

テラス沼田等包括施設管理業務 仕様書  
(庁舎等複合施設総合管理)

令和 5 年 4 月  
沼田市

項 目	仕 様
○ 管理基本事項	
1 前提条件	(1) 業務の詳細や実施頻度は原則本仕様書の満たすものとする。
	(2) 本仕様は業務の大綱を示すものであり、仕様書に記載のない事項、又は疑義のある事項であっても、甲が管理上必要と認めた事項で軽微なものについては、乙は契約の範囲内で実施すること。その他の場合については、甲と協議し対処する。
	(3) 本業務の対象施設・業務は別紙施設一覧及び別紙業務一覧のとおりとする。
2 作業条件	(1) 作業は特記なきものは全て平日日中に行うものとする。
	上記時間外の場合は別途協議とする。
	(2) 甲の指示による作業で発生した残業代については別途費用とする。
	(3) 作業に必要な水光熱費は甲が無償供与する。
	(4) 作業内容により運転休止（断水含む）が必要となる場合があり、運転休止が必要な場合は事前に甲へ報告する。
	(5) 点検等に使用する車両の駐車スペースは甲が無償供与する。
	(6) イベント等の繁忙日や暴風雨等による災害が予想される非常時等については、適切な人員数の業務員を増員し、別日に振替休日を取得する等、配置シフト内で柔軟に対応するものとする。
3 緊急対応	(1) 緊急対応の他、必要時の増員等の駆け付け対応は別途費用とする。
	(2) メーカーによる対応が必要となる場合は別途費用とする。
	(3) 別途費用を要する場合、原則ご報告の上、手配する。
4 消耗品、交換部品	(1) 特記なき場合、以下の項目は別途費用とする。
	① 管球交換に要する管球代及び高所作業時の足場等
	② その他修理・交換に要する部材・工費等
	(点検結果に基づき修理・交換が必要な際は別途見積とする)
	③ 中性能フィルター・ロングライフフィルター・プレフィルターの交換及び廃棄費用
	④ 非常用発電機の実負荷試験
	⑤ 消火器の放出試験及び薬剤費
	⑥ 屋内消火栓設備の耐圧試験費
	⑦ 連結送水口の配管の耐圧試験費
	⑧ 外壁の打診調査費
	⑨ 空調機器のフィン洗浄、ドレンパン洗浄

1. 設備管理業務（庁舎等複合施設総合管理）

---

項目	作業内容	点検周期		
		週	月	年
<b>1 常駐設備管理</b>				
1-1 常駐設備管理業務 ※ 001 TERRACE沼田	(1) 配置体制	※		
	・業務責任者 開庁日 8:30～17:30			
	・設備員 毎日 7:30～16:30			
	毎日 14:00～23:00			
	※ 上記シフトを基本とするが、甲乙協議し柔軟に対応する。			
	(1) 運転監視業務	※		
	(2) 設備機器自主点検業務	※		
	(3) 日常巡回点検業務	※		
	(5) モニター監視業務	※		
	(6) テナント管理業務	※		
	・各テナントへの水光熱費、賃料の請求。			
	(7) 国旗、市旗の掲揚及び降納	※		
	(8) イベント等への対応	適宜		
	・001TERRACE沼田を会場として市が開催するイベント等への対応			
(9) 除雪作業	※			
※ 業務実施日に準ずる。				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務責任者及び従事者の配置は下記の経験・資格を保有するものとする。</li> <li>業務責任者 維持管理及び管理運営に係る必要な資格やスキル及び建物の維持管理に関する総合的な知識とマネジメント能力を有し、2万㎡以上の建物において責任者としての実務経験を有すること。</li> <li>従事者 次のいずれかの資格等を保有する者とし、全ての従事者は、3年以上の電気又は機械設備の実務経験を有する者とする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 第3種電気主任技術者又は1種電気工事士</li> <li>② 建築物環境衛生管理技術者（選任を含む）</li> <li>③ 危険物取扱者乙種四類</li> </ul> </li> <li>・業務責任者不在時は、同等の能力を持つ代行者を置くこと。</li> </ul>			
<b>2 建築物</b>				
2-4 自動ドア点検	(1) サッシ部点検			3※
	(2) 懸架部点検			3※
	(3) 動力作動部点検			3※
	(4) 制御装置点検			3※
	(5) センサー部点検			3※
	(6) 電気回路点検			3※
	特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・メーカー仕様に基づく点検とする。</li> <li>※ (1)～(6) 001TERRACE沼田は年2回とする。</li> </ul>		
2-5 電動シャッター点検	(1) 外観点検			1
	(2) 機能作動点検			1
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・メーカー仕様に基づく点検とする。</li> </ul>			
<b>3 電気設備</b>				

3-1 自家用電気工作物点検	(1) 月次点検		1※	
	(2) 年次点検			1
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「電気事業法」及び関係法令に基づく点検とする。</li> <li>※ (1) 絶縁監視装置を設置した場合は隔月の点検とする。</li> </ul>			
3-2 非常用自家発電機点検	(1) 無負荷運転試験		1	
	(2) 外観点検		1	
	(3) 消防法に基づく負荷運転試験			1※
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「電気事業法」及び関係法令に基づく点検とする。</li> <li>・メーカー点検は別途とする。</li> <li>※ (3) 対象は001TERRACE沼田。</li> </ul>			
<b>4 空調設備</b>				
4-1 冷温水機点検	(1) 冷房・暖房整備			2
	(2) 冷暖房の切替・試運転			2
	(3) シーズンオン巡回点検			2
	・冷房時、暖房時1回ずつとする。			
	(4) フロン排出抑制法に基づく簡易点検			4
	(5) フロン排出抑制法に基づく定期点検 (圧縮機の容量が7.5KW以上50KW未満の室外機)			1/3Y※
特記事項	※ (5) 圧縮機の能力が50KW以上の室外機は1回/年とする。			
4-3 ガスヒートポンプ式 マルチエアコン点検	(1) 外観点検			1
	(2) 機能作動点検			1
	(3) ドレンパンの点検、清掃			適宜
	(4) 室内機フィルターの清掃			1※
	(5) フロン排出抑制法に基づく簡易点検			4
	(6) フロン排出抑制法に基づく定期点検 (圧縮機の容量が7.5KW以上50KW未満の室外機)			1/3Y※
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>※ (4) 001TERRACE沼田は年4回とする。</li> <li>※ (6) 圧縮機の能力が50KW以上の室外機は1回/年とする。</li> </ul>			
4-4 冷却塔点検	(1) シーズンイン・オフ点検			2
	(2) 清掃			1
	(3) 機能作動点検			1
	(4) 冷却水管洗浄			1
	(5) レジオネラ属菌類検査			1
特記事項				

4-6 空冷式・水冷式 マルチエアコン点検 パッケージエアコン点検	(1) 外観点検			2
	(2) 機能作動点検			2
	(3) ドレンパンの点検、清掃			2
	(4) 室内機フィルターの清掃			2※
	(5) フロン排出抑制法に基づく簡易点検			4
	(6) フロン排出抑制法に基づく定期点検 (圧縮機の容量が7.5KW以上50KW未満の室外機)			1/3Y※
特記事項	※ (4) 001TERRACE沼田は年4回とする。 ※ (6) 圧縮機の能力が50KW以上の室外機は1回/年とする。			
4-7 ユニット型空調和機点検	(1) 外観点検			2
	(2) 機能作動点検			2
	(3) 加湿器、ドレンパンの点検			6
	(3) 加湿器、ドレンパンの清掃			1
特記事項				
4-8 全熱交換器点検	(1) 外観点検			2
	(2) 機能作動点検			2
	(3) ドレンパンの点検、清掃			適宜
特記事項				
4-11 空調自動制御設備点検	(1) 外観点検			1
	(2) 機能作動点検			1
特記事項	・ メーカー仕様に基づく点検とする。			
4-12 空調用膨張タンク点検	(1) 外観点検			1
	(2) 機能作動点検			1
特記事項				
<b>5 給排水設備</b>				
5-1 貯水槽清掃・点検	(1) 外観の損傷、発錆、腐食の有無確認			1
	(2) 槽内部の高圧洗浄作業			1
	(3) 揚水ポンプ・給水ポンプ点検			※2
	(4) 減菌装置点検		※1	
	(5) 清掃完了後の簡易水質測定			1

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」及び「水道法」に基づく管理とする。</li> <li>※ (3) 001TERRACE沼田は年1回とする。</li> <li>※ (4) 001TERRACE沼田は年1回とする。</li> </ul>			
5-2 雨水貯留槽清掃・点検	(1) 外観の損傷、発錆、腐食の有無確認			1
	(2) 槽内部の高圧洗浄作業			1
	(3) 揚水ポンプ・給水ポンプ点検			1
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づく管理とする。</li> </ul>			
5-5 飲料水水質検査	(1) 測定項目			
	・省略不可項目 (11項目)			2
	・金属等項目 (5項目)			2※
	・消毒副生成物 (12項目)			1
	・残留塩素	1		
	・9項目水質検査			1
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づく管理を実施する。</li> <li>※ (1) 金属等項目 (5項目) について、水質検査の結果が水質基準に適合していた場合は、その次の回の水質検査時に省略可能とする。</li> </ul>			
5-8 簡易専用水道検査	(1) 受水槽の外観並びに槽内検査を含む点検			1
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>「水道法」に基づく管理を実施する。</li> <li>測定対象数量は下記の通りとする。</li> <li>1系統… 001TERRACE沼田</li> </ul>			
5-11 電気温水器点検	(1) 外観点検			1
	(2) 機能作動点検			1
特記事項				
5-12 給排水ポンプ点検	(1) ポンプの点検			1
	・損傷、変形、ひび割れ、ゆるみ、汚れ、絶縁劣化の有無			
	・操作制御盤関係の点検			
	・異常検出の動作確認			
特記事項				
<b>6 消防設備</b>				
6-1 消防設備点検	(1) 機器点検の実施ならびに報告書作成			1
	(2) 機器点検および総合点検の実施ならびに報告書の作成			1
	(3) 所管消防署への提出			※

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「消防法」に基づく法定点検を実施する。</li> <li>・001TERRACE沼田の立体駐車場は連結送水管耐圧試験（3年に1回）を含む。</li> </ul> <p>※ 消防法に基づく周期での所管消防署へ提出を行います。</p>			
6-2 防火対象物点検	(1) 現場確認			1
	・施設・防火戸の管理状況			
	・消防設備等			
	・防火・防災製品 等			
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「消防法」に基づく法定点検を実施する。</li> </ul>			
6-4 地下タンク等漏洩点検	(1) 法定検査			1
	・加圧試験			
	(2) 埋設管点検			1
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廃油処理を含む。</li> <li>・設備状況に応じ、内部清掃を実施する。</li> </ul>			
<b>7 昇降機設備</b>				
7-1 エレベーター点検	(1) 装置全般の点検			4
	(2) 必要に応じた給油・調整			4
	(3) 365日24時間遠隔監視	1		
	(4) 遠隔監視点検		1	
	(5) 法定点検（建築基準法）の実施および行政庁への報告書の提出			1
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「建築基準法」に基づく法定点検を実施する。</li> <li>・施設により契約先および契約形態（点検仕様）は異なるものとする。</li> <li>・上記点検仕様は遠隔監視点検含む施設の仕様とする。</li> <li>・遠隔監視点検の実施がない施設の場合は（1）および（2）を12回/年実施とし、（3）および（4）は対象外とする。</li> </ul>			
<b>9 環境衛生</b>				
9-1 空気環境測定	(1) 測定項目			6
	・浮遊粉塵			
	・一酸化炭素			
	・二酸化炭素			
	・温度			
	・湿度			
	・気流			
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づく管理を実施する。</li> </ul>			
9-2 害虫駆除	(1) 消毒・防除施工			6
	(2) 下記害虫の生息調査			6

		・ゴキブリ・ネズミ			
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生息調査で害虫を確認した場合、防除作業は別途とする。</li> <li>・ 鼠等の防除は別途とする。</li> </ul>				
9-3 煤煙測定	(1) 煤煙測定				2
	・ばいじん				
	・硫黄酸化物				
	・窒素酸化物				
特記事項					
10 その他					
10-1 庁舎サービス業務 ※ 001 TERRACE沼田	(1) 総合案内業務		※		
	・市役所開庁日の8:30~17:15				
	・業務内容				
	案内業務				
	遺失物・拾得物等の連絡				
	(2) 電話交換業務		※		
	・市役所開庁日の8:30~17:15				
	※ 市役所開庁日に準ずる。				
	(3) 宿日直業務		※		
	・宿直: 毎日17:15~翌8:30				
	・日直: 市役所開庁日の8:30~17:15				
	・業務内容				
	時間外における入退出確認				
	郵便、電報、宅配便、メール便、小荷物等の対応				
	電話対応(平日開庁時以外の電話の取次ぎ)				
	各種戸籍届出書類受領				
	埋火葬許可証の交付(日直業務)				
	※ 毎日もしくは市役所開庁日に準ずる。				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務責任者として、庁舎サービス業務に必要な十分なスキルを有するものを配置する。</li> </ul>				

## 2. 清掃業務（庁舎等複合施設総合管理）

---

項目	作業内容	点検周期		
		日	月	年
<b>1 日常清掃</b>				
1-1 日常清掃 ※ 001 TERRACE沼田	(1) 日常清掃	※		
	・業務日数：365日			
	・実施時間：7:30～23:00の間に実施			
	・業務責任者を配置し、不在時は同等の能力を持つ代行者を置くこと。 (ビルクリーニング技能士の資格を有する者を優先的に配置)			
	※ 詳細は清掃基準表に基づき実施する。			
	(2) マット交換		2	
	・建物内 240×150 3枚			
	〃 150×90 3枚			
	〃 120×90 3枚			
	〃 240×30 1枚			
	・建物外 240×150 3枚			
〃 240×90 1枚				
<b>2 定期清掃</b>				
2-1 定期清掃 ※ 001 TERRACE沼田	(1) 床面定期清掃（弾性床、硬質床、繊維床、フローリング床）			※
	※ 詳細は清掃基準表に基づき実施する。			
	(2) 照明器具			1
	・適正洗剤により、管球、反射板、カバー等を拭き、水拭きを行う。			
	(3) 空調機器			
	・機器、吹出口及びその周辺を除塵後、汚れの程度に応じて 適正洗剤により汚れを除去、水拭きを行う。			1
<b>3 ガラス清掃</b>				
3-1 ガラス清掃 ※ 001 TERRACE沼田	(1) 窓ガラス・ドアガラス等			1
	・対象は外壁に面する窓の内外面とする。			
	・適正洗剤で洗浄、スクイジーで汚水を取り除きタオルで拭き取る。			

### 3. 警備業務(庁舎等複合施設総合管理)

---

項目	作業内容	点検周期		
		日	月	年
<b>1 常駐警備業務</b>				
1-1 常駐警備 ※ 001 TERRACE沼田	(1) 警備本部業務 ・ 防災センターの運営業務（入退館の確認等） ・ 施設機械警備及び防犯ブザーのセット・解除 ・ 機械警備センサー、防犯ブザー発報時の異常の有無の確認及び対処 ・ 防犯カメラモニターの監視 ・ 消防、警察等各機関への通報と連絡 ・ 遺失物及び拾得物の受付及び管理 ・ 急病人、怪我人等の一時対応及び連絡を行い、救急車の誘導 ・ 天候により各出入口への傘袋等の設置及び撤去 ・ 宿日直従事者への引継ぎ	※		
	(2) 入退出者の監視、受付及び案内業務 ・ 入退出の監視 ・ カードキーや鍵の貸出し及び回収	※		
	(3) 鍵の開閉及び戸締まりの確認 ・ 各フロアのシャッター及び扉の開閉 ・ 閉館後の館内滞留者の確認、排除及び施錠 ・ 照明及びその他の施設機器の入切の操作	※		
	(4) 鍵の点検及び確認 ・ 鍵保管庫を点検、適正な貸出し及び返却の確認	※		
	(5) 巡回警備 ・ 建物内及び周辺の異常の有無と施錠確認 ・ 階段及びガラス等の異常の有無 ・ 施設内外の不審物及び不審者等の早期発見並びに措置 ・ 建物、各施設及び設備の破損部分並びに落書きの有無の外観点検 ・ 指定された出入口等の施錠及び戸締まりの確認	※		
	(6) 防火、防災点検業務 ・ 指定場所以外における火気器具の使用等の注意と監視 ・ 施設内機械類等の異音並びに異臭発生時の現場確認及び連絡 ・ 危険物、可燃物並びに周囲で油漏れや異臭等の確認及び連絡 ・ 消火器、消火栓、自動火災報知設備、排煙設備等消防設備及び防犯設備の外観点検 ・ 非常口及び階段等避難経路の外観点検、障害物の確認及び連絡 ・ 防火扉、防火シャッター等の開閉障害確認及び連絡 ・ 修繕及び改修工事等の火気器具使用終了後の確認	※		
	(7) 緊急対応業務 ・ 不測緊急事態発生時の初期対応 ・ 不測緊急事態発生時に備えた通報及び連絡網の確立 ・ 緊急車両等の誘導及び案内 ・ 事故発生時における現場保存、警戒及び二次災害発生の防止 ・ 災害発生の予備装置及び早期発見における通報その他の必要事項 ※ 業務実施日に準ずる。	※		
	業務時間 年中無休 24時間			
	配置要件 ・ 業務責任者 保安警備業務に必要な十分なスキルを有し、延床面積が2万㎡以上のビルの常駐経験がある者とする。 責任者不在時は、同等の能力を持つ代行者を必ず置く。			
	・ 従事者 自衛消防業務講習修了者及び普通救命講習修了者。			

<b>2 機械警備業務</b>				
2-1 機械警備 ※ 001 TERRACE沼田	(1) 機械警備業務	※		
	・遠隔常時集中監視			
	施設の監視装置をもって公衆回線による警報をとり、常時監視を行う。			
	信号内容により警備員を直ちに現場へ向かわせ、初期措置及び緊急通報を行う。			
	・管理体制			
	防犯			
	火災警報			
	設備異常			
	非常通報サービス			
	※ 年中無休とする。			
<b>3 臨時警備業務</b>				
3-1 臨時警備 ※ 001 TERRACE沼田	(1) 臨時警備業務	※		
	・イベント等の開催時や夜間作業時等、委託者と協議の上、臨時的に人員を配置し、必要な警備体制を取る。			
	・イベント時等において、主催者に確認の上、可能な範囲で警備業務の補助を行う。			
	※ 協議の上、設定とする。			
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緊急対応の他、甲指示の増員等の駆け付け対応は別途費用とする。</li> <li>・ その他、別途詳細協議を甲・乙行い、費用負担区分等を決定する。</li> </ul>			

#### 4. 植栽管理業務（庁舎等複合施設総合管理）

---

項目	作業内容	点検周期		
		日	月	年
1-1 植栽管理業務 ※ 001 TERRACE沼田	(1) 除草・草刈			2
	・施肥・消毒・除草 400㎡			
	(2) 剪定			1
	・高木 6本			
	・低木 400㎡			
特記事項	・ 枝枯れの有無確認を含む。			