

## 庁舎総合管理業務特記仕様書

### 第1 業務概要

1 業務名： 令和8、9、10年度広島県庁舎東館機械・電気設備保全業務

2 履行場所： 広島市中区基町9-42 広島県庁舎東館

3 履行期間： 令和 8年 4月 1日から令和 11年 3月 31日まで

### 4 業務仕様

- (1) 本特記仕様書に記載されていない事項は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修 建築保全業務共通仕様書(令和5年版)（以下「共通仕様書」という。）、現場説明書及び質問回答書による。
- (2) 業務仕様書（質問回答書、現場説明書、特記仕様書、共通仕様書）に定めがない事項は、施設管理担当者と協議する。
- (3) 本特記仕様書の表記
- ア ・印と○印の双方が付いた項目は、○印を適用する。
- イ ・印と※印の双方が付いた項目は、※印を適用する。
- ウ ※印と○の双方が付いた項目は、○印を適用する。
- エ ☐と○印の双方が付いた項目は、☐と○印の双方を適用する。
- オ ・印の項目は、適用しない。
- また、各項目に付記した【 】は、共通仕様書における該当項目等を示す。
- 例：【I 1. 2. 3】第1編1. 2. 3に該当する項目。
- (4) 発注者の都合、関係する設備等の点検及び事故等により、施設管理担当者が必要と認めた場合は、施設管理担当者が指定する場所へ人員を配置すること。
- (5) 受注者は業務に支障をきたさないよう、点検・保守の記録、修理の記録、故障及び不具合等の業務に関する事項について、前任の受注者から十分に引き継ぎを受けること。また、受注者の変更がある場合は、後任の受注者が業務に支障をきたさないよう、前段の業務に関する事項について後任の受注者へ十分に引き継ぎをすること。
- (6) 本仕様書は機械設備・電気設備の保全業務の概要を示すもので、明記していない業務でも他との関連性から判断して、発注者が必要と認めた業務はその指示により実施するものとする。
- (7) この仕様書に定めのない事項について実施する必要がある場合及びこの仕様書の内容に疑義が生じた場合には、事前に施設管理担当者と協議すること。

### 5 対象業務

本業務の対象業務および範囲等は以下の通りとする。

#### (1) 定期点検等及び保守業務 【II 1. 1. 2 ~ 8. 4. 2】

- ・建築 ..... : 対象部位及び数量は別図 ..... 及び別紙 ..... による。
- 電気設備 ..... : 対象部位及び数量は別紙3【東館電気設備概要】による。
- 機械設備 ..... : 対象部位及び数量は別紙1・別図1【東館機械設備概要】による。
- 監視制御設備 ..... : 対象部位及び数量は別紙1・別図1【東館機械設備概要】「○自動制御装置」と別紙3【東館電気設備概要】による。
- 防災設備 ..... : 対象部位及び数量は別紙1・別図1【東館機械設備概要】「○消防用設備類」と別紙3【東館電気設備概要】による。
- ・搬送設備 ..... : 位置及び数量は別紙 ..... 及び別図 ..... による。
- 工作物・外構等 ..... : 数量は別紙1・別図1【東館機械設備概要】「○外構」による。

#### (2) 12条点検業務 【II 1. 2. 2 ~ V3. 2. 1】

- ・建築物の敷地及び構造 ..... : 対象部位一覧は別紙 ..... 及び別図 ..... による。

- ・建築物の昇降機 : 対象設備一覧は別紙 及び別図 による。
- ◎換気設備 : 対象設備は東館の換気設備全て。
- ◎排煙設備 : 対象設備は東館の排煙設備全て。
- ◎非常用の照明装置 : 対象設備は東館の非常用の照明装置全て。
- ◎給水設備及び排水設備 : 対象設備は東館の給水設備及び排水設備全て。
- ◎防火設備 : 対象設備は東館の防火設備全て。

**(3) 運転・監視及び日常点検・保守業務【III.1.1～6.1.1】**

- ・建築 : 対象部位は別紙 及び別図 による。
- ◎電気設備 : 対象部位は別紙3【東館電気設備概要】による。
- ◎機械設備 : 対象部位は別紙1・別図1【東館機械設備概要】による。
- ◎監視制御設備 : 対象部位は別紙1・別図1【東館機械設備概要】、「○自動制御装置」と別紙3【東館電気設備概要】による。
- ◎搬送設備 : 対象設備一覧は別紙3【東館電気設備概要】による。

**(4) 執務環境等測定等業務【V1.1.1～5.3.3】**

- ◎空気環境測定 : 位置及び数量は別紙2【機械設備特記事項】による。
- ・照度測定 : 位置及び数量は別紙 及び別図 による。
- ・吹付けアスベスト等の点検 : 位置及び処理状況は別紙 及び別図 による。
- ・ねずみ等の調査 : 位置及び数量は別紙 及び別図 による。
- ・ねずみ等の防除 : 位置及び数量は別紙 及び別図 による。

**(5) その他の業務**

- ア 発注者が別に契約する業務又は工事等の立会業務
- イ 危険物取扱責任者の選任に係る業務
- ウ 災害時又は故障時の緊急対応業務
- エ 「エネルギーの使用の合理化に関する法律」により制定したエネルギー管理標準による、運転管理及び保守点検業務
- オ 管理上必要な図面・資料等の作成・修正
- カ 監督官庁の検査及び本保全業務以外の業務・修繕工事のための機器操作、立会及び報告
- キ 業務で使用する薬品類の管理、記録作成、台帳作成、保管責任者の専任

## 第2 一般共通事項

### 1 一般事項

**(1) 受注者の負担の範囲【I 1.1.3】**

- ア 業務の実施に必要な施設の光熱水等の費用負担  
※なし ・有り (・電気 ・ガス ・水道 ・ )
- イ 安全用具（絶縁手袋、フック棒、検電器など）は受注者で用意し、その費用は受注者の負担とする。なお受注者の用意によらず、発注者からの貸与品を使用する場合は、貸与品について、労働安全衛生規則第3.5.1条、第3.5.2条による定期検査及び使用前点検を行う等、受注者により適正に管理するものとし、貸与品の管理に係る費用は受注者の負担とする。
- ウ 保守に必要な消耗部品、材料、油脂等は、受注者で用意し、その費用は受注者の負担とする。
- エ ただし、次の支給材料を除く。また、支給材料は、常に整理整頓して保管すること。
  - (ア) ランプ、ヒューズ類
  - (イ) パッキン、Oリング類
  - (ウ) フィルター類
  - (エ) Vベルト
  - (オ) 乾電池類
  - (カ) 原動機用の潤滑油及び燃料
  - (キ) 冷温水・冷却水の防錆材等、水質維持用薬剤類
  - (ク) バルブ類
  - (ケ) その他発注者が必要と認めたもの

**(2) 報告書の書式等【I 1.1.5】**

業務報告書の書式等は以下により必要に応じ写真等も添付する。

○「建築保全業務報告書作成の手引き」

○令和5年版「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン」の点検様式1-1～4-4

○その他 施設管理担当者の承諾するもの

(3) **守秘義務**

本業務の実施過程で知り得た秘密を他に漏洩してはならない。また、その職を退いた後も同様とする。

(4) **著作権その他**

著作権、特許権その他第三者の権利の対象となっている点検方法等の使用に関しては、その費用負担及び使用交渉の一切を受注者にて行う。

(5) **業務の再委託**

受注者は、業務の一部を第三者に委託する場合、事前に再委託の相手方（以下「再委託者」という。）の名称、所在地、再委託部分の業務内容、再委託の理由及び再委託部分の予定金額について記載した書面（以下「再委託申請書」という。）を提出し、発注者の承諾を受けなければならない。また、必要に応じて再委託申請書には、再委託者の担当者の資格を確認できる資格者証等の写しを添付すること。

## 2 業務関係図書

(1) **業務計画書等**

次の書類を作成し、定められた期日までに施設管理担当者の承諾を得ること。

※なお、内容に変更が生じた場合、その都度提出すること。

○業務計画書【I 1.2.1】

ア 実施体制

イ 年間計画（毎年度）

ウ 月間計画（毎月）

エ 業務責任者氏名及び資格等

オ 法定資格者氏名及び資格等

カ 業務担当者名及び資格等

キ 災害及び緊急時の体制

ク 安全衛生計画

※ 安全衛生計画は必要に応じて下記について記載すること。

緊急時の連絡体制フロー図

受注者の体制フロー図

安全対策（転落・怪我等の災害予防及び停電事故や故障等の予防について）

K Y活動・新規入場者教育の実施等

ケ 再委託業務名及び会社名称等

コ 請負賠償責任保険証書の写し

※作業計画書【I 1.2.2】

業務責任者は、重要機器類の点検整備等について、業務計画書に基づき作業別に実施日時、作業内容、作業手順、作業範囲、作業責任者名、作業員名簿、安全管理、資格証明書類の写し等のうち必要事項を具体的にまとめた作業計画書を作成し、事前に施設管理担当者の承諾を受けること。

特に、執務室等にある設備の点検や停電・断水を伴う作業等、関係機関への調整が必要な場合、上記作業計画書へ作業内容及び作業を行うに際し発生する影響内容とその範囲を具体的に記載し、点検実施15日前までに提出すること。

(2) **貸与資料【I 1.2.3】**

業務の実施に必要な関係資料を貸与する。なお、業務終了後速やかに返却すること。

(3) **業務の記録【I 1.2.4】**

次の書類を整備し、常時閲覧が可能なように保管すること。また、施設管理担当者より請求された場合は、提出または提示すること。

（※施設管理担当者との打合せ記録簿 ○メンテナンス用台帳類 ○計画、報告書類

○作業日誌類 ○事故、修繕、更新記録簿等 ○点検記録簿 ○運転記録簿

## 3 業務現場管理

## (1) 業務責任者【I 1.3.2】

本業務の実施に先立ち、次の実務経験を有する者を業務責任者として選任し、氏名、生年月日、経歴、業務に関する資格者証(写)及び受注者との雇用関係を証明する書類について書面をもって施設管理担当者に通知する。(業務責任者は業務担当者を兼任できる。)

業務責任者の途中交代は、原則認められない。ただし、やむを得ない事情により交代の必要が生じた場合は、約1ヶ月前までに書面により提出し、施設管理担当者の承諾を得て1ヶ月間は業務の引継ぎを行うこと。また、急病等による場合は、速やかに書面により提出し、承諾を得ること。

- ・定期点検及び保守業務の実務経験 年以上
- ④運転監視業務の実務経験10年以上 保全技師補相当
- ・執務環境測定業務の実務経験 年以上
- ・ねずみ等の調査及び防除業務の実務経験 年以上

## (2) 業務条件【I 1.3.3】

## ア 業務を行う日及び時間

開庁日:月曜日～金曜日(祝祭日、年末年始を除く)

8時15分～17時30分

※ただし下記の業務は閉庁日または時間外に実施すること。

水槽清掃・停電作業、断水作業等の開庁日に実施した場合、府舎運営に支障をきたす業務及び立会。

その他、施設管理担当者が必要と判断した場合。

## イ 冷暖房の運転期間及び運転時間

冷 房 5月末～10月中旬

8時20分～17時15分の間

※ただし、冷房期間中の7月中旬～9月末のうち施設管理担当者が指定した期間の運転時間は下記の時間に実施すること。

8時20分～19時15分の間

暖 房 11月中旬～3月末

8時20分～17時15分の間

冷暖房の運転期間は、冷温水発生機予熱運転等の空調運転準備作業のため、業務開始時間より1時間程度の早出勤を要する。上記の他、施設管理担当者が必要と判断した場合は臨時で空調運転を行うこと。

## ウ 業務体制について

保守点検従事者以外に、中央監視盤室へ運転監視業務従事者を1名以上常駐させること。保守点検、定期点検、小修繕時も同様とする。やむを得ず中央監視室を空ける場合は、府内作業中の担当者が業務用携帯電話を所持する等、常時連絡が取れる体制とすること。

## エ 時間外業務について

時間外業務の対応及び必要な増員等の負担は、本契約に含むものとする。

## (ア) 保守点検・定期点検等以外の時間外業務

## a 緊急時対応等について

上記ア・イの業務日及び時間以外においては、事故等連絡があり次第ただちに登庁し対処すること。また、緊急時対応等において適切な判断ができる技術力を有する者(「建築保全業務積算要領」保全技師補程度以上)の指示により、対応できる体制を構築すること。

## b 保守点検・定期点検等以外の時間外業務の例

## ○開庁日

業務時間外の故障・事故等の対応(発生時)

業務時間外の臨時に<sup>行</sup>う冷暖房空調運転及びそれに伴う準備作業(随時)

## ○閉庁日

汚水雑排水槽・湧水槽・屋外排水溝等清掃の準備、立会及び後片付け等  
(3回/年)

本保全業務以外の業務・修繕工事等のための機器の操作、立会(随時)

閉庁日の行事等に伴う臨時空調運転(随時)

- 災害対策本部設置等に伴う空調運転（災害発生時）
  - 国政選挙・職員採用試験等の実施に伴う空調運転（随時）
  - 平和祈念式典等の実施による県警の警戒本部設置に伴う空調運転
  - 故障・事故等の対応（発生時）
- ※なお、過去2年間における保守点検・定期点検等以外の時間外業務の実績は、約260時間／年である。

- (イ) 空調設備運転監視業務における早出出勤に伴う時間外業務
- (3) **電気工作物の保安業務 【I 1.3.4】**  
電気事業法の保安規程の適用 有り（「保安規程」は別紙3【東館電気設備概要】による。）・なし
- (4) **環境衛生管理体制 【I 1.3.5】**  
建築物衛生法による建築物環境衛生管理技術者の適用 有り・なし

#### 4 業務の実施

##### (1) **業務担当者 【I 1.1.2】 【I 1.4.1】**

本業務の実施に先立ち、次の実務経験等を有する業務担当者を選任し、氏名、生年月日、経歴、業務に関する資格者証(写)及び受注者との雇用関係を証明する書類について書面をもって施設管理担当者に通知する。

なお、業務担当者に変更があった場合も同様とする。

- ア 作業等の内容に応じ、必要な知識及び技能を有するものとする。
- イ 業務計画書に記載された業務担当者のうち、半数以上は次に示す(ア)又は(イ)の資格及び(ウ)の実務経験を有する者であること。
  - (ア) ボイラー技士2級、ボイラー技士1級、ボイラー技士特級、高圧ガス製造保安責任者第3種冷凍機械、高圧ガス製造保安責任者第2種冷凍機械、高圧ガス製造保安責任者第1種冷凍機械、建築物環境衛生管理技術者、2級ビル設備管理技能士、1級ビル設備管理技能士のいずれか1つ以上の資格を有する者又は同等以上と認められる者。
  - (イ) 電気主任技術者、電気工事士のいずれか1つ以上の資格を有する者又は同等以上と認められる者。
  - (ウ) 電気設備又は機械設備に係る技術的業務の実務経験を5年以上有する者。
  - ウ 電気工事士の資格を有する者を配置すること。
  - エ 法令等により作業等を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有するものが該当作業を行うこと。また、法令等に定めのあるものは適正な人員を配置すること。
  - オ 業務担当者の交代が必要な場合は、事前に書面により提出し、施設管理担当者の承諾を得ること。ただし、急病等による場合は、速やかに書面により提出し、承諾を得ること。
  - カ 業務関係者は、業務及び作業に適した服装並びに履物で業務を実施する。
  - キ 業務関係者は、名札又は腕章をつけて業務を行う。

##### (2) **別契約の業務等 【I 1.4.4】**

有り（項目6(15ページ)、別紙2【機械設備特記事項】及び別紙4【電気設備特記事項】による。）・なし

##### (3) **行事への立合い 【I 1.4.5】**

・有り（ ） なし

##### (4) **業務の報告 【I 1.4.7】**

報告書等による報告期限は下記の通り。ただし、緊急性のあるものは適宜報告する。

- ア 保全業務日誌（毎日朝9:00までに提出し、前日の報告をすること。又、原則対面とするが発注者の指示によりWEBでの報告が行えるよう受注者の負担で環境を整えること。）
  - (ア) 日常点検・保守・修繕報告
  - (イ) 運転、計測記録
  - (ウ) 事故、修繕報告
  - (エ) 特記事項
- イ 月間保全業務報告書（翌月最初の開庁日） 3部提出
- ウ 月間修繕作業記録（翌月最初の開庁日） 3部提出
- エ 不具合・故障報告書（発生の都度）
- オ 打合せ記録簿（発生の都度）

- カ 定期点検実施報告書（各定期点検の作業終了後、写真とともに速やかに）
- キ 月間業務体制計画表（業務実施月の前月 25 日まで）  
運転・監視及び日常点検・保守作業等。変更があった場合には都度提出のこと。
- ク 月間保全業務計画表（業務実施月の前月 25 日まで）  
日常点検（周期 1 週間以上）、定期点検の月間計画日程
- ケ 消防法及び建築基準法に関する点検及び試験記録（実施日翌月の末日まで）  
消防用設備等点検結果報告書は 4 部提出する。
- コ 業務責任者は次の場合、施設管理担当者に報告又は連絡するものとする。
  - (ア) 業務関係者（業務責任者、業務担当者）に事故があったとき
  - (イ) 業務の実施が著しく困難となる事情が発生したとき
  - (ウ) 機器及び装置に異常が生じたとき
  - (エ) 施設管理上、危険な状況が生じたとき又は生ずるおそれがあるとき
  - (オ) 設備、機器の事故及び故障、地震その他の災害に対して取った緊急対策経過状況及び特別点検

#### (5) 定期点検時及び改修工事の立会い

- ア 業務関係者は、発注者が必要と認めた場合、別契約の定期点検に立ち会うこと。
- イ 業務関係者は、発注者が必要と認めた場合、電気設備・機械設備改修工事に立ち会うこと。

#### (6) 環境への配慮 【 I 1. 4. 8】

◎国等による環境物品等の推進等に関する法律（グリーン購入法）の適用：

国等による環境物品等の推進等に関する法律の趣旨を踏まえて策定した「広島県グリーン購入方針」における「21 役務」に該当する品目を調達する場合は、同方針に規定する「判断基準」を満たすものとする。

HP アドレス <https://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/eco/b-b5-green-index-h23.html>

#### (7) 定期点検等作業責任者

定期点検等による作業責任者（定期点検等の作業を指揮監督する者）は、下記の条件と同等以上の能力があると発注者が認めるものとする。法令等により作業等を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有するものが該当作業を行うこと。また、法令等に定めのあるものは適正な人員を配置すること。

- ア パッケージ形空気調和設備定期点検及び保守  
パッケージ形空気調和設備定期点検及び保守作業の実務経験を 10 年程度有する者。
- イ 自動制御機器定期点検及び保守  
自動制御機器定期点検及び保守の実務経験を 5 年程度有する者。
- ウ 冷温水発生機設備定期点検及び保守  
冷温水発生機設備定期点検及び保守作業の実務経験を 10 年程度有する者。
- エ 消防用設備定期点検及び保守  
消防用設備定期点検及び保守作業の実務経験を 5 年程度有する者。  
(誘導灯の場合、「消防用設備定期点検実務経験を 5 年程度有する者」は除外する)
- オ 自家用発電設備定期点検及び保守  
電気事業法令による定期点検については自家用発電設備専門技術者の資格を有する者。
- カ 中央監視設備定期点検及び保守  
自動制御機器定期点検及び保守の実務経験を 5 年程度有する者。

### 5 業務に伴う廃棄物の処理等

#### (1) 廃棄物等の処理 【 I 1. 5. 1】

- ア 発生材の保管場所 ..... •別図 ..... による。・現場説明書による。◎別途指示による。

### 6 建物内施設等の利用

#### (1) 居室等の利用 【 I 2. 1. 1】

- 別図 ..... による。・現場説明書による。◎東館地下 2 階中央監視盤室他

#### (2) 駐車場の利用 【 I 2. 1. 3】

- 別図 ..... による。・現場説明書による。◎適用無

## 7 作業用仮設物及び持込資機材等

### (1) 作業用足場等【I 2.2.1】

- ・別図による。・現場説明書による。◎必要な場合、別途協議とする。

## 第3 特記事項

### 1 定期点検等及び保守業務

#### (1) 一般事項

##### ア 保守の範囲【II 1.1.3】

- ◎その他の保守の範囲(別紙2【機械設備特記事項】及び別紙4【電気設備特記事項】)

##### イ 支給材料【II 1.1.6】

- ・記載以外の支給材料( )

##### ウ 点検の省略【II 1.1.8】

点検・保守が困難な部分等の対応については、事前に施設管理担当者と協議する。

##### エ 点検に使用する足場等(作業床高さ2m以上)【II 1.1.9】

- ・移動式組立て足場・タワーリフト・( )

##### オ 本編各章に定めがない法定点検の実施【II 1.2.1】

- (※なし・あり(法令名: ))

##### カ 12条点検の実施【II 1.2.2】

- (※以下の点検項目により実施する(※点検項目A・点検項目B)・実施しない)

#### (2) 建築 :該当なし

#### (3) 電気設備 :本業務の作業項目及び作業内容は以下による。

項目	特記事項
電灯・動力設備	<p>◎照明器具【II 3.2.1】 なお、部品点検の抜き取り数は(・台◎なし)</p> <p>◎分電盤、開閉器箱、照明制御盤【II 3.2.2】 ・耐熱形分電盤【II 3.2.3】(※周期6M(2回)・※周期1Y)</p> <p>◎制御盤【II 3.2.4】 ・電気自動車用充電装置【II 3.2.5】</p>
受変電設備	<p>◎幹線【II 3.2.6】 ◎配電盤等(内部機器を除く)【II 3.3.1】 ◎変圧器【II 3.3.2】 なお、(※周期1Y・周期3Y・周期6Y)の作業内容を実施する。 ◎交流遮断器【II 3.3.3】 なお、(※周期1Y・周期3Y・周期6Y)の作業内容を実施する。 ◎断路器【II 3.3.4】 ◎計器用変圧器、変流器【II 3.3.5】 ◎避雷器【II 3.3.6】 なお、(※周期1Y・周期3Y・周期6Y)の作業内容を実施する。 ◎高圧負荷開閉器【II 3.3.7】 なお、(※周期1Y・周期3Y・周期6Y)の作業内容を実施する。 ◎高圧カットアット【II 3.3.8】 ◎高圧電磁接触器【II 3.3.9】 なお、(※周期1Y・周期3Y・周期6Y)の作業内容を実施する。 ◎力率改善装置【II 3.3.10】 ◎指示計器・保護繼電器【II 3.3.11】 ◎低圧開閉器類【II 3.3.12】 ・特別高圧ガス絶縁スイッチギア【II 3.3.13】 なお、(※周期1Y・周期6Y)の作業内容を実施する。 ・その他の特別高圧関連機器【II 3.3.14】 ・非常用予備電源(自家発電設備)との切替試験【II 3.3.15】 ◎自家発電装置【II 3.4.1】 なお、(※周期6M(2回)・※周期1Y・周期6Y)の作業内容を実施する。</p>
自家発電設備	

	<p>実負荷運転及び調速機の点検 (・実施する ※実施しない)      予防的な保全策 (※実施する ・実施しない)      交換部品 (※実施する (詳細は別紙による。) ・実施しない)      地下貯蔵タンクの点検 (実施する (詳細は別紙による。) ・実施しない。)</p> <p>②整流装置【II 3.5.2】      なお、(※周期6M(2回) ※周期1Y)の作業内容を実施する。</p> <p>②蓄電池【II 3.5.3】      なお、(※周期6M(2回) ※周期1Y)の作業内容を実施する。</p> <p>・交流無停電電源装置(UPS) (簡易形を除く)【II 3.6.2】      ・交流無停電電源装置(UPS) (簡易形)【II 3.6.3】      ・太陽光発電装置【II 3.7.1】      ・風力発電装置【II 3.8.1】      ・構内情報通信網装置【II 3.9.1】      ・構内交換装置【II 3.9.2】内線回線数 (回線)      なお、(※周期6M(2回) ※周期1Y)の作業内容を実施する。      停電対応 (・実施する ・実施しない)、回数 回</p> <p>②拡声装置【II 3.9.3】      ②誘導支援装置【II 3.9.4】      ・映像・音響装置【II 3.9.5】      ・情報表示装置(マルチ画面装置及び出退表示装置)【II 3.9.6(A)】      ②情報表示装置(時刻表示装置)【II 3.9.6(B)】      ②テレビ共同受信装置【II 3.9.7】      ・テレビ電波障害防除装置【II 3.9.8】      ・監視カメラ装置【II 3.9.9】      ・駐車場管制装置【II 3.9.10】      ・防犯・入退室管理装置【II 3.9.11】      ②外灯【II 3.10.1】      ②航空障害灯【II 3.11.1】      ②雷保護【II 3.12.1】      ②構内配電線路・構内通信線路【II 3.13.1】</p>
直流電源設備	
交流無停電電源設備	
太陽光発電設備	
風力発電設備	
通信・情報設備	
外灯	
航空障害灯	
雷保護設備	
構内配電線路	

#### (4) 機械設備

: 本業務の作業項目、作業内容及び清掃・消毒は以下による。

項目	特記事項
温熱源機器	<p>・鋳鉄製ボイラ等【II 4.2.1】      性能検査 (・実施する (申請料 (・負担する・負担しない) ・実施しない))      ・鋼製ボイラ等【II 4.2.2】      性能検査 (・実施する (申請料 (・負担する・負担しない) ・実施しない))      ボイラ用水の水質管理 (・実施する ・実施しない)      ・真空式温水発生機・無圧式温水発生機【II 4.2.3】      ・温風暖房機【II 4.2.4】      シーズンオン点検 (・実施する ・実施しない)      ②チリングユニット【II 4.3.1】      保安検査 (・実施する (申請料 (・負担する・負担しない) ・実施しない))      フロン排出抑制法による定期点検 (・実施する ・実施しない)      ②空気熱源ヒートポンプユニット【II 4.3.2】      保安検査 (・実施する (申請料 (・負担する・負担しない) ②実施しない))      フロン排出抑制法による定期点検 (②実施する ・実施しない)      ②遠心冷凍機【II 4.3.3】      保安検査 (・実施する (申請料 (・負担する・負担しない) ・実施しない))      フロン排出抑制法による定期点検 (・実施する ・実施しない)      伝熱管のブラシ洗浄 (・実施する ・実施しない)</p>
冷熱源機器	

空気調和等関連機器	機器用水の水質管理 (・実施する · 実施しない)
	・吸収式冷凍機【II 4.3.4】
	性能検査 (・実施する (申請料 (・負担する · 負担しない) · 実施しない))
	伝熱管のブラン洗浄 (・実施する · 実施しない)
	機器用水の水質管理 (・実施する · 実施しない)
	◎吸収冷温水機 (冷凍能力が単体で186kW以上) 【II 表4.3.5(A)】
	伝熱管のブラン洗浄 (◎実施する · 実施しない)
	機器用水の水質管理 (◎実施する · 実施しない)
	・吸収冷温水機 (冷凍能力が単体で186kW未満) 及び吸収冷温水機ユニット【II 表4.3.5.(B)】
	なお、シーズンオフ点検 (・実施する · 実施しない)
給排水衛生機器	◎パッケージ形空気調和機【II 4.3.6】
	フロン排出抑制法による定期点検 (◎実施する · 実施しない)
	加湿器の点検 (◎実施する · 実施しない)
	補助加熱器 (暖房用電気ヒーター等) の点検 (◎実施する · 実施しない)
	・ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機【II 4.3.7】
	フロン排出抑制法による定期点検 (・実施する · 実施しない)
	加湿器の点検 (・実施する · 実施しない)
	原動機の精密点検 (・実施する · 実施しない)
	温水取出機能の点検 (・実施する · 実施しない)
	電源自立型消費電力自給装置の点検 (・実施する · 実施しない)
給排水衛生機器	蓄電池を備える機器の点検 (・実施する · 実施しない)
	・氷蓄熱ユニット【II 4.3.8】
	保安検査 (・実施する (申請料 (・負担する · 負担しない) · 実施しない))
	性能検査 (・実施する (申請料 (・負担する · 負担しない) · 実施しない))
	フロン排出抑制法による定期点検 (・実施する · 実施しない)
	◎冷却塔【II 4.3.9】
	冷却水及び補給水の水質管理 (◎実施する · 実施しない)
	本体及び冷却水配管の消毒等 (・実施する · 実施しない ◎薬剤投入等)
	・地下オイルタンク (定期点検) 【II 表4.4.1(A)】 周期 (※1Y · )
	・屋内オイルタンク (定期点検) 【II 表4.4.1(B)】 周期 (※1Y · )
給排水衛生機器	・オイルサービスタンク (定期点検) 【II 表4.4.1(C)】 周期 (※1Y · )
	◎熱交換器・ヘッダー・密閉型隔膜式膨張タンク【II 4.4.2】
	性能検査 (・実施する (申請料 (・負担する · 負担しない) ◎実施しない))
	・還水タンク◎開放形膨張タンク【II 4.4.3】
	◎ユニット形空気調和機・コンパクト形空気調和機【II 4.4.4】
	◎ファンコイルユニット・ファンコンベクター【II 4.4.5】
	◎空気清浄装置【II 4.4.6】 周期 (※ I · II)
	ろ材交換 (・実施する ◎実施しない)
	◎ポンプ【II 4.4.7】 周期 (※ I · II)
	◎送風機【II 4.4.8】 周期 (※ I · II)
給排水衛生機器	◎天井扇・有圧換気扇【II 4.4.9】
	◎回転形・静止形全熱交換器【II 表4.4.10(A)】 周期 (※ I · II)
	◎天井隠ぺい形全熱交換ユニット【II 表4.4.10(B)】 周期 (※ I · II)
	・床置形全熱交換ユニット【II 表4.4.10(C)】 周期 (※ I · II)
	◎受水タンク◎高置タンク【II 4.5.1】
	◎受水タンク◎高置タンクの清掃【II 4.5.2】 周期 (※1Y · )
	・貯湯タンク【II 4.5.3】
	・貯湯タンクの清掃【II 4.5.4】
	◎汚水槽◎雑排水槽【II 4.5.5】
	(清掃の準備、立会作業等は本業務に含む。)
給排水衛生機器	(・汚水槽・雑排水槽) の清掃【II 4.5.6】
	◎陸上ポンプ【II 4.5.7(A)】 周期 (※ I · II)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○深井戸ポンプ【II 4.5.7(B)】周期 (※ I ・ II)</li> <li>○排水ポンプ【II 4.5.7(C)】周期 (※ I ・ II)           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ガス湯沸器 (・ガス湯沸器・潜熱回収型給湯器) 【II 4.5.8】</li> <li>周期 (※ I ・ II)</li> </ul> </li> <li>○電気温水器【II 4.5.9】周期 (※ I ・ II)</li> <li>・循環ろ過装置【II 4.5.10】周期 (・)</li> <li>○衛生器具【II 4.5.11】周期 (※ I ・ II)</li> <li>○ダクト【II 4.6.1】周期 (※ I ・ II)</li> <li>○配管類【II 4.6.2】</li> <li>○空調機器用水【II 4.7.1】           <ul style="list-style-type: none"> <li>なお、b. シーズンオン作業 (※①・② ○③ ○④ ○⑤) を実施する。</li> <li>レジオネラ症防止作業 (○実施する ・実施しない)</li> </ul> </li> <li>・ボイラー用水の水質管理【II 4.7.2】</li> <li>○飲料水の水質管理【II 4.7.3】           <ul style="list-style-type: none"> <li>・雑用水の水質管理【II 4.7.4】</li> <li>・点検・保守【II 4.8.2】</li> <li>・清掃【II 4.8.3】</li> <li>・定期検査【II 4.8.4】</li> </ul> </li> <li>・井戸【II 4.9.1】</li> <li>・雨水利用設備【II 4.10.1】           <ul style="list-style-type: none"> <li>水槽等の清掃 (・実施する ・実施しない)</li> <li>ろ材の点検 (・実施する ・実施しない)</li> <li>制御盤の点検 (・実施する ・実施しない)</li> </ul> </li> </ul>
ダクト及び配管	
水質管理	
浄化槽	
井 戸 雨水利用設備	

### (5) 監視制御設備

: 本業務の作業項目及び作業内容は以下による。

項目	特記事項
中央監視制御装置	<ul style="list-style-type: none"> <li>○中央監視制御装置【II 5.2.1】           <ul style="list-style-type: none"> <li>なお、(※周期6M(2回) ※周期1Y) の作業内容を実施する。</li> </ul> </li> <li>○自動制御装置(○電気式又は電子式 ○デジタル式)【II表5.3.1(A)(B)】</li> </ul>

### (6) 防災設備

: 本業務の作業項目及び作業内容は以下による。

項目	特記事項
消防法関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防用設備等【II表6.2.2】           <ul style="list-style-type: none"> <li>○消火設備 (・消火器具 ○屋内消火栓設備 ○スプリンクラー設備</li> <li>○不活性ガス消火設備備 ○泡消火設備</li> <li>○ハロゲン化物消火設備 )</li> </ul> </li> <li>○警報設備 (・自動火災報知設備 ・ガス漏れ火災警報設備</li> <li>・非常警報設備 ○漏電火災警報器 )</li> <li>○避難設備 (・避難器具 ( ) ○誘導灯及び誘導標識 ・ )</li> <li>・消防用水</li> <li>○消火活動上必要な施設 (○排煙設備 ○連結送水管 ・連結散水設備</li> <li>・非常コンセント設備 ・ )</li> <li>○非常用電源・配線等 (・非常電源専用受電設備 ○蓄電池設備</li> <li>○自家発電設備○配線 ・総合操作盤 ・ )</li> <li>屋内消火栓設備、スプリンクラー設備等の総合点検の電源の種別</li> <li>※常用電源 ・非常電源(自家発電設備)</li> </ul>
建築基準法関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>○非常用照明装置【II 6.3.2】照度測定個所数 ( 個所)</li> <li>○防火戸・防火シャッター【II 6.3.3 (A)】</li> <li>・耐火クロススクリーン【II 6.3.3 (B)】</li> <li>・ドレンチャーブルその他水幕を形成する防火設備【II 6.3.3 (C)】</li> <li>・防火ダンパー (FD・SD) 【II 6.3.4】</li> <li>・排煙設備(自然排煙口(排煙窓)【II表6.3.5(A)】</li> <li>○排煙設備(機械排煙設備)【II表6.3.5(B)】</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排煙設備（特殊な構造の排煙設備）【II表6.3.5(C)】</li> <li>・排煙設備（加圧防排煙設備）【II表6.3.5(D)】</li> <li>⑤予備電源（自家発電装置）【II表6.3.5(E)】</li> <li>・予備電源（直結エンジン）【II表6.3.5(F)】</li> <li>・その他の避難設備等【II 6.3.6】</li> </ul>
--	---

#### (7) 搬送設備

##### ア 共通事項

性能検査等 作業項目で選択した機器等の人事院規則に基づく登録性能検査機関等による性能検査等を実施する場合、申請料及び準備等は本業務に含む。

修理、取替え、交換等【II 7.2.2】

・ II表7.2.2の△印の実施する設備 (・ ・・・)

項目	特記事項
エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ロープ式エレベーター（機械室あり・マイコン制御）【II 7.2.5】【II 7.2.7】           <ul style="list-style-type: none"> <li>① 契約方式（・フルメンテナンス契約・P.O.G契約）</li> <li>② 遠隔点検（・実施する・実施しない）</li> <li>③ 点検周期（・周期A・周期B（遠隔点検適用））</li> <li>④ 運転状況（※通常・高稼働）</li> <li>⑤ 適用法令（・建築基準法・人事院規則・労働安全衛生法） なお、性能検査等（・実施する（申請料（・負担する・負担しない） テストウェイト（・手配する・手配しない）・実施しない）</li> <li>⑥ 非常用エレベーター（・兼ねる・兼ねない）</li> </ul> </li> <li>・ロープ式エレベーター（機械室なし）【II 7.2.6】           <ul style="list-style-type: none"> <li>① 契約方式（・フルメンテナンス契約・P.O.G契約）</li> <li>② 遠隔点検（・実施する・実施しない）</li> <li>③ 点検周期（・周期A・周期B（遠隔点検適用））</li> <li>④ 運転状況（※通常・高稼働）とする。</li> <li>⑤ 適用法令（・建築基準法・人事院規則・労働安全衛生法） なお、性能検査等（・実施する（申請料（・負担する・負担しない） テストウェイト（・手配する・手配しない）・実施しない）</li> <li>⑥ 非常用エレベーター（・兼ねる・兼ねない）</li> </ul> </li> <li>・油圧式エレベーター（開放式）【II 7.2.8】           <ul style="list-style-type: none"> <li>① 契約方式（・フルメンテナンス契約・P.O.G契約）</li> <li>② 遠隔点検（・実施する・実施しない）</li> <li>③ 点検周期（・周期A・周期B（遠隔点検適用））</li> <li>④ 運転状況（※通常・高稼働）とする。</li> <li>⑤ 適用法令（・建築基準法・人事院規則・労働安全衛生法） なお、性能検査等（・実施する（申請料（・負担する・負担しない） テストウェイト（・手配する・手配しない）・実施しない）</li> </ul> </li> <li>・エスカレーター【II 7.3.4】           <ul style="list-style-type: none"> <li>① 契約方式（・フルメンテナンス契約・P.O.G契約）</li> <li>② 適用法令（・建築基準法・人事院規則・労働安全衛生法） なお、性能検査等（・実施する・実施しない）</li> </ul> </li> </ul>
小荷物専用昇降機	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小荷物専用昇降機【II 7.4.4】           <ul style="list-style-type: none"> <li>① 契約方式（・フルメンテナンス契約・P.O.G契約）</li> <li>② 適用法令（・建築基準法・人事院規則・労働安全衛生法） なお、性能検査等（・実施する・実施しない）</li> </ul> </li> </ul>
機械式駐車設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・二段方式機械式駐車装置【II 7.5.1】</li> </ul>

#### (8) 工作物・外構等

：本業務の作業項目及び作業内容は以下による。

項目	特記事項
工作物	・鉄塔【II 8.2.1】

外構	・設備架台・围障【II 8.2.2】
	・煙突【II 8.2.3】
植栽・緑地	・擁壁【II 8.2.4】
	・敷地【II 8.3.1】 周期 (※ I ・ II)
植栽・緑地	・へい【II 8.3.2】 周期 (※ I ・ II)
	・門【II 8.3.3】 周期 (※ I ・ II)
植栽・緑地	○排水溝○マンホール○側溝・街きよ【II 8.3.4】 周期 (※ I ・ II)
	・植栽・緑地【II 8.4.1】
植栽・緑地	・屋上緑化システム【II 8.4.2】 周期 (※ I ・ II)

## 2 12条点検業務の実施【II 1.2.2】 (建築物及び設備の定期点検業務)

- ・建築物の敷地及び構造 点検項目 (※ A ・ B )
- ・建築物の昇降機 点検項目 (※ A ・ B )
- 換気設備 点検項目 (※ A ○ B )
- 排煙設備 点検項目 (※ A ○ B )
- 非常用の照明装置 点検項目 (※ A ○ B )
- 給水設備及び排水設備 点検項目 (※ A ○ B )
- 防火設備 点検項目 (※ A ・ B )

## 3 運転・監視及び日常点検・保守業務

### (1) 一般事項

ア 保守の範囲【III 1.1.6】 ○他の保守の範囲 (・なし ○下記の通り )

下記の事項に類する軽微な修繕

- (例) ラバーカップ、薬品、ワイヤーなどを使用した雑排水管、汚水管の詰り除去  
ピストンバルブ・フラッシュバルブ・蛇口など衛生消耗品の交換、清掃  
空調設備の配管の詰り除去 (ストレーナーの清掃等)  
ドレンパンなどのコーティング等による腐食修繕  
衛生、空調、消防設備改修における水抜き、水張り作業  
グランドパッキンの増し締め  
バルブの交換 (軽微なもの)  
漏水箇所の調査、特定  
各種バルブ類の清掃  
ベルト、軽微な部品類の交換  
蛍光灯及び安定器の交換  
擬音発生装置の電池交換  
排水ドレン等の防虫網清掃  
空調設備の加湿器清掃

※築40年程度の建物であり、臨時点検・保守作業が100回／月程度発生する場合があるため、  
 本業務を適切に履行できる人員の配置に留意すること。

イ 支給材料【III 1.1.9】 ・記載以外の支給材料 (※なし ・あり : )

ウ 臨機の措置等【III 1.1.12】

・防災マニュアル 協議のうえ業務開始後 1日以内までに提出する。

### (2) 建 築

:該当なし

### (3) 電気設備

:本業務の作業項目及び作業内容は以下による。

項目	特記事項
電灯・動力設備	○電灯、動力【III 3.2.1】
受変電設備	○受変電【III 3.3.1】
自家発電設備	○自家発電装置【III 3.4.1】
直流電源設備	○直流電源装置【III 3.5.1】
交流無停電電源設備	

太陽光発電設備	・交流無停電電源装置【III3.6.1】
風力発電装設設備	・太陽光発電装置【III3.7.1】
外灯	・風力発電装置【III3.8.1】
航空障害灯	◎外灯【III3.9.1】
雷保護設備	◎航空障害灯【III3.10.1】
構内配電線路・構内通信線路	◎雷保護【III3.11.1】
	◎構内配電線路・構内通信線路【III3.12.1】

#### (4) 機械設備

ア 運転・監視記録 【III4.1.2】

イ 本業務の作業項目及び作業内容は以下による。

項目	特記事項
温熱源機器	・鋳鉄製ボイラー 　・鋼製ボイラー【III4.1.3】 ボイラー運転中の水質試験（・実施する　・実施しない） ・真空式温水発生機・無圧式温水発生機【III4.1.4】
冷熱源機器	・温風暖房機【III4.1.5】 ◎冷熱源機器【III4.2.3】 (・チーリングユニット　◎空気熱源ヒートポンプユニット　・遠心冷凍機　・吸收冷凍機　◎吸收冷温水機（冷凍能力186Kw以上）　・吸収冷温水機（冷凍能力186Kw未満）　・吸収冷温水機ユニット　・氷蓄熱ユニット）
空気調和等関連機器	◎空気調和等関連機器【III4.3.2】 (・オイルサービスタンク　・熱交換器　◎ヘッダー　◎冷却塔　◎ユニット形空気調和機　・コンパクト形空気調和機　◎ファンコイルユニット（日常点検は不要。イン点検に合わせてフィルター交換清掃実施） ◎空気清浄装置※ユニット形空気調和機附属分も含む。（電気集じん器のフィルター交換（◎実施する　・実施しない）　◎ポンプ　◎送風機（点検周期1M）　◎全熱交換器（日常点検は不要。定期点検に合わせてフィルター交換清掃実施）　・水蓄熱ユニット） ・地下オイルタンク【III4.3.3】
給排水衛生機器	◎給排水衛生機器【III4.4.2】 (◎陸上ポンプ　◎水中ポンプ　◎受水タンク　◎高置タンク　・貯湯タンク　◎汚水槽　◎雑排水槽　◎湧水槽） ◎水質の維持（◎飲料水　・給湯水　・雑用水） ・循環ろ過装置【III4.4.3】　浴槽水の換水　周期（※1D　・　）

#### (5) 監視制御設備

：本業務の作業項目及び作業内容は以下による。

項目	特記事項
中央監視制御設備	◎中央監視制御装置【III5.1.1】

#### (6) 搬送設備

：本業務の作業項目及び作業内容は以下による。

項目	特記事項
昇降機	昇降機【III6.1.1】 (◎エレベーター　・エスカレーター　・小荷物専用昇降機） 附加装置の運転・監視及び日常点検・保守（◎実施する　・実施しない）

### 4 執務環境測定等業務

#### (1) 空気環境測定 【V2.2.1】

ア 床上約75cmから約150cmまでの温度測定（・実施する　・◎実施しない）

イ 測定点数（◎別紙2【機械設備特記事項】による・表2.2.2による）

#### (2) 照度測定 【V3.2.1】

ア 測定箇所 I 業務概要による。

(3) 吹付け石綿等の点検 【V4. 2. 1】

本業務では該当なし。

(4) ねずみ等の調査及び防除

本業務では該当なし。

## 5 その他注意事項

- (1) 電気室・機械室・パイプシャフト・中央監視盤室等の内部には関係者以外は絶対に入れないこと。ただし、施設管理担当者が認めた場合はこの限りではない。
- (2) 発注者は保全業務において、契約書及び本仕様書に適合しないと認めたときは、受注者に対してその業務の内容変更及び手直しを命ずることができる。
- (3) 発注者は保全業務において、下記のものが不適任と認められた場合は、受注者とその者について協議し、交代または変更を命ずることが出来る。
  - ア 業務責任者
  - イ 業務担当者
  - ウ 再委託業者又は作業責任者
- (4) 台風・地震・大雨その他の気象変化の場合で、災害の恐れが考えられるときは巡回監視を厳重に行い、施設管理担当者の指示に従って災害防止に努めること。
- (5) 受注者の変更がある場合は、受注者は契約後に前任の受注者と調整して、速やかに十分な業務の引継ぎを行い、新年度当初からの円滑な業務執行体制を整備すること。また、前任の受注者は契約期間終了後であっても従事者を常駐させる等、本業務に支障をきたさないよう十分な引継ぎを行なわなければならない。
- (6) 受注者側の重大過失により発注者または第三者に損害を与えた時は、その賠償の責めを負うものとする。
- (7) (6) の賠償責任に対し、受注者は請負者賠償責任保険に加入し、証書等の写しを提出すること。
- (8) 中央監視盤監視業務中に防災上の警報を確認した場合は、直ちに東館警備員に連絡すること。
- (9) 業務関係者の作業服は統一並びに清潔な服装及び名札を着用し、業務関係者であることを明瞭にすること。
- (10) 受注者等は、業務担当者に労働安全衛生法に基づく安全教育などの措置を講じなければならない。また、機械室・電気室・天井内・高所等、設備との接触や転倒・転落、感電等の危険のある場所での作業においては保護帽を着用するなどして安全には十分注意すること。
- (11) 庁舎・設備機器・備品その他の破損及び異常箇所を発見したときは、直ちに発注者へ報告すること。
- (12) 他契約業務との関連部分はいずれの業務も円滑に実施されるように関係者と調整を図ること。
- (13) 完成図面・機器承諾図・取扱説明書等の資料を借り受ける必要があるときは、発注者が許可する期間を限度に借り受けることができる。
- (14) 官公署への諸届けは受注者が発注者の指示により行うものとし、これに要する費用は受注者の負担とする。
- (15) 受注者は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」（令和5年版）を中央監視室に常備し、これに基づき点検すること。
- (16) 休日・夜間の緊急呼出があった場合は、速やかに登庁して現地に出向き対応・復旧が出来る体制をとっておくこと。
- (17) 受注者は、本業務委託対象施設等が公共施設であることを考慮し、職員及び来庁者等の施設利用者への挨拶やマナー等に十分配慮するとともに、作業実施に当たってはこれらの者の施設の利用に支障のないように注意すること。
- (18) 受注者は、本業務の実施に当たっては、契約図書に示す業務を完遂することができるよう、業務内容に応じた適切な人員確保及び人員配置を行うこと。
- (19) 保全業務に関する質疑等は、文書にて提出すること。
- (20) 「建築保全業務共通仕様書」「建築保全業務報告書作成の手引き」は、契約時から改訂があった箇所について、必要に応じて別途協議し対応する。
- (21) 定期点検周期が本業務委託期間である3年を超える項目については、特記仕様書に記載のあるもの及び法令等が定めるものを除き、本業務に含まないものとする。
- (22) 本業務における各種提出書類は紙資料での提出を基本とするが、県から指示のあったものについてはメール等により迅速に電子データでの提出を行うこと。なお、そのための体制は受注者に

より整備すること。

- (23) 前日の報告についてWEBにて実施できる体制とすること。
- ・発注者がWEBで実施するよう指示した場合に適用する。
  - ・WEBにより報告する場合は、Zoomを使用すること。
  - ・WEBによる報告の主催者は受注者とする。
  - ・必要な費用は受注者負担とする。