

電気・機械設備等運転保守管理業務要領及び点検基準

1 運転保守管理業務

- (1) 業務の実施に必要な設備に付属する特殊工具及び既存の工具、また事前に承認した原材料や消耗品については甲の負担とするが、その他のものについては、乙の負担とする。
- (2) 業務実施に当たり、前月 25 日までに別添点検項目に従った 1 カ月分の業務実施計画を、甲に提出すること。又、1 カ月毎に点検項目に準じた各点検記録表を業務実施報告書とともに、速やかに提出すること。
- (3) 風水害等の気象情報に基づき、甲から非常召集の要請があった場合は、直ちに参集し、風水害に備えること。この場合の経費は、乙の負担とする。
- (4) 不慮の事故等を発見した場合、又は甲により緊急連絡を受けた時は、最善の手段で復旧作業にあたり、復旧後直ちに甲まで書面により事故報告をすること。
- (5) 点検項目のうち、法的手続きを要するものについては、甲の了解を得て行うこと。
- (6) 日々の計測を要する（電気・ガス・水道などの使用量）測定結果については、業務日報に記載し、翌開館日に速やかに甲に提出すること。

2 運転保守管理業務概要

会館に設置してある電気設備・空調設備・給排水衛生設備及び消防設備等（別添設備概要に示す。）の運転制御・保守管理業務を関係法規に準拠し、次のとおり行う。

(1) 運転監視制御業務

各設備の運転監視制御は、事務室に設置された中央監視盤により、各種設備機器類の始動・停止・適正運転の保持・運転状態の監視・制御操作を行う。

機械運転中は、常に監視して負荷の変動に注意しながら機械の容量に応じた運転を行い各機器の機能を十分に發揮しうるように常に良好に保持する。

(2) 各設備保守管理業務

各施設の保守管理業務は、別表に基づき巡視点検・調整・整備・測定等を行うこととし、設備管理業務計画を甲に提出し、甲の承認を得て計画的に行う。

(3) 記録等管理業務

日常巡視点検記録・定期点検記録・補修工事記録及び運転日誌等の保守管理に関する業務並びに関係図面、取扱説明書、カタログ、機械台帳、工具類の保管管理に関する業務を行う。

(4) その他の業務

- ① 電気・ガス・水道等の節減管理を行う。
- ② 本仕様書に基づく小修理・応急処置・電球の取替え等を行う。但し外壁等・特殊な修繕は除く。
- ③ 各設備機器の関連工事の立会い、関係官公署への手続きに伴う関係書類の作成・関係業者への連絡等甲との連絡を密にしてこれにあたる。
- ④ 改正フロン類法(平成 27 年 4 月施行)に基づく、空調機の簡易定期点検を年 4 回行い、報告書を提出する。

3 電気操作保守業務要領（一般事項）

(1) 電気設備関係

- ① 各種計器類・機械類の監視及び点検
- ② 電力需要に応じ、各機器・主回路等の投入、遮断操作
- ③ 各機器・継電器・母線等、常に最良の機能を保つため目視点検・調整・整備・清掃を行う。
- ④ その他、保安規程に基づく点検等の作業を行う。

(2) 非常用予備発電装置関係

- ① 停電時の運転操作・定期試運転操作をし、その都度、運転状態・計器類の記録を行う。
- ② 定期試運転（無負荷運転）を月1回行う。
- ③ 発電機の機能を十分發揮するように点検・調整・整備・清掃を行う。
- ④ 原動機及びその付属設備機器等については、試運転の都度整備し、その他月1回点検・整備・清掃を行う。
- ⑤ その他、保安規程に基づく点検等の作業を行う。

(3) 動力設備関係

- ① 運転操作は、主にその設備の担当者が行い、それに伴う電力の変動・送電操作の監視を行う。
- ② 各設備に支障をきたさないように清掃し、発電機及びそれに付随するものの巡視・点検・調整・整備・記録を行う。
- ③ その他、保安規定に基づく点検等の作業を行う。

(4) 電灯・電力・舞台等幹線・配管・配線設備関係

- ① 電源供給回線・操作・監視回路巡視点検
- ② 各負荷施設に影響のないよう機能を十分保持させること
- ③ 水・熱・振動等異常の発生しやすい箇所については十分注意すること
- ④ その他、保安規程に基づく点検等の作業を行う。

(5) 電灯・照明施設

- ① 各部所の点滅操作及び不点調査を行う。
- ② 電灯・照明設備の巡視点検・不良品の交換・清掃員による照明器具清掃の立会い
- ③ 不良品交換等については記録し報告する。
- ④ 照明・音響・機構・映写設備の機能保持は、甲との協議によって巡視点検を行う。
- ⑤ その他、保安規程に基づく点検等の作業を行う。

(6) その他電気設備概要に示す各種の電気設備関係

各種設備の機能保持は、専門業者に委託して行うが、日常の保守及び巡視点検を行う。

(7) その他

- ① 乙は、この業務の実施にあたって、電気設備の事故・破損及びその他の障害が発生した場合や、機械類の紛失、盗難等に遭った時は速やかに甲に報告し、甲との協議によって処置する。但し緊急やむを得ない場合は、応急処置をし直ちに報告すること。軽易な工事は、甲と協議して、乙の電気工事士をもって関係法規等を遵守して施工する。
- ② この要領に定めのない事項については、甲・乙で協議する。

4 機械運転保守業務要領（一般事項）

（1）空調・換気及び排煙機器設備

- ① ファン・ベアリング・ベルト・フィルター並びに伝導装置等付属設備の点検調整整備を行う。（運転中は毎日 1 回以上）
- ② 異常音・過負荷が甚だしい時は、直ちに運転を停止し、甲に連絡して両者で原因の調査を行い処置する。
- ③ ファン用ベアリングの異音等の注意及び吹出し口、吸込み口の清掃並びにグリス・フィルターの洗浄・ポンプの整備は定期的に行う。
- ④ 空調機内外及び換気設備の軽易な錆・腐食等発生箇所の手入れを行う。
- ⑤ 各種配管等の保冷保温材の剥落・弁類の漏水・破損・腐食の点検を行い軽易なもののは補修する。

（2）給水衛生設備

- ① 各種ポンプのグランド部分及び水栓類のパッキン等から漏水がある場合は、グランドパッキン等の交換・機器の調整を行い、場合によっては分解修理を行う。
- ② ポンプの異常音・異状振動・過負荷等に注意し、異常を認めた場合は、甲に連絡し、両者が原因を調査して処置する。
- ③ 漏水により汚れ及び錆等が発生した場合は汚れを除去し、清掃の後塗装を行う
- ④ 各種水槽は、水位の状況及び水の汚れの状態等を毎日点検し、異常があるときは直ちに甲に連絡して両者立会いで処置する。
- ⑤ 衛生陶器・流し場等の詰まり、漏水修理はその都度行う。
- ⑥ トイレ内・床排水トラップの清掃及び水補給は適時に行い、便器排水部の詰まり状態を点検する。
- ⑦ 法に定められた水質基準に適合する水を供給する為、残留塩素の測定は週 1 回行う。

（3）消防設備

- ① 消防設備全般については、日常の巡回保守点検を行う。
- ② 室内消火栓は、周囲の障害物の点検、除去及び消火栓箱並びに内部のバルブ・ホース・ノズル等の外観点検を毎日 1 回行う。
- ③ 消火器設置場所の確認及び消火剤の漏れ転倒・放出の有無を月 1 回行う。

（4）その他の事項

- ① 乙は、この業務実施上機械の事故並びに衛生器具類の破損・盗難その他災害が発生した場合は応急措置を行い、甲にその処置、事故原因について速やかに報告する。
- ② この要領に定めのない事項については、甲・乙で協議する。

5 電気設備点検基準

項目 対象	外部一般点検	
	周期	点検箇所・ねらい
受変電設備	断路器	1月 受と刃の接触・加熱・変色・緩み
		1月 汚損・異物付着
		1月 その他必要事項
	遮断機 開閉器類	1月 外観点検・汚損・硝子・空気・油漏・亀裂・過熱・発錆・損傷・異常
		1月 指示・点灯・異臭
		1月 その他必要事項
	母線	1月 必要により特定部位のものについて行う
	受電用 変圧器	1月 本体の外部点検・漏油・損傷・汚損・変形・緩み・発錆・腐食・振動・音響・油量・温度
		1月 付属装置の点検・動作状態・取付状態
		1月 その他必要事項
	計器用 変成器	1月 外部損傷・腐食・発錆・変形・汚損・油漏れ・油量・温度・音響・ヒューズの異常
		1月 その他必要事項
		1月 避雷器
	配電盤	1月 外部の損傷・亀裂・緩み・汚損
		1月 その他必要事項
		1月 計器の異常・表示札・表示灯の異常
	配電盤	1月 操作・切替開閉器等の異常
		1月 その他必要事項
	電力用コンデンサー	1月 本体外部点検・漏油・汚損・音響・振動
	受電設備全般	毎日 巡視点検
配電設備・屋外電線路を含む	断路器・遮断機・開閉器類	1月 受変電設備と同じ
	その他付属設備	1月 必要により特定範囲のものについて行う
	電線及び支持物	1月 電線高さ及び他の工作物・樹木との離隔距離
		1月 標識・保護柵の状況
		1月 ヘッド・接続部分等の過熱・損傷
	ケーブル	1月 敷設部の無断掘削
		1月 標識・他物との離隔距離
	照明設備	1月 不良・汚損・異音等
	配線	1月 開閉器の点検・湿気・塵芥等に注意
非常用予備発電装置	原動機関係	1月 燃料系統からの漏油及び貯留
		1月 機関の始動停止
		1月 始動用エアタンクの圧力点検
	発電機関係	1月 電動機その他回転機と同じ
	配電盤	1月 計器の異常・表示札・表示灯の異常
		1月 操作・切替開閉器等の異常
		1月 その他必要事項

6 空調・給排水設備等点検基準

区分	点検内容	点検周期			
		毎日	週	月	年
空調機 (マルチエアコン ルームエアコン含む)	圧縮機の異音・振動・有無の点検	○			
	エアーフィルターの汚れ・付着物・破損の点検			○	
	各種フィルターの取替え・洗浄				○2/年
	冷却コイルの外部点検				○2/年
	空調機内外部・汚れの点検・清掃				○2/年
	吹出口・換気口・汚れの点検・清掃				○2/年
	送風機外部の一般点検			○	
	各ゲージ・メーターの点検	○			
衛生陶器	亀裂・破損、取付け緩み等の点検				○2/年
	水栓及び接合部等の水漏れの点検				○2/年
	排水状態の点検				○2/年
	詰まり除去・漏水修理 (小修繕)	○	随時		
	尿石の除去				○2/年
給水・消火ポンプ	圧力・定格電流及び作業確認		○		
	異音・振動の点検		○		
	グランドの漏水量適否の点検			○	
	装置各部の注油			○	
	装置の損傷・発錆・付着物・漏水等の点検			○	
	自動制御装置の点検			○	
	消防用水源・水槽等の点検・作動確認			○	
受水槽	給水栓の残留塩素測定		○		
	定水位弁・ボールタップの作動確認				○1/年
	槽内の堆積物及び汚れの点検				○1/年
	警報装置の作動確認				○1/年
	発錆及び損傷の確認			○	
	受水槽清掃 (法による清掃)				○1/年
フラッシュバルブ	詰まり・汚れの点検				○2/年
	水量調整・水漏れ点検				○2/年
	詰まり除去・漏水修理 (小修繕)	○	随時		
排水管、排水枠	枠内の沈積物及び汚れの点検				○2/年
	枠内の昆虫の発生状態の点検			○	
	水漏れの点検・排水状態の点検				○2/年
	詰まり除去・漏水修理 (小修繕)	○	随時		
	雨水最終枠内スクリーンの点検及び塵の除去			○	
給水設備	各蛇口パッキンの交換	○	随時		
ガス給湯器	事故時の応急処置・原因調査	○	随時		
スプリンクラー設備	事故時の応急処置・原因調査		随時		

