青梅市庁舎空調機械設備等保守点検業務委託仕様書

青梅市庁舎空調機械設備等保守点検業務委託の実施については、この仕様書に定める仕様に従うものとする。

1　青梅市庁舎の自動制御機器および空調機械設備等の保守点検業務に関する事項は、この仕様書にもとづいて施行すること。

2　自動制御機器および空調機械設備等の運転、維持管理および点検は、全て受注者が責任を負うものとする。点検および修理作業に対する立ち合いは、発注者の依頼にもとづき受注者が行う。設備の保全管理については、発注者の指示に従うものとする。

3　空調機械設備等につき、別表の項目について総合保守点検を年１回実施すること。

なお、総合保守点検以外に安全かつ良好な使用状態を維持するため次の点検等を行うものとする。

(1) 毎日実施する点検等：(１日２回実施する)

ア　地下および各階の空調機機械室を見回り目視点検

(ｱ) パソコンで温度管理を監視

(ｲ) 異音、外観、運転状況の確認

イ　電気機械室の見回り目視点検と記録

異音、外観、運転状況の確認と記録

ウ　発電機機械室の見回り目視点検

異音、外観、運転状況の確認と記録

(2) 年２回実施する点検等（冷暖房切替時）

ア　定期点検作業

(ｱ) 室内機の点検

ａ　吸込み吹出し空気温度

ｂ　水漏れのチェック

ｃ　運転時、振動等のチェック

ｄ　運転確認

ｅ　フィルターの点検

ｆ　点検表作成

(ｲ) 室外機の点検

ａ　電流、電圧の測定
ｂ　水漏れの有無の確認
ｃ　運転音、振動等のチェック
ｄ　運転状況の良・否判定
ｅ　各部のネジの増し締め
ｆ　錆発生のケーシングのタッチペイント
ｇ　点検表の作成

イ　フィルター定期清掃作業

室内機エアフィルターを水洗い洗浄およびパネル部簡易清掃

ウ　エアハン（エアハンドリングユニット）

（ｱ）熱交換器系統

フィンの汚れ、腐食、水漏れの有無

（ｲ）電気系統

電動機の電流値測定、熱源、振動、軸受の異常有無

（ｳ）送風機系統

ａ　外観状況（異常音の有無、汚れ、錆、腐食、ボルト緩みチェック）
ｂ　軸受（発熱、音および振動の異常音）
ｃ　Ｖベルト・プーリ（摩耗、損傷、緩み）
ｄ　羽根車（汚れ、変形、錆、腐食、ボルト緩み有無）
ｅ　フィルターの汚れ
ｆ　フィルターの目詰まり

（ｴ）排水系統（使用期間中は毎月１回）

ａ　ドレンパンの汚れ
ｂ　ドレンパン水漏れ
ｃ　ドレン配管排水状況

（ｵ）キャビネット系統

ａ　ファンケーシング、パネル、底板の汚れ・腐食
ｂ　断熱材の浮き、はがれ、破損の点検・整備

（ｶ）補機

加湿器の噴霧作動確認

エ　熱交換機ユニット

(ｱ) 送風系統

ａ　ファン汚れ除去、劣化、振動、異常音

ｂ　吸込・吹出の温度測定

(ｲ) 空気系統

標準フィルター清掃

(ｳ) 熱交換素子の点検

(ｴ) キャビネット系統

ａ　埃、異物の除去

ｂ　断熱材、吸音材の整備

オ　パッケージエアコン

(ｱ) 熱交換器系統

ａ　フィンの目詰まり

ｂ　着氷、着霜チェック

(ｲ) 冷媒系統

ａ　機器内配管、部品接触

ｂ　腐食チェック

ｃ　弁類の動作確認

(ｳ) 送風系統

ａ　ファン汚れ除去

ｂ　劣化、振動、異常音

ｃ　吸込、吹出の温度測定

(ｴ) 空気系統

ａ　標準フィルター清掃

ｂ　グリル、ルーバー清掃

ｃ　吸込、吹出の温度測定

(ｵ) 排水系統（使用期間中は毎月１回）

ａ　ドレンパンの汚れ

ｂ　ドレン配管排水状況

(ｶ) キャビネット系統

ａ　埃、異物の除去

ｂ　断熱材、吸音材の整備

４　各業務終了後、受注者は当該業務の実施状況等について速やかに発注

者に報告書を提出すること。

5　装置・機器に不時の故障・不具合等が発生した場合は、臨時に点検・調整等を実施し、速やかに発注者に報告すること。

＜別表＞

保　守　点　検　業　務　一　覧

項　　目	機器能力等
自動制御機器	総合点検　年１回
熱源設備保守	年１回点検 吸収式冷温水発生機（ガス焚）100USRT　２台 冷却能力　349kw 加熱能力　319kw 冷水量　　713L/min 温水量　　713L/min 冷却水量　1,640L/min 冷温水１次ポンプ（４台） 80Φ×65Φ×713L/min×5.5kw 冷温水２次ポンプ（４台） 80Φ×65Φ×713L/min×5.5kw 冷却水ポンプ（２台） 100Φ×80Φ×1,640L/min×15kw
空調設備保守点検 清掃 （中央熱源方式・AHU）	年１回点検 AHU（１階事務所北系統）プレ・中性能　１台 冷却能力 71.3kw 加熱能力 58.1kw　気化式 送風機 3.7kw AHU（１階事務所西系統）プレ・中性能　１台 冷却能力　98.5kw 加熱能力　90.0kw　気化式 送風機　3.7kw AHU（１階事務所東系統）プレ・中性能　１台 冷却能力　74.7kw 加熱能力　68.3kw　気化式 送風機　　5.5kw AHU（１階事務所南東系統）プレ・中性能　１台 冷却能力　64.9kw 加熱能力　61.0kw　気化式 送風機　　5.5kw AHU（１階事務所南系統）プレ・中性能　１台 冷却能力　74.9kw 加熱能力　63.6kw　気化式 送風機　　3.7kw AHU（２階外調機系統）プレ・中性能　１台 冷却能力　51.2kw 加熱能力　51.2kw　気化式 送風機　　3.7kw

	AHU（３階事務所北系統）プレ・中性能　１台 冷却能力　72.3kw 加熱能力　58.3kw　気化式 送風機　3.7kw AHU（３階事務所南系統）プレ・中性能　１台 冷却能力　68.7kw 加熱能力　51.1kw　気化式 送風機　5.5kw AHU（４階事務所北系統）プレ・中性能　１台 冷却能力　56.0kw 加熱能力　44.9kw　気化式 送風機　3.7kw AHU（４階事務所南系統）プレ・中性能　１台 冷却能力　51.6kw 加熱能力　36.4kw　気化式 送風機　3.7kw AHU（４階議場系統）プレ・中性能　１台 冷却能力　85.6kw 加熱能力　82.6kw　気化式 送風機　5.5kw AHU（議場棟外調機系統）プレ・中性能　１台 冷却能力　192.4kw 加熱能力　192.4kw　気化式 送風機　11.0kw AHU（５階事務所北系統）プレ・中性能　１台 冷却能力　53.1kw 加熱能力　42.3kw　気化式 送風機　3.7kw AHU（５階事務所南系統）プレ・中性能　１台 冷却能力　113.7kw 加熱能力　575.1kw　気化式 送風機　7.5kw AHU（６階事務所北系統）プレ・中性能　１台 冷却能力　72.5kw 加熱能力　56.7kw　気化式 送風機　3.7kw AHU（６階事務所南系統）プレ・中性能　１台 冷却能力　84.9kw 加熱能力　57.2kw　気化式 送風機　7.5kw
ファンコイル ユニット点検清掃	年１回点検　５１台 FCU１～６系統
ウォールスルーエアコン点検清掃	年１回点検　１６１台 冷房能力　1.7kw 暖房能力　1.4kw

水蓄熱式電動空冷冷温水機点検清掃	年１回点検　１台 地中熱利用空気熱源スクリューヒートポンプ式 冷凍能力　291kw 暖房能力　246kw 冷温水量　　596　L/min 地中熱水量　1800　L/min 地中熱利用ポンプ　１台 100Φ×80Φ×1800L/min×7.5kw 地中熱排熱ポンプ　１台 65Φ×50Φ×550L/min×1.5kw 蓄熱ポンプ　１台 80Φ×65Φ×596L/min×3.7kw 放熱ポンプ　２台 65Φ×50Φ×550L/min×1.5kw
空調設備保守点検清掃（パッケージ型空調機）	共用部（EHP）　年１回 室外機（PAC－１系統）　１台 冷房能力　45kw 暖房能力　50kw 圧縮機　　4.6×2kw 室内機（PAC－１系統）　１０台 冷房能力　2.8～3.6kw 暖房能力　3.2～4.0kw 室外機（PAC－２系統）　１台 冷房能力　22.4kw 暖房能力　25.0kw 圧縮機　　4.6kw 室内機（PAC－２系統）　２台 冷却能力　7.1kw 暖房能力　8.0kw 室外機（PAC－３系統）　１台 冷房能力　50.4kw 暖房能力　56.5kw 圧縮機　5.4×2kw 室内機（PAC－３系統）　５台 冷房能力　2.8～7.1kw 暖房能力　3.2～8.0kw 室外機（PAC－４系統）　１台 冷房能力　14.0kw 暖房能力　16.0kw 圧縮機　1.1×2kw

	室内機（PAC－４系統）　１台 冷房能力　2.8kw 暖房能力　3.2kw 室外機（PAC－５系統）　１台 冷房能力　50.4kw 暖房能力　56.5kw 圧縮機　5.4×2kw 室内機（PAC－５系統）　１台 冷却能力　7.1kw 暖房能力　8.0kw 室外機（PAC－６系統）　１台 冷房能力　61.5kw 暖房能力　69.0kw 圧縮機 4.6×2kw+1.4kw 室内機（PAC－６系統）　１台 冷却能力　4.5kw 暖房能力　5.0kw 室外機（PAC－７系統）　１台 冷房能力　14.0kw 暖房能力　16.0kw 室内機（PAC－７系統）　１台 冷却能力　3.6kw 暖房能力　4.0kw 室外機（PAC－８系統）　１台 冷房能力　33.5kw 暖房能力　37.5kw 圧縮機　4.2×2kw 室内機（PAC－８系統）　２台 冷却能力　4.5～11.2kw 暖房能力　5.0～12.5kw 室外機（PAC－９系統）　１台 冷房能力　　14kw 暖房能力　　16kw 圧縮機　1.1×2kw 室内機（PAC－９系統）　４台 冷却能力　2.8～5.6kw 暖房能力　3.2～6.3kw 室外機（PAC－１０系統）　１台 冷房能力　56kw 暖房能力　63kw 圧縮機　6.2×2kw 室内機（PAC－１０系統）　８台 冷却能力　2.8～7.1kw 暖房能力　3.2～8.0kw 室外機（PAC－１１系統）　１台

	冷房能力　14.0kw 暖房能力　16.0kw 圧縮機　1.1×2kw 室内機（PAC－１１系統）　１台 冷却能力　7.1kw 暖房能力　8.0kw 室外機（PAC－１２系統）　１台 冷房能力　38.4kw 暖房能力　43.0kw 圧縮機　3.7×2kw 室内機（PAC－１２系統）　４台 冷却能力　2.8～14.0kw 暖房能力　3.2～16.0kw 室外機（PAC－１３系統）　１台 冷房能力　50.0kw 暖房能力　56.0kw 圧縮機　5.4×2kw 室内機（PAC－１３系統）　４台 冷却能力　50.0kw 暖房能力　56.0kw 室外機（PAC－１４系統）　１台 冷房能力　35.0kw 暖房能力　31.5kw 圧縮機　3.1×2kw 室内機（PAC－１４系統）　３台 冷却能力　2.8～5.6kw 暖房能力　3.2～6.3kw 室外機（PAC－１５系統）　１台 冷房能力　61.5kw 暖房能力　69.0kw 圧縮機　5.6×2kw+1.4kw 室内機（PAC－１５系統）　１台 冷却能力　9.30kw 暖房能力　10.0kw 室外機（PAC－１６系統）　１台 冷房能力　14.0kw 暖房能力　16.0kw 圧縮機　3.1kw 室内機（PAC－１６系統）　１台 冷却能力　7.1kw 暖房能力　8.0kw 室外機（PAC－１７系統）　１台 冷房能力　12.5kw 暖房能力　14.0kw 圧縮機　2.5kw

	室内機（PAC－１７系統）　１台 冷却能力　6.3kw 暖房能力　7.0kw 室外機（PAC－１８系統）　１台 冷房能力　10.0kw 暖房能力　11.2kw 圧縮機　　1.7kw 室内機（PAC－１８系統）　１台 冷却能力　5.0kw 暖房能力　5.6kw 室外機（PAC－１９系統）　１台 冷房能力　28.0kw 暖房能力　3.5kw 圧縮機　　5.5kw 室内機（PAC－１９系統）　１台 冷却能力　14kw 暖房能力　16kw 室外機（PAC－２０系統）　１台 冷房能力　14.0kw 暖房能力　16.0kw 圧縮機　1.1×2kw 室内機（PAC－２０系統）１台 冷却能力　9.0kw 暖房能力　10.0kw 室外機（PAC－２１系統）　１台 冷房能力　7.1kw 暖房能力　1.5kw 室内機（PAC－２１系統）１台 冷却能力　7.1kw 室外機（PAC－２２系統）　１台 冷房能力　3.6kw 暖房能力　0.75kw 室内機（PAC－２２系統）１台 冷却能力　3.6kw 室外機（PAC－２３系統）　１台 冷房能力　14.0kw 暖房能力　16.0kw 圧縮機　1.1×2kw 室内機（PAC－２３系統）１台 冷却能力　11.2kw 暖房能力　14.5kw 室外機（OPAC－１系統）　１台 冷房能力　56.0kw 暖房能力　31.0kw 圧縮機　　5.4×2kw

	室内機（OPAC－１系統）１台 冷却能力　56.0kw 暖房能力　31.0kw 室外機（OPAC－２系統）　１台 冷房能力　56.0kw 暖房能力　31.0kw 圧縮機　　5.4×2kw 室内機（OPAC－２系統）１台 冷却能力　56.0kw 暖房能力　31.0kw 室外機（OPAC－３系統）　１台 冷房能力　84.0kw 暖房能力　46.5kw 圧縮機　　5.4×2kw 室内機（OPAC－１系統）１台 冷却能力　84.0kw 暖房能力　46.5kw
全熱交換器点検清掃	天井カセット型　　年２回点検　１０台 天井埋込ダクト型　年２回点検　３８台
給排気設備点検清掃	年１回点検 送風機 換気ファン（消音ＢＯＸ付ミニシロッコ）８４台 換気ファン（片吸込シロッコ）　３０台 換気ファン（天井扇）　３７台
空調機プレフィルター洗浄	年１回 ＡＨＵ（１６台） ＥＨＰ（１１５台） ＦＣＵ（５１台） 全熱交換器（４８台） ＷＰＡＣ（１６２台）