

福山市東部市民センター運転監視保守業務委託 仕様書

業務名称：福山市東部市民センター運転監視保守業務委託

業務場所：福山市伊勢丘六丁目6番1号

履行期間：2026年（令和8年）4月1日～2029年（令和11年）3月31日

I. 運転監視業務

〔1〕 目的

福山市東部市民センター（以下「市民センター」という。）に設置された防災設備、電気設備、空気調和設備、給排水衛生設備、建築諸設備を含む市民センター全体の安全かつ効率的な運転操作、監視を行い災害時における防災の中核機構として一連の災害活動を適切、効率的に行うと共に、快適、安全な環境をつくるため各機器の機能及び施設の状態を常に最良の状態に保てるよう故障の予防に努める。

また、万一異常を発見し、又は異常を予測した場合には適切な処置をとり、各設備の有機的な連携維持管理及び耐久化、省エネルギー化に努め施設維持を通じ、広く市民サービスに努めることを目的とする。

〔2〕 建物及び設備機器の概要

別紙のとおり

〔3〕 委託期間

委託期間は2026年（令和8年）4月1日から2029年（令和11年）3月31日までとする。

〔4〕 一般的事項

本仕様書は、管理業務の大綱を示すものであって、本書に明記されていない業務であっても、発注者が必要と認めた業務は、その指示により実施するものとする。

- 1 受注者は、目的に沿うよう年間及び月間の保守整備計画を立案し、確実に実施するものとし、エネルギーの無駄を省き、常に節約に努める。
- 2 竣工図書類、官公庁関係提出書類及び法的に必要な測定、点検記録簿等は、常に整理するとともに法に基づく書類の届出、報告の代理若しくは事務の代行を行う。
- 3 各機器の点検記録簿及び設備保守日報等を毎日提出、報告を行う。
- 4 設備機器台帳を作成し、改修、取替、オーバーホールや故障の内容の原因等を記録しておく。
- 5 予備品、在庫品、保守工具は常に整理し、何時でも必要なものが使えるように管理しておく。
- 6 受注者は所定の制服、名札を着用し、言語、動作に注意し、常に清潔に努め来場者に不快の念を与えない。
- 7 運転管理業務に従事する設備要員の配置にあたっては、経験豊かで有能な技術者を選定し、実務経験3年以上を有する者とし、経歴書を発注者に提出し、承認を得なければならない。
- 8 業務を統括するため、設備要員の中から統括責任者を選任し、運転管理業務の統括及び指揮監督する。
- 9 防災センター、設備機械室等の内部には、関係者以外の入室は禁ずる。
ただし、発注者が承認した者はこの限りではない。
- 10 発注者は、受注者に対し、運転管理業務上、契約書及び本仕様書に適合しないと認めたときはその業

務の内容変更又は手直しを命ずることが出来る。

- 11 受注者及び設備要員は、業務上知り得た事項を他に漏らしてはならない。
- 12 市民センター、設備機器、備品その他の破損及び異常を発見したときは、直ちに発注者に報告しその指示を受ける。
- 13 電気、機械等の設備関係の保守範囲は、本仕様書に示すとおりとするが、他の保守業者との関連部分は、発注者の指示により関係者が協力して諸設備が正常に稼働するよう常に留意する。
- 14 業務遂行上に生じた事故の責任は、すべて受注者に帰し、これに要する費用すべて受注者の負担とする。
- 15 受注者は、契約締結後速やかに仕様書に基づいて経費内訳明細書を作成し、発注者に提出すること
- 16 受注者は、毎月の業務完了後、遅延なくその旨を業務完了通知書により発注者に通知しなければならない。また、契約履行期間終了時においても速やかに業務完了通知書により通知すること。
- 17 ホールの舞台設備に関する吊物操作等
- 18 毎年、年末（12/29～12/31）の間に1回実施する市民センター停電時検査において、検査終了後、各機器の復旧作業を行うこと。

〔5〕 委託業務の内容

1. 保安業務

- (1) 中央監視盤の監視及び制御
- (2) 設備要員は、平常から現場の実態を十分に把握し、業務遂行に当たっては、各種設備の経済的運用並びに事故の未然防止に努める。
- (3) 市民センター内の火災及び管理設備物件に事故が発生した場合、又は発生する恐れのある場合には直ちに現場に急行し、緊急適切な処置をとるとともに、直ちに発注者へ連絡し、その指示をうけること。
又、停電の場合には、直ちに次の処置をとる。
 - ア. 自家用発電機の運転等緊急適切な処置をとる。
 - イ. その他関係諸設備機器に被害を及ぼさないよう十分な注意を持って適切な処置をとる。
- (4) 感電等重大な事故が発生していると考えられる場合の遮断機、開閉器の操作は特に敏速適切な処置をとる。
- (5) 台風、地震その他気象変化の場合で、災害の恐れが考えられるときは、巡回監視を厳重に行い発注者の指示に従い災害防止に努める。

2. 管理業務

- (1) デマンド監視、熱源監視等を行い、運転時間の最適化、電力使用の合理的な省エネルギーを図るための方策を研究し、諸設備が最も有効に稼働するよう常に心がける。
- (2) 受注者は、年間の「運転保守管理業務実施計画書」を作成し、発注者に提出し承認を受ける。
- (3) 毎月の「運転保守管理業務実施計画書」を前月の25日までに提出し、発注者の承認を受ける。
- (4) 設備を変更する必要がある場合の諸資料の作成、期間統計表の作成並びに別途保守契約する場合の工事及び修理に要する資料の作成を行うものとする。
- (5) 監督官庁の検査並びに別途保守契約による業務及び修理には、責任者が手配及び立会う。
- (6) 業務報告及び関係書類の整備と保管
業務に関する事項及び毎日の業務状況についての所定事項を日報及び記録書に記録整理し、原則とし

て翌日に発注者の承認を得て厳重に保管するとともに、必要事項については、これを発注者に提出しなければならない。

【整備及び保管する書類】

- | | |
|----------------------|-------------------|
| ① 設備運転保守日報 | ② 蓄電池点検記録 |
| ③ 発電機試運転記録 | ④ 空調温度日誌 |
| ⑤ 受変電日誌 | ⑥ ポンプ・モーター点検記録 |
| ⑦ 空調機点検記録 | ⑧ 分電盤、操作盤点検記録 |
| ⑨ 設備機器台帳 | ⑩ 送風機点検記録 |
| ⑪ 年間・月間作業実施計画 | ⑫ 取引メーター検針簿及び検針記録 |
| ⑬ その他の法令上必要な日報・日誌記録簿 | ⑭ 出勤簿 |
| ⑮ 各種機器試運転表及び取扱説明書 | ⑯ 設備図面一式 |
| ⑰ 測定器・工具及び備品 | ⑱ その他の管理上必要なもの |

3. 監視業務

○運転中は、常時中央監視盤を監視し、負荷の変動をよく確認し、負荷容量に応じて設置された機器のコントロールを行い、消費電力及び燃料の軽減に努める。

○保守については、機器の機能を常時良好に保持し、また常時使用に支障を来さぬように点検・手入れ予防保全作業を定期あるいは随時に行うものとする。

(1) 一般事項

- ア. 圧力、温度、レベル等を確認し、それらを規定に保持し変動に注意して完全な運転を行う。
- イ. 電流、電圧、その他設置された計器等を確認し、それらを規定値に保持させなければならない。
- ウ. 各自動機器の安全装置の機能を確認し、必要と認める装置は、点検試験を毎日行い、異常の発見を速やかにする。
- エ. ベルト張りと交換、グリス補充と取替、パッキン交換、漏水補給、塗装（補修程度）、清掃等の保守作業は定期的に、あるいは作業の発生時に行う。
- オ. 機械室、設備機器等の清掃、点検、調整その他作業は定期的に、または作業発生時に行う。
- カ. 各自動制御機器の作動値の変更は、発注者の指示及び協議により行う。
- キ. その他発注者が指示する事項は、敏速に処理すること。また、運転保守に含まれない設備の工事及び修理（改造を含む）の必要あるときは、その理由を発注者へ報告する。

4. 設備点検業務

(1) 電気設備・機械設備点検

電気設備・機械設備の点検及び点検周期の目度については、別紙のとおりとし、発注者の承認を得て実施する。

(2) 建築点検

ア. 点検内容

- ①屋根仕上げ材及び防水の異常を点検し施設管理者に報告する。
- ②樋、ドレン等の排水状況を点検し、堆積物及びごみが認められる場合は取り除く。

- ③雨水マス、玄関マットドレンまわり、及び排水溝の堆積物等の有無を点検し、認められる場合は取り除く。
- ④その他、建物内の建築施設に異常が認められる場合は施設管理者に報告する。

イ. 点検周期

点検周期は3ヶ月に1回とする。

5. ビル管理法に基づく環境衛生管理業務

(1) 管理業務

- ア. 管理業務の計画立案を行う。
- イ. 管理業務の指揮監督を行う。
- ウ. 管理基準に関する測定、検査の実施とその結果に基づく処理を行う。
- エ. 環境衛生上の維持管理に必要な各種調査（害虫、清掃等）の実施とその結果の評価を行う。

[6] 設備要員数及び資格等について

1. 要員数及び勤務時間

- (1) 勤務要員数は、本仕様書に示す委託業務を支障なく遂行する人員とすること。

なお、休館日及び開館時間は次のとおりである。

<休館日>

- ・全体休館日 12月29日～1月3日（6日間）
- ・図書館休館日 毎月第3火曜日、特別整理期間（概ね5～7日間程度）
- ・支所棟休館日 土曜・日曜日及び祝日

<開館時間>

- ・ホール・大会議室 9時～22時
- ・図書館 10時～19時
(ただし、土曜・日曜日、祝日は10時～18時)
- ・支所棟 8時30分～17時15分
- ・生涯学習棟 9時～22時

- (2) 配置人員は、本仕様書に示す業務委託を支障なく遂行できるように、また法令等に適合するよう配置する。

- (3) 休暇等により要員を欠く場合は、臨時の応援により業務に支障が無いように不足要員を補充すること。また、発注者が都合により必要と認めた場合は、発注者の指示により勤務時間の変更（早出、延長）あるいは休日等出勤するものとする。

この場合の時間外勤務手当等は、契約金額に含むものとする。

- (4) 勤務時間は、8時～22時とし、休務日は、12月29日～1月3日とする。

2. 資格（重複して所有することを妨げないものとする。）

- (1) 建築物環境衛生管理技術者
- (2) 電気工事士（第1種電気工事士、第2種電気工事士）程度の技量を有する者

II. 定期点検保守管理業務

〔1〕 目的

市民センターの維持管理に関して、〔3〕項に示す業務を実施し、常に環境衛生上良好な状態を維持することを目的とする。

また、市民センターに設置している〔3〕項に示す設備機器の定期保守点検（法令で定める場合には当該法令の定める事項を満たす）を実施し、常に機器を良好な運転状態に保つことを目的とする。

〔2〕 一般的事項

1. 本仕様書は、〔3〕項に示す業務及び設備機器の定期点検保守業務の大綱を示すものであってI項の〔3〕一般的事項に準ずる。
2. 受注者は、定期保守点検を実施する前に、業務責任者を定め、定期保守点検実施者、実施体制実施工程、業務を行うものが有する資格等の業務を適性に実施するために必要な事項を記載した業務計画を提出し、発注者と協議し、承諾後、実施するものとする。
業務担当者の安全衛生に関する管理は、業務責任者が責任者となり、関係法令に従って行う。
3. 定期点検及び保守、運転等の作業にあたっては、常に整理整頓を行い、危険な場所には必要な安全措置を講じ、事故の防止に努める。点検及び保守運転等の作業を行う場所、若しくはその周辺に第三者が存する場合又は立ち入るおそれがある場合には、危険防止に必要な措置を施設管理者に報告のうえ、当該措置を講じ事故発生を防止する。
4. 受注者は、定期保守点検の実施にあたって、常に設備の保全に努め、設備点検の結果、異状が判明したときは、速やかに発注者に報告し指示に従うものとする。
5. 受注者は、定期保守点検結果の状態報告等、直ちに発注者へ報告し、点検業務報告書を作成し速やかに発注者へ提出する。なお、必要に応じ劣化状況を示す写真及び図面を提出する。
6. 受注者は、保守点検の実施にあたり、設備備品等その他の造営物をき損した場合は、発注者に報告すると共に速やかに原形に復帰しなければならない。
7. 〔3〕項に示す定期点検保守機器の故障時等の緊急修理、調整作業は、全て本委託業務に含むものとする。
8. 定期保守点検に必要な測定器、工具、事務用品、薬品類、保守用物品（グリス、ウエス）については、設備機器に付属して設置されているものを除き受注者の負担とする。
9. 定期保守点検に必要な電力、水、ガス及び故障発生、点検中に発見された不具合に伴う調査費修理費、部品費は発注者の負担とする。
10. この仕様書に明記なき事項、または質疑を生じた事項は、発注者、受注者協議して定めるものとする。

〔3〕 定期点検保守管理内容

1. 害虫駆除業務

（1）一般的事項

建築物環境衛生管理基準（施行規則第4条の4及び第4条の5）に基づき、市民センターの害虫駆除のため大綱を示すものであって、本仕様書に明記されていない業務であっても、発注者が必要と認めた業務は、その指示により委託金額の範囲内で誠実に実施するものとする。

(2) 業務内容

①発生源処理（668.46㎡）

湯沸室、トイレ、シャワー室、脱衣場、浴室、ごみ集積所、書庫、創作室等を発生源とし、空間噴霧及び残留噴霧で処理すること。

②一般面処理（5,439.22㎡）

ULV機による噴霧及び残留噴霧で処理すること。

③建物外周処理

残留噴霧で処理すること。

(3) 業務の順序等

①業務実施計画書を提出し、発注者と協議のうえ承認を得て実施すること。

②業務の際、移動できるものは移動して実施し、実施後は片付けをすること。

(4) 業務の実施時期

年2回 ①第1回目 最も効果の大きい時期

 ②第2回目 第1回実施後の検査合格後6ヶ月以内

(5) 使用薬剤

無臭性、低毒性のものを感染症予防法施行規則の基準に従って、適切な薬剤を適切な方法で使用し、環境に配慮のうえ十分な効果が得られるように努めなければならない。

①発生源に対しては、不快害虫用の薬剤及び空間噴霧用の薬剤を適切に使用し、空間噴霧及び残留噴霧（残留処理）を行うこと。

さらに、すべての発生源に対して、MC剤を残留噴霧（残留処理）すること。

②一般面については、不快害虫用の薬剤及び空間噴霧用の薬剤を適切に使用し、空間噴霧及び残留噴霧（残留処理）を行うこと。

(6) 汚染防止

薬剤の使用にあたっては、書類、器物、衣類等を汚染しないよう特に留意すること。

(7) 火災・盗難防止

この業務の実施にあたっては、各室の鍵の授受を明らかにし、業務中はもちろん火災及び盗難の防止、危険防止、通気衛生に注意し、業務終了後、窓、出入口等の施錠をし、発注者に申し送ること。

(8) 実施の確認

業務終了後に次のとおり確認を受けること。

①業務終了直後の確認

・発注者の検査を受け業務実施計画書に実施済確認印を受けること。

②一定期間後の確認

・業務終了直後の確認日から30日以内に効果の確認を受け、駆除効果の少ないときは手直しすること。

(9) その他注意事項

①薬剤、器具等は、引火性、発火性の強い製品を使用しないこと。

②温湿度調整などしてある場合、扉、窓等の開閉は特に注意すること。

③作業報告書提出の際、作業実施中の写真もあわせて提出すること。

2. 受水槽及び高架水槽清掃業務

(1) 一般的事項

建築物環境衛生管理基準（施行規則第3条の3、第4条）に基づき衛生的環境を維持するため定期的に点検及び清掃を行うものとする。

(2) 清掃保守機器

受水槽・高架水槽 1回/年

(3) 清掃保守業務内容

I 清掃作業

- ①高架水槽の清掃は受水槽の清掃を行った後に行う。
- ②水槽内の沈澱物質及び浮遊物質並びに壁面等に付着した物質を除去し洗浄する。壁面等に付着した物質の除去は水槽の材質に応じ適切な方法で行う。
- ③洗浄に用いた水は、完全に水槽外に排除するとともに、水槽周辺の清掃を行う。
- ④清掃終了後、水道引込管の停滞水や管内のもらい錆等が水槽内に流入しないようにする。

II 消毒

- ①清掃終了後、塩素剤を用いて2回以上水槽内の消毒を行う。
- ②消毒薬は有効塩素50～100ppmの濃度の次亜塩素酸ナトリウム溶液又は、これと同等以上の消毒能力を有する塩素剤を用いる。
- ③消毒は水槽内の全壁面、床及び天井の下面について高圧洗浄機等を利用して噴霧により吹付けるか、ブラシ等を利用して行う。
- ④消毒に用いた排水は、完全に水槽外に排除する。
- ⑤消毒終了後は、水槽内に人の立ち入りを禁止する措置を講じる。

III 水張り

消毒後の水洗い及び水槽内への上水の注入は、消毒終了後少なくとも30分以上経過してから行う。

IV 汚泥等の処理

清掃によって生じた汚泥等の廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、下水道法等の規定に基づき適切に処理する。

V 水質検査及び残留塩素の測定

水槽の水張り終了後、給水栓及び水槽における水について下表の測定を行う。

厚生労働省告示第117号第5の4（平成14年3月26日）による基準値

項目	基準	検査又は測定方法
色度	5度以下	水質基準に関する省令に定め
濁度	2度以下	
臭気・味	異常でないこと	
残留塩素の含有率	遊離残留塩素の場合は100万分の0.2以上、 結合残留塩素の場合は100万分の1.5以上	原則としてDPD法

(4) その他注意事項

作業の実施前、実施後には写真撮影を行い、報告書とあわせて提出すること。

3. 電気錠保守点検業務

(1) 定期保守点検機器

- ・電気錠制御盤 一式
- ・電気錠設置扉 2箇所

(2) 定期保守点検回数

1回/年

(3) 定期保守点検内容

- ①電源回路の点検（絶縁測定含む）
- ②インターロック回路等の制御状態確認調整
- ③運転電圧、電流の測定
- ④扉側電気錠の動作確認、調整
- ⑤総合点検調整
- ⑥その他必要な点検及び調整

4. 消防用設備等保守点検業務

(1) 定期保守点検機器

- ①粉末消火器設備 一式
- ②屋内消火栓設備 一式
- ③泡消火設備 //
- ④自動火災報知設備 //
- ⑤非常放送設備 //
- ⑥誘導灯設備 //
- ⑦防排煙設備 //
- ⑧非常用電源自家発電設備 //

機 器 名 称	種 別	数 量	単 位
①粉末消火器設備			
粉末消火器		33	本
②屋内消火栓設備			
制御盤		1	式
ポンプ及び電動機		1	組
呼水装置		1	式
消火栓	屋内型	11	基
配線点検		1	式
放水試験		1	式
③泡消火設備			
制御盤		1	面
始動用圧力タンク		1	台
ポンプ及び電動機		1	組
呼水装置		1	台
表示灯		1	個
配線点検		1	式
機 器 名 称	種 別	数 量	単 位
移動式泡消火栓	容器付	1	基
発泡試験	移動式	1	式
泡消火薬剤		1	式

④自動火災報知設備			
受信機	P型1級60回線	1	面
副受信機	〃 10回線	1	面
差動式スポット型熱感知器		160	個
定温式 〃		25	個
煙感知器	含むペアアラーム	42	個
発信機	P型1級	12	個
消火栓始動装置		1	式
表示灯		13	個
配線点検		1	式
⑤非常用放送設備			
増幅器操作部	480W	1	台
自動火災報知設備連動		1	式
遠隔操作部		4	台
スピーカー		157	台
配線点検		1	式
作動試験		1	式
⑥誘導灯及び誘導標識			
誘導灯	小型	10	個
〃	中型	27	個
〃	大型	8	個
配線点検		1	式
⑦防排煙設備			
連動制御盤	30回線	1	面
常用電源		1	式
非常電源		1	式
⑧非常用電源自家発電設備 (年1回)			
		1	式

※9 防火設備等保守点検業務に係る点検を含む。

(2) 定期保守点検仕様

①定期保守点検回数

- ・外観機能点検 2回/年
- ・総合点検 1回/年

②定期保守点検内容

消防法、並びに同法施行規則及びこれに基づく消防庁告示に定めるところによるほか、「消防用設備等の点検の基準及び消防用設備等点検結果報告書に添付する点検票の様式」及び「消防用設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検の方法、並びに点検の結果についての様式」に定めるところにより適正に行う。

5. 防犯設備保守点検業務

(1) 定期保守点検機器

- ・コントローラー 40回線 1台
- ・パッシブセンサー 43台

(2) 定期保守点検仕様

- ① 定期保守点検回数 1回/年
- ② 点検内容
 - ・交流電源電圧及び各部直流電圧確認
 - ・非常用バッテリー容量確認
 - ・各部リレー、各スイッチの動作確認
 - ・防犯センサーとの連動動作確認
 - ・パッシブセンサーの取付状態及び警戒エリアの確認

6. 空調設備等保守点検業務

(1) 定期保守点検機器

①自動制御機器

中央監視制御設備 (a z b i l s a v i c n e t F X m i n i)
空調制御 AC-1・AC-2・AC-3・AC-4
AC-5
各水槽他制御

②ソーラーシステム

ソーラーパネル SHP-1
蓄熱槽 (ソーラー用) TS-1
集熱ポンプ (ソーラー用) PS-1

(2) 保守点検内容

①自動制御機器

A. 総合点検

- A. ホール系空気調和機制御の点検
- B. ステージ系空気調和機制御の点検
- C. 支所・事務室系空気調和機制御の点検
- D. 図書館系空気調和機制御の点検
- E. 受水槽・高架水槽液面制御の点検
- F. クッションタンク電動弁制御の点検
- G. ソーラーシステム制御の確認
- H. 中央監視装置の点検
 - (a) リモートユニットの点検
 - (b) 管理ポイントの点検
 - (c) メインコンソールの点検

B. 定期点検

- A. 夏、冬切替時の立会及び確認
- B. 中央監視盤の確認
- C. 電動弁の作動確認

※総合点検～年1回 定期点検～年2回

②ソーラーシステム

A. 中間期

A. 操作盤

- (a) 本体のクリーンアップ
- (b) 各種端子のゆるみ点検
- (c) リレーの点検
- (d) 電動弁の確認

B. 集熱器パネル、架台、配管

- (a) パネルガラス面の破損の点検
- (b) 架台腐食の点検
- (c) パネル取り付け B・Nの点検
- (d) 集熱器の腐食の点検
- (e) 集熱器の結露の点検
- (f) 配管の漏れの点検
- (g) 自動エア抜き弁の点検

※定期点検～年1回

7. 室内空気環境測定業務

(1) 一般的事項

市民センターの室内空気環境測定は、建築物環境衛生管理基準（施行規則第2条、第3条及び第3条の2）に準じて実施し、建物の室内空気環境の状況を把握するとともに常に衛生的管理を推進するものである。

(2) 測定方法

室内等については空調器ゾーン毎、各階毎に居室の適切な位置を選定し、測定位置は床上75cm～150cmの間で必ず一定した高さで測定し、外気取り入れ口付近及び1階出入り口付近で測定する。

(3) 測定周期

表中1から6までの測定項目については、測定間隔は2ヶ月以内に1回、定期的に行うものとし測定回数は各項目毎に1日2回（始業後から中間時1回、中間時から終業前1回）実施する。

表中7の測定項目については、特定建築物の大規模の修繕又は模様替（以下「建築等」という。）を行ったとき、当該建築等を行った階層の居室において、当該建築等を完了し、その使用を開始した日以後最初に到来する測定期間（6月1日から9月30日までの間）中に1回、実施する

(4) 測定箇所

測定箇所は諸室の用途・規模・空調の方式や系統・居室のレイアウトなどを考慮した上で、建築物全体の空気環境が十分に把握できるよう、建築物の使用実態に応じた選定をする。

(5) 測定を行う者の資格

測定を行う者は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則第26条第2項に定める空気環境測定実施者とする。

(6) 測定結果の報告

測定結果は速やかに発注者に報告する。測定の結果管理基準値に適合しない場合には、その原因を推定し、発注者に報告する。

(7) 測定点数 10ポイント

(8) 測定項目及び機器は施行規則第3条の2によるものとする。

測定項目	測定機器等	管理基準
1 浮遊粉塵の量	グラスファイバーろ紙 (0.3 μ のステアリン酸粒子を99.9%以上捕集する性能を有するものに限る。) を装着して相対沈降径がおおむね10 μ 以下の浮遊粉塵を重量法により測定する機器又は厚生労働大臣の登録を受けた者により当該機器を標準として較正された機器。	空気1 m^3 につき0.15mg以下
2 一酸化炭素の含有率	検知管方式による一酸化炭素検定器又はこれらと同程度以上の性能を有するもの。	100万分の10以下
3 炭酸ガスの含有率	検知管方式による炭酸ガス検知器又はこれらと同程度以上の性能を有するもの。	100万分の1000以下
4 温 度	0.5度目盛の温度計又はこれらと同程度以上の性能を有するもの。	17度以上28度以下 居室における温度を外気の温度より低くする場合は、その差を著しくしないこと。
5 相対湿度	0.5度目盛の乾湿球湿度計又はこれらと同程度以上の性能を有するもの。	40%以上70%以下
6 気 流	0.2m/s以上の気流を測定することができる風速計又はこれらと同程度以上の性能を有するもの。	0.5m/s以下
7ホルムアルデヒドの量	2・4-ジニトロフェニルヒドラジン捕集-高速液体クロマトグラフ法により測定する機器、4-アミノ-3-ヒドラジノ-5-メルカプト-1・2・4-トリアゾール法により測定する機器又は厚生労働大臣が別に指定する測定器	0.1mg/m 3 以下

※ 厚生労働省令で定める特別の事情がある建築物は、大気中における一酸化炭素の含有率が概ね100万分の10を超えるため、居室における一酸化炭素の含有率が概ね100万分の10以下になるように空気を浄化して供給することが困難である建築物とし、厚生労働省令で定める数値は100万分の20とする。

・表中1、2、3に掲げる管理基準値について比較すべき数値は、一日の使用時間中の平均値とする。この場合の平均値は、始業後、始業前及びその中間時の3時点において測定し、その平均値をもって当該平均値としてさしつかえない。

・表中4、5、6に掲げる管理基準値について比較すべき数値は、居室の使用時間中常時の数値とする

8. 飲料水水質検査業務

(1) 一般的事項

建築物環境衛生管理基準（施行規則第4条）に基づき、市民センターの飲料水及び給湯水の水質検査のため大綱を示すものであり、本仕様に明記されていない業務であっても発注者が必要と認めた業務は、その指示により委託金額の範囲内で誠実に実施するものとする。

(2) 検査対象

水道水及び給湯水の水質検査

(3) 検査項目

特定建築物における飲料水及び給湯水の水質検査

(4) 検査方法

水道法(昭和32年法律第177号)第4条第2項の規定に基づく水質基準に関する省令(平成15年厚生労働省令第101号)に定める検査方法または上水試験方法（日本水道協会編）

(5) 採水日

9月及び3月で発注者の指示する日

(6) 検査回数

次に掲げるものについて所定の回数

検査項目	基準値	回数
1. 一般細菌	1mℓの検水で形成される集落数が100以下であること	9月、3月の2回
2. 大腸菌	検出されないこと	
6. 鉛及びその化合物	0.01mg/ℓ以下であること	
9. 亜硝酸態窒素	0.04mg/ℓ以下であること	
11. 硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素	10mg/ℓ以下であること	
32. 亜鉛及びその化合物	1.0mg/ℓ以下であること	
34. 鉄及びその化合物	0.3mg/ℓ以下であること	
35. 銅及びその化合物	1.0mg/ℓ以下であること	
38. 塩化物イオン	200mg/ℓ以下であること	
40. 蒸発残留物	500mg/ℓ以下であること	
46. 有機物等 (全有機炭素(TOC)の量)	3mg/ℓ以下であること	
47. PH値	5.8以上8.6以下であること	
48. 味	異常でないこと	
49. 臭気	異常でないこと	
50. 色度	5度以下であること	
51. 濁度	2度以下であること	
10. シアン化物イオン及び塩化シアン	0.01mg/ℓ以下であること	9月の1回

21. 塩素酸	0.6mg/ℓ以下であること
22. クロロ酢酸	0.02mg/ℓ以下であること
23. クロロホルム	0.06mg/ℓ以下であること
24. ジクロロ酢酸	0.03mg/ℓ以下であること
25. ジブロモクロロメタン	0.1mg/ℓ以下であること
26. 臭素酸	0.01mg/ℓ以下であること
27. 総トリハロメタン (23・25・29・30の濃度総和)	0.1mg/ℓ以下であること
28. トリクロロ酢酸	0.03mg/ℓ以下であること
29. ブロモジクロロメタン	0.03mg/ℓ以下であること
30. ブロモホルム	0.09mg/ℓ以下であること
31. ホルムアルデヒド	0.08mg/ℓ以下であること

※ 検査項目及び検査項目中の番号は、水質基準に関する省令（平成15年厚生労働省令第101号）に掲げられた項目及び番号を記載しているが、建築物環境衛生管理基準（施行規則第4条）及び水質基準に関する省令に改廃が生じた場合には、改廃後の内容により実施するものとする。

9 防火設備等保守点検業務

(1) 定期保守点検機器

防火設備機器 一式

機 器 名 称	種 別	数 量	単 位
【防火設備等】			
煙感知器		16	個
防火扉		4	個
防火シャッター		3	個
防煙垂れ壁シャッター		1	式

※防火設備等の点検は、関連する感知器及び連動制御盤の点検を含む。

(2) 定期保守点検仕様

I 定期保守点検回数

- ・ 外観機能点検 2回/年
- ・ 総合点検 1回/年

II 提出する点検報告書

- ・ 点検結果表
- ・ 点検状況及び不具合の状況写真

10 建築基準法第12条第2項（建築物）及び第4項（昇降機以外の建築設備）の法令点検業務

この法令点検業務については、法令に基づき必要とされる点検資格を有する者が点検を行い、本市指定様式にて毎年1回点検を行いその点検結果を報告するものとする。

なお、この点検については、別紙「建築物等定期点検業務共通仕様書」及び「建築物等定期点検業務特記仕様書」に基づき実施すること。

※ただし、「建築物等定期点検業務共通仕様書」第2節（3）（4）は、省略することが出来る。

建築物等定期点検業務特記仕様書

1. 特記仕様書の適用範囲

本仕様書は、「建築物等定期点検業務共通仕様書」の第2章第1節1の(2)に定める特記仕様書とし、本仕様書に記載されていない事項は、共通仕様書による。

2. 定期点検業務項目

(1) 業務委託名称

福山市東部市民センター運転監視保守業務委託

(2) 業務委託対象建築物

施設名称	棟名	委託場所	階数	延べ面積
福山市東部市民センター	市民センター棟	福山市伊勢丘六丁目6番1号	2	6,106.44 m ²
〃	公用車駐車場棟	同上	1	339.99 m ²

(3-1) 業務委託に係る点検種別（本業務委託の対象となる点検種別は、■と表示。）

業務委託対象建築物		点検種別（建築基準法第12条）					
施設名称	棟名	建築物 (第2項)	昇降機以外の建築設備（第4項）				
			換気設備	排煙設備	非常用照明	給排水設備	防火設備
福山市東部市民センター	市民センター棟	■	■	■	■	■	■
〃	公用車駐車場棟	■				■	

(3-2) 防火設備の詳細（数値は点検箇所を示す。）

施設名称	棟名	防火扉		防火シャッター		防煙垂壁	その他 ()
		感知器連動	ヒューズ連動	感知器連動	ヒューズ連動	感知器連動	
福山市東部市民センター	市民センター棟	4	0	3	0	1	

※防火設備等の点検は、関連する感知器及び連動制御盤の点検を含む

(4) 委託期間

2026年（令和8年）4月1日から2029年（令和11年）3月31日

建築保全業務共通仕様書

令和5年版

令和5年3月30日 国営保第27号
改定 令和5年8月8日 国営保第9号
改定 令和5年11月8日 国営保第13号

この共通仕様書は、各省各庁の施設管理者が官庁施設の保全を実施するための基準として制定したものです。

利用にあたっては、国土交通省のホームページのリンク・著作権・免責事項に関する利用ルール (<http://www.mlit.go.jp/link.html>) をご確認ください。

国土交通省大臣官房官庁営繕部

第2編 定期点検等及び保守

第1章 一般事項

第1節 一般事項

1.1.1 適用

本編は、第1編と併せ、建築物等の定期点検、臨時点検、保守等に関する業務に適用する。

1.1.2 点検の範囲

- (a) 定期点検及び臨時点検の対象部分、数量等は、特記による。
- (b) 特記した対象部分について本編各章に示す点検を実施し、その結果を報告する。また、特記した対象部分以外について異常を発見した場合には、その旨を施設管理担当者に報告する。
- (c) 特記した対象部分に、本編各章の作業項目又は作業内容の対象となる部分がない場合は、当該作業項目又は作業内容に係る点検を実施することを要さない。
- (d) 本編各章の点検周期が2種類ある場合の適用は、特記による。適用は本編各章の作業項目及び作業内容を示す各表単位で行う。
なお、特記がない場合は「周期Ⅰ」による。
点検周期は次より選択されているものとし、受注者はそれを踏まえて点検を適切に行うものとする。
 - (1) 周期Ⅰ：標準的な点検周期
 - (2) 周期Ⅱ：対象部分ごとに重大な支障が生じないと想定される範囲において、不具合等の発生率が高まることを許容できる場合に適用する頻度を軽減した点検周期
- (e) 点検周期が1年を超える場合の点検の実施は、特記による。

1.1.3 保守の範囲

定期点検、臨時点検又は12条点検の結果に応じ、実施する保守の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃
- (2) 取付け不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整
- (3) ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増締め
- (4) 次に示す消耗部品の交換又は補充
 - ① 潤滑油、グリス、充填油等
 - ② ランプ類、ヒューズ類
 - ③ パッキン、ガスケット、Oリング類
 - ④ 精製水

- (5) 接触部分、回転部分等への注油
- (6) 軽微な損傷がある部分の補修
- (7) 塗装（タッチペイント）
- (8) その他特記で定めた事項

1.1.4 点検及び保守等の実施

- (a) 本編各章に定めるところにより点検を適正に行い、必要に応じて、保守その他の措置を講ずる。
- (b) 点検を行う場合には、あらかじめ施設管理担当者から劣化及び故障状況を聴取し、点検の参考とする。
- (c) 測定を行う点検は、定められた測定機器又は当該事項専用の測定機器を使用する。
- (d) 異常を発見した場合には、同様な異常の発生が予想される箇所の点検を行う。

1.1.5 周期の表記

点検、確認等の周期の表記は、次による。

- (1) 「1D」は、1日ごとに行うものとする。
- (2) 「1W」は、1週ごとに行うものとする。
- (3) 「2W」は、2週ごとに行うものとする。
- (4) 「1M」は、1月ごとに行うものとする。
- (5) 「2M」は、2月ごとに行うものとする。
- (6) 「3M」は、3月ごとに行うものとする。
- (7) 「4M」は、4月ごとに行うものとする。
- (8) 「6M」は、6月ごとに行うものとする。
- (9) 「1Y」は、1年ごとに行うものとする。
- (10) 「3Y」は、3年ごとに行うものとする。
- (11) 「5Y」は、5年ごとに行うものとする。
- (12) 「6Y」は、6年ごとに行うものとする。
- (13) 「10Y」は、10年ごとに行うものとする。

1.1.6 支給材料

保守に用いる次の消耗品、附属品等は、特記がある場合を除き、支給材料とする。

- (1) ランプ類
- (2) ヒューズ類
- (3) 発電機・原動機用の潤滑油及び燃料

1.1.7 応急措置等

- (a) 点検の結果、対象部分に脱落、落下又は転倒のおそれがある場合、また、継続使用することにより著しい損傷又は関連する部材・機器等に影響を及ぼすことが想定される場合は、簡易な方法により応急措置を講じるとともに、速やかに施設管理担当者に報告する。
- (b) 落下、飛散等のおそれがあるものについては、その区域を立入禁止にする等の危険防止措置を講じるとともに、速やかに施設管理担当者に報告する。
- (c) 応急措置又は危険防止措置にかかる費用は、施設管理担当者との協議による。

1.1.8 点検の省略

- (a) 次に掲げる部分は、点検を省略することができる。ただし、法定点検や特記がある場合はこの限りでない。
 - (1) 容易に出入りできる点検口のない床下又は天井裏にあるもの
 - (2) 配管又は配線のための室、屋上その他にある機器で、容易に出入りできない場所にあるもの
 - (3) 電気の通電又は運転を停止することが極めて困難な状況にあるもの及びその付近にあるもので、点検することが危険であるもの
 - (4) 地中若しくはコンクリートその他の中に埋設されているもの
 - (5) 足場のない給気又は排気のための塔
 - (6) ロッカー、家具等があり点検不可能なもの
- (b) 同一の対象部分について、複数の点検が同一の時期に重複する場合にあっては、当該点検内容が同一である限り、当該最長周期の点検の実施により重ねて他周期の点検を行うことを要しない。

1.1.9 点検及び保守に伴う注意事項

- (a) 点検及び保守の実施の結果、対象部分の機能、性能を現状より低下させてはならない。
- (b) 点検及び保守の実施に当たり、仕上げ材、構造材等の一部撤去又は損傷を伴う場合には、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受ける。
- (c) 点検に使用する脚立等は受注者の負担とする。ただし、高所作業に必要な足場、仮囲い等（作業床高さ2 m以上）は、特記による。

第2節 法定点検等

1.2.1 関係法令（建築基準法及び官公法を除く。）に基づく法定点検の実施

- (a) 関係法令に基づく法定点検は、本編各章の定めにより適切に実施する。また、本編各章の定めがない場合は、特記による。

1.2.2 12条点検の実施

- (a) 12条点検の実施は、特記による。
- (b) 12条点検の点検項目は、特記による。特記がなければ、点検項目Aに示す点検項目とする。
点検項目A：別表 点検等及び確認整理表の「官公法12条点検」欄に点検周期の記載がある調査項目又は検査項目
点検項目B：別表 点検等及び確認整理表の「建基法12条報告検査等」欄に点検周期の記載がある調査項目又は検査項目
- (c) 12条点検を実施する場合は、必要な資格を有する者が、建築基準法又は官公法に規定する点検方法、調査方法又は検査方法等により実施する。
- (d) 上記(c)において第2編表2.2.1から表8.4.2及び第5編表4.2.1の備考欄に[12条点検]と記載のある点検項目に係る点検は、本共通仕様書の作業内容に換えて、12条点検により履行する。
- (e) 12条点検を実施する場合は、12条点検の結果に応じ、1.1.3「保守の範囲」に定めるところにより保守を実施する。
- (f) 12条点検を実施する場合の点検記録書式は、施設管理担当者が定める様式とする。

1.2.3 支障がない状態の確認の実施

- (a) 点検は、点検項目Aを周期Iで実施することで、官公法第13条第1項に基づく「国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準」（平成17年国土交通省告示第551号）の実施のために定められた「国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領」第6に定める支障がない状態の確認を兼ねるものとする。
- (b) 支障がない状態の確認の記録は、施設管理担当者が定める様式により報告する。

第3編 運転・監視及び日常点検・保守

第1章 一般事項

第1節 一般事項

1.1.1 適用

本編は、第1編と併せ、中央監視制御装置がある建築物等において常駐して実施する運転・監視及び日常点検・保守に関する業務に適用する。

1.1.2 業務の条件

- (a) 年間における業務を行わない日は、特記による。
- (b) 施設の冷暖房の時期及び始業終業時間又は設備運転時間は、特記による。
- (c) 電算室等特別な空調を必要とする室は、その条件を含めて特記による。

1.1.3 施設情報の把握

第1編 第1章 1.2.1「業務計画書」、1.2.2「作業計画書」の作成及び業務の実施は、次の事項を十分把握して行うものとする。

- (1) 入居官署の施設運営に関すること
- (2) 設備機器の設置年及び運転時間に関すること
- (3) 施設の行事に関すること
- (4) 設備系統図に関すること

1.1.4 運転・監視の範囲

運転・監視の範囲は、次による。ただし、業務における運転・監視の対象設備等の範囲は、特記による。

- (1) 設備機器の起動・停止の操作
- (2) 設備運転状況の監視又は計測・記録
- (3) 室内温湿度管理と運転条件の変動に対応した機器の制御、設定値調整
- (4) 省エネルギー運転
- (5) 季節運転切替え、本予備機運転切替え
- (6) 運転時間に基づく設備計画保全の把握
- (7) その他特記で定めた事項

1.1.5 日常点検の範囲

- (a) 日常点検の対象部分、数量等は、特記による。

(b) 電気室、機械室等の主要な設備機器の設置場所は、1日1回巡視して機器等の異常の有無を点検する。

なお、定められた対象部分以外であっても、異常を発見した場合には施設管理担当者に報告する。

(c) 点検に使用する脚立等は受注者の負担とする。ただし、高所作業に必要な足場等（作業床高さ2m以上）は、特記による。

1.1.6 保守の範囲

運転・監視及び日常点検の結果に応じ、実施する保守の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃
- (2) 取り付け不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整
- (3) ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増締め
- (4) 次に示す消耗部品の交換及び補充
 - ① 潤滑油、グリス、充填油等
 - ② ランプ類、ヒューズ類
 - ③ パッキン、Oリング類
 - ④ 精製水の補充
 - ⑤ フィルター類
- (5) 接触部分、回転部分等への注油
- (6) 軽微な損傷がある部分の補修
- (7) 塗料、その他の部品補修（タッチペイント）、その他これらに類する作業
- (8) 消耗品の在庫管理
- (9) 保守で生じた発生材の分別及び指示された場所での保管
- (10) その他特記で定めた事項

1.1.7 運転・監視及び日常点検・保守の実施

本編各章に定めるところにより運転・監視及び日常点検を適正に行い、必要に応じて、保守の措置を講ずる。

1.1.8 周期の表記

点検、確認等の周期の表記は、次による。

- (1) 「2H」は、2時間ごとに行うものとする。
- (2) 「4/D」は、1日に4回行うものとする。
- (3) 「1D」は、1日ごとに行うものとする。
- (4) 「1W」は、1週ごとに行うものとする。
- (5) 「2/M」は、1月に2回行うものとする。

- (6) 「1M」は、1月ごとに行うものとする。
- (7) 「2M」は、2月ごとに行うものとする。
- (8) 「3M」は、3月ごとに行うものとする。

1.1.9 支給材料

保守に用いる次の消耗品、附属品等は、特記がある場合を除き、支給材料とする。

- (1) ランプ類（照明用ランプ、表示灯を含む）
- (2) ヒューズ類
- (3) パッキン、Oリング類
- (4) 蓄電池用精製水
- (5) 発電機用燃料（オイルを含む）
- (6) フィルター類
- (7) 乾電池類
- (8) 塗料（タッチペイント）

1.1.10 定期点検時の立会い

業務関係者は、別契約の関連業者が行う定期点検に立会う。

1.1.11 運転・監視の記録及び報告

- (a) 日常業務における業務日誌を作成し、記録整理する。
- (b) 運転・監視の業務の記録には、次の事項を記載する。
 - (1) 記録者
 - (2) 機器の運転開始時刻及び終了時刻
 - (3) 熱源機器運転中の外気温湿度
 - (4) 電気、ガス、油、水道、下水道等の光熱水の使用量
 - (5) その他本編に定める項目
- (c) 業務の報告は、施設管理担当者との協議による。

なお、業務において、正常でないことが認められた場合は、直ちに施設管理担当者に報告する。

1.1.12 臨機の措置等

- (a) 災害発生に対する措置について、施設管理担当者との協議の上、次の事項をまとめた防災マニュアルを作成し、施設管理担当者の承諾を受ける。
 - (1) 緊急事態への準備
 - (2) 緊急事態発生後の対応
 - (3) 業務の早期復旧

(b) 災害発生に伴う重大な危険が認められる場合は、直ちに必要な措置を講じるものとする。
この場合は、直ちに施設管理担当者に連絡するとともに、防災センター等との連絡調整を行う。

1.1.13 機器等に異常を認めた場合の措置

業務責任者は、機器等に異常が認められた場合の連絡体制、対応方法について、施設管理担当者とあらかじめ協議して定めておく。

なお、緊急を要する場合は、業務関係者は必要な措置を直ちに講じる。

1.1.14 資料等の整理、保管

業務期間中は、次に示すものの整理及び保管を行う。

- (1) 機器の取扱説明書等
- (2) 機器台帳等
- (3) 工具及び器具とその台帳

1.1.15 設備室の清掃

電気室、機械室等の設備室は、整理整頓及びはき掃除程度の清掃を行う。

1.1.16 障害等の排除

設備の運転中、点検及び操作・使用上の障害となるものの有無を点検する。

1.1.17 防災訓練等への参加

受注者は、施設管理担当者が実施する防災訓練その他施設運営上必要な訓練行事に参加する。

第2章 建築

第1節 建築

2.1.1 建築

建築の作業項目及び作業内容は、表2.1.1による。

表2.1.1 建築

作業項目	作業内容	周期	備考	
1. 陸屋根	① 排水状態の良否の点検	1 M		
	② 堆積物及びごみの有無の点検	1 M		
	③ 植物の有無の点検	1 M		
2. ルーフドレン・とい	① 漏水の有無の点検及び排水状態の良否の点検	1 M		ルーフドレン周りにゴミがある場合は除去
	② さび及び腐食の有無の点検	1 M		
	③ 破損及び漏水の有無の点検	1 M		
3. トップライト	① 傷、割れ、変形及び破損の有無の点検	3 M		
	② さび及び腐食の有無の点検	3 M		
4. 外 壁	仕上げ材の異常の有無の点検	3 M		
5. 屋外階段	① 排水状態の良否の点検	3 M		
	② 通行の妨げになる物品の有無の点検	3 M		
6. バルコニー	排水状態の良否の点検	3 M		
7. 視覚障害者誘導用ブロック	廊下等における誘導路の妨げになる障害物の有無の点検	1 D		
8. 建 具				
イ. 扉枠・シャッター	① 建具及びその周囲からの漏水の有無の点検	3 M		
	② 異常音の有無の点検	3 M		
	③ 施錠状況の良否の点検	3 M		
	④ ガラス部分がある場合は、傷、破損等の有無の点検	3 M		
	⑤ 避難扉及びシャッターの開閉の妨げになる障害物の有無の点検	1 D		
ロ. 窓・窓枠	① 建具及びその周囲からの漏水の有無の点検	3 M		
	② 異常音の有無の点検	3 M		
	③ 施錠状況の良否の点検	3 M		
	④ 有害な影響を与える結露の有無の点検	3 M		
	⑤ 開閉動作状況の良否の点検	3 M		
	⑥ ガラスの傷及びひび割れの有無の点検	3 M		
9. エキスパンションジョイント金物	金物の変形及び破損の有無の点検	3 M		
10. 車いす用駐車スペース	障害物の有無の点検	1 D		

第3章 電気設備

第1節 一般事項

3.1.1 適用

電気設備は、保安規程を遵守して、その日常運転・監視及び測定・記録を行うものとする。

なお、作業項目、作業内容及び周期が、「保安規程の日次点検、月次点検等の日常巡視点検手入れ」と異なる場合は、保安規程を遵守できるよう調整する。

第2節 電灯・動力設備

3.2.1 電灯・動力

電灯・動力の作業項目及び作業内容は、表3.2.1による。

なお、サーモラベルが貼付されている場合、周期1Mの作業に併せ変色の有無を確認する。

表3.2.1 電灯・動力

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 照明器具	共用部分の点灯状態の確認	1 M	
2. 分電盤・照明制御盤	① 異常音の有無の点検	1 M	
	② 各開閉器等の開閉状態の確認	1 M	
	③ 内蔵タイマーの設定値の確認	1 M	
3. 制御盤	① 異常音、発熱、異臭、変色等の有無の点検	1 M	
	② コンデンサの液漏れ、ふくらみ等の有無の点検	1 M	
4. 電気自動車用普通充電装置・急速充電装置	① 異常音、発熱、異臭、変色等の有無の点検	1 M	
	② 充電コネクタ・ケーブルの破損、摩耗の有無の点検	1 M	

第3節 受変電設備

3.3.1 受変電

(a) 受変電の運転・監視は、あらかじめ電気設備の配置図、結線図等を基に電気主任技術者と協議し、巡視経路を定めて点検する。

なお、異常がある場合は速やかに、施設管理担当者又は電気主任技術者に報告する。

(b) 受変電の作業項目及び作業内容は、表3.3.1による。

なお、低圧母線等でサーモラベルが貼付されている場合、周期1Mの作業に併せ変色の有無を確認する。

表3.3.1 受変電

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 盤類 (配電盤・パイプフレーム・さく等)	① 扉の開閉の良否を点検及び施錠の有無の点検	1 M	
	② 汚損、損傷、変形、亀裂、塗装の剥離及びさびの有無の点検	1 M	
	③ ボルトの緩みの有無の点検	1 M	
	④ 雨水浸入、ほこり等の堆積状態の確認	1 M	

	⑤ 標識の汚損及び取付け状態の確認	1 M	
2. 特別高圧機器	温度の適否を温度計の指示値により確認し、異常な高温となっている場合は、負荷電流の状態の確認	1 D	
3. 高圧機器			
a. 変圧器 (モールド変圧器・油入変圧器)	① 異常音、異臭、異常振動等の有無の点検	1 W	
	② 油面計による油量及び漏油の有無の点検(油入変圧器に限る。)	1 W	
	③ 非接触放射式温度計により、機器本体及び接続部等の温度測定による過熱の有無の確認	1 M	感電等のおそれがある場合、サーモラベル又は目視による接続部等の確認とする。
	④ B種接地工事の接地線において、低圧電路の漏れ電流の測定	1 M	
b. 交流遮断器・断路器・負荷開閉器・電磁接触器	① 異常音、異臭、漏油等の有無の点検	1 D	
	② 非接触放射式温度計により、機器本体及び接続部等の温度測定による過熱の有無の確認	1 M	感電等のおそれがある場合、サーモラベル又は目視による接続部等の確認とする。
c. 計器用変圧器・変流器	① 汚れ、損傷、亀裂、過熱、変色、漏油等の有無の点検	1 W	
	② 接地線の外れ、断線等の有無の点検	1 W	
	③ 非接触放射式温度計により、機器本体及び接続部等の温度測定による過熱の有無の確認	1 M	感電等のおそれがある場合、サーモラベル又は目視による接続部等の確認とする。
d. 指示計器・表示操作類	① 各計器の表示値の適否の確認	1 D	
	② 配電盤等の信号灯、表示灯類をランプチェックの確認	1 M	
e. 高圧進相コンデンサ・直列リアクトル	① 異常音、異臭、変形、ふくらみ等の有無の点検	1 W	
	② 非接触放射式温度計により、機器本体及び接続部等の温度測定による過熱の有無の確認	1 M	感電等のおそれがある場合、サーモラベル又は目視による接続部等の確認とする。
4. 低圧機器			
a. 開閉器類 (配線用遮断器・漏電遮断器・電磁接触器)	① 異常音、異臭、損傷、過熱、変色等の有無の点検	1 M	
	② 開閉表示状態(指示、点灯)の確認	1 M	
b. 指示計器・表示操作類	① 各計器の表示値の適否の確認	1 D	
	② 配電盤等の信号灯、表示灯類をランプチェックで確認	1 M	

c. 低圧進相コンデンサ・直列リアクトル	異常音、異臭、変形、ふくらみ等の有無の点検	1 W	
----------------------	-----------------------	-----	--

第4節 自家発電設備

3.4.1 自家発電装置

(a) 自家発電装置の運転・監視は、システムの安定的及び効率的な運転並びに緊急時に迅速な対応がなされるよう行う。

(b) 自家発電装置の作業項目及び作業内容は、表3.4.1による。

表3.4.1 自家発電装置

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 自家発電装置	① 燃料油、潤滑油及び冷却水の漏れの有無の点検 ② 潤滑油の油量が適正であることの確認	1 D 1 W	
2. 配電盤	① 配電盤等の信号灯、表示灯類の点灯状態をランブチェック等により確認 ② 自家発電装置が始動及び自動運転待機状態(切替スイッチの自動側位置等)にあることの確認	1 M 1 W	・装置搭載盤を含む。
3. 補機附属装置			
a. 始動用蓄電池装置			
i. 整流装置	① 表示灯類の点灯状態の確認 ② 操作、切替スイッチ等の状態の確認	1 D 1 W	
ii. 始動用蓄電池装置	① 蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無の点検 ② 蓄電池の電解液面の点検、最高・最低液面線内にあることの確認 ただし、制御弁式鉛蓄電池等を除く。	1 W 1 W	
iii. 始動用空気圧縮装置	③ 充電電圧及び蓄電池の総出力電圧の確認 ① 充気された空気を圧力計指示値により確認 ② 空気槽内の水抜きの実施	1 W 1 W 1 W	
c. 燃料タンク・燃料移送ポンプ等	① タンク、ポンプ及び配管の油漏れ並びに変形、損傷等の有無の点検 ② 適正な油量の確認	1 W 1 W	
d. 冷却水タンク	① タンク、機器及び配管の水漏れ並びに変形、損傷等の有無の点検 ② 冷却水の水量等の確認	1 W 1 W	
e. ラジエータ	① ラジエータ排風口周りの障害物の有無の点検 ② ラジエータの水漏れ、変形、損傷等の有無の点検	1 W 1 W	
f. 換気装置	① 自然換気口の開口部の状況又は機械換気装置の運転が適正であることを手動運転により確認 ② 給・排気ファンが、自家発電装置の運転と連動して運転できることの確認	1 M 1 M	
g. 排気管・消音器	① 排気管等の過熱部周囲に可燃物が置かれていないことの確認 ② 排気管等の支持金具の緩みの有無の点検	1 M 1 M	
h. バルブ	各種バルブの開閉状態の確認	1 M	
4. 試運転	① 試験スイッチを投入して、試運転を行い、始動時間の確認	1 M	

	② 運転中、電圧計、周波数計等の計器の指示値が適正であることの確認	1 M	
	③ 回転数、温度、圧力等を附属の各計器により始動前及び運転時の指示値の確認	1 M	
	④ 試運転終了後、スイッチ、ハンドル、バルブ等を自動始動側に切替えて、運転待機状態にあることの確認	1 M	

第5節 直流電源設備

3.5.1 直流電源装置

(a) 本節は、商用電源途絶時に、非常用の照明装置（電池別置形）及び受変電設備制御へ電力を供給する直流電源装置に適用する。

(b) 直流電源装置の作業項目及び作業内容は、表3.5.1による。

表3.5.1 直流電源装置

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 整流装置	① 表示灯類の点灯状態の確認	1 D	
	② 操作、切替スイッチ等の状態の確認	1 W	
2. 蓄電池	① 蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無の点検	1 W	
	② 蓄電池の電解液面を点検し、最高・最低液面線内にあることの確認 ただし、制御弁式鉛蓄電池等を除く。	1 W	
	③ 充電電圧及び蓄電池の総出力電圧の確認	1 W	

第6節 交流無停電電源設備

3.6.1 交流無停電電源装置（UPS）

(a) 本項は、ネットワークのサーバや中央監視制御装置等の非常用予備電源として使用されるものに適用し、防災負荷の非常用予備電源として使用されるものには適用しない。

(b) 交流無停電電源装置（UPS）の作業項目及び作業内容は、表3.6.1による。

ただし、定格出力容量200kVA以下のものとし、第2編3.6.1(b)に定める簡易形を除く。

表3.6.1 交流無停電電源装置（UPS）

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 交流無停電電源装置（UPS）	a. 整流装置・インバータ装置	① 汚れ、損傷、過熱等の温度上昇、変形、異常音、異臭、腐食等の有無の点検	1 W
		② 各計器の指示値の確認	1 D
		③ 表示灯類の点灯状態の確認	1 D
	b. 蓄電池	① 蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無の点検	1 W
		② 蓄電池の電解液面を点検し、最高・最低液面線内にあることの確認 ただし、制御弁式鉛蓄電池等を除く。	1 W
		③ 蓄電池の総出力電圧の確認	1 W

第7節 太陽光発電設備

3.7.1 太陽光発電装置

(a) 本項は、電灯・動力設備等の負荷に電力を供給する小規模発電設備の太陽光発電設備で、受変電設備と接続されるものに適用する。ただし、陸屋根等に架台を設け設置され、出力10kW以上のものに限る。

(b) 太陽光発電装置の作業項目及び作業内容は、表3.7.1による。

表3.7.1 太陽光発電装置

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 太陽電池アレイ	表面の汚れ、破損、変色、落葉等の有無の点検	1 M	
2. 接続箱（パワーコンディショナー内蔵型を含む。）・集電箱	① 外箱の著しい汚れ、さび、腐食、きず、破損及び変形の有無の点検	1 M	
	② 点検上、使用上障害となる不要物が置かれていないことの確認	1 M	
3. 交流集電箱、開閉器箱	第2節 3.2.1「電灯・動力」の分電盤・照明制御盤の当該事項による。	1 M	
4. パワーコンディショナ（PCS）	① 外箱の著しい汚れ、さび、腐食、きず、破損、変形の有無の点検	1 M	
	② 本体の取付状況（支持ボルトの緩み）の確認	1 M	
	③ 運転時の異常音、異常振動、異臭、過熱等の有無の点検	1 M	
	④ 点検上、使用上障害となる不要物が周辺に置かれていないことの確認	1 M	
	⑤ 表示部に発電異常、エラーメッセージ等の異常表示が無いことの確認	1 M	
5. 直流電源設備、交流無停電電源設備	第5節「直流電源設備」、第6節「交流無停電電源設備」の当該事項による。	1 M	
6. 発電状況	指示計器又は表示により正常に発電していることの点検	1 D	PCS、データ収集装置のどちらで確認してもよい。
7. データ収集装置	① 著しい汚れ、さび、腐食、きず、破損及び変形の有無の点検	1 M	
	② 運転時の異常音、異常振動、異臭、過熱等の有無の点検	1 M	
	③ 運転履歴（発電状態、通信状態、エラー履歴等より、正常に動作していること）の確認。	1 M	

第8節 風力発電設備

3.8.1 風力発電装置

(a) 本項は、電灯・動力設備等の負荷に電力を供給する小規模発電設備の風力発電設備で、受変電設備と接続されるものに適用する。

(b) 風力発電装置の作業項目及び作業内容は、表3.8.1による。

表3.8.1 風力発電装置

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 風車発電装置	風車回転時の異常振動、異常音等の状態の確認	1 D	
2. 制御装置及び計測・保護装置	各指示計器の指示値により正常に発電していることの確認	1 D	
3. 諸装置（支持構造物等）	外観の異常の有無の点検	1 D	

第9節 外灯

3.9.1 外灯

外灯の作業項目及び作業内容は、表3.9.1による。

表3.9.1 外灯

作業項目	作業内容	周期	備考
外灯	① 点灯状態の確認	1 D	
	② 灯具、ポール等の損傷、破損、さび、腐食等の有無の点検	1 M	
	③ 地中埋込型器具の場合、歩行に危険な段差が生じていないかの確認	1 M	

第10節 航空障害灯

3.10.1 航空障害灯

航空障害灯の作業項目及び作業内容は、表3.10.1による。

表3.10.1 航空障害灯

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 灯具	点灯状態の確認	1 D	
2. 制御盤	① 異常音、発熱、異臭、変色等の有無の点検	1 M	
	② 警報作動状態を試験用押しボタン等により確認	1 M	

第11節 雷保護設備

3.11.1 雷保護

雷保護の作業項目及び作業内容は、表3.11.1による。

表3.11.1 雷保護

作業項目	作業内容	周期	備考
雷保護	① 突針・支持管の取付け状態の確認	1 M	
	② 棟上げ導体の取付け状態、損傷等の有無の点検	1 M	

第12節 構内配電線路・構内通信線路

3.12.1 構内配電線路・構内通信線路

構内配電線路・構内通信線路の作業項目及び作業内容は、表 3.12.1 による。

なお、構内に設けられる高圧負荷開閉器の作業項目及び作業内容は「第3節 受変電設備」による。ただし、周期は1Mとする。

表3.12.1 構内配電線路・構内通信線路

作業項目	作業内容	周期	備考
構内配電線路・構内通信線路	① 架空線、引込線及びちよう架線と植物との離隔距離並びにたるみ、損傷等の有無の点検	1 M	
	② 電柱、支持物等の損傷、傾斜、腐朽、脱落等の有無の点検	1 M	
	③ 引き込みケーブル及び端末部の損傷、汚損、コンパウンド漏れ等の有無の点検	1 M	
	④ マンホール及びハンドホールの蓋の損傷の有無の点検	1 M	
	⑤ マンホール及びハンドホール内の浸水の有無の点検	3 M	

第4章 機械設備

第1節 温熱源機器

4.1.1 適用

温熱源機器の運転・監視及び日常点検・保守は、表4.1.2～表4.1.5によるほか、関係法令により適切に実施する。

4.1.2 運転・監視記録

運転・監視記録の項目及び周期は、表4.1.2による。

表4.1.2 運転・監視記録

機器の種別	項目	周期
鋳鉄製ボイラー・鋼製ボイラー	<ul style="list-style-type: none"> ・ボイラー蒸気圧力又は温水温度 ・ボイラー及び給水タンク水位 ・給水温度、圧力及び流量 ・循環ポンプ吐出及び吸込圧力 ・燃料温度、圧力及び流量、 ・燃焼空気温度及び風圧 ・排ガス温度 ・炉内及び煙道ドラフト ・排ガス濃度分析及びばい煙濃度 ・天候 ・ボイラー室温度 	2 H
真空式温水発生機・無圧式温水発生機	<ul style="list-style-type: none"> ・真空度（真空式に限る） ・缶内水位 ・燃料保有量又はガス供給圧力 ・供給温度及び設定温水温度 ・天候 ・機械室温度 	
温風暖房機	<ul style="list-style-type: none"> ・ばい煙濃度 ・油ポンプ圧力 ・天候 ・機械室温度 	1 D

4.1.3 鋳鉄製ボイラー・鋼製ボイラー

鋳鉄製ボイラー・鋼製ボイラーの作業項目及び作業内容は、表4.1.3による。

表4.1.3 鋳鉄製ボイラー・鋼製ボイラー

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 起動前		1 D	
a. 圧力計・水高計・温度計	<ul style="list-style-type: none"> ① 指針に異常のないことの確認 ② ガラス及び文字板に汚れ及び損傷のないことの確認 		
b. 水面計・連絡配管・水位検出器用連絡配管	<ul style="list-style-type: none"> ① コック又は弁の開閉状態が正常であることの確認 ② 水面計、低水位遮断装置及び水面制御装置の機能に異常のないことの確認 		
c. ボイラー水位	水面計の水位が安全低水位以上の位置にあることの確認		

d. 燃料及び給水系統	① 弁の開閉状態が正常であることの確認 ② 燃料又は水漏れがないことの確認
e. バーナー	① 燃料噴射ノズルから燃料漏れがないことの確認 ② 炎口部にすす、未燃物等による汚れがないことの確認 ③ バーナーの装着状態が正常であることの確認
f. ボイラー燃焼室	耐火材の脱落、カーボンの付着等がないことの確認
g. 煙道ダンパー	ダンパーの開き具合及びその固定状態に異常のないことの確認
h. ボイラー室の換気	換気状態が良好に維持されていることの確認
i. 吹出し作業 (鋼製ボイラーに限る)	① ボイラー水の濃縮状態に応じて吹出しの実施 ② 吹出し作業終了後、吹出し弁の閉止状態に異常がなく、弁及び配管から漏れがないことの確認
j. 給水軟化装置 (鋼製ボイラーに限る)	① 装置出口の水に硬度リークがないことの確認 ② 再生用食塩の保有量が適切であることの確認
k. 燃料	① 油だきボイラーは、燃料タンクの保有量が適切であることの確認 ② ガスだきボイラーは、一次側ガス圧力が正常であることの確認 ③ パイロットバーナーを附属するボイラーは、点火用燃料源の状態に異常のないことの確認
l. 給水タンク	① 水位が常用水位以上にあることの確認 ② 入口及び出口弁が確実に開いていることの確認
m. 薬液タンク (鋼製ボイラーに限る)	清缶剤等の薬液タンク内の保有量が適切であることの確認
2. 起蒸時	
a. プレパージ動作	① 動作時間に異常のないことの確認 ② 比例制御又はHi-Low-Off制御方式のボイラーにあっては、プレパージ中に空気ダンパーが十分な開度まで開いていることの確認
b. バーナー	① 点火スパーク及びパイロットバーナーの火炎の色及び大きさに異常のないことの確認 ② 主バーナーの点火時に、バックファイヤー、著しい黒煙の発生、異常な燃焼音、振動等がなくスムーズに点火することの確認
c. 燃焼安全装置	① 主バーナーの燃焼中に火炎検出器の受光面を遮蔽した場合に、直ちに安全遮断弁が閉止し、バーナーが消火することの確認 ② バーナー消炎後制御盤の警報が鳴り、断火表示灯が点灯することの確認
d. 低水位遮断装置	バーナーの燃焼中に水位検出器下部の吹出し弁又はコックを開き、検出器内の水位を一時低下させ、弁又はコックを閉止した場合に、安全遮断弁が閉止し、バーナーが消炎すること及び同時に制御盤の警報が鳴り、低水位表示灯が点灯することの確認
e. 水面計 (鋼製ボイラーに限る)	① 水面計の水側、蒸気側及び吹出し側コックの開・閉操作をした場合に、水及び蒸気側の流通状態に異常がないことの確認 ② 2本の水面計の指示水位に著しい誤差がないことの確認

1 D

f. 水面計取付け水柱管・水位検出用連絡配管 (鋼製ボイラーに限る) g. 吹出し装置	① 連絡配管、弁、コック等から水又は蒸気の漏れがないことの確認 ② 水柱管及び水位検出器下部の吹出し弁を開き、内部に付着するスケールその他の異物を除去。また、清掃終了後は、水側及び蒸気側の弁が開き、吹出し弁が閉止し、漏れがないことの確認 吹出し弁及びその接続配管からの漏れがないことの確認		
3. ボイラー運転中 a. 常時監視 b. 水位制御装置 c. バーナーの自動発停動作 d. バーナー燃焼量制御動作 (鋼製ボイラーに限る) e. 安全弁・逃し弁・逃し管 f. 燃焼用空気及び燃焼ガス g. 水質試験 (鋼製ボイラーに限る)	ボイラーの圧力(温水ボイラーにあつては温度)、水位及び燃焼状態を常時監視 給水装置及び自動水位制御装置の機能が正常で、ボイラー水位が規定の位置に保持されていることの確認 ボイラー圧力又は温度が変化するとき、規定の圧力又は温度でバーナーが自動的に停止又は起動することの確認 燃焼量制御(比例制御、Hi-Low-Off又はHi-Mid-Low-Off)を行うものは、ボイラーの圧力又は温度の変化によりバーナーが規定の燃焼量で制御されることの確認 ① 安全弁に漏れがないことの確認 ② 取付け部等に漏れがないことの確認 ③ 逃し管に漏れ及び凍結のおそれがないことの確認 ① 風道、風箱等から燃焼空気の漏れがないことの確認 ② ボイラー外周部及び煙道から燃焼ガスの漏れがないことの確認 鋼製ボイラーの水質試験は、2編4章7節「水質管理」の当該事項による。	1 D	・特記がある場合
4. 運転終了時の作業	① 制御盤の操作スイッチでバーナーの燃焼を停止させ、燃焼手動弁の閉止 ② 給水装置を運転し、ボイラー水位を常用水位より少し上げた位置で止め、給水止弁の閉止 ③ 主蒸気弁又は温水供給弁の閉止 ④ ボイラー燃焼室内がある程度冷却するのを待ってバーナーを開いた場合に、ノズルからの燃料漏れがないことを確認。また、炎口部等の掃除の実施 ⑤ 煙道ダンパーの閉止 ⑥ 電源スイッチの遮断 ⑦ 吹出し弁及び配管に漏れがないことの確認 ⑧ 燃料、給水及び蒸気又は温水の各系統に漏れがないことの確認 ⑨ ボイラー周辺部に損傷等がないことの確認	1 D	

4.1.4 真空式温水発生機・無圧式温水発生機

真空式温水発生機・無圧式温水発生機の作業項目及び作業内容は、表 4.1.4 による。

表4.1.4 真空式温水発生機・無圧式温水発生機

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 起動前 a. 連成計	真空式は、次による。 ① 指針に異常のないことの確認 ② ガラス及び文字板に汚れ及び損傷のないことの確認	1 D	
b. 水面計	水面が規定の水位にあることの確認		
c. 燃料及び給水系統	① 弁の開閉状態が正常であることの確認 ② 配管接続部から燃料又は水漏れがないことの確認		
d. 機械室の換気	換気状態が良好に維持されていることの確認		
e. 煙道ダンパー	全開の状態にあることの確認		
f. 燃料	① 油だき温水発生機は、燃料タンクの保有量が適切であることの確認 ② ガスだき温水発生機は、一次側ガス圧力が正常であることの確認		
2. 起動及び運転中		1 D	
a. 起動動作	① 起動時のプレパージ及び点火動作が正常であることの確認 ② 停止時の消火動作が正常であることの確認		
b. 供給及び設定温水温度	規定の許容範囲内にあることの確認		
c. 燃焼状態	燃焼音、火炎の形状及び色が正常であることの確認		
d. 給水及び燃料系統	水又は燃料漏れがないことの確認		
e. 燃焼ガス	煙室、爆発扉、掃除口扉、煙道等からの漏れがないことの確認		
3. 運転終了時の作業	① 燃料元弁の閉止 ② 電源スイッチの遮断	1 D	

4.1.5 温風暖房機

温風暖房機の作業項目及び作業内容は、表 4.1.5 による。

表 4.1.5 温風暖房機

作業項目	作業内容	周期	備考
温風暖房機	① 燃焼室内部に汚れ及び変形がないことの確認	1 D	
	② バーナーに異常音及び異常振動がないことの確認	1 D	
	③ 附属配管及び弁に損傷及び漏れがないことの確認	1 D	
	④ 燃焼状態に異常がないことの確認	1 D	
	⑤ コンビネーションコントロールの設定温度に異常がないことの確認	1 D	
	⑥ 燃焼安全制御器の作動が良好であることの確認	1 D	

第2節 冷熱源機器

4.2.1 適用

冷熱源機器の運転・監視及び日常点検・保守は、表 4.2.2. 及び表 4.2.3 によるほか、関係法令により適切に実施する。

4.2.2 運転・監視記録

運転・監視記録の項目及び周期は、表4.2.2による。

表 4.2.2 運転・監視記録

機器の種別	項目	周期
チリングユニット	<ul style="list-style-type: none"> ・冷水入口及び出口温度並びに圧力 ・冷却水入口及び出口温度並びに圧力 ・蒸発及び凝縮圧力 ・電源電圧及び圧縮機電流 ・機械室温度 	1 D
空気熱源ヒートポンプユニット	<ul style="list-style-type: none"> ・冷温水入口及び出口温度並びに圧力 ・潤滑油圧力及び温度 ・圧縮機吸込及び吐出圧力 ・電源電圧及び圧縮機電流 ・機械室温度 	1 D
遠心冷凍機	<ul style="list-style-type: none"> ・冷水入口及び出口温度 ・冷却水入口及び出口温度 ・蒸発及び凝縮圧力 ・凝縮冷媒温度 ・圧縮機吸込及び吐出温度 ・吸込ベーン開度 ・潤滑油圧力 ・潤滑油冷却器入口及び出口温度 ・電源電圧及び主電動機電流 ・機械室温度 	* 4 / D
吸収冷凍機	<ul style="list-style-type: none"> ・冷水入口及び出口温度 ・冷却水入口及び出口温度 ・高・低圧再生器圧力 ・再生器、吸収器及び蒸発器液面 ・機械室温度 	* 4 / D (吸収冷温水機のうち、冷凍能力が単体で186kW 未満のもの及び吸収冷温水機ユニットにあつては1 D)
氷蓄熱ユニット	<ul style="list-style-type: none"> ・冷温水入口及び出力温度並びに圧力 ・ブライン入口及び出口温度並びに圧力 ・圧縮機蒸発圧力及び凝縮圧力 ・電源電圧及び圧縮機電流 ・機械室温度 	1 D

* 4 / Dは、運転開始時、運転終了時及び運転中2回、1日に4回実施する。

4.2.3 冷熱源機器

冷熱源機器の作業項目及び作業内容は、表 4.2.3 による。

表4.2.3 冷熱源機器

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 起動前		1 D	
a. 圧力計・温度計	ガラス及び文字板に汚れのないことの確認		
b. 冷水及び冷却水配管系統	① 各種弁の開閉状況の確認 ② 配管接続部、機器水室部等より水漏れがないことの確認		
c. 電源	電圧が規定の許容範囲内にあることの確認		
d. 燃料	燃料を必要とする機器にあつては、燃料タンクの保有量が適切であることの確認		
2. 運転中		1 D	
	① 各部の圧力及び温度が規定の許容範囲内にあることの確認 ② 配管に漏れ、振動等の異常がないことの確認 ③ 運転時に異常音及び異常振動がないことの確認 ④ 運転記録から系内に空気の侵入が認められる場合は抽気装置の運転		
3. 運転終了時		1 D	
	① 運転を停止する場合は、関連機器の所定の停止順序の遵守 ② 弁類を所定の開閉位置の遵守 ③ 電源開閉器を規定の位置の遵守		

第3節 空気調和等関連機器

4.3.1 適用

空気調和等関連機器の運転・監視及び日常点検・保守は、表4.3.2及び表4.3.3によるほか、関係法令により適切に実施する。

4.3.2 空気調和等関連機器

空気調和等関連機器の作業項目及び作業内容は、表4.3.2による。

表4.3.2 空気調和等関連機器

作業項目	作業内容	周期	備考
1. オイルサービスタンク	① 油の供給及び戻し機能に異常がないことの確認	1 M	
	② 油漏れの有無の点検	1 M	
2. 熱交換器・ヘッダー	① 異常音及び異常振動の有無の点検	1 M	
	② 蒸気トラップからドレンが速やかに排除されていることの確認	1 M	
	③ 温水又は給湯温度、水頭圧及び蒸気圧力に異常がないことの確認	1 M	
3. 冷却塔	① ケーシングに異常振動がないことの確認	1 W	
	② 水槽に水漏れがなく、水位に異常がないことの確認	1 W	
	③ 送風機の各部に異常音又は異常振動がなく、羽根車の回転が円滑であることの確認	1 W	

	④ 凍結防止装置のヒーターの作動電流が定格電流値以下にあることの確認	1 W	
	⑤ 冷却水の汚れの有無の点検	1 W	
4. ユニット形空気調和機・コンパクト形空気調和機	① 各部の異常音、異常振動等の有無の点検	1 M	
	② 還気、給気及び冷温水入口、出口温度差の異常の有無の点検	1 M	
	③ 加湿器の汚れの有無の点検	1 M	
	④ 排水の良否の点検	1 M	・排水受けを含む
5. ファンコイルユニット	① 異常音及び異常振動の有無の点検	1 M	
	② ドレン排水に支障のないことの確認	1 M	
	③ 排水受けの汚れ、さび、腐食等の有無の点検	1 M	・必要に応じて清掃を実施。
	④ 汚れの状況の確認	1 M	・フィルターの交換は特記による。
6. 空気清浄装置	① 圧力損失が規定値以下であることの確認	1 M	
	② 自動巻取形エアフィルターは、巻取完了表示灯が点灯していないことの確認	1 M	
	③ 電気集じん器（自動巻取形）は、巻取完了表示灯が点灯していないこと及び荷電表示灯が点灯していることの確認	1 M	・フィルターの交換は特記による。
	④ コンパクト形空気調和機用電気集じん器は、荷電表示灯が点灯していることの確認	1 M	
7. ポンプ	① 各部の異常音、異常振動等の有無の点検	1 W	
	② 軸封部からの水漏れが適当であることの確認	1 W	
	③ 電動機に異常発熱がないことの確認	1 W	
	④ 計器の指示値の確認	1 W	
	⑤ ポンプ周辺の異常の有無の点検	1 W	
8. 送風機	① 各部の異常音、異常振動等の有無の点検	1 W	
	② 計器の指示値確認	1 W	
9. 全熱交換器	① 各部の異常音、異常振動等の有無の点検	1 W	
	② 計器の指示値確認	1 W	
10. 氷蓄熱ユニット	① 異常音及び異常振動の有無の点検	1 W	
	② フランジ、パッキン等からの水漏れの有無の点検	1 W	
	③ 各部において結露の有無の点検	1 W	

4.3.3 地下オイルタンク

(a) 地下オイルタンクの月例点検の作業項目及び作業内容は、表4.3.3による。

(b) 点検周期は、次による。

地下オイルタンクの月例点検 : 月1回

表4.3.3 地下オイルタンク（月例点検）

作業項目	作業内容	備考
1. 通気口	引火防止網の脱落、腐食及び目詰まりの有無の点検	
2. 計量口・注油口	変形、損傷及び漏れの有無を点検し、蓋の閉鎖状態に異常のないことの確認	
3. 注入口ピット	① 割れ、損傷、滞油、滞水、土砂等の堆積物の有無の点検 ② 油種別表示板の汚れの有無を点検し、表示が明瞭であることの確認	
4. 配管	損傷、変形、漏れ等の有無の点検	
5. 弁	漏れ、損傷等の有無及び作動の良否の点検	
6. 配管点検ボックス	割れ、損傷、滞油、滞水及び土砂等の堆積物の有無の点検	
7. 端子盤	箱の損傷及び端子の緩みの有無の点検	
8. 接地	① 断線及び緩みの有無の点検 ② 接地抵抗を測定し、その良否の確認	
9. 漏えい検査管	漏えい検査管を用いて、漏れの有無の点検	

第4節 給排水衛生機器

4.4.1 適用

給排水衛生機器の運転・監視及び日常点検・保守は、表4.4.2によるほか、関係法令により適切に実施する。

4.4.2 給排水衛生機器

給排水衛生機器の作業項目及び作業内容は、表4.4.2による。

表4.4.2 給排水衛生機器

作業項目	作業内容	周期	備考
1. ポンプ			
a. 陸上ポンプ	① 各部の異常音、異常振動等の有無の点検 ② 計器の指示値の確認 ③ 軸封部からの水漏れが適当であることの確認 ④ 電動機に異常発熱がないことの確認 ⑤ ポンプ周辺の異常の有無の点検	1 W 1 W 1 W 1 W 1 W	
b. 水中ポンプ	⑥ 逆止弁の機能の確認 ① 揚水機能の確認 ② 計器の指示値の確認 ③ 絶縁抵抗を測定し、その良否の点検 ④ 逆止弁の機能の確認	1 M 1 M 1 W 1 M 1 M	

2. 水 槽			
a. 受水タンク・高置タンク	① マンホール蓋の異常の有無及び施錠状態の確認	1 M	
	② 内部の状況及び水位の確認	1 M	
	③ 周囲の状況及び上部の状況から汚染等を受けるおそれがないことの確認	1 M	
	④ 本体(6面)の状態の点検	1 M	
	⑤ オーバーフロー管の異常の有無の確認	1 M	
	⑥ 通気管の異常の有無の確認	1 M	
	⑦ 水抜き管の異常の有無の確認	1 M	
	⑧ 防虫網の異常の有無の確認	1 M	
	⑨ 警報機能の確認	1 M	
b. 貯湯タンク	① 異常音及び異常振動の有無の確認	1 M	
	② 蒸気トラップからドレンが速やかに排除されていることの確認	1 M	
	③ 温水又は給湯温度、水頭圧及び蒸気圧力に異常がないことの確認	1 M	
	④ 貯湯タンクに外部電源方式の防食装置を設けている場合にあつては、電源ランプ及び電流計に異常がなく、スイッチを切った場合に電圧計の指針がゼロ点に戻る事の確認	1 M	
c. 汚水槽・雑排水槽	① マンホール蓋の異常の有無及び施錠の確認	1 M	・ 雑用水槽を含む。
	② 内部の状況及び水位の確認	1 M	・ 雑用水槽を含む。
	③ 病虫害発生の有無の確認	1 M	・ 雑用水槽を含む。
	④ 異臭の有無の確認	1 M	・ 雑用水槽を含む。
3. 水質の維持			
a. 飲料水・中央式給湯設備による給湯水	① 外観検査(臭気、味、色、濁り)の実施	1 D	
	② 残留塩素の測定*	1 W	・ 地方公共団体の条例により周期が1 Dとなる場合がある。
b. 雑用水	① pH値、残留塩素、臭気及び外観の検査の実施	1 W	
	② 大腸菌及び濁度の検査の実施	2 M	

* 残留塩素の測定で、貯湯タンクの出口温度が 55℃～60℃の場合は、地方公共団体の条例等により省略できる場合がある。

4.4.3 循環ろ過装置

- (a) 浴槽水の水質は、公衆浴場法(昭和23年法律第139号)及び地方公共団体の条例の定めるところにより管理する。
- (b) 本項は浴槽循環ろ過装置に適用する。
- (c) 循環ろ過装置の作業項目及び作業内容は、表4.4.3による。
- (d) 浴槽水の換水の周期は特記とし、特記がない場合は1 Dとする。

表4.4.3 循環ろ過装置

作業項目	作業内容	周期	備考
1. ろ過装置	① ろ過圧力が正常であることの確認	1 D	
	② 逆洗浄が行われていることの確認	1 D	
2. 薬注装置	① 正常に稼動していることの確認	1 D	
	② 薬液が十分であることの確認	1 D	
3. ろ過ポンプ	正常に稼動していることの確認	1 D	
4. 水温及び水質 の管理	① 温水の温度が設定値となっていることの確認	1 D	
	② 浴槽水の汚れ、異物の有無等の確認	1 D	
	③ 遊離残留塩素が規定値にあることの確認	2 H	
5. 浴槽水の換水	浴槽水の換水の実施	特記	

第5章 監視制御設備

第1節 中央監視制御設備

5.1.1 中央監視制御装置

中央監視制御装置の作業項目及び作業内容は、表5.1.1による。

表5.1.1 中央監視制御装置

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 監視制御機器			
a. 外観	① 腐食、浸水等の有無の点検	1 D	
	② 異常音、異臭、異常振動等の有無の点検	1 D	
b. 装置・機器等	① ディスプレイ装置・キーボード等の画面の異常、異臭、異常音等の有無の点検、異常な温度上昇及び作動の確認	1 D	
	② プリンタの用紙量・印字確認、オンラインスイッチ等の点検	1 D	
2. 電源装置 (UPS装置(簡易形)に限る)	① 汚れ、損傷、過熱等の温度上昇、変形、異常音、異臭、腐食等の有無の点検	1 W	・第2編 3.6.1(b)の簡易形のことをいう。
	② 各計器の指示値及び表示灯類の確認	1 W	

第6章 搬送設備

第1節 昇降機

6.1.1 昇降機

エレベーター・エスカレーター・小荷物専用昇降機の作業項目及び作業内容は、表 6.1.1 による。

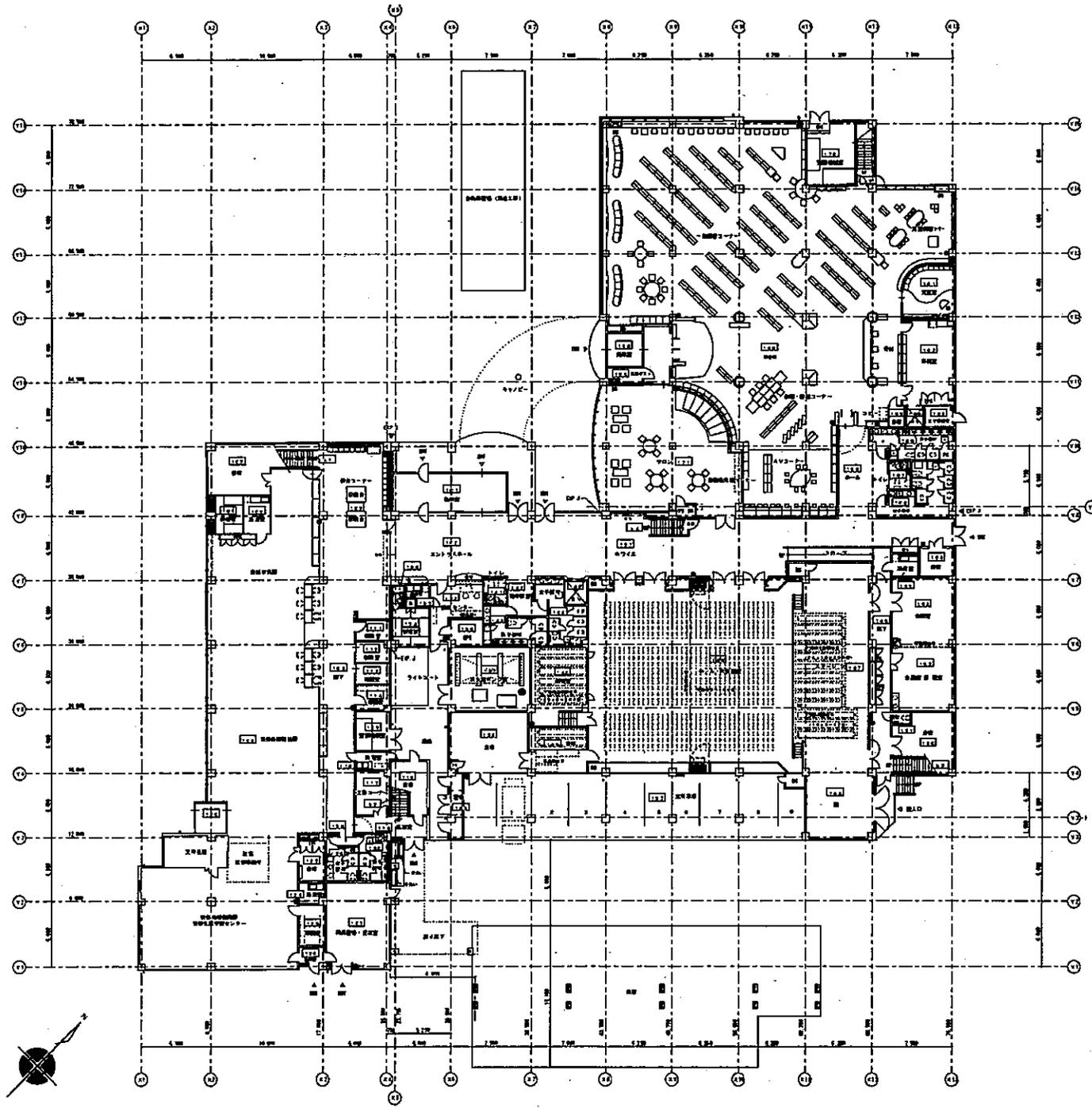
ただし、付加装置の運転・監視及び日常点検・保守が必要な場合は、特記による。

表6.1.1 エレベーター・エスカレーター・小荷物専用昇降機

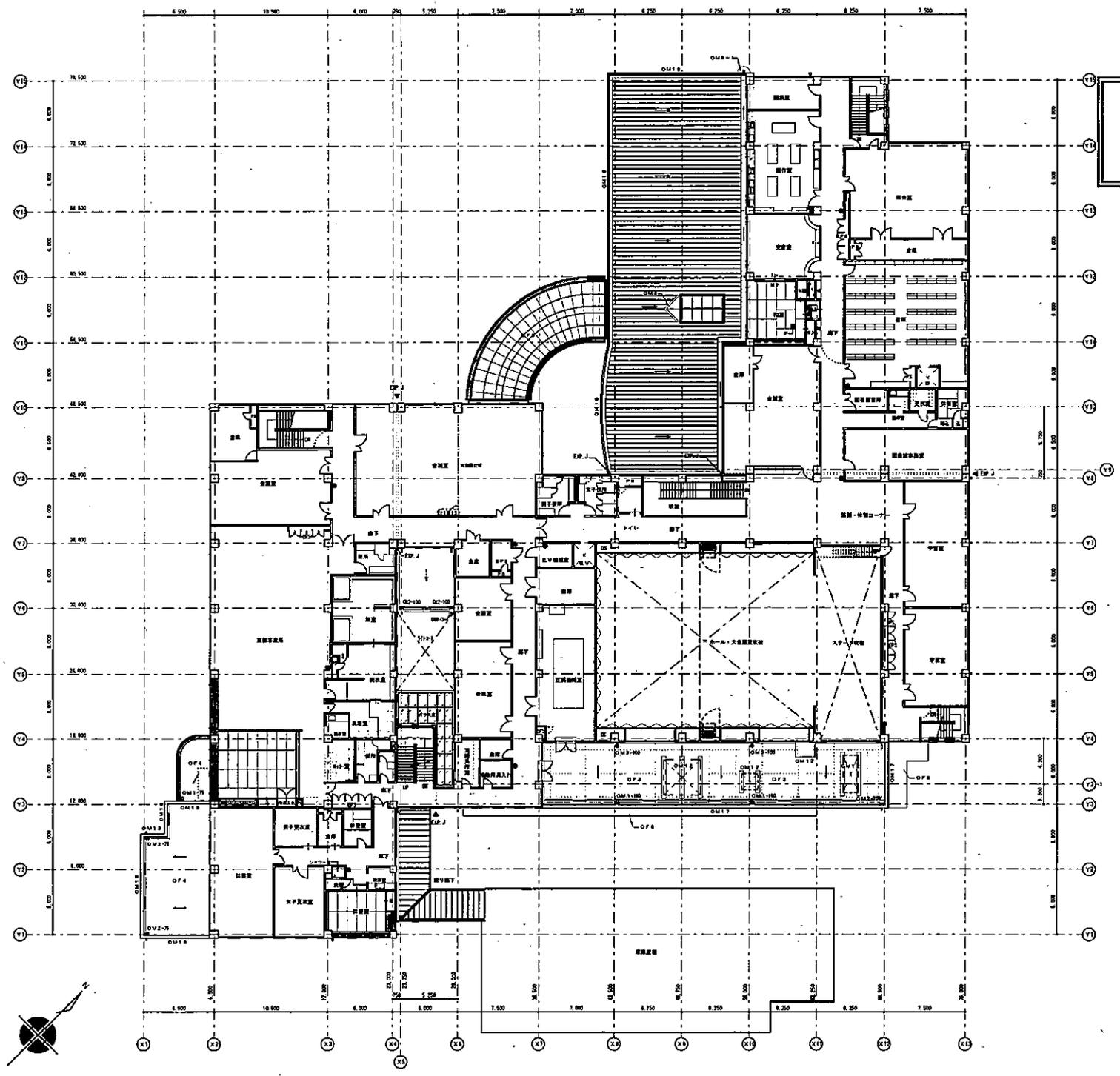
作業項目	作業内容	周期	備考
1. エレベーター	① 戸の開閉は円滑で異常音及び異常振動のないことの確認	1 D	
	② 各階の乗場敷居溝及びかご敷居溝にゴミ、異物が入っていないかの確認	1 D	
	③ かご内照明等の球切れの有無の確認	1 D	
	④ 加速、走行、減速時の異常音、異常振動及び異臭の有無の確認	1 D	
	⑤ 着床時のショック及びかごと乗場のレベルに著しい大きな段差がないかの確認	1 D	
2. エスカレーター	① くしの折損及び異物の挟まりの有無の確認	1 D	
	② 起動及び停止時の操作に異常がないこと。踏面の欠損等の有無の確認	1 D	
	③ 走行中の異常音、異常振動及び異臭の有無の確認	1 D	
	④ 固定保護板及び可動警告板、進入防止柵、登り防止仕切り板の損傷の有無の確認	1 D	
	⑤ 欄干照明、コムライト及び踏段照明の球切れの有無の確認	1 D	
	⑥ 踏み段クリート、ライザーの欠損及び異常磨耗の有無の確認	2 / M	
3. 小荷物専用昇降機	起動、走行・停止時の異常音、異常振動及び異臭の有無の確認	1 D	

福山市東部市民センター

1階平面図



福山市東部市民センター
2階平面図



福山市東部市民センター
R階平面図

