

【資料・別3】

電気機械設備維持管理仕様書

(住之江スポーツセンター)

電気機械設備維持管理仕様書

1、総則

施設の電気機械設備を健全に維持することで、利用者の安全をはかり、高質な市民サービスの提供に寄与することを目的として、電気機械設備の維持管理に必要な事項を定める。

2、設備の管理業務

指定管理者の行う業務は、上記目的のため設備の保守、運転、操作、監視、修理など維持管理に係る一切の業務とし次の内容に基づき実施すること。

（1）電気事業法に基づく自家用電気工作物の保安管理

① 別管理のため電気主任技術者、電気主任技術者代行者の配置の必要はない。

（2）運転監視及び保安業務

① 設備機器の日常管理及び運転に当たっては、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）」に基づき、施設毎に定められたエネルギー管理標準に基づく運用を行うと共に、運転方法変更時や設備構成変更時を含め定期的な見直しを行うこと。

② 設備の適正な運用をはかるため、機器を安全かつ効率的に運転・操作・監視及び保安業務を実施すること。

③ 各設備の運転中、操作・使用上の障害となるものの有無を点検し、発見した場合は修繕などの適切な対応をはかること。

④ 設備の消耗品の取替えを行うこと。

⑤ 高圧ガス保安法に基づく第1種製造者または第2種製造者がある場合、必要に応じて、大阪市消防局に対して、許可または届出を行うこと。なお、許可申請に伴う手数料は指定管理者負担とする。

⑥ 少量危険物取扱場がある場合、大阪市火災予防条例等に基づいて管理を行うと共に、防火の責任者又は危険物取扱者掲示は指定管理者名に変更すること。

（3）設備・機器等の保守点検

① 法定点検及び設備の機能保持のため必要な点検は、資料・別3-4 点検整備基準表の内容を最低限として実施すること。

② 基準に明示がないものでも設備の機能保持のため必要と判断される場合は自主的に実施すること。

③ 「建築基準法」に基づく建築設備・防火設備の点検を市設建築物定期点検マニュアルに基づき行うこと。

④ 「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」（フロン排出抑制法）に基づき設備の簡易点検を4回／年（概ね3ヶ月毎に1回）行うこと

- ⑤ 水道法に基づく簡易専用水道「水道法第34条の2の規定」の法定検査を1回／年行うこと。
- ⑥ 点検整備基準表で定められている設備の点検整備が完了後、資料・別3-6に基づいて、その実施内容をまとめた報告書を速やかに作成のうえ、当該施設で保管すること。

(4) 修繕

- ① 各業務の実施中、発見又は発生した故障、不具合箇所は大阪市に報告の上、指定管理者の責任において修繕を行うこと。
- ② 修繕に係る費用負担等については、募集要項のリスク負担の項による。
- ③ 修繕によって生じた財産は大阪市の帰属とする。
- ④ 修繕の結果については、内容などを大阪市へ報告しなければならない。
- ⑤ 修繕完了後に、その実施内容をまとめた報告書を速やかに作成のうえ、当該施設で保管すること。作業写真は、資料・別3-6「作業写真撮影要領」に従い撮影すること。
- ⑥ 建築物及び設備の不具合状況及び修繕経過を一元的にまとめた、本市指定様式による「不具合状況一覧表」を、常時最新状態となるよう作成のうえ運用し、本市の求めに応じ速やかに提出すること。
- ⑦ フロン排出抑制法に基づき、対象機器の整備時は必ず、フロンの回収・充填証明書を受領し保管すること。

(5) その他

本仕様書に定めのないものでも、安全管理、運転監視及び保安上その他設備を健全に維持するため必要な業務を行うこと。

3、設備の概要

(1) 受電形態

住之江スポーツセンター

受変電設備 別管理

(2) 設備の概要 詳細は資料・別3-1 設備の概要参照

4、維持管理の基準

(1) 運転監視及び保安業務

資料・別3-2 運転監視保安業務仕様書による

(2) 設備の点検整備

資料・別3-5 点検整備基準表および点検整備内容による

5、業務の実施

（1）関係書類の提出

- ① 指定管理者は業務の実施に際し、実施計画書、組織体制等、大阪市の求めに応じて提出すること。
- ② 業務完了後は業務実施の報告書を作成し大阪市の求めに応じて提出すること。指定管理者は再委託した業務については適切に検査を行うこと。
- ③ 指定管理者は大阪市の求めに応じて、設備の不良箇所の状況や保全計画等について報告すること。

（2）届出

本業務に関わる関係官庁等への書類作成及び届出は指定管理者が行う。

（3）業務の記録

各業務の実施状況は書面にて記録しておくこと。

6、管理用図面、台帳

（1）各施設で保管する図面、台帳は、設備更新、修繕などによる内容を修正、記録し最新の状態を維持すること。

7、その他

- （1）本仕様書の内容と保守点検等で大幅な変更が生じた場合は、大阪市・指定管理者で協議の上、精算を行う。
- （2）本仕様書に明示のない事項、疑義が生じた事項については、都度大阪市・指定管理者で協議の上定める。
- （3）フロン排出抑制法に基づき、本市のフロン漏えい量を国へ報告する必要があるため、施設ごとに、毎年度当初に昨年度分の「フロン漏えい報告書」を提出すること。
- （4）点検整備基準表及び点検整備内容に基づいて設備の点検整備が実施されているかどうかを、年数回本市職員が当該施設を訪問して確認する「設備モニタリング」を実施するので、その際は協力すること。なお、詳細は別途通知する。

設備の概要

住之江スポーツセンター

1. 電気設備

自動扉設備

住之江ス電 [1]

昇降機設備

住之江ス電 [2]

消防設備

住之江ス電 [3]

その他設備

住之江ス電 [4]

2. 機械設備

給水設備

住之江ス機 [1]

空気調和設備

住之江ス機 [2][3]

その他設備

住之江ス機 [4]

設備の概要 住之江スポーツセンター（電気設備）

種 別	形 状・製 作 者 等	数 量	備 考
自動扉設備	両開き型ドアエンジン (寺岡オートドア)	2台	

設備の概要 住之江スポーツセンター（電気設備）

種 別	形状・製作者等	数 量	備 考
昇降機設備	<p>形 式 ロープ式エレベータ（三精輸送機）</p> <p>用 途 乗用兼車いす用</p> <p>定格積載量 750kg 11人乗り</p> <p>定格速度 60m/min</p> <p>運転方式 ロープ式</p> <p>停 止 階 4箇所</p> <p>電 源 AC3 φ 210V 60Hz AC1 φ 100V 60Hz</p> <p>連絡装置 同時通話式インターホン</p> <p>特記仕様 管制運転付 停電時自動着床装置付 車いす仕様付 視覚障害者仕様付 音声案内装置付 監視盤付 火災時管制運転装置 地震時管制運転装置（P波+S波） 戸開走行保護装置 マルチビームドアセンサー</p>	1	

設備の概要 住之江スポーツセンター（電気設備）

種別	形状・容量等	数量	備 考
消火器具	ABC粉末消火器 10型	35 本	
屋内消火栓設備	加圧送水装置	1 組	
	制御盤	1 面	
	消火栓	9 組	
	起動用スイッチ	9 個	
	表示灯	9 灯	
	水源(貯水槽、給水装置、バルブ類等)	1 組	
	呼水装置	1 組	
	水源(床下RC水槽 9m ³)	1 組	
自動火災報知設備	GP型1級受信機(16/20回線)	1 面	
	差動式スポット型感知器	127 個	
	定温式スポット型感知器	7 個	
	光電式スポット型感知器(非蓄積)	29 個	
	P型1級発信機	9 個	
	表示灯	9 個	
	地区音響装置	11 個	
	常用電源	1 組	
	予備電源(受信機のみ)	1 組	
非常警報設備(放送設備)	増幅器操作部(9/10回線)	1 台	
	スピーカ	56 個	
	起動装置(押しボタン)	1 個	
	常用電源	1 組	
	予備電源(増幅器のみ)	1 組	
誘導灯及び誘導標識	避難口誘導灯	55 灯	
	通路誘導灯	23 灯	
	階段通路誘導灯	18 枚	
避難器具	救助袋	2 台	
	金属はしご	1 台	
誘導灯及び誘導標識	避難口誘導灯	21 灯	
	通路誘導灯	12 灯	
	階段通路誘導灯	10 灯	
消防用水	採水口	1 個	
	標識	1 枚	
	開閉弁	1 個	

設備の概要 住之江スポーツセンター（電気設備）

種別	形状・製作者等			数量	備考
その他設備					
事務室	2chハーモンブ [®] 2chハーモンブ [®] ステレオチューナー [®] フローレーヤー [®] グラフィックエコライザ [®] ワイヤレスレシーバー [®] ハーモニコントロール [®] ステレオカセット [®] ステレオアンプ [®] 非常用リモコン操作器 [®] オーディオミキサー [®] ハーモニコントロール [®] ステレオチューナー [®]	WP-9220 WP-9055A ST-G60 SL-QX300 WZ-9320 WX-4020 WU-L41A RS-T55RP SU-Z36 WR-460M WR-420A WU-L41A ST-G560	松下 松下 松下 松下 松下 松下 松下 松下 松下 松下 松下 松下 松下	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	
第1体育場	システムラック ハーモニコントローラ ミキサー・ユニット CDフローレーヤー [®] ワイヤレスチューナー [®] グラフィックエコライザ [®] ワイヤレスアンテナ [®]	WL-R02 WU-L67 WR-X02 CD-A500 WX-4020 GE-201	松下 松下 松下 TASCAM 松下 TASCAM 松下	1 1 1 1 1 2 2	移動式
第2体育場	システムラック ハーモニコントローラ ミキサー・ユニット CDフローレーヤー [®] ワイヤレスチューナー [®] グラフィックエコライザ [®] ワイヤレスアンテナ [®]	WL-R02 WU-L67 WR-X02 CD-A500 WX-4020 GE-201	松下 松下 松下 松下 松下 松下	1 1 1 1 1 2	移動式
ITV設備	リモートコントロールユニット クワットシステム カラービデオモニター(10型) カラービデオモニター(14型) カメラセレクタ カメラドライブユニット	WV-7430 WJ-424 WV-CM-1020 WV-CM1400 特注 PS154	松下 松下 松下 松下 松下	2 2 1 1 1 2	天井吊 ラック収納

設備の概要 住之江スポーツセンター（機械設備）

種 別	形 状・製 作 者 等	数 量	備 考
給水設備	<p>飲料水系統</p> <p>受水槽 F R P 製パネルタンク 複合板構造 有効水量 50m³ 外形寸法 6,000×4,000×2,500H 2槽式</p> <p>飲料用 TW-1</p> <p>高置水槽 F R P 製パネルタンク 複合板構造 有効水量 10m³ 外形寸法 2,500×2,500×2,000H 1槽式</p> <p>TW-2</p> <p>給水揚水ポンプ 多段渦巻きポンプ 自動交互 非常時同時運転 PW-1 65 φ × 3401/min × 37m × 5.5kW 3Φ200V</p>	1基 1基 2台	

設備の概要 住之江スポーツセンター（機械設備）

種 別	形状・製作者等	数 量	備 考
パッケージ型 空気調和機	空冷ヒートポンプエアコン 室外機 PAC-1 能力 冷房 17,200kcal/hr 暖房 17,200kcal/hr 圧縮機 1.5kW 3Φ200V ファン 0.065kW 3Φ200V ダクト	1台	RF
	室内機 PAC-1 天井カセット型2方向 能力 冷房 5,000kcal/hr 暖房 5,400kcal/hr ファン 0.056kW 1Φ200V ダクト	3台	4階事務所
	室外機 室内機 天井型 能力 冷房 6,300kcal/hr 暖房 7,100kcal/hr ファン -0,057kW 1Φ200V ダクト	1台	4階バルコニー
	空冷ヒートポンプエアコン 室外機 BMO-16 能力 冷房 16.0kW 暖房 18.0kW 圧縮機 3.9kW 3Φ200V ファン 0.2kW 3Φ200V ダクト	1台	RF
	室内機 BMI-36 天井カセット型 能力 冷房 3.6kW 暖房 4.0kW ファン 0.15kW 1Φ200V ダクト	3台	4F選手控コーナー
	室内機 BMI-45 天井カセット型 能力 冷房 4.5kW 暖房 5.0kW ファン 0.20kW 1Φ200V ダクト	2台	3階男子更衣室1台 BF女子更衣室1台
	室外機 PAC-63 圧縮機 屋内機 ファン 0.28kW×2 3Φ200V ダクト	10台	RF
	室内機 PAC-63 床置ダクト型 能力 冷房 63.0kW 暖房 71.0kW 圧縮機 7.5kW×2 3Φ200V ファン 3.7kW×2 3Φ200V ダクト	5台	3F第2体育館1台 RF通路4台
	ファンコイルユニット ファンコイルユニット ファンコイル FCU-3 床置型 能力 暖房 2,400kcal/hr ファン 0.065kW 1Φ100V SINKO	1台	4F操作盤室
	ファンコイル FCK-6 天井カセット型 能力 冷房（全熱）3,750kcal/hr 暖房 4,800kcal/hr ファン 0.1kW 1Φ100V SINKO	4台	3Fホール2台 4Fホール2台
	ファンコイル FCK-3 天井カセット型 能力 冷房（全熱）1,875kcal/hr 暖房 2,400kcal/hr ファン -kW 1Φ100V SINKO	3台	3F廊下
全熱交換機	冷温水ポンプ CHP-1 片吸込渦巻型 50φ×168L/min×25m	1台	1F機械室
	換気設備 空調換気扇 EXF-1 カセット形（インテリアタイプ） 70m ³ /hr×5mmAq 1Φ100V 0.042kW	1台	4F操作盤室
	空調換気扇 EXF-5 天井内隠ぺい形 320m ³ /hr×0mmAq 1Φ100V 0.137kW 三菱	1台	4F事務室

設備の概要 住之江スポーツセンター（機械設備）

種別	形状・製作者等	数量	備考
送風機	給気ファン OF-3 床置形 シロッコファン（消音BOX付） No31/2×129m ³ /hr×25mmAq 3Φ100V 1.5kW KYOKUTO	1台	3階機械室
	給気ファン OF-4 床置形 シロッコファン（消音BOX付） No41/2×234m ³ /hr×25mmAq 3Φ200V 3.7kW KYOKUTO	2台	RF機械室
	排気ファン EF-3 天吊斜流ファン（消音BOX付） 200φ×550m ³ /hr×10mmAq 1Φ100V 0.1kW 三菱	2台	3階女子便所1台 4階女子便所1台
	排気ファン EF-4 天吊斜流ファン（消音BOX付） 200φ×550m ³ /hr×10mmAq 1Φ100V 0.1kW 三菱	3台	3階男子便所1台 4階男子便所1台 4階休憩室1台
	排気ファン EF-8 床置形 シロッコファン（消音BOX付） No31/2×129m ³ /hr×25mmAq 3Φ200V 1.5kW KYOKUTO	1台	BF機械室
	排気ファン F-1 天井扇 低騒型 90m ³ /hr×5mmAq 1Φ100V 0.014kW 三菱	2台	3階シャワー室
	排気ファン F-4 天井扇 低騒型 100m ³ /hr×5mmAq 1Φ100V 0.035kW 三菱	2台	3階女子更衣室1台 3階男子更衣室1台
	排気ファン FE-13 斜流ファン 天吊型（消音BOX付） 3,120m ³ /hr×0mmAq 2Φ200V 0.275kW 三菱	1台	3階機械室
	排気ファン FE-57 斜流ファン 天吊型（消音BOX付） 8,250m ³ /hr×0mmAq 2Φ200V 1.34kW 三菱	1台	4階電気室
	排気ファン F-5 天井扇 低騒型 100m ³ /hr×5mmAq 1Φ100V 0.035kW 三菱	1台	3階ホール
	換気扇 壁付形 150m ³ /hr×4.0mmAq 1Φ100V 0.029kW 東芝	5台	3階男子更衣室1台 3階女子更衣室1台 3階男子便所1台 3階女子便所1台 4階女子便所
	換気扇 壁付形 150m ³ /hr×4.0mmAq 1Φ100V 0.04kW 三菱	1台	
	換気扇 FE-1 壁付形 2700m ³ /hr×2mmAq 1Φ100V 0.124kW 三菱	2台	3階器具庫1台 4階器具庫1台

設備の概要 住之江スポーツセンター（機械設備）

種 別	形状・製作者等					数 量	備 考
その他設備 衛生設備	集塵機	30m ³ /m	3Φ 200V	1.5kW	RG-300	日立工機	1
	ウォーターサーバー	能力	冷房	23L/m	1Φ 100V	CE-3103P	1
	湯沸器	13A	kcal/hr	33-802 (U)		大阪ガス	1

運転監視保安業務仕様書

1、概要

本事項は、施設の電気機械設備運転監視及び保安業務の範囲及び基準を次のように定める。指定管理者は本業務事項の定めるところにより業務を円滑に実施するものとする。

2、運転監視及び保安業務の基準・体制

運転監視及び保安業務の基準・体制は次のとおりとする。

1) 業務の内容

運転監視及び保安業務の内容は本仕様ならびに資料・別3－3 日常管理基準表に基づく。

2) 運転監視の基準及び体制

業務の基準及び体制は次のとおりとする。

(1) 業務基準

- ①運転
- ②監視
 - ア、人員監視
 - イ、機械監視

(2) 点検

- ①巡回点検
- ②故障対応
- ③日常維持
- ④連絡・調整・確認
- ⑤災害時対応
- ⑥修繕

(3) 体制

- ①人員監視体制
- ②機械監視体制

3、業務詳細

指定管理者は、契約業務の履行にあたり運転監視及び保安業務に携わる従事者を選任し配置するなどしなければならない。

1) 運転

指定管理者は本仕様書及び設置された機器の特性や施設の利用形態などよく理解し、設備を適切に運転する。

2) 監視

(1) 人員監視

指定管理者は中央監視盤等において監視を行い各データ（計測・警報記録等）の収集整理を行なう。

（2）機械監視

指定管理者は職員不在時でも電話回線等により火災や故障発生状況などが把握できるようにすること。
なお監視項目は指定管理者の判断によるものとする。

3) 点検

（1）巡視点検

指定管理者は資料・別3-3 日常管理基準表に基づき巡視点検を行い、機器等の点検、データー記録・収集等を行なう。

（2）故障対応

指定管理者は不具合力所が発見された場合あるいは故障が発生した場合は、指定管理者の責任において修繕を行い、機能回復を図るものとする。

（3）日常維持

指定管理者は資料・別3-3 日常管理基準表により機器等の調整・確認および機械室等の適切な清掃等を行い健全な設備の維持に努めるものとする。

（4）連絡・調整

指定管理者は大阪市と連絡調整を行い安全で効率的な業務を包括的に実施しなければならない。

（5）災害時対応

ア、指定管理者は台風接近などによる自然災害及びその他事故の発生の恐れがある場合は善良なる指定管理者として体制をとらなければならない。

イ、指定管理者は大阪市より指示・要請があった場合は緊急出動しなければならない。

4、竣工引渡図書類

大阪市は施設に保管する次の書類等を引き渡すものとする。指定管理者はこれを整理・保管する。(該当するもの)

- ① 竣工図
- ② 主要機器完成図
- ③ 主要機器取扱い説明書
- ④ 主要機器試験成績書
- ⑤ 施工図
- ⑥ 現場試験成績書
- ⑦ 官公庁検査記録書
- ⑧ 設計（変更）指示書
- ⑨ 主要機器メーカーリスト
- ⑩ 諸官庁届出書類控え及び一覧表
- ⑪ 施工業者名簿

5、管理用記録書類の作成及び保管（該当する設備のみ）

指定管理者は管理用記録書類として、原則として次の各号の書類を作成し、保管する。なお、大阪市から提出要請があった書類はその都度大阪市へ提出するものとする。

① 計画・報告書類

- ア、運転監視及び保安業務計画書
- イ、点検整備計画書
- ウ、巡視・巡回点検計画書

② 運転記録・作業日誌類

- ア、電力需給記録
- イ、各種設備運転記録
- ウ、温度・湿度等記録
- エ、作業日誌

③ 点検記録等

- ア、電気設備点検票
- イ、空気調和設備点検票
- ウ、給排気設備点検票
- エ、給排水衛生設備点検票
- オ、残留塩素測定記録
- カ、貯水槽点検記録
- キ、飲料水水質検査記録
- ク、汚水・排水槽点検記録
- ケ、消防設備等点検記録
- コ、各種水槽清掃実施記録
- サ、その他、資料・別3-3日常管理基準表

資料・別3-4点検整備基準表、に基づく設備点検記録

④ 整備・補修・事故記録等

- ア、整備記録
- イ、修繕記録
- ウ、事故・障害記録

6、その他業務

大阪市が設備の全部又は一部の変更、撤去など改修を必要とするときは予め指定管理者に通知するものとし、両者が協議して設備の保全にあたるものとする。

日常管理基準表(設備一覧)

- 1 中央監視・制御設備
- 2 電気設備(自家用発電機含む)
- 3 空気調和設備
- 4 給排水衛生設備
- 5 プール関連設備
- 6 消防設備等
- 7 ガス設備
- 8 その他

日常管理基準表

日々の点検管理を行う基本周期を示したもので、施設状況に応じて対応するものとする。

1. 中央監視・制御設備

機器名	点 檢 項 目	点検周期			
		日	週	月	適時
中央監視盤・監視制御盤 電力用 空調用 衛生用 給排水用 防災用 各種プリンター類	① 外観の汚損、損傷の有無 ② 信号灯、表示灯の点検確認（テストを含む） ③ 操作スイッチ、切替スイッチの正常位置確認 ④ 各機器の警報発報状況の確認 ⑤ 各機器の発停状況の確認 ⑥ 各種指示値の確認と記録 ⑦ 日報、月報プリントの確認	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○			○
自火報受信盤 防災盤	① 電圧の確認 ② 表示ランプチェック ③ バッテリー点検(蓄電池点検に準ずる)		○ ○		
電気時計設備	① 親時計、回線モニターの時刻確認 ② 子時計の指針確認及び調針		○ ○		
放送設備 音響設備 電話設備 I T V設備	① 作動状況の確認	○			
エレベータ設備	① 作動確認及びインターホンの通話確認	○			
その他付属設備	① 本体設備に準じる				

2. 電気設備(非常用発電機含む)

機器名	点 檢 項 目	点検周期			
		日	週	月	適時
受変電設備機器 遮断器 電力用コンデンサー 計器用変成器等 変圧器	① 異音、異臭の有無 ① 負荷電流の記録と適否判定 ② ダイヤル温度計の記録と適否判定 ③ 異音、異臭、振動の有無	○ ○ ○ ○			
受配電盤	① 外観の汚損、損傷の有無と清掃 ② 信号灯、表示灯の点灯確認 ③ 各計器の指示値確認、記録	○ ○ ○			
分電盤、各種操作盤	① 外観の汚損、損傷の有無 ② 盤内(N B F等)の異常振動、異音、異臭 ③ 信号灯、表示灯の点灯状態確認 ④ WHM電圧、電流計の作動及び指示確認	○ ○ ○			
照明設備(非常用照明 設備含む) コンセント等	① 器具外観の汚損、損傷、発錆有無 ② 器具点灯及び取付状態の良否 ③ 安定器のけり及びビット流出 ④ 不点管球の取替			○ ○ ○	○
自家用発電機	① 燃料油及び潤滑油の漏れの有無 ② 冷却水の量及び漏れの有無 ③ 試験運転	○ ○			○
スタジオA V設備	① 作動状況の確認	○			
その他付属設備	① 本体設備に準じる				

3. 空気調和換気設備

機器名	点 檢 項 目	点検周期			
		日	週	月	適時
パッケージエアコン ヒートポンプエアコン等	① 外観の劣化・変形・破損の有無点検 ② 操作盤の端子の変色・発錆・汚れの点検 ③ 運転状況点検(異音、振動、異臭、過熱、電流指示値) ④ フィルターの汚れ・損傷・劣化の有無 (状況により清掃又は交換) ⑤ 加湿器の機能確認 ⑥ 各種配管損傷・水漏れの有無	○	○ ○	○ ○	
空気調和機	① 運転状況の点検(異音、振動、異臭、過熱、 電流計圧指示値) ② エアーフィルターの汚れ、取付け枠の損傷の有無 (状況により清掃又は交換) ③ 自動制御の機能確認と良否判定	○		○ ○	
送風機及び排風機	① 異音、振動、異臭の有無 ② Vベルトの伸張度の適否	○ ○			
空気全熱交換器	① 運転状況点検(異音、振動、異臭、過熱、電流指示値) ② 各ダンパーの確認 ③ フィルターの汚れ・損傷・劣化の有無 (状況により清掃又は交換) ④ エアーフィルターの作動状況	○	○ ○	○ ○	
風道及び給排気口	① ダクトの漏気の有無 ② ダンパーの機能確認 ③ 吹出口還気口の汚れの有無 ④ 保温材の剥離の有無		○ ○	○ ○	
給排気ファン及び換気扇	① 運転状況点検(異音、振動、異臭、過熱、電流指示値) ② 各ダンパーの確認 ③ 汚れの有無を点検(汚れのある時は清掃)	○	○ ○	○ ○	
自動制御装置	① 作動状況の確認	○			
その他付属設備	① 本体設備に準じる				

4. 給排水衛生設備

機器名	点 檢 項 目	点検周期			
		日	週	月	適時
各種集水槽	① 漏水の有無			○	
受水槽	② 内部の状況及び水位の確認			○	
雑用水槽	③ 周辺の状況及び汚染等を受けないことの確認			○	
還水槽	④ 給水制御装置(電極等)の作動確認			○	
	⑤ マンホール施錠の有無			○	
	⑥ 防虫網の取付状態の良否			○	
	⑦ 本体(6面)の状態確認			○	
	⑧ オーバーフロー管及び通気管の確認			○	
雨水槽	① 害虫の発生状況の有無			○	
雑排水槽	② 悪臭の有無			○	
湧水槽	③ 警報装置及び制御装置の作動確認			○	
	④ マンホールの密閉状態の良否			○	
	⑤ 満水警報の作動確認			○	
各種ポンプ類	① ポンプ電流値の確認	○			
加圧給水・給湯	② 圧力計の指示値の確認	○			
消火栓・排水用等	③ 異音、振動、異臭の有無	○			
	④ グランドパッキンよりの滴下水量の適否	○			
	⑤ 外部の損傷、発錆の有無	○			
衛生設備	① 亀裂、破損の有無			○	
洗面器	② 接合部の水漏れ・封水の有無			○	
大小便器	③ 洗浄水量及び時間の確認と調整			○	
給水栓等	④ 排水状態の良否(水量調整含む)			○	
	⑤ パッキン取替え				○
給排水配管等	① 末端給水栓による外観(臭気、味、色、濁り)の検査	○			
	② 水漏れの有無			○	
	③ 減圧弁点検清掃			○	
	④ 設定圧力及び排水トラップ点検			○	
	⑤ 末端給水栓による遊離残留塩素の測定	○			
シャワー用給湯設備	① 運転時に音及び振動等の異状がないことの確認	○			
	② 配管に、漏れ、振動等の異状がないことの確認	○			
	③ 燃焼音、火炎の形状及び色の確認	○			
	④ 貯湯量及び湯出量の確認	○			
電気湯沸器	① 漏水の有無			○	
	② 貯湯量及び湯出量の確認			○	
	③ コードブレーカ過熱の有無			○	
その他付属設備	① 本体設備に準じる				

5. プール関連設備

機器名	点 檢 項 目	点検周期			
		日	週	月	適時
真空式給湯暖房温水機	① 各部点検及び各計器指示値の確認と記録 ② 配管に、漏れ、振動等の異常がないことを確認 ③ 運転時に音及び振動に異常がないことを確認 ④ 一次側ガス圧力の確認 ⑤ 燃焼音、火炎の形状及び色の確認	○ ○ ○ ○ ○			
ポンプ類	① 空調ポンプ類点検に準ずる				
冷温水熱交換器 膨張タンク類 ヘッダー類	① 水温、水頭圧の計測記録と適否判定 ② 外部の損傷、発錆、水漏れの有無と水位の確認 ③ ポールタップ [®] 機能点検	○		○	○
床暖房設備	① 正常に機能しているかの確認	○			
プール濾過装置 25mプール 幼児プール ジャグジー 雜用水用	① 濾過圧力が正常であるかの確認 ② 逆洗浄が行われているかの確認 ③ 自動制御の作動状況の確認 ④ 濾過水質（色度、臭気、残留塩素）の確認 （残留塩素の測定は2時間おきに行う） ⑤ 原水、逆洗ポンプ [®] （空調ポンプ [®] に準ずる）	○ ○ ○ ○ ○			
オゾン発生装置	① 正常に稼動しているかの確認	○			
薬液注入装置一式	① 吐出状況異状の有無 ② 外観の損傷の有無 ③ 接続部よりの漏れの有無 ④ タンク残量の適否 ⑤ 薬注量の適否判定	○ ○ ○ ○ ○			
その他付属設備	① 本体設備に準じる				

6. 消防設備等

機器名	点 檢 項 目	点検周期			
		日	週	月	適時
屋内消火栓設備	① 加圧ポンプの外観点検 ② バルブ類の漏れ及び開閉位置の確認 ③ 呼水槽の水位及び減水警報装置の作動確認 ④ 各階制御弁の開閉確認、前後圧力の記録と適否判定及び調整 ⑤ 各階標識の有無及び適否の確認 ⑥ 加圧タンク圧力の確認、昇圧処置			○ ○ ○ ○ ○	
消火水槽	① 貯水量の適否の確認 ② 給水装置の作動の確認			○ ○	
排煙設備	① 吸煙口及び排煙口の損傷の有無 ② 手動操作箱及び保護板、ハンドル、レバー等の損傷の有無 ③ 表示、標識の損傷の有無	○ ○ ○			
自動火災報知設備	① 予備電源（蓄電池）の電圧確認 ② スイッチ類の定位置確認 ③ 発信押しボタン保護板の損傷の有無			○ ○	
非常警報設備	① 予備電源（蓄電池）の電圧確認 ② スイッチ類の定位置確認 ③ 発信押しボタン保護板の損傷の有無			○ ○	
非常放送設備	① 予備電源（蓄電池）の電圧確認 ② 作動状況の確認			○	○
漏電火災警報器	① 電源表示灯の点灯確認 ② スイッチ類の定位置確認	○ ○			
誘導灯及び誘導標識	① 変形、損傷等の有無 ② 予備電源による点灯確認（点検ヒモ）	○			○
防火戸・防火シャッター	① 外観の損傷の有無、閉鎖状況の確認と障害物等の有無	○			
消火器	① 設置場所の確認 ② 変形、損傷等の有無	○ ○			
その他付属設備	① 本体設備に準じる				

7. ガス設備

設備名	点 檢 項 目	点検周期			
		日	週	月	適時
緊急ガス遮断装置	① 操作盤の操作が容易な状態か ② バイパスバルブが閉の確認			○ ○	
取引用ガスマーター	① バイパスバルブが閉の確認			○	
配管・バルブ等	① 臭気、噴出音等によるガス漏洩の有無 ② 損傷の有無 ③ 異音、振動等の有無			○ ○ ○	
その他付帯設備	① 損傷等外観 ② 作動状況（目視）			○ ○	

8. その他

設備名	点 檢 項 目	点検周期			
		日	週	月	適時
排水溝	① 設備運転管理に係わる排水溝の点検清掃			○	
会所	① 設備運転管理に係わる会所の点検清掃			○	
避雷設備 (避雷導体及び接地線)	① 突針支持管の取付け状態の点検 ② 突針等の支持管の固定状態の点検 ③ 棟上げ導体の取付け状態及び損傷等の有無			○ ○ ○	
電気機械関係諸室	① 鍵の施錠 ② 室内の整理整頓及び清掃 ③ 室内の換気状態確認 ④ 漏水、浸水跡の有無確認	○	○ ○		○

注) 本日常管理基準については、一般的な設備について記載したものであり、施設によっては設置されていない設備があるため、実施の際に適用する設備を選択して活用すること。

点検整備基準表

住之江スポーツセンター

資料・別3-4

設備名称	点検回数	点検内容	備考
自動扉設備	4回/年（概ね3ヶ月毎に1回）	「自動扉設備点検整備内容」による	別紙E 1
昇降機設備	月次点検：12回/年（1回/月） 定期点検：1回/年	「昇降機設備点検整備内容」による定期点検：「建築基準法第12条第4項の規定」による	別紙E 2
給水設備	1回/年	「給水設備点検整備内容」による	別紙M 1
空気調和設備（共通）	1回/年	「空気調和設備点検整備内容」による	別紙M 2
建築基準法に基づく建築設備	1回/年	「建築基準法第12条第4項の規定」による	大阪市公共建築物点検マニュアルによる
建築基準法に基づく防火設備点検	1回/年	「建築基準法第12条第4項の規定」による	市設建築物定期点検マニュアルによる
水道法に基づく簡易専用水道の法定検査	1回/年	水道法第34条の2の規定による	
フロン排出抑制法に基づく設備	簡易点検：4回/年（概ね3ヶ月毎に1回） 定期点検：1回/3年（令和8年度実施）	フロン排出抑制法の規定による定期点検：フロン排出抑制法に基づき、エアコンディショナーで圧縮機の定格出力が7.5kW以上50kW未満の機器が対象	

自動扉設備点検整備内容

1. 業務内容

- ・外観点検（汚れ、破損等の確認）
- ・運転状態（異常音、振動の有無等）の確認
- ・電気回路の異常の有無の点検及び、調整
- ・開閉スピード調整（調整弁）
- ・駆動部機構点検
- ・開閉クッション調整（調整弁）
- ・開閉回数確認、記録
- ・セーフティリターン回数確認
- ・ガイドレールの確認
- ・センサーの動作確認

2. 点検回数 4回／年

（同年度内において、概ね3ヶ月ごとに1回実施すること。）

3. その他

- ・次の点検整備に必要な消耗品、雑材料は含むものとする。
(・戸車　　・ブーリー　　・Vベルト)

昇降機設備点検整備内容

1. 業務内容

点検整備内容は令和5年版国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の建築保全業務共通仕様書、第7章搬送設備第2節エレベーターに定める点検を実施する。

2. 関係法令等の適用

本業務は、関連法令を遵守すること

3. その他

(1) この契約は製造メーカーの系列点検業者によるフルメンテナンス契約であり、整備に必要な修理、取替及び交換等については、建築保全業務共通仕様書「7. 2. 2 修理、取替、交換等」による。

(2) 点検の周期の適用は「周期A」とする。

(3) 通常点検のほか、年1回昇降機検査資格者により、建築基準法に定める検査に準じ、設備全般にわたり精密テストを行うと共に、安全装置の機能点検を行う。

(4) 故障並びに災害時等

故障並びに災害等が発生し要請があった場合は、速やかに対応する。

給水設備点検整備内容

1. 業務内容

ア. 受水槽・高置水槽

- ・外観点検
- ・水槽内清掃後消毒
- ・ボールタップの作動確認、点検整備
- ・電極棒、電極箱点検整備
- ・水位検知の確認
- ・オーバーフロー管点検
- ・弁類点検
- ・架台、梯子等点検
- ・水質検査（ 3. その他 参照 ）
- ・F号弁の動作確認

イ. ポンプ、電動機

- ・外観点検
- ・運転状態の確認（異常音、振動、軸受温度）
- ・吐出、吸込圧力の確認
- ・グランドパッキンの水漏れ確認
- ・カップリング（ゴム）の確認
- ・軸心のズレが許容範囲にあることの確認
- ・圧力計等指示値の確認
- ・運転電圧、電流及び絶縁抵抗測定
- ・年1回グランドパッキンを2台共交換すること。

ウ. 弁・配管類

- ・配管及び継手部からの漏れ点検
- ・綿付金具類の緩み点検
- ・弁類は、ハンドルの操作性及び動作状態の確認
- ・ラッキングの外れ点検
- ・逆止弁の動作確認
- ・グリスアップ

エ. 制御盤

- ・盤内外部清掃および外観点検
- ・各回路の絶縁抵抗測定
- ・遮断器、電磁開閉器、リレー等の動作確認
- ・端子、ボルトのゆるみ点検

2. 点検回数 1回／年

3. その他

末端給水栓において採取した水の水質検査を行うこと。検査項目は下記16項目とする。

- | | | | | |
|-----------|--------------------|-----------|----------------|-----|
| ・一般細菌 | ・大腸菌 | ・亜硝酸態窒素 | ・硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素 | |
| ・塩化物イオン | ・有機物（全有機炭素（TOC）の量） | ・pH値 | ・味 | ・臭気 |
| ・色度 | ・濁度 | ・鉛及びその化合物 | ・亜鉛及びその化合物 | |
| ・鉄及びその化合物 | ・銅及びその化合物 | ・蒸発残留物 | | |

検査機関は、大阪府の「建築物における衛生的環境の確保に関する事業の登録制度」において、業種「建築物飲料水水質検査業」の登録を受けた者とすること。

検査機関が発行する報告書を受領し保管すること。

空気調和設備点検整備内容

1. 業務内容

ア. パッケージ型空気調和機

- ・外観点検
- ・運転状況の確認（電圧、電流各部の温度測定等）
- ・放熱フィン、送風機、フィルター及び外回りの点検、清掃
- ・圧縮機関係点検整備（異常音の発生等）
- ・ガス漏れ点検
- ・電装品（保護装置など）の点検
- ・電装他各所のネジ等締付け状態の確認
- ・ドレンパン、排水口の清掃
- ・吹き出し温度の測定

イ. 送風機

- ・外観点検、清掃
- ・音、振動、温度の確認
- ・送風機Vベルト、Vブーリー点検
- ・送風機軸受けペアリングの点検
- ・ボルトの緩み点検
- ・防音材の取付状態の点検
- ・吸込口、吹出口目詰りの点検、清掃
- ・差圧計の動作確認
- ・据付け基礎、防震装置、据付ボルトの緩み確認
- ・風量確認（吹出口）

ウ. 全熱交換機

- ・外観点検、清掃
- ・運転音、振動、温度確認
- ・送風機Vベルト点検
- ・送風機軸受ペアリングの点検
- ・ボルトの緩み点検
- ・防音材の取付状態の点検
- ・フィルターの点検

エ. ファンコイルユニット

- ・運転状態の確認（異常振動、音、水漏れ、過熱）
- ・内外部外観点検、清掃（フィン含まず）
- ・ドレンパン、ドレン配管の点検、清掃
- ・コイル部水漏れ点検及び清掃
- ・プレフィルターの洗浄
- ・強弱スイッチ動作確認、調整

オ. 制御盤

- ・盤内外部清掃及び外観点検
- ・各回路の絶縁抵抗測定
- ・遮断器、電磁開閉器、リレー等の動作確認
- ・端子、ボルトの緩み点検

2. 点検回数 1回／年

【資料・別3-6】

点検整備報告書作成容量

(住之江スポーツセンター)

点検整備報告書作成要領

1. 総則

本点検整備報告書作成要領は、別紙「点検整備基準表」で定めている設備の点検整備結果をまとめた報告書について、別紙「点検整備内容」どおりに行われたかどうかを本市職員が確認可能なものであることが不可欠であることから、報告書作成に必要な事項を定めるものである。

2. 報告書の体裁

報告書は、施設別かつ点検整備基準表の設備名称別にファイルとして綴じ、点検回数が年間複数回ある場合は、各々の回次が明確となるよう編集すること。

3. 報告書の様式

報告書の様式は本市で指定しないが、点検整備内容の項目ひとつひとつに対して点検または整備が行われたことを示すような様式でなければならない。指定管理者または指定管理者が発注する請負業者が使用している自社様式の報告書のみでは実施したと認められない可能性がある。点検整備内容の各項目について、点検結果の記載、測定記録、あるいは作業写真（4. 項参照）のどれをもっても実施したことが確認できない場合は、当該項目については点検整備がなされなかったものとみなされるので注意されたい。

4. 写真撮影について

点検整備内容の各項目について作業写真を撮影し報告書に添付すること。撮影方法については、別紙「作業写真撮影要領」を参照のこと。

5. 報告書の管理について

報告書は点検整備後速やかに作成または請負業者から受領すること。指定管理者が請負業者に発注する際は、報告書提出期限を設けることにより請負業者任せの提出時期とならないよう管理すること。

また、報告書は当該施設内で保管し、指定管理者が管理している他の施設や自社社屋で保管しないこと。

作業写真撮影要領

この要領は、点検整備報告書作成要領に基づく作業写真または指定管理者が実施する設備修繕時の作業写真の撮影方法等を示したものである。

撮影の目的

写真撮影の目的は、点検整備内容に記載の作業内容(点検、整備、部品交換等)または修繕が実施されたことを後日第三者に証明することである。設備モニタリング時等において本市職員が確認できるようなければならない。作業時に指定管理者が立ち会っていたとしても写真撮影を省略することはできない。

全般事項

- ①写真はカラーとし、鮮明に撮影する。
- ②大きさは83mm×117mmを標準とする。ただし、デジタルカメラによって撮影後写真帳へ編集するに当たり、鮮明度を損なわない範囲で縮小することができる。
- ③撮影時に、施設名称、業務名称、作業内容(点検内容、整備内容、交換部品名等)、作業日、実施者を記した黒板、白板あるいはパネル等(以下、「黒板等」という。)を写しこむこと。ただし、高所作業や狭あい箇所等で黒板等を写しこむことが危険な場合や、撮影対象物が遠方でピントが合わない場合等は、写真帳の説明欄に記載することで代えることを可とする。

黒板等の表記例

施設名称	○○スポーツセンター
業務名称	加圧給水設備整備
作業内容	受水槽設備 ボールタップの作動確認
作業日	令和〇〇年〇〇月〇〇日
実施者	○〇〇〇株式会社

デジタルカメラについて

- ①画素数は鮮明度を損なわないものとする。
- ②撮影直後に構図やピントが適正かを確認する。

フィルム撮影について

- ①撮影後速やかに現像、焼付を行う。

具体的な撮影対象の例(典型的なものを示したものであり、これらに限定するという意味ではない。)

- ①点検
 - ・点検作業中を撮影。点検している対象物が明確となるよう撮影する。
- ②整備
 - ・整備作業中を撮影。整備後の完成状態ではなく、作業中を撮影する。
- ③部品交換
 - ・交換前の旧品(既設)の取付け状態を撮影する。

- ・取りはずした旧品と新品を並べて撮影する。(どちらが旧、新かが分かるようにする)
- ・新品の取付け後の状態を撮影する。(旧品の取付け状態と同等の角度、倍率で)
- ・新品自体に型番の記載があれば写しこむ。(品自体になければ型番が記載された梱包ケース等を写しこむ)

④施工後の状態では容易に確認できないもの

- ・配管、バルブ、ダクトは保温前に撮影する。
- ・地中埋設部分は埋設前に撮影する。

⑤気密試験

- ・開始時及び終了時の圧力計及び時計の数値が鮮明に見えるよう撮影する。(開始時と終了時は同等の角度、倍率で)

⑥安全対策

- ・安全対策をする事項は安全対策を講じている状況を撮影する。

(例)

1. クレーン作業時の荷の下への立入禁止措置の状況
2. 高所作業時の作業床の設置または安全帶着用の状況
3. 感電の恐れがある場所での絶縁用保護具の着用の状況
4. 酸素欠乏及び硫化水素発生場所での濃度測定及び換気等の状況
5. マンホールや搬入口の開口部における転落防止措置の状況
6. クレーン車の転倒防止措置の状況
7. 飛来物、落下物がある恐れのある場所での作業における保護帽の着用の状況

⑦不良箇所

- ・点検の結果不良と判断された場合は当該箇所を撮影する。

写真帳への編集(写真帳を別とせず報告書本文と一体でも可)

- ①写真帳の大きさはA4とする。
- ②写真は片面に3枚を収めることを基本とする。
- ③写真プリントしたものは写真帳から脱落しないようにする。
- ④デジタルカメラによる場合は、印刷したものでも写真プリントしたものでも可とする。
- ⑤写真は点検整備内容に記載の順または作業日順に並べる。

表紙

令和〇〇年度
〇〇スポーツセンター
加圧給水設備整備
作業写真
〇〇株式会社

内容

