

久留米市庁舎設備管理業務委託仕様書

1 業務概要

業務名称	久留米市庁舎設備管理業務委託
履行場所	久留米市城南町15番地3
履行期間	令和2年10月1日から令和5年3月31日まで

2 業務の目的

本業務は、久留米市庁舎の安定的な運用を確保すると共に、経済的かつ効率的な機器等の運転を行うために、建築設備の運転監視及び保守点検などの市庁舎設備管理を行うものである。

3 主要管理対象

施設名称	久留米市庁舎
所在地	久留米市城南町15番地3
施設規模	延床面積：33,779.84㎡ 地下2階、地上20階 施設の概要は、別紙図面を参照

4 業務内容

本業務は、下記事項を履行するものとする。なお、各業務の詳細については、各別紙を参照するものとする。また、本仕様書に定めのない事項については、「建築保全業務共通仕様書（財団法人 建築保全センター）」によるものとする。

(1) 運転監視、日常保守点検及びエネルギーマネジメント業務（別紙1参照）

施設内に設置されている中央監視装置により、施設内の機器類の運転監視を行うと共に、日常的な建物点検及び応急対応により、施設の安定運営及び安全確保を図る。また、計測している各運転データなどを用いてエネルギーマネジメント業務を行う。

(2) 定期点検業務（別紙2～4参照）

建物管理に関する各種法令・基準に基づく点検、清掃等を実施し、施設の衛生環境の向上及び安全確保、安定運営に資するものである。

別紙3 令和2年10月1日～令和3年 3月31日業務分

別紙4 令和3年 4月1日～令和5年 3月31日業務分

(3) 市発注の保守点検業務および保守作業の立会いおよび施工監理（別紙5参照）

市が直接発注する保守点検業務および保守作業等について、市担当者の指示により必要に応じて作業の立会いおよび報告書の内容確認、及び施工監理を行う。

ただし立会い・施工監理作業は、平日昼間あるいはあらかじめ受託者の作業予定がある休日に限定するものとする。

5 業務責任者

受託者は、本業務を履行するにあたって、業務責任者を定め、業務の総括及び委託者との連絡調整を行い、円滑な業務履行を図るものとする。

6 業務関係図書

受託者は、下記書類を作成し、定められた期日までに委託者に提出し、承諾を得ること。

なお、下記に定めるもののほか、業務状況を確認する上で必要な委託者が求める書類を提出すること。

(1) 業務着手届

添付書類：常駐員名簿、緊急連絡体制

提出期限：業務着手日

(2) 年間業務計画書

日常的な監視業務や点検業務を除く各種点検・保守についての年間計画表を提出すること。

提出期限：業務開始後 10 日以内

(3) 月間業務計画書

日常的な監視業務や点検業務を除く各種点検・保守についての翌月の詳細日程表を提出すること。

添付書類：点検・保守等作業員名簿

提出期限：前月末日

(4) 業務日報

運転監視業務や日常保守点検業務に関する報告書を提出すること。

添付書類：点検等の結果を具体的に報告するのに必要な書類

提出期限：業務日の翌営業日

(5) 保守点検業務報告書

日常的な監視業務や点検業務を除く各種点検・保守について、点検・保守ごとに結果報告書を作成し、提出すること。

添付書類：点検等の結果を具体的に報告するのに必要な書類

提出期限：点検実施月の翌月

(6) 月間業務報告書

日常的な監視業務や点検業務について、結果報告書を作成し、提出すること。

添付書類：点検等の結果を具体的に報告するのに必要な書類

提出期限：点検実施月の翌月

7 業務履行に関する一般事項

(1) 委託料の支払い

委託料の支払いは、月払いとし、各月毎の業務報告書検収後、請求書を受理した日から起算して 30 日以内に支払うものとする。

支払う金額は、委託料総額を履行期間月数で除した金額とし、端数が生じた場合

は、切捨てるものとする。

(2) 再委託の禁止

受託者は業務の一部、または全部を第三者に委託してはならない。

ただし、委託者の承諾を得た場合については、この限りではない。

(3) 機密保持

業務上知り得た秘密を第三者に漏洩しないこと。契約終了後も同様とする。

また、受託者は久留米市情報セキュリティ規則を遵守するものとする。

(4) 著作権等

施設管理上、中央監視装置などから得られた機器の運転データなどの情報の所有は、久留米市に帰属するものとする。

(5) 施設管理上の費用負担

業務を遂行するのに必要な机、椅子、什器、光熱水費及び電話代は委託者の負担とし、その他業務に必要な制服、計測機器、事務処理に必要なパソコン等は、受託者の負担とする。

8 業務履行上の留意

本業務の目的を達成するため、下記事項に留意の上、業務履行すること。

(1) 業務の実施にあたっては、庁舎内行政業務及び行事に支障のないように日程及び工程について委託者と十分調整の上業務を実施すること。

(2) 市庁舎の行政目的を熟知し、規律と節度をもって管理業務に従事するものとし、来庁者に対し親切丁寧を旨とし、サービス精神に徹し不快不信の念を与えないようにするものとする。

(3) 受託者は、本業務の実施にあたり関係法令を遵守し、常に諸設備が円滑に使用できるよう最善の努力をつくすと共に事故を未然に防止し、諸設備の耐用年数の延長及び経費の削減を図らなければならない。

(4) 受託者は、庁舎に適合した合理的かつ経済的な管理運営に関する研究、提案等を常に心掛け業務にあたること。

(5) 庁舎管理に関する他業務と十分連携を図り、業務の遂行に努めること。

9 その他

(1) 本業務の履行にあたり、前の事業者からの引継ぎに必要な経費は、受託者の負担とする。

(2) 本業務完了後、別の事業者が本業務に相当する業務を継続して実施する場合には、本業務を履行する上で必要な引継ぎを行うものとする。

(3) この仕様書は管理業務の概要を示すもので業務の性質上当然実施すべきものは勿論、記載されていない事項であっても管理業務上関連するすべての業務を実施するものとする。

(4) 受託者は、作業中の事故防止に万全を期すること。事故発生により、器物の損傷、

又は来庁者に怪我等の損害を与えた場合は、受託者の責任において対処しなければならない。

- (5) 本業務の対象としている庁舎設備が改修等により追加変更等された場合には、変更後の機器等を本業務による対象機器として管理すること。
- (6) 上記のほか、本仕様書に記載されていない事項又は疑義については、双方協議のうえ決定するものとする。

10 暴力団排除に関する事項

受託者は、本件の履行にあたって次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 暴力団から不当要求を受けた場合は、毅然として拒否し、その旨を速やかに市担当者に報告するものとともに、所轄の警察署に届出を行い、捜査上必要な協力を行うこと。
- (2) 暴力団等から不当要求による被害または作業妨害を受けた場合は、その旨を速やかに監督員に報告するとともに、所轄の警察署に被害届を提出すること。
- (3) 排除対策を講じたにもかかわらず、業務履行に遅れが生じるおそれがある場合は、速やかに担当職員と工程に関する協議を行うこと。

運転監視、日常保守点検及びエネルギーマネジメント業務 仕様書

1 概要

施設内に設置されている中央監視装置により、施設内の機器類の運転監視を行うと共に、日常的な建物点検及び応急対応により、施設の安定運営及び安全確保を図る。また、計測している各運転データなどを用いてエネルギーマネジメント業務を行う。

なお、本業務の実施にあたっては、施設内に常駐員を配置して業務を実施するものとする。

2 常駐員に関する事項

運転監視等の業務を実施するにあたり、下記常駐員を市庁舎に配置するものとする。

常駐人員 及び 常駐時間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平日昼間（午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで） <li style="padding-left: 20px;">3 名（ただし、休憩時間中は、最低 1 名常駐を原則とする） ・ 夜間休日（※ 1） <li style="padding-left: 20px;">中央監視装置による遠隔監視機能を利用し、常駐員による監視と同等の監視業務を実施する。（常駐員は、不要）
従事者の 資格	<p>下記資格を有するもの又はそれと同等の技術を有するものを従事させる。なお、受託者から電気主任技術者及び建築物環境衛生管理技術者を選出すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第 3 種電気主任技術者（以上） ・ 建築物環境衛生管理技術者 ・ 甲種または乙種第 4 類、危険物取扱者 ・ 消防設備士
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 常駐員は、統一された衣服を着用し、社名・氏名札を着用すること。 ・ 常駐者のうち 1 名を業務責任者とし、本業務の総括及び委託者との連絡調整を行うこと。

※ 1：遠隔監視センター等を活用し遠隔監視業務を行うこと。既存システムのカスタマイズや専用機器の設置が必要な場合は、それら必要な経費について受託者の負担にて実施すること。

3 運転監視及び日常点検の対象

(1) 運転監視業務

中央監視室に設置されている中央監視装置により把握できる建物内設備を運転監視業務の対象とする。

(2) 日常保守点検業務

建築物に関する建築、電気設備、機械設備の日常保守点検を行うものとする。

保守点検の対象は、建築保全業務共通仕様書（財団法人 建築保全センター）に定める日常点検・保守によるものとする。

ただし、緊急の対応を要する場合、もしくは委託者との協議の上、作業内容の変更を行うことが出来るものとする。

4 業務内容

(1) 運転監視業務

中央監視室に設置されている中央監視装置により、下記のとおり施設内の機器類の運転監視を行うものとする。

- ① 建物内設備機器の起動・停止の操作
- ② 建物内設備機器の運転状況の監視及び計測・記録
- ③ 室内温度管理とエネルギー使用最適化のための機器の制御、設定値の調整
- ④ 夜間休日の運転監視により機器異常や故障が確認された場合には、現地確認により異常の状況を把握し、応急対応を行うこと。
- ⑤ 災害等発生時における消防機器等の設備の動作状況の把握確認及びその報告
- ⑥ 災害等発生時における庁舎警備業務受託会社及び関係機関との連絡調整を行い、その報告を行う。

(2) 日常保守点検業務

建物内巡回による日常的保守点検を行い、施設内の安定運営及び安全確保を図るものとする。

- ① 日常巡回点検による建物内設備の運転状況・故障状況及び建物内不具合発生状況の把握と報告
- ② 上記故障状況及び不具合発生状況の報告にあたっては、その改善方法の提案も含めて報告を行うものとする。
- ③ 施設内で実施する別契約の営繕業務に関する打合せ、立会い
- ④ 施設内で実施する別契約の保守点検業務に関する打合せ、立会い
- ⑤ 建物内の軽微な補修及び応急対応資材の調達
- ⑥ 照明蛍光管の取替え、空調設備用フィルターの清掃などの軽作業

(3) データ管理業務など

- ① 施設管理上の資材の在庫管理及び不足資材の報告
- ② 機器運転データ及びエネルギー管理データの集計を行い、その分析結果と共に提出すること。
- ③ 運転監視及び日常保守点検業務に関する業務日報を作成し、報告するものとする。なお、点検等の結果を具体的に報告するのに必要な書類を添付すること。
- ④ 運転監視、日常保守点検及び資材管理・データ管理の状況を含め、月間業務報告書を作成し、報告すること。なお、点検等の結果を具体的に報告するのに必要な書類を添付すること。

(4) その他関連業務

- ① 電話配線管理に関する業務（配線管理システムの修正）

(5) 市直接発注の保守点検業務および保守作業の立会い

- ① 作業スケジュールの確認
- ② 作業場所への案内、鍵の開錠および施錠
（平日昼間あるいは休日作業の予定のある日に限る）
- ③ 仕様書内での疑義の対応

※作業内容や報告書に大幅な不備がある場合は市が直接対応するものとし、軽微な指摘のみを本業務での対応とする。

また、契約変更するような作業内容の変更等も市が直接対応するものとする。

(6) エネルギーマネジメント業務

- ①設備課と協力し省エネルギー計画を立案する。
- ②各種計測データ等を用いてエネルギー管理支援サービスを行う。
- ③エネルギー管理支援サービスに基づく省エネ診断を実施し、改善支援を行う。
- ④市が採択を受けた省エネ・低CO₂関係の国庫補助事業等の実績報告・成果報告の作成支援を行う。

<成果物（資料等）>

- ・省エネルギー計画書
- ・省エネ診断書（改善計画書含む）
- ・市が採択を受けた省エネ・低CO₂関係の国庫補助事業等の実績報告・成果報告書等
（市担当職員の指示部分）

定期点検業務 仕様書

1 概要

建物管理に関する各種法令・基準に基づく保守点検を実施し、施設の衛生環境の向上及び安全確保、安定運営に資するものである。

2 業務内容

本業務の内容は、「定期点検業務一覧表」(別紙 3、4)のとおりとする。

点検等の作業については、閉庁日に行うことを基本とする。なお、開庁日に実施しても庁舎運営に支障がないと認められる場合には、委託者との協議により閉庁日以外を作業日とすることもできる。

3 報告書の提出

各点検等の結果については、点検結果に所見を添えて報告書としてまとめ、委託者に提出すること。なお、委託者からの求めに応じて点検結果に関する追加資料を提出すること。

4 点検基準及び関係法規

本業務は、「建築保全業務共通仕様書」(建築保全センター)に定める点検項目及び点検方法を基本とする。ただし、同仕様書に定めのない事項については、下記関係法規を遵守し、法に基づく基準に従って保守点検等の業務を実施すること。

- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律及び関係法規・基準
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び関係法規・基準
- ・ 労働安全衛生法及び関係法規・基準
- ・ 建築基準法及び関係法規・基準
- ・ 消防法及び関係法規・基準
- ・ 大気汚染防止法及び関係法規・基準
- ・ 水質汚濁防止法及び関係法規・基準
- ・ 騒音規制法及び関係法規・基準
- ・ 水道法及び関係法規・基準
- ・ 下水道法及び関係法規・基準
- ・ ガス事業法及び関係法規・基準
- ・ 高圧ガス保安法及び関係法規・基準
- ・ 電気事業法及び関係法規・基準
- ・ 電気工事士法及び関係法規・基準
- ・ 電気通信事業法及び関係法規・基準
- ・ 計量法及び関係法規・基準

定期点検業務一覧表 (R2年度下期)

保守点検項目	保守点検対象	頻度・回数	関連法規	実施内容	備考
空気環境測定	全フロア (22箇所) 共用部 (2箇所) 外気 (2箇所)	1回/2月	建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則 第3条2の3	測定内容7項目 (温度、湿度、気流、炭酸ガス、一酸化炭素、浮遊粉塵、照度)	
飲料水水質検査	測定箇所: 4箇所 (8F手洗い、B2FSK、ウォータータワー、受水槽)	1回/1週	水道法 第34条の2第1項	測定項目5項目 (臭気、味、色、濁り、遊離残留塩素)	
	測定箇所: 1箇所 (B1F給湯室)	1回/6月		測定項目15項目 (一般細菌、大腸菌、鉛及びその化合物、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、亜鉛及びその化合物、鉄及びその化合物、銅及びその化合物、塩化物イオン蒸発残留物、有機物 (全有機炭素 (TOC) の量))	
簡易専用水道検査		1回/1年	水道法 第34条の2第2項	書類検査 (規定の書類を作成し、厚生労働大臣の登録を受けた検査機関に提出)	
中水水質検査	9階トイレ洗浄水、北低1階トイレ洗浄水	1回/1週	建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則 第4条の2第4項	測定項目 (pH値、臭気、外観、遊離残留塩素)	
		1回/2月		測定項目 (大腸菌、濁度)	
飲料水用水槽清掃	B2F受水槽3.5m ³ 10F低層用高架水槽4.5m ³ RF高層用高架水槽13.5m ³	1回/1年	建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則 第4条	水槽清掃	
汚水槽清掃	汚水槽A3.6m ³ 汚水槽B14.7m ³	5回/6月	—	希釈水洗	
		1回/6月	建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則 第4条の3	清掃	

定期点検業務一覧表 (R2年度下期)

保守点検項目	保守点検対象	頻度・回数	関連法規	実施内容	備考
衛生害虫防除作業	各休憩室、20F あおぞら、3F 自動販売機コーナー、2F 厨房、2F くるみホール	1回/6月	建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則 第4条5	モニタリング	
	全館			事前調査	
	20F、3F、2F、1F、B1F			効果判定	
				駆除作業	
			—	駆除作業	
煤煙濃度測定	冷温水発生機2台 (No.1、No.2)	1回/6月	大気汚染防止法 第16条	窒素酸化物濃度測定	
受変電設備月次点検	4F 高压受変電設備	1回/1月	電気事業法	建築保全業務共通仕様書に基づく点検	
特別高压受変電設備年次点検	4F 高压受変電設備	1回/1年	電気事業法	法令に基づく点検及び建築保全業務共通仕様書に基づく点検	
低圧盤絶縁測定	動力盤5面 電灯盤36面	1回/1年	—	各低圧盤内の各系統の絶縁測定	
危険物設備点検	貯油槽2槽	1回/1月	—	建築保全業務共通仕様書に基づく点検	
自動制御機器保守点検	中央監視装置及びローカル機器保守点検	2回/6月	—	建築保全業務共通仕様書に基づく点検	

定期点検業務一覧表 (R3～R4年度)

保守点検項目	保守点検対象	頻度・回数	関連法規	実施内容	備考
空気環境測定	全フロア (22箇所) 共用部 (2箇所) 外気 (2箇所)	1回/2月	建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則 第3条2の3	測定内容7項目 (温度、湿度、気流、炭酸ガス、一酸化炭素、浮遊粉塵、照度)	
飲料水水質検査	測定箇所: 4箇所 (8F手洗い、B2FSK、ウォータークーラー、受水槽)	1回/1週	水道法 第34条の2第1項	測定項目5項目 (臭気、味、色、濁り、遊離残留塩素)	
	測定箇所: 1箇所 (B1F給湯室)	1回/6月		測定項目15項目 (一般細菌、大腸菌、鉛及びその化合物、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、亜鉛及びその化合物、鉄及びその化合物、銅及びその化合物、塩化物イオン蒸発残留物、有機物 (全有機炭素 (TOC) の量))	
		1回/1年 (6～9月の間)		測定項目12項目 (トリハロメタンなど)	
簡易専用水道検査		1回/1年	水道法 第34条の2第2項	書類検査 (規定の書類を作成し、厚生労働大臣の登録を受けた検査機関に提出)	
中水水質検査	9階トイレ洗浄水、北低1階トイレ洗浄水	1回/1週	建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則 第4条の2第4項	測定項目 (pH値、臭気、外観、遊離残留塩素)	
		1回/2月		測定項目 (大腸菌、濁度)	
飲料水用水槽清掃	B2F受水槽3.5m ³ 10F低層用高架水槽4.5m ³ R F高層用高架水槽13.5m ³	1回/1年	建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則 第4条	水槽清掃	

別紙 4

定期点検業務一覧表 (R3～R4年度)

保守点検項目	保守点検対象	頻度・回数	関連法規	実施内容	備考
中水高架水槽清掃	R F 高架水槽6.5m ³ 10F 高架水槽6.5m ³	1回/1年	—	水槽清掃	
汚水槽清掃	汚水槽A3.6m ³ 汚水槽B14.7m ³	10回/1年	—	希釈水洗	
		1回/6月	建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則 第4条の3	清掃	
衛生害虫防除作業	各休憩室、20F あおぞら、3F 自動販売機コーナー、2F 厨房、2F くるみホール	1回/6月	建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則 第4条5	モニタリング	
				事前調査	
	効果判定				
	全館		—	駆除作業	
	20F、3F、2F、1F、B1F			駆除作業	
煤煙濃度測定	冷温水発生機2台 (No.1、No.2)	1回/6月	大気汚染防止法 第16条	窒素酸化物濃度測定	
受変電設備月次点検	4F 高压受変電設備	1回/1月	電気事業法	建築保全業務共通仕様書に基づく点検	
特別高压受変電設備年次点検	4F 高压受変電設備	1回/1年	電気事業法	法令に基づく点検及び建築保全業務共通仕様書に基づく点検	
低圧盤絶縁測定	動力盤5面 電灯盤36面	1回/1年	—	各低圧盤内の各系統の絶縁測定	
ファンコイルユニット点検	ファンコイルユニット478台	1回/1年	—	建築保全業務共通仕様書に基づく点検	
排煙・給気・排気ファン点検	ファン55台	1回/1年	—	建築保全業務共通仕様書に基づく点検	
2階厨房排気設備清掃		1回/1年	—	清掃 (ファン、排気ダクト、フード、フィルター)	
危険物設備点検	貯油槽2槽	1回/1月	—	建築保全業務共通仕様書に基づく点検	
自動制御機器保守点検	中央監視装置及びローカル機器保守点検	4回/1年	—	建築保全業務共通仕様書に基づく点検	

市発注予定の設備機器保守点検業務および保守作業一覧

保守点検項目	保守点検・保守作業対象	周期	実施内容
(1) 設備機器保守点検作業			
冷温水発生器点検	冷暖切替及び点検 (IN点検) 2機	1回/6ヶ月	建築保全業務共通仕様書に基づく点検及び冷暖房切替
冷温水発生器点検	中間点検 (ON点検) 2機	1回/6ヶ月	建築保全業務共通仕様書に基づく点検
空調機点検	エアハンドリングユニット 50台	1回/1年	建築保全業務共通仕様書に基づく点検
5階電算用空調機点検	空冷ヒートポンプエアコン 3台	1回/2ヶ月	建築保全業務共通仕様書に基づく点検
冷却水系水処理	薬注装置 2台 薬品投入、水質検査	5回/1年	冷却水処理薬品投入、水質分析
冷却水水質検査 (レジオネラ属菌)	冷却塔 2台 水質検査	3回/1年	冷却水水質検査
消防用設備等保守点検	外観及び機能点検	1回/1年	法令に基づく外観及び機能点検
消防用設備等保守点検	総合点検	1回/1年	法令に基づく総合点検