

建築設備運転維持管理業務仕様書

1 目的

両施設に設置された電気設備、空調設備及び給排水衛生設備等の各機器の効率的な運転操作及び適正な維持管理を行う。また、異常を発見・予測した場合は、適切な処置を取って諸設備の維持を図るとともに、省エネルギー運転に努める。

2 基本的事項

(1) 業務時間

- ① 8:00～17:00
- ② 13:00～22:00

原則として上記時間帯各1名を常駐とする。ただし、業務の都合上必要と認める場合は、委託者との協議により業務時間を変更するものとする。

(2) 必要な資格

従事する者に必要な資格は次のとおりとする。なお、資格取得者は必要な資格を重複して所有することを妨げないものとするが、従事者は少なくとも1種類の資格を有すること。また、電気主任技術者として選任する者は常駐勤務するものとし、自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督の職務を誠実にを行うこと。

- ① 電気主任技術者 3種以上 1名
- ② 第2種電気工事士 1名
- ③ 建築物環境衛生管理技術者 1名

(3) その他

- ・運転管理業務日誌を毎日作成し、翌日（土日祝日については翌営業日）の午前9時00分までに委託者へ提出すること。
- ・周期的（年、月）に行う作業については、委託者に事前に予定表（年間、月間）を提出し承認を受けること。なお、承認された予定に変更が生じる場合は、速やかに委託者に協議し、変更の承認を受けること。
- ・業務実施にあたり両施設内の関係者と日程調整が必要な場合は、受託者が日程調整を行うこと。
- ・必要に応じて、点検業務等の実施にあたり設備の保守管理業者等に対し、点検実施についての連携を取る。
- ・従事者は、業務中に施設警備業務従事者と連絡を取り合えるよう、無線機を携帯すること。
- ・従事者は、両施設及びその設備機器、備品等の破損や異常を発見したときは適切な処置をとるとともに委託者へ報告しなければならない。
- ・本業務に必要な計測器、工具は受託者の負担とする。なお、光熱水費、電球、蛍光灯類、潤滑油、防錆薬品、各種パッキン、ベルト、その他保守に必要な部品については委託者の負担とする。
- ・本業務で発生する廃棄物については、収集運搬許可書及び適正処理証明書（マニフェスト）を提示し、適切に処理すること。
- ・業務時間外である22時から翌日8時にあっても、火災等発報、空調異常及び昇降機非常発報等の発報その他緊急事態が生じ、委託者から対応要請を受けた場合には、現場に赴き必要な対応を行うこと。

- ・地下1階の中央監視室、準備室については、受託者において清掃を行うこと。なお、清掃に必要な用具、消耗品、手洗い石鹸、アルコール消毒液及びゴミ袋等の衛生消耗品については、受託者の負担とする。
- ・前橋市民交流プラザ等駐車場の満空状況に応じて、9階車路に設置されている鳩避けネットの開閉を行うこと。なお、イベント等の開催により、駐車場の混雑が予想される場合は、事前に鳩避けネットを開けておくこと。
- ・両施設で実施される自衛消防訓練において、委託者の依頼に応じて防災監視盤をはじめとする関連設備操作を行うとともに、訓練の説明、立会い等の協力を行うこと。

3 一般業務内容

(1) 日常点検

- ・諸設備を巡回点検し、異常の有無の確認、消耗品の補充交換、故障、異常箇所の適切な処置、運転監視記録、各種メーター検針、各機器装置の清掃手入れ等を行うこと。
- ・空調機等の最適運転、最適室温設定、電力のデマンド監視等による電力使用の省エネルギー化を図るとともに、改良すべき事項があれば委託者に申し出ること。

(2) 定期点検

- ・法の定める点検、測定、試験、清掃等の検査作業を行うとともに、監督官庁の検査並びに別途保守契約を必要とする業務及び修理の手配、立ち会いを行うものとする。

(3) 記録と集計報告

- ・各日誌、点検記録、各種メーターの検針及び中央監視日報の整理を行うとともに、それぞれのデータの集計、分析、報告を行う。また、これらは厳重に保管すること。
- ・設備台帳を作成し、各機器の改造、改修、オーバーホール及び故障内容等を記入しておき、必要な事項については委託者へ提出すること。

(4) 在庫品の管理

- ・設備機器の予備品、在庫品及び工具等を常に整理・保管すること。

(5) 委託者との協調事項

- ・各点検仕様書のチェック
- ・全業者の作業開始・終了等のスケジュール管理
- ・各点検現場立ち会い
- ・各点検結果報告のチェック
- ・各点検結果報告の保管・管理
- ・修繕・改修に対する提言

(6) 催事対応業務（前橋プラザ元気2 1 1 Fにぎわいホール利用日等）

- ・1 F倉庫の解錠及び施錠
- ・物品（付属設備）、エンコーダの貸し出し
- ・移動壁、シャッターの開閉
- ・照明の点消灯
- ・音響設備及び映像設備の設置支援
- ・空調の調整
- ・物品管理（故障品の確認、報告）

(7) その他点検等

【両施設】

- ・電気量の検針立ち会い
- ・ガラスの破損、漏水の確認
- ・日常、定期点検結果の報告及び予防保全の提案
- ・自家発電設備の燃料残量の確認、報告

【前橋プラザ元気21】

- ・電気温水器の点検
- ・身障者呼び出し表示器の点検、整備
- ・保守用インターホンの点検、整備
- ・太陽光発電設備の点検

【前橋市民交流プラザ等駐車場棟】

- ・テレビ共聴設備の点検
- ・夜間アーツ閉館時の非常時における連絡体制の構築

4 日常維持管理業務

日常維持管理業務は次のとおりとする。なお、法改正や維持管理のうで他に必要な業務が発生した場合は、その都度委託者と協議し対応を決定する。

【前橋プラザ元気21】

(1) 電気設備

- ・日常点検及び保守
 - 1 施設管理日誌の整理保存
 - 2 機器運転、故障記録の整理保存
 - 3 使用電力量の検針記録
 - 4 電気室、蓄電池室、発電機室の清掃
 - 5 受配電盤の点検、保守、清掃（保安規定に依るものを含む。）
 - 6 変圧器の温度確認
 - 7 各電気シャフトの清掃
 - 8 各分電盤、手元開閉器の点検、保守、清掃
 - 9 各動力盤の点検、保守、清掃
 - 10 発電機設備の点検、保守、清掃
 - 11 蓄電池設備の点検、保守、清掃
 - 12 各照明器具の点検、ランプ交換
 - 13 スイッチ、コンセントの点検、保守
 - 14 防災センター内監視、運転、点検
 - 15 避雷設備の点検、保守
 - 16 点検日誌の作成保存
 - 17 日常、定期点検結果の報告及び予防保全の提案

(2) 空調設備

- ・日常点検及び保守

- 1 施設管理日誌の整理保存
 - 2 機器運転、故障記録の整理保存
 - 3 圧力、温度、水位等の値の確認、整理
 - 4 空調機器の運転状況の点検（電流、電圧、温度、振動、水漏れ）及び清掃
 - 5 空調機の外観点検（月 1 回）（パッケージ空調機簡易点検（3 か月毎）含む）
 - 6 機械室、設備機器の清掃、点検、調整
 - 7 パッケージ空調機点検、エアフィルター点検、洗浄
 - 8 外調機点検、内部清掃
 - 9 配管、ダクトの外観点検、保温材の点検
 - 10 パイプ、ダクトシャフトの点検、清掃
 - 11 点検日誌の作成保存
 - 12 日常、定期点検結果及び予防保全の提案
 - 13 冷却塔点検、清掃
 - 14 外調機用加湿器の切り替え及び冷暖切り替え
- (3) 給排水衛生設備
- ・ 日常点検及び保守
 - 1 施設管理日誌の整理保存
 - 2 機器運転、故障記録の整理保存
 - 3 各水槽の汚れ状況点検、警報装置の作動確認
 - 4 枳内の沈積物の点検、昆虫発生状態の点検
 - 5 ルーフドレンのつまり点検、清掃
 - 6 点検日誌の作成保存
 - 7 水道水使用量の検針
 - 8 日常、定期点検結果の報告及び予防保全の提案
 - 9 排水・給水ポンプ点検
- (4) 日常維持管理業務から除外する業務
- 1 自動扉保守 メーカー検査・定期点検
 - 2 全熱交換器保守 年 2 回の定期点検
 - 3 空調用フィルター及び加湿器・ドレンパン保守、定期点検、交換、清掃
 - 4 屋内消火栓・スプリンクラー・消火器・防火水槽保守 消防法による定期点検
 - 5 自動制御、防排煙機保守の定期点検
 - 6 送風機保守の定期点検
 - 7 ファイヤーダンパー、スモークファイヤーダンパー 定期点検
 - 8 発電機保守 定期点検
 - 9 火災報知器保守 定期点検
 - 10 防排煙設備保守 定期点検
 - 11 放送設備（非常放送を含む）保守
 - 12 エレベーター（監視盤を含む）保守 定期点検
 - 13 エスカレーター（監視盤を含む）保守 定期点検
 - 14 蓄電池設備保守 蓄電池の定期点検

- 15 電気自主点検 定期点検
- 16 電話設備保守 年4回定期点検

【前橋市民交流プラザ等駐車場棟】

(1) 空調設備

- ・ 日常点検及び保守
 - 1 施設管理日誌の整理保存
 - 2 機器運転、故障記録の整理保存
 - 3 圧力、温度、水位等の値の確認、整理
 - 4 空調機器の運転状況の点検（電流、電圧、温度、振動、水漏れ）及び清掃
 - 5 空調機の外観点検（月1回）（パッケージ空調機簡易点検（3か月毎）含む）
 - 6 外調機点検、内部清掃
 - 7 機械室、設備機器の清掃、点検、調整
 - 8 パッケージ空調機点検、エアフィルター点検、洗浄
 - 9 配管、ダクトの外観点検、保温材点検
 - 10 パイプ、ダクトシャフト点検、清掃
 - 11 点検日誌の作成保存
 - 12 日常、定期点検結果及び予防保全の提案

(2) 日常維持管理業務から除外する業務

- 1 自動扉保守 メーカー検査・定期点検
- 2 エレベーター（監視盤を含む）保守 定期点検

5 環境衛生関係業務

建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）第4条第1項及び水道法（簡易水道の規定）並びに下水道法（特定施設の設置に伴うもの）に基づき、必要な検査等を実施し、検査等の結果、測定値が各基準値に適合しない場合は、原因を究明し、その処置について委託者と協議のうえ改善する。

【両施設】

(1) 環境衛生管理業務

- 1 建築物環境衛生管理技術者の選任
- 2 環境衛生管理に関わる業務の計画立案、環境衛生管理業務の承認等
- 3 書類管理、監督官庁検査立会い

(2) 水質検査

- 1 建築物における衛生環境の確保に関する法律に基づく水質検査
 - ・ 全16項目検査… 年1回 2系統
 - ・ 省略11項目検査… 年1回 2系統
 - ・ 消毒副生成物検査… 年1回 2系統
- 2 残留塩素測定… 7日に1回 1ヶ所

(3) 簡易専用水道検査… 年1回

(4) 下水道水質検査(放流排水)

下水道法第12条の3第1項（下水道法第25条の10において準用する同法第12条の3第1

項)の規程により、特定施設の設置により届け出たもの。

- ・項目検査… 年2回 4項目

(5) 受水槽清掃… 年1回

- ・清掃後の写真を撮影する。
- ・高圧洗浄機を使用し、次亜塩素酸ナトリウム6%溶液で槽内を消毒する。30分以上放置し、更に2回目の消毒を行い30分以上放置する。水道水で再度、水槽内の洗浄を行い、その後完全排水し給水する。
- ・各箇所の作動状況を確認(ポンプ類)する。
- ・残留塩素測定を行う。
- ・各水栓を開閉し、放水状況を確認する。

【前橋プラザ元気21】

(1) 空気環境測定

- 1 測定回数… 2ヶ月に1回
- 2 測定点数… 前橋プラザ元気21(室内24ポイント、外気1ポイント)
- 3 測定箇所… 測定毎に図面上に記載のうえ委託者の確認を得る。
- 4 測定時間… 平日の開館時間中

(2) 害虫防除

- ・ねずみ、昆虫の生息調査、防除処置… 年6回

(3) 排水の管理

- ・汚水槽清掃… 年3回
- ・5F料理実習室グリストラップ清掃… 年2回

【アーツ前橋】

(1) 排水の管理

- ・汚水槽清掃… 年2回
- ・雑排水槽・湧水槽清掃… 年2回

6 設備保守点検業務

各機器の外観点検(据え付け状況、亀裂、変形、発錆等の有無及び各機器の清掃を行い、埃塵等を除去する。)及び動作試験(機器を模擬的及び実動作にて動作確認試験を実施する。)を行う。対象機器及び点検項目については、別紙『設備保守点検業務内容』のとおりとする。

「5環境衛生関係業務」及び「6設備保守点検業務」に係る点検等の項目及び実施回数については、別紙『点検等一覧表』のとおりとし、業務を実施する際には以下の書類を提出するとともに、書類の内容について委託者へ説明を行うこと。

・点検前

必要に応じ、作業工程表、作業名簿(作業責任者を明記すること。)、作業明細書を事前に委託者へ提出する。

・点検後(点検当日)

必要に応じ、点検等を実施した当日の報告書を委託者へ提出する。

- ・作業後の提出書類(点検終了後、翌月の月例報告会に提出すること。)

1 点検結果報告書 1部

2 点検記録写真 1部(必要に応じて添付。)

※前橋市民交流プラザ等駐車場棟に係る点検については、各2部提出すること。

※消防法に基づく点検等の結果報告書については3部作成し、委託者の承認後に所轄の消防署長へ提出すること（1部は副本として委託者へ返却し、1部は受託者が保管すること）。

(別紙) 設備保守点検業務内容

1 空調設備等保守点検

(1) 全熱交換機点検【前橋プラザ元気21】

- ① 点検場所… HEX-1 (3F機械室)
- ② 点検回数… 年2回
- ③ 点検内容

点 検 箇 所	点 検 及 び 実 施 内 容
1. 機器外観部 (1) 本体の据付 (2) 外板 (3) 機器周辺	1. 振動、騒音の点検 2. 水平度点検 3. 基礎ボルトの緩みの点検及び増締め 1. 損傷有無の点検 2. 腐食有無の点検 3. 汚れ有無の点検 4. 空気漏れ有無の点検 5. 外板ビスの緩み、抜け有無の点検及び増締め 1. ダクトからの空気漏れ点検 2. キャンバス破れ点検
2. 送風機室 (1) 電動機 (2) 送風機 (3) 骨格他	1. 絶縁抵抗の測定 2. 電圧の測定 3. 運転電流の測定 4. 軸受け異音有無の点検 5. 軸受けの給油実施 6. プーリーの摩耗有無の点検 1. ケーシングの発錆、汚れ有無の点検 2. 羽根の発錆、汚れの有無の点検 3. シャフトの発錆、汚れ有無の点検 4. 軸受けへの給油実施 5. 軸受け異音有無の点検及びセットビスの増締め実施 6. カップリングの緩衝材摩耗有無の点検 7. カップリング本体損傷有無の点検及びセットビス増締め実施 8. プーリーの摩耗有無の点検及びキーの固定実施 9. ベルトの芯出し調整実施及び摩耗、亀裂有無の点検 1. 機器内部の発錆、汚れ、腐食(骨格・底部)有無の点検 2. ベルトカバー発錆、腐食有無の点検 3. 外板内部保温材剥離有無の点検

3. 全熱交換機	1. ローターエレメント点検（汚れ、目詰まり、バランス確認） 2. 外周、内周パッキン点検 3. Vベルト点検、調整 4. テンションプーリー点検 5. 駆動モーター点検（オイル漏れ、異音等） 6. 制御の作動点検確認 7. ボス部及び外周部のセットボルト増締め実施 8. 軸受け給油 9. ローターエレメント部清掃（エアブロー）
----------	---

(2) パッケージ空調機点検【両施設】

① 点検場所

【前橋プラザ元気21】

・ B1F

管理室・中央監視室・準備室

・ 1F

にぎわいホール・EVホール1・情報発信コーナー・証明サービスコーナー・準備室・会議室1
会議室2・にぎわい商業課・前橋観光コンベンション協会・EVホール2・まえばしCITYエ
フエム・商業店舗・備品倉庫2・機械室

・ 2F

親子元気ルーム・待合せラウンジ・EVホール・子育てひろばプレイルーム・前橋こども図書館
準備室・ワークルーム・受付・書庫1・ボランティア支援室・書庫2・おはなしのへや1・おは
なしのへや2

・ 3F

ホワイエ・生涯学習課、中央公民館・小会議室・会議室・EVホール・31研修室・32研修室
印刷室・控室更衣室1・控室更衣室2・市民活動支援センター・ミーティングスペース・通路
多目的ホール

・ 4F

401スタジオ・402スタジオ・403スタジオ・404スタジオ・405スタジオ・406
スタジオ・407スタジオ・408スタジオ・409スタジオ・410アトリエ・411アトリ
エ・412アトリエ・413アトリエ・視聴覚スタジオ・収蔵庫・ラウンジ・通路・4Fホワイ
エ

・ 5F

会食室・料理実習室・ホワイエ・パソコン研修室・501学習室・502学習室・503学習室・
504学習室・505学習室・506学習室・507学習室・508学習室・509学習室・5
10学習室・511学習室・第1和室・第2和室・茶室
通路

【前橋市民交流プラザ等駐車場】※アーツ前橋内の空調設備は除く

・ 1F

駐車場管理室（壁掛型エアコン）

・ 3 F

映画館内（PAC-4、PAC-5）、OA系統（PAC-6）、エレベーターホール（PAC-12）、連絡通路（PAC-13）、映画館ホワイエ（PAC-14、PAC-15）、映画館事務室（PAC-16）

・ 4 F

映写室（PAC-17）

・ 5 F

清掃員控室（壁掛型エアコン）

② 点検回数… 年2回

③ 点検内容

点 検 箇 所	点 検 及 び 実 施 内 容
1. 圧縮機	1. 油量の目視点検 2. 油圧圧力計の表示確認 3. クランプメーターにて電流値を確認 4. ガステスターにてモーター絶縁確認
2. 凝縮器	1. 冷却水の温度確認 2. 圧力計で凝縮圧を確認
3. 蒸発器	1. 空気の温度確認 2. 圧力計で蒸発圧を確認
4. 送風機	1. ファンベルトの目視点検調整 2. クランプメーターにて電流確認 3. ベアリングの聴感潤滑状態確認 4. メガテスターにて絶縁状態確認 5. エアーフィルターの目視点検 6. 冷媒系統の目視点検、ガス検知器 7. ベアリング等の運転音確認 8. 水漏れの目視点検 9. 各回転機器のグリス補充
5. 安全装置	1. 高圧圧力開閉器…冷却水ポンプ停止またはファンモーター停止確認 2. 低圧圧力開閉器…ポンプダウンにて確認 3. 油圧保護圧力開閉器…油圧配管のバルブ閉にて作動確認
6. 電気回路	1. 主電源電圧をテスターにて測定 2. メガテスターにて操作回路測定 3. ヒューズ容量の目視点検 4. テスターにてクランクケースヒーターの抵抗測定 5. 電磁開閉器等の目視点検 6. 接続端子部をドライバーにてビスを増締め

④ フィルター清掃

点検実施にあわせて、フィルター清掃を実施すること。

2 給排気ファン保守点検業務【両施設】

(1) 点検台数

【前橋プラザ元気21】

- ・給気ファン 10台
- ・デリベントファン 12台
- ・排気ファン 53台

【前橋市民交流プラザ等駐車場】

- ・給気ファン 2台
- ・排気ファン 24台
- ・排煙ファン 3台
- ・天井扇 4台
- ・圧力扇 2台

(2) 点検回数… 年2回

(3) 点検内容

実 施 内 容
1. 給気ファン（デリベントファン含む） (1) 機内状態の点検 (2) フィルターの状態確認 (3) 運転音の異常等の確認 (4) 機内清掃
2. 排気ファン（排煙ファン含む） (1) 電圧、電流、絶縁測定 (2) 運転音の異常等確認 (3) 電動機軸受部の点検 (4) ベアリングの聴感潤滑状態確認 (5) ファンベルトの目視点検調整 (6) グリスアップ
3. 天井扇・圧力扇 (1) 電圧、電流、絶縁測定 (2) 運転音の異常等確認 (3) 電動機軸受部の点検 (4) ベアリングの聴感潤滑状態確認

3 建築設備、特殊建築物及び防火設備に係る定期点検

建築基準法の定めに基づく点検について、以下のとおり行う。なお、建築基準法の改正により点検項目や点検回数に変更となった場合は、改正後の点検項目及び点検回数に基づき実施すること。

(1) 建築設備定期点検【両施設】

建築基準法の定めに基づく点検について、専門技術を有する資格者が点検を実施する。

① 点検回数… 年1回

② 点検内容

建築物の種類	検査内容
1. 換気設備	運転機能点検 換気扇の風量測定
2. 排煙設備	防火区画の確認 排煙口の開閉・手動開閉装置の機能確認
3. 非常照明設備	非常照明の点灯試験 非常照明の照度測定 非常用電源の確認
4. 給排水設備	給排水設備及び衛生状況の確認

(2) 特殊建築物定期点検【両施設】

建築基準法の定めに基づく点検について、専門技術を有する資格者が点検を実施する。

① 点検回数

【前橋プラザ元気21】… 2年に1回（前回は2025年5月に実施。）

【前橋市民交流プラザ等駐車場棟】… 3年に1回（前回は2024年5月に実施。）

② 点検内容

建築物の種類	検査内容
1. 敷地関係	地形の安全性、火災の延焼防止 周辺道路への避難 円滑な消防活動
2. 構造関係	地震などに対する安全性 建築物の構造体の劣化、バランス 看板等の安全性
3. 防火関係	防火区画 防火設備 外壁・内装の仕様
4. 避難関係	避難経路の安全性の確保

(3) 防火設備定期点検【両施設】

建築基準法の定めに基づく点検について、専門技術を有する資格者が点検を実施する。

① 点検回数… 年1回

② 点検内容

防火戸、防火シャッター等の駆動装置の点検、感知器と連動させた動作確認等について、「防火設備の定期検査報告における検査及び定期点検における点検の項目、事項、方法並びに結果の判定基準並びに検査結果表を定める件（平成28年国土交通省告示第723号）」に基づき実施する。

4 消防用設備等定期点検

(1) 設備機能点検【両施設】

消防法の定めに基づく点検について、機器点検を6か月に1回、総合点検を1年に1回、専門技術

を有する資格者が実施する。なお、総合点検を実施する際は機器点検と合わせて実施すること。また、消防法の改正により点検項目や点検回数が変更となった場合は、改正後の点検項目及び点検回数に基づき実施すること。さらに、消防関連設備保守点検を実施する際には、事前に所轄の消防署及び警察署に点検実施日時等を伝えること。

各施設に設置されている消防用設備等の種類は次のとおり。

【前橋プラザ元気21】

点検設備項目	摘 要	数 量	単 位
○消火器具			
消火器	交換は別途	133	本
○スプリンクラー設備			
電動機の制御装置	制御盤	1	式
手動起動装置	始動用スイッチ	1	個
加圧送水装置	ポンプ及び電動機	1	組
呼水装置		1	台
散水栓BOX		55	台
自動警報弁	アラーム弁	12	台
スプリンクラーヘッド		1	式
送水口		1	基
表示装置	表示板	1	面
○泡消火設備			
加圧送水装置		1	組
配管等		1	式
泡消火薬剤貯蔵槽		1	式
泡消火薬剤混合装置		1	式
泡放出口		1	式
流水検知装置・圧力検知装置		1	式
○自動火災報知設備			
火災受信機（GR型）		1	面
アナログ式スポット型感知器		458	個
発信機		61	個
表示灯		61	個
中継器盤		9	台
○非常警報器具及び設備			
アンプ		1	式
スピーカー		245	個
リモコン		2	台
○避難器具			
避難はしご		9	台

緩降機		2	台
ハッチ		9	台
○誘導灯及び誘導標識			
誘導灯		141	台
信号装置		1	式
○消防用水			
採水口		1	基
吸管投入口		1	基
開閉弁		2	台
標識		1	個
○連結送水管			
送水口		2	基
放水口	ホース付き	11	基
配管等		1	式
○非常コンセント			
非常コンセント		68	個
○非常電源			
自家発電設備	300KVA ※総合点検では負荷運転試験を実施	1	基
○非常電源			
蓄電池設備	キュービクル式	1	式
○総合操作盤			
予備電源・非常電源		1	式
本体		1	式
○防排煙制御設備			
感知器		1	式
防火戸		6	枚
防火シャッター		15	面
垂れ壁		6	台
排煙口		47	台
排煙機		2	台
手動開閉装置		47	個

【前橋市民交流プラザ等駐車場棟】

点検設備項目	摘要	数量	単位
○消火器具			
消火器		118	本
○屋内消火栓設備			
加圧送水装置		1	組

配管等		1	式
屋内消火栓箱等		1	式
○泡消火設備			
加圧送水装置		1	組
配管等		1	式
泡消火薬剤貯蔵槽		1	式
泡消火薬剤混合装置		1	式
泡放出口		1	式
流水検知装置・圧力検知装置		1	式
○ハロゲン化物消火設備			
蓄圧式ハロゲン化物消火剤		1 6	本
起動用ガス		4	本
起動装置		1	式
警報装置（スピーカー）		1 1	個
制御盤		1	式
放出表示灯		6	個
噴射ヘッド		2 5	個
ドアチェック		7	個
自動閉鎖装置	ガス圧ダンパー	1 6	個
非常電源		1	式
○粉末消火設備			
加圧式粉末消火剤貯蔵容器等		4 3	台
ホース等		1	式
表示灯・標識		1	式
○自動火災報知設備			
火災受信機（GR型）		1	面
差動式ホツト型感知器		3 2 2	個
定温式ホツト型感知器		1 4	個
煙式ホツト型感知器	光電式、非蓄積	1 0 2	個
煙式分離型感知器	光電式、非蓄積	2	個
発信機		2 1	個
○非常警報器具及び設備			
アンプ		1	式
スピーカー		1 3 9	個
○避難器具			
避難はしご	固定式	1	台
取付具・支持部		1	式
○誘導灯及び誘導標識			
誘導灯		1 3 1	台

誘導標識		6	台
信号装置		1	式
○消防用水			
採水口		1	基
吸管投入口		1	基
開閉弁		2	台
標識		1	個
○連結送水管			
送水口		2	基
放水口		10	基
○非常電源			
自家発電設備	310KVA ※総合点検では負荷運転試験を実施	1	基
○非常電源			
蓄電池設備	キュービクル式	1	式
○防排煙制御設備			
感知器		1	式
防火戸		8	枚
防火シャッター		21	面
耐火クロススクリーン		10	面
垂れ壁		2	台
排煙口		23	台
排煙機		3	台
手動開閉装置		119	個

(2) 泡消火設備サンプリング検査【前橋市民交流プラザ等駐車場棟】

P F O Sを含む泡消火設備について、消防法の定めに基づく点検を3年に1度、専門技術を有する資格者がサンプリング検査を実施する（前回は2024年3月に実施）。サンプリング検査では①比重、②粘度、③水素イオン濃度、④沈殿物、⑤膨張率、⑥25%還元時間、⑦その他薬剤の種類ごとの検査の7項目の検査を実施する。

(3) 連結送水管耐圧性能試験【両施設】

消防法の定めに基づく点検について、3年に1度、専門技術を有する資格者が実施すること（前回は前橋プラザ元気21、前橋市民交流プラザ等駐車場ともに2024年3月に実施）。

耐圧性能試験では、送水口から動力消防ポンプ又はそれと同等の試験を行うことができる機器を用いて送水した後、締切静水圧を3分間かけて確認すること。

5 防火対象物定期点検【両施設】

消防法の定めに基づく点検について、毎年、専門技術を有する資格者が防火管理上必要な業務等につ

いて点検を実施する。

6 防災管理定期点検【前橋プラザ元気21】

消防法の定めに基づく点検について、毎年、専門技術を有する資格者が防災管理上必要な業務等について点検を実施する。

7 ポンプ保守点検業務【前橋プラザ元気21、アーツ前橋】

(1) 点検台数

【前橋プラザ元気21】

- ・給水ポンプユニット 2台
- ・汚水ポンプ 2台
- ・湧水ポンプ 2台
- ・雨水ポンプ 1台

【アーツ前橋】

- ・給水ポンプユニット 2台
- ・汚水ポンプ 4台
- ・雑排水ポンプ 2台
- ・湧水ポンプ 5台
- ・加湿器用給水ポンプユニット 2台

(2) 点検回数… 年2回

(3) 点検内容

実 施 内 容
1. 給水ポンプ (1) カップリング芯出し調整 (2) 軸封部（メカニカルシール）調整点検 (3) ポンプ及び電動機軸受部点検 (4) 電圧、電流、絶縁、吐出圧力測定 (5) 運転音の異常等確認（回転部、稼働部）
2. 汚水、雑排水、湧水、雨水ポンプ (1) 電圧、電流、絶縁測定 (2) ベルトの調整 (3) 運転音の異常等確認

8 シャッター保守点検業務【前橋プラザ元気21、前橋市民交流プラザ等駐車場】

(1) 点検場所及び点検回数

【前橋プラザ元気21】

- ・マルエドラッグ店舗前 2面 1回/年
- ・にぎわいホール 5面 1回/年
- ・3階連絡通路（元気21側） 1面 2回/年
- ・バック搬入口 1面 1回/年

- ・地下駐車場出入口 1面 1回/年

【前橋市民交流プラザ等駐車場】

- ・3F連絡通路（駐車場側） 1面 2回/年
- ・3Fエレベーターホール前 1面 1回/年
- ・駐車場場内車路 12面 1回/年

(2) 点検内容

点 検 方 法	実 施 内 容
1. 外観点検	1. 点検口の状況 2. 降下位置障害 3. 操作障害 4. 警報表示・操作説明ラベル 5. カウンター
2. 機能点検	以下の項目の機能について、適正であるかどうかを確認する。 1. 開閉機 2. ブレーキ装置 3. 手動装置 4. スプロケット・ローラーチェーン 5. 巻取りシャフト 6. スラット・吊元 7. 座板 8. ケース・まぐさ・押し車 9. ガイドレール 10. 制御盤 11. リミットスイッチ 12. 押しボタンスイッチ 13. 手動閉鎖装置 14. 自動閉鎖装置
3. 作動点検	以下の項目の作動について、適正であるかどうかを確認する。 1. 降下状況 2. 降下速度 3. 巻上状況

9 自動扉保守点検業務【前橋プラザ元気21、アーツ前橋】

(1) 点検場所

【前橋プラザ元気21】

- ・B1F出入口 3基
- ・にぎわい商業課 1基
- ・1F証明サービスコーナー 1基

- ・ 1 F 東エレベーターホール 1 基
- ・ 1 F 東側風除室 (内外) 2 基
- ・ 1 F 西側風除室 (内外) 2 基
- ・ 1 F 商業店舗出入口 2 基

【アーツ前橋】

- ・ 1 F 南側エントランス部分 2 基

(2) 点検回数… 年3回

(3) 点検内容

点 検 箇 所	点 検 項 目
1. ドア・サッシ部	1. 建具の状況
2. 懸架部	1. ハンガーレール 2. 吊車
3. 動力作動部	1. 手動開閉 2. モーター本体 3. 従動プーリー 4. ベルト・チェーン
4. 制御装置	1. 制御器 2. 制御スイッチ 3. 電源スイッチ
5. 検出装置	1. センサー 2. 補助用センサー
6. 電気回路	1. 総合動作 2. 電線等

1 0 電気温水器保守点検業務【前橋プラザ元気21】

(1) 点検場所

- ・ 貯湯型電気温水器 SR-5558 2台
- ・ 壁掛貯湯型電気温水器 EW-20N3B-BT 10台

(2) 点検回数… 年2回

(3) 点検内容

点 検 箇 所	点 検 及 び 実 施 内 容
1. ヒーター	ヒーターの絶縁測定
2. 内筒	湯槽内部の汚れ、漏水等の点検 湯槽内部の清掃
3. ボールタップ	ボールタップの動作確認
4. パッキン類	各パッキンの磨耗の確認及び交換
5. 温度調節器	温度調節器の動作確認
6. マイコン	マイコンの動作確認
7. 電磁接触器	電磁接触器の損傷、異音の有無の確認
8. タイマー	タイマーの動作確認

9. 配管	配管及び接続部の腐食、漏水の有無の確認
10. 電源線	配線等の損傷、劣化の有無の確認

1.1 自家用電気工作物点検【両施設】

(1) 点検回数… 年1回

(2) 共通点検作業（全ての設備に対して行うもの。）

- ・設備据え付け状況、亀裂、変形、損傷、発錆、塗装の状態、加熱変色、油漏れ、異常振動、音等の有無を確認する。
- ・設備の粉塵等を簡易清掃により除去する。
- ・接地線の損傷、変色等の外観点検を行う。
- ・電圧計等各種指示計の零点調整を行う。
- ・盤内取付器具の変色、破損、取付不良等の確認を行う。

(3) 高圧受変電設備

① 変圧器

- ・温度計の防振ゴムのずれ、亀裂、ガラス面の曇りの有無を確認する。
- ・絶縁抵抗測定を行う。（1次、2次、制御回路）
- ・油変圧器については油面計の汚れ等の点検を行う。（耐圧及び酸化度試験）
- ・絶縁油量及び油温を確認する。
- ・その他、共通点検を行う。

② 電力用コンデンサ

- ・各部目視点検を行い、亀裂、変形等を点検する。
- ・ガラスの亀裂、変形、変色等を点検する。
- ・絶縁抵抗測定を行う。
- ・シーケンス試験を行う。（手動）
- ・その他共通点検を行う。

③ 低圧配電盤

- ・各負荷MCBに対し絶縁抵抗測定を実施する。
- ・表面取付器具の状態を点検する。
- ・操作ハンドル・ボタンスイッチ等の外観点検を行う。
- ・その他共通点検を行う。

④ 高圧遮断機（真空遮断機）

- ・手動投入、手動引き出し、開閉表示器の動作試験を行う。また、カウンター、開閉表示器及びインターロック機能の良否を確認する。
- ・絶縁抵抗測定を行う。（主回路、同相主回路端子間、遮断器間、制御回路間）
- ・制御回路における配線の損傷劣化、制御リレーの動作具合の確認・調整を行う。
- ・その他共通点検を行う。

⑤ 高圧配電盤

- ・盤全般の据え付け状態、扉の開閉状態、発錆等の有無を点検する。
- ・接地線の損傷、変色等外観を点検、締め付けボルトの緩み点検を行う。
- ・表面取付器具の状態を点検する。

- ・操作ハンドル・ボタンスイッチ等の外観を点検する。
- ・主母線の変形、変色、発錆を点検する。
- ・変成器等の破損の有無を確認する。
- ・端子台接続部の締め付け確認及び損傷等の外観点検を行う。
- ・操作器具の操作具合の確認を行う。
- ・制御回路の絶縁抵抗測定を行う。
- ・電力用ヒューズの外観を検査する。
- ・避雷器の外観点検、清掃、絶縁抵抗測定を行う。（接路端子、接地端子）
- ・その他共通点検を実施する。

⑥ 保護継電器

（過電流継電器）

- ・最小動作電流測定及び復帰点を測定する。
- ・時限測定を行う。
- ・瞬時動作電流測定を行う。（瞬時要素付き）
- ・設定値変更し、特性を測定する。

（地絡方向継電器（USB）及び地絡継電器（配電盤設置））

- ・動作電流特性試験を実施する。
- ・位相特性試験を実施する。
- ・復帰動作点の測定を行う。
- ・設定値変更し、特性を測定する。

その他、補助継電器及び変換器等の汚れ、損傷、発錆の有無及びケースカバー、外部端子ネジの緩み等の外観点検を実施する。

⑦ 接地抵抗測定

- ・接地対象機器について実施する。

⑧ その他の設備

（動力盤）

- ・共通点検を実施する。
- ・絶縁抵抗測定を実施する。

（電気シャフト（分電盤）各フロア）

- ・共通点検を実施する。
- ・絶縁抵抗測定を実施する。

(4) 自家用発電機連動試験

- ・模擬停電時に自家用発電機が自動起動し、非常用回路に加電されることを確認する。
- ・模擬複電時に自家用発電機が自動停止し、常用電源に切り替わることを確認する。

(5) その他

- ・点検実施前に各設備の保守管理業者等に対し、点検に伴う停電が発生する旨を連絡する。
- ・前橋市民交流プラザ等駐車場において、点検実施中に駐車場利用者から出庫したい等の問い合わせがあった場合はその対応を行う。

1.2 テレビ電波障害対策施設保守点検業務【前橋市民交流プラザ等駐車場】

(1) 定期点検

- ① 点検回数… 年1回
- ② 点検内容

点 検 箇 所	点 検 項 目
受信アンテナ	1. 素子曲がり 2. 取付状態 3. 接続箇所の確認 4. 給電線の損傷
増幅器	1. 収納函の損傷 2. 取付状態 3. 入出力レベル測定 4. 受信評価
その他	1. ケーブル 2. 分岐器 3. 保安器 4. 引込み線

(2) 共聴映像障害対応

共聴映像に障害が発生した際には調査を行い、原因の究明にあたる。

1.3 電話設備保守点検業務【前橋プラザ元気21】

(1) 定期点検

年4回（目安時期：6月、9月、12月、3月）

(2) 故障対応

電子交換機本体及びバッテリー、電話機、FAX等の機器及び構内配線が故障した時は、必要に応じて技術者を派遣するとともに、修理並びに交換を行い、復旧までの進捗管理を行う。

(3) 費用負担

修理部品代及び消耗品代は、委託者が負担する。

(4) 対象外作業・機器

- ① 固定電話機、FAX等の増設・移設・撤去
- ② 委託者の要求によるデータ設定・改造
- ③ 委託者の取り扱いの不注意、誤りで発生した障害
- ④ 火災・天災・異常電圧その他の不可抗力の災害による機器修理
- ⑤ 法定耐用年数を超える機器及び部品等に起因する障害
- ⑥ ネットワーク接続関連の機器及び配線