

自治人材開発センター空調設備保守点検業務特記仕様書

I. 業務概要

1. 業務名 自治人材開発センター空調設備保守点検業務

2. 履行場所 さいたま市北区土呂町2-24-1

3. 履行期間 令和7年11月1日から令和9年10月31日

4. 業務仕様

(1) 本仕様書に記載されていない事項は、「建築保全業務共通仕様書及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部令和5年監修）」（以下「共通仕様書」という。）による。

5. 業務関係図書

共通仕様書に定められた以外に下記の書類を施設管理担当者へ提出し確認を受けるものとする。

(1) 緊急対応体制図（契約時）

(2) 作業計画書（実施工程表）（点検前）

(3) 建築保全業務報告書（点検時）

点検終了後速やかに、共通仕様書による「報告書式」又は、同等と認められる報告書で提出する。なお、発注者に電子媒体でも提出するものとする。

(4) 委託写真（点検時）

(5) 事故・修繕・更新記録等（完了時）

(6) その他、施設管理担当者の指示する書類

6. 業務責任者及び業務担当者

(1) 業務の実施に先立ち業務責任者を選任し、「氏名」「年齢」「資格の写し」「受注者との雇用関係を証明する書」「業務に関連する経歴」について書面で提出する。なお、業務責任者は管工事施工管理技士又は同等と認められる者とする。また、業務責任者に変更があった場合も同様とする。

(2) 業務担当者は、その作業等の内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とし、書面をもって施設管理担当者に通知する。なお、変更があった場合も同様とする。

7. 施設管理担当者の立会

作業等に際して施設管理担当者の立会いを求める場合は、あらかじめ申し出る。

8. 廃棄物の処理等

業務の実施に伴い発生した廃棄物の処理費用は受注者の負担とし、関係法令に従い適切処理する。

II. 業務内容

1. 受注者の負担の範囲

業務の実施に必要な電気、ガス、水道等の使用にかかる経費は無償で利用できるものとし、次のものは受注者の負担とする。

- (1) 点検に必要な工具、計測機器等（機器に付属しているものを除く）
- (2) 保守に必要な消耗部品、材料、油脂、ヒューズ、パイロットランプ等

2. 諸官庁への諸手続

受注者は関係法令に定められた諸手続（許可、届出等）を遅滞なく行い、その費用は受注者の負担とする。

3. 定期点検以外の措置

受注者は施設管理担当者より故障等が発生した旨の連絡を受けたとき、あるいは、それらが確認できたときは、速やかに技術員を派遣しその修理等の処置を行うものとする。なお、修理費用が発生する場合については、事前にその費用等について協議をしてから作業を行うものとする。ただし、緊急時はこの限りでない。また、それらが軽微な作業の場合は保守作業の一部とし、本業務に含むものとし対応状況について記録を残すこと。

また、落雷や自然災害等により緊急修繕の措置をとった場合において、当該措置に要した費用のうち、受注者が請負代金額の範囲において負担することが適当でないと認められる部分については、発注者と協議すること。

4. 修繕提案

受注者は点検等で不具合箇所等を確認した場合、あるいは不具合が発生するおそれがあると判断した場合は、速やかに施設管理担当者に報告し、その概要、修理内容、概算費用等を書類にて提出するものとする。その他、要望のあった設備機器も含む。

5. 委託対象施設及び対象機器

別表の委託対照表（清掃以外）による。

6. 点検時期

原則として5月に冷房シーズンイン点検、10月に暖房シーズンイン点検を行うものとし、施設管理担当者と協議により決めるものとする。なお、点検実施工程表を作成し監督員に提出するものとする。

7. 点検業務

(1) 共通事項

- ① 運転期間中の月1回のシーズンオン点検、点検周期1Mは実施しない。
- ② シーズンイン点検には、冷暖房切換、エア抜き及び試運転調整作業を含むものとする。
- ③ フロン排出抑制法に該当する機器については定期点検を行うものとする。
- ④ 暖房シーズンイン点検時に各施設1か所エアコンのドレンパン、加湿器の汚れ状況を点検し、必要に応じて清掃を行うものとする。

(2) パッケージ形空気調和機

(圧縮機用電動機の合計定格出力が 7.5kw を超える水冷式及び空冷式ヒートポンプパッケージ形空気調和機 (マルチを除く。) に適用する。) 年 2 回、シーズンイン点検を行う。また、年間冷房運転の場合は、年 2 回、シーズンイン点検に相当する点検を行う。

(3) パッケージエアコン(上記(2)以外に適用する。)

年 1 回、冷房運転前にシーズンイン点検を行う。ただし、ルームエアコンは、運転の動作確認及びフィルター清掃を除き、機器の点検は実施しない。

- ① 運転調整 操作回路・動力回路の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。音・振動に異常がないことを確認する。供給電源・電圧に異常のないことを確認する。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。主電流及び圧縮機電流が定格以下にあることを確認する。冷媒、室外機及び室内機の吹出し空気温度を点検し、熱交換状況が正常であることを確認する。
- ② 室内機フィルター フィルター (ルームエアコンを含む。) の清掃は年 2 回、冷房運転前に清水又はぬるま湯で清掃し、汚れがひどい場合は柔らかいブラシや中性洗剤を使って清掃する。この後水切りし、必ず日陰で乾かしてから取り付ける。

(4) 全熱交換器 処理風量が 2,000m³/h 以上の回転形・静止形全熱交換器、処理風量 500m³/h 以上 2,000m³/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 500m³/h 以上 6,000m³/h 以下の床置形全熱交換ユニットに適用する。

(5) 小型全熱交換器

処理風量 500m³/h 未満の天井隠ぺい形全熱交換ユニット及び床置形全熱交換ユニットに適用する。ただし、フィルター清掃を除き、機器の点検は実施しない。フィルターの清掃は、年 1 回、冷房運転前に、掃除機でほこりを吸い取る。汚れがひどい場合は、清水又はぬるま湯に中性洗剤を溶かして押し洗いをする等、丁寧に清掃する。このあと水切りし、必ず日陰で乾かしてから取り付け、運転の動作確認を行う。