

電気機械設備運転保守管理業務要領

1. 運転保守管理業務概要

地場産業振興センターに設備してある電気設備、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、甲の指示に従い次の通り行う。

①運転監視制御業務

各設備の運転監視制御は、委託管理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。

②エレベーター電源スイッチの始動と最後の静止操作及び非常時又は、停電時の操作を行う。

③各設備の保守管理業務は、別表に基づき巡視点検、調整整備、測定等を行うこととし、保守管理業務計画書を作成し、甲の承認を得て計画的に行う。

④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。

⑤その他の業務

①ガス、電気、水道等の節減管理を行う。

②本仕様書に基づく小修理、応急措置、電球の取り替え等を行う。但し、外壁等特殊な場所の修繕は除く。

③各設備機器の関連補修委託工事の立ち会い、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監督員との連携を密にしてこれにあたる。

2. 電気操作保守業務要領（一般的事項）

（1）電気設備関係

①各種計器類、機器類の監視及び点検

②電力需要に応じ、低圧の各機器、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持するよう巡視点検、調整、整備清掃を行う。

④その他保安規定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、保安規程に基づく点検等を行う。

(4) 電灯、動力、舞台等幹線、配管、配線設備関係

①電源供給回路、操作・監視回路巡視点検

②各負荷設備に影響のないよう機能を十分保持させること。

③特に水、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。

④その他、保安規程に基づく点検等を行う。

(5) 電灯・照明設備

①各部所の点滅操作及び不点調査を行う。

②電灯の照明設備の巡視点検、不良品の交換、清掃作業員による照明器具清掃の立ち会い。

③不良品の交換等については記録し、報告する。

④音響、舞台機構、映写設備の機能保持は、監督員の指示従って巡視点検を行う。

⑤その他、保安規程に基づく点検等を行う。

(6) その他電気設備概要に示す各種の電気設備関係

①各種設備の機能保持は、専門業者に委託して行うが、日常の保持及び巡視点検を行うこと。

(7) その他

①受託者は、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、速やかに監督員に報告し、その指示を受けて措置する。但し、緊急やむを得ない場合は応急措置をし、直ちに報告すること。

②軽易な工事は、監督員の指示により、乙の電気工事士をもって関係法規等を厳守して施行する。

③運転時間は、甲と協議して決定する。

④この要領に定めのない事項は甲の指示に従う。

⑤業務員（予備要員を含む。）は、事前に経歴書を提出して甲の承認を受けた後、名簿を提出すること。やむを得ず移動した場合も同様とする。

⑥業務員について、甲が不相当と認めた場合は、その者を乙と協議して他のものと交替させることができる。

⑦乙は、毎月の勤務予定表を作成し、前月の25日迄に甲に提出すること。

3. 機械運転保守管理業務要領

①機械運転中は、常時監視し、負荷の変動に注意し、機械の容量に応じた運転を行い、各機器の機能を十分発揮し常に良好に保持する。

②別表の通り点検する。

4. 機械運転保守業務要領（一般的事項）

(1) 冷温水発生機設備

- ①冷温水機の操作運転と付属設備の機能保持を行う。
- ②各系統別の自動装置を十分理解し、起動時運転中及び停止時の機械の監視を行う。
- ③運転中は負荷変動に注意し、安定な運転を監視し、異常を認めた時は、直ちに運転を停止し、監督員に連絡する。
- ④常時、直ちに運転できる状態を保持する。
- ⑤定期的に自動装置を点検し、異常が認められた時は直ちに監督員に連絡する。
- ⑥クーリングタワーのファンの状態は毎日点検し、異常温、モーター過負荷が甚だしい時は、運転を中止し、監督員に連絡し両者により原因を調査して処置する。
- ⑦定期的に水槽内及び散水盤の汚れに注意し、スケール、スライム等の発生があれば除去する。
- ⑧軽微な塗装の剥れ、錆は適時補修する。
- ⑨クーリングタワーの強ブロー用導電率センサーの清掃を定期的に行う。
- ⑩シーズンイン前にクーリングタワー水槽等の清掃及び手入れを行う。

(2) 空調、換気及び排煙機器設備

- ①ファン、ベアリング、ベルト及びフィルター並びに伝導装置等付属設備の点検調整設備を行う。(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、監督員に連絡し、両者により原因を調査して処置する。
- ③ファン、ベアリングの注油及び吹き出し口、吸い入れ口の清掃並びに外気、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、腐蝕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、腐蝕の点検を行い、軽易なものは補修する。

(3) 給排水衛生設備

- ①各種ポンプ及び水栓類のグランド部分ならびにパッキン等から漏水があったら、パッキンの交換、機器調整を行い、場合によっては分解手入れを行う。
- ②ポンプの異常温、異常振動、過負荷等に注意し、異常を認めたら監督員に連絡して、両者により原因を調査して処置する。
- ③漏水により汚れ、錆等が発生した場合は、汚れを除去し、清掃及び塗装を行う。
- ④各種水槽は、水位の状況及び水の汚濁の状態等を毎日点検し、異常がある時は、直ちに監督員に連絡して両者立ち会いで処置する。
- ⑤衛生陶器、流し場等のつまり、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行い、小便器排水部のつまりの状態を点検する。
- ⑦法に定められた水質基準を適合する水を供給するため残留塩素の測定は週1回行い、また滅菌装置の点検整備を行って適正な運転を行う。

(4) 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屋内消火栓は、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

ル等の機器点検を毎日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、放出の有無を毎月1回行う。

(5) その他の事項

①冷暖房空調給排水設備等の関係でこの要領に定めない事項については、甲の指示に従う。

②受託者は、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、施設管理者にその処置、事故原因について速やかに報告する。