複合施設「ホンテラッセ長与」施設保守管理業務委託仕様書

第１　総則

１　業務名称　複合施設「ホンテラッセ長与」施設保守管理業務委託

２　業務内容

（１）消防設備点検業務
（２）電気保安点検管理業務
（３）空調設備点検業務
（４）フロン排出抑制法定期点検業務
（５）エレベーター保守点検業務
（６）小荷物専用昇降機保守点検業務
（７）自動扉保守点検業務
（８）定期清掃業務

３　履行期間　令和８年１２月１日　～　令和１１年１１月３０日（３６か月）

４　業務実施場所

（１）　所在地　　長崎県西彼杵郡長与町北陽台１丁目４番地１
（２）　施設名称　複合施設「ホンテラッセ長与」

５　再委託の承諾等

本業務の全部又は主たる部分（総括施設管理業務）を一括して、第三者に再委託してはならない。ただし、業務の一部をやむを得ず再委託する場合は、事前に発注者の承認を得ること。ただし、再々委託については許可しない。

６　費用負担

施設内における、業務上必要な光熱水費は発注者の負担とする。その他に係る費用については、受注者の負担とする。

７　業務実施に係る留意事項

（１）　法令等の遵守

業務に関する各種法令、条例、規則等が存在する場合は、その定めを遵守するとともに、適正に届出等を行うこと。また、それらに関する法令の新規制定及び改正があった場合においても同様とする。

（２）　業務仕様等

ア　本業務は、本仕様書及び業務契約書に従い実施するものとする。

イ　本仕様書に明記のない事項又は細部不明の事項については、「建築保全業務共通仕様書（最新版）」（国土交通省大臣官房官庁営繕部）によるものとする。双方の記載に差異がある場合は、本仕様書のとおりとする。

（３）　緊急対応等

ア　本施設は、図書館、健康センター及び交流エリアを有する複合施設であることを踏まえ、受注者は、設備の故障、異常又は事故等の緊急時に対応できる連絡体制及び原因の探求等を行うこと。料金が発生する場合は、直ちに見積もりを提出すること。

イ　本業務により破損又は故障箇所を確認した場合は、速やかに発注者に連絡を行うこと。

（４）業務報告等

ア　受注者は、各業務の実施結果及び点検結果を記録し、業務報告書を作成のうえ、当該業務を実施した月の翌月１０日までに発注者に提出するものとする。

イ　関係法令により点検、検査、届出又は報告が義務付けられている場合は、受注者はこれを適切に実施し、必要な報告書その他の提出書類を作成のうえ、発注者に提出するものとする。

ウ　受注者は、業務の実施又は点検の結果、設備等の異常、故障、破損、修繕又は部品交換を要する事項を確認した場合は、速やかに発注者に報告し、必要に応じて原因を調査するとともに、必要な対応について発注者と協議するものとする。

（５）委託料の支払い

ア　委託料の支払いは、均等月払いとする。ただし、契約金額が３６か月で割り切れない場合は、各年度における予算の範囲内において発注者と受注者が協議のうえで、各月における業務委託料を定めるものとする。

イ　発注者は、受注者から前月中に実施した業務に係る業務報告書の提出を受けた後、その内容に基づき検収を行うものとする。検収終了後、受注者は、受注者の定める任意の様式による請求書により、発注者へ請求するものとする。

ウ　発注者は、（イ）の請求があったときは、請求書を受理した日から起算して３０日以内に支払わなければならないものとする。

第２　消防設備点検業務

履行期間中に６回、関係法令に定められた消防設備（非常用発電設備を含む。）の法定点検を行うこと。また、履行期間中に３回、発電機模擬負荷試験を行うこと。

第３　電気保安点検管理業務

電気主任技術者を選任し、本施設の自家用電気工作物（太陽光発電設備及び需要設備を含む。）について、関係法令に基づく保安管理業務を行うこと。

需要設備は履行期間中に３６回、太陽光発電設備は履行期間中に５回、それぞれ点検及び測定を行うこと。また、停電を伴う年次点検は履行期間中に１回、無停電による年次点検は履行期間中に２回行うこと。支払代行料を含む本業務に係る費用は、委託料に含むものとする。

第４　空調設備点検業務

履行期間中に５回、関係法令及び各メーカーの保守点検要領等に基づき、日常の正常な運転を確保するための定期点検及び保守を行うこと。なお、点検に併せてフィルターの清掃を行うこと。

第５ フロン排出抑制法定期点検業務

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その他関係法令に基づき、定期点検が必要な第一種特定製品（業務用エアコンディショナー）について、簡易点検を行うとともに、定期点検を履行期間中に１回行うこと。 それぞれの点検結果を記録のうえ、発注者へ提出すること。

第６　エレベーター保守点検業務

通信線を用いたフルメンテナンス契約、リモート点検及び遠隔監視３６５日、２４時間監視を行うこと。また、３ヶ月に１回、現地に技術員を派遣し点検を行うこと。履行期間中に３回、建築基準法による法定点検を実施し、点検結果報告書を提出すること。

第７ 小荷物専用昇降機保守点検業務

履行期間中に１２回、関係法令及び各メーカーの保守点検要領等に基づき、日常の正常な運転を確保するための保守点検を行うこと。 ３ヶ月に１回、現地に技術員を派遣し点検を行うこと。履行期間中に３回、建築基準法による法定点検を実施し、点検結果報告書を提出すること。

第８　自動扉保守点検業務

履行期間中に３回、関係法令及び各メーカーの保守点検要領等に基づき、日常の正常な運転を確保するための定期点検及び保守を行うこと。

第９　定期清掃業務

定期清掃の実施に当たっては、椅子その他の軽微な物品を必要に応じて移動し、作業完了後は原状に復旧すること。

なお、各清掃の実施回数は、履行期間中に５回とし、実施時期は発注者と協議の上、定めるものとする。

① 共用部分清掃
塩ビ床面をポリッシャーで洗浄し、樹脂ワックスを塗布すること。また、トイレ内の清掃を行うこと。なお、トイレについては、尿石除去も行うこと。

② タイル部分清掃
タイル床面を洗浄し、必要に応じて汚れの除去及び仕上げ清掃を行うこと。

③ フローリング部分清掃
フローリング床面を清掃し、床材の種類及び状態に応じて洗浄、ワックス塗布その他必要な保護処理を行うこと。

④ カーペット部分清掃
カーペット面の洗浄清掃を行うこと。

⑤ 硝子清掃（全館）
窓ガラスは、適切な洗剤を使用し、汚れを除去するための洗浄を行うこと。

⑥ ロールスクリーン清掃
ロールスクリーンのほこり及び汚れを除去し、素材及び状態に応じた清掃を行うこと。

⑦ バーティカルブラインド清掃
バーティカルブラインドのルーバー、レールその他必要な箇所のほこり及び汚れを除去し、素材及び状態に応じた清掃を行うこと。

⑧ 厨房換気扇清掃
厨房換気扇及びその周辺について、油脂、ほこりその他の汚れを除去し、必要な清掃を行うこと。

第１０　対象設備内訳

本業務における各点検等の対象設備、規格・仕様、数量及び設置場所等は、別紙「対象設備内訳表」のとおりとする。

別紙　対象設備内訳表（仕様書「第10　対象設備内訳」関係）

業務区分	対象設備・名称	規格・仕様・型番等	数量	単位	設置場所・備考
（1）消防設備点検業務	消火器	ABC粉末消火器（型式：PEP-10N・蓄圧式10型）	15	台	（参考資料）1階、2階給排水衛生設備平面図 1階：9台、2階：6台
	屋内消火栓設備	易操作性1号型消火栓（単独型PR）（ポンプ・電動機・ホース・ノズル一式含む）	7	台	（参考資料）1階、2階給排水衛生設備平面図
	自動火災報知設備	受信機（P型1級・メーカー：ニッタン）	1	式	事務室
		差動式スポット型感知器　2種	36	個	居室・一般室等、非防水：34個、防水：2個
		定温式スポット型感知器　特種・防水型等	12	個	厨房（クッキングルーム・調理準備室等） 1種防水型：7個、特種非防水：2個、特種防水：3個
		光電式スポット型感知器　煙感知器	42	個	階段・通路・吹抜等　2種：30個、3種：12個
		地区音響装置・発信機　総合盤（P型1級）	20	個	ベル：13個、発信機：7個
	放送設備	操作部・複合装置（メーカー：TOA）	1	台	事務室
		スピーカー　天井埋込型／壁掛型	50	台	1階：29台、2階：21台
	機械排煙設備	排煙口・手動開放装置　壁面／天井型	20	箇所	排煙対象居室・通路等
	防火設備（連動設備）	防火戸（レリーズ連動）	2	箇所	各階階段室・防火区画
		防火シャッター　連動閉鎖型（危害防止装置付）	5	面	各階区画・吹抜部等
		防火ダンパー（FD／SFD）温度ヒューズ・煙連動型	15	箇所	空調・換気ダクト部 返却室：1箇所、1階機械室：8箇所、2階床下：6箇所
	非常用自家発電装置	容量60.0kVA／48.0kW（消防用非常電源兼用）	1	台	発電機室（模擬負荷試験／実負荷点検含む）
（2）電気保安点検管理業務	高圧受変電設備（需要設備）	キュービクル式高圧受電設備（設備容量200kVA・供給電圧6,000V）	1	式	キュービクル（電気室／屋外）
	太陽光発電設備	システム一式（屋根設置連系型）	1	式	屋根・倉庫等（受変電設備連系）
		太陽電池モジュール　エクソル：XLN108-460S（460W）	440	枚	約202.4kW　屋根面設置
		パワーコンディショナ（PCS）　GSユアサ：100kW	2	台	倉庫（PCS設置スペース）
	蓄電池・整流器設備	直流電源装置（非常用電源盤）	1	組	電気室等
（3）空調設備点検業務	パッケージエアコン（室内機）	ダイキン：空冷ヒートポンプマルチ等（型式：FXYWA、FXYFA、FXYZA、SSRCほか）	33	台	エントランス、開架、事務室、健診室等　22室分
	パッケージエアコン（室外機）	空冷ヒートポンプ室外機	9	台	屋上・屋外機械置場
	除湿機	オリオン機械：RFB500F1	1	台	集密書庫
	全熱交換器（換気設備）	天井埋込カセット型等・床置型	26	台	各階天井裏等
	フィルター清掃	室内機33台分、除湿機1台分、全熱交換器26台分	1	式	定期清掃
（4）フロン排出抑制法定期点検業務	第一種特定製品（対象機器）	圧縮機電動機定格出力7.5kW以上等の対象機器	4	台	簡易点検・定期点検対象機器
（5）エレベーター保守点検業務	乗用エレベーター	メーカー：日立ビルシステム（定員11人・積載750kg）	1	台	常用（フルメンテナンス契約）
（6）小荷物専用昇降機保守点検業務	小荷物専用昇降機（ダムウェーター）	メーカー：クマリフト（積載500kg・フロアタイプ）	1	台	設置場所は図面等を参照
（7）自動扉保守点検業務	自動ドア開閉装置	メーカー：YKK（エンジン装置・片開き／両開き）	4	台	正面玄関・風除室・各出入口等
（8）定期清掃業務	床面定期清掃対象面積（計）	床面清掃対象面積（延床面積ベース）	3057.94	㎡	全館（床種別内訳は下記のとおり）
		タイル（磁器タイル等）	414.73	㎡	エントランス・風除室・水回り等
		塩ビ（ビニル床シート・タイル）	483.94	㎡	健診室・診察室・通路・事務室等
		フローリング（木質系床材）	589.21	㎡	交流エリア・おやこのあそびば等
		カーペット（タイルカーペット等）	1209.4	㎡	図書館開架・サイレント・コラーニング等
	窓ガラス定期清掃対象面積	窓ガラス	360.66	㎡	全館外周・開口部等
	ロールカーテン		16	台	設置場所は図面等を参照
	バーティカルブラインド	縦型ブラインド（ルーバー・レール等含む）	14	台	設置場所は図面等を参照
	厨房換気扇		1	台	クッキングルーム