長野県障がい者福祉センター設備管理業務仕様書

１　委託業務名等
(1)　委託業務名　　長野県障がい者福祉センター設備管理業務委託
(2)　委 託 期 間　　令和６年４月１日～令和７年３月３１日
(3)　業 務 箇 所　　長野市大字下駒沢５８６
(4)　施 設 規 模　　ＳＲＣ造　３階建・延床面積　7,302 ㎡　・　敷地面積　22,540 ㎡

２　委託業務概要

区　　分	業　　務　　内　　容	
１ 運転監視制御業務	電気設備	受変電・受変電盤・配電・負荷・自家発電・直流電源等の操作、監視、記録
	空気設備	監視盤操作・監視・記録・冷温水発生機・ボイラー等熱源設備の操作・監視、空調機・ファンコイル等空調設備の操作・監視、床暖房・換気設備等の操作・監視
	衛生設備	受水槽等設備、ポンプ類、給排水、給湯設備等の操作・監視・記録
２ 日常巡視点検業務	電気設備	受変電、自家発電、弱電設備、直流電源設備等、各階電気設備の巡視・点検
	空調設備	熱源設備、空調設備、床暖房、換気設備、各階空調状態等の巡視・点検
	衛生設備	受水槽等設備、ポンプ類、給排水、給湯設備等の巡視・点検
	そ の 他	昇降機、自動ドア、ドア、サッシ等の巡視・点検
３ 環境衛生管理業務	・空気環境測定（11 ポイント、年６回） ・飲料水水質検査（省略不可項目　年２回、金属等項目・消毒副生成物項目　年１回） ・飲料水残留塩素測定（週１回） ・ボイラー煤煙、硫黄酸化物等測定（年２回） ・オイルタンク漏洩検査（年１回・地下タンク 17ｔ）	
４ プール維持管理業務	・ろ過装置、昇温装置の運転操作・巡視・点検 ・薬剤の注入、残留塩素の測定及び記録 ・水素イオン濃度、濁度等の測定及び報告書の作成（月１回）	
５ 空調機保守点検	・フィルター清掃（47 枚・５ヵ所、年２回）保守点検（ベルト点検含む）	
６ ファンコイルユニット保守点検	ファンコイルユニット　160 台（年２回）加温器 13 台（年２回） ・モーター聴音、ドレンパン、フィルター清掃・点検	
７ 全熱交換機・ﾊﾟｯｹｰｼﾞ型空調機保守点検	・全熱交換機フィルター清掃・点検（42 台・年２回） ・パッケージ型空調機フィルター清掃・点検（5 台・年２回）	
８ 冷却塔保守点検	・送風機点検、調整（送風機 2 台・年２回） ・冷却塔内点検、清掃（年２回）	
９ 送風機・排気ファン保守点検	送風機５４台、年１回 ・保守点検（ベルト点検含む）	
１０ 消防設備保守点検	外観機能点検・総合点検（年２回） ・スプリンクラー設備、二酸化炭素消火設備、避難器具、消火器	
11 防火対象物定期点検	防火対象物の点検及び点検結果報告（年１回）	

区　　分	業　　　務　　　内　　　容
12 その他の管理等 業務	・ホール設備の操作・調整 （電動移動動観覧席・ＡＶ設備・照明設備各１式） ・各設備の管理計画の作成、管理業務状況報告書の作成 ・関係官公庁等に提出する書類の作成及び各種保守点検、検査等の立会い ・機械室、監視室の清掃、各種設備機器の注油等 ・故障、破損等があった場合の軽微な修理

3　業務従事者の勤務条件

(1)　勤務時間、勤務体制

ア　令和６年４月１日から令和７年３月３１日までの休館日を除く毎日
８：００～２１：００　常駐者（８時間／日・拘束者）１～２人体制以上
（ただし、日曜日、休日（祝祭日等）の特に認める日については、8:00～17:00）

イ　緊急を要する場合は、業務従事者に早出、超過勤務等が必要となる場合があるが、それらに要する費用は、すべて委託金額に含むものとします。

(2)　業務従事者の資格要件

業務従事者のうち少なくとも１名は、ビル電気・機械設備の保守管理の実務経験が５年以上を有すること。また、従事者の資格要件は、建築物環境衛生管理技術者、危険物取扱主任技術者（乙種第４種）の資格を有する者が１名以上とする。

4　監督員

本仕様書における監督員とは、長野県障がい者福祉センター担当者をいう。

本仕様書に明記のない場合又は疑義が生じた場合は、監督員に協議すること。

5　管理対象設備

別紙「管理対象設備表」のとおり。

6　委託業務の内容

(1)　電気設備

ア　受変電・受変電盤・配電・負荷・自家発電・直流電源設備電気設備の操作・点検・監視・調整及び計器指示値の記録、検討

イ　電気時計設備・弱電設備、各階諸室の電気設備の巡視・点検

ウ　電気室等関連諸室の整理、点検、清掃

エ　記録簿、設計図面、工具、計器、予備品等の整備、管理

オ　照明灯の点検、取替え

カ　各種バッテリーの点検測定

キ　低電圧電灯回路の幹線及び負荷側絶縁測定

ク　自家発電機の試運転・点検（月１回以上）

ケ　電気等の使用料（個別メーターを含む）の計算、記録、検討、報告

コ　その他電気設備に付帯する業務

(2)　空気調和及び機械換気設備等

ア　中央監視盤、冷温水発生機・ボイラー等熱源設備、空調機・ファンコイル等空調設備、床暖房・換気設備等の空気調和及び機械換気設備等の操作、巡視、点検、監視、調整及び運転時間、各階空調状態、内外室温度、使用電力量等の記録、検討

イ　燃料、冷媒等の使用状況調査記録、オイルタンクの機能点検

ウ　潤滑油等の補給あるいは取替え

エ　エアフィルター等の点検、清掃

オ　機械室、ＤＳＰ（プール・アリーナ・多目的ホール等の天井裏を含む）等関連諸室の整備、点検、清掃
カ　記録簿、設計図面、工具、計器、予備品等の整理、管理
キ　その他該当設備に付帯する業務

(3) 衛生設備
ア　受水槽等設備・ポンプ類・給排水・給湯設備等衛生設備の操作、巡視、点検、監視、調整及び状況等の記録、検討
イ　上水道の使用量（個別メーター）の計量、記録、検討
ウ　機械室、ＤＳＰ（プール・アリーナ・多目的ホール等の天井裏を含む）等関連諸室の整備、点検、清掃
エ　記録簿、設計図面、工具、計器、予備品等の整理、管理
オ　その他該当設備に付帯する業務

(4) その他設備
ア　昇降機、ドア、自動ドア、サッシ、網戸の巡視、点検、開閉調査、小修理
イ　消防設備、警報設備、避難設備の点検、調整（精密点検を除く）

(5) 環境衛生管理業務
ア　空気環境測定（１１ポイント、６回／年）
イ　飲料水水質検査（省略不可項目２回／年、金属等項目、消毒副生成物項目１回／年）
ウ　飲料水残留塩素測定（１回／週）
エ　ボイラー煤煙、硫黄酸化物測定（2 回／年）
オ　オイルタンク漏洩検査（１回／年）
カ　浴槽水レジオネラ属菌検査（１回／年）

(6) プール維持管理業務
ア　ろ過装置、昇温装置の運転操作・監視・巡視・点検
イ　残留塩素測定及び記録、薬剤の投与、薬剤管理
ウ　水素イオン濃度、濁度等測定及び報告（１回／月）

(7) その他業務
ア　事故、故障、破損等があった場合の軽微な修理、報告、設備業者への連絡
イ　運転日誌及び作業日誌、作業計画表、点検、整備、補修・事故記録、定期点検記録の作成、報告、保存
ウ　関係官公庁・その他に対する諸手続き・事務、設備点検、検査等の立会、結果報告
エ　建築基準法第１２条第２項及び第４項に規定する建築物及び建築設備の定期点検と結果報告
オ　その他、監督員が必要と認めた業務

7　支給または貸出物品
(1) 設備機器等の補修に要する資材及び特殊工具、プール薬品類、プール水質検査機器、保守用塗料や油脂類、交換部品のうち監督員が認めたものは支給する。
(2) 休憩室、ロッカー等は無償貸与する。
(3) 業務の実施に必要な図面、設備機器等の取扱説明書、設備機器の附属品及び特殊工具、業務実施に必要な範囲の鍵は、貸与する。
(4) 記録・報告用紙類、検査手数料は、すべて受託者の負担とする。

8　業務の実施体制
(1) 受託者は、契約締結後速やかに年間業務実施計画書を提出し、監督員の承認を得ること。
(2) 受託者は、契約締結後速やかに次の業務従事者を定め、経歴、資格、住所・氏名等を書面により監督員に提出し、その承認を得ること。なお、いずれの業務従事者も受託者と直接雇用関係にあること。
ア　業務責任者
イ　業務責任者が交替従事等で不在となる場合の代務者
ウ　常駐者全員
(3) 受託者は、業務従事者を委託開始日までに配属すること。
(4) 業務従事者は、設備設置業者から設備管理業務に関する講習を、必要な期間受けるもの

とする。

(5) 本仕様書に定める業務のうち、法定資格を必要とする業務は、有資格者が実施しなければならない。

(6) 勤務状態等の不良が認められた場合は、監督員は理由を明示のうえ業務従事者の交代を求めることができるものとする。

9　実施上の注意

(1) 業務従事者は、業務中一定の服装を着用し、上着には会社名及び氏名を記載した名札を点けること。

(2) 監視室や機械室等に、無用の者及び部外者を立ち入らせてはならない。

（別　紙）

管　理　対　象　設　備　表

長野県障がい者福祉センター

１．監視・制御設備

設　備	名　　　称	設　　備　　概　　要	単位	数量
１－１	中央監視装置	壁掛け型　　その他付帯設備	式	1

２．電 気 設 備

設　備	名　　　称	設　　備　　概　　要	単位	数量
２－１	受電設備	受電設備容量　８５０ KVA	式	1
２－２	配電・負荷設備	動力 Tr ２台　　電灯 Tr　３台 保安 Tr １台 動力制御盤、電灯、分電盤、電動機 コンセント設備等	式	1
２－３	自家用発電設備	２２０Ｖ　２００　KVA	式	1
２－４	直流電源設備	鉛蓄電池　１２０Ｖ　３０Ａ	式	1
２－５	各種弱電設備	電気時計、ｲﾝﾀｰﾎﾝ、広声装置　等	式	1
２－６	構内配電通信設備		式	1
２－７	その他付帯設備		式	1

３．空気調和及び機械換気設備等

設　備	名　　　称	設　　備　　概　　要	単位	数量
３－１	冷暖房熱源装置	暖房給湯 ボイラー（灯油真空式）　1基 冷温水発生機　1台	式	1
３－２	単独冷暖房設備	ﾊﾟｯｹｰｼﾞ型空調機　屋内機　５台 屋外機　４台	式	1
３－３	空調関連設備	空気調和機　７台 全熱交換機　４２台 パネルヒーター　４７台 ファンコイルユニット　１６０台 加湿器　１３台 クーリングタワー　２台 オイルタンク　１基 オイルサービスタンク　１基 空調用ポンプ　４台 オイルポンプ　２台	式	1
３－４	換気設備	送風機・排風機(100V､200V)５４台 デリベントシステム	式	1
３－５	床暖房設備		式	1

３－６	その他付帯設備		式	1

４．給排水衛生設備

設　備	名　　称	設　　備　　概　　要	単位	数量
４－１	給水設備	受 水 槽　16.０ ㎥　１基 雑用水槽　40.０ ㎥　１基 加圧給水装置　２台 消火用水槽　40.０ ㎥　１基	式	1
４－２	給湯設備	給湯用ポンプ　２台 貯 湯 槽　7.０ ㎥　１基	式	1
４－３	湯沸設備	湯沸器等		
４－４	衛生設備	トイレ、洗面所、ｼｬﾜｰ等衛生器具	式	1
４－５	排水設備	雑排水槽　１槽 排水ポンプ　２台 排水枡（トラップ・屋上雨水口等）	式	1
４－６	プールろ過機	幼児プールを含む	式	1
４－７	その他付帯設備		式	1

５．その他建物に附帯する設備

設　備	名　　称	設　　備　　概　　要	単位	数量
５－１	消防設備	スプリンクラー（閉鎖、消火） 自動火災報知機（756 回線） 誘導灯、非常放送	式	1
５－２	防火設備	非常照明	式	1
５－３	エレベータ設備	ロープ式　２基	式	1
５－４	オートドアー設備	８台		
５－５	建築建具等	ルーフドレイン、扉、建物金具 ブラインド、可動間仕切り、サッシ 防火戸、シャッター等 強制シャワー設備	式	1
５－６	その他付帯設		式	1

☆　巡視点検及び保守業務の内容は、専門技術者又は関連法規に定める法定資格者の行う点検及び保守の業務を除く軽微な業務とする。