

建物維持管理業務の詳細及び注意事項

地方独立行政法人岩手県工業技術センター（以下「委託者」という。）が所有するヘルステック・イノベーション・ハブ（以下「庁舎」という。）の建物維持管理業務を実施し、建築設備の保守点検、清掃等庁舎の建物維持管理全般の業務を円滑に実施するための注意事項については次の通り。

1 業務の目的

委託者の庁舎全般の建物管理について、関係法令及び委託者の定めた関係諸規則等を遵守し、次の目的達成に努めるとともに、安全かつ効率的な管理運営を業務とすること。

- (1) 庁舎の建物管理に必要な措置を講ずること。
- (2) 適正な日常の維持管理の実施により、故障による庁舎機能の停止を未然に防ぐこと。
- (3) 無事故・無公害に努め、各種事故を防止すること。

2 庁舎建物維持管理業務の適用範囲

別紙1の範囲①の建物設備等を対象とする。

3 再委託を要する場合

再委託先の連絡先等を添えて委託者の了承を得ること。なお、再委託をする場合は、受託者が各再委託先に指揮命令できるようにすること。

4 業務の内容

別紙1の範囲①の委託者庁舎の建物維持管理について、以下の業務を実施すること。なお、(3)～(10)の業務内容については別表の内容を最低限実施すること。

- (1) 警備業務に関すること
 - ア 委託期間の原則毎日24時間、警備を実施するものとする。庁舎に設置されている建物警備の異常信号を毎日24時間監視できる体制を構築し、初期対応について異常信号発生から25分以内で現場に到着し、原因について対処可能とすること。
- (2) 機械警備を使用する際のキーの使用法等、警備実施に必要な別紙1の範囲①に勤務する職員への普及及び啓発に関すること。
- (3) 別紙1の範囲①の次の業務に関すること
 - ア 建物設備の定期点検及び保守
- (4) 別紙1の範囲①の施設内の清掃及び施設外の除草等環境の保全に関すること。
 - ア 施設内の清掃の範囲等は別紙2-1及び別紙2-2のとおりとする。
 - イ 清掃業務に伴う一般廃棄物収集運搬は許可を持つ者が実作業を行うものとする。受託者が一般廃棄物に関する許可を持たない場合は、一般廃棄物運搬に関する許可を受けている者への委託とする。
- (5) 別紙1の範囲①の電気工作物の点検に関すること。
- (6) 別紙1の範囲①における、委託者の電気主任技術者、消防設備点検資格者等としての業務に関すること。
- (7) 消防設備等庁舎の維持管理に必要な啓蒙活動及び消防訓練等の実施に関すること。

- (8) 別紙1の範囲①における委託者設備維持に関する法令に係る諸届に関すること。
- (9) 別紙2—3の範囲①における環境衛生管理に関すること。
 - ア 目視点検及び昆虫・そ族の生息および侵入状況のモニタリングを行うこと。
 - イ 環境衛生の診断結果に基づき薬剤散布や昆虫捕獲の対策を行うこと。
- (10) 別紙1の範囲①における下水排水の水質検査を行うこと。

5 報告及び記録

受託者は、業務実施開始月の末日までに、業務実施年度の年間事業計画を作成すること。また、受託者は、業務内容の報告及び記録の様式を作成し、1週間又は1日単位で委託者に報告すること。

なお、環境に重大な影響を及ぼす事故等が発生した場合は、委託者に規定された様式により報告すること。それ以外の事故等については、それに準じて報告すること（火災報知機の誤報を含む）。

ただし、夜間や土日祝日等において発生した火災等重大な事故については、委託者の非常緊急連絡系統図に従い委託者に連絡すること（火災報知機の誤報等、軽微な報告は除く）。

このほか、委託者及び庁舎利用者の行為が庁舎警備・管理保全上問題であると認められる場合は、庁舎警備・管理者として注意及び指導並びに警告等を行うこと。

6 管理責任者の資格等

- (1) 次の資格を有する者を配置させること。

ただし、資格保有者の常駐および選任が困難な場合は、非常駐での再委託での対応を可能とする。

- ① 電気主任技術者
- ② 消防設備点検資格者
- ③ 消防設備士
- ④ その他施設設備の維持保全に必要な資格等

7 機械警備システム

現在、委託者庁舎では、セコム株式会社の機械警備設備を有しているが、それら一式を活用する場合は、受託者において委託契約金額の範囲内で機械警備契約をすること。

また、前述以外の機械警備設備を使用する場合の撤去費用及び受託者が業務履行するに当たり選定する警備システムの設置費用は受託者負担とする。

なお、現有機械警備システムを活用する場合又は新たに設置する場合は次のとおりとする。

- (1) 機械警備業に係る電話回線について

受託者名義とし、それに係る回線手配等は全て受託者が行い、その費用も受託者が負担すること。

- (2) 機械警備に係る設備機器等について

ア 防犯システムと入退室管理システムは連動することとし、1枚のカードで警戒セット及び解除ができること。

イ 別添図面「防犯・入退室管理に係る電気錠の設定場所」に赤の○が記された入口（全43箇所）

所)を電気錠制御することとし、入口にはカードリーダーを設置し、全てのカードリーダーを設置した入口で警戒セット及び解除ができること。

ウ システムは、24時間、365日完全監視できること。

エ 庁舎を各ラボと1階事務室、それ以外の共用部にブロック分けし、ブロック毎に防犯、入退室管理ができること。

オ 全てのラボ及び1階事務室が警備セットとなった後、設定した時間内に共用部のセンサーが反応しなければ、共用部が自動セット(建物全域セット)される仕組みとすること。

カ ラボごとに警備セット時間が設定できるとともに変更ができる機能を有すること。併せてセット時間の一定時間前に警告アナウンスが流れる機能を有すること。

キ 建物が無人の場合、庁舎警備の受託者または受託者の指名する者が監視し、適切な対応が取れるようオンライン制御ができること。

ク 別途事務所に設置する専用のパソコン(当該パソコンは、必要なスペックに併せて、委託者側で準備するもの。)で、防犯及び入退室の監視ができること及び専用のパソコンに両システムの履歴が蓄積され、閲覧できること。また、両システムの個人ごとの履歴についても閲覧できること。

ケ 操作用のICカードの個人設定は、事務所に設置する専用のパソコンでできること。

コ カードリーダーでの認証においては、FelicaのIDmやMifareのUID等のICチップに割り振られている製造番号ではなく、内部の暗号鍵エリアにエンコードされたセキュリティ性の高いコードを認証するものであること。

別 表

1 消防用設備点検（年2回）

内 訳	消火器（ABC粉末10型 18本）
	屋内消火栓設備（屋内消火栓 6台）
	自動火災報知設備（GP型受信機 1台、煙感知器 14台、差動式スポット感知器 87台、低温式スポット感知器 9個）
	ガス漏れ火災報知設備（LPG 1系統）
	誘導灯及び誘導標識（誘導灯 22台、誘導標識 2枚）
	非常電源設備（専用受電1式）

2 空調点検（年2回）

1) 空冷HPパッケージエアコン点検

内 訳	室外機（冷暖切替マルチ型 26台）
	室内機
	・天井カセット四方向吹型（90台）
	・厨房用天吊型（1台）
	・天井埋め込み型外気処理ユニット（1台）

2) 全熱交換器点検 45台

3) プレフィルター清掃

内 訳	空冷HPパッケージエアコンフィルター（92台）
	全熱交換器フィルター（45台）

3 昇降機保守点検

（年4回現地点検、毎月遠隔点検、年1回法定検査）

01号機：750kg 45m/min 2停止（1階～2階）

4 自動ドア設備保守点検（年2回） 3台

5 フロン排出抑制法対応点検

1) フロンガス排出抑制法 簡易点検（年4回）

2) フロンガス排出抑制法 定期点検報告（3年に一度報告：令和5年度報告済）

6 電気保安業務支払事務代行業務（年6回）

受変電設備 1式

7 特定施設に関する水質検査

(年4回 法令に基づく特定施設の排水水質検査による)

水質検査4項目(水素イオン濃度、温度、生物化学的酸素要求量、浮遊物質量)

8 環境衛生管理

1) 目視点検(年2回)

2) 昆虫・そ族の生息および侵入状況のモニタリング(年間 月1回集計)

3) ハブ外周の薬剤散布(年9回 冬期除く)

9 清掃

1) 日常清掃業務

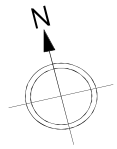
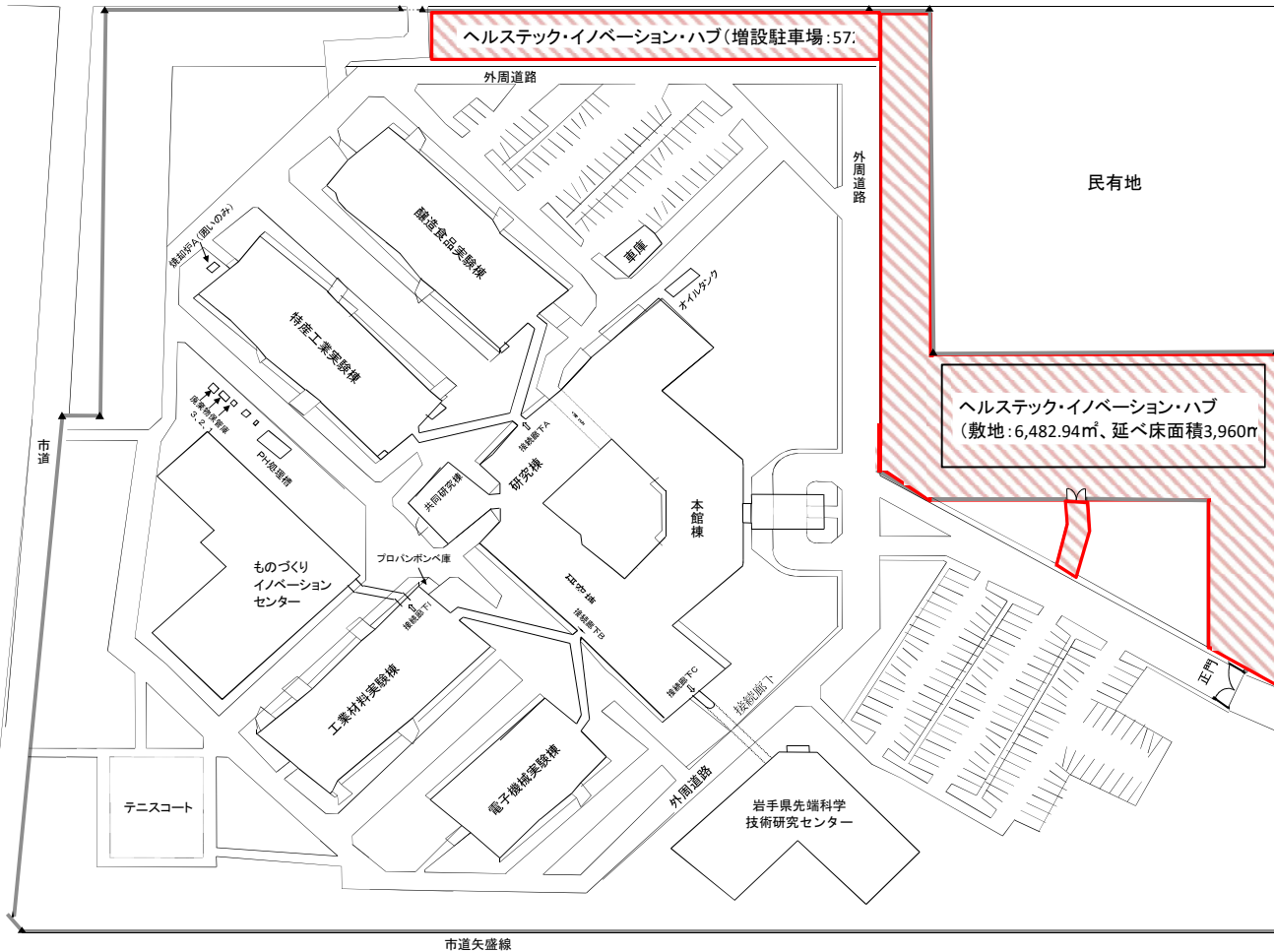
清掃 週5回 161.3時間/月

通常廃棄物収集 (週3回)

2) 定期清掃

共用部定期清掃		
内訳	共用部床面清掃(ビニル床シート)	対象面積 992.87 m ² 年2回
	共用部床面清掃(カーペット)	対象面積 331.08 m ² 年2回
	照明器具	年2回 器具拭き上げのみ
専有部定期清掃		
内訳	専有部床面清掃(ビニル床シート)	対象面積 1,314.15 m ² 年1回
	専有部床面清掃(カーペット)	対象面積 1,147.86 m ² 年1回
窓ガラス清掃		
内訳	共用部	対象面積 285.7 m ² 年2回 ブラインド除く
	専有部	対象面積 371.7 m ² 年2回 ブラインド除く

工業技術センター建物・施設配置図



▲▲▲▲▲ 敷地境界線
—— フェンス

① ② の範囲：ヘルステック・イノベーション・ハブ管理運營業務委託適用範囲

別紙 2-1

ヘルステック・イノベーション・ハブ 日常清掃の範囲と頻度



- 1回/日
- 3回/週
- 1回/週

1F 日常清掃
【1回/日】

室名	面積㎡
談話室	130.70
厨房	32.00
男子WC	17.15
女子WC	14.00
多目的WC	4.20
女関ホール	76.43
風除室1	10.00
廊下1	99.65
廊下2	69.20
廊下3	71.20
計	524.53

2F 日常清掃
【1回/日】

室名	面積㎡
多目的ホール	86.43
通路	12.75
男子休養室	19.00
女子休養室	20.00
男子脱衣室	4.20
女子脱衣室	5.70
廊下1	52.70
男子WC	17.15
女子WC	14.00
多目的WC	4.20
給湯室	4.20
計	240.33

【3回/週】

室名	面積㎡
多目的ルーム	151.55
事務室	39.75
男子更衣室	8.00
女子更衣室	15.00
会議室B	23.00
会議室C	20.13
会議室D	20.13
会議室A	116.27
風除室2	8.75
計	402.58

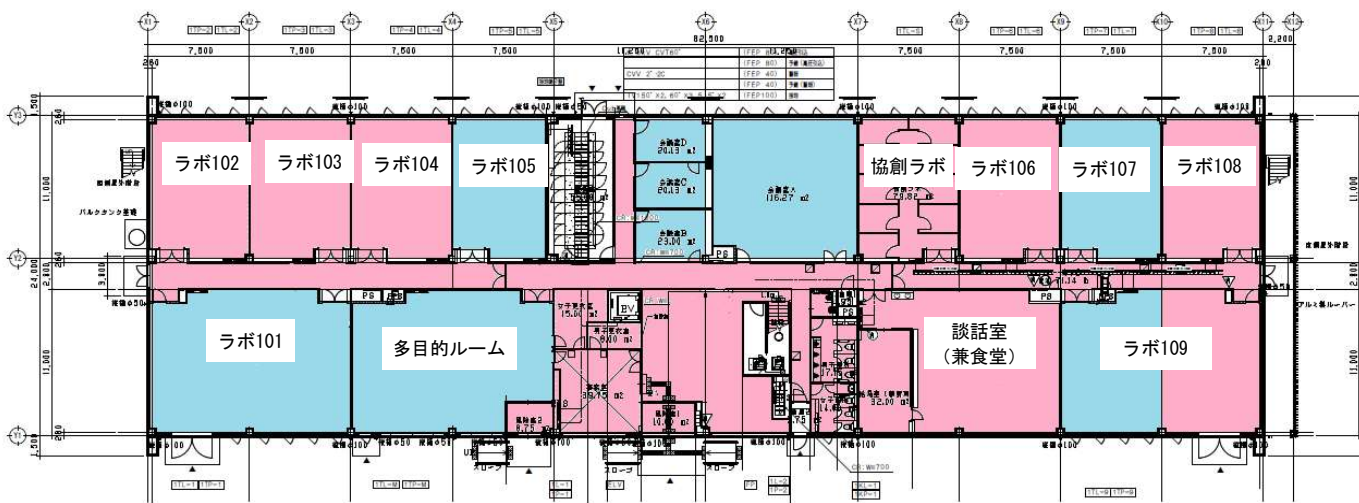
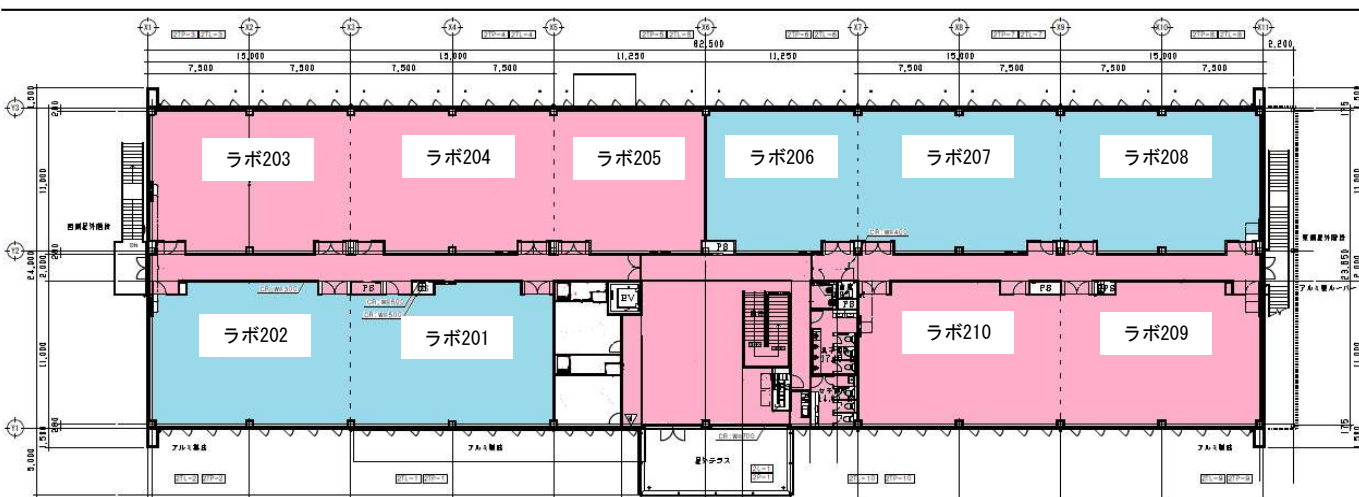
【3回/週】

室名	面積㎡
屋外テラス	55.00
計	55.00

【1回/週】

室名	面積㎡
協創ラボ	79.82
計	79.82

別紙 2-2 ヘルステック・イノベーション・ハブ 定期清掃区分



ワックス清掃 カーペット清掃

※ラボは年1回実施、ラボ以外は年2回実施

1F カーペット清掃

室名	面積㎡
多目的ルーム	151.55
ラボ101	159.80
ラボ105	74.32
会議室A	116.27
会議室B	23.00
会議室C	20.13
会議室D	20.13
ラボ107	79.82
ラボ109	79.90
1F合計	724.92

2F カーペット清掃

室名	面積㎡
ラボ201	158.10
ラボ202	159.80
ラボ206	116.72
ラボ207	159.84
ラボ208	159.56
2F合計	754.02

1F ワックス清掃

室名	面積㎡
ラボ102	79.54
ラボ103	79.82
ラボ104	79.82
協創ラボ	79.82
ラボ106	79.82
ラボ108	79.54
ラボ109	79.90
談話室	130.70
厨房	32.00
廊下1	99.65
廊下2	69.20
廊下3	71.20
男子WC	17.15
女子WC	14.00
多目的WC	4.20
玄関ホール	76.43
風除室1	10.00
風除室2	8.75
事務室	39.75
男子更衣室	8.00
女子更衣室	15.00
1F合計	1,154.29

2F ワックス清掃

室名	面積㎡
ラボ203	159.56
ラボ204	159.84
ラボ205	118.59
ラボ209	159.80
ラボ210	158.10
廊下1	52.70
廊下2	96.08
廊下3	90.08
給湯室	4.20
男子WC	17.15
女子WC	14.00
多目的WC	4.20
階段	19.25
多目的ホール	86.43
通路	12.75
2F合計	1,152.73

1F カーペット清掃

区分	面積㎡
共用部	331.08
専有部	393.84
計	724.92

2F カーペット清掃

区分	面積㎡
共用部	
専有部	754.02
計	754.02

1F ワックス清掃

区分	面積㎡
共用部	596.03
専有部	558.26
計	1,154.29

2F ワックス清掃

区分	面積㎡
共用部	396.84
専有部	755.89
計	1,152.73

カーペット清掃

区分	面積㎡
共用部	331.08
専有部	1,147.86

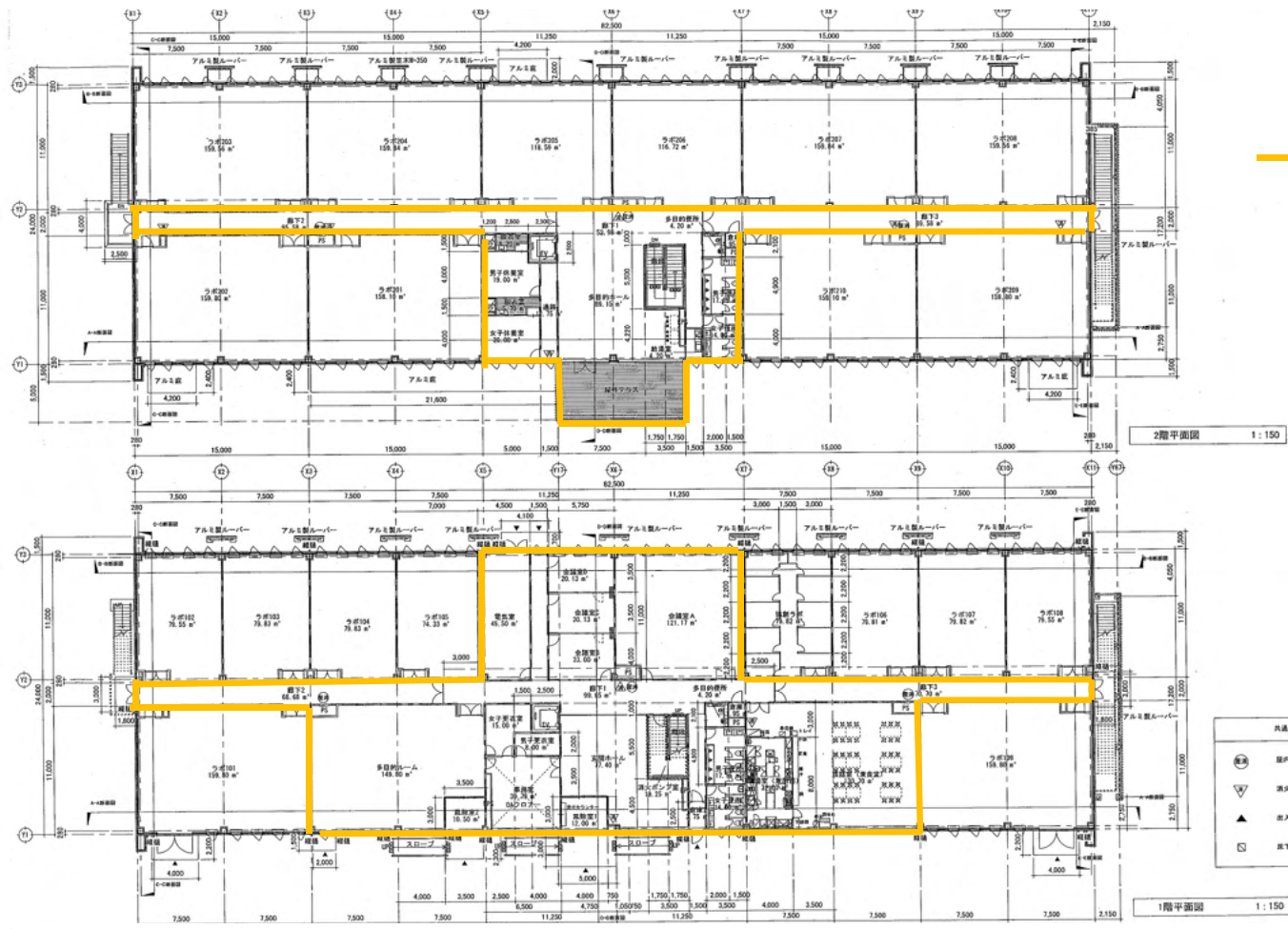
ワックス清掃

区分	面積㎡
共用部	992.87
専有部	1,314.15

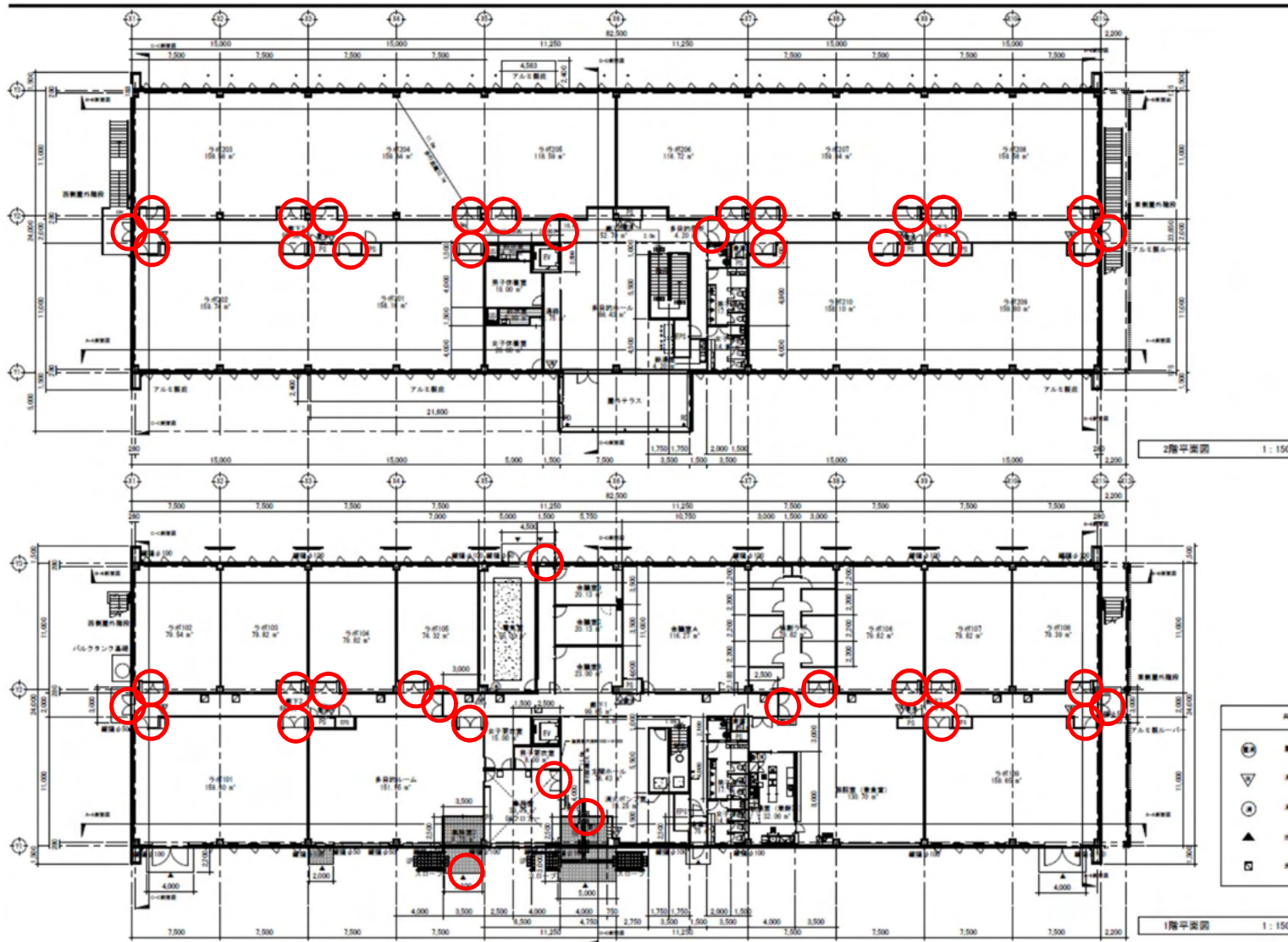
別紙 2-3
環境衛生管理区分

線囲み内側部分が
共有部分①

他は入居企業の専有
部分②



防犯・入退室管理に係る電気錠の設定場所



2階

場所	箇所数	場所	箇所数
ラボ201	2箇所	ラボ207	2箇所
ラボ202	2箇所	ラボ208	2箇所
ラボ203	2箇所	ラボ209	2箇所
ラボ204	2箇所	ラボ210	2箇所
ラボ205	1箇所	非常口	2箇所
ラボ206	1箇所	廊下	2箇所
合計		22箇所	

1階

場所	箇所数	場所	箇所数
ラボ101	2箇所	協創ラボ	1箇所
ラボ102	1箇所	非常口	3箇所
ラボ103	1箇所	廊下	2箇所
ラボ104	1箇所	風除室1 (玄関)	1箇所
ラボ105	1箇所		
ラボ106	1箇所	事務室	1箇所
ラボ107	1箇所	風除室2	1箇所
ラボ108	1箇所	多目的 ルーム	1箇所
ラボ109	2箇所		
合計		21箇所	