

設備維持管理業務 基本仕様書

この「基本仕様書」は、設備管理業務を実施するにあたり、関係法規等に準拠して、建築物の設備及びその環境を常に最適な状態に維持すると共に、事故を未然に防止し、予防保全業務を実施することにより、機器の耐用年数の延長を図ることを目的として、業務の基準を定めたものである。

この基準は、本建築物が病院であることを特に考慮して、設備機器の点検項目、点検周期について、関係法令等を遵守することはもとより、特殊環境の維持保全等、高度な技術を必要とする「設備管理基準」として作成した。

1. 対象設備

電気設備、消防設備、熱源設備、空調設備、給排水衛生設備、情報通信設備、医療用設備等、別添の設備機器一覧表に示した設備とする。

2. 周 期

この基本仕様書に記載されている周期は、設備の正常状態における業務履行の標準周期を示す。

- (1)「日」とは、「1 日に 1 回」を示す。
- (2)「週」とは、「1 週間に 1 回」を示す。
- (3)「月」とは、「1 ヶ月に 1 回」を示す。
- (4)「年」とは、「1 年に 1 回」を示す。
- (5)「随」とは、定期的な周期を定めず状況により実施するものを示す。

ただし、○中の数字は「回数」を示す。

3. 統括管理業務

設備の適正な運用を図ることを目的として、計画立案・提案業務を行う「計画管理業務」、業務報告、連絡、関連業務との調整等を日常業務として行う「日常管理業務」の仕様を定めたものである。

この仕様により、日常業務計画はもとより、関係機器のデータ管理、分析提案、中長期にわたる保全計画等、より合理的な運転管理を行い、ランニングコストの低減に努めるものである。

4. 中央監視業務

設備の適正な運用を図ることを目的として、運転監視及びこれに関連する電気、水道、ガス、軽油の需要状態を管理するために行う「中央監視業務」の基準を定めたものである。

この基準により、関係機器の運転状態を把握し、異常を発見した場合は、必要な調整補修等の処置を行い、故障・損傷を未然に防止もしくは最小限の範囲に留

める。

5. 巡視点検業務

巡視点検は、運転及び監視業務に付帯して行なう業務とし、目視点検など五感による点検を基本とする。実施周期や業務内容については、別紙『設備業務個別仕様書』に示す。

巡視点検は、標準工具その他の携帯工具を用いて、脚立程度の足場等により実施する。

巡視点検は、点検項目に記載の事項のほか、点検との連携及び防災・保安上の観点から設備・機器周辺全般を見るものとする。

6. 定期保守点検業務

設備の適正な運用を継続するために機器の安定的な運転と延命化を図ることを目的とする。法令に定める法定点検については、有資格者が行うものとし、実施周期や業務内容については、別紙『設備業務個別仕様書』に示す。

7. 電話交換業務

(1) 電話による案内、院内線、携帯電話連絡対応

(平均処理件数：750件/日、中継台：3台、局線：26回線、座席数：3席)

(2) 館内放送業務

(3) 業務体制は、受託者が業務遂行に必要な人員を適切に配置する。作業従事者が病気等で休んだ場合は業務に支障が無いよう応援体制を確保する。

(4) 作業従事者は専任とし、当業務に対し相当の経験を有する者を配置するとともに社内教育訓練を行い、患者及び職員に対し適切な対応と業務の完遂を図るものとする。

(5) 業務の実施にあたり、「電話交換業務日報」を提出し、業務の記録及び報告を行うものとする。

(6) 接遇や電話対応に関する研修や情報収集を積極的に行い、誠意を持って業務にあたるものとする。

8. 点検結果に対する処置

(1) 点検の結果、不備な箇所や状態を発見した場合は、必要な手入れ、調整、修理等の応急処置を行ない、速やかに委託者に報告し、委託者の指示を受けるものとする。

(2) 修理・雑作業においては標準工具その他の携帯工具を用いて、脚立程度の足場等により実施し、決められた資格を必要としない作業とする。

9. 記録・報告

- (1) 巡視点検や定期保守点検等を実施した場合は、点検記録、整備記録等によりその結果を記録し報告する。
- (2) 修理に関する記録は、機器台帳等の来歴に記録し、機器ごとの固有の劣化傾向の把握を行う。来歴記録は、日常巡視点検にフィードバックし、中長期的な改修計画の参考にする。
- (3) 記録等の保存期間は法令等に定められているもの以外の台帳類は5年、運転日誌及び点検記録は3年、修理修繕記録は永年の保存とする。保管場所は協議のうえ定めた指定場所とする。