

ライフポート茨木

設備管理業務点検仕様書

(定期保守業務)

# 目

# 次

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 1. 電気設備                            | 3  |
| 1-1. 受変電設備定例点検及びデマンド監視業務           | 3  |
| 1-2. 非常用発電機設備点検                    | 7  |
| 1-3. コージェネレーションシステム点検保守            | 8  |
| 2. 給排水衛生設備                         | 10 |
| 2-1. 受水槽・高架水槽 清掃                   | 10 |
| 2-2. 貯湯槽 清掃                        | 12 |
| 2-3. 真空式温水ボイラー点検                   | 13 |
| 2-4. 浴槽ろ過装置設備点検                    | 14 |
| 3. 空調設備                            | 15 |
| 3-1. GHP（ガスヒートポンプ式）用空調機プレフィルター交換洗浄 | 16 |
| 3-2. 全熱交換器用空調機プレフィルター交換洗浄          | 16 |
| 3-3. GHP（ガスヒートポンプ式）空調機点検           | 17 |
| 3-4. オゾン脱臭装置点検                     | 20 |
| 4. 消防設備                            | 21 |
| 4-1. 消防設備点検                        | 21 |
| 4-2. 防火対象物点検                       | 28 |
| 4-3. 防災管理点検                        | 28 |
| 5. 昇降機設備                           | 29 |
| 5-1. エレベーター保守点検                    | 29 |
| 6. その他設備                           | 30 |
| 6-1. 自動扉設備保守点検                     | 30 |
| 6-2. 建築設備定期点検報告                    | 32 |
| 6-3. 特殊建築物定期調査報告                   | 33 |
| 7. 環境衛生                            | 35 |
| 7-1. 空気環境測定                        | 35 |
| 7-2. 飲用水水質検査                       | 36 |
| 7-3. 給湯水水質検査                       | 38 |
| 7-4. 浴槽水水質検査                       | 39 |
| 7-5. 循環浴槽配管内部及びろ過材殺菌洗浄作業           | 40 |
| 7-6. ねずみ・こん虫等防除管理                  | 41 |
| 8. 植栽管理業務                          | 42 |
| 8-1. 植栽維持管理業務                      | 42 |

# 1. 電気設備

## 1-1. 受変電設備定例点検およびデマンド監視業務

### 1. 対象設備

- (1). R階 キュービクル 高圧受電/変電/配電設備  
設備容量：400kVA 6.6kV
- (2). 非常用予備発電機  
容量：53kVA

### 2. 点検回数

- (1). 月次点検 年6回（偶数月）
- (2). 年次点検 年1回（※全館停電を伴う点検は3年毎に1回）
- (3). デマンド監視業務 24時間365日

### 3. 点検内容

- (1). 月次点検、年次点検
  - ・ 受変電設備の性能および機能維持のため「保安規程」に基づいて定例点検を行う。（※下記の巡視、点検及び測定・試験の基準表参照）
- (2). デマンド監視業務
  - ・ 受託者はデマンド監視装置を1階事務室内に設置し、当施設の電気使用量の状態を本装置により常時監視するものとする。
  - ・ デマンド監視装置の異常警報の対処については委託者が行うものとする。
  - ・ デマンド監視装置に記録された監視データによる電気使用量の状態を定期的に報告を行うこと。

| 設備   |                   | 点検項目                          | 工事期間中の<br>巡視、点検<br>[週1回] | 月次点検<br>[隔月1回] | 年次点検<br>[毎年1回] |           |
|------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|----------------|-----------|
|      |                   |                               |                          |                | 年次点検<br>Ⅰ      | 年次点検<br>Ⅱ |
| 引込設備 | 区分開閉器             | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|      |                   | 10 <sup>kV</sup> ボルトによる絶縁抵抗測定 |                          |                | △              | ○         |
|      |                   | 継電器の動作試験                      |                          |                | △              | ○         |
|      |                   | 継電器の慣性特性試験                    |                          |                | △              | ○         |
|      |                   | 継電器の動作特性試験                    |                          |                | △              | ○         |
|      |                   | 開閉器と継電器の連動試験                  |                          |                | △              | ○         |
|      | 引込線、支持物、<br>ケーブル等 | 外観点検                          |                          |                | △              | ○         |
|      |                   | 10 <sup>kV</sup> ボルトによる絶縁抵抗測定 |                          |                | △              | ○         |
| 受電設備 | 断路器               | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|      |                   | 10 <sup>kV</sup> ボルトによる絶縁抵抗測定 |                          |                | △              | ○         |
|      | 電力用ヒューズ           | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|      |                   | 10 <sup>kV</sup> ボルトによる絶縁抵抗測定 |                          |                | △              | ○         |
|      | 遮断器、負荷開閉器         | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|      |                   | 10 <sup>kV</sup> ボルトによる絶縁抵抗測定 |                          |                | △              | ○         |
|      |                   | 継電器の動作試験                      |                          |                | △              | ○         |
|      |                   | 継電器の慣性特性試験                    |                          |                | △              | ○         |
|      |                   | 継電器の動作特性試験                    |                          |                | △              | ○         |
|      |                   | 遮断器、開閉器と継電器の連動試験              |                          |                | △              | ○         |

| 設備        |                        | 点検項目                          | 工事期間中の<br>巡視、点検<br>[週1回] | 月次点検<br>[隔月1回] | 年次点検<br>[毎年1回] |           |
|-----------|------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|----------------|-----------|
|           |                        |                               |                          |                | 年次点検<br>Ⅰ      | 年次点検<br>Ⅱ |
| 受電設備      | 変圧器                    | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|           |                        | 10 <sup>kV</sup> ボルトによる絶縁抵抗測定 |                          |                | △              | ○         |
|           |                        | 内部点検                          |                          |                | △              | △         |
|           |                        | 絶縁油の酸化度試験                     |                          |                | △              | △         |
|           | コンデンサ、<br>リアクトル        | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|           |                        | 10 <sup>kV</sup> ボルトによる絶縁抵抗測定 |                          |                | △              | ○         |
|           | 計器用変成器、<br>零相変流器       | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|           |                        | 10 <sup>kV</sup> ボルトによる絶縁抵抗測定 |                          |                | △              | ○         |
|           | 飛雷器                    | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|           |                        | 10 <sup>kV</sup> ボルトによる絶縁抵抗測定 |                          |                | △              | ○         |
|           | 母線等                    | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|           |                        | 10 <sup>kV</sup> ボルトによる絶縁抵抗測定 |                          |                | △              | ○         |
|           | その他高圧機器                | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|           |                        | 10 <sup>kV</sup> ボルトによる絶縁抵抗測定 |                          |                | △              | ○         |
| 受・<br>配電盤 | 配電盤、制御回路               | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|           |                        | 電圧値、電流値の測定                    |                          | ○              | ○              | ○         |
|           |                        | 絶縁抵抗測定                        |                          |                | △              | ○         |
|           |                        | 計器校正試験                        |                          |                | △              | △         |
|           |                        | シーケンス試験                       |                          |                | △              | △         |
| 接地<br>工事  | 接地線、保護管等               | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|           |                        | 接地抵抗測定                        |                          |                | △              | ○         |
|           |                        | 漏えい電流測定                       |                          | ○              | ○              | ○         |
| 構造物       | 受電室建物、キュービクル式受・変電設備の金属 | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
| 配電設備      | 電線路                    | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|           |                        | 絶縁抵抗測定                        |                          |                | △              | ○         |
| 負荷設備      | 低圧機器                   | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|           |                        | 絶縁抵抗測定                        |                          |                | △              | ○         |
|           | 低圧配線、<br>制御配線          | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|           |                        | 絶縁抵抗測定                        |                          |                | △              | ○         |
|           | 開閉器                    | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|           |                        | 絶縁抵抗測定                        |                          |                | △              | ○         |
|           | 遮断器                    | 外観点検                          | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|           |                        | 絶縁抵抗測定                        |                          |                | △              | ○         |
| 絶縁状態監視    |                        |                               |                          | 低圧絶縁監視装置による    |                |           |

| 設備           |                       | 点検項目             | 工事期間中の<br>巡視、点検<br>[週1回] | 月次点検<br>[隔月1回] | 年次点検<br>[毎年1回] |           |
|--------------|-----------------------|------------------|--------------------------|----------------|----------------|-----------|
|              |                       |                  |                          |                | 年次点検<br>Ⅰ      | 年次点検<br>Ⅱ |
| 蓄電池設備        | 蓄電池                   | 外観点検             | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|              |                       | 電圧測定             |                          | ○              | ○              | ○         |
|              |                       | 比重測定             |                          |                | ○              | ○         |
|              |                       | 液温測定             |                          |                | ○              | ○         |
|              | 充電装置及び<br>付属装置        | 外観点検             | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|              |                       | 絶縁抵抗測定           |                          |                | △              | ○         |
|              | 構造物等                  | 外観点検             | ○                        | ○              | ○              | ○         |
| 非常予備<br>発電装置 | 原動機、始動装置<br>及び付属装置    | 外観点検             | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|              |                       | 始動・停止点検          |                          | ○              | ○              | ○         |
|              |                       | 保護継電器の動作試験       |                          |                | △              | ○         |
|              | 発電機及び励磁装置             | 外観点検             | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|              |                       | 絶縁抵抗測定           |                          |                | △              | ○         |
|              | 遮断器、開閉器、<br>配電盤、制御装置等 | 外観点検             | ○                        | ○              | ○              | ○         |
|              |                       | 絶縁抵抗測定           |                          |                | △              | ○         |
|              |                       | 発電電圧、周波数(回転数)の測定 |                          | ○              | ○              | ○         |
|              |                       | 保護継電器の動作試験       |                          |                | △              | ○         |
|              |                       | インターロック試験        |                          |                | △              | △         |

#### 注意事項

- ①「月次点検」とは、設備が運転中の状態において点検を実施するものをいい、「年次点検」とは、主として停電により設備を停止状態にして点検を実施するものをいう。年次点検は、年次点検Ⅰと年次点検Ⅱに区分し契約開始後毎年1回、年次点検Ⅱ→年次点検Ⅰ→年次点検Ⅰの順で実施する。
- ②工事期間中の○印は、各点検項目の該当項目を示し、工事に係わる設備に対して適用する。
- ③工事期間中の巡視、点検は工事工程にあわせ実施する。
- ④工事完了後の竣工試験の実施、内容については点検会社と協議する。
- ⑤月次点検、年次点検の○印は、各点検項目の該当項目を示し、設備のある場合に適用する。
- ⑥絶縁油の酸化度試験は、過熱・変色、汚損等の異常がない場合、又はPCB油混入の恐れがある場合、一部又は全部を省略することができる。
- ⑦変圧器の二次側より配電盤の主開閉器電源側の絶縁抵抗測定は、当該電路の接地線の取外しが困難な場合、漏れ電流測定に替えることがある。
- ⑧各点検項目は、機器ごとの信頼性並びに各点検項目と同等と認められる手法によって確認した場合にあっては、その結果により当該点検の一部に替えることがある。
- ⑨負荷設備の絶縁抵抗測定は、低圧電路の絶縁状態を監視する「低圧絶縁監視装置」により当該点検に替えることがある。

⑩ 10<sup>\*</sup>ボルトによる絶縁抵抗測定は、6<sup>\*</sup>ボルトの高圧設備に対して適用する。

## 1-2. 非常用発電機設備点検

### 1. 対象設備

(1). PG 57 NMX      53.5 kVA      1台

\*三菱電機製

### 2. 点検回数

年1回

### 3. 点検内容

当施設の非常用発電設備を経済産業省令で定める技術基準に適合するよう管理し、緊急時に発電機が正常に運転できることを目的とする。

#### ① B点検

##### a) 外観点検

設置状況/表示/自家発電装置/始動用蓄電池設備/制御装置/計器類/  
燃料油及び冷却水タンク/排気筒/配管/予備品等

##### b) 機能点検

自家発電装置/始動用蓄電池設備/制御装置/計器類/結線接続/接地/  
耐震措置

##### c) 作動点検

自家発電装置

##### d) 潤滑油系統

機関潤滑油/潤滑油冷却器/ガバナ/燃料噴射ポンプ/発電機

##### e) 冷却水系統

冷却水ヒーター/温調弁

##### f) 始動空気系統

吸排気弁

##### g) その他付属装置

回転計/潤滑油圧力計/冷却水温度計/油圧低下スイッチ/冷却水温度スイッチ  
/スピードリレー/セルモーター/発電機/配電盤/ラジエーター等

### 1-3. コージェネレーションシステム点検保守

#### 1. 対象設備

- (1). ガスコージェネパッケージ ジェネライトCP22V 1台  
定格出力22kW、三相3線

#### 2. 点検回数

運転時間6,000時間毎に定期点検、消耗部品交換を実施する。

\*大阪ガス側に再委託する。

#### 3. 点検内容

##### a). エンジン

- ・ 起動の具合
- ・ 給排気とブロバイ・排気ホースの状態
- ・ ミキサーの状態とハンチング状態
- ・ 点火プラグの緩み、損傷とプラグキャップ
- ・ エアエレメントの汚れ、詰まり
- ・ エンジンルーム換気ファンの作動

##### b). 電装品

- ・ ハイテンションコード・コードプラグの亀裂、劣化
- ・ 配線、カプラ類の緩み、がた、損傷
- ・ スタータモータ類の作動状態
- ・ ファンモータ類のがた、異音、損傷
- ・ 漏電遮断器の作動確認
- ・ 漏電遮断器の取付確認
- ・ アース端子接続確認

##### c). オイル及び燃料ガス

- ・ オイルフィルターの汚れ、詰まり
- ・ エンジン本体よりのオイル漏れ
- ・ ゼロガバナとダイヤフラム本体のガス漏れ
- ・ ガスホース・強化ゴムホースの亀裂、劣化、ガス漏れ
- ・ ガス電磁弁の作動確認

##### d). 冷却水

- ・ 冷却水ポンプの作動状態と水漏れ
- ・ ラジエータキャップ取付部の水漏れ
- ・ 冷却水系ホースの亀裂、緩み、劣化



- ・ クーラントの液位状態及び濃度確認
- ・ 排ガス熱交換器及び内部よりの水漏れ

e). その他

- ・ 本体熱交換器フィンの汚れ、詰まり
- ・ シスコン/リモコンと本体通信確認
- ・ 本体運転異常音
- ・ 本体異常振動
- ・ 給排気口の確認
- ・ 機器の固定状況
- ・ 可燃物との隔離
- ・ ドレンフィルター充填石の洗浄・補充及び確認
- ・ 電装BOX及びインバータ給気フィルタの清掃
- ・ バルブクリアランス調整
- ・ ガス漏れテスト
- ・ タイマー設定状況確認

4. 消耗部品交換

- ・ 定期点検時に下記の消耗部品交換を行う  
※部品代については受託者負担とする。
- ① エンジンオイル
- ② オイルフィルター
- ③ エアーエレメント
- ④ 点火プラグ
- ⑤ 冷却水
- ⑥ インバータ換気用ファン
- ⑦ 発電機軸受け（12,000 時間毎に交換）
- ⑧ ガス漏れ検知器（12,000 時間毎に交換）
- ⑨ 燃料ホース（30,000 時間毎に交換）

## 2. 給排水衛生設備

### 2-1. 受水槽・高架水槽 清掃

#### 1. 対象設備

|      |                                   |
|------|-----------------------------------|
| 受水槽  | 材質：FRP 製 24.0 m <sup>3</sup> 2 槽式 |
| 高架水槽 | 材質：FRP 製 8.0 m <sup>3</sup> 2 槽式  |

#### 2. 清掃回数 年 1 回

水道法、水道法施工令、水道法施工規則、水質基準に関する省令、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、同法に基づく厚生労働省告示、各地方条例等の関係法令を遵守し適切に実施する。

#### 3. 清掃業務内容

#### 注意事項

1. 作業者は常に健康状態に留意するとともに、おおむね 6 ヶ月ごとに病原体がし尿に排泄される感染症の罹患の有無(または病原体の保有の有無)に関して、健康診断を受ける。  
また健康状態の不良な者は作業に従事してはならない。
2. 作業衣及び使用器具は、タンクの清掃専用のものとする。作業に当たり、作業衣および使用器具の消毒を行い、作業が衛生的に行われるようにする。
3. タンク内の照明、換気等に注意して事故防止を図る。

#### 作業項目

##### (1) 受水槽

##### a) 水槽内の清掃・消毒

- ・タンク内の沈殿物質及び浮遊物質、壁面等に付着した物質を除去し洗浄する。
- ・洗浄に用いた水は、完全にタンク外に排除すること。
- ・清掃終了後、塩素剤を用いてタンク内の消毒を行う。
- ・作業終了後、水質検査及び残留塩素濃度の測定を行う。

##### b) 外観及び基礎・固定部の確認

- ・水漏れ及び外面の錆、腐食、損傷等の有無
- ・接合金具及びボルトの緩み、腐食等の有無
- ・亀裂、沈下等の異常の有無を点検する。
- ・固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みの有無を点検する。
- ・架台の錆、腐食、たわみ及び基礎部隙間の有無を点検する。

- c) バルブ類の作動確認
  - ・変形、損傷等の有無及び作動の良否
- d) 電極棒・液面リレーの状態及び作動確認
  - ・汚れ、腐食、損傷等の有無
  - ・水位電極部、パイロット管等の接続部の緩み及び腐食の有無
  - ・作動の良否
- e) 配管類
  - ・変形、腐食、損傷等の有無
  - ・防虫網の詰まり、腐食、損傷等の有無

## (2) 高架水槽

- a) 水槽内の清掃・消毒
  - ・タンク内の沈殿物質及び浮遊物質、壁面等に付着した物質を除去し洗浄する。
  - ・洗浄に用いた水は、完全にタンク外に排除すること。
  - ・清掃終了後、塩素剤を用いてタンク内の消毒を行う。
  - ・作業終了後、水質検査及び残留塩素濃度の測定を行う。
- b) 外観及び基礎・固定部の確認
  - ・水漏れ及び外面の錆、腐食、損傷等の有無
  - ・接合金具及びボルトの緩み、腐食等の有無
  - ・亀裂、沈下等の異常の有無を点検する。
  - ・固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みの有無を点検する。
  - ・架台の錆、腐食、たわみ及び基礎部隙間の有無を点検する。
- c) バルブ類の作動確認
  - ・変形、損傷等の有無及び作動の良否
- d) 電極棒・液面リレーの状態及び作動確認
  - ・汚れ、腐食、損傷等の有無
  - ・水位電極部、パイロット管等の接続部の緩み及び腐食の有無
  - ・作動の良否
- e) 配管類
  - ・変形、腐食、損傷等の有無
  - ・防虫網の詰まり、腐食、損傷等の有無

## 2-2. 貯湯槽 清掃

### 1. 対象設備

貯湯槽（屋内機械室・地上式） 材質：SUS 製 6.4 m<sup>3</sup> 1 槽（円柱）

### 2. 清掃回数 年 1 回

水道法、水道法施工令、水道法施工規則、水質基準に関する省令、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、同法に基づく厚生労働省告示、各地方条例等の関係法令を遵守し適切に実施する。

### 3. 清掃業務内容

#### 注意事項

1. 作業者は常に健康状態に留意するとともに、おおむね 6 ヶ月ごとに病原体がし尿に排泄され感染症の罹患の有無（または病原体の保有の有無）に関して、健康診断を受ける。また健康状態の不良な者は作業に従事してはならない。
  2. 作業衣及び使用器具は、タンクの清掃専用のものとする。作業に当たり、作業衣および使用器具の消毒を行い、作業が衛生的に行われるようにする。
  3. タンク内の照明、換気等に注意して事故防止を図る。
  4. マンホールのパッキンは作業毎に新品交換を行う。（※受託者負担とする。）
- 
- a) 水槽内の清掃・消毒
    - ・タンク内の沈殿物質及び浮遊物質、壁面等に付着した物質を除去し洗浄する。
    - ・洗浄に用いた水は、完全にタンク外に排除すること。
    - ・清掃終了後、塩素剤を用いてタンク内の消毒を行う。
    - ・作業終了後、水質検査及び残留塩素濃度の測定を行う。
  - b) 外観及び基礎・固定部の確認
    - ・水漏れ及び外面の錆、腐食、損傷等の有無
    - ・接合金具及びボルトの緩み、腐食等の有無
    - ・亀裂、沈下等の異常の有無を点検する。
    - ・固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みの有無を点検する。
    - ・架台の錆、腐食、たわみ及び基礎部隙間の有無を点検する。
  - c) 配管類
    - ・変形、腐食、損傷等の有無

## 2-3. 真空式温水ボイラー点検

### 1. 対象設備

真空式温水ボイラー（ガス）      SV-N2003G-CH    2台

### 2. 点検回数      年2回

### 3. 点検内容

当施設の給湯管理を良好に維持するために、適度な給水温度を維持し快適な環境衛生の管理に努めることを目的とする。

#### ①電気関係

- a) 各種モーター絶縁測定及び電流値測定
- b) 電源電圧
- c) 操作回路絶縁測定
- d) 電磁開閉器

#### ②その他

- a) サーモスタット
- b) 排ガス測定
- c) 着火及び燃焼状況
- d) フローチャート
- e) ガス漏れ
- f) オイル漏れ
- g) 給水コントロール
- h) 本体ケーシング

#### ③機能テスト

- a) プレパージ
- b) イグニッション
- c) 不着火検出
- d) 断火検出
- e) パイロットフレイム
- f) メインフレイム
- g) ガス流量
- h) ポストパージ
- i) ガス圧スイッチ
- j) ガス圧力（一次供給/パイロットガス/メインガス）

## 2-4. 浴槽ろ過装置設備点検

### 1. 対象機器

- |      |                    |    |
|------|--------------------|----|
| (1). | HMS-15AVU型（付属機器含む） | 1台 |
| (2). | HMS-20AVU型（付属機器含む） | 1台 |

＊(株)アスカ製

### 2. 点検回数

- |     |         |        |
|-----|---------|--------|
| a). | 定期点検    | 年1回    |
| b). | ろ過器ろ材交換 | 2年毎に1回 |

＊当装置メーカーの(株)アスカに再委託する。

### 3. 点検内容

当施設の浴槽水質環境を良好に維持するために、浴槽ろ過装置の管理を徹底する事で快適な浴槽の衛生に努めることを目的とする。

#### a). 定期点検

##### ① ろ過器

エアー抜き/ろ過圧力/パッキン/ろ材/水漏れの有無

##### ② ろ過ポンプ

軸シール/ろ過吐出圧力/電流値/外観/音・振動

##### ③ 自動五方弁

水漏れの有無/逆洗・洗浄時間/動作/リークの有無

##### ④ 集毛器

ストレーナー清掃/パッキン/水漏れの有無

##### ⑤ 滅菌タンク

液漏れの有無/タンク内部状況/薬品量

##### ⑥ 塩素滅菌ポンプ

液漏れの有無/設定値（ストローク・パルス確認）/接液部/注入口/  
注入配管・ホース/上下コネクター分解清掃/注入口分解清掃

##### ⑦ 滅菌ポンプ運転タイマー

設定値

##### ⑧ 浴槽水位計

水漏れの有無/汚れの有無/接続ホースの状況

##### ⑨ 浴槽給水二方弁

水漏れの有無/外観/動作

##### ⑩ 浴槽適温水ユニット

水漏れの有無/外観/温度調整/補給水温度/ミキシングバルブ分解内部点  
検

- ⑪ 制御盤  
内部の状況
- ⑫ 温度調節計  
設定値/指示値
- ⑬ 温調三方弁  
水漏れの有無/インターロック
- ⑭ 運転用タイマー  
設定/時刻確認
- ⑮ 熱交換器  
水漏れの有無
- ⑯ 残留塩素濃度確認

b). ろ過器ろ材交換

- ① シリカサンド交換
- ② アンダードレン管全数交換
- ③ マンホールＯリング交換
- ④ 廃材処分
- ⑤ 交換後の試運転確認

### 3. 空調設備

#### 3-1. GHP（ガスヒートポンプ式）空調機プレフィルター交換洗浄

##### 1. 対象機器

|            |                |                 |
|------------|----------------|-----------------|
| (1)        | 2方向カセット型       | 76台             |
| (2)        | 天井ビルトイン型       | 1台              |
| (3)        | 天井埋込型          | 1台              |
| (4)        | 天井ビルトインオールダクト型 | 18台             |
| (5)        | 天井吊り型（厨房用）     | 2台              |
| ＊プレフィルター枚数 |                | 計247枚（内天井隠蔽59枚） |

##### 2. 交換洗浄回数 年2回

##### 3. 作業内容

- ・ 作業工程表の作成、関係部署との作業時間調整（事前準備）
- ・ 作業箇所養生
- ・ プレフィルター取外し
- ・ 取外し後、粉塵再飛散防止の為、袋詰
- ・ 建物外部指定場所への運搬（洗浄場所）
- ・ 高圧洗浄機によるフィルター洗浄（表、裏）
- ・ 洗浄、水切り後、乾燥
- ・ プレフィルター取付け
- ・ 運転時、異音確認（送風機、機器本体振動）

#### 3-2. 全熱交換器プレフィルター交換洗浄

##### 1. 対象機器

|            |       |                 |
|------------|-------|-----------------|
| (1)        | カセット型 | 25台             |
| (2)        | 天井埋込型 | 20台             |
| ＊プレフィルター枚数 |       | 計130枚（内天井隠蔽78枚） |

##### 2. 交換洗浄回数 年2回

##### 3. 作業内容

- ・ 作業工程表の作成、関係部署との作業時間調整（事前準備）
- ・ 作業箇所養生



- ・ プレフィルター取外し
- ・ 取外し後、粉塵再飛散防止の為、袋詰
- ・ 建物外部指定場所への運搬（洗浄場所）
- ・ 高圧洗浄機によるフィルター洗浄（表、裏）
- ・ 洗浄、水切り後、乾燥
- ・ プレフィルター取付け
- ・ 運転時、異音確認（送風機、機器本体振動）

### 3-3. GHP（ガスヒートポンプ式）空調機点検

#### 1. 対象機器

##### 室外機

|     |         |                |             |
|-----|---------|----------------|-------------|
| (1) | (GHP-1) | SGP-GX560M1G2  | 1台（室内機 4台）  |
| (2) | (GHP-2) | SGP-GX560M1G2R | 1台（室内機 8台）  |
| (3) | (GHP-3) | SGP-GX560M1G2R | 1台（室内機 12台） |
| (4) | (GHP-4) | SGP-GX560M1G2R | 1台（室内機 6台）  |
| (5) | (GHP-5) | SGP-HW560M1GZR | 2台（室内機 14台） |
| (6) | (GHP-6) | SGP-HW560M1GZR | 2台（室内機 27台） |
| (7) | (GHP-7) | SGP-HW560M1GZR | 2台（室内機 20台） |
| (8) | (GHP-8) | SGP-HW450M1GZR | 2台（室内機 7台）  |

\*パナソニック製

#### 2. 点検回数

- ・ 室外機定期点検

運転時間 10,000 時間毎に室外機定期点検、消耗部品交換を実施する。

\*大阪ガス側に再委託する。

- ・ 簡易点検（フロン排出抑制法に点検基準に準じた冷媒漏れ点検）

3ヶ月毎1回

#### 3. 点検内容

##### a). エンジン

- ・ 起動の具合
- ・ 給排気と、プロバイ・排気ホースの状態
- ・ ミキサーの状態とハンチング状態
- ・ 点火プラグの緩み、損傷とプラグキャップ

- ・ エアエレメントの汚れ、詰まり
  - ・ エンジンルーム換気ファンの作動
- b). 電装品
- ・ ハイテンションコード・コードプラグの亀裂・劣化
  - ・ 配線、カプラ類の緩み、がた、損傷
  - ・ スタータモータ類の作動状態
  - ・ ファンモータ類のがた、異音、損傷
  - ・ 漏電遮断器の作動確認（内臓）
  - ・ アース端子接続確認
- c). オイル、燃料ガス
- ・ オイルフィルターの汚れ、詰まり
  - ・ エンジン本体よりのオイル漏れ
  - ・ ゼロガバナとダイヤフラム本体のガス漏れ
  - ・ ガスホース・強化ゴムホースの亀裂、劣化、ガス漏れ
  - ・ ガス電磁弁の作動状態
- d). 冷却水
- ・ 冷却水ポンプの作動状態と水漏れ
  - ・ ラジエータキャップ取付部の水漏れ
  - ・ 冷却水系ホースの亀裂、緩み、劣化
  - ・ クーラントの液位状態及び濃度確認
  - ・ 排ガス熱交換器及び内部よりの水漏れ
- e). 冷媒
- ・ コンプレッサ本体よりの冷媒、オイル漏れ、異音
  - ・ フレキパイプと他の配管よりのオイル漏れ、異音
  - ・ 冷媒配管接続部よりの冷媒漏れ
  - ・ コンプレッサベルトの緩み、亀裂、劣化
- f). 総合
- ・ 室外機熱交換器フィンの汚れ、詰まり
  - ・ 室内機と室外機通信確認
  - ・ 室外機運転異常音
  - ・ 室外機異常振動
  - ・ 給排気口の確認
  - ・ 堅固で水平な基礎にアンカーボルトで堅固に固定
  - ・ 安全な通路、メンテナンススペースの確保
  - ・ 可燃物との離隔
  - ・ 定期点検リセット確認
  - ・ ドレンフィルター充填石の洗浄・補充及び確認

- ・ 室内機の異音、空調の効き具合の確認
- ・ 電装BOX、インバータ吸気フィルタの清掃
- ・ 冷媒フロン類取扱技術者などの有資格者による定期点検
- ・ フロン排出抑制法の定期点検内容を満たす項目

g). その他

- ・ ガスヒートポンプの効率的な運転及び迅速な故障の修理を目的として遠隔監視装置による室外機及び室内機のデータ収集等を行うものとする。
- ・ 定期収集
- ・ 室外機運転時間
- ・ エンジン発停回数
- ・ 冷媒高圧最大値
- ・ ②発生都度収集
- ・ 警報コード
- ・ 室外機（本体）運転時間、エンジン発停回数
- ・ 運転モード、送風モードなどの室内機運転情報
- ・ 運転状態情報（センサーやモータの ON/OFF などのデジタル情報）
- ・ 室外機（本体）各種アナログ情報

4. 消耗部品の交換

- ・ 定期点検時に下記の消耗部品交換を行う  
※部品代は受託者負担とする。

- ① スパークプラグ
- ② オイルフィルター
- ③ コンプレッサベルト
- ④ 冷却水補充
- ⑤ 発電機ベルト
- ⑥ エンジンオイル
- ⑦ エアエレメント
- ⑧ オイルストレーナー
- ⑨ ドレンフィルター充填石
- ⑩ オイル吸着マット

5. 故障発生時について

- ・ 当該対象機器（室外機限る）に故障が発生した場合はすみやかに専門会社サービスマンにて点検を行い、適切な復旧修理を行う。

※この修理に要した費用（基本料、技術料、部品代）は受託者負担とする。  
ただし当該対象機器の設置日から起算して13年が経過する時または当該対象室外機の通算運転時間が30,000時間に到着した時のいずれか早期に到達した時点以降の修理費は委託者負担とする。

### 3-4. オゾン脱臭装置点検

#### 1. 対象機器

##### (1). オゾン発生機

プラズマ放電方式      型式PK-306R      25台

##### (2). オゾン発生機制御盤1面

＊プロシード製

#### 2. 点検回数      年1回

＊当装置メーカーのキーゾンコーポレーション(旧プロシード)に再委託する。

#### 3. 点検内容

- ・ 作業箇所養生（必要箇所）
- ・ オゾン発生機フィルターの清掃
- ・ 高電圧ユニット、ファンユニットの点検
- ・ ヒューズの点検
- ・ オゾン発生機エレメントの交換
- ・ 取り外したオゾン発生機エレメントは持ち帰り工場で再生処理し、次回に使用する。
- ・ オゾン発生状態の確認
- ・ オゾン発生機制御盤      開閉器、電線、タイマーの点検

## 4. 消防設備

### 4-1. 消防設備点検

#### 1. 対象設備

- (1) 自動火災報知設備（G P型）
- (2) ガス漏れ火災警報設備
- (3) 消防機関へ通報する火災報知設備
- (4) 非常警報器具及び設備
- (5) 誘導灯及び誘導標識
- (6) 非常電源（自家発電設備）
- (7) 非常電源（蓄電池設備）
- (8) 防排煙設備
- (9) 消火器具
- (10) スプリンクラー設備
- (11) 消防用水
- (12) 避難器具
- (13) 配線

2. 点検回数      機器点検：年2回（4月、10月）  
                    総合点検：年1回（10月）

#### 3. 点検内容

消防法、同法施行令、同法施行規則及びこれに基づく告示等に定めるところにより、機器・総合点検、機器点検を行うものとする。

##### (1) 自動火災報知設備

###### 1. 機器点検

- ① 予備電源及び非常電源（内臓型のものに限る）  
外形/表示/端子電圧/切替装置/充電装置/結線接続
- ② 受信機及び中継器  
周囲の状況/外形/表示/警戒区域の表示装置/スイッチ類/ヒューズ類/継電器/表示灯/通話装置/接地/附属装置 /回路導通（常時断線監視機能を有する自動火災報知設備を除く）/火災表示等（蓄積式）/予備品等
- ③ 感知器  
外形/警戒状況（未警戒部分/感知区域/適応性/機能障害）/熱感知器（スポット型（差動・定温））/煙感知器（スポット型（光電））

④ 発信機

周囲の状況/外形/表示/押しボタン及び送受話器/表示灯

2. 総合点検

① 同時作動

② 煙感知器等の感度

③ 総合作動

(2) ガス漏れ火災警報設備

1. 機器点検

① 予備電池及び非常電源（内蔵型のものに限る）

外形/表示/端子電圧/切替装置/充電装置/結線接続

② 受信機及び中継器

周囲の状況/外形/表示/警戒区域の表示装置/スイッチ類/ヒューズ類/継電器/  
表示灯/結線接続/接地/附属装置/ガス漏れ表示/回路導通/故障表示/予備品等

② ガス漏れ検知器

外形/警報状態（未警戒部分/設置場所・設置位置/適応性/機能障害）/作動等

③ 警報装置

検知区域警報装置（外形/取付状態/音圧等/鳴動区域）

2. 総合点検

① 同時作動

② 検知区域警報装置

③ 総合作動

(3) 消防機関へ通報する火災報知設備

1. 機器点検

① 予備電源

外形/表示/結線接続/電圧/切替装置/充電装置

② 本体

周囲の状況/外形/表示/ヒューズ類/予備品等/起動機能/優先通報機能/通報頭  
出し機能/蓄積音声情報機能/再呼出し機能/通話機能等（消防機関側からの呼返  
し/不応答時の通報継続/切替/通話中断時の呼返し）/モニター機能

③ 遠隔起動装置（遠隔起動装置を有する火災通報装置に限る。）

周囲の状況/外形/表示/機能

(4) 非常警報器具及び設備

1. 機器点検

① 非常電源（内蔵型のものに限る）

外形/表示/端子電圧/切替装置/充電装置/結線接続

② 放送設備

起動装置（周囲の状況/外形/押しボタン等//自動火災報知設備との連動）/増幅設備（周囲の状況/外形/表示/スイッチ類/ヒューズ類/継電器/計器類/表示灯/結線接続/接地/回路選択/2以上の操作部等/遠隔操作器の連動/非常用放送切替/回路短絡/音声警報音/火災音信号/マイクロホン/予備品等）/スピーカー（外形/取付状態/音圧等/鳴動方式/音量調整器）表示灯

2. 総合点検

① 音響装置及びスピーカーの音圧

② 総合作動

（5）誘導灯・誘導標識

1. 機器点検

① 誘導灯

外箱及び表示面（種類/視認障害等/外形/表示）/非常電源（外形/表示/機能）/光源/点検スイッチ/ヒューズ類/結線接続/信号装置等（外形/結線接続/機能）

② 誘導標識

外形/視認障害等/採光又は照明

（6）非常電源（自家発電設備）

1. 機器点検

① 設置状況

周囲の状況/区画等/水の浸透/換気/標識

② 表示

③ 自家発電装置

原動機及び発電機/冷却装置（ラジエータ、配管等/冷却ファン）/潤滑油類/その他の付属機器類

④ 始動装置

始動用蓄電池設備

⑤ 制御装置

周囲の状況/発電機盤/自動始動盤/補機盤/電源表示灯/表示灯/開閉器及び遮断器/ヒューズ類/継電器

⑥ 保護装置

⑦ 計器類

⑧ 燃料容器等

外形/燃料貯蔵量

⑨ 冷却水タンク

外形/水量

- ⑩ 排気筒  
周囲の状況/外形/貫通部
- ⑪ 配管
- ⑫ 結線接続
- ⑬ 接地
- ⑭ 始動性能
- ⑮ 運転性能
- ⑯ 停止性能  
手動停止/自動停止
- ⑰ 耐震措置
- ⑱ 予備品等

## 2. 総合点検

- ① 絶縁抵抗
- ② 始動装置  
始動用蓄電池設備/始動補助装置
- ③ 保護装置
- ④ 負荷運転  
運転状況/換気

## (7) 非常電源（蓄電池設備）

### 1. 機器点検

- ① 設置状況  
周囲の状況/区画等/水の浸水/換気/標識
- ② 蓄電池  
外形/表示/電解液/総電圧/セル電圧/負荷容量
- ③ 充電装置  
外形/表示/開閉器・遮断器/交流入力電圧/トリクル・浮動充電電圧/出力電流/  
負荷電圧/負荷電流/自動充電切替/接地
- ④ 結線接続
- ⑤ 制御装置
- ⑥ 耐震措置
- ⑦ 予備品等

### 2. 総合点検

- ① 接地抵抗
- ② 絶縁抵抗
- ③ 容量



- ④ 切替装置
- ⑤ 電圧計・周波数計
- ⑥ 警報動作
- ⑦ 電圧調整範囲
- ⑧ 負荷電圧補償装置

## (8) 防排煙設備

### 1. 機器点検

- ① 予備電源・非常電源（内蔵型のものに限る）  
外形/表示/端子電圧/切替装置/充電装置/結線接続
- ② 連動制御盤  
周囲の状況/外形/表示/警戒区域の表示装置/スイッチ類/ヒューズ類/継電器/  
表示灯/結線接続/接地/回路導通/予備品等
- ③ 感知器  
取付状態/外形/煙感知器
- ④ その他  
取付状態/外形/周囲の状況/作動状態
- ⑤ 連動機構

### 2. 総合点検

- ① 連動状態
- ② 総合作動
- ③ 配線点検  
絶縁抵抗（電源回路/感知器回路/制御回路）/耐熱保護/専用回路/  
開閉器・遮断器

## (9) 消火器具

### 1. 機器点検

- ① 設置状況  
設置場所/設置間隔/適応性
- ② 表示及び標識
- ③ 消火器の外形  
本体容器/安全栓の封/安全栓/押し金具及びレバー等の装置/キャップ/ホース/  
ノズル、ホーン及びノズル栓/指示圧力計

## (10) スプリンクラー設備

### 1. 機器点検

- ① 水源

貯水槽/水量/水状/給水装置/バルブ類

② 加圧送水装置、ポンプ方式、電動機の制御装置

周囲の状況/外形/表示/電圧計及び電流計/開閉器及びスイッチ類/ヒューズ類/  
継電器/表示灯/結線接続/接地/予備品等

③ 加圧送水装置、ポンプ方式、起動装置

手動式起動操作部（周囲の状況/外形/表示/機能）/自動式起動装置（起動用水  
圧開閉装置の圧力スイッチ/起動用圧力タンク/機能、火災感知装置閉鎖型ス  
プリンクラーヘッド）

④ 加圧送水装置、ポンプ方式、電動機

外形/回転軸/軸受部/軸継手/機能

⑤ 加圧送水装置、ポンプ方式、ポンプ

外形/回転軸/軸受部/グランド部/連成計・圧力計/性能

⑥ 加圧送水装置、ポンプ方式、呼水装置

呼水槽/バルブ類/自動給水装置/減水警報装置/フート弁

⑦ 加圧送水装置、ポンプ方式、性能試験装置

⑧ 配管等

管及び管継手/支持金具及びつり金具/バルブ類/ろ過装置/逃し配管/  
流水検知装置二次側配管/標識

⑨ 送水口

周囲の状況/外形/標識

⑩ スプリンクラーヘッド

外形/感熱障害/散水分布障害/未警戒部分/適応性

⑪ 流水検知装置及び圧力検知装置

バルブ本体等/リターディングチャンバー/圧力スイッチ/音響警報装置及び  
表示装置

⑫ 補助散水栓箱等

補助散水栓箱（周囲の状況/外形/表示）/ホース・ノズル（外形/操作性）/補助  
散水栓開閉弁/表示灯/使用方法の表示

⑬ 耐震措置

2. 総合点検

① 閉鎖型スプリンクラー設備、ポンプ方式

起動性能等（加圧送水装置/表示・警報等/電動機の運転電流/運転状況）/放水  
圧力

② 補助散水栓

起動性能等（加圧送水装置/表示・警報等/電動機の運転電流/運転状況）/放水  
圧力

(1 1) 消防用水

1. 機器点検

① 水源

貯水槽/水量/水状/給水装置

② 給管投入孔及び採水口

周囲の状況/吸管投入口/採水口/標識

(1 2) 避難器具

1. 機器点検

① 周囲の状況

設置場所/操作面積等/開口部/降下空間/避難空地

② 標識

③ 器具本体

避難はしご(縦棒/横さん/突子/結合部等/可動部)

④ すべり台

底板及び側板/すべり面の勾配/手すり

⑤ 取付具及び支持部

2. 総合点検

① 器具の取付等

② 降下

③ 格納

(1 3) 配線

1. 総合点検

① 専用回路

② 開閉器及び遮断器

③ 絶縁抵抗

④ 耐熱保護

## 4-2. 防火対象物点検

1. 点検回数 年 1 回

2. 業務内容

消防法、同法施行令、同法施行規則及びこれに基づく告示等に定めるところにより、防火対象物点検を行う。また点検結果報告書を作成し所轄の消防署へ報告届出をする。

## 4-3. 防災管理点検

1. 点検回数 年 1 回

2. 業務内容

消防法、同法施行令、同法施行規則及びこれに基づく告示等に定めるところにより、防災管理点検を行う。また点検結果報告書を作成し所轄の消防署へ報告届出をする。

## 5. 昇降機設備

### 5-1. エレベーター保守点検

#### 1. 対象設備

- (1) 一般用エレベーター（1号機） 1台  
日立製 HU-PF  
油圧式 方向性乗合全自動方式（最下階復帰方式）  
定員 22人 地震時管制運転 車椅子仕様
- (2) 一般用エレベーター（2号機） 1台  
日立製 LVF-PF22CO45  
ロープ式 VF方向性乗合全自動方式（マイコン制御、気配りアナウンス付）  
定員 22人 地震時管制運転 車椅子仕様
- (3) 厨房用エレベーター（3号機） 1台  
日立製 R-9-2S45  
ロープ式 VF方向性乗合全自動方式（マイコン制御、気配りアナウンス付）  
定員 9人 地震時管制運転

#### 2. 点検回数

- (1) 1号機油圧式エレベーター
  - ・ 定期現地点検 年12回
  - ・ 遠隔監視装置による24時間遠隔監視
  - ・ 昇降機定期検査報告 年1回 ※建築基準法 第12条に基づく
- (2) (3) 2号機、3号機ロープ式エレベーター
  - ・ 定期現地点検 年4回
  - ・ 定期遠隔点検 年12回
  - ・ 遠隔監視装置による24時間遠隔監視
  - ・ 昇降機定期検査報告 年1回 ※建築基準法 第12条に基づく

#### 3. 点検内容

エレベーターメーカーのPOG仕様による保守点検を行う。

※日立ビルシステム㈱に再委託する。

#### 4. 故障時等の対応

不時の故障や事故に対し、24時間出動態勢で最善の手段で対処する。

故障、災害等により、エレベーターに閉じ込め又は機能停止が生じた場合は、可能な限り速やかに復旧措置を講じるよう努める。

## 6. その他設備

### 6-1. 自動扉設備保守点検

#### 1. 対象設備

(1) ナブコドア製 正面玄関自動扉（機種：DS-75D） 2台

#### 2. 点検回数 年2回

\*ナブコドア㈱に再委託する。

#### 3. 点検内容

##### a) 使用状況の確認

- ・開閉回数

##### b) サッシ部の点検

- ・無目点検カバーの取付状態
- ・ガイドレール内の状態
- ・扉の状態（傷及び作動時の異音）
- ・フレ止め・扉ガイドの取付状態
- ・指詰防止（30mmのクリアランス確保）
- ・隙間（全閉時の戸先、ドアと無目、方立、ガイドレール）

##### c) 懸架部の点検

- ・ハンガーレール、吊車の汚れ、摩耗及び損傷
- ・踊り止めの隙間
- ・ストッパー、ハンガーレール、吊車の取り付け状態

##### d) 動力作業部の点検

- ・手動開閉の動作確認、異音の有無
- ・エンジンの取付状態
- ・駆動軸の変形、摩耗
- ・プーリーの変形、摩耗（駆動、従動）
- ・ベルト・チェーン・ワイヤーの張り、摩耗、取付状態

##### e) 制御装置の点検

- ・開速度
- ・閉速度
- ・クッション作用
- ・開き保持時間（秒）

##### f) センサー部の点検

- ・有効開口幅の確認

- ・ 外側起動センサーの作動状況
- ・ 外側起動センサーの検出範囲
- ・ 内側起動センサーの作動状況
- ・ 内側起動センサーの検出範囲
- ・ 補助センサーの作動状況

g) 電気回路の点検

- ・ 総合動作（通常開閉動作・反転動作）
- ・ 配線の支持・接続状態及び被覆の亀裂の有無
- ・ 電源電圧
- ・ 絶縁抵抗（不具合時のみ調査確認）

h) その他

- ・ ステッカー
- ・ 故障時連絡先シール
- ・ 警告表示ラベル
- ・ 戸袋警告用ラベル

## 6-2. 建築設備定期検査報告

1. 検査回数 年 1 回

### 2. 業務内容

建築基準法、同法施行規則に基づく検査を実施し、報告書の作成及び特定行政庁への報告書提出を行う

#### 検査項目

##### (A) 換気設備

###### ① 換気設備を設けるべき調理室等

- a) 自然換気設備及び機械換気設備基礎
- b) 機械換気設備

###### ② 法第 28 条第 2 項又は第 3 項に基づき換気設備が設けられた居室

- a) 防火ダンパー等

##### (B) 非常用の照明設備

###### ① 照明器具

- a) 非常用の照明器具

###### ② 電池内蔵形の蓄電池、電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置

- a) 予備電源
- b) 照度
- c) 分電盤
- d) 配線

###### ③ 電池内蔵形の蓄電池

- a) 配線及び充電ランプ



### 6-3. 特殊建築物定期調査報告

1. 調査回数      3 年毎 1 回

2. 業務内容

建築基準法、同法施行規則に基づく調査を実施し、報告書の作成及び特定行政庁への報告書提出を行う

調査項目

- ① 敷地及び地盤
  - a) 地盤
  - b) 敷地
  - c) 敷地内の通路
  - d) 擁壁
- ② 建築物の外部
  - a) 基礎
  - b) 外壁(躯体等/窓サッシ等/外壁に緊結された広告板、空調室外機等)
- ③ 屋上及び屋根
  - a) 屋上面
  - b) 屋上周り
  - c) 屋根
  - d) 機器及び工作物(冷却等設備、広告塔等)
- ④ 建築物の内部
  - a) 防火区画(区画及び区画外周部の状況)
  - b) 壁の室内に面する部分(躯体等/令第115条の2の2第1項第1号に掲げる基準に適合する準耐火構造の壁、耐火構造の壁又は準耐火構造の壁(防火区画を構成する壁等に限る。)/令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁/令第129条各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分)
  - c) 床(躯体等/令第115条の2の2第1項第1号に掲げる基準に適合する準耐火構造の床、耐火構造の床又は準耐火構造の床(防火区画を構成する床等に限る。))
  - d) 天井(令第129条各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分)/概ね 500 平方メートル以上の空間を有する建築物
  - e) 防火設備(防火戸、シャッターその他これらに類するものに限る。)
  - f) 照明器具、懸垂物等
  - g) 居室の採光及び換気
- ⑤ 避難施設等

- a) 令第 120 条第 2 項に規定する通路
  - b) 廊下
  - c) 出入口
  - d) 屋上広場
  - e) 避難上有効なバルコニー
  - f) 階段(階段/屋内に設けられた避難階段/屋外に設けられた避難階段/特別避難階段)
  - g) 排煙設備等(防煙壁/排煙設備)
  - h) その他の設備等(非常用の進入口等/非常用の照明装置)
- ⑥ その他
- a) 特殊な構造等(膜構造建築物の膜体、取付部材等/免震構造建築物の免震層及び免震装置)

## 7. 環境衛生

### 7-1. 空気環境測定

- ・建築物環境衛生管理基準等に基づく環境測定

建築物における衛生的環境の確保に関する法律(通称ビル管理法)に準拠し、施設内の空気環境測定を実施し、空調管理が適正に行われているかどうかを判断する。

2. 測定回数 年 6 回 (偶数月)

3. 測定内容

a) 浮遊粉塵量測定

相対濃度測定法(デジタル粉塵計等を使用)により 2 ヶ月に 1 回実施する。測定点は各階につき 1 ポイント以上とし、測定値は 1 日 2 回の測定結果の平均値として記録に残すものとする。管理基準値は  $0.15\text{mg}/\text{m}^3$  以下。なお、測定器は厚生労働大臣の指定する機関の校正を 1 年以内に受けたものを使用する。

b) 一酸化炭素測定

検知管法またはそれと同等以上の性能を有する測定機器により 2 ヶ月に 1 回実施する。測定点は各階につき 1 ポイント以上とし、測定値は 1 日 2 回の測定結果の平均値として記録に残すものとする。管理基準値は 10ppm 以下。ただし、外気がすでに 10ppm 以上ある場合には 20ppm 以下とする。

c) 二酸化炭素測定

検知管法またはそれと同等以上の性能を有する測定機器により 2 ヶ月に 1 回実施する。測定点は各階につき 1 ポイント以上とし、測定値は 1 日 2 回の測定結果の平均値として記録に残すものとする。管理基準値は 1000ppm 以下。

d) 温度・相対湿度測定

$0.5^\circ\text{C}$  目盛のある温度計および乾湿球湿度計により 2 ヶ月に 1 回実施する。測定点は各階につき 1 ポイント以上とし、測定値は 1 日 2 回の測定結果の瞬間値として記録に残すものとする。管理基準値は  $17\sim 28^\circ\text{C}$  (温度)、 $40\sim 70\%$  (湿度)。

e) 気流測定

$0.2\text{m}/\text{s}$  以上を測定できる風速計により、2 ヶ月に 1 回実施する。測定点は各階につき 1 ポイント以上とし、測定値は 1 日 2 回の測定結果の瞬間値として記録に残すものとする。管理基準値は  $0.5\text{m}/\text{s}$  以下。ただし、意図的に室内を陽陰圧にしているエリアの周囲では測定しないものとする。

## 7-2. 飲用水水質検査

### 1. 対象設備

水道法に定める簡易専用水道

受水槽                      有効容量        24 m<sup>3</sup>

高架水槽                   有効容量        8 m<sup>3</sup>

### 2. 検査回数

- ・ 16項目及び11項目（一般及び金属等項目）各項目をそれぞれ年1回
- ・ 12項目（消毒副生成物）        年1回（6～9月の間）

### 3. 測定内容

飲料水の安全性・衛生性を検査により確認する為、水道法及び厚生省令等に定められている検査を行う。

- a) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律において検査しなければならない水質検査の16項目（6ヶ月1回、うち1回は①～⑪の11項目）

- ① 一般細菌
- ② 大腸菌
- ③ 亜硝酸態窒素
- ④ 硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素
- ⑤ 塩化物イオン
- ⑥ 有機物（全有機炭素（TOC）の量）
- ⑦ pH値
- ⑧ 味
- ⑨ 臭気
- ⑩ 色度
- ⑪ 濁度
- ⑫ 鉛及びその化合物
- ⑬ 亜鉛及びその化合物
- ⑭ 鉄及びその化合物
- ⑮ 銅及びその化合物
- ⑯ 蒸発残留物

- b) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律において毎年6～9月の間に検査しなければならない水質検査の12項目

- ① シアン化物イオン及び塩化シアン
- ② 塩素酸

- ③ クロロ酢酸
- ④ クロロホルム
- ⑤ ジクロロ酢酸
- ⑥ ジブロモクロロメタン
- ⑦ 臭素酸
- ⑧ 総トリハロメタン
- ⑨ トリクロロ酢酸
- ⑩ ブロモジクロロメタン
- ⑪ ブロモホルム
- ⑫ ホルムアルデヒド

#### 4. 測定場所

- ・ 1 階厨房

### 7-3. 給湯水水質検査

#### 1. 対象設備

中央方式給湯設備

貯湯槽 容量：6.4 m<sup>3</sup> 屋内機械室・地上式

#### 2. 検査回数

- ・ 16項目及び11項目（一般及び金属等項目）各項目をそれぞれ年1回
- ・ 12項目（消毒副生成物） 年1回（6～9月の間）

#### 3. 測定内容

給湯水の安全性・衛生性を検査により確認する為、水道法及び厚生省令等に定められている検査を行う。

- a) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律において検査しなければならない水質検査の16項目（6ヶ月1回、うち1回は①～⑪の11項目）

- ① 一般細菌
- ② 大腸菌
- ③ 亜硝酸態窒素
- ④ 硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素
- ⑤ 塩化物イオン
- ⑥ 有機物（全有機炭素（TOC）の量）
- ⑦ pH値
- ⑧ 味
- ⑨ 臭気
- ⑩ 色度
- ⑪ 濁度
- ⑫ 鉛及びその化合物
- ⑬ 亜鉛及びその化合物
- ⑭ 鉄及びその化合物
- ⑮ 銅及びその化合物
- ⑯ 蒸発残留物

- b) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律において毎年6～9月の間に検査しなければならない水質検査の12項目

- ① シアン化物イオン及び塩化シアン
- ② 塩素酸
- ③ クロロ酢酸

- ④ クロロホルム
- ⑤ ジクロロ酢酸
- ⑥ ジブロモクロロメタン
- ⑦ 臭素酸
- ⑧ 総トリハロメタン
- ⑨ トリクロロ酢酸
- ⑩ ブロモジクロロメタン
- ⑪ ブロモホルム
- ⑫ ホルムアルデヒド

4. 測定場所
- ・ 1階浴室

#### 7-4. 浴槽水水質検査

1. 対象設備

- 循環浴槽 1（東側）
- 循環浴槽 2（西側）

2. 検査回数

- ・ 検査項目①は年 4 回
- ・ 検査項目②～④は年 2 回

3. 測定内容

浴槽水の安全性・衛生性を検査により確認し、同施設の品位と信用を維持する為、水道法及び厚生省令等に定められている検査を行う。

4. 検査項目

- ①レジオネラ属菌
- ②濁度
- ③過マンガン酸カリウム消費量
- ④大腸菌群

## 7-5. 循環浴槽配管内部及びろ過材殺菌洗浄作業

### 1. 対象設備

循環浴槽本体及び配管（東側及び西側）

循環浴槽用ろ過材（東側及び西側）

容量：（東側） 6 m<sup>3</sup>、（西側） 7 m<sup>3</sup>

### 2. 作業回数

年 1 回（休日作業）

### 3. 作業内容

循環浴槽の定期的な系内洗浄により、レジオネラ属菌対策を行うことで安全性・衛生性を確保し、入浴者に快適な環境を提供する。

#### （1）使用薬剤

殺菌洗浄は下記の薬剤を用いて行うものとする。

- ①浴場用洗浄・除菌剤
- ②浴場用洗浄促進剤
- ③浴場用洗浄触媒
- ④浴場用洗浄中和剤

#### （2）殺菌洗浄処理内容

- ①必要薬剤の投入
- ②ろ過装置循環運転
- ③中和処理
- ④浴槽水全量排水後の浴槽内清掃
- ⑤新規補給水投入後のろ過装置逆洗浄及び循環運転
- ⑥遊離残留塩素の検出確認

#### ※注意事項

- ・殺菌洗浄処理中は関係者以外が立ち入らないよう配慮する。
- ・薬剤使用時は、ゴム手袋、保護メガネ、マスク等の保護具を着用する。



## 7-6. ねずみ・こん虫等防除管理

### 1. 業務対象範囲

- (1). 1階 厨房調理室、厨房洗浄室、食品庫、厨房事務室、厨房用トイレ、  
厨房内パイプシャフト、食堂・デイルーム
- (2). 2階 食堂・デイルーム、サービスステーション
- (3). 3階 食堂・デイルーム、サービスステーション

### 2. 作業回数

- ・ 生息調査 年1回
- ・ 生息調査及び防除作業 年1回

### 3. 作業内容

#### ① 生息調査

生息状況及び環境状況の確認

- ・ 前回調査時との比較、異常発見時の予防措置の実施
- ・ 生息場所、潜伏場所の調査

調査方法

- ・ トラップ調査 粘着捕獲器を生息や通路となり得る場所に設置、管理する
- ・ 証跡調査 糞や足跡などの生息の証拠となるものを調査する
- ・ 目視調査 作業員の目で調査確認する

#### ② 防除作業

衛生害虫防除処理法

- ・ ベイト処理 食毒剤の塗布、配置
- ・ 残留噴霧処理 厨房などの床面壁隅、什器下、排水溝、排水口へ薬剤を  
噴霧
- ・ 捕獲処理 ゴキブリの生息調査用として粘着トラップを配置する

## 8. 植栽管理業務

### 8-1. 植栽管理業務

#### 1. 対象範囲 敷地内緑化部全域

＊屋内設置の観葉植物等の鉢植えは対象外とする。

#### 2. 作業項目及び作業回数

- |                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| a). 剪定刈込（高木・中木） | 年1回（11月）             |
| b). 剪定刈込（低木）    | 年1回（6月）              |
| c). 除草          | 年3回（6月・9月・11月）       |
| d). 薬剤散布（除草剤）   | 年2回（5月・9月）           |
| e). 薬剤散布（病虫害駆除） | 年2回（5月・9月）           |
| f). 施肥          | 年1回（1月）              |
| g). 巡回点検        | 月1回                  |
| h). 手動散水作業      | 適宜（夏期毎日、春秋週2回を目安とする） |

#### 3. 対象樹木

##### （1）高木及び中木

- ・レッドロビン 14.5m（T=2.5m、生垣）
- ・レッドロビン 1本（T=2m）
- ・レッドロビン 1本（T=3m）
- ・カイズカイブキ 40m（T=2.5m、生垣）
- ・カイズカイブキ 11m（T=2m、生垣）
- ・カイズカイブキ 9m（T=1.5m、生垣）
- ・カイズカイブキ 5本（T=5m、玉物仕立て）
- ・カイズカイブキ 10本（T=5m、円筒形仕立て）
- ・シラカシ 32m（T=2m、生垣）
- ・シラカシ 2本（T=3m）
- ・サルスベリ 1本（T=4m）
- ・キンモクセイ 2本（T=3m）
- ・クス 1本（T=5m）
- ・マツ 1本（T=2m）
- ・マキ 2本（T=2.5m）
- ・ウメ 1本（T=4m）
- ・ハナミズキ 2本（T=6m）
- ・ネズミモチ 1本（T=3m）

- ・ツゲ他 4 本 (T=2m)
- ・フジ 15 m<sup>2</sup> (T=3m)
- ・サザンカ 1 本 (T=3m)
- ・サザンカ 1 本 (T=1.5m)
- ・ツバキ 1 本 (T=2m)
- ・ツバキ 1 本 (T=3m)

(2) 低木

- ・ヒラドツツジ 54 株 (T=1m)
- ・サツキ 119 m<sup>2</sup>
- ・ボックスウッド 42 m<sup>2</sup>
- ・ヘデラ 63 m<sup>2</sup>
- ・ヒイラギナンテン 5.2 m<sup>2</sup>

(3) 草地

- ・除草・芝刈り箇所 100 m<sup>2</sup>

4. 作業内容

- ・植栽の種類に応じて定期的に剪定・芝刈・除草等を行い、植栽を良好な状態に維持する。

- (1) 作業日時の調整及び近隣住民への作業案内配布、説明 (20 軒)
- (2) 近隣住民からの問い合わせに対する対応
- (3) 業務の実施にあたり、下記の点検も併せて実施する。

a) 樹木の活力度

- ①枝枯れの有無
- ②葉色及び葉の大きさの異常の有無
- ③倒木の可能性の有無

b) 芝生の活力度

- ①淡黄色又は裸地部分の有無
- ②水はけ状態の点検
- ③病虫害の発錆の有無
- ④刈込の状態の点検

c) 病虫害

- ①病害及び害虫の症状の有無

d) 緑地空間の維持

- ①枝葉による建物等への支障の有無
- ②樹姿の状態の点検

5. 一般事項

- ・植栽等の廃材処分費は受託者負担とする。
- ・業務の実施にあたっては、防護ネットや養生を行い、施設の利用者や近隣住民に影響のないように実施する。