

## 特記仕様書（空調冷暖房・電気設備等運転保守管理業務）

この委託業務は、広島市立リハビリテーション病院等（以下「病院等」という。）において、各種設備（別表に掲げる主たる設備その他の病院等に設置された設備をいう。以下同じ。）を安全かつ効率的に運転させるとともに、建物及び各種設備の状態を常に最良に保つために必要な日常的な保守管理、異常時の迅速かつ適切な初期対応（応急措置の実施、危険の有無・修理（経費）の要否等の調査・報告、危険がある場合の周知等の対応をいう。以下同じ。）等を行うものである。

### 一 基本的事項

1 この仕様書は、建物及び各種設備の保全業務の概要を示すものである。したがって、この仕様書に明記されていない業務であっても、建物及び各種設備の機能維持の観点から、当然に実施すべきと解されるもの（大規模な修理等を除く。）は、この委託業務に含まれるものとする。

2 業務の実施に必要な資格及び人員配置

本業務に係る施設は、病院、自立訓練施設及び更生相談所であり、一部を除き24時間業務を行っているため、業務に支障をきたすことのないように人員を配置し、当該委託業務を適法、的確に実施すること。

人員配置及び業務時間は、法令基準等に適合するよう配置すること。

受注者は、常時、次の(1)から(4)までに掲げる資格を有する者が業務を実施できる体制となるよう、(1)、(2)及び(4)に掲げる資格の一部又は全部を有し、かつ、(3)に掲げる資格を有する従業員を、2人を標準として、法令基準等に適合するよう配置するものとする。なお、業務に支障が生じない範囲において、警備業務職員との連携体制を構築している場合は、夜間（午後5時15分から翌日の午前8時30分まで）の人数を1人とすることは可能である。

(1) ボイラー技師（2級以上）

(2) 電気工事士

(3) 消防法令に定める自衛消防業務講習を受けていること。

(4) その他各種設備の日常点検（この委託業務の対象となる法定の定期点検を含む。）に必要な資格等、この委託業務の実施に必要な資格

3 業務時間

業務時間は、毎日、午前8時から翌日の午前8時までとする。

ただし、令和3年4月1日は0時からとし、令和7年3月31日は24時までとする。

### 二 業務内容等

1 運転保守管理業務の内容等

(1) 一般的事項

ア 運転業務の内容は、各種設備の運転操作、運転状況の監視及び点検調整、運転記録の作成等とし、各種設備の運転中は、常時、中央監視盤により負荷の変動を把握するとともに、負荷容量に応じた各種設備のコントロール等を行い、消費電力及び消費燃料の軽減に努めるものとする。なお、消防用設備の運転監視には、特に注意を払うものとする。

イ 保守管理業務の内容は、各種設備の状態を常に最良に保つために行う日常的な点検整備、予防保全作業等とし、各種設備の製造元等が推奨する適切な時期に、定期的に（必要に応じて、その都度）行うものとする。

ウ 各種設備に係る計器等の設置状況及び当該計器等に係る電流・電圧・圧力・温度・レベルその他の関係数値の基準値を把握し、各種設備の運転を当該基準値に適合させるよう管理すること。

エ 各種設備の安全装置の有無、機能等を把握し、必要に応じて安全装置の点検・試験を行い、異常の発見に努めること。

オ 各種設備のベルト張り（交換）、グリス補充（交換）、パッキン交換、漏水対策、給油、塗装、清掃等の作業を各種設備の製造元等が推奨する適切な時期に、定期的に（必要に

じて、その都度) 行うこと。

カ 電気室、機械室、屋上その他の各種設備の設置場所の巡回、清掃等を発注者と協議して  
定めた適切な時期に、定期的に(必要に応じて、その都度) 行うこと。

## (2) 業務内容

### ア 電気設備関係

- (ア) 受電盤及び配電盤諸計器の監視及び検針記録
- (イ) 電気諸設備の巡回点検
- (ウ) 力率及びデマンド監視
- (エ) 自家用発電機の外観点検
- (オ) 蓄電池の電圧・比重の監視及び調整
- (カ) 照明器具及び照明制御機の点検並びに各種管球類の取替え
- (キ) 各種警報装置の点検
- (ク) 分電盤内の電気部品等の交換
- (ケ) その他電気関係設備の運転及び保守管理

### イ 空気調和設備関係

- (ア) 冷暖房機器の運転監視及び記録の整理
- (イ) ボイラー設備の運転監視及び記録の整理
- (ウ) 冷暖房機器及び補機類の点検調整清掃
- (エ) 自動制御機器その他の冷暖房機器の運転に必要な機器の点検調整
- (オ) 冷却塔の保守管理等(別紙「特記事項」に従って行うものとする。)
- (カ) 空気調和設備のフィルター清掃
- (キ) 換気扇分解清掃
- (ク) 熱源機中間期切替
- (ケ) その他空気調和関係設備の運転及び保守管理

### ウ 給排水設備関係

- (ア) 各種ポンプの点検及び注油等の保守管理
- (イ) 貯水槽の点検
- (ウ) 給水の残留塩素の測定
- (エ) 上水受水量の検針
- (オ) 各種設備の漏水及び排水管のつまりの補修
- (カ) グリストラップ・排水枘の点検
- (キ) 衛生部品の交換
- (ク) その他給排水関係設備の運転及び保守管理

### エ ガス設備関係

- (ア) ガス漏れ等による事故を未然に防ぐために必要な監視及び巡視を行うこと。
- (イ) 異常か所を発見した場合、直ちに供給者及び発注者に報告すること。

### オ 消防用設備関係

- (ア) 火災報知設備(地下ピット内部に設置されたものを含む。)の外観点検
- (イ) スプリンクラー設備の点検
- (ウ) 防火扉・防火シャッター・たれ壁等の点検
- (エ) 消火水槽の点検
- (オ) 誘導灯及び非常用照明のバッテリー交換
- (カ) その他消防用関係設備等の点検及び自主点検表(指定様式)の作成

### カ その他の設備関係

- (ア) 電気時計の運針調整及び小修理
- (イ) 障害者用非常押釦の状況調査
- (ウ) 放送設備の音量調整及び状況調査
- (エ) 自動火災報知設備・防災監視盤の表示ランプ・ヒューズ等の点検・交換
- (オ) 防火扉、防火シャッター等の誤作動復帰

- (カ) 医療用ガス設備の点検及び記録
  - (キ) 軽油タンクの点検及び記録
  - (ク) 電気、水道及びガスの副メーターの検針・記録
  - (ケ) 病院等各階の温度測定及び記録（午後3時に実施する。）
  - (コ) 地下ピット内の点検及び水が溜まった場合の排水その他の維持管理
  - (サ) 売店内の冷蔵ショーケース及び冷凍ショーケースの点検
  - (シ) その他の関係設備の運転及び保守管理
- キ 各種設備に異常がある場合における迅速かつ適切な初期対応等の実施
- ク 立会等
- (ア) 各種設備に関し監督官庁等に提出すべき報告書、調査書等の作成を補助すること。
  - (イ) 各種設備に関する監督官庁等による検査、(3)に掲げる別発注業務の実施、各種設備の修理、関係消耗品の納入等の際は、事前に発注者が必要ないと認めたものを除き、その全てに立会い、結果を記録し、及び報告すること。
- (3) 次に掲げる業務のほか、発注者が別に発注する業務に係る各種設備等については、この委託業務の範囲から除外する。ただし、当該別発注の業務の仕様に含まれない日常的な保守管理、異常時の初期対応、小修理等については、この委託業務の範囲内とする。
- ア 消防用設備保守点検業務
  - イ 空気環境測定業務
  - ウ 冷温水発生機、コージェネレーションユニット（貯湯槽を含む。）の定期点検業務
  - エ 水熱源ヒートポンプユニット、ファンコイルユニット、空冷ヒートポンプパッケージエアコン、氷蓄熱ユニットの保守点検業務
  - オ 直流電源装置の保守点検業務
  - カ 自動制御装置（中央監視装置、自動制御機器）の保守点検業務
  - キ 医療用ガス設備の保守点検業務
  - ク 自家用電気工作物の定期点検業務
  - ケ 無停電電源及び自家発電設備の保守点検業務
  - コ 貯水槽（受水槽、副受水槽、雑用水槽等）の清掃業務
  - サ 害虫等駆除業務
  - シ 昇降機保守点検業務
  - ス 自動扉装置保守点検業務
  - セ 冷温水発生機保守点検業務
  - ソ 駐車場管理システム保守点検業務
  - タ 電話交換機設備保守点検業務
- 2 保安業務の内容等
- (1) 中央監視盤（消防用設備を含む。）の監視及び制御を行うこと。
  - (2) エレベーターの運行状況の監視及び制御を行うこと。
  - (3) 平常時において、現場の実態を十分把握し、各種設備を効率的に運転させるとともに、事故の未然防止に努めること。
  - (4) 建物及び各種設備に異常がある場合において、迅速かつ適切な初期対応等を実施すること。
  - (5) 送電停止の場合において、(4)の措置を実施するほか、直ちに次の措置を実施し、その結果を事務室に報告すること。
    - ア 自家発電設備の運転状況を監視・記録すること。
    - イ エレベーター乗用者と連絡をとり、その安全を図ること。
    - ウ その他関係設備に被害を及ぼさないよう、必要な措置を迅速かつ適切に実施すること。
  - (6) 感電事故・短絡事故等重大な事故が発生し、又は発生するおそれがある場合において、(4)の措置を実施するほか、遮断器・開閉機の操作を迅速かつ適切に行うこと。
  - (7) 台風、地震その他の気象変化等による災害が発生し、又は発生するおそれがある場合において、(4)の措置を実施するほか、迅速かつ適切な巡回監視を行うこと。
  - (8) 病院等内の火災及び設備管理物件に事故が発生した場合、若しくは発生する恐れのある場合

には、直ちに現場に赴き緊急適切な処置をとるとともに、すみやかに発注者に連絡するものとする。

### 三 業務の実施に当たっての留意事項等

- 1 受注者は、従業員に受注者の名入りの統一した衣服を着用させるものとする。
- 2 受注者は、電気室、機械室、防災センター（中央監視室）等に関係者以外の者を立ち入らせないよう、適切な措置を講ずるものとする。
- 3 受注者は、建物及び各種設備の破損・異常等を発見したときは、適切な初期対応等を行うとともに、速やかに発注者に報告するものとする。
- 4 受注者は、二の1の(3)に掲げる別発注業務の受注者と密接に連携するとともに、複数の業務が相互に関連する事項について、発注者の指示に基づき総括的役割を果たすことにより、各種設備を安全かつ効率的に運転させるものとする。
- 5 受注者は、各種設備の日常点検（この委託業務の対象となる法定の定期点検を含む。）に関し、法令等で様式が定められているものについては、当該定められた様式を使用するものとする。
- 6 この委託業務に必要な経費のうち、次に掲げるものに係る経費は、受注者の負担とし、それぞれ、各種設備の製造元等が推奨するものを使用するものとする。
  - (1) 事務用消耗品等の類
  - (2) ボイラー及び冷却水系統用の薬品
  - (3) 建物及び各種設備の小修理等に必要な材料、機具及び日常的な保守管理に必要な潤滑油等の消耗品、備品の類
  - (4) 二の1の(2)のイの(ウ)に掲げる冷却塔の保守管理等の実施に必要な薬剤及び検査費用
  - (5) 塩素滅菌装置（受水槽用・雑用水槽用）の保守管理等の実施に必要な薬剤、カートリッジ式ろ過フィルター、洗浄ビーズ等の消耗品の類
- 7 受注者は、業務に必要な限りで、従業員の控室等として、病院等の施設の一部を使用することができるものとする。

### 四 報告事項等

- 1 受注者は、あらかじめ発注者に対し、現場責任者及び従業員の住所・氏名等を報告するとともに、一の2に掲げる資格を証する書類の写しを提出しなければならない。現場責任者及び従業員に変更があったときも同様とする。
- 2 地方独立行政法人広島市立病院機構委託契約約款第6条に定める委託業務実施計画書は、月間計画書とし、前月の25日までに提出して、発注者の承認を得るものとする。
- 3 地方独立行政法人広島市立病院機構委託契約約款第12条に定める委託業務実施報告書は、業務日誌及び月間報告書とし、それぞれ次に示す期限までに提出して、発注者の確認を受けるものとする。
  - (1) 業務日誌 翌日（休日の場合は、直後の平日）の午前9時（令和7年3月31日については、業務完了時）
  - (2) 月間予定表 前月の25日（令和3年4月分にあつては、4月 1日）
  - (3) 月間報告書 翌月の10日（令和7年3月分にあつては、3月31日）
- 4 3に定めるもののほか、この委託業務に関する報告は、必要の都度、速やかに発注者に書面を提出して行うものとする。
- 5 関係書類の整備・保管  
受注者は、次に掲げる書類について、これらが必要とされる際、即時に示すことができるよう、整備・保管するものとする。
  - (1) この委託業務に係る業務委託契約書（写し）
  - (2) 広島市総合リハビリテーションセンター（仮称）完成図書
  - (3) 関係機関各届出書控
  - (4) 設備・機器類等取扱説明書

- (5) この委託業務に係る業務日誌、月間報告書その他関係記録・報告書
- (6) 各種試験成績表
- (7) この委託業務に係る従事者名簿
- (8) その他管理上必要な書類等

## 五 その他

- 1 受注者は、本契約の締結後速やかに、前契約の受注者との間で業務の引継ぎを行い本契約の履行開始時に業務に支障が生じないように準備しなければならない。また、本業務の最終年度において、次期受注者が決定したときは、本契約期間が終了するまで、次期受注者が必要と認める期間、本契約の業務遂行に必要な引継ぎを次期受注者に行い、次期業務に支障をきたすことがないよう協力しなければならない。なお、引継ぎに要する一切の費用は本契約の受注者の負担とする。
- 2 この仕様書に定めのない事項及び疑義の生じた事項については、発注者と受注者が協議して定めるものとする。