

柏原市役所庁舎総合管理業務仕様書（業務基本仕様書）

第1章 総則

1 業務目的

本業務は、柏原市役所の庁舎（新館、別館）その他付随する植栽及び駐車場等（以下「市庁舎等」という。）を受託者が総合的かつ効果的・効率的・経済的に管理することで、庁舎機能の安全性、利便性を向上させるとともに、建物の美観及び環境衛生を保全し、業務管理の質の向上と公務の正常な運営を確保することを目的とする。

2 本仕様書の位置づけ

本仕様書は、市庁舎等の建物総合管理業務を公募するにあたって事業者を求める業務内容を整理したものである。本仕様書で提示している事項を満たす限り、事業者のスキルやノウハウを取り入れた提案を行うことができる。そのため、審査時点において本仕様書で求めている事項を満たさないことが明らかな提案については、失格とする。

契約の締結にあたっては、契約候補者の企画提案書を踏まえ、本市と契約候補者が協議の上、仕様書の内容を一部変更することができる。

また、契約締結後、業務の実施状況等を踏まえ、年度ごとの業務内容については、本市と受託者との間で協議を行い、一部増減する可能性がある。更に対象施設の追加等についても、年度ごとに協議を行う可能性がある。

なお、市庁舎等は建設中であり、今後、設備機器の導入の有無や数量、また建物面積や建築時期が変更される可能性がある。

3 件名

柏原市役所庁舎総合管理業務

4 業務実施場所及び建物概要

(1) 所在地 柏原市安堂町1番55号

(2) 敷地面積 11,983.11㎡

・建物及び工作物等を含めた敷地内全体を本業務の対象とする。

(3) 建物規模及び構造

ア 新庁舎（新館）

建築面積 3,005.77㎡

延床面積 9,139.90㎡

構造 鉄骨造、地上5階(塔屋1階)

※竣工予定 令和3年3月末

イ 別館

建築面積 951.84㎡

延床面積 2074.12㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造、地上3階

ウ 駐車場 平面利用 166台分の駐車スペース

エ 植栽 屋上緑化 66.2㎡、緑化駐車場植生ブロック 60.4㎡、地上緑化 275.56㎡
(樹木部分の面積含まない)

(4) その他

新庁舎への移転後に現庁舎（本館のみ）取壊し、その後、駐車場及び植栽等の外構工事全ての完了をもって、令和4年度に完全供用開始となる予定である。

5 基本方針

市庁舎等は市政全般にわたる中心的な行政拠点であることから、本業務にあたっては以下の点に留意し業務を行うものとする。

- ・来庁者が利用しやすく、安全で、衛生的な管理とすること。
- ・災害時の防災拠点としての機能が発揮できるよう管理すること。

- ・市庁舎等の美観及び環境に配慮した管理を行うこと。
- ・施設の性能を適切に維持し、長期的な耐久性が確保される管理とすること。
- ・業務品質の維持向上、維持管理コストの縮減に努めること。
- ・庁舎及び設備、人の動線に配慮したセキュリティの確立に努めること。
- ・快適性が高く、市民が憩える空間となるよう管理すること。

6 業務内容

- (1) 基本的な業務の内容は以下のとおりとし、詳細は各個別業務仕様書を参照のこと。
- ア 統括管理業務
 - イ 施設常駐管理業務
 - ウ 設備点検管理業務
 - エ 警備保安業務
 - オ 清掃業務
 - カ 植栽管理業務
 - キ その他本市が指示する業務
- (2) 受託者は、各個別業務仕様書に示す内容を充実させる追加サービスの提案を行い、本市と協議の結果、本業務の一部として実施することができる。
- (3) 受託者は、仕様書に記載がなくても、本業務の性質上当然行うべきものにおいて、総合的に管理する者として責任を持ち、自主的かつ計画的に行うものとする。

7 業務履行期間、準備期間及び従事時間

- (1) 業務履行期間は、令和3年4月1日から令和6年3月31日までとする。
- ただし、契約締結日から令和3年3月31日までを履行開始に際しての準備期間とし、受託者においては、この期間に本業務に必要なとなる人員の育成や機器の準備等、業務を適正に履行できる体制を整えること。
- なお、新庁舎建設工事は令和3年3月末で完了し、同年5月初旬に現庁舎からの移転を完了する予定であることから、受託者は、業務開始にあたっての手順や移転完了までの間の業務内容について、本市と協議調整を行い、柔軟かつ適切な施設管理を行うこと。
- (2) 従事時間は基本的に各個別業務仕様書のとおりとするが、次表の開庁日及び開庁時間を参考に本市と協議して従事時間を設定することができる。

施設名称	休日	開庁日	開庁時間
市役所本庁舎	柏原市の休日を定める条例(平成元年)に規定する市の休日	左記休日以外の日	8時45分から17時15分まで
市役所別館	1・2階：同上	左記休日以外の日	8時45分から17時15分まで
	3階：フローラルセンター 12/29～翌年1/3	左記休日以外の日	火曜日～土曜日 9時00分から21時00分まで 月曜日・日曜日及び祝日 9時00分から17時00分まで
市役所駐車場	イベント開催時のみ使用不可	左記以外の日	終日無料開放

- ※1 休日開放可能エリア(1・2階)の開放時間は協議の上、決定する。
- ※2 コンビニ等の開放エリアは、事業者の都合による時間帯とする。
- ※3 休日に開庁する課(室)がある。

8 業務体制

- (1) 業務の責任者及び従事者
- ア 業務管理者(1名選任)
 - ・業務管理者は、本仕様書第1章6業務内容に示した各業務(以下「全業務」という。)を掌握するとともに、本市との協議の際の意思決定や予算上の措置等必要な判断を行う。
 - イ 統括責任者(1名常駐)
 - ・統括責任者は、建物総合管理の業務に従事した経験を有し、全業務が円滑に実施されるよう管理・監督を行う。
 - ・統括責任者は、自社が雇用しているもので、建築物環境衛生管理技術者の資格を有

している者とする。

- ・統括責任者は常駐とし、本業務以外の施設との兼務は出来ないものとする。

ウ 業務責任者（業務毎に1名選任）

- ・各業務の責任者は、実務経験と必要な技術を有し、業務従事者を指揮するとともに、各業務間の調整を行う。
- ・施設常駐管理業務責任者は統括責任者とする。

エ 業務従事者

- ・業務内容に応じた知識と技能を有する者でなければならない。
- ・各業務において法令により資格を要する業務を行う業務従事者は、専門技術者、有資格者でなければならない。

9 従事者に対する管理義務

(1) 従事者の管理

来庁者から、統括責任者、業務責任者及び業務従事者（以下「従事者」という。）が市役所等に勤務する職員として応対を求められることが想定されるため、受託者は、従事者の勤務態度等を把握して、十分な管理に努めること。なお、業務の一部を再委託する場合においても同様とする。

(2) 従事者の届出等

ア 従事者届

- ・受託者は、顔写真を含めた従事者の名簿を本市へ提出すること。再委託した業務の従事者についても同様とする。
- ・資格を要する業務に従事する従事者については、免許証等の写しも提出すること。官公庁への届出等で免許証等の原本が必要な場合は、一時的に預かることがある。

イ 変更届

- ・受託者は、従事者に変更があった場合は、従事者の変更届を速やかに本市へ提出すること。
- ・従事者の変更にあたっては、必要かつ十分な引継ぎを行い、業務の遂行に支障をきたさないようにしなければならない。
- ・再委託した業務の従事者についても同様とする。

ウ 緊急時の報告

- ・従事者が病気その他の理由により欠勤し、業務に支障をきたすおそれのあるときは、補充者を充てること。
- ・補充者を充てたときは、本市にその旨の報告を行うこと。ただし、当該業務等に対する経験者又は有資格者であること。

(3) 服務規程等

ア 受託者は、従事者の服務規程を定めなければならない。従事者はこの服務規程を遵守し、来庁者等の応対に十分注意しなければならない。

イ 従事者は、業務の内容に応じた被服、名札等を着用すること。これに要する費用は受託者の負担とする。

ウ 点検や修繕等の作業実施にあたり、必要に応じて作業中であることの標識の掲示や立入防護柵の設置等を行うこと。

エ 受託者は、業務の遂行にあたって、安全及び衛生管理に十分に注意し、事故等の発生の防止に努めなければならない。万一、事故が生じたときは、直ちに本市に連絡するとともに、受託者の責任において処理し、本市にその経緯と結果を報告しなければならない。また、事故等の再発防止策を立案し、本市に報告するものとする。

オ 火気を扱う場合は十分注意すること。

カ 敷地内禁煙を遵守すること。

キ 故意又は過失により、施設及び物品等を破損した場合は、受託者の責任において原形復旧しなければならない。破損したことにより業務に支障をきたす場合は、復旧までの間、代替品を用意する等の措置をとること。

ク 資格を要する業務に従事する従事者は、適宜確認できるよう免許証等を常時携帯しておかなければならない。

(4) 教育研修

ア 受託者は、従事者の教育研修を適宜行うこと。特に初任者に対しては、業務の実施について必要な研修を業務従事前実施すること。

イ 統括責任者は、業務責任者及び業務従事者の教育研修の受講状況を把握するとともに、業務の質の向上に努めること。

10 従事者に対する措置請求

本市は、その都度、業務の履行検査を行い、業務の履行について著しく不相当であると認められるときは、受託者に対して、その理由を明示した書類により、必要な措置をとるべきことを請求することができる。

この場合、受託者は、当該請求に係る事項についての措置を決定し、請求を受けた日から10日以内に、その決定事項を本市に報告しなければならない。

11 再委託

受託者が第三者に管理業務の一部を委託する場合の取り扱いは次のとおりとする。なお、受託者は、業務の全部又は主たる部分である統括管理業務及び施設常駐管理業務を一括して第三者に請け負わせ、又は委託してはならない。

(1) 再委託を行う場合、緊急対応が可能な者とする。

(2) 受託者は、あらかじめ、委託業務に関する委託理由を記した「委託に関する届出書」（以下「届出書」という。）を提出すること。業務の委託先は本市に届出を行った後に選定するものとする。

(3) 市は、届出書に記載された委託業務及び委託理由を確認し、委託することが不相当と認められた場合、届出書を不受理とすることができる。

(4) 受託者は、届出書を受理された委託業務について、第三者と業務委託契約を締結した場合、業務委託契約書（仕様書を含む。）及び柏原市暴力団排除条例に規定する誓約書の写しを本市に提出すること。

12 遵守事項

(1) 法令等の遵守

受託者は、以下の法律、条例及び規則等（以下「関係法令等」という。）を遵守し、誠実に業務を遂行しなければならない。

ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）

イ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）

ウ 労働基準法（昭和22年法律第49号）

エ 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）

オ 警備業法（昭和47年法律第117号）

カ 電気事業法（昭和39年法律第170号）

キ 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）

ク ガス事業法（昭和29年法律第51号）

ケ 消防法（昭和23年法律第186号）

コ 水道法（昭和32年法律第177号）

サ 下水道法（昭和33年法律第79号）

シ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）

ス エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）

セ 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（平成13年法律第64号）

ソ 環境基本法（平成5年法律第91号）

タ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）

チ 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）

ツ 健康増進法（平成14年法律第103号）

- テ 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
 - ト 新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成24年法律第31条）
 - ナ 柏原市庁舎管理規則（昭和44年規則第8号）
 - ニ 柏原市財務規則（昭和39年規則第7号）
 - ヌ 柏原市行政財産使用料条例（昭和41年条例第11号）
 - ネ 柏原市行政財産使用料条例施行規則（昭和41年規則第2号）
 - ノ その他本業務に係る法令等
- (2) 前記の関係法令等によるほか、原則として「建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」の最新版に基づき実施するものとする。
- (3) 守秘義務
受託者並びに従事者は、業務上知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。当該守秘義務は、契約期間満了後若しくは契約の解除後においても継続する。また、個人情報については、柏原市個人情報保護条例及び柏原市情報セキュリティに関する基準（セキュリティポリシー）を遵守し、適正な管理のために必要な処置を講じなければならない。
- (4) 法改正等の情報収集
関係法令等の改正、改定に関する情報収集に努め、本市にその情報を提供するとともに、業務を変更する必要がある場合、速やかに本市と協議すること。
- (5) 関係法令等に基づく届出
業務履行前には、必ず関係法令等に基づいた事前の届出等を完了すること。また、変更した際に必要な届出についても同様とし、関係法令等による期日までに行うこと。
- (6) 関係法令等の遵守及び守秘義務は、再委託事業者に対しても同様とし、受託者は再委託事業者への指導その他責任を負うものとする。

13 事象別の基本的な対応

受託者は次のとおり対応できる体制をとること。また、緊急時の連絡網及び体制表を事前に本市に提出すること。

- (1) 通常時
- ア 打合せ及び協議
 - ・本市と打合せ又は協議を行う場合、統括責任者が出席すること。
 - ・統括責任者は議事録を作成し、内容を整理すること。また、本市が求めた場合は、議事録を本市へ提出すること。
 - ・統括責任者は打合せ内容又は協議内容を、業務責任者及び業務従事者へ的確に伝達すること。
 - イ 報告
 - ・業務遂行に際し、本業務の管理を担当する部署の職員（以下「監督職員」という。）に必要な報告を行わなければならない。
- (2) 緊急時
- ア 不具合発生時
 - ・受託者は、不具合が発生したときは、現場に急行し、必要な処置を講じるとともに、監督職員に連絡すること。
 - ・受託者は、現場状況から緊急的に修繕する必要があると判断したとき、監督職員に連絡し、その指示を受けなければならない。
 - イ 不審者侵入及び火災発生時
 - ・受託者は、庁舎内外の巡回及び監視カメラシステム等により監視を行い、異常を発見したときは、現場に急行し、緊急対応及び避難誘導を行う。また、警察署及び消防署への通報を行うとともに、監督職員に連絡すること。
 - ・受託者は、上記の連絡を受け現場に駆け付けた監督職員と協力し、解決に努めなければならない。
- (3) 災害等発生時

- ア 受託者は、災害等が発生した場合、本市の指示に従い、災害拠点体制づくりの支援、協力を行うものとする。
- イ 受託者は、災害対策本部等が開設されたとき、必要に応じて、本市の復旧活動に協力するものとする。
- ウ 受託者は、災害が発生した場合、来庁者等の安全確保のため、避難誘導を行う。また、臨機応変に行動ができるよう、本市が実施する避難訓練等に参加しなければならない。
- エ 受託者は、食中毒、新型インフルエンザ及びその他感染症の感染拡大防止のため、本市と協力し、市庁舎等での感染防止策を講じること。

14 委託料の支払い

本業務にかかる委託料の支払いは、均等分割による事後払いとする。ただし、支払回数及び時期については受託者の意向（各月払い、四半期払いなど）により定めるものとする。なお、月次業務完了時に提出する書類等を本市と確認した後、請求するものとする。

15 備品・資料の貸与及び適正管理

- (1) 業務その他遂行上必要な備品・資料等については、本市が受託者に貸与する。ただし、本仕様書16費用負担に定める受託者負担の備品を除く。
- (2) 受託者は、本市から貸与されている備品・資料等について、紛失、滅失、棄損、情報の漏洩、改ざん及び不正アクセス等の防止を行い、適正に使用しなければならない。
- (3) 受託者は、本市から貸与されている備品・資料等について、本市の許可なく複写・複製、目的外使用、持ち出し、廃棄を行ってはならない。
- (4) 受託者は、本市から貸与されている備品・資料等について、業務が完了したとき、又は契約が解除されたときは本市に返還し、又は本市の指示に従い破棄しなければならない。
- (5) 再委託事業者への貸与が必要な場合は、事前に本市の許可を得ることとする。また、上記（2）～（4）の規定を再委託事業者にも適用するものとする。

16 費用負担

委託にかかる消耗品及び備品類等の費用負担は、次表による。

負担者	本市	受託者
施設・設備関係	電球類 機器交換部品等 ・非常用発電機燃料（軽油） ・処理溶剤類 ・機器の修理 ・パッキン、グリス等の交換部品等 ※交換用空調フィルター 雨水薬注装置殺菌剤	点検に必要な工具類 ・ドライバー、軍手、ウエス等 脚立、清掃高所作業車 測定用薬剤 ・留塩素測定用溶剤等 業務従事者用消耗品 ・作業着、手袋等 測定機器類 ・接地抵抗、空気環境測定器等
清掃関係	事業系一般廃棄物収集袋 トイレ用品 ・トイレトーパー ・手洗い用液体石鹸 ・消臭剤	掃除用具 ・掃除機、モップ等 清掃用薬剤 ・洗剤、ワックス等 清掃員用消耗品 ・作業服、手袋等、左記以外のゴミ袋、 雨傘用ビニール袋
警備関係	警備用品等 ・ロープ ・カラーコーン等	警備消耗品等 ・警備員用制服、靴、名札等一式 ・警備用具 ・宿直用寝具、ベッド等
植栽関係		消耗品 ・防虫剤 ・ゴミ袋 植栽用具、除草・剪定処分

共通	ロッカー、机、いす 固定電話 ・代表電話受付、内線連絡用 各業務にかかる光熱水費等	事務用消耗品 携帯電話(通信費含む。) パソコン(通信費含む。)
その他		その他、業務上必要とするもので市が使用 を許可したもの

17 保険への加入

- (1) 受託者は、業務遂行中、受託者の過失により生じた市の損害について、その損害を賠償するため、損害賠償保険等に加入すること。
- (2) 賠償限度額は、対人賠償及び対物賠償を併せ1事故1億円以上とする。また、その賠償責任保険付証明書等を契約締結時に提出すること。

18 事故防止の努力

- (1) 受託者は、業務の実施にあたって、常に事故が起こらないように細心の注意を払うこと。
- (2) 受託者は、施設の運営等に支障をきたさないよう、設備機器の点検業務等は、事前に作業日時、作業方法等を監督職員と十分協議の上、決定すること。
- (3) 受託者は、作業を行う上で、既存部分に汚染又は損傷のおそれがある場合は、適切な方法で養生を行い、作業完了後は作業部分の後片付け及び清掃を行うこと。
- (4) 受託者は、高所による清掃や作業を行う際には十分な安全対策を行うこと。

19 業務の共有化

- (1) 受託者は、各業務の実施手順等をまとめた管理マニュアルを作成し、業務の共有化を図ること。
- (2) 受託者は、本業務の対象施設の建築物及び設備の更新、更に各業務の実施手順の変更等がある場合、監督職員と協議の上、準備期間を設定し、その期間内に管理マニュアルを変更すること。
- (3) 受託者は、契約期間満了時又は履行期間中の契約解除等があった場合、新たな受託者に対し管理マニュアル、点検、保守等の記録等を引継ぎ、業務に支障のないように努めなければならない。ただし、これに係る費用は引継前の受託者の負担とする。

20 受託者の責任

- (1) 受託者は、従事者の風紀及び規律に関し、一切の責任を負うものとする。
- (2) 受託者は、従事者が業務実施にあたり、建物、工作物等又は第三者に対して損害を与えたときは、損害賠償の責任を負うものとする。ただし、建物及び施設の不完全・不具合等受託者の責めに帰さない原因によるときは、この限りではない。

21 追加サービスの実施

受託者は、本業務の基本方針に沿って、より充実した施設管理に寄与する追加サービスについて、自ら提案できることとし、本市との協議を経て決定した内容に基づき、本業務の一部として実施することができる。

22 その他事項

本業務の実施について、疑義が生じたとき又は本仕様書に定めのない事項については、必要に応じて本市と受託者とが協議の上定めることとする。

第2章 個別業務仕様書

第1節 統括管理業務

1 実施体制

(1) 配置人員

統括責任者（1名常駐）

- ・統括責任者は、自社が雇用している者で、かつ建物総合管理を主として行った業務の実績がある者とする。
- ・統括責任者は、建築物環境衛生管理技術者の資格を有していること。
- ・統括責任者は、本仕様書第1章6に規定する全業務を統括し、管理・監督するとともに、全業務の問題点などを調整するマネジメント能力及びコミュニケーション能力を有する者とする。

※業務期間中において、真にやむを得ない事情により、統括責任者の交代がある場合、後任の統括責任者は前任者と同等の資格及び能力、資質を有する者を充てること。なお、その際には、本市と事前の十分な協議を行うものとし、了解を得たうえで配置すること。

(2) 業務時間及び配置等

ア 基本業務時間は、開庁日の8時45分から17時15分までとする。ただし、本市が運営上、基本業務時間の変更又は延長する必要があるときは、これを受託者に求めることができるものとする。

イ 統括責任者が不在の場合は、設備管理員がその業務を兼ねることができるが、その際の配置人員は、原則、常駐者が2名となるように計画することとする。

ウ 業務時間中は、常時連絡が取れる体制をとること。

2 全業務の統括管理

ア 各業務の従事者の管理指導及びマニュアル等の運用の監督並びに諸問題の解決などを行う。

イ 統括管理に必要な書類の作成を行う。

①計画書・各種マニュアル等

書類	内容	提出時期
総合管理計画書	全体業務実施体制、実施方針及び業務計画、その他必要事項や各業務の作業日誌書式など管理全般について具体的に示したもの	・本業務開始前まで ・内容変更時
作業計画書	総合管理計画書に基づき、業務別に、実施日時、作業内容、作業手順、作業範囲、業務責任者名、業務を行う者の氏名、安全管理等を示したもの	・本業務開始前まで ・内容変更時
年間予定表	作業別に、年間の作業実施予定計画を示したもの	・年度開始日まで ・内容変更時
月間予定表	作業別に、月間の作業実施予定計画を示したもの	・前月末日まで
実施体制組織図	総合管理計画書の全体業務実施体制を組織図にしたもの	・本業務開始前まで ・内容変更時
緊急時対応マニュアル	緊急時の連絡体制や対応、避難経路などを示したもの	・本業務開始前まで ・内容変更時
クレーム対応マニュアル	クレームがあった際の対応を示したもの	・本業務開始前まで
電気保安規程	電気事業法に基づく柏原市役所の保安規程	・本業務開始前まで
安全管理マニュアル	事業別に、安全及び環境衛生に対する基本的な考え方、想定される事故やその原因となる対応策等を示したもの	・本業務開始前まで ・内容変更時
接遇マニュアル	施設利用者に対する接遇対応の基本や実践方法等を示したもの	・本業務開始前まで
管理マニュアル	業務別に、業務内容、作業手順、作業上の注意事項等を示したもの	・業務開始後
機器台帳、備品台帳、鍵管理台帳	各台帳の管理（整備・修繕記録を含む）	・内容変更時 ・随時更新

②報告書

書類	内容	提出時期
総合管理業務報告書	業務全体の実施状況、計画に対する進捗状況、エネルギー使用状況、課題・提案事項等を示したもの	・毎月末

業務日誌	業務の実施状況及び結果等を記載したもの	・翌日
事故記録	事故及び不具合の状況を記載したもの	・随時
光熱水費等の分析・対応措置	各設備の使用水量、油量、ガス量、電気量を分析し、効率的な対応措置を示したもの	・毎月所定の期日
立会記録簿	設備管理業務について、定期点検、検査、修繕等の立会記録及び報告内容を示したもの	・当該業務実施後
設備管理チェックリスト	設備管理業務について、必要なチェック項目及びその結果を示したもの	・法令による
官庁届出書類等	官庁届出書類・検査表・許認可証等の写しを保管	・法定による

・定めのない書類であっても、本業務の実施にあたり必要なものは、提出及び保管すること。

・各書類について、本市の要求があった場合は、電子データで提出し、本市に帰属することとする。

ウ 各業務の作業報告書を確認し、本市へ提出する。

エ 施設運転管理に関する提案を行う。

オ 本市及び各業務間の連絡調整を行う。

カ 本市が作成する消防計画の作成補助及び消防訓練の支援を行う。

キ 各業務、点検などの事務管理を行う。

3 業務の引継ぎ

(1) 引継期間

受託者は、業務期間完了の3か月前の令和6年1月1日から令和6年3月31日までの間に、新たな管理業務を行う者に業務の引継ぎを行う。その際、マニュアル等の関係書類も引継ぐものとする。

(2) 引継業務

ア 本市の指示のもと、新たに管理業務を行う者に対し、従前に本市へ提出した資料等の内容説明を行うこと。

イ 各業務の実地での内容説明及び設備機器の操作方法の伝達を行うこと。

ウ 新たに管理業務を行う者からの質問へ適宜回答すること。

エ その他引継ぎに必要な業務について、協力し適正に行うこと。

(3) 留意事項

ア 業務の引継ぎにあたっては、受託者自らの責任において、各業務の円滑な運用が継続できるように努める。

イ 業務の引継ぎにかかる費用は、受託者の負担とする。

第2節 施設常駐管理業務

1 実施体制

(1) 配置人員

ア 業務責任者（1名常駐）

- ・業務責任者は、統括責任者が兼務するものとする。

イ 業務従事者（設備管理員：1名常駐）

- ・設備管理員は、自社が雇用している者で、電気・機械設備等の運転、点検保守業務に3年以上携わり、実務経験及び知識が豊富な者を配置する。
- ・第2種電気工事士の資格を有していること。

(2) 業務時間及び配置等

ア 基本業務時間は、開庁日の8時45分から17時15分までとする。ただし、本市が運営上、基本業務時間の変更又は延長する必要があるときは、これを受託者に求めることができるものとする。

イ 統括責任者が不在の場合は、設備管理員がその業務を兼ねることができるが、その際の配置人員は、原則、常駐者が2名となるように計画することとする。

ウ 受託者は、事前に勤務体制及び勤務シフト等の報告書を月毎に本市へ提出しなければならない。

エ 業務時間中は、常時連絡が取れる体制をとること。

2 日常点検保守及び運転監視

関係法令等及び「建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」に基づき、対象の施設、設備等の日常点検保守及び運転監視を行う。

(1) 庁舎（新館・別館）、工作物、駐車場（以下「建築物等」という。）

ア 日常点検

目視等の簡易的な方法等により建築物等の劣化及び不具合の状況を把握し、本市に報告する。

イ 保守

対象施設等における破損や故障箇所の軽微な修繕は受託者負担で修繕し、それ以外は本市と協議し決定する。ただし、来庁者及び職員、又は、建築物等自体に影響が出るような緊急時における応急処置は、程度にかかわらず早急に実施し、本市に報告すること。

(2) 設備機器

ア 運転監視

中央監視システムを用いて適正に管理が行えるよう、次のとおり運転監視を行う。

- ・設備機器の起動・停止の操作
- ・設備機器の運転状況の監視、計測、記録
- ・室内温度を適正に保つための機器の制御、設定値調整
- ・季節毎の運転切り替え
- ・その他協議により定めた事項

イ 日常点検

設備機器の所定の機能を保持し、故障などを未然に防止するため、次のとおり日常点検を行う。

- ・電気、機械など主要な設備機器は、1日1回以上巡回して異常の有無を確認
- ・本仕様書に記載されたその他設備機器の日常点検について、手順や方法を計画し、本市の承認を得て実施

ウ 保守

運転監視及び日常点検の結果又はその他連絡等により確認した不具合箇所について、次に掲げる軽微な補修は受託者負担で行う。工具、補修費用等も同様とする。

- ・汚れ、詰まり、付着等がある部品の清掃
- ・取り付け不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整

- ・ボルト、ねじ等の緩みがある場合の増し締め
- ・潤滑油、グリス、充填油等の補充
- ・接触部分、回転部分等への注油
- ・電球（LED）類、ヒューズ類、パッキン類、フィルター類の交換作業
- ・軽微な損傷がある部分の補修
- ・塗装（タッチペイント程度）
- ・給排水設備に関連するパッキンの交換
- ・その他軽微な作業で協議により定めた事項

(3) 記録及び報告

- ・日常業務の業務日誌、保守点検記録、各種機器の修理・不具合記録等は、本市の承認又は確認を受けるものとする。
- ・設置している機器等に異常が生じた場合は、直ちに監督職員に報告するとともに、処置方法及び対策方法を本市と協議する。

(4) 修繕及び補修等費用の負担

不具合が明らかとなった建築物等及び設備機器について、受託者自らが保有する資材等を用いて業務従事者が行う軽微な修繕及び補修等のほか、本市との協議のうえで実施する修繕及び補修等で、1案件当たりの見積額が10万円未満のものについては、受託者の負担で行うものとする。ただし、各年度における受託者の負担額は50万円を上限額とし、各年度の上限額を超過する分の修繕及び補修等については、本市の負担で実施するものとする。

3 庁舎管理

(1) 各種災害時の対応

- ・各種気象予報に基づく施設の安全確保
- ・災害など異常事態発生時の来庁者等の避難誘導

(2) 市旗及び国旗の掲揚

- ・開庁日
- ・8時45分掲揚、17時15分降納

(3) 環境衛生管理

- ・業務責任者である統括責任者を建築物環境衛生管理技術者として選任するものとし、関係法令等に基づいて、建築物等の快適な環境衛生を確保するため必要な点検・チェックを行い、適切に管理するものとする。

4 計測機器、工具及び消耗資材

本業務の履行に際し、必要となる計測機器、工具及び消耗資材は、設備機器に付属する特定の部品等を除き受託者の負担とする。

5 緊急事態に伴う報告及び処置

本業務中に異常又は事故等の発生を発見した時は、臨機応変に適切な措置を講じるとともに、必要に応じて速やかに監督職員に連絡するものとする。

6 その他

本業務中において、設備の点検で発生した産業廃棄物の処理は、受託者の負担とする。なお、その際のマニフェスト等の書類については、5年間の保存期間が必要となる。

第3節 設備点検管理業務

1 実施体制

配置人員

ア 業務責任者（1名）

- ・施設常駐管理業務の設備管理員が兼務できる。兼務でない場合は、施設常駐管理業務の設備管理員に必要な要件を満たしていること。
- ・電気主任技術者その他資格を有する者は、設備点検員に代わりその資格に応じた点検を行うことができる。

イ 業務従事者（設備点検員：業務に必要な適当数）

- ・法定点検を行う設備点検員は、点検に必要な資格を有する者であること。
- ・設備点検員は、資格者証の提示を求められた場合は、資格証を提示すること。

2 法定点検

関係法令に係る主な法定点検は以下のとおりとする。なお、それぞれの設備機器の仕様を参照のもと点検周期、点検内容等を決定し、適切に実施すること。なお、受託者は、下記に明記されていないものでも必要と判断される事項については適正に実施すること。

法	点検対象	周期	内容	点検資格	その他備考
建築基準法、同施行規則 大阪府建築基準法施行条例	敷地 構造 防火 避難	3年1回	定期調査	一級建築士 二級建築士	
	換気設備 排煙設備 非常用照明装置 給排水衛生設備	1年1回	定期検査	建築物調査員 建築設備等検査員	火気使用室・無窓居室 — ビル管・水道を除く
	エレベーター	1年1回	定期点検	昇降機検査資格者 (点検はメーカー系によるフルメンテナ ンスとする。)	毎月自主点検(フルメンテナンス)
労働安全衛生法等		1年1回	性能点検		毎月自主点検(フルメンテナンス)
	照明設備	半年1回	照度測定	—	—
	機械換気設備	2箇月1回	点検	—	—
	空調設備	2箇月1回	一酸化炭素含有率	—	中央管理方式
建築物衛生法 大阪府特定建築物維持管理指導要領	空調用設備	毎月1回	点検	—	冷却塔、冷却水管、加湿装置
		1年1回	清掃	—	
	衛生環境	2箇月1回	空気環境測定	—	ホルムアルデヒド量測定 ※初年度のみ
		半年1回	建物内定期清掃 鼠・昆虫等防除	—	—
	排水設備	2箇月1回	大腸菌、濁度検査	—	雑用水、排水 (水道法準拠) 設備点検
		1週間1回	遊離残留塩素等測定	—	
		半年1回	排水設備清掃	—	
	給水設備	半年1回	水質検査	—	飲料水 (水道基準省令) 設備点検
		1週間1回	遊離残留塩素等測定	—	
		1年1回	貯水槽清掃	—	
水道法		1年1回	簡易専用水道点検	簡易専用水道検査登録機関	
消防法	消火設備 警報設備 避難設備 非常用電源	半年1回	外観点検 作動点検	消防設備士 消防設備点検資格者	— —
		1年1回	総合点検	—	—
ガス事業法	ガス設備	4年1回	ガス湯沸器 排気筒 排気扇	ガス事業者	— — —
電気事業法	自家用電気工作物	毎月1回	定期点検	電力会社 電気主任技術者	電気主任技術者の選任 (保安管理外部委託制度) 停電点検、保安規定
		1年1回	年次点検		
フロン排出抑制法	空調設備	3年1回	定期点検	冷媒フロン類取扱技術者・冷凍空調技術士・冷凍空調和機器施工技能士等	7.5kw以上50kw未満

3 自主点検（保守を含む）

主な自主点検は次のとおりとする。点検周期や点検内容等は、それぞれの設備機器の仕様を参照して計画し、実施すること。

ただし、下記に明記されていないものでも、必要と判断される事項については適正に実施すること。

- ・中央監視装置及び自動制御装置機器保守点検業務
- ・空調設備保守点検業務（熱源機器点検を含む。）
- ・フィルター等清掃業務（空調機、加湿器、除湿機、排気・給気ファン等のフィルターを含む。）
- ・入退室管理システム保守点検業務
- ・監視カメラシステム保守点検業務
- ・自動ドア保守点検業務
- ・加圧給水ポンプ、排水ポンプ保守点検業務
- ・雨水槽点検清掃業務（雨水利用設備点検含む。）
- ・配管ピット内清掃業務
- ・トイレ環境管理業務
- ・電動シャッター保守点検業務
- ・電話交換機保守点検業務（人事異動時の増設作業や内線調整等を含む。）
- ・映像・音響設備保守点検業務（議会開催前の点検等を含む。）
- ・デジタルサイネージ設備保守点検業務
- ・照明設備保守点検業務
- ・インターホン設備保守点検業務
- ・トイレ呼び出し設備保守点検業務
- ・電気時計設備保守点検業務
- ・拡声設備、多言語放送設備保守点検業務
- ・テレビ共同受信設備保守点検業務
- ・入退室管理設備保守点検業務
- ・双方協議の上、必要とされる保守点検業務

4 設備概要

- (1) 消防用設備：自動火災報知設備、ガス漏れ報知設備、防火・防排煙設備、非常放送設備、非常照明、誘導灯、誘導標識、消火器、屋内消火栓、連結送水管、消火水槽、貯水槽、防火水槽、防火戸・シャッター
- (2) 受変電設備：1625kVA（変圧器7台）、500kVA（変圧器2台）
- (3) 発電設備：定格出力250kVA、水冷4サイクルディーゼル機関、軽油燃料
- (4) 発電機用地下タンク：軽油・4000 $\frac{1}{2}$ 、屋上小出し槽：軽油・950 $\frac{1}{2}$ （油中ポンプ含む）
- (5) エレベーター設備：15人乗り×2基、11人乗り×2基
- (6) 受水槽：2.6t×2基
- (7) 雑用水槽：17.5m³×2ピット
- (8) 中央監視装置 1式
- (9) 熱源機器：詳細は参考資料の設計図面又は別紙による。
- (10) 空調機器：詳細は参考資料の設計図面又は別紙による。
- (11) 入退室管理システム：1式
- (12) 監視カメラシステム：1式
- (13) 自動ドア：両開き2箇所、片開き8箇所
- (14) 加圧給水ポンプ：上水用2組、雑用水用1組
- (15) 雨水槽：20.08m³
- (16) マンホールトイレ用貯水槽 42m³
- (17) 電動シャッター：12箇所
- (18) 電話交換機：1基、中継台：3台
- (19) 音響・映像装置 1式

- (20) 多言語放送設備 1式
- (21) 拡声設備 1式
- (22) 出退デジタルサイネージ装置 1式
- (23) 太陽光発電設備 21.3kW相当
- (24) 電気時計設備 1式
- (25) 灌水装置 1式
- (26) 雨水ろ過設備 1式

※なお、上記の設備機器等については、建設工事竣工後、増減変更する場合があります。

5 報告書の提出

- (1) 受託者は、保守点検の結果を本市へ報告すること。
- (2) 関係機関へ届出が必要な場合は、期日前に受託者の負担により行うこと。また、提出書類の写しを本市へ提出すること。
- (3) 点検等の日程は事前に本市と協議すること。また、停電や断水等、来庁者や業務に影響する場合は、原則、休日に実施すること。なお、コンビニ事業者とは、事前に実施に関する調整を行うこと。
- (4) 保守点検の結果、法令等に適合していない場合は、助言及び軽微な改修を行うこと。

第4節 警備保安業務

1 実施体制

(1) 配置人員

ア 業務責任者（1名）

- ・交代制にて勤務する警備担当従事者の内から1名を業務責任者として選任すること。
- ・業務責任者は、施設警備業務検定2級の資格を有していること。

イ 業務従事者（警備担当従事者：2名）

- ・配置人員を欠くことがないように交代制にて勤務すること。
- ・警備業法等に基づく教育を受け、施設警備業務検定2級の資格を有している者、又は警備業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有し、実務経験が3年以上の者であること。

(2) 業務時間：開庁日17時15分～翌日8時45分

閉庁日8時45分～翌日8時45分

(3) 労働基準法の遵守

- ・受託者は、適正な休憩時間を取れるよう業務計画を行うこと。

2 業務内容

(1) 警備保安業務

ア 施錠点検・運転制御業務

①開庁日

- ・庁舎等出入口の開錠と施錠 8時30分開錠、18時00分施錠
 - ・駐車場所定出入口の開閉 8時30分開場、18時00分閉場
 - ・北側エレベーターの運転制御 6時00分開始、18時00分停止
- ※上記の時間は変更する場合がある。

②閉庁日（イベント等開催時）

- ・開放エリアの出入口開閉 8時00分開場、17時00分閉場
 - ・北側エレベーターの運転制御 8時00分開始、17時00分停止
- ※北側エレベーター（2基）の停止階は、1階及び2階とする。
※イベント等の開催時間により変更する場合がある。

イ 入退庁管理業務

①出入業者等の入庁管理

- ・作業届を提出している業者等の対応
- ・入退庁記録簿への記入、臨時ICカードの貸出と回収

②市職員等の入室管理

- ・入退室管理システムのICカードを忘れた職員等の対応
- ・職員証の提示、鍵貸出簿への記入、臨時ICカードの貸出と回収

③入退室管理システム操作

- ・原則として22時00分設定、7時00分解除
- ・職員の勤務状況に応じて、適宜調整

ウ 庁舎内外の巡回業務

①監視

- ・不審者、侵入者等発見時の通報及び記録、その他処理
- ・不法駐車の見、記録
- ・監視カメラのモニター監視と簡易な機器操作

②点検

- ・施錠箇所
- ・火気使用箇所
- ・消灯忘れ

③防火・防災

- ・火災の予防、発見時の通報及び関係者への連絡

- ・火災状況の把握
- ・火災の初期消火活動
- ・消防隊への情報提供
- ・避難誘導
- ・その他必要な業務
- エ 国旗掲揚・降納業務
 - ・祝祭日及び本市が連絡した日（降雨時は、掲揚しない）
 - ・8時00分掲揚、17時00分降納
- オ その他業務
 - ・鍵ボックスの鍵点検
- (2) 受付業務
 - ア 代表電話対応業務
 - ・閉庁時間帯の代表電話対応
 - ・市職員への緊急連絡対応
 - イ 宿直従事者との連携
 - ・戸籍の届出等の受領を担う本業務外の宿直員との連携
 - ※宿直従事者とは常に相互補完の関係になることが想定されるため、日頃から意思疎通を図ること。
 - ウ 公用車鍵管理業務
 - ・閉庁後の公用車の鍵の保管、受け渡し
 - エ 到達文書の保管
 - ・閉庁日の到達文書を開庁日まで一時保管
 - オ 職員の出退勤管理
 - ・休日、平日17時15分以降
 - カ その他業務
 - ・休日夜間の遺失物等の一時預かり
- (3) 業務報告

毎日、業務日誌を作成し、翌日に本市へ提出すること。

第5節 清掃業務

1 実施体制

- (1) 配置人員
 - ア 業務責任者（1名）
 - ・清掃業務従事者の内から1名を業務責任者として選任すること。
 - イ 業務従事者（清掃業務従事者：業務に必要な適当数）
- (2) 業務日及び業務時間
 - ア 日常清掃業務
 - ・開庁日
 - ・期日前投票所の開設日、休日開庁日
 - ※長期連休に係る休日開放エリアのスポット清掃を実施することがある。
 - イ 定期清掃業務
 - ・年間計画で計画した日
 - ウ 清掃時間
 - ・一般執務室等の清掃は、8時30分までに完了すること。
 - ※一般執務室とは、執務室、市長室、副市長室、教育長室、行政委員会室、福利厚生室を指す。
 - エ 作業場所及び清掃面積等
 - ・参考資料（別紙 清掃作業基準表、面積等）による。
- (3) 年間計画及び人員体制
 - ・年間計画は、本市の承認を得なければならない。
 - ・清掃業務従事者の人員体制は、毎月20日に翌月分の体制表を提出すること。
 - ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律及び関係法令等に適合するよう実施すること。

2 業務内容

- (1) 日常清掃業務
床掃き清掃、床拭き清掃、カーペット除塵、屑箱処理、衛生陶器の清掃、巡回清掃、手洗い用液体石鹸等の補充、エレベーター内清掃、トイレ清掃、拾い掃き清掃、ガラス戸拭き清掃、鏡及び金属部分磨き、その他提案項目
- (2) 定期清掃業務
床洗浄ワックス、カーペットクリーニング、ガラス窓清掃、照明器具、空調機フィルター等清掃、その他提案項目
- (3) 報告業務
清掃業務責任者は清掃業務報告書を作成し、統括責任者に提出すること。
- (4) その他
 - ・緑地等の散水、庁舎敷地内の除草は、季節により適宜行うこと。
 - ・議場は、議会の開催に支障がない時に行うこと。
 - ・執務室以外の机、テーブル、椅子、消火器等の備品類の清掃を行うこと。
 - ・換気扇、換気口、空調吹出口は、冷暖房の切り替え前に1回行うこと。
 - ・突発的な汚損等の清掃に対応すること。
 - ・上記(1)、(2)以外で、管理上必要である清掃作業で軽微なものは適宜実施すること。
 - ・ごみの削減に努めること。
 - ・可燃ごみの処理は、市指定の事業系一般廃棄物収集袋を使用すること。
 - ・事業系一般廃棄物収集袋の使用枚数を記録し、当月末に書面をもって本市へ提出すること。

第6節 植栽管理業務

1 実施体制

- (1) 配置人員
 - ア 業務責任者（1名）
 - ・清掃業務責任者又は清掃業務従事者が兼務できる。
 - イ 業務従事者（植栽業務従事者：業務に必要な適当数）
 - ・清掃業務責任者又は清掃業務従事者が兼務できる。
- (2) 業務日及び業務時間
 - ・原則、開庁時間帯とする。
 - ・通行者及び周辺道路等に支障を与える可能性があるときは、閉庁日とする。

2 業務場所

参考資料別紙「植栽一覧」に定める屋上緑化及び植栽帯とする。

3 業務内容

- (1) 通常作業
 - ・参考資料別紙「植栽一覧」に記載の植栽に応じた施肥、除草、剪定、防虫対策を行う。
 - ・施肥、防虫対策は年2回以上、剪定は年1回以上実施すること。
 - ・防虫対策は事前に対策方法や必要な消耗品等を計画し、本市に報告すること。
 - ・天候に応じて適宜水やりを行うこと。
- (2) 臨時作業
 - ・本仕様書に記載がないものの、本市が美観若しくは建物管理上必要と判断し要請したものは、適宜、実施すること。
- (3) 報告業務
 - ・植栽管理業務報告書を作成し、統括責任者に提出すること。
- (4) その他
 - ・植栽管理用具は必ず所定の場所に格納し、所定外の場所には絶対に置かないこと。
 - ・作業中に発生又は発見した事故については、直ちに統括責任者に報告すること。
 - ・高木剪定に係る費用、手続き等は本業務に含む。
 - ・この業務において発生した廃棄物の処理は、受託者負担とする。