

仕 様 書

1 業務名称

白石区複合庁舎設備運転保守管理等業務

2 対象施設及び所在地

(1) 対象施設

白石区複合庁舎

【施設概要】

竣工：平成 28 年 10 月 14 日

規模：地上 7 階、地下 2 階

職員数：約 450 人

1 日平均来庁者数：2,000 人程度

(2) 所在地

札幌市白石区南郷通 1 丁目南 8 - 1

3 履行期間

令和 2 年 10 月 1 日から令和 5 年 9 月 30 日まで

4 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。

5 業務内容

- (1) 庁舎内外の関係諸設備の運転・監視、年次点検への立会い、日常点検・保守管理、危害の防止。（別添「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」並びに「電気設備の平常点検要領及び周期基準」による。）
- (2) 庁舎警備員が行うシャッター等開閉の補助。（通常は 7 時 55 分～8 時 15 分及び 17 時 20 分～18 時 00 分を予定している。3 月末から 4 月の繁忙期間等においては多少のずれが生じることがある。）
- (3) 照明設備（自動）スケジュールの設定及び制御。
- (4) 自衛消防業務講習修了者による自衛消防団の班長業務。（避難訓練対応を含む）
- (5) 酸素欠乏危険作業主任者技能講習修了者による緊急貯水槽の充水及び水抜き。
- (6) 地下 1 階汚水槽のポンプの詰まり対応並びに地下 1 階及び 5 階区民センター調理室のグリストラップの軽微な清掃。（汚水槽のポンプの詰まり対応についてはおおよそ 2 週間に 1 回、グリストラップについては月に 1 回程度の清掃を予定。）

6 業務日誌及び実施計画書の作成

(1) 業務日誌

受託者は、所定の保守管理日誌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所定の月報に記載して報告する。

(3) 実施計画書及び報告書

定期点検及び定期測定の実施にあたっては、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。

7 保守管理器材

(1) 計器、工具及び備品

業務にかかわる計器、工具及び備品はすべて受託者の負担とする。

ただし、委託者が所有するものは、委託者の了解を得た場合に使用することができる。

(2) 補修用資材

ア ベルト・フィルター等の主要資材、燃料油、水処理用合種薬剤等は委託者の負担とする。

イ 次に掲げる消耗品等は、全て受託者の負担とする。

(ア) 作業服や軍手等、個人支給となるもの。

(イ) 別添「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」精密点検（２）その他（その他）５の場合を除き、ウエス、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) ５の(6)の詰まり対応及び簡易清掃に必要な物品・消耗品

(エ) 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。

(3) 光熱水費

業務に係わる光熱水費は、委託者の負担とする。

8 運転操作時間

毎日（24 時間：ただし、22 時から翌日 6 時までは基本的に非常・事故時対応のみ※。）

※ 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

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。

9 従事者の具備条件

- (1) 平日の8:30~16:00は3ポスト、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)の8:30~16:00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。
- (2) 上記(1)のうち1名は2級ボイラー技士以上及び危険物取扱者(甲種または乙種4類)の資格を有する者とする。
- (3) 業務従事者のうち1名は、第一種電気工事士または第二種電気工事士の資格を持ち認定電気工事従事者証の交付を受けた者とし、自家用電気工作物の内500Kw未満の電気設備を修理することが可能な者とする。
- (4) 業務従事者のうち2名は、自衛消防業務講習修了証及び酸素欠乏危険作業主任者技能講習終了証を有する者とする(受託後速やかに受講することも可とする)。
- (5) 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し、業務従事者の指揮監督を徹底し、委託者との連絡体制の充実強化を図るために、週に3日以上、本業務に従事すること。

10 服務等

- (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。

11 関係法令の遵守等

業務従事者は、関係法令を遵守すること。また、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。

12 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。

13 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。

14 環境負荷の低減に関する事項

本業務においては、札幌市が運用している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、油、ガス等の使用にあたっては、極力節約に努めること。
- (2) ごみの減量・分別及びリサイクルに努めること。
- (3) 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。
- (4) 本業務において使用する商品・材料等は、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、履行期間の終期に先立ち、委託者の指定する者に対し、実地による実務的な業務引継ぎを実施すること。
- (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 提出書類

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。

(1) 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、1年毎に1回提出すること。

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。

(2) 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。

(3) 受託者は、上記(1)及び(2)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。

(4) 直接的な雇用関係（業務責任者）及び有資格者である旨の確認書類

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、業務開始の前日までに提出すること。

また、業務従事者の資格を確認するため、上記9(2)、(3)及び(4)を証する書面（資格証等の写し等）を、業務開始の前日までに提出すること。

17 その他

(1) 本業務を遂行する際には、関係法令を遵守すること。

(2) 区役所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。

(3) 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。

(4) 主要機器の定期点検にあたっては、原則として委託者の立会いのもとに行うこと。

(5) この仕様書に定めのない事項並びに仕様書に疑義が生じた場合又は仕様によりがたい場合は、委託者、受託者双方協議のうえこれを決定する。

18 発注担当

札幌市白石区南郷通1丁目南8番1号 白石区複合庁舎4階

白石区市民部総務企画課庶務係 Tel : 011-861-2405

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

(電気・空調・機械設備等保守業務 6 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、腐蝕の確認、各弁類の状態点検
	7 冷却塔ファン、散水の状況の点検
	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 各種放熱器の巡視点検
	12 各自動制御機器の状態点検
温水発生器 (ペレット)	1 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 温水系統、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、ペレットの補充状況、排気、水漏れの点検
	6 関連配管の漏水、破損、腐蝕の確認、各弁類の状態点検
	7 熱交換器等の破損・腐食の点検
	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 各種放熱器の巡視点検
	12 各自動制御機器の状態点検
	13 燃焼室内、煙道内の清掃
	14 燃料補給等の立会い、補助作業
(補助暖房水・給湯設備)	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 ガス漏れの点検
	5 運転時の送風機の異音の点検
	6 昇温状態の点検
	7 関連配管の漏水、破損、腐蝕の確認、各弁類の状態点検
	8 温水温度の点検
	9 煙及び炎の色の状況点検
備給湯設	1 温水温度の点検
	2 関連配管の漏水、破損、腐蝕の確認、各弁類の状態点検
	3 昇温状態の点検
等エアコン	1 各エアークフィルタ、コイルの状態点検・清掃(電機集塵機は除く)
	2 各機器類の回転音、騒音、湿度の点検
	3 エアコンの外観点検(室内・室外)
	4 関連配管の漏水、破損、腐蝕の確認、各弁類の状態点検

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

(電気・空調・機械設備等保守業務 6枚中2)

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
空調・換気設備	1 各空調機の運転操作、監視
	2 各送排風の運転操作、監視
	3 関連配管の漏水、破損、腐蝕の確認、各弁類の状態点検
	4 各機器類の回転音、騒音、湿度の点検
	5 各エアフィルター、コイル、加湿器の状態点検・清掃（ロスナイ内部、加湿エレメント等は除く）
	6 各計器類の点検
	7 ケーシング及びダクトの保温、保冷材の破損の点検
	8 各自動制御機器の状態点検
	9 全熱交換器の状態点検
衛生設備	1 量水器の点検、水量の記録
	2 各種水槽点検、附属警報装置の点検
	3 雨水集水金物の点検、清掃
	4 雨水配管の漏水、詰まり、凍結等の点検
	5 弁、水栓類の点検
	6 洗面器、手洗器、大小便器の点検
	7 各装置、機器類の回転音、騒音、湿度点検
	8 排水系統の点検・軽微な詰まり等の除去作業（清掃業務以外）
消火設備	1 非常用消火ポンプの外観点検
	2 関連配管の漏水、破損、腐食の確認、各弁類の状態確認
	3 屋内消火栓の外観点検
	4 スプリンクラーヘッドの外観点検
	5 消火器の外観点検
備ガス設	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
パ太 ネ陽 ル光	1 パネルの外観点検
	2 接続部の外観点検
機自家 発電	1 関連する換気設備点検
	2 配管の漏油、破損腐食の確認、各弁類の点検
	3 オイル量の確認
	4 オイルポンプ・オイルサービスタンクの外観点検

白石区複合庁舎設備運転保守管理等業務
仕様書 別添

○ 精密点検 (1)

(電気・空調・機械設備等保守業務 6 枚中 3)

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 (グラントパッキン、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 圧力計等の点検 止弁		1	
		5 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	
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 羽根車回転音等の点検		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	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			4
		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 エアフィルターの取付枠の破損、異音、振動		1	
		7 プレフィルターの洗浄			6
		8 加湿装置及び排水受けの状態		1	
		9 加湿器噴水ノズルの状態		1	
		10 エリミネーターの洗浄			2
		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	
冷温水発生器・	本体	1 ケーシング等の点検		1	
		2 冷温水、冷却水管の点検		1	
		3 冷却塔・冷却水管の清掃			5
		4 燃焼室内の異常の有無		1	
		5 安全弁の作動状態及び漏れ等		1	
		6 圧力計または温度、水高計の指度の狂い		1	
		7 吹出装置の損傷と漏れ等		1	
	燃焼装置	1 バーナーの汚れの状態、損傷及び音響		1	
		2 煙道の漏れ、その他損傷、通風の異常		1	

○ 精密点検（2）

（電気・空調・機械設備等保守業務 6枚中4）

設備名	機器名	精 密 点 検 設 備 項 目	周 期		
			週	月	年
冷温水発生装置・温水発生装置	自動制御装置	1 起動及び停止装置の機能		1	
		2 火炎検出装置の汚れ、機能		1	
		3 燃料遮断装置の機能		1	
		4 水位調節装置の機能		1	
		5 圧力調節装置の機能		1	
		6 圧力容器の点検			1
		7 電気配線の端子、接点、絶縁状態		1	
その他	給湯設備	1 温度計、弁類の点検		1	
		2 配管系統、保温、漏水腐蝕の点検		1	
		3 貯湯槽清掃業務の立会い			1
	放熱器	1 ファンコイルユニット等の異常の有無		1	
		2 エアフィルターの掃除、交換作業			6
		3 配管系統の保温、漏水、腐蝕の点検		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
その他	8 区民センター・ちあふる、グリストラップの軽微な清掃		1		
	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（給水・給湯とも）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℃以上の場合には残留塩素検査のみ省略可能）	1			
	汚配水管設備	1 汚水槽、雨水槽、雑排水槽、湧水槽の点検		1	
2 " の清掃業務の立会い				4	
3 排水桝の点検及び清掃業務の立会い				2	
4 雨水集水金物の点検、清掃（免震クリアランス内を含む）				6	
5 配管系統、防露、漏水、腐蝕の点検			1		
6 軽微な詰まり等の除去作業（ポンプ停止警報への対応、ポンプ引揚げ、原因の特定等）			随時		
その他	その他	1 車イス点検	1		
		2 サイクルコンベア点検		1	
		消防計画に基づく消防用設備、電気設備等の点検及び報告			1
		3 地下タンク貯蔵所点検			1
		4 地震発生時の各所点検		随時	
		5 大雨時の止水板設置等作業		随時	
		6 玄関、スロープ、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	
		7 ロードヒーティングの入切		随時	
		8 各種設備点検・修繕への立会い		随時	
9 建物及び設備の機能維持に関する上記1～5と同程度の軽微な修繕・作業		随時			

白石区複合庁舎設備運転保守管理等業務
仕様書 別添

○ 電気設備の平常点検要領及び周期基準（1）

（電気・空調・機械設備等保守業務 6枚中5）

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 氣 設 備	引込線・電線路等	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・電線点検		○			
	受配電	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	○			
		母線	1 外観点検	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					○		
変圧器	1 温度・異音・異臭・漏油目視点検	1 温度・異音・異臭・漏油目視点検	○				
設 備	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 室内全般の清掃	1 室内整理・整頓状況点検 室内全般の清掃	○				
負 荷 設 備	分電盤	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				○	
	制御盤	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 盤内外部点検			○		

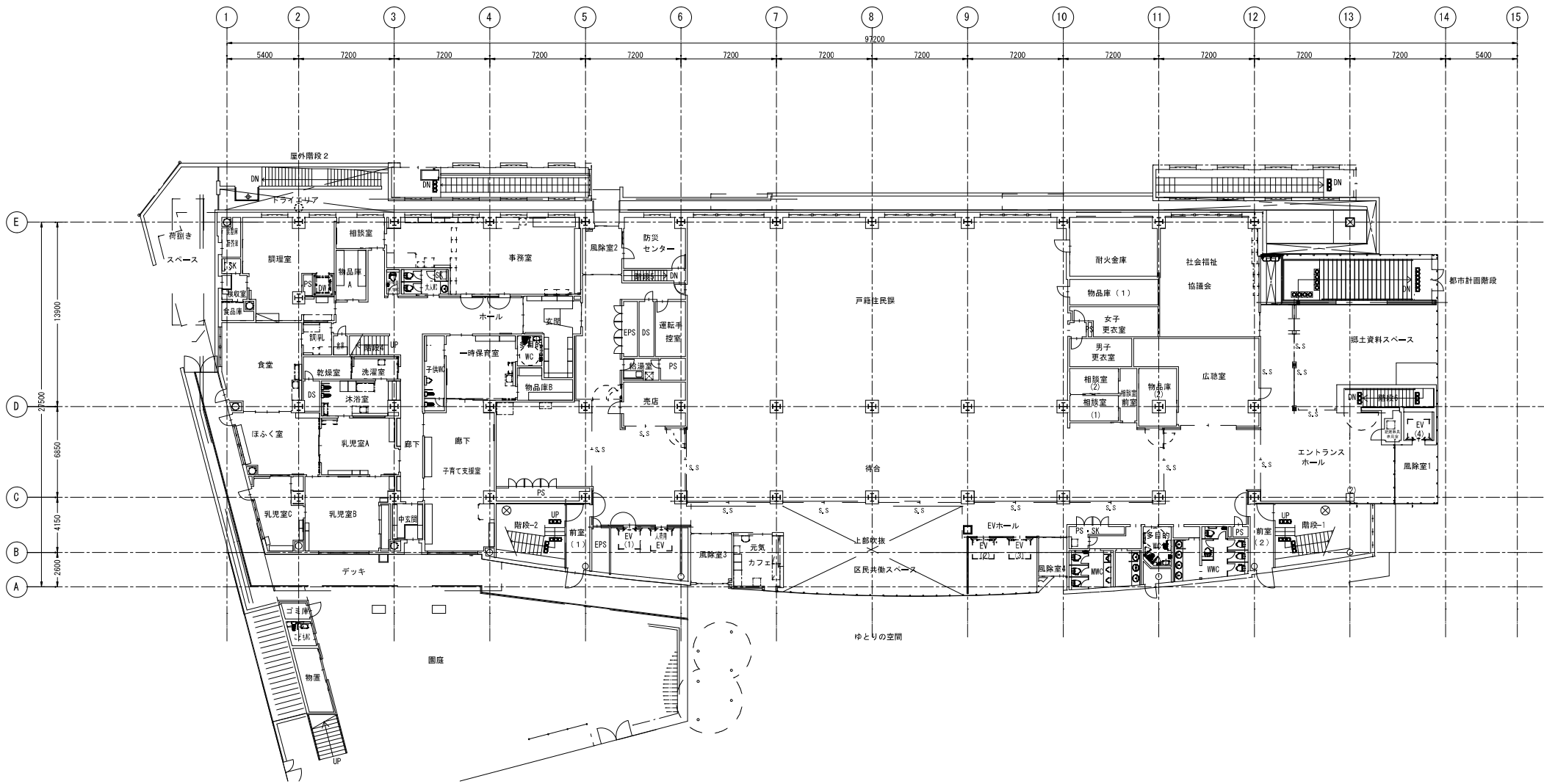
白石区複合庁舎設備運転保守管理等業務
仕様書 別添

○ 電気設備の平常点検要領及び周期基準（2）

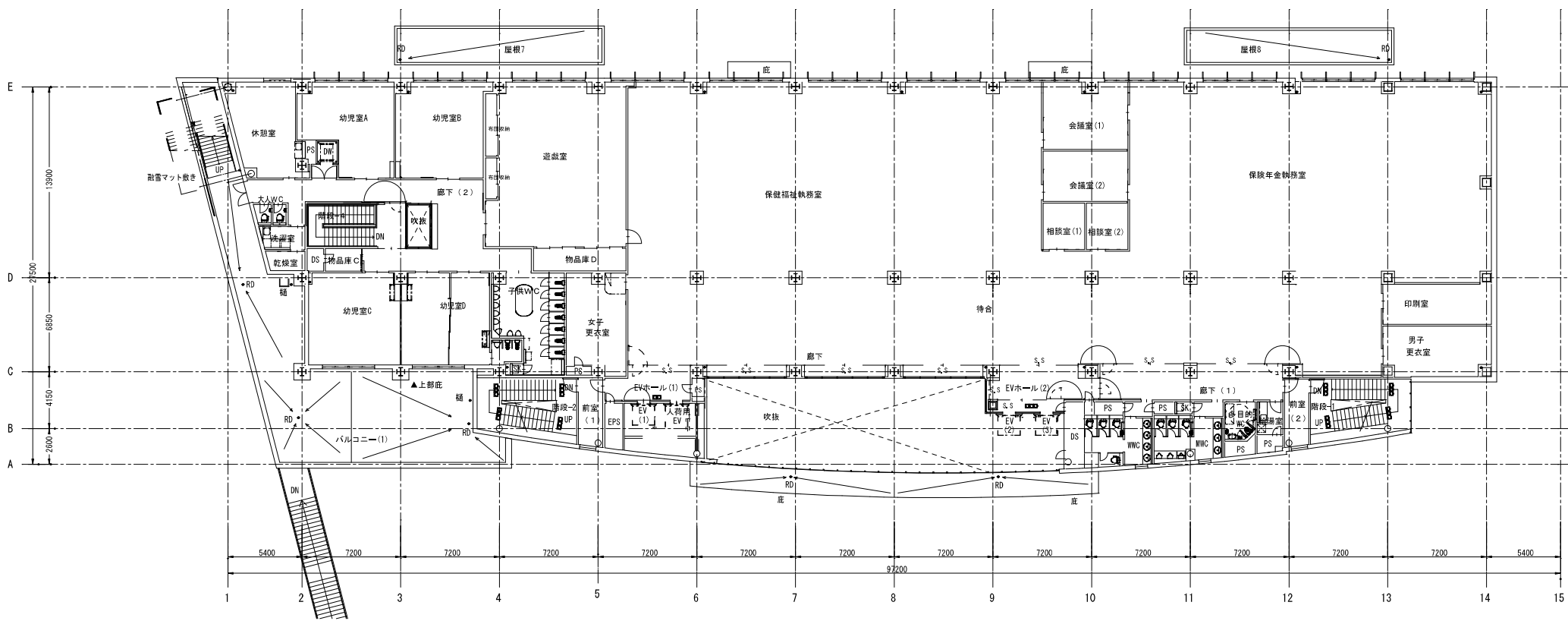
（電気・空調・機械設備等保守業務 6 枚中 6）

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	
電気設備	負荷設備	回転機器その他電動力設備	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			○	
	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		
	配線	1 損傷・汚損・温度点検・整備	○				
		2 開閉器・コンセント類の点検・整備		○			
	その他機器工具	1 電気室・電線路の保護柵等保護装置の点検・整備		○			
		2 絶縁マット・ディスコン棒など安全工具の点検・整理		○			
		3 備付計器類、工具などの点検			○		
		4 工具・工作機器などの手入・整備			○		
		5 備品・予備品の外部点検、数量点検			○		
	附属設備	自動シャッター	1 開閉状況の点検	○			
		放送設備	1 放送を聴取し音質の異常の有無点検	○			
			2 ミュージックタイムの正常作動点検	○			
		直流電源装置	1 外観点検	○			
			2 表示灯の点検	○			
		火災報知設備	1 感知器の欠損・脱落の有無確認		○		
			2 受信機の動作監視	○			
			3 非常電話機の通話テスト			○	
		共聴テレビ	1 アンテナの取付状態点検		○		
		中央監視設備	1 日報整理	○			
			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	○						
その他	1 ロードヒーティングの入切及び動作確認、附属機器の点検			随時			
	2 融雪マット、テープヒーターの入切及び動作確認			随時			
	3 地震発生時の各所点検			随時			
	4 避雷針の状態等の点検			随時			

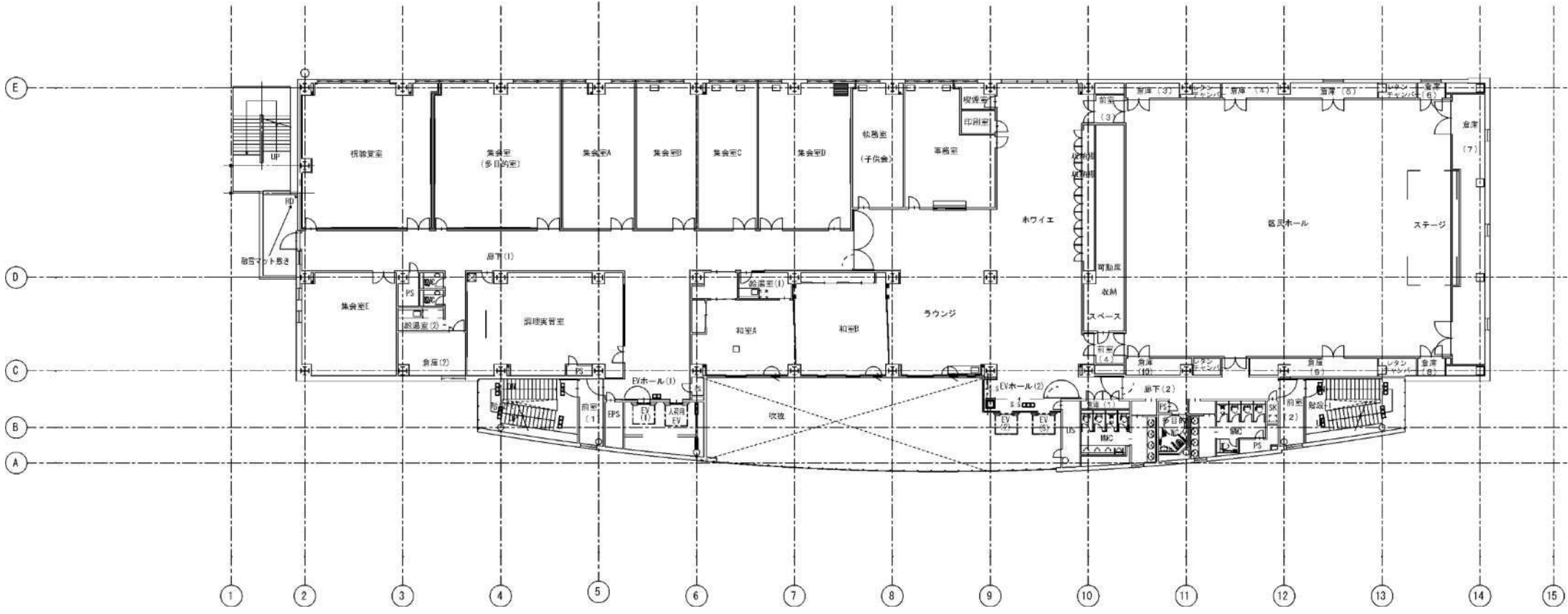
1階平面図



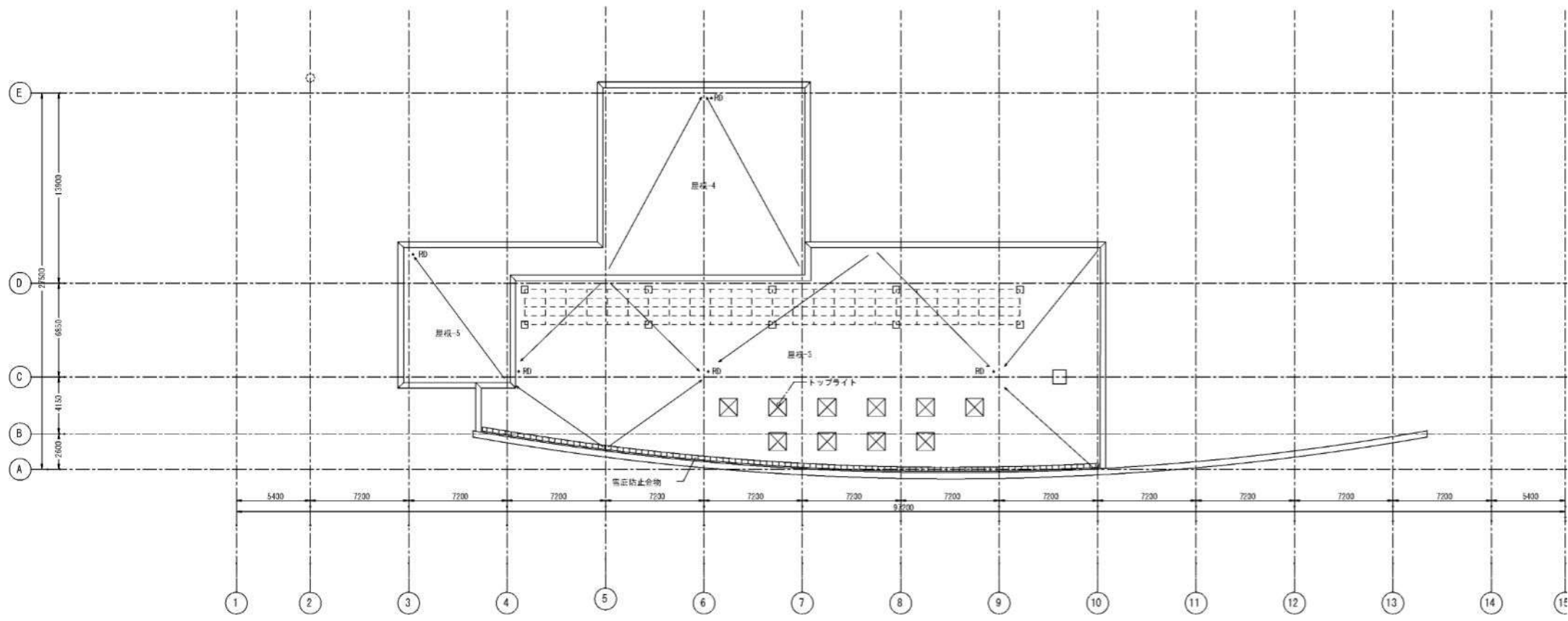
2階平面図



5階平面図



屋上平面図



地下2階平面図

