

びわ文化学習センター施設保守管理業務仕様書

○目 的

『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』）に基づく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 長文ス第472号
2. 委託業務名称 びわ文化学習センター施設保守管理業務
3. 委託業務場所 長浜市難波町
4. 履 行 期 間 令和8年2月1日から令和9年1月31日まで（12ヶ月）の、地方自治法第234条の3に基づく長期継続契約とする。
5. 施設の概要 RC造 3階
延床面積 3396.83㎡

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1年間とするが、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ヶ月）で表記する。

6. 業務の細目
 - ①設備管理業務（空調含む）
 - ②衛生管理技術者選任
 - ③空気環境測定業務
 - ④定期清掃業務
 - ⑤衛生害虫駆除業務
 - ⑥電気主任技術者選任及び電気設備点検
 - ⑦消防設備点検
 - ⑧防火対象物点検
 - ⑨エレベーター保守点検
 - ⑩自家発電設備点検
 - ⑪地下タンク気密検査
 - ⑫ばい煙測定
 - ⑬レジオネラ属菌検査
 - ⑭GHPエアコン保守点検

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、受注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。

8. 業務の内容

①設備管理業務

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) 施設の規模

びわ文化学習センター R C 造 3階建 3396.83㎡

(2) 保守管理設備

- ・ 空調設備 ・ 電気設備 ・ 消防設備
- ・ その他付帯設備

(3) 業務内容

◇電気設備関係

電気事業法に基づき、設置者との間で電気設備の保守管理に関する委託契約を直結締結していること。（再委託は禁止）又は、電気主任技術者となる者が当該事業所に常勤すること。

電気事業法および同法に基づく保安規定に定める業務を実施すること。

電気設備巡回点検並びに全般的な保守作業を行うこと。

◇消防設備関係

消防法に基づく点検業務

機器・総合点検 （年1回） 機器点検（年1回） 防火対象物点検（年1回）

◇その他

受電設備定期検査等の立会、並びに緊急時の連絡業務等を行うこと。

◇空調設備関係

『ビル管理法』に基づき、建築物環境衛生管理技術者の届出を実施すること。

空気調和設備について、各機器を良好な運転状態に保ち、自動制御システム等の良好な作動状態を維持するための定期点検業務及び結果の報告を行う。

- ・ シーズン前点検整備（年2回）

冷暖切替、各種バルブ類の切替、運転状況点検整備

- ・ フィルター清掃業務（年2回）

各種空調室内機器類のフィルターの洗浄清掃

- ・ 冷却水管理（冷房使用期間中）

薬剤の投入、補充による安定した運転およびレジオネラ属菌の汚染防止

- ・異常発生への対応（随時）
- ・各届出報告等に関する業務

【設備内容】

ア. 吸収式冷温水発生装置（CH-M80HP、CH-MG80P）	2基
イ. 冷却塔及び冷却水ポンプ	2基
ウ. エアハンドリングユニット	2基
エ. ファンコイルユニット	5台
オ. 冷温水循環ポンプ	1台
カ. ガスヒートポンプエアコン（室外ユニット）	6基
キ. ガスヒートポンプエアコン（室内ユニット）	20台
ク. 全熱交換型換気装置（高所天井内）	14台
ケ. 三菱電機EHP（室外機）	3台
コ. 三菱電機EHP（室内機）	8台

②衛生管理技術者選任

『ビル管理法』第6条の規定により建築物環境衛生管理技術者（有資格者）の受託及び空気環境の調整、測定を行う。

③空気環境測定業務

『ビル管理法』に基づく空気環境の測定業務

- ・2ヶ月ごとに1回、庁舎各階の空気環境測定及び結果の報告を行う。
- ・測定ポイント 外気を含め8カ所

④定期清掃業務

『ビル管理法』に基づき、各フロア・窓ガラスの定期清掃を行う。

- ・フロア清掃および窓ガラス清掃を年1回（実施日は打ち合わせの上決定すること。）
- ・風除室および通用口内にフロアマットを設置し、月1回交換し洗浄する。

【清掃内容】

・樹脂質床材（長尺シート等）	床のワックス仕上げ	127㎡
・繊維質床材（カーペット等）	クリーニング	1,648㎡
・窓ガラス	内外両面	857㎡
・フロアマット	1500mm×900mm	3枚

⑤衛生害虫駆除業務

『ビル管理法』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4回、駆除 必要に応じ実施

⑥電気主任技術者選任及び電気設備点検

関係法規および保安規定に定めるところによる月次点検および年次精密点検のほか、必要な保安管理業務及び各届出報告等に関する業務を行う。

【主要機器】

PAS	200A	1基	電灯用変圧器	150KVA	1台
DGR		2台	電灯用変圧器	30KVA	1台
VCB	600A	3台	電灯用変圧器	75KVA	1台
OCR（静止型・誘導円盤型）		3台	動力変圧器	300KVA	1台
DS	400A	9台	動力変圧器	200KVA	1台
SC		4台	調光用変圧器	150KVA	1台
VT	6600V	4台	電灯用変圧器	150KVA	1台
CT		6台	電灯用変圧器	150KVA	1台
LGR		2台	電灯用変圧器	150KVA	1台

⑦消防設備点検

消防法第17条3の3に基づく点検を各々6ヶ月以内毎に実施し、湖北地域消防本部宛に報告するための書類を2部（正・副）作成する。

ア、自動火災報知設備

受信機 P型1級	18／20回線	1台
発信機 P型1級		10個
地区音響		10個
表示灯		10個
定温スポット感知器		8個
光電スポット煙感知器		105個

イ、ガス漏れ火災報知設備

受信機（複合盤）	1台
検知器	2個

ウ、屋内消火栓設備

加圧送水装置（5.5kw）	1基
消火栓箱	10個
表示灯	10個
起動スイッチ	10個

エ、非常電源設備

非常用自家発電設備（53.5kVA、ディーゼル）	1基
非常用蓄電池設備（12V 40Ah）	2基

オ、消火器具・設備

ABC粉末10型消火器	29本
ABC粉末20型消火器	1本

カ、非常警報設備

ラック型増幅装置	1台
付属スピーカー	1式

キ、誘導灯および誘導標識

避難口誘導灯（B級）	4台
避難口誘導灯（C級）	32台
通路誘導灯（C級）	13台

客席誘導灯	22台
ク、防排煙設備	
制御盤（複合盤）	1面
開閉装置	1個
煙感知器	2個
防火シャッター	1面
排煙機	1台
防煙垂れ壁	

⑧防火対象物点検

消防法第8条の2の2の規定に基づく防火対象物の点検を実施し、湖北地域消防本部宛に報告するための書類を2部(正・副)作成する。

⑨エレベーター保守点検

三菱電機製 定員11名(750kg) 油圧式、2停止 1基
 メーカー点検に準じたフルメンテナンス契約 遠方監視システム付加
 ・毎月点検実施(建築基準法に基づく法定検査費用含む)

⑩自家発電設備点検

三菱パッケージ発電機 PG-57NMX 定格電圧 220v
 定格出力 53.5KVA 1998年製造
 メーカー基準に準じた12ヶ月点検を行い、点検結果の報告書を提出する。
 当該業務に負荷試験は含まないものとする。

⑪地下タンク気密検査

地下タンクの気相部および液相部の漏洩の有無について、微加圧法または微減圧法により検査を実施する。

形状(寸法)及び容量 横置円筒型(胴長3,840mm、内径1,300mm、鏡板252mm) 5,000L

材質記号及び板厚 SS400 胴板6.0mm 鏡板6.0mm

⑫ばい煙測定(窒素酸化物、硫黄酸化物、煤塵)

冷温水発生機のばい煙測定を実施する。

煙道から測定して、冷房使用時(夏)と 暖房使用時(冬)の年2回実施

⑬レジオネラ属菌検査(冷房使用時 年1回)

1基あたり1検体(計2検体)

冷却塔の循環水を採取してレジオネラ属菌の検査を実施する。

レジオネラ属菌が発生した場合は、冷却塔及び配管の薬品洗浄を実施する。

実施後に再度、レジオネラ属菌の検査を実施すること。

薬品洗浄した薬液及び冷却水は適正に処分すること。

管理用薬剤は費用に含むものとする。

⑭GHPエアコン整備（室外機6台）ガスヒートポンプエアコン

ヤンマー製	YNZP560L1PB※（令和4年度更新）	1台
	YNZ560D2P	4台
	YNZ450D2P	1台

運転時間10,000時間または、使用開始から5年経過している場合は、
点検及び消耗品の交換を実施する。（メーカー点検基準に準ずる）

交換部品

エンジンオイル・オイルフィルター・エアーフィルター・点火プラグ

冷却水（補充もしくは交換）・コントロールBOXフィルター

駆動ベルト・燃料ガスホース（点検もしくは交換）・充填石