

設備機器運転管理業務仕様書

1. 業務名 設備機器運転管理業務委託
2. 業務場所 市立湖西病院 （湖西市鷺津 2259 番地の 1）
3. 業務期間 令和 9 年 4 月 1 日から令和 12 年 3 月 31 日まで

4. 目的

- (1) この仕様書は、受託者が遵守すべき内容を示すものである。
- (2) 受託者は、委託者が設置する業務対象範囲の施設について、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、設備機器運転管理業務の大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については、その都度委託者と受託者が共に誠意をもって協議のうえ解決にあたるものとする。
- (4) 受託者は、設備機器運転管理業務を円滑、かつ、合理的に遂行するための点検計画及び修繕計画の作成において、病院にかかる損失や損害を最小限度に留めるよう、点検計画及び修繕計画を立案し提案するものとする。

5. 設備機器運転管理上の概要

- ・受託者は、設備の管理に当っては、委託者設備の実情に合わせ、管理に必要な資格及び経験が有し、良識ある運転管理者を配置するものとする。
- ・受託者は、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。

(1) 委託者側とのコミュニケーション

受託者の主任から委託者側へ提出または報告するもの。

ア 勤務職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 消耗品の購入依頼及び納入時の報告

オ 緊急連絡先一覧表の提出

カ 業務日誌の提出及び検印

6. 業務内容

- ・受託者は、別紙作業基準に基づいて業務を実施するものとし、その主たるものは次のとおりとする。

(1) 電気設備

- ア 保安規定を遵守すること
- 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

- ア ボイラーの運転監視
- イ 冷温水発生機の運転監視
- ウ 冷凍機の運転監視
- エ 冷暖房機器の清掃点検調整
- オ 冷暖房機器の運転監視
- カ 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
- キ 空気調和機の運転監視
- ク ファン回転部の外視点検
- ケ 吹出口及び吸込口の外視点検、清掃
- コ 給気及び換気ファンの運転、外視点検
- サ 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
- シ 空調関係機器の外部手入れ及び空調機械室の清掃整備
- ス 各ポンプのグランドパッキンの取替及び点検調整
- セ 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

- ア 受水槽、高架水槽、雑排水槽、湧水槽、汚水槽、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 上水使用量、給湯使用量及び工水使用量の記録

(4) 消防設備

- ア 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

- イ その他防災設備の維持管理に必要な点検
- (5) 外構関係
 - ア 水銀灯の点検（外灯も含む、絶縁測定）
 - イ 建築物に付随している設備
- (6) ビル管理環境測定
 - ア 飲料水の残留塩素測定
- (7) その他
 - ア 緊急時には、委託者が指定する緊急連絡網により、指定業者への連絡を入れるなど適正な措置を講ずるものとする。
 - イ 院内設備の簡易な修理。
 - ウ この仕様書に示されない事項で、委託側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。
 - エ 委託者は、受託者が業務に着手した後に、受託者の従業員が業務の履行に関し著しく不適当であると認められたときは、受託者に対して異議を申し出る事ができる。その場合には、両者協議のうえ適正な措置を講じるものとする。

7. 日常巡視業務以外の定期巡視及び精密点検業務については、設備機器運転管理業務から除外する。ただし、施設設備保守点検監理業務については、受託者は有資格者及び専門会社に委託し、その監理業務は受託者が行うものとする。

(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、給排水設備の保守業務
- ウ 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 そ族害虫防除業務
- ケ ばい煙測定
- コ エレベーター、ダムウェーター、エアーシューターの保守業務
- サ 弱電設備の保守業務
- シ オートドアの保守点検
- ス 合併浄化槽保守点検
- セ 医療ガス設備
- ソ 地下タンク検査業務（気層部・液層部）（令和 10 年度）
- タ パッケージエアコン フロン排出・抑制法定期点検（令和 11 年度）

設備名	機器名	点検・検査項目	実施時期				備考
			日	週	月	年	
電気設備	変圧器	外観点検(保安協会より異常の連絡を受け確認)			1		
		異音、異臭、振動の点検	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				3	
		水位レベル点検・補水				3	
		電圧測定				3	
		容器の点検				3	
		表示器の点検				3	
	電磁開閉器	唸りの有無				2	
	照明設備	外灯の点灯時間の変更					適宜
		管球の交換					適宜
		管球の在庫管理				3	
		外灯絶縁抵抗測定				2	
		病室足元灯点灯確認				3	
	コンセント	外観点検					適宜
	計測	電力使用量の記録	1				
		電力使用量の電力会社検針の値確認			1		

設備名	機器名	点検・検査項目	実施時期				備考
			日	週	月	年	
電気設備	非常用発電設備	各種点検(試運転立会い)			1		
	400KVA				1	1	
	500KVA				1	1	
	簡易発電機	試運転及び点検(オイル及びエレメント点検・取替)				5	
		タンク、キャブ、燃料ボトム内のガソリン抜き				5	
	避雷針	外観点検			1		
	低圧屋内配線	軽微な電気工事					適宜
	電気設備	法定点検立会い及び準備				1	
	ハンドホール	サービスヤード 点検・水抜き					適宜
空調設備	ボイラー	法定自主検査			1		
		始業前点検	1				
	第1種圧力容器	法定自主検査	1				
		温度計、圧力計計側及び各バルブの点検	1				
	軟水装置	外観点検	1				
		水質硬度確認			3		適宜及び再生後実施
		本体外部目視点検			1		
		補水量計側	1				
		還水槽(補給水位)確認	1				
		再生の実施					適宜
		冷温水発生機	1				
		メーカー保守点検の立会い				2	適宜
	冷却塔(シーズンイン・オフ)	冷暖切替準備				2	
		冷却塔水槽内の汚れ腐食の点検	1				
		冷却塔、冷却水シーズン前準備					適宜

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	ポンプ	冷却塔の清掃				1	適宜
		送風機の機能確認				3	
		水処理剤の補充					
		圧力・運転電源の確認				2	
		振動・異音の有無の点検				2	
		グランドパッキンからの水漏れ点検・調整	1				
		絶縁抵抗測定				2	
	チラー冷凍機	外観清掃				1	適宜
		状態の監視及び計測	2				
		メーカー保守点検の立会い				2	
	ファンコイルユニット	電動機の異常の有無点検					適宜
		送風機の振動、騒音、機能の点検					
		エアフィルター点検・清掃				4	
	パッケージエアコン	設定切替及び確認				2	適宜
		エアフィルター点検・清掃					
		病院				4	
		健診センター				2	
		透析棟				2～4	
		室外機熱交(フィン)清掃				2～4	
		業務用エアコンフロン排出抑制法 簡易点検				4	
	モジュラック	冷暖切替				2	適宜
		エアフィルター点検・清掃				4	
		冷却塔、熱源水シーズン切替				2	

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	空気調和機(AHU)	ドレンパン詰まり除去 1次対応					適宜
		業務用エアコンフロン排出抑制法 簡易点検				4	
		異音・振動の有無の点検			2		
		冷温水温度の確認	3				
		運転電流の確認			2		
		Vベルトの点検・取替			2		適宜
		エアフィルター清掃			1		
		ドレンパン点検・清掃				1	
		グリスアップ				1	
		シーズン切替				2	
		ダンパー・外気入口点検				2	
		手術室RAフィルター点検				4	
	送風機・排風機	電動機の異音の有無の点検				2	
		異音・振動の有無の点検				2	
		Vベルトの点検・取替				2	適宜
	全熱交換器	機能点検			2		
		エアフィルター点検・清掃				4	
	全熱交換器型換気扇	異音・振動の有無の点検			2		
		エアフィルター点検・清掃					
		病院				2	
		健診センター				2	
	排風機吸込み口	透析棟				2	
		トイレ吸込み口清掃			1		
		トイレ以外吸込み口清掃				2	

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	排風機吹出し口	屋外 軒内 防虫網清掃				1	
	送風機吹出し口	ガラリ清掃				4	
		吹き出し口フィルター清掃(厨房)			1		
	換気扇	吸込み口清掃(フィルター取替)			1		
	空気清浄機(霊安室)	フィルター交換				4	
	自動制御器	メーカー保守点検立会い				1	
	煤煙測定	煤煙測定(立会い)				2	
	冷温水発生機1台						
	ボイラー2台						
	煤煙濃度計	煤煙濃度計ガラス清掃				2	
	地下タンク	漏洩検査(漏洩検知管による)		1			
		定期自主点検			1		
		漏洩検査(液相部・気相部)時立会い					3年に1回
		燃料補給時の受入れ					適宜
給排水衛生設備		燃料の注文					適宜
		マンホール・漏洩検査管・配管ピット水抜き					適宜
	サービスタンク	オイルサービスタンクストレーナー手入れ				1	
		定期自主点検			1		
	貯水槽	槽内の汚れ、堆積物、汚遊物の点検			1		
	市水受水槽 250m ³	警報装置の作動確認				1	清掃時含む
	市水高架水槽 24m ³	発錆及び損傷の点検			1		清掃時含む
	透析用市水高架水槽 4m ³ ×4基	ボールタップの作動確認			1		清掃時含む
	工水高架水槽 15m ³	防虫網点検			1		
	揚水ポンプ	圧力、電流値及び作動確認			1		

設備名	機器名	点検・検査項目	実施時期				備考
			日	週	月	年	
給排水衛生設備	衛生器具	給油作動(ベアリング)					適宜
		振動、騒音の有無の点検			1		
		グランドパッキンよりの水漏れ点検・調整			2		適宜
		水漏れ修理及び簡易な部品交換					適宜
	製氷機・冷蔵庫	フィルター清掃				3	
		ドレン清掃				3	
	給水管	各バルブ及び水漏れの点検					適宜(PS内)
	飲用水	残留塩素測定及び外観点検(中央監視室)	1				
		残留塩素測定及び外観点検(健診センター)			1		
		残留塩素測定及び外観点検(透析棟)		1			
	透析用市水高架水槽用滅菌機	薬液補充					適宜
		薬液漏れ点検			1		
		作動状況確認			1		
	湧水槽	槽内の汚れ、堆積物、汚遊物の点検				2	
		昆虫の発生状態の点検				2	
	排水槽	槽内の汚れ、堆積物、汚遊物の点検				2	
		昆虫の発生状態の点検				2	
	排水ポンプ(水中ポンプ)	電流値及び作動確認				2	
	排水管	水漏れの点検					適宜(PS内)
		排水状態の点検					適宜
	配管工事	軽微な配管工事					適宜
	検針	上水使用量記録	1				
		工水使用量記録	1				

設備名	機器名	点検・検査項目	実施時期				備考
			日	週	月	年	
給排水衛生設備	簡易専用水道	簡易専用水法定検査立会い補助				1	
	エコキュート	貯湯タンクの水抜き、給水ロストレーナーの清掃、漏電遮断機の動作点検、逃がし弁の動作確認				2	
環境衛生消防用設備	防虫・防鼠	ゴキブリ生息調査			1		
	防災監視盤	電源ランプとSWの状態点検	1				
	消火器	外観点検			1		
		備え付け確認			1		
	連結送水管	外観点検			1		
	補助散水設備	外観点検			1		
	水槽	水量確認			1		
	誘導灯	外観点検			1		
		ランプ・バッテリー交換					適宜
	防火戸	外観点検			1		
	スプリンクラー設備	外観点検			1		
	ハロン消火設備	外観点検			1		
	ガス漏れ検知器	取替					適宜
	消防用設備	機器点検・総合点検立合い				2	
医療ガス設備	医療ガス機械	外観点検	3				
		コンプレッサー水抜き	1				
		運転データ管理	1				
		メーカー保守点検の立会い				1	
	医療ガスボンベ	外観点検	3				
		運転データ管理	1				
		メーカー保守点検の立会い				1	

設備名	機器名	点検・検査項目	実施時期				備考
			日	週	月	年	
医療ガス設備	液酸タンク	外観点検	3				
		運転データ管理	1				
		液量点検、補充受入れ(立合い)					適宜
		液酸注文					適宜
その他	エアシューター	異常時の応急対応					適宜
		ブローの手入れ(フィルタ、グリスアップ、Vベルト確認)				4	
		死亡退院対応					適宜
	緊急時の対応	霊安室 空調の運転、停止					適宜
		霊安室の施錠、開錠					適宜
		外棚アコーディオンドア施錠、開錠					適宜
		防犯ブザー鳴動時の確認					適宜
		ELVインターホン呼出し時の対応					適宜
	病室ベッド	火災報知機作動時の対応					適宜
		緊急連絡網による指定業者へ連絡					適宜
		不良の確認					適宜
		昇降ギアの取替及び調整					適宜
	病室入口消毒液ホルダー	取付					適宜
建築建具	ドア(鋼製ドア除く)	ドアヒンジの取替・調整					適宜
	ルーフドレン	点検・清掃				2	