

(1)【建築物・建築設備保全業務】①

日常点検保守及び運転監視

一般事項

日常点検保守及び運転監視業務の概要

(建築物)

1巡回で目視、指触又は軽打等の方法で点検を実施し、異常の有無を確認する。

2異常を発見した場合には、同様な異常の発生が予想される箇所の点検を行う。

(建築設備)

1設備機器の運転監視及び巡回により目視、聴音、指触等の方法で点検を実施し異常の有無を確認する。

2異常を発見した場合には、同様な異常の発生が予想される箇所の点検を行う。

3電気室、機械室等の主要な設備機器の設置場所は1日1回巡視して異常の有無を確認する。

4施設の諸室用途及び利用者の快適さ等を考慮した運転監視業務計画書を作成し、それに従って各施設を適切な操作によって効率よく運転・監視する。

(運転・監視)

1日常点検保守及び運転・監視にあたっては、関連する機器類の制御を適切に行い、効率的かつ省エネルギー運転を行う。

(備品)

1目視、聴音、接触等の方法で点検及び異常の有無を確認する。

点検の範囲

1日常点検の対象部分、数量等は本計画書に記載する数量とします。

2電気室、機械室などの主要な設備機器の設置場所は1日1回巡視して異常の有無を点検する。なお、定められた対象部以外であっても、異常を発見した場合には館長に報告する。

運転・監視及び日常点検の結果に応じ、実施する保守の範囲は下記のとおりとする。

保守の範囲

1汚れ、詰まり、付着などがある部品又は点検部の清掃

2取り付け不良、作動不良、ずれなどがある場合の調整

3ボルト、ねじなどで緩みがある場合の増し締め

4消耗部品の交換及び補充

5接触部分、回転部分等への注油

6軽微な損傷がある部分の補修

7塗料、その他の部品補修（タッチペイント）、その他これらに類する作業

8消耗品の在庫管理

9保守で生じた廃棄物処理

運転監視の範囲

運転・監視の範囲は次のとおりとする。ただし、業務における運転・監視の対象設備等は特記によるものとする。

1設備機器の起動・停止の操作

2設備運転状況の監視又は計測・記録

3季節運転切り替え、本予備機運転切り替え

4運転時間に基づく設備計画保全の把握

資料等の整理・保管

機器の取扱説明書等、次に挙げるものの整理、保管を行う。

1設備機器の情報

障害等の排除

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、注意標識等の汚損、損傷等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。

日常点検保守作業スケジュール

作業	実施日	実施時間帯
日常点検	開館日	～9:00（機械室以外）

建築物

対象設備	数量・単位	周期
屋根（陸屋根）	1式	1/月以上
ルーフトレン・樋	1式	1/月以上
視聴覚障害者誘導ブロッ	1式	1/日以上
建具	1式	1/日以上
障害者用駐車スペース	1式	1/日以上

「1/日以上」は日に1回以上
「1/週以上」は1週間に1回以上
「1/2週以上」は2週間に1回以上
「1/月以上」は月に1回以上

建築設備

空調設備

対象設備	周期	数量・単位
冷熱源機器	1運転・監視記録	
	直焚吸収式冷温水発生機	1/週以上
	パッケージ型空気調和機	1/週以上
	2点検(起動前)（「1運転監視記録」の数量参照）	
	圧力計・温度計	1/週以上
	冷水・冷却水配管系統	1/週以上
	電源	1/週以上
		2基

対象設備	点検内容	周期	数量・単位
空気調和等関連機器	1ヘッダー	1/月以上	3基
	2冷却塔	1/週以上	2基
	3ユニット型空気調和機	1/月以上	3台
	4ファンコイルユニット	1/月以上	38台
	5ポンプ	1/週以上	7台
	6送風機	1/週以上	25台
	7全熱交換器	1/週以上	14台

給排水設備

対象設備	点検内容	周期	数量・単位
受水槽	1受水槽室	1/月以上	1基
	2受水槽本体	1/月以上	1基
	3マンホール	1/月以上	1基
	4ポンプ、バルブ類	1/月以上	1基
	5停滞水防止構造	1/月以上	1基
給水ポンプ		1/週以上	6台
グリストラップ		1/日以上及び1/週以上	1基

対象設備	検体採取場所	検査項目	測定基準値	周期
雨水利用設備（雑用水）	交流エリア衛生機械室	1PH値	5.8～8.6	1/週以上
		2臭気	異常でないこと	1/週以上
		3外観	殆ど無色透明であること	1/週以上
		4残留塩素	0.1mg/L	1/週以上
水質検査（飲料水）	交流エリア工房室	遊離残留塩素	0.1mg/L以上	1/日以上

中央監視制御設備

対象設備	周期	数量・単位
監視制御機器	1外観点検	1/日以上
	2装置、機器等	1/日以上

備品等

対象備品	周期
静寂エリア備品	書架（棚板）、ブックトラック、事務椅子、机椅子（読書テラス）、椅子（喫茶）
障害者サービス機器	点字プリンタ、拡大読書器、録音設備
入館者自動カウンター	入館者自動カウンター装置
AV機器	AV機器
交流エリア	映像機器、音響機器
その他	貸出ロッカー、シルムウォッチ、レジスター、スキャナー