

電気設備点検保守業務仕様書

本仕様書は、電気設備点検保守業務について定めたものであり、適用対象となる業務は、次のとおりとする。

- (1) 照明器具点検保守業務
- (2) 講堂等調光設備点検保守業務
- (3) 電気設備点検保守業務
- (4) 特高受変電設備等点検保守業務
- (5) 自家発電設備点検保守業務
- (6) コ・ジェネ設備点検保守整備業務
- (7) コ・ジェネ純水装置再生業務
- (8) 直流電源装置点検保守業務
- (9) 無停電電源装置点検保守業務
- (10) 太陽光発電設備点検保守業務
- (11) 放送設備点検保守業務
- (12) 講堂映像設備点検保守業務
- (13) 出退表示設備等点検保守業務
- (14) 電気時計点検保守業務
- (15) テレビ共同受信設備点検保守業務
- (16) 監視カメラ設備等点検保守業務
- (17) 警備保全設備点検保守業務
- (18) 駐車場管制設備点検保守業務
- (19) 航空障害灯設備（高光度）点検保守業務
- (20) 航空障害灯設備（中光度）点検保守業務
- (21) 中央監視設備点検保守業務
- (22) 照明制御設備点検保守業務

【一般事項】

1. 共通事項

- (1) 電気設備点検保守業務は、本仕様書によるほか、次に基づき実施するものとする。
 - ・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書（平成20年版）」（以降、「共通仕様書」という。）
 - ・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務報告書作成の手引き（平成20年版）」（以降、「手引き」という。）ただし共通仕様書及び手引きの改定があった場合には、これに従うものとする。
- (2) 庁舎内への出入り及び施設への立ち入りについては、防衛省の指定した担当者（以下、施設管理担当者という。）の指示に従い、直ちに庁舎内で定められた関係規則の手続きを行うとともに諸規定に従うものとし、業務に関係のない施設には立ち入らないこと。
なお、立ち入るために許可手続きが必要な施設もあることから発注後、速やかに関係書類を
- (3) 業務関係図書等の管理
 - ア 業務関係図書、民間事業者が作成した業務計画書、作業計画書、業務報告書及び本業務関係書類は、関係者以外に貸与、複写又は閲覧させてはならない。
 - イ 業務関係図書等を自ら使用するために複製する場合は、事前に統括業務責任者を通じて施設管理担当者に届出ること。
 - ウ 民間事業者は、防衛省の承認を得て業務の一部を第三者に請け負わせようとするときは、当該下請契約書において、業務関係図書等の適切な管理に関する規定を明確にしておくこと。
 - エ 業務関係図書等は、複製したものを含め業務終了後直ちに返却すること。
- (4) ディーゼル車規制の遵守
 - ア 本契約の履行に当たっては、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年

東京都条例第 215 号) に規定する、ディーゼル車規制に適合する自動車を使用し、又は使用させること。

イ 本契約の履行において使用し、又は使用させる自動車の自動車検査証(車検証)の提示を求めた場合、速やかに提示すること。

- (5) 業務の実施において、「環境物品等の調達の推進に関する基本方針(平成 22 年 2 月 5 日閣議決定)」に該当する場合、その基準を満たすものであること。
ただし、基本方針の改定があった場合には、これに従うものとする。

2. 用語の定義

「共通仕様書 第 1 編 第 1 章 第 1 節 1. 1. 2 用語の定義」によるほか、次による。

- (1) 修理とは、建築物等の劣化した部分若しくは部材、又は低下した性能若しくは機能を原状あるいは実用上支障のない状態まで回復させることをいう。
- (2) 交換とは、部材、部品、油脂等を取り替えることをいう。
- (3) 分解整備(オーバーホール)とは、機器を定期的又は必要に応じ分解し、劣化した部分若しくは部品を修理又は交換することをいう。
- (4) 劣化とは、建築物等の全体又は各部材が、当初の性能・機能の状態から低減していくことをいう。
- (5) 規定値とは、機器が正常な状態で稼働していることを判断するための諸数値をいう。
- (6) 調整とは、機器の状態を指定された性能、仕様等に適合するように整えることをいう。
- (7) 確認とは、目視あるいは簡単な作動により、その状態を認識することをいう。

3. 業務体制等

(1) 業務体制

民間事業者は、業務責任者及び業務担当者をもって業務体制を組むものとする。なお、業務責任者及び業務担当者は各業務において、必要となる技能・実務経験等及び資格を有している場合は兼務を妨げないが各業務が円滑に実施できるよう留意すること。

ア 業務責任者は、統括業務責任者の指揮監督のもと業務を行うこととし、業務を円滑に実施するため統括業務責任者との連絡調整を密に行うこと。

イ 法令により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行うこと。

ウ 業務責任者は、業務従事者名簿を作成し統括業務責任者に提出すること。また、契約途中での変更の際は、その都度統括業務責任者に提出すること。

オ 業務担当者は、業務責任者の指揮により業務を実施すること。

- (2) 本業務に従事する者に必要な資格及び経験年数等は【別紙 電-1】による。

(3) 民間事業者は、十分な安全衛生対策を行い、業務責任者及び業務担当者に対して、機会あるごとに注意喚起し、また、作業の工程ごとに安全に対する検討を行い、必要な措置を講じ、安全衛生管理を徹底すること。

(4) 民間事業者は、業務責任者及び業務担当者に対し、業務を行うに適した統一された服装及び名札を着用させ、業務の従事者であることを明瞭にすること。

4. 業務計画書

業務計画書の作成にあたり、実施体制、緊急連絡体制、全体工程、業務責任者及び業務担当者が有する資格等、必要な事項を総合的にまとめること。なお、業務開始前に統括業務責任者に提出すること。

5. 作業計画書

作業計画書に基づき作業別に、実施日時、作業内容、作業手順、作業範囲、業務責任者名、業務担当者名、安全管理等を具体的に定めた作業計画書を作成し、作業開始前に統括業務責任者に提出すること。

なお、作業計画書の作成にあたり必要に応じて、実施日時等を事前に立入先の関係部署と調整すること。

6. 不具合の未然防止策

業務を実施するうえで、点検保守対象の設備について、摩耗・劣化を予測し、常に最良の状態に維持するため経年劣化した部品の取替えや修繕等の予防的な対策を行うこと。その際、別に示す過去の修繕履歴及び修繕計画を基準にすること。なお、経費については、原則、民間事業者の負担とするが、防衛省側と事前に協議すること。

7. 不具合等に対する措置

業務を実施した際、異常・劣化及び損傷箇所等の不具合等を発見した場合は、直ちにとるべき必要な措置を講ずること。

8. 清掃

業務を実施する際および作業完了後は、機器本体及び周辺の清掃を確実に実施すること。

9. 喫煙

喫煙は、指定された場所において行うこと。

10. 廃棄物処理

施設管理業務の実施に伴い発生した廃棄物は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」及び「東京都廃棄物の処理及び再利用に関する条例」等関係法令に基づき、民間事業者の負担により庁舎外で適正に処理するとともにマニフェスト等を施設管理担当者に提出すること。

11. 異常時の通報

業務期間中、不審物が置かれているなど明らかに通常と異なる状況を発見した場合は、不審物に触れることなく直ちに施設管理担当者又は近くに警備職員がいる場合は警備職員に通報すること。

12. 業務の引継ぎ

- (1) 本業務の受注予定者は、直ちに現受注者から本役務の履行に支障がないよう業務内容及び修繕履歴等の引き継ぎを受けなければならない。
- (2) 現受注者は、受注者予定者に対して本業務内容及び修繕履歴等の引き継ぎを行わなければならない。
- (3) 受注予定者及び現受注者は、引き継ぎを終えた場合は、引き継ぎ内容について施設管理担当者へ書面により報告しなければならない。

13. 協議

本仕様書に疑義が生じた場合、速やかに防衛省と協議すること。

14. 業務報告書等

- (1) 業務報告書の作成にあたり、書式は手引きによるが、手引きに書式のないものは別に示す書式に基づくものとする。また、業務報告書の記載にあたっては、出来るだけ具体的に記載するとともに、点検対象機器のメーカー名、型番、製造番号等を必ず記載すること。
- (2) 業務写真は、カラー（サービス版）でアルバムまたはファイルされたものとし、業務内容が明らかになるように撮影すること。
- (3) 業務報告書は、製本またはファイルして業務写真とともに提出すること。

15. 業務検査

民間事業者は、契約書に基づき、その支払いに係る請求を行うときは業務計画書、作業計画書及び業務報告書など必要な書類を提出し、支出負担行為担当官の指定した者が行う検査を受けること。

16. その他

業務責任者及び業務担当者は、施設利用者から業務に関する要望・苦情等を受け付けた場合は、速やかに統括業務責任者に報告すること。

【電気設備点検保守業務特記事項】

(1) 照明器具点検保守業務

- ア 業務範囲：【別紙(1)】のとおり。
- イ 業務内容：共通仕様書 第3章 第2節 3. 2. 1 照明器具(蛍光灯)、第10節 3. 10. 1 外灯によるほか、点検時にあわせて、ランプの交換を行う。なお、ランプについては全て官側にて支給する。
- ウ 業務実施時期：対象機器の点検は年1回、土・日・祝日に実施し、細部日程は施設管理担当者と調整すること。
- エ その他
- ・照明器具の点検等は、執務室等に破損等がないよう、養生を確実にし、施設管理担当者立会のもと実施すること。また落下防止等の措置を行うこと。なお、汚した場合は、清掃を行うこと。破損した場合は速やかに現状復帰を行うこと。
 - ・外灯の点検等は、原則高所作業車を用いて行うこと。ただし、足場が確保できる場合は、この限りではない。
 - ・執務室で交換した利用可能なランプについては、施設管理担当者と調整し、指定された場所へ集積すること。

(2) 講堂等調光設備点検保守業務

- ア 業務範囲：【別紙(2)-1】のとおり。
- イ 業務内容：【別紙(2)-2】のとおり。
- ウ 業務実施時期：対象機器の点検は年1回、平日に実施し、細部日程は施設管理担当者と調整すること。

(3) 電気設備点検保守業務

- ア 業務範囲：【別紙(3)-1】のとおり。
- イ 業務内容：共通仕様書第3章第2節3. 2. 2、3. 2. 3及び3. 2. 4によるほか、盤及び盤内の清掃及び各導電部の清掃を行う。また、停電ができない絶縁抵抗測定は、漏洩電流を測定し、その良否を確認する。
- ウ 業務実施時期：対象機器の点検は年1回、点検日は施設管理担当者と調整すること。なお、交換部品は、交換前に現状を把握し交換前、後の状態を比較すること。
- エ その他
- ・分電盤の点検は、平日作業時と停電作業時の2回行う。
平日作業時・・・分電盤等の清掃等を行う。
停電作業時・・・指定した停電日に各庁舎等の絶縁測定を行う。(共用部に限る)

建物名	分電盤数	動力盤数
庁舎E1棟	138	45
庁舎D棟・E2棟	140	58
厚生棟等	90	33
庁舎B棟	70	50
庁舎A棟塔屋階	100	50
屋外等	47	2

庁舎A棟低層階	1 2 3	5 9
庁舎C棟	7 7	4 1

(停電日程は、【別紙(3)-2】参照)

ただし、通電回路部分及び執務室内については、平日に漏洩電流値の測定を行うこと。(庁舎A棟・B棟・C棟・E1棟の関係箇所及び庁舎C3棟全階)
停電時の作業を実施する際は、施設管理担当者及び「特高受変電設備等点検保守」担当者と事前に調整を行うこと。

(4) 特高受変電設備等点検保守業務

ア 業務範囲：【別紙(4)1~3】のとおり。

イ 業務内容：共通仕様書第2編第3章電気設備第2節『電灯・動力設備』の3.2.4「幹線」共通仕様書第2編第3章電気設備第3節『受変電設備』の3.3.1「配電盤等」~3.3.14「その他特別高圧関連機器」なお、表中の周期〈3Y〉及び〈5Y〉の点検項目は実施しない。

共通仕様書第2編第3章電気設備第3節『直流電源設備』の3.5.1「共通事項」~3.5.3「蓄電池」なお、表中の周期〈6M〉はすべて〈1Y〉とする。

共通仕様書第2編第3章電気設備第6節『交流無停電電源設備』の3.6.1「共通事項」~3.6.2「交流無停電電源設備(簡易型を除く)」なお、表中の周期〈6M〉はすべて〈1Y〉とする。

各庁舎電気室低圧配電盤等から各分電盤までの低圧幹線の絶縁測定を行うこと。ただし、測定の実施において、電気設備点検担当者と事前に調整を行った上で実施すること。

特別高圧変圧器のガス分析試験を行うこと。

ウ 業務実施時期：対象機器の点検は年1回、平日または休日に実施し、細部日程は施設管理担当者と調整すること。

エ その他：

・点検保守にあたっては、施設管理担当者及び電気主任技術者と事前に調整を行うこと。特に、停電時の作業の場合は、停電作業範囲の明確化、停電時間の設定、停電手順書(案)の提出、停電操作及び安全措置を民間事業者の責任において行うこと。なお、停電日程予定表は【別紙(4)-4】のとおりとする。

・【別紙(4)-4】下記の建物を停電し点検する時には、民間事業者の負担にて指定した場所に仮設発電機を設置し、作業を行う。【別紙1-1-1参照】

①正門警衛所(#24)	1φ100/200V	15KVA	×	1台
②薬王寺門警衛所(#25)	1φ100/200V	15KVA	×	1台
③左内門警衛所(#26)	1φ100/200V	15KVA	×	1台
④厚生棟(#8)	1φ100V	5KVA	×	1台
⑤隊舎A棟(#11)	1φ100V	15KVA	×	1台

それぞれ配線も含むものとする。仮設発電機運用時の燃料等も民間事業者の負担とする。

・【別紙(4)-4】厚生棟特別高圧受変電設備(保護連動試験)の点検時は、緊急時の対応策として各監視設備(厚生棟中央監視、各庁舎サブ監視)に専門技術者を派遣すること。

・本保守点検を実施するにあたっては、電力供給系統を熟知すること。また、他の機器メーカーともよく調整を行い、点検を実施すること。

(5) 自家発電設備点検保守業務

ア 業務範囲：【別紙(5-1)】のとおり。