

# 沖縄国際物流拠点産業集積地域那覇地区の管理に関する業務仕様書

## 1 趣旨

本仕様書は、沖縄国際物流拠点産業集積地域那覇地区の管理に関する業務について、指定管理者が行う業務の範囲及び内容等を定めるものとする。

## 2 管理を行う対象施設の概要

指定管理者が管理を行う施設は、次に掲げる施設を含む地域全体及び当該区域内に存在する県有施設その他の管理用物品等の動産とする。

- (1) 名称 沖縄国際物流拠点産業集積地域那覇地区
- (2) 所在地 那覇市字鏡水崎原地先
- (3) 敷地面積 40,266.94 m<sup>2</sup>
- (4) 供用開始 昭和63年7月1日
- (5) 建築物

建物名称	構造	階数	建築面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	施設概要
1号棟	RC造	2階	6,230.72	9,293.68	工場、倉庫、事務所
2号棟	RC造	2階 塔屋2階	1,997.86	4,590.21	工場、倉庫、事務所、 管理事務所、 沖縄地区税関出張所
3号棟	RC造	4階	1,057.88	2,951.03	倉庫等
4号棟	RC造	5階	5,716.94	26,613.38	倉庫等
ゲート棟	S造	2階	237.70	441.04	警備室
エレベーター棟	RC造		82.45	219.30	
合計			15,323.55	44,108.64	

- (6) その他施設
  - ア 野積場（コンテナヤード）
  - イ 駐車場
  - ウ 防風壁（RC造（一部CB造））

## 3 業務実施体制

### (1) 業務の実施場所

指定管理者の業務は、沖縄国際物流拠点産業集積地域那覇地区管理事務所にて実施するものとする。

### (2) 職員の配置

職員は次に掲げる者を常勤させるものとする。ア及びイの職員については、指定管理者の正規職員によるものとし、交代制勤務を禁止する。また、ウ及びエの職員については、指定管理者以外の者に委託することができ、交代制勤務とする。

- ア 総括責任者（管理事務所長） 1名
- イ 主として施設運営支援業務を行う職員 1名以上
- ウ 主として施設管理業務を行う職員（有資格者） 1名以上

エ 主として施設保安警備を行う職員 1名以上

(3) 業務時間

次に掲げる業務日及び業務時間とする。ただし、業務時間以外においても、入居企業からの緊急修繕の要望等に対応できる実施体制をとるものとする。

ア 総括責任者及び主として施設運営支援業務を行う職員

平日、午前8時30分から午後5時15分まで

イ 主として施設管理業務を行う職員

平日、午前8時30分から午後5時30分まで

ウ 主として施設保安警備を行う職員

年間通じて、24時間

#### 4 施設管理業務の内容

(1) 維持管理に関する業務

ア 指定管理者は、施設の快適な利用ができるよう、機能、安全及び衛生面について適切に維持管理しなければならない。

イ 指定管理者は、災害又は緊急の事態が発生した場合又は発生のおそれがある場合は、施設の安全及び施設利用者の安全確保のための対応を行うものとする。

ウ 指定管理者は、施設賠償責任保険等に加入するものとする。

エ 指定管理者は、次に掲げる業務を実施するものとする。

(ア) 建築設備保守管理業務

建築設備保守管理業務仕様書（別紙1）に基づき実施するものとする。

(イ) 建築設備定期点検整備業務

建築設備定期点検整備業務仕様書（別紙2）に基づき実施するものとする。

(ウ) 昇降機設備保守点検業務

昇降機設備保守点検業務仕様書（別紙3）に基づき実施するものとする。

(エ) 保安警備業務

保安警備業務仕様書（別紙4）に基づき実施するものとする。

(オ) 清掃業務

清掃業務仕様書（別紙5）に基づき実施するものとする。

(カ) 植栽管理業務

植栽管理業務仕様書（別紙6）に基づき実施するものとする。

(キ) 防火管理業務

消防法等関係法令に基づき、防火管理者（有資格者）を選任し配置させることとし、防災管理に努めるものとする。また、施設には複数の管理権原の異なる事業所が入居していることから、消防計画書に基づき統括防火管理者を定め、共同防火管理体制の整備を図り、防災教育及び訓練等を実施するとともに、非常事態に備えた連絡体制を整えるものとする。

(ク) 防災（地震・津波）管理業務

津波対策推進に関する法律等に基づき、行動計画を定め、津波等について防災上

必要な教育及び訓練、防災思想の普及等に務めるものとする。

(ケ) 駐車場管理業務

施設内の駐車場の維持管理を行うとともに、入居企業に使用許可した駐車場について、入居企業からの申請に基づき、車庫証明の取得及び抹消に必要な事務手続きを行うものとする。

(2) 修繕に関する業務

ア 指定管理者は、施設利用者が安全かつ快適に施設が利用できるよう、施設に関する状況把握に努めるものとする。

イ 指定管理者は、台風接近時における暴風対策や各入居企業への注意喚起等を行い、施設の損傷に備えるものとする。また、台風通過後は、施設の状況を速やかに点検し、不具合を発見したときは、速やかに修繕を行うものとする。

ウ 小規模な修繕（1件あたりの修繕費用が50万円未満のもの）については、指定管理者が行うものとし、これを超過すると認められるものは、見積書を添付（明らかに50万円以上と認められる場合を除く。）して県に修繕を依頼するものとする。

エ 指定管理者は、台風等の自然災害等により一度に多額の修繕費用を要する場合は、修繕方法等について県と協議するものとする。

オ 県及び指定管理者が施設内に設置した計量法施行令第18条別表3表に掲げる計器類については、同表の有効期間内となっているかを毎年度確認し、有効期限切れとなりそうな計器類は適宜交換するものとする。

(3) 現状変更に関する業務

ア 指定管理者は、企業が入居する場合又は入居企業が許可区域を拡張する場合は、間仕切壁工事や設備設置工事を実施すること等による施設の現状変更の必要性について、設計図面等により事前に確認及び調整を行うものとする。

イ 指定管理者は、施設の現状変更の内容が建築躯体等に悪影響がなく原状回復可能であると判断される場合は、入居企業等に対して現状変更申請及び関係書類を提出するよう指示し、県に提出するものとする。

ウ 指定管理者は、入居企業が退去又は許可区域を縮小する場合は、入居企業に対して現状変更を行った箇所の回復を指示し、原状回復届を提出させるものとし、原状回復状況を確認した後、県へ報告するものとする。

(4) 保税地域の管理に関する業務

沖縄国際物流拠点産業集積地域那覇地区は関税法に基づく指定保税地域に指定されているため、指定管理者は、地域内における外国貨物の蔵置等について、入居企業と連携を図り、管理するものとする。また指定管理者は、県が行う指定保税地域の指定区域の変更手続き等、沖縄地区税関との業務調整に協力するものとする。

(5) その他附帯する業務

前記業務以外に各業務に附帯する業務は指定管理者が行うものとし、必要に応じて県

と協議するものとする。

## 5 施設運営支援業務の目的及び指定管理者の役割

### (1) 施設運営支援の概要

ア 沖縄国際物流拠点産業集積地域那覇地区は、国際物流拠点産業の集積を図ることで沖縄における産業及び貿易の振興に資することを目的としているため、指定管理者は、企業の創業及び中・短期に渡って入居する企業の操業を支援するものとする。

イ 指定管理者は、入居企業が行う事業活動をサポートし、質の高いサービスを提供することにより、沖縄国際物流拠点産業集積地域那覇地区の活性化を図るよう努めるものとする。

### (2) 企業誘致活動支援に関する業務

ア 指定管理者は、企業等から施設見学等の依頼がある場合は、その対応に努めるものとする。

イ 指定管理者は、新規入居の申出等がある場合は、県に情報提供を行うものとする。

### (3) 施設使用許可手続支援に関する業務

ア 指定管理者は、入居企業の施設使用許可申請（更新）のとりまとめを行い、県に回付するものとする。

イ 指定管理者は、毎年2月に各入居企業に対し、施設使用許可に関する更新手続の案内を行うものとする。

ウ 指定管理者は、施設使用許可を受けた者が許可された区域以外を使用している状況を確認した場合又は施設内に放置物件等を発見した場合は、その者に指導又は勧告等を行うとともに、県へ報告するものとする。

エ 指定管理者は、行政財産目的外使用許可申請がある場合、事前に県との協議を行った上で、とりまとめを行い、県に回付するものとする。

### (4) 施設使用料等徴収に関する業務

#### ア 施設使用料徴収に関する業務

(ア) 施設使用料の徴収事務については、地方自治法第243条の2第1項の規定により、指定管理者に委託するものとする。

(イ) 指定管理者は、入居企業から施設使用料の分割納付、減免又は返還の申請がある場合は、県に回付する事務を行うものとする。県は、減免等の承認または不承認を決定する。

#### イ 光熱水費徴収に関する業務

(ア) 県は、施設全体に係る電気、上下水道及びガス等の光熱水費の使用料金を支払うものとする。

(イ) 指定管理者は、電力会社等の請求明細及び施設に備え付けられた計量器をもとに、各入居企業及び指定管理者が使用した光熱水費を計算し、そのデータを県に提出するものとする。

(ウ) 県は、指定管理者から提出された光熱水費に関するデータをもとに、各入居企業及び指定管理者の光熱水費納付書を作成し、指定管理者に送付するものとする。

(エ) 指定管理者は、県から送付された納付書を各入居企業へ送付するとともに、指定管理者が使用した分の光熱水費を県に支払うものとする。

#### ウ 決算報告と滞納整理に関する業務

指定管理者は、施設使用料等の収入状況を常に把握し、帳簿類を適切に管理し、収入状況について県に報告しなければならない。また、納入期限までに収納しない納付義務者に対しては、督促等を行い、収納率の向上に務めなければならない。

#### (5) 入居企業の事業支援に関する業務

ア 指定管理者は、県への使用許可等各種申請、現状変更に伴う関係機関への届出、電気等の設備に関する電力会社等との調整、沖縄地区税関への保税許可申請等、入居企業が行う関係機関への申請や届出等の調整を行うよう努め、手続きが円滑に進むよう入居企業を支援するものとする。

イ 指定管理者は、税制や助成金等の優遇措置の情報提供、その利用手続きの支援、企業支援を行う団体等の紹介等、入居企業が事業活動を行う上でメリットとなる制度の紹介等を行うものとする。

ウ 指定管理者は、入居企業間または県内企業との事業の連携を支援するものとする。

エ 指定管理者は、搬入搬出実績等各種調査等を行い、入居企業の事業活動や経営状況を把握する等、入居企業を支援するための情報収集に努めるものとする。

オ 指定管理者は、入居企業からの相談や苦情等に真摯に対応し、解決に向けて取り組むものとする。

## 6 施設管理及び施設運営支援業務に関する分担区分

県と指定管理者が行う業務の分担区分は、沖縄国際物流拠点産業集積地域那覇地区業務分担区分（別紙7）のとおりとする。

## 7 その他

今後、老朽化した1、2号棟の解体等を検討しており（時期未定）、1号棟は、全企業退去済みである。指定管理者は、これを前提に、業務を実施するとともに、解体等に関して県に協力し、また、解体等の状況に応じて県との協議により業務内容を見直すものとする。

その他本仕様書の定めのない事項については、必要に応じて県と指定管理者で協議を行い、別途定めるものとする。

# 建築設備保守管理業務仕様書

## 1 業務仕様概略

- (1) 勤務体制 2名以上
  - (2) 勤務時間 平日、午前8時30分から午後5時30分まで  
ただし、以下の場合に留意すること。
    - ・台風等災害対策時においては、常駐すること。
    - ・管理対象建築設備に関して、深夜に修理・工事等を行う場合は、作業終了時まで立ち会うこと。※上記対応を実施した際は、平日での勤務調整を行うことができる。  
この場合、1名以上常駐していること。
  - (3) 資格要件 電気主任技術者、又は電気工事士等資格者等の電気設備に関する有資格者で、実務経験を有する者。
- ※(2)の勤務時間以外の時間においては、重要装置（電気・水道・消防等）に遠隔で確認できる警報等の装置を設置のうえ、発報した際は迅速に対応すること。

## 2 業務内容

- (1) 運転監視業務
  - ・中央監視制御設備の運転操作及び監視
  - ・空調設備の運転操作及び監視
  - ・給排水設備の運転操作及び監視
  - ・消防設備の運転操作及び監視
- (2) 日常巡視点検業務
  - ・上記各設備機器の巡視点検
  - ・電気設備の巡視点検
  - ・貯水槽の巡視点検
  - ・飲料水残留塩素の測定
- (3) 台風前点検業務
  - ・ルーフドレイン等の点検
  - ・飛散防止措置等その他災害防止のための点検及び対策等
- (3) 運転監視及び日常巡視点検の記録業務
- (4) 記録分析業務  
電力、水道、ガス、油等の使用量のほか機器運転等に関する記録データの分析
- (5) 管理計画作成業務  
管理業務等を計画的に実施するための計画書の作成及び提出
- (6) 立会い業務
  - ・法定業務等に係る指定業者の作業の際の立会い（建築設備定期点検整備業務等）
  - ・管理対象建築設備に関する所轄官公庁による立会検査の立会い
  - ・管理対象建築設備に関する修理、改修工事の際の立会い
- (7) 応急処理及び小修理業務  
建物・設備機器等の故障または異常に対する応急処置、小修理業務及び波及被害防止

(8) 報告及び記録保管業務

日常業務の日誌報告、建物・設備機器等の故障及び異常等の状況と原因の報告・助言、法定検査、立入検査、工事の事前連絡と実施の報告、事故、障害等の報告及びそれらの報告書等の保管

## 建築設備定期点検整備業務仕様書

### 1 飲料水貯水槽清掃（1回／年）

#### (1) 仕様

受水槽 : 33トン（2号棟）、9トン（4号棟）

高架水槽 : 9.6トン（2号棟）

#### (2) 作業内容

- ・ 槽内清掃
- ・ 槽内消毒（次亜塩酸ナトリウム溶液による）
- ・ 作業実施前後の写真撮影
- ・ 作業実施報告書作成、提出（受託者作成の様式）
- ・ 作業工程表作成・提出（受託者作成の様式）

### 2 飲料水水質検査（各1回／年）

・ 一般項目（16項目）× 2検体 水道法の基準に基づく

・ 一般項目（11項目）× 2検体 同上

・ 特殊項目（12項目）× 2検体 トリハロメタン等

全項目の検査は貯水槽清掃後48時間以内に採水して検査を実施し、一般項目の検査については全項目検査結果が合格後、6カ月後に実施すること。

### 3 簡易専用水道検査（1回／年）

水道法第34条の2第2項に基づく指定期間の検査実施の際の検査及び立会い×2ヵ所

### 4 再生水用水槽清掃（1回／年）

#### (1) 仕様

再生水用水槽（雑用水槽） : 13m<sup>3</sup>（4号棟）

#### (2) 作業内容

- ・ 槽内清掃
- ・ 槽内消毒（次亜塩酸ナトリウム溶液による）
- ・ 作業実施前後の写真撮影
- ・ 作業実施報告書作成、提出（受託者作成の様式）
- ・ 作業工程表作成・提出（受託者作成の様式）

### 5 電気保安管理業務

電気事業法に基づく

#### (1) 受変電設備点検（月次点検11回／年、年次点検1回／年）

・ 2号棟主受変電設備                      ・ 1号棟サブ受変電設備

・ 1号棟高圧A受変電設備                  ・ 4号棟受変電設備

【年次点検（精密点検）内容】

- ・ 接地抵抗測定                      ・ 幹線絶縁抵抗測定                      ・ 各保護継電器試験

- ・各機器点検試験
- ・母線点検清掃
- ・活線温度測定
- ・高圧部絶縁診断
- ・変電室内清掃

(2) 非常用発電設備点検業務

- ・ 2号棟 : 3Φ 200V 200KVA ディーゼル発電機
- ・ 4号棟 : 3Φ 200V 150KVA ディーゼル発電機

【6ヵ月点検内容】

- ・ 周囲外観状況
- ・ 始動、運転、停止状況
- ・ 主要部水、油点検
- ・ 冷却水、燃料油、潤滑油量確認
- ・ 計器類指示確認
- ・ 発電機ストッピング、油カクリング、ブラシの点検
- ・ バッテリー電解液点検
- ・ 給排気弁バネ点検
- ・ 潤滑油汚れ点検及びこし器、タンクのドレン抜き
- ・ 冷却水、燃料油汲み上げポンプ作動点検
- ・ その他

【1ヵ年点検内容（前期6ヵ月点検内容に追加）】

- ・ 配電盤計器の点検、接地、絶縁抵抗測定
- ・ 負荷運転
- ・ クランクデフレクション計測、機測リレースイッチ作動確認及びターミナル増締
- ・ 空気槽安全弁作動確認
- ・ セルモーターブラシ点検
- ・ カムシャフトのカムローラー点検
- ・ 用具予備品点検
- ・ 消耗品取替（潤滑油、エレメント、防錆剤）
- ・ その他点検

6 消防防災設備点検（1回/年 外観機能点検、1回/年 外観機能点検・総合点検）

(1) 1・2号棟

屋内消火栓設備		粉末消火器	
・ 加圧送水装置	1 台	・ 粉末消火器	128 本
・ 屋内消火栓	34 基	<b>非常警報設備</b>	
・ 起動用スイッチ	34 個	・ 増幅器操作部 出力600W	40 局
・ 非常用電源	1 式	・ スピーカー	110 個
・ 操作盤	1 面	・ 常用及び予備電源	1 式
・ 表示盤	34 個	・ 遠隔操作部	1 台
・ 非常用電話	42 基	・ 音量調整器	36 個
自動火災報知設備		誘導灯設備	
・ 受信機P型1級	130 回線	・ 誘導灯	174 台
・ P1級発信器	36 個	防火戸設備	
・ 差動式スモット感知器	386 個	・ 連動制御器	18 台
・ 定温式スモット感知器	110 個	・ 常用及び予備電源	1 式
・ 光電式煙感知器	115 個	・ 煙感知器	14 個
・ 差動式分布型感知器	15 個	防火シャッター	
		・ 防火シャッター	10 台
		・ 煙感知器	9 個

## (2) 3号棟

屋内消火栓設備		粉末消火器	
・加圧送水装置	1 台	・粉末消火器	17 本
・屋内消火栓	8 基	誘導灯設備	
・起動用スイッチ	8 個	・誘導灯	20 台
・非常用電源	1 式		
・操作盤	1 面		
・表示盤	8 個		
自動火災報知設備			
・受信機P型 1 級	11 回線		
・P1級発信器	8 個		
・地区音響装置	14 個		
・差動式ホット感知器	9 個		
・光電式煙感知器	69 個		

## (3) 4号棟

屋内消火栓設備		粉末消火器	
・加圧送水装置	1 台	・粉末消火器（大型1本含）	107 本
・屋内消火栓	30 基	・移動用粉末消火器	55 本
・起動用スイッチ	30 個	非常警報設備	
・常用電源	1 式	・増幅器操作部 出力380W	20 局
・操作盤	1 面	・スピーカー	240 個
		・常用及び予備電源	1 式
		・音量調整器	15 個
自動火災報知設備		誘導灯設備	
・受信機P型 1 級	140 回線	・誘導灯	187 台
・P1級発信器	40 個	防火戸設備	
・光電式煙感知器	703 個	・連動制御器	10 台
・表示灯	103 個	・常用及び予備電源	1 式
・差動式ホット感知器	202 個	・煙感知器	20 個
・常用及び予備電源	1 式	防火シャッター	
		・防火シャッター	60 台
		・煙感知器	140 個
		・差動式ホット感知器	37 個
屋外消火栓設備		連結送水設備	
・屋外消火栓	4 基	・放水口	9 基
・起動用スイッチ	4 個	・送水口	3 基
・消火用補給水槽（1トン）	1 基		

## 7 空調設備点検整備

### (1) 対象機器

#### 2号棟

大型パッケージ型空調機		ビル用マルチエアコン	
		・ 室外機	19 台
		・ 室内機 (カセット型)	15 台
		・ 室内機 (埋込ダクト型)	0 台
		・ 室内機 (天吊型)	3 台
		・ 室内機 (壁掛型)	2 台

#### 3号棟

大型パッケージ型空調機		ビル用マルチエアコン	
		・ 室外機	4 台
		・ 室内機 (カセット型) (倉庫内)	4 台
		・ 室外機	6 台
		・ 室内機 (カセット型)	34 台

#### 4号棟

大型パッケージ型空調機		ビル用マルチエアコン	
・ 室外機	2 台	・ 室外機	5 台
・ 室内機 (床置型)	2 台	・ 室内機 (カセット型)	32 台
パッケージ型空調機			
・ 室外機	6 台		
・ 室内機 (カセット型)	6 台		

### (2) 整備項目・周期

#### 大型パッケージ型空調機

整備項目	周期
室内機フィルター清掃	4回/年
室外機フィン水洗浄	1回/月
室外機ガス漏れ検査	2回/年
運転電流測定	1回/年
絶縁測定	1回/年
吹出温度 (1台あたり3箇所)	1回/年
吸込温度 (1台あたり3箇所)	1回/年
吹出風速測定 (1台あたり3箇所)	1回/年
室内機フィン薬品洗浄	1回/年
Vベルト交換・点検	1回/年
ベアリンググリスアップ	1回/年
室内機内部清掃	1回/年
送風機点検	1回/年
ドレンパン清掃	1回/年

ビル用マルチエアコン

整備項目	周期
室内機フィルター清掃	4回/年
室外機フィン水洗浄	1回/月
室外機ガス漏れ検査	2回/年
運転電流測定	1回/年
絶縁測定	1回/年
吹出温度	1回/年
吸込温度	1回/年
吹出風速測定	1回/年

## 8 給排気設備点検整備

### (1) 対象機器

#### 1・2号棟

・換気扇	14台		
・有圧換気扇 給気	4台		
・有圧換気扇 排気	4台		

#### 3号棟

・換気扇	11台	・全熱交換器	4台
・有圧換気扇 給気	10台		
・有圧換気扇 排気	10台		

#### 4号棟

・有圧換気扇 排気	38台	・除塩フィルターユニット	10組
・ダクトファン	40台		
・全熱交換器（カセット型）	26台		

### (2) 整備項目・周期

#### ・換気扇

整備項目	周期
分解整備・清掃	1回/年
運転電流測定	1回/年
絶縁測定	1回/年

#### ・有圧換気扇 給気・排気 ダクトファン

整備項目	周期
外観点検清掃	1回/年
運転電流測定	1回/年
絶縁測定	1回/年

- ・全熱交換器

整備項目	周期
フィルター清掃	2回/年
エレメント清掃	1回/年
運転電流測定	1回/年
絶縁測定	1回/年

## 9 ねずみ・こん虫防除作業

施工範囲	面積 (㎡)	説明
1号棟	10,683.48	1階・2階
2号棟	5,867.60	1階・2階及びゲート棟1・2階
3号棟	2,951.03	1階から4階
4号棟	26,613.38	1階から5階、屋上部分
ゴミ集積所(2号棟)	34.68	ゴミ置場周辺
渡り廊下	67.80	
合計	46,217.97	

- ・対象 ねずみ、ゴキブリ等衛生害虫対象
- ・施工周期
  - ・ゴミ集積所 4回/年
  - ・ゴミ集積所以外 2回/年

## 10 シャッター一点検整備

### (1) 対象機器

- ・電動シャッター

2号棟	5台
3号棟	4台
4号棟	66台
合計	75台

## 11 ドックレベラー一点検整備

### (1) 対象機器

- ・ドックレベラー

3号棟	4台
4号棟	14台
合計	18台

## 昇降機設備保守点検業務仕様書

---

### 1 目的

この仕様書は、昇降機設備を適宜調整し、安全かつ良好な運転状態に保つよう、保守点検業務を行うための大要を示すものである。

### 2 対象設備

乗用兼荷物用エレベーター及び荷物用エレベーターとする。

概要は、別表1～4の昇降機設備概要（エレベーター棟、3号棟荷物用、4号棟乗用、4号棟荷物用）のとおり。

### 3 保守点検業務（メンテナンス）の内容

- (1) 昇降機を正常かつ良好な運転状態に保つこと。
- (2) 昇降機各部の定期点検や給油を行い（月1回）、フルメンテナンスも実施すること。
- (3) 故障連絡のあったときは、速やかに対処すること。

### 4 異常時の報告

この業務を遂行中に整備機器の異常を発見したときや、かご内装乗場戸三方枠、敷居等の修理、取替の大規模修理を必要と判断したときは、直ちに県へ報告し、協議の上、適切な処置を講ずるものとする。

### 5 安全確保等

業務実施に当たって、関係法令を遵守し、火災、危害等の防止に注意すると共に、危険を伴う業務には十分に安全を確保しなければならない。

### 6 成果報告書

各月の業務を完了したときは、次の書類を提出しなければならない。

- (1) 業務実施報告書（保守点検整備記録書を含む）
- (2) その他県が必要と認め提出を求めた書類（写真等）

## **7 県職員の立会確認等**

受託者は、検査及び県が指定する業務が終了時には、県職員の立会を求め確認を受けるものとする。ただし、県が承諾した場合には立会によらず写真、記録等により確認を受けるものとする。

## **8 機材等の負担区分**

この業務の遂行に必要な計器、工具及び機材等は原則として受託者が負担するものとする。

## **9 業務実施**

この業務は原則として平日（土曜日を含む）の日中に行うものとするが、県が指定する業務については、平日の夜間又は日曜日・休日の日中に行う場合もあるものとする。

## **10 必要事項の充足**

本仕様書は設備機器の保守点検についての大綱を表示するものであるから、仕様書に記載されていない事項であっても常識的に必要と認められるものについては受託者においてこれを充足するものとする。

別表 1

## 昇降機設備概要（エレベーター棟）

仕 様	
型 式	人荷用（PFK28-1850-2S30）車イス兼用
定 員	28名
積 載 量	1,850kg
電 動 機	3φ 220V 60Hz 30kW
ゲージ寸法	W1,500×D2,600×H2,300 mm
昇降速度	公称 30m/毎分
昇降行程	6,450 mm
昇降路全高	12,670 mm
停止箇所	1、2及び3階 計3ヶ所
操作方式	方向性乗合全自動方式
表示装置	インジケーター
信号装置	インターホン
安全装置	関連法令に準ずる
出入口扉	鋼製2枚戸片側開閉式（電動）
ゲージ扉	鋼製2枚戸片側開閉式（電動）
ワイヤロープ	東京製鋼 12φ×4本 2 : 4
レール	ゲージT型 24kg シリンダーT型 8kg
バッファー台	スプリング式
塗 装	指 定 色

別表 2

## 昇降機設備概要（3号棟・荷物用×2基）

仕 様	
型 式	荷物用（OUF-3500-3S45）
定 員	—
積 載 量	3,500kg
電 動 機	AC 3φ 200V 60Hz (20kW)
ゲージ寸法	W2,500×D3,600×H2,500 mm
昇降速度	45 m/毎分
昇降行程	12,600 mm
昇降路全高	18,600 mm
停止箇所	3カ所（1、3、4階）
操作方式	単式自動方式（乗り捨て方式）
表示装置	インジケーター
信号装置	インターホン
安全装置	関連法令に準ずる
出入口扉	鋼製3枚戸片側開閉式（W2,500mm×H2,500mm）
ゲージ扉	鋼製3枚戸片側開閉式（W2,500mm×H2,500mm）
ワイヤロープ	東京製鋼 12φ×7本
レール	かご用（T140-1/B）、おもり用（T127-1/B）
バッファー台	スプリング式
塗 装	鋼板単色塗装仕上（指定色）

別表 3

## 昇降機設備概要（4号棟・乗用×3基）

仕 様	
型 式	乗用兼車いす用×2基、 乗用×1基
定 員	15名
積 載 量	1,000kg
電 動 機	3φ 200V 60Hz (9.2kW)
ゲージ寸法	W1,600×D1,500×H2,300 mm
昇降速度	90 m/毎分
昇降行程	31,900 mm×2基、 25,800 mm×1基
昇降路全高	36,920 mm×2基、 33,100 mm×1基
停止箇所	1～6階×2基、 1～5階×1基
操作方式	乗合全自動方式
表示装置	インジケーター
信号装置	インターホン
安全装置	関連法令に準ずる
出入口扉	鋼製2枚戸中央開（電動）
ゲージ扉	鋼製2枚戸中央開（電動）
塗 装	化粧鋼板仕上（指定色）

別表 4

## 昇降機設備概要（4号棟・荷物用 ×2基）

仕 様	
型 式	荷物用
定 員	—
積 載 量	3,500kg
電 動 機	AC 3φ 200V 60Hz (20kW)
ゲージ寸法	W2,500×D3,600×H2,500 mm
昇降速度	45 m/毎分
昇降行程	25,800 mm
昇降路全高	32,920 mm
停止箇所	1～5階（5箇所）
操作方式	単式自動方式（乗り捨て方式）
表示装置	インジケーター
信号装置	インターホン
安全装置	関連法令に準
出入口扉	鋼製3枚戸片側開閉式（W2,500mm×H2,500mm）
ゲージ扉	鋼製3枚戸片側開閉式（W2,500mm×H2,500mm）
塗 装	鋼板単色塗装仕上（指定色）

## 保安警備業務仕様書

---

### 1 業務内容

警備物件の保全及び警備の維持に努めるとともに、業務内容は概ね次のとおりとする。

- (1) 火災及び盗難の防止
- (2) 巡回点検
- (3) 施錠
- (4) 鍵の保管
- (5) 来訪者等の確認
- (6) 駐車場等の整理及び駐車車両呼び出し放送等
- (7) その他管理事務所長が指示する事項

### 2 警備体制

- (1) 警備時間 : 24時間常駐警備
  - (2) 勤務日数 : 年間通じて
  - (3) 人員 : 日勤 2名以上 夜勤 1名以上
- (注) ①勤務時間中は常時警備員が勤務体制にあること。  
②巡回中警備員に連絡（携帯電話等）が取れる体制にすること。

### 3 監視カメラの設置

監視カメラは2台以上設置し、毎日24時間作動させること。また、録画データを10日間保管すること。

### 4 業務員

業務員は、警備員としての研修の終了認定を受けた者とする。

### 5 業務員の服務心得

業務遂行中、次に掲げる事項を守り、業務に精励しなければならない。

- (1) 常に規律を守り業務の遂行に万全を期すること。
- (2) 制服及び制帽を着用すること。
- (3) 礼儀を正し、応対は懇切丁寧に行うこと。

### 6 業務員の業務対応

業務員は、巡回点検及び駐車場整理に当たり、次の各号に掲げる事項を確認し、異常があるときは速やかに管理事務所長に報告し、臨機の措置を講ずる必要がある場合は、迅速にその旨の措置を行う。

- (1) 不法侵入・挙動不審者の取締まり
- (2) 出入りする車両の監視・指導及び不法駐車取締まり
- (3) 施錠確認
- (4) 消火器等その他防災設備の確認

(5) 電気・水道・ガス設備等の確認

## **7 業務の引継**

業務員は業務時間中における事件、その他必要な事項を次の勤務者に引き継ぐとともに、業務日誌に所定の事項を記載の上、管理事務所長に提出してその認印を受けなければならない。

## **8 遺失物等の取扱**

業務員は遺失物を発見し又は遺失物の拾得届けを受けたときは、直ちにその旨を管理事務所長に報告しなければならない。

## 清掃業務仕様書

### 1 日常清掃業務

- (1) 人 員 1名以上
- (2) 勤務時間 平日、8時から午後5時まで
- (3) 作業内容 別表1及び別表2に定める

※清掃業務関連の衛生上必要な消耗品（トイレットペーパー、液体洗剤、ごみ処理等）については、受託者の負担とする。なお、ごみ処理については、入居企業から生じたゴミは除く。

### 2 定期清掃業務

- |                     |        |              |
|---------------------|--------|--------------|
| (1) Pタイル系床面ワックス塗布   | (3回/年) | 273㎡ (2号棟)   |
| (2) Pタイル系床面ワックス塗布   | (3回/年) | 1715㎡ (4号棟)  |
| (3) ガラス清掃 (窓ガラス・鏡等) | (4回/年) | 380㎡ (1・2号棟) |
- ※うち1号棟に係る箇所は対象外とする。
- 80㎡ (4号棟・自販機置場等)

### 3 年間特別清掃業務

- |                 |        |                 |
|-----------------|--------|-----------------|
| (1) カーペットクリーニング | (1回/年) | 223㎡ (2号棟)      |
|                 |        | 28㎡ (4号棟・管理事務所) |
| (2) カーペット染み抜き   | (1回/年) | 223㎡ (2号棟)      |
|                 |        | 28㎡ (4号棟・管理事務所) |
| (3) ブラインド清掃     | (1回/年) | 80㎡ (2号棟)       |

### 4 その他 (臨時的業務)

- ・台風時等の散乱ゴミ処理 (随時)
- ・草刈り等による木、草等の処理 (6回/年)
- ・使用済み電球等の処理 (1回/年)

別表1

## 清掃業務の内容

1・2号棟

区分	室内部分			共用部分								
	管理事務所	守衛室	会議室	トイレ	ゲート棟	湯沸室等	階段	廊下等	構内（外部）	ゴミ集積所	排水溝	屋上等
数量				3カ所		2カ所	3カ所					
1 日常清掃業務												
床の掃き、拭き等	1/日	1/週			1/日	1/日	1/日	1/日				
床上、什器清掃	1/日	1/週	1/週									
床の洗浄				1/日								
刊箱・灰皿処理	1/日	1/週	随時	1/日	随時	随時						
便器・洗面器消毒		1/週		1/日								
トイレットペーパー・液体石鹸補充		1/週		1/日								
屑拾い等									1/日		随時	随時
散水										1/日		
ゴミ区分、整理（適宜）												
カーペットの吸引清掃								1/週				
2 定期清掃業務												
Pタイル系床面ワックス塗布 （1号棟のみ1回/年）	1/4月	1/4月	1/4月					1/4月				
ガラス清掃・鏡拭き	1/3月	1/3月	1/3月	1/3月	1/3月	1/3月		1/3月				
3 年間特別清掃業務												
カーペットクリーニング								1/年				
カーペット染み抜き								1/年				
ブラインド清掃	1/年		1/年									

別表 2

## 清掃業務の内容

4号棟

区分	室内部分					共用部分						
	1階管理事務所	1階打合せコーナー	トイレ	湯沸室等	階段(1～5階)	ホール・廊下等	1階荷捌スペース	構内(外部)	ゴミ集積所	排水溝	屋上等	車路等
数量	28㎡	34㎡	10カ所	9カ所	2カ所	10カ所						
1 日常清掃業務												
床の掃き、拭き等		1/日		1/日	1/日	1/日	1/日					
床上、什器清掃	1/週											
床の洗浄			1/日									
刊箱・灰皿処理	1/週		1/日	随時								
便器・洗面器消毒			1/日									
トイレトペーパー・液体石鹼補充			1/日									
屑拾い等							1/日		随時	随時	随時	
散水								1/日				
ゴミ区分、整理(適宜)												
カーペットの吸引清掃	1/週											
2 定期清掃業務												
Pタイル系床面ワックス塗布	1/4月	1/4月		1/4月	1/4月	1/4月						
ガラス清掃・鏡拭き	1/3月	1/3月	1/3月			1/3月						
3 年間特別清掃業務												
カーペットクリーニング	1/年											
カーペット染み抜き	1/年											

## 植栽管理業務仕様書

---

### 1 業務の範囲

- (1) 1～3号棟 地上緑地1,580㎡
- (2) 4号棟 地上緑地3,053㎡、建物植栽200㎡

### 2 業務内容

- (1) 芝地、草地、樹木地帯及び建物植栽の維持管理
- (2) その他委託者の指示する事項

### 3 就労回数

月3回～4回（月延べ日数12人・日）程度とし、年間144人・日とする。  
ただし、台風等で緊急に対応する必要がある場合、夏場等植栽管理が必要な場合は年間144人・日の範囲内で適宜協議し対応する。

### 4 就労人員

就労日における人員については、3人以上とすること。

### 5 勤務時間

1回の勤務時間は、午前8時30分から午後5時30分までとする。

### 6 勤務報告書の提出

勤務日の業務内容等を記録した日誌を月1回業務報告書に添付して提出する。

### 7 除草剤の使用について

除草剤の使用は原則禁止とし、やむを得ず使用する際は下記の(1)～(4)について県と協議する。

- (1) 使用の必要性の確認（代替手段の検討）
- (2) 使用薬剤の安全性の確認
- (3) 安全対策の確認（入居企業への事前告知、影響を考慮した作業日程の選定、周辺への被害防止対策）
- (4) 使用の可否