

運転保守管理業務実施要領

1

点 検 の 対 象		点 検 の 項 目		期 別					備 考
				日	週	月	年	麟	
受 電 設 備	引込線ケーブル	端末処理・ケーブルヘッド	損傷			○			
		布設部・ケーブル本体	変色・漏水・腐食			○			
	配線	電柱・腕金・碍子 (支持金物)	他の工作物・樹木との離隔距離・損傷・腐食・取付状況			○			
		電線	ゆるみ・損傷			○			
	受電用配電盤	配電盤本体	損傷・汚損・異常	○					
		計器 表示灯 操作把手	計器指示・表示灯の異常 ・ゆるみ・不点・切替不良・点検通路	○					
	計器用変成器	本体	損傷・汚損・発錆・変形 ・変色・ヒューズの異常 ・ゆるみ			○			
	保護装置	継電器	損傷・汚損・発錆・ゆるみ・断線・変色			○			
	遮断器	真空バルブ機構・付属装置	損傷・汚損・変形・変色 ・異臭・ゆるみ			○			
		開閉表示	表示灯点灯・指示	○					
開閉器類	電力ヒューズ VCS・DS	損傷・汚損・変色・受と刃との接触・ゆるみ荒れ 具合・フレ止装置の機能			○				
	気中負荷開閉器	損傷・汚損・発錆・変形 ・ゆるみ			○				
その他の機器	SC・リアクトル 避雷器	損傷・汚損・発錆・漏油 ・ゆるみ・変形・据付状況			○				
接地	接地装置 (E1・EL・E3)	接地線接続部			○				
変 電 設 備	送りケーブル	端末処理・ケーブルヘッド	損傷			○			
		接続部・布設部 ケーブル本体	変色・腐食			○			
	配線	電線	ゆるみ・損傷・他物との離隔距離 ・接続部分			○			
	配電盤	配電盤本体・計器・ 操作把手	損傷・汚損・異状・取付状況・計器指示	○					
	開閉器類	負荷開閉器	損傷・汚損・発錆・変形・ゆるみ ・操作具合・接触状況			○			
	変圧器	本体 ブッシング	損傷・汚損・発錆・変形・異臭 ゆるみ・タップ・温度計測			○		温度計測は 毎日	
	接地	接地装置(E1, E2, E特3, E3)	接地線接続部			○			
高	高圧操作盤	損傷・汚損・発錆・変形・ゆるみ・操作具合・接触状況			○				

圧 負 荷	高圧電動機	損傷・発錆・変形・端子の配線処理				○			
	接地装置 (E1, E3)	接地線接続部				○			
C V C F 設 備	変圧器	損傷・汚損・発錆・変形・異臭・温度計測				○			温度計測は、毎日
	開閉器類	損傷・汚損・発錆・変形・操作具合・接触状況・ゆるみ				○			
	配電盤	損傷・汚損・異状・計器指示				○			指示記録は、毎日
	蓄電池	液面・沈殿物・端子ゆるみ・電圧・比重・温度等計測				○			
直 流 電 源 装 置	開閉器類	損傷・汚損・発錆・変形・操作具合・接触状況・ゆるみ				○			
	蓄電池	液面・沈殿物・端子緩み・電圧・比重・温度等計測				○			
発 電 設 備	直流電源盤	電圧、電流及び液面の点検				○			定期運 転前 に行 う。
	地下埋設貯油槽 燃料小出槽	燃料の残量確認				○			
	自動始動発電機盤	過速度・排気温度・潤滑油温度・潤滑油圧・始動渋滞 非常停止・過電圧・不足電圧・過電流・補機故障・蓄 電池の液面・燃料油面・地絡				○			定期運 転 時 に 行 う。
太 陽 光 発 電 設 備	太陽電池アレイ	モジュールの汚れ、損傷及び変色・アレイの枠及び架台 の変形、さび、損傷・外部配線の損傷・接地線の損傷、 断線及び端子接続部の緩み・主回路の絶縁抵抗の測定					○		年2回
	接続箱、集電箱	外箱の腐食、損傷、据付ボルト等の緩み・外部配線の損 傷及び接続端子の緩み・接地線の損傷、断線及び接地端 子部の緩み・回路の絶縁抵抗の測定・開放電圧の測定					○		年2回
	パワーコンディシ ョナ・系統連系保護 装置	外箱の腐食、損傷、据付ボルト等の緩み・配線の損傷及 び接続端子の緩み・作動状態確認・接地端子の緩み・主 回路及び制御回路の絶縁抵抗の測定					○		年2回
	接地	配線の断線及び損傷・接地抵抗の測定					○		年2回
	発電状態	作動状態確認					○		年2回
低 電 圧 盤	分電盤・電算機用分 電盤・動力制御盤・ 航空障害灯段芯警 報盤	外観点検	ブレーカー温度上昇・裏配線締付・ 損傷・汚損・ゆるみ・盤内過熱				○		
		補助リレー	作動状態確認				○		
		ノーヒューズブ レーカー	温度上昇・作動状態確認				○		
		航空障害灯	点灯確認・航空障害灯取換*	○					
弱 電 端 子 盤	時計・テレビ共聴 インターホン・ 防犯・放送・表示	外観点検	損傷・汚損・盤内過熱・ゆるみ				○		

* 航空障害灯の取換えに必要な Gondola は、会館が所有する清掃用 Gondola を無償で貸与する。ただし、Gondola を使用
 する場合には、Gondola 安全規則等を遵守するとともに、これに必要な経費は乙の負担とする。

点 検 の 対 象		点 検 の 項 目		期 別					備 考
				日	週	月	年	麟	
低 圧 負 荷	電動機	外観点検	基礎取付ボルトの弛緩・ブラケットの 締付弛緩・潤滑油量の適否・潤滑油の汚 損・オイルリング循環の良否・軸受部発 熱状況・異常音、振動の有無・ブラシの 摩耗、接触状況・スリップリング表面の 損傷・油面計点検・油漏れ有無			○			
			カップリングの良否・ベルト張力の良否 ・ブラシホルダの損傷			○			
	照明設備	外観点検	不良点灯器具の点検・汚損・損傷・異音 ・異臭					○	
不良電球等の交換							○		
照度試験		照度測定				○	年2回		
電 気 時 計	子時計	外観点検	指針の巡回点検・汚損・損傷				○		
	親時計	外観点検	指針の調整・汚損・損傷				○		
	電源部	バッテリー	電圧及び比重の点検			○			
T V	ブラウン管画像	外観点検	アンテナの向方確認・損傷			○			
			同軸ケーブルの点検・伝送機器の点検						
防 犯 設 備	防犯監視盤	外観点検	汚損・損傷			○			
	熱線式検知機	動作試験	点検・調整・損傷・汚損				○	年3回	
	電動カメラ	受像画面の焦点調節・カメラの方向点検・損傷・汚損			○				
	トイレ・浴室押ボタ ン	動作点検・発光ダイオード確認			○				
	盲人誘導チャイム	動作確認・チャイム用電池点検				○			
放 送 設 備	スピーカー	音量・音質の巡回点検					○		
			機能テスト				○		
	非常放送	動作確認					○		

点 検 の 対 象		点 検 の 項 目		期 別					備 考	
				日	週	月	年	隣		
防 災 設 備	火災報知機	主受信機 副受信機	点検・調整				○		年2回	
			回路電圧の正常確認				○		年2回	
			消火設備等の連動機能確認				○		年2回	
			電源の絶縁抵抗試験				○			
		巡回記録装置	点検・調整				○		年2回	
		感知機器	点検・調整				○			
		発信機	点検・調整				○		年2回	
			表示灯の点灯確認				○		年2回	
			押ボタン保護板付器具の機能点検				○		年2回	
			電話連絡装置の機能確認				○		年2回	
		電鈴	点検・調整				○		年2回	
		配線	発信機の押ボタンによる警戒区域の導通試験					○		
			配線の設置状況点検及び絶縁抵抗測定					○		
	蓄電池	電圧・比重・液量の点検				○		年2回		
	消火第1次設備	消火ポンプ	ポンプ標準点検・注油			○				
			始動試験・ポンプ標準整備				○			
		消火ポンプの配管	漏洩点検補修					○		
		消火ポンプの電気設備	自動運転状態の確認				○		年2回	
	消火第2次設備	屋内外消火栓	常時使用可能状態の確認					○		
			消火栓周囲の障害物除去	○						
消火栓箱及び内部のバルブ、ホースノズルの外観点検、送水、給水口金具の外観点検							○		年2回	
起動装置の外観並びに作動点検							○		年2回	
水源の水量並びに補給水機能の点検							○			
放水試験							○			
	屋内外消火栓配管	漏洩点検補修					○			
送排風機関係	送排風機	定格電流及び正常運転の確認記録		○						
		軸受温度、給油状態及び油量点検		○						
		附属電動機の温度点検		○						
		騒音、振動の点検		○						
		潤滑油の取換					○			
		軸受の摩耗度点検					○		年2回	
		羽根車のケーシングの掃除					○			
		錆腐食の発生箇所にてたいすの除去、掃除					○			
		送風機駆動用ホイールの軸取付状態					○			
		駆動用ベルトロープの伸長度					○			
		送風機の内外部点検					○			
		防振材の点検					○			
		附属品及び室内掃除					○		年2回	
		フィルター掃除					○		年2回	
ダクト関係	給気ダクト	各室内吹出の掃除及び風量調整					○	風量・随時		
		防火ダンパー保温材、キャンパス等点検補修					○	防火・随時		

	レタンダクト	新鮮空気入口の清掃				○		
		各階吸込口及び内部清掃				○		
		防火ダンパー保温材点検清掃補修					○	防火・随時
	排気ダクト	厨房グリスフィルター点検清掃				○		年2回
		防火ダンパー、ポリウムダンパー点検補修調整					○	
		外部吹出口点検清掃				○		
		便所、その他の室の吹出口、吹込口の点検清掃				○	年2回	
非常照明設備	誘導灯	点灯確認及び清掃				○	年2回	
	蓄電池	電圧、比重、液面点検及び清掃				○	年2回	

点 検 の 対 象		点 検 の 項 目		期 別					備 考
				日	週	月	年	隣	
空 調 設 備	ヒートポンプチラー	運転データの記録		○					
		運転データの解析				○			
		パージ量の点検			○				
		運転状態（振動・騒音）の点検		○					
		補助機器類の動作確認		○					
		水質管理						○	
	吸収式冷温水機	運転データの記録		○					
		運転データの解析				○			
		パージ量の点検			○				
		燃焼状態（振動・騒音）の点検			○				
		ガス配管の洩れ点検			○				
		燃焼機器動作の確認				○			
		容量制御装置動作の確認				○			
		補助機器類動作の確認				○			
		水質管理						○	
		抽気装置点検				○			
		煙道・煙突耐火材の点検					○		
	冷却塔	水槽	水槽内部の汚れ点検・清掃					○	年2回
			水槽内部の発錆損傷の点検					○	年2回
			消音マットの汚れ点検・清掃					○	年2回
		ボールタップ	水位の点検			○			
給水停止状態の点検					○				
冷却塔	電動機・減速装置	絶縁抵抗値の測定					○		
		異常音・異常振動の点検		○					
		ベルトの張り具合・摩耗・損傷状態の点検				○			
		駆動ギヤの摩耗・損傷状態の点検				○			
	ギヤオイルの点検(2,000 ^{時間} に1回)				○				
	羽根車	損傷ひび割れの点検				○			
	充填剤	充填剤の潰れ・破損の点検				○			
		充填剤の目詰りの点検・清掃				○			
	エリミネーター	エリミネーターの変形・脱落实験				○			
		エリミネーターの汚れ点検・清掃				○			
	本体骨組	腐食・亀裂損傷等の点検				○			
	凝結ヒーター	ヒーターが水面下にあるか点検				○			
	消音ダクト・消音防風リング	取付状態の点検				○			
	水質管理	濃縮指数の確認・添加剤の投入				○			
熱交換器	コイルフンの表面の点検				○				
	コイルと冷温水配管の接続部の錆の発生と配管内の錆点検					○			
	水量自動制御電磁弁・三方弁の点検				○				
	水量自動制御電磁弁作動用ベローズの点検				○				
	センサー設定値の点検と調整					○			

点 検 の 対 象		点 検 の 項 目	期 別					備 考
			日	週	月	年	麟	
空	ヘッダー	汚損・損傷・漏水等の点検及び清掃		○				
		圧力計等の指示値の確認及び記録	○					
	膨張タンク	水量点検・ボールタップの作動点検		○				
		補給水装置の作動点検		○				
		排水洗浄の必要があれば実施					○	
		水質の点検					○	
	ファンコイルユニット	エアフィルターの点検及び清掃				○		年4回
		送風機羽根の清掃と電動機の点検				○		
		熱交換コイルの洗浄				○		
		送風量調整用ポリウムスイッチの点検			○			
		ドレンパン及びドレン排水管の点検			○			
		空気抜きコックの点検			○			
		冷・温水配管接続部分の点検				○		年2回
		冷・温水配管の保温材の点検				○		年2回
配管、各バルブの洩れ点検補修						○		
各バルブ作動整備						○		
パッケージ型空調機	送風機電動機の回転状態の点検	○						
	圧縮機の騒音、振動及び異常音その他 外観点検	○						
	吐出、吸込圧力、冷却水温度、電流点検記録	○						
	油洩れ点検	○						
	冷媒の洩れ点検			○				
	圧力開閉器の作動確認			○				
	冷却コイル、電熱器及び配管の点検清掃			○				
	電気集塵器の点検清掃					○		
	加湿用蒸発装置の点検清掃			○				
	空調機の清掃					○		
空調機	香り発生器の作動確認					○		
	香り発生器のほかはパッケージ型空調機に准ずる							
フィルター	フィルターの清掃			○				
ポンプ類	ポンプの作動状態の確認	○						
	圧力計等指示計器の確認	○						
	バルブ類の定位置の確認			○				
	異音・異臭・振動・過熱等の点検	○						
	グランドパッキン部の点検			○				
送風機・排風機類	防災設備の送排風機関係に准ずる							
ダクト	防災設備のダクト関係に准ずる							
配管その他	洩れ・腐食・破損・損傷の点検			○				
	振動・異音等の点検		○					
フロアヒーティング	タイマー付フロアコントローラーの作動確認			○				
	リレーボックス及び床温度センサーの作動確認			○				
ピアノ庫除湿機	湿度管理			○				

点 検 の 対 象		点 検 の 項 目	期 別					備 考
			日	週	月	年	麟	
給 排 水 衛 生 設 備	受水槽・高架水槽	水槽内部の汚損及び発錆点検			○			
		水槽外部の損傷及びオーバードレー管の点検			○			
		液面リレーの動作試験			○			
		ボールタップの作動状況の確認			○			
		水処理装置の作動状況の確認			○			
	貯湯槽	計器類の指示値の確認	○					
		トラップの損傷			○			
		配管接続部、附属弁類の損傷及び保温				○		
		本体の損傷				○		
	汚水槽・排水槽・湧 水槽・雨水調整池	槽内の浮遊物、沈殿物の点検			○			
		水槽壁面等の損傷、亀裂及び発状況の点検			○			
		害虫の発生状況の点検			○			
		悪臭の有無点検			○			
	膨張タンク	空調設備の膨張タンクに准ずる						
	給湯温水機	全自動制御盤の作動確認	○					
		温度の点検	○					
		水質の管理			○			
	熱交換器	空調設備の熱交換器に准ずる						
	ポンプ類	空調設備のポンプ類に准ずる						
	電気湯沸器	加熱ヒーターの損傷点検				○		年2回
自動温度調節装置の機能の確認				○				
フロートスイッチの機能の確認				○				
温度計等指示計器の指示値の確認				○				
水質の管理			○					
手洗い・洗面器具	亀裂・取付のゆるみ等の点検					○		
	水栓からの水洩れ等の修理					○		
	Uトラップのつまり修理					○		
	石鹼水容器の点検修理					○		
大便器・小便器	排水のつまり・水量調整水洩れ点検修理・洗浄暖房便所 点検修理					○		
水栓・シャワーセッ ト・バス・止水栓・ 散水栓等	水栓パッキング取換・故障水栓取換・洩水点検					○		
配管	漏水・破損・亀裂・腐食等の点検・吊金物・支持金物 の脱落及びゆるみ					○		
搬 送 設 備	エレベーター エスカレーター	運転状態の監視	○					
	ピアノ用リフト	運転状態の監視			○			