

中遠総合庁舎設備保守管理業務仕様書

1 目的

この仕様書は、受託者が守らなければならない業務仕様を示すものであり、受託者が設備保守管理業務を以下のとおり誠実に実施することを目的とする。

2 保守管理業務対象設備及び業務内容

(1) 電気設備

- ア 操作室の電気設備に関する一切の管理業務
- イ 庁舎内電気設備及び配線系統の保守管理
- ウ 自家発電機の保守点検

(2) 通信信号設備

- ア インターホン設備の保守管理
- イ 火災報知設備の保守管理

(3) 冷暖房設備

- ア 冷温水発生機及びこれに附属する設備の運転並びに保守管理
- イ 空気調和設備及びこれに附属する設備の運転並びに保守管理
- ウ 夏季における付属棟の冷房運転

(4) 給排水衛生設備

給排水衛生設備の運転及び保守管理

(5) 荷物用昇降機設備

荷物用昇降機設備の運転及び保守管理

(6) 防火、消火設備等

防火、消火設備、非常放送設備等委託者の所有に属する諸設備の保守管理

3 作業員の配置

(1) 受託者は、本庁舎設備保守管理業務を行うにあたり、対象設備の有資格技術者を常駐配置し、本業務に関係ある法令、条例及び規則等を遵守し業務を行うこと。

(2) 作業員の常駐時間、配置人数は次のとおりとする。

午前8時から午後5時まで(土日祝日、12/29～1/3を除く) 1名

(3) 受託者は、契約後速やかに作業員の氏名、有資格、選任理由等を記載した名簿を委託者に提出し、その承認を得ること。

4 作業員の異動制限等

受託者は、契約期間中の作業員の異動は原則として行わないこと。

5 消耗品等の支給

日常点検等において判明した各設備の軽修繕等に必要となる原材料や部品及び消耗品は、受託者の要求により委託者から受託者に支給するものとする。

6 その他

(1) 火災などの事故については嚴重に注意し、不慮の火災発生等を防止するよう努めること。

(2) 台風その他の災害発生時及び災害の発生が予想される場合等には、委託者、受託者が連携し設備の安全に万全を期すこと。また、県の危機管理対応に協力すること。

(3) 作業員は業務中、一定の衣服、名札等を受託者の負担により着用すること。

(4) 監視室、各機械室及び各設備の鍵の保管・管理を行うこと。

(5) この仕様書及び作業基準に示されていない細部の事項で各関係法規等に規定されたものについては、監督員の指示により適正に実施するものとする。

(6) この仕様書及び作業基準に示されていない細部の事項及び業務実施中に生じた疑義の処理については、監督員と協議し指示を受けて現場の状況に応じて誠意を持って行うこと。

作 業 基 準

設備名	機器名	点検検査の項目	点検検査周期				備考
			日	週	月	年	
電気設備	変圧器	外部一般点検			1		
	遮断器	外部一般点検			1		
	開閉器	外部一般点検			1		
	断路器	外部一般点検			1		
	高压電路保護	外部一般点検			1		
	継電器	外部一般点検			1		
	低圧漏電警報器	外部一般点検			1		
	計器、計機	外部一般点検			1		
	用変成器	外部一般点検			1		
	電力用コンデンサー	外部一般点検			1		
	母線	外部一般点検			1		
	避雷器	外部一般点検			1		
	配線・配線器具	外部一般点検			1		
	電気使用機器	外部一般点検			1		
	非常用予備発電装置	外部一般点検			1		
	太陽光発電装置	外部一般点検			1		
火災報知設備	受信盤	動作監視	1				
		電圧監視	1				
		ランプ点検取替	1				
		予備電源試験	1				
冷暖房設備	吸収式冷温水発生機	冷、温水温度の確認	1				
		冷却水温度の確認	1				
		冷媒レベルの確認					
		冷媒ガス漏れの点検					
		各配管系統の点検					
		バーナーの点検					
		各圧力計の点検	1				
		自動制御装置の機能点検			1		
		異音、異臭の確認	1				
	空気調和機	高圧、低圧、油圧の確認	1				
		送風機軸受の点検（注油）					
		ベルトの点検調整					
		加湿器の点検調整					
		各作動部の点検					
		自動制御機器の点検					
異音異臭の確認		1					
	内外部の点検清掃						

作 業 基 準

設備名	機器名	点検検査の項目	点検検査周期				備 考
			日	週	月	年	
冷暖房設備	冷却塔	散水受皿及び散水状態の点検					
		送風機のVベルトの点検					
		ボールタップの点検調整					
		異音異臭の確認	1				
		外観点検		1			
	送排風機	電流計の確認	1				
		送排風機軸の点検			1		
		モーター外観点検			1		
		Vベルトの点検			1		
		ダブルジョイント部分の点検			1		
		据付基礎の点検			1		
		異音異臭の確認	1				
	各ポンプ	圧力計及び電流計の確認	1				
		グランドバッキン及びカップリング点検		1			
		軸受オイルの点検		1			
		モーター外観点検		1			
		異音、異臭、過熱確認	1				
電力設備	蓄電池	電解液の点検			1		
		電極、隔離板の点検			1		
		端子の点検			1		
		充電器の点検	1				
		異音異臭の確認	1				
		外観点検及び清掃			1		
	自家発電	試運転			1		
		潤滑油の点検			1		
		各端子の点検			1		
		各バルブの開閉状態の点検			1		
		燃料、冷却水の配管漏れ点検			1		
		異音異臭の確認			1		
		外観点検及び清掃			1		
		屋外燃料タンクの点検			1		
	受変電設備	変圧器の油量の確認			1		
		変圧器の温度計の確認			1		
		配電盤の表示灯点検	1				
		配電盤計器の点検	1				
		異音異臭の確認	1				
		外観点検及び清掃			1		

作 業 基 準

設備名	機器名	点検検査の項目	点検検査周期				備 考
			日	週	月	年	
太陽光発電設備	太陽電池アレイ	外観点検及び清掃			1		
	接続箱	外観点検及び清掃			1		
	パワーコンディショナ	表示部の動作確認			1		
		外観点検及び清掃			1		
防火、消火設備	屋内消火栓	常時使用可能状態の確認		1			
		消火栓周囲の障害物除去	1				
		消火栓箱及び内部のバルブ ホース、ノズル、送水口 金具の外観点検		1			
		起動装置の外観及び作動点検		1			
		配管漏水点検補修		1			
		消火器	設置位置と規定本数の確認	1			

設備保守業務日誌

年 月 日()

	担当

区 分	電気・建物・空調・給排水衛生・その他()
設備名	
設備箇所	
時 刻	
処置作業 内 容	
原 因	
使用材料	
作業者	
外注者	
備 考	

管理日誌

年 月 日 曜日 天候

	担当者

勤務	出勤者											(名)
	(宿直者)											(名)
	休日出勤・残業 公休・振休・休暇 欠勤・早退・遅刻											(名) (名) (名)
使用量・率		電気[Kwh]	水道(m ³)	ガス(m ³)	重油(%)							
					受入量	使用量	残量					
	日使用量											
	月累計											
		最大電力	平均電力	負荷量	平均電力	負荷量	需要量	ボイラー効率				
	[Kw]	[Kw]	(%)	[Kw]	(%)	(%)	(%)					
空調		10時測定		14時測定		冷・暖房時間						
		温度(°C)	湿度(%)	温度(°C)	湿度(%)	第1運転	第2運転	運転時間計				
	F					～	～					
	F					～	～					
	F					～	～					
	F					～	～					
	F					～	～					
	F					～	～					
	F					～	～					
作業内容・その他	作業内容 連絡事項・その他 使用材料 作業者											

空 調 運 転 日 誌

年 月 日 曜日 天候 温度 ℃ 湿度 % 記録者

西 館			東 館		特記事項
時刻	項目	電流	項目	電流	
	吸収式冷温水発生器		吸収式冷温水発生器		
			冷却ポンプ		
	地下機械室排風機		冷温水ポンプNo. 1		
	地下機械室送風機		冷温水ポンプNo. 2		
	冷温水循環ポンプNo. 1		冷却塔ファン		
	冷温水循環ポンプNo. 2		地下機械室送風機		
	冷温水循環ポンプNo. 3		地下機械室排風機		
	冷温水循環ポンプNo. 4		発電機室給気ファン		
	冷却水ポンプ		エアーハンドリングユニット		
	冷却塔ファン		全熱交換器		
			居室排気ファン		
	便所排風機		屋上機械室排風機		
	湯沸室排風機		屋上機械室送風機		
	オールフレッシュCAV空調機		便所排風機		
	オールフレッシュエコノベイント排風機		湯沸室排風機		
	オールフレッシュエコノベイント		便所排気ファン		
			湯沸室排気ファン		
			項目	電流	
			市水揚水ポンプNo. 1		
			市水揚水ポンプNo. 2		
			井水揚水ポンプNo. 1		
			井水揚水ポンプNo. 2		
			湧水排水ポンプNo. 1		
			湧水排水ポンプNo. 2		
			ドライエリア排水ポンプNo. 1		
			ドライエリア排水ポンプNo. 2		

冷温水ユニット運転日誌

令和 年 月 日 曜日 天気						温度 °C		湿度 %		
冷温水ユニット発停記録			累計運転時間			ガス使用量			記録者	
停止			本日			終了				
起動			前日			開始				
時間			累計			量				
確認者	起動時		状態	燃料元弁	燃料漏れ	着火状況	燃焼炎	排気ガス		
	停止時		確認	東) 西)	東) 西)	東) 西)	東) 西)	東) 西)	東) 西)	
			東 館				西 館			
運転記録(測定者)										
運転記録(測定時刻)										
ガス流量制御弁開度 (%)										
吸収式冷温水発生機 (A)										
排煙濃度計 (%)										
冷却水ポンプ (A)										
冷却塔ファン (A)										
冷温水入口温度 (°C)										
冷温水出口温度 (°C)										
冷却水入口温度 (°C)										
冷却水出口温度 (°C)										
東P-2-5, 西P-2-1 冷温水ポンプ (A)										
東P-2-6, 西P-2-2 冷温水ポンプ (A)										
冷温水ヘッダー(往)温度 (°C)										
冷温水ヘッダー(環)温度 (°C)										
冷却水ポンプ (Mpa)			入口							
			出口							
東P-2-5, 西P-2-1 冷温水ポンプ (Mpa)			入口							
			出口							
東P-2-6, 西P-2-2 冷温水ポンプ (Mpa)			入口							
			出口							