

建物総合管理業務の仕様書

1 電気、空調、給排水、衛生、消防用設備保守管理業務

(1) 業務内容

- ① 電気、空調、給排水、衛生、消防用設備等建築設備の運転保守管理(法定点検を含む。)
 - ア 電気設備保守点検業務【電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第 42 条第 1 項】
 - イ 自家発電設備保守点検業務【消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 17 条の 3 の 3】
 - ウ 蓄電池設備保守点検業務【消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 17 条の 3 の 3】
 - エ 消防設備保安点検業務【消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 17 条の 3 の 3】
 - オ 空調設備保守点検業務【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（平成 13 年法律第 64 号）第 16 条第 1 項】
 - カ 昇降機保守点検業務【建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 12 条第 1 項】
 - キ その他保守点検業務（別紙 2 機器等保守点検業務 参照）
- ② 電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安監督並びに保安のための巡視、点検、及び検査
- ③ 立体式機械駐車場管理業務
- ④ その他、上記に付随する業務

(2) 業務の資格及び人員の確保

電気主任技術者（第 3 種）の免許を有する者で最大電力 500KW 以上の受電設備を選任する電気主任技術者として執務できるものを 1 人以上配置すること。ただし、非常勤とすることができる。

(3) 設備等の故障処理

センターの設備機器の取扱いには万全を期することは勿論、故障等の場合における処理は迅速に行動し、処理するものとする。

(4) 原材料の保管

設備の保守点検修理のため必要な原材料等は常備保管されていること。

(5) 測量器、専用工具等の常備

- ① 設備の保守点検修理のため必要な測量器、専用工具等は、各設備に付属のものが保管あるいは常備されていること。
- ② 測定器、専用工具等が故障したときは、速やかに修理し業務に支障のないようにしなければならない。

(6) 巡視、点検、測定及び手入れ業務

関係法令、保安規程を順守し、建築設備の事故、故障を未然に防止して保安を確保し、機能を維持して耐用年数の延長を図るため、必要な巡視、点検、測定及び手入れを保安規程等の基準に従って行うこと。

2 休館日の建物管理業務

電気他設備保安管理常駐員として、休館日の午前8時30分から午後10時まで1人以上配置すること。

(1) 業務内容

- ① 施設使用の問い合わせ
- ② 到着文書及び物品の処理
- ③ 気象情報、災害情報の受信及び連絡
- ④ 集中監視装置の監視及び異常発生時の対処、連絡
- ⑤ 施設の使用状況の把握、使用後の確認
- ⑥ その他施設の維持管理上、必要な事項

(2) 通報等の義務

緊急事態等が発生したときに備え、市と協議の上緊急連絡網を作成し、これに基づき速やかに連絡及び通報すること。

3 清掃業務

(1) 業務内容

- ① 清掃業務の内容は、この仕様書及び別表「日常清掃業務一覧表」に基づき実施するものとする。
- ② 日常清掃は、店舗、倉庫、電気室、機械室を除き共用部分（エレベーターホール、階段、廊下、便所、湯沸室）で実施するものとする。4階については、共用部分で実施するものとする。また、2階については起業支援ルームを除き、共用部分は同様とする。
- ③ 床定期清掃の種類はカーペット、Pタイル、磁器タイルとし、床全面を掃除機、モップ等で実施するものとする。カーペットについては、汚れ部分を洗剤にて洗浄するものとする。種類毎及び部屋毎の回数は別紙3「日常清掃業務一覧表」の通りとする。
- ④ ガラス定期清掃は内面については年2回、外面については年1回とする。

4 建築物環境衛生管理業務

(1) 業務員の資格

建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）第7条に定める建築物環境衛生管理技術者とする。

(2) 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第4条に基づき、建築物の環境管理について、環境衛生管理基準に従って適正に管理するため次の業務を行なうものとする。

- ① 空気環境測定
 - ア 測定場所
 - 外気1ヶ所と館内10ヶ所以内で測定を行うものとする。

イ 測定内容

一酸化炭素含有率、二酸化炭素含有率、温度、相対湿度、浮遊粉塵量、気流速度、照度、騒音について測定機器及び必要な箇所に測定器を設置して行う。

ウ 空気環境測定は、奇数月の中旬に1回、計6回実施するものとする。

② 貯水槽の清掃と水質検査

貯水槽の清掃及び水質検査については、水道法（昭和32年法律第177号）に準拠した検査を実施する。

検査結果は、報告書にまとめ市に提出するものとする。

③ ねずみ、害虫等の防除

ア ねずみ、害虫等の生息状況をみて行うものとする。

イ 業務中マスクの使用、終了後のうがい等安全衛生について十分注意すること。

ウ 安全衛生上、センターの各階に消毒済みの案内の掲示をしなければならない。

（3）測定機器等

測定、防除に要する機器、消耗品及び薬品の貸与をする。

5 保安警備業務

センターの保安の確保と業務の安全な遂行に努めるものとする。

（1）業務内容

- ① 定期的な館内巡視及び保安警備、センターの開閉場
- ② センターの施錠及び機械警備への切り替え
- ③ その他館内警備上必要な事項

（2）人数

常駐員1名以上とする。

（3）勤務時間

勤務時間は午前8時から午後10時までとする。

6 立体式機械駐車場の操作管理業務

人、自動車の安全に十分な注意を払い、機器の操作管理業務の安全な遂行に努めるものとする。

（1）業務内容

- ① 自動車の誘導及び入庫、出庫の機械操作
- ② 自動車発券機、自動料金精算機の維持管理
- ③ 駐車場内車路、スロープの清掃
- ④ 車止め、電動シャッターの開閉鍵
- ⑤ その他操作等に関連する業務

（2）人数

常駐員1人以上とする。

(3) 勤務時間

勤務時間は午前8時から午後10時までとする。

(4) 立体駐車場及び関係機器の保守等

立体駐車場及び発券機、精算機の安全な運用に努め、故障等が発生した場合は適切に判断をし、処理するものとする。なお、立体駐車場2基及び発券機1台は3ヶ月毎に保守、点検を実施すること。

7 床マット交換等業務

(1) 交換

床マットは1ヶ月に1回、交換する。

(2) 数量

ホワイTマツ	1枚
ホワイMマツ	4枚
ホワイSマツ	13枚
ARMSマツ	2枚
芳香剤	11個

(3) 損害賠償の責任

設置した床マットに起因する事故等により、他人に損害を与えたときは、その賠償の責に於てなければならない。

8 その他

- ① 業務実施中における火災等の事故については常に注意し、不慮の事故等の発生を防止するよう努めること。
- ② 業務中一定の衣服、名札を着用しなければならない。
- ③ 業務の開始に当たっては、令和8年4月1日から業務が円滑に行えるよう、事前に体制を整えておくこと。