

仕 様 書

1 業務内容

本業務は、広島市立袋町小学校外3施設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及び運転管理を主たる任務とし、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。

2 業務対象施設

広島市立袋町小学校外3施設

(施設名：袋町小学校 袋町児童館 まちづくり市民交流プラザ 袋町小学校地下自転車等駐車場)

(所在地：広島市中区袋町6番36号)

(建築概要：SRC造(一部RC、S造)地下1階 地上6階 延床面積=13,985㎡)

3 業務実施日時

委託業務に従事する日は、4月1日から3月31日までとする。ただし、次に掲げる除外日は除く。

<除外日>

令和8年度：7月20日、9月21日、12月29日～1月3日の計8日間

令和9年度：7月19日、9月20日、12月29日～1月3日、3月20日の計9日間

委託に従事する時間は次に掲げる月によるものとする。

4月、5月、10月、11月、3月：午前8時から午後10時まで

6月、7月、8月、9月、12月、1月、2月：午前7時30分から午後10時まで

なお、受注者は、上記に係わらず、臨時又は緊急の必要があると発注者（広島市、公益財団法人広島市文化財団及び広島県ビルメンテナンス協同組合）（以下「発注者」という。）が認める場合には、直ちに発注者と協議して業務を履行するものとする。

4 委託業務内容

(1) 電気設備

- ア 日常巡視点検、手入れ、測定、調整
- イ 発電機室、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及び復旧のための対応
- ク 軽微な修理等

(2) 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 エアーフィルターの点検、清掃、取替え
- カ 空調機械室その他関連諸室の準備、清掃
- キ 記録簿、図書、工具、計器、予備品等の整理・管理
- ク 事故、故障、破損等のあった場合の究明及び復旧のための対応
- ケ 軽微な修理等
- (3) 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 機械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及び復旧のための対応
 - ク 軽微な修理等
- (4) 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及び復旧のための対応
 - ウ 軽微な修理等
- (5) 消防施設の監視、非常時及び故障時の操作、放送等
- (6) ドア（自動ドアを除く。）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 事故、故障、破損等のあった場合の原因の究明及び復旧のための対応
 - エ 軽微な修理等
- (7) 地下タンクの目視点検等
- (8) 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の立会い及びこれに関する記録

5 業務実施にあたっての留意事項

- (1) 受注者は、委託業務の実施にあたっては、ボイラー技士免状2級以上及び危険物取扱者免状乙種4類以上の資格を有する者に従事させるものとする。
- (2) 受注者は、監視室に常に人員を配置して、安全な運転操作を行うものとする。
- (3) 従事者は、事故の未然防止及び設備の機能低下の防止を図るため、定期的に庁舎内を巡回して設備等の故障、破損等の発見に努めること。
- (4) 高所作業等、安全管理が必要な作業は複数人で行うこと。
- (5) 受注者は、新たに本業務を履行する場合には、契約締結後速やかに引き継ぎを受け、業務履行開始日までに従事者へ十分な教育を行い、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ものとする。
- (7) 受注者は、個人情報保護等の取扱いに関する管理規定を整備・保有し、所要の研修を適宜適切に実施し、当該情報の保護及び管理を適正に行うこと。

6 報告事項等

- (1) 受注者は、従業員の内から現場責任者1名を定め、現場責任者及び従事者の名簿及び前項(1)の資格を証明する書類の写しをあらかじめ発注者へ提出するものとする。現場責任者及び従業員に変更があったときも同様とする。
- (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、受注者は、年間計画書については各年度別に作成のうえ、令和8～9年度分を令和8年3月25日までに提出し、また、月間計画書については前月の25日までに提出して、それぞれ発注者の承認を受けなければならない。
- (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、受注者は、業務日誌についてはこれを毎日（当該日が休日等に該当する場合は、その直後の休日等でない日とする。）前日分を施設管理者に提出し確認を受け、月間報告書とともに翌月の10日（当該日が休日等に該当する場合は、その直後の休日等でない日とする。ただし、令和10年3月分については同月末日とする。）までに発注者に提出して確認を受けるものとする。

7 検査完了期日（期限）

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、3月31日を超える場合は、3月31日とする。

8 経費の負担等

- (1) 業務を行うために必要な経費（電気料、水道料及びガス料等光熱水費を除く。）は、受注者の負担とする。
- (2) 運転及び保守管理に伴って生じる小修理については、受注者の負担とする。

9 その他

- (1) 受注者は、委託期間の満了を迎える際には、次年度の本業務において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、発注者並びに受注者が協議して定めるものとする。

設備の概要

1 電気設備

(1) 受変電設備

ア 受電電力	3相3線	6.6KV	60HZ	1回線		
イ 変圧器	3相3線	210V	200KVA	2台	300KVA	1台
	単相3線	210/105V	50KVA	1台	100KVA	2台
	スコット結線	210/105V	75KVA	1台	150KVA	1台
	容量合計				1,175KVA	

(2) 自家発電設備

ア 3相交流発電機 (ガスタービン駆動)						
容量	400KVA					
電圧	3相3線	6.6KV	60HZ			
イ ガスタービン						
定格出力	530PS					
出力回転数	1,800rpm					
始動方式	電気始動					
燃料	軽油 (燃料小出槽490リットル)					
ウ 燃料地下タンク						
貯蔵物	軽油					
容量	20,000リットル					

(3) 直流電源設備

ア 非常照明等用						
容量	50AH	50セル				
蓄電池	シール形	鉛蓄電池				
電圧	108V					
整流器	自動定電圧装置付浮動充電兼用サイリスタ式					
イ 自家発用 (始動・制御用1基)						
容量	300AH	12セル				
蓄電池	シール形	鉛蓄電池				
電圧	12V					
整流器	自動定電圧装置付浮動充電兼用サイリスタ式					

(4) 電灯コンセント設備

ア 全館蛍光灯照明 (ただし一部白熱灯、白熱蛍光水銀灯及び水銀灯)						
イ 誘導灯、非常照明						

(5) 中央監視装置

中央監視盤附属機器一式

2 弱電設備

- (1) 電気時計設備
- (2) インターホン設備
- (3) テレビ共聴設備 (ITV設備を含む)
- (4) 身障者警報設備

- (5) 駐車場管制設備
- (6) 防災設備（自動火災報知設備、防排煙設備、非常放送設備、非常通報設備）
- (7) ガス漏れ警報設備
- (8) 照明制御設備

3 空気調和設備

(1) 熱源設備

ア	ガス焚き吸収式冷温水発生器	150RT	2基
	冷房能力	462KW	
	暖房能力	497KW	
イ	冷却塔	冷却能力 859KW	2基
ウ	膨張タンク	940リットル	1台
エ	薬液注入タンク	100リットル	1台

(2) ポンプ設備

ア	冷温水ポンプ	5.5KW	6台
イ	冷却水ポンプ	1.5KW	2台

(3) 空気調和機

ア	ユニット形	9台
イ	ファンコイルユニット	180台
ウ	パッケージ形	59台
エ	全熱交換機	70台

(4) 送風機設備

ア	給気ファン	11台	7.5KW	1台	3.7KW	2台
			2.2KW	1台	0.7KW	1台
			0.45KW	2台	0.18KW	1台
			0.13KW	1台	0.06KW	1台
			0.015KW	1台		
イ	排気ファン	55台	5.5KW	2台	3.7KW	3台
			1.5KW	1台	0.7KW	1台
			0.45KW	3台	0.3KW	3台
			0.15KW	1台	0.13KW	3台
			0.1KW	9台	0.06KW	22台
			0.05KW	4台	0.02KW	1台
			0.01KW	2台		

ウ	天井扇	65台
エ	排煙ファン	30KW 1台
オ	ダクトレス換気システム	7台
カ	自動制御設備	
	自動制御装置並びに附属機器一式	

4 給排水衛生設備等

(1) 水槽類

ア	受水槽	
	FRP（一般用）	43.75t 1基

<広島市立袋町小学校外3施設設備運転保守管理業務>

	FRP (プール用)	30 t	1基
イ	高架水槽		
	FRP (雑用水)	9 t	1基
ウ	厨房排水槽	3.0 m ³	1槽
エ	調理室便所排水槽	1.5 m ³	1槽
オ	管理室便所排水槽	3.0 m ³	1槽
カ	雨水槽	8.0 m ³	1槽
		3.0 m ³	1槽
キ	湧水槽	1.5 m ³	2槽
ク	消火水槽	33.5 m ³	1槽
(2)	ポンプ類		
ア	給水ポンプユニット (上水用)		
	80φ×490リットル/分×46m×3.7KW×200V×1ユニット (3台)		
イ	給水ポンプユニット (プール用)		
	65φ×360リットル/分×77m×5.5KW×200V×1ユニット (2台)		
ウ	揚水ポンプ (雑排水用)		
	50φ×200リットル/分×49m×5.5KW×200V×2台		
エ	揚水ポンプ (緊急時用)		
	50φ×200リットル/分×19m×2.2KW×200V×1台		
オ	排水用水中ポンプ		
	80φ×300リットル/分×10m×2.2KW×200V×2台		
	65φ×350リットル/分×10m×2.2KW×200V×2台		
	50φ×50リットル/分×10m×0.75KW×200V×4台		
カ	汚水用水中ポンプ		
	65φ×150リットル/分×10m×1.5KW×200V×4台		
キ	雨水用水中ポンプ		
	100φ×1000リットル/分×11m×5.5KW×200V×2台		
	50φ×70リットル/分×7m×0.4KW×200V×2台		
	40φ×30リットル/分×7m×0.25KW×200V×2台		
ク	スプリンクラーポンプ		
	125φ×1080リットル/分×77m×30KW×200V×1台		
ケ	泡消火ポンプ		
	100φ×908リットル/分×80m×18.5KW×200V×1台		
コ	屋内消火栓ポンプ		
	50φ×300リットル/分×97m×11KW×200V×1台		
(3)	温水器・湯沸器		
ア	貯湯式電気温水器	8台	
	25リットル×2KW×5台	20リットル×2KW×3台	
イ	ガス瞬間式湯沸器	7台	
	16号×1台	5号×6台	
(4)	衛生陶器		
ア	大便器	79台	

<広島市立袋町小学校外3施設設備運転保守管理業務>

	和式×40台	洋式×29台	身障者用×10台
イ	小便器	48台	
ウ	手洗器・洗面器	91台	
エ	掃除用流し・汚物流し	20台	
オ	洗面化粧台	6台	
(5)	プール設備		
	プールろ過機	60m ³ /h	1基
	ポンプ	1200リットル/分×18m×5.5KW×200V	×1台
	塩素滅菌機		30W×1台
(6)	消火設備		
	窒素ガス消火設備	一式	