

定期点検業務 仕様書

1 概要

建物管理に関する各種法令・基準に基づく保守点検を実施し、施設の衛生環境の向上及び安全確保、安定運営に資するものである。

2 業務内容

本業務の内容は、「定期点検業務一覧表」(別紙 2-①) のとおりとする。

点検等の作業については、久留米シティプラザ運営に支障が無いと認められるものに関しては開館中に行うことを基本とする。支障をきたす点検業務に関しては、委託者との協議により休館日、部分休館日を設定し点検業務を行う。

3 報告書の提出

各点検等の結果については、点検結果に所見を添えて報告書としてまとめ、委託者に提出すること。なお、委託者からの求めに応じて点検結果に関する追加資料を提出すること。

4 点検基準及び関係法規

本業務は、「建築保全業務共通仕様書」(建築保全センター) に定める点検項目及び点検方法を基本とする。ただし、同仕様書に定めのない事項については、下記関係法規を遵守し、法に基づく基準に従って保守点検等の業務を実施すること。

- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律及び関係法規・基準
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び関係法規・基準
- ・労働安全衛生法及び関係法規・基準
- ・建築基準法及び関係法規・基準
- ・消防法及び関係法規・基準
- ・大気汚染防止法及び関係法規・基準
- ・水質汚濁防止法及び関係法規・基準
- ・騒音規制法及び関係法規・基準
- ・水道法及び関係法規・基準
- ・下水道法及び関係法規・基準
- ・ガス事業法及び関係法規・基準
- ・高圧ガス保安法及び関係法規・基準
- ・電気事業法及び関係法規・基準
- ・電気工事士法及び関係法規・基準
- ・電気通信事業法及び関係法規・基準
- ・計量法及び関係法規・基準
- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律及び関係法規・基準

- ・フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律及び関係法規・基準
- ・興行場法及び関係法規・基準

定期点検業務 一覧表(令和5年度)

| 保守点検項目 | 保守点検対象 | 頻度・回数 | 関連法規 | 実施内容 | 備考 |
|---------|--|---------------|--|--|--|
| 空気環境測定 | 16箇所 各フロア居室、共用部、外気 | 1回/2月 | 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第3条2の3 | 測定6項目(温度、湿度、気流、一酸化炭素、二酸化炭素、浮遊粉塵) | |
| | | | | | |
| 飲料水水質検査 | 測定箇所:4箇所(西棟:2F給湯室、5Fトイレ手洗い 東棟:賑わい交流広場、4F給湯室) | 1回/1週 | 水道法 第34条の2第1項 建築物における衛生的環境の確保に化す法律施行規則第4条 | 測定項目5項目(臭気、味、色、濁り、遊離残留塩素) | |
| | 測定箇所:2箇所(西棟:5Fトイレ手洗い 東棟:4F給湯室) | 1回/6月 | | 測定項目16項目(一般細菌、大腸菌、鉛及びその化合物、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、亜鉛及びその化合物、鉄及びその化合物、銅及びその化合物、塩化物イオン、蒸発残留物、有機物(全有機炭素(TOC)の量)、PH値、味、臭気、色度、濁度) | 測定項目16項目が基準に適合した場合、2回目は11項目でよい。(一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物(全有機炭素(TOC)の量)、PH値、味、臭気、色度、濁度) |
| | | 1回/1年(6~9月の間) | | 測定項目12項目(シアン化物イオン及び塩化シアン、塩素酸、クロロ酢酸、クロロホルム、ジクロロ酢酸、ジブロモクロロメタン、臭素酸、総トリハロメタン、トリクロロ酢酸、ブロモジクロロメタン、プロモホルム、ホルムアルデヒド) | |
| 給湯水水質検査 | 測定箇所:1箇所 (西棟:5Fトイレ手洗い) | 1回/6月 | 水道法 第34条の2第1項 建築物における衛生的環境の確保に化す法律施行規則第4条 | 測定項目16項目(一般細菌、大腸菌、鉛及びその化合物、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、亜鉛及びその化合物、鉄及びその化合物、銅及びその化合物、塩化物イオン、蒸発残留物、有機物(全有機炭素(TOC)の量)、PH値、味、臭気、色度、濁度) | 測定項目16項目が基準に適合した場合、2回目は11項目でよい。(一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物(全有機炭素(TOC)の量)、PH値、味、臭気、色度、濁度) |
| | | 1回/1年(6~9月の間) | 測定項目12項目(シアン化物イオン及び塩化シアン、塩素酸、クロロ酢酸、クロロホルム、ジクロロ酢酸、ジブロモクロロメタン、臭素酸、総トリハロメタン、トリクロロ酢酸、ブロモジクロロメタン、プロモホルム、ホルムアルデヒド) | | |

| 保守点検項目 | 保守点検対象 | 頻度・回数 | 関連法規 | 実施内容 | 備考 |
|----------------------|---|-------------------|-----------------------------------|--|----|
| 飲料水系水処理管理 | 薬注装置2台 | 4回/1年 | — | 薬品投入（薬品は別途）、薬注装置目視点検 | |
| 簡易専用水道検査 | | 1回/1年 | 水道法 第34条の2第2項 | 書類検査（規定の書類を作成し、厚生労働大臣の登録を受けた検査機関に提出） | |
| 中水水質検査 | 測定箇所:4箇所（西棟:1Fトイレ、5Fトイレ洗浄水 東棟:1Fトイレ、5Fトイレ洗浄水） | 1回/1週 | 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第4条の2第4項 | 測定項目4項目（PH値、臭気、外観、遊離残留塩素） | |
| | 測定箇所:1箇所（東棟:5Fトイレ洗浄水） | 1回/2月 | | 測定項目2項目（大腸菌、濁度） | |
| 雨水系水処理管理 | 塩素滅菌装置 | 4回/1年 | — | 薬品投入（薬品は別途）、薬注装置目視点検 | |
| 冷却水系水処理管理 | 冷却水薬注設備 | 2回/1年 （夏季5～9月） | 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令規則第3条の18 | 冷却水水処理薬品投入（薬品は別途） 薬注設備目視点検 | |
| 冷却水水質検査 （レジオネラ属菌） | 冷却塔2台 | 1回/1年 （夏季7～9月） | — | 冷却水水質検査 | |
| 冷却塔保守点検 | 冷却塔2台 | シーズンIN点検 | 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令規則第3条の18 | 冷却塔の点検・清掃 建築保全業務共通仕様書、別紙8「冷却塔点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 増圧給水ポンプユニット保守点検 | 東棟 1台 | 1回/1年 | — | 給水ポンプユニットの点検・清掃 別紙9「ポンプ定期点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 飲料水水槽清掃 | 西棟 8.0m ³ 、30.0m ³ | 1回/1年 | 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第4条 | 水槽清掃 上水給水ポンプユニット2台点検を含む 別紙9「ポンプ定期点検業務仕様書」、別紙10「水槽清掃業務仕様書」に基づく点検 | |
| 貯湯タンク清掃 | 西棟 2.0m ³ | 1回/1年 | — | 水槽清掃 別紙10「水槽清掃業務仕様書」に基づく点検 | |
| 中水水槽清掃 | 西棟 200m ³ | 1回/1年 | — | 水槽清掃 中水給水ポンプユニット2台点検を含む 別紙9「ポンプ定期点検業務仕様書」及び別紙10「水槽清掃業務仕様書」に基づく点検 | |
| 汚水槽・ガソリントラップ清掃 | 汚水槽：西棟 38m ³ 東棟 20m ³ ガソリントラップ 東棟：60ℓ×4箇所 | 2回/1年 | 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第4条22 | 水槽清掃 汚水ポンプ4台点検を含む 別紙9「ポンプ定期点検業務仕様書」、別紙10「水槽清掃業務仕様書」に基づく点検 | |

| 保守点検項目 | 保守点検対象 | 頻度・回数 | 関連法規 | 実施内容 | 備考 |
|-----------------|--|--|-------|--|--|
| 雑排水ポンプ点検 | 西棟 10台、東棟 8台 2回/1年 | 2回/1年 | — | 建築保全業務共通仕様書、別紙9「ポンプ定期点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 自家用電気工作物月次点検 | 高圧受電設備 非常用発電機 750kVA 太陽光発電 10kw×3台 | 1回/1月 | 電気事業法 | 建築保全業務共通仕様書、別紙3「自家用電気工作物保守点検業務仕様書」に基づく点検 | 電気室 西棟：3箇所、東棟1箇所 屋上太陽光発電機 各階分電盤 |
| 自家用電気工作物年次点検 | 高圧受電設備、分電盤等 | 1回/1年 | 電気事業法 | 建築保全業務共通仕様書、別紙3「自家用電気工作物保守点検業務仕様書」に基づく点検 | 電気室 西棟：3箇所、東棟1箇所 各階分電盤 |
| 非常用発電設備保守点検 | ガスタービン発電機 750KVA | A点検1回/1年 B点検1回/1年 | 電気事業法 | 建築保全業務共通仕様書、別紙12「自家発電設備保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 太陽光発電システム保守点検 | 太陽光発電 10kw×3台 | 1回/1年 | — | 建築保全業務共通仕様書、別紙13「太陽光発電システム保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 直流電源装置保守点検 | 西棟：300Ah、MSE54セル 1台 東棟：150Ah、MSE54セル 1台 | 2回/1年 | — | 建築保全業務共通仕様書、別紙14「直流電源装置保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 照明設備用中央監視装置保守点検 | 照明設備用中央監視装置 | 1回/1年 | — | 建築保全業務共通仕様書、別紙15「照明設備用中央監視装置保守点検仕様書」に基づく点検 | |
| 自動制御機器保守点検 | 中央監視装置及びローカル機器 | 遠隔診断12回/1年 制御評価点検 夏季1回、冬季1回 現地点検1回/1年 | — | 建築保全業務共通仕様書、別紙16「中央監視装置・自動制御機器保全業務仕様書」に基づく点検 | |
| 構内交換設備保守点検 | 構内電話交換機、端末機器 | 12回/1年 | — | 別紙17「構内交換設備保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 消防設備等保守点検 | 外観及び機能点検 | 1回/1年 | 消防法 | 法令に基づく外観及び機能点検、別紙18「消防設備保守点検仕様書」に基づく点検 | |
| | 総合点検 | 1回/1年 | 消防法 | 法令に基づく総合点検、別紙18「消防設備保守点検仕様書」に基づく点検 | |
| 放送設備保守点検 | 非常・業務兼用放送設備 | 2回/1年 | 消防法 | 法令に基づく点検、別紙19「放送設備保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |

| 保守点検項目 | 保守点検対象 | 頻度・回数 | 関連法規 | 実施内容 | 備考 |
|---------------------|---------------------------|---|----------|---|----------------------|
| 空調・換気設備保守点検 | 空調・換気設備 | 1回/1年 1回/1年 2回/1年 1回/1年 4回/1年 | フロン排出抑制法 | 冷房シーズン点検（IN点検） 暖房シーズン点検（IN点検） 空調機調和機プレフィルター清掃、EHP室内機フィルター清掃 各ファン、冷温水ポンプ等点検 第一種特定製品簡易点検 建築保全業務仕様書、別紙4「空調・換気設備保守点検仕様書」に基づく点検 | |
| ガス直焚き式吸収式冷温水発生機保守点検 | 吸収式冷温水発生機 2台 | 1回/6月 | — | 冷暖房切替及び点検（IN点検） 建築保全業務共通仕様書、別紙20「ガス直焚き式吸収式冷温水発生機保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| | | 1回/1年 | — | 冷房ON点検 建築保全業務共通仕様書、別紙20「ガス直焚き式吸収式冷温水発生機保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 水冷式ヒートポンプチラー保守点検 | ヒートポンプチラー 1台 | 1回/6月 | — | 冷暖房切替及び点検（IN点検） 建築保全業務共通仕様書、別紙21「水冷式ヒートポンプチラー保守点検業務仕様書」に基づく点検 | チラー本体のフルメンテナン |
| 駐車場設備保守点検 | 精算機、カーゲート、案内システム等駐車場設備 | 4回/1年 | — | 別紙22「駐車場設備保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 西棟特殊貨物用昇降機保守点検 | 油圧特殊貨物用 4100kg 1基 | 1回/1月 | 建築基準法 | 建築保全共通仕様書、別紙5「西棟昇降機（荷物用）保守点検業務仕様書」に基づく点検 フルメンテナン | 納入メーカー：ダイコー製 |
| 昇降機保守点検 | 西棟：5基、東棟：2基 | 遠隔監視点検 12回/1年 定期点検 4回/1年 | 建築基準法 | 建築保全共通仕様書、別紙6「西棟・東棟昇降機保守点検業務仕様書」に基づく点検 フルメンテナン | 納入メーカー ：東芝エレベーター製 |
| エスカレーター保守点検 | 西棟：8基、東棟：8基 | 1回/1月 | 建築基準法 | 建築保全共通仕様書、別紙7「エスカレーター保守点検業務仕様書」に基づく点検 フルメンテナン | 納入メーカー ：東芝エレベーター製 |
| 自動ドア保守点検 | 西棟：16台、東棟：12台 | 4回/1年 | — | 建築保全共通仕様書、別紙23「自動ドア保守点検業務仕様書」に基づく点検に基づく点検 フルメンテナン | |
| 危険物設備保守点検 | 貯油槽地下タンク1槽 (灯油 3,000ℓ) | 1回/1月 | — | 建築保全共通仕様書に基づく点検 | |

| 保守点検項目 | 保守点検対象 | 頻度・回数 | 関連法規 | 実施内容 | 備考 |
|-------------|--|-------|--------------|--|----|
| エネルギー管理業務 | 西棟・東棟 | 1回/1月 | — | (1) 電気、ガス、油の消費エネルギーの月、年単位での集計・報告 (2) 各設備ごとの消費エネルギー状況の把握 | |
| 建築物法定点検 | 建築設備 防火シャッター、防火戸 防火対象物点検 防災管理点検 | 1回/1年 | 建築基準法 消防法 | 法令に基づく点検。別紙24「建築物法定点検仕様書」に基づく点検 | |
| 入退室管理設備保守点検 | 管理サーバー セキュリティ監視装置 電気錠コントロール盤 7面 | 1回/1年 | — | 入退室管理設備の点検・清掃 別紙25「入退室管理設備定期点検業務仕様書」に基づく点検 | |

定期点検業務 一覧表(令和6年度)

| 保守点検項目 | 保守点検対象 | 頻度・回数 | 関連法規 | 実施内容 | 備考 |
|---------|--|---------------|--|---|---|
| 空気環境測定 | 16箇所 各フロア居室、共用部、外気 | 1回/2月 | 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第3条2の3 | 測定6項目（温度、湿度、気流、一酸化炭素、二酸化炭素、浮遊粉塵） | |
| 飲料水水質検査 | 測定箇所:4箇所（西棟:2F給湯室、5Fトイレ手洗い 東棟:賑わい交流広場、4F給湯室） | 1回/1週 | 水道法 第34条の2第1項 建築物における衛生的環境の確保に化す法律施行規則第4条 | 測定項目5項目（臭気、味、色、濁り、遊離残留塩素） | 測定項目16項目が基準に適合した場合、2回目は11項目でよい。（一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、亜鉛及びその化合物、鉄及びその化合物、銅及びその化合物、塩化物イオン、蒸発残留物、有機物（全有機炭素（TOC）の量）、PH値、味、臭気、色度、濁度 |
| | 測定箇所:2箇所（西棟:5Fトイレ手洗い 東棟:4F給湯室） | 1回/6月 | | 測定項目16項目（一般細菌、大腸菌、鉛及びその化合物、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、亜鉛及びその化合物、鉄及びその化合物、銅及びその化合物、塩化物イオン、蒸発残留物、有機物（全有機炭素（TOC）の量）、PH値、味、臭気、色度、濁度 | |
| | | 1回/1年（6～9月の間） | | 測定項目12項目（シアン化物イオン及び塩化シアン、塩素酸、クロロ酢酸、クロロホルム、ジクロロ酢酸、ジブromokクロロメタン、臭素酸、総トリハロメタン、トリクロロ酢酸、ブromोजクロロメタン、ブromohホルム、ホルムアルデヒド） | |
| 給湯水水質検査 | 測定箇所:1箇所 （西棟：5Fトイレ手洗い） | 1回/6月 | 水道法 第34条の2第1項 建築物における衛生的環境の確保に化す法律施行規則第4条 | 測定項目16項目（一般細菌、大腸菌、鉛及びその化合物、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、亜鉛及びその化合物、鉄及びその化合物、銅及びその化合物、塩化物イオン、蒸発残留物、有機物（全有機炭素（TOC）の量）、PH値、味、臭気、色度、濁度 | 測定項目16項目が基準に適合した場合、2回目は11項目でよい。（一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物（全有機炭素（TOC）の量）、PH値、味、臭気、色度、濁度 |
| | | 1回/1年（6～9月の間） | | 測定項目12項目（シアン化物イオン及び塩化シアン、塩素酸、クロロ酢酸、クロロホルム、ジクロロ酢酸、ジブromokクロロメタン、臭素酸、総トリハロメタン、トリクロロ酢酸、ブromोजクロロメタン、ブromohホルム、ホルムアルデヒド） | |

| 保守点検項目 | 保守点検対象 | 頻度・回数 | 関連法規 | 実施内容 | 備考 |
|------------------|---|---------------|-----------------------------------|--|----|
| 飲料水系水処理管理 | 薬注装置2台 | 4回/1年 | — | 薬品投入（薬品は別途）、薬注装置目視点検 | |
| 簡易専用水道検査 | | 1回/1年 | 水道法 第34条の2第2項 | 書類検査（規定の書類を作成し、厚生労働大臣の登録を受けた検査機関に提出） | |
| 中水水質検査 | 測定箇所:4箇所（西棟:1Fトイレ、5Fトイレ洗浄水 東棟:1Fトイレ、5Fトイレ洗浄水） | 1回/1週 | 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第4条の2第4項 | 測定項目4項目（PH値、臭気、外観、遊離残留塩素） | |
| | 測定箇所:1箇所（東棟:5Fトイレ洗浄水） | 1回/2月 | | 測定項目2項目（大腸菌、濁度） | |
| 雨水系水処理管理 | 塩素滅菌装置 | 4回/1年 | — | 薬品投入（薬品は別途）、薬注装置目視点検 | |
| 冷却水系水処理管理 | 冷却水薬注設備 | 2回/1年（夏季5～9月） | 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令規則第3条の18 | 冷却水水処理薬品投入（薬品は別途） 薬注設備目視点検 | |
| 冷却水水質検査（レジオネラ属菌） | 冷却塔2台 | 1回/1年（夏季7～9月） | — | 冷却水水質検査 | |
| 冷却塔保守点検 | 冷却塔2台 | シーズンIN点検 | 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令規則第3条の18 | 冷却塔の点検・清掃 建築保全業務共通仕様書、別紙8「冷却塔点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 増圧給水ポンプユニット保守点検 | 東棟 1台 | 1回/1年 | — | 給水ポンプユニットの点検・清掃 別紙9「ポンプ定期点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 飲料水水槽清掃 | 西棟 8.0m ³ 、30.0m ³ | 1回/1年 | 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第4条 | 水槽清掃 上水給水ポンプユニット2台点検を含む 別紙9「ポンプ定期点検業務仕様書」、別紙10「水槽清掃業務仕様書」に基づく点検 | |
| 貯湯タンク清掃 | 西棟 2.0m ³ | 1回/1年 | — | 水槽清掃 別紙10「水槽清掃業務仕様書」に基づく点検 | |
| 中水水槽清掃 | 西棟 200m ³ | 1回/1年 | — | 水槽清掃 中水給水ポンプユニット2台点検を含む 別紙9「ポンプ定期点検業務仕様書」及び別紙10「水槽清掃業務仕様書」に基づく点検 | |
| 汚水槽・ガソリントラップ清掃 | 汚水槽：西棟 38m ³ 東棟 20m ³ ガソリントラップ 東棟：60ℓ×4箇所 | 2回/1年 | 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第4条の2 | 水槽清掃 汚水ポンプ4台点検を含む 別紙9「ポンプ定期点検業務仕様書」、別紙10「水槽清掃業務仕様書」に基づく点検 | |

| 保守点検項目 | 保守点検対象 | 頻度・回数 | 関連法規 | 実施内容 | 備考 |
|-----------------|--|--|-------|--|--|
| 雑排水ポンプ点検 | 西棟 10台、東棟 8台 2回/1年 | 2回/1年 | — | 建築保全業務共通仕様書、別紙9「ポンプ定期点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 自家用電気工作物月次点検 | 高圧受電設備 非常用発電機 750kVA 太陽光発電 10kw×3台 | 1回/1月 | 電気事業法 | 建築保全業務共通仕様書、別紙3「自家用電気工作物保守点検業務仕様書」に基づく点検 | 電気室 西棟：3箇所、東棟1箇所 屋上太陽光発電機 各階分電盤 |
| 自家用電気工作物年次点検 | 高圧受電設備、分電盤等 | 1回/1年 | 電気事業法 | 建築保全業務共通仕様書、別紙3「自家用電気工作物保守点検業務仕様書」に基づく点検 | 電気室 西棟：3箇所、東棟1箇所 各階分電盤 |
| 非常用発電設備保守点検 | ガスタービン発電機 750kVA | A点検1回/1年 B点検1回/1年 | 電気事業法 | 建築保全業務共通仕様書、別紙12「自家発電設備保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 太陽光発電システム保守点検 | 太陽光発電 10kw×3台 | 1回/1年 | — | 建築保全業務共通仕様書、別紙13「太陽光発電システム保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 直流電源装置保守点検 | 西棟：300Ah、MSE54セル 1台 東棟：150Ah、MSE54セル 1台 | 2回/1年 | — | 建築保全業務共通仕様書、別紙14「直流電源装置保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 照明設備用中央監視装置保守点検 | 照明設備用中央監視装置 | 1回/1年 | — | 建築保全業務共通仕様書、別紙15「照明設備用中央監視装置保守点検仕様書」に基づく点検 | |
| 自動制御機器保守点検 | 中央監視装置及びローカル機器 | 遠隔診断12回/1年 制御評価点検 夏季1回、冬季1回 現地点検1回/1年 | — | 建築保全業務共通仕様書、別紙16「中央監視装置・自動制御機器保全業務仕様書」に基づく点検 | |
| 構内交換設備保守点検 | 構内電話交換機、端末機器 | 12回/1年 | — | 別紙17「構内交換設備保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 消防設備等保守点検 | 外観及び機能点検 | 1回/1年 | 消防法 | 法令に基づく外観及び機能点検、別紙18「消防設備保守点検仕様書」に基づく点検 | |
| | 総合点検 | 1回/1年 | 消防法 | 法令に基づく総合点検、別紙18「消防設備保守点検仕様書」に基づく点検 | |
| 放送設備保守点検 | 非常・業務兼用放送設備 | 2回/1年 | 消防法 | 法令に基づく点検、別紙19「放送設備保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |

| 保守点検項目 | 保守点検対象 | 頻度・回数 | 関連法規 | 実施内容 | 備考 |
|---------------------|---------------------------|---|----------|---|----------------------|
| 空調・換気設備保守点検 | 空調・換気設備 | 1回/1年 1回/1年 2回/1年 1回/1年 4回/1年 | フロン排出抑制法 | 冷房シーズン点検（IN点検） 暖房シーズン点検（IN点検） 空調機調和機プレフィルター清掃、EHP室内機フィルター清掃 各ファン、冷温水ポンプ等点検 第一種特定製品簡易点検 建築保全業務仕様書、別紙4「空調・換気設備保守点検仕様書」に基づく点検 | |
| ガス直焚き式吸収式冷温水発生機保守点検 | 吸収式冷温水発生機 2台 | 1回/6月 | — | 冷暖房切替及び点検（IN点検） 建築保全業務共通仕様書、別紙20「ガス直焚き式吸収式冷温水発生機保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| | | 1回/1年 | — | 冷房ON点検 建築保全業務共通仕様書、別紙20「ガス直焚き式吸収式冷温水発生機保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 水冷式ヒートポンプチラー保守点検 | ヒートポンプチラー 1台 | 1回/6月 | — | 冷暖房切替及び点検（IN点検） 建築保全業務共通仕様書、別紙21「水冷式ヒートポンプチラー保守点検業務仕様書」に基づく点検 | チラー本体のフルメンテナ |
| 駐車場設備保守点検 | 精算機、カーゲート、案内システム等駐車場設備 | 4回/1年 | — | 別紙22「駐車場設備保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 西棟特殊貨物用昇降機保守点検 | 油圧特殊貨物用 4100kg 1基 | 1回/1月 | 建築基準法 | 建築保全共通仕様書、別紙5「西棟昇降機（荷物用）保守点検業務仕様書」に基づく点検 フルメンテナンス | 納入メーカー：ダイコー製 |
| 昇降機保守点検 | 西棟：5基、東棟：2基 | 遠隔監視点検 12回/1年 定期点検 4回/1年 | 建築基準法 | 建築保全共通仕様書、別紙6「西棟・東棟昇降機保守点検業務仕様書」に基づく点検 フルメンテナンス | 納入メーカー ：東芝エレベーター製 |
| エスカレーター保守点検 | 西棟：8基、東棟：8基 | 1回/1月 | 建築基準法 | 建築保全共通仕様書、別紙7「エスカレーター保守点検業務仕様書」に基づく点検 フルメンテナンス | 納入メーカー ：東芝エレベーター製 |
| 自動ドア保守点検 | 西棟：16台、東棟：12台 | 4回/1年 | — | 建築保全共通仕様書、別紙23「自動ドア保守点検業務仕様書」に基づく点検に基づく点検 フルメンテナンス | |
| 危険物設備保守点検 | 貯油槽地下タンク1槽 (灯油 3,000ℓ) | 1回/1月 | — | 建築保全共通仕様書に基づく点検 | |

| 保守点検項目 | 保守点検対象 | 頻度・回数 | 関連法規 | 実施内容 | 備考 |
|-------------|---|-------|--------------|--|----|
| エネルギー管理業務 | 西棟・東棟 | 1回/1月 | — | (1) 電気、ガス、油の消費エネルギーの月、年単位での集計・報告 (2) 各設備ごとの消費エネルギー状況の把握 | |
| 建築物法定点検 | 特定建築物 建築設備 防火シャッター、防火戸 防火対象物点検 防災管理点検 | 1回/1年 | 建築基準法 消防法 | 法令に基づく点検。別紙24「建築物法定点検仕様書」に基づく点検 | |
| 入退室管理設備保守点検 | 管理サーバー セキュリティ監視装置 電気錠コントロール盤 7面 | 1回/1年 | — | 入退室管理設備の点検・清掃 別紙25「入退室管理設備定期点検業務仕様書」に基づく点検 | |

定期点検業務 一覧表(令和7年度)

| 保守点検項目 | 保守点検対象 | 頻度・回数 | 関連法規 | 実施内容 | 備考 |
|---------|--|---------------|--|---|---|
| 空気環境測定 | 16箇所 各フロア居室、共用部、外気 | 1回/2月 | 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第3条2の3 | 測定6項目（温度、湿度、気流、一酸化炭素、二酸化炭素、浮遊粉塵） | |
| 飲料水水質検査 | 測定箇所:4箇所（西棟:2F給湯室、5Fトイレ手洗い 東棟:賑わい交流広場、4F給湯室） | 1回/1週 | 水道法 第34条の2第1項 建築物における衛生的環境の確保に化す法律施行規則第4条 | 測定項目5項目（臭気、味、色、濁り、遊離残留塩素） | 測定項目16項目が基準に適合した場合、2回目は11項目でよい。（一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、亜鉛及びその化合物、鉄及びその化合物、銅及びその化合物、塩化物イオン、蒸発残留物、有機物（全有機炭素（TOC）の量）、PH値、味、臭気、色度、濁度 |
| | 測定箇所:2箇所（西棟:5Fトイレ手洗い 東棟:4F給湯室） | 1回/6月 | | 測定項目16項目（一般細菌、大腸菌、鉛及びその化合物、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、亜鉛及びその化合物、鉄及びその化合物、銅及びその化合物、塩化物イオン、蒸発残留物、有機物（全有機炭素（TOC）の量）、PH値、味、臭気、色度、濁度 | |
| | | 1回/1年（6～9月の間） | | 測定項目12項目（シアン化物イオン及び塩化シアン、塩素酸、クロロ酢酸、クロロホルム、ジクロロ酢酸、ジブロモクロロメタン、臭素酸、総トリハロメタン、トリクロロ酢酸、ブロモジクロロメタン、ブロモホルム、ホルムアルデヒド） | |
| 給湯水水質検査 | 測定箇所:1箇所 （西棟：5Fトイレ手洗い） | 1回/6月 | 水道法 第34条の2第1項 建築物における衛生的環境の確保に化す法律施行規則第4条 | 測定項目16項目（一般細菌、大腸菌、鉛及びその化合物、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、亜鉛及びその化合物、鉄及びその化合物、銅及びその化合物、塩化物イオン、蒸発残留物、有機物（全有機炭素（TOC）の量）、PH値、味、臭気、色度、濁度 | 測定項目16項目が基準に適合した場合、2回目は11項目でよい。（一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物（全有機炭素（TOC）の量）、PH値、味、臭気、色度、濁度 |
| | | 1回/1年（6～9月の間） | | 測定項目12項目（シアン化物イオン及び塩化シアン、塩素酸、クロロ酢酸、クロロホルム、ジクロロ酢酸、ジブロモクロロメタン、臭素酸、総トリハロメタン、トリクロロ酢酸、ブロモジクロロメタン、ブロモホルム、ホルムアルデヒド） | |

| 保守点検項目 | 保守点検対象 | 頻度・回数 | 関連法規 | 実施内容 | 備考 |
|----------------------|---|-------------------|-----------------------------------|--|----|
| 飲料水系水処理管理 | 薬注装置2台 | 4回/1年 | — | 薬品投入（薬品は別途）、薬注装置目視点検 | |
| 簡易専用水道検査 | | 1回/1年 | 水道法 第34条の2第2項 | 書類検査（規定の書類を作成し、厚生労働大臣の登録を受けた検査機関に提出） | |
| 中水水質検査 | 測定箇所:4箇所（西棟:1Fトイレ、5Fトイレ洗浄水 東棟:1Fトイレ、5Fトイレ洗浄水） | 1回/1週 | 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第4条の2第4項 | 測定項目4項目（PH値、臭気、外観、遊離残留塩素） | |
| | 測定箇所:1箇所（東棟:5Fトイレ洗浄水） | 1回/2月 | | 測定項目2項目（大腸菌、濁度） | |
| 雨水系水処理管理 | 塩素滅菌装置 | 4回/1年 | — | 薬品投入（薬品は別途）、薬注装置目視点検 | |
| 冷却水系水処理管理 | 冷却水薬注設備 | 2回/1年 （夏季5～9月） | 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令規則第3条の18 | 冷却水水処理薬品投入（薬品は別途） 薬注設備目視点検 | |
| 冷却水水質検査 （レジオネラ属菌） | 冷却塔2台 | 1回/1年 （夏季7～9月） | — | 冷却水水質検査 | |
| 冷却塔保守点検 | 冷却塔2台 | シーズンIN点検 | 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令規則第3条の18 | 冷却塔の点検・清掃 建築保全業務共通仕様書、別紙8「冷却塔点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 増圧給水ポンプユニット保守点検 | 東棟 1台 | 1回/1年 | — | 給水ポンプユニットの点検・清掃 別紙9「ポンプ定期点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 飲料水水槽清掃 | 西棟 8.0m ³ 、30.0m ³ | 1回/1年 | 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第4条 | 水槽清掃 上水給水ポンプユニット2台点検を含む 別紙9「ポンプ定期点検業務仕様書」、別紙10「水槽清掃業務仕様書」に基づく点検 | |
| 貯湯タンク清掃 | 西棟 2.0m ³ | 1回/1年 | — | 水槽清掃 別紙10「水槽清掃業務仕様書」に基づく点検 | |
| 中水水槽清掃 | 西棟 200m ³ | 1回/1年 | — | 水槽清掃 中水給水ポンプユニット2台点検を含む 別紙9「ポンプ定期点検業務仕様書」及び別紙10「水槽清掃業務仕様書」に基づく点検 | |
| 汚水槽・ガソリントラップ 清掃 | 汚水槽：西棟 38m ³ 東棟 20m ³ ガソリントラップ 東棟：600×4箇所 | 2回/1年 | 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第4条の2 | 水槽清掃 汚水ポンプ4台点検を含む 別紙9「ポンプ定期点検業務仕様書」、別紙10「水槽清掃業務仕様書」に基づく点検 | |

| 保守点検項目 | 保守点検対象 | 頻度・回数 | 関連法規 | 実施内容 | 備考 |
|-----------------|--|--|-------|--|--|
| 雑排水ポンプ点検 | 西棟 10台、東棟 8台 2回/1年 | 2回/1年 | — | 建築保全業務共通仕様書、別紙9「ポンプ定期点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 自家用電気工作物月次点検 | 高圧受電設備 非常用発電機 750kVA 太陽光発電 10kw×3台 | 1回/1月 | 電気事業法 | 建築保全業務共通仕様書、別紙3「自家用電気工作物保守点検業務仕様書」に基づく点検 | 電気室 西棟：3箇所、東棟1箇所 屋上太陽光発電機 各階分電盤 |
| 自家用電気工作物年次点検 | 高圧受電設備、分電盤等 | 1回/1年 | 電気事業法 | 建築保全業務共通仕様書、別紙3「自家用電気工作物保守点検業務仕様書」に基づく点検 | 電気室 西棟：3箇所、東棟1箇所 各階分電盤 |
| 非常用発電設備保守点検 | ガスタービン発電機 750kVA | A点検1回/1年 B点検1回/1年 | 電気事業法 | 建築保全業務共通仕様書、別紙12「自家発電設備保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 太陽光発電システム保守点検 | 太陽光発電 10kw×3台 | 1回/1年 | — | 建築保全業務共通仕様書、別紙13「太陽光発電システム保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 直流電源装置保守点検 | 西棟：300Ah、MSE54セル 1台 東棟：150Ah、MSE54セル 1台 | 2回/1年 | — | 建築保全業務共通仕様書、別紙14「直流電源装置保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 照明設備用中央監視装置保守点検 | 照明設備用中央監視装置 | 1回/1年 | — | 建築保全業務共通仕様書、別紙15「照明設備用中央監視装置保守点検仕様書」に基づく点検 | |
| 自動制御機器保守点検 | 中央監視装置及びローカル機器 | 遠隔診断12回/1年 制御評価点検 夏季1回、冬季1回 現地点検1回/1年 | — | 建築保全業務共通仕様書、別紙16「中央監視装置・自動制御機器保全業務仕様書」に基づく点検 | |
| 構内交換設備保守点検 | 構内電話交換機、端末機器 | 12回/1年 | — | 別紙17「構内交換設備保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 消防設備等保守点検 | 外観及び機能点検 | 1回/1年 | 消防法 | 法令に基づく外観及び機能点検、別紙18「消防設備保守点検仕様書」に基づく点検 | |
| | 総合点検 | 1回/1年 | 消防法 | 法令に基づく総合点検、別紙18「消防設備保守点検仕様書」に基づく点検 | |
| 放送設備保守点検 | 非常・業務兼用放送設備 | 2回/1年 | 消防法 | 法令に基づく点検、別紙19「放送設備保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |

| 保守点検項目 | 保守点検対象 | 頻度・回数 | 関連法規 | 実施内容 | 備考 |
|---------------------|---------------------------|---|----------|---|----------------------|
| 空調・換気設備保守点検 | 空調・換気設備 | 1回/1年 1回/1年 2回/1年 1回/1年 4回/1年 | フロン排出抑制法 | 冷房シーズン点検（IN点検） 暖房シーズン点検（IN点検） 空調機調和機プレフィルター清掃、EHP室内機フィルター清掃 各ファン、冷温水ポンプ等点検 第一種特定製品簡易点検 建築保全業務仕様書、別紙4「空調・換気設備保守点検仕様書」に基づく点検 | |
| ガス直焚き式吸収式冷温水発生機保守点検 | 吸収式冷温水発生機 2台 | 1回/6月 | — | 冷暖房切替及び点検（IN点検） 建築保全業務共通仕様書、別紙20「ガス直焚き式吸収式冷温水発生機保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| | | 1回/1年 | — | 冷房ON点検 建築保全業務共通仕様書、別紙20「ガス直焚き式吸収式冷温水発生機保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 水冷式ヒートポンプチラー保守点検 | ヒートポンプチラー 1台 | 1回/6月 | — | 冷暖房切替及び点検（IN点検） 建築保全業務共通仕様書、別紙21「水冷式ヒートポンプチラー保守点検業務仕様書」に基づく点検 | チラー本体のフルメンテナ |
| 駐車場設備保守点検 | 精算機、カーゲート、案内システム等駐車場設備 | 4回/1年 | — | 別紙22「駐車場設備保守点検業務仕様書」に基づく点検 | |
| 西棟特殊貨物用昇降機保守点検 | 油圧特殊貨物用 4100kg 1基 | 1回/1月 | 建築基準法 | 建築保全共通仕様書、別紙5「西棟昇降機（荷物用）保守点検業務仕様書」に基づく点検 フルメンテナ | 納入メーカー：ダイコー製 |
| 昇降機保守点検 | 西棟：5基、東棟：2基 | 遠隔監視点検 12回/1年 定期点検 4回/1年 | 建築基準法 | 建築保全共通仕様書、別紙6「西棟・東棟昇降機保守点検業務仕様書」に基づく点検 フルメンテナ | 納入メーカー ：東芝エレベーター製 |
| エスカレーター保守点検 | 西棟：8基、東棟：8基 | 1回/1月 | 建築基準法 | 建築保全共通仕様書、別紙7「エスカレーター保守点検業務仕様書」に基づく点検 フルメンテナ | 納入メーカー ：東芝エレベーター製 |
| 自動ドア保守点検 | 西棟：16台、東棟：12台 | 4回/1年 | — | 建築保全共通仕様書、別紙23「自動ドア保守点検業務仕様書」に基づく点検に基づく点検 フルメンテナ | |
| 危険物設備保守点検 | 貯油槽地下タンク1槽 (灯油 3,000ℓ) | 1回/1月 | — | 建築保全共通仕様書に基づく点検 | |

| 保守点検項目 | 保守点検対象 | 頻度・回数 | 関連法規 | 実施内容 | 備考 |
|-------------|--|-------|--------------|--|----|
| エネルギー管理業務 | 西棟・東棟 | 1回/1月 | — | (1) 電気、ガス、油の消費エネルギーの月、年単位での集計・報告 (2) 各設備ごとの消費エネルギー状況の把握 | |
| 建築物法定点検 | 建築設備 防火シャッター、防火戸 防火対象物点検 防災管理点検 | 1回/1年 | 建築基準法 消防法 | 法令に基づく点検。別紙24「建築物法定点検仕様書」に基づく点検 | |
| 入退室管理設備保守点検 | 管理サーバー セキュリティ監視装置 電気錠コントロール盤 7面 | 1回/1年 | — | 入退室管理設備の点検・清掃 別紙25「入退室管理設備定期点検業務仕様書」に基づく点検 | |