

設備点検作業基準表

対象設備機器一覧

対象設備機器			数量	
電気設備				
1	高圧受変電設備	(1) キュービクル式受変電設備 ① モールド式変圧器 3050kVA	1	式
2	直流電源装置	(1) キュービクル ① 蓄電池 SNSX-300 非常照明用兼受変電操作用	1	式
3	非常用発電機設備	(1) 非常用発電機設備 ① ディーゼル発電機 定格出力 750kVA ② 屋内主燃料タンク 14,000L (特A重油) ③ 燃料小出槽 1,950L	1	台
4	太陽光発電設備	(1) ① 太陽電池 太陽電池 5.76kW ② パワーコンディショナ 5.5kW×1台	1	式
5	動力設備	(1) 動力制御盤 (2) 動力・電灯盤	34	面
6	電灯設備	(1) 分電盤 (2) 分電盤・端子盤	45	面
7	避雷設備	(1) LR-1型	1	式
8	構内交換設備	(1) 構内交換設備 ① 電子交換機、多機能電話機、一般電話機 課金用PC、課金用プリンタ	1	式
8	時計設備	(1) 無線式壁掛型子時計、信号変換器 (タイムサーバー)	1	式
9	拡声設備	非常・業務兼用放送設備 (1) 防災センター 非常・業務兼用放送架 (2) 港区立産業振興センター 個別放送アンプ (3) 港区立三田図書館 個別放送アンプ (4) 民間連携床 個別放送アンプ	1	式
10	弱電設備	(1) インターホン設備 (2) トイレ呼出し、警報呼出し設備 (3) テレビ共聴設備	1	式
11	ITV設備	(1) 防災センター ITV架、ITVモニター、屋外用ネットワーク カメラ、ネットワークエンコーダー、 PoESW、HUBボックス、ドーム型ネット ワークカメラ、55型液晶モニター 露出型ネットワークカメラ	1	式
12	入退室管理設備	(1) 入退室管理設備 ローカルコントロール盤、コントロール盤 非接触ICカードリーダー、パッシブセンサー	1	式
13	車路管制設備	(1) 車路管制設備	1	式

対象設備機器一覧

14	音声案内・誘導支援設備	(1)	音声案内・誘導支援設備	1	式
15	舞台照明設備	(1)	舞台照明設備	1	式
16	舞台音響設備	(1)	舞台音響設備	1	式
17	舞台映像設備	(1)	舞台映像設備	1	式

対象設備機器一覧

対象設備機器			数量	
空調設備				
1	空冷ヒートポンプ (EHP)	(1) 室外機 (2) 室内機 (3) 室内機 (4) 室内機 (5) 室外機 (6) 室内機 (7) 室外機 (8) 室内機 (9) 室外機 (10) 室内機 (11) 室外機 (12) 室内機 (13) 室外機 (14) 室内機 (15) 室外機 (16) 室内機	6台 17台 1台 1台 1台 5台 20台 98台 1台 4台 2台 8台 6台 35台 15台 77台	共用部 駐輪場 港区立礼の辻スクエア駐車場 民間連携床 港区立三田図書館 図書文化財課 (カフェ) 図書文化財課 産業振興課 港区立産業振興センター
2	空冷ヒートポンプ (GHP)	室内機 室外機	3台 7台	港区立産業振興センター (ホール大、 ホール小、ロビー1)
3	ファン	(1) 給気ファン (2) 排気ファン (3) 排煙ファン	115台 205台 2台	
4	中央監視装置 自動制御設備	(1) 中央監視装置本体 中央監視端末、液晶ディスプレイ、 マネジメントインテグレーションサーバ、 システムコアサーバ 無停電電源装置 (2) 自動制御設備 端末伝送装置、コントローラ	1式 1式	
5	全熱交換ユニット	(1) フィルター (2) フィルター (3) フィルター (4) フィルター (5) フィルター (6) フィルター (7) フィルター (8) フィルター (9) フィルター	1台 0台 0台 0台 48台 2台 3台 12台 31台	共用部 駐輪場 港区立礼の辻スクエア駐車場 民間連携床 港区立三田図書館 図書文化財課 (カフェ) 図書文化財課 産業振興課 港区立産業振興センター

対象設備機器一覧

対象設備機器			数量
給排水衛生設備			
1	受水槽（飲用水）	(1) 容量20m ³	1 式
2	雑用水用受水槽	(1) コンクリートピット	1 式
3	湧水槽	(1) コンクリートピット	1 式
4	汚水貯留槽	(1) コンクリートピット	1 式
5	排水貯留槽	(1) コンクリートピット	1 式
6	雨水貯留槽	(1) コンクリートピット	1 式
7	加圧給水ポンプユニット	(1) 飲用水系統 2台並列3台ローテーション運転 40Φ×65Φ×300L/min×75m (2) 雑用水系統 3台並列4台ローテーション運転 100Φ×50Φ×700/min×80m	1 式 1 式
8	雨水ろ過装置	(1) FRP製全自動砂ろ過装置 薬注装置	1 式
9	排水ポンプ	(1) 雑排水系統 水中ポンプ 自動交互非常時同時運転 (2) 湧水排水系統 水中ポンプ 自動交互非常時同時運転 (3) 排水貯留槽系統 水中ポンプ 自動交互非常時同時運転 (4) 雨水貯留槽系統 水中ポンプ 自動交互非常時同時運転	2 台 10 台 2 台 2 台
1 1	電気温水器	(1) 共用 (2) 民間連携床 (3) 図書館 (4) 産業振興センター	4 台 6 台 14 台 28 台
1 2	ガソリントラップ	(1) 100ℓ	1 台

対象設備機器一覧

対象設備機器			数量
消防設備			
1.	消火器	(1) 粉末消火器 (消防署との協議により本数は増えることがある)	86 本
2	スプリンクラー設備	(1) 湿式スプリンクラー用ポンプ (125φ×80φ×1,080l/min×94m×30kw) ジョッキポンプ (25φ×10l/min×97m×1.5kw) (2) 湿式スプリンクラー用プースターポンプ (125φ×80φ×1,080l/min×38m×15kw) ジョッキポンプ (25φ×10l/min×83m×1.1kw) (3) 中間水槽 2×1×2.5h (4) 補給用高架水槽 1×1×1.5h	1 式
3	不活性ガス消火設備	(1) 立体駐車場 ハロン1301消火設備容器ユニット 60kg/68L×24本 (2) 7階重要保管閉架書架 ハロン1301消火設備容器ユニット 60kg/68L×3本 (3) B1階オイルタンク室 40kg/41ℓ×2本	1 式
4	自動火災報知設備	(1) 火災受信盤(受信機) 複合GR型、自立型、予備電源内蔵 スポット型感知器577箇所	1 式
5	非常警報設備	(2) 非常電話子機32箇所 (1) 非常放送 90系統(実装71系統)	1 式
6	誘導灯設備	(1) 避難口誘導灯121台 通路誘導灯39台 階段通路誘導灯81台	1 式
7	消火水槽	(1) 19.2m ³	1 式
8	防火・防排煙制御設備	(1) 防火戸180箇所 (2) 防火シャッター40箇所 (3) 防火シートシャッター 3箇所 (4) 排煙機2台 (5) 可動式防煙垂壁 5箇所	1 式
9	連結送水管	(1) 双口送水口1箇所 (2) 放水口格納箱 11箇所 (3) 連結送水管用プースターポンプ (150φ×2,400l/min×44m×30kw)	1 式
10	蓄電池設備	(1) 非常用発電機始動用	1 式
11	自家発電設備	(1) ディーゼル発電機 定格出力 750kVA	1 式

対象設備機器一覧

対象設備機器			数量	
その他設備等				
1.	地下タンク		屋内燃料貯湯槽 14,000ℓ	1 基
2.	エレベーター設備	(1)	No.1 乗用 (1,350kg 20人 150m/min)	1 11停止(1-11階)
		(2)	No.2 乗用 (1,350kg 20人 150m/min)	1 11停止(1-11階)
		(3)	No.3 乗用 (1,350kg 20人 150m/min)	1 11停止(1-11階)
		(4)	No.4 乗用 (1,350kg 20人 150m/min)	1 11停止(1-11階)
		(5)	No.5 乗用 (900kg 13人 60m/min)	1 11停止(4-7階)
		(6)	No.6 乗用 (1,000kg 15人 45m/min)	1 11停止(1-2階)
		(7)	No.7 乗用兼非常用 (1,750kg 26人 105m/min)	1 14停止(B1, 1-12階, PH1階)
3.	機械式駐車場	(1)	52台	1 基
4.	機械式駐輪場	(1)	364台	1 式
5.	エスカレーター設備	(1)	ステップ幅 604mm (輸送能力9,000人/時)	8 基
6.	シャッター	(1)	電動シャッター	6 面
7.	自動扉	(1)	13台	1 式
8.	点滴式灌水装置	(1)	屋上緑化、壁面緑化	1 式
9.	自動換気システム (ナイトパーズ用)			16 箇所
10.	電動式舞台設備 (昇降式、壁収納式)			各 1 箇所
11.	ロールバックチェア			1 箇所
12.	舞台吊物機構			16 箇所
13.	電動遮光ロールスクリーン			12 箇所
14.	電動式集密書架			1 箇所
15.	防潮板 (シート式)			5 箇所

保守点検が必要な主な機器・設備のメーカー（製造者）

N0	区分	機器・設備名	メーカー（製造者）
1	電気設備	ITV設備	株式会社JVCケンウッド・公共産業システム
2		時計設備	シチズンTIC株式会社
3		太陽光発電設備	パナソニック株式会社
4		蓄電池設備	株式会社GSユアサ
5		電話交換設備	株式会社日立製作所
6		入退室管理設備	パナソニック株式会社
7		照明制御設備	パナソニック株式会社
8		トイレ呼出設備	アイホン株式会社
9		受変電設備	東和電機工業株式会社
10		拡声設備	株式会社JVCケンウッド・公共産業システム
11		テレビ共聴設備	日本アンテナ株式会社
12		舞台照明設備	株式会社松村電機製作所
13		舞台音響設備	ヒビノスペーステック株式会社
14		舞台映像設備	株式会社システムエンジニアリング
15		車路管制設備	アマノ株式会社
16		音声案内・誘導支援設備	エクシオテック株式会社
17		動力制御盤・電灯分電盤	株式会社別川製作所
18	空調設備	空調機（EHP）	ダイキン工業株式会社
19		空調機（GHP）	三菱重工冷熱株式会社
20		全熱交換機	三菱電機株式会社
21		送風機・排煙機	荏原商事株式会社
22		排風機	パナソニック株式会社
23		制気口・排煙口	協同工業株式会社
24		消音装置（屋外機用）	株式会社日本サウンドテクノ
25		消音器	株式会社ササクラ・アルク・エーイ
26		ダンパー類	株式会社三功工業所
27		中央監視装置・自動制御機器	パナソニックLSエンジニアリング株式会社
28		コンプレッサー	株式会社日立産機システム
29	給排水衛生設備	ポンプ	テラル株式会社
30		水槽類	三菱ケミカルインフラテック株式会社
31		水処理機器	株式会社ショウエイ
32		電気温水器	株式会社日本イトミック
33		冷水機	株式会社OSGコーポレーション
34		マンホールトイレ	積水化学工業株式会社
35		衛生器具	株式会社LIXIL
36		阻集器	下田エコテック株式会社
37		ドーム型散水栓ボックス	下田エコテック株式会社
38		量水器	アズビル金門株式会社
39	消防設備	非常用発電設備	ニシハツ株式会社
40		自動火災報知設備	能美防災株式会社
41		消火栓類	株式会社立売堀製作所
42		移動式粉末消火器	未定
43		屋内・屋外消火栓設備	能美防災株式会社
44		スプリンクラー設備	能美防災株式会社
45		ハロゲン化物消火設備	能美防災株式会社
46		連結送水管	能美防災株式会社
47	その他設備	エレベーター	菱電ビルテクノサービス株式会社
48		エスカレーター	菱電ビルテクノサービス株式会社
49		自動ドア	フルテック株式会社
50		電動シャッター	文化シャッター株式会社
51		電動シートシャッター	文化シャッター株式会社
52		可動式防煙垂れ壁	文化シャッター株式会社
53		自然換気システム（ナイトパーズ用）	オイレスECO株式会社

54	電動式舞台設備（昇降式、壁収納式）	アイチ株式会社
55	ロールバックチェア	アイチ株式会社
56	舞台吊物機構	株式会社橋田舞台設備
57	電動遮光ロールスクリーン	立川ブラインド工業株式会社
58	機械式駐車装置	富士変速機株式会社
59	機械式駐輪装置	J F Eエンジニアリング株式会社
60	原付置場集中精算機	アマノ株式会社
61	電動集密書架	日本ファイリング株式会社
62	防潮板（シート式）	株式会社鈴木シャッター

※施工中であるため、変更になることがあります。

日常巡視点検基準

1. 中央監視、制御設備

機器名	点検項目	点検周期
中央監視制御装置	(1) 各種指示値の確認	1/日
	(2) 自記記録計の機能と確認	1/日
	(3) 外観の汚損、損傷の有無	1/日
	(4) 信号、表示灯の点灯確認（テストを含む）	1/日
	(5) 操作スイッチ、切替スイッチの正常位置確認	1/日
	(6) 警報装置の異常の有無	1/日
電力監視設備	(1) 外観の汚損、損傷有無確認	1/日
	(2) 警報発生の有無確認	適時
UPS設備	(1) 外観の汚損、損傷の有無	1/月
	(2) 異音、異臭、過熱の有無	1/月
	(3) 各種表示ランプの確認	1/月
照明制御盤	(1) 外観の汚損、損傷の有無	1/月
	(2) 点灯制御状態の点検	1/日
	(3) スケジュールの変更	適時

日常巡視点検基準

2. 電気設備

機器名		点検項目	点検周期
配	高圧盤	(1) 各種計器指示値の確認、記録 (2) 信号灯、表示灯の点灯状態確認 (3) 外観の汚損、損傷、異音、異臭有無確認	1/日 1/日 1/月
	VCB、LBS、VMC	(1) 外観の汚損、損傷、異音、異臭有無確認	1/月
	変圧器	(1) 温度の適否 (2) 異音、異臭有無確認 (3) 外観の汚損、損傷、発錆の有無確認	1/日 1/日 1/月
電	電力用コンデンサ	(1) 異音、異臭有無確認 (2) 外観の汚損、損傷、異音、異臭、膨張有無確認 (3) がいしの汚損、損傷有無確認	1/日 1/月 1/月
	計器用変成器（VO） 母線、ケーブル	(1) 外観の汚損、損傷、異音、異臭、振動有無確認 (1) 外観の汚損、損傷、変色有無確認	1/月 1/月
設	保護継電器	(1) 動作表示用ターゲットの状態確認 (2) カバー、ガラスの汚損、破損有無確認	1/日 1/月
	分電盤	(1) 外観の汚損、損傷有無確認 (2) 盤内、盤外取付器具類の異常有無確認 (3) 接続端子部の過熱、変色有無確認 (4) 信号灯、表示灯の点灯状態確認	1/月 1/月 1/月 1/月
備	照明設備	(1) 器具の正常状態確認	適時
	コンセント	(2) 管球交換	適時

日常巡視点検基準

2. 電気設備

機器名		点検項目	点検周期
非常用発電機設備	エンジン	(1) 各種指示値の確認、記録 (2) 外観の汚損、損傷有無確認 (3) 試運転による振動、異音、異臭、漏油有無確認 (4) 潤滑油量確認	1/月 1/月 1/月 1/月
	発電機	(1) 各種指示値の確認、記録 (2) 外観の汚損、損傷有無確認 (3) 試運転による振動、異音、異臭有無確認	1/月 1/月 1/月
	発電機盤、起動盤	(1) 各種指示値の確認、記録 (2) 外観の汚損、損傷有無確認 (3) 高圧V C Bの定位置確認 (4) 各配線の汚損、損傷、異音、異臭、変色有無確認 (5) 各種スイッチの正常位置確認	1/月 1/月 1/月 1/月 1/月
	起動用蓄電池	(1) 電圧、電流の確認、記録 (2) 外観の汚損、損傷、異音、異臭有無確認 (3) 充電装置の外観点検	1/月 1/月 1/月
	その他	(1) 屋内貯蔵タンクの損傷、漏油有無確認 (2) 危険物施設消防自主点検 (3) 室内、機器周辺の清掃	1/月 1/月 1/年
	蓄電池設備	非常用蓄電池（操作用含む） (1) 各種指示値の確認、記録 (2) セル電圧の測定、記録 (3) 外観の汚損、損傷、異音、異臭、変色有無確認 (4) 充電装置の外観点検	1/日 1/月 1/月 1/月
その他設備	太陽光発電設備 (1) 太陽電池モジュールの設置状況の良否確認 (2) パワーコンディショナの汚損、損傷、異音、異臭有無確認 (3) 発電量の確認	1/月 1/月 1/月	
弱电設備	情報表示設備	(1) 外観の汚損、損傷有無確認 (2) 表示状態の良否確認	1/月 1/月
	時計設備	(1) 外観の汚損、損傷有無確認 (2) 時刻の確認・整正	1/月 1/月
	インターホン	(1) 外観の汚損、損傷有無確認	1/月
	トイレ呼出表示設備	(2) 作動状態の良否確認	1/月
	TV共聴設備	(1) 受像状態の確認	1/月
ITV設備	ITV設備	(1) モニターカメラの外観の損傷、破損有無確認 (2) モニターテレビの受像状態確認	1/月 1/月
	避雷針及び接地線	(1) 取付状況の確認（突針、基部、棟上導体）	1/3月

日常巡視点検基準

3. 空気調和設備

機器名	点検項目	点検周期
空調機、外調機	(1) 温湿度の設定、調整 (2) 電流値の確認、記録 (3) 冷温水入口出口温度の確認、記録 (4) 外部損傷の有無確認 (5) 内部汚れ、排水トラップの動作確認 (6) 配管の漏れ、結露状態確認 (7) ファンモーターの異音、異臭有無確認 (8) Vベルトの張り状況確認 (9) 全熱交換器ベルト、エレメントの外観汚損、損傷有無確認 (10) 全熱交換器フィルターの点検 (11) ボリュームダンパーの開度、コイル面の汚れ有無確認 (12) 加湿噴霧の状況確認（使用時のみ） (13) ファンのグリス給油（必要と認められた箇所は適時）	適時 1/月 1/月 1/月 1/月 1/月 1/月 1/月 1/月 1/月 1/月 1/月 1/月
空冷ヒートポンプエアコン	(1) 運転状況確認	1/月
全熱交換ユニット	(1) 送風機の汚損、損傷、異音、異臭、過熱、振動有無確認 (2) ケーシングの汚損有無確認 (3) エアフィルターの汚損有無点検	1/月 1/月 1/月
給排気ファン	(1) 電流値の確認、記録 (2) 羽根車、ケーシングの汚損有無確認 (3) 外観の汚損、損傷、異音、異臭、過熱、振動有無確認 (4) Vベルトの張り状況確認 (5) ファンのグリス給油（必要と認められた箇所は適時）	1/月 1/月 1/月 1/月 1/年

日常巡視点検基準

4. 給排水衛生設備

機器名	点検項目	点検周期
飲用水用受水槽	(1) 槽内、及び外観の汚損、損傷、漏水有無確認	1/月
	(2) マンホールの施錠有無確認	1/月
	(3) 防虫網の取付状態確認	1/月
	(4) 満減水警報、ポンプの発停試験	1/6月
	(5) 飲料水残留塩素等の測定	1/日
雑用水用受水槽	(1) 槽内、及び外観の汚損、損傷有無確認	1/月
	(2) マンホールの施錠有無確認	1/月
	(3) 防虫網の取付状態確認	1/月
	(4) 満減水警報、ポンプの発停試験	1/6月
	(5) 塩素注入装置点検、薬液補充	1/日
	(6) 雑用水PH、残留塩素等の測定	1/週
加圧給水ユニット	(1) 電流値の確認、記録	1/日
	(2) 異音、振動の有無確認	1/日
	(3) 給水圧力の確認、記録	1/日
	(4) 漏水の有無確認	1/日
雑排水槽	(1) 害虫発生状況、浮遊物、沈殿物有無確認	1/月
	(2) マンホールの密閉状況確認	1/月
	(3) 警報装置、制御装置の作動試験	1/6月
湧水槽	(1) 害虫発生状況、浮遊物、沈殿物有無確認	1/月
	(2) マンホールの密閉状況確認	1/月
	(3) 警報装置、制御装置の作動試験	1/6月
汚水貯留槽	(1) 害虫発生状況、浮遊物、沈殿物有無確認	1/月
	(2) マンホールの密閉状況確認	1/月
	(3) 警報装置、制御装置の作動試験	1/6月
排水貯留槽	(1) 害虫発生状況、浮遊物、沈殿物有無確認	1/月
	(2) マンホールの密閉状況確認	1/月
	(3) 警報装置、制御装置の作動試験	1/6月
雨水貯留槽	(1) 害虫発生状況、浮遊物、沈殿物有無確認	1/月
	(2) マンホールの密閉状況確認	1/月
	(3) 警報装置、制御装置の作動試験	1/6月
雑排水ポンプ	(1) 圧力、電流の確認、記録	1/月
	(2) 異音、振動の有無確認	1/月
	(3) チャッキ弁、仕切弁の作動確認	1/月
	(4) 絶縁抵抗測定	1/6月
湧水排水ポンプ	(1) 圧力、電流の確認、記録	1/月
	(2) 異音、振動の有無確認	1/月
	(3) チャッキ弁、仕切弁の作動確認	1/月
	(4) 絶縁抵抗測定	1/6月
汚水ポンプ	(1) 圧力、電流の確認、記録	1/月
	(2) 異音、振動の有無確認	1/月

	(3) チャッキ弁、仕切弁の作動確認 (4) 絶縁抵抗測定	1/月 1/6月
排水貯留槽ポンプ	(1) 圧力、電流の確認、記録 (2) 異音、振動の有無確認 (3) チャッキ弁、仕切弁の作動確認 (4) 絶縁抵抗測定	1/月 1/月 1/月 1/6月
雨水排水ポンプ	(1) 圧力、電流の確認、記録 (2) 異音、振動の有無確認 (3) チャッキ弁、仕切弁の作動確認 (4) 絶縁抵抗測定	1/月 1/月 1/月 1/6月
洗面器	(1) 外観の亀裂、破損、漏水有無確認 (2) 水栓、配管接合部等の漏水有無確認 (3) 排水状態の良否確認	1/月 1/月 1/月
フラッシュ弁	(1) 作動状況の確認 (2) 外観の漏水有無確認	1/月 1/月
大便器、小便器	(1) 外観の亀裂、破損、漏水有無確認 (2) 排水状態の良否確認	1/月 1/月

日常巡視点検基準

5. 消防設備

機器名	点検項目	点検周期
消火器	(1) 定位置、標識の有無確認 (2) 外観の汚損、損傷、変形、腐食有無の確認	1/3月 1/3月
スプリンクラー設備	(1) アラーム弁の圧力、漏水有無確認。 (2) アラーム弁の1次2次圧力確認、調整。 (3) アラーム弁バルブの定位確認 (4) 末端試験弁の圧力、バルブ閉状態確認 (5) ポンプグランド部の漏水、呼水槽の水位、給水状態確認 (6) 圧力空気槽の圧力確認	1/3月 1/3月 1/3月 1/3月 1/3月 1/3月
不活性ガス消火設備	(1) 外部の汚損、損傷の有無確認 (2) 操作箱表示灯封印の状況確認 (3) 起動用配管の接続状況確認 (4) 放出口の損傷、方向確認	1/3月 1/3月 1/3月 1/3月
自動火災報知機設備	(1) 蓄電池の電圧確認 (2) スイッチ類の定位置確認 (3) CRT各画面の状況確認	1/月 1/月 1/月
防災監視設備	(1) プリンターの動作、印字状況確認	1/日
非常放送設備	(1) 蓄電池の電圧確認、記録 (2) スイッチ類の定位置確認	1/月 1/月
誘導灯及び誘導標識	(1) 外観の損傷、変形、変色有無確認 (2) 予備電源による点灯確認（点検ひも）	1/3月 1/3月
消防用水ポンプ	(1) ポンプバルブの開閉状態、グランド漏れ状態確認	1/3月
消火水槽/補助高架水槽	(2) 水槽の水位、給水状況確認	1/3月
排煙設備	(1) 起動装置の状態適否確認 (2) 排煙区画壁の損傷有無確認 (3) 吸煙口、排煙口の汚損、損傷有無確認 (4) 手動操作箱、保護板、ハンドル等の汚損、損傷有無確認 (5) 表示、標識の損傷有無確認	1/3月 1/3月 1/3月 1/3月 1/3月
排煙機	(1) 起動装置の状態確認 (2) スイッチの定位確認 (3) Vベルトの張り状況確認 (4) ファンのグリス給油	1/3月 1/3月 1/3月 適時
防火戸 防火シャッター 防火シートシャッター 可動式防煙垂壁	(1) 外観の損傷、損傷、変形有無確認	1/3月
連結送水管	(1) 送水口の変形、損傷、漏水の有無確認 (2) 消防自動車の接近障害物の有無確認 (3) 非常電話収納箱の施錠確認 (4) ブースターポンプバルブ定位、グランド漏れの状況確認	1/3月 1/3月 1/3月 1/3月
非常電源 (自家発電設備)	(1) 電気設備「受変電設備」の点検項目に準ずる	

非常電源 (蓄電池設備)	(1) 電気設備「受変電設備」の点検項目に準ずる	
-----------------	--------------------------	--

日常巡視点検基準

6. その他設備等

機器名・部位	点検項目	点検周期
エレベーター	(1) カゴ内外押しボタンの状態確認 (2) カゴ内照明の点灯状態確認 (3) 扉、溝の異物有無確認、清掃	適時 適時 適時
エスカレーター	(1) 運転音の状況確認 (2) くし板部の汚損、損傷、異物有無確認	適時 適時
電動シャッター	(1) 動作時の異音、振動有無確認 (2) 損傷、錆の発生状況確認 (3) スラットの収納状況確認	適時 1/6月 1/6月
自動扉	(1) 開閉時の異音、振動有無確認 (2) 溝の異物有無確認	1/月 1/月
屋上	(1) 天災時（台風前後・地震後等）の状態点検 (2) 溝、ルーフトレン廻りの詰まり、防水層の膨れ、剥がれ、切れ等の確認 (3) 発錆の有無 (4) ひび割れの有無、モルタルの浮きの確認	適時 1/月 1/月 1/月
外壁	(1) 天災時（台風前後・地震後等）の状態点検 (2) 剥がれ、ひび割れの有無 (3) ガラスの割れの有無 (4) 貼り材の捲れ、浮きの有無	適時 1/月 1/月 1/月
床	(1) 天災時（台風前後・地震後等）の状態点検 (2) ひび割れ、欠け、擦り減り、塗布材の剥がれの有無	適時 1/月
舞台吊物機構	(1) 電動モーターの状態点検 (2) 吊物固定状況の確認	適時 1/月
建具	(1) 天災時（台風前後・地震後等）の状態点検 (2) 開閉具合、建具金物のネジの緩みの確認 (3) 汚れ、傷、へこみ、塗装の劣化の有無	適時 1/月 1/月
制震装置	(1) 震度5以上の地震後の制震装置の変形の有無（63箇所）	適時
自然換気システム（ナイトパーズ用）	(1) 動作時の異音、振動有無確認	適時
電動式舞台設備（昇降式、壁収納式）	(1) 指定管理者による保守点検整備	適時
ロールバックチェア	(1) 指定管理者による保守点検整備	適時
舞台吊物機構	(1) 指定管理者による保守点検整備	適時
電動遮光ロールスクリーン	(1) 指定管理者による保守点検整備	適時
電動式集密書架	(1) 指定管理者による保守点検整備	適時
防潮板（シート式）	(1) 外観の損傷、変形有無、設置状況確認	1/3月

定期点検・測定・整備基準

1. 中央監視、制御設備

機器名	点検項目	作業周期
中央監視装置	メーカー基準による点検 (1) 各部目視、機能点検清掃 (2) 監視機能、記録機能の点検 (3) 表示機能、制御機能の点検 (4) 電源電圧、予備電源の点検 (5) 設備管理機能の点検 (6) 付属設備の点検 (7) 印字確認 (8) バックアップファイルの作成 (9) 機構部点検、清掃、注油	1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/3月 1/年
電力監視設備	メーカー基準による点検 (1) 各部目視、機能点検清掃 (2) 監視機能、記録機能の点検 (3) 表示機能、制御機能の点検 (4) 電源電圧、予備電源の点検 (5) 設備管理機能の点検 (6) 付属設備の点検 (7) 印字確認 (8) 機構部点検、清掃、注油	1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年
UPS	(1) バックアップ動作の確認 (2) 電源検出レベルの確認 (3) UPS出力電圧測定 (4) UPS外観点検	1/年 1/年 1/年 1/年

定期点検・測定・整備基準

2. 電気設備

機器名	点検項目	作業周期
	受変電設備（キュービクル）、非常用発電機設備、電気使用場所の設備の点検基準は、保安規程に基づく	
断路器	(1) 本体及び操作機構の損傷・変形・亀裂・腐食の点検 (2) 取り付けボルトの脱落の点検及び増締め (3) 接触状況の良否の点検 (4) 入・切操作による作動の点検 (5) 接地線の損傷・断線の点検 (6) 各端子部の過熱・変色・ゆるみの点検及び増締め (7) 接触面の汚れ及びがいし部の清掃 (8) 絶縁抵抗測定	1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年
遮断器 負荷開閉器	(1) 遮断部及び絶縁物の損傷の点検 (2) 操作機構の作動の良否の点検 (3) 内部精密点検 (4) 接地線の損傷・断線の点検 (5) 各端子部の過熱・変色・ゆるみの点検及び増締め (6) 動作試験（保護継電器等含む） (7) がいし部及び各機構部の清掃 (8) 絶縁抵抗測定	1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年
変圧器	(1) 鉄心・クランプ・リード線・露出部の腐食の点検 (2) 付属装置の点検 (3) 冷却装置の冷却器各部の注油及び精密点検 (7) 接地線の損傷・断線の点検 (8) 各端子部の過熱・変色・ゆるみの点検及び増締め (9) 巻線・鉄心のじんあい除去 (10) 充電部及びブッシングの清掃 (11) 絶縁抵抗測定	1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年
電力用 コンデンサー	(1) 外箱の汚損・損傷・膨張の点検 (2) 接地線の汚損・断線の点検 (3) 各端子部の過熱・変色・ゆるみの点検及び増締め (4) ブッシングの汚れ・破損の点検 (5) 絶縁抵抗測定	1/年 1/年 1/年 1/年 1/年
計器用変成器	(1) 接地線の汚損・断線の点検 (2) 各端子部の過熱・変色・ゆるみの点検及び増締め (3) ブッシングの汚れ・破損の点検	1/年 1/年 1/年
避雷器	(1) 接地線の汚損・断線の点検 (2) 各端子部の過熱・変色・ゆるみの点検及び増締め (3) 外部の損傷の点検及び清掃	1/年 1/年 1/年

定期点検・測定・整備基準

2. 電気設備

機器名	点検項目	作業周期
ケーブル	(1) 端子部の汚損・亀裂・テーピングのゆるみの点検 (2) 端子部の過熱・変色・ゆるみの点検及び増締め (3) 絶縁抵抗測定	1/年 1/年 1/年
電力ヒューズ	(1) 汚損・過熱・腐食・錆・変形の点検 (2) 各部締付けボルトのゆるみの点検及び増締め (3) 端子部の過熱・変色・ゆるみの点検及び増締め (4) 外筒部の清掃	1/年 1/年 1/年 1/年
受電盤 配電盤 (キュービクル含む)	(1) 内部配線の汚損・損傷の点検 (2) 接地線の損傷・断線の点検 (3) 母線・主回路の支持部の損傷・変色の点検 (4) 指示計器の零点の調整 (5) 雨水・小動物の進入痕の点検 (6) シーケンス試験(インターロック試験・保護継電器と継電器との連動試験) (7) 内部・絶縁部の清掃 (8) 絶縁抵抗測定	1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年
保護継電器	(1) 外部の汚損・損傷・タップのゆるみの点検 (2) 接点の汚損・荒れの点検 (3) 動作表示器の機能の確認 (4) タップ・レバーの整定値の確認 (5) 動作試験(動作特性等)	1/年 1/年 1/年 1/年 1/年
接地端子箱	(1) 各種接地極(A種・B種・C種・D種等)の接地抵抗測定	1/年
幹線 (バスダクト等)	(1) 汚れ・損傷・変形の点検 (2) 端子部の過熱・変色・ゆるみの点検及び増締め (3) フランジ締付部のゆるみの点検及び増締め (4) 支持金物類の取付状態の点検 (5) 絶縁抵抗測定	1/年 1/年 1/年 1/年 1/年

定期点検・測定・整備基準

2. 電気設備

機器名	点検項目	作業周期
動力制御盤・分電盤	(1) 外部の汚損・損傷の点検 (2) 接地線の損傷・断線の点検 (3) 各端子部の過熱・変色・ゆるみの点検 (4) 信号灯・表示灯の点灯状態の確認 (5) 支回路の絶縁抵抗測定	1/年 1/年 1/年 1/年 1/年
非常用・予備発電装置 原動機	(1) 安全弁の機能の点検 (2) 主要部の開放点検 (3) 排気管の外観の点検及びドレンの除去 (4) 潤滑油量・油質の点検 (5) 警報装置の外観点検 (6) 付属電気機器の絶縁抵抗測定 (7) 試運転による各機能の確認	1/6月 1/6月 1/6月 1/6月 1/6月 1/年 1/6月
発電機	(1) 接地線の汚損・断線の点検 (2) 各端子部の過熱・変色・ゆるみの点検及び増締め (3) 潤滑油の油質の点検 (4) 外部の清掃 (5) 絶縁抵抗測定	1/6月 1/6月 1/6月 1/6月 1/年
発電機盤	(1) 受電盤・配電盤に準ずる	1/6月
蓄電池設備	(1) 絶縁抵抗測定	1/年
太陽光発電設備	(1) 絶縁抵抗測定	1/年
時計設備	(1) メーカー基準による点検	1/6月

定期点検・測定・整備基準

3. 空気調和設備

機器名	点検項目	作業周期
太陽光発電設備	(1) メーカー基準による点検	1/年
空調機、外調機	(1) プレフィルター清掃 (2) 中性能フィルターの交換 (3) 加湿モジュール清掃・点検	1/3月 1/年 1/年
空調機、外調機用自動制御設備	(1) 東京ガスのメンテナンスプランによる点検 (2) 制御プログラムの動作確認 (3) 検出器の誤差校正	1/年 1/6月 1/年
空冷ヒートポンプエアコン	(1) 室外機の異音、振動の有無 (2) 室内機の異音、振動の有無 (3) 外観の損傷、水漏れの点検 (4) 加湿器の清掃 (5) プレフィルターの清掃 (6) ロングライフフィルターの交換 (7) 改正フロン法定点検	1/6月 1/6月 1/6月 1/年 1/3月 1/年 1/3年
全熱交換ユニット ※加湿機能付き	(1) フィルター清掃 (2) メーカー基準による点検	1/3月 1/年
グリスフィルター	(1) グリスフィルターの清掃（カフェ）	1/4月
レンジフード	(1) レンジフードの清掃（カフェ）	1/4月

定期点検・測定・整備基準

4. 給排水衛生設備

機器名	点検項目	作業周期
受水槽（飲用水用）	(1) 堆積物の排出、清掃、消毒	1/年
	(2) 自動制御装置の点検	1/年
	(3) 水質検査 16項目2回(初回適合の場合、次回は簡易項目10項目) 消毒副生生物28項目1回	1/6月 1/年
	(4) 飲料水貯水槽等維持管理状況報告書での報告	1/年
受水槽（雑用水用）	(1) 堆積物の排出、清掃、消毒	1/年
	(2) 自動制御装置の点検	1/年
	(3) 水質検査 2項目（大腸菌・濁度）	1/2月
汚水貯留槽	(1) 汚泥・スカムの清掃、消毒	1/4月
	(2) 排水ポンプの点検	1/4月
	(3) 自動制御装置の点検	1/年
雑排水槽	(1) 汚泥・スカムの清掃、消毒	1/4月
	(2) 排水ポンプの点検	1/4月
	(3) 自動制御装置の点検	1/年
排水貯留槽	(1) 汚泥・スカムの清掃、消毒	1/4月
	(2) 排水ポンプの点検	1/4月
	(3) 自動制御装置の点検	1/年
排水管	(1) 管内の堆積物の排出、清掃（高圧洗浄）	1/年
	(2) 小便器脱着配管洗浄	1/3年
グリストラップ	(1) 槽内の堆積物の排出、清掃（高圧洗浄）（カフェ）	1/4月
ガソリントラップ	(1) 槽内の堆積物の排出、清掃	1/4月
雨水ろ過装置	(1) メーカー基準による点検	1/年

定期点検・測定・整備基準

5. 消防設備

機器名	点検項目	作業周期
消火器	(1) 消防法に基づく機器点検	1/6月
スプリンクラー設備	(1) 消防法に基づく機器点検 (2) 消防法に基づく総合点検	1/6月 1/年
不活性ガス消火設備	(1) 消防法に基づく機器点検 (2) 消防法に基づく総合点検	1/6月 1/年
自動火災報知設備	(1) 消防法に基づく機器点検 (2) 消防法に基づく総合点検	1/6月 1/年
非常警報設備	(1) 消防法に基づく機器点検 (2) 消防法に基づく総合点検	1/6月 1/年
誘導灯	(1) 消防法に基づく機器点検 (2) 消防法に基づく総合点検	1/6月 1/年
消防用水	(1) 消防法に基づく機器点検 (2) 消防法に基づく総合点検	1/6月 1/年
防火・防排煙設備	(1) 消防法に基づく機器点検 (2) 消防法に基づく総合点検	1/6月 1/年
連結送水管	(1) 消防法に基づく機器点検 (2) 消防法に基づく総合点検	1/6月 1/年
自家発電設備	(1) 消防法に基づく機器点検 (2) 消防法に基づく総合点検	1/6月 1/年
蓄電池設備	(1) 消防法に基づく機器点検 (2) 消防法に基づく総合点検	1/6月 1/年

定期点検・測定・整備基準

6. 環境衛生管理

機器名	点検項目	作業周期
空気環境測定	(1) 温度・湿度・気流・炭酸ガス・一酸化炭素・浮遊粉塵	1/2月
害虫駆除・ねずみ防除	(1) 生息点検（全館および地下ピット部） (2) 防除作業（全館および地下ピット部）	1/月 適時

7. その他設備等

部位・機器名	点検項目	作業周期
建築物	(1) 建築基準法に基づく定期調査	1/3年
建築設備	(1) 換気設備の外観及び性能点検 (2) 排煙設備の外観及び性能点検 (3) 非常用照明装置の外観及び性能点検 (4) 給水設備及び排水設備の外観及び性能点検	1/年 1/年 1/年 1/年
電動シャッター	(1) メーカー基準による保守点検整備	1/6月
防火シートシャッター	(1) 建築基準法による防火設備定期検査	1/年
防火戸、可動式防煙垂壁	(1) 建築基準法による防火設備定期検査	1/年
自動扉	(1) メーカー基準による保守点検整備	1/3月
防火・防災対象物	(1) 防火管理者選任確認 (2) 消火・避難・通報訓練の実施状況確認 (3) 避難経路障害物確認 (4) 防火対象物品の防災性能確認 (5) 消防用設備等設置状況の確認 (6) 防災管理点検	1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年
車路管制設備	(1) メーカー基準による保守点検整備	1/2月
機械式駐車場	(1) メーカー基準による保守点検整備	1/月
機械式駐輪場	(1) メーカー基準による保守点検整備	1/3月
エレベーター設備	(1) 区が定める「昇降機維持保全業務標準仕様書」(POG契約)に基づく保守点検整備	1/3月
エスカレーター設備	(1) メーカー基準による保守点検整備	1/3月
点滴式灌水装置	(1) 点滴式灌水装置の外観及び性能点検	1/年
自然換気システム (ナイトバージ用)	(1) メーカー基準による保守点検整備	1/6月
電動式舞台設備 (昇降式、壁収納式)	(1) 指定管理者による保守点検整備	適時
ロールバックチェア	(1) 指定管理者による保守点検整備	適時
舞台吊物機構	(1) 指定管理者による保守点検整備	適時
電動遮光ロールスクリーン	(1) 指定管理者による保守点検整備	適時
電動式集密書架	(1) 指定管理者による保守点検整備	適時