

# 公立森町病院設備運転管理業務仕様書

## 1. 目的

- (1) この仕様書は、受託者が遵守すべき業務仕様書を示すものである。
- (2) 受託者は、委託者が設置する業務対象範囲の本施設が常に円滑に使用できるよう最善の努力をはらうとともに、事故を未然に防止し、諸機器の耐用年数の延長及び運転経費の節減を図るものとする。
- (3) この仕様書は、保守管理運転業務の概要を示すものであり、この仕様書に示されない事項又は疑義を生じた時はその都度委託者、受託者共に誠意をもって協議のうえ解決にあたるものとする。

## 2. 保守管理運営上の概要

受託者は設備の保守管理に当って、委託者設備の実情に合わせ、保守管理に必要な資格及び経験が有り良識ある運転管理者を派遣するものとし、管理者は仕様書に定められた内容を熟知し、常に最良な業務を遂行し、設備の保安の確保及び設備機能の維持に努めるものとする。また、監視業務及び常時継続して使用する機器の運転業務においては、24時間365日の運用体制をとるものとする。

### (1) 委託者側とのコミュニケーション

委託者へ受託者の主任及びリーダーから提出あるいは報告されるもの。

- ア. 勤務員の名簿及び経歴書の提出
- イ. 事故及び故障時の報告(随時)
- ウ. 異常時の緊急連絡
- エ. 消耗物品の購入依頼
- オ. 緊急連絡先の一覧表の提出
- カ. 業務日誌の提出及び検印
- キ. 熱源計測データの集計と管理及び状況報告
- ク. 医療ガス日常管理データの集計と管理及び状況報告
- ケ. 蛍光灯等管球類の交換記録データの集計と管理及び状況報告
- コ. 日常巡視記録データの集計と管理及び状況報告
- サ. その他月例点検記録表の提出と現状報告

## 3. 業務内容

受託者は別紙機械設備点検設備計画表に基づいて実施するものとし、その主たるものは次のとおりである。

### (1) 電気設備管理保守

- ア. 委託者の設備担当者の指示のもとに行うこと
- イ. 受電日誌等の整理
- ウ. 受電設備の日常巡視点検
- エ. 蓄電池、無停電電源装置の監視
- オ. 電灯分電盤及び動力制御盤機器並びに各種リレーの外視点検

- カ． 低圧配線付属機器の外視点検
  - キ． 照明器具の保守及び各種電球の取替
  - ク． 回転機器の給油状態の確認、及び自動運転装置の点検、清掃
  - ケ． 各種警報装置の点検及び動作試験
  - コ． 電気設備の運転及び維持管理、絶縁測定
- (2) 空気調和設備管理
- ア． 設備概要は別紙のとおり
  - イ． ボイラーの運転監視
  - ウ． 冷温水発生機の運転監視
  - エ． 冷凍機の運転監視
  - オ． 冷暖房機器の清掃点検調整
  - カ． 冷暖房機器の運転監視
  - キ． 自動制御機器の点検調整及びその他冷暖房機械運転に必要な機器の点検手入れ
  - ク． 空気調和機の運転監視
  - ケ． ファン回転部の外視点検
  - コ． 吹出口及び吸込口の外視点検、清掃
  - サ． 給気及び換気ファンの運転・外視点検
  - シ． 外気及び主要な部屋の温度、湿度の計測並びにダクトダンパーの監視
  - ス． 空調関係機器の外部手入れ及び空調機械室の清掃整備
  - セ． 各ポンプのグランドパッキンの取替及び点検調整
  - ソ． その他空調関係設備の運転及び配管関係の維持管理
- (3) 給排水衛生設備管理
- ア． 受水槽、高置水槽、雑用水槽、湧水槽、汚水桝、消火水槽等の外視点検
  - イ． 揚水ポンプ及び各種雑排水ポンプの外視点検並びに注油
  - ウ． 給湯設備の外視点検調整
  - エ． 給排水衛生設備の維持管理に必要な外視点検
  - オ． 上水、給湯、井水、使用量の記録
- (4) 防災設備管理
- ア． 消火ポンプの試運転 圧力確認により必要に応じて実施
  - イ． 消防用設備の外視点検
    - 自動火災報知器、消火器、防火戸、消火栓
    - 消防用水槽、非常用発電機、誘導灯、非常放送、保安灯
  - ウ． その他防災設備の維持管理に必要な点検
- (5) 外構関係管理
- ア． LED外灯の点検（点灯確認）
  - イ． 建築物に付随している設備
- (6) ビル管理環境測定業務
- ア． 飲料水の残留塩素測定他 4 項目 毎週 1 回
- (7) その他
- ア． 院内及び院内保育施設(かわせみ) 設備の簡易な修理

イ. この仕様書に示されない事項で委託担当者と受託者主任との間で簡易に解決できる事項の処理

4. 日常巡視業務以外の定期巡視及び精密点検業務は本業務から除外する。

但し、委託者の指示のもと、有資格者専門業者に委託し、その管理業務は受託者が行う。

(1) 除外する業務は次のとおりとする。

ア. 高圧受電設備の保守業務

イ. 各種ヒートポンプ、冷凍機、冷温水発生機、ボイラー、圧力容器、ポンプ類、空調設備、給排水設備の保守業務

ウ. 中央監視装置・空調自動制御装置の機能保守整備

エ. 非常用発電機の保守業務

オ. 消防防災機器の保守業務

カ. 音響設備、照明設備の保守業務

キ. 各水槽の清掃

ク. 防虫防除業務

ケ. ばい煙測定

コ. エレベーターの保守業務

サ. 弱電設備の保守業務

シ. オゾン発生装置の保守業務

ス. 自動ドアの保守点検

セ. 医療ガス設備の保守点検

ソ. 建築基準法12条検査

タ. 防火対象物定期点検

作 業 基 準

設備名	機器名	点検・検査項目	実施時期				備考
			日	週	月	年	
電力設備	変圧器	外観点検	1				
		異音、異臭、振動の点検	1				
		温度点検	1				
	受電盤及び配電盤	外観点検	1				
		信号灯、表示灯の点検	1				
		計器の点検	1				
	分電盤及び操作盤	外観点検			1		
		各器具の点検				2	
	電力監視盤	外観点検	1				
		信号灯、表示灯の点検	1				
	蓄電池	端子の点検				2	
		電圧測定				2	
		容器の点検				2	
		表示器の点検				3	
		整流器及び蓄電池の定期点検立会				1	
	電磁開閉器	カバーの変形等確認、ヒアリング					定期点検時
		唸りの確認、ヒアリング					定期点検時
	照明設備	外灯の点灯時間の変更					その都度
		管球の交換					その都度
		管球の在庫管理				3	
	コンセント	異常の点検 ※目視可能なもの				1	
		計測		1			
	自家発電設備	電力使用量の記録					
電力使用量の検針（売店）				1			
簡易発電機	各種点検立会い				2		
	試運転及び点検			5		週1台ずつ	
避雷針設備	オイル交換					その都度	
	避雷針	接地抵抗測定			1		
通信信号設備	防災監視盤	電源ランプとSWの状態点検	1				
		点検				その都度	
	防火防排煙設備	軽微な電気工事				その都度	
	法定点検	機器点検・総合点検立会い				2	
	リハビリスタッフルーム用	作動確認				2	
	感知器3個						
ガス	計測	ガス使用量の検針			1		

作 業 基 準



設備名	機器名	点検・検査項目	実施時期				備考	
			日	週	月	年		
消防用設備	第1種圧力容器	点検整備・法定検査立会い 本体外部、計測器の点検			1	1	適時 適時  適時 適時 適時	
	軟水装置	点検整備・法定検査立会い			1	1		
		外観点検	1					
		補水量計測管理	1					
	配管工事	再生の実施						適時
		軽微な配管工事						適時
	中和装置	薬液の残量確認	1					適時
		薬液の補充立会い						適時
		電極棒の清掃及び校正						適時
	検針	PH記録紙の交換※支給品						適時
		上水使用量記録	1					
	井戸	井水使用量記録	1					
		ピット点検			1			
消防用設備	消火器	備え付け確認			1			
		外観点検			1			
	消防隊専用栓	外観点検			1			
		連結散水設備	外観点検			1		
	水槽	消防隊、消火栓用水槽の水量確認			1			
	誘導灯	外観点検			1			
ばい煙測定	ボイラー(2台)	煤煙量、窒素酸化物濃度 硫黄酸化物濃度立会い			1	1台ずつ測定		
簡易専用水道		簡易専用水道法定検査立会い			1			
医療ガス設備	医療ガス機械	外観点検	1					
		コンプレッサー水抜き	1					
		運転データ管理	1					
		検査立会い				4		

作 業 基 準

設備名	機器名	点検・検査項目	実施時期				備考
			日	週	月	年	
空調設備	医療ガスポンベ	外観点検	1				
		運転データ管理	1				
		検査立会い				4	
	液酸タンク	外観点検	1				
		運転データ管理	1				
		検査立会い				2	
	冷温水発生機	状態の監視	1				
		その他保守点検立会い				2	随時
	冷却塔	冷却塔水槽内の汚れ腐食の点検	1				
		冷却塔の清掃				1	
		送風機の機能確認				2	
		水処理剤の補充及び点検	1			1	随時
	ポンプ	レジオネラ属菌検査 採水				1	
		保守点検立会い				2	
		圧力、運転電源の確認				2	
		振動・異音の有無の点検		1			
		グラウンド周辺水漏れの点検	1				適時調整
	パッケージ類	冷水・温水薬液確認及び補充					適時
		その他メーカー保守点検立会い				1	
		エアークリーニングシステムの運用				4	
	空調機(AHU)	エアークリーニングシステム点検、清掃				4	
		保守点検立会い				1	
振動、異音の有無の点検					4		
冷温水温度の確認						適時	
ファンコイルユニット	エアークリーニングシステム点検・清掃				4		
	清掃(ドレンパン)				4	適時	
	電動機の異常の点検立会い				1		
	加湿用純水装置 点検	1					
	純水カートリッジ取替					適時	
	フリークーリングシステムの運用					適時	
送風機・排風機	エアークリーニングシステム点検、清掃				4		
	保守点検立会い				2		
	電動機の異常の有無の点検立会い				2		
	振動、異音の有無の点検立会い				2		
	Vベルトの点検立会い				2		
	保守点検立会い				2		

作 業 基 準

設備名	機器名	点検・検査項目	実施時期				備考	
			日	週	月	年		
その他	全熱交換機	エアークフィルターの点検、清掃 エアークエレメントの点検、清掃				4	1回/3年	
	自動制御機器	メーカー保守点検立会い 運転データの管理			1	1		
	排風機吸い込み口	トイレ吸い込み口清掃 トイレ以外吸い込み口清掃			1	2		
	オイルタンク	漏洩検知管の点検 地下タンク点検 サービスタンク点検 漏洩検査立会い	1		1	1		
	夜間巡回	夜間 病院、家庭医療センター 外周巡回						適宜
	喫煙検知器 各種設備	電池交換 ※電池は支給品 時刻修正			1	1		
	セービック	プリンタートナーカートリッジ取替 ※病院支給品						適宜
	環境衛生	防虫防鼠	生息調査 消毒立会い					4 2
		オゾン脱臭装置 (1F 男子更衣室設置)	フィルター清掃			1		