

奈良市本庁舎総合管理業務実施基準仕様書

(設備分野)

第1編 総則

第1章 総則—第1節 総則

1.1.1.目的

・この仕様書は、施設管理者等が施設の保全業務の委託契約を締結する際に、委託する業務の内容を明確にし、もって建築物等の保全水準の確保に資することを目的とする。

1.1.2.趣旨

・この仕様書は、一般的な保全業務項目と標準的に実施される作業内容、実施周期等を定めるものである。

第2節 一般事項

1.2.1.適用

・奈良市本庁舎総合管理業務実施基準仕様書（以下「基準仕様書」という。）は、建築物及びその附帯施設（以下「建築物等」という。）の定期点検、日常点検、保守、運転・監視、執務環境等に関する業務（以下「建築物等の保全業務」という。）委託に適用する。この仕様書は、実施基準の概要を示すものであって、現場の状況に応じ、本書に記載されていない軽微なものについて行い、全ての作業は、委託金額の範囲内で実施すること。

・基準仕様書に規定する事項は、別の定めがある場合を除き、受注者の責任において履行すること。

1.2.2.用語の定義

基準仕様書において用いる用語の定義は、次によるほか、各編の用語の定義による。

- ・施設管理担当者：契約書に規定する施設管理担当者をいい、建築物等の管理に携わる者で、保全業務の監督を行うことを発注者が指定した者
- ・受注者等：当該業務契約の受注者又は契約書の規定により定めた受注者側の業務責任者
- ・業務責任者：契約書に規定する業務責任者をいい、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために施設管理担当者との連絡調整を行う者で、現場における受注者側の責任者
- ・業務担当者：業務責任者の指揮により業務を実施するもので、現場における受注者側の担当者
- ・業務関係者：業務責任者及び業務担当者の総称
- ・施設管理担当者の承諾：受注者等が施設管理担当者に対し書面で申し出た事項について、施設管理担当者が書面をもって了解すること
- ・施設管理担当者の指示：施設管理担当者が受注者等に対し業務の実施上必要な事項を、書面によって示すこと
- ・施設管理担当者と協議：協議事項について、施設管理担当者受注者等とが結論を得るために合議し、結果を書面に残すこと
- ・施設管理担当者の検査：業務の各段階で、受注者等が実施した結果等について提出した資料に基づき、施設管理担当者が契約図書との適否を確認すること
- ・施設管理担当者の立会い：業務の実施上必要な指示、承諾、協議及び検査を行うため、施設管理担当者がその場に臨むこと
- ・業務検査：契約図書に規定するすべての業務の完了の確認又は、毎月の支払の請求に関わる業務の終了の確認をするために、発注者が指定した者が行う検査
- ・作業：基準仕様書で定める建築物等の定期点検、日常点検、保守、運転・監視、執務環境等に当たること
- ・必要に応じて：これに続く事項について、受注者等が作業の実施を判断すべき場合においては、施設管理担当者の承諾を受けて対処すべきこと
- ・原則として：これに続く事項について、受注者等が遵守すべきことをいう。ただし、施設管理担当者の承諾を受けた場合は他の手段によること
- ・点検：建築物等の部分について、損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査することをいい、保守又はその他の措置が必要か否かの判断を行うこと
- ・定期点検：当該点検を実施するために必要な資格又は特別な専門的知識を有する者が定期的に行う点検をいい、性能点検、月例点検、シーズンイン点検、シーズンオン点検及びシーズンオフ点検を含める
- ・日常点検：目視、聴音、触接等の簡易な方法により、巡回しながら日常的に行う点検
- ・法定点検：建築物の保全の関係法令に基づき実施することが規定されている点検
- ・保守：点検の結果に基づき建築物等の機能の回復又は危険の防止のために行う消耗部品の取替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業
- ・運転・監視：施設運営条件に基づき、建築設備を稼働させ、その状況を監視し、制御すること

1.2.3.受注者の負担の範囲

- ・業務の実施に必要な電気、ガス、水道等は、無償で使用できる。
- ・点検に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているもの及び庁舎に設置しているものを除き、受注者の負担とする。
- ・保守に必要な消耗部品、材料、油脂等は、受注者の負担とする。ただし、各編に定める支給材料を除く。

1.2.4.疑義に対する協議等

- ・契約図書に定められた内容に疑義が生じた場合は、施設管理担当者と協議する。

1.2.5.報告書の書式等

- ・報告書の書式は、別に定めがある場合を除き、施設管理担当者の指示による。

1.2.6.関係法令等の遵守

- ・業務の実施に当たり、適用を受ける関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図る。

第3節 業務関係図書

1.3.1.業務計画書

- ・業務責任者は、各編で定める目的に照らし適切な業務の実施に先立ち、実施体制、全体工程、業務担当者が有する資格等、必要な事項を総合的にまとめた業務計画書を作成し、施設管理担当者の承諾を受ける。
- ・業務関係者が施設に常駐して行う業務は、受注者は業務関係者の労務管理について適切に行うよう計画する。

1.3.2.作業計画書

業務責任者は、業務計画書に基づき作業別に、実施日時、作業内容、作業手順、作業範囲、業務責任者名、業務担当者名、安全管理等を具体的に定めた作業計画書を作成して、作業開始前に施設管理担当者の承諾を受ける。

1.3.3.貸与資料

点検対象の設備機器等に備え付けの図面、取扱説明書等は使用できる。ただし、作業終了後は、原状に復すること。

1.3.4.業務の記録

- (1) 施設管理担当者と協議した結果について記録を整備する。
- (2) 業務の全般的な経過を記載した書面を作成する。
- (3) 一業務が終了した場合には、その内容を記載した書面を作成する。
- (4) (1) から (3) までの記録について、施設管理担当者より請求された場合は、提出又は提示する。

第4節 業務現場管理

1.4.1.業務管理

契約図書に適合する業務を完了させるために、業務管理体制を確立し、品質、工程、安全等の業務管理を行う。

1.4.2.業務責任者

- ・受注者は、業務責任者を定め、施設管理担当者に提出する。また、業務責任者を変更した場合も同様とする。
- ・業務責任者は、第三種電気主任技術者の資格を保有し、5年以上の業務実績のあること。
- ・業務責任者は、開庁日（午前8時から午後5時まで）は中央監視盤室に常駐すること。
- ・業務責任者は、業務担当者に作業内容及び施設管理担当者の指示事項等を伝え、周知徹底を図る。
- ・業務責任者は、業務担当者以上の経験、知識及び技能を有する者とする。なお、業務責任者は業務担当者を兼ねることができる。

1.4.3.電気工作物の保安業務

- (1) 「電気事業法」による事業用電気工作物の維持及び運用の保安に関する事項に係る業務は、奈良市本庁舎総合管理業務特記仕様書（設備分野）による。
- (2) (1) の実施に当たり、受注者等は同法令に従い、電気工作物の保安体制を確立する。
- (3) (1) に係る業務を実施する場合には、発注者が定める事業用電気工作物保安規程（以下「保安規程」という。）に従うものとし、電気主任技術者の監督下において、保安の確保に努める。

1.4.4.環境衛生管理体制

- ・「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」による建築物環境衛生管理技術者を受注者で選任する。
- ・建築物環境衛生管理技術者は、法令に従い、環境衛生の維持管理に関する監督を行い、衛生的環境の確保に努める。

1.4.5.業務の安全衛生管理

- ・業務担当者の労働安全衛生に関する労務管理については、業務責任者がその責任者となり、関係法令に従って行う。

1.4.6.火気の取扱い

- ・作業等に際し、原則として火気は使用しない。火気を使用する場合は、施設管理担当者の承諾を得るものとし、その取り扱いに際しては十分注意する。

1.4.7.喫煙について

- ・庁舎及び庁舎敷地内での喫煙は禁止する。

1.4.8. 出入り禁止箇所

- ・業務に関係のない場所及び室内への出入りは禁止する。

1.4.9. 閉庁日の作業

- ・閉庁日及び閉庁時間に作業を実施する場合には、施設管理担当者に、作業内容、人数、作業員氏名、連絡先を明記した休日作業届けを提出しなければならない。

第5節 業務の実施

1.5.1. 業務担当者

- ・業務担当者は、その作業等の内容に応じ、必要な知識及び技能を有すること。
- ・法令により作業等を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が当該作業等を行う。

1.5.2. 代替要員

- ・業務内容により代替要員を必要とする場合には、施設管理担当者に報告し、承諾を得ること。

1.5.3. 服装

- ・業務担当者は発注者の承諾を得た服装を着用し、業務を行う。

1.5.4. 施設管理担当者の立ち会い

- ・作業後の確認が容易な軽微な作業等、施設管理担当者の立ち会いが不要な作業について、協議すること。

1.5.5. 業務の開始及び終了時の連絡

- ・業務の開始に先立ち、施設管理担当者に連絡する。また、業務終了時には業務担当者の退去、持ち込み資機材の撤収を確認したのち、施設管理担当者に連絡を行う。

1.5.6. 鍵の管理

- ・施設管理担当者から、業務の実施に必要な鍵の貸出を受けた場合は、責任ある者が適切に管理を行う。また、鍵を複製してはならない。

1.5.7. 業務の報告

- (1) 点検、定期点検、臨時点検又は日常点検においては、施設管理担当者とは打合せの上、定められた様式により報告する。
- (2) 業務責任者は、作業等の結果を記載した業務報告書を作成し、施設管理担当者へ、点検、定期点検、臨時点検は点検終了後2週間以内に、日常点検は翌日報告する。

第6節 業務に伴う廃棄物の処理等

1.6.1. 産業廃棄物等

業務の実施に伴い発生した産業廃棄物等は、積み込みから最終処分までを産業廃棄物処理業者に委託し、マニフェスト交付を経て適正に処理する。

第7節 業務の検査

1.7.1. 業務の検査

受注者は、契約書に基づき、その支払いに係る請求を行うときは次の書類を用意し、発注者の指定した者が行う業務の検査を受けること。・契約図書 ・業務計画書 ・作業計画書 ・業務報告書

第2章 施設等の利用・作業用仮設物等

第1節 建物内施設等の利用

2.1.1. 居室等の利用

常駐業務室、控室、倉庫等及びその付帯設備並びにロッカー等の使用については、協議により決定する。

2.1.2. 共用施設の利用

- (1) 建物内の便所、エレベーター、食堂等の一般共用施設は利用できる。
- (2) 建物内の浴室、シャワー室、休憩室等は施設管理担当者の承認を受けて利用できる。

2.1.3. 駐車場の利用

- (1) 施設の駐車場の利用は、施設管理担当者の承認を受け、その指示に従うこと。（通勤用は認めない）
- (2) 本庁舎西棟横に設置されている障害者用駐車場付近への駐車は、原則として禁止する。緊急の用途により使用する場合は、施設担当者の承認を受けた後に使用すること。

第2節 作業用仮設物及び持ち込み資機材等

2.2.1. 作業用足場等

- (1) 点検に使用する脚立等は受注者の負担とする。
- (2) 足場、仮囲い等は、「労働安全衛生法」、「建築基準法」、「建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）」（平成5年1月12日建設省経建発第1号）、その他関係法令等に従い、適切な材料及び構造とする。

2.2.2. 持ち込み資機材

非常駐の業務で、受注者の持ち込む資機材は、毎日持ち帰ること。業務が複数日にわたる場合で、施設管理担当者の承諾を得た場合は残置できる。なお、残置資機材の管理は、受注者等の責任において行う。

2.2.3.危険物等の取扱い

業務で使用するガソリン、薬品、その他の危険物の取扱いは、関係法令等による。

2.2.4.運転・保守管理員の配置等

- (1) 運転・保守管理員を次のとおり配置すること。
 - ・ 中央監視盤室には人員が常駐すること。
 - ・ 平日昼間（午前8時から午後5時まで）は、1箇所以上での点検や修繕を同時に行える配置とすること。
 - ・ 土・日・祝祭日の昼間及び年末・年始の閉庁日の昼間は、臨時及び計画的な点検や修繕を行える体制とすること。
 - ・ 夜間（午後5時から翌日の午前8時まで）は、臨時及び計画的な点検や修繕を行える体制とすること。
 - ・ 運転・保守管理員の配置人数は、上記を遵守し受注者の責任によって配置し、管理すること。
 - ・ 緊急時には1時間以内に増員できる体制とすること。
- (2) 勤務中は施設管理担当者の承認を得た服装を、受注者の負担において着用させること。
- (3) 業務時間中は、私用により業務場所をみだりに離れてはならない。やむを得ない理由により業務場所を離れる場合には、施設管理担当者への届出を行うこと。また、中央監視盤室は非常事態に備えて、常時扉を開放しなければならない。

2.2.5.中央監視盤室の運転

- (1) 自家用電気工作物の維持管理及び運用に関する保安業務を行い、常に電気設備を円滑に使用できるように整備し、停電その他事故発生に際しては速やかに復旧に努め、施設管理担当者に連絡するとともに原因を調査し、必要な対策を施し、設備の保安確保に努めること。
- (2) 常時における業務は、次のとおりとする。
 - ・ 電力日誌及び各種機器の運転日誌の記録並びに受電設備その他諸設備の巡回点検
 - ・ 奈良市自家用電気工作物施設保安規程（平成19年3月30日訓令甲第3号）に基づく点検測定並びに記録及び報告
 - ・ 特記日常運転・点検業務としては、次のとおりとする。以下に示す実施周期とは、最低限行うものであり、能動的な日常運転・点検業務を実施し、建築物の環境改善を行う事。また、実施した内容は点検報告書を作成し、明記すること。
 - ・ その他、施設管理担当者が指示した事項（軽微な修繕・修理、器具交換、調査作業等）

第2編 定期点検等及び保守

第1章 一般事項—第1節 一般事項

1.1.1.適用

本編は、建築物等の定期点検、臨時点検、保守等に関する業務に適用する。

1.1.2.点検の範囲

- (1) 定期点検及び臨時点検の対象部分、数量等は、奈良市本庁舎総合管理業務対象表（設備分野）による。
- (2) 対象部分について本編各章に示す点検を実施し、その結果を報告する。なお、対象部分以外であっても、異常を発見した場合には、施設管理担当者に報告する。
- (3) 対象部分に、本編各章の点検項目又は点検内容の対象となる部分がない場合は、当該点検項目又は点検内容に係る点検を実施することを要さない。

1.1.3.保守の範囲

定期点検、臨時点検並びに官公庁施設の建設等に関する法律第12条又は建築基準法第12条による点検（以下「12条点検」という。）の結果に応じ、実施する保守の範囲は、次のとおりとする。

- ・ 汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃
- ・ 取付け不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整
- ・ ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増締め
- ・ 消耗部品の交換又は補充（潤滑油、グリス、充填油等、ランプ類、ヒューズ類、パッキン、ガスケット、Oリング類、精製水）
- ・ 接触部分、回転部分等への注油
- ・ 軽微な損傷がある部分の補修
- ・ 塗装（タッチペイント）
- ・ その他特記で定めた事項

1.1.4.点検及び保守等の実施

- (1) 本編各章に定めるところにより点検を適正に行い、必要に応じて、保守その他の措置を講ずる。
- (2) 点検を行う場合には、あらかじめ施設管理担当者から劣化及び故障状況を聴取し、点検の参考とする。
- (3) 測定を行う点検は、定められた測定機器又は当該事項専用の測定機器を使用する。
- (4) 異常を発見した場合には、同様な異常の発生が予想される箇所の点検を行う。

1.1.5.周期の表記

定期点検の周期の表記は、次による。

- ・ 1D：1日ごとに行うものとする。
- ・ 1W：1週ごとに行うものとする。
- ・ 1M：1月ごとに行うものとする。
- ・ 3M：3月ごとに行うものとする。
- ・ 6M：6月ごとに行うものとする。
- ・ 1Y：1年ごとに行うものとする。
- ・ 3Y：3年ごとに行うものとする。
- ・ 6Y：6年ごとに行うものとする。
- ・ 《R8》：令和8年度中に1回行うものとする。

1.1.6.支給材料

保守に用いる次の消耗品、付属品等は、特記がある場合を除き、支給材料とする。

ランプ類、ヒューズ類、発電機・原動機用の潤滑油及び燃料

1.1.7.応急措置等

- (1) 点検の結果、対象部分に脱落、落下又は転倒の恐れがある場合、また、継続使用することにより著しい損傷又は関連する部材・機器等に影響を及ぼすことが想定される場合は、簡易な方法により応急措置を講じ、速やかに施設管理担当者に報告する。
- (2) 落下、飛散等の恐れがあるものについては、その区域を立入禁止にする等の危険防止措置を講じ、速やかに施設管理担当者に報告する。
- (3) 応急措置又は危険防止措置にかかる費用は、施設管理担当者との協議による。

1.1.8.点検及び保守に伴う注意事項

- (1) 点検及び保守の実施の結果、対象部分の機能、性能を現状より低下させてはならない。
- (2) 点検及び保守の実施に当たり、仕上げ材、構造材等の一部撤去又は損傷を伴う場合、施設管理担当者の承諾を受ける。
- (3) 点検に使用する脚立等は受注者の負担とする。

第2節 法定点検等

1.2.1.関係法令（建築基準法及び官公庁施設の建設等に関する法律を除く。）に基づく法定点検の実施

関係法令に基づく法定点検は、本編各章の定めにより適切に実施する。また、本編各章の定めがない場合は、協議による。

1.2.2.12条点検の実施

- (1) 12条点検の「官公法12条点検」の欄に点検周期の記載がある点検項目（倉庫棟の昇降機の点検項目を含む）又は「建基法12条点検」の欄に点検周期の記載がある点検項目のうち（*）印のない点検項目
- (2) 12条点検を実施する場合は、必要な資格を有する者が、建築基準法または官公庁施設の建設等に関する法律に規定する調査方法、検査方法、点検方法等により実施する。
- (3) 備考欄に「12条点検」と記載のある点検項目に係る点検は、本基準仕様書の点検内容に換えて、12条点検により履行する。
なお、同一年度に複数回の点検が指定されている場合は、そのうち1回を12条点検で履行する。
- (4) 12条点検を実施する場合は、12条点検の結果に応じ、1.1.3.「保守の範囲」に定めるところにより保守を実施する。
- (5) 12条点検を実施する場合は、12条点検の点検記録は、施設管理担当者が定める様式により報告する。

1.2.3.支障がない状態の確認の実施

本編各章の点検は、官公庁施設の建設等に関する法律第13条第1項に基づく「国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準」（平成17年国土交通省告示第551号）の実施のために定められた「国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領」第6に定める支障がない状態の確認を兼ねる。

第2章 建築—第1節 一般事項

2.1.1.適用

本章は、建築物等に関する業務に適用する。

2.1.2.目的

本業務は、建築物等について専門的見地から劣化及び不具合の状況を把握し、保守の措置を講ずることにより、構造耐力、耐久性を損なわず、安全かつ円滑な利用に支障がない状態の維持に資することを目的とする。

第2節 外部

2.2.1.外部用自動ドア

外部用自動ドアの点検項目及び点検内容は、表2.2.1による。

表2.2.1.外部用自動ドア

点検項目	点検内容	周期
1. ドア・サッシ部	ドア本体の傷、さび、腐食及び汚れの有無を点検[12条点検]	3M
	自動ドア表示ステッカー又は警告ラベルの有無、ドア本体作動時の異常音の有無を点検	3M
	全開時戸先隙間又はドアと床面の隙間、ドアと無目の隙間が適正であることを確認	3M
	引き戸式の場合は、①から③までのほか、次による。 ・ ドアと中間方立及びガイドレールの隙間が適正であることを確認 ・ 無目点検カバーの取付け状態を点検	3M
2. 懸架部	引き戸式の場合は、次の点検を行う。 ・ 吊戸車、ハンガーレールの汚れ、摩耗及び損傷 ・ハンガーレールの取付け状態 ・ 吊戸車及びストッパーの取付け状態	3M
3. 動力部・作動部	① 手動開閉の動作確認及び異常音の有無を点検	3M
	② エンジンの取付け状態を確認	6M

4.制御装置	引き戸式の場合は、①及び②のほか、次による。 ・防振ゴムの変形の有無を点検・従動プーリーの取付け状態を点検 ・ベルト、チェーン、ワイヤーの張り、摩耗及び取付け状態を確認 開閉速度及び開放タイマーの時間、徐行速度の状態を点検	6M 3M
5.センサー部	電源スイッチの作動状態、制御装置、ドア位置検出スイッチの取付け状態を点検 センサー、補助センサーの取付け状態及び作動状態を点検 センサー及び補助センサー検出面の汚れの有無を点検 タッチスイッチ及び併用センサーの作動状態を点検 マットスイッチの変形及び亀裂の有無を点検	3M 3M 3M 3M 6M
6.電気回路	マットスイッチ排水口のごみ詰まりの有無を点検 通常開閉動作及び反転動作を点検 電線の支持、接続状態及び被覆の亀裂の有無を点検 絶縁抵抗、電源電圧を測定し、その良否を確認	1Y 3M 6M 1Y

第3節 内部

2.3.1.内部用自動ドア

内部用自動ドアの点検項目及び点検内容は、表2.2.1.「外部用自動ドア」による。

第3章 電気設備—第1節 一般事項

3.1.1.適用

本章は、建築物等の電気設備に関する業務に適用する。

3.1.2.目的

本業務は、電気設備について専門的見地から点検又は測定等により劣化及び不具合の状況を把握し、保守の措置を適切に講ずることにより、所定の機能を維持し、事故・故障等の未然の防止に資することを目的とする。

3.1.3.点検時の電源状況

高圧及び低圧電源に係る点検は、原則として停電状態で行う。

3.1.4.保安規程の遵守

保安規程により定められている点検項目、点検内容及び周期は、基準仕様書に優先する。なお、保安規程により定められていない事項は、基準仕様書による。

第2節 電灯・動力設備

3.2.1.分電盤・開閉器箱・照明制御盤

分電盤・開閉器箱・照明制御盤の点検項目及び点検内容は、表3.2.1.による。

表3.2.1.分電盤・開閉器箱・照明制御盤

点検項目	点検内容	周期
1.キャビネット		
a.屋内形	盤の取付け状況(支持ボルトの緩み)を確認 汚損、損傷、腐食、脱落、過熱等の有無を点検	1Y
b.屋外形	盤の取付け状況(支持ボルトの緩み)を確認 汚損、損傷、腐食、脱落、過熱等の有無、防水パッキンの劣化状況及びさびの有無を点検 盤内部の雨水の侵入又は痕跡、結露等の有無を点検	1Y 1Y 1Y
2.導電部		
a.母線・分岐導体・盤内配線支持物等	汚損、損傷、腐食、脱落、過熱等の有無、異常音、異臭及び変色、導電接続部の緩みの有無を点検	1Y
b.端子台	変色及び異臭の有無を点検	1Y
3.機器	テストボタン(漏電遮断器)による動作の確認	1Y
【遮断器・継電器・電磁接触器・タイマー・リモコン・変圧器等】	各機器の異常音、異臭、変色及び過熱の有無を点検	1Y
4.絶縁抵抗	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	1Y
5.接地抵抗	接地抵抗を測定し、その良否を確認	1Y

3.2.2.制御盤

制御盤の点検項目及び点検内容は、表3.2.2.による。

表3.2.2.制御盤

点検項目	点検内容	周期
1.キャビネット	3.2.1.「分電盤・開閉器箱・照明制御盤」の当該事項による。なお、フィルターがある場合は、目詰まりを点検	1Y

2.導電部	3.2.1.「分電盤・開閉器箱・照明制御盤」の当該事項による	1Y
3.機器・制御回路		
a.遮断器・電磁接触器・継電器・端子台・制御スイッチ・計器・変流器・インバータ・表示灯・進相コンデンサ・ヒューズ類	テストボタン（漏電遮断器）による動作確認 異常音、発熱、異臭、変色等の有無、機器の取付け状態の良否を点検 単位装置ごとに試験運転を行い運転電流を確認 換気扇の回転状態及び異常音の有無を点検 ファン部のごみの付着、汚損等の有無を点検 液面電極、インバータ用冷却ファン、レベルスイッチ等の作動の状態を点検	1Y 1Y 1Y 1Y
b.制御回路	自動、連動運転等のシステム運転、警報装置、液面継電器の動作の確認 インバータの単体運転にて、相間出力電圧及び出力電流のバランス確認	1Y 1Y
4.絶縁抵抗	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	1Y
5.接地抵抗	接地抵抗を測定し、その良否を確認	1Y

3.2.3.幹線

幹線の点検項目及び点検内容は、表3.2.3.による。

表3.2.3.幹線

点検項目	点検内容	周期
1.ケーブル等の配線	ケーブル被覆材、支持材及び端子部の損傷、腐食、過熱等の異常の有無を点検 端子部及び分岐接続部、ケーブル支持材（結束材を含む）の緩み等を点検 垂直幹線の最上部の支持状態を点検	1Y 1Y 1Y
2.絶縁抵抗	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認 高圧配線は絶縁耐力測定し、その良否を確認	1Y

第3節 受変電設備

3.3.1.配電盤等（内部機器を除く）

配電盤等（内部機器を除く）の点検項目及び点検内容は、表3.3.1.による。

表3.3.1.配電盤等（内部機器を除く）

点検項目	点検内容	周期
1.電気室	小動物が侵入するおそれのある開口部の有無、室内温度及び湿度の測定を行い、その良否を点検 取扱者以外の者の立入禁止措置が行われていることを確認 室内整理状況の良否を点検 電気室の用途以外に使用されていないかを確認 点検及び操作上必要な照度、保守点検に必要な通路が確保されているかを確認	1Y 1Y 1Y 1Y
2.配電盤		
a.盤外観	配電盤の据付け状態、損傷、さび、腐食、変色等の有無を点検 盤内への漏水又はおそれ及び小動物が侵入するおそれのある開口部の有無を点検 点検扉の開閉の良否及び施錠の有無を点検 開放形の場合は、パイプフレーム等の据付け状況の良否及び締付けボルトの緩みの有無を点検 操作レバー、ボタン、切替スイッチ等の機器破損及び機器取付け状況の良否を点検	1Y 1Y 1Y 1Y 1Y
b.開放形母線・閉鎖形盤内部 【各機器を除く】	内部の床上、機器仕切板等の清掃を行う。 母線、支持碍子類、絶縁隔離板等の損傷、過熱、さび、変形、汚損、変色等の有無を点検 機器の取付け及び配線接続状況の良否、接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検 制御回路の断線及び端子接続部の緩みの有無を点検 配線符号（マークキャップ、端子番号等）の損傷及び脱落の有無を点検 盤内照明の点灯及び換気扇の作動の良否を点検	1Y 1Y 1Y 1Y 1Y
3.外部配線		
a.ケーブル等の配線	3.2.3.「幹線」の当該事項による。	
4.絶縁抵抗	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	1Y
5.接地抵抗	接地端子盤等において各種接地抵抗を測定し、その良否を確認	1Y

3.3.2.油入変圧器

変圧器の点検項目及び点検内容は、表3.3.2.による。

表3.3.2.油入変圧器

点検項目	点検内容	周期
1.油入変圧器	機器外面の汚損、損傷、過熱、さび、腐食、変形、変色、異常音等の有無を点検 本体の取付け状態及び配線接続状態の良否を点検 防振装置を有するものは、その劣化、接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検	1Y 1Y

	ダイヤル温度計の損傷（パッキン導管）の有無及び指示値の良否を確認	1Y
	絶縁抵抗を測定し、その良否、油面計により、油量の良否を確認	1Y
	冷却ファン付きは、外観及び作動の良否、放圧装置の外面の汚れ、損傷等の有無を点検	1Y
	油劣化防止装置（吸湿呼吸器、コンサーバータ等）の油面計指示値の良否、外面の汚れ、損傷等の有無、タップ切換器の破損、変色等の有無を点検	1Y
	絶縁油を採取して次の試験を行い、その良否を確認	1Y
	油中ガス分析は状況に応じて行うこととし、点検周期は3Yとする。	3Y
	・絶縁破壊電圧試験（絶縁耐力試験） ・酸価度試験 ・油中ガス分析 ・油中水分測定	

3.3.3.真空遮断器

真空遮断器の点検項目及び点検内容は、表3.3.3.による。

表3.3.3.真空遮断器

点検項目	点検内容	周期
1.真空遮断器	機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検	1Y
	本体の取付け状態及び配線接続状態の良否を点検 引出形にあっては、出入れ操作の円滑性及び導体接触部の良否、接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検	1Y
	遮断器の開閉表示及び開閉動作の良否を点検 動作回数を確認	1Y
	制御回路の断線、端子接続部の緩み等の有無を点検	1Y
	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	1Y
	操作機構部の損傷、変形、さび等の有無を点検 可動軸部及び機構部の劣化グリスを取除き、適量のグリスを注油	1Y
	真空バルブ表面の汚れの有無を点検	1Y

3.3.4.断路器

断路器の点検項目及び点検内容は、表3.3.4.による。

表3.3.4.断路器

点検項目	点検内容	周期
断路器	機器外面の汚損、損傷、過熱、さび、腐食、変形、変色等の有無を点検	1Y
	本体の取付け状態及び配線接続状態の良否を点検	1Y
	接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検	1Y
	接触部の損耗、荒れ等の有無を点検	1Y
	開閉器の入・切操作を行い、その良否、操作機構部の損傷、変形、さび等の有無を点検	1Y
	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	1Y

3.3.5.計器用変圧器・変流器

計器用変圧器・変流器の点検項目及び点検内容は、表3.3.5.による。

表3.3.5.計器用変圧器・変流器

点検項目	点検内容	周期
計器用変圧器・変流器	機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検	1Y
	本体の取付け状態及び配線接続状態の良否を点検	1Y
	接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を確認	1Y
	制御回路の断線及び端子接続部の緩みの有無を点検	1Y
	電線貫通形の変流器は、貫通部の亀裂、変色等の有無を点検	1Y
	電力ヒューズ付きは、汚損、亀裂等の有無を点検 予備ヒューズの確認	1Y
	二次巻線と大地間の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	1Y
	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	1Y

3.3.6.避雷器

避雷器の点検項目及び点検内容は、表3.3.6.による。

表3.3.6.避雷器

点検項目	点検内容	周期
避雷器	機器外面の汚損、損傷、過熱、さび、腐食、変形、変色、異常音等の有無を点検	1Y
	本体の取付け状態及び配線接続状態の良否を点検	1Y
	接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検	1Y
	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	1Y

3.3.7.高圧負荷開閉器

高圧負荷開閉器の点検項目及び点検内容は、表3.3.7.による。

表3.3.7.高圧負荷開閉器

点検項目	点検内容	周期
1.閉鎖形気中開閉器	機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検	1Y
	本体の取付け状態及び配線接続状況の良否を点検 引出形は、出し入れ操作の円滑性及び導体接触部の良否、開閉器の入・切操作を行い、その良否を点検	1Y
	制御回路部等を有するものは、絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	1Y
	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	1Y
2.開放形気中開閉器 【LBS】	1.「閉鎖形気中開閉器」によるほか、次による。 接触部の損耗、荒れ等の有無、操作機構部の損傷、変形、さび等の有無を点検	1Y
	電力ヒューズ付きは、汚損、亀裂等の有無を点検 予備ヒューズの確認を行う。	1Y
3.真空開閉器	1.「閉鎖形気中開閉器」によるほか、次による。 操作機構部の損傷、変形、さび等の有無を点検可動軸部及び機構部の劣化グリスを取除き、適量のグリスを注油	3Y
	真空バルブ表面の汚れの有無を点	1Y

3.3.8.高圧カットアウト

高圧カットアウトの点検項目及び点検内容は、表3.3.8.による。

表3.3.8.高圧カットアウト

点検項目	点検内容	周期
高圧カットアウト	機器外面の汚損、損傷、過熱、さび、腐食、変形、変色等の有無を点検	1Y
	本体の取付け状態及び配線接続状態の良否を点検	1Y
	接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検	1Y
	接触部の損耗、荒れ等の有無、開閉器の入・切操作を行い、その良否を点検	1Y
	電力ヒューズ付きは、汚損、亀裂等の有無を点検 予備ヒューズの確認	1Y
	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	1Y

3.3.9.高圧電磁接触器

高圧電磁接触器の点検項目及び点検内容は、表3.3.9.による。

表3.3.9.高圧電磁接触器

点検項目	点検内容	周期
高圧電磁接触器	機器外面の汚損、損傷、過熱、さび、腐食、変形、変色等の有無を点検	1Y
	本体の取付け状態及び配線接続状況の良否を点検 引出形は、出し入れ操作の円滑性及び導体接触部の良否、接触器の開閉動作及び開閉表示の良否を点検	1Y
	制御回路の断線及び端子接続部、接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検	1Y
	油入形の場合は、油面計により油量が適正であることを確認	1Y
	操作機構部の損傷、変形、さび等の有無を点検 可動軸部及び機構部の劣化グリスを取除き、適量のグリスを注油	3Y
	内部消弧室、接触子等の異常の有無を点検	3Y
	真空バルブ表面の汚れの有無を点検（真空バルブがある場合に限る。）	1Y

3.3.10.力率改善装置

力率改善装置の点検項目及び点検内容は、表3.3.10.による。

表3.3.10.力率改善装置

点検項目	点検内容	周期
力率改善装置 【進相コンデンサ、直列リアクトル】	機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検	1Y
	コンデンサはケースの腫れ、本体の取付け状態及び配線接続状態の良否を点検	1Y
	接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検	1Y
	油入式直列リアクトルは、絶縁油を採取して次の試験を行い、その良否を確認 採取可能の場合に限る。・絶縁破壊電圧試験（絶縁耐力試験） ・酸価度試験	1Y
	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	1Y

3.3.11.指示計器・保護継電器

指示計器・保護継電器の点検項目及び点検内容は、表3.3.11.による。

表3.3.11.指示計器・保護継電器

点検項目	点検内容	周期
指示計器・保護継電器	機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検	1Y
	本体の取付け状態及び配線接続状態の良否を点検	1Y
	接地線の損傷、断線及び端子接続部、制御回路の断線及び端子接続部の緩みの有無を点検	1Y
	各指示計器の零点調整を行い、正常に機能していることを確認	1Y
	保護継電器の故障検出器を作動させて、警報及び故障表示の確認	1Y
	シーケンス試験（インターロック試験及び保護連動試験）、保護継電器の動作特性試験を行う	1Y

3.3.12.低圧開閉器類

低圧開閉器類の点検項目及び点検内容は、表3.3.12.による。

表3.3.12.低圧開閉器類

点検項目	点検内容	周期
低圧開閉器類 【配線用遮断器、漏電遮断器、電磁接触器等】	機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検	1Y
	本体の取付け状態及び配線接続状態の良否を点検	1Y
	接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検	1Y
	開閉器の開閉動作及び遮断動作の良否、配線用遮断器等の用途名称が正しいことを確認	1Y

第4節 自家発電設備

3.4.1.自家発電装置

- (1) 消防法の適用を受ける自家発電設備は、第5章「防災設備」による。
- (2) 本節は、消防法による非常電源及び建築基準法による予備電源（以下「防災電源」という。）となる自家発電装置に適用する。
- (3) 自家発電装置の点検項目及び点検内容は、表3.4.1.による。
- (4) 運転試験は、6Mは無負荷、1Y及び6Yは負荷状態で実施する。

表3.4.1.自家発電装置

点検項目	点検内容	周期	
1.発電機室	小動物が侵入するおそれのある開口部の有無を点検	6M	
	取扱者以外の者の立入禁止措置が行われていること、保守用 I ビーム、チェーンブロック等にさび及び取付けボルトの緩みの有無を点検、作動部の動きが円滑であることを確認	6M	
	廃油処理が行われていることを確認	6M	
	照度を測定し、点検及び操作上必要な照度が確保されていることを確認	6M	
	各設備、各機器、建築物等との保有距離が保たれていることを確認	6M	
	点検上及び使用上障害となる不要物が置かれていないことを確認	6M	
	2.本体基礎部等	共通台板の取付け状況及び基礎ボルトの変形、損傷等の有無を点検[12条点検]	6M
		防振装置（防振ゴム、ばね及びブSTOPパー）のひび割れ、変形、損傷及びたわみの異常の有無を点検[12条点検]	6M
		附属機器の取付け状態及び取付けボルトの点検[12条点検]	1Y
		原動機と発電機との軸継手部の損傷、緩み等の有無を点検 たわみ軸継手が使用されているものは、緩衝用ゴムの損傷等の有無を点検	1Y
3.原動機 a.ディーゼル機関・ガス機関	原動機の据付け状況を点検[12条点検]	6M	
	各部の汚損、変形等の有無、潤滑油の汚れ及び変質の有無を点検	6M	
	機側の各配管等に燃料、冷却水、潤滑油、始動空気等の漏れがないことを確認[12条点検]	6M	
	クランクケース、過給機、燃料ポンプ、调速機等各部の潤滑油量が適正であることを確認	6M	
	機関のターニングにより、次の点検を行う。 ・各シリンダーの吸・排気弁の開閉時期及びバルブクリアランスの良否 ・燃料噴射ポンプの吐出開始時期の良否	1Y	
	燃料噴射弁の噴射圧力及び噴射状態の良否を点検	1Y	
	燃料フィルター及び潤滑油フィルターの分解清掃を行い、フィルター本体及びエレメントに異常がないことを確認・紙フィルターは交換	1Y	
	過流式機関及び予熱燃焼室式機関は、予熱栓の発熱部の断線、変形等の有無を点検	1Y	
	调速機（リンク系統及び電気系統）装置の作動状況を点検	1Y	
	潤滑油の交換は、潤滑油を潤滑油用プライミングポンプ、ウィングポンプ、ドレンプラグ等により排出し、フラッシング油を使用して清掃し、作業終了後フラッシング油を抜き取り新油を給油	6Y	

c.制御回路部	制御電源スイッチ、自動・手動切替スイッチ、自動始動制御機器等の操作及び取付け状態の良否並びに汚損、破損、腐食、過熱、異常音、異常振動等の有無を点検[12条点検]	6M
	補機盤は、次による。 ・補機用電源スイッチ(始動電動機、充電装置、空気圧縮機、室内換気装置、燃料移送ポンプ等)の操作及び取付け状態の良否並びに汚損、破損、腐食、過熱、異常音、異常振動等の有無を点検[12条点検] ・補機運転用検出スイッチを短絡又は開放して、自動運転ができることを確認 ・検出用スイッチを作動させて運転してもよい。	6M
6.補機付属装置類		
a.蓄電池装置	蓄電池は、3.5.3.「蓄電池」による。 始動回車試験を行い、消防法で定める駆動ができる容量であることを確認[12条点検]	6M
b.空気始動装置	始動空気槽、空気圧縮機等に変形、損傷、腐食等の有無を点検[12条点検] 始動回数試験を行い、消防法で定める駆動ができることを確認[12条点検] 付属の圧力計により始動用空気圧力、安全弁の吹出し、吹下りの圧力値が適正であることを確認 空気圧縮機の潤滑油の漏れ、汚損、変色等の有無及び油量の良否を確認	6M 6M 6M 1Y
c.自動充気装置	始動回数試験後、始動用空気を規定時間内に規定圧力まで充気できることを確認 空気圧縮機等の作動に異常音、異常振動及び過熱がないことを確認 自動充気装置の動作状態が適正で上限及び下限の空気圧力が規定値内であることを確認[12条点検]	6M 1Y
d.燃料槽	燃料タンクの貯油量を油面計により点検し、併せて油面計の動作の良否を点検 滑車式油面計は、滑車の動作の円滑性、ワイヤー等の損傷の有無を点検 燃料タンク、配管及び各種バルブの状態、取付けボルトの異常の有無を点検[12条点検] 燃料タンク用通気金物の引火防止金網の脱落、腐食等の有無を点検 燃料タンクの燃料油の水分含有量について点検 燃料タンク内部のさび、損傷等の有無を点検 燃料タンクのスラッジの堆積状況を点検	1Y 6M 6M 6M 1Y 6Y
e.燃料移送ポンプ	地下燃料タンクのマンホール内のさびの有無を点検 ポンプの基礎ボルト及び取付けボルトを点検[12条点検] 本体及び軸受部分に異常音、異常振動、異常な温度上昇等の有無を点検[12条点検] 電動機との直結部分又はプーリー間の芯出し及びベルトの張り具合が正常であること、ポンプ運転用レベルスイッチが正常に作動することを確認、軸封部分からの漏油の有無を点検	6Y 1Y 1Y 1Y
f.冷却水ポンプ	圧力計の動作状態の良否を点検し、連成計及び圧力計の数値を確認 本体及び軸受部分の異常音、異常振動、温度上昇等の有無を点検[12条点検] 本体と電動機との直結部分が正常であることを確認 軸受部分からの漏水の有無、ポンプの共通ベース及び基礎ボルトの損傷、緩み等の有無を点検	1Y 1Y 6M
g.ラジエータ	本体、ファン及びファンベルト等の変形、損傷、緩み、腐食、漏水等の有無を点検[12条点検] ラジエータコア外面の汚損、ラジエータ内部の冷却水の汚れの有無を点検 屋外のフード、金網、がらり等のさび、損傷、緩み等の有無を点検	1Y 6M 6M
h.換気装置	給排気ファン等の据付け状態、回転部及びベルトに緩み、損傷、亀裂、異常音、異常振動等の有無を点検[12条点検]	6M
i.排気装置	軸受部の潤滑油に汚れ、変質、異物の混入等の有無を点検	6M
イ.消音器		
ロ.排気管	支持金具緩衝装置等に損傷の有無を点検、ドレンバルブ又はドレンコックを点検し、水分等を除去 排気管と原動機、可燃物、その他の離隔距離を確認 排気伸縮管、排気管及び断熱被覆に変形、脱落、損傷並びに亀裂の有無を点検[12条点検] 排気管貫通部の断熱材保護部のめがね石等に変形損傷、脱落及び亀裂の有無を点検 排気伸縮管を配管途中に取付けている場合は、貫通部の排気管固定の取付け状態を確認 室外露出部のさび等の有無及び先端部保護網の取付け状態の良否を点検	6M 1Y 6M 6M 1Y
ハ.排気ガス処理装置	装置の変形、損傷、漏れ、腐食、緩み等の有無を点検[12条点検] 【三元触媒式処理装置・脱硝触媒式処理装置・水噴射式処理装置・上記噴射式処理装置】 排気ガスを測定し、性能を確認 制御機器の作動の良否を確認	6M 6M 6M

j.各種配管	配管等の変形、損傷等の有無を点検し、支持金具に緩みが無いことを確認[12条点検]	6M	
	配管の取付け部及び接続部からの漏れの有無を点検し、バルブの開閉状態が正常の位置にあることを確認[12条点検]	6M	
	原動機本体、付属機器及びタンク類との接続部の各種可とう管継手に変形、損傷、漏れ等の有無を点検 ゴム状の可とう管継手を使用している場合は、ひび割れ等のないことを確認[12条点検]	6M	
	温調弁及び感温部の動作温度が設定値どおりであることを確認 点検で取外したパッキンは交換	1Y	
	冷却水系統及び燃料系統の電磁弁の動作状況を点検	1Y	
	7.接地抵抗	接地線の断線、腐食等の有無を点検[12条点検]	6M
	接地線接続部の取付け状態（ボルト、ナットの緩み、損傷等）を点検[12条点検]	6M	
	各種接地極の接地抵抗を測定し、その良否を確認		
	8.絶縁抵抗	次の機器、回路別に絶縁抵抗を測定し、良否を確認・発電機関係・機器及び機側配線・電動機類	6M
	9.耐震措置	ストッパー等の偏荷重、溶接部のはがれ等の有無を点検[12条点検]	6M
	基礎ボルト等の変形、損傷及びナットの緩みの有無を点検し、耐震措置が適正であることを確認[12条点検]		
10.運転機能		1M	
a.試運転	自動運転機能が有る場合は、始動タイムスケジュール及びシーケンス(自動動作状況)を確認し、自家発電装置が自動運転待機状態にあることを確認 自動でない場合は、手動にて運転を行う[12条点検]	1M	
	始動前に自家発電装置の周囲温度、原動機の冷却水及び潤滑油温度を測定 オイルリング付発電機の場合は、発電機の潤滑油給油口から、内部のオイルリングの作動状況を確認[12条点検]	1M	
	運転中、次の計器類の指示値が規定値内にあることを確認		
	・電圧・周波数・回転速度・各部温度・各部圧力	1M	
	ブラシ付発電機の場合は、運転中、発電機ブラシからのスパークの発生状況に異常がないことを確認[12条点検]	1M	
	運転中に異常音(不規則音)、異臭、異常振動、異常な発熱、配管等からの漏れの有無を点検	1M	
	保護装置の検出部を短絡又は動作させ、遮断器の遮断、原動機停止の機能、表示及び警報が正常であることを確認	1M	
	自動始動盤の停止スイッチ(復電と同じ状態)による停止試験を行う 自動停止ができないものは、機側手動停止装置により行う	1M	
b.調速機	試運転終了後、スイッチ、ハンドル、バルブ等の位置が自動始動運転の待機状態にあることを確認	1Y	
	瞬時全負荷遮断性能は、発電機定格出力の100%の負荷において、電圧、周波数及び回転速度をそれぞれ定格値に合わせ、発電機用の遮断器を遮断して電圧周波数及び回転速度を測定し、安定性能を確認・100%負荷が確保できない場合は、状況に応じて部分負荷としてもよい。	1Y	
	瞬時負荷投入性能は、発電機用遮断器にて負荷を投入して電圧、周波数及び回転速度を測定し、安定性能を確認	1Y	
c.保護装置	保護装置の検出部の動作を実動作又は模擬動作で試験し、動作値が設定値どおりであることを確認		
	・実動作が不適当な項目については、模擬動作で行う。	1Y	
d.実負荷運転	発電機の定格出力の30%以上の負荷において、次の測定を行い、その適否を確認（消防用設備等の非常電源として設置される発電機）		
	・発電機の出力、電圧、各相電流、周波数、電力量及び電機子軸受の温度		
	・ディーゼル機関の潤滑油、冷却水、排気ガス並びに給気の圧力又は温度		
	・原動機の回転速度・燃料消費量		
	・振動(共通台板上の上下方向、軸方向及び軸と直角の水平方向の両振幅)		
	・背圧測定(ディーゼル機関の排気出口部) [12条点検]		
	発電機室内又はキュービクル内の給気及び排気の状態を点検し、所定の温度上昇の範囲内にあることを確認[12条点検]	1Y	
	運転中に油漏れ、異臭、異常音、異常振動、異常な発熱及び排気色の異常の有無を点検[12条点検]	1Y	
	運転中に原動機出口より、消音器、建物等の外部に至るまでの排気系統からの排気ガス漏れの有無を点検、敷地境界線において騒音測定を行う、発電機停止後、電機子及び軸受の温度を測定	1Y	
11.予備品等	試験終了後、スイッチ、ハンドル、バルブ等の位置が自動始動運転の待機状態にあることを確認	1Y	
	製造者標準の予備品がそろっていること、保守工具及び取扱説明書が備えてあることを確認	6M	
	設置時の完成図書、特に回路図が保管されていることを確認	6M	

第5節 直流電源設備

3.5.1.共通事項

- (1) 本節は、防災電源用、操作用及びバックアップ用の直流電源設備に適用する。
- (2) 点検周期6Mは、原則として通電状態での点検作業とする。
- (3) 点検周期1Yは、停電状態での点検作業とする。

3.5.2.整流装置

整流装置の点検項目及び点検内容は、表3.5.2による。

表3.5.2.整流装置

点検項目	点検内容	周期
1.外箱、機器等の外観状況	外箱の外観、計器、表示灯、スイッチ等の変形、損傷、汚れ、腐食等の有無を点検[12条点検]	6M
	各部品の汚損、損傷、温度上昇、加熱、変色、異常音、異臭等の有無を点検[12条点検]	6M
2.機能	固定金具、据付ボルト等の変形、損傷、緩み等の有無を点検[12条点検]	1Y
	次の値を測定し、その良否を確認	6M
	・交流入力電圧 ・トリクル充電電圧又は浮動充電電圧 ・均等充電電圧	
	・負荷電圧 ・出力電流及び負荷電流（盤面計器による）	
	均等充電機能を有する場合は、手動により浮動又は均等充電への切替え動作の確認を行う	6M
	開閉器及び遮断器の変形、損傷等の有無を点検 入力・出力負荷、警報等の状況によるON、OFF状態を確認	6M
	過放電防止装置、減液警報装置、不足電圧継電器等の設定値及び動作確認を行う	1Y
	均等充電機能を有する場合は、次の機器の動作状況を確認	1Y
	・均等充電から浮動充電への自動切替 ・負荷電圧補償装置 ・タイマーの設定値	
	・警報動作（ヒューズ断、サーマル動作、MCCBトリップ、過不足電圧、負荷電圧異常検出、過放電防止、放電終止、減液警報等）	
自動回復充電の動作を確認	1Y	
実負荷により常用電源を停電状態にしたときに自動的に非常電源に切替り、常用電源を復旧したときに自動的に常用電源に切替ることを確認[12条点検]	1Y	
3.配線、端子	内部配線及び端子部の劣化並びに端子接続部の緩みの有無について点検	1Y
4.絶縁抵抗	次の箇所の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認 ・一次主回路と大地間 ・二次主回路と大地間 ・一次・二次相互間	1Y
5.接地抵抗	単独接地極の場合は、接地抵抗を測定し、その良否を確認	1Y
	接地抵抗を測定し、その良否の確認	1Y

3.5.3.蓄電池

蓄電池の点検項目及び点検内容は、表3.5.3による。

表3.5.3.蓄電池

点検項目	点検内容	周期
1.外観等の状況	全セルについて電槽、ふた、各種栓体、パッキン等に変形、損傷、き裂及び漏液の有無を点検 触媒栓式シール形蓄電池は、触媒栓の交換時期を確認 据置鉛蓄電池（制御弁式）は、蓄電池の交換時期を確認[12条点検]	6M
	封口部のはがれ、亀裂等の有無を点検	6M
	全セルについて、電解液量を確認 減液警報用電極の断全線、腐食、変形等の有無、架台及び外箱の変形、損傷、腐食等の有無を点検[12条点検]	6M
	蓄電池の転倒防止枠、緩衝材、アンカーボルト等の変形及び損傷の有無を点検	1Y
	蓄電池端子と配線及び全セルの蓄電池間の接続部の発熱、焼損及び腐食の有無を点検	1Y
	浮動充電中の全セルの電圧及び蓄電池総電圧を測定し、その良否を確認[12条点検]	6M
	浮動充電中の電解液比重及び温度測定を次により行い、その良否を確認	6M
2.機能	・据置鉛蓄電池は全セル（据置鉛蓄電池（制御弁式）及び小形制御弁式鉛蓄電池は電解液比重測定を除く。）について行う・アルカリ蓄電池はパイロットセルのみについて行う	
	上記項目のセル電圧、電解液比重の点検結果が不良と判定された場合、均等充電が実施されていることを確認し、実施されていない場合は点検終了後に均等充電を行う	6M

第6節 雷保護設備

3.6.1.雷保護

雷保護の点検項目及び点検内容は、表3.6.1による。

表3.6.1.雷保護

点検項目	点検内容	周期
1.受雷部	取付け状態及び避雷導線との接続状態を確認[12条点検]	1Y
2.避雷導線等	避雷導線等の損傷、断線及び接続不良の有無を点検[12条点検]	1Y
3.支持管	支持金物の腐食及び緩みの有無を点検[12条点検]	1Y
	支持ボルト周囲のシーリング材の剥離、欠落等の有無を点検	1Y
4.端子箱	箱の腐食、端子台の緩み等の有無を点検	1Y
5.接地極	接地抵抗を測定し、その良否を確認・接地極位置等の表示の有無を確認	1Y

第7節 構内配電線路・構内通信線路

3.7.1.構内配電線路・構内通信線路

構内配電線路及び構内通信線路の点検項目及び点検内容は、表3.7.1による。

表3.7.1.構内配電線路・構内通信線路

点検項目	点検内容	周期
1.ハンドホール、マンホール等	亀裂、損傷及び沈下の有無、周辺地盤の沈下の有無を点検	1Y
	蓋及び金物の取付け状態の良否、さび、腐食等の劣化の有無を点検	1Y
2.電柱	沈下、傾斜、倒壊の危険等、電柱、支持材等の損傷及び腐食の有無を点検	1Y
	立上りケーブル保護材の変形、損傷、腐食等、接地線の損傷、断線等の有無を点検	1Y
	接地抵抗を測定し、その良否を確認	1Y
3.架線	架空電線の損傷の有無、架空電線の張力（たわみ）の状況、接続箇所の損傷及び劣化の有無を点検	1Y
	架空電線と工作物又は樹木等の接近状態、ちょう架用線との取付け状態を点検	1Y
4.地中線	ハンドホール及びマンホール内は、次の点検を行う	1Y
	・ケーブル、接地線及び支持金物の損傷、劣化等、ケーブルの立上り部分の損傷及び劣化の有無	
	・高圧・低圧ケーブル及び弱電流ケーブルとの離隔距離等の状態	
	・ケーブルの用途、行先等の名札の取付け状態	
	埋設標の設置状態を点検	1Y

第4章 機械設備—第1節 一般事項

4.1.1.適用

本章は、建築物等の機械設備に関する業務に適用する。

4.1.2.目的

本業務は、機械設備について専門の見地から点検又は測定等により劣化及び不具合の状況を把握し、保守の措置を適切に講ずることにより、所定の機能を維持し、事故・故障等の未然の防止に資することを目的とする。

4.1.3.用語の定義

本章において用いる用語の定義は、次のとおりとする。

- 「シーズンイン点検」とは、冷房又は暖房等の開始前に、設備をシーズン中に連続使用することに支障のないことを確認するために行う自主点検のことをいい、建築基準法第8条及び官公庁施設の建設等に関する法律第11条に基づいて、建築設備を適正な状態に維持することを目的とする。
- 「シーズンオン点検」とは、冷房又は暖房等の期間中に、設備をシーズン中に継続使用することに支障のないことを確認するために行う自主点検のことをいい、建築基準法第8条及び官公庁施設の建設等に関する法律第11条に基づいて、建築設備を適正な状態に維持することを目的とする。
- 「シーズンオフ点検」とは、冷房又は暖房等の終了後に、設備をシーズン中に連続使用したことによる劣化の有無等を確認するために行う自主点検のことをいい、建築基準法第8条及び官公庁施設の建設等に関する法律第11条に基づいて、建築設備を適正な状態に維持することを目的とする。

4.1.4.点検時期の表記

点検時期の表記は、次による。

- ・ IN：シーズンイン点検を示す。
- ・ ON：シーズンオン点検を示す。
- ・ OFF：シーズンオフ点検を示す。

第2節 冷熱源機器

4.2.1.吸収冷温水機

- 本項に規定する吸収冷温水機は、冷凍能力が単体で186kW以上のものを吸収冷温水機とし、燃料としてガスを使用するものに適用する。
- 吸収冷温水機に付属する燃焼装置等の保守は、消防法、消防法に基づく各地方条例、危険物の規制に関する政令、危険物の規

制に関する規則、ガス事業法、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律等の関係法令を遵守し適切に実施する。

(3) 吸収冷温水機の点検項目及び点検内容は、表4.2.1.による。

(4) 点検時期及び回数は、次による。

- ・IN：冷房又は暖房の運転期間開始前に年各1回
- ・ON：冷房又は暖房の運転期間中の適切な時期に年各1回
- ・OFF：冷房又は暖房の運転期間終了後に年各1回

表4.2.1.吸収冷温水機

点検項目	点検内容	点検時期
1.基礎・固定部	亀裂、沈下等の有無・固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みを点検 取付け状態を点検	IN,OFF ON
2.外観の状況		
a.本体	腐食、変形、破損等の有無を点検	IN,ON,OFF
b.保温材・保冷材	損傷及び脱落の有無を点検	IN,OFF
3.内部の状況		
a.燃焼室	焼損及び燃焼ガスのリーク、耐火材の亀裂、脱落等の有無を点検 燃焼室内部の腐食及び汚れ、燃焼ガス出口部の腐食の有無を点検	OFF OFF
b.熱交換器	伝熱管のスケール付着の有無を点検 伝熱管のブラシ洗浄 伝熱管の腐食、水室の汚れ及び腐食の有無を点検	OFF OFF OFF
4.付属品		
a.温度計・圧力計	正常値を指示していることを確認、取付け部等の漏れの有無の点検 汚れ及び損傷の有無を点検	IN,ON IN,ON,OFF
b.付属弁	弁の開閉の良否を点検、調整弁が、冷房又は暖房運転時の調整開度であることを確認	IN
5.動力盤	冷房又は暖房の切換えが正しいこと、絶縁抵抗を測定し、その良否を確認 作動の良否を点検	IN IN
6.電気系統		
a.操作回路・ヒーター回路・電動機回路【キャンポンプ、抽気ポンプ、ブロワーファン、油ポンプ】	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	IN
b.端子	緩み、変色及び損傷の有無を点検	IN
c.タイマー	起動制限、遅延、その他のタイマーが設定値で作動することを確認	IN
d.サーマルリレー	キャンポンプ、抽気ポンプ、ブロワー及び油ポンプ用サーマルリレーの設定値を確認	IN
e.電極棒	機能の点検	IN
f.操作盤	盤内の汚れ、異物の付着、緩み及び変形の有無を点検	IN
g.接地	設置線及び接地端子の接続状況の確認	IN
7.保安装置		IN
a.作動試験	リレー及び保護装置が規定値で作動することを確認	
b.インターロック	作動の良否を点検	IN
8.燃焼装置		
a.燃料系統配管	ガス燃料の場合は、(一社)日本冷凍空調工業会規格JRA4004（ガス吸収冷温水機安全基準）に定められた方法により外部漏れを確認	IN,OFF
b.弁	ガス燃料の場合は、(一社)日本冷凍空調工業会規格JRA4004（ガス吸収冷温水機安全基準）に示す方法による弁越りリーク量が基準以内であることを確認 ガス燃料の場合は、電動ボール弁、主遮断弁及びパイロット電磁弁の開閉の良否を点検 異常時に規定値で作動することを確認 通電時にチャタリング、過熱、異常音等の有無を確認	IN,ON IN,ON IN,ON
c.バーナー	耐火材の亀裂及び欠損の有無を点検 ヘッド部の焼損及び変形の有無を点検 ノズルを取外し、洗油又はシンナーで清掃 点火トランス、電極棒及び高圧リード線の損傷等及び絶縁碍子の亀裂の有無並びに絶縁の良否を確認	IN,OFF OFF OFF IN

d.リンク機構	動作の良否の点検	IN,ON,OFF
	ボールジョイントの緩み及び損傷の有無の点検	IN,OFF
e.火災検知器	光電セル又は紫外線検出方式は、受光面の汚れ、亀裂等の有無並びに絶縁の良否の確認 フレームロッド方式は、汚れ及び絶縁碍子の亀裂の有無並びに絶縁の良否の確認	IN IN
f.ストレーナー	詰まり、損傷等の有無の点検	IN
g.地震感知器	運転時に作動テストを行い、自動的に燃焼が停止することの確認	IN
9.冷温水及び冷却水系統	出口及び入口の圧力損失が規定値内にあることの確認 各水室部に水漏れのないことの確認 暖房時前場合は、冷却水系の水抜き確認、あるいは満水保持時の切替弁確認	IN IN IN
10.運転調整		
a.音・振動	異常のないことの確認	IN,ON
b.電流・電圧	運転時における主電源電圧の変動が、規定値内にあることの確認 運転電流が規定値以下であることの確認	IN,ON IN
c.電動機	電動機の回転方向が正しいことの確認	IN
d.温度制御	設定温度で作動することの確認	IN,ON
e.燃焼制御	プレバージ時間、着火タイミング、失火動作指令等の作動の良否の点検 正常に着火することの確認	IN,ON IN,ON
f.燃焼状態	メインバーナーの火炎が安定しており、異常振動及び異常音がないことの確認 フレーム電流を測定し、その良否の確認 排ガス中の酸素濃度及び一酸化炭素濃度、排ガス温度、ドラフト、燃料圧力、燃料消費量等を測定し、その値が規定の許容範囲内にあることを確認する。	IN,ON IN,ON IN,ON
g.熱交換器	冷水及び冷却水の入口温度及び出口温度、溶液温度、溶液濃度、凝縮温度、蒸発温度等を測定し、その値が許容範囲内にあることの確認 不凝縮ガスの混入及び冷却管の汚れの有無の点検	IN,ON IN
11.真空気密		
a.抽気ポンプ	起動時に固着及び異常音がなく、抽気能力に異常のないことの確認 ベルトの張りの良否及び油面の適否の点検	IN,ON,OFF IN,ON,OFF
b.抽気系統	抽気弁を手動で全開にし、真空計の変化から開通していることの確認	IN,ON,OFF
c.パラジウムセルユニット	パラジウムセル部の焼損及び劣化の有無の点検	IN,ON,OFF
d.リーク試験	抽気ポンプで機内に不凝縮ガスのないことの確認	IN,ON,OFF
12.冷媒・吸収剤	攪拌した溶液を適量採取して腐食防止剤濃度及びアルカリ度が規定の許容範囲内にあること、溶液に汚れがないことの確認	IN,ON
13.機器用水	第6節「水質管理」の当該事項による	ON
14.保存		
a.真空系統	内部真空度に降下のないことを確認のうえ保存	OFF
b.冷温水及び冷却水系統	満水又は乾燥のうえ保存。満水保存の場合にあっては、さび止め剤を規定の濃度まで注入。	OFF
c.溶液希釈	シーズンオフ停止に入る時溶液が充分希釈されていることの確認	OFF

4.2.2.冷却塔

- 冷却塔の点検・保守は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、同法に基づく厚生労働省告示等の関係法令を遵守し適切に実施する。
- 冷却塔の点検項目及び点検内容は、表4.2.2.による。
- 点検時期及び回数、次による。

・IN：運転期間開始前に年1回　・ON：運転期間中に年1回　・OFF：運転期間終了後に年1回

表4.2.2.冷却塔

点検項目	点検内容	点検時期
1.基礎・固定部	亀裂、沈下等・基礎ボルトの緩み及び劣化の有無を点検 防振装置の損傷等・防振ストッパーの緩み及び劣化の有無を点検 取付状態を点検	IN IN ON
2.外観の状況		
a.本体	損傷、変形及び汚れの有無を点検	IN,ON,OFF
b.散水装置	損傷、変形、さび及び汚れ、散水穴の目詰まりの有無を点検	IN,ON,OFF

c.熱交換器【密閉形に限る】	散水管の回転が円滑であることを確認	IN,ON,OFF
d.エリミネータ	コイルの汚れ、損傷等の有無を点検	IN,OFF
e.ルーバー	損傷、変形及び目詰まりの有無を点検	IN,OFF
f.充填材	損傷、変形及び目詰まりの有無を点検	IN,ON,OFF
g.架台	スケール等の付着、目詰まり、座屈、変形等の有無を点検	IN,ON,OFF
h.梯子・点検扉	損傷、変形等、固定金具の劣化及び組み立てボルトの緩みの有無を点検	IN,ON,OFF
3.水槽		
a.本体	内外面の損傷、変形及び汚れ、水漏れの有無を点検	IN,ON,OFF
	水位が規定の位置にあることを確認	IN,ON
b.給水装置	ボールタップ等が確実に作動することを確認	IN,ON,OFF
c.ストレーナー	目詰まり、損傷等の有無を点検	IN,ON,OFF
d.フレキシブルジョイント	接続部の緩み、腐食等の有無を点検	IN,OFF
4.送風機		
a.羽根車	損傷、腐食、汚れ等の有無、回転に支障のないことを点検	IN,ON,OFF
b.ファンケーシング	損傷、腐食等の有無を点検	IN,ON,OFF
c.軸受	軸が円滑に回転することを確認	IN,ON,OFF
	油量の適否を点検	IN,ON
d.電動機	損傷、腐食等の有無を点検、絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	IN
	円滑に回転することを確認	IN,OFF
	異常音、異常振動等の有無を点検	ON
e.ベルト	張り具合の適否、損傷及び摩耗の有無を点検	IN,ON,OFF
f.ブリーリー	損傷、摩擦等の有無を点検	IN,ON,OFF
5.散水ポンプ【密閉形に限る】		
a.本体	汚れ、損傷、腐食等の有無を点検	IN,OFF
	異常振動の有無を確認	ON
b.電動機	絶縁抵抗を測定し、良否、回転方向が正しいことを、電流が定格値内であることを確認	IN
	異常音、異常振動の有無を確認	ON
6.凍結防止装置	サーモスタットが設定値で作動すること、ヒーターの絶縁抵抗を測定し、良否を確認	IN
	ヒーターの作動電流が定格電流以下にあることを確認	IN,ON
7.運転調整	電動機の回転方向が正しいこと、異常音及び異常振動のないことを確認	IN
	電源電圧の変動が規定値内にあること、運転電流が定格値以下にあることを確認	IN,ON
	散水管の回転数が許容範囲内にあること、散水が均一に分散していることを確認	IN,ON
	水槽の水位が運転前及び運転状態が適正であることを確認	IN
8.冷却水及び補給水の水質	第6節「水質管理」による	ON
9.シーズンオフ時の保存	器内の水を確実に抜いたうえ保存	OFF
10.シーズンイン時の清掃	本体及び配管の清掃	IN

第3節 空気調和等関連機器

4.3.1.ユニット形空気調和機・コンパクト形空気調和機

- ユニット形空気調和機・コンパクト形空気調和機の点検・保守は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、同法に基づく厚生労働省告示等の関係法令を遵守し適切に実施する。
- ユニット形空気調和機・コンパクト形空気調和機の点検項目及び点検内容は、表4.3.1.による。
- 点検時期及び回数、次による。

・IN：冷房又は暖房の期間開始前に年各1回 ・ON：冷房又は暖房の運転期間中に年各1回

表4.3.1.ユニット形空気調和機・コンパクト形空気調和機

点検項目	点検内容	周期
1.基礎・固定部	亀裂、沈下等の有無、固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みを点検	IN
	防振材、ストッパー等の劣化及び緩みの有無を点検	IN
2.外部の状況		
	a.本体	設置の状況及び劣化、損傷の状況を確認
	腐食、変形、破損等の有無を点検[12条点検]	IN

b.保温材・吸音材	損傷及び脱落の有無を点検	IN
3.送風機		
a.羽根車	汚れ、さび、腐食等の有無、回転バランスの良否を点検	IN
b.シャフト	汚れ、さび、摩耗等の有無を点検	IN
c.ベルト	緩み、摩耗、損傷等の有無を点検	IN,ON
d.プーリー	摩耗等の有無を点検	IN
e.軸受	異常音、異常振動等の有無、給油の状態を点検	IN,ON
f.カップリング	摩耗、損傷等の有無を点検	IN
g.電動機	絶縁抵抗を測定し、その良否、回転方向が正しいことを確認	IN
	表面温度の異常の有無を点検	ON
	電流が定格値内であることを確認	IN,ON
4.熱交換器	冷水コイル、蒸気コイル等の汚損、腐食、損傷等の有無を点検	IN
5.加湿器	加湿ノズルの詰まりの有無を点検し、清掃、作動の良否を点検	IN,ON
	汚れ、損傷等の有無を点検	ON
	加湿状態点検用ランプが点灯することを確認	IN,ON
6.エリミネータ	詰まり、腐食等の有無を点検	IN,ON
7.水系統		
a.加湿用給水	給水止弁の開閉を点検、漏れ及び汚れのないことを確認	ON
b.ドレンパン	汚れ、さび、腐食等の有無を点検し、清掃	IN,ON
c.ドレン排水	本体のドレン排水確認を行い、詰まりのないことを確認	IN,ON
8.エアフィルター【プレフィルター】		
a.ろ材	詰まり、損傷等の有無を点検	IN,ON
b.枠	変形、腐食等の有無を点検	IN,ON
9.運転調整	運転の状況を確認【12条点検】	IN
	運転時における電圧変動が規定値以下、運転電流が定格以下であることを確認	IN
	インバーター設置の場合は、単体運転にて電圧及び電流値のバランス確認を行う	IN

4.3.2.ポンプ

(1) 本項は、空調用ポンプ、ボイラー給水ポンプ、真空給水ポンプユニット及びオイルポンプの点検に適用する。

(2) ポンプの点検項目及び点検内容は、表4.3.2.による。

表4.3.2.ポンプ

点検項目	点検内容	周期
1.基礎・固定部	固定金具の劣化及び固定ボルトの緩み、防振材、ストッパー等の劣化及び緩みの有無を点検	6M
2.外観の状況	腐食、損傷及び漏洩、軸継手ゴムの損傷等の有無を点検	6M
	ベルトの損傷等の有無、芯出しの良否、軸封の漏水状態を点検	6M
	真空給水ポンプユニットの場合は、受水槽内の真空度及び吐出し圧力が許容範囲内にあること、設置の状況、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	6M
3.電動機	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、絶縁抵抗を測定	6M
	回転方向が正しいことを確認	1Y
4.制御機器		
【真空給水ポンプユニットに限る】		
a.制御盤	電磁開閉器の接点の劣化の有無、表示ランプの点灯の良否を点検	6M
b.真空開閉器、水位調整器	作動の良否を点検	6M
c.電磁弁装置	作動の良否を点検	6M
5.フート弁・逆止弁	開閉状態の良否を点検	6M
6.圧力計・連成計又は真空計	腐食及び損傷の有無を点検	1Y
	指示値が適正、であることを確認	1Y
7.運転調整	運転時における電圧変動が規定値内であること、運転電流が定格以下であることを確認 その良否、	1Y
	運転電流が定格値以下であることを確認	

第4節 給排水衛生機器

4.4.1.汚水槽・雑排水槽

(1) 汚水槽・雑排水槽の保守・点検は、下水道法、下水道法施行令、下水道法施行規則、建築物における衛生的環境の確保に関する

る法律、同法に基づく厚生労働省告示、各地方条例等の関係法令を遵守し適切に実施する。

(2) 汚水槽・雑排水槽の点検項目及び点検内容は、表4.4.1による。

表4.4.1.汚水槽・雑排水槽

点検項目	点検内容	周期
1.本体	排水漏れの有無を点検[12条点検]	1Y
	内部の浮遊物及び沈殿物の状況、マンホールの密閉状態の良否を点検	1Y
	漏水及び壁面等の損傷、亀裂、さび等の有無を点検	1Y
2.水面制御及び警報装置 【フロートスイッチ、レベルスイッチ、電極棒】	損傷及び腐食の有無、作動の良否を点検	1Y
3.配管	水漏れ及び詰まり、さび、腐食、損傷等の有無を点検	1Y
	配管接続部、固定部の変形、腐食、損傷等の有無を点検	1Y
	防虫網の目詰まり、さび、腐食、損傷等の有無を点検	1Y

4.4.2.汚水槽・雑排水槽の清掃

(1) 一般事項は、次による。

- ・清掃は、排水の質、量及び水槽の容量等に応じ、1年以内ごとに1回以上行う。
- ・蚊、ハエ等の発生の防止に努め、清潔を保持する。
- ・除去物質の飛散防止、悪臭発散の防止、消毒等に配慮するとともに、作業中の事故防止に留意する。
- ・清掃に用いる照明器具は防爆形で、作業に十分な照度が確保できるものとする。
- ・水槽内に立ち入るときは、火気に注意するとともに、換気を十分に行い、安全を確保する。また、換気は作業が完全に終了するまで継続して行う。

(2) 清掃作業は、次による。

- ・水槽内の汚水及び残留物質を確実に槽外に排除する。
- ・流入管に付着した物質並びに排水管及び通気管の内部の異物を除去し、必要に応じ、消毒等を行う。
- ・清掃によって生じた汚泥等の廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、下水道法等の関係法令を遵守し処理する。
- ・清掃終了後、水張りを行い、水位の低下の有無を調べ、漏水のないことを確認する。

4.4.3.ポンプ

(1) 本項は、揚水用ポンプ、小形給水ポンプユニット（以下「陸上ポンプ」という。）及び汚水、雑排水及び汚物用水中モーターポンプ（以下「排水ポンプ」という。）の点検に適用する。

(2) 陸上ポンプの点検項目及び点検内容は、表4.4.3. (A) による。

(3) 排水ポンプの点検項目及び点検内容は、表4.4.3. (B) による。

表4.4.3. (A) 陸上ポンプ

点検項目	点検内容	周期
1.基礎・固定部	固定金具及び固定ボルトの緩み、変形、腐食等、防振装置の変形、劣化等の有無を点検	6M
2.外観の状況	グラント漏れが正常であることを確認	6M
	シェルの結露水、グラント漏れ等の排水が排水管に流れていることを点検	6M
	腐食、損傷及び水漏れ、軸継手ゴムの損傷等、ベルトの損傷等の有無を点検	6M
	軸継手の芯出しの良否を点検	6M
3.電動機	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	6M
	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	6M
	回転方向が正しいこと、絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	1Y
	運転電流が、定格値以下であることを確認	6M
4.制御機器 【小形給水ポンプユニットに限る】		
a.制御盤	電磁開閉器の接点の劣化の有無、表示ランプの点灯の良否を点検	6M
b.圧力発信器	正常値を示していることを確認 機能の異常の有無を点検	6M
5.圧力タンク 【小形給水ポンプユニットに限る】	腐食、損傷、水漏れ等の有無を点検 封入ガスの圧力が規定値にあることを確認	6M
6.フート弁・逆止弁 【揚水ポンプに限る】	開閉状態の良否を点検	6M
7.圧力計・連成計又は真空計	腐食及び損傷の有無を点検 正常値を示していることを確認	1Y

8.運転調整	運転の状況を確認[12条点検]	1Y
	運転時における電圧変動が規定値内、運転電流が定格以下であることを確認	1Y

表4.4.3. (B) 排水ポンプ

点検項目	点検内容	周期
1.本体・着脱装置・ガイド部	設置の状況を確認[12条点検]	1Y
	腐食、損傷等の有無を点検	1Y
2.電動機	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	6M
	回転方向が正しいことを確認	1Y
3.ケーブル	絶縁抵抗を測定し、その良否、運転電流が、定格値以下であることを確認	6M
	損傷等の有無を点検	1Y
4.連成計又は圧力計	絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	6M
	腐食、損傷等の有無を点検 正常値を示していることを確認	1Y
5.運転調整	運転時における電圧変動が規定値内、運転電流が定格以下であることを確認	1Y

4.4.4.衛生器具

(1) 衛生器具の点検・保守は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、同法に基づく厚生労働省告示等の関係法令を遵守し適切に実施する。

(2) 衛生器具の点検項目及び点検内容は、表4.4.4.による。

表4.4.4.衛生器具

点検項目	点検内容	周期
1.洗面器・手洗器・掃除流し・台所流し	取付けの状況を確認[12条点検]	6M
	亀裂、破損等・器具と排水金具、排水管、トラップ等の接続部の緩み、水漏れ、腐食、損傷等の有無、排水のひき具合及び詰まりの有無、トラップの封水の良否を点検	6M
	水圧及び吐水時間（自閉式水栓）の適否、自動水栓及び自閉式水栓の作動の良否を点検	6M
2.小便器・大便器	取付けの状況を確認[12条点検]	6M
	亀裂、破損等、便器のフランジ及びボルトの緩み、損傷等の有無を点検	6M
	洗浄管及び便器の接続部の水漏れ、排水状況及び詰まりの有無を点検	6M
	トラップの封水の良否及び詰まりの有無を点検	6M
3.洗浄用タンク・洗浄弁	タンク内の汚れ及びボールタップのピストン部の詰まりの有無を点検	6M
	ボールタップの作動の良否、洗浄管の詰まりの有無を点検	6M
	弁を操作して排水状態、節水装置（自動洗浄）の作動の良否を点検	6M
	弁を操作してピストン及びハンドルノブの作動の良否を点検	6M
	逆流防止器の空気取入口の詰まりの有無、水圧及び吐水時間の適否を点検	6M

第5節 ダクト及び配管

4.5.1.ダクト

(1) ダクト類の点検・保守は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、同法に基づく厚生労働省告示等の関係法令を遵守し適切に実施する。

(2) 本項は、空調用、換気用及び排煙用のダクト類の点検に適用する。

(3) ダクト類の点検項目及び点検内容は、表4.5.1.による。

表4.5.1.ダクト類

点検項目	点検内容	周期
1.ダクト、排気筒	取付けの状況を確認[12条点検]	1Y
	裸ダクトの場合は、塗装の剥離及び鉄板の腐食、損傷等・変形の有無を点検	1Y
	保温材の剥離、損傷等の有無を点検	1Y
	室の給気口及び換気口の取り付け状況の点検[12条点検]	1Y
	風道の取り付け状況の点検、給気機又は排気機の設置の状況の点検[12条点検]	1Y
2.ダンパー	作動の良否、損傷、異常音、異常振動等の有無を点検	1Y
3.接続部	空気漏れ、ボルトの緩み、欠落、損傷等の有無及びガスケットのずれ、損傷等の有無を点検	1Y
4.たわみ継手	固定部の緩みの有無を点検	1Y
5.吊り及び支持金物	腐食、緩み、変形等の有無、取付けの良否を点検	1Y
6.吹出口、吸込口、ガラリ等	取付けの状況を確認[12条点検]	1Y
	汚れ、取付け部の緩み、塗装の剥離、腐食、変形等の有無を点検	1Y

7.外気取り入れ口	取付け状況の確認[12条点検]	1Y
	雨水等の防止措置の状況の点検	1Y

4.5.2.配管

- (1) 配管類の点検・保守は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、同法に基づく厚生労働省告示等の関係法令を遵守し適切に実施する。
- (2) 本項は、空調用及び給排水用の配管類の点検に適用する。
- (3) 配管類の点検項目及び点検内容は、表4.5.2.による。

表4.5.2.配管類

点検項目	点検内容	周期
1.配管	劣化及び損傷の状況を確認[12条点検]	1Y
	水又は蒸気漏れ及び結露、保温材の剥離、損傷等の有無を点検	1Y
	裸配管の場合は、塗装の剥離、腐食、損傷等の有無を点検	1Y
	曲管、接続部及び弁類の前後における異常音及び異常振動の有無を点検	1Y
2.伸縮管継手	作動状態の良否、水又は蒸気漏れ及びき裂、損傷等の有無・固定部の緩みの有無を点検	1Y
3.蒸気トラップ	分解清掃のうへ腐食等の有無、作動の良否を点検	1Y
4.弁類	開閉及び作動の良否、水又は蒸気漏れ及び腐食、損傷等の有無を点検	1Y
5.減圧弁	弁前後の圧力計により作動の良否、腐食、損傷等の有無を点検	1Y
6.支持金物	緩み及び腐食、損傷、変形等の有無、可動部分を有するものは作動の良否を点検	1Y
7.固定金具	管等の固定金具の緩み、腐食等の有無を点検	1Y
8.防火区画貫通処理部	亀裂、欠落等の有無を点検	1Y
9.間接排水	詰まり、損傷等の有無を点検[12条点検]	1Y

第6節 水質管理

4.6.1.空調機器用水の水質管理

- (1) 本項は、接水部構成材料として、銅、青銅、黄銅、鉄及びステンレス鋼を使用している空調機器の冷却水系、冷水系及び温水系の水質管理に適用する。
- (2) 空調機器用水は、（一社）日本冷凍空調工業会規格JRA-GL-02（冷凍空調機器用水質ガイドライン）（以下「水質ガイドライン」という。）により管理する。
- (3) 試料の採取方法はJIS K 0094（工業用水・工場排水の試料採取方法）により、分析及び判定方法はJIS K 0101（工業用水試験方法）による。
- (4) 空調機器用水の作業項目及び作業内容は、表4.6.1による。
- (5) 水質の検査又は測定に関しては、採水の日時及び場所、検査又は測定の日時及び場所、検査又は測定の結果、実施者及び方法等を記録する。
- (6) 飲料水及びボイラー用水を除き、空調機器用水として使用する雑用水の腐食性水質検査を行う場合に適用する。
- (7) 腐食性水質検査は、（一社）日本冷凍空調工業会規格JRA-GL-02（冷凍空調機用水質ガイドライン）の全ての項目について1回測定を行い、安定度指数より腐食傾向の有無を確認する。

表4.6.1.空調機器用水

点検項目	点検内容	周期
1.水質管理		
a.シーズンイン作業	ストレーナー、ダートトラップ等の水回路の水洗の実施	1Y
b.シーズンオン作業	水質ガイドライン項目のうちpH及び電気伝導率について測定を行い、その値が基準値に適合することの確認	1M
	pH又は電気伝導率の測定が基準値に適合しない場合は水質ガイドラインのすべての項目について測定を行い、腐食又はスケール生成の傾向の有無の検査	1M
	冷却水接水部に腐食傾向がある場合は、次の措置を講じる。 ・冷却水を入れ替え ・冷却水の水素イオン濃度を指標として濃度倍数を3倍以下に保持するようにブロー量の調整 ・適正なインヒビターの使用	1M
	スケール生成傾向がある場合は、上記によるほか、次の場合には、ブラシ洗浄又は化学洗浄の実施 ・冷媒の凝縮温度と冷却水出口温度の差が大きくなった場合 ・冷媒の圧力上昇又は高圧カットが起こった場合	1M
	冷却水がシバクテリア、藻等に汚染されている場合は上記による	1M

2.レジオネラ症防止作業	冷却塔の冷却水、蓄熱槽及び超音波加湿器の貯水部には、次の措置を講じる。 ・「レジオネラ症防止指針（第3版）」（（財）ビル管理教育センター発行）により、レジオネラ症防止の年次計画を作成し、日常及び定期的作業の実施 ・レジオネラ属菌の増殖のおそれがある箇所より検査の実施	
--------------	---	--

第5章 防災設備—第1節 一般事項

5.1.1.適用

本章は、建築物等の防災設備に関する業務に適用する。

5.1.2.目的

本業務は、防災設備について専門的見地から点検等により劣化及び不具合の状況を把握し、保守の措置を適切に講ずることにより、故障・不具合を防止し、災害時における機能発揮に支障がない状態の維持に資することを目的とする。

第2節 消防用設備等

5.2.1.適用

本節は、消防法、消防法施行令、消防法施行規則及びこれに基づく告示等に定める消防用設備等の法定点検並びにその結果に応じ実施する保守に適用する。

5.2.2.点検及び保守

- (1) 点検の基準、期間及び結果報告書の作成は、表5.2.2.によるほか、消防用設備等の点検の基準及び点検結果報告書等について定める消防庁告示を遵守し適切に実施する。
- (2) 点検は、資機材の搬送、足場の固定等の補助的な内容を除き、表5.2.2.に定める資格を有する者が行うものとする。
- (3) 点検にあたり、他の消防用設備等の範囲と重複する場合は、当該消防用設備等の点検実施者と連携を図り行うものとする。
- (4) 点検の実施にあたっては、施設管理者と十分に協議を行い、利用者等に対する危害防止を図るものとする。

表5.2.2.消防用設備等の種類別の点検資格、点検周期

消防用設備等の種類			点検資格		点検周期	
			消防設備士 (甲種・乙種)	消防設備 点検資格者	機器点検	総合点検
消防の用に供する設備	消火設備	消火器具	第6類	第1種	6M	—
		屋内消火栓設備、屋外消火栓設備、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備	第1類			1Y
		泡消火設備	第2類			
		不活性ガス消火設備、ハロゲン化物消火設備、粉末消火設備	第3類			
		動力消防ポンプ設備	第1類、第2類			
	警報設備	自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備	第4類	第2種	6M	1Y
		漏電火災警報器	第7類			—
		消防機関へ通報する火災報知設備	第4類			1Y
		非常警報設備	第4類、第7類			—
	設備 避難	避難器具（すべり台、避難はしご、救助袋、緩降機、避難橋その他）	第5類	第2種	6M	1Y
誘導灯及び誘導標識		第4類、第7類（注）	—			
消防用水			第1類、第2類	第1種	6M	—
消火活動上必要施設	排煙設備	第4類、第7類	第2種	6M	1Y	
	連結送水管	第1類、第2類	第1種			
	連結散水設備	第1類、第2類	第1種			
	非常コンセント設備、無線通信補助設備	第4類、第7類	第2種		—	
非常電源・配線等	非常電源専用受電設備、蓄電池設備、自家発電設備、燃料電池設備	非常電源、配線又は総合操作盤が附置される各消防用設備等の点検資格を有する者		6M	1Y	
	配線			—		
	総合操作盤			6M		
	総合操作盤			6M		
防災管理点検（注）					—	1Y

注) 第4類（甲種・乙種）又は第7類（乙種）のうち、電気工事士又は電気主任技術者の免状の交付を受けている者

第3節 建築基準法関係防災設備

5.3.1.点検及び保守

本項は、建築基準法関係防災設備の点検及び保守に適用する。

5.3.2.非常用照明装置

非常用照明装置の点検項目及び点検内容は、表5.3.2.による。

表5.3.2.非常用照明装置

点検項目	点検内容	周期
1.外観点検	照明器具の破損、変形及び腐食の有無、照明器具の取付け状態及び使用ランプの適否を点検	6M
	充電表示灯（充電モニタ）が点灯（緑色）していることを確認[12条点検]	6M
	自主評定マーク（JIL適合マーク）又は防災性能評定マーク（BCJマーク）の有無を確認	6M
2.機能点検	ランプの汚れ、劣化等の有無を点検	6M
	点検スイッチ又は分電盤等で常用電源から非常用電源に切替えた場合、ランプが正常に点灯することを確認[12条点検]	6M
	電池内蔵形照明器具は定格時間以上（30分または60分）継続して有効に点灯することを確認（48時間以上充電後）	6M
3.照度測定	電源別置形照明器具は、予備電源に切替えて30分簡易上点灯することを確認	6M
	JIS C 7612（照度測定方法）により、床面の水平面照度を測定	6M
	測定位置は、避難行動に重要な箇所（例えば、階段では避難階段及び主階段の踊り場、廊下では重要な廊下のうち屋外への出口に近い場所等）で、人の動線となる箇所とする。	6M
4.予備電源 【内蔵型を除く】	蓄電池設備の点検は、3.5.3.「蓄電池」による 自家発電設備の点検は、3.4.1.「自家発電装置」の当該事項による	

5.3.3.防火戸・防火シャッター

防火戸・防火シャッターの点検項目及び点検内容は、表5.3.3.による。

表 5.3.3.防火戸・防火シャッター

点検項目	点検内容	周期
1.外観点検		
a.建具		
イ.防火戸	防火戸の周囲に閉鎖上又は避難上障害となるものがないことを確認す	6M
	建具の変形、さび、腐食、傷、損耗、塗装の劣化及び表面処理の劣化の有無、作動状況、を確認[12条点検]	6M
	金物類の変形、さび、腐食の有無及び取り付け状態の良否を確認	6M
	温度ヒューズの損傷、ビスの緩み及び脱落の有無を確認	6M
ロ.防火シャッター	シャッター及び避難扉の周囲に閉鎖上又は避難上障害となるものがないことを確認 閉鎖時に避難方向の誘導のために設置された表示、方向指示等がはっきり分かることを確認	6M
	開閉機構部の次の事項について確認[12条点検]	6M
	・開閉機構部の油漏れ及びモーターの過熱及び異常音の有無	
	・ブレーキ装置及びリミットスイッチの機能状態の良否	
	・スプロケット、ローラーチェーンの芯ずれの有無及びローラーチェーンのたるみの状態	
	・ロープ車の損傷及びワイヤーロープの磨耗の有無	
	・巻取りシャフト、ブラケットの変形の有無及び取り付け状態の良否	6M
	表面処理、塗装、損傷、汚れ等の劣化の有無を確認	6M
b.自動閉鎖装置		
イ. 防火戸	自動閉鎖装置が正常な状態でセットされていることを確認[12条点検]	6M
	自動閉鎖装置の著しい変形、損傷等の有無を点検、温度ヒューズ付自動閉鎖装置の場合は、規定の温度ヒューズであること並びにヒューズ本体及び取付け部の状態が正常であることを確認	6M
ロ. 防火シャッター	自動閉鎖装置の著しい変形、損傷等の有無を点検[12条点検]	6M
	温度ヒューズ付シャッターの場合は、規定の温度ヒューズであること並びにヒューズ本体及び取付け部の状態が正常であることを確認	6M
c.連動制御器		
イ. 連動制御器	変形、損傷、腐食等、結線接続部の端子との接続に緩み、脱落、損傷等の有無を確認	6M
	電圧計の指示が適正であること又は電源監視用の表示灯が点灯することを確認	6M
ロ. ランプ、スイッチ、ヒューズ類	各表示灯の電球等を点灯させ、著しい光変色化等の有無を確認	6M
	スイッチ類は、開閉機能及び開閉位置が正常であることを確認	6M
	ヒューズ類が、規定の種類及び容量のものであることを確認	6M

ハ、連動機構用予備電源	充電装置等の損傷、異常音、異臭及び異常な発熱の有無を確認	6M
d.感知器	変形、損傷、脱落、腐食等の有無、煙感知器にあつては塵埃、微粉等が付着していないこと並びに水蒸気及び腐食性ガスの滞留等によって機能上支障となる状況の有無を確認	6M
	設置後の用途変更、間仕切り変更等による未警戒部分の有無を確認	6M
	設置位置及び設置場所に適応する感知器が設けられていることを確認	6M
	熱感知器の感熱部に機能障害となる塗装等がなされていないことを確認	6M
2.機能点検		
a.常時閉鎖の防火戸等	各階の主要な常時閉鎖の防火戸等の閉鎖状態の確認[12条点検]	
b.自動閉鎖装置		
i. 防火戸	連動制御器の起動信号により防火戸が正常に作動することを確認、なお、順送り方式のものにあつては、順送り作動が正常であること[12条点検]	6M
	連動制御器に作動表示がされることを確認[12条点検]	6M
	防火戸を閉鎖作動させた後、復帰させた場合の異常の有無を点検し、関係部位が元の状態に戻ることを確認[12条点検]	6M
ロ、防火シャッター	シャッター閉鎖用の手動閉鎖装置又は押しボタンによりシャッターを閉鎖させ、正常に作動すること、連動制御器の起動信号により、シャッターが正常に作動することを確認[12条点検]	6M
	ハンドル、チェーン等は、手動巻き上げ操作が容易であること及び巻き上げ操作中に中間で停止できること、連動制御器に作動表示がされることを確認	6M
ハ、危害防止機構【障害物感知装置（自動閉鎖型）に限る】	閉鎖用音響装置がある場合は、閉鎖中に鳴動することを確認	6M
	次の状態を確認し、その良否を点検・連動制御器及び作動試験スイッチ等の操作からの起動信号により危害防止用連動中継器が作動し、防火シャッターが下降すること	
	・障害物がある場合、防火シャッターは自動的に降下を停止すること、また、障害物を取り除いた場合、自動で再下降し全閉すること[12条点検]	6M
	・予備電源の試験を行い蓄電池の容量が適正であること[12条点検]	6M
	・注意喚起装置（標識、音響装置、音声発生装置、注意灯等）が正常であること[12条点検]	6M
c.連動制御器		
i. 連動制御器	連動作動試験は、感知器の加熱又は加圧試験において当該回線の端末機器を作動させ、作動表示灯の点灯及び音響装置が鳴動することを確認	6M
	遠隔操作試験は、端末機器の作動状況点検時において、連動制御器の遠隔操作スイッチを操作し、当該回線の端末機器を作動させ作動表示灯の点灯及び音響装置が鳴動することを確認	6M
	付属装置の試験は、感知器又は自動閉鎖装置の作動により他の付属装置等に移報するものは、移報信号がでることを確認	6M
ロ、連動機構用予備電源	試験スイッチ等の操作による予備電源の容量の確認、常用電源から予備電源への切替えが自動的に行われ、かつ、電圧計の指示値又は表示灯が適正であることを確認	6M
d.感知器	補償式又は定温式スポット型感知器は、加熱試験を行い、作動が確実であることを確認 (自動試験機能又は遠隔試験機能を有する場合を除く)	6M
	イオン化式又は光電式煙感知器は、加圧試験を行い、作動が確実であることを確認 (自動試験機能又は遠隔試験機能を有する場合を除く)	6M
3.総合点検	煙感知器の感度は、所定の感度試験器により感度が所定の範囲内にあることを確認 (自動試験機能を有する場合を除く)	1Y
	予備電源に切替えた状態で、任意の感知器を作動させ火災表示、音響装置の鳴動が正常であること及び所定の防火戸又は防火シャッターが正常に作動することを確認	1Y
	次の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。 ・電源回路と大地間 ・端末器回路と大地間（1回線当り） ・感知器回路と大地間（1回線当り）	1Y

5.3.4.防火ダンパー

- 本項の防火ダンパーは、空調・換気ダクトに設置する温度ヒューズ連動型防火ダンパー（FD）及び煙感知器連動型防火ダンパー（SD）等に適用する。
- 防火ダンパーの点検項目及び点検内容は、表5.3.4.による。

表5.3.4.防火ダンパー

点検項目	点検内容	周期
1.外観点検		
a.ダンパー本体	変形、さび、腐食、傷及び損耗の有無を確認[12条点検]	6M
	温度ヒューズの損傷、ビスの緩み及び脱落の有無を確認[12条点検]	6M
	ダンパーのがたつき、変形の有無並びにダクト接続部のすきま等の有無を点検[12条点検]	6M
b.自動閉鎖装置	ダンパーが正常な状態でセットされていること、温度ヒューズ付自動閉鎖装置の場合は、規定の温度ヒューズであること並びにヒューズ本体及び取付け部の状態が正常であることを確認	6M
	自動閉鎖装置に著しい変形、損傷等の有無を点検	6M
c.連動制御器【FDを除く】	5.3.3.「防火戸・防火シャッター」の当該事項による。	
d.感知器【FDを除く】	5.3.3.「防火戸・防火シャッター」の当該事項による。	
2.機能点検		
a.自動閉鎖装置	FDは、次による。[12条点検] ・手動によりダンパーが円滑に作動すること、ダンパーを閉鎖作動させた後、復帰させた場合の異常の有無を点検、関係部位が元の状態に戻ることを確認	6M
	FDを除くダンパーは、次による。[12条点検] ・連動制御器の起動信号によりダンパーが正常に作動すること、ダンパーを閉鎖作動させた後、復帰させた場合の異常の有無を点検し、関係部位が元の状態に戻ることを確認 ・順送り方式のものは、順送り作動が正常であることを、を確認 ・連動制御器に作動表示がされることを確認	6M
b.連動制御器【FDを除く】	5.3.3.「防火戸・防火シャッター」の当該事項による。	
c.感知器【FDを除く】	5.3.3.「防火戸・防火シャッター」の当該事項による。	1Y
3.総合点検【FDを除く】	連動制御器の遠隔操作スイッチ、感知器連動により、ダンパーが正常に作動することを確認 ダンパーの作動と連動し、空調機、送風機等の停止制御を行っている場合は、所定の連動動作が適切に行われることを確認	1Y
	次の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認・電源回路と大地間 ・端末器回路と大地間（1回線当り）・感知器回路と大地間（1回線当り）	1Y

5.3.5.排煙設備

(1) 排煙設備【自然排煙口(排煙窓)】の点検項目及び点検内容は、表5.3.5.(A)による。

(2) 排煙設備【機械排煙設備】の点検項目及び点検内容は、表5.3.5.(B)による。

表5.3.5.(A) 排煙設備【自然排煙口(排煙窓)】

点検項目	点検内容	周期
1.外観点検		
a.排煙窓	建具のがたつき、緩み等の有無、著しい変形、損傷、さび及び腐食の有無を点検	6M
b.防煙たれ壁	召合わせ及び気密性の良否、排煙窓の周囲に動作に支障をきたす障害物がないことを確認 防煙たれ壁の亀裂、損傷等の有無を点検[12条点検]	6M
	器具のがたつき、緩み等の有無、著しい変形、損傷及び腐食の有無を点検	6M
c.手動開閉装置	手動開放装置を示す表示の有無及びその破損等の有無、排煙窓を動作させるワイヤー、ケーブル等の伝達部に著しい変形、損傷及び腐食、周囲に動作に支障をきたす障害物がないことを確認 手動開閉装置の操作による排煙窓の作動状況の良否を確認	6M
2.機能点検	排煙窓を作動させた後、復帰が円滑に行えることを確認	6M

表5.3.5.(B) 排煙設備【機械排煙設備】

点検項目	点検内容	周期
1.外観点検		
a.排煙口、可動垂れ壁	器具のがたつき、緩み等の有無を点検[12条点検] 著しい変形、損傷、さび及び腐食の有無を点検 周囲に動作の支障となるものがないことを確認	6M
	器具のがたつき、緩み等の有無を点検[12条点検]	6M
b.手動開放装置	著しい変形、損傷及び腐食の有無を点検 排煙口を動作させるワイヤー、ケーブル等の伝達部に著しい変形、損傷及び腐食がないこと、手動開放装置を示す表示の有無及びその破損等の有無を確認	6M

c.連動制御器	電気式の場合は、通電表示等が点灯していることを確認	6M
d.感知器	周囲に動作の支障となるものがないことを確認	6M
e.ダクト	5.3.3.「防火戸・防火シャッター」の当該事項による。[12条点検]	
f.防火ダンパー	5.3.3.「防火戸・防火シャッター」の当該事項による。[12条点検]	
g.排煙機	4.4.1.「ダクト」の当該事項による。ただし、「2.ダンパー」及び「7.吹出口、吸込口、ガラリ等」は除く。	
2.機能点検	5.3.4.「防火ダンパー」の当該事項による。	
3.総合点検	4.2.1.「送風機」の当該事項による。ただし、「9.運転調整」は除く。	
	手動開閉装置の操作による排煙口及び可動垂れ壁の作動状況の良否を確認[12条点検]	6M
	連動制御器又は手動開閉装置の作動指令により、排煙口及び可動垂れ壁が正常に作動すること、連動制御器又は手動開閉装置の作動確認表示窓の表示状況を確認	6M
	排煙口及び可動垂れ壁を作動させた後、復帰が円滑に行えることを確認	6M
	自動又は手動起動装置の操作により、排煙口及び可動垂れ壁の作動、排煙機の連動起動が適切に行われることを確認[12条点検]	1Y
	排煙機を起動させ、次について確認	1Y
	・異常音、異常振動の有無・電圧、電流・風量・回転方向	
	排煙機の起動と連動し、空調機、送風機等の停止制御を行っている場合は、所定の連動動作が適切に行われることを確認	1Y
	次の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認・電源回路と大地間	1Y
	・端末器回路と大地間（1回線当り）・感知器回路と大地間（1回線当り）	

5.3.6.その他の避難設備等

その他の避難設備等の点検項目及び点検内容は、表5.3.6.による。

表5.3.6.その他の避難設備等

点検項目	点検内容	周期
1.避難上有効なバルコニー		
a.手すり及び防護柵	著しい錆又は腐食の有無を点検[12条点検]	1Y
b.避難器具	操作性の確保について点検[12条点検]	6M
2.特別避難階段付室の外気に向かって開くことが出来る窓	作動状況について点検[12条点検]	1Y
3.排煙設備等防煙壁	劣化及び損傷について点検[12条点検]	6M

第4節 防災管理点検

5.4.1.適用

本章は、防災管理点検に関する業務に適用する。

5.4.2.目的

①消防法第36条に基づく防災管理点検の実施（詳細は防災管理点検要領による）

②防災管理点検結果報告書の作成

防災管理点検要領

点検要領は、次のとおりとする。

なお、この要領において、法は消防法を、令は消防法施行令を、規則は消防法施行規則をそれぞれいうものとする。

また、「消防計画」は、特に断りがある場合を除き「防災管理に係る消防計画」をいうものとする。

第1 一般的留意事項

- 点検に際しては、原則として防災管理者等の関係者の立会いを求めること。
- 各点検項目において、点検時の判定が否の状態であっても、点検実施中に改善して判定が適の状態となったものについては、改善内容を点検票（その2）の「状況及び措置内容」の欄に記入するとともに、判定を適とすることができること。
- 点検の際、判定の適否と関係のない事項であっても、防災管理上問題のある事項については、防災管理者等の関係者で立会いをする者（以下「立会者」という。）にその事項及び改善方法について助言するとともに、その旨を点検票（その1）の「備考」欄に記入すること。
- 「備考」又は「状況及び措置内容」欄に記入できない場合は、その内容を記入した書類を添付すること。
- 点検する防災管理対象物が令第2条を適用されているか必要に応じ確認すること。

第2 消防計画

1 留意事項

- (1) 点検項目のうち、消防計画に定められた項目を、次の「2 点検方法等」における消防計画に係る点検項目の内容に照らして点検すること。
- (2) 防災管理維持台帳により消防計画における点検等の状況について確認すること。
- (3) 消防計画の内容が防災管理対象物の実態に適合していないと認められる場合は、立会者に計画の変更を助言するとともに、その内容を点検票（その2）の「状況及び措置内容」欄に記入すること。
- (4) 点検項目については、当該防災管理対象物に該当しない場合には対象外であること。
- (5) 「地震防災対策強化地域に所在する防災管理対象物」の項目については、当該防災管理対象物が地震防災対策強化地域に所在しない場合には対象外であること。

2 点検方法等

点 検 項 目		点 検 方 法
		判 定 方 法
届 出	防災管理者選任（解任）	<p>防災管理者の選任（解任）の状況を防災管理者選任（解任）届出書の写しにより確認</p> <p>届出されている防災管理者が人事異動等により異動していないか、関係のある者の聴取及び従業員名簿等により、確認</p> <p>当該防火対象物の防災管理者として必要な資格を有している者が選任されている</p> <p>選任された防災管理者が現に存する</p> <p>防災管理者選任（解任）届出書が出されている</p> <p>防災管理者を変更した場合に、防災管理者選任（解任）届出書が出されている</p>
	消防計画作成（変更）	<p>消防計画の作成（変更）の状況を、消防計画作成（変更）届出書の写しにより確認</p> <p>消防計画が作成されている</p> <p>消防計画作成（変更）届出書が出されている</p> <p>消防計画に定められた事項を変更した場合に、消防計画作成（変更）届出書が出されている</p>
	自衛消防組織の設置	<p>自衛消防組織の設置状況を、自衛消防組織設置（変更）届出書の写しにより確認</p> <p>自衛消防組織が設置されている</p> <p>自衛消防組織設置（変更）届出書が出されている</p> <p>自衛消防組織を変更した場合に、自衛消防組織設置（変更）届出書が出されている</p> <p>自衛消防組織設置（変更）届出書に記載された統括管理者が現に存する</p> <p>統括管理者が必要な資格を有している</p> <p>自衛消防組織設置（変更）届出書に記載された資機材が現に存する</p>
自 衛 消 防 計 画	自衛消防の組織	<p>自衛消防の組織に係る事項について、消防計画に定められた内容を確認</p> <p>自衛消防の組織の編成員（自衛消防の組織を編成する者をいう。以下同じ。）が防災管理対象物に勤務し、又は居住していることを確認</p> <p>自衛消防の組織の編成員の聴取により、任務分担等の把握の状況について確認</p> <p>消防計画に定められた自衛消防の組織に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>自衛消防の組織の任務分担及び指揮命令系統が、編成員に把握されている</p> <p>自衛消防の組織の編成員が現に存する</p>
	避難施設の維持管理及びその案内	<p>消防計画に定められた避難施設の維持管理及びその案内に係る事項について確認</p> <p>防災管理維持台帳及び関係のある者の聴取により、避難施設の維持管理に関する実施の状況について確認</p> <p>避難経路の案内が掲示されている場合は、適切に掲示されているか確認</p> <p>避難施設の管理の状態を目視により確認</p> <p>消防計画に定められた避難施設の維持管理及びその案内に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められたところにより、避難施設の維持管理が実施されている</p> <p>消防計画に定められた案内に関する事項が、関係のある者に把握されている</p>
	収容人員の適正化	<p>消防計画に定められた定員の遵守その他収容人員の適正化に係る事項について確認</p> <p>防災管理維持台帳及び関係のある者の聴取より、定員の遵守その他収容人員の適正化の実施状況について確認</p> <p>消防計画に定められた定員の遵守その他収容人員の適正化に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められたところにより、定員その他収容人員が適正に管理されている</p>
	防災管理上必要な教育	<p>消防計画に定められた防災管理上必要な教育に係る事項について確認</p> <p>防災管理維持台帳及び関係のある者の聴取により、防災管理上必要な教育の実施状況について確認する</p>

	<p>関係のある者の聴取により、教育内容の把握の状況について確認</p> <p>消防計画に定められた防災管理上必要な教育に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められたところにより、教育が実施されている</p>
避難訓練その他必要な訓練	<p>消防計画に定められた避難の訓練その他防災管理上必要な訓練に係る事項について確認</p> <p>防災管理維持台帳及び関係のある者の聴取により、避難の訓練その他防災管理上必要な訓練の実施の状況について確認</p> <p>消防計画に定められた避難訓練その他防災管理上必要な訓練に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められたところにより、避難の訓練その他防災管理上必要な訓練が実施されている</p>
関係機関との連絡	<p>消防計画について定められた関係機関との連絡に係る事項について確認</p> <p>関係のある者の聴取により、関係機関との連絡の把握の状況について確認</p> <p>消防計画に定められた関係機関との連絡に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められたところにより、関係機関との連絡がされており、かつ、連絡を行うことが、各担当者に把握されている</p>
訓練結果の検証及び消防計画の見直し	<p>消防計画に定められた避難訓練その他防災管理上必要な訓練の結果を踏まえた消防計画の検証及び当該検証結果に基づく当該消防計画の見直しに係る事項について確認</p> <p>防災管理維持台帳及び関係のある者の聴取により、避難訓練その他防災管理上必要な訓練の結果を踏まえた消防計画の検証及び当該検証結果に基づく当該消防計画の見直しの実施の状況について確認</p> <p>消防計画に定められた消防計画に定められた避難訓練その他防災管理上必要な訓練の結果を踏まえた消防計画の検証及び当該検証結果に基づく当該消防計画の見直しに係る事項が実施されている</p>
防災管理に関し必要な事項	<p>防災管理に関し必要な事項として消防計画に定められている場合、当該定められた事項について確認</p> <p>関係のある者の聴取により、防災管理に関し必要な事項として定められた事項の実施について確認</p> <p>消防計画に定められた防災管理に関し必要な事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められた防災管理に関し必要な事項が実施されている</p>
地震発生時の被害想定及び対策	<p>消防計画に定められた地震発生時の被害想定及び当該想定される被害対策に係る事項について確認</p> <p>消防計画に定められた地震発生時の被害想定及び当該想定される被害対策に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められた地震発生時の被害想定が実施されており、その結果、当該想定される被害対策に係る事項が実施されている</p>
地震対策のための自主検査	<p>消防計画に定められた地震による被害の軽減のための自主検査に係る事項について確認</p> <p>防災管理維持台帳及び関係のある者の聴取により、地震による被害の軽減のための自主検査の実施の状況について確認</p> <p>自主検査の箇所の状態について目視により確認</p> <p>消防計画に定められた地震による被害の軽減のための自主検査に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められたところにより、地震による被害の軽減のための自主検査の実施事項に係る検査が実施されており、その結果、不備があった場合に必要措置が実施されている</p>
地震対策のための設備及び資機材の点検並びに整備	<p>消防計画に定められた地震による被害の軽減のために必要な設備及び資機材の点検並びに整備に係る事項について確認</p> <p>防災管理維持台帳及び関係のある者の聴取により、地震による被害の軽減のために必要な設備及び資機材の点検並びに整備について確認</p> <p>地震による被害の軽減のために必要な設備及び資機材の点検並びに整備の箇所の状況について目視により確認</p> <p>消防計画に定められた地震による被害の軽減のために必要な設備及び資機材の点検並びに整備に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められたところにより、地震による被害の軽減のために必要な設備及び資機材の点検並びに整備が実施されており、その結果、不備があった場合に、必要な整備等が実施されている</p>
備品の落下、転倒及び移動の防止措置	<p>消防計画に定められた家具、じゅうりょう器その他の物品（以下、備品とする。）の落下、転倒及び移動の防止措置に係る事項について確認</p> <p>防災管理維持台帳及び関係のある者の聴取により、備品の落下、転倒及び移動の防止措置について確認</p> <p>消防計画に定められた備品の落下、転倒及び移動の防止措置の状況について、目視により確認</p>

		<p>消防計画に定められた備品の落下、転倒及び移動の防止措置が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められたところにより備品の落下、転倒及び移動の防止措置が実施されている</p>
	地震発生時の応急措置	<p>消防計画に定められた地震発生時における通報連絡、避難誘導、救出、救護その他の地震による被害の軽減のための応急措置に係る事項について確認</p> <p>地震発生時における通報連絡、避難誘導、救出、救護その他の地震による被害の軽減のための応急措置を担当する従業員等の聴取により、地震発生時の応急措置の把握の状況について確認</p> <p>消防計画に定められた地震発生時における通報連絡、避難誘導、救出、救護その他の地震による被害の軽減のための応急措置に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められた地震発生時における通報連絡、避難誘導、救出、救護その他の地震による被害の軽減のための応急措置が、応急措置を担当する従業員等に把握されている</p>
	地震対策に関し必要な事項	<p>地震による被害の軽減に関し必要な事項として消防計画に定められている場合当該定められた事項について確認</p> <p>関係のある者の聴取により、地震による被害の軽減に関し必要な事項として消防計画に定められた事項の実施状況について確認</p> <p>消防計画に定められた地震による被害の軽減に関し必要な事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められた地震による被害の軽減に関し必要な事項が実施されている</p>
	特殊な災害の発生時の通報連絡及び避難誘導	<p>消防計画に定められた特殊な災害発生時の通報連絡及び避難誘導に係る事項について、確認</p> <p>特殊な災害発生時の通報連絡及び避難誘導を担当する従業員等の聴取により、消防計画に定められた任務分担の把握の状況について確認</p> <p>消防計画に定められた特殊な災害の発生時の通報連絡及び避難誘導に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められた特殊な災害の発生時の通報連絡及び避難誘導に係る事項における任務分担が各担当者に把握されている</p>
	特殊な災害の対策に関し必要な事項	<p>特殊な災害による被害の軽減に関し必要な事項として消防計画に定められている場合、当該定められた事項について確認</p> <p>関係のある者の聴取により、特殊な災害の対策に関し必要な事項として定められた事項の状況について確認</p> <p>消防計画に定められた特殊な災害による被害の軽減に関し必要な事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められた特殊な災害による被害の軽減に関し必要な事項が実施されている</p>
自衛消防組織	活動要領	<p>消防計画に定められた関係機関への通報、避難誘導その他の火災以外の災害の被害の軽減のために必要な業務として自衛消防組織が行う業務に係る活動要領に係る事項について確認</p> <p>自衛消防組織の編成員の聴取により、消防計画に定められた関係機関への通報、避難誘導その他の火災以外の災害の被害の軽減のために必要な業務として自衛消防組織が行う業務に係る活動要領の把握状況について確認</p> <p>消防計画に定められた関係機関への通報、避難誘導その他の火災以外の災害の被害の軽減のために必要な業務として自衛消防組織が行う業務に係る活動要領が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められた関係機関への通報、避難誘導その他の火災以外の災害の避難の軽減のために必要な業務として自衛消防組織が行う業務に係る活動要領に係る事項が自衛消防組織の編成員に把握されている</p>
	要員の教育及び訓練	<p>消防計画に定められた自衛消防組織の編成員の教育及び訓練に係る事項について確認</p> <p>防災管理維持台帳及び関係のある者の聴取により自衛消防組織の編成員の教育及び訓練の状況について確認</p> <p>消防計画に定められた自衛消防組織の編成員の教育及び訓練に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められたところにより、自衛消防組織の編成員の教育及び訓練が実施されている</p> <p>統括管理者の直近下位の内部組織の班長が、自衛消防業務に関する講習の修了等必要な教育を受けている</p>
	業務に関し必要な事項	<p>自衛消防組織の業務に関し必要な事項として消防計画に定められた事項について確認</p> <p>関係のある者の聴取により、自衛消防組織の業務に関し必要な事項として定められた事項の実施の状況について確認</p> <p>消防計画に定められた自衛消防組織の業務に関し必要な事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認</p> <p>消防計画に定められた自衛消防組織の業務に関し必要な事項が実施されている</p>

共同 自衛 消 防 組 織	協議会の設置 及び運営	消防計画に定められた共同して設置した自衛消防組織に関する協議会の設置及び運営に係る事項について確認 関係のある者の聴取により、協議会の設置及び運営の状況について確認 消防計画に定められた共同して設置した自衛消防組織における協議会の設置及び運営に係る事項が実施している
	統括管理者の 選任	消防計画に定められた共同して設置した自衛消防組織の統括管理者の選任に係る事項について確認する 防災管理維持台帳及び統括管理者の聴取により、統括管理者の選任状況について確認 共同して設置した自衛消防組織における統括管理者が消防計画に定められた共同して設置した自衛消防組織の統 括管理者の選任に係る事項に基づき選任されている
	業務を行う範 囲	消防計画に定められた共同設置した自衛消防組織における業務を行う範囲に係る事項について確認 管理権原者・統括管理者の聴取により共同して設置した自衛消防組織における業務を行う範囲の把握の状況につ いて確認 消防計画に定められた共同して設置した自衛消防組織において業務を行う範囲が実態に適合しているか確認 防災管理対象物の共同して設置した自衛消防組織において業務を行う範囲が消防計画に定められ、管理権原者及 び統括管理者に把握されている
	運営に関し必 要な事項	共同して設置した自衛消防組織の運営に関し必要な事項が消防計画に定められている場合には、当該定められて いる事項について確認 防災管理者及び統括管理者の聴取により、共同して設置した自衛消防組織の運営に関し必要な事項の実施商況に ついて確認 消防計画に定められた共同して設置した自衛消防組織の運営に関し必要な事項が実施されている
	防災管理業務の一部委 託	消防計画に定められた防災管理上必要な業務の一部委託に係る事項について確認 防災管理上必要な業務の受託者の氏名、住所、任務、分担、指揮命令系統について確認 関係のある者の聴取により、防災管理上必要な業務の範囲及び方法の把握の状況について確認 防災管理業務に従事している者の聴取により、「防災管理業務の受託を業とする法人等の教育担当者のための講習 会について」（平成21年消防予第36号）に基づき、当該従事者の属する法人等（防災管理業務を一部受託する法 人等）が教育担当者を定め防災管理業務に従事する従業員に防災管理に関する教育を組織的、計画的に行ってい るか確認 消防計画に定められた防災管理上必要な業務の一部の受託者の氏名及び住所（法人の場合、名称及び主たる事務 所の所在地）並びにその業務の範囲及び方法が実態に適合している 防災管理上必要な業務の一部の受託者が自衛消防の組織に組み込まれている場合には、自衛消防の組織における 任務分担、指揮命令系統が当該受託者に把握されている
権原の範囲	消防計画に定められた防災管理対象物の管理権原の範囲に係る事項について確認する（管理について権原の分か れているものに限る。） 管理権原者又は防災管理者の聴取により、当該管理権原者の範囲について確認 消防計画に定められた防災管理対象物の管理権原の範囲が実態に適合している（管理について権原の分か れているものに限る。） 防災管理対象物の管理権原の範囲が管理権原者又は防災管理者に把握されている	
地震 防災 対策 強化 地域 に 所 在 す る 防 火 対 象 物	自衛消防の組 織	消防計画に定められた警戒宣言が発せられた場合における自衛消防の組織に係る事項について確認 自衛消防の組織の編成員が防災管理対象物に勤務し、又は居住していることを確認 自衛消防の組織の編成員の聴取により、任務分担等の把握の状況について確認 消防計画に定められた自衛消防の組織に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認 消防計画に定められた警戒宣言が発せられた場合における自衛消防の組織の任務分担及び指揮命令系統が、編成 員に把握されている 自衛消防の組織の編成員が現に存する
	情報等の伝達	消防計画に定められた地震予知情報及び警戒宣言の伝達について確認 情報等の伝達を担当する従業員等の聴取により、伝達の方法の把握の状況について確認 消防計画に定められた伝達の方法に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認 消防計画に定められた地震予知情報及び警戒宣言が発せられた場合における在館者及び従業員等への伝達の方法 が、情報等の伝達を担当する従業員等に把握されている
	避難誘導	消防計画に定められた警戒宣言が発せられた場合における避難誘導に係る事項について確認 避難誘導を担当する従業員等の聴取により、避難誘導の方法等の把握の状況について確認 消防計画に定められた避難誘導に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認

		消防計画に定められた警戒宣言が発せられた場合における避難誘導の体制及び方法が、避難誘導を担当する従業員等に把握されている	
	施設及び設備の点検及び整備	消防計画に定められた警戒宣言が発せられた場合における設備及び設備の点検及び整備に係る事項について確認 施設及び設備の点検及び整備を担当する従業員等の聴取により、施設及び設備の点検及び整備の把握の状況について確認 消防計画に定められた施設及び設備の点検及び整備に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認 消防計画に定められた警戒宣言が発令された場合における施設及び設備の点検及び整備が、施設及び設備の点検及び整備を担当する従業員等に把握されている	
	応急対策	消防計画に定められた警戒宣言が発せられた場合における緊急対策に係る事項について確認 応急対策を担当する従業員等の聴取により、応急対策の把握の状況について確認 消防計画に定められた緊急対策に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認 消防計画に定められた警戒宣言が発令された場合における緊急対策が、緊急対策を担当する従業員に把握されている	
	防災訓練	消防計画に定められた地震等に係る防災訓練に関する事項について確認 防災訓練を担当する従業員等の聴取により、防災訓練の実施の状況について確認 消防計画に定められた防災訓練に係る事項が、防災管理対象物の実態に適合しているか確認 消防計画に定められた地震時等を想定した避難の訓練その他防災管理上必要な訓練が実施されていること。	
	教育及び広報	消防計画に定められた広報に係る事項について確認 防災管理維持台帳及び教育、広報を担当する従業員等の聴取により、教育及び広報の把握について確認 消防計画に定められた教育及び広報に係る事項が、防災管理対象物に実態に適合しているか確認 消防計画に定められたところにより、教育が実施されている 避難経路及び最寄の広域避難場所までの避難経路が、教育及び広報を担当する従業員等に把握されている	
	防災管理者	避難訓練の実施回数	防災管理維持台帳及び防災管理者その他の関係のある者の聴取により、避難の訓練の実施の状況について確認 防災管理者が消防計画に基づき、避難の訓練を年1回以上実施している
		避難訓練を実施する場合の消防機関への通報	防災管理維持台帳及び防災管理者その他の関係のある者の聴取により、避難の訓練を実施する場合、事前に消防機関に通報を行っていることを確認 防災管理者は、少なくとも年1回の避難の訓練を実施する場合に、事前に消防機関に通報している

第3 共同防災管理協議事項

1 一般的留意事項

- (1) 共同防災管理協議事項に定められた内容に照らして点検すること。
- (2) 共同防災管理協議事項の内容が防災管理対象物の実態に適合していないと認められる場合は、立会者に計画の変更について助言するとともにその内容を「状況及び措置内容」の欄に記入すること。
- (3) 共同防災管理協議事項に定められた事項の実施の状況について「状況及び措置内容」の欄に記入すること。

点検項目		点検方法
		判定方法
共同 防 災 管 理 協 議 事 項	作成	共同防災管理協議事項作成及び変更の届出の写しにより確認 次に掲げる事項について、共同防災管理協議事項を作成している ・防災管理対象物の管理について権原を有する者により組織する共同防災管理協議会の設置及び運用に関すること ・共同防災管理協議会の代表者の選任に関すること ・統括防災管理者の選任及び当該統括防災管理者に付与すべく防災上必要な権限に関すること ・防災管理対象物全体にわたる消防計画の作成並びにその計画に基づく、避難の訓練その他防災管理上必要な訓練の実施に関すること ・避難通路、避難口その他の避難施設の維持管理及びその案内に関すること ・地震その他の災害が発生した場合における通報連絡及び避難誘導に関すること ・地震その他の災害が発生した際の消防隊に対する建築物その他の工作物の構造その他必要な情報の提供及び消防隊の誘導に関すること ・その他共同防災管理に関し必要な事項 ・地震防災対策強化地域に所在する防災管理対象物にあつては、次に掲げる事項 ①警戒宣言が発せられた場合における自衛消防の組織に関すること ②地震予知情報及び警戒宣言の伝達に関すること

	③警戒宣言が発せられた場合における避難誘導に関すること ④警戒宣言が発せられた場合における施設及び設備の点検及び整備その他地震による被害の発生防止又は軽減を図るための応急対策に関すること ⑤大規模な地震に係る防災訓練の実施に関すること ⑥大規模な地震による被害の発生防止又は軽減を図るために必要な教育及び広報に関すること 2 共同防災管理協議事項に定められた事項に変更の必要が生じた場合には、当該変更をしている
届出	共同防災管理協議事項の作成及び変更の届出の写しにより確認 1 共同防災管理協議事項作成（変更）届出書が消防庁又は消防署長に出されている 2 共同防災管理協議事項に定められた事項が、変更された場合において、当該届出書が出されている

第4 避難上必要な施設及び防火戸

点 検 項 目	点 検 方 法
	判 定 方 法
避難上必要な施設及び防火戸の管理	廊下、階段、避難口その他の避難上必要な施設及び防火戸の管理及び防火戸の管理の状態を目視により確認 防災管理維持台帳及び関係のある者の聴取により、廊下、階段、避難口その他の避難上必要な施設及び防火戸の管理の実施の状況について確認 廊下、階段、避難口その他の避難上必要な施設において、避難の支障となる物件が放置され、又はみだりに存置されないよう管理されている 防火戸についてその閉鎖の支障となる物件が放置され、又はみだりに存置されないよう管理されている

第6章 搬送設備—第1節 一般事項

6.1.1.適用

本章は、建築物等の搬送設備の点検・保守に関する業務に適用する。

6.1.2.用語の定義

本章において用いる用語の定義は、次のとおりとする。

- 「フルメンテナンス（FM）契約」とは、定期的な保守（機器・装置の清掃、注油、調整、消耗品の補充・交換等を行うこと）及び定期的な点検（機器・装置の損傷、変形、摩耗、腐食発音等に関する異常・不具合の有無を調査し、保守及びその他の措置が必要かの判断を行うこと）に加え、点検結果に基づき、劣化した部品の取替えや修理等を含む契約方式をいう。
- 「遠隔監視」とは、「遠隔監視」に加え、保守会社の監視センター等が、通信回線等を利用してエレベーターの異常や不具合の有無を常時監視することをいう。また、万一エレベーター内に人が閉じ込められた場合に、インターホン等により当該監視センターと通話できることを含む。
- 「遠隔点検」とは、「遠隔監視」に加え、保守会社の監視センター等が、正常なエレベーター運転のために必要とされる箇所を対象に、通信回線等を利用してエレベーターの運行状態や各機器の動作状況の正常・異常を点検することをいう。
- 「マイコン制御」のエレベーターとは、運行制御等にマイクロコンピューターを使用しているものをいう。
- 「高稼働」のエレベーターとは、当該エレベーターの起動回数が24,000回/月以上、又は、走行時間が100h/月以上のいずれかの場合をいう。

第2節 エレベーター

6.2.1.適用

- 本節の仕様に含まれる業務
 - ・建築基準法第8条、官公庁施設の建設等に関する法律第11条及び「昇降機の適切な維持管理に関する指針」に基づく定期的な保守及び点検。
 - ・労働安全衛生法第45条第1項に基づく月次の定期自主検査及び人事院規則10-4第32条第1項に基づく定期検査。
 - ・表6.2.1.に示す労働安全衛生法第45条第1項に基づく年次の定期自主検査、労働安全衛生法第41条第2項に基づく性能検査及び人事院規則第32条第1項に基づく性能検査。
 - ・表6.2.1.に示す建築基準法第12条第3項に基づく定期検査及び建築基準法第12条第4項に基づく定期点検。
- なお、登録性能検査機関等による性能検査に立ち会うものとする。

表6.2.1.エレベーターの年次の法定検査等一覧

所有者の種類と適用法令		積載重量が1トン未満のエレベーター	積載重量が1トン以上のエレベーター
地方公共団体(特定行政庁)	労働安全衛生法が適用されるもの	労働安全衛生法第45条第1項の年次の定期自主検査 建築基準法第12条第4項の定期点検	労働安全衛生法第41条第2項の性能検査 建築基準法第12条第4項の定期点検
	上記以外のもの	建築基準法第12条第4項の定期点検	建築基準法第12条第4項の定期点検

6.2.2.修理、取替え、交換等

- 修理、取替え、交換等の範囲は、次のとおりとする。

- ・修理、取替え及び交換等の範囲は、エレベーターを通常使用する場合に生ずる摩耗及び損傷に限る。
 - ・発注者及び使用者による不注意、不適当な使用及び管理等、受注者の責によらない事由によって生じた修理、取替え、交換等は除く。
 - ・表6.2.5.から表6.2.6.の点検内容欄に※印を記した修理等は除く。
- (2) 修理、取替え及び交換等を行う項目は、表6.2.2.に記したものとする。ただし、次の事項は除く。
- ・表6.2.2. の項目以外の修理、取替え及び交換等 ・巻上機の一式取替え、ギヤケース取替え
 - ・電動機の一式取替え、フレーム取替え ・制御盤等の一式取替え、キャビネット取替え
 - ・意匠部品 (かご、かご・乗場操作盤、表示器、かご床タイル、内装シート、かごの戸、敷居、乗場の戸、三方枠) の塗装、メッキ直し、清掃又は取替え ・遮煙構造の部材取替え
- (3) (1) 及び (2) の該当項目に係る修理、取替え及び交換等に伴う費用は受注者が負担する。
- (4) 受注者は、エレベーターの保守に必要な純正部品又はこれと同等の部品の十分なストックと、安定供給を行うものとする。
- (5) 本節の規定による作業によって発生する撤去品及び残材は、受注者の負担で引取るものとし、速やかに搬出する。

表 6.2.2.修理、取替え及び交換等の範囲

区分	修理の対象 (装置名)	修理又は取替え項目 (保守契約の種別：FM契約) エレベーターの仕様：ロープ式
機械室	制御盤、受電盤	・バッテリー取替え・リレー取替え・コンデンサ類取替え・電磁接触器接点 (リード線含む) 取替え ・ヒューズ交換・半導体、プリント基板取替え・インバータ、コンバータ取替え・抵抗管取替え ・整流器取替え・変圧器取替え・定電圧電源装置取替え・NFブレーカー取替え
	電動機	・電動機巻線絶縁処理・各軸受ベアリング取替え・エンコーダ取替え・回転機カーボンブラシ交換 ・軸受グリスアップ
	巻上機	・ギヤ歯当り調整・ギヤ取替え・各軸受ベアリング取替え・綱車溝修正及び取替え・ギヤ油取替え ・補充用ギヤ油・オイルシール取替え・軸受グリスアップ・防振ゴム取替え
	階床選択機	・移動・固定接触子取替え・移動ケーブル取替え・歯車ユニット取替え ・かご連結スチールテープ (チェーン) 取替え・マグネットコイル取替え・先行モーター取替え
	電磁ブレーキ	・ブレーキシュー (ライニング) 取替え・ブレーキ分解手入れ・オーバーホール取替え ・マグネットコイル取替え・ブレーキプランジャー・コア・ガイド取替え・軸・軸受取替え ・ブレーキスイッチ取替え・ブレーキアーム取替え
	調速機	・軸受ベアリング取替え・軸受グリスアップ・調速機本体取替え・スイッチ取替え
かご	外部への連絡装置	・インターホンバッテリー取替え
	停電灯装置	・停電灯バッテリー取替え・停電灯ランプ交換
	操作盤	・操作盤スイッチ類取替え・操作盤ランプ交換
	階床表示	・階床表示ランプ交換
	かご戸	・ドアハンガー・ローラ取替え・連結ロープ・チェーン取替え・ドアレール取替え ・乗場戸との連結装置取替え・ドアシュー取替え
	換気扇	・換気ファンの取替え
	戸閉め安全装置 (セフティシュー)	・アーム (レバー) 取替え・ケーブル取替え・スイッチ取替え・マグネット取替え
	光電装置	・受光部・投光部取替え・ユニット取替え
	照明	・イルミネーションランプ取替え・かご内照明ランプ交換
	かご枠	・防振ゴム取替え
かご上	はかり装置	・スイッチ取替え・はかり装置取替え
	戸の開閉装置	・ドアモータ・整流子取替え・軸受 (ベアリング) 取替え・エンコーダ取替え ・駆動ベルト・チェーン取替え・スイッチ取替え・歯車ユニット取替え・ギヤオイル取替え・補充用ギヤ油
	かご上機器	・ガイドシュー・ローラ取替え・位置検出・着床装置取替え・かご上照明ランプ交換 ・給油器取替え・給油器補充用油
乗場	つり合いおもり	・ガイドシュー・ローラ取替え・給油器取替え・給油器補充用油
	乗場の戸	・ハンガーローラ取替え・ドアレール取替え・連結ロープ・チェーン取替え ・ドアインターロックスイッチ取替え・ドアクローザ取替え・かご戸との連結装置取替え
	乗場ボタン	・押ボタンスイッチ取替え・押ボタンランプ交換
	階床表示	・階床表示ランプ交換

昇降路・ピット	かご・おもり吊り車	・かご吊り車ベアリング取替え・おもり吊り車ベアリング取替え・綱車取替え・軸受グリスアップ
	主ロープ	・主ロープ切り詰め・主ロープ取替え
	調速機ロープ	・調速機ロープ切詰め・調速機ロープ取替え
	つり合いロープ・鎖	・つり合いロープ（鎖）切詰め・つり合いロープ（鎖）取替え
	非常止め装置ロープ	・非常止め装置ロープ取替え
	移動ケーブル	・移動ケーブル取替え
	昇降路・ピット内機器	・エンコーダ取替え・リミットスイッチ取替え
	調速機	・軸受ベアリング取替え・軸受グリスアップ・調速機本体取替え・スイッチ取替え
	テンションプーリ	・軸受テンションプーリベアリング取替え・軸受グリスアップ
	かご下機器	・かご下ガイドシュー・ローラー取替え・かご下プーリベアリング取替え・軸受グリスアップ
	緩衝器	・油入り緩衝器油取替え・油入り緩衝器油補充・ピット点検用照明ランプ交換
付加装置（注）	地震時管制運転装置	・感知器取替え
	火災時管制運転装置	・リレー取替え
	自家発管制運転装置	・リレー取替え
	停電時自動着床装置	・リレー取替え・バッテリー取替え
	オートアナウンス装置	・本体取替え・バッテリー取替え
	監視盤	・表示ランプ交換
	群管理（マイコン制御）	・半導体、プリント基板取替え
	遠隔監視装置 （故障自動通報システム）	・本体取替え・バッテリー取替え
マルチビームドアセーフティ	・本体取替え	

（注）当該装置がある場合に実施する項目。

6.2.3.故障時等の対応

受注者は、24時間出動体制を整え、不時の故障や事故に対し、最善の手段で対処すること。受注者は、故障、災害等により、エレベーターに閉じ込め又は機能停止が生じた場合は、施設管理担当者等からの連絡を受け、速やかに復旧措置を講じるものとする。

6.2.4.点検共通事項

（1）エレベーターの点検項目及び点検内容は、表6.2.4.（a）による。

表6.2.4（a）エレベーターの種類と点検項目及び点検内容

エレベーターの種類	点検項目及び点検内容
ロープ式エレベーター（マイコン制御）	表 6.2.5.
機械室なしエレベーター	表 6.2.6.

（2）表 6.2.5.から表6.2.6.までの点検周期は、現地で直接、専門技術者が点検する場合を示す。

（3）遠隔監視に加え遠隔点検を実施すること（通信費用等は受注者負担とする）。なお、遠隔点検内容は表6.2.4.（b）による。

表6.2.4.（b）遠隔点検内容

性能点検	・起動状態・加速走行状態・定常走行状態・減速走行状態・着床状態
各機器の点検	・機械室又は制御盤の温度・制御機器の状態・かご内の行先階ボタンの状態・ドアの開閉状態 ・乗場ボタンの状態・ドアスイッチの状態・電磁ブレーキの異常の有無
利用状況	・かごの走行距離、走行時間又は起動回数・ドアの開閉回数

6.2.5.ロープ式エレベーター（マイコン制御）

ロープ式エレベーター（マイコン制御）の点検項目及び点検内容は、表6.2.5.による。

表6.2.5.ロープ式エレベーター（マイコン制御）

点検項目	点検内容	周期
1.機械室		
a.機械室への通行	機械室への通行及び出入りに支障がないこと、出入口扉の施錠の良否を確認	3M
b.室内環境	室内清掃及びエレベーターの機能上又は保全の実施上支障のないことを確認	3M
	室内又は制御盤内の温度の良否、手巻きハンドルの設置の有無を点検	3M
	エレベーターに係る設備以外のものの有無を確認	3M
c.主開閉器・受電盤・制御盤・起動盤・信号盤	作動の良否を点検	3M
	端子の緩み及びヒューズエレメントの異常の有無を点検	1Y
	次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	1Y

	・電動機主回路 ・制御回路 ・信号回路 ・照明回路	
	主開閉器の操作及び作動の良否、電磁接触器の接点摩耗の有無を点検	6M
	制御盤内の清掃	1Y
d.巻上機	プリント板汚れ及び冷却ファンの回転状態の異常の有無を点検	6M
	潤滑状態の良否及び油漏れの有無を点検	3M
	歯当りの良否、回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検	1Y
	綱車のひび割れ、ロープ溝の摩耗及びロープスリップの有無を点検	1Y
e.電磁ブレーキ	各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y
	スリップの異常の有無を点検	3M
	ブレーキシュー、アーム及びプランジヤーの作動の良否を点検	6M
	プランジヤーストロークを点検し、その良否を確認	6M
	ブレーキスイッチ接点の脱落、荒損及び摩耗の有無を点検	6M
f.そらせ車	ブレーキライニングの摩耗の有無を点検、制動力をチェックし、その良否を確認	1Y
	ロープ溝の摩耗の有無及び取付け状態の良否を点検、各すべり軸受又は転がり軸受部へ給油を実施	1Y
	回転状態の異常の有無を点検	3M
g.電動機	作動の良否・異常音、異常振動及び異常温度の有無を点検	3M
	電動機エンコーダ、パイロットゼネレータ、電動機用冷却ファンの作動の良否を点検	3M
	各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y
h.かご側駆速機	異常音及び異常振動の有無、エンコーダの作動の良否を点検	3M
	ロープ溝の摩耗の有無を点検	1Y
	過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定し、その値が基準値に適合していることを確認	1Y
	各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y
i.つり合いおもり側駆速機	異常音及び異常振動の有無、エンコーダの作動の良否を点検	3M
	ロープ溝の摩耗の有無を点検	1Y
	過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定し、その値が基準値に適合していることを確認	1Y
	各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y
j.機器の耐震対策	地震その他の振動による移動、転倒及び主索外れ防止装置の良否を点検する。※措置不良の場合の修理	1Y
k.主索の緩み検出装置	作動の良否を点検	1Y
l.かご速度検出器	取付け状態の良否を点検、正しく機能していることを確認	6M
m.昇降路との貫通部分	主索及びガバナロープが機械室床の貫通部分と接触していないことを確認	1Y
2.かご		
a.運行状態	加速・減速の良否並びに着床段差及び異常振動の有無を点検	3M
b.かご室の周壁、天井及び床	摩耗、さび、腐食による劣化の有無を点検	3M
c.かごの戸及び敷居	ドアシュー及び敷居溝の摩耗、ビジョンガラスの汚れの有無を点検	3M
	取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検	1Y
d.かごの戸ハンガーローラ	取付け状態及び作動の良否を点検、ハンガーのおどり止めの状態が適切であることを確認	6M
e.かごの戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ、チェーンのテンション状態及び破断、摩耗並びに取付け状態の良否を点検	1Y
f.ドアレール	取付け状態の良否・摩耗及びさびの有無を点検	6M
g.かごの戸のスイッチ	取付け状態の良否を点検	6M
	作動の良否を点検	3M
h.戸閉め安全装置	戸の反転動作機能の良否を点検	3M
	ケーブルの取付け状態及び損傷の有無を点検	1Y
i.かご操作盤	作動の良否・取付け状態の良否を点検	3M
j.かご内位置表示灯	球切れの有無を点検	3M
k.外部への連絡装置	呼出し及び通話の良否・装置の異常の有無を点検	3M
	電話回線を使用している場合は、電話回線の異常の有無を点検	3M
l.照明	球切れ及びちらつきの有無、照明カバーの取付け状態の良否及び汚れの有無を点検	3M
m.換気扇及びファン	回転状態の作動の良否・ルーバーの汚れの有無を点検	3M
n.停止スイッチ	作動の良否を点検	3M
o.注意銘板の表示	用途、積載質量（又は積載量）最大定員の表示の適否を点検※表示が適用でない場合は交換	3M

p. 停電灯装置	点灯状態の良否を点検 基準照度を基準時間以上保持できる状態のバッテリーであることを確認	3M 1Y
q. 各階強制停止装置	作動の良否を点検	6M
r. かがご床先と昇降路壁の水平距離	出入口の床先とかごの床先との水平距離及びかがご床先と昇降路壁（乗用又は寝台用のエレベーターに限る）との水平距離が規定値内にあることを確認	1Y
s. 光電装置	作動の良否を点検	3M
t. 側部救出口	施錠及びスイッチの作動の良否を点検	1Y
u. 専用操作盤	取付け状態の良否を点検	3M
【車いす兼用の場合に限る】	作動の良否を点検	3M
v. 鏡及び手すり	取付け状態の良否を点検（※調整不能の場合の修理）	3M
【車いす兼用の場合に限る】		
w. 床合せ補正装置	着床面を基準として規定値内の位置において補正することができることを確認	3M
3. かがごの周囲・昇降路		
a. かがごの上部の外観	汚れの有無を点検	3M
b. 非常救出口	かがご外部からの開閉の良否を点検 救出スイッチを作動させた場合にエレベーターが停止することを確認	6M 6M
c. 戸の開閉装置	戸の開閉状態及び開閉時間の良否を点検 開閉機構の取付け状態の良否、軸受の異常音及び異常温度の有無を点検 駆動チェーン、ベルトのテンション及び伸びの異常の有無を点検 電動機コンミュテータ、カーボンブラシの荒損及び摩耗の有無を点検 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施 ギヤーオイル、グリースの漏れ及び劣化の状態を点検 各スイッチ接点の摩耗の有無、制御抵抗管の状態を点検	3M 1Y 1Y 1Y 1Y 1Y 1Y 1Y
d. リタイアリングカム	取付け状態及び作動の良否並びに摩耗の有無を点検	6M
e. かがご上安全スイッチ及び運転装置	作動の良否を点検	6M
f. かがごつり車及びおもりのつり車	回転時に軸受の異常音及び異常振動、ロープ溝の摩耗の有無を点検 取付け状態の良否及びき裂の有無を点検 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y 1Y 1Y
g. ガイドシュー又はローラーガイド	取付け状態の良否及び摩耗の有無を点検	1Y
h. 主索及び调速機ロープ	摩耗及びさびの有無を点検 破断の有無、取付け状態の良否並びにダブルナット及び割ピンの劣化の有無を点検 すべての主索が、ほぼ均等な張力であることを点検	1Y 1Y 6M
i. ガイドレール及びブラケット	取付け状態の良否を点検 さび、変形及び摩耗の有無を点検	6M 1Y
j. はかり装置	作動した場合に警報を発し、かつ、戸が閉まらないことを確認	1Y
k. つり合いおもり	取付け状態の良否を点検	6M
l. つり合いおもりの非常止め装置	取付け状態の良否を点検、非常止め装置に異常のないことを確認	1Y
m. 上部ファイナルリミットスイッチ	取付け状態の良否、作動の良否を点検	6M
n. 誘導板及びリミットスイッチ	取付け状態の良否を点検	1Y
o. 中間つなぎ箱及び配管	ケーブルの取付け状態の良否を点検 昇降機に直接関係のない配管配線がないことを確認	1Y 1Y
p. 着床装置	作動の良否を点検	3M
q. 給油器	給油機能の状態、油量の適否を点検	6M
r. 終端塔強制減速装置	作動の良否を点検	1Y
s. 昇降路	各出入口敷居下部の保護板の取付け状態の良否を点検 エレベーターに係る設備以外のものの有無を点検 （※エレベーターに係る設備以外のものがある場合の撤去） 昇降路の亀裂、損傷及び汚れの有無を点検 地震その他の振動でかがご及びロープが昇降路内の壁、機器と接触しない措置が施されていることを確認（※接触の恐れがある場合の修理）	1Y 6M 1Y 1Y

4.乗場		
a.乗場ボタン	乗場呼びの作動、取付け状態の良否を点検	3M
b.位置表示灯	表示灯の球切れの有無を点検	3M
c.非常解錠装置	解錠に支障がないことを確認	1Y
d.乗場の戸及び敷居	ドアシュー及び敷居溝の摩耗の有無を点検	6M
	取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検	1Y
	ビジョンガラスの汚れの有無を点検	3M
e.ドアインターロックスイッチ	作動の良否を点検	3M
	取付け状態の良否を点検	6M
f.ドアクローザー	ドア閉端で自動的に閉じる機能に異常がないことを確認	6M
g.乗場の戸ハンガーローラ	取付け状態及び作動の良否を点検、ハンガーのおどり止めの状態が適切であることを確認	1Y
h.乗場の戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ、チェーンのテンション状態及び破断、摩耗並びに取付け状態の良否を点検	1Y
i.ドアレール	取付け状態の良否、摩耗及びさびの有無を点検	6M
j.光電装置	作動の良否を点検	3M
5.ピット		
a.環境状況	漏水の有無を点検※漏水がある場合の精密調査及び修理	1M
	汚れ及びエレベーターに係る設備以外のもの有無を点検	6M
	※汚れ又はエレベーターに係る設備以外のものが有る場合の清掃又は撤去	
b.保守用停止スイッチ	作動の良否を点検	1Y
c.非常止め装置	取付け状態の良否を点検、非常止め装置に異常のないことを確認	1Y
d.非常止めロープ	さび、戻戻り、変形及、劣化の有無並びに巻取りの良否を点検	1Y
e.緩衝器	取付け状態の良否、スプリング又はプランジャーのさびの有無を点検	6M
	油入式の場合は、作動油の油量の適否を点検	1Y
f.ガバナロープ用及びその他の張り車	走行中に、異常音の有無を確認	1M
	ロープ溝の摩耗の有無、ピット床面との隙間の適否を点検	1Y
	各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y
g.移動ケーブル	かごの運行時に、揺れ及び汚れに異常のないことを確認	1Y
	取付け状態の良否並びに損傷及び劣化の有無を点検	1Y
h.下部ファイナルリミットスイッチ	取付け状態、作動の良否を点検	6M
i.つり合いロープ（鎖）及び取付部	取付け状態の良否及びさび、摩耗、破断、劣化の有無を点検	1Y
j.つり合いおもり底部隙間	かごが最上階に着床している時のつり合いおもりと緩衝器との距離及びかごが最下階に着床している時のかごと緩衝器との距離が規定値にあることを確認	1Y
k.タイダウンセーフティ	取付け状態の良否を点検	1Y
l.耐震対策	地震その他の振動で、かごがピット内の機器と接触しない措置が施されていることを確認 (※接触の恐れがある場合の修理)	1Y
6.戸開走行保護装置	戸開走行保護装置（UCMP）の点検	1Y
7.付加装置		
a.地震時管制運転装置	作動の良否を点検	1Y
b.火災時管制運転装置	作動の良否を点検	1Y
c.自家発時管制運転装置	作動の良否を点検	1Y
d.停電時救出運転装置	作動の良否を点検	1Y
	バッテリー液に不足がないことを確認	3M
e.オートアナウンス装置	作動の良否を点検	3M
f.監視盤	表示灯の球切れの有無を点検、連絡装置の呼出し及び通話機能に異常がないことを確認	3M
	スイッチの作動の良否を点検	1Y
g.群管理運転装置	(運行状態) 作動の良否の点検	1Y
	(制御盤及び信号盤) 作動の良否の点検	3M
h.遠隔監視装置 (故障自動通報システム)	作動の良否を点検	1Y
8.その他の付加装置		
a.ピット冠水時管制運転装置	作動の良否を点検	1Y

b.閉じ込め時リスタート運転装置	作動の良否を点検	1Y
c.長尺物振れ管制運転装置	作動の良否を点検	1Y
d.緊急地震速報車動運転装置	作動の良否を点検	1Y
e.自動診断復旧運転装置	作動の良否を点検	1Y
f.マルチビームドアセーフティ	作動の良否を点検	1Y
g.超音波ドアセーフティ	作動の良否を点検	1Y
h.乗場戸遮煙構造	作動の良否を点検、遮煙構造の機能の確認	1Y
i.かご内防犯カメラ	作動の良否を点検	1Y
j.かご内クーラー	作動の良否を点検	1Y

6.2.6.機械室なしエレベーター

機械室なしエレベーターの点検項目及び点検内容は、表6.2.6.による。

表6.2.6.機械室なしエレベーター

点検項目	点検内容	周期
1.機器類		
a.主開閉器・受電盤・制御盤・起動盤・信号盤	作動の良否を点検 端子の緩み及びヒューズエレメントの異常の有無を点検 次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認 ・電動機主回路 ・制御回路 ・信号回路 ・照明回路 主開閉器の操作及び作動の良否、電磁接触器の接点摩耗の有無を点検 制御盤内の清掃	3M 1Y 1Y 6M 1Y
b.制御盤カバースイッチ	プリント板汚れ及び冷却ファンの回転状態の異常の有無を点検 スイッチの作動の良否	6M 3M
c.巻上機	潤滑状態の良否及び油漏れの有無を点検 歯当りの良否、回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検 綱車のひび割れ、ロープ溝の摩耗及びロープスリップの有無を点検 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	3M 1Y 1Y 1Y
d.電磁ブレーキ	スリップの異常の有無を点検 ブレーキシュー、アーム及びプランジャーの作動の良否を点検 プランジャーストロークを点検し、その良否を確認 ブレーキスイッチ接点の脱落、荒損及び摩耗の有無を点検 ブレーキライニングの摩耗の有無を点検、制動力をチェックし、その良否を確認	3M 6M 6M 6M 1Y
e.電動機	作動の良否・異常音、異常振動及び異常温度の有無を点検 電動機エンコーダ、パイロットゼネレータ、電動機用冷却ファンの作動の作動の良否を点検 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	3M 3M 1Y
f.かご側調速機	異常音及び異常振動の有無、エンコーダの作動の良否を点検 ロープ溝の摩耗の有無を点検、過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定し、その値が基準値に適合していることを確認 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	3M 1Y 1Y
g.つり合いおもり側調速機	異常音及び異常振動の有無・エンコーダの作動の良否を点検 ロープ溝の摩耗の有無を点検 過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定し、値が基準値に適合していることを確認 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	3M 1Y 1Y 1Y
h.機器の耐震対策	地震その他の振動による移動、転倒及び主索外れ防止装置の良否を点検（※措置不良の場合の修理）	1Y
m.かご速度検出器	取付け状態の良否を点検、正しく機能していることを確認	6M
2.かご		
a.運行状態	加速・減速の良否並びに着床段差及び異常振動の有無を点検	3M
b.かご室の周壁、天井及び床	摩耗、さび及び腐食による劣化の有無を点検	3M
c.かごの戸及び敷居	ドアシュー及び敷居溝の摩耗、ビジョンガラスの汚れの有無を点検 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検	3M 1Y
d.かごの戸ハンガーローラ	取付け状態及び作動の良否を点検、ハンガーのおどり止めの状態が適切であることを確認	6M
e.かごの戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ、チェーンのテンション状態及び破断、摩耗並びに取付け状態の良否を点検	6M

f.ドアレール	取付け状態の良否・摩耗及びさびの有無を点検	6M
g.かごの戸のスイッチ	取付け状態の良否を点検	6M
	作動の良否を点検	3M
h.戸閉め安全装置	戸の反転動作機能の良否を点検	3M
	ケーブルの取付け状態及び損傷の有無を点検	1Y
i.かご操作盤	作動の良否・取付け状態の良否を点検	3M
j.かご内位置表示灯	球切れの有無を点検	3M
k.外部への連絡装置	呼出し及び通話の良否・装置の異常の有無を点検	3M
	電話回線を使用している場合は、電話回線の異常の有無を点検	3M
l.照明	球切れ及びちらつき・照明カバーの取付け状態の良否及び汚れの有無を点検	3M
m.換気扇及びファン	回転状態の作動の良否・ルーバーの汚れの有無を点検	3M
n.停止スイッチ	作動の良否を点検	3M
o.注意銘板の表示	用途、積載質量（又は積載量）及び最大定員の表示の適否を点検（※表示が適用でない場合の交換）	3M
p.停電灯装置	点灯状態の良否を点検	3M
	基準照度を基準時間以上保持できる状態のバッテリーであることを確認	1Y
q.各階強制停止装置	作動の良否を点検	6M
r.かご床先と昇降路壁の水平距離	出入口の床先とかごの床先との水平距離及びかご床先と昇降路壁（乗用又は寝台用のエレベーターに限る）との水平距離が規定値内にあることを確認	1Y
s.光電装置	作動の良否を点検	3M
t.側部救出口	施錠及びスイッチの作動の良否を点検	1Y
u.専用操作盤	取付け状態、作動の良否を点検	3M
【車いす兼用の場合に限る】		
v.鏡及び手すり	取付け状態の良否を点検（※調整不能の場合の修理）	3M
【車いす兼用の場合に限る】		
w.床合せ補正装置	着床面を基準として規定値内の位置において補正することができることを確認	3M
3.かごの周囲・昇降路		
a.かごの上部の外観	汚れの有無を点検	1M
b.非常救出口	かご外部からの開閉の良否を点検	6M
	救出ロスイッチを作動させた場合にエレベーターが停止することを確認	6M
c.戸の開閉装置	戸の開閉状態及び開閉時間の良否を点検	3M
	開閉機構の取付け状態の良否、軸受の異常音及び異常温度の有無を点検	1Y
	駆動チェーン、ベルトのテンション及び伸びの異常の有無を点検	1Y
	電動機コンミュテータ、カーボンブラシの荒損及び摩耗の有無を点検	1Y
	各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y
	ギヤーオイル、グリースの漏れ及び劣化の状態を点検	1Y
	各スイッチ接点の摩耗の有無・制御抵抗管の状態を点検	1Y
d.かご上安全スイッチ及び運転装置	作動の良否を点検	6M
e.おもりのつり車	回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検	1Y
	ロープ溝の摩耗・取付け状態の良否及びさびの有無を点検	1Y
	各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y
f.ガイドシュー又はローラーガイド	取付け状態の良否及び摩耗の有無を点検	1Y
g.主索及び调速機ロープ	摩耗及びさびの有無を点検	1Y
	破断の有無、取付け状態の良否並びにダブルナット及び割ピンの劣化の有無を点検	1Y
	すべての主索が、ほぼ均等な張力であることを点検	1Y
h.主索の緩み検出装置	作動の良否の点検	1Y
i.ガイドレール及びブラケット	取付け状態の良否を点検	6M
	さび、変形及び摩耗の有無を点検	1Y
j.はかり装置	作動した場合に警報を発し、かつ、戸が閉まらないことを確認	1Y
k.つり合いおもり	取付け状態の良否を点検	6M
l.つり合いおもりの非常止め装置	取付け状態の良否を点検、非常止め装置に異常のないことを確認	1Y
m.上部ファイナルリミットスイッチ	取付け状態、作動の良否を点検	1M

n.頂部安全距離確保スイッチ	取付け状態の良否を点検、作動させた場合に、頂部安全距離が規定値以上確保できることの確認	6M
o.頂部綱車	回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無、ロープ溝の摩耗の有無の点検	1Y
	取付け状態の良否及び亀裂の有無の点検、各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1Y
p.誘導板及びリミットスイッチ	取付け状態の良否を点検	1Y
q.中間つなぎ箱及び配管	ケーブルの取付け状態の良否を点検、昇降機に直接関係のない配管配線がないことを確認	1Y
r.着床装置	作動の良否を点検	3M
s.給油器	給油機能の状態、油量の適否を点検	6M
t.終端強制減速装置	作動の良否を点検	1Y
u.昇降路	各出入口敷居下部の保護板の取付け状態の良否を点検	1Y
	エレベーターに係る設備以外のものの有無を点検 (※エレベーターに係る設備以外のものがある場合の撤去)	6M
	昇降路の亀裂、損傷及び汚れの有無を点検	1Y
	地震その他の振動でかご及びロープが昇降路内の壁、機器と接触しない措置が施されていることを確認 (※接触の恐れがある場合の修理)	1Y
4.乗場		
a.乗場ボタン	乗場呼びの作動、取付け状態の良否を点検	3M
b.位置表示灯	表示灯の球切れの有無を点検	3M
c.非常解錠装置	解錠に支障がないことを確認	1Y
d.乗場の戸及び敷居	ドアシュー及び敷居溝の摩耗の有無を点検	6M
	取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検	1Y
	ビジョンガラスの汚れの有無を点検	3M
e.ドアインターロックスイッチ	作動の良否を点検	3M
	取付け状態の良否を点検	6M
f.ドアクローザー	ドア閉端で自動的に閉じる機能に異常がないことを確認	6M
g.乗場の戸ハンガーローラ	取付け状態及び作動の良否を点検、ハンガーのおどり止めの状態が適切であることを確認	1Y
h.乗場の戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ、チェーンのテンション状態及び破断、摩耗並びに取付け状態の良否を点検	1Y
i.ドアレール	取付け状態の良否、摩耗及びさびの有無を点検	6M
j.光電装置など	作動の良否を点検	3M
k.ブレーキ開放装置	機能の良否を点検	1Y
5.ピット		
a.環境状況	漏水の有無を点検	3M
	汚れ及びエレベーターに係る設備以外のものの有無を点検 (※汚れ又はエレベーターに係る設備以外のものがある場合の清掃又は撤去)	6M
b.保守用停止スイッチ	作動の良否を点検	1Y
c.非常止め装置	取付け状態の良否を点検、非常止め装置に異常のないことを確認	1Y
d.かご下綱車	回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無、ロープ溝の摩耗の有無の点検	1Y
	取付け状態の良否及び亀裂の有無の点検、各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1Y
e.緩衝器	取付け状態の良否、スプリング又はブランジャーのさびの有無の点検	6M
	油入式の場合は、作動油の油量の適否を点検	1Y
f.ガバナロープ用及びその他の張り車	走行中に、異常音の有無を確認	3M
	ロープ溝の摩耗の有無・ピット床面との隙間の適否を点検	1Y
	各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y
g.移動ケーブル	かごの運行時に、揺れ及び汚れに異常のないことを確認	1Y
	取付け状態の良否並びに損傷及び劣化の有無を点検	1Y
h.下部ファイナルリミットスイッチ	取付け状態、作動の良否を点検	6M
i.底部安全距離確保スイッチ	取付け状態の良否を点検、作動させた場合に、底部安全距離が規定値以上確保できることの確認	6M
j.かご下降防止装置	機能の良否の点検	1Y
k.ピット冠水スイッチ	作動の良否の点検	1Y
l.つり合いロープ(鎖)及び取付部	取付け状態の良否並びにさび、摩耗、破断及び劣化の有無を点検	1Y
m.つり合いおもり底部隙間	かごが最上階に着床している時のつり合いおもりと緩衝器との距離及びかごが最下階に着床している時のかごと緩衝器との距離が規定値にあることを確認	1Y

n.耐震対策	地震その他の振動で、かごがピット内の機器と接触しない措置が施されていることを確認 (※接触の恐れがある場合の修理)	1Y
6.戸開走行保護装置	表6.2.5.「ロープ式エレベーター（マイコン制御）」 6.戸開走行保護装置の当該事項による。	
7.付加装置	表6.2.5.「ロープ式エレベーター（マイコン制御）」 7.付加装置の当該事項による。	
8.その他の付加装置	表6.2.5.「ロープ式エレベーター（マイコン制御）」 8.その他の付加装置の当該事項による。	

第3節 小荷物専用昇降機

6.3.1.適用

(1) 本節の仕様に含まれる業務

建築基準法第8条、官公庁施設の建設等に関する法律第11条及び「昇降機の適切な維持管理に関する指針」に基づく定期的な保守及び点検。

6.3.2.修理、取替え、交換等

(1) 修理、取替え及び交換の範囲は、次による。

- ・修理、取替え及び交換の範囲は、小荷物専用昇降機を通常使用する場合に生ずる摩耗及び損傷に限る。
- ・発注者及び使用者による不注意、不適当な使用及び管理等、受注者の責によらない事由によって生じた修理、取替え、交換等は除く。
- ・表6.3.4.の点検内容欄に※印を記した修理等は除く。

(2) 修理又は取替えの項目は、表6.3.2.に記したものとす。ただし、次の項目は除く。

- ・表6.3.4.の項目以外の修理、取替え及び交換 ・巻上機の一式取替え、ギヤケース取替え
- ・電動機の一式取替え、フレーム取替え ・制御盤等の一式取替え、キャビネット取替え
- ・意匠部品（かご、かご・乗場操作盤、表示器、かご床タイル、内装シート、かごの戸、敷居、乗場戸、三方枠）の塗装、メッキ直し、取替え又は清掃

(3) (1) 及び (2) の該当項目に係る修理、取替え及び交換に伴う費用は、受注者が負担する。

(4) 受注者は、小荷物専用昇降機の保守に必要な純正部品又はこれと同等の部品の十分なストックと、安定供給を行うものとする。

(5) 本節の規定による作業によって発生する撤去品及び残材は、受注者の負担で引取るものとし、速やかに搬出する。

表6.3.2.修理、取替え及び交換の範囲

区分	修理の対象（装置名）	修理、取替え及び交換等項目（保守契約の種別：FM契約）
機械室	制御盤	・リレー取替え ・ヒューズ類交換
	電動機	・電動機巻線絶縁処理 ・各軸受ベアリング取替え
	巻上機	・ギヤ歯当り調整 ・各軸受ベアリング取替え ・綱車取替え ・ギヤ油取替え ・オイルシール取替え
	ブレーキ	・ライニング取替え ・ブレーキ分解手入れ・オーバーホール
かご	かごの戸	・駆動ロープ取替え（注） ・スイッチ取替え（注）
かご上	戸の開閉装置	・駆動モータベアリング取替え（注） ・スイッチ取替え（注）
	ガイドシュー	・ガイドシュー取替え
出入口	戸廻り	・駆動ロープ取替え ・ドアインターロックスイッチ取替え
	操作盤押ボタン	・押ボタンスイッチ取替え ・かご位置表示ランプ（発光が「休」を除く）交換
昇降路・ピット	かご・おもり吊り車	・かご吊り車ベアリング取替え（注） ・おもり吊り車ベアリング取替え（注）
	主ロープ	・主ロープ切詰め・取替え
	移動ケーブル	・移動ケーブル取替え（注）
	かご下機器	・かご下ガイドシュー取替え
	その他	・補充用油脂類（ギヤ油、マシン油、グリース類）

（注）当該装置がある場合に限る。

6.3.3.故障等の対応

受注者は、24時間出勤体制を整え、不時の故障や事故に対し、最善の手段で対処する。

6.3.4.小荷物専用昇降機

小荷物専用昇降機の点検項目、点検内容は表6.3.4.によるものとし、点検周期は専門技術者が現地で直接実施する点検の周期とする。

表 6.3.4.小荷物専用昇降機

点検項目	点検内容	周期
1.機械室		
a.機械室への通行	機械室への通行及び出入り、点検口の開閉に支障がないことを確認	1M
	出入口扉及び点検口の施錠の良否を確認	1M
b.室内環境	室内の清掃及び小荷物専用昇降機の機能上又は保全の実施上支障のないことを確認	1M
	室内又は制御盤温度の良否を点検	1M
	小荷物専用昇降機に係る設備以外のものの有無を確認	3M
c.主開閉器、受電盤及び制御盤	作動の良否を点検	1M
	端子の緩み及びヒューズエレメントの異常の有無を点検	1Y
	次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認 ・電動機主回路 ・制御回路 ・信号回路	1Y
	主開閉器の操作及び作動の良否、電磁接触器の接点摩耗の有無を点検	6M
	制御盤内清掃を実施	1Y
	プリント板汚れ、冷却ファンの回転状態の異常の有無を点検	6M
d.巻上機	減速歯車の潤滑状態の良否及び油漏れ、回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検	1M
	歯当りの良否、綱車のひび割れ、ロープ溝の摩耗及びロープスリップの有無を点検	1Y
	各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y
e.電磁ブレーキ	スリップの異常の有無を点検	1M
	ブレーキシュー、アーム及びプランジャーの作動の良否を点検	6M
	プランジャーストロークを点検し、その良否を確認	1Y
f.そらせ車	ブレーキスイッチの接点の脱落、荒損及び摩耗、ブレーキライニングの摩耗の有無を点検	1Y
	ロープ溝の摩耗の有無及び取付け状態の良否を点検	3M
	回転状態の異常の有無を点検	1M
	各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y
g.電動機	作動の良否、異常音、異常振動及び異常温度の有無を点検	1M
	電動機エンコーダ、パイロットゼネレータ回転状態の異常の有無を点検	1M
	各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y
h.主索の緩み検出装置	作動の良否を点検	1Y
2.かご		
a.運転状態	着床段差及び異常音の有無を点検	1M
b.かご室の周壁、天井及び床	変形、摩耗、腐食等の有無を点検（※劣化がある場合の修理又は交換）	1M
c.かごの戸、ロープ及びレール	戸、枠の摩耗、変形、さび等の有無及び取付け、戸の開閉状態の良否を点検	1M
	レールの給油及び摩耗状態の良否を点検	6M
	連動ロープのテンション状態及び破断、摩耗及び取付け状態の良否を点検	
g.電動機	作動の良否、異常音、異常振動及び異常温度の有無を点検	1M
	電動機エンコーダ、パイロットゼネレータ回転状態の異常の有無を点検	1M
	各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y
h.主索の緩み検出装置	作動の良否を点検	1Y
2.かご		
a.運転状態	着床段差及び異常音の有無を点検	1M
b.かご室の周壁、天井及び床	変形、摩耗、腐食等の有無を点検（※劣化がある場合の修理又は交換）	1M
c.かごの戸、ロープ及びレール	戸、枠の摩耗、変形、さび等の有無及び取付け、戸の開閉状態の良否を点検	1M
	レールの給油及び摩耗状態の良否を点検	6M
	連動ロープのテンション状態及び破断、摩耗及び取付け状態の良否を点検	1Y
	ドアプーリの摩耗及び取付け状態の良否を点検	1Y
d.かごの戸スイッチ	作動・取付け状態の良否を点検	3M
e.安全棒	安全棒機構、スイッチの作動状態の良否を点検（※調整不能の場合の修理又は部分交換）	1M
f.注意銘板の表示	搭乗禁止、積載量の標識の有無及び汚れの有無、表示が明瞭であることを確認 （※汚れがある場合又は表示が明瞭でない場合の清掃又は交換）	1M 3M
g.2方向同時開放警告装置	作動の良否を点検	1M
h.ガイドシュー	取付け状態の良否及び摩耗の有無を点検	1Y

3.各階出し入れ口		
a.各階出し入れ口の戸及び枠	戸、枠の摩耗、変形、さび等の有無及び取付け状態の良否を点検 (※劣化がある場合又は取付け不良の場合の交換)	1M
	戸の開閉状態の良否を点検	1M
	レールの給油及び摩耗状態の良否を点検	6M
	連動ロープのテンション状態及び破断、摩耗並びに取付け状態の良否を点検	1Y
	ドアプーリの摩耗及び取付け状態、ドア用バランスウェイト・ストッパー取付け状態の良否を点検	1Y
b.操作盤	作動・取付け状態の良否を点検	1M
c.走行停止ボタン【スイッチ】	作動の良否を点検	1M
d.位置表示灯	表示灯の球切れの有無を点検	1M
e.信号装置【インターホン】	呼出し及び通話状態の良否を点検	1M
f.ドアインターロックスイッチ	作動の良否を点検	1M
	取付け状態の良否を点検	6M
g.錠外し装置	作動の良否を点検	1Y
h.注意銘板の表示	搭乗禁止、積載量の標識の有無及び汚れの有無並びに表示が明瞭であることを確認 (※汚れがある場合又は表示が明瞭でない場合の清掃又は交換)	1M
i.戸開放防止ブザー	作動の良否を点検	1Y
4.かごの周囲及び昇降路		
a.保守用停止スイッチ	作動の良否を点検	1Y
b.かごの上部の外観	汚れの有無を点検	3M
c.かごつり車及びおもりのつり車	回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検	1Y
	ロープ溝の摩耗・取付け状態の良否及びき裂の有無を点検	1Y
	各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y
d.ガイドシュー	取付け状態の良否及び摩耗の有無を点検する。	1Y
e.主索	破断、摩耗及びさびの有無を点検し、基準に適合していることを確認	1Y
	取付け状態の良否及びダブルナット並びに割ピンの劣化の有無を点検	1Y
	すべての主索が、ほぼ均等な張力であることを点検	1Y
f.ガイドレール及びブラケット	取付け状態の良否、さび、変形及び摩耗の有無を点検	1Y
g.つり合いおもり	取付け状態の良否を点検	1Y
h.つり合いおもりの非常止め装置	取付け状態の良否を点検、非常止め装置に異常のないことを確認	1Y
i.上部リミットスイッチ	取付け状態の良否を点検	1Y
	作動の良否を点検	6M
j.誘導板及びリミットスイッチ	取付け状態の良否を点検	1Y
k.中間つなぎ箱及び配管	ケーブルの取付け状態の良否を点検、昇降機に直接関係のない配管配線がないことを確認	1Y
l.着床装置	作動の良否を点検	1M
m.給油器	給油機能の状態、油量の適否を点検	6M
n.昇降路	小荷物専用昇降機に係る設備以外のもの有無を点検	6M
	昇降路の亀裂及び損傷、汚れの有無を点検※亀裂又は損傷がある場合の精密調査	1Y
	頂部すき間が少なく、かごが障害物に接触しないことを確認	1Y
5.ピット		
a.環境状況	漏水の有無を点検※漏水がある場合の精密調査及び修理	6M
	汚れ及び小荷物専用昇降機に係る設備以外のもの有無を点検	6M
	※汚れ又は小荷物専用昇降機に係る設備以外のものが有る場合の清掃又は撤去	
b.保守用停止スイッチ	作動の良否を点検	1Y
c.非常止め装置	取付け状態の良否を点検、非常止め装置に異常のないことを確認	1Y
d.つり合いおもり底部すき間	最上階に停止時すき間に余裕があることを確認	1Y
e.緩衝器	取付け状態の良否、スプリングのさびの有無を点検	1Y
f.移動ケーブル	かごの運行時に、揺れ及び汚れに異常のないことを確認、	1Y
	取付け状態の良否及び損傷、劣化の有無を点検	1Y
g.下部リミットスイッチ	取付け状態の良否を点検	1Y
	作動の良否を点検	6M

第3編 運転・監視及び日常点検・保守

第1章 一般事項—第1節 一般事項

1.1.1.適用

本編は、中央監視制御装置がある建築物等において常駐して実施する運転・監視及び日常点検・保守に関する業務に適用する。

1.1.2.運転・監視の範囲

運転・監視の範囲は、次による。

- ・設備機器の起動・停止の操作
- ・設備運転状況の監視又は計測・記録
- ・エネルギー使用の適正化
- ・室内温湿度管理と最適化のための機器の制御、設定値調整
- ・季節運転切替え、本予備機運転切替え
- ・運転時間に基づく設備計画保全の把握
- ・その他特記で定めた事項
- ・施設管理担当者からの指示する事項

1.1.3.点検の範囲

(1) 日常点検の対象部分、数量等は特記による。

(2) 電気室、機械室等の主要な設備機器の設置場所は、1日数回巡視して機器等の異常の有無を点検する。なお、定められた対象部分以外であっても、異常を発見した場合には施設管理担当者に報告する。

(3) 点検に使用する脚立等は受注者の負担とする。

1.1.4.保守の範囲

運転・監視及び日常点検の結果に応じ、実施する保守の範囲は、次のとおりとする。

*汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃 *取り付け不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整 *ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増締め *次に示す消耗部品の交換及び補充（・潤滑油、グリス、充填油等・ランプ類・ヒューズ類・パッキン、Oリング類・フィルター類） *接触部分、回転部分等への注油 *軽微な損傷がある部分の補修 *塗料、その他の部品補修（タッチペイント）、その他これらに類する作業 *消耗品の在庫管理 *保守で生じた廃棄物処理 *その他特記事項

1.1.5.運転・監視及び日常点検・保守の実施

本編各章に定めるところにより運転・監視及び日常点検を適正に行い、必要に応じて、保守の措置を講ずる。

1.1.6.周期の表記

運転・監視及び日常点検・保守の周期の表記は、次による。

- ・1D：1日ごとに行うものとする。
- ・4D：1日に4回行うものとする。
- ・1W：1週ごとに行うものとする。
- ・1M：1月ごとに行うものとする。
- ・3M：3月ごとに行うものとする。
- ・2M：1月に2回行うものとする。

1.1.7.支給材料

保守に用いる次の消耗品、付属品等は、支給材料とする。

- ・ランプ類（照明用ランプ、表示灯を含む）
- ・ヒューズ類
- ・パッキン、Oリング類
- ・蓄電池用精製水
- ・発電機用燃料（オイルを含む）
- ・フィルター類
- ・乾電池類
- ・塗料（タッチペイント）

1.1.8.定期点検時の立ち会い

受注者側で別途契約して行う関連業者による定期点検は、受注者側で立ち会いを行う。施設管理担当者側の立ち会いが必要な場合は、

1.1.9.運転・監視の記録及び報告

(1) 日常業務における業務日誌を作成し、記録整理する。

(2) 運転・監視の業務の記録には、次の事項を記載する。

- ・記録者
- ・機器の運転開始時刻及び終了時刻
- ・熱源機器運転中の外気温湿度
- ・電気、ガス、油、水道、下水道等の光熱水の使用量
- ・その他本編に定める項目

(3) 業務の報告は、施設管理担当者との協議による。なお、業務において、正常でないことが認められた場合は、直ちに施設管理担当者に報告する。

1.1.10.臨機の措置等

(1) 災害発生に対する措置について、施設管理担当者との協議の上、次の事項をまとめた防災マニュアルを作成し、施設管理担当者の承諾を受ける。・緊急事態への準備

・緊急事態発生後の対応

・業務の早期復旧

(2) 災害発生に伴う重大な危険が認められる場合は、直ちに必要な措置を講じるものとする。この場合は、直ちに施設管理担当者に連絡するとともに、防災センター等との連絡調整を行う。

1.1.11.機器等に異常を認めた場合の措置

業務責任者は、機器等に異常が認められた場合の連絡体制、対応方法について、施設管理担当者とはあらかじめ協議して定めておく。

なお、緊急を要する場合は、業務関係者は必要な措置を直ちに講じる。

1.1.12.資料等の整理、保管

業務期間中は、次に示すものの整理及び保管を行う。・機器の取扱説明書等

・機器台帳等

・工具及び器具とその台帳

1.1.13.設備室の清掃

電気室、機械室等の設備室は、整理整頓及びほき掃除程度の清掃を行う。

1.1.14.障害等の排除

設備の運転中、点検及び操作・使用上の障害となるものの有無を点検する。

1.1.15.防災訓練等への参加

受注者は、施設管理担当者が実施する防災訓練その他施設運営上必要な訓練行事に参加する。

第2章 建築—第1節 建築

2.1.1.建築

建築の点検項目及び点検内容は、表2.1.1.による。

表2.1.1.建築

点検項目	点検内容	周期
1.陸屋根	排水状態の良否、堆積物及びごみの有無・植物の有無を点検	随時
2.ルーフトレン・とい (ドライエリアを含む)	排水状態の良否、さび及び腐食の有無を点検 破損及び漏水の有無を点検 (ドライエリアについては、1W目視により点検し、排水状況が悪化している場合には、清掃を行う。)	随時 3M
2.バルコニー	排水状態の良否を点検	3M
3.建具		
イ.扉枠・シャッター	建具及びその周囲からの漏水、異常音の有無を点検 施錠状況の良否、ガラス部分がある場合は、傷、破損等の有無を点検 避難扉及びシャッターの開閉の妨げになる障害物の有無を点検	3M 3M 1D
ロ.窓・窓枠	建具及びその周囲からの漏水、異常音の有無、施錠状況、開閉動作状況の良否を点検 有害な影響を与える結露、ガラスの傷及びびひ汚れの有無を点検	3M 3M
ハ.床面	床面仕上げ材に剥がれ、割れが生じた場合、改修を行う。	随時

第3章 電気設備—第1節 一般事項

3.1.1.適用

電気設備は、保安規程を遵守して、その日常運転・監視及び測定・記録を行うものとする。

第2節 電灯・動力設備

3.2.1.電灯・動力

電灯・動力の点検項目及び点検内容は、表3.2.1.による。

表3.2.1.電灯・動力

点検項目	点検内容	周期
1.照明器具	照明器具のランプ、蛍光灯安定器の交換	随時
2.分電盤・照明制御盤	異常音の有無を確認、各開閉器等の開閉状態を点検	1M
3.制御盤	異常音、発熱、異臭、変色等、コンデンサの液漏れ、ふくらみ等の有無を点検	1M

第3節 受変電設備

3.3.1.受変電

(1) 受変電の運転・監視は、あらかじめ電気設備の配置図、結線図等を基に電気主任技術者と協議し、巡視経路を定めて点検する。

なお、異常がある場合は速やかに、施設管理担当者又は電気主任技術者に報告する。

(2) 受変電の点検項目及び点検内容は、表3.3.1.による。

表3.3.1.受変電

点検項目	点検内容	周期
1.盤類	扉の開閉の良否及び施錠、汚損、損傷、変形、亀裂、塗装の剥離及びさびの有無を点検	1M
【配電盤、パイプフレーム、さく等】	ボルトの緩みの有無、雨水浸入、ほこり等の堆積状態、標識の汚損及び取付け状態を点検	1M
2.高圧機器		
a.変圧器	異常音、異臭、異常振動等の有無を点検	1D
【モールド変圧器、油入変圧器】		
b.交流遮断器・断路器・負荷開閉器・ 電磁接触器	異常音、異臭、漏油等の有無を点検	1D
c.計器用変圧器・変流器	汚れ、損傷、亀裂、過熱、変色、漏油等、接続部の変色、接地線の外れ、断線等の有無を点検	1W
d.指示計器・表示操作類	各計器の表示値の適否を点検 配電盤等の信号灯、表示灯類をランプチェックで確認	1D 1M
e.高圧進相コンデンサ・直列リアクトル	異常音、異臭、変形、ふくらみ等の有無を点検	1W
3.低圧機器		

a.開閉器類 【配線用遮断器、漏電遮断器、電磁接触器】	異常音、異臭、損傷、過熱、変色等の有無を点検 開閉表示状態（指示、点灯）を確認	1M 1M
b.指示計器・表示操作類	各計器の表示値の適否を点検 配電盤等の信号灯、表示灯類をランプチェックで確認	1D 1M
c.低圧進相コンデンサ・直列リアクトル	異常音、異臭、変形、ふくらみ等の有無を点検	1W

第4節 自家発電設備

3.4.1.自家発電装置

- (1) 自家発電装置の運転・監視は、システムの安定的及び効率的な運転並びに緊急時に迅速な対応がなされるよう行う。
(2) 自家発電装置の点検項目及び点検内容は、表3.4.1.による。

表3.4.1.自家発電装置

点検項目	点検内容	周期
1.自家発電装置	燃料油及び潤滑油の漏れの有無、冷却水の量及び漏れの有無を点検	1D
2.配電盤	配電盤等の信号灯、表示灯類の点灯状態をランプチェック等により点検 自家発電装置が始動及び自動運転待機状態（切替スイッチの自動側位置等）にあることを確認	1M 1W
a.始動用蓄電池装置		
イ.整流装置	表示灯類の点灯状態、を点検 操作、切替スイッチ等の状態を点検	1D
ロ.始動用蓄電池装置	蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検 蓄電池の電解液面を点検し、最高・最低液面線内にあること、蓄電池の総出力電圧を確認	1W 1W
b.始動用空気圧縮装置	充気された空気を圧力計指示値により確認、空気槽内の水抜きを行う。	1W
c.燃料タンク・燃料移送ポンプ等	タンク、ポンプ及び配管の油漏れ並びに変形、損傷等の有無、油量を点検	1W
d.冷却水タンク	タンク、機器及び配管の水漏れ並びに変形、損傷等の有無、冷却水の水量等を点検	1W
e.ラジエータ	ラジエータ排風口周りの障害物の有無、ラジエータの水漏れ、変形、損傷等の有無を点検	1W
f.換気装置	自然換気口の開口部の状況又は機械換気装置の運転が適正であることを手動運転により確認 給・排気ファンが、自家発電装置の運転と連動して運転できることを確認	1W 1M
g.排気管・消音器	排気管等の過熱部周囲に可燃物が置かれていないことを確認 排気管等の支持金具の緩みの有無を点検	1M 1M
h.バルブ	各種バルブの開閉状態を点検	1M
4.試運転	試験スイッチを投入して、試運転を行い、始動時間を確認 運転中、電圧計、周波数計等の計器の指示値が適正であることを確認 回転数、温度、圧力等を付属の各計器により始動前及び運転時の指示値を確認、試運転終了後、スイッチ、ハンドル、バルブ等を自動始動側に切替えて、運転待機状態にあることを確認	1M 1M 1M 1M

第5節 直流電源設備

3.5.1.直流電源装置

直流電源装置の点検項目及び点検内容は、表3.5.1.による。

表3.5.1.直流電源装置

点検項目	点検内容	周期
1.整流装置	表示灯類の点灯状態を点検 操作、切替スイッチ等の状態を点検	1D 1W
2.蓄電池	蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検、蓄電池の総出力電圧を確認 蓄電池の電解液面を点検し、最高・最低液面線内にあることを確認	1W 1W

第6節 構内配電線路・構内通信線路

3.6.1.構内配電線路・構内通信線路

構内配電線路・構内通信線路の点検項目及び点検内容は、表3.6.1.による。

表3.6.1.構内配電線路・構内通信線路

点検項目	点検内容	周期
構内配電線路・構内通信線路	架空線、引込線及びちよう架線と植物との離隔距離並びにたるみ、損傷等の有無を点検 電柱、支持物等の損傷、傾斜、腐朽、脱落等の有無を点検 引き込みケーブル及び端末部の損傷、汚損、コンパウンド漏れ等の有無を点検 マンホール及びハンドホールの蓋の損傷の有無を点検 マンホール及びハンドホール内の水量を確認し、排水処理を行う。《降雨時及び降雨後》	1M 1M 1M 1M 随時

第4章 機械設備—第1節 冷熱源機器

4.1.1.適用

高圧ガス保安法の適用を受ける冷熱源機器の運転・監視及び日常点検・保守は、関係法令を遵守し適切に実施する。

4.1.2.運転・監視記録

運転・監視記録の項目及び周期は表4.1.2.による。

表4.1.2.運転・監視記録

機器の種別	項目	周期
吸収冷温水機	・冷温水入口及び出口温度 ・冷却水入口及び出口温度 ・排ガス温度 ・高温再生器温度及び圧力 ・高温再生器、吸収器及び蒸発器液面 ・本体真空度 ・機械室温度	4D
パッケージ形空調機及びガスエンジンヒートポンプ式空調機	・冷却水入口及び出口温度並びに圧力 ・蒸発及び凝縮圧力 ・還気及び給気温度 ・潤滑油圧力 ・電源電圧、圧縮機及び送風機電流 ・機械室温度	1D

4.1.3.冷熱源機器

冷熱源機器の点検項目及び点検内容は、表4.1.3.による。

表4.1.3.冷熱源機器

点検項目	点検内容	周期
1.起動前		
a.圧力計・温度計	ガラス及び文字板に汚れのないことを確認	1D
b.冷水及び冷却水配管系統	各種弁の開閉状況、配管接続部、機器水室部等より水漏れがないことを確認	1D
c.電源	電圧が規定の許容範囲内にあることを確認	1D
d.燃料	燃料を必要とする機器にあつては、燃料タンクの保有量が適切であることを確認	1D
2.運転中		
	各部の圧力及び温度が規定の許容範囲内にあること、配管に漏れ、振動等の異常がないことを確認	1D
	運転時に異常音及び異常振動がないことを確認	1D
	運転記録から系内に空気の侵入が認められる場合は抽気装置の運転を行う。	1D
3.運転終了時		
	運転を停止する場合は、関連機器の所定の停止順序に従って行う。	1D
	弁類を所定の開閉位置に、電源開閉器を規定の位置にする。	1D

第2節 空気調和等関連機器

4.2.1.適用

労働安全衛生法及び人事院規則の適用を受ける熱交換器又はヘッダーの運転・監視及び日常点検・保守は、関係法令を遵守し適切に実施する。

4.2.2.空気調和等関連機器

空気調和等関連機器の点検項目及び点検内容は、表4.2.2.による。

表4.2.2.空気調和等関連機器

点検項目	点検内容	周期
1.熱交換器・ヘッダー	異常音及び異常振動の有無を点検、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	1M
	温水又は給湯温度、水頭圧及び蒸気圧力に異常がないことを確認	1M
2.冷却塔	ケーシングに異常振動がないこと、水槽に水漏れがなく、水位に異常がないことを確認	1W
	送風機の各部に異常音又は異常振動がなく、羽根車の回転が円滑であることを確認	1W
	凍結防止装置のヒーターの作動電流が定格電流値以下にあることを確認	1W
	冷却水の汚れの有無を点検	1W
3.ユニット形空調機・コンパクト形空調機	各部の異常音、異常振動等、還気、給気及び冷温水入口、出口温度差の異常の有無を点検	1M
	加湿器の汚れの有無、排水の良否を点検	1M
4.ポンプ	各部の異常音、異常振動等の有無、ポンプ周辺の異常の有無を点検	1W
	軸封部からの水漏れが適当であること、電動機に異常発熱がないこと、計器の指示値を確認	1W
5.送風機	各部の異常音、異常振動等の有無を点検、計器の指示値を確認	1W

第3節 給排水衛生機器

4.3.1.適用

労働安全衛生法及び人事院規則の適用を受ける貯湯槽の運転・監視及び日常点検・保守は、関係法令を遵守し適切に実施する。

4.3.2.給排水衛生機器

給排水衛生機器の点検項目及び点検内容は、表4.3.2.による。

表4.3.2.給排水衛生機器

点検項目	点検内容	周期
1.ポンプ		
a.陸上ポンプ	各部の異常音、異常振動等、ポンプ周辺の異常の有無を点検	1W
	計器の指示値、軸封部からの水漏れが適当であること、電動機に異常発熱がないことを確認	1W
	逆止弁の機能を確認	1M
b.水中ポンプ	揚水機能、逆止弁の機能、絶縁抵抗を測定し、その良否を確認	1M
	計器の指示値を確認	1W
2.水 槽		
a.飲料用水槽	マンホール蓋の異常の有無及び施錠状態、内部の状況及び水位を確認	1M
	周囲の状況及び上部の状況から汚染等を受ける恐れがないことを確認	1M
	本体（6面）の状態を点検	1M
	オーバーフロー管、通気管、水抜き管、防虫網の異常の有無、警報機能を確認	1M
b.雑排水槽・汚水槽	マンホール蓋の異常の有無及び施錠、内部の状況及び水位、病虫害発生、異臭の有無を確認	1M
3.水質の維持		
a.飲料水	外観検査（臭気、味、色、濁り）を行う。	1D
	残留塩素の測定を行う。（中央棟・東棟・西棟14P・北棟10P）	1W

第5章 監視制御設備—第1節 中央監視制御設備

5.1.1.中央監視制御装置

中央監視制御装置の点検項目及び点検内容は、表5.1.1.による。

表5.1.1.中央監視制御装置

点検項目	点検内容	周期
1.監視制御機器		
a.外観	腐食、浸水等、異常音、異臭、異常振動等の有無を点検	1D
b.装置・機器等	ディスプレイ装置、キーボード等の画面の異常、異臭、異常音等の有無を点検し、異常な温度上昇及び作動の確認、プリンタの用紙量、印字確認、オンラインスイッチ等の点検を行う	1D
2.電源装置（UPS装置）	汚れ、損傷、過熱等の温度上昇、変形、異常音、異臭、腐食等の有無を点検	1W
	各計器の指示値及び表示灯類の確認	1W

第6章 搬送設備—第1節 昇降機

6.1.1.昇降機

エレベーター・小荷物専用昇降機の点検項目及び点検内容は、表6.1.1.による。

表6.1.1.エレベーター・小荷物専用昇降機

点検項目	点検内容	周期
1.エレベーター	戸の開閉は円滑で異常音及び異常振動のないこと、かご内照明等の球切れの有無を確認	1D
	各階の乗場敷居溝及びかご敷居溝にゴミ、異物が入っていないか確認	1D
	加速、走行、減速時の異常音、異常振動及び異臭の有無を確認	1D
	着床時のショック及びかご乗場のレベルに著しい大きな段差がないか確認	1D
2.小荷物専用昇降機	起動、走行・停止時の異常音、異常振動及び異臭の有無を確認	1D