

## II 施設設備・機械運転及び保守管理業務仕様書

### 1 目的

乙は、本仕様書に基づき対象施設設備・機械運転及び保守管理を適切に行い、施設設備・機械等の機能を常に最良の状態で運転し且つ保守管理することにより、施設の円滑な運営と安全の確保及び良好な衛生環境の確保に努めなければならない。

### 2 運転及び保守管理の主要施設設備・機械等

別表3「施設設備・機械一覧表」による。

### 3 業務体制

#### 常駐者の業務時間

乙は、年末年始を含む、本仕様書の業務を遂行するために毎日（24時間365日）職員を常駐させるものとする。また、緊急事態発生の場合は、甲及び警備員と協力し、かかる事態の処置に対応すること。

### 4 業務内容

#### (1) 施設設備・機械運転の基本的留意事項

- ① 施設の用途、四季の気温の変化及び負荷変動に対応した適性かつ経済的な運転を行なうこと。
- ② 運転効果とその機能を監視し、定期的な保守・点検業務と併せて設備・機械等の機能を常に最良の状態に保つとともに、事故の防止又は早期発見に努めること。
- ③ 清掃、消毒が必要な事案が発生した場合、速やかに対応すること。

#### (2) 施設設備・機械の運転時間

- ① ボイラー設備は、必要に応じて運転とする。
- ② 冷温水発生機器及び設備は、冷房及び暖房期間中は必要に応じて運転とする。
- ③ 電気設備及び給排水、衛生設備は常時運転状態に保つこと。点検整備のため停止する場合は、事前に甲に届け出て承認を受けること。

#### (3) 施設設備・機械の保守管理業務

- ① 施設設備・機械等の保守管理業務は、消防法、ビル衛生管理法、建築基準法並び電気事業法等の関係法令に基づき当該法令を遵守し、甲が安全かつ安心で衛生的に施設運営が履行できるように努めなければならない。
- ② 各種法令等に基づく乙が第三者に委託して行う点検業務は、別表4「施設設備・機械等保守管理業務表」のとおりとする。
- ③ 乙が直接行う施設設備・機械等の保守管理業務は、甲と協議の上、決定した「年間業務実施計画」に基づき日常又は定期的に計測・振動音、目視等により点検及び清掃の整備を行うものとする。また、乙は、機能の劣化損傷等による事故発生を防止するとともに施設設備・機械の寿命を延ばすための技術的努力をはらうこと。
- ④ 運転監視及び保守点検作業によって軽微な故障等を発見した場合は、乙の責任で修理を実施し、施設の運営に支障をきたさないように努めること。
- ⑤ 契約以外の故障修理、改善等の必要性が生じた場合は、具体的にその内容を明らかにした文書をもって、遅滞なく甲に報告すること。

- ⑥ 火災、停電、断水、その他の災害が発生した場合は、速やかに関連部署と連携し、的確な措置を行なうこととする。
- (4) 施設内（設備を取り扱う部屋）環境衛生管理業務
  - ① 機械室内に可燃物を置かないよう努めること。
  - ② ビル衛生管理法に基づいて、甲が委託する測定業者の結果をもとに、適切な換気、加湿器等での湿度のコントロールを実施すること。  
更に、甲が共有する測定結果にて、異常値が測定された場合、即時対策を講じること。
  - ③ 環境配慮への取組として、日常から節電・節水といった省エネルギーに取組むこと。
- (5) プールの運転管理業務
  - ① プールの室温は常に31℃～32℃とし、水温は31℃に保持するようにしなければならない。
  - ② 乙は、プール水の遊離残留塩素濃度を常に0.4mg/L～1.0mg/Lに維持し、水質の消毒、細菌汚染の防止、水質の透明度の確保など衛生的な水質管理に努めなければならない。
  - ③ プールの濾過機は濾過機能を常時正常に稼働するように管理をしなければならない。
  - ④ プール水の換水は、中間清掃を含み、複数回行うこと。換水の日程については、予め年度当初に甲が乙に換水計画書を提示し、プールの運営に支障がないようにすること。換水計画に変更がある場合は、甲と協議し決定すること。
  - ⑤ 乙は、換水時並びに日常のプール清掃時に、プール槽及びプールサイドなどの場所で危険箇所を発見した場合は、直ちに甲に届け出ること。
  - ⑥ プールの塩素剤及び凝集剤は別々の場所（鍵がかかる場所）に保管し、場所を明確にしなければならない。また、他の化学物質類等との融合や反応の事故がないように適正に管理しなければならない。

## 5 作業計画表及び作業報告書等の提出

### (1) 作業計画書の提出

乙は、契約締結後直ちに「年間業務実施計画」について、甲と協議すること。また、別紙8「施設設備・機械運転及び保守管理等業務計画表」を当該月の前月の25日迄に甲に提出承認を得ること。但し、4月分については契約締結後速やかに提出すること。また、変更が生じる場合、速やかに甲に報告すること。

### (2) 作業報告書及び作業日誌の提出

- ⑤⑥の報告様式については、写真付きの任意の報告様式とする。
- ① 乙は、毎日の施設整備・機械等の運転についての制御盤及び計測類の測定値を、別紙9「設備機器運転報告書」により記録し報告すること。測定値に異常な数値が表示された場合は甲へ報告しなければならない。
- ② 乙は、毎日の施設設備・機械等の運転状況及び保守点検業務については、別紙10「管理営繕日誌」により、設備・機械等の保守については、別紙11「施設設備・機械等保守点検日誌」を翌日までに甲へ報告し、承認を受けなければならない。
- ③ プールの使用期間中は、乙は、別紙12「プール管理表」により、毎日4回、残留塩素、プール室温・湿度等の測定を行い、甲へ報告しなければならない。
- ④ 乙は、精密点検、測定、整備を実施したときは、各報告書により必要事項を記入し、速やかに甲に提出し、確認を受けること。
- ⑤ 乙は、非常措置を行なったときは、書面にて遅滞なく甲に報告すること。

なお、補修、修理を行なったときも同様とする。

⑥ 乙は、官公庁検査の立会いを行なったときは、その結果について所定の様式等により速やかに甲に報告すること。

⑦ 乙は、この仕様書の他に必要な連絡事項等については、甲に行うものとする。

### (3) 記録の管理等

施設設備・機械の運転管理等に関する記録及び日誌等は、関係法令、本仕様書及び甲の指示するところによるものとし、整理整頓のうえ所定の場所に保管し、委託期間満了後速やかに甲に引き継ぐこととする。

## 6 費用負担区分

別紙「共通仕様書の通り」

## 7 貸与品、支給品の請求及び管理

① 乙は、甲から貸与された備品について借用備品管理簿を備え、その保管及び使用を適正に行うこと。

② 費用負担については、別紙「共通仕様書」の通りとするが、甲が費用負担する消耗品等の支給を受ける場合は、甲が定める所定の伝票により請求すること。また消耗品管理簿を備え、その保管及び使用を適正に行なうこと。

## 8 諸官庁手続

乙は、委託業務に係る諸官庁申請書類及び報告書等を甲の指示により用意作成し、提出しなければならない。なお、写しを甲に提出すること。

## 9 その他

電力需要契約

- |        |        |
|--------|--------|
| ① 契約種別 | 業務用電力  |
| ② 契約電力 | 283kw  |
| ③ 受電電圧 | 6.600V |