

## アイ・フォレストビル維持管理業務仕様書

### 1. 委託業務名

アイ・フォレストビル維持管理業務

### 2. 目的

この仕様書は、アイ・フォレストビルの維持管理業務（以下「業務」という。）に関する仕様を定め、当該業務を合理的かつ効率的に執行することを目的とする。

### 3. 契約期間

令和6年4月1日～令和9年3月31日

### 4. 適用

業務は、この仕様書及び建築保全業務共通仕様書（以下「共通仕様書」という。）に基づいて実施する。

なお、この仕様書及び共通仕様書に記載のない事項で業務の性質上実施する必要があるものについては、その都度、委託者（以下「県」という。）と受託者で協議するものとする。

### 5. 対象建築物

- (1) 建築物名称 アイ・フォレストビル
- (2) 所在地 佐賀市天神3丁目15-1
- (3) 竣工 平成18年3月
- (4) 建物概要 佐賀県が整備したオフィスビル。  
民間企業4社に貸出を行っており貸出面積は、約3,300㎡。
- (5) 敷地面積 3,457.20㎡
- (6) 建築面積 1,924.26㎡
- (7) 延床面積 5,252.77㎡
  - ① 1階 1,779.02㎡
  - ② 2階 1,715.00㎡
  - ③ 3階 1,715.00㎡
  - ④ PH 43.75㎡
- (8) 規模・構造 鉄骨造り3階建（塔屋1階）
- (9) 耐火仕様 準耐火建築物
- (10) その他 全室OAフロア、佐賀県UD仕様、太陽光発電システム

## 【建 築】

- 屋 根 : コンクリート押え アスファルト防水保護コンクリート  $t = 70$ 、  
アスファルト露出防水シルバーコート吹付
- 外 壁 : ALC版デザインパネル  $t = 125 (100)$  横張 複層塗材E + 光触媒  
材塗布
- 開 口 部 : アルミ製建具、スチール製建具
- 内 部 床 : タイル、タイルカーペット、塩ビタイル、長尺塩ビシート、OAフロア
- 内 部 壁 : ビニールクロス、無機質壁紙、塩化ビニール樹脂フィルム、半磁器200  
角タイル、内部用吹付仕上
- 内部天井 : ロックウール吸音板、化粧石膏ボード、ビニールクロス、EP塗装
- 外 構 : 舗装、メッシュフェンス、外部排水
- そ の 他 : 流し台、トイレブース、パーテーション、洗面カウンター

## 【電気設備】

- 受変電設備 : キュービクル式 (変圧器容量 : 電灯400KVA、動力200KVA)、  
非常用発電機 (625KVA)
- 動力・電灯設備 : 電灯盤、動力盤、600Vケーブル、ケーブルラック
- 照明器具設備 : 照明器具、誘導灯、非常用照明、外灯
- 弱電設備 : 自動制御装置、業務用放送、音響、テレビ共聴視 (UHF, BS)、トイレ  
呼出、中央監視
- 消防設備 : 自動火災報知 (R型複合受信機、熱感知器、煙感知器)

## 【機械設備】

- 給水設備 : 加圧ポンプユニット、給水管、電気湯沸器
- 排水設備 : 排水管・通気管 (VP)、小口径桝、汚水ポンプ
- 衛生設備 : 大便器、センサー一体型小便器、ジェットタオル、自動水栓付洗面器、散  
水栓、自動水栓
- 消火設備 : 屋内消火栓設備、消火器
- 空調・換気設備 : 電気式マルチエアコン (天井カセット型)、空調・天井換気扇、ダン  
パー、吹出・吸込口

## 6. 業務の内容等

業務の内容等は、別紙「アイ・フォレストビル維持管理業務仕様書実施要領」のとおりとする。

## 7. 再委託について

- (1) 受託者は、委託業務の一部を第三者に委託しようとするときは、あらかじめ、県の承諾を得なければならない。なお、委託業務の全部を一括して第三者に委託、又は請け負わせてはならない。
- (2) 清掃業務又は警備業務を再委託するときの委託先は、庁舎等の維持管理業務の委託契約に係る一般競争入札及び指名競争入札の参加者の資格及び資格審査に関する規程（平成2年佐賀県告示第444号）第1条第1項に規定する入札参加資格のうち令和2年度の該当する業務に係る入札参加資格を有する者でなければならない。
- (3) 第三者に委託、又は請け負わせる場合は、その最終的な責任を受託者が負わなければならない。

## 8. 業務体制の構築

アイ・フォレストビルに係る異常を感知した際は、休日も含め、昼夜・回数を問わず、アイ・フォレストビルに到達できる体制を整えること。（24時間365日体制の確保）

## 9. 業務責任者

- (1) 業務に従事する者（以下「作業員」という。）の中から「建築物環境衛生管理技術者」の資格を有する者を業務責任者に定めるものとする。
- (2) 業務責任者は、休日を含め、昼夜・回数を問わず県との迅速な連絡を可能とすること。
- (3) 業務責任者は、佐賀市内の事業所に通常勤務する者とする。

## 10. 業務計画及び実施報告書

- (1) 年度当初に業務の年間実施計画書を提出すること。
- (2) 翌月分の業務の月間実施計画書を前月10日までに提出すること。
- (3) 毎月の業務が終了した後、翌月10日までに業務実施報告書を提出すること。

## 11. 緊急連絡網の整備

緊急時の連絡網として、県、受託者及び関係者の連絡先を整備すること。なお、緊急連絡網は、休日を含め、昼夜を問わず対応が可能な連絡先を記載すること。

また、契約開始と共に速やかに県に対して報告し、変更があった場合は、都度県に報告すること。

- ① 業務責任者
- ② 業務責任者が対応不可の際の連絡先
- ③ 佐賀県の担当者
- ④ 佐賀県の担当者が対応不可の際の連絡先

## 1 2. 報告

業務責任者は、次の場合、県に連絡又は報告すること。

- (1) 作業員に事故があったとき
- (2) 業務の実施が著しく困難となる事態が発生したとき
- (3) 業務の実施中にアイ・フォレストビルの破損・汚損等異常を発見したとき
- (4) 業務の実施のために、入居企業の専有部に立ち入る必要があるとき
- (5) 入居企業より、アイ・フォレストビルの維持管理に関する相談があったとき
- (6) アイ・フォレストビルの維持管理に関する緊急の事態が発生したとき
- (7) その他連絡又は報告する必要があると思われる事項が発生したとき

## 1 3. 法令等の遵守

業務の実施に当たり関係法令等を遵守しなければならない。

## 1 4. 秘密保持

業務上知り得た内容について、これを第三者に洩らしてはならない。また受託者は、業務を履行する上で取得もしくは保有する個人情報の漏洩等のセキュリティ対策として、業務に適用される佐賀県情報セキュリティ基本方針及びその他関係法令に規定される全ての義務及びこの契約に規定する事項を遵守しなければならない。

## 1 5. 安全の確保

- (1) 業務の安全衛生に関する管理は、業務責任者が関係法令等に従ってこれを行う。
- (2) 業務責任者は、業務の安全確保のため、危険な作業に対して労働安全衛生規則に準じた安全業務計画を定め、作業員にその周知徹底と実行を図ること。  
また、業務の実施に当たっては、人、施設、備品等に危害又は損害を与えないよう万全の措置を講じること。危害又は損害を与えた場合、あるいはその恐れがある場合は、業務責任者は直ちに県に報告し、その指示を受けるものとする。
- (3) 強風時等の悪天候の場合で、業務の実施による危険が想定される際は、業務の実施について県と協議するものとする。

## 1 6. 必要経費の負担区分

業務を実施するために必要な次の経費を負担するものとする。

- (1) 機械器具類及び清掃業務に係る消耗品類に関する経費
- (2) 作業員の雇用、教育、被服に関する経費
- (3) 法定検査の実施に要する経費
- (4) その他業務の実施に付帯する経費

#### 17. 控室等の提供

県は、受託者に対して別に定める場所を控室並びに駐車場として無償で提供するものとする。

#### 18. その他

- (1) 業務の遂行にあたり、常に県と連携を密にし、入居企業とも良好な関係を構築するように努めなければならない。また、正常なる維持管理に寄与する建設的提言及び報告を行うこと。
- (2) 業務を実施するために、関係機関に対する手続きが必要な場合は、遅延なく手続きを行うとともに、手続き等の実施が困難な場合は、速やかに県に連絡すること。
- (3) 本業務の実施にあたっては、入居企業に配慮して実施するものとし、県と十分に協議し、県の了承を得て行うものとする。
- (4) 仕様書について疑義が生じた場合については、県と受託者が協議して定めるものとする。

# アイ・フォレストビル維持管理業務仕様書 実施要領

【施設管理維持業務】

【清掃業務】

【警備業務】

【植栽業務】



ウ. 自動火災報知設備【受信機】：ニッタン（株） 受第17～4号 RXN-410  
【感知器】：差動式スポット型 37台  
定温式スポット型 10台  
熱アナログ式スポット型 62台  
煙式 スポット型 光電式 非蓄積 29台  
光電アナログ式 24台  
発信機 8台

エ. 非常警報器具【操作部・複合装置】：TOA（株）

【増幅器】：TOA（株）EP-0510

オ. 避難器具（2か所）：（株）消防科学研修所 降第6-3号 ロープ長8m  
製番A06-0191 A06-0918

カ. 誘導灯設備：誘導灯 コンパクトタイプ  
B級 33台 C級 2台 標識 2枚

キ. 非常電源（自家発電設備）

【原動機】：（株）明電舎 SA6D170-A

【発電機】：（株）明電舎 ZXK625HPBS

（蓄電池設備）

【蓄電池】：GSユアサ MSEX-200

【充電装置】：和晃技研（株） L24H300S-N

ク. 防火戸排煙設備【連動制御器】：1台

【感知器】：煙式 スポット型 光電式 蓄積 11台

【防火戸】：11台

【防火シャッター】：1台

② 自家用電気工作物等保守点検（12回/年（現場点検））

受託者の負担で遠隔監視装置を取り付けた場合は、現場点検6回/年とする。

ア. 低圧電灯盤 No.1：1φ 200KVA 定格(A) 952

イ. 低圧電力盤 No.1：3φ 200KVA 定格(A) 550

ウ. 低圧電力盤 No.2：2φ 200KVA 定格(A) 550

エ. 保安電灯盤 No.1：1φ 150KVA 定格(A) 714

オ. 保安電灯盤 No.2：1φ 150KVA 定格(A) 714

カ. 太陽光発電：3φ 10KVA

キ. 非常予備発電装置1号機（ガスタービン発電装置）

：500KVA 燃料A重油 満タン700ℓ

ク. パワーコンディショナー（PCS）

：定格出力10KW

ケ. キューピクル設備容量 900KVA、受電電圧 6,600V、  
自家発設備容量625KVA

③ オイルギアポンプ点検（1回/年）



④ 地下タンク等定期点検（1回／年（2月予定）：4.03KL）

(3) 点検・保守・清掃・衛生・検査等業務（その他）

① 自動ドア保守点検（2回／年（8, 2月予定）：3台）※フルメンテナンス

ナブコ製自動ドア両開き 3台

② 昇降機設備保守点検（12回／年（遠隔監視：12回／年、現場点検：4回／年

（4, 7, 10, 1月）：2台）※フルメンテナンス

型式用途：機械室レス P-13-C060

定格積載質量：900kg 13人乗

定格速度：60m／分

運転方式：VFジュブレックスコントロール（マイコン制御、受情アナウンス付）

かご内法：開口 1,600mm

奥行 1,350mm

出入口幅 900mm

出入口高さ 2,100mm

電動機：AC 4.2KW

電源：AC3φ 210V 60Hz

AC1φ 100V 60Hz

連結装置：同時通話式インターホン リモートメンテナンス用インターフェイス付

③ 中央監視装置保守点検（1回／年（2月予定））

※センター装置、アナンシューターユニット、端末機設置盤、中央監視機能ファシリティー等

製造：パナソニック（設置当初：ナショナル）

製品名：WeLBA

主操作盤電源：1φ 2W 100V

周波数：60Hz

(4) その他

① 水道・電気料金検針代行（12回／月）

② 公官庁（消防署、保健所等）の立入検査時の立会い、対応（随時）

③ (1)～(3)設備機器に不具合が発生した際の対応（随時）

④ 浸水防止版の脱着

豪雨等により浸水が想定される場合、県の指示に基づき浸水防止版の脱着を実施

なお、脱着の実施に伴う諸費用は別途支払う。

## 【清掃業務】

### 1. 目的

「建築物衛生法」、「空気調和設備等の維持管理及び清掃等に係る技術上の基準」等の規定に基づき、アイ・フォレストビルの建物及び施設、付属設備の清潔保持を図ることを目的とする。

### 2. 業務内容

清掃業務の内容は次のとおりとし、受託者は、アイ・フォレストビルの建物及び施設、付属設備の清掃保持を図るとともに、その機能を適切に維持できるように業務を行うこと。

また、県から特別の指示がない限り入居企業の占有部は対象外とする。

#### (1) 日常清掃業務（1, 885㎡）

実施周期：月～金 7時～16時（土・日・祝日除く）

※年末年始及びお盆の業務実施については、県と協議の上、決定する。

（実施箇所等）

以下の箇所を実施箇所とする。なお、コンタクトポイント（手すり、ドアノブ、スイッチ類等）については、除菌清掃するものとする。

① ビニール床（ホモジニアスタイル、ビニールシート）

② カーペット床（タイルカーペット）

③ 玄関ガラス

④ エレベーター

※床、操作盤、扉の清掃

⑤ トイレ・洗面台

※水石鹸・トイレットペーパーの補充含む。

⑥ 外廻り

※ゴミ拾い、樹木の散水、除草作業、蜘蛛の巣除去とし、外壁の清掃は含まない。

⑦ ゴミ回収

※2階共用喫煙所内の吸殻回収及び灰皿の清掃含む。

※産業廃棄物業者等の手配含む。

※ごみの収集運搬処理費用は含まない。

#### (2) 定期清掃業務(共用部ビニール床)洗浄ワックス塗布（1, 659㎡）

実施周期：6回／年（5, 7, 9, 11, 1, 3月予定）

（実施箇所等）

① ビニール床（ホモジニアスタイル、ビニールシート）

※専用洗剤による機械洗浄後、ワックスの塗布行う。

(3) 定期清掃業務(共用部カーペット床清掃)(134㎡)

実施周期：2回/年(8, 2月予定)

(実施個所等)

① タイルカーペット

※専用洗剤による機械洗浄後、整毛行う。

(4) 定期清掃業務(外部に面する窓ガラス)清掃(552㎡)

実施周期：4回/年(5, 8, 11, 2月予定)

(実施個所等)

① 外部に面する窓ガラス

※ウエスによる枠拭き含む。

(5) 定期清掃業務(共用部照明器具)清掃

実施周期：1回/年(2月予定)

(実施個所等)

① 蛍光灯 : 71台

② ダウンライト : 141台

※管球を取り外し清掃を行う。

③ LED : 104台

※取り外しは行わず、ウエスによる乾拭きのみ。

## 【警備業務】

### 1. 目的

アイ・フォレストビルの安全と秩序を維持するために、機械警備及び警備員の配置を行い、円滑な運営に寄与することを目的とする。

### 2. 業務内容

警備対象箇所は、アイ・フォレストビル1階、2階、3階及び屋上とし、機械警備によるアイ・フォレストビル内侵入異常の感知、火災異常の感知、各種感知器による異常感知及び機械警備による異常感知時の警備員による対応を実施する。なお、警備業務については、専有部、共有部問わずに実施するものとする。

#### (1) 機械警備

##### ① 設置する警備機器は以下のとおりとする

- ア. 警備範囲内の侵入等の異常を的確に感知可能な警備用業務用機械装置の設置
- イ. 火災情報等の設備異常については既存の報知器から移報する装置の設置

##### ② 通信回線

機械警備に使用する通信施設は既存のものを利用するものとする。また、その維持費用は、県で負担する。回線、専用回線、若しくはそれに準ずるものとする。

##### ③ 警備機器の運用

- ア. 異常発生個所の速やかな特定を前提に警備範囲を1区画以上の警備領域に分ける。
- イ. それぞれの警備区域を設定（開始・解除）する非接触カード方式の制御装置を設置する。
- ウ. 非接触カード方式の制御装置に使用するカードは個人識別可能なカードとする。

##### ④ 警備機器の保守点検

警備機器の機能について年1回以上保守点検を行い、警備機器が正常に作動するようにしなければならない。

#### (2) 警備員警備

##### ① 警備員の配置

異常の発生後、速やかに現場に到着できる警備要員の配置を行う。

##### ② 異常信号受信の際の対応

- ア. 異常を受信した際は、警備要員を速やかに現場には派遣し、異常の確認をするとともに、事態の拡大防止に努める。
- イ. 必要に応じて、業務責任者、県、関係機関へ連絡・通報を行う。
- ウ. 機械警備の誤作動等により、警報等が発生した際は、速やかに事態の収束を図る。また、入居企業の業務実施時間の場合は、入居企業へ誤報の旨、連絡すること。

### (3) その他

#### ① 業務の実施周期

令和6年4月1日～令和9年3月31日（24時間体制での対応）

#### ② 非接触カードの配布

県から入居企業に非接触カードの配布を依頼された場合は、速やかに配布を行うこと。

#### ③ 報告

非接触カードの配布状況に関する報告を業務実施報告書にて報告すること。

## 【植栽業務】

### 1. 目的

アイ・フォレストビル敷地範囲内の樹木等の健全な発育を促し、近隣住民及び入居者が不快と感じることがないように剪定を行う。また、敷地外へ樹木等が伸びることを防ぐことを目的とする。

### 2. 業務内容

植栽業務の内容は次のとおりとする。

#### (1) 植栽業務（屋上植栽除く）

##### ① 植木剪定

実施周期：年2回（6，12月予定）

##### ② 施肥

実施周期：年2回（6，12月予定）

##### （ア）消毒

実施周期：年3回（5，7，1月予定）

※病害虫の発生には常に留意し、実施周期を待たずして、実施が必要と判断される際は、都度、県へ相談すること。

#### (2) 植栽業務（屋上植栽）

##### ① 芝刈り

実施時期：年2回（5，8月予定）

##### ② 施肥

実施周期：年2回（6，12月予定）

##### ③ 消毒実施周期：年3回（5，7，1月予定）

※病害虫の発生には常に留意し、実施周期を待たずして、実施が必要と判断される際は、都度、県へ相談すること。