

定期点検保守業務仕様書

受変電設備の保守業務仕様書（別表第 1 受変電設備の点検及び試験の基準）
自家発電機設備点検業務仕様書
蓄電池設備点検業務仕様書
中央監視設備点検業務仕様書
直火焚吸収冷温水機（ガス焚）点検業務仕様書
冷却塔点検業務仕様書
ポンプ類保守業務仕様書①
ポンプ類保守業務仕様書②
ヘッダ定期点検業務仕様書
タンク類保守点検業務仕様書
槽類点検業務仕様書
空気調和機点検業務仕様書
コンパクトエアコン点検業務仕様書
ファンコイルユニット点検業務仕様書
全熱交換器型換気扇定期点検業務仕様書
空調プレフィルター清掃作業仕様書
給排気ファン・換気扇点検業務仕様書
空調自動制御装置保守業務仕様書
ばい煙測定業務仕様書
湯沸器定期点検業務仕様書
ろ過装置保守点検業務仕様書
工水ろ過装置本体点検業務仕様書
トラップ清掃業務仕様書
消防設備点検業務仕様書
エレベーター設備保守業務仕様書
エスカレーター設備保守業務仕様書
ゴンドラ設備保守業務仕様書
駐車場管制設備保守業務仕様書
機械式駐車設備保守業務仕様書
駐輪場管制設備保守業務仕様書
自動扉の保守業務仕様書
車椅子トイレ介護リフト保守点検業務仕様書
オイルダンパー点検業務仕様書
シャッター保守業務仕様書
特殊建築物定期点検業務仕様書
建築設備定期点検業務仕様書
防火対象物定期点検業務仕様書

受変電設備の保守業務仕様書

1. 総則

本業務仕様書は電気事業法第72条により当該設備に必要な第3種電気主任技術者を選任し、保安規定に基づく点検業務を遂行することを目的とする。

2. 対象機器

受変電設備：3φ3W 6.6KV 60HZ 屋内キュービクル型

設備容量：3,725KVA メイン電気室 500KVA×2、300KVA×4

サブ電気室 500KVA×1、150KVA×1、75KVA×1

500KVA×1、300KVA×1

非常用：750KVA×1、150KVA×1

3. 管理方法

本業務を遂行するため、第3種電気主任技術者を選任して経済産業局長に届け出ると共に、保安規定に基づき第3種電気主任技術者が毎月1回の月次点検と、年1回の年次点検を行う。

4. 業務内容

- (1) 電気主任技術者は電気工作物の保守のための巡視・点検及び、測定を別表第1に定める基準に従い、計画的に実施するものとする。
- (2) 巡視・点検又は測定の結果、法令に定める技術基準に適合しない事項が判明したときには、当該電気工作物を修理し、改造し、移設し、又はその使用を一時停止若しくは制限するなどの措置を講じ、常に技術基準に適合するように維持するものとする。

5. 記録

- (1) 電気工作物の工事、維持及び運用に関する記録をし、これを必要な期間保存するものとする。
 - ① 巡視、点検、測定記録
 - ② 電気事故記録
 - ③ 補修工事記録

6. 点検及び試験の周期

点検の種別	周期
月次点検	毎月1回
年次点検	毎年1回
臨時点検	必要の都度

(注) 年次点検には、月次点検が含まれているので、年次点検を実施した月には、月次点検を実施しないものとする。

7. 点検又は試験の一部又は全部を実施しない場合

- (1) 漏電火災警報器、昇降機などの取扱いに、法令による特定の資格を要するもの及びオートメーション化された工作機械群のように、取扱いに高度の専門技術を要するものについては、主開閉機器から各機器の電源側電路までの絶縁抵抗測定(実施可能なものに限る。)以外の点検及び試験。
- (2) 移動して使用する電気機器及びこれに付属する電線については、常時電路に接続して使用されるもの以外のものの点検及び試験。

受変電設備の点検及び試験の基準

1-1 月次点検及び年次点検

電気工作物		点検及び試験項目	月次点検	年次点検
受 電 設 備	責任分界点となる 開閉器、引込線 (電線及び支持物ケーブル)	外観点検	○	○
		観察点検(*3)		○
		絶縁抵抗測定(*2)		○
	遮断器 真空開閉器	外観点検	○	○
		観察点検(*3)		○
		絶縁抵抗測定(*3)		○
	母線 計器用変成器 避雷器 電力用コンデンサ 断路器	外観点検	○	○
		観察点検(*3)		○
		絶縁抵抗測定(*3)		○
	変圧器	外観点検	○	○
		観察点検(*3)		○
		絶縁抵抗測定(13)		○
	配電盤及び制御回路	外観点検	○	○
		観察点検(*3)		○
		絶縁抵抗測定(*3)		○
継電器の動作特性試験(*2)			○	
接地装置	外観点検	○	○	
	観察点検(*3)		○	
	接地抵抗測定(*2)		○	
配 電 設 備	開閉器	外観点検	○	○
	遮断器	観察点検(*3)		○
	変圧器	絶縁抵抗測定(*3)		○
	配電線路 (電線及び支持物ケーブル)	接地抵抗測定(*2)		○
電 気 使 用 場 所 の 設 備	電動機類	外観点検	○	○
	電熱器	観察点検(*3)		○
	照明装置	絶縁抵抗測定(*3)		○
	電線及び電線器具	接地抵抗測定(*2)		○
	その他の機器類 接地装置	漏れ電流測定	○	○

- 注1 「外観点検」とは、電気工作物を停止しない状態で、梯子その他の器物を用いないで到達できる範囲内で、点検することをいいます。
- 2 「観察点検」とは、電気工作物を停止した状態で、点検することをいいます。
- 3 「*1」を付した測定項目は、停電範囲その他の理由によって実施できないことがあります。
- 4 「*2」を付した項目は、過去の実績によってその一部又は全部を省略することがあります。
- 5 「*3」を付した項目は、保安規定に基づく周期で点検を実施します。

1-2 臨時点検

- (1) 高圧受電盤（付属低圧盤を含みます。）の指示計器校正試験は、必要に応じて行います。
- (2) 高圧機器に内蔵する絶縁油の点検、絶縁油の絶縁耐力試験及び絶縁油酸価試験は、必要に応じて行います。
- (3) 次に掲げる電気工作物については、その都度異常状況の点検、絶縁抵抗測定及び絶縁耐力試験（高圧器材に限るものとし、必要に応じて行うものとし、）を行います。
- ア. 高圧器材が損壊し、受電設備の大部分に影響を及ぼしたと思われる事が発生した場合は、受電設備の全電気工作物。
- イ. 受電用遮断器（電力用ヒューズを含みます。）が遮断動作をした場合、遮断動作の原因となった電気器材。
- ウ. その他の電気器材に異常が発生した場合は、その電気器材。
- (4) 高圧受配電設備については、梅雨期、襲雷多発期、台風期及び降雪期に異常が発生する恐れがあるので、月次点検又は年次点検の際に特に留意し点検を行います。

自家発電機設備点検業務仕様書

1. 業務要領

	区分	点検内容	点検頻度 (回/年)
外 観 点 検	設置状況	周囲の状況、区画、水の浸透、換気、照明標識及び表示灯にわたり点検上、操作上及び告示基準上、問題がないか、又運転上障害がないか目視点検する。	1
	発電装置	表面、扉及び内装などに変形損傷、腐食などの異常がないか点検する。	1
		原動機及び付属機器に変形、損傷、脱落、腐食などの異常がないか点検する。	
		ボルト、ナットなどの緩みがないか点検し、必要があれば増締めを実施する。	
		燃料系統、潤滑油系統に漏れがないことを点検する。	
		出力端子及び保護カバーに変形、腐食、緩みなど異常のないことを点検する。	
	発電機巻線部及び導電部周辺に塵埃、油脂などに依る汚損や乾燥状態を目視点検する。		
	始動装置	蓄電池、蓄電池の外観を点検する。	1
		電圧を点検する。	
	制御装置	周囲の状況、外形、電源表示灯各スイッチ及び遮断機などに変形、損傷、焼損など、異常のないことを点検する。	1
		各コネクター類に緩みがないか点検し、必要あれば増締めする。	
		制御用蓄電池電圧及び外形上異常のないことを点検する。	
	計器類	パッケージ内及び壁面電気計器類に、指針の狂いなど異常のないことを点検し、必要あらば調整する。	1
	燃料 タンク	燃料タンクに変形、損傷、漏油など異常がないことを点検する。	1
油量、レベル計、油に異常がないことを点検する。			
排気筒	周囲の状況、外形上の変形、貫通部の漏れによる汚損などにわたり異常のないことを点検する。	1	
配管及び 諸弁	配管や諸弁に変形や損傷及び操作上の誤りなどが無いことを点検する。	1	
予備品 など	予備品などの使用状況及び補充について打合せをし、必要あらば補充する。	1	
機 能 点 検	発電装置	台板上、減速機の基礎ボルト、カップリングの取付ボルト、発電機の基礎ボルトなどに緩みのないことを点検し、必要あらば増締めする。	1
		原動機潤滑油量を点検し、必要あらば給油する。	
		発電機軸受けグリスの充填状況を打合せ、必要あらば充填する。	
		手動にて起動し運転諸元を計測し、性能を点検する。	
		手動にて停止し停止時間などを計測し、性能を点検する。	

区分	点 検 内 容	点検頻度 (回/年)		
	始動装置	端子の増締めを行う。	1	
		蓄電池の充電装置を手動にて、浮動の切替を行い点検する。		
	制御装置	手動にて遮断機の作動確認する。	1	
		補機用ブレーカーの開閉機能が正常であることを点検する。		
		各ヒューズ類の容量、熔断の有無などを点検し必要あらば補充する。		
		過電流、過電圧継電器を接点短絡させ、遮断機能表示、警報などの点検をする。		
		軽故障、重故障の表示、警報を接点短絡により、点検する。		
		蓄電池の充電装置を手動にて浮動の切替を行い点検する。		
		端子の緩みを点検し、必要あれば増締めする。		
	計器類	無負荷運転中、パッケージ内及び盤面上、計器の作動値を点検記録し、計器の作動と機器の性能を点検し、必要あらば調整する。	1	
結線接続	主回路、補機回路、制御ケーブルコネクタに端子の緩みやひびなど、異常がないか点検する。	1		
接地	接地線の切断、接続部のボルトの緩み損傷などが無いことを点検する。	1		
耐震措置	下記機器の基礎ボルト、ナットに変形、損傷、緩みなど異常のないことを点検し必要あらば増締めする。 イ. 発電装置 ロ. 制御装置（盤関係） ハ. 燃料タンク ニ. 各可とう式管接手	1		
総合点検	絶縁抵抗	主回一括で絶縁抵抗を計測し、異常のないことを確認する。	1	
	始動装置	起動時の蓄電池電圧降下を計測し、異常のないことを確認する。	1	
	保安装置	原動機を実際に起動させ、下記保護装置の作動が正常であることを確認する。 イ. 潤滑油圧力低下 ロ. 排気温度上昇 ハ. 非常停止 ニ. 過電流 ホ. 過電圧	1	
		負荷運転		実負荷運転或は無負荷運転を連続20分以上実施し各運転諸元を計測するとともに性能など異常のないことを点検する。
				原動機の排気温度を計測確認し、排気筒などに異常のないことを点検する。
	連続運転中、発電機室及び発電装置内の温度を計測することにより給排気の換気状況が正常であることを点検する。	1		

2. 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は指定管理者支給とする。

3. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

蓄電池設備点検業務仕様書

1. 業務要領

区分	点検内容	点検頻度 (回/年)
浮動充電時測定	総電圧 単電池電圧	1
外観点検	漏液・発錆の有無 金函・スチールラックの損傷	1
交流入力電源	端子板（NFB端子）にてテスターで測定し、銘板の記載入力と差異のないことを確認	1
浮動充電電圧	蓄電池端子にてテスターで測定	1
整流器出力電流	盤メーター指示	1
負荷電流	盤メーター指示	1
負荷電圧	端子板にてテスターで測定	1
外観点検	各部品の汚損・損傷・変色・異音・異臭・過熱などを点検 トランス・チョーク・リレー類 接触部・導体接続部・コンデンサー	1
回復充電 動作の確認	AC入力を断し、再投入する。	1
その他	清掃、増締	1

2. 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は指定管理者支給とする。

3. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

中央監視設備点検業務仕様書

この仕様書は、中央監視設備の保守点検について必要な事項を定めるものとする。

1. 業務要領

区分		点検内容	点検頻度 (回/年)	
中 央 監 視 卓	1. MCU	躯体	躯体、内外の清掃	2
		ファン	ファンの動作確認	
		フィルター	エアフィルターの清掃	
		コネクタ	ゆるみ点検	
		操作パネル	スイッチ類の機能確認	
			表示部の機能確認	
		電源	電源電圧の確認	
	動作試験	テストプログラムによる動作確認		
	2. フロッピーディスク装置	カバー内部	磁気ヘッドの清掃	2
			ヘッドパットの清掃	
			ベルトの点検	
		駆動部の点検・注油・清掃		
	動作試験	テストプログラムによる動作試験		
	3. CRTディスプレイ	カバー内部	清掃・点検	2
		電源	電源電圧の確認	
		表示部	画面パターンを表示し、コンバーゼンスの調整	
		キーボード入力	データキー、ファンクションキーの機能確認	
		マウス入力	マウスの機能確認	
		動作試験	テストプログラムによる動作確認	
	4. UIC	躯体	躯体内外の清掃	2
コネクタ・端子		コネクタ・端子のゆるみ点検		
電源		電源電圧確認		
動作試験		動作確認		
メッセージプリンタ	カバー	清掃・点検	2	
	コネクタ・端子	コネクタ・端子のゆるみ点検		
	印字部	駆動部の機構、ガイドレールの点検・清掃		
	ファン	ファンの動作確認		
	用紙切れ機構	用紙切れ機構動作確認		
	リボン	インクリボンの点検		
	動作試験	試験モードにて動作確認		
ロギングプリンタ	カバー	清掃・点検	2	
	コネクタ・端子	コネクタ・端子のゆるみ点検		
	印字部	駆動部の機構、ガイドレールの点検・清掃		

区分		点検内容	点検頻度 (回/年)
	ファン	ファンの動作確認	
	用紙切れ機構	用紙切れ機構動作確認	
	リボン	インクリボンの点検	
	動作試験	試験モードにて動作確認	
UPS	躯体	躯体内外の清掃	2
	コネクタ・端子	コネクタ・端子のゆるみ点検	
	蓄電池部	蓄電池電圧の測定 DC V	
インターホン装置	躯体	躯体・内外の清掃	2
	動作試験	通話試験	

2. 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は指定管理者支給とする。

3. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

直火焚吸収冷温水機（ガス焚）点検業務仕様書

この仕様書は、ガス冷温水発生機の保守点検について必要な事項を定めるものとする。

1. 対象機器

冷温水発生機：3台

2. 業務要領

区分	点検内容	点検頻度 (回/年)
冷房・暖房開始時に行う保守作業	冷房・暖房切替作業	2
	機器関係の点検・調整	2
	燃焼関係の点検・調整	2
	インターロックテスト・調整	2
	安全装置の点検・調整	2
	容量コントロールの点検・調整	2
	真空引き・真空確認	2
	ケーシング取付状態確認	2
	各部総合点検	2
冷却水系伝熱管の簡易薬品洗浄		1
吸収液及びインヒビター分析		1

3. 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は指定管理者支給とする。

4. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

冷却塔点検業務仕様書

この仕様書は冷却塔の定期点検業務について必要な事項を定めるものとする。

1. 対象機器

CT-1, 2	2640KW	2台
CT-3	1630KW	1台

2. 業務内容

項目	点検内容	点検頻度 (回/年)
1. 散水装置	1. 散水管の目詰まりの有無 2. 損傷の有無、回転の円滑他	1
2. 送風機、電動機	1. 運転状態の確認 2. 損傷、劣化の有無 3. ベルトの張り具合の適否、調整 4. 絶縁抵抗測定	1
3. 充填材	1. スケール等の異物の付着状況 2. 目詰まりの有無 3. 座屈、変形等の損傷の有無 4. 高圧水による簡易洗浄（必要に応じて）	1
4. 本体関係	1. ケーシングの損傷、汚れの有無 2. エリミネーター、ルーバーの損傷、汚れの有無 3. 架台、基礎の亀裂、沈下等異常の有無	1
5. 水槽部の点検清掃	1. 内面の点検及び清掃 2. 損傷の有無 3. ストレーナの清掃	1
6. 総合試運転	1. 各部の運転状況の確認	1

3. 部品の取替等について

点検の結果、部品取替或いは整備が必要な場合は別途工事とする。

4. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

ポンプ類保守業務仕様書①

この仕様書は、給排水用ポンプ類の保守点検について必要事項を定めるものとする。

1. 対象機器

PW-1-1,2 PW-2-1,2 PU-1,2 PD-1-1,2 PD-2-1,2
PD-3,4 PHW-1,2,3,4 計 16 台

2. 業務内容

区分	点検内容	点検頻度 (回/年)
ポンプケーシング	腐食、亀裂の有無	任意
	水の漏漏の有無	
軸受部	異音・発熱の有無	
グランド部	増締め或は、増入れ・交換 (グランドパッキンは客先支給) ※メカニカルシール交換作業は別途とする。	
	グランド押さえ金具、ボルトの損傷の有無	
付属弁類	腐食の有無	
	グランド部の漏洩の有無	
	※必要に応じて増入れ、交換	
基礎	アンカーボルトの弛みの有無、増締め	
	架台の腐食、変形の有無	
電動機	ケーシングの腐食の有無	
電気系統	絶縁抵抗測定	1
	操作盤の点検	
試運転	圧力、電流値など運転状況の確認	任意
	振動、異音、異臭、漏れの有無	
	グランド部の発熱の有無	
その他	配管の振動の有無	
	逆止弁の作動確認	

3. 部品の取替等について

点検の結果、部品取替或いは整備が必要な場合は別途工事とする。

4. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

ポンプ類保守業務仕様書②

この仕様書は、冷却水及び冷温水ポンプ類の保守点検について必要事項を定めるものとする。

1. 対象機器

PCD-1, 2, 3 PCH-1, 2, 3 PCH-2-1, 2, 3, 4 PC-2-1, 2
計 12 台

2. 業務内容

区分	点検内容	点検頻度 (回/年)
ポンプケーシング	腐食、亀裂の有無	1
	水の漏漏の有無	
軸受部	異音・発熱の有無	1
グランド部	増締め或は、増入れ・交換 (グランドパッキンは客先支給) ※メカニカルシール交換作業は別途とする。	1
	グランド押さえ金具、ボルトの損傷の有無	
付属弁類	腐食の有無	1
基礎	アンカーボルトの弛みの有無、増締め	1
	架台の腐食、変形の有無	
電動機	ケーシングの腐食の有無	1
電気系統	絶縁抵抗測定	1
	操作盤の点検	
試運転	圧力、電流値など運転状況の確認	1
	振動、異音、異臭、漏れの有無 ※必要に応じて振動計測	
	グランド部の発熱の有無	
	冷却水の出具合	
その他	配管の振動の有無	1
	逆止弁の作動確認	

3. 部品の取替等について

点検の結果、部品取替或いは整備が必要な場合は別途工事とする。

4. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

タンク類保守点検業務仕様書

この仕様書は、タンク類点検業務について、必要な事項を定めるものとする。

1. 対象機器

TE-C TE-CH-1,2 冷温水用膨張タンク
TE-1~4 給湯用膨張タンク

2. 業務内容

(外観点検)

点検項目	点検頻度 (回/年)
本体の腐食、破損、変形等	1
漏れの有無	
保温、脱落、損傷等の有無	
締め付けボルトの緩み、腐食等	
架台の亀裂、沈下、劣化等	
計器類の指示値、汚れ、損傷の有無	

3. 部品の取替等について

点検の結果、部品取替或いは整備が必要な場合は別途工事とする。

4. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

槽類点検業務仕様書

この仕様書は、槽類の点検業務について、必要な項目を定めるものとする。

1. 対象機器

TW-1、TWH-1、TWH-2 受水槽・高置水槽

2. 点検業務要領

項目	点検・清掃内容	点検頻度 (回/年)
1. 外観点検	1. 変色、変形、漏れ、保温の脱落等の有無 2. 各指示計の点検 3. 基礎ボルトの緩みの有無、その他支持架台の状態	(任意)
2. 内部点検	1. マンホール開放 2. 内部目視点検 (亀裂、腐食等)	

※ 上記各作業は、常駐設備技術者にて実施する。

3. 部品、消耗資材の取替等について

点検の結果、部品・消耗資材の取替或は整備が必要な場合は別途工事とする。

4. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

空気調和機点検業務仕様書

この仕様書は、エアハンドリングユニットの保守点検について必要な事項を定めるものとする。

1. 対象機器

交流プラザ	AC-PZ1, PZ4 ACC-PZ5	3台
事務所棟	AC-201~1201, ACC-202~1202	22台
大ホール棟	ACS-ST1, ACS-H01, ACS-HW1, ACC-GA1, ACS-RR, AC-PR	6台
中ホール棟	AC-TA, AC-HWT, ACC-ST2, ACS-H02, AC-HW2, ACC-GA2	6台

2. 業務要領

区分	点検内容	点検頻度 (回/年)
ケーシング	内部の損傷状況（整流板も含む）	2
	異物の除去など内部清掃	
冷温水コイル	漏洩の有無	2
	汚れ・損傷の有無	
加湿装置	汚れ・損傷の有無	2
	噴口の閉塞の有無	
	ドレンパンの汚損状況	
	ストレーナ清掃	
送風機	油（グリス）の増入	2
	ベルトの張り（状況により調節又は、交換へ）	
	羽根車の点検（必要なら清掃）	
フィルター	指示金具の損傷状況	2
	中高性能フィルター（事務所）	
	// （ホール）	
電気系統	絶縁抵抗測定	2
	現場盤の点検	
試運転	運転状況の確認	2
	必要に応じて振動計測	
その他	プレフィルターの清掃	2
	温・湿度設定確認及び変更	
	ケーシング外観点検（保温材の脱落の有無）	
	空気・水の漏れの有無	
	ベルトの状況（傷みなど）	
	風圧・電流値など運転状況	
	ダクト・配管の振動	
	機械室の整理・整頓	

※交流プラザ 対象機器は、点検頻度は任意とする。

2. 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は別途とする。
但し、中性能フィルターは指定管理者支給とする。

3. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

コンパクトエアコン点検業務仕様書

この仕様書は、パッケージエアコンの保守点検について必要な事項を定めるものとする。

1. 対象機器

- 事務所棟 : 5組 (室内機 11台)
- 大ホール棟 : 8組 (室内機 16台)
- 中ホール棟 : 3組 (室内機 7台)
- 駐車場 : 3組 (室内機 3台)
- 駐輪場 : 1台 (室内機 1台)

2. 業務内容

区分	点検内容	点検頻度 (回/年)
ケーシング	内部の損傷状況	1
冷媒コイル	汚れ・損傷の有無 (コイルの洗浄作業は別途)	
送風機	外観点検	
試運転	運転状況の確認	
その他	プレフィルターの清掃 (劣化時交換・破棄) ケーシング外観点検 (保温材の脱落の有無)	

3. 部品の取替等について

点検の結果、部品交換及び整備が必要な場合は別途工事とする。

4. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲 (委託者)・乙 (受託者) の双方が各1部保管する。

ファンコイルユニット点検業務仕様書

この仕様書は、ファンコイルユニットの保守点検について必要な事項を定めるものとする。

1. 対象機器

事務所棟	:	593台
大ホール棟	:	13台
中ホール棟	:	17台

2. 業務内容

区分	点検内容	点検頻度 (回/年)
キャビネット	外板及び内部の汚れ	1
	断熱材及び吸音材の脱落・損傷の有無	
	ドレンパンの漏れ、詰まり、錆の有無	
冷温水コイル	漏洩の有無	1
	汚れ・損傷の有無	
送風機	汚れ・損傷の有無	1
電気系統	絶縁抵抗測定	1
試運転	振動、異音、異臭の有無	1
	温風、冷温各温度確認	
その他	プレフィルターの清掃	1
	振動、異音、異臭の有無	
	架台の損傷の有無	
	水の漏れの有無	

3. 部品の取替等について

点検の結果、部品取替あるいは整備が必要な場合は別途工事とする。
但し、中性能フィルターは指定管理者支給とする。

4. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

全熱交換器型換気扇定期点検業務仕様書

この仕様書は、全熱交換器の保守点検について必要な事項を定めるものとする。

1. 対象機器

全体共用	:	2台
大ホール棟	:	10台
中ホール棟	:	7台

2. 業務内容

項目	点検内容	点検頻度 (回/年)
電気系統	絶縁抵抗測定	1
本体	内外部の発錆、腐食、変形、破損等の劣化の有無	
熱交換エレメント	詰り、損傷等の劣化の有無 ※エレメントの洗浄作業は別途とする。	
給排風機	運転状況の確認（異音、異臭、他）	
フィルター	点検清掃 ※客先にて予備フィルターの準備を願います。	
運転状態	電圧、電流の測定	
	給排気状況の確認	
その他	吊装置の異常の有無 他	

3. 部品の取替等について

点検の結果、部品の交換及び整備が必要な場合は、別途工事とします。

4. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

空調プレフィルター清掃作業仕様書

この仕様書はエアハンドリングユニット並びにファンコイルユニットに設置されているフィルターの清掃業務について必要な事項を定めるものとする。

1. 対象機器

(1) エアハンドリングユニット用

事務所棟	22台
交流プラザ	3台
大ホール棟	6台
中ホール棟	6台

(2) ファンコイルユニット用

事務所棟	593台
大ホール棟	13台
中ホール棟	17台

2. 清掃回数

エアハンドリングユニット	…	事務所棟	4回/年・台
		交流プラザ	4回/年・台
		大中ホール	4回/年・台

ファンコイルユニット	…	事務所棟（天吊）	2回/年・台
		事務所棟（床置）	2回/年・台
		大中ホール	2回/年・台

3. 清掃業務要領

項目	清掃内容
フィルター	1. フィルターを取り外す。 2. 予備フィルターを取り付ける。 3. 取り外したフィルターを水洗等で清掃後乾燥、保管する。 ※フィルターの洗浄は定められた場所にて行う。
試運転	1. 風量他異常がないか確認する。

4. 報告

清掃の結果は、点検・清掃報告書を2部作成し、甲（委託者）、乙（受託者）の双方が各1部保管する。

給排気ファン・換気扇点検業務仕様書

この仕様書は、給排気ファン・誘引ファンの保守点検について必要事項を定めるものとする。

1. 対象機器

建築設備概要記載のもので、点検可能なものを対象とする。

2. 業務内容

区分	点検内容	点検頻度 (回/年)
ケーシング	外部の腐食の有無	1
	内部の腐食その他異常の有無	
軸受部	発熱、異音、異臭の有無	
伝導部	ベルトの調整或は、交換（交換作業は別途）	
	Vプーリの摩耗などの有無	
基礎	アンカーボルトの弛みの有無、増締め	
	架台の腐食、変形の有無	
電動機	発熱、異音、異臭の有無	
	ケーシングの腐食の有無	
電気系統	絶縁抵抗測定	
	操作盤の点検	
試運転	圧力、電流値など運転状況の確認	
	振動、異音、異臭、漏れの有無	
	必要に応じて振動計測	
フィルター	中性能フィルター点検	
その他	ダクトの振動の有無	

3. 部品の取替等について

点検の結果、部品取替或いは整備が必要な場合は別途工事とする。

4. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

空調自動制御装置保守業務仕様書

空気調和用自動制御装置の保全を図るため、監視装置及び制御装置の点検調整、塵埃除去等の作業を定期的、組織的に行い、必要に応じ修理、取替を行って、常に運転に支障のないように保全業務を実施するものとする。

保守業務は、年2回の総合点検と、自動制御系統に不都合や故障が生じたときは、非常要請として技術者を派遣して修復するものとする。

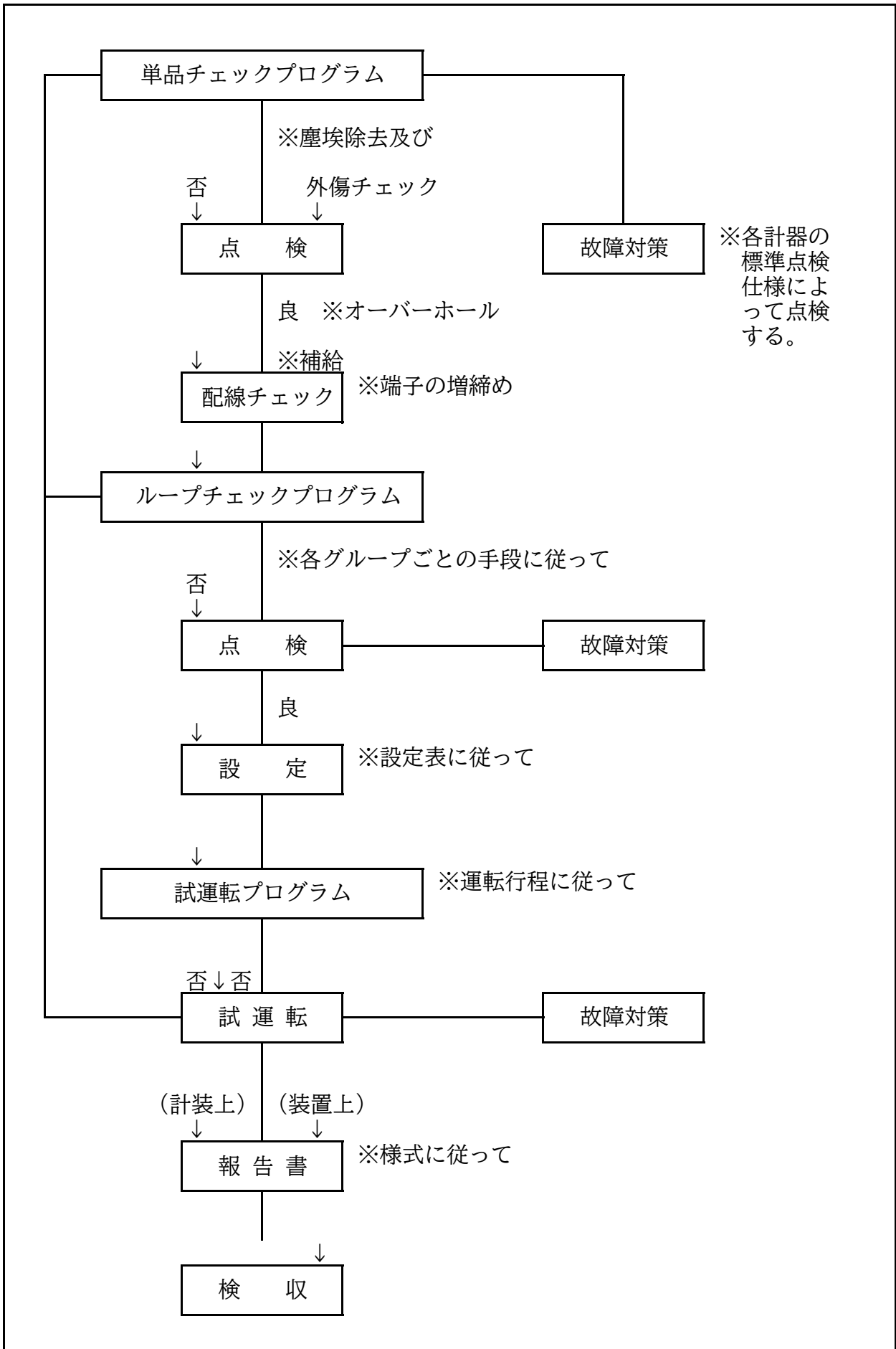
保守業務は技術員が、機器単体点検、ループチェック、設定等の確認、試運転をプログラムにより行い、機器別点検は点検項目仕様により行うものとする。

[対象機器]

熱源廻り制御、冷却塔制御、上水受水槽廻り制御、空調機制御保守点検業務完了後は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

点 検 項 目 仕 様

機器名	点検仕様
検出部 電子式温度検出器 電子式湿度検出器 監視用温度検出器 各種補助機器 各種変換器 発信機(工業計器)	1. 外観チェック、設置状況目視チェック 2. 取付部、端子部のゆるみ、塵埃除去、外傷点検補修 3. ポテンショメーター接触圧調整、接点清掃 4. 各エレメントの経年変化点検及び対応調整 5. 単体指示、検出状態点検 6. 標準試験器による校正
調節部 電気式調節器 電子式調節器	7. 1～6項に同じ 8. 単体作動点検 9. 比例帯、動作すき間のキャリブレーション 10. 設定点の確認と設定変更 11. 内部リーレー接点、可動部の清掃、給油点検 12. 冷暖房切換点検
操作部 電気式ダンパー 電気式制御弁	13. 1～11項に同じ 14. 弁各部からの流体漏れ確認 15. ストローク点検（リンケージ） 16. グランド増締、パッキン交換
総合関連動作	17. 制御状態の指示計器等による確認各部調整、総合作業点検



ばい煙測定業務仕様書

この仕様書は、ばい煙量等の定期測定業務について必要な事項を定めるものとする。

1. 測定対象機器

RH-1. 2. 3

2. 測定項目及び回数

大気汚染防止法第16条及び大気汚染防止法施行規則第15条による。

- (1) 硫黄酸化物 2回/年
- (2) ばいじん濃度 2回/年
- (3) 窒素酸化物濃度 2回/年

3. 報告書

測定結果は、「ばい煙量等測定記録表」に記録し、甲（委託者）、乙（受託者）がその記録を3年間保存するものとする。

湯沸器定期点検業務仕様書

この仕様書は、電気・ガス湯沸器定期点検業務について必要な事項を定めるものとする。

1. 対象機器

事務所棟	:	31台	(電気26台	ガス5台)
大ホール棟	:	6台	(電気3台	ガス3台)
中ホール棟	:	5台	(電気2台	ガス3台)
駐輪場	:	1台	(電気1台)	

2. 点検回数

任意

3. 作業内容

項目	点検内容
1. 本体	1. 外観点検 (漏れ、変形) 2. 内部清掃
2. 配管	1. 外観点検 (漏れ、保温材の脱落の有無)
3. 安全装置	1. オーバーフロー管の詰りの有無 2. 温調機能の確認
4. ヒーター	1. 外観点検 (変形)
5. その他	1. 湯温の確認

※ 上記各作業は、常駐設備技術者にて実施する。

3. 報告

点検業務終了後、所定の様式により報告書を提出するものとする。

4. その他

- (1) 点検業務は、平日時間内 (土曜、日曜、祝祭日は除く) で実施するものとする。
- (2) 点検の結果、部品の取替あるいは整備が必要な場合は別途工事する。

ろ過装置保守点検業務仕様書

この仕様書は、ろ過装置の保守点検について必要な事項を定めるものとする。

1. 対象範囲

浴槽ろ過装置 WF-2

2. 点検内容

1). 本体機器の点検

区分	点検内容	点検頻度 (回/年)
1. 内部の汚れ	1. ろ過材の汚れの程度 2. 表層の汚れ具合 ※ ろ過材の補充、交換は別途とする。	4
2. 各部の調整	1. 通水流量の調整 2. 逆洗流量の調整 3. 薬剤注入量の調整 4. 自動運転での各種調整 (スケジュールタイマー他)	4
3. 自動弁の点検	1. 外観点検 錆等の発生、グラウンドの漏水等の有無	4
4. 手動逆洗	1. 1項に関連して実施	4
5. 装置全体	1. 支持架台等の点検 2. 本体の腐食、損傷の有無 3. ろ過ポンプ制御盤その他補機装置の外観点検	4
6. 運転データ他	1. これ迄のデータを含め総合判定	4

2). ろ材の交換

- (1) バケット内の抗菌活性炭を交換し、バケットを組み立てる。
- (2) 本体のろ過タンクに活性フィルターを入れ、バケットを入れる。

3). 配管の洗浄・消毒

4回/年

4). ヘアーキャッチャーの清掃

12回/年

- (1) 電源ブレーカーのスイッチを切り、配管用バルブ2箇所を閉じる。
- (2) タンクドレン用バルブを一度開けてからすぐ閉じる。
- (3) 防水カバーを取り外し、ヘアーキャッチャータンクふたを取り外し、キャッチャーを取り出し、清掃する。

5). 塩素注入器の点検

12回/年

- (1) 塩素注入器の点検。その際、次亜塩素酸ナトリウムが少量の場合は補充。

3. 部品の取替等について

点検の結果、部品交換及び整備が必要な場合は別途工事とする。

4. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

5. 浴水の水質検査

生衛発第1811号公衆浴場における水質基準等に関する指針に基づき実施。

(1) 実施頻度

3回／年

(2) 水質検査項目

レジオネラ菌・大腸菌・濁度・過マンガン酸カリウム消費量の4項目について検査する。

(3) 調査報告

環境衛生上必要な調査を行い、補修を必要とする時はその理由を付して報告するものとする。

(4) 報告

法令に基づく行政官庁への提出書類の作成及び届出は原則として、乙（受託者）において代行するものとする。この場合、提出書類については予め甲（委託者）の係員の承認を得るものとする。但し、法令に基づく行政官庁への届出が不要の場合でも甲に報告書を提出するものとする。

工水ろ過器装置本体点検業務仕様書

この仕様書は、工水ろ過器装置本体の保守点検について必要な事項を定めるものとする。

1. 対象機器

全体共用 WF-1

2. 業務要領

区分	点検内容	点検頻度 (回/年)
1. 内部の汚れ	1. ろ過材の汚れの程度 2. 表層の汚れ具合 ※ ろ過材の補充、交換は別途とする。	4
2. 各部の調整	1. 通水流量の調整 2. 逆洗流量の調整 3. 薬剤注入量の調整 4. 自動運転での各種調整 (スケジュールタイマー他)	4
3. 自動弁の点検	1. 外観点検 錆等の発生、グラウンドの漏水等の有無	4
4. 手動逆洗	1. 1項に関連して実施	4
5. 装置全体	1. 支持架台等の点検 2. 本体の腐食、損傷の有無 3. ろ過ポンプ制御盤その他補機装置の外観点検	4
6. 運転データ他	1. これ迄のデータを含め総合判定	4

3. 部品の取替等について

点検の結果、部品交換及び整備が必要な場合は別途協議とする。

4. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲(委託者)・乙(受託者)の双方が各1部保管する。

トラップ清掃業務仕様書

この仕様書はトラップの定期清掃業務について必要な事項を定めるものとする。

1. 対象機器

ガソリントラップ（駐車場）× 4 台×1 回/年

グリーストラップ（4 階厨房）× 2 台× 2 回/年

2. 清掃業務要領

項目	作業内容
1. 清掃開始	1. カバーを取り外す。 2. 上層のグリース等浮遊物を取り除き、容器に回収する。 3. 配管、ハウジング等の洩れ、損傷を点検する。
2. 槽の水位を下げる	1. ドレン排出により、トラップ内の水位を下げる。 2. 壁面に付着している付着物をウエス等でふき取る。
3. 槽内の清掃	1. ウエス等を用いて、槽内の堆積物（汚泥等）をふき取る。 2. 流入ストレーナを取外し、洗浄する。 3. 槽内、パッキン等の損傷を点検する。
4. 後片付け	1. 槽内に水を張る。 2. 流入ストレーナを取り付ける。 3. カバーを取り付ける。 4. 使用工具類を洗浄する。

2. 別途工事他

槽内の点検の結果、ハウジング・配管・パッキン等で補修を要する。

損傷箇所が発見された場合は、その補修は別途工事とする。

3. 報告

清掃作業の結果は、清掃作業報告書を 2 部作成し、甲（委託者）、乙（受託者）の双方が各 1 部保管する。

消防設備点検業務仕様書

この仕様書は、消防法に基づく消防用設備の点検について、必要な事項を定めるものとする。

1. 対象機器

ウェルとばた複合公共施設敷地内消防用設備

2. 点検業務

消防用設備などの機能確保のため、当該設備に応じて定められた点検回数に従い、消防設備士若しくは消防設備点検資格者の資格を有する技術員を派遣し、消防法施工規則第31条の4、第1項及び第3項に定める点検を実施する。

3. 点検業務の種類

消防法第17条の3の3の規定に基づき、次の設備について消防法施行令に定める基準に従って実施するものとする。

①屋内消火栓設備	2回／年
②自動火災報知設備	〃
③防排煙設備	〃
④誘導灯及び誘導標識	〃
⑤消火器具	〃
⑥非常放送設備	〃
⑦スプリンクラー設備	〃
⑧ガス漏れ火災警報設備	〃
⑨消防用水	〃

4. 点検要領

消防設備などの技術上の基準の適否について、外観点検・機能点検及び総合点検を実施し、その機能を確認するものとする。

5. 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替又は修理が必要と判断された部品及び消耗資材は指定管理者支給とする。

6. 点検結果の報告

点検業務を終了したときは、所定の様式により報告書を作成し、提出するものとする。

7. 実施に際しての留意事項

業務を実施するときは、予め日時などについて協議し、入居者の日常業務に支障をきたさないよう留意するものとする。

8. その他

この仕様書に定めない事項については、協議の上、実施するものとする。

エレベータ設備保守業務仕様書

エレベータが常に安全で最良の運転状態を維持するよう、次の事項を実施します。(メーカーによるフルメンテナンス契約とします。)

1. 対象機器

全体共用	: No.1
事務所棟	: No.7~10
大ホール棟	: No.2, 5, 6
中ホール棟	: No.3, 4

2. 定期点検 (月1回)

定期的に技術員を派遣して点検し、必要に応じ清掃、給油及び簡単な調整を行い、性能を最高にするよう適切な処置を行います。作業時間中は運転休止をお願い致します。

3. 定期整備

定期点検・精密調査の結果により、機器の性能維持に必要と判断した場合は、直ちに部品の取替もしくは修理を行います。作業時間中は運転休止をお願い致します。

4. 定期点検・整備の対象事項

添付の仕様どおりです。

5. 作業の時間

定期点検・定期整備は平日時間内(平日時間外、土曜・日曜・祝祭日は除く)に行います。

6. 故障対策

不時の故障又は、事故の連絡を受けた場合は、速やかに技術員を派遣し適切な処置を行います。

7. 定期検査立会い

建築基準法に基づき行われる、年1回の定期検査に立会います。

8. 精密調査

必要に応じて監督技術者を派遣し、機械装置の細部を調査し、予防保全措置をとります。

9. その他

(1) 管理責任

エレベータの占有もしくは管理(防災管理を含む)に基づく責任は、所有者にあります。又、天災地変、不可抗力及び故意、不注意など、受託者の責任によらない事由によって生じた損害について、受託者は引受けないものとします。

(2) 法定定期検査の費用

建築基準法、労働安全衛生法に基づく定期検査の諸費用は、含まれております。

(3) 付加装置の点検・整備

地震感知器、火災時管制運転装置、停電時自動着床装置など、エレベータ付加装置の点検整備を行います。

(4) 関連設備の点検

煙感知器、BGM装置、消火設備、防火区画の扉、シャッターなど、エレベータ関連設備の点検は含まれておりません。

10. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

◎契約に含まれる点検・修理又は、取替工事の範囲は次のとおりです。

分類	機器又は装置	備考	
機械室関係	制御盤	1. 受電盤	
		2. 制御盤のスイッチ、リレー、リード線及びその他の部品	
		3. 階床選択器のスイッチ、リレー及びその他の部品（スチールテープ含む）	
		4. 調速機（軸受及びその他の部品）	
		5. 電気配線一式（但し、電線引込線を除く）	全装置に適用
	電動機 発電機	1. 電動機（巻線、軸受、整流子を含む）	
		2. 電動発電機（巻線、軸受、整流子又は、回転子含む）	直流式の場合
	巻上機	1. ウォームギア、スラストベアリング	
		2. 巻上機軸受	
		3. ブレーキの巻線、シューライニング及び、その他の部品	
		4. トラクションシーブ及び、その他のシーブ	
		5. 前項のシーブ軸受	
		6. 各部のオイルシール及び防振ゴム	
	かご関係	1. かご上シーブ及び軸受	
2. かごガイドシュー又は、ローラーガイド			
3. かご非常止め装置（かご非常止め装置、非常止めロープ含む）			
4. かご操作盤内部品			
5. ドアマシン装置及び部品			
6. かご戸スイッチ、セーフティシュー及び部品			
7. かご戸ハンガーの部品（かご戸シュー含む）			
8. かご内位置表示灯及びホール呼び表示灯その他の部品			
9. ファン又は送風機の部品			
10. かご室内照明器具（蛍光管、電球を含む）			
11. 連絡装置及び部品（ケーブル含む）			
12. 非常ベル、ブザー及び部品（電池含む）			

分類	機器又は装置	備考
乗場関係	1. 乗場ボタン及び部品	
	2. 乗場方向表示灯、ゴング及び部品	
	3. 乗場位置表示灯の部品	
	4. 乗場戸クローザ及び部品	
	5. 乗場戸インターロック及び部品	
	6. 乗場戸ハンガー及び部品（戸のシュー含む）	
	7. リタイアリングカム装置及び部品	
昇降路内装置	1. 巻上用ロープ及び調速機ロープ、同張りチェーン	
	2. コンペンセーティングロープ、チェーン	
	3. テールコード	
	4. リミットスイッチ及び部品	
	5. 着床スイッチ及び部品	
	6. 減速指令スイッチ及び部品	
	7. 終端階減速停止スイッチ及び部品	
	8. つり合いおもりシープ、頂部引返しシープ及びコンペセーティングシープ	
	9. 前項の軸受	
	10. 緩衝器（油圧又は、コイルバネ形）及び部品	
	11. ガイドレール給油器及び部品	
	12. ロープ弛緩スイッチ、ロープ過巻スイッチ及び部品	

2. 契約に含まれないものは、一般的には次のとおりです。

1 機械室内建物付属設備
2 昇降路周壁
3 下記に対する塗装・メッキ直し・修理・取替・清掃
イ. 昇降かご（ゴムタイル含む）
ロ. 各階乗場戸
ハ. 三方枠
ニ. 敷居
ホ. 押し釦フェースプレート
ヘ. インジケーターフェースプレート
ト. 操作盤フェースプレート

エレベータ設備保守業務仕様書別表 昇降機設備点検内容（エレベータ）

場所	項目	点検内容	点検時期			
			1か月	3か月	6か月	1か年
機械室	環境状態	出入口の戸，窓の施錠，開閉状態，破損の有無	○			
		雨漏りの有無，照明，コンセントの点検	○			
		換気装置，消火器，備品，関係外の物品の有無	○			
	運転状態	各機器の回転状態，異常音，異常熱等	○			
	巻上機	取付状態，軸受の給油状態		○		
		ブレーキの作動，ライニングの磨耗，各軸受部の異常熱	○			
		メインシーブとメインワイヤーロープの滑り他運転状態		○		
		結線端子の緩み，ヘッド取付部のボルト関係の緩み	○			
		油洩れ，ギヤの磨耗，スラストのバッククラッシュ等		○		
	電動機及び 発電機	軸受の給油状態及び熱，巻線の発熱	○			
		整流子，ブラシの磨耗状態及びブラシの圧力		○		
		絶縁状態				○
	そらせ車	取付ワイヤの掛状態，溝の磨耗状態				
		軸受の給油状態及び熱				
		ボルト関係の緩み		○		
	受電盤	取付，スイッチの状態，ヒューズの状態，端子の緩み	○			
	制御盤	接点の磨耗，劣化，ランプの状態，ヒューズの状態	○			
		リレーの動作状態，メインリレーのロック状態	○			
		リード線の状態	○			
		ブレーカ，OCR，タイムリレーの接点状態確認	○			
		端子の緩み，リレーストッパーの磨耗状態	○			
		配線，絶縁状態，ヒューズの劣化				○
	調速機	取付状態，軸受その他各部の給油状態	○			
		作動状態のテスト		○		
	フロアセレ クタマシン	取付状態，チェーン及びチューブの作動状態，緩み		○		
		各接点の磨耗，汚れ，ランプ状態，各部の給油状態	○			
		リードケーブル状態，各ナットの緩み	○			

(つづき)

場所	項目	点検内容	点検時期			
			1か月	3か月	6か月	1か年
かご廻り	はかり装置	動作状態の点検, ボルト関係の緩み		○		
	ガイドシュー	取付, 磨耗状態, 給油器の油量	○			
		ローラー軸受部給油, タイヤの変形磨耗, 汚れ	○			
	扇風機	取付状態, 異音の有無			○	
	シンプルロッド	ダブルナットの緩み, 割ピン		○		
	吊り車	取付, ワイヤの掛り状態, 溝の磨耗	○			
軸受部の給油状態, 回転音異常の有無		○				
かご上	非常救出口	開閉状態, ロック及びスイッチの作動		○		
	運転盤	各スイッチの作動状態確認	○			
	扉連動関係	ドアマシンの給油状態, ギヤの磨耗異常の有無	○			
		ドアセレクトア作動状態, 接点汚れ, ナットの緩み		○		
		ゲートスイッチの作動状態	○			
		ドアレバーの注油, セフティーコードの動作状態	○			
		ドアモータのブラシ磨耗, 汚れ, 異音の有無及び熱	○			
		ドアレール, ハンガーローラーの磨耗, 注油	○			
		エキセンローラー状態, かご戸と後場戸の連動状態	○			
	ドア用抵抗器の熱, バンド及びナットの緩み	○				
着床関係	機器とプレートの隙間確認	○				
	作動状態とリード線の折損, ボルトの緩み		○			
リンク装置	ガバナ連動装置及びスイッチのテスト	○				
かご内	照明灯	点灯状態, 照度が極端におちていないか		○		
	非常灯	点灯テスト	○			
	外部連絡	インターホン, 呼出会話, 非常ベルのテスト	○			
	操作盤	釦スイッチの動作状態, ランプの点灯確認	○			
	セフティーエッジ	動作のテスト	○			
	床	タイルのはがれ, 破損, 各階停止時のレベル誤差	○			
	側板	化粧板, 目地, 各種名板, 塗装, 破損			○	
乗場	インデケータ釦	動作状態, ランプ点灯の確認	○			
	乗場扉関係	インターロックスイッチの動作, ロックの状態	○			
		ドアレール, ドアハンガーローラーの注油, ボルトの緩み	○			
		ドアレバー, ドアシューの状態とレバー駆動部の注油	○			
		エキセンローラー状態, 終端戸開装置の作動	○			
		戸づかみとカミソリの隙間と連動の状態	○			
		扉の破損, 塗装, シール溝のごみ, 戸当たりゴム	○			
	扉連動ロープの磨耗, セットボルトの緩み	○				
非常開錠装置	動作確認	○				

(つづき)

場所	項目	点検内容	点検時期			
			1か月	3か月	6か月	1か年
昇降路	ガイドレール	レール, 走行面の傷, 錆, 継目の状態		○		
		取付ボルト, クリップ及びブラケットの緩み	○			
	リミットスイッチ	上部ファイナル, アップリミットスイッチの動作	○			
		上部リミットスイッチの動作, ローラーの回転	○			
		各リミットスイッチの内部接点の点検とナットの緩み	○			
	ロープ	ロープのテンションバランスと磨耗, 発錆等		○		
		ロープ端部状態の点検, 他部との接触有無		○		
	つり合おもり	取付状態, 通しボルト, シンプルロッドのダブルナット割ピン		○		
		給油器の給油, 吊り車軸受部の給油状態	○			
		吊り車取付ワイヤの掛り状態, 溝の磨耗, 回転異常音	○			
	誘導板等	変形, 取付状態, ボルトの緩み	○			
中間継箱	ケーブルの取付状態, 端子部の緩み		○			
局壁	ひび割れ漏水等の異常の有無	○				
ピット	リミットスイッチ	下部ファイナル, ダウンリミットスイッチの動作	○			
		下部減速リミットスイッチの動作, ローラーの回転	○			
		各リミットスイッチの内部接点の点検とナットの緩み	○			
	テンション等車	軸受回転音の異常有無, 給油, シーブ溝の磨耗	○			
		ピット床面との隙間, バランスチェーン, ロープの状態			○	
	非常止装置	キャッチボックス, シュー, ローラー等のレールとの状態	○			
		動作試験及び復帰の状態確認				○
	つり合おもり	バッファスプリングと底部隙間の測定			○	
	移動ケーブル	エレベーター運転中の状態(ゆれ, ねじれ等)	○			
		被覆の傷, 劣化の有無, 取付状態の確認	○			
	緩衝器	腐食, 変形取付状態			○	
油入式の場合油量及びプランジャーの傷, 錆の有無			○			
環境状態	漏水, 油汚れの有無		○			
	ゴミ等の汚れ状態, 点検灯の確認	○				

エスカレーター設備保守業務仕様書

エスカレーターの正常かつ良好な運転状態を保つため次の事項を実施するものとする。

[メーカーによるPOG契約とする]

1. 対象機器

全体共用 : No. 1～4 4台
事務所棟 : No. 5・6 2台

2. 点検・手入れ保全

- (1) 毎月定期的に技術者を派遣し機器・装置の点検を行い、必要に応じて 給油・調整・清掃を行うものとする。
- (2) 点検の対象箇所、機器名及び内容については別表 1.昇降機設備点検内容の通りとする。
- (3) 点検のつど「作業報告書」を提出するものとする。

3. 消耗部品の供給

- (1) 本仕様書に記載の作業に必要な部品のうち、消耗部品(通常の使用による磨耗・劣化により、補完・交換を頻繁に行う小部品・油脂類等)を供給するものとする。
- (2) 消耗部品の範囲は別表 2.昇降機設備点検消耗部品のとおりとする。

4. 品質検査

1年に1回、対象設備の総合的な機能を確認する検査を行うものとする。
品質検査の結果については、「定期検査報告書」を提出するものとする。

5. 緊急時の対応

対象設備について故障等の緊急事態にが発生した旨の通報を受けた場合は速やかに、対象設備の運行状態を確認するとともに事態に応じた適切な処置をとるものとする。この処置の結果については、「作業報告書」を提出するものとする。

6. 法令に基づく検査の立会い

建築基準法 [第12条] による定期検査の立会いを行うものとする。

7. 維持管理の情報サービス

安全確保、正しい利用法についてのPR及び関係諸法規改正の情報提供サービスを行うものとする。

8. 作業中の運転休止

点検等作業中は昇降機の運転を休止することがあります。

9. その他

(1) 管理責任

エレベータの占有に基づく責任は、所有者にあります。又、天災地変、不可抗力及び故意、不注意など、受託者の責任によらない事由によって生じた損害について、受託者は引受けないものとしします。

(2) 法定定期検査の費用

建築基準法に基づく定期検査の諸費用は、含まれております。

10. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

エスカレーター設備保守業務仕様書別表

1. 昇降機設備点検内容（エスカレーター）

場所	項目	点検内容	点検時期			
			1か月	3か月	6か月	1か年
機械室	環境状態	上部機械室内の塵埃，油污れの有無	○			
		手巻ハンドル等備品の点検，溜水の有無		○		
	運転状態	各機器の回転状態，異常音，異常熱等	○			
	受電盤	取付，スイッチの状態，ヒューズの状態，端子の緩み		○		
	制御盤	取付状態，接点の磨耗劣化状態	○			
		リレの動作状態，端子の緩み，ヒューズの異常の有無			○	
		配線，絶縁状態，リレーコイルの熱				○
	駆動機	取付状態，軸受の給油状態	○			
		結線端子の端子の緩み，各ボルトの緩み				○
		油洩れ，歯の磨耗状態，ギヤオイルの劣化，油量			○	
		ブレーキライニングの磨耗，作動状態	○			
		絶縁状態				○
駆動チェーン	チェーンの給油状態，発錆の有無，給油，ナットの緩み	○				
スプロケット	取付状態，発錆の有無，給油，ナットの緩み		○			
	磨耗状態，異常音の有無			○		
	チェーンの安全装置作動	○				
階段 レール	踏段	踏段損傷の有無，クリート，ライザ，デマケーションクリートの折損，磨耗	○			
		ステップローラー，チェーンローラーの磨耗，劣化，回転状態		○		
		踏段の取付状態，ナットの緩み，デマケーションラインの色		○		
		踏段と階段，階段とスカートガード，踏段とくしの間隔	○			
	踏段チェーン	チェーンの給油状態，磨耗，伸び，テンション		○		
	レール	レールの取付状態，磨耗，レール面の汚れ，損傷の有無			○	
安全スイッチ	安全スイッチの作動	○				
移動 手すり	移動手すり	手すりの損傷，汚損，磨耗，伸びの状態，テンション		○		
		手すりレールの取付状態，磨耗損傷の有無			○	
	駆動装置	各部の取付状態，給油状態	○			
		スプロケットの損傷磨耗の有無，摩擦ゴム磨耗の有無		○		
安全スイッチ	安全スイッチの作動	○				
乗降口	運転状態	運転中の異常音，振動の有無，インレットスイッチの動作	○			
		操作盤スイッチの取付状態と運転，端子の緩み等	○			
		点検口のふたの状態，タイルの磨耗	○			
意匠他	照明器具	取付状態，点灯の異常の有無		○		
	内側板	内側板の取付状態，損傷の有無，ビスの緩み	○			
	スカート デッキボード	デッキボード・スカートガードの取付状態，ビスの緩み	○			
		スカートの損傷，表面シリコン等塗布の有無	○			
		スカートガード安全スイッチの動作	○			

場所	項目	点検内容	点検時期			
			1か月	3か月	6か月	1か年
	くし板	取付状態, 折損の有無	○			
		くし板ランディングプレートの磨耗状態		○		
	安全設備他	三角部ガード板, 転落防止網, 安全ステッカー	○			
		エスカレーター利用法の放送の有無	○			
		意匠, 乗場の汚れ等	○			

2. 昇降機設備 消耗部品 (エスカレーター)

- (1) 点検用油脂類 (ただし、ギヤオイルを除く) , ウェス
- (2) コム
- (3) ヒューズ

■除外項目

次の項目は、保守点検範囲に含まれません。

- (1) パネル・強化ガラスの清掃及び取替
- (2) デッキボードの修理、清掃及び取替
- (3) 欄干照明、底部照明ランプの提供
- (4) 三角ガード板の修理、取替
- (5) インレットガードの修理、取替
- (6) 外装関係一式
- (7) 工事に必要な材料、機器搬入に必要な建築工事

ゴンドラ設備保守業務仕様書

この仕様書は、ゴンドラ設備の保守点検について必要な事項を定めるものとする。

1. 対象機器

事務所棟 : 1台

2. 業務要領

区分		点検内容	点検頻度 (回/年)
巻 過 防 止 装 置	リミットスイッチ	ON・OFFを数回繰り返し、作動状態確認	3
		取付及び締付け部ボルトの異常の有無	
		作動状態の異常の有無	
	警報器	作動状態の異常の有無	3
安 全 装 置	信号装置	作動状態の異常の有無	3
		取付状態の異常の有無	
	アトリガー	ブラケット、スクリュー、接地カ所などの変形・割れ及び油切れの有無 ビームの張り出し位置確認	3
ブレーキ及び 制御装置		作動状態確認 加速防止装置の作動確認 各バネ、ロッド、ピン、ビスなどのがた回り、その他の損傷有無確認 各部の給油及び油漏れの状態確認 異常音、異臭の有無確認	3
ア ー ム 部	主 柱	部材の割れ、変形、腐食など損傷の有無	3
		取付ボルトの腐食、緩み、脱落の有無	
		溶接部の割れ、腐食の有無	
	可動部	スクリーシャフト及びねじの摩耗の有無	3
		各可動部の給油状態確認	
首振り部の作動状態確認 タイロッドの損傷及び曲がりの有無			
昇 降 装 置	床材	床材の腐食、割れ、損傷の有無	3
		つまずき、滑りなど危険の有無	
		床面の水はけ状態確認	
	枠組み部材	部材及び接続部の変形、腐食、割れ、ボルトの緩みの有無	3
		扉の取付状態確認	
	ワイヤーロープ 緊結部	ガイドゴムの摩耗、劣化など損傷の有無	3
		ワイヤーロープの緊結部分の腐食損傷の有無	
		ボルト、ピンなどの緩み、脱落の有無	
その他	緩衝材の脱落、損傷の有無	3	
	ガイドローラの変形、腐食、割れ、取付ビス等の緩みの有無		
	安全帯の取付箇所の割れ、腐食など損傷の有無		

(つづき)

区分		点検内容	点検頻度 (回/年)
昇降装置	ワイヤロープ	素線切れ、摩耗、キング、形崩れ、腐食などの有無	3
		正しくドラムに、巻き付けられているか	
		ガイドシーブから外れていないか	
		給油状態の確認	
		表面の砂、埃の有無	
		捨て巻きは十分か	
	シーブ	回転の状態を調べる	3
		フランジの破損、割れ、異状摩耗の有無	
		シーブ溝底の異状摩耗の有無、ボスの割れの有無	
		ブラケットの変形、割れ、腐食、損傷の有無	
	軸受	異常音の有無	3
		軸受取付ボルトの緩みの有無	
		給油状態の有無	
	ギア装置	各ギア、ローラチェーンのかみ合い摩耗の異常の有無	3
各ギア、ローラチェーンなど給油状態確認			
巻上用ドラム	ドラムの損傷の有無	3	
	ドラム軸用キープレートの異常の有無		
ボルトナットピン等	ボルトの腐食、緩み、脱落の有無	3	
配線及び配電盤	配線	取付の緩み、損傷の有無	3
		電源用キャブタイヤケーブルの案内確認	
		操作用キャブタイヤケーブルの損傷、収納状況確認	
		コネクタ端子の緩み、損傷の有無	
		接地端子の確認	
		絶縁抵抗の確認	
	配電盤及び操作盤	作動表示の確認	3
		絶縁板の汚損、割れなどの有無	
		各押しボタンの作動確認	
		漏電遮断装置の作動確認	
		ヒューズの定格確認	
		マグネットスイッチの各接点の損傷、摩耗などの有無	
		端子の緩み、接続部の外れなどの有無	
		ケースカバーの破損、脱落の有無	
電線引き込み口の電線被覆の損傷の有無			
制御盤の作動確認			

(つづき)

区分	点検内容	点検頻度 (回/年)
台車	フレームの腐食、割れ、変形など損傷の有無	3
	フレームカバーの腐食、変形の有無	
走行車輪	車輪フランジの異常摩耗の有無	3
	車輪軸受けの給油状態確認	
	軸受けメタルの異常音の有無	
	ソリットタイヤの異常摩耗の有無	
走行レール	変形、割れ、腐食などの損傷の有無	3
	レール取付ボルト及び接続ボルトの緩み、損傷の有無	
	車輪止めの変形及び破損の有無	
総合作動試験	上昇、下降の作動確認	3
	走行状態確認	
	アームの起伏状態確認	
	台車の旋回状態確認	
	作業床の着地状態確認	

尚、点検時期は4ヶ月に1回使用するガラス清掃の直前とする。

3. 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は指定管理者支給とする。この場合その都度修理費目及び必要費用などの見積書を提出する。

4. 性能検査受検手続き及び受検整備

ゴンドラ検査証の有効期限満了の1ヶ月前より性能検査が受検できるので、所有者の方の都合に合わせて、受検申請・受検整備を実施し、更に性能検査に立ち会い、円滑な受検を行う。

受検整備の実施については、事前に整備事項・交換部品などの見積書を提出し、打合せを行う。

5. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

駐車場管制設備保守業務仕様書

この仕様書は、駐車場管制設備の機能の維持について、必要な事項を定めるものとする。(メーカーによるPOG契約とする。)

1. 対象機器

駐車場管制設備 一式

2. 定期点検 (3回/年)

定期的に技術員を派遣して点検し、必要に応じ、清掃・点検及び調整を行い、常に機能を維持するよう、適切な処置を行うものとする。

3. 点検実施要領

別表1による。

4. 作業の時間

点検業務は平日時間内(土曜、日曜、祝・祭日は除く)で実施するものとする。

5. 緊急対応

- (1) 故障又は、異常の連絡を受けた場合は、速やかに技術員を派遣し、緊急対応を実施するものとする。
- (2) 緊急対応の結果、部品交換等が発生した場合は、別途工事とする。
- (3) 上記の原因が受託者の責任外及び天災地変に起因する点検修理は、別途請求するものとする。

6. 報告

点検(或は補修)業務終了後、所定の様式により報告書を2部作成し、甲(委託者)・乙(受託者)の双方が各1部保管する。

駐車場管制設備保守業務仕様書別表

1. 業務要領

点検項目		点検内容
(1)ゲート装置	①ゲート清掃	1. 乾いた布で拭き取ること
		2. センサー部に異物がないこと
	②構造点検	1. 盤内清掃
		2. きしみ、ガタがないこと
		3. 端子部の緩み（増し締め）
		4. 変形、変色、異臭がないこと
		5. 据付ボルトの緩み緩み（増し締め）
	③扉の開閉、動作確認	1. 異常音の有無
		2. 異常振動の有無
		3. 扉の開閉停止位置
4. 扉の開閉速度		
(2)カードリーダーポスト	①構造点検	1. 盤内清掃
		2. きしみ、ガタがないこと
		3. 端子部の緩み（増し締め）
		4. 変形、変色、異臭がないこと
		5. 据付ボルトの緩み緩み（増し締め）
	②カードリーダー部清掃	1. 清掃
	③作動状況確認	1. カード読み取り、回収動作
2. 「異常カード」「休止中」表示灯点灯		
(3)自動ゲート操作箱	①構造点検	1. 盤内清掃
		2. きしみ、ガタがないこと
		3. 端子部の緩み（増し締め）
		4. 変形、変色、異臭がないこと
		5. 据付ボルトの緩み緩み（増し締め）
	②一般動作点検	1. 受電入切り動作
		2. ゲート遠隔開閉動作
		3. 異常検出有無確認
		4. 異常警報動作（立ち止まり、カード抜き忘れ）

(つづき)

点検項目		点検内容
(4)発券・ 集計装置	①カード発行機	1. 画面表示確認
		2. テンキー操作確認
		3. 各種ケーブルの接続部緩み確認
	②プリンタ	1. プリンタの清掃
	2. 用紙の確認	
(5)一時利用 券発売機	①構造点検	1. 盤内清掃 カード搬送ユニット清掃 硬貨ユニット検銭部の清掃 紙幣のユニットの清掃
		2. きしみ、ガタがないこと
		3. 端子部の緩み（増し締め）
		4. 変形、変色、異臭がないこと
		5. 据付ボルトの緩み緩み（増し締め）
	②一般動作点検	1. カード発売動作
		2. 売上集計表示動作
3. 操作ボタン、レバー動作		
(6)車両 検知器	①構造点検	1. センサー部に汚れ付着なきこと
		2. 変形、変色なきこと

2. 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は指定管理者支給とする。

3. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

機械式駐車設備保守業務仕様書

この仕様書は、機械式駐車設備の機能の維持について、必要な事項を定めるものとする。(メーカーによるPOG契約とする。)

1. 定期点検 (3回/年)

技術員を現地に派遣して点検し、必要に応じ、清掃・給油及び調整を行い、常に機能を維持するよう、適切な処置を行うものとする。

2. 対象機器

建築設備概要記載のものを対象とする。

立体駐車装置 2段昇降式 9基 (18台)

3. 点検実施要領

別表1による。

4. 作業の時間

点検業務は平日時間内 (土曜、日曜、祝・祭日は除く) で実施するものとする。

5. 緊急対応

(1) 故障又は、異常の連絡を受けた場合は、速やかに技術員を派遣し、緊急対応を実施するものとする。

(2) 緊急対応の結果、部品交換等が発生した場合は、別途工事とする。

(3) 上記の原因が受託者の責任外及び天災地変に起因する点検修理は、別途請求するものとする。

6. 報告

点検 (或は補修) 業務終了後、所定の様式により報告書を2部作成し、甲 (委託者)・乙 (受託者) の双方が各1部保管する。

機械式駐車設備保守業務仕様書別表

この別表は、機械式駐車設備の保守点検について必要な事項を定めるものとする。

1. 業務要領

区分	点検内容
操作盤	1. 押釦及び接点の作動、接点のON, OFF確認
	2. キーシリンダー、キースイッチの作動状態確認
	3. カールコードの断線有無確認
制御盤	1. 制御盤内の環境状況
	2. 各リレーの作動状態
	3. 盤内配線及び各ターミナル状況確認
電気配線	1. 操作回路、落下防止回路、リミットスイッチ及びファイナルスイッチ回路
	2. 動力（モーター）回路、ブレーキ回路の各配線の状況確認
	3. 各ハーネスのコネクタの接続状態の確認
漏電ブレーカー	1. 漏電ブレーカーが正常な作動をするかのテスト
駆動装置	1. 異常音、回転のムラ及び減速機の油洩れの有無
	2. 駐車装置を操作し昇降状況及び異常音がないか確認
	3. 減速機付モーターの状態確認
	4. 減速機付モーターブレーキ性能の確認
	5. 減速機付及びモーターに異常音がないか確認
	6. 着床時にブレーキのスリップがないか確認
落下防止装着	1. 落下防止装置の電氣的及び機械的な作動状況の確認
	2. 落下防止装置作動確認、マイクロスイッチの確認
リミット及びファイナルスイッチ	1. 昇降させ着床状況の確認を行い、各スイッチの作動状況確認及び調整
振れ止め装置、補助柱	1. パレットのガイドシュー及びガイドローラー
ローラチェーン	1. チェーンアジャスター、チェーンの張り及び損傷、巻込防止装置の位置
	2. 吊りチェーンのバランス、駆動チェーンのテンション確認調整
	3. チェーンの外れ止め巻込み防止装置の芯が出ているか確認
	4. 給油
吊軸、軸受	1. 各スプロケット状況の確認及び給油
	2. 軸の状況確認
	3. ピローブロック、チェーンローラーの異常音がないか確認
各部増締め、グリース注入	1. 機械関係の各ボルト、ナットの増し締め
	2. 電気関係の取付け、各ターミナルのビスの増し締め
	3. 駆動部、各スプロケット、ピローブロック等のニップルにグリースアップ

区分	点検内容
絶縁抵抗測定	1. 全電気回路の絶縁抵抗をメガーで測定
消費電力の測定	1. クランプ電流計で消費電流を測定
	2. 機械の錆
	3. 機械清掃、ピット清掃、ポンプ清掃
ゲートの作動確認及びゲートチェーンの確認	
機械部品（純正部品）の常時在庫、保管、管理	

2. 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は指定管理者支給とする。

3. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

駐輪場管制設備保守業務仕様書

この仕様書は、駐輪場管制設備の機能の維持について、必要な事項を定めるものとする。(メーカーによるPOG契約とする。)

1. 対象機器

建築設備概要記載のものを対象とする
駐輪場管制設備 一式

2. 定期点検 (4回/年)

技術員を現地に派遣して点検し、必要に応じ、清掃・点検及び調整を行い、常に機能を維持するよう、適切な処置を行うものとする。

3. 点検実施要領

別表1による。

4. 作業の時間

点検業務は平日時間内(土曜、日曜、祝・祭日は除く)で実施するものとする。

5. 緊急対応

- (1) 故障又は、異常の連絡を受けた場合は、速やかに技術員を派遣し、緊急対応を実施するものとする。
- (2) 緊急対応の結果、部品交換等が発生した場合は、別途工事とする。
- (3) 上記の原因が受託者の責任外及び天災地変に起因する点検修理は、別途請求するものとする。

6. 報告

点検(或は補修)業務終了後、所定の様式により報告書を2部作成し、甲(委託者)・乙(受託者)の双方が各1部保管する。

駐輪場管制設備保守業務仕様書別表

この別表は、駐輪場設備の保守点検について必要な事項を定めるものとする

1. 業務要領

点検項目		点検内容
(1)折戸式 自動ゲート	①ゲート清掃	1. 乾いた布で拭き取ること
		2. センサー部に異物がないこと
	②構造点検	1. 盤内清掃
		2. きしみ、ガタがないこと
		3. 端子部の緩み（増し締め）
		4. 変形、変色、異臭がないこと
		5. 据付ボルトの緩み緩み（増し締め）
	③扉の開閉、動作確認	1. 異常音の有無
		2. 異常振動の有無
		3. 扉の開閉停止位置
4. 扉の開閉速度		
(2)カードリーダー ポスト	①構造点検	1. 盤内清掃
		2. きしみ、ガタがないこと
		3. 端子部の緩み（増し締め）
		4. 変形、変色、異臭がないこと
		5. 据付ボルトの緩み緩み（増し締め）
	②カードリーダー部清掃	1. 清掃
	③作動状況確認	1. カード読み取り、回収動作
		2. 「異常カード」「休止中」表示灯点灯
(3)自動ゲート 操作箱	①構造点検	1. 盤内清掃
		2. きしみ、ガタがないこと
		3. 端子部の緩み（増し締め）
		4. 変形、変色、異臭がないこと
		5. 据付ボルトの緩み緩み（増し締め）
	②一般動作点検	1. 受電入切り動作
		2. ゲート遠隔開閉動作
		3. 異常検出有無確認
		4. 異常警報動作（立ち止まり、カード抜き忘れ）

(つづき)

点検項目		点検内容
(4)発券・ 集計装置	①カード発行機	1. 画面表示確認
		2. テンキー操作確認
		3. 各種ケーブルの接続部緩み確認
	②プリンタ	1. プリンタの清掃
	2. 用紙の確認	
(5)一時利用 券発売機	①構造点検	1. 盤内清掃 カード搬送ユニット清掃 硬貨ユニット検銭部の清掃 紙幣のユニットの清掃
		2. きしみ、ガタがないこと
		3. 端子部の緩み（増し締め）
		4. 変形、変色、異臭がないこと
		5. 据付ボルトの緩み緩み（増し締め）
	②一般動作点検	1. カード発売動作
		2. 売上集計表示動作
3. 操作ボタン、レバー動作		
(6)車種判別	①構造点検	1. センサー部に汚れ付着なきこと
		2. 変形、変色なきこと

2. 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は指定管理者支給とする。

3. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

自動扉の保守業務仕様書

自動扉の機能を維持するために、下記のとおり保守業務を行うものとする。(POG契約とする。)

1. 定期点検回数 4回/年

2. 対象機器

全体共用	10台
事務所棟	14台
中ホール棟	6台
多目的トイレ	31台(※1)

3. 点検作業内容

区分	点検内容	点検頻度 (回/年)
ドア・サッシ	ドアのガタツキ・緩み点検 前後の間隙の確認 ガラスの割れ等の確認	4
ハンガーレール・吊車	取付のガタツキ・緩み点検 吊車の取付・ストパーの間隙確認 取付状態の点検	4
駆動部	モーターの発熱・ガタツキの点検 ベルトの張り・亀裂の点検 取付状態の確認	4
制御部	パワスイッチの入切の確認 ドア位置検出スイッチの作動点検 制御装置及び配線状態確認 補助位置センターの作動点検	4
その他	自動開閉の状態点検 無目カバーの取付状態の確認 タッチセンサー作動点検 ガイドレール損傷点検	4

ただし、(※1)を付した対象機器の点検については、常駐設備技術者にて実施する。

4. 部品の取替等について

点検の結果、部品取替或いは整備が必要な場合は別途工事とする。

5. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

6. その他

点検業務は、平日時間内（土曜、日曜、祝祭日は除く）で実施する ものとする。

車椅子トイレ介護リフト保守点検業務仕様書

この仕様書は、車椅子トイレ介護リフトの機能の維持について、必要な事項を定めるものとする。
(POG契約とする。)

1. 定期点検（1回／2年）

定期的に技術員を派遣して点検し、必要に応じ、清掃及び調整を行い、常に機能を維持するよう、適切な処置を行うものとする。

2. 保守・点検の範囲

車椅子トイレ介護リフト 一式

3. 点検実施要領

点検内容	項目
動作点検	1. リフト本体の動作確認
	2. 横行用レールの動作確認
	3. 走行用レールの動作確認
	4. 充電ターミナルの動作確認
	5. 充電器の動作確認
	6. バッテリーチェック
外観点検	1. 危険な損傷等の確認
	2. 動作点検項目の清掃

4. 作業の時間

点検業務は平日時間内（土曜、日曜、祝・祭日は除く）で実施するものとする。

5. 緊急対応

- (1) 故障又は、異常の連絡を受けた場合は、速やかに技術員を派遣し、緊急対応を実施するものとする。
- (2) 緊急対応の結果、部品交換等が発生した場合は、別途工事とする。
- (3) 上記の原因が受託者の責任外及び天災地変に起因する点検修理は、別途請求するものとする。

6. 報告

点検（或は補修）業務終了後、所定の様式により報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

オイルダンパー点検業務仕様書

1. 対象機器

ウェルとばた複合公共施設内オイルダンパー

2. 点検業務

機能確保のため、当該施設に応じて定められた点検回数に従い、点検業務を実施する。

3. 点検業務の種類

①通常点検業務 (2回/年)

常駐技術員による油量点検等の目視点検業務

②定期点検業務 (令和15年2月頃、令和25年2月頃)

専門技術員による外観異常チェック、油量点検等の総合点検業務
(KYB株式会社による無償点検)

③臨時点検業務 (大地震、40m/S以上の台風、火災時等)

上記、事案襲来時以降の事後保全業務点検費用発生時は受託者負担とする。

4. 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替又は修理が必要と判断された部品及び消耗資材は指定管理者支給とする。

5. 点検結果の報告

点検業務を終了したときは、所定の様式により報告書を作成し、提出するものとする。

6. 実施に際しての留意事項

業務を実施するときは、予め日時などについて協議し、入居者の日常業務に支障をきたさないよう留意するものとする。

7. その他

この仕様書に定めない事項については、協議の上、実施するものとする。

シャッター保守業務仕様書

シャッターの機能を維持するために、下記のとおり保守業務を行うものとする。(メーカーによるPOG契約とする。)

1. 定期点検回数 1回/年
2. 対象機器 ※ () は一般シャッターで内数
- 事務所棟 : 35台 (1台) 駐車場 : 18台 (3台)
- 交流プラザ : 3台 駐輪場 : 3台
- 大ホール棟 : 3台 (2台)
- 中ホール棟 : 2台 (1台)

3. 点検作業内容

(1) 一般シャッター

分類	No.	検査項目	点検内容
寸法測定	1	内のり巾	寸法許容差
	2	スラットかみ合わせ長さ	スラットとガイドレールの かみ合わせ長さ合計
	3	ガイドレールみぞ巾	
会報状態	4	まぐさとガイドレールの損傷	曲がり、損傷、閉鎖支障、障害物
	5	遮煙装置の損傷	摩耗、破損、変形
	6	座板とまぐさにおける納り	
	7	手動閉鎖とその表示	操作の容易、表示
閉鎖状態	8	スラット、座板の損傷	曲がり、変形、損傷、さび
	9	遮煙材の接触状況	遮煙上有害なすき間
	10	座板と床面の接触状況	
	11	まぐさとガイドレールの 接合部	有害なすき間
閉鎖機構 と天井内	12	開閉機を取組緩み油漏れ	
	13	巻き取りシャフトの軸受	異状、注油状態
	14	スプロケットとローラーチェーン	スプロケット芯の合致、損傷
	15	温度ヒューズ取付状況	室内に面して、枠の上部に堅固に取付
	16	自動閉鎖装置	可動支障
	17	制御盤の端子と接点	端子の緩み、スイッチの接点
	18	絶縁抵抗値の測定	
	19	連動制御器と蓄電池	随時監視可能位置にあるか
作動状態	20	押しボタンによる操作状況	
	21	リミット装置の作動状況	作動位置
	22	開閉操作中の異状音	摩擦音、きしみ音
	23	手動閉鎖の良否	確実に閉鎖するか
	24	連動閉鎖の良否	熱又は煙感知器による作動
	25	閉鎖速度	開閉時の速度測定
	26	手動操作力	操作力の測定

- (2) 防火シャッター
動作確認を行う。

4. 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、甲（委託者）・乙（受託者）の双方が各1部保管する。

5. その他

- (1) 点検業務は、平日時間内（土曜、日曜、祝祭日は除く）で実施するものとする。
- (2) シャッターの高さが3.5 m以上の場合は、移動足場等を指定管理者にて準備願う。
- (3) 点検の結果部品の取替、あるいは整備が必要な場合は、別途工事とする。

特殊建築物定期調査仕様書

建築基準法第12条により、当該建築物の敷地・構造及び建築設備について建設省令で定めるところにより、定期的にその状況を建築士又は特殊建築物調査資格者に調査させて、その結果を特定行政庁に報告するものとする。

1. 調査の要領

(1) 調査方針

防水・非難設備関係を重点的に、人身事故災害の防止に努める。又、法令の適否の追及ではなく、今日の使用状態が安全かどうかを技術的に判断するものとする。

調査が不能又は不十分な場合、別途精密調査が必要である旨を報告する。

(2) 調査方法

①調査は目視及び打診観察程度とする。目視は眼鏡による望遠が望まれ、携行器材はスケール、水準器、下げ振り、ハンマー等とし、特殊な測定器等は使用しないものとする。

②確認申請書（副）及び竣工図書を参照し、管理者に問診をする。

③地下埋没部分は異常がない限り、適正状態と見做すものとする。

2. 調査方法

(1) 一般事項

- ・所有者、管理者変更の有無
- ・増、改築の有無
- ・模様変え等で避難施設等に関する工事の有無

(2) 敷地面積

- ・地盤、建築物の沈下、傾斜等
- ・周囲の地形、擁壁、その他
- ・道路
- ・避難通路及びその管理状況
- ・非常用の侵入口への接近

(3) 構造関係

- ・基礎、土台、柱、梁、壁、床等、天井、窓枠、サッシ、ガラス、外壁、広告塔、吊看板等

(4) 防災関係

- ・外壁の防火構造、耐火構造の防火区域、防火戸、防火シャッター
- ・内装材料及び仕上げ方法等

(5) 避難関係

- ・廊下通路、階段、扉、排煙口、バルコニー、屋外通路、非常用侵入口

(6) 衛生関係

- ・採光、換気

3. 実施頻度

3年に1回実施するものとする。

建築設備定期検査仕様書

1. 概要

建築基準法第12条により、換気設備・排煙設備・非常照明設備及び給排水設備を検査し、その結果報告書を作成し提出する。検査者は、建築設備検査資格者で業務登録を受けた者及び聴講（1級・2級）建築士とする。

2. 検査内容

(1) 換気設備

- ①換気・空気調和設備関係図書の保管
- ②検査記録の保管
- ③保守管理の状態
- ④換気設備の設置
- ⑤自然換気の外観検査
- ⑥機械換気設備の性能検査
- ⑦中央管理式空気調和設備の室内環境検査
- ⑧防火ダンパーの検査
- ⑨空気調和設備主要機器の外観検査

(2) 排煙設備

- ①排煙設備関係図書の保管
- ②検査記録の保管
- ③保守管理の状態
- ④排煙口の外観検査
- ⑤排煙口の性能検査
- ⑥防炎壁の外観検査
- ⑦防炎壁の性能検査
- ⑧排煙風道の外観検査
- ⑨排煙風道の性能検査
- ⑩排煙出口の検査

(3) 非常用照明装置

- ①電気設備関係図書の保管
- ②検査記録の保管
- ③保守管理の状態
- ④照明器具の外観検査
- ⑤照明器具の性能検査
- ⑥照度測定
- ⑦分電盤の検査
- ⑧切替回路の検査（別置電源方式）
- ⑨蓄電池の外観検査
- ⑩蓄電池の性能検査
- ⑪充電器の外観検査
- ⑫充電器の性能検査

(4) 給排水設備

- ①給排水設備関係図書の保管
- ②検査記録の保管
- ③保守管理の状態
- ④衛生器具、排水トラップ、阻集器の検査
- ⑤配管一般及び防露・保温の検査
- ⑥給水設備（中央式給冷水設備を含む）の検査
- ⑦急騰設備（貯湯式電気湯沸器）の検査
- ⑧排水通気設備の検査

3. 実施頻度

毎年実施するものとする。

防火対象物定期点検業務仕様書

1. 消防法第8条の二の二及び第36条の規程に基づき点検を実施する。
2. 防火対象物点検資格者及び防災管理点検資格者に1年に1回点検を実施させる。
3. 防火対象物点検資格者及び防災管理点検資格者は、火災予防に関する知識及び消防防災分野において一定期間以上の実務の経験を有する者で、防火対象物の点検に関し必要な知識及び技能を修得することができる登録講習機関の講習課程を修了し免状の交付を受けた者。
4. 点検業務の種類
 - ①点検対象物の関係者への点検内容説明
 - ②点検対象物の事前書面調査
 - ③各届出書による確認及び聴取
 - ④目視による確認及び聴取
 - ⑤改善の指示
 - ⑥改善の確認
 - ⑦報告書の作成
 - ⑧管理権限者（点検対象物の関係者）への報告
 - ⑨消防署への報告