

運転・監視及び日常点検・保守業務委託仕様書

(令和7年度版)

第1編 一般事項

第1章 一般事項

第1節 一般事項

1. 1. 1 業務目的

- 1 本業務は、建築設備について、中央監視制御装置等を活用し、エネルギー使用の適正化、温室効果ガス排出の削減を図りつつ正常で効率的な運転を行うことにより建築物の用途に応じた利用と施設運営に資するとともに、目視等の簡易な方法により建築物の劣化及び不具合の状況を把握し、保守等の措置を適切に講ずることにより所定の機能を維持し、事故・故障等の未然の防止に資することを目的とする。

1. 1. 2 適用

- 1 本仕様書は、建物に常駐して実施する運転・監視及び日常点検・保守に適用する。
- 2 本仕様書に規定する事項は、別の定めがある場合を除き、受託者の責任において履行すべきものとする。
- 3 すべての契約図書は、相互に補完するものとする。ただし、契約図書間に相違がある場合の優先順位は、次の(1)から(3)の順番とする。
 - (1) 委託契約書、委託契約約款
 - (2) 特記仕様書(図面、機器リストを含む)
 - (3) 本仕様書
- 4 本仕様書に規定しない建築保全業務全般にかかわる技術基準については、国土交通省大臣官房営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」最新版を参考にする。

1. 1. 3 用語の定義

本仕様書における用語の定義は次による。

- (1) 「施設管理担当者」とは、建築物等の管理に携わる者で、保全業務の監督を行うことを委託者が指定した者をいう。
- (2) 「受託者等」とは、当該業務契約の受託者又は受託者側の現場責任者をいう。
- (3) 「現場責任者」とは、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために施設管理担当者との連絡調整を行う者で、現場における受託者側の責任者をいう。
- (4) 「従事者」とは、現場責任者の指揮により業務を実施する者で、現場における受託者側の担当者をいう。
- (5) 「業務関係者」とは、現場責任者及び従事者を総称していう。
- (6) 「施設管理担当者の承諾」とは、受託者等が施設管理担当者に対し書面で通知した事項について、施設管理担当者が書面をもって了解することをいう。
- (7) 「施設管理担当者の指示」とは、施設管理担当者が受託者等に対し業務の実施上必要な事項を、書面によって示すことをいう。
- (8) 「施設管理担当者と協議」とは、協議事項について、施設管理担当者を受託者等とが結論を得るために合議し、その結果を書面に残すことをいう。
- (9) 「施設管理担当者の検査」とは、業務の各段階で、受託者が実施した結果等について提出した資料に基づき、施設管理担当者が業務仕様書との適否を確認することをいう。
- (10) 「施設管理担当者の立会い」とは、業務の実施上必要な指示、承諾、協議及び検査を行うため、施設管理担当者がその場に臨むことをいう。
- (11) 「特記」とは、特記仕様書に指定された事項をいう。
- (12) 「業務検査」とは、すべての業務完了の確認、又は、毎月の支払の請求にかかわる業務の終了の確認をするために、委託者が指定した者が行う検査をいう。

なお、年度内に必要に応じて、技術的事項に係る検査を行う。この検査は、「業務検査」の一部をなすものとする。
- (13) 「作業」とは、本仕様書で定める建築物等の運転・監視、点検、保守、に当たることをいう。
- (14) 「必要に応じて」とは、これに続く事項について、受託者等が作業の実施を判断すべき場合においては、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受けて対処すべきことをいう。
- (15) 「原則として」とは、これに続く事項について、受託者等が遵守すべきことをいう。ただし、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受けた場合はほかの手段によることができる。

- (16) 「運転・監視」とは、施設運営条件に基づき、建築設備を稼働させ、その状況を監視し、制御することをいう。
- (17) 「点検」とは、建築物等の部分について、損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査することをいい、保守又はその他の措置が必要か否かの判断を行うことをいう。
- (18) 「定期点検」とは、当該点検を実施するために必要な資格又は特別な専門的知識を有する者が定期的に行う点検をいい、性能点検、月例点検、シーズンイン点検、シーズンオン点検及びシーズンオフ点検を含めていう。
- (19) 「臨時点検」とは、当該点検を実施するために必要な資格又は特別な専門的知識を有する者が、台風、暴風雨、地震等の災害発生直後及び不具合発生時等に臨時に行う点検をいう。
- (20) 「日常点検」とは、目視、聴音、触接等の簡易な方法により、巡回しながら日常的に行う点検をいう。
- (21) 「保守」とは、点検の結果に基づき建築物等の機能の回復又は危険の防止のために行う、消耗部品の取替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業をいう。

1. 1. 4 受託者の負担の範囲

- 1 業務の実施に必要な施設の電気、ガス、水道等の使用に係る費用は、特記がある場合に限り受託者の負担とする。
- 2 点検に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に附属して設置されているものを除き、受託者の負担とする。
- 3 保守に必要な消耗部品、材料、油脂等は、受託者の負担とする。ただし、第2編に定める支給材料を除く。

1. 1. 5 報告書の書式等

報告書の書式は、別に定めがある場合を除き、施設管理担当者の指示による。

1. 1. 6 関係法令等の遵守

業務の実施に当たり、適用を受ける関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図る。

第2節 業務関係図書

1. 2. 1 業務計画書

- 1 現場責任者は、業務の実施に先立ち、実施体制、全体工程、従事者が有する資格等、必要な事項を総合的にまとめた業務計画書を作成し、施設管理担当者の承諾を受ける。
- 2 受託者は業務関係者の労務管理について適切に行うよう計画する。

1. 2. 2 作業計画書

現場責任者は、業務計画書に基づき作業別に、実施日時、作業内容、作業手順、作業範囲、現場責任者名、従事者名、安全管理等を具体的に定めた作業計画書を作成して、作業開始前に施設管理担当者の承諾を受ける。

1. 2. 3 貸与資料

点検対象の設備機器等に備付けの図面、取扱説明書等は使用することができる。ただし、作業終了後は、原状に復するものとする。

1. 2. 4 業務の記録

- 1 施設管理担当者と協議した結果についての記録を整備する。
- 2 業務の全般的な経過を記載した書面を作成する。ただし、同一業務内容を連続して行う場合は、施設管理担当者と協議の上、省略することができる。
- 3 一業務が終了した場合には、その内容を記載した書面を作成する。
- 4 1から3の記録について、施設管理担当者に提出又は提示する。

第3節 業務現場管理

1. 3. 1 業務管理

契約図書に適合する業務を完了させるために、業務管理体制を確立し、品質、工程、安全等の業務管理を行う。

1. 3. 2 現場責任者

- 1 受託者は、現場責任者を定め施設管理担当者に届け出る。また、現場責任者を変更した場合も同様とする。

- 2 現場責任者は、従事者に作業内容及び施設管理担当者の指示事項等を伝え、その周知徹底を図る。
- 3 現場責任者は、従事者以上の経験、知識及び技能を有する者とする。なお、現場責任者は従事者を兼ねることができる。

1. 3. 3 業務の安全衛生管理

従事者の労働安全衛生に関する労務管理については、現場責任者がその責任者となり、関係法令に従って行う。

1. 3. 4 火気の取扱い

作業等に際し、原則として火気は使用しない。火気を使用する場合は、あらかじめ施設管理担当者の承諾を得るものとし、その取扱いに際しては十分注意する。

1. 3. 5 危険物等の取扱い

業務で使用するガソリン、薬品、その他の危険物は、関係法令等に準拠し、十分な安全対策のもとに取り扱う。

1. 3. 6 喫煙場所

敷地内での喫煙は禁止のため、業務関係者の喫煙は禁止とする。

1. 3. 7 出入り禁止箇所

業務に関係のない場所及び室への出入りは禁止する。

第4節 業務の実施

1. 4. 1 従事者

- 1 従事者は、その作業等の内容に応じ、必要な知識及び技能を有するものとする。
- 2 法令により作業等を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が当該作業等を行う。

1. 4. 2 代替要員

業務内容により代替要員を必要とする場合には、あらかじめ施設管理担当者

に報告し、承諾を得るものとする。

1. 4. 3 服装等

- 1 業務関係者は、業務及び作業に適した服装、履物で業務を実施する。
- 2 業務関係者は、名札又は腕章を着けて業務を行う。

1. 4. 4 別契約の業務等

業務関係者は、施設管理担当者の監督下において、他現場責任者との調整を図り、円滑に業務を実施する。

1. 4. 5 施設管理担当者の立会い

作業等に際して施設管理担当者の立会いを必要とする場合は、あらかじめ通知する。

1. 4. 6 業務の報告

現場責任者は、作業等の結果を記載した業務報告書を作成し、施設管理担当者に、あらかじめ定められた日に報告する。

第5節 業務の検査

1. 5. 1 業務の検査

受託者は、委託契約書等に基づき、その支払に係る請求を行うときは次の書類を提出し、委託者の指定した者が行う業務の検査を受けるものとする。

- (1) 委託契約書等、業務仕様書
- (2) 業務計画書、作業計画書、業務報告書
- (3) 出勤・退勤確認簿

なお、必要に応じて年度内に技術的事項に係る検査を受ける。

第2章 施設等の利用

第1節 建物内施設等の利用

2. 1. 1 居室等の利用

- 1 常駐業務室、控室、倉庫等及びその附帯設備並びに器物、ロッカー等の使

用については、施設管理担当者の承諾を得る。

2 供用室及び供用物は、現場責任者の管理のもと、これらを使用する。

2. 1. 2 共用施設の利用

1 建物内の便所、エレベーター、食堂等の一般共用施設は、利用することができる。

2 建物内の浴室、シャワー室、休憩室等は、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受けて使用することができる。

第2編 業務の条件、範囲、及び点検内容

第1章 一般事項

第1節 一般事項

1. 1. 1 業務の条件

1 年間における業務日及び開庁・開館日は、特記による。

2 施設の冷暖房の時期及び始業終業時間又は設備運転時間は委託者と受託者の間で協議のうえ決める。

3 電算室等特別な空調を必要とする室は、その条件を含めて特記による。

4 契約図書に定められた業務時間を変更する必要がある場合には、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受ける。

1. 1. 2 施設情報の把握

第1編 第1章 1. 2. 1「業務計画書」、同1. 2. 2「作業計画書」の作成及び業務の実施は、次の事項を十分把握して行うものとする。

(1) 施設の運営に関すること

(2) 設備機器の設置年及び運転時間に関すること

(3) 施設の行事に関すること

(4) 過去の記録や完成図書に関すること

1. 1. 3 運転・監視の範囲

運転・監視の範囲は、次による。ただし、業務における運転・監視の対象設備等は、別紙「管理対象建築物概要」による。

(1) 設備機器の起動・停止の操作

- (2) 設備運転状況の監視又は計測・記録
- (3) 室内温湿度管理と最適化のための機器の制御、設定値調整
- (4) エネルギー使用の適正化
- (5) 季節運転切替え、本予備機運転切替え
- (6) 運転時間に基づく設備計画保全の把握
- (7) その他特記で定めた事項

1. 1. 4 点検の範囲

- 1 日常点検の対象部分、数量等は別紙「管理対象建築物概要」による。
- 2 電気室、機械室等の主要な設備機器の設置場所は、1日1回巡視して機器等の異常の有無を点検する。なお、定められた対象部分以外であっても、異常を発見した場合には施設管理担当者に報告する。

1. 1. 5 保守の範囲

運転・監視及び日常点検の結果に応じ、実施する保守の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃
- (2) 取付け不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整
- (3) ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増し締め
- (4) 次に示す消耗部品の交換及び補充
 - ア 潤滑油、グリス、充填油等
 - イ ランプ類（天井高さ3.5m以下に限る）、ヒューズ類
 - ウ パッキン、Oリング類
 - エ 蓄電池用精製水の補充
 - オ フィルター類（PMAC等各種空調機のフィルターも含む）
 - カ Vベルト類
- (5) 接触部分、回転部分等への注油
- (6) 軽微な損傷がある部分の補修
- (7) 発錆部分の錆取り、補修
- (8) 塗料、その他の部品補修（タッチペイント）、その他これらに類する作業
- (9) 消耗品の在庫管理
- (10) 保守で生じた廃棄物処理
- (11) その他特記で定めた事項

1. 1. 6 支給材料

保守に用いる次の消耗品、附属品等は特記がある場合を除き受託者の負担外とする。

- (1) ランプ類（照明用ランプ、表示灯を含む）
- (2) ヒューズ類
- (3) 蓄電池用精製水
- (4) 発電機用燃料（オイルを含む）
- (5) フィルター類
- (6) Vベルト類
- (7) 乾電池類
- (8) 塗料（タッチペイント）、接着剤等、補修材料
- (9) 記録、報告書に使用する紙
- (10) 機器用油脂類

1. 1. 7 業務の記録及び報告

- 1 日常業務における業務日誌及び1. 1. 3 運転監視の範囲、1. 1. 4 点検の範囲、1. 1. 5 保守の範囲についての記録を整理の上施設管理担当者に提出する。
- 2 運転・監視の業務の記録には、次の事項を記載する。
 - (1) 記録者
 - (2) 機器の運転開始時刻及び終了時刻
 - (3) 熱源機器運転中の外気温湿度
 - (4) 電気、ガス、油、水道、下水道等の光熱水の使用量
 - (5) その他本仕様書に定める項目
- 3 業務の報告は、施設管理担当者との協議による。なお、業務において正常でないことが認められた場合は、直ちに施設管理担当者に報告する。
- 4 現場責任者は施設の状況を把握し、施設管理担当者に対し、修繕、更新等にかかわる情報を提供する。

1. 1. 8 臨機の措置等

- 1 災害発生に対する措置について、施設管理担当者との協議の上、次の事項をまとめた防災マニュアルを作成し、施設管理担当者の承諾を受ける。
 - (1) 緊急事態への準備

(2) 緊急事態発生後の対応

(3) 業務の早期復旧

- 2 災害発生に伴う重大な危険が認められる場合は、直ちに必要な措置を講じるものとする。この場合は、直ちに消防署等に連絡するとともに木原生物学研究所所長および事務室責任者等との連絡調整を行う。

1. 1. 9 機器等に異常を認めた場合の措置

現場責任者は、機器等に異常が認められた場合の連絡体制、対応法について、施設管理担当者とあらかじめ協議して定めておく。なお、緊急を要する場合は、業務関係者は必要な措置を直ちに講じる。

1. 1. 10 定期点検時の立会い

業務関係者は、別契約の関連者が行う定期点検に立ち会う。

1. 1. 11 電気工作物の保安業務

- 1 「電気事業法」による事業用電気工作物の維持及び運用の保安に関する事項に係る業務は、特記による。

1. 1. 12 環境衛生管理体制

- 1 「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」による建築物環境衛生管理技術者の適用は、特記による。
- 2 建築物環境衛生管理技術者の監督下において、衛生的環境の確保に努める。

1. 1. 13 資料等の整理、保管

業務期間中は、次に示すものの整理及び保管を行う。

(1) 設備の設計図書等

(2) 機器の取扱説明書等

(3) 機器台帳等

(4) 工具、器具等の備品、消耗品、及びその台帳

1. 1. 14 設備室の清掃

電気室、機械室等の設備室は、整理整頓（せいとん）及びはき掃除程度の清掃を行う。機器に関しても同様である。

床の塗装が取れている場合は塗装を行うこと。

1. 1. 15 障害等の排除

設備の運転中、点検及び操作、使用上の障害となるものの有無を点検する。

1. 1. 16 受託者間の引継ぎ

当該業務契約期間終了に際しては、次期業務受託者等に対して業務の引継ぎを確実にを行い、施設の適正な運転・監視及び点検・保守を問題なく継続できるように努めなければならない。

1. 1. 17 周期の表記

運転・監視及び日常点検・保守の周期の表記は次による。

- (1) 2Hは、2時間に1回行うものとする。
- (2) 1Dは、1日に1回行うものとする。
- (3) 4/Dは、1日に4回行うものとする。
- (4) 2/Dは、1日に2回行うものとする。
- (5) 1Wは、1週に1回行うものとする。
- (6) 2/Mは、1月に2回行うものとする。
- (7) 1Mは、1月に1回行うものとする。
- (8) 3Mは、3月に1回行うものとする。

第2章 建築関係の点検項目・点検内容・周期

第1節 建築

2.1.1 建築

点検項目	点検内容	周期
(1)陸屋根	(ア)排水状態の良否を点検する。	1M
	(イ)堆積物及びゴミの有無を点検する。	
	(ウ)植物の有無を点検する。	
(2)ルーフトレイン及びとい	(ア)排水状態の良否を点検する。	1M
	(イ)さび及び腐食の有無を点検する。	
	(ウ)破損及び漏水の有無を点検する。	
(3)トップライト	(ア)傷、割れ、変形及び破損の有無を点検する。	3M
	(イ)さび及び腐食の有無を点検する。	
(4)外壁	仕上材の異常の有無を点検する。	3M
(5)野外階段	(ア)排水状態の良否を点検する。	3M
	(イ)通行の妨げになる物品の有無を点検する。	
(6)バルコニー	排水状態の良否を点検する。	3M
(7)視覚障害者誘導用ブロック	廊下等における誘導路の妨げになる障害物の有無を点検する。	1D
(8)建具	ア 扉枠及びシャッター	3M
	(ア)建具及びその周囲からの漏水の有無を点検する。	
	(イ)異常音の有無を点検する。	
	(ウ)施錠状況の良否を点検する。	
	(エ)ガラス部分の傷、破損等の有無を点検する。 ※ガラスがはめ込まれている場合に限る。	
	(オ)避難扉及びシャッターの開閉の妨げになる障害物の有無を点検する。	1D
	イ 窓及び枠	3M
	(ア)建具及びその周囲からの漏水の有無を点検する。	
	(イ)異常音の有無を点検する。	
	(ウ)施錠状況の良否を点検する。	
(エ)有害な影響を与える結露の有無を点検する。		
(オ)開閉動作状況の良否を点検する。		
(カ)ガラスの傷及びひび割れの有無を点検する。		
(9)エクspansionジョイント	建物間の隙間の変位追従状態を点検する。	
(10)車いす用駐車スペース	障害物の有無を確認する。	1D

第3章 電気設備の点検項目・点検内容・周期

第1節 適用

3.1.1 適用

1 電気設備は電気主任技術者が月次点検を行うとともに、日常の運転・監視において負荷の測定、記録を行い設備の安定稼動に勤める。

第2節 電灯・動力設備

3.2.1 電灯・動力設備

1 電気設備は、保安規程を遵守して、その日常運転・監視及び測定・記録を行うものとする。

点検項目	点検内容	周期
(1)照明器具	共用部分の点灯状態の確認を行う。	1M
(2)分電盤、照明制御盤等	(ア)異常なうなり音の有無を確認する。	1M
	(イ)各開閉器等の開閉状態を点検する。	
(3)制御盤	(ア)異常なうなり音、発熱、異臭、変色等の有無を点検する。	1M
	(イ)コンデンサの液漏れ、ふくらみ等の有無を点検する。	

第3節 受変電設備

3.3.1 受変電設備

1 受変電設備の運転・監視は、あらかじめ電気設備の配置図、結線図等を基に巡視経路を定めて点検する。なお、異常がある場合は速やかに、施設管理担当者に報告する。

点検項目	点検内容	周期
(1) 類盤【配電盤等】	(ア) 扉の開閉の良否及び施錠の有無を点検する。	1M
	(イ) 汚損、損傷、変形、亀裂、塗装の剥離及びさびの有無を点検する。	1M
	(ウ) ボルトの緩みの有無を点検する。	1M
	(エ) 雨水浸入、ほこり等の堆積状態を点検する。	1M
	(オ) 標識の汚損及び取り付け状態を点検する。	1M
(2) 高圧機器	ア 変圧器【乾式変圧器、モールド変圧器、油入変圧器】	
	異音、異臭、異常振動等の有無を点検する。	1W
	イ 交流遮断機、負荷開閉器、電磁接触器	
	異音、異臭、漏油等の有無を点検する。	1D
	ウ 計器用変成器	
	(ア) 汚れ、損傷、亀裂、過熱、変色、漏油等の有無を点検する。	1W
	(イ) 接続部の変色の有無を点検する。	
	(ウ) 接地線の外れ、断線等の有無を点検する。	
	エ 指示計器、表示操作類	
	(ア) 各計器の表示値の適否を点検する	1D
	(イ) 配電盤等の信号灯、表示灯類をランプチェックで確認する。	1M
オ 高圧進相コンデンサ		
異音、異臭、変形、ふくらみ等の有無を点検する。	1W	
(3) 低圧機器	ア 開閉機器【配線用遮断機、漏電遮断機、電磁接触器、双投電磁接触器】	
	(ア) 異音、異臭、損傷、過熱、変色等の有無を点検する。	1M
	(イ) 開閉表示状態(指示、点灯)を確認する。	
	イ 指示計器、表示操作類	
	(ア) 各計器の表示値の適否を確認する。	1D
	(イ) 配電盤等の信号灯、表示灯類をランプチェックで確認する。	1M
ウ 低圧進相コンデンサ		
異音、異臭、変形、ふくらみ等の有無を点検する。	1W	

第4節 受変電設備

3.4.1 自家発電設備

1 自家発電設備の運転・監視は、システムの安定性及び効率的な運転並びに緊急時に迅速な対応がなされるよう行う。

点検項目	点検内容	周期
(1) 自家発電装置	(ア) 燃料油及び潤滑油の漏れの有無を点検する。 (イ) 冷却水の量及びもれの有無を点検する。	1D
(2) 配電盤	(ア) 配電盤の信号灯、表示灯類の点灯状態をランプチェック等により点検する。 ※装置に搭載された盤を含む。	1M
	(イ) 自家発電装置が始動及び自動運転待機状態(切替スイッチの自動側位置等)にあることを確認する。 ※装置に搭載された盤を含む。	1W
(3) 補機付属装置	ア 始動用蓄電池装置 整流装置	
	(ア) 表示灯類の点灯状態を点検する。	1D
	(イ) 操作、切替スイッチ等の状態を点検する。 始動用蓄電池	1W
	(ウ) 蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する。	1W
	(エ) 蓄電池の電解液面を点検し、最高・最低液面線内にあることを確認する。	1W
	(オ) 蓄電池の総出力電圧を確認する。	1W
	イ 燃料タンク、燃料移送ポンプ等	
	(ア) 表示灯類の点灯状態を点検する。	1W
	(イ) 油量を点検する。	1W
	ウ 換気装置	
	(ア) 自然換気口の開口部の状況又は機械換気装置の運転が適正であることを確認する。	1M
	(イ) 給・排気ファンが、自家発電装置の運転と連動して運転できることを確認する。	1M
	エ 排気管、消音器	
	(ア) 排気管等の加熱部周囲に可燃物が置かれていないことを確認する。	1M
	(イ) 排気管等の支持金具の緩み、排気の漏れの有無を点検する。	1M
	オ バルブ	
(ア) 各種バルブの開閉状態を点検する。	1M	
(イ) 運転中、電圧計、周波数計等の計器の指示値が適正であることを確認する。	1M	
(ウ) 回転数、温度、圧力等を付属の各計器により始動前及び運転時の指示値を確認する。	1M	
(4) 試運転	(ア) 試験スイッチを投入して、試運転を行い、始動時間を確認する。	1M
	(イ) 運転中、電圧計、周波数計等の計器の指示値が適正であることを確認する。	1M
	(ウ) 回転数、温度、圧力等を付属の各計器により始動前及び運転時の指示値を確認する。	1M
	(エ) 試運転終了後、スイッチ、ハンドル、バルブ等を自動始動側に切り替えて、運転待機状態にあることを確認する。	1M

第5節 直流電源設備

3.5.1 直流電源設備

点検項目	点検内容	周期
(1) 整流装置	(ア) 表示灯類の点灯状態を点検する。	1D
	(イ) 操作、切替スイッチ等の状態を点検する。	1W
(2) 蓄電池	(ア) 蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する。	1W
	(イ) 蓄電池の電解溶液を点検し、最高・最低液面線内にあることを確認する。	1W
	(ウ) 蓄電池の総出力電圧を確認する。	1W

第6節 交流無停電電源設備

3.5.1 交流無停電電源設備

点検項目	点検内容	周期
(1) 整流装置、逆変換装置	(ア) 汚れ、損傷、過熱等の温度上昇、変形、異音、異臭、腐食等の有無を点検する。	1W
	(イ) 各計器の指示値を確認する。	1D
	(ウ) 表示灯類の点灯状態をランプチェック等により点検する。	1M
(2) 蓄電池	(ア) 蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する。	1W
	(イ) 蓄電池の電解溶液を点検し、最高・最低液面線内にあることを確認する。 ※計器のあるものに限る。	1W
	(ウ) 蓄電池の総出力電圧を確認する。	1W

第7節 交流無停電電源設備

3.7.1 構内配電線路・通信線路

点検項目	点検内容	周期
(1) 構内配電線路・通信線路	(ア) 架空線、引込線及び張架線と植物との離隔距離及びたるみ、損傷等の有無を点検する。	1M
	(イ) 電柱、支持物等の損傷、傾斜、腐朽、脱落等の有無を点検する。	1M
	(ウ) 引き込みケーブル及び端末部の損傷、汚損、コンパウンド漏れ等の有無を点検する。	1M
	(エ) マンホール及びハンドホールのふたの損傷の有無、湧水の有無を点検する。	1M

第8節 外灯

3.8.1 外灯

点検項目	点検内容	周期
(1) 外灯	(ア) 点灯状態を点検する。	1D
	(イ) 灯具、ポール等の損傷、破損、さび、腐食等の有無を確認する。	1M

第9節 避雷設備

3.9.1 避雷設備

点検項目	点検内容	周期
(1) 避雷設備	(ア) 突針支持管の取り付け状態を点検する。	1M
	(イ) 突針等の支持管の固定状態を点検する。	
	(ウ) 棟上げ導体の取り付け状態及び損傷等の有無を点検する。	

第4章 機械設備の点検項目・点検内容・周期

第1節 温熱源機器

4.1.1 温熱源機器

1 「労働安全衛生法」及び「同法施行例」並びに「ボイラー及び圧力容器安全規則」に定めるところによるほか、ボイラー設置場所以外の監視室で監視及び制御が行われるボイラーは「ボイラーの遠隔制御についての基準(昭和51年2月19日 基発第2.1.1号)、燃烧装置としてバーナーを使用する蒸気ボイラーを除く。)は「ボイラーの低水位による事故防止に関する技術上の指針(昭和51年8月6日労働省公示第7号)」による。

2 労働基準監督署長又は検査代行機関が行う性能検査に立ち会う。

運転・監視記録

機器の種別	項目	周期
鋳鉄製ボイラー及び鋼鉄ボイラー	ボイラー蒸気圧力又は温水温度、ボイラー及び給水タンク水位、給水温度、圧力及び流量、循環ポンプの吐出及び吸込圧力、燃料温度、圧力及び流量、燃烧空気温度及び風圧、排ガス温度、炉内及び煙道ドラフト、排ガス濃度分析及びばい煙濃度、天候、ボイラー室温度	2H

4.1.2 鋳鉄製ボイラー及び鋼鉄ボイラー

点検項目	点検内容	周期
(1) 起動前	ア 圧力計、水高温度計及び温度計 (ア) 指針に異常のないことを確認する。 (イ) ガラス及び文字板に汚れ及び損傷のないことを確認する。	1D
	イ 水面計及び連絡配管並びに水位検出用連絡配管 (ア) コック又は弁の開閉状態が正常であることを確認する。 (イ) 水面計、低水位遮断装置及び水面制御装置の機能に異常のないことを確認する。	1D
	ウ ボイラー水位 水面計の水位が安全水位以上の位置にあることを確認する。	1D
	エ 燃料及び給水系統 (ア) 弁の開閉状態が正常であることを確認する。 (イ) 燃料又は水漏れがないことを確認する。	1D
	オ バーナー (ア) 燃料噴射ノズルから燃料漏れがないことを確認する。 (イ) 炎口部にすす、未年物等による汚れがないことを確認する。 (ウ) バーナーの装着状態が正常であることを確認する。	1D
	カ ボイラー燃焼室 耐火材の脱落、カーボンの付着等がないことを確認する。	1D
	キ 煙道ダンパー ダンパーの開き具合及びその固定状態に異常のないことを確認する。	1D
	ク ボイラー室の換気 換気状態が良好に維持されていることを確認する。	1D
	ケ 吹出し作業 (鋼製ボイラーに限る) (ア) ボイラー水の濃縮状態に応じて吹出しを行う。 (イ) 吹出し作業終了後、吹出し弁の閉止状態に異常がなく弁及び配管から漏れがないことを確認する。	1D
	コ 給水軟化装置 (鋼製ボイラーに限る) (ア) 装置出口の水に硬度リークがないことを確認する。 (イ) 再生用食塩の保有量が適切であることを確認する。	1D
	サ 燃料 (ア) 油だきボイラーは、燃料タンクの保有量が適切であることを確認する。 (イ) ガスだきボイラーは、一次側ガス圧力が正常であることを確認する。 (ウ) パイロットバーナーを付属するボイラーは、点火用燃料源の状態に異常のないことを確認する。	1D
	シ 給水タンク (ア) 水位が常用水位以上にあることを確認する。 (イ) 入口及び出口弁が確実に開いていることを確認する。	1D
	ス 薬液タンク (鋼製ボイラーに限る) 清缶剤等の薬液タンク内の保有量が適切であることを確認する。	1D

(2) 起蒸時	ア プレパージ動作	
	(ア) 動作時間に異常のないことを確認する。 (イ) 比例制御又はHi-Low-Off制御方式のボイラーにあたっては、プレパージ中に空気ダンパーが十分な開度まで開いていることを確認する。	1D
	イ バーナー	
	(ア) 点火スパーク及びパイロットバーナーの火炎の色及び大きさに異常のないことを確認する。 (イ) 主バーナーの点火時に、バックファイヤー、著しい黒煙の発生、異常な燃焼音、振動等がなくスムーズに点火することを確認する。	1D
	ウ 燃焼安全装置	
	(ア) 主バーナーの燃焼中に火炎検出器の受光面を遮断した場合に、直ちに安全遮断弁が閉止し、バーナーが消化することを確認する。 (イ) バーナー消炎後制御盤の警報が鳴り、断火表示灯が点灯することを確認する。	1D
	エ 低水位遮断装置	
	バーナーの燃焼中に水位検出器下部の吹出し弁又はコックを開き、検出機器の水位を一時低下させ、弁又はコックを閉止した場合に、安全遮断弁が閉止し、バーナーが消炎すること及び同時に制御盤の警報が鳴り、低水位表示灯が点灯することを確認する。	1D
	オ 水面計 (鋼製ボイラーに限る)	
	(ア) 水面計の水側、蒸気側及び吹出し側コックの開・閉操作をした場合に、水及び蒸気側の流通状態に異常がないことを確認する。 (イ) 2本の水面計の指示水位に著しい誤差がないことを確認する。	1D
カ 水面計取付水柱間及び水位検出用連絡配管 (鋼製ボイラーに限る)		
(ア) 連絡配管、弁及びコック等から水又は蒸気の漏れがないことを確認する。 (イ) 水柱間及び水位検出器下部の吹出し弁を開き、内部に付着するスケールその他の異物の清掃を行う。また、清掃終了後は、水側及び蒸気側の弁が開き、吹出し弁が閉止し、漏れがないことを確認する。	1D	
キ 吹出し装置 (鋼製ボイラーに限る)		
吹出し弁及びその接続配管からの漏れがないことを確認する。	1D	
(3) ボイラー運転中	ア 常時監視	
	ボイラーの圧力(温水ボイラーにあたっては温度)、水位及び燃焼時間を常時監視する。	1D
	イ 水位制御装置	
	給水装置及び自動水位制御装置の機能が正常で、ボイラー水位が規定の位置に保持されていることを確認する。	1D
	ウ バーナーの自動発停装置	
	ボイラー圧力又は温度が変化するとき、規定の圧力又は温度でバーナーが自動的に停止又は起動することを確認する。	1D
	エ バーナー燃焼量制御動作 (鋼製ボイラーに限る)	
	比例制御又はHi-Low-Off燃焼量制御を行うボイラーは、ボイラーの圧力又は温度の変化によりバーナーが規定の燃焼量で制御されることを確認する。	1D
	オ 安全弁、逃し弁及び逃し管	
	(ア) 安全弁に漏れがないことを確認する。 (イ) 取り付け部等に漏れがないことを確認する。 (ウ) 逃し管に漏れ及び凍結のおそれがないことを確認する。	1D
カ 燃焼用空気及び燃焼ガス		
(ア) 風道、風箱等から燃焼空気の漏れがないことを確認する。 (イ) ボイラー外周部及び煙道から燃焼ガスの漏れがないことを確認する。	1D	
キ 水質検査 (鋼製ボイラーに限る)		
缶水のpH値及び導電率を測定する。	2H	

(4) 運転終了時の作業	(ア) 制御盤のスイッチでバーナーの燃焼を停止させ、燃焼手動弁を閉止する。	1D
	(イ) 給水装置を運転し、ボイラー水位を常用水位より少し上げた位置で止め、給水止弁を閉止する。	
	(ウ) 主蒸気弁又は温水供給弁を閉止する。	
	(エ) ボイラー燃焼室内がある程度冷却するのを待ってバーナーを開いた場合に、ノズルからの燃料漏れがないことを確認する。また、炎口部等の掃除を行う。	
	(オ) 煙道ダンパーを閉止する。	
	(カ) 電源スイッチを遮断する。	
	(キ) 吹出し弁及び配管に漏れがないことを確認する。	
	(ク) 燃料、給水及び蒸気又は温水の各系統に漏れがないことを確認する。	
(ケ) ボイラー周辺部に損傷等がないことを確認する。		

第2節 冷熱源機器

4.2.1 運転・監視記録

機器の種別記録項目

機器の種別	記録項目	周期
チリングユニット	冷水入口及び出口温度並びに圧力、冷却水入口及び圧力、蒸発及び凝縮圧力、潤滑油圧力、電源電圧及び圧縮機電流、機械室温度	1D
空気熱源ヒートポンプユニット及び水熱源ヒートポンプユニット	冷温水入口及び出口温度並びに圧力、潤滑油圧力及び温度、圧縮機吸込み及び吐出圧力、電源電圧、圧縮機電流、機械室温度	1D
遠心冷凍機	冷水入口及び出口温度、冷却水入口及び出口温度、蒸発及び凝縮圧力、凝縮冷媒温度、圧縮機吸込み及び吐出圧力、吸込みベーン開度、潤滑油圧力、潤滑油冷却機入口及び出口温度、電源電圧、主電動機電流、機械室温度	4/D
吸収冷凍機	冷水入口及び出口温度、冷却水入口及び出口温度、高・低圧再生器圧力、本体真空度、凝縮冷媒温度、供給蒸気圧力及び温度、再生器、吸収器及び蒸発器液面、機械室温度	4/D
パッケージ形空気調和機(電気駆動型)	冷温水入口及び出力温度並びに圧力、ライン入口及び出口温度並びに圧力、圧縮機蒸発圧力及び凝縮圧力、圧縮機蒸発圧力及び凝縮圧力、潤滑油圧力、電源電圧、圧縮機電流、機械室温度	1D

4.2.2 冷熱源機器

点検項目	点検内容	周期
(1) 起動前	ア 圧力計及び温度計 ガラス及び文字板に汚れのないことを確認する。	1D
	イ 冷水及び冷却水配管系統 (ア) 各種弁の開閉状況を確認する。 (イ) 配管接続部・機器水室部等より水漏れがないことを確認する。	1D
	ウ 電源 電圧が規定の許容範囲内にあることを確認する。	1D
	エ 燃料 燃料を必要とする機器にあつては、燃料タンクの保有量が適切であることを確認する。	1D
	(2) 運転中 (ア) 各部の圧力及び温度が規定の許容範囲内にあることを確認する。 (イ) 配管に、漏れ、振動等の異常がないことを確認する。 (ウ) 運転時に音及び振動に異常がないことを確認する。 (エ) 運転記録から系内に空気の浸入が認められる場合は抽気設置の運転を行う。	2H 又は 4/D
(3) 運転終了時 (ア) 運転を停止する場合は、関連機器の所定の停止順序に従って行う。 (イ) 弁類を所定の開閉位置にする。 (ウ) 電源開閉器を規定の位置を規定の位置にする。	1D	

第3節 空気調和等関連機器

4.3.1 適用基準

熱交換器、貯湯槽又はヘッダーで第1種圧力容器に該当するものは、「ボイラー及び圧力容器安全規則」に定めるところによる。

4.3.2 空気調和等関連機器

機械室等の主要な設備機器の設置場所は、1日1回巡視して機器等の異常の有無を点検する。なお、定められた対象部分以外であっても、異常を発見した場合には施設管理担当者に報告する。

点検項目	点検内容	周期
(1) オイルタンク	(ア) 漏洩検知管に変形、損傷及び土砂等の堆積物がないことを確認する。	1M
	(イ) 遠隔湯量計に損傷がなく指示に異常がないことを確認する。	
(2) オイルサービスタンク	(ア) 油の供給及び戻し機能に異常がないことを確認する。	1M
	(イ) 油漏れの有無を確認する。	
(3) 熱交換器、貯湯槽及びヘッダー	(ア) 異音及び異常振動の有無を点検する。	1M
	(イ) 蒸気トラップからドレインが速やかに排除されていることを確認する。	
	(ウ) 温水又は給油温度、水頭圧及び蒸気圧力に異常がないことを確認する。	
	(エ) 貯湯槽に外部電源方式の防食装置を設けている場合にあつては、電源ランプ及び電流系に異常がなく、スイッチを切った場合に電圧計の指針がゼロ点に戻ることを確認する。	
(4) 冷却塔	(ア) ケーシングに異常振動がないことを確認する。	1W
	(イ) 水槽に水漏れがなく、水位に異常がないことを確認する。	
	(ウ) 送風機の各部に異音又は異常振動がなく、羽根車の回転が円滑であることを確認する。	
	(エ) 凍結防止装置のヒーターの作動電流が定格電流値以下にあることを確認する。	
	(オ) 冷却水の汚れの有無を点検する。	
	(カ) 塔内部の汚れ状況、異物が無いことを確認する。	
	(キ) 電導度計、逆洗ろ過装置、薬液注入装置の運転状況を確認する。	
(5) ユニット形空気調和機及びコンパクト型空気調和機	(ア) 各部の異音、及び異常振動等の有無を点検する。	1M
	(イ) 換気、給気及び冷温水入口、出口温度差の異常の有無を点検する。	
	(ウ) 加湿器の汚れの有無を点検する。	
	(エ) 排水の良否を点検する。	
(6) 空気清浄装置	(ア) 圧力損失が規定値以下であることを確認する。	1M
	(イ) コンパクト形空気調和機用電気集じん器は荷電表示灯が点灯していることを確認する。	
(7) ファンコイルユニット及び水熱源ヒートポンプユニット	(ア) 異音及び異常振動の有無を点検する。	1M
	(イ) ドレン排水に支障のないことを確認する。	
	(ウ) 汚れの状況を確認する。 ※フィルターの交換を行う。	
(8) ポンプ	(ア) 各部の異音、異常振動等の有無を点検する。	1W
	(イ) 軸封部からの水漏れが適当であることを確認する。	
	(ウ) 電動機に異常発熱がないことを確認する。	
	(エ) 計器の指示値を確認する。	
(9) 送風機	(ア) 各部の異音、異常振動の有無を点検する。	1W
	(イ) 計器の指示値を確認する。	
(10) 全熱交換器	(ア) 各部の異音、異常振動等の有無を点検する。	1W
	(イ) 計器の指示値を確認する。	

第4節 給排水衛生機器

4.4.1 給排水衛生機器

機械室等の主要な設備機器の設置場所は、1日1回巡視して機器等の以上の有無を確認する。なお、定められた対象部分以外であっても、異常を発見した場合には施設管理担当者に報告する。

特に日常使用の多い、洗面所、便器等の衛生器具及び周囲の配管の異常の有無を点検する。

点検項目	点検内容	周期
(1) ポンプ	ア 陸上ポンプ	1M
	(ア) 各部の異音、異常振動等の有無を点検する。	
	(イ) 計器の指示値を確認する。	
	(ウ) 軸封部からの水漏れが適当であることを確認する。	
	(エ) 電動機に異常発熱がないことを確認する。	
	(オ) ポンプ周辺の異常の有無を点検する。	
	(カ) 逆止弁の機能を確認する。	1M
	イ 水中ポンプ	
	(ア) 揚水機能を確認する。	
	(イ) 計器の指示値を確認する。	
(ウ) 絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。		
(エ) 逆止弁の機能を確認する。		
(2) 水槽	ア 飲料用水槽	1M
	(ア) マンホール蓋の異常の有無及び施錠状態を確認する。	
	(イ) 内部の錆、汚れ、沈殿物、劣化の状況及び水位を確認する。	
	(ウ) 周囲の状況及び上部の状況から汚染等を受ける恐れがないことを確認する。	
	(エ) 本体(6面)の状態を点検する。	
	(オ) オーバーフロー管の異常の有無を確認する。	
	(カ) 通気管の異常の有無を点検する。	
	(キ) 水抜き管の異常の有無を点検する。	
	(ク) 防虫網の異常の有無を確認する。	
	(ケ) 警報機能を確認する。	1M
	イ 雑排水槽、汚水槽(中水槽を含む)	
	(ア) マンホール蓋の異常の有無及び施錠状態を確認する。	
	(イ) 内部の状況及び水位を確認する。レベル計の作動状況、汚物の付着の状況を確認する。	
	(ウ) 臭気発生の有無、病害虫発生の有無を確認する。	
(エ) マンホール周囲の床の汚れ状況を確認する。		
(3) 水質の維持	ア 飲料水、中央式給湯設備による給湯水	1D
	(ア) 外観検査(臭気、味、色、濁り)を行う。	1W
	(イ) 残留塩素の測定を行う。	1W
	イ 雑用水	1W
	(ア) PH値、残留塩素、臭気及び外観の検査を行う。	2M
	(イ) 大腸菌群及び濁度の検査を行う。	2M

第5節 昇降機の点検項目・点検内容・周期

4.5.1 昇降機

点検項目	点検内容	周期
(1) エレベーター	(ア) 照明及び位置表示器の異常の有無を点検する。	1D
	(イ) 戸の開閉時における異音及び異常振動の有無を点検する。	1M

第5章 監視制御設備の点検項目・点検内容・周期

第1節 中央監視制御設備

5.1.1 中央監視制御設備

点検項目	点検内容	周期
(1) 監視制御機器	(ア) 腐食、浸水等の有無を点検する。	1D
	(イ) 異音、異臭、異常振動等の有無を確認する。	
	(ウ) ディスプレイ装置・キーボード等の画面の異常、異臭、異音等の有無を点検し、異常な温度上昇及び作業の確認を行う。	
	(エ) プリンタの用紙量・印字確認、オンラインスイッチ等の点検を行う。	
(2) 電源装置 【UPS装置に限る】	(ア) 汚れ、損傷、過熱等の温度上昇及び変形、異常、異臭、異音等の有無を点検し、異常な温度上昇及び作動の確認を行う。	1W
	(イ) 各計器の指示値を確認する。 ※計器のあるものに限る。	
	(ウ) 表示灯類の点灯状態を確認する。	
(3) 蓄電池	(ア) 蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する。	1W
	(イ) 蓄電池の電解液面を点検し、最高・最低液面下にあることを確認する。	
	(ウ) 蓄電池の総出力電圧を確認する。	

設備管理業務委託 特記仕様書

1 概要

公立大学法人横浜市立大学（以下「委託者」とする。）は、横浜市立大学木原生物学研究所の安全かつ衛生的で快適な使用並びに設備の効率的な運用に資するため、その設備に係わる運転業務監視及び保守管理、点検、操作業務、故障対応等の管理業務を受託者に委託し、受託者はこれを誠実に履行する。

本仕様書は作業の概要を示すものであるため、本仕様書に示されない事項であっても設備管理上必要と認められる作業については、受託者は委託者と協議のうえ実施するものとする。

2 業務対象設備

- (1) 所 在 横浜市戸塚区舞岡町 641-12
- (2) 名 称 横浜市立大学木原生物学研究所
- (3) 敷地面積 29,300 m²
- (4) 建物面積 8,752 m²
- (5) 対象設備 受託者が管理する対象となる設備の種類及び数量は「管理対象建築物概要」（別表1）による。

3 委託期間

令和7年4月1日～令和10年3月31日まで

4 業務内容

受託者が行う設備管理業務は次の区分とする。

- (1) 一般管理業務（業務内容は「10」に定める。）
- (2) 運転監視業務及び巡視点検保守業務（業務内容は「11」に定める。）
- (3) 特別業務（施設の属性により特別な業務を有する場合をいい、業務内容は「12」に定める。）

5 現場責任者及び従事者

- (1) 受託者は設備管理業務を実施するにあたり、本仕様書に記載された業務を満足するに十分な従事者を派遣する。また、従事者を厳選し、日常の行動にも留意して業務を行うこと。
- (2) 管理対象設備及び機器の取り扱いにあたり、資格が法定されている場合は当該法定の資格を有する技術者のいずれかが従事するほか、運転監視及び巡視点検に知識と経験を有する者を従事させる。
また、法令に関係なく受託者は次の資格等を有し、実務を支障なく遂行できる者を配置させる。
なお、電気工事士および危険物取扱者の資格を有する者は複数配置すること。

設 備	必 要 資 格		規 定 法 令
自家用電気工作物	電気主任技術者	第3種	電気事業法
電気設備	電気工事士	第2種	電気工事士法
機械設備	ボイラー技士	2級	労働安全衛生法
危険物	危険物取扱者	乙4種	消防法

消防設備	消防設備士	乙種	消防法
建築物環境衛生管理	建築物環境衛生管理技術者		建築物における衛生的環境の確保に関する法律

- (3) 受託者は、業務開始までに従事者の中から現場責任者（以下「責任者」という。）及び現場副責任者（以下「副責任者」という。）を選任する。責任者及び副責任者は、設備管理業務について一人で適切に対応できる能力を持つものとする。
- (4) 受託者は、業務開始までに全ての従事者の氏名・職歴・従事業務にかかる資格等の名称及び作業着手年月日を記載した着手届を委託者に提出する。なお、従事者を交代させる時も同様とする。
- (5) 従事者は学内管理規則を遵守し、教育施設にふさわしい社会常識に適う節度ある行動を心がけなければならない。また、業務中は作業服を着用し、作業服胸部に社名・氏名を明記したバッジをつけること。
- (6) 従事者の業務態度・能力・素行に問題があると判断された場合、委託者は当該従事者の交代をさせることができる。
- (7) 所内敷地内は禁煙である。さらに、周辺においても受動喫煙が生じないように努める。
- (8) 従事者は許可無く自動車・自動二輪車・原動機付自転車により通勤してはならない。
- (9) 受託者は、従事者の労務管理の一切の責任を負うものとする。また、本業務の公共的使命の重大性に鑑み、従事者の争議・退職・欠勤等に対処できる体制を整えておくとともに、労務管理を十分に行うこと。
- (10) 受託者は、業務上危険が伴う作業においては、従事者に対し常に労働安全の指導と向上を図り、事故の防止に努めること。

6 業務実施日時

(1) 業務実施日

原則として、毎日とする。

(2) 業務実施時間

業務の実施時間は原則として8時から20時までとし、中央監視室には常時人員を配置する。

(3) 業務実施時間における従事者の配置

ア 受託者は、平日8時から17時の間2名以上配置するとともに、それ以外の時間は1名以上配置する。また、曜日にかかわらず、8時から17時の間責任者または副責任者を必ず1名以上配置する。

イ 施設公開、設備の整備、修繕等、委託者の事情により実施時間の変更及び従事者の配置の依頼がある場合、受託者はその都度対応しなければならない。突発的な設備の不具合発生などが発生した場合、その業務の都合上実施時間の変更については直前に従事者に依頼をする場合もある。その場合の費用負担についてもこの契約に含めるものとし、委託者は追加で超過勤務の費用を負担しない。

ウ 夜間及び土日に行事等で所内を関係者が使用する場合、委託者が提出する「時間外利用申請書」に基づき対応する。

7 警備従事者との連携について

(1) 緊急時の対応

責任者は、業務実施時間以外に設備の故障や異常等が起きた際、別契約の警備従事者（以下「警備従事者」という。）からの緊急連絡に対応するとともに、警備従事者への指示あるいは必要に応じ

て来所する等、最低限の処置を行わなければならない。

8 業務計画書及び報告書等の提出

(1) 業務計画書の提出

責任者は、業務前月末に業務内容及びその時期を記載した業務計画書を委託者に提出するとともに、年間業務計画書を前年度3月末日までに提出する。

なお、令和7年4月の業務計画書及び令和7年分の年間業務計画書については令和7年4月1日に提出する。

(2) 業務報告書の提出

責任者は、業務内容及び業務日時、消耗品の管理記録、委託者が別契約で実施した保守点検、修繕などの日時、業者名等を記録した管理月報（別表-3）を翌月初めに委託者に提出する。また、日々の業務内容を記録した管理日報を翌日に委託者に提出する。

(3) 業務報告書の検査

責任者は、提出した業務報告書に関し、委託者より検査を受けるとともに、疑義等がある場合には誠実に対応しなければならない。

9 什器、備品及び管理業務用消耗品等

(1) 受託者が設備管理業務の履行にあたり必要とする什器備品等は、委託者の提供する次のものを除き、受託者の負担とする。

ア 委託者は、机及び椅子、ロッカーを貸与する。ただし、受託者の事由によりそれらを損失した場合には、受託者の負担により修復しなければならない。

イ 委託者は、受託者が常時使用する工具類、潤滑油、水、電気、ガス及び塗料等消耗品、小修繕に必要な材料、設備機器の保守に必要な部品及び管理月報用紙を支給する。

(2) 責任者は、次項にあげる一般管理業務に基づき管理用記録書類を作成し、消耗品等在庫状況を毎月度委託者に報告し、承認後記録書類を保管する。

(3) 施設管理担当者との連絡や業務上必要な書類の作成を行うため、業務用のPCを1台貸与する。

10 一般管理業務

(1) 計画立案業務

責任者は、一般管理業務を計画的に実施するため、次の計画書を作成し委託者に提出する。

ア 運転監視業務計画書

イ 年間及び月間の点検、測定、整備に関する作業計画書（別表-2）

(2) 検査及び報告業務

責任者は、一般管理業務の実施にあたり委託者に対し次の報告・連絡を行う。

ア 運転監視及び巡視点検等により発見した故障箇所・修理必要箇所の報告及び意見の具申

イ 日報及び月報等報告書の提出

ウ 事故の発生及び非常時における委託者への緊急連絡

エ 電力・用水・ガス・油等の使用量の他、運転・点検等に関する記録の分析・検討とその結果の報告

(3) 立会い業務

責任者は、官公庁等による立入検査及び委託者が別途契約により実施する設備点検、保守に関する業務が行われる場合立ち会わなければならない。また、設備管理業務の対象となる設備の修理、

改修工事等が行われる場合立ち会わなければならない。

(4) 保管管理業務

責任者は次に掲げる図面等の保管管理を行なう。

- ア 委託者が貸与した設備等関係図面・図書類の保管管理
- イ 委託者が中央監視室に備えた各設備機器台帳の保管管理
- ウ 委託者が貸与している工具・器具及び消耗品等台帳の管理
- エ 委託者が支給した消耗品及び予備品の在庫管理

(5) 清掃等業務

- ア 機械室は定期的に清掃する。床の他、設備等も掃き掃除、拭き掃除等する。
- イ 機械室の床は計画的に塗装する。その際の塗料、ローラー等消耗品は委託者が支給する。

(6) 設備管理業務に関する提案

ア 受託者は、実施期間中の実状を踏まえ、委託者に対し業務改善の提案を書面にて行うことができる。当該提案内容は、委託者において検討のうえ、採択の是非を決定する。

なお、受託者の提案を採択する場合、委託者と受託者の間で協議のうえで仕様の改定に反映するものとする。

イ 仕様を改定した場合、契約金額の改定について委託者と受託者の間で協議のうえでこれを決定する。

(7) 設備等増減にかかる対応

ア 本契約期間中に、委託者の建物の改修・廃止等により設備等の増減が発生した場合は、受託者は当該部分に係る仕様の変更を認めるものとする。

イ 前記アによる契約金額の改定については、委託者と受託者の間で協議のうえこれを決定する。

11 運転監視及び巡視点検保守業務

(1) 受託者は、業務の実施にあたり、電気事業法、労働安全衛生法、消防法等関係法令及び委託者の規程等を遵守するとともに、運転に係わる取扱を規定している場合は当該法令の定めによる他、建物の用途、設備の安定的かつ効率的な運転、経済性及び緊急時の迅速な対応等を考慮し、各設備を安全、適正に管理する。

(2) 業務の実施にあたり、通常の使用状態で専門知識と併せて設備等現場踏査を実施し点検を行う。

(3) 業務の範囲は、常備する計器、工具等を用い、異音、異臭、汚損、過熱、変色、腐食、発錆、損傷、緩み、漏れ、亀裂、脱落及び絶縁抵抗測定、不点灯の電球交換等、以上の巡視及び計器指示等により点検を行う。

(4) 業務の内容は次のとおりとし、その細目は横浜市建築局「運転・監視及び日常点検・保守業務委託仕様書」（最新版）による。（以下「運転・監視等仕様書」という。）

ア 運転・監視業務

業務計画に基づき設備機器を稼働させ、その状況を監視及び制御すること。

イ 点検業務

点検基準に基づき、設備等の機能及び劣化の状態を個々に調べることをいい、機能に異常がある場合又は劣化がある場合、受託者が修繕・整備が可能か委託者と受託者の間で協議し、必要に応じ委託者が判断する。

ウ 保守業務

設備等の必要とする性能又は機能を維持する目的で行う消耗品又は部品の取り替え、注油、汚

損の除去及び機器の定期的清掃、調整等の軽微な作業をいう。各種空調機器のフィルター交換等も含まれる。

また、各種空調機その他盤内を可能な範囲で清掃し、コンデンサー等の外観も確認することにより膨張等を早期発見し、火災等異常発生を未然に防ぐ。

エ 補修業務

運転・監視業務、点検業務で判明しない事故、故障の原因調査及び施設管理担当者の指示する調査、少破修繕(消耗品で修理可能な範囲及び塗装)及び部品交換等をいう。

(5) 運転監視・巡視点検保守記録

業務における運転・測定・計測・点検・及び実施状況の記録は、委託者が定める各種運転日報等及び各種点検記録表等(別表-3、別表-6)に記録する。細目は「運転・監視等仕様書」による。

(6) 障害等の排除

責任者は、設備の運転、操作及び使用上の障害となるものの有無を点検し、注意標識等が適正に取り付けられていることを確認する。

(7) 応急処置

責任者は、設備機器等に故障、異常を発見し、応急処置の必要があるときは、その波及被害を防止するため処置をする。送電の停止、或いは機器の運転の停止を必要とする場合は、直ちに委託者に通報する。

12 特別業務

(1) 電気主任技術者業務

受託者は、電気事業法及び電気事業法施工規則に規定する電気主任技術者を専任配置し、電気主任技術者業務を行う。他の建物との兼任は認めない。

委託者は電気事業法第43条第1項の選任について、受託者の従業員であり業務対象施設に常時勤務する者を選任するものとする。

ア 電気主任技術者の業務は電気工作物保安規程に定める自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安監督とする。委託者はその電気技術者として選任された者の意見を尊重するものとする。

イ 電気主任技術者が行う職務の保安上重要な事項については委託者と協議、連絡報告及び調整を行うものとする。但し緊急の場合は受託者が応急処置をとる。

ウ 設備の改修、修繕その他管理物件の保安上重要な措置については、電気主任技術者は委託者に報告する。

エ 受託者が電気主任技術者として選任する者は、その自家用電気工作物の保安のために指示を出し、自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者はその指示に従うものとする。

オ 電気主任技術者として選任されたものは自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安監督の職務を誠実にを行うものとする。

カ 電気主任技術者の業務についてこの仕様書に定めのない事項及び疑義がある場合については委託者と受託者の間で協議する。

(2) 電気設備定期点検時の負荷設備点検（年次点検）

委託者が別途契約により実施する電気設備定期点検に併せて、次の業務を実施する。

ア 全停電時の非常灯、誘導灯の点灯状況確認を行う。

イ 給排水等各設備の停止、復旧及び復電後の電灯、空調等の正常動作確認を行う。

ウ 不良を発見した場合、その原因調査を行う。

エ 常時運転の機器についてVベルト等の交換を行う。

(3) 環境衛生管理技術者業務

受託者は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律に規定する建築物環境衛生管理技術者を専任配置し、建築物環境衛生調査票(別表-4)をもとに環境衛生上適正に維持管理が行われるよう監督する。他の建物との兼任は認めず、常駐作業員とする。

本仕様書に定めのない事項及び疑義がある場合については委託者と受託者の間で協議する。

(4) 建築物環境衛生基準に基づく業務

ア 空気環境測定は、2か月に一度、委託者が指定する18ポイントで行う。

イ ネズミ等の防除を行う。

ウ 雑用水の検査を2か月に一度行う。

(5) その他の設備点検

ア 中和槽、冷却塔等の薬液の投入等設備の薬液の管理を行う。

イ 必要に応じて冷却塔内部等の設備を清掃する。

ウ 空調設備の常時監視を行い、円滑な管理を行う。なお、各部屋の特種空調設備の設定温度は別途提示する。

エ 植物栽培室の空調自動制御システムに設定されたプログラム内容を理解し、外気温度、室内温度をもとに微調整を行い、各小部屋の設定温度になるように微調整を行う。

オ 水質汚濁防止法に従い、有害物質特定施設の構造基準について定められた回数点検を行う。洗浄流しについては、流し本体の亀裂の確認は1か年に1度、床面のひび割れについては1か月に1度行う。(別表-7)

カ 第一種圧力容器、第二種圧力容器の自主点検を行い、記録を保管する。(別表-5)

キ 業務用冷凍空調機器簡易点検を行う。(3か月に1回以上)

13 業務改善

(1) 委託者は、書類審査・現場検査の結果、設備管理業務の履行に不備があると認めた場合、受託者に対し口頭又は書面により改善要求を行う。

(2) 委託者が改善要求を行い、かつ受託者による改善がなされない場合又は改善が不十分であると判断される場合、受託者の業務不履行とし、委託者は代金の一部を支払わない、または契約の全部又は一部解除を受託者の承諾を得ることなく行うことができるものとする。

(3) 委託者が書面による改善要求を行ったにも関わらず受託者によりこれが改善されない場合、及び書面による改善要求が1年度の間を受託者に2回以上なされた場合は、委託者は受託者の承諾を得ることなく契約を解除できるものとする。

14 共通事項

(1) 受託者は、委託者が定める基準、規定等を遵守しなければならない。

(2) 各機器の保安全管理上必要と認められる場合には、点検内容、点検・作業周期等を委託者の指示により見直して実施する。また、委託者の指示によりその他の機器の運転・停止を行う。

(3) 管理設備以外の設備の故障が発生した場合、緊急を有する時は委託者に連絡を取り、通常勤務者で対応が取れるものについては指示を受け対応する。

(4) 軽微な故障以外で正常に機能しない場合、速やかに報告し委託者により修理するものとする。

ただし、受託者の操作ミス等に起因する故障や破損事故の場合、委託者と受託者の間で協議のうえ受託者の負担で修理を行わなければならない。このとき、メーカーへの修理の依頼は委託者が行

うが、委託者が指示した場合は受託者が依頼できる。

(5) 本仕様書に規定しない建築保全業務全般にかかわる技術基準については、国土交通省大臣官房営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」最新版を準拠すること。

(6) その他、施設管理担当者の指示する簡易設備機器について、運転を実施すること。

15 災害等の非常時の対応について

(1) 受託者は、地震・水害等緊急事態発生時に備え、勤務外の非常呼出しに応じられる体制を確立しておくこと。

(2) 受託者は、地震・水害等緊急事態発生時には24時間態勢で業務を行うこと。また、その際受託者の常駐者にとって必要な十分な量の食料等を常備すること。

16 機器の事前確認及び引継ぎ

(1) 事前の業務の引継ぎ

受託者は、機器を安全に操作するため、委託履行前までに委託者の許可を得て、委託対象機器の確認を十分行い、機器の操作方法及び状態を詳細に把握する。

(2) 次期受託者への業務の引継ぎ

ア 受託者は業務計画書、業務報告書及び業務の遂行に伴い作成した次の項目に関する書類等を次期受託者に引き継がなければならない。

(a) 管理業務により作成した日誌、記録等

(b) 施設、設備等の修繕履歴

(c) 備品、消耗品等の管理簿

(d) その他必要書類

イ 委託対象機器の操作方法等マニュアルを作成し、次期受託者に円滑に業務を引き継げるよう努める。

ウ 次期受託者への引継の際に必要な施設の管理運営状況等の情報について、委託者から調査がある場合は対応する。その場合随時資料や情報を提供すること。

(3) 引継ぎにかかる費用

引継ぎにかかる費用は受託者の負担とする。

17 守秘義務

受託者は、本委託により得た資料および情報について厳重に管理のうえ、委託者の業務を委託される担当者のみで取り扱い、複製等あるいは第三者に貸与、譲渡、口外等してはならない。

契約終了後についても同様とする。

18 信用失墜行為の禁止

受託者は、その職の信用を傷つけること及び不名誉となるような行為をしてはならない。

19 事故処理

委託者の責任によらない作業中の事故（人身事故を含む。）については、一切受託者の責任において処理するものとする。

別添資料

(本資料は参考とする。受託者は、本資料を基に計画書等を作成し、委託者の承諾を得ること。)

目次

別表-1

管理対象建築物概要 (概算数量)

別表-2

- (1) 年間管理工程表 (案)
- (2) 月間作業計画書 (案)

別表-3

- (1) 日時点検表 (ボイラー、建築) (案)
- (2) 週次点検表 (空気調和関連機器、受変電設備) (案)
- (3) 月次点検表 (受変電設備、空気調和関連機器、給水排水等、建築・避雷設備・昇降機) (案)
- (4) 3ヶ月点検表 (建築) (案)
- (5) 管理月報 (案)
- (6) 補給水報告書 (案)

別表-4

建築物環境衛生調査票 (案)

別表-5

第二種圧力容器点検記録 (案)

別表-6

電気工作物巡視点検月報 (案)

別表-7

定期点検の記録 (洗浄流し) (案)

自家用電気工作物保安業務特記仕様書

1 業務内容

- (1) 保安業務の受託者は、委託者の名義で経済産業省及び関係機関への届出の手続き一切を行うものとする。
- (2) 電気設備に事故が発生した場合及び発生するおそれがある場合は、事故原因を探求し、応急処置を指導助言するとともに、電気事故報告書の作成手続きを行うものとする。
- (3) 電気設備の工事を施工するにあたっては、必要な助言及び監督を行うとともに、関係機関へ届出の手続き一切を行うものとする。
- (4) 電気設備の点検、試験項目は別紙のとおりとし、年次点検に関しては別契約とする。
- (5) 保守点検作業の実施にあたっては、事前に受託者が予定表を作成し、委託者に提出する。実施後は、速やかに定められた様式(別表-6)により、点検報告書、作業日誌等の必要書類を提出すること。
- (6) 点検報告書は、正副2部作成し、正本は委託者に提出するものとする。副本は受託者が保管し、次期受託者に引き継ぐものとする。

契約電力	定格電圧	業 種
620KW	6,600V	研究所

非常用予備発電装置

定格出力	定格容量	定格電圧	種 類
437.5KW	437.5KVA	6,600V	ガスタービン

* 受電設備の清掃を行うこと (年1回)

別表第1

点検、測定及び試験の基準

1-1 月次点検及び年次点検

電氣工作物	点検方法	月次点検	年次点検		
			A	B	
受電設備 第二受電設備以降を含む	責任分界となる区分開閉器、引込線等(架空電線、支持物ケーブル)	外観点検	○	○	
	絶縁抵抗測定		*1 ○	○	
	区分開閉器動作試験		*1 ○	○	
	保護継電器動作試験		*1 ○	○	
	保護継電器動作特性試験			○	
	断路器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		*1 ○	○
	遮断器開閉器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		動作試験		○	○
		内部点検			○
		絶縁油の点検・試験			○
	電力ヒューズ	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
	計器用変成器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
	変圧器	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		内部点検			○
		絶縁油の点検・試験			○
電力用コンデンサ	外観点検	○	○	○	
	絶縁抵抗測定		○	○	
避雷器	外観点検	○	○	○	
	絶縁抵抗測定		○	○	
母線	外観点検	○	○	○	
	絶縁抵抗測定		○	○	
その他の高圧機器	外観点検	○	○	○	
	絶縁抵抗測定		○	○	

電氣工作物	点検方法	月次点検	年次点検	
			A	B
受電設備 第二受電設備以降を含む	配電盤、制御回路	外観点検	○	○
		絶縁抵抗測定		○
		保護継電器動作試験		○
		保護継電器動作特性試験		○
		計器校正試験		○
	制御回路試験		○	
受電設備の建物・室、キュービクルの金属箱	外観点検	○	○	
接地装置	外観点検	○	○	
	接地抵抗測定		*2 ○	
配電線路(架空電線、支持物、ケーブル)	外観点検		○	
	絶縁抵抗測定		○	

配電設備	断路器、遮断器、開閉器、	外観点検	○	○	○
	変圧器、計器用変成器、 電力用コンデンサ、 その他高圧機器	絶縁抵抗測定		○	○
		内部点検			○
		絶縁油の点検・試験			○
接地装置	外観点検		○	○	
	接地抵抗測定		*2 ○	○	
非常用予備発電装置	原動機、付属装置	外観点検	○	○	○
		始動試験	○	○	○
		機関保険継電器動作試験		○	○
	発電機、励磁装置、 接地装置	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		接地抵抗測定		*2 ○	○
	遮断器、開閉器、 配電盤、 制御装置等	外観点検	○	○	○
		保護継電器動作試験		○	○
		保護継電器動作特性試験			○
		制御装置試験		○	○
その他は受電設備に準ずる					

電気工作物		点検方法	月次点検	年次点検	
				A	B
蓄電池設備	本体	外観点検	○	○	○
		液量点検	○	○	○
		電圧・比重測定		○	○
		液温測定		○	○
	充電装置、 付属装置、 接地装置	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		接地抵抗測定		*2 ○	○
電気使用場所の設備	電動機類、電熱装置、電気溶接機、 照明装置、配線、配線器具、 その他の機器、設置装置	外観点検	○	○	○
		絶縁抵抗測定		○	○
		接地抵抗測定		*2 ○	○
		漏洩電流測定		○	○

- (注) (1) 「外観点検」とは、主として目視による点検することをいいます。
- (2) *1を付した項目は、停電範囲により実施できないことがあります。
- (3) *2を付した項目は、過去の実績によりその一部又は全部を省略することがあります。
- (4) 「漏洩電流測定」は、高圧受配電設備の変圧器の第2種接地工事の接地線において測定します。
- (5) 変圧器の二次側より最初の主開閉器電源側までの電路と大地間との絶縁抵抗測定は、漏洩電流測定記録により代えることがあります。
- (6) 月次点検及び年次点検の具体的実施項目は、別に定める「点検項目・点検内容・周期」によります。

別表第2

点検、測定及び試験の一部 又は全部を実施しない場合

1	漏電火災警報器、昇降設備等の取扱いに法令による特定の資格を要するもの又はオートメーション化された工作機械群等の取扱いに特殊の専門技術を要するものについては、主開閉器から各機器の電源側電路までの絶縁抵抗測定(実施可能なのに限る。)以外の点検、測定及び試験
2	移動して使用する電気機器及びこれに付属する電線については、常時電路に接続して使用されるもの及び点検時現場におかれてあるもの以外のものの点検、測定及び試験

1-2 臨時点検

- (1) 次に掲げる電気工作物については、その都度異常状況の点検、絶縁抵抗測定を行い、必要に応じて高圧の電路及び機器の絶縁耐力試験を行います。
- ア 高圧器材が損壊し、受電設備の大部分に影響を及ぼしたと思われる事故が発生した場合は、受電設備の全電気工作物
 - イ 受電用遮断器(電力ヒューズを含みます。)が遮断動作をした場合は、遮断動作の原因となった電気工作物
 - ウ その他の電気器材に異常が生じた場合は、その電気工作物
- (2) 高圧受配電設備に事故発生のおそれがある場合は、その都度、点検、測定及び試験を行います。

※ 点検、測定及び試験の周期

点検の種別		周期
月次点検		毎月1回
年次点検	A	毎年1回
	B	3年1回
臨時点検		必要の都度

- (注) (1) 年次点検A及びBには、月次点検が含まれています。
 (2) 年次点検Bには、年次点検Aが含まれています。

管理対象建築物概要

施設名称	建物用途	延床面積	その他
木原生物学研究所	研究施設	8752.213m ²	敷地面積 29300m ²

1 監視・制御設備

設備	名称	設備概要	単位	数量
1-1	中央監視装置	セービック netFX	式	1

2 電気設備

設備	名称	設備概要	単位	数量
2-1	受変電設備	受変電設備定格容量 2,775KVA	式	1
2-2	配電・負荷設備	動力Tr 6台、電灯Tr 3台 動力制御盤、電灯分電盤、電動機 実験盤 コンセント設備等	式	1
2-3	自家用発電設備	発電容量 437.5KVA		
2-4	直流電源設備	(鉛) 100V 200AH		
2-5	自火報設備		式	1
2-6	弱電設備	電気時計、インターホン、拡音装置 JTV、出退表示等	式	1
2-7	避雷針		式	1
2-8	構内配電・通信線路		式	1
2-9	オイル地下タンク	(灯油) 3,000リットル		

3 空気調和設備

設備	名称	設備概要	単位	数量
3-1	冷暖房熱源装置	ガスボイラー 2基 吸収式冷凍機 2基	式	1
3-2	単独冷暖房設備	ヒートポンプ型 18基 冷凍冷蔵ユニット 6台	式	1
3-3	空調関連設備	空気調和機 19台 フィルターユニット 7台 チャコールフィルターユニット 24台 HEPAフィルター 14台 ファンコイルユニット 32台 全熱交換機 15台 クーリング・タワー 3台 空調用ポンプ 16台 水熱源ヒートポンプユニット 143台 変風量装置(VAV) 31台 定風量装置(CAV) 188台	式	1
3-4	換気設備	送風機・排風機 145台	式	1

4 給排水衛生設備

設備	名称	設備概要	単位	数量
4-1	給水設備	受水槽 40.5m ³ 2基 上水用自動給水装置 2基	式	1
4-2	給湯設備	温水循環ポンプ 3台 密閉式膨張タンク 3台 貯湯槽 3基	式	1

4-3	湯沸設備	電気温水機	2台	式	1
4-4	衛生設備	衛生器具		式	1
4-5	排水設備	自動中和装置 ボイラー排水自動中和装置 雑用水自動給水装置 機械室排水ポンプ(温室) 沸水槽排水ポンプ ドライエリア排水ポンプ 排水枘	3基 1基 1基 2台 6台 2台 1基	式	1
4-6	ガス設備	中圧ガス設備 低圧ガス設備		式	1

5 その他建物に付帯する設備

巡視点検及び保守業務の内容は、専門技術者又は関連法規に定める法定資格者の行う点検・保守の業務を除く軽微な業務とする。

設備	名称	設備概要	単位	数量
5-1	消防設備		式	1
5-2	防災設備		式	1
5-3	エレベーター設備		式	1
5-4	自動ドア設備		式	1
5-5	建築建具等		式	1

○建物

・ルーフドレン	研究棟	17
	管理棟	11
・扉	SD	150
	LSD	145
	SSD	27
	SD	26
・シャッター		13
・防火扉(連動)		8
・ガラス	研究棟	324.2m ²
	管理棟	854.5m ²
	温室棟	
・ブラインド	研究棟	367.2m ² (一般)
	管理棟	430.8m ² (一般)
		106.1m ² (電動)
		254.3m ² (電動)
・オートドア		3
・スライディングモール		1
・可動タレカベ		6
・トップライト		3

実際と異なる場合は、実際を優先する。

項目	保守	会社名	周期	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
空調関連機器月次点検			1/月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
冷凍機定期点検 R-1 R-2	有														
冷凍機用冷却塔点検 CT-1 CT-2	有		2/年	○							○				
P-MAC用冷却塔点検 CT-3	有		2/年	○							○				
冷却水水质管理装置点検	有		1/年											○	
蒸気ボイラー点検	有		3/年	○	○			○	○			○	○		
蒸気ボイラー缶水水质検査	有		1/月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
給水軟化装置															
還水槽点検清掃															
還水槽電気防食装置															
ボイラー排ガス煤煙測定	有		2/年					○						○	
空気環境測定	有		6/年		○		○		○		○		○		○
冷却水ポンプ 3台	有		1/年										○		
冷水1次ポンプ 2台	有		1/年										○		
冷水2次ポンプ 3台	有		1/年										○		
温水ポンプ 4台	有		1/年									○			
冷水ヘッダー 1次4台 2次4台															
温水ヘッダー 1次4台 2次4台															
第一種压力容器法定検査	有		1/年							○					
第一種压力容器自主検査		中央監視室	1/月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
貯湯槽清掃 HST-1 HST-2 2台	有		1/年												
蒸気ヘッダー 3台															
膨張タンク 9台															
空気調和機点検 AHU	有		2/年			○						○			
空気調和機フィルター交換 AHU		中央監視室	適時												
空気調和機点検 FCU		中央監視室	1/年		○										
空気調和機フィルター交換 FCU		中央監視室	1/年		○										
空気調和機点検 P-MAC	有		1/年												○
空気調和機フィルター交換 P-MAC		中央監視室	1/年							○					
空気調和機パッケージ型点検		中央監視室	2/年				○						○		
空気調和機パッケージ型フィルター交換		中央監視室	2/年				○						○		
全熱交換機			適時												
RIフィルターユニット	有		1/年												
フィルターユニット			1/年												
チャコールフィルター			適時												
HEPAフィルター			適時												
温室棟空調設備点検	有		2/年							○				○	
送風機・排風機設備		中央監視室	1/年	○											
給排気口点検清掃		中央監視室	1/年		○										
SC・DC等定期点検	有		1/年											○	
恒温暗室等環境装置点検	有		3/年			○				○				○	

日次点検表（建築）

設備	点検内容	点検内容	結果	所見
建築	建具	避難扉、及びシャッターの開閉の妨げになる障害物の有無		
	車いす用駐車スペース	障害物の有無		

所見の内容

--

月次点検表・受変電設備

年 月 日

設備	点検項目	点検内容	結果	所見	
受変電設備	盤類	(ア)扉の開閉の良否及び施錠の有無			
		(イ)汚損損傷変形亀裂塗装の剥離及び錆の有無			
		(ウ)ボルトの緩みの有無			
		(エ)雨水侵入、ほこり等の堆積状態の確認			
		(オ)標識の汚損及び取り付け状態の点検			
	高圧機器	指示計器表示操作類			
		配電盤等の表示灯類を確認する			
	低圧機器	開閉機器(配線用遮断機・漏電遮断機・電磁接触器・双頭電磁接触器)			
		異音異臭損傷加熱変色等の有無			
		開閉表示状態を(指示・点灯)を確認			
指示計器表示操作類					
配電盤等の表示灯類を確認する					
自家発電装置	配電盤	信号灯・表示灯類の点灯状態確認			
	補機 付属装置	換気装置			
		(ア)自然換気口の開口部の状況又は機械換気装置の運転確認			
		(イ)給排気ファンが自家発電装置の運転と連動しているかの確認			
		排気管・消音器			
		(ア)排気管等の加熱部周辺に可燃物が置かれていないことの確認			
		(イ)排気管等の指示金具の緩み、排気の漏れの有無			
		バルブ			
		(ア)各種バルブの開閉状態を点検			
		(イ)運転中、電圧計、周波数計等の計器の指示値が正常であるか			
		(ウ)回転数温度圧力等、付属の各計器により始動前及び運転時の指示値を確認			
	試運転	(ア)試験スイッチを投入して、試運転を行い始動時間を確認する			
		(イ)運転中、電圧計周波数計等の計器の指示値が適正であるかの確認			
		(ウ)回転数温度圧力等を付属の各計器により始動前及び運転時の指示値を確認する			
	(エ)試運転終了後スイッチハンドルバルブ等を自動始動側に切り替えて運転待機状態にあることを確認する				
オイル タンク	(ア)漏えい検知管に変形、損傷及び土砂の堆積物が無いこと				
	(イ)遠隔油量計に損傷が無く指示に異常が無いこと				
オイルサー ピスタック	(ア)油の供給及び返油機能に異常が無いこと				
	(イ)油漏れの有無				
交流無停電 電源設備	整流装置	表示灯類の点灯状態をランプにより確認する			
	逆変換装置				
構内配電線路 通信線路	(ア)引込みケーブル及び端末部の損傷、汚損コンパウンド漏れ等の確認				
	(イ)マンホール及びハンドホールの蓋の損傷の有無湧水の有無を点検				
所見					

管 理 月 報

年 月 日

事業所名	横浜市立大学 木原生物学研究所				事務長		係長		担当																											
期 間	年 月 日	年 月 日	記入者	㊟																																
今 月 の 作 業																																				
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">蛍光灯使用数</td> <td style="border: none;">40W</td> <td style="border: none;">本</td> <td style="border: none;">20W</td> <td style="border: none;">本</td> <td style="border: none;">10W</td> <td style="border: none;">本</td> <td style="border: none;">サークライン</td> <td style="border: none;">個</td> <td style="border: none;">グローランプ</td> <td style="border: none;">個</td> <td style="border: none;">安定器40W×2用</td> <td style="border: none;">個</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">在庫数</td> <td style="border: none;">40W</td> <td style="border: none;">本</td> <td style="border: none;">20W</td> <td style="border: none;">本</td> <td style="border: none;">10W</td> <td style="border: none;">本</td> <td style="border: none;">サークライン</td> <td style="border: none;">個</td> <td style="border: none;">グローランプ</td> <td style="border: none;">個</td> <td style="border: none;">安定器40W×2用</td> <td style="border: none;">個</td> </tr> </table>											蛍光灯使用数	40W	本	20W	本	10W	本	サークライン	個	グローランプ	個	安定器40W×2用	個	在庫数	40W	本	20W	本	10W	本	サークライン	個	グローランプ	個	安定器40W×2用	個
蛍光灯使用数	40W	本	20W	本	10W	本	サークライン	個	グローランプ	個	安定器40W×2用	個																								
在庫数	40W	本	20W	本	10W	本	サークライン	個	グローランプ	個	安定器40W×2用	個																								
機 器 の 故 障 及 び 修 理 ・ 点 検 ・ 整 備																																				
.																										
.																										
.																										
.																										
.																										
.																										
.																										
.																										
.																										
.																										
機 器 の 納 入					来 所 業 者																															
.																										
.																										
.																										
.																										
.																										
.																										
.																										
.																										
特 記 事 項																																				

補給水量報告書

 年 月 日

使用者 住 所 横浜市戸塚区舞岡町641-12

法人名 横浜市立大学木原生物学研究所

担当者名

電 話 045-820-1900

 年 月～ 月の使用水量を次のとおり報告します。

メーター分類	今回指針	前回指針	使用水量 (m ³)
スプリンクラー			
クーリングタワー			
合計			
備考			

Fax. 663-0132

建築物環境衛生調査票

建築物名称 横浜市立大学木原生物学研究所

調査実施日 年 月 日

管理技術者として調査した結果は次の通りであります

年 月 日

ビル管理技術者 _____ (印)

特記事項

凡 例	
○	良
△	不十分
レ	不 備
／	設備なし

建築物環境衛生調査票

建築物名称 横浜市立大学木原生物学研究所

調査実施日 年 月 日

管理技術者として調査した結果は次の通りであります

年 月 日

ビル管理技術者 _____ (印)

特記事項

凡 例	
○	良
△	不十分
レ	不備
／	設備なし

1. 帳簿書類等の整備状況

種 別	検 査 項 目	結 果	所 見
管理実施計画	環境衛生上の年間総合管理計画が作成され実施日が記入されているか		
空 気 調 和 管 理	空調設備	計画に基づく点検・整備の結果が記録され保管してあるか	
		空気環境測定記録（1回/2ヶ月）が保管され記録に問題ないか	
		新築・増築及び大規模の修繕等の後、6～9月の間にホルムアルデヒドの測定を実施したか	
	冷 却 塔 冷却水管	計画に基づく点検（使用期間中1回/月）・整備の結果が記録され保管してあるか	
		冷却水管・冷却塔の化学洗浄を実施しているか	
		冷却塔のレジオネラ属菌水質検査が実施され、結果に問題ないか	
	加湿装置	計画に基づく点検（使用期間中1回/月）・整備の結果が記録され保管してあるか	
		定期的な清掃を1年以内ごとに1回定期に実施しているか	
	排 水 受	計画に基づく点検（1回/月）及び必要に応じた清掃を実施しているか	
	給 排 水 管 理	給水設備	計画に基づく点検・整備の結果が記録され保管してあるか
水質検査書（1回/6ヶ月）が保管され記録に問題ないか			
残留塩素測定記録が保管され記録に問題ないか			
貯水槽の清掃（1回/年以上）の結果が記録され保管してあるか			
簡易専用水道検査機関等の検査（1回/年以内）を受け結果が保管されているか			
中央循環式 給湯 設備		計画に基づく点検・整備の結果が記録され保管してあるか	
		貯湯槽の清掃（1回/年以上）の結果が記録され保管してあるか	
		水質検査書（1回/6ヶ月）が保管され記録に問題ないか	
		残留塩素測定記録が保管され記録に問題ないか	
		レジオネラ属菌水質検査が実施され、結果に問題ないか	
雑用水管理		計画に基づく点検・整備の結果が記録され保管してあるか	
		残留塩素測定記録が保管され記録に問題ないか	
		PH・臭気・外観の検査（1回/7日）結果が保管され記録に問題ないか	
		大腸菌群・濁度の検査（1回/2ヶ月）結果が保管され記録に問題ないか	
排 水 設 備		計画に基づく点検・整備の結果が記録され保管してあるか	
	汚水槽・雑排水槽等の清掃（1回/6ヶ月以内）の結果が記録され保管してあるか		
清 掃 管 理	計画に基づく実施記録が保管されているか		
	大掃除（1回/6ヶ月以内）を実施しているか		
廃棄物管理	廃棄物処理に関し、衛生的管理計画・体制がとられているか		
	廃棄物の排出量の記録が保管されているか		

この点検記録は建築物衛生法で5年間の保存が義務づけられております

1. 帳簿書類等の整備状況

種 別	検 査 項 目	結 果	所 見
ね ず み 等 発 生 防 止	ねずみの生息・侵入状況調査（1回/6ヶ月；食料を取扱う区域等は1回/2ヶ月）を実施しているか		
	その他昆虫の発生・生息・被害状況調査（1回/6ヶ月；食料を取扱う区域等は1回/2ヶ月）を実施しているか		
	計画に基づく生息状況調査・防除・効果判定がなされ記録が保管されているか		

2. 設備維持管理状況

種 別	検 査 項 目	結 果	所 見
空 気 調 和 設 備	外 気 取 入 口	取入口は排気、煤煙、有毒ガス等の影響を受けていないか	
		排気口は隣接ビル等に悪い影響を及ぼしていないか	
	空 調 機 器	空調機器（空調機、冷温水機、冷凍機、送排風機等）は適正に整備されているか	
		空気ろ過装置(エアフィルター)の洗浄・交換は適正か	
		冷却塔の清掃及び点検・整備は良好か	
		加湿装置の点検・整備は良好か	
居 室 共 用 部	吹出口、換気口は汚れてないか、障害物はないか		
	不快な臭気はないか		
給 排 水 設 備	貯 水 槽	受水槽の清掃及び点検・整備は良好か（周囲の状況、マンホールの状況、槽内の状況、防虫網の状況）	
		高置水槽の清掃及び点検・整備は良好か（周囲の状況、マンホールの状況、槽内の状況、防虫網の状況）	
		吐水口・排水口空間は十分か	
		消防用補給水槽、雑用水槽等からの逆流はないか	
	ポ ン プ 配 管	ポンプ室の清掃、ポンプの整備はよいか	
		給水配管系統は良好か	
	冷 水 器	水抜き洗浄等管理が適切に行われているか	
	給湯設備	温度管理が適切に行われているか	
	雑 用 水	雑用水槽及び自動塩素注入装置等の点検整備は良好か	
	排 水 設 備	排水槽（汚水槽・雑排水槽・浄化槽）の清掃は良好か	
		厨房・各種洗場には排水溝の勾配があり清掃が行われているか	
		阻集器の清掃が行われ、詰まり等の問題はないか	
		排水槽からの悪臭・小バエ等の発生はないか	
	清 掃 ・ ね ず み 等	清 掃	施設は清潔であり、清掃が適正に行われているか
廃 棄 物		廃棄物は衛生的かつ効率的な方法により速やかに処理しているか（分別状況、貯留状況）	
ね ず み 等		目視点検及び聴き取り調査の結果、ねずみ・害虫等の生息は認められない	

第二種圧力容器点検記録

検査日	年	月	日	検査者氏名			
点検項目	点検内容		状態の良否		異常の有無		状態と措置
本体の損傷	腐食、漏れ、変形		良	否	有	無	
蓋の締め付けボルトの摩耗の有無	腐食、漏れ、緩み、変形		良	否	有	無	
管及び弁の損傷の有無	腐食、漏れ、設定圧力動作		良	否	有	無	

検査日	年	月	日	検査者氏名			
点検項目	点検内容		状態の良否		異常の有無		状態と措置
本体の損傷	腐食、漏れ、変形		良	否	有	無	
蓋の締め付けボルトの摩耗の有無	腐食、漏れ、緩み、変形		良	否	有	無	
管及び弁の損傷の有無	腐食、漏れ、設定圧力動作		良	否	有	無	

検査日	年	月	日	検査者氏名			
点検項目	点検内容		状態の良否		異常の有無		状態と措置
本体の損傷	腐食、漏れ、変形		良	否	有	無	
蓋の締め付けボルトの摩耗の有無	腐食、漏れ、緩み、変形		良	否	有	無	
管及び弁の損傷の有無	腐食、漏れ、設定圧力動作		良	否	有	無	

※1年毎に1度、定自主点検を行う必要があります。1年を超える期間使用しない第二種圧力容器の当該使用しない期間においてはこの限りではありません。

※点検記録は3年間保存しなければなりません。

定期点検の記録

流しは年に1回 床は月に1回

別表-7

流し番号	場所	点検年月日	点検方法	点検結果	点検実施者	気づいた点	必要な措置の内容	
記入例		月	日	目視	×	木原 横市	しみあり	床張り替え
120	1	床、流し	4月					
	2	床、流し	4月					
	3	床、流し	4月					
123	4	床、流し	4月					
	5	床、流し	4月					
	6	床、流し	4月					
133	7	床、流し	4月					
136	8	床、流し	4月					
137	9	床、流し	4月					
220	1	床、流し	4月					
	2	床、流し	4月					
	3	床、流し	4月					
	4	床、流し	4月					
223	5	床、流し	4月					
	6	床、流し	4月					
	7	床、流し	4月					
	8	床、流し	4月					
233	9	床、流し	4月					
236	10	床、流し	4月					
237	11	床、流し	4月					
124	1	床、流し	4月					
125	2	床、流し	4月					
	3	床、流し	4月					
	4	床、流し	4月					
127	5	床、流し	4月					
138	6	床、流し	4月					
139	7	床、流し	4月					
140	8	床、流し	4月					
141	9	床、流し	4月					
224	1	床、流し	4月					
225	2	床、流し	4月					
	3	床、流し	4月					
	4	床、流し	4月					
	5	床、流し	4月					
227	6	床、流し	4月					
238	7	床、流し	4月					
239	8	床、流し	4月					
240	9	床、流し	4月					
242	10	床、流し	4月					

定期点検の記録

流しは年に1回 床は月に1回

別表-7

流し番号	場所	点検年月日	点検方法	点検結果	点検実施者	気づいた点	必要な措置の内容
記入例		月	日	目視	×	木原 横市	しみあり 床張り替え
フアイトロン	1	床、流し	4月				
実験室	2	床、流し	4月				
150	1	床、流し	4月				
154	2	床、流し	4月				
160	3	床、流し	4月				
161	4	床、流し	4月				
162	5	床、流し	4月				
	6	床、流し	4月				
164	7	床、流し	4月				
	8	床、流し	4月				
	9	床、流し	4月				
	10	床、流し	4月				
	11	床、流し	4月				
	12	床、流し	4月				
	13	床、流し	4月				
	14	床、流し	4月				
	15	床、流し	4月				
	16	床、流し	4月				
17	床、流し	4月					
250	1	床、流し	4月				
252	2	床、流し	4月				
	3	床、流し	4月				
253	4	床、流し	4月				
	5	床、流し	4月				
254	6	床、流し	4月				
260	7	床、流し	4月				
261	8	床、流し	4月				
	9	床、流し	4月				
	10	床、流し	4月				
262	11	床、流し	4月				
265	12	床、流し	4月				
	13	床、流し	4月				
266	14	床、流し	4月				
	15	床、流し	4月				
	16	床、流し	4月				