

高月分庁舎及び保健センター高月分室施設保守管理業務 仕様書

目 的 高月分庁舎及び保健センター高月分室施設は、延床面積が 3,000 m²以上で、『建築物における衛生的環境の確保に関する法律』（以下「ビル管理法」という）で定める特定建築物に該当するため、建築物環境衛生管理基準により適正な維持管理を行い、快適で健康的な衛生環境づくりに努める。また、庁舎設備の管理に当たっては、諸設備の機能を十分に把握し、建物の耐久化と安全管理を重点志向するとともに、省エネルギー等環境に配慮した効率的な運用に努めるものとする。

1. 委託業務番号 令和 7 年度 長北管第 0 0 0 1 7 7 号
2. 委託業務名称 高月分庁舎及び保健センター高月分室施設保守管理業務
3. 委託業務場所 長浜市高月町渡岸寺
4. 施設の概要 庁舎：SRC 造 4 階 延べ床面積 4,847.3 m²
(1 階 1,343.5 m²、2 階 1,256.9 m²、3 階 1,109.6 m²、4 階 1,100.9 m²、PH 階 36.38 m²)
保健センター高月分室：RC 造 2 階 延べ床面積 862.3 m²
(1 階 499.1 m²、2 階 363.2 m²)
5. 履 行 期 間 令和 8 年 1 月 1 日から令和 9 年 7 月 3 1 日までの、地方自治法第 2 3 4 条の 3 に基づく長期継続契約とする。

長期継続契約

この入札は、「長浜市長期継続契約を締結することができる契約を定める条例（平成 18 年長浜市条例第 248 号）」に基づく長期継続契約に係る入札である。契約期間は 19 か月とするが、議会の承認による債務負担行為を設定していないので、この契約の締結の日の属する年度の翌年度以降において、歳出予算が削減される場合がある。この場合は契約を変更又は解除することになる。

なお、契約金額は月額（1 か月）で表記する。

6. 業務の細目
 - ①巡回点検業務
 - ②空調設備保守点検業務
 - ③衛生管理技術者選任
 - ④空気環境測定業務
 - ⑤害虫防除業務
 - ⑥定期清掃業務
 - ⑦日常清掃業務
 - ⑧受水槽清掃及び水質検査業務
 - ⑨消防設備点検
 - ⑩防火対象物点検

7. 業務上の留意事項

- ①本業務及び作業により生じた機器及びその他構造物への損傷は、受託者が誠意をもって対応し、修繕を行うこと。
- ②本業務については「建築保全業務共通仕様書」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に基

づき実施するものとするが、「建築保全業務共通仕様書」に定めのない事項、特記事項については市監督員の指示を優先し、業務を実施するものとする。

- ③災害、事故発生時には、2時間以内に高月分庁舎及び保健センター高月分室に到着し、対応するものとする。

8. 業務の内容

①巡回点検業務

下記巡回点検施設記載の各設備の巡回点検を行うこと。

巡回点検は、月1回以上（年12回以上）行うこと。 ※土日祝・年末年始を除く
業務に当たっては、関係法令等を遵守して、各設備の機能を常に最良の状態に維持し、安全で経済的な運転と建築物の衛生的な環境の確保に努めること。

(1)巡回点検施設

- ・電気設備
- ・空気調和設備
- ・給排水衛生設備
- ・燃料供給設備
- ・厨房関連機器
- ・その他付帯設備

業務従事者の人数 管理技術者 1名

電気機械設備に精通し、「建築物環境衛生管理技術者」等の資格を有する者であること。

(2)業務内容

- ・電気設備関係・・・巡回点検を行うこと。（照明や誘導灯などの球切れ確認と報告等）
- ・空気調和設備・・・巡回点検を行うこと。（パッケージエアコン及びガスヒーポンの稼働確認等）
- ・給排水衛生設備関係・・・巡回点検及び各種衛生器具の破損、排水状況の点検、給水量の集計及び全般的な保守作業（給水栓、給湯栓の漏水点検、パッキン類の取替、湯沸器燃焼状態の点検等）を行うこと。
- ・燃料供給設備、厨房関連機器・・・巡回点検を行うこと。（異常がないかなどの確認）
- ・その他付帯設備・・・自動火災報知器（管理人室、1階、2階）等の異常がないかの確認、警報時の復旧、当該器機から出力されるペーパーの抜き取り保管、自家用発電機のA重油の残量確認及び補充量の報告と補充を行うこと。（委託者は補充量の報告に応じてA重油の購入を行う。）

②空調設備保守点検業務

空気調和設備について、各機器の良好な運転状態及び作動状態を維持するための、定期作業及び結果報告

- ・定期作業：フィルター清掃業務（2回／年〔冷房シーズン前・暖房シーズン前〕）
- ・異常発生の対応（随時）
- ・各届出報告等に関する業務

【機器内容】

パッケージエアコン等

記 号	品 番	設置場所	室内機	室内機数	室外機	室外機数
5PAC1	SZRH112BYN	1F 町民ラウンジ	FHP112FB	1	RZRP112BY	1
3PAC1	SZRC80BFV	1F 会議室1-A	FHCP80EN	1	RZRP80BDV	1

3PAC1	SZRC80BFV	1F 事務室(旧地域振興課)	FHCP80EN	1	RZRP80BDV	1
3GHP1-1	—	1F 食堂(4基)	YZWP56BA	4	—	
3GHP1	—	3F 屋上ベランダ	—	—	YNZP224K1	1
3PAC2	SZRG40BFV	1F 印刷室	FHGP40DJ	1	RZRP40BDV	1
3PAC3	SZRG224AD	1F 事務室(旧窓口庶務係)	FHCP112EM	2	RZRP224A	1
3PAC3	SZRG224AD	1F 事務室(包括支援センター)	FHCP112EM	2	RZRP224A	1
3PAC3	SZRG224AD	1F 事務室(包括支援センター)	FHCP112EM	2	RZRP224A	1
5PAC2	SZRC80BYV	2F 会議室 2-A	FHCP80FD	1	RZRP80BYV	1
5PAC3	SZRK80BYV	2F 多目的室(めろん)	FHKP80FB	1	RZRP80BYV	1
3PAC1	SZRC80BFV	2F 事務室	FHCP80EN	1	RZRP80BDV	1
3PAC4	SZRG56BFV	2F ばなな おやつルーム	FHGP56DJ	1	RZRP568DV	1
3PAC5	SZRH224A	2F あさがお保護者室	FHP224D	1	RZRP224A	1
3PAC6	SZRG80BFV	2F しんかんせんワークルーム	FHGP80DJ	1	RZRP80BDV	1
5PAC4	S403ATEP-W	3F 相談室	F403ATEP-W	1	R403AEP	1
3PAC6	SZRG80BFV	3F 事務室	FHGP80DJ	1	RZRP80BDV	1
3PAC7	SZRG224AW	3F 教育相談室高月分室	FHGP56FA	4	RZRP224A	1
3PAC7	SZRG224AW	3F 会議室 3-A	FHGP56FA	4	RZRP224A	1
3PAC7	SZRG224AW	3F 会議室 3-B	FHGP56FA	4	RZRP224A	1
3PAC7	SZRG224AW	3F 会議室 3-B	FHGP56FA	4	RZRP224A	1
3PAC8	SZRG112BFD	3F 会議室 3-A	FHGP56DJ	2	RZRP112BD	1
5PAC3	SZRK80BYV	4F 相談室1	FHKP80FB	1	RZRP80BYV	1
5PAC3	SZRK80BYV	4F ランチルーム	FHKP80FB	1	RZRP80BYV	1
5PAC3	SZRK80BYV	4F 赤ちゃんのへや	FHKP80FB	1	RZRP80BYV	1
5PAC5	SZRH280BAD	4F 廊下	FHP140FB	2	RZRP280BA	1
3PAC5	SZRH224A	4F プレイルーム	FHP224D	1	RZRP224A	1
3PAC6	SZRG80BFV	4F せんせいの部屋	FHGP80DJ	1	RZRP80BDV	1
3PAC9	SZRH160BF	4F プレイルーム	FHP160DJ	1	RZRP160BD	1
3PAC9	SZRH160BF	4F プレイルーム	FHP160DJ	1	RZRP160BD	1
3PAC10	SZRG224AM	4F 多目的ルームさる	FHGP80DJ	3	RZRP224A	1
			室内機設置計	52	室外機設置計	30

ガスヒートポンプエアコン			
機 種 名	室内機台数	圧縮出力	圧縮機台数
YNZ224D1P	4 台	5.80kw	1 台
YNZP355K1	7 台	7.90kw	1 台
機 種 名	室内機台数	圧縮出力	圧縮機台数

YNZP450K1	7 台	10.00kw	1 台
YNZP224K1	5 台	5.00kw	1 台
天井換気扇			54 台
全熱交換機			32 台
レンジフード			9 台
シロッコファン			18 台
有圧換気扇			2 台

※メーカー点検費用を含む

③衛生管理技術者選任

ビル管理法第6条の規定に基づき、建築物環境衛生管理技術者（有資格者）を確保して選任し、届出その他必要な手続きを行い、空気環境の調整・測定を行うこと。

④空気環境測定業務

- ・毎月1回の庁舎内巡視及び点検の実施。
- ・2ヶ月ごとに1回、庁舎各階の空気環境測定及び結果報告

⑤害虫防除業務

ビル管理法の規定に基づき、ねずみ及び昆虫等の衛生害虫の防除・発生・侵入を防止するとともに駆除作業を行う。

- ・調査年2回、駆除年1回以上実施

⑥定期清掃業務

ビル管理法の規定に基づき、各フロア・会議室・窓ガラスの定期清掃を行う。

フロア清掃1回、窓ガラス清掃1回（実施日は打ち合わせの上決定すること。）

【清掃内容】

- ・繊維床材 カーペットクリーニング 2,834 m²
- ・弾性床材 床の表面洗浄 1,076 m²
- ・硬質床材 床のワックス仕上げ 504 m²
- ・フローリング床材 床ワックス仕上げ 283 m²
- ・ラウンジ及び玄関ホールネオパリエ清掃 150 m² 中性洗剤
- ・窓ガラス 内外両面 2階はベランダ付き 963 m²

⑦日常清掃業務

事務フロアを除く各共有スペースの日常清掃を実施する。

実施日及び時間

休業日を除く 庁舎：毎日5時間（保健センター高月分室施設を含む。）

【清掃内容】

- ・床面の吸引除去及びほうき、又はモップによるごみ・ホコリの除去・清掃
- ・石質床面は必要に応じて水洗い等を行う。
- ・可燃ごみ・不燃ごみ・資源ごみ等の回収（施設内指定場所への搬出）
- ・施設周辺の散乱ごみも必要に応じ回収する。
- ・各階のトイレの清掃、衛生陶器清掃及び消耗品補充とゴミ回収
- ・施設周辺植え込みの手入れ及び除草作業

- ・ 玄関窓ガラスの清掃・各箇所のマット清掃
- ・ その他施設、関係施設も必要に応じ清掃を行う。

⑧受水槽清掃及び水質検査業務

ビル管理法及び水道法の規定に基づく受水槽の清掃及び水質検査を行う。

- ・ 飲料水水質検査（6ヵ月ごとに1回16項目）
- ・ 消毒副生成物検査（6～9月に1回12項目）
- ・ 受水槽（1基）の清掃・消毒（年1回）及び点検の実施
- ・ 検査機関による検査実施と検査報告（年1回）
- ・ 残留塩素測定の実施（週1回）
- ・ 簡易専用水道検査の書類検査手続きの代行

【設備内容】

屋外・地上式 34.4 m³ SS 保温板付2槽式

⑨消防設備点検

(1)点検の内容

消防法等関係法令により下記の点検を行うものとし、その都度、消防本部への報告書を作成すること。（提出部数 各点検2部）

- ・ 外観点検及び機能点検1回
- ・ 消防用設備の全部若しくは一部を作動させる総合的な機能点検1回

(2)消防用設備の内訳

ア. 消火器設備

- ・ ABC 粉末消火器 10 型 46 本
- ・ CO2 7 型 4 本

イ. 屋内消火栓設備

- ・ 加圧送水設備 1 台
- ・ 屋内消火栓 10 基
- ・ 消火栓起動押釦 10 個
- ・ 表示灯 10 個 ・ 呼水装置 一式 ・ 放水試験 一式

ウ. 自動火災報知設備

- ・ 受信機 P 型 1 級 1 台
- ・ 差動式スポット型感知器 108 個
- ・ 定温式スポット型感知器 18 個
- ・ 煙感知器 60 個
- ・ 発信機 12 個
- ・ 地区音響装置 12 個
- ・ 予備電源 一式

エ. 防排煙設備

- ・ 防火扉（片面開き） 6ヶ所
- ・ 煙感知器 19 個
- ・ 防火シャッター 7ヶ所

- ・ 手動開閉装置 11 ヶ所

オ. ガス漏れ火災報知設備

- ・ 受信機（自火報複合盤）1 台
- ・ 検 知 器 13 個
- ・ 常用電源 13 個

カ. 誘導灯及び誘導標識

- ・ 避難口誘導灯（中型）20 台
- ・ 通路誘導灯（中型）8 台
- ・ 廊下通路（中型）4 台

キ. 非常用放送設備

- ・ 増幅器 360W 1 台
- ・ スピーカー 135 台
- ・ 非常用及び常用電源 一式
- ・ 遠隔操作器 2 台

ク. 非常電源（自家発電）設備

- ・ 自家発電装置 1800r.p.m 125KVA
- ・ 始動装置 一式
- ・ 制御装置 一式
- ・ 蓄電池及び充電装置 一式

⑩防火対象物点検

消防法に基づく点検を実施し報告書を作成し2部提出する。点検年1回。