

九段坂病院・高齢者活動センター（かがやきプラザ）

設備等管理業務委託契約

仕様書

九段坂病院

第1章 業務概要

1 件名

設備等管理業務 一式

2 契約期間

令和8年4月1日から令和9年3月31日まで

第2章 仕様

1 業務実施要領

本業務の実施については、建物施設の特異性を十分に理解し、その運営に支障をきたすことのないようにするとともに、「労働基準法」「労働安全衛生法」「電気事業法」「消防法」「水道法」「省エネ法」「ビル管理法」その他業務遂行に関する法律を遵守し、機器を常に正しい状態で運転し、建物施設の安全と良好な環境保持に努めるものとする。

2 設備等管理業務を遂行するための業者としての必須条件

(1) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく事業登録者

登録業者とは、清掃業、飲料水貯水槽清掃業、ねずみ昆虫等防除業、空気環境測定業を全部満足できる業者、もしくは環境衛生一般管理者をいう

(2) 下記の各業務における条件を満たす業者

なお、落札業者は、落札後、資格届出書の写しを提出すること。

3 各業務における条件

(1) 別紙1 【建物設備管理業務】

(2) 別紙2 【管理サービス業務】

4 負担区分

(1) 委託者

ア 業務に必要な電気、水道光熱費

イ 設備業務用：設備消耗品（空調用フィルター、管球、Vベルト、パッキン、水処理薬剤等）

ウ 事務用関連（複合機、事務用消耗品、机、イス、ロッカー、キャビネット等）

エ 通信関連（電話回線、インターネット回線）

オ 安全・災害用備品：防火衣、ヘルメット等

(2) 受託者

ア 事務用関連（PC等）

イ 通信端末（携帯電話端末、無線機、トランシーバー等）

- ウ 作業服・警備服（クリーニング代含む）、名札等
- エ 福利厚生関連（常備薬等）
- オ 休憩室什器・備品類：（テレビ、冷蔵庫、ロッカー、ベッド、寝具類等）
- カ 安全・災害用備品：拡声器、誘導棒等

以 上

【建物設備管理業務】

本業務は本物件における当該建築物の施設や付属設備の設備・建築物管理業務において、日常管理及び定期管理を主たる業務とするもので、所定の研修を修了した者を配属したうえで、環境衛生基準やその他の関係諸法令を順守し、良好な環境衛生維持と建物の保全を心がけ、管理コストの低減に努め、当該施設利用者に快適な環境を提供することを目的とする。

1 業務日・時間帯

365日 8:00～翌8:00 (24h)

※実情要望等により別途要請する可能性がある。

2 要員体制

本業務遂行において、法律に定められる有資格者を委託者の承認を得て配置する。施設管理要員は、責任者及び設備員を常駐させるものとする。なお、責任者不在時間帯は設備員が責任者代行を務めることとする。

他、各種設備の緊急対応時に24時間365日常駐設備員の応援を速やかに行える体制を有すること。

(1) 体制

責任者 (1名) 8:00～17:00 (月～金)

設備員 (1名) 8:00～17:00 (土・日)

設備員 (1名) 8:00～翌8:00 (365日)

(2) 要件

ア 責任者

- (ア) 設備の点検整備業務について、高度な技術力と判断力ならびに作業の指導等の総合的な技能を有し、実務経験10年以上程度の者
- (イ) 運転・監視及び日常的な点検保守業務について、高度な技術力及び判断力並びに作業の指導等の総合的な技能を有し、実務経験10年以上程度の者
- (ウ) コミュニケーション能力の高い者

イ 設備員

- (ア) 設備の点検整備業務について、責任者クラスの指示に従って作業を行う能力を有し、実務経験3～5年以上程度の者
- (イ) 運転・監視及び日常的な点検保守業務について、作業の内容判断がわかる技術力及び必要な技能を有し、実務経験3～5年以上程度の者

(ウ) 責任者代行を務めるためのコミュニケーション能力の高い者

ウ 管理

設備管理を行う上でのメンテナンススケジュール管理、履行履歴、報告書資料作成、設備・資材台帳管理、設備情報やメンテナンス履歴をクラウドサーバーにて一元的に管理する仕組みを有すること。

(3) 資格

ア 必須の資格（責任者のみ）

- (ア) 防火管理技能者（行政への資格届出は別途協議とする）
- (イ) 防災センター要員
- (ウ) 防火管理者
- (エ) 統括防火・防災管理者

イ 必須の資格（構成員の中に資格保有者を配置させること）

- (ア) 第一種電気工事士または第二種電気工事士
- (イ) 建築物環境衛生管理技術者
- (ウ) 乙種4類 危険物取扱者
- (エ) 乙種消防設備士または消防設備点検資格者
- (オ) 二級ボイラー技士
- (カ) 防災センター要員（全員必須）
- (キ) 自衛消防業務講習修了者（全員必須）

3 業務内容

(1) 運転監視 ※別表1を参照

- ア 設備機器を稼働させ、その状況を監視する
- イ 館内の稼働状況を把握して、適正に運転制御する（運転・停止・温度調整など）
- ウ エネルギー消費量を監視し、省エネルギー運転に努める
- エ 機器運転に必要な注油、清掃、消耗品交換、薬品投入等の処置を行う
- オ 運転監視機器に警報または異常が発生した場合は、適切な措置を講じる

(2) 巡視点検 ※別表2を参照

- ア 巡回点検計画を作成し、それに基づき点検し、機器の外観から機能及び劣化の状態を調べる。
- イ 機器の電流計などを検針記録し、正常であるか判断する
- ウ 機器が異常と判断した場合は、必要な措置を講じる
- エ 日常的保守作業が必要な機器は、清掃・消耗品交換などを適切に行う

(3) 官庁検査・定期作業立会い及び日程調整

- ア 作業計画を立案し、業務を計画的かつ運営に支障なく実施する。
- イ 委託者及び各専門業者と業務の連絡調整をし、業務に円滑に進める
- ウ 外注専門会社の点検には、安全管理者を選任して立会う
- エ 関係諸官庁の立ち入り検査等は、委託者とともに立会いを行う

(4) 建築物環境衛生管理

法令に基づく点検、作業（年間計画の立案、測定・検査等の実施、報告書の作成・検印・保健所検査立会い等）を行う

(5) 応急処置（不具合対応措置）

- ア 建築設備の異常・不都合に対し、その時点の最善な措置を講じる
- イ 委託者またはテナントからの不具合対応要請の受付を行う
- ウ 不具合対応要請で受付した業務は、的確に判断して迅速に対応措置を行う
- エ 補修整備が必要なものは、委託者と協議のうえ修理方法を決め措置を行う
- オ 非常事態発生時の対応（火災・停電・漏水・断水・地震・台風等）

(6) 補修整備（小修繕）

- ア 点検用保守工具及び常備している材料で可能な範囲の補修整備を行う
- イ 補修整備作業は、運転監視、巡回点検、応急処置に支障ない範囲とする

(7) 各種報告書作成

- ア 管理日誌、管理月報、年度報告書、その他報告書取りまとめ、委託者に提供する。
- イ 管理者または関係諸官庁に提示できるように各種図面・図書・資料・検針記録や管理用帳簿類の管理・保管を行う
- ウ 各種検針の記録・集計・計数管理を行う
- エ 中央監視盤及び計装機器等によるエネルギーデータの収集・管理を行う

4 定期保守業務 ※別表3を参照

機器一覧表、定期保守作業基準表に基づき、設備機器の性能及び機能の総合的な維持管理により、施設設備を計画的かつ効率的に運用し、医療効果の向上、患者及び職員の生活環境の充実を図る。また、コンプライアンス、衛生的環境に配慮して保守点検を実施、並びにかがやきプラザの適正な環境維持を実施するものとする。

(1) 点検区分

- ア 法定点検・検査は、施設維持管理に関する関係法令等を遵守し、法令等に定める点検、計測、整備を行う。
- イ 点検・検査作業結果報告書は、関係諸官庁へ報告できる報告書にまとめる

ウ 点検・検査作業結果で不具合が発見された場合は、直ちに対応措置できるものはその場で措置を行う。直ちに対応できない事項は改善案等を具申する

(2) 点検・検査作業計画の承認

- ア 管理開始時に年間計画を作成し、点検・検査時期の承認を得る
- イ 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
- ウ 作業にあたっては、書面等により関係部署に周知して協力を得る
- エ 特に影響の大きな停電、断水、ベル鳴動は周知を徹底する。

(3) 点検・検査作業の実施

- ア 点検・検査作業は必ず作業責任者を選任する
- イ 外注の専門会社点検・検査作業の場合は、安全管理者を選任し立会いを行う
- ウ 点検・検査作業前、作業後は、必ず委託担当者に報告する

(4) 点検・検査作業時間

点検・検査作業は建物利用に影響を及ぼさないように委託担当者と打ち合わせのうえ、決定する。

(5) 報告

- ア 法定の点検・検査報告書は、法令で定められた様式の報告書とする。自主点検・検査に関しては、受託者またはメーカー・専門会社の様式の報告書とする
- イ 特記報告書などは、受託者の様式の報告書とする

(6) 点検・検査内容

- ア 回数・概要は、点検・検査仕様の内容とする
別表3の区分における仕様内の記載項目については、保守点検項目として仕様に含まれる。仕様外の記載項目については、保守点検項目として仕様には含まない。
但し、設備不良等の一次対応（現場確認等の処置）および作業立会いについては、都度発注側と協議の上、対応可能な場合は対応することとする。

(7) その他

お客様及び業務請負者は、経済情勢の変化その他のやむを得ない事情が生じた場合には、相手方と協議して月額料金を将来に向かって改定することができるものとします。

別表 1

運転監視事項		
NO.	項 目	監視方法
1	受変電設備	中央監視盤にて運転監視
2	発電機	中央監視盤にて運転監視
3	配電負荷設備	中央監視盤にて運転監視
4	直流電源装置	中央監視盤にて運転監視
5	交流無停電電源装置	中央監視盤にて運転監視
6	空調設備	中央監視盤にて運転監視
7	衛生設備（受水槽、給排水ポンプ）	中央監視盤にて運転監視
8	自動火災報知設備	総合操作盤および火災受信盤にて運転監視
9	ガス漏れ警報設備	総合操作盤および火災受信盤にて運転監視
10	ハロン消火設備	総合操作盤および火災受信盤にて運転監視
11	火災通報装置	非常電話盤にて運転監視
12	照明設備	照明制御盤にて運転監視
13	昇降機設備	昇降機監視盤にて運転監視
14	誘導灯設備	誘導灯用信号装置にて運転監視
15	機械式駐車場	駐車場管制盤にて運転監視
16	医療ガス設備	医ガス供給元警報盤にて運転監視
17	太陽光発電設備	太陽光発電システムにて運転監視
18	非常放送設備	非常放送設備盤にて運転監視
19	地震観測装置	ビルメディカルシステムにて運転監視

別表 2

常駐設備員の日常巡視・月例点検事項			
NO.	項 目	日常巡視	月例点検
1	各階空調設備	—	試運転点検、ログ確認
2	各階 P S ・ D S ・ E P S	—	目視点検
3	各階給排水・衛生設備	—	目視点検、ポンプ試運転、ログ確認
4	受水槽点検および加圧給水ポンプ	目視点検	目視点検、ポンプ試運転、ログ確認
5	雑用水点検および加圧給水ポンプ	目視点検	目視点検、ポンプ試運転、ログ確認
6	冷却塔補給水槽および排水ポンプ	—	目視点検
7	各排水槽および各排水ポンプ	—	目視点検
8	各外調機	—	目視点検・データ記録
9	スプリンクラー設備および泡消火設備	—	目視点検・アラーム弁圧力データ記録
10	スプリンクラー・泡消火 流水制御装置	—	目視点検・データ記録
11	電気室電気設備 (6F・14F)	目視点検、データ記録	盤内点検
12	冷却塔	外観目視点検	データ記録
13	地下タンク貯蔵所および一般取扱所 (燃料小出槽)	—	目視点検、油量確認、メーター点検
14	ばっき装置	—	試運転、データ記録
15	軟水装置 (3F、14F)	データ記録、適宜整備	—
16	熱交換器 (プレート式)	目視点検	—
17	密閉型膨張タンク	外観目視点検、データ記録	—
18	電気温水器 (壁掛型・小型壁掛・床置)	—	目視点検、タイマー、設定確認
19	ガソリントラップ (380ℓ×1基)	—	目視点検
20	発電機	—	目視点検
21	残留塩素測定	毎日測定、記録	—
22	医療ガス	目視点検、データ記録、残量確認	—

別表3 設備点検項目

【仕様内】

NO.	法定	項目	区分	作業内容・仕様
1	○	非常用発電機 (625KVA×2台)	共通	①測定・作動試験 ②保守業者による点検 (年2回)
2	○	非常用発電機点検	共通	①測定・作動試験 ②保守業者による点検 (年2回)
3	○	非常用蓄電池設備	共通	①蓄電池設備に関する法定点検 ②保守業者による点検 (年2回)
4	○	地下タンク点検 (45,000ℓ)	共通	点検 (年1回)
5		防犯カメラ設備	共通	機器異常時の対応
6		出入管理設備 (カードリーダーシステム)	共通	機器異常時の対応
7	○	蒸気ボイラー(2台)	共通	①総合点検(年1回)、清掃、炉内清掃 通常点検(年2回)、燃焼チェック、動作試験 (合計 年3回) ②保守業者によるフルメンテナンスマーク
8	○	ばい煙測定 (ボイラー)	共通	測定・記録 (年1回)
9	○	受水槽 (110.25㎡)	共通	清掃 (年1回)
10		貯湯槽 (4,000ℓ×2基、2,000ℓ×1基、 1,000ℓ×1基)	共通	清掃 (年1回)
11	○	汚水貯留槽 (100㎡×4槽、150㎡×1槽)	共通	清掃 (年1回)
12	○	雑用水水質検査	共通	大腸菌・濁度 (年6回) ※日常の水質管理は常駐設備員による (残留塩素、PH値、臭気、外観)
13	○	飲料水水質検査 飲料用に供する給湯系も含む	共通	16項目 (6ヶ月毎)、消毒副生成物12項目 (6月～9月に1回) (合計 年2回)
14	○	建築設備定期検査	共通	有資格者による検査 (年1回)
15	○	害虫防除	共通	①IPMによる防除 (共用部 年12回) ②専有部抜粋調査 (年2回)
16		吸収式冷温水発生機 (2機)	病院	冷暖切替・真空管理・整備 (年1回)
17	○	ばい煙測定 (冷温水発生機)	病院	測定・記録 (年1回)
18		冷却塔	病院	清掃 (シーズンイン、シーズンアウト時) ※稼働期間中は毎月清掃
19		薬注装置	病院	薬品補充 (冷房シーズン)・機器点検
20		外気処理機 (AHU系17台)	病院	機器点検
21		フィルター交換 (AHU系統)	病院	外調機点検時に中性能フィルター交換 (年2回) ※特記:洗浄については 病院から保守会社へ直接依頼 (ユニパック)
22		厨房グリストラップ	病院	清掃 (年3回)
23	○	空冷ヒートポンプパッケージ空調機 【総数748台】 病院 622台 千代田区 116台 共用 10台	千代田区	①ドレンパン点検 (千代田区116台) ②加湿器点検 (千代田区116台) (年1回)
24	○	全熱交換機 【総数102台】 病院 35台 千代田区 67台	千代田区	①ドレンパン点検 (千代田区67台) ②加湿器点検 (千代田区67台) ③熱交換エレメント清掃 (千代田区67台) (年1回)
25		PAC系統フィルター清掃	千代田区	洗浄型中性能フィルター洗浄、保管、取付 (133枚)
26	○	空気環境測定	千代田区	測定ヶ所30ポイント (年6回)
27	★	浴槽	千代田区	①浴槽水の換水・清掃 ②浴槽の洗浄 (高濃度塩素消毒を含む) ③エアロゾル発生設備 (シャワー) 点検 (月1回)
28	★	浴槽ろ過装置	千代田区	①保守業者による点検 (年1回) ②ろ過砂交換 (年1回) ③逆洗浄・消毒 (高濃度塩素) (週2～3回)
29	★	殺菌剤注入装置 (消毒装置)	千代田区	①保守業者による点検 (年2回) ②点検・機器調整、薬剤投入 (毎日のチェックにより適宜) ③薬剤密閉保管 (残量) 確認 (週1回) ④残留塩素量の記録 (1日3回 11:00、13:30、15:30)
30	★	ヘアキャッチャー	千代田区	清掃(毎日)
31	★	浴槽水循環用配管洗浄	千代田区	①消毒 (高濃度塩素・高温水循環) (年1回) ②洗浄・消毒 (年1回)

【仕様外】※現場確認の一次対応は常駐設備員で行うが、保守、定期点検等については保守業者にて実施とする。

NO.	法定	項目	区分	作業内容・仕様
1	○	電気保安点検	共通	受変電設備全般の法定点検、整備、測定、作動試験、清掃 (千葉県電気保安協会)
2		絶縁抵抗測定試験	共通	電気回路の絶縁抵抗測定 (低圧回路部分) (千葉県電気保安協会)
3		太陽光発電設備	共通	点検
4		還水槽 (3,000ℓ×2基、1,000ℓ×2基)	共通	点検・清掃
5		消防設備 ・自動火災報知機 ・ガス漏れ火災警報設備 ・非常警報設備 ・非常コンセント設備 ・非常放送設備 ・泡消火設備 ・消防用水 ・スプリンクラー設備 ・ハロン消火設備 ・屋内消火栓設備 ・連結送水管 ・消火器 ・排煙設備 ・避難誘導器具 ・フード消化装置等	共通	消防設備点検(機器・総合点検)(年2回)(能美防災)
6		防火対象物点検	共通	有資格者による点検(年1回)(能美防災)
7		防火管理点検	共通	有資格者による点検(年1回)(能美防災)
8		空冷ヒートポンプパッケージ空調機 【総数748台】 病院 622台 千代田区 116台 共用 10台	共用	①ドレンパン点検(病院622台、共用10台) ②加湿器点検(病院622台、共用10台)(年1回) 保守業者による点検
9		中央監視装置	共用	①定期点検 ②機器異常時の対応
10		自動制御装置	共用	①定期点検 ②機器異常時の対応
11		自動ドア(多目的トイレ含む)	共用	保守業者による点検
12		昇降機設備、エスカレーター	共通	保守業者による点検(日立ビルシステム)
13		電動シャッター(防火シャッター含む)	共用	保守業者による点検
14		機械式駐車設備	共用	保守業者による点検(庫内消火設備含む)(IHII) 自動発券機(富士ダイナミクス)
15		植栽	共用	保守業者による剪定、除草
16		手術室(電気設備)	病院	保守業者による点検
17		X線盤・アイソレーションユニット	病院	保守業者による点検(年1回)
18		ナースコール設備	病院	保守業者による点検(ケアコム)
19		医療ガス設備	病院	①総合点検(年1回) ②一般点検(年3回)(メガケア)
20		クリーンファンユニット(44台) クリーンファンパッケージ(35台)	病院	保守業者による点検
21		HEPAフィルター 高性能フィルター 中性能フィルター 加湿エレメント	病院	保守業者による点検、清掃(ケンブリッジ)
22		PAC系統フィルター清掃	病院	保守業者による清掃
23		床暖房設備	千代田区	保守業者による点検

以上