機械及び電気設備管理業務仕様書

1. 業務名　古河福祉の森会館　機械及び電気設備管理業務

2. 履行場所　福祉の森会館　古河市新久田２７１番地１

3. 履行期間
自　令和 4 年 4 月　1 日
至　令和 5 年 3 月 31 日

4. 常駐人員　適正な人員配置を行う

5. 勤務時間及び体系
午前 7 時 45 分から午後 5 時 15 分まで土、日曜日、祝祭日及び年末年始を除く毎日

6. 建物面積
総合会館
１F　4,520　㎡
２F　3,696　㎡
付属棟　770　㎡
診療所　1,238　㎡
計　10,224　㎡

7. 業務内容
本業務は、館内に設置されている電気・冷暖房・空調・給排水衛生設備、環境管理等建築物における衛生的な環境を確保するため、以下に定める仕様による設備維持管理・運転・点検を行い常に設備全般を最良の状態に保ち、建物内外の環境衛生の確保に努めること。

8. 任務
受託者は各業務に基づいて誠実に履行し、建物に附帯する設備の機能を安全にかつ最高度に発揮させ、設備を常に良好な環境に保つと同時に利用者の安全に努めること。

9. 業務員の人選
契約締結後業務員を厳選し、経歴書及び必要とする有資格者については資格証明書の写しを委託者に提出し承認をうけること。
8,000㍑の地下タンクがあるため、危険物取扱資格を有すること。

10. 業務員の服装
業務にふさわしい制服を着用し、社名及び氏名の入った名札を胸部につけること。

11. 秘密の保持
業務員は業務上知り得た秘密は、いかなるものについても第三者に漏らしてはならない。

12. 作業計画
受託者は作業計画票及び作業実施方法をあらかじめ定め、これによる管理業務実施計画書を作成し、委託者に提出すること。なお、様式等は委託者と協議のうえ決定すること。

13. 作業中の事故
作業中は事故防止に万全を期すること。もし、事故が発生した時は直ちに適切な措置を講ずるとともに、事故の状況等を記載した事故報告書を委託者に提出すること。

14. 臨機の措置
委託者は業務遂行上緊急に必要と認める場合は、受託者に対し所要の措置を求めることができる。

15. 法令の遵守、官公庁への報告及び届出
本業務に関連する内容は諸法令を遵守するとともに、関係官公庁への報告及び届出のある作業は遺漏のないよう遂行すること。

16. 経費区分
（イ）委託者が負担するもの
・事務机、椅子、図面等
・業務遂行に必要な光熱水費及び電話料金
・設備機器類の部品代、修理代及び設備機器に附帯する消耗品
（ロ）受託者が負担するもの
・保守運転に必要な備品、工具類
・管理に必要な雨具、懐中電灯
・業務員の事務用品及び各業務日誌
・官公庁等への報告、届出義務に係る印刷代

17. 危険物の取扱
業務遂行上引火性の強い危険物を使用する場合は、火気に十分注意すること。

18. 飲酒及び酒気帯びの禁止
業務員は、飲酒及び酒気を帯びての勤務をしてはならない。又所定の場所以外での喫煙その他職務の遂行を怠る行為をしてはならない。

19. 測定記録の保管・提出

受託者は、各業務の測定記録、その他維持管理に必要な書類を 5 年間保存すること。また、受託者よりその提出を求められたときは速やかに提出し、その確認をうけること。

20. 提出書類

・業務工程表
・業務主任者届け、作業員名簿
・作業予定表及び作業実績表（年間及び月間）
・作業報告書（月毎）
・物品等購入依頼書（随時）
・故障報告書（随時）
・その他必要な書類

21. その他

仕様書に記載されていない事項については、その都度協議すること。

Ｉ．設備管理

（１）電気設備

・電力日誌各種指示値の記録及び変電室・機械室等諸設備の巡回点検
・回転機器、異音、異温、異臭、給油状態の点検
・分電盤、操作盤、計器類、スイッチ等の点検
・各計器等指示値修正及び工具、予備計器、予備ヒューズ等の点検
・蛍光灯及び電球類の取り換え
・熱源室、機械室、ポンプ室の整理整頓
・配線用収納ダクト及び電球類の外観点検
・放送設備、TC 共聴視設備の点検
・照明器具、表示灯、スイッチ等の状態点検
・受電盤、配電盤の外観点検
・変圧器コンデンサ、継電器保護リレーの状態点検
・変圧器温度の計測
・漏れ電流の計測
・各種警報装置の点検
・発電機エンジン始動点検（月例）
・外注機器メーカーの定期点検立会い

（２）冷凍機設備

・各種機器、配管のガス漏れの有無
・高圧ガス運転状況記録
・各計器の指示値の記録
・自動制御装置の機能確認及び調整

・保安装置機能の点検
・絶縁抵抗測定
・電気接続端子の増締め
・外注機器メーカーの定期点検立会い

（３）空調設備
・モーター及びポンプ類の回転等の監視
・外気及び室内温湿度の計測、調整及び記録
・各計器類の監視
・室内外のユニットの点検
・各種警報装置の監視及び表示ランプ点検
・空調機のフィルターメンテナンス
・自動制御装置の点検
・ヒートポンプチラーの点検
・ファンの異音、緩み、振動の点検
・エアーハンドリングユニットの点検
・外注機器メーカーの定期点検立会い

（４）給排水衛生設備
・衛生水道関係各種ポンプ、その他機器の運転及び計器等の監視
・上水の残留塩素測定及び簡易水道検査
・貯水槽の温度測定及び調整
・水道、ガスの使用量の検針
・貯湯槽の清掃及び水質検査
・圧力給水ユニットの制御盤の点検
・給水ポンプ、モーターの状況点検
・便器排水設備の点検
・グリストラップの状況点検及び清掃
・汚水、雑排水管・雨水桝の外観点検
・外注メーカーの定期点検立会い

（５）パッケージエアコン設備
・運転状況の確認、フィルター清掃
・室外機、室内機の定期点検

（６）その他
・朝の機械警備の解除と開錠、会館の自動ドアの始動

Ⅱ．環境衛生管理

（１）環境衛生管理技術者の選任業務

・維持管理業務計画の立案

・維持管理業務の全般的監督

・環境衛生管理に関する測定又は検査の実施とその結果の評価

・環境衛生上の維持管理に必要な各種調査の実施とその結果の評価

・環境衛生管理に必要な意見の具申

・環境衛生管理に必要な各書類の作成及び関係図面、書類等の保管

・建築物環境衛生管理技術者としての選任及び届出

・その他必要な業務

（２）空気環境測定

・温度、湿度、炭酸ガス、一酸化炭素、気流、浮遊粉塵量を測定項目とし、2ヶ月に1回定期的に測定すること。

・空気環境測定個所は、屋内11ポイント、屋外1ポイントとすること。

（３）遊離残留塩素測定

・給水栓末端の残留塩素の測定を1週間に1回実施すること。

（４）水質検査

・26項目の水質検査及び10項目の水質検査を年1回実施すること。

（５）給排水設備の清掃

・受水槽の清掃及び消毒を年1回実施すること。

（６）害虫駆除

・年間管理計画に基づき、害虫防除作業を年2回実施すること。