

令和8年度吉備高原都市業務商業ビル施設管理業務仕様書

本仕様書は、令和8年度吉備高原都市業務商業ビル施設管理業務の業務内容を定める。

1 委託場所

加賀郡吉備中央町吉川4860番地の6 吉備高原都市業務商業ビル

2 委託期間

令和8年4月1日から令和9年3月31日まで

3 業務内容

業務商業ビル内中央管理室にて業務商業ビル設備の常駐監視を行うとともに、同ビル設備の保守点検業務を行う。

(1) 常駐監視

業務商業ビル1階中央管理室に技術員を常駐させ、業務商業ビル設備の運転、監視及び維持管理業務を行う。

(2) 保守点検

業務商業ビル設備の保守点検業務を行う。

4 連絡体制

連絡体制については、常に連絡、対応が可能な体制を確立し、常時及び非常時の体制表を作成し提出すること。

5 業務内容実施要領

(1) 常駐監視

業務商業ビル1階中央管理室に技術員を常駐させ、岡山県の監督職員（以下「担当者」という。）の指示、監督の下、電気事業法等関係法令及び業務商業ビル電気保安規程を遵守し、業務商業ビル設備の運転、監視及び維持管理業務を行うこと。

また、業務を行うに当たっては、故障の早期発見、事故の未然防止に努め、常に正常な運転、監視及び保全の確保を行い、維持管理を行うこと。

ア 常駐人員及び勤務時間

勤務	業務	人数	勤務時間
日勤	常駐監視及び維持管理業務	1名 (複数人可)	8時30分から17時15分まで
夜勤	夜間業務	1名	17時00分から翌日の8時45分まで

・業務の引継は、原則として勤務時間の最初又は最後の15分間で行うこと。

イ 自動制御装置等

(7) 中央監視装置

パナソニック電工「HIM」

(イ) 制御系統

- ・熱源廻り制御(1set) ・空調機制御A(1set) ・空調機制御B(2sets)
- ・空調機制御C(1set) ・空調機制御D(2sets) ・冷却塔制御(2sets)
- ・オイルタンク廻り制御(1set) ・真空式温水発生機廻り制御(1set)
- ・貯湯槽廻り制御(2sets) ・電気室給排気ファンサーモ発停(1set)
- ・客室系統F C U制御(4sets) ・外気処理ユニット廻り系統
- ・計測計量系統

ウ 通常の常駐監視等業務

(ア) 業務商業ビル1階中央管理室に常駐し、業務商業ビル設備の運転、監視、維持管理業務(補修業務(電球交換、ビル内の扉補修等)を含む。)及び検針(電気:17箇所、水道:13箇所、灯油:2箇所)の実施。

(イ) 夜間業務については次のとおりとする。

- ・設備等に異常が発生した場合又は担当者が指示した場合は、上記(ア)に挙げる業務を実施する。また、別紙「業務商業ビル夜間管理業務表」に基づき、業務商業ビルの出入口施錠、解錠及び共用部分の電源管理を行うこと。

(ウ) 担当者が指示した場合は、停電時の対応、火災報知設備点検及び緊急作業等の応援を行うこと。

エ 異常発生時の常駐監視等業務

(ア) 技術員は、委託期間中に中央監視装置及び制御系統に係る設備に異常が発生した場合は、軽微な故障を除き担当者へ報告するとともに、担当者の指示の下、速やかに復旧対策、応急措置等を講じ機器の動作が正常に復するよう措置し、また故障の原因調査も行うこと。

(イ) 技術員は、機器の破損等が原因で復旧が困難な場合等は、応急措置等により波及事故防止に努めるとともに、担当者へ報告し、その指示を受けること。

(ウ) 中央監視装置故障時は、修繕に必要なメンテナンス技術を取得した者が中央監視装置のトラブルに対応すること。

(エ) 緊急な故障等に対応できるよう、概ね1時間以内に業務商業ビルに技術員を応援派遣できる体制を常時取っておくこと。

オ 技術員の配置及び資格

(ア) 技術員名簿

令和8年4月1日までに、次に定める資格を有する者のうちから、平日(日勤)、平日以外(日勤)及び夜勤の区分ごとに常駐させようとする技術員を選任し、その者の氏名及び保有資格証の写しを書面にて提出すること。

(イ) 技術員の資格

a 平日(日勤)

「甲種危険物取扱者又は乙種4類危険物取扱者」の資格を有する者で、5年以上のビル設備の運転、監視及び維持管理業務の経験があり、かつ業務を十分遂行できると認められる者

b 平日以外(日勤)、夜勤

業務を十分遂行できると認められる者

(ウ) 技術員の配置

- a 技術員は、業務商業ビル1階中央管理室に常駐すること。
- b 原則として、平日（日勤）勤務に常駐させようとする技術員は、年度途中で変更しないこと。
- c 毎月初日までに、当該月に常駐させようとする技術員の出勤予定簿を担当者に提出すること。
- d 技術員は、勤務期間中は常時、写真入り身分証明書（名札）を携帯のこと。
- e 技術員が復旧処理等で長時間中央管理室を離れるときは、他の技術員を派遣し、業務を遂行すること。また、必要が生じ技術員が中央管理室を離れる場合は、常に連絡がとれる方法を講じること。
- f 技術員が機器等設備の故障、操作等適切に対応できない場合は、他の技術員を速やかに応援派遣し、業務を遂行すること。

カ 業務の確認及び報告並びに責任

(ア) 業務の確認及び報告

技術員は、別紙「業務日誌」及び口頭により業務の報告、引継を行うとともに、故障の措置等を実施した場合は、その原因及び措置状況を担当者に報告すること。

また、ビルの管理上、連絡の必要がある事項については、担当者に報告し指示を得ること。

(イ) 業務の責任

- a 業務遂行中、故意又は過失により岡山県又は第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償すること。
- b 業務遂行中の鍵の管理及び使用は、受託者の責任において適切に行うこと。

キ その他

- (ア) 業務商業ビル中央管理室に設置している中央監視装置（パナソニック電気「HIM」）の操作が令和8年4月1日から支障なく行えること。
- (イ) 技術員は、業務中は安全靴、安全帽及び作業着を着用し、作業の安全を図ること。
- (ウ) 技術員は、業務遂行上疑義がある時は、担当者と協議し、その指示を受けること。
- (エ) 技術員は、業務商業ビル内で火災等非常事態が生じたときは、初期消火活動等の必要な措置を行うこと。
- (オ) 技術員は、業務商業ビル内等での言動に注意し、節度ある態度をもって業務を行うこと。
- (カ) 業務内容に疑義が生じた場合は、担当者と協議の上、円満に処理するものとする。
- (キ) 委託業務の範囲内で、業務商業ビル内の岡山県有工具を無償で使用できるものとする。
- (ク) 委託期間終了1カ月前までに、中央監視システム操作マニュアルを作成し、担当者の承諾を受けること。
- (ケ) 業務の実施に当たり、業務を妨害するものがある場合、直ちに担当者に連絡すること。

(ロ) 委託期間終了後、中央監視装置操作指導等の業務引継に協力すること。(1週間程度の職員派遣等)

(2) 保守点検

業務商業ビル設備の保守点検を行う。また、委託関連機器の故障トラブル等が発生した場合の復旧、技術協力を行うとともに、委託に係る設備を常に良好な状態に保つよう日常維持管理業務及び定期保守点検を行う。

岡山県が実施する火災報知器・消火設備点検時に担当者の指示の下、中央監視設備の監視・警報項目等の確認、整備を行うこと。

また、業務商業ビルで年2回程度実施する消防訓練について、実施日には必要な人員を配置し、(株)吉備高原都市サービスと協力して実施すること。

また、本仕様書に記載されていない事項は、国土交通省大臣官房官庁営繕部「建築保全業務共通仕様書」による。

ア 保守点検業務対象施設

(ア) 真空式温水発生機保守(2基)

(イ) 貯湯タンク保守(貯湯タンク2基)

(ウ) 自動制御装置保守(中央監視装置及び制御系統)

(エ) 空調設備保守

(オ) 避雷針の点検

(カ) 給水及び非常用ポンプ保守

(キ) ばい煙測定

イ 各施設定期保守点検内容

(ア) 真空式温水発生機(2基)点検業務内容

a 設備

(株)日本サーモエナー「バコティンヒーター KML-300AL型」2基

b 点検種類

日常点検

定期点検(1カ月に1回以上(年間12回以上 総合点検と同時実施可))

総合検査(年間1回以上)

c 日常点検内容

真空式温水発生機の作動状態の確認

燃料タンク

圧力計

真空式温水発生機水

燃焼状態 等

d 定期点検及び総合検査内容

火炎検知機

バーナ

燃料フィルタ

燃料室

安全弁 等

e 点検は真空式温水発生機取扱説明書等に基づき適切に行い、設備を良好な状

態で使用できるよう実施すること。また、月に1回程度抽気装置を作動させ、内部の真空度を確認すること。

(イ) 貯湯タンク保守点検業務内容

a 設備

ステンレスフラット鋼鉄製（4,000ℓ）2基

b 定期検査内容

内部清掃 1年に1回

(ウ) 自動制御装置保守（中央監視装置及び制御系統）点検業務内容

a 設備

パナソニック電工製「HIM」及び端末関連機器（上記5(1)イ参照／以下「中央監視装置等」という。）

b 点検作業の他、使用機器の老朽化等の事前予測データの作成

c 定期点検 6カ月に1回以上（年間2回以上）

d 点検対象機器

中央監視装置

（メインコントロールユニット／サブセントラルユニット／プリンタ／キーボード、サブデータターミナル等）

空調機制御（A～D）

貯湯槽廻り制御（2sets）

真空式温水発生機廻り制御（1set）

熱源廻り制御（1set）

オイルタンク廻り制御（1set）

その他維持管理に必要な機器

e 点検内容

温度検出器及び湿度発信器の実測値と指示値との確認及び較正

各冷温水二方弁のゼロ、ストローク調整及びポテンショメータ確認

デジタル調節器による各冷温水二方弁とダンパ操作機の作動確認

投光器、受光器の清掃及びばい煙濃度監視計の較正

各貯湯槽廻り及びオイルタンク廻りの制御動作確認

中央監視装置（HIM）のクリーンアップ及びシステム機能チェック

現地計器とHIM指示との積算ポイントチェック

中央監視装置（HIM）用周辺機器（プリンタ）クリーンアップ及び機能チェック

など、中央監視装置等を良好に使用できるよう実施すること。

f 中央監視装置等の点検・調整は、修繕に必要なメンテナンス技術を取得した者が作業を担当すること。

g 中央監視装置等の主要な装置、部品の早急な調達が可能であること。

h 緊急な故障等に対応できるよう、概ね1時間以内に業務商業ビルに技術員を派遣できる体制を常時取っておくこと。

(エ) 空調設備保守

a 設備

㉠ 吸収式冷温水発生機（2台）

- ⑥ 開放型冷却塔（2基/自動流量比例薬液注入装置を含む。）
- ⑦ 空調用ポンプ（9台）
- ⑧ 水平型空気調和機（4台）
- ⑨ 天井埋込型空気調和機（12台）
- ⑩ 天井埋込又は天井カセットファンコイルユニット（101台）
- ⑪ 天井埋込型全熱交換機（17台）
- ⑫ 天井埋込型外気処理ユニット（16台）
- ⑬ 床置き換気ファン（3台）
- ⑭ 給気ファン（14台）
- ⑮ 排気ファン（31台）
- ⑯ 排煙ファン（3台）

別表1「空調設備一覧」参照

b 定期点検

シーズンイン点検及び シーズンオン点検	①・②・③・④・⑤・⑥・⑦・⑧・⑨・⑩・⑪・⑫・⑬
シーズンオフ点検	⑥

c 点検、整備内容

国土交通省大臣官房官庁営繕部「建築保全業務共通仕様書」を遵守の上実施し、常に正常な状態を維持できるよう、点検、整備及びフィルター等清掃作業を専門技術者が行うこと。

d 冷却塔の適切な管理のため、スライム抑制剤を受託者の負担にて確保し、適切に注入すること。なお、スライム抑制剤の年間使用見込みは、1箱（Sコート・900k、1kg×8本入）である。

また、点検、整備等にて必要となる冷却水（Sコート）、冷温水（ハイコート）は受託者の負担にて確保すること。

(オ) 避雷針の点検

a 設備

建設省型LR-1（全長12m）及び附属設備（端子、導線等）
業務商業ビル（高さ15m）屋根に設置

b 定期点検 年1回

c 定期内容

避雷針設備を日本工業規格及び関係法令に適合するよう点検、整備を行い常に良好な状態に保つこと。

(カ) 給水及び非常用ポンプ保守

a 設備

ライン型ポンプ（給湯 4台 / 32φ×50 $\frac{1}{2}$ "/min×15m）

加圧給水ポンプ（4台 / 65φ×1,400 $\frac{1}{2}$ "/min×40m）

ポンプ（雑用水用水中 4組 / 50φ×100 $\frac{1}{2}$ "/min×10m）

スプリンクラーポンプユニット（1台 / 150φ×1800 $\frac{1}{2}$ "/min×78m）

スプリンクラーヘッド（閉鎖型 1,500個 / 72℃ 1kgf/cm² 80 $\frac{1}{2}$ "/min）

b 定期点検 6カ月ごとに1回（年間2回）

c 点検内容（スプリンクラーヘッド以外）

外観の損傷、発錆

圧力スイッチの作動状態

水漏れ

接続部、取付ボルトの増締め

電圧・電流値による作動確認

異音、振動

フード弁、チェック弁等の機能確認

グラウンドよりの滴下水量の適否

油量の適否

ドレン排水状態の適否

カップリングゴム、グラウンドパッキン等の確認

絶縁抵抗測定

等目視点検、触覚点検及び必要に応じて計器測定を行うこと。また、状況に応じ短時間運転を停止、機器の点検調整を行い、設備を良好に使用できるようにすること。

d 点検内容（スプリンクラーヘッド）

漏れ、変形、損傷、著しい腐食の有無

他の物の支え、つり等に利用されていないこと。

ヘッド周辺に感熱を妨げる物が無いこと。

塗装、異物の付着

保護カバーの損傷、脱落

等目視点検を実施し、設備を良好に使用できるようにすること。

(キ) ばい煙測定

a 測定対象設備

吸収式冷温水器発生機 2台

b 測定 6カ月に1回以上(年間2回以上)

c 業務内容

大気汚染防止法等関係法令に基づき、測定対象設備のばい煙測定を実施し、検査結果を担当者に報告、検査結果の記録、法令等に基づく検査への立ち会い及び届出等の作成及び手続の助言を行うこと。

なお、測定に必要な機器は、受託者が確保すること。

ウ 業務の確認及び報告並びに責任

(ア) 業務の確認

a 定期点検及び総合点検

作業終了後、速やかに作業報告書を提出すること。作業報告書は、国土交通省大臣官房官庁営繕部設備課保全指導部監修「建築保全業務報告書の手引き」による。

上記によりがたい場合は、請負者による様式とし、点検実施前に担当者の同意を得ること。

b 日常点検

作業終了後、速やかに別紙「業務日誌」に異常の有無を記載すること。
また、異常があった場合は、その原因及び措置状況を担当者に報告すること。

(イ) 業務の責任

- a 業務遂行中、故意又は過失により岡山県又は第三者に損害を与えた場合、その損害を賠償すること。
- b 業務遂行中の鍵の管理及び使用は、受託者の責任において適切に行うこと。

エ その他

- (ア) 業務中は安全靴、安全帽及び作業着を着用し、作業の安全を図ること。
- (イ) 業務遂行上疑義がある時は、担当者と協議し、その指示を受けること。
- (ウ) 業務商業ビル内等での言動に注意し、節度ある態度をもって業務を行うこと。
- (エ) 業務内容に疑義が生じた場合は、担当者と協議の上、円満に処理するものとする。
- (オ) 委託業務の範囲内で、業務商業ビル内の岡山県有工具を無償で使用できるものとする。
- (カ) 点検・整備・日常維持管理業務・故障対応時等に必要な消耗品、一般交換部品等は、委託料に含まれており、受託者の責任で確保すること。また、取替部品等は、メーカー純正品又は純正相当の物を使用すること。
- (キ) 委託期間終了後、保守点検業務の業務引継に協力すること。（1週間程度の職員派遣等）

別表1 「空調設備一覧」

型 式	概 要	台数
㉑ 吸収式冷温水発生機	冷210RT 暖582,000Kcal/h 燃料(灯油)	2
計		2
㉒ 開放型冷却塔	210RT 3,450 ^{リットル} /min スプリング防振	2
計		2
㉓ 空調用ポンプ	片吸込渦巻型 スプリング防振	9
㉔ 水平型空気調和機	冷192,000Kcal/h 暖160,000Kcal/h 冷 65,000Kcal/h 暖830,000Kcal/h 冷260,000Kcal/h 暖280,000Kcal/h 冷120,000Kcal/h 暖124,000Kcal/h	1 1 1 1
計		4
㉕ 空気調和機	冷 6,700Kcal/h 暖 10,400Kcal/h 冷 12,100Kcal/h 暖 20,100Kcal/h 冷 18,100Kcal/h 暖 29,000Kcal/h	3 4 5
計		12
㉖ 天井埋込又は天井カセットファンコイルユニット	冷 1,550Kcal/h 暖 2,810Kcal/h 冷 2,290Kcal/h 暖 3,820Kcal/h 冷 3,180Kcal/h 暖 5,420Kcal/h 冷 3,180Kcal/h 暖 5,420Kcal/h (吸込チャンパー付) 冷 4,450Kcal/h 暖 7,450Kcal/h 冷 4,450Kcal/h 暖 7,450Kcal/h (建材パネル) 冷 4,450Kcal/h 暖 7,450Kcal/h (吸込チャンパー付) 冷 5,160Kcal/h 暖 8,660Kcal/h 冷 6,200Kcal/h 暖 10,500Kcal/h 冷 6,200Kcal/h 暖 10,500Kcal/h (吸込チャンパー付) 冷 9,000Kcal/h 暖 15,000Kcal/h 冷 9,600Kcal/h 暖 16,000Kcal/h	3 3 12 27 22 3 8 4 12 2 3 2
計		101
㉗ 天井埋込型全熱交換機	OA 275立米/h×20mmAq 1φ100V 0.301KW OA 350立米/h×10mmAq 1φ100V 0.22KW OA 350立米/h×18mmAq 1φ100V 0.301KW OA 500立米/h×20mmAq 1φ100V 0.57KW OA 800立米/h×20mmAq 1φ100V 0.53KW OA 1,000立米/h×15mmAq 1φ100V 0.62KW	1 1 1 3 6 5
計		17

型 式	概 要			台数
⑧ 天井埋込型外気処理ユニット	OA	250立米/h×10mmAq	1φ100V 0.23KW	4
	OA	250立米/h×20mmAq	1φ100V 0.53KW	3
	OA	280立米/h×25mmAq	1φ100V 0.53KW	1
	OA	350立米/h×25mmAq	1φ100V 0.53KW	3
	OA	550立米/h×20mmAq	1φ100V 0.71KW	1
	OA	1,000立米/h×35mmAq	1φ100V 0.89KW	4
計				16
⑨ 床置き換気ファン	#4	18,000立米/h	30mmAq	1
	#7	50,000立米/h	40mmAq	1
	#8	63,000立米/h	40mmAq	1
計				3
⑩ 給気ファン	#3 1/2	11,000立米/h	10mmAq	1
	#3	4,500立米/h	10mmAq	1
	#3	7,200立米/h	10mmAq	1
	#4 1/2	13,250立米/h	10mmAq	1
	#3 1/2	9,000立米/h	10mmAq	1
	#1 1/4	1,500立米/h	10mmAq	1
		2,760立米/h	0mmAq	1
		4,050立米/h	0mmAq	1
	#3	9,000立米/h	40mmAq	1
	#2	4,000立米/h	40mmAq	4
		1,560立米/h	0mmAq	1
計				14
⑪ 排気ファン	#3 1/2	11,000立米/h	10mmAq	1
	#3	4,500立米/h	10mmAq	1
	#3	5,600立米/h	15mmAq	1
	#4 1/2	13,250立米/h	10mmAq	1
	#3 1/2	9,000立米/h	10mmAq	1
	#1 1/4	1,500立米/h	10mmAq	1
		2,760立米/h	0mmAq	1
		4,050立米/h	0mmAq	3
	#3	9,000立米/h	60mmAq	1
	#2	4,000立米/h	60mmAq	4
		1,560立米/h	0mmAq	9
		3,210立米/h	0mmAq	1
		1,860立米/h	0mmAq	2
		1,020立米/h	0mmAq	1
		960立米/h	0mmAq	3
計				31

型 式	概 要		台数
① 排煙ファン	#6	34,000立米/h 112mmAq	1
	#6	36,000立米/h 81mmAq	1
	#7	37,500立米/h 96mmAq	1
計	-----		3

別紙「業務商業ビル夜間管理業務表」

時間	業務商業ビル出入口施錠管理	業務商業ビル電源管理
22:00	ドア(A)の施錠	共用部分の電源を切る。
24:00	ドア(A)の施錠確認 ドア(B)、(C)の施錠	
6:00	ドア(C)の解錠	
8:00	ドア(A)、(B)の解錠	共用部分の電源を入れる。

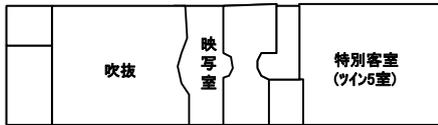
※共用部分の電源管理は、1F及び2Fの配電盤にて行う。

(参考資料)

業務商業ビル（「きびプラザ」）概要

- 1 所在地
岡山県加賀郡吉備中央町吉川4860番地の6
- 2 使用開始
平成4年4月
- 3 構造
RC造3階（一部4階）
延べ床面積 12,152㎡
- 4 ビル利用状況（令和8年2月末現在）
銀行、スーパーマーケット、ホテル、飲食店等が入居している複合施設。
主な入居施設は以下のとおり。
 - ① 1階
吉備中央町吉備高原都市事務所
岡崎嘉平太記念館
（株）吉備高原都市サービス
中国銀行吉備高原都市支店
スーパーマーケット
花屋
飲食店
（株）吉備ケーブルテレビ
吉備中央町役場支所
 - ② 2階
飲食店
骨董品店
屋内型子ども広場
 - ③ 3階
ホテル
 - ④ 4階
ホテル

きびプラザ平面図



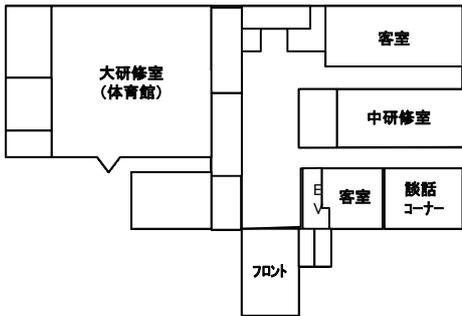
4F: 床面積 442.86㎡

ドア(A)

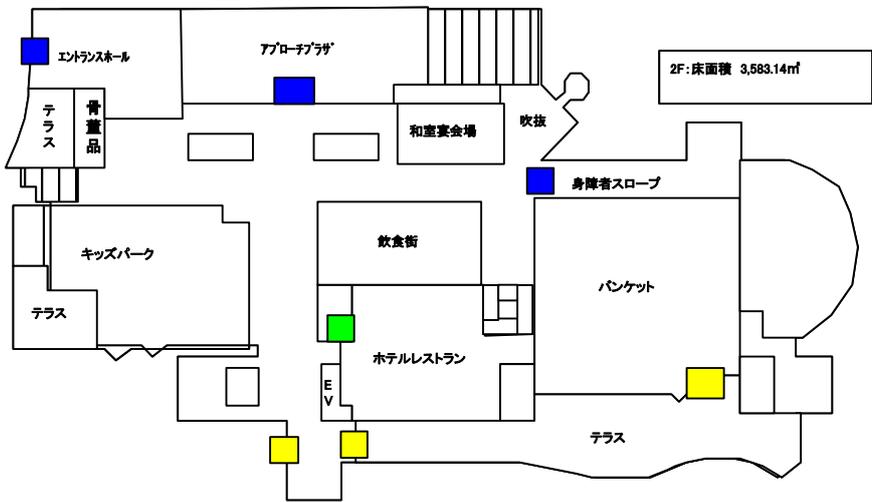
ドア(B)

ドア(C)

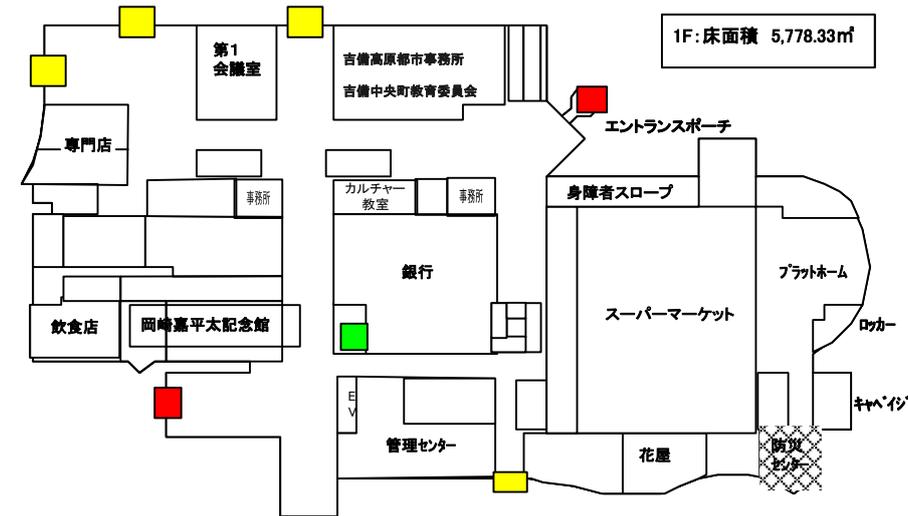
共用部分電源盤



3F: 床面積 2,348.43㎡



2F: 床面積 3,583.14㎡



1F: 床面積 5,778.33㎡