

運転・監視及び日常点検・保守、定期点検等及び保守、執務環境測定業務特記仕様書  
(令和8年10月1日～令和11年9月30日)

I. 業務概要

1. 件名：長浜市役所本庁舎維持保全業務

2. 履行場所：長浜市八幡東町632番地

3. 履行期間：令和8年10月1日から令和11年9月30日まで  
(地方自治法第234条の3に基づく長期継続契約)

4. 業務仕様

(1) 本仕様書に記載されていない事項は、「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令和5年制定）」（以下「共通仕様書」という。）による。

(2) 電気工作物の保安業務に係る「保安規程」は受注者において定めたものによる。

5. 対象業務

本仕様書の対象業務は次のとおりとする。なお、対象範囲は別図による。

(1) 運転・監視及び日常点検・保守業務

- ・ 建築
- ・ 電気設備
- ・ 機械設備
- ・ 監視制御設備
- ・ 搬送設備
- ・ 除草、灌水
- ・ 植樹管理

(2) 定期点検等及び保守業務

- ・ 建築
  - 外部、内部及び構造部
  - 自動ドア（内部用、外部用）
  - 電動昇降ボタン
  - 段差解消機
- ・ 電気設備
  - 電灯設備、動力設備
  - 受変電設備
  - 自家発電設備
  - 直流電源装置
  - 交流無停電装置(UPS)
  - 太陽光発電設備、風力発電設備
  - 通信・情報設備
  - 外灯

雷保護設備

構内配電線路・構内通信線路

・機械設備

冷熱源機器

空気調和関連機器（フロン漏洩点検含む）

給排水衛生機器

ダクト、配管、水質管理

井戸

雨水利用システム

・監視制御設備

中央監視システム<Panasonic>

自動制御装置<Jonson>

入退室管理システム<三菱電機ビルディング>

・防災設備

消防用設備等

屋内消火栓設備又は屋外消火栓設備

不活性ガス消火設備

自動火災報知設備

ガス漏れ火災警報設備

非常警報設備

誘導灯及び誘導標識

排煙設備（防火戸、防火ダンパー等含む）

連結送水管

建築基準法関係防災設備

・搬送設備

エレベーター、小荷物専用昇降機、床上操作式クレーン

・工作物及び外構等

(3) 執務環境測定

・空気環境測定

・ねずみ昆虫等の調査及び駆除

## II. 共通仕様

### 1. 業務関係図書

次の書類を作成し、業務の実施前までに施設管理担当者の承諾を得ること。

・業務計画書

・作業計画書

・緊急対応体制図

・防災マニュアル

## 2. 貸与資料

業務の実施に先立ち、次の関係資料を貸与する。なお、契約終了後速やかに返却する。

### (1) 諸官庁提出書類控え

- ・ 官公署関係届出書
- ・ 許認可書類
- ・ 自家用電気工作物保安規程

### (2) 工事業者関連簿

- ・ 緊急連絡先一覧表
- ・ 工事関係者一覧表

### (3) 設備関連

- ・ 設備機器台帳
- ・ 備品、予備品一覧表
- ・ 什器備品一覧表

### (4) 図面類

- ・ 竣工図
- ・ 各種施工図
- ・ 機器完成図
- ・ 試験成績書
- ・ 取扱説明書

### (5) 管理資料

- ・ カタログ
- ・ 建物維持管理のしおり
- ・ 保証書

## 3. 業務の記録

次の管理用記録書類を整備し保管する。

- ・ 台帳類
- ・ 計画・報告書類
- ・ 作業日誌類
- ・ 点検記録等
- ・ 事故・修繕・更新記録等
- ・ 施設管理担当者との打合せ記録簿

## 4. 業務責任者

業務の実施に先立ち業務責任者を選任し、次の事項について書面をもって提出する。なお、業務責任者に変更があった場合も同様とする。

- ・ 氏名
- ・ 年齢
- ・ 資格書(写)
- ・ 受注者との雇用関係を証明する書類

## 5. 業務条件

### (1) 運転・監視及び日常点検・保守業務

運転・監視及び日常点検・保守業務の従事者を中央管理室に配置し、実施時間は次のとおりとする。

#### ① 平日（開庁日：月曜日～金曜日（祝祭日を除く））

- ・ 8時00分～17時00分（昼間）：従事者2名以上
- ・ 7時30分～8時00分、17時00分～20時00分（夜間）：従事者1名以上

#### ② 休日（閉庁日：土・日曜日及び祝祭日、年末年始（12月29日～1月3日））

8時00分～17時30分

### (2) 定期点検等及び保守業務

定期点検等及び保守業務の実施時間帯は次のとおりとする。実施日は、施設管理担当者  
と協議する。

#### ① 平日（開庁日：月曜日～金曜日（祝祭日を除く））

8時00分～17時00分

#### ② 休日（閉庁日：土・日曜日及び祝祭日、年末年始（12月29日～1月3日））

8時00分～17時00分

### (3) 執務環境測定業務

執務環境測定業務の実施日及び実施時間帯は、施設管理担当者と協議する。

## 6. 法定選任技術者の選任及び法定点検等

(1) 本業務において、受注者が配置する法定選任技術者（資格又は免許保有者）及び実施する法定点検等は次のとおりとする。

- ① 電気事業法第43条並びに同施行規則第52条第2項及び第53条第2項、第3項の規定に基づく、電気主任技術者の選任及び当該電気設備の保守点検、保安規程に基づく精密検査
- ② 消防法第17条の3の3の規定に基づく、消防用設備等の点検及び報告と届出
- ③ 消防法及び危険物の規制に関する政令に基づく、乙種4類危険物取扱責任者の選任及び届出、危険物一般取扱所保安員の選任及び届出
- ④ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく、建築物環境衛生管理技術者の選任及び同法令に定める環境衛生上の維持管理業務
- ⑤ エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づき、第1種特定事業者に該当するため、エネルギー管理士又はエネルギー管理員の選任及び同法令に定めるエネルギー使用合理化推進業務

(2) 契約期間中は原則、法定選任技術者の変更は認めないが、やむを得ず変更する場合は事前に施設管理担当者の承認を受けたうえで、遅滞なく変更手続きを行うこと。なお、新規選任、変更に伴う諸費用は全て受注者の負担とする。

(3) 電気事業法第43条第1項の自家用電気工作物の電気主任技術者の選任については、次のとおり取り扱うこととする。

- ① 発注者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安を確保するにあたり、電気主任技術者として選任する者の意見を尊重すること。
- ② 自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者は、電気主任技術者として選任する者がその保安のためにする指示に従うこと。
- ③ 電気主任技術者として選任する者は、自家用電気工作物の工事、維持および運用に関する保安の監督の職務を誠実に行うこと。

## 7. 業務担当者

(1) 本業務の実施に先立ち、業務担当者に関する次の事項について、書面をもって施設管理担当者に通知する。なお、業務担当者に変更があった場合も同様とする。

・ 氏名      ・ 年齢      ・ 資格書(写)      ・ 受注者との雇用関係を証明する書類

(2) 業務担当者は、業務を遂行する上で必要となる次の資格等を有する者を配置する。なお、資格者は重複しても差し支えないものとする。

・ 当該業務の実務経験3年以上

## 8. 代替要員

代替要員を用いる場合は、「7.」による。

## 9. 業務の報告

業務関係者は、作業終了後速やかに次の書類を提出する。

・ 運転記録簿      ・ 計測記録簿      ・ 点検記録簿

## 10. 廃棄物の処理等

(1)業務の実施に伴い発生した廃棄物の処理費用は受注者負担とする。

ただし、次の発生材は除く。

・ランプ類

(2)収集した廃棄物の集積場所は、指定する場所とする。

### 11. 業務の検査

施設管理担当者の指示に従い、業務終了検査（支払いに伴う履行検査）を受ける。

### 12. 建物内施設等の利用

居室等の利用：当該業務を実施するため、次に示す居室等を利用してもよい。

・中央監視室 ・控室 ・倉庫

### 13. 駐車場の利用

施設内の駐車場は利用できない。

### 14. 業務の引継ぎ

対象業務を確実に実施するため、受注者は履行期間の開始日までに現受注者から必要な引継ぎを受けること。

また、期間の満了等に伴い、受注者が対象業務を終了する際には、次期受注者に対して必要な引継ぎを行うこと。

### 15. 再委託

業務の一部を再委託しようとする場合には、再委託届を発注者に提出し、承諾を受けなければならない。ただし、業務の管理等の主要な部分は再委託できない。

## III. 特記仕様

### 【運転・監視及び日常点検・保守業務】

#### 1. 運転時間等

施設の冷暖房の運転日及び運転時間は以下を基本とする。

##### ①一般室

冷房 6月 中旬～9月 下旬の開庁日

8時30分～17時15分

暖房 12月 初旬～3月 下旬の開庁日

8時30分～17時15分

#### 2. 受注者の負担の範囲

受注者の負担の範囲は次による。

- ・文具等の事務消耗品
- ・日誌及び報告書の用紙、記録ファイル
- ・業務の実施に必要な外線電話等の使用にかかる経費

#### 3. 支給材料

発注者が支給する材料等は次による。

- ・ランプ類
- ・ヒューズ類
- ・パッキン、Oリング類
- ・蓄電池用精製水

- ・発電機用燃料（オイル含む）
- ・フィルター類
- ・乾電池類
- ・塗料（タッチペイント）

#### 4. 各設備、機器等の特記事項

##### (1) パッケージ形空気調和機又はガスエンジン式パッケージ形空気調和機

- ・同上空気調和機の運転・監視記録を実施する（毎月）。

##### (2) フィルターの清掃

- ・機器のフィルター（４５６枚）の清掃を実施する。

##### (3) その他

庁舎内の設備等に不具合が生じた場合、可能な範囲で点検を実施し、軽微かつ現場対応可能な修繕については受注者が対応するものとする。

#### 5. 除草、灌水

別紙対象範囲を基本に人力除草、手撒き灌水を実施する。実施時期は以下を基本とし、必要な材料や機器等は受注者の負担とする。

除 草 ５月、７月、８月、９月、１１月

灌 水 ５月～１０月

#### 6. 植樹管理

別紙対象範囲の植樹を基本に、剪定、施肥、病虫害防除を実施する。実施時期は施設管理担当者との協議するものとし、必要な材料や機器等は受注者の負担とする。

#### 7. その他

各部屋の開錠・施錠、鍵の貸出、業者対応にかかる機械警備操作などの軽微な業務については、施設管理者の指示に従い、業務に協力するものとする。

### 【定期点検等及び保守業務】

#### 1. 受注者の負担の範囲

受注者の負担の範囲は次による。

- ・業務の実施に必要な外線電話等の使用にかかる経費
- ・点検に必要な工具、計測機器等（機器に付属しているものを除く）
- ・保守に必要な消耗部品、材料、油脂等
- ・文具等の事務消耗品
- ・日誌及び報告書の用紙、記録ファイル
- ・各設備・機器の製造メーカー保守点検費用
- ・絶縁保護具（ディスコン棒）の耐圧試験費用

#### 2. 各設備・機器等の特記事項

##### (1) 自動ドア

- ・製造メーカーによる自動ドア１５台の保守点検を行う（６Ｍ）。
- ・対象範囲は駆動部（ドアエンジン・プーリ・連結ベルト）、懸架部（ドアハンガ・ハンガレール）、制御部（コントローラ・配線モジュール）、検出部（起動センサ・補助光電センサ）、その他（電気錠・オプション品）とし、点検項目及び判定基準は『自動ドア保守

基準（JADA A 0003全国自動ドア協会）』『自動ドア安全ガイドライン（JADA B 0005全国自動ドア協会）』に基づくものとする。

(2) 電動昇降ボタン

- ・製造メーカーによる電動昇降ボタン2本の保守点検を行う（1Y）。

(3) 段差解消機

- ・製造メーカーによる段差解消機1台の保守点検を行う（1Y）。

(4) 太陽光発電設備

- ・インバータ内部の保護機能の確認を行う。

(5) ボイラー・圧力容器の検査料

- ・労働基準監督署又は検査代行機関の行う性能検査の検査料は、受注者の負担とする。

(6) シーズンオン点検

次の機器のシーズンオン点検を行う。

- ・コンパクト形空気調和機      ・パッケージ形空気調和機
- ・ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機      ・冷却塔
- ・ユニット形空気調和機

(7) 点検周期1Mの実施

次の機器の点検周期を1Mとする。

- ・ポンプ類      ・送風機      ・全熱交換機

(8) 中央監視システム

- ・製造メーカーによる中央監視設備及び照明監視設備の保守点検を行う（1Y）。

(9) 自動制御装置

- ・製造メーカーによる自動制御機器及び空調 Icont の保守点検を行う（1Y）。

(10) 入退室管理システム

- ・製造メーカーによる保守点検を行う（6M）。
- ・入退室管理システム及び防犯カメラ設備の機能点検を行うとともに、必要に応じて調整及び消耗部品の取替を行う。なお、次の消耗品については、受注者が負担すること。
  - ・ハードディスク      ・冷却ファン      ・電源      ・バッテリー
  - ・メモリバックアップ用バッテリー      ・ヒューズ

（冷却ファン・バッテリーについては動作補償用無停電電源装置用を除く）

(11) エレベーター

- ・製造メーカーによるフルメンテナンス（遠隔自動点検あり）契約とする。

(12) 床上操作式クレーン

- ・クレーン1台の保守点検を行う（1M）。
- ・製造メーカーによるクレーン1台の保守点検を行う（1Y）。

(13) フロン漏洩点検

次の機器（室外機）のフロン排出抑制法に基づく定期点検を行う。

- ・パッケージ      20台（3年ごと。履行期間中は令和11年度に実施すること。）
- ・チラー      4台（毎年）

【執務環境測定業務】

1. 空気環境測定箇所

空気環境測定は次の箇所で実施する。

・ 高層棟	各階 4 箇所 × 4 階	計	16 箇所
・ 低層棟	各階 6 箇所 × 2 階	計	12 箇所
・ 外 気		計	2 箇所
		合計	30 箇所