

厚木看護専門学校総合建物管理業務仕様書

第 1 章 総則

1 目的

建物総合管理業務の目的は、建物、設備の機能を有効に発揮させるよう適切な設備等保守管理を行うことと、建築物内の衛生的環境及び保全性を確保し建築物のもつ機能を十分に発揮させるための清掃を行い、厚木看護専門学校（以下「看護学校」という。）の運営に寄与するものとする。

2 委託業務

この仕様書により委託する業務の範囲は次のとおりとする。

(1) 設備運転保守業務

看護学校の電気、空調、換気、冷暖房、給排水、衛生設備等の運転保守

(2) 電気工作物点検業務

電気事業法に基づく保安規定により、看護学校における年 1 回の電気設備の精密点検測定業務を実施する。

(3) ファンコイル用フィルター洗浄業務

補助冷暖房用空調機（ファンコイル等）のフィルターについて、建築物における衛生的環境の確保に関する法律の「建築物環境衛生管理基準」に基づき、空気環境の衛生的な維持管理をはかるため洗浄する。

(4) 衛生関係水槽清掃業務

看護学校における受水槽について、水道法に基づき、衛生的な維持管理をはかるため清掃業務を実施する。

(5) 消防設備保守点検業務

看護学校における消防設備について、消防法に基づき、年 2 回の保守点検業務を実施する。

(6) 環境衛生管理業務

看護学校において、建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、建築物環境衛生管理技術者の選任、室内空気環境測定、遊離残留塩素測定及びねずみ昆虫等の防除を実施する。

(7) エレベータ保守点検業務

看護学校におけるエレベータについて、建築基準法に基づき保守点検業務を実施する。

(8) 空調機関係保守点検業務

看護学校における空調機関係設備について、保守点検業務を実施する。

(9) 酸素、吸引設備保守点検業務

看護学校における酸素、吸引設備について、保守点検業務を実施する。

(10) 清掃業務

看護学校における日常清掃及び床面定期清掃（以下「定期清掃」という。）並びに窓ガラス清掃を実施する。

3 用語の意義

この仕様書における用語の意義は次のとおりとする。

(1) 甲とは発注者をいい、乙とは受注者をいう。

- (2) 業務とは、前記 2 に定める委託業務をいう。
- (3) 従事者とは、乙に所属する職員で管理業務に従事する者をいう。
- (4) 責任者及び主任者とは、乙に所属する職員で乙が指定した者をいう。

4 指示事項

この仕様書の一般的指示事項を次のとおりとする。

- (1) 責任者は常に従事者の監督に当たるとともに、甲と緊密な連携をとるものとする。また、主任者はそれぞれの職種において責任者を補佐するものとする。
- (2) 乙及び従事者は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。また、その職を退いた後も同様とする。
- (3) 乙は、甲の指定した各種報告様式により甲に所定の報告を行うものとする。

5 業務時間

業務時間は次のとおりとする。

- (1) 業務時間は原則として 7 時から 18 時までの間で 8 時間を超えない範囲とする。ただし、必要とする場合は甲乙協議のうえ変更ができるものとする。
- (2) 原則として土曜日、日曜日、祝日及び予め甲が指定する休日は、業務を行わないものとする。ただし、必要とする場合は甲乙協議の上、業務を行うものとする。

6 従事者

従事者は身元確実で健康な者とし、業務中は次のとおり作業にあたるものとする。

- (1) 業務中は乙が定める服装及び名札を着用するものとする。
- (2) 業務に精通するとともに、常に職場の規律を守るものとする。
- (3) 作業にあたり、火災、盗難その他の事故に注意し、特に医療機器の損傷防止には慎重な配慮をするものとする。
- (4) 建物、設備、備品その他に破損箇所を発見したときは、直ちに甲に報告し、指示を受けるものとする。
- (5) 甲の定める消防計画その他の非常対処計画に従うものとする。
- (6) 建物または敷地内に火災、盗難、出水等の非常事態が発生したときは、直ちに関係者に通報、連絡するとともに、臨機の処置をとり事態の拡大防止につとめるものとする。

7 経費の分担

委託業務の実施に当たり、甲と乙とは次により経費を分担するものとする。

(1) 甲が負担する経費

- ア 業務の遂行に必要な電気、水道、ガス及び燃料
- イ 業務の遂行に必要な備品で甲が認めたもの
- ウ 業務の遂行に必要な材料等の消耗品で甲が認めたもの

(2) 乙が負担する経費

- ア 業務の遂行に必要な器具及び消耗品等
(トイレットペーパー、ビニール袋等)
- イ 従事者の被服等
- ウ 報告用紙等の事務用品

8 健康診断

乙は、従事者に対し健康診断を行うものとする。

9 賠償

従事者の不注意により甲または第三者に与えた損害は、乙がその賠償の責任を負うものとする。

10 疑義

この仕様書に疑義があるときは、甲乙協議してそのつど決定するものとする。

第2章 設備運転保守業務

1 任務

設備運転保守業務の従事者は、電気、空調、換気、冷暖房、給排水、衛生の各設備及びこれらの付帯設備の運転並びに日常保守を主な任務とする。

従事者は、常に諸設備が円滑に使用できるよう最善の努力を払うとともに、事故を未然に防止し、諸機器の耐用年数の延長及び運転経費の節減を図るものとする。

2 従事者

設備運転保守業務従事者は、設備の管理経験もしくは必要な資格を有する者、または設備の管理業務について相当の知識と経験のある者とする。なお、電気主任者は、第3種電気主任技術者以上で、電気事業法第43条の電気主任技術者を兼任する。

3 業務内容

設備運転保守業務従事者の業務は、次により実施するものとする。

(1) 一般事項

- ア 機械室、電気室等における監視運転操作、調整及び点検
 - イ 事故等の未然防止、緊急事故の応急処置及び連絡、報告
 - ウ 定期検査、専門保守作業のうち甲が指示したものの立会い
 - エ 日常使用による消耗、破損及び故障の小修理
- ※小修理の定義：常備する工具類を用いて1名で30分以内に完了する業務を言う。
- オ 設備運転日誌等の記録、報告及び保管
 - カ 関係諸官公庁への届出手続業務の代理執行
 - キ その他甲が必要と認めた事項

(2) 電気設備

ア 電気配給操作

(ア) 受電

積算電力計による受電電力計の電流、電圧力率の調整操作

(イ) 発電

事故等停電時における発電機の運転操作、点検、調整

(ウ) 各種要線の供給停止

イ 設備の点検

(ア) 母線及び配電線の点検

(イ) 変圧器、遮断器、油入開閉器、保護継電器、避雷器、その他付属設備の点検

- (ウ) 操作盤、配電線、分電盤及び付属設備の点検
- (エ) 操作回路、制御回路の点検
- (オ) 各種電動機類の点検
- (ク) その他一般電気設備の点検
- (3) 空調設備
 - ア 各室温度・湿度の調整及び清浄空気の維持
 - イ 各室内の空気汚染防止及び換気
 - ウ 空調装置の安全運転及び保持
 - エ 機器各部の点検
- (4) 熱源設備
 - ア 冷温水発生機及び付属設備等の運転操作及び機能点検
 - イ 機能維持のための管理調整及び監視
 - ウ 機器各部の点検
- (5) 換気装置
 - ア 各ファンの操作及び機能点検
 - イ 各室内の換気状態の点検
 - ウ 機器各部の点検整備
- (6) 給排水ガス衛生設備
 - ア 給排水設備の管理
 - イ 消火設備の管理
 - ウ 給湯設備の運転管理
 - エ 機器各部の点検
- (7) 医療ガス設備
 - ア 医療ガス設備の点検

第3章 電気工作物点検業務

1 (別紙2、仕様書による)

第4章 ファンコイルユニットフィルター洗浄業務

1 業務内容

- (1) フィルターを取り外し、所定の場所に運ぶ。
- (2) フィルター表裏を水道水圧により洗浄する。
- (3) 水切り乾燥後、元の箇所に取り付ける。

2 設置場所および枚数

設置場所	サイズ	枚数	摘要
本館棟	350×265	1 3 3	

第 5 章 衛生関係水槽清掃業務

1 設備内容

ア 受水槽 24.00m³ × 1基

2 業務内容

(1) 清掃前

- ア ミーティング (ア) 清掃用具搬入
- イ 測 定 (イ) 作業の安全施工と工程打合せ及び施設器類の点検
- ウ 点 検 (ウ) 残留塩素の濃度測定と記録
(エ) 色、濁度、臭気、味の水質判定
(オ) 清掃用具の外観点検及び保安器具、安全器具の装着確認
(カ) 清掃用具、作業着装具の消毒
(次亜塩素酸ナトリウム 100 P.P.M の水溶液中に 20 分間浸漬消毒)

(2) 排水作業

- (ア) 換気扇運転
- (イ) 清掃専用水中ポンプ及び残水処理機で排水

(3) 清掃作業

- ア 清 掃 (ア) 清掃前の写真撮影
- イ 点 検 (イ) 高圧洗浄ポンプを使用し、天井、周壁、底面部の順に水圧放水洗浄
- ウ 清 掃 (ウ) 揚水管、ポンプ清掃はデッキブラシと水圧放水洗浄を併用
(エ) ボールタップ、電極棒清掃はホース散水洗浄
(オ) FM バルブ、電極棒、ボールタップ、天井、周壁、底面部の
亀裂点検
(カ) 高圧洗浄及び散水洗浄を併用し最終洗浄実施
(キ) 残水処理機で最終排水を実施するとともに残査物の収納
(ク) 使用清掃用具及び清掃後の写真撮影

(4) 消毒作業

- (ア) 電動粉霧消毒器を使用し、天井、周壁、底面部の順に散布消毒を 3 回実施
(各回共 30 分放置)

(5) 最終清掃作業

- (ア) 高圧洗浄ポンプ及び散水ホース洗浄を併用し、薬液水洗を実施し残水処理機で最終清掃実施

(6) 注水作業

- (ア) 槽内注水

(7) 清掃後

- ア 点 検 (ア) 揚水ポンプの作動確認及び自動運転の確認
- イ 処 置 (イ) 槽周辺の整理及び防虫ネット、空気管、マンホールパッキンの点検
(ウ) マンホール施錠確認
(エ) 清掃用具の使用前と使用後の再度員数の照合
(オ) 清掃後のミーティング
(カ) 清掃用具の搬出

(8) 水質検査

ア 10項目×1回

イ 27項目×1回

(9) 法定検査

ア 簡易専用水道法定検査

(10) 提出書類

ア 作業者の検便検査書（3ヵ月以内のもの）、撮影写真、水質検査書及び清掃実施報告書を後日提出

(11) その他

ア 実施報告書の施設機器の点検水質判定については残留塩素の測定記録等に記載

イ 水質検査用の採水は、清掃後2～7日経過後

第6章 消防設備保守点検業務

1 (別紙2、仕様書による)

第7章 環境衛生管理業務

1 (別紙2、仕様書による)

第8章 エレベータ保守点検業務

1 (別紙2、仕様書による)

第9章 空調機関係設備保守点検業務

1 (別紙2、仕様書による)

第10章 酸素、吸引設備保守点検業務

1 (別紙2、仕様書による)

第11章 清掃業務

1 任務

清掃業務の従事者は、看護学校の環境衛生と建物構築物の品位、美観を保持するため日常清掃及び定期清掃並びに窓ガラス清掃を主な任務とする。

従事者は細心の注意を払って作業に当たり、建物構築物の耐用年数の延伸に努めるものとする。

2 作業内容と範囲

清掃業務の作業内容と範囲は次のとおりとする。

(1) 日常清掃及び定期清掃

作業内容は別紙2「清掃作業概要」のとおりとし、その範囲は別紙2「清掃作業実施箇所一覧表」に記載されたとおりとする。

(2) 窓ガラス清掃

作業内容は別紙 2「清掃作業概要」のとおりとし、その範囲は別紙 2「清掃作業実施箇所一覧表」のとおりとする。

3 従事者

清掃業務従事者は、前号に掲げる清掃範囲を清掃するに必要かつ十分な人員とし、1 名は清掃業務に相当の知識と経験を有する者とする。

4 業務内容

清掃業務従事者の作業は、次により実施するものとする。

(1) 一般事項

ア 清掃器材は、作業内容及び建築材料に最も適したものを使用する。

イ 作業のため鍵を使用するときは、各室責任者または当直者の承諾を受け、使用後は速やかに承認を受けた者に返納する。なお、作業中の鍵の保管は現場の責任者が行う。

ウ 作業中移動した備品類は、終了後元の位置に復しておく。

エ 作業が終了したときは、甲の担当職員の検査を受け、不十分な点があれば指示に従い清掃をやり直す。

オ 清掃作業日誌の記録、報告及び保管。

カ その他甲の指示する事項