

奈良市本庁舎総合管理業務特記仕様書

(設備分野)

I. 業務概要

1. 業務名：奈良市本庁舎総合管理業務（設備分野）
2. 履行場所：奈良県奈良市二条大路南一丁目1番1号
3. 履行期間：令和8年6月1日から令和11年5月31日まで
4. 業務仕様

(1) 奈良市本庁舎総合管理業務特記仕様書（設備分野）、奈良市本庁舎総合管理業務実施基準仕様書（設備分野）に定めがない事項は、施設管理担当者と協議すること。

5. 対象業務

本業務の対象業務および範囲等は以下の通りとする。

(1) 定期点検等及び保守業務

- ・ 建築 ・ 電気設備 ・ 機械設備 ・ 防災設備 ・ 搬送設備
- ・ 大気汚染防止法に基づくばいじん量等の測定（燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50L以上）
- ・ フロン排出抑制法に基づくフロン定期点検（圧縮機電動機の定格出力が7.5kW以上）
- ・ 消防法に基づく地下オイルタンク漏洩点検（自家発電設備用）及び連結送水管耐圧点検
- ・ 中央棟吸収冷温水機について、冷却塔、冷却水ポンプ、冷温水ポンプ、薬注装置（薬剤共）、水質管理（空調機器用水）、動力制御盤等の附帯設備を含めて吸収冷温水機メーカーの保守点検とすること。

(2) 12条点検業務

- ・ 建築物の敷地及び構造
- ・ 昇降機
- ・ 昇降機以外の建築設備
- ・ 防火設備

(3) 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 ・ 防災設備 ・ 搬送設備

6. 対象外業務（奈良市が別途契約するもの）

本業務の対象に含まない業務および範囲等は以下の通りとする。

(1) 定期点検等及び保守業務

- ・ 機械設備のうち北棟吸収冷温水機及び附帯設備、ガスエンジンヒートポンプ式空調和機
- ・ 監視制御設備のうち中央監視制御装置

※但し、運転・監視及び日常点検・保守業務は本業務に含むものとする。

II. 一般共通事項

1. 一般事項

(1) 受注者の負担の範囲

- ・ 業務の実施に必要な施設の光熱水等の費用は発注者の負担とする。

(2) 報告書等の書式等

- ・ 「建築保全業務報告書書式集」
- ・ 「国の機関の建築物の点検、確認ガイドライン」の点検様式
- ・ その他、施設管理担当者の承諾するもの

(3) 守秘義務

本業務の実施過程で知り得た秘密を他に漏洩してはならない。

(4) 業務の再委託

受注者は、委託業務の全部又は一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ発注者の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

2. 業務関係図書

(1) 業務計画書等

次の書類を作成し、定められた期日までに施設管理担当者の承諾を得ること。

- ・ 業務計画書：作業着手前まで
- ・ 作業計画書：協議の上業務開始前日まで

(2) 貸与資料

業務の実施に必要な次の関係資料を貸与する。なお、業務終了後速やかに返却すること。

- ・ 諸官庁提出書類控え等
- ・ 工事業者関連等
- ・ 設備関連等
- ・ 点検検査記録簿関連等
- ・ 図面類
- ・ 管理資料等

(3) 業務の記録

次の書類を整備し、常時閲覧が可能なように保管を行い、業務終了後に提出すること。

- ・ 施設管理担当者との打合せ記録簿
- ・ メンテナンス用台帳類
- ・ 計画、報告書類
- ・ 作業日誌類
- ・ 事故、修繕、更新記録簿
- ・ 点検記録簿
- ・ 運転記録簿
- ・ 計測記録簿等

3. 業務現場管理

(1) 業務責任者

本業務の実施に先立ち、次の実務経験を有する業務責任者を選任し、氏名、生年月日、経歴書、業務に関する資格を証明するものについて書面をもって施設管理担当者に通知すること。（業務責任者は業務担当者を兼任できる。）

なお、業務責任者に変更があった場合も同様とする。

- ・ 第三種電気主任技術者の資格を有する者であり、実務経験5年以上

(2) 法定資格者の選任

本業務に先立ち、業務実施に必要な次の法定資格者を選任し、氏名、生年月日、経歴書及び業務に関する資格を証明するものについて書面をもって施設管理担当者に通知すること。

なお、法定資格者に変更があった場合も同様とする。

- ・ 建築物環境衛生管理技術者

(3) 業務条件

- ・ 定期点検及び保守業務の実施時間帯（12条点検業務を含む）

なお、実施日及び実施時間は、施設管理担当者と協議すること。

* 平日執務執務時間帯を除く（但し、執務に支障がない場合にはこの限りでない）

- ・ 運転・監視及び日常点検・保守業務の実施時間

開庁日・閉庁日： 8時00分～17時00分（昼間） 17時00分～ 8時00分（夜間）

- ・ 冷暖房の運転日（但し、気温によっては、前後する）

冷房： 6月1日 ～ 9月30日 暖房： 12月1日 ～ 3月31日

(4) 電気工作物の保安業務

- ・ 電気事業法の保安規程の適用： 有り

(5) 環境衛生管理体制

- ・ 建築物衛生法による建築物環境衛生管理技術者の適用： 有り

4. 業務の実施

(1) 業務担当者

・ 本業務の実施に先立ち、業務担当者を選任し、氏名、生年月日、経歴書、業務に関する資格者証（写）及び受注者との雇用関係を証明する書類について書面をもって施設管理担当者に通知すること。

なお、業務責任者に変更があった場合も同様とする。

(2) 業務の報告

- ・ 業務責任者は、作業等の結果を記載した業務報告書を作成し、施設管理担当者へ、点検、定期点検、臨時点検は点検終了後2週間以内に、日常点検は翌日報告すること。

5. 業務に伴う廃棄物の処理等

・ 業務の実施に伴い発生した産業廃棄物等は、積込みから最終処分までを産業廃棄物処理業者に委託し、マニフェスト交付を経て適正に処理すること。

6. 業務の検査

受注者は、契約書に基づき、その支払いに係る請求を行うときは次の書類を用意し、発注者の指定した者が行う業務の検査を受けるものとする。

- ・ 委託業務完了届
- ・ 業務報告書
- ・ 作業写真

7. 建物内施設等の利用

(1) 居室等の利用

- ・ 常駐業務室、控室、倉庫等及びその付帯設備並びにロッカー等の使用については、協議により決定する。

(2) 共用施設の利用

- ・ 建物内の便所、エレベーター、食堂等の一般共用施設は利用できる。

・建物内の浴室、シャワー室、休憩室等は施設管理担当者の承認を受けて使用できる。

(3) 駐車場の利用

- ・施設の駐車場の利用については、施設管理担当者の承認を受け、その指示に従うこと。（通勤用は認めない）
- ・本庁舎西棟横に設置されている障害者用駐車場付近への駐車は、禁止する。緊急の用途により使用する場合は、施設担当者の承認を受けた後に使用すること。

8. 作業用仮設物及び持込み資機材等

(1) 作業用足場等

- ・点検に使用する脚立等は受注者の負担とする。
- ・足場、仮囲い等は、「労働安全衛生法」、「建築基準法」、「建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）」、その他関係法令等に従い、適切な材料及び構造のものとする。

(2) 持込み資機材

- ・非常駐の業務で、受注者の持込む資機材は、毎日持ち帰ること。業務が複数日にわたる場合であって、施設管理担当者の承諾を得た場合には残置できる。なお、残置資機材の管理は、受注者等の責任において行うこと。

III. 特記事項

本業務の特記事項は以下による。

1. 定期点検等及び保守業務

(1) 一般事項

- ・点検の省略：点検・保守の困難な部分等の対応については、施設管理担当者と協議すること。
- ・支障がない状態の確認記録：記録様式は、協議によること。
- ・奈良市本庁舎総合管理実施基準仕様書（設備分野）（以下「基準仕様書・設備」という。）
- ・奈良市本庁舎総合管理業務対象表（設備分野）（以下「対象表・設備」という。）

(2) 建築：本業務の点検項目及び点検内容は以下による。

項目 (建築)	特記事項	定期点検等及び保守 (基準仕様書・設備)	対象表(参考) (対象表・設備)
点検項目	・外部用自動ドア・内部用自動ドア	@2.2.1.	@表3

(3) 電気設備：本業務の点検項目及び点検内容は以下による。

項目 (電気設備)	特記事項	定期点検等及び保守 (基準仕様書・設備)	対象表(参考) (対象表・設備)
電灯・動力設備	・分電盤、開閉器箱、照明制御盤	@3.2.1.	@表4
	・制御盤	@3.2.2.	@表4
	・幹線	@3.2.3.	@表4 表6
	・配電盤等	@3.3.1.	@表5
	・油入変圧器	@3.3.2.	@表7
	・真空遮断器	@3.3.3.	@表8
	・断路器	@3.3.4.	@表9
	・計器用変圧器・変流器	@3.3.5.	@表10
	・避雷器	@3.3.6.	@表11
	・高圧負荷開閉器	@3.3.7.	@表12
	・高圧カットアウト	@3.3.8.	@表13
	・高圧電磁接触器	@3.3.9.	@表14
	・力率改善装置	@3.3.10.	@表15
	・指示計器、保護継電器	@3.3.11.	@表16
	・低圧開閉器類	@3.3.12.	一式
自家発電設備	・自家発電装置	@3.4.1.	@表17
直流電源設備	・整流装置	@3.5.2.	@表18
	・蓄電池	@3.5.3.	@表18
雷保護設備	・雷保護設備	@3.6.1.	一式
構内配電線路・構内通信線路	・構内配電線路・構内通信線路	@3.7.1.	@表19

年2回実施する停電を伴う法定点検の際には、下記①～⑥の仮設発電機を準備し、給水ポンプ（3φ200V）及び電話交換機関連、庁舎管理室（守衛室）、中央監視盤室へのコンセント電源（AC100V）及び仮設照明（AC100V）の設置を行うこと。

法定点検は、設備数が多く受電設備等が主に中央棟と北棟に分かれていることから現在、上期に中央棟関係、下期に北棟関係の年2回の停電での点検を実施している。また北棟受電設備への電力供給は、中央棟の受電設備を経由して送電されており、中央棟停電時は北棟も含む全館停電となり、北棟停電時も安全を考慮して全館停電にて点検を実施している。

- ① 北棟地下 加圧給水ポンプ用 3φ200V 容量15kw程度×1台
- ② 北棟地下 6階電話交換機用 1φ200/100V 容量5kw程度×1台（6時間を超える停電の場合必要）
- ③ 北棟6階 光電話用 1φ100V 容量1.0kw～1.5kw×1台（3時間を超える停電の場合必要）※上記②を設置する場合は不要
- ④ 東棟1階 庁舎管理係室（守衛室）用 1φ100V 容量 1.0kw～1.5kw×1台
- ⑤ 中央棟地下 中央監視盤室・電気室用 1φ100V 容量 2.0kw×1～2台
- ⑥ 北棟地下 電気室用 1φ100V 容量 2.0kw×1台

※上記⑥は、①の仮設発電機でまかなう（3φ200Vと1φ100Vが両方出力できるタイプを設置）としても良いですが、その場合は①の容量を18kw程度が必要となります。

(4) 機械設備：本業務の点検項目及び点検内容は以下による。

項目 (機械設備)	特記事項	定期点検等及び保守 (基準仕様書・設備)	対象表(参考) (対象表・設備)
冷熱源機器	・吸収冷温水機（中央棟） ・冷却塔（中央棟）	@4.2.1. @4.2.2.	@表20 @表23
空気調和等関連機器	・パッケージ形空気調和機 ・ユニット形空気調和機・コンパクト形空気調和機	@4.3.1. @4.3.2.	@表21 @表24 @表25
給排水衛生機器	・汚水槽・雑排水槽 ・汚水槽・雑排水槽の清掃 ・給排水ポンプ ・衛生器具	@4.4.1. @4.4.2. @4.4.3. @4.4.4.	@表28 @表28 @表29 @表30
ダクト及び配管	・ダクト・配管		一式

※中央棟1階授乳室の調乳用温水器のフィルター交換（毎年1回実施すること）

(5) 防災設備：本業務の点検項目及び点検内容は以下による。

項目 (防災設備)	特記事項	定期点検等及び保守 (基準仕様書・設備)	対象表(参考) (対象表・設備)
消防法関係	・消防用設備等	@5.2.2.	@表32～表41
建築基準法関係防災 設備	・非常用照明装置：照度測定 ・防火戸・防火シャッター ・防火ダンパー ・排煙設備（・自然排煙・機械排煙） ・その他の避難設備	@5.3.2. @5.3.3. @5.3.4. @5.3.5. @5.3.6.	@表42 @表38 @表38 @表38 表39 @表37
防災管理	・防災管理点検	@5.4	

(6) 搬送設備：本業務の点検項目及び点検内容は以下による。

項目 (搬送設備)	特記事項	定期点検等及び保守 (基準仕様書・設備)	対象表(参考) (対象表・設備)
エレベーター	・ロープ式エレベーター（マイコン制御） ①契約方法（・フルメンテナンス契約） ②遠隔監視（・実施する） ③非常用エレベーター（・兼ねない）	@6.2.5.	@表43
	・機械室なしエレベーター ①契約方法（・フルメンテナンス契約） ②遠隔監視（・実施する） ③非常用エレベーター（・兼ねない）	@6.2.6.	@表43
小荷物専用昇降機	・小荷物専用昇降機 ①契約方法（・フルメンテナンス契約）	@6.3.4	@表43

2. 12条点検業務

- ・建築物の敷地及び構造（3年に1回実施すること）
- ・昇降機（毎年1回実施すること）
- ・昇降機以外の建築設備（毎年1回実施すること）
- ・防火設備（毎年1回実施すること）

3. 運転・監視及び日常点検・保守業務

(1) 建築：本業務の点検項目及び点検内容は以下による。

項目 (建築)	特記事項	運転・監視及び日常点検・保守業務 (基準仕様書・設備)	対象表(参考) (対象表・設備)
建築	・建築	@2.1.	@表2

(2) 電気設備

①運転・監視記録

②本業務の点検項目及び点検内容は以下による。

項目 (電気設備)	特記事項	運転・監視及び日常点検・保守業務 (基準仕様書・設備)	対象表(参考) (対象表・設備)
電灯・動力設備	・電灯・動力設備	@3.2.	@表4
受変電設備	・受変電設備	@3.3.	@表5～表16
自家発電設備	・自家発電設備	@3.4.	@表17
直流電源設備	・直流電源設備	@3.5.	@表18
構内配電線路・構内配電線路	・構内配電線路・構内通信線路	@3.6.	@表19

(3) 機械設備

①運転・監視記録

②本業務の点検項目及び点検内容は以下による。

項目 (機械設備)	特記事項	運転・監視及び日常点検・保守業務 (基準仕様書・設備)	対象表(参考) (対象表・設備)
冷熱源機器	・冷熱源機器	@4.1.	@表20 表23
空気調和等関連機器	・空気調和等関連機器	@4.2.	@表21 表22 表24～表26
給排水衛生機器	・給排水衛生機器	@4.3.	@表27 表28 表29

(4) 監視制御設備

①運転・監視記録

②本業務の点検項目及び点検内容は以下による。

項目 (監視制御設備)	特記事項	運転・監視及び日常点検・保守業務 (基準仕様書・設備)	対象表(参考) (対象表・設備)
中央監視制御装置	・中央監視制御装置	@5.1.	@表31

(5) 搬送設備

①運転・監視記録

②本業務の点検項目及び点検内容は以下による。

項目 (搬送設備)	特記事項	運転・監視及び日常点検・保守業務 (基準仕様書・設備)	対象表(参考) (対象表・設備)
昇降機	・昇降機	@6.1.	@表43

