

電力広域的運営推進機関の

第二事務所の賃貸借

入札仕様書

電力広域的運営推進機関

1. 件名

電力広域的運営推進機関の第二事務所の賃貸借

2. 提案募集の対象

主に以下のスペースが必要となると想定。

- ・役職員の執務室
- ・モニタールーム
- ・会議室
- ・サーバ室（通信機械室）

3. 契約条件

以下を必須の要件とする。

- ・契約は原則として定期建物賃貸借契約とする。ただし、10年間の契約とし、期間満了の約6ヶ月前に双方協議にて本契約満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することが可能であること。
- ・原則として契約期間中に賃料・共益費の増額がないこと。
- ・応札から契約決定まで建物を確保できること。

4. 物件の要件

4. 1 面積

現時点で想定される監視盤等の規模から、サーバ室（通信機械室）設置のために必要となる設置スペースについて、以下表1のとおり必須面積と積載荷重を算出。最低限確保すべき要件とする。

表1：面積と積載荷重の要件（必須要件）

箇所	必須面積	積載荷重
サーバ室（通信機械室） ※サーバ室専用個別空調が設置可能なこと。	14㎡程度 ・19インチラック*42U自立架タイプ3架+前後保守スペース ・W700*D1050*H2000相当品 ・天井高FL2500mm程度確保 ・GL-FL間100~250mm程度確保	4,900N/㎡以上 ・19インチラック1架あたり最大搭載800kg 想定

執務室の面積の算出根拠となる本機関の要員数については約50名とする。さらに執務室の他に理事室と会議室が必要となる。

表2：執務室、会議室の目安

箇所	想定
モニタールーム	監視できる専用スペース×3室（1室：35㎡程度）
執務室	約50人の事務職員が執務できるスペース×1室（200㎡以上）
理事室	理事等が執務できるスペース×2室（40㎡程度）
理事応接室	理事が応接できるスペース×1室（45㎡程度）
会議室	26名程度収容可能な会議室×3室 （1室：55㎡程度）

表2の面積と執務室及び共用スペースの面積を合計し600㎡を目安とする。ただし、廊下等の共用部の面積はレイアウト次第であることから、表1の要件を満たすことを必須要件とし、800㎡以上1,500㎡以下して提案を募集する。

なお、共用スペースについては喫煙所の設置を必須の要件とし、給湯室の設置を任意の要件とする。

また、4.3電源供給に記載のある非常用発電機の設置スペースは、上記の面積の目安に含まれていな

いため、入居者にて設置が必要な場合には、それに必要なスペースが提供可能であることを留意すること。

4. 2 本拠地の形態

表3：システムを設置する場合の要件（追加的確認事項）

箇所	必須要件	積載荷重
サーバ室（通信機械室）	①電源・通信系統引込床下2箇所 ・フリーアクセスフロア下 ②19インチラック用架台の設置 ※1	※1：建物スラブへのアンカー打設固定が可能なこと
各部屋共通	①無線LAN用アンテナ設置※2 ②広域機関用PHSアンテナ設置 ※2 ③サーバ室から各種アンテナへの配線※3	※2各種アンテナ設置については、天井面固定設置もしくは柱ならびに壁面化粧板への設置が可能なこと。 ※3各種アンテナへの配線工事については広域機関工事にて施工可能なこと。（天井裏配線の除く）

4. 3 電源供給

以下を必須の要件とする。

- ・非常用発電機及び無停電電源装置が設置されていること（もしくは設置可能であること）。非常用発電機及び無停電電源装置は、通常想定される降雨や、中央防災会議・自治体等の公的機関が想定する洪水等の発生時において、設置場所への浸水が発生しないような対策がとられているなど、水密性が確保されていること。なお、非常用発電機の容量は25kVA以上とする（ビル共用設備も可とするが、本機関が使用する容量は優先的に確保可能であること）。
- ・UPS等の無停電装置の設置が可能であること。
- ・非常用発電機は、機内に貯蔵した燃料により。上記容量の100%出力で48時間以上の連続運転が可能なこと。
- ・商用電源が複数回線引き込まれていること。具体的には本線、予備線、または、2回線スポットネットワークのいずれかの契約（もしくはこれからを上回る回線数の契約）があること。
- ・多重化などにより、ビル側の電気設備事故時においても電力供給が停止しないこと。

表4：システムを設置する場合の電源要件（追加的確認事項）

箇所	必須要件	その他
サーバ室（通信機械室）	電源系統（10KVA*2系統）	※異なる系統からの供給とする

4. 4 建物

以下を必須の要件とする。

- ・新耐震基準を満たしていること。
- ・表2の要件を満たしていること。
- ・中央防災会議・自治体等の公的機関が想定する自然災害への防災対策が実施済みであること。
- ・建物内に駐車場があり、以下の車両の駐車が可能であること。
国産車（セダン：排気量2500cc以上）：1台

以下を任意の要件とする。

- ・建物周辺800m以内に公共機関（警察署、消防署、病院、郵便局等）や日用品や食料を購入できる小売店があること
- ・建物内に大規模な貸し会議室やシェアオフィスが併設されていること

4. 5 通信

以下を必須の要件とする。

- ・2021年3月時点において一般電気事業者または、通信事業者保有の洞道・管路が当該建物に接続され

ていること（全て地中引込であること。架空引き込みでは無いこと。）。また、引き込み経路、キャリアの冗長性が担保されていること。

- ・候補地ビルとして、通信事業者回線契約に縛りがなく、自由な通信事業者選択が可能なこと。
- ・2021年3月時点においてマイクロ波無線回線用空中線支持物（風速60m/秒の風圧荷重に耐えられるもの）がビル屋上等の構造物に取付可能であること。

なお、引込洞道・管路が不明な場合は、本機関にて関係事業者を確認するため、要件の適合性に関する説明書（別紙3）に当該建物ビル名・住所を記載し、事前に本機関担当者まで連絡すること。

本入札にあたっての要件は上記のとおりとなるが、実際に必要な通信回線を構築できるか否かを判断するために、関係事業者の技術検討が必要となる。本仕様書の要件に適合していることが確認でき次第、応札者に連絡のうえ、本機関担当者にて関係事業者と調整する。

4. 6 工事開始時期

本機関第二事務所の業務開始は2021年10月1日を予定しているが、サーバー室への機器搬入・据付を2021年8月1日に開始できることが必要となるため、これを本入札の要件とする。

4. 7 セキュリティ

以下を必須の要件とする。

- ・専有部としてテナント独自の警備システムを導入することが可能なこと。
- ・建物全体としての独自のセキュリティカードがある場合には、他事務所との併用において、制限がかかっていないこと。

以下を任意の要件とする。

- ・建物独自のセキュリティが設置（例：フラッパーゲート）されていることや、建物全体として来訪者が受付手続きを行ったうえでなければ入館できないようなセキュリティが望ましい。

4. 8 地域

本機関は、関係者（会員等）を集め調整を行う業務があると同時に、多数の会議を開催する必要があるため、参集しやすい場所とする。また、災害発生時など非常時に国と密に連携をする必要があり、これらを踏まえ、対象地域は東京都中心部とする。具体的には東京駅から直線距離で3km以内程度であることを要件とする。

5. その他

契約期間内において、本機関が必要と認めるときは、本仕様及びその他の条件を変更することがある。変更する場合については、双方協議のうえ書面により変更の内容や必要な措置等を定めるものとする。

以上