

## 別紙1

### 施設保守管理業務仕様書

#### 1 施設保守管理業務基本方針

- (1) 建築物及び附属設備(以下「建物等」)について、法令遵守、安全上、衛生上、機能維持、経済性等の観点から適切に保守管理し、建物等の長期安定稼働、効果的な省エネルギー管理、健全な状態の維持及び円滑な運営の確保に努める。
- (2) 本仕様書に基づき、点検、保守、修理などを実施する。

#### 2 選任が必要な資格

配置する総括責任者、現場責任者及び従事者より、必要な資格者の選任を行うこと。

#### 3 運転・監視及び日常点検・保守点検

- (1) エネルギー使用の適正化を図り、正常で的確な運転を行うこと。
- (2) 目視等の簡易的な方法等により建築物の劣化及び不具合の状況を把握し、保守等の措置を適切に講じること。
- (3) 所定の機能を保持し、故障などを未然に防止すること。
- (4) 保守の範囲は、作業項目に応じ、次のとおり実施するものとする。
  - ア 汚れ、詰り、付着物がある機器及び部品の清掃
  - イ 機器などの取り付け不良（ボルトなどの緩み）、作動不良及びずみ等がある場合の調整
  - ウ 各機器等の潤滑油、グリス、充填油及び薬剤の補充など
  - エ 電球類、ヒューズ類、パッキン類、フィルタ類の交換
  - オ 設備機器等に故障又は異常を発見した場合において、その波及被害を防止するために必要な応急措置
  - カ その他協議により定めた事項

#### 4 設備機器定期点検業務

- (1) 法令で義務付けられた点検・保守は、法令に定められた手順、方法等に従い、専門技術者・有資格者が実施するものとする。
- (2) 点検を実施した結果は、その結果を報告するものとする。
- (3) 法令で定められた点検等は、各機関等への提出報告書の作成を行うものとする。
- (4) 点検・修繕等を行った場合は、報告書を作成し市に提出すること。

#### 5 消防用設備部品等の定期交換業務

- (1) 交換期限（推奨期限含む）が到来した次の部品を交換する。  
消火器、自動火災報知設備受信用バッテリー、非常警報設備アンプ用バッテリー、誘導灯、ランプ及びバッテリー、防排煙設備制御盤バッテリー、ガス漏れ検知器

(2) 当該部品交換の費用は受託者負担とする。

## 6 小規模修繕業務

- (1) 日常点検等において不具合のあった設備、機器等について、その修繕に費用が生じる場合は施工協議書（修繕等に必要な見積額を含む。）を提出し、市と協議し修繕を行う。
- (2) 施設、設備機器及び備品等の小規模修繕（30万円／件）については、原則受託者が費用負担する。
- (3) 修繕を行った箇所については、市に報告書を提出すること。

## 7 運転監視の記録及び報告

- (1) 設備管理業務に関する記録は、以下の項目とし、適切に記録の保管を行なうものとする。
  - ①建築・設備管理日誌
  - ②点検・作業日誌
  - ③依頼・クレーム等の対応報告書
  - ④建築・設備保守点検報告書
  - ⑤事故記録
- (2) 標準作業手順書の常備  
次の事項を記載した標準作業手順市書を常備すること。
  - ①管理対象設備リスト（台数、型式、容量等）
  - ②点検項目及び点検方法
  - ③点検記録の記入方法等
- (3) 設置している機器等に異常が生じた場合は直ちに報告すると共に処置方法及び対策方法を協議すること。

## 8 立会業務

- (1) 市が手配する修理・工事において、保守・安全管理上立会いの必要性があり、市から要請のあった場合には積極的に協力すること。
- (2) 施設設備点検及び作業においては、事前に作業日時、場所、内容、方法、出入手続等について打合せ及び調整を行ない、市に工程表を書面で提出することとし、適正な作業を実施すること。

## 9 資料等の保管

機器類の取扱説明書等を整理保管し、適切に管理すること。また、修理・工事等を行った場合は、図書・図面等を隨時更新すること。