

令和8年度浜松市消防局・中消防署合同庁舎設備運転業務仕様書

第1 一般通則

1 目的

本業務は、浜松市消防局庁舎の建築物及び付帯設備の設備運転保守点検管理業務を、建築物管理関係諸法令（建築基準法、労働基準法、労働安全衛生法、電気事業法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、水道法、消防法、エネルギーの使用の合理化に関する法律、フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律等）及び自家用電気工作物保安規程の基準並びに国土交通省の定める建築保全業務共通仕様書に従い行うものとする。

受託者は、これらの諸法令を遵守し、設備機器の安全かつ効率的な運転操作、並びにそれに必要な保守業務を常時行い、浜松市消防局及び中消防署の執務に支障をきたすことのないようにするとともに、庁舎にある直流電源装置及び水槽等の本来の性能と良好な動作状態を維持し、各機器の機能を常時最良の状態に保てるよう予防保全に努め、異状を予測した場合は適切な処置をとり、設備の耐久化を図るとともにきめ細かな設備管理を行い、省エネルギー化に努めることを目的とする。

2 対象範囲

浜松市中央区下池川町19番1号 浜松市消防局・中消防署合同庁舎の建築物及び付帯設備

3 勤務時間及び人数

下記の勤務時間帯の勤務者は、当該業務に配置された従事者から選任する。

(1) 勤務時間 通年（365日）午前7時30分から午後9時30分まで

(2) 人 員 最低人員を1人とし、平日は、午前8時30分から午後5時15分まで原則2人以上とする。土日祝日は、午前7時30分から午後9時30分まで1人以上とする。なお、業務内容に合わせて適切に勤務者を増員すること。

（設備の故障、停電事故及び地震（浜松市中央区において震度5弱以上）火災等緊急事態発生の場合、総括責任者は、勤務時間外においても出勤し業務にあたること。）

4 従事者執務室

従事者が使う執務室は、庁舎内の一室を市が無償で貸与する。

5 引継ぎ

(1) 受託者は次期受託者（又は候補者）の見学受入、引継ぎを必要に応じ行うこと。

(2) 受託者は引継ぎをした場合、引継ぎ項目及び内容を記載した引継ぎ報告書（引継ぎを受けた全業務について、引継ぎを受けたそれぞれの者及び代表者が記名押印したもの）を作成し委託者に提出すること。

第2 業務に係わる一般事項

1 一般業務

(1) 本仕様書は、設備の運転管理保守並びに水槽保守点検及び清掃業務の大要を示すものであり、明記していない業務でも他との関連性から判断して、委託者が必要と認めた業務はその内容を変更することがある。この場合、契約金額の増減はしない。

(2) 受託者は、運転管理保守業務に従事する管理要員の配置にあたっては関係各法に定める有資格者を選び、適法な管理業務に従事させること。

(3) 中央監視室、電気室、設備機械室等の内部立入は、関係者以外は禁止とする。ただし、委託者が承認した場合はこの限りでない。

(4) 保守範囲は、本仕様書に示すとおりであるが、他の各機器保守委託業者との関連部分は委託者

の指示により関係者が相互に協力して、各設備機器が正常に稼働及び維持するように留意すること。

- (5) 委託者は、保守管理業務において、業務内容が契約書及び仕様書に適合しないと認めるときは受託者に対しその業務の内容変更及び作業の手直しを命ずることができる。
- (6) 本業務に係る光熱水費は、委託者の負担とする。
- (7) 本業務に必要とする材料、部品等の内、委託者において支給又は貸与するものは下記のとおりとする。(空気環境測定等、法的証明性が必要なものは除く。)
 - ア 支給材料
電球、蛍光灯類、潤滑油、ウエス、各種パッキン、Vベルト、各パーツ、各種薬品、その他消耗器材等
 - イ 貸与物品
踏台等
- (8) 中央監視室、各機械室及び各機械機器の清掃と整備を行うこと。
- (9) 受託者は委託者と3ヶ月毎に1回程度定例会を行うこと。
- (10) 各点検等の日程については、委託者と協議の上決定すること。

2 監視業務

- (1) 中央監視室での監視及び制御は、常時行っていること。
 - ア 空調、給排水設備遠隔操作及び警報盤の監視
 - イ 防災設備の監視
 - ウ 受変電設備の監視
- (2) 管理要員は、平素より現場の実態を充分理解把握し業務の実施に当たっては、各種設備の効率的運用及び事故の防止に努めるとともに、不測の事態が発生した場合は臨機応変の処置を適切にとること。
 - ア 自家発電機等の運転は緊急適切な処置をとること。
 - イ 緊急時にエレベーター内の搭乗者と連絡をとり、その安全を図ること。
 - ウ その他関係設備機器に被害を及ぼさないように十分な注意をもって適切な処置をとること。
- (3) 台風、地震、その他災害の発生のおそれが報じられた場合、巡回、監視を厳重に行い、災害防止に努め非常体制を整えるとともに、緊急連絡の組織を明確にすること。

3 管理業務

- (1) 浜松市消防局・中消防署合同庁舎エネルギー管理標準(以下「エネルギー管理標準」という。)に基づき、電力需要監視、熱源監視等の負荷の使用状況変化による運転時間の最適化を計ること。また、電力使用の合理化を達成する為の設備について調査研究を行い、設備が最も有効に役立つよう常に心がけること。
- (2) 管理業務は常時行い、毎月の「保守点検作業予定表」及び「勤務予定表」を前月末日迄に提出し、委託者の承認を受けること。また、期間ごとの各統計表の作成及び諸資料の準備をすること。
- (3) 監督官庁の検査並びに別途保守契約による業務点検及び修理には、総括責任者が立会いをすること。
- (4) 業務報告及び関係書類の整理と保管
毎日の業務遂行状況及び事項別業務についての報告は、日誌、エネルギー管理標準点検記録表及び各記録書類に記録整理し、委託者の承認を得た後保管すること。また、必要に応じこれを委託者に提出すること。
- (5) 整理及び保管する書類等
設備運転日誌、受変電設備日誌、発電機記録、蓄電池点検記録、ポンプ点検記録、空調機器点検記録、冷凍施設運転日誌、設備機器台帳、保守点検作業予定表、その他法令上必要な日誌、日報、記録簿、各設備機器のデータ表及び取扱い説明書、設備図面、測定器、工具、備品、その他管理上必要な書類
- (6) 建築基準法第12条に基づく、特殊建築物等定期点検業務(建築設備、防火設備)及び報告書の作成

4 運転保守業務

運転中は常に中央監視盤を監視し、負荷の変動を良く認識し、負荷容量に応じて設定された機器の操作を行い、電力及び燃料の軽減に努めること。保守業務にあたっては機器の機能を常に良好に保持し、又点検手入れをし、予防保全作業を定期的あるいは、その都度行うものとする。

運転業務は、機器の運転操作、運転状況の監視及び点検運転記録の作成等を行うものとする。特に防災設備及び非常照明等設備の運転監視は、常時厳重に行うこと。

(1) 一般事項

ア 圧力、温度、レベル等を規定値に保持するよう作動に注意し、完全な運転保守を行う。

イ 電流、電圧、その他設置された計器等を規定値に保持しなければならない。

ウ 各自動機器の安全装置の機能を確認し、必要と認める装置は点検試験を行い異常の発見をすみやかにすること。

エ ベルト張りと交換、グリス補充と取替、パッキン交換、注油、清掃等の保守作業は定期的又は適時行う。

オ 電気室、機械室、設備機器等の清掃、点検、調整等を定期的又は適時行う。

カ 各自動制御機器の作動値の変更は委託者の指示並びに協議によって行う。

キ その他委託者が指示する事項はすみやかに処理すること。また、運転保守管理に含まれない設備の工事及び修理（改造を含む）の必要がある時は、その理由を付して委託者に報告すること。

ク 運転保守管理上必要なもので、別途行う設備の修繕・工事及び点検に係る事前、事後の部品等の交換、調整を行う。

第3 実務業務について

1 建築設備管理保守

(1) 設備概要は庁舎建築図面による。

(2) 建物構造体及び建具、視覚障害者誘導用ブロック、車いす用駐車スペースの維持管理

(3) 自動ドア設備の点検

(4) 電気錠の点検

(5) 排煙・天窓オペレーター装置の保守点検（年1回）

ア ハンドルボックスの異状有無の点検調整

イ ビス・ナットの緩み等点検調整

ウ ワイヤロープの異状有無の点検調整

エ 滑車関係の異状有無の点検調整

オ ステイダンパーの異状有無の点検調整

カ 金具類の異状有無の点検調整

キ 潤滑油の注入

2 電気設備管理保守

(1) 設備概要は庁舎電気設備図面による。

(2) 保安規程を遵守し、電気主任技術者の指示のもとに行うこと。

(3) 電灯・動力設備

ア 照明器具の保守及び各種電球の取替

イ 電灯分電盤及び動力制御盤機器並びに各種リレーの点検調整

ウ 低圧配線付属機器の点検手入れ

(4) 受変電設備

ア 日誌等の記録整理

イ 受電盤及び配電盤諸計器の監視

ウ 力率及びデマンド監視

(5) 自家発電設備

ア 定期的試運転並びに点検手入れ

イ 蓄電池の電圧、比重の監視、記録及び均等充電並びに比重の調整

(6) 直流電源装置 [日本電池(株)製：整流器1台、蓄電池1組(54個)]

- ア 整流器及び蓄電池の外観及び機能等の総合点検（年2回）
- イ 不調時点検調整の実施
- (7) 太陽光発電設備の点検
- (8) 水銀灯の点検（外灯も含む）
- (9) 避雷針設備の点検
- (10) 構内配電線路及び構内通信線路の点検
- (11) 電気時計の点検
- (12) その他電気設備の運転及維持管理

3 機械設備管理保守

(1) 冷熱源機器及び空気調和等関連設備管理保守

- ア 設備概要は庁舎空気調和設備図面による。
- イ 冷暖房機器の運転監視及び記録の整理、清掃点検調整
- ウ 自動制御機器の点検調整及びその他冷暖房機械運転に必要な機器の点検手入れ
- エ 吹出口及び吸込口の点検記録
- オ 吸換気ファンの運転並びに点検記録
- カ 運転切替前（シーズンイン）及び運転時（シーズンオン）の定期点検機器は下表による。

点 検 機 器	運転切替前		運転時	
	冷房	暖房	冷房	暖房
吸収冷温水機	○	○		
空冷ヒートポンプチラー	○	○	○	○
空冷ヒートポンプエアコン	○※	○※	○※	○※
空調機（エアーハンドリングユニット）	○※	○※	○※	○※
送排風機	○	○		
各ポンプ	○	○		
ファンコイルユニット	○※	○※	※	※
全熱交換器	○※	○※		
膨張タンク	○	○		
冷却塔	○	○		
自動制御機器	○	○		
給排気口			○※	○※

なお、表中※については、フィルターの清掃を実施すること。

- キ 吸収冷温水機及び自動制御機器の、熱源制御、空調機制御、ファンコイル制御、パッケージ制御の各システムについて、年間保守契約とし不調時の点検調整を実施すること。
- ク 冷却水（レジオネラ）調査（年1回）
- ケ 冷却水（成分分析）、冷温水（成分分析）2系統の調査（年2回）
- コ 冷媒使用機械のフロン排出抑制法に基づく簡易点検（年4回）

(2) 給排水衛生設備管理保守

- ア 設備概要は庁舎給排水衛生設備図面による。
- イ 水槽等保守点検及び清掃業務（受水槽、高架水槽、雑排水槽）
 - (a) 給水系統の点検（年3回）
 - (b) 飲料用及び雑用の受水槽（副受水槽を含む）、高架水槽の清掃（年1回）
この清掃は、厚生労働大臣が指定する貯水槽の清掃業者が行うこと。
 - (c) 水槽清掃実施後10日以内に水質検査すること。ただし、公的検査の必要はなし。
 - (d) 不調時の点検調整
- ウ 揚水ポンプ及び各種雑排水ポンプの点検（年2回）並びに注油

- (a) 揚水ポンプ
 - ・ 運転状態の確認 電圧、電流、圧力、騒音、振動、軸受温度
 - ・ メカニカルシールの漏れ確認
 - ・ モーター単体での絶縁抵抗測定
 - ・ ポンプ外観点検
 - (b) 湧水ポンプ、雨水ポンプ、電気ピット排水ポンプ、汚水ポンプ、地下タンク用ポンプ
 - ・ 運転状態の確認 電圧、電流、フロート作動確認
 - ・ 絶縁抵抗測定
 - ・ モーターカバー開放点検（リレー接点状態の確認）
 - エ 衛生設備の点検整備
 - オ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律関連業務
 - (a) 空気環境測定（1回／2月）
 - (b) 飲料水の残留塩素測定（週1回）
 - (c) 汚水槽の清掃（年2回）。ただし、清掃は平日に行うこと。
 - カ その他給排水衛生設備の維持管理に必要な点検業務
- (3) エレベーターの運転管理
- 4 防災設備管理（消防法第17条の3の3に基づく定期点検を除く。）
- (1) 消火ポンプの試運転及び記録整理
 - (2) 消防用設備等の目視による日常点検
 - (3) 放送設備の点検
 - (4) その他防災設備の維持管理に必要な点検
- 5 危険物施設等の管理
- (1) 目視による危険物の漏洩の確認（週1回）
 - (2) 地下タンク貯蔵所のタンク残油量の測定（日1回）
- 6 本業務に含まれない業務
- 日常巡視業務以外の下記の定期点検業務は本業務から除外する。ただし、故障時の応急処置及び小修理は管理要員にて行う。
- (1) 高圧受変電設備の保守整備
 - (2) 中央監視盤機器の機能保守整備及び空気調和関係の自動制御機器保守業務
 - (3) 非常用発電機の保守点検業務
 - (4) 防災機器の保守業務
 - (5) 自動ドア設備の保守点検業務
 - (6) 昇降機設備の保守点検業務
 - (7) シャッターの保守点検業務
- 7 故障修理整備費
- (1) 保守点検に必要な消耗品及び消耗材料は、受託者の負担とする。
 - (2) 部品取替えの実費は、委託者の負担とする。ただし、部品取替えの必要を認めた場合は、あらかじめ委託者にその旨を申し出て了解のもとに行なうこと。