

仕 様 書

1 委託業務名

安佐北区総合福祉センター空調冷暖房設備等の保守点検管理業務

2 目的

本業務は、安佐北区総合福祉センター（以下「施設」という。）における冷暖房設備、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、委託業務全般について、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とする。

3 施設の概要

別紙「安佐北区総合福祉センター建物及び設備機器の概要」のとおり

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 業務実施日時

業務委託に従事する日時は、以下のとおりとする。

(1) 従事日

8月6日及び12月29日から1月3日以外の日

区 分	令和8年度	令和9年度(閏年)	令和10年度	令和11年度
年間業務日数	358日	359日	358日	358日

(2) 従事時間

通常	午前8時から午後10時まで
火曜日及び祝日	午前8時から午後9時まで
祝日が火曜日の場合は直後の休日でない日	午前8時から午後9時まで

(3) 自家用電気工作物保守点検業務の年次点検日

区 分	令和8年度	令和9年度(閏年)	令和10年度	令和11年度
年間業務日数	1日	1日	1日	1日

(4) その他

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。

6 委託業務内容

(1) 保守点検業務

- ア 建物内設備機器を原則定時に巡視し、機能点検を行うことで状態を把握する。
- イ 必要に応じ機器の清掃・注油・調整を行い、常に良好な状態を維持する。
- ウ 設備機器等の軽微な修理を行う。
- エ 事故、故障、破損等が生じた場合、原因の究明を行う。

(2) 運転管理業務

- ア 設備機器運転中は、防災センターにおいて運転状況を監視し、負荷容量に応じて設置された機器の機能を常時良好に保持する。
- イ 設備機器の運転操作・運転状況の監視及び点検調整及び運転記録の作成を行う。
- ウ 設備機器の運転について十分把握し、運転異常が生じた場合は、適切な応急処置を行い、速やかに発注者に連絡する。

7 保守点検、運転管理の詳細

(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) 自動制御装置（監視装置）…運転管理

- ア 自動制御装置の操作
- イ 館内の空調設備等の稼働状況のモニター監視
- ウ 自動制御装置を用いた空調設備の運転時間、外気及び室内の温度・湿度の計測記録
- エ 電気、水道、雑用水、ガス、燃料の使用状況の記録（メーター等の確認を含む）
- オ 力率及び電力デマンド計の監視
- カ 防災センター内の整理、清掃
- キ 記録簿、図書、工具、計器、予備品等の管理、整理

(3) 空調冷暖房設備及び機械換気設備

- ア 保守点検項目に基づく空調冷暖房設備及び機械換気設備の機能点検、清掃、調整
- イ 空調冷暖房設備及び機械換気設備の運転、操作、調整及び運転時間、内外温湿度等の記録、検討
- ウ 燃料等の使用状況の調査、記録
- エ 潤滑油等の補給及び取替え
- オ エアフィルターの点検、清掃、取替え
- カ 空調機械室その他関連諸室の整備、点検、清掃
- キ 記録簿、図書、工具、計器、予備品等の整理・管理
- ク 第一種特定製品の管理者の判断の基準となるべき事項(平成26年12月10日経済産

業省、環境省告示第13号)に基づき3か月に1回以上実施する簡易点検、記録(フロン排出抑制法に基づく)

ケ 事故、故障、破損等のあった場合の原因の究明

コ 軽微な修理等

(4) 給排水衛生設備

ア 保守点検項目に基づく給排水衛生設備機能点検、清掃、調整

イ 上水、ガスの使用量の計量、記録

ウ 各ポンプの運転調整

エ 水槽清掃の際、槽内機器の点検、整備

オ 受水槽ポンプ室その他関連諸室の整備、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

(5) 冷温水発生機

ア 機器の運転操作、記録

イ 事故、故障、破損等のあった場合の原因の究明

ウ 軽微な修理等

(6) 消防設備

ア 監視盤の監視

イ 消防設備機器(火災報知器、スプリンクラー、消火栓、防火ダンパー等)の目視点検

ウ 非常時及び故障時の操作

エ 事故、故障、破損等発生時の原因究明及び復旧のための対応

オ 軽微な修理等

(7) 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

エ 防火戸の開閉状態の確認

オ 事故、故障、破損等のあった場合の原因の究明

カ 軽微な修理等

(8) 地下重油タンク

ア 日常点検(月に1回)

イ 残量及び漏えい点検

ウ 記録簿の作成(年度末に1回、発注者へ提出)

(9) 残留塩素の測定(毎週1回)

採取日時、場所、検査結果、所見の提出

(10) その他設備

ア 防水扉の作動点検

イ 地下排煙機の試運転点検

ウ 共用部分の誘導灯点検

エ LPガス使用量計測記録

(11) 定期点検

毎年1回、次の点検を行う。(実施日については、発注者の承認を受けること。)

ア 建築設備定期点検 (年1回)

建築基準法(昭和25年法律第201号)第12条第4項その他関係法令に基づき、建築物の昇降機以外の建築設備について、損傷、腐食その他劣化の状況の点検を実施し、所定の報告書を必要に応じて写真を添付して、発注者に提出する。なお、建築設備検査員等、建築設備点検の資格を有する者を従事させること。

また、点検によって設備の現状を把握し、不具合・事故発生を未然に防止するよう計画的に保守点検を行うこと。

イ 防火設備定期点検 (年1回)

平成28年6月の建築基準法改正に伴い追加された、防火設備点検を実施し、所定の報告書を必要に応じて写真を添付して、発注者に提出する。なお、防火設備検査員等、防火設備点検の資格を有する者を従事させること。

また、点検によって設備の現状を把握し、不具合・事故発生を未然に防止するよう計画的に保守点検を行うこと。

(12) 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のうえ、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。

(13) その他

火災・緊急事態が発生した際の初動措置の実施

8 委託業務実施にあたっての留意事項

- (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四類以上の資格を有する者に従事させること。
- (3) 受注者は、基本的なパソコン操作のできる者に従事させること。
- (4) 受注者は、電気設備、空調冷暖房設備等、当該業務にかかる機器の取扱いに精通した者に従事させること。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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、契約締結後速やかに発注者に対し、現場責任者及び従事者の氏名、上記7の資格者証の写し等を提出するとともに、その承認を得なければならない。現場責任者及び従事者に変更があったときも、また同様とする。
- (2) 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、次に掲げるとおり提出して、発注者の承認を受けなければならない。

ア 年間計画書

令和8年度分については契約締結後速やかに提出し、次年度以降は各年度履行開始日の前月25日までに提出すること。

イ 月間計画書

令和8年度4月分については契約締結後速やかに提出し、次月以降は各月履行開始日の前月25日までに提出すること。

- (3) 広島市委託契約約款第12条に定める委託業務実施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、それぞれ発注者の承認を受けるものとする。
- (4) 残留塩素の測定の報告書については、月間報告書に添付して提出すること。
- (5) 建築基準法第12条第4項に基づく昇降機以外の建設設備の損傷、腐食その他劣化の状況の点検の報告書は、定期点検結果報告書、建築設備定期点検項目表及び建築設備定期点検表を作成し、毎年5月31日までに提出すること。
(いずれも書面2部及び電子記録媒体1部を提出すること。)
- (6) 防火設備点検の報告書は、法令に適したものとし、毎年5月31日までに提出すること。
(いずれも書面2部及び電子記録媒体1部を提出すること。)

10 検査完了期日（期限）

発注者による毎月の業務の検査完了期日（期限）は、翌月19日（ただし、委託業務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日を越える場合は、3月31日とする。

11 経費の負担等

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) 電気料金、上下水道料金及びガス料金
- (2) 燃料・潤滑油
- (3) 軽微な修理に必要な材料

ただし、残留塩素の測定に伴う経費については、受注者の負担とする。

なお、受注者は、電気、水道及びガスの使用に当たっては、効率的に使用するよう努め、一時に大量に使用する場合は、事前に発注者の承認を得ること。庁舎・施設の使用及び業務の遂行に当たっては、「広島市環境マネジメントシステム」の運用に協力し、環境汚染の防止、省エネルギー・省資源、廃棄物の減量及びリサイクルなど、環境への影響に配慮して行うこと。

12 その他

- (1) 受注者は委託期間の期間満了又は解除後の受注業者が業務に支障をきたさないよう、十分なる引継ぎを行わなければならない。
- (2) この仕様書に疑義のあるとき、又は定めのない事項については、発注者及び受注者が協議して定めるものとする。