

鹿児島市本庁舎（みなと大通り別館）建築設備管理業務委託に関する仕様書

鹿児島市本庁舎(みなと大通り別館)建築設備管理業務に関する仕様の大要は次のとおりとする。
受注者は、別に締結される業務委託契約書とこの仕様書に基づき、信義を重んじて誠実に業務を履行しなければならない。

第1条 受注者は、次に掲げる施設の建築設備管理業務（以下「委託業務」という。）を行う。

施設名	みなと大通り別館（みなと大通り別館立体駐車場（以下「駐車場」という。）を含む。）
所在地	鹿児島市易居町1番2号
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
敷地面積	4,521.32 m ²
建築面積	1,662.09 m ² （駐車場 1,954.29 m ² ）
延床面積	11,358.09 m ² （駐車場 3,579.96 m ² ）
階層	地上7階、地下2階（駐車場 地上2階）

第2条 受注者は、受注者の業務従事者に対して、関係法規及び本契約に基づく服務事項について、熟知させなければならない。

第3条 受注者は、委託業務を遂行するにあたり、業務責任者を定めるものとする。

2 委託業務の遂行にあたっては、庁舎としての建物の重要性を十分認識し、その建築設備の良好な管理を行うため、下記資格を有する者又は同等の知識、経験及び技能を有すると認められる者を配置するものとする。

- (1) 第3種電気主任技術者
- (2) 第1種電気工事士
- (3) 建築物環境衛生管理技術者
- (4) 第1種及び第2種消防設備点検資格者
- (5) 乙種第4類危険物取扱者
- (6) 建築士又は建築設備検査資格者（全従事者中に有すること）

第4条 管理業務は関係法令の定めるところに準拠し、次の(1)に掲げる種別について、(2)に掲げる細目を実施するものとする。実施にあたっては、運転管理マニュアルを作成し、発注者に提出するものとする。

なお、これらのうち、自家用電気工作物に該当するものについては、これによるほか、別に定める自家用電気工作物保安規程によるものとする。

(1) 業務内容の種別

- ① 設備機器の運転操作及び監視
- ② 建築物の敷地及び構造の点検並びに補修、建築設備の日常巡視点検、定期点検、整備、軽微な補修
- ③ 建築物及び設備関係の測定及び記録
- ④ 設備に関する非常時の応急措置
- ⑤ 建築物の環境衛生管理

- ⑥ 消防設備の点検
 - ⑦ その他業務の内容に応じてその都度必要な事項
- (2) 業務内容の細目

① 設備機器の運転操作及び監視

運転操作及び監視にあたっては、常に信頼性の高い運転管理を行い、建物の使用状況及び気象の状況を適格に把握し、高効率・省エネルギーに配慮し適正に運転操作する。

ア 電気設備の運転操作及び監視（受変電設備、配電設備、発電設備、負荷設備、弱電設備、その他）

イ 空気調和設備の運転操作及び監視（冷暖房設備、ファン設備、その他）

ウ 換気設備の運転操作及び監視（排気ファン設備、換気扇、全熱交換機その他）

エ 給排水設備の運転操作及び監視（給水ポンプ設備、排水ポンプ設備、給湯室、その他）

オ 衛生設備の運転操作及び監視（ガス設備、その他）

② 建築物の敷地及び構造の点検並びに補修、建築設備の日常巡視点検、定期点検、整備、軽微な補修

建築物及び建築設備の維持管理については、設備の内容に応じた周期で、毎月、作業日程表及び保守点検予定表を作成し、発注者の担当者と協議のうえ実施するものとする。

ア 日常巡視点検、定期点検

イ 定期整備（フィルター等清掃、小修繕を含む）

ウ 建築物法定点検（建築物の敷地及び構造、昇降機等以外の建築設備及び防火設備等）

・・・付表 3 を参照

③ 建築物及び設備関係の測定記録

測定記録は次のとおりとする。

保存期限

ア 日誌（運転日誌、作業日誌） 3 年

イ 巡視点検記録 3 年

ウ 定期点検、測定記録 3 年

エ 事故記録、障害記録、被災記録 永年

オ 補修、改良工事記録 永年

カ 設備機器、工具・計器台帳 永年

キ 設備関係図面（配線図、平面図、配管図、系統図など） 永年

④ 設備に関する非常時の応急措置

火災、地震、浸水、その他災害が発生した場合は、緊急連絡体制表により速やかに連絡し、的確な措置を行うものとする。

⑤ 建築物の環境衛生管理・・・付表 1、別紙 1 及び別紙 2 を参照

ア 空気環境の測定・・・・・・・・・・ 2 月以内毎に 1 回

浮遊粉じんの量、一酸化炭素の含有率、炭酸ガスの含有率、温度、相対湿度、気流の測定

イ 貯水槽の清掃・・・・・・・・・・ 1 年以内毎に 1 回

ウ 遊離残留塩素の検査・・・・・・・・ 7 日以内毎に 1 回

エ 飲料水の水質検査・・・・・・・・ 6 月以内毎に 1 回

公的機関に水質検査を依頼する。

オ 排水に関する設備の清掃・・・6月以内毎に1回

カ ねずみ、こん虫等の防除・・・6月以内毎に1回

⑥ 消防設備の点検・・・付表2及び付表3を参照

ア 消火器具、誘導灯、誘導標識、消防用水及び非常コンセント設備

イ 屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、自動火災報知設備、非常警報設備、避難器具、
連結送水管

ウ 非常電源（自家発電設備）

エ 配線

第5条 各設備の試運転のときは、受注者は業務員を試運転に立ち合わせるものとする。

第6条 契約書第22条により月の中途において契約を解除した場合におけるその月の委託料支払金額は、日割計算とする。

第7条 受注者の業務時間は、土曜日、日曜日、休日及び12月29日から1月3日までの日を除く日については、午前8時30分から午後5時15分までとする。

2 受注者が、発注者の依頼により前項の業務時間を超えて業務を行ったときは、発注者は超過業務委託料を支払うものとする。

第8条 受注者は前条第2項により、業務時間を超えて業務を行ったときは、就業日報に記録し、業務状況を発注者に報告しなければならない。

第9条 受注者は、本契約の履行に従事する従業員及び従事した従業員に係る労働環境に関し、鹿児島市指定の「労働環境に係る調査票」を記入し、本契約締結後及び履行完了後速やかに提出するものとする。

(2) 鹿児島市は、「労働環境に係る調査票」の内容に疑義が生じたときは、受注者の事業所等において、関係書類の確認、本契約の履行に従事する従業員及び従事した従業員からの聞き取り調査等を行うことができるものとする。

(3) 鹿児島市は、2の結果、受注者の本契約の履行に従事する従業員及び従事した従業員の労働環境が不適切であると認められる場合は、受注者に対し改善を指示するものとし、受注者は、当該指示により行った改善の内容を記載した報告書を鹿児島市に提出するものとする。

付表 1

建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令（平成 14 年 10 月 11 日政令第 309 号）の建築物環境衛生管理基準に基づき、本庁舎の環境衛生の維持管理を下記のとおり行うものとする。

項目		内容	
空気環境の測定	測定周期	2 月以内に 1 回	
	測定場所と回数	1 階と 7 階 1 点、2 階～6 階 各階 2 点（1 日 2 回）	
	測定対象	浮遊粉じん、一酸化炭素、炭酸ガス、温度、相対湿度、気流	
	測定位置	各階ごとに居室の中央の床上75～150cm の間、及び外気取入口前	
給水配管の管理	残留塩素	測定周期	7 日以内に 1 回
		測定場所	受水槽及び給水配管系末端の水栓
	水質	検査周期	別紙 1 のとおり
		測定位置	給水配管系末端の水栓
	貯水槽清掃	清掃周期	1 年以内に 1 回
		清掃場所	受水槽 （2.4m³）、高置水槽（27m³）
		作業内容	建築物環境衛生維持管理要領による
	ねずみこん虫等の防除	防除周期	6 月以内に 1 回
防除場所		別紙 2 のとおり	
作業内容		別紙 2 のとおり	

水質検査項目等について

	項番号	検査項目	検査頻度	備考
11項目	1	一般細菌	6月以内ごとに1回	
	2	大腸菌		
	9	亜硝酸態窒素		
	11	硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素		
	38	塩化物イオン		
	46	有機物(全有機炭素(TOC)の量) ※2		
	47	pH 値		
	48	味		
	49	臭気		
	50	色度		
	51	濁度		
5項目	6	鉛及びその化合物	6月以内ごとに1回	※1
	32	亜鉛及びその化合物		
	34	鉄及びその化合物		
	35	銅及びその化合物		
	40	蒸発残留物		
12項目	10	シアン化物イオン及び塩化シアン	6月1日から9月30日までの間 1回	
	21	塩素酸		
	22	クロロ酢酸		
	23	クロロホルム		
	24	ジクロロ酢酸		
	25	ジブロモクロロメタン		
	26	臭素酸		
	27	総トリハロメタン		
	28	トリクロロ酢酸		
	29	ブロモジクロロメタン		
	30	ブロモホルム		
	31	ホルムアルデヒド		

※1 1回目検査結果が建築物衛生環境管理基準に適合した場合は、2回目の検査は省く事ができる。

※2 過マンガン酸カリウム消費量とする。

別紙 2

第 1 回目（5 月中旬）、第 2 回目（11 月中旬）

場所	使用機材	使用方法等	対象面積	平面図	備 考
1 階 警備員室の一部 6 階 交流サロン	ホウサンだんご ゴキブリ捕獲器 自動噴霧機	各室に 2 個設置 各室に 2 個設置 フェントロチン系乳剤の噴霧	345.64 m ²		
1 階、2 階、3 階 4 階、5 階、6 階 7 階 事務室、会議室、 湯沸室、トイレ、 更衣室、倉庫等	ホウサンだんご ゴキブリ捕獲器 U L V 機	各課・室に 2 個設置 各課・室に 2 個設置 U L V（ベルメリン系）	4,282.13 m ²		
6 階 入居者施設	ホウサンだんご ゴキブリ捕獲器 ベイト剤 （マックスフォース ジェル） 又は 自動噴霧機	各室に 2 個設置 各室に 2 個設置 ヒドラメチルン 入居室にスポット処理 0.5g m ² 当たり 1 ～ 2g フェントロチン系乳剤の噴霧	334.48m ²		
合 計			4,962.25 m ²		

【業務注意事項】

- 1 本業務の施行にあたっては予め業務実施時間、場所を記入した施行計画書を提出すること。
- 2 水廻りを中心として、駆除処理前後の害虫生息状況調査を行うこと。
- 3 揮発性有機化合物薬剤を使用する場合には、必要最小限の使用に留め、駆除処理後の換気に留意するなどして、可能な限り残留薬の低減に努めること。

付表 2 消防設備点検基準（昭和 5 0 年消防庁告示第 3 号）

消防用設備等の種類等		点検の内容及び方法	点検の期間
消火器具 誘導灯 誘導標識 非常コンセント設備		外観点検及び機能点検	6 月
屋内消火栓設備 スプリンクラー設備 自動火災報知設備 非常警報設備 避難器具 連結送水管		外観点検及び機能点検	6 月
		総合点検	1 年
非常 電源	自家発電設備	作動点検、外観点検及び機能点検	6 月
		総合点検（消防法に基づく実負荷運転を原則、電気設備点検の停電時に行うこと。その際、単相１００Ｖ容量５ＫＷ以上の負荷を手配すること。）	1 年
配線		総合点検	1 年

付表 3

1 本庁舎（みなと大通り別館）消防設備の概要

(1) 消火器具

消火器の外観点検は42本全てについて、また機能点検は製造後5年以上経過した消火器を下記の場所より抜き取り実施するものとする。

消火器具配置状況

階数	設置個数等				備 考
	6 型	10 型	50 型	合計	
地下1階	2	—	—	2	
地下2階	2	—	—	2	
1 階	6	—	—	6	
2 階	4	—	2	6	
3 階	5	—	—	5	
4 階	5	—	—	5	
5 階	5	—	—	5	
6 階	6	—	—	6	
7 階	2	—	—	2	
塔屋1階	1	—	—	1	
塔屋2階	1	—	—	1	
塔屋3階	1	—	—	1	
合計	40	—	2	42	

(2) 誘導灯

階数	設置個数等							備 考
	避難口誘導灯			通路誘導灯			階段	
	A 級	B 級	C 級	A 級	B 級	C 級		
地下 1 階	—	2	—	—	3	—	—	
地下 2 階	—	3	—	—	4	—	—	
1 階	—	9	—	—	—	4	—	
2 階	—	—	—	—	—	—	—	
3 階	—	—	—	—	—	—	—	
4 階	—	—	—	—	—	—	—	
5 階	—	—	—	—	—	—	—	
6 階	—	—	—	—	—	—	—	
7 階	—	—	—	—	—	—	—	
塔屋 1 階	—	—	—	—	—	—	—	
塔屋 2 階	—	—	—	—	—	—	—	
塔屋 3 階	—	—	—	—	—	—	—	
合計	—	14	—	—	7	4	—	

(3) 誘導標識

階数	設置個数等		備 考
	避難口	通路等	
地下 1 階	2	—	
地下 2 階	1	—	
1 階	4	1	
2 階	9	14	
3 階	7	15	
4 階	9	4	
5 階	10	3	
6 階	9	10	
7 階	1	2	
塔屋 1 階	1	—	
塔屋 2 階	—	—	
塔屋 3 階	—	—	
合計	53	49	

(4) 屋内消火栓設備

ア 消火栓

階数	設置個数等	備 考
地下1階	2	1号消火栓
地下2階	2	1号消火栓
1階	2	1号消火栓
2階	2	1号消火栓
3階	2	1号消火栓
4階	2	1号消火栓
5階	2	1号消火栓
6階	2	1号消火栓
7階	1	1号消火栓
塔屋1階	1	1号消火栓
塔屋2階	—	
塔屋3階	—	
合計	18	

イ 消火水槽

器具等	容量等	備 考
消火水槽	51 m ³	消火栓用消火水槽使用

(5) スプリンクラー設備

ア スプリンクラーヘッド

器具等	設置個数等	備 考
ヘッド	129	地下2階 : 61 個 地下1階東 : 21 個 地下1階西 : 57 個

イ 消火水槽

器具等	容量等	備 考
消火水槽	m ³	消火栓用消火水槽使用

(6) 自動火災報知設備

階数	設置個数等						備 考
	感知器				発信機	ベル	
	熱感知器	煙感知器	炎感知器	合計			
地下1階	—	23	—	23	2	—	
地下2階	—	33	—	33	2	—	
1階	28	14	—	42	2	—	
2階	18	17	—	35	2	—	
3階	15	14	6	35	2	—	
4階	8	18	—	26	2	—	
5階	5	16	—	21	2	—	
6階	37	12	—	49	2	—	
7階	12	5	—	17	2	—	
塔屋1階	2	5	—	7	—	—	
塔屋2階	3	—	—	3	—	—	
塔屋3階	6	3	—	9	—	—	
合計	134	160	6	300	18	—	

(7) ガス漏れ警報器

階数	設置個数	備 考
地下1階	—	
地下2階	—	
1階	—	
2階	1	
3階	1	
4階	1	
5階	1	
6階	—	
7階	—	
塔屋1階	—	
塔屋2階	—	
塔屋3階	—	
合計	4	

(8) 非常警報設備

器具等	設置個数等	備 考
非常放送	1式	

(9) 避難器具

器具等	設置個数等	備 考
緩降機	1	3 階
救助袋	3	4 階、5 階及び 6 階

(10) 排煙設備

器具等	設置個数等	備 考
排煙口	3	1 階 : 2 箇所 2 階 : 1 箇所 手動起動装置（押しボタン式スイッチ）は 1 階設置

(11) 防火扉設備（煙感知器連動）

階数	防火戸	設置個数等			備 考
		防火・ 防煙シャッター	防煙垂れ壁	ダンパー	
地下 1 階	1	—	—	3	
地下 2 階	2	—	—	6	
1 階	3	—	—	—	
2 階	2	—	—	6	
3 階	2	—	—	5	
4 階	2	—	—	6	
5 階	2	—	—	5	
6 階	2	—	—	2	
7 階	1	—	—	1	
塔屋 1 階	1	—	—	—	
塔屋 2 階	—	—	—	—	
塔屋 3 階	—	—	—	—	
合計	18	—	—	34	

(12) 連結送水管

器具等	設置個数等	備 考
連結送水管	1 式	

(13) 非常電源

器具等	設置個数等	備 考
蓄電池設備	1 式	
自家発電設備	1 式	

(14) 配線

器具等	設置個数等	備 考
配線	1 式	

2 本庁舎（みなと大通り別館）自走式立体駐車場消防設備の概要

(1) 消火器具

消火器の外観点検は12本全てについて、また機能点検は製造後5年以上経過した消火器を下記の場所より抜き取り実施するものとする。

消火器具配置状況

階数	設置個数等				備 考
	6 型	10 型	50 型	合計	
1 階	—	4	—	4	
2 階	—	4	—	4	
R 階	—	4	—	4	
合計	—	12	—	12	

(2) 粉末消火設備

階数	設置個数等	備 考
1 階	7	消火剤量（第3種粉末ABC） 33kg
2 階	7	消火剤量（第3種粉末ABC） 33kg
R 階	8	消火剤量（第3種粉末ABC） 33kg
合計	22	

(3) 誘導標識

階数	設置個数等		備 考
	避難口	通路等	
1 階	2	9	
2 階	2	9	
R 階	—	—	
合計	4	18	

(4) 自動火災報知設備

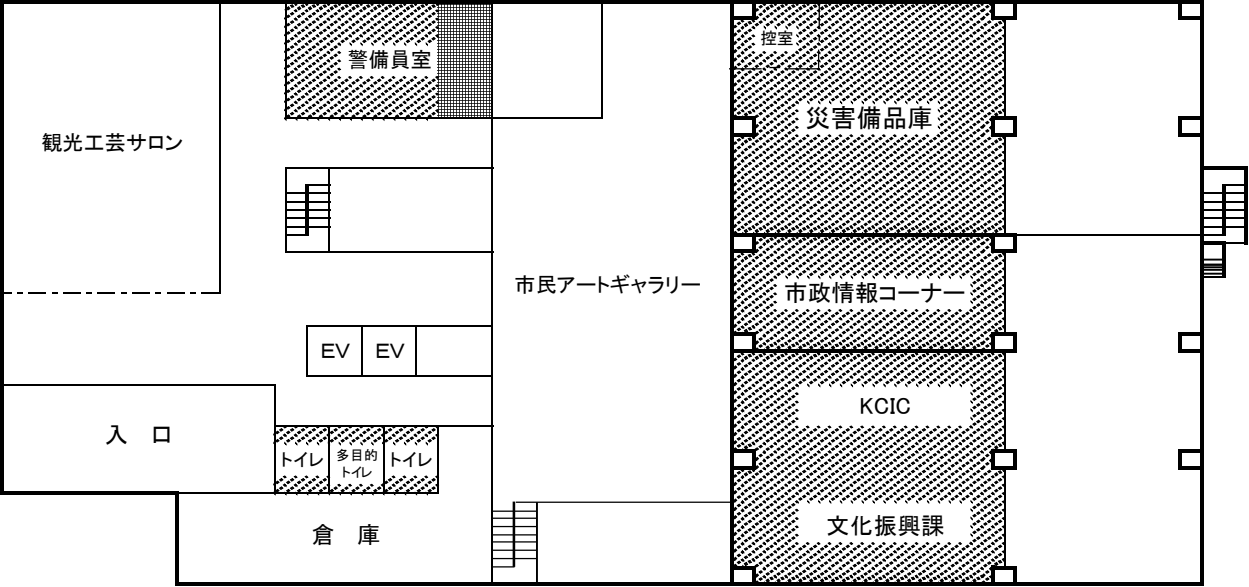
階数	設置個数						備 考
	感知器				発信機	ベル	
	熱感知器	煙感知器	炎感知器	合計			
1 階	51	—	—	51	2	2	
2 階	46	—	—	46	2	2	
R 階	—	—	—	—	—	—	
合計	97	—	—	97	4	4	

(5) 配線

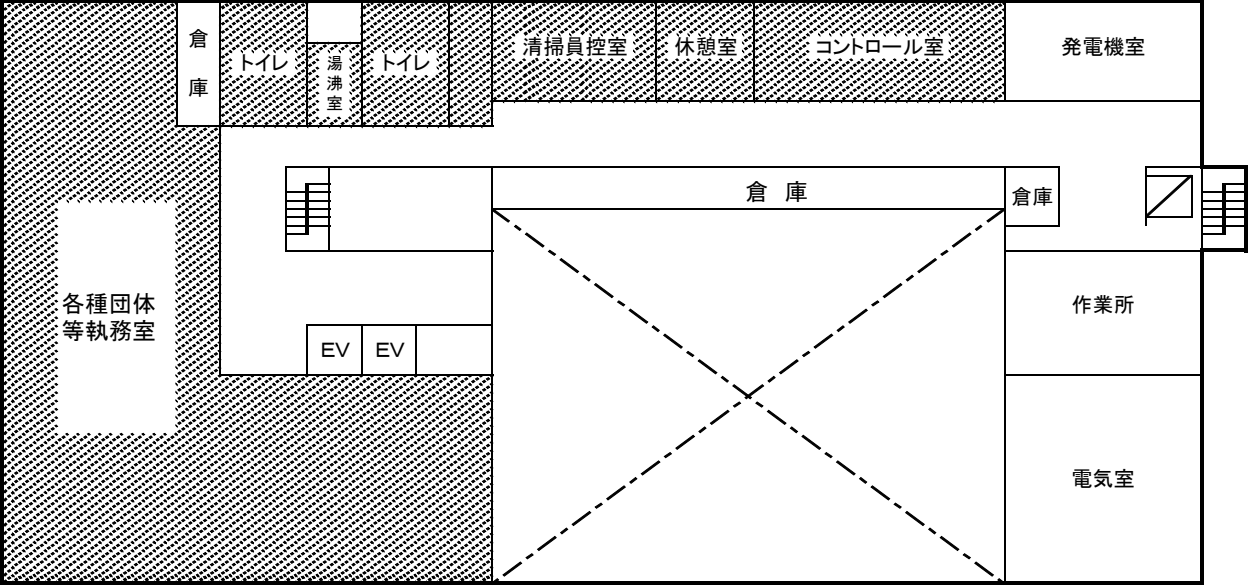
器具等	設置個数	備 考
配線	1 式	

害虫駆除範囲

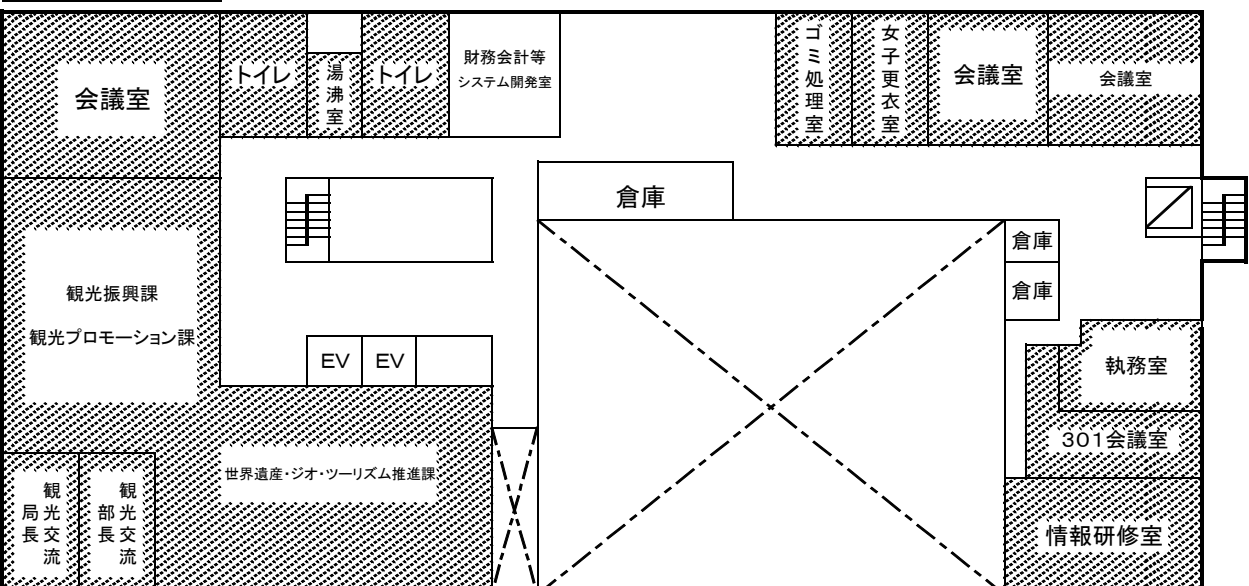
みなと大通り別館1階



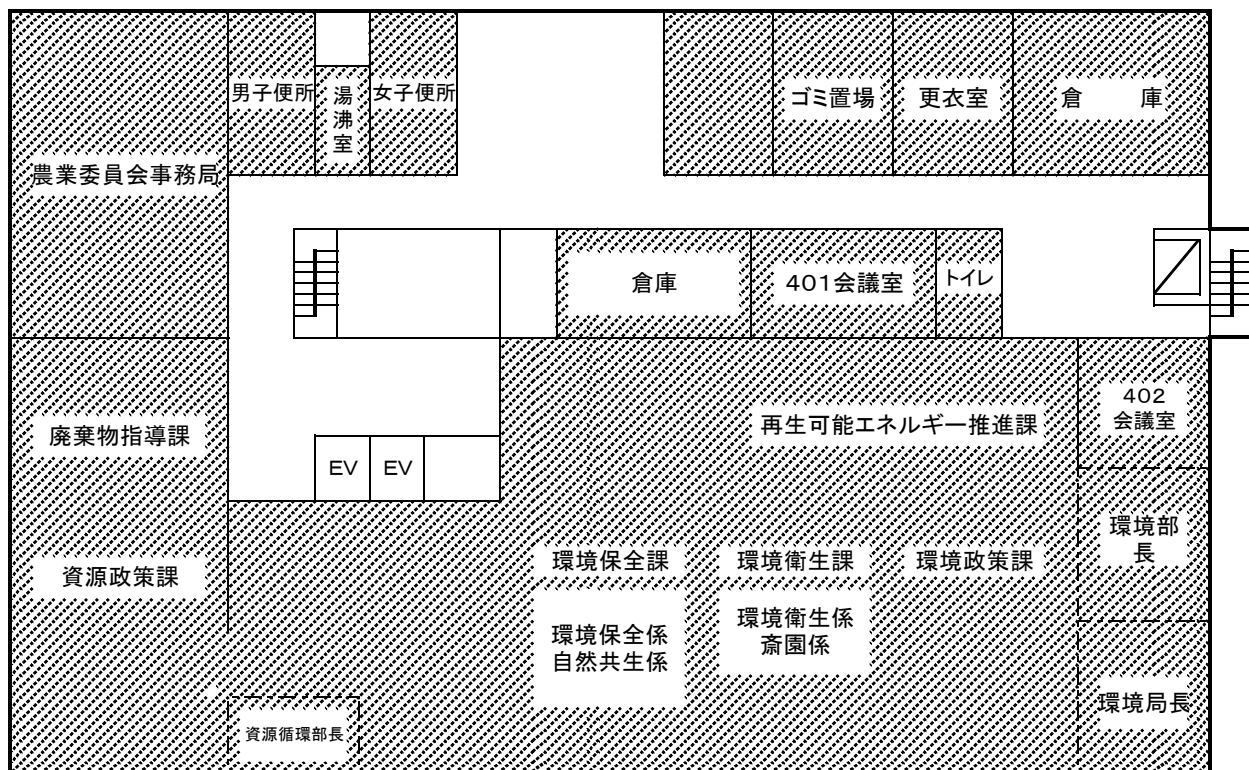
みなと大通り別館2階



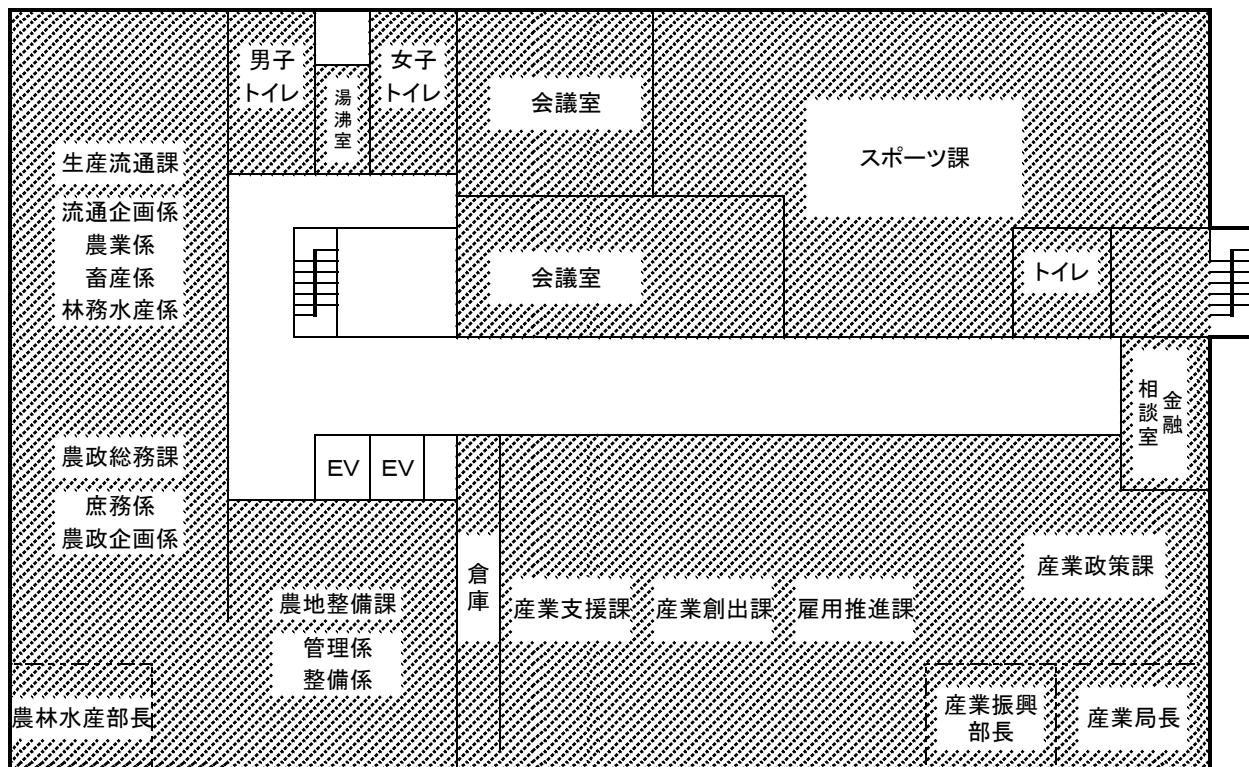
みなと大通り別館3階



みなと大通り別館4階

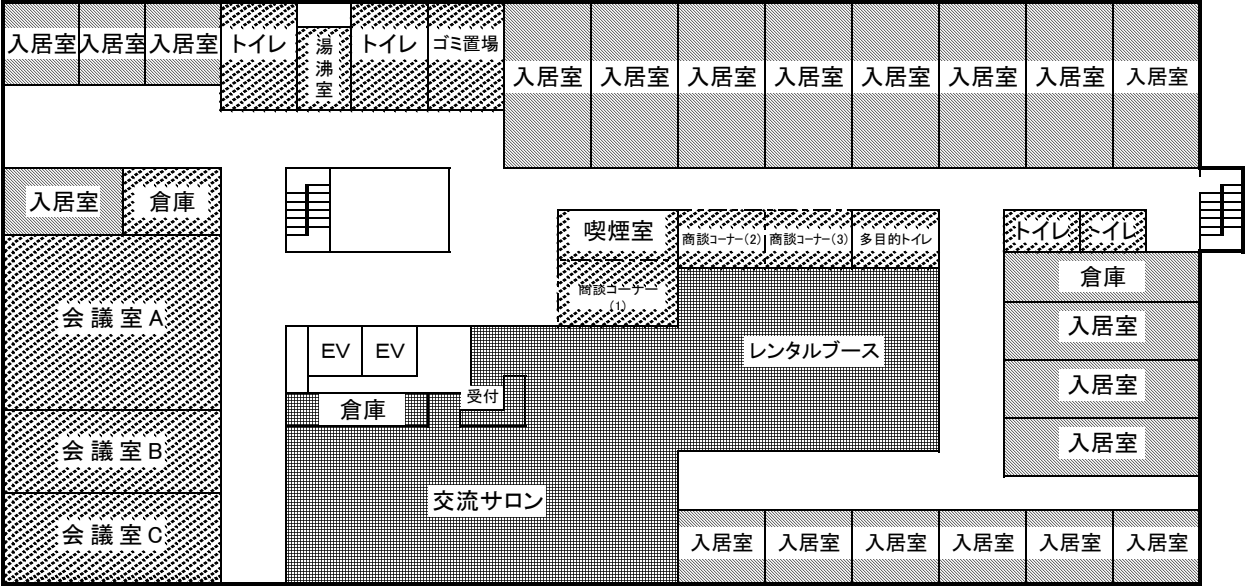


みなと大通り別館5階



みなと大通り別館6階

ソーホーかごしま



みなと大通り別館7階

