

設備機器等の保守管理業務について

I 昇降機保守点検

1 設置場所 水道端図書館、千石図書館

2 業務内容

下記の昇降機について、定期保守点検及び建築基準法第12条第4項に基づく法定点検を行い、常に機器の性能を最高に維持できるよう適切な措置を行い、正常かつ安全で良好な状態を保つこと。

3 点検実施回数等

(1) 定期保守点検

法定点検月を除く、各月1回程度

(2) 建築基準法第12条第4項の規定に基づく法定点検年1回

(4月から9月までに実施)

4 その他

保守に要する部品類は、製造者純正品又は、製造者承認品を使用すること。

5 設置機器

名称	製造者	形式	積載量	定員	速度	停止箇所	主な付加仕様
水道端図書館	三菱電機株	ロープ式	900 kg	13名	60m/min	5箇所	・車椅子及び視覚障害者仕様 ・緊急通話装置
千石図書館	日立 ビルシステム	ロープ式	750 kg	11名	45m/min	3箇所	・車椅子及び視聴覚障害者仕様 ・地震時管制運転装置

II 冷暖房保守点検

1 設置場所 水道端図書館 千石図書館

2 業務内容

下記の冷暖房設備等について、定期保守点検を行う。

3 点検実施回数等

下記の冷房機器の点検時期を参考に行うこと。

4 点検内容

(1) 外観及び運転状態の目視

(2) ドレンパン・フィルター・熱交元素の清掃・点検並びに圧縮機・ファン・ベルトの点検

(3) 冷媒等の漏れ及びドレン水の排水状態の点検

(4) 電気系・制御系の点検及び調整

(5) 加湿器の清掃・点検・調整

【資料集 34】設備機器等の保守管理業務(Bグループ)

5 冷房機器

施設名	型番	型式	製造者	数量	定期点検 時期	備 考
水道端図書館	PAH-J630DG	床置	三菱電機	4組	5・11 月	屋外機 PVH-J200G
	PAH-J200DG-H	床置	三菱電機	1台		屋外機 PVH-J200G
	PCZ-J80GA2GP	天吊	三菱電機	1台		屋外機 PUZ-J80GAP
	MSZ-VX22G-W	壁掛	三菱電機	1台		屋外機 MUZ-VX22G

千石 図書館	B1F 機械室	AS-209HWS	床置パッケージ エアコン	三菱重工	3組	5・11 月	
	B1F 書庫	FDT63H8	天井カセット	三菱重工	1台		
	2F おはなし の部屋	FDT80HKX8	天井カセット マルチ 5:1	三菱重工	1組		屋外機
	2F 学習室 1	FDT40HKX8*4		三菱重工			
	2F 学習室 2	FDT40HKX8*4	天井カセット マルチ 6:1	三菱重工	1組		屋外機 AS209HW
	2F 廊下	FDTL25HKX8*2		三菱重工			
	2F ホール	FDT50HKX8		三菱重工			
	2F 事務室	FDT32HKX8*6	天井カセット マルチ 7:1	三菱重工	1組		屋外機
	2F 休憩室	FDT40HKX8		三菱重工			
				全熱交換機			9台

Ⅲ 受水槽等点検・清掃

1 設置場所 水道端図書館 千石図書館

2 業務内容

点検

- ① 水槽壁面の亀裂等漏水箇所の点検
- ② 配管、弁類及び電気配線の点検
- ③ 満減水警報装置の点検作業
- ④ フロートスイッチ等の制御装置の作業点検
- ⑤ 給水ポンプ等の自動運転装置の作業点検
- ⑥ 軽易な修理及び部品等の取替えを含む

清掃

- ① 受水槽及び高架水槽とも、排水後クレンザーにて内部のクリーニング（錆び落としも含む。）及び槽内の異物を除去し、充分水洗いを行う、その後十分に消毒し、更に水洗いをする。
- ② 清掃後槽内に給水をし、会館内の蛇口により採取した水の水質検査を第三者機関によって行うものとする。この結果、水道法水質基準に適合することを要する。

3 点検実施回数

年1回程度

4 点検・清掃にあたっての注意事項

- ① 各水槽の入口開口部等を清掃し、異物が入らないよう、衛生面は充分留意する。
- ② 作業員及び使用器具等は、すべて次亜塩素酸ソーダ液等で消毒した後、槽内点検及び清掃を行う。
- ③ 水槽を破損した場合は、至急原状に復するとともに教育委員会に報告する。

5 作業方法（参考）

(1) 受水槽、高架水槽の清掃

① 作業員の資格

建築物環境衛生管理技術者の指揮監督のもとに施工するか、または、受水槽講習会修了者の資格を有するもので、作業当日健康でかつ3ヶ月以内に検便（細菌検査）を行い、伝染病の病原体保菌者でない者。

② 作業準備

ア 受水槽周辺の点検、清掃

作業が安全かつ衛生的に実施できるよう、また、作業中に異物が水槽内に混入しないよう水槽周辺を点検、清掃する。

イ 使用機械器具の清掃

受水槽の清掃に使用する機会器具は、現場で使用する前に次亜塩素酸ナトリ

【資料集 34】設備機器等の保守管理業務(Bグループ)

ウム溶液（濃度50～100ppm）で消毒する。

ウ 作業員の消毒

作業員は必ず手足を石鹼で洗い、次亜塩素酸ナトリウム（濃度50～100ppm）で消毒する。入槽に際してはマンホールの縁に設置した消毒容器（前記消毒液入り）でゴム長靴を消毒する。

エ 作業員の着替え

専用作業着（洗濯、消毒済の清潔なもの）への着替えは必ず現場で行う。

③ 清掃の手順

ア 水槽の清掃の順序は、必ず受水槽を先に行い、次いで高架水槽を行う

イ 給水元栓（バルブ）を閉鎖する。

ウ 捨て水を最小限にする対策をとる。

エ 高架水槽へ揚水すると同時に揚水ポンプの性能チェックを行う。

オ 受水槽の元栓を閉鎖する時は、使用量を考慮するとともに防災上支障のないように注意する。

カ 既設揚水ポンプを手動に切り替え、持参した揚水ポンプと併用して清掃揚水を残し、一定の水位まで速やかに排水する。なお、排水に際しては、排水系統、排水容量を確認し、建物内に洪水現象を起こさぬように注意する。

キ 入槽後ただちに亀裂、沈殿物、沈渣状況及び発錆状況の点検を行う。

ク 槽内残水を利用し、デッキブラシその他の清掃用具（水槽の材質に応じ内面を損傷しない形態のもの）を用いて槽内全体を清掃する。同時に接続管、弁、機器類については特に入念に行う。塗装等の防錆処理（水質に悪影響を及ぼさない方法）を行う。また、修理箇所の点検を行い、必要があれば速やかに施工する。

ケ 槽内付着物、沈殿物を除去後、洗浄汚水を排水し、再び清水を用いて仕上げの清掃を行った後、洗浄汚水を完全排水し、清潔なウエス等で拭き取る

コ 必要以外の機器を撤去し、清掃後の状態を写真撮影する。

サ 槽内清掃終了後、次亜塩素酸ナトリウム溶液（50～100ppm）で消毒する。消毒の方法は、必ず噴霧器（高圧洗浄機の利用も可）で行う。なお、ウエス、ブラシ等で消毒薬の塗布や、バケツ等の容器に入れ浴びせかける方法は消毒効果が低く、作業効率も低下するので採用しない。

シ 噴霧消毒後、30分程度放置してから清水を用いて水洗いする。この作業を2回繰り返す。

ス 最終消毒後30分以上放置してから注水する。

セ 最終消毒後は、槽内から器具類を全て撤去し、以後は絶対入槽しない。

ソ 水槽を満水に復帰させ、漏水の有無を確認する。注水する際水道引込管及び給水管からのもらい錆やごみ等が混入しないよう注意する。

【資料集 34】設備機器等の保守管理業務(Bグループ)

タ 各種設備機器類の作動・調整を行う。

チ 水槽周辺の清掃及び異物・昆虫類の進入防止措置を行う。

④ 水質検査

ア 水槽の清掃を完了し満水に復帰させたら、残留塩素の測定、水質検査を水槽内及び十分放水した後の給水栓末端にて行う。

基準値 残留塩素（遊離） 0.2ppm以上

残留塩素（結合） 1.4ppm以上

イ 水質検査は公共機関や厚生労働大臣指定業者等の検査機関へ依頼する。

(2) 地下汚水槽等の清掃

① 作業方法

ア 汚水を除去したあと、デッキブラシその他の清掃用具（水槽の材質に応じた内面を損傷しない形態のもの）を用いて槽内全体を清掃する。なお、修理箇所
の点検を行い、必要があれば速やかに施工する

イ 槽内付着物及び沈殿物を除去した後、洗浄汚水を排水し、清水で仕上げ清掃を行う。

② 措置等

受水槽および高架水槽に準ずる。

6 設置機器

名称	受水槽						高架水槽						排水槽類									
	形状	寸法	設置場所	設置年	槽式	容量	形状	寸法	設置場所	設置年	槽式	容量	種別	形状	容量	種別	形状	容量	種別	形状	容量	
水道端図書館	鉄パネル		屋内機械室	1977	1	12	FRP		塔屋	1977	1	3	汚水	RC2.7*2.0*1.1	6							

名称	受水槽						高架水槽						排水槽類								
	形状	寸法	設置場所	設置年	槽式	容量	形状	寸法	設置場所	設置年	槽式	容量	種別	形状	容量	種別	形状	容量	種別	形状	容量
千石図書館	FRP単板一体		屋内機械室	1993	1	4							汚水	RC2.3*1.5*1.5	5.2	排水	RC2.3*1.5*1.5	5.2	排水	RC2.0*3.4*1.5	10.2

IV 防災照明器具蓄電池保守

1 設置場所 水道端図書館 千石図書館

2 業務内容

建築及び消防関係法に基づき、人命擁護を目的として設置している防災照明器具が正常に機能するよう整備することにより、防災照明設備を有効に活用できるようにする。

【資料集 34】設備機器等の保守管理業務(Bグループ)

3 防災照明設置数

図書館名	防災照明設置数
水道端図書館	9 1
千石図書館	6 2

V 電話設備保守

1 設置場所 水道端図書館 千石図書館

2 業務内容

電話交換設備の機能を維持し、電気通信事業法（昭和59 年法律86 号）第49 条、第52条の規定に基づき制定された郵政省令第31 号端末設備等規則の技術基準に基づいて保守することにより、施設の機能を良好な状態に維持すること。

3 点検実施回数等

3 か月に 1 回程度。

4 設置機器

施設名	設備概要						
	交換機			多機能	一般電話	コードレス	PHS
施設名	メーカー	機種	数	多機能	一般電話	コードレス	PHS
水道端図書館	日立	MX 200 IP	1台	8台	6台	5台	2台
施設名	メーカー	機種	数	多機能	一般電話	ドアホン・鍵	夜間案内
千石図書館	日立	ET 48 is	1台	17台	8台	1台	1台

VI 自動ドア保守

1 設置場所 水道端図書館 千石図書館

2 業務内容

各所点検し、必要に応じて調整及び部品の交換をする。

3 点検実施回数

年3回以上

4 点検項目

【資料集 34】設備機器等の保守管理業務(Bグループ)

① エンジン部

- ・ シリンダー本体の作動状況及び取付ボルト締付
- ・ シリンダー油漏れ及び各所の油漏れ点検
- ・ 電磁弁圧力スイッチの作動状況
- ・ リミットスイッチの消耗度及び作動状況

② 制御部

- ・ 制御盤内リレー類の各ポイントコマンド作動確認
- ・ 電源スイッチの制御電圧点検
- ・ 端子台の端子締付及びコネクター等の接続点検
- ・ コントロールBOXの絶縁抵抗の測定

③ 起動操作部

- ・ 押しボタン機構接点の点検
- ・ 光線スイッチの感度確認調整

④ 扉部

- ・ 扉内ジョイント部の締付確認
- ・ ハンドル内シリンダーの作動確認
- ・ 扉の建付

⑤ その他

- ・ エンジン及びカバーの目視点検及びグリスアップ
- ・ 清掃及び上記の特記外のボルト、ビス等の増締め及び注油

5 対象機種

図書館名	形態・数
水道端図書館	引分け2
千石図書館	引分け2

VII 消防設備保守

1 設置場所 水道端図書館 千石図書館

2 業務内容

下記の設備について、消防法第 17 条 3-3 の規定及び同施行令及び施行規則、その他関係法規並びに本仕様書により、機器点検及び総合点検を実施する。

また、機器点検時に非常照明器具の点灯確認を行う。

【資料集 34】設備機器等の保守管理業務(Bグループ)

3 対象設備

施設名	受信機		副受信機	感知器		ガス漏受信機	非常放送設備	ス排煙装置	非常警報器具及び設置	火誘導階段	避難器具			防火設備			消火器			屋内消火栓設備		非常照明		
	外形	警戒区域		分動	定温						救	は	緩	す	制	煙	防	シ	ダ	粉	強		ハ	ボ
水道端図書館	PI	6/10	○	29	4	17	5	○	○	26	5	1	1	8/10	9	4	1	3	12		1	5	1	90
千石図書館	PI	5/15	○	23	5	17	3	7L	28	36	16	6		3/15	3	3			5	4				56

注 受信機及び副受信機、誘導灯設備は常用及び予備電源の点検、配線の点検を含む。
 制御盤内の火口は火報組込み盤及び回路数を示す。○印は機器が存在することを示す。
 屋内消火栓のポンプには操作盤及び起動装置、呼水装置を含む。消火栓箱には総合盤(表示灯、音響装置、起動SW他)を含む。
 上記表に未記載の機器であっても関係機器については保守範囲に含む。

VIII 自家用電気工作物保守

- 1 設置場所 水道端図書館 千石図書館
- 2 業務内容

自家用電気工作物等について、電気事業法に基づく保安業務作業を実施するとともに、その他の保守点検作業の実施により、その維持管理と円滑な施設運営を行う。

3 保守・点検内容

各種の点検・保守を行う。保守業務の項目は下記のとおり。

- (1) 継電器動作試験.....1 式
- (2) 接地抵抗測定.....1 式
- (3) 高圧回路絶縁抵抗測定.....1 式
- (4) 高圧絶縁油試験測定.....1 式
(測定用に採取した絶縁油は、補充すること。)
- (5) 低圧回路各幹線試験測定.....1 式
- (6) 各機器母線等精密点検.....1 式
- (7) 変電室(キューピクル)清掃.....1 式
- (8) 各種試験点検結果報告書.....1 式
- (9) 主要分電盤絶縁測定.....1 式
- (10) 主要分電盤点検.....1 式

4 点検月、点検回数

日常点検は、月一回程度、総合点検は年一回程度とする。

【資料集 34】設備機器等の保守管理業務(Bグループ)

5 対象設備

施設名	自家用電気工作物設備				
	受電	設備容量	電灯用	動力用	その他
水道端図書館	6.6KVA	250KVA	50KVA	150KVA	
				50KVA	
千石図書館	6.6KVA	225KVA	75KVA	150KVA	