

# 久留米市市民センター多目的棟 指定管理者管理運営業務仕様書

第5期 [令和7年4月1日～令和12年3月31日]

令和6年6月

久留米市市民文化部高牟礼市民センター

# 目 次

久留米市市民センター多目的棟指定管理者管理運営業務仕様書	1
【特記基準 1】 清掃業務基準	15
【特記基準 2】 警備業務基準	17
【特記基準 3】 自家用電気工作物保守点検業務基準	19
【特記基準 4】 エレベーター保守点検業務基準	23
【特記基準 5】 防災設備保守点検業務基準	26
【特記基準 6】 空調機等保守点検業務基準	29
【特記基準 7】 移動観覧席保守点検業務基準	32
【特記基準 8】 自動ドア保守点検業務基準	33
【特記基準 9】 音響設備保守点検業務基準	34
【特記基準 10】 舞台照明設備保守点検業務基準	35
【特記基準 11】 舞台等吊物設備保守点検業務基準	36
【特記基準 12】 トレーニング機器保守点検業務基準	38
（別紙 1） 貸与備品リスト	40
（別紙 2） リスク分担表	50
（別紙 3） 清掃業務対象施設明細	52
（別紙 4） 日常清掃実施要領	55
（別紙 5-1） 電気設備の点検項目及び点検内容（定期点検）[電灯・動力設備]	57
（別紙 5-2） 電気設備の点検項目及び点検内容（定期点検）[受変電設備]	61
（別紙 5-3） 電気設備の点検項目及び点検内容（定期点検）[構内配電線路等]	68
（別紙 5-4） 電気設備の点検項目及び点検内容（通常点検）	69
（別紙 6） エレベーター保守点検業務要領	73
（別紙 7） エレベーター部品の修理・取替え・交換等の範囲	97
（別紙 8） 防災設備保守点検業務要領	102
（別紙 9） 空調機等保守点検業務要領	106
（別紙 10） ガスヒートポンプ定期交換部品一覧表	125
（別紙 11） 移動観覧席保守点検業務要領	126
（別紙 12） 音響設備保守点検業務要領	127
（別紙 13） 舞台照明設備保守点検業務要領	133
（別紙 14） 舞台等吊物設備保守点検業務要領	135

## 1 目的

本仕様書は、久留米市市民センター多目的棟（以下「多目的棟」という。）の管理運営業務を安全かつ円滑に遂行するため、その業務の範囲と業務要領等を定めることを目的とする。

## 2 用語の定義

この仕様書において用いる用語の定義は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 法令等 全ての法律、法規、条令及び規程
- (2) 募集要項 久留米市市民センター多目的棟指定管理者募集要項
- (3) 総括管理責任者 管理運営業務の管理監督を担う職員
- (4) 指定管理料 市が指定管理者に対して支払う管理運営業務の対価
- (5) 利用料金 多目的棟の利用者が納付する利用料金
- (6) 会計年度 管理運営業務に係る会計年度
- (7) 管理施設 多目的棟及びその設備
- (8) 備品 「(別紙1) 貸与備品リスト」に記載する備品
- (9) 管理物件 管理施設及び備品
- (10) 物品等 備品以外の物品で指定管理者が必要とする事務用品及び消耗品等
- (11) 図書室 多目的棟図書室

## 3 施設の管理に関する基本的な考え方

- (1) 多目的棟の設置目的である市民の文化の向上、余暇の活用、学習活動の支援及び交流活動の促進を図り、もって豊かな市民生活の実現に資するよう適切な管理運営を行うこと。
- (2) 公の施設であることに鑑み、地域住民の福祉の増進に努め、公平な利用に供すること。
- (3) 関係法令を遵守するとともに必要な諸規定を整備すること。
- (4) 労働基準法ほか労働関係法規を遵守し、雇用・労働条件への適切な配慮をすること。
- (5) 個人情報の保護に十分留意し、適切な管理を行うこと。
- (6) サービス水準の維持向上及び安定的かつ継続的なサービスの提供に努めること。
- (7) 職員の研修機会の充実を図り人材育成に努めること。
- (8) 利用者や地域住民の意見、要望を反映させ、効率的かつ効果的な管理を行うこと。
- (9) 民間のノウハウを活用して最少の経費で最大の効果を挙げるよう努めること。

## 4 施設の概要

### (1) 筑邦市民センター多目的棟

- ① 所在地 久留米市大善寺町宮本165番地6
- ② 構造等 鉄骨・鉄筋コンクリート造2階建  
建築面積 1,081㎡ 延床面積 1,641㎡
- ③ 開館日 平成11年5月23日
- ④ 内容

	名称	収容人員
1階	ホール (456㎡)	300名

	名称	収容人員
	図書室 (312 m <sup>2</sup> )	—
	事務室 (56 m <sup>2</sup> )	—
	エントランスホール (150 m <sup>2</sup> )	—
2階	会議室A (47 m <sup>2</sup> )	18名
	会議室B (47 m <sup>2</sup> )	18名
	トレーニング室 (74 m <sup>2</sup> )	—
	団体活動室 (38 m <sup>2</sup> )	15名
	控室 (18 m <sup>2</sup> )	8名
	更衣室 (25 m <sup>2</sup> )	—
	交流サロン (73 m <sup>2</sup> )	—
	親子観覧席 (21 m <sup>2</sup> )	5×2名
調整室 (15 m <sup>2</sup> )	—	

## (2) 耳納市民センター多目的棟

- ① 所在地 久留米市善導寺町飯田202番地1
- ② 構造等 鉄骨・鉄筋コンクリート造2階建  
建築面積 1,217 m<sup>2</sup> 延床面積 1,623 m<sup>2</sup>
- ③ 開館日 平成13年5月26日
- ④ 内容

	名称	収容人員
1階	ホール (510 m <sup>2</sup> )	300名
	図書室 (312 m <sup>2</sup> )	—
	事務室 (56 m <sup>2</sup> )	—
	エントランスホール (80 m <sup>2</sup> )	—
2階	会議室 (40 m <sup>2</sup> )	20名
	トレーニング室 (83 m <sup>2</sup> )	—
	団体活動室 (40 m <sup>2</sup> )	14名
	更衣室 (25 m <sup>2</sup> )	—
	交流サロン (73 m <sup>2</sup> )	—
	空調調整室 (31 m <sup>2</sup> )	—

## 5 指定期間

令和7年4月1日から令和12年3月31日まで（5年間）

## 6 開館時間及び休館日等

### (1) 開館時間・開室時間

- ① 久留米市市民センター多目的棟条例（平成11年3月31日久留米市条例第7号。以下「条例」という。）第8条により、多目的棟の開館時間は、午前9時30分から午後9時30分までとする。
- ② 条例第8条により、多目的棟図書室（以下「図書室」という。）の開室時間は、次のとおりとする。
  - ア 午前10時から午後8時まで
  - イ 土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日における開室時間は、午前10時から午後6時まで

### (2) 休館日・休室日

- ① 条例第9条により、多目的棟の休館日は、次のとおりとする。
  - ア 月曜日
  - イ 年末年始（12月28日から翌年1月3日までの日）
- ② 条例第9条により、図書室の休室日は、次の通りとする。
  - ア 月曜日
  - イ 年末年始（12月28日から翌年1月4日までの日）
  - ウ 室内整理日（第4木曜日）
  - エ 特別整理期間（例年3月）

### (3) 開館時間等の伸縮、休館日の変更

条例8条及び9条により、指定管理者は、特に必要と認めるときは、あらかじめ市長の承認を得てこれを伸縮し、または変更することができる。

## 7 業務の範囲

### (1) 多目的棟の使用許可等に関すること

- ① 業務の内容
  - ア 管理物件の使用の計画的管理及び調整
  - イ 管理物件の使用申込みの受付
  - ウ 管理物件の使用の許可・不許可
    - (ア) 特殊物件の搬入を含む場合は、当該搬入行為に対する許可・不許可を含む。
  - エ 管理物件の利用に係る回数券の発行（任意）
    - (ア) 当該回数券の発行は任意であるが、その使用期限は指定期間（令和12年3月31日）を超えないこと。
  - オ 管理物件の使用許可の条件変更、使用の制限、使用許可の取消し
  - カ 管理物件の利用団体の登録
  - キ 利用料金の収受、減免及び還付
  - ク 管理物件の適正管理、貸出し及び操作説明等
  - ケ 販売行為等の許可・不許可
  - コ 入館制限その他管理物件の秩序維持に関すること

### (2) 図書室の管理運営に関すること

- ① 業務の内容  
本仕様書及び市中央図書館が定める業務マニュアル等に従って業務を行うこと。

- ア 基本的事項
  - (ア) 開室に関する業務
  - (イ) 貸出し及び返却処理に関する業務
  - (ウ) 配架整理及びカウンター対応に関する業務
  - (エ) 利用者の登録に関する業務
  - (オ) 予約・リクエスト・相互貸借に関する業務
  - (カ) 簡易なレファレンスに関する業務
  - (キ) 巡回に関する業務
  - (ク) 資料整理に関する業務
  - (ケ) 未返却資料の督促に関する業務
  - (コ) 資料の賠償に関する業務
  - (サ) 書架整頓に関する業務
  - (シ) 蔵書点検に関する業務
  - (ス) 閉室に関する業務
- イ 利用促進事項
  - (ア) 室内展示等の企画・実施に関する業務
  - (イ) ボランティア団体等への支援・協力に関する業務
- ② 職員の勤務を要しない日
  - ア 月曜日
  - イ 1月1日から1月3日までの日及び12月29日から12月31日までの日
- ③ 図書の購入
  - ア 図書購入費及びこれらの装備費用は市の負担とする。
  - イ 図書は市の備品とする。
  - ウ 図書は市の指示に基づき購入する。
  - エ 図書購入費の予算限度額は市が別途通知する。
- ④ 新聞及び雑誌の購入
  - ア 年間120万円相当額の新聞及び雑誌を指定管理者の負担により購入すること。
  - イ 新聞及び雑誌の購入額は、「29 事業計画、業務報告等(3)」に規定する事業計画等(収支計画書)に計上すること。
  - ウ 新聞の種類は、朝日新聞、読売新聞、毎日新聞、西日本新聞、日本経済新聞のそれぞれ朝・夕刊及び日刊スポーツ新聞とし、各図書室にて閲覧に供すること。
  - エ 雑誌の購入計画書を市が指定する期日までに提出し、その承認を受けること。
  - オ 雑誌の装備費用は指定管理者の負担とする。
- ⑤ 図書館総合管理システム
  - ア 市は指定管理者に対して図書館総合管理システム(保守管理業務を含む。)を無償貸与する。
  - イ 市が図書館総合管理システムに係る研修を実施する場合は受講すること。
- ⑥ 業務報告等
  - ア 市が定める業務日誌を整備・保管すること。
  - イ 市が定める業務報告書(月別)を整備し、市に提出すること。
- ⑦ 個人情報の保護
  - ア 業務用端末を目的外に使用しないこと。
  - イ 業務用端末を他のネットワークに接続しないこと。
  - ウ 職員は個人用記憶媒体機器を図書室内に持ち込まないこと。
  - エ 市が貸与する図書館利用者の情報の全部又は一部を許可なく複写・複製しないこと。
- (3) 公共施設予約システムに関すること
  - ① 基本的な考え方

ア 管理施設の使用許可等に関する業務を行う際は、原則として、市が提供する公共施設予約システムを利用すること。

ただし、市と協議した結果、同システムを利用しないと決した業務についてはこの限りではない。

② 同システムの機能

ア 利用者登録

(ア) 利用者基本情報の入力

(イ) 利用者 I D・パスワードの入力

イ 予約申込み

(ア) 予約・取消・照会

(イ) 空き状況照会

ウ 利用者管理

(ア) 利用者の基本情報の管理

エ 利用料金受付

(ア) 利用料金の確定

(イ) 利用料金の請求（申請書／許可書／領収証の発行等）

(ウ) 利用料金の還付

オ 実績管理

(ア) 利用の実績に関する管理

(イ) 利用料金の実績に関する管理

カ その他

(ア) 施設基本情報の管理・変更

③ 同システムの利用に供する端末等

ア 同システムの利用に供する端末等（周辺機器を含む。以下「予約システム端末」という。）は指定管理者の費用と責任により設置・運用すること。

イ 予約システム端末の内容をその設置前に市に報告すること。また、使用する機器に変更が生じた場合も同様とする。

ウ 予約システム端末を多目的棟から持ち出してはならない。また、同端末を撤去する場合は市の指示に従うこと。

エ 予約システム端末を操作する職員に対しては、その職位に応じた I D 及びパスワードを付与する。指定管理者は、当該職員に異動が生じた場合は、市に報告すること。

④ 個人情報の保護

ア 同システムに関するデータを市の許可なくして複製等してはならない。

(4) 多目的棟の P R に関すること

① 基本的な考え方

ア 指定管理者が発行する情報紙及びホームページその他の媒体を活用して多目的棟の P R に努めること。

(5) 多目的棟の設置目的達成のための事業に関すること

① 基本的な考え方

ア 多目的棟の設置目的を逸脱しない創意工夫のある積極的な自主事業を企画のうえ実施し、その評価に努めるなど、常に建設的・向上的に運営すること。

(6) 多目的棟の維持管理に関すること

- |                    |       |      |   |
|--------------------|-------|------|---|
| ① 清掃業務基準           | …………… | 特記基準 | 1 |
| ② 警備業務基準           | …………… | 特記基準 | 2 |
| ③ 自家用電気工作物保守点検業務基準 | …     | 特記基準 | 3 |
| ④ エレベーター保守点検業務基準   | …………… | 特記基準 | 4 |
| ⑤ 防災設備保守点検業務基準     | …………… | 特記基準 | 5 |

⑥	空調機等保守点検業務基準	……………	特記基準	6
⑦	移動観覧席保守点検業務基準	……………	特記基準	7
⑧	自動ドア保守点検業務基準	……………	特記基準	8
⑨	音響設備保守点検業務基準	……………	特記基準	9
⑩	舞台照明設備保守点検業務基準	……………	特記基準	10
⑪	舞台等吊物設備保守点検業務基準	………	特記基準	11
⑫	トレーニング機器保守点検業務基準	…	特記基準	12

## 8 法令等の遵守

指定管理者は、本仕様書のほか、次に掲げる法令等を遵守し業務を遂行すること。また、指定管理期間中に法令等の改正があった場合、改正された内容に基づくこと。

- ① 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- ② 久留米市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例  
（平成16年久留米市条例第24号）
- ③ 久留米市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例施行規則  
（平成16年久留米市規則第51号）
- ④ 久留米市市民センター多目的棟条例  
（平成11年久留米市条例第7号。以下「多目的棟条例」という。）
- ⑤ 久留米市市民センター多目的棟条例施行規則  
（平成11年久留米市規則第31号。以下「多目的棟規則」という。）
- ⑥ 久留米市情報公開条例  
（平成13年久留米市条例第24号）
- ⑦ 久留米市行政手續条例  
（平成8年久留米市条例第24号）
- ⑧ 久留米市暴力団排除条例  
（平成22年久留米市条例第19号）
- ⑨ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律  
（平成25年法律第65号）
- ⑩ 個人情報の保護に関する法律  
（平成15年法律第57号）
- ⑪ 久留米市立図書館条例  
（昭和53年久留米市条例第40号）。
- ⑫ 久留米市立図書館条例施行規則  
（平成17年久留米市教育委員会規則第1号）
- ⑬ その他業務を遂行する上で関係する法令等

## 9 業務の委託等

- (1) 指定管理者は、管理運営業務の全部又は主たる部分を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。  
ただし、清掃、警備等の管理運営業務の目的を損なわない業務については、この限りではない。
- (2) 管理運営業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせる場合は、全て指定管理者の費用と責任において行うものとし、管理運営業務に関して指定管理者が使用する第三者の責めに帰すべき事由により発生した損害及び増加費用については、全て指定管理者の責めに帰すべき事由により発生した損害及び増加費用とみなして、指定管理者がこれを負担する。



## 1 0 利用料金制度及び利用料金の収受

市は、利用料金を当該指定管理者の収入として収受させる。ただし、利用料金の額は多目的棟条例に規定する範囲内において市の承認を得て定めるものとする。

## 1 1 利用料金の減免等

利用料金の減免及び返還については、多目的棟条例第16条及び第17条の規定による。利用料金の減免分については市から補填しない。  
なお、市による公用利用は、減免の適用とする。

## 1 2 秘密保持義務及び個人情報保護義務

指定管理者並びに本業務に従事している者又は従事していた者は、本業務に関して知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために利用してはならない。

また、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第66条の規定により必要かつ適切な安全措置を講じなければならない。なお、図書室の管理運営業務に伴う個人情報の保護については、本項に加えて「7 業務の範囲（2）」を適用する。

## 1 3 情報公開

指定管理者は、久留米市情報公開条例（平成13年久留米市条例第24号）第31条第2項の規定により、本業務の範囲内で保有する情報公開を行うために必要な措置を講じるよう努めなければならない。

## 1 4 行政手続条例の適用

多目的棟の使用許可等に関する業務を行うにあたっては、久留米市行政手続条例（平成8年久留米市条例第24号）の規定に準拠しなければならない。

## 1 5 障害者差別の禁止

指定管理者は、業務の遂行にあたっては、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成25年法律第65号）を遵守するとともに、市の取扱いに準じて、障害者に対する合理的配慮を提供すること。

## 1 6 環境への配慮

管理運営業務の実施にあたっては、次の各号に掲げる環境配慮項目の取組みに留意しなければならない。

- (1) 環境に配慮した商品・サービスの購入等（グリーン購入）を推進し、また、その廃棄にあたっては資源の有効活用及び適正処理を図ること。
- (2) 電気・ガス・ガソリン等のエネルギー使用量の削減に向けた取組みを推進すること。
- (3) 化学物質・感染性廃棄物等のリスク管理を行い、環境や人に影響を及ぼす事故を防止すること。

## 1 7 公の施設の利用からの暴力団の排除

- (1) 管理運営業務の実施にあたり暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する

法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）から妨害又は不当要求を受けた場合は、速やかに警察に通報するとともに市に報告しなければならない。

- (2) 管理物件の利用が暴力団の利益になると認められるときは、利用の許可をせず、既に許可している場合においても許可を取り消す等必要な措置を講じなければならない。
- (3) 市は、暴力団の排除のため、指定管理者について、必要に応じて警察に照会することができる。

## 18 管理運営に要する経費

- (1) 多目的棟の管理運営に関する経費は、利用料金、指定管理料及びその他の収入をもって充てることとする。
- (2) 上下水道使用料及び筑邦市民センター多目的棟の電気使用料は市が負担する。
- (3) 図書室の管理運営経費については、「7 業務の範囲（2）」を適用する。

## 19 会計処理

会計年度は毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

また、以下の点に留意し、適切に会計を処理すること。

- ① 会計上、本業務の収支を指定管理者の他の事業の収支と明確に区別すること。
- ② 必要な会計書類等（会計帳簿、決裁書、契約書、請求書、領収書、通帳等）を、保存年限を定めて、適切に整備、保管すること。
- ③ 会計処理に係るルールを明確に定めること。
- ④ 会計処理にかかる組織的なチェック体制を構築すること（複数名によるチェック、決裁手続、会計監査等）

## 20 指定管理者の責任の明確化

### (1) リスク分担

基本協定・年度協定によって、施設管理及び事業運営に係るリスクの負担区分を明確にして不測の事態に備えること。また、管理運営の一部を再委託する場合は、受託者との間に同様の備えを講ずるよう努めなければならない。なお、詳細は別紙2「リスク分担表」のとおりである。

### (2) 指定管理者賠償責任保険

管理運営業務に係る損害賠償責任に対応するために必要な指定管理者賠償責任保険を付保しなければならない。この保険は、少なくとも、賠償責任保険普通保険約款及び施設所有（管理）者特別約款（指定管理者特約付）により構成されるものとし、指定管理者を記名被保険者、市を追加被保険者、管理物件の利用者等を保険金請求権者として、指定管理者の費用と責任において加入しなければならない。

## 21 指定の取消し等

- (1) 市は、指定管理者が次の各号に掲げる事由に該当するにいたったことを認めた場合は、指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて指定管理者による管理運営業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。
  - ① 管理運営業務の継続が適当でないと認められる場合
  - ② モニタリングを通じた業務改善等の指示に従わなかった場合
  - ③ 暴力団又は暴力団員であることが判明した場合

- ④ 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有することが判明した場合
- (2) (1)の規定に定める取消し又は停止に伴い、指定管理者の責めに帰すべき事由により発生した損害及び増加費用については、指定管理者がこれを負担する。
- (3) 市は、(1)の規定に定める取消し又は停止を命じた場合は、指定管理料の全額又は当該取消期間若しくは当該停止期間に係る指定管理料として市が算定する金額の支払いを行わないことができる。
- (4) (1)の規定に定める取消し又は停止を命じられた場合であって既に指定管理料の支払いを受けている場合は、市が指定する期日までに、当該取消期間又は当該停止期間に係る指定管理料として市が算定する金額を市に返納しなければならない。
- (5) (1)の規定に定める取消しを命じられた場合は、管理物件を速やかに市に返還しなければならない。

## 2.2 指定の取消しの申出等

- (1) 市が基本協定等を履行しなかった場合は、指定の取消し又は管理運営業務の全部若しくは一部の停止を市に対して申し出ることができる。
- (2) 管理運営業務を継続することができない事情が生じた場合は、指定の取消し又は管理運営業務の全部若しくは一部の停止を市に対して申し出ることができる。
- (3) (1)又は(2)の規定に基づき指定を取り消された場合は、管理物件を速やかに市に返還しなければならない。

## 2.3 不可抗力による指定の取消し等

- (1) 市は、暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、騒乱、暴動、感染症の流行その他市又は指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象（以下「不可抗力」という。）により管理運営業務の継続が適当でないと認められる場合は、指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて指定管理者による管理運営業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。
- (2) (1)の規定に基づき指定を取り消された場合は、管理物件を速やかに市に返還しなければならない。

## 2.4 法令変更による指定の取消し等

- (1) 市は、管理運営業務そのものに影響を及ぼす法令変更により管理運営業務の継続が適当でないと認められる場合は、指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて指定管理者による管理運営業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。
- (2) (1)の規定に基づき指定を取り消された場合は、管理物件を速やかに市に返還しなければならない。

## 2.5 施設の点検、修繕等

- (1) 管理物件を正常に保持し、適正な利用に供するよう日常的な保守点検を行わなければならない。また、日常的な管理で必要となる部品及び消耗品の購入・交換等を行わなければならない。
- (2) 管理物件の修繕等については、原則として1件（合理的な理由のある工事単位）につき10万円（消費税及び地方消費税含む。）以上のものについては市の費用と責任において実施し、1件につき10万円（消費税及び地方消費税含む。）未満のものについては指定管理者の費用と責任において実施するものとする。

- (3) 自己の責めに帰すべき事由により発生した管理物件の修繕等に係る費用を負担しなければならない。

## 2.6 緊急事態、災害発生時の対応

- (1) 事故及び災害等の緊急事態（以下、「緊急事態」という。）の発生に備えて、市と協議のうえ、緊急時連絡体制を整備しなければならない。
- (2) 緊急事態が発生した場合は、迅速かつ的確な対応に努めるとともに、その状況を速やかに市に報告しなければならない。
- (3) 多目的棟は災害対策基本法第49条の7に基づき指定した指定避難所であり、災害が予見される場合または災害発生時に順次開設される施設である。そのため市から災害発生に伴う避難所等開設の要請があった場合は、市と密接に連携のうえ開設場所を確保しなければならない。また、避難者の受入れにあたっては、市の求めに応じて必要な物品等の提供に努めなければならない。なお、施設利用者との調整は指定管理者が行うこととする。

## 2.7 協定の締結

市と指定管理者は、指定期間を通じての基本的事項を定めた基本協定及び年度ごとの指定管理料の額等を定めた年度協定を締結する。

- (1) 基本協定の内容
  - ① 総則
  - ② 指定管理者の収入
  - ③ 管理運営業務
  - ④ リスク分担
  - ⑤ 指定の取消し
  - ⑥ 指定期間の終了
  - ⑦ その他
- (2) 年度協定の内容
  - ① 目的
  - ② 協定期間
  - ③ 管理運営業務の内容
  - ④ 指定管理料の額
  - ⑤ 指定管理料の支払時期
  - ⑥ 疑義等の決定

## 2.8 提出書類

指定管理者は基本協定締結後、次の書類を提出しなければならない。

- (1) 総括管理責任者選任届
- (2) 業務従事者名簿（経歴及び資格を含む）
- (3) 職務分担表（配置計画及びシフト表）
- (4) 緊急時連絡体制表（非常時出動体制表を含む）
- (5) 各種規程及び各種マニュアル
- (6) 「2.9 事業計画、業務報告等（3）」に規定する事業計画書及び収支計画書
- (7) 業務従事者による法令等遵守及び個人情報保護についての誓約書
- (8) その他市が指示する書類

## 2.9 事業計画、業務報告等

指定管理者は、以下のとおり業務報告等を提出するものとし、その提出期限は基本協定により定める。なお、図書室の業務報告については、本項に加えて「7 業務の範囲（2）」を適用する。

- (1) 月別報告
  - ① 業務報告書
  - ② 施設利用統計
  - ③ 利用料金統計
  - ④ 減免利用統計
  - ⑤ 業務日報
  - ⑥ その他市が指示する書類
- (2) 事業報告（毎年度）
  - ① 事業報告書
  - ② 収支報告書（指定管理者構成団体等の経営状況に係る資料を含む）
  - ③ 施設利用統計（対前年度比を含む）
  - ④ 利用料金統計（対前年度比を含む）
  - ⑤ 減免利用統計（対前年度比を含む）
  - ⑥ その他市が指示する書類
- (3) 事業計画等（毎年度）
  - ① 事業計画書
  - ② 収支計画書

### 3 0 指定管理の開始

- (1) 指定管理業務開始前において、管理運営業務に必要な人材を確保するとともに業務従事予定者に対して必要な研修等を実施しなければならない。
- (2) 開業準備に係る費用は指定管理者の負担とする。

### 3 1 職員の配置等

- (1) 配置される職員は、公の施設の管理者としての自覚を持ち、業務の遂行及び利用者の対応を行うとともに、市民の文化の向上、余暇の活用、学習活動の支援及び交流活動の促進を図り、もって豊かな市民生活の実現に資するという多目的棟の設置目的を理解し、市民サービスの向上に努めなければならない。
- (2) 職員の勤務体制は、管理運営業務に支障がないように配慮するとともに、利用者の要望に応えられるものとする。
- (3) 職員の資質を高めるため、人権研修、接遇研修、個人情報保護・情報公開研修、防災研修等の各種研修を実施するとともに管理運営業務に不可欠な知識と技術の習得に努めなければならない。
- (4) 職員は、常に清潔な服装を心がけ名札を着用しなければならない。
- (5) 総括管理責任者を1名選任しなければならない。なお、総括管理責任者は職員を兼務することができる。
- (6) 総括管理責任者の職務は次の通りとする。
  - ① 管理物件の効率的、効果的な管理運営を安定して行うこと
  - ② 市との連絡調整に関すること
  - ③ 現場における職員の指揮監督に関すること
  - ④ 適切な管理・運営に資するため、職員の技術・マナーの向上に努めること

- ⑤ 事故・労働災害の防止に努めること
- ⑥ 各種報告書の提出
- ⑦ その他指示事項に対する処置及び報告等
- (7) 各多目的棟に館長を1名配置しなければならない。また、各多目的棟に館長を補佐・代理する職員を配置しなければならない。
- (8) AED（自動体外式除細動器）を使用するための講習会（普通救命講習）を受講した職員を配置しなければならない。
- (9) 各多目的棟に防火管理上必要な業務を行う火元管理責任者を1名配置しなければならない。
- (10) 各多目的棟には防火管理者の有資格者を1名配置しなければならない。
- (11) 各図書室には常時2名以上の職員を配置しなければならない。
- (12) 各図書室には司書の有資格者を1名以上配置しなければならない。
- (13) 各図書室の開室時間中はカウンター内に職員を常駐させなければならない。

### 3.2 備品等

- (1) 備品は、指定管理者に無償にて貸与するものとし、指定管理者はこれを善良なる管理者の注意義務をもって管理しなければならない。  
なお、経年劣化等による備品の更新は、市が利用状況や予算状況を勘案して行う。
- (2) 団体活動室に印刷機を設置し、指定管理者の費用と責任においてリース契約を行わなければならない。
- (3) 指定管理者の故意又は過失により毀損又は滅失した備品の補充については、指定管理者が負担するものとする。この場合であっても、当該備品は市に帰属する。
- (4) 物品等は、指定管理者の負担で調達しなければならない。  
なお、調達した物品等については、指定管理者に帰属するものとする。
- (5) 図書室の備品等については本項に加えて「7 業務の範囲（2）」を適用する。

### 3.3 自主事業

多目的棟の設置目的に合致し、かつ管理運営業務の実施を妨げない範囲において、指定管理者の費用と責任により、積極的に自主事業を実施しなければならない。

### 3.4 事務室等の使用等

指定管理者が業務遂行上必要とする施設（事務室、ロッカールーム等）は、指定期間中無償で使用させる。ただし、損傷を与えた場合は、指定管理者の責任で弁償しなければならない。また、使用にあたっては、節水、節電に努めなければならない。

### 3.4 行政財産の目的外使用

管理物件を使用する場合において、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第4項の規定に基づく行政財産の目的外使用を必要とする場合は、久留米市財産規則（昭和47年規則第36号）の定めるところにより市の許可を得なければならない。

### 3.5 著作権等の使用

- (1) 管理運営業務の実施にあたり著作権、特許権、実用新案権、意匠権その他法令に基づき保護される第三者の権利対象を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。
- (2) 指定期間を通じて、管理運営業務の実施にあたり作成した図面、写真及び映像物等の成果物を、管理運営業務の実施目的以外の目的に供してはならない。ただし、あらかじめ書面により市の承認を受けたときは、この限りではない。

### 3.6 文書の管理

管理運営業務の実施にあたり久留米市文書規程（令和2年久留米市規程第10号）に準拠し、文書を管理しなければならない。

### 3.7 諸規程の整備

管理運営業務に必要な諸規程を整備し、これを備え付けなければならない。

### 3.8 モニタリング

モニタリングは、指定管理者による公共サービスの履行に関し、法令等及び協定等に従い、適正かつ確実なサービスの提供が確保されているかを確認するとともに、市が示したサービス水準を満たしているかを監視するものであり、その概要は次の通りとする。

なお、詳細は「別紙 モニタリングマニュアル」の通りである。

- (1) 業務の履行状況の確認
- (2) サービスの質に関する確認
- (3) サービス提供の安定性に関する確認
- (4) 利用者の満足度に関する確認

### 3.9 指定管理の終了（引継）

- (1) 指定期間の終了に際して、又は指定の取消しに際して、市又は市が指定する者に対して管理運営業務の引継ぎを行わなければならない。
- (2) (1)に定める引継ぎに要する費用は指定管理料に含まれる。
- (3) (1)に定める引継ぎが行われる前に、市が指定する者は管理物件の視察を行うことができる。

## 4.0 原状回復義務

- (1) 管理運営業務の引継ぎを行うまでの間に、指定開始日を基準として管理物件を原状に回復させようとして、市に返還しなければならない。
- (2) (1)の規定にかかわらず、市が認めた場合に限り、管理物件の原状回復を行わずに管理物件を市に返還することができる。
- (3) (1)に定める管理物件の原状回復については、指定管理者の費用と責任により、これを行う。

### 4.1 多目的棟管理運営委員会

- (1) 多目的棟の設置目的の達成及びその管理運営体制を協議するために市が設置する多目的棟管理運営委員会（以下「管理運営委員会」という。）にオブザーバーとして参加しな

なければならない。

- (2) 管理運営委員会は、学識経験者、多目的棟利用者及び小学校区代表者等により組織する。

#### 4.2 多目的棟連絡調整会議

管理運営業務を円滑に実施するために必要な情報交換及び同業務の調整を図ることを目的として市が設置する多目的棟連絡調整会議（以下「連絡調整会議」という。）に参加しなければならない。

#### 4.3 苦情等処理

利用者から問合せ、要望及び苦情等が寄せられた場合は、迅速かつ適切に対応するとともに、その円満な解決に努めなければならない。また、利用者からの要望及び苦情等を的確に把握し、利用者視点に立った管理運営業務を実施しなければならない。

#### 4.4 監督

市は、指定管理者に対して管理運営業務の内容及び経理の状況等に関して報告を求め、実地につき調査し又は必要な指示を行う。

#### 4.5 監査

管理運営業務に係る出納その他の事務は、監査委員による監査（地方自治法第199条第7項）、包括外部監査人による監査（地方自治法第252条の37）、個別外部監査人による監査（地方自治法第252条の42）の対象となる。

#### 4.6 適格請求書（インボイス）の発行事業者の登録

消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）に対応するため、適格請求書（インボイス）の発行事業者の登録を行うこと。また、適格請求書（インボイス）の発行に伴い、発行したインボイスの保存等の事務に対応すること。

#### 4.7 その他

- (1) 管理業務を行うにあたり、物品の調達等を行う場合は、久留米市内の企業等の積極的な活用に努めること。
- (2) 市が管理運営業務に関連する会議等への出席を要請した場合は、それに応じなければならない。
- (3) その他、この仕様書に定める事項について疑義が生じた場合は、市及び指定管理者の双方で協議を行い決定するものとする。



## 【特記基準1】 清掃業務基準

### 1 基本的な考え方

清掃業務は、多目的棟の快適な環境を保つため、次の業務基準に従って実施すること。

### 2 業務の範囲

- (1) 多目的棟
- (2) 多目的棟の付属工作物
- (3) 多目的棟の周辺（駐車場を含む。）

### 3 業務の内容

#### (1) 日常清掃

- ① 休館日を除いて毎日実施すること。
- ② 原則として開館時間中に実施すること。
- ③ 清掃箇所は別紙3「清掃業務対象施設明細」の通りである。
- ④ 清掃要領は別紙4「日常清掃実施要領」の通りである。

#### (2) 定期清掃

- ① 原則として休館日の月曜日に実施すること。
- ② 清掃箇所及び清掃内容は別紙3「清掃業務対象施設明細」の通りである。
- ③ 市の都合により実施時期を変更する必要がある場合は指定管理者と協議のうえ定める。

#### (3) 塵芥処理

- ① 集積したごみは定期的に排出すること。

(4) 玄関マットの管理

- ① 玄関マットは清潔感を損なわないよう管理すること。

(5) 雑役

- ① 散水、除草、構内整理等を必要に応じて実施すること。

(6) 消毒

- ① 年2回実施すること。
- ② 薬剤による影響が懸念される箇所には必要な養生を施すこと。

(7) その他

- ① その他市が必要と認めて指示する軽易な作業を実施すること。

4 安全の確保

- (1) 清掃業務の実施にあたっては、事故防止に十分注意するとともに、指定管理者は当該事故に対する一切の責任を負うこと。

5 その他

- (1) 指定管理者が本業務を再委託した場合であって、その受託者が変更となった場合は、本業務が円滑に引き継がれるよう努めること。

## 【特記基準2】 警備業務基準

### 1 基本的な考え方

警備業務は、火災、盗難及び破壊等あらゆる事故の発生を警戒・防止することにより、財産の保全と人身の安全を図ることを目的として、次の業務基準に従って実施すること。

### 2 警備業務の範囲

#### (1) 多目的棟

### 3 警備業務の内容

#### (1) 多目的棟内の火災、盗難及び不良行為の予防・発見・拡大防止

#### (2) 事故感知時における関係先への連絡通報

#### (3) 警備実施事項の報告

### 4 警備業務の方法

(1) 多目的棟に警報機器を設置し、伝達される諸情報（火災警報を含む。）を中央管制本部で監視し、異常事態に対応して緊急出動を行うとともに必要な処置を行う。

(2) 多目的棟及び第三者からの異常通報に対しても必要な処置を行う。

### 5 警備業務の時間

#### (1) 基準時間

① 防犯 … 開館日：午後9時45分～翌日午前9時  
閉館日：終日

② 火災 … 終日

(2) 防犯警備については、その基準時間内において、多目的棟が無人の状態となり、多目的棟からの警報装置警戒開始の信号を受けたときに警備を開始し、警報装置警戒解除の信号を受けたときに警備を終了する。

## 6 警備機器の設置

- (1) 指定管理者は、多目的棟に自動警報機器を設置し、警備時間中、当該警報機器により感知される異常の有無を中央管制本部において確認することができる機器を設置すること。
- (2) 警備機器は、指定管理者の費用と責任により設置・運用すること。
- (3) 指定管理者は、警備機器の正常な機能を維持するため必要な保守点検を行うとともに、当該機器の故障により作動に異常が生じた場合は、遅滞なく必要な安全措置を講じること。

## 7 警備業務の報告

- (1) 指定管理者は、事故発生について必要と認めるときは、市に緊急連絡するとともに、後日、市に対して書面により報告すること。
- (2) 指定管理者は、緊急連絡の必要を認めない事故については、後日、市に対して書面により報告すること。

## 8 鍵の管理

- (1) 指定管理者は多目的棟の鍵を厳重に保管すること。
- (2) 鍵の紛失等の事態が発生した場合は、速やかに市に報告するとともに指定管理者の費用と責任により取替え等の処置を行うこと。

## 9 その他

- (1) 指定管理者が本業務を再委託した場合であって、その受託者が変更となった場合は、本業務が円滑に引き継がれるよう努めること。

### 【特記基準3】 自家用電気工作物保守点検業務基準

#### 1 基本的な考え方

自家用電気工作物（以下「電気工作物」という。）保守点検業務は、次の業務基準に従って実施すること。

なお、本業務内容の詳細事項及びこの仕様書に定めのない事項については、「建築保全業務共通仕様書及び同解説 最新版」（一般財団法人建築保全センター編集・発行）に依拠すること。

#### 2 業務の内容

電気事業法第42条第1項の規定により定める保安規程（以下「保安規程」という。）に基づく主な業務の内容は次の通りとする。

- (1) 電気工作物の設置又は変更の工事の際に、設計の審査、工事の監督及び竣工の検査を行い必要な指示又は助言を行うこと。
- (2) 電気工作物の維持及び運用が適正に行われるよう、指導、協議又は助言を行うとともに、電気工作物の点検、測定及び試験等を定期的に行い、経済産業省令（以下「省令」という。）で定める技術基準に適合しない事項等がある場合は、これについて必要な指示又は助言を行うこと。
- (3) 電気工作物に事故が発生した場合は、応急措置等について指導するとともに、事故原因を探求し、再発防止について取るべき措置を指示又は助言し、必要に応じて精密検査を行うこと。
- (4) 法令に基づいて実施される関係官庁による検査等に立ち会うこと。

#### 3 電気工作物の概要

	筑邦市民センター多目的棟	耳納市民センター多目的棟
設備容量	300KVA (単相 200KVA : 三相 100KVA)	400KVA (単相 150KVA : 三相 100KVA + 150KVA)
受電電圧	6,600V	6,600V
発電機	非常用——KVA	非常用——KVA

#### 4 業務の方法

保安規程に基づく業務の方法は次の通りとする。

- (1) 点検は次の周期で行うこと。また、原則として目視、接触又は軽打等により行うこと。
  - ① 通常 1回／隔月
  - ② 定期 1回／年
- (2) 常時、絶縁監視装置を設置すること。
- (3) 電気工作物の設置又は変更の工事の間中は、週1回当該工事を監督すること。
- (4) 別紙5-1～4「電気設備の点検項目及び点検内容」中の点検周期の定義は次の通りとする。
  - ① 1M、1W、1D … 2か月に1回
  - ② 6M … 6か月に1回
  - ③ 1Y … 1か年に1回

#### 5 保守の範囲

- (1) 汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃
- (2) 取付け不良、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し締め
- (4) 次の消耗部品等の交換又は補充
  - ① 潤滑油、グリス、充填油等
  - ② ランプ類、ヒューズ類
  - ③ パッキン、ガスケット、Oリング類（容易に交換できる場合）

- ④ 精製水
- (5) 接触部分、回転部分等への注油
- (6) 軽微な損傷がある場合の補修、塗装（タッチペイント程度）
- (7) その他これらに類する軽微な作業

## 6 応急措置等

- (1) 点検の結果、次の事態が想定される場合は、簡易な方法により応急措置を講じるとともに、速やかに市に報告する。

なお、当該措置は指定管理者の費用と責任により講じること。

- ① 対象部分に脱落、落下もしくは転倒の恐れがある場合
- ② 対象部分を継続使用することにより著しい損傷を及ぼす恐れがある場合
- ③ 対象部分を継続使用することにより関連する部材・機器等に影響を及ぼす恐れがある場合

- (2) 点検の結果、対象部分に落下又は飛散等の恐れがあるものについては、その区域を立入禁止にする等の危険防止措置を講じるとともに、速やかに市に報告する。

なお、当該措置は指定管理者の費用と責任により講じること。

## 7 点検の省略

- (1) 次に掲げる対象部分の点検は原則として省略することができる。

- ① 容易に出入りできる点検口がない床下又は天井裏にあるもの
- ② 配管又は配線を目的とした室又は屋上等に設置するものであって、容易に出入りできない箇所にあるもの
- ③ 通電又は運転の停止が極めて困難な状況にあるもの及びその付近にあるもので、その点検作業を行うことが危険であるもの
- ④ 地中又はコンクリート等の中に埋設されているもの
- ⑤ 足場のない給気又は排気のための塔

⑥ ロッカー及び家具等が設置されていて点検が不可能なもの

(2) 同一の対象部分について複数の点検が同一の時期に重複する場合は、その点検内容が同一である限り、当該最長周期の点検の実施により重ねて他周期の点検を行うことを要しない。

## 8 その他

(1) 業務を実施するにあたり、仕上げ材又は構造材等の一部撤去又は損傷を伴う場合は、事前に市の許可を受けること。

(2) 指定管理者が本業務を再委託した場合は、受託者は保守対象部分の単線結線図及び盤系統図を作成のうえ、速やかに指定管理者に提出すること。受託期間中に設備及び電気工作物に変更があった場合も同様とする。

(3) 指定管理者が本業務を再委託した場合であって、その受託者が変更となった場合は、本業務が円滑に引き継がれるよう努めること。

(4) 保安規程の効力は、本特記基準に優先する。



## 【特記基準4】 エレベーター保守点検業務基準

### 1 基本的な考え方

エレベーター保守点検業務は、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」（国土交通省 最新指針）等及び次の業務基準に従って実施すること。

なお、本業務内容の詳細事項及びこの仕様書に定めのない事項については、「建築保全業務共通仕様書及び同解説 最新版」（一般財団法人建築保全センター編集・発行）に依拠すること。

### 2 昇降機設備の概要

	筑邦市民センター多目的棟	耳納市民センター多目的棟
メーカー名	日立製作所	三菱エレベーター
種類	油圧式	ロープ式（マイコン制御）
機械室	あり	なし
機種	HPF-11-C045	VFFL
停止（非停止）階床数	2	2
速度	中速	4.5m/min
用途	乗用車椅子仕様	乗用車椅子仕様
積載質量	750kg	750kg
竣工検査	1999年度	2001年度

### 3 業務の内容

#### （1） 保守点検

- ① 保守点検要領は別紙6「エレベーター保守点検業務要領」の通りである。
- ② 保守点検の結果について市に報告書を提出すること。

#### （2） 異常監視

- ① 昇降機設備に次のような異常事態が発生した場合は遠隔点検装置からの異常通報に基づき適切な処置を行うこと。

- ア 閉じ込め故障
- イ 使用不能故障
- ウ 着床不良

- エ 戸開閉不良
- オ 制御盤停電
- カ 遠隔点検装置停電
- キ 制御関連機器温度異常

- ② 昇降機設備に異常事態が発生した場合は、かご内インターホンを通じて同かご内の乗客と受信専門員とが直接通話し、必要な指示又は連絡等を行うこと。
- ③ 昇降機設備に異常事態が発生した場合は、24時間体制で担当者を派遣し、速やかに昇降機設備の運行状況を確認するとともに、事態に応じた適切な処置を行うこと。
- ④ 異常事態に対する処置の結果について市に報告書を提出すること。

### (3) 消耗部品の供給

- ① 本業務に必要な部品のうち、消耗部品を供給すること。
- ② 消耗部品とは、通常の使用による磨耗又は劣化により補完又は交換を頻繁に行う小部品及び油脂類等をいう。

### (4) 構成部品の修理及び取替

- ① 昇降機設備に関連する機器の磨耗及び劣化を予測のうえ、その構成部品の修理及び取替を行うこと。
- ② 同部品の修理及び取替を行うにあたっては、メーカーの純正品を用いること。
- ③ 同部品の修理及び取替の結果について市に報告書を提出すること。

### (5) 品質検査

- ① 年に1回の周期で、昇降機設備の総合的な機能を確認する品質検査を行うこと。
- ② 品質検査の結果について市に報告書を提出すること。

## 4 修理・取替え・交換等の範囲

- (1) 保守点検により判明した部品等の修理・取替え・交換等については、昇降機を通常使用することによる摩耗及び損傷による場合に限り実施すること。

ただし、別紙6「エレベーター保守点検業務要領」の表中「備考」欄の「※」表示を付した項目を除く。

(2) 部品等の修理・取替え・交換等を実施する項目は、別紙7「エレベーター部品の修理・取替え・交換等の範囲」の表中「エレベーターの仕様」欄に「○」表示を付したものとする。

ただし、次の項目を除く。

- ① 巻上機の一式取替え、ギヤケース取替え
- ② 電動機の一式取替え、フレーム取替え
- ③ 制御盤等の一式取替え、キャビネット取替え
- ④ 油圧式エレベーターの油タンク、圧力配管、プランジャー及びシリンダ取替え
- ⑤ 意匠部品（かご、かご・乗場操作盤、表示器、かご床タイル、内装シート、かごの戸、敷居、乗場戸、三方枠）の塗装、メッキ直し、清掃又は取替え
- ⑥ 遮煙構造の部材取替え

## 5 その他

(1) 指定管理者が本業務を再委託した場合であって、その受託者が変更となった場合は、本業務が円滑に引き継がれるよう努めること。

## 【特記基準5】 防災設備保守点検業務基準

### 1 基本的な考え方

防災設備保守点検業務は、消防法の規定及び次の業務基準に従って実施すること。

なお、本業務内容の詳細事項及びこの仕様書に定めのない事項については、「建築保全業務共通仕様書及び同解説 最新版」（一般財団法人建築保全センター編集・発行）に依拠すること。

### 2 業務の内容

#### (1) 保守点検

- ① 保守点検要領は別紙8「防災設備保守点検業務要領」の通りである。
- ② 保守点検の結果について市に報告書を提出すること。
- ③ 点検は次の周期で行うこと。

ア 総合点検 1回／年

イ 外観点検・機能点検・作動試験 2回／年

#### (2) 異常監視

- ① 防災設備に異常事態が発生した場合は、速やかに事態に応じた適切かつ簡易な処置を行うこと。
- ② 異常事態に対する処置の結果について市に報告すること。

### 3 保守の範囲

- (1) 汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃
- (2) 取付け不良、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し締め
- (4) 次の消耗部品等の交換又は補充
  - ① 潤滑油、グリス、充填油等

- ② 表示ランプ、発信機ガラス、受信機のランプ、ヒューズ
- ③ パッキン、ガスケット、Oリング類（容易に交換できる場合）
- ④ 精製水
- (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、塗装（タッチペイント程度）
- (7) その他これらに類する軽微な作業

#### 4 点検の省略

- (1) 次に掲げる対象部分の点検は原則として省略することができる。
  - ① 容易に出入りできる点検口がない床下又は天井裏にあるもの
  - ② 配管又は配線を目的とした室又は屋上等に設置するものであって、容易に出入りできない箇所にあるもの
  - ③ 通電又は運転の停止が極めて困難な状況にあるもの及びその付近にあるもので、その点検作業を行うことが危険であるもの
  - ④ 地中又はコンクリート等の中に埋設されているもの
  - ⑤ 足場のない給気又は排気のための塔
  - ⑥ ロッカー及び家具等が設置されていて点検が不可能なもの
- (2) 同一の対象部分について複数の点検が同一の時期に重複する場合は、その点検内容が同一である限り、当該最長周期の点検の実施により重ねて他周期の点検を行うことを要しない。

#### 5 その他

- (1) 業務を実施するにあたり、仕上げ材又は構造材等の一部撤去又は損傷を伴う場合は、事前に市の許可を受けること。

- (2) 指定管理者が本業務を再委託した場合は、受託者は系統図等を作成のうえ、速やかに指定管理者に提出すること。受託期間中に防災設備に変更があった場合も同様とする。
- (3) 指定管理者が本業務を再委託した場合であって、その受託者が変更となった場合は、本業務が円滑に引き継がれるよう努めること。

## 【特記基準6】 空調機等保守点検業務基準

### 1 基本的な考え方

空調機等保守点検業務は、次の業務基準に従って実施すること。

なお、本業務内容の詳細事項及びこの仕様書に定めのない事項については、「建築保全業務共通仕様書及び同解説 最新版」（一般財団法人建築保全センター編集・発行）に依拠すること。

### 2 空調機の概要

#### (1) 筑邦市民センター多目的棟

保守対象機器		規格仕様	数量	備考
室外機	ガスヒートポンプ	850型	4	30馬力
	ガスヒートポンプ	450型	1	16馬力
室内機	床置ダクトタイプ	800型	1	
	床置ダクトタイプ	560型	1	
	天井埋込カセット	112型	2	
	天井埋込カセット	90型	7	
	天井埋込カセット	80型	1	
	天井埋込カセット	71型	9	
	天井埋込カセット	56型	13	
	天井埋込カセット	45型	2	
	床置ダクトタイプ	71型	2	

#### (2) 耳納市民センター多目的棟

保守対象機器	台数	点検回数	備考
1. 空冷式チラーユニット (180kw)	1台	年6回	冷房：イン、オフ、オン 暖房：イン、オフ、オン
空冷式チラーユニット (150kw)	1台		
2. 膨張タンク	1台	年1回	
3. ポンプ類			
・冷温水ポンプ (7.5kw)	1台	年1回	冷房・暖房：イン
・冷温水ポンプ (5.5kw)	1台	年1回	冷房・暖房：イン
4. 空気調和機			
・多目的ホール系統	1台	年2回	冷房：イン、オン
・フィルター清掃	1台	年2回	

保守対象機器	台数	点検回数	備考
5. ファンコイルユニット ・天井カセット型：300型 ・天井カセット型：400型 ・天井カセット型：600型 ・天井カセット型：800型 ・フィルター清掃	8台 7台 7台 19台 41台	年1回 年1回 年1回 年1回 年2回	冷房：イン 冷房：イン 冷房：イン 冷房：イン
6. 全熱交換器 ・天井埋込型 ・フィルター清掃	2台 7台	年1回 年2回	冷房：イン
7. 排気ファン (FE-1)	1台	年1回	
8. 自動制御機器 ・集中管理装置スマートスクリーン ・空調機制御	1台 1組	年1回	
9. パッケージエアコン室内機 フィルター清掃	2台	年2回	
10. 膨張タンク等 クッションタンク (360L) 密閉式膨張タンク (24L)	1台 1台	年1回 年1回	腐食・損傷の確認のみ

### 3 業務の内容

#### (1) 保守点検

- ① 保守点検要領は別紙9「空調機等保守点検業務要領」の通りである。
- ② 保守点検の結果について市に報告書を提出すること。  
なお、当該報告書には累積運転時間を明記すること。

#### (2) 異常監視

- ① 空調機等に異常事態が発生した場合は、速やかに事態に応じた適切かつ簡易な処置を行うこと。
- ② 異常事態に対する処置の結果について市に報告すること。



(3) ガスヒートポンプ (GHP) の部品の定期交換

- ① 別紙10「ガスヒートポンプ定期交換部品一覧表」に示す部品を無償で定期交換すること。

4 その他

- (1) 指定管理者が本業務を再委託した場合であって、その受託者が変更となった場合は、本業務が円滑に引き継がれるよう努めること。

## 【特記基準7】 移動観覧席保守点検業務基準

### 1 基本的な考え方

移動観覧席保守点検業務は、次の業務基準に従って実施すること。

### 2 業務の内容

#### (1) 保守点検

① 保守点検要領は別紙1 1「移動観覧席保守点検業務要領」の通りである。

② 保守点検の結果について市に報告書を提出すること。

③ 点検は次の周期で行うこと。

ア 筑邦市民センター多目的棟：年2回（9月、3月）

イ 耳納市民センター多目的棟：年1回（8月）

#### (2) 装置の清掃、注油及び調整

#### (3) 異常監視

① 移動観覧席に異常事態が発生した場合は、速やかに事態に応じた適切かつ簡易な処置を行うこと。

② 異常事態に対する処置の結果について市に報告すること。

### 3 その他

(1) 指定管理者が本業務を再委託した場合であって、その受託者が変更となった場合は、本業務が円滑に引き継がれるよう努めること。

## 【特記基準8】 自動ドア保守点検業務基準

### 1 基本的な考え方

自動ドア保守点検業務は、次の業務基準に従って実施すること。

### 2 業務の内容

#### (1) 保守点検

① 保守点検の結果について市に報告書を提出すること。

② 点検は年2回（6ヶ月に1回）の周期で行うこと。

#### ③ 保守点検項目

ア ドアエンジン装置（制御部装置を含む。）

イ ドア開閉速度及びクッション作動に係る異常の有無の点検・調整

ウ 電気回路に係る異常の有無の点検・調整

エ 各部のビス、ボルト及びナット等の締め直し

#### (2) 異常監視

① 自動ドアに異常事態が発生した場合は速やかに事態に応じた適切かつ簡易な処置を行うこと。

② 異常事態に対する処置の結果について市に報告すること。

### 3 自動ドアの概要

筑邦市民センター多目的棟

耳納市民センター多目的棟

場所	台数
玄関	2
図書室	1
身障者トイレ（1階、2階）	2

場所	台数
玄関	3
図書室	1
身障者トイレ（1階、2階）	2

### 4 その他

(1) 指定管理者が本業務を再委託した場合であって、その受託者が変更となった場合は、本業務が円滑に引き継がれるよう努めること。

## 【特記基準9】 音響設備保守点検業務基準

### 1 基本的な考え方

音響設備保守点検業務は、次の業務基準に従って実施すること。

### 2 業務の内容

#### (1) 保守点検

① 保守点検要領は別紙12「音響設備保守点検業務要領」の通りである。

② 保守点検の結果について市に報告書を提出すること。

③ 定期点検は次の周期で行うこと。

ア 筑邦市民センター多目的棟：年1回

イ 耳納市民センター多目的棟：年1回

#### (2) 異常監視

① 音響設備に異常事態が発生した場合は、速やかに事態に応じた適切かつ簡易な処置を行うこと。

② 異常事態に対する処置の結果について市に報告すること。

### 3 その他

(1) 指定管理者が本業務を再委託した場合であって、その受託者が変更となった場合は、本業務が円滑に引き継がれるよう努めること。

## 【特記基準10】 舞台照明設備保守点検業務基準

### 1 基本的な考え方

舞台照明設備保守点検業務は、次の業務基準に従って実施すること。

### 2 業務の内容

#### (1) 保守点検

① 保守点検要領は別紙13「舞台照明設備保守点検業務要領」の通りである。

② 保守点検の結果について市に報告書を提出すること。

③ 点検は次の周期で行うこと。

ア 筑邦市民センター多目的棟：年1回

イ 耳納市民センター多目的棟：年1回

#### (2) 異常監視

① 舞台照明設備に異常事態が発生した場合は、速やかに事態に応じた適切かつ簡易な処置を行うこと。

② 異常事態に対する処置の結果について市に報告すること。

### 3 その他

(1) 指定管理者が本業務を再委託した場合であって、その受託者が変更となった場合は、本業務が円滑に引き継がれるよう努めること。

## 【特記基準 1 1】 舞台等吊物設備保守点検業務基準

### 1 基本的な考え方

舞台等吊物設備保守点検業務は、次の業務基準に従って実施すること。

### 2 業務の内容

#### (1) 保守点検

① 保守点検要領は別紙 1 4 「舞台等吊物設備保守点検業務要領」の通りである。

② 保守点検の結果について市に報告書を提出すること。

③ 点検は次の周期で行うこと。

ア 筑邦市民センター多目的棟：年 1 回

イ 耳納市民センター多目的棟：年 1 回

#### (2) 異常監視

① 舞台等吊物設備に異常事態が発生した場合は、速やかに事態に応じた適切かつ簡易な処置を行うこと。

② 異常事態に対する処置の結果について市に報告すること。

#### (3) 構成部品等の交換等

① 保守点検の結果、以下の構成部品の劣化が認められその交換が必要な場合は指定管理者の費用と責任により対応すること。その他の部品の交換については市の承認を受けた後に指定管理者の費用と責任により対応すること。

ア ボルト類（特殊部品を除く。）

イ ビス類（特殊部品を除く。）

② 保守点検の結果、可動部注油が必要な場合は指定管理者の費用と責任により対応すること。

### 3 舞台等吊物設備の概要

筑邦市民センター多目的棟		耳納市民センター多目的棟	
対象設備の名称	ステージ舞台吊物装置	対象設備の名称	アリーナ電動バトン装置 吊下式バスケット装置

### 4 その他

- (1) 指定管理者が本業務を再委託した場合であって、その受託者が変更となった場合は、本業務が円滑に引き継がれるよう努めること。

## 【特記基準12】 トレーニング機器保守点検業務基準

### 1 基本的な考え方

トレーニング機器保守点検業務は、次の業務基準に従って実施すること。

### 2 業務の内容

#### (1) 保守点検

① 保守点検項目は次の通りである。

- ア 機器の調整・点検・整備
- イ 各部の締付け・測定・調整・清掃

② 保守点検の結果について市に報告書を提出すること。

③ 点検は次の周期で行うこと。

- ア 筑邦市民センター多目的棟：年2回（6か月ごと）
- イ 耳納市民センター多目的棟：年2回（6か月ごと）

#### (2) 異常監視

① トレーニング機器に異常事態が発生した場合は、速やかに事態に応じた適切かつ簡易な処置を行うこと。

② 異常事態に対する処置の結果について市に報告すること。

#### (3) 構成部品等の交換等

① 保守点検の結果、構成部品の劣化が認められその交換が必要な場合は指定管理者の費用と責任により対応すること。

② 保守点検の結果、可動部注油が必要な場合は指定管理者の費用と責任により対応すること。



### 3 トレーニング機器の概要

	対象機器	台数
多目的棟 筑邦市民センター	エアロバイク	2
	ツイストマシン	1
	ベルトトレナー	1
	テーブルローラー	1
	カールストレッチベンチ	1
	45° バックエクステンションベンチ	1
	アブドミナルボード	1
	ランニングマシン	1
多目的棟 耳納市民センター	エアロバイク	2
	ツイストマシン	1
	ベルトトレナー	1
	テーブルローラー	1
	カールストレッチベンチ	1
	45° バックエクステンションベンチ	1
	アブドミナルボード	1
	ランニングマシン	1

機器の内、各センターのエアロバイク1台、ランニングマシン1台は市のリース

### 4 その他

- (1) 指定管理者が本業務を再委託した場合であって、その受託者が変更となった場合は、本業務が円滑に引き継がれるよう努めること。

(別紙1) 貸与備品リスト

筑邦市民センター多目的棟

※R6.4.1.現在

No.	備品名	数量	保管場所
1	片袖机	5	事務室
2	長机	1 2	体育館
3	長机	6	図書館3 玄関ロビー2 体育館1
4	長机	1 4	会議室
5	閲覧机	2	図書室
6	作業用机	2	団体活動室
7	OAデスク	1	事務室
8	OAデスク	2	図書室(インターネット閲覧用)
9	椅子	1 6	団体活動室
10	事務椅子	6	事務室
11	事務椅子	3	図書室
12	パイプ椅子	4 4	会議室
13	パイプ椅子	4	2階ロビー
14	子ども用椅子	6	図書室
15	身障者用椅子(車椅子)	1	玄関ロビー
16	テーブル	1	控室
17	スツール	3	シャワー室
18	椅子(1人用)	7	1階ロビー
19	椅子(3人用)	6	1階ロビー
20	椅子(3人用)	1	団体活動室
21	ソファ	7	1階ロビー(ピンク色、テーブルソファ含む) 中庭、円柱ソファ除く
22	ソファ	1	1階ロビー(グレー色)
23	椅子(1人用)	1 4	図書室(両袖あり10、なし4)

※R6. 4. 1. 現在

No.	備品名	数量	保管場所
24	ソファ（1人用）	4	図書室（グレー色）
25	パイプソファ（2人用）	1	図書室（ピンク色）
26	椅子（3人用）	1	図書室
27	折りたたみ椅子	58	体育館
28	ベンチ	2	トレーニング室
29	ピアノ・オルガン椅子	1	体育館（ステージ）
30	キャビネット	3	事務室
31	衣類ロッカー	4	事務室
32	衣類ロッカー	2	団体活動室
33	コインロッカー	4	シャワー室
34	陳列ケース	3	玄関ロビー
35	書架	5	図書室
36	書架	1	玄関ロビー
37	書棚	2	事務室
38	書棚	1	団体活動室
39	マガジンラック	2	図書室
40	ブックトラック	4	図書室
41	テーブル	1	事務室
42	ミーティングテーブル	1	団体活動室
43	花台	1	体育館（ステージ）
44	演台	1	体育館（ステージ）
45	段差スロープ	1	体育館（ステージそで）
46	踏み台	2	図書室
47	踏み台	1	団体活動室
48	司会台	1	体育館（ステージ）
49	紙芝居台	1	図書室
50	OA台	2	事務室
51	裁断機	1	団体活動室

※R6. 4. 1. 現在

No.	備品名	数量	保管場所
52	台車	1	事務室
53	掲示板	1	会議室
54	掲示板	1	図書室
55	掲示板	1	玄関ロビー
56	掲示板	1	玄関入り口
57	傘立て	1	事務室
58	傘立て	2	玄関入り口
59	フラワースタンド	2	2階ロビー
60	フラワースタンド	1	図書室
61	ホワイトボード	1	事務室
62	ホワイトボード	2	会議室
63	展示用パネル	6	団体活動室
64	展示用パネル	2	玄関ロビー
65	パンフレットスタンド	1	玄関ロビー
66	傘袋スタンド	1	玄関入り口
67	テレビ	1	事務室
68	除湿器	1	体育館(ステージ)
69	冷水器	1	玄関ロビー
70	脚立	1	事務室
71	血圧計	1	トレーニング室
72	体内脂肪計	1	トレーニング室
73	ピアノ運搬車	1	体育館(ステージ)
74	ベビーカー	2	玄関ロビー 控室
75	卓球台	4	体育館
76	支柱 (バトミントン用)	2	体育館
77	トレーニング用マット	1	玄関ロビー
78	トレーニング用マット	2	トレーニング室
79	エアロバイク	2	トレーニング室 (1台リース)

※R6. 4. 1. 現在

No.	備品名	数量	保管場所
80	ツイストマシン	1	トレーニング室
81	ベルトトレーナ	1	トレーニング室
82	テーブルローラ	1	トレーニング室
83	カールストレッチベンチ	1	トレーニング室
84	45° バックエクステンションベンチ	1	トレーニング室
85	アブドミナルボード	1	トレーニング室
86	ランニングマシン	1	トレーニング室（1台リース）
87	ベビーベット	1	親子観覧席
88	ピアノ	1	体育館（ステージ）
89	アコーディオンスクリーン	1	給湯室
90	体育館敷用マット	14	体育館
91	マット巻器	1	体育館
92	支柱（ソフトバレー用）	2	体育館
93	卓球用防護ネット	20	体育館
94	木製ベンチ	5	体育館
95	オーディオミキサー	1	体育館
96	スピーカー	2	体育館
97	ホワイトボード	1	体育館
98	OAデスク	1	団体活動室
99	両肘付ソファ	6	控室
100	パソコン台	1	事務室
101	公衆電話	1	玄関ロビー
102	ワイヤレスマイク	3	事務室
103	マイク	4	事務室
104	デスク用マイクスタンド	1	事務室
105	タイピンマイク	1	事務室
106	消耗品引き出し棚	1	事務室
107	キャビネット棚	2	事務室

※R6. 4. 1. 現在

No.	備品名	数量	保管場所
108	マイクスタンド	4	事務室
109	オーディオミキサー	1	会議室
110	A E D 設置ケース	1	玄関ロビー
111	血圧計椅子	1	トレーニング室
112	血圧計スタンド	1	トレーニング室
113	ファクシミリ台	1	図書室

No.	備品名	数量	保管場所
1	45° バックエクステンションベンチ	1	トレーニング室
2	L型ケース	1	2階ロビー
3	PLKロッカー	3	事務室
4	アコーディオンスクリーン	3	図書室
5	アブドミナルボード	1	トレーニング室
6	ウォータークーラー	1	1階ロビー
7	キャビネット	7	事務室
8	カールストレッチベンチ	1	トレーニング室
9	コインロッカー	2	2階女子トイレ更衣室
10	コインロッカー	2	2階男子トイレ更衣室
11	コインロッカー	2	1階ロビー
12	エアロバイク	2	トレーニング室（1台リース）
13	スタンドパネル	3	1階ロビー
14	スタンドパネル	2	団体活動室
15	スタンドパネル	1	トレーニング室
16	スツール	5	図書室
17	ストレッチマット	2	トレーニング室
18	セールスマンデスク（OAデスク）	1	団体活動室
19	チェアポーター	2	2階倉庫
20	ツイストマシン	1	トレーニング室
21	多目的テーブル	1	事務室
22	テーブルローラー	1	トレーニング室
23	ハイケース	1	1階ロビー
24	パンフレットスタンド	2	1階ロビー
25	オープン型キャビネット	1	事務室（休憩室）
26	オープン型キャビネット	1	団体活動室

※R6. 4. 1. 現在

No.	備品名	数量	保管場所
27	ブックトラック	4	図書室
28	フロアシート巻取器HG	2	体育館
29	ベルトトレーナ	1	トレーニング室
30	ベンチ	2	トレーニング室
31	ホリゾン幕	1	体育館
32	ラテラルキャビネット	1	団体活動室
33	ランニングマシン	1	トレーニング室（リース）
34	チェアー	12	2階ロビー
35	四角テーブル	2	1階ロビー
36	四角テーブル	1	図書室
37	ロッカー	3	団体活動室
38	ロビーチェアー	4	図書室
39	ロビーチェアー	6	1階ロビー
40	ロビーソファー	2	1階ロビー
41	ワーキングテーブル	2	図書室
42	運搬台車	2	体育館
43	閲覧椅子	23	図書室
44	閲覧机	1	図書室
45	円形雑誌架	1	図書室
46	演台	1	2階倉庫
47	花台	1	1階ロビー
48	会議用椅子	10	団体活動室
49	会議用椅子	8	事務室（休憩室）
50	会議用椅子	20	会議室
51	会議用スタッキングチェアー	60	2階倉庫
52	会議用テーブル	17	2階倉庫
53	会議用テーブル	1	事務室
54	会議用テーブル	2	1階ロビー



※R6. 4. 1. 現在

No.	備品名	数量	保管場所
55	会議用テーブル（膝隠し）	7	会議室
56	回転ホワイトボード	1	会議室
57	脚折りたたみ会議テーブル用台車	2	2階倉庫
58	業務用掃除機	1	団体活動室
59	作業テーブル	2	団体活動室
60	傘袋スタンド	2	玄関入口
61	傘立て	2	玄関入口
62	司会者用演台	1	2階倉庫
63	施設用ベビーカー	1	1階ロビー
64	事務用回転椅子	6	事務室
65	事務用回転椅子	3	団体活動室
66	事務用回転椅子	3	図書室
67	児童コーナー用閲覧テーブル	1	図書室
68	折りたたみ式台車	2	事務室
69	書類整理庫	1	団体活動室
70	障害者用卓球台	1	機械室
71	審判台	1	体育館
72	新聞差し	1	図書室
73	折りたたみ式車椅子	2	事務室
74	多目的支柱差込式	3	体育館
75	体育館用バレー支柱	1	体育館
76	体内脂肪計	1	トレーニング室
77	卓球台	6	体育館
78	フットサルゴール	2	体育館
79	段差解消用リフト	1	体育館
80	得点板	2	体育館
81	半円形机	2	図書室
82	平机（OAデスク）	1	団体活動室

※R6. 4. 1. 現在

No.	備品名	数量	保管場所
83	片袖机	4	事務室
84	A E D	1	1階ロビー
85	A E D収納ケース	1	1階ロビー
86	プロジェクターテーブル	1	2階倉庫
87	スコアボード (小)	1	体育館
88	ステージ階段	2	体育館
89	移動式ステージ	5	体育館
90	メインスピーカー	2	体育館
91	サブスピーカー	2	体育館
92	アルミ脚立	1	事務室
93	体育館敷用マット	24	体育館
94	ステージ用柵	9	体育館
95	映写スクリーン幕 (一式)	1	体育館
96	舞台幕用ポール大	8	体育館
97	水平幕用ポール小	4	体育館
98	タイピンマイク	1	事務室
99	フットライト四角	4	体育館
100	フットライト丸	4	体育館
101	舞台用幕 (黄土色)	4	体育館
102	マイクスタンド (卓上用)	1	事務室
103	マイクスタンド (スタンド用)	2	事務室
104	舞台照明器具 (スポットライト)	1	2階倉庫
105	オーディオ照明ミキサー	1	2階倉庫
106	マイク	2	事務室
107	マイク (ワイヤレス)	3	事務室
108	オーディオミキサーデスク	1	2階倉庫
109	電話機 (内線用)	7	事務室
110	ピンク電話	1	2階ロビー

※R6. 4. 1. 現在

No.	備品名	数量	保管場所
111	卓球用防護ネット	40	体育館
112	Wカセットデッキ	1	2階倉庫
113	CDデッキ	1	2階倉庫
114	案内板縦型ホワイトボード	2	1階ロビー
115	電話機	2	事務室（2回線、親機2 子機4）
116	キャスター付足継ぎ台	3	図書室
117	血圧計スタンド	1	トレーニング室
118	血圧計椅子	1	トレーニング室
119	サーマルカメラ	1	1階ロビー
120	パーテーション	3	トレーニング室
121	ロビー用チェア	1	図書室

(別紙2) リスク分担表

項目	内容	リスク負担者	
		市	指定管理者
法令の変更	指定管理者が行う運営業務に影響を及ぼす変更 (※1 参照)	○	○
物価変動	物価変動による人件費、物件費等経費の増	(※2)	○
金利変動	金利変動による経費の増		○
施設・設備・物品等の損傷	経年劣化で小規模のもの (税込 10 万円未満/件)		○
	経年劣化で上記以外のもの (税込 10 万円以上/件)	○	
	指定管理者の瑕疵及び指定管理者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	第三者行為に起因する小規模のもので相手方が特定できないもの (税込 10 万円未満/件)		○
	第三者行為に起因する上記以外のもので相手方が特定できないもの (税込 10 万円以上/件)	○	
不可抗力	不可抗力による業務の変更、中止又は延期 (※3 参照)	○	○
需要変動	当初の需要見込みと異なる市場状況		○
施設競合	競合施設による利用者減及び収入減		○
個人情報の保護	指定管理者の責めに帰すべき事由により情報が漏洩し、又はこれに伴い犯罪が発生		○
債務不履行	市が協定内容を不履行	○	
	指定管理者が業務及び協定内容を不履行		○
損害賠償	管理運営上における事故 (※4 参照)	○	○
事業終了時の費用	指定期間の満了又は期間中途における事業の廃止に伴う原状回復に伴う費用		○

※1 指定管理者が行う運営業務に影響を及ぼす変更 (法令の変更)

- ・施設の管理運営行為そのものに影響を及ぼすものは、市がそのリスクを負うこととします。
- ・管理運営に必要とされる許認可等を必要とする場合のリスクは、指定管理者が負うものとします。

※2 著しい物価変動への対応

- ・著しい物価変動が発生した場合は、高騰した経費の負担等について市と指定管理者で協議します。

※3 不可抗力への対応

・不可抗力とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、落雷、地震、地すべり、落盤、火災、戦乱、内乱、テロ、暴動、感染症の流行等の市又は指定管理者の責めに帰すことができない自然的又は人為的な現象をいいます。なお、施設利用者数の増減は、不可抗力に含みません。

・不可抗力の発生に起因して指定管理者に損害・損失や増加費用が発生した場合、当該費用については合理性の認められる範囲で市が負担するものとします。なお、指定管理者が付保した保険によりてん補された金額相当分については、市の負担に含まないものとします。

- ・建物や設備が復旧困難な被害を受けた場合は、協定を解除します。

- ・復旧可能な場合は、その復旧に要する経費等の負担は、市と指定管理者で協議します。
- ・避難所等として使用した場合において、新たに発生した経費等の負担については、市と指定管理者で協議します。
- ・市は、不可抗力による業務の履行不能、変更、中止及び延期等に係る休業補償は行いません。

#### ※4 管理運営上における事故

- ・指定管理者の管理運営上の瑕疵による事故及び臨時休館等に伴う利用団体への損害についてのリスクは、指定管理者が負うこととします。
- ・基幹的な施設、機器等の不備による事故及び臨時休館等に伴う利用団体への損害について、その主たる原因が、指定管理者の施設管理上の瑕疵がない場合は、そのリスクは市が負うこととなります。

(別紙3) 清掃業務対象施設明細

■筑邦市民センター多目的棟

	場所	床材質	面積 (㎡)	日常 清掃	定期 清掃	定期清掃作業内容
1 階	エントランスホール	磁器質タイル	150.0	1回/日	年2回	洗浄、水拭き、石材用保護剤塗布
	風除室	磁器質タイル	9.0	1回/日	年2回	洗浄、水拭き、石材用保護剤塗布
	図書室	タイルカーペット (ニードルパンチ)	270.0	1回/日	年1回	カーペット専用機にて洗浄、バキューム
	便所	磁器質タイル	38.7	1回/日	年2回	洗浄、水拭き、石材用保護剤塗布
	湯沸室	長尺ビニールシート	2.0	2回/週	年2回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業時は年1回)
					1回/5年	剥離作業
	管理事務室	長尺ビニールシート	51.0	2回/週	年2回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業時は年1回)
					1回/5年	剥離作業
多目的ホール	フローリング (ウレタン樹脂ワニス塗り)	296.0	—	年2回	掃除機で集塵 モップがけ(ワックス仕上げ含む)	
ステージ・ 控室	フローリング (ウレタン樹脂ワニス塗り)	75.0	—	年2回	掃除機で集塵 モップがけ(ワックス仕上げ含む)	
2 階	トレーニング室	長尺塩ビ弾性床材	73.0	2回/週	年2回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業時は年1回)
					1回/5年	剥離作業
	前室	長尺ビニールシート	3.0	1回/日	年2回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業時は年1回)
					1回/5年	剥離作業
	多目的会議室	長尺ビニールシート	87.0	1回/日	年2回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業時は年1回)
					1回/5年	剥離作業
	ホール・廊下	長尺ビニールシート	143.0	1回/日	年2回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業時は年1回)
					1回/5年	剥離作業
	団体活動室	長尺ビニールシート	36.0	—	年2回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業時は年1回)
					1回/5年	剥離作業
	親子観覧室	タイルカーペット	19.4	—	年2回	カーペット専用機にて洗浄、バキューム
	音響調整室	タイルカーペット	19.4	—	年2回	カーペット専用機にて洗浄、バキューム
	通路	長尺ビニールシート	24.8	1回/日	年2回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業時は年1回)
1回/5年					剥離作業	
便所	長尺ビニールシート	33.2	1回/日	年2回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業時は年1回)	
				1回/5年	剥離作業	
更衣室	長尺塩ビシート	23.5	2回/週	年2回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業時は年1回)	
				1回/5年	剥離作業	
予備室	長尺ビニールシート	16.0	1回/日	年2回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業時は年1回)	
				1回/5年	剥離作業	
そ の 他	階段	長尺ビニールシート	19.2	1回/日	年2回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業時は年1回)
					1回/5年	剥離作業
	犬走り (玄関前)	モルタル金鍍押さえ伸縮目 地切	110.0	3回/週	年2回	水洗い洗浄

ガラス清掃	163.0	—	年 2 回	
衛生害虫駆除	1384	—	年 2 回	
移動席清掃	264 席	—	年 2 回	床面、座席、金属部の水拭き、掃除機集塵
網戸清掃	41.74	—	年 1 回	

トイレ内訳：男性（洋式 2、和式 1、小 7）、女性（洋式 8、和式 1）、身障者 3、子ども 3

### ■耳納市民センター多目的棟

	場所	床材質	面積 (㎡)	日常 清掃	定期 清掃	定期清掃作業内容
1 階	玄関ホール	ビニル床タイル	100.7	1 回/日	年 2 回	洗浄、水拭き、石材用保護剤塗布
	談話コーナー	タイルカーペット	4.43	1 回/日	—	
	本返却庫	タイルカーペット	0.84	—	年 2 回	掃除機で集塵
	図書室	タイルカーペット	210.0	1 回/日	年 1 回	カーペット専用機にて洗浄、バキューム
	畳コーナー	畳	11.8	1 回/日	—	
	事務休憩室	長尺塩ビシート	57.4	1 回/日	年 2 回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業実施時は年 1 回)
					1 回/5 年	剥離作業
	廊下	ビニル床タイル	9.9	1 回/日	年 2 回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業実施時は年 1 回)
					1 回/5 年	剥離作業
	便所	長尺塩ビシート	45.9	1 回/日	年 2 回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業実施時は年 1 回)
					1 回/5 年	剥離作業
	多目的ホール	複合フロリング* UC	513.2	—	年 2 回	掃除機で集塵、モップがけ(ワックス仕上げ含む)
	器具倉庫	ラワン合板 UC	25.1	—	年 2 回	ワックス仕上げ
倉庫	複合フロリング* UC	8.3	—	年 2 回	ワックス仕上げ	
風除室	磁器質タイル	17.0	1 回/日	年 2 回	洗浄、水拭き、石材用保護剤塗布	
ホール通気口		24.67	—	年 1 回	掃除機による吸引及び金属蓋洗浄	
2 階	2 階ホール	ビニル床タイル	88.8	1 回/日	年 2 回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業実施時は年 1 回)
					1 回/5 年	剥離作業
	ギャラリー	ビニル床タイル	55.5	1 回/日	年 2 回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業実施時は年 1 回)
					1 回/5 年	剥離作業
	団体活動室	長尺塩ビシート	39.0	—	年 2 回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業実施時は年 1 回)
					1 回/5 年	剥離作業
	会議室	長尺塩ビシート	38.8	1 回/日	年 2 回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業実施時は年 1 回)
1 回/5 年					剥離作業	
トレーニング室	長尺塩ビシート	84.1	1 回/日	年 2 回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業実施時は年 1 回)	
				1 回/5 年	剥離作業	
廊下	ビニル床タイル	14.3	1 回/日	年 2 回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業実施時は年 1 回)	
				1 回/5 年	剥離作業	

	倉庫	長尺塩ビシート	8.0	—	年 2 回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業実施時は年 1 回)
					1回/5年	剥離作業
	湯沸室	長尺塩ビシート	3.5	1 回/日	年 2 回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業実施時は年 1 回)
					1回/5年	剥離作業
	便所	長尺塩ビシート	4.61	1 回/日	年 2 回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業実施時は年 1 回)
					1回/5年	剥離作業
	更衣室	長尺塩ビシート	41.2	1 回/日	年 2 回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業実施時は年 1 回)
					1回/5年	剥離作業
その他	階段	ビニル床タイル	21.3	1 回/日	年 2 回	洗浄、ワックス仕上げ(剥離作業実施時は年 1 回)
					1回/5年	剥離作業
	スロープ通路	磁器質タイル	52.8	1 回/日	年 2 回	洗浄、水拭き、石材用保護剤塗布
	ガラス清掃(片面積)		359.0	—	年 2 回	うちポーチ(66.0)については、年 3 回
	衛生害虫駆除		1623	—	年 2 回	
	移動席清掃		252 席	—	年 2 回	床面、座席、金属部の水拭き、掃除機集塵
窓サッシ洗浄		38.9	—	年 1 回		

トイレ内訳：男性（洋式 2、和式 1、小 7）、女性（洋式 8、和式 1）、身障者 3、子ども 3



(別紙4) 日常清掃実施要領

作業場所	清掃内容
駐車場等 (屋外)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○箒等でごみ・砂・落ち葉・たばこ等を回収し、所定の場所に集積する。</li> <li>○排水溝及びその他周辺の土砂は取り除く。</li> </ul>
スロープ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○モップでの水拭き、除塵を行う。</li> </ul>
会議室 団体活動室 階段 廊下 図書室 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○床面は箒又は真空掃除機で埃を取り除き、汚れている場所はモップで水拭きする。特にチューインガムなどの汚れ落しは、相応の処理をする。</li> <li>○畳の部屋は、畳面をかたく絞った布で適宜水拭きをする。</li> <li>○各出入口扉及びガラスの周辺を乾拭き又は水拭きする。</li> <li>○テーブル、椅子等を乾拭き、水拭きをする。</li> <li>○金属部分の汚れは、研磨溶剤等を使用し、随時磨きをかける。</li> <li>○屑入れの内容物を処理し、容器を水拭き又は乾拭きする。</li> <li>○手すり、木の汚れは、雑巾等で埃を拭き取る。</li> <li>○低所壁面については、雑巾等で埃を拭き取る。(ホールを除く。)</li> <li>○傘のしずくは、モップで拭き取る。</li> <li>○その他、床に適した清掃方法により行う。</li> <li>○マットに付着した砂埃等を除去後、必要に応じ水洗いする。</li> </ul>
トレーニング室	<ul style="list-style-type: none"> <li>○トレーニング室の鏡は、適切な洗剤を使用して水拭き又は乾拭きする。</li> <li>○トレーニング室の機器・マットは、水拭き又は乾拭きする。</li> <li>○その他、床に適した清掃方法により行う。</li> </ul>
2階ホール ギャラリー テーブル 椅子 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○床面は箒又は真空掃除機で埃を取り除き、汚れている場所はモップで水拭きする。特にチューインガムなどの汚れ落しは、相応の処理をする。</li> <li>○各出入口扉及びガラスの周辺を乾拭き又は水拭きする。</li> <li>○テーブル、椅子、電話等を乾拭きする。</li> <li>○金属部分の汚れは、研磨溶剤等を使用し、随時磨きをかける。</li> <li>○その他、床に適した清掃方法により行う。</li> </ul>
湯沸し室 洗面所 トイレ 更衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>○箒で掃き掃除を行った後、モップで水拭きし、汚れがある場合は中性洗剤で除去する。特にチューインガムなどの汚れ落しは、相応の処理をする。</li> <li>○間仕切り壁は埃を取り、水拭きし、汚れがある場合は、適切な洗剤で除去する。</li> <li>○洗面台は、洗剤を含ませたスポンジで洗浄し、雑巾等でよく拭きあげる。</li> <li>○鏡は雑巾で乾拭き又は水拭きし、必要に応じ適切な洗剤を用い磨きあげる。</li> <li>○衛生陶器類の汚れを中性洗剤、又は弱酸性洗剤液で洗浄する。</li> <li>○紙くず・汚物類を回収し、屑入れ・汚物入れ等は常に清潔にする。</li> <li>○その他、床に適した清掃方法により行う。</li> <li>○トイレットペーパーを補充する。</li> <li>○汚物は衛生的に処理する。</li> </ul>

事務室	<p>○箒で掃き掃除を行った後、モップで水拭きし、汚れがある場合は中性洗剤で除去する。</p> <p>○その他、床に適した清掃方法により行う。</p>
エレベーター	<p>○床面・溝部分は、真空掃除機で埃、土砂を取り除いた後、水拭きする。</p> <p>○かご内の壁面・扉・タッチボタン等は、雑巾で乾拭きし、汚れた場所は水拭きする。</p>
ごみ置き場	<p>○館内から集めたごみは、所定のごみ集積所に収集する。</p> <p>○ごみ集積所の使用にあたっては、適宜清掃を行い、衛生管理上良好な状態を保つ。</p>

(別紙5-1) 電気設備の点検項目及び点検内容(定期点検)[電灯・動力設備]

1. 分電盤、開閉器箱、照明制御盤

点検項目	点検内容	周期	備考
1. キャビネット			
a. 屋内型	①盤の取付け状況(支持ボルトの緩み)を確認する。	1Y	
	②汚損、損傷、腐食、脱落、過熱等の有無を点検する。	1Y	
b. 屋外型	①盤の取付け状況(支持ボルトの緩み)を確認する。	1Y	
	②汚損、損傷、腐食、脱落、過熱等の有無を点検する。	1Y	
	③防水パッキンの劣化状況及びさびの有無を点検する。	1Y	
	④盤内部の雨水の侵入又は痕跡、結露等の有無を点検する。	1Y	
2. 導電部			
a. 母線、分岐導体、盤内配線支持物等	①汚損、損傷、腐食、脱落、過熱等の有無を点検する。	1Y	
	②異常音、異臭及び変色の有無を点検する。	1Y	
	③導電接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
b. 端子台	変色及び異臭の有無を点検する。	1Y	
3. 機器			
【遮断器、継電器、電磁接触器、タイマー、リモコン、変圧器等】	①テストボタン(漏電遮断器)による動作の確認を行う。	1Y	
	②各機器の異常音、異臭、変色及び過熱の有無を点検する。	1Y	
4. 絶縁測定	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	
5. 接地抵抗	単独接地極の場合は、接地抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	

2. 耐熱形分電盤

点検項目	点検内容	周期	備考
1. キャビネット			
a. 屋内型	①盤の取付け状況(支持ボルトの緩み)を確認する。	6M	
	②汚損、損傷、腐食、脱落、過熱等の有無を点検する。	6M	
	③断熱充填物(不燃耐熱シール材)の欠損及び割れの有無を点検する。	6M	

b. 屋外型	④断熱ボックスに割れ等がないことを確認する。	6M	・耐熱形分電盤(一種)に限る。
	①盤の取付け状況(支持ボルトの緩み)を確認する。	6M	
	②汚損、損傷、腐食、脱落、過熱等の有無を点検する。	6M	
	③防水パッキンの劣化状況及びさびの有無を点検する。	6M	
	④盤内部の雨水の侵入又は痕跡、結露等の有無を点検する。	6M	
2. 導電部	a. 母線、分岐導体、盤内配線支持物等	⑤断熱充填物(不燃耐熱シール材)の欠損及び割れの有無を点検する。	6M
		①汚損、損傷、腐食、脱落、過熱等の有無を点検する。	6M
b. 端子台	②異常音、異臭及び変色の有無を点検する。	6M	
	③導電接続部の緩みの有無を点検する。	6M	
3. 機器 【遮断器、継電器、電磁接触器、タイマー、リモコン、変圧器等】	変色及び異臭の有無を点検する。	6M	
	①各機器の異常音、異臭、変色及び過熱の有無を点検する。	6M	
4. 絶縁測定	②点検時を除き非常用ブレーカーがON(入)になっていることを確認する。	6M	
	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	6M	
5. 接地抵抗	単独接地極の場合は、接地抵抗を測定し、その良否を確認する。	6M	

### 3. 制御盤

点検項目	点検内容	周期	備考
1. キャビネット	a. 屋内型	①盤の取付け状況(支持ボルトの緩み)を確認する。	1Y
		②汚損、損傷、腐食、脱落、過熱等の有無を点検する。	1Y
b. 屋外型	①盤の取付け状況(支持ボルトの緩み)を確認する。	①盤の取付け状況(支持ボルトの緩み)を確認する。	1Y
		②汚損、損傷、腐食、脱落、過熱等の有無を点検する。	1Y
		③防水パッキンの劣化状況及びさびの有無を点検する。	1Y
		④盤内部の雨水の侵入又は痕跡、結露等の有無を点検する。	1Y

2. 導電部			
a. 母線、分岐導体、盤内配線支持物等	①汚損、損傷、腐食、脱落、過熱等の有無を点検する。	1Y	
	②異常音、異臭及び変色の有無を点検する。	1Y	
	③導電接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
b. 端子台	変色及び異臭の有無を点検する。	1Y	
3. 機器、制御回路			
a. 遮断器、電磁接触器、継電器、端子台、制御スイッチ、計器、変流器、インバータ、表示灯、進相コンデンサ、ヒューズ類	①テストボタン（漏電遮断器）による動作確認を行う。	1Y	
	②異常音、発熱、異臭、変色等の有無を点検する。	1Y	
	③機器取付け状態の良否を点検する。	1Y	
	④単位装置ごとに試験運転を行い運転電流の確認を行う。	1Y	
	⑤換気扇の回転状態及び異常音の有無を点検する。 また、ファン部のごみの付着、汚損等の有無を点検する。	1Y	
	⑥液面電極、レベルスイッチ等の状態を点検する。	1Y	
	⑦インバータ用冷却ファンの作動状態を点検する。	1Y	
b. 制御回路	①自動、連動運転等のシステム運転の確認を行う。	1Y	
	②警報装置の動作確認を行う。	1Y	
	③液面継電器の動作確認を行う。	1Y	
	④インバータの単体運転にて、相間出力電圧及び出力電流のバランス確認を行う。	1Y	
4. 絶縁測定	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	
5. 接地抵抗	接地抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	

#### 4. 幹線

点検項目	点検内容	周期	備考
1. ケーブル等の配線	①ケーブル被覆材、支持材及び端子部の損傷、腐食、過熱等の異常の有無を点検する。	1Y	
	②端子部及び分岐接続部の緩み等を点検する。	1Y	
	③ケーブル支持材（結束材を含む）の緩み等の有無を点検する。	1Y	
	④垂直幹線の最上部の支持状態を点検する。	1Y	
2. バスダクト	①接続部の外面が異常な温度となっていないことを確認する。	1Y	
	②接地ボンド、分岐部ボルト等の緩みの有無を点検する。	1Y	
3. ケーブルラック及び配管	ケーブルラック及び配管の変形、損傷、腐食等の有無を点検する。	1Y	
4. 防火区画貫通処理部	亀裂、欠落等の有無を点検する。	1Y	

5. 絶縁測定	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	
---------	---------------------	----	--

(別紙5-2) 電気設備の点検項目及び点検内容(定期点検)[受変電設備]

1. 配電盤等(内部機器を除く)

点検項目	点検内容	周期	備考
1. 電気室	①小動物が侵入するおそれのある開口部の有無を点検する。	1Y	
	②取扱者以外の者の立入禁止措置が行われていることを確認する。	1Y	
	③室内温度及び湿度の測定を行い、その良否を点検する。	1Y	
	④室内整理状況の良否及び消火器の有無を点検する。	1Y	
	⑤点検及び操作上必要な照度が確保されているかを確認する。	1Y	
	⑥保守点検に必要な通路が確保されているかを確認する。	1Y	
	⑦電気室の用途以外に使用されていないかを確認する。	1Y	
2. 配電盤			
a. 盤外観	①配電盤の据付け状態、損傷、さび、腐食、変色等の有無を点検する。	1Y	
	②盤内への漏水又は痕跡及び小動物が侵入するおそれのある開口部の有無を点検する。	1Y	
	③点検扉の開閉の良否及び施錠の有無を点検する。	1Y	
	④開放形の場合は、パイプフレーム等の据付け状況の良否及び締付けボルトの緩みの有無を点検する。	1Y	
	⑤操作レバー・ボタン、切替えスイッチ等の機器破損及び機器取付け状況の良否を点検する。	1Y	
b. 開放形母線、閉鎖型盤内部【各機器を除く】	①内部床上、機器仕切り板等の清掃を行う。	1Y	
	②母線、支持碍子類、絶縁隔離板等の損傷、過熱、さび、変形、汚損、変色等の有無を点検する。	1Y	
	③機器の取付け及び配線接続状況の良否を点検する。	1Y	
	④接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
	⑤制御回路の断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
	⑥配線符号(マークキャップ、端子番号等)の損傷及び脱落の有無を点検する。	1Y	
	⑦盤内照明の点灯及び換気扇の作動の良否を点検する。	1Y	
3. 外部配線			
a. ケーブル等の配線	①ケーブル被覆材、支持材及び端子部の損傷、腐食、過熱等の異常の有無を点検する。	1Y	
	②端子部及び分岐接続部の緩み等を点検する。	1Y	
	③ケーブル支持材(結束材を含む)の緩み等の有無を点検する。	1Y	
	④垂直幹線の最上部の支持状態を点検する。	1Y	
b. バスダクト	①接続部の外面が異常な温度となっていないことを確認する。	1Y	
	②設地ボンド、分岐部ボルト等の緩みの有無を点検する。	1Y	
c. ケーブルラック及び配管	ケーブルラック及び配管の変形、損傷、腐食等の有無を点検する。	1Y	

4. 絶縁測定	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	
5. 接地抵抗	接地端子盤等において各種接地抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	

2. 変圧器（モールド変圧器、油入変圧器、特別高圧ガス入変圧器）

点検項目	点検内容	周期	備考
1. モールド変圧器	①機器外面の汚損、損傷、過熱、さび、腐食、変形、変色、異常音等の有無を点検する。	1Y	
	②本体取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。また、防振装置を有するものは、その劣化の有無を点検する。	1Y	
	③接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
	④ダイヤル温度計の損傷（パッキン導管）の有無及び指示値の良否を確認する。	1Y	
	⑤タップ切換器の破損、変色等の有無を点検する。	1Y	
	⑥絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	
	⑦冷却ファン付きは、外観及び作動の良否を点検する。	1Y	
	⑧負荷時タップ切換器の破損、変色等の有無を点検する。	6Y	
	⑨巻線の過熱変色及びヨークコア鉄板の飛び出しの異常の有無を点検する。	1Y	
2. 油入変圧器	1. 「モールド変圧器」①から⑧によるほか、次による。		油中ガス分析は状況に応じて行なうこととし、点検周期は3Yとする。
	①油面計により、油量の良否を確認する。	1Y	
	②放圧装置の外面の汚れ、損傷等の有無を点検する。	1Y	
	③油劣化防止装置（吸湿呼吸器、コンサベータ等）の油面計指示値の良否、外面の汚れ、損傷等の有無を点検する。	1Y	
	④絶縁油を採取して次の試験を行い、その良否を確認する。 ・絶縁破壊電圧試験（絶縁耐力試験） ・酸化度試験 ・油中ガス分析 ・油中水分測定	1Y	
3. 特別高圧ガス入変圧器	1. 「モールド変圧器」①から⑧によるほか、次による。		
	①ガス配管及び安全弁の汚れ、損傷、さび、腐食等の有無を点検する。	1Y	
	②圧力計の汚れ、損傷、さび、腐食等の有無を点検する。	1Y	
	③ガス強制循環式の場合は、ガス送風機の異常音の有無を点検する。	1Y	
	④密度スイッチ（圧カスイッチ）の動作、復帰の点検をする。	1Y	
	⑤ガス送風機軸受けの潤滑油を点検し、補給する。また、振動に異常が無いことを確認する。	3Y	
⑥ガスの成分測定を実施し、規定値にあることを確認する。	3Y		



3. 交流遮断器（真空遮断器、油遮断器、ガス遮断器）

点検項目	点検内容	周期	備考
1. 真空遮断器	①機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検する。	1Y	
	②本体の取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。また、引出形にあっては、出し入れ操作の円滑性及び導体接触部の良否を点検する。	1Y	
	③接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
	④遮断器の開閉表示及び開閉動作の良否を点検する。また、動作回数を確認する。	1Y	
	⑤制御回路の断線及び端子接続部の緩み等の有無を点検する。	1Y	
	⑥絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	
	⑦開閉特性試験を行う。次の測定又は試験を行い、良否を確認する。 ・閉極時間、開極時間及び三相不揃い時間 ・最低動作時間 ・引外し自由動作 ・インターロック試験	6Y	
	⑧操作機構部の損傷、変形、さび等の有無を点検する。また、可動軸部及び機構部の劣化グリスを取除き、適量のグリスを注油する。	3Y	
	⑨真空バルブ表面の汚れの有無を確認する。	1Y	
	⑩真空バルブに規定電圧を加え、真空度の良否を点検する。	6Y	
	⑪各機構部のギャップ及び接点ワイプ長を測定し、良否を点検する。	6Y	
2. 油遮断器	1. 「真空遮断器」①から⑥までによるほか、次による。 ①油量が適切であることを確認する。	1Y	
	②絶縁油について次の試験を行い、その良否を確認する。 ・絶縁破壊電圧試験（絶縁耐力試験） ・酸化度試験	6Y	
	③内部消弧室、接触子等の異常の有無を点検する。	6Y	
3. 特別高圧ガス遮断器	「特別高圧ガス絶縁スイッチギヤ（GIS、C-GIS）」による。		

4. 断路器

点検項目	点検内容	周期	備考
断路器	①機器外面の汚損、損傷、過熱、さび、腐食、変形、変色等の有無を点検する。	1Y	
	②本体の取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。	1Y	
	③接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
	④接触部の損耗、荒れ等の有無を点検する。	1Y	
	⑤開閉器の入・切操作を行い、その良否を点検する。	1Y	
	⑥操作機構部の損傷、変形、さび等の有無を点検する。	1Y	
	⑦絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	

5. 計器用変圧器・変流器

点検項目	点検内容	周期	備考
計器用変圧器・ 変流器	①機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検する。	1Y	
	②本体取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。	1Y	
	③接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
	④制御回路の断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
	⑤電線貫通形の変流器は、貫通部の亀裂、変色等の有無を点検する。	1Y	
	⑥電力ヒューズ付きは、汚損、亀裂等の有無を点検する。また、予備ヒューズの確認を行う。	1Y	
	⑦二次巻線と大地間の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	
	⑧絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	

6. 避雷器

点検項目	点検内容	周期	備考
避雷器	①機器外面の汚損、損傷、過熱、さび、腐食、変形、変色、異常音等の有無を点検する。	1Y	
	②本体の取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。	1Y	
	③接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
	④絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	
	⑤ギャップなし避雷器の場合は、漏れ電流測定を行い、その良否を確認する。	3Y	

7. 高圧負荷開閉器（閉鎖形気中開閉器、開放形気中開閉器、真空開閉器）

点検項目	点検内容	周期	備考
1. 閉鎖形気中開閉器	①機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検する。	1Y	
	②本体取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。また、引出形は、出し入れ操作の円滑性及び導体接触部の良否を点検する。	1Y	
	③接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
	④制御回路部等を有するものは、絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	
	⑤開閉器入・切操作を行い、その良否を点検する。	1Y	
	⑥絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	
2. 開放形気中開閉器【LBS】	1. 「閉鎖形気中開閉器」①から⑤によるほか、次による。		
	①接触部の損耗、荒れ等の有無を点検する。	1Y	
	②電力ヒューズ付きは、汚損、亀裂等の有無を点検する。また、予備ヒューズの確認を行う。	1Y	
	③操作機構部の損傷、変形、さび等の有無を点検する。	1Y	
3. 真空開閉器	1. 「閉鎖形気中開閉器」によるほか、次による。		
	①操作機構部の損傷、変形、さび等の有無を点検する。また、可動軸部及び機構部の劣化グリスを取除き、適量のグリスを注油する。	3Y	

	②真空バルブ表面の汚れの有無を点検する。	1Y	
	③真空バルブに規定電圧を加え、真空度の良否を点検する。	6Y	
	④各機構部野ギャップ及び接点ワイプ長を測定し、良否を点検する。	6Y	

#### 8. 高圧カットアウト

点検項目	点検内容	周期	備考
高圧カットアウト	①機器外面の汚損、損傷、過熱、さび、腐食、変形、変色等の有無を点検する。	1Y	
	②本体の取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。	1Y	
	③接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
	④接触部の損耗、荒れ等の有無を点検する。	1Y	
	⑤開閉器の入・切操作を行い、その良否を点検する。	1Y	
	⑥電力ヒューズ付きは、汚損、亀裂等の有無を点検する。また、予備ヒューズの確認を行う。	1Y	
	⑦絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	

#### 9. 高圧電磁接触器

点検項目	点検内容	周期	備考
高圧電磁接触器	①機器外面の汚損、損傷、過熱、さび、腐食、変形、変色等の有無を点検する。	1Y	
	②本体の取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。また、引出形は、出し入れ操作の円滑性及び導体接触部の良否を点検する。	1Y	
	③接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
	④制御回路の断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
	⑤接触器の開閉動作及び開閉表示の良否を点検する。	1Y	
	⑥油入形の場合は、油面計により油量が適正であることを確認する。	1Y	
	⑦操作機構部の損傷、変形、さび等の有無を点検する。また、可動軸部及び機構部の劣化グリスを取除き、適量のグリスを注油する。	3Y	
	⑧内部消弧室、接触子等の異常の有無を点検する。	3Y	
	⑨真空バルブ表面の汚れの有無を点検する。	1Y	
	⑩真空バルブに規定電圧を加え、真空度の良否を点検する。	6Y	
⑪各機構部野ギャップ及び接点ワイプ長を測定し、良否を点検する。	6Y		

真空バルブがある場合に限る。  
真空バルブがある場合に限る。  
真空バルブがある場合に限る。

### 10. 力率改善装置

点検項目	点検内容	周期	備考
力率改善装置 【進相コンデンサ 直列リアクトル】	①機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検する。	1Y	採取可能の場合に限る。
	②コンデンサは、ケースの膨れを点検する。	1Y	
	③本体の取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。	1Y	
	④接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
	⑤油入式直列リアクトルは、絶縁油を採取して次の試験を行い、その良否を確認する。 ・絶縁破壊電圧試験（絶縁耐力試験） ・酸化度試験	1Y	
	⑥絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	

### 11. 指示計器・保護継電器

点検項目	点検内容	周期	備考
指示計器・保護継電器	①機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検する。	1Y	
	②本体の取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。	1Y	
	③接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩み等の有無を点検する。	1Y	
	④制御回路の断線及び端子接続部の緩み等の有無を点検する。	1Y	
	⑤各指示計器の零点調整を行う。また、正常に機能していることを確認する。	1Y	
	⑥保護継電器等の故障検出器を作動させて、警報及び故障表示の確認を行う。	1Y	
	⑦シーケンス試験（インターロック試験及び保護継電器との連動試験）を行う。	1Y	
	⑧保護継電器の動作特性試験を行う。	1Y	

### 12. 低圧開閉器類（配線用遮断器、漏電遮断器、電磁接触器等）

点検項目	点検内容	周期	備考
低圧開閉器類 【配線用遮断器、漏電遮断器、電磁接触器等】	①機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検する。	1Y	
	②本体取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。	1Y	
	③接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
	④開閉器の開閉動作及び遮断動作の良否を点検する。	1Y	
	⑤配線用遮断器等の用途名称が正しいことを確認する。	1Y	

### 13. 特別高圧ガス絶縁スイッチギヤ（GIS、C-GIS）

点検項目	点検内容	周期	備考
特別高圧ガス絶縁 スイッチギヤ 【GIS、C-GIS】	①機器外面の汚損、損傷、過熱、さび、腐食、変形、変色等の有無を点検する。	1Y	
	②本体取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。	1Y	
	③引込ケーブル等の端子部及びブッシングの汚損、き裂の有無を点検する。	1Y	
	④接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	

	⑤制御回路の断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	1Y	
	⑥開閉装置及び遮断器の入・切操作を行い、その作動の良否を点検する。	1Y	
	⑦密度スイッチ(圧カスイッチ)の動作復帰の点検をする。	1Y	
	⑧絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	
	⑨ガスの成分測定を実施し規定値にあることを確認する。	6Y	

#### 14. その他の特別高圧関連機器

点検項目	点検内容	周期	備考
充電判定装置	電力会社の送電を確認する充電判定装置の端子接続状況及び作動の良否を点検する。	1Y	

(別紙5-3) 電気設備の点検項目及び点検内容(定期点検)[構内配電線路・通信線路]

1. 構内配電線路・構内通信線路

点検項目	点検内容	周期	備考
1. ハンドホール、マンホール等	①き裂、損傷及び沈下の有無を点検する。	1Y	
	②周辺地盤の沈下の有無を点検する。	1Y	
	③蓋及び金物の取付け状態の良否を点検する。	1Y	
	④さび、腐食等の劣化の有無を点検する。	1Y	
2. 電柱	①沈下、傾斜及び倒壊の危険等の有無を点検する。	1Y	
	②電柱、支持材等の損傷及び腐食の有無を点検する。	1Y	
	③立ち上りケーブル保護材の変形、損傷、腐食等の有無を点検する。	1Y	
	④接地線の損傷、断線等の有無を点検する。	1Y	
	⑤接地抵抗を測定し、その良否を確認する。	1Y	
3. 架線	①架空電線の損傷の有無を点検する。	1Y	
	②架空電線の張力(たわみ)の状況を点検する。	1Y	
	③接続箇所の損傷及び劣化の有無を点検する。	1Y	
	④架空電線と工作物又樹木等の接近状態を点検する。	1Y	
	⑤ちょう架用線との取付け状態を点検する。	1Y	
4. 地中線	① ハンドホール及びマンホール内は、次の点検を行う。 ・ケーブル、接地線及び支持金物の損傷、劣化等の有無 ・高圧・低圧ケーブル及び弱電流ケーブルとの離隔距離等の状態 ・ケーブルの立ち上り部分の損傷及び劣化の有無 ・ケーブルの用途、行先等の名札の取付け状態	1Y	
	②埋設標の設置状態を点検する。	1Y	

(別紙5-4) 電気設備の点検項目及び点検内容 [通常点検]

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。

2. 電灯・動力設備

点検項目	点検内容	周期	備考
1. 照明器具	共用部分の点灯状態の確認を行う。	1M	
2. 分電盤、照明制御盤等	①異常なうなり音の有無を確認する。	1M	
	②各開閉器等の開閉状態を点検する。	1M	
3. 制御盤	①異常なうなり音、発熱、異臭、変色等の有無を点検する。	1M	
	②コンデンサの液漏れ、ふくらみ等の有無を点検する。	1M	

3. 受変電設備

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、施設管理担当者に報告する。

点検項目	点検内容	周期	備考
1. 盤類 【配電盤、パイプフレーム、さく等】	①扉の開閉の良否及び施錠の有無を点検する。	1M	
	②汚損、損傷、変形、亀裂、塗装の剥離及びさびの有無を点検する。	1M	
	③ボルトの緩みの有無を点検する。	1M	
	④雨水浸入、ほこり等の堆積状態を点検する。	1M	
	⑤標識の汚損及び取付け状態を点検する。	1M	
2. 特別高圧機器、変圧器 モールド変圧器、油入変圧器	温度の適否を温度計の指示値により確認し、異常な高温となっている場合は、負荷電流の状態を確認する。	1D	
3. 高圧機器 a. 変圧器 【乾式変圧器、モールド変圧器、油入変圧器】	異常音、異臭、異常振動等の有無を点検する。	1W	
b. 交流遮断器、負荷開閉器、電磁接触器	異常音、異臭、漏油等の有無を点検する。	1D	
c. 計器用変成器	①汚れ、損傷、亀裂、過熱、変色、漏油等の有無を点検する。	1W	
	②接続部の変色の有無を点検する。	1W	

d. 指示計器、表示 操作類	③接地線の外れ、断線等の有無を点検する。	1W	
	①各計器の表示値の適否を点検する。 ②配電盤等の信号灯、表示灯類をランプチェックで確認する。	1D 1M	
e. 高圧進相コン デンサ・直列リ アクトル	異常音、異臭、変形、ふくらみ等の有無を点検する。	1W	
4. 低圧機器			
a. 開閉器類 【配線用遮断機、漏 電遮断機、電磁接 触器】	①異常音、異臭、損傷、過熱、変色等の有無を点検する。 ②開閉表示状態（指示、点灯）を確認する。	1M 1M	
b. 指示計器、表示 操作類	①各計器の表示値の適否を点検する。 ②配電盤等の信号灯、表示灯類をランプチェックで確認する。	1D 1M	
c. 低圧進相コン デンサ・直列リ アクトル	異常音、異臭、変形、ふくらみ等の有無を点検する。	1W	

#### 4. 自家発電設備

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。

点検項目	点検内容	周期	備考
1. 自家発電装置	①燃料油及び潤滑油の漏れの有無を点検する。	1D	
	②冷却水の量及び漏れの有無を点検する。	1D	
2. 配電盤	①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。	1M	・装置搭載盤を含む。 ・装置搭載盤を含む。
	②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。	1W	
3. 補機付属装置			
a. 始動用蓄電池 装置			
イ. 整流装置	①表示灯類の点灯状態を点検する。 ②操作、切替えスイッチ等の状態を点検する。	1D 1W	
ロ. 始動用蓄電 池	①蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する。	1W	
	②蓄電池の電解液面を点検し、最高・最低液面線内にあることを確認する。	1W	
b. 始動用空気圧 縮装置	③蓄電池の総出力電圧を確認する。	1W	
	①充気された空気を圧力計指示値により確認する。 ②空気槽内の水抜きを行う。	1W 1W	



c. 燃料タンク、燃料移送ポンプ等	①タンク、ポンプ及び配管の油漏れ、変形、損傷等の有無を点検する。	1W	
	②油量を点検する。	1W	
d. 冷却水タンク	①タンク、機器及び配管の水漏れ、変形、損傷等の有無を点検する。	1W	
	②冷却水の水量等を点検する。	1W	
e. ラジエータ	①ラジエータ排風口周りの障害物の有無を点検する。	1W	
	②ラジエータの水漏れ、変形、損傷等の有無を点検する。	1W	
f. 換気装置	①自然換気口の開口部の状況又は機械換気装置の運転が適正であることを手動運転により確認する。	1M	
	②給・排気ファンが、自家発電装置の運転と連動して運転できることを確認する。	1M	
g. 排気管、消音器	①排気管等の過熱部周囲に可燃物が置かれていないことを確認する。	1M	
	②排気管等の支持金具の緩みの有無を点検する。	1M	
h. バルブ	各種バルブの開閉状態を点検する。	1M	
4. 試運転	①試験スイッチを投入して、試運転を行い、始動時間を確認する。	1M	
	②運転中、電圧計、周波数計等の計器の指示値が適正であることを確認する。	1M	
	③回転数、温度、圧力等を付属の各計器により始動前及び運転時の指示値を確認する。	1M	
	④試運転終了後、スイッチ、ハンドル、バルブ等を自動始動側に切り替えて、運転待機状態にあることを確認する。	1M	

#### 5. 直流電源設備

点検項目	点検内容	周期	備考
1. 整流装置	①表示灯類の点灯状態を点検する。	1D	
	②操作、切替えスイッチ等の状態を点検する。	1W	
2. 蓄電池	①蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する。	1W	
	②蓄電池の電解液面を点検し、最高・最低液面線内にあることを確認する。	1W	
	③蓄電池の総出力電圧を確認する。	1W	

#### 6. 交流無停電電源設備

点検項目	点検内容	周期	備考
1. 整流装置、逆交換装置	①汚れ、損傷、過熱等の温度上昇、変形、異常音、異臭、腐食等の有無を点検する。	1W	
	②各計器の指示値を確認する。	1D	
	③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。	1M	

2. 蓄電池	①蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する。	1W	
	②蓄電池の電解液面を点検し、最高・最低液面線内にあることを確認する。	1W	
	③蓄電池の総出力電圧を確認する。	1W	

## 7. 外灯

点検項目	点検内容	周期	備考
外灯	①点灯状態を点検する。	1D	
	②灯具、ポール等の損傷、破損、さび、腐食等の有無を点検する。	1M	

## 8. 雷保護設備

点検項目	点検内容	周期	備考
雷保護	①突針・支持管の取付け状態を点検する。	1M	
	②棟上げ導体の取付け状態、損傷等の有無を点検する。	1M	

## 9. 構内配電線路・構内通信線路

点検項目	点検内容	周期	備考
構内配電線路・構内通信線路	①架空線、引込線及びちよう架線と植物との離隔距離及びたるみ、損傷等の有無を点検する。	1M	
	②電柱、支持物等の損傷、傾斜、腐朽、脱落等の有無を点検する。	1M	
	③引き込みケーブル及び端末部の損傷、汚損、コンパウンド漏れ等の有無を点検する。	1M	
	④マンホール及びハンドホールのふたの損傷の有無を点検する。	1M	

(別紙6) エレベーター保守点検業務要領

○ロープ式エレベーター（マイコン制御：機械室なし）

1 一般事項	<p>(a) ロープ式エレベーター（マイコン制御）の点検項目及び点検内容は、下表による。</p> <p>(b) 周期A又は周期Bの適用は、特記による。なお、適用は表単位で同一の周期とする。</p> <p>(1) 周期A：労働安全衛生法の適用を受ける場合、若しくは(2)以外の場合。</p> <p>(2) 周期B：遠隔点検により現地の点検周期を軽減する場合</p> <p>(c) 点検周期は、(1Y)とあるものは年1回、〈6M〉とあるものは6月1回、〈3M〉とあるものは3月1回、(1M)とあるものは月1回とする。</p>
--------	--

表. ロープ式エレベーター（マイコン制御：機械室なし）点検項目及び点検内容

点検項目	点検及び保守内容	周期	周期	備考
		A	B	
1 機器類				
a. 主開閉器、受電盤、制御盤、起動盤及び信号盤	<p>①作動の良否を点検する。</p> <p>②端子の緩み及びヒューズエレメントの異常の有無を点検する。</p> <p>③次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。</p> <p>・電動機主回路      ・制御回路</p> <p>・信号回路          ・照明回路</p> <p>④主開閉器の操作及び動作の良否を点検する。</p> <p>⑤電磁接触器の接点磨耗の有無を点検する。</p> <p>⑥制御盤内の清掃を実施する。</p> <p>⑦プリント版の汚れ及び冷却ファンの回転状態の異常の有無を点検する。</p>	1M 1Y 1Y 6M 6M 1Y 6M	3M 1Y 1Y 6M 6M 1Y 6M	
b. 制御盤カバースイッチ	スイッチの作動の良否を点検する。	1M	3M	
c. 巻上機	<p>①潤滑状態の良否及び油漏れの有無を点検する。</p> <p>②歯当りの良否を点検する。</p> <p>③回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。</p> <p>④綱車のひび割れ、ロープ溝の摩耗及びロープスリッ</p>	1M 1Y 1Y 1Y	3M 1Y 1Y 1Y	

	<p>プの有無を点検する。</p> <p>⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。</p>	1Y	1Y	
d. 電磁ブレーキ	<p>① スリップの異常の有無を点検する。</p> <p>② ブレーキシュー、アーム及びプランジャーの作動の良否を点検する。</p> <p>③ プランジャーストロークを点検し、その良否を確認する。</p> <p>④ ブレーキスイッチ接点の脱落、荒損及び摩耗の有無を点検する。</p> <p>⑤ ブレーキライニング摩耗の有無を点検する</p> <p>⑥ 制動力をチェックし、その良否を確認する。</p>	1M 6M 6M 6M 1Y 1Y	3M 6M 6M 6M 1Y 1Y	
e. 電動機	<p>① 作動の良否を点検する。</p> <p>② 異常音、異常振動及び異常温度の有無を点検する。</p> <p>③ 電動機エンコーダ、パイロットゼネレータの作動の良否を点検する。</p> <p>④ 電動機用冷却ファンの作動の良否を点検する。</p> <p>⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。</p>	1M 1M 1M 1M 1Y	3M 3M 3M 3M 1Y	
f. かご側調速機	<p>① 異常音及び異常振動の有無を点検する。</p> <p>② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。</p> <p>③ 過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定し、その値が基準値に適合していることを確認する。</p> <p>④ エンコーダの作動の良否を点検する。</p> <p>⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。</p>	1M 1Y 1Y 1M 1Y	3M 1Y 1Y 3M 1Y	
g. つり合いおもり側調速機	<p>① 異常音及び異常振動の有無を点検する。</p> <p>② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。</p> <p>③ 過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定し、その値が基準値に適合していることを確認する。</p> <p>④ エンコーダの作動の良否を点検する。</p> <p>⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。</p>	1M 1Y 1Y 1M 1Y	3M 1Y 1Y 3M 1Y	

h. 機器の耐震対策	地震その他の振動による移動、転倒及び主索外れ防止装置の良否を点検する。	1Y	1Y	※措置不良の場合の修理	
i. かが速度検出器	① 取付け状態の良否を点検する。	6M	6M		
	② 正しく機能していることを確認する。	6M	6M		
2 かが					
a. 運行状態	加速・減速の良否並びに着床段差及び異常振動の有無を点検する。	1M	3M		
b. かが室の周壁、天井及び床	摩耗、さび及び腐食による劣化の有無を点検する。	1M	3M		
c. かがの戸及び敷居	① ドアシュー及び敷居溝の摩耗の有無を点検する。	3M	3M		
	② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検する。	1Y	1Y		
	③ ビジョンガラスの汚れの有無を点検する。	3M	3M		
d. かがの戸ハンガーローラ	① 取付け状態及び作動の良否を点検する。	6M	6M		
	② ハンガーのおどり止めの状態が適切であることを確認する。	6M	6M		
e. かがの戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ、チェーンのテンション状態及び破断、摩耗及び取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y		
f. ドアレール	① 取付け状態の良否を点検する。	6M	6M		
	② 摩耗及びさびの有無を点検する。	6M	6M		
g. かがの戸のスイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。	6M	6M		
	② 作動の良否を点検する。	1M	3M		
h. 戸閉め安全装置	① 戸の反転動作機能の良否を点検する。	1M	3M		
	② ケーブルの取付け状態及び損傷の有無を点検する。	1Y	1Y		
i. かが操作盤	① 作動の良否を点検する。	1M	3M		
	② 取付け状態の良否を点検する。	1M	3M		
j. かが内位置表	球切れの有無を点検する。	1M	3M		

示灯				
k. 外部への連絡装置	① 呼出し及び通話の良否を点検する。 ② 装置の異常の有無を点検する。 ③ 電話回線を使用している場合は、電話回線の異常の有無を点検する。	1M 1M -	3M 3M 3M	
l. 照明	① 球切れ及びちらつきの有無を点検する。 ② 照明カバーの取付け状態の良否、汚れの有無を点検する。	1M 1M	3M 3M	
m. 換気扇及びファン	① 回転状態の作動の良否を点検する。 ② ルーバーの汚れの有無を点検する。	1M 1M	3M 3M	
n. 停止スイッチ	作動の良否を点検する。	1M	3M	
o. 注意銘板の表示	用途、積載質量（又は積載量）及び最大定員の表示の適否を点検する。	1M	3M	※表示が適用でない場合の交換
p. 停電灯装置	① 点灯状態の良否を点検する。 ② 基準照度を基準時間以上保持できる状態のバッテリーであることを確認する。	1M 1Y	3M 1Y	
q. 各階強制停止装置	作動の良否を点検する。	6M	6M	
r. かご床先と昇降路壁の水平距離	出入口の床先とかごの床先との水平距離及びかご床先と昇降路壁（乗用又は寝台用のエレベーターに限る）との水平距離が規定値内にあることを確認する。	1Y	1Y	※異常がある場合の精密調査及び修理
s. 光電装置	作動の良否を点検する。	1M	3M	
t. 側部救出口	施錠及びスイッチの作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
u. 専用操作盤 【車いす兼用の場合に限る】	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 作動の良否を点検する。	1M 1M	3M 3M	

v. 鏡及び手すり 【車いす兼用の 場合に限る】	取付け状態の良否を点検する。	1M	3M	※調整不能の 場合の修理
w. 床合せ補正装 置	着床面を基準として規定値内の位置において補正することができることを確認する。	1M	3M	
3 かがの周囲及 び昇降路				
a. かがの上部の 外観	汚れの有無を点検する。	1M	3M	
b. 非常救出口	① かが外部からの開閉の良否を点検する。 ② 救出口スイッチを作動させた場合にエレベーターが停止することを確認する。	6M 6M	6M 6M	
c. 戸の開閉装置	① 戸の開閉状態及び開閉時間の良否を点検する。 ② 開閉機構の取付け状態の良否を点検する。 ③ 軸受の異常音及び異常温度の有無を点検する。 ④ 駆動チェーン・ベルトのテンション及び伸びの異常の有無を点検する。 ⑤ 電動機コンミュテータ、カーボンブラシの荒損及び摩耗の有無を点検する。 ⑥ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。 ⑦ ギヤオイル・グリースの漏れ及び劣化の状態を点検する。 ⑧ 各スイッチ接点の摩耗の有無を点検する。 ⑨ 制御抵抗管の状態を点検する。	1M 1Y 1Y 1Y 1Y 1Y 1Y 1Y 1Y	3M 1Y 1Y 1Y 1Y 1Y 1Y 1Y 1Y	
d. かが上安全ス イッチ及び運 転装置	作動の良否を点検する。	6M	6M	
e. おもりのつり 車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。 ② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。 ③ 取付け状態の良否及びき裂の有無を点検する。	1Y 1Y 1Y	1Y 1Y 1Y	

	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1Y	1Y	
f. ガイドシュー 又はローラー ガイド	取付け状態の良否及び摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
g. 主索及び調速 機ロープ	① 摩耗及びさびの有無を点検する。	1Y	1Y	
	② 破断の有無を点検する。	1Y	1Y	
	③ 取付け状態の良否並びにダブルナット及び割ピンの劣化の有無を点検する。	1Y	1Y	
	④ すべての主索が、ほぼ均等な張力であることを点検する。	6M	6M	
h. 主索の緩み検 出装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
i. ガイドレール 及びブラケッ ト	① 取付け状態の良否を点検する。	1M	6M	
	② さび、変形及び摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
j. はかり装置	作動した場合に警報を発し、かつ、戸が閉まらないことを確認する。	1Y	1Y	
k. つり合いおも り	取付け状態の良否を点検する。	6M	6M	
l. つり合いおも りの非常止め 装置	① 取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	
	② 非常止め装置に異常のないことを確認する。	1Y	1Y	
m. 上部ファイナ ルリミットス イッチ	① 取付け状態の良否を点検する。	6M	6M	
	② 作動の良否を点検する。	6M	6M	
n. 頂部安全距離 確保スイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。	6M	6M	
	② 作動させた場合に、頂部安全距離が規定値以上確保できることを確認する。	6M	6M	



o. 頂部綱車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	1Y	1Y	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。	1Y	1Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1Y	1Y	
p. 誘導板及びリミットスイッチ	取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	
q. 中間つなぎ箱及び配管	① ケーブルの取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	
	② 昇降機に直接関係のない配管配線がないことを確認する。	1Y	1Y	
r. 着床装置	作動の良否を点検する。	1M	3M	
s. 給油器	① 給油機能の状態を点検する。	6M	6M	
	② 油量の適否を点検する。	6M	6M	
t. 終端階強制減速装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
u. 昇降路	① 各出入口敷居下部の保護板の取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	
	② エレベーターに係る設備以外のものの有無を点検する。	6M	6M	※エレベーターに係る設備以外のものがある場合の撤去
	③ 昇降路の亀裂、損傷及び汚れの有無を点検する。	1Y	1Y	※亀裂又は損傷がある場合の精密調査
	④ 地震その他の振動でかご及びロープが昇降路内の壁、機器と接触しない措置が施されていることを確認する。	1Y	1Y	※接触の恐れがある場合の修理
4 乗場				

a. 乗場ボタン	① 乗場呼びの作動の良否を点検する。 ② 取付け状態の良否を点検する。	1M 1M	3M 3M	
b. 位置表示灯	表示灯の球切れの有無を点検する。	1M	3M	
c. 非常解錠装置	解錠に支障がないことを確認する。	1Y	1Y	
d. 乗場の戸及び敷居	① ドアシュー及び敷居溝の摩耗の有無を点検する。 ② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検する。 ③ ビジョンガラスの汚れの有無を点検する。	6M 1Y 3M	6M 1Y 3M	
e. ドアインターロックスイッチ	① 作動の良否を点検する。 ② 取付け状態の良否を点検する。	1M 6M	3M 6M	
f. ドアクローザー	ドア閉端で自動的に閉じる機能に異常がないことを確認する。	6M	6M	
g. 乗場の戸ハンガーローラ	① 取付け状態及び作動の良否を点検する。 ② ハンガーのおどり止めの状態が適切であることを確認する。	1Y 1Y	1Y 1Y	
h. 乗場の戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ、チェーンのテンション状態及び破断、摩耗及び取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	
i. ドアレール	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 摩耗及びさびの有無を点検する。	6M 6M	6M 6M	
j. 光電装置など	作動の良否を点検する。	1M	3M	
k. ブレーキ開放装置	機能の良否を点検する。	1Y	1Y	
5 ピット				
a. 環境状況	① 漏水の有無を点検する。	1M	3M	※漏水がある場合の精密調査及び修理

	② 汚れ及びエレベーターに係る設備以外のものの有無を点検する。	6M	6M	※汚れ又はエレベーターに係る設備以外のものが有る場合の清掃又は撤去
b. 保守用停止スイッチ	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
c. 非常止め装置	① 取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	
	② 非常止め装置に異常のないことを確認する。	1Y	1Y	
d. かご下綱車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	1Y	1Y	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
	③ 取付け状態の良否及びき裂の有無を点検する。	1Y	1Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1Y	1Y	
e. 緩衝器	① 取付け状態の良否を点検する。	6M	6M	
	② スプリング又はプランジャーのさびの有無を点検する。	6M	6M	
	③ 油入式の場合は、作動油の油量の適否を点検する。	1Y	1Y	
f. ガバナロープ用及びその他の張り車	① 走行中に、異常音の有無を点検する。	1M	3M	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する	1Y	1Y	
	③ ピット床面との隙間の適否を点検する。	1Y	1Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1Y	1Y	
g. 移動ケーブル	① かごの運行時に、揺れ及び振れに異常のないことを確認する。	1Y	1Y	
	② 取付け状態の良否及び損傷、劣化の有無を点検する。	1Y	1Y	
h. 下部ファイナルリミットスイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。	6M	6M	
	② 作動の良否を点検する。	6M	6M	
i. 底部安全距離確保スイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。	6M	6M	
	② 作動させた場合に、底部安全距離が規定値以上確保	6M	6M	

	できることを確認する。			
j. かご下降防止装置	機能の良否を点検する。	1Y	1Y	
k. ピット冠水スイッチ	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
l. つり合いロープ(鎖)及び取付部	取付け状態の良否及びさび、摩耗、破断、劣化の有無を点検する。	1Y	1Y	
m. つり合いおもり底部隙間	かごが最上階に着床している時のつり合いおもりと緩衝器との距離及びかごが最下階に着床している時のかごと緩衝器との距離が規定値にあることを確認する。	1Y	1Y	
n. 耐震対策	地震その他の振動で、かごがピット内の機器と接触しない措置が施されていることを確認する。	1Y	1Y	※接触の恐れがある場合の修理
6 付加装置				
a. 中央監視盤	① 表示灯の球切れの有無を点検する。 ② スイッチの作動の良否を点検する。 ③ 連絡装置の呼出し及び通話機能に異常がないことを確認する。	1M 1Y 1M	3M 1Y 3M	
b. 地震時管制運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
c. 火災時管制運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
d. 自家発時管制運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
e. 停電時救出運転装置	① 作動の良否を点検する。 ② バッテリー液に不足がないことを確認する。	1Y 3M	1Y 3M	
f. ピット冠水時	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	

管制運転装置				
g. 閉じ込め時リ スタート運転 装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
h. 長尺物振れ管 制運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
i. 緊急地震速報 連動運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
j. 自動診断仮復 旧運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
k. オートアナウ ンス装置	作動の良否を点検する。	1M	3M	
l. 遠隔監視装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
m. 超音波ドアセ フティ	作動の良否を点検する。	1M	3M	
n. マルチビーム ドアセフティ	作動の良否を点検する。	1M	3M	
o. 乗場戸遮煙構 造	遮煙構造の機能を確認する。	1Y	1Y	
p. 戸開走行保護 装置	戸開走行保護装置（UCMP）の点検をする。	1Y	1Y	
7 群管理運転装 置				
a. 運行状態	運行の異常の有無を点検する。	1Y	1Y	
b. 制御盤及び信 号盤	① 作動の良否を点検する。 ② 端子の緩み及びヒューズエレメントの異常の有無	1M 1Y	3M 1Y	

	を点検する。			
	③ 次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。 ・制御回路 ・信号回路	1Y	1Y	
	④ 電磁接触器の接点摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
	⑤ 制御盤内の清掃を実施する。	1Y	1Y	
	⑥ 冷却ファンの回転の良否を点検する。	1Y	1Y	
	⑦ 管理時計の作動の良否を点検する。	1Y	1Y	

### ○油圧式エレベーター

1 一般事項	(a) 油圧式エレベーターの点検項目及び点検内容は、下表による。 (b) 周期A又は周期Bの適用は、特記による。なお、適用は表単位で同一の周期とする。 (1) 周期A：労働安全衛生法の適用を受ける場合、若しくは(2)以外の場合。 (2) 周期B：遠隔点検により現地の点検周期を軽減する場合 (c) 点検周期は、(1Y)とあるものは年1回、〈6M〉とあるものは6月1回、〈3M〉とあるものは3月1回、(1M)とあるものは月1回とする。
--------	--

表. 油圧式エレベーター点検項目及び点検内容

点検項目	点検及び保守内容	周期 A	周期 B	備考
1 機械室				
a. 機械室への通行	① 機械室への通行及び出入りに支障がないことを確認する。 ② 出入口扉の施錠の良否を確認する。	1M 1M	3M 3M	
b. 室内環境	① 室内清掃及びエレベーターの機能上又は保全の実施上支障のないことを確認する。 ② 室内又は制御盤内の温度の良否を点検する。 ③ エレベーターに係る設備以外のものの有無を確認する。	1M 1M 3M	3M 3M 3M	
c. 消火器等	① 出入口付近に消火器又は消火砂が設けられていることを確認する。 ② 火気厳禁の表示の有無を確認する。	1Y 1Y	1Y 1Y	※表示が適当

d. 主開閉器・受電盤・制御盤・起動盤・信号盤	① 作動の良否を点検する。	1M	3M	でない場合は交換
	② 端子の緩み及びヒューズエレメントの異常の有無を点検する。	1Y	1Y	
	③ 次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。 ・電動機主回路 ・制御回路 ・信号回路 ・照明回路	1Y	1Y	
	④ 主開閉器の操作及び作動の良否を点検する。	6M	6M	
	⑤ 電磁接触器の接点摩耗の有無を点検する。	6M	6M	
	⑥ 制御盤内の清掃を実施する。	1Y	1Y	
	⑦ プリント板の汚れ及び冷却ファンの回転状態の異常の有無を点検する。	6M	6M	
e. 電動機	① 作動の良否を点検する。	1M	3M	
	② 異常音、異常振動及び異常温度の有無を点検する。	1M	3M	
	③ 電動機エンコーダ及びパイロットゼネレータの作動の良否を点検する。	1M	3M	
	④ 電動機用冷却ファンの作動の良否を点検する。	1M	3M	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1Y	1Y	
f. パワーユニット	① 圧力計の指示値が正常であることを確認する。	1M	3M	※汚れが著しい場合の油交換
	② ポンプの油漏れ及び異常音、異常振動等の有無を点検する。	1M	3M	
	③ 駆動ベルトの張力の良否を点検する。	6M	6M	
	④ 油圧タンク油量の適否及び油漏れの有無を点検する。	3M	3M	
	⑤ 油圧タンク内油の汚れの有無及び油温の適否を点検する。	1Y	1Y	
	⑥ 油圧タンクの取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	
	⑦ 安全弁の作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
	⑧ 逆止弁の作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
	⑨ 手動下降弁の作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
	⑩ 油フィルターの汚れの有無を点検する。	1Y	1Y	
	⑪ 電磁バルブの作動の良否を点検する。	1M	3M	
	⑫ オイルクーラー用冷却ファンの回転状態及び冷却	6M	6M	

	効果の異常の有無を点検する。			
	⑬ 水冷クーラー用冷却水量の適否を点検する。	1Y	1Y	
	⑭ 油圧流量コントロールモーターの作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
	⑮ 油圧流量コントロール装置カムスイッチ接点の磨耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
g. 圧力配管	① 油漏れの有無及び継手部の接続の良否を点検する。	1Y	1Y	
	② 圧力配管の固定状態を点検する。	1Y	1Y	
h. 高圧ゴムホース	油漏れの有無及び継手部の接続の良否を点検する。	3M	3M	
i. 空転防止装置	規定の時間内に確実に作動することを確認する。	1Y	1Y	
j. 機器の耐震対策	地震その他の振動による移動、転倒及び主索外れ防止装置の良否を点検する。	1Y	1Y	※装置不良の場合の修理
2 かご				
a. 運行状態	加速・減速の良否並びに着床段差及び異常振動の有無を点検する。	1M	3M	
b. かご室の周壁、天井及び床	摩耗、さび及び腐食による劣化の有無を点検する。	1M	3M	
c. かごの戸及び敷居	① ドアシュー及び敷居溝の摩耗の有無を点検する。	3M	3M	
	② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検する。	1Y	1Y	
	③ ビジョンガラスの汚れの有無を点検する。	3M	3M	
d. かごの戸ハンガーローラ	① 取付け状態及び作動の良否を点検する。	6M	6M	
	② ハンガーのおどり止めの状態が適切であることを確認する。	6M	6M	
e. かごの戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ、チェーンのテンション状態及び破断、摩耗及び取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	



f. ドアレール	① 取付け状態の良否を点検する。	6M	6M	※表示が適用 でない場合の 交換
	② 摩耗及びさびの有無を点検する。	6M	6M	
g. かごの戸のス イッチ	① 取付け状態の良否を点検する。	6M	6M	
	② 作動の良否を点検する。	1M	3M	
h. 戸閉め安全装 置	① 戸の反転動作機能の良否を点検する。	1M	3M	
	② ケーブルの取付け状態及び損傷の有無を点検する。	1Y	1Y	
i. かご操作盤	① 作動の良否を点検する。	1M	3M	
	② 取付け状態の良否を点検する。	1M	3M	
j. かご内位置表 示灯	球切れの有無を点検する。	1M	3M	
k. 外部への連絡 装置	① 呼出し及び通話の良否を点検する。	1M	3M	
	② 装置の異常の有無を点検する。	1M	3M	
	③ 電話回線を使用している場合は、電話回線の異常の有無を点検する。	-	3M	
l. 照明	① 球切れ及びちらつきの有無を点検する。	1M	3M	
	② 照明カバーの取付け状態の良否、汚れの有無を点検する。	1M	3M	
m. 換気扇及びフ ァン	① 回転状態の作動の良否を点検する。	1M	3M	
	② ルーバーの汚れの有無を点検する。	1M	3M	
n. 停止スイッチ	作動の良否を点検する。	1M	3M	
o. 注意銘板の表 示	用途、積載質量（又は積載量）及び最大定員の表示の適否を点検する。	1M	3M	
p. 停電灯装置	① 点灯状態の良否を点検する。	1M	3M	
	② 基準照度を基準時間以上保持できる状態のバッテリーであることを確認する。	1Y	1Y	
q. 各階強制停止 装置	作動の良否を点検する。	6M	6M	

r. かが床先と昇降路壁の水平距離	出入口の床先とかごの床先との水平距離及びかが床先と昇降路壁(乗用又は寝台用のエレベーターに限る)との水平距離が規定値内にあることを確認する。	1Y	1Y	※異常がある場合の精密調査及び修理
s. 光電装置	作動の良否を点検する。	1M	3M	
T. 専用操作盤	① 取付け状態の良否を点検する。	1M	3M	
【車いす兼用の場合に限る】	② 作動の良否を点検する。	1M	3M	
U. 鏡及び手すり	取付け状態の良否を点検する。	1M	3M	※調整不能の場合の修理
【車いす兼用の場合に限る】				
V. 床合せ補正装置	着床面を基準として規定値内の位置において補正することができることを確認する。	1M	3M	
W. ドアゾーン行過ぎ制御装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
3 かがの周囲及び昇降路				
a. かがの上部の外観	汚れの有無を点検する。	1M	3M	
b. 非常救出口	① かが外部からの開閉の良否を点検する。	6M	6M	
	② 救出口スイッチを作動させた場合にエレベーターが停止することを確認する。	6M	6M	
c. 戸の開閉装置	① 戸の開閉状態及び開閉時間の良否を点検する。	1M	3M	
	② 開閉機構の取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	
	③ 軸受の異常音及び異常温度の有無を点検する。	1Y	1Y	
	④ 駆動チェーン・ベルトのテンション及び伸びの異常の有無を点検する。	1Y	1Y	
	⑤ 電動機コンミュテータ、カーボンブラシの荒損及び摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
	⑥ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施す	1Y	1Y	

	る。			
	⑦ ギヤール・グリースの漏れ及び劣化の状態を点検する。	1Y	1Y	
	⑧ 各スイッチ接点の摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
	⑨ 制御抵抗管の状態を点検する。	1Y	1Y	
d. リタイアリングカム	取付け状態及び作動の良否並びに磨耗の有無を点検する。	6M	6M	
e. かご上安全スイッチ及び運転装置	作動の良否を点検する。	6M	6M	
f. ガイドシュー又はローラーガイド	取付け状態の良否及び摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
g. 主索及び调速機ロープ	① 摩耗及びさびの有無を点検する。 ② 破断の有無を点検する。 ③ 取付け状態の良否並びにダブルナット及び割ピンの劣化の有無を点検する。 ④ すべての主索が、ほぼ均等な張力であることを点検する。	1Y 1Y 1Y 6M	1Y 1Y 1Y 6M	
h. 主索の緩み検出装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
i. ガイドレール及びブラケット	① 取付け状態の良否を点検する。 ② さび、変形及び摩耗の有無を点検する。	1M 1Y	6M 1Y	
j. はかり装置	作動した場合に警報を発し、かつ、戸が閉まらないことを確認する。	1Y	1Y	
k. 上部ファイナルリミットスイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 作動の良否を点検する。	6M 6M	6M 6M	

l. 頂部安全距離 確保スイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。	6M	6M	
	② 作動させた場合に、頂部安全距離が規定値以上確保できることを確認する。	6M	6M	
m. 頂部綱車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	1Y	1Y	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。	1Y	1Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1Y	1Y	
n. 誘導板及びリミットスイッチ	取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	
o. 中間つなぎ箱 及び配管	① ケーブルの取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	
	② 昇降機に直接関係のない配管配線がないことを確認する。	1Y	1Y	
p. 着床装置	作動の良否を点検する。	1M	3M	
q. 給油器	① 給油機能の状態を点検する。	6M	6M	
	② 油量の適否を点検する。	6M	6M	
r. 油圧シリンダー 及びプランジャー 【間接式に限る】	① 取付けの良否及び油漏れ、さび、損傷等の劣化の有無を点検する。	1Y	1Y	
	② グランド部汚れ及び油戻しホースの取り付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	
s. プランジャー 離脱防止装置 【間接式に限る】	① 作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
	② かごを最上階より微速で上昇させ、プランジャーが離脱防止装置で停止したとき、頂部すき間が規定値以上であることを確認する。	1Y	1Y	
	③ プランジャーリミットスイッチの作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
t. プランジャー	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検	1Y	1Y	

頂部綱車【間接式に限る】	<p>する。</p> <p>② ロープ溝の磨耗の有無を点検する</p> <p>③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。</p> <p>④ 各すべり軸受又は、転がり軸受部への給油を実施する。</p>	1Y	1Y	
u. 昇降路	<p>① 各出入口敷居下部の保護板の取付け状態の良否を点検する。</p> <p>② エレベーターに係る設備以外のものの有無を点検する。</p> <p>③ 昇降路の亀裂、損傷及び汚れの有無を点検する。</p> <p>④ 地震その他の振動でかご及びロープが昇降路内の壁、機器と接触しない措置が施されていることを確認する。</p>	1Y	1Y	
4 乗場				
a. 乗場ボタン	<p>① 乗場呼びの作動の良否を点検する。</p> <p>② 取付け状態の良否を点検する。</p>	1M	3M	
b. 位置表示灯	表示灯の球切れの有無を点検する。	1M	3M	
c. 非常解錠装置	解錠に支障がないことを確認する。	1Y	1Y	
d. 乗場の戸及び敷居	<p>① ドアシュー及び敷居溝の摩耗の有無を点検する。</p> <p>② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検する。</p> <p>③ ビジョンガラスの汚れの有無を点検する。</p>	6M	6M	
e. ドアインターロックスイッチ	<p>① 作動の良否を点検する。</p> <p>② 取付け状態の良否を点検する。</p>	1M	3M	
f. ドアクローザー	ドア閉端で自動的に閉じる機能に異常がないことを確認する。	6M	6M	
				<p>※エレベーターに係る設備以外のものがある場合の撤去</p> <p>※亀裂又は損傷がある場合の精密調査</p> <p>※接触の恐れがある場合の修理</p>

g. 乗場の戸ハン ガーローラ	① 取付け状態及び作動の良否を点検する。	1Y	1Y		
	② ハンガーのおどり止めの状態が適切であることを確認する。	1Y	1Y		
h. 乗場の戸連動 ロープ及びチ ェーン	連動ロープ、チェーンのテンション状態及び破断、摩 耗及び取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y		
i. ドアレール	① 取付け状態の良否を点検する。	6M	6M		
	② 摩耗及びさびの有無を点検する。	6M	6M		
j. 光電装置など	作動の良否を点検する。	1M	3M		
5 ピット					
a. 環境状況	① 漏水の有無を点検する。	1M	3M		※漏水がある 場合の精密検 査及び修理 ※汚れ又はエ レベーターに 係る設備以外 のものが有る 場合の清掃又 は撤去
	② 汚れ及びエレベーターに係る設備以外のものの有 無を点検する。	6M	6M		
b. 保守用停止ス イッチ	作動の良否を点検する。	1Y	1Y		
c. 非常止め装置	① 取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y		
	② 非常止め装置に異常のないことを確認する。	1Y	1Y		
d. かが下綱車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検 する。	1Y	1Y		
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y		
	③ 取付け状態の良否及びき裂の有無を点検する。	1Y	1Y		
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施す る。	1Y	1Y		
e. 緩衝器	① 取付け状態の良否を点検する。	6M	6M		
	② スプリング又はプランジャーのさびの有無を点検 する。	6M	6M		

f. かごと緩衝器との距離	かごと最下階に着床しているときのかごと緩衝器との距離が、下降定格速度に応じ、基準内であることを確認する。	1Y	1Y	
g. 油圧シリンダ ー 【直接式に限る】	① 取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。 ② グランド部汚れ及び油戻しホースの取付け状態の良否を点検する。	1Y 1Y	1Y 1Y	
h. 油圧シリンダ ー下綱車 【間接式に限る】	① 回転時に軸受けの異常音及び異常振動の有無を点検する。 ② ロープ溝の磨耗の有無を点検する。 ③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。 ④ 各すべり軸受け又は転がり軸受部への給油を実施する。	1Y 1Y 1Y 1Y	1Y 1Y 1Y 1Y	
i. 油戻し装置	① 油漏れの有無及び作動の良否を点検する。 ② 油フィルターの汚れの有無を点検する。	6M 1Y	6M 1Y	
j. ガバナロープ 用及びその他 の張り車	① 走行中に、異常音の有無を点検する。 ② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。 ③ ピット床面との隙間の適否を点検する。 ④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1M 1Y 1Y 1Y	3M 1Y 1Y 1Y	
k. かご側調速機	① 異常音及び異常振動の有無を点検する。 ② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。 ③ 過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定し、その値が基準値に適合していることを確認する。 ④ 間接式の場合は、エンコーダの回転状態の異常の有無を点検する。 ⑤ 間接式の場合は、各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1M 1Y 1Y 1Y 1Y	3M 1Y 1Y 1Y 1Y	
l. かご速度検出器	① 取り付け上体の良否を点検する ② 正しく機能していることを確認する。	6M 6M	6M 6M	
m. 移動ケーブル	① かごの運行時に、揺れ及び振れに異常のないことを確認する。	1Y	1Y	

	② 取付け状態の良否及び損傷、劣化の有無を点検する。	1Y	1Y	
n. 下部ファイナルリミットスイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 作動の良否を点検する。	6M 6M	6M 6M	
o. 底部安全距離確保スイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 作動させた場合に、底部安全距離が規定値以上確保できることを確認する。	6M 6M	6M 6M	
p. 耐震対策	地震その他の振動で、かごがピット内の機器と接触しない措置が施されていることを確認する。	1Y	1Y	※接触の恐れがある場合の修理
6 付加装置				
a. 中央監視盤	① 表示灯の球切れの有無を点検する。 ② スwitchの作動の良否を点検する。 ③ 連絡装置の呼出し及び通話機能に異常がないことを確認する。	1M 1Y 1M	3M 1Y 3M	
b. 地震時管制運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
c. 火災時管制運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
d. 自家発時管制運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
e. 停電時救出運転装置	① 作動の良否を点検する。 ② バッテリー液に不足がないことを確認する。	1Y 3M	1Y 3M	
f. ピット冠水時管制運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
g. 閉じ込め時リスタート運転	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	



装置				
h. 長尺物振れ管 制運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
i. 緊急地震速報 連動運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
j. 自動診断回復 旧運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
k. オートアナウ ンス装置	作動の良否を点検する。	1M	3M	
l. 遠隔監視装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
m. 超音波ドアセ フティ	作動の良否を点検する。	1M	3M	
n. マルチビーム ドアセフティ	作動の良否を点検する。	1M	3M	
o. 乗場戸遮煙構 造	遮煙構造の機能を確認する。	1Y	1Y	
p. 戸開走行保護 装置	戸開走行保護装置（UCMP）の点検をする。	1Y	1Y	
7 群管理運転装 置	運行の異常の有無を点検する。	1Y	1Y	
a. 運行状態	① 作動の良否を点検する。	1M	3M	
	② 端子の緩み及びヒューズエレメントの異常の有無 を点検する。	1Y	1Y	
b. 制御盤及び信 号盤	③ 次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認 する。・制御回路 ・信号回路	1Y	1Y	
	④ 電磁接触器の接点摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
	⑤ 制御盤内の清掃を実施する。	1Y	1Y	

	⑥ 冷却ファンの回転の良否を点検する。	1Y	1Y	
	⑦ 管理時計の作動の良否を点検する。	1Y	1Y	

(別紙7) エレベーター部品の修理・取替え・交換等の範囲

区分	修理の対象 (装置名)	修理又は取替え項目	エレベーターの仕様	
			ロープ式	油圧式
機 械 室 等	制御盤、受電盤	バッテリー取替え	○	○
		リレー取替え	○	○
		コンデンサ類取替え	○	○
		電磁接触器接点（リード線含む）取替え	○	○
		ヒューズ交換	○	○
		半導体、プリント基板取替え	○	○
		インバータ、コンバータ取替え	○	○
		抵抗管取替え	○	○
		整流器取替え	○	○
		変圧器取替え	○	○
		定電圧電源装置取替え	○	○
		NFブレーカー取替え	○	○
	電動機	電動機巻線絶縁処理	○	○
		各軸受ベアリング取替え	○	○
		エンコーダ取替え	○	○
		回転機カーボンブラシ交換	○	
		軸受グリスアップ	○	○
	巻上機	ギヤ歯当り調整	○	
		ギヤ取替え	○	
		各軸受ベアリング取替え	○	
		綱車受ベアリング取替え	○	
		綱車溝修正及び取替え	○	
		ギヤ油取替え	○	
		補充用ギヤ油	○	
		オイルシート取替え	○	
		軸受グリスアップ	○	
		防振ゴム取替え	○	
	階床選択機（注）	稼動・固定接触子取替え	○	
		移動ケーブル取替え	○	
		歯車ユニット取替え	○	
		かご連結スチールテープ（チェーン）取替え	○	
		マグネットコイル取替え	○	
		先行モーター取替え	○	

	電動ブレーキ	ブレーキシュー（ライニング）取替え	○	
		ブレーキ分解手入れ・オーバーホール取替え	○	
		マグネットコイル取替え	○	
		ブレーキプランジャー・コア・ガイド取替え	○	
		軸・軸受取替え	○	
		ブレーキスイッチ取替え	○	
		ブレーキアーム取替え	○	
	調速機	軸受ベアリング取替え	○	○
		軸受グリスアップ	○	○
		調速機本体取替え	○	○
		スイッチ取替え	○	○
	油圧縮機	ポンプ修理		○
		バルブ取替え		○
		電動コイル取替え		○
		ユニットOリング取替え		○
		ストレーナー取替え		○
		パッキン取替え		○
		高圧ゴムホース取替え（注）		○
		作動油取替え		○
		補充用作動油		○
		作動用冷却装置取替え（注）		○
		配管継ぎ手ラバーリング取替え		○
		駆動ベルト取替え		○
		か ご	外部への連絡装置	インターホンバッテリー取替え
停電灯装置				
停電灯装置	停電灯バッテリー取替え		○	○
	停電灯ランプ交換		○	○
操作盤	操作盤スイッチ類取替え		○	○
	操作盤ランプ交換		○	○
階床表示	階床表示ランプ交換		○	○
かご戸	ドアハンガー・ローラ取替え		○	○
	連結ロープ・チェーン取替え		○	○
	ドアレール取替え		○	○
	乗場戸との連結装置取替え	○	○	
	戸閉め安全装置 （セフティシュー）	ドアシュー取替え	○	○
		アーム（レバー）取替え	○	○
		ケーブル取替え	○	○
		スイッチ取替え	○	○

		マグネット取替え	○	○
	光電装置（注）	受光部・投光部取替え	○	○
		ユニット取替え	○	○
	照明	イルミネーションランプ取替え	○	○
		かご内照明ランプ交換	○	○
	かご枠	防振ゴム取替え	○	○
	はかり装置	スイッチ取替え	○	○
		はかり装置取替え	○	○
か ご 上	戸の開閉装置	ドアモータ・整流子取替え	○	○
		軸受取替え	○	○
		エンコーダ取替え	○	○
		駆動ベルト・チェーン取替え	○	○
		スイッチ取替え	○	○
		歯車ユニット取替え	○	○
		ギヤオイル取替え	○	○
		補充用ギヤ油	○	○
	かご上機器	ガイドシュー・ローラ取替え	○	○
		位置検出・着床装置取替え	○	○
		かご上照明ランプ交換	○	○
		給油器取替え	○	○
		給油器補充用油	○	○
	つり合いおもり	ガイドシュー・ローラ取替え	○	
給油器取替え		○		
給油器補充用油		○		
乗 場	乗場の戸	ハンガーローラ取替え	○	○
		ドアレール取替え	○	○
		連結ロープ・チェーン取替え	○	○
		ドアインターロックスイッチ取替え	○	○
		ドアクローザ取替え	○	○
		かご戸との連結装置取替え	○	○
	乗場ボタン	押しボタンスイッチ取替え	○	○
		押しボタンランプ交換	○	○
	階床表示	階床表示ランプ交換	○	○
	昇 降 路 ピ	かご・おもり吊り車（注）	かご吊り車ベアリング取替え	○
おもり吊り車ベアリング取替え			○	
綱車取替え			○	○
軸受グリスアップ			○	○

ット	主ロープ	主ロープ切り詰め	○	○	
		主ロープ取替え	○	○	
調速機ロープ	調速機ロープ	調速機ロープ切り詰め	○	○	
		調速機トープ取替え	○	○	
つり合いロープ、鎖	つり合いロープ、鎖	つり合いロープ（鎖）切り詰め	○		
		つり合いロープ（鎖）取替え	○		
非常止めロープ（注）	非常止め装置ロープ取替え	○			
移動ケーブル	移動ケーブル取替え	○	○		
昇降路・ピット内機器	昇降路・ピット内機器	エンコーダ取替え	○	○	
		リミットスイッチ取替え	○	○	
調速機（注）	調速機（注）	軸受ベアリング取替え	○	○	
		軸受グリスアップ	○	○	
		調速機本体取替え	○	○	
		スイッチ取替え	○	○	
テンションプーリ	テンションプーリ	軸受テンションプーリベアリング取替え（注）	○	○	
		軸受グリスアップ	○	○	
ブランジャー・シリンダー	ブランジャー・シリンダー	グランド部ダストシール取替え		○	
		グランド部バックイン取替え		○	
		ブランジャープーリベアリング取替え（注）		○	
		軸受グリスアップ		○	
かご下機器	かご下機器	かご下ガイドシュー・ローラ取替え	○	○	
		かご下プーリベアリング取替え（注）	○	○	
		軸受グリスアップ	○	○	
緩衝器	緩衝器	油入り緩衝器油取替え（注）	○		
		油入り緩衝器補充（油）	○		
		ピット点検用照明ランプ交換	○	○	
付 加 装 置  (注)	地震時管制運転装置	感知器取替え	○	○	
		停電時自動着床装置	リレー取替え	○	○
	火災時管制運転装置	火災時管制運転装置	バッテリー取替え	○	○
			リレー取替え	○	○
	自家発管制運転装置	自家発管制運転装置	リレー取替え	○	○
	監視盤	監視盤	表示ランプ交換	○	○
	オートアナウンス装置	オートアナウンス装置	本体取替え	○	○
			バッテリー取替え	○	○
	故障自動通報システム	故障自動通報システム	本体取替え	○	○
			バッテリー取替え	○	○
	マルチビームドアセンサー	マルチビームドアセンサー	本体取替え	○	○

超音波ドアセンサー	本体取替え	○	○
かご内防犯カメラ	カメラ本体取替え	○	○
	録画装置取替え	○	○
かご内クーラー	フィルター取替え	○	○
	冷媒補充、取替え	○	○

(注) 当該装置がある場合に限る。

## (別紙8) 防災設備保守点検業務要領

### A. 消防用設備等

1 法定点検	点検の基準、期間及び結果報告は「消防法」、「同法施行令」、「同法施行規則」及びこれに基づく告示等に定めるところによる。
--------	---

### B. 建築基準法関係防災設備

1 点検及び保守	点検の基準、期間及び結果報告は、「建築基準法」、「同法施行令」、「同法施行規則」及びこれらに基づく告示等に定めるところによるほか、本基準による。
----------	--

2 防火戸及びダンパー等	防火戸及びダンパー等の点検項目及び内容は、本基準による。
--------------	------------------------------

3 随時閉式の防火扉等（防火扉、防火・防煙シャッター、防火・防煙スクリーン）	点検資格を有する者（一級・二級建築士、防火設備検査員）により建築基準法に基づく点検を実施すること。
--	---

点検項目	点検内容	周期	備考
1. 機器点検			
a. 連動制御器			
イ. 連動制御器	①変形、損傷、腐食等の有無を確認する。	6M	
	②電圧計の指示が適正であること又は電源監視用の表示灯が点灯することを確認する。	6M	
	③結線接続部の端子との接続に緩み、脱落、損傷等の有無を確認する。	6M	
	④連動作動試験は、感知器の機能点検に行う加熱又は加煙試験において当該回線の端末機器を作動させ、作動表示灯の点灯及び音響装置が鳴動することを確認する。	6M	
	⑤遠隔操作試験は、端末機器の作動状況点検時において、連動制御器の遠隔操作スイッチを操作し、当該回線の端末機	6M	



	器を作動させ作動表示灯の点灯及び音響装置が鳴動することを確認する。		
	⑥付属装置の試験は、感知器又は自動閉鎖装置の作動により他の付属装置等に移報するものは、移報信号がでることを確認する。	6M	
ロ. 予備電源	①充電装置等の損傷、異常音、異臭及び異常な発熱の有無を確認する。	6M	
	②容量試験を行い、容量が適正であることを確認する。	6M	
	③常用電源から予備電源への切替えが自動的に行われ、かつ、電圧計の指示値及び表示灯が適正であることを確認する。	6M	
ハ. ランプ、スイッチ、ヒューズ類	①各表示灯の電球等を点灯させ、著しい光束変化等の有無を確認する。	6M	
	②スイッチ類は、開閉機能及び開閉位置が正常であることを確認する	6M	
	③ヒューズ類が、規定の種類及び容量のものであることを確認する。	6M	
ニ. 感知器	①変形、損傷、脱落、腐食等の有無を確認する。	6M	
	②設置後の用途変更、間仕切り変更等による未警戒部分の有無を確認する。	6M	
	③設置位置及び設置場所に適応する感知器が設けられていることを確認する。	6M	
	④熱感知器の感熱部に機能障害となる塗装等がなされていないことを確認する。	6M	
	⑤煙感知器にあっては塵埃、微粉等が付着していないこと並びに水蒸気及び腐食性ガスの滞留等によって機能上支障となる状況の有無を確認する。	6M	
	⑥補償式又は定温式スポット型感知器は加熱試験を行い、作動が確実であることを確認する。	6M	
	⑦イオン化式又は光電式煙感知器は加煙試験を行い、作動が確実であることを確認する。	6M	
ホ. 自動閉鎖装置			
イ. 防火戸、ダンパー	①防火戸の周囲に、閉鎖及び避難上障害となるものがないことを確認する。	6M	
	②防火戸及びダンパーが規定の装置により正常な状態でセットされていることを確認する。	6M	

ロ. 防火シャッター	③防火戸、ダンパー及び自動閉鎖装置に著しい変形、損傷等の有無を点検する。	6M
	④温度ヒューズ付自動閉鎖装置の場合は規定の温度ヒューズであること並びにヒューズ本体及び取付け部の状態が正常であることを確認する。	6M
	⑤防火戸及びダンパーの手動による閉鎖が正常に作動することを確認する。	6M
	⑥連動制御器の作動指令により防火戸及びダンパーが正常に作動することを確認する。なお、順送り方式のものにあつては、順送り作動が正常であることを確認する。	6M
	⑦作動確認用スイッチの作動を確認する。	6M
	⑧防火戸及びダンパーを閉鎖作動させた後、復帰させた場合の異常の有無を点検し、関係部位が元の状態に戻ることを確認する。	6M
	①シャッター及び避難ドアの周囲に閉鎖上又は避難上障害になるものがないことを確認する。また、閉鎖時に避難方向の誘導の為に設置された表示、方向指示等がはっきり分かることを確認する。	6M
	②防火シャッター及び自動閉鎖装置に著しい変形、損傷等の有無を点検する。	6M
	③温度ヒューズ付シャッターの場合は、規定の温度ヒューズであること並びにヒューズ本体及び取付け部の状態が正常であることを確認する。	6M
	④シャッター閉鎖用の手動閉鎖装置又は押しボタンによりシャッターを閉鎖させ正常に作動することを確認する。	6M
	⑤連動制御器の作動指令により、シャッターが正常に作動することを確認する。	6M
	⑥ハンドル、チェーン等で手動巻き上げ操作が容易であること及び巻き上げ操作中に途中で停止できることを確認する。	6M
	⑦作動確認用スイッチの作動を確認する。	6M
⑧閉鎖用音響装置がある場合は、閉鎖中に鳴動することを確認する。	6M	
⑨開閉機構部の次の事項について確認する。 ・開閉機構部の油漏れ及びモータの過熱及び異常音の有無 ・ブレーキ装置及びリミットスイッチの機能状態の良否 ・スプロケット、ローラーチェーンの芯ずれの有無及びロ	6M	

	<p>ーラーチェーンのたるみ状態</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ロープ車の損傷及びワイヤーロープの磨耗の有無</li> <li>・巻取りシャフト、ブラケットの変形の有無及び取付け状態の良否</li> </ul>		
2. 総合点検	<p>①煙感知器の感度が正常であることを所定の感度試験器により確認する。</p> <p>②予備電源に切替えた状態で、任意の感知器を作動させ火災表示、音響装置の鳴動が正常であること及び所定の防火戸、ダンパー等が正常に作動することを確認する。</p>	1Y	
3. 絶縁抵抗測定	<p>次の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電源回路と大地間（1回線当り）</li> <li>・端末器回路と大地間（1回線当り）</li> <li>・感知器回路と大地間（1回線当り）</li> <li>・付属する音響装置にいたる回路と大地間</li> </ul>	1Y	
4. 建具の外観点検			
a. 防火戸、排煙窓等	<p>①建具の変形、さび、腐食、傷、損耗、塗装の劣化及び表面処理の劣化の有無を確認する。</p> <p>②金物類のさび、腐食の有無を確認する。</p> <p>③温度ヒューズの損傷、ビスの緩み及び脱落の有無を確認する。</p> <p>④金物類のがたつき、緩み及び変形の有無を点検する</p>	6M	
b. 防火シャッター	<p>①表面処理、塗装、損傷及び汚れ等の劣化の有無を確認する。</p> <p>②さび、腐食及び変形の有無並びに取付け状態の良否を確認する。</p>	6M	
—		6M	

(別紙9) 空調機等保守点検業務要領

ガスヒートポンプ (GHP)	ガスヒートポンプ (GHP) 点検項目、点検内容及び点検周期は、下表による。周期の表記で「1Y」とあるのは、1年ごとに行うものとする。
----------------	---

点検項目	点検内容	周期	備考
1. 原動機			
a. 本体	① エンジンのかかり具合・調速・異音	1Y	
	② エンジン回転数確認	1Y	
	③ 点火プラグギャップ調整、タイミング調整	1Y	
	④ エアクリーナー点検清掃	1Y	
	⑤ バルブクリアランスの点検・調整	1Y	
	⑥ ヘッドカバーガスケットの亀裂・硬化	1Y	
b. 潤滑	① エンジンオイルの漏れ・量	1Y	
c. 燃料	① 燃料ガスの漏れ・ホースの取り付け・亀裂	1Y	
d. 冷却水	① エンジンの冷却水漏れ	1Y	
2. 熱交換器	① システムの冷却水の漏れ・量	1Y	
3. 圧縮機	① 冷媒の漏れ・量	1Y	
	② コンプレッサの振動・異音・オイル漏れ	1Y	
4. 電気装置	① ハーネスの取り付け・亀裂・硬化・回転部への接触	1Y	
5. 総合	① 室外ユニットの外観汚れ・異音・異常振動	1Y	
	② システムの能力の確認	1Y	
	③ その他総合的な運転状態点検・調整・データ採取	1Y	
	④ 異常なうなり音がないこと	1Y	
	⑤ 視感にて異常振動がないこと	1Y	
6. キャビネット	① 汚れ : 布でふきとる	1Y	
	② 錆び : 発錆箇所の無いこと	1Y	
	③ がたつき: ねじ類増し締め	1Y	
	④ 断熱材 : はがれ、劣化がないこと	1Y	

7. ドレンパン	① 外観 : 汚れ、発錆、腐食点検及び清掃	1Y	
	② 排水状態 : 排水状況を確認すること	1Y	
8. 熱交換器	① 外観 : 目詰まりがないこと	1Y	
9. 冷媒系統	① 冷媒漏れ : 漏洩探知機で反応のないこと	1Y	
	② 配管 : 目視にて接触、共振箇所がないこと	1Y	
10. 圧縮機	① 騒音 : 始動・運転・停止時において聴感にて異音が ないこと	1Y	
	② 外観 : 目視にて油のにじみ、汚損劣化、漏れが ないこと	1Y	
	③ 絶縁抵抗 : 500V メガーにて 3M $\Omega$ 以上のこと	1Y	
	④ クランクケースヒーター : 圧縮機停止時通電すること	1Y	
11. 送風機	① 振動騒音 : バランス良く回転し振動が少ないこと	1Y	
	② 電動機 : 振動・騒音・異常温度上昇がないこと	1Y	
	③ Vベルト : 緩み点検調整	1Y	
	④ 軸受 : 点検及び給油不足時は補充	1Y	
	⑤ ファン部 : 汚れ確認、清掃	1Y	
12. エアフィルター	① ろ材及び枠 : つまり、損傷等の劣化有無点検・清掃	1Y	
13. 運転圧力	① 標準能力が保てる様に調整	1Y	
14. 減圧装置	① 標準能力が保てること	1Y	
15. ストレーナ	① 前後で温度差、圧力差がないこと	1Y	
16. 電磁弁	① 弁の開閉操作が正常なこと	1Y	
17. 四方弁	① 弁の作動が正常なこと	1Y	
18. 保護装置	① 高低圧圧カスイッチ作動テスト	1Y	
19. 電気全般	① 電源電圧 : 電圧降下 2% 以内のこと	1Y	
	② 絶縁抵抗 : 各機器 500V メガーにて 3M $\Omega$ 以上のこと	1Y	
	③ 電源の接続 : 緩み、被覆のはがれがないこと	1Y	

20. 電気機器	④ 運転電流:定格値の+120% -80%以内であること	1Y	
	① 電磁開閉器 : 接点荒れ、うなり、火花の発生がないこと	1Y	
	② 補助断熱器 : 作動がスムーズなこと	1Y	
	③ 限時断熱器 : 規定値どおり作動すること	1Y	
	④ 温度調整器 : 規定値どおり作動すること	1Y	
	⑤ 操作スイッチ: 作動がスムーズなこと	1Y	
	⑥ トランス : 外観上異常がないこと	1Y	

還水タンク及び開放形膨張タンク	還水タンク及び開放形膨張タンクの点検項目、点検内容及び点検周期は、下表による。周期の表記で「1Y」とあるのは、1年ごとに行うものとする。
-----------------	--

点検項目	点検内容	周期	備考	
1. 基礎・固定部	①基礎のき裂、沈下等の有無を点検する。	1Y		
	②架台の曲り、さび、損傷等の有無を点検する。	1Y		
	③基礎ボルト、取付けボルト、固定金具等の緩み、損傷等の有無を点検する。	1Y		
	④配管支持部の取付け状態が適正であることを確認する。	1Y		
2. 外観の状況	①損傷、腐食等の有無を点検する。	1Y		
	②漏れの有無を点検する。	1Y		
	③保温材の脱落、損傷等の有無を点検する。	1Y		
3. 内部の状況	①付着物及び堆積物の有無を点検する。	1Y		
	②内部の保護塗装の剥離等の有無を点検する。	1Y		
4. 管及び弁				
	a. 管	漏れ、損傷、腐食等の有無を点検する。	1Y	
	b. 弁	漏れ、損傷等の有無及び作動の良否を点検する。	1Y	
5. 付属品				
	a. 計器	①汚れ及び損傷の有無を点検する。	1Y	
	【還水タンクに限る】	②正常値を指示していることを確認する。 ③固定の良否を点検する。	1Y 1Y	

b. はしご及び点検扉	取付けの良否及びさび、腐食等の有無を点検する。	1Y	
6. 液面制御装置			
a. ボールタップ	①フロートの浸水、損傷等の有無及び作動の良否を点検する。	1Y	
	②給水停止状態での漏水の有無及び水位の適否を点検する。	1Y	
b. フロートスイッチ	①フロートの浸水、損傷等の有無を点検する。	1Y	
【還水タンクに限る】	②フロートの上下により電源が入・切し、その位置が規定の許容範囲内にあることを確認する。	1Y	
c. 電極スイッチ	①電極棒に異物付着の有無及び侵食の状態を点検する。	1Y	
	②水位の上下により電源が入・切し、その位置が正常に作動することを確認する。	1Y	

冷却塔	(a) 建物の屋上に設置された冷却塔は、「建築基準法施行令」に基づく告示に定めるところによる。 (b) 点検項目、点検内容及び下表による。また、点検周期は次の通りである。 (1) シーズンイン点検：運転期間開始前に年1回 (2) シーズンオン点検：運転期間中に年1回 (2) シーズンオフ点検：運転期間終了後に年1回
-----	--

点検項目	点検内容	周期	備考
1. 基礎・固定部	①き裂、沈下等の有無を点検する。 ②基礎ボルトの緩み及び劣化の有無を点検する。 ③防振装置の損傷等の有無を点検する。 ④防振ストッパーの緩み及び劣化の有無を点検する。 ⑤取り付け状態を点検する。	IN IN IN IN ON	
2. 外観の状況			
a. 本体	損傷、変形及び汚れの有無を点検する。	IN, ON, OFF	

b. 散水装置	①損傷、変形、さび及び汚れの有無を点検する。 ②散水穴の目詰まりの有無を点検する。 ③散水管の回転が円滑であることを確認する。	IN, ON, OFF IN, ON, OFF IN, ON, OFF	
c. 熱交換器 【密閉形に限る】	コイルの汚れ、損傷等の有無を点検する。	IN, OFF	
d. エリミネータ	損傷、変形及び目詰まりの有無を点検する。	IN, OFF	
e. ルーバ	損傷、変形及び目詰まりの有無を点検する。	IN, ON, OFF	
f. 充填材	①スケール等の付着の有無を点検する。 ②目詰まりの有無を点検する。 ⑨座屈、変形等の有無を点検する。	IN, ON, OFF IN, ON, OFF IN, ON, OFF	
g. 架台	①損傷、変形等の有無を点検する。 ②固定金具の劣化及び組み立てボルトの緩みの有無を点検する。	IN, ON, OFF IN, ON, OFF	
h. 梯子及び点検扉	損傷、変形、腐食等の有無を点検する。	IN, OFF	
3. 水槽			
a. 本体	①内外面の損傷、変形及び汚れの有無を点検する。 ②水漏れの有無を点検する。 ③水位が規定の位置にあることを確認する。	IN, ON, OFF IN, ON, OFF IN, ON	
b. 給水装置	ボールタップ等が確実に作動することを確認する。	IN, ON, OFF	
c. ストレーナー	目詰まり、損傷等の有無を点検する。	IN, ON, OFF	
d. フレキシブルジョイント	接続部の緩み、腐食等の有無を点検する。	IN, OFF	
4. 送風機			
a. 羽根車	①損傷、腐食、汚れ等の有無を点検する。 ②回転に支障のないことを確認する。	IN, ON, OFF IN, ON, OFF	



b. ファンケーシング	損傷、腐食等の有無を点検する。	IN, ON, OFF	
c. 軸受	①軸が円滑に回転することを確認する。 ②油量の適否を点検する。	IN, ON, OFF IN, ON	
d. 電動機	①損傷、腐食等の有無を点検する。 ②円滑に回転することを確認する。 ③絶縁抵抗値を測定し、その良否を確認する。 ④異常音、異常振動等の有無を点検する。	IN IN, OFF IN ON	
e. ベルト	①張り具合の適否を点検する。 ②損傷及び摩耗の有無を点検する。	IN, ON, OFF IN, ON, OFF	
f. プーリ	損傷、摩擦等の劣化の有無を点検する。	IN, ON, OFF	
5. 散水ポンプ			
【密閉形に限る】			
a. 本体	①汚れ、損傷、腐食等の有無を点検する。 ②異常振動の有無を確認する。	IN, OFF ON	
b. 電動機	①絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。 ②回転方向が正しいことを確認する。 ③電流が定格値内であることを確認する。 ④異常音、異常振動等の有無を点検する。	IN IN IN ON	
6. 凍結防止装置			
	①サーモスタットが設定値で作動することを確認する。	IN	
	②ヒーターの作動電流が定格電流以下にあることを確認する。	IN, ON	
	③ヒーターの絶縁抵抗値を測定し、その良否を確認する。	IN	
7. 運転調整			
	①電動機の回転方向が正しいことを確認する。	IN	
	②異常音及び異常振動のないことを確認する。	IN	
	③電源電圧の変動が規定値内にあることを確認する。	IN, ON	
	④運転電流が定格値以下にあることを確認する。	IN, ON	

	⑤散水管の回転数が許容範囲内にあることを確認する。	IN, ON	
	⑥散水が均一に分散していることを確認する。	IN, ON	
	⑦水槽の水位が運転前及び運転の状態の規定値内にあることを確認する。	IN	
8. シーズンオフ時の保存	器内の水を確実に抜いたうえ保存する。	OFF	
9. シーズンイン時の清掃	本体及び配管の清掃を行なう。	IN	

ユニット形空気調和機及びコンパクト形空気調和機	<p>(a) 「建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則」及びこれに基づく厚生労働省告示に定めるところによる。</p> <p>(b) 点検項目及び点検内容は、下表による。</p> <p>(c) 点検周期は、次による。</p> <p>(1) シーズンイン点検：冷房又の運転開始前に年1回</p> <p>(2) シーズンオン点検：冷房又の運転期間中に年1回</p>		
-------------------------	---	--	--

点検項目	点検内容	周期	備考
1. 基礎・固定部	①き裂、沈下等の有無を点検する。	IN	
	②固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みを点検する。	IN	
	③防振材、ストッパー等の劣化、緩みの有無を点検する。	IN	
2. 外部の状況			
a. 本体	①設置の状況及び劣化・損傷の状況を確認する。	IN	
	②腐食、変形、破損等の有無を点検する。	IN	
b. 保温材及び吸音材	損傷及び脱落の有無を点検する。	IN	
3. 送風機			
a. 羽根車	①汚れ、さび、腐食等の有無を点検する。	IN	
	②回転バランスの良否を点検する。	IN	

b. シャフト	汚れ、さび、摩耗等の有無を点検する。	IN	
c. ベルト	弛み、摩耗、損傷等の有無を点検する。	IN, ON	
d. プーリ	摩耗等の有無を点検する。	IN	
e. 軸受	①異常音、異常振動等の有無を点検する。 ②給油の状態を点検する。	IN, ON IN, ON	
f. カップリング	摩耗、損傷等の有無を点検する。	IN	
g. 電動機	①絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。 ②回転方向が正しいことを確認する。 ③表面温度の異常の有無を点検する。 ④電流が定格値内であることを確認する。	IN IN ON IN, ON	
4. 熱交換器	冷温水コイル、蒸気コイル等の汚損、腐食、損傷等の有無を点検する。	IN	
5. 加湿器	①加湿ノズルの詰まりの有無を点検する。 ②作動の良否を点検する。 ③汚れ、損傷等の有無を点検する。 ④加湿状態点検用ランプが点灯することを確認する。	IN, ON IN, ON ON IN, ON	
6. エリミネータ	詰まり、腐食等の有無を点検する。	IN, ON	
7. 水系統			
a. 加湿用給水	①給水止弁の開閉を点検する。 ②漏れ及び汚れのないことを確認する。	ON ON	
b. ドレンパン	汚れ、さび、腐食等の有無を点検する。	IN, ON	
c. ドレン排水	本体のドレン排水確認を行い、詰まりのないことを確認する。	IN, ON	
8. エアフィルター			
a. ろ材	詰まり、腐食等の有無を点検する。	IN, ON	

b. 枠	変形、腐食等の有無を点検する。	IN, ON	
9. 運転調整	①運転の状況を確認する。	IN	
	②運転時における電圧変動が規定値内であることを確認する。	IN	
	③運転電流が定格以下であることを確認する。	IN	
	④インバーター設置の場合は、単体運転にて電圧及び電流値のバランス確認を行う。	IN	

#### 5. 5 ファンコイルユニット及びファンコンベクター

ファンコイルユニット及びファンコンベクター	(a) ファンコイルユニット及びファンコンベクターの点検項目及び点検内容は、下表による。 (b) 点検周期は次による。 シーズンイン点検：冷房の運転期間開始前に年1回
-----------------------	---

点検項目	点検内容	備考
1. 外観の状況		
a. 本体	①腐食、変形、破損等の有無を点検する。 ②固定金具、固定ボルトの緩み、変形、腐食等の有無を点検する。	
b. 保温材及び吸音材	損傷及び脱落の有無を点検する。	
c. 吹出口	汚れ、破損等の有無を点検する。	
2. 送風機		
a. 羽根車	①汚れ及びさび、腐食、変形等の有無を点検する。 ②回転バランスの良否を点検する。	
b. 電動機	①異常音、異常振動等の有無を点検する。 ②絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。 ③回転がスムーズであることを確認する。	
3. 熱交換器	①冷温水コイルの破損及び腐食の有無を点検する。 ②フィンの汚れ及び目詰まりの有無を点検する。	

4. 排水系統		
a. ドレンパン	汚れ、さび、腐食等の有無を点検する。	
b. ドレン排水	本体のドレン排水確認を行い、詰まりのないことを確認する。	
5. エアフィルター		
a. ろ材	汚れ、損傷等の有無を点検する。	
b. 枠	変形、腐食等の有無を点検する。	
6. 電装部品		
a. 電気配線	損傷、過熱等の有無を点検する。	
b. 接続端子	端子接続の緩みの有無を点検する。	
c. 操作スイッチ、 運転表示灯	① 損傷、破損等の有無を点検する。 ② 表示灯の点灯状態を点検する。 ③ 風量切替え等の作動の良否を点検する。	
7. 弁類	① 損傷及び破損の有無を点検する。 ② エア抜き弁及びドレン抜き弁の良否を点検する。	

空調用ポンプ	(a) 本項は、空調用ポンプに適用する。 (b) ポンプの点検項目及び点検内容は、下表による。 (c) 点検周期 シーズンイン点検：冷房又は暖房の運転期間開始前に年各1回
--------	---

点検項目	点検内容		備考
1. 基礎・固定部	① 固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みの有無を点検する。 ② 防振材、ストッパー等の劣化及び緩みの有無を点検する。		
2. 外観の状況	① 腐食、損傷及び漏洩の有無を点検する。 ② 軸継手ゴムの損傷等の有無を点検する。 ③ ベルトの損傷等の有無を点検する。 ④ 芯出しの良否を点検する。		

<p>3. 電動機</p> <p>4. フート弁及び逆止弁</p> <p>5. 圧力計、連成計又は真空計</p> <p>6. 運転調整</p>	<p>⑤ポンプの吸込圧力及び吐出し圧力が許容範囲内にあることを確認する。</p> <p>⑥軸封の漏水状態を点検する。</p> <p>⑦設置の状況を確認する。</p> <p>①電動機が外部より調査できる場合は、発熱の異常の有無を点検する。</p> <p>②回転方向が正しいことを確認する。</p> <p>③絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。</p> <p>④運転電流が、定格値以下であることを確認する。</p> <p>開閉状態の良否を点検する。</p> <p>①腐食及び損傷の有無を点検する。</p> <p>②指示値が適正であることを確認する。</p> <p>①運転時における電圧変動が規定値内であることを確認する。</p> <p>②運転電流が定格以下であることを確認する。</p>		
---	--	--	--

送風機	<p>(a) 送風機の点検項目及び点検内容は、下表による。</p> <p>(b) 点検周期 年1回</p>
-----	---

点検項目	点検内容		備考
1. 基礎・固定部	<p>①き裂、沈下等の有無を点検する。</p> <p>②固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みを点検する。</p> <p>③防振材の破損等の有無を点検する。</p> <p>④天井吊りの場合の転倒防止、吊り支持等の金具の緩み及び腐食の有無を点検する。</p>		
2. 外観の状況	<p>①設置の状況を確認する。</p> <p>②汚れの有無を点検する。</p> <p>③腐食及びボルトの緩みの有無を点検する。</p>		
3. 電動機	<p>①電動機が外部より調査できる場合は、発熱の異常の有無を点検する。</p>		

4. 軸受	②回転方向が正しいことを確認する。 ③絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。 ④運転電流が、定格値以下であることを確認する。  発熱、音及び振動の有無を点検する。		
5. V ベルト	弛み、摩耗、損傷等の有無を点検する。		電動機直結形のものを除く。
6. V ベルトカバー	変形、損傷等の有無を点検する。		電動機直結形のものを除く。
7. V プーリ	①摩耗、損傷等の有無を点検する。  ②芯出しの良否を点検する。		電動機直結形のものを除く。 電動機直結形のものを除く。
8. 羽根車	①汚れ、変形、腐食等の有無を点検する。 ②ボルトの緩みの有無を点検する。 ③ケーシング等に壊触していないことを確認する。		電動機直結形のものを除く。
9. 運転調整	①運転時における電圧変動が規定値内であることを確認する。 ②運転電流が定格以下であることを確認する。		

全熱交換器	(a) 本項は、処理風量が 2,000m <sup>3</sup> /h 以上の回転形・静止形全熱交換器、処理風量 500m <sup>3</sup> /h 以上 2,000m <sup>3</sup> /h 以下の天井隠ぺい形全熱交換ユニット（カセット形を除く）及び処理風量 500m <sup>3</sup> /h 以上 6,000m <sup>3</sup> /h 以下の床置形全熱交換ユニットに適用する。 (b) 全熱交換器の点検項目及び点検内容は、下表（A）から下表（C）による。 (c) 点検周期 年1回
-------	--

表（A） 回転形・静止形全熱交換器（2,000m<sup>3</sup>/h 以上）

点検項目	点検内容		備考
1. 基礎・固定部	①き裂、沈下等の有無を点検する。 ②固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みを点検する。		
2. 外観の状況 a. 本体及び点検	さび、腐食、変形、破損等の有無を点検する。		

口			
b. フィルター	詰まり、損傷等の有無を点検する。		
c. 保温材	破損の有無を点検する。		
3. 熱交換エレメント			
a. 軸受 【回転形に限る】	①異常音、振動等の有無を点検する。 ②給油の状態を点検する。		
b. エレメント	①詰まり、損傷等の有無を点検する。 ②回転形の場合は、回転バランスの良否を点検する。		
c. エアシール	回転形の場合は、異常摩耗、破損等の有無を点検する。		
d. 駆動装置	回転形の場合は、ベルト又はチェーンの緩み、損傷等の有無を点検する。		
e. ケーシング	汚れ、さび、腐食等の有無を点検する。		
4. 電気系統 【回転形に限る】			
a. 電源電圧	電圧の変動が規定値内にあることを確認する。		
b. 電動機	①絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。 ②表面温度の異常の有無を点検する。 ③電流が定格値内であることを確認する。 ④オイルシールの油漏れの有無を点検する。		
c. リレー	作動の良否を点検する。		
d. 端子類	緩み、変色、溶損等の有無を点検する。		

表（B） 天井隠ぺい形全熱交換ユニット（カセット形は除く）（500m<sup>3</sup>/h以上2,000m<sup>3</sup>/h以下）

点検項目	点検内容		備考
------	------	--	----



1. 固定部	<p>①き裂、沈下等の有無を点検する。</p> <p>②固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みの有無を点検する。</p>		
2. 外観の状況			
a. 本体及び点検口	さび、腐食、変形、破損等の有無を点検する。		
b. フィルター	詰まり、損傷等の有無を点検する。		
c. 保温材	破損の有無を点検する。		
3. 熱交換エレメント			
a. 軸受 【回転形に限る】	<p>①異常音、異常振動等の有無を点検する。</p> <p>②給油の状態を点検する。</p>		
b. エレメント	<p>①詰まり、損傷等の有無を点検する。</p> <p>②回転形の場合は、回転バランスの良否を点検する。</p>		
c. エアシール	回転形の場合は、異常摩耗、破損等の有無を点検する。		
d. 駆動装置	回転形の場合は、ベルト又はチェーンの弛み、損傷等の有無を点検する。		
e. ケーシング	汚れ、さび、腐食等の有無を点検する。		
4. 送風機	異常音、異常振動等の有無を点検する。		
5. 電気系統			
a. 電源電圧	電圧の変動が規定値内であることを確認する。		
b. 電動機	<p>①絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。</p> <p>②表面温度の異常の有無を点検する。</p> <p>③電流が定格値内であることを確認する。</p> <p>④オイルシールの油漏れの有無を点検する。</p>		
c. リレー	回転形の場合は、作動の良否を点検する。		

d. 端子類	回転形の場合は、緩み、変色、溶損等の有無を点検する。		
--------	----------------------------	--	--

表（C）床置形全熱交換ユニット（500m<sup>3</sup>/h以上6,000m<sup>3</sup>/h以下）

点検項目	点検内容		備考
1. 基礎・固定部	①き裂、沈下等の有無を点検する。 ②固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みを点検する。		
2. 外観の状況			
a. 本体及び点検口	さび、腐食、変形、破損等の有無を点検する。		
b. フィルター	詰まり、損傷等の有無を点検する。		
c. 保温材	破損の有無を点検する。		
3. 熱交換エレメント			
a. 軸受 【回転形に限る】	①異常音、異常振動等の有無を点検する。 ②給油の状態を点検する。		
b. エレメント	①詰まり、損傷等の有無を点検する。 ②回転形の場合は、回転バランスの良否を点検する。		回転形に限る。
c. エアシール	回転形の場合は、異常摩耗、破損等の有無を点検する。		回転形に限る。
d. 駆動装置	回転形の場合は、ベルト又はチェーンの弛み、損傷等の有無を点検する。		回転形に限る。
e. ケーシング	汚れ、さび、腐食等の有無を点検する。		
4. 送風機			
a. 軸受	①異常音、異常振動等の有無を点検する。 ②給油の状態を点検する。		
b. Vベルト	ベルトの緩み、磨耗、損傷等の有無を点検する。		

c. ケーシング	汚れ、さび、腐食等の有無を点検する。		
d. 羽根車	①汚れ、さび、腐食、損傷等の有無を点検する。 ②回転バランスの良否を点検する。		
5. 電気系統			
a. 電源電圧	電圧の変動が規定値内にあることを確認する。		
b. 電動機	①絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。 ②表面温度の異常の有無を点検する。 ③電流が定格値内であることを確認する。 ④オイルシールの油漏れの有無を点検する。		
c. リレー	作動の良否を点検する。		
d. 端子類	回転形の場合は、緩み、変色、溶損等の有無を点検する。		

空冷チラーユニット	(a) フロン排出抑制法に基づく点検を実施すること (b) 空冷チラーユニットの点検項目及び点検内容は下表による (c) 点検周期は、次による (1) シーズンイン点検：冷房又は暖房の運転期間開始前に各1回 (2) シーズンオン点検：冷房又は暖房の運転期間中に各1回 (3) シーズンオフ点検：冷房又は暖房の試運転期間終了後に各1回
-----------	---

点検項目	点検内容	周期	備考
1. 基礎・固定部	①き裂、沈下等の有無の点検 ②固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みの有無の点検 ③防振材、ストッパー等の劣化及び緩みの有無の点検 ③取付状況を点検する。	IN, OFF IN, OFF IN, OFF ON	
2. 外観の状況			
a. 本体	腐食、変形、破損等の有無を点検する。	IN, ON, OFF	
b. 保冷材	損傷及び脱落の有無を点検する。	IN, ON, OFF	

3. 内部の状況			
a. 熱交換機	フィンコイルの汚れ、損傷等の有無の点検・清掃	IN, OFF	
4. 付属品	①正常値を指示していることの確認	IN, ON	
a. 温度計及び圧力計	②取付け部等の漏れの有無の点検 ③汚れ及び損傷の有無の点検・清掃	IN, ON IN, ON	
b. 安全弁	漏れの有無及び作動良否の点検	IN, ON	
5. 電気系統			
a. 操作回路・動力回路	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	IN, OFF	
b. 端子	緩み変形及び破損の有無の点検	IN, ON, OFF	
c. クランクケースヒータ	①温度の異常の有無の点検 ②絶縁抵抗を測定し、その良否を確認 ③通電状態及び発熱状態に異常がないことの確認	IN, OFF IN, OFF ON	
d. 操作盤	盤内の汚れ、異物の付着、緩み及び変形の有無の点検	IN, ON, OFF	
e. 電磁開閉器	異常音及び劣化の有無の点検	IN, OFF	
f. 接地	接地線及び接地端子の接続状況の確認	IN	
6. 保安装置			
a. 圧力開閉器	設定値で作動することの確認	IN	実作動が著しく困難な場合は、類似回路としてもよい
b. 吐出ガス温度サーモスタッド	作動の良否の点検	IN	
c. 断水リレー	作動の良否の点検	IN	
d. インターロック	作動の良否の点検	IN	
e. 冷水凍結防止サーモスタッド	作動の良否の点検	IN	

f. 可溶栓	変形、破損等の有無の点検	IN	
7. 冷媒系統	①ガス漏れの有無の点検 ②配管の損傷、接触、磨耗、腐食等の有無の点検	IN, ON, OFF IN, ON, OFF	
8. 潤滑油系統	油の汚れの有無の点検及び油量の適否の点検	IN, ON, OFF	
9. 冷水系統			
a. 冷水	漏れの有無の点検	IN, ON, OFF	
b. 弁	開閉の良否	IN, ON, OFF	
c. ドレンパン	汚れ及び腐食の有無の点検	ON, OFF	
10. 送風機			
a. V ベルト	磨耗、緩み及び損傷の有無の点検	IN, ON, OFF	
b. 軸受	異常音及び異常振動の有無の点検	IN, ON, OFF	
c. 羽根車	損傷、振動等の有無の点検	IN, ON, OFF	
11. 運転調整			
a. 音・振動	異常の無いことの確認	IN, ON	
b. 電源電圧・電流	①運転時における主電源電圧の変動が規定値内にあることの確認 ②主電流、圧縮機電流及び送風機電流が規定値以下にあることの確認	IN, ON IN, ON	
c. 冷媒ガス	高圧側及び低圧側の圧力、温度等の冷媒ガスの状態を把握するために必要な計測を行い、その値が許容範囲内にあることの確認	IN, ON	
d. 冷凍機油	油圧、温度等を計測し、その値が許容範囲内にあることの確認	IN, ON	
e. 熱交換状況	冷媒、冷水温度等を点検し、熱交換状況が正常である	IN, ON	

f. 自動制御	ことを確認 温度、圧力、容量及びタイマー制御が設定値で作動することの確認	IN, ON	
---------	---	--------	--

(別紙10) ガスヒートポンプ定期交換部品一覧表

機種	交換部品名	数量	交換時期
SGP-CH (450・560) G1P	オイルフィルター	1	4年または8000時間毎
	エアクリーナー	1	4年または8000時間毎
	点火プラグ	4	4年または8000時間毎
	充填石	1	4年または8000時間毎
	コンプレッサーベルトバンド	1	8年または16000時間毎
	エンジンオイル	4.9L	4年または8000時間毎

(別紙 1 1) 移動観覧席保守点検業務要領

	点検項目	点検内容
1	本体外観点検	① 支柱、貫材、ブレーシング、ローラーカバーその他構造材に変形及び損傷がないかどうか確認する。 ② 椅子、踏み板、巻板、手摺に著しい損傷がないか確認する
2	組立接合部点検	① 各部材を接合しているボルト、ナット、ピン類等の脱落または緩みがないかどうか確認する。
3	操作用スイッチ点検	① スイッチの接点に損傷がないかどうか確認する。 ② 本体との接合部、コネクタ、ケーブル、スイッチボックスに著しい損傷がないかどうかを確認する。 ③ 前進、後退、非常停止の各スイッチの機能に異常がないかどうかを確認する。
4	制御装置点検	① 制御盤各装置に著しい損傷がないか確認する ② 各リミットスイッチ等自動制御部品に著しい損傷がないか確認する。 ③ 引き出し及び収納時に、所定の位置に正しく自動停止するかどうかを確認する。
5	駆動装置点検	① モーター、ギアボックス、その他駆動部品に著しい損傷がないか確認する。 ② モーター、ギアボックス、その他駆動部品を固定するボルト、ナットに緩みがないか確認する。 ③ 作動中モーターに異常発熱や異常音が発生していないか確認する。
6	起立装置点検	① 椅子の起立、収納が確実かつ円滑に連動するかどうかを確認する。 ② 椅子の起立伝動部品に適正な隙間があるかどうかを確認する。
7	配線ケーブル点検	① 配線ケーブル及び結線部に損傷がないかどうかを確認する。
8	絶縁テスト	① 制御盤、モーター部の絶縁性を確認する。



## (別紙 1 2) 音響設備保守点検業務要領

### ■ 筑邦市民センター多目的棟

#### 1 ホール音響装置

品名	数	点検及び保守内容
モニタースピーカー	1	音質の明瞭度及び歪の確認
ハイパワースピーカー	2	音質の明瞭度及び歪の確認
コンパクトスピーカー	2	音質の明瞭度及び歪の確認
コンパクトスピーカー	2	音質の明瞭度及び歪の確認
ワイヤレスマイク (タイピン型)	1	スイッチ類、音声信号の確認、音質の明瞭度及び歪の確認
ワイヤレスマイク (ハンド型)	2	スイッチ類、音声信号の確認、音質の明瞭度及び歪の確認
ワイヤレスチューナー	1	スイッチ類、受信感度の確認、音声信号レベルの確認及び調整
ワイヤレスアンテナ	2	感度の確認
コンパクトミキサー	1	スイッチ類
グラフィックイコライザー	1	スイッチ類、音質の明瞭度及び歪みの確認
パワーアンプ	2	スイッチ類、Lch/Rch の出力確認、音質の明瞭度及び歪の確認
パワーアンプ	1	スイッチ類、Lch/Rch の出力確認、音質の明瞭度及び歪の確認
CDプレーヤー	1	スイッチ類、駆動モーター動作音
Wカセットデッキ	1	スイッチ類、駆動モーター動作音、録音・再生・消去ヘッド
電源制御ユニット	2	電圧測定、動作確認

品名	数	点検及び保守内容
スピーチマイクロホン	3	スイッチ類、音声信号の確認、音質の明瞭度及び歪の確認
電源制御ユニット	2	電圧測定、動作確認
床上マイクスタンド	2	
卓上マイクスタンド	1	

## 2 会議室音響装置

品名	数	点検及び保守内容
液晶プロジェクター	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ スイッチ類の確認及び調整</li> <li>・ ブライト／コントラストの確認及び調整</li> <li>・ R／G／B各ラスタの確認及び調整</li> <li>・ フォーカスの確認及び調整</li> <li>・ 歪み／振幅の確認</li> <li>・ 映像位置の調整</li> <li>・ ホワイトバランス・シューティングの確認</li> </ul>
スクリーン	1	スイッチ類、昇降動作の確認
ビデオカセットレコーダー	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ スイッチ類、表示、再生・録画の動作確認</li> <li>・ ビデオヘッド及びシリンダークリーニング</li> <li>・ ローディング部の動作確認</li> </ul>
スピーチマイクロホン	1	スイッチ類、音声信号の確認、音質の明瞭度及び歪の確認
ワイヤレスマイク (タイピン型)	1	スイッチ類、音声信号の確認、音質の明瞭度及び歪の確認

品名	数	点検及び保守内容
ワイヤレスマイク (ハンド型)	1	スイッチ類、音声信号の確認、音質の明瞭度及び歪の確認
ワイヤレスチューナー	1	スイッチ類、受信感度の確認、音声信号レベルの確認及び調整
ワイヤレスアンテナ	1	感度の確認
コンパクトミキサー	1	スイッチ類
グラフィックイコライザー	1	スイッチ類、音質の明瞭度及び歪みの確認
CDプレーヤー	1	スイッチ類、駆動モーター動作音
パワーアンプ	1	スイッチ類、Lch/Rch の出力確認、音質の明瞭度及び歪の確認
電源制御ユニット	1	電圧測定、動作確認
コンパクトスピーカー	2	音質の明瞭度及び歪の確認
マイクスタンド	1	

■耳納市民センター多目的棟

1 ホール音響装置

品名	台数	点検及び保守内容
メインスピーカー	2	外形、音質の明瞭度及び歪の確認
同上用取付スタンド	2	外形、強度及び安定度
サブスピーカー	2	外形、音質の明瞭度及び歪の確認
同上用取付スタンド	2	外形、強度及び安定度
ウォールスピーカー	4	外形、音質の明瞭度及び歪の確認
同上用ガード	4	外形、取付状態
スピーカーケーブル 20m	4	外形、コネクタ一部
オーディオミキサー	1	外形、スイッチ類
Wカセットデッキ	1	外形、スイッチ類、音質の明瞭度及び歪の確認
CD プレーヤー	1	外形、スイッチ類、Lch/Rch の出力確認、音質の明瞭度及び歪の確認
MD デッキ	1	外形、スイッチ類、Lch/Rch の出力確認、音質の明瞭度及び歪の確認
S-VHS ビデオ	1	外形、スイッチ類、駆動モーター動作音、ビデオヘッド（クリーニング）、総合動作
電源制御ユニット	1	外形、スイッチ類、電源連動操作
卓上マイクロホン	1	外形、スイッチ類、音質の明瞭度及び歪の確認
収納ワゴン本体	1	外形
ワイヤレスチューナー	1	外形、スイッチ類、受信感度の確認、音声信号レベルの確認及び調整

品名	台数	点検及び保守内容
デジタルマルチコライザー	1	外形、スイッチ類、各種機能及び動作
デジタルマルチプロセッサ	1	外形、スイッチ類、各種機能及び動作
パワーアンプ	1	外形、スイッチ類、冷却ファンの動作状態
パワーアンプ	1	外形、スイッチ類、冷却ファンの動作状態
パワーアンプ	1	外形、スイッチ類、冷却ファンの動作状態
電源制御ユニット	1	外形、スイッチ類、電源連動操作
接続盤—1（西面）	1	外形、コネクタ類
接続盤—2（東面）	1	外形、コネクタ類
スピーカーコネクタプレート	2	外形、コネクタカバー
マイクコンセントプレート	2	外形、コネクタカバー
ワイヤレスアンテナ	4	外形、受信感度の確認、動作LED点灯
ワイヤレスマイク （ハンド型）	3	外形、スイッチ類、音質の明瞭度及び歪の確認
ワイヤレスマイク （タイピン型）	1	外形、スイッチ類、音質の明瞭度及び歪の確認
ダイナミックマイクロホン	2	外形、スイッチ類、音質の明瞭度及び歪の確認
マイクスタンド	1	外形
マイクスタンド	2	外形
マイクケーブル 20m	2	外形、コネクタ部
液晶プロジェクター	1	外形、スイッチ類、ブライツ／コントラストの確認及び調整、RGB 各ラスタの確認及び調整、フォーカスの確認及び調整、歪み／振幅の確認、映像位置の調整、ホワイトバランス・シューティングの確認

品名	台数	点検及び保守内容
同上用置台	1	外形、ACコンセント
付属同軸ケーブル30m	1	外形、コネクタ一部
スクリーン	1	外形、吊下げ金具、スクリーン昇降状態

(別紙 1 3) 舞台照明設備保守点検業務要領

■筑邦市民センター多目的棟

機器名称	点検項目
調光基盤	電動主幹 SW 又は MCB 動作確認
	ビス、ナット締め付け確認
	N SW 確認
	各回路絶縁抵抗測定
	出力電圧調整
	冷却ファン確認
	端子締め付け確認
	調光基盤内清掃
照明操作卓	ヒューズ確認
	各 SW 点灯及び動作確認
	メモリ操作部動作確認
	フェーダー出力電圧確認
	テンキー動作確認
舞台照明器具	キャプタイヤケーブル点検
	配線関係点検
	コンセント関係点検
	レンズの点検
	動作試験
	各照明器具の清掃

■耳納市民センター多目的棟

機器名称	点検項目	
調光装置	受電・給電表示灯	点灯確認
	総主幹 MCCB	電氣的動作、機械的動作
	操作主幹 MCCB	電氣的動作、機械的動作
	その他 分岐 MCCB	電氣的動作、機械的動作
	各ヒューズ類	電氣的動作
	端子台	増し締め
	盤内清掃	清掃
	外観目視点検	清掃
	幹線接続状態	目視点検、電氣的動作
	ファン回転確認	清掃、回転確認

機器名称		点検項目
	調光ユニット動作 N-スイッチ 負荷絶縁点検 直流電流	電氣的動作 電氣的動作、機械的動作 各回路絶縁抵抗測定 電圧確認
調光操作卓	メモリ機能 スイッチ類 表示類 各ヒューズ類 ファン回転確認 直流電源 各フェーダー類 操作部品の機械的動作 卓外装・内部清掃 機能試験	電機的操作 電氣的動作、機械的動作 電機的操作 電機的操作 清掃、回転確認 電圧確認 電氣的動作、機械的動作 機械的動作 清掃 システム動作負荷点灯確認
コネクタプレート	コネクタ装備	卓接続動作確認
舞台照明器具	清掃・点灯確認	清掃、負荷点灯確認 スポットライト 18台 フットライト 4台 ロリ Horizont ライト 4台 クセノンピンスポットライト 1台 各コンセント類 11台



## (別紙14) 舞台等吊物設備保守点検業務要領

### 1 ステージ舞台吊物装置

項目	点検箇所	点検内容
電動及び手動ウインチ	本体	フレームの取付アンカーの変形及びゆるみがないかを確認する。
	ドラム	動作時の異常音、ブレーキの確認をする。
ワイヤーロープ	ロープ表面	磨耗、変形、素線の切れ及び錆の発生がないかを確認する。
	接続部	磨耗、変形、素線の切れ及び錆の発生がないかを確認する。
固定金具	ワイヤークリップ	ボルト・ナットの破損、変形及びゆるみ等がないかを確認する。
	Uボルト	磨耗、変形等ないかを確認する。
滑車	本体	ベアリングの破損及び軸の磨耗がないかを確認する。
	フレーム	変形（曲がり等）がないかを確認する。 ボルトのゆるみがないかを確認する。
バトンパイプ	本体	パイプの曲がり及び接続金具の破損がないかを確認する。 水平を確認する。
パイプレール	本体	パイプの曲がり及び接続金具の破損がないかを確認する。 水平を確認する。
幕地	チチ紐	チチ紐のはずれ及び切れがないかを確認する。

### 2 アリーナ電動バトン装置

項目	点検箇所	点検内容
昇降装置	電動巻上装置部	動作時の異常音、著しい振動等がないかを確認する。 リミットスイッチの確認をする。
	電動装置操作 スイッチ部	破損、変形、ランプの点灯状況を確認する。

項目	点検箇所	点検内容
ワイヤーロープ	ロープ表面	磨耗、変形、素線の切れ及び錆の発生がないかを確認する。
	接続部	磨耗、変形、素線の切れ及び錆の発生がないかを確認する。
固定金具	ワイヤークリップ	ボルト・ナットの破損、変形及びゆるみ等がないかを確認する。
	Uボルト	磨耗、変形等がないかを確認する。
滑車	本体	ベアリングの破損及び軸の磨耗がないかを確認する。
	フレーム	変形（曲がり等）がないかを確認する。 ボルトのゆるみがないかを確認する。
バトンパイプ	本体	パイプの曲がり及び接続金具の破損がないかを確認する。 水平を確認する。

### 3 吊下式バスケット装置

項目	点検箇所	点検内容
バックボード	ボードの表面	亀裂、はがれ等がないかを確認する。
	リングの取付部	亀裂、割れ等がないかを確認する。
パッド	パッドの表面	破れ等がないかを確認する。
	ボードの取付部	変形、離脱等がないかを確認する。
ゴールリング	折り曲げ部	破損、変形等がないかを確認する。
	ネット掛け具	磨耗、変形等がないかを確認する。
本体	フレーム	変形（曲がり等）がないかを確認する。
	吊下部	変形（曲がり等）がないかを確認する。

項目	点検箇所	点検内容
	回転部（スライド部）	磨耗、がたつき等がないかを確認する。
	滑車	磨耗、変形及びがたつき等がないかを確認する。
昇降装置	電動巻上装置	動作時の異常音、著しい振動等がないかを確認する。 リミットスイッチの確認をする。
	電動装置操作 スイッチ部	破損、変形がないかを確認する。
ワイヤーロープ ワイヤーロープ	ロープ表面	磨耗、変形、素線の切れ及び錆の発生がないかを確認する。
	接続部	磨耗、変形、素線の切れ及び錆の発生がないかを確認する。
各種接続ボルト	ボード取付、リング取付、その他	ボルト・ナットの破損、変形及びゆるみがないかを確認