

# 業 務 仕 様 書

## (一 般 的 事 項)

- 1 当該業務は、園部総合庁舎について、電気・機械設備等の日常的な運転操作及び保守管理を主な目的としているので、本仕様書に明記されていない事項であっても、目的達成に必要な細部の事項については、甲乙協議の上、実施するものとする。
- 2 本業務仕様書は業務の大要を示すものであるので、具体的な事項については、関係法令に定める技術基準等の励行の義務を負うものとする。
- 3 作業の実施に当たっては、本業務担当職員とあらかじめ打合せを行い、甲の業務に支障のないよう留意しなければならない。  
おおまかな管理業務予定表を示すが、実施に当たっては本表を基に細密な計画書を作成し提出すること。  
また、各月ごとの業務予定表を、前月の20日頃までに提出すること。
- 4 庁舎の清掃業務、その他設備の定期点検業務棟が行われる場合には、関係業者等と相互に連絡及び協調して、業務の円滑に遂行するよう努めなければならない。
- 5 維持管理を行うにあたり、技術レベルの統一、作業の標準化、勘違い・思い込みの排除を目指すため、維持管理・運転手順書の作成（マニュアル）を毎年作成して甲の担当者へ提出する。（紙と電子データの両方を提出する。）  
また、毎年マニュアルを更新することにより、精度の高いものとする。
- 6 建築物における衛生的環境の確保に関する法律第5条第3項の規定による特定建築物変更届等を必要に応じ行うこと。

# 業務仕様書

( 日 常 管 理 関 係 )

この業務は、園部総合庁舎の円滑な運用と機能を維持するため日常管理、保守点検、記録、報告等の作業を行うものとする。

## 1 作業内容

### (1) 冷暖房設備関連

- ① 冷却塔清掃
- ② 膨張水槽清掃を年4回
- ③ 冷却塔配管部冬季凍結対策
- ④ 冷却塔ファインベルト点検、グリスアップ
- ⑤ 冷却水の濃縮防対策
- ⑥ 散水槽の藻及び穴の詰まり除去
- ⑦ 各階空調機械室塔のスイッチ（冬夏）切替
- ⑧ 各階廊下空気取入口の清掃
- ⑨ FCUのドレンパンのゴミやドレンの詰まり除去  
(簡易なものであり、対応が出来ない場合は業者へ依頼)

### (2) 総合電機点検（12月頃）の立会及び復電後の処置

- ① 地域総務防災課内の時計盤の調整
- ② 庁舎北側水銀灯時間調節（テニスコート内分電盤含む）
- ③ 4F防災無線室のエアコン SW、ON
- ④ 地下機械室の湧水槽ポンプの動作確認

### (3) 地下タンクの管理（漏洩検査、重油の入荷依頼）

- (4) 厨房水道メーター検針 (毎月10日)
- 厨房電気メーター検針 (毎月18日)
- 食堂自動販売機メーター検針 (毎月26日)
- 上記を記録し、毎月26日に提出。

### (5) 屋上防油堤内の水抜き

- (6) 廃蛍光灯、廃乾電池の保管（1月に産廃業者回収）
- (7) 庁舎、保健所屋上、高架水槽側溝の草引き（又は除草剤の散布、適宜）
- (8) 受水槽及び高架水槽上部の虫除け網の点検
- (9) 地下タンク上部のマンホール内に雨水が浸入した際の汲み出し作業
- (10) 月初めの駐輪場照明時間調整

## 2 故障時の措置

- (1) 故障時には、保守従事者が応急措置をするとともに、係員に速やかに連絡し、指示により処置をすること。
- (2) 事故報告書を作成し甲に提出すること。

## 3 その他

その他仕様書に記載されていないことで、疑義が生じたときは係員の指示に従うものとする。

# 業務仕様書

( 機械設備関係 )

この業務は、園部総合庁舎に設置している機械設備の適切かつ円滑な運転と機能を維持するため保守点検、運転、記録、報告等の作業を行うものとする。

## 1 保守の範囲

- (1) 冷温水発生機（2基）・付属設備一式の運転管理
- (2) 空調機（エアーハンドリング6台、ファンコイル70台）の運転管理
- (3) 防災・消防設備の運転管理
- (4) 電気、衛生・排水設備等（排水管、阻集器含む）の運転管理
- (5) 昇降機（エレベーター1台、リフト2台）の運転監視
- (6) 庁舎に関する簡易なメンテナンス等

## 2 作業内容

- (1) 冷温水発生機・付属設備一式の運転管理
  - ①運転、計器の計測点検、保守
  - ②冷暖房期間外の係員の指示に基づく運転
- (2) 空調機
  - ①運転及び空調関係配管類の点検
  - ②エアーハンドリングの点検清掃を各年度4回ずつ実施
  - ③ファンコイルの点検清掃を各年度4回ずつ実施
- (3) 空冷ヒートポンプ（新館・別館計6台、別棟No1～3計3台）
  - ①運転及び空調関係配管類の点検
  - ②フィルター清掃を年4回実施
- (4) 防災・消防設備
  - ①日常点検及び故障時の応急措置、係員への連絡
  - ②非常用照明、誘導灯等のバッテリー交換
- (5) 電気、衛生・排水設備
  - ①運転、維持及び運用に関する保守
  - ②故障時の応急措置、係員への連絡
  - ③電気工作物保安管理業務の立会等
  - ④電気、水道使用量の報告
- (6) 昇降機
  - 故障時の応急措置、係員への連絡
- (7) 庁舎に関する軽易なメンテナンス等
  - ①照明の電球・蛍光灯及び安定器の交換。
  - ②給水・排水管等の漏れや詰まり発生時の応急対応等。
  - ③その他庁舎設備故障時の応急対応等。

※上記作業に係る消耗品等は甲の負担とする。

### 3 故障時の措置

- (1) 故障時には、保守従事者が応急措置をするとともに、係員に速やかに連絡し、指示により処置をすること。
- (2) 事故報告書を作成し甲に提出すること。

### 4 保守従事者の勤務

- (1) 従事期間 令和6年6月1日から令和7年5月31日
- (2) 勤務場所 京都府南丹市園部町小山東町藤ノ木21 園部総合庁舎内
- (3) 勤務時間 平日、午前8時15分から午後5時15分まで  
ただし、工事、維持又は運用上の必要性から、休日出勤を依頼する場合がある。
- (4) 休日 土曜日、日曜日、祝日及び甲の指定する休日
- (5) その他 契約終了や保守従事者の変更等で業務引継を行う必要が生じた場合、新たな委託業者又は保守従事者等は、引継後に滞りなく業務が遂行できるよう対応すること。

### 5 その他

その他仕様書に記載されていないことで、疑義が生じたときは係員の指示に従うものとする。

# 業 務 仕 様 書

(特定建築物環境衛生管理業務関係)

この業務は、園部総合庁舎（以下「特定建築物」という）における衛生的な環境の確保を図り、もって公衆衛生の向上及び増進に資することを目的とするため「建築における衛生的環境の確保に関する法律」（以下「法」という）に基づき管理基準の測定、記録及び報告等の作業を行う。

## 1 業務の範囲

- (1) 法の管理基準に定める浮遊粉塵、一酸化炭素、炭酸ガスの含有率、温度湿度、気流等、空気環境の測定、記録、報告
- (2) 法の管理基準に定める水質の検査、記録、報告
- (3) 法の管理基準に定める残留塩素の測定、記録、報告
- (4) 法の管理基準に定める排水設備等の維持管理
- (5) 法の定める建築物環境衛生管理技術者の業務

## 2 管理基準の測定等

### (1) 空気環境測定業務

- ①各階において、中央階段を中心に南北のコアに分割し、各コアについて、甲の指定した事務室（1階、2階は地域連携・振興部、健康福祉部（保健所）毎に1箇所）及び地下室で計10箇所を測定する。
- ②測定回数は2箇月に1日、1日2回とし、測定時間は10時、14時とする。

### (2) 飲料水水質検査

- ①末端蛇口（1箇所）で採水した市水の水質検査をする。
- ②検査回数は年度中2回ずつ行う。
- ③検査項目は、特定建築物環境衛生基準法に定める27項目（一般15項目・消毒副生成物12項目）とする。（一般15項目については6箇月ごとに一回、消毒副生成物12項目については6月1日から9月30日まで一回）

### (3) 飲料水残留塩素の測定

- ①末端蛇口（1箇所）で採取した市水の残留塩素を測定するものとする。
- ②測定回数は週1回の測定を原則とする。

### (4) 排水設備等の維持管理

- ①排水設備等の清掃及び点検を1年に2回行う。
- ②清掃は、排水槽、排水管、阻集器等（グリストラップ含）の残留及び付着物質の除去を行い、必要に応じて消毒等を行うこと。  
なお、清掃によって生じた汚泥等の廃棄物は、法令の規定に基づき適切に処理すること。
- ③点検は、排水槽、排水管、阻集器等（グリストラップ含）の損傷、錆、腐食、詰まり等とし、必要に応じ簡易補修を行うこと。

④当該業務は、厨房排水縦管、建物敷地内全ての汚水排水管及び排水枡を対象とする。また、清掃については年2回のうち、グリストラップの清掃は2回、縦管、排水管、排水枡の清掃については、年1回は高圧水洗浄により清掃し、もう1回は点検で異常が認められた箇所のみ清掃を行うものとする。

3 管理基準等を越える場合の措置

管理基準等の測定結果において、著しく不適当な環境が生じた場合、乙は速やかに甲に報告し、指示を受けなければならない。

4 業務従事者

当該業務に従事する職員は主任、補助員を配置し、甲に名簿を届出するものとする。

5 測定機器及び測定に要する消耗品の負担等

管理基準の測定に当たっては、乙の測定機器により測定し、これに要する消耗品は乙の負担とする。

6 法に定める帳簿書類の作成

管理基準に掲げる事項についてとった措置、測定・検査の日時、場所及び結果、設備の点検・整備の状況等を記帳し、甲の求めに応じ報告する。

7 その他

その他仕様書に記載されていないことで疑義が生じたときは係員の指示に従うものとする。

# 業務仕様書

(冷暖房設備保守点検運転業務仕様書)

この業務は、園部総合庁舎に設置する冷暖房設備の適切円滑な運転を維持するため、関係法規に基づき、保守点検、運転、記録、報告等の作業を行うものとする。

## 1 保守の範囲

- (1) 冷温水発生機 2基 (三洋電機(株)製 SUW-V80A)
- (2) 同上に係る付属設備一式

## 2 作業内容

- (1) 定期点検 回数：4回
- (2) 年間定期点検内容は次の通りとする。

1 シーズンイン点検 冷房・暖房 各1回  冷房時 5月予定 暖房時 10月予定	1-1 本体及び操作盤の切替作業 1-2 安全保護装置作動点検 1-3 真空度の確認 1-4 燃焼系統点検調整 1-5 制御装置作動点検 1-6 吸収液のサンプリング分析 (冷房時) 1-7 排ガス分析 1-8 運転調整測定記録
2 シーズンオン点検 冷房・暖房 各1回  冷房時 8月予定 暖房時 1月予定	2-1 安全保護装置点検確認 2-2 真空度の確認 2-3 燃焼系統点検 2-4 制御作動関係の確認 2-5 吸収液のサンプリング分析 (冷房時) 2-6 排ガス分析 2-7 運転データ採取・運転調整

### (3) レジオネラ症防止対策

- ①冷房運転期間中はレジオネラ属菌殺菌剤の注入を行うこと。
- ②レジオネラ属菌殺菌剤は、併せてスライム、スケール、パンクの発生を防止することができ、かつ、抗レジオネラ用空調水処理剤協議会に登録されている薬剤を用いること。
- ③レジオネラ属菌検査を年1回実施すること。
- ④検査によりレジオネラ属菌が発見された場合には、速やかに報告するとともに、必要な措置を講じ再検査を実施すること。

### (4) その他

その他突発障害が発生した時は、乙は速やかに修理調整するものとする。

### 3 附帯事項

(1) 冷却水系チューブブラシ洗浄は契約期間中1回行う。

(2) 消耗品

酸化抑制剤、アルコール、冷媒、小ものビス類は、本契約に含まれる。

その他部品は有償とする。

(3) 機器に障害が生じた場合は、乙は甲の連絡により処理する。

(4) 真空破壊を必要とする修理・点検及びオーバーホール工事は別途見積とする。

(5) 煙室・煙管清掃は契約期間中2回行う。



## クーリングタワー清掃維持管理手順

- 1 冷却水注入バルブを開き冷却水を注入する。
- 2 洗浄剤（防蝕、防錆剤）を注入（日本油脂メタレックスCA2050L）。
- 3 循環ポンプをまわし、洗浄剤を循環させ、パイプ、クーリングタワー、冷却パネルの洗浄をする（スライム、スケールの除去）。
- 4 循環ポンプを停止し、バルブを開いて洗浄剤を排出する。
- 5 清水を注入し循環ポンプをまわし、水洗いした後、排水する。
- 6 冷却水を注入する。
- 7 クーリングタワー本体を洗浄清掃し、スライム、藻等を取り除く。
- 8 クーリングタワーにレジオネラ属菌殺菌剤を投入する。  
冷房運転期間中はレジオネラ属菌殺菌剤を適宜投入する。
- 9 冷房運転期間中、月1回上記洗浄を行い冷却水を取り替え、濃縮を防止する。
- 10 冷房運転終了時において、上記洗浄を行い、冷却水を排出し冷房運転を停止する。

## 貯水槽作業手順

### (受水槽)

- 1 清掃作業は、原則的に受水槽、次に高架水槽の順に実施する。
- 2 受水槽の元栓バルブを閉め、揚水ポンプの自動を停止する。
- 3 揚水ポンプ手動運転による高架水槽への補給水送り、兼排水。
- 4 槽内付属機器安全水位置で揚水ポンプ手動運転停止。
- 5 移動式水中ポンプにて排水する。
- 6 槽内水排出完了と共に、清掃前写真撮影を行う。
- 7 第1回目槽内洗浄作業開始と共に、マンホール周囲清掃及び点検。
- 8 第1回目の洗浄（周壁面底部、パイプ）及び洗浄汚水の排水。
- 9 第1回目洗浄終了と共に、電極棒整備含む付属機器の点検並びに金属部分の錆落としを行う。
- 10 槽内滅菌作業後、第2回目の洗浄及び残水排水。
- 11 金属露出部分（配管等）の防錆処置。
- 12 清掃後、写真撮影を行う。
- 13 受水槽への水張り給水開始。
- 14 次亜塩素酸ソーダ規定量投入（滅菌）。
- 15 受水槽給水満水を確認、残留塩素を測定、以上清掃完了する。

### (高架水槽)

- 16 高架水槽の給水バルブを閉め、ブローバルブを開き、排水。
- 17 高架水槽の清掃は、受水槽に準じて行う。
- 18 電極棒整備、槽内点検。
- 19 機器類の復旧確認。
- 20 高架水槽周辺の清掃、異物侵入の防止処置を点検して完了する。

# 業 務 仕 様 書

(消防設備法定点検業務)

- 1 当該業務は、園部総合庁舎の消防設備機器の機能を良好に維持し、消防法第17条の3の3（消防用設備等の点検及び報告）に規定する消防設備法定点検を目的としているので、本仕様書に明記されていない事項であっても、目的達成に必要な細部の事項については、甲乙協議の上、実施するものとする。
- 2 本業務仕様書は業務の大要を示すものであるもので、具体的な事項については、関係法令に定める技術基準等の励行の義務を負うものとする。
- 3 点検の実施時期及び細部の事項に当たっては、本業務担当職員とあらかじめ打合せを行い、甲の業務に支障のないよう留意しなければならない。
- 4 点検対象は次のとおりであり、法定総合点検（機器点検を含む）及び法定機器点検をそれぞれ年1回行うものとする。
  - (1) 屋内消火栓設備一式
  - (2) 消火器具一式
  - (3) 自動火災報知設備一式
  - (4) 誘導灯設備一式
  - (5) 防火扉設備一式
- 5 点検終了後は、点検結果について法定報告書により速やかに報告するものとする。
- 6 点検従事者は、消防法17条の3の3に規定する有資格者であること。



### 京都府園部総合庁舎の概要

位 置 京都府南丹市園部町小山東町藤ノ木21番地

完 成 昭和55年5月

敷地面積 10,211.30m<sup>2</sup>

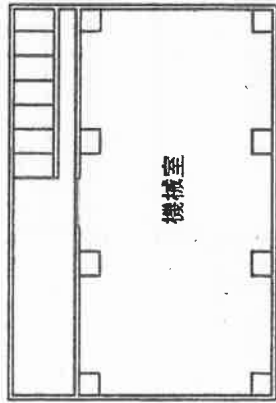
種 別	構 造	建築面積	延床面積
本 館	鉄筋コンクリート造 4階建一部地階	1,442.27m <sup>2</sup>	4,623.64m <sup>2</sup>
付 属 棟	鉄筋造等平屋建及び 2階建て	1,487.48m <sup>2</sup>	2,221.646m <sup>2</sup>

### 付近見取図

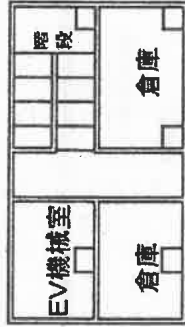


### 配置図

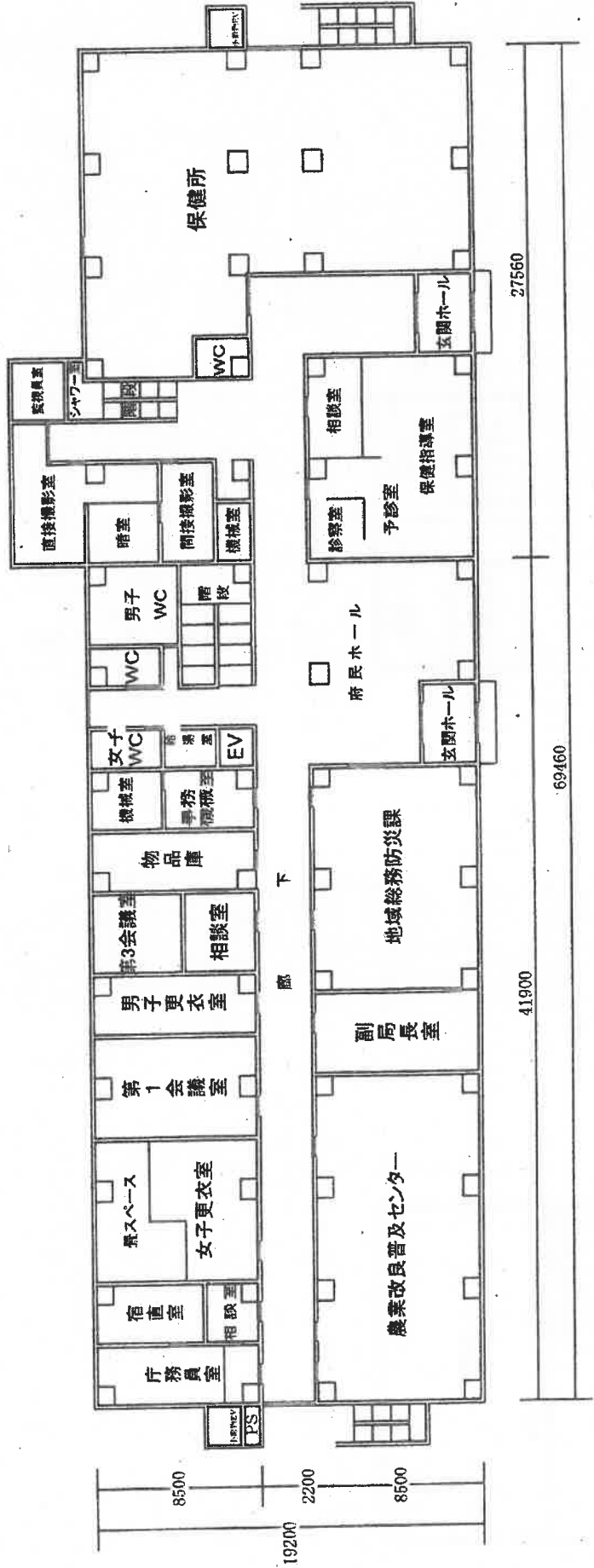




國部総合庁舎地階



國部総合庁舎塔屋



国部総合庁舎1階

保健所

監視員室

シャワールーム

直接撮影室

暗室

間接撮影室

機械室

男子 WC

WC

女子 WC

WC

機械室

事務機械室

EV

物品庫

第3会議室

相談室

男子更衣室

第1会議室

入浴スペース

女子更衣室

宿直室

相談室

庁務員室

PS

廊下

府民ホール

玄関ホール

地域総務防災課

副局長室

農業改良普及センター

相談室

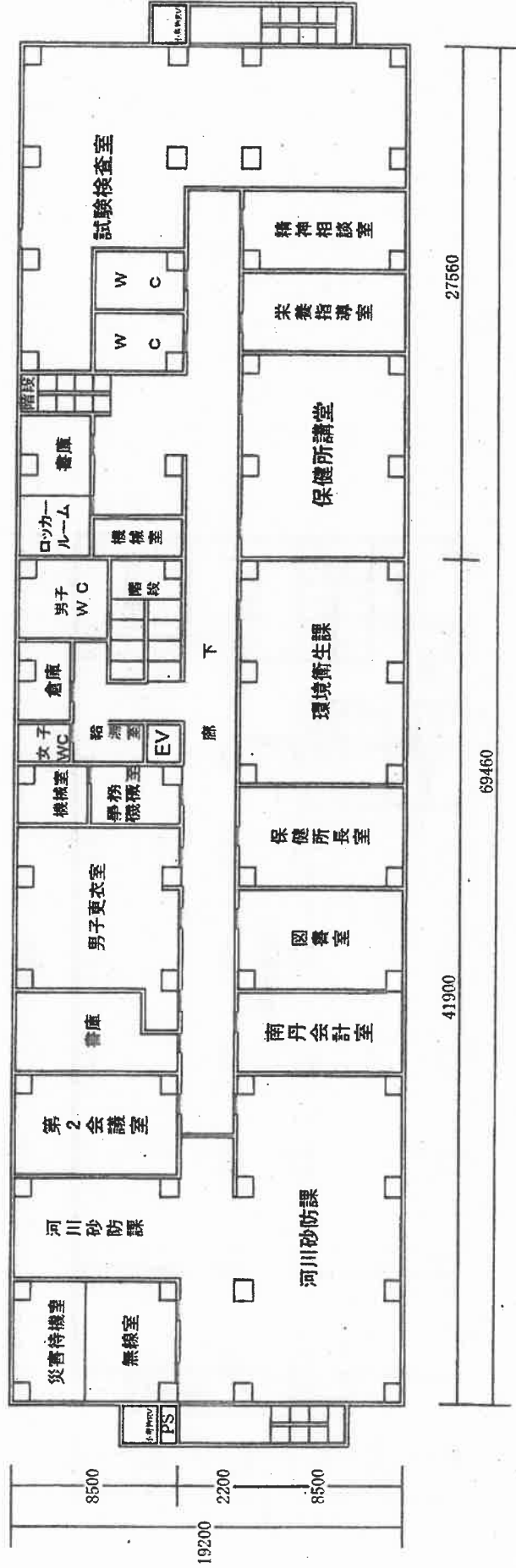
診察室

予診室

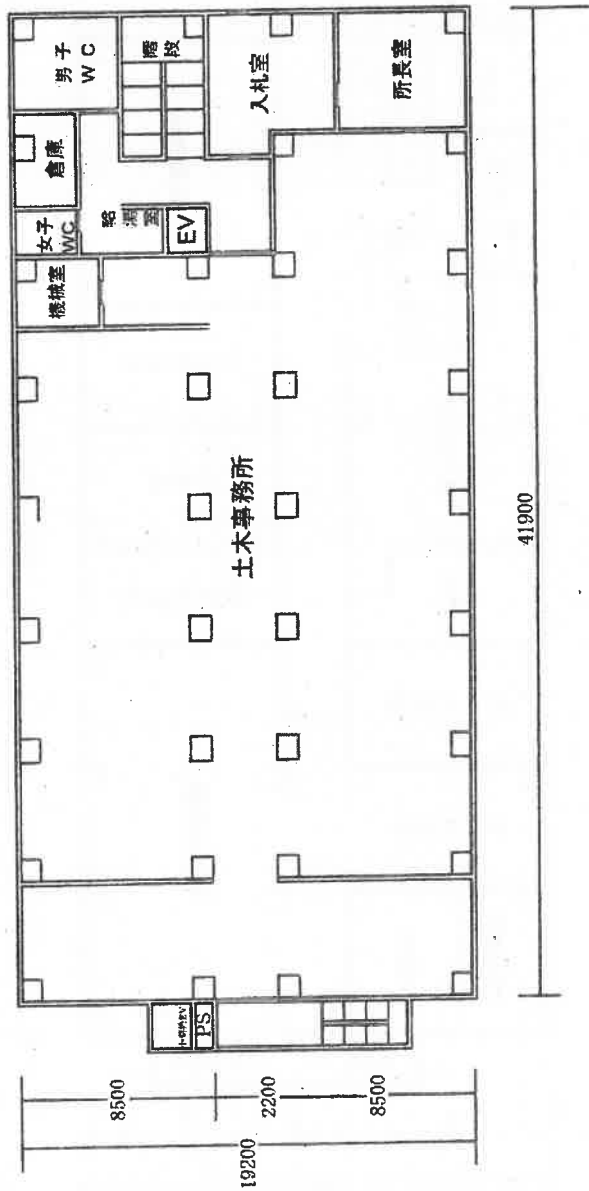
保健指導室

玄関ホール

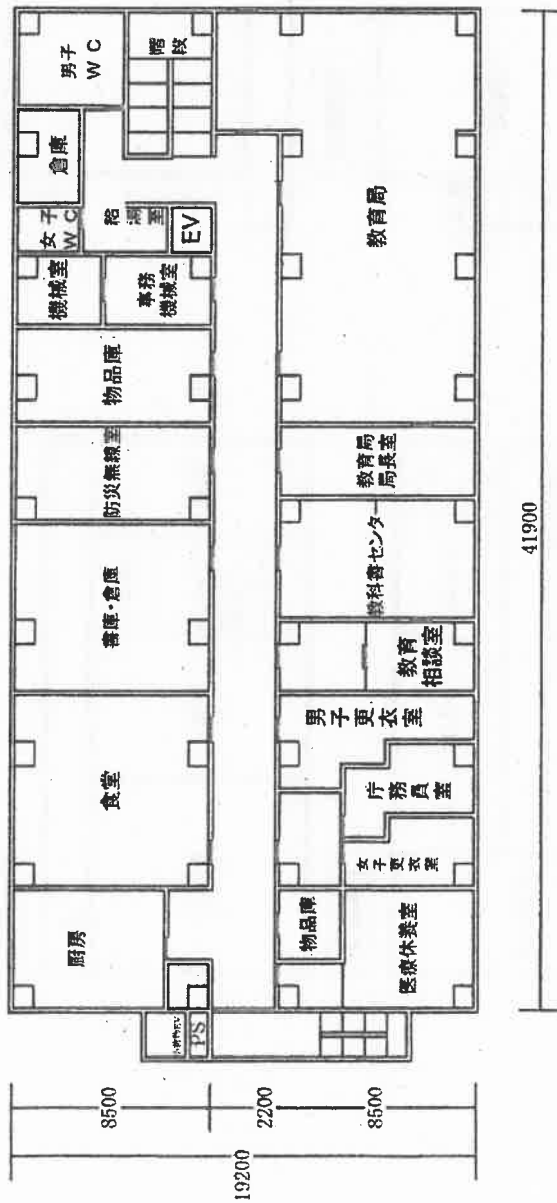




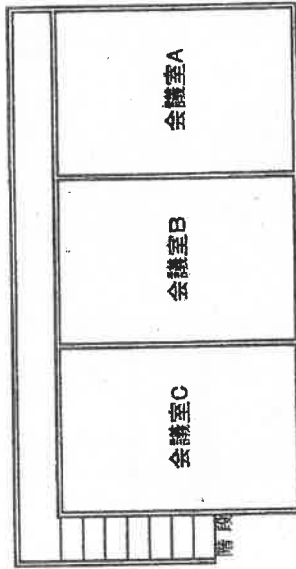
園部総合庁舎2階



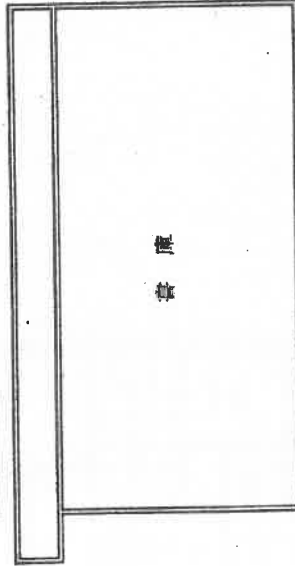
国部総合庁舎3階



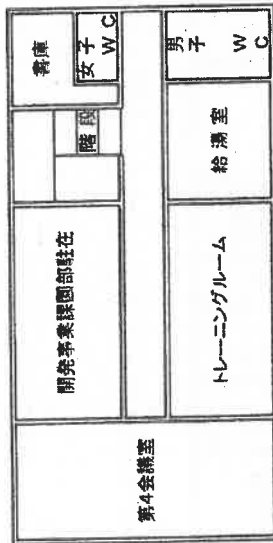
圖部総合庁舎4階



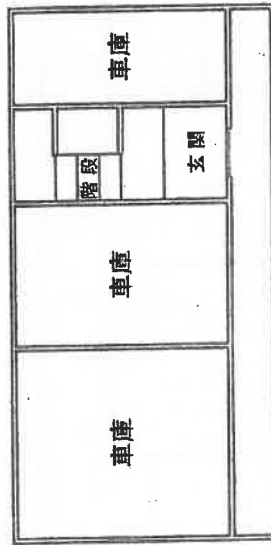
新館2階



新館1階



別館2階



別館1階

消防設備一覽表

設 備 名	数 量	
火災報知設備	受信機P型1級	1
	副受信機	2
	差動スポット感知器	117
	定温スポット感知器	20
	煙感知器	26
	発信機	7
	電鈴	10
	表示灯	7
防火排煙設備	排煙機	1
	連動制御盤	1
	煙感知器	16
	排煙口	4
	垂れ壁	2
	ダンパー	2
	手動起動装置	5
	防火戸	10
誘導灯及び誘導標識	避難口灯	23
	通路灯	5
	非常灯	144
消火器	粉末10型消火器	48
	粉末20型消火器	6
	強化液6型消火器	22
屋内消火栓設備	加圧送水装置	1
	ポンプ操作盤	1
	呼水装置	1
	消化栓水槽	1
	消火栓(屋内型)	7
非常電源設備	高圧受電	1



京都府園部総合庁舎 機械設備等運転管理業務委託 内訳書

令和6年度

単位(円)

業務名	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	年額
①電気設備運転管理業務													
②冷温水機・空調機運転管理業務													
○冷房運転管理業務													
○暖房運転管理業務													
③昇降機運転管理業務													
④附帯業務													
⑤特定建築物環境衛生管理業務													
⑥冷暖房設備保守点検業務													
○空調調和機運転管理													
○空調設備冷暖房切替業務													
○冷温水発生機定期点検													
○冷却水系フェーリング洗浄業務													
○冷却塔レジネオラ対策													
⑦空気環境測定業務													
⑧飲料水水质検査業務													
⑨飲料水残留塩素測定業務													
⑩クーリングタワー清掃業務													
⑪貯水槽清掃消毒業務													
⑫消防設備点検業務													
⑬排水管点検清掃業務													
月計													
消費税													
月額合計													

①②③④⑤⑨は常駐者にて実施

※1 電気設備運転管理業務については、給排水設備点検・地下タンク漏洩点検業務を含む

※2 レジオネラ属菌対策については、6月に薬剤納品・7月にレジオネラ検査を実施

※3 水质検査業務については、夏期27項目・冬期15項目を実施する。

京都府園部総合庁舎 機械設備等運転管理業務委託 内訳書

令和7年度 /

単位(円)

業務名	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	年額
①電気設備運転管理業務													
②冷温水機・空調機運転管理業務													
○冷房運転管理業務													
○暖房運転管理業務													
③昇降機運転管理業務													
④附帯業務													
⑤特定建築物環境衛生管理業務													
⑥冷暖房設備保守点検業務													
○空調調和機運転管理													
○空調設備冷暖房切替業務													
○冷温水発生機定期点検													
○冷却水系チューブブラシ洗浄業務													
○冷却塔レジネオラ対策													
⑦空気環境測定業務													
⑧飲料水水質検査業務													
⑨飲料水残留塩素測定業務													
⑩クーリングタワー清掃業務													
⑪貯水槽清掃消毒業務													
⑫消防設備点検業務													
⑬排水管点検清掃業務													
月計													
消費税													
月額合計													

①②③④⑤⑨は常駐者にて実施

※1 電気設備運転管理業務については、給排水設備点検・地下タンク漏洩点検業務を含む

※2 レジネオラ属菌対策については、6月に薬剤納品・7月にレジネオラ検査を実施

※3 水質検査業務については、夏期27項目・冬期15項目を実施する。