

市庁舎電気・機械設備等運転、保守及び管理業務仕様書

1 基本方針

(1) 受注者は、電気・機械設備等運転、保守及び管理業務（以下「管理業務」という。）の実施に当たり、事故を未然に防止し、設備の命数の延長と経費の節減を図るため、適正な運転、確実な点検及び巡回を行い、業務に支障のきたすことのないようにするものとする。

また、受注者は、この仕様書に定める事項について、確実に履行しなければならない。

(2) 受注者は、管理業務の実施に当たり関連する諸法令等及び吹田市電気工作物保安規則等関係規程を遵守し、誠実に業務を遂行するものとする。

2 期間

本業務の契約は、地方自治法第234条の3の規定に基づく長期継続契約であり、契約期間は令和8年10月1日から令和11年9月30日までとし、翌会計年度以降の予算が減額・削除された場合には当該契約を変更・解除することができるものとする。

3 場所

吹田市泉町1丁目3番40号 吹田市庁舎（旧職員会館を除く。）

面積や階数については下表のとおり

	建物名称	敷地面積 (㎡)	延べ床面積 (㎡)	地下	地上
1	低層棟	2,066.50	6,956.62	1階	3階
2	高層棟	824.54	8,122.02	1階	9階
3	中層棟	1,903.33	8,843.00	1階	5階
4	仮設棟	215.94	392.59	—	2階
5	車庫倉庫棟	684.57	1,329.29	—	2階
6	便所・昇降路棟	434.73	612.42	—	3階

4 管理業務の内容

(1) 電気設備

① 契約電力 950キロワット

② 引込用柱上開閉器の電源側端子から各室の電気コンセントに至る経路に付設され

た全ての電気設備（受変電設備、非常電源設備、動力設備、照明設備、配線設備及びその他電気設備）の保守及び管理

③ 各室に付設された照明機器の清掃、保守及び管理

④ 分電盤以降の簡易な電気配線、床上げ以降の電話配線及びモール等の付設及び移設

(2) 空気調和設備

① 主要原動機器から各室吹き出し口に至るまでの経路に付設された全ての機器配管類の運転及び管理

※本設備に関し、吹田市はアズビル株式会社ビルシステムカンパニー関西支社（以下、E S C O事業者という。）と令和14年3月31日まで「吹田市役所本庁舎E S C O事業省エネルギーサービス契約」を締結し、省エネ・光熱水費削減に取り組んでいる。管理業務の実施にあたっては、E S C O事業者と協力して行うこと。

② 低層棟、中層棟及び高層棟の各室吹き出し口及び吸い込み口の清掃（年1回）

③ ファンコイルのエアフィルター及び吸排気口の清掃（年1回）

④ 冷暖房期間及び運転時間

・冷房期間 6月1日から9月30日まで

・暖房期間 12月1日から翌年3月31日まで

・運転時間 市の休日を除き、午前8時30分から午後6時30分まで

ただし、上記期間以外での運転や、運転時間を早める又は延長することがある。

また、運転期間前には試運転等を行う。

⑤ 空気環境測定（41箇所、年6回）の実施（測定に必要な機器類は、受注者にて用意するものとする。）

⑥ 冷却塔2基における水質検査（レジオネラ属菌、年2回）及びレジオネラ菌抑制剤（クリタNA-301、クリタW200同等品）の購入及び投入管理

(3) 保安設備

① 中央監視盤室に常勤し、中央監視盤を監視

② スプリンクラー設備の圧力点検及び消防設備の簡易な保守及び管理

- ③ 地下貯蔵タンク（重油18,000ℓ）及びタンクに付設された地下埋設配管の
日常点検及び漏洩点検（年1回、原則として9月）
- (4) 給排水衛生設備等
 - ① 建物に設けられた取引用量水器2次側から給水栓に至る経路中に付設された全ての
機器配管類の保守及び管理
 - ② 内外部の用水、汚水及び一般雑排水から排水溝に至る経路中に付設された全ての
機器配管類の保守及び管理
 - ③ 遊離残留塩素の測定（DPD法による、7日以内毎に1回）
 - ④ 省略不可項目及び金属等項目の水質検査（16項目、6ヶ月以内毎に1回、年2
回、測定2箇所、原則として8月と2月）
 - ⑤ 消毒副生成物項目の検査（12項目、年1回、測定2箇所、原則として8月）
 - ⑥ 簡易専用水道の検査（年1回、書類審査）
 - ⑦ 市庁舎敷地内にある雨水会所枡（79箇所）の点検及び清掃
 - ⑧ 建物に設けられたルーフドレンの点検及び清掃
- (5) ガス設備
取引用ガス計量器から室内コックに至るまでの経路に付設された全ての配管類の簡
易な保守及び管理
- (6) 害虫等防除業務
 - ① 害虫等の発生場所、生息場所、侵入経路及び被害状況について、6ヶ月以内毎に1
回、年2回調査を実施するものとする。（原則として7月と1月）
 - ② ①の調査の結果に基づき、害虫等の確認された場所及び指定箇所（給湯室・トイ
レ・厨房・食堂・食堂周り・チャレンジショップ・福祉型コンビニ・ポンプ室・シャ
ワー室・ごみ集積所）について防除作業を実施するものとする。
 - ③ 殺そ剤又は殺虫剤を使用する場合は、薬事法の規定による承認を受けた医薬品又
は医薬部外品を使用することとし、防除作業の実施にあたっては、本市職員と事前打
ち合わせの上、業務の妨げにならないよう安全に行うものとする。
- (7) 測定の実施
管理業務の実施に伴い関係設備等の測定をするものとする。

(8) 監督立会の実施

受注者以外の第三者による保守点検、工事、修理等があるときは立会及び確認をするものとする。

(9) 共同巡回の実施

業務責任者等は、必要に応じて関係担当者と共同巡回を行うものとする。

(10) 緊急時の対応

台風や地震等の自然災害の発生時等、又は火災等が発生した場合は、緊急に必要な措置を行うものとする。

(11) 記録等の作成及び提出

① 管理業務の実施に伴い関係設備等の記録及び関係書類を作成し発注者に報告するものとする。

② 報告書類関係は別に定める。

③ 報告書類の作成に必要な筆記具、P C等については、受注者が用意するものとする。

(12) その他

① 電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安監督並びに保安のための監視、点検及び検査

② 絶縁保護具等の定期自主検査の実施

③ その他管理業務実施上必要な事項（設備、備品等の簡易な修繕、破損した床タイル（Pタイル、発注者支給品）の貼替作業等）

④ 受注者は、発注者が年1回実施する地震総合訓練、火災総合訓練及びエレベーター救出訓練に参加するものとする。

5 業務体制

(1) 中央監視盤での設備監視や日常的な設備保守・点検作業に加え、非常時にも対応できるよう人員を確保し、業務体制を構築すること。

(2) 従業員は、責任感旺盛かつ誠実で健康な者を充てるものとする。

(3) 受注者は、業務責任者及び業務責任者を代行する者（以下「業務責任者等」という。）を定め、その他の管理業務に従事する者の氏名を含めて体制図を作成し、発注

者に通知するものとする。

- (4) 業務責任者等は、管理業務の実施における指揮監督及び従業員の服務状況の管理監督を行わなければならない。
- (5) 業務責任者等は、市の執務時間（平日午前9時00分から午後5時30分まで）においては基本的に常駐するものとする。
- (6) 受注者は、電気主任技術者、建築物環境衛生管理技術者、特別管理産業廃棄物管理責任者、危険物保安監督者の資格を有する者を配置し、その者の氏名を発注者に通知するものとする。
- (7) 電気主任技術者については、週1回以上、市の執務時間（平日午前9時00分から午後5時30分まで）に常駐すること。また、市庁舎電気設備点検や受変電設備工事等で計画停電を要する場合は、電気主任技術者が必ず立会を行うこと。
- (8) 建築物環境衛生管理技術者については、建築物環境衛生管理技術者免状を保有する者の中から建築物環境衛生管理技術者を選任し、所定の届出を行うこと。届出後、内容に変更がある場合についても同様とする。また、選任にあたっては、建築物環境衛生管理技術者免状及び届出後の受領物の写しを委託者に提出すること。
- (9) 受注者は、人事管理上その他やむを得ない理由により異動交代を行う場合においては、事前にその旨を発注者に通知するものとする。
- (10) 管理業務を実施するときは、受注者が支給する身分証明書、名札及び制服を着用するものとする。
- (11) ファンコイルのエアフィルター及び吸排気口の清掃その他管理業務実施上必要な事項については、市の休日及び執務時間外に行う。
- (12) 計画停電を伴う市庁舎電気設備点検の実施時等、市の休日及び執務時間外に監督立会が必要なときは、発注者の指示により、前日までに立会者の氏名を報告し、当日は監督立会を行い、速やかに報告書を作成し発注者に提出するものとする。また、上記の点検時等や緊急時等においては市の指示に従い、必要な人員を速やかに配置すること。

6 報告義務

管理業務の実施に伴い事故等が発生した時は速やかに報告するものとする。

7 届出の実施

管理業務の実施に伴う関係官庁等への報告、届出等を行うものとする。

8 業務引継

業務の履行に当たっては、引継書等を作成し、履行期間の終了前に新たな受託者が決定した場合は、新たな受託者と十分に業務の引継ぎを行い、業務の遂行に支障をきたすことのないよう協力すること。

9 連絡体制

緊急時等の連絡のため、受注者において携帯端末を用意し、市の執務時間（午前9時00分から午後5時30分まで）は業務責任者等が、市の休日及び執務時間外（平日午後5時30分から翌午前9時00分まで及び土、日、祝日）は従業員が常に携帯するものとする。

10 再委託

(1) 受注者は、原則として委託業務を第三者へ委託（以下「再委託」という。）してはならないものとする。ただし、本業務の一部についてあらかじめ発注者の承諾を得た場合は、この限りではない。

(2) 受注者は、再委託の承諾を得ようとするときは、再委託先の名称、再委託する理由、再委託して処理する内容並びに再委託先に対する履行状況の管理及び監督の方法等を明確にした書面により、申請するものとする。

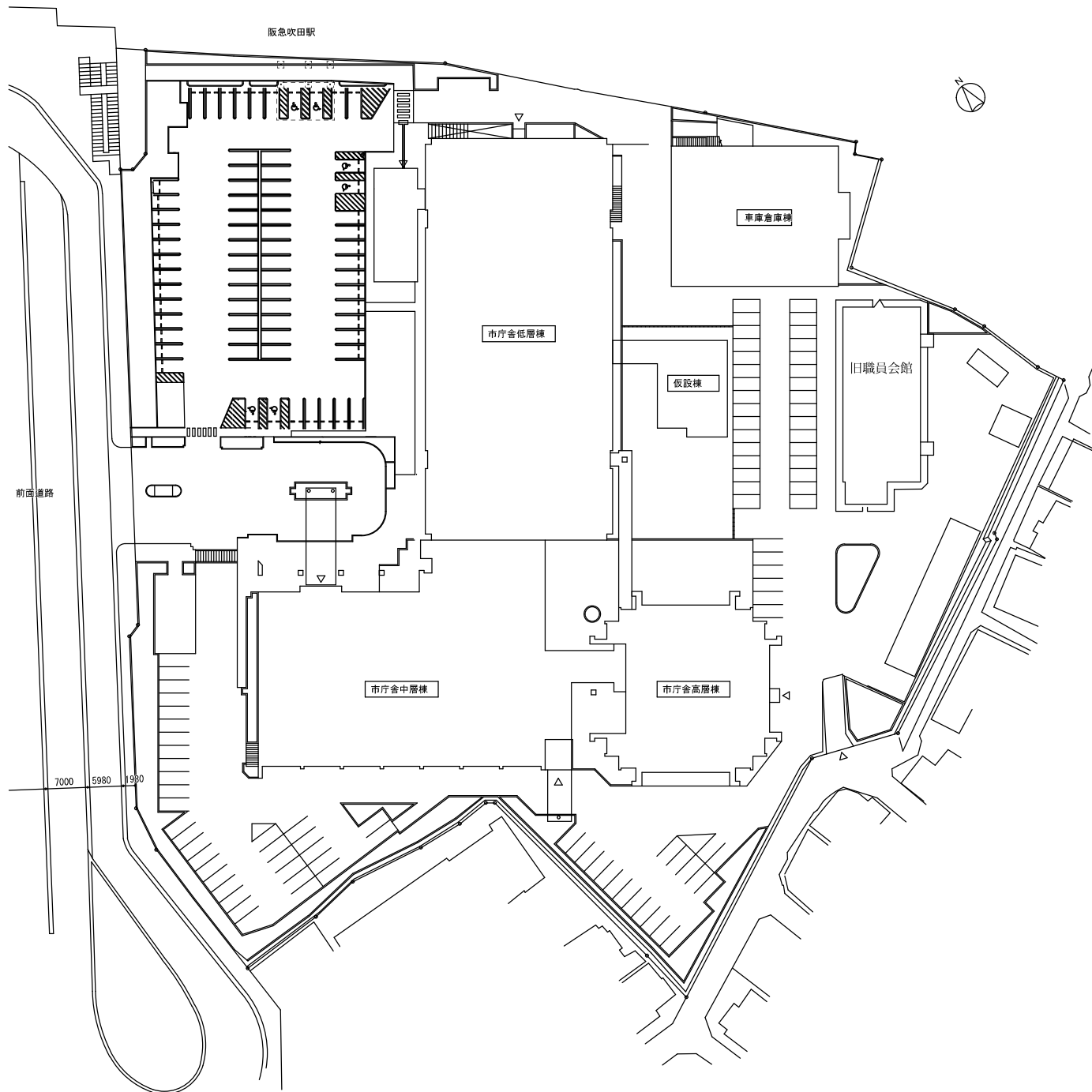
11 その他

(1) 従業員の詰所等は、無償にて使用させるものとする。なお、詰所内の清掃や寝具の洗濯等の衛生環境維持は受注者にて行う。ただし、本庁舎内に設置している洗濯機及び乾燥機（本市が指定したものに限る）の使用は可能とする。

(2) 点検記録、各種図面、各種工具、資材等の整理整頓に努め、業務場所を常に清潔に保つこと。

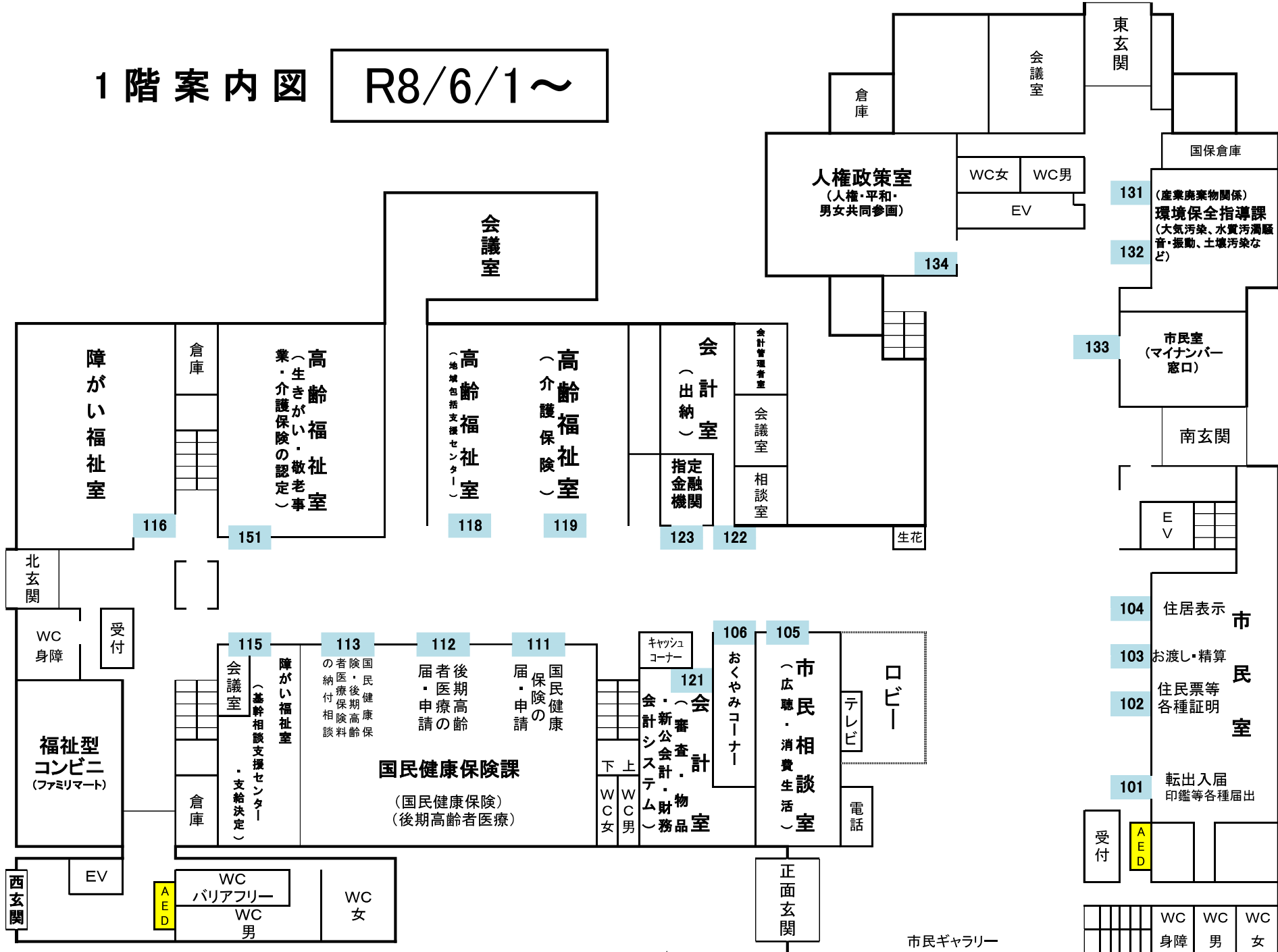
(3) 施設、付帯施設等の保全に留意し、破損、故障等を発見したときは速やかに庁舎管理責任者に報告するものとする。

(4) 本仕様書に定めのない事項又は疑義の発生した事項については、発注者と受注者が協議した上で対応するものとする。また、業務開始後、新たに実施が必要と思われる業務が発生した場合も同様とする。



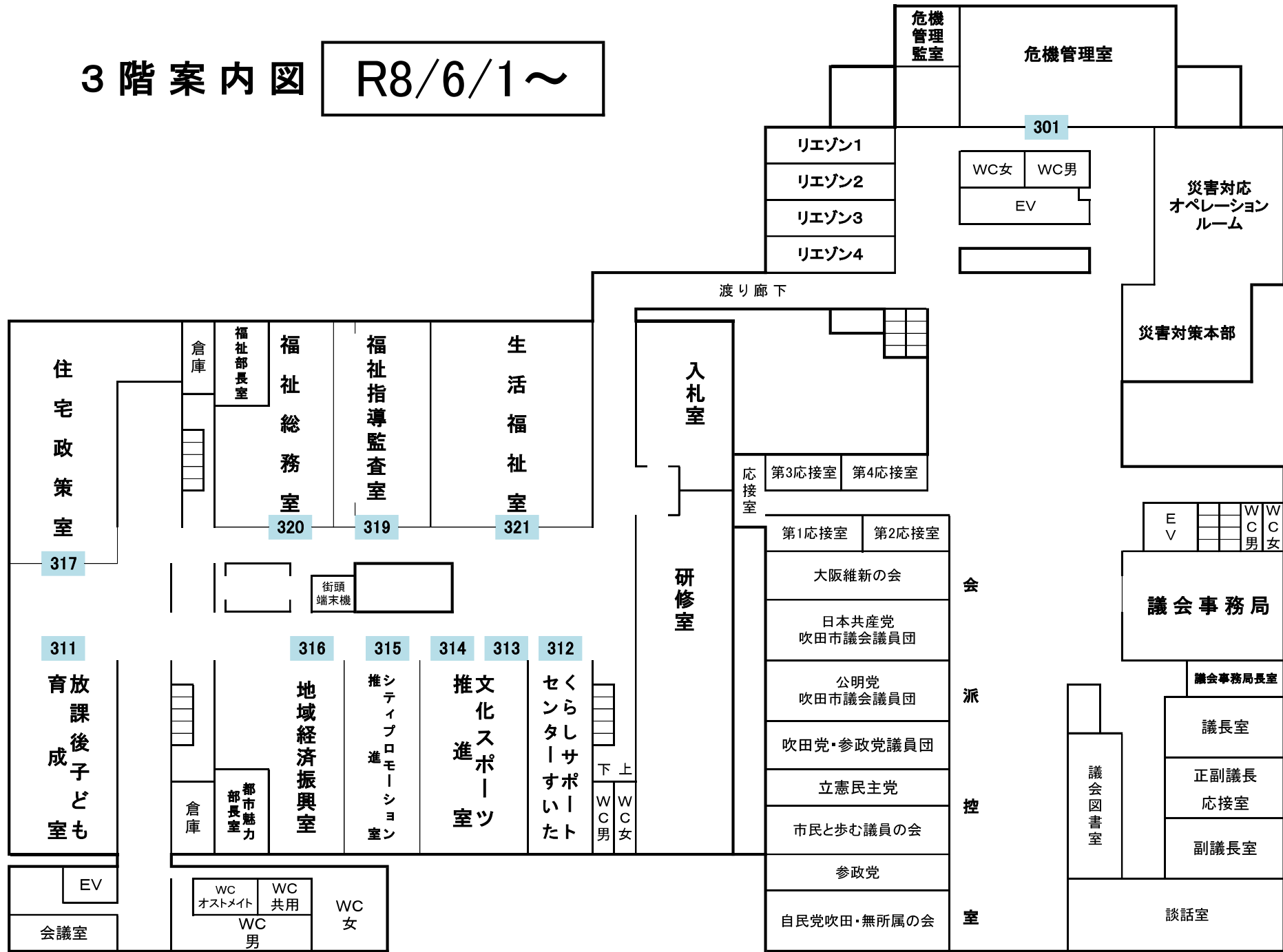
1階案内図

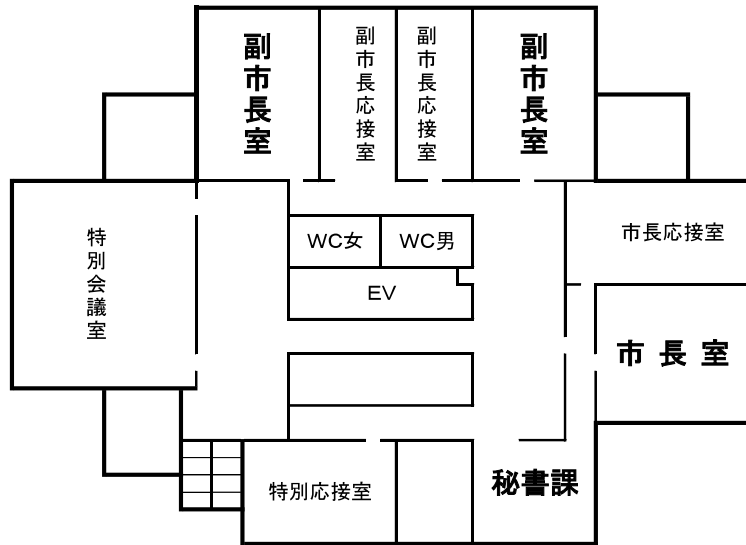
R8/6/1~



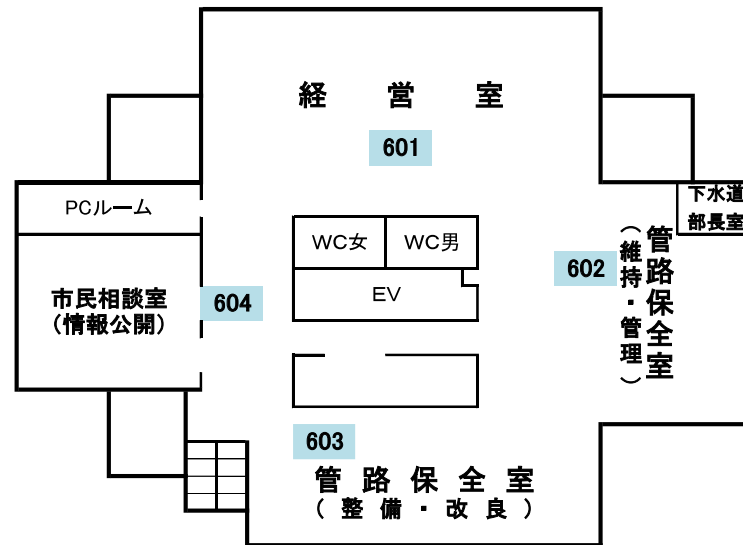
3階案内図

R8/6/1~



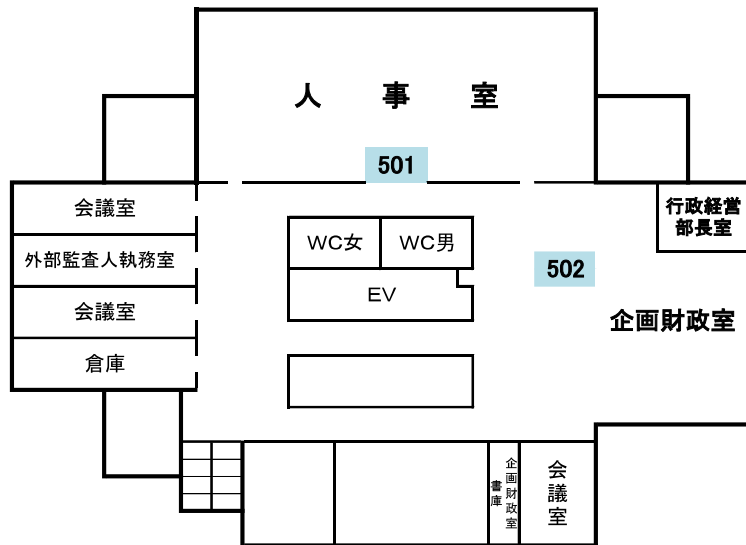


高層棟4階

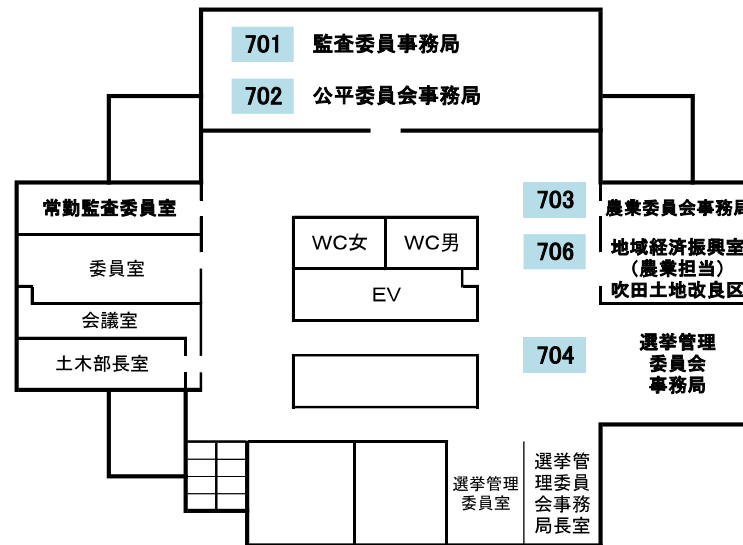


高層棟6階

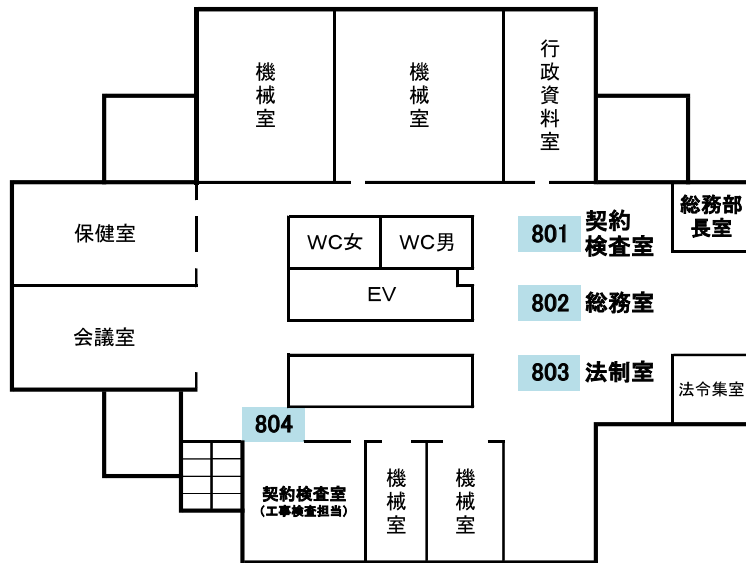
R8/6/1~



高層棟5階

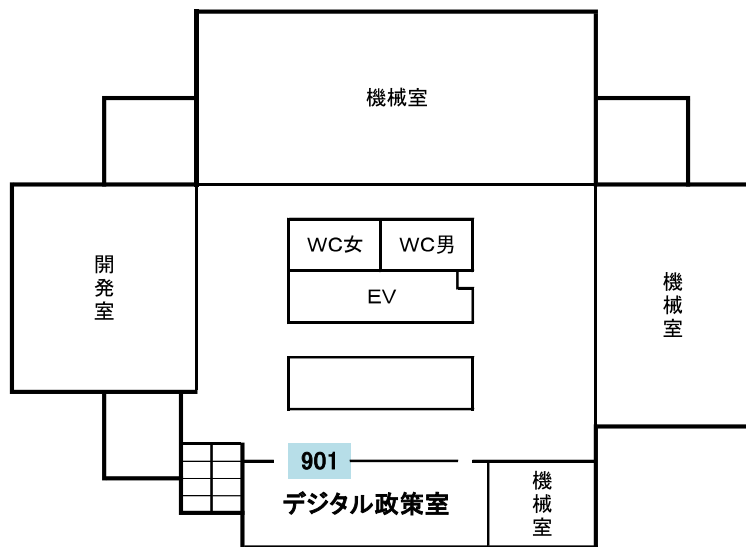


高層棟7階



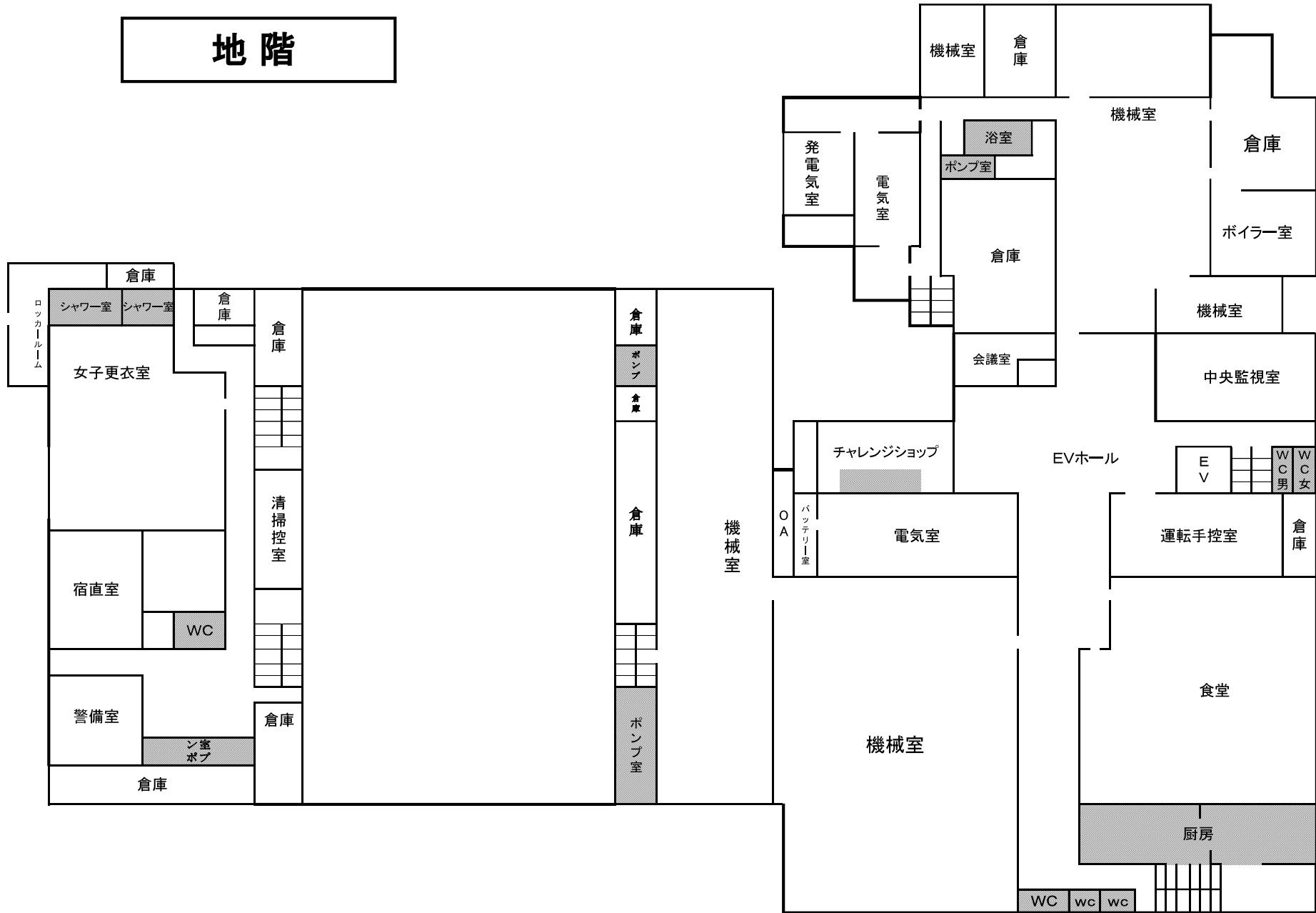
高層棟8階

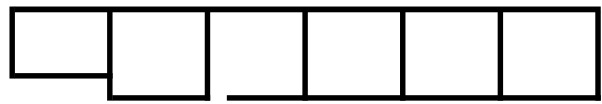
R8/6/1~



高層棟9階

地階





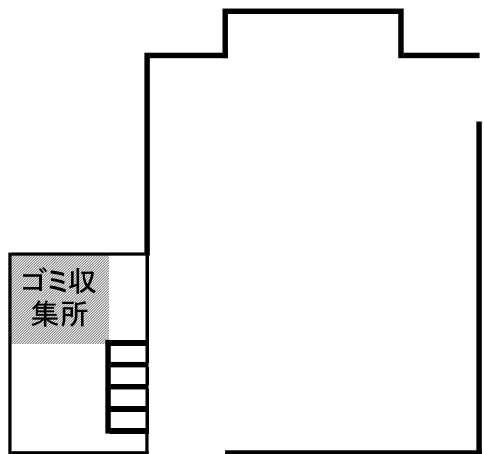
車庫



旧職員会館

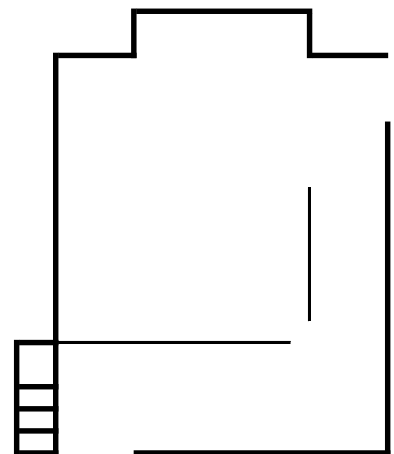


車庫



ゴミ収
集所

車庫棟



車庫棟2階

主要な機械設備等一覧

設 備	設 備 名	台数	設 備 名	台数
電 気	高压受電設備		非常電源設備	
	断路器	20	500KVA	1
	遮断器	14	500KVA	1
	変圧器	14	250KVA	1
	進相器	3	負荷設備	
	継電器	27	照明設備	一式
	低压配電設備		動力設備	一式
	開閉器類	96	配線設備	一式
	継電器	13	その他電気設備	一式
空 気 調 和	ガス吸収冷温水機	2	ヒートポンプチラー	
	(冷能力) 844kW		(冷能力) 180kW	4
	(暖能力) 738kW		(暖能力) 180kW	
	空気調和機	17	(冷能力) 118kW	2
	送風機	32	(暖能力) 118kW	
	ファンコイルユニット	326	(冷能力) 150kW	1
	パッケージ	7	(暖能力) 150kW	
	冷却水ポンプ	2	ガスヒートポンプエアコン	2
	冷温水一次ポンプ	4	(冷能力) 40,000 Kcal/h	
	冷温水二次ポンプ	4	(暖能力) 45,000 Kcal/h	
冷却塔	2			
保 安	中央監視盤	一式		
給排水	揚水ポンプ	4	雑排水汚水ポンプ	14
	消火ポンプ	2	湧水・雨水ポンプ	6
ガス	湯沸器	13		

※設備改修に伴い、各台数等が変更となる可能性があります。

設備保守点検記録事項

1	業務日誌	毎日
2	受電日誌	月曜日～金曜日
3	電気設備日常点検表	月曜日～金曜日
4	熱源運転日誌	運転時
5	空調機運転日誌	月曜日～金曜日
6	ヒートポンプチラー運転日誌	運転時
7	ポンプ点検作業日誌（排水・揚水）	週1回（月曜日）
8	非常用発電機運転日誌（中・高層・電算機用）	月1回（土曜日）
9	非常用発電機定期点検表（中・高層・電算機用）	月1回（土曜日）
10	蓄電池日常点検表	月1回
11	温度・湿度日計表	月曜日～金曜日
12	水道・ガス使用量表	毎日
13	環境測定表	2か月以内に1回
14	残留塩素測定表	週1回（金曜日）
15	地下タンク日常点検表	週1回（木曜日）

市庁舎受水槽・汚水槽等設置状況

令和8年7月現在

設置場所	名称	全体容量	有効容量	範囲	備考	
Ⅲ期	BF	雑排水槽	16.7m ³	4.1m ³		
	〃	汚水槽	16.7m ³	3.0m ³		
	〃	湧水槽	66.5m ³	5.4m ³		
	〃	受水槽	120.0m ³	100.0m ³	全庁舎用	60m ² ×2槽
	〃	消火水槽	41.25m ³	33.0m ³	屋内消火栓(全庁舎用) Ⅲ期スプリンクラー用	受水槽下に設置 (受水槽とのバイパスあり)
	PRF	高架水槽	32.0m ³	24.0m ³	I・Ⅲ期庁舎用	16m ² ×2槽
Ⅰ期	BF北側	汚水槽	18.2m ³	3.85m ³		
	BF南側	雑排水槽	18.1m ³	4.6m ³		
	〃	湧水槽				
	〃	汚水槽	15.5m ³	4.4m ³		
Ⅱ期	BF	雑排水槽	13.7m ³	8.0m ³		
	〃	汚水槽	10.6m ³	8.0m ³		
	〃	雨水槽	5.41m ³	4.3m ³		らせん階段下に設置
	〃	冷却水槽	334.64m ³	266.0m ³	高層棟自家発用	自家発下に別途47m ³ 有
	〃	湧水槽	28.87m ³	23.10m ³		地下増築部分FL下に設置
	〃	消防用防火水槽	208.97m ³	109.0m ³		
	PRF	高架水槽	22.0m ³	17.6m ³	Ⅱ期庁舎用	11m ² ×2槽(平成10年1月改修)

電 気 設 備 等 点 検 基 準 表

(1) 点検項目

設備区分	機 械 名	日常点検			定期点検			精密点検	測定点検			備 考
		月1回以上			年1回以上			必要に応じ 又は5年に 1回以上	年1回以上			
		外部点検	状況点検	付属計器点検	内部点検	補修点検	動作確認		絶縁試験	接地試験	リレー試験他	
高 圧 設 備	断 路 器	●				○	○	○	○			
	遮 断 器	●	●		○	○	○	○	○		○	
	変 圧 器	●	●	●	○	○		○※	○		○	絶縁油
	計器用変成器	●	●		○	○		○				
	線 路	●	●			○		○	○			
	接 地	●				○		○	○	○		
	配 電 盤	●	●	●		○	○	○※	○		○	計器の校正
	進 相 器	●	●	●	○	○			○			
	配電付属設備	●	●	●	○	○	○	○※	○	○	○	警報リレー
	避 雷 器	●			○	○		○	○			
低 圧 設 備	開 閉 器 類	●				○	○					
	線 路	●				○						
	接 地					○			○			
	配電盤分電盤	●	●	●	○	○	○	○	○			
	電 動 機	●	●	●	○	○	○	○※	○			部品交換
	照 明 器 具	●	●			○		○※				照明測定
	蓄 電 装 置	●	●	●	○	○	○	○※			○	計器校正
火災報知装置	●		●	○	○	○	○	○		○		
その他	その他の設備	●	●	●		○	○		○			低圧電気設備に 属する一切のもの
非常用発電設備	発電機系統	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	

●:受託者が実施する項目

○:市が受託者以外の第三者に委託し、受託者が監督・立会する項目

(2) 点検周期・要領

点検区分	定義	状況	周期	要 項	
日常点検	日常巡視点検を行い、五感、付属計器等により、外観の異状の有無を点検する。	運転中	月1回以上	外部点検	目視による形状の異状の有無の点検(外観、変形、ひび割れ、脱落、ゆるみ、腐食、さび、漏れ)
				状況点検	感覚による状況の異状の有無の点検(振動、音響、温湿度)
				付属計器点検	付属計器による異状の有無の点検(温度、油量、圧力、変色、パイロット)
定期点検	計画停電を行い、工具、試験計器等により内部機構動作の異状の有無を点検する。	一時運転停止 機構は可能な限り現状維持を図る。	年1回以上	内部点検	分解点検、すり合わせ、増締
				補修点検	清掃、塗装、締付、消耗品取替
				動作点検	シーケンステスト、手動動作テスト
精密点検	異状時又は必要に応じて、臨時又は定期(長期)に精密点検を行い、機能の維持を図る。	長期運転停止 内部機構分解を伴う。	必要に応じ又は5年に1回以上	日常又は定期点検による異状の発見及び事故又は災害時には必ず実施。 耐用年数に応じ部品の補修交換の必要なもの又は絶縁油等、定期再生を必要とするもの等の定期精密点検を実施。	
測定試験	測定計器により試験を行い機能の判定をする。	一時運転停止	年1回以上	絶縁抵抗測定試験 接地抵抗測定試験 継電器測定試験	