

総合衛生設備メンテナンス



(株) K S 環境

総合衛生設備メンテナンスの 意義

- ▶ 建築物（ビル）工場の設備は各法令に基づき定期点検業務を技術者の指示監督のもと保安規定を厳守し安全に作業を行なわなければならない。
- ▶ 設備の劣化状況を把握し、機器・機能の回復及び延命を図る。
- ▶ 食品工場という性格上、「0-157」や各病原体による食中毒問題、またそれに付随するPL法やHACCP対策など衛生管理の必要性を強く感じ、衛生管理の面からもメンテナンス（清掃）が重要
- ▶ 生産性・労働環境面・衛生管理からも各設備の機能維持の持続

衛生設備メンテナンスの目的

1. 法の厳守

- ①受変電設備
- ②給排水設備
- ③消防設備

2. 衛生面の維持

- ①空調・冷凍冷蔵設備
- ②工場内各所（ホコリ・ゴミ・各病原体）が溜まりやすい場所の清掃及び改善

3. 機能回復

4. 生産性向上・機能向上

5. 資産価値の向上

資格や登録業者を取得する

- ▶ 一般建設業 神奈川県知事 許可（般一27）第81004号
- ▶ 管工事業 神奈川県知事 許可（般一27）第81004号
- ▶ 電気工事業 協力業者電検3種以上
- ▶ 産業廃棄物収集運搬 現在申請中
- ▶ 貯水槽清掃業 川崎市24貯第5号
- ▶ 排水管清掃業 厚生労働省認定排水管清掃作業監督者
- ▶ 空気環境測定 厚生労働省認定作業実施者
- ▶ ダクト清掃業 厚生労働省認定作業従事者
- ▶ 害虫駆除業 厚生労働省認定作業従事者
- ▶ ビルクリーニング業 厚生労働省認定作業従事者

機械メーカーとの関係力強化

- ▶ 厨房機械メーカーと取引し新規顧客に販売する。
- ▶ 厨房機械メーカーサービス部門を請ける。

現在の取引先

星崎湘南・ラショナル・パイオニア風力機・ピオニー・ソックダクト
ダイキン工業・日立製作所・三菱電機・サムソン・マルゼン
カジワラキッチンサプライ・クリーンテックなど

ラショナルのサービスは3日間講習で修理出来る。

衛生設備メンテナンスと管理会社の役割

- ▶ 管理会社に求められる模修繕対応能力
 1. 長期的維持保全計画の基本となる長期修繕計画案の作成。
 2. 長期修繕計画案に基づく資産計画案の立案。
 3. 建物等の劣化状況を把握し、長期修繕計画及び資産計画を補正するための調査・診断の実施。
 4. 大規模修繕工事の実施に関する法律的な手続に関する助言。

衛生メンテナンス作業班設置

- ▶ 給排気フィルター清掃・点検
- ▶ 空調機フィルター清掃・点検
- ▶ 害虫駆除調査・消毒・清掃・防鼠工事など
- ▶ 店舗及び工場の床及び空間清掃
- ▶ グリスフィルター交換清掃及び点検
- ▶ 生産機械のメンテナンス清掃
- ▶ 各メンテナンス作業のマニュアル作成により誰でも作業に従事出来るように教育する

修繕計画のタイプ

▶ 長期修繕計画

長期的な展望にたち、建物全体の修繕時期と費用を表示し、必要とされる修繕積立金算定の根拠とするものであり、**20年前後**程度の将来を考慮する。

▶ 中期修繕計画

建物の経年劣化による状況を点検し、大規模修繕計画を踏まえたより詳細な計画を定めたものであり、**5年程度**の将来を考慮する。

▶ 短期修繕計画

修繕実施計画ともいわれ、修繕が実施される**2年程度**前に策定するものであり、見積等により具体的に費用を算定し、資金計画の見直しを行う。

長期修繕計画表



Microsoft Excel ワークシート

2016/9/14

修繕資金計画

1. 計画表に基づき修繕資金の計画を管理費等とは別に資金計画を作成する。
2. 修繕箇所の優先順位を明確にし、それに合わせた資金調達を考える。
3. 新しいシステムの導入及び、新機種を導入などによるコスト削減も試みる。
4. 運転方法等、又は、メンテナンスによる設備の延命方法や、ランニングコスト削減を図り、資金調達に努める。

必要なリソース

- ▶ 必要となる技術
- ▶ 必要となる人材
- ▶ 必要となるリソース
 - ▶ 財務、流通、広告など
- ▶ 社外調達
 - ▶ 社外から調達する製品/サービス/技術

リスクと利益

- ▶ リスク
 - ▶ 予想されるリスクをまとめる
- ▶ リスクの発生
 - ▶ どのようにしてリスクが発生するかまとめる
- ▶ 利益
 - ▶ 成功した場合の利益
(特に資金繰りが必要な場合)

主な問題点と決定事項

- ▶ 短期
 - ▶ すぐに決定すべき事項を明確にする
- ▶ 長期
 - ▶ 長期的に解決すべき事項を明確にする
 - ▶ 決定延期の順序を述べる
- ▶ 資金繰りが必要な場合は、具体的に述べる