

熱源設備保守業務仕様書

1. 熱源設備保守業務の基本

熱源ヒートポンプを正常かつ良好な状態に保つよう点検・整備を行い、機器の機能を効果的及び効率的に維持する。

2. 対象設備

冷温水発生機

3. 業務内容

(1) 定期保守点検

メーカー指定仕様に基づき、定期点検作業を実施すること。

対象機器の簡易点検を実施し記録すること

(2) 緊急保守点検

装置に異常が発生したことの連絡を受けたときは、速やかに技術員を派遣して対応すること

(3) 点検終了後、速やかに委託者に業務実施報告書を提出すること

(4) 機械運転中の日常点検は、検針及び外観確認をし異音及び、水漏れ等の外観確認をする。

(5) 月例点検は機械を停止し、機械内部を確認し、外観及び周囲を確認し点検業務を行う

経費の負担区分

(1) 本業務に必要な工具類については、受託者の負担とする。

(2) 軽微な修理については受託者の負担とし、その他については委託者及び受託者の協議により定めるものとする

(3) 委託期間内において、保守上の欠陥により事故等を生じたと認められるものにかかる費用は、受託者の負担とする。

空気調和機定期点検業務仕様書

1. 空気調和機定期点検業務の基本

空気調和機を正常かつ良好な状態に保つよう清掃及び点検設備を行い、機器が効率的及び効率的に機能するよう維持する。

2. 対象設備

3. 定期点検整備回数 年2回

4.業務内容

(1) 保守点検

a 機器内外の清掃・さび落とし及び塗装

b 軸受部の給油及びグリスの交換

c ベルト及びプーリーの有無の点検並びにベルトの伸長調整

d 加湿用ノズルの点検整備

e 冷温水配管のY型ストレーナー分解清掃

f リンケージバルブ及び電磁弁の作動テスト点検整備

g 電動機の絶縁抵抗測定及びインバーターの動作チェック

h 各ボルトの増締め

I 機器内外の以上も有無確認

j 空調のフィルター清掃は、脚立などを使用し安全を確認を行い、ヘルメットを着用し作業を行う。

k 脚立を使用する時は、必ず2人で作業を実施し、安全を確認し周りの状況も確認する。

5.その他

(1) 点検業務中に不良箇所が見つかった場合は速やかに対応すること

(2) 点検業務に関しては、安全管理に十分留意すること

(3) 点検業務は必ず委託者の指示に従って行うこと

経費の負担区分

(1) 本業務に必要な工具類については、受託者の負担とする。

(2) 軽微な修理については受託者の負担とし、その他については委託者及び受託者の協議により定めるものとする

(3) 委託期間内において、保守上の欠陥により事故等を生じたと認められるものにかかる費用は、受託者の負担とする。

全熱交換機設備定期点検業務仕様書

1、全熱交換機設備定期点検業務の基本

全熱交換機を正常かつ良好な状態に保つよう清掃及び点検整備を行い、機器が効率的及び効率的に機能するよう維持する

2、対象設備

3、業務内容

(1) 定期清掃及びフィルター交換

ア プレフィルター清掃（年2回）

(2) 定期保守点検

ア ローター

- ① ローターエレメントのエア吹き清掃
- ② ローターエレメントの汚れ、目詰まり、損傷及び点検清掃
- ③ ローター軸受点検
- ④ ローターベアリングの異音及び回転状態の点検

イ 駆動モーター

- ① 駆動ベルトの点検
- ② エアシールの点検
- ③ 駆動モーター異音・及び外観点検

経費の負担区分

- (1) 本業務に必要な工具類については、受託者の負担とする。
- (2) 軽微な修理については受託者の負担とし、その他については委託者及び受託者の協議により定めるものとする
- (3) 委託期間内において、保守上の欠陥により事故等を生じたと認められるものにかかる費用は、受託者の負担とする。

マルチエアコン設備定期点検業務仕様書

1. マルチエアコン設備定期点検業務の基本

マルチエアコン設備を正常かつ良好な状態に保つよう清掃及び点検整備を行い、機器が効率的及び効率的に機能するよう維持する

2.対象機器

3. 設備点検整備回数

年 2 回 定期点検

年 4 回 フロン簡易点検

4.定期点検委託内容

(1) 保守点検

a 機器内外の清掃、錆落とし及び塗装

b 絶縁抵抗測定

c 冷媒漏洩試験

d 各部の温度測定及び確認

e ドレンパン及び凝縮配水管の点検

(2) フロン簡易点検

対象機器の簡易点検を実施し記録すること

(3) 緊急保守点検

設備に異常が発生したことの連絡を受けたときは、直ちに対応すること

5.業務実施報告書

フロン類の使用の合理化及びかんりの適正化に関する法律（平成 13 年法律第 64 号。以下「フロン法」という。）に基づく簡易点検を実施し、点検の記録を提出すること。なお フロン類の漏洩が疑われる場合及び漏洩が確認された場合は、直ちに報告すること

6.その他

(1) 点検業務中に不良箇所が見つかった場合は、速やかに対応すること

(2) 点検業務に関しては、安全管理に充分留意すること

(3) 点検業務は、必ず委託者の指示に従って行うこと

経費の負担区分

- (1) 本業務に必要な工具類については、受託者の負担とする。
- (2) 軽微な修理については受託者の負担とし、その他については委託者及び受託者の協議により定めるものとする
- (3) 委託期間内において、保守上の欠陥により事故等を生じたと認められるものにかかる費用は、受託者の負担とする。

ガス給湯器設備定期点検業務仕様書

1. ガス給湯器設備定期点検業務の基本

ガス給湯器設備を正常かつ良好な状態に保つよう清掃及び点検整備を行い、機器が効率的及び効率的に機能するよう維持する

2. 対象設備

給湯用ボイラー

3. 設備点検清掃定期点検

年3回

4. 業務内容

保守点検

a 機器内外の清掃

b 絶縁抵抗の測定及び児童制御機器の点検

C 抽気装置の作業確認及び点検

d 温度調節器の作動確認及び点検

e 感震器の作動確認

f 機器内外の以上確認

g ガス漏れの点検

h その他

5. その他

- (1) 点検業務中に不良箇所が見つかった場合は、速やかに対応すること
- (2) 点検業務に関しては、安全管理に充分留意すること
- (3) 点検業務は、必ず委託者の指示に従って行うこと

経費の負担区分

- (1) 本業務に必要な工具類については、受託者の負担とする。
- (2) 軽微な修理については受託者の負担とし、その他については委託者及び受託者の協議により定めるものとする
- (3) 委託期間内において、保守上の欠陥により事故等を生じたと認められるものにかかる費用は、受託者の負担とする。

空調用自動制御装置保守業務仕様書

1. 空調用自動制御装置保守業務の基本

空調用自動制御装置が正常かつ良好な状態に保つよう清掃及び点検整備を行い、機器が効率的及び効率的に機能するよう維持する

2. 対象設備

中央監視装置・自動制御装置

年2回点検

3. 業務内容

(1) 定期保守点検

メーカー指定仕様に基づき、定期点検作業を実施すること。

(2) 緊急保守点検

装置に異常が発生したことのれんらくを受けたときは、速やかに技術員を派遣して対応すること。

(3) 点検整備終了後、速やかに委託者に業務実施報告書を提出すること。

経費の負担区分

(1) 本業務に必要な工具類については、受託者の負担とする。

(2) 軽微な修理については受託者の負担とし、その他については委託者及び受託者の協議により定めるものとする

(3) 委託期間内において、保守上の欠陥により事故等を生じたと認められるものにかかる費用は、受託者の負担とする。

消防設備点検保守業務仕様書

1. 消防設備点検保守業務の基本

消防設備をが正常かつ良好な状態に保つよう清掃及び点検整備を行い、機器が効率的及び効率的に機能するよう維持する

2. 業務実施日

- 1 消防設備点検 休館日昼間
- 2 時価発電設備負荷運転試験 休館日昼間
- 3 防火対象物点検 休館日昼間

3. 業務内容

(1) 法定点検業務等

施設内消防設備の機能保全のため、消防法（昭和23年法律第186号）第17条3の3及び消防法施行規則第31条の4の1項及び3項ほか関係法令に基づき、昭和50年消防庁告示第3号及び昭和55年消防庁告示第8号に規定される期間、方法及び基準により点検及び結果の報告（消防法令で定める報告書の作成）を行い、以て委託者の防火管理業務を補佐する。

a 消防設備点検

	保守対象設備	総合点検	外観機能点検						
①	消防器具		年2回	(避難器具救助袋・避難スロープ設備該当無し)					
②	屋内消火栓設備	年1回	年1回						
③	泡消火設備	年1回	年1回						
④	自動火災報知設備	年1回	年1回						
⑤	ガス漏れ警報設備	年1回	年1回						
⑥	非常放送設備	年1回	年1回						
⑦	誘導灯設備		年2回						
⑧	排煙設備	年1回	年1回						
⑨	防排煙制御設備	年1回	年1回						
⑩	連結散水設備		年2回						
⑪	自家用発電設備	年1回	年1回						
⑫	蓄電池設備	年1回	年1回						
⑬	連結送水間設備		年2回						

b 防火対象点検（消防法第8条の2の2第1項の規定に基づく点検）

C 自家発電設備負荷運転試験（消防法第17条3の3ほか関係法令に基づく試験）

2) 点検・試験結果報告書の作成

- a 受託者は、点検終了後、速やかに点検・試験結果報告書を作成し、委託者に2部提出すること。なお、報告書は委託者が所轄消防署へ提出できるものとして作成すること。
- b 点検・試験の結果、設備の不良、バッテリー切れ及び消火器など消費期限が間近に迫っているものについては別に取りまとめのうえ報告すること

(3)設備保守業務等

- a 委託期間中に上記設備が火災、その他の原因によって作動した場合及び誤作動があった場合には、直ちに適切な処置をとること。
- b 自家発電設備負荷運転試験機は委託者と協議の上、施設利用者等の安全に配慮して設置すること

その他

- (1) 点検作業中に不良箇所が見つかった場合は、速やかに対応すること
- (2) 点検業務に関しましては、安全管理に充分留意すること
- (3) 点検業務は、必ず委託者の指示に従って行うこと

経費の負担区分

- (1) 本業務に必要な工具類については、受託者の負担とする。
- (2) 軽微な修理については受託者の負担とし、その他については委託者及び受託者の協議により定めるものとする
- (3) 委託期間内において、保守上の欠陥により事故等を生じたと認められるものにかかる費用は、受託者の負担とする。

昇降機設備・防犯用監視設備保守業務仕様書

1. 昇降設備及び防犯用監視設備保守業務の基本

昇降設備及び防犯用監視設備を正常かつ良好な状態に保つよう清掃・点検・整備を行い機器の機能を効率的に維持する。

2. 対応設備

(1) 乗用エレベーター

(2) エレベーター附帯設備

a 地震時管制運転装置 b 火災時管制運転装置 c 停電時自動着床装置

d 音声合成装置 e 機械室 f 昇降かご

g 昇降路 h ピット

(3) 防犯用監視装置

テレビカメラ モニター受像機 コントローラー 分配器

3. 業務内容

(1) 定期保守点検

メーカー指定仕様に基づき、定期点検作業を実施すること。

a 昇降機設備

・機器、装置等の点検を行い、必要に応じて給油、調整、清掃及び部品の交換等の業務を行うこと 併せて、遠隔点検システムによりエレベーターの運行状態を常時記録し、この記録を収集して、定期的に機器の機能（変調・異常）の点検を行うこと

・機械室内は清掃、整頓、消灯し、火災及び機器の故障が生じないように努め、必ず出入口の扉を施錠すること

・定期的に設備の総合的な機能点検及び安全点検を行い、委託者の立会いのもとに品質検査を行うこと

・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 12 条又は労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）第 41 条による定期検査・性能検査を委託者職員の立会のうえで行い、検査成績書を 作成し提出すること

・安全確保・正しい利用法についての PR 及び関係諸法規改正の連絡等の情報提供サービスを行うこと

b 防犯用監視設備

・防犯用監視装置（テレビカメラ、モニター受像機、コントローラー、分配器等）の外観点検を行い、必要に応じて調整、部品の交換等の業務を行うこと

・防犯用監視装置の総合点検は年 1 回実施する

(2) 緊急保守点検

設備等に異常が発生したことの連絡を受けたときは、速やかに技術員を派遣して対応すること

(3) 点検終了後、委託者に業務実施報告書を提出すること

経費の負担区分

(1) 本業務に必要な工具類については、受託者の負担とする。

(2) 軽微な修理については受託者の負担とし、その他については委託者及び受託者の協議により定めるものとする

(3) 委託期間内において、保守上の欠陥により事故等を生じたと認められるものにかかる費用は、受託者の負担とする。

自動開閉装置保守業務仕様書

1. 自動開閉装置保守業務の基本

自動開閉装置を正常かつ良好な状態に保つよう点検整備を行い、機器の機能を効果的及び効率的に維持する

2. 対象設備

自動ドア

3. 附帯機器

操作スイッチ、コントロールボックス、配線、その他関連装置一式

4. 定期点検整備回数

年3回

5. 業務内容

(1) 定期保守点検

メーカー指定仕様に基づき、定期点検作業を実施すること

a ドアエンジン装置各部の点検及び調整

b ドアエンジン開閉速度、クッション作動の異常の有無の点検及び調整

c ドアエンジン装置の電気回路の異常の有無の点検及び調整

d オイル漏れの有無の点検及び調整

e オイル不足、潤滑油の有無の点検及び補充

f ドアの接触、擦れの有無の点検及び整備

g 消耗度の甚だしい部品の有無の点検

h その他の点検及び調整

(2) 緊急保守点検

装置等に異常が発生したことの連絡を受けたときは、速やかに技術員を派遣して対応すること

(3) 点検終了後、委託者に業務実施報告書を提出すること

(4) 保守業務は自動開閉装置のエンジン本体、操作スイッチ、その他の関連装置の保守点検作業とし、精密に行うこと

(5) 保守業務中に不良箇所が見つかった場合は、速やかに報告し対応を行うこと

経費の負担区分

- (1) 本業務に必要な工具類については、受託者の負担とする。
- (2) 軽微な修理については受託者の負担とし、その他については委託者及び受託者の協議により定めるものとする
- (3) 委託期間内において、保守上の欠陥により事故等を生じたと認められるものにかかる費用は、受託者の負担とする。

管理用シャッター等設備保守業務仕様書

1. シャッター等設備保守業務の基本

シャッター等設備を正常かつ良好な状態に保つよう注油、清掃、点検、整備を行い機器の機能を効果的及び効率的に維持する

2. 対象設備

電動シャッター

その他、上記対象設備に付帯する開閉伝動装置、制御盤、配線、その他関連装置一式

3. 設備点検回数

年3回

4.業務内容等

(1) 定期保守点検

メーカー指定仕様に基づき、定期点検作業を実施すること

(2) 緊急保守点検

設備等に異常が発生したことの連絡を受けたときは速やかに技術員を派遣して対応すること

(3) 点検整備終了後、委託者に業務実施報告書を提出すること

経費の負担区分

(1) 本業務に必要な工具類については、受託者の負担とする。

(2) 軽微な修理については受託者の負担とし、その他については委託者及び受託者の協議により定めるものとする

(3) 委託期間内において、保守上の欠陥により事故等を生じたと認められるものにかかる費用は、受託者の負担とする。

建築物環境衛生管理業務仕様書

1. 建築物環境衛生管理の基本

建築物環境衛生の管理に当たっては、建築物の衛生環境を常に最良の状態に保つものとする。

2. 業務内容

(1) 建築物の維持管理全般が環境衛生上適正に行われるように、次の諸業務を行う。

a 維持管理業務計画の立案

b 維持管理業務の全般的監督

c 環境衛生管理に関する測定又は検査の実施とその結果の評価及び報告書の提出

d 環境衛生上維持管理に必要な各調査の実施とその結果の評価及び報告書の提出

e 環境衛生管理に必要な意見の具申

f 環境衛生管理に必要な諸書類の作成及び関係図面、書類、図書等の保管

g その他必要な業務

(2) 空気環境測定業務

a 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）（以下「建築物衛生法」という。）に基づいて建築物の環境衛生維持の状況を確認するとともに、常時安全かつ衛生的空気環境を維持することを目的とする。

b 測定の周期及び対象並びに測定箇所については管理基準（東京都の指導基準を満たすこと）の空気環境の測定による。

c 測定点は別表 1 の測定点の取り方を参照して定める。

d 測定は厚生労働大臣が認めたものに行わせる。

e 記録は別紙用紙に記入し、環境衛生管理技術者はこれに所見を添えてこの記録を委託者に提出する。

f 測定器は、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によるそれぞれの性能を備えたものを使用する。

(3) 給水管理業務

a 建築物衛生法、水道法（昭和 32 年法律 177 号）に基づいて建築物の環境衛生維持の状況を確認するとともに、常時安全かつ衛生的に給水を行うことを目的とする。

b 調査、測定、対象、測定箇所等については管理基準（東京都の指導基準を満たすこと。）の給水管理による。

c 以下のものについては、毎日巡視確認するとともに不良箇所が見つかった場合には直ちに委託者に報告するとともに応急処置を講ずること

①電流計電流値の確認、②薬注装置（薬品の補給、薬注ポンプ及びタンク）③揚水ポンプ、

④高架水槽（上水槽・雑用水槽）

(4) 排水管理業務

- a 建築物衛生法、水道法に基づいて建築物の環境衛生維持の状況を確認するとともに常時安全かつ衛生的に排水を行うことを目的とする。
- b 対象水槽、清掃内容、回数、日時、点検項目等については、別表 3-7 のとおりとする。
- c 清掃により発生した汚泥等廃棄物で、し尿を含まないものについては産業廃棄物、し尿を含むものについては一般廃棄物とし、法令に基づき適切に処理する。処理にかかる費用は別途費用とする。
- d 各種水槽の清掃日については、委託者の指定する日時とするので、受託者は早急に委託者担当者に事前確認すること。
- e 作業後、速やかに作業報告書を委託者に提出すること。
- f 作業報告書は、本仕様書で定める内容（作業日時、作業者、作業内容等）及び作業結果（点検・検査項目等）について記載し、清掃前後の作業写真等を添付すること。

(5) 害虫及びネズミ防除業務

- a 建築物衛生法に基づき、けんちくぶつの環境衛生維持の状況を確認するとともに、常時安全にして衛生的に良好な環境を提出する。
- b 防除作業の対象は、ネズミ、ゴキブリ、ダニ、ハエ、蚊などとし、別表 8「害虫及びネズミ防除作業標準」に従って実施すること。
- c 害虫及びネズミ等に対する生息状況の点検・確認は都の指導基準により毎月 1 回実施すること。
- d 点検の結果に基づき、適切な防除作業を行うこと。
 - ・蚊、ハエなどは防除作業終了後から 1 週間間に実施すること。
 - ・ゴキブリ・ネズミは防除作業終了後から 1 週間から 3 週間間に実施すること。
- e 効果測定は次の事項とおりに実施すること。捕獲器等を用いた生息調査、ふんや虫体等の調査、聞き取り調査や目視等
- f 建物内において年 2 回、委託者が指定した日時において、殺虫剤の散布を実施すること。使用薬剤は、薬事法の規定による承認を受けた医薬品又は医薬部外品を用いること。
- g その他防除作業を実施するにあたっては、委託者と十分に具体的な打合せを行う他に一般の建築物利用者には、回覧、表示等によって実施を知らせるとともに効果維持及び安全維持について協力を要請する。また、防除作業実施に当たっては、防除作業従事者の安全、対象の場所や物品等の安全について点検し、安全であることを確認したあとに作業を開始する。作業中であっても常に安全について留意し、確認する。
- h 防除作業の効果を確認した後、直ちに養生し、使用機器、害虫及びネズミの死骸等を回収し、撤去する
- i 防除作業終了後、直ちに作業完了報告書を提出する。

経費の負担区分

- (1) 本業務に必要な工具類については、受託者の負担とする。
- (2) 軽微な修理については受託者の負担とし、その他については委託者及び受託者の協議により定めるものとする
- (3) 委託期間内において、保守上の欠陥により事故等を生じたと認められるものにかかる費用は、受託者の負担とする。

