

## \* 設備保守管理業務仕様書（北幸楽荘）

設備の種類	台数	設置場所	回数
浴槽ろ過及び超音波設備	4 組	1 階機械室	年 4 回
床暖房設備	1 台	1 階機械室	年 1 回
空調設備機器	3 7 台	1 ・ 2 ・ 3 階 機械室	年 1 回
給湯ボイラー設備	2 台	1 階機械室	年 2 回

## 1. 浴槽ろ過及び超音波設備点検項目

- 1 サニーフィルター
  - ・ 運転状況
  - ・ 弁類
  - ・ ろ過圧力
  - ・ ヘヤーキャッチャー
  - ・ 各部水漏れ点検
  - ・ 接続配管
  - ・ 循環ポンプ
  - ・ フィルター交換
- 2 滅菌装置
  - ・ 運転状況
  - ・ 残留塩素濃度調節
  - ・ 接続配管類
- ・ 薬品残量
- 3 ジェット装置
  - ・ 運転状況
  - ・ 弁類
  - ・ ヘアーキャッチャー
  - ・ 各部水漏れ点検
  - ・ 接続配管
  - ・ ジェットポンプ
- 4 バイブラ装置
  - ・ 運転状況
  - ・ 弁類
  - ・ 各部水漏れ点検
  - ・ 接続配管
  - ・ バイブラ送風機

## 2 - (1) 床暖房システム附帯設備点検項目

## 1 燃焼装置No. 1 ・ 2

- ・本体部（加熱釜、加熱管を含む）
- ・燃焼設備（空気供給装置、点火装置等を含む）
- ・安全装置（対震装置等）
- ・給排気設備
- ・計測装置（温度計等）

## 2 配管

- ・配管（ラック、サポートを含む）
- ・弁装置等（空気抜き弁、安全弁を含む）

## 3 ポンプ設備等

- ・ポンプ（電動機等を含む）

## 4 膨張タンク

- ・本体部

## 5 床暖房設備

- ・制御装置等（タイムスイッチを含む）
- ・7回路ヘッダー...女子脱衣室（2）ディルーム（5）
- ・5回路ヘッダー...レストラン、ロビー（計16回路）
- ・9回路ヘッダー...男子更衣室（2）浴室前ホール（2）相談室・事務室（6）

## 2－（2）給水ポンプ点検項目

- ・電圧
- ・運転電流（定速締切運転）
- ・手動運転
- ・自動運転
- ・電磁接触器
- ・圧力タンク
- ・1号機
- ・2号機
- ・バルブ
- ・ゲージ
- ・外観

## 2－（3）陸上汎用ポンプ点検項目（昇温・給温）

- ・電圧
- ・運転電流
- ・絶縁抵抗
- ・運転圧力
- ・運転音
- ・軸封
- ・カップリング
- ・バルブ
- ・ゲージ
- ・外観

## 3. 空調関係フィルター点検清掃作業（冷房運転データ）

- ・埋込形、2方向カセット形、ビルトイン形（室外機）

- ・電流値
- ・冷媒吐出温度
- ・室外機運転馬力
- ・室外ファン制御
- ・各種電磁弁
- (室内機)
  - ・運転モード制御
  - ・室温制御
  - ・室内ファン制御
  - ・電子制御弁制御
  - ・コイル温度

\* 非常放送設備保守管理業務

	壁掛型非常 放送設備	スピーカー 回線	天井埋込 型スピー カー	アッテネ ーター	カトリ レー	常用・ 非常電 源
北幸楽 荘	1 台	1 式	53台	12台	1 台	1 式

定期点検 2 回

\* 非常通報装置保守管理業務

機種 PFE-6 0 0 F (消防のみ)

(保守業務)

- (1) 通報装置の設置場所へ毎月 1 回、(2) の自動試験を有する通報装置  
においては 2 ヶ月又は 3 ヶ月に 1 回技術者を派遣して行う巡回保守。
  - ア 通報装置の機能試験
  - イ 押しボタン試験
  - ウ その他必要な保守
- (2) 自動試験機能を有する通報装置において、装置の設置場所で毎月 1 回  
定時又は随時に自動的に行う機械保守
  - ア 電池電圧試験
  - イ ダイヤルトーン試験
  - ウ メッセージ試験
  - エ ボタン線試験

\* 消防設備等保守管理業務

	自動火災報知設備	防排煙設備	誘導灯設備	消火器
北幸楽荘	複合盤 25L1 台 感知器 88ヶ	防火戸 1 面	33 台	23 本

機器点検 1 回

総合点検 1 回

\* エレベーター保守管理業務

エレベーターの正常な運転機能を維持するため、計画的に技術員を派遣するとともに常時遠隔監視を行い、適切な点検とプログラムによる整備を行い、必要と判定した場合は機器を構成する部品の修理又は取替を行う。

対象エレベーター	品 名 形 式	台 数
	ロープ式交流中速乗用エレベーター	1 台
	V P 7 9 - 1 1 - C O 6 0、4 Stops	

1. 点検

監視装置による遠隔定期診断と必要に応じた技術員の巡回点検を組み合わせエレベーター各部を点検、必要に応じて調整、注油を行う。

2. 整備

装置の稼働状態に適応したプログラムによる整備を行う。

3. 遠隔監視診断

24時間機器を遠隔監視診断し、異常や不具合発生には、出勤、対策を行う。

[監視項目]

- ① 閉じ込め故障      ② 起動不能故障      ③ 安全装置動作
- ④ 電源系統異常      ⑤ 走行異常      ⑥ ドア開閉異常

[診断項目]

- ① 接触器動作状態    ② 制御用マイコンの状態 ③ ドア開閉状態
- ④ かご着床状態      ⑤ 運転性能

4. 異常時の通話機能

閉じ込めなど異常時には、エレベーターかご内と管制センター又はサ  
拠点との間で直接通話することができる。

5. 検査立会い

建築基準法第12条、又は労働安全衛生法第41条に定める法定検査の  
立会いを行う。

6. 故障対策

24時間出勤体制をとり、不時の故障に対応する。