

# 仕 様 書

## 1 対象業務及び所在地

- (1) 対象業務  
北区民センター及び北保健センター設備運転保守管理業務
- (2) 所在地  
札幌市北区北 25 条西 6 丁目 1 番 1 号
- (3) 庁舎内の職員数  
約 60 名
- (4) 1 日当たりの平均来庁者数  
約 700 名

## 2 履行期間

令和 2 年 10 月 1 日から令和 5 年 9 月 30 日まで

## 3 業務仕様

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監修「建築保全業務共通仕様書（平成 30 年版）」によるものとする。

## 4 業務の内容

- (1) 庁舎内外の関係諸設備の運転・監視、日常点検・保守管理及び危害の防止。
- (2) 別添 1「冷暖房、空調、衛生設備の平常点検要領及び精密点検周期基準」並びに別添 2「電気設備の平常点検要領及び周期基準」による。
- (3) その他関係法令に基づくもの。

## 5 業務日誌等の作成

- (1) 業務日誌  
受託者は、保守管理日誌（任意の様式）に毎日実施した業務、使用した燃料の量、水道使用量、ガス量、電力量等を記録し、設備の異常の有無及び処置の状況を併記のうえ、委託者に報告する。
- (2) 月報  
受託者は、電力、水道、ガス等の月ごとの使用量を月報（任意の様式）に記載して報告する。
- (3) 実施計画書及び報告書

受託者は、定期点検及び定期測定の実施にあたって、実施計画書を作成し、事前に委託者と打ち合わせるとともに、結果について報告書を作成し提出する。

## 6 経費負担区分

### (1) 委託者の負担分

- ア 業務に係わる光熱水費
- イ 燃料油、水処理用合種薬剤等
- ウ 補修用資材のうち、ベルト、フィルター等の主要資材

### (2) 受託者の負担分

- ア 業務にかかわる計器、工具及び備品  
ただし、委託者が所有するものは、所定の手続きにより使用することができる。
- イ 補修用資材のうち、下記の消耗品
  - (ア) 作業服、軍手等個人支給となるもの
  - (イ) ウェス、グリース、潤滑油、洗機油、ビス、ボルト、鉄線、釘類、パッキン類、絶縁テープ、ハンダ、ペースト類、補修用断熱材、塗料等
  - (ウ) 筆記用具その他これに類するもの、各種洗剤、掃除用具等の消耗品

## 7 運転操作時間

毎日（24時間：ただし、23時から翌日7時までは基本的に非常・事故時対応のみとする※。）

※ ボイラー等設備の運転（稼働）時間以外の時間帯における従事者の休憩時間（仮眠時間）にあつては、雨天時、気象警報・注意報発令時その他災害の発生が予想される事象により、業務履行場所内に待機して事故等の発生を警戒する必要がある場合を除き、従事者の業務履行場所内からの外出を可とする。

## 8 業務従事者の具備条件

- (1) 業務遂行を指揮監督するための業務責任者を業務従事者の中から定めること。なお、業務責任者は、受託者と直接雇用関係にある者とする。
- (2) 平日（土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日及び年末年始の休日（12月29日～1月3日）を除く日）の8:30～17:30においては、2ポストで業務を行なうこととし、そのうち1名は運転・監視及び日常的な点検保守業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有し、実務経験5年以上の者とする。
- (3) 上記(2)の従事者のうち、最低1名は2級ボイラー技士または電気工事士以上の資格を有する者とする。

- (4) 上記(2)の従事者のうち、最低1名は危険物取扱者（甲種または乙種4類）の資格を有するものとする。

## 9 服装等

- (1) 受託者は、業務従事者に常に清潔な作業服を着用させ、胸部に名札をつけさせること。
- (2) 受託者は、業務従事者に常に身分証明書を携行させること。
- (3) 委託者が適当でないと認めた者を業務に従事させてはならない。

## 10 秘密の保持

受託者及び業務従事者は、業務遂行上で知り得た秘密について、契約期間中のみならず、契約期間満了後であっても、他人に漏らしてはならない。

## 11 安全の確保

作業の実施にあたっては、業務従事者の事故防止に十分注意するとともに、受託者は事故に対する一切の責任を負うこと。

## 12 備品等の破損事故

業務の実施にあたって、備品及び設備等を破損し、または破損個所を発見したときは、直ちに委託者へ連絡のうえ、適切な処置をとらなければならない。

## 13 提出書類

- (1) 受託者は、次に掲げる書面を、委託者が指定する期日までに提出すること。

### ア 労働社会保険諸法令遵守状況確認用書面

#### (ア) 業務従事者名簿及び業務従事者配置計画書

業務対象施設に日常的に従事（常駐）する労働者（以下「労働者」という。）の把握とともに、労働者の配置計画及び社会保険加入義務を確認するため、「業務従事者名簿」及び「業務従事者配置計画書」を、業務の履行開始日の前日までに提出すること。また、労働者が変更となる場合には、その都度、業務従事者名簿を、変更後の労働者が従事する日の前日までに提出すること。

#### (イ) 業務従事者健康診断受診等状況報告書

労働者（上記(ア)の「業務従事者名簿」により報告のあった労働者）の健康診断受診等状況を確認するため、「業務従事者健康診断受診等状況報告書」を、当該報告事項確定後から履行期間終了日までの間に提出すること。

なお、複数年契約のものにあつては、履行期間内において、1年毎に1回当該

書類を提出すること。

(ウ) 業務従事者支給賃金状況報告書

労働者の支給賃金状況を確認するため、年1回、委託者が指定する期日までに、業務従事者支給賃金状況報告書を提出すること。

イ 業務費内訳書、業務従事者賃金支給計画書及び社会保険料事業主負担分調書

契約金額に対する積算根拠（積算内訳）として、契約締結後直ちに、業務費内訳書、業務従事者賃金支給計画書及び社会保険料事業主負担分調書を、別冊の記載要領に沿って作成し提出すること。

(2) 受託者は、上記(1)の書面での確認において疑義が生じた場合にあっては、契約約款第16条第2項の規定に基づき、受託者が保管する雇用契約書、賃金台帳、出勤簿その他の労務管理に係る書類を、委託者が指定する期日及び場所において、委託者が確認できる状態にすること。

(3) 業務責任者との直接雇用関係を証する書面

業務責任者との直接雇用関係を証する書面（雇用証明書、健康保険証の写し等）を、業務の前日までに提出すること。

(4) 有資格者である旨の確認書類

業務従事者の資格を確認するため、上記8(3)及び(4)を証明する免許証の写し等を、業務の履行開始日までに提出すること。

## 14 環境への配慮について

本業務においては、本市の環境マネジメントシステムに準じ、環境負荷低減に努めること。

- (1) 電気・水道等の使用にあたっては、極力節約に努めること。
- (2) 成果品に紙を使用する場合、再生紙を使用し、複数ページにわたる場合、原則として両面印刷とすること。
- (3) 本業務に係る用品等は、札幌市グリーン購入ガイドラインに従い、極力ガイドライン指定品を使用すること。

## 15 業務の引継ぎ

- (1) 受託者は、委託者の指示があった場合には、受託者が業務を行った際に作成した業務に必要な手順・方法等を記載した資料を委託者に提出することとする。
- (2) 受託者は、委託者の指示があった場合には、上記(1)の資料等によるほか、新規受託者に対し実地による実務的な引継ぎを行うものとする。
- (3) 業務引継ぎの詳細・実施期間等は、委託者と協議して定めるものとする。

## 16 その他

- (1) 区民センター等の一般業務に支障を及ぼす作業を行う場合は、委託者と協議のうえ実施すること。
- (2) 事務室等のうち、特殊な業務を行っている室内の点検、補修作業等を行う場合は、委託者の指示に従うこと。
- (3) 主要機器の定期点検にあたっては、委託者の立会いのもとに行うこと。
- (4) この仕様書に定めのない事項については、委託者と協議のうえ実施すること。

## 17 発注担当課

北区役所市民部総務企画課庶務係（Tel：011-757-2403）

札幌市北区北 24 条西 6 丁目

## 冷暖房、空調、衛生設備等の平常点検要領及び精密点検周期基準

(3枚中1)

庁舎内外の設備設置箇所を、原則として1日1回以上巡回して行う平常点検整備項目及び周期的に行う精密点検項目、周期は、次のとおりとする。

○ 平常点検

設備	平 常 点 検 設 備 項 目
冷暖房設備 (冷温水発生機)	1 冷温水発生機の運転操作、監視
	2 関連ポンプの運転操作、監視
	3 冷温水系統、冷却水系統、温水系統の温度、通水状態の点検
	4 操作盤(表示器)の確認
	5 異常音、振動、ガス漏れ、排ガス漏れ、水漏れの点検
	6 関連配管の漏水、破損、腐食の確認、各弁類の状態点検
	7 冷却塔ファン、散水の状況の点検 (夏季:6~9月)
	8 機械室内への給気、換気の確認
	9 各計器類の点検
	10 煙及び炎の色の状況点検
	11 放熱器(ファンコイルユニット)の状態点検
	12 各自動制御機器の状態点検
補助暖房・給湯設備 (真空温水機)	1 真空温水機の運転操作、監視
	2 関連ポンプの運転操作、監視
	3 真空度の点検
	4 水面計水位の点検
	5 ガス漏れの点検
	6 運転時の送風機の異音の点検
	7 昇温状態の点検
	8 関連配管の漏水、破損、腐食の確認、各弁類の状態点検
	9 温水温度の点検
	10 燃焼音及び煙、炎の色の状況点検
空調・換気設備	1 各空調機の運転操作、監視
	2 各送排風機の運転操作、監視
	3 各空気清浄機の運転操作、監視
	4 関連配管の漏水、破損、腐食の確認、各弁類の状態点検
	5 各機器類の回転音、騒音、湿度の点検
	6 各エアフィルター、コイル、加湿器の状態点検
	7 各計器類の点検
	8 ケーシング及びダクトの保温、保冷材の破損の点検
	9 各自動制御機器の状態点検
	10 全熱交換器の状態点検
衛生設備	1 飲用、雑用加圧ポンプの運転操作、監視
	2 量水器の点検、水量の記録
	3 各種水槽の点検、周囲の清掃、付属警報装置の点検
	4 ルーフ集水金物の点検、清掃
	5 ルーフ配管の漏水、詰まり、凍結等の点検
	6 弁、水栓類の点検
	7 洗面器、手洗器、大小便器の点検
	8 各装置、機器類の回転音、騒音、湿度点検
	9 排水系統の点検
消火設備	1 非常用消火ポンプの点検
	2 関連配管の漏水、破損、腐食の確認、各弁類の状態確認
	3 屋内消火栓の点検
	4 消火器の外観点検
ガス設備	1 ガスメーター点検記録
	2 配管の点検
	3 ガス漏れの点検

○ 精密点検（1）

（3枚中2）

設備名	機器名	精密点検設備項目	周 期		
			週	月	年
回	各種ポンプ	1 軸受、油量の点検、給油		1	
		2 パッキン類の点検（グラウンドパッキン、メカニカルシール等）		随時	
		3 カップリング部の芯狂いの有無			2
		4 圧力計の点検		1	
		5 止弁、逆止弁の点検		1	
		6 配管系統の漏水		随時	
		7 異音、振動の点検		1	
		8 端子、接点、電流、絶縁の状態		1	
		9 ストレーナーの清掃			1
		10 バランスシートの摩耗点検			1
冷却塔		1 下部水槽、上部散水槽の清掃（夏季：6～9月）		1	
		2 ファン、ベルトの点検（夏季：6～9月）		1	
		3 冷却水の水質点検（夏季：6～9月）	1		
		4 冬季間の養生（水抜、清掃、テントによる保護）			1
転	送排風機	1 ベアリング回転音及び温度の異常		1	
		2 ベルトのゆるみ状況		1	
		3 プーリーの芯狂いの有無			2
		4 ベース、ケーシングの振動			2
		5 羽根車内部掃除（厨房用）			1
		6 吹出・吸込口の点検、清掃			2
		7 ダクトの断熱、騒音点検			2
		8 圧力計、ダンパー等の点検		1	
		9 端子、接点、電流、絶縁の状態		1	
機	空調機・全熱交換機	1 ベアリングの回転音及び温度の異常		1	
		2 ベアリングの給油		1	
		3 ベルトのゆるみ状況			2
		4 プーリーの芯狂いの有無			2
		5 ベース、ケーシングの振動			2
		6 エアフィルターを取付枠の破損、異音、振動		1	
		7 プレフィルターの洗浄		1	
		8 加湿装置及び排水受けの状態		1	
		9 加湿用給水調節弁の状態		1	
		10 加湿器噴水ノズルの状態		1	
		11 加湿エレメントの洗浄			2
		12 ドレンパンの洗浄			2
		13 吹出、吸込口の点検、清掃			2
		14 ダクトの断熱、騒音点検			2
		15 圧力計、ダンパー等の点検		1	
		16 端子、接点、電流、絶縁の状態		1	
浄器	空気清	1 プレフィルターの洗浄		1	
		2 集じんエレメントの洗浄		1	

○ 精密点検（2）

（3枚中3）

設備名	機器名	精 密 点 検 設 備 項 目	周 期		
			週	月	年
その の 他	給湯設備	1 温度計、弁類の点検		1	
		2 配管系統の保温、漏水、腐食の点検		1	
		3 貯湯槽の内部点検、清掃			1
		4 給水系統毎に、末端の給水栓における残留塩素、水の色、濁り、臭い、味、その他の点検（給湯における湯温が55℃以上の場合は残留塩素検査のみ省略可能）	1		
	放熱器	1 ファンコイルユニット等の異常の有無			1
		2 エアフィルターの清掃、交換作業			1
		3 配管系統の保温、漏水、腐食の点検			1
		4 ルームサーモの点検			1
	衛生器具	1 シャワーセットの点検整備		1	
		2 撒水栓の点検			1
		3 排水トラップの点検			1
		4 バルブ、カラン等の点検補修	1		
		5 流し、洗面、手洗い器の点検	1		
		6 大小便器の点検	1		
		7 ジェットタオルフィルター清掃			2
	上水設備	1 受水槽、消火水槽の点検			1
		2 受水槽清掃業務の立会い			1
		3 警報装置の動作試験			1
		4 配管系統の保温、漏水、腐食の点検	1		
		5 給水系統毎に、末端の給水栓における残留塩素、水の色、濁り、臭い、味、その他の点検	1		
	汚配水管設備	1 雑排水槽、湧水槽の点検			1
		2 雑排水層の清掃業務の立会い			1
		3 排水桝（グリーストラップ）の点検及び清掃業務の立会い			2
		4 ルーフ排水金物の点検、清掃			3
		5 配管系統の防露、漏水、腐食の点検			1
	熱交換器圧力容器	1 安全弁の作動状態及び漏れの有無			1
		2 圧力計の指度の狂いと漏れの状態			1
		3 温度計の狂いと損傷の有無			1
		4 蓋の締付ボルトのゆるみ、腐食の点検			1
		5 弁及び配管の損傷と漏れの有無			1
	その他	1 地震発生時の各所点検			随時
		2 機械室出入口及び付属建物回りの除雪・砂まき関連作業			随時
3 各種設備点検・修繕への立会い				随時	
4 建物及び設備の機能維持に関する軽微な修繕・作業				随時	

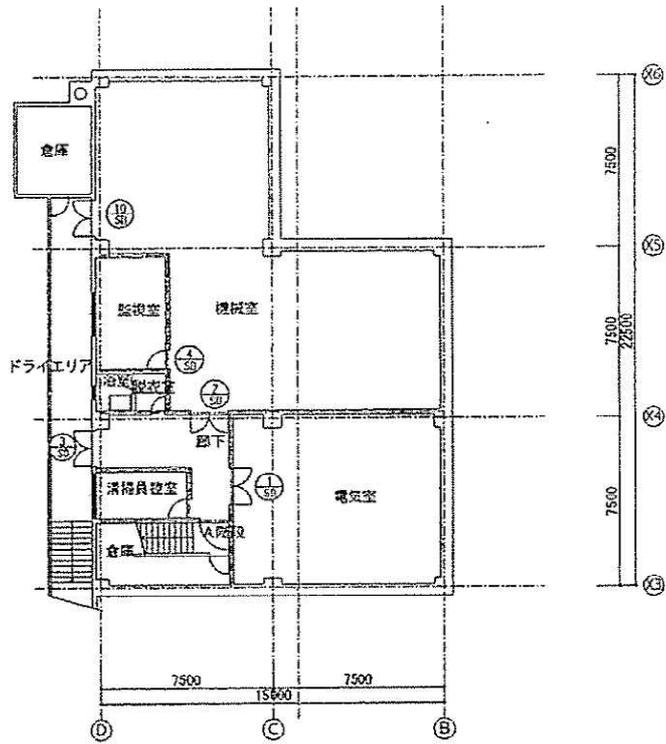
# 電気設備の平常点検要領及び周期基準

(2枚中1)

庁舎内外の設備設置箇所を原則として1日1回以上巡回して行う平常点検の要領・周期は、次のとおりとする。

設備名	機器名	点 検 ・ 設 備 ・ 測 定 項 目	点検周期				
			毎日	毎週	毎月	半年	
電	引込線・電線路	1 北電との責任分界点目視点検		○			
		2 高さ、他工作物との距離点検		○			
		3 標識保護柵の点検		○			
		4 地中埋設部の無断掘削点検		○			
		5 接続部点検		○			
		6 指示物・電線ケーブル点検		○			
		7 マンホール内部点検		○			
	気	断路器等	1 受配電設備の操作・監視及び報告	○			
			2 刃の入・切の状態、確認	○			
			3 過熱・変色・コロナ音の点検	○			
		しゃ断器	1 外観点検	○			
			2 異音・異臭・漏油点検	○			
3 表示灯・表示器点検			○				
4 制御線接続部点検					○		
受配電設備		母線	1 外観点検	○			
		変圧器	1 温度・異音・異臭・漏油目視点検	○			
設		受配電盤	1 計器の指示点検	○			
			2 主要計器の指示記録	○			
			3 開閉器の状態確認	○			
	4 表示灯の点検・整備		○				
	5 継電器の状態確認		○				
	電気室	1 室内整理・整頓状況点検	○				
		2 室内全般の清掃			○		
	備	分電盤制御盤	1 操作・監視	○			
			2 計器の指示点検	○			
			3 表示灯の点検整備	○			
			4 開閉器・継電器類の状態確認	○			
			5 盤・きょう体の損傷・汚損等の点検整備			○	
6 負荷電流の測定・調整						○	
7 取付状況点検					○		
8 開閉器類の接触状況確認					○		
9 内部配線点検					○		
10 制御回路点検					○		
11 アース線接続部点検					○		
12 盤内外点検					○		

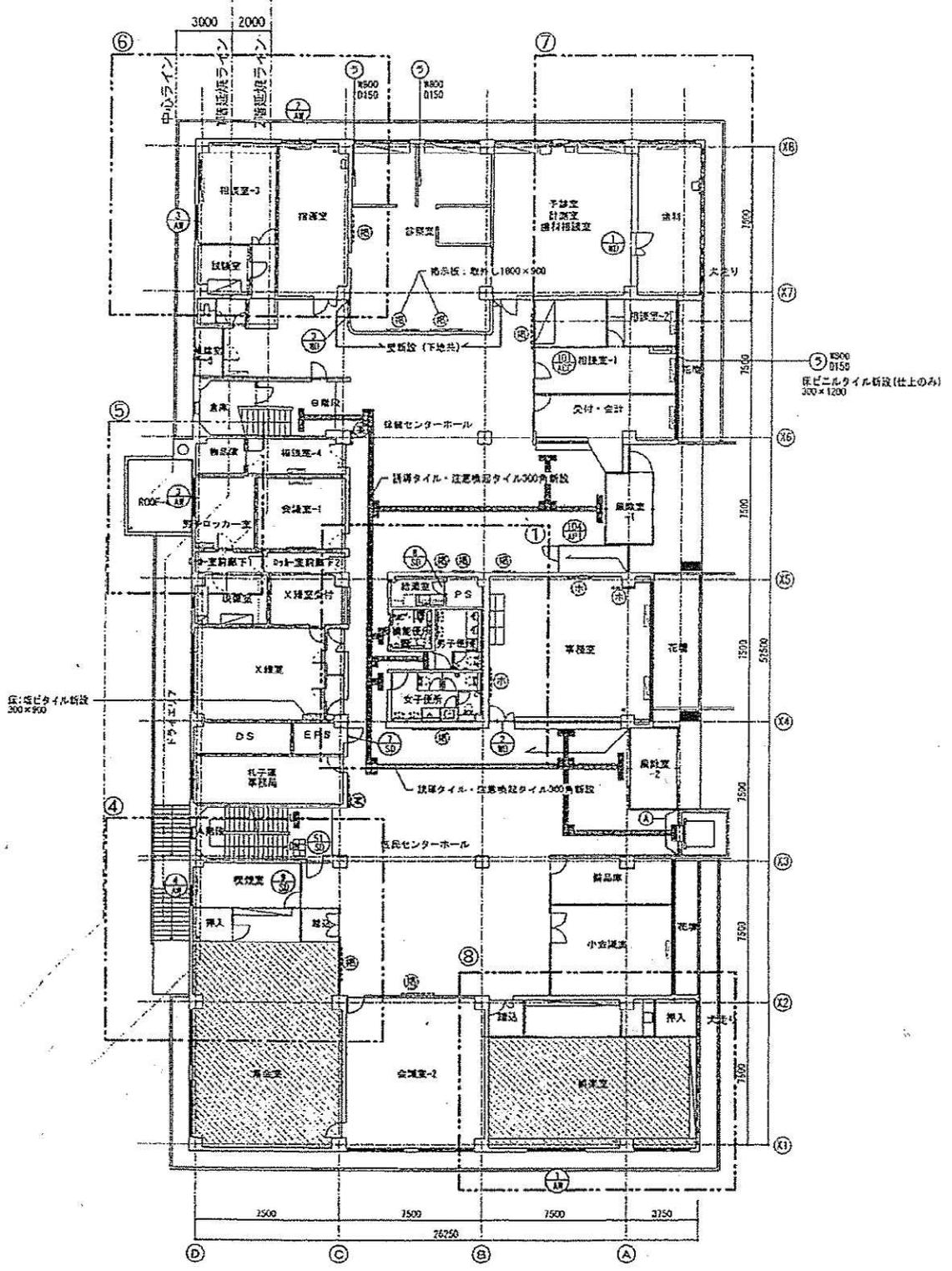
設備名	機器名	点 検 ・ 設 備 ・ 測 定 項 目	点検周期						
			毎 日	毎 週	毎 月	半 年			
電	負荷設備	動力設備 その他電	1 異音・異臭・過熱の点検	○					
			2 回転状況・給油の点検・整備		○				
			3 水槽内の電極の点検			○			
			4 振動・温度の点検	○					
			5 損傷・汚損・緩み点検			○			
			6 伝達装置の異常点検			○			
			7 制御装置の点検			○			
	配線	照明器具	1 点灯状態の点検・整備	○					
			2 取付状態の点検・整備	○					
			3 温度・異音・汚損・損傷点検・整備	○					
			4 蛍光灯・安定器などの交換			随時			
			1 損傷・汚損・温度点検・整備	配線	2 開閉器・コンセント類の点検・整備		○		
					3 電気室・電線路の保護柵等保護装置の点検・整備		○		
					4 絶縁マット・ディスコン棒など安全工具の点検・整理		○		
気	その他機器 工具	5 備付計器類、工具などの点検			○				
		6 工具・工作機器などの手入・整備			○				
		7 備品・予備品の外部点検、数量点検			○				
		1 開閉状況の点検	自シ 動 扉 ツ タ ー		○				
	1 放送を聴取し音質の異常の有無点検	放 備 送 設	2 ミュージックタイムの正常作動点検	○					
				○					
	1 外観点検	源直 装流 置電	2 表示灯の点検	○					
				○					
	1 非常用蓄電池、電圧比重、温度点検	火災 報 知 設 備	2 非常用発電機試運転		○				
			3 感知器の欠損・脱落の有無確認		○				
			4 受信機の動作監視	○					
			5 非常電話機の通話テスト			○			
			6 非常用蓄電池、比重調整、均等充電			○			
						○			
1 アンテナの取付状態点検	共 レ 聴 テ			○					
1 日報整理	中 央 監 視 設 備	2 月報整理	○						
		3 通常監視（警報、各機器動作状態）			○				
		4 中央監視装置による各機器の発停操作	○						
			○						
1 ロードヒーティングの入切	そ の 他	2 地震発生時の各所点検			随時				
		3 避雷針の状態の点検			随時				
					随時				



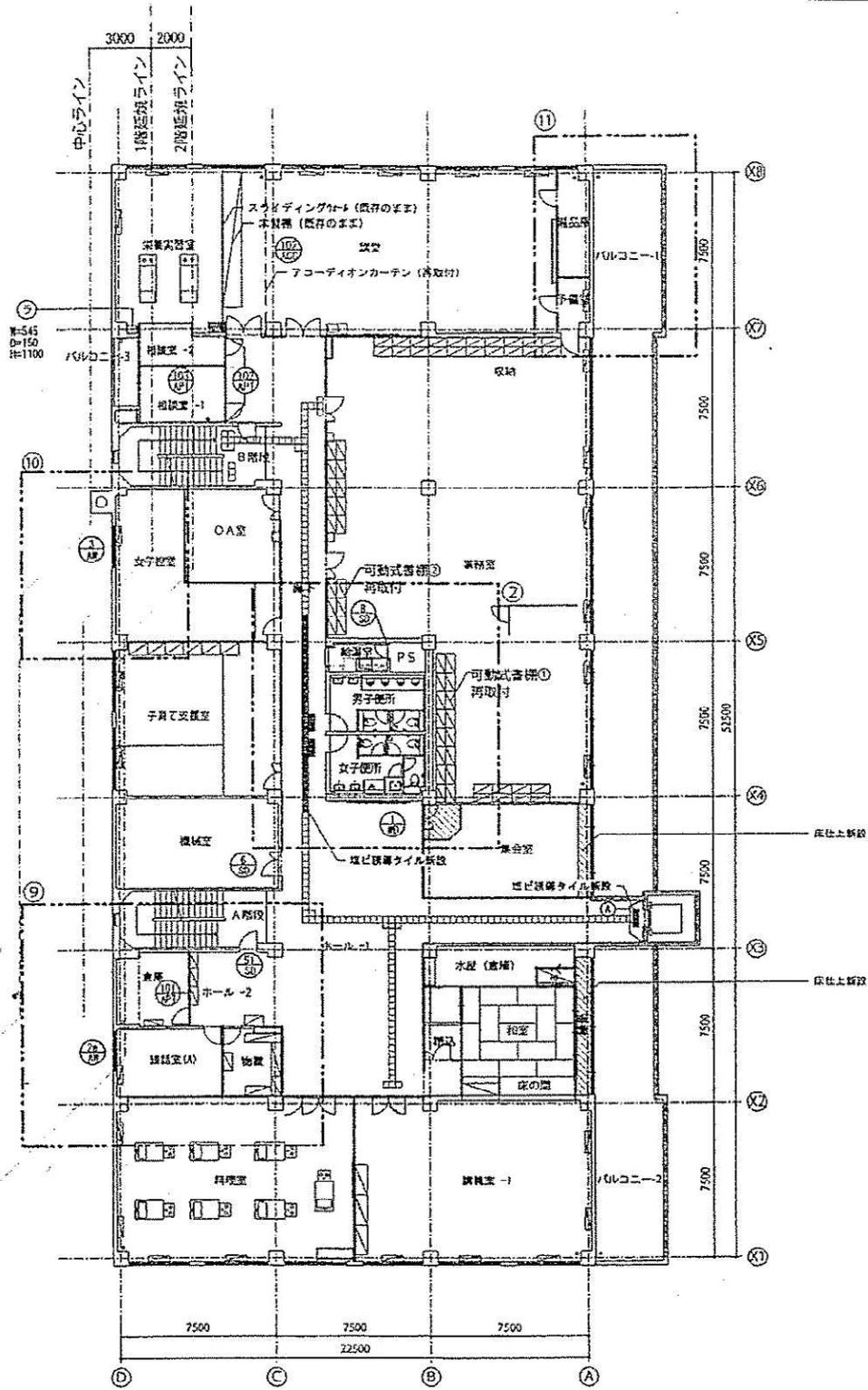
地階平面図 S=1:100



	図 記	PROJECT	北区民センター・保健センター
		TITLE	地階平面図 ( ) - 建具改修配置図
			SCA

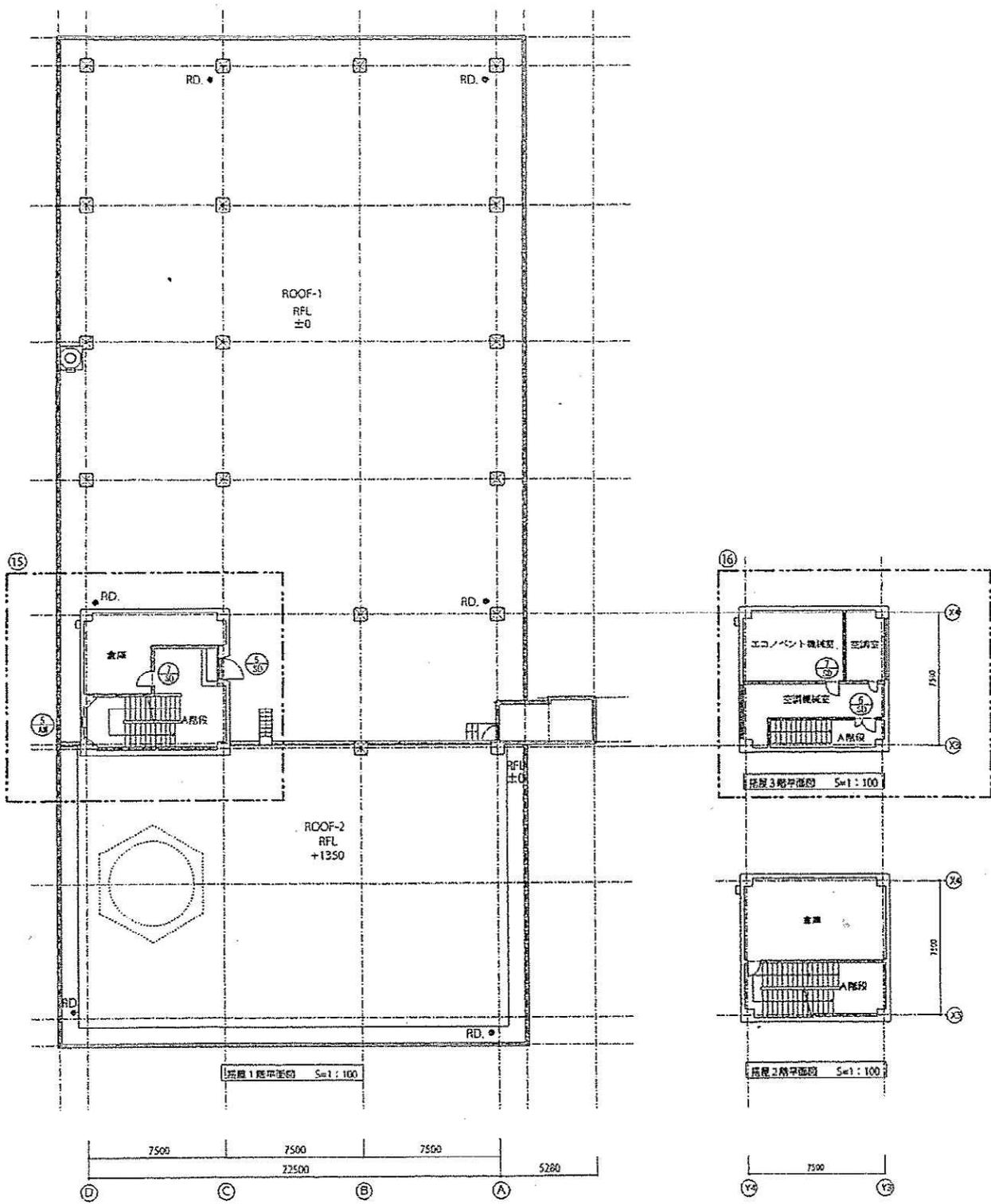


	PROJECT	北区民センター・保健センター	DATE	2014.3
	TITLE	1階 平面図・建具改修配置図	SCALE	A1-U100 A3-1/200

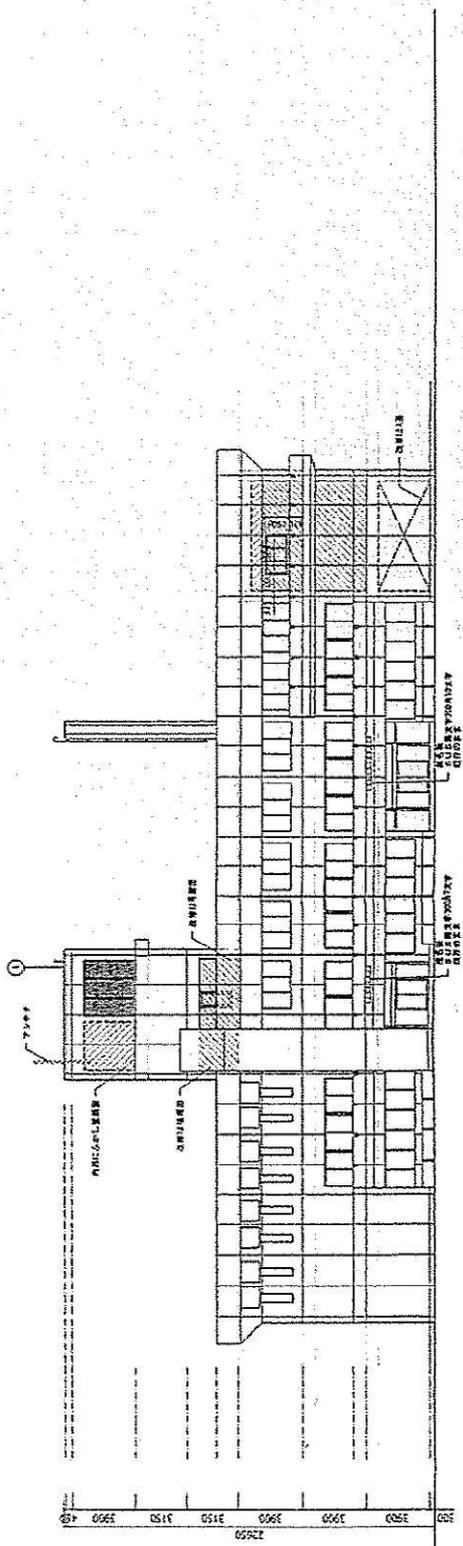


確認	PROJECT	北区民センター・保健センター		DATE	2014. 3. 27
	TITLE	2階 平面図・建具改修配置図		SCALE	A1-1/100 A3-1/200
				NO	A-17

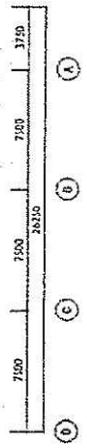
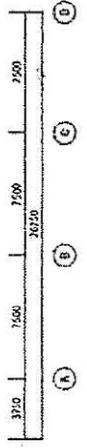
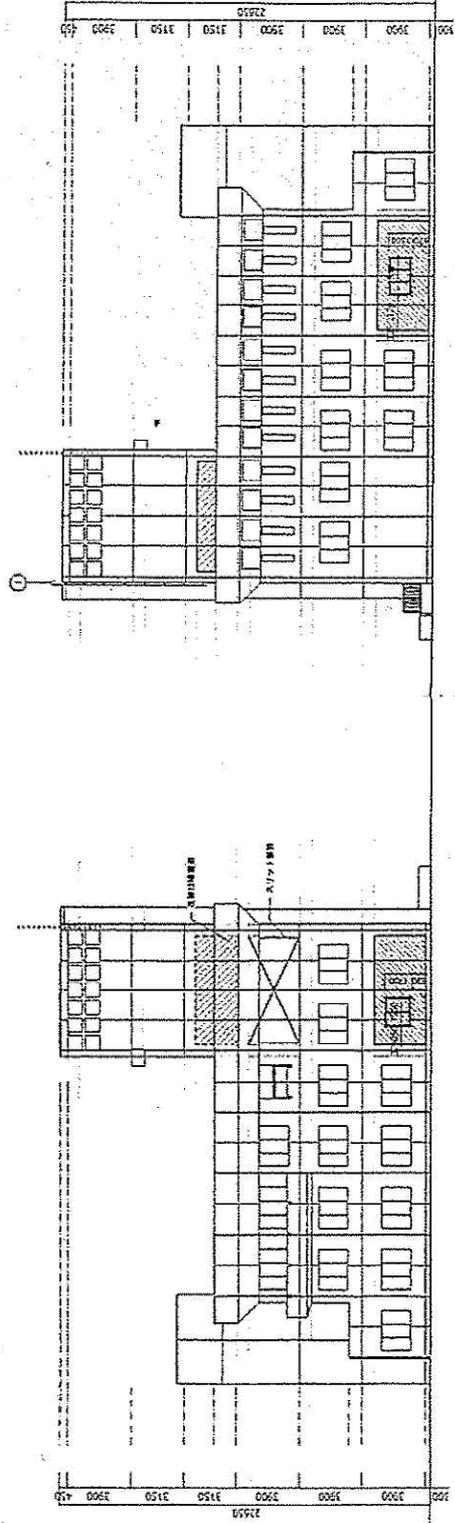




確認	PROJECT	北区民センター・保健センター		DATE	2014. 3. 27
	TITLE	1・2・3階塔楼 平面図・建具改修配置図		SCALE	A1-1/100 A3-1/200
				NO	A-19



2014.3.31 2014.3.31 2014.3.31	2014.3.31 2014.3.31 2014.3.31	2014.3.31 2014.3.31 2014.3.31	2014.3.31 2014.3.31 2014.3.31
2014.3.31 2014.3.31 2014.3.31	2014.3.31 2014.3.31 2014.3.31	2014.3.31 2014.3.31 2014.3.31	2014.3.31 2014.3.31 2014.3.31
2014.3.31 2014.3.31 2014.3.31	2014.3.31 2014.3.31 2014.3.31	2014.3.31 2014.3.31 2014.3.31	2014.3.31 2014.3.31 2014.3.31
2014.3.31 2014.3.31 2014.3.31	2014.3.31 2014.3.31 2014.3.31	2014.3.31 2014.3.31 2014.3.31	2014.3.31 2014.3.31 2014.3.31



建設者 建設者 建設者	設計者 設計者 設計者	図番 図番 図番	階 階 階	図名 図名 図名	DATE 2014.3.21
					SCALE 1/100 1/100 1/100
PROJECT 建設者センター・住居センター					TITLE 1階・2階平面図

