

ライフポート茨木

設備管理業務点検仕様書

(日常巡視・保守業務)

設備日常巡視点検・保守業務仕様書

1. 運転・監視

- ・ 設備運転状況の監視及び計測・記録
- ・ 設備機器の起動・停止の操作

2. 遠隔監視

- ・ 受託者は、当老健施設の異常警報発報を移報し24時間365日監視できるセンターを整備するとともに、監視センターは異常警報を受信した場合には直ちに済生会茨木病院防災センター勤務の設備員と連絡を取り、異常対応の指示を行う。また重大事故の場合には応援人員を派遣させる。

(異常警報移報ポイント)

- (1). 火災一括
- (2). 消火設備一括
- (3). ろ過制御盤、ボイラー故障
- (4). 排水ポンプ
- (5). 膨張水槽
- (6). 高架水槽
- (7). 受水槽
- (8). 給湯用水槽
- (9). 発電機故障
- (10). 高圧地絡
- (11). 低圧地絡

※下記項目は受託者負担とする。

- ・ 遠隔監視を行う装置・機器・配線配管費
- ・ 同上取付・設置工事費
- ・ 監視異常警報接点取り出し工事費
- ・ 遠隔監視通信費
- ・ その他遠隔監視に必要な費用

3. 点検

- ・ 施設内の各設備等を1日1回巡視して機器等の異常の有無を点検する。
(※土日祝、年末年始は除く、平日のみ)
なお、定められた対象部分以外であっても、異常を発見した場合は担当者へ報告する。
- ・ 巡視点検項目（詳細は点検表参照）

- (1). 電気設備
- (2). 空調設備
- (3). 給排水衛生設備
- (4). 建築設備
- (5). 消防設備
- (6). 植栽
- (7). その他

4. 保守

- ・ 運転・監視及び日常点検の結果に応じ、保守作業を実施する。
(※土日祝は除く、平日昼間のみとする。ただし、重大かつ緊急性があるものと判断する事案に対してはこの限りではない。)
- (1). 汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃
- (2). 取付不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整
- (3). ボルト、ねじ部で緩みがある場合の増し締め
- (4). 消耗品類の交換及び補充（照明ランプ、水処理薬剤）
- (5). 接触部分、回転部分等への注油
- (6). 軽微な損傷がある部分の補修
- (7). 消耗品の在庫管理

5. 運転・監視の記録及び報告

- ・ 日常業務における業務日誌を作成し、記録整理する。運転・監視業務日誌には次の事項を記載する。
- (1). エネルギー（電気、ガス、水道）使用量
- (2). 各設備機器の計器指示値
- (3). 点検時間
- (4). 点検者
- (5). 天候（天気、外気温湿度）
- (6). その他

6. 各種報告書

- (1). 日報
 - ① エネルギー（電気、ガス、水道）使用量
 - ② 各設備等の巡視点検結果
 - ③ 勤務者

- ④ 残留塩素測定結果（給水、浴槽 2 槽）
- ⑤ 業務内容（対応者、作業時間、人員、時間を記載）
- ⑥ 天候（天気、気温、湿度）

(2). 月報

- ① 当月のエネルギー使用量実績
- ② エネルギー使用量の過去年度との比較
- ③ 残留塩素測定記録
- ④ 管球在庫管理表
- ⑤ その他

(3). 年間管理報告書

- ① 総括報告
- ② エネルギー使用量実績
- ③ エネルギー使用量の過去年度との比較
- ④ 施設管理業務詳細報告

(4). 事故・事案発生時の不具合等報告書及び作業完了報告書の作成、提出、保管

(5). 設備他定期点検作業報告書の作成、提出、保管

7. 資料等の整理、保管

- ・ 業務期間中は、次に示すものの整理及び保管を行う
 - (1). 機器取扱説明書
 - (2). 機器台帳
 - (3). 機器納入仕様書
 - (4). 鍵台帳（保安業務上必要な鍵を保管した場合）

8. その他業務

(1). 残留塩素測定

- ・ 給水：1 日 1 回
- ・ 浴槽：1 日 3 回

※土日祝は除く、平日昼間のみとする。

※残留塩素測定器（測定試薬含む）は受託者負担とする。

(2). 真空式温水ボイラーの機器停止操作

- ・ 浴槽使用終了後（16 時以降）に手動運転停止操作をする。

※土日祝は除く、平日昼間のみとする。

(3). 1F 大浴室浴槽（2 槽）清掃に伴う水抜き、水はり対応

- ・ 清掃前の浴槽水抜き作業

- ・ ろ過装置逆洗作業
- ・ 集毛器清掃作業
- ・ 清掃後の浴槽水張り作業
- ・ ろ過器エア抜き作業

※毎日曜日に実施する。

(4). 官公庁提出書類の作成及び提出

- ・ 井水使用量の月・年使用量の提出

※月1回の行政提出用書類作成含む。

(5). 施設内作業に伴う関係部署との調整

- ・ 月間及び年間の定期点検作業予定表（※定期清掃等含む）
- ・ 関係部署との日時調整及び工程表の作成、提出

(6). 官公庁の立入検査の立会い

(7). エネルギーデータの収集、分析および省エネ運用の提案、実行

(8). 定期点検実施に伴う近隣住民へのお知らせの配布（近隣に影響する作業）

(9). 施設内備品の軽微な修理作業

(10). 災害時の措置

- ・ 台風接近時等、施設に影響を及ぼす恐れがある場合の事前点検及び必要に応じて設備員増員待機等の対策を講じる

9. 機器等に異常を認めた場合の措置

- ・ 業務責任者は、機器等に異常が認められた場合の連絡体制、対応法について、施設担当者とあらかじめ協議し定めておく。なお、緊急を要する場合は、業務

関係者は必要な措置を直ちに講じる。

設備区分			業務内容	点検周期		
				日	月	適宜
電気設備保守管理業務	受変電設備	断路器	①本体の破損、損傷の有無		○	
			②端子及び刃の接触部分変色の有無		○	
			③端子部のゆるみの有無		○	
		遮断器・開閉器	①異音、異臭の有無	○		
			②接続部のゆるみの有無		○	
			③消弧室の変色の有無	○		
		変圧器	①温度の適否	○		
			②異音、異臭、振動の有無	○		
			③外箱の損傷、腐食、油漏れの有無		○	
			④外観の損傷、端子部過熱、ゆるみの有無		○	
		電力用コンデンサリアクトル	①外箱の損傷、腐食、油漏れの有無		○	
			②異音、異臭の有無	○		
			③がいの破損、損傷の有無		○	
		計器用変成器	①外部損傷の有無		○	
			②異音、異臭の有無	○		
		母線及びケーブル	①外観の異常の有無(キュービクル内のみ)		○	
			①保護筒汚損、損傷、腐食の有無		○	
		電力ヒューズ	②がいの汚損、損傷の有無		○	
			③端子部の過熱、変色の有無		○	
			①外観の汚損、損傷の有無		○	
		受電盤 配電盤	②信号灯、表示灯の点灯確認	○		
			③各計器指示値確認、記録	○		
			④各スイッチの位置確認	○		
			⑤MCCB他の設置状況確認		○	
		高圧継電器	①カバー、ガラスの汚損、破損の有無	○		
			②動作表示用ターゲットの状態確認	○		
		保護継電器	①カバー、ガラスの汚損、破損の有無	○		
			②動作表示用ターゲットの状態確認	○		
	負荷設備	電動機	①外観の汚損、損傷等の有無	○		
			②異常振動、異音、異臭の有無	○		
			③各部過熱の有無	○		
		制御盤及び操作盤	①外観の汚損、損傷の有無	○		
			②表示灯類の点滅状態確認	○		
			③異音、異臭の有無	○		
			④端子部のゆるみ、変色、過熱の有無	○		
			⑤計器表示値の確認と記録	○		

設備区分			業務内容	点検周期		
				日	月	適宜
電気設備保守管理業務	非常用・予備発電設備	原動機	①外観の汚損、損傷、発錆、漏油、漏水の有無		○	
			②潤滑油の油量適否、汚れ、漏れの有無		○	
			③燃料油の油量適否、漏れの有無		○	
			④冷却水の水量適否、漏れの有無		○	
			⑤試運転による各計器指示値の確認と記録		○	
		発電機	①外観の汚損、損傷、発錆の有無		○	
			②機器取付状態の良否		○	
			③試運転による異常振動、異音、異臭の有無		○	
			④防振装置の機能確認		○	
		発電機盤	①外観の汚損、損傷の有無		○	
			②各計器指示値の確認と記録		○	
			③自動・手動切替開閉器の正常位置確認		○	
	蓄電池設備	蓄電池設備	①液量の適否		○	
			②電極板の変形、損傷、脱落の有無		○	
			③端子部の変形、腐食、締付ボルトのゆるみの有無		○	
			④架台の汚損、錆、腐食の有無		○	
		充電装置	①盤外観の汚損、損傷の有無		○	
			②表示灯類の点灯状態の確認		○	
			③異音、異臭の確認		○	
			④充電電圧・電流の適否確認と記録		○	
	分電盤	分電盤	①分電盤内部機器の損傷、発熱の有無			○
	照明設備等	照明器具	①点灯および設置状況の確認	○		
			②異常振動、異音、異臭の有無	○		
		コンセント・配線	①外観の汚損、損傷の有無		○	
	電力量計	取引電力量計	①メーター検針	○		
			②有効期限の確認	○		
		その他電力量計	①メーター検針	○		
			②有効期限の確認	○		

設備区分		業務内容	点検周期		
			日	月	適宜
空調設備保守管理業務	ガスヒートポンプ室外機	①異音、振動の有無		○	
		②熱交換フィン状態確認		○	
	ガスヒートポンプ室内機	①異音、振動の有無		○	
		②フィルタ状態の確認		○	
		③ドレンパンの詰り・漏れの有無		○	
		④運転状態の良否			○
		⑤リモコンの表示確認	○		
	排風機	①電流値の確認		○	
		②異音、振動の有無	○		
		③ベルトのバタツキの有無		○	
	膨張水槽	①外観の損傷の有無		○	
		②水位の確認		○	
		③バルブ状況の確認		○	
給排水衛生設備保守管理業務	浴槽ろ過装置設備	ろ過器	①制御盤運転状況	○	
			②ポンプ周り	○	
			③残留塩素測定	○	
		ボイラー設備	①本体運転状況	○	
			②接続部よりの漏れの有無	○	
		貯湯槽	①本体状況	○	
			②接続部よりの漏れの有無	○	
			③異音、振動の有無	○	
		薬液注入装置	①外観の損傷の有無	○	
			②接続部よりの漏れの有無	○	
			③液量の適否	○	
			④異音、振動の有無	○	
		循環ポンプ	①本体状況		○
			②接続部よりの漏れの有無		○
			③異音、振動の有無	○	
		制御盤	①スイッチ位置の確認	○	
			②圧力、電流値による作動確認		○

設備区分		業務内容	点検周期		
			日	月	適宜
給排水衛生設備保守管理業務	受水槽 高架水槽	①槽外観の損傷の有無	○		
		②槽内の堆積物及び汚れの有無		○	
		③警報装置及び制御装置の作動確認		○	
		④錆及び損傷の有無		○	
		⑤ボールタップ及びFMバルブの作動確認		○	
		⑥マンホールの施錠確認		○	
		⑦防虫網の取付状態の良否		○	
		⑧残留塩素測定	○		
		⑨漏水の有無	○		
		⑩受水槽(2槽式)の状況確認		○	
	揚水ポンプ	①制御盤外観損傷の有無	○		
		②電流値の確認		○	
		③各スイッチ類の確認	○		
		④ポンプ 異常の有無		○	
	洗面器	①亀裂、破損の有無	○		
		②水栓及び接合部等よりの水漏れの有無	○		
		③排水状態の良否	○		
		④給水状態の良否(自動水洗)	○		
	大便器 小便器	①亀裂、破損の有無	○		
		②排水状態の確認	○		
		③水漏れの有無	○		
		④フラッシュバルブ、小便器センサー動作の良否	○		
	PS内配管 PS内配管	①PS内異常の有無	○		
		②各配管 異常の有無		○	
		③バルブ位置の確認		○	
		④通気管 異常の有無		○	
	排水ポンプ (汚水・雑排水等)	①圧力、電流値による作動確認		○	
		②チャッキ弁の異常確認		○	
		③マンホールの状態確認		○	
		④ポンプ本体の状態確認		○	

設備区分		業務内容	点検周期		
			日	月	適宜
建築設備保守管理業務	屋上床面 (目視点検)	①タイル・モルタルなどの割れ、浮き、目視点検		○	
		②保護塗装の劣化		○	
		③防水層の膨れ、めくれ、破断		○	
		④タイル・モルタルなどの金属の錆、シーリング破断		○	
		⑤排水状況、堆積物及びゴミ		○	
		⑥物品等の放置		○	
	外壁 (1F外周からの目視点検)	①ひび割れ、鉄筋の錆等		○	
		②チョーキング(粉化)、ひび割れ、浮き、はがれ		○	
		③せり出し、割れ、欠け		○	
		④表面塗装のチョーキング、はがれ、金属の点食等		○	
		界面剥離、破断、硬化		○	
		⑤錆・塗装のひび割れ、はがれ		○	
	開口部 (目視点検)	①割れ、著しい傷、シーリング破断		○	
		②枠材の点食、錆、塗装劣化、変形、可動建具の作動不良、破損、		○	
		③ガラスのゴミ、ほこりの付着		○	
		④点食、錆、塗装劣化、変形、可動部の作動不良等目視点検		○	
	内部床 (目視点検)	①ふくれ、はがれ、ひび割れ、摩耗等		○	
				○	
	内部床 (目視点検)	①チョーキング(粉化)、ひび割れ、浮き、はがれ		○	
		②手摺設置状況		○	
	内部、天井 (目視点検)	①変色、退色、はがれ等		○	
		②反り、たわみ、はがれ、割れ等		○	
	PS等 (目視点検)	①チョーキング(粉化)、ひび割れ、浮き、はがれ		○	
		②内部状況確認		○	
	外部階段等(目視点検)	①錆び、ひび割れ、浮き、はがれ		○	
	扉等 (目視点検)	①ドアノブの動作	○		
		②扉開閉時の動作	○		
その他	エレベーター	①外部及び扉部の状況確認	○		
		②かご内部状況確認	○		
		③エレベーター機械室内の状況確認		○	
	自動扉	①本体運転状況の確認	○		
		②センサー	○		

設備区分		業務内容	点検周期		
			日	月	適宜
消防設備保守管理業務	スプリンクラー設備 消火栓設備	①ポンプ及び配管部分の水漏れの有無		○	
		②圧カスイッチの圧力確認		○	
		③ポンプ用制御盤の状況確認		○	
		④末端試験弁の状況確認		○	
		⑤補助散水栓の状況確認		○	
		⑥スプリンクラーヘッドの状況確認		○	
		⑦補助高架水槽の状況確認		○	
	自動火災報知設備 非常放送設備 非常通報装置 ガス漏れ警報	①受信機状況の確認		○	
		②感知器の設置状況確認		○	
		③非常放送設備盤の状況確認		○	
		④火災通報装置状況確認		○	
	消火器・誘導灯	①消火器の状況確認	○		
		②誘導灯の状況確認	○		
	防排煙設備	①排煙機制御盤の状況確認		○	
		②排煙口・排煙垂れ壁		○	
	防火管理	①防火管理の状況確認	○		
植栽管理業務	高中木 (目視点検)	①生育状況確認		○	
		②枝・幹の状況確認	○		
		③害虫発生状況確認			○
	低木 (目視点検)	①生育状況確認		○	
		②枝・幹の状況確認	○		
		③害虫発生状況確認			○