業務用空調機の保全対象となる主な部品及び保全点検のガイドライン

この表は、一般的な使用条件下における点検の内容と周期(点検周期)及び部品交換などの目安を表示しています。建築物における衛生的環境の確保に
施工規則等の法令・規定で定められている対象設備に該当する場合は、法規に従った保守点検も実施して頂くようにお願いいたします。
予防保全については、点検の点検結果に基づき必要となるであろう「清掃・調整の実施」又は「部品交換・修理の実施」の予測周期を＜保全周期＞としてま
一般的な購入後のメーカが保証する保証期間とは異なりますのでご注意願います。

日本ピーマック株式会社

		部品名	保全(清掃、部品交換、修理)の目安	点検周期(目安)	保全周期(目安)(注2)	経過年数 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15	備考
保全部品	構造	吊り金具	・著しい錆、腐食がある時は交換 ・吊り棒が外れていた時は設備管理へ連絡	1回/年	10年	偶発故障 ▲▲▲▲▲▲▲▲ ★ 摩耗故障	交換対象部品
		防振ゴム	・劣化、亀裂を確認した時は交換		10年	偶発故障 ★ 摩耗故障	交換対象部品
		化粧板	・著しい汚れがある時は中性洗剤による洗浄 ・著しい腐食がある時は補修塗装による塗装		8年	偶発故障 ★ 摩耗故障	点検対象部品
	送風系統	ファンモータ	・運転音や振動が大きい時は交換 ・送風系異常時、絶縁抵抗1MΩ以下の時は交換		20,000時間	偶発故障 ★ 摩耗故障	交換対象部品
		運転コンデンサ (重要保全部品)	・送風系異常時、静電容量を確認し容量不足の時は交換 ・送風系異常時、絶縁抵抗1MΩ以下の時は交換		20,000時間	偶発故障 ★ 摩耗故障	重要保全部品
		ファンランナ	・運転音や振動が大きい時は交換 ・ゴミ付着大の時はハケ清掃又は水洗浄		5年	偶発故障 ● 偶発故障 ● 偶発故障 ● 偶発 ● ●	清掃対象部品
	冷媒系統	圧縮機	・運転音や振動が大きい時は交換 ・冷媒系異常時、絶縁抵抗1MΩ以下の時は交換		20,000時間	偶発故障 ★ 摩耗故障	交換対象部品
		四方弁	・動作不良の時は交換 ・冷媒漏れ検出時は、修理又は交換		20,000時間	偶発故障 ★ 摩耗故障	点検対象部品
		四方弁コイル	・動作不良の時は交換 ・冷媒系異常時、絶縁抵抗1MΩ以下の時は交換		20,000時間	偶発故障 ★ 摩耗故障	点検対象部品
		空気熱交換器	・フィン目詰まり時は、空気流入側の洗浄 ・冷媒漏れ検出時は、修理又は交換		5年	偶発故障 ● 偶発故障 ● 偶発故障 ● 偶発 ● ●	清掃対象部品
	水系統	熱源水ホース (重要保全部品)	・接続部に腐食、滲みのある時は交換 ・ゴムホース部にふくらみ、傷がある時は交換		13年	偶発故障 ★ 摩耗故障 ▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲	重要保全交換対象部品 素材劣化による耐圧不足 (水漏れ事故の予防保全)
		バルブ	・接続部に腐食、滲みのある時は交換 ・接合部に割れ、欠けがある時は交換		13年	偶発故障 ★ 摩耗故障 ▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲	重要保全点検対象 接合部からの水の滲み (熱源水ホースの腐食予防)
		水熱交換器	・水漏れ時は、修理又は交換 ・冷媒漏れ検出時は、修理又は交換		5年	偶発故障 ● 偶発故障 ● 偶発故障 ● ●	清掃対象部品
		ドレンパン (*1)	・ドレンパンの清掃、傾斜の確認 ・水漏れの程度により、補修又は交換		8年	偶発故障 ★ 摩耗故障 ●●●●●●	清掃対象部品
		ドレンホース (*1)	・汚れ時は清掃、傷あり時は交換 ・水漏れ時は、交換		8年	偶発故障 ★ 摩耗故障 ●●●●●●	清掃対象部品
		三方弁(搭載機種)	・異常音やロック時は交換 ・異常時、絶縁抵抗1MΩ以下の時は交換		20,000時間	偶発故障 ★ 摩耗故障	適正な水質管理が行われているものと仮定し、故障時以外は交換不要と考えております。
		加湿器 (*1)	・異常時、絶縁抵抗1MΩ以下の時は交換 ・定期的に洗浄		弁類:20,000時間 ストレーナ:10年	偶発故障 ★ 摩耗故障	
	電気系統	端子及び端子台 (強電回路)	・端子ネジに緩みがあれば増し締め ・堆積異物付着の場合はハケ清掃		25,000時間	■■■■■■■■■■■■■■■	重要保全及び清掃作業部品 ネジ緩みによる発熱 (発煙・発火の予防保全)
		電磁開閉器 52C・52F (重要保全部品)	・端子ネジに緩みがあれば増し締め ・動作不良又は変形、変色の時は交換 ・堆積異物付着の場合はハケ清掃		25,000時間	偶発故障 ★ 摩耗故障 ■■■■■■■■■■■■■■■	重要保全作業 ネジ緩みによる発熱 (発煙・発火の予防保全)
		冷却ファン	・運転音や振動が大きい時は交換 ・異常時、絶縁抵抗1MΩ以下の時は交換		20,000時間	偶発故障 ★ 摩耗故障	交換対象部品
		ドレンポンプ	・排水不良時は交換、詰まり汚れ時は清掃 ・異常時、絶縁抵抗1MΩ以下の時は交換		20,000時間	偶発故障 ★ 摩耗故障	交換対象部品
		インバータ基板 (コンデンサ含む)	・端子ネジに緩みがあれば増し締め、コネクタの再差込み ・異常時、絶縁抵抗1MΩ以下の時は交換		25,000時間	偶発故障 ★ 摩耗故障	清掃対象部品
		センサー (サーミスタ、湿度センサー等)	・断線、ショートの時は交換 ・センサーの検知値が異常の時は交換		5年	偶発故障 ★ 摩耗故障	交換対象部品
		補助ヒータ	・発熱部、安全装置部に損傷、変形がある時は交換 ・異常時、絶縁抵抗1MΩ以下の時は交換、埃付着時は清掃		8年	偶発故障 ★ 摩耗故障	
消耗部品	フィルタ類	洗浄型エアフィルタ	・汚れている時は清掃 ・破れている時は交換	1回/週 (*2)	5年	□ □	消耗部品 週1回の清掃が必要です(*1)
		中性能エアフィルタ	・定期的に交換 ・変形、損傷、目詰まりがある時は交換	1回/年	1年	□□□□□□□□□□□□□□□	消耗部品 年1回の交換が必要です
		加湿エレメント (*1) 蒸発エレメント	・親水化による劣化が著しい時は交換 ・汚れている時は清掃		3年	□ □ □ □	消耗部品 3年に1回の洗浄又は交換
熱源水・冷温水 (水量/水質)			・水量が適正でない時調整 ・水質が適正でない時調整		8年	● ●	保全点検作業 開放型冷却塔は年1回の点検

備考

注1)偶発故障は、部品・機器耐用年数期間内において、摩耗が進行する以前に起こる予期できない突発的な故障で、技術的な対策を立てることが難しく、現時点では、統計的な取り扱いに基づく施策しか取ることができません。

注2)経過年数は、頻繁な発停のない通常の使用状態で、10時間／日、2，500時間／年と仮定した場合です。運転状況・使用環境により異なります。

注3)点検の内容については、契約内容の違いにより全てを実施するものではありません。

＊1 建築物における衛生的環境の確保に関する法律(ビル管法)に規定されている部品を示します。

＊2 フィルタの点検実施時期は基本的に1週間としていますが、フィルタの種類や使用環境で汚れ具合は異なりますので、使用環境に応じて任意周期で点検を行ってください。

□ :定期交換を実施
● :点検結果により、清掃の実施
◢ :故障率の増加傾向イメージ
(摩耗故障の始まる時点を予測し、経過年数と共に、故障率があがっていく傾向を表しています。)

▲ :点検後異常時は部品交換・修理実施及び提案
★ :保全周期による当該品の交換判断を適用
■ :増し締め作業に実施