

オーテピア設備運転管理業務仕様書

この仕様書は、オーテピア設備運転管理業務（以下「本業務」とする）について必要な事項を定めるものとする。以下、高知市教育委員会を「甲」、本業務の受託者を「乙」とする。

1 履行場所

本業務の場所は、オーテピア（高知市追手筋二丁目1番1号）とする。

構造	鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階、地上9階
建築面積	4,216.26㎡
延床面積	22,765.93㎡

2 契約期間

令和8年12月1日から令和9年11月30日まで（12か月）とする。

（地方自治法第234条の3の規定に基づく長期継続契約適用）

この入札に係る契約は、地方自治法第234条の3の規定に基づく長期継続契約であり、契約締結日の属する年度の翌年度以降において、市の歳出予算の当該金額について減額又は削除があった場合は、市は契約を変更又は解除することができる。

3 設備運転要員の要件

業務の実施にあたっては、下記のいずれも満たす者を配置するものとし、故障その他異常事態に対して迅速な応急措置やその後の事故処理に対処できる者でなければならない。

また、当該業務に先立って、業務従事者届出書（業務従事者の氏名、年齢及び資格その他の必要な事項）を甲に提出する。業務従事者に変更があった場合及び代替要員を用いる場合も同様とする。

- (1) 乙の社員（パート社員など雇用形態は問わない。）であること。
- (2) 第1種又は第2種電気工事士の資格を有すること（免状交付者であること。）。
- (3) 中央監視装置の運転監視業務の実務経験を5年以上有すること。
- (4) 緊急時に即座に対応できること。

4 業務時間及び人数等

本業務を実施する時間等は次のとおりとし、本業務に1名以上が従事するものとする。

(1) 業務時間及び業務日

- ・火曜日～金曜日・・・・・・・・・・・・・午前8時30分～午後8時00分（勤務A）
- ・土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日（以下「祝日」とする）、振替休日・・・・・・・・・・・・・午前8時30分～午後6時00分（勤務B）
- ※7月の土曜日・・・・・・・・・・・・・午前8時30分～午後8時00分（勤務A）
- ※8月10日～12日・・・・・・・・・・・・・午前8時30分～午後6時00分（勤務B）
- ・月曜日が祝日の場合・・・・・・・・・・・・・午前8時30分～午後6時00分（勤務B）

※業務時間における休憩時間は1時間とする。

※勤務A、Bについては、勤務時間の区分であり別紙1「オーテピア設備運転業務 業務日カレンダー」にも記載している。

(2) 業務を必要としない日

月曜日（祝日は除く）、年末年始（12月29日から翌年1月3日まで）

5 業務内容

- (1) 設備機器の運転管理並びに日常点検業務を誠実に行之、正常かつ効率的に機器設備の管理をするものとする。
- (2) 他の保守点検業務受託者と連絡をとり、協力しながら業務を実施すること。
- (3) 異常が発生した場合は、速やかに甲に原因、経過、対策等を報告すること。

- (4) 特定建築物維持管理業務
別紙２－１「特定建築物維持管理業務について」及び別紙２－２「特定建築物維持管理業務 測定等実施場所」のとおり
- (5) 運転監視並びに日常保守点検業務は次のとおりとする。

A 設備運転管理業務

- ① 中央監視装置に連動している設備機器の運転監視
- ② 中央監視装置による温度、湿度及び電力の使用状況等の監視
- ③ 中央監視装置による設備運転操作
- ④ 中央監視装置等の各種設定値の変更
(変更等は取扱い基準又は甲の指示とする。)

B 日常点検業務

- ① 別紙３「日常保守点検内容表」に基づき、日常点検業務を行う。
- ② 「フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律」(略称：改正フロン法)における下記の空調機の簡易点検(委託期間内の３月、６月、９月、１２月)
空冷ヒートポンプチラー(２台)
ガス式ヒートポンプエアコン(室外機８台、室内機６０台)
空冷式ヒートポンプエアコン(室外機２３台、室内機２９台)
- ③ 全館空調(エアハン)のRA吸込口表面の埃を取り除く。(委託期間内に概ね２回)

C 一般管理業務

一般管理業務として、次に示すものを行う。

- ① 電気、水道、ガス等の使用量の記録等
 - A) 電力・水・ガスの１日の使用量を計量、記録
 - B) 公衆用トイレ等の個別メーターの検針
- ② 設備に関する非常措置、故障発生時の応急措置
- ③ 冷却塔(２箇所)、雨水滅菌装置(２箇所)への薬液補充
- ④ その他、維持管理作業に関する打合せ、立会い

D 修繕及び点検立会い等

- ① 給排水の詰まり除去等が発生した場合、設備運転要員で可能な修繕か判断し、修繕が可能であれば修繕を行うこと。なお、修繕に必要な部品費用は、甲の負担とする。
- ② 甲又は担当職員が指示した場合、本業務の業務時間内において実施される各設備、装置等の点検、工事、修繕、委託業務等に立会うこと。

E 各設備室の清掃

空調機械室、消火ポンプ室、給水ポンプ室、ボンベ室、熱源機械室、ガスボンベ室、電気室、発電機室、蓄電池室において、はき掃除程度の清掃を月１回実施すること。

F 報告書の提出

作業報告書(日報)については、翌業務実施日の午前９時までに甲に提出するものとする。

G 業務内容の記録

本業務の従事者は、本業務に支障を来さないように、適宜、マニュアル及び図面を作成し、業務の引継ぎ等に備えること。

6 計測機器、工具及び消耗資材等

本業務の履行に当たっては、乙が必要とする計測機器、工具及び消耗資材は設備機器に付属する特定の部品、工具を除き乙の負担とする。

なお、乙が負担する計測機器、工具、及び消耗機器の種類並びに数量については甲乙が協議して定める。

7 緊急時の対応

- (1) 乙は、特に災害、事故等の緊急事態の発生に備え、業務従事者を非常招集できる体制を確立しておかなければならない。
- (2) 前号の緊急事態の対応に要した費用については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

- (3) 火災その他緊急事態が発生した場合には、速やかに担当職員等に連絡した後、迅速かつ適切な処置を講じ、甲が別に指定する責任者へ連絡するとともに、事態に応じ関係機関に連絡し、協力して事態の処置にあたること。

8 業務の引継ぎ

乙は、本業務の完了の日の翌日から甲が必要と認める一定期間（1週間程度）、新受託者に対し技術指導を行わなければならない。

9 提出書類

- (1) 契約を締結するまでに、下記内容を網羅した書面を提出するものとする。

- ① 業務従事者届出書（業務従事者の氏名、年齢及び資格その他必要な事項）
- ② 契約金額の積算内訳書（人件費の時間単価が分かるもの）

- (2) 下記書面を毎日、担当職員に提出するものとする。

別紙4「作業報告書（日報）」

- (3) 下記書面を毎月、担当職員に提出するものとする。

- ① 業務完了届（指定様式）
- ② 請求書（指定様式）

- (4) 随時

- ① 業務従事者に変更が生じる場合は、変更日の14日前までに名簿等を提出すること。
- ② 甲又は担当職員が指示する書類

10 その他

- (1) 乙は、労働安全衛生法その他災害防止関係法令の定めるところにより、常に安全管理に必要な処置を講じ、労働災害発生の防止に努めなければならない。また、甲の業務若しくは来館者に迷惑のかからないよう十分注意すること。
- (2) 甲が実施する消防訓練等に参加を求めた場合は、乙は業務従事者を参加させなければならない。
- (3) 本業務仕様書は、業務の概要を示すものであって、現場の状況に応じて軽微なものについては、この仕様書に記載されていない事項であっても誠意をもって行うとともに、設備管理上必要と認められる作業については、契約の範囲内で実施するものとする。

オーテピア設備運転業務 業務日カレンダー

(令和8年12月1日～令和9年11月30日)

別紙1

	日	月	火	水	木	金	土
12月			12/1 勤務A	12/2 勤務A	12/3 勤務A	12/4 勤務A	12/5 勤務B
	12/6 勤務B	12/7	12/8 勤務A	12/9 勤務A	12/10 勤務A	12/11 勤務A	12/12 勤務B
	12/13 勤務B	12/14	12/15 勤務A	12/16 勤務A	12/17 勤務A	12/18 勤務A	12/19 勤務B
	12/20 勤務B	12/21	12/22 勤務A	12/23 勤務A	12/24 勤務A	12/25 勤務A	12/26 勤務B
	12/27 勤務B	12/28	12/29	12/30	12/31		
勤務 日数							
24日							

	日	月	火	水	木	金	土
6月			6/1 勤務A	6/2 勤務A	6/3 勤務A	6/4 勤務A	6/5 勤務B
	6/6 勤務B	6/7	6/8 勤務A	6/9 勤務A	6/10 勤務A	6/11 勤務A	6/12 勤務B
	6/13 勤務B	6/14	6/15 勤務A	6/16 勤務A	6/17 勤務A	6/18 勤務A	6/19 勤務B
	6/20 勤務B	6/21	6/22 勤務A	6/23 勤務A	6/24 勤務A	6/25 勤務A	6/26 勤務B
	6/27 勤務B	6/28	6/29 勤務A	6/30 勤務A			
勤務 日数							
26日							

	日	月	火	水	木	金	土
1月						1/1	1/2
	1/3	1/4	1/5 勤務A	1/6 勤務A	1/7 勤務A	1/8 勤務A	1/9 勤務B
	1/10 勤務B	1/11 勤務B	1/12 勤務A	1/13 勤務A	1/14 勤務A	1/15 勤務A	1/16 勤務B
	1/17 勤務B	1/18	1/19 勤務A	1/20 勤務A	1/21 勤務A	1/22 勤務A	1/23 勤務B
	1/24 勤務B	1/25	1/26 勤務A	1/27 勤務A	1/28 勤務A	1/29 勤務A	1/30 勤務B
勤務 日数							
25日							

	日	月	火	水	木	金	土
7月					7/1 勤務A	7/2 勤務A	7/3 勤務A
	7/4 勤務B	7/5	7/6 勤務A	7/7 勤務A	7/8 勤務A	7/9 勤務A	7/10 勤務A
	7/11 勤務B	7/12	7/13 勤務A	7/14 勤務A	7/15 勤務A	7/16 勤務A	7/17 勤務A
	7/18 勤務B	7/19 勤務B	7/20 勤務A	7/21 勤務A	7/22 勤務A	7/23 勤務A	7/24 勤務A
	7/25 勤務B	7/26	7/27 勤務A	7/28 勤務A	7/29 勤務A	7/30 勤務A	7/31 勤務A
勤務 日数							
28日							

	日	月	火	水	木	金	土
2月		2/1	2/2 勤務A	2/3 勤務A	2/4 勤務A	2/5 勤務A	2/6 勤務B
	2/7 勤務B	2/8	2/9 勤務A	2/10 勤務A	2/11 勤務B	2/12 勤務A	2/13 勤務B
	2/14 勤務B	2/15	2/16 勤務A	2/17 勤務A	2/18 勤務A	2/19 勤務A	2/20 勤務B
	2/21 勤務B	2/22	2/23 勤務B	2/24 勤務A	2/25 勤務A	2/26 勤務A	2/27 勤務B
	2/28 勤務B						
勤務 日数							
24日							

	日	月	火	水	木	金	土
8月	8/1 勤務B	8/2	8/3 勤務A	8/4 勤務A	8/5 勤務A	8/6 勤務A	8/7 勤務B
	8/8 勤務B	8/9	8/10 勤務B	8/11 勤務B	8/12 勤務B	8/13 勤務A	8/14 勤務B
	8/15 勤務B	8/16	8/17 勤務A	8/18 勤務A	8/19 勤務A	8/20 勤務A	8/21 勤務B
	8/22 勤務B	8/23	8/24 勤務A	8/25 勤務A	8/26 勤務A	8/27 勤務A	8/28 勤務B
	8/29 勤務B	8/30	8/31 勤務A				
勤務 日数							
26日							

	日	月	火	水	木	金	土
3月		3/1	3/2 勤務A	3/3 勤務A	3/4 勤務A	3/5 勤務A	3/6 勤務B
	3/7 勤務B	3/8	3/9 勤務A	3/10 勤務A	3/11 勤務A	3/12 勤務A	3/13 勤務B
	3/14 勤務B	3/15	3/16 勤務A	3/17 勤務A	3/18 勤務A	3/19 勤務A	3/20 勤務B
	3/21 勤務B	3/22 勤務B	3/23 勤務A	3/24 勤務A	3/25 勤務A	3/26 勤務A	3/27 勤務B
	3/28 勤務B	3/29	3/30 勤務A	3/31 勤務A			
勤務 日数							
27日							

	日	月	火	水	木	金	土
9月				9/1 勤務A	9/2 勤務A	9/3 勤務A	9/4 勤務B
	9/5 勤務B	9/6	9/7 勤務A	9/8 勤務A	9/9 勤務A	9/10 勤務A	9/11 勤務B
	9/12 勤務B	9/13	9/14 勤務A	9/15 勤務A	9/16 勤務A	9/17 勤務A	9/18 勤務B
	9/19 勤務B	9/20 勤務B	9/21 勤務A	9/22 勤務A	9/23 勤務B	9/24 勤務A	9/25 勤務B
	9/26 勤務B	9/27	9/28 勤務A	9/29 勤務A	9/30 勤務A		
勤務 日数							
27日							

	日	月	火	水	木	金	土
4月					4/1 勤務A	4/2 勤務A	4/3 勤務B
	4/4 勤務B	4/5	4/6 勤務A	4/7 勤務A	4/8 勤務A	4/9 勤務A	4/10 勤務B
	4/11 勤務B	4/12	4/13 勤務A	4/14 勤務A	4/15 勤務A	4/16 勤務A	4/17 勤務B
	4/18 勤務B	4/19	4/20 勤務A	4/21 勤務A	4/22 勤務A	4/23 勤務A	4/24 勤務B
	4/25 勤務B	4/26	4/27 勤務A	4/28 勤務A	4/29 勤務B	4/30 勤務A	
勤務 日数							
26日							

	日	月	火	水	木	金	土
10月						10/1 勤務A	10/2 勤務B
	10/3 勤務B	10/4	10/5 勤務A	10/6 勤務A	10/7 勤務A	10/8 勤務A	10/9 勤務B
	10/10 勤務B	10/11 勤務B	10/12 勤務A	10/13 勤務A	10/14 勤務A	10/15 勤務A	10/16 勤務B
	10/17 勤務B	10/18	10/19 勤務A	10/20 勤務A	10/21 勤務A	10/22 勤務A	10/23 勤務B
	10/24 勤務B	10/25	10/26 勤務A	10/27 勤務A	10/28 勤務A	10/29 勤務A	10/30 勤務B
勤務 日数							
28日							

	日	月	火	水	木	金	土
5月							5/1 勤務B
	5/2 勤務B	5/3 勤務B	5/4 勤務B	5/5 勤務B	5/6 勤務A	5/7 勤務A	5/8 勤務B
	5/9 勤務B	5/10	5/11 勤務A	5/12 勤務A	5/13 勤務A	5/14 勤務A	5/15 勤務B
	5/16 勤務B	5/17	5/18 勤務A	5/19 勤務A	5/20 勤務A	5/21 勤務A	5/22 勤務B
	5/23 勤務B	5/24	5/25 勤務A	5/26 勤務A	5/27 勤務A	5/28 勤務A	5/29 勤務B
勤務 日数							
27日		5/31					

	日	月	火	水	木	金	土
11月		11/1	11/2 勤務A	11/3 勤務B	11/4 勤務A	11/5 勤務A	11/6 勤務B
	11/7 勤務B	11/8	11/9 勤務A	11/10 勤務A	11/11 勤務A	11/12 勤務A	11/13 勤務B
	11/14 勤務B	11/15	11/16 勤務A	11/17 勤務A	11/18 勤務A	11/19 勤務A	11/20 勤務B
	11/21 勤務B	11/22	11/23 勤務B	11/24 勤務A	11/25 勤務A	11/26 勤務A	11/27 勤務B
	11/28 勤務B	11/29	11/30 勤務A				
勤務 日数							
25日							

業務日数 313日 勤務A:8:30～20:00 勤務B:8:30～18:00 勤務C:8:30～17:15

勤務A: 199日 勤務B: 114日 勤務C: 日

特定建築物維持管理業務について

別紙2-1

1 業務内容

オーデピアの環境衛生を良好に保つことを目的とし、建築物における衛生的環境の確保に関する法律第4条第1項に基づき下記の業務について委託するものとする。

(1) 維持管理業務計画の立案

空気環境関係、空気調和設備関係、飲料水関係、雑用水関係、排水設備関係における環境の測定並びに
ねずみ等の調査に関する計画の立案

(2) 維持管理業務の指揮監督

維持管理業務計画に基づき衛生的かつ効率的運用の指揮監督

(3) 測定業務

業務計画に基づき下記項目の測定検査等を指導し、又は自ら実施して、その結果を評価し、衛生的環境の
維持向上を図る。

項 目	内 容		実施回数	施行規則等
空気環境関係	空気環境測定	浮遊粉じんの量 一酸化炭素の含有率 二酸化炭素の含有率 温度 相対湿度 気流	6回 (2か月以内毎)	第3条の2
飲料水関係	遊離残留塩素		約52回 (7日以内毎)	第4条
	水質検査	16項目 ①一般細菌、②大腸菌群、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、⑦pH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	2回 (6か月以内毎) ※1月・7月実施 ※⑫～⑯は基準適合の場合、2回目は省略可	
		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rom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romジクロロメタン、⑪ブromホルム、⑫ホルムアルデヒド	1回／年 (6/1～9/30) (1年以内毎)	
	貯水槽清掃 二層式高置水槽(上水用)、有効容量14.8m ³ (呼称18.75m ³) 高置水槽(冷却塔用)、有効容量13.37m ³ (呼称18.75m ³)		1回／年 ※12～1月実施 ※3月実施	
	清掃点検	給水器(6台) ・清掃(外装、コンデンサー、配水管等) ・点検、調整(自動洗浄装置動作確認、冷水温測定等)	2回 (6か月以内毎) ※1月・7月実施	

項 目	内 容		実施回数	施行規則等
雑用水関係	遊離残留塩素		約52回 (7日以内毎)	第4条の2
	水 質 検 査	3項目 ①ph値、②臭気、③外観	約52回 (7日以内毎)	
		2項目 ①大腸菌、②濁度	6回 (2か月以内毎)	
	雑用水槽清掃 ・二層式高置水槽(雑用水用) 有効容量22.75m ³ (呼称26.25m ³) ・沈砂槽・・・地下ピット(コンクリート製) 容量28m ³ 沈砂槽内の水をポンプで排出後、堆積した土砂、落ち葉などを処分すること		1回／年 ※12～1月実施	
ねずみ等の調査	ねずみ等(ねずみ、昆虫その他の人の健康を損なう事態を生じさせるおそれのある動物)の発生場所、生息場所及び侵入経路並びに被害状況の調査及び分析 ※防除(予防及び駆除)は含まない。		2回 (6か月以内毎) ※6、12月実施	第4条の5
その他	建築物環境衛生管理技術者の選任		—	第5条

(4) 維持管理に必要な各種検査及び調査の実施と結果の評価

維持管理上における各種空気環境関係、空調設備関係、飲料水関係、雑用水関係、排水設備関係、ねずみ等の状況を調査あるいは必要に応じて検査し、その結果を正しく評価し、環境保全の向上及び増進に資するため、甲に対して意見具申を行う。

(5) 諸官庁届出の義務

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく諸官庁への各種届出等の事務処理を行う。

2 その他

・「建築物環境衛生管理基準」、「空調設備等の維持管理及び清掃等に係る技術上の基準」及び関係法令の規定に基づき業務を実施すること。

・契約締結時に建築物環境衛生管理技術者証の写しを提出すること。

・業務実施日は、事前に承諾を得た日とし、業務の開始前及び完了後には必ず担当職員に連絡すること。

・業務完了後、速やかに完了報告書を提出すること。

※必要に応じて、点検作業状況が確認できるように記録写真を撮影すること。

・本仕様書に明記されていない場合、あるいは疑義が生じた場合は担当職員と協議するものとし、軽微なものについては担当職員の指示によるものとする。

・業務に必要な部品、消耗品等は、全て受託者の負担とする。

特定建築物維持管理業務 測定等実施場所

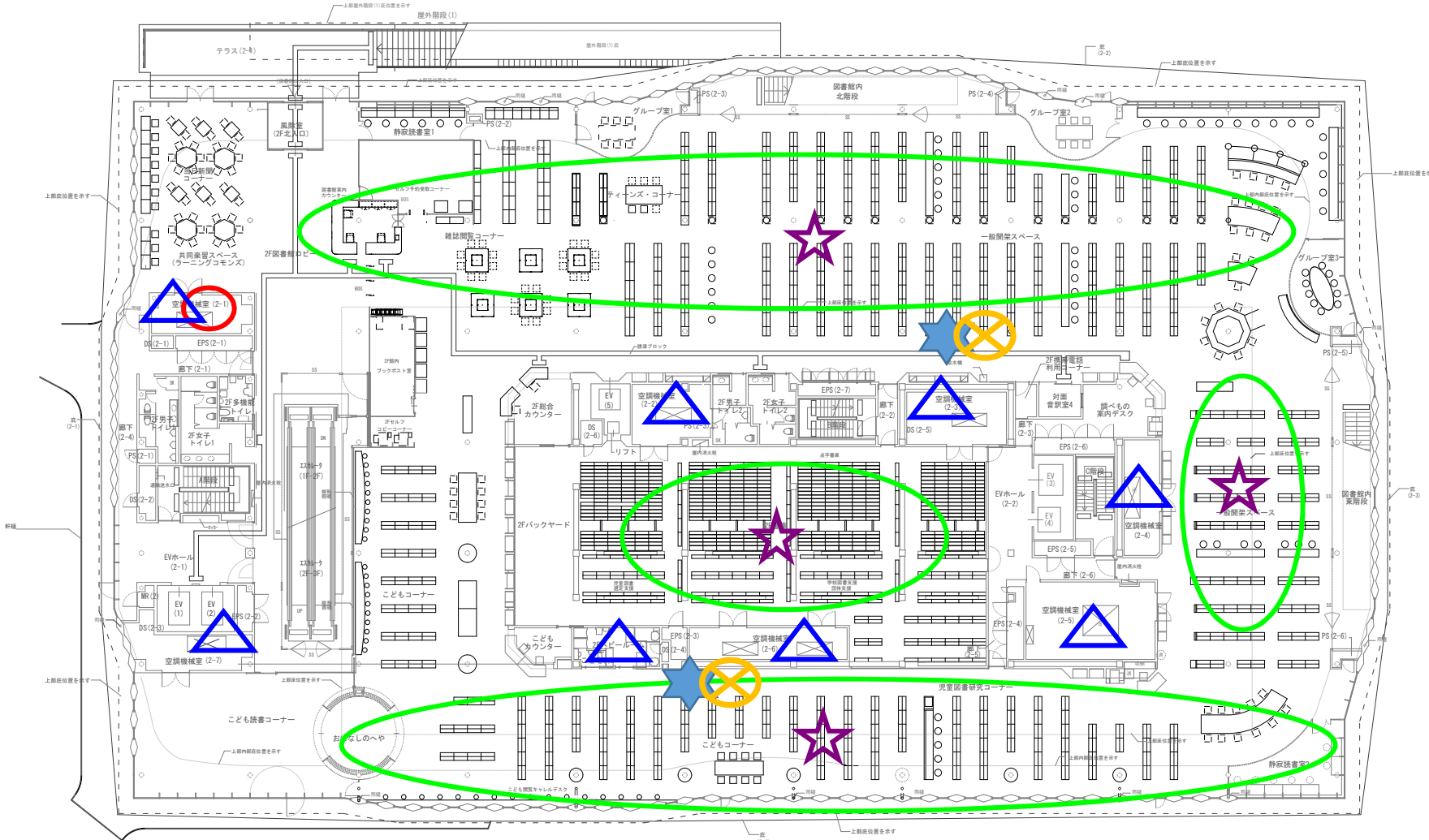
	地下1階	1階	2階	M3階	3階	M4階	4階	M5階	5階	屋上
ゴキブリ (34箇所)		1F東給湯室	ベビールーム	空調機械室(M3-1)	空調機械室(3-1)	空調機械室(M4-1)	自販機コーナー	空調機械室(M5-2)	給湯室(科学館事務室内)	
		自販機コーナー	空調機械室(2-1)	空調機械室(M3-4)	空調機械室(3-2)	空調機械室(M4-4)	給湯室(図書館事務室内)	空調機械室(M5-4)	収蔵庫	
		空調機械室(1-1)	空調機械室(2-2)		空調機械室(3-5)		給湯室(スタッフ室内)		電気室	
		消火ポンプ室	空調機械室(2-3)		空調機械室(3-6)		空調機械室(4-3)			
		給水ポンプ室	空調機械室(2-4)				空調機械室(4-5)			
		空調機械室(1-2)	空調機械室(2-5)				熱源機械室(1)			
			空調機械室(2-6)				熱源機械室(2)			
			空調機械室(2-7)							
ねずみ (14箇所)		1F東給湯室	空調機械室(2-1)	空調機械室(M3-1)	空調機械室(3-3)	空調機械室(M4-4)	空調機械室(4-4)	空調機械室(M5-4)	給湯室(科学館事務室内)	
		自販機コーナー							電気室	
		空調機械室(1-1)								
		消火ポンプ室								
		給水ポンプ室								
		空調機械室(1-2)								
空気測定 (23箇所)		エントランスホール	開架エリア 北	M3F書庫 東	開架エリア 西	M4F書庫 東	図書館事務室	M5F書庫	科学館事務室	
		点字図書館事務室	2F書庫	M3F書庫 西	3F書庫	M4F書庫 西	ホール	学習・研究室	常設展示スペース	
		配送作業スペース	開架エリア 南		開架エリア 東		4F書庫		プラネタリウム	
			開架エリア 東		開架エリア 北					
水質検査 (7箇所)		1F東給湯室	ベビールーム付近		ビジネスデスク周辺		4F休憩コーナー		科学館事務室前	
		休憩コーナー	調べもの案内デスク周辺							
給水器 点検(6箇所)		休憩コーナー	ベビールーム付近		ビジネスデスク周辺		4F休憩コーナー		科学館事務室前	
			調べもの案内デスク周辺							
雑用水 水質検査										屋上
貯水槽清掃										屋上
雑用水槽 (沈砂槽)清掃	地下ピット									

ゴキブリ		飲料水 水質検査		空気測定 エリア	
ねずみ		貯水槽 清掃		空気測定 箇所	
給水器		雑用水槽 (沈砂槽)清掃		雑用水 水質検査	

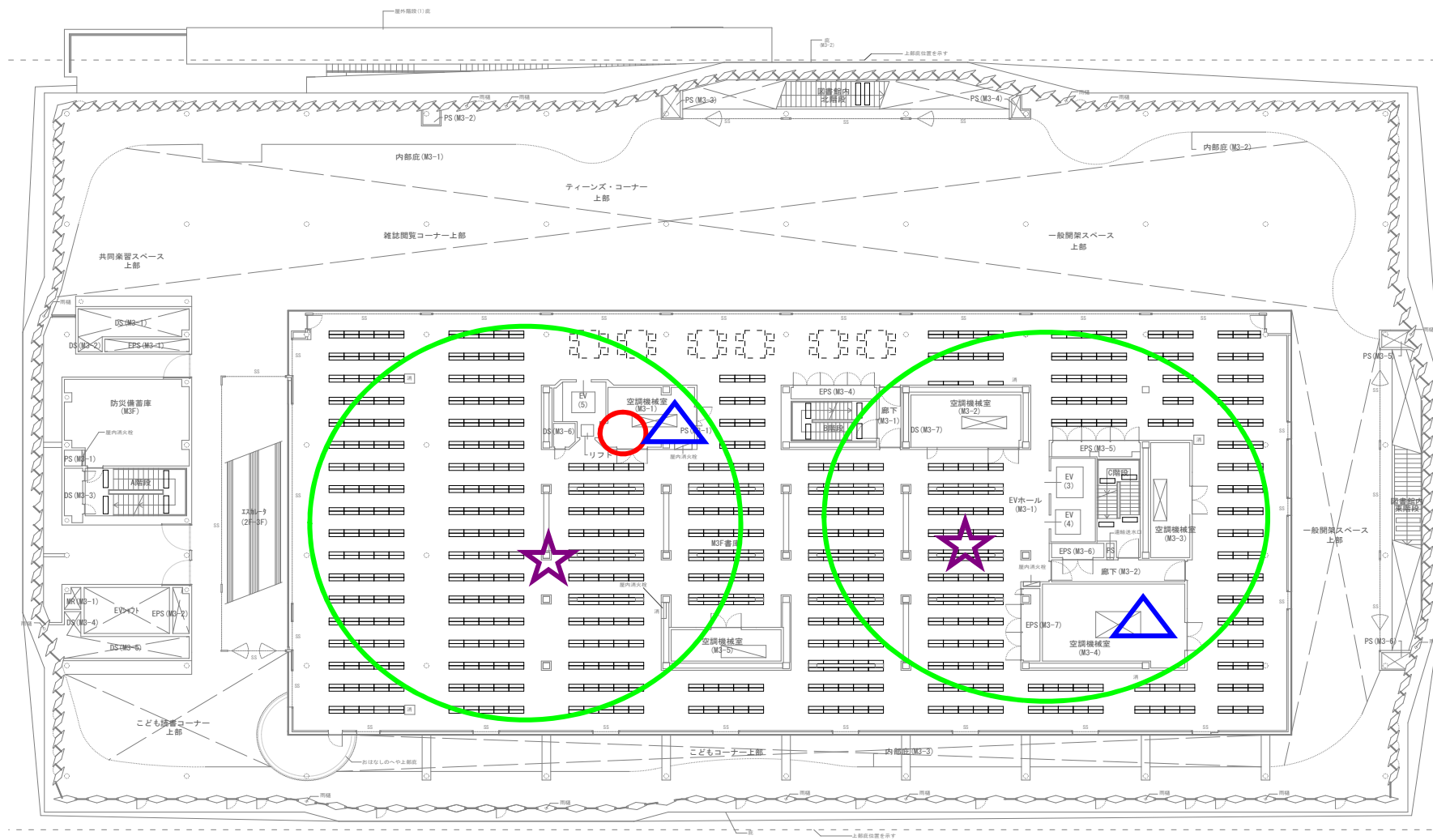
車両出入口(1)



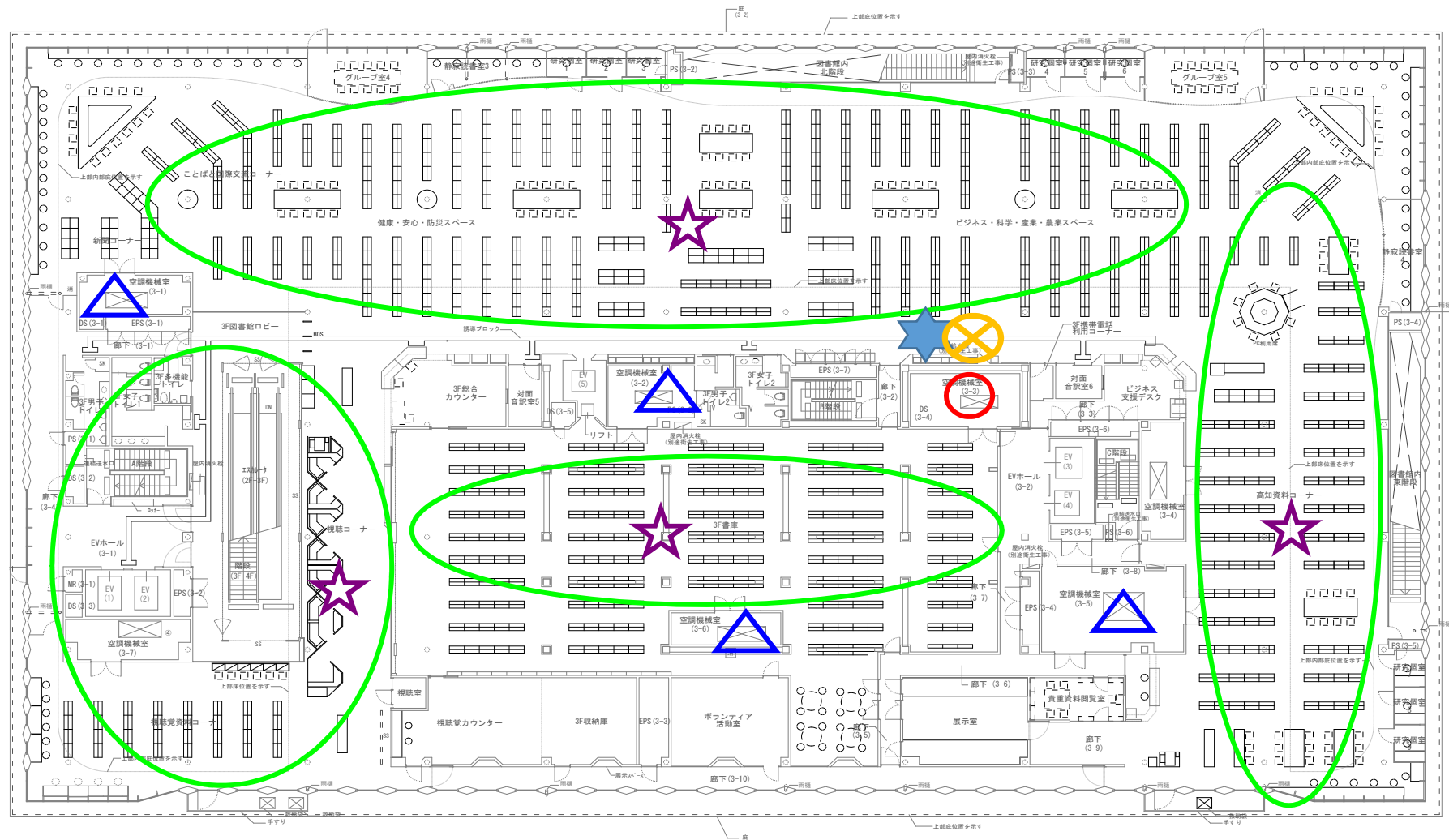
2階



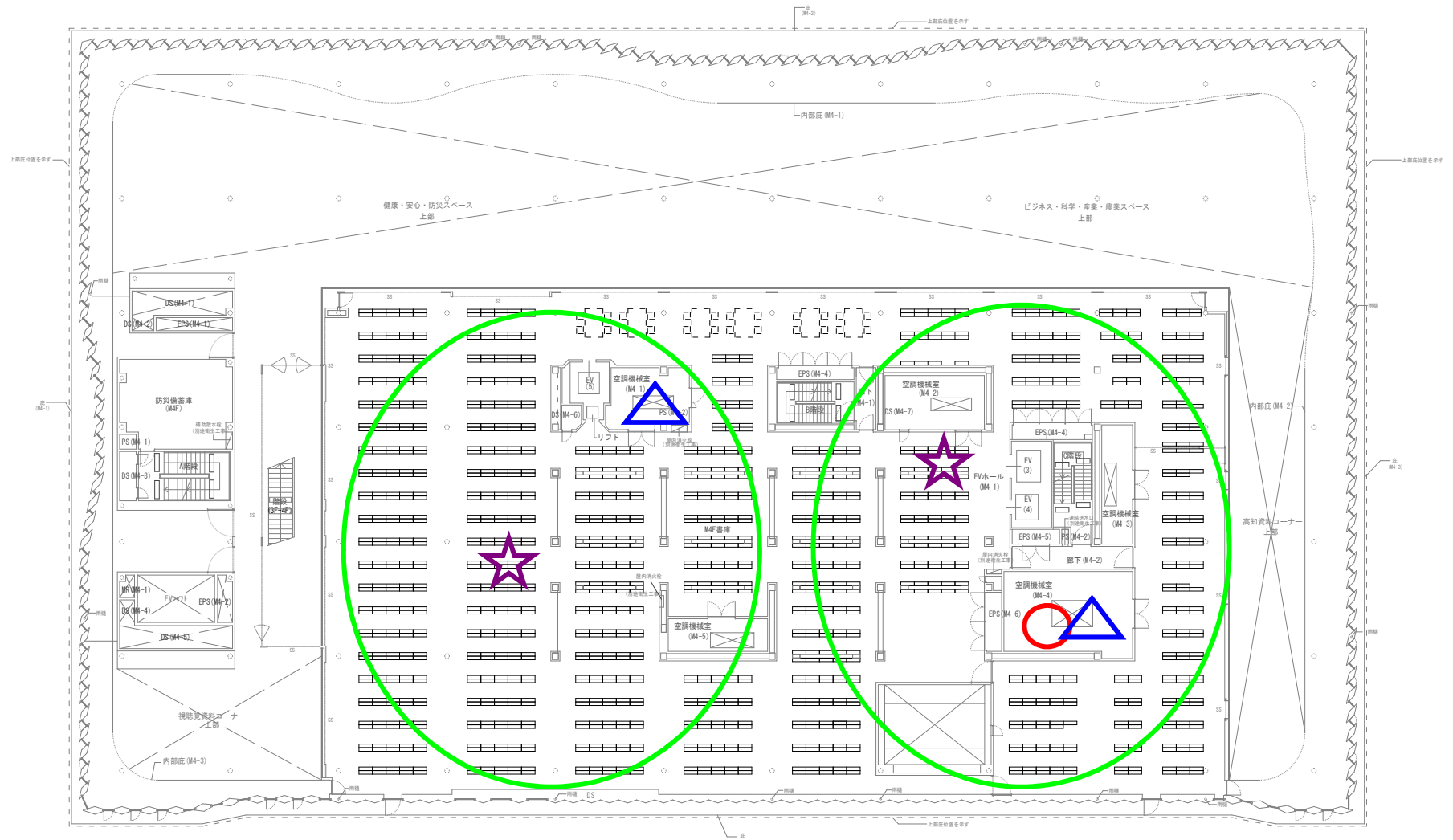
M3階



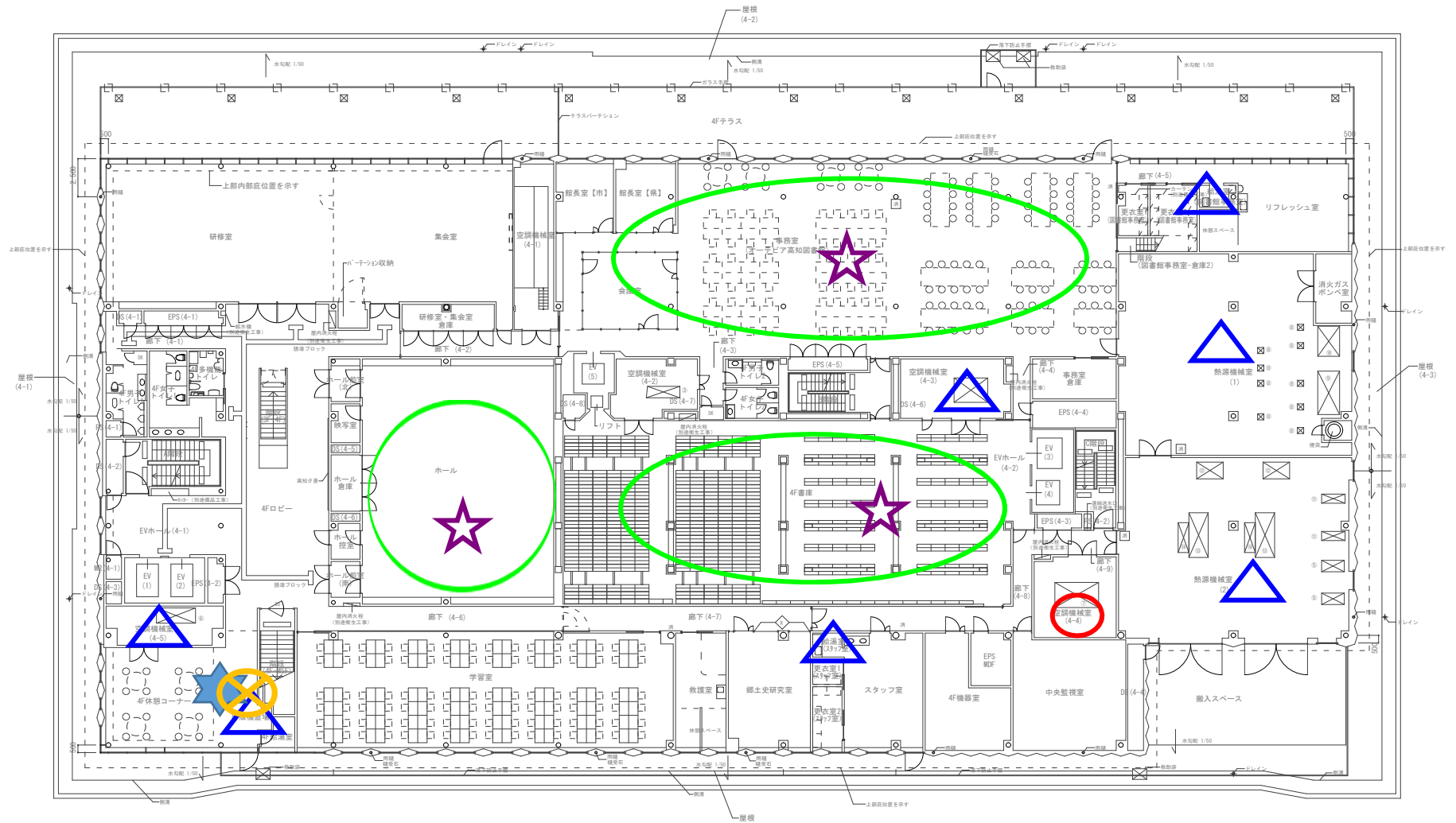
3階



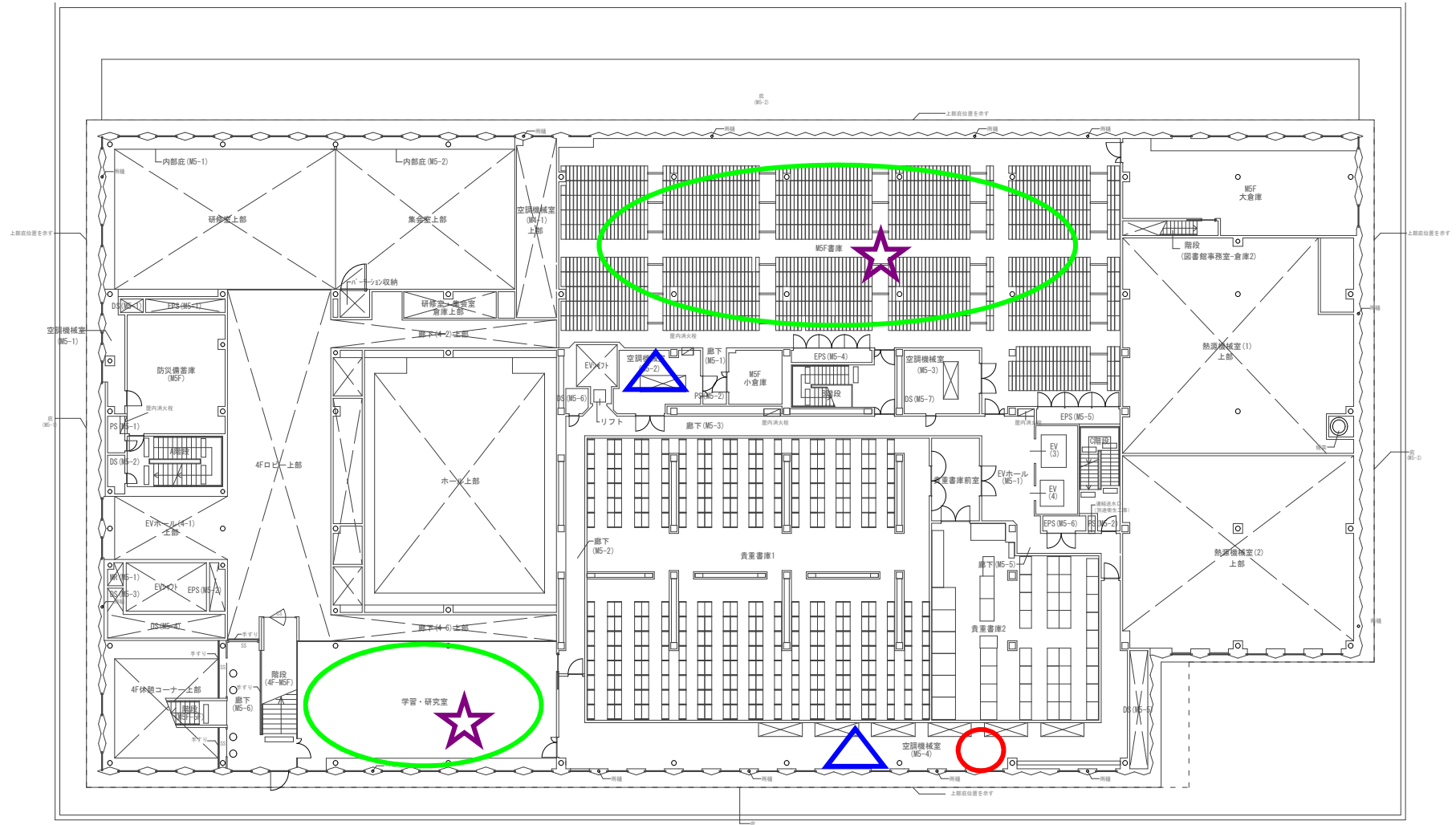
M4階



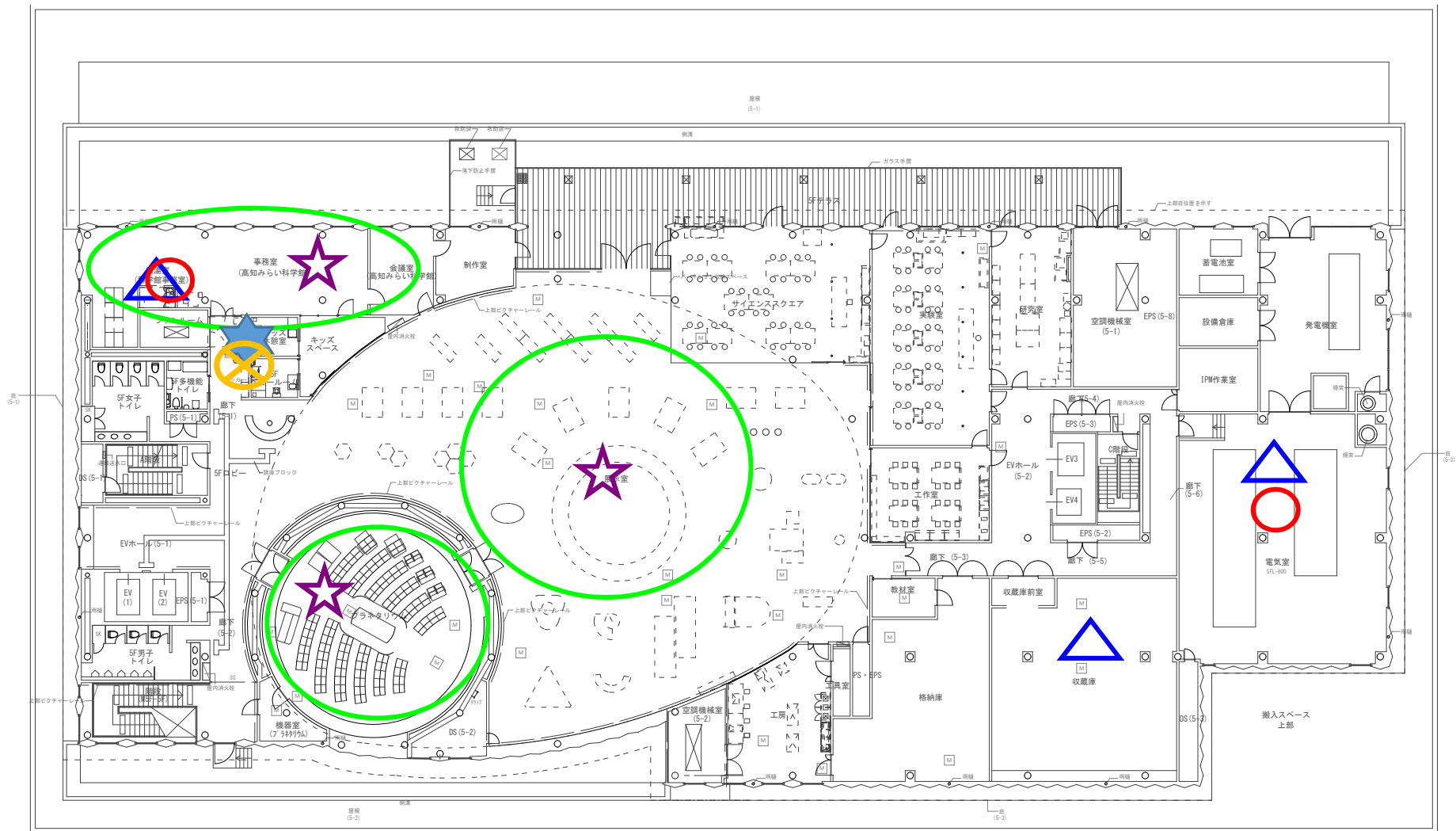
4階



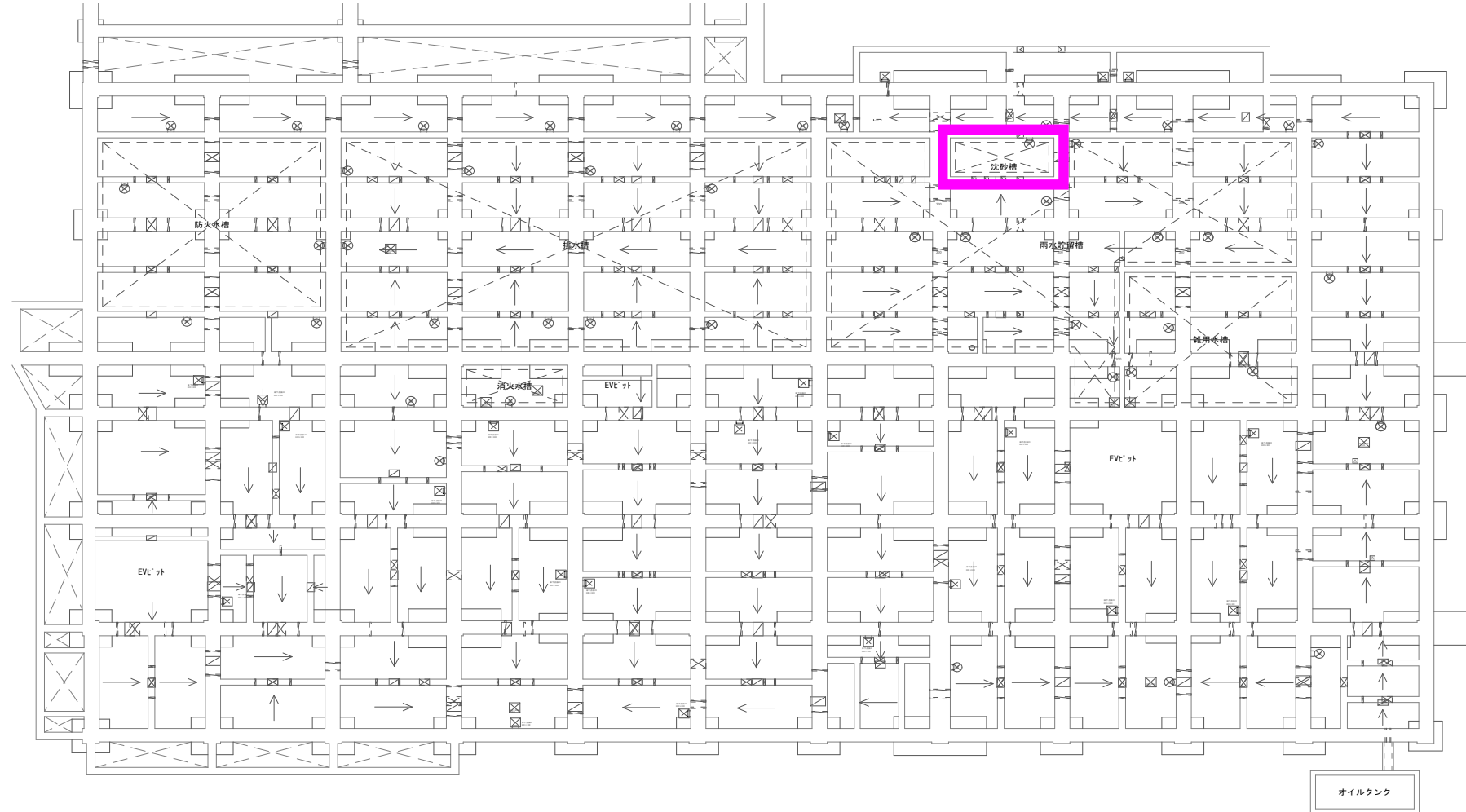
M5階



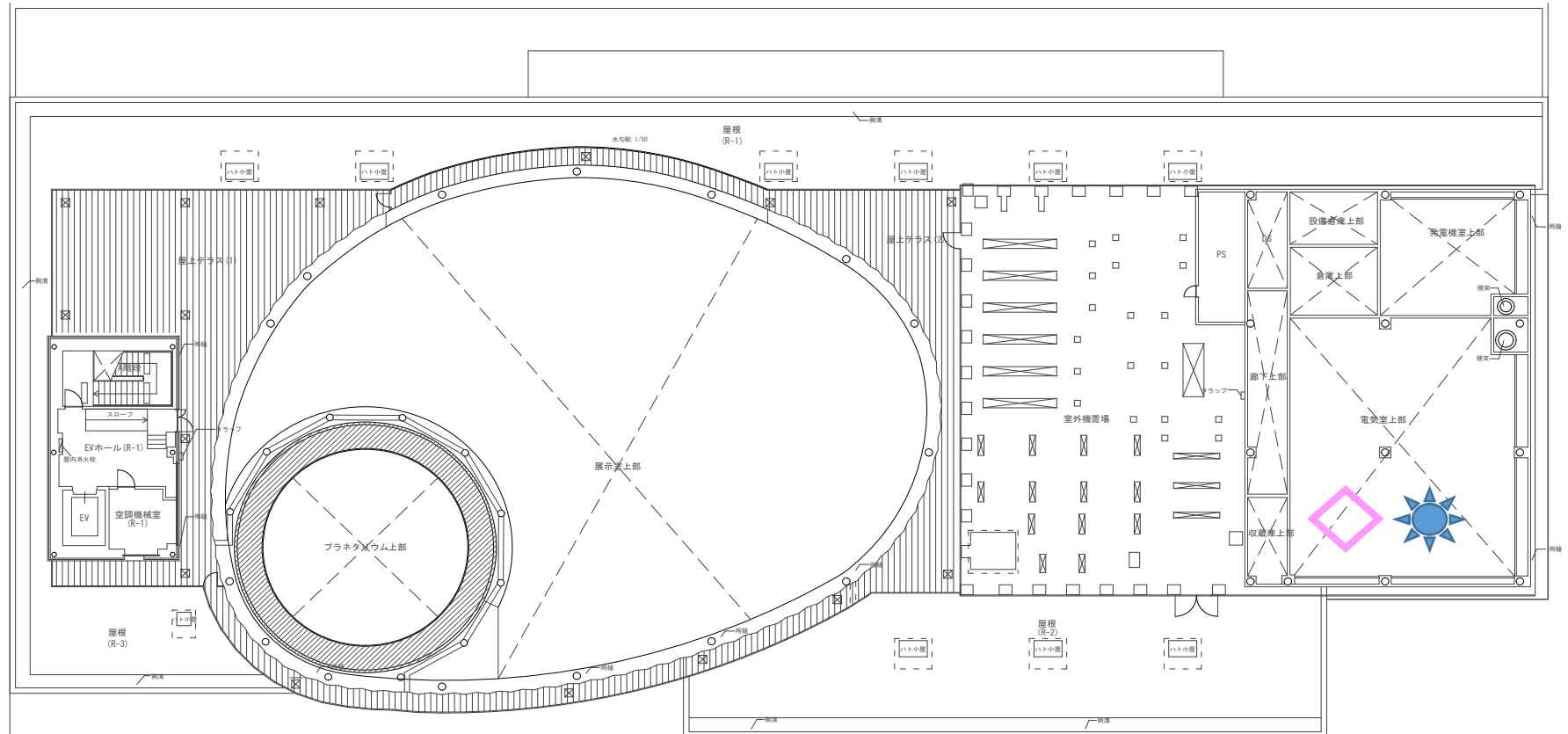
5階



地下1階



屋上



日常保守点検内容表

別紙3

項目	作業内容	点検周期			
		日	週	月	年
1 巡回点検（電気）					
1 電灯、動力設備	(1) 照明器具 ・共用部分の点灯状態の確認を行う (2) 分電盤・照明制御盤 ・異常音の有無を確認する ・各開閉器等の開閉状態を点検する (3) 制御盤 ・異常音、発熱、異臭、変色の有無を点検する ・コンデンサの液漏れ、ふくらみ等の有無を点検する			1	
2 自家発電設備 容量 500KVA	(1) 自家発電措置 ・燃料油及び潤滑油の漏れの有無を点検する ・冷却水の量及び漏れの有無を点検する (2) 配電盤 ・配電盤等の信号灯、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 ・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 (3) 補機付属装置（始動用蓄電池装置 整流装置） ・表示灯類の点灯状態を点検する ・操作、切替スイッチ等の状態を点検する (4) 補機付属装置（始動用蓄電池装置 始動用蓄電池） ・蓄電池の損傷、油漏れ、汚損等の有無を点検する ・蓄電池の総出力電圧を確認する (5) 補機付属装置（燃料タンク・燃料移送ポンプ等） ・タンク、ポンプ及び配管の油漏れ並びに変形、損傷等の有無を点検する ・油量を点検する (6) 補機付属装置（冷却水タンク） ・タンク、機器及び配管の水漏れ並びに変形、損傷等の有無を点検する ・冷却水の水量等を点検する (7) 補機付属装置（ラジエータ） ・ラジエータ排風口周りの障害物の有無を点検する ・ラジエータの水漏れ、変形、損傷等の有無を点検する	1 1		1 1	
3 直流電源装置 全自動形サイリスタ式充電器 制御弁式据置鉛蓄電池（長寿命形） MSE400 54セル	(1) 整流装置 ・表示灯類の点灯状態を点検する ・操作、切替スイッチ等の状態を点検する (2) 蓄電池 ・蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する ・蓄電池の総出力電圧を確認する	1		1 1 1	
4 太陽光発電装置	(1) パワーコンディショナ【インバータ、系統連系保護装置、絶縁変圧器等】 ・外部配線の損傷の有無を点検する ・動作時の異常音、異臭等の有無を点検する (2) 発電状況 ・指示計器又は表示により正常に発電していることを点検する	1 1 1			
5 雷保護設備（避雷器）	(1) 突針支持管の取付け状態を点検する (2) 棟上げ導体の取付け状態、損傷等の有無を点検する			1 1	
6 構内配電線路・構内通信線路	(1) マンホール及びハンドホールの蓋の損傷の有無を点検する			1	
2 巡回点検（給排水）					
1 加圧給水ポンプユニット 上水系統×2台×1組 雑用水系統×2台×1組 雑用水補給系統×2台×1組 冷却塔系統×2台×1組 5F雑用水系統×2台×1組	・各部の異常音、異常振動等の有無を点検する ・計器の指示値を確認する ・軸封部からの水漏れがないことを確認する ・電動機に異常発熱がないことを確認する ・ポンプ周辺の異常の有無を点検する ・逆止弁の機能を確認する			1 1 1 1 1	
2 排水ポンプ 雑用水排水ポンプ×2台×1組、 雨水槽用排水ポンプ×2台×1組、 沈砂槽等排水ポンプ×2台×5組	・揚水機能を確認する ・計器の指示値を確認する ・逆止弁の機能を確認する		1	1 1	
3 上水受水槽 容量16㎡ 1槽	・マンホール蓋の異常の有無及び施錠状態を確認する ・内部の状況及び水位を確認する ・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 ・本体（6面）の状態を点検する ・オーバーフロー管の異常の有無を確認する ・通気管の異常の有無を確認する ・水抜き管の異常の有無を確認する ・防虫網の異常の有無を確認する ・警報機能を確認する			1 1 1 1 1 1 1 1	
4 雑用水用水槽 容量24㎡ 1槽 冷却塔用水槽 容量 容量15㎡ 1槽	・マンホール蓋の異常の有無及び施錠を確認する ・内部の状況及び水位を確認する ・病虫害発生の有無を確認する ・異臭の有無を確認する			1 1 1 1	
5 雨水再利用設備	(1) 本体 ・ろ過圧力が正常であることを確認する ・逆洗浄が行われていることを確認する (2) 薬注装置 ・正常に稼働していることを確認する ・薬液が十分であることを確認する (3) ろ過ポンプ ・正常に稼働していることを確認する	1 1 1 1 1			
6 井水ポンプ	・手押しポンプの動作確認を行い、配管に蓄積した異物をかき出す。 ・電動ポンプ作動後、砂濾しフィルタを確認し、汚れがあれば清掃する。		1	1	

項目	作業内容	点検周期			
		日	週	月	年
3 巡回点検（空調）					
1 直だし吸収式冷温水機 冷凍能力703kw 2台 冷却塔 冷却容量1、254kw 2台 空冷ヒートポンプチャラー 冷却能力85kw 2台 ガスヒートポンプエアコン 60台 空冷ヒートポンプ 29台	(1) 起動前（圧力計・温度計） ・ガラス及び文字板に汚れのないことを確認する (2) 起動前（冷水及び冷却水配管系統） ・各種弁の開閉状況を確認する ・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 (3) 起動前（電源） ・電圧が規定の許容範囲内にあることを確認する (4) 運転中 ・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 ・配管に漏れ、振動等の異常がないことを確認する ・運転時に異常音及び異常振動がないことを確認する (5) 運転終了後 ・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 ・弁類を所定の開閉位置にする ・電源開閉器を規定の停止位置にする	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			
2 空調機（ACU）46台 空調機（OAC）2台	・各部の異常音、異常振動の有無を点検する ・還気、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 ・加湿器の汚れの有無を点検する ・排水の良否を点検する			1 1 1 1	
3 ファンコイルユニット 36台	・異常音及び異常振動の有無を点検する ・ドレン排水に支障のないことを確認する			1 1	
4 ポンプ 7台	・各部の異常音、異常振動等の有無を点検する ・軸封部からの水漏れがないことを確認する ・電動機に異常発熱がないことを確認する ・計器の指示値を確認する ・ポンプ周辺の異常の有無を点検する ・汚れの状況を確認する	1 1 1 1 1 1			1
5 送風機 5台	・各部の異常音、異常振動等の有無を点検する ・機器の指示値を確認する	1 1			
6 全熱交換器 34台	・各部の異常音、異常振動等の有無を点検する ・計器の指示値を確認する	1 1			
7 床吹き出し口	・床吹き出し口（ファンなし）の器具を外し、バスケット内を清掃する。 開架等は休館日又は開館時間外に実施する。 1回の作業は同月内に実施する。				4
4 巡回点検（その他設備）					
1 中央監視設備	(1) 監視制御機器（外観） ・腐食、浸水等の有無を点検する ・異常音、異臭、異常振動等の有無を点検する (2) 監視制御機器（装置・機器等） ・ディスプレイ装置、キーボード等の画面の異常、異臭、異常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 ・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 (3) 電源装置【UPSに限る】（整流装置、インバーター装置） ・汚れ、損傷、過熱等の温度上昇及び変形、異常音、異臭、腐食等の有無を点検する ・各計器の指示値を確認する (4) 蓄電池 ・蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する ・蓄電池の総出力電圧を確認する	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			
2 昇降機 ・EV-1 1、350kg、90m/min、 6停止 1台 ・EV-2 1、350kg、90m/min、 5停止 1台 ・EV-3 1、350kg、60m/min、 8停止 1台 ・EV-4 750kg、60m/min、 8停止 1台 ・EV-5 1、000kg、60m/min、 5停止 1台	(1) エレベーター ・戸の開閉は円滑で異常音及び異常振動のないことを確認する ・各階の乗場敷居溝及びかご敷居溝にゴミ、異物が入っていないか確認する ・カゴ内照明等の球切れの有無を確認する ・加速、走行、減速時の異常音、異常振動及び異臭の有無を確認する ・着床時のショック及びかご乗場のレベルに著しい大きな段差がないか確認する	1 1 1 1 1 1 1 1			
エスカレーター H=7、000、25m/min 2台 H=6、400、25m/min 2台	(2) エスカレーター ・くしの折損及び異物の挟まりの有無を確認する ・起動及び停止時の操作に異常がないことを確認する ・踏面の欠損等の有無を点検する ・走行中の異常音、異常振動及び異臭の有無を確認する ・固定保護板及び稼働警告板、侵入防護柵、登り防止仕切り板の損傷の有無を確認する ・欄干照明、コムライト及び階段照明の球切れの有無を確認する ・踏み段クリーン、ライザーの欠損及び異常磨耗の有無を確認する	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			
・小荷物専用昇降機 100kg 45m/min、7停止 1台	(3) 小荷物専用昇降機 ・起動、走行・停止時の異常音、異常振動及び異臭の有無を確認する	1			
3 外構	(1) 外灯の点灯状態を点検する (2) 外灯の灯具、ポール等の損傷、破損、さび、腐食等の有無を点検する (3) 外構に異常がないか確認する (4) 植栽に異常がないか、敷地外にはみ出していないか確認する		1	1 1 1	
4 トイレ	・非常呼び出し装置のブザーが入っていることを確認する	1			
5 屋上	・屋上及びルーフトレートを清掃する			1	

オーテピア設備運転管理業務
作業報告書（日報）

別紙4

令和 年 月 日 曜日
天候
外気温度 ℃（12:00）
外気湿度 % R h（12:00）

業務従事者
社名：
氏名：

本日の業務内容について、下記のとおり報告します。

項目	業務内容		業務実施時間		
設備運転管理業務					
日常点検業務					
一般管理業務	ガスメーター（空調用）	【m³】	前回検針値	本日検針値	使用量
	ガスメーター（GHP用）	【m³】			
	ガスメーター（実験室用）	【m³】			
	水道メーター（全体給水）	【m³】			
	〃（雑用水D-02）	【m³】			
	〃（空調補給水M-03）	【m³】			
	〃（屋外使用水M-04）	【m³】			
	電力量メーター	【kwh】			
	うち公衆トイレ用電力量①（一般）	【kwh】			
	〃 ②（非常用）	【kwh】			
			今月	本日ピーク電力	発生時刻
	最大デマンド	【kw】	****		
修繕及び点検立会い等					
特記事項					

施設管理者			
担当	係長	課長補佐	課長