

# 山口斎場の譲渡前検査及び付随して行う調査業務 仕様書

## 1 委託業務名

山口斎場の譲渡前検査及び付随して行う調査業務

## 2 検査の目的

山口斎場は、現在PFI事業で運営されており、建物の所有権についても運営しているPFI斎場運営株式会社の所有となっているが、令和7年度（2025年度）で契約期間が終了することになる。

契約期間の終了時には、「（仮称）札幌市第2斎場整備運営事業 特定事業契約書 約款」（以下「約款」という。）の規定により、建物、設備、備品等の全てを無償で札幌市に譲渡（所有権移転）することになっており、また、譲渡にあたり、山口斎場の業務を行うために継続して使用するに支障のない状態で引き渡すことが規定されており、事前に現在の状況を確認するために譲渡前検査を行う。

さらに約款に規定する譲渡前検査の内容に加えて、次期事業期間（2035年度までを想定）及びそれ以降に想定される修繕や更新が必要な箇所を明らかにするとともに、費用や実施時期について検討する。

## 3 業務内容

### (1) 譲渡前検査

譲渡前検査については、約款第58条により、現在の運営期間終了時に建物、設備、備品等の全てを札幌市に譲渡することになっており、第59条により譲渡にあたり、山口斎場の業務を行うために継続して使用するに支障のない状態であることを事前に確認するために行うもので、約款の別紙12の内容により以下の業務を行う。

#### ア 提出図書の確認

PFI斎場運営株式会社から山口斎場を札幌市に譲渡する際に引き渡す図書について、現状との整合や必要な情報が記載されているか確認する。

提出予定の引渡図書の確認	項目や分野ごとに整理し、過不足がないか確認を行う。また委細内容に事業開始以降の修繕や模様替え等の履歴を掲載しているか確認する。
建物履歴の確認	提出予定の図書のうち、建物履歴の確認については以下の内容について書類上で確認する。 ① 「要求水準書」に基づく維持管理記録の確認 ② 消防法に基づく防災設備に関する管理報告、建築基準法に基づく建物、設備に関する管理報告等の確認 ③ その他官公署関係への提出書類等の確認

#### イ 品質の確認

##### (ア) 検査対象の範囲

建築（総合）、建築（構造）、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備等

##### (イ) 検査の基準

約款の別紙12の「4 品質の検査（基準）」による

(ウ) 検査の方法

検査の方法は約款の別紙12の「5 品質の検査（方法）」に従って、以下のとおり行う。

区分	検査方法
建築	① 目視（必要に応じて触診・打診）による調査 ② 動作確認等（窓の開閉、可動部分の確認等）
電気設備	① 目視（必要に応じて触診・音聴）による調査 ② 各機器の動作確認及び製造メーカー又は専門業者による保守点検結果報告書の確認等
機械設備	① 目視（必要に応じて触診・音聴）による調査 ② 各機器の動作確認及び製造メーカー又は専門業者による保守点検結果報告書の確認等

(エ) 検査による確認事項

検査により、確認すべき事項は以下のとおりとする。

外観上の検査	① 使用材料の形状・形態等の検査 ② 浸水、漏水、防水、止水等の検査 ③ 汚染、発錆、破損、亀裂等の検査 ④ その他留意事項の確認
内外の機能上の検査 (作動状態の検査を含む)	① 異常な振動、音、熱伝導等の検査 ② 窓の開閉、シャッターの上下、照明器具等の検査 ③ 各種設備機器の運転等、可動部分、作動部分の検査 ④ その他留意事項の確認
内外の性能上の検査 (簡易な計測検査を含む)	① 室内環境、水質環境等の確認 ② その他留意事項の確認
その他確認事項	① 法律・法令関係の遵法性調査 建築基準法等の関連法規の適用条件を満たしているか調査する。 ② 建築物の有害物質含有調査 建築物に有害物質（アスベスト、フロンガス等）が含まれているか、建設時期やしゅん功図・完成図書により判定する。

(オ) 検査結果の報告

検査結果については、区分、場所、名称ごとに約款の別紙12「4 品質の検査（基準）」の適合状況や約款第59条に規定している修繕すべき点について整理し、委託者へ譲渡前検査報告書等により報告する。

(2) 付随して行う調査

約款の別紙12の「4 品質の検査（基準）」及び約款第59条の規定は満たしているが、次期事業期間（2035年度までを想定）及びそれ以降に修繕や更新が必要な箇所（建物、設備、備品等）について明らかにし、譲渡前検査の結果を踏まえて以下の調査を行い、修繕・更新費用を算定する。

ア 次期運営期間及びそれ以降に必要な修繕・更新箇所についての調査業務

次期事業期間（2035年度までを想定）及びそれ以降に修繕や更新が必要な箇所を明らかにするとともに、費用や実施時期について検討する。

区分	業務内容
建築	① 次期事業期間及びそれ以降に必要となる改修項目、施工時期、施工方法
電気設備	① 各機器の製造年及び耐用年数の確認 ② 次期事業期間及びそれ以降に必要となる各機器の改修・更新等の指摘
機械設備	① 各機器の製造年及び耐用年数の確認 ② 次期事業期間及びそれ以降に必要となる各機器の改修・更新等の指摘

#### イ 修繕・更新費用に関する詳細検討業務

アで調査した修繕・更新箇所について、工事内容・期間・費用について詳細を検討し、中長期整備計画報告書等を策定のうえ委託者へ提出すること。

## 4 業務体制

譲渡前検査及び付随して行う調査に従事する者については、1級建築士の資格を有し、さらに電気設備、機械設備に関しても業務の趣旨及び内容を総括的に反映できる者を選定すること。

また、その他の従事者についても、設計及び工事監理の実務経験が豊富であり、誠実かつ、責任感のある技術者を中心に選定し、業務に当たらせること。

## 5 貸与、閲覧が可能な図書

貸与及び閲覧が可能な図書については、別紙のとおりとし、貸与が必要な図書に関しては、現在の山口斎場の運営事業者であるPFI斎場運営株式会社と調整すること。閲覧についてもPFI斎場運営株式会社の指示に従うこと。

なお、その他必要な図書等及びその貸与・閲覧については、委託者と協議しその指示に従うこと。

## 6 成果物について

成果物は以下のとおりとし、令和5年3月10日までに提出すること。

- (1) 譲渡前検査報告書
- (2) 中長期整備計画報告書
- (3) その他業務によって得られた資料一式

なお、提出は印刷したものを5部、全ての電子データを1部とする。また、これとは別に譲渡前検査報告書についてはPFI斎場運営株式会社に1部提出すること。

## 7 その他

- (1) 本業務の内容は次期PFIアドバイザー業務に従事する者以外の第三者に漏洩してはならない。また本業務における制作物の著作権等は札幌市に帰属する。
- (2) 本仕様書に明記されていない事項または業務遂行に疑義が生じた場合には委託者の指示に従うこと。

## 提供可能資料一覧

分 類	資 料	
<b>建物調査</b>		
新築工事関係		
申請書類等	建築物	確認申請書
		確認済証（確認通知書）
		計画変更申請書
		確認済証（計画変更）
		検査済証
	昇降機	確認申請書
		確認済証（確認通知書）
		確認済証
	消防用設備等	設置届
		検査結果通知書（検査済証）
		特例適用申請書
	電気工作物	使用申込書、電気主任技術者選任又は解任届、保安規定
条例・事前協議 関連	緑化	現状変更行為等協議申出書、成立書
	廃棄物	事業系廃棄物保管場所等設置計画書
	その他	その他 届出書類
	大気汚染防止法	ばい煙発生施設設置届書
	騒音規制法	特定施設設置届出書
図面	確認申請書	意匠図・構造図・設備図（電気・空調・給排水衛生）・各種計算書
	計画変更申請書	意匠図・構造図・設備図（電気・空調・給排水衛生）
	竣工図	意匠図・構造図・設備図（電気・空調・給排水衛生）
法定点検関係（直近に実施されたもの）		
建築物	特殊建築物等定期調査報告書	
設備	建築設備等定期点検報告書	
	昇降機定期点検報告書	
消防	消防設備等点検結果報告書	
	消防立入検査結果通知書	
	地下タンク漏洩検査報告書	
その他	自家用電気工作物点検結果報告書	
	簡易専用水道点検結果報告書	
	ビル管法関連点検結果報告書（空気環境・水質検査等）	
	ボイラーばい煙測定結果報告書	
	ダイオキシン類測定結果報告書	
その他		
修繕更新資料	維持管理計画	
	修繕工事履歴	
その他	工事請負契約書（工事見積書）	
	道路占用許可書 管路	