

特 記 仕 様 書

(空調冷暖房・電気設備等運転保守管理業務)

1 実施場所

本業務を実施する場所は、基本仕様書別図のとおりである。

2 業務の内容

本業務は、次に掲げる各業務のとおりである。

なお、別紙 1 に掲げる当院の各種設備をそれぞれの別紙 2 に掲げる設備管理基準に基づき実施すること。各種設備については、改修工事等により数量及び仕様の変更が生じることがあることに留意すること。

- (1) 保守業務
- (2) 運転管理業務
- (3) 事務管理業務
- (4) その他運転保守管理に関連する付帯業務

3 各業務の共通事項

(1) 実施日時及び配置人数

東棟 1 階防災センターにおいて、3 6 5 日 2 4 時間体制で次に掲げる必要な資格者を常駐させ、円滑な医療に必要な設備機器の運転、操作及び監視を実施することができるよう、必要かつ十分な人員を配置すること。

(2) 従業員の資格

次に掲げる資格及び実務経験（同等以上の知識及び経験を有していると発注者が認める場合を含む。）を有する従業員（代替要員を含む。）をそれぞれ配置すること。

なお、業務に支障が生じない範囲において、複数の資格及び実務経験を有する者が配置される場合には、この限りではない。

ア 第三種電気主任技術者

特別高圧設備の維持管理を 3 年以上経験している者とする。

イ 第二種電気工事士（5 名以上）

ウ 一級ボイラー技士

エ 乙種第 4 類危険物取扱者

オ 第三種冷凍機械責任者

カ エネルギー管理士

キ 自衛消防業務講習受講者

ク 防災管理点検資格者

点検時に配置すること。

(3) その他

ア 電気設備関係及び機械設備関係の保守範囲はこの特記仕様書に示すとおりである。

なお、他の設備保安業者との関連部分は、発注者と協議の上関係者が協力して各種設備が正常に稼働するよう常に留意すること。

イ 発注者及び受注者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安を確保するため、次に掲げる事項に留意するものとする。

(ア) 電気主任技術者として選任された者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督の職務を誠実に実施すること。発注者（自家用電気工作物の設置者）は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安を確保するに当たり、電気主任技術者として選任する者の意見を尊重するものとする。

~~(イ) 発注者（自家用電気工作物の設置者）は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安を確保するに当たり、電気主任技術者として選任された者の意見を尊重するものとする。~~

(イ) 自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者（当該工事等について発注者と別途委託契約を締結した者を含む。）は、電気主任技術者として選任された者が保安のためにする指示に従うこと。

ウ 発注者及び受注者は、エネルギーの使用の合理化を図るため、次に掲げる事項に留意するものとする。

(ア) エネルギー管理員として選任された者は、エネルギーの合理化に関する設備の維持に関すること及びエネルギーの使用の合理化に関する法律施行規則第17条に定める報告書の作成及び法87条第3項に定める報告書の作成に関する業務を誠実に実施すること。

なお、発注者は、エネルギー管理員が業務を実施したことを確認するとともに、エネルギー管理員から受けた業務の結果について確認し、その報告を保存するものとする。

(イ) 発注者は、エネルギー管理員のエネルギーの使用の合理化に関する意見を尊重すること。

(ウ) 発注者は、エネルギー管理員が職務の遂行上、必要と認めて行う指示に従うこと。

4 保安業務

(1) 実施内容

ア 中央監視盤の監視及び制御（防災設備、医療ガス設備も含む）

イ エレベーター運行状況の監視及び制御

ウ ガス漏れ警報の監視

エ その他、冷暖房設備等の運転状況の監視

(2) 留意事項

ア 平常から現場の実態を十分把握し、業務の実施に当たっては各種設備の経済的運用及び事故の未然防止に努めること。事故又は事故につながる事案や事象が発生した場合は、迅速かつ適切な処置をとること。

イ 院内の火災及び各種設備に事故が発生した場合又は発生するおそれのある場合には、直ちに現場に赴き迅速かつ適切な処置をとるとともに、速やかに発注者に連絡すること。この場合、火災発生時にあっては、広島市立広島病院消防計画に基づき、停電時は次に掲げるとおり処置すること。

(ア) 自家用発電機の運転中は、運転状態を監視し、その結果を記録しておくこと。

(イ) エレベーター乗客者と連絡をとり、当該乗客者の安全を確保すること。

(ウ) その他関係各種設備に被害を及ぼさないよう十分注意をもって適切に処置すること。

ウ 感電事故及び短絡事故等重大な事故が発生していると考えられる場合は、遮断器及び開閉器の操作については、特に迅速かつ適切な処置をとること。

エ 台風、地震及びその他気象の変化により、災害の発生が考えられるときは、巡回監視を厳重に行い必要に応じて防水扉の開閉操作も行うこと。

5 運転管理業務

(1) 実施内容

設備の運転中において、常時中央監視盤を監視し、負荷の変動をよく認識し、負荷容量に応じて設置された各種設備の機能を常時良好に保持し、使用に支障がないよう点検整備及び予防保全作業を定期的又はその作業の都度実施すること。また、各種設備の運転操作、運転状況の監視、点検調整、故障時の応急処置及び運転記録の作成等を行うこと。

なお、防災動力及び非常照明等防災設備の運転監視は特に厳重に行うこと。

(2) 実施内容の詳細（各種設備の点検周期については、別紙管理基準による。）

ア 電気設備関係

運転管理として次の作業を行うとともに、地方独立行政法人広島市立病院機構電気設備保安規程を遵守すること。

(ア) 運転管理業務日誌、受変電日誌等の記録の整理

(イ) 受電盤及び配電盤諸計器の監視及び検針記録

(ウ) 変電室及び電気諸設備の日常巡回点検等

(エ) 力率及びデマンド監視

- (オ) 自家用発電機の定期的試験運転及び点検整備
- (カ) 蓄電池の電圧及び比重の監視、均等充電並びに比重調整
- (キ) 充電器設備の点検整備
- (ク) 電灯分電盤、動力制御盤機器及び各種リレーの点検調整
- (ケ) 低圧配線附属機器の点検整備
- (コ) 照明器具の保守及び各種電球の取替え（航空障害灯を含む。）
- (サ) 回転機器の給油状態及び自動運転操作装置の点検整備及び清掃
- (シ) 各種警報装置の点検及び動作試験
- (ス) 受変電設備、配線及び機器の点検整備及び清掃
- (セ) 避雷針設備の点検
- (ソ) フロアーダクト取出口及びコンセントの取付け
- (タ) その他電気及び機械設備の運転及び維持管理
- (チ) 監視カメラの運転及び維持管理

イ 空気調和設備関係

機器の作動状況や外気温の変化等に注意を払い、快適な室内温度の保持と、エネルギーの浪費を削減する効率的な運転管理に努めること。

- (ア) 冷暖房機器の運転監視及び記録の整理
 - a 空気調和設備の運転記録
 - b 給気及び換気ファンの運転記録
 - c 外気及び室内の温度及び湿度の計測記録
- (イ) 冷暖房機器及び補機類の点検調整清掃
 - a 空調関係機器の点検整備及び空調機室の清掃
 - b 吹出口、吸込口及び換気口の点検清掃
 - c ダクト及びダンパーの点検調整
 - d ファン回転部の点検（温度、異常音及びベルトの緩み等）及び油の補給
 - e 各種ポンプのグランドパッキンの取り換え及び点検調整
 - f 各種フィルターの汚れ、損傷等の点検及び取替え及び清掃
 - g パッケージエアコンの冷暖切替
 - h 空調ドレン配管の点検清掃
- (ウ) 自動制御機器の点検調整及びその他冷暖房機運転に必要な機器の点検調整
- (エ) 冷温水及び冷却水の水質管理
- (オ) 冷却塔の点検及び内部清掃
- (カ) 定期整備（冷暖房機の運転準備及び整備）
- (キ) その他空調関係設備の運転及び配管設備の維持管理
- (ク) 空気源装置の点検及び記録

ウ 給排水・ボイラ設備関係

給排水設備の維持管理指針（厚生省環境衛生局企画課監修）に準じて維持管理を行い、衛生的な環境の確保に努めること。

- (ア) 各種ポンプの点検及び注油
- (イ) 各種ポンプのグランドパッキンの取替え及び点検調整
- (ウ) 湯沸器の点検整備
- (エ) 受水槽、高架水槽、汚水槽、雑排水槽及び湧水槽等の点検
- (オ) 機械室及びポンプ室の清掃
- (カ) 便所の洗浄弁調整及び水漏れ修理
- (キ) 給水の残留塩素の測定
- (ク) 各種設備の水漏れ修理及び排水のつまりの補修
- (ケ) その他給排水設備の維持管理に必要な点検整備
- (コ) 薬注ポンプ作動点検及び薬液補充
- (サ) 上水受水量の検針
- (シ) 各種ボイラ機器及び補機類の点検及び記録
 - a ボイラ運転に必要な機器の点検調整
 - b ボイラ給水の水質管理
 - c 薬注ポンプ作動点検及び薬液補充
 - d 軟水装置の点検調整
 - e 給水温度の点検調整

エ ガス設備関係

ガス漏れ等による事故を未然に防ぐため十分な監視及び巡視を行い、万一異常か所を発見した時は、速やかに発注者に連絡すること。

オ 防災設備関係

防災設備と建築設備は相互に密接な関連を持っていることを認識し、非常時において個々の機器が十分機能を発揮できるよう維持管理を実施すること。

- (ア) 火災報知器等の防災設備の外観点検
- (イ) 消火ポンプの運転及び記録整理
- (ウ) 消防用水及び消火水槽点検
- (エ) 消防法第36条第1項において読み替えて準用する同法第8条の2の2第1項に基づき、管理権原者が行う防災管理上必要な業務に係る消防法施行規則に定める点検基準への適否について、防災管理点検資格を有する者が点検及び判定すること。

カ 建築関係

- (ア) 建具の開閉調整、簡易な金物取付（戸車・クローザー・鍵等）及び修理
- (イ) 内装材（家具、ブラインド、カーテンレールを含む。）の取付及び修理
- (ウ) 雨水排水施設（ルーフドレンを含む。）の点検、清掃及び修理

(エ) 外構施設（柵、門扉及び舗装等）の維持及び修理

(オ) その他緊急時の応急処置

キ 立会等

発注者が別途契約により実施する法令点検や設備保守点検業務及び設備管理上
関連する修繕・工事の立会い及び必要な機器操作を行い発注者へ報告すること。

ク その他

(イ) 時計設備の運針調整及び軽微な修理

(ロ) インターホン設備、テレビ共聴設備、多目的トイレ用非常押釦及び車路管制
設備の障害時の状況調査及び軽微な修理

(ハ) 放送設備の音量調整及び障害時の状況調査

(ニ) 自動火災報知設備、防災監視盤の表示ランプ及びヒューズ等の点検及び交換

(ホ) 防火戸及びシャッター等防排煙設備の誤作動復帰等

(ヘ) 組織改正等に伴う各種コンセント及びLANケーブルの新設、移設及び撤去
作業（必要に応じ、夜間又は休日等も作業を行うなど、発注者が指示する期限
までに作業が完了するよう努めること。）

(ト) 発注者の指示によるエレベーター専用切換及び運転操作

(チ) 照明器具等の取替及び撤去並びに灯具の増設

(リ) 給水・給湯・蒸気の各減圧弁の取替、分解清掃及び点検調整（圧力・温度計
の取替え含む）

(ル) 給排気ファンのモーターベアリング交換（ただし、小容量モーターに限る。）

(レ) 節水のための構内植樹散水用元栓の開閉操作及び点検

(ロ) 発注者の指示による講堂の音響機器等の操作

(ス) 地震・火災が発生した場合の初動措置

(セ) 医療ガス設備の点検、記録及び受入れの立会（周辺機器の氷落作業含む）

(ソ) 灯油タンクの点検、記録及び受入れの立会

(タ) 敷地内の排水口側溝の清掃

(チ) ファンコイルユニットのモーター取替（部品は支給）

(ツ) 電池取替（電気錠・手洗装置・誘導灯等の各機器）

(テ) トイレ便座の温度切替及び温水温度変更

(ト) その他発注者の指示による確認作業及び操作

(ナ) 空調・給水設備からの漏水が発生した場合の応急対応

(ニ) ナースコール設備のハンドル型子機、及びエアースhower設備の気送子が
破損した際の予備品交換については防災センターで行う。

(2) 留意事項

ア 電流、電圧、圧力、温度及びレベルその他設置された計器等を認識し、それを
基準値どおりに保持し、変動に注意して適切に管理を行うこと。

- イ 各種設備の安全装置の機能を認識し、必要と認められる装置の点検又は試験を行って異常を速やかに発見すること。
- ウ ベルトの張りと交換、グリスの補充と取替え、パッキンの交換、漏水処置、給油、塗装及び清掃等の保守作業を定期的あるいは必要が生じた都度実施すること。
- エ 電気室、E P S、パイプシャフト、防災センター（中央監視室）及び各種設備等の清掃、点検及び調整等を定期的あるいは作業の都度実施すること。
- オ その他、修理等（改造を含む。）の必要があるときは、その理由を付して発注者に報告すること。

(3) 除外する作業

本業務から除外する作業は次に掲げるとおりである。ただし、故障時の応急処置及び小修理については、実施すること。

- ア 昇降機設備の保守点検
- イ 防災設備の定期点検
- ウ コージェネレーション設備及び自家用発電機の定期点検
- エ 中央監視装置の定期点検
- オ ボイラー、冷温水発生機の定期点検
- カ 空調自動制御機器の定期点検
- キ 自動扉の保守点検
- ク 防水扉の定期点検
- ケ 自動搬送設備の保守点検
- コ ナースコール設備の保守点検
- サ 医療ガス設備の保守点検
- シ 水熱源ヒートポンプパッケージ、ファンコイルユニット及び空冷冷専パッケージの保守点検
- ス 無停電電源装置及び直流電源装置の保守点検
- セ ばい煙量及び作業環境騒音測定
- ソ 電話交換機の保守管理及び点検
- タ 病院内の空気環境の測定
- チ 受水槽・高架水槽の清掃・消毒
- ツ 汚水槽・雑排水槽・湧水槽の清掃
- テ 冷凍・冷蔵庫の点検

5 事務管理業務

業務内容は次に掲げるとおりである。

(1) 実施計画書の提出

毎月の委託業務実施計画書を前月 25 日までに（令和 2 年 4 月分については契約

締結後速やかに) 提出し、発注者の承認を受けること。また、施設を変更する場合の諸資料の作成、期間統計表の作成並びに別途保守又は工事契約する場合の工事及び修理に関する資料の作成を行うこと。

(2) 責任者の立会及び発注者への報告

業務に関する監督官庁等の検査並びに別途保守又は工事契約による業務及び修理に統括管理責任者又は業務管理責任者が立会い、発注者に報告等を実施すること。

(3) 関係書類の整備と保管

次に掲げる基本仕様書 7(1)による業務日誌及び各記録書等を整理し、5年間保存すること。

ア 業務委託契約書(写し)

イ 電気及び機械設備保全業務仕様書

ウ 保全業務実施計画表

エ 広島市立広島市民病院完成図書

オ 関係機関各届出書控

カ 設備・機器類取扱説明書

キ 各種試験成績表

ク 貸与品台帳(備品・消耗品)

ケ 業務員名簿

コ その他管理上必要な書類

6 その他

(1) 電気室、E P S、機械室、パイプシャフト及び防災センター(中央監視室)等の内部には、関係者以外を絶対に入室させないこと。ただし、発注者が認めた場合は、この限りではない。

(2) 設備及び備品等の破損及び異常か所を発見した時は、直ちに発注者に報告すること。

(3) 基本仕様書別紙に掲げるもののほか、本業務の実施に必要な次に掲げる材料及び物品は発注者が支給又は貸与するものとする。ただし、その他の計測器、工具、材料、計器及び備品等は受注者が用意するものとする。

なお、当該材料及び物品は常に整理整頓し、予備品台帳等に漏れなく記載して保管すること。

ア 支給材料

電球、蛍光灯類、潤滑油、燃料、各種配線器具、ベルト、防錆薬品、各種パッキン、各フィルター材料、工業薬品、その他発注者が必要と認めた消耗品類

イ 貸与物品

官公庁申請書類及び設備書類、管理に必要な電話機、設備付属工具、添付品、

並びに予備品

- (4) 休憩及び当直は、発注者が指定した場所で行い、特に業務の途中で休憩するときは、機具資材を1箇所に整頓してから行うこと。
- (5) 別途設備保守点検業者へ電気室、E P S、機械室、パイプシャフト等の鍵を貸し出す場合は適正に管理すること。
- (6) 発注者から指定された電気、水道、ガスメーターの検針を、指定日に実施し、使用量を報告すること。