

WE S T19 庁舎設備運転保守管理・定期点検業務仕様書

1 総則

- (1) 本仕様書は、WE S T19庁舎設備（以下「設備」という。）の定期点検、日常点検、保守、運転・監視に関する業務（以下「業務」という。）委託に適用する。
- (2) 本仕様書に規定する事項は、別の定めがある場合を除き、受注者の責任において履行すべきものとする。
- (3) 本仕様書に定めがない事項は、国土交通省大臣官房官庁営繕部が定めた令和5年版建築保全業務共通仕様書（以下「共通仕様書」という。）に準ずるものとし、疑義が生じた場合は、委託者の指示に従うものとする。

2 業務目的

本業務は、設備について中央監視制御装置等を活用し、エネルギー使用の適正化、温室効果ガス排出の削減を図りつつ正常で効率的な運転を行うことにより建築物の用途に応じた利用と施設運営に資するとともに、目視等の簡易な方法により設備等の劣化及び不具合の状況を把握し、保守等の措置を適切に講ずることにより所定の機能を維持し、事故・故障等の未然の防止に資することを目的とする。

3 履行場所

札幌市中央区大通西19丁目 WE S T19 庁舎

4 対象施設の概要

- (1) 所在地 札幌市中央区大通西19丁目
- (2) 規模 地下1階、地上5階建て（RC造）
- (3) 建物床面積 8,199.12㎡
- (4) 開館年月日 平成16年5月6日
- (5) 職員数 約150名
- (6) 利用者数 1日あたり約130名

5 施設の利用状況

- (1) 札幌市夜間急病センター（1階、2階の一部）
午後7時～午前7時（年中無休）
- (2) 札幌市保健所（2階の一部、3階）
午前8時45分～午後5時15分（土・日・祝日、年末年始を除く）
- (3) 札幌市精神保健福祉センター（札幌こころのセンター）（4階）
午前8時45分～午後5時15分（土・日・祝日、年末年始を除く）
- (4) 地域生活支援センターさっぽろ（5階）
午前10時～午後7時（日・祝日、年末年始を除く）

6 履行期間

令和7年10月1日から令和10年9月30日

7 業務内容

庁舎内設備の定期点検、日常点検、保守、運転・監視に関する業務を行うこと。

(1) 設備運転保守管理業務

日常的に使用する次に定める設備について、常に良好な状態で運転できるよう管理すること。なお、点検内容及び周期は、共通仕様書に準ずるものとする。

ア 昇降機

イ 自動ドア

ウ 空調機（冷暖房）関係

エ 給排水・給湯関係

オ ポンプ類、ファン点検

カ 照明関係、電気温水器関係

キ 電気パネルヒーター点検

ク ロードヒーティング状況

ケ オイルタンク保守管理

コ 監視カメラ等の点検

サ 電気時計点検、自動火災報知機設備

シ 放送設備点検

ス 各種サイン、表示灯点検

セ 中央監視盤システムの点検

ソ その他施設内設備機器の運転に関すること

(2) 監視・連絡業務

設備の運転及び管理状況を総合的に把握するため、次のとおり監視・連絡業務を行うこと。

ア 設備の運転管理にかかわる総合的な状況を把握し、施設内を適切、安全な環境状態に保つため、常時運転機器類を監視すること。

イ 異常発生時には、委託者及び関係機関へ連絡し、施設内の安全確保を確実に行うこと。

ウ 異常な振動、発熱、音響、臭い、作動不良等、通常時以外の状況が生じた場合は、早期に状況の把握及び改善に着手すること。

エ 設備の安全な運転のため、関係機関と常時密接に連携すること。

オ その他、施設内設備の適正運転に必要な監視・連絡業務を実施すること。

(3) 定期点検業務

設備の定期点検については、別紙に定める項目・数量・回数に基づき実施すること。

8 業務時間

- (1) 月曜日～金曜日（国民の祝日に関する法律に規定する休日（以下「祝日法の休日」という。）及び12月29日から翌年1月3日までの日（以下「年末年始の休日」という。）を除く。）の、午前9時から午後6時までとし、休憩、休息時間は別途委託者と協議のうえ定める。
- (2) 委託者が緊急の要請または特別の指定をした場合、受託者は指定時間帯以外にも緊急事態の改善に必要な要員を施設に派遣しなければならない。

9 配置要員

- (1) 上記8の業務時間中は、施設において従事する人員を1名以上配置すること。従事者のうち、責任者1名を定めることとし、高度な技術力及び判断力並びに作業の指導等の総合的な技能を有する者（第3種電気主任技術者免状保有者）であって、心身ともに健康な者とする。なお、配置する要員については高度な技術力及び判断力を有する者（第1種又は第2種電気工事士）であって、心身ともに健康な者とする。また、下記19(3)のアの業務従事者名簿（様式1）を提出する際、その資格を証する書面の写しを添付すること。
- (2) 配置要員は、委託者の指示に従うとともに、施設入居者等との連携を図り、適切に設備を運用すること。
- (3) 配置要員は、常に清潔な制服（作業服）を着用し、胸部に名札をつけること。

10 業務の引継

- (1) 受託者は、業務実施期間の開始に先立ち、委託者の指示する者から、実地による実務的な業務引継を受けること。
- (2) 受託者は、業務実施期間の終期に先立ち、委託者の指示するものに対し、実地による実務的な業務引継ぎを実施すること。

11 受託事業者本部の即応態勢

受託者は、配置要員と密接な連携のもと、施設稼動中の良好な管理に努めるとともに、配置要員が不在時に設備の不調等が生じた場合には、直ちに対応するため、緊密な即応態勢がとれるよう配慮すること。

また、設備の運用について、委託者から要請があったときは誠実に対応すること。

12 自衛消防活動及び防災訓練

受託者及び配置要員は、委託者が策定する「WEST19消防計画」（別途配布）を遵守すること。

また、配置要員は、庁舎で実施する自衛消防訓練に対して、計画作成段階から参加すること。

13 別契約業務従事者との連絡調整

庁舎警備業務、消防用設備等点検業務、環境衛生管理業務等の他の受託業者と相互に連携し、設備の適正な運転管理に努めること。

14 秘密の保持

受託者及び配置要員は、業務遂行上知り得た事項を他に漏らし、または利用してはならない。

15 鍵の管理

委託者が受託者に預託した施設の鍵は、受託者の責任のもとに管理し、次の事項を遵守し取り扱うこと。

- (1) 厳重に保管する。
- (2) 複製しない。
- (3) 業務期間終了時に返却する。
- (4) 預託した鍵は一切貸出を禁ずる。

16 安全の確保

受託者は、業務の実施にあたり、従業員の安全を確保し、事故防止に十分注意を払い、事故に対する一切の責任を負うものとする。

17 環境負荷軽減に関する事項

受託者は、本業務の履行において、環境負荷の低減に努めること。また、電気、ガス、水道等の使用にあたっては、極力節約に努めること。

18 経費負担区分

(1) 委託者の負担の範囲

ア 業務の実施に必要な施設の電気、ガス、水道等の使用に係る費用は、委託者の負担とする。

イ 保守に用いる次の消耗品、付属品等は、委託者の負担とする。

- (ア) ランプ類（照明用ランプ、表示灯を含む）
- (イ) ヒューズ類
- (ウ) パッキン、Ｏリング類
- (エ) 蓄電池用精製水
- (オ) 発電機用燃料（オイルを含む）
- (カ) フィルター類
- (キ) 乾電池類（受注者の負担の範囲となる工具、機材等に係る乾電池類を除く）

(2) 受注者の負担の範囲

ア 点検に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き、受注者の負担とする。

イ 保守に必要な消耗部品、材料等及び清掃に必要な資機材は、上記18(1)イの委託者の負担とするものを除き、受託者の負担とする。

19 提出書類

受託者は、次に掲げる書面を、指定する期日までに提出すること。

(1) 業務日誌、定期点検実施計画書、定期点検業務報告書

ア 業務日誌

受託者は、毎日実施した業務について、別途定めた業務日誌に記載し、原則としてその翌日に提出すること。

イ 定期点検実施計画書

受託者は、年度毎に定期点検実施計画書（任意様式）を作成し、初年度分は契約締結日から 10 日以内、翌年度分以降は当該年度の開始前までに提出すること。

ウ 定期点検業務報告書

受託者は、毎月実施した定期点検業務について、別途定めた業務報告書に記載し、原則としてその月末に提出すること。

(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事業主負担分調書

受託者は、契約金額に対する積算根拠として業務費内訳書（様式 1-1）及び業務従事者賃金支給計画書（様式 1-2）、社会保険事業主負担分調書（様式 1-3）を、別冊の「業務内訳書等記載要領」に沿って作成し、契約締結時後すみやかに提出すること。

(3) 労働社会保険諸法令遵守状況確認用書面

別紙「労働社会保険諸法令順守状況確認に関する特記事項」に記載のとおり、労働者の労働環境に関する書面について、別冊の「労働社会保険諸法令遵守状況確認用書面記載要領」に沿って作成し提出すること。

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）する労働者の把握とともに、その者の配置計画及び社会保険加入義務を確認するため、業務の履行開始日の前日までに、業務従事者名簿（様式 1）及び業務従事者配置計画書（様式 2）を提出すること。

また、従事する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。

なお、社会保険手続上、健康保険証の写しを期日までに添付できない場合は、当該写しのみを、社会保険手続後すみやかに提出すること。

イ 業務従事者健康診断受診等状況報告書

業務対象施設に日常的に従事（常駐）する労働者〔上記（ア）の「業務従事者名簿（様式 1）」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、当該報告事項確定後から履行期間終了日までの間に 1 年単位毎に 1 回、業務従事者健康診断受診等状況報告書（様式 3）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（様式4）を提出すること。

- (4) 前各号のほか契約約款第16条第2項の規定に基づき、業務従事者における労働社会保険諸法令の遵守確認のため、必要に応じて雇用契約書、賃金台帳、社会保険届出書等の関係書類の写しの提出を求めることがある。

20 その他

受託者は、業務の遂行にあたり、委託者との連絡を密にするとともに、この仕様書に定めのない事項については、双方協議のうえ、その指示に従うこと。

(定期点検業務仕様明細)

WEST19庁舎設備機器の定期点検業務にかかわる仕様は、以下のとおりとする。

なお、点検内容は、国土交通省大臣官房官庁営繕部が定めた令和5年版建築保全業務共通仕様書に準ずるものとする。

定期点検項目	数量	点検の基準等
1 昇降機保守点検	3台	月次点検1回／月、年次点検4回／年 (建物内2箇所、連絡路1箇所)
2 非常用発電機保守点検	一式	月次点検1回／月
3 受変電設備保守点検	一式	年次点検1回／年(*2)、 月次点検1回／月
4 吸収式冷温水発生機保守点検	2台 (一式)	年次点検6回／年
5 真空式温水機保守点検	一式	年次点検2回／年
6 自動制御機器保守点検 熱源まわり制御、冷却塔、床暖房、ロードヒーティング、オイルタンク制御、空調機、外調機、換気制御、温配水弁制御、ファンコンベクター制御、貯湯槽制御、排水槽制御、水槽管理、消火水槽管理、等その他関連する機器装置を含む	一式	月次点検1回／月
7 中央監視制御装置保守点検 ・セントラルシステム ・ローカルシステム	一式	月次点検1回／月
8 自動ドア制御機器保守点検	14カ所	年次点検4回／年
9 医療ガス設備保守点検	1カ所	年次点検4回／年
10 電気系統設備保守点検 (受変電設備を除く)	一式	月次点検1回／月
11 照明制御システム保守点検(*1) 主操作盤 (MECS-TOTALINK L10) 1系統 256回路アナンシェーター160窓 オンコール	一面	年次点検1回／年(*3)

*1 点検内容は、別添「照明制御システム保守簡易点検仕様書」による。

*2 年度毎に10～3月に実施する。

*3 年度毎に4～9月に実施する。

照明制御システム保守簡易点検仕様書

1. 照明制御監視盤

外観及び、内部の清掃。
NMAST信号電圧測定。
NMAST信号波形の測定。
NMAST信号の総消費電流の測定。
入力電圧の測定。
AC入力電源波形の測定。
各端子台の増締め。
設置環境の確認。

CPUブロック

外観の清掃。
コネクタピンの錆等の確認。
コネクタ類の接触不良の確認。（抜き差し確認）
LED表示（DC5V）の確認
動作確認。（現場の運用状況に基ずく）

メモリーブロック

外観の清掃。
ROM等の差しこみ確認。
コネクタ類の接触不良の確認。（抜き差し確認）
メモリーバックアップ 電池のコネクタ等の接触不良の確認。
各LED表示の確認。
DIPSWの確認。
メモリーバックアップ 電池電圧測定。
電源OFF時のバックアップ確認（現場の運用状況に基ずく）

NMASTブロック

内部の清掃。
コネクタの錆等の確認。
コネクタ類の接触不良の確認。（抜き差し確認）
各動作LEDの点灯状況確認。
DIPSWの確認。
動作確認。（現場の仕様に基ずく）

FDDブロック

外観の清掃。
FDDのヘッドクリーニング。
コネクタ類の接触不良の確認。（抜き差し確認）
FDD作動時のアクセスLEDの点滅確認。
FDの読み込み、保存の確認。

プリンターブロック

外観の清掃。
コネクタ類の接触不良の確認。（抜き差し確認）
印字確認。（印字欠け、印字の濃淡）
紙送り動作確認。
紙切れプリンター異常の確認。

LCDブロック

タッチパネルの清掃。
コネクタ類の接触不良の確認（抜き差し確認）
LCDにスジ、ドット欠け等がない事の確認。
各動作LEDの点灯状況の確認。
各アイコン、文字等に問題ない事の確認。
音量、コントラストVR機能の確認。
動作確認。（現場の運用状況に基づく）
プッシュラッチ機構がスムーズに動作する事。

ANNブロック

スイッチ部の清掃。
コネクタ類の接触不良の確認。（抜き差し確認）
各動作LEDの点灯状況の確認。（状態表示の確認）
DIPSWの確認。
動作確認。（現場の運用状況に基づく）
DC5V電圧測定。

分電ユニット

外観の清掃。
各コネクタ類の接触不良の確認。（抜き差し確認）
DIO基板のLED表示、直流電源装置のLEDの確認。
DC24V電源電圧の測定。
DC電源出力の測定。

2. 現地分電盤

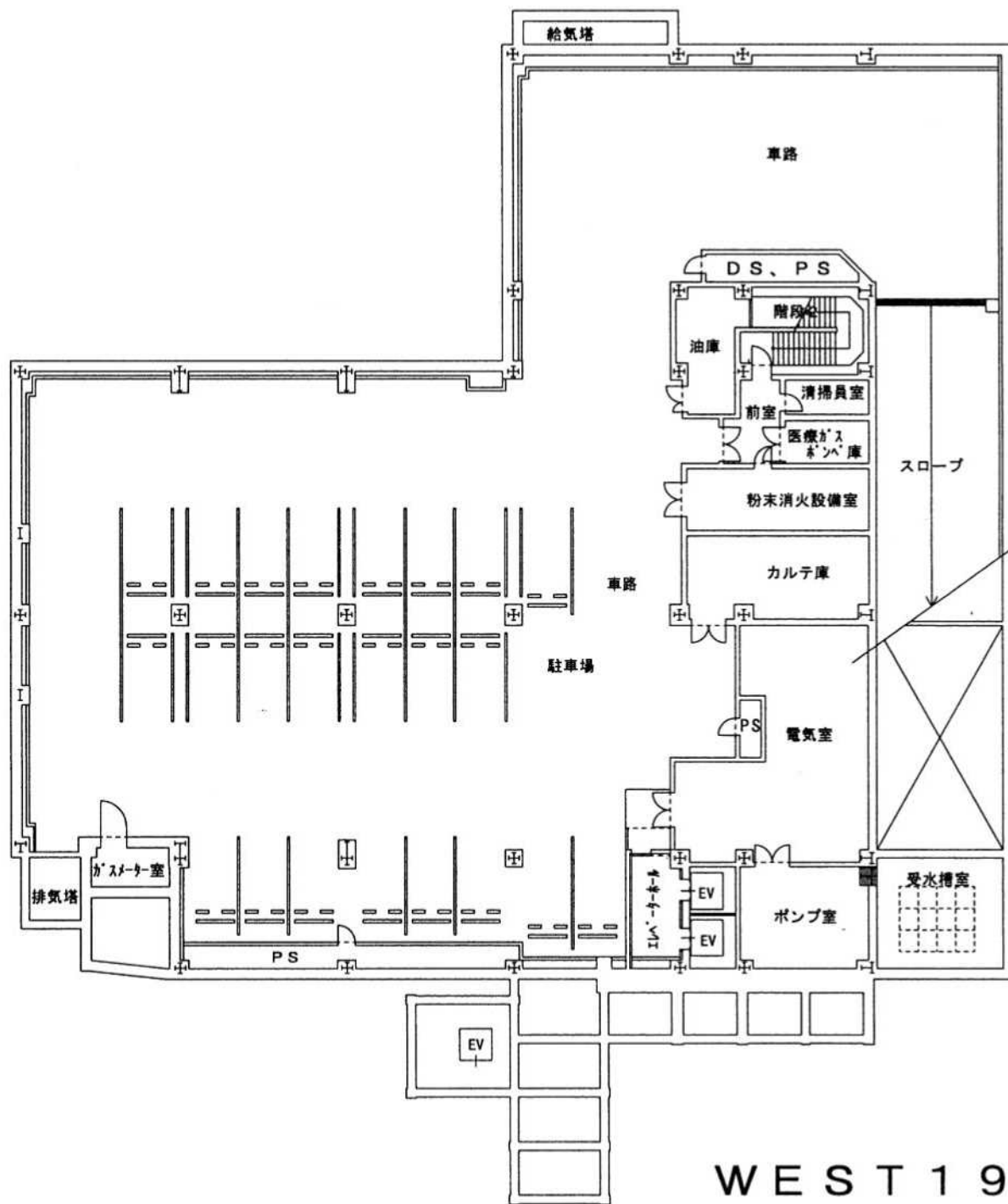
信号電圧の測定。（現地盤2面抜粋）
信号波形の測定。（現地盤2面抜粋）

設備機器仕様概要 (1/2)

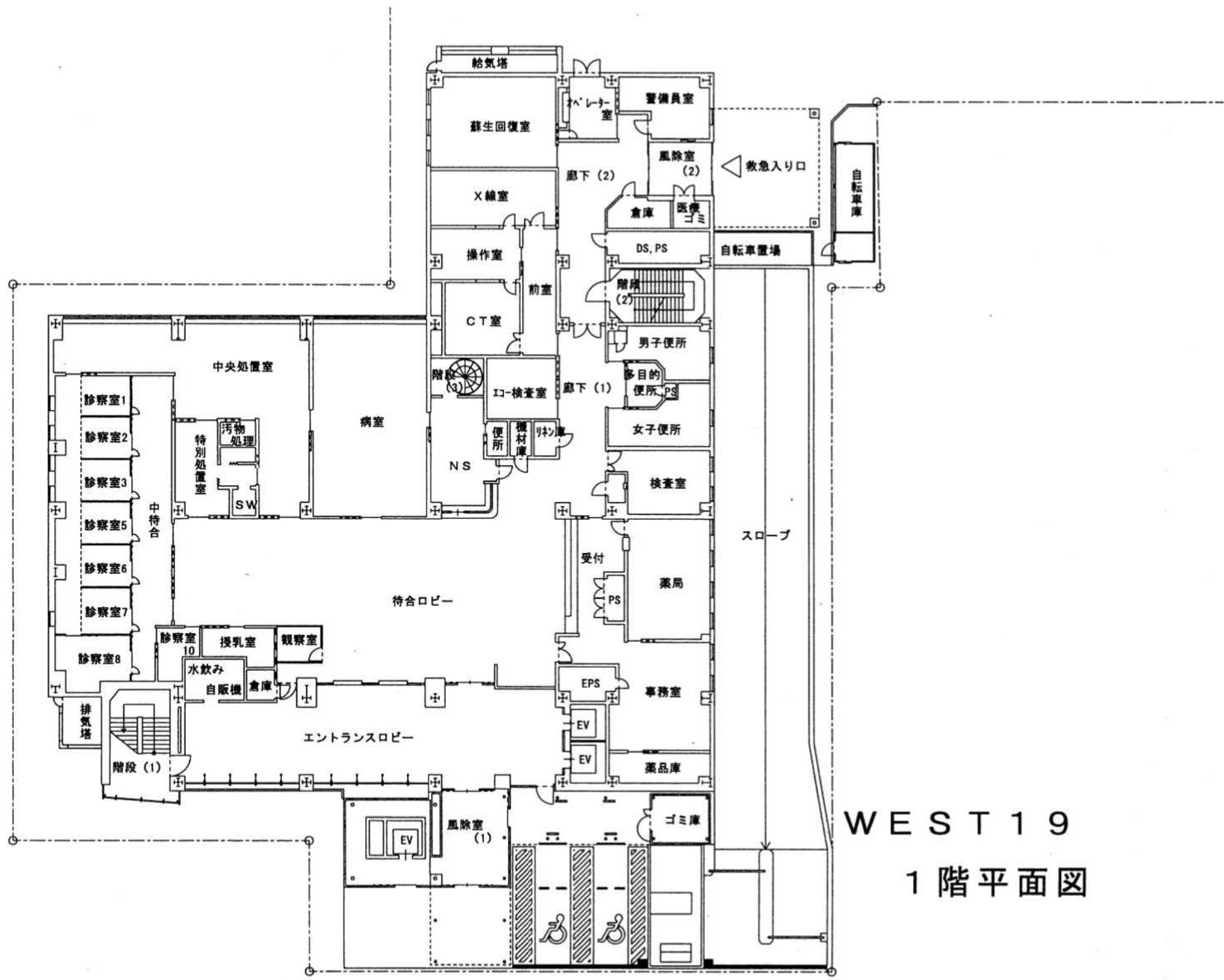
項 目		設置箇所	メーカー	機 種 ・ 形 式	仕 様	設置台数
昇降機	昇降機 No1 (向かって左)	B1F～5F	三菱電機		乗用(兼車椅子用) 900KG 定員13名	1
	昇降機 No2 (向かって右)	//	//		乗用(兼車椅子用) 900kg 定員13名	1
	昇降機 No3	地下鉄駅～1F	//		乗用(兼車椅子用) 750kg 定員11名	1
発電機	非常用発電機	屋上	デンヨー株式会社	防災型自家発電装置 DCA-450SSGFH	400KVA (320KW) 3φ3W, 6600V, 50Hz A重油仕様	1
	給油ポンプ	B1F	日立	オイルポンプ(モーター) TFOX-K 2P		2
受変電設備	断路器(DS)	B1F	富士電機	V3-2	定格電流 200A	1式
	真空遮断器(VCB)	//	//	HA12U-A1L	定格電流 600A	5
	高圧進相コンデンサー(SC)	//	ニチコン	AF702530KHA I	乾式 53.2KVar	1
	同 リアクター(SR)	//	//	CR702530KDE5	3.19KVar (6%)	1
	高圧気中負荷開閉器(LBS)	//	富士電機	LBS-6/200f	G20A(ヒューズ容量)	1式
	高圧気中負荷開閉器(LBS)	//	//	LBS-6/200	G20A(ヒューズ容量)	1式 4台
	高圧気中負荷開閉器(LBS)	//	//	LBS-6/200	G30A(ヒューズ容量)	1式 3台
	一般電灯-1,2変圧器	//	//	FM-KF形 単相三線式	75KVA 6600/210-105V 11.36/357A	各 1
	一般動力変圧器 保安動力変圧器	//	//	FM-KF形 三相三線式 (Y-Δ)	200KVA 6600/210 17.50/550A	各 1
	保安電灯変圧器	//	//	FM-KF形 スコット結線式	150/2×75KVA 6600/2×210V 13.12/2×357A	1
	保安X線-1変圧器	//	//	FM-KF形 単相三線式	50KVA 6600/210-105V 7.58/238A	1
	保安X線-2変圧器	//	//	FM-KF形 三相三線式 (Y-Δ)	50KVA 6600/210V 4.37/137.5A	1
温水	低圧進相コンデンサー	//	指月電機製作所	LB3-S(リアクター付)	20KVar 220V リアクター 1.28KVar (6%)	8
	蓄電池	//	湯浅	MSE-150		54
温水	真空式温水機	4F熱源機械室	タクマ汎用機械	バコティンヒーター(ガス焚) GSAN-250BN	給湯 加熱能力 291KW 融雪 加熱能力 186KW	2

設備機器仕様概要 (2/2)

項 目		設置箇所	メーカー	機 種 ・ 形 式	仕 様	設置台数
冷 温 水	吸収式温水発生機	4F熱源機械室	荏原製作所	ガス吸収式温水発生機 RCPGN013F	加熱能力 568KW 冷却能力 446.6KW	2
	冷却塔	屋上	日立空調システム	KW-105S4NK	冷却能力 700KW 三相200V3.7KW	2
給 水	給水加圧ポンプ(飲用)	B1F	川本製作所	ポンパーKF KF2-40P3.7	三相誘導モーター 3.7KW2P×2台	1式
	給水加圧ポンプ(雑用)	〃	〃	ポンパーKF KF2-50P5.5	三相誘導モーター 5.5KW2P×2台	1式
防 災	スプリンクラーポンプ	〃	〃	消火ポンプ KTY1005A4M18	三相誘導モーター(富士電機) 18.5KW4P×1台	1式
空 調 ・ 外 調 機	1,2F外調機(OHU-1)	2F機械室	シンコー	GV-32	風量(給気) 26600m³/h 風量(環気) 21500m³/h	1式
	1Fエントランス空調機(AHU-1)	3F機械室	〃	AJ-60-HX	風量(給気) 2600m³/h 風量(環気) 2600m³/h	1式
	3F外調機(OHU-2)	〃	〃	GV-17	風量(給気) 13400m³/h 風量(環気) 10900m³/h	1式
	4,5F外調機(OHU-3)	4F機械室	〃	GV-21	風量(給気) 18200m³/h 風量(環気) 13500m³/h	1式
	5F講堂空調機	屋上機械室	〃	AJ-300-HX	風量(給気) 16300m³/h 風量(環気) 16300m³/h	1式
	5Fホワイエ空調機(AHU-2)	〃	〃	AJ-80-HX	風量(給気) 3400m³/h 風量(環気) 3400m³/h	1式
中 央 監 視 装 置	総合ビル管理システム	1F警備員室	ジョンソンコントロール	μ-METASYS		1式
	照明制御システム	〃	パナソニック電工	TOTALINK-L10		1式
	駐車場監視装置	〃	アマノ	NT-9220	カーゲート NT-1500 出口読取機 TF-6700N 駐車券発行機 TF-2800N	1式
	都市ガス警報盤	〃	ホーチキ	ESV-C2F1-H		1式
	誘導灯信号装置	〃	ナショナル	FF90056		1式
	電気時計設備	〃	シチズン	KM-51TR1-3P		1式
	防災受信盤	〃	ニッタン	RX-5MA	全館用	1式
	非常放送設備	〃	ビクター	EM-E508VDシリーズ	全館用	1式
	ITV設備	〃	ビクター	RM-P2540(リモコンユニット)他	B1、1F用	1式
ド 自 動	自動ドア	1F	ナブコ	DS-150S		1
		B1、1F	フルテック	DC-20(7台)、100KLDM(1台)、 K-60K(5台)		14
医 療 ガ ス	医療ガス供給装置	B1F医療 ガスボンバ庫	セントラルユニ	Mth		1式
	吸引装置	〃	〃	VS-30	吸引ポンプ 0.4KW×2台 タンク容量 100リットル	1式

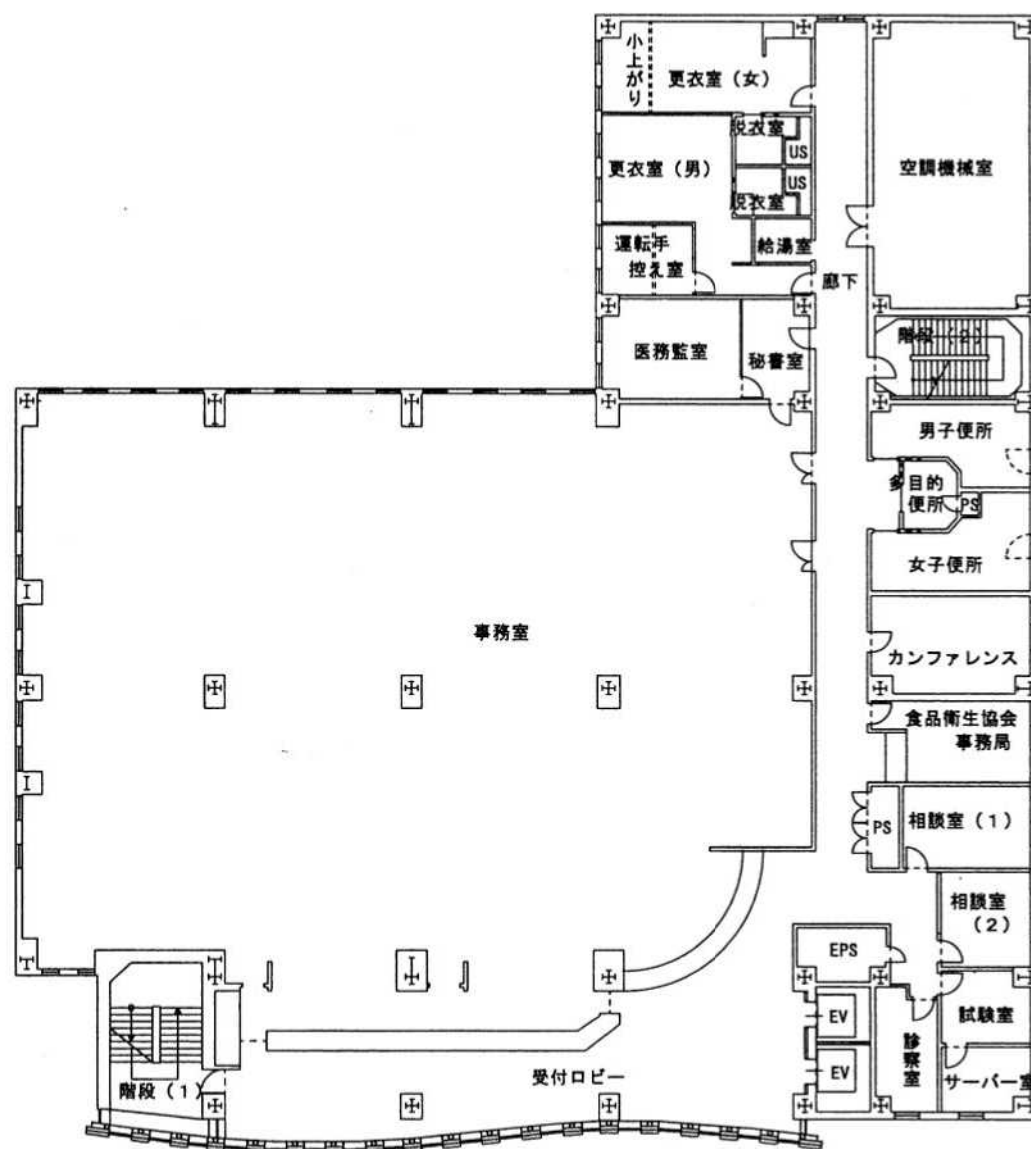


WEST 19 地下1階平面図



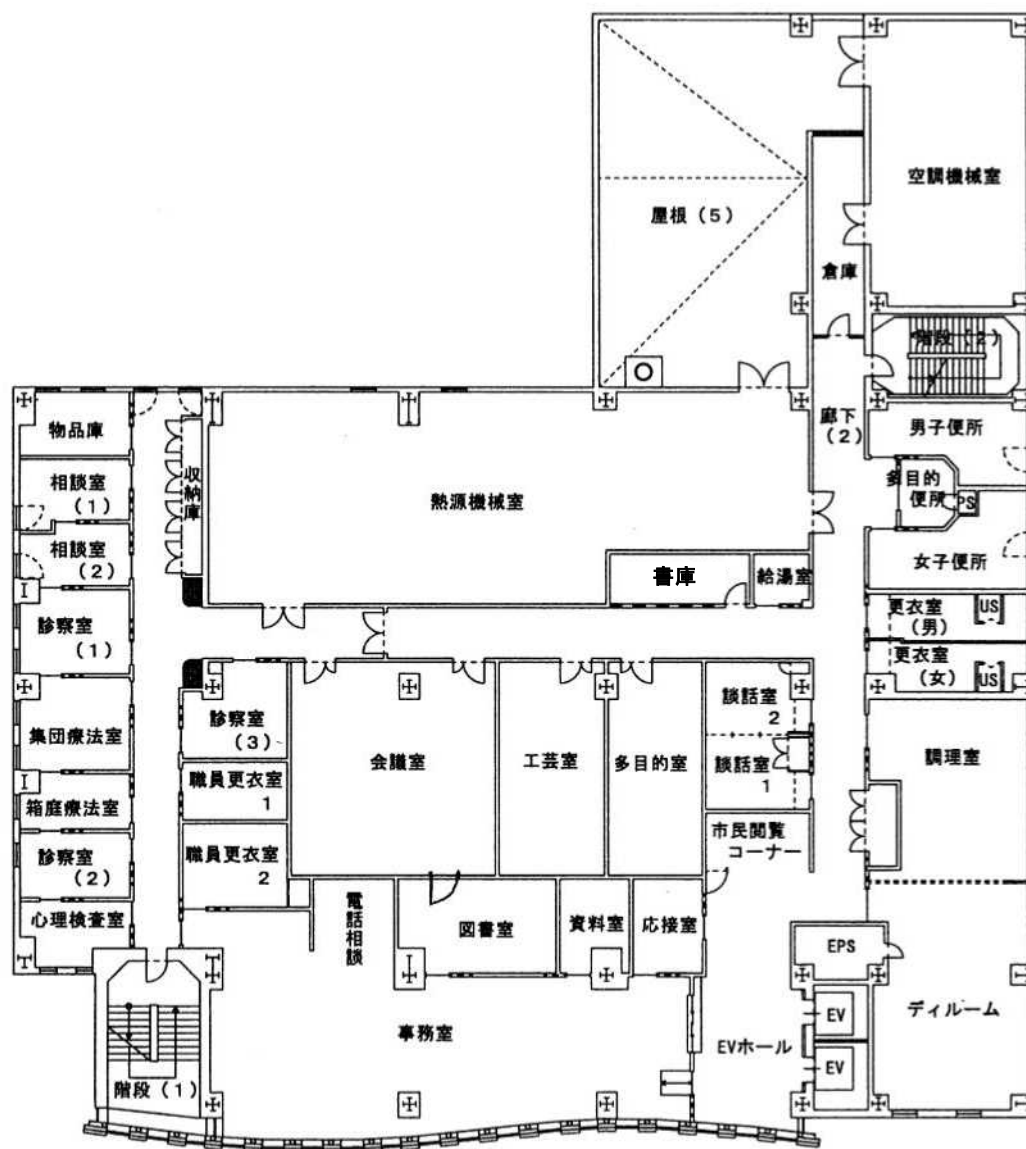
WEST 19

1 階平面図



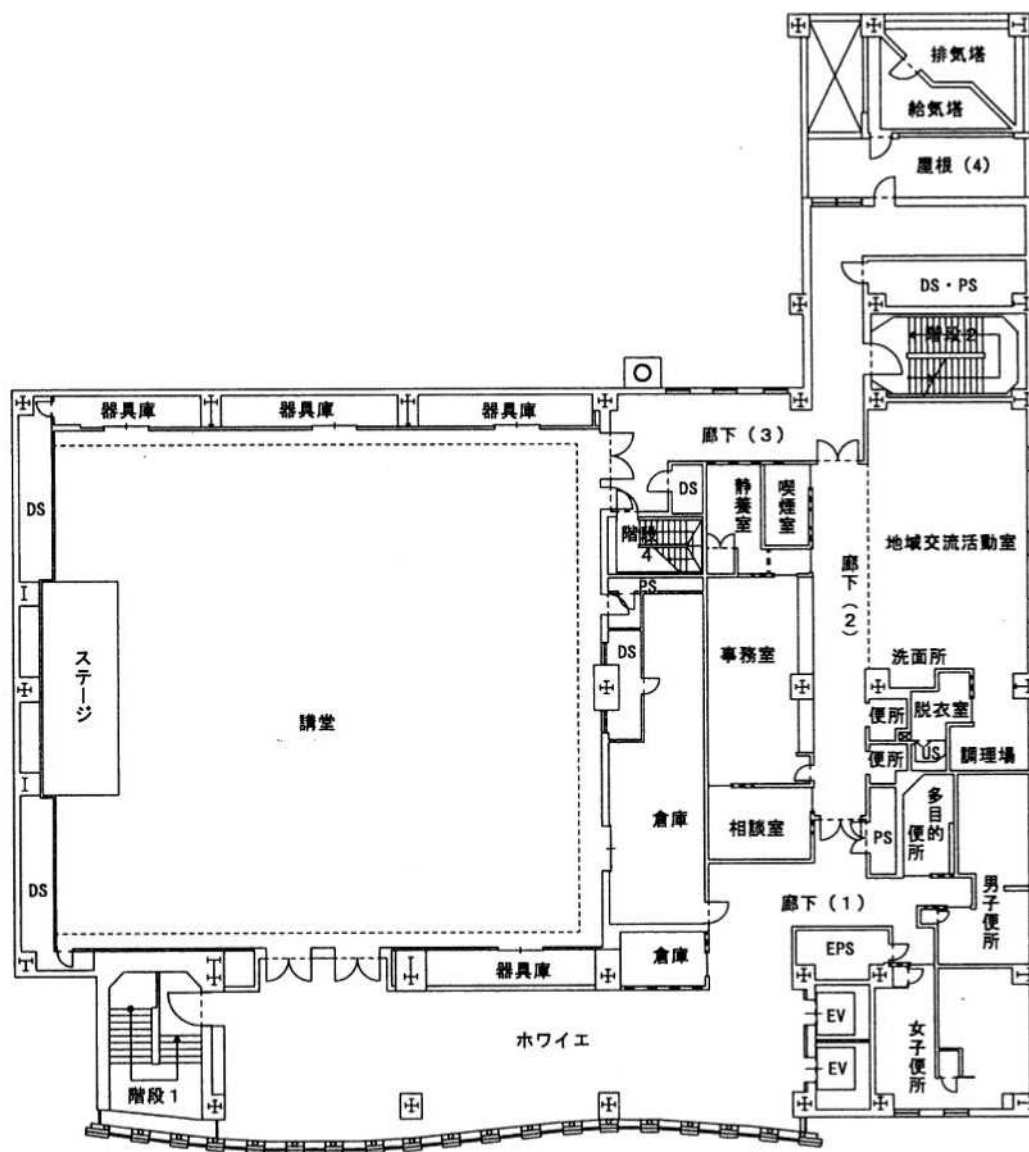
WEST 19

3階平面図



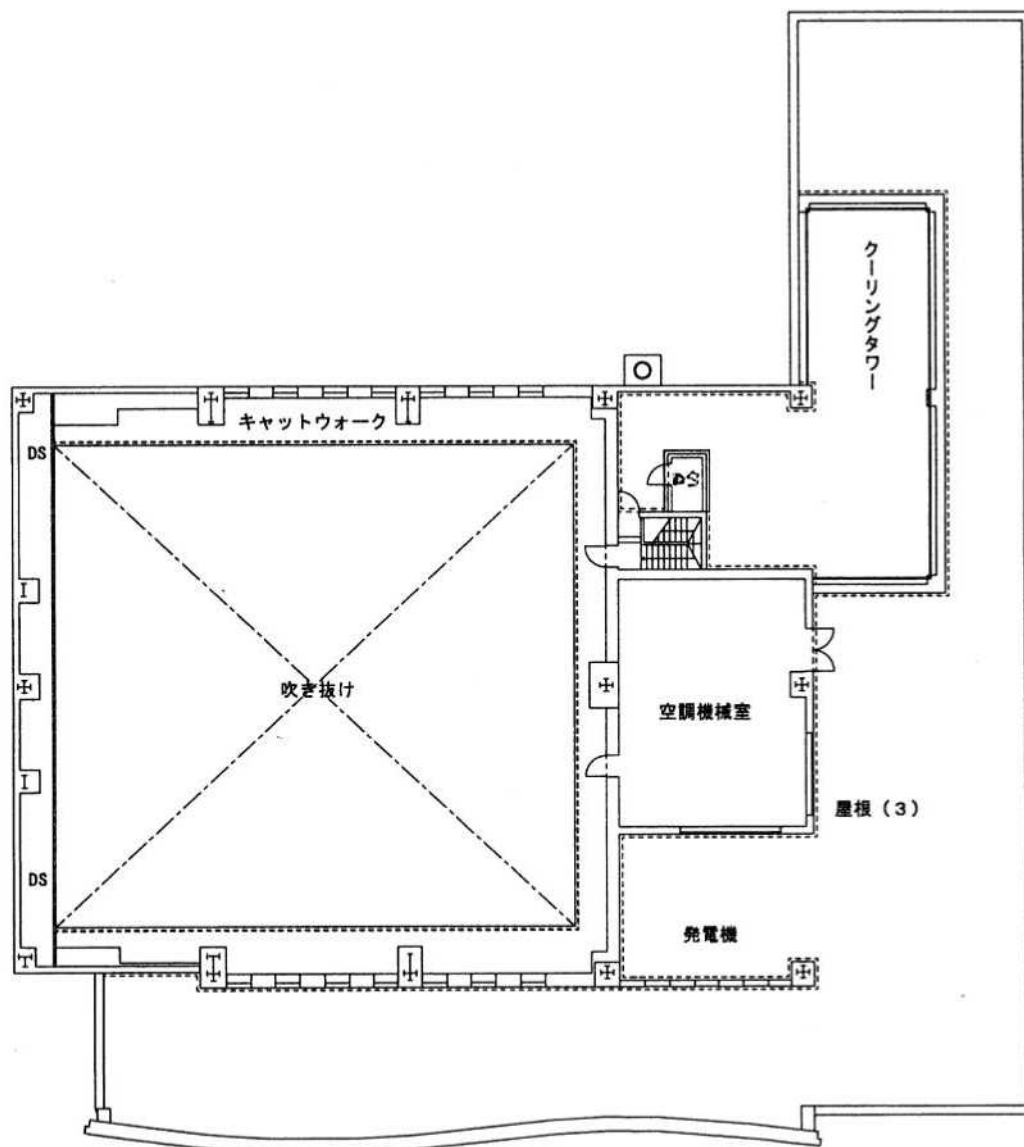
WEST 19

4 階平面図



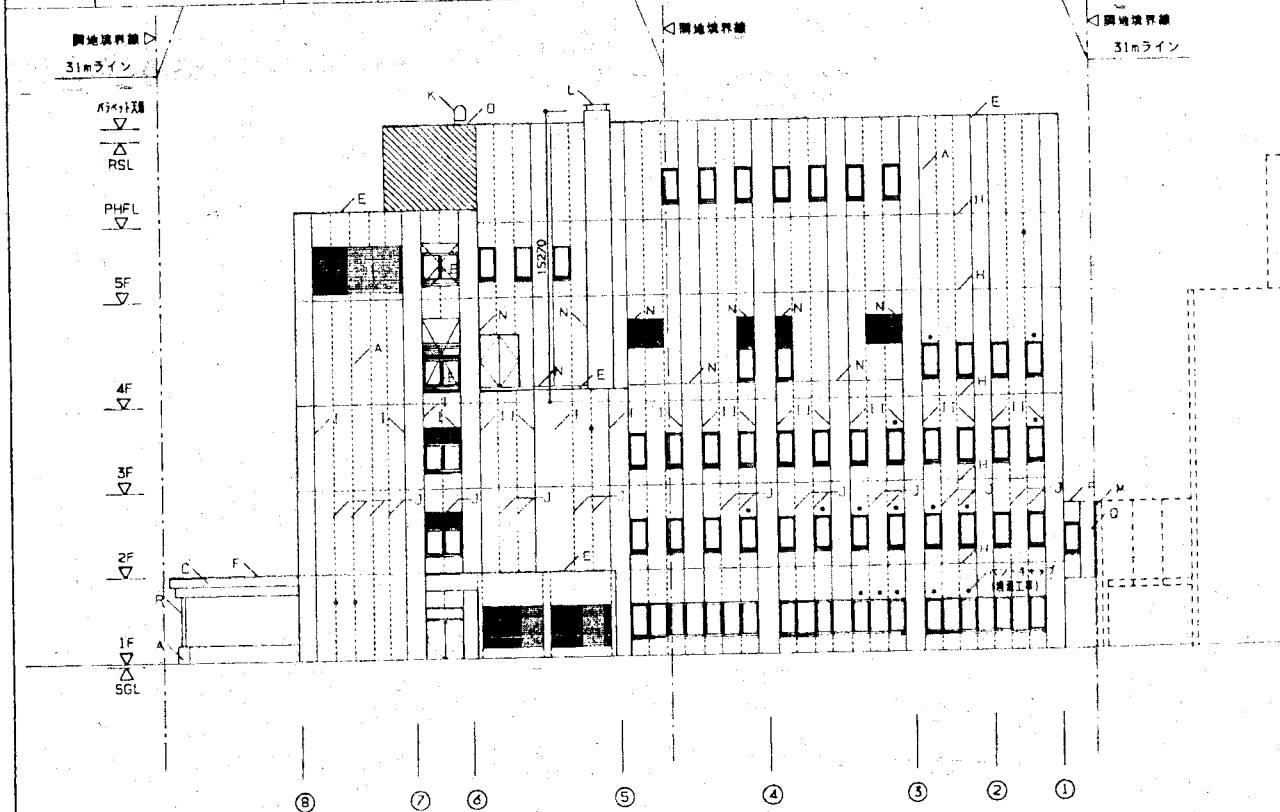
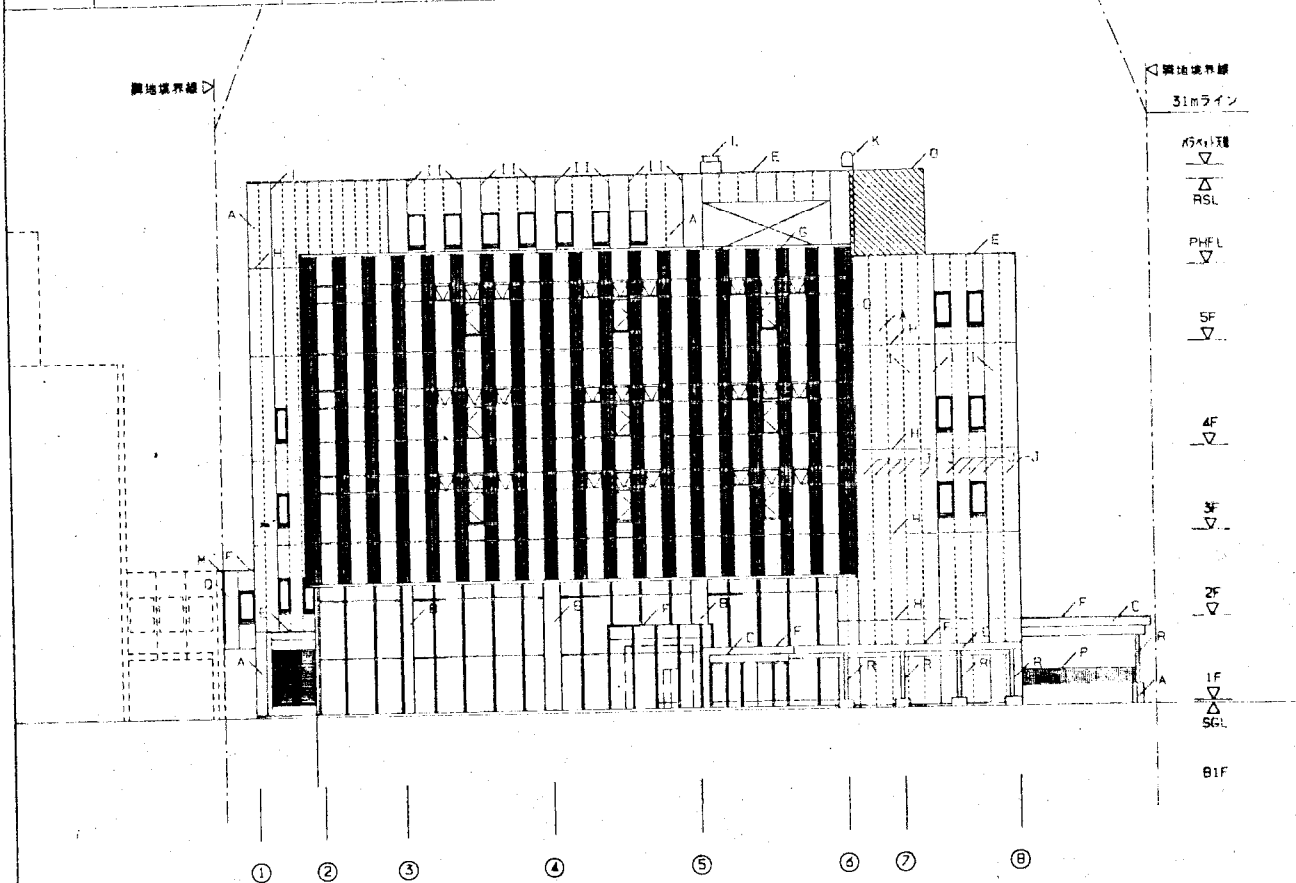
WEST 19

5階平面図

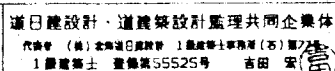
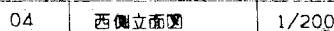


WEST 19

塔屋平面図



施工		A 50角 磁器質タイル(防汚加工品)	G アルミ板木(2次電所着色)	M EXPJ(既製品:アルミアルマイト)
竣工		B 300角 磁器質タイル	H 打鉄目地	N 鋼造スリット
管理		C アルミパネル(アルマイト)	I 伸縮目地	O 窓サッシ(アルミ:引出し式窓サッシ:50番)
施工		D アルミカーテンウォール(鋳付け鉄板)	J 化粧目地	P 手摺(ステンレス製フラットバー)
		E アルミ板木(既製品:アルマイト)	K タラップ(ステンレス製)	Q 引出し式窓サッシ:取付けタイル
		F アルミ板木(アルマイト)	L 窓枠	R フッ素樹脂塗料



仮称 夜間急病センター等複合施設新築工事
(主体工事)

- 17

立面图

но. Н-000704а