無の点検をする。

ｂ）　空冷式ヒートポンプの腐食及び損傷等の劣化の有無を点検する。
異物がある場合は、それを清掃除去する。

ｃ）　エアフィルターの点検・清掃をする。

（3）　ドレンパン及びドレンパン排水口の腐食及び損傷等の劣化の有無を点検する。
排水口の詰まりの原因になる異物がある場合は、それを清掃除去する。

（4）　機器・電磁開閉器の作動状態を点検する。

（5）　圧縮機の異音・振動の異常の有無の点検をする。

（6）　冷媒ガス漏れの有無を外観点検する。

（7）　動力機二次側の絶縁測定をする。

（8）　シーズンイン・シーズンオフ時の切替・運転調整をする。

（9）　付属している管や弁の劣化の有無を外観点検する。

２　契約内消耗品

潤滑油

※　フィルター等は、必要に応じて発注者が支給

３　対象機器

空冷式ヒートポンプ　室外機　　２３台

空冷式ヒートポンプ　室内機　　１００台

（パッケージエアコン　１２台含む。）

※　別添機器一覧表１のとおり

４　点検回数

室外機　…　年２回

室内機　…　年２回

設２－⑤

ガスヒートポンプ点検整備業務仕様書

1　点検業務作業基準**（フルメンテナンス仕様）**

(1)　基礎及び固定部の亀裂、沈下等の異常の有無の点検

ａ）　固定金具の劣化、固定ボルトの緩みを点検する。

ｂ）　防振材、ストッパー等の劣化及び緩みの有無を点検する。

(2)　外観の腐食、変形、破損等の有無を点検する。

(3)　電気系統の点検

ａ）　操作回路及び動力回路の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。

ｂ）　端子の緩み及び変色の有無を点検する。

ｃ）　操作盤内の汚れ、異物の付着、緩み及び変形の有無を確認する。

ｄ）　クランクケースヒーターの通電及び発熱状態に異常のないことを確認する。

(4)　送風機の点検

ａ）　Ｖベルトの弛み、亀裂、磨耗、振動等の有無を点検する。

ｂ）　軸受の音、振動等の有無を点検する。

ｃ）　羽根の汚れ、損傷等の有無を点検する。

ｄ）　電動機の回転方向が正しいことを確認する。

(5)　エアフィルターの点検

ａ）　ろ材の詰まり、損傷等の有無を点検する。

ｂ）　枠の変形、腐食等の有無を点検する。

(6)　冷媒系統ガス漏れの有無及び配管の損傷等の有無を点検する。

(7)　熱交換器の点検

ａ）　フィンコイルの汚れ、損傷等の有無を点検する。

ｂ）　補助ヒーターの汚れ、損傷等の有無を点検する。

ｃ）　室外の熱交換器の汚れ、損傷等の有無を点検する。

(8)　ガスエンジンの点検

ａ）　外観の腐食、変形、破損等の有無を点検する。

ｂ）　エンジンオイルの漏れ、変色等の有無の点検をする。

ｃ）　バルブクリアランスの点検をする。

ｄ）　冷却水の漏れ及び汚れの有無を点検する。

ｅ）　オイルフィルターが交換時間に達していないことを確認する。

ｆ）　エアクリーナーの汚れの有無を点検する。

ｇ）　点火プラグが交換時間に達していないことを確認する。

ｈ）　ドレンフィルタ充填石量が適正であることを確認する。

ｉ）　圧縮機駆動用ベルトの弛み等の有無を点検する。

ｊ）　ブローバイフィルターが交換時間に達していないことを確認する。

ｋ）　燃料ガス系統漏れの有無を点検する。

ｌ）　排気ガスホースの亀裂劣化の有無を点検する。

2　契約内消耗品

潤滑油

※　フィルター等は、必要に応じて発注者が支給

3　対象機器

ガスヒートポンプ　室外機　　２３台

外気処理（室内機）　　６台

ガスヒートポンプ　室内機　　８４台

（パーケージエアコン　６台含む。）

※　別添機器一覧表２のとおり

4　点検回数

室外機　　年２回**（フルメンテナンス）**

外気処理（室内機）　年３回（主にフィルター清掃）

室内機　　年３回（主にフィルター清掃）

設２－⑥

エアハンドリングユニット点検整備業務仕様書

１　点検業務作業基準

(1)　本体及び基礎架台の亀裂・損傷・変形・腐食等の有無の外観点検をする。

(2)　送風機の点検

ａ）　電動機・ファン軸受部分の作動状態（音・振動・回転）の異常の有無を点検する。

ｂ）　Ｖベルトの弛み及び損傷等の劣化の有無を点検する。弛みのある場合は、調整する。

ｃ）　フィンコイルの汚れ及び損傷等の劣化の有無を点検する。
異物がある場合は、それを清掃除去する。

ｄ）　エアフィルターの点検・清掃をする。

(3)　加湿器の腐食及び損傷等の劣化の有無を点検する。
異物がある場合は、それを清掃除去する。

(4)　ドレンパン及びドレンパン排水口の腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。
排水口の詰まりの原因となる異物がある場合、それを清掃除去する。

(5)　制御盤内の機器・電磁開閉器の作動状態を点検する。

(6)　動力機二次側の絶縁測定をする。

(7)　シーズンイン・シーズンオフ時の切替・運転調整をする。

(8)　付属している管や弁の劣化の有無を外観点検する。

２　契約内消耗品

潤滑油

※　フィルター等は、必要に応じて発注者が支給

３　対象機器

エアハンドリングユニット　　７台

※　別添機器一覧表３のとおり

４　点検回数

年２回

設２－⑦

送風機・排風機点検整備業務仕様書

１　点検業務作業基準

(1)　本体及び取付部分の亀裂・損傷・変形・腐食等の有無の外観点検をする。

(2)　電動機の点検

ａ）　電動機二次側電源の絶縁測定をする。

ｂ）　電動機の作動状態（音・振動・回転）の異常の有無を点検する。

ｃ）　電動機軸受部分の過熱・音・振動の異常の有無の点検をする。

(3)　羽根車、ケーシングの汚れ・変形・腐食・損傷等の劣化の有無を点検する。

(4)　ボルトの緩み及び腐食等の点検をし、緩みの場合は増し締めをする。

２　契約内消耗品

潤滑油（グリス等）

３　対象機器

送風機　　１台

排風機　　７台

※　別添機器一覧表３のとおり

４　点検回数

年２回

設２－⑧

全熱交換機点検整備業務仕様書

１　点検業務作業基準

(1)　エアフィルターの点検・清掃をする。

(2)　異常音・振動等の確認をする。

(3)　ファンベルトの傷、張りの点検、調整をする。

(4)　グリスアップ又は注油を必要に応じて実施する。

(5)　電圧値、電流値、絶縁の測定を行う。

(6)　各部腐食、水漏れ等を点検する。

(7)　付属している管や弁の劣化の有無を外観点検する。

２　契約内消耗品

潤滑油

※　フィルター等は、必要に応じて発注者が支給

３　対象機器

全熱交換機（１階部）　　１８台

全熱交換機（２階～６階部）　６５台

※　別添機器一覧表４のとおり

４　点検回数

年３回（１階部）

年２回（２階～６階部）

設３－①～③

昇降設備及び自動ドア点検整備業務仕様書

1　エレベーター**（メーカー保守点検とする）**

(1)　日立製（４基）　ＬＶＦ－１７－ＣＯ６０

①　１７人乗用　－1,150 kg　－60m／min－7 停止　　ロープ式　　２台

②　２０人乗用　－1,350 kg　－60m／min－7 停止　　ロープ式　　２台

(2)　東芝製（１基）　ＣＶ５６０

①　１３人乗用　－　900 kg　－60m／min－8 停止　　ロープ式　　１台

2　エスカレーター**（メーカー保守点検とする）**

(1)　日立製（６基）　１２００ＣＸ－ＵＮ

①　幅 1,200　　－30m／min　－9000 人／ｈ　　６基

3　自動ドア**（メーカーまたは代理店保守点検とする）**

(1)　１階部出入口

①　引分自動ドア（ナブテスコ株式会社）　　２箇所

②　引分自動ドア（寺内オートドア株式会社）　　３箇所

③　片側自動ドア（寺内オートドア株式会社）　　２箇所

(2)　４階連絡通路

①　引分自動ドア（ナブテスコ株式会社）　　２箇所

4　点検内容

エレベーターは、監視装置による遠隔定期診断と必要に応じた技術者の巡回点検をプログラムで組合せ、点検、調整、給油を行う。

エレベーター、エスカレーターは月１回、自動ドアは年２回、技術者を派遣し、設備全般を点検し、必要に応じ清掃、給油、調整、消耗品の交換を行う。点検作業後は報告書を提出する。

機器を構成する部品の修理又は取替が必要と判定した場合は、発注者と協議の上、行うものとする。

なお、その費用については、別途発注者が支払うものとする。

毎年１回法令（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第１２条）に基づく昇降機（エレベーター、エスカレーター）の定期検査を行う。

5　異常時の通話機能

閉じ込めなど異常時には、エレベーターかご内と官制センター又はサービスセンター等との間で通話することができること。

6　故障対策

技術員は、２４時間出動体制をとり不時の故障に対し対応すること。

設４

消防用設備点検業務仕様書

１　一般的事項

(1)　発注者が指定する消防用設備について、消防法（昭和 23 年法律第 168 号）第１７条の３の３に基づく点検及び報告を行う。

(2)　点検は年に２回行う。８月に外見及び機能点検、２月に総合点検を実施する。

(3)　法定点検のほか、消防用設備の故障・異常があった場合の修理点検を行う。

(4)　点検整備機器には非常用自家発電機を含むこととする。

２　契約内費用

(1)　点検・試験及び軽易な修繕・調整に掛かる費用は受注者の負担とする。

(2)　修繕に伴い新たに必要となる機材などは発注者の負担とする。

３　対象設備

自動火災報知設備、消火器、非常灯・誘導灯等

シャッター、防火戸等

※　別添機器一覧表５、６、７－１、７－２のとおり

※　加圧式消火器及び蓄圧式消火器について、下表のとおり法定点検を実施するものとする。

(1)　加圧式消火器

	年度	R9		R10		R11		備考
	時期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	加圧式消火器の総数は 105 本。R12 年度以降も、残り分の内部点検を順次実施する。
外観点検		全数	全数	全数	全数	全数	全数	
内部点検	割合	１０％	１０％	１０％	１０％	１０％	１０％	
	数量	１１本	１１本	１１本	１１本	１１本	１１本	
水圧点検		※外観点検にて腐食等の異常が認められたもの。						

(2)　蓄圧式消火器

	年度	R9		R10		R11		備考
	時期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	蓄圧式消火器の総数は 194 本。R12 年度以降も、残り分の内部点検を順次実施する。
外観点検		全数	全数	全数	全数	全数	全数	
内部点検	割合	１０％	１０％	１０％	１０％	１０％	１０％	
	数量	２０本	２０本	２０本	２０本	２０本	２０本	
水圧点検		※外観点検にて腐食等の異常が認められたもの。						

設５

防火、防災対象物点検業務仕様書

１　一般的事項

消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく防火対象物点検、防災対象物点検を実施し、報告すること。

２　点検回数

年１回（実施時期については、発注者と協議することとするが、検査結果によっては、３年に１回の実施になる場合がある。）

設６

下部排水管清掃業務仕様書

１　一般的事項

敷地内の排水設備（桝、排水管等）の適正管理を行うため、高圧洗浄車、強力吸引車等を使用し、定期清掃を年２回行う。

定期清掃（１回分）は、高圧洗浄車（１台)、強力吸引車（１台)、作業員３名で実施すること。

※　数量変更がある場合は、協議の上、別途対応。

設７

防火設備点検業務仕様書

１　一般的事項

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第１２条に基づく防火設備点検を実施し、報告すること。

２　点検回数

年１回

３　対象設備

防火シャッター、防火戸、防煙シャッター等

※　別添機器一覧表６、７－１、７－２のとおり

設８

自動制御設備点検整備業務仕様書

１　点検業務作業基準**（メーカーまたは代理店の保守点検とする）**

(1)　機器動作確認、ループチェック

(2)　機器清掃、端子増し締め

(3)　比較計測、校正

(4)　機器パラメーターバックアップ

(5)　コントローラデータバックアップ

(6)　盤清掃、端子増し締め

(7)　外観チェック

２　対象機器

熱源廻り制御、冷却塔制御、空調機制御等

※　別添機器一覧表８のとおり

３　点検回数

年２回（暖房・冷房時各１回。３年で設備一巡すること）

設９

監視カメラ設備点検整備業務仕様書

１　点検業務作業基準**（メーカーまたは代理店点検とする）**

(1)　ネットワークレコーダー

ａ）　本体の点検・清掃

ｂ）　ＬＩＶＥ映像、再生映像、早送り・巻き戻し等の動作確認

ｃ）　ＨＤＤ・ＦＡＮの状態確認

ｄ）　時刻補正

(2)　ネットワークドーム型カメラ

ａ）　ドームカバー清掃

ｂ）　カメラ本体・レンズの外観点検・清掃

ｃ）　画角、ピントの調整

ｄ）　端子、コネクタ類の点検・清掃

ｅ）　時刻補正

(3)　ＰｏＥスイッチハブ、ＵＰＳ他

ａ）　本体の点検・清掃

ｂ）　バッテリー状態確認

２　契約内消耗品

清掃用品

３　対象機器

ネットワークレコーダー（ＴＯＡ㈱製：N-DR21R-06）　　１台

ネットワークドーム型カメラ（N-CC2230D2）　　１１台

ネットワークメガピクセルドーム型カメラ（N-CC2200MD）　　５台

ＰｏＥハブ（DGS-1210-10/GE：１台、DES-1210-08P：５台）

ＵＰＳ（オムロン㈱製：ＢＹ７５ＳＷ）

４　点検回数

１回／３年　　令和９年度中に実施

毎月（時刻補正）　　※設備員対応可

設１０

照明制御設備点検整備業務仕様書

1　点検業務作業基準**（メーカー点検とする）**

(1)　Web サーバユニット・ローカルインターフェースユニット

ａ）　各所電圧測定

ｂ）　各端子部増し締め作業

ｃ）　外観目視点検・清掃作業

(2)　多回路エネルギーモニタ

ａ）　ＣＴ動作確認

ｂ）　各端子部増し締め作業

ｃ）　外観目視点検・清掃作業

2　契約内消耗品

雑材消耗品

3　対象機器

エミット・フル２線式リモコン

Web サーバユニット：１階部分２台、２～６階部分１台

ネットワークコントロールユニット：１階部分２台、２～６階部分１台

ローカルインターフェースユニット：１階部分２台、２～６階部分８台

多回路エネルギーモニタ（本体ユニット）：１階部分３７台、２～６階部分２９台

多回路エネルギーモニタ（増設ユニット）：１階部分３５台、２～６階部分１台

ＣＴ：１階部分３７台、２～６階部分１１０台

4　点検回数

１回／３年　　令和９年度中に実施