

【別紙3】 (1) 保守運転管理業務基準

①統括業務基準

| 項 目 | 内 容 | 回 数 | 備 考 |
|------------------|---|--------------------------------|-----------------------|
| 一般事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急連絡体制の構築 ・ 預り鍵等の保管、管理 ・ 資格者の選任、届出 ・ 発注者との連絡調整 ・ 業務担当者の教育指導 ・ 業務担当者の労務管理、勤務シフトの作成 | 都度 適宜 適宜 適宜 1回/月 | |
| 計画立案、管理 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 年間作業計画表の作成 ・ 月間作業計画表の作成 ・ 帳票類の作成と適正管理 ・ 発注者との保守点検に係る日程調整 ・ 建物利用が制限される可能性のある業務の事前調整及び利用者への周知 | 1回/年 1回/月 適宜 都度 都度 | |
| 業務実施管理 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画に基づく業務の実施及び結果確認 ・ 計画の進捗管理 ・ 事故及び危険作業の抑制、防止措置 | 都度 適宜 都度 | |
| 官公庁業務立会い | <ul style="list-style-type: none"> ・ 消防署査察時の立会い補助 ・ 保健所査察時の立会い補助 ・ その他建物維持管理関連査察時の立会い補助 | 都度 都度 都度 | 建築物における衛生的環境の確保に関する法律 |
| 完成図書・図面等の整理・保管管理 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 台帳類の整理、保管 ・ 計画、報告書類の整理、保管 ・ 運転・監視、不具合記録類の整理、保管 ・ 保守点検記録類の整理、保管 ・ 整備、補修、事故・障害記録類の整理、保管 | 都度 都度 都度 都度 都度 | |

②運転・監視業務基準

| 項 目 | 内 容 | 回 数 | 備 考 |
|-------|---|----------------------------------|-----|
| 中央監視盤 | <ul style="list-style-type: none"> ・ スケジュール運転機器の起動/停止確認 ・ グループ/個別の発停操作 ・ 温湿度制御確認(設定/状態) ※上下限設定 ・ 電気/空調/衛生の状態及び指示値の確認 ・ 警報発報時の対応(警報停止・現地確認・復旧) ・ 台数制御/その他制御等制御確認及び最適運転操作 | 適宜 適宜 適宜 適宜 都度 適宜 | |

| | | | |
|-------------------------------|---|----------------------------|--|
| 中央監視盤 | <ul style="list-style-type: none"> ・日報、記録等の帳票の整理 ・設備機器の冷暖制御切替 | 1回/日 適宜 | |
| 電力監視盤 | <ul style="list-style-type: none"> ・機器の状態確認 ・デマンド/力率制御の監視 ・指示値の確認/記録 ・日報、記録等の帳票の整理 | 適宜 適宜 適宜 1回/日 | |
| 防災盤 | <ul style="list-style-type: none"> ・スイッチ状態/電源の確認 ・警報発報時の対応（警報停止・現地調査/復旧） | 1回/日 都度 | |
| 不具合対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・発注者からの不具合等の受付 ・不具合等の修理措置 ・不具合等に係わる発注者との連絡・調整 | 都度 都度 都度 | |
| 小規模修繕 | <ul style="list-style-type: none"> ・点検用保守工具及び常備している材料による修理 | 都度 | |
| 冷温水発生機 空冷ヒートポンプチラー | <ul style="list-style-type: none"> ・運転前外観点検（補機含む） ・運転時起動状況確認（運転操作） ・運転立ち上がり状況確認 ・停止状況確認（停止操作） ・停止後外観点検（補機含む） | 適宜 適宜 適宜 適宜 適宜 | |
| 水質検査 | <ul style="list-style-type: none"> ・上水水質検査（残留塩素測定等） ・雑用水水質検査（残留塩素測定等） | 1回/週 1回/週 | |
| 管理用区域 管理室、機械室、 パイプシャフト等 | <ul style="list-style-type: none"> ・管理区域の巡視 | 適宜 | |

③-1 電気設備巡視点検基準

| 設備名 | 巡視点検内容 | 回数 | 備考 |
|-------|--|------|----|
| 受変電設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・電気室巡視点検 | 1回/日 | |
| 分電盤 | <ul style="list-style-type: none"> ・外観目視点検 | 2回/年 | |
| 動力盤 | <ul style="list-style-type: none"> ・外観目視点検 | 2回/年 | |

| | | | |
|--|------------------------------|--------------|------------------------------------|
| 非常用発電設備 | ・ 外観目視点検 | 1回/月 | 無負荷運転 |
| 地下オイルタンク (危険物) | ・ 漏洩点検 | 1回/月 | |
| 危険物施設に係る 消火設備等点検 | ・ 外観目視点検 | 1回/日 | |
| 直流電源装置 | ・ 外観目視点検 | 1回/月 | |
| 太陽光発電設備 | ・ 外観目視点検 | 1回/月 | |
| 雷保護設備 | ・ 避雷針外観目視点検 ・ 接地端子台外観目視点検 | 2回/年 2回/年 | |
| 照明・コンセント設備 | ・ 外観目視点検 | 1回/年 | ・ 外灯等の常時点灯していない照明は適宜点灯点検を実施 |
| 非常照明 | ・ 点灯確認及びバッテリー一点灯試験 | 1回/年 | バッテリー内臓型のみとする。 建築設備定期検査を実施しない場合 |
| テレビ共聴設備 構内情報通信網設備 情報表示・誘導支援・防犯入退室設備 表示設備 拡声設備 監視カメラ設備 電気時計設備 | ・ 不具合対応措置 | 都度 | |

③-2 空調設備巡視点検基準

| 設備名 | 巡視点検内容 | 回数 | 備考 |
|---------------------|--|----------------------|----------------------|
| 冷温水発生機 | ・ 運転状態点検 ・ 外観目視点検 | 1回/日 1回/月 | |
| 空冷ヒートポンプチラー (空冷) | ・ 運転状態点検 ・ 外観目視点検 | 1回/日 1回/月 | |
| 冷却塔 | ・ 運転状態点検 ・ 外観目視点検 ・ 冷却水水処理装置運転状態点検 | 1回/日 1回/月 1回/月 | 使用期間中が対象 同上 同上 |

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| 熱交換器 ヘッダー | ・ 運転状態点検 ・ 外観目視点検 | 1回/日 1回/月 | |
| 密閉式膨張タンク | ・ 外観目視点検 | 1回/月 | |
| 空気調和機 | ・ 外観目視点検 ・ 加湿装置汚れ点検 ・ ドレンパン汚れ点検 | 6回/年 1回/月 1回/月 | 使用開始前、使用期間中 使用開始前、使用期間中 |
| 除加湿ユニット | ・ 除加湿ユニット汚れ点検 | 1回/月 | 使用開始前、使用期間中 |
| パッケージエアコン ガスエンジン式エアコン | ・ 外観目視点検 ・ ドレンパン汚れ点検 | 4回/年 1回/月 | 使用開始前、使用期間中 |
| 全熱交換器 | ・ 外観目視点検 | 4回/年 | |
| 冷温水ポンプ 冷却水ポンプ | ・ 運転状態点検 ・ 外観目視点検 | 1回/日 1回/月 | |
| 給気・排気ファン | ・ 外観目視点検 | 2回/年 | |
| 排煙ファン | ・ 外観目視点検 | 2回/年 | |

③-3 給排水設備巡視点検基準

| 設備名 | 巡視点検内容 | 回数 | 備考 |
|---------------------------|----------------------|--------------|----|
| 受水槽 (上水・雑用水) | ・ 外観目視点検 ・ 水位警報試験 | 1回/月 2回/年 | |
| 加圧給水ポンプ (上水・雑用水) | ・ 運転状態点検 ・ 外観目視点検 | 1回/日 1回/月 | |
| ガス給湯器 | ・ 外観目視点検 | 4回/年 | |
| 電気温水器 | ・ 外観目視点検 | 1回/年 | |
| 排水槽 (汚水、雑排水、湧水、 雨水) | ・ 外観目視点検 ・ 水位警報試験 | 1回/月 2回/年 | |

| | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------|--|
| 排水ポンプ (汚水、雑排水、湧水、 雨水) | ・ 運転状態点検 ・ 絶縁抵抗測定 (水中ポンプ) | 1回/月 2回/年 | |
| 排水樹 | ・ 外観目視点検 | 2回/年 | |
| ろ過装置 (雨水利用、 池(水盤)用) | ・ 運転状態点検 ・ 外観目視点検 ・ 水盤集水樹の網清掃 | 1回/日 1回/月 1回/月 | |
| 衛生器具 | ・ 不具合対応 | 都度 | |

③-4 消防設備巡視点検基準

| 設 備 名 | 巡 視 点 検 内 容 | 回 数 | 備 考 |
|-----------|------------------------------|--------------|--------|
| 総合操作盤 | ・ 外観目視点検 | 2回/年 | |
| 自動火災報知機 | ・ 外観目視点検 | 2回/年 | |
| 誘導灯及び誘導標識 | ・ 外観目視点検 | 2回/年 | |
| スプリンクラー | ・ ポンプ外観目視点検 ・ アラーム弁外観目視点検 | 1回/月 1回/月 | ヘッドは除外 |
| 屋内消火栓 | ・ ポンプ外観目視点検 ・ 消火栓外観目視点検 | 1回/月 2回/年 | |
| 連結送水管 | ・ 外観目視点検 | 2回/年 | |
| 消火器 | ・ 外観目視点検 | 2回/年 | |
| ガス漏れ検知器 | ・ 外観目視点検 | 2回/年 | |
| 非常放送 | ・ 外観目視点検 | 2回/年 | |

| | | | |
|---------|-----------------------------|------|--|
| 防火・排煙設備 | ・外観目視点検 | 2回／年 | |
| 非常コンセント | ・外観目視点検 | 2回／年 | |
| 非常用発電設備 | ・外観目視点検 ※無負荷運転試験は電気設備に記載 | 1回／月 | |
| 消防用水 | ・外観目視点検 ・水槽水位点検 | 2回／年 | |

③-5 建築設備等巡視点検基準

| 設 備 名 | 巡 視 点 検 内 容 | 回 数 | 備 考 |
|---|-----------------------------------|--------------|------------------------------|
| 屋上・屋根 | ・ルーフトレン、雨樋外観目視点検 ・トップライト外観目視点検 | 6回／年 1回／年 | 大雨、台風時は臨時点検をする。 |
| 外壁 | ・外観目視点検 | 2回／年 | |
| エレベーター エスカレーター 自動ドア 電動シャッター 排煙窓 | ・不具合対応措置 | 都度 | ・措置不可の場合は、発注者に報告し、保守会社に連絡する。 |

【別紙3】 (2) 定期点検業務基準

①電気設備点検基準

| 設備名 | 内 容 | 回数 | 点検区分 | 備 考 |
|---------------------|--|------|------|-----------------------------------|
| 自家用電気工作物 | 電気工作物保安管理業務（保安規程） 月例点検 ・ 受電盤外観点検 ・ 検針記録 | 1回／月 | 法定 | 電気事業法 |
| | 受変電設備年次点検（保安規程） ・ 遮断器、トランス等外観目視点検 ・ 保護継電器試験 ・ 制御機器作動試験（シークス試験） ・ 絶縁抵抗・接地抵抗測定 ・ 盤内清掃 | 1回／年 | 法定 | 電気事業法 |
| | 非常用発電設備保守点検（保安規程） 月例点検 ・ 自家発電装置の外観点検 ・ 原動機及び付属装置の起動試験 | 1回／月 | 法定 | 電気事業法 |
| 地下オイルタンク （危険物） | 地下オイルタンク気密漏洩検査 ・ タンク、配管漏洩検査（微加圧試験） ・ 外観目視点検 | 1回／年 | 法定 | 消防法 令和6年(2024年)2月1日まで に行うこと |
| 危険物施設に係る 消防設備等点検 | ・ 定期自主点検 | 1回／月 | 自主 | |

②空調設備点検基準

| 設備名 | 内 容 | 回数 | 点検区分 | 備 考 |
|-----|---|------|------|-----------------|
| 冷却塔 | 冷却塔定期点検 ・ 冷却ファンの機能点検 ・ 散水装置の機能点検 ・ 充填材汚れ点検 ・ 補給水弁機能確認 | 2回／年 | 自主 | 対象外項目 ・ 薬品洗浄 |
| 冷却塔 | 冷却塔槽内清掃 ・ 槽内清掃 | 2回／年 | 法定 | 建築物衛生法 |

| | | | | |
|---------------------------------|---|------|----|--------------------------------|
| 薬注装置 | 薬注装置装置定期点検 ・薬注ポンプ分解整備、調整 ・薬注タンク外観機能点検 ・操作盤の外観機能点検 | 3回/年 | 自主 | |
| エアハンドリングユニット (AHU) | エアハンドリングユニット定期点検 ・送風機外観機能点検 ・フィンコイル外観機能点検 ・フィルター汚れ点検 ・試運転調整 | 2回/年 | 自主 | 対象外項目 ・ベアリング交換等工事 ・フィン洗浄 |
| フロンガス漏洩点検 | フロンガス漏洩簡易点検 ・冷媒系統の外観目視点検 | 4回/年 | 法定 | フロン排出抑制法 |
| 冷温水ポンプ 冷水・温水ポンプ | 空調用ポンプ定期点検 ・外観機能点検 ・グランドパッキン、メカシール点検 ・電動機、ポンプ点検 | 2回/年 | 自主 | |
| 全熱交換器 | 全熱交換器定期点検 ・外観機能点検 ・送風機機能点検 ・エレメントの点検、清掃 ・フィルターの汚れ点検 | 2回/年 | 自主 | |
| フィルター (AHU, GHP, EHP, 全熱交換機) | フィルター清掃 ・フィルター清掃 | 4回/年 | 自主 | |
| 除加湿機 | 除加湿器定期点検 ・給水ストレーナーの点検及び掃除 ・本体内部の清掃 ・配管・ホースの点検 ・湿度調節器の作動確認 ・フィルターの汚れ点検 ・水漏れの点検 ・ファン機能点検 | 1回/年 | 法定 | 建築物衛生法 使用時は1回/月 |

③給排水設備点検基準

| 設備名 | 内 容 | 回数 | 点検区分 | 備 考 |
|-------------------------|---|------|------|-----|
| 排水ポンプ (汚水、雑排水、湧水、雨水) | 排水ポンプ保守点検 ・ 外観機能点検 ・ 電流測定 ・ 絶縁抵抗測定 | 2回/年 | 自主 | |
| ろ過設備 | ろ過設備定期点検 ・ 外観機能点検 ・ 粗集器点検 | 4回/年 | 自主 | |

④環境衛生管理基準

| 設備名・業務名 | 内 容 | 回数 | 点検区分 | 備 考 |
|------------------------------|--|------|------|---------------------------------------|
| 受水槽 ・ 上水（一般、冷却塔） ・ 雑用水 | 貯水槽清掃 ・ 槽内清掃 ・ 定水位弁機能点検 | 1回/年 | 法定 | 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（以下「建築物衛生法」という。） |
| 上水水質検査 | 簡易項目水質検査 ・ 省略不可項目（11項目） | 2回/年 | 法定 | 建築物衛生法 |
| | 標準項目水質検査 ・ 貴金属等検査（4項目） ・ 蒸発残留物検査（1項目） | 1回/年 | 法定 | 建築物衛生法 |
| 上水水質検査 | 消毒副生成物水質検査 ・ 消毒副生成物（12項目） (6月1日から9月30日までの期間) | 1回/年 | 法定 | 建築物衛生法 |
| 雑用水水質検査 | 雑用水水質検査（修景） ・ 大腸菌郡 ・ 濁度 | 6回/年 | 法定 | 建築物衛生法 |
| | 雑用水水質検査（水洗便所用水） ・ 大腸菌郡 | 6回/年 | 法定 | 建築物衛生法 |
| レジオネラ菌検査 | ・ 冷却塔冷却水 | 1回/年 | 法定 | |
| 簡易専用水道検査 | 簡易専用水道検査 | 1回/年 | 法定 | 水道法 |

| | | | | |
|------------------------|--|----------------------------|----|---|
| 排水槽 (汚水槽) (雑排水槽) | 排水掃清掃 ・ 槽内清掃、汚泥処理 (バキューム) ・ 水中ポンプ動作確認 | 2回/年 | 法定 | 建築物衛生法 対象外項目 ・ 産業廃棄物の運搬処分 ・ 水中ポンプの分解整備 |
| 害虫駆除 (IPM方式) | 定期調査 ・ 生息状況検査 (ねずみ、昆虫等) | 全域 2回/年 重点箇所 6回/年 | 法定 | 対象外項目 レストラン部分 建築物衛生法 |
| | 防除・駆除施工 ・ 生息状況に基づき駆除実施 | 都度 | 法定 | 対象外項目 集中捕獲作業、防鼠工事 |
| 空気環境測定 | 空気環境測定 20ポイント以上 (施設内19+外気1) ・ 温度、湿度、気流 ・ CO、CO2、浮遊粉じん | 6回/年 | 法定 | 建築物衛生法 対象外項目 ・ 照度測定 |