

## 空調・換気設備保守点検仕様書

### 1. 目的

久留米シティプラザに設置された空調設備及び換気設備を定期的に点検及び運転調整作業を行い、正常かつ良好な作動状態を維持する。

### 2. 対象施設機器

業務の対象とする機器は、下記のとおりとする。また、別紙「久留米シティプラザ施設設備台帳」参照のこと。

- ・ EHP 室内機    ・ EHP 室外機    ・ 全熱交換器    ・ 空気調和機    ・ 給気ファン
- ・ 排気ファン    ・ 冷温水 1 次ポンプ    ・ 冷水 2 次ポンプ    ・ 温水 1 次ポンプ
- ・ 温水 2 次ポンプ    ・ 冷却水ポンプ    ・ 排煙機

### 3. 保守・点検内容

業務の内容は、建築保全センター発行「建築保全業務共通仕様書」によるほか、下記のとおりとする。

- ・ 冷房シーズン IN 点検 1 回/1 年
- ・ 暖房シーズン IN 点検 1 回/1 年
- ・ 空気調和機 プレフィルター、EHP 室内機 フィルター清掃 2 回/1 年
- ・ 各ファン、冷温水ポンプ等点検 1 回/1 年
- ・ 第一種特定製品簡易点検 4 回/1 年

### 4. 提出書類

業務完了毎に、報告書及び写真を提出すること。

### 5. 遵守事項

- (1) 業務実施に当たっては、事故等が生じないよう十分な安全対策を講ずること。
- (2) 業務終了後は、作業場所及びその周辺の清掃を行うこと。
- (3) 業務において発生したゴミ及び不要物は作業側において処理すること。

# 空気調和機定期点検整備業務仕様書

冷房シーズンイン点検 1回/年 暖房シーズンイン点検 1回/年

点 検 整 備 標 準 仕 様	別 途 項 目
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基礎・架台、防振装置、吊具の外観異常の有無及び本体、ダクト、配管の設置状況の点検</li> <li>2. ファン本体の汚れ、発錆、変形、損傷、異音、振動、過熱の有無点検、埃除去、給油型軸受部グリースアップ</li> <li>3. 電動機の汚れ、発錆、異音、振動、過熱の有無点検、埃除去</li> <li>4. プーリーの摩耗、発錆、損傷の有無点検</li> <li>5. プーリー芯出し確認、調整(年1回)</li> <li>6. ベルトの摩耗、亀裂の有無点検、張り調整</li> <li>7. エアフィルター破損、目詰まりの有無、及び取付状態点検、掃除</li> <li>8. エリミネーター破損の有無点検、清掃(年1回)</li> <li>9. 熱交換器フィンコイル外表面の汚れ、腐蝕、損傷、漏れの有無点検、埃除去</li> <li>10. ドレンパンの汚れ、腐蝕、漏れ、排水溝部詰りの有無点検、掃除</li> <li>11. 本体付属ダンパー破損の有無及び作動確認、軸駆動部への注油(給油可能箇所)</li> <li>12. ケーシング、ダクトキャンバスの損傷、変形、漏れの有無点検、本体チャンバー内部清掃</li> <li>13. 配管、弁各部の腐食、漏れ、振動の有無点検</li> <li>14. 保温材の剥離欠損の有無点検</li> <li>15. 動力操作回路の機器外観、機能の点検</li> <li>16. 動力機器の絶縁抵抗値測定</li> <li>17. 運転データ測定(ファン電流値、熱源水の出入口温度・圧力、フィルター差圧など ;計器付属箇所)</li> <li>18. 空調機組込装置(加湿器・全熱交換機・フィルターユニット・電気集塵器・電気ヒーター)の点検整備</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 送風機及び電動機、付属装置の分解整備、及び修理</li> <li>2. ベルト、フィルター、軸受、弁、付属品、電装品等の交換作業</li> <li>3. コイル、エリミネーター、ファン羽内部の洗浄、及び配管ストレーナー開放清掃</li> <li>4. ケーシング、保温材、ダクト、ダンパー、キャンバス、配管、弁、基礎、支持具類防振装置の修理、及び塗装</li> <li>5. 点検整備標準仕様に記載していない関連機器類の点検整備</li> </ol>

※点検整備の結果、別途項目として示す修繕、整備を要する状態を認めた場合は、協議の上、対処する。

## EHP 室内機・室外機定期点検整備業務仕様書

冷房シーズンイン点検 1回/年暖房シーズンイン点検 1回/年・フィルター清掃 2回/年  
 第一種特定製品簡易点検 4回/年

点 検 整 備 標 準 仕 様	別 途 項 目
1. 室内機・室外機の設置状態及び配管・ダクトの 取付状態点検 2. ケーシングの発錆、変形、損傷の有無点検、 室内機の吸送風グリル掃除 3. エアフィルター破損、目詰まりの有無、及び 取付状態点検、掃除 4. 圧縮機の発錆、振動、異音、過熱の有無、及び クランクケースヒーター機能点検 5. 室内機及び室外機ファン・電動機の汚れ、発錆、 損傷、振動、異音、過熱の有無点検、 6. 室内機及び室外機の空気熱交換器外表面の汚れ、 目詰り、腐食、損傷の有無点検 7. ドレンパン・ドレン配管接続部の腐食、詰まり、 漏水の有無点検、掃除 8. 補器類・キャピラリー・冷媒配管・弁・可溶栓 ・保温材の劣化損傷の有無点検 9. 冷媒回路のガス漏洩検査 10. 本体付属ダンパーの固着、損傷の有無点検 11. ダクト接続部の破損、漏れの有無点検 12. 電気回路の機器損傷・配線端子緩み・異常表示 の有無点検、盤内塵埃除去 13. 動力機器の絶縁抵抗値・運転電流値の測定 14. 冷房/暖房切換点検、各保安装置の機能点検 15. 空調運転状況確認(吸込/吐出空気温度等の測定) 16. 空調機組込装置(加湿器・電気ヒーター・電気集 塵器)の点検整備 17. エアフィルターの清掃 (2回/年)	1. ベルト・フィルター・軸受類・電装品 ・付属品等の交換 2. 送風機・電動機・冷媒系機器等の分解 整備、修理 3. 熱交換器コイル(室内機・室外機)洗浄 4. ケーシング・ダクト・ダンパ・基礎部 ・各配管・保温材等の修理及び塗装 5. 冷凍機油・冷媒ガスの交換、補充 6. 点検整備標準仕様に記載無き関連機器 類の点検整備

※点検整備の結果、別途項目として示す修繕、整備を要する状態を認めた場合は、協議の上、対処する。

## 全熱交換機定期点検整備業務仕様書

冷房シーズンイン点検 1回/年、暖房シーズンイン点検 1回/年 フィルター清掃 2回/年

点 検 整 備 標 準 仕 様	別 途 項 目
<ol style="list-style-type: none"><li>1. 本体及びダクトの設置状態点検</li><li>2. ケーシング及びゴムパッキン損傷の有無点検</li><li>3. エレメントの汚れ、破損の有無点検及び圧搾</li><li>4. 本体付属ダンパーの破損の有無及び作動確認、軸駆動部への注油(給油可能箇所)</li><li>5. エアークフィルターの破損、目詰まりの有無、及び取付状態点検、掃除</li></ol>	

※点検整備の結果、別途項目として示す修繕、整備を要する状態を認めた場合は、協議の上、対処する。

# ポンプ定期点検整備業務仕様書

点検 1 回/年

点 検 整 備 標 準 仕 様	別 途 項 目
<p><b>【床置き型陸上ポンプ】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ポンプ本体及び電動機の発錆、振動、異音、過熱、 運転機能の点検、外部塵埃の除去</li> <li>2. 運転電流値の測定</li> <li>3. 吸入圧力・吐出圧力の測定(圧力計付属の場合)</li> <li>4. 軸封部の腐蝕、漏水状況点検、漏洩量調整</li> <li>5. 軸受部の異音、過熱の有無点検 給油型はオイル又はグリスの点検、補給</li> <li>6. カップリング部の緩み、摩耗、損傷の有無点検</li> <li>7. カップリング部の軸芯点検・調整</li> <li>8. ドレン排水部の腐蝕の有無点検、詰り確認除去</li> <li>9. 封水管・減圧管部の損傷の有無点検、詰り確認除去</li> <li>10. ポンプ廻り接続配管の腐蝕、漏洩、振動、保温材の 剥離欠損の有無点検</li> <li>11. 基礎架台、吊具、防振器類の緩み、破損の有無点検</li> <li>12. 配管付属品(圧力計・逆止弁・フート弁等)の機能点検</li> <li>13. 動力回路の外観機能点検、及び絶縁抵抗値測定</li> </ol> <p><b>【ライン型陸上ポンプ】</b></p> <p>※ 上記の内、6項～9項を除く項目の点検整備</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ポンプ本体及び電動機の分解整備・修理</li> <li>2. 各種部品（軸受, メカシール, グランドパッキン, オイルシール, ブッシュ, カップリングゴム, ブラシ等)及び その交換作業</li> <li>3. 配管付属品(各種弁類, 圧力計, ストレーナ等) の分解整備・交換</li> <li>4. オイル交換、塗装</li> <li>5. 保温材・配管・基礎・支持具等の修理</li> </ol>
<p><b>【水中ポンプ】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ポンプ本体・電動機の外付着物の除去、及び 腐蝕、振動、異音の有無点検 ※</li> <li>2. 吐出圧力の測定(圧力計付属の場合)、及び運転機能の 点検</li> <li>3. 運転電流値の測定</li> <li>4. ポンプ廻り接続配管の腐蝕、漏洩、振動の有無点検 ※</li> <li>5. 配管付属品(圧力計・逆止弁等)の機能点検</li> <li>6. ポンプ・配管支持金具類の破損、固定状況点検 ※</li> <li>7. 動力回路の外観機能点検、及び絶縁抵抗値測定</li> <li>8. ポンプ運転用水位制御機器の機能点検、及び水位 検出部の汚れ付着物除去 ※</li> </ol> <p>※印項は、水槽清掃等の水抜き時に実施するものとする。</p>	

※点検整備の結果、別途項目として示す修繕、整備を要する状態を認めた場合は、協議の上、対処する。

# ファン定期点検整備業務仕様書

別紙 4-⑤

点検 1回/年

点 検 整 備 標 準 仕 様	別 途 項 目
<p><b>【遠心式ファン(ベルト駆動タイプ)】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基礎・架台、防振装置、吊具の損傷の有無、及び本体、ダクトの設置状況の点検</li> <li>2. ファン本体の汚れ、発錆、変形、損傷、異音、振動、過熱の有無点検、埃除去、給油型は軸受部グリースアップ</li> <li>3. 電動機の汚れ、発錆、異音、振動、過熱の有無点検、埃除去</li> <li>4. プーリーの摩耗、損傷、発錆の有無点検、プーリー芯出し確認、調整(年1回)</li> <li>5. Vベルトの摩耗、亀裂の有無点検、張り調整、ベルトカバー損傷の有無点検</li> <li>6. 接続ダクトの変形、破損、振動、及びダクトキャンバスの破損、空気漏れの有無点検</li> <li>7. 本体付属ダンパーの破損の有無及び作動確認、軸駆動部への注油(給油可能箇所)</li> <li>8. 動力回路の機能点検、絶縁抵抗値測定</li> <li>9. 運転データ測定(電流値、風速;検査口が有る場合)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ファン本体及び電動機の分解整備、修理 ファンケーシング内部・羽根車の洗浄</li> <li>2. Vベルト、軸受等の部品、各種付属品、電装品の交換作業</li> <li>3. ダクト、キャンバス、ダンパー、基礎類、支持具類の修理、塗装</li> <li>4. 高所作業に伴う足場架設工事</li> </ol>
<p><b>【軸流式ファン(電動機直結タイプ)】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基礎・架台、防振装置、吊具の損傷の有無、及び本体、ダクトの設置状況の点検</li> <li>2. 送風機外部の汚れ、発錆、変形、損傷、異音、振動の有無点検、埃除去 給油型は軸受部グリースアップ</li> <li>3. 接続ダクトの変形、破損、振動、及びダクトキャンバスの破損、空気漏れの有無点検</li> <li>4. 本体付属ダンパーの破損の有無及び作動点検</li> <li>5. 動力回路の機能点検、絶縁抵抗値測定</li> <li>6. 運転データ測定(電流値、風速;検査口が有る場合)</li> </ol>	

※点検整備の結果、別途項目として示す修繕、整備を要する状態を認めた場合は、協議の上、対処する。