

仕 様 書

1 対象業務及び所在地

- (1) 業務名
八軒まちづくりセンター等設備運転保守管理業務
- (2) 所在地
札幌市西区八軒1条西1丁目
- (3) 対象施設
 - ア 1階
八軒まちづくりセンター、八軒会館
 - イ 2階、3階
西健康づくりセンター
- (4) 1日あたりの平均来庁者数
約250名
- (5) 開館時間
 - ア 八軒まちづくりセンター
8時45分から17時15分まで。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(12/29から翌年1/3まで。以下同じ。)を除く。
 - イ 八軒会館
9時00分から21時00分まで。年末年始を除く。
 - ウ 西健康づくりセンター
 - ・火曜日～土曜日 9時00分から20時30分
 - ・日曜日及び祝祭日 9時00分から18時00分
 - ・月曜日及び年末年始 休館日

2 履行期間

令和8年9月17日から令和10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（令和5年版）」によるものとする。

4 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) 別添の「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」及び「電気設備の平常点検要領及び周期基準」に基づく定期点検。
- (3) フロン排出抑制法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（様式任意）
受託者は、業務日誌（様式任意）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) 実施計画書の作成
定期点検及び定期測定の実施にあたっては、実施計画書（様式任意）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（様式任意）を作成し提出する。

6 経費負担区分

(1) 委託者の負担分

- ア 業務にかかわる光熱水費
- 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、事前に委託者の承諾を得て使用することができる。
- イ 補修用資材のうち、下記の消耗品等
 - (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及び各種洗剤、掃除用具等の消耗品。

7 運転操作時間

年末年始（12月29日～1月3日）を除く毎日、8時00分～22時00分とする。

なお、年末年始（12月29日から1月3日まで）については、各日午前中に2時間の暖気運転をするものとする。

8 業務従事者の具備条件

- (1) 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年以上の者で、かつ2級ボイラー技士以上または電気工事士（第一種もしくは第二種）の資格を有する者1ポストで業務を行なうこととする。
- (2) 業務従事者は、受託者と直接雇用関係にある者とする。

9 服装等

- (1) 受託者は、業務従事者に常に清潔な制服を着用させ、名札又は腕章をつけさせること。
- (2) 受託者は、業務従事者に常に身分証明書を携帯させること。
- (3) 受託者は、業務従事者に対して本業務が公共施設に関わる業務であることを自覚させ、利用者に接するときには、利用者の満足度を高めるため誠意ある対応を行うよう徹底させること。

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 提出書類等

(1) 労働社会保険諸法令遵守状況確認用書面

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。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 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っては、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。

エ 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) 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) 業務従事者との直接雇用関係を証する書面

業務従事者との直接雇用関係を証する書面(雇用契約書又は賃金台帳等の法定帳簿の写し)を、業務履行開始日の前日までに提出すること。また、業務従事者が変更となる場合には、その都度、変更する日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面

業務従事者の資格を確認するため、上記8(1)を証明する免許証の写し等を、業務の履行開始日の前日までに提出すること。

12 環境への配慮について

本業務の履行においては、本市の環境マネジメントシステム及び環境関係法令に準じ、環境負荷の低減に努めること。

- (1) 電気・水道または温水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。
- (3) 「札幌市グリーン購入ガイドライン」に基づき、環境負荷の低減を考慮した材料等を選定し、グリーン購入の推進に努めること。
- (4) 再生資源の十分な利用及び廃棄物の減量等を通じて、資源の有効な利用の確保及び廃棄物の適正な処理を図り、生活環境の保全に努めること。

13 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、履行開始に先立ち、従前の受託者又は委託者から実地による引継ぎを受けること。
- (2) 受託者は、委託者の指示があった場合には、履行終了に先立ち、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。

- (3) 受託者は、委託者の指示があった場合には、上記(2)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こと。
- (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ものとする。
- (5) 引継ぎに係る費用は受託者の負担とする。

14 その他

- (1) 対象施設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) 室内の点検や補修作業等を行うにあたり、個人情報保護等の観点から、委託者の指示のもと作業する必要がある場合は、あらかじめ受託者に伝えるので、それに応じて作業にあたること。
- (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) 対象施設の館内規則を遵守すること。
- (5) 委託者は、再三の指導にも関わらず、業務従事者に上記9(3)の対応が認められず、継続が難しいと判断せざるを得ない者が生じた場合は、受託者に対して業務従事者の交代を要請することができる。
- (6) 業務履行中、事故が発生した場合や、建築物、工作物、定着物及び備品を破損し、又は破損箇所を発見した場合は、初期対応とともに直ちに委託者に連絡のうえ、委託者の指示のもと、適切な処置をとること。
- (7) 本仕様書及び共通仕様書に定めのない事項のほか、本仕様書に疑義が生じた場合にあっては、委託者と受託者の双方でその対応について協議すること。この場合において、受託者の責に帰すべき事由以外で受託者側に費用が生じる措置にあっては、その実費分を委託者が負担するものとする。
- (8) 令和8年9月分の委託料は、日割り計算とし、次の算定式に基づき算出した金額とする。

●令和8年9月分支払月額額の算定

①委託料(円未満切捨て)＝契約月額(税抜)×14日／30日

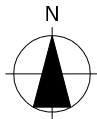
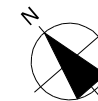
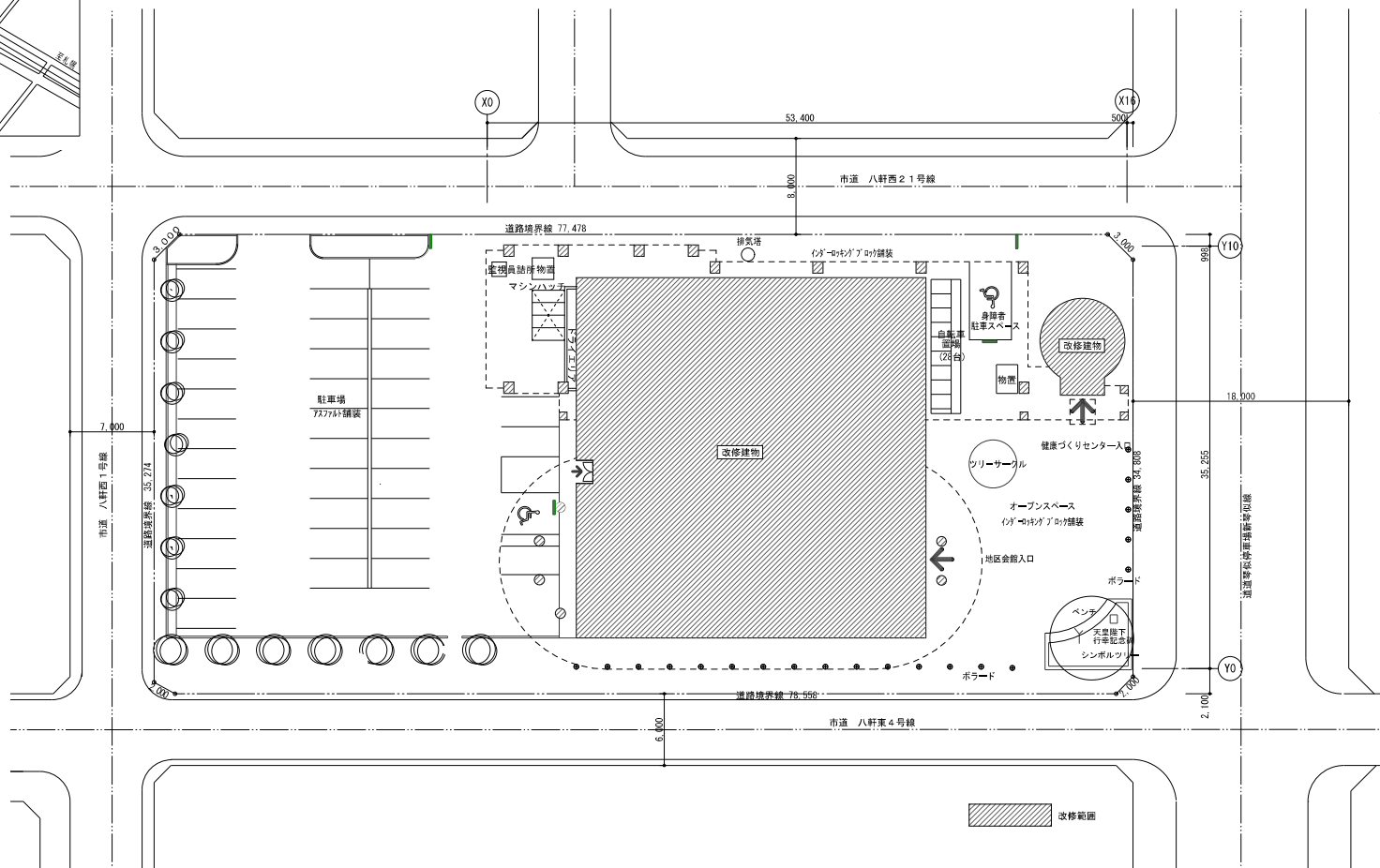
②消費税等(円未満切捨て)＝①×10%

③9月分委託料(請求額)＝①＋②

15 発注担当

西区役所市民部総務企画課庶務係(011-641-6921)

札幌市西区琴似2条7丁目 西区役所4階

[illegible]付近見取図 $S=NS$ 

配置図 S=1:400

株式会社スカイ・サイト
一級建築士事務所 北海道知事登録 (石)第5341号
設計者 一級建築士 第342434号 佐藤 かほる

變更日：

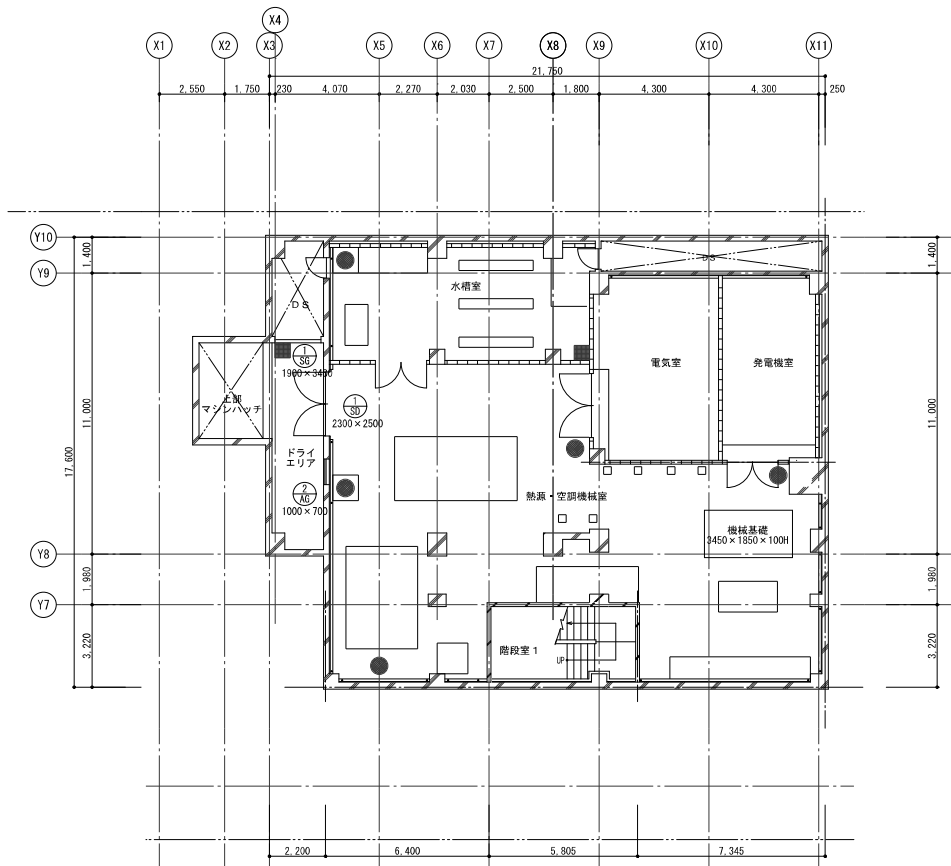
確 認

西健康づくりセンター・八軒まちづくりセンター・八軒会館
改修工事

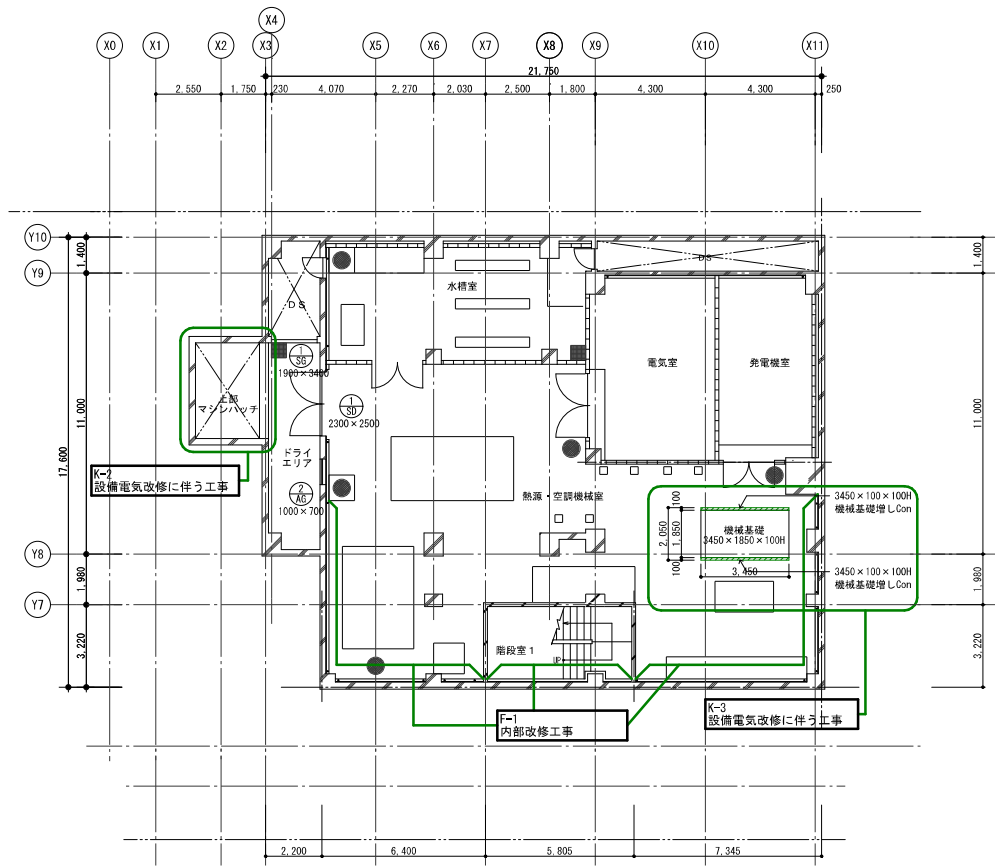
DATE
2025. 2. 28

TITLE 案内図・配置図

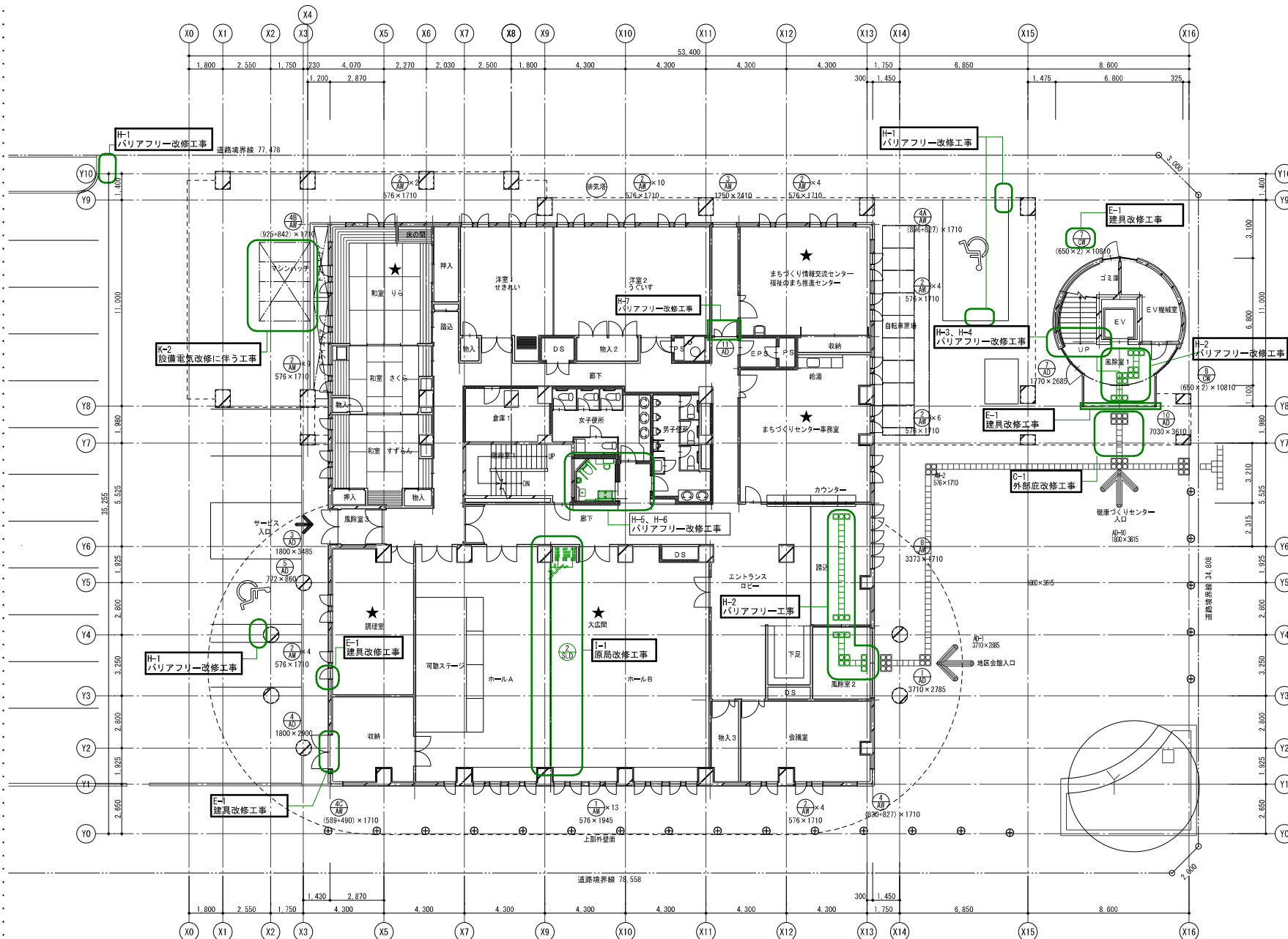
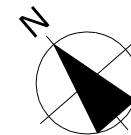
SCALE
A3-1:400



現況図

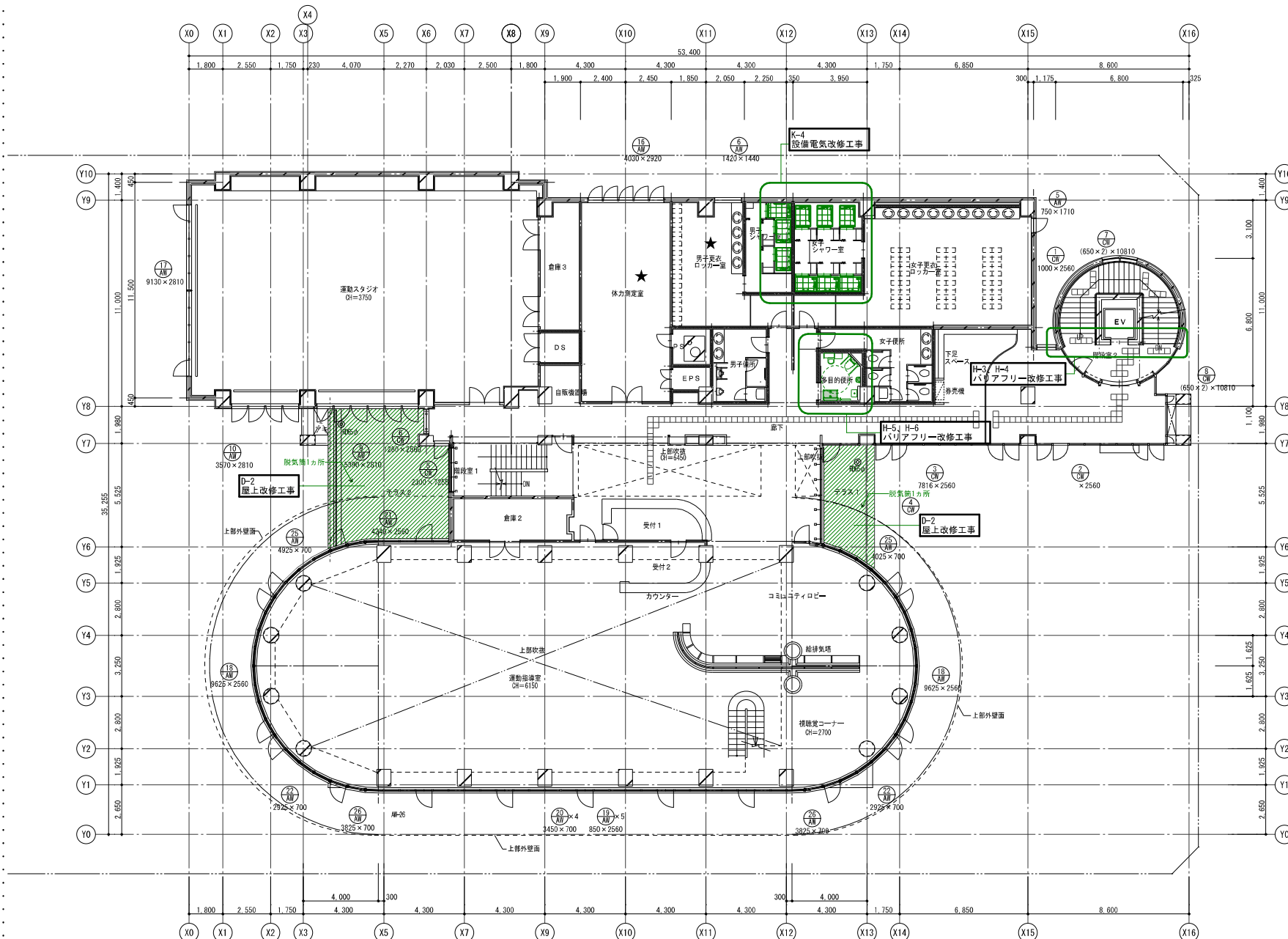
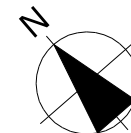


改修後



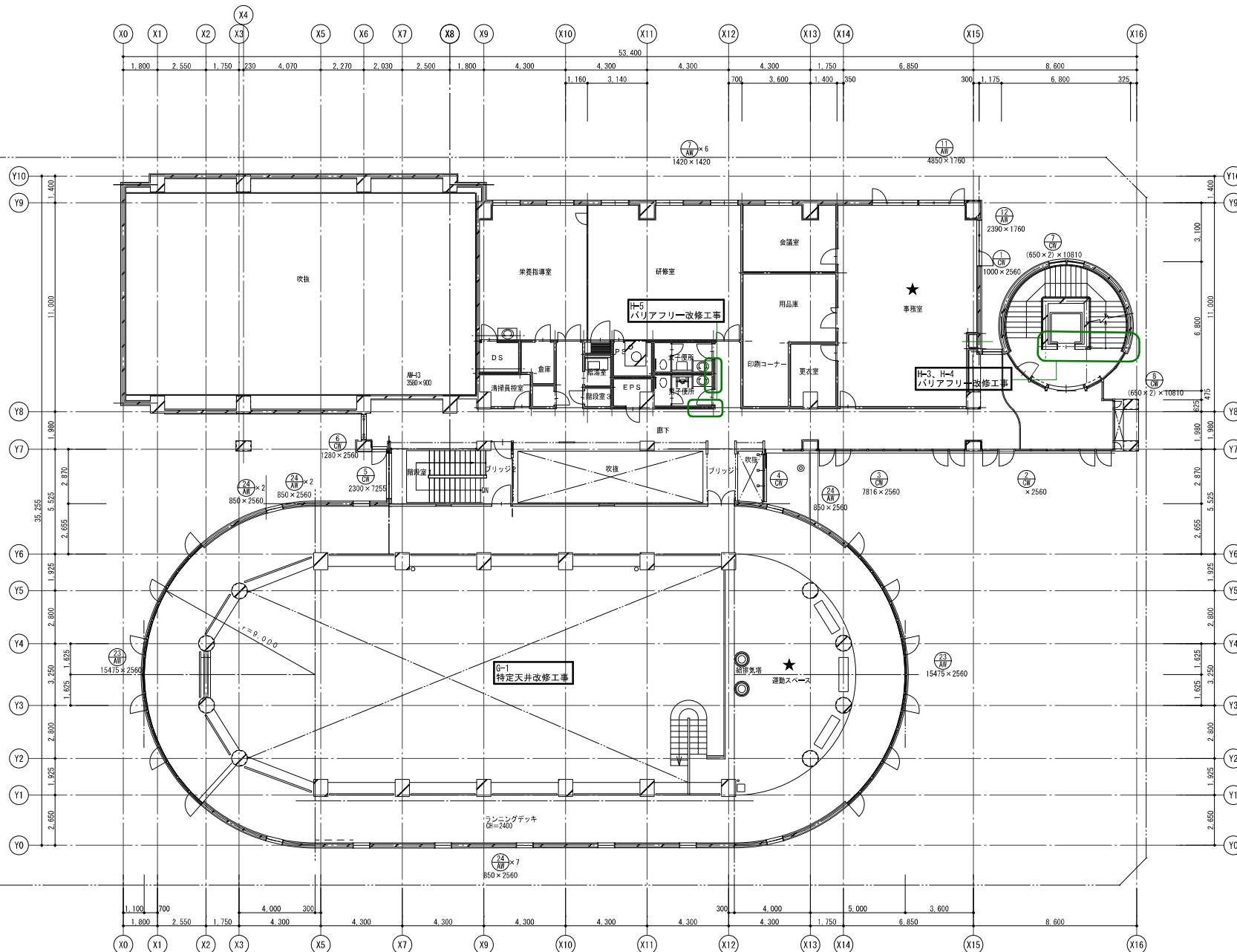
VOC測定箇所 ★
まちづくりセンター事務室
福祉のまち推進センター
和室 リラ
調理室
大広間
計 5カ所
可動間仕切りは開放し 1室として計測する





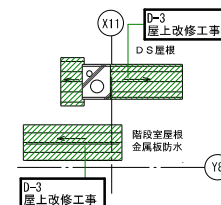
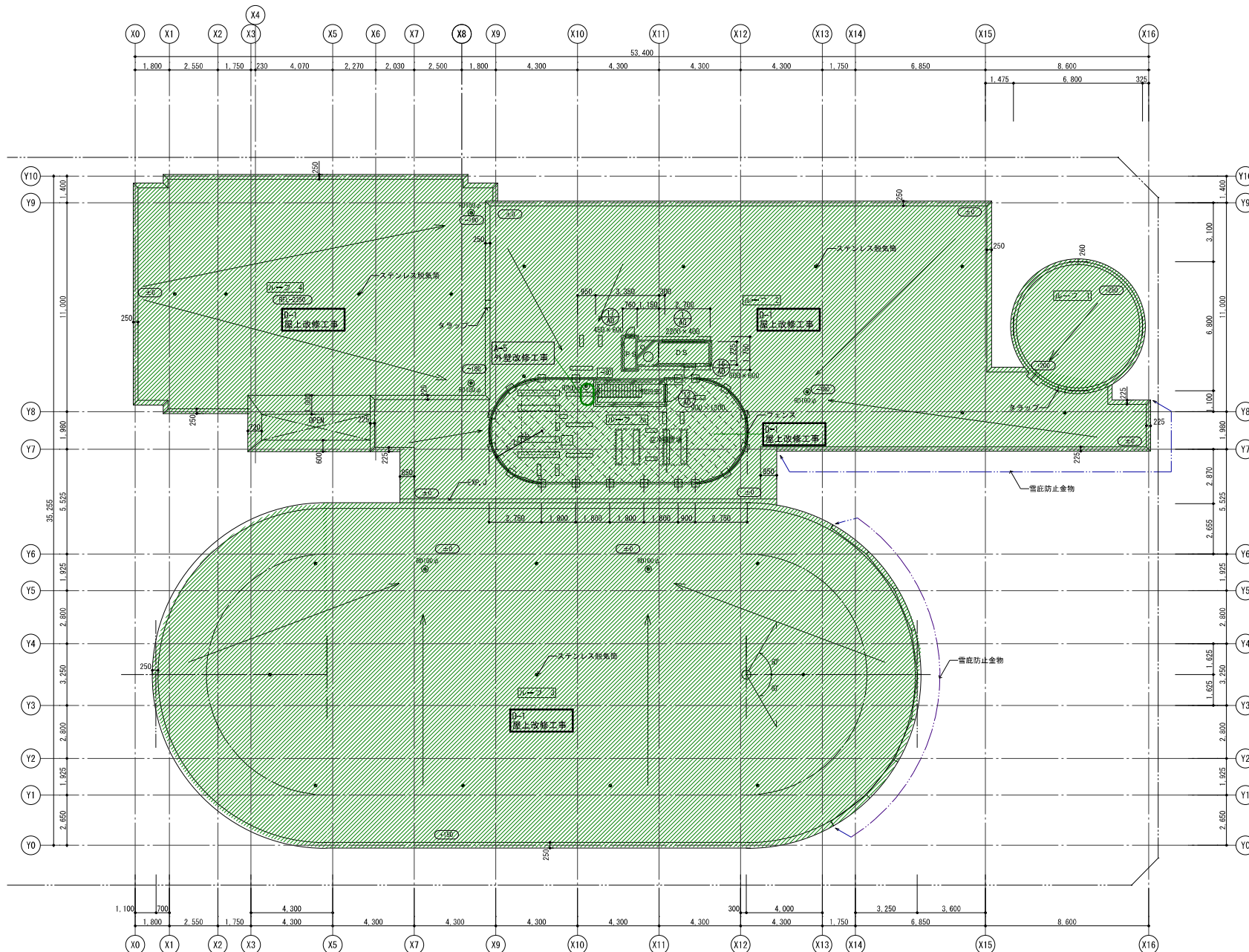
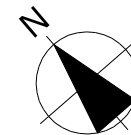
VOC測定箇所 ★
体力測定室
男子ロッカー室
計 2カ所
可動間仕切りは開放し 1室として計測する



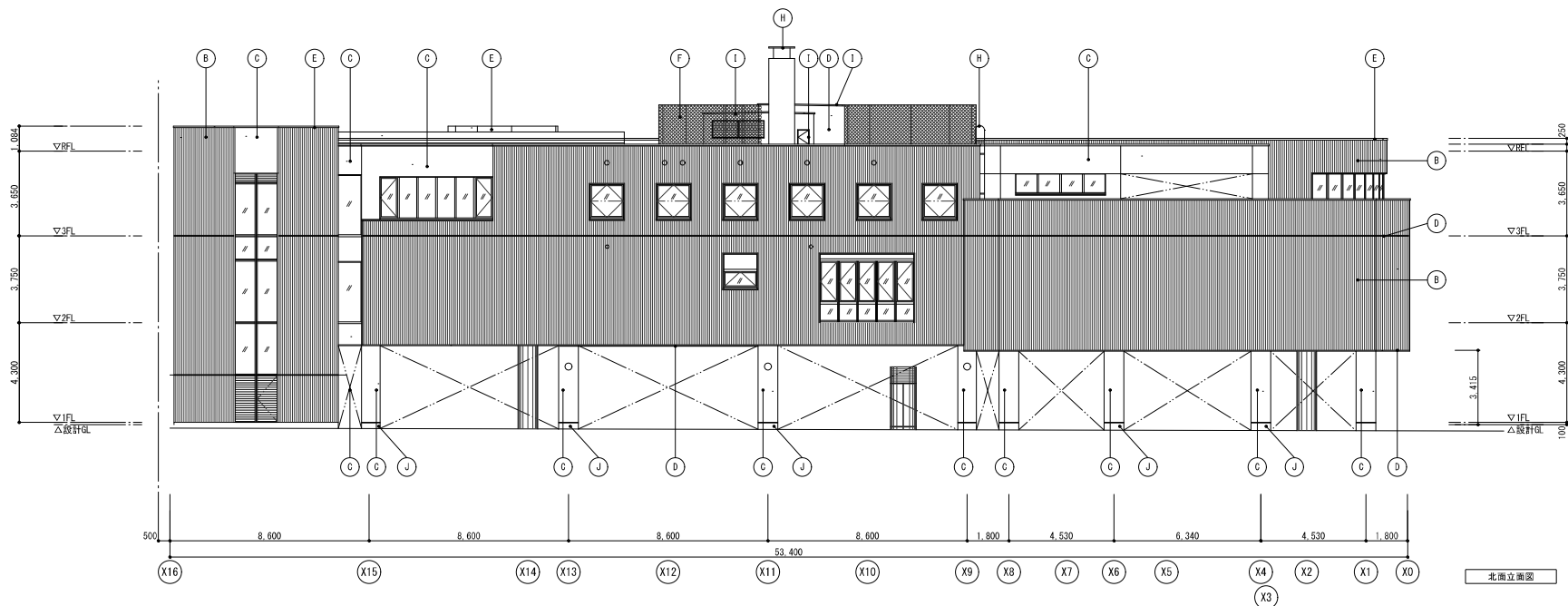


VOC測定箇所 ★
事務室
運動スペース
計 2カ所
可動間仕切りは開放し 1室として計測する

既存	
新設	



Sky・Site architectural-design office.	株式会社スカイ・サイト 一級建築士事務所 北海道知事登録 (石)第5341号 設計者 一級建築士 第342434号 佐藤 かほる	変更目録	確認	西健康づくりセンター・八軒まちづくりセンター・八軒会館 改修工事		DATE 2025. 2. 28
				TITLE R階平面図 (改修後)	SCALE A3-1:200	NO A-19

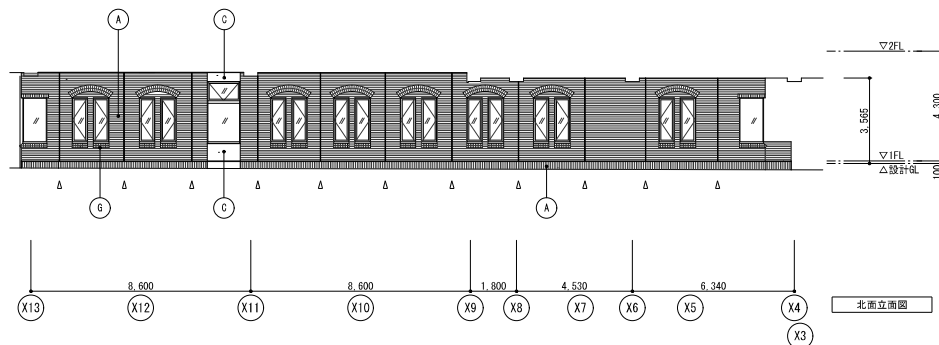


凡例

		改修内容	
A	レンガタイル	A-1	タイル部分改修
B	アルミ製コルゲートパネル	A-3	パネル高圧洗浄
C	コンクリート打放し防水型機層塗材	A-2	打放しコンクリート保護工法 シコンクリート仕上
D	コンクリート打放し防水型機層塗材	A-2	コンクリート面補修 防水系機層塗材E
J	コンクリート打放し (隠壁)	A-4	下地調整 (0-2) の上樹脂モルタルt3
E	アルミ製アルマイト仕上げ	-	
#	ガラス	B-2	ガラス止めのシーリング打替 (外部)
F	アルミ製パンチングメタル	-	
G	レンガブロック	A-1	レンガブロック部分改修
H	ステンレス製	-	
I	ガルバリウム鋼板	D-3	ガルバリウム鋼板DP塗装
A		伸縮目地	

外部フード取外し再取付 (設備工事) 後、フード廻りシーリング

3階 : 80φ×2、200φ×6 PH階 : 100φ×1



Sky・Site
architectural・design office.

株式会社スカイ・サイト
一級建築士事務所 北海道知事登録 (石) 第5341号
設計者 一級建築士 第342434号 佐藤 かほる

変更日:

確認

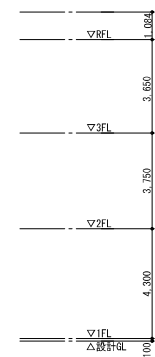
西健康づくりセンター・八軒まちづくりセンター・八軒会館
改修工事

DATE
2025. 2. 28

TITLE
立面図-1

SCALE
A3-1:200

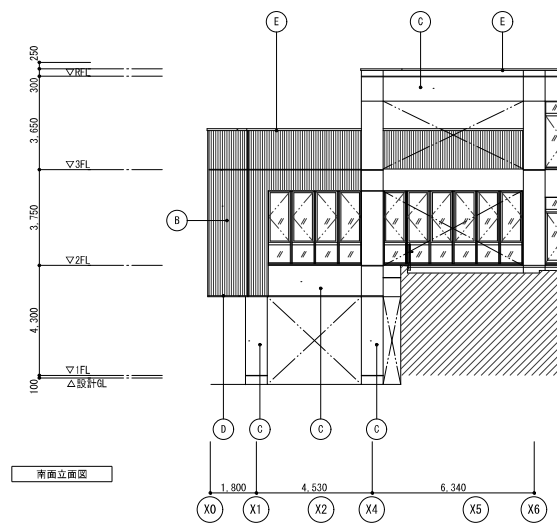
NO
A-20



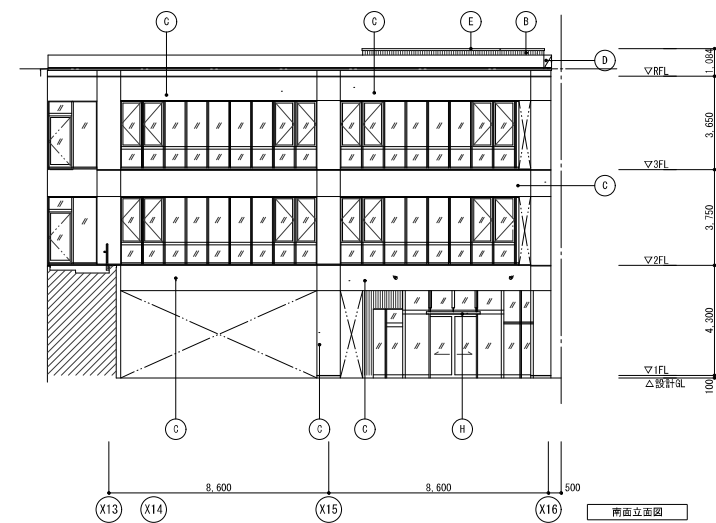
南面立面图

凡例		改修内容	
A	レンガタイル	A-1	タイル部分改修
B	アルミ製コルゲートパネル	A-3	パネル高圧洗浄
C	コンクリート打放し防水型複層塗材	A-2	打放コンクリート保護工法 / コルゲート仕上
D	コンクリート打放し防水型複層塗材	A-2	コルゲート塗補修 防水系複層塗材E
J	コンクリート打放し（壁壁）	A-4	下地調整 (0-2) の上樹脂モルタルt3
E	アルミ製アルマイト仕上げ	—	
F	ガラス	B-2	ガラス止めシーリング打替（外部）
F	アルミ製パンチングメタル	—	
G	レンガブロック	A-1	レンガブロック部分改修
H	ステンレス製	—	
I	ガルバリウム鋼板	D-3	ガルバリウム鋼板OP塗装
		Δ	伸縮目地
外部フード取外し再取付（設備工事）後、フード廻りシーリング			

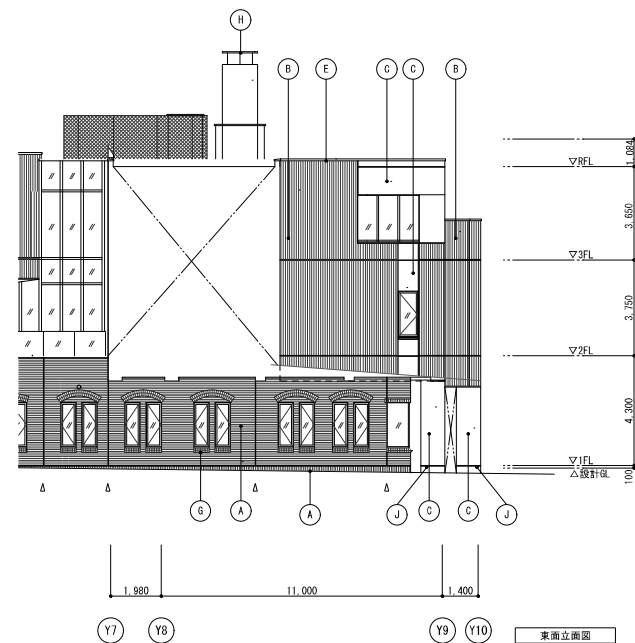
1階：150φ×4



南面立面图



南面立面图



凡例

		改修内容	
A	レンガタイル	A-1	タイル部分改修
B	アルミ製コルゲートパネル	A-3	パネル高圧洗浄
C	コンクリート打放し防水型機層塗材	A-2	打放コンクリート保護工法 シコンクリート仕上
D	コンクリート打放し防水型機層塗材	A-2	コンクリート面補修 防水系機層塗材E
J	コンクリート打放し (隠壁)	A-4	下地調整 (0-2) の上樹脂モルタルt3
E	アルミ製アルマイト仕上げ	-	
#	ガラス	B-2	ガラス止めのシーリング打替 (外部)
F	アルミ製パンチングメタル	-	
G	レンガブロック	A-1	レンガブロック部分改修
H	ステンレス製	-	
I	ガルバリウム鋼板	D-3	ガルバリウム鋼板DP塗装
A		伸縮目地	

外部フード取外し再取付 (設備工事) 後、フード廻りシーリング

2階: 80φ×1 3階: 80φ×3、150φ×4

Sky・Site
architectural・design office.

株式会社スカイ・サイト
一級建築士事務所 北海道知事登録 (石) 第5341号
設計者 一級建築士 第342434号 佐藤 かほる

変更日:

確認

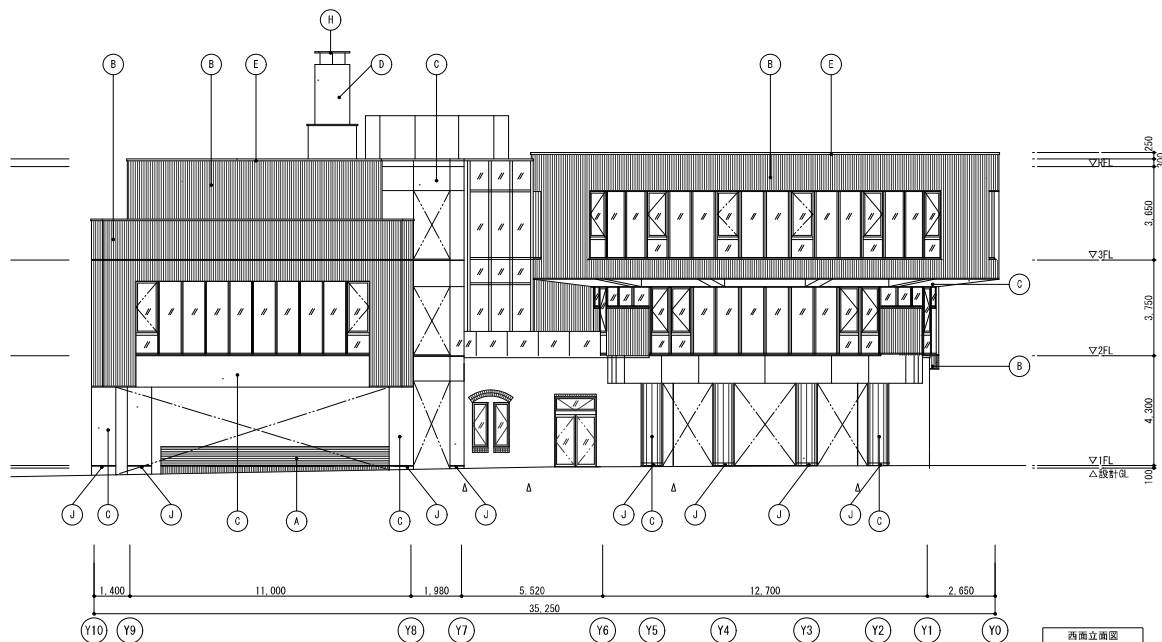
西健康づくりセンター・八軒まちづくりセンター・八軒会館
改修工事

DATE
2025. 2. 28

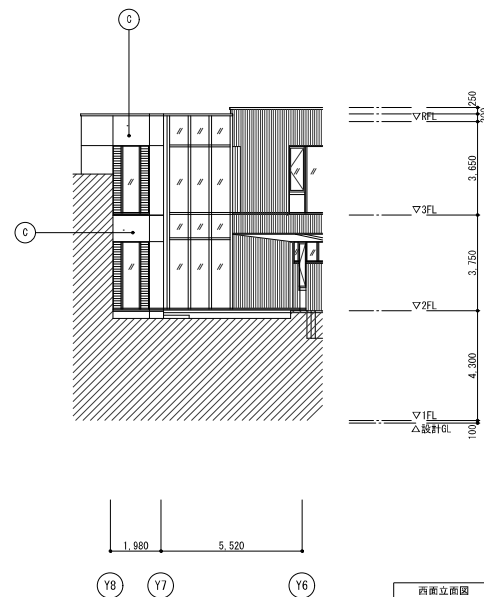
TITLE
立面図-3

SCALE
A3-1:200

NO
A-22



西面立面图



西面立面图

凡例

		改修内容	
A	レンガタイル	A-1	タイル部分改修
B	アルミ製コルゲートパネル	A-3	パネル高圧洗浄
C	コンクリート打放し防水型機層塗材	A-2	打放しコンクリート保護工法 ジョイント仕上
D	コンクリート打放し防水型機層塗材	A-2	ジョイント面補修 防水系機層塗材E
J	コンクリート打放し (隠壁)	A-4	下地調整 (0-2) の上樹脂モルタルt3
E	アルミ製アルミト仕上げ	-	
#	ガラス	B-2	ガラス止めのシーリング打替 (外部)
F	アルミ製パンチングメタル	-	
G	レンガブロック	A-1	レンガブロック部分改修
H	ステンレス製	-	
I	ガルバリウム鋼板	D-3	ガルバリウム鋼板D P塗装
Δ		伸縮目地	

外部フード取外し再取付 (設備工事) 後、フード廻りシーリング

2階 : 80φ×1



西面立面图

Sky・Site
architectural・design・office.

株式会社スカイ・サイト
一般建築士事務所 北海道知事登録 (石) 第5341号
設計者 一般建築士 第342434号 佐藤 かほる

変更日

確認

西健康づくりセンター・八軒まちづくりセンター・八軒会館
改修工事

DATE
2025. 2. 28

TITLE
立面図-4

SCALE
A3-1:200

NO
A-23

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

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

設備名	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
	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
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	煙及び炎の色の状況点検
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	関連配管の漏水、破損、腐食の確認、各弁類の状態点検
	4	各機器類の回転音、騒音、温度の点検
	5	各エアフィルター、コイル、加湿器の状態点検
	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
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	洗面器、手洗器、大小便器の点検
	7	弁、水栓類の点検
	8	各装置、機器類の回転音、騒音、温度の点検
	9	排水系統の点検
	10	塩素滅菌機の点検（薬液量、注入ポンプ、注入管）
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

設備名	機器名	精 密 点 検 設 備 項 目		周 期		
				週	月	年
回 <						

設備名	機器名	精 密 点 検 設 備 項 目		周 期		
				週	月	年
その他	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	
	放熱器	1	ファンコイルユニット等の異常の有無		1	
		2	エアフィルター清掃		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	散水栓の点検		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、洗面器、手洗器の点検	1		
		6	大小便器の点検	1		
	上水設備	1	受水槽、消火水槽の点検		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		
		6	塩素滅菌機のボール弁及びサイホンブレーカーの作動の良否の点検			1
	汚水雨水配管設備	1	排水枡の点検及び清掃業務の立会い			2
		2	ルーフ排水金物の点検、清掃			3
		3	配管系統の防露、漏水腐食の点検		1	
	業務用冷凍空調機器※	1	業務用エアコンのフロン類漏えい点検（フロン排出抑制法の簡易点検）			4

※：フロン排出抑制法における第一種特定製品

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	屋外電線路	1	北電との責任分界点目視点検		○	
			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	支持物・電線点検		○	
			6	マンホール内部点検		○	
	受配電設備		1	受配電設備の操作・監視及び報告	○		
			1	刃の入・切の状態確認	○		
		断路器	2	過熱・変色・コロナ音の点検	○		
			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			○
		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	○		
			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			○
	負荷設備	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	取付状況点検			○
			7	開閉器類の接触状況確認			○
			8	内部配線点検			○
			9	制御回路点検			○
			10	アース線接続部点検			○
			11	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・緩みの点検			○
			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	照度測定			※
		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れ・整備			○
			5	備品・予備品の外部点検、数量点検			○
		自動扉 シャッター	1	開閉状態の点検	○		
		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	○		
		火災報知 設備	1	非常用蓄電池、電圧比重、温度点検		○	
			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			○
		テレビ 共聴	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	○		

※ 1年に2回測定すること。