

匝瑳市介護老人保健施設

そうさぬくもりの郷

管 理 仕 様 書

I 設備管理業務仕様書

II 清掃業務仕様書

III 設備機器表及び清掃面積表

I . 設備管理業務仕様

1. 共通事項
2. 設備巡回点検業務
3. 設備巡回点検基準
4. 定期点検業務
5. 空調設備点検基準
6. 給排水衛生設備点検基準
7. 電気設備点検基準
8. 消防・防災設備点検基準
9. 建築設備点検基準

1. 共通事項

1.1 建物概要

建物名称	匝瑳市 介護老人保健施設 そうさ ぬくもりの郷
建物住所	千葉県匝瑳市中台305番地
竣工月	2003年 12月
建築面積	2,878.37㎡
延床面積	4,441.24㎡
階数	地上2階
用途	介護老人保健施設

1.2 敷地概要

敷地面積	7,773㎡
------	--------

2. 設備巡回点検業務

2.1 設備巡回点検回数等

- 1) 点検回数 月1回以上とする。
- 2) 点検実施日等 原則として平日の9時～17時の間とする。

2.2 巡回点検業務内容

1) 巡回点検業務

- ① 照明の点灯確認
- ② チーリングユニット等冷暖房熱源機器の点検、記録
- ③ パッケージエアコン、マルチエアコン等空調機器の点検、記録
- ④ 貯水槽、貯湯槽、熱源設備、給水・給湯ポンプ、排水等衛生設備の点検、記録
- ⑤ 消火栓、誘導灯等消防防災設備の自主点検、記録
- ⑥ 屋上等ルーフドレンの点検及び清掃
- ⑦ 外壁、屋上等建物の目視点検

2) 不具合措置業務（巡回点検時）

- ① 不点灯照明管球の交換（脚立作業高さまで）
- ② 扉、建具の戸締り状態の調整（持込み工具で可能な範囲）
- ③ その他要請業務（巡回点検時作業で可能な範囲）

3) 検針業務

- ① 電気、水道の取引メーター検針

2.3 報告

- ① 点検報告書は、点検の都度提出する。
- ② 報告書の様式は、受託者の様式とする。

2.4 緊急対応

1) 受託範囲内の対応

異常が発生した場合は、委託担当者からの連絡により、技術者を派遣する等の一時対応処理を行い、事故等の拡大を防止する。

2) 受託業務以外の対応

受託以外の異常が発生した場合も、委託担当者からの連絡により、技術者を派遣する等の一時対応処理を行い、事故等の拡大を防止する。（別途費用）

2.5 負担区分

1) 委託者

- ① 修理、交換に必要な管球類等の消耗品

2) 受託者

- ① 巡回点検に必要な点検工具、計測器類
- ② 巡回点検に必要な消耗品類

2.6 点検基準

巡回点検業務の点検基準は、「巡回点検基準」のとおりとする。

3. 巡回点検基準

区分	設備名	内 容	点検回数	備 考
電気設備	照明設備	共用部分点灯確認	1回/月	受変電設備、発電機は保安協会等の定期点検で実施する。
		不点灯管球交換	1回/月	
空調設備	空冷チーリングユニット	運転状態点検	1回/月	
	冷温水ポンプ	運転状態点検	1回/月	
	空気調和機	運転状態外観点検	1回/月	
	蒸気式加湿器	運転状態点検	6回/年	
	ファンコイルユニット	運転状態点検	6回/年	
	全熱交換器	運転状態外観点検	1回/月	
	マルチエアコン (屋外機)	運転状態点検	1回/月	
	給気ファン	運転状態点検	2回/年	
	排気ファン	運転状態点検	2回/年	
衛生設備	加圧給水ポンプ	運転状態確認	1回/月	
	受水槽	自主点検	1回/月	
		水位制御、警報試験	1回/年	
	電気湯沸器	運転状態点検	2回/年	
	温水ボイラー	運転状態点検	1回/月	
	温水循環ポンプ	運転状態点検	1回/月	
	貯湯槽	槽外観点検	1回/月	
	濾過機設備	槽外観点検	1回/月	
	衛生器具	状態点検、水量調整、増締め	4回/年	
排水枳	排水状況点検	2回/年		
消防・防災設備	自動火災報知器	消防計画に基づく自主点検	1回/月	
	防排煙	同上	1回/月	
	非常放送	同上	1回/月	
	誘導灯	同上	1回/月	
	スプリンクラー	同上	1回/月	
	避難器具	同上	2回/年	
建築	屋上・外壁	ルーフトレン点検	1回/月	
		外壁	1回/年	
		屋上防水目視点検	2回/年	
検針	電 気	取引メーター検針	1回/月	点検時に検針し、報告書に記入
	ガ ス	取引メーター検針	1回/月	
検針	水 道	取引メーター検針	1回/月	点検時に検針し、報告書に記入

4. 定期点検業務

4.1 点検区分

1) 法定点検

- ① 法定点検は、施設維持管理に関する関係法令等を遵守し、法冷等に定める点検、計測、整備を行う。
- ② 点検作業結果報告書は、関係諸官庁へ報告できる報告書にまとめる。
- ③ 点検作業結果で不具合が発見された場合、すぐ対応措置できるものはその場で措置を行う。すぐ対応できない事項については、改善案等を具申する。
- ④ 点検作業結果はデータを蓄積し、将来の修繕、改修、更新のための基礎資料にまとめる。

2) 自主点検

- ① 自主点検は、設備機器等の性能・機能の状況確認および維持保全を目的に行う。
- ② 点検作業結果で不具合が発見された場合、すぐ対応措置できるものはその場で措置を行う。すぐ対応できない事項については、改善案等を具申する。
- ③ 点検作業結果はデータを蓄積し、将来の修繕、改修、更新のための基礎資料にまとめる。

4.2 点検作業計画の承認

- ① 管理開始時に年間計画を作成し、点検時期の承認を得る。
- ② 作業前は工程表を作成し、事前に作業内容を説明して承認を得る。
- ③ 作業にあたっては、関係部署に通知・案内を実施して協力を得る。
- ④ 特に影響の大きい、停電・断水・ベル鳴動は通知・案内を徹底する。

4.3 点検作業の実施

- ① 点検作業は、作業責任者を選任する。
- ② 外注の専門会社点検作業の場合は、安全管理者を選任し立会する。
- ③ 点検作業前、作業後は必ず委託担当者に報告する。

4.4 点検作業時間

1) 建物利用に影響を及ぼさない点検作業

平日の9:00～17:00の間で実施する。

2) 建物利用に影響を及ぼす点検作業

休日及び夜間 作業内容により担当者と協議し決定する

4.5 報告

1) 法定点検

- ① 点検報告書は、法令で定められた様式の報告書とする。
- ② 特記報告書などは、受託者の様式の報告書とする。

2) 自主点検

- ① 点検報告書は、受託者または専門会社の様式の報告書とする。
- ② 特記報告書などは、受託者の様式の報告書とする。

4.6 契約対象外項目（支給または実費精算項目）

- ① 業務に必要な電気、水道、ガス等の光熱費
- ② 点検作業で不具合を発見して交換した部品代
- ③ 委託業務以外の不具合対応要請費用
- ④ 修理工事、オーバーホール

5. 空調設備点検基準

設備名	内 容	点検回数	点検区分	備 考
空冷式チーリングユニット (3台)	空冷式チーリングユニット保守点検 ・冷房イン整備 ・冷房中点検 ・暖房イン整備 ・暖房中点検	1回/年	自主	委託外事項 ・冷媒補充 ・フィン洗浄
空調機 (AC-1~4 4台)	空気調和機定期点検 ・電動機、ファン、機能点検 ・冷水、温水系統点検(弁、バルブ) ・キャンパス点検(ダクト) ・フィン、フィルター汚れ点検	2回/年	自主	委託外項目 ・ベアリング交換等工事 ・フィン洗浄
	プレフィルター清掃 ・プレフィルター清掃 (バキュームまたは洗浄)	6回/年	自主	委託外項目 ・吹出口、吸込口清掃 ・中性能フィルター交換
	蒸気式加湿器 ・加湿器本体各部の点検 ・蒸気シリンダー交換	1回/年	自主	
ファンコイルユニット (FCU-1~42 76台)	ファンコイルユニット定期点検 ・ファン機能点検 ・フィン、フィルター汚れ点検 ・ドレンパン汚れ点検 ・温調、風量制御機能確認	2回/年	自主	
	フィルター清掃 ・フィルター清掃	6回/年	自主	
全熱交換器 (HEX-1~10 14台)	定期自主点検 ・ファン機能点検 ・エレメント清掃 ・ダクト接続部点検	1回/年	自主	
	フィルター清掃 ・フィルター清掃	6回/年	自主	
	プレフィルター清掃 ・プレフィルター清掃	6回/年	自主	

設備名	内 容	点検回数	点検区分	備 考
空冷マルチエアコン (屋外機) (PAC-1～3 3組)	空冷エアコン保守点検 ・電動機、ファン機能点検 ・冷媒容量確認(ガス温度・圧力) ・フィン汚れ確認	2回/年	自主	委託外項目 ・冷媒補充 ・フィン洗浄
(屋内機) (PAC-1～3 14台)	・温調、風量調整装置点検 ・フィルター汚れ点検 ・ドレンパン、ドレンアップポンプ確認	1回/年	自主	
自動制御・中央監視装置	自動制御 ・出力信号測定 ・パラメーターチェック、PIDチューニング ・計測機器による検知誤差の確認、調整 ・機器本体清掃、状態確認 中央監視装置 ・表示機能検査 ・操作機能検査 ・制御機能検査 ・通信機能検査 ・データファイルバックアップ ・機器本体清掃、状態確認	1回/年	自主	委託外項目 ・動力盤及び動力電気工事
厨房	フィルター清掃(シート交換含む)	1回/年	自主	

6. 給排水衛生設備点検基準

設備名	内 容	点検回数	点検区分	備 考
給水ポンプユニット (加圧給水装置) (WP-1 1組)	給水ポンプユニット保守点検 ・電動機、ポンプ運転状態点検 ・圧力タンク空気圧確認 ・圧力設定、スイッチ確認	2回/年	自主	
温水ボイラー (BH-1 2台)	温水ボイラー定期点検 ・燃焼点検、調整 ・機能点検、調整 ・保安装置点検、調整 ・燃焼部内部点検(年1回) ・ガスストレーナー清掃(年1回) ・バーナーファン、スクロール清掃(年1回) ・パイロットノズル分解清掃(年1回) ・煤煙濃度測定	2回/年 1回/年	自主	
膨張タンク (1台)	・安全弁点検、調整 ・機能点検、調整 ・水漏れ確認	1回/年	法定	水道法施行規則第55条 「管理基準」
貯湯槽 (WT-1 2台)	貯湯槽定期点検 ・槽内清掃 ・電蝕防止装置機能確認	1回/年	自主	委託外項目 ・電蝕防止用消耗品
濾過装置 (RF-1～2 2組)	濾過装置定期点検 ・運転状況点検 ・ヘアーキャッチャー点検 ・薬注ポンプ点検 ・自動エア抜き弁点検 ・PH、残留塩素測定	2回/年	自主	委託外項目 ・濾材交換費
浄化槽	浄化槽保守点検 ・運転状況確認 ・薬剤補充、処理状態確認 ・排水水質検査 簡易水質検査(年24回) (水温、透視度、PH亜硝酸反応、残留塩素) BOD検査(年4回) ・汚泥引抜清掃業務	52回/年 1回/年	法定 自主	浄化槽法第10条 「浄化槽管理者の義務」 委託外項目 ・第11条定期検査費
受水槽 (T-1 1台)	貯水槽清掃 ・槽内清掃 ・定水位弁機能点検	1回/年	法定	水道法施行規則第55条 「管理基準」
水質検査	簡易項目水質検査 ・省略不可項目(10項目)	1回/年	法定	水道法施行規則第55条 「管理基準」

設備名	内 容	点検回数	点検区分	備 考
簡易専用水道検査	簡易専用水道検査 ・指定機関の立ち入り検査	1回／年	法定	水道法 第34条の2の2 「簡易専用水道」
害虫駆除	・生息状況点検 (4回) ・薬剤散布 (4回)	8回／年	自主	
空気環境測定	・ビル管理法に準ずる	6回／年	自主	

7. 電気設備点検基準

設備名	内 容	点検回数	点検区分	備 考
受変電設備 (非常用発電機含む)	受変電設備保守点検(保安規定) 月例点検 ・受電盤外観点検 ・検針記録 ・発電機起動試験	1回/月	法定	電気事業法 第39条「事業用電気工作物の維持」 第42条「保安規定」
	受変電設備年次点検(保安規定) ・遮断器、トランス等外観目視点検 ・継電器特性試験 ・制御機器作動試験(シーケンス試験) ・絶縁抵抗・接地抵抗測定 ・端子部増し締め ・盤内清掃	1回/年	法定	委託外項目 ・絶縁油の耐圧試験 ・仮設電源(顧客要求負荷用) ・休日及び時間外作業
電話交換機設備	PHSアンテナ用交換機システム含む ・システム状態点検 ・外線、内線接続機能点検 ・整流器、バッテリー点検 ・局データ管理 ・清掃	2回/年	自主	

8. 消防・防災設備点検基準

設備名	内 容	点検回数	点検区分	備 考
消火器設備	消防・防災設備定期点検 ・機器点検	2回／年	法定	委託外項目 ・消火器薬剤詰替
スプリンクラー設備	消防・防災設備定期点検 ・機器点検 ・機器・総合点検	2回／年	法定	
自動火災報知設備	消防・防災設備定期点検 ・機器点検 ・機器・総合点検	2回／年	法定	
非常放送設備	消防・防災設備定期点検 ・機器点検 ・機器・総合点検	2回／年	法定	
避難器具	消防・防災設備定期点検 ・機器点検 ・機器・総合点検	2回／年	法定	
誘導灯及び誘導標識	消防・防災設備定期点検 ・機器点検	2回／年	法定	委託外項目 ・バッテリー、電球交換
防火・排煙設備	消防・防災設備定期点検 ・機器点検 ・機器・総合点検	2回／年	法定	
非常用自家発電設備	消防・防災設備定期点検 ・機器点検 ・機器・総合点検	2回／年	法定	
	・負荷試験	1回／年		
火災通報設備	消防・防災設備定期点検 ・機器点検	2回／年	法定	

9. 建築設備点検基準

設備名	内 容	点検回数	点検区分	備 考
エレベータ設備	フルメンテナンス点検仕様 ・遠隔自動監視 ・定期自主点検、整備	1回／月	法定	建築基準法第8条 見積対象外項目 ・三方枠関係 ・意匠関係
	エレベータ法定性能検査 ・機能点検 ・保護装置点検	1回／年	法定	建築基準法第12条「報告、検査等」
自動ドア設備	自動ドア保守点検 ・変形、損傷状態の確認 ・ドアエンジン、チェーン等の動作点検 ・開閉状態、速度の点検、調整 ・安全センサーの点検、調整	4回／年	自主	