

設備・機器監視及び保安業務の詳細について(参考)

本「設備・機器監視及び保安業務の詳細について」は、指定管理者が日常実施しなければならない業務について、その基本を定めるものです。従って、実施に当たっては、事前に完成図書等を精査して業務計画書を作成し、提出してください。

なお、対象設備表として「別表1」、その管理基準として「別表2」を添付していますが、これらはいずれも泉南メモリアルパークのものです。代行霊園及び服部納骨堂については、自家用電気工作物や特別の上・中・下水設備を設置していないため、特記しませんが、これらを含め概ね泉南メモリアルパークの例を参考として、事前に業務計画を立案し、業務計画書を作成の上、提出してください。

1 対象設備

運転監視及び保安業務実施対象設備は別表1の対象設備表によります。

2 業務内容

1) 計画立案業務

- ① 運転監視及び保安業務計画書
- ② 定期点検整備実施計画書
- ③ 維持修繕計画書

2) 報告、連絡、調整業務

- ① 運転及び巡視点検により発見した故障、不具合個所、要修理個所の報告、意見具申
- ② 関係官公庁など関係機関へ諸届出業務の代行
- ③ 緊急連絡

3) 記録分析業務

電力、ガス、水道水等の消費記録分析

4) 立会業務

- ① 官公庁立入り検査などへの対応
- ② その他緊急時の対応

5) 図書の管理業務

- ① 完成図書類
- ② 設備台帳
- ③ 工具、器具
- ④ 予備品在庫状況

6) 運転監視及び保安業務

- ① 対象設備表(別表1)に示す設備について、包括的に安全かつ効率的な管理を行うこと
- ② 日常的又は定期的な点検については、別表2の「管理基準」に基づき、行うこと

7) 機械監視業務

- ① 設備・機器の監視業務に従事する職員の在・不在を問わず、監視システムにより設備状況の機械監視を行うこと
- ② 異常を受信した時は監視業務従事職員が不在の時間帯は技術者を派遣し迅速に対処すること

3 記録書類の作成及び保管

1) 台帳類

種 別	保管期間
①完成図書一覧表	指定期間中
②設備台帳	〃
③工具、器具類台帳	〃
④予備品在庫台帳	〃

2) 計画書類

種 別	保管期間
①巡視点検計画表	指定期間中
②定期点検整備計画書	〃
③不具合、事故発生記録	〃

3) 報告書類

種 別	保管期間
①運転日誌（各種点検及び測定記録簿）	指定期間中
②維持修繕記録	〃
③不具合、事故発生記録	〃

4 日常巡視点検基準

別表2の管理基準のとおり

5 その他

南霊園の管理にあたっては、阿倍野複合施設の構成施設の管理者が共同で実施する定期点検等（共同管理業務）については、設置者間の協定に基づく本市の指示により協力すること。この共同管理業務として行う電気設備点検により、阿倍野複合施設が年間1日（夏頃）停電することに伴い、南霊園全域が停電・断水しますが、この場合も施設の臨時の閉鎖は行わないので、必要な措置を取ること。

【管理基準】

日々の点検管理を行う基本周期を示したもので、状況に応じて対応するものとする。

1 電気設備

機器名	点検項目	点検周期			
		日	週	月	適時
受変電設備	① 高圧ケーブルの絶縁監視 ② 各盤の異常振動、異音、異臭 ③ 全般の点検	○	○	○	
配電盤	① 外観の汚損、損傷の有無 ② 表示ランプの点灯状態確認	○		○	
照明設備	① 機器外観の汚損、損傷、発錆有無 ② 器具点灯及び取付状態の良否 ③ 不点灯管球の取替			○ ○	○
放送設備	① 放送状況の確認	○			
監視装置	① カメラの動作確認	○			
その他付属設備	① 本体設備に準じる				○

2 空気調和設備

機器名	点検項目	点検周期			
		日	週	月	適時
チラーユニット	① 各部点検及び各計器指示値の確認・記録 ② 運転時の異常（漏れ、音及び振動）の確認 ③ ドレンの排出		○ ○	○	
ファンコイル	① 運転時の異常（漏れ、音及び振動）の確認 ② フィルターの清掃		○	○	
パッケージエアコン	① 運転時の異常（漏れ、音及び振動）の確認 ② フィルターの清掃		○	○	
ガスヒートポンプエアコン	① 運転時の異常（漏れ、音及び振動）の確認 ② フィルターの清掃		○	○	
その他付属設備	① 本体設備に準じる				○

3 給排水等衛生関係設備

機器名	点検項目	点検周期			
		日	週	月	適時
上水関係 上水受水槽	① 槽内清掃 ② 槽切替 ③ 槽内外点検 ④ 残留塩素測定 ⑤ 使用水量の確認 ⑥ 簡易水道定期検査				年1
送水ポンプ	① 稼動ポンプ切替 ② 異音、振動、異臭の有無 ③ 電流、絶縁、圧力の確認 ④ 運転時間の確認		○	○ ○ ○	年1
給水ポンプ	① 異音、振動、異臭の有無 ② 電流、絶縁、圧力の確認 ③ 運転時間の確認 ④ 加圧装置の状況確認		○	○ ○	
高架水槽	① 槽内清掃 ② 槽切替 ③ 槽内外点検				年1
薬柱ポンプ	① 薬量確認 ② ポンプの作動確認			○ ○	

3 給排水等衛生関係設備（つづき）

機器名	点検項目	点検周期			
		日	週	月	適時
中水関係					
中水受水槽	① 槽内外点検			○	
	② ドレン排出			○	
取水ポンプ	① 稼働時間の確認			○	
	② 電流、絶縁、圧力の確認			○	
送水ポンプ	① 異音、振動、異臭の有無			○	
	② 電流、絶縁、圧力の確認			○	
	③ 稼働時間の確認			○	
中水高架水槽	① 槽内外点検			○	
	② ドレン排出			○	
中水高架ポンプ室	① 異音、振動、異臭の有無			○	
	② 電流、絶縁、圧力の確認			○	
	③ 稼働時間の確認			○	
スプリンクラー設備	① 定流量弁の動作確認				年1
	② ヘッドの動作確認				年1
汚水処理施設（合併浄化槽）			○		
沈砂池	① 沈砂池点検		○		
調整槽	① 沈殿槽の確認		○		
	② スカム除去		○		
計量装置	① 揚水量の点検		○		
	② リターン水路点検、清掃		○		
ばっき槽	① 散気管の点検		○		
	② 散気量の調整		○		
汚泥返送装置	① 揚泥量の点検		○		
	② 分配量の調整		○		
汚泥貯留槽	① 汚泥量の確認		○		
	② 異常臭気の確認		○		
	③ 汚泥引抜き			○	
減菌槽	① 塩素剤の投薬		○		
	② 沈殿物、スカムの確認		○		
各種ポンプ類	① 電流値の確認		○		
	② 稼働状況の確認		○		
ブロワー類	① 異音、振動、オイルの確認		○		
	② ベルト点検		○		
	③ 吐出空気量の調整		○		
各測定項目	① 流入水、温度、pH		○		
	② 放流水、温度、pH、透視度		○		
	③ ばっき槽、温度、pH、色相、臭気		○		
	④ 沈殿槽 亜硝酸反応		○		
	⑤ 放流水水質検査			○	
	⑥ 浄化槽定期検査				年1
単独浄化槽	① 浄化槽周辺点検（臭気、虫等）			○	
	② ばっき攪拌状況確認			○	
	③ スカム、浮遊物の除去			○	
	④ 汚泥引抜き			○	
	⑤ 放流水（温度、pH、透視度）測定			○	
衛生設備	① 亀裂、破損の有無			○	
洗面器	② 接合部の水漏れ・封水の有無			○	
大小便器	③ 洗浄水量及び時間の確認と調整			○	
給水栓等	④ 排水状態の良否（水量調整含む）			○	
	⑤ パッキン取替え				○
給排水配管等	① 末端給水栓による外観の検査（臭気、味、色、濁り）	○			
	② 水漏れの有無			○	
その他付属設備	① 本体設備に準じる				○

4 消防設備等

機器名	点検項目	点検周期			
		日	週	月	適時
自動火災報知設備	① 報知器ランプの確認 ② 感知器の取付状況確認 ③ 報知器及び感知器の機能点検		○		
誘導灯及び誘導標識	① 変形、損傷等の有無 ② ランプ点灯状態の確認 ③ 不点灯ランプの取替え			○ ○	○
防火戸・防火シャッター	① 外観の損傷の有無、閉鎖状況の確認 と障害物等の有無			○	
消火器	① 設置場所の確認 ② 変形、損傷等の有無 ③ 有効期限の確認			○ ○ ○	
その他付属設備	① 本体設備に準じる				○

5 その他

設備名	点検項目	点検周期			
		日	週	月	適時
排水溝	① 設備運転管理に関連する排水溝の点検清掃			○	
会所	① 設備運転管理に関連する会所の点検清掃			○	
噴水設備	① 噴水池の清掃 ② 水位の確認			○ ○	
自動ドア	① 作動確認	○			
遮断機	① 作動確認	○			

6 留意事項

月単位としている点検については、事前に提出される業務計画書の内容によっては、本市担当者との協議により、隔月単位等を認めることがあります。