

機器設備保守点検・運転監視要領 (案)

第 1 章 運転・監視

1 1 一般事項

(1) 運転・監視

- a 運転に係る取扱いを法令で定めている場合には当該法令の定めるところによる。
- b 機器又は設備の運転は、性能及び規格に適した燃料及び補給材を用い、取扱い説明書に従い適正に操作する。
- c 運転開始時前若しくは運転終了直後又は運転中、巡視その他必要な状態監視を行う。

(2) 異常を認めた場合の措置

機器又は設備に異常が認められる場合は、必要に応じ、運転を停止、応急手当、当該製造者若しくは専門業者又は施行業者への連絡その他必要な措置を迅速に行う。

(3) 電気主任技術者との協議

電気事業法に定める自家用電気工作物に係る機器又は設備の運転又は監視について、必要があると認める場合には、電気主任技術者と協議する。

(4) その他 本要領書に記載なき事項は建築保全業務共通仕様書（最新版）による。

1 2 運転・監視業務

(1) 冷凍機

ア 起動前

(ア) 圧力計及び温度計

- a 指針に狂いのないこと
- b ガラス及び文字板に汚れのないこと。

(イ) 冷水配管系統

- a 各種弁の開閉状況が運転に支障のないこと。
- b 配管接続部、機器水室部等より水漏れがないこと。

(ウ) 電源

電圧が規定の許容範囲内にあること。又、開閉器の位置に異常がないこと。

(エ) ヒーター

油タンクその他、予熱を必要とする部分のヒーターが通電されていること。

イ 運転中

(ア) 各部の圧力計及び温度が規定の許容範囲内にあること。

(イ) 配管に、漏れ・振動等の異常がないこと。

(ウ) 運転時に異音及び振動がないこと。

(エ) 運転時に負荷状況に異常がないこと。

ターボ冷凍機（運転・監視 1 日 2 回）

| 機器 | 点検項目 |
|------|---|
| 圧縮機 | 1 吸い込みベーンモーターの動作確認 2 ホットガスバイパス弁の動作確認 3 油圧及び油温度は正常か 4 膨張弁モーターの動作確認 5 油及び油面量は適量か |
| 蒸発器 | 1 冷水入口温度は適温か 2 冷水出口温度は適温か 3 水量及び冷却能力は正常か |
| 凝縮機 | 1 冷媒液面量は適量か 2 冷却水入口温度は安定しているか |
| 主電動機 | 1 電圧及び電流値は正常か |
| 冷却塔 | 1 ケージングに、異常振動がないこと 2 水槽に水漏れがなく、水位に異常がないこと 3 送付機の各部に異音又は異常振動がなく、羽根車の回転が円滑であること 4 電圧の変動が定格電圧の 10%以内にあること 5 運転電流が定格電流置値以下であること |
| その他 | 1 振動、異音の有無 2 油にじみ等の有無 3 運転記録の記載 |

ウ 運転終了時の作業

(ア) 運転を停止するに際しては、関連機器の所定の停止順序に従い行うこと。

(2) 空気調和機等

- ア 各部の圧力及び温度が規定の許容範囲内にあること。
- イ 配管に、漏れ・振動等の異常がないこと。
- ウ 運転時に異音及び振動に異常がないこと。
- エ 運転時の負荷状況に異常がないこと。
- オ 運転電流が定格電流の値以下であること。
- カ その他、別紙の日常点検業務。

(3) ポンプ等

- ア 各部に異音及び振動に異常がないこと。
- イ 軸封部からの水漏れが適当であること。
- ウ 電動機に異常発熱がないこと。
- エ 運転電流が定格電流の値以下であること。
- オ その他別紙の日常点検業務。

(4) 送風機等

- ア 各部に異音及び振動に異常がないこと。
- イ 電動機に異常発熱がないこと。
- ウ 運転電流が定格電流の値以下であること。

(5) 昇降機

ア 一般事項

昇降機の維持及び運転の管理関する基準（平成 5 年 6 月 30 日 建住発第 17 号）に定めるところによる。

イ 巡視

巡視は、次のア～オまで定めるところにより適正に行い、昇降機の運行に支障があると認めたときは、直ちに運行を中止して市に報告の上、専門業者に連絡する等の必要な措置を迅速に行う。

(ア) 戸

- ・戸の開閉が円滑で異音及び振動に異常がないこと。
- ・戸閉め安全装置が正常に作動すること。
- ・敷居口にゴミや異物がある場合は清掃する。

(イ) 乗物

- ・物表示器に球切れ等の異常がないこと。球切れがある場合は交換すること。
- ・乗物押しボタン、三方枠、戸及び敷居に損傷等がないこと。

(ウ) かご

- ・戸並びにかごの周壁、天井及び床に剥離損傷等がないこと。
- ・操作盤及び換気装置に損傷がなく、作動に異常がないこと。
- ・照明及び位置表示器に球切れ等の異常がないこと。球切れがある場合は交換すること。
- ・定員、積載荷重及び注意事項が正しく掲示されていること。

(エ) 連絡装置

- ・ベル又はブザーが正常に鳴動すること。
- ・インターホン又は、電話機での通訳が良好であること。

(オ) 運行状況

- ・加速及び減速が円滑で、走行中振動・音等に異常がないこと。
- ・着床状態に異常がないこと。
- ・音声装置に異常がないこと。

機械設備運転監視（運転監視 1 日 2 回）

-表 1

| | |
|-----------|---|
| 1 冷熱源機器 | 1 チリソグユニット又は空気熱源ヒートポンプユニット 2 パッケージ形空気調和機 |
| 2 冷房関連機器 | 1 ヘッダー 2 冷却塔 3 ユニット形空気調和機 4 空調用ポンプ 5 送風機 6 全熱交換機 |
| 3 給排水衛生機器 | 1 揚水ポンプ、小型給水ポンプユニット、 2 給湯ポンプ、濯水ポンプ、排水ポンプ中央処理装置 |
| 4 昇降機 | 1 エレベーター |

監視設備

表-3

| | |
|---------|--|
| 1 中央監視盤 | 1 中央監視盤（計装設備） 2 機械、機器の運転中は常時監視し遠方機器状態を常に把握する。 |
|---------|--|

第2章 点検及び保守

2 1 一般事項

- (1) 用語 この章において次の(a)から(h)までに掲げられた用語の意義は、それぞれ当該(a)から(e)までに定めるところによる。
- (a) 性能点検とは、労働安全衛生法第41条第2項に定める定期自主検査又は人事院規則10-4第32条第1項に定める性能点検に該るものをいう。
- (b) 月例点検とは、労働安全衛生法第45条第1項に定める定期自主検査又は人事院規則10-4第32条第1項に定める性能点検に該るものをいう。
- (c) 法定能力点検とは、冷凍保安規則第3条で定める基準に従い算定した冷凍能力をいう
- (d) 特定フロンとは、特定物質の規定等によるオゾン層の保護に関する法律第2条第1項に規定する物質をいう。
- (e) 精密調査とは、ある部位の一部又は全部に劣化現象がある場合に、当該部位について行うべき修理若しくは部品交換又は更新の判断が、通常の点検によって困難であるためさらに詳細に行う必要のある調査又は診断をいう。
- (2) 電気主任技術との協議 電気事業法に定める自家用電気工作物に係る機器又は設備の点検を行うにあたっては、事前に、電気主任技術者と協議する。
- (3) 機器の清掃 点検作業が終了したときは、点検対象機器（天井内、屋上等にあるもので清掃することが困難なものを除く）の外面を入念に清掃する。
- (4) その他 本要領書に記載なき事項は建築保全業務共通仕様書（最新版）による。

2 2 空調設備（パッケージ型空調機等）

※「高圧ガス取締法」並びに「冷凍保安規則」及び「冷凍保安規則関係基準」に定めるところによる。
※危害予防規定を遵守すること。

- (1) パッケージ型空調機（月1回の定期点検及び年4回のフロン排出抑制法に基づく簡易点検）
- ア 「点検項目」、「点検及び保守内容」はフロン排出抑制法に基づく簡易点検の方法による。
- イ 機器に異常が認められる場合は、精密検査を行い、修理等の処理をする。
- (2) 室外機（月1回の定期点検及び年4回のフロン排出抑制法に基づく簡易点検）
- ア 「点検項目」、「点検及び保守内容」はフロン排出抑制法に基づく簡易点検の方法による。
- イ 機器に異常が認められる場合は、精密検査を行い、修理等の処理をする。

(3) ユニット形空気調和機器

(表-1) 点検周期月1回（清掃：年4回）

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|-----------|------------------------|--------------------|
| 1 本体 | | |
| (1) 音及び振動 | 異常がないことを確認する。 | 異常がある場合は、精密調査する。 |
| (2) ケーシング | 腐食等の劣化の有無を点検する。 | 劣化がある場合は整備防錆処理をする。 |
| (3) 保温材 | 破損の有無を点検する。 | 破損がある場合は補修する。 |
| 2 送風機 | | |
| (1) 羽根車 | 汚れ及び発錆、磨耗等の劣化の有無を点検する。 | 整備及び防錆処理をする。 |

| | | |
|------------|--|---|
| (2) シャフト | 振れ及び発錆、磨耗等の劣化の有無を点検する。 | 劣化がある場合は整備防錆処理をする。 |
| (3) ベルト | 弛み及び損傷等の劣化の有無を点検する。 | 整備及び交換する。 |
| (4) 電動機 | ①円滑に回転することを確認する。 ②絶縁抵抗を確認し、その値が1 MΩ 以上あることを確認する。 ③発熱の異常の有無を点検する。 ④プーリーの磨耗の有無を点検する。 ⑤カップリングの損傷の有無を点検する。 | 回転不良の場合は精密調査する。 1 MΩ 未満の場合は精密調査する。 異常がある場合は精密調査する。 磨耗が著しいときは交換する。 異常がある場合は交換する。 |
| (5) 軸受 | 音及び振動の異常の有無を点検する。 | 異常がある場合は精密調査する。 |
| 3 コイル | 汚れ及び腐食等の有無を点検する。 | 汚れがある場合は洗浄する。 |
| 4 ドレンパン | ①発熱の異常の有無を点検する。 ②排水口の詰まりの有無を点検する。 | 整備及び防錆処理をする。 詰まりがある場合は清掃する。 |
| 5 エアーフィルター | | |
| (1) ろ材 | 目詰まりの有無を点検する。 | 目詰まりの場合洗浄及びフィルターの交換をする。 |
| (2) 枠 | 変形、腐食等の劣化の有無を点検する。 | 劣化がある場合は整備交換する。 |
| (3) ダンパー | 変形、腐食、作動状態を点検する | 不良の場合は調整整備する。 |

(4) ファンコイルユニット

(表- 2) 点検周期年4回 (清掃：年4回)

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|---------|---|---|
| 1 外観状況 | 腐食、変形、損傷等の劣化の有無を点検する。 | 劣化がある場合は整備する。 |
| 2 送風機 | | |
| (1) 電動機 | ①損傷、腐食等の劣化の有無を点検する。 ②円滑に回転することを確認する。 ④音及び振動に異常のないことを確認する。 | 劣化がある場合は整備する。 回転不良の場合は精密調査する。 異常がある場合は整備する。 |

| | | |
|---------------|--|--|
| (2) 羽根車 | ①汚れの有無を点検する。 ②腐食、変形、損傷等の劣化の有無を点検する。 | 汚れがある場合は洗浄する。 劣化がある場合は整備する。 |
| (3) ケーシング | 腐食等の劣化の有無を点検する。 | 劣化がある場合は整備防錆処理をする。 |
| 3 熱交換機 | ①損傷、腐食等の劣化及び汚れの有無を点検する。 ②フィンの汚れ及び目詰まりの有無を点検する。 | 劣化が著しい場合は精密調査する。 汚れ又は目詰まりの場合洗浄する。 |
| 4 エアーフィルター | | |
| (1) ろ材 | 汚れ及び目詰まりの有無を点検する。 | 目詰まりの場合洗浄及びフィルターの交換をする。 |
| (2) 枠 | 変形、腐食等の劣化の有無を点検する。 | 劣化がある場合は整備交換する。 |
| 5 ドレンパン | ①損傷、腐食等の劣化及び汚れの有無を点検する。 ②汚れ及び水漏れの有無を点検する。 ③ドレン排水口の破損及び水漏れの有無を点検する。 | 劣化がある場合は整備防錆処理する。 汚れがある場合は清掃する。 水漏れがある場合は整備する。 破損又は水漏れがある場合は整備する。 |
| 6 電装部品 | | |
| (1) 電気配線 | ①損傷、腐食等の劣化及び汚れの有無を点検する。 ②緩みの有無を点検する。 | 劣化がある場合は整備する。 緩みがある場合は増し締めする。 |
| (2) セレクタースイッチ | ①損傷、腐食等の劣化及び汚れの有無を点検する。 ②発電、切替え等の作動の良否を点検する。 | 劣化がある場合は整備する。 作動不良の場合は修理交換する。 |
| 7 ケーシング | | |
| (1) 保温剤 | 損傷、剥離、変形等の劣化の有無を点検する。 | 劣化が著しい場合は交換する。 |
| (2) 吹き出しグリル | 損傷、腐食等の劣化及び汚れの有無を点検する。 | 劣化がある場合は整備する。 |
| 8 弁 | ①損傷、腐食等の劣化及び汚れの有無を点検する。 ②水漏れの有無を点検する。 ③空気抜きの良い否を点検する。 | 劣化がある場合は修理交換する。 水漏れがある場合は修理交換する。 不良の場合は調整交換する。 |

(5) 全熱交換機

(表-3) 点検周期月 1 回 (清掃: 年 4 回)

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|------------|--|-------------------------------------|
| 1 本体 | | |
| (1) ケーシング | ①腐食及び変形の有無を点検する。 ②発熱、腐食等の劣化及び振動の異常の有無を点検する。 | 不良の場合は整備防錆処理をする。 劣化の場合は整備防錆処理する。 |
| (2) フィルター | 目詰まり及び破損の有無を点検する。 | 洗浄及び交換する。 |
| (3) 保温剤 | 破傷、剥離、変形等の劣化の有無を点検する。 | 劣化が著しい場合は交換する。 |
| 2 熱交換機 | | |
| (1) エレメント | ①音及び振動の異常の有無を点検する。 ②目詰まり及び破損の有無を点検する。 | 異常がある場合は精密調査する。 目詰まりの場合は清掃する。 |
| (2) エアシール | 磨耗及び破損の有無を点検する。 | 整備及び交換する。 |
| (3) 駆動装置 | ベルト (チェーン) の緩み及び損傷等の劣化の有無を点検する。 | 劣化が著しい場合は交換する。 |
| 3 ギャードモーター | | |
| (1) 本体 | ①発熱異常の有無を点検する。 | 異常がある場合は整備をする。 |
| (2) 軸受け | 音及び振動に異常のないことを確認する。 | 異常がある場合は精密調査する。 |

(6) 送風機・ファン

(表-4) 点検周期月 1 回

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|--------|--|---|
| 1 外観状況 | ①汚れ及び腐食等の劣化の有無を点検する。 ②ボルトの緩み及び腐食等の劣化を点検する。 ③防心材の破損等の劣化の有無を点検する。 | 劣化の場合は整備防錆処理する。 緩みがある場合は増し締めする。 劣化が著しい場合は交換する。 |
| 2 電動機 | ①発熱異常の有無を点検する。 ②絶縁抵抗を確認し、その値が 1 MΩ 以上あることを確認する。 ③電流値が定格以下にあることを確認する。 | 異常がある場合は整備をする。 1 MΩ 未満の場合は精密調査する。 規定値を超える場合は精密調査する。 |

| | | |
|----------|---|------------------------------------|
| 3 軸受け | 発熱、音及び振動の異常の有無を点検する。 | 異常がある場合は整備交換する。 油不足の場合は補充する。 |
| 4 V ベルト | ①緩み、磨耗及び損傷の有無を点検する。 ②芯だしの良否を点検する。 | 不良の場合は調整交換する。 不良の場合は調整する。 |
| 5 V プーリー | 磨耗損傷等の有無を点検する。 | 劣化が著しい場合は交換する。 |
| 6 羽根車 | ①汚れ及び変形、発錆等の劣化の有無を点検する。 ②ボルトの緩み及び腐食等の劣化の有無を点検する。 | 劣化の場合は整備防錆処理する。 緩みがある場合は増し締めする。 |

(7) ヘッダー

(表-5) 点検周期月 1 回

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|-------------------|--|--|
| 1 基礎 | 亀裂、沈下等の異常の有無を点検する。 | 異常がある場合は精密調査する。 |
| 2 本体 | ①異常音及び異常振動の有無を点検する。 ②異臭、漏れ、過熱、腐食、変形、破損、保護材の脱落等の有無を点検する。 | 異常がある場合は精密調査する。 |
| 3 圧力計、温度計及び水 高温度計 | ①指針が大気圧の下で 0 点を示すことを確認する。 ②損傷等の劣化の有無を点検する ③圧力計にあつては、導圧口コック等の詰まりの有無を点検する。詰まりがある場合は清掃する。 | 0 点を指示しない場合は交換する。 劣化が著しい場合は交換する。 |
| 4 付属管及び弁 | | |
| (1) 逃し管 | ①詰まりの有無を点検する。詰まりがある場合は、清掃する。 ②保温材の脱落及び損傷の有無を点検する。 | 脱落又は損傷がある場合は修理する。 |
| (2) その他の管 | ①変形、変色、曲がり等の劣化の有無を点検する。 ②結露の有無を点検する。 ③伸縮継手の作動の良否及び損傷等の劣化の有無を点検する。 | 劣化が著しい場合は交換する。 結露がある場合は精密調査する。 作動不良の場合又は劣化が著しい場合は精密調査又は交換する。 |
| (3) 安全弁及び逃し弁 | 漏れ、損傷、腐食等の有無を確認する。 | 異常がある場合は精密調査する。 |

第3章 3 1 給水・排水設備・衛生設備

(1) 飲料水水質管理

ア 一般管理

(ア)「水道法」並びに「同法施行令」・「同法施行規則」及び「水質基準に関する省令」並びに「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」並びに「同法施行令」及び「同法施行規則」に定めるところによる。

(イ) 給水する人が人の健康を害するおそれがあることを知ったときは、直ちに給水を停止、かつ、その水を使用することが危険である旨を関係者に周知させる。

イ 残留塩素の測定

(ア) 給水栓における水に含まれる遊離の残留塩素の含有率を測定し、当該含有率が水道法施行規則第16条第3項に適合することを確認する。

(イ) 検査の周期は7日以内ごとに1回とする。

(ウ) 残留塩素の測定は、オルト・トリジン法若しくは DPD 法又はこれらと同等以上の精度を有する方法により行う。

ウ 水質検査

(ア) 水質基準に関する省令に定める表に掲げる事項について同令別表に定める方法又はこれと同等以上の精度と有する方法で同令表に掲げる基準に適合することを確認する。

(イ) 検査の周期は6月以内ごとに1回とする。

(ウ) 給水栓における水の色、濁り、臭い、味その他の状態により供給する水に異常を認めた場合は給水に関わる設備について修繕を行った場合はその都度臨時に水質検査を行う。

(エ) 採取箇所は水栓及び水槽とする。

エ 検査記録

水質検査及び残留塩素の測定に関して、採取の日時及び場所、検査、又は測定の日時、検査又は測定の結果、実施者及び方法を記録する。

(2) 水槽設備（※目視による外観の点検は月1回行うこと）

ア 受水槽・高架水槽・雑排水槽

点検周期-年1回

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|--|---|--|
| 1 基礎 | ①亀裂、沈下等の異常の有無を点検する。 ②架台の発錆、腐食等の劣化の有無を点検する。 | 異常がある場合は精密調査する。 劣化がある場合は整備防錆処理する |
| 2 本体 | ①水漏れ及び損傷等の劣化の有無を点検する。 ②内面の腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。 ③マンホールの密閉状態及び施錠の良否を点検する。 | 異常がある場合は整備する。 劣化がある場合は整備する。 パッキン等の交換をする。 |
| 3 付属装置 水面制御及び警報装置 (フロートスイッチ・レベルスイッチ・電極棒) | ①汚れ及び腐食等の劣化の有無を点検する。 ②作動良否を点検する。 | 劣化がある場合は整備する。 作動不良の場合又は劣化が著しい場合は精密調査又は交換する。 |
| 4 付属配管 | ①変形、腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。 ②防虫編みの詰まり及び腐食損傷等の劣化の有無を点検する。 | 劣化は軽微の場合は整備する。 劣化が著しい場合は精密調査する。 詰まりがある場合は清掃及び交換する。 |

イ 中水処理装置

点検周期-年2回

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|---------------|--|---|
| 1 据え付け状態 | | |
| (1) 基礎 | 亀裂、沈下等の異常の有無を点検する。 | 異常がある場合は精密調査する。 |
| (2) 架台 | 曲がり、発錆、腐食等の劣化の有無を点検する。 | 劣化が軽微の場合は補修する。 劣化が著しい場合は修理する。 |
| (3) 保温剤の状況 | 保温剤の脱落、損傷等の劣化の有無を点検する。 | 劣化が著しい場合は修理する。 |
| 2 本体 | ①損傷、腐食等の劣化の有無を点検する。 ②水漏れの有無を点検する。 ③塗装の剥離及び腐食、損傷変形等劣化の有無を点検する。 | 劣化が著しい場合は精密調査する。 漏れがある場合は修理する。 剥離又は劣化がある場合は塗装する。 |
| 3 付属品 | | |
| (1) 計器 | ①汚れ及び損傷の有無を点検する ②掲示計の狂いの有無を点検する ③固定の良否を点検する ④タイマー作動の良否を点検する | 損傷がある場合は交換する。 狂いがある場合は修理する。 不良の場合は修理する。 |
| (2) 濾材（ろざい）洗浄 | 洗浄工程の良否を点検する。 ①ポンプ作動の良否を点検する。 ②薬液槽・薬量の点検をする。 | 処理の不良の場合は調整する。 作動の不良の場合は修理する。 薬不足の場合は補充する。 |
| 4 濾過機及び洗浄ポンプ | ①損傷、腐食等の劣化の有無を点検する。 ②絶縁抵抗を確認し、その値が1 MΩ 以上あることを確認する。 ③電流値が定格以下にあることを確認する。 | 劣化が著しい場合は精密調査する。 1 MΩ 未満の場合は精密調査する。 規定値を超える場合は精密調査する。 |

(3) 水槽等の清掃（年1回）

ア 一般事項

(ア) 作業は健康状態の良好な者が行う

(イ) 作業衣類及び使用器具は、水槽の清掃専用のものとする。また、作業にあたっては、作業が衛生的に行われるようにする。

(ウ) 作業に用いる照明器具は防爆形で、十分な照度が確保できるものとする。

(エ) 水槽内にはいるときは、換気を十分に行い、安全を確保すること。また、換気は作業が完全に終了するまで継続して行うこと。

イ 清掃作業

(ア) 水槽内の沈殿物質及び浮遊物並びに壁面等に付着した物質を除去し洗浄する壁面等に付着した物質の除去は、水槽の材質に応じ、適切な方法で行う。

(イ) 清掃終了後、水道引き込み管内等の停滞水や館内のもらい錆等が水槽内に流入しないようにする。

(ウ) 洗浄に用いた水は、完全に水槽外に排除するとともに、水槽周辺の清掃を行うこと

ウ 消毒（飲料水水槽）

- (ア) 清掃終了後、塩素剤を用いて2回以上水槽内の消毒を行う
- (イ) 消毒薬は、有効塩素50～100 PPm の濃度の次亜塩酸ナトリウム溶液又はこれと同等以上の消毒の能力を有する塩素剤を用いる
- (ウ) 消毒は、水槽内の全壁面、床及び天井の下面について、消毒薬を高圧洗浄機等を利用して噴霧により吹き付けるか、ブラシ等を利用して行う。
- (エ) 消毒に用いた水は、完全に水槽外に排出する。
- (オ) 消毒終了後は、水槽内に人の立入を禁止する措置を講じる

エ 水張り

消毒後の水洗い及び水槽内への上水の注水は、消毒終了後少なくとも30分以上経過してから行う。

オ 汚泥等の処理

掃除によって生じた汚泥等の廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律の規定に基づき、適切に処理する。

カ 水質検査及び残留塩素の測定

清掃の終了後、給水栓及び水槽における水について、次表の左欄に掲げる項目について、同表右欄に掲げる基準に基づき同表右欄に掲げる方法で、水質検査及び残留塩素の測定を行う。

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|------|--|--------------------------------------|
| 色度 | 5度以上 | 水質検査基準に関する省令に定める方法又はこれと同等以上の精度を有する方法 |
| 濁度 | 2度以上 | |
| 臭気 | 異常でないこと。(ただし消毒によるものを除く) | |
| 味 | 異常でないこと。(ただし消毒によるものを除く) | |
| 残留塩素 | 遊離残留塩素の場合は 0.2ppm 以上 総合残留塩素の場合は 1.5ppm 以上 | 原則としてオルト・トリンジ方法又は DPD 法 |

(4) 電気給湯機 冷水機 (適宜点検)

- ア 外観点検、機能作動点検を行い、水漏れ、発錆、腐食、湯垢、汚れ等の有無、作動の良否を点検する。
- イ 汚れ等がある場合は清掃または洗浄する。
- ウ 水漏れ等、不良がある場合は修理する。

(5) 衛生器具

点検周期-月 1 回

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|-----------------------|---|---|
| 1 洗面器、手洗い器、掃除洗い器及び流し台 | ①亀裂、損傷等の劣化の有無を点検する。 ②器具と排水器具、配水管トラップ等の接続部の緩み及び腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。 ③排水のひき具合及び詰まりの有無を点検する。 ④トラップの封水良否を点検する。 | 劣化が著しい場合は修理又は交換する修理または交換する。不良の場合は修理する。 詰まりがある場合は清掃する。 封水不良の場合は修理する。 |
| 2 小便器及び大便器 | ①亀裂、損傷等の劣化の有無を点検する。 ②便器のフランジ及びボルトの緩み及び損傷の有無を点検する。 ③洗浄管及び便器の接続部の水漏れの有無を点検する | 劣化が著しい場合は修理または交換する。 緩みがある場合は増し締めする。 水濡れ等がある場合は修理する。 |
| 3 弁又は栓 | ①水漏れの有無並びに開閉の良否を点検する。 ②トラップの封水良否及び詰まりの有無を点検する。 ③水圧及び吐水時間の適否を点検する。 | 漏れ、不良の場合は修理又は交換する。 封水不良の場合は修理する。 詰まりがある場合は清掃する。 水量不足の場合は調整する。 |
| 4 擬音装置 | 作動の良否を点検する。 | 不良の場合は調整する。 |
| 5 自動ドア | ドアの開閉スイッチ及び音声音量を点検する。 | 不良の場合は調整、修理する。 |

(6) ポンプ類

点検周期-月 1 回

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|------|---|---|
| 1 本体 | ①腐食、変形、損傷等の漏れの有無を点検する。 ②軸継ぎ手ゴムの損傷等の有無を点検する。 ③軸封：水の適量確認 ④電圧及び電流値が定格値にあることを確認する。 ⑤ポンプの吸入圧力及び吐出圧力が許容範囲内にあることを確認する。 | 腐食若しくは損傷が著しい場合は調査修理する。 劣化が著しい場合は交換する。 漏水が多い場合はグランドパッキンを取り換える。 異常がある場合は精密調査する。 異常がある場合は精密調査する。 |

| | | |
|----------------|---|--|
| 2 電動機 | ①腐食、損傷等の有無を点検する。 ②円滑に回転することを確認する。 ③絶縁抵抗を確認し、その値が1 MΩ 以上あることを確認する。 | 漏れのある時は、修理する。 規定値内にならない場合は調整する。 1 MΩ 未満の場合は精密調査する。 |
| 3 制御機器 | | |
| (1) 制御盤 | ①電磁開閉器の接点の劣化の有無を点検する。 ②表示ランプの点灯の良否を点検する。 | 劣化が著しい場合は交換する球切れの場合は交換する。 |
| (2) 電磁開閉器 | 作動の良否を点検する。 | 作動不良の場合は調整又は交換する。 |
| (3) 電磁弁装置 | 作動の良否を点検する。 | 作動不良の場合は調整又は交換する。 |
| 4 フード弁及び逆止弁 | 開閉の良否を点検する。 | 作動不良の場合は調整又は交換する。 |
| 5 圧力計、連成計又は真空計 | ①腐食、損傷等の有無を点検する。 ②指示値に狂いが無いことを確認する。 | 劣化が著しい場合は交換する。 狂いがあれば調整又は交換する。 |

第 4 章

4 1 自動扉、自動シャッター（適宜点検）

| 点検項目 | 点検及び保守内容 |
|--------------------|--|
| 1 建具 | 建具の変形の有無及び取り付け状態が作動に支障がないか点検する。 |
| 2 懸架部及び扉回り | ①レールの曲がり、下がり及び勾配の良否を点検する不良と認められる場合には調整を行う。 ②レールの偏磨耗の有無を点検する。 ③レールの緩みの有無を点検する。認められる場合にはボルトの増し締めを行う。 ④戸車の磨耗の有無を点検する。 ⑤戸車の締結緩みの有無を点検する。認められる場合にはビス等の増し締めを行う。 ⑥扉の下がり及び上下のチリの良否を点検する。不良と認められる場合には調整を行う。 ⑦扉の召合わせの良否を点検する。不良と認められる場合には調整を行う。 ⑧戸当たりゴム及びふれ止めの磨耗の有無を点検する。 ⑨扉単体の走行抵抗の良否を点検する。不良と認められる場合には調整を行う。 ⑩ガイドレール内の異物の有無を点検する。認められる場合には取り除く。 |
| 3 懸架部を除く駆動装置及び制御装置 | ①ベルト、ワイヤー及びチェーンの伸び、緩みの良否を点検する。不良と認められる場合には調整する。 ②ベルト、ワイヤー及びチェーンのは損の有無を点検する。 ③作動状態の良否を点検する。不良と認められた場合には調整する。 ④駆動装置の取り付け状態の良否を点検する。緩みが認められる場合にはボルトの増し締めを行う。 ⑤開閉速度の良否を点検する。不良と認められた場合には調整する。 ⑥開閉力の良否を点検する。不良と認められた場合には調整する。 ⑦異常音の有無を点検する。認められる場合には調整する。 |
| 4 電気関連 | ①電気電圧が所定の $\pm 10\%$ 以内にあることを確認する。 ②自動扉装置と大地間の絶縁抵抗を測定する。 ③端子部の接続状態及び配線状態の良否を点検する。 |
| 5 検出装置 | ①マツスイッチの固定度の良否を点検する。不良と認められる場合には調整を行う。 ②リード線の処理の良否を点検する。 ③排水処理の良否を行う。 ④検出度及び範囲の良否を点検する。 |

電気設備保守点検・運転監視要領 (案)

第 1 章 運転・監視

1 1 一般事項

| | |
|----------|--|
| 1 運転・監視 | <p>①運転・監視は、商用電源又は非常用電源の使用状態で、原則として目視により行う。</p> <p>②電気設備は、電気事業法による自家用電気工作物の維持及び運用についての保安規定を遵守して、その日常運転・監視及び測定・記録を行うものとする。</p> <p>③特に日常使用の多い、分電盤、動力制御盤等、幹線、照明器具、コンセント、点滅器等の配線器具の異音、異臭、汚損、過熱、変色、不点灯等の異常を巡視及び計器指示値等により運転・監視を行う。また、照明器具等のランプ交換も行うものとする。</p> |
| 2 障害時の排除 | 電気設備の運転中、点検及び操作・使用上の障害となるものの有無を点検するまた、注意標識灯の汚損、損傷がなく見やすい状態で適正に取り付けられていることを確認する。 |
| 3 臨機の処置 | 災害発生時に伴う重大な危険が認められる場合は、直ちに送電を停止ことができるものとする。この場合は直ちに施設管理者に通報すると共に防災センター等との連絡調整を行うものとする。 |
| 4 その他 | <p>①本要領に記載なき事項は、建築保全業務共通仕様書（最新版）による。</p> <p>②運転・監視は、表中に定めるところにより〈1W〉は週 1 回、〈1M〉は月 1 回の周期で適正に行う。なお、表中に記載なき場合の周期は毎日行うものとする。</p> |

1 2 受変電設備

| 運転・監視項目 | 運転・監視内容 |
|-----------|--|
| 1 電線及び支持物 | <p>①電線の高さと相互間隔及び他の工作物、樹木との距離はどうか。また電線のたるみは適正かを検査する。</p> <p>②電柱、腕金、支線、保護網などに損傷、腐食、たるみ等はないか点検する。</p> <p>③碍子（がいし）の亀裂、破損、電線のバインドの外れ等ないか点検する。</p> |
| 2 ケーブル | <p>①ヘッドなどの接続部の亀裂、損傷、腐食などコンパンウンド、油漏れはないか。</p> <p>②ケーブルの取付状態は良いか。</p> <p>③設置線の取付状態は良いか。</p> <p>④布設部に埋設標識があるか、また無断掘さくのとあとはないか。</p> <p>⑤電柱の立ち上がり部分の保護管の損傷などはないか。</p> |

（1）受変電設備

| 運転・監視項目 | 運転・監視内容 |
|-------------------|---|
| 1 盤類 (受電盤、配電盤) | <p>①扉（出入り口）開閉の良否及び施錠の有無を点検し開閉が不良の場合には調整する。</p> <p>②汚損、損傷、変形、亀裂、塗装の剥離及び錆の有無を目視及び手触りより点検する。 〈1M〉</p> <p>③ボルトの緩みを目視及び手触りにより点検し、緩みがある場合場合には増し締めする。 〈1M〉</p> |

| | |
|---|--|
| | ④雨水、塵埃等の進入状態を点検する。 <1M> ⑤標識の汚損及び取り付け状態を点検する。 <1M> |
| 2 キュービクル | ①雨漏れ、暴風雨の吹き込むおそれはないか。 ②排気口は適切か、温度上昇対策はよいか。 ③小動物などの侵入防止はよいか。 |
| 3 危険表示その他 | 「変動設備」「立入禁止」「高圧危険」の表示はあるか。 |
| 4 出入口 | 出入口の扉の施錠は完全か。 |
| 5 操作用具 | フック棒、ゴム手袋などの備えつけ。 |
| 6 消火器 | 設置場所や種類は適正か、表示はあるか。 |
| 7 室温 | 最高温度は40度以下であるか。 |
| 8 整理 | 清掃整理はよいか。 |
| 9 配線 (高圧母線) | ①母線のたるみ、腐食、損傷、過熱及び変色の有無を点検する。 <1M> ②母線絶縁部の油漏れ及びガス漏れの有無を点検する。 <1M> ③がいしの汚損及び亀裂の有無を点検する。 <1M> ④接続部、プラグ部の損傷、過熱及び変色の有無を点検する。 <1M> |
| 10 高圧機器 | |
| (1) 変圧器 | 異音、異臭及び異常振動の有無を目視、聴覚及び嗅覚により点検し、異常がある場合は過電流等の有無を調査する。 |
| (2) 交流遮断機 負荷開閉器 電磁接触器 | ①異音、異臭、油漏れ等の有無を目視、聴覚及び嗅覚により点検する。 ②開閉表示状態(掲示灯)及び作動回数(カウンター)を点検する。 |
| (3) 真空電磁遮断器 | ①異常音(コロナ放電、操作マグネットからの発生音)はないか。 ②異臭(コロナ放電及び過熱による異臭)はないか。 ③異常変色(異常過熱による異臭)はないか。 ④損傷(絶縁物、ねじ、ピン類などの破損や損傷)はないか。 ⑤表示類(開閉表示器、動作回数、表示ランプ、電力ヒューズの溶断表示)に異常はないか。 |
| (4) 断路器 | ①碍子の汚損、亀裂取り付けボルトの緩み、脱落等の有無を点検する。 ②端子、刃の接続部、刃の開き止め及び操作部の過熱変色損傷、変形及び錆の有無を点検する。なお、過熱変色等の異常がある場合は電流記録を調査する。 <1M> ③碍子の亀裂、損傷、汚損、異物付着はないか。 |
| (5) 計器変成器 計器用変圧器 計器用変流器 (零相変流器等) | ①異音、異臭及び異常振動の有無を目視、聴覚及び嗅覚により点検し、異常がある場合は原因を調査する。 ②汚れ、損傷、亀裂、過熱、変色、油漏れ等の異常の有無を点検する。 <1M> |
| (6) 掲示計器、表示 保護継電器 | ①操作切り替えスイッチ等の状態を点検する。 ②各計器の指示値の適否を点検する。 ③保護継電器の作動表示がある場合は原因を調査し復帰する。 ④警告作動状態を試験用押しボタン等により点検し、確実に作動する事を確認する。 <1M> ⑤配電盤等の信号灯、表示灯類の点灯状態を目視及びランプチェックにより点検し、球切れがある場合は交換する。 <1M> |

| | |
|---|--|
| (7) 避雷器 | ①汚れ、損傷、亀裂、過熱、変色及び端子部の緩みの有無を点検する。〈1M〉 ②設置線の端子部の緩み、変色、損傷及び断線の有無を点検する。〈1M〉 ③コンパウンドの異常の有無を点検する。〈1M〉 ④汚損、異音の有無。 ⑤碍子の損傷、亀裂、汚れはないか。 ⑥正しい設置工事であるか。 |
| (8) 圧力カットアウトスイッチ 電力ヒューズ | 端子、ヒューズ筒（接続部）の過熱及び変色の有無を点検し、異常がある場合は原因を調査する。 ①磁気部の亀裂、損傷、汚損はないか。 ②正しい投入状態になっているか。 |
| (9) 電力ヒューズ | ①ヒューズの容量は適正か。 ②がい管、碍子（がいし）に亀裂、損傷はないか。 ③接触はよいか。 |
| (10) 母線 | ①碍子（がいし）、配線の取り付け状態はいいか。 ②接続部が過熱変色、異臭等はないか。 ③母線間隔、対地間隔距離は適正か。 |
| (11) 高圧進相コンデンサー | 異音、異臭、変形、ふくらみ等の有無を目視、聴覚及び嗅覚により点検する。 |
| (12) 直列リアクトル | 異音、異常振動等の有無を目視、聴覚により点検する。 |
| 4 低圧機器 | |
| (1) 開閉器類 （配線用遮断機、漏電遮断機、電磁接触器） | ①異音、異臭、損傷、過熱、変色等の有無を目視、聴覚及び嗅覚により点検する。 ②開閉表示状態（指示、点灯）を確認する異音、異常振動等の有無を目視、聴覚及び嗅覚により点検し、異常がある場合は原因を調査する。 |
| (2) 計器変成器 計器用変圧器 計器用変流器 （零相変流器等） | ①異音、異臭及び異常振動の有無を目視、聴覚及び嗅覚により点検し、異常がある場合は原因を調査する。 ②開閉表示状態（指示、点灯）を確認する異音、異臭及び異常振動の有無を目視、聴覚及び嗅覚により点検し、異常がある場合は原因を調査する。 |
| (3) 過電流遮断機 | ①端子（接続部）の過熱及び変色はないか。 ②容量は適正か。 ③使用設備名簿が表示されているか。 |
| (4) 配電盤 | ①表示灯のランプは点灯しているか。 ②計器は正常か。切替スイッチ操作の良否。 OCR のタップ、タイムレバーは適正か。 GR の設置値と操作電源の確認。 ⑤裏配線は整然とし、不要配線や過熱はないか。 |
| (5) 指示計器、表示保護継電器 | ①操作、切り替えスイッチ等の状態を点検する。 ②各計器の表示値の適否を点検する。 ③保護継電器の作動表示がある場合は原因を調査し復帰する。 ④警告作動状態を試験用押しボタン等により点検し、確実に作動することを確認する。 ⑤配電盤等の電器信号灯、表示灯類の点灯状態を目視及びランプチェックにより点検し、球切れのある場合は交換する。〈1M〉 |

| | |
|----------------|--|
| (6) 高圧進相コンデンサー | ①異音、異臭、変形、ふくらみ等の有無を目視、聴覚及び嗅覚により点検する。 ②汚損、異音、異臭、発錆、漏油、変形の有無。 ③温度上昇の有無。 ④取付状態はよいか（固定）。 ⑤設置工事は正しいか。 |
| (7) 高圧直列リアクトル | ①異音、異常振動等の有無。 ②温度上昇の有無。 ③取付状態はよいか（固定）。 ④設置工事は正しいか。 |
| (8) 変圧器 | ①異音、異臭、振動、発錆、汚損の有無を目視。 ②締付部の緩みはないか。 ③第2種接地線電流の測定（クランプメータ）。 ④過負荷のため許容温度より高くないか。 ⑤接地工事は正しいか。 |
| | 漏れ電流の測定 |
| | 項目 |
| | ELA |
| | E2（電算） |
| | E2 |
| | E1, E3 |
| | No. 1 一般電灯盤 I |
| | No. 2 一般電灯盤 |
| | No. 3 一般電灯盤 |
| | No. 1 一般動力盤 |
| | No. 2 一般動力盤 |
| | 熱源動力盤 |
| | 非常保安電灯盤(R) |
| | 非常保安電灯盤(L) |
| | 非常動力盤 |
| | 電算機動力盤 |

1 3 自家発電設備

(1) 一般事項 自家発電設備の運転・監視はシステムの安定的及び効率的な運転又は緊急的に迅速な対応がなされるよう行う。

| 運転・監視項目 | 運転・監視内容 |
|---------------------|---|
| 1 発電器及び原動機 | ① 共通台板、台上に搭載された機器等に変形、損傷、脱落等の有無を目視及び手触により点検する。 ② 燃料油及び潤滑油の漏れ有無を点検する。 ③ 冷却水の漏れ有無を点検する。 ④ 接地線の端子部の緩み変色、破損及び断線の有無を点検する。 〈1M〉 |
| 2 配線盤類 (機器側盤を含む) | ① 各計器の指示値の適否を点検する。 ② 保護継電器の操作表示を点検し、動作表示が、ある場合は原因を調査し復帰する。 ③ 遮断機、切り替えよう開閉器等開閉等の開閉状態が正常であることを確認する。 ④ 自家発電装置が始動及び運転待機状態（自動始動盤の手動切り替えスイッチ等）にあることを確認する。 ⑤ 表示灯類の点灯状態を目視及びランプチェックにより点灯し球切れがある場合に交換する。 〈1M〉 ⑥ 警報作動状態を試験用押しボタン等により点検し、確実に作動することを確認する。 ⑦ 手動断路器の接触面の変色、開き止め状態、汚損等の有無を点検する。 〈1M〉 |
| 3 補機付属装置 | |
| (1) 始動用空気圧縮設備 | 充気された空気を圧力計器指示値により確認する。 |
| (2) 燃料タンク、燃料移送ポンプ等 | ① タンク、ポンプ及び油漏れ、変形、損傷等の有無を点検する。 ② 油量を点検し、2 時間運転に必要な油量が不足している場合は、給油する。 〈1M〉 |
| (3) 冷却タンク、冷却塔、冷却水 | ① タンク、機器及び配管の油漏れ、変形、損傷等の有無を確認する。 ② 冷却水等を点検し、2 時間運転に必要な水量が不足している場合は給水する。 〈1M〉 |
| (4) ラジエーター | ラジエーターの水漏れ、変形、損傷等の有無を目視及び手触により点検する。 |
| (5) 換気装置 | ① 自然換気口の開口部の状況又は機械換気装置の運転が適正であることを手動運転により確認する。 〈1M〉 ② 給・排気ファンが、自家発電装置の運転と連動して運転できることを確認する。 |
| (6) 排気管、消音器 | ① 排気管等の過熱部周囲に可燃物がおかれていないことを確認する。なお、貫通部の断熱材保護部に変形、損傷、脱落等の有無を確認する。 〈1M〉 ② 排気管等の支持金具の緩み、変形、損傷及び変色の有無を目視及び手触により点検する。 〈1M〉 |
| (7) バルブ | 各種バルブ開閉状態が正常の位置にあることを確認する。 〈1M〉 |

| | |
|-------|--|
| 4 試運転 | <p>①始動スイッチを投入して、試運転（５分～１０分）を行い、始動時間を確認する。〈1M〉</p> <p>②運転中、温度、圧力計、周波数計器等の計器の指示値が適正であることを確認する。〈1M〉</p> <p>③回転数、温度、圧力等を付属の各計器により始動前及び運転時に指示値を確認する。〈1M〉</p> <p>④試運転終了後、スイッチ、ハンドル、バルブ等を自動始動側に切り替えて運転待機状態にあることを確認する。〈1M〉</p> |
|-------|--|

1 4 直流電源装置

（１）直流電流装置

| 運転・監視項目 | 運転・監視内容 |
|---------|---|
| 1 整流装置 | <p>①汚れ、損傷、過熱等の温度上昇、変形、異音、異臭、腐食等の有無を聴覚、嗅覚及び手触により点検する。</p> <p>②トリクル充電又は浮動充電中の蓄電池相電圧や充電電流の適否を各計器指示値等により確認する。〈1M〉</p> <p>③操作、切り替えスイッチ等の状態を点検する。〈1M〉</p> <p>④自然換気又は機械換気が適正であることを確認する。 なお、周囲温度が40℃を越える場合は、窓等を開くなどの応急処置をとる。〈1M〉</p> <p>⑤表示灯類の点灯状態を目視及びランプチェックにより、点検し球切れがある場合は交換する。</p> |
| 2 蓄電池 | <p>①蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する。〈1M〉</p> <p>②電槽内の液面を点検し、液面基準値内にあることを確認し液不足の場合は蒸留水を補充する。〈1M〉</p> <p>③蓄電池の端子の緩みを点検する。〈1M〉</p> |

1 5 交流無停電電源装置

（１）交流無停電電源装置

| 運転・監視項目 | 運転・監視内容 |
|-----------------|--|
| 1 整流装置、インバーター装置 | <p>①汚れ、損傷、過熱等の温度上昇、変形、異音、異臭、腐食等の有無を聴覚、嗅覚及び手触により点検する。</p> <p>②トリクル充電又は浮動充電中の蓄電池相電圧や充電電流の適否を各計器指示値等により確認する。〈1M〉</p> <p>③操作、切り替えスイッチ等の状態を点検する。〈1M〉</p> <p>④自然換気又は機械換気が適正であることを確認する。 なお、周囲温度が40℃を越える場合は、窓等を開くなどの応急処置をとる。〈1M〉</p> <p>⑤表示灯類の点灯状態を目視及びランプチェックにより、点検し球切れがある場合は交換する。</p> <p>⑥変電器の異音・異臭及び異常振動の有無を目視、聴覚、嗅覚により点検し、異常がある場合は過電流の有無を調査する。〈1M〉</p> |
| 2 蓄電池 | <p>①蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する。〈1M〉</p> <p>②電槽内の液面を点検し、液面基準値内にあることを確認し液不足の場合は蒸留水を補充する。〈1M〉</p> <p>③蓄電池の端子の緩みを点検する。〈1M〉</p> |

1 6 外灯設備

(1) 外灯設備

| 運転・監視項目 | 運転・監視内容 |
|---------|---|
| 外灯設備 | ①点灯状態を点検し、球切れがある場合は交換する。〈1M〉 ②損傷、破損、錆、腐食及び取り付けボルトの緩みの有無を目視及び手触により点検し、緩みがある場合は増し締めする。〈1M〉 |

1 7 避雷設備

(1) 避雷設備

| 運転・監視項目 | 運転・監視内容 |
|---------|---|
| 避雷設備 | ①突針及び棟上導体の取り付け状態、損傷等の有無を点検する。 ②突針等の支持管の固定状態を目視及び手触により点検し、ボルト等の増し締めを行う。 ③避雷導線の断線、端子接続部の発錆及び締付けの緩みの有無を目視及び手触により点検し、緩みがある場合は増し締めを行う。 |

1 8 中央監視装置

(1) 中央監視装置

| 運転・監視項目 | 運転・監視内容 |
|------------|---|
| 1 統合盤 | ①防災盤 — 常時監視をし、異常がある場合に対応する。 ②放送警報盤 — 同上 ③親子時計盤 — 同上 ④昇降機盤 — 同上 |
| 2 セキュリティー盤 | セキュリティー盤 — 常時監視をし、異常がある場合に対応する。 |
| 3 中央監視盤 | 中央監視盤 — 常時監視をし、異常がある場合に対応する。 |

第2章 点検及び保守

2 1 一般事項

- (1) 点検及び保守
- a 電気設備は電気事業法による自家用電器工作物の維持及び運用についての保安規定、電気通信事業法、人事院規則及び労働安全衛生規則等を遵守して、適正にその点検及び保守を行うものとする。
 - b 電気設備の点検及び保守は、原則として停電して安全な状態で作業を行うものとし、やむを得ず活線状態で作業するときは絶縁用防具、保護用具等を用いて行うものとする。
 - c 停電予告等の関係方面への連絡は十分余裕を持って行い、復旧後は完全に元の状態になっていることを確認する。
 - d その他本要領で記載なき事項は建築保全事務共通仕様書(最新版)による。

2 2 電灯・動力設備

- (1) 電灯・動力設備の点検及び保守は、その項目に対応する点検を行い、必要に応じて保守その他の措置を適正に講ずるものとする。
- (2) 点検周期は、表中に示すとおり〈1Y〉は年1回の点検とし、表中に記載なき場合は点検周期は月1回とする。なお、〈3Y〉は3年1回の点検とし、その項目の適用は特記によるものとする
- (3) 分電盤・動力盤

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|--------------------------------|---|----------------------------------|
| 1 キャビネット | ①雨水浸水、結露等の有無を点検する。 ②外皮の過熱、振動穏当を手触及び聴覚により点検する。 | 雨水浸水がある場合は修理する。 過熱等があれば放熱させる。 |
| 2 導電部 | | |
| (1) 母線、分岐導体 盤内配線、支持物全般 | 異音、異臭及び変色の有無を嗅覚、聴覚、目視及び手触により点検する。 | 著しい損傷がある場合は交換する。 |
| (2) 端子台 | 異臭及び変色の有無を嗅覚、聴覚、目視及び手触により点検し、端子部の緩みの増し締めをする。 | 著しい損傷がある場合は交換する。 |
| 3 機器 | | |
| (1) 遮断機、継電器、電磁接触器タイマー、リモコン変圧器等 | ①テストボタン(漏電遮断器等)による作動の確認をする。 ②異常なうなり音、発熱、異臭、変色の有無を嗅覚、目視及び手触により点検する。 | 不作動の場合は交換する不具合のものは交換する。 |
| (2) 絶縁抵抗測定 | 母線、分岐導体の各相間及び各分岐回路の電線と大地間を開閉器で区切ることのできる電路又は機器が接続された状態で500V絶縁抵抗計により測定し、使用電圧400V以上は100V絶縁抵抗器により測定する。なお、絶縁抵抗値は5MΩ以上あるものとするが、機器が接続された状態又は平形保護層配線では1MΩ以上とする。〈1Y〉 | 絶縁抵抗値が規定値に満たない場合は精密調査し改修する。 |

| | | |
|------------|--------------------------------|-----------------------------|
| (3) 接地抵抗測定 | 接地極（第3種、特別第3種等）の接地抵抗測定をする。〈1Y〉 | 接地抵抗値が規定値に満たない場合は精密調査し改修する。 |
|------------|--------------------------------|-----------------------------|

(4) 動力制御盤

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|--------------------------------|---|----------------------------------|
| 1 キャビネット | ①雨水浸水、結露等の有無を点検する。 ②外皮の過熱、振動穏当を手触及び聴覚により点検する。 | 雨水浸水がある場合は修理する。 過熱等があれば放熱させる。 |
| 2 導電部 | | |
| (1) 母線、分岐導体 盤内配線、支持物全般 | 異音、異臭及び変色の有無を嗅覚、聴覚、目視及び手触により点検する。 | 著しい損傷等がある場合は交換する。 |
| (2) 端子台 | 異臭及び変色の有無を嗅覚、聴覚、目視及び手触により点検し、端子部の緩みの増し締めをする | 著しい損傷等がある場合は交換する。 |
| 3 機器 | | |
| (1) 遮断機、継電器、電磁接触器タイマー、リモコン変圧器等 | ①テストボタン（漏電遮断器等）による作動の確認をする。 ②異常なうなり音、発熱、異臭、変色の有無を嗅覚、目視及び手触により点検する。 | 不作動の場合は交換する不具合のものは交換する。 |
| (2) 絶縁抵抗測定 | 母線、分岐導体の各相間及び各分岐回路の電線と大地間を開閉器で区切ることのできる電路又は機器が接続された状態で500V絶縁抵抗計により測定し、使用電圧400V以上は100V絶縁抵抗器により測定する。なお、絶縁抵抗値は5MΩ以上あるものとするが、機器が接続された状態又は平形保護層配線では1MΩ以上とする。〈1Y〉 | 絶縁抵抗値が規定値に満たない場合は精密調査し改修する。 |
| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
| (3) 接地抵抗測定 | 接地極（第3種、特別第3種等）の接地抵抗測定をする。〈1Y〉 | 接地抵抗値が規定値に満たない場合は精密調査し改修する。 |

(5) 照明器具

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|--------|---|------------------|
| 1 構造一般 | ①汚損、破損及び発錆状況の有無を点検する。 ②反射面部分の汚損及び変色状況。 | 損傷、発錆がある場合は交換する。 |

| | | |
|--------------|---|-------------------|
| 2 部品 | | |
| (1) 安定器 | ケースに著しい錆、変形及び変色の有無を点検する。 〈1Y〉 | 異常がある場合は修理又は交換する。 |
| (2) 進相コンデンサー | コンデンサーケース（安定器付属のものを含む）に変形、膨らみ及び漏油の有無を点検する。 〈1Y〉 | 異常がある場合は修理又は交換する。 |
| (3) ソケット | 変形、ひび割れ、破損等の有無を点検する。 〈1Y〉 | 異常がある場合は修理又は交換する。 |
| (4) プルスイッチ | プルスイッチに異常の有無を点検する。 〈1Y〉 | 異常がある場合は修理又は交換する。 |

(6) 外灯設備

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|-------|--|-------------------|
| 1 灯具 | ①グローブを取り外し、内外面清掃を行い、灯具の変形、破損の有無を点検する。 〈1Y〉 ②安定器収納部の浸水又はその形跡の有無を点検し、浸水又はその形跡がある場合は防水パッキン等を交換する。 〈1Y〉 | 異常がある場合は修理又は交換する。 |
| 2 支持柱 | ①ポール内臓のカットアウトスイッチ等及び配線の接続の良否を点検する。 〈1Y〉 ②沈下、傾斜、倒壊の危険等の有無を点検する。 | 異常がある場合は修理する。 |
| 3 その他 | 光電式自動点滅器の作動を点検する。 〈1Y〉 | 異常がある場合は修理する。 |

2 3 通信・情報設備

(1) 一般事項 通信・情報設備の点検及び保守は、その項目に対する点検を行い、必要に応じて保守その他の措置を適正に講ずるためのものとする。なお、その点検周期は月1回とする。

(2) 電気時計設備

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|-------|---|-------------------|
| 1 親時計 | ①親時計の各種接点、機構部分、モーター、各スイッチ等の動作機能を確認し、正確な時刻の規制を行う。 ②電源部については充電状態電液補充及び規制電圧の調整を行う。 ③時報器、チャイム、タイマー等の設定時間、作動機能（自動、手動、起動、停止）及び親時計部との時間同調の確認を行う。 | 時刻のズレ等がある場合は調整する。 |
| 2 子時計 | 親時計との指示誤差等の調整を行う。 | 時刻のズレ等がある場合は調整する。 |

(3) 拡声装置

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|-------------------|---|------------------------------------|
| 1 増幅器、操作装置及び遠隔操作器 | ①据付状態、汚れ及び損傷の有無を点検する。 ②表示装置、ランプ等をテストボタンにより点検する。 | 損傷がある場合は修理又は交換する。 汚れがある場合は清掃する。 |
| 2 配線、付属機器等 | ①マイクロホンの損傷及びコードの接続状態を点検する。 ②スピーカーの据付状態、汚れ及び損傷の有無を点検する。 ③配線状態及び損傷の有無を点検する。 | 損傷がある場合は修理又は交換する。 汚れがある場合は清掃する。 |
| 3 性能試験 | 音量、明瞭度等の確認を行う | |

(4) 表示装置

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|-------|---|--|
| 1 表示盤 | ①表示面の汚損、損傷等の有無を点検する。 ②発信機等による点灯チェック及び警報の作動試験を行う。 ③リレー接点の損耗状況を点検する。 ④表示灯の点灯状態を点検する。 | 損傷がある場合は修理又は交換する。 汚れがある場合は清掃する。 球切れがある場合は交換する。 |

| | | |
|--------|---|-------------|
| 2 電源装置 | ①異常なうなり音、発熱、異臭、変色等の有無を嗅覚、聴覚、目視及び目視及び手触により点検する。 ②各機器取り付けの良否を点検し、端子等の緩みの増し締めを行う。 | 不具合な物は交換する。 |
|--------|---|-------------|

(5) インターホン設備（多目的トイレ用）

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|----------|--|------------------------------------|
| インターホン設備 | ①機器の汚損、損傷等の有無を点検する ②音量、明瞭度、雑音、漏話混雑等の有無を点検する | 損傷がある場合は修理又は交換する。 汚れがある場合は清掃する。 |

(6) テレビ共同受信施設

| 点検項目 | 点検及び保守内容 | 修理等の処理 |
|-------------|----------------------------------|----------------------|
| 1 アンテナ及びマスト | 破損、錆等の有無を点検し、取り付け部のボルト緩みの増し締めを行う | 破損がある場合は修理又は交換を検討する。 |