

建築設備保守管理委託業務仕様書

1、目的

市立長浜病院の建築設備（付属関連機器類を含む。）を専門の技術者により適切に運用し、患者サービスの向上や経費の効率化と共に、快適で安全な療養環境を維持することを目的とする。

2、任務

- (1) 建築設備の運転監視や保守管理を主たる業務とする。
- (2) 建築設備を常に最良の状態に維持し、安全で経済的な運転に心掛けること。
- (3) 万一の際には、人的損害や物的損害を最小限に抑えられるように努めること。
- (4) 市立長浜病院の病院綱領を常に念頭に置き、患者サービスに寄与すること。

3、従業員及びその資格

建築設備の運転監視や保守管理などに従事させるために派遣する従業員（以下「従業員」という。）は、下記のとおりとする。

- (1) 従業員（運転監視要員、保守管理要員及び防災センター要員）は、本仕様書、建築設備保守管理基準書及び各関係法令等を厳守し、業務を適切に履行できる体制として、次のいずれかの資格を有すること。

電気主任技術者、電気工事士、電気工事施工管理技士、エネルギー管理士、ボイラー技士、冷凍機械作業主任者、建築設備検査資格者、その他病院が特に必要と認める有資格者

- (2) 従業員のうち、電気主任技術者の資格を有する者を必ず常駐させること。
- (3) 業務の円滑な管理運営のため、従業員の中から現場責任者を選任し、指揮監督及び病院側との打ち合わせを担当させるものとする。
- (4) 技能向上及び人格育成のため、定期的に従業員の研修、教育を行うこと。
- (5) 従業員は、機敏に行動し、健康で良識と節度を備えた者で、緊急な呼出しにも迅速に応じられること。

4、勤務時間

- (1) 年間24時間体制で勤務すること。
- (2) 従業員の勤務時間は、委託者の都合により変更する場合もある。

5、業務の主な内容

(1) 電気主任技術者の業務

① 保安教育に関することについて

電気工作物の工事、維持又は運用に従事する者に対し、電気工作物の保守に関する必要な知識及び技能の教育を行うこと。

② 工事に関することについて

電気工作物の設備、改造等の際に具申を行うこと。

③ 保守に関することについて

保守業務の指揮監督を行うほか、法に基づく技術基準に適合しない事項は、修理又は改造若しくはその使用の一時停止などの措置を行うこと。

④ 運転操作に関すること。

電気工作物を安全で経済的に運転するよう管理指導すること。

- ⑤ 災害対策に関することについて
非常災害発生時における電気工作物に関する保安を確保するための監督を行うこと。
 - ⑥ 保守業務の記録に関することについて
法令等に定める必要な書類及び保存期間等についての管理指導を行うこと。
 - ⑦ 保守用機材及び書類について
整備や保存の管理指導を行うこと。
- (2) 電気設備の管理業務
- ① 強電設備関係について
 - ・受電用高圧機器（断路器、遮断器、変圧器、保護継電器）の点検及び操作
 - ・配電盤、監視盤及び各計器類の監視、操作及び記録
 - ・各警報装置機器の点検及び操作
 - ・自家発電機設備の定期点検立会い、記録
 - ・受電室等、電気関係各室の清掃整理
 - ・その他高圧、強電設備に関すること
 - ② 弱電設備関係について
 - ・動力盤及び電灯盤ブレーカー類の点検、負荷測定
 - ・回転機器の点検
 - ・蓄電池の定期的な充放電、バッテリー液の補充、各部の点検及び記録
 - ・共聴テレビ設備の点検及び調整
 - ・電気時計設備の点検及び調整
 - ・ナースコール設備の点検
 - ・インターホン設備の点検
 - ・防犯監視装置の点検及び調整
 - ・I T V装置の点検及び調整
 - ・各警報盤の点検及び試験
 - ・その他低圧、弱電設備に関すること
- (3) 空調、衛生設備の管理業務
- ① 冷温水発生機とその付属機器及びボイラーとその付属機器について
 - ・冷温水発生機及びボイラーの運転、定時記録
 - ・クーリングタワーの運転状況、点検及び定期的清掃
 - ・膨張タンクの外観及び目視の点検（形状、ボールタップ、警報など）
 - ・給水装置及び水質（水処理）管理
 - ・安全弁及び水面計の機能維持
 - ・別館、診療支援棟及びあすなろ園に設置しているGHPの機能維持
（別館34系統、診療支援棟5系統、あすなろ園1系統）
 - ② 熱交換器及び圧力容器について
 - ・ストレージタンクの圧力調整及び点検
 - ・オートクレープの圧力調整及び点検
 - ・外注業者による法定検査の際の準備、措置及び立会い
 - ③ 地下タンク施設について
 - ・貯油タンク（配管を含む）の洩れ点検、計量確認及び記録

- ・サービスタンクのフロートスイッチ及びギアポンプの点検
- ・油入荷時の受け入れ立会い
- ④ 空気調和設備について
 - ・空気調和機及びファンコイルユニットの運転及び点検
 - ・エアフィルター交換及び洗浄
 - ・自動制御機器の点検及び調整
- ⑤ 換気設備について
 - ・換気設備の運転、ダンパー、フィルター及びファンの点検調整
 - ・換気扇の点検
- ⑥ 各種ポンプ類について
 - ・各種ポンプの点検及び整備
- ⑦ 給水設備及び給湯設備について
 - ・受水槽及び高架水槽の形状及び点検
 - ・電極及び警報装置の点検
 - ・ボールタップ及びフッドバルブの点検及び調整
 - ・給湯ストレージタンクの圧力調整及び点検
 - ・給湯器の点検及び調整
 - ・外注業者による法定検査清掃の際の準備、措置、立会い及び復旧
- ⑧ 衛生設備について
 - ・汚水処理施設の異常については、外注業者に連絡
 - ・衛生器具及びその付属装置の点検、調整及び修理
- (4) 防災設備の管理業務
 - ① 消防法の規定による外注点検について
 - ・自動火災報知設備、漏電火災警報設備、ガス洩れ火災警報設備、非常誘導灯設備、屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、CO₂消火設備、排煙設備及び消火器の日常点検
 - ② 消防設備に関する非常措置について
 - ・火災、停電、断水その他災害が発生した場合は、速やかに関係部署と連絡し、的確な措置を行う
 - ③ 非常電源（蓄電池）設備について
 - ・蓄電池の定期的均等充放電及び各部の目視点検
- (5) 医療ガス設備の管理業務
 - ① 医療ガス設備の目視点検について
 - ・医療コンプレッサー設備、吸引設備、液化酸素タンク設備、マニホールド、シャットアウトバルブ、レシーバタンク等の電氣的、機械的な外観点検及びガス洩れ、圧力の目視点検
 - ・液化酸素の荷受け検収及び日常点検の記録
 - ・外注業者による分解整備等の定期点検立会い及び報告
 - ② 医療ガス設備に関する非常措置について
 - ・医療ガス設備に関する事故、トラブル等が発生したときは、速やかにマニホールドへ切替え後、関係部署へ連絡するなどの的確な措置を行う。
- (6) エレベーター等の管理業務

エレベーター等に関する事故、トラブル等が発生したときは、速やかに関係部署へ連絡するなどの確な措置を行う。

(7) 点検、保全及び修理の概要

① 業務の内容について

- ・ 運転、監視、記録及びオペレーター業務
- ・ 日常点検業務
- ・ 日常保全業務
- ・ 定期点検業務
- ・ 定期保全業務
- ・ その他の業務
- ・ 法定検査時における準備、立会い及び復旧業務
- ・ 関係書類の整備

② 各設備の小修繕など軽易な修理又はその他委託者が依頼した場合は、速やかに対応すること。

③ 中央監視装置の点検（年1回）を実施するとともに、故障時にメーカーと連携をとり対応すること。

④ 業務の遂行にあたっては、関係諸法令及び委託者が定める規程等を遵守し、発注者の業務に支障を来たさないよう保守管理するとともに、その結果を記録し発注者へ報告するものとする。

6、経費の分担

(1) 発注者が負担するもの

- ・ 作業室等管理上必要な施設及び設備
- ・ 机等の事務用備品
- ・ 各種の点検、記録用紙
- ・ 管理上必要な光熱水費
- ・ その他発注者が負担することが適当であると認められるもの

(2) 受注者が負担するもの

- ・ 被服、装具類及びロッカー等の備品
- ・ 管理上必要な機械器具
- ・ 発注者が提供するもの以外の事務用消耗品
- ・ その他受注者が負担することが適当であると認められるもの

7、その他

(1) 管理業務に係る月次報告書を作成（管理状況、記録の統計分析、改善提案事項など）し、発注者へ提出すること。

(2) 建築設備保全に係る年間点検計画の立案し、発注者へ提出を行うこと。

(3) 外注での改修工事等があった場合、工事期間中や検査時に立会いを行うこと。

(4) 設備台帳及び点検記録等を整備し、保守管理基準書、図面、説明書などとともに保管すること。

(5) 受託者は、速やかに次の書類を提出すること。

- ・ 業務上の事故に対する損害賠償保険などの証書の写し（業務を開始した後）
- ・ 従業員の研修、教育に使用した資料など（研修、教育が終了した後）