

特記仕様書

第1 業務概要

- 1 業務名： 令和8年度広島市内公舎・独身寮機械設備保守点検業務
- 2 履行場所： 広島市西区南観音五丁目4-16ほか
- 3 履行期間： 令和8年4月1日から令和9年3月31日まで

4 業務仕様

- (1) 本特記仕様書に記載されていない事項は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修 建築保全業務共通仕様書(令和5年版)(以下「共通仕様書」という。)、現場説明書及び質問回答書による。
- (2) 業務仕様書(特記仕様書、共通仕様書、現場説明書、質問回答書)に定めがない事項は、施設管理担当者と協議する。
- (3) 本特記仕様書の表記
 - ア ・印と○印の双方が付いた項目は、○印を適用する。
 - イ ・印と※印の双方が付いた項目は、※印を適用する。
 - ウ ※印と○の双方が付いた項目は、○印を適用する。
 - エ ※と○印の双方が付いた項目は、※と○印の双方を適用する。
 - オ ・印の項目は、適用しない。また、各項目に付記した【 】は、共通仕様書における該当項目等を示す。
例：【I1.2.3】第1編1.2.3に該当する項目。
- (4) 発注者の都合、関係する設備等の点検及び事故等により、施設管理担当者が必要と認めた場合は、施設管理担当者が指定する場所へ人員を配置すること。

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) **機械設備定期点検等及び保守業務** 【II1.1.2 ～ 1.2.3、II4.1.1～4.10.1】
 - 広島市内公舎：対象となる機械設備、点検周期及び数量等の諸条件は表1及び別紙1による。
 - 広島市内独身寮：対象となる機械設備、点検周期及び数量等の諸条件は表1及び別紙1による。
- (2) **防災設備定期点検等及び保守業務** 【II1.1.2 ～ 1.2.3、II6.2.2】
 - 広島市内公舎：対象となる防災設備及び数量等は表1及び別紙1による。
 - 広島市内独身寮：対象となる防災設備及び数量等は表1及び別紙1による。
- (3) **建築基準法第12条第4項に基づく建築設備点検業務**
 - 機械設備：対象となる施設、建築設備及び点検周期等の諸条件は表1及び別紙2による。
- (4) **フロン排出抑制法に基づく簡易点検**
 - 機械設備：対象となる施設、建築設備及び点検周期等の諸条件は表1及び別紙1による。
- (5) **緊急対応業務**

異常、故障の連絡を受けた時は、概ね1時間程度で技術者を現地へ派遣し、応急処置、故障復旧等を行うこと(夜間、休日を含む)。

表1 対象業務概要

施設名	業 務	点検項目	周 期	対 象
公舎	(1)機械設備	給排水設備	6 か月毎（年2回）	別紙1 参照
	(2)防災設備	機器点検	6 か月毎（年2回）	
		総合点検	1 年毎	
	(3)建築設備点検	換気・給排水設備	1 年毎（5月末までに実施）	別紙2 参照
独身寮	(1)機械設備	換気設備	6 か月毎（年2回）	別紙1 参照
		空気調和設備	3 か月毎（年4回）(ON点検) (フィルター清掃)(フロン簡易点検)	
	(2)防災設備	機器点検	6 か月毎（年2回）	
		総合点検	1 年毎	
	(3)建築設備点検	換気・給排水設備	1 年毎（5月末までに実施）	別紙2 参照

第2 一般共通事項

1 一般事項

(1) 受注者の負担の範囲 【I1.1.3】

- ア 業務の実施に必要な施設の光熱水等の費用負担
※なし ・有り（・電気 ・ガス ・水道 ・ ）
- イ 契約図書及び契約図書において適用することが定められている図書類のうち、業務の施行に必要なものは受注者の負担において整備する。
- ウ 関係法令等に基づく官公庁その他の関係機関の検査又は契約書に定める検査を受検するに当たっては、その検査に必要な資機材、労務等を提供し、これに直接要する費用は受注者の負担とする。
- エ 業務の性質上当然実施しなければならないもの及び軽微な事項で、契約図書に記載のない附帯的業務は、受注者の負担において行う。
- オ 脚立、工具、計測機器等の損料（機器に付属しているものを除く）
- カ 消耗品類の費用（油脂類・パッキン類・Vベルト・錆止め塗料・表示ランプ等）

(2) 書面の書式及び取扱い 【I1.1.5】

- 業務報告書の書式等は以下により、必要に応じ写真等も添付する。
・令和5年版「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン」の点検様式1-1～3-2-1
○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。また、その職を退いた後も同様とする。

(4) 著作権その他

著作権、特許権その他第三者の権利の対象となっている点検方法等の使用に関しては、その費用負担及び使用交渉の一切を受注者にて行う。

(5) 業務の再委託

受注者は、業務の一部を第三者に委託する場合、事前に再委託の相手方（以下「再委託者」という。）の名称、所在地、再委託部分の業務内容、再委託の理由及び再委託部分の予定金額について記載した書面（以下「再委託申請書」という。）を提出し、発注者の承諾を受けなければならない。また、必要に応じて再委託申請書には、再委託者の担当者の資格を確認できる資格者証等の写しを添付すること。

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。

- ア 業務計画書（期日：作業着手前まで）
業務責任者は、適切な業務の実施に先立ち、実施体制（非常時の対応を含む）、全体工程、業務担当者が有する資格等、必要な事項を総合的にまとめること。
- イ 緊急連絡表（期日：作業着手前まで）

異常、故障発生時における緊急対応業務が適正に対応できる連絡体制を整えること。

(2) **貸与資料【Ⅰ1.2.3】**

業務の実施に必要な関係資料を貸与する。

なお、貸与期間は2週間を限度とし、施設管理担当者の許可を受けるものとする。

3 業務現場管理

(1) **業務責任者【Ⅰ1.3.2】**

本業務の実施に先立ち、業務責任者を選任すること。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（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。

なお、業務責任者とは、業務を総括及び指揮監督する者であり、関係法令基準等に適合するよう、適正な人員配置を行うとともに関係者との連絡調整等を行い、円滑に業務を実施できる者とする。

(2) **法定資格者の選任**

本業務の実施に先立ち、業務実施上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（法定資格者は業務担当者を兼任できる）。

なお、法定資格者に変更があった場合も同様とする。

※共通仕様書【Ⅱ6.2.2】表6.2.2の消防用設備等の種類に応じた点検資格

(3) **業務条件【Ⅰ1.3.3】**

定期点検等及び保守業務の実施時間帯は8時30分から17時15分までとする。

なお、実施日は施設管理担当者と協議する。

4 業務の実施

(1) **業務担当者【Ⅰ1.4.1】**

ア 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。また、業務担当者に変更があった場合も同様とする。

イ 業務担当者は、業務を遂行する上で必要となる次の資格等を有する者を配置する。

なお、資格者は重複しても差し支えないものとする。

※共通仕様書【Ⅱ6.2.2】表6.2.2の消防用設備等の種類に応じた点検資格

(2) **業務の報告等【Ⅰ1.4.7】**

ア 業務報告書の書式等は、建築保全業務報告書書式集によること。また、保守点検状況が確認できる書類（写真等）を添付し、当該施設の管理者（管理人）の確認の上、実施月の翌日15日までに提出すること。

イ 重大な故障が予想される設備異常を発見した時は、故障防止処置を取ると共に、速やかに異常の原因を調査し、施設管理担当者へ報告すること。

ウ 異常、故障に伴う随時の点検、整備または修理を行う時は、その経過及び処置の結果を施設管理担当者へ報告すること。また、有償であれば見積書を併せて提出すること。

エ 建築基準法第12条第4項に基づく建築設備（換気設備、給水設備及び排水設備）の点検結果報告書の様式は建築設備定期検査業務基準書の「検査」を「点検」に読み替えて使用すること。

第3 特記事項

1 定期点検等及び保守業務

(1) **一般事項**

ア **点検の省略【Ⅱ1.1.8】**

点検・保守が困難な部分等の対応については、事前に施設管理担当者と協議する。

(2) **機械設備** : 本業務の作業項目及び作業内容は表2による。

(3) **防災設備** : 本業務の作業項目及び作業内容は表3による。

2 緊急時の対応

故障その他の異常の発生時は、すみやかに作業員を派遣するものとし、あらかじめ連絡先を通知しておくこと。

3 その他

- (1) 点検の実施に際しては、施設管理担当者が立ち会うことがある。また、受注者側から施設管理担当者に立ち会いを求める場合は、あらかじめ申し出る。
- (2) 消防法に基づく防火対象物定期点検が必要な場合は、点検を行うこと。
なお、費用等の負担は（ ・ 発注者 ※受注者 ）とする。
- (3) 消防署等へ提出する点検結果報告書は3部作成すること。

表2 機械設備保守点検作業項目一覧

項 目	特記事項
冷熱源機器	○印のあるものが実施対象 ○ パッケージ形空気調和機【Ⅱ表4.3.6】 周期 （※3M）
換気設備	○ 送風機【Ⅱ表4.4.8】 周期 （※Ⅰ ・ Ⅱ）
給水・排水設備	○ 受水タンク、高置タンク【Ⅱ表4.5.1】 ○ ポンプ【Ⅱ表4.5.7】周期（※Ⅰ ・ Ⅱ）

- (1) パッケージ形空気調和機の点検項目は、【Ⅱ表4.3.6】の周期記載の項目のうち、1M記載の点検項目を全て3Mに置き換えたものとする。

表3 防災設備保守点検作業項目一覧

項 目	特記事項
消防法関係	消防用設備等【Ⅱ表6.2.2】 ○消火設備 （・消火器具 ○屋内消火栓設備 ・スプリンクラー設備 ・不活性ガス消火設備 ・ ） ○消防用水 ○消火活動上必要な施設 （・排煙設備 ○連結送水管 ・連結散水設備 ・非常コンセント設備 ・ ）
特記事項	・配管耐圧試験 （連結送水管） ・放水用ホース耐圧試験 （・屋内消火栓設備 ・連結送水管 ） ・放水用ホース交換 （・屋内消火栓設備 ・連結送水管 ）

1. 広島市内公舎

(1) 機械設備

公舎名	受水槽		高置水槽		揚水ポンプ
	型式	数量	型式	数量	数量
南観音公舎 1、2 号館	FRP 15 m ³	1 基	FRP 3m ³	1 基	2 台
南観音公舎 3 号館	FRP 8 m ³	1 基	FRP 2m ³	1 基	2 台
田方公舎 5 号館	FRP 15 m ³	1 基	FRP 4m ³	1 基	2 台
田方公舎 6 号館	FRP 7 m ³	1 基	FRP 3m ³	1 基	2 台
丹那公舎 1、2、3 号館			FRP 3m ³	1 基	
楠那公舎 1、2 号館	RC 13 m ³	1 基	FRP 2m ³	1 基	2 台
宇品神田公舎 1 号館	FRP 10 m ³	1 基	FRP 2m ³	1 基	2 台
宇品御幸公舎 1、2、3 号館	鋼板製 20 m ³	1 基	FRP 6m ³	1 基	2 台
宇品西公舎 1、2 号館	鋼板製 20 m ³	1 基	FRP 6m ³	1 基	2 台
牛田本町公舎	FRP 36 m ³	1 基	FRP 10.5m ³	1 基	2 台
計		9 基		10 基	18 台

ア 点検周期は、特記仕様書中の「第1 業務概要、5 対象業務」中に記載している。

(2) 防災設備

公舎名	設備名	数量
牛田本町公舎	放水口格納箱 65A	10 組
	放水口格納箱 65A (ホース×2共)	12 組
	送水口 100×65×65	2 組
	採水口 100×75(バルブ付)	1 組
	消火用補給水槽 40m ³	1 基

ア 点検周期は、特記仕様書中の「第1 業務概要、5 対象業務」中に記載している。

イ 消防庁告示第3号（昭和50年4月1日付け）及び告示第14号（昭和50年10月16日付け）に基づいて点検し、報告書を3部作成すること。

2. 広島市内独身寮

(1) 機械設備

公舎名	設備名	数量
広島県蟹屋独身寮	厨房排気ファン 片吸い込みシロッコファン No.3×1.5kW	1 基
	パッケージエアコン ビル用パッケージエアコン 6馬力	2 基

ア 点検周期は、特記仕様書中の「第1 業務概要、5 対象業務」中に記載している。

イ フロン排出抑制法に基づきフロンの漏洩調査を実施し、報告書1部とエクセルデータを提出すること。

(2) 防災設備

公舎名	設備名	数量
広島県蟹屋独身寮	消火ポンプユニット 50A×300L/min×49m×5.5kW 付属品一式 極東機械製作所	1 組
	屋内消火栓 総合型 放水口40A	6 組
	消火用ホース(40A×15m)取替・処分	12本
	消火用水槽 RC 7.0m ³	1 基

ア 点検周期は、特記仕様書中の「第1 業務概要、5 対象業務」中に記載している。

イ 消防庁告示第3号（昭和50年4月1日付け）及び告示第14号（昭和50年10月16日付け）に基づいて点検し、報告書を3部作成すること。

1. 広島市内公舎

- (1) 下表1のとおり、広島市内公舎の換気設備、給水設備及び排水設備の定期点検を行う。
 (2) 5月末までに実施し、翌月15日までに点検報告書を提出すること。
 (3) 住戸内は対象としない。(ポンプ室内、パイプシャフト内及び建物外部の点検とする。)

表1 対象施設一覧表(広島市内公舎)

公 舎 名	戸 数	所 在 地	換 気	給排水
牛田新町公舎 9号館	8	東区牛田新町三丁目43-4	—	○
10号館	16	〃 44-3	—	○
宇品御幸公舎 1号館	16	南区宇品御幸三丁目11-52-12	○	○
2号館	16	〃 11-52-18		○
3号館	20	〃 11-52-22		○
宇品西公舎 1号館	20	南区宇品西三丁目1-12	○	○
2号館	20	〃 1-9		○
丹那町公舎 1号館	30	南区丹那町17-20	○	○
2号館	8	〃 17-14		○
3号館	16	〃 17-14		○
楠那町公舎 1号館	8	南区楠那町2-15	○	○
2号館	24	〃 2-11		○
南観音公舎 1号館	16	西区南観音五丁目4-16	○	○
2号館	16	〃 4-17		○
3号館	16	〃 4-18	○	○
田方公舎 5号館	20	広島市西区田方二丁目19-1	○	○
6号館	10	〃 18-8	○	○
牛田本町公舎	72	東区牛田本町六丁目3-5	○	○
吉島新町公舎 1号館	16	中区吉島新町一丁目24-10	—	○
2号館	16	〃 24-23	—	○
3号館	16	〃 24-15	—	○
4号館	16	〃 24-20	—	○
5号館	24	〃 21-3	—	○
6号館	24	〃 21-25	—	○
7号館	16	〃 21-15	—	○
8号館	16	〃 21-19	—	○
宇品神田公舎 1号館	30	南区宇品神田五丁目16-28	○	○
翠町公舎 1号館	16	南区翠町一丁目3-26	—	○
2号館	16	〃 3-3	—	○
合 計		29 棟		

2. 広島市内独身寮

- (1) 下表2のとおり、広島市内独身寮の換気設備、給水設備及び排水設備の定期点検を行う。
 (2) 5月末までに実施し、翌月15日までに点検報告書を提出すること。

表2 対象施設一覧表(広島市内独身寮)

独 身 寮 名	戸 数	所 在 地	換 気	給排水
蟹屋独身寮	58	南区西蟹屋四丁目1-29	○	○
合 計		1 棟		