

昇降機設備保守点検業務の内容

1 対象設備

エレベーターの機種：日立社製 1基 油圧式 HPF-11-CO60

2 定期検査（建築基準法12条第3項に基づく検査）

- （1）定期検査は年1回とする。
- （2）有資格者による検査を実施し、結果を特定行政庁に報告すること。

3 保守点検

- （1）保守点検業務は月1回とする。
- （2）保守点検業務終了後は点検及び整備記録等、必要関係書類を整備しておくこと。
- （3）保守点検業務において、調整、修理等の必要が生じた場合、速やかに措置すること。
- （4）24時間365日（休館日を含む）出動体制とし、不時の故障等の際、速やかに技術者を派遣し、適切な措置を行うこと。

4 保守点検項目

機械室	機械室環境状況、受電盤・制御盤・信号盤、油タンク・油圧作動油、油圧機器（配管・電動機・ポンプ他）、制御バルブ
かご	かご運転状態、外部への連絡装置、着床装置、かご内装・照明・停電灯・ファン、かご操作盤・表示ランプ、かごドア・敷居、ドア開閉装置・安全装置、ドア開閉機構、かご上環境状況、ガイドシュー（ローラ）・給油器
乗場	かご着床状態、ドア開閉状態、乗場ドア・敷居、ドアインターロック装置、乗場ボタン・表示ランプ
昇降路	昇降路内環境状況、各プーリー、各テンションプーリ、主・調速機、ガイドレール、つり合いおもり、リミットスイッチ・緩衝器、プランジャー・シリンダー
付加仕様	地震時管制運転装置、停電時自動着床装置、非常通報装置

5 その他

法令等の改正があった場合には、市と協議の上、改正後の保守管理内容に対応すること。

6 過去に実施した主な修繕（市が実施した修繕を含む）

平成18年度に油圧ポンプの交換（実施時期の詳細不明）

令和5年度中にポンプ、主ロープ、調速機ロープ、グランドパッキン、油圧電磁弁（NC、NO）、停電時自動着床装置用電池を交換予定

自家用電気工作物保守点検業務の内容

1 電気設備の概要

受電電圧 6, 600V

受電設備容量 150kVA

2 定期的に行う点検

(1) 月次点検（主として施設を運転中に点検するもの） 毎月1回

ア 外観点検で確認する設備

- ① 引込設備
- ② 受電設備
- ③ 受・配電盤
- ④ 接地工事
- ⑤ 構造物
- ⑥ 負荷設備

イ 測定で確認する内容

- ① 設備電圧、負荷電流の測定により電圧値の適否及び過負荷等を確認
- ② B種接地に係る漏れ電流の測定により低圧回路の絶縁状態を確認
- ③ 高圧機器本体及び接続部等の温度測定により過熱を確認

(2) 定期点検 年1回

停電により設備を停止状態にして行うもので、月次点検の内容に加え、次の確認を行う。

ア 低圧電路及び高圧電路の絶縁状態が技術基準を満たしていること

イ 接地抵抗が技術基準を満たしていること

ウ 保護継電器の動作特性及び連動動作試験の結果が正常であること

エ 非常用予備発電装置の起動・停止・発電電圧周波数が正常であること

3 その他

(1) 電気主任技術者を選任し、届け出すること。

(2) 保守点検業務終了後は点検及び整備記録等、必要関係書類を整備しておくこと。

(3) 保守点検業務において、調整、修理等の必要が生じた場合、速やかに措置すること。

(4) 法令等の改正があった場合には、市と協議の上、改正後の保守管理内容に対応すること。

4 過去に実施した主な修繕

(1) 平成21年1月 過電流継電器（OCR）交換工事

(2) 平成22年9月 計器用変流器交換工事

(3) 平成25年1月 電力量計交換修繕（屋上、5階）

空調換気扇保守点検業務の内容

1 対象設備

メーカー 三菱電機社製

型番	台数	設置場所
LGH-100RS	4	4階練習室・6階A研修室入口、右奥、左奥
LGH-80RS	1	3階B研修室
LGH-65RS	5	2階相談室手前、奥・3階C会議室、D会議室・5階医師会会議室
LGH-35RS	2	1階事務室・5階医師会事務室

2 保守点検項目

- (1) 電源関係：電源電圧、絶縁抵抗、全電流、端子ゆるみ
- (2) 性能状態：羽根、フィルター、エレメント、グリル
- (3) 電気部品関係：スイッチ関係、リレー類、送風モーター
- (4) その他：運転音、シャッター動作、据付状況

3 保守点検内容

- (1) 保守点検業務は年2回とする。
- (2) 保守点検業務終了後は点検及び整備記録等、必要関係書類を整備しておくこと。
- (3) 保守点検業務において、調整、修理等の必要が生じた場合、速やかに措置すること。

4 過去に実施した主な修繕

- (1) 平成22年3月 1階空調パネルスイッチ交換
- (2) 平成26年1月 ファンコイルフィルタ交換作業
- (3) 平成26年3月 1階事務所ファンコイル点検調査

5 その他留意事項

この点検業務は5階の児童クラブも含めて行うこと。

屋上吸収冷温水機・空調設備保守点検業務の内容

1 対象設備

屋上吸収冷温水機	荏原社製	R A P－G 0 0 3 P C	2 基
屋上冷却塔	荏原社製	S D G－U 4 0 A S	2 基

2 屋上吸収冷温水機の保守点検項目

コーベッツシステム 点検（年１回）	中央制御盤	制御盤内点検清掃、 電源電圧確認、 各種設定値確認、通信状態、表示機能確認
	ローカルマイ コン	制御盤内点検清掃、 電源電圧確認、 各種設定値確認、通信状態、 表示機能確認
	ファンコイル ユニット	絶縁測定、ドレンパン点検清掃、フィルター 清掃
	総合運転確認	・各機器の運転状態確認
冷房切替整備試運転 調整（年１回）	本体点検整備	外観点検、高温再生器煙室点検、 燃焼系統点検、電気設備、 保安装置類点検、運転モード切替え、 冷却塔ユニット点検、 補機ポンプ点検
	試運転前点検	溶液調整、運転モード確認
	試運転調整	燃焼確認及び調整、不凝縮ガス抽気、 気密確認、冷水系統点検、冷却水系清掃・点 検、総合試運転調整及び運転データ記録
冷房シーズン中巡回 点検（年１回）	運転状況点検	燃焼系統点検、気密確認、不凝縮ガス抽気、 運転確認、冷水系統点検、冷却水系統点、 冷却塔ユニット点検
暖房切替整備試運転 調整（年１回）	本体点検整備	外観点検、吸収器・凝縮器チューブ洗浄及び 水室内点検、高温再生器煙室点検、 燃焼系統点検、水室内水抜き処理、 電気設備、保安装置類点検、 運転モード切替え、冷却塔ユニット点検、 補機ポンプ点検
	試運転前点検	運転モード確認
	試運転調整	燃焼確認及び調整、溶液サンプリング及び分 析試験、温水系統点検、 総合試運転調整及び運転データ記録
暖房シーズン中巡回 点検（年１回）	運転状況点検	燃焼系統点検、運転確認、温水系統点検

3 冷却塔保守点検項目

冷房シーズン前	冷却塔全般の点検
	Vベルト（ギヤモータ）、ファン、散水装置、ボールタップの調整
	モーターの絶縁測定
	散水装置・上部水槽・下部水槽・ストレーナの点検清掃と水張り
	配管ストレーナ（Y型）の清掃
冷房シーズン中	冷却塔全般の点検
	Vベルト（ギヤモータ）、ファン、散水装置、ボールタップの調整
冷房シーズン後	冷却塔全般の点検
	散水装置・上部水槽・下部水槽・ストレーナの点検清掃と水抜き
	モーターの絶縁測定

4 冷温水並びに冷却水ポンプ点検項目

- (1) 電圧電流値測定（盤端子のゆるみ確認）、絶縁測定（モータ 200 / 400 V）
- (2) 運転中、吐出、吸込圧力のデータ採取
- (3) カップリング芯出しの状況チェック及び調整、カップリングゴム
- (4) グランドパッキン（主軸、軸スリーブ状況チェック）、メカニカルシールの水漏れ状況チェック
- (5) 軸受部の状況チェックと補給油、外観目視チェック（震動、騒音の確認）

5 保守点検内容

- (1) 設備を常時安全かつ良好に作動させるべく保守業務を行うこと。
- (2) 保守点検業務は、冷暖房時の切替え時と冷暖房シーズン中の巡回をそれぞれ 1 回を基本とする。
- (3) 保守点検業務終了後は点検及び整備記録等、必要関係書類を整備すること。
- (4) 保守点検業務において、調整、修理等の必要が生じた場合、速やかに措置すること。
- (5) 不時の故障等の際、速やかに技術者を派遣し、適切な措置を行うこと。

6 過去に実施した主な修繕（市が実施した修繕を含む）

- (1) 平成 24 年 6 月 冷温水機（2 号機）修繕
- (2) 平成 24 年 10 月 冷温水機 オーバーホール
- (3) 平成 25 年 7 月 冷温水機（2 号機）冷却水ポンプ交換
- (4) 平成 25 年 9 月 冷温水機（2 号機）上冷却塔内循環ポンプ用ストレーナ交換
- (5) 平成 26 年 10 月 冷温水機排ガスサーモ交換工事
- (6) 平成 26 年 10 月 冷温水機ポンプ交換工事
- (7) 平成 27 年 5 月 冷温水機（1 号機）冷却水ポンプ交換
- (8) 平成 27 年 10 月 屋上吸収冷温水器（2 号機）基板交換修繕
- (9) 平成 30 年 1 月 屋上吸収冷温水器（1 号機）基板交換修繕
- (10) 平成 31 年 3 月 1 階 B 会議室ファンコイルユニット交換修繕
- (11) 令和 2 年 3 月 3 階 C 会議室ファンコイルユニット交換修繕
- (12) 令和 2 年 5 月 屋上冷却塔内ボールタップ交換修繕
- (13) 令和 3 年 1 月 冷温水発生機ダイヤフラム弁交換修繕
- (14) 令和 4 年 1 月 冷温水発生器バーナーファンモーター交換修繕
- (15) 令和 4 年 8 月 吸水式冷温水機真空引き（No.2 号機）2 回

自動ドア保守点検業務の内容

1 対象設備

ナブコ社製 DS-21 2基（玄関、風除室）
 DS-75 1基（裏口）

2 保守点検項目

- (1) ドアエンジン装置各部の点検及び調整
- (2) 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
- (3) 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
- (4) オイル漏れの有無の点検及び調整
- (5) オイル不足、潤滑油不足の点検及び調整
- (6) ドアが当たっていないか、ぶれて擦れていないかの点検整備
- (7) 消耗度の激しい部品の有無の点検
- (8) その他細部の点検及び調整

3 保守点検内容

- (1) 設備を常時安全かつ良好に作動させるべく保守業務を行うこと。
- (2) 保守点検業務は年2回以上とする。
- (3) 保守点検業務終了後は点検及び整備記録等、必要関係書類を整備すること。
- (4) 保守点検業務において、調整、修理等の必要が生じた場合、速やかに措置すること。

4 過去の主な修繕

- | | |
|--------------|--------------------|
| (1) 平成19年6月 | 赤外線センサー取替え DS-75 |
| (2) 平成20年8月 | ドアエンジン交換 DS-21 2基 |
| (3) 平成21年11月 | エントランス自動ドアガラス破損修理 |
| (4) 平成23年10月 | 裏口自動ドア修理 |
| (5) 令和5年1月 | 動力作動部プーリー交換(正面玄関前) |

消防設備保守点検業務の内容

1 対象設備及び点検項目

防火監視盤	ホーチキ社製	
自動火災報知設備	受信機 P－1 1 5 回線	1 台
	副受信機 5 回線	1 台
	作動式スポット型感知器	4 8 個
	定温式スポット型感知器	1 8 個
	煙感知器 2 種	1 1 個
	発信機	7 個
	表示灯	7 個
	電鈴	7 個
防火設備	配線点検	1 式
	制御盤 1 5 回線	1 台
	煙感知器 3 種	6 個
誘導灯	電磁レリーズ防火戸用	6 個
	中型誘導灯 2 0 W	1 8 台
消火器	小型誘導灯 1 0 W	4 台
	粉末 1 0 型消火器	1 7 個

2 保守点検内容

(1) 外観点検

消防用設備等の機器の適正な配置、損傷等の有無その他、主として外観から判別できる事項を消防用設備等の種類等に応じ、消防庁告示で定める基準に従い確認すること。

(2) 機能点検

消防用設備等の機能について外観から又は簡易な操作により判別できる事項を消防用設備の種類等に応じ、消防庁告示で定める基準に従い確認すること。

(3) 総合点検

消防用設備等の全部若しくは一部を作動させ、又は当該消防用設備等を使用することにより、当該消防用設備等の総合的な機能を消防用設備等の種類に応じ、消防庁告示で定める基準に従い確認すること。

(4) 第 1 種、第 2 種消防設備点検資格者による外観・機能点検（年 1 回）及び総合点検（年 1 回）を実施し、報告（報告書の作成を含む）すること。

(5) 消防法及び政令等で定められた防火対象物定期点検報告制度に基づく点検を防火対象物点検資格者が年 1 回行い報告（報告書の作成を含む）すること。

(6) 法令等の改正があった場合には、市と協議の上、改正後の保守管理内容に対応すること。

3 過去の主な交換修繕（市が実施した修繕を含む）

- (1) 平成 2 5 年 4 月～5 月 誘導灯バッテリー交換 8 個
- (2) 平成 2 5 年 1 1 月 誘導灯バッテリー交換 3 個
- (3) 平成 2 6 年 2 月 非常灯バッテリー交換 5 7 個（医師会部分含む）
- (4) 平成 2 6 年 9 月 非常灯照明器具交換 1 階、4 階
- (5) 平成 2 6 年 1 1 月 誘導灯器具交換（B 研修室）
- (6) 令和 3 年 5 月 避難口誘導灯器具交換（2 台）
- (7) 令和 3 年 1 0 月 誘導灯交換（1 階正面出入口点灯付き 1 台）

	誘導灯交換（3階外階段出入口プレートタイプ1台）
	誘導灯交換（3階B研修室前B級変更）
	誘導灯交換（矢印付きプレートタイプ1台）
（8）令和 4年 5月	粉末加圧式消火器交換（全数17本）
（9）令和 4年 5月	誘導灯交換（6階E Vホール付近避難口）
（10）令和4年11月	非常灯交換（1階正面出入口上部）
	誘導灯交換（5階非常口）

4 その他留意事項

この点検業務は5階の児童クラブも含めて行うこと。

放送設備及びA V機器保守点検業務の内容

1 対象設備

日本ビクター社製 全館放送用非常放送機器、
3階B研修室 会議用放送設備
6階A研修室 A V機器

2 保守点検項目

- (1) 各部の清掃を行うとともに、損傷・発錆腐食・変形その他異常の有無及び取付状態等を点検する。
- (2) 配線の整理、結束状態及び行き先札の取付を点検する。
- (3) 配線の絶縁を測定する。
- (4) 系統図（ブロックダイアグラム）と放送区域図（色別表示）を確認し修正更新のうえ盤内等に収納する。
- (5) スイッチ類の操作具合、切替え時のノイズの有無を点検する。
- (6) すべてのボリュームを充分摺動して、ノイズの有無及び機能を点検する。
- (7) 各スピーカが明瞭に可聴できるかを確認する。
- (8) ワイヤレス設備の移動可能な範囲を確認する。
- (9) アンプ及びテープデッキ等の機能試験は、良質なアッテネータ、アンプ、モニタースピーカ等により視聴試験を行う。
- (10) 総合動作試験を行い、パネル、ボリュームつまみ、スイッチ類の名称表示の点検修正を行い、通常使用目盛りに目印を付ける。
- (11) 障害者用トイレの呼び出し装置の動作確認をする。
- (12) 電気時計の各子機の時間調整を行う。

3 保守点検内容

- (1) 現場責任者は消防法令（第2種）による非常放送設備の資格を有するものとする。
- (2) 設備を常時安全かつ良好に作動させるべく保守業務を行うこと。
- (3) 保守点検業務は年2回以上とする。
- (4) 保守点検業務終了後は点検及び整備記録等、必要関係書類を整備すること。
- (5) 保守点検業務において、調整、修理等の必要が生じた場合、速やかに措置すること。

4 過去の主な修繕

- (1) 平成25年 7月 6階ワイヤレスチューナー修繕工事
- (2) 平成26年 3月 3階ワイヤレスチューナー修繕工事
- (3) 平成26年 5月 ビクター製ワイヤレスマイク
- (4) 平成26年 5月 放送設備ハンドマイク修繕
- (5) 平成27年 3月 6階A研修室ミキサーアンプ修繕
- (6) 平成27年 6月 館内ラジオ代替品取付
- (7) 令和 3年 5月 放送設備回線回収（A研修室）
- (8) 令和 3年12月 放送設備ワイヤレスマイクロホン修理（2本）

加圧ポンプ・ユニット保守点検業務の内容

1 対象設備

メーカー 荏原社製

ユニット：４０ＢＤＰＭＤ５２．２

ポンプ：４０ＭＤＰＡ３５２．２ ２基

制御盤：ＩＲＧＳ２２．２ＳＹ

送風機：ＮＯ．２１２ＳＲＭ２

2 保守点検項目

ポンプ点検	全体	外観、据付状態、振動・騒音、回転方向、電圧、電流、運転圧力、絶縁抵抗
	ポンプ	軸封部、軸受
	電動機	フレーム温度、軸受
	附属品	仕切弁、逆止弁、減圧弁、フレキシブルパイプ、圧力センサー・スイッチ、圧力タンク、圧力計・連成計、防振架台
	制御盤	ＳＳＣ・電磁接触器、サーマル値、ディップスイッチ、データ設定、スイッチ作動点検、表示、配線
	運転制御	始動圧力、停止圧力、少水量停止作動、自動交互運転、追加・解列運転、警報発報、故障代替運転
貯水槽点検	水槽外部、吸水管	
送風機点検	全体	外観、据付状態、振動・騒音、回転方向、電圧、電流、絶縁抵抗
	送風機	軸受、軸受グリス、Ｖプーリ、Ｖベルト
	電動機	フレーム温度、軸受
	附属品	防振ゴム・スプリング、キャンバス継手、ダンパ

3 保守点検内容

- (１) 設備を常時安全かつ良好に作動させるべく保守業務を行うこと。
- (２) 保守点検業務は年１回以上とする。
- (３) 保守点検業務終了後は点検及び整備記録等、必要関係書類を整備すること。
- (４) 保守点検業務において、調整、修理等の必要が生じた場合、速やかに措置すること。

4 過去の主な修繕（市が実施した修繕を含む）

- (１) 平成２１年３月 １号・２号の受水槽ＦＭバルブ、ボールバルブ交換作業
- (２) 平成２２年７月 圧力タンク交換
- (３) 平成２３年５月 ポンプ・ユニット２号機修理
- (４) 平成２３年５月 給水ポンプ吐出バルブ交換作業
- (５) 平成２５年７月 給水ユニット部品交換工事
- (６) 令和４年５月 加圧ポンプユニットの取替・配管修繕
(ポンプ交換、玉フレキ（一次側及び二次側）交換、一部配管、継手及び消耗品交換)

電気給湯器保守点検業務の内容

1 対象設備

日本イトミック社製 型式EWR－２０ＢＮＮ１１５Ａ０ １基（４階湯沸室に設置）

2 保守点検項目

- （１）湯槽内部清掃
- （２）各消耗パッキン類交換
- （３）電装部点検
- （４）各部品作動点検
- （５）各接続部漏水点検

3 保守点検内容

- （１）設備を常時安全かつ良好に作動させるべく保守業務を行うこと。
- （２）保守点検業務は年１回以上とする。
- （３）保守点検業務終了後は点検及び整備記録等、必要関係書類を整備すること。
- （４）保守点検業務において、調整、修理等の必要が生じた場合、速やかに措置すること。

4 過去の主な修繕

- （１）平成２５年１２月 給湯器入替