奈良県 県有施設（5 施設）包括的設備管理業務委託
に係る要求水準書　骨子（案）

第 1 章 総則

1. 業務の目的

本業務は、民間の専門ノウハウを活用し、県有施設の安全・安心な利用環境を確保するとともに、県内事業者の活用を通じて地域経済の活性化に寄与することを目的とする。

地域企業と統括管理者が適切に役割分担・連携することで、地元業者が安定的かつ持続的に働ける環境を構築することを目指す。

また、本業務は「奈良県公契約条例」の基本理念を尊重し、業務に従事する労働者の適正な労働条件を確保することに配慮するものとする。

2. 対象施設

(1) 奈良県立美術館
(2) 奈良県橿原文化会館 ※将来的な廃止検討施設
(3) 奈良県立図書情報館
(4) 奈良春日野国際フォーラム 甍 I・RA・KA
(5) 奈良県立万葉文化館

※各施設の所在地、規模、設備概要等の詳細は【別添資料 1：事業対象施設一覧・位置図】を参照のこと。

3. 対象業務の範囲

(1)統括マネジメント業務
(2)常駐設備運転監視業務
(3)建築・設備保守点検業務（法定・自主）
(4)小規模修繕業務（内製化修繕および 400 万円未満（税込）の外部発注修繕）
(5)除外業務：清掃業務、有人警備業務、駐車場運営管理（料金徴収等）、産業廃棄物処分業務。

4. LED 化の推進

奈良県橿原文化会館を除く対象施設においては、県の方針により 2029 年度（令和 11 年度）までに照明器具（外灯含む）の LED 化を完了する予定である。受託者はこの更新スケジュールを踏まえ、過渡期における適切な管球交換・維持管理を行うこと。

第 2 章 人的体制と資格要件

1.有資格者の配置義務

受託者は、各施設の設備規模（【別添資料 1】参照）に応じ、法令に基づき以下の有資格者を選任・配置すること。なお、法令の許容する範囲内での兼務を積極的に提案すること。

(1)電気主任技術者：受電電圧に応じた種別を選任すること。兼務または外部委託承認制度を利用する場合は、電気事業法の規定（管理点数等）を厳格に遵守すること。
(2)建築物環境衛生管理技術者：特定建築物に該当する施設について選任し、衛生管理業務を統括すること（兼務可）。
(3)危険物取扱者（乙種第 4 類）：非常用発電機燃料タンク等の取扱いに必要な人員を確保すること。

(4) 消防設備士：各施設の消防用設備等の種類に応じ、消防法に基づく点検及び整備に必要な資格者（甲種または乙種）を確保・配置すること。

2. 修繕実動部隊の配置

受託者は、5 施設全体をカバーする修繕対応要員として、建築・設備・電気等の不具合に対し、自らの手で適切に修繕（内製化）を行うことができる十分な経験と技量を有する技術者を複数名配置すること。

なお、電気工作物の工事・維持作業においては、電気主任技術者等の監督下において、電気工事士資格保有者または同等の知識・技能を有する者が適切に業務を行う体制とすること。

第 3 章 業務の実施体制と地域連携

1. 地域企業の活用と労働環境の配慮

(1) 受託者は、常駐管理、点検、修繕等の実業務について、奈良県内に拠点を有する事業者（一般社団法人奈良県ビルメンテナンス協会、一般社団法人奈良電業協会、一般社団法人奈良県空調衛生工業協会等の加盟企業、及び地域の実力ある未加入企業を含む）を優先的に活用する体制を構築すること。

(2) 受託者は、再委託先（協力会社）を含む本業務に従事するすべての労働者に対し、適正な賃金の支払い及び社会保険等の加入がなされるよう、不当に低い請負代金での発注を行わない等の配慮をしなければならない。

2. 適正な取引の推進（中抜き禁止）

(1) 受託者は、協力会社への発注にあたり、県が積算した直接事業費相当額（予定価格）を不当に減額することなく支払うものとする。統括管理に必要な経費は、別途「統括マネジメント費」として計上し、実作業費からの不当な「中抜き」は禁止とする。

(2) 受託者は、業務の品質確保と労働者の適正な処遇確保のため、協力会社との契約内容について県から報告を求められた場合は、これに協力すること。

第 4 章 常駐設備運転監視業務

1. 常駐体制の構築

(1)対象となる施設の中央監視室等に、必要な技術者を常駐させること。

(2) 開館時間及び閉館作業時間を考慮したシフト体制を組み、空調熱源の起動停止、照明点灯、エネルギー使用量の監視等を確実に行うこと。

2. 日常点検と一次対応

(1)毎日、施設内の電気・機械室、共用部等を巡回し、異音・異臭・漏水等の異常がないか確認すること。

(2)不具合発見時や利用者からのクレーム（空調温度調整等）発生時には、直ちに現場確認を行い、応急処置等の一次対応を行うこと。

第 5 章 建築・設備保守点検業務

1. 法定点検及び自主点検

(1)建築基準法第 12 条に基づく定期報告調査（特定建築物、建築設備、防火設備等）を実施すること。

(2)電気、空調、給排水、消防、昇降機、自動ドア、駐車場管制設備等の各設備について、法令及びメーカー推奨基準に基づく点検を実施すること。

2. 性能規定の導入

点検業務においては、単に回数をこなすだけでなく「設備が正常に稼働している状態」を維持することを目的（性能規定）とし、受託者のノウハウによる効率的な点検手法の提案を認める。ただし、法定点検については、関係法令等の基準・回数を厳格に遵守すること。

第 6 章 修繕業務の区分と内製化

1. 内製化修繕（軽微な修繕）

定義：受託者が配置する技術者が、自らの経験と技量、手持ち工具等を用いて実施可能な修繕・部品交換。

(1)電気設備：管球交換、スイッチ類調整、安定器取替等のうち、電気主任技術者の監督下で安全に実施できるもの。

(2)機械・建築：漏水パッキン交換、建具調整、簡易な塗装、フィルター清掃、詰まり除去等、法令上の制約を受けない範囲で実施可能なもの。

(3)費用負担：作業に係る技術料（人件費）は定額の包括委託料に含むものとし、別途請求できない。交換に要した部品・消耗品代（材料費）は、実費相当額を県が負担する（事後精算）。

2. 外部発注修繕（400 万円未満（税込））

定義：専門性が高く内製化が困難なもの、または規模の大きな修繕。

フロー：受託者は県内事業者から見積を徴取し、県に提出する。県は提出された見積書を査定・確定し、受託者はその確定金額で発注・施工管理を行う。費用は年度末に実費精算する。（精算時期等については、意見聴取します。）

第 7 章 情報管理（DX）

1. 保全マネジメントシステム（BIMMS）の活用とデータ蓄積

受託者は、日常の点検、法定点検、修繕、エネルギー管理等により得られた全ての維持管理情報を、奈良県が指定する BIMMS（一般財団法人建築保全センター運用）へ遅滞なく入力・蓄積し、常に最新の施設状態をデータベース化すること。

2. 蓄積すべきデータ項目

BIMMS への登録にあたっては、以下の情報を網羅すること。

（1）点検結果: 法定および巡回点検の結果（不具合箇所の写真、是正状況を含む）。

（2）修繕履歴: 実施した全修繕の件名、時期、内容、金額、業者情報および関連書類（写真、見積、報告書等の電子データ）。

（3）エネルギー使用量: 電気・ガス・水道等の月別使用量（経年・同規模比較が可能な状態）。

（4）部材・機器台帳: 機器入替等に伴う台帳情報の速やかな更新。

3. 中長期保全計画の策定と予算要求支援

受託者は、BIMMS の機能を活用して中長期保全計画（案）を出力し、実際の劣化状況や過去の修繕履歴、予防保全の観点に基づく専門的知見を加えて補正・優先順位付けを行い、実効性のある計画として提案すること。また、次年度予算要求（整備計画）に必要な根拠資料（現場写真、概算見積、リスク評価等）を作成・提供し、技術的に支援すること。

4. データの活用と FM 戦略への貢献

蓄積されたデータを分析し、以下の提案・報告を行うこと。

(1) 予防保全・LCC 低減 ： 事後保全から予防保全への転換を図り、故障リスク低減とライフサイクルコスト（LCC）縮減に繋げる提案。

(2) エネルギー管理 ： 消費傾向の分析に基づく運用改善および光熱水費削減の提案。

(3) 将来計画への反映 ： 建替え、長寿命化、除却等の経営判断に資する客観的なデータ提供。