

たつの市役所本庁舎
総合管理業務
設備管理業務仕様書

本仕様書は、業務の大要を示すものであり、現場の状況に応じて軽微なものについては、仕様書に記載されていない事項であっても誠意をもって行い、発注者が建物の管理上必要と認めた業務については、契約金額の範囲内で実施するものとする。

1 設備管理業務仕様書

(1) 対象

たつの市役所本庁舎 敷地内設備

(2) 業務日時等

開庁日（土、日、祝日及び年末年始（12月29日～1月3日）を除く。）の
8：30～17：30 1名

(3) 業務内容

(2)の業務時間内に常駐する者（以下「設備員」という。）により、下記の業務を実施する。

ア 運転管理業務

中央監視施設内にある設備を活用し、エネルギー使用の適正化、温室効果ガス排出の削減を図り、正常で効率的な運転を行うものとする。

(ア) 中央監視盤の操作及び警報発報時の対応

(イ) 運転監視の実施状況に関する日誌・記録票等への記録・保管

(ウ) 各種設備機器の設定及び操作

(エ) 各種メーター検針

イ 日常巡視点検業務

目視などの方法により、建物や設備の劣化及び不具合の状況を把握し、必要に応じて保守などの措置を講じることにより、機能を維持し、事故・故障を未然に防ぐため、点検を実施する。

(ア) 電気設備関係

- ・受変電日誌・作業日誌等の記録及び測定値整理
- ・受電盤・配電盤・操作盤等の諸計器の監視・記録
- ・非常用発電設備の巡回点検
- ・照明制御装置・照明器具の巡回点検
- ・自動制御装置の巡回点検
- ・消防用設備の巡回点検
- ・各種弱電設備の巡回点検

(イ) 空調設備関係

- ・空冷ヒートポンプエアコンの巡回点検
- ・給排気ファンの巡回点検
- ・ダクト及び配管の保温・漏水・漏気・塗装状態の確認

- ・ 室外機・室内機の防振部材部の異常の有無確認
- (ウ) 給排水設備関係
 - ・ 給水・排水ポンプの巡回点検、交互運転切替の動作確認
 - ・ 受水槽の外観点検
 - ・ 給湯設備の点検
 - ・ 各種衛生器具の巡回点検
- (エ) その他設備・施設関係
 - ・ 防火扉・防火シャッターの閉鎖状態の確認
 - ・ 昇降機の各種表示部分及び照明の外観目視点検
 - ・ その他異常箇所の確認・対応
 - ・ 各種点検立合い・報告

ウ 定期点検業務

- (ア) 照明器具設備 年1回 (外観目視点検)
- (イ) 拡声放送 年1回 (外観目視点検)
- (ウ) ITV 設備 年1回 (外観目視点検)
- (エ) 空冷ヒートポンプエアコン点検 年2回 (P 1 7 点検内容参照)
- (オ) フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律 (平成13年法律第64号) に基づく簡易点検 年4回
- (カ) ドレンパン点検 月1回
- (キ) 加湿装置点検・清掃 月1回 (11月～3月)
- (ク) 全熱交換器点検 年2回 (P 1 9 点検内容参照)
- (ケ) 送排風機点検 年2回 (外観目視点検)
- (コ) 換気扇清掃 年2回 (取外し清掃)
- (サ) 残留塩素測定 週1回 (P 2 8 測定内容参照)

(4) 業務期間

2026年10月1日から2029年9月30日 (3年間)

ただし、2026年9月15日から9月30日までは、前受注業者との業務引継期間とし、前受注業者と調整の上、従事者に必要な業務引継研修を実施しなければならないものとする。

また、同様に2029年9月15日から9月30日までは、次受注業者との業務引継を次受注業者と調整の上、実施しなければならないものとする。

(5) 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は、発注者より支給する。ただし、仕様書及び取扱説明書により、あらかじめ交換することが予定されている部品については受注者負担とする。

(6) 設備修繕

本仕様書に記載のない設備について、修繕が必要となったものについては、発注者・受注者が協議の上、決定する。

(7) 資格の選任

下記資格について、法令等により必要な法定責任者等として選任するものとする。

- ア 建築物環境衛生管理技術者
- イ 危険物取扱者（乙種）

(8) セルフモニタリングの実施

- ア 対象 たつの市庁舎
- イ 頻度 年2回（1月及び7月）
- ウ 点検内容 設備管理業務に習熟した専門員にて建築物維持管理業務における、設備管理業務の評価・改善を行う。

(9) 報告

業務終了後、速やかに報告書類を2部作成し、発注者・受注者の双方が各1部保管する。

(10) その他

- ア 本仕様書に記載のない事項については、発注者・受注者が協議の上、決定する。
- イ 点検等で開庁日以外に出勤した場合は、発注者と協議の上、振替休日を取得する。
- ウ 2人以上での作業が必要な場合は、発注者と協同し、作業を実施する。
- エ 本仕様書において、1年の始期は10月1日とし、終期は翌年9月30日とする。
- オ 本仕様書において、以下の表示があるものは、その期間内に業務を実施するものとする。

2026年：2026年10月1日～2027年9月30日

2027年：2027年10月1日～2028年9月30日

2028年：2028年10月1日～2029年9月30日

2 建築物等保守管理業務仕様書

A 自動ドア点検業務

(1) 対象

ナブコ製自動ドア（両引8基）

A棟 4台

C棟 2台

D棟 2台

(2) 頻度

年2回

(3) 点検内容

メーカーレギュラーメンテナンス

ア 作動履歴の確認

イ 自己診断エラーの確認

ウ 各種設定の確認

エ サッシ部点検

オ 懸架部分点検

カ 動力作動部点検

キ 制御装置点検

ク センサー一部点検

ケ 電気回路

コ 電気錠

サ その他

(4) 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は、発注者より支給する。

(5) 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、発注者・受注者の双方が各1部保管する。

不具合等を発見した場合は、報告書に示すとともに状況報告説明を行うこと。

(6) その他

本仕様書に記載のない事項については、発注者・受注者が協議の上、決定する。

B 免震装置性能検査

(1) 対象

たつの市庁舎C棟

(2) 頻度

年1回（竣工後5年後、10年後、20年後は計測点検が必要）

竣工：2020年10月

5年後の計測点検：2025年10月

10年後の計測点検：2030年10月

20年後の計測点検：2040年10月

(3) 点検内容

- ア 免震装置外観検査（目視）
- イ 建物外周部・免震層内周辺状況確認
- ウ 積層ゴム損傷確認
- エ その他必要と認める事項

(4) 部品の取替及び消耗資材の取替

検査の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は、発注者より支給する。

(5) 報告

定期検査報告書を作成し、検査者・所有者が押印し特定行政庁に届け出る。

検査の結果、不備を発見し改善が必要な場合には、その理由を付して発注者に報告すること。なお、改善に伴う工事及び部品費については、受注者は負担しないものとする。

法令に基づく行政官庁への提出書類の作成及び届出は、原則として受注者において代行するものとし、発注者・受注者の双方が各1部保管する。

(6) その他

本仕様書に記載のない事項については、発注者・受注者が協議の上、決定する。

3 電気設備保守管理業務仕様書

A 受変電設備点検

(1) 対象

当該施設に設置されている下記設備

受変電設備 A棟：700KVA C棟：650KVA

非常用発電設備 A棟：200KVA C棟：500KVA

(2) 管理方法

当該事業場は、電気事業法施行規則（平成7年通商産業省令第77号）第52条第2項の規定による電気主任技術者不選任事業場として本業務を遂行するため、受注者は、経済産業大臣が指定した法人に保守点検を委託する。

受注者から受託した者は、毎月1回の月次点検と年1回の年次点検を実務し、受注者に報告、受注者はこれを監修し、発注者に報告すること。

ア 月次点検及び年次点検（点検基準）

【受電設備】

電気工作物	点検方法	月次点検	年次（精密）点検	
			毎年	3年に1回 (2028年)
			A	B
責任分解点となる 区分開閉器、引込線 等 (架空電線、支持物ケ ーブル)	外観点検	○	○※3	○※3
	絶縁診断測定 ※2		○	○
	継電器との連動試験		○	○
	保護継電器動作特性試験		○	○
断路器	外観点検	○	○	○
	絶縁診断測定		○	○
遮断機開閉器	外観点検	○	○	○
	絶縁診断測定		○	○
	動作試験		○	○
	内部点検			○
	絶縁油の点検・試験			○
電力ヒューズ	外観点検	○	○	○
	絶縁抵抗測定 ※1		○	○
計器用変成器	外観点検	○	○	○
	絶縁抵抗測定		○	○

変圧器	外観点検	○	○	○
	絶縁抵抗測定 ※1		○	○
	漏洩電流測定	○		
	内部点検 ※1			○
	絶縁油の点検・試験※2			○
電力用コンデンサ 及びリアクトル	外観点検	○	○	○
	絶縁診断測定		○	○
避雷器	外観点検	○	○	○
	絶縁抵抗測定		○	○
母線	外観点検	○	○	○
	絶縁抵抗測定 ※1		○	○
その他の高圧機器	外観点検	○	○	○
	絶縁抵抗測定		○	○
配電盤制御回路	外観点検	○	○	○
	絶縁診断測定		○	○
	保護継電器動作特性試験 ※2		○	○
	継電器と遮断器等との連動試験 ※1		○	○
電圧、負荷電流測定	○			
受電設備の建物・ 室、 キュービクルの金属 箱	外観点検	○	○	○
接地装置	外観点検	○	○	○
	接地抵抗測定 ※2		○	○
配電線路（架空電線、 支持物ケーブル）、断 路器、遮断器、開閉 器、変圧器、計器用 変成器、電力用コン デンサ、その他高圧 機器	外観点検	○	○	○
	絶縁抵抗測定 ※1		○	○
	外観点検	○	○	○
	内部点検 ※1			○
絶縁油の点検・試験 ※2			○	

【配電設備】

電気工作物	点検方法	月次 点検	年次（精密）点検	
			毎年	3年に1回 (2028年)
			A	B
配電線路	外観点検	○	○	○

(架空電線、支持物 ケーブル)	絶縁診断測定 ※1		○	○
断路器、遮断器 開閉器、変圧器 計器用変成器 電力用コンデンサ その他高圧機器	外観点検		○	○
	絶縁診断測定 ※1	○	○	○
	内部点検 ※1		○	○
	絶縁油の点検・試験 ※1			
接地装置	継電器との連動試験 ※1			○
	外観点検	○	○	○
	接地抵抗測定 ※2		○	○

【負荷設備】

電気工作物	点検方法	月次点検	年次（精密）点検	
			毎年	3年に1回 (2028年)
			A	B
配線、配線器具 その他の機器 接地装置	外観点検	○		
	絶縁抵抗測定 ※1		○	○
	接地抵抗測定 ※2		○	○

- 注) 1 「外観点検」とは、主として目視により点検することをいう。
2 ※1 を付した項目は、停電範囲により実施できないことがある。
3 ※2 を付した項目は、過去の実績によりその一部又は全部を省略することがある。
4 ※3 を付した項目は、点検の際に関西電力と連絡調整し、庁舎引込開閉器を開放し実施すること。またそれに附する費用は受注者の負担とする。
5 「漏洩電流測定」は、高圧受配電設備の変圧器の第 B 種接地工事の接地線において測定する。
6 変圧器の二次側以降の低圧電路(電気使用場所の設備を含む)と大地間との絶縁抵抗測定は漏洩電流測定記録により代えることがある。

イ 臨時点検

(ア) 次に掲げる電気工作物については、その都度異常状態の点検、絶縁抵抗測定を行い必要に応じて高圧の電路及び機器の絶縁耐力試験を行う。

- ・高圧機材が損壊し、受電設備の大部分に影響を及ぼしたと思われる事故が発生した場合は、受電設備の全電気工作物
- ・受電用遮断器(電力ヒューズを含みます)が遮断動作をした場合は、遮断動作の原因となった電気工作物
- ・その他の電気器材に異常が発生した場合は、その電気工作物

(イ) 高圧受配電設備に事故発生のおそれがある場合は、その都度点検、測定及び試験を行う。

(3) 点検、測定及び試験の周期

点検の種別		周期	
月次点検		毎月	1回
年次点検	A	毎年	1回
	B	3年 (2028年)	1回
臨時点検		必要の都度	

注) 1 年次点検A及びBには、月次点検を含む。

2 年次点検Bには、年次点検Aを含む。

(4) 報告

法令に基づく行政官庁への提出書類の作成及び届出は、原則として受注者において代行するものとする。この場合、提出書類については、予め発注者の承認を得るものとする。ただし、法令に基づく行政官庁への届出が不要の場合でも発注者に報告書を提出するものとする。

(5) その他

本仕様書に記載のない事項については、発注者・受注者が協議の上、決定する。

B 非常用発電機点検（高圧）

(1) 対象

自家用発電機設備

A棟：200KVA（低圧）ディーゼル機関発電機（デンヨー製）

2015年導入、2045年取替目安

B棟：500KVA（高圧）ガスタービン（ヤンマー製）

2020年導入、2050年取替目安

(2) 頻度

年1回（メーカー点検）

(3) 点検内容

【外観点検】

電気工作物	点検方法
設置状況	周囲の状況、区画、水の浸透、換気、照明標識及び表示灯にわたり点検上、操作上及び告示基準上、問題がないか、又運転上障害がないか目視点検する。
発電装置	表面、扉及び内装などに変形損傷、腐食などの異常がないか点検する。
	原動機及び付属機器に変形、損傷、脱落、腐食などの異常がないか点検する。
	ボルト、ナットなどの緩みがないか点検し、必要あれば増締めを実施する。
	燃料系統、潤滑油系統、始動空気系統に漏れがないことを点検する。
	出力端子及び保護カバーに変形、腐食、緩みなど異常のないことを点検する。
	発電機巻線部及び導電部周辺に塵埃、油脂などに依る汚損や乾燥状態を目視点検する。
始動装置	蓄電池、蓄電池の外観を点検する。
	電圧を点検する。
制御装置	周囲の状況、外形、電源表示灯各スイッチ及び遮断機などに変形、損傷、焼損など、異常のないことを点検する。
	各コネクタ類に緩みがないか点検し、必要あれば増締めする。
	制御用蓄電池電圧及び外形上異常のないことを点検する。
計器類	パッケージ内及び壁面電気計器類に、指針の狂いなど異常のないことを点検し、必要があれば調整する。

燃料タンク	燃料タンクに変形、損傷、漏油など異常がないことを点検する。
排気筒	周囲の状況、外形上の変形、貫通部の漏れによる汚損などにわたり異常のないことを点検する。
配管及び諸弁	配管や諸弁に変形や損傷及び操作上の誤りなどがないことを点検する。
予備品など	予備品などの使用状況及び補充について打合せをし、必要があれば補充する。

【機能点検】

電気工作物	点検方法
発電装置	台板上、減速機の基礎ボルト、カップリングの取付ボルト、発電機の基礎ボルトなどに緩みがないことを点検し、必要があれば増締めする。
	原動機潤滑油量を点検し、必要があれば給油する。
	発電機軸受けグリスの充填状況を打合せ、必要があれば充填する。
	手動にて起動し運転諸元を計測し、性能を点検する。
	手動にて停止し停止時間などを計測し、性能を点検する。
始動装置	蓄電池の液面及び比重を計測する。
	端子の増締めを行う。
	蓄電池の充電装置を手動にて、均等浮動の切替を行い点検する。
制御装置	手動にて遮断機の作動確認をする。
	補機用ブレーカーの開閉機能が正常であることを点検する。
	各ヒューズ類の容量、熔断の有無などを点検し必要あらば補充する。
	過電流、過電圧継電器を接点短絡させ、遮断機能表示、警報などの点検をする。軽故障、重故障の表示、警報を接点短絡により、点検する。
	蓄電池の充電装置を手動にて均等浮動の切替を行い点検する。
	蓄電池の液面、比重計測をする。
端子の緩みを点検し、必要あれば増締めする。	
計器類	無負荷運転中、パッケージ内及び盤面上、計器の作動値を点検記録し、計器の作動と機器の性能を点検し、必要があれば調整する。
結線接続	主回路、補機回路、制御ケーブルコネクタに端子の緩みやひびなど、異常がないか点検する。
接地	接地線の切断、接続部のボルトの緩み損傷などがないことを点検する。

耐震装置	下記機器の基礎ボルト、ナットに変形、損傷、緩みなど異常のないことを点検し必要あれば増締めする。 ア 発電装置 イ 制御装置（盤関係） ウ 燃料タンク エ 各可とう式管接手
絶縁抵抗	主回一括で絶縁抵抗を計測し、異常のないことを確認する。

【総合点検】

電気工作物	点検方法
始動装置	起動時の蓄電池電圧降下を計測し、異常のないことを確認する。
保守装置	原動機を実際に起動させ、下記保護装置の作動が正常であることを確認する。 ア 潤滑油圧力低下 イ 排気温度上昇 ウ 非常停止 エ 過電流 オ 過電圧
負荷運転	実負荷運転或は無負荷運転を連続20分以上実施し各運転諸元を計測するとともに性能など異常のないことを点検する。
	原動機の排気温度を計測確認し、排気筒などに異常のないことを点検する。
	連続運転中、発電機室及び発電装置内の温度を計測することにより給排気の換気状況が正常であることを点検する。

【非常用発電設備】

電気工作物	点検方法	月次点検	年次（精密）点検	
			毎年	3年に1回 (2028年)
			A	B
原動機 付属装置	外観点検	○	○	○
	絶縁抵抗測定		○	○
	接地抵抗測定 ※2		○	○
発電機 励磁装置 接地装置	外観点検	○	○	○
	絶縁抵抗測定		○	○
	接地抵抗測定 ※2		○	○
遮断器 開閉器 配電盤 制御装置等	外観点検	○	○	○
	継電器との連動試験		○	○
	保護継電器動作特性試験		○	○
	制御装置試験		○	○

	その他は受電設備に準ず る			
--	------------------	--	--	--

【負荷設備】

電気工作物	点検方法	月次点検	年次（精密）点検	
			毎年	3年に1回 (2028年)
			A	B
配線、配線 器具 その他の機 器 接地装置	外観点検	○	○	○
	絶縁抵抗測定		○	○
	接地抵抗測定 ※2		○	○

※非常用発電設備の点検頻度、点検内容の詳細は別添の取扱説明書のとおり。

(4) 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は、発注者より支給する。ただし、仕様書及び取扱説明書により、あらかじめ交換することが予定されている部品については受注者負担とする。

2028年交換予定部品（詳細は取扱説明書を参照のこと）

2028年C点検（3年に1回の点検）の実施に伴う交換

C棟設置の500KVA（高圧）ガスタービン（ヤンマー製）

※消耗部品（パッキン・ガスケット・Oリング）は含まず。

※点検種別

A点検：半年後 B点検：1年ごと C点検：3年ごと D点検：6年ごと
E点検：15年、起動回数1,000回または起動時間1,000時間ごと
(2026年 B点検、2027年 B点検、2028年 C点検)

標準点検整備表				点検種別				
区分	点検部	点検項目No.	点検整備項目	A点検	B点検	C点検	D点検	E点検
燃料系統	燃料フィルタ	50-1	エレメント交換			○	○	○
	燃料リリーフ弁	50-2	交換				○	
	燃料調量弁	59	工場整備または交換				○	○
	燃料遮断弁	62	交換				○	○
	燃料噴射弁ノズル	72	交換				○	○
	燃料噴射弁エアスワラ	74	交換				○	○
	点火栓	78	交換				○	○
	エキサイタ・ノイズフィルタ	80	交換				○	○
潤滑油系統	潤滑油フィルタ	84	エレメント交換			○	○	○
	潤滑油	89	量の確認、分析、及び交換			○	○	○
駆動系統	スタータ	99	分解・点検・カーボンブラシ交換			○	○	
	スタータリレー	105	交換				○	○
	蓄電池	108	交換				○	○

制御 系統	油圧スイッチ	127	交換					6年毎 交換
	TAC2	137	仕組み交換					6年毎 交換
その 他	機付計器類	157	圧縮機圧力計 潤滑油圧力計 潤滑油温度計の 交換				○	○

(5) 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、発注者・受注者の双方が各1部保管する。

(6) その他

本仕様書に記載のない事項については、発注者・受注者が協議の上で決定する。

4 空調設備保守管理業務仕様書

A 空冷ヒートポンプエアコン点検

(1) 対象

A棟 外機46台、内機74台

B棟 外機15台、内機26台

C棟 外機27台、内機75台

D棟 外機 4台、内機 2台、大型エアコン1組

F棟 外機 4台、内機 5台

(2) 頻度

点検 年2回（5月・11月休日実施）

プレフィルタ清掃 年2回（5月・11月休日実施）

(3) 点検内容

区 分	点 検 内 容
電気系統	電源ヒューズ又はブレーカーの点検
	絶縁抵抗値の測定
	インタロックの回路の確認
	クランクケースヒーターの通電確認
	制御箱内機器の作動確認
	温度調節器の作動確認・調整
送風機・フィルタ	回転方向の確認
	Vベルト点検及び張力の確認
	プレフィルタの汚れの有無確認、清掃
	軸受けベアリングの給油
	運転音・振動の確認
運転状態	電圧・電流の測定
	運転圧力の測定
	圧力計の良否確認
	各制御機器の作動確認
	圧縮機の音・振動・油面の確認
	各部の温度測定
ガス漏れ・保護機器・ 清掃	冷媒漏れ個所の有無点検
	各保護開閉器の作動確認
	ドレンパン・ドレン排水管

	外装パネル
	加湿装置

(4) 部品の取替及び消耗資材の取替

ア 点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は、発注者より支給する。

イ 予備フィルタの保管は、受注者が行う。

(5) フロン点検 3年に1回 専門業者対応

ア A棟

(ア) エアコン (1台)

実施時期：2027年4月1日～2028年3月31日

(イ) エアコン (3台)

実施時期：2027年4月1日～2028年3月31日

イ B棟 (2台)

実施時期：2027年4月1日～2028年3月31日

ウ C棟 (7台)

実施時期：2027年4月1日～2028年3月31日

エ D棟 (2台)

実施時期：2027年4月1日～2028年3月31日

(6) 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、発注者・受注者の双方が各1部保管する。

(7) 留意事項

C棟1階のみ天上が高い (高さ3m70cm) ため、留意すること。

上記以外の天上高は2m70cm～3m。

(8) その他

本仕様書に記載のない事項については、発注者・受注者が協議の上、決定する。

B 全熱交換器点検

(1) 対象

全熱交換器 54台

(2) 頻度

点検 年2回 (休日実施)

プレフィルタ清掃 年2回 (休日実施)

(3) 点検内容

項目	点検内容
電気系統	絶縁抵抗測定
本体	内外部の発錆、腐食、変形、破損等の劣化の有無
熱交換エレメント	詰り、損傷等の劣化の有無 ※エレメントの洗浄作業は別途とする。
給排風機	運転状況の確認 (異音、異臭、他)
フィルタ	プレフィルタの汚れの有無確認、清掃
運転状態	電圧、電流の測定
	給排気状況の確認
その他	吊装置の異常の有無 他

(4) 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は、発注者より支給する。ただし、仕様書及び取扱説明書により、あらかじめ交換することが予定されている部品については受注者負担とする。

熱交換エレメントは3年に1回 (2027年) 交換すること。

(5) 報告

保守点検の結果は、点検報告書を2部作成し、発注者・受注者の双方が各1部保管する。

(6) その他

本仕様書に記載のない事項については、発注者・受注者が協議の上、決定する。

5 消防設備点検業務仕様書

A 消防設備点検

(1) 対象

たつの市庁舎内消防用設備

消火器、屋内消火栓設備、不活性ガス消火設備（C棟）、自動火災報知設備・非常放送設備（C・D棟）、誘導灯、誘導標識、防排煙制御設備（B棟）、ディーゼル機関発電機負荷試験（A棟） 他

(2) 頻度

機器点検 年1回

機器・総合点検 年1回

(3) 点検内容

消防設備士又は消防設備点検資格者により消防法（昭和23年法律第186号）第17条の3の3の規定により、対象施設に設置される設備に対して消防法施行令（昭和36年政令第37号）に規定する基準に従って点検を実施する。

点検は、消防設備等の技術上の基準の適否について、機器点検及び総合点検を実施し、その機能を確認するものとする。

(4) 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は発注者より支給とする。

(5) 報告

法令に基づく行政官庁への提出書類の作成及び届出は原則として、受注者において代行するものとする。この場合、提出書類については予め発注者の承認を得るものとする。ただし、法令に基づく行政官庁への届出が不要の場合でも発注者に報告書を提出するものとする。

(6) その他

本仕様書に記載のない事項については発注者と受注者が協議の上、決定する。

B 地下タンク漏洩検査業務

(1) 対象

地下タンク 17, 000 L (軽油) 1基

(2) 頻度

3年に1回

実施時期：2029年4月1日～2029年9月30日

総点検（竣工後15年）

実施時期：2035年10月1日～2036年3月31日

(3) 点検内容

危険物取扱者、危険物施設保安員又は危険物取扱者の立会いを受けた者により消防法第14条第3項に定める地下タンク漏洩検査業務に必要な事項について点検を実施する。

項目	点検内容
タンク本体地下埋設配管	気相部・液相部の検査 ※ 給油口の状況確認 検尺口の状況確認 ※検査方法は、微加圧法により実施すること。

(4) 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は、発注者より支給する。

(5) 報告

点検の結果は、点検報告書を2部作成し、発注者・受注者の双方が各1部保管する。

(6) その他

本仕様書に記載のない事項については、発注者・受注者が協議の上、決定する。

6 定期報告業務仕様書

建築基準法第12条第1項及び第3項の規定による定期点検及び報告

A 特定建築物点検（小規模民間事務所等に該当）

(1) 対象

堅穴区画、準耐火構造の壁、準耐火構造の床、防火設備、避難施設

(2) 頻度

3年に1回

(3) 点検内容

一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者により建築基準法第12条第1項及び第3項に定める建築設備点検に必要な事項について点検を実施する。

(4) 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は発注者より支給とする。

(5) 報告

法令に基づく行政官庁への提出書類の作成及び届出は原則として、受注者において代行するものとする。この場合、提出書類については予め発注者の承認を得るものとする。ただし、法令に基づく行政官庁への届出が不要の場合でも発注者に報告書を提出するものとする。

(6) その他

本仕様書に記載のない事項については発注者と受注者が協議の上、決定する。

B 防火設備点検

(1) 対象

常閉防火扉及び随時閉鎖又は作動をできる防火設備

(2) 頻度

年に1回

(3) 点検内容

一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者により建築基準法第12条第1項及び第3項に定める建築設備点検に必要な事項について点検を実施する。

(4) 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は発注者より支給とする。

(5) 報告

法令に基づく行政官庁への提出書類の作成及び届出は原則として、受注者において代行するものとする。この場合、提出書類については予め発注者の承認を得るものとする。ただし、法令に基づく行政官庁への届出が不要の場合でも発注者に報告書を提出するものとする。

(6) その他

本仕様書に記載のない事項については発注者と受注者が協議の上、決定する。

7 昇降機設備保守管理業務仕様書

(1) 対象

A棟 60 m/min・11人乗・3停止 1台

B棟 45 m/min・11人乗・3停止 1台

C棟 60 m/min・15人乗・4停止 1台

(2) 頻度

年12回（うち有人点検年4回）

(3) 点検内容

メーカー（フジテック株式会社）によるフルメンテナンス契約

※ 建築基準法（昭和25年法律第201号）による法定点検含む。

※ 詳細はメーカー仕様書による。

(4) 部品の取替及び消耗資材の取替

詳細はメーカー仕様書による。

(5) 報告

点検の結果は、点検報告書を2部作成し、発注者・受注者の双方が各1部保管する。

(6) その他

本仕様書に記載のない事項については、発注者・受注者が協議の上、決定する。

8 環境衛生管理業務仕様書

A 受水槽清掃

(1) 対象

受水槽 呼称容量40.0m³ 1基

(2) 頻度

年1回

(3) 点検内容

建築物の衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号。以下「法」という。）及び建築物の衛生的環境の確保に関する法律施行規則（昭和46年厚生省令第2号。以下「規則」）を遵守し、法に基づく環境維持管理業務を実施する。

ア 事前点検

- ・給水設備図面により構造・配管・電気配線などを確認する。
- ・槽周辺の状況、不衛生なゴミの有無などを点検する。
- ・施錠の有無、汚水・雨水などの侵入有無を点検する。
- ・空気抜き管・オーバーフロー管など開口部の防虫設備を点検する。
- ・受水槽内部に異物が沈殿、又は付着していないかなど内部状態を点検する。
- ・各種機器の作動状態を点検する。
- ・作業場所の安全を確認する。

イ 作業準備

- ・受水槽清掃器材・機器は専用とし、使用前に必ず洗浄消毒を行う。
- ・安全処置の確認は、次のとおり行う。
 - （ア）酸素欠乏・有毒ガスの充満防止のため、換気装置の確認を行う。
 - （イ）感電防止のため、電気配線の確認を行う。

ウ 清掃

- ・作業衣の着用は、原則として現場で行う。（滅菌済みの専用の作業衣）
- ・持ち込み器具の消毒をする。（塩素消毒）
- ・作業員は手足を石けんで洗い、消毒液で消毒する。
- ・排水ポンプ（移動式）で槽の排水をする。
- ・槽周辺の清掃をする。
- ・内部清掃を次の順序で行う。
 - （ア）洗浄機、ブラシ等で壁面の水垢・鉄・バクテリアなどを除去する。

- (イ) 槽内の給水管その他の機器の錆び落としを行う。
- (ウ) 槽内部の水・汚泥等を完全に除去する。
- (エ) 水洗いにより行うこと。洗剤等を使用したときは洗剤が残留しないように水洗を特に入念に行うこと。
- (オ) 洗浄後、布等できれいに拭き取り、次亜塩素酸ソーダ100PPM液で消毒し、30分間放置する。
- (カ) 放置後、もう一度受水槽内部の水洗を行い、再度きれいに拭き取り次亜塩素酸ソーダ50PPM液で仕上げ消毒を行う。
- (キ) 消毒後30分以上経過してから水張りを実施し、ボールタップ等の自動定水位の作動を確認する。

エ 簡易測定

受水槽の清掃が完了したときは、給水装置末端の給水栓から採水し、任意測定を行うものとする。

測定に当たっては、それぞれ次の基準に適合しなければならない。

測定内容	基準
遊離残留塩素	0.2PPM
色度	5度以下
濁度	2度以下
臭気・味	異常でないこと

(4) 部品の取替及び消耗資材の取替

点検の結果、取替が必要と判断された部品及び消耗資材は、発注者より支給する。

(5) 報告

点検の結果は、点検報告書を2部作成し、発注者・受注者の双方が各1部保管する。

(6) その他

本仕様書に記載のない事項については、発注者・受注者が協議の上、決定する。

B 空気環境測定

(1) 対象

たつの市庁舎 庁舎内及び外気

(2) 頻度

年6回

(3) 点検内容

法及び規則を遵守し、法に基づく測定業務を実施する。
空気環境の測定は、次の項目について実施する。

- ・浮遊粉塵量
- ・湿度
- ・一酸化炭素含有量
- ・相対湿度
- ・炭酸ガス含有量
- ・気流

(4) 報告

点検の結果は、点検報告書を2部作成し、発注者・受注者の双方が各1部保管する。

(5) その他

本仕様書に記載のない事項については、発注者・受注者が協議の上、決定する。

C ねずみ・害虫等の防除

(1) 対象

たつの市庁舎

(2) 頻度

全館生息調査 年2回

調査施工 年2回

(3) 点検内容

法及び規則を遵守し、法に基づく環境維持管理業務を実施する。ねずみ・害虫等の防除は、下記のとおり実施する。

ア 作業は主として、残留噴霧法により実施するものとし、使用する薬剤は、厚生省認可による有機リン酸剤などを使用するものとする。

イ 特に湯沸室、倉庫、便所など害虫生息場所・歩行路を重点散布するほか、全面に散布しゴキブリなどの接触死滅を図るものとする。

ウ チョウバエの発生源となるマンホール・下水溝などは、ミスト器で噴霧を行った後、その周辺及び汚泥部分に対しては粉剤を散布して幼虫の発生を防止するものとする。

エ 作業の実施に当たっては、予め発注者と協議し、業務に支障を生じないように留意するものとする。

オ 発注者は害虫防除作業の前日までに、食器類及び電気器具など薬剤による汚損の恐れのある物品については、ビニール袋などにより被覆するなど作業に協力するものとする。

(4) 報告

点検の結果は、点検報告書を2部作成し、発注者・受注者の双方が各1部保管する。

(5) その他

本仕様書に記載のない事項については、発注者・受注者が協議の上、決定する。

D 飲料水水質検査

(1) 対象

1 検体

(2) 頻度

全項目検査 年1回

簡易項目検査 年1回

(3) 点検内容

法及び規則を遵守し、法に基づく検査業務を実施する。飲料水水質検査は、下記のとおり実施する。

ア 全項目検査（28項目）

末端蛇口より飲料水を採取し、一般細菌数、大腸菌、鉛、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、鉄、銅、塩化物イオン、蒸発残留物、有機物質（TOC）、pH値、味、臭気、色度、濁度、シアン（シアンイオン+塩化シアン）、塩素酸、ジブロモクロロメタンクロロ酢酸、クロロホルム、臭素酸、総トリハロメタン、トリクロロ酢酸ブロモジクロロメタン、ブロモホルム、ホルムアルデヒド、ジクロロ酢酸、亜鉛の各項目について検査する。（28項目）

イ 簡易項目検査（11項目）

末端蛇口より飲料水を採取し、一般細菌数、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩素イオン、有機物質（TOC）、pH値、味、臭気、色度、濁度の各項目について検査する。

(4) 報告

点検の結果は、点検報告書を2部作成し、発注者・受注者の双方が各1部保管する。

(5) その他

本仕様書に記載のない事項については、発注者・受注者が協議の上、決定する。

E 残留塩素測定

(1) 対象

1 検体

(2) 頻度

週 1 回

(3) 点検内容

法及び規則を遵守し、法に基づく測定業務を実施する。残留塩素測定は、下記のとおり実施する。

ア 末端蛇口より飲料水を採取する。

イ 検水 10ml を比色管にとり、DPD 試薬を加え、混和した後標準比色列と比色して、検水中の遊離残留塩素濃度を求める。

(4) 試薬について

測定に必要な試薬費は、受注者が準備する。

(5) 報告

点検の結果は、点検報告書を 2 部作成し、発注者・受注者の双方が各 1 部保管する。

(6) その他

本仕様書に記載のない事項については、発注者・受注者が協議の上、決定する。

F 簡易専用水道検査

(1) 対象

1 検体

(2) 頻度

年1回

(3) 点検内容

水道法（昭和32年法律第177号）第34条の2第2項に規定する、建物側に設けられた給水系統の検査を行う。

(4) 報告

点検の結果は、点検報告書を2部作成し、発注者・受注者の双方が各1部保管する。

(5) その他

本仕様書に記載のない事項については、発注者・受注者が協議の上、決定する。

G 建築物環境衛生管理技術者選任

(1) 対象

たつの市庁舎

(2) 業務要領

受注者は、建築物環境衛生管理技術者（以下「管理技術者」という。）を選任し、法及び規則を遵守し、法に基づく測定及び環境維持管理業務を下記のとおり実施する。

ア 管理技術者は、建物が建築物環境衛生管理基準に従って、良好な状態で維持管理されているかどうかを常に把握するものとする。

イ 管理技術者は、ビルの維持管理の実務計画の立案と実務に伴う全般的な監督を行うものとする。

ウ 管理技術者は、点検や定期的な測定結果が基準値に対して著しい差異があれば原因調査を行い、必要に応じて設備改善等の提案を行うものとする。

エ 管理技術者は、建物の使用上の問題として、設計上・計画上の初期性能が確保されているかどうか、設計者の意図どおりの使われ方がされているかどうかを確認するものとする。