

設備管理基準

機 器 名	作 業 項 目 等	点 検 周 期						
		時	日	週	月	2ヶ月	6ヶ月	都年度
自家用発電装置	・燃料タンクの点検	●						
	・発電機軸受油量の点検注油				●			
	・保守運転				●			
	└ 計測指示値の確認記録、振動 異音、異臭の有無の点検 電圧、周波数の確認記録							
	・主オイルタンクの油量点検				●			
	・排気管、消音器の外観点検				●			
蓄電池設備	・液量、液温の点検			●				
	・蓄電池及び触媒栓の掃除				●			
	・端子部の緩みの点検、締付				●			
	・架台の損傷腐食の有無点検					●		
	・電圧の測定記録			●				
	・充電器盤の外観の汚損、損傷の有無の点検				●			
	・充電器盤の表示灯の点灯確認			●				
	・充電器盤の電圧、電流の適否の点検、調整			●				
中央監視装置	・外観の汚損の有無の点検			●				
	・信号灯表示灯の点検確認	●						
	・入出力制御装置の点検				●			

機 器 名	作 業 項 目 等	点 検 周 期						
		時	日	週	月	2ヶ月	6ヶ月	都年度
中央監視装置	・各継電器盤フィルターの掃除				●			
	・コントロールデスクの掃除			●				
	・タイプライターのリボン点検及び取替							●
	・タイプライターの打ち出し状態の点検				●			
	・自動日報用紙の取付							●
	・自動日報記録紙のファイル	●						
	・デマンド時間の調整				●			
	・タイムスイッチ時間差点検			●				
	・タイムスイッチ調整連絡							●
	・A T S スケジュールチェック			●				
	・A T S スケジュール変更							●
	・A T S 年間スケジュール組み入れ							●
	・ローカル盤点検				●			
照 明 設 備	・照明器具の汚損変色錆変形の点検					●		
	・管球及びグローランプの交換							●
	・リモコントランスの発熱の有無の点検				●			
	・誘導灯の切替え点灯の点検				●			
	・照度測定							●

機 器 名	作 業 項 目 等	点 検 周 期						
		時	日	週	月	2ヶ月	6ヶ月	都年度
照 明 設 備	・ 外部点検						●	
放 送 設 備	・ 非常用放送鳴動テストの立会						●	
	・ 火災報知機との連動テストの立会						●	
	・ システムダイムコントロールの点検の立会						●	
	・ マガジンセットの交換							●
	・ 電圧表示灯の点検					●		
	・ 蓄電池の点検（蓄電池設備に準ず）			●				
電 気 時 計	・ 掃除					●		
	・ 電圧標示灯及び指針の点検					●		
出 退 表 示 装 置	・ 蓄電池の点検（蓄電池設備に準ず）				●			
	・ 動作テスト				●			
身 障 者 用 非 常 押 釦	・ 動作点検						●	
非 常 通 話	・ 通話テスト			●				
非 常 照 明	・ 非常照明の切替え点灯確認（球切の点検）						●	

機 器 名	作 業 項 目 等	点 検 周 期						
		時	日	週	月	2ヶ月	6ヶ月	都年度
防 災 盤	・ 導電試験						●	
	・ 電圧及び表示灯の点検		●					
火災報知器	・ 蓄電池の点検（蓄電池設備に準ずる）			●				
	・ 外観点検					●		
検 針	・ 取引メーター検針立会い					●		
	・ 子メーター検針記録					●		
吸収式冷温水発生機	・ 臭化リチウム溶液の濃度と量の確認			●				
	・ 冷温水、冷却水温度の確認		●					
	・ 冷媒ポンプ、吸収液ポンプ作動点検		●					
	・ 配管等に漏れのないことの確認			●				
	・ 機内真空度の点検（運転中）として連成形確認		●					
	・ ケーシング、保温材等の損傷点検				●			
	・ マグネットスイッチの接点部の点検							●
	・ 煤煙濃度確認		●					
	・ 制御関係として操作回路点検の立会				●		●	●
	・ 制御関係として容量制御作動点検の立会				●		●	●

機 器 名	作 業 項 目 等	点 検 周 期						
		時	日	週	月	2ヶ月	6ヶ月	都年度
吸収式冷温水発生機	[温度調節器の比例差設定値、作動点検、 吸収液制御弁の作動、リンクのゆるみ 点検] ・ ガス配管、安全遮断弁など燃焼設備よりガス漏れのないことの確認 ・ 燃焼設備として、パイロットバーナ点火及びパイロットバーナへの直火の確実性確認							
氷蓄熱装置	・ エアポンプの異常回転、発錆、異常音、吐出圧の確認 ・ エアポンプVプーリーの点検清掃 ・ エアポンプVベルトの点検調整 ・ エアポンプモーターベアリング点検注油 ・ コイルスケール発錆の点検清掃 ・ 水槽汚れ、スケール、発錆の点検清掃 ・ 配管類に破損がないかどうか確認 ・ 自動制御機能確認 ・ 各温度、圧力の確認 ・ 装置の運転状況点検							

機 器 名	作 業 項 目 等	点 検 周 期						
		時	日	週	月	2ヶ月	6ヶ月	都年度
蒸 気 ボ イ ラ ー	・ 蒸気圧力の確認 ・ 温度計、水高計、圧力計、水面計の確認 ・ 補給水ポンプ作動点検 ・ 燃料温度、圧力及び流量確認 ・ 燃焼空気、温度及び風圧、排ガス温度確認 ・ 煤煙濃度確認 ・ 配管等に漏れのないことの確認 ・ ケーシング、保温材等の損傷点検 ・ 管台及び付属品取付け状態の確認 ・ 安全装置の機能点検 ・ 制御盤の機能点検							
熱 交 換 器	・ 損傷、水漏れの点検 ・ 水温、水頭圧、蒸気圧の確認							
煙 導 及 び 煙 突	・ 損傷の有無の点検 ・ 煙突下部の水溜りの点検 ・ 灰、ちりの堆積の度合の点検							

機 器 名	作 業 項 目 等	点 検 周 期						
		時	日	週	月	2ヶ月	6ヶ月	都年度
冷 却 塔	・ 冷却塔水槽内の汚れ、腐食の点検及び清掃					●		
	・ 送風機の機能確認(規定電流及び正常運転)		●					
	・ 羽根車等、損傷、錆、腐食の点検					●		
	・ 補給水、フロート弁作動点検			●				
薬 注 装 置	・ 槽内の汚損、破損の点検と清掃					●		
	・ ポンプ正常運転の確認		●					
	・ 各配管の漏洩の有無点検		●					
	・ 薬液の適正管理		●					
	・ 薬液の補充							●
送風機及び排風機	・ 電動機の異常の有無の点検		●					
	・ 規定電流及び正常運転の確認		●					
	・ 羽根車ケーシングの汚れの点検					●		
	・ 振動、異音の有無、ボルトの緩みの点検			●				
	・ 錆、腐食の点検					●		
	・ 駆動用ホイール軸取付け状態の点検					●		
	・ 駆動用Vベルトの伸張度の点検			●				
	・ 軸受温度並びに給油状態の点検		●					

機 器 名	作 業 項 目 等	点 検 周 期						
		時	日	週	月	2ヶ月	6ヶ月	都年度
送風機及び排風機	・ 潤滑油の老化の点検					●		
全熱交換器	・ ロータエレメント変形損傷の有無					●		
	・ ロータエレメント汚れ状態の点検					●		
	・ ベルト摩耗損傷の有無の点検					●		
	・ 軸受変形の有無の点検					●		
	・ 電動モーター類の絶縁抵抗の計測						●	
	・ ケーシング本体の破損変形錆等の有無の点検						●	
	・ フィルター取替清掃					●		
	・ 送排風機運転電流電圧の点検						●	
水熱源ヒートポンプ パッケージ	・ 送排風機電動機及び軸受部分の異音、振動の有無の点検					●		
	・ 送風機の騒音、振動、機能の点検					●		
	・ コイルの外部点検					●		
	・ ドレンのつまり点検					●		
	・ エアーフィルターの汚れの点検及び取替					●		
	・ 温度設定							●
空 気 調 和 装 置	・ エアーフィルターの汚れ、付着物破損の点検及び清掃					●		

機 器 名	作 業 項 目 等	点 検 周 期						
		時	日	週	月	2ヶ月	6ヶ月	都年度
空 気 調 和 装 置	・ 温湿度感知器、ボリュームダンパ及び防火ダンパの機能点検						●	
	・ ケーシング取付け部、保温の破損の点検						●	
	・ 吹出口、還気口の汚れ点検						●	
	・ 自動制御機器の機能点検					●		
	・ 空調機内部及びダクト内部の汚れの点検						●	
	・ 各種自動弁の機能点検					●		
ファンコイルユニット	・ 送風機の騒音、振動、機能の点検					●		
	・ 冷温水コイルの外部点検					●		
	・ ドレンパイプのつまり点検					●		
	・ エアーフィルターの汚れの点検、清掃					●		
	・ 温湿度制御装置作動確認、温度設定							●
冷水、冷温水、冷却水 熱源水循環装置	・ コイル表面の汚れの有無					●		
	・ 膨張水槽内外の腐食の有無					●		
	・ 膨張水槽の清掃						●	
	・ ポンプの電流値の確認	●						
	・ 圧力計の指示値の確認	●						
	・ 回転部、しゅう動部、可動部の異常の有無	●						

機 器 名	作 業 項 目 等	点 検 周 期						
		時	日	週	月	2ヶ月	6ヶ月	都年度
冷水、冷温水、冷却水 熱源水循環装置	・ 油量の適否及び注油					●		
	・ グランドよりの滴下水量の適否	●						
	・ 配管系の損傷、錆、漏水の有無				●			
	・ バルブの機能確認						●	
ホットウェルタンク	・ 内外の腐食の有無						●	
	・ 水位の確認	●						
	・ 水槽の確認、清掃							●
フラッシュタンク	・ 外観の異常の有無の点検			●				
	・ 圧力計の指示値の確認	●						
ヘッダー	・ 外観の異常の有無の点検			●				
	・ 温度計、圧力計の指示値の確認	●						
フィルター、ファンフィルター、ファンフィルターコイルユニット	・ フィルターの汚れの点検					●		
	・ 送風機の異常の有無の点検						●	
	・ コイルの外部点検						●	
コンベクタ	・ 外観の異常の有無の点検				●			
	・ コイル、配管系の異常の有無の点検				●			

機 器 名	作 業 項 目 等	点 検 周 期						
		時	日	週	月	2ヶ月	6ヶ月	都年度
加 湿 ユ ニ ッ ト	・ 外観の異常の有無の点検				●			
	・ 配管系、付属品の異常の有無の点検				●			
電 気 ヒ ー タ ー	・ 外観の異常の有無の点検				●			
	・ サーモ設定値の確認				●			
C A V	・ 正常運転の確認				●			
パッケージ型空調機	・ 圧縮機の異音、振動の有無の点検	●						
	・ 送風機の羽根車ケーシングの汚れ点検	●						
	・ 電動機の正常運転及び電流の確認	●						
	・ 自動制御装置の機能点検と調整				●			
	・ エアークフィルターの汚れの点検及び清掃				●			
	・ 各種配管、冷却コイル外部点検					●		
	・ 付属機器の損傷、腐食の点検				●			
高 架 水 槽	・ 槽内の堆積物及び汚れの点検						●	
	・ 警報装置の作動確認					●		
	・ 発錆及び損傷の点検					●		

機 器 名	作 業 項 目 等	点 検 周 期						
		時	日	週	月	2ヶ月	6ヶ月	都年度
受 水 槽	・ 槽内の堆積物及び汚れの点検						●	
	・ 警報装置の作動確認						●	
	・ 発錆及び損傷の点検						●	
	・ ボールタップの作動点検					●		
給 湯 用 膨 張 水 槽	・ 水槽内外の腐食の有無						●	
	・ 水槽の清掃						●	
雑排水槽、汚水槽及び湧水槽	・ 槽内の汚れ、沈積物、浮遊物の点検		●					
	・ 警報装置の作動確認		●					
	・ 昆虫の発生状態の点検				●			
グリストラップ(厨房内側溝を含む)、スクリーン槽及び排水枥	・ 沈積物及び汚れの点検・清掃				●	4回		
	・ 昆虫の発生状態の点検				●			
排 水 管	・ 水漏れの点検						●	
	・ 排水状態の点検						●	
揚水ポンプ	・ 圧力、電流値及び作動確認		●					
	・ 異音、振動の点検		●					
	・ フート弁の機能確認						●	

機 器 名	作 業 項 目 等	点 検 周 期						
		時	日	週	月	2ヶ月	6ヶ月	都年度
汚水ポンプ、排水ポンプ 湯水ポンプ、給湯ポンプ 給水ポンプ	・ 注油 ・ 自動制御装置の点検 ・ 圧力、電流値及び作動確認 ・ 異音、振動の点検				●		●	
貯湯式電気湯沸器	・ 湯沸器、接続部配管パッキンの水漏れの有無点検 ・ 自動給水弁の作動良否の点検 ・ サーモスタットの点検				●			
洗 面 器	・ 亀裂、破損、取付けの緩みの点検 ・ 水栓及び接合部等より水漏れの点検 ・ 排水状態の点検					●	●	
小便器及び大便器	・ 亀裂、破損の点検 ・ 水漏れの点検 ・ 排水状態の点検					●	●	
消火用水源	・ 関係水槽の水量確認				●			
スプリンクラーポンプ	・ 圧力電流値及び作動確認 ・ 異音、振動の点検					●		

機 器 名	作 業 項 目 等	点 検 周 期						
		時	日	週	月	2ヶ月	6ヶ月	都年度
スプリンクラーポンプ	・ フート弁の機能点検 ・ グランドパッキンよりの水漏れ点検及び取替 ・ 注油 ・ 自動制御装置点検 ・ カップリングの点検 ・ 能力確認						●	
連結送水管設備	・ 漏れ、変形、損傷等の異常の有無確認 ・ 格納状態の確認					●		
二酸化炭素消火設備	・ 装置の異常の有無確認					●		
厨房用粉末自動消火装置	・ 装置の異常の有無確認					●		
ガ ス 設 備	・ ガス使用機器、配管ガス漏れの点検 ・ ガス検知器の作動確認					●		
厨 房 設 備	・ 水漏れ、排水状態の点検 ・ フード、グリスフィルターの汚れの点検、清掃					●	●	
薬品排水処理設備	・ 装置の運転状況確認		●					

機 器 名	作 業 項 目 等	点 検 周 期						
		時	日	週	月	2ヶ月	6ヶ月	都年度
医 療 ガ ス 設 備	・ 各機器、器具の異常の有無確認、記録 ・ 装置の運転状況確認		●					
			●					
中 央 集 塵 設 備	・ 各機器、器具の異常の有無確認 ・ 装置の運転状況確認				●			
			●					
プ ー ル 冷 蔵 庫 設 備	・ 装置の異常の有無確認 ・ 装置の運転状況確認				●			
			●					
医 療 用 水 設 備	・ 装置の異常の有無確認・使用状況確認			●				
灯 油 タ ン ク	・ 装置の異常の有無確認、記録 ・ 警報装置の作動確認		●					
					●			
陰 圧 個 室 (6階)	・ 装置の異常の有無確認、記録							●