

運転保守管理業務実施要領

機器名称	点検内容	運転監視業務					保守点検業務		
		点検周期 (回)					点検周期 (回)		
		日	週	月	年	時	月	年	点検内容
中央監視設備による監視	各電気・空調・機械設備等の24時間監視								
電気設備	受電設備・自家発電設備	電気事業法に基づく電気工作物の保安管理					1	1	電気設備
	受変電設備	受電盤の電圧・電流等確認、記録	1						
		変圧器の温度確認、記録	1						
		電圧・電流等の確認、記録	2						
		受電盤盤内目視点検			1				
	動力盤、分電盤	外観・盤内目視点検			1				
		電圧・電流の確認、記録	1						
	直流電源装置	電圧・電流の確認、記録及びバッテリー外観点検	1						
		触媒栓の外観点検及び温度設定			1				
	照明器具	外観及び作動状況確認	1						
		表示用の球替 (特殊照明は含まず)							
	電話設備	外観及び作動状況確認			1				
		自動交換機、課金プリンター、電話機等の点検保守						6	電話設備
	ITV設備	外観作動状況確認			1			1	弱電設備
		カメラ角度・モニター調整			1			1	
	テレビ共聴設備	外観及び作動状況確認			1				
		設備系統細部の外観確認及びdB測定						1	
	トイレ呼出表示設備	外観及び作動状況確認							
	インターホン設備							1	
	自家発電設備	発電機の運転 (無負荷)			1			2	消防設備
	非常時の発電機自動運転の確認						2		
屋内消火栓設備	自主点検 (法定点検は年2回)			1			2		
自動火災報知設備	〃			1			2		
ガス漏れ警報機設備	〃			1			2		
連結送水設備	〃			1			2		
消火器	〃			1			2		
非常放送設備	〃			1			2		
避難、誘導設備	〃			1			2		
自家発電設備	〃			1			2		
防排煙設備	〃			1			2		
中央監視装置	〃			1					
その他	設備機器等の正常運転・稼働を維持するのに必要な整備作業及び点検								
	異常時・緊急時の一時対応								
空調設備	冷温水発生機	運転記録作成	1						
		各圧力、温度、電流値等の確認、記録	2 時間 毎						
		ガス漏れ・水漏れの目視・臭い点検	1						
		運転時の異音、振動等の確認	1	1					
		操作盤内外部の点検		1					
		バーナー燃焼状態の点検	1						
		抽気装置の点検及び運転						6	冷温水発生機
	冷暖房切替作業及びイン点検						2		
	冷暖房オン点検						2		



		ドレンパンの点検			1	○						
		圧縮機の点検整備						1			パッケージエアコン	
		絶縁抵抗値の測定						1				
		保護装置点検						1				
		コイル・ケーシング 廻り配管等の点検						1				
		ドレンパン漏水点検						1				
		送風機点検						1				
	ファンコイルユニット	振動及び機能の点検		1								
		冷温水コイルの外部点検			1							
		ドレンパイプの詰まり点検		1								
		フィルターの点検		1		○						
		ファンの点検		1								
		自動弁の作動状態点検				○						
		切替スイッチの作動点検		1								
		ドレンパン発錆、振動、汚れ点検							1		ファンコイルユニット	
		水量調節弁等の点検調整							1			
		送風機点検							1			
		コイルの点検							1			
	送排風機	電流値の点検記録	1	1								
		軸受け及び回転状態の点検								○		
		異音、異臭、振動の点検	1	1								
		給気・換気口の汚れ点検				1						
	機器名称	点検内容	運転監視業務					保守点検業務				
			点検周期(回)					点検周期(回)				
			日	週	月	年	麟	月	年	点検内容		
空調設備	送排風機	ベルト点検調整			1							
		ダクト、ケーシングの腐食、破損の点検			1							
		羽根車の点検				1						
		キャンバス継ぎ手の点検			1							
		ベルト点検清掃							1		送排風機	
		ケーシング清掃							1			
		中央監視装置総合点検							1		自動制御設備	
		熱源・ローカル一般機器総合点検							1			
		デジタルポイント・リモートパネル等点検							1			
		定期巡回点検							1※			
	その他	設備機器等の正常運転・稼働を維持するのに必要な整備作業及び点検								○		
		異常時・緊急時の一時対応								○		
衛生設備	受水槽(貯水槽)	水槽内外部目視点検	1	1								
		電極棒及び液面リレーの機能点検			1							
		ボールタップの点検			1							
		バルブ開閉の確認	1									
		マンホール閉鎖状態の確認	1	1								
		警報装置の機能点検				1						
	雑、汚、湧水槽	槽内汚れ、沈殿物、浮遊物の点検			1							
		液面リレーの点検			1							
		害虫発生状態の点検			1							
		警報装置の機能点検			1							
	温水機	缶体 外観点検(発錆、異音、加熱)			1							
		温度確認・水の濁り確認	1	1								
		給・排水装置(電磁弁等)の漏洩、詰まり、動作点検、巣トレーナー清掃								1	電気温水器・ガス給湯器	
		制御回路・自動回路の動作及び電流、電圧、絶縁抵抗の測定								1		
	給排水衛生設備	使用水量検針	1									
給排水管	水漏れ点検	1	1									
	各バルブ機能点検			1								
	配管、保温材劣化状態点検			1								
ポンプ類	電流値、圧力計の点検記録	1										
	絶縁抵抗値の測定			1								
	異音、異臭、振動の点検	1	1									
	軸受けの点検			1								

		水漏れの点検	1								
		カップリング芯の点検		1							
		グラウンド部の点検		1							
		振動装置の点検		1							
		バルブ、チャッキ弁機能点検		1							
		グラウンドパッキン交換						1		衛生ポンプ（詳細は別添5参照）	
		カップリング芯の点検調整						1			
		ドレン及び糞トレーナーの点検						1			
		電動機各部点検						1			
		電流値・絶縁抵抗値の測定						1			
	その他	設備機器等の正常運転・稼働を維持するのに必要な整備作業及び点検							○		
		異常時・緊急時の一時対応							○		
建築物付属設備	エレベータ設備	運転状態の確認、動作確認		1				○	1		昇降設備（詳細は別添7参照）
		異音・異臭・異常振動の有無		1				○	1		
	自動ドア	外観動作状況確認		1						4	自動ドア（詳細は別添8参照）
		緊急時の応急処置							○		
	吊物・照明装置	プラザホールの吊物・照明の点検保守								1	吊物・照明装置（詳細は別添9参照）
		使用時における日常点検								1	
	自動シャッター	外観動作状況確認		1							
		緊急時の応急処置							○		
一般シャッター	故障時の応急処置		1					○			
厨房設備	故障時の応急処置							○			
機器名称	点検内容	運転監視業務					保守点検業務				
		点検周期（回）					点検周期（回）				
		日	週	月	年	麟	月	年	点検内容		
その他	設備機器等の正常運転・稼働を維持するのに必要な整備作業及び点検							○			
	異常時・緊急時の一時対応							○			
工作物等	屋根、とい、天井	雨漏れの有無、ゴミの堆積、破損・腐食等の状態点検						○			
	外壁、内壁	ひび割れ、モルタル等の破損の状態点検						○			
	よう壁、のり面	ひび割れ、崩落等の状態点検						○			
	柵、フェンス、手すり、階段	錆、がたつき、破損等の状態点検						○			
	側溝、排水溝、マンホール	ゴミの堆積、排水処理等の状態点検						○			
	通路、駐車場	ひび割れ、破損等の状態点検						○			
	街路灯、屋外看板	球切れ、破損等の状態点検						○			
	その他破損、腐食、老朽化等による危険箇所の有無の状態点検							○			

※月1回以上、常駐する業務員の技術支援を行うこと