

# 岩手県立大学盛岡地区職員宿舍管理業務仕様書

公立大学法人岩手県立大学（以下「法人」という。）が委託する「岩手県立大学盛岡地区職員宿舍管理業務」にかかる受託者の業務内容及び業務範囲等は、この仕様書による。

## 1 管理業務の実施場所及びその施設

別紙「岩手県立大学盛岡地区職員宿舍管理業務委託建物明細書」のとおり。

## 2 業務の実施体制

### （１）業務の履行期間

令和５年４月１日から令和１１年３月３１日（６年間）

### （２）業務時間

平日、午前８時３０分から午後５時１５分までを標準業務実施時間とする。

標準業務実施時間以外での入居者への緊急対応については、人命に関わる事故及び建物設備に重大な影響を与える事故等に限り対応することとする。

## 3 業務内容

受託者が行う管理業務とは、施設の管理、維持修繕及び保守点検管理を指すものとし、各業務については「管理業務内容説明書」及び「維持修繕及び保守点検管理業務内容説明書」のとおりとする。

## 4 経費

委託業務の実施に係る経費については、法人予算の範囲内で実施するものとし、経費の受託者に対する支払方法等については契約時に定めるものとする。

## 5 業務の適正な実施に関する事項

### （１）作業従事者、業務実施体制図及び緊急時連絡体制

受託者は、契約後速やかに本管理業務にあたる作業従事者の経歴書（写真付き）、業務実施体制（組織）図及び緊急時連絡体制図を作成し提出することとする。

### （２）法令等の遵守

本管理業務の遂行上必要な法令及び下記に示す法人規程等を遵守するものとする。

① 公立大学法人岩手県立大学職員宿舍の管理等に関する規程

② 公立大学法人岩手県立大学固定資産管理規程

③ 入居者心得

## 6 立入検査の実施

（１）法人は、受託者の業務の実施内容及び処理実績について、随時、立入検査等を実施し、管理状況の確認及び検査を行うことができるものとする。

（２）法人は、受託者に対し検査の結果、業務内容についての改善を求めることができるものとする。

## 7 協議

受託者は、この仕様書に規定するもののほか、業務の内容及び処理について疑義が生じた時は、法人と協議するものとする。

## 岩手県立大学盛岡地区職員宿舍管理業務委託建物明細書

### 1 委託する岩手県立大学職員宿舍及び共同施設等

宿 舎 名	棟数	戸数	所 在 地	共 同 施 設 等
岩手県立大学 盛岡駅西通職員宿舍	1棟	24戸	盛岡市盛岡駅西通 1丁目2番	駐輪場、エレベーター、給排水設備、外灯等
岩手県立大学 北松園職員宿舍	7棟	120戸	盛岡市北松園4丁 目37番	集会室、ポンプ室、物置、駐輪場、遊具、ゴミ置場、エレベーター、給排水設備、外灯等

### 2 委託業務内容

業 務 区 分	実 施 内 容
(1) 職員宿舍及び共同施設等の管理に関する事。	ア 盛岡駅西通職員宿舍及び北松園職員宿舍の入退居管理 イ 盛岡駅西通職員宿舍及び北松園職員宿舍の共同施設等の保全管理
(2) 職員宿舍及び共同施設等の維持修繕に関する事。	ア 盛岡駅西通職員宿舍及び北松園職員宿舍の住居の緊急修繕及び小規模修繕 イ 盛岡駅西通職員宿舍及び北松園職員宿舍の共同施設等の緊急修繕及び小規模修繕
(3) 職員宿舍及び共同施設等の保守点検に関する事。	ア 自動火災報知器の保守点検 イ 貯水槽の清掃及び保守点検 ウ 給排水施設の保守点検（水質管理） エ エレベーター設備の保守点検 オ 消防用設備の保守点検

3 対象物件の施設概要

宿 舎 名 : 盛岡駅西通職員宿舎  
所 在 地 : 盛岡市盛岡駅西通一丁目 2 番地内（県営盛岡駅西通特定公共賃貸住宅と同一所在地）

建物名	敷地面積	延床面積	構造	設置戸数	貯水槽の種別	消防用設備	エレベータの種別
盛岡駅西通職員宿舎	567.29㎡	2,617.26㎡	鉄筋鉄骨造陸屋根 8 階建	2 4 戸	地上式受水槽 F R P 造 屋外設置 24.00m <sup>3</sup>	別紙のとおり	日立製 ローフ式乗用 地震・火災・停電管制付
車庫		22.52㎡	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	—			

宿 舎 名 : 北松園職員宿舎  
所 在 地 : 盛岡市北松園四丁目 3 7 番地内

建物名	敷地面積	延床面積	構造	設置戸数	貯水槽の種別	消防用設備	エレベータの種別
1 号棟	18,741.42㎡	1,525.58㎡	鉄筋造陸屋根 4 階建	1 6 戸	地上式受水槽 F R P 造 ポンプ室内設置 80.00m <sup>3</sup>	別紙のとおり	日立製 油圧式乗用 地震・火災・停電管制付
1 号棟物置		42.24㎡	鉄筋造陸屋根平屋建	—			
2 号棟		1,525.58㎡	鉄筋造陸屋根 4 階建	1 6 戸			日立製 油圧式乗用 地震・火災・停電管制付
2 号棟物置		42.24㎡	鉄筋造陸屋根平屋建	—			
3 号棟		1,525.58㎡	鉄筋造陸屋根 4 階建	1 6 戸			日立製 油圧式乗用 地震・火災・停電管制付
3 号棟物置		42.24㎡	鉄筋造陸屋根平屋建	—			
4 号棟		1,525.58㎡	鉄筋造陸屋根 4 階建	1 6 戸			日立製 油圧式乗用 地震・火災・停電管制付
4 号棟物置		42.24㎡	鉄筋造陸屋根平屋建	—			
5 号棟		1,525.58㎡	鉄筋造陸屋根 4 階建	1 6 戸			日立製 油圧式乗用 地震・火災・停電管制付
5 号棟物置		42.24㎡	鉄筋造陸屋根平屋建	—			
6 号棟		1,525.58㎡	鉄筋造陸屋根 4 階建	1 6 戸			日立製 油圧式乗用 地震・火災・停電管制付
6 号棟物置		42.24㎡	鉄筋造陸屋根平屋建	—			
7 号棟		1,702.50㎡	鉄筋造陸屋根 4 階建	2 4 戸			日立製 油圧式乗用 地震・火災・停電管制付
7 号棟物置		31.68㎡	鉄筋造陸屋根平屋建	—			
7 号棟物置		31.68㎡	鉄筋造陸屋根平屋建	—			—
集会所		114.19㎡	鉄筋造陸屋根平屋建	—			
ポンプ室		100.00㎡	鉄筋造陸屋根平屋建	—			

#### 4 消防用設備一覧表

##### ○盛岡駅西通職員宿舎

※数量に小数点以下の端数がある機器は県営住宅と共用している為按分している。

設備種別	設備名	規格等	数量	単位
避難器具	避難はしご		21	基
自動火災報知設備	受信機	P型1級15回線	0.5	面
	個別受信機		24	面
	中継器		24	面
	戸外表示器		24	個
	差動式感知機		71	個
	定温式感知機		40	個
	光電式感知機		7	個
	消火栓始動装置		0.5	個
非常放送設備	増幅器操作部		0.5	台
	スピーカー		8	個
連結送水設備・屋内消火栓設備	発信器		0.5	個
	加圧送水装置		0.5	個
	制御盤		0.5	個
	表示灯		8	個
	消火栓箱		8	台
	起動用スイッチ		8	台
消火器	消火器		24	本
誘導標識	誘導標識		18	枚

##### ○北松園職員宿舎

設備種別	設備名	規格等	数量	単位
避難器具	避難はしご		72	基
自動火災報知設備	受信機	GP型3級	120	面
	中継器		120	面
	戸外表示器		120	個
	補償式感知機		624	個
	定温式感知機		120	個
	電源装置		7	式
非常放送設備	複合装置		28	台
消火器	消火器		122	本
誘導灯	誘導灯	集会所のみ	1	個

## 管理業務内容説明書

### 1 入退居等関係（駐車場使用も同様）

#### （１）入居宿舎の状況報告

新規に入居させようとする空宿舎の状況を委託者へ報告する。

#### （２）入居前確認

該当する居室の状態を確認し、必要に応じて修繕等を行う。

#### （３）退居指導

① 退居予定者に対して退去検査の日時等の打ち合わせをする。

② 退居検査（詳細は修繕の概要を参照）をする。

#### （４）鍵の保管

緊急時及び点検時等に使用する各種マスターキーを保管し、厳重に管理する。

#### （５）県営住宅入居者との連絡・調整

盛岡駅西通職員宿舎と同一の建物である県営住宅（盛岡駅西通特定公共賃貸住宅）

入居者および同施設の指定管理者との連絡及び調整を行う。

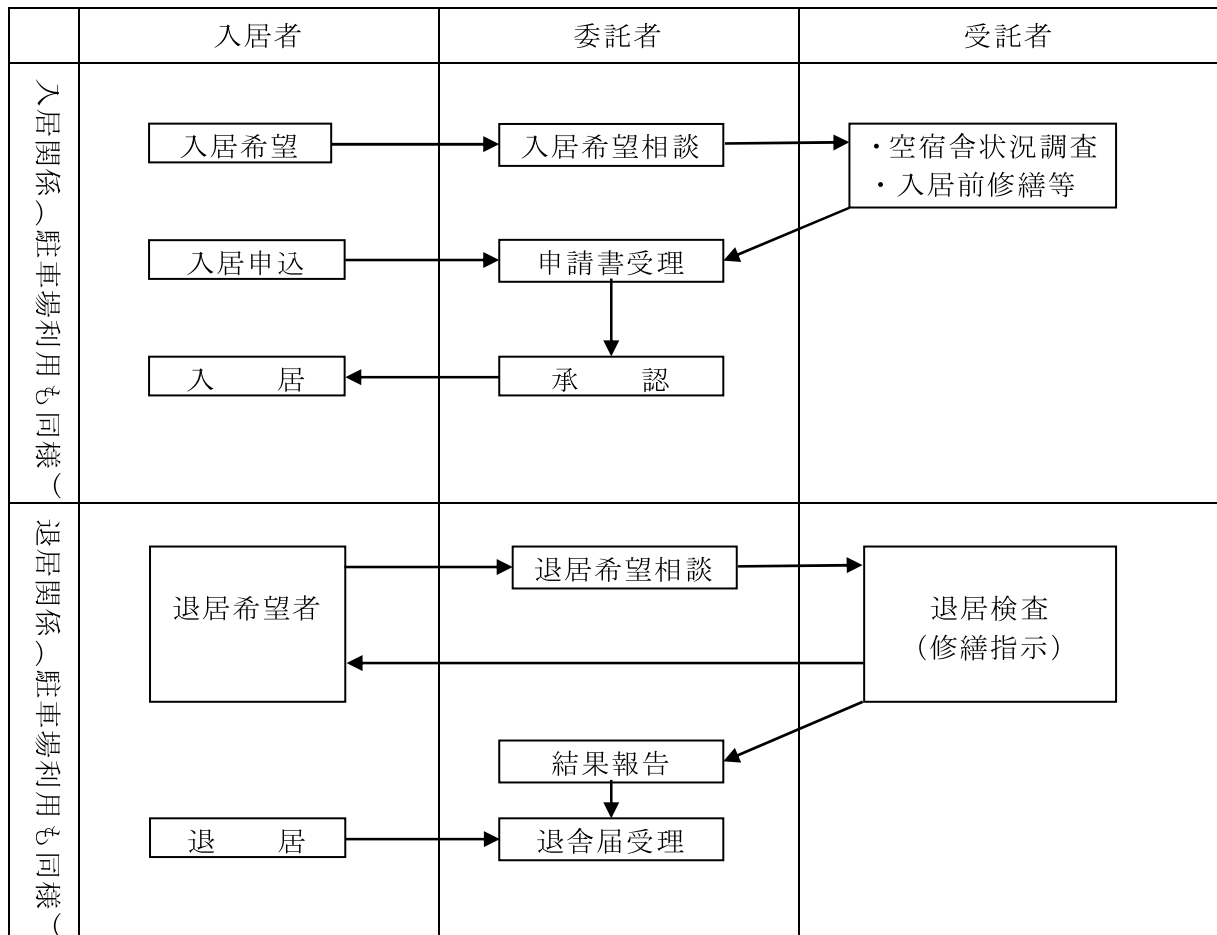
### 2 苦情対応

（１）入居者からの苦情に対応する。

（２）近隣住民等からの苦情に対応する。

（３）苦情を受けた場合は、苦情処理対応表を作成し、委託者へ速やかに報告する。

### 管理業務基本フローチャート



## 維持修繕及び保守点検管理業務内容説明書

### 1 受託者が行う維持修繕業務

維持修繕業務とは、緊急修繕、退去修繕及び緊急巡回等をいう。

なお、緊急修繕、退去修繕業務に充てる委託料は「6年間で48,660千円（税抜）」とし、過不足は精算する。

#### (1) 緊急修繕

公舎等の住棟建物や附属建物の本体や附帯施設設備に生じた予期せぬ事故、劣化・損耗や災害による損傷を復旧するものである（樹木管理等を含む。）。

##### ① 入居者対応

ア 受託者は、修繕工事に係る依頼や苦情に対し速やかに対応する。

イ 受託者は、事故箇所等に必要な措置をするとともに、工事請負者等を指導し、入居者の安全を確保する。

##### ② 修繕設計書の作成

ア 受託者は、原則として設計図書を作成する。

イ 設計価格については、刊行物（建設物価、積算資料等）及び市場取引価格等を参考として適正な価格を決定する。

##### ③ 請負者の選定及び契約

ア 請負契約は、原則として入札により行うものとする。

イ 受託者は、入札又は随意契約の方法により契約を締結しようとするときは、次に掲げる事項について、公立大学法人岩手県立大学会計規則（以下「会計規則」という。）及び公立大学法人岩手県立大学契約実施規程（以下「契約実施規程」という。）の定めるところに準じて取り扱うものとする。

a 予定価格の作成等

b 入札

c 開札

d 落札者の決定

ウ 随意契約により行うことができる案件は、契約実施規程第31条第1項第1号から第7号のいずれかに該当した場合とするが、受託者が指名競争入札により業者選定をすることを妨げるものではないこと。

エ 請負契約の相手方の決定にあたっては、原則として岩手県が作成した県営建設工事競争入札参加資格者名簿登載者から選定する。

オ 受託者は、随意契約により契約を締結しようとするときは、契約実施規程第34条に基き見積書を徴する。

カ 受託者は、契約の相手方を決定したときは、契約実施規程第35条第1項に定める事項を詳細かつ正確に記載した契約書を遅滞なく取り交わすこととする。

なお、契約額が5,000千円未満の契約をする場合においては、契約に必要な事項を記載した請書その他これに準ずる書面をもって契約書に代えることができる。

##### ④ 工事監理

受託者は、工事期間中は進捗状況と工事内容の確認に努め、工事請負者に対して必要な指示を行う。

⑤ 完成確認

受託者は、請負者の工事が完成したときは、速やかに完成確認検査を行うとともに、検査に適合しない場合は、適切な指示を行い、再度、完成確認検査を行う。

⑥ 完成報告

受託者は、半期毎に期別維持修繕実績報告書（様式第1号）により委託者に報告する。

⑦ 代金支払

受託者は、工事の完成確認検査後、契約条件に基き工事代金を工事請負者に支払う。

⑧ 受託者の直営実施

受託者が緊急修繕を自ら実施する場合は①～⑦の適用を受けることとなるが、資材購入（資材購入の限度額については、契約実施規程の適用を受ける。）により対応する場合は、この限りではない。

(2) 退去修繕

退去修繕とは、公舎入居者が退去したときに室内の原状回復を目的とした修繕である。入居者の原因による汚損、破損等の修繕に要した費用は入居者の負担とする。

① 入居者対応

受託者は、退居者からの退去する旨の連絡を受けたときは、退居者立会いのうえ現地を確認し、修繕内容を退去予定者に通知する。

② 完了確認

工事が完成したときは、受託者は完了確認検査を実施する。検査に適合しない場合は、適切な指示を行い、再度、完了確認検査を実施する。

(3) 緊急巡回

緊急巡回とは、修繕を必要とする箇所の早期発見や施設等の被災防止を目的として実施する巡回業務である。

① 緊急巡回

受託者は、台風又は豪雨等により職員宿舎等が被害を受ける恐れが大きいと認められる場合は、その程度に応じて回数を増やし巡回を行う。

なお、緊急な措置等の必要な場合や関係機関への報告を要する障害の発生が確認された場合においては、速やかに委託者に報告し指示を仰ぐこととする。

② 空公舎の確認

冬季における空公舎の水道凍結防止等、適宜所用の措置を講じる。

2 受託者が行う保守点検管理業務

保守点検管理とは、職員宿舎における敷地・建物及び附帯施設設備について、本来の性能や機能を維持することにより事故等を未然に防ぐことを目的として、定期的に清掃・点検及び調整を行う業務である。

(1) 保守点検管理業務項目

① 貯水槽清掃点検

② 消防用設備点検

③ エレベータ保守管理

それぞれの業務の詳細仕様は各業務仕様書を参照のこと。

## (2) 保守点検管理業務の内容

### ① 入居者対応

受託者は、保守点検業務に係る問い合わせや苦情に対し速やかに対応する。

### ② 設計書の作成

ア 受託者は、保守点検項目に係る設計図書を作成する。

イ 設計価格については、刊行物（建設物価、積算資料等）及び市場取引価格等を参考として適正な価格を決定する。

### ③ 当該業務受託者の選定及び契約

1 (1) 緊急修繕③請負者の選定及び契約の例により実施するものとする。

### ④ 完了確認

受託者は、当該業務受託者の業務が完了したときは速やかに完了確認検査を行うとともに、検査に適合しない場合は、適切な指示を行い、再度、完了確認検査を行う。

### ⑤ 完了報告

それぞれの点検業務が完了した場合は、点検整備の状況を示す書類・写真等（様式任意）を添付のうえ委託者に提出するものとする。

なお、緊急な措置等が必要な場合や関係機関への報告を要する障害の発生が確認された場合においては、速やかに委託者に報告し指示を仰ぐこととする。

### ⑥ 受託者の実施

受託者が、保守点検管理業務を自ら実施する場合は、①～⑦の適用を受ける。

### ⑦ 保守点検等で確認された修繕箇所の処置

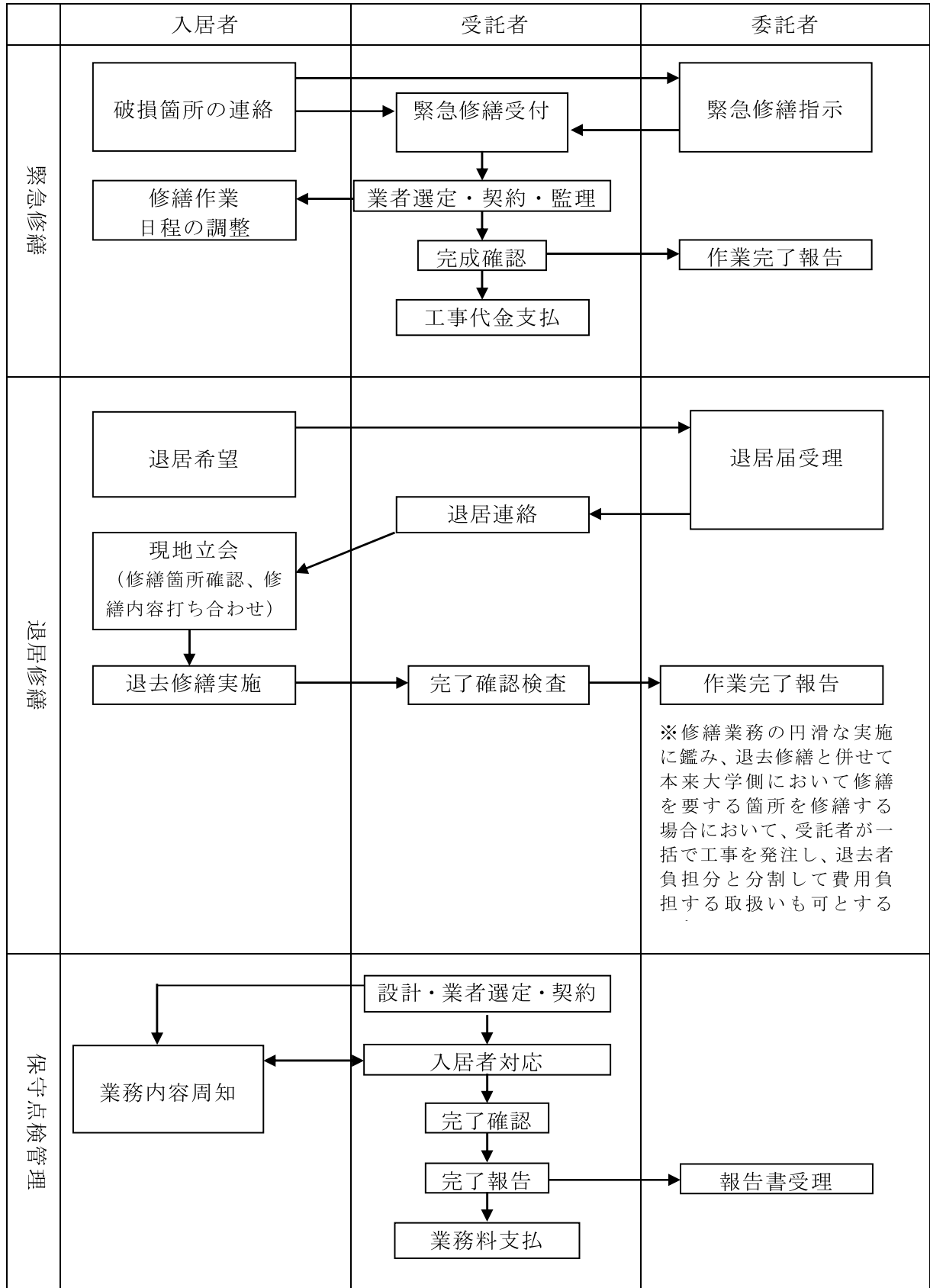
受託者は、保守点検等で確認された修繕箇所について、1 (1) 緊急修繕に準じ復旧等の処置を行う。

### ⑧ 盛岡駅西通職員宿舎にかかる保守点検

盛岡駅西通職員宿舎は、県営住宅（盛岡駅西通特別公共賃貸住宅）と同一建物であるため、2 (1) ①に示す機器が当該県営住宅と共用されていることから、保守点検については、当該県営住宅の指定管理者に委託するものとする。



維持修繕・保守点検管理業務基本フローチャート



## 維持修繕及び保守点検管理業務内容説明書

### 1 受託者が行う維持修繕業務

維持修繕業務とは、緊急修繕、退去修繕及び緊急巡回等（単年で 145 回程度）をいう。

なお、緊急修繕、退去修繕業務に充てる委託料は「6 年間で 48,660 千円（税抜）」とし、過不足は精算する。

#### (1) 緊急修繕

公舎等の住棟建物や附属建物の本体や附帯施設設備に生じた予期せぬ事故、劣化・損耗や災害による損傷を復旧するものである（樹木管理等を含む。）。

##### ① 入居者対応

ア 受託者は、修繕工事に係る依頼や苦情に対し速やかに対応する。

イ 受託者は、事故箇所等に必要な措置をするとともに、工事請負者等を指導し、入居者の安全を確保する。

##### ② 修繕設計書の作成

ア 受託者は、原則として設計図書を作成する。

イ 設計価格については、刊行物（建設物価、積算資料等）及び市場取引価格等を参考として適正な価格を決定する。

##### ③ 請負者の選定及び契約

ア 請負契約は、原則として入札により行うものとする。

イ 受託者は、入札又は随意契約の方法により契約を締結しようとするときは、次に掲げる事項について、公立大学法人岩手県立大学会計規則（以下「会計規則」という。）及び公立大学法人岩手県立大学契約実施規程（以下「契約実施規程」という。）の定めるところに準じて取り扱うものとする。

a 予定価格の作成等

b 入札

c 開札

d 落札者の決定

ウ 随意契約により行うことができる案件は、契約実施規程第 31 条第 1 項第 1 号から第 7 号のいずれかに該当した場合とするが、受託者が指名競争入札により業者選定をすることを妨げるものではないこと。

エ 請負契約の相手方の決定にあたっては、原則として岩手県が作成した県営建設工事競争入札参加資格者名簿登載者から選定する。

オ 受託者は、随意契約により契約を締結しようとするときは、契約実施規程第 34 条に基き見積書を徴する。

カ 受託者は、契約の相手方を決定したときは、契約実施規程第 35 条第 1 項に定める事項を詳細かつ正確に記載した契約書を遅滞なく取り交わすこととする。

なお、契約額が 5,000 千円未満の契約をする場合においては、契約に必要な事項を記載した請書その他これに準ずる書面をもって契約書に代えることができる。

##### ④ 工事監理

受託者は、工事期間中は進捗状況と工事内容の確認に努め、工事請負者に対して必要な指示を行う。

⑤ 完成確認

受託者は、請負者の工事が完成したときは、速やかに完成確認検査を行うとともに、検査に適合しない場合は、適切な指示を行い、再度、完成確認検査を行う。

⑥ 完成報告

受託者は、半期毎に期別維持修繕実績報告書（様式第1号）により委託者に報告する。

⑦ 代金支払

受託者は、工事の完成確認検査後、契約条件に基き工事代金を工事請負者に支払う。

⑧ 受託者の直営実施

受託者が緊急修繕を自ら実施する場合は①～⑦の適用を受けることとなるが、資材購入（資材購入の限度額については、契約実施規程の適用を受ける。）により対応する場合は、この限りではない。

(2) 退去修繕

退去修繕とは、公舎入居者が退去したときに室内の原状回復を目的とした修繕である。入居者の原因による汚損、破損等の修繕に要した費用は入居者の負担とする。

① 入居者対応

受託者は、退居者からの退去する旨の連絡を受けたときは、退居者立会いのうえ現地を確認し、修繕内容を退去予定者に通知する。

② 完了確認

工事が完成したときは、受託者は完了確認検査を実施する。検査に適合しない場合は、適切な指示を行い、再度、完了確認検査を実施する。

(3) 緊急巡回

緊急巡回とは、修繕を必要とする箇所の早期発見や施設等の被災防止を目的として実施する巡回業務である。

① 緊急巡回

受託者は、台風又は豪雨等により職員宿舎等が被害を受ける恐れが大きいと認められる場合は、その程度に応じて回数を増やし巡回を行う。

なお、緊急な措置等の必要な場合や関係機関への報告を要する障害の発生が確認された場合においては、速やかに委託者に報告し指示を仰ぐこととする。

② 空公舎の確認

冬季における空公舎の水道凍結防止等、適宜所用の措置を講じる。

2 受託者が行う保守点検管理業務

保守点検管理とは、職員宿舎における敷地・建物及び附帯施設設備について、本来の性能や機能を維持することにより事故等を未然に防ぐことを目的として、定期的に清掃・点検及び調整を行う業務である。

(1) 保守点検管理業務項目

① 貯水槽清掃点検

② 消防用設備点検

③ エレベータ保守管理

それぞれの業務の詳細仕様は各業務仕様書を参照のこと。

## (2) 保守点検管理業務の内容

### ① 入居者対応

受託者は、保守点検業務に係る問い合わせや苦情に対し速やかに対応する。

### ② 設計書の作成

ア 受託者は、保守点検項目に係る設計図書を作成する。

イ 設計価格については、刊行物（建設物価、積算資料等）及び市場取引価格等を参考として適正な価格を決定する。

### ③ 当該業務受託者の選定及び契約

1 (1) 緊急修繕③請負者の選定及び契約の例により実施するものとする。

### ④ 完了確認

受託者は、当該業務受託者の業務が完了したときは速やかに完了確認検査を行うとともに、検査に適合しない場合は、適切な指示を行い、再度、完了確認検査を行う。

### ⑤ 完了報告

それぞれの点検業務が完了した場合は、点検整備の状況を示す書類・写真等（様式任意）を添付のうえ委託者に提出するものとする。

なお、緊急な措置等が必要な場合や関係機関への報告を要する障害の発生が確認された場合においては、速やかに委託者に報告し指示を仰ぐこととする。

### ⑥ 受託者の実施

受託者が、保守点検管理業務を自ら実施する場合は、①～⑦の適用を受ける。

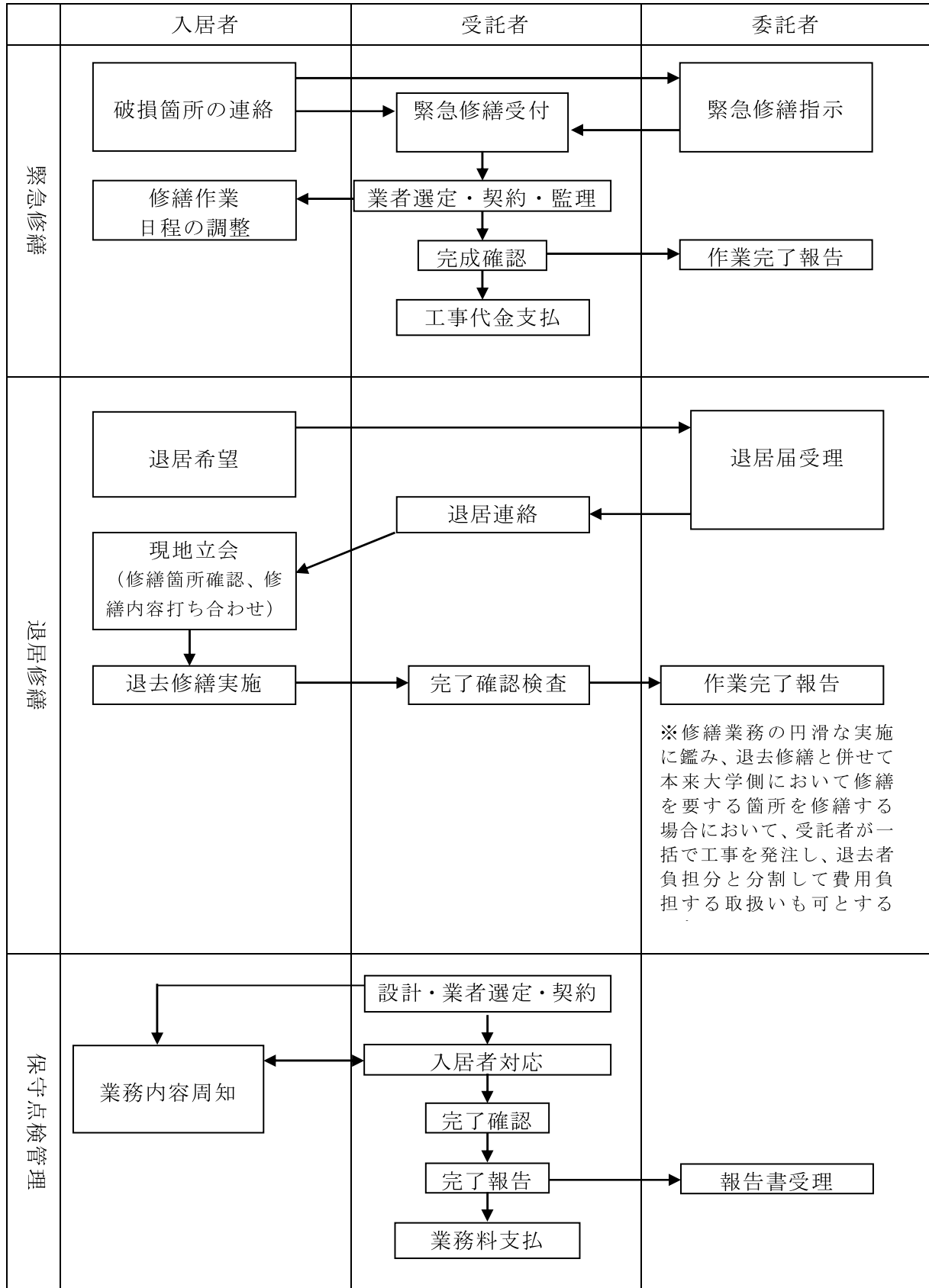
### ⑦ 保守点検等で確認された修繕箇所の処置

受託者は、保守点検等で確認された修繕箇所について、1 (1) 緊急修繕に準じ復旧等の処置を行う。

### ⑧ 盛岡駅西通職員宿舎にかかる保守点検

盛岡駅西通職員宿舎は、県営住宅（盛岡駅西通特別公共賃貸住宅）と同一建物であるため、2 (1) ①に示す機器が当該県営住宅と共用されていることから、保守点検については、当該県営住宅の指定管理者に委託するものとする。

維持修繕・保守点検管理業務基本フローチャート



(様式第1号)

## 期別維持修繕実績報告書(令和 年度 上期 ・ 下期 )

受付 番号	受付日	修繕箇所 (宿舎名・部屋番号等)	連絡者	入居者名	修繕 区分	修繕内容	修繕完了日	修繕費(税込)
修繕区分		1 給水系   2 排水系   3 空調系   4 給湯及び電気温水器   5 ガス   6 電気系   7 建築、内装その他					合計	

## 貯水槽清掃点検業務仕様書

貯水槽清掃点検業務は、この業務仕様書により行うものとする。

### 1 委託対象物件

別紙「岩手県立大学盛岡地区職員宿舍管理業務委託建物明細書」のとおり。

### 2 業務の目的

貯水槽の衛生及び安全を確保するため、定期的に点検を行い、法定検査を受検し、故障等を未然に防止するとともに、常に良好な状況に保つことを目的とする。

### 3 一般事項

- (1) 委託業務の実施にあたり必要とする機器及び消耗品は、受託者の負担とする。
- (2) 受託者は、委託業務の実施にあたっては当該施設の運営に支障をきたさないよう点検時期には十分配慮しなければならない。

### 4 盛岡駅西通職員宿舍の特例

盛岡駅西通職員宿舍設置の物件は、同一建物である県営住宅（盛岡駅西通特別公共賃貸住宅）の指定管理者へ本業務を委託するものとし、業務遂行に当たって必要な事項は指定管理者が定めた業務仕様書によるものとする。

### 5 物件等の確認及び安全の確保

給水施設の構造及び設備の状態は、図面等による推定に頼らず、配管電源等事前に現場で確認するものとする。

また、各種機器の作動状態を点検し、作業場所の安全確認及び危険防止のための措置を講ずるものとする。

### 6 業務の実施要領

清掃作業は、入居者に対して支障のないよう委託者と打合せのうえ、次の要領により実施するものとする。

- (1) 水槽の清掃作業前に、水槽外面を清掃すること。
- (2) 清掃作業は、健康な作業員が実施すること。
- (3) 清掃作業には、貯水槽清掃専用の作業着及び作業用具を使用することとし、事前に十分消毒すること。
- (4) 作業員の安全対策には、万全の措置を講ずること。
- (5) 作業は、次に示す順に実施すること。
  - ア 槽内残水排水（放流先を確認し、適切な排水を実施すること。）
  - イ 周壁、底部、揚水ポンプ及びパイプの洗浄並びに排水
  - ウ 槽内消毒
  - エ 再洗浄及び排水
  - オ 槽内再消毒
  - カ 水張り及び残留塩素測定
- (6) 作業完了後、貯水槽内の水を採取し、平成15年厚生労働省告示第261号の方法により飲料水水質検査を実施すること。

この水質検査の結果、不適合となった場合には再度貯水槽の清掃を実施し、前記の水質検査の再検査を実施することとし、水質検査に適合するまでこの作業を繰り返すこと。

7 留意事項等

受託者は、次に掲げる事項に十分留意して作業を実施するものとする。

- (1) 作業の日時、工程等は、あらかじめ委託者に連絡し、双方協議のうえ決定すること。
- (2) 作業を実施する際には、建物及び各種設備に損傷を与えないよう充分注意すること。
- (3) 作業中水槽に亀裂,その他の異常を発見した場合は、直ちに委託者に報告すること。
- (4) 作業監督者には、法令に定める有資格者を充てるとともに、その資格証明書の写しを提出すること。また、作業従事者についても法令に基づく研修を受けている者を充て、その作業員名簿及び資格証明書等を提出すること。
- (5) 作業中は、指定した場所以外では喫煙及び火気を使用しないこと。
- (6) 作業実施前に作業工程表、作業完了後には作業報告書をそれぞれ2部、また、清掃前後の現場写真を1部提出すること。



## 消防用設備点検業務仕様書

消防用設備点検業務は、この業務仕様書により行うものとする。

### 1 委託対象物件

別紙「岩手県立大学盛岡地区職員宿舍管理業務委託建物明細書」のとおり。

### 2 業務の目的

消防用設備の安全及び非常時の確実な作動を確保するため、定期的に法定点検を行い、故障等を未然に防止するとともに、常に良好な状況に保つことを目的とする。

### 3 一般事項

- (1) 委託業務の実施にあたり必要とする機器及び消耗品は、受託者の負担とする。
- (2) 受託者は、委託業務の実施にあたっては当該施設の運営に支障をきたすことのないよう点検時期の十分注意しなければならない。

### 4 盛岡駅西通職員宿舍の特例

盛岡駅西通職員宿舍設置の物件は、同一建物である県営住宅（盛岡駅西通特別公共賃貸住宅）の指定管理者へ本業務を委託するものとし、業務遂行に当たって必要な事項は指定管理者が定めた業務仕様書によるものとする。

### 5 実施時期

受託者は、概ね次の時期に点検保守を実施するものとし、日程については委託者と協議して定めるものとする。

ただし、突発的なトラブル発生に対しては、委託者からの連絡により、随時対応するものとする。

- (1) 外観、機能及び総合点検                      実施時期－ 7 ～ 9 月
- (2) 外観、機能点検                                      実施時期－ 1 ～ 3 月

### 6 業務内容

#### (1) 一般事項

ア 「消防法」、「同法施行令」、「同法施行規則」及びこれに基づく告示等に定めるところによる。

イ 点検を行うにあたっては、委託者と十分協議して事故発生の防止を図るとともに、当該点検に係る設備の概要、状態等を十分把握する。

ウ 点検終了後は、電源電圧の確認、スイッチ類の位置、収納状態等を再度確認することにより、必ず元の状態に復元しておく。

#### (2) 点検保守

点検は、「消防用設備等の点検の基準及び消防用設備等点検結果報告書に添付する点検表の様式（昭和 50 年 10 月 16 日消防庁告示第 14 号）」及び「消防法施行規則の規定に基づき、消防用設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検の結果についての様式（昭和 50 年 10 月 16 日消防庁告示第 3 号）」に定めるところにより適正に行い、必要に応じ、保守、修理、その他の措置を講ずるものとする。

#### (3) 所轄消防署への届出

法令で定められている期限に必要な書類を調整のうえ、届出を行うものとする。

### 7 業務実施報告

受託者は、点検保守が完了した都度、様式第 2 号「消防用設備等点検結果報告書」を受託者に提出する。

(様式第 2 号)

# 消防用設備等点検結果報告書

受託者 住所

氏名

消 火 器 具 点 検 票											
名 称							防 火 管理者	㊟			
所 在							立会者	㊟			
点検種別	機器点検	点検年月日		年 月 日		～		年 月 日			
点 検 者	資格 番号	点 検 者 所属会社		社名		TEL					
	氏名			住所							
点 検 項 目		点 検 結 果						措 置 内 容			
		消 火 器 の 種 別								判 定	不良内容
		A	B	C	D	E	F				
機 器 点 検											
設 置 状 況	設 置 場 所										
	設 置 間 隔										
	適 応 性										
	耐 震 措 置										
表 示 ・ 標 識											
消 火 器 の 外 形	本 体 容 器										
	安 全 栓 の 封										
	安 全 栓										
	使用済みの表示装置										
	押し金具・レバー等										
	キ ャ ッ プ										
	ホ ー ス										
	ノズル・ホーン・ノズル栓										
	指 示 圧 力 計										
	圧 力 調 整 器										
	安 全 弁										
	保 持 装 置										
車 輪 ( 車 載 式 )											
ガス導入管 (車載式)											

備考 1 この用紙の大きさは、日本工業規格 A 4 とすること。

2 消火器の種別欄は、該当するものについて記入すること。Aは粉末消火器、Bは泡消火器、Cは強化液消火器、Dは二酸化炭素消火器、Eはハロゲン化物消火器、Fは水消火器をいう。

3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は不良個数を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。

4 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。

5 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。

## 別記様式第 1

## 消火器具（その 2）

消火器具 の 内 部 等 ・ 機 能	本体・内筒等 容器	本体容器										
		内筒等										
		液面表示										
	消火剤	性 状										
		消火薬剤量										
	加圧用ガス容器											
	カッター・押し金具											
	ホース											
	開閉式ノズル・切替式ノズル											
	指示圧力計											
	使用済みの表示装置											
	圧力調整器											
	安全弁・減圧孔 （排圧栓を含む。）											
	粉上り防止用封板											
	簡易消火用具	外 形	/	/	/	/	/	/				
水 量 等		/	/	/	/	/	/					
パッキン												
サイホン管・ガス導入管												
測定機器	ろ 過 網											
	放射能力											
備考												
測定機器	機 器 名	型 式	校正年月日	製造者名	機 器 名	型 式	校正年月日	製造者名				

器 種 名	設 置 数	点 検 数	合 格 数	要修理数	廃 棄 数

備考 1 この用紙の大きさは、日本工業規格 A 4 とすること。

2 消火器具の種別欄は、該当するものについて記入すること。A は粉末消火器具、B は泡消火器具、C は強化液消火器具、D は二酸化炭素消火器具、E はハロゲン化物消火器具、F は水消火器具をいう。

3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は不良個数を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。

4 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。

5 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。

自 動 火 災 報 知 設 備 点 検 票							
名 称				防 火 管理者	⑩		
所 在				立会者	⑩		
点検種別	機 器・総 合		点検年月日	年 月 日～ 年 月 日			
点 検 者	資格 番号		点 検 者 所属会社	社名 TEL			
	氏名 ⑩			住所			
点 検 名 設 備 名	受 信 機		製造者名				
			型 式 等				
点 検 項 目			点 検 結 果			措 置 内 容	
			種別・容量等の内容	判 定	不 良 内 容		
機 器 点 検							
予 備 電 源 ・ 非 常 電 源 ( 内 蔵 型 )	外 形 示						
	※ 端 子 電 圧		V				
	※ 切 替 装 置						
	※ 充 電 装 置						
	※ 結 線 接 続						
受 信 機 ・ 中 継 器	周 囲 の 状 況						
	外 形 示						
	警 戒 区 域 の 表 示 装 置						
	電 圧 計		V				
	ス イ ッ チ 類						
	ヒ ュ ー ズ 類		A				
	※ 継 電 器						
	表 示 灯						
	通 話 装 置						
	※ 結 線 接 続						
	接 地						
	附 属 装 置						
	※火災表示等	蓄 積 式					
		ア ナ ロ グ 式					
		二 信 号 式					
		そ の 他					
	※ 注 意 表 示						
	回 路 導 通						
設 定 表 示 温 度 等							
感 知 器 作 動 等 の 表 示							
予 備 品 等							

- 備考 1 この用紙の大きさは、日本工業規格 A4 とすること。
- 2 種別・容量等の内容欄は、該当するものについて記入すること。
- 3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は×印を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
- 4 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。
- 5 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。
- 6 票中※印の欄は、自動試験機能を有するものにあつては記入不要。

感 知 器	外 形						
	警 戒 状 況	未 警 戒 部 分					
		感 知 区 域					
		適 応 性					
		機 能 障 害					
	※ 熱 感 知 器	ス ポ ッ ト 型		差動 定温(再) 熱アナログ			
		分 布 型	空 気 管 式				
			熱電対式・熱半導体式				
			感 知 線 型				
	※ 煙 感 知 器	ス ポ ッ ト 型		イオン 光電 アナログ			
		分 離 型					
	※	炎 感 知 器		赤外線 紫外線			
	※	多信号感知器・複合式感知器					
		遠隔試験機能を有する感知器					
発 信 機	周 囲 の 状 況						
	外 形						
	表 示						
	押しボタン・送受話器						
音 響 装 置	表 示 灯						
	外 形						
	取 付 状 態						
	音 圧 等						
	鳴 動 方 式		一斉 区分 相互 再鳴動				
※	蓄 積 機 能						
※	二 信 号 機 能						

- 備考 1 この用紙の大きさは、日本工業規格 A4 とすること。
- 2 種別・容量等の内容欄は、該当するものについて記入すること。
- 3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は×印を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
- 4 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。
- 5 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。
- 6 自動試験機能を有するものにあつては、異常の発生状況、異常が発生した箇所の整備状況等を記録した書類を添付すること。
- 7 票中※印の欄は、自動試験機能を有するものにあつては記入不要。

自動試験機能	予備電源・非常電源							
	受信機の火災表示							
	受信機の注意表示							
	受信機・中継器の制御機能・電路							
	感知器							
	感知器回路・ベル回路							
総合点検								
同時作動								
※煙感知器等の感度 （自動試験機能を有するものを除く。）								
地区音響装置の音圧								
※総合作動 （自動試験機能を有するものを除く。）								
備考								
測定機器	機器名	型式	校正年月日	製造者名	機器名	型式	校正年月日	製造者名
	加熱試験器				メーターリレー試験器			
	加煙試験器				炎感知器用動作試験器			
	外部試験器							
	煙感知器用感度試験器							
	減光フィルター							

- 備考 1 この用紙の大きさは、日本工業規格 A4 とすること。
- 2 種別・容量等の内容欄は、該当するものについて記入すること。
- 3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は×印を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
- 4 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。
- 5 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。
- 6 自動試験機能を有するものにあつては、異常の発生状況、異常が発生した箇所の整備状況等を記録した書類を添付すること。
- 7 票中※の欄は、自動試験機能を有するものにあつては記入不要。

避 難 器 具 点 検 票										
名 称						防 火 管理者	⑩			
所 在						立会者	⑩			
点検種別	機 器・総 合		点検年月日		年 月 日～ 年 月 日					
点 検 者	資格 番号		点 検 者 所属会社		社名		TEL			
	氏名				住所					
設 置 階										
設 置 場 所										
点 検 項 目			点 検 結 果				措 置 内 容			
			種別・容量等の内容		判 定	不 良 内 容				
機 器 点 検										
周囲の状況	設 置 場 所									
	操 作 面 積 等									
	開 口 部									
	降 下 空 間									
	避 難 空 地									
標 識										
器 具 本 体	避難はしご	縦 棒								
		横 さ ん								
		突 子								
		結 合 部 等								
		可 動 部	外 形							
			機 能							
	つ り 下 げ 金 具									
	緩 降 機	調 速 機	外 形							
			機 能							
		調 速 機 の 連 結 部								
ロ ー プ										
着 用 具										
すべり台	ロープと着用具の緊結部									
	底 板 及 び 側 板									
	すべり面の勾配									
	手 す り									
す べ り 棒										
避難ロープ	ロ ー プ 本 体									
	結 合 部									
	つ り 下 げ 金 具									

- 備考 1 この用紙の大きさは、日本工業規格 A4 とすること。
- 2 種別・容量等の内容欄は、該当するものについて記入すること。
- 3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は×印を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
- 4 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。
- 5 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。



器 具 本 体	避難橋	床板、手すり等						
		接合部						
		可動部	外形					
			機能					
	避難用タラップ	踏み板、手すり等						
		接合部						
		可動部	外形					
			機能					
	救助袋	本体布及び展張部材						
		縫い合せ部						
		保護装置（斜降式の救助袋に限る。）						
		結合部						
可動部		外形						
		機能						
取付具・支持部	取付部							
	可動部							
	支持部							
	固定環							
	ハッチ	上蓋						
		下蓋						
		使用方法の表示						
格納状況	格納箱							
	格納状況							
総合点検								
器具の取付け等								
降下								
格納								
備考								
測定機器	機器名	型式	校正年月日	製造者名	機器名	型式	校正年月日	製造者名

- 備考
- 1 この用紙の大きさは、日本工業規格 A4 とすること。
  - 2 種別・容量等の内容欄は、該当するものについて記入すること。
  - 3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は×印を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
  - 4 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。
  - 5 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。

## 別記様式第 16

誘 導 灯 及 び 誘 導 標 識 点 検 票											
名 称						防 火 管理者		㊟			
所 在						立会者		㊟			
点検種別		機 器		点検年月日		年   月   日～   年   月   日					
点 検 者		資格      番号		点 検 者 所属会社		社名		TEL			
		氏名				住所					
点 検 項 目		点 検 結 果						措 置 内 容			
		種別・容量等の内容				判 定				不 良 内 容	
		避難口		通 路   客 席							
機 器 点 検											
誘 導 灯	外箱・表示面	種      類									
		視認障害等									
		外      形									
		表      示									
	非常電源 (内蔵型)	外      形									
		表      示									
		機      能									
	光                      源										
	点 検   ス イ ッ チ										
	ヒ ャ ー ズ 類										
	結      線      接      続										
	信号 装置 等	外                      形									
		結      線      接      続									
機                      能											
誘 導 標 識	外                      形										
	視      認      障      害      等										
	採                      光										
備 考											
測 定 機 器	機 器 名	型   式	校正年月日	製造者名	機 器 名	型   式	校正年月日	製造者名			

備考 1 この用紙の大きさは、日本工業規格 A4 とすること。

2 種別・容量等の内容欄は、該当するものについて記入すること。

3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は×印を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。

4 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。

5 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。

## エレベーター保守管理業務仕様書

エレベーター保守管理業務は、この業務仕様書により行うものとする。

### 1 委託対象物件

別紙「岩手県立大学盛岡地区職員宿舍管理業務委託建物明細書」のとおり。

### 2 業務の目的

エレベーターの運行上の安全を確保するため、定期的に点検を行い、故障等を未然に防止し、常に良好な状況に保つことを目的とする。

### 3 一般事項

- (1) 委託業務の実施にあたり必要とする機器及び消耗品は、受託者の負担とする。
- (2) 受託者は、委託業務の実施にあたっては当該施設の運営に支障をきたすことのないよう点検時期には十分配慮しなければならない。

### 4 盛岡駅西通職員宿舍の特例

盛岡駅西通職員宿舍設置の物件は、同一建物である県営住宅（盛岡駅西通特別公共賃貸住宅）の指定管理者へ本業務を委託するものとし、業務遂行に当たって必要な事項は指定管理者が定めた業務仕様書によるものとする。

### 4 従事職員

受託者は、委託業務を実施する者に常に身分証明書を携帯させ、求めがある場合は、それを提示しなければならない。

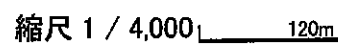
### 5 実施時間

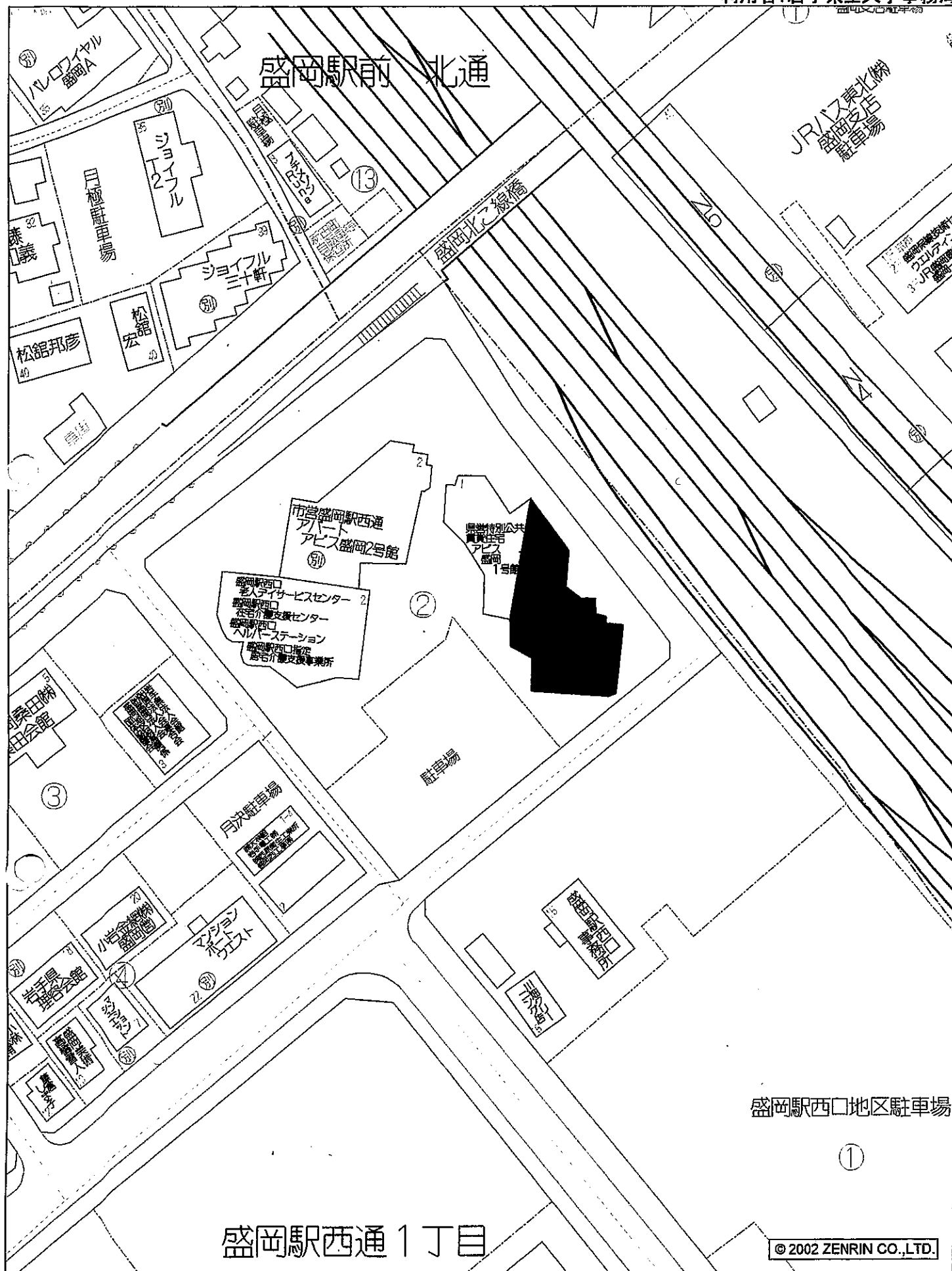
受託者は、原則として平日の 8 時 30 分から 17 時 15 分までの間に受託業務を実施するものとする。

### 6 委託業務の実施方法

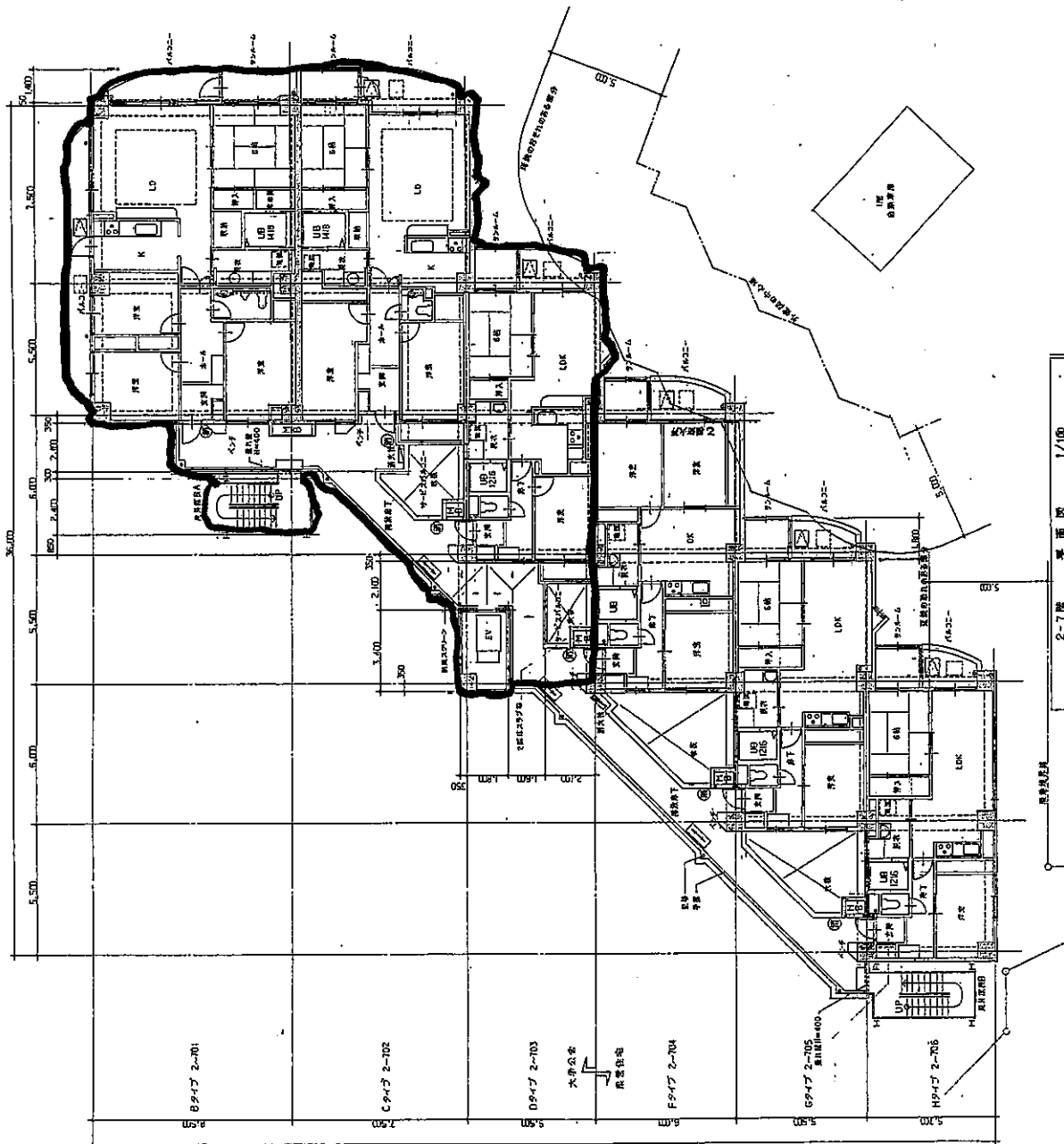
受託者は、エレベーターの正常な運転機能を維持するため、計画的に技術員を派遣し、常時遠隔監視を行い、適切な点検とプログラムによる整備を行い、受託者が必要と判断した場合は、機器を構成する部品の修理又は取替えを行うものとする。

- (1) 点検頻度は概ね 2 ヶ月に 1 回とし、年間 6 回以上とする。
- (2) 遠隔監視は、24 時間監視とする。
- (3) 緊急時は、第 1 項の規定に限らず出動し、日常生活に支障が生じないよう誠意ある管理を行う。
- (4) 点検結果は、受託者が作成した点検表に記載し、委託者に提出する。
- (5) 毎年 1 回、建築基準法第 12 条第 3 項に基づく定期検査を受検若しくは代行し、関係書類の作成及び提出を行う。







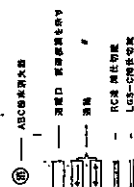


- ⑩ ABC事務所
- 廊下口 設備配置図
  - 廊下
  - 階段
  - エレベーター
  - LBS-Cエレベーター

2-7階 平面図 1/100

年度	施設番号	工事名称	棟	収	図	組	設計	設計者	設計者	設計者
8		(仮称)盛岡駅西交通教員公舎2～7F								
1 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 2 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 3 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) TEL 019-821-5252 FAX 019-821-5253										
4 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 5 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) TEL 019-821-5252 FAX 019-821-5253										
6 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 7 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) TEL 019-821-5252 FAX 019-821-5253										
8 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 9 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) TEL 019-821-5252 FAX 019-821-5253										
10 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 11 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) TEL 019-821-5252 FAX 019-821-5253										
12 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 13 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) TEL 019-821-5252 FAX 019-821-5253										
14 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 15 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) TEL 019-821-5252 FAX 019-821-5253										
16 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 17 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) 盛岡市土木部 建設課 盛岡市22号 (盛岡市) TEL 019-821-5252 FAX 019-821-5253										

盛岡駅西交通教員公舎2～7F

[illegible]



# 盛岡駅西通教員公舎車庫

平成 8 年 7 月

設計者 株式会社 柳田隆夫

設計 柳田隆夫  
 監理 柳田隆夫  
 建築士 柳田隆夫

（株）東洋建設事務所  
 盛岡市大町2-21  
 TEL 54-1522  
 FAX 54-1523

（株）東洋建設事務所  
 盛岡市大町2-21  
 TEL 54-1522  
 FAX 54-1523

（株）東洋建設事務所  
 盛岡市大町2-21  
 TEL 54-1522  
 FAX 54-1523

（株）東洋建設事務所  
 盛岡市大町2-21  
 TEL 54-1522  
 FAX 54-1523

（株）東洋建設事務所  
 盛岡市大町2-21  
 TEL 54-1522  
 FAX 54-1523

（株）東洋建設事務所  
 盛岡市大町2-21  
 TEL 54-1522  
 FAX 54-1523

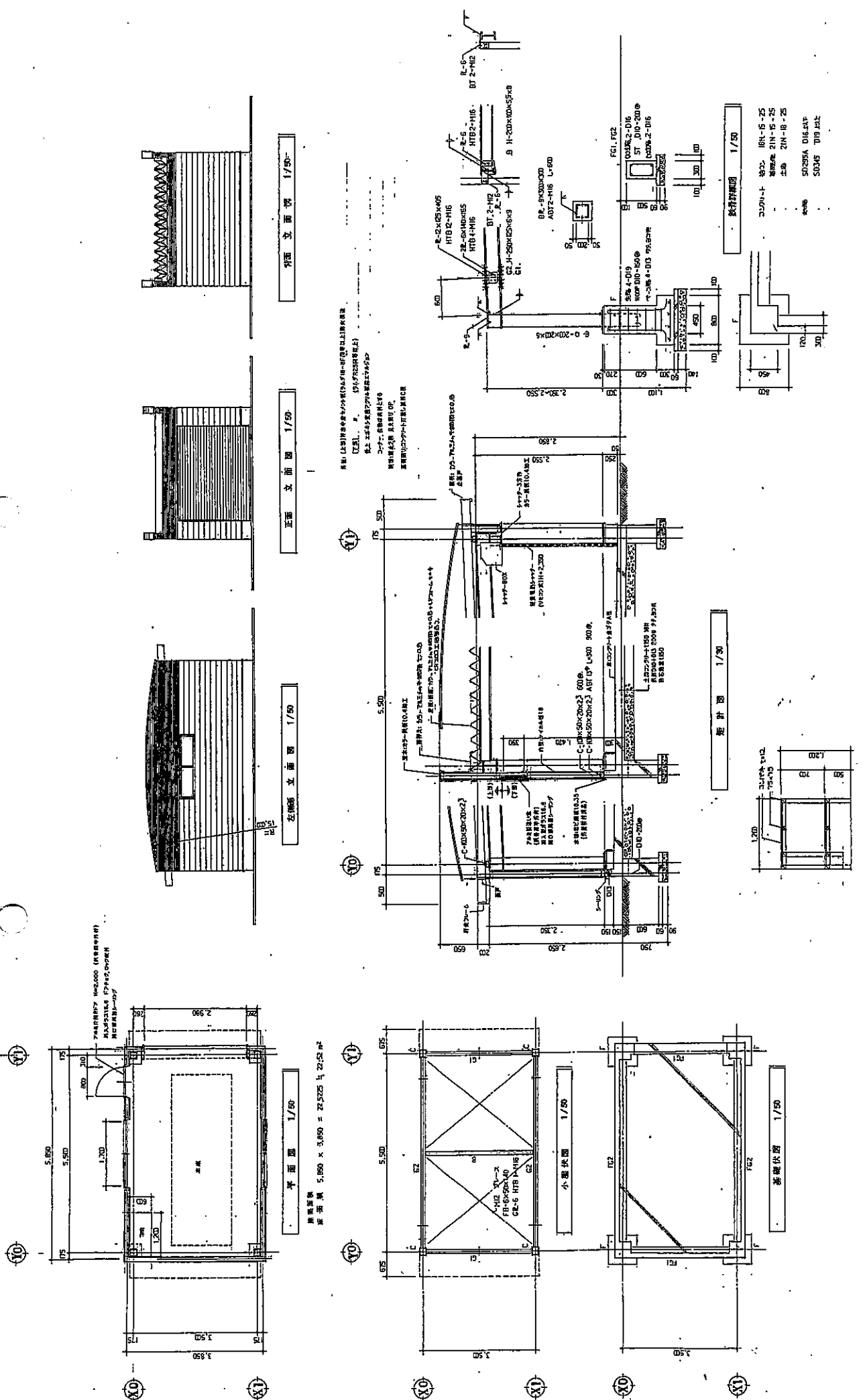
（株）東洋建設事務所  
 盛岡市大町2-21  
 TEL 54-1522  
 FAX 54-1523

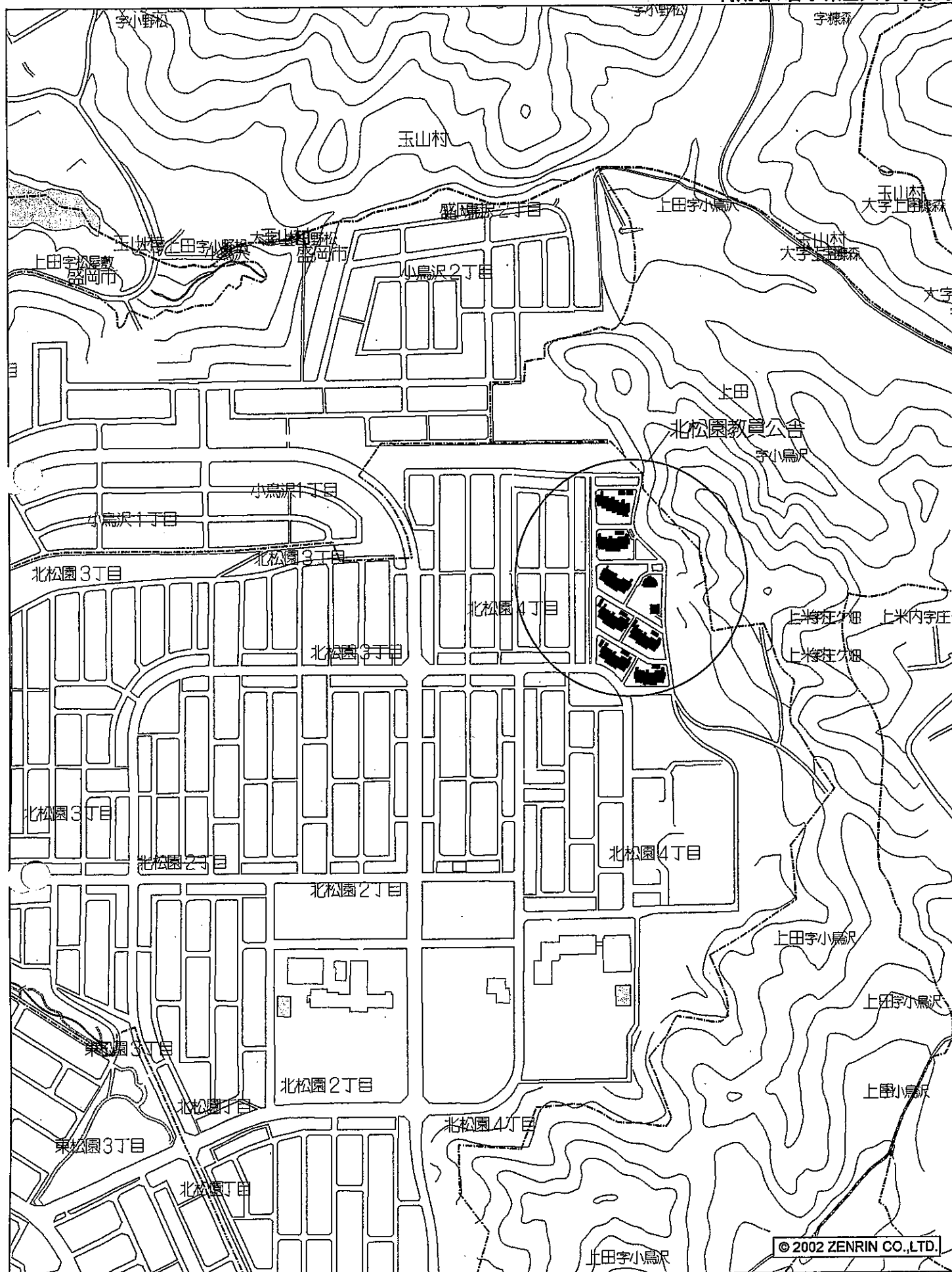
（株）東洋建設事務所  
 盛岡市大町2-21  
 TEL 54-1522  
 FAX 54-1523

（株）東洋建設事務所  
 盛岡市大町2-21  
 TEL 54-1522  
 FAX 54-1523

（株）東洋建設事務所  
 盛岡市大町2-21  
 TEL 54-1522  
 FAX 54-1523

（株）東洋建設事務所  
 盛岡市大町2-21  
 TEL 54-1522  
 FAX 54-1523





盛岡市北松園4丁目付近

縮尺 1 / 6,000 180m







# 北松園教員公舎7号棟1F

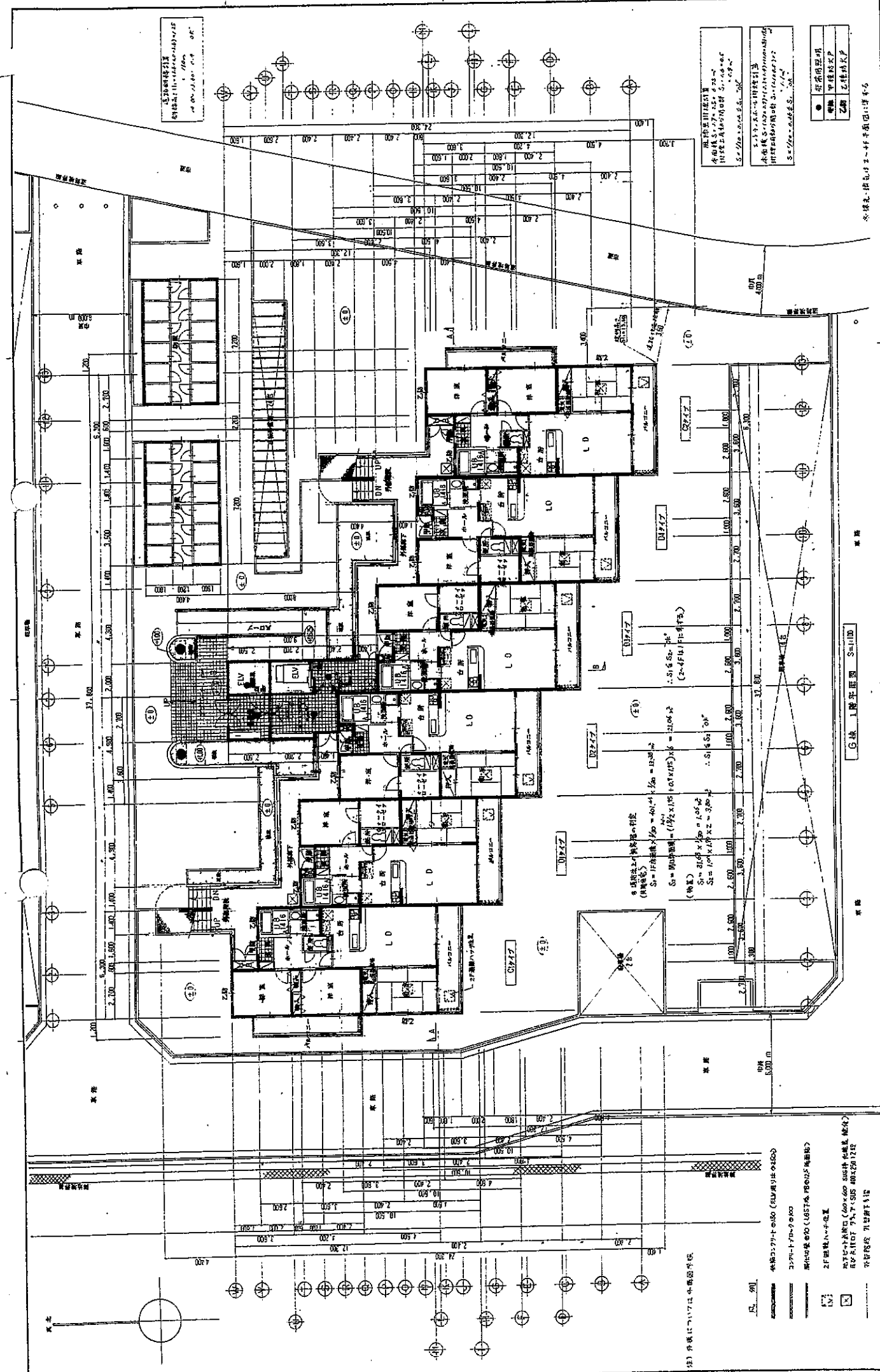
北松園教員公舎7号棟1F  
 設計者 北松園設計事務所  
 設計者 北松園設計事務所  
 設計者 北松園設計事務所

設計者 北松園設計事務所  
 設計者 北松園設計事務所  
 設計者 北松園設計事務所

設計者 北松園設計事務所  
 設計者 北松園設計事務所  
 設計者 北松園設計事務所

設計者 北松園設計事務所  
 設計者 北松園設計事務所  
 設計者 北松園設計事務所

設計者 北松園設計事務所  
 設計者 北松園設計事務所  
 設計者 北松園設計事務所



北松園設計事務所  
 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1  
 TEL 03-5561-1111 FAX 03-5561-1112

北松園設計事務所  
 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1  
 TEL 03-5561-1111 FAX 03-5561-1112

図1 1F平面図 S=1100

注) 外観は7Fは中略図参照

北松園設計事務所  
 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1  
 TEL 03-5561-1111 FAX 03-5561-1112







