

施設管理業務仕様書

社会福祉法人 農協共済中伊豆リハビリテーションセンター
[伊東の丘]

施設管理業務仕様書

施設管理業務委託契約書第2条の規定に基づき、施設管理業務の範囲について次のとおり定める。

1. 目的

本管理業務の目的は、社会福祉法人農協共済中伊豆リハビリテーションセンター伊東の丘の建物および電気、空調、給排水衛生、防災その他設備機器の安全かつ効率的な運転操作と適切な保守点検管理を行い、快適で衛生的な環境を維持するとともに、その機能を十分発揮できるように留意し、常に事故の予防に努めることである。

なお、異常等を発見または予測した場合は、ただちに適切な措置をとり、各機器の維持保全・耐久化を図らなければならない。

2. 業務場所及び名称

所在地：静岡県伊東市岡祢宜畑 1349-3

事業所名：農協共済中伊豆リハビリテーションセンター 伊東の丘

3. 業務対象設備

(1) 電気設備

受変電設備、非常用発電機設備、放送設備、通信設備、テレビ受信設備、
ナースコール設備、ITV設備

(2) ボイラー、空気調和設備

ボイラー（温水ヒーター）、循環ポンプ、空調設備

(3) 衛生・給排水設備及びガス設備

受水槽、給水・排水・給湯等ポンプ、汚水・排水槽、LPG設備、医療ガス設備、
吸引設備、汚水処理施設（浄化槽）

(4) 消防用設備

スプリンクラー設備、自動火災警報設備、誘導灯、ガス漏れ火災警報設備、火災通報装置、
消火器具

(5) 建築設備

非常照明設備、排煙設備、建物・構築物、自動ドア、防火戸

(6) その他、施設管理業務に附帯する設備

4. 管理業務の対象範囲

管理業務は関係法令の定めるところに準拠し、福祉・医療等施設の管理の特殊性に鑑み、故障・事故が発生しないよう万全を期すとともに、万一故障が発生した場合第一次対応に万全を期し、当法人の業務に支障を来たさぬよう、電気、水、湯、ガスの供給および関連設備、付帯設備の管理・保全を遂行する。その主要内容は、以下のとおりである。なお、細目については別に定める「運転監視業務要領」および「設備機器等日常管理業務要領」による。

(1) 電気設備、ボイラー、空気調和設備、衛生・給排水設備、消防設備の各機器の点検管理・軽微な修理、修繕及び法令等検査の立会い（外注実施事項を含む）

①設備機器の運転操作・保守・管理

②日常点検業務

a. 諸設備の日常点検・調整・測定・記録

b. 電気、水道、燃料等の検針・記録・報告

③異常時の緊急対応と連絡

a. 火災、停電、断水、その他の災害発生時の緊急対応

b. 諸設備の異常、故障、破損時の応急措置

c. 異常が発生した時の、速やかな関係部署への連絡

④設備の修繕（軽微な修理）

⑤設備関係の測定及び記録

測定記録は次のとおりとする。

a. 日常巡視点検記録

b. 定期点検（不定期も含む。）測定記録

c. 事故障害記録

⑥外注修繕工事の立会・報告業務

a. 外注修繕工事について、甲の指示を受けた立会・報告業務

b. 立会・報告については、i) 業務内容の把握 ii) 作業開始・終了管理 iii) 終了後の運転状態の確認 iv) 完了報告（工事内容報告は施工業者より施設者へ）とする

⑦法定点検・検査の立会・報告業務

a. 法令に基づく点検・検査等について、甲の指示を受けた立会・報告業務

b. 立会・報告については、(1) ⑥ b に準ずる

(2) 建物・構築物の維持管理上の保全に係る助言及び軽微な修繕等

①施設全体の把握（施設全体の定期的な巡視（月1回程度）、報告）

②建物・構築物の維持管理についての助言

③建物・構築物の軽微な修繕

④建物等の外注修繕工事・外注保守点検作業ならびに定期検査について、甲の指示を受けた立会、報告業務とし、立会・報告については、(1) ⑥ b に準ずる

(3) その他軽微な作業

①軽微な電気工事又は改修工事

②一般電気器具、電灯器具・電球類の取替え及び修理

③ねじ等の緩みの締め直し

④その他主業務に支障のない範囲での諸修繕

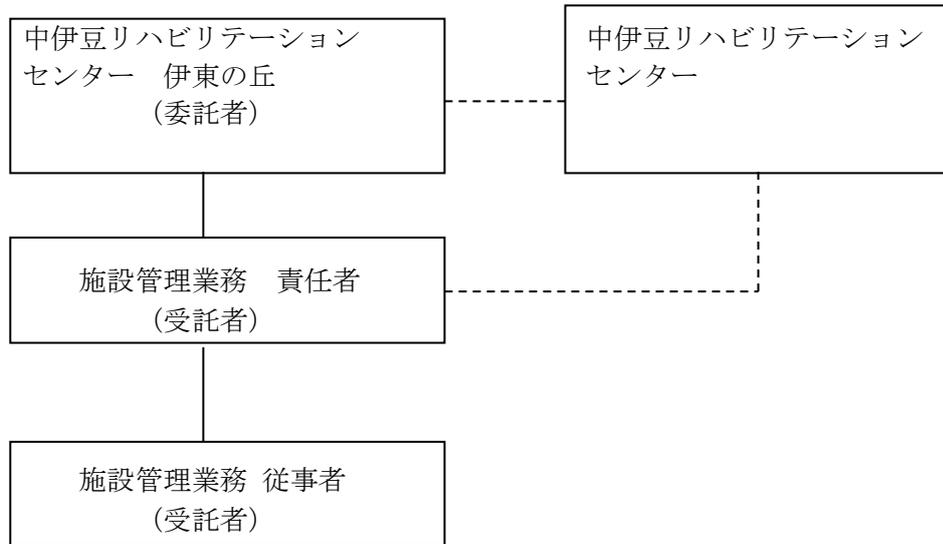
(4) その他

①上記にかかる乙が実施する修繕の範囲および外注対応については、甲乙双方協議のうえ実施するものとする。

5. 施設管理業務要員勤務体制

(1) 施設管理体制

施設の管理体制は下記の通りとする。



(2) 施設管理要員配置体制及び勤務時間

要員の配置体制及び勤務体制は、次のとおりとする。

- ① 常駐とし、月曜日から土曜日までの午前中に巡回点検を行う。
- ② 1名を専属及び中伊豆リハビリテーションセンター勤務者(以下、センター勤務者とする)で補完するケースを基本とする。
- ③ 緊急当番を設け、休日・夜間においても緊急呼び出し時には30分以内に施設へ到着出来る体制とする。
- ④ 修繕工事及び検査等の立会い時には、開始から完了まで勤務とする。
- ⑤ 検査及び工事等の実施の際には、休日・夜間に勤務することもある。

(3) 緊急時の連絡と対応

緊急時の連絡については、別に定める「緊急連絡網」のとおりとし、その対応については別途これを定めるものとする。

(4) 施設管理従事者の資格等の条件

管理業務従事者は、次の資格を有し経験ある者を配置する。

- ① 電気工事士(2種以上)・・・・・・・・・・・・・・1名以上
- ② ボイラ取扱者(2級以上)・・・・・・・・・・・・・・1名以上
- ③ 危険物取扱者(乙種4類以上)・・・・・・・・・・・・・・1名以上

6. 工具・備品、消耗品、材料の管理

- (1) 施設管理業務に必要な工具・備品、消耗品・雑材料については施設管理業務責任者より施設者に要求し、施設者がこれを備えるものとする。なお、その保管・使用については施設管理業務責任者及び係員が適正に行う。

- (2) 工具・備品の保管状況を施設者立ち合いで6か月毎に行う。
- (3) 雑材料の使用状況を施設者立ち合いで毎月末に行う。

7. 施設等の取扱の留意事項

- (1) 受託者は、委託者から借り受けた施設機器等については、善良なる管理者の注意をもって管理し、管理責任者を定め施設者に届け出る。
- (2) 設備機器類は、丁寧に扱うとともに故障の早期発見に努め、異常の徴候を発見した時は、ただちに施設者に報告し、指示を受け必要な措置を取り、常に正常な運転状態を維持するよう留意する。

8. 休日・夜間の各室への立入り、鍵の取扱

- (1) 休日・夜間において、設備機器の調整・点検・修理のため各室等へ立入る場合は、事前に施設者又は室の管理者へ連絡し許可を得ること。
- (2) 鍵の取扱いには特別の注意をはらい、授受簿に記入して授受すること。

9. 服務規律

受託者は、委託業務を行う従事者に次の事項を遵守させなければならない。

- (1) 受託者の定める被服を着用し、胸部に社名、氏名入りの名札を付ける。
- (2) 従事者は、言動等に注意し、当法人関係者、利用者・患者及び外来者と摩擦を起こさないようすること。
- (3) 従事者は、業務中に知り得た事項を外部に漏らしてはならない。
- (4) 従事者は、風紀、衛生及び事故を起こさないよう厳重に注意する。
- (5) 従事者は、労働基準法等に定める健康診断を受けること。なお、受託者は、施設者からの依頼があった場合、従事者の健康診断結果表を提出すること。

10. 緊急時の対応

受託者は、地震等の自然災害及び火災等の事故に備え、次のような対策を講じておかなければならない。

- (1) 不測の事態に備えた、従事者配置表を含む緊急時対応マニュアルを作成し、施設者に提出するとともに訓練を行う。
- (2) 設備機器及び検査結果等の図書類及び各種図面等は、施設者の指示のもと監視室に整理・保管し、非常時には持ち出せるようすること。

11. 委託業務計画表・実施表及び日誌、報告書類の提出

- (1) 業務計画表・・・・・・・・翌月の「業務計画表」を毎月27日までに施設者に提出し、承認を得る。
- (2) 業務実施表（月報）・・・・「業務実施表（月報）」は毎月5日までに提出し、承認を得る。
- (3) 業務日誌（日報）・・・・「業務日誌（日報）」は翌営業日に施設者に提出し、承認を得る。
- (4) 各種報告書類・・・・・・・・各種報告書類については、速やかに提出し、承認を得る。

12. 責任者及び従事者名簿の提出

受託者は委託契約締結後、責任者及び従事者名簿に資格免許の写しを添えて速やかに施設者に提出し、承認を得る。

13. 経費負担及び施設等の貸与

(1) 当該事業所における本業務に係る通信費・光熱水費は甲が負担する。

(2) 中伊豆リハビリテーションセンターから当該事業所への乙の往復には、乙にて車両を準備する。

14. 保険関係

業者遂行上必要となる保険は次のとおりであり、その保険料の負担は次の通りとする。

《 保険種類 》	《保険料の負担者等》
a. 労働災害保険	乙の負担
b. 車両保険(強制・任意)	所有者(甲の加入)
c. 設備機器損害保険(設備対象)	甲の負担(甲の任意加入)
d. 第三者損害保険(利用者等対象)	甲の負担

15. その他

この仕様書及び「運転監視業務要領」、「日常管理業務要領」、に定めのない事項については、委託者と受託者の双方にて協議のうえ決定する。

以 上