青梅市庁舎設備管理業務委託仕様書

青梅市庁舎設備管理業務委託の実施については、この仕様書に定める仕様に従うものとする。

1　業務従事者

(1) 業務に従事する者は、電気、機械設備、消防用設備等に精通した者（第２種電気工事士以上の資格を所持している者かつ施設設備運転管理業務経験が１年以上である者）を配置するものとする。

また、業務を適正に履行できる人員を配置するとともに、中央監視室には常時１ポイントを配置すること。

(2) 受注者は従事者の名簿を作成して､発注者へ速やかに提出すること。

2　管理業務内容

(1) 日常においては中央監視室を拠点として、庁舎設備の運転・操作・記録・監視・測定・調整・点検業務等を実施する。

ア　施設管理者用各監視盤の監視および措置対応（火災受信機、昇降機等)。

イ　ＩＴＶ設備、呼び出し表示設備の監視および異常発生時の対応。

ウ　建築設備に関するもの。

エ　電気設備に関するもの。

オ　空気調和設備に関するもの。

カ　給排水衛生設備に関するもの。

キ　消防設備に関するもの。

(2) 業務種別詳細

ア　運転監視業務と記録

(ｱ) 各施設機器の運転・停止操作、運転状況・故障・警報の監視

(ｲ) 運転状況や室内の温湿度の計測等の記録

(ｳ) 冷暖房・空調換気設備の運転ならびに冷暖房休止期間中の試運転と調整

(ｴ) 異常時の機器の運転停止と連絡

イ　保守点検と整備業務

(ｱ) 保守点検と整備業務

(ｲ) 保守計画に従って設備機器の点検整備の実施

(ｳ) 故障時の応急対処

（ｴ）設備、機器管理関連場所の清掃

ウ　緊急処理業務

（ｱ）警報鳴動異常時の処理

（ｲ）突発事故や非常時の処理

エ　総括業務と事務処理およびその他

（ｱ）工具・機材等整備保管

（ｲ）業務に必要な資材・消耗品等の保管

（ｳ）運転日誌、記録の収集と整備保管

（ｴ）設備機器の定期点検、外注業者の立会いと監督

（ｵ）保守関係書類・図面等の整備保管

（ｶ）設備機器の使用条件、使用場所、運転状況などによる保守点検基準の作成

（ｷ）年間整備計画の作成

オ　冷暖房設備（ガス吸収式冷温水発生機・スクリューポンプ式電気式冷温水機）

（ｱ）各制御盤、操作盤での運転、停止操作

（ｲ）付属ポンプ類の操作および機能点検・清掃

（ｳ）冷温水の循環水量の確認

（ｴ）定期的なストレーナーの清掃

（ｵ）冷温水の水質管理

（ｶ）ガス供給圧の確認、ガス漏れ点検の実施

（ｷ）適温維持の調整

（ｸ）機器各部の点検および手入れ

（ｹ）定期自主検査ならびに記録

（ｺ）その他冷暖房設備に関する記録の作成

カ　空気調和設備

（ｱ）空調機の運転および停止操作

（ｲ）ファンコイルユニットの調整点検・吹き出し口の温度調整

（ｳ）プレフィルターの清掃

（ｴ）加湿機の調整

（ｵ）軸受部の状況点検

（ｶ）ダクト内ダンパー開閉確認

（ｷ）各室内の空気汚染防止および換気

(ｸ) 機械各部の点検および手入れ

キ　換気設備

(ｱ) 各ファン（換気、吸気）の操作および機能点検

(ｲ) 各室内の換気点検

(ｳ) 機器各部の点検および手入れ

ク　電気式加湿機

機器の各部の点検および運転停止操作

ケ　その他機器設備

(ｱ) 揚水ポンプ・消火ポンプの給油、点検および手入れ

(ｲ) 電灯・照明の不点取替

(ｳ) 消火水槽・受水槽・高架水槽・その他水槽の機器保持

コ　日常保守点検内容

(ｱ) 監視盤の点検・清掃

(ｲ) 運転状況の調査、点検と記録

(ｳ) 電動機の異音点検、圧力点検、電流異常の確認、調整、給油

(ｴ) 換気装置の適時運転

(ｵ) 照明ランプの不点取替、整備

(ｶ) その他の設備の機能点検、監視

サ　定期保守点検内容

(ｱ) 機械室等の清掃

(ｲ) ファンコイルフィルター清掃、入替

(ｳ) 雑用水（雨水）の衛生的な管理

(ｴ) 照明設備の点検（６ヶ月以内ごとに１回以上）

(3) 火災・停電時における非常放送、空調設備停止、発電制御、停復電制御等の対応。

(4) 業務場所の拠点は、行政棟地下１階中央監視室とする。

(5) 業務時間は、青梅市の休日を定める条例（平成元年条例第２６号）第１条第１項に規定する日以外の日の午前８時から午後６時までとする。ただし、指定時間以外に実施する必要が生じたときは、双方協議の上実施するものとする。

(6) 定期点検・年次点検等の立会い業務

(7) 各設備の保守管理に伴う消耗品の取替、軽微な修繕、補修作業等

(8) 管理日報の作成および各種報告書の記録

(9) 日常巡視点検の実施

(10)その他特に発生した業務については、発注者と受注者が協議の上、実施するものとする。

3　受注者は、常に適正な管理運転をしなければならない。事故等不測の事態が発生した場合、または発生する恐れのある場合には、現場に赴き緊急適切な処置をとるとともに、速やかに発注者へ連絡、または適切な関係連絡先に連絡、通報しなければならない。