

仙北市役所角館庁舎
設備維持管理業務委託仕様書



令和6年1月～令和9年1月

仙北市

目次

I 総則	3 ページ～
II 設備運転・監視及び点検保守業務	7 ページ～
III 環境衛生管理業務	8 ページ～

別紙 1「中央監視装置及び自動制御装置 保守点検作業内容書」

I 総則

1 業務名

仙北市役所角館庁舎 設備維持管理業務委託（長期継続契約）

2 業務実施場所及び建物概要

- (1) 建物名称 仙北市役所角館庁舎
- (2) 所在地 仙北市角館町中菅沢81番地8
- (3) 敷地面積 15,531.19㎡
- (4) 建築面積 2,329.37㎡（庁舎本体）
852.43㎡（車庫棟）
- (5) 延床面積 4,071.65㎡（庁舎本体）
852.43㎡（車庫棟）
- (6) 構造階数 RC造一部鉄骨造 地上2階+PH（庁舎本体）
鉄骨造 平屋建（車庫棟）
- (7) 竣工 令和2年10月30日

3 業務内容

- (1) 設備運転・監視及び点検保守業務
- (2) 環境衛生管理業務

4 契約期間等

- (1) 契約期間 令和6年12月22日から令和9年1月3日までとする。
- (2) 業務期間 令和6年1月4日から令和9年1月3日まで
- (3) 準備期間 契約締結の日から管理業務開始までを業務準備期間とする。
なお、準備期間については業務委託料の支払いを要しないものとする。
- (4) 契約方法 地方自治法第234条の3に基づく長期継続契約とする。

5 一般的指示事項

- (1) 関係法令の遵守事項
 - ア 消防法に基づき消防用設備の点検を実施し、消防署への提出書類を作成すること。
 - イ 消防法に基づき危険物保安監督者を選任し、危険物に関する取扱いの職務を誠実に行うものとする。
 - ウ 建築物における衛生的な環境の確保に関する法律第12条の2第1項第8号に掲げる事業の登録を受けた者であること。
 - エ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、建築物環境衛生管理技術者を選任し、所轄行政へ提出する届出書類の作成を行うとともに環境衛生管理上の維持

管理等の業務を誠実に行うものとする。

オ その他関係法律及び建築物維持管理等に関する関係法令に基づき、業務を誠実に行うものとする。

(2) 再委託

ア 本業務における総合的な企画及び判断並びに業務遂行管理部分（主たる部分）を第三者に再委託してはならない。

イ 業務の一部を第三者に再委託しようとする場合には、再委託届を市へ提出し、承諾を得なければならない。

(3) 報告その他

ア 提出書類

受託者は、以下の書類を作成し市に提出しなければならない。

① 業務計画書

② 設備の定期点検及び法定点検等の時期を示した設備点検計画書

③ 再委託届

④ 業務報告書 業務完了後に作成し、速やかに提出

イ 守秘義務

受託者は、業務遂行上知り得た秘密並びに市及び市民の不利益になる情報を他に漏らしはならない。当該守秘義務は、契約期間が終了した後も継続する。また、個人情報については仙北市個人情報保護条例を遵守し、適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

以上の規定は再委託業者にも適用し、それに関して受託者は指導その他の責任を負わなければならない。

ウ 危険防止の措置

本業務の実施にあたっては、常に整理整頓を行い、危険な場所には必要な安全措置を講じ、事故等の発生を防止しなければならない。また、その周辺に第三者が存する場合又は立ち入る恐れがある場合には、危険防止に必要な措置を講じ事故等の発生を防止しなければならない。

エ 災害等発生時の対応

災害等が発生した場合、受託者は、必要に応じて、設備機器の維持に協力しなければならない。

6 消耗品及び備品類の負担

消耗品及び備品類の負担は、次のとおりとする。

【委託者負担】

○電球類

○機器交換部品等、非常用発電機燃料、空調関係予備フィルター類、機器の修理・交換部品

など

○業務にかかる光熱水費など

【受託者負担】

○点検に必要な工具類・ドライバー、軍手、ウエスなど

○脚立、高所作業車

○残留塩素測定用試薬

○テスター、絶縁抵抗計、空気環境測定用機器などの測定機器類など

○事務用消耗品類

○点検日誌等のコピー用紙

7 一般共通事項

(1) 運転監視

設備機器等の運転、制御等について、正常であるかどうかの警報状況を監視（リモート等）することをいう。

(2) 外観目視点検

機器等の運転状況を目視、聴音の簡易な方法により外観から状況を把握する点検作業をいう。

(3) 測定

機器等など計測器等を用いて測定することをいう。

(4) 調整

設備機器等の状況を与えられた性能等に整えることをいう。

(5) 点検

建築物及び設備機器等の摩耗程度や運転状況を現認し、異常の有無を確認することをいう。

(6) 法定点検

法令に定められた検査等を行うことをいう。

(7) 保守

点検結果に基づき建築物等の機能回復又は危険防止のため、消耗部品取替、注油、その他軽微な作業を行うことをいう。

8 業務の引継

受託業務の解除または終了に伴い次期業務受託者が決定されたときは、受託者の責任により、委託者が必要と認める期間において受託業務の引継ぎを漏れなく行うとともに必要な資料等をすべて提供すること。

9 特記事項

- (1) この仕様書に定めのない事項又は疑義のある事項については、市と受託者が協議して対応する。また、業務実施後、実施が必要と思われる業務が新たに発生した場合も同様とする。
- (2) 業務の一部を再委託する場合、受託者は、責任を持って再委託受託者を指導し、業務が円滑に行われるよう配慮しなければならない。
- (3) 本業務の実施にあたって、官公署その他への手続きを要する場合には、受託者が費用を負担し処理しなければならない。
- (4) 清掃業務、警備・宿日直業務、機械警備業務及び自家用電気工作物保守業務は別途業務としているため、他業務の責任者と調整を図るなど業務協力を行うこと。

II 設備運転・監視及び点検保守業務

1 設備運転・監視業務の内容

- (1) 目視などの簡易的な方法や遠隔による監視等により建築物の劣化及び不具合の状況を把握し、保守等の措置を適切に講じること。
- (2) 所定の機能を保持し、故障などを未然に防止すること。
- (3) 設備運転状況の監視、計測、記録
- (4) 季節運転切替（運転調整業務を含む）
- (5) その他協議により定めた事項

2 運転監視の記録及び報告

- (1) 保守点検記録並びに各種機器の修理・不具合の記録を整理し、委託者の承認又は確認を受けること。
- (2) 設置している機器等に異常が生じた場合は直ちに報告すると共に処置方法及び対策方法を協議すること。

3 資料等の保管

- (1) 機器類の取扱説明書、機器配置図、新庁舎関連図書を整理保管し、適切に管理すること。

4 点検保守業務の内容

- (1) 法令で義務付けられた点検・保守。なお、各機関への報告書作成・報告を含む。
- (2) その他、設計内訳書及び本仕様書に定める点検・保守。
- (3) 中央監視装置及び自動制御装置に係る保守点検作業内容については、別紙1のとおりとする。
- (4) 実施した結果は、その結果を報告するものとする。
- (5) 機器の修理・部品交換は、別途とする。

5 その他

- (1) 地中熱関連設備について、本業務に定期保守点検を含まないが、不具合・故障時の連絡、報告及び修繕対応に係る業務を含むものとする。

Ⅲ 環境衛生管理業務

1 業務の内容

業務は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管理法）の定めるところに基づき、施設的环境、衛生、安全及び設備保安等を計画的・定期的を実施し、設備機能を完全に発揮させることはもとより、予防保全にも努め、施設全体を常に最良の状態に維持する為、各業務の仕様書に基づき実施するものとする。

なお、受注者が仕様外の修理又は取替等を必要と認めた場合は、速やかに見積書を提出するものとする。

2 実施項目

(1) 建築物環境衛生管理技術者選任届出の業務

建築物における環境的衛生の確保に関する法律（ビル管理法）に定める特定建築物において、建築物環境衛生管理技術者を選任し、建築物環境衛生管理基準に従い職務を遂行するものとする。

ア 衛生上の維持管理業務の立案

イ 維持管理業務の全般的な監督

ウ 環境衛生上の維持管理に関する測定又は検査、結果の評価

エ 環境衛生上の維持管理に必要な各種調査の実施とその結果の評価

※建築物環境衛生管理技術者は維持管理が管理基準に従って行われるよう必要がある場合には、発注者に対し意見を述べることができる。

(2) ネズミ・害虫 I P M防除年間管理業務（12回/年）

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、建築物における害虫等の調査を行う。

ア 調査結果

検査の結果、衛生害虫が生息していると判断した場合には、市担当者との打合せの上、別途衛生害虫の駆除を行うものとする。また、検査の結果、衛生害虫の生息が見られない場合であっても、衛生管理上・資料・文献の被害を未然に防ぐためにも、予防的な防除作業の実施が必要と思われる場合にも、市担当者との打合せの上、別途衛生害虫の駆除を行うものとする。

イ 調査結果又は駆除・防除結果をその都度報告書の提出を行う。

(3) 空気環境測定（建物内部6ポイント+外部1ポイント 年6回実施）

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、居室内の空気環境が基準値内で維持管理されているかを把握すると共に、その結果に基づいて空調設備等が正常かつ適正に制御管理されているかを判断するものとする。

ア 測定項目

- ・温 度 17～28℃（冷房の場合差を著しくしない）
- ・相対湿度 40%以上、70%以下
- ・気 流 0.5m毎秒以下
- ・一酸化炭素の含有率 100万分の10以下（10ppm以下）
- ・炭酸ガスの含有率 100万分の1,000以下（1,000ppm以下）
- ・浮遊粉塵 空気1m³につき0.15mg/m³以下

（４）飲料水水質検査

検査項目は以下のとおりとする。

ア 16項目（年2回実施）

- ① 一般細菌 100個/ml以下
- ② 大腸菌 検出されないこと
- ③ 亜硝酸態窒素 0.04mg/l以下
- ④ 硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素 10mg/l以下
- ⑤ 塩化物イオン 200mg/l以下
- ⑥ 有機物（全有機炭素（TOC）の量） 3mg/l以下
- ⑦ pH値 5.8以上8.6以下
- ⑧ 味 異常でないこと
- ⑨ 臭気 異常でないこと
- ⑩ 色度 5度以下
- ⑪ 濁度 2度以下
- ⑫ 鉛及びその化合物 0.01mg/l以下
- ⑬ 亜鉛及びその化合物 1.0mg/l以下
- ⑭ 鉄及びその化合物 0.3mg/l以下
- ⑮ 銅及びその化合物 1.0mg/l以下
- ⑯ 蒸発残留物 500mg/l以下

イ 11項目（年1回実施）

- ① 一般細菌 100個/ml以下
- ② 大腸菌 検出されないこと
- ③ 亜硝酸態窒素 0.04mg/l以下
- ④ 硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素 10mg/l以下
- ⑤ 塩化物イオン 200mg/l以下
- ⑥ 有機物（全有機炭素（TOC）の量） 3mg/l以下
- ⑦ pH値 5.8以上8.6以下
- ⑧ 味 異常でないこと

- ⑨ 臭気 異常でないこと
- ⑩ 色度 5度以下
- ⑪ 濁度 2度以下

ウ 12項目（年2回実施）

- ① シアン化物イオン及び塩化シアン 0.01mg/l以下
- ② 塩素酸 0.6mg/l以下
- ③ クロロ酢酸 0.02mg/l以下
- ④ ジクロロ酢酸 0.03mg/l以下
- ⑤ クロロホルム 0.06mg/l以下
- ⑥ ジブromokロロメタン 0.1mg/l以下
- ⑦ ブromोजクロロメタン 0.03mg/l以下
- ⑧ ブromホルム 0.09mg/l以下
- ⑨ 総トリハロメタン 0.1mg/l以下 0.08
- ⑩ 臭素酸 0.01mg/l以下
- ⑪ トリクロロ酢酸 0.03mg/l以下
- ⑫ ホルムアルデヒド 0.08mg/l以下

※夏期 12項目については、6月1日から9月30日までの間の水温の高い時期に行うこと。

- エ 給水栓末端にて採水を行う。
- オ 検査結果をまとめ報告書を作成し提出を行う。
- カ レジオネラ検査（1回/年）を行うこと。