

# 宮古市中心市街地拠点施設

## 総合管理業務

### 特記仕様書

#### 01 設備保守・運転監視・維持管理業務

(委託期間 令和5年4月1日～令和10年3月31日)

令和4年12月

宮古市 総務部 契約管財課

## 設備保守・運転監視・維持管理業務

### 1 業務内容

下記(1)～(3)の業務内容については、別表「設備機器等点検作業基準」を参照のこと。

なお、別表に記載のない業務でも、建物管理上必要となるものについては、業務に含むものとする。

#### (1) 日常管理及び保守

- 1) 電気設備、給排水衛生設備及び空調設備等の運転操作及び監視
- 2) 設備機器の維持及び運用に関する保守監督、並びに保守のための日常的な巡視点検及び検査
- 3) 照明器具の管球交換（外灯等を含む）
- 4) 特殊な工具及び技術を要せず、常駐の従事者でできる範囲の小規模な修繕
- 5) 中央監視盤の監視、異常時の対応
- 6) 各種メーターの検針作業
- 7) AEDの日常点検（目視）
- 8) 電力使用量の監視（エネルギー監視サービスによる警報対応）
- 9) 空調温度の監視及び制御

#### (2) 定期点検

- 1) 各設備機器の維持のための定期点検
- 2) 設備機器の定期点検のために専門業者が実施する作業への立会

#### (3) 法令に基づく点検・届出

- 各種関係法令に基づき必要となる点検・検査
- 1) 特定建築物定期検査
  - 2) 建築設備定期調査
  - 3) 防火設備定期検査
  - 4) 消防用設備等点検
  - 5) 防火対象物点検
  - 6) 昇降機設備保守点検
  - 7) 簡易専用水道施設定期検査
  - 8) 飲料水及び雑用水の残留塩素測定
  - 9) 空気環境測定及び照度測定
  - 10) その他、本施設に装備する設備等に対し、関係法令に基づき必要と判断される点検・検査

#### (4) 計画立案・記録・報告・保管

- 1) 消防計画の立案支援と避難訓練の実施支援

- 2) 建物管理実施計画の作成と実施日程の調整
  - 3) 各種報告書及び日誌等の作成、回覧及び保管
  - 4) 各種検査の立会及び結果報告
  - 5) 各種業務報告及び日誌の作成及び提出
- (5) 緊急時の対応と措置  
各設備機器の故障及び事故時の非常措置（運転停止、応急修理等）

- 2 業務時間及び人員配置  
共通仕様書6のとおり

3 資格者の選任

次の資格を有する者を選任のうえ配置すること。

- 1) 危険物取扱者（乙種4類）
- 2) 電気主任技術者については、一般社団法人東北電気保安協会岩手事業本部へ業務を委託している。費用は、本市において負担する。

別表 設備機器等点検作業基準

設備項目等	設備概要	点検項目	点検周期				
			日	週	月	年	適時
非常用自家 発電機設備	容量 625KVA 燃料小出槽 950L (重油地下タンク 10,000L)	外観点検 (汚損、破損、発錆、液量、漏 液脱落、変色等)	○				
		計器指示値の確認、記録 (電圧、電流、 回転数、油量、周波数等)				②	
		消防法で定める定期点検				○	
		燃料小出槽の目視、作動確認				○	
昇降機設備	1号機乗用 1000kg/15名 2・3・4号機乗用 750kg/11名 5・6号機人荷用 1750kg/26名	リモート 24 時間常時監視	常時監視、月例報告				
		フルメンテナンス				④	
		定期検査 (建築基準法第 12 条第 3 項)				○	
消防設備	自動火災報知設 備、消火器、誘導 灯・誘導標識、消 火栓 (屋内・屋外)、 不活性ガス消火 設備、放送設備、 排煙設備、消防用 水、連結送水管	外観点検 (表示、標識、破損、腐食等)、 ホース・ノズル等の格納状態の確認、 バルブ類の漏れ・開閉位置確認、加圧 ポンプ起動状態の確認、指示圧力の確 認、呼水槽水位・復帰ボタン等の定位 位置確認				②	
		消防法で定める定期点検 (機器点検・総合点検)				②	
自動ドア	19 基	定期点検 (ドアエンジンの開閉弁調整 等)、保守部品の交換				④	
太陽光発電 設備	太陽光モジュー ル 20Kw、 蓄電池 30kVA、 パワーコンディ ショナー 2 基、 計測装置 1 基	指示計器又は表示により正常に発電し ていることの確認	○				
		太陽電池アレイ表面の汚れ・破損・変色 等の有無確認、外部配線の損傷の有無確 認、接続箱の外部配線の破損の有無確認				○	
		パワーコンディショナーの外部配線損 傷の有無確認、動作時の異常音・異臭等 の有無確認				○	
		蓄電池の損傷・液漏れ・汚損の有無確認、 電解液量の確認				○	

設備項目等	設備概要	点検項目	点検周期					
			日	週	月	年	適時	
空調設備	空気調和設備	日常点検（正常運転の確認）	○					
		定期点検（外観点検、電気系統点検等）				○		
		エアフィルター清掃				④		
		中性能フィルター交換	1年半に1回					
	パッケージ空調機	定期点検（外観点検、電気系統点検等）				②		
		室内機エアフィルター清掃				④		
	全熱交換器	定期点検（外観点検、運転状態等）				②		
		エアフィルター清掃				④		
	給排水設備	受水槽 FRP製 28.0 m <sup>3</sup>	定期点検 （内面の損傷、劣化状況の確認）					○
			高置水槽 FRP製 6.0 m <sup>3</sup>	清掃、消毒、水質点検 （色・濁り・臭気・味、残留塩素濃度）				○
飲料水検査 ・16項目検査（年1回） ・11項目検査（16項目検査から6ヶ月後に実施） ・消毒副生成物12項目検査（6月から9月までに実施） ・残留塩素測定（7日以内に1回）								
雑用水槽 84 t		定期点検 （内面の損傷、劣化状況の確認）					○	
		PH値、臭気、外観検査		○				
		大腸菌、濁度検査				⑥		
		清掃（浮遊・沈殿物質の除去、水槽洗浄、汚泥処分）				○		
ポンプ設備 揚水、雑用水用加圧給水、冷温水、温水、受水槽付給水、凍結防止		定期点検（腐食、損傷及び漏水の確認、運転圧力の点検等）				○		
		日常点検（外観点検、異音・異常振動）		○				
給湯設備 電気温水器 23台 ヒートポンプ 給湯器 1台		定期点検（腐食、損傷及び漏水の確認、絶縁抵抗測定、温度測定等）					○	
塩素滅菌装置	定期点検、消耗品交換				○			

設備項目等	設備概要	点検項目	点検周期				
			日	週	月	年	適時
中央監視・ 自動制御 設備	中央監視装置	定期点検				○	
		換気ファン異音、記憶装置の異常音、異常振動の有無、操作パネルのスイッチ類及び表示部の機能等の確認			○		
		中央処理装置類、外部記憶装置等の異常音有無、作動確認（CPU、メモリ、ハードディスク、インターフェイス装置）			○		
		制御機器の監視・発停管理	○				
		タイムスケジュールの確認					○
油地下 タンク	A 重油 10,000L	残油量の確認		○			
		通気口の引火防止網の脱落、腐食、目詰まりがない			○		
		計量口・注油口蓋の閉鎖状態に異常がない			○		
		注入口ピット（割れ・損傷・滞油・滞水がない、土砂等の堆積物がない、油種別表示板の表示が明瞭である）			○		
		配管に損傷・変形・漏れが無い			○		
		配管点検ボックスに割れ・損傷・滞油・滞水・土砂の堆積がない			○		
		端子盤（箱に損傷がない、端子に緩みがない）			○		
		接地（断線・緩みがない、接地抵抗）			○		
		定期点検、スラッジ等の処分				○	
屋外分煙器	分煙器 トルネックス 製タワー型分 煙機 2 台	定期点検・清掃				⑥	
	自動ドア 1 基	定期点検（調整、保守部品の交換）				④	
建築物 定期報告	建築物	定期検査（建築基準法第 12 条第 1 項）	3 年に 1 回（R5、R8）				
	建築設備 （昇降機を除く）	定期検査（建築基準法第 12 条第 3 項）				○	
	防火設備	定期検査（建築基準法第 12 条第 3 項）				○	

設備項目等	設備概要	点検項目	点検周期				
			日	週	月	年	適時
防火対象物		消防法による防火対象物点検				○	
環境衛生 管理等	空気環境測定	空気中の物質、温度、湿度等の測定 ① 浮遊粉じんの量 ② 一酸化炭素の含有率 ③ 二酸化炭素の含有率 ④ 温度 ⑤ 相対湿度 ⑥ 気流 ⑦ ホルムアルデヒドの量 （新築、増築、大規模修繕、模様替 の実施後） 20箇所（別図のとおり）				⑥	
	照度測定	事務室、会議室等の照度の測定 20箇所（別図のとおり）				②	
	グリストラップ	定期清掃				②	
	衛生害虫防除	ねずみ等生息調査				②	
照明制御 装置		日常点検（正常な動作の確認）	○				
		定期点検				○	
I T V システム	監視カメラ	日常点検（正常な動作の確認）	○				
		保守点検					○
		機械警備との一体運用					○
入退室 システム	カードリーダー	日常点検（正常な動作の確認）	○				
		定期点検				○	
		カレンダーデータ交換				○	