

# 浜松市中央卸売市場建物管理業務仕様書

## I 一般通則

### 1 目的

本業務は、浜松市中央卸売市場の建築物及び付帯設備の維持管理を目的とする。業務遂行にあたっては、建築物管理関係諸法令（電気事業法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、労働安全衛生法、消防法等）及び浜松市中央卸売市場自家用電気工作物保安規程の基準に従い、中央卸売市場の業務に支障をきたさないよう以下の点に留意する。

- (1) 設備の安全かつ効率的な運転操作
- (2) 適切な保守点検及び維持管理
- (3) 安全性の確保と省エネルギー化の推進
- (4) 衛生環境の維持

### 2 対象範囲

浜松市中央区新貝町239番地の1 浜松市中央卸売市場  
市場内建築物及び付帯設備の運転保守管理並びに環境衛生管理業務  
建物設備については、建築物及び施設の概要（別紙1）のとおり

### 3 履行期間

令和8年 4月 1日 から 令和9年 3月31日 まで

### 4 自家用電気工作物の保安業務について

- (1) 委託者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安を確保するにあたり、電気主任技術者として選任する者又は電気主任技術者の不在時における代務となる別の電気主任技術者（以下「電気主任技術者等」という。）の意見を尊重する。
- (2) 委託者及び受託者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用（本施設の自家用電気工作物保安規程（以下「電気保安規程」という。別添参照）に基づく月次点検を含む）に従事する者に、電気主任技術者等がその保安のためにする指示に従って従事させる。
- (3) 電気主任技術者等は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用（電気保安規程に基づく月次点検を含む）に関する保安の監督の職務を誠実に行うこと。
- (4) 上記（1）から（3）における保安業務の適用は、委託者が施設及び設備を整備し、図面等にて状況を把握できている内容とし、入居した事業者が専属的に設置し状況が把握できていない内容は除くものとする。

## 5 人員配置等

- (1) 労働安全衛生法、電気事業法等に沿って適正な人員の配置をすること。
- (2) 受託者は業務を総括するため従事者の中から業務責任者又は、業務責任者が疾病等により一時的に不在時における代務業務責任者（以下「業務責任者等」という。）を選任し、保守管理業務の総括及び指揮監督その他一切の処理をするものとする。
- (3) 勤務時間と業務従事者の人員は、原則として勤務シフト、勤務ローテーション表による。
- (4) 受託者は、市場運営に伴う委託者からの各種通知や情報等の書面について、エネルギー棟内に適切な情報共有を図る掲示等を行い、業務従事者が常に確認できる対応を図ること。

## 6 従事者の資格

当該業務に配置された者の中から選任し、業務にあたらせること。

- (1) 「業務責任者等」は、電気保安規程に基づき第3種電気主任技術者以上の免許所有者で、各従事者を総括する能力を有する人格の優れた者であること。
- (2) 「業務責任者等」又は「従事者」の中に、建築物環境衛生管理技術者、第3種冷凍機械責任者及びエネルギー管理員の資格を有する者を1名以上おくこと。ただし、この資格に関しては、複数資格の兼務を可能とする。
- (3) 受託者は、当該業務に関する上記の者における必要資格を有する者について、資格証又は免許証等の写しを一覧書類に添付して委託者へ提出すること。なお、代務となる業務責任者及び電気主任技術者は、代務者名、保有資格及びその内容を記載すること。

## 7 従事者の資質

- (1) 「業務従事者」は、当該施設の消防設備及び電気設備等に関し十分な知識を有するとともに保守管理に対応できる能力を有する者とする。
- (2) 「業務従事者」は、中央卸売市場運営の安定的かつ円滑な遂行の目的を鑑み、委託者と協力して誠実に業務に当たること。なお、受託者は、業務従事者が本仕様に基づく市場運営における不誠実な言動等について、委託者から対応の申し出を受けた場合は、委託者及び関係従事者に確認のうえ、該当する業務従事者への教育や指示等、適切な業務指導を図ること。

## 8 勤務区分、時間及び資格従事者の配置

下記の表で、電気主任技術者等とは、第3種電気主任技術者以上を示す。

	見込 日数	勤務	勤務時間	資格従事者の配置
開場日	250日	日常勤務	8：30～17：15	電気主任技術者等を含むこと。
		宿直勤務	17：15～8：30	—
休場日	115日	日常勤務	8：30～17：15	自家用電気工作物年次点検(全停電日)・市場まつり実施日は、電気主任技術者等を含むこと。
		宿直勤務	17：15～8：30	—

設備の故障、停電事故及び地震火災等緊急事態発生の場合、業務責任者等又は、その代理権限による指示を受けた者は、勤務時間外においても出勤し業務に当たる。

また、勤務区分に変更があった場合は、委託者と受託者が協議して定めるものとする。

## 9 緊急時の対応

(1) 中央卸売市場が24時間体制で運営されているため、設備の故障、停電事故及び地震・火災等による緊急事態にも迅速な対応が可能な体制（宿直勤務の休憩時間における緊急確認等も含む）を整えること。災害発生時において予定していた従事者の勤務が困難な場合、速やかに適切な人員配置等を行うこと。

また、宿直勤務等における上記の緊急事態発生時において、受託者内での連絡や支援等の体制を図ることとし、業務施行前に社内の体制を記載した緊急時体制表を委託者へ提出すること。

(2) 台風、豪雨、強風等の気象災害における警報の発出が予想される場合は、あらかじめ各気象災害の内容に応じた場内施設及び設備の正常運転に支障が生じないよう点検に留意すること。また、各気象災害に応じた事前対応が必要な場合は、委託者に報告し、委託者が求める対応要請に応じること。

(3) 緊急時の現地状況の報告において、状況に応じてデジタルカメラ等を用いて撮影し、その内容を委託者へ報告、連絡すること。

## 10 業務従事者の心得

(1) 業務において、「脱炭素化推進マニュアル（令和6年4月11日施行）」を遵守するとともに、省エネルギー化に努め、常に環境を配慮した作業を行うこと。

(2) 勤務中は、原則として持ち場を離れてはならない。ただし、委託者の承諾を受けた場合、又は業務責任者等からの携帯電話の常時保有指示によりその対応を図った場合は、この限りではない。

## 1.1 引き継ぎ

- (1) 受託者は業務を開始するにあたり、前年度の契約業者とすべての業務について遅滞なく引き継ぎを行わなければならない。引き継ぎ終了時には、全引き継ぎ項目及び内容を記した引き継ぎ終了報告書（引き継ぎを受けた全業務について、引き継ぎを受けたそれぞれの者及び代表者が記名押印したもの）を作成し、委託者に提出すること。
- (2) 報告書を提出したにもかかわらず引き継ぎが不十分であった場合、受託者は契約書第27条第1項の契約の解除の要件に該当し、また、委託者又は第三者に損害を与えたときは第24条及び第25条の損害賠償の責任を負うものとする。

## 1.2 業務従事者の事務室等及び事務室の光熱水費等

- (1) 業務従事者の事務室は、受託者の保守、点検、整備等を円滑に遂行するため、浜松市中央卸売市場内エネルギー棟を無償で貸与する。
- (2) 業務従事者の業務に係る光熱水費等は、委託者が負担する。

## 1.3 点検等業務の作業用機材等

点検等の業務により、必要となる消耗品、材料及び作業用機器等は、委託者が負担する。

## 1.4 セキュリティ

- (1) 秘密の保持として、本業務のすべての従事者は、個人情報の保護に関する法律、浜松市電子計算組織の運営及びデータの保護に関する規程（昭和62年11月30日浜松市訓令甲第20号）、浜松市情報セキュリティ基本方針に関する取扱いを遵守すること。  
本業務において知り得た情報については、いかなる理由があっても第三者に漏らさないこと。
- (2) 貸与データ等の取扱いとして、受託者は、委託者から貸与された資料、データ（以下、「貸与データ等」という。）について、貸与データ等管理簿を作成するなど、個人情報保護委員会から示されているガイドラインに則って、常駐するエネルギー棟事務所内で適正に保管、管理及び使用すること。
- (3) 受託者は、委託者より提供を受けた貸与データ等の受け渡しに関して、書面（任意）で委託者に報告すること。

# II 業務に係る事項

## 1 一般業務

- (1) 業務遂行に係る作業項目及び点検周期等は、浜松市中央卸売市場建物管理業務点検項目内訳表（別紙2）に示す。同内訳表に示されていない項目であっても、管理保守業務上、必要と思われる業務については、委託者、受託者、双方で協議するものとする。
- (2) 浜松市「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に関する事務処理要

領（令和4年4月1日）を踏まえ、委託者、受託者双方は事務処理を行う。

- (3) 管理保守業務遂行中に生じた本業務に関わる事故の責任は、すべて受託者に帰し、これに要する費用は一切受託者の負担とする。
- (4) 受託者は、管理保守業務に従事する従事者の配置にあたっては、関係各法に定める有資格者を選び、適法な管理業務に従事させること。
- (5) 中央卸売市場エネルギー棟、電気室、設備機械室等の内部立入りは、関係者以外禁止とする。ただし、委託者が承認した場合はこの限りでない。
- (6) 保守範囲は、本仕様書に示すとおりであるが、他の各機器保守委託業者との関連部分は委託者の指示により関係者が相互に協力して、各設備機器が正常に稼動するよう留意すること。
- (7) 委託者は、保守管理業務において、業務内容が契約書及び仕様書に適合しないと認めたときは、受託者に対しその業務の内容変更及び作業の手直しを命ぜることができる。
- (8) 本業務に必要とする材料、部品等のうち、委託者において支給又は貸与するものは下記のとおりとする。（空気環境測定等、法的証明性が必要なものは除く。）  
なお、委託者から提供を受けた消耗品のうち有効期限がある物品（消毒液等）については、その期限を確認のうえ適切に使用すること。
  - ① 支給材料  
電球、蛍光灯類、潤滑油、ウエス、各種パッキン、Vベルト、各パーツ、各種薬品、グレーチング、トイレ用ラバーカップ、その他消耗器材及び修繕用材料等（防水テープ、粘着両面テープ、アスファルト合材、モルタル等）
  - ② 貸与物品  
高所作業台、各種計測器、各種備品、各種工具等
  - ③ 上記①、②の管理  
使用時に支給材料の不足とならないよう残り数量の確認及び貸与物品の適正管理を行うこと。なお、支給材料の数量確認の結果、使用時の不足が見込まれる場合は、2ヶ月程度前に委託者へ報告すること。
- (9) 中央卸売市場エネルギー棟、電気室・設備機械室、各機械機器等の清掃及び点検（電気保安規程に基づく月次点検含む。）を行うこと。
- (10) 契約時に別添「浜松市中央卸売市場のエネルギー管理員に関する確認書」に必要事項を記載、記名押印のうえ提出するとともに、エネルギー管理員の業務を遂行すること。

## 2 監視業務

- (1) 中央監視室（エネルギー棟）での監視及び制御は、常時行うこと。
  - ① 管理用コンピュータ設備の監視
  - ② 給排水衛生設備の監視
  - ③ 消防設備の監視
  - ④ 受変電設備の監視

(2) 業務従事者は、平素より現場の実態を充分理解把握し業務の実施に当たっては、各種設備の効率的運用及び事故防止に努めるとともに、不測の事態が発生した場合は臨機応変の処置を適切にとること。

### 3 管理業務

- (1) 電力需要監視等の負荷の使用状況による運転時間の最適化を図ること。また、電力使用の合理化を達成する為の設備について調査研究を行い、設備が最も有効に稼動するよう常に心がけること。
- (2) 監督官庁の検査並びに業務点検及び修理には、業務責任者が立会うこと。
- (3) 毎日の業務遂行状況及び事項別業務についての報告は、「保守作業日報」は、日々各記録書類に記録整理し、委託者へ翌日提出承認を受け、保管すべき書類は、保管すること。「各運転記録・運転日報等」は、日々各記録書類に記録整理し、委託者へ当月末提出承認を受け、保管すべき書類は、保管すること。
- (4) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく、特定建築物等定期点検業務及び報告書を作成すること。

### 4 運転保守業務

- (1) 運転中は常に中央監視装置を監視し、負荷の変動を十分認識し負荷容量に応じて設定された機器の操作を行い、電力及び燃料の軽減に努めること。
- (2) 保守業務にあたっては、機器の機能を常に良好に保持し、また点検手入れに努め、予防保全作業を定期的あるいは、その都度行うものとする。
- (3) 運転業務は、設備機器等の運転操作、運転状況の監視及び点検、運転日誌等の作成を行うものとする。  
特に、中央監視装置（管理用コンピュータシステム）、非常用照明等設備及び受変電設備の運転監視は、常時厳重に行うこと。

### 5 実務業務詳細（建築物及び施設の概要については、（別紙1）参照）

#### (1) 電気設備管理保守

##### ① 市場本体（青果低温倉庫系統及び中央冷蔵庫系統は除く部分）

電気主任技術者等は、保安規定に基づく電気設備全般の運転記録（月次点検を含む）、調整、修理等の保守管理を主たる任務とし、保安規定、技術基準、消防法等の関連法規を遵守し、常に電気設備を円滑にかつ安全に使用し得るよう最善の努力を払う。原則として、電気主任技術者等の指示に従って保守管理業務（電気保安規定に基づく月次点検含む）を行うこととし、その業務内容は表1のとおりとする。

##### ② 青果低温倉庫系統及び中央冷蔵庫系統

表1に定める業務について行うこと。電気主任技術者は別途委託しているため、月次点検等は本業務の対象には含まない。

表 1) 電気設備管理保守業務の範囲

凡例 ○：業務対象、—：業務対象外

業務内容	市場本体	青果低温倉庫 系統及び中央 冷蔵庫系統
①電力会社からの依頼時における検針立ち会い	○	—
②照明器具点検及び電球等の交換	○	○
③漏電等による停電等不具合発生時の原因調査、絶縁抵抗等測定及び復旧	○	○ (注)
④受変電設備の点検及び日誌等の記録整理	○	—
⑤受電盤及び配電盤諸計器の監視	○	—
⑥力率及びデマンド監視	○	—
⑦非常用発電機の定期的試運転並びに各種リレーの点検調整	○	—
⑧蓄電池の電圧、比重の監視、記録及び均等充電並びに比重の調整	○	—
⑩低圧配線付属機器の点検手入れ	○	—
⑪各種警報装置の点検及び動作試験	○	—
⑫自家用電気工作物の工事（委託者発注）を行う場合の指導監督	○	—
⑬自家用電気工作物月次点検の実施	○	—
⑭自家用電気工作物年次点検の立ち会い	○	—
⑮その他電気設備の運転及び維持管理	○	—
⑯太陽電池発電設備の発電量の確認、記録	○	—
⑰電気室内的テナント WHM 検針	○	—

(注) 委託者等が別途委託する電気主任技術者が到着するまでの初動対応を行う。

## (2) 管理棟、中央棟及び水産棟の空調設備管理（管理棟、中央棟及び水産棟個別空調設備）

- ① 冷暖房機器（フィルター一月 1 回清掃含む）（冷暖房使用月のみ）
- ② その他空調関係設備の配管関係の維持管理

## (3) 給排水衛生設備管理

- ① 受水槽（市水・井水）・高架水槽の点検
- ② 揚水・井水ポンプの点検並びに注油
- ③ 下水道排水設備の点検
- ④ 残留塩素測定及び推移の点検
- ⑤ その他給排水設備の維持管理に必要な点検業務

## (4) 消防設備管理

- ① 消火器の目視点検及び清掃

② 誘導灯・非常照明の点検（建築基準法第12条点検ではない）

③ 自動火災報知器の点検

④ 消火栓・スプリンクラーポンプ・防火用水の点検

⑤ 防火扉・防火シャッターの点検整備（外観）

⑥ その他消防設備の維持管理に必要な保守点検

（5）中央冷蔵庫棟(水産物)設備管理

① 設備異常等警報の対応

② 関係各社への緊急時の連絡（地震火災や停電等の運営上の重大な影響が想定される場合は、委託者又は使用施設の市場関係者への連絡が確保されるまでの連絡対応）

（6）外構関係管理

① 各照明灯の点検（外灯も含む）

② 建築物に付加してある委託者が管理権原を有する工作物の損傷点検

（7）「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づく建築物環境衛生管理技術者は環境衛生上の維持管理に関する全般的な監督をする。

① 業務計画の立案

② 空気環境の測定及び検査の実施と評価

項目	回数	測定箇所
空気環境の測定	1回／2ヶ月	10
飲料水の水質検査	1回／週	13

③ 公的機関にて分析依頼調査

項目	回数	測定分類
全項目検査	1回／年	井水・市水
簡易項目検査	1回／年	井水・市水
トリハロメタン検査	1回／年	井水

（8）その他

① 市場業務への影響回避や安全・衛生管理上必要な場合においては、使用者のいかんに関わらず現場確認及び必要な応急処置等含む対策を講ずること。

例 高所の電球等交換、害虫や小動物等の巣の除去及び対策、水回りの詰まり・水漏れに対する対応、アスファルト・床・壁・天井破損に対する応急処置、グレーチングの交換など

② 高所作業台の安全使用のため、高所作業車運転特別教育講習及びフルハーネス型安全帶特別教育講習に努めること。なお、高所作業車を用いる場合は、上記講習修了者とすること。

③ 安全な作業床がない高さ2m以上の箇所で作業をする場合は、フルハーネス型安全帶（墜落制止用器具とする）の特別教育講習の修了者とし、フルハーネス型安全帶（墜落制止用器具）を適切に使用して墜落事故防止を図ること。

- ④ 工事等の実施にあたり打合せ協議や現場立会い等を実施する場合には出席し、技術資格者の観点から必要な助言をすること。
- ⑤ 「エネルギー使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律(省エネ法)」に基づき、建築物に設ける空気調和設備等に係るエネルギー使用の合理化及び電気を消費する機械器具に係る電気の需要の平準化に資するうえで必要な助言をすること。

## 建築物及び施設の概要

### 1 建築物の概要

- (1) 建物名称 浜松市中央卸売市場  
 (2) 所在地 浜松市中央区新貝町239番地の1  
 (3) 敷地面積 165,068m<sup>2</sup>  
 (4) 建物面積または(駐車場面積) 及び構造

番号	施設別		面積m <sup>2</sup>	構造
1	卸売場	青果	12,422	鉄骨鉄筋コンクリート造平屋建
2		水産	7,418	鉄骨鉄筋コンクリート造平屋建
3	仲卸売場	青果	3,980	鉄筋コンクリート造2階建 (1階部分)
4		水産	5,781	鉄筋コンクリート造2階建 (1階部分)
5	買荷保管 積込所	水産第1	945	鉄骨造2階建(1階部分)
6		水産第2	1,847	鉄骨造平屋建 2棟 12区画
7	倉庫	青果卸	828	鉄骨造平屋建 2区画
8		青果仲卸	292	鉄骨造平屋建 2棟 14区画
9		関連事業者	1,990	鉄骨造2階建 2棟 37区画
10		出荷用コンテナ	306	鉄骨造2階建
11	低温倉庫	青果	1,520	鉄筋コンクリート造平屋建 (電気設備管理除く)
12	冷蔵庫	水産	6,124	鉄筋コンクリート造地下1階 地上3階建 約5,000t
13	管理棟		2,347	鉄筋コンクリート造地下1階 地上4階建
14	守衛所		48	鉄筋コンクリート造平屋建鉄骨 造平屋建 3棟
15	関連商品売場		4,790	鉄筋コンクリート造2階建 (1階部分)
16	関係業者 事務所	中央棟	6,797	鉄筋コンクリート造2階建 (2階部分)
17		水産仲卸	769	鉄骨造2階建(2階部分)
18	果実低温倉庫・熟成施設		1,223	鉄筋コンクリート造2階建、一部 鉄骨造平屋建 16室 (電気設備管理除く)

番号	施設別		面積m <sup>2</sup>	構造
19	加工所	青果	452	鉄骨造一部2階建
20		水産	415	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造平屋建
21		水産第2	636	鉄骨造2階建
22	搬送センター詰所プラットホーム		99	鉄筋コンクリート造平屋建
23	受水槽棟		258	鉄筋コンクリート造平屋建 市水 井水
24	汚水ポンプ棟		881	鉄筋コンクリート造地下2階 地上1階建
25	遊水地(駐車場)		(5,040)	アスファルト舗装 約10,000t(200台)
26	清掃処理施設		261	鉄筋コンクリート造平屋建 (上屋部分鉄骨造)
27	清掃員詰所		49	鉄筋コンクリート造平屋建
28	車庫		92	鉄骨造平屋建
29	(駐車場)		(63,700)	アスファルト舗装 約2,200台
30	屋外便所		123	鉄筋コンクリート造平屋建 5棟
31	廃棄物処理施設		985	鉄骨造2階建
32	超低温冷蔵庫		1,057	鉄骨造平屋建一部2階建
33	ダンボール類保管所		209	鉄骨造平屋建
34	エネルギー棟		262	鉄骨造平屋建
35	青果買荷積込所西		1,085	鉄骨造平屋建
36	青果買荷積込所東		1,085	鉄骨造平屋建

※付帯物も含む

## 2 設備内容

No.	名 称	型式ほか	数 量
1	電気設備		
	ア 高圧受電 中央棟 〃 中央冷蔵庫棟	6,600V 6,600V	
	イ 契約電力 中央棟 〃 中央冷蔵庫棟	1,738KW 1,875KW	
	ウ 自家発電機	AC 220V 210KVA ディーゼル直結型 軽油390L	
	エ 蓄電池	54セルHS700 (水産棟・青果棟) 54セルMSEX200 (管理棟4階) 54セル 50AH (エネルギー棟直流) 180セル 21AH (エネルギー棟UPS) 12セル300AH (ポンプ棟)	2基 1基 1基 1基 1基
	オ 太陽光発電機	太陽電池アレイ 20KW (209W/枚)	96枚
2	空調設備（中央棟・管理棟・水産棟内の個別空調設備）		
	ア パッケージ型空気調和機 (ア)管理棟2階 (管理事務所他) (イ)管理棟3階 (中、小会議室) (ウ)中央棟2階 (大会議室) (エ)水産棟2階 (小会議室、和室)	MAC-1  PAC-1、2  PAC-1	室外機：1台 室内機：7台 室外機：2台 室内機：3台 室外機：2台 室内機：4台 室外機：2台 室内機：2台
	イ 全熱交換器 (ア)管理棟2階管理事務所 (イ)中央棟2階大会議室	HEU-1 (能力 $150\phi \times 200m^3/h \times 150Pa$ ) HEU-1 (能力 $150\phi \times 200m^3/h \times 150Pa$ )	2台 4台
	ウ 送風機 (ア)管理棟2階応接室	V-1 (能力 $150\phi \times 100m^3/h \times 150Pa$ )	1台

	(イ)管理棟3階小、中会議室	V-3 (能力 $150\phi \times 350\text{m}^3/\text{h} \times 150\text{Pa}$ )	3台
3	給排水設備		
	ア 市水高架水槽	ヒシタンクNR型30	2基
	イ 市水受水槽	200m <sup>3</sup> (二槽式)	1基
	ウ 井水受水槽	150m <sup>3</sup>	1基
	エ 防火水槽	100m <sup>3</sup>	1基
	オ 市水揚水P	100MSII M 18.5KW	3台
	カ 井水水中P	40BHS62.2B 2.2KW	2台
	キ 井水圧力P	F-106-M200 11.0K W	2台
	ク 井水用滅菌機	P-8Y-200	2台
4	防災設備		
	ア 防災アンプ	160W 80W 40W	10台 3台 2台
	イ 誘導灯	A級避難口誘導灯 B級通路誘導灯 B級室内通路誘導灯 B級廊下通路誘導灯 誘導標識	4灯 51灯 13灯 14灯 10個
	ウ 階段通路非常照明	10W 20W	39灯 9灯
	エ 直流電源装置	50A200AH 50A700AH	1式 2式
	オ 感知器	煙スポット (光電式) 差動スポット 定温スポット 熱アナログ式スポット 光電アナログ式 空気管	129個 953個 288個 117個 36個 321個
	カ 防災監視盤	HRN型	1面
	キ 表示盤	HRN型	6面
	ク 消火栓	屋内 屋外 消火栓ポンプ	19組 25組 1基
	ケ スプリンクラー	スプリンクラーヘッド スプリンクラーポンプ	889個 1基

	☒ 消火器	粉末A B C 1 0型 二酸化炭素 7型	1 8 2本 1本
--	-------	--------------------------	--------------

(別紙2)

## 浜松市中央卸売市場建物管理業務 点検項目内訳表

No.	点 檢 項 目	点検周期
1	電 気 関 係 (電気保安規程に基づく月次点検含む)	
	(1) 電力会社からの依頼時における検針立会い	随 時
	(2) 照明器具点検及び電球等の交換	随 時
	(3) 受変電設備の点検及び日誌等の記録整理	1回／週
	(4) 受電盤及び配電盤諸計器の監視	随 時
	(5) 力率及びデマンド監視	随 時
	(6) 非常用発電機の定期的試運転並びに各種リレーの点検調整	1回／月
	(7) 蓄電池の電圧・比重の監視・記録及び均等充電並びに比重の調整	1回／月
	(8) 電灯分電盤及び動力制御盤機器並びに各種リレーの点検調整	随 時
	(9) 低圧配線付属機器の点検手入れ	随 時
	(10) 各種警報装置の点検及び動作試験	随 時
	(11) 自家用電気工作物年次点検の立会い(高圧受電全停電時) (低圧部分停電時)	1回／年 委託者指定時
	(12) その他電気設備の運転及び維持管理	随 時
	(13) 太陽電池発電設備の発電量の確認、記録	1回／月
2	空 調 設 備 (管理棟及び中央棟の個別空調機の一部)	
	(1) 冷暖房機器類の運転点検調整 (フィルター月1回清掃含む) (冷暖房使用月のみ)	1回／月
	(2) その他空調関係設備の運転及び配管関係の維持管理	1回／月
3	給排水衛生設備	
	(1) 受水槽(市水、井水)・高架水槽の点検	1回／週
	(2) 揚水・井水ポンプの点検並びに注油	1回／週
	(3) 下水道排水設備の点検	毎 日
	(4) 残留塩素測定及び水質の点検	1回／週
	(5) その他給排水設備の維持管理に必要な点検業務	随 時
4	消 防 設 備	
	(1) 消火器の目視点検及び清掃	1回／週
	(2) 誘導灯・非常照明の点検 (建築基準法第12条点検ではない)	1回／週
	(3) 自動火災報知器の点検	1回／週
	(4) 消火栓・スプリンクラーポンプ・防火用水の点検	1回／週
	(5) 防火扉・防火シャッターの点検整備 (外観)	随 時
	(6) その他消防設備の維持管理に必要な保守点検	随 時
5	中央冷蔵庫棟(水産物)・外構関係・その他	随 時



## 浜松市中央卸売市場自家用電気工作物保安規程（要綱）

### （趣旨）

第1条 この規定は、電気事業法（昭和39年法律第170号）第42条第1項の規定に基づき、浜松市中央卸売市場自家用電気工作物（別表1に定めるものをいう。以下「電気工作物」という。）の工事、維持及び運用に関する保安を確保するために必要な事項を定める。

### （遵守義務）

第2条 電気工作物の保安を確保するため、職員及び浜松市中央卸売市場運転・監視及び日常点検・保守業務に関する委託契約を締結した管理会社（以下「管理会社」という。）の代表者ならびに派遣従業員は、電気関係法令及びこの規定を遵守しなければならない。

### （総括管理者等）

第3条 市長は、電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安業務の総括管理を行う。

- 2 電気主任技術者（以下「主任技術者」という。）は、管理会社において、有資格者の中から選任する。
- 3 電気工作物の保安管理に関する業務組織は別表2のとおりとする。

### （総括管理者の義務）

第4条 市長は、電気工作物に係る保安上重要な事項の決定若しくは実施、この規定の改正又は細則の制定若しくは改正にあたっては、あらかじめ主任技術者の意見を求めるものとする。

- 2 市長は、所管官庁が法令に基づき行う検査には、主任技術者を立ち会わせるものとする。

### （主任技術者の義務）

第5条 主任技術者は、総括管理者を補佐し、電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督の業務を総括しなければならない。

- 2 主任技術者は、法令及びこの規定を遵守し、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行わなければならない。
- 3 主任技術者は、次の各号の定めるところにより執務するものとする。
  - (1) 電気工作物の設置、改造等の工事の場合には、必ず立ち会うこと。
  - (2) 平常時は、毎月1回以上1回につき4時間以上執務し、電気工作物の保安のため巡回点検を行うこと。
  - (3) 事故その他緊急事態が発生した場合には、直ちに出勤すること。
  - (4) 不在時の職務を行わせるための代務者をあらかじめ指名しておくこと。
- 4 主任技術者の常時勤務する場所及び連絡方法については、電気室その他見やすい個所に掲示しておくものとする。

### （従事者の義務）

第6条 電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者（以下「従事者」という。）は、主任技術者が保安のためにする指示に従わなければならない。

(主任技術者が不在の時の措置)

第7条主任技術者が病気その他やむを得ない事情により不在となる場合に、その職務を代行するもの（以下「代理者」という。）を、管理会社において有資格者の中からあらかじめ選任しておくものとする。

2 代理者は、主任技術者が不在となる場合は、その職務を誠実に遂行するものとする。

(主任技術者の解任)

第8条市長は、主任技術者が次の各号の一に該当するときは、その職を解任するものとする。

- (1) 病気により欠勤が長期にわたり、又は精神障害等により保安の確保上不適当と認めるとき。
- (2) 法令又はこの規定に違反し、又は職務を怠り保安の確保上不適当と認めるとき。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、必要があると認めるとき。

(保安教育)

第9条主任技術者は、年度ごとに従事者に対する施設の実態に即した必要な教育計画を立案し、市長の承認を得て、これを実施しなければならない。

(保安訓練)

第10条主任技術者は、従事者に対し、電気事故その他の災害が発生したときの措置について計画を定め隨時実施指導訓練を行わなければならない。

(工事計画)

第11条市長は、電気工作物の設置、改造等の工事計画を立案するにあたっては、主任技術者の意見を求めるものとする。

- 2主任技術者は、電気工作物の安全な運用を確保するため、電気工作物の主要な修繕工事及び改良工事の期別及び年度別計画を立案し、市長の承認を得なければならない。
- 3前項の計画の立案は、関係各部門との連絡を密にし、その意見を聴して行わなければならない。

(工事の実施)

第12条市長は、電気工作物の工事計画の実施にあたっては、関係各部門との調整を図り、これを実施しなければならない。

- 2市長は、電気工作物に関する工事の実施にあたっては、その工事の内容に応じ作業責任者を選任し、主任技術者の監督のもとにこれを行わなければならない。
- 3市長は、電気工作物に関する工事を他のものに請け負わせる場合には、常に主任技術者の監督のもとに責任の所在を明確にし、完成した場合には主任技術者においてこれを検査し、保安上支障がないことを確認して引き取るものとする。
- 4工事の実施にあたっては、その保安を確保するため別に定める作業心得によって行わなければならない。
- 5前項の作業心得は、次の各号に掲げる事項について定めるものとする。
  - (1)停電の範囲及び時間並びに作業用機械用具等の準備状況の主任技術者による確認
  - (2)作業時間、停電時間、充電部分の防護措置及び危険区域の表示
  - (3)作業中の遮断器及び開閉器の誤動作の防止措置

(4) 作業責任者の指名及びその責任

(5) 作業終了時の点検及び測定

(法定自主検査の実施)

第13条 法定で自主検査が定められている電気工作物については、検査ごとに主任技術者の指導及び監督のもと必要な責任者を定め、法令に従い自主検査をおこなうものとする。

(巡視、点検、手入れ及び測定)

第14条 主任技術者は、別表3に定める基準及び別に定める巡視点検心得により電気工作物の保安のための巡視、点検、手入れ及び測定を行わなければならない。

2 前項の巡視点検心得は、次の各号に掲げる事項について定めるものとする。

(1) 巡視経路

(2) 巡視中の点検箇所及び点検事項

(3) 巡視点検の周期

3 主任技術者は、別表3に定める基準により電気工作物の保守業務の指導監督を行うに当たっては、当該施設の業務活動等と調整を図り、年次計画を作成し、市長の承認を得て、これを実施しなければならない。

(設備の維持)

第15条 主任技術者は、前条の規定による点検又は測定の結果、法令に定める技術基準に適合しない事項が判明したときは、当該電気工作物を修理し、改造し、又はその使用を一次停止し、若しくは制限する等の措置を講じ、常に技術基準に適合するように維持しなければならない。

(電気工作物の運転操作)

第16条 主任技術者は、遮断器、開閉器、非常用発電装置、その他の機器の操作の順序及び方法について定めておかなければならぬ。

2 主任技術者は、受電用遮断器の操作にあたっては、必要に応じて電気事業者に連絡しなければならない。

(事故発生時の措置)

第17条 主任技術者又は従事者は、電気工作物の運転又は操作中に事故その他異常事態が発生したときは、直ちに適切な措置を講ずるとともに、あらかじめ定めた事故の輕重の区分に従い、所定の連絡先に迅速に報告又は連絡しなければならない。

2 主任技術者は、前項の規定により報告又は連絡をすべき事項及び経路を、電気室その他見やすい場所に掲示しておかなければならぬ。

(事故等の再発防止)

第18条 主任技術者は、事故その他異常事態が発生したときは、必要に応じ精密検査を行い、その原因を究明し、再発防止の措置を講じなければならない。

(防災体制)

第19条 主任技術者は、台風、洪水、地震、火災その他の非常事態に備えて電気工作物に関する保安を確保するため、防災思想を従事者に徹底し、応急資材を備蓄するとともに、災害発生時の措置に関する当該施設内の災害対策要領を定めておかなければならない。

2 前項の災害対策要領は、次の各号に掲げる事項について定めるものとする。

- (1) 指揮命令及び情報の伝達経路
- (2) 電気工作物の予防強化対策
- (3) 人員配置及び機材の整備
- (4) 災害の復旧対策

(災害時の措置)

第20条 主任技術者は、災害の発生時においては、電気工作物に関する保安を確保するための指揮監督を行う。

2 主任技術者は、災害の発生に伴い危険と認められるときは、直ちに送電を中止しなければならない。

(記録)

第21条 電気工作物の工事、維持及び運用に関する記録は次の各号に掲げるところにより記録し、法令上又は保安上必要な期間保存しなければならない。

- (1) 自主検査記録
- (2) 巡視、点検、試験及び測定に関する記録
- (3) 電気事故記録
- (4) 保修工事報告書
- (5) 主要電気機器の設備台帳
- (6) 保安教育及び防災訓練に関する記録

(責任分界点)

第22条 電気事業者の設置する電気工作物との保安上の責任分界点は、別表1に定めるところによる。

(需要設備の構内図)

第23条 需要設備の構内図は、別に定める。

(危険の表示)

第24条 主任技術者は、電気室その他高圧電気工作物が設置されている場所等で危険のおそれのある箇所には、人の注意を喚起するように表示を設けなければならない。

(測定器具類の整備等)

第25条 主任技術者は、電気工作物の保安上必要な測定器具類を常に整備し、これを適正に保管しなければならない。

(細則)

第26条 この規定の施行について必要な事項は、別に定める。

附則 この要綱は、公布の日から施行する。

別表 1

浜松市中央卸売市場自家用電氣工作物保安規程

自家用電氣工作物の規模及び責任分解点 等

項目	内容	
事業場	浜松市中央卸売市場	
所在地	静岡県浜松市中央区新貝町 239 番地の 1	
規模	高圧受電	6,600V (中央棟)
	契約電力	1,738kW (中央棟)
責任分界点	引込第一柱に施設した地中開閉器の電源側接続点	
非常用 自家発 電設備	電圧	AC220V
	出力	210kVA
	台数 (形式)	1 台 (ディーゼル直結型 軽油 390ℓ)

別表 2

浜松市中央卸売市場自家用電氣工作物保安規程

業務組織

①	市長
②	副市長
③	産業部長
④	中央卸売市場長
⑤	電気主任技術者

別表 3

## 巡視、点検、手入れ及び測定

対象	項目	日常巡視点検手入れ		定期巡視点検手入れ		精密点検手入れ		測定	
		周期	点検箇所ねらい	周期	点検箇所ねらい	周期	点検箇所ねらい	周期	点検箇所ねらい
受電設備	断路器	1月	受と刃の接触、過熱、変色、緩み、発錆	1年	受と刃の接触、過熱、変色、緩み、清掃、注油、碍子損傷			1年	保護継電器試験 接触寸法、遮断角度、距離
		1月	汚損、異物付着	1年	フレ止め装置の機能				
	遮断器 (VCB 及び GCB 除く)	1月	外部点検、汚損、ガス漏れ、亀裂、加熱	1年	各部の損傷、腐食、加熱、油量、発錆、緩み、清掃	都度	遮断速度測定 油交換	1年	絶縁抵抗測定 接地抵抗測定 必要により動作特性
		1月	指示点灯	1年 1年 1年	操作具合、機構付属装置の状態 油の汚れ、必要により特性調査			1年 1年 1年	
	遮断器 (VCB)	1月	外部点検、汚損、発錆	1年	各部の損傷、腐食、過熱、発熱、緩み、清掃	都度	開閉特性試験	1年 1年 1年	絶縁抵抗測定 接地抵抗測定 必要により動作特性
		1月	表示点灯						
		1月	異常、異臭	1年 1年 1年	操作具合、機構 付属装置の状態 接地線接続部				
				1年 1年 1年	母線の高さ、たるみ、他物との離隔距離、腐食、損傷、過熱 接続部分の腐食、損傷、過熱、緩み がいし類支持物の腐食、損傷、緩み、変形			1年	
	受電用 変圧器	1月	本体の外部点検、漏油、汚損、振動、音響、温度	1年	各部の損傷、腐食、発錆、緩み、汚損、油量	1~2年	内部について点検(コイル、接続部リード線、鉄心その他各部)	1年 1年 2年 2年	絶縁抵抗測定 接地抵抗測定 絶縁油耐圧試験 絶縁油酸化試験
				1年	接地線接続部、碍子類損傷				
	計器用 変圧器	1月	外部の損傷、腐食、発錆、変形、汚損、ヒューズの異常、その他必要事項	1年	各部の損傷、腐食、接触、発錆、緩み、変形、亀裂、ヒューズの異常			1年 1年	絶縁抵抗測定 接地抵抗測定
				1年	接地線接続部				
	避雷器	1月	外部の損傷、亀裂、緩み、汚損	1年	外部の損傷、亀裂、緩み、汚損、コンパウンドの異常			1年 1年	絶縁抵抗測定 接地抵抗測定
				1年	接地線接続部				

別表 3

## 巡視、点検、手入れ及び測定

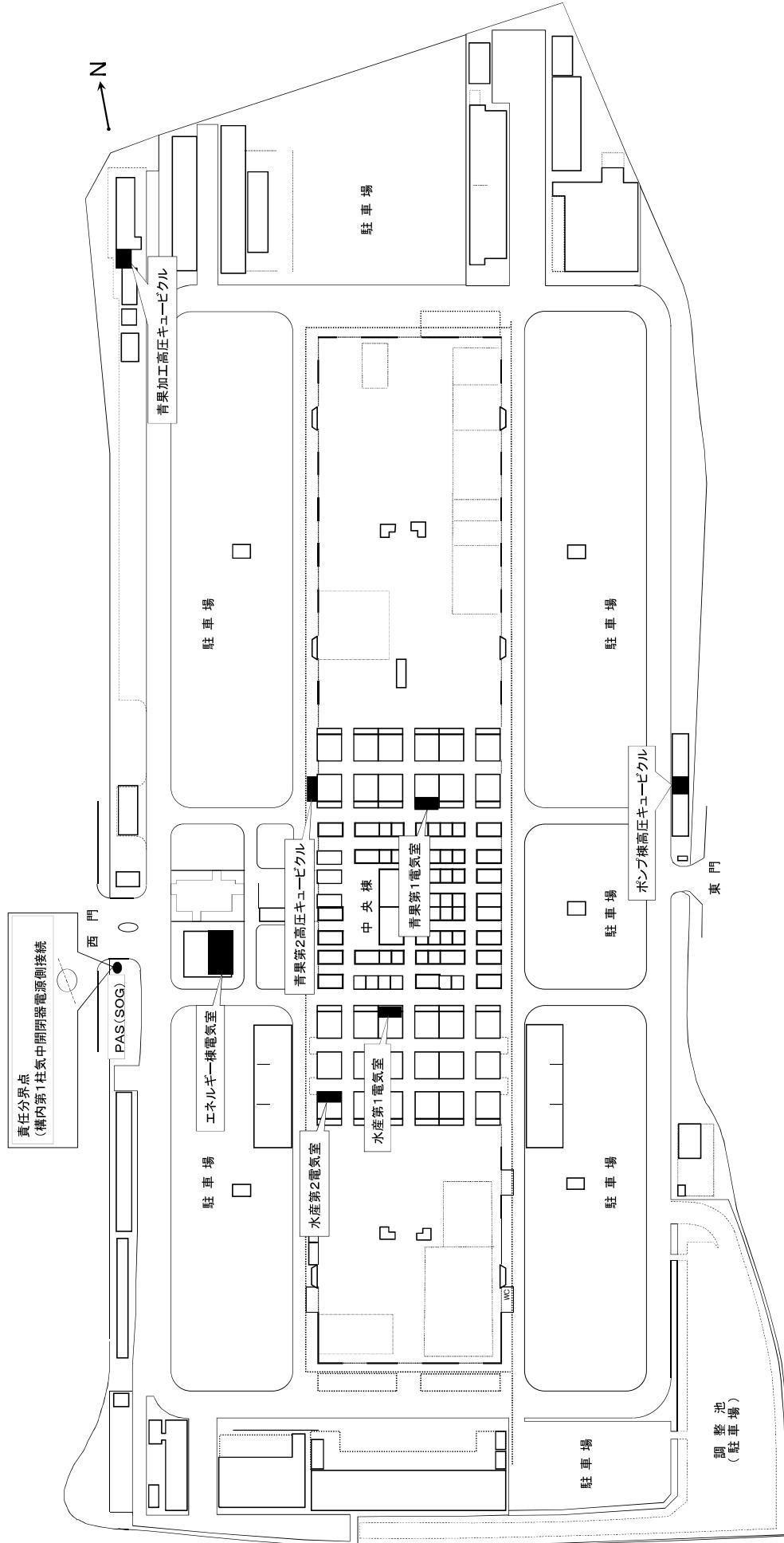
対象	項目	日常巡視点検手入れ		定期巡視点検手入れ		精密点検手入れ		測定			
		周期	点検箇所ねらい	周期	点検箇所ねらい	周期	点検箇所ねらい	周期	点検箇所ねらい		
受電設備	配電盤	1月	計器の異常、表示灯の異常、操作、開閉器の異常、その他必要事項	1年	裏面配線のじんあい、汚損、損傷、過熱、緩み、断線、清掃	1年	各部の損傷、過熱、緩み、断線、接触、脱落、端子配線符号	1年	絶縁抵抗測定		
				1年	接地線接続部			1年	接地抵抗測定		
	整流器	1月	各部変形亀裂、発錆、異音、異臭	1年	各部損傷、腐食			1年	保護继電器の動作特性 計器校正、シーケンス試験 警報回路試験、出力波形、入出力電圧測定		
	電力用コンデンサー	1月	本体の外部点検、漏油、汚損、音響、振動	1年	各部の損傷、腐食			1年	絶縁抵抗測定 静電容量		
	蓄電池	1月	液面、沈殿物、色相、極板湾曲、隔離板、端子の緩み、損傷	1年	充電装置の動作状況	都度					
		1月									
配電設備	断路器 遮断器 開閉器 配電用変圧器	1月	受電設備と同じ	1年	受電設備と同じ		受電設備と同じ		受電設備と同じ		
	電線及び支持材	1月	電線の高さ、他の工作物又は樹木との距離	1年	電柱、腕木がいし、支線、支柱、保護網等の損傷、腐食、電線取付状態、			1年	絶縁抵抗測定		
		1月	標識、保護さくの状況								
	ケーブル	1月	ヘッド接続部の過熱、損傷、腐食、コンパウンドの油漏れ	1年	ケーブルの腐食、亀裂、損傷			1年	絶縁抵抗測定		
		1月	標識、他物との隔離距離								
負荷設備	電動機 その他回転機	1日	運転音が音響、回転、過熱、異臭、給油状況を注意する	3月	音響、振動、温度	都度	温度上昇を考慮し、内部分解点検、コイル、軸受、通風、付属装置等の手入れ	1年 1年	絶縁抵抗測定 接地抵抗測定		
		1月	整流子、刷子、集電環	1年	各部の汚損、緩み、損傷、伝達装置の異常 制御装置点検 接地線接続部	都度	温度上昇を考慮し、回転子引き出し清掃				
	電熱乾燥装置	1日	運転者が温度、変形、損傷等に注意する					1年	絶縁抵抗測定		
	照明設備	1日	異音、汚損、不点	1年	照明効果、汚損、損傷、音響、温度、コンパウンドの漏れ			1年	絶縁抵抗測定		
	配線	1週間	開閉器の点検、湿気、じんあい等に注意	1年	開閉器、器具の接続			1年	絶縁抵抗測定		

別表 3

## 巡視、点検、手入れ及び測定

対象	項目	日常巡視点検手入れ		定期巡視点検手入れ		精密点検手入れ		測定	
		周期	点検箇所ねらい	周期	点検箇所ねらい	周期	点検箇所ねらい	周期	点検箇所ねらい
非常用予備発電設備	原動機関係	1月	燃料系統からの漏油	1年	機関主要部分の分解点検	必要な都度	内燃機関の分解点検、測定、油交換	1年	自動起動試験、始動空気装置試験
		1月	機関の始動、停止	1年	各種弁の作動			1年	
		1月	始動用空気タンクの圧力その他必要事項						
	発電機関係	1月	電動機との他回転機と同じ	1年	電動機その他の回転機と同じ	1年	電動機その他の回転機と同じ	1年	絶縁抵抗測定 接地抵抗測定

## 需要設備構内図



## 浜松市中央卸売市場のエネルギー管理員に関する確認書

エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号。以下「省エネ法」という。）の特定事業者である浜松市市長部局（以下「甲」という。）と \_\_\_\_\_（以下「乙」という。）とは、令和 7 年度に、浜松市中央卸売市場（以下「本施設」という。）が省エネ法で定める第二種エネルギー管理指定工場として指定されたことを受け、乙の職員から本施設のエネルギー管理員を選任することについて、以下のとおりであることを確認する。

### （エネルギー管理員の業務内容）

- 1 エネルギー管理員の業務は、次のとおりとする。
  - ①エネルギーを消費する設備の維持
  - ②エネルギーの使用の方法の改善及び監視
  - ③エネルギーの使用の合理化に関する設備の維持
  - ④定期報告書の作成支援
  - ⑤求められたときの業務状況に関する報告に係る書類の作成支援

### （エネルギー管理員と特定事業者の担当課の特定）

- 2 次の表に特定する者をエネルギー管理員として選任する。また同じ表に特定する本施設の所管課を、特定事業者における本施設の担当課（以下「担当課」という。）とする。

職名	
氏名	
エネルギー管理士免状 番号又は講習修了番号	
担当課	浜松市中央卸売市場

### （エネルギー管理員による職務遂行と業務報告）

- 3 エネルギー管理員は、その職務を自ら誠実に行うとともに、実施した業務の結果について担当課に報告しなければならない。

### （担当課による業務結果の確認と業務報告の保存）

- 4 担当課は、エネルギー管理員本人が業務を実施したことを確認するとともに、エネルギー管理員から報告を受けた業務の結果について確認し、当該報告を保存しなければならない。

### （担当課による、エネルギー管理員からの意見に対する尊重）

- 5 担当課は、エネルギー管理員のその職務を行う工場等におけるエネルギーの使用の合理化に関する意見を尊重しなければならない。

### （担当課の報告）

- 6 担当課は、エネルギー管理員から報告された内容や意見について、必要だと判断するものは、浜松市役所温暖化対策マネジメントシステムにおける温暖化対策統括事務局に速やかに報告しなければならない。このとき、温暖化対策統括事務局は、報告された内容を甲のエネルギー管理統括者又はエネルギー管理企画推進者に速やかに報告する。

**(エネルギー管理指定工場等の従業員による、エネルギー管理員からの指示に対する遵守)**

- 7 エネルギー管理員が選任された工場等の従業員は、エネルギー管理員がその職務を行う上で必要であると認めてする指示に従わなければならない。

**(適用範囲)**

- 8 本確認書は、基本的な事項について定めるものであり、確認書に明記されていない事項であっても、職務遂行上当然必要と思われる事項については、乙の責任においてこれを行わなければならない。

**(本確認書の有効期間)**

- 9 本確認書は、第2項の表で特定された者をエネルギー管理員から解任する日までを有効期間とする。

**(疑義等の決定)**

- 10 本確認書の内容について疑義が生じた場合は、甲乙両者間の協議の上処理するものとする。

本確認を証するため、本書を2通作成し、甲、乙がそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 月 日

甲

所在地 浜松市中央区元城町103番地の2

名称 浜松市

代表者 浜松市長 中野祐介 印

乙

所在地

名称

代表者

印