

# 業務基準書別紙

## (港区立大平台みなと荘)

別紙1	清掃整備作業仕様書	・・・	P 1
別紙2	設備保守点検等細目	・・・	P 1 1
別紙3	設備概要	・・・	P 2 8
別紙4	設備管理業務内容	・・・	P 3 7

令和3年4月

港区産業・地域振興支援部

## 清掃整備作業仕様書

注) 本表には、定期清掃の有無のみを◎印にて表記する。

棟名	名称	材質	面積 (㎡)	清掃仕様	日常 清掃	定期 清掃
本 館	玄関車寄せ 鉄砲階段踊場	碎石洗い出し	243.8	拾い掃き、散水、ゴミ吸殻回収清掃、 什器備品除塵、整理整頓、 玄関ガラス拭き	1回/週	◎
	風除室・EVホール エントランスロビー	碎石洗い出し 玉砂利洗い出し	190.5	拾い掃き、ゴミ吸殻回収清掃 ステンレスマット清掃	毎日	◎
	共用トイレ (男・女・障害者用)	石 (ラステンバーグ)	28.3	床、立面徐塵、衛生陶器、 消耗品補充他	毎日 (巡回2回)	◎
	駐車場	コンクリート (防塵塗装)	796.6	拾い掃き、ゴミ回収処理	1回/週	◎
	従業員用トイレ (男・女)	塩ビ長尺シート	8.8	床、立面徐塵、衛生陶器、 消耗品補充他	毎日 (巡回1回)	◎
	従業員出入口 エントランス、 ヤード、ゴミ置場	コンクリート (防塵塗装)	205.8	拾い掃き、散水	1回/週	◎
	エレベーター2基	カーペットマット	12.6	床面掃き拭き、掃除機吸塵	毎日	◎
	従業員給湯室 喫茶パントリー	塩ビ長尺シート	13.7	床面掃き拭き、ゴミ吸殻回収清掃 掃除機吸塵	毎日	◎
	従業員通路	塩ビ長尺シート	38.9	掃除機吸塵、ポリシャー掛け	毎日	◎
B 1						

棟名	名称	材質	面積 (㎡)	清掃仕様	日常 清掃	定期 清掃
本館 1F	カラオケルーム A	玉砂利洗出し	16.0	床面掃き、ゴミ・吸殻回収清掃	毎日	◎
	広間	畳、 一部桧縁甲板他	111.4	掃き、拭き、ゴミ回収処理	毎日	—
	自販機コーナー	玉砂利洗出し	9.6	掃き、拭き、ビン・缶回収処理	毎日	◎
	前庭 (サンクンガーデン)	コンクリート (ケイソウ土タタキ)	40.0	散水、拾い掃き	1回/週	—
	共用トイレ (男・女・障害者用)	石 (ラステンバーグ)	28.3	床、立面徐塵、衛生陶器、 消耗品補充他	毎日 (巡回2回)	◎
	エレベーター廊下	玉砂利洗出し	36.2	床面掃き拭き、什器備品除塵 ゴミ回収処理	毎日	◎
	中央階段・ラウンジ ホール・広間前室	玉砂利洗出し	169.3	床面掃き拭き、什器備品除塵 ゴミ回収処理	毎日	◎
	通路(後方部分)	塩ビ長尺シート	10.8	詳細は後頁に記載	1回/週	◎
本館 2F	大・小浴場・露天 トイレ・サウナ室 (脱衣所含)	石床・籐マット 桧縁甲板	385.8	詳細は後頁 「大浴場・小浴場・露天風呂」に記載	毎日	◎
	廊下	ナラ縁甲板	81.1	掃除機吸塵、モップ拭き	毎日	◎
	レストラン	ナラ縁甲板	176.4	掃除機吸塵、モップ拭き	毎日	◎
	共用トイレ	石 (ラステンバーグ)	23.9	床、立面徐塵、衛生陶器、 消耗品補充他	毎日 (巡回2回)	◎
	従業員トイレ	塩ビ長尺シート	11.1	床、立面徐塵、衛生陶器、 消耗品補充他	毎日 (巡回1回)	◎
	屋外テラス	コンクリート 塗膜防水	158.2	床面掃き(スノコ上げ)	1回/月	—

棟名	名称	材質	面積 (㎡)	清掃仕様	日常 清掃	定期 清掃
本館 3F	客室（7室）	畳・ナラ縁甲板 桧縁甲板・ヤニ松	300.5	詳細は後頁に記載	毎日	—
	ホール・廊下	ナラ縁甲板	90.9	掃除機吸塵、モップ拭き	毎日	◎
	テラス （従業員側除く）	米松すのこ敷き コンクリート塗膜防水	64.3	床面掃き（スノコ上げ）	1回/月	—
	保健静養室	和洋室	48.4	詳細は後頁に記載	使用時	—
本館 4F	客室（4室）	和洋室	233.0	詳細は後頁に記載	毎日	—
	ホール・廊下	ナラ縁甲板	131.7	掃除機吸塵、モップ拭き	毎日	◎
	ブリッジ	ナラ縁甲板	42.2	掃除機吸塵、モップ拭き	毎日	◎
	テラス	コンクリート 米松すのこ敷	76.4	床面掃き（スノコ上げ）	1回/月	—
	メイドステーション	塩ビ長尺シート	26.0	掃除機吸塵、床面掃き	毎日	◎
本館 共通	階段室 （客用部分）	コンクリート （防塵塗装）	81.1	掃除機吸塵、床面掃き拭き	毎日	—
	階段室 （後方部分）	塩ビ長尺シート	63.9	詳細は後頁に記載	1回/週	◎

棟名	名称	材質	面積 (㎡)	清掃仕様	日常 清掃	定期 清掃
別館 1 F	連絡通路	ナラ縁甲板	62.2	掃除機吸塵、モップ拭き	毎日	◎
	EVホール	ナラ縁甲板	103.7	掃除機吸塵、モップ拭き 什器備品除塵	毎日	◎
	キッズルーム	タイルカーペット	29.5	掃除機吸塵、什器備品除塵	毎日	◎
	遊戯室	ナラ縁甲板	41.7	掃除機吸塵、モップ拭き 什器備品除塵	毎日	◎
	カラオケルーム B	タイルカーペット	8.4	掃除機吸塵、什器備品除塵	使用時	◎
	自販機コーナー	ナラ縁甲板	9.3	掃除機吸塵、モップ拭き ビン・缶回収処理	毎日	◎
	共用トイレ (男・女・障害者用)	石 (ラステンバーグ)	20.3	床、立面徐塵、衛生陶器、 消耗品補充他	毎日 (巡回2回)	◎
	給湯室	塩ビ長尺シート	8.0	掃除機吸塵、モップ拭き ゴミ回収処理	毎日	◎
	テラス	コンクリート 米松すのこ敷	71.0	床面掃き	2回/週	—
別館 2 F	客室 (3室)	畳・ナラ縁甲板・桧縁 甲板・ハードメープル	136.6	詳細は後頁に記載	毎日	—
	図書コーナー	ナラ縁甲板	35.4	掃除機吸塵、モップ拭き 什器備品除塵	毎日	◎
	ホール・通路	ナラ縁甲板	85.5	掃除機吸塵、モップ拭き	毎日	◎
	共用トイレ	石 (ラステンバーグ)	21.2	床、立面徐塵、衛生陶器、 消耗品補充他	毎日 (巡回2回)	◎
	テラス	コンクリート 塗膜防水	67.6	床面掃き	毎日	—

棟名	名称	材質	面積 (㎡)	清掃仕様	日常 清掃	定期 清掃
別館 3F	客室(7室)	畳・ナラ縁甲板・桧縁甲板・ハードメープル	312.5	詳細は後頁に記載	毎日	—
	ホール・通路	ナラ縁甲板	147.3	掃除機吸塵、モップ拭き	毎日	◎
	テラス	コンクリート 塗膜防水	124.2	床面掃き	毎日	—
	リネン室	塩ビ長尺シート	9.3	掃除機吸塵	毎日	—
別館 4F	客室(4室)	畳・ナラ縁甲板・桧縁甲板・ハードメープル	174.2	詳細は後頁に記載	毎日	—
	ホール・通路	ナラ縁甲板	109.8	掃除機吸塵、モップ拭き	毎日	◎
	テラス	コンクリート 米松すのこ敷	86.9	床面掃き	毎日	—
別館 共通	階段室 (客用部分)	コンクリート (防塵塗装)	80.7	掃除機吸塵、床面掃き拭き	1回/週	◎
	外部階段 (出入口)	モルタル 全コテ仕上げ	15.8	床面掃き	1回/月	—

棟名	名称	材質	面積 (㎡)	清掃仕様	日常 清掃	定期 清掃
大 浴 場	脱衣室・休憩室	籐マット ナラ縁甲板	131.2	床面掃除機吸塵、モップ拭き	毎日	—
	ロッカー	スチール製		吹き上げ、カギの確認	毎日	—
	脱衣棚	木製		除塵（はたき掛け）、拭き 脱衣カゴ整理含む	毎日	—
	脱衣室トイレ	桧縁甲板	3.9	衛生陶器洗浄、消耗品補充	毎日	◎
	洗面台	大理石		洗浄・拭き上げ （カラン・カガミ含む）	毎日	◎
	什器・備品 （テーブル・イス含）			除塵（拭き上げ）	毎日	—
	立（壁）面	桧縁甲板、ヒバ 縁甲板タイル貼		除塵（はたき掛け）	毎日	◎
	浴室 （浴槽含）	伊豆若草石	107.3	ブラシ洗浄 （大浴・水・ジャグジー）	3回/週 （月・水・金）	◎
	小浴場 （浴槽含）	伊豆若草石		ブラシ洗浄	毎日	◎
	洗い場	伊豆若草石 桧すのこ	61.9	ブラシ洗浄（洗剤洗い）	毎日	◎
	鏡（大理石含）			パッド洗浄（洗剤洗い）	毎日	—
	洗い桶・腰掛	桶：桧 椅子：サワラ		パッド洗浄（洗剤洗い）	毎日	◎
	石鹸置き棚	石：伊豆若草石		パッド洗浄（洗剤洗い）	毎日	—
	窓 壁（タイル部分）	桧縁甲板フラッシュ 特注タイル		パッド洗浄（洗剤洗い）	毎日	◎
	シャンプー・リンス、 ボディーソープ			補充（詰め換え）・整理整頓	毎日	—
	サウナ室	スプルス縁甲板	12.7	水掃き（拭き上げ）、整理整頓	毎日	◎
露 天 風 呂	浴槽	伊豆若草石	21.7	ブラシ洗浄 ゴミ拾い	1回/週	◎
	浴槽廻り	伊豆若草石	47.7	床面・スノコブラシ洗浄 排水溝・口洗浄	毎日	◎
	打背（使用せず）	伊豆若草石		ブラシ洗浄	毎日	◎

## 別紙 1

棟名	名称	材質	面積 (㎡)	清掃仕様	日常 清掃	定期 清掃
館  外	遊歩道 提供公園	杉丸太階段、 コンクリート義 木階段、 砂利舗装		拾い掃き・吸殻回収処理	1回/月	—
	モニュメント 什器・備品 (ベンチ等)	石		除塵(拭き)・吸殻回収処理	1回/月	—
	東屋 (休憩所)	アルミパネル ネビタル仕上げ		掃き・拭き、 ゴミ・吸殻回収処理	1回/月	—

## 客室及び共有部分の日常清掃

作業種目	作業内容
1. 到着予定・宿泊者の確認（ミーティング）	①到着予定者リスト及び宿泊者予定表による作業指示 ②朝礼時の情報伝達 ③本館棟及び別館棟のマスターキーの受け渡し
2. 客室の整理・整頓・清掃	①ゴミ・吸い殻・汚物処理 ②座卓・テーブル除塵 ③什器備品の除塵 ④床面拭き（板の間） ⑤和洋室・浴室浴槽洗浄及び拭き ⑥洗面洗浄・拭き ⑦衛生陶器洗浄 ⑧カガミ拭き上げ ⑨ガラス拭き上げ ⑩床面掃除機吸塵 ⑪シャワートイレのノズル等のブラッシング ⑫ワードローブ整理・整頓・清掃 ⑬アメニティー補充 ⑭ペーパー等消耗品補充 ⑮お茶・ポット等室内用品の補充 ⑯ベッドメイク（シーツはがし含む） ⑰和室（和洋室含む）シーツはがし及び布団上げ ⑱リネン回収及び補充 ⑲照明器具の清掃
3. 共有部分の整理・整頓・及び清掃	①ゴミ・吸い殻等処理 ②ソファ・テーブルの除塵 ③什器備品の除塵（壺・写真・絵画） ④ガラス拭き上げ ⑤カガミ拭き上げ（トイレ・浴室洗面台） ⑥大浴室・小浴室の室内拭き・掃き及び浴槽洗浄 ⑦衛生陶器洗浄 ⑧洗面洗浄・拭き（トイレ・浴室） ⑨シャワートイレのノズル等のブラッシング ⑩アメニティー補充 ⑪ペーパー等消耗品補充 ⑫照明器具の清掃

## 定期清掃手順細目

清掃箇所 (材質別)	清掃方法	回数/年
ガラス清掃	水 (洗剤拭き) 後、スクイジーにて拭き上げ 下地水の拭き上げ	12回
塩ビ長尺シート	床面 (ポリッシャー) 洗浄、樹脂ワックス塗布	6回
コンクリート防塵塗装	床面 (ポリッシャー) 洗浄	2回
カーペット (タイルカーペット含む)	スチームクリーニング方式 前処理剤散布後80℃以上のスチームによる洗浄	1回
玉砂利洗出し等の石材質床	床面 (ポリッシャー) 洗浄、掃除機吸塵、拭き上げ	6回
フローリング (木製ウレタン加工ナラ縁甲板)	①ウレタン樹脂塗布工事、②キズ補修工事	各1回
窓枠・サッシ	水拭き・から拭き、汚れの著しいといは洗剤拭き	2回
網戸	水拭き・から拭き、汚れの著しいといは洗剤拭き	2回
照明器具(客室)	水拭き・から拭き、汚れの著しいといは洗剤拭き	1回
天井アルミルーバーの照明器具	水拭き・から拭き、汚れの著しいといは洗剤拭き	1回
天井アルミルーバー (ロビー・エントランス)	拭き (科学ぞうきん・洗剤・水・から拭き)	1回
厨房のレンジフード及びダクト内	特殊洗剤による洗浄	1回
フード (吸込口フィルター含む)	特殊洗剤による洗浄	2回
屋上・雨樋清掃	落ち葉等ゴミ除去、 水洗い (台風時期・秋冬の落葉が多いときは随時)	6回
U字溝・柵清掃	落ち葉・土砂等の除去	12回
駐車場 (バックヤード含む)	特殊洗剤による洗浄、拭き上げ	2回
大浴場・小浴室・客室浴室	壁面・天井部分のカビ取り (専用カビ取り洗剤)	1回
露天風呂	浴槽内ブラシ洗浄	12回
大浴場・小浴室	床面のポリッシャーによる洗浄。 排水溝・壁面等の洗浄・金属部磨き・浴用器具の洗浄	12回
イス・桶カビ取り洗浄	特殊洗剤による洗浄・乾燥	1回
大浴槽・露天風呂	特殊パット床研磨清掃と高圧洗浄	1回

## 1. 清掃面積

棟名	階名	箇所名	清掃区分	面積 (㎡)
本館	B 1	専用部分及び共用部分	日常清掃及び定期清掃	1, 6 6 9. 0
	1 F	専用部分及び共用部分	日常清掃及び定期清掃	4 2 1. 6
	2 F	専用部分及び共用部分	日常清掃及び定期清掃	6 6 0. 1
	2 F	レストラン	定期清掃	1 7 6. 4
	3 F	専用部分及び共用部分	日常清掃及び定期清掃	3 0 3. 3
	3 F	客室 (7 部屋)	日常清掃	3 0 0. 5
	4 F	専用部分及び共用部分	日常清掃及び定期清掃	2 7 6. 3
	4 F	客室 (4 部屋)	日常清掃	2 3 3. 0
	共通部分	階段室 (客用・後方)	日常清掃及び定期清掃	1 4 5. 0
		連絡通路	日常清掃及び定期清掃	6 2. 2
別館	1 F	専用部分及び共用部分	日常清掃及び定期清掃	2 9 1. 9
	2 F	専用部分及び共用部分	日常清掃及び定期清掃	2 0 9. 7
	2 F	客室 (3 部屋)	日常清掃	1 3 6. 6
	3 F	専用部分及び共用部分	日常清掃及び定期清掃	2 8 0. 8
	3 F	客室 (7 部屋)	日常清掃	3 1 2. 5
	4 F	専用部分及び共用部分	日常清掃及び定期清掃	1 9 6. 7
	4 F	客室 (4 部屋)	日常清掃	1 7 4. 2
	共通部分	階段室 (客用・後方)	日常清掃及び定期清掃	9 6. 5
合 計				5, 9 4 6. 3

港区立大平台みなと荘指定管理運営業務仕様書  
 - 設備保守点検等細目 -

- 1 設備機器に係わる業務  
 (1) エレベーター保守点検業務

1) 設備概要

※可変電圧可変周波数制御方式

	本館		別館
	1号機	2号機	3号機
用途	乗用（車椅子用）	乗用	乗用（車椅子用）
定員	11人	11人	11人
積載量	750kg	750kg	750kg
停止階	B1F～4F	B1F～3F	1F～4F
速度	60m/分	45m/分	60m/分
戸開閉	2枚戸2枚中央開	2枚戸2枚中央開	2枚戸2枚中央開
方式	電動開閉式	電動開閉式	電動開閉式

製造会社名 三菱電機株式会社

2) 点検内容

「昇降機維持保全業務標準仕様書」に基づき行うこと。

(2) 自動扉保守点検業務

1) 設備概要

ナブコパークDS-41（片引・押ボタン式）	6台	
ナブコパークDS-41（片引・天井埋込みセンサー式）	1台	
ナブコパークDS-41（引分・天井埋込みセンサー式）	2台	合計9台

2) 点検回数 4回/年（定期点検）

3) 点検内容

① ドア・サッシ部

- ア ドアの傷
- イ 異音
- ウ ガイドレール内の異物
- エ ドアとの隙間（無目・中間立方・枠・ガイドレール・床面）
- オ 全開時戸先隙間
- カ トップピボットの締付け

キ 表示ステッカーの確認

② 懸架部

ア ハンガーレール（汚れ・摩擦・締付け）

イ 吊り車（汚れ・摩擦・締付け）

ウ 作用アームの締付け

エ ストッパー締付け

③ 動力部・作動部

ア 異音

イ エンジンの締付け

ウ 駆動軸の変形摩耗

エ 防振ゴムの変形

オ 従動プーリの締付け

カ ベルト・チェーン・ワイヤー（締付け・張り・摩耗）

④ 制御装置

ア 開閉速度

イ 開き角速度・閉り角速度

ウ クッション作用

エ 開き保持時間

オ 制御器装置の締付け

⑤ 検出装置部

ア センサー検出範囲感度

イ センサー締付け

ウ 補助センサー作動

エ 補助センサーの締付け

オ 検知板感度

⑥ 電気回路

ア 総合動作（通常開閉動作・反転動作）

イ 電線の支持接続

ウ 電源電圧（AC 100V）

エ 絶縁抵抗（DC 500V・10MΩ以上）

⑦ 空圧油圧回路

ア 圧力計のチェック

イ ドレーン有無

ウ 機械部からの漏れ

エ フィルターの目詰まり

オ 油量

カ 油の汚れ

⑧ その他

ア オートロック装置

イ 信号確認

ウ 故障連絡先ステッカー

エ 警告表示ラベル

(3) I. T. V保守点検業務（防犯カメラ）

1) 設備概要

① I. T. Vモニター架（2架）

ア	21.5型液晶モニター（22MP57Q-P）	1台
イ	19型液晶モニター（FDS1901）	2台
ウ	ハードディスクレコーダー（UDR-1016D）	1台
エ	ハードディスクレコーダー（UDR-J716）	1台
オ	ハードディスクレコーダー（UDR-J708）	1台
カ	CCU（カメラコントロールユニット）	4台
キ	システムコントロールユニット	1台
ク	リモートコントロールユニット	1台
ケ	SW HUB	1台
コ	ケーブル引込みパネル	1台
サ	UPS（UPS-510SS）	3台
シ	パワーコントローラー	2台
ス	ブランクパネル	7台
セ	ベンチレートパネル	12台
ソ	ラックケース	2台

②カメラ

ア	ドーム型カメラ（TCV-818）	23台
イ	カラービデオカメラ（TBC-618）	3台
ウ	コンビネーションカメラ（USC-260）	3台

③カメラ電源（UPV-10） 3台

2) 点検回数 1回／年（定期点検）

3) 点検内容 「港区有施設における防犯カメラの設置及び運用に関する基準」を遵守すること。

(4) 空調冷暖房設備保守点検業務

設備概要・点検回数・点検内容は後頁に記載のとおりとする。

(5) 受変電設備保守点検業務

1) 設備概要

## 電気工作物各部

遮断器・変圧基盤・配電盤・動力用コンデンサー盤・幹線・動力分電盤・  
 動力盤・変圧器盤・非常用発電設備・蓄電池設備・電動機・回転機照明設備・  
 ガス漏れ警報設備・放送設備・便所呼出設備・自動火災報知機防排煙設備・  
 非常口誘導灯

点検回数・点検内容は後頁に記載のとおりとする。

## (6) 給排水衛生設備保守点検業務

設備概要・点検回数・点検内容は後頁に記載のとおりとする。

## (7) 消防設備保守点検業務

設備概要・点検回数・点検内容は後頁に記載のとおりとする。

## (8) 空調用自動制御機器保守点検業務

設備概要・点検回数・点検内容は後頁に記載のとおりとする。

## (9) 厨房機器保守点検業務

## 1) 設備概要

## ① メインキッチン

- ア プレハブ冷蔵庫
- イ プレハブ冷凍庫
- ウ プレハブ操作盤
- エ コールドテーブル
- オ コールドショーケース
- カ 高温恒湿庫 (SHR-J1281VS)
- キ ドロワータイプ蒸し器 (MUD-14C)
- ク ガス赤外線焼き物器 (RGP-43SV)
- ケ ガスレンジ
- コ ガステーブル
- サ パッスルー冷蔵庫
- シ 洗浄機 (FDW60FL75)
- ス アイスメーカー (IM230AWMISA)
- セ ホットカート
- ソ コールドフードカード

## ② パントリー (給湯室)

- ア アイスメーカー (IM50L)
- イ 電気貯湯式湯沸器 (EW12N4A)

## ③ ラウンジ

- アイスメーカー (IM30TL)

④ 自販機コーナー  
アイスメーカー (DSM13C2CC)

⑤ 男女大浴場  
ウォータークーラー (RW-224PD) 2台

2) 点検回数 1回/年

3) 点検内容 外観・機能点検を行うこと。

(10) 温泉設備保守点検業務

設備概要・点検回数・点検内容は後頁に記載のとおりとする。

(11) 熱源機械室給排風機保守点検業務

1) 設備概要

モーター 東芝 IK-DBK21 3.7kw 2台

ファン ミツヤ送風機製作所 MF 32-2 2台

2) 点検回数 1回/年

3) 点検内容 外観機能の点検、及びベアリング部の整備を行うこと。

(12) ポンプ類保守点検業務

1) 設備概要

熱源ポンプ類 (テラルキョクトウ製、東芝電動機付) 19台

2) 点検回数 1回/年

3) 点検内容 外観機能の点検、及びベアリング部の整備を行うこと。

(13) 非常用発電機保守点検業務

1) 設備概要

東洋電機 NT-200CG 1台

2) 点検回数 1回/月 (運転確認: 設備常駐員による確認)、1回/5年 (精密点検)

3) 点検内容 運転確認: 運転起動・正常運転の確認  
精密点検: 分解点検、機能・性能試験、負荷試験

## 空調冷暖房設備定期点検

## 1 冷温水発生機

(1) 点検対象機種 日立製作所 (H A U - K 1 5 0 S) 1基

(2) 点検回数 4回/年

(3) 点検項目

暖房 I N点検

- 1) 総合外観点検
- 2) 電気機器絶縁抵抗測定
- 3) 電磁弁、切替弁類点検整備
- 4) 抽気機能点検
- 5) 気密確認
- 6) 冷媒ブローダウン
- 7) 溶液サンプリング分析
- 8) 冷暖切替調整
- 9) 燃焼装置点検調整
- 10) 運転調整
- 11) 保護リレー及び温度計点検調整
- 12) 温水の P H測定及び管理指導

## 2 真空式温水器

(1) 点検対象機種 昭和鉄工 (C V M - 6 0 0 2 K - H) 2基

(2) 点検回数 1回/年

(3) 点検項目

- 1) 各安全装置点検
- 2) ダンパー調整
- 3) 遮断弁、弁越し漏れ点検
- 4) フレーム電流測定
- 5) 感振器作動点検
- 6) バーナー運転動作確認
- 7) 各インターロック確認
- 8) 電気系統点検
- 9) 真空度点検
- 10) 抽気作動点検及び手軸抽気
- 11) 缶体内部点検清掃
- 12) 各ストレーナー清掃

13) バーナーファン・スクロール清掃

14) パイロットノズル分解清掃

### 3 冷却塔

(1) 点検対象機種 日本スピンドル製造 (CTA-160PUFWS) 1基

(2) 点検回数 2回/年 (ON・OFF時)

(3) 点検項目

- 1) 外観総合点検
- 2) 防振装置点検
- 3) ケーシングの損傷等の点検・清掃
- 4) 散水装置の損傷等の点検・清掃
- 5) 熱交換機の損傷等の点検・清掃
- 6) エリミネーターの損傷等の点検
- 7) ルーバーの損傷等の点検
- 8) 充填材のスケール等の付着状況点検・清掃
- 9) 水槽本体の点検・清掃
- 10) 給水装置の作動確認及び調整
- 11) 送風機各部の腐食等の点検・清掃
- 12) 電動機の絶縁抵抗測定
- 13) ベルトの張り具合の適否点検調整
- 14) 凍結防止装置作動確認

### 4 冷温水ヘッダー

(1) 点検対象機種 ベルテクノ

(2) 点検回数 1回/年

(3) 点検項目

- 1) 圧力計の点検調整
- 2) 内部の腐食の点検
- 3) パッキンの交換
- 4) 内部の清掃

### 5 空気調和機

(1) 点検対象機種 暖冷工業 (AHU-1~4・OAU-1~3) 計7台

(2) 点検回数 1回/月

(3) 点検項目

- 1) 電動機の電流、電圧、絶縁抵抗の測定
- 2) 電動機の異常音、異常振動、温度上昇の状態の確認
- 3) 送風機の軸受部の異常音、異常振動、温度上昇の状態の確認
- 4) 送風機の軸とファンローター、軸受、プーリーのゆるみの点検

- 5) Vベルトの摩耗、損傷の有無及び張り具合の点検
- 6) 加湿器の点検・清掃
- 7) コイルの主幹、ヘッド等からの漏水の点検・清掃
- 8) ファンの目詰まり、汚れの点検
- 9) ダレンパンの腐食、損傷の点検・清掃
- 10) フィルターの清掃
- 11) マリンランプの点検

#### 6 ファンコイルユニット・コイルユニット

- |            |                           |      |
|------------|---------------------------|------|
| (1) 点検対象機種 | ファンコイルユニット (新晃工業・天吊型SCR)  | 87台  |
|            | ファンコイルユニット (新晃工業・カセット形CP) | 21台  |
|            | コイルユニット (新晃工業・天吊型)        | 2台   |
| (2) 点検回数   | ファンコイルユニット                | 6回/年 |
|            | コイルユニット                   | 6回/年 |

#### (3) 点検項目

- 1) フィルターの清掃
- 2) 本体、送風機、熱交換機、排水系統、電送部品の損傷・腐食の点検

#### 7 送排風機

- |            |         |     |
|------------|---------|-----|
| (1) 点検対象機種 | シロッコファン | 15台 |
|            | 中間ダクト   | 56台 |
|            | 天井埋込型   | 88台 |
|            | 全熱交換機   | 1台  |
| (2) 点検回数   | 1回/年    |     |

#### (3) 点検項目

- 1) 本体機器の清掃
- 2) 本体、送風機、電送部品の損傷・腐食の点検

#### 8 吹出口・吸込口

- |            |        |            |
|------------|--------|------------|
| (1) 点検対象機種 | 吹出175個 | 吸込145個     |
|            | ガラリ96個 | ペンドキャップ86個 |
| (2) 点検回数   | 1回/年   |            |

#### (3) 点検項目

- 1) 機器本体の清掃
- 2) 本体の腐食の点検

#### 9 地下タンク漏洩検査

- |            |                   |
|------------|-------------------|
| (1) 点検対象機器 | 灯油地下タンク及び連結する埋設配管 |
| (2) 点検回数   | 1回/年              |
| (3) 点検項目   |                   |

1) 消防法第14条3の2に基づく微加圧式法定検査

10 床暖房設備

(1) 点検対象機器 ヘッダー5台

(2) 点検回数 1回/年

(3) 点検項目

1) ヘッダーの整備、清掃

2) 関連ポンプの点検

11 プレート式熱交換器

(1) 点検対象機器 2台

(2) 点検回数 1回/年

(3) 点検項目 分解点検・清掃

12 パネルラジエーター

(1) 点検対象機器 パネルラジエーター 19台

(2) 点検回数 1回/年

(3) 点検項目 清掃、機器性能点検

## 受変電設備定期点検

- 1 点検対象機器 電気工作物各部
- 2 点検回数 1回／月
- 3 点検項目
  - (1) 電線及び支持物
    - 1) 電線の高さ及び他の工作物、樹木との距離
    - 2) 標識、保護柵の状況
  - (2) ケーブル
    - 1) ヘッド、接続面、分岐函等接続部の過熱、損傷、腐食、コンバウンド、油漏れ
    - 2) 接地線の確認
    - 3) 標識他物との離間距離
  - (3) 遮路器、遮断器、負荷開閉器
    - 1) 外観点検、汚損、油漏れ、亀裂、過熱、発錆、損傷
    - 2) 支持、点灯
  - (4) 母線  
外部の損傷、腐食、過熱、変色、異臭
  - (5) 受電用変圧器  
外部の損傷、ガイシ油漏れ、汚損、振動、音響、温度、取付状態
  - (6) 計器用変成器
    - 1) 内部の損傷、腐食、発錆、汚損の状態
    - 2) 温度、音響、ヒューズの異常
  - (7) 避雷針器  
外部の損傷、亀裂、ゆるみ、汚損の状態
  - (8) 受電盤・配電盤
    - 1) 計器の異常、表示灯の異常
    - 2) 操作、切替開閉器等の異常
  - (9) 高圧進相コンデンサー  
外部の損傷、油漏れ、汚損、音響、ふくらみ、温度、取付状態
  - (10) 非常用電動機
    - 1) 燃料系統からの潤油、貯溜
    - 2) 機関の始動、停止
    - 3) 始動用空気タンクの圧力
  - (11) 蓄電池
    - 1) 液面、沈殿物、色相、極板彎曲、隔離板、端子、ゆるみ、損傷
    - 2) 表示電池の電圧、比重、温度測定

## 給排水衛生設備定期点検

### 1 温泉槽、貯湯槽及び給水余熱器（密閉式膨張タンク）

- (1) 点検対象機器
- |  |          |
|--|----------|
| 温泉槽：積水プラントシステム（FRP 66 m <sup>3</sup> ） | 1台       |
| 温泉還元水槽：三菱樹脂（10 m <sup>3</sup> ）        | 内風呂用 1台  |
| 三菱樹脂（6 m <sup>3</sup> ）                | 露天風呂用 1台 |
| 貯湯槽：ベルテクノ（7, 186 m <sup>3</sup> ）      | 2台       |
| 給水余熱器：ベルテクノ（3, 696 m <sup>3</sup> ）    | 2台       |

- (2) 点検回数 1回／年（第二種圧力容器に係る自主検査含む）  
ただし、温泉還元水槽については、1回／2月とする。

#### (3) 点検項目

- 1) 槽内外の清掃
- 2) 槽内の損傷、腐食等の劣化の点検
- 3) ふたの締付け、ボルトの摩耗の有無
- 4) 管及び弁の損傷の有無

### 2 上水用・中水用給水装置

- (1) 点検対象機器
- |                               |    |
|-------------------------------|----|
| 上水用：テラル(株) NX-VFC-e           | 1式 |
| 中水用：テラル(株) NX-65VFC503-5.5W-e | 1式 |

- (2) 点検回数 2回／年

#### (3) 点検項目

- 1) 本体の定格電圧の測定
- 2) 電動機の絶縁抵抗測定
- 3) 本体、圧力計、ケーブル等の損傷の点検

### 3 受水槽

- (1) 点検対象機器 ベルテクノ（ステンレスパネルタンク 135 m<sup>3</sup>） 1台

- (2) 点検回数 1回／年

#### (3) 点検項目

- 1) 槽内外の清掃
- 2) 槽内の消毒
- 3) 残留塩素、色度、濁度等の簡易な水質検査
- 4) ポールタップ、電極棒、FMバブルの作動試験、調整
- 5) 加圧ポンプの作動試験、調整

### 4 雑排水槽等

- (1) 点検対象機器 雨水・中水・沈砂・排湯 計4台

- (2) 点検回数 1回／年

- (3) 点検項目
- 1) 槽内外の清掃
  - 2) ボールタップ、電極棒の作動試験
  - 3) 水中ポンプの作動試験
  - 4) 排水管系統の損傷、劣化の点検
- 5 グリーストラップ清掃
- (1) 点検対象機器 下田機工 (SK-80S-AEフレキ型) 1台
  - (2) 点検回数 4回/年
  - (3) 点検項目
    - 1) トラップ内の清掃
    - 2) 廃棄物の適正なる処理
- 6 ガソリントラップ清掃
- (1) 点検対象機器 下田機工 (SK-70G-YB特フレキ型) 1台  
(SK-140G-YG特フレキ型) 1台
  - (2) 点検回数 2回/年
  - (3) 点検項目
    - 1) トラップ内の清掃
    - 2) 廃棄物の適正なる処理
- 7 浄化槽
- (1) 点検対象機器 アムズ (処理対象人数426人・汚水処理量85.1m<sup>3</sup>/日)
  - (2) 点検回数 2回/月
  - (3) 点検項目
    - 1) 各単位装置 (パッキン槽・沈殿槽等) の点検
    - 2) ブロワー、制御盤、ポンプの作動試験、調整
    - 3) 水質検査 4回/年
    - 4) 滅菌消毒剤の注入
    - 5) 各施設機器のオイル注入、ベルト交換等の軽補修
- 8 法定汚泥処理
- (1) 点検対象機器 アムズ
  - (2) 点検回数 2回/年
  - (3) 点検項目
    - 1) 浄化槽内の残留汚泥の抜き取り
    - 2) 汚泥処理に関しては、公的機関に依頼し計量証明等の処理証明書を受領する。
- 9 消火栓水槽・調整池・消火水槽・防火水槽清掃
- (1) 点検対象機器 消火栓水槽 (10.8m<sup>3</sup>) 調整池 (441m<sup>3</sup>)  
消火水槽 (42m<sup>3</sup>) 防火水槽 (40m<sup>3</sup>)

(2) 点検回数 1回/年

(3) 点検項目

- 1) 各水槽内の清掃
- 2) ボールタップ、電極棒の作動試験、調整
- 3) 排水管系統の損傷、腐食の点検

#### 10 排水管洗浄

(1) 点検対象機器 各配管については、屋内78箇所、屋外18箇所にそれぞれ設置。

(2) 点検回数 1回/年

(3) 点検項目

- 1) 各排水管内の洗浄等を行うこと。

#### 11 中水濾過

(1) 点検対象機器 NKK-300

(2) 点検回数 3回/年

(3) 点検項目

- 1) 本体異常確認、圧力、ポンプ、弁、各装置、その他付帯設備

## 消防設備定期点検

## 1 点検対象機器

(1) 自動火災報知設備	受信機GR型 (RXN-511K4)	1台	
	差動式スポット型感知器	112個	
	定温式スポット型感知器	10個	
	熱アナログ式スポット型感知器	35個	
	光電アナログ式スポット型感知器	237個	
	発信機	23個	
	中継器盤		
	(防排煙中継器、火報中継器、ガス中継器)	10台	
	(2) スプリンクラー消火設備	加圧送水装置	1式
		スプリンクラーヘッド	1125個
補助散水栓		23基	
流水検知装置		1式	
(3) 泡消火設備	加圧送水装置	1式	
	ポンプ操作盤	1面	
	混合装置	1式	
	泡タンク	1式	
	流水検知装置	1台	
	一斉開放弁	11台	
	手動開放弁	11台	
(4) 自動閉鎖設備	防火扉	2台	
	防火ダンパー	8台	
(5) ガス漏れ火災警報機	受信機LP用	1台	
	検知機DC24V (LP用)	5個	
	中継器	1台	
	電源装置	1式	
(6) 非常用放送設備	アンプ	1台	
	スピーカー	34個	
	電源装置	1式	
(7) 誘導灯設備	避難口誘導灯 (大型)	37台	
	避難口誘導灯 (中型)	16台	
	廊下通路誘導灯 (中型)	24台	
	室内通路誘導灯 (中型)	15台	

		階段通路誘導灯（大型）	35台
		電源装置	1式
(8) 消火器		粉末消火器	61個
(9) 非常用自家発電機		自家発電機（NT-200CG）	1台
		原動機（PE6TH140157）	1台
		燃料タンク	1基
		軽油タンク	1基
(10) 不活性ガス設備		イナージェン容器	33本
		容器弁手動開放装置	1式
		制御盤・感知器	1式
		放出ヘッド	5個
		ポンプ操作盤	1式
2	点検回数	2回／年	
3	点検項目	外観機能点検と外観機能総合点検を行う。 消火器については、詰換えも含む。	

## 空調用自動制御設備定期点検

- 1 点検対象機器      中央管制装置（SAVIC-Net20EV）  
                         熱源・一般ローカル機器
- 2 点検回数            1回／年
- 3 点検項目
  - （1）中央管制装置
    - 1）6ヵ月点検項目
    - 2）電源電圧の測定・調整
    - 3）各部クリーンアップ
    - 4）プログラム機能の確認
  - （2）熱源・一般ローカル機器
    - 1）各機器の塵埃の除去
    - 2）標識試験器による誤差点検
    - 3）ループ作動点検
    - 4）実制御における制御状態の確認

## 温泉設備点検

- 1 点検対象機器
  - 男女共用大浴槽系統（UT-4000型）
  - 男女共用露天風呂系統（UT-2000型）
  - 男女共用ジャグジー浴槽系統（NKP-2000B型）
  - 男女共用水風呂系統（NKP-500B型）
  - 温泉供給装置
  - 雨水回収急速除濁濾過装置（NKK-300型）
- 2 点検回数 必要随時
- 3 点検項目
  - (1) 濾過装置濾過水質のチェック
  - (2) 残留塩素測定作業及び注入量の調整
  - (3) ヘアークッチャーの分解、内部清掃
  - (4) 塩素注入装置の点検調整、タンク内部の清掃
  - (5) 濾過ポンプの水量・圧力・電流値の点検調整及び注油作業
  - (6) 温度指示計・三方弁の動作、設定、制御点検調整
  - (7) レベルスイッチ・補給水弁の動作、設定、制御点検調整
  - (8) 単一操作自動弁の濾過、逆洗、洗浄操作点検調整
  - (9) 逆洗操作・洗浄操作の強制捜査
  - (10) 超音波ポンプの水量・圧力・電流値の点検調整及び注油作業
  - (11) ハイブロブローの風量・圧力・電流値の点検調整及び注油作業
  - (12) 逆洗ポンプの水量・圧力・電流値の点検調整及び注油作業
  - (13) 温泉供給ポンプの水量・圧力・電流値の点検調整及び注油作業
  - (14) 操作盤の電流チェック及び調整
  - (15) 残留塩素指示計のZERO-SPAN調整
  - (16) 残留塩素計センサー洗浄
  - (17) 濾過材の補充作業
  - (18) 記録紙の取替作業
  - (19) ボルト・パッキンの取替作業

## 港区立大平台みなと荘&lt;&lt;設備概要&gt;&gt;

		名称等	型式等	個数・台数
1	エレベーター			
	(1)	乗用（車椅子用）	・定員11人 ・積載量750kg ・60m/分 ・2枚戸2枚中央扉電動開閉式 ・電動開閉式	1台
	(2)	乗用	・定員11人 ・積載量750kg ・45m/分 ・2枚戸2枚中央扉電動開閉式 ・電動開閉式	1台
	(3)	乗用（車椅子用）	・定員11人 ・積載量750kg ・60m/分 ・2枚戸2枚中央扉電動開閉式 ・電動開閉式	1台
2	自動扉			
	(1)	片引・押ボタン式	DS-41	6台
	(2)	片引・天井埋込みセンサー式	DS-41	1台
	(3)	引分・天井埋込みセンサー式	DS-41	2台
3	I. T. V設備			
	(1)	I. T. Vモニター架（2架）		
	①	19型液晶モニター	LCDMF226XDB RDT223WLM-A	1台 1台
	②	ハードディスクレコーダー	UDR-JA1616	1台
	③	ハードディスクレコーダー	UDR-1016D	1台
	④	CCU（カメラコントロールユニット）		4台
	⑤	システムコントロールユニット		1台
⑥	リモートコントロールユニット		1台	

		名称等	型式等	個数・台数
	⑦	SW HUB		1台
	⑧	ケーブル引込みパネル		1台
	⑨	UPS	UPS-510SS	3台
	⑩	パワーコントローラー		2台
	⑪	ブランクパネル		7台
	⑫	ベンチレートパネル		12台
	⑬	ラックケース		2台
	(2)	カメラ(天井埋込)		
	①	ドーム型カメラ	TCV-818	23台
	(3)	カメラ(屋外用)		
	①	カラービデオカメラ	TBC-618	3台
	(4)	カメラ(屋外ドーム型)		
	①	コンビネーションカメラ	USC-260	3台
	(5)	カメラ電源		
	①	カメラ電源	UPV-10	3台
4	空調冷暖房設備			
	(1)	冷温水発生機	日立製作所(HAU-K150S)	1基
	(2)	真空式温水器	昭和鉄工(CVM-6002K-H)	2基
	(3)	冷却塔	CTA-160PUFWS	1基
	(4)	冷温水ヘッダー	ベルテクノ	1基
	(5)	空気調和機	暖冷工業(AHU-1~4・OAU-1~3)	7台
	(6)	ファンコイルユニット	新晃工業・天吊型SCR	87台
	(7)	ファンコイルユニット	新晃工業・カセット形CP	21台

	(8)	コイルユニット	新晃工業・天吊型	2台
		名称等	型式等	個数・台数
	(9)	エアコン	FXYCP45M	7台
	(10)	送排風機		
	①	シロッコファン		15台
	②	中間ダクト		56台
	③	天井埋込型		88台
	④	全熱交換機		1台
	(11)	吹出口・吸込口		
	①	吹出		175個
	②	吸込		145個
	③	ガラリ		96個
	④	ペンドキャップ		86個
	(12)	地下タンク		
	①	灯油地下タンク	10kl	
	②	埋没配管		
	(13)	床暖房ヘッダー		5台
	(14)	プレート式熱交換機		2台
	(15)	パネルラジエーター		20台
5	受変電設備等			
	(1)	遮断器		
	(2)	変圧基盤		
	(3)	配電盤		
	(4)	動力用コンデンサー盤		

	(5)	幹線		
	(6)	動力分電盤		
		名称等	型式等	個数・台数
	(7)	動力盤		
	(8)	変圧器盤		
	(9)	非常用発電設備		
	(10)	蓄電池設備		
	(11)	電動機		
	(12)	回転機照明設備		
	(13)	ガス漏れ警報設備		
	(14)	放送設備		
	(15)	便所呼出設備		
	(16)	自動火災報知機防排煙設備		
	(17)	非常口誘導灯		
6	給排水衛生設備			
	(1)	温泉槽及び貯湯槽・給水余熱器（密閉式膨張タンク）		
	①	温泉槽	積水プラントシステム（FRP 66 m <sup>3</sup> ）	1台
	②	貯湯槽	ベルテクノ（7, 186 m <sup>3</sup> ）	2台
	③	給水余熱器	ベルテクノ（3, 696 m <sup>3</sup> ）	2台
	(2)	上水用・中水用給水装置		
	①	上水用	テラルキョクトウ AX-100MPR504-53.7×3	1式
	②	中水用	テラルキョクトウ AX-65PCL504-55.5WL×2	1式
	(3)	受水槽	ベルテクノ（ステンレスパネルタンク 135 m <sup>3</sup> ）	1台
	(4)	雑排水槽		

	①	雨水		1台
	②	中水		1台
	③	沈砂		1台
		名称等	型式等	個数・台数
	④	排湯		1台
	(5)	グリーストラップ	下田機工 (SK-80S-AEフレキ型)	1台
	(6)	ガソリントラップ		
	①	ガソリントラップ	下田機工 (SK-70G-YB特フレキ型)	1台
	②	ガソリントラップ	下田機工 (SK-140G-YG特フレキ型)	1台
	(7)	浄化槽	アムズ (処理対象人数426人・汚水処理量85.1m <sup>3</sup> /日)	
	(8)	消火栓水槽	10.8m <sup>3</sup>	
	(9)	調整池	441m <sup>3</sup>	
	(10)	消火水槽	42m <sup>3</sup>	
	(11)	防火水槽	40m <sup>3</sup>	
	(12)	中水濾過設備	水ケミカルズ NKK-300	1台
7	消防設備			
	(1)	自動火災報知設備		
	①	受信機 GR型	ニッタン RXN-511K4	1台
	②	差動式スポット型感知器		112個
	③	定温式スポット型感知器		10個
	④	熱アナログ式スポット型感知器		35個
	⑤	光電アナログ式スポット型感知器		237個
	⑥	発信機		23個
	⑦	中継器盤	(防排煙中継器、火報中継器、ガス中継器)	10台

	(2)	スプリンクラー消火設備			
		①	加圧送水装置	1 式	
		②	スプリンクラーヘッド	1 1 2 5 個	
		名称等	型式等	個数・台数	
	③	補助散水栓		2 3 基	
	④	流水検知装置		1 式	
	(3)	泡消火設備			
		①	加圧送水装置	1 式	
		②	ポンプ操作盤	1 面	
		③	混合装置	1 式	
		④	泡タンク	1 式	
		⑤	流水検知装置	1 台	
		⑥	一斉開放弁	1 1 台	
⑦	手動開放弁	1 1 台			
	(4)	自動閉鎖設備			
		①	防火扉	2 台	
		②	防火ダンパー	8 台	
	(5)	ガス漏れ火災警報機			
		①	受信機 L P 用	1 台	
		②	検知機 D C 2 4 V ( L P 用 )	K P - 3 5 B	5 個
		③	中継器		1 台
	(6)	非常用放送設備			
		①	アンプ	1 台	
		②	スピーカー	3 4 個	

	③	電源装置		1式
	(7)	誘導灯設備		
	①	避難口誘導灯(大型)		37台
	②	避難口誘導灯(中型)		16台
		名称等	型式等	個数・台数
	③	廊下通路誘導灯(中型)		24台
	④	室内通路誘導灯(中型)		15台
	⑤	階段通路誘導灯(大型)		35台
	⑥	電源装置		1式
	(8)	消火器	粉末消火器	61個
	(9)	非常用自家発電機		
	①	自家発電機	NT-200CG	1台
	②	原動機	PE6TH140157	1台
	③	燃料タンク		1基
	④	軽油タンク		1基
	(10)	不活性ガス設備		
	①	イナージェン容器		33本
	②	容器弁手動開放装置		1式
	③	制御盤・感知器		1式
	④	放出ヘッド		5個
	⑤	ポンプ操作盤		1式
8	空調用自動制御設備			
	(1)	中央管制装置	SAVIC -Net20EV	
	(2)	熱源・一般ローカル機器		

9	厨房機器				
	(1)	メインキッチン			
		①	プレハブ冷蔵庫		
		②	プレハブ冷凍庫		
		③	プレハブ操作盤		
			名称等	型式等	個数・台数
		④	コールドテーブル		
		⑤	コールドショーケース		
		⑥	氷温庫	FCS1280GR	
		⑦	ライスロボ	KR7201	
		⑧	ドロワータイプ蒸し器	MUD-14C	
		⑨	ガス赤外線焼き物器	RGP-43SW	
		⑩	ガスレンジ		
		⑪	ガステーブル		
		⑫	パッスルー冷蔵庫	SRR-KP783D	
		⑬	洗浄機	FDW60FL75	
		⑭	アイスメーカー	IM230AWM-1	
	⑮	ホットカート			
	⑯	コールドフードカート			
	(2)	パントリー（給湯室）			
		①	アイスメーカー	IM50L	
		②	電気貯湯式湯沸器	EW12N4A	
	(3)	ラウンジ			
		①	アイスメーカー	IM30TL	

	(4)	自販機コーナー		
	①	アイスメーカー	DSM13C2CC	
	(5)	男女大浴場		
	①	ウォータークーラー	RW-224PD	2台
10	温泉設備			
	(1)	男女共用大浴槽系統	UT-4000型	
		名称等	型式等	個数・台数
	(2)	男女共用露天風呂系統	UT-2000型	
	(3)	男女共用ジャグジー浴槽系統	NKP-2000B型	
	(4)	男女共用水風呂系統	NKP-500B型	
	(5)	雨水回収急速除濁濾過装置	NKK-300型	

## 港区立大平台みなと荘&lt;&lt;設備管理業務内容&gt;&gt;

## 1 電気設備管理基準表

機器名	作業項目	点検周期						
		日	週	月	2月	6月	年	都度
遮断器	ブッシング汚損・破損の有無		●					
	異音・異臭の有無		●					
	操作部の損傷・ゆるみの有無			●				
	開閉表示部の動作状態の確認			●				
変圧器盤	本体の外部点検			●				
	異音・異臭・振動の点検		●					
	盤内の通風状態の点検	●						
	端子部の過熱の有無			●				
配電盤	異音・異臭・振動の点検	●						
	遮断器投入状態の点検	●						
	盤内の通風状態の点検	●						
	機器類表示灯異常の点検	●						
動力用 コンデンサー盤	異音・異臭・振動の点検	●						
	汚損・破損の有無			●				
	遮断器投入状態の点検	●						
	端子部の過熱の有無			●				
	架台の損傷点検			●				
幹線	外部汚損の点検			●				
	端子部のゆるみ・過熱の有無			●				
	異音・異臭の点検	●						
	絶縁抵抗測定						●	
動力分電盤 動力盤	外部点検			●				
	開閉器・遮断器・接触器等の 過熱、振動、汚損の点検			●				
	絶縁抵抗測定						●	
	リレー試験（ELB）立会						●	
中央監視 制御装置	外部の汚損・損傷の有無		●					
	信号等・表示灯の点検確認		●					
	中央監視盤・中継装置・ 各種検出部の点検						●	
非常用発電設備 (原動機関係)	主燃料タンクの油量の適否及び 周辺の状況の点検			●				
	始動操作盤の状態表示ランプ 異常点灯有無		●					
	バッテリー盤の出力電圧及び セル異常の有無		●					
	パッケージ内に水の侵入の有無		●					
	ガス漏れ・油漏れ・水漏れの有無		●					
	ダクト貫通部の雨水侵入の有無							●
	潤滑油タンク内の油量の適否		●					
	起動・停止時間計測			●				
	自動起動の確認						●	
	異音・振動の有無			●				
	無負荷運転			●				
	実負荷運転の立会						●	

機器名	作業項目	点検周期						
		日	週	月	2月	6月	年	都度
畜電池設備 非常用照明 制御用	電極板の変形・損傷・脱落の有無			●				
	端子部ゆるみの点検・締付			●				
	架台の損傷・腐食の有無			●				
	電圧測定・記録			●				
	充電電圧の適否			●				
	充電電流の適否・調整			●				
	充電用操作盤の点検			●				
	電解液量の適否			●				
	総合点検			●				
電動機 その他回転機	異常振動・異音・異臭・過熱の有無	●						
	油量の適否・注油			●				
	取付ボルトのゆるみの有無			●				
	接地線の腐食・損傷の有無						●	
照明設備	照明機器の汚損・変色・変形の点検							●
	操作盤の異音・損傷の有無						●	
	不点管球の交換							●
ガス漏れ警報設備	警報作動点検					●		
放送設備	外部点検					●		
	スピーカーアンプ点検					●		
便所呼出し設備	誤作動の確認							●
	表示灯の点検			●				
自動火災報知器 防排煙設備	外部点検			●				
	火災報知器受信盤の電圧・表示灯の点検			●				
避難口誘導灯	誘導灯の点灯確認			●				
	非常用照明の点灯確認					●		

## 2 空調設備管理基準表

機器名	作業項目	点検周期						
		日	週	月	2月	6月	年	都度
冷温水発生機	各機器の表示値状態確認	●						
	冷媒の漏れ目視点検	●						
	給油・吐出圧力の点検	●						
	油量・冷媒量の適否	●						
	振動・異常音の良否	●						
	制御盤の機能点検	●						
	各温度の計測他	●						
	冷水ポンプのグラウンドよりの漏水の適否	●						
冷却塔	送風機の機能確認		●					
	ベルトの張り具合・摩耗の点検			2回				
	充填材の破損・老化の点検			2回				
	補給水ボールタップの作動		●					
	散水状態の点検調整及び薬注			2回				
	水槽・充填材・ストレーナー清掃			●				
	グリスアップ						●	
	送風機点検整備						●	
	冷却水の水質管理			2回				
空調機	送風機軸受の点検			●				
	駆動用ベルトの伸張度点検			●				
	ケーシング内部・ファインコイルの汚れ・ドレンバンの点検			●				
	ケーシング内部・ファインコイルの汚れ・ドレンバンの清掃						●	
	腐食・漏水・破損の点検整備			●				
	各種自動弁の機能点検			●				
	自動制御装置の点検			●				
	フィルター清掃			●				
	加湿状態の点検			●				
	電流値指針の点検			●				
冷房専用セパレートエアコン	エアーフィルターの汚れの点検と清掃			●				
	異音・異常振動点検							●
	リモコン機能点検調整							●
	腐食・漏水・破損の点検整備							●
	室外ユニット機能点検							●
加湿器	ストレーナーの清掃					●		
	通水状況の目視確認	●						
	電磁弁の点検							●

機器名	作業項目	点検周期						
		日	週	月	2月	6月	年	都度
吹出口・吸入口	吹出口・吸入口の汚れ点検			●				
	吹出口・吸入口の調整							●
ファンコイル ユニット	送風機の調整・振動・機能点検			●				
	冷温水コイルの外部点検			●				
	ドレンパイプのつまり点検			●				
	温度制御装置作動確認・温度設定							●
	エアフィルター の汚れ 点検・清掃（共用部）				●			
	エアフィルター の汚れ 点検・清掃（客用部）			●				
	清掃						●	
全熱交換機	エレメントの清掃						●	
	フィルターの点検・清掃			●				
ファンコイル	ポンプの規定電流・正常運転確認	●						
	圧力計適正表示の確認	●						
	回転部・可動部の異常音の有無	●						
	軸受温度・油量の点検	●						
冷温水循環装置	注油							●
冷却水循環装置	パッキンよりの漏水量の 適否の点検整備	●						
	カップリングセンター調整					●		
	チャッキバルブ点検調整					●		
薬注装置 (冷却塔)	薬剤の補給			●				
	ポンプ異常音の点検		●					
送排風機	電動機の異常の有無	●						
	規定電流及び正常運転の確認	●						
	羽根車・ケシングの汚れの点検					●		
	羽根車・ケシングの汚れの清掃						●	
	駆動用Vベルト伸張度の点検調整					●		
	駆動用Vベルトの交換						●	
	振動・異常音の有無 ボルトのゆるみ点検	●						
	軸受摩耗度点検・グリース交換					●		
	錆・腐食の点検					●		
	錆落とし塗装							●
換気扇	フェースの清掃						●	
	異音の有無							●
自動制御装置	監視・記録・操作	●						
	外観点検	●						
地下タンク	危険物貯蔵施設管理点検			●				

## 3 給排水衛生設備管理基準表

機器名	作業項目	点検周期						
		日	週	月	2月	6月	年	都度
電気温水器	温泉温度の点検			●				
	ボールタップの作動点検			●				
	サーモスタットの作動点検			●				
	損傷・水漏れの点検			●				
	内部の清掃							●
洗面器	亀裂・破損・取付のゆるみの点検							●
	水栓・接合部の水漏れの点検							●
	排水状態の点検							●
ロータンク フラッシュバルブ	ボールタップの点検							●
	水量調整							●
	水漏れの点検							●
大小便器 シスタンク	亀裂・破損の点検							●
	水量調整							●
	水漏れの点検							●
	排水状態の点検							●
排水管	水漏れの点検					●		
	排水状態の点検					●		
受水槽	槽内の異常・汚れの点検	●						
	警報装置の作動点検						●	
	ボールタップの作動点検			●				
	水漏れの点検			●				
	マンホールの施錠点検			●				
	配管・バルブの点検			●				
湧水槽 排湯槽 雨水槽 中水槽 沈砂槽	槽内の汚れ・堆積物・浮遊物の点検						●	
	警報装置の作動点検						●	
	電極棒の作動点検						●	
	マンホールの密閉状況の点検			●				
	害虫の発生状況の点検							●
	消火水槽 防火水槽	槽内の汚れ・堆積物・浮遊物の点検						●
警報装置の作動点検							●	
電極棒の作動点検							●	
マンホールの密閉状況の点検				●				
害虫の発生状況の点検								●
加圧ポンプ ユニット (上水・中水)	圧力・電流値及び作動の確認		●					
	異常音・振動の点検		●					
	チャッキ弁の機能点検		●					
	点検整備					●		
排水ポンプ	圧力・電流値及び作動の確認			●				
	異常音・振動の点検			●				
	絶縁抵抗の測定						●	
	点検整備							●

機器名	作業項目	点検周期						
		日	週	月	2月	6月	年	都度
真空式温水器	バーナー及び着火状況の点検	●						
	圧力計の機能点検	●						
	燃料室内部の異常の点検	●						
	自動制御装置・水面測定装置 の機能点検						●	
	電動機の絶縁抵抗測定						●	
	ボイラーの軽易な修理							●
浴槽・雨水・温泉 循環濾過装置	残留塩素測定・薬剤注入	●						
	塩素注入装置の点検調整							●
	温度指示計動作・測定・制御 点検調整							●
	自動弁（濾過・逆洗・洗浄） 操作点検調整		●					
	各装置の水量・圧力・電流値 点検調整	●						
	記録紙の取替							●
消火栓	圧力・電流値及び作動の確認			●				
	異常音・振動の点検			●				
スプリンクラー ポンプ	フード弁の機能確認					●		
	グランドパッキンよりの 漏水量の適否			●				
泡消火ポンプ	注油							●
	カップリングの点検			●				
消火器	定位置・標識及び安全栓の確認			●				
	損傷・腐食の点検			●				
小浴室	温泉の湯張り（適量・適温管理）	●						
プレハブ 冷凍冷蔵庫	異常時の復旧							●
	操作盤・高温異常目視							●
パネルラジエーター	循環経路の点検			●				
	温度調整設定			●				

## 4 消防設備他管理基準表

機器名	作業項目	点検周期						
		日	週	月	2月	6月	年	都度
スプリンクラー 設備 連結送水管 泡消火設備 消火器 補助散水栓	制御盤電源の確認			●				
	防災受信盤の状態確認			●				
	呼水槽の点検			●				
	消火栓の表示灯の球切点検			●				
	バルブの開閉状態の確認			●				
	消火栓箱及び周辺の障害物点検			●				
	送水口・放水口の点検			●				
	起動用圧力タンクの圧力計確認			●				
	ボンベ室の施錠・ボンベの 固定状態の確認			●				
	操作盤の封印状態の確認			●				
	手動起動弁カバーの破損点検			●				
	ヘッド周辺損傷有無の確認			●				
	イナージェン消火システム			●				
排煙窓	変形・損傷・腐食の有無					●		
	開閉の確認					●		
テレビ	受信状態の点検							●
	各機器の外観点検							●
	リモコン電池点検							●