

長野県立美術館 設備管理業務標準表

管理名称	管理対象物 (作業名称)	対象設備・機器操作 及び作業項目	内容(名称・作業内容)	実施回数						特記事項	備考	
				日	週	月	年	適時	緊急			
計画業務等	就業管理	勤務スケジュール	開館時間中設備が適切に動作するように人員を配置									
		勤務、労務管理	常駐職員の労務管理				1		適			
	報告業務	受変電設備	受変電日報、月報		1		1					
		日常報告、巡視、特記事項	業務、空調日報(エネルギー報告含む)、クレーム対応日報	1								
		保守点検報告書							適		計画表に基づく実施点検の報告	
		定期点検結果報告書							適		メーカー点検含む	
		熱源・空調・給排水衛生 ・建築・その他	月次点検計画表				1					
			月次点検完了報告書				1					月間計画表に基づき予実管理
			クレーム集計表				1					
			年間保守点検計画表					1				
			年間保守点検実施中間報告書(クレーム対応集計含む)					1				年間計画表に基づき予実管理
			年間保守点検実施報告書(クレーム対応集計含む)					1				〃
	エネルギー管理	分析による報告(データの収集、分析、評価)				1	1				月報・年報	
		エネルギー実績報告書の作成							適		公機関等への報告	
	機器管理業務	機器管理台帳	関連図面の管理、台帳整備管理							適		
		履歴管理	点検・修繕計画実績のデータ管理							適		
	計画業務	中長期保全計画	設備管理と連動した中長期計画の立案、修正								年度ごとに見直し	
		予算立案	設備予算立案 設備管理業務予算書の作成 (定期点検、修理・修繕、運転監視 等) 経費予算立案 設備管理業務における経費予算書の作成 (次亜塩素素消耗品)				1					
	マニュアル類整備	点検記録書の作成見直し								適		
		巡視点検マニュアル管理								適		
機械操作マニュアル管理		火災・地震等緊急時対応マニュアル含む							適			
設備管理業務仕様書の見直し									適			
BCP等作成補助		館の計画に基づいた作成補助							適			
書籍管理	設備関連書籍類	各種点検表、報告書(業者含む)の管理 設計図書、施工図、竣工図、取扱説明書、完成図書等 の保管・管理							適			
									適			
運転監視業務	電気設備	電力受電状態の確認		1								
		全体、受電、高圧系統の機器状態・計測値の確認		1								
		監視装置の機能、状態確認		1								
		各種機器設備の異常の有無の確認		1								
		警報・異常発生時の関係者への連絡								1		
	熱源・空調・給排水衛生 ・建築・その他	熱源運転状態及び条件の設定と確認		1								
		空調運転スケジュールの入り、変更							適		外気条件、依頼等による運転時間の変更	
		日報・帳票の集計		1								
		監視装置の機能、状態確認		1								
		現場作業への指示、指揮		1								
選任業務	全館	電気設備	第三種電気主任技術者 名義選任								別途 中部電気保安協会	
		ビル管理	建築設備環境衛生管理技術者 名義選任			1						
出入業者管理業務 (施設関係業者)	全館	委託管理設備全般	定期作業計画の確認及び調整						適		委託時間外と工事立会は別途清算	
			定期作業に伴うスケジュールの確認・調整 関係業者への連絡・調整 安全管理の確認、緊急連絡先等の確認							適		
緊急対応業務	応急措置及び 関係業者への連絡	電気設備 空調設備 熱源設備 給排水衛生設備 消防設備 建築設備 その他設備	設備機器の警報・異常発生時の対応							1	現場確認、応急対応、部門担当者との連携	
			各種設備機器・電気設備類の故障対応							1		〃
			停電時の対応							1		〃
			火報発報時の対応							1		〃
			火災発生時の対応							1		〃
			瞬時電圧低下時の対応							1		〃
			地震発生時の対応							1		〃
			自然・天災障害発生時の対応(事前対応含む)							1		〃
			建築設備品故障時の対応							1		〃
			日常修理 修繕業務	電気設備 空調設備 衛生設備	蛍光灯、誘導灯、ダウンライト安定器等							適
Vベルトの交換									適	原則 1時間以内		
トイレ廻り	器具部品、パッキン等の交換、詰まりの復旧等									適	原則 1時間以内	
建築	建具調整、ドアクローザー調整									適	原則 1時間以内	
										適		
消耗品管理業務	電気設備 空調設備 熱源設備 衛生設備 その他	管球類の交換	蛍光灯、誘導灯 他							適		
		フィルター類	交換廃棄のフィルターの管理、汚損交換のフィルター類の管理							適		
		Vベルト	予備品として使用ベルトを必要数常に在庫とする(緊急時対応用)							適		
		空調加湿水RO装置用薬剤	使用品確認							適	雨水処理、池水処理、RO等薬品	
		ボイラー水管理用薬剤	清浄剤、復水処理剤							適		
		衛生部品	再生食塩水								適	
			給排水設備用交換部品、パッキン類								適	
		配管材	トイレ廻り設備交換部品、パッキン、ガスケット類							適		
			緊急対応用圧着ソケット、接手、パッキン類							適		
		巡視点検業務	電気設備	受変電設備(高圧)		1						
蓄電池設備				1								
キュービクル受変電設備 (本館、東山魁夷館)	外観、異音、異臭、温度、振動等の確認、数値記録				1							
太陽光発電システム				1								
直流電源装置点検	機器及び周辺の外観、異音、異臭、漏れ跡、錆等の確認						1					
熱源設備本館	非常用発電機点検		機器及び周辺の外観、異音、異臭、漏れ跡、錆等の確認		1							保守点検自体は別途
	吸収式冷水発生機(2台)		外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認		1							
			各所圧力、動作等異常の有無の確認		1							
	空冷ヒートポンプ モジュールチラー(2組)		外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認		1	1						
			各所圧力、動作等異常の有無の確認		1	1						
	温水ヒーター(ガス炊き2台)		機器内部点検(異音、異臭、油漏れ、汚損の確認)				1					
			外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認		1	1						
	プレート式熱交換器(2台)		各所圧力、動作等異常の有無の確認		1	1						
			外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認		1	1						
	融雪用・床暖房用		各所圧力、動作等異常の有無の確認		1							
			外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認		1			1				ヘッダー、密閉式膨張タンク
	二種圧力容器定期自主検査 (法定)		各所圧力、動作等異常の有無の確認		1			1				
			外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認		1			6				
	吸収式冷水発生機用 冷却塔点検清掃		散水皿、槽の清掃					6				稼働月毎月
			ブロー装置の動作確認					6				〃
加湿用RO製造装置	シーズンイン・オフ作業(清掃、水抜き、水張、ベルト着脱、積雪対策)					2						
	機器・配管・接続部等外観、水漏れ等 異音、異臭、振動等の確認		1									
支柱熱対応冷水式 ヒートポンプチラー	機器周辺の目視点検		1									
	各種指示値、液面等の異常の有無の確認		1									
各密閉式膨張タンク	機器・配管・接続部等外観、水・蒸気漏れ等		1									
	異音、異臭、機器温度、振動等の確認		1									
熱源装置用ポンプ類	機器周辺の目視点検		1									
	機器・配管・接続部等外観、水・蒸気漏れ等		1									
熱源設備 東山魁夷館	運転状態の確認(電流、電圧、絶縁等)、 停止時点検(芯の状態、カップリングゴム等)					2						
	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認		1	1						対象機器：2基		
熱源設備 東山魁夷館	各所圧力、動作等異常の有無の確認		1	1						対象機器：2基		
	機器内部点検(異音、異臭、油漏れ、汚損の確認)		1	1								
熱源設備 東山魁夷館	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認		1	1								
	各所圧力、動作等異常の有無の確認		1	1								
熱源設備 東山魁夷館	機器内部点検(異音、異臭、油漏れ、汚損の確認)		1	1								
	外観、各圧力、漏れ等の有無の確認		1	1								
熱源設備 東山魁夷館	機器周辺の目視点検		1	1								
	目視外観点検、運転記録(運転状態、異音、異臭、冷却水、冷水温度)		1	1								
熱源設備 東山魁夷館	機器・配管・接続部等外観、水・蒸気漏れ等		1	1								
	機器周辺の目視点検		1	1								
熱源設備 東山魁夷館	運転状態の確認(電流、電圧、絶縁等)、 停止時点検(芯の状態、カップリングゴム等)					2						

空調設備館	外調機エアハンドリングユニット	目視外観点検（運転状態、異音、異臭、温水・冷水温度）	1						対象機器：3基
		機器周辺の目視点検	1						
		運転状態の確認（電流、電圧、絶縁等）、フィルター巻取りまたは清掃			1				中性能ケミカルフィルター別途
		加湿器の外観目視（異音、異臭、水漏れ、動作）			1				加湿シーズン中のみ
		整備点検（内部確認、清掃、ベルト確認、運転記録）、ドレントラップ確認				2			
	空調機エアハンドリングユニット	目視外観点検（運転状態、異音、異臭、温水・冷水温度）	1						対象機器：16基
		機器周辺の目視点検	1						
		運転状態の確認（電流、電圧、絶縁等）、フィルター巻取りまたは清掃			1				中性能ケミカルフィルター別途
		加湿器の外観目視（異音、異臭、水漏れ、動作）			1				加湿シーズン中のみ
		整備点検（内部確認、清掃、ベルト確認、運転記録）、ドレントラップ確認				2			
	パッケージエアコン室内機点検	フィルター清掃	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認			3		改正フロン法準拠（簡易点検）	対象機器：21基（1回はメーカー点検）
		フィルター交換、洗浄				4		〃	
	パッケージエアコン室外機点検	ブロワー清掃	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認			3		〃	対象機器：9基（1回はメーカー点検）
		ブロワーによる清掃				4		〃	
	ファンコイルユニット点検	フィルター清掃	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認			4		〃	対象機器：40基
		フィルター交換、洗浄				4		〃	
	全熱交換型換気扇（ロスナイ）	フィルター清掃	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認			4		〃	対象機器：10基
		フィルター交換、洗浄				4		〃	
	滴下式加湿器取外し洗浄	水洗い洗浄				1			シーズンオフ後
	各機械室巡回目視点検	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認			1				
機械室の清掃					2				
送風機、排風機	外観、異音、異臭、変色、緩み、摩耗等異常の有無の確認			1	2			目視点検対象機器毎月9基	
	運転状態の確認（電流、電圧、絶縁等）				2				
床暖房システム	システム制御の状況、循環温度の状況		1				冬期のみ	整備対象機器：9基	
	システムポンプ類の状況		1				〃		
融雪システム	システム制御の状況、循環温度の状況		1				〃		
	システムポンプ類の状況		1				〃		
空調設備 東山魁夷館	空調機エアハンドリングユニット	目視外観点検（運転状態、異音、異臭、温水・冷水温度）	1					対象機器：6基	
		機器周辺の目視点検	1						
		運転状態の確認（電流、電圧、絶縁等）、フィルター巻取りまたは清掃			1				中性能ケミカルフィルター別途
		加湿器の外観目視（異音、異臭、水漏れ、動作）			1				
		整備点検（内部確認、清掃、ベルト確認、運転記録）、ドレントラップ確認				2			
	脱臭エアフィルター	目視外観点検（運転状態、異音、異臭）	1					中性能ケミカルフィルター別途	
	パッケージエアコン室内機点検	フィルター清掃	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認			4		改正フロン法準拠（簡易点検）	対象機器：3基（1回はメーカー点検）
		フィルター交換、洗浄				4		〃	
	パッケージエアコン室外機点検	ブロワー清掃	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認			4		〃	対象機器：3基（1回はメーカー点検）
		ブロワーによる清掃				4		〃	
ファンコイルユニット点検	フィルター清掃	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認			4		〃	対象機器：4基	
	フィルター交換、洗浄				4		〃		
各機械室巡回目視点検	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認			1					
	機械室の清掃				2				
送風機、排風機	外観、異音、異臭、変色、緩み、摩耗等異常の有無の確認				2				
	運転状態の確認（電流、電圧、絶縁等）				2				
軟水器	外観、異音、異臭、変色、緩み、摩耗等異常の有無の確認	1						全自動ソフクリーナー：7基	
	運転状態の確認（電流、電圧、絶縁等）			1					
	再生用塩水作成					適			
巡視点検業務	給水設備、受水槽点検	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認	1		1				
		警報試験			1				
	給水設備、加圧給水ポンプ点検（上水）	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認	1			2			
		運転状態の確認（電流、電圧、絶縁等）				2			
	給水設備、加圧給水ポンプ点検（雑用水）	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認	1			2			
		運転状態の確認（電流、電圧、絶縁等）				2			
	雨水ろ過設備点検（雑用水用）	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認	1			2			
		運転状態の確認（電流、電圧、絶縁等）				2			
	床置電気温水器、給湯循環ポンプ点検	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認	1			2			電気温水器150ℓ：1台
		運転状態の確認（電流、電圧、絶縁等）				2			
	壁掛電気温水器点検	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認			1				12ℓ：10台、3ℓ：48台
		外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ、発錆等異常の有無の確認				2			目視点検可能範囲ポンプ実施
	排水槽水中ポンプ点検	運転状態の確認（電流、電圧、絶縁等）				2			
		各水槽の水位電極の動作確認				2			
	RO製造装置点検	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認	1						加湿用水（シーズン中のみ）
検診、集計、分析					1				
各所凍結防止対策、解除	バルブの操作、ヒーター電源確認				2				
	該当箇所の設定、復旧				2				
排水樹、ルーフトレン、排水口点検清掃	外観、破損、緩み等異常の有無の確認				2				
	堆積物の清掃				2				
水景装置点検（池ろ過）	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ、発錆等異常の有無の確認	1					保守点検別途		
	運転状態の確認（電流、電圧、絶縁等）	1					〃		
汚水槽・雑排水槽管理	外観、破損、緩み等異常の有無の確認				2		スケジュール管理を行い契約については別途行	館内：汚水槽×3、雑排水槽×3 館外：汚水槽×1	
	清掃・堆積物の処理				2		う		
灌水装置管理	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認				2		スケジュール管理を行い契約については別途行		
	シーズンイン・オフ作業（清掃、水抜き、水張り）				2		う		
衛生設備 東山魁夷館	給水設備、受水槽点検	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認	1		1				
		警報試験			1				
	給水設備、加圧給水ポンプ点検（上水）	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認	1			2			
		運転状態の確認（電流、電圧、絶縁等）				2			
	壁掛電気温水器点検	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ等異常の有無の確認				1			
		外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ、発錆等異常の有無の確認				2			
	排水槽水中ポンプ点検	運転状態の確認（電流、電圧、絶縁等）				2			
		各水槽の水位電極の動作確認				2			
	各所メーター検診	検診、集計、分析				1			
		バルブの操作、ヒーター電源確認				2			
各所凍結防止対策、解除	該当箇所の設定、復旧				2				
	外観、破損、緩み等異常の有無の確認				2				
排水樹、ルーフトレン、排水口点検清掃	堆積物の清掃				2				
	外観、異音、異臭、変色、緩み、漏れ、発錆等異常の有無の確認	1					保守点検別途		
水景装置点検（池ろ過）	運転状態の確認（電流、電圧、絶縁等）	1					〃		
		1							
定期点検業務	定期検査	建築設備定期検査（法定）	空気環境測定（午前1回、午後1回）			6		2ヵ月に1回	