

空調・電気設備保守管理業務仕様書

1 業務内容

本業務は、施設に設置してある空気調和設備及び電気設備機器等を常に良好な状態に維持し、施設の運営管理を円滑に行うため、これらの設備機器の運転及び保守管理を行うものであり、その内容は次のとおりとする。

(1) 作業内容

ア 空気調和設備の運転管理

別紙1の運転管理基準に基づき、空気調和設備の運転操作を行うものとする。

なお、運転する機器及び運転範囲については発注者・受注者協議の上、決定するものとする。

イ 空気調和設備の保守管理

別紙2の空気調和設備保守管理基準に基づき、空気調和設備の保守管理を行うものとする。

ウ 衛生及び給排水設備の保守管理

(ア) 各ポンプ用モーターの点検整備

(イ) 汚物槽設備及びポンプ室の各機器の保守

(ウ) 各配管系統の巡回点検整備

(エ) パッキン、その他消耗品の取り替え、注油及び小修理

エ 自家用電気工作物及び負荷設備の保守管理

(ア) 別紙3の点検基準に定める日常点検

(イ) 広島市電気設備保安規程第11条に規定する定期点検、測定試験等

(ウ) 電気室の変圧器、配電盤その他の付属機器の点検整備

(エ) コンセント、スイッチ等の点検整備

(オ) 時計の点検及び調整

(カ) 避雷針の点検及び調整

(キ) その他簡易な小修理、点検等の記録及び記入提出

オ その他

発注者の指示する事項

(2) 業務に従事する日及び時間

別紙4のとおり

2 業務実施上の留意事項

(1) 受注者は、法令その他の基準に基づき、業務を行うこと。

(2) 受注者は、次の資格を有する者を業務従事者として配置し、上記1(2)に規定する業務従事日及び従事時間は、施設に1名以上常駐させること。

なお、資格については、重複して所有することを妨げないものとする。

ア 電気主任技術者 第3種以上

イ 電気工事士 第2種以上

ウ ボイラー技士 2級以上

(3) 受注者は、あらかじめその従事者を発注者へ届け出なければならない。なお、変更があったときも同様とする。

(4) 受注者は、当該施設が公共施設であることを認識し、何人にも不快感を与えないよう業務に従事

させなければならない。

- (5) 業務の実施にあたっては、施設の管理運営に支障のないよう行うものとする。
- (6) 受注者は、経済的な機器の運転に努めること。
- (7) 受注者は、施設及び設備機器に異常箇所を発見した場合は、直ちに発注者に報告すること。

3 電気主任技術者の選任等

発注者は、業務に従事する常勤の従事者より、電気事業法第43条第1項に係る主任技術者（以下「電気主任技術者」という。）を選任するものとする。

- (1) 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当たり、電気主任技術者として選任する者の意見を尊重するものとする。
- (2) 自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者は、電気主任技術者として選任する者がその保安のためにする指示に従わなければならない。
- (3) 電気主任技術者として選任する者は、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わなければならない。
- (4) 受注者は、電気主任技術者の選任に伴う、選任・解任の届出及び保安規程の改定等、必要な事務手続きを発注者の指示のもとに行わなければならない。

4 本業務に使用する鍵及びセキュリティカードの貸与と取扱い

(1) 貸与の開始等

本業務で従事者が使用する鍵及びセキュリティカードは、履行期間開始前又は履行期間中に貸与し、終了時に返却する。なお、貸与時に発注者と受注者は鍵を現物確認のうえ、借用書を作成する。

(2) 複製の禁止

貸与した鍵及びセキュリティカードを複製してはならない。業務上、複製が必要な場合は、発注者に相談すること。

(3) 鍵の取扱い

受注者は、貸与した鍵及びセキュリティカードの取扱いには細心の注意を払い、紛失等の事故がないようにすること。

なお、受注者の過失と認められる鍵及びセキュリティカードの破損等による再作成や鍵を紛失したことによるシリンダー交換の必要がある場合、交換までに係る全ての費用を受注者が負担するものとする。

5 報告事項等

委託契約約款第12条第1項に定める委託業務実施報告書は、業務日誌及び1か月分の業務内容を記載した月間報告書とし、受注者は、業務日誌については業務終了の翌日（休日等についてはその翌日）に、月間報告書については翌月10日までに（ただし3月31日の業務日誌及び3月の月間報告書については、3月31日の業務終了後に）、それぞれ所定の様式により発注者に提出するものとする。

6 検査完了期日（期限）

発注者による毎月の業務の検査完了期日（期限）は、翌月19日（ただし、実施報告書を受領した日の翌日から起算して9日目に当たる日が早く到来する場合は、当該日）とする。ただし、これらの日が3月31日を越える場合は、3月31日とする。

7 経費の負担等

- (1) 業務を行うために要する費用（光熱水費を除く。）及び機械器具等は、受注者の負担とする。
- (2) 運転及び保守管理に伴って生じる小修理については、受注者の負担とする。

8 業務の引継義務

受注者は次のとおり引継を行うこととする。ただし、引継にかかる費用については、受注者の負担とする。

- (1) 受注者は、契約書記載の履行期間前までに、発注者及び現在の受注者から、引継を受けなければならない。
- (2) 新たな契約により受注者が交代する場合、発注者及び新たな受注者に対し、新たな契約による業務開始日前までに、誠実に引継を行わなければならない。

9 その他

この仕様書に定めるもののほか、必要な事項については、発注者・受注者協議のうえ決定するものとする。

運転管理基準

項目 対象		点検内容	点検時期
冷水発生機	蒸発器	1 冷温水出入温度、冷媒温度の確認 2 真空圧力の確認 3 冷媒液面の確認	毎日（2時間ごと） 〃 〃
	吸収器	1 冷却水出入口温度、熱反の稀溶液温度、スプレー中間溶液温度の確認 2 凝縮冷媒温度の確認 3 液面の確認	〃 〃 〃
	再生器	1 熱交換器の濃溶液温度、高温熱交換器の中間溶液温度、ドレーントラップ前温度、高圧再生器温度の確認 2 高圧再生器圧力、空気圧力の確認 3 高圧再生器液面の確認	〃 〃 〃
	その他	1 運転電流の確認 2 運転時間の確認 3 運転時間に対する燃料使用量の確認	毎日 〃 〃
冷却塔 (冷房稼働時のみ)		1 運転電流の確認 2 冷却水出入口の確認 3 冷却水の流布状況 4 ボールタップの点検 5 冷却塔の清掃	毎日（2時間ごと） 〃 毎日 〃 月1回
チラー		1 高圧、低圧、油圧計の確認 2 運転電流の確認 3 冷却水、冷却水出入口温度の確認 4 運転時間の確認	毎日（2時間ごと） 〃 〃 毎日
空調機		1 運転電流の確認 2 冷温水、冷却水出入口の圧力及び温度の確認 3 送風機の異常音点検	毎日（2時間ごと） 〃 毎日
送風機		1 運転電流の確認 2 軸受のオイル、グリルの確認 3 異常振動及び音の有無の確認 4 ファンベルトの確認	毎日（2時間ごと） 毎日 〃 〃
ポンプ		1 運転電流の確認 2 連成形、圧力計の圧力確認 3 駆動部の異常振動、騒音、熱の確認 4 グランドパッキンの漏水点検	毎日（2時間ごと） 毎日 〃 〃

※ 主な機器は、別紙5「主要機器リスト」、別紙6「主要負荷設備」のとおり

空気調和設備保守管理基準

項目 対象	点検内容	点検時期
冷温水発生機	1 ポンプ、抽気ポンプ、ダイヤフラム弁、フローアの点検整備 2 燃焼装置、ガス電磁弁、点火プラグスパークの作動点検 3 燃料安全装置（プロテクトリレー）の動作点検 4 点火監視、火炎検出器の清掃 5 安全炉、バーナータイル耐火材の点検 6 冷暖房の切り替え 7 安全装置の作動及び設定値の点検整備 8 自動制御装置の作動及び点検整備 9 絶縁抵抗測定	冷房時期 2回 暖房時期 2回
冷却塔	1 冷却塔及び冷却水管の水抜き及び清掃 2 ファンの点検、清掃、注油 3 絶縁抵抗測定	年 1回 ※ 実施月の報告書に清掃実施前、実施中、実施後の写真を添付すること。
空調機	1 空調機室、空調機内、エアフィルターの清掃 2 加湿スプレーの目づまり点検 3 送風機の注油及びファンベルト張り点検 4 軸受部の注油 5 加湿器の点検、調整、清掃 6 ドレンパン清掃 7 絶縁抵抗測定 8 送風機の清掃 9 吹出口、還気口の清掃	冷暖房時月 1回 〃 〃 〃 暖房時月 1回 冷暖房時年 2回 〃 年 1回 冷暖房時年 2回
パッケージ エアコン	1 ファンベルト、軸受部の注油、冷媒ガス漏れ、油漏れ点検 2 エアークリーナー、ドレンパン清掃 3 圧縮機、高低圧開閉器及び自動温度調整機、油圧器の点検 4 凝縮器、冷却器、温度式自動膨張弁の点検、調整 5 送風機、加湿器の点検調整 6 異常温度上昇の有無の確認 7 制御器のスイッチ、マグネット、フレームその他電氣的機械部品の点検調整 8 ランプベル、ブザーの表示確認 9 自動・手動・手元、遠方の切替、作動及び押しボタンの作動確認	冷房時 1回 暖房時 1回 シーズンオフ 1回

<div style="text-align: center;">項 目</div> <div style="text-align: left;">対 象</div>	点 検 内 容	点 検 時 期
パッケージ エアコン	1 0 ガス漏れ、油漏れの点検 1 1 電気結線、端子のゆるみの点検及び絶縁抵抗測定 1 2 作動圧力の検査及び機能検査と調整 ア 高圧遮断装置、油圧保護装置、断水保護装置 又はインターロック イ 安全弁、圧力計と標準圧力計との比較検	(冷房時 1 回 暖房時 1 回 シーズンオフ 1 回)
	1 3 フロン排出抑制法に基づく定期点検 (対象 2 台 7.5kw 以上～50kw 未満)	2026 年 7 月 ※定期点検は 3 年に 1 回以上 (直近 2023 年 7 月実施)
	1 4 フロン排出抑制法に基づく簡易点検 (対象 5 台)	年 4 回 (四半期以内)
ポンプ	1 メカニカルシール、インペラー部分の磨耗点検 2 グランドパッキン、カップリングゴムの取替 3 オイルの抜き替え 4 絶縁抵抗測定	年 1 回
送風機	1 翼部分の磨耗、ベアリングの異常音の確認 2 Vベルトの磨耗、たわみの確認 3 オイル、グリスの抜き替え 4 翼部分のダストの清掃 5 電動機の軸受の点検	年 1 回
蓄熱槽	1 清掃点検 2 漏水箇所の確認	年 1 回 ※ 実施月の報告書に清掃実施前、実施中、実施後の写真を添付すること。
自動制御器	1 外傷点検 2 検出点検 3 作動試験及び点検調整 4 総合運転調整 5 絶縁抵抗測定	年 1 回

点 検 基 準

項 目 対 象		日 常 巡 視 点 検 手 入 れ		
		No.	周 期	点検箇所・ねらい
受 電 設 備	断 路 器	1	1 週間 //	受と刃の接触、過熱、変色、ゆるみ、汚物、異物付着
	遮 断 機 (O C B)	1	1 週間	外観点検、汚損、油漏れ、きれつ、過熱初錆損傷指示、 点灯、その他必要事項
	母 線	1	1 週間	腐食、損傷、過熱
		2	〃	碍子部の損傷
	受電用変圧器	1	1 週間	本体の外部点検、油漏れ、汚損、振動、音響、温度
	計器用変声器	1	〃	外部の損傷、腐食、発錆、変形、汚損、温度、音響、 ヒューズの異常、その他必要事項
	避 雷 器	1	〃	外部の損傷、亀裂、ゆるみ、汚損
	配 電 盤	1	〃	計器の異常、表示灯の異常
電 力 用 コンデンサー	1	〃	本体外部点検、油漏れ、汚損、音響、振動	
配 電 設 備	断 路 器 遮 断 機 開 閉 器 類	1	〃	受電設備の項と同じ
	配電用変圧器	1	〃	受電設備の項と同じ
	ケ ー ブ ル	1	〃	ヘッド、接続箱、分岐など接続部の過熱、損傷、腐食及 びコンバンド油漏れ
		2	〃	敷設部の無断掘削
3		3 週間	標識との離隔距離	
負 荷 設 備	電 動 機	1	毎 日	運転者が音響、回転、過熱、異臭、設油状況等について 注意する
	その他回転機	2	1 週間	整流子、端子、集電環
	照 明 設 備	1	毎 日	異音、汚損、不点
	配 線	1	1 週間	開閉器の点検、湿気、じんあい等に注意
非 常 用 予 備 電 源 設 備	原 動 機 関 係	1	月 1 回	燃料系統からの漏油
		2	〃	機関の始動停止
		3	〃	バッテリーの充電状況
	発 電 機 関 係	1	月 1 回	電動機と同じ

※ 主な機器は、別紙5「主要機器リスト」、別紙6「主要負荷設備」のとおり