

令和7年度磐田市民文化会館設備保守管理業務委託仕様書

本仕様書は、建築物関係諸法令(建築基準法・電気事業法・ビル衛生管理法・労働安全衛生法・消防法等)を基準として、敷地内の建築物及び設備機器(以下「施設」という。)の日常的な保守点検並びに安全かつ効率的な運転・監視業務及び環境測定を実施するため、必要な事項を定める。

1 履行場所

磐田市民文化会館「かたりあ」 磐田市上新屋678 番地1

構 造:鉄骨鉄筋コンクリート造

延床面積:7415.91 m²

用 途:劇場(多目的ホール)

2 履行期間

令和7年8月1日から令和10年7月31日まで

3 業務事業者及び業務従事者

(1)業務従事者は、契約締結時に以下の登録証の写しを委託者に提出すること。

①建築物環境衛生総合管理業登録証明書

②建築物飲料水貯水槽清掃業登録証明書

③建築物ねずみ昆虫等防除業登録証明書

(2)業務従事者には、次に示す資格の有資格者を選任し、従事者名簿及び法的資格免状等の写しを委託者に提出すること。

業務	資格	届出等
特定建築物	建築物環境衛生管理技術者	建築物環境衛生管理技術者の選任・解任届

(3)業務事業者は、従事者の指揮及び監督し、適法な管理業務を行うこと。

(4)業務従事者は、施設の機能を最良の状態に保てるようきめ細かな設備管理を行い、故障の予防及び省エネルギー対策に努め、施設に異常を発見又は予測したときは、応急的措置を含め適切に対処するとともに委託者に報告すること。

(5)業務従事者に異動があったときは、委託者に届け出ること。

(6)業務従事者は、関連する法令、契約書、業務仕様書を遵守し、次の事項に留意して業務に従事すること。

① 業務従事者の配置については、あらかじめ委託者と協議の上、受託者において要員配置計画を作成する。

② 業務従事者の勤務時間は、午前8 時30 分から午後5 時15 分までまたは、午後1 時30 分から午後9 時45 分までとし、施設の運用状況により配置すること。

③ 休館日は、次のとおりとする。ただし、委託者より、業務および会館運営の都合により休館日に業務従事者の出勤を要請され、これにより出勤した場合の日数は振替休日とする。

休館日:ア 月曜日(ただし、その日が国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日に当たるときは、その翌日以降の最初の休日でない日)

イ 12月28日から翌年1月4日までの日

- ④ 業務中の粗暴な言動及び態度は、厳に慎むこと。
- ⑤ 施設において金品等を拾得したときは、速やかに委託者まで届け出ること。
- ⑥ 施設及びその周辺で、原因が施設に起因すると思われる異常等に気付いたときは、直ちに委託者まで報告すること。
- ⑦ 業務従事中は、従事者が所属する会社等の指定する制服及び名札等を着用すること。
- ⑧ 業務従事者は、委託者が業務の履行に必要と認めた施設を無償で使用する事ができる。

4 業務

業務は、以下の(1)から(3)までの運転・監視及び日常巡視点検、環境測定等とする。

ただし、契約書並びに本仕様書に明記がされていない業務であっても、業務との関連性が認められるものについては、委託者及び受託者が協議の上、追加、変更することができる。

(1) 運転・監視業務等

業務従事者は、施設の機能及び性能が正常であるかどうか、その状態や警報、積算値などを監視するとともに、スケジュール発停などの必要な操作を行い、その状態を記録してその結果を委託者に報告する。なお、消防設備や非常照明設備等の防災設備の運転及び監視は、特に厳重に行うこと。

① 運転計画

ア 設備機器の運転は、計画に基づいて行うものとする。

イ 運転業務計画は、施設の運用状況、設備機器の整備状況などを踏まえ、あらかじめ委託者と協議の上、受託者において立案するものとする。

ウ 運転業務計画を変更する必要があるときも、イと同様に委託者と協議すること。

② 環境管理

受託者は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律(ビル衛生管理法)の規定に基づき、施設の衛生環境、温熱環境、音環境、光環境、空気洗浄度、給水水質を適正な状態に保つため、環境の測定と設備機器の運転を行うものとする。

③ 省エネルギー対策

使用していない部屋等の空調機器の停止や照明の消灯、室内温度や湿度、照度の適正な設定など、合理的な運転管理により積極的な省エネルギー対策を実施し、施設維持に係る光熱水費等のコスト低減化や適正化に努める。

④ 施設監視

業務従事者は、本部において以下に掲げる監視業務を行い、施設の運転状態等を複合防災盤、その他の監視装置により常時監視し、施設の故障及び異常の早期発見に努めるものとする。

ア 防災設備の警報監視

イ 受変電設備の警報監視

ウ 非常用自家発電設備の警報監視

エ 空気調和設備の遠隔操作及び警報監視

オ 給排水衛生設備の警報監視

- カ 昇降機のインターホン監視
- キ 放送設備の操作及び監視
- ク トイレ等呼出装置の警報監視

⑤ 臨機の措置

業務従事者は、平素から施設の実態を十分把握し、事故の防止に努めること。なお、機器の故障など、不測の事態や異常を発見したときは、臨機の措置を講じて故障や損傷の拡大を防止するとともに、直ちに受託者に報告すること。

ア 緊急時の非常用自家発電設備の運転は、慎重かつ適切に対応すること。

イ 緊急時は、エレベーター内の搭乗者と連絡をとり、その安全を図ること。

ウ 台風及び地震、その他災害の発生の恐れが報じられたときは、巡回監視を厳重に行うなど、非常体制を整え、施設の被害発生の防止に努めること。

⑥ 施設運転

ア 自動制御機器の作動値の変更は、委託者の指示又は協議によって行うこと。

イ 運転・監視業務に含まれない設備の異常を発見したときは、その状況等を委託者に報告すること。

⑦ 空調機フィルター清掃(年2回)

エアハンドリングユニット、パッケージエアコン、全熱交換器等のプレフィルターの清掃を夏季1回、冬季1回実施すること。

(2) 日常巡視点検

① 業務従事者は、あらかじめ委託者と協議の上、受託者において立案した日常巡視点検計画書に基づいて施設の巡視、点検、修繕等の保守作業を行うものとする。なお、計画書を変更する必要があるときは、受託者に報告し、協議をすること。

② 業務従事者は、委託者が計画した消防計画に基づき、日常防火点検を行い、防火管理者の補助を行うものとする。

③ 危険場所等の認識

日常巡視点検業務の場所は、高所や危険物取り扱い場所などを含んでいることから、安全対策には十分留意すること。

(3) ビル管理環境測定

受託者は、建築物の衛生的環境の確保に関する法律に基づき、業務従事者から建築物環境衛生管理者を選任し、以下の業務を遂行するとともに、当該建築物の維持管理が環境衛生上適正に行われるよう監督するものとする。

① 室内空気環境の測定

ア 測定周期と回数 2月以内ごとに1回 1測定点を1日2回測定

イ 測定位置 各階ごとに居室の中央部の床上 75cm 以上150cm以下の位置

ウ 測定箇所 1階～2階:各階4箇所及び外気1箇所

エ 測定項目と基準値(以下のとおり)

測定項目	基準値	測定方法
浮遊粉塵の量	0.15mg/m ³ 以下	グラスファイバーろ紙(0.3 μ mのステアリン酸粒子を99.9%以上補修する性能を有するものに限る)を装着して、相対沈降径がおおむね10 μ m以下の浮遊粉塵を重量法により測定する機器又は厚生大臣の指定した者により当該機器を標準として校正された機器 ※1
一酸化炭素の含有率	6ppm以下 ただし、外気中の濃度が高く、この値が保てない時は、20ppm以下	検知管方式による一酸化炭素測定器※1
二酸化炭素の含有率	1000ppm以下	検知管方式による二酸化炭素測定器※1
温度	① 18℃以上28℃以下 ② 居室における温度を外気温より低くする場合は、その差を著しくしないこと	0.5℃目盛りの温度計※1
相対湿度	40%以上70%以下	0.5℃目盛りの乾湿球湿度計※1
気流	0.5m/s以下	0.2m/s以上の気流を測定することができる風速計※1

※1 測定器についてはこれと同程度以上の性能を有する測定器を用いて測定すること。

オ 測定にあたっての留意事項

測定位置は、管理用図書など図面上での場所を明示し、測定台車を用いて、定点での連続測定を行うこと。また、測定時の人員、空調運転状況その他の特記事項を記録すること。

② 遊離残留塩素の測定

ア 測定周期 7日以内ごとに1回

イ 測定位置 末端の給水栓

ウ 基準値 平常時:0.1mg/L以上

※供給する水が病原生物に著しく汚染される恐れがあるとき、又は病原生物に汚染されたことを疑わせるような生物若しくは物質を多量に含む恐れがあるとき:0.2mg/L以上

③ 貯水槽の清掃及び水質検査

ア 貯水槽 ステンレスパネルタンク4.5×3.0(1.5+1.5)×2.5H

呼称容量33.0m³ 有効容量26.0m³

イ 作業周期 1年以内ごとに1回(2月)

ウ 簡易水質検査 清掃作業完了後実施

エ 基準「技術上の基準(厚生労働省告示)」による。

オ 貯水槽掃除後の水質検査基準は、以下のとおりとする。

項目	基準	検査又は測定方法
色度 濁度 臭気 味	5度以下 2度以下 異常でないこと (ただし、消毒によるものを除く) 異常でないこと (ただし、消毒によるものを除く)	水質基準に関する省令に定める 方法、又はこれと同等以上の精度 を有する方法
残留塩素の含有率	遊離残留塩素は0.2mg/L以上、結合残 留塩素は1.5mg/L以上	原則としてDPD法

④ 飲料水水質検査

ア 測定周期 6ヶ月以内ごとに1回

イ 測定位置 給水配管システムの末端の給水栓

ウ 飲料水水質検査基準は、以下のとおりとする。

No.	検査項目	1回／6ヶ月		1回／1年
		16項目	11項目	12項目
1	一般細菌	○	○	
2	大腸菌	○	○	
3	硝酸性窒素及び亜硝酸性窒素	○	○	
4	塩化物イオン	○	○	
5	有機物(全有機炭素(TOC))	○	○	
6	PH	○	○	
7	味	○	○	
8	臭気	○	○	
9	色度	○	○	
10	濁度	○	○	
11	鉛及びその化合物	○	適合であれば 省略できる	
12	亜鉛及びその化合物	○		
13	鉄及びその化合物	○		
14	銅及びその化合物	○		
15	蒸発残留物	○		
16	クロロホルム			○
17	ジブロモクロロメタン			○
18	ブロモジクロロメタン			○

19	ブロモホルム			○
20	総トリハロメタン			○
21	クロロ酢酸			○
22	ジクロロ酢酸			○
23	トリクロロ酢酸			○
24	臭素酸			○
25	ホルムアルデヒド			○
26	シアン化物イオン及び塩化シアン			○
27	塩素酸			○
28	亜硝酸態窒素	○	○	

※建築物における衛生的環境の確保に関する法律、同施行令、同施行規則、水道法及び「水質基準に関する省令(厚生労働省)」による。

⑤ 簡易専用水道検査を年1回実施すること

⑥ ねずみ・昆虫等の防除

厚生労働省で定めるところにより、以下により鼠等の発生及び侵入の防止並びに駆除を行うこと。

ア 鼠等の発生場所、生息場所及び侵入経路並びに鼠等による被害の状況について、6ヶ月以内ごとに1回、定期的に、統一的に調査を実施すること。

イ 当該調査の結果に基づき、鼠等の発生を防止するため必要な措置を講ずること。

ウ 調査結果及び必要な措置(害虫駆除作業計画)は、速やかに委託者に報告すること。

エ 害虫駆除に用いる殺鼠剤又は殺虫剤は、薬事法の規定による承認を受けた医薬品又は医薬部外品を用いること。

(4) 建築基準法関係

受託者は、建築基準法に基づき、有資格者が建築基準法12条点検および報告を実施するものとする。なお、建築設備と防火設備は年1回、特殊建築物については奇数年度に実施するものとする。

(5) フロン排出抑制法関係

受託者は、フロン排出抑制法に基づき、十分な知見を有する者が3か月ごとの簡易点検を実施する。また同様に室外機7.5kw以上のものは3年ごと(次回2027年)に定期点検を実施する。

5 その他の業務

(1)業務従事者は、本業務の遂行に関して、業務開始時及び業務終了時には委託者と施設の運転状況など必要な情報の引継ぎを行うこと。

(2)本業務において選任された有資格者は、その資格権限に基づき、別に契約する施設の保守点検業務受託者の業務に立会うことができる。

6 除外業務

(1)本業務とは別に契約する以下の保守点検等の業務は、本業務から除外する。

① 消防設備

- ② 昇降機設備
 - ③ 自家用電気工作物
 - ④ 地下オイルタンク設備
 - ⑤ 電話設備、免震装置
 - ⑥ 窓口システム機器
 - ⑦ 入退室管理システム
 - ⑧ 自動ドア設備
 - ⑨ 非常用発電機設備
 - ⑩ 中央監視盤機器(監視カメラを含む)
 - ⑪ 機械警備装置
 - ⑫ 空調設備機器・中性能フィルターの交換
 - ⑬ 各種機器の整備部品(Vベルト・グリス等)
 - ⑭ 修繕費及び工事請負費により実施する、施設の設置、交換、修繕又は改修工事等
- (2)本業務において選任された有資格者は、5の(2)規定により、他の業者が行う前項の保守点検業務等に立ち会うことができる。

7 業務報告

- (1) 業務の遂行状況及び事項別業務の報告は、各日誌及び記録書類に記載し、委託者に提出すること。
- (2) 記録又は整備すべき書類等は、次のとおりとする。
- ① 従事日毎に提出する書類(翌日までに提出)
 - ア 作業日報(日常点検記録)
 - イ 日常防火点検記録
 - ② 1週間(7日)毎に提出する書類(翌週中に提出)
 - ア 日常巡視(巡回)記録
 - イ ビル管理環境測定記録(遊離残留塩素測定／作業日報併記可)
 - ③ 1ヶ月毎に提出する書類(翌月中に提出)
 - ア 水道使用量記録
 - イ 空調機器運転記録
 - ④ 2ヶ月毎に提出する書類(実施後30日以内に提出)
 - ア ビル管理環境測定
 - (ア) 空気環境測定報告書
 - ⑤ 3ヶ月毎に提出する書類(実施後30日以内に提出)
 - ア フロン排出抑制法の簡易点検報告書
 - ⑥ 6ヶ月に1回提出する書類(実施後30日以内に提出)
 - ア ビル管理環境測定
 - (ア)水質検査結果報告書(飲料用／簡易専用水道検査結果報告書)
 - (イ)害虫防除作業報告書

⑦ 1年に1回提出する書類

- ア 年間作業実施計画書(年度当初)
- イ ビル管理環境測定(実施後30日以内に提出)
- (ア) 貯水槽清掃作業報告書
- ウ 建築基準法12条点検報告書(特殊建築物等定期検査は奇数年)

⑧ 委託者の求めに応じて提出する書類(管理、保管する書類)

- ア 施設(設備機器等)の点検修理の履歴、設備機器台帳
- イ 施設(設備機器等)のデータ表及び取扱説明書、設備図面
- ウ 受託者が業務上必要とする日誌、日報、記録簿等

⑨ 管理、保管する物品等

- ア 委託者が貸与した測定器、工具、備品等
- イ その他、委託者が管理上必要と認めた消耗品等(蛍光管等)

8 その他

- (1)業務の遂行に伴い生じた事故の責任は、委託者に明確な過失が認められたときを除き、全て受託者に帰すものとし、これに要した費用の一切は受託者の負担とする。
- (2)事務所、電気室、機械室等は、委託者が認めた場合を除き、業務責任者及び従事者以外の者は立ち入ってはならない。
- (3)業務の範囲は本仕様書によるが、設備機器を正常に機能させるため、委託者の指示があったときは、各設備機器等の保守点検業者と相互に協力すること。
- (4)委託者は、業務内容が契約書、仕様書に適合しないと認めたときは、受託者に対してその業務の内容変更及び作業の手直しを命ずることができる。
- (5)この仕様書に定める指示、協議、報告等(以下「指示等」という。)は、口頭によって行うものとする。ただし、委託者又は受託者が書面での提出を求めたときは、指示等を書面により行うものとする。