

# 設備管理業務発注のチェックポイント

公益社団法人全国ビルメンテナンス協会  
唐木田義雄



業務を発注するにあたって、重要なポイント

- ・積算できる資料となっているか
- ・実施する業務が明確になっているか

そのためには、

1. 管理の対象となる設備機器が提示されているか  
設備機器の名称、概要(形式、性能)、台数など
2. 作業項目と作業内容、周期などを示しているか
3. どの様に管理業務を行うかを提示しているか  
(仕様書に要求事項を記載)

# 管理対象設備物件



<b>建物の名称</b>		○○ビル				
<b>所在地</b>		東京都××区・・・・				
<b>建物所有者</b>		△△△株式会社				
<b>敷地面積</b>		1, 075㎡	建築面積	565㎡		
<b>延べ床面積</b>		3, 200㎡	基準階床面積	510㎡		
<b>主要用途</b>		事務室・研修室				
<b>構造・規模</b>		地下1階・地上5階・塔屋1階				
		構造：RC造、S造		防火対象種別：防火地域		
<b>竣工年月日</b>		1994年4月1日		(築27年)		
<b>増改築年月日</b>		—				
<b>外装・外構の主要な仕上げ</b>						
<b>部位</b>	<b>位置</b>	<b>仕様</b>		<b>部位</b>	<b>位置</b>	<b>仕様</b>
<b>外壁</b>	地上	磁器タイル		床	外構	花崗岩バーナ仕上げ
<b>外壁</b>	ドライエリア	コンクリート打ち放し				
<b>屋根</b>	屋上	シンダーコンクリート押え				

# そのための1

# 「管理対象設備」

# (例)

## 電気設備

設備名	設備概要	台数	備考
受変電設備	電気室関連設備 ①受電方式 1回線受電 6.6kV      ②受電設備容量 375kVA PAST.2kV 200A 過電流ロック機構付	一式	
	④ 遮断器・開閉器及びVCB遮断機 a)断路器(DS):7.2kV400A×3 b)真空遮断器(VCB):7.2kV600A×1 400×3 c)負荷開閉器(LBS):7.2kV100A×4	一式	
	⑤ 進相用コンデンサ 6.6kV 75KVA×1 50KVA×1	一式	
	⑥変圧器 a)動カトランス:6.6kV/210V 150KVA×1 50KVA×2 b)単トランス:6.6kV/210-105V 100KVA×1 75KVA×1 c)スコットトランス:220V/210-105V 20KVA	一式	
	蓄電池設備	形式:HS-200E セル数:54個 容量200Ah(10時間率) 電圧108V	一式
配電設備	主電気室関連設備 高圧・低圧配電盤 a)高圧盤関係×5 b)低圧盤関係×3	8	
負荷設備	動力制御盤 ①P-B 地下機械室 ②P-1 ③P-2 ④P-3 ⑤P-4 ⑥P-5	6	
	電灯分電盤 ①L-B 地下機械室 ②L-1-2 ③L-2-2 ④L-3-3 ⑤LP-2 ⑥L-1-1 ⑦L-2-1	14	
発電機設備	ジーゼル発電機 型式 定格 100KVA 燃料槽 300L A重油 燃料消費量 L/h	1	
避雷針設備	避雷導体含む	1	

## 空気調和設備(1)

設備名	設備概要	台数	備考
吸収式冷温水発生機	型番: 製造メーカー 冷房能力: 暖房能力:		
冷却塔	型番: RT 冷却水量 L/min		
冷温水一次ポンプ	型番:		
冷温水二次ポンプ	型番:		
膨張タンク(開放型)	型番:		

設備名	設備概要	台数	備考
ユニット型空調機	AC-1 型番:		
	AC-2 型番:		
	AC-3 型番:		
	AC-4 型番:		
	AC-5 型番:		
	AC-6 型番:		
	AC-7 型番:		
	AC-8 型番:		
ファンコイルユニット	FC-1 型番:		
	FC-2 型番:		
	FC-3 型番:		
	FC-4 型番:		
	FC-5 型番:		
	FC-6 型番:		
	FC-7 型番:		
	FC-8 型番:		
	FC-9 型番:		
	FC-10 型番:		
	FC-11 型番:		
	FC-12 型番:		
	FC-13 型番:		
	FC-14 型番:		
	FC-15 型番:		
	FC-16 型番:		
	FC-17 型番:		
	FC-18 型番:		

設備名		規格	数量	備考	
変電設備	断路器	7.2kV 400A DS×3	1		
		7.2kV 200A "	4		
	遮断器	7.2kV 600A 250MVA	1		
		7.2kV 400A 100MVA	4		
	変圧器	3相6.6kV/210V 200kVA 3相6.6kV/210V 100kVA	1 1		
非常用発電機	単相6.6kV/105-210V 50kVA ディーゼル機関 ラジエータ式 210V	4 1			
空調・換気設備	送風機 A系統	風量26,000CMH 電動機3相200V 15kW	1	荏原製作所(株)	
	排風機 機械室	風量11,200CMH 電動機3相200V3.7kW	1		
	ヒートポンプエアコン	AC-2-1 天吊型	冷房:8.0kW 暖房:9.0kW	4	ダイキン(株)
		AC-2-2 "	冷房:5.60kW 暖房:6.30kW	4	
		AC-2 室外機	冷房:56kW 暖房:63kW	1	
全熱交換器 V-1	PZ-60SSP 660/380cmh100V 148W	8	三菱電機(株)		
	V-2	PZ-60SSP 510/280cmh100V 115W		5	
給排水設備	受水槽	4.5m <sup>3</sup>	1	ブリジストン(株)	
	高置水槽	2.0m <sup>3</sup>	1		
	揚水ポンプ	50Φ×44.8m×140L/min 3相200V 3.7kW	2	東芝	
	機械室排水槽	25m <sup>3</sup>	1	荏原製作所(株)	
		" 排水ポンプ	65Φ×12m×300L/min 3相200V 2.2kW		2
	汚水槽	15m <sup>3</sup>	1	荏原製作所(株)	
" 汚水ポンプ	80Φ×11m×400L/min 3相200V 3.7kW	2			
消防設備	消火設備				
	消火用水槽	容量50m <sup>3</sup>			
	消火栓ポンプ	65Φ×300L/min 3相200V 7.5kW	1		
	避難設備				
	避難器具	垂直降下式	2		
誘導灯		67			
報知設備					
受信機	P型1級	1			

実際の仕様書に  
「設備概要」  
として、掲載されて  
いたものを**抜粋**した。

## そのための2 基本は、建築保全業務共通仕様書

建築

### 設備巡回点検基準表(1)

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 屋上周り及び排水溝	<ul style="list-style-type: none"><li>・排水状態の良否の点検</li><li>・堆積物及びゴミの有無の点検</li><li>・植物の有無の点検</li></ul>	1 M	
2. 外部階段、外構	<ul style="list-style-type: none"><li>・排水状態の良否の点検</li><li>・錆及び腐食の有無の点検</li><li>・通行の妨げになる物品の有無の点検</li></ul>	1 M	
3. 外壁、ガラス等	<ul style="list-style-type: none"><li>・仕上げ材の異常の有無の点検</li><li>・サッシ廻り、ガラスの傷、破損等の有無の点検</li></ul>	1 M	
4. 屋内外の扉他	<ul style="list-style-type: none"><li>・建具及びその周辺からの漏水の有無の点検</li><li>・異常音の有無の点検</li><li>・施錠状態の良否の点検</li></ul>	1 M	
5. 内部の壁、床、扉等	<ul style="list-style-type: none"><li>・天井、壁等のボート及び壁紙の剥がれ、汚れの有無の点検</li><li>・ビニル床タイル類のひび、欠け、われ、浮き、剥離及び摩耗の有無の点検</li><li>・カーペットタイルの摩耗、変退色及び汚損の有無の点検</li><li>・扉の開閉状態の良否の点検</li><li>・丁番、ドアクローザーの取付け状態及び作動状態の点検</li></ul>	1 M	

# 設備

## 設備巡回点検基準表(2)

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 照明器具	共用部分の点灯状態の確認	1 M	
2. 電気設備 受電盤高圧機器 変圧器・遮断器 進相コンデンサ	<ul style="list-style-type: none"> <li>扉の開閉、汚損、変形の有無、雨水の浸入、埃等の堆積状態の確認</li> <li>異常音、異臭、異常振動等の有無の点検</li> <li>異常音、異臭、ふくらみ等の有無の点検</li> </ul>	1 M	
動力盤、電灯盤 館内放送、テレビ共聴アンテナ	<ul style="list-style-type: none"> <li>異常音、発熱、異臭、変色等の有無の点検</li> <li>コンデンサーの液漏れ、ふくらみ等の有無の点検</li> <li>外観等の異常の有無の点検</li> </ul>		
3. 空調設備 室外機 室内機	<ul style="list-style-type: none"> <li>異常音、異常振動の有無の点検</li> <li>異常音、異常振動及び排水受けの汚れ、排水に支障のないことの確認</li> </ul>	1 M	ビル用マルチ
外気取入れ空調機	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部の異常音、異常振動等の有無の点検</li> <li>計器類の指示値の確認</li> <li>給気温度、加湿装置、ドレンパン等異常の有無の点検</li> </ul>		
4. 給排風機 給排気ファン 天井扇、換気扇	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部の異常音、異常振動等の有無の点検</li> <li>回転方向が正しいことの確認</li> <li>計器類の指示値の確認</li> </ul>	1 M	

# 設備

## 設備巡回点検基準表(3)

作業項目	作業内容	周期	備考
1. ポンプ類 揚水ポンプ	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部の異常音、異常振動等の有無の点検</li> <li>計器の指示値の確認</li> <li>軸封部からの水漏れが適切であることの確認</li> </ul>	1 M	
	水中ポンプ <ul style="list-style-type: none"> <li>揚水機能及び逆止弁の機能の確認</li> <li>計器の指示値の確認</li> <li>絶縁抵抗を測定し、その良否の点検</li> </ul>		
2. 水槽類 受水槽・高置水槽	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンホール蓋の異常の有無及び施錠状態の確認</li> <li>内部の状況及び水位の点検</li> <li>本体（6面各部）の状態点検</li> </ul>	1 M	緊急遮断弁の外観点検含む
	消火水槽、湧水槽・汚水槽 <ul style="list-style-type: none"> <li>マンホール蓋の異常の有無の点検</li> <li>内部の状況及び病虫害発生、異臭の有無の点検</li> </ul>		
3. 衛生器具 衛生陶器 洗面・流し台等 電気温水器	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部の破損、汚損、変色等の有無の点検</li> <li>排水トラップ及び排水状態の異常の有無の点検</li> <li>温水又は温水温度に異常がないことの確認</li> </ul>	1 M	
4. 消防設備 消火栓・消火器具等	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部の破損、汚損及び障害物等の確認</li> <li>消火栓内部の点検</li> </ul>	1 M	
5. 昇降機他 昇降機 自動扉	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部の異常音、異常振動等の有無の点検</li> </ul>	1 M	
6. 検針	<ul style="list-style-type: none"> <li>電気及び水道メーターの指針の読み取り</li> </ul>	1 M	



# 設備定期点検基準表(1)

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 受水槽・高置水槽の清掃	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水槽の清掃は、建築物衛生法を遵守し、適切に実施する。</li> <li>・ボールタップ、定水位弁、水面制御装置の機能及び作動の良否の点検</li> </ul>	1Y	
2. 汚水槽点検・清掃	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水槽の清掃は、建築物衛生法を遵守し、適切に実施する。</li> <li>・水面制御装置の機能及び作動の良否の点検</li> <li>・槽内の消毒、汚泥、スカムの搬出及び害虫の防除を行うこと。</li> </ul>	4M	酸素濃度、硫化水素の測定を行ってから作業すること。
3. 湧水槽点検・清掃	<ul style="list-style-type: none"> <li>・槽内の洗浄、消毒を行うこと。</li> <li>・水面制御装置の機能及び作動の良否の点検</li> </ul>	1Y	同上
4. 消防設備点検 自動火災報知設備 屋内外消火栓設備 消火器・防火扉 シャッター・ダンパー 誘導灯及び誘導標識	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能点検</li> <li>・総合点検</li> </ul>	6M	法定に基づく点検
5. 建築設備定期検査	建築基準法12条点検	1Y	
6. 防火設備定期検査	建築基準法12条点検	1Y	
7. 特定建築物定期調査	建築基準法12条点検	3Y	

## 設備定期点検基準表(2)

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 空調ビル用 マルチエアコン定期点検	・ フロン排出抑制法による簡易点検、定期点検 (7.5 kW以上)	3 M・3 Y	
	・ 室内機排水受け皿の清掃及び内部点検	1 Y	
	・ フィルターの清掃	6 M	
2. 外調機定期点検	・ 加湿器モジュール、給水ストレーナ及び排水受け皿の清掃 ・ 各部の腐食、変形、破損等の点検	1 Y	
	・ プレフィルターの洗浄	3 M	
	・ プレフィルター及び中性能フィルターの交換	1 Y	
3. 全熱交換機点検	・ 外観及びエレメントの詰まり、損傷等の点検 ・ フィルターの清掃	1 Y	
4. 避雷針設備点検	・ 避雷針、避雷導線、支持管等点検、接地抵抗測定 ・ 接地抵抗測定し、その良否の点検	1 Y	
5. 受変電設備の点検	・ 保安規程に定めた点検	2 M	
	・ 受変電設備を停止しての定期点検	1 Y	
6. 昇降機の点検	・ 定期点検、法定点検 ・ リモート点検 ・ 常時監視	2 M・1 Y	
7. 自動扉の点検	・ 定期点検	3 M	

# 環境管理業務

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 建築物環境衛生管理技術者	<ul style="list-style-type: none"><li>・建築物衛生法に基づく管理</li><li>・選任届</li></ul>	通年	
2. 空気環境測定	10ポイントの測定	2M	
3. 害虫駆除 (ねずみ等の防除)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ねずみ等の発生場所、生息場所及び侵入経路並びにねずみ等による被害の状況について統一的に調査を実施する。</li><li>・調査結果に基づき、ねずみ等の発生を防止するため必要な措置を講ずること。</li><li>・ねずみ等の防除のため殺そ剤又は殺虫剤を使用する場合は、薬事法の規定による承認を受けた医薬品又は医薬部外品を用いること。</li></ul>	6M	

## そのための3

8月24日に行ったセミナーの中で、仕様書の参考例を示した。

どの様に管理業務を行うか⇒要求事項を明確にしておく

第3回 2022年保全業務マネジメントセミナー

# 設備管理業務における仕様書・ 積算について・その1

公益社団法人全国ビルメンテナンス協会  
唐木田義雄



管理費用の  
大きな割合  
を占める  
人件費

常駐管理

非常駐管理

業務責任者の資質（経験・必要資格等）

常駐させる場合の責任者の配置ポスト

配置要員の資質（経験・必要資格）

配置時間：昼間だけ、夜間も必要

※仕様書の中で必要とする業務を記載する。



ご清聴ありがとうございました。