

### 第3編 運転・監視及び日常点検・保守

#### 第1章 一般事項

##### 第1節 一般事項

###### 1 適用

本編は、中央監視制御装置がある建築物等において常駐して実施する運転・監視及び日常点検・保守に関する業務に適用する。

###### 2 業務目的

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。

###### 3 業務の条件

- (1) 業務を行う日及び時間は、契約期間の終日とする。
- (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、別に定める。
- (3) 電算室等特別な空調を必要とする室は、その条件を含めて別に定める。

###### 4 施設情報の把握

第1編 第1章 第2節「1 業務計画書」、「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) 入居官署の施設運営に関すること
- (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) 設備系統図に関すること

###### 5 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・監視の対象設備等の範囲は、別に定める。

- (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) その他別に定める事項

###### 6 点検の範囲

- (1) 日常点検の対象部分、数量等は別表による。
- (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。
- (3) 点検に使用する脚立等は受注者の負担とする。

###### 7 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) 取り付け不良、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（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 精製水の補充

オ フィルター類

- (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) 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
- (8) 消耗品の在庫管理
- (9) 保守で生じた廃棄物処理
- (10) その他別に定める事項

## 8 運転・監視及び日常点検・保守の実施

本編各章に定めるところにより運転・監視及び日常点検を適正に行い、必要に応じて、保守の措置を講ずる。

## 9 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) 「2 H」は、2時間ごとに行うものとする。
- (2) 「1 D」は、1日ごとに行うものとする。
- (3) 「4 / D」は、1日に4回行うものとする。
- (4) 「1 W」は、1週ごとに行うものとする。
- (5) 「1 M」は、1月ごとに行うものとする。
- (6) 「2 M」は、2月ごとに行うものとする。

## 10 支給材料

保守に用いる次の消耗品、付属品等は、別に定めがある場合を除き、支給材料とする。

- (1) ランプ類（照明用ランプ、表示灯を含む）
- (2) ヒューズ類
- (3) パッキン、Oリング類
- (4) 蓄電池用精製水
- (5) 発電機用燃料（オイルを含む）
- (6) フィルター類
- (7) 乾電池類
- (8) 塗料（タッチペイント）

## 11 定期点検時の立ち会い

業務関係者は、別契約の関連業者が行う定期点検に立ち会う。

## 12 運転・監視の記録及び報告

- (1) 日常業務における業務日誌を作成し、記録整理する。
- (2) 運転・監視の業務の記録には、次の事項を記載する。
  - ア 記録者
  - イ 機器の運転開始時刻及び終了時刻
  - ウ 熱源機器運転中の外気温湿度
  - エ 電気、ガス、油、水道、下水道等の光熱水の使用量
  - オ その他本編に定める項目
- (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。

## 13 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。
  - ア 緊急事態への準備
  - イ 緊急事態発生後の対応
  - ウ 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、直ちに施設管理担当者に連絡するとともに、防災センター等との連絡調整を行う。

#### 14 機器等に異常を認めた場合の措置

業務責任者は、機器等に異常が認められた場合の連絡体制、対応方法について、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。

#### 15 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) 機器の取扱説明書等
- (2) 機器台帳等
- (3) 工具及び器具とその台帳

#### 16 設備室の清掃

電気室、機械室等の設備室は、整理整頓及びはき掃除程度の清掃を行う。

#### 17 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。

#### 18 防災訓練等への参加

受託者は、施設管理担当者が実施する防災訓練その他施設運営上必要な訓練行事に参加する。

## 第2章 電気設備

### 第1節 一般事項

#### 1 適用

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。

### 第2節 電灯・動力設備

#### 1 電灯・動力設備

電灯・動力設備の点検項目及び点検内容は、表 3.3.2.1 による。

### 第3節 受変電設備

#### 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、結線図等を基に電気主任技術者と協議し、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、施設管理担当者又は電気主任技術者に報告する。
- (2) 受変電設備の点検項目及び点検内容は、表 3.3.3.1 による。

### 第4節 自家発電設備

#### 1 自家発電設備

- (1) 自家発電設備の運転・監視は、システムの安定的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。
- (2) 自家発電設備の点検項目及び点検内容は、表 3.3.4.1 による。

### 第5節 直流電源設備

#### 1 直流電源設備

直流電源設備の点検項目及び点検内容は、表 3.3.5.1 による。

### 第6節 外灯

#### 1 外灯

外灯の点検項目及び点検内容は、表 3.3.9.1 による。

## 第7節 雷保護設備

### 1 雷保護設備

避雷保護設備の点検項目及び点検内容は、表 3. 3. 10. 1 による。

## 第8節 構内配電線路・構内通信線路

### 1 構内配電線路・構内通信線路

構内配電線路・構内通信線路の点検項目及び点検内容は、表 3. 3. 11. 1 による。

## 第3章 機械設備

### 第1節 温熱源機器

#### 1 適用

- (1) 「労働安全衛生法」、「労働安全衛生法施行令」及び「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、燃焼装置としてバーナーを使用する蒸気ボイラー（単管式貫流ボイラーを除く。）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) 次に該当するボイラーは、「ボイラーの遠隔制御基準等について」（平成15年3月31日基発0331001号）による。

ア 遠隔監視室においてボイラーの監視及び制御が行われるボイラー

イ ボイラー設置場所又は遠隔監視室以外の場所において監視装置による監視が行われるボイラー

ウ 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会う。

#### 2 運転・監視記録

運転・監視記録の項目及び周期は、表 3. 4. 1. 2 による。

#### 3 鋳鉄製ボイラー・鋼製ボイラー

- (1) 鋳鉄製ボイラー・鋼製ボイラーの点検項目及び点検内容は、表3. 4. 1. 3による。

- (2) 「ボイラー運転時」の点検周期は、1 Dとする。

### 第2節 冷熱源機器

#### 1 適用

高圧ガス保安法の適用を受ける冷熱源機器の運転・監視及び日常点検・保守は、関係法令を遵守し適切に実施する。

#### 2 運転・監視記録

運転・監視記録の項目及び周期は表3. 4. 2. 1による。ただし、パッケージ形空気調和機（電気駆動形）及びガスエンジン式パッケージ形空気調和機の記録の実施は、別に定める。

#### 3 冷熱源機器

冷熱源機器の点検項目及び点検内容は、表3. 4. 2. 2 による。

### 第3節 空気調和等関連機器

#### 1 適用基準

熱交換器又はヘッダーで第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り、関係法令を遵守し適切に実施する。

#### 2 空気調和等関連機器

空気調和等関連機器の点検項目及び点検内容は、表3. 4. 3. 2 による。

### 第4節 給排水衛生機器

#### 1 適用基準

貯湯槽で第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

ころにより、関係法令を遵守し適切に実施する。

## 2 給排水衛生機器

給排水衛生機器の点検項目及び点検内容は、表3.4.4.2 による。

## 3 循環ろ過装置

- (1) 浴槽水の水質は、「公衆浴場法」及び地方条例に定めるところによる。
- (2) 本項は循環ろ過装置に適用する。
- (3) 循環ろ過装置の点検項目及び点検内容は、表3.4.4.3による。

# 第4章 監視制御設備

## 第1節 中央監視制御設備

### 1 中央監視制御装置

中央監視制御装置の点検項目及び点検内容は、表3.5.1.1 による。