

庁舎等空調設備点検指針

(1) 全熱交換器保守点検

1 大型全熱交換機点検

(1) 点検場所

- ① 市庁舎塔屋（PH1階）東機械室 EV-2（AC-7用）
- ② 市庁舎塔屋（PH1階）西機械室 EV-3（AC-8、9用）

(2) 点検年月

5、10月

(3) 点検内容

点 検 箇 所	点 検 及 び 実 施 内 容
1 設備外観部 (1) 本体の据付	①振動、騒音の点検 ②水平度点検 ③基礎ボルトの緩みの点検及び増締め
(2) 外板	①損傷有無の点検 ②腐食有無の点検 ③汚れ有無の点検 ④空気漏れ有無の点検 ⑤外板ビスの緩み、抜け有無の点検及び増締め
(3) 設備周辺	①ダクトからの空気漏れ点検 ②キャンバス破れ点検 ③フィルター差圧測定（セットされている場合）
2 送風機室 (1) 電動機	①絶縁抵抗の測定 ②電圧の測定 ③運転電流の測定 ④軸受け異音の有無の点検 ⑤軸受けの給油 ⑥プーリーの磨耗有無の点検
(2) 送風機	①ケーシングの発錆、汚れの有無の点検 ②羽根の発錆、汚れの有無の点検 ③シャフトの発錆、汚れ有無の点検 ④軸受けへの給油 ⑤軸受け異音有無の点検及びビスの増締め ⑥カップリングの緩衝材磨耗の有無の点検 ⑦カップリング本体損傷有無の点検及びビスの増締め ⑧プーリーの磨耗有無の点検及びキーの固定 ⑨ベルトの芯出し調整及び磨耗、亀裂有無の点検
(3) 骨格ほか	①設備内部の発錆、汚れ、腐食の有無の点検 ②ベルトカバー発錆、腐食有無の点検

	③外板内部保温材剥離有無の点検
3 全熱交換機	①ローターエレメント点検（汚れ、目詰まり、バランス） ②外周、内周パッキン点検 ③Vベルト点検調整 ④テンションプーリー点検 ⑤駆動モーター点検（オイル漏れ、異音等） ⑥制御の差動点検 ⑦ボス部及び外周部のセットボルト増締め ⑧軸受け給油 ⑨ローターエレメント部清掃（エアブロー） ⑩プレフィルター清掃

2 個別全熱交換機

(1) 点検場所
議会庁舎

(2) 点検年月
5月、10月

(3) 点検内容

点 検 箇 所	点 検 及 び 実 施 内 容
1 本体	①外観点検（振動/騒音/漏れ/腐食/緩み/破れ） ②送風機点検（電動機絶縁/電圧/電流値/異音/ベルト/外観） ③交換素子点検（エレメント汚れ/目詰まり清掃/パッキン/ベルト/モーター異音/動作）

(2) 空調設備及び給排気設備等保守点検

1 空調機/送風機/ファンコイル点検

(1) 点検場所

- ① 市庁舎地下2階機械室（AC-2、4、6）
- ② 市庁舎地下2階機械室（AC-1、3、5）
市庁舎塔屋（PH1階）東機械室（AC-7）
市庁舎塔屋（PH1階）西機械室（AC-8、9）
- ③ 各所（送風機）
- ④ 各所（ファンコイル）

(2) 点検年月

- ① AC-2、4、6
5月
- ② AC-1、3、5/AC-7/AC-8、9

- 5、10月
 ③ 送風機
 5月
 ④ ファンコイル
 5月、10月

(3) 点検内容

点 検 箇 所	点 検 及 び 実 施 内 容
1 設備外観部 (1) 本体の据付 (2) 外板 (3) 設備周囲	①振動、騒音の点検 ②水平度点検 ③基礎ボルトの緩みの点検及び増締め ①損傷有無の点検 ②腐食有無の点検 ③汚れ有無の点検 ④空気漏れ有無の点検 ⑤外板ビスの緩み、抜け有無の点検及び増締め ①配管保温剤剥離有無の点検 ②配管漏れ有無の点検 ③配管腐食有無の点検 ④ダクトからの空気漏れ点検 ⑤キャンバス破れ点検 ⑥冷温水コイル出入口温度計指示目盛の点検 ⑦フィルター差圧測定（セットされている場合）
2 送風機 (1) 電動機 (2) 送風機	①絶縁抵抗の測定 ②電圧の測定 ③運転電流の測定 ④軸受け異音の点検 ⑤軸受けへの給油 ⑥プーリーの磨耗有無の点検 ①ケーシングの発錆、汚れ有無の点検 ②羽根の発錆、汚れ有無の点検 ③シャフトの発錆、汚れ有無の点検 ④軸受けへの給油 ⑤軸受け異音有無の点検及びビスの増締め ⑥カップリングの緩衝剤磨耗有無の点検 ⑦カップリング本体損傷有無の点検及びビスの増締め ⑧プーリーの磨耗有無の点検及びキーの固定 ⑨ベルトの芯出し調整実施及び磨耗、亀裂有無の点検
(3) 骨格ほか	①設備内部の発錆、汚れ、腐食有無の点検 ②ベルトカバー発錆、腐食有無の点検 ③外板内部保温材剥離有無の点検

3 コイル室 (1) 冷温水コイル(蒸気コイル)	①ケーシング発錆、腐食有無の点検 ②ヘッダー発錆、腐食有無の点検 ③フィンチューブ発錆、腐食、漏れ、汚れ有無の点検
(2) 加湿ケーシング及びヘッダー	①ケーシング発錆、腐食有無の点検 ②ヘッダー発錆、腐食有無の点検 ③エリミネーター劣化有無の点検 ④ポンプ動作の点検 ⑤ノズルの清掃
(3) 骨格ほか	①設備内部の発錆、汚れ、腐食有無の点検 ②ドレンパンの発錆、汚れ、腐食有無の点検 ③ドレンパン、ドレン配管の清掃 ④外板内部保温材剥離有無の点検

※空調の切替時にファンコイルが全て正常に稼動しているかの点検も含む。

2 電気集塵器点検

(1) 点検場所

- ① 市庁舎地下2階機械室 (AC-2、4、6)
- ② 市庁舎地下2階機械室 (AC-1、3、5)
市庁舎塔屋 (PH1階) 東機械室 (AC-7)
市庁舎塔屋 (PH1階) 西機械室 (AC-8、9)

(2) 点検年月

- ① AC-2、4、6
5月
- ② AC-1、3、5/AC-7/AC-8、9
5月、10月

(3) 点検内容

点 検 箇 所	点 検 及 び 実 施 内 容
1 設備外観部 (1) 本体の据付	①振動、騒音の点検 ②水平度点検 ③基礎ボルトの緩みの点検及び増締め
(2) 外板	①損傷有無の点検 ②腐食有無の点検 ③汚れ有無の点検 ④空気漏れ有無の点検 ⑤外板ビスの緩み、抜け有無の点検及び増締め
(3) 設備周辺	①ダクトからの空気漏れ点検 ②キャンバス破れ点検 ③フィルター差圧測定 (セットされている場合)
2 集塵器部	①高圧加電線の劣化状況点検 ②高圧加電線の緩み調整及び断線時の交換

	<ul style="list-style-type: none"> ③電極板への埃塵の付着点検 ④電極板の曲がりの調整、腐食の点検 ⑤電極板のスパーク状態の点検 ⑥接触子の劣化及び接触程度の点検 ⑦絶縁測定（50MΩ以上）
3 操作盤	<ul style="list-style-type: none"> ①運転表示灯の点灯点検 ②短絡表示灯の点灯点検 ③一次側電圧測定 ④二次側電圧測定（高圧11～12KV） ⑤二次側電圧測定（低圧5.5～6KV） ⑥端子増締め ⑦各部品の点検（高圧トランス、シリコン整流素子、コンデンサー抵抗体、リレー、高圧ネオン電線）
4 高圧発生部の清掃及び洗浄	<ul style="list-style-type: none"> ①電極集塵部の洗浄（10月のみ） ②硝子のウエスによる清掃 ③高圧保護ドア部のウエスによる清掃 ④高圧ネオン電線のウエスによる清掃 ⑤集塵部取付枠清掃
5 ロールフィルターの制御盤	<ul style="list-style-type: none"> ①運転表示灯、濾材終了の点灯点検 ②タイマー（第1・第2）の点検 ③タイムセットの点検 ④マグネット及びリレー動作点検 ⑤マンメーター動作点検及び零点調整 ⑥端子増締め
6 駆動部	<ul style="list-style-type: none"> ①モーターの動作点検 ②減速機の動作点検 ③チェーンの取付、磨耗点検 ④スプロケットの取付状態点検 ⑤リミットスイッチの動作点検 ⑥カーテンロッド点検（変形等）
7 高圧盤及び制御盤清掃	<ul style="list-style-type: none"> ①各表示灯のウエスによる清掃 ②盤内外のウエスによる清掃
8 ダクト、ドアスイッチ	<ul style="list-style-type: none"> ①表示灯の点検 ②リミットスイッチの動作点検
9 濾材	<ul style="list-style-type: none"> ①濾材セット状態の点検 ②濾材巻取状態の点検 ③塵埃の付着状態の点検 ④濾材の交換
10 清掃及び整備	<ul style="list-style-type: none"> ①モーター及び減速機のウエスによる清掃 ②チェーン及びスプロケットの清掃・注油 ③各リミットスイッチの清掃

3 冷温水二次ポンプ

(1) 点検場所
市庁舎地下2階機械室

(2) 点検年月
5月

(3) 点検内容

点 検 箇 所	点 検 及 び 実 施 内 容
1 ポンプ本体	①芯出し点検 ②軸封部の点検 ③ポンプ/電動機軸受部の点検 ④電圧/電流/絶縁/吐出圧力の測定 ⑤運転音の異常確認

4 軟水器

(1) 点検場所
市庁舎地下2階機械室

(2) 点検年月
10月

(3) 点検内容

点 検 箇 所	点 検 及 び 実 施 内 容
1 軟水器点検	①運転確認 ②漏水確認 ③ストレーナ点検 ④自動弁点検

(3) 空調制御装置及び防排煙機器保守点検

1 空調制御装置（自動制御）点検

- (1) 点検場所
(電気式)
- ① 地下1階空調機 (AC-1)
 - ② 12階低層棟東西空調機 (AC-3)
 - ③ 2～5階東西空調機 (AC-5)
 - ④ 6～10階東西空調機 (AC-7、8)
 - ⑤ 12階外調機 (AC-9)
 - ⑥ 雑用受水槽・排気棟シャフト (レベル制御)
 - ⑦ 6～10階東系統全熱交換器 (EV-2)
 - ⑧ 6～10階西・12階系統全熱交換器 (EV-3)
 - ⑩ 地下1階～10階 (VAV)
 - ⑪ エレベーター (ELV)

(エアー式)

- ⑫ 1階高層棟空調機 (AC-2)
- ⑬ 12階低層棟東西空調機 (AC-4)
- ⑭ 2～5階東西空調機 (AC-6)

(2) 点検年月
5、10月

(3) 点検内容
上記①～⑪点検設備の温度校正、動作点検、圧力校正及び点検、外観点検
上記⑫～⑭点検設備の温度校正、動作点検、圧力校正及び点検、外観点検、
エア漏れ点検

2 防排煙設備（自動制御）点検

(1) 点検場所
市庁舎

(2) 点検年月
8月、翌年2月

(3) 点検内容
排煙口、排煙ダンパー、防煙ダンパー、電磁弁、手動開閉箱、エア三方電
磁弁、フィルター付き減圧弁の動作確認及びエア漏れ確認

(4) エアコン設備保守点検

1 店舗用パッケージエアコン/ビル用マルチエアコン点検

(1) 点検場所
ア 市庁舎
「別紙2 簡易空調点検表」参照
イ 議会庁舎
「別紙2 簡易空調点検表」参照

(2) 点検年月
市庁舎：5月、8月、10月、2月（うち1回は専門知識を有する者による定期点検、2回の室内機のフィルター清掃を含む。）
議会庁舎：5月、8月、10月、2月（うち1回は専門知識を有する者による定期点検、2回の室内機のフィルター清掃を含む。）

(3) 定期点検内容

点 検 箇 所	点 検 及 び 実 施 内 容
1 圧縮機	①油量の目視点検 ②油圧圧力計の表示点検

	<ul style="list-style-type: none"> ③クランプメーターで電流値の点検 ④ガステスターでモーターの絶縁点検
2 凝縮器	<ul style="list-style-type: none"> ①冷却水の温度点検 ②圧力計で凝縮圧を点検
3 蒸発器	<ul style="list-style-type: none"> ①空気の温度点検 ②圧力計で蒸発圧を点検
4 送風機	<ul style="list-style-type: none"> ①ファンベルトの目視点検及び調整 ②クランプメーターで電流値の点検 ③ベアリングの聴感潤滑状態の点検 ④メガテスターで絶縁状態の点検 ⑤エアフィルターの目視点検 ⑥冷媒系統の目視点検、ガス検知器 ⑦ベアリング等の運転音の点検 ⑧水漏れの目視点検 ⑨フィルター清掃
5 外調機	<ul style="list-style-type: none"> ①ファン点検 ②冷媒サイクル点検 ③加湿器点検 ④フィルタユニット点検 ⑤電装確認、運転確認 ⑥外観、異音確認
6 安全装置	<ul style="list-style-type: none"> ①高圧圧力開閉器…冷却水ポンプ停止又はファンモーター停止確認 ②低圧圧力開閉器…ポンプダウンにて確認 ③油圧保護圧力開閉器…油圧配管のバルブ閉にて動作確認
7 電気回路	<ul style="list-style-type: none"> ①主電源電圧をテスターにて測定 ②メガテスターにて操作回路測定 ③ヒューズ容量の目視点検 ④テスターにてクランクケースヒーターの抵抗測定 ⑤電磁開閉器等の目視点検 ⑥接続端子部をドライバーにてビスを増締め

※空調の切替時において設備が機能し、室温が適切に上昇（下降）しているかの確認。

※簡易点検内容は「別紙2 簡易空調点検表」参照