

2024年度

施設維持管理業務

仕様書

地方独立行政法人 市立東大阪医療センター

仕 様 書

この仕様書は、市立東大阪医療センター施設の性能及び機能を総合的に維持管理し用途別に適正な環境を保持する為実施されるべき業務の仕様を示すものである。

1. 件名

市立東大阪医療センター施設維持管理業務

2. 委託期間

2024年4月1日～2027年3月31日

3. 施設管理の基本理念と目的

市立東大阪医療センターの施設管理は快適な居住性と高品質な環境を維持しつつ、高い安全性と省エネルギー性を追求しトータルコストの低減を図ることを目的とする。

病院には主として電気、機械、防災の三施設管理があり、前記目的を達成する為に、高度化、複雑化した三設備の関連性を的確に理解し、一元化されたシステムとしてとらえ対応することが必要である。

具体的には、運転監視業務、巡視点検業務、保守点検業務を統括的に管理し、一元化された点検作業を行い、各々の業務から得られるデータを分析、合理的な運転状態を維持し各機器の機能を信頼性の高い水準で維持すること。

また、施設管理上関連性があり情報を必要とする業務もあり（例：医療機器設備保守、医療ガス設備保守等）これらの情報を集約、相互補完し業者間の作業重複、間隙の無きよう情報コントロールを行うこと。

建物の寿命と比較して設備機器の寿命は短く、ライフサイクル上では何度かの更新が必要となるが、この時期回数が合理的かつローコストに納まるよう見極めた短、中、長期の予防保全計画を立案し、それにそった実施が推進可能となるよう各機器を維持管理すること。

施設管理においての最大の目的は建物の長期的価値と機能を最大限に発揮させること、次世代のニーズを満たす安全且つ快適な最先端テクノロジーを予見すること、そしてコストの効率性を探究することであり、病院職員と一体となって医療環境の安定維持と信頼性確保の為に常に責任を持って、適正に運用することである。

4. 建物の規模用途

- (1) 名称 市立東大阪医療センター
- (2) 所在地 東大阪市西岩田三丁目4番5号
- (3) 建物概要 「病院本館」
構造：S造 一部SRC造
階数：地下1階. 地上9階. 塔屋2階
延床面積：38,555.28m²
用途：病院(520床)
- 「病院新館」
構造：S造
階数：4階
延床面積：2237.67m²
用途：スタッフ棟
- 「公舎」
構造：RC造
階数：地上3階
延床面積：805.87m²
用途：職員宿舎(30戸)

5. 対象設備

電気設備、機械設備、防災設備等で別紙「機器一覧表」に示す。

ただし、機器一覧表にない機器であっても、施設管理業務に必要なものについては、対象設備とする。

6. 業務内容

- (1) 統括管理業務 別紙「統括管理業務」
- (2) 運転監視業務 別紙「運転監視業務」
- (3) 巡視点検業務 別紙「巡視点検業務」
- (4) 保守点検業務 別紙「電気、機械、防災設備保守点検業務」
- (5) 次の業務は本委託業務から除外するものとする。

ただし、統括管理業務に必要な情報管理業務は含む。

「電気、機械、防災設備保守点検業務」に含まれない設備の保守点検業務

警備保安業務

清掃業務を含む清掃設備保守点検業務

植栽管理業務

管理サービス諸業務

7. 業務時間

年中無休とし24時間常駐勤務とする。

8. 受託者の責務

受託者は、受託業務の遂行に当たり、病院の特殊性を十分に理解し、その円滑な運営に支障をきたすことのないようにするとともに、以下に掲げる事項についてもその責務を果たすこと。

また、病院利用者に対しても遺漏のないよう万全を期し、誠実に対応すること。

(1) 法令等の遵守

受託者は、この業務の遂行に当たっては、労働安全衛生法、電気保安規定、消防計画等関係法令を遵守するとともに、機器を常に正しい状態で運転し、病院の安全と良好な環境の保持に努めること。

(2) 履行上の注意

① 受託者は、病院の用途、四季の気温変化及び負荷変動に対応した適正かつ経済的な運転をすること。

② 受託者は、運転効果とその機能を監視し、設備の機能を常に最良の状態に保つとともに、事故の防止及び早期発見に努めること。

③ 受託者は、運転監視及び日常点検を行い、故障を発見し、軽微な故障修理（部材取替業務は除外）を実施し、部材取替業務を必要とする箇所を発見したときは、直ちに病院施設管理者に報告し、病院の運営に支障をきたさないよう努めること。

また、機能の劣化損傷等による事故発生を防止するとともに、設備の寿命を延ばす為の技術的努力を払うこと。

④ 受託者は、火災、停電、断水その他の災害が発生した場合は、病院施設管理者に速やかに連絡するとともに、的確な措置を行うこと。

(3) 守秘義務

受託者は、業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。このことは、契約の解除及び期間満了後においても同様とする。

(4) 信用失墜行為の禁止

受託者は、委託者の信用を失墜する行為をしてはならない。

(5) 受託責任者等の配置及び職務

① 受託者は、受託業務を円滑に遂行するため、業務従事者のうちからすべての現場業務について総括的な責任を有する者（以下「受託責任者」という。）及び各業務の現場における実施責任者（以下「実施責任者」という。）を選任の

上、業務現場に配置し、委託者に届け出ること。

なお、受託者は、受託責任者が不在の場合に備え、その職務を代理する者を選任し、委託者に届け出ること。

- ② 受託責任者は、400床規模以上の病院で10年以上、実施責任者は、同じく5年以上の経験を持つものを業務開始までに配置できること
- ③ 受託責任者は、業務を円滑に遂行するため、常に委託者との連携を緊密にし、必要な連絡を行うとともに、次に掲げる職務を行うこと。
 - 1) 委託者との連絡調整
 - 2) 実施責任者及び業務従事者の指揮及び管理監督
 - 3) 実施責任者及び業務従事者の指導、教育
 - 4) その他実施責任者及び業務従事者の人事、作業管理全般
- ④ 実施責任者は、契約内容の履行管理、業務従事者の業務に関する監督、関連部署との連絡調整等について総括すること。

(6) 業務体制

- ① 受託者は、法令に定められている資格者を配置すること。

なお、電気主任技術者等の所管官庁に対する選任などの届け出は委託者が行う。電気主任技術者その他法令による専任技術者が行う業務上重要な事項については受託責任者が委託者に連絡し、調整を行うこと。ただし、緊急の場合については、電気主任技術者その他法令による専任技術者が臨機の措置を取り、事後直ちに委託者に報告すること。

委託者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安を確保するに当たり、電気主任技術者として選任する者の意見を尊重すること。

自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者は、電気主任技術者として選任する者がその保安のためにする指示に従うこと。

電気主任技術者として選任する者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督の職務を誠実に行なうこと。

- ② 専任技術者が不在な場合の措置
受託者は、法令による専任技術者が病気その他止むを得ない事情により不在となる場合は、その業務の代行者を専任し、委託者の要請があれば提出すること。
- ③ 常駐員の人員並びに資格
常駐最低配置人員は次の通りとし、その他については業務計画に基づき、労働基準法を遵守しつつ病院設備運転管理業務の遂行に必要な人員を配置する。
 - 1) 統括管理業務 昼間 2名以上（1名以上は副とする）
 - 2) 中央監視業務 昼間 1名以上
夜間 2名以上
 - 3) その他の業務 昼間 2名以上

ただし、外来休診日は昼間、夜間 2名以上とする。

(昼間8：45～17：45、夜間17：45～8：45とする)

法定技術責任者の選任は従事者の中から、次の法定技術責任者を選任する。

ただし、兼任を妨げない。

特に法定で必要なものとして

- 1) 電気主任技術者(3種)
- 2) ボイラー技士(1級)
- 3) 危険物取扱主任者(乙種4類)
- 4) 自衛消防要員講習受講者

ビル管理上有資格者が望ましいものとして

- 5) エネルギー管理員
- 6) 第一種冷媒フロン類取扱技術者

(7) 業務従事者の管理

① 業務従事者の配置及び身分の明確化

受託者は、業務を行うために必要な知識、技術等を有する業務従事者を業務現場に配置すること。

また、受託者は、業務の実施に先立って、業務従事者に業務をするのに適し、かつ少なくとも業務ごとに統一された服装及び名札を着用させること。

なお、これに係る費用は受託者の負担とする。

② 業務従事者の指導教育

受託者は、業務従事者に対して業務を行うのに必要な知識や、技術等の指導教育(研修)を定期的実施するなど、業務に支障をきたさないよう万全を期すこと。

③ 業務従事者の健康管理

受託者は、労働安全衛生法に基づき、定期健康診断を実施するとともに、常に業務従事者の健康に留意し、業務従事者が伝染の危険のある疾患等に罹患した時は、当該従事者を業務に従事させてはならない。

(8) 業務報告等

① 作業計画書の提出

受託者は、業務が円滑に行われるように、本仕様書に基づいた作業計画を各業務別に作成すること。

なお、作業計画書は年間作業計画書及び月間作業計画書とし、年間作業計画書及び契約開始月分の月間作業計画書は、契約締結後速やかに作成し委託者の要請があれば提出する事。

② 勤務計画表の提出

受託者は、勤務計画表を当該月の前月の25日までに委託者の要請があれば

提出すること。

なお、契約開始月分については、契約締結後委託者の要請があれば提出すること。

また、委託者は、勤務計画表を保安管理上の目的以外に使用しない。

③ 業務報告書の提出

- 1) 受託責任者は、毎日の業務終了後、業務日誌、修理依頼書他に実施業務の内容他必要事項を記入の上、翌日（翌日が休日の場合は、その翌平日）までに委託者に提出すること。

なお、その作成費用は、受託者の負担とする。

点検報告書は委託書の要請があれば提出とし、点検時の不具合は適宜報告とする。

- 2) 受託者は、非常措置を行った時及び契約外の故障修理、改善等の必要性が生じた場合は、具体的にその内容を記載した書面により速やかに委託者に報告すること。

なお、補修及び修理を行った時も同様とする。

- 3) 受託者は、官公庁検査の立ち会い結果について速やかに委託者に報告すること。

- 4) 受託者は、この委託業務に関する計画書及び報告書の提出や業務連絡は、それぞれの関係者に行うこと。

また、各施設の業務確認書は、委託完了届に添付して提出すること。

(9) 関係書類の取扱い

受託者は、業務の仕様書及びその他関係書類を委託者の許可なしに持ち出し、使用し又は複写し若しくは複製してはならない。

また、関係書類は、整理整頓の上所定の場所に必要な期間保管すること。

(10) 損害予防措置等

① 危害及び損害予防措置

受託者は、業務の実施に当たり、委託者及び第三者に危害又は損害を与えないように万全の措置をとらなければならない。

危害又は損害を与えた場合若しくはその恐れのある場合には、受託責任者は直ちに委託者に報告すること。

② 損害補償

- 1) 業務履行中に受託者従業員が負傷若しくは死亡することがあっても、委託者は一切の責めを負わない。

- 2) 受託者の責により第三者に損害を与えた場合は、受託者は損害賠償の責めを負う。

③ 破損箇所に対する措置

受託者は、業務中に発見した破損や、故障箇所について、修理又は応急措置を講じ、応急措置が出来ない場合でも適切な予防措置をとること。この場合、措置状況はすべて記録し、委託者に報告すること。

(1 1) 諸手続き

受託者は、官公庁への連絡届け出手続きについて、委託者に協力し、遅滞なくこれを処理すること。

また、受託者は、業務に係る諸官庁申請書類及び報告書等を委託者と協議のうえ準備作成し、提出すること。

なお、提出した書類の副本は委託者に提出すること。

(1 2) 病院管理運営事業への参加

受託者は、委託者が実施する防災訓練、その他施設管理運営上必要な事業に参加すること。

(1 3) 調査報告及び改善義務

委託者は、業務に関して調査し又は報告を求め、必要のある時は改善を求めることができるものとする。この場合受託者は、直ちにこれに応じてその結果を報告し、改善を実施すること。

9. 費用負担区分

(1) 委託者の負担

- ① 委託業務を遂行するために必要な資材置場、光熱水費、内線電話
- ② 業務の遂行に必要なロッカー、机、椅子、キャビネット、仮眠寝台
- ③ 修理に必要な部品及び材料
日常の管理に必要な消耗部材
(例えば電灯類、ベルト類、予備フィルター類、プリンターインクなど)

(2) 受託者の負担

- ① 日誌（プリンター用紙を含む）及び報告書（プリンター用紙を含む）の用紙並びに、これらのコピー代
- ② 文房具等の事務用消耗品
- ③ 日常の運転、日常点検業務に必要な工具、測定機器類（一部借用とする）
- ④ 設備機器の通常保守及び小修理に必要な消耗品
ウエス、パッキング、油類、ヒューズ50A 以下（特殊型を除く）、
ビニール、テープ、圧着端子、ネジ、ナット等
- ⑤ TEL、FAXの代金

(3) 上記以外のその他費用負担区分が不明確なものについては、委託者と受託者

との協議により決定する。

10. 貸与品、支給品の請求及び管理

(1) 受託者は、委託者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) 受託者は、委託者が費用負担する消耗備品等の支給を受ける場合は、委託者が定める伝票により請求すること。

また、消耗備品管理簿を備え、その保管及び使用を適正に行うこと

(3) 持ち込み物品の承諾

受託者は、契約締結後速やかに受託業務に係る持ち込み物品について委託者の承諾を得ること。

11. 控 室

委託業務遂行上に必要な控室は委託者が無償で貸与し、これに係る光熱水費は委託者が負担する。

12. 委託者の確認等

受託責任者は、委託者が確認を要する業務については必要に応じ業務終了後、委託者の立会いを求めること。ただし、委託者があらかじめ承諾した場合は、立会いによらず写真記録等により確認を受けることができる。

13. 疑義の解釈

本仕様書の解釈について疑義が生じた場合、又は本仕様書に定めのない事項については、委託者と受託者の協議により定めるものとする。

施設維持管理業務一覧表

1. 統括管理業務

2. 運転監視業務

3. 巡視点検業務

4. 電気設備保守点検業務

電気設備

5. 機械設備保守点検業務

空調設備

クリーンルーム設備

給排水衛生設備

室内環境測定

その他設備

6. 防災設備保守点検業務

消防設備

7. 一次対応設備業務

1. 統括管理業務（新館・本館共通）

（1）企画計画業務

運転監視業務計画、日常巡視作業計画、定期保守作業計画、短・中期保全計画、教育訓練計画の立案 業務、施設管理に関する総合的意見具申

（2）台帳類整備

設備機器台帳、関連備品台帳、関連鍵台帳の作成業務

（3）マニュアル整備

巡視点検マニュアル、設備・機器操作マニュアル、緊急時マニュアルの作成業務

（4）データ分析・整備

エネルギーデータの収集・分析、環境データの収集・分析、運転記録データの分析管理作業、クレームデータの分析、収集、省エネルギーに対しての法的手続き

（5）届け出・記録・保管業務

官庁への届出書類、設備機器の定期保守来歴の記録・保管、運転日誌・業務日誌等の記録・保管、竣工図・機器完成図書・保証書等の保管、その他各種記録類の保管

（6）報告・連絡・調整業務

関係部署との報告・連絡・調整、出入業者との連絡・調整、清掃管理業者との連絡・調整、警備保安業者との連絡・調整、その他緊急連絡

（7）案内・立会い業務

施設見学者の案内・説明、出入業者の作業立会い、監督官庁の立入検査等の立会い

（8）教育・訓練の実施

配属時の教育、法定教育（特別教育・保安教育）、地震防災訓練、消火訓練
その他非常緊急対応訓練

（9）その他管理業務

業務従事者の安全・衛生・労務管理、電気室・機械室等の整理・整頓・清掃
技術資料の収集、消耗品・予備品の在庫管理・補充

2. 運転監視業務

(1) 電気設備

1. 電灯・動力設備

低圧配電盤分岐開閉器の投入・開放操作

動力・照明設備の定時運転操作

動力・電灯・コンセント負荷の状態監視（電力計・電流計の指示値の監視）

2. 受変電設備

停電・送電のための主幹開閉器の操作

力率改善用進相コンデンサーの投入・開放操作

電力需給状態の監視

力率・デマンド・負荷の状態監視

3. 非常用発電設備

無負荷運転操作

オイルギヤーポンプ起動・停止・監視

自動手動切替スイッチの位置の監視

地下燃料タンク油量並び油面上下限警報監視

4. 直流電源設備、無停電電源設備

各開閉器・遮断器等の操作

作動状態の監視

5. 中央監視制御設備※、照明制御設備

表示灯の点灯確認

設備機器のスケジュール運転操作

設備機器の個別遠隔発停の操作

熱源機器の運転状態監視及び計測

付帯設備の運転状態監視

室内温湿度遠隔設定の操作及び状態監視

設備機器異常時の状態監視及び操作

最適起動運転の状態監視

台数制御運転の状態監視

デマンド制御・力率制御の状態監視及び操作

日月報プリンターの状態監視

トレンドグラフ・温度・湿度・電力量・熱量・流量の状態監視

照明制御盤のタイマー運転監視

(2) 空調設備

1. ガス焚吸収式冷温水発生機・蒸気吸収式冷凍機及び付属装置
起動・停止操作
運転状態監視並びに煤煙濃度監視
2. ガス焚ボイラー及び付属装置
起動・停止操作
運転状態監視並びに煤塵濃度監視
3. ポンプ
運転状態監視
4. 冷却塔及び付属装置
運転状態監視
5. コージェネレーション設備
動力用開閉器の開放・投入操作
本体並びに付帯設備機器の運転状態、動力需給状態の監視
6. 空気調和機
運転状態・フィルターの状態監視
7. パッケージエアコン
運転状態の監視
8. ファンフィルターユニット
フィルター状態の監視
9. 送風機、排風機
運転状態の監視

(3) 給排水衛生設備

1. 給水設備
満水・減水警報並びに運転状態の監視
2. 給湯設備
運転状態の監視

3. 排水設備

満水・減水警報並びに運転状態の監視

(4) 防災設備

1. 消火設備

起動時の運転確認並びに復旧操作
運転状態の監視

2. 警報設備

受信機の各スイッチの状態確認
発報時の操作確認並びに復旧操作
非常放送の監視
警報並びに表示灯の点灯状態の監視

3. 排煙設備

起動時の運転確認並びに復旧操作
運転状態並びに表示灯の点灯状態の監視

(5) 防犯設備

1. 電気錠

状態監視

(6) 医療ガス設備

1. 液体酸素、液体窒素タンク

残量・圧力計の指示値の監視・補充時の連絡業務

2. 笑気ガス、予備酸素ガス、予備窒素ガス、予備純生空気、炭酸ガス

残量・圧力計の指示値の監視・補充時の連絡業務

3. 吸引ポンプ

圧力の監視

(7) その他設備

1. 昇降機設備

機器運転状態の監視
警報（インターホン）対応

2. 駐車場設備
 - 状態の監視
 - 異常時の関連部署への通報
3. その他監視盤に表示される設備
 - 状態の監視

3. 巡視点検業務

標準点検回数は日・月・年ともに1回とする。

標準点検以外の場合は本文中に別途記載。

(1) 電気設備（新館含む）

1. 電灯・動力設備
 - （幹線、分電盤、制御盤、操作盤、医療分電盤、照明器具、コンセント）
 - 月点検項目（年4回）
 - 外観の異常の有無
 - 計器類指示値の異常の有無、その他保安規定に定める事項
 - 年点検項目
 - 非常照明異常の有無 1回
 - 随時点検項目
 - 照明器具（ヘリポートアップライト照明は除外）
2. 受変電設備（変圧器、高圧交流遮断器、高圧断路器、計器用変成器、指示計器、保護継電器電力ヒューズ、高圧進相コンデンサー、電気室）
 - 日点検項目
 - 外観の異常の有無
 - 月点検項目
 - 計器類指示値の異常の有無、その他保安規定に定める事項
3. 非常用発電設備（ガスタービン、交流発電機、自動始発電機盤、発電機室、地下タンク貯蔵所、サービスタンク）
 - 週点検項目（地下タンクのみ）
 - 外観の異常の有無、漏水・浸水の有無、重油貯蔵量の測定
 - 月点検項目
 - 外観の異常の有無、異音・振動の有無、計器類指示値の異常の有無
 - 年点検項目（地下タンクのみ） 1回
 - 保安規定に定める事項、漏水・浸水の有無、重油貯蔵量の測定
 - 随時点検項目

重油入荷立会い

4. 直流電源設備（蓄電池本体、充電装置）
 - 月点検項目
 - 外観の異常の有無
 - 計器類指示値の異常の有無、その他保安規定に定める事項
 5. 無停電電源設備（蓄電池本体、充電装置）
 - 月点検項目
 - 外観の異常の有無
 - 計器類指示値の異常の有無、その他保安規定に定める事項
 6. 避雷設備
 - 年点検項目 1回
 - 外観の異常の有無
 7. 緊急離着陸設備（照明灯、制御盤）
 - 年点検項目 3回
 - 外観の異常の有無
- (2) 空調設備
1. ガス焚吸収式冷温水発生機、ガス吸収式冷凍機
 - 日点検項目
 - 外観の異常の有無
 - 異音・振動の有無
 - 計器類指示値の異常の有無
 - 燃焼状態の点検
 2. ガス焚炉筒煙管ボイラー、貫流ボイラー
 - 日点検項目
 - 外観の異常の有無
 - 異音・振動の有無
 - 計器類指示値の異常の有無
 - 燃焼状態の点検
 - 水面測定装置の機能点検
 - 自動制御装置の機能点検
 - 月点検項目
 - 定期自主点検

随時点検項目

薬液補充・複合剤(クリマチックBX-204S) 354Kg

3. 煤煙濃度監視装置

月点検項目 (2回)

外観の異常の有無

計器類指示値の異常の有無

受光器清掃

4. 冷却塔、ポンプ類

日点検項目 (ポンプは除く)

外観の異常の有無

月点検項目

外観の異常の有無

異音・振動の有無

計器類指示値の異常の有無

随時点検項目

薬液補充・殺藻剤(クリサワーマルチNP) 924Kg

レジオネラ属菌薬剤 (クリサワーW-200) 100kg

5. 薬注装置

月点検項目

外観の異常の有無

随時点検項目

薬液補充

6. 硬水軟化装置

日点検項目

硬度リーク測定

月点検項目

外観の異常の有無

計器類指示値の異常の有無

随時点検項目

取替、再生

薬液補充・再生用ボイラーソルト 1200kg

7. 還水タンク、膨張タンク

年点検項目 4回

外観の異常の有無

計器類指示値の異常の有無
給水ボールタップの点検

8. 熱交換器

日点検項目
外観の異常の有無
計器類指示値の異常の有無
月点検項目
定期自主点検

9. 蒸気ヘッダー、冷温水ヘッダー

年点検項目 4回
定期自主点検

10. コージェネレーション設備

日点検項目
外観の異常の有無
計器類指示値の異常の有無
月点検項目
外観の異常の有無
異音・振動の有無
計器類指示値の異常の有無
随時点検項目
薬液補充

複合剤 (ダイクリーンTL404) 162Kg

11. 空気調和機

月点検項目 8回 (加湿時毎月)
外観の異常の有無
異音・振動の有無
計器類指示値の異常の有無

12. ファンコイルユニット

年点検項目 2回
外観の異常の有無

13. パッケージエアコン (新館含む)

年点検項目 4回 (改正フロン法対応含む)

外観の異常の有無
異音・振動の有無
計器類指示値の異常の有無

14. ファンフィルターユニット

年点検項目 2回
外観の異常の有無

15. 外気処理ユニット

年点検項目 4回
外観の異常の有無

16. 送排風機類（ラインファン・軸流ファン含む）

年点検項目 2回
外観の異常の有無
異音・振動の有無
計器類指示値の異常の有無

17. 空調機械室

月点検項目 8回（加湿時毎月）
整理・整頓
室内の異常の有無

18. フィルター清掃

年点検項目

空調機 {
B 1 F ~ 3 F 3回
4 F ~ 9 F 2回
(プレ) OP室・分娩室 3回

ファンコイル {
B 1 F ~ 3 F 及び各 E L V ホール 3回
4 F ~ 9 F 2回

パッケージ {
B 1 F ~ 2 F 水熱源、3 F 電算室、4 F OP-1 3回
B 1 F 電気室、3 F 水熱源 2回

空調換気扇	3回
フィルターユニット（R Iは除外）	2回
ファンフィルターユニット	2回
外気処理ユニット（掃除機にて対応）	3回

(3) 給排水衛生設備

1. 受水槽、高置水槽

月点検項目

外観の異常の有無

槽内の汚れ有無の確認

2. 給水系ポンプ

月点検項目

外観の異常の有無

異音・振動の有無

計器類指示値の異常の有無

3. 末端給水栓（公舎・新館・非常用水含む）

週点検項目

目視等による異常の有無

残留塩素の測定

4. 貯湯槽

日点検項目

外観の異常の有無

計器類指示値の異常の有無

月点検項目

定期自主点検

5. 給湯循環、補給水ポンプ

月点検項目

外観の異常の有無

異音・振動の有無

計器類指示値の異常の有無

6. 膨張タンク

年点検項目 4回

外観の異常の有無

給水の作動点検

7. 雨水槽、湧水槽（新館含む）

年点検項目 2回

外観の異常の有無

8. 排水ポンプ（新館含む）

年点検項目 2回

外観の異常の有無

異音・振動の有無

計器類指示値の異常の有無

(4) その他設備

1. 噴水設備（砂ろ過装置、殺菌装置、ポンプ）

年点検項目 4回

外観の異常の有無

異音・振動の有無

2. 井戸設備（非常用）

随時点検項目

薬液補充 PH調整剤（サワプールH-1） 50kg

凝縮剤（ハイクリーンPL） 200kg

酸化剤（バルスターPWS） 500kg

3. 第一種圧力容器（オートクレーブ）

月点検項目

定期自主点検

4. トイレ呼び出し装置

年点検項目 1回

呼び出し装置の異常の有無

5. 排気口・給気口清掃

年点検項目 1回

排気口・給気口の清掃

(5) 防災設備（一部新館含む）

1. 消火設備（消火器、スプリンクラー設備、フード消火設備、ハロゲン化物消

火設備、粉末消火設備、屋外消火栓設備)

年点検項目 2回

定期自主点検 (外観・設置状況)

2. 自火報設備他警報設備 (防災盤、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備
非常通報設備、拡声器)

年点検項目 2回

定期自主点検 (外観・設置状況)

3. 排煙設備他 (排煙設備、誘導灯、誘導標識)

年点検項目 2回

定期自主点検 (外観・設置状況)

4. その他消防設備 (消防用水、連結送水管、無線通信補助設備、防災行政無線、
避難設備)

年点検項目 2回

定期自主点検 (外観・設置状況)

5. 非常用電源設備 (非常用発電機、非常用発電機盤)

電気設備の項にて実施

(6) 防犯設備

1. 制御盤、電気錠

年点検項目 2回

外観の異常の有無

(7) 医療ガス設備

1. 液体酸素、液体窒素タンク、空気タンク、吸引ポンプ、吸引タンク

日点検項目 (2回)

外観の異常の有無

随時点検項目

入荷立会い

2. 予備酸素ガスマニホールド、予備窒素ガスマニホールド、予備純生空気マニ
ホールド、笑気ガスマニホールド、炭酸ガスマニホールド

月点検項目

外観の異常の有無

計器類指示値の異常の有無

随時点検項目
入荷立会い

4. 電気設備保守点検業務

(1) 電灯・動力設備（新館含む）

1年点検 1回

運転状態の総合把握

運転状態の把握、運転日誌の点検、データ異常の有無

分電盤・開閉器盤・制御盤

外観目視点検、据付状態、雨水進入・結露の有無点検、導電部の損傷の有無
遮断器の損傷点検、過熱変色の有無、絶縁抵抗測定・接地抵抗測定

幹線

外観目視点検、ケーブル・端子の緩み・損傷の有無、ダクト損傷の有無、

照明器具・コンセント

外観目視点検、取付状態点検、反射板の汚れ・損傷の有無、安定器異常の有無、コンデンサー異常の有無（抽出）、ソケット損傷の有無（抽出）

コンセント（取付状態、汚れ、損傷の有無確認抽出）

(2) 受変電設備

1年点検 1回

高圧受配電盤

本体外観目視点検、据付状態点検、信号灯・表示灯点検、換気装置点検
母線損傷、異臭、腐食、支持部損傷、碍子据付状態、汚損、破損、亀裂
断路器据付状態、ブレード過熱変色、操作装置点検

電線路ケーブル亀裂、保護管の発錆、腐食点検

（遮断器引出機構の損傷の有無 3年に1回点検＜2022年度実施＞）

変圧器

架台点検、据付状態、異臭の有無、内部鉄心・巻線状態、過熱、損傷の有無
接地線・接続状態、絶縁抵抗測定

真空遮断器

据付状態点検、ブッシング点検、絶縁物点検、操作特性開閉表示確認、絶縁抵抗測定、接地抵抗測定

（真空バルブの変色・損傷の有無、内部精密点検、支持絶縁物及び隔離板損傷の有無3年に1回点検＜2022年度実施＞）

気中開閉器点検表

外部全般、ブッシングの状態、開閉器内部連結・引出機構状態、導電部状態、

手動操作状態確認、絶縁抵抗測定、接地抵抗測定

計器用変成器・避雷器

据付状態点検、変形の有無、ブッシング・ヒューズ状態確認、絶縁抵抗測定、
接地抵抗測定、発錆状態

電力用コンデンサー

据付状態点検、発錆・漏油の有無、接地線接続状態確認、絶縁抵抗測定

直列リアクトル

据付状態点検、容器変形・腐食、接地状態、絶縁抵抗測定

配電盤

外観目視点検、端子盤状態、警報装置、換気装置、絶縁抵抗測定

(保護継電器の動作特性試験、シーケンス試験 3年に1回点検
<2022年度実施>)

※各項目において保安規定に定める事項に従うこと。

(3) 非常用発電設備※

1年点検 1回

設備状況全般、無負荷運転、発電機盤内部点検、始動用蓄電池点検、保護継
電器の動作試験、燃料系統点検、潤滑油系統点検

実負荷運転 1回

地下オイルタンク漏洩検査(微加圧・微減圧法) 1回

(4) 直流電源装置※

1年点検 1回

蓄電池外観点検、電圧確認、内部抵抗値測定、整流装置外観点検、機能点検、
換気(周囲環境)確認、警報試験

(5) 無停電電源装置※

1年点検 1回

LCD計測値確認、メモリーカード確認、一般点検、絶縁抵抗測定、制御電源電
圧測定、ゲート波形測定、無負荷運転確認、時計表示確認、故障シーケンス
確認、冷却ファン運転確認(新品交換時のみ)、オシロ測定

(6) 避雷設備

1年点検 1回

据付状態点検(突針部、支持金物、避雷導線接続状態)、接地極抵抗測定
接続端子箱点検、試験用端子箱点検

(7) 緊急離着陸設備

1年点検 1回

灯具の点検、制御盤機能点検、遠方操作パネル表示状態点検
絶縁抵抗測定、接地抵抗測定

(8) 中央監視設備※

定期点検 1回

BMS

システム情報、設定情報の確認、データファイルバックアップ、システム状態の確認、各種機能確認、キーボード・マウス確認、LCD確認、UPS確認、分電ユニット確認

SMS

システム情報・設定情報の確認、インジケータ表示確認、データファイルバックアップ、システム各種ログ保存、内部温度状態確認、電源バッテリー状態確認、給電状態確認、ハードディスク状態確認、各部のクリーンアップ、ケーブルコネクタ類の装着状態確認

注) ※点検業務は、メーカー及びその代理店と同等の点検が可能であること。

5. 機械設備保守点検業務

空調設備

(1) ガス焚吸収式冷温水発生機

シーズンイン点検 2回 (緊急対応は有償)

外観点検、本体冷暖房切替作業、電気系統点検、安全保護具設定値確認、付帯設備確認、胴内真空度確認、燃料配管系漏れテスト、電気機能点検、本体関係確認、燃焼関係確認、制御動作系確認、運転調整データ採取

冷却水系ブラッシング洗浄 1回

煤煙測定 2回 (R-2除く)

ダスト濃度、窒素酸化物濃度、二酸化炭素濃度、一酸化炭素濃度

(2) 蒸気吸収式冷凍機※

オン点検 1回 (緊急対応は有償)

外観点検、真空度の確認、電気機能点検 (設定確認、簡易点検有)、運転調整データ採取

冷却水系ブラッシング洗浄 1回

(3) ガス焚炉筒煙管式蒸気ボイラー

性能検査整備 1回

マンホール・清掃口等開放及び清掃、煙管及び炉内点検清掃、煙道・煙突

清掃、水室内点検清掃、安全弁・吹出し弁分解整備、計器類取外整備、
水位検出器分解整備、性能検査受検手続き代行及び立会い、取外し箇所の
復旧、試運転調整

定期点検 2回

据付状態点検、電気系統点検、計器類点検、燃焼装置点検、通風装置点検
炉内点検、煙導ダンパー作動点検、給水装置点検、保安装置・制御装置点検
調整、運転調整データ採取、煤煙濃度計点検

煤煙測定 2回

ダスト濃度、窒素酸化物濃度、二酸化炭素濃度、一酸化炭素濃度

(4) ガス焚貫流式蒸気ボイラー

定期点検 2回

据付状態点検、電気系統点検、計器類点検、燃焼装置点検、通風装置点検、
炉内点検、煙導ダンパー作動点検、給水装置点検、保安装置・制御装置点検
調整、運転調整データ採取、煤煙濃度計点検、

各部清掃 1回

水面計清掃、電極棒清掃、燃焼装置分解清掃、蒸気逃がし分解清掃

煤煙測定 1回

ダスト濃度、窒素酸化物濃度、二酸化炭素濃度、一酸化炭素濃度

(5) 冷却塔

シーズンイン点検 1回

据付状態点検、充填材・ルーバー点検、水槽内点検・清掃（ストレーナー
点検清掃共）、給水装置点検調整、水張り作業、散水装置点検調整、送風機
系統点検、電気系統点検、運転調整・データ採取、

レジオネラ属菌検査

<シーズン中 4回・年間運転機 6回>

シーズンオン点検 1回 <CT-3は4回、CT-4は5回>

水槽内点検・清掃（ストレーナー点検清掃共）、電気系統点検、運転調整・
データ採取、充填材洗浄（CT-3、CT-4のみ）

シーズンオフ点検 1回

水槽内点検・清掃（ストレーナー点検清掃共）、水抜き作業、電気系統点検
充填材洗浄（CT-1-1、CT-1-2、CT-2）

(6) ポンプ類

定期点検 2回

据付状態点検、電気系統点検、計器類点検、カップリング点検、軸受部点検
軸封部点検、運転調整・データ採取、排水系統状態確認

(7) 薬注装置

定期点検 2回 <年間運転機 3回>

定量ポンプ点検、電気系統点検、水槽内点検、運転調整・データ採取

(8) 硬水軟化装置

定期点検 2回

給水管点検、運転調整・データ採取

(9) タンク類

定期点検 2回

タンク内部点検・清掃、液面制御装置点検

(10) シェルアンドチューブ式熱交換器

性能検査整備 1回

分解・コイル取外し清掃、付属品点検・清掃、性能検査受検手続き代行並びに立会い、取外し箇所復旧、試運転調整

定期点検 2回

据付状態点検、流水漏れ点検、計器類点検

(11) コージェネレーション付帯設備

冷却塔点検清掃 2回

煤煙測定 2回

(12) 空気調和機

定期点検 2回

据付状態点検、電気系統点検、制御機器点検、送風機系統点検、コイル部点検、排水状態確認、運転調整・データ採取

<加湿装置点検 1回>

(13) ファンコイルユニット

定期点検 2回

本体損傷等外観目視点検、送風機点検、ドレンパン点検・排水状態確認
制御回路点検、運転調整・データ採取

薬剤投入ドレン洗浄剤204kg、ドレンスライム抑制剤480個（天井カセットのみ）

(14) パッケージエアコン（新館は1回）

定期点検 2回

本体損傷等外観目視点検、室外機点検、室内機点検、排水状態確認
電気系統点検、冷媒系統点検、運転調整・データ採取

(15) ファンフィルターユニット

定期点検 2回

本体損傷等外観目視点検、フィルター取付状況確認、運転状態確認

(16) フィルターユニット

定期点検 2回

本体損傷等外観目視点検、フィルター取付状況確認、運転状態確認

(17) 遠赤外線ヒーター

定期点検 2回

据付状態点検、電気系統点検、運転調整・データ採取

(18) 送・排風機 シロッコ型、リミットロード型、ターボ型
(ラインファン・軸流ファン・有圧扇点検除外)

定期点検 2回

据付状態点検、電気系統点検、送風機点検、運転調整・データ採取

(19) 空調換気扇

定期点検 2回

据付状態点検、電気系統点検、送風機点検、エレメント点検、運転調整・
データ採取

(20) 自動制御機器 1式※

定期点検 1回

空調機制御 (AHU) 22台 重要系統のみ

チャンネルコントローラ制御動作点検、温度検出器点検調整、操作器点検
調整(OAダンパ動作)、温水、冷水2方弁動作点検、加湿弁動作確認、VAV
用IRC(対象機器のみ)、システム動作点検

熱源廻り制御

冷水・温水熱源台数制御、2次ポンプ制御、送水圧力制御、ボイラー廻り
制御、冷却塔制御、貯湯槽制御

パッケージエアコン 1台

制御確認

クリーンルーム設備

(1) クリーンベンチ・安全キャビネット

総合点検 1回

据付状態点検、電気系統点検、風速・風量試験、清浄度試験、機能点検

(2) EOG設備 1基

作業環境測定 2回

給排水衛生設備

(1) 給水設備

1. 受水槽 2槽 公舎 1槽

定期清掃 1回

据付状態の点検、排水作業、水槽内面亀裂点検、給水バルブ、電極棒点検、ボールタップ、サクシヨン管点検、槽内洗浄・消毒、水張り作業

簡易専用水道検査 1回

2. 高置水槽 2槽

定期清掃 1回

据付状態の点検、排水作業、水槽内面亀裂点検、給水バルブ、電極棒点検、ボールタップ、サクシヨン管点検、槽内洗浄・消毒、水張り作業

簡易専用水道検査 1回

3. 補給水膨張水槽

定期清掃 1回

据付状態の点検、排水作業、水槽内面亀裂点検給水バルブ、電極棒点検、ボールタップ、サクシヨン管点検、槽内洗浄・消毒、水張り作業

4. ポンプ類 5台 公舎 1台

定期点検 2回

据付状態の点検、電気系統点検、計器類点検清掃、カップリング点検、潤滑油点検、軸受部点検、軸封部点検、データ採取、排水状態確認

5. 水質検査・飲料水系統 4検体(公舎・新館含む)

水質検査

1 6項目+消毒副生成物 1回

1 1項目 1回

(2) 給湯設備

1. 貯湯槽

性能検査整備 (貯湯槽) 1回

分解・コイル取外し清掃、付属品点検・清掃、槽内清掃、
性能検査受検手続き代行並び立会い、取外し箇所復旧、試運転調整

定期点検 1回

据付状態の点検、計器類点検、自動制御弁動作確認、逃がし管点検、
レジオネラ属菌検査 6回

2. 膨張タンク

定期点検 2回

据付状態の点検、給水装置・給水管点検、水槽外面点検、接続配管の点検

定期清掃 1回

排水作業、水槽内面点検、電極棒点検、槽内洗浄・消毒、水張り作業

3. 給湯ポンプ類

定期点検 2回

据付状態の点検、電気系統点検、計器類点検清掃、軸受部点検、軸封部点検、
データ採取

(3) 排水設備

1. 水槽類 6槽

定期清掃 2回

グリストラップ清掃(厨房排水、解剖室排水のみ)、排水作業、水槽内確認、
電極棒点検、槽内洗浄、接続配管点検

2. ポンプ類

定期点検 2回

据付状態の点検、電気系統点検、計器類点検清掃、データ採取

(4) 医療排水

1. 検査排水※

月点検 1回

水槽・タンク外観及び内部点検、ポンプ点検、攪拌機点検、自動制御盤点検、
PH電極部清掃、排水検査(記録紙交換、薬品補充随時)

PH計電極交換、校正 1回

室内環境測定

(1) 一般室内(新館含む) 2回/日

環境測定 6回

浮遊粉塵量、一酸化炭素含有率、炭酸ガス含有率、温度、相対湿度、気流、照度

(2) クリーンルーム

清浄度測定 1回

浮遊粒子数測定、浮遊微生物濃度測定

(3) 手術室

環境測定 1回

フィルターリーク測定、換気回数測定、浮遊粒子数測定、温湿度測定、室内空気圧力差測定、清浄度回復測定

(4) 放射線室

漏洩線量測定 2回

空間線量当量率

(5) ホルムアルデヒド等作業環境測定

ホルムアルデヒド (3室) 2回

キシレン (1室) 2回

メタノール (2室) 2回

その他設備

(1) 噴水設備 1式

定期点検 1回

据付状態点検、噴水用ポンプ点検、ろ過装置点検、管・弁類点検、制御盤点検、噴水池点検、噴水用ノズル点検、データ採取、レジオネラ属菌検査
< 1検体 6回 >

(2) 駐車場設備※ 駐車券発行機 1台、自動精算機 2台、カーゲート3台

定期点検 2回

案内放送動作、廃券処理動作、操作パネル機能確認、電気系統確認、車両感知器確認、ループコイル状態確認、ゲートバー自動開閉動作確認

(3) 建築設備定期検査 1回

(4) 防火戸点検 1回

(5) 自動ドア (手術室) ※

定期点検 1回（緊急対応は有償）

フットスイッチ・センサー動作確認、プーリー点検、レール・ベルト部点検、戸先テープスイッチ点検、制御器点検、配線電源スイッチ点検

(6) 気送管設備 2回（緊急対応は平日昼間無償）

ステーション装置点検、排風機点検、電源・制御部点検、管路点検、気送子点検

注) ※点検業務は、メーカー及びその代理店と同等の点検が可能であること。

6. 防災設備保守点検業務

消防設備（公舎・新館含む）

(1) 総合点検 1回

スプリンクラー設備、非常通報設備、ハロゲン化物消火設備、粉末消火設備、屋外消火栓設備、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、非常警報器具及び非常警報設備、誘導灯及び誘導標識、防火・排煙設備、非常用発電機設備、非常コンセント設備

(2) 機器点検 1回

スプリンクラー設備、非常通報設備、ハロゲン化物消火設備、粉末消火設備、屋外消火栓設備、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、非常警報器具及び非常警報設備、誘導灯及び誘導標識、防火・排煙設備、非常用自家発電機設備、非常コンセント設備

(3) 機器点検 2回

消火器、フード消火設備、消防用水、無線通信補助設備、避難器具設備、連結送水管

(4) 防災管理点検 1回

(5) 防火対象物点検 1回

7. 一次対応設備業務

(1) 医療用排水設備（検査排水処理施設）

(2) 衛生器具（給水栓、洗浄弁、自動洗浄弁、洗面器、ウォシュレット、シャワー、便器、排水器具類、床排水口）

(3) 電気・通信情報設備

1. 構内交換設備

2. 電気時計設備

- 3. 拡声装置、表示装置、インターホン設備
(業務放送設備、非常放送設備、BGM放送設備、インターホン)
- 4. 照明設備 管球交換
 - (4) TV共同受信設備、ITV設備、ナースコール設備、大会議室AV設備
 - (5) 昇降機設備 (エレベーター、小型搬送装置、エスカレーター)
 - (6) 搬送設備
 - (7) 清掃設備
 - (8) 純水等設備
 - (9) 滅菌水設備
 - (10) 洗浄設備
 - (11) 消毒設備
 - (12) ダクト設備 (VAV、CAV)
 - (13) 給湯器、床暖房設備
 - (14) 入退室管理装置

年間2, 200件