

空 調 設 備 保 守 作 業 仕 様 書

1 契約期間

令和 7 年 4 月 1 日（火）～令和 8 年 3 月 31 日（火）の間

2 対象機器

別紙「対象機器一覧」の通り。

3 概要

作業は原則としてシーズンイン点検（冷房開始時点検・暖房開始時点検）及び定期点検、臨時点検として実施し、それぞれに応じ必要な箇所を点検する。原則として、閉庁日を除く午後 8 時 30 分から午後 5 時 15 分までの間に行うこととするが、その実施に当たっては甲の指定する各所属の担当職員（以下「担当職員」という。）と日程等についてあらかじめ協議を行うこと。この際、乙は担当職員と立入り禁止区域や作業における留意事項について十分な打ち合わせを行うこと。なお、各所属において来庁者を招いて面接・打合せ・相談等が行われ、室内機のところへ立会いができない時間帯があることを承知の上、前もって作業日程を協議すること。

本仕様で、点検箇所に該当しても被覆材に覆われている等、作業に相当の労力等を要する場合は、委託者の判断により作業を省略する事ができる。ただし、周辺部の状況から判断して不良の状態にあると認められる場合は、その旨を委託者に報告し、委託者の指示に従う。

本仕様書に記載のない項目であっても業務上当然必要と判断される事項については点検、調整及び整備を行なうこと。

作業実施の際に、保守に必要な燃料、電気、水については甲が負担する。

* シーズンイン点検は、上半期は、6 月 30 日までに、下半期は、11 月 30 日までにを行うこと。

4 費用負担

対象機器の点検などに必要な器具、器械及び消耗品等にかかる一切の費用は乙の負担とする。また、修繕が必要な場合にかかる有償項目は甲・乙にて協議する。

5 注意点および事故の場合における責任者

業務に当たって、各所属の職員及び来客者の通行に極力支障が生じないように留意する

とともに、機器を操作する際には、十分に安全確認を行い、事故のないようにすること。
万一、作業中に事故が発生した場合は、乙がその責任を負うこと。

6 シーズンイン点検・定期点検について

詳細な作業内容については「9 各機器について」を参照。作業終了後は、作業が終了した旨を担当職員に報告し、作業終了後速やかに「保守・点検結果報告書」を甲及び該当の各所属へ提出すること。

業務遂行中に異常などを発見した場合は、「保守・点検結果報告書」と共に点検不良箇所一覧表を提出すること。また、必要に応じ写真を添付すること。

「保守・点検結果報告書」は、点検項目、判断基準（規定値）、結果、判定の各項目を作成することを原則とする。

業務遂行中異常を発見し、修理などが必要なときは速やかに甲及び該当の各所属に報告すること。また、受託者にて修理などが可能な場合は、当該案件に係る見積書を速やかに（原則として閉庁日を除いた 15 日以内。繁忙期・メーカー在庫の照会など事情のある場合には提出期限の延長を認めるため、事前に連絡すること。）甲へ提出すること。受託者にて対応不可な場合も速やかにその旨を甲へ伝えること。

7 定期点検の補足

令和 7 年度においては 3 年に一度のフロン点検を実施することになっている。圧縮機に用いられる電動機の定格出力が 7.5 kW 以上の機器に対し、フロンガス排出抑制法に基づく定期点検を年に 1 回実施すること。

該当場所及び台数・・・別紙 3 「対象機器一覧」内「フロン点検」記載機器のとおり

8 臨時点検の概要

契約期間内において、空調設備が正常に作動しない等連絡を甲又は担当職員から受けた場合には、乙は原則として当日（連絡が午後 2 時以降であった場合には、翌開庁日の正午まで。エアコンの作動に急を要しない気温等により、特別に甲が認めた場合は期間を延長する。）中に技術者を派遣し、臨時点検を行うこと等の対応をすること。当該臨時点検により生じた費用は乙が負担するものとする。作業終了後は、作業が終了した旨を担当職員に報告し、作業終了後速やかに「保守・点検結果報告書」を甲及び該当の各所属へ提出すること。

また、その場で不調が解消せず有償対応が必要なケースにおいて受託者にて修理などが可能な場合は、当該案件に係る見積書を速やかに（原則として閉庁日を除いた 7 日以内。繁忙期・メーカー在庫の照会など事情のある場合には提出期限の延長を認めるため、事前に

連絡すること。)に甲へ提出すること。受託者にて対応不可な場合も速やかにその旨を甲へ伝えること。

9 各機器について

全熱交換器

シーズンイン点検………年 2 回実施（上半期 1 回・下半期 1 回）

- a. 作業前点検（養生、本体損傷の有無）
- b. 外観点検（据付状態の良否、周囲環境の良否）
- c. エレメント・プレフィルター点検
- d. 送風機系統点検（本体脱着、異音、汚れ等脱離の確認）
- e. フィルター点検清掃
- f. 復旧作業（本体復旧、運転確認）
- g. 作業終了時点検（養生撤去）

空冷パッケージエアコン（空冷ビルマルチエアコン）

シーズンイン点検………年 2 回実施（上半期 1 回・下半期 1 回）

- a. 作業前点検（運転状況の把握、本体外観・周囲の状況）
- b. 電気系統点検（絶縁抵抗測定、操作盤内点検清掃）
- c. 冷媒系統点検（ガスリークテスト、冷媒配管外点検）
- d. 送風機系統点検（運転音・振動の有無、ファンローター点検、ベルト・プーリー点検）
- e. 熱交換器系統点検（ファンコイル点検、フィルター点検清掃）
- f. 保安装置点検（高圧動作試験）
- g. 排水系統点検（ドレンパン点検清掃）
- h. 運転状況点検（異音・異常振動の有無、計器による総合判定、熱交換状況の判定、各部温度測定、制御機能の判定）
- i. 作業終了時点検（外面清掃、スイッチ・設定の確認）

空冷エアコン（ルームエアコン）

シーズンイン点検………年 2 回実施（上半期 1 回・下半期 1 回）

- a. 作業前点検（運転状況の把握、本体外観・周囲の状況）
- b. 電気系統点検（絶縁抵抗測定、操作盤内点検清掃）
- c. 送風機系統点検（運転音・振動の有無、ファンローター点検、ベルト・プーリー

点検)

- d. 熱交換器系統点検 (ファンコイル点検、フィルター点検清掃)
- e. 排水系統点検 (ドレンパン点検清掃)
- f. 運転状況点検 (異音・異常振動の有無、計器による総合判定、熱交換状況の判定、各部温度測定、制御機能の判定)
- g. 作業終了時点検 (外面清掃、スイッチ・設定の確認)

ガスヒートポンプエアコン

シーズンイン点検……………年 2 回実施 (上半期 1 回・下半期 1 回)

- a. 作業前点検 (運転状況の把握、本体外観・周囲の状況)
- b. エンジンオイル点検 (オイル漏れ、変色等の有無点検)
- c. バルブクリアランス点検
- d. 冷却水点検 (漏れ、汚れの有無点検)
- e. オイルフィルタ点検 (交換時期に達していないかを確認)
- f. エアクリーナー点検 (汚れの有無点検)
- g. 点火プラグ点検 (交換時期に達していないかを確認)
- h. ドレンフィルタ充填石点検 (量が適正であることを確認)
- i. 圧縮機駆動用ベルト点検 (弛み等の有無点検)
- J. ブローバイフィルタ点検 (交換時期に達していないかを確認)
- k. 燃料ガス系統点検 (燃料ガスの漏れの有無点検)
- l. 室内機フィルター清掃
- m. エンジンオイル、ベルト類等の定期交換部品の交換

空気清浄機

定期点検……………年 2 回実施 (上半期 1 回・下半期 1 回)

- a. 作業前点検 (運転状況の把握、本体腐食損傷の有無・養生)
- b. 据付状態の点検 (本体据付状態、ろ材、枠、ケーシング等点検)
- c. 制御盤点検 (表示灯の点灯の良否点検)
- d. 高圧電源部点検 (電圧が規定値にあることを確認)
- e. 電離部点検 (汚れの有無点検、絶縁抵抗測定、放電線の劣化の有無点検)
- f. 運転調整 (運転時の電圧変動確認、運転電流の定格内であることの確認)
- g. 作業終了時点検 (カバー清掃、養生撤去、スイッチ・設定の確認)
- h. フィルター点検清掃