

仕 様 書

本業務は、沼田合同庁舎における空調・換気設備、給排水衛生設備及びその他の電気設備等の保守点検及び運転管理を主たる業務とし、関係法令に基づき業務を実施し、設備の円滑かつ経済的な運転、事故の未然防止及び設備の機能低下の防止を図るものである。

1 業務名

沼田合同庁舎各種設備等管理業務

2 履行場所

広島市安佐南区伴東七丁目64番8号

3 契約期間

契約締結日から令和12年3月31日まで

(地方自治法第234条の3に基づく長期継続契約)

4 履行期間

令和8年4月1日から令和12年3月31日まで

5 施設の規模

構造 鉄筋コンクリート造地上4階建て

建築面積 1,139.60㎡

延床面積 3,768.88㎡

6 業務日等

- (1) 委託業務に従事する日は、履行期間のうち、安佐南区役所沼田出張所、沼田老人いこいの家、沼田公民館の、いずれも休館日の日を除く日とする。(別表1の年間業務日数参照)
- (2) 委託業務に従事する時間は、午前8時30分から午後5時15分(1時間の休憩を含む。)までとする。また、受注者は、臨時又は緊急の事由により発注者が必要と認める場合には、直ちに発注者の指示に従い業務を履行するものとする。
- (3) 委託業務に従事する人員は、1名とし、庁舎1階の防災センターを常駐場所とする。

7 業務内容

業務内容は以下のとおりとし、各設備に係る機器の業務項目及び周期並びに故障(修繕)項目については、別表2のとおりとする。

(1) 電気設備

- ア 日常巡視点検、手入れ、測定、調整
- イ 発電室、電動機の設置されている室等の整理、清掃
- ウ 記録簿、図書、工具、計器、予備品等の整理・管理
- エ 不点照明灯の取替え
- オ 避雷設備の点検
- カ 電気使用量の計量、記録
- キ 事故、故障、破損等のあった場合の原因の究明
- ク 軽微な修理等

(2) 機械換気設備

- ア 機械換気・送風排風機設備の機能点検、清掃、調整
- イ 燃料等の使用状況の調査、記録
- ウ 全熱交換型換気システムのフィルターの点検、清掃、取替え
- エ 関連諸室の整備、点検、清掃
- オ 記録簿、図書、工具、計器、予備品等の整理・管理
- カ 事故、故障、破損等のあった場合の原因の究明
- キ 軽微な修理等

(3) 給排水衛生設備

- ア 給排水衛生設備機能点検、清掃、調整
- イ 上下水道副メーターの計量、報告
- ウ 各ポンプの運転調整
- エ 排水管・通気管等の点検、整備
- オ 貯水槽・ポンプ室その他関連設備の整備、確認、清掃
- カ 記録簿、図書、工具、計器、予備品等の整理・管理
- キ 事故、故障、破損等のあった場合の原因の究明
- ク 軽微な修理等

(4) ドア等

- ア ドア及びサッシの開閉調整
- イ ドア及びシャッターの機能点検
- ウ 自動ドアの溝清掃、床マット清掃
- エ 事故、故障、破損等のあった場合の原因の究明
- オ 軽微な修理等

(5) 地下重油タンク

- ア 日常点検
- イ 残量及び漏えい点検
- ウ 記録簿の作成

(6) 立会等

発注者が、別途契約により実施している設備関係業務及び設備管理上関係のある業務については立会いの上、これに関する記録を作成し発注者にそれぞれ提出するものとする。業務の実施に当たり、上記5に定める日以外に行われる場合も同様とする。

(7) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく定期点検等の実施

- ア 建築設備（昇降機を除く。）定期点検（1回／年）
- イ 防火設備定期点検（1回／年）
- ウ 点検に伴い設備の現状を詳細に把握し、不具合・事故発生を未然に防止するよう計画的に日常点検業務を行うこと。
- エ 点検実施後速やかに、建築点検結果報告書及び防火設備点検結果報告書（様式は発注者が定める。）をそれぞれ作成・提出すること。なお、各報告書による指摘項目については、その指摘内容の詳細について、報告書・写真（必要に応じて）を作成し、併せて提出すること。

(8) その他

- ア 火災発生時の初動措置の実施
- イ 非常時及び故障時の扉類の操作・避難誘導放送等
- ウ 外構の見回り、植栽の管理等
- エ 施設管理上の作業（副メーターの検針、軽微な清掃等）の補助等

8 業務に当たっての留意事項

- (1) 受注者は、施設の設備と同規模程度以上の設備の保守点検管理に従事した経験と知識を有する人員を常に防災センターに配置すること。
- (2) 受注者は、危険物取扱者免状乙種第4類以上の資格を有する者に従事させること。
- (3) 受注者は、電気設備、機械設備等、当該業務にかかる機器の取扱いに精通した者を従事させることとし、その要件については別紙のとおりとする。
- (4) 従事者は、施設の設備を適切に保守点検管理し、安全な運転操作を行うこと。また、事故の未然防止及び設備の機能低下の防止を図るため、定期的に施設内を巡回して設備等の故障、破損等の発見に努めること。
- (5) 受注者は、委託業務契約締結後速やかに引継ぎを受け、履行開始までに従事者へ十分な教育を行い、委託業務に支障をきたさないようすること。
- (6) 従事者は、常に受注者名入りの統一した衣服を着用すること。

9 報告事項等

- (1) 受注者は、あらかじめ発注者に対し、現場責任者及び従事者の住所、氏名等を報告しなければならない。現場責任者又は従事者に変更があったときも、また同様とする。
- (2) 前号の報告に当たっては、上記7の資格者証の写し等の書類を添付するものとする。
- (3) 広島市委託契約約款第6条に定める委託業務実施計画書は年間計画書及び月間計画書とし、年間計画書は契約締結後速やかに、また、月間計画書は前月の25日までに（ただし、令和8年4月分は契約締結後速やかに）提出して、発注者の確認を受けなければならない。
- (4) 広島市委託契約約款第12条に定める委託業務報告書は、業務日誌及び月間報告書とし、業務日誌は毎日（休日等の場合には翌日）前日分を提出し、月間報告書は翌月の10日（ただし、3月分については、3月31日）までに提出して、発注者の確認を受けるものとする。

10 検査完了期日（期限）

発注者による毎月（毎回）の業務の検査完了期日（期限）は、翌月19日（ただし、実施報告書を受領した日の翌日から起算して9日目に当たる日が早く到来する場合は、当該日）とする。ただし、これらの日が3月31日を超える場合は、3月31日とする。

11 費用の負担等

委託業務を行うため必要な経費のうち、次に掲げるものは発注者の負担とする。

- (1) 電気料、上下水道料
- (2) 燃料、潤滑油
- (3) 軽微な修理に必要な材料

12 その他

- (1) 受注者は、契約期間の満了又は解除後の受注業者が、委託業務に支障を来さないよう、

十分な引継ぎを行わなければならない。

- (2) この仕様書に疑義があるとき、又は定めのない事項については、発注者・受注者協議して定めるものとする。

別表 1

区 分	令和 8 年度	令和 9 年度	令和 1 0 年度	令和 1 1 年度
年間業務日数	3 4 9 日	3 5 6 日	3 5 4 日	3 5 4 日

別表 2

区 分 (機器名)	業 務 項 目	周 期
機械換気設備 (パッケージエアコン)	・異常振動、異常音の確認	月 1 回
機械換気設備 (送風機・排風機)	・異常振動及び異常音の有無の確認 ・運転電流の確認記録 ・フィルター清掃 ・加湿給水管のバルブの切替 ・風量の確認	毎 日 週 1 回 年 1 回 年 2 回 年 1 回
給排水衛生設備 (貯水槽)	・損傷、漏水の有無の確認 ・供給を受ける人が健康を害するおそれがある時は、直ちに給水停止し、その旨を利用者等に周知する。 ・水質に影響を与える事態が発生したときは、速やかに点検を行う。	週 1 回 適 時 適 時
給排水衛生設備 (排水管・通気管)	・損傷、錆、腐食、詰まり、漏れの確認	週 1 回
地下重油タンク (地下重油タンク)	・損傷、漏えいの点検、残量の確認	月 1 回
そ の 他	・トイレの手洗器、大・小便器の詰まり、漏水の確認、軽微な清掃等 ・トイレの手洗い水の温冷切替 ・トイレ等非常用押ボタンの作動点検 ・給水の残留塩素の測定 (貯水槽系統) ・衛生設備の補修部品の在庫管理 ・屋上排水口等の点検・清掃 ・懸垂幕装置の点検、懸垂幕の収納・取替	週 1 回 年 2 回 年 2 回 週 1 回 毎 日 年 2 回 年 2 回

区 分	故障 (修繕) 項目一覧
電気設備	・蛍光灯具 (安定器含む) 一式の取替、蛍光灯樹脂カバー取付調整 ・非常灯・誘導灯の電球交換
機械換気設備	・各ポンプの錆落とし、錆止め・ペンキ塗り ・空調機用アネモネ、パッケージエアコンの風量調整

給排水衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレの洗浄弁調整、各種装置の水漏れ及び排水つまりの補修 ・トイレピストンバルブ、押し棒部取替 ・トイレ手洗器のレバーハンドル取付 ・トイレ石鹸タンクの押し棒・パッキン取替 ・身障者トイレ手洗器の電池交換
ドア等建築設備	<ul style="list-style-type: none"> ・扉・窓等ヒンジ、取手及び戸車の交換・修理 ・引戸開閉不良修繕、ストッパー・クッションゴム取付 ・引戸窓の固定金具取替 ・回転窓の固定金具取付部補修、回転窓の固定金具引っ掛り補修 ・会議室扉の開閉難補修
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・椅子の連結ボルト補修 ・会議机、椅子の点検・ネジ締修理 ・案内看板補修 ・トイレ間仕切り壁の隙間補修、トイレ床面のタイル外れ接着取付 ・壁面のコーナーアングル外れの補修、表示看板の取付 ・床配線モール取付
上記項目に準ずる、その他の故障・修繕作業	

区分	従事する職員の要件
従事者	<ul style="list-style-type: none"> ・当該施設と同規模程度以上の設備機器が設置された施設において設備保守業務に過去に1年以上従事した実績があること。 ・前年度契約業者から事務引継ぎを受けることで、本契約の保守点検業務の全般について掌握し、業務を完全に履行することが可能であること。 ・仕様書に定める点検・業務を実施する資格を有すること。 ・危険物（A重油）の取扱資格を有すること。