

設備保守管理業務点検基準書

I .設備管理業務基準

I - 1. 電気設備(設備管理)

点検項目		周期	点検内容	備考
機器名称	点検箇所			
分電盤 動力盤	分電盤	2回/年	盤の取付け状況(支持ボルトの緩み)を確認する。	
		2回/年	異常音の有無を確認する。	
		2回/年	各開閉器の開閉状態を確認する。	
		2回/年	汚損、損傷、腐食、脱落、過熱の有無を確認する。	
		2回/年	導電接続部の緩みの有無を確認する。	
	動力盤	2回/年	盤の取付け状況(支持ボルトの緩み)を確認する。	
		2回/年	異常音、発熱、異臭、変色の有無を確認する。	
		2回/年	コンデンサの液漏れ、ふくらみの有無を確認する。	
		2回/年	汚損、損傷、腐食、脱落、過熱の有無を確認する。	
		2回/年	導電接続部の緩みの有無を確認する。	
直流電源装置	整流装置	1回/日	表示灯類の点灯状態を確認する。	
		1回/週	操作、切替スイッチの状態を確認する。	
	蓄電池	1回/日	蓄電池の総出力電圧を確認する。	
		1回/週	蓄電池の損傷、液漏れ、汚損の有無を確認する。	
		4回/年	蓄電池の電解液面を確認し、最高・最低液面線内にあることを確認する。(制御弁式を除く)	
		2回/年	蓄電池の比重測定を行ない管理基準値内か確認をする。(制御弁式を除く)	
2回/年	蓄電池の電圧測定を行ない管理基準値内か確認をする。			
照明器具	本体	1回/年	反射板、枠の汚損、損傷、さび及び変色の有無並びに取付け状況を確認する。	
		1回/年	ルーバー及び照明カバーの汚損、破損、変色の有無を確認する。	
		1回/年	光源の異常なちらつきの有無を確認する。	
	安定器	1回/年	点灯時の異常音の有無を確認する。	
緊急呼出装置	外観	都度	不具合対応措置	
インターホン設備	各部	都度	不具合対応措置	
ITV設備	各部	都度	不具合対応措置	
入退室管理	各部	都度	不具合対応措置	
駐車管制設備	各部	都度	不具合対応措置	
時計、放送設備	各部	都度	不具合対応措置	

I-2. 空調設備(設備管理)

点検項目		周期	点検内容	備考
機器名称	点検箇所			
熱交換器 ヘッダー	本体	1回/日	異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		1回/日	異臭、漏れ、過熱、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
		1回/日	温度、圧力に異常がないことを確認する。	
開放式膨張タンク	本体	1回/月	異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		1回/月	異臭、漏れ、過熱、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
全熱交換器	本体	1回/月	運転時に異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		1回/月	異臭、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
	吹出口	1回/月	汚れ、破損の有無を確認する。	
	操作盤	1回/月	表示灯の点灯状態を確認する。	
空気調和機	本体	2回/年	運転時に異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		2回/年	異臭、漏れ、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
	送風機	2回/年	羽根車の汚れ、さび、腐食、変形の有無を確認する。	
		2回/年	ベルトの緩み、摩耗、損傷の有無を確認する。	
	熱交換器	2回/年	汚れ、腐食、変形、破損の有無を確認する。	
	動力制御盤	6回/年	表示灯の点灯状態を確認する。	
ファンコイルユニット	本体	2回/年	運転時に異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		2回/年	異臭、漏れ、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
	送風機	2回/年	羽根車の汚れ、さび、腐食、変形の有無を確認する。	
	吹出口	2回/年	汚れ、破損の有無を確認する。	
	操作盤	2回/年	表示灯の点灯状態を確認する。	
		2回/年	風量切替えの作動の良否を確認する。	
加湿装置	点検	1回/月	汚れ、漏水の有無を点検する。	
		1回/月	腐食及びボルトの緩みの有無を点検する。	
		1回/月	設置の状況及び劣化・損傷の状況を確認する。	

I-2. 空調設備(設備管理)

点検項目		周期	点検内容	備考
機器名称	点検箇所			
ビルマルチエアコン パッケージエアコン (室内機)	本体	2回/年	運転時に異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		2回/年	異臭、漏れ、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
	送風機	2回/年	羽根車の汚れ、さび、腐食、変形の有無を確認する。	
	吹出口	2回/年	汚れ、破損の有無を確認する。	
	操作盤	2回/年	表示灯の点灯状態を確認する。	
ビルマルチエアコン パッケージエアコン (室外機)	本体	2回/年	運転時に異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		2回/年	異臭、漏れ、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
	圧縮機	2回/年	異常音、異常振動の無いことを確認する。	
	送風機	2回/年	羽根車の汚れ、さび、腐食、変形の有無を確認する。	
	操作盤	2回/年	表示灯の点灯状態を確認する。	
ポンプ (冷温水・冷却水)	本体	1回/日	異常音、異常振動の有無を確認する。	
		1回/日	異臭、漏れ、過熱、腐食、損傷、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
		1回/月	軸継手ゴムの損傷の有無を確認する。	
	電動機	1回/日	電動機に異常発熱がないことを確認する。	
	動力制御盤	1回/月	表示灯の点灯状態を確認する。	
給排気ファン	本体	2回/年	運転時に異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		2回/年	異臭、漏れ、過熱、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
	軸受	2回/年	発熱、異常音及び異常振動の有無を確認する。	
	羽根車	2回/年	汚れ、変形、腐食の有無を確認する。	
	動力制御盤	2回/年	表示灯の点灯状態を確認する。	
自動制御設備	中央監視装置、BEMS	都度	不具合対応措置	

I-3. 衛生設備(設備管理)

点検項目		周期	点検内容	備考
機器名称	点検箇所			
電気温水器	基礎・固定部	1回/年	取付け状態を確認する。	
	本体	1回/年	運転時に異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		1回/年	異臭、漏れ、過熱、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
		1回/年	給湯温度が規定の許容範囲以内であることを確認する。	
	弁	2回/年	漏れ、損傷、腐食、開閉状況を確認する。	
	逃し弁	1回/年	逃し弁の作動の良否を確認する。	
衛生器具	洗面器 手洗器 台所流し	2回/年	取付状態を確認する。	
		2回/年	亀裂、破損の有無を確認する。	
		2回/年	排水状況及び詰まりの有無を確認する。	
		2回/年	器具と排水金具、排水管、トラップの接続部の緩み、水漏れ、腐食、損傷の有無を確認する。	
		2回/年	自動水栓及び自閉式水栓の作動の良否を確認する。	
	小便器 大便器	2回/年	取付状態を確認する。	
		2回/年	亀裂、破損の有無を確認する。	
		2回/年	排水状況及び詰まりの有無を確認する。	
		2回/年	便器のフランジ及びボルトの緩み、損傷の有無を確認する。	
		2回/年	洗浄管及び便器の接続部の水漏れの有無を確認する。	
		2回/年	人感センサーの動作に異常がないか確認をする。	
		2回/年	逆流防止器の空気取入口の詰まりの有無を確認する。	
		2回/年	フラッシュバルブの動作に異常がないか確認をする。	
		2回/年	水量及び吐水時間の適否を確認する。	
給湯用膨張タンク	本体	1回/月	異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		1回/月	異臭、漏れ、過熱、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	

I - 4. 建築設備(設備管理)

点検項目		周期	点検内容	備考
機器名称	点検箇所			
屋上 屋根	ルーフトレン及び雨とい	6回/年	排水状態の良否を確認する。	
		6回/年	堆積物及びごみの有無を確認する。	
	トップライト	1回/年	室内への雨水混入の有無を確認する。	
		1回/年	さび及び腐食の有無を確認する。	
外壁	外壁	2回/年	仕上げ材の異常の有無を確認する。	
防潮板	外観	2回/年	変形・損傷・亀裂の有無を確認する。	
	作動試験	2回/年	設置状態に異常が無いことを確認する。	
可動手すり	可動部	1回/月	回転軸、ストッパー等に異常が無いことを確認する。	
		1回/月	必要に応じて注油、サビ取り、ボルト締め等を行う。	
エレベーター		都度	不具合対応措置、状態監視	
エスカレーター		都度	不具合対応措置、状態監視	
自動ドア		都度	不具合対応措置、作動状況確認	
電動シャッター		都度	不具合対応措置	

I-5. 運転・監視(設備管理)

点検項目		周期	点検内容	備考
機器名称	点検箇所			
運転監視	中央監視盤	適宜	スケジュール運転機器の起動及び停止の確認を行なう。	
		適宜	必要に応じグループ、個別による機器の発停操作を行なう。	
		適宜	温湿度の制御ポイントが設定値に追従していることを確認する。	
		適宜	温度、湿度、上下限設定値が、適正であることを確認する。	
		適宜	電気設備、空調設備、衛生設備の状態及び指示値の確認を行なう。	
		都度	警報発報時に現地の確認、復旧操作、警報の停止の必要に応じた対応措置を行なう。	
		適宜	台数制御や各制御の状態を確認し、運転状態の最適化を図る。	
		1回/日	日報、記録の帳票の整理を行なう。時刻確認を行い必要があれば補正する。	
	電力監視盤	適宜	機器の状態を確認し、異常がないか確認を行なう。	
		適宜	デマンドや力率制御の監視を行なう。	
		適宜	指示値の確認、記録を行なう。	
		適宜	時刻補正・確認を行う。	
		1回/日	日報、記録の帳票の整理を行なう。時刻確認を行い必要があれば補正する。	
	火災受信機 防排煙受信機 非常放送設備	1回/日	電源ランプが点灯していることを確認する。	
		1回/日	スイッチの状態が正常であることを確認する。	
		1回/日	損傷、破損の有無を確認する。	
		都度	警報発報時に現地の確認、復旧操作、警報の停止の必要に応じた対応措置を行なう。	
	エレベーター エスカレーター	1回/日	監視盤の電源ランプが点灯していることを確認する。	
		1回/日	監視盤のスイッチの状態が正常であることを確認する。	
		1回/月	汚れ、振動、変形、損傷等がないことを確認する。	
		都度	警報発報時に現地の確認、復旧操作、警報の停止の必要に応じた対応措置を行なう。	
	記録	1回/日	天候の記録を行なう。	
	検針	1回/日	電気、水道、蒸気、積算熱量計のメーター検針を行なう。	

II.設備保守業務基準

Ⅱ-1. 空調設備(設備保守)

点検項目		周期	点検内容	備考
機器名称	点検箇所			
熱交換器 ヘッダー	基礎・固定部	1回/年	取付け状態を確認する。	
	本体	1回/年	異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		1回/年	異臭、漏れ、過熱、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
		1回/年	温度、圧力に異常がないことを確認する。	
	蒸気トラップ	1回/年	蒸気トラップからドレンが速やかに排除されていることを確認する。	
	弁	1回/年	漏れ、損傷、腐食、開閉状況を確認する。	
	配管・支持部	1回/年	漏れ、振動、変形、損傷、保温材の脱落がないことを確認する。	
開放式膨張タンク	基礎・固定部	1回/年	取付け状態を確認する。	
	本体	1回/年	異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		1回/年	異臭、漏れ、過熱、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
	弁	1回/年	漏れ、損傷、腐食、開閉状況を確認する。	
	配管・支持部	1回/年	漏れ、振動、変形、損傷、保温材の脱落がないことを確認する。	
	ボールタップ	1回/年	フロートの浸水、損傷の有無及び作動の良否を確認する。	
		1回/年	給水停止状態での漏水の有無及び水位の適否を確認する。	
	電極スイッチ	1回/年	電極棒への異物付着の有無及び侵食の状態を確認する。	
1回/年		水位の上下により電源が入・切し、その位置が正常に作動することを確認する。		
槽内清掃	1回/年	汚損状況に応じ、槽内清掃を実施する。		
全熱交換器	基礎・固定部	2回/年	取付け状態を確認する。	
	本体	2回/年	運転時に異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		2回/年	異臭、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
	送風機	2回/年	羽根車の汚れ、さび、腐食、変形の有無を確認する。	
	吹出口	2回/年	汚れ、破損の有無を確認する。	
	フィルター	4回/年	汚れ、損傷、変形、腐食の有無を確認する。	
		4回/年	フィルターの清掃を行なう。	
	エレメント	1回/年	エレメントの清掃を行なう。	
	操作盤	2回/年	表示灯の点灯状態を確認する。	
		2回/年	風量切替えの作動の良否を確認する。	
2回/年		盤内の汚れ、異物の付着、緩み及び変形の有無を確認する。		

Ⅱ-1. 空調設備(設備保守)

点検項目		周期	点検内容	備考	
機器名称	点検箇所				
全熱交換器	操作盤	2回/年	端子の緩み、変色及び損傷の有無を確認する。		
空気調和機	基礎・固定部	2回/年	取付け状態を確認する。		
	本体	2回/年	運転時に異常音及び異常振動がないことを確認する。		
		2回/年	異臭、漏れ、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。		
	送風機	2回/年	羽根車の汚れ、さび、腐食、変形の有無を確認する。		
		2回/年	ベルトの緩み、摩耗、損傷の有無を確認する。		
		2回/年	軸受の異常音、異常振動の有無及び給油状態を確認する。		
		2回/年	電動機表面温度の異常の有無を確認する。		
		2回/年	電動機の電流が定格値内であることを確認する。		
		2回/年	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。		
	熱交換器	2回/年	処理空気の入口・出口の温度及び、冷温水コイルの入口・出口の温度、圧力の確認を行ない、異常の有無を確認する。		
		2回/年	汚れ、腐食、変形、破損の有無を確認する。		
	加湿装置 (滴下式、噴霧式、蒸気式)	1回/年	設置の状況及び劣化・損傷の状況を確認する。		
		1回/年	腐食、変形、破損等の有無を点検する。		
		1回/年	加湿ノズルの詰まり、汚れ、損傷の有無を確認する。		
		1回/年	水漏れ及び汚れのないことを確認する。		
		1回/年	噴霧式については、エリミネータの詰まり、腐食の有無を確認する。		
		1回/年	蒸気式については、蒸気圧力が管理基準値内であることを確認する。		
		1回/年	加湿器の清掃を行なう。		
	ドレンパン	1回/年	汚れ、漏水、腐食、変形、破損、ボルトの緩みの有無を確認する。		
		1回/年	設置状況及び劣化・損傷の状況を確認する。		
		1回/年	排水状態やトラップの異常の有無を確認する。		
		1回/年	ドレンパンの洗浄を行なう。		
	フィルター	1回/年	差圧計の指示値を確認し、詰まりの有無を確認する。		
		4回/年	汚れ、損傷、変形、腐食の有無を確認する。		
		4回/年	フィルターの清掃を行なう。		
	弁		2回/年	漏れ、損傷、腐食、開閉状況を確認する。	
	配管・支持部		2回/年	漏れ、振動、変形、損傷、保温材の脱落がないことを確認する。	

Ⅱ-1. 空調設備(設備保守)

点検項目		周期	点検内容	備考
機器名称	点検箇所			
ファンコイルユニット	基礎・固定部	2回/年	取付け状態を確認する。	
	本体	2回/年	運転時に異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		2回/年	異臭、漏れ、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
	送風機	2回/年	羽根車の汚れ、さび、腐食、変形の有無を確認する。	
		2回/年	電流値が定格値内であることを確認する。	
		2回/年	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	
	吹出口	2回/年	汚れ、破損の有無を確認する。	
	熱交換器	2回/年	汚れ、腐食、変形、破損の有無を確認する。	
	ドレンパン	1回/年	汚れ、漏水、腐食、変形、破損、ボルトの緩みの有無を確認する。	
		1回/年	設置状況及び劣化・損傷の状況を確認する。	
		1回/年	ドレンパンの分解、洗浄を行なう。	
	プレフィルター	4回/年	汚れ、損傷、変形、腐食の有無を確認する。	
		4回/年	フィルターの清掃を行なう。	
	弁	1回/年	漏れ、損傷、腐食、開閉状況を確認する。	
	配管・支持部	1回/年	漏れ、振動、変形、損傷、保温材の脱落がないことを確認する。	
	操作盤	1回/年	風量切替えの作動の良否を確認する。	
1回/年		盤内の汚れ、異物の付着、緩み及び変形の有無を確認する。		
1回/年		端子の緩み、変色及び損傷の有無を確認する。		
加湿装置	点検	1回/年	汚れ、漏水の有無を点検する。	
		1回/年	腐食及びボルトの緩みの有無を点検する。	
		1回/年	設置の状況及び劣化・損傷の状況を確認する。	
		1回/年	腐食、変形、破損等の有無を点検する。	
	清掃	1回/年	ドレンパンの分解、洗浄を行なう。	
ビルマルチエアコン パッケージエアコン (室内機)	基礎・固定部	2回/年	取付け状態を確認する。	
	本体	2回/年	運転時に異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		2回/年	異臭、漏れ、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
	送風機	2回/年	羽根車の汚れ、さび、腐食、変形の有無を確認する。	
	吹出口	2回/年	汚れ、破損の有無を確認する。	

Ⅱ-1. 空調設備(設備保守)

点検項目		周期	点検内容	備考
機器名称	点検箇所			
ビルマルチエアコン パッケージエアコン (室内機)	熱交換器	2回/年	汚れ、腐食、変形、破損の有無を確認する。	
		2回/年	熱交換器に霜付き、油のにじみがないか確認をする。	
	ドレンパン	1回/年	汚れ、漏水、腐食、変形、破損、ボルトの緩みの有無を確認する。	
		1回/年	設置状況及び劣化・損傷の状況を確認する。	
		1回/年	ドレンパンの分解、洗浄を行なう。	
	フィルター	4回/年	汚れ、損傷、変形、腐食の有無を確認する。	
		4回/年	フィルターの清掃を行なう。	
	冷媒系統	2回/年	ガス漏れの有無を確認する。	
	操作盤	2回/年	風量切替えの作動の良否を確認する。	
		2回/年	盤内の汚れ、異物の付着、緩み及び変形の有無を確認する。	
2回/年		端子の緩み、変色及び損傷の有無を確認する。		
ビルマルチエアコン パッケージエアコン (室外機)	基礎・固定部	2回/年	取付け状態を確認する。	
	本体	2回/年	運転時に異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		2回/年	異臭、漏れ、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
		2回/年	本体及び周辺に油のにじみがないか確認をする。	
	圧縮機	2回/年	異常音、異常振動の無いことを確認する。	
		2回/年	電流値が定格値内であることを確認する。	
	送風機	2回/年	羽根車の汚れ、さび、腐食、変形の有無を確認する。	
	熱交換器	2回/年	汚れ、腐食、発錆、変形、損傷、破損の有無を確認する。	
	冷媒系統	2回/年	ガス漏れの有無を確認する。	
	操作盤	2回/年	表示灯の点灯状態を確認する。	
2回/年		盤内の汚れ、異物の付着、緩み及び変形の有無を確認する。		
2回/年		端子の緩み、変色及び損傷の有無を確認する。		
フロンガス 簡易漏洩点検	室外機 (ビルマルチエアコン、 パッケージエアコン)	4回/年	異常振動・異常運転音がないか確認をする。	
		4回/年	室外機及び周辺に油のにじみがないか確認をする。	
		4回/年	室外機に損傷、熱交換器に腐食・錆がないか確認をする。	
	室内機 (ビルマルチエアコン、 パッケージエアコン)	4回/年	熱交換器に霜付き、油のにじみがないか確認をする。	

II-1. 空調設備(設備保守)

点検項目		周期	点検内容	備考
機器名称	点検箇所			
フロンガス 法定漏洩点検	ビルマルチエアコン パッケージエアコン (圧縮機7.5kW以上 50kW未満)	1回/2年	異常音がないか確認をする。	
		1回/2年	外観の損傷、摩耗、腐食及び錆その他の劣化、油漏れ並びに熱交換器への霜の付着の有無について目視による確認をする。	
		1回/2年	直接法、間接法又はこれらを組み合わせた方法による検査を行う。 (一般社団法人日本冷凍空調設備工業連合会による「業務用冷凍空調機器フロンガス漏洩点検・修理ガイドライン(JRCGL-01)」を参照)	
ポンプ (冷温水・冷却水)	基礎・固定部	2回/年	取付け状態を確認する。	
	本体	2回/年	異常音、異常振動の有無を確認する。	
		2回/年	異臭、漏れ、過熱、腐食、損傷、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
		2回/年	軸封部からの水の滴下量が適当であることを確認する。	
		2回/年	ポンプの吸込圧力及び吐出し圧力が許容範囲内にあることを確認する。	
		2回/年	軸継手ゴムの損傷の有無を確認する。	
	電動機	2回/年	電動機に異常発熱がないことを確認する。	
		2回/年	運転電流が定格値以下であることを確認する。	
		2回/年	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	
	フレキシブル継手	2回/年	漏れ、振動、変形、損傷の異常がないことを確認する。	
	弁	2回/年	漏れ、損傷、腐食、開閉状況を確認する。	
	配管・支持部	2回/年	漏れ、振動、変形、損傷、保温材の脱落がないことを確認する。	
	動力制御盤	2回/年	表示灯の点灯状態を確認する。	
給排気ファン	基礎・固定部	2回/年	取付け状態を確認する。	
	本体	2回/年	運転時に異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		2回/年	異臭、漏れ、過熱、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
	軸受	2回/年	発熱、異常音及び異常振動の有無を確認する。	
	Vベルト Vプーリー	2回/年	緩み、摩耗、損傷の有無を確認する。	
	羽根車	2回/年	汚れ、変形、腐食の有無を確認する。	
		2回/年	ボルトの緩み、ケーシングに接触していないことを確認する。	
	電動機	2回/年	電動機に異常発熱がないことを確認する。	
		2回/年	運転電流が定格値以下であることを確認する。	
		2回/年	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	
動力制御盤	2回/年	表示灯の点灯状態を確認する。		

Ⅱ-1. 空調設備(設備保守)

点検項目		周期	点検内容	備考
機器名称	点検箇所			
空調設備ポンプ	基礎・固定部	2回/年	固定金具及び固定ボルトの緩み、変形、腐食を点検する。	
		2回/年	防振装置の変形、劣化の有無を点検する。	
	ポンプ	2回/年	軸封部からの水の滴下量が適当であることを確認する。	
		2回/年	シールの結露水、グランド漏れの排水が排水管に流れていることを点検する。	
		2回/年	腐食、損傷及び水漏れの有無を点検する。	
		2回/年	軸継手ゴムの損傷の有無を点検する。	
		2回/年	軸継手の芯出しの良否を点検する。	
		2回/年	ポンプの吸込圧力及び吐出し圧力が許容範囲内にあることを確認する。	
	電動機	2回/年	電動機が外部より調査できる場合は、発熱の異常の有無を点検する。	
		2回/年	回転方向が正しいことを確認する。	
		2回/年	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	
		2回/年	運転電流が、定格値以下であることを確認する。	
	操作盤	2回/年	電磁開閉器の接点の劣化の有無を点検する。	
		2回/年	インバーターの機能に異常がないことを点検する。	
		2回/年	表示ランプの点灯の良否を点検する。	
	圧力発信器	2回/年	正常値を示していることを確認する。	
		2回/年	機能の異常の有無を点検する。	
	圧力タンク	2回/年	腐食、損傷、水漏れの有無を点検する。	
		2回/年	封入ガスの圧力が規定値にあることを確認する。	
	逆止弁	2回/年	開閉状態の良否を確認する。	
圧力計	2回/年	腐食及び損傷の有無を点検する。		
	2回/年	正常値を示していることを確認する。		

Ⅱ-2. 衛生設備(設備保守)

点検項目		周期	点検内容	備考
機器名称	点検箇所			
加圧給水ポンプ	基礎・固定部	2回/年	固定金具及び固定ボルトの緩み、変形、腐食を点検する。	
		2回/年	防振装置の変形、劣化の有無を点検する。	
	ポンプ	2回/年	軸封部からの水の滴下量が適当であることを確認する。	
		2回/年	シールの結露水、グランド漏れの排水が排水管に流れていることを点検する。	
		2回/年	腐食、損傷及び水漏れの有無を点検する。	
		2回/年	軸継手ゴムの損傷の有無を点検する。	
		2回/年	軸継手の芯出しの良否を点検する。	
		2回/年	ポンプの吸込圧力及び吐出し圧力が許容範囲内にあることを確認する。	
		2回/年	電動機が外部より調査できる場合は、発熱の異常の有無を点検する。	
	電動機	2回/年	回転方向が正しいことを確認する。	
		2回/年	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	
		2回/年	運転電流が、定格値以下であることを確認する。	
		2回/年	電磁開閉器の接点の劣化の有無を点検する。	
	操作盤	2回/年	インバーターの機能に異常がないことを点検する。	
		2回/年	表示ランプの点灯の良否を点検する。	
		2回/年	正常値を示していることを確認する。	
	圧力発信器	2回/年	機能の異常の有無を点検する。	
		2回/年	腐食、損傷、水漏れの有無を点検する。	
	圧力タンク	2回/年	封入ガスの圧力が規定値にあることを確認する。	
		2回/年	開閉状態の良否を確認する。	
	逆止弁	2回/年	腐食及び損傷の有無を点検する。	
	圧力計	2回/年	正常値を示していることを確認する。	
		2回/年		

Ⅱ-2. 衛生設備(設備保守)

点検項目		周期	点検内容	備考
機器名称	点検箇所			
揚水ポンプ 循環ポンプ	基礎・固定部	2回/年	固定金具及び固定ボルトの緩み、変形、腐食を点検する。	
		2回/年	防振装置の変形、劣化の有無を点検する。	
	ポンプ	2回/年	軸封部からの水の滴下量が適当であることを確認する。	
		2回/年	シールの結露水、グランド漏れの排水が排水管に流れていることを点検する。	
		2回/年	腐食、損傷及び水漏れの有無を点検する。	
		2回/年	軸継手ゴムの損傷の有無を点検する。	
		2回/年	軸継手の芯出しの良否を点検する。	
		2回/年	ポンプの吸込圧力及び吐出し圧力が許容範囲内にあることを確認する。	
		2回/年	電動機が外部より調査できる場合は、発熱の異常の有無を点検する。	
	電動機	2回/年	回転方向が正しいことを確認する。	
		2回/年	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	
		2回/年	運転電流が、定格値以下であることを確認する。	
		2回/年	電磁開閉器の接点の劣化の有無を点検する。	
	動力制御盤	2回/年	表示ランプの点灯の良否を点検する。	
		2回/年	開閉状態の良否を点検する。	
	逆止弁	2回/年	腐食及び損傷の有無を点検する。	
	圧力計	2回/年	正常値を示していることを確認する。	
		2回/年		
貯湯槽	防食装置	1回/年	流電陽極法は、防食材の消耗の程度を点検する。	
		1回/年	外部電源法は、電極線の消耗の有無及び絶縁状態の有無を点検する。	
	槽内清掃	1回/年	清掃は貯水槽清掃(建築物環境衛生管理基準)と同様とする。	

Ⅱ-2. 衛生設備(設備保守)

点検項目		周期	点検内容	備考
機器名称	点検箇所			
給湯用膨張タンク	基礎・固定部	1回/年	取付け状態を確認する。	
	本体	1回/年	異常音及び異常振動がないことを確認する。	
		1回/年	異臭、漏れ、過熱、腐食、変形、破損、保温材の脱落の有無を確認する。	
	弁	1回/年	漏れ、損傷、腐食、開閉状況を確認する。	
	配管・支持部	1回/年	漏れ、振動、変形、損傷、保温材の脱落がないことを確認する。	
	ボールタップ	1回/年	フロートの浸水、損傷の有無及び作動の良否を確認する。	
		1回/年	給水停止状態での漏水の有無及び水位の適否を確認する。	
	電極スイッチ	1回/年	電極棒への異物付着の有無及び侵食の状態を確認する。	
		1回/年	水位の上下により電源が入・切し、その位置が正常に作動することを確認する。	
	槽内清掃	1回/年	汚損状況に応じ、槽内清掃を実施する。	

II-3. 建築設備(設備保守)

点検項目		周期	点検内容	備考
機器名称	点検項目・箇所			
ロールカーテン	外視	1回/年	スラット、ボトムレール、部品類の破損、汚れの有無を点検する。	
		1回/年	コード類、リフティングテープの摩耗、汚れを点検する。	
		1回/年	生地の変形、汚れ、破損を点検する。	
	機能	1回/年	スイッチ操作による正常な作動の点検及び調整をする。	
		1回/年	作業中のモーター、部品の異常音の点検をする。	
		1回/年	上限、下限の停止位置点検及び調整をする。	
		1回/年	片上がり、片下がりの点検をする。	
可動間仕切り	パネル表面材	1回/年	表面材の傷、変形、破損の確認をする	
		1回/年	パネル縦エッジの取付けネジ緩み外れ、変形、破損の確認をする	
		1回/年	パネルジョイント目地の取付けネジ緩み外れ変形、破損の確認をする	
		1回/年	スチール巾木の取付け外れ、変形、破損の確認をする	
	縦嵌合部	1回/年	パネル縦嵌合材の取付けネジ緩み外れ、破損状態の確認をする	
		1回/年	壁付けフレームの取付け状態、遮音ゴムの外れ、破損を点検する	
		1回/年	パネル番号、操作説明シールの汚れ破損の点検、不良品の貼り替えを行う	
		1回/年	吊り元ボルトの緩みがないかナットの増締めを行い点検する	
	下地取付け	1回/年	下地材の取付け状態の確認をする	
		1回/年	接合部溶接の溶接量が充分か、割れが無い点検	
		1回/年	振れ止めが確実に機能しているか点検する	
		1回/年	振れ止めの取付け数、取付け位置が的確で下地の振れが無い確認	
	取付けの状態	1回/年	下地材とレール固定金具の溶接状態の確認	
		1回/年	取付け嵌合部ずれ、外れ変形がないか確認	
		1回/年	レールの変形、傷、異常な摩耗がないか点検	
		1回/年	レールの下がり、左右水平の確認	
		1回/年	レールジョイント部の隙間、段差、隙間の確認	
		1回/年	吊りボルト走行部隙間寸法の開き確認	
		1回/年	各ジョイント部のずれ、段差、隙間の点検	
		1回/年	レールコーナーの走行部隙間の変形、摩耗の点検	

II-3. 建築設備(設備保守)

点検項目		周期	点検内容	備考
機器名称	点検項目・箇所			
可動席	外観	1回/年	支柱、貫材、レーシング、ローラーカバーその他構造部材に変形および損傷がないかどうかを確認する。	
		1回/年	床材、前幕板、に著しい損傷がないかどうかを確認する。	
	組立接合部	1回/年	各部材を接合しているボルト、ナット、ピン類等の脱落または緩みがないかどうかを確認する	
	操作用スイッチ	1回/年	スイッチの接点に損傷がないかどうかを確認する。	
		1回/年	本体との接続部、コネクタ、ケーブル、スイッチボックスに著しい損傷がないかどうかを確認する。	
		1回/年	前進、後進、非常停止の各スイッチの機能に異常がないかどうかを確認する。	
	制御装置	1回/年	制御盤内各装置に著しい損傷がないかどうかを確認する。	
		1回/年	各リミットスイッチ等自動制御部品に著しい損傷がないかどうかを確認する	
		1回/年	引き出しおよび収納時に、所定の位置に正しく自動停止するかどうかを確認する。	
	駆動装置	1回/年	モーターその他駆動部分に著しい損傷がないかどうかを確認する。	
		1回/年	モーターその他駆動部品を固定しているボルト・ナットに緩みがないかどうかを確認する。	
		1回/年	作動中、モーターに異常な発熱がないかどうか、また異常な音が発生していないかどうかを確認する。	
	配線ケーブル	1回/年	配線ケーブルについて点検する。	
	絶縁テスト	1回/年	制御盤、モーター部の絶縁性を確認する。	