

## 別紙（２）

## 運転監視点検項目表

## 電気設備

機器名	作業項目	点検月日						
		都度	日常	週次	月次	隔月	6月	年次
受電設備全般	表示灯の点灯、各計器指示値の確認		○					
	機器の異常音、異臭、振動の有無		○					
太陽光発電設備	太陽電池アレイの表面の汚れ、破損、架台の腐食、さび、外部配線の損傷の確認				○			
	接続箱の外箱の腐食、さび、外部配線の損傷の確認				○			
	パワーコンディショナの外箱の腐食、さび、外部配線の損傷、動作時の異音、異臭、換気フィルタの目詰まり、設置環境（水・高温なし）の確認				○			
	接地の配線の損傷の確認				○			
	正常に発電しているか、指示計器、表示により発電状況の確認				○			
分電盤及び動力操作盤	表示灯の点灯、各計器指示値の確認		○					
	機器の異常音、異臭、振動の有無		○					
	各端子部の発熱、変色の有無		○					
電動機類	絶縁抵抗測定							○
	各端子部点検							○
照明設備	照明パターンの組み替え、タイマー設定	○						
	照明球の球切れ交換	○						
	照明集中制御盤の動作確認				○			
	安定器の発熱、異常音の有無点検					○		
	器具の変色、変形、さび、破損の有無						○	
	照度測定							○
誘導灯	バッテリー切替え試験					○		
非常照明	蓄電池外観点検及び切替え試験					○		
避雷針設備	外部の損傷、さびの有無						○	
非常用発電機	タンクの燃料漏れと周囲の状況点検		○					
	燃料残量確認と補給				○			
	排ガス、吸排気スペースの点検				○			
	試運転立会い及びLCD画面確認、印字記録				○			
中央監視盤	ランプ点灯確認	○						
	用紙の残量確認と補給、リボンの取替え	○						
	各機械の発停動作と確認	○						
	スケジュール設定、デマンド入力の変更	○						
	警報の対応と処理	○						
	異常音、発熱の有無		○					
	盤、LCD画面の清掃		○					
	出力データの検討及び管理		○					
	外観の汚損、損傷の有無点検			○				
	設定・制御の検討及び動作試験				○			
一般放送及び非常放送設備	スピーカー音量設定及び変更	○						
	バッテリー、AC電源電圧点検			○				
	外観点検及び清掃				○			
	非常放送鳴動試験				○			
	火災報知機連動試験				○			
	カトリレー動作試験				○			
I T V装置	I T V設備の清掃	○						
	モニターテレビ画面の調整	○						
	カメラの外観点検			○				

駐車管制設備	機器動作及び回転灯の点検		○					
非常通話設備	トイレ、エレベーターの非常呼び出し通話の試験				○			
電気時計設備	表示時刻の確認、調整				○			
館内TV及び共聴装置	館内TV機器の外観点検						○	
	アンテナの外観点検						○	
直流電源装置	直流電源装置全般の点検、調整、清掃							○
	整流器外観点検及び整流器機能点検電圧・電流測定							○
	蓄電池外観点検及び蓄電池機能点検電圧測定							○

空調設備－1

機器名	作業項目	点検月日						
		都度	日常	週次	月次	隔月	6月	年次
加湿装置用補給水槽	槽内の汚れ、沈殿物、浮遊物の点検				○			
	損傷及び錆びの点検				○			
	電磁弁の作動試験					○		
	自動制御装置及び警報装置の点検						○	
	槽内の清掃							○
	水質測定（残留塩素・PH値）						○	
全熱交換器 (加湿器装置) (HEX)	フィルター、エレメントの清掃				○			
	吸込口、吹出口の点検				○			
	吸込口、吹出口、スマッシングの清掃					○		
	外観機能点検					○		
	給水トレーナの清掃						○	
	加湿エレメントの清掃						○	
	自動制御の機能と噴霧状態の点検						○	
	本体のスケールの清掃						○	
	外観機能点検						○	

給排水・その他設備－2

機器名	作業項目	点検月日						
		都度	日常	週次	月次	隔月	6月	年次
湯沸器（エコキュート）	固定金具及び固定ボルトの緩み、変形、腐食等の有無の点検							○
	外観における腐食、さび等の有無点検							○
	温度調節器の給湯温度の確認							○
	加熱防止器の作動確認							○
	配管の水漏れ、変形、腐食、損傷等の有無の確認							○
	弁、付属品の水道用減圧弁及び逃し弁の作動確認						○	
	弁、付属品のタイマー類の作動確認							○
冷水機	外観機能点検		○					
	冷水タンク洗浄				○			
衛生器具設備	水量調節、洗浄状態の確認	○						
	器具の漏水及び詰まりの修理	○						
	衛生器具の亀裂、破損、緩み点検		○					
	給排水洗浄管の漏水、詰まりの修理		○					
	外観機能点検						○	
消火器	外観点検				○			
雨水処理装置	各ポンプの動作確認			○				
	PH調整装置の薬注調整			○				
	消毒用調整装置の薬注調整			○				
	薬注タンク残量確認と補給			○				
	PH及び残留塩素測定			○				

エレベーター	室内クーラーの温度確認	○						
	敷居溝のゴミ、異物の点検		○					
	監視盤の表示灯確認		○					
	汚損、損傷の有無		○					
内外装等	窓、ドア、手すり等の点検補修	○						
	建築物外周の障害及び鳩害等の点検				○			
	建築物内外等の異物、損傷点検				○			
	盲人用点字案内板の点検				○			
検針	市水メーター、中水槽補給メーター（市水）		○					
	空調用ガスメータ（R1,2） 空調用中水メータ（夏季）		○					
	中水メーター（揚水）、雨水メーター				○			
	電力量メーター				○			
	一般用ガスメーター				○			
	テナント（電力量メーター、水道メーター）				○			
測定検査等	雑用水 残留塩素測定			○				
	雑用水 水洗便所用PH、臭気、外観検査			○				
	雑用水 水洗便所大腸菌検査					○		
	雑用水 散水、修景、清掃用水PH、臭気、外観検査			○				
	雑用水 散水、修景、清掃用水大腸菌、濁度					○		
	空気環境測定（館内11点、館外2点）					○		
	給湯水 水質検査 11項目（年2回）・5項目（年2回、初回適合なら次回省略可）、 消毒副生成物12項目（年1回）、 有機化学物質等7項目（委託初年度1回のみ）							○ ○
自動ドア	開閉動作及び異常の有無の確認		○					

施設管理全般

機器名	作業項目	点検月日						
		都度	日常	週次	月次	隔月	6月	年次
害虫消毒	害虫の防除						○	
	鼠属の防除						○	
施設管理全般	入退室管理	○						
	ドアロック解除及び入館後の業務、照明、エレベーター シャッター 旗揚げその他		○					
	中央監視盤及びI T Vの監視		○					
	点検時の関係会社への連絡		○					
	障がい者用駐車場及び駐輪場の管理	○						
	閉館後の業務、エレベーター、シャッターその他		○					
	館内巡回		○					
	ドアロックのセット		○					
	自動体外式徐細動器（A E D）点検		○					
書類	報告書（ビル管理日報、週次、月次、隔月、6ヵ月、年次、その他）							
	その他の提出書類（各種預かり書、ビル管理業務で必要な告知）							

空調設備－2

機器名	作業項目	点検月日						
		都度	日常	週次	月次	隔月	6月	年次
ヒートポンプエア	室外機の異常音、振動の有無		○					

コン (PAC)	フィルターの清掃				○			
	ドレンパン、ドレンの機能点検				○			
	吸込口、吹出口の点検				○			
	吸込口、吹出口、スマッシングの清掃					○		
	外観機能典型					○		
床暖房設備	運転状態の温度、圧力等の記録		○					
	ポンプの外観点検				○			
	シーズンイン、オフの外観機能						○	
給排気ファン	電動機の異常の有無		○					
	給排気ファンの騒音、振動の有無				○			
	吸込口、吹出口の点検				○			
	吸込口、吹出口、スマッシングの清掃					○		
	ダクトジョイント部の点検					○		
	ファンの点検及び清掃						○	
	Vベルト調整及び交換						○	
	シャフト、ベアリングの点検						○	
	連動装置の機能点検						○	
計器類	温度計、電流計その他の計器点検						○	

給排水・その他設備－1

機器名	作業項目	点検月日						
		都度	日常	週次	月次	隔月	6月	年次
直結給水ブースターポンプ	スイッチ位置及び電流、圧力の確認		○					
	水漏点検		○					
	本体の損傷及び腐食の有無		○					
	異常音、振動の有無		○					
	外観機能点検						○	
	圧力タンクの腐食、損傷、水漏れ等の有無						○	
	圧力タンクの封入ガスの圧力の確認						○	
雨水処理水槽・雨水貯留層（沈殿槽・沈砂槽含む）	槽内の汚れ、沈殿物、浮遊物の点検				○			
	損傷及び錆びの点検				○			
	雨水ピット内のスクリーン点検清掃				○			
	電磁弁の作動試験					○		
	自動制御装置及び警報装置の点検						○	
	槽内の清掃							○
	濾過機（濾過タンク・電動操作弁・接点付圧力計・流量計・エアー弁・塩素注入装置・PAC注入装置）の点検調整							○
	水中ポンプの点検調整							○
	水質測定（残留塩素・PH値）						○	
	設備の性能を維持するために必要な保守点検							○
汚水・雑排水槽	昆虫の発生状況の確認及び消毒				○			
	槽内の汚れ、沈殿物、浮遊物の点検				○			
	自動制御装置及び警報装置の点検						○	
	槽内の清掃						○	
枳類	排水口及びU字溝の清掃	○						
	昆虫の発生状況の確認及び消毒				○			
	枳内の沈殿物、汚れの点検清掃					○		
中水加圧ポンプ（上水・中水）	スイッチ位置及び電流、圧力の確認		○					
	水漏点検		○					
	本体の損傷及び腐食の有無		○					
	異常音、振動の有無		○					
	外観機能点検						○	
	圧力タンクの腐食、損傷、水漏れ等の有無						○	

	圧力タンクの封入ガスの圧力の確認							○	
水中ポンプ	スイッチ位置及び電流、圧力の確認		○						
(雨水・中水・汚水・雑排水)	機能点検							○	
	本体の損傷及び腐食の有無								○
消防設備ポンプ	スイッチ類の位置確認		○						
	電源表示灯、電圧、スプリンクラー圧力の確認		○						
	弁の開閉状態の確認		○						
	グランドパッキンからの水漏点検、調整及びパッキン交換		○						
	消火栓、補助散水栓の戸内点検					○			
	消防設備水槽の外観、機能点検						○		
	外観、動力作動点検							○	
	消防設備点検立会							○	
計器類	排水管の詰まり							○	
配管類	油汚れ、漏水の有無の点検						○		
	排水管排水状態の点検と詰まり修理						○		
	保温、ラッキングの点検							○	
	ピット、パイプスペース内の点検							○	
電気湯沸器	操作盤及び機器廻りの水漏れ点検					○			
	減圧弁の点検							○	