

リムふくやま建物総合管理業務委託仕様書

第 1. 業務名称

リムふくやま建物総合管理業務委託（以下「本業務」という。）

第 2. 業務場所

福山市西町一丁目 1 番 1 号

第 3. 業務対象施設

リムふくやま本館（第 1 駐車場及び附属建物含む。）（以下「本施設」という。）

第 4. 業務期間

2026 年（令和 8 年）4 月 1 日から 2027 年（令和 9 年）3 月 31 日まで

第 5. 目的

本業務は、本施設に設置された電気設備、防災設備等の安全かつ効率的な運転操作及び、それに必要な日常保守作業を行い快適な施設環境をつくとともに、各設備の定期点検により機能を常に最良に保ち、故障の予防に努め、故障又は異常を発見した場合は適切な処置をすることで設備の耐久化を図り、省エネルギー化に努めることを目的とする。

また、本施設において実施されるエフピコ RiM リノベーション再生事業（以下「再生事業」という。）に関し、当該事業の関連事業者（再生事業の運営事業者及びその委託業者をいう。以下同じ。）と連携し、設備等の安全かつ効率的な運転操作や設備の故障の予防に努めることで快適な施設環境を確保し、ひいては安全で円滑な再生事業の運営に資することを目的とする。

第 6. 前提となる事項

- ・本施設では、発注者と運営事業者が互いに連携し、再生事業を行うこととしている。
- ・再生事業の運営は、運営事業者が主体となり実施されるが、本施設の維持管理については、発注者と運営事業者が、それぞれの負担区分に応じて行うこととしている。
- ・再生事業を円滑に実施し、再生事業の目的を達するためには、受注者が関連事業者と本施設の維持管理上必要な連絡、調整を行い、連携することが必要となる。
- ・原則として受注者は本仕様書に沿って本業務を適切に実施することが求められるが、緊急の場合等、発注者の指示を待つことが適切でない場合は、関連事業者側の管理責任者と連絡、調整のうえ、迅速に適切な措置を実施することが求められる。

第7. 業務内容

本業務の内容は次のとおりとする。

1. 設備等管理業務

(1) 一般事項

- ・本仕様書は、設備等管理業務の大綱を示すものであって、本仕様書に記載されていない事項は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」「建築保全業務報告書作成の手引き」（最新版）によるものとする。また、業務の関連性から判断して発注者が必要と認めた業務は、発注者と受注者が協議により定める。
- ・受注者は電気事業法（昭和39年法律第170号）に基づく本施設の自家用電気工作物の主任技術者を選任し、関係官庁に必要な届出等の一切の業務を行うものとする。また、保安規程の改正が必要な場合も同様とする。
- ・受注者は、当該業務を実施する前に、業務責任者を定め、実施者、実施体制、実施工程（年間・月間）、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書を作成し、発注者の承諾後、実施する。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。
- ・受注者は、業務計画書に沿って当該業務を確実に実施することとし、エネルギーの無駄を省き、常に節約に努める。
- ・竣工図書類、官公庁関係提出書類及び関係法令に基づき実施する測定・点検の記録簿等は、常に整理するとともに関係法令に基づく書類の作成・届出、報告の代理若しくは事務の代行を行う。
- ・受注者は、日常点検及び保守作業等を記録した日報を毎日作成し、月初に前月の日報をまとめて提出・報告する。ただし、設備の故障等、緊急を要する事案がある場合は、速やかに発注者に報告する。
- ・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。
- ・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管理しておくこと。
- ・受注者は、所定の制服、名札を着用し、言語、動作に注意し、常に清潔に務め施設利用者に不快の念を与えないよう努める。
- ・受注者は、契約締結後、速やかに当該業務を統括する責任者及び従事者の名簿、緊急連絡先を発注者に提出する。
- ・本施設の開館時間は10時から21時までであり、9時30分から21時30分までは、本施設に1名常駐する。常駐時間のうち、週40時間（週5日・1日8時間勤務）を目安に電気主任技術者が常駐するものとする。なお、開館時間が変更となる場合は、発注者と受注者が協議する。

- ・本施設の休館日（12月31日から1月3日まで）は、本施設への常駐は不要とするが、給排気ファン及び受変電設備の日常点検、電気・水道の検針作業は継続して行うものとする。
- ・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ものとする。但し、発注者が承認した者はこの限りでない。
- ・本施設、設備機器、備品に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。
- ・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、関連事業者との関連部分は、受注者と関連事業者が協力して、諸設備が正常に稼働するよう常に留意し、安全で円滑な施設運営に努める。
- ・発注者が別に発注する法定点検等の業務受注者が、点検等のため本施設に立ち入る場合、日時や点検等の内容などを関連事業者と連絡、調整する。
- ・災害発生時や設備故障時等の緊急を要する場合、発注者（発注者が別途発注する機械警備業務受注者を含む。）及び関連事業者から連絡があった場合は、受注者は直ちに担当者を本施設に派遣し、適切に対処する。
- ・当該業務遂行上に生じた事故の責任は、発注者と受注者が協議により定めるものとする。また、これに要する費用についても同様とする。
- ・発注者及び受注者が行う検収の方法は、実査・立会い・記録の報告書等の検証などによる。また、検収の方法に不明な点がある際は、事前に発注者と打合せを行う。
- ・関連事業者の担当者と立会いのもと、毎月1日に電気使用量を把握するための検針作業を行い、関連事業者の使用電力量を把握し、発注者に報告する。
- ・受注者は水道使用量について毎日検針を行い、前月分をまとめて発注者に報告する。
- ・本施設には機械警備設備が設置されており、発注者が別に発注する機械警備業務委託の受注者からの緊急連絡等について受注者において対応する。
- ・インターネット通信回線は必要に応じて受注者において設置すること。

(2) 運転監視及び日常点検・保守業務

ア 運転監視の範囲

設備の稼働状況を監視し、適正な状態に制御（省エネルギーに向けた取組みを含む。）するとともに、稼働状況を記録し、異常の有無を確認する。これにより快適な施設環境を保持し、各設備の機能を最良な状態に保ち、故障の予防に努める。また、故障又は災害時には、適切かつ迅速な措置対応に努める。

イ 日常点検・保守の範囲

日常巡回点検により、設備の正常な稼働状況を確認し、報告する。日常点検は「第7.業務内容 2. 定期保守点検等業務」に掲げる設備、給排気ファン及び排水ポンプを対象とす

る。

電気室、機械室等の主要な設備の設置場所は、1日1回以上巡視し、異常の有無を点検する。また、「第7.業務内容 2.定期保守点検等業務」に掲げる設備以外の設備であっても、異常を見つけたときは、発注者及び関連事業者側の管理責任者に報告する。

日常点検等の結果に応じ、設備の機能の維持及び耐久性を確保するために実施する保守の範囲は、次のとおりとする。

- ・ 汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃
- ・ 取付不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整
- ・ ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増し締め
- ・ 消耗部品（潤滑油、グリス、充填油、ランプ類、ヒューズ類、パッキン、Oリング、精製水（直流電源装置用含む。）、フィルター類）の交換又は補充
- ・ 接触部分、回転部分等への注油
- ・ 軽微な損傷がある部分の補修
- ・ 塗装
- ・ 支給部品による軽微な部品交換
- ・ 消耗品の在庫管理
- ・ 保守で生じた廃棄物処理
- ・ その他これらに類する軽微な作業

ウ 臨機の措置等

災害発生等に対する措置について、発注者及び関連事業者と協議のうえ、緊急時への準備、緊急時の対応などを定めた防災マニュアルを作成する。

エ 機器等に異常を認めた場合の措置

設備等に異常が認められた場合の連絡体制、対応方法等について、あらかじめ発注者及び関連事業者と協議のうえ定める。

オ 設備室の清掃

電気室、機械室等は整理整頓及び掃き掃除程度の清掃を行う。

カ 障害等の排除

設備の稼働中、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。

キ 日常点検及び保守に伴う注意事項

- ・ 点検及び保守の実施の結果、対象部分を現状より悪化させてはならない。
- ・ 点検及び保守の実施にあたり、仕上材、構造材等の一部撤去又は損傷を伴う場合には、あ

あらかじめ発注者の承諾を得る。

- ・点検及び保守が困難な部分等が生じた場合には、その対応について、あらかじめ発注者と協議する。

ク 留意事項

- ・エネルギー使用の適正化、温室効果ガス排出の削減に関する発注者からの協議については専門的見地から誠実に対応し、施設運営に関しての助言等を行う。
- ・関連事業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協力、参加する。

(3) 施設運営補助業務

「第7.業務内容 2. 定期保守点検等業務」に掲げる設備にかかわらず、設備の故障や不具合時、災害発生等の緊急時において、関連事業者が行う初動対応に対し、支援を行う。また、関連事業者の求めに応じて、設備の維持管理に係る技術的助言を行う。

<想定される初動対応の区分>

想定される事案	範囲	初動対応区分	
		受注者	関連事業者
設備の故障・不具合時の 応急処置（原因調査含む。）	本館1F（各階の第1駐車場との動線含む。）及び第1駐車場	※	○
	上記を除く範囲	○	
火災等の発生（施設利用者の安全確保、避難誘導、消防等への連絡含む。）	本館1F（各階の第1駐車場との動線含む。）及び第1駐車場	※	○
	上記を除く範囲	○	
施設営業上のトラブル、クレーム対応等	—		○

※人命に影響があるなど緊急を要する場合は、区分に限らず、最善な対応を行うこと。

2. 定期保守点検等業務

(1) 一般事項

- ・本仕様書は、次項以降に示す定期保守点検等業務の大綱を示すものであって、「第7.業務内容 1. 設備等管理業務（1）一般事項」に準ずる。
- ・当該業務の実施日及び実施時間帯は、発注者と協議のうえ決定する。
- ・当該業務は、関係法令に定める有資格者により実施する。
- ・当該業務の実施にあたっては、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。当該業務を行う場所、若しくはその周辺に第三者が存する場合又は立ち入る恐れがある場合には、危険防止に必要な措置を発注者に報告のうえ、当該措置を講じ事故

を防止する。

- ・受注者は、当該業務の実施後、報告書を作成し、速やかに発注者に提出する。なお、報告書には必要に応じて、点検状況及び支障の状況を示す写真及び図面を添付する。
- ・受注者は、当該業務の結果、設備や機能等に異常があると認められた場合は、速やかに発注者に報告し、指示に従う。また、取るべき必要な措置を報告書に記入し、発注者に提出する。
- ・受注者は、当該業務の実施にあたり、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ともに速やかに原形に復帰しなければならない。
- ・当該業務に必要な測定器、工具、事務用品、保守用物品（ランプヒューズ、グリス、ウエス等）は受注者の負担とする。

(2) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく環境衛生管理業務

建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）に基づき、建築物環境衛生管理技術者を選任し、以下の業務を行う。

ア 空気環境測定業務

建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令（昭和45年政令第304号）第2条に基づく建築物環境衛生管理基準に従い、本施設内の空気環境を測定する。

(ア) 測定方法

測定箇所は諸室の用途・規模、空調の方式や系統、居室のレイアウト等を考慮したうえ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て選定をする。測定点数は8ポイントとし、測定位置は床上75cm～150cmの間で必ず一定した高さで測定する。

(イ) 測定周期

(エ) 測定項目の表中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、測定回数は項目毎に1日2回（営業開始後から中間時及び中間時から営業終了前の適切な2時点）実施する。

(ウ) 測定者の資格

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（昭和46年厚生省令第2号）（以下「建築物衛生法施行規則」という。）第26条第2号に定める者とする。

(エ) 測定項目

測定項目	測定機器等	管理基準
1 浮遊粉じんの量	グラスファイバーろ紙 (0.3 マイクロメートルのステアリン酸粒子を 99.9 パーセント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 マイクロメートル以下の浮遊粉じん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 1m 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 6 以下
3 二酸化炭素の含有率	検知管方式による二酸化炭素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	18 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 パーセント以上 70 パーセント以下
6 気流	0.2 メートル毎秒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/秒以下

イ 汚水・雑排水槽清掃業務

建築物環境衛生管理基準に基づき、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。

(ア) 対象機器

機器名	容量	数量	回数
雑排水槽	20t	2 槽	2 回/年
汚水槽	5t	1 槽	2 回/年

(イ) 点検に係る内容

項目	内容
水槽	満水警報の確認
	害虫発生状況の確認
	損傷、亀裂、発錆の有無の確認
	マンホール密閉状況の確認
配管	漏水の有無の確認
	損傷、亀裂、発錆の有無の確認
	逆止弁動作確認
ポンプ	電流計確認
	フロートスイッチ動作確認
	絶縁抵抗測定
	作動状態の確認
	損傷、発錆、腐食の有無の確認

ウ 害虫防除業務

建築物衛生法施行規則第4条の5に基づき、建物の衛生的な環境を確保するために実施する。

本仕様書は、害虫防除のための大綱を示すものであるから、本仕様書の記載にかかわらず業務の性質上当然実施しなければならないことはもちろん、実施に当たりすべての事項について発注者の指示に従い、誠実に実施する。また、実施に当たり発注者と綿密な連携を図る。

なお、本仕様書でいう害虫とは、建築物衛生法施行規則第4条の4に定める動物をいう。

(ア) 業務内容

a 生息調査

害虫の発生場所、生息場所及び侵入経路並びに害虫による被害状況については、下表の箇所において統一的調査を6カ月以内に1回（年2回）実施する。ただし、害虫の発生の可能性が高い箇所（トイレ、飲食テナント厨房、ごみ集積所、湧水・雨水・排水槽：下表の下線部）については、2カ月以内に1回（年6回）実施する。調査終了後、結果を記載した報告書（トラップの配置場所、捕獲した害虫の種類、数量が分かるもの）を提出する。

NO	調査箇所	NO	調査箇所
1	RF EV機械室1	23	<u>B1F 男子トイレ（バックヤード）</u>

2	RF EV機械室2	24	B1F 女子トイレ (バックヤード)
3	2F 電気室1	25	B1F 男子トイレ (ホール)
4	2F 電気室2	26	B1F 女子トイレ (ホール)
5	1F 男子トイレ (正面入口側)	27	B1F グリーストラップ
6	1F 女子トイレ (正面入口側)	28	B2F 湧水槽
7	1F 男子トイレ (防災センター側)	29	B2F 湧水・雨水槽
8	1F 女子トイレ (防災センター側)	30	B2F 湧水・雨水槽
9	1F 多目的トイレ (防災センター側)	31	B2F 男子トイレ
10	1F 従業員休憩室	32	B2F 女子トイレ
11	1F 仮眠室	33	B2F 汚水槽
12	1F ごみ集積所	34	B2F 湧水槽
13	1F 工房横シンク	35	B2F 排水槽
14	1F 101 CAGE	36	B2F 湧水槽・雨水槽
15	1F 404 NEED THE PLACE SETOUCHI	37	B2F 湧水槽・雨水槽
16	1F 406 GRUPETTO CLUB	38	B2F 湧水槽
17	1F 503 角打ち端	39	B2F 従業員用男子トイレ
18	1F 504 まちの食堂レモン	40	B2F 従業員用女子トイレ
19	1F 506 LAUGHTER	41	B2F 排水槽
20	1F 509 セントラルキッチン	42	B2F 電気室
21	1F 508 シェアキッチン	43	B2F 湧水槽・排水槽
22	1F 604 授乳室		

b 防除作業

調査の結果に基づき、必要な箇所に薬剤の散布、残留処理、毒餌処理等の防除作業を行う。また、調査実施の有無にかかわらず、害虫の発生した場合及びそのおそれがある場合は、発注者と協議のうえ、随時防除作業を実施する。作業終了後、施工箇所について目視するか必要に応じて、トラップ等を再度配置して害虫の生息調査を実施する。

(イ) 使用する薬剤について

防除作業に際し、殺虫剤を使用する場合には、以下の点に留意すること。

- a 薬事法（昭和35年法律第145号）の承認を受けた医薬品又は医薬部外品を用いること。
- b 感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律施行規則（平成10年厚生省令第99号）の基準に従い、低臭性低毒性のもので、最も効率的で低価な薬剤を使用すること。
- c 作業終了後は、本施設の使用者又は利用者の安全確保の徹底を図ること。

(3) 消防用設備保守点検業務

消防法(昭和23年法律第186号)、並びに同法施行規則(昭和36年自治省令第6号)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」(昭和50年消防庁告示第14号)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報告書の様式」(平成16年消防庁告示第9号)に定めるところにより適正に行い、その結果を、図面等を添付した維持台帳により、整理、保存する。また、点検にあわせ本施設内の消防用設備の数量、位置を精査し、図面等(電子データ)を作成して報告する。

点検は、消防設備士又は消防設備点検資格者が実施する。

ア 対象機器

番号	機器名	種別	数量
(1)	消火器具	小型消火器	121
		大型消火器	3
(2)	スプリンクラー設備	加圧送水装置	1
		起動装置	1
		ヘッド	819
		制御盤	1
		流水検知装置	4
		呼水装置	1
		送水口	3
		圧力スイッチ	5
		水源	1
		補助散水栓	12
(3)	移動式粉末消火設備	消火剤貯蔵タンク(33kg)	33
(4)	自動火災報知設備	GR型1級受信機(510アドレス)	1
		差動式スポット型感知器	470
		定温式スポット型感知器	15
		煙感知器(うち3種の数)	258(10)
		発信機	55
		表示灯	68
		ベル	64
(5)	誘導灯及び誘導標識	誘導灯	70

(6)	避難器具設備	緩降機	2
		避難はしご	16
(7)	消防用水設備	消防用水 (40m ³ /槽)	3
(8)	連結送水管設備	送水口 (埋込式双口型 65A×2 組)	3
		放水口 (単口型 65A)	5
(9)	非常電源 (自家発電設備)	自家発電設備 1,500kVA	1

イ 点検回数

- ・ 機器点検 2回/年
- ・ 総合点検 1回/年

※連結送水管設備に係る耐圧試験は、2026年度において実施するものとし、以降3年に1回実施するものとする。なお、前回は2023年度において実施している。

(4) 建築基準法第12条第4項 (昇降機設備を除く。) の定期点検業務

建築基準法 (昭和25年法律第201号) 並びに同法施行規則 (昭和25年建設省令第40号) 及びそれに基づく国土交通省告示に定めるところにより、次表に示す点検項目について、所要の点検時期に点検資格者により、損傷、腐食その他の劣化の状況等を点検する。

なお、建築基準法第12条第2項に規定する定期点検業務は、2025年度において実施しており、今回は2028年度において実施する。

建築基準法第12条第4項 (昇降機設備を除く。) に規定する定期点検業務

点検項目		数量	回数	点検資格者
建築設備	換気設備	165	1回/年	一級建築士 二級建築士 建築設備検査員
	非常用の照明装置	164		
	給排水設備			
	雑排水槽	2		
	汚水槽	1		
防火設備	防火戸	6		一級建築士 二級建築士 防火設備検査員
	防火シャッター	8		

(5) 昇降機保守点検業務

保守点検は POG 契約とし、昇降機が常に安全で最良の状態を維持するよう次のとおり点検保守を実施する。

ア 対象設備

	メーカー	数量	品名等	その他

(1)	三菱	1台	アクセルVF VFMWA	設置年 平成4年(6号機) 火災時管制運転装置 地震時管制運転装置 自家発管制運転—手動式
(2)	日立	1台	MVF85-PF24-2S90 ロープ式	設置年 平成4年(13号機) 火災時管制運転装置 地震時管制運転装置 監視盤 自家発管制運転

イ 業務内容

(ア) 法定点検

有資格者(一級建築士、二級建築士、昇降機等検査員)により、建築基準法第12条第4項に基づく定期検査(1回/年)を実施する。

(イ) 定期点検

現地に技術員を定期的(1回/3か月)に派遣し、機械装置の初期性能維持、劣化防止及び運行の安全を確保するため、清掃、給油、調整作業を行う。

(ウ) 遠隔監視

事故や故障に直ちに対応するため、遠隔監視を24時間行う。

(エ) 緊急対応

24時間出動可能な体制を取り、異常や不具合の発生時に速やかに適切な処置を行う。

(オ) その他

- ・対象設備の(1)三菱製の昇降機については、上記(ア)及び(イ)を夜間(22時以降)の時間帯に行うものとする。
- ・点検の結果、設備の機能を維持するための部品取替や修理が必要と判断した場合は、発注者に速やかに報告する。また、発注者が維持管理に関する技術的助言を求めた場合は、助言を行う。
- ・業務実施に必要な資機材、書類、通信費等は受注者の負担とする。

(6) 自家用電気工作物保守点検業務

電気事業法(昭和39年法律第170号)に基づく保安規程により、次のとおり点検・検査を行う。

ア 対象設備

事業場の名称	事業場の所在地	設備容量			受電電圧 (V)	自家発電設備 (kVA)	蓄電池設備 (Ah)
		電灯	動力	コンデンサ			
		(kVA)		(kvar)			
エフピコ RiM	福山市西町1丁目1番1号	1,350	1,800	480	6,600	1,500	1,200

※今後、運営事業者の活用方法に伴い、設備容量が変動する場合がある。

イ 業務内容

対象設備について、受注者は発注者の定める保安規程に基づき、次の点検を実施し、その結果経済産業省令で定める技術基準の規定に適合しない事項又は適合しないおそれがあると判断したときは、修理、改造等を発注者に指示又は助言する。

電気主任技術者を選任し、自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する監督を行う。

本業務の実施にあたり、発注者と受注者は次の事項について遵守する。

- ・発注者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安を確保するにあたり、電気主任技術者として選任する者（以下、単に「電気主任技術者」という。）の意見を尊重すること。
- ・自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者は、電気主任技術者がその保安のためにする指示に従うこと。
- ・電気主任技術者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督の職務を誠実に行うこと。
- ・電気主任技術者は、週40時間（週5日・1日8時間勤務）を目安に本施設に常駐すること。

（ア）点検内容

受注者が行う点検の内容は、別表1「点検業務実施要領」、別表2「点検実施項目」及び経済産業省「主任技術者制度の解釈及び運用（内規）」に定めたものを基本とし、詳細は保安規程による。なお、別表1に定める電気設備の運転停止を伴う年次点検は、夜間（22時以降）の時間帯に行うものとする。

（イ）点検頻度

経済産業省告示第249号第4条に基づき、毎月1回実施する（設備が運転中の状態で行う）。

（ウ）その他

- ・当該業務を実施する者は電気保安管理業に専念し、他に職業を有しないものとする。
- ・受注者は本契約の実施にあたって故意又は過失によって発注者又は、第三者に与えるおそれがある損害（発注者又は第三者の感電、点検に伴う機器の損傷、停電による業務の損害等。）に対して十分な賠償能力を有するものとする（損害賠償保険に加入している場合は、その保険証の写しを添付する。また加入していない場合は、保証能力を証明できる書類（貸借対照表）を添付する。）。また、個人において他者に業務を応援させる場合には、その応援者についても同様とする。

- ・受注者は業務実施に伴い、あらかじめ業務計画書（月間）を発注者に提出し、承諾を受けなければならない。
- ・使用機器及びそれに付随する配線器具等については、「イ業務内容」に記載のほか、発注者が確認を行うものとする。
- ・業務実施に必要な資機材、書類、通信費等は受注者の負担とする。
- ・次の電気工作物については、発注者が専門業者等に点検を実施させることができるものとする。ただし、専門業者等による点検は、受注者の監督の下で行われるものとし、受注者はその記録を確認するものとする。

a 設備の特殊性のため、専門の知識及び技術を有する者でなければ点検を行うことが困難な自家用電気工作物

- (a) 建築基準法第12条第3項の規定に基づき、一級建築士等の検査を要する建築設備
- (b) 消防法第17条の3の3の規定に基づき、消防設備士免状の交付を受けている者等の点検を要する消防用設備等又は特殊消防用設備等
- (c) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）第45条第2項の規定に基づき検査業者等の検査を要することとなる機械
- (d) 機器の精度等の観点から専門の知識及び技術を有する者による調整を要する機器（医療用機器、オートメーション化された工作機械群等）
- (e) 内部点検のための分解、組立に特殊な技術を要する機器（密閉型防爆構造機器等）

b 設置場所の特殊性のため、受注者が点検を行うことが困難な自家用電気工作物

- (a) 立入に危険を伴う場所（酸素欠乏危険場所、有毒ガス発生場所、高所での危険作業を伴う場所、放射線管理区域等）
- (b) 情報管理のため立入が制限される場所（機密文書保管室、研究室、金庫室、電算室等）
- (c) 衛生管理のため立入が制限される場所（手術室、無菌室、新生児室、クリーンルーム等）
- (d) 機密管理のため立入が制限される場所（独居房等）
- (e) 立入に専門家による特殊な作業を要する場所（密閉場所等）

c 事業場外で使用されている可搬型機器である自家用電気工作物

d 発電設備のうち電気設備以外である自家用電気工作物

(7) 中央監視盤保守点検業務

ア 対象機器

項目	数量
savic-net FX 監視 PC (1000 点) (MIS、SCS、UPS、PC、LCD、KB、MS、CLP、ESW 機能点検) 電源ユニット (UPS) 1KVA	1 式

イ 点検回数

1 回／年

ウ 点検内容

- ・中央監視装置系統の総合点検を年1回行う。
- ・総合点検は、中央監視装置廻りの機能の良否を確認、清掃及びデータ保存を行うものとする。また、中央監視装置とリモートユニット間の通信状態の確認、保守部品の供給期間の確認も行うものとする。リモートポイントは中央監視表示の目視点検とする。
- ・総合点検の実施時期及び時間帯は、発注者と受注者が協議のうえ決定する。
- ・対象機器を良好かつ安全な状態に保つよう、次表のとおり点検作業を行う。

項目	内容	回数
ハードウェア 機能点検	(PC 監視) <ul style="list-style-type: none"> ・各表示灯 (LED) 点灯状態の確認 ・キーボード操作による機能点検 ・データファイル (HDD) のロード/セーブ動作の確認 ・メモリバックアップバッテリーの電圧確認 ・冷却ファンの取付け及び動作状況の確認 ・各基盤の組付け及びコネクタの接続状態の確認 ・異常音の確認 ・各部の清掃 	1回/年
	(電源ユニット) <ul style="list-style-type: none"> ・受電ランプ表示の点灯状態の確認 ・各出力電圧確認及び調整 ・各端子の締付け状態の確認及び増締め ・ユニット本体の清掃 	1回/年
	(液晶カラーディスプレイパネル (LCD)) <ul style="list-style-type: none"> ・各表示灯 (LED) 点灯状態の確認 ・画面表示のカラー、コントラスト、位置等の確認及び調整 ・各コネクタ、ケーブルの取付け状態の確認 ・各部の清掃 	1回/年
	(マネージメントインテグレーションサーバー (MIS)) <ul style="list-style-type: none"> ・各表示灯 (LED) の点灯状態の確認 ・目視による変形、変色、損傷の有無の確認 ・ハードディスクの動作状態の確認 ・メモリバックアップバッテリーの電圧の確認 ・各基盤の組付け及びコネクタ、ケーブルの接続状態の確認 ・各種電源の確認 ・異常音の確認 	1回/年

	<ul style="list-style-type: none"> ・各部の清掃 	
	(システムコアサーバー (SCS)) <ul style="list-style-type: none"> ・各表示灯 (LED) の点灯状態の確認 ・目視による変形、変色、損傷の有無の確認 ・メモリバックアップバッテリーの電圧確認 ・各基盤の組付け及びコネクタ、ケーブルの接続状態の確認 ・各種電源の確認 ・異常音の確認 ・各部の清掃 	1回/年
	(無停電電源装置 (UPS)) <ul style="list-style-type: none"> ・受電ランプ表示の点灯状態の確認 ・各出力電圧・電流値の実測確認及び調整 ・バックアップバッテリーの電圧、充電状況の確認 ・各端子の締付け状態の確認及び増締め ・ユニット本体の清掃 	1回/年
ソフトウェア 機能点検、制 御点検	(監視 PC、MIS、SCS) <ul style="list-style-type: none"> ・HDD のデータファイル保存 ・警報点、外部出力の点検及び確認 ・通信状態の確認 ・動作ログの確認 ・現在時刻の確認と同期 ・プログラムバージョンの確認 ・イベントプログラム等の確認 ・タイムプログラム及びタイムテーブル等の確認 ・日報、月報、年報データの確認及び印字状態の確認 ・サマリグラフ表示状態及び画面移行の確認 ・季節切換え制御動作の確認 	1回/年

(8) 空調機フィルター清掃業務

項目	数量	回数	内容
パッケージエアコン	3台	2回/年	掃除機及び高圧洗浄機によるフィルター清掃

(9) エアハンドリングユニット保守点検業務

ア 点検内容

項目	数量	周期	区分	内容
----	----	----	----	----

エアハンドリングユニット	1台	4回/年	本体	異音・振動確認
				内部破損・汚れ確認
				OA・EA・RA ダンパー外観目視点検
			送風機（給気ファン）	異音・振動・加熱確認
				羽根車・ケーシング目視点検
				Vベルト・プーリー目視点検
				電流測定
			送風機	異音・振動・加熱確認
				羽根車・ケーシング目視点検
				Vベルト・プーリー目視点検
				電流測定
				絶縁抵抗測定
			ドレンパン	汚れ確認
				詰まり確認

イ 対象設備

	型式（呼称）	空気量（m ³ /h）	設置場所	メーカー	設置年
(1)	DH-65（AHU-B21）	67,000	B2F 東 AHU 室	新晃工業(株)	1991 年

ウ その他

対象設備は本施設地下階の湿気を除去する目的で稼働させる。稼働期間は6月～8月の3か月を想定し、稼働期間前に1回、稼働期間中は1回/月の頻度で点検する。稼働期間はあくまで想定であるため、湿度等の状況を見て発注者と協議のうえ稼働させる。

(10) フロン排出抑制法に係る点検業務

ア 対象機器

分類	数量	頻度
簡易点検	38	1回/3か月
定期点検（空調機器）（7.5kW以上50kW未満）	1	1回/3年

イ 業務内容

対象機器について、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く点検を行う。定期点検については、機器等に関する十分な知見を有する者（専門家）が行うものとする。

定期点検については、2026年度において実施するものとし、以降3年に1回実施するものとする。なお、前回は2023年度において実施している。

第 8. 費用負担

本業務の実施に必要な工具、機材、消耗品類（保守に必要な消耗部品及び材料油脂を含む。）及び法定検査料等はすべて受注者の負担とする。

点検及び修理のための交換部品は、発注者と受注者の協議により決定するものとする。

第 9. 鍵の貸与

発注者は、本施設に係る鍵を受注者に貸与し、受注者は本業務期間中、これを使用、保管するものとする。

受注者は、本業務期間の終了と同時に、発注者から貸与を受けた鍵（受注者が複製した複製物を含む。）を発注者に返還する。

受注者が、貸与を受けた鍵を紛失又は破損した場合、鍵交換等に係る費用は受注者が負担する。また当該紛失又は破損に伴い、発注者に損害が生じた場合には、受注者がその損害を賠償する。

第 10. その他

- ・本仕様書に明記されていない事項、または質疑が生じた事項は、発注者及び受注者が協議して定める。
- ・受注者は、本業務を遂行するうえで、その詳細について必要があれば、適時発注者と協議してその指示に従うものとする。
- ・本仕様書の内容及び数量等に変更が生じる場合は、発注者と受注者が協議する。
- ・業務委託料を変更する場合には、その変更すべき業務委託料は、発注者の当初設計金額に対する当初業務委託料の割合を発注者の変更設計金額に乗じて得た額とする。
- ・受注者は、業務上知り得た、発注者の業務上の事項及び個人情報等を他の目的に使用し、又は第三者に漏らしてはならない。本契約完了後又は契約解除後も同様とする。

別表 1

点検業務実施要領

区分	定義	周期	摘要
月次点検	電気設備の運転状態において、特別の防護措置の必要なく容易に到達できる範囲内から、電気工作物の劣化、損耗および運転状態を、目で見ると手や音を聴く・臭いをかぐ等により、設備の外観上の異常の有無を調査すること。	毎月 又は 隔月	<ol style="list-style-type: none"> 外観点検 <ul style="list-style-type: none"> 電気工作物の異音、異臭、損傷、汚損、雨水侵入、液漏れ、ふくらみ等の有無 電線と他物との離隔距離の適否 機械器具、配線の取付け状態及び過熱の有無 接地線等の保安装置の取付け状態 測定 <ul style="list-style-type: none"> 電圧値の適否及び過負荷等として、電圧、負荷電流測定 低圧回路の絶縁状態として、B種接地工事の接地線に流れる漏えい電流測定 設置者、従事者への日常巡視等に異常がなかったか否かの問診を行い、電気管理技術者の観点からの点検
年次点検	主として電気設備の運転を停止して、日常点検で実施できない電気工作物の劣化損耗について、目で見ると手や音を聴く・臭いをかぐ等により、設備の外観上の異常を調査するほか、測定・試験を行い異常の有無を調査すること。	毎年 1回 以上	<p>設備内容に応じ、次の項目について確認、必要な測定・試験を行う</p> <ul style="list-style-type: none"> 低圧電路の絶縁抵抗が電気設備に関する技術基準を定める省令第58条に規定された値以上であること並びに高圧電路が大地及び他の電路と絶縁されていること。 接地抵抗値が電気設備の技術基準の解釈第17条に規定された値以下であること。 保護継電器の動作特性試験及び保護継電器と遮断器の連動動作試験の結果が正常であること。 非常用予備発電装置が商用電源停電時に自動に起動し、送電後停止すること並びに非常用予備発電装置の発電電圧及び発電電圧周波数（回転数）が正常であること。 蓄電池設備のセルの電圧、電解液の比重、温度等が正常であること。

区分	定義	周期	摘要
臨時点検	電気工作物の外観及び測定・試験記録値の経年変化等に著しい徴候が見受けられたとき、もしくは同類の機器等に欠陥等の異常が発生したとき、あるいは異常気象時（暴風、豪雨、洪水、豪雪等）の前後および災害時（火災、地震等）等に、計画もしくは計画以外に点検、測定、試験等を行い、異常の有無を調査すること。	必要 な とき	

点検実施項目

電気工作物		実施項目	月次点検	年次点検	臨時点検
引込設備	区分開閉器（地絡継電器含む） 引込線等 支持物 電線	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		▲	○
		継電器動作特性試験		▲	○
		継電器との連動動作試験		▲	○
受電設備	遮断器 開閉器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		▲	○
		継電器との連動動作試験		▲	○
	断路器 電力用ヒューズ 避雷器 計器用変成器 母線 電力用コンデンサ リアクトル その他高圧機器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		▲	○
	変圧器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		▲	○
		漏えい電流測定	○	○	○
	受電盤 配電盤 制御回路 継電器	外観点検	○	○	○
		電圧・電流測定	○	○	○
		絶縁抵抗測定		▲	○
		継電器動作特性試験		▲	○
	受電設備の建物・室， キュービクル式受・変電設備の 外箱等	外観点検	○	○	○
接地工事（接地線，保護管等）	外観点検	○	○	○	
	接地抵抗測定		▲	○	
配電設備	開閉器 遮断器 変圧器 電線 支持物 接地工事（接地線，保護管等） その他機器	受電設備に準ずる			
	開閉器等の開閉状態確認	○	○	○	
	漏電遮断器動作試験		▲	○	
電気使用 場所の 設備	電動機 電熱器 電気溶接機	外観点検	○	○	○
	照明装置 配線及び配線器具 その他機器類	絶縁抵抗測定		▲	○
	接地工事（接地線，保護管等）	接地抵抗測定		▲	○

点検実施項目

電気工作物		実施項目	月次点検	年次点検	臨時点検
発電設備	原動機	外観点検	○	○	○
	風車及び始動・付属装置	始動・停止試験	○（手動）	○（自動）	○
	発電機	外観点検	○	○	○
	太陽電池発電設備	発電電圧・周波数等測定	○	○	○
	燃料電池発電設備等及び励磁装置	絶縁抵抗測定		▲	○
	接地工事（接地線，保護管等）	接地抵抗測定		▲	○
	継電器等	継電器動作特性試験		▲	○
		継電器との連動動作試験		▲	○
予備蓄電池設備	蓄電池	外観点検	○	○	○
		液量点検	○	○	○
		電圧・比重・液温測定		○	○
	充電装置	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		▲	○
		接地抵抗測定		▲	○

▲・・・「主任技術者制度の解釈及び運用（内規）3（4）③イただし書」の通りとすることができる。