

庁舎設備等運転管理業務仕様書

この仕様書は、委託者(以下「甲」という。)と受託者(以下「乙」という。)とが締結した大分中央警察署・本部別館庁舎設備等運転管理に関する委託業務請負契約書に基づき、乙が履行しなければならない業務について必要な事項を定める。

乙及び乙の従業員は、業務の実施に当たって契約書及びこの仕様書並びに関係法令を遵守して、設備機器等を適正に管理し、庁舎の衛生的な環境の確保に努めるものとする。

第1 基本事項

この業務の履行に当たっては、この仕様書によるほか、「建築保全業務共通仕様書(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)」に準拠して行うものとする。

1 用語の定義

- (1) 庁 舎 大分中央警察署・本部別館庁舎及び敷地内の施設をいう。
- (2) 施 設 建築物、設備及び敷地内の施設(架設駐車場を含む。)をいう。
- (3) 設 備 電気設備及び機械設備をいう。
- (4) 保守・管理 設備の維持管理に関する計画、評価並びに設備の機能を維持するための運転、点検、整備及び修繕を行うことをいう。
- (5) 運 転 施設の機能を発揮させるために行う設備機器の監視及び操作をいう。
- (6) 点 検 施設の機能状況及び設備機器の運転状態を人間の五感と点検器具を用いて調査し、良否を判定することをいう。
- (7) 修 繕 施設の機能低下又は損傷部分を原状に回復して、当初の機能を維持することをいう。

2 業務の対象となる施設の概要

所 在 地 大分市荷揚町5番6号

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下1階

建築延面積 12,033.69平方メートル

3 管理対象設備

管理対象となる設備は、別紙1の「管理対象設備表」のとおりとする。ただし、次の設備及び業務は除く。

- (1) セキュリティー設備の保守点検業務
- (2) 庁舎清掃業務
- (3) 留置場内の電球の取替え等の小修繕

4 管理業務の区分等

業務は、次の区分によって実施する。

- (1) 庁舎等の電気、機械設備の総括管理業務(その他施設の管理上必要な一般的業務を含む。)

- (2) 設備の運転、監視及び日常巡視点検業務（施設の軽微な営繕業務を含む。）
- (3) 設備の定期点検、測定、整備業務
- (4) 樹木の管理

5 業務の基準

業務の実施に伴い適用を受ける次の法令等及びこれらに基づく基準等については、これを遵守し遺漏のないよう努める。

- (1) 電気事業法
- (2) 労働安全衛生法
- (3) 高圧ガス保安法
- (4) 消防法
- (5) 建築基準法
- (6) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- (7) 大気汚染防止法
- (8) 水道法
- (9) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- (10) フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律
- (11) 農薬取締法

6 業務の実施体制等

業務は、年間を通して日勤者（８：３０～１７：００）２名、夜勤者（１７：００～翌日の８：３０）１名が常駐するものとし、２４時間の監視体制とする。

7 資格保有者等

業務の実施に当たっては、次の資格保有者を配置する。

- (1) 第３種電気主任技術者
- (2) 乙種第４類危険物取扱者
- (3) 消防設備士
- (4) 建築物衛生管理技術者
- (5) ボイラー取扱作業主任者

8 管理業務に必要な計測器、工具類及び消耗資材等

設備の各機器に付属する工具等を除き、乙の負担で常備するものとする。

日常の運転監視及び巡視点検業務に使用する計測器、工具、保護具及び消耗資材は次のとおりとする。

- (1) 計測器類
 - ア テスター
 - イ クランプメーター
 - ウ 温湿度計
 - エ 絶縁抵抗測定器
 - オ 残留塩素測定器
 - カ 照度計
 - キ 高圧検電器

(2) 工具類

- ア ドライバーセット
- イ ペンチ、ニッパー
- ウ ハンマー
- エ 懐中電灯
- オ スパナセット
- カ 鋸（金属、木用）
- キ ハンダ付けセット
- ク ヤスリセット
- ケ 高所作業用脚立

(3) 保護具

- ア ヘルメット
- イ 安全用具（安全ベルト、高圧絶縁手袋、長靴）

(4) 消耗資材

- ア 表示灯～制御用、監視盤用等に使用する汎用型のねじ込み式のランプとする。
（特殊のものは除く。）
- イ ヒューズ類～汎用型のはめ込み式ヒューズとする。（特殊のものは除く。）
- ウ 潤滑油類～汎用のオイル（液状、グリース）とする。
- エ パッキン類～シートパッキン、リングパッキン、シールテープ等の汎用品とする。
- オ ペーパー類～サンドペーパー等とする。
- カ テープ類～ビニールテープ、粘着テープ等とする。
- キ ウェス～作業用ウェス、軍手類とする。

9 施設等の提供

甲が無償で乙に提供するものは次のとおりとする。ただし、机、いす、ベッド等は乙で準備すること。

- (1) 監視室（防災センター）及び保守用備品倉庫
- (2) 業務の実施に必要な電気、水道、ガス
- (3) 備品類

- ア 機器の予備品、付属品、工具
- イ その他甲が使用を承認したもの

10 管理用記録書類の作成保存

管理用記録書類として、次の各号の書類を作成し保存すること。

(1) 台帳類

- ア 設備機器台帳
- イ 備品台帳
- ウ 測定機器、工具台帳
- エ 消耗品、予備品台帳

(2) 業務計画表

ア 年間作業計画表

イ 月間作業計画表

(3) 運転日誌、報告書

ア 受電日報

イ 冷温水発生機点検記録表

ウ 各種調査表

エ 空調設備運転日誌

オ 温湿度記録日誌

カ 防災センター日報（業務日誌）

キ 給湯機器点検記録表

(4) 点検記録

ア 受変電設備点検記録表

イ 給排気設備点検表

ウ 残留塩素等検査実施記録表

エ 消防用設備等点検表

オ 空調設備点検表

カ 給排水設備点検表

キ 空気環境測定表

ク 冷媒漏洩点検・整備記録表

ケ 電力、ガス、水道、油等の検針票

コ その他設備点検表

(5) 整備、補修記録

ア 整備、補修記録表

イ 事故、障害記録

11 記録書類等の保存期間

(1) 完成図面、台帳類 常用

(2) 運転日誌、報告書、点検記録 5年

第2 庁舎設備の総括管理業務

総括管理業務は、以下の仕様をもって実施するものとする。

1 現場代理人

現場代理人は、契約書に定めるもののほか次の業務を行う。

(1) 委託業務を計画的に実施し、常に庁舎内外の環境維持に努める。

(2) 従業員の服装、規律及び風紀に責任を持ち、秩序ある職場保持に努める。

(3) 業務の実施に当たり、火災、盗難及び人身事故を起こさないよう留意し、常に業務の安全を確保する。

(4) 事故の発生又は異常を認めた場合は、適切な措置を行なうとともに監督員に報告する。

2 法定技術責任者の選任

甲が関係機関に届出等を必要とする法定技術責任者のうち、乙の従業員から選

任（届出）する者は、次のとおりとする。

- (1) 電気主任技術者（選任）
- (2) 危険物取扱者（選任）
- (3) ボイラー取扱作業主任者（当施設のボイラーは法定対象ではないが、要選任とする。）

3 業務の実施計画

業務を計画的に実施するため、次の計画書を作成し甲に提出すること。

- (1) 定期点検、測定、整備作業計画書（年間）
- (2) 日常巡視点検業務計画書（毎月）

4 記録の分析業務

- (1) 運転、点検、整備、修理等の記録の分析、評価及びその結果について、適正な措置を行うこと。
- (2) 電力、水、ガス、油等の使用量の分析、検討を行うこと。
- (3) 食堂の電力、水、ガス及び自動販売機の電力、水の使用量の分析、記録を行うこと。

5 業務の報告、連絡等

- (1) 運転監視、日常点検及び定期点検等の実施結果は、業務日誌等により業務の翌日（土、日、祝祭日及び年末年始の休暇を除く）に報告する。
- (2) 業務の実施により発見した故障箇所、異常箇所、事故等についての報告及び関係部署との連絡、調整を行う。

6 庁舎施設の管理上必要な一般的業務

- (1) 管理対象設備に関する官公庁の立入検査及び修理、改修工事等に対する立会
- (2) 防災、消防訓練への参画及び消防用設備機器の操作取扱い

7 その他の管理業務

- (1) 関係図面、台帳類の収集、整備保管
- (2) 管理用機器、工具とその台帳の整備保管
- (3) 消耗品及び予備品の在庫管理

第3 設備の運転、監視及び日常巡視点検業務

運転、監視及び日常巡視点検業務は、以下の仕様をもって実施するものとする。

1 運転及び監視業務

- (1) 各業務の作業項目は次のとおりとする。

ア 電気設備の運転操作及び監視（受変電設備、発電設備、動力設備、電灯その他の設備）

イ 空調設備の運転操作及び監視（冷温水発生機設備、空気調和設備、換気設備その他の設備）

ウ 衛生設備の運転操作及び監視（給排水設備、ガス設備、その他の設備）

エ 消防用設備等の操作業務（火災報知設備、消火設備、ガス漏れ警報設備、排煙設備等）

オ その他庁舎に付属する設備の監視等（昇降機等）

(2) 運転監視記録

運転監視業務の実施状況は、定められた各種の運転日誌に記録すること。

2 日常巡視点検業務

(1) 各業務の作業項目、点検基準は、別紙2「設備管理基準」によるものとし、業務内容は次のとおりとする。

- ア 電気設備の巡視、点検
- イ 空気調和設備の点検
- ウ 給排気設備の点検
- エ 給排水設備の点検
- オ 消防用設備の点検
- カ その他の付帯設備の点検

(2) 巡視点検記録

巡視点検業務の結果は、定められた各種巡視点検記録表等に記録すること。

3 庁舎等施設の軽微な営繕業務

設備機器及び庁舎の小修理（扉、ドアチェック等）は、常備する工具を用い容易に修復できる範囲のものとする。（架設駐車場については、電球の取替え等の小修繕とする。）

4 管理要員等

運転、監視及び日常巡視点検業務に従事する管理要員は、次の各号のとおりとする。

- (1) 現場代理人
- (2) 技術資格保有者（運転、監視等に必要な資格者数）
- (3) 前記の要員のほか、本仕様書に定める業務を履行するに必要な要員を配置させるものとする。

第4 設備の定期点検、測定、整備業務

設備の定期点検、測定、整備業務は、以下の仕様をもって実施するものとする。

なお、各業務の作業項目、点検基準は、別紙2「設備管理基準」により実施するものとし、点検回数は、別紙3「設備等点検整備一覧表」のとおりとする。

1 法定点検整備業務等

- (1) 自家用電気工作物の保安規程に基づく定期点検業務
- (2) 消防用設備の点検、測定及び整備業務
- (3) 建築物の衛生的環境の確保に関する法律に基づく業務
 - ア 空気環境測定業務
 - イ 水質検査業務（飲用水・雑用水）
 - ウ 貯水槽清掃業務（受水槽・高架水槽）
 - エ ねずみ等の防除業務（厨房及び庁舎）
- (4) 建築基準法に基づく昇降機の定期点検業務
- (5) 特定製品に係るフロン類の回収及び破壊の実施の確保等に関する法律に基づく業務用エアコン及び冷凍空調機等の定期（簡易点検含む）点検業務

2 その他の点検業務

その他点検整備業務の内容は、次のとおりとする。

- (1) 電気設備の巡視、点検、測定及び整備業務
- (2) 空気調和設備の点検、測定及び整備業務（フィルターの清掃を含む。）
- (3) 給排気設備の点検、測定及び整備業務（フィルターの清掃を含む。）
- (4) 給排水設備の点検、測定及び整備業務
- (5) 浴槽循環ろ過設備の点検、整備及び薬注業務
- (6) 冷暖房設備の点検及び整備業務
- (7) 中央監視設備の点検及び整備業務
- (8) 放送設備の点検及び整備業務
- (9) 給湯設備機器の点検及び整備業務
- (10) 自動ドア設備の点検及び整備業務
- (11) 重量シャッター設備の点検及び整備業務
- (12) 昇降機設備の点検及び整備業務
- (13) その他の付帯設備の点検、測定及び整備業務

第5 樹木及び地被管理

庁舎周辺の樹木及び地被類の管理は、以下の仕様をもって実施するものとする。

- 1 庁舎周辺の樹木及び地被類については、別紙1の「管理対象設備表」のとおりとする。
- 2 樹木及び地被類管理は、次のとおりとする。
 - (1) 下木の施肥は、化成肥料、鶏糞とも樹木周囲にまき、枝葉に止まった肥料は、地面に落とすこと。
 - (2) 中・上木の鶏糞は、樹木周囲に穴を掘り、埋め込むこと。
 - (3) 中・下木の剪定は、刈り込み剪定とし、枯れ枝は除去すること。
 - (4) 上木の剪定は、枯れ枝、下枝、胴吹き枝、からみ枝、混み枝等の不必要な枝を剪定する。ただし、ゴヨウマツは、もみあげ剪定とすること。
 - (5) 花芽をもっているものは、強剪定を避け、徒長枝を剪定する程度とすること。
 - (6) 地被類の施肥は、化成肥料、スーパー堆肥とも地被周囲にまき、枝葉に止まった肥料は、地面に落とすこと。
 - (7) 植樹枿、植樹帯内の除草作業は、剪定作業時に実施すること。
 - (8) 病虫害の防除は、発生状況、発生時期等を勘案して実施することとし、散布作業時には、歩行者、自転車等に注意し、薬剤がかからないようすること。
 - (9) 病虫害の防除において、やむを得ず農薬を使用する場合は、農薬取締法その他関係法令及び農薬を使用する者が遵守すべき基準を定める省令に基づいた事項を遵守すること。