

静岡総合庁舎設備保守管理等業務委託要領

1 業務の場所

静岡県静岡総合庁舎	住所	静岡県静岡市駿河区有明町2番20号
	規模	本館地下1階、地上7階 別館地下1階、地上4階
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造

2 業務対象範囲

本業務委託要領及び「静岡総合庁舎設備保守管理等業務委託作業基準」により行う。

3 設備保守管理業務

(1) 電気設備

ア 電気設備

- (ア) 変電室等の電気設備に関する一切の管理業務
- (イ) 庁舎内電気設備、照明設備及び配線系統の保守管理
- (ウ) 非常電源装置（蓄電池）の定期点検

イ 避雷針設備

ウ 通信信号設備

- (ア) 放送設備、非常放送設備、インターホンの外観点検
- (イ) 火災警報受電盤、火災報知設備、防火防排煙設備の外観点検
- (ウ) テレビ共同視聴設備の外観点検
- (エ) 電気時計設備のモニター監視
- (オ) 表示設備（警報盤、昇降機監視盤）の表示灯確認
- (カ) ガス漏れ警報設備の外観点検
- (キ) メタンガス発生警報設備の外観点検
- (ク) 自動扉の動作確認
- (ケ) 車路警報設備の動作確認

エ 電力使用量の記録、検針立会、各部子メーターの検針

(2) 点検立会

自家用電気工作物の保守点検等設備等の保守点検時の立会

(3) 消防用設備

- ア 屋内消火栓設備、消火器具設備の自主点検
- イ 水槽の保守管理
- ウ 誘導灯の外観点検及び非常灯の点灯確認

(4) 給排水衛生設備

- ア 給排水設備の保守管理
- イ シャワー設備、無圧式温水器の運転、保守管理

- ウ ガス設備の点検
- エ 中和装置の運転及び保守管理
- オ トイレ及び洗面器等の保守管理
- カ 上水道、井水使用量及びガス使用量の記録、検針立会、水道各部子メーターの検針

(5) 窓サッシ点検業務

- ア 外観点検及び開閉状況等の点検
- イ 点検箇所 東西面サッシ 67か所 年4回
南北面サッシ 404か所 年1回

(6) 報告の義務

受託者は、点検作業において異常箇所を発見したときは、直ちに委託者に報告し、指示を受けること。

4 建築物環境衛生管理業務

(1) 業務内容

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づき、空気環境測定、貯水槽清掃作業、ねずみ・昆虫等の防除作業、飲料水の水質検査等を次の基準により実施する。

なお、作業実施時期は協議の上、変更できるものとする。

ア 空気環境測定作業

- (ア) 2か月に1回実施（奇数月）する。
- (イ) 測定場所は、1フロア2か所とする。ただし、1階及び地階は1フロア1か所とする。
- (ウ) (イ)の22ポイントを午前から午後にかけて2度測定する。

イ 室内照度を6か月ごとに年2回測定する。

ウ 貯水槽清掃作業

(ア) 設備

受水槽	上水	容量	16m ³	×	2
	井水	容量	51m ³	×	1
高架水槽	上水	容量	12m ³	×	1
	井水	容量	12m ³	×	1

(イ) 年1回実施

(ウ) 作業内容

- a 揚水ポンプ及び移動式水中ポンプにて排水
- b 周壁底部、パイプの清掃及び清掃後の排水、底部拭掃
- c 槽内消毒後、槽内水処理及び排水
- d 槽内再消毒後15～30分経過後、水張実施

- e 満水後残留塩素検査
 - f 機器の調整（揚水ポンプ運転、弁類の切換等）
 - g 貯水槽周辺の掃除、異物侵入の防止
- （エ）清掃のほか、槽内の堆積物及び汚れの確認、警報装置の動作確認、発錆及び損傷の点検をそれぞれ年1回実施する。
- エ 揚水ポンプの動作確認、点検等（月1回）
- オ 汚水槽、雑排水槽、中和槽清掃作業
- （ア）設備
- | | | | |
|------|----|---|----|
| 汚水槽 | 2槽 | | |
| 雑排水槽 | 1槽 | | |
| 中和槽 | 1槽 | 計 | 4槽 |
- （イ）年2回実施する。（7月及び12月）
- （ウ）作業内容
- a 設置してある排水ポンプを用いて水槽内の汚れを排水
 - b 槽内の汚れ及び残留物の除去
 - c 水槽内部壁面、底面、流入管、排水ポンプ等を高圧洗浄機等を用いて洗浄
 - d 内部配管及び使用機器の点検、汚れの確認等槽内の点検
 - e 害虫等の発生の有無の確認
 - f 点検後クレゾール等の薬品を用いて内部消毒を実施。
- （エ）清掃のほか槽内の汚れ、沈積物、浮遊物の点検及び昆虫類の発生状態の点検をそれぞれ月1回実施する
- カ 湧水槽、雨水槽の点検（月1回）
- キ 排水枡及びマンホールの点検（月1回）
- ク 排水ポンプの動作確認、点検等（月1回）
- ケ 排水管の点検（月1回）
- コ 飲料水水質検査
- （ア）主要12項目検査を年1回、16項目検査を年2回、それぞれ2か所で実施する。
- （イ）遊離残留塩素測定（週1回、庁内2か所で実施する。ただし、1か所はウォータークーラー2台から順番に1台ずつ抽出する。）
- サ 雑用水水質検査
- （ア）遊離残留塩素測定（週1回）
- （イ）pH測定、臭気、外観確認（週1回）
- （ウ）大腸菌検査（2か月ごとに1回）
- シ 電気湯沸器清掃作業
- （ア）年1回実施する。
- （イ）作業手順
- a 各バルブ閉鎖後、電気湯沸器を取り外す。

b 内部の清掃を行う。

c 内部消毒後、電気湯沸器を取り付け、復旧。

ス ねずみ・昆虫等の防除作業

(ア) 年2回(6月、11月)全区域を一斉に実施する。

(イ) 使用する殺虫剤は、殺虫力、速効性、残効性及び人体安全等の条件を備えた有機りん性剤とし、また殺そ剤は、殺そ力、残効性及び人体安全等の条件を備えた固形剤又は粉末剤とする。

(ウ) 殺虫剤の散布は、乳剤を噴霧機で散布し、残留処理を行うこと。

(エ) 殺そ剤の配置場所には、その旨を表示するとともに、配置場所、殺そ剤の種類、数量等を書面により委託者に提出するものとする。

(オ) 翌日死虫の回収処理及び殺虫効果調査を行い、昆虫等が生息する時及び委託者の指示があるときは継続して殺虫剤を散布して完全殺虫すること。

(カ) 殺そ剤配置の翌日から原則として10日間、死その回収処理及び殺そ剤の喫食状況等の殺そ効果調査を行い、生息する場合及び委託者の指示のある時は、継続して殺そ剤を配置し、完全殺そするよう努めること。

なお回収した死虫及び死そは受託者が責任をもって搬出処理すること。

(キ) 毎月1回巡回調査すること。

(ク) 庁舎内へのねずみの侵入を防ぐため、外部からの侵入経路及び庁舎の外周等に殺そ剤を散布すること。

(2) 実施時期の変更

作業実施時期については協議の上、変更することができるものとする。

(3) 報告の義務

ア 受託者は、業務実施後、業務実施報告書を作成して委託者に提出すること。

イ 業務実施報告書の様式については、委託者と協議の上、受託者が作成すること。

ウ 受託者は、上記委託業務の実施に当たり、異常箇所(関係法令に定める基準に適合しない場合も含む。)を発見したときは、遅滞なく、委託者に報告すること。

(4) 建築物環境衛生管理技術者

ア 委託者は、受託者の建築物環境衛生管理技術者免状を有する者のうちから、建築物環境衛生管理技術者(非常勤)を1名選任する。

イ 選任された建築物環境衛生管理技術者は、委託者の行う建築物の維持管理が環境衛生上適正に行われるよう委託者を補佐する。

ウ 受託者が、上記委託業務を実施した結果、関係法令に定める基準等に適合しない点があった場合には、建築物環境衛生管理技術者は必要に応じて委託者に、応急措置及び是正措置等とるべき措置を助言する。

5 空気調和設備保守管理業務

(1) 業務内容

空調設備等の管理について実施する。なお、作業実施時期は協議の上、変更できるものとする。

ア 冷温水発生機

(ア) 設備

冷温水発生機 1号機 TSA-AUW-RE150FG1L 三洋電機(株)製
2号機 TSA-AUW-RE150FG1L 三洋電機(株)製

(イ) 冷温水発生機2台とこれに付属する設備の運転、保守管理を行う。

(ウ) 定期点検を冷房及び暖房期間前と期間中にそれぞれ1回ずつ実施する。

(エ) 吸収機、凝縮器のチューブ洗浄を冷房期間前に実施する。

イ 冷却塔、冷温水循環装置及び冷却水循環装置（以下「熱源設備」と言う。）

(ア) 汚れ、腐食等の点検を月1回実施する。

(イ) 熱源設備の機能、正常運転の確認、異音等の点検を冷暖房期間中毎日実施する。

ウ 空気調和装置（パッケージを含む。以下「空調装置」と言う。）

(ア) 空調装置の運転、保守管理を実施する。

(イ) 空調装置の点検整備、清掃を月1回実施する。

エ 加湿装置

(ア) ノズルの噴霧状態点検を月1回実施する。

(イ) ケーシング内の騒音の有無の点検を暖房期間中毎日実施する。

オ 電気集塵機の外観及び機能点検（月1回）

カ 送風機及び排風機

(ア) 機能点検及び部品交換を月1回行う。

(イ) 電動機の異常、規定電流及び正常運転の確認を毎日実施する。

キ ファンコイルユニット

(ア) 送風機の機能点検及び冷温水コイルの外観点検を月1回実施する。

(イ) エアフィルターの汚れ点検、清掃を月2回実施する。

ク 自動制御機器等の定期点検整備（年1回）

ケ 空調運転時間の記録管理（毎日）

(2) 報告の義務

ア 受託者は、業務予定をあらかじめ通知し、予定に変更のあった場合は、事前に通知すること。

イ 受託者は、業務実施後、業務実施記録を作成し、保存しておくこと。

ウ 業務実施記録の様式については、委託者と協議の上、受託者が作成すること。

エ 受託者は、異常箇所を発見したときは、遅滞なく、委託者に報告すること。

6 自家発電設備保守点検業務

(1) 業務内容

ア 設備

発電機 ヤンマー株式会社 種類 ディーゼルエンジン
容量 350KVA 発電電圧 6.6KV

イ 受託者は、上記の自家発電機設備を常に良好な状態に保つため、月1回の作動点検と9月に年1回の総合点検を行うものとする。ただし、総合点検については、実施月は協議の上、変更できる。

ウ 受託者は、万一事故等の通知を受けた時は直ちに技術員を派遣し、適切な処理を行うこと。

(2) 経費の負担

点検作業に要する器具、材料及び消耗品は、乙の負担とする。

なお、点検作業に必要とする電気、水、燃料及び取替部品は委託者の負担とする。

(3) 報告の義務

ア 受託者は、点検が終了したときは、速やかに点検結果を記録し、保存しておくこと。

イ 受託者は、点検作業において異常箇所を発見したときは、直ちに委託者に報告し、指示を受けること。

7 保守員の服務等

(1) 保守員の資格及び人員

受託者は、庁舎設備の保守管理業務を行うに当たり、次の有資格者を常駐させ、この業務に関連する法令等を遵守して業務を行うこと。(兼任可)

ア 電気工事士(第2種以上)の免許を有する者 常駐1人

イ 危険物取扱者(甲種又は乙種第4類)の資格を有する者 常駐1人

(2) 保守員の異動制限

受託者は、常駐させる保守員についてあらかじめ履歴書等を提出すること。また、契約期間中は、保守員の異動は原則として行わないこと。

(3) 設備等の取扱い

ア 庁舎に設備されている機器の取扱いは、丁寧に扱うとともに故障の早期発見に努め、異常又は異常を予測する兆候を発見した場合は、直ちに必要な措置をとり、常に正常運転状態を維持するよう努めること。

イ 点検及び操作ミスによる故障、破損等は、受託者の負担により責任をもって修理すること。

(4) 報告の義務

受託者は、日報を作成し、翌朝9時までに静岡財務事務所長に提出する。ただし、休日にあつては、静岡県職員の直近の勤務日の朝9時までとする。

(5) 消耗品等の支給

各設備の保守点検整備のため必要な蛍光灯、電球等の消耗品は、受託者の求めにより委託者が支給するものとする。

ただし、委託業務実施に要する用具については、受託者の負担とする。

(6) 保守員の勤務時間

ア 通常	午前 7 時 50 分～午後 4 時 50 分	…	1 名
	午前 8 時 30 分～午後 5 時 30 分	…	2 名
イ 空調稼働期間中	午前 7 時 00 分～午後 4 時 00 分	…	1 名
	午前 8 時 30 分～午後 5 時 30 分	…	1 名
	午前 9 時 00 分～午後 6 時 00 分	…	1 名

休日、祝日及び12月29日から翌年1月3日までの間を除く。

空調稼働期間は、甲乙協議のうえ決定する。

ウ 委託者は、次の業務については、勤務時間外に行わせることができる。

ただし、委託者からの指示による空調運転等に要する人件費については、受託者は委託者又は委託者が指示する者に対して請求することができる。

(ア) 動力・電灯各幹線の障害時の仮復旧

(イ) 電灯・コンセント各回路の障害時の復旧

(ウ) その他設備の誤動作、故障時等の仮復旧

(エ) その他委託者が指示する事項

(7) その他の業務

ア 作業点検等における事故については十分な注意を払い、事故を未然に防ぐこと。

イ 災害発生等緊急時には、委託者の要請により出勤して設備の安全を期すること。

ウ 中央監視室、諸機械室及び各設備等貸与された鍵の管理を行うこと。

エ 図面、書類等の管理及び変更に伴う図面等の訂正を確実にを行うこと。

オ ドア、ブラインドほか庁舎に係る軽微な補修、調整は委託者の指示により行うこと。

カ 施設設備の故障、修理について、発生日時・箇所・内容・修理の有無等を整理記録すること。

(8) 保守員の服務規律等

ア 保守員は、作業服を着用し、胸に社名、氏名入りの名札を付けること。

イ 保守員は、常に礼儀正しく、丁寧な言動をもって勤務すること。

ウ 業務遂行中に知り得た機密及び県の行政事務等に関する事項は、他に漏らしてはならない。

エ 非常時を除き、保守員の通勤用自動車の敷地内への駐車は禁止する。

オ 指定された場所以外での喫煙は禁止をする。

(9) 保守員の管理

ア 受託者は、委託業務に従事する従業員の身元、衛生及び業務規律の維持に努めること。

イ 委託者が、委託業務に従事する保守員の勤務状態を不相当と認め、受託者に通知した場合は、受託者は直ちに当該保守員を交替するものとする。

(10) 関係法令の遵守

受託者は、委託業務の実施に当たっては、関係法令を遵守すること。

(11) その他

この要領及び作業基準に示されていない細部の事項及び業務遂行中に生じた疑義については、委託者と協議し、状況に応じた指示を受け、誠意をもって行うこと。

静岡総合庁舎設備保守管理等業務委託作業基準

設備・業務	機器・業務	数量	点検・検査項目	実施時期				備考 (実施時期の目安)
				日	週	月	年	
電気設備	断路器	1 個	・外観点検 ・外姿、汚損、損傷の点検 ・端子及び刃の接触部変色の有無			1		
	遮断器	13 個	・外観点検 ・プッシングの点検 ・操作装置の機能確認			1		
	変圧器	6 個	・外観点検 ・異音、異臭、振動の点検 ・プッシングの点検			1		
	電力用コンデンサー	2 個	・外観点検			1		
	リアクトル	2 個	・異音、異臭の点検 ・外姿、汚損、損傷の点検			1		
	計器用変成器	1 個	・外箱の点検 ・異音、異臭の点検			1		
	電力ヒューズ	1 式	・保護筒の点検 ・外姿の点検 ・接触部の点検			1		
	受電盤及び配電盤	4 面	・外観点検 ・信号灯、表示灯の点検 ・計器の点検	1	1			
	継電器	11 個	・カバーの点検 ・動作表示装置の状態確認	1			1	
	分電盤及び配電盤	1 式	・外観点検 ・各器具の点検			1	1	
	電力監視盤	1 面	・外観点検 ・信号灯、表示灯の点検	1			1	
	マンホール(電気)	14 個	・内部の汚れ、配線状態の点検				1	
	(電話)	3 個	・水位の点検				1	
	電力引込柱	1 本	・外観点検				1	
	直流電源装置	1 個	・液量の適否				1	
	蓄電池	54 個	・電極板の点検 ・端子の点検 ・電圧測定 ・容器の点検 ・充電器の点検 ・表示器の点検 ・警報の点検 ・整流器及び蓄電池の定期点検				1	1
	電動機	1 式	・異音、異臭、異常振動の点検 ・取付状況の点検	1	1			
	電磁開閉器	1 式	・カバーの変形の有無 ・唸りの有無	1	1			
	照明設備	1 式	・照明器具の点検 ・外灯点灯の確認 ・管球の交換 ・照度測定 ・外部点検	随時			1	2 2
	コンセント	1 式	・不具合発生時の点検	随時				
避雷針設備	避雷器	2 個	・外部一般点検				1	

設備・業務	機器・業務	数量	点検・検査項目	実施時期				備考 (実施時期の目安)
				日	週	月	年	
通信信号設備	放送設備	1台	・外観点検			1		
	非常放送設備	1個						
	インターホン	4個	・外観点検			1		
	火災警報受電盤	1台 副受 2台	・電圧、表示等の点検			1		
	火災報知設備	1台 副受 2台	・外観点検			1		
	防火路排煙設備	1台 副受 2台	・外観点検			1		
	電気時計	1台	・モニター監視	1				
	表示設備	1式	・表示灯点灯確認 ・電球の交換	随時				
	ガス漏れ警報設備	1台	・外観点検			1		
	メタンガス発生警報設備	1台	・外観点検			1		
自動扉	10台	・動作確認			1			
車路警報設備	4台	・動作確認			1			
検針	検針	1式	・電力使用量の記録 ・電力使用量の検針立会い ・各端子メーター検針	1			1 1	
点検立会	点検立会	1式	・自家用工作物の保守点検等設備保守点検の立会	随時				
消防用設備	屋内消火栓設備	23個	・外観点検、ポンプの点検 ・ホース配管漏水の点検			1		
	消防隊専用線					1		
	移動式粉末消火設備	12個	・外観点検			1		
	消火器	43本	・備付け確認 ・外観点検			1 1		
	散水設備	1式	・外観点検			1		
	水槽	1台	・消防隊、消火栓用水槽の水量確認			1		
	誘導灯	52個	・外観点検			1		
非常灯	437個	・点灯確認				2		
給排水衛生設備	給排水設備	1式	・給排水設備の点検			1		
	シャワー設備	3か所	・動作点検、調整			1		
	無圧式温水器	1台	・本体外部の汚れ、損傷、腐蝕の点検 ・自動制御装置の機能確認 ・煙道・煙突の点検 ・各種配管バルブの点検 ・煙道のドレン抜き	1 1 1 1		1		
	ガス設備	10か所	・機器の点検			1		
	中和装置	1台	・中和槽内部及び付属装置の点検 ・計器の汚れ、損傷の有無の点検 ・薬液残量の確認 ・電気回路の点検 ・電極棒の点検 ・各種配管バルブの点検 ・中和槽内部の清掃			1 1 1 1 1 2 2		
	大便器及び小便器	46個 29個	・亀裂、破損の点検 ・水量の調節、確認 ・漏水の点検 ・排水状態の点検			1 1 1 1		

設備・業務	機器・業務	数量	点検・検査項目	実施時期				備考 (実施時期の目安)	
				日	週	月	年		
	洗面器	56 個	・亀裂、破損の点検 ・水量の調節、確認 ・漏水の点検 ・排水状態の点検 ・バルブ及び漏水の点検			1	1		
	検針		・上水道、井水使用量記録 ・ガス使用量の記録 ・ガス・水道検針立会い	1			1 1		
窓サッシ点検	窓サッシ	東西 67か所 南北 404 か所	・外観点検 ・開閉状況の点検 ・汚損、損傷の点検				※ ※ ※	※東西面年4回 ※南北面年1回	
建築物環境 衛生管理業 務	空気環境測定	22 ポイント	・空気環境測定				6		
	室内照度測定		・室内照度				2	6ヶ月ごと	
	受水槽	上水 2槽 井水 1槽	・定期清掃 ・槽内の堆積物及び汚れの確認				1		
	高架水槽	上水 1槽 井水 1槽	・警報装置の動作確認 ・発錆及び損傷の点検				1 1		
	揚水ポンプ	4 台	・圧力、電流値及び動作確認 ・振動、騒音の有無の確認 ・グラウンドからの漏水点検 ・カップリングの点検				1 1 1 1		
	汚水槽 雑排水槽 中和槽	2 槽 1 槽 1 槽	・定期清掃 ・槽内の汚れ、沈積物、浮遊物の 点検 ・昆虫類の発生状態の点検				1 1	2	
	湧水槽 雨水槽	2 槽 2 槽	・槽内の汚れ、沈積物、浮遊物の 点検				1		
	排水枡及びマン ホール	75 個	・枡内の汚れ、沈積物の点検 ・昆虫類の発生状態の点検				1 1		
	排水ポンプ	16 台	・枡内の汚れ、沈積物、浮遊物の 点検 ・圧力、電流値及び動作確認 ・振動、騒音の有無の確認				1 1		
	排水管	1 式	・漏水の点検 ・排水状態の点検				1 1		
	飲料水水質検査	2 か所	・12項目 ・16項目 ・遊離残留塩素測定(※)			1	1 2	※1箇所はウォータークー ラー2台から1台を順番に実 施。	
	雑用水水質検査	1 か所	・遊離残留塩素測定 ・pH測定 ・臭気、外観確認 ・大腸菌検査			1 1 1	6		
	電気湯沸器	12 台	・電気湯沸器清掃				1		
	ねずみ・昆虫等 防除作業	全 区域	・防除作業 ・巡視				1	2	
	空気調和設 備保守管理 業務	冷温水発生機	2 台	・凝縮器圧力の確認 ・蒸発器圧力の確認 ・冷温水温度の確認 ・冷却水温度の確認 ・冷媒レベルの確認 ・バーナーの点検 ・各配管系統の点検	1 1 1 1 1 1 1				冷暖房期間中

設備・業務	機器・業務	数量	点検・検査項目	実施時期				備考 (実施時期の目安)	
				日	週	月	年		
			<ul style="list-style-type: none"> ・冷房前、冷房中点検 ・暖房前、暖房中点検 ・吸収機、凝縮器チューブ洗浄 				1	冷房切換前に年1回	
	冷却塔 冷温水循環装置 冷却水循環装置	2 台 1 式 1 式	<ul style="list-style-type: none"> ・冷却塔水槽内の汚れ腐蝕の点検 ・膨張タンク内、外部の腐蝕状況の点検 ・損傷、錆、付着物、漏水の点検 ・ポンプの規定電流及び正常運転の確認 ・圧力計適正指示の確認 ・回転部、可動部の異音等の点検 			1	1		冷暖房期間中
	空気調和装置 (パッケージを含む)	17 台	<ul style="list-style-type: none"> ・エアフィルターの清掃 ・エアフィルターの巻取装置の点検 ・自動制御機器の外観点検 ・空調機内部の点検 ・ダクト内部の点検 			1	1		
	加湿装置	14 個	<ul style="list-style-type: none"> ・ケーシング内の騒音の有無の点検 ・ノズルの噴霧状態の点検 	1				暖房期間中	
	電気集塵機	16 個	<ul style="list-style-type: none"> ・集塵ユニット面の汚れ点検 ・バックフィルターの汚れ点検 ・電源部の機能点検 ・外部調和機の集塵ユニットの点検 ・外観点検 			1	1	1	
	送風機及び排風機	30 台	<ul style="list-style-type: none"> ・電動機の異常の有無の点検 ・規定電流及び正常運転の確認 ・羽根車ケーシングの汚れ点検 ・振動、異音の有無、ボルトの緩み点検 ・軸受温度及び給油状態の点検 ・Vベルトの点検 ・ダクトジョイント部分の点検 ・据付基礎の点検 	1	1		1	1	1
	ファンコイルユニット	170 個	<ul style="list-style-type: none"> ・送風機の騒音、振動、機能の点検 ・冷温水コイルの外観点検 ・エアフィルターの汚れ点検、清掃 				1	1	2
	自動制御機器	1 台	・定期点検整備					1	
	記録		・運転時間の記録管理	1					
自家発電設備(保守点検業務)	自家発電機	1 台	<ul style="list-style-type: none"> ・各種点検、試運転 ・総合点検 				1	1	