

仕 様 書

1 業務名称

厚別区役所等設備運転保守管理業務

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 対象施設及び施設の概要

(1) 対象施設

厚別区役所、厚別保健センター、厚別消防署、厚別区民センター、厚別図書館

(2) 所在地

札幌市厚別区厚別中央1条5丁目

(3) 開館年

厚別区役所、厚別保健センター、厚別消防署 平成元年

厚別区民センター、厚別図書館 昭和62年

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、日常点検・保守管理及び危害の防止。
- (2) 別添「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」、「電気設備の平常点検要領及び周期基準」に基づく各種点検。
- (3) その他関係法令に基づく作業（第一種圧力容器等、関係諸設備の法定点検のための準備作業等）
- (4) 庁舎内外の関係諸設備に関する作業等への立会い（ただし、原則として9項第1号から同項第3号に定める時間内に行われるもので、委託者が別途指示したものに限る）。

6 業務日誌及び実施計画書の作成

(1) 業務日誌

業務従事者は、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、ガス量及び電力量等を記録し、設備の異常の有無及び処置の状況を併記の上、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) 実施計画書の作成

受託者は、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を報告する。

7 保守管理機材

(1) 計器、工具及び備品

業務に関わる計器、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、フィルター等主要資材は、委託者の負担とする。

イ 燃料油、水処理用合種薬剤等は、委託者の負担とする。

ウ 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、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。

(3) 光熱水費

業務に関わる光熱水費は、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30分から翌日7時30分までは、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。

9 業務従事者の具備条件

(1) 区役所方面担当として、平日の7時30分から17時30分において、1ポストを配置すること。

(2) 区民センター方面担当として、年末年始の休日（12月29日～1月3日）以外の日は9時00分から21時00分において、1ポストを配置すること。

(3) 上記(1)、(2)における業務従事者は、2級ボイラー技士又は電気工事士以上の資格を有し、かつ、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。

(4) 共通要員として、上記(1)、(2)の他に、7時30分から22時30分において、1ポストを配置すること（毎日）。

(5) 上記(4)における業務従事者は、運転・監視及び日常的な点検保守業務について、保全技術員の指示に従って作業を行う能力を有し、実務経験5年未満程度の者とする。

(6) 業務従事者のうち1名は、危険物取扱者（甲種又は乙種第4類）の有資格者であること。

- (7) 上記(3)及び(5)に記載の有資格者については、委託者の求めに応じ資格認定証等を提示するものとする。

10 服装及び名札

- (1) 業務従事者は、常に清潔な制服を着用することとし、胸部に名札をつけること。
- (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 守秘義務

受託者は、履行期間中のみならず、履行期間満了後であっても、本業務の遂行上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。

業務従事者も同様であり、受託者は、業務従事者に対する指導・監督等の必要な措置を講じなければならず、業務従事者が秘密を他人に漏らした場合の責任を負う。

12 安全管理

- (1) 受託者は、業務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、事故に対する一切の責任を負う。
- (2) 業務の実施にあたって、備品及び設備等を破損し、又は破損個所を発見したときは、直ちに委託者に連絡の上、適切な処置をとる。

13 環境負荷の低減に関する事項

- (1) 本業務の履行においては、委託者である札幌市の環境マネジメントシステムに準じ、環境負荷の低減に努めること。
- (2) 電気・水道等の使用にあたっては、極力節約に努めること。
- (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。
- (4) 本業務において使用する商品・材料等は極力環境に配慮したものをを使用すること。

14 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。なお、各書面の様式及び記載要領は委託者が別に定める。

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」を記載要領に沿って作成し提出すること。

- (2) 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、受託者は、上記(1)の書面のほか、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。

15 業務の引継ぎ

- (1) 受託者は、委託者の指示があつた場合には、履行開始に先立ち、従前の受託者から実地による実務的な引継ぎを受ける。
- (2) 受託者は、委託者の指示があつた場合には、履行終了に際し、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。
- (3) 受託者は、委託者の指示があつた場合には、履行終了に際し、上記(2)の資料等によるほか、新規の受託者に対し実地による実務的な引継ぎを行う。
- (4) 業務引継ぎの詳細・実施期間等については、委託者と協議して定める。
- (5) 引継ぎに係る費用は受託者の負担とする。

16 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、委託者と協議の上、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つては、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又はこの使用によりがたい時は、委託者、受託者双方協議の上、これを決定する。

17 発注担当課

厚別区市民部総務企画課庶務係 (Tel: 011-895-2419)
札幌市厚別区厚別中央1条5丁目

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

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 整 備 項 目		
冷 暖 房 設 備	1	冷凍機・熱交換器の運転操作、監視、点検整備	
	2	各種弁類の点検整備	
	3	各計器類の点検整備	
	4	関連ポンプの点検整備	
	5	各保護装置、自動制御装置の作動点検	
	6	関連配管の漏水、破損、腐食点検	
	7	各種放熱器の巡視点検	
	8	防錆剤の補給、注入装置の点検	
	9	各装置・機器類の運転音、温度点検	
	10	真空度の点検	
	11	冷温水の温度監視記録	
	12	熱交換器の点検	
	13	冷却塔の巡視点検	
空 調 設 備	1	各種ファンの運転操作、監視点検整備	
	2	関連ポンプの運転操作、監視点検整備	
	3	ケーシング及びダクトの保温、保冷、破損の点検	
	4	各種コイルの点検	
	5	加湿噴水ノズルの点検	
	6	各種配管の漏水、破損、腐食点検	
	7	弁類の作動、漏水の点検	
	8	自動制御装置の点検	
	9	圧力計等の点検、フィルターの点検	
	10	各種装置、機器類の回転音、騒音、温度点検	
給 湯 ・ 衛 生 設 備	1	} 冷暖房設備1～9に同じ	
	8		}
	9		
	10	貯湯槽の漏水、温度点検	
	11	温水温度の点検	
	12	量水器の点検、水量の記録	
	13	各種水槽点検、清掃、付属警報装置の点検	
	14	空気炉装置、巻取フィルター等の点検	
	15	ルーフ集水金物の点検、清掃	
	16	ルーフ配管の漏水、詰まり、凍結等の点検	
	17	洗面器、手洗器、大小便器の点検	
18	弁、水栓類及びシャワーセットの点検		
19	各装置、機器類の回転音、騒音、温度点検		
20	排水系統の点検		
消 火 設 備	1	非常用消火ポンプの外観点検	
	2	配管の外観点検	
	3	屋内消火栓の外観点検	
	4	消火器の外観点検	
	5	スプリンクラーの外観点検	
ガ ス 設 備	1	ガスメーター点検記録	
	2	配管点検	
	3	バルブフック点検	
	4	ガス漏れ点検	

ヒート ロード ティング	1	給湯設備に順ずる
	2	不凍液の管理
	3	ヘッダーでのエア抜き
	4	融雪状況の確認

○精密点検

設備名	機器名	精 密 点 検 整 備 項 目	周 期			
			週	月	年	
回 転 機 器	各種 ポン プ	1	軸受、油量の点検、給油		1	
		2	グランド部点検、パッキン交換			1
		3	カップリングセンターチェック			1
		4	圧力計等の点検		1	
		5	ストレーナーの掃除			1
		6	止弁逆止弁の点検		1	
		7	配管系統の漏水、腐蝕点検		1	
		8	音響及び振動の点検		1	
		9	端子、接点、電流、絶縁の状態		1	
機 器	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	羽根車及び内部掃除			1
		6	ケーシングの保冷、保温点検			1
		7	吹出口、換気口の点検、内部ルーバー（案内羽）の清掃			2
		8	ダクトの断熱、騒音点検			2
		9	端子、接点、電流、絶縁状態		1	
		10	圧力計、弁等の点検		1	
そ の 他	空調 機	1	フィルター清掃			2
		2	運転音及び温度の異常有無点検		1	
		3	腐蝕点検		1	
		4	空気清浄装置の点検			1
	熱 交 換 器 ・ 圧 力 容 器	1	逃がし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連絡管の状態		1		
3		温度計の狂いと損傷の有無		1		
4		蓋の締付ボルトの緩み、腐蝕点検		1		
5		弁及び配管の損傷と漏れの有無		1		
給 湯 設 備	1	温度弁、上弁等の点検		1		
	2	配管系統の保温、漏水、腐蝕点検		1		
放 熱 器	1	ファンコイルユニット等の異常の有無（稼動月）		1		
	2	エアフィルター掃除（稼動月）		1		
	3	配管系統の保温、漏水、腐蝕点検		1		

設備名	機器名	精 密 点 検 整 備 項 目		周 期		
				週	月	年
そ の 他	衛 生 器 具	1	シャワーセットの点検整備	1		
		2	撒水栓の点検整備		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、手洗器の点検	1		
		6	大小便器の点検	1		
		7	グリーストラップ、ガソリントラップ、ブラスタートラップの点検清掃			2
	上 水 設 備	1	受水槽の点検		1	
		2	受水槽の清掃業務の立会い			1
		3	警報装置の動作試験		1	
		4	配管系統の漏水、防露点検	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 水 漏 水 配 管 設 備	1	汚水槽の点検		1	
		2	汚水槽の清掃業務の立会い			1
		3	排水桝の点検及び清掃業務の立会い			2
		4	ルーフ集水金物の点検、清掃			3
		5	配管系統、防露、漏水、腐蝕点検		1	
		6	駐車場雨水桝、U字溝の点検清掃			1

電気設備の平常点検要領及び周期基準

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	
電 気 設 備	引込線・電線路		1 北電との責任分界点点検		○		
		屋外電線路	1	高さ、他工作物との距離点検		○	
			2	標識保護柵の点検		○	
			3	地中埋設部の無断掘削点検		○	
			4	接続部点検		○	
	5		指示物・電線点検		○		
	受配電設備		1	受配電設備の操作・監視	○		
		断路器	1	刃の入・切の状態、確認	○		
			2	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	○		
母線		1	外観点検	○			
変圧器	1	温度・異音・異臭・漏油目視点検	○				
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	○				
電気室	4	表示灯の点検・整備	○				
	5	継電器の状態確認	○				
負荷設備	制御室	1	室内整理・整頓状況点検	○			
		2	室内全般の点検（簡易清掃を含む）			○	
		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	盤内外部点検			○			

設備名	機器名	点検・設備・測定項目	点検周期			
			毎日	毎週	毎月	
電	負荷 設備	電動機設備・ 回転機器その他	1 異音・異臭・過熱の点検 2 回転状況・給油の点検・整備 3 振動・温度の点検 4 損傷・汚損・緩み点検 5 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	○ ○ ○		
		配線	1 損傷・汚損・温度点検・整備 2 開閉器・コンセント類（事務室にあつては露出部のほか特に指示あるもの）の点検・整備	○		○
気	その他機器	工具・ その他機器	1 電気室・電線路の保護柵等保護装置の点検・整備 2 工具類の点検・整備 3 備品計器類・工具・予備品の外部点検、在庫数量点検		○	○ ○
		シャッター・ 自動扉	1 開閉状況の点検	○		
設備	付属設備	放送設備	1 放送を聴取し音質の異常の有無点検	○		
		火災報知設備	1 感知器の欠損・脱落の有無確認 2 非常用発電機試運転の立会い 3 受信機の動作監視 4 非常電話機の通話テスト 5 非常用蓄電池、機能点検			○ ○ ※ ○ ○
		アンテナ類	1 アンテナ類の取付状態点検			○
		中央監視設備	1 日報整理 2 月報整理 3 通常監視（警報、各機器動作状況） 4 中央監視装置により各機器の発停操作	○ ○ ○		○

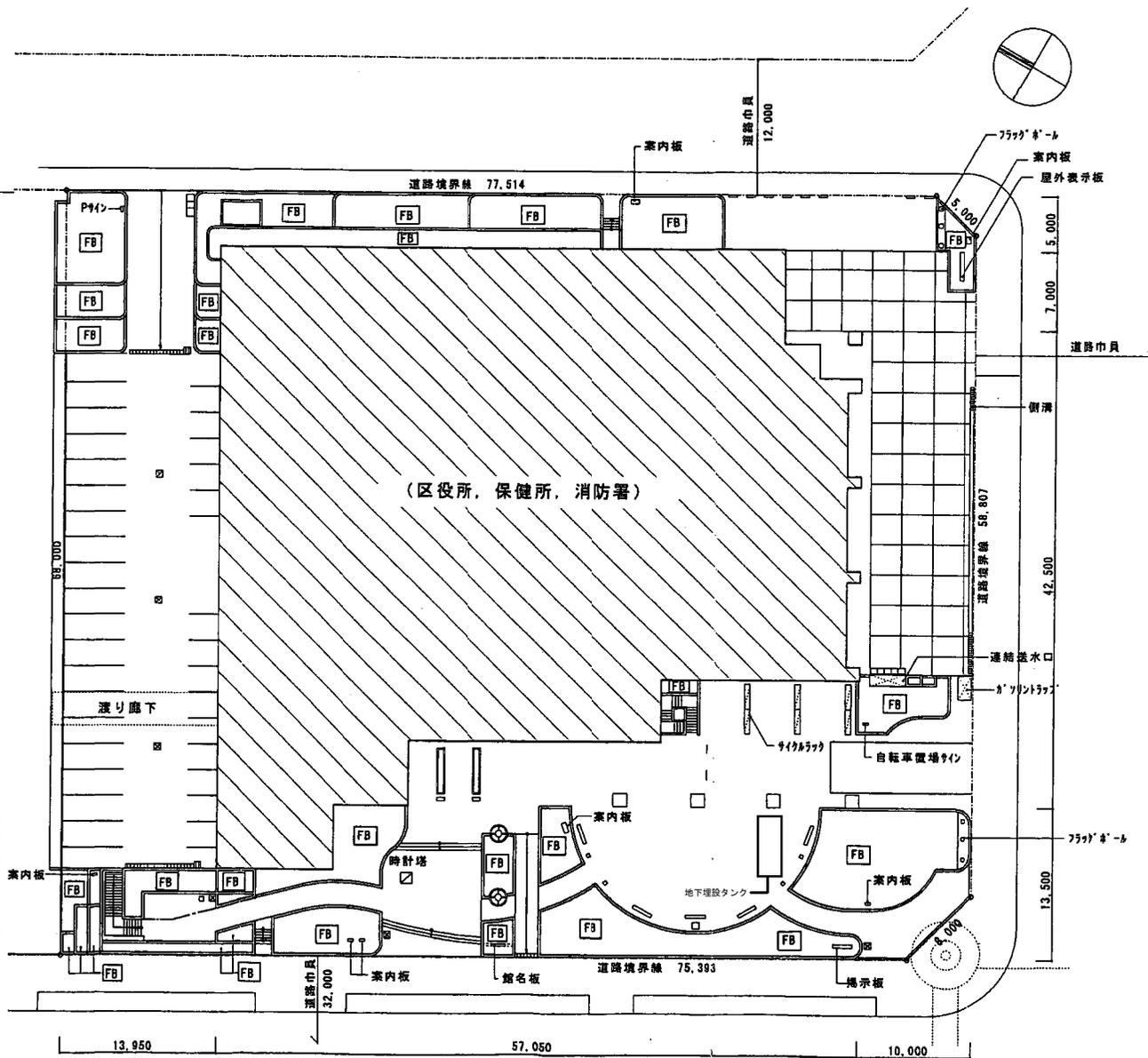
※2 ヶ月に1回



敷地位置：札幌市厚別区厚別中央1条5丁目3-2



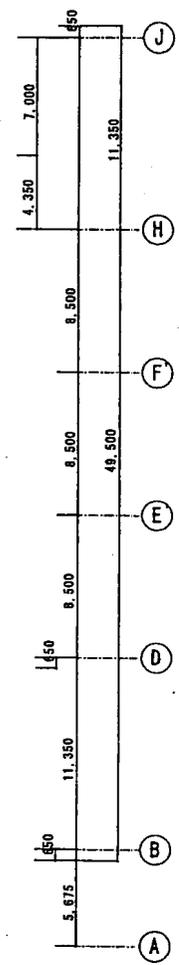
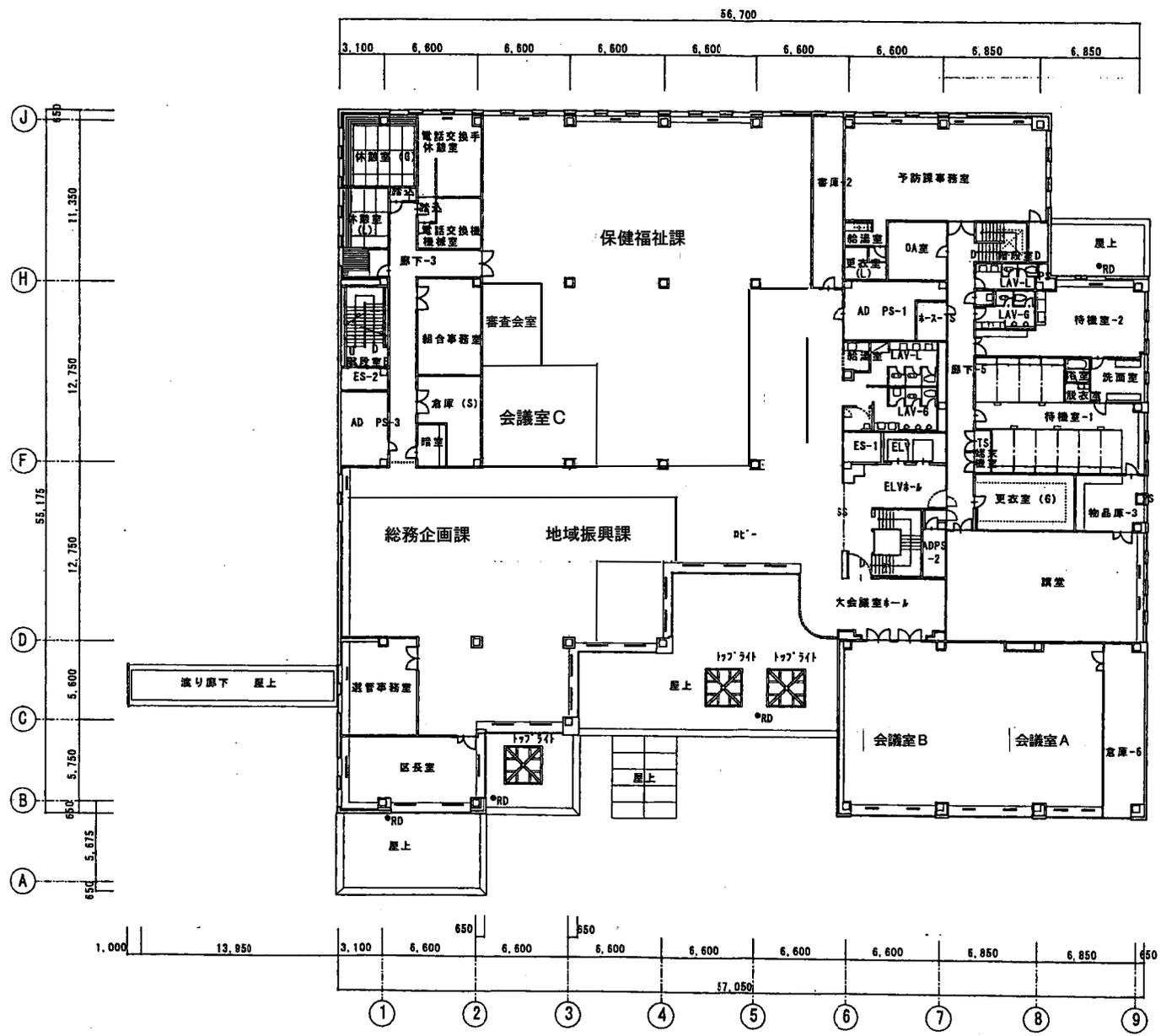
付近見取図 S=1:10,000



配置図 1:400

(厚別区役所・保健所・消防署)

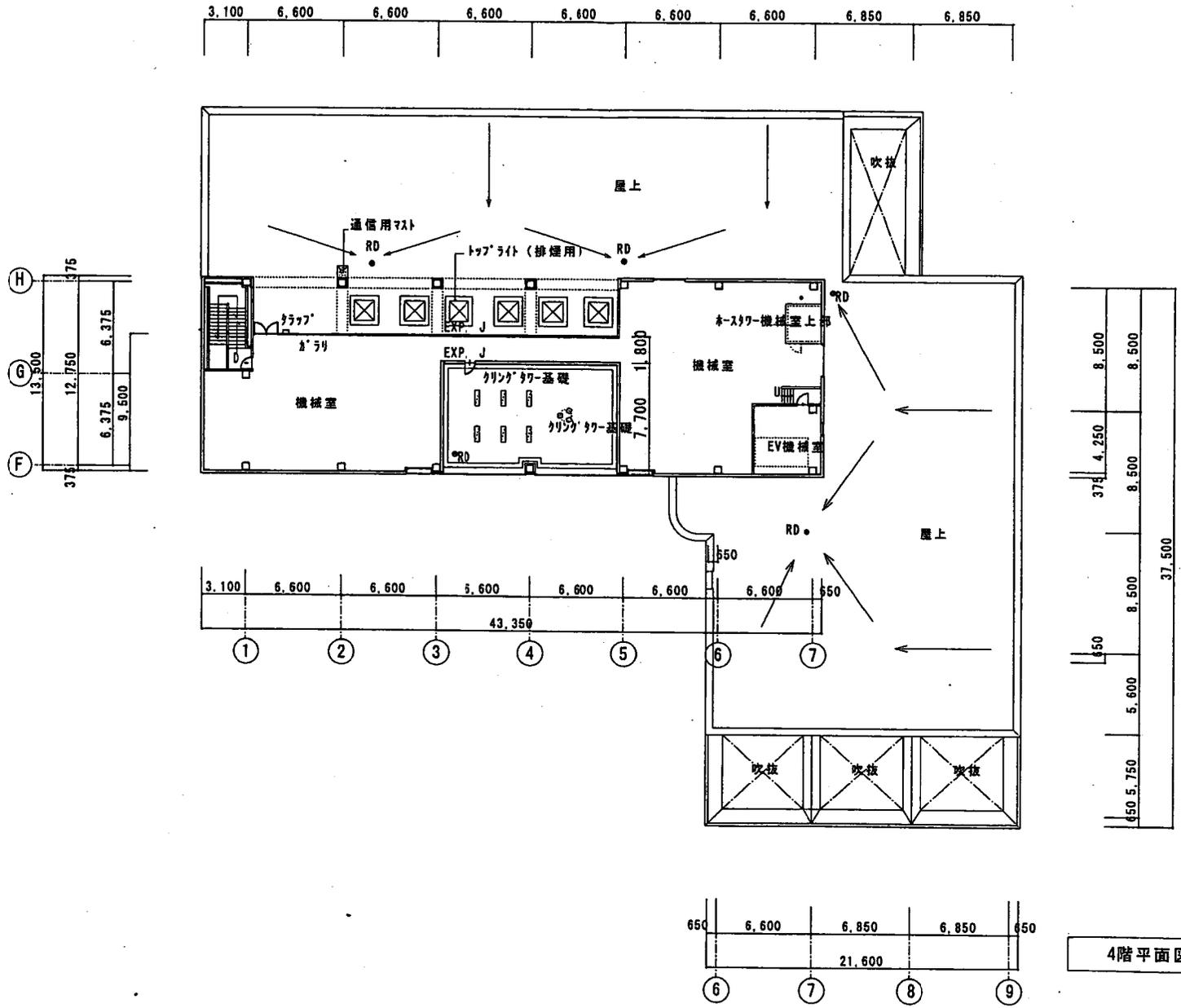
図面名称	付近見取図 配置図	Scale	1/10,000	1/400
------	--------------	-------	----------	-------



2階平面図 1:300

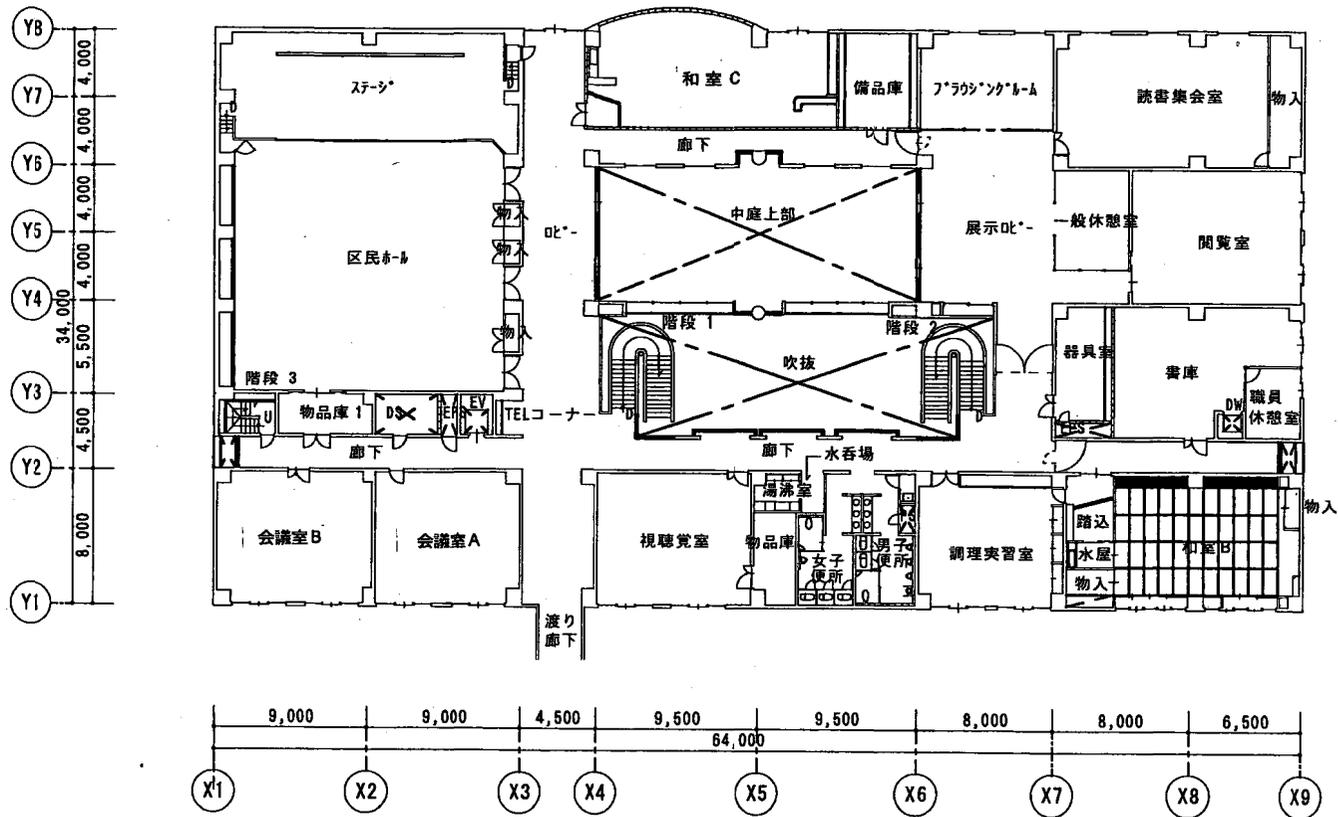
(原別区役所・保健所・消防署)

図面名称	2階平面図	Scale	1/300
------	-------	-------	-------



4階平面図 1:300

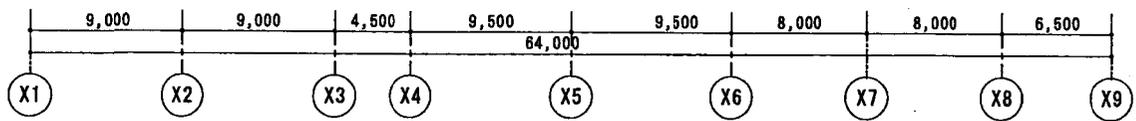
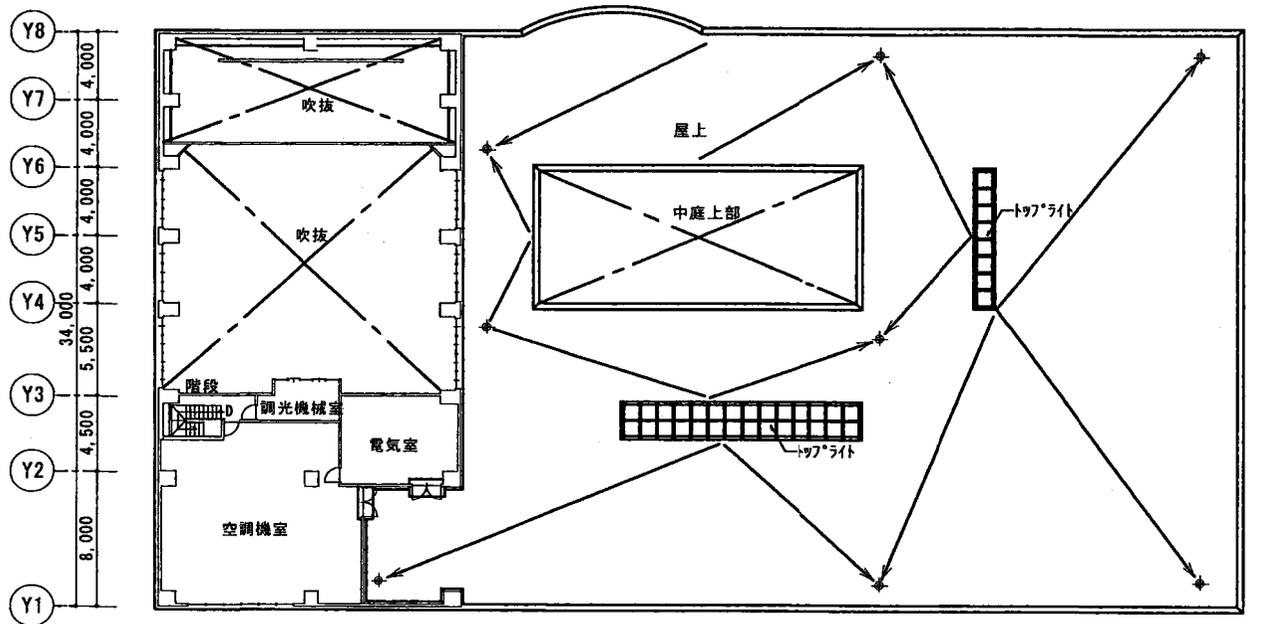
(厚別区役所・保健所・消防署)



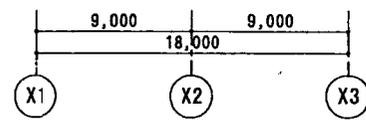
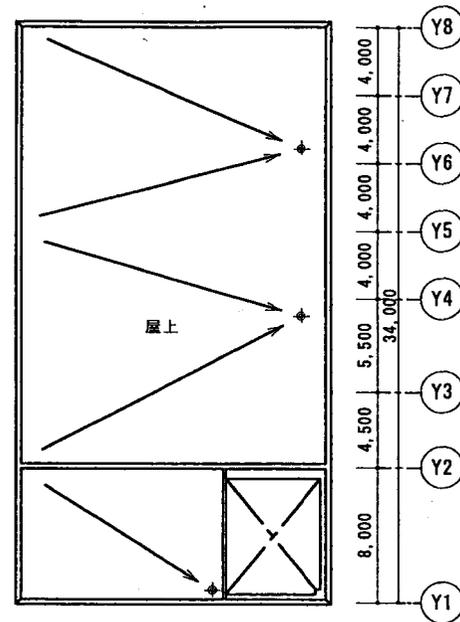
2階平面図 S=1:300

(厚別区民センター・図書館)

図面名称	2階平面図	Scale	1/300
------	-------	-------	-------



3階平面図 S = 1 : 300



屋根伏図 S = 1 : 300

(厚別区民センター・図書館)