

空調設備等保守点検業務仕様書

1 目的

八尾市立山本コミュニティセンター建物総合管理業務委託仕様書4(3)に定める空調設備等の機能維持を図るために定めるものとする。

2 対象設備

受託者が保守点検を行う対象設備は、下記を参考に業務を行うこと。

別紙3-1 設備点検基準表

別紙3-2 吸排気ファン対象機一覧

3 業務内容

受託者は、関係法規及び設備点検基準表に基づきスケジュールを立て、下記の内容について遺漏なく保守点検を行い、かつ記録を保持すること。

- (1) 全熱交換機プレフィルター並びに給排気ファンの清掃を3か月に1回行うこと。
- (2) 吸排気ファンの保守点検を1年に1回行うこと。
- (3) 各設備の機能に応じた保守運転、点検調整作業を行うこと。なお、点検時容易に改善できるものは、速やかに実施すること。
- (4) 保守は機器の機能を常時良好に保持し、使用に支障が生じないよう点検手入れ保全作業を定期的に行うこと。
なお、特殊な知識、技術を要する点検については、適正なメンテナンス会社に委託し、これを実施させること。
- (5) 各設備の故障等の早期発見に努め、異常を認めたときは、適切な措置を行い応急復旧するとともに、速やかに施設管理者に連絡すること。
- (6) 使用による消耗、破損及び故障の応急処理は適時行うこと。
- (7) 設備の改廃その他保安上重要な措置については、委託者・受託者双方間の緊密な協議のもとに実施すること。
- (8) 冷暖房中は、施設管理者の指定する温度に各室の室温を保つこと。
- (9) 付属機器を含む各種空調設備の保守、点検、整備、管理を行うこと。

冷暖房、空調設備関係

(空調機器)

ア 定格電流及び正常運転の確認

- イ 軸受及び電動機温度の点検並びに注軸
- ウ 運転中の騒音、振動発生源の調査と調整
- エ 駆動装置のVベルトスリップ及び伸長度の点検と修正取替、プーリー取付け状態の点検
- オ 自動制御弁・ダンパーの作動確認
- カ エアフィルターの点検
- キ エリミネーターの点検

(付属機器)

- ア トラップ、ストレーナー内部の雑物、スケールの除去、逆止弁機能点検
- イ 可動部分の磨耗点検、グランドの締め付、グランドパッキンの取替
- ウ 各弁の開閉操作、漏水点検
- エ 各機器の注油と清掃
- オ その他付属機器の点検

4 指示事項

- (1) 受託者は予め業務計画表を作成し、委託者に提出するものとする。
- (2) 受託者は、各作業報告書を委託者に提出するものとする。
- (3) 業務中に生じた事故については、すべて受託者の責任において処理するものとする。