

防災設備保守管理業務委託仕様書

1 適用範囲

この仕様書は、福島市大町50-1に所在する県有施設（愛称「チェンバおおまち」、以下「本施設」という。）の防災設備の点検、保守業務を委託契約により履行する場合に適用する。

本仕様書に定めのない事項については、令和6年度版「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）（以下「共仕」という）による。

2 業務の名称等

- (1) 名 称 防災設備保守管理業務委託
- (2) 場 所 福島市大町50-1地内
- (3) 期 間 令和7年4月1日～令和8年3月31日

3 施設の概要

(1) 施設概要

構造・階数：鉄筋コンクリート造地下1階地上5階建て

建築面積：812.11㎡

延べ面積：4,815.96㎡

最高の高さ：21.06m

(2) 主な入居者及び営業時間（予定）

地下1階	精華苑（中華料理店）	11:00～22:00（全日）
地上1階	福島市チャレンジショップ	10:00～19:00（日を除く）
2階	福島まちづくりセンター	8:30～17:15（土日祝祭日を除く）
	福島薬剤師会	8:30～17:15（土日祝祭日を除く）
	福島県企画調整部統計課	8:30～17:15（土日祝祭日を除く）
	福島県中小企業診断協会	8:30～17:15（土日祝祭日を除く）
3階	市民活動サポートセンター	9:00～21:30（火曜日を除く）
4階	福島県銀行協会	9:00～17:05（土日祝祭日を除く）
	福島経営者協会	9:00～17:00（土日祝祭日を除く）
	福島商工会議所（パソコン教室）	8:45～21:00（土日祝祭日を除く）
	ふくしまNPOネットワークセンター	9:00～17:00（土日祝祭日を除く）
	ふるさとふくしま交流・相談支援事業事務局	9:00～17:00（土日祝祭日を除く）
	ふくしま被害者支援センター	9:00～17:00（土日祝祭日を除く）
5階	福島県大町起業支援館（事務所）	8:30～17:15（土日祝祭日を除く）

4 業務の目的

関係諸法令並びにその他の関係諸規則を遵守し、本施設の消防用設備等の機能、効率を向上させ、故障による機能停止を未然に防止することはもとより、本施設の性格をよく理解し、防火、防排煙、避難等、本施設の安全且つ効率的な運営を実現し、他の委託業者と密接な連携を保ち、委託者（以下「甲」という。）及び入居者の円滑な施設運営に寄与することを目的とする。

5 業務の内容概要

保守管理業務の内容は以下による。

なお、別紙に定める「保守管理業務細目」により行うこと。

- ア 防災設備の定期点検、法定点検及び保守に関すること。
- イ 防災設備の運転状況の確認、計測、記録及び報告並びに調査、分析に関すること。
- ウ 防災設備の軽微な故障修理に関すること。
- エ 防災設備の非常措置に関すること。
- オ 防災設備機器設置機械室等及び周辺の安全、防犯、事故防止等の環境整備に関すること。
- カ 保守管理用備品、消耗品及び図面等の管理に関すること。
- キ 消防法に基づき本施設で実施する消防防災訓練の際の防災設備機器の操作及び立会いに関すること。（年2回を予定）
- ク 消防法第8条の2の2に基づく防火対象物定期点検報告に関すること。

6 業務の留意事項

(1) 防災設備保守管理業務

- ア 定期点検を行う防災設備機器及び点検内容、期間・回数は別表による。
- イ 機器装置類の運転状態を現場及び監視盤にて確認し、計測、記録すること。
- ウ 点検及び保守の結果、異常を発見した場合及び修理を要すると認めた場合は、遅滞なく甲に報告し、その指示を受けること。
- エ 業務が終了したときは、養生材、工具等を撤去、整理し、機械室内の床、壁、窓ガラス等、及び設備機器等の清掃を適宜行うこと。
- オ 設備機器の老朽、劣化、機能低下、不具合等の状態を確認し、設備の保全計画に関する資料等を作成すること。
- カ 設備機器附属の取扱説明書、保守仕様書等を遵守する。
- キ 停電作業を行う場合は、事前に停電作業計画書を提出し、甲の承諾を受ける。
- ク 設備に異常や事故が発生した場合、必要に応じ甲に連絡するとともに、直ちに現場に急行し、必要な措置を執るものとする。甲及び入居者から通報があった場合も同様とする。

(2) その他

- ア 本業務に要する光熱水費、備品類は甲の負担とするが、本業務で使用するウェス、ランプ、油脂類及び消耗部品等は受託者（以下）「乙」という。）の負担とするほか、「共仕」による。また、消耗品、備品の保管場所は甲と協議し、関係法令に基づき適正に保管すること。

- イ 本業務により発生した廃棄物等は関係法令に基づき適正に処理すること。
- ウ 点検等の必要に応じ甲の指示により、勤務時間の変更（早出、超勤）及び休日出勤に応じるものとする。
- エ 業務実施日以外の日において、甲が急遽異常を発見し、直ちに適切な処置を行わないと館内の環境衛生が保全できないと認めた場合で、甲が業務従事者を直ちに召集するため乙に連絡したときは、乙は遅滞なく業務従事者を派遣させること。
- オ 乙は、建物又は設備等に事故又は損傷を発見したときは、直ちに甲へ連絡すること。
- カ 乙は、サービスを第一とし、来館者並びに入居者等に迷惑がかかることのないように努め、誠実に業務を行うこと。
- キ 乙は、指定場所以外では休憩してはならない。
- ク 乙は、作業にあたり業務に専念し、必要以外の場所に立ち入らないこと。
- ケ 作業の実施にあたっては、常に傷害事故及び火災その他の事故が発生することのないように十分注意すること。
- コ 作業の実施にあたり、甲及び入居者の建物、備品等を損傷したときは、直ちに甲に連絡してその指示に従うこと
- サ 業務完了後は機械室等の鍵を施錠し、別に定める機械警備の仕様に従い退館すること。
- シ 緊急時に建物内に入る必要がある場合は、別に定める機械警備の仕様に従い入館するものとし、退館する場合も同様とする。
- ス 本仕様書に定めがない場合においても、業務上必要なものについては誠意を持って業務を行うこと。
- セ 他の委託者と協力して、甲に対し、効率的施設運営に関する助言を行うこと。
- ソ その他必要と認められる立ち会い、連絡調整及び報告を行うこと。

7 報告及び記録

- (1) 業務計画書には非常時の連絡体制及び処置体制、その他業務に必要な事項を明示するとともに、業務内容の報告及び記録の様式を作成し、これを事前に提出し甲の承諾を受けること。
- (2) 業務内容の報告及び記録は、業務終了後速やかに提出し、甲の承諾を受け、必要な期間保存すること。
- (3) 主な報告及び記録は、下記のとおりとする。
 - ア 業務日誌
 - イ 設備点検報告書
 - ウ 防火対象物の点検基準に係る点検票（消防法施行規則第4条の2の6第1項）
 - エ 作業立会報告書
 - オ 事故記録書（状況写真を添付）
 - カ その他管理者が必要と認める書類
- (4) 必要に応じ、工程表、作業員名簿を提出し、甲の承諾を受けること。

8 業務従事者の資格等

(1) 乙は総括責任者を定め、甲に提出し、承諾を受けること。

(2) 業務従事者の構成は以下のとおりとする。

ア	第1種消防設備点検資格者の資格を有する者	1名以上
イ	第2種消防設備点検資格者の資格を有する者	1名以上
ウ	甲種又は乙種第1類消防設備士の資格を有する者	1名以上
エ	甲種又は乙種第4類消防設備士の資格を有する者	1名以上
オ	甲種又は乙種第5類消防設備士の資格を有する者	1名以上
カ	甲種又は乙種第4類、及び乙種第7類消防設備士の資格を有する者であって、第2種電気工事士以上の資格を有する者又は第3種電気主任技術者の資格を有する者	1名以上
キ	乙種第6類消防設備士の資格を有する者	1名以上
※ ただし、アからキについては、重複している者がいても構わない。		

(3) 業務従事者は、設備の点検等上記5の業務において、必要な教育訓練を終了した技術優秀な者とする。

(4) 業務開始に先立ち、乙は甲に業務従事者の経歴（6ヶ月以内に撮影した写真を貼付）、資格等の写し及び責任体制を示す書面を提出し、甲の承諾を受けること。

(5) 甲は業務従事者として不適当と認めた者については、乙と協議の上、交代させることができるものとする。

(6) 業務従事者が転任、退職等の場合、原則として事前に甲の承諾を受け、交代者と十分に引き継ぎを行い業務に支障の無いようにする。

(7) 業務従事者は、作業中常に所定の作業衣を着用し、必ず各人の名札をつけること。

9 緊急連絡の指定

(1) 甲はあらかじめ緊急連絡者を指定し、その名簿を乙に交付する。

(2) 甲は上記連絡者に変更があるときは、遅滞なくその都度変更した名簿を乙に交付する。

10 相互協力

甲、本施設の入居者、修繕担当業者、機器製造者、他の受託業者等との連絡を密にし、建物、機器等の使用、取扱いに留意し、本施設の管理に必要な事項について相互に協力し、適切な管理を行うものとする。

11 疑義

この仕様書に定めない事項又は、この仕様書に疑義が生じた場合には、必要に応じて、甲に協議する。

別紙

防災設備保守管理業務細目

1 法令等

消防法第8条の2の2及び第17条の3の3、消防法施行規則第31条の4、昭和50年4月1日付け消防庁告示第3号の規定に基づき、法定点検・内容を実施する。

- 2 点検時期は、機器点検及び防火対象物点検 令和7年 9月
機器点検及び総合点検 令和8年 3月 とし、
甲の指定する日に実施する。