

仕様書

1 業務名

東1丁目劇場施設設備保守管理業務

2 対象施設

施設名：東1丁目劇場施設

住所：札幌市中央区大通東1丁目10番の内、14番の内、15番

竣工年月日：平成22年（2010年）11月30日

種類・構造：劇場、地下1階地上2階建 鉄骨造

延床面積：3,011.93㎡（各階平面図、立面図は別図のとおり）

開館時間：9時から22時まで

3 履行期間

令和6年4月1日（月）から令和7年3月31日（月）まで

4 業務内容

本業務は、東1丁目劇場施設の建築及び設置されている空調、消防、衛生等設備について、維持及び運用に関する保守管理業務を委託するものである。

本施設は、平成22年（2010年）に竣工し、令和2年（2020年）4月に、札幌市が四季株式会社から譲渡を受けた施設である。施設の老朽化が進んでいるため、受託者は、図面及び各種機器の取扱説明書を熟読し、必要に応じて施設の前所有者（四季株式会社）への聞き取りを行う等、各種設備の状況把握に努めたうえで、業務を行うこと。前所有者への聞き取りに係る連絡調整について、初回は委託者が調整する。

(1) 巡回点検により、設備・建築全般について、技術員による外観目視定期点検を行うこと。

設備及び建築全般の運転状態並びに据付け状態を主として目視・聴覚・臭覚・触手等により、異常の有無を確認すること。また、不良箇所を発見した場合は、調整・補修等の適切な処置を施すとともに、記録・報告をすること。

(2) 空調設備の周期点検、清掃整備を行うこと。

(3) 給排水衛生設備の周期点検、清掃整備を行うこと。「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」（昭和45年法律第20号）（略称：建築物衛生法）の規定に基づき、建築物環境衛生管理技術者を選任すること。建築物衛生法の規定に基づき、排水管清掃は年2回、空気環境測定は2か月に1回実施すること。

(4) 建築基準法に基づく建築設備検査を行うこと。

(5) 施設を訪問するにあたっては、委託者と連絡を取り日程等の調整を図ること。

5 連絡体制

本施設では機械警備を導入している。施設の設備機器の不良により警報が発報された際は、警備会社から受託者に直接連絡が入るため、受託者は施設へ急行のうえ、適切な処置を行い、対応結果を委託者へ報告すること。警報発報時の対応は、休日・夜間に関わらず行うものとする。

る。

また、委託者と協議のうえ、連絡体制図を作成し、委託者の承認を得ること。

6 業務の実施計画書

受託者は、業務の実施にあたり、各月の点検項目を記載した実施計画書を作成し、委託者の承認を得ること。

7 報告・提出書類

(1) 毎月、保守管理月報を作成し、実施した点検業務並びに燃料、水道及び電気量等を記録して設備の異常の有無及び処置を記載し、当月分を翌月 10 日までに完了届（本市指定様式）を添えて委託者に提出してその確認を受けるものとする。ただし、令和 7 年 3 月分については令和 7 年 3 月 31 日までに報告すること。

なお、各設備の点検様式は任意とする。

(2) 各種記録を取りまとめて保管しておくこと。

(3) 関係法令において定められた各種提出書類を作成し、関係機関へ提出すること。

(4) 上記 4 において定める業務のうち、有資格者によるものについては、従事者が資格を有することを証明する書類の写しを、業務の履行開始日までに提出すること。

8 損害賠償

(1) 受託者は、契約実施中に受託者の故意または重過失により施設の建物及び各種設備等に損害を与え、または第三者に対して損害を与えた場合、賠償の責を負わなければならない。

(2) 受託業務従事者が、この契約による受託業務実施中に不慮の事故等により負傷した場合でも、委託者の責に帰すべき事由による場合を除き、委託者にはこれに対する補償、賠償等の責任を負わないものとする。

9 鍵の管理

施設管理のため、受託者に施設の鍵及び警備用カードを貸与する。鍵及び警備カードの取扱いは、次の事項を遵守すること。

(1) 厳重に保管し、紛失等の事故を防止すること。

(2) 無断で複製しないこと。このため、摩耗、割れ、破損等の場合は、委託者に作成を依頼し、作成すること。

(3) 委託契約期間終了時に遅滞なく返却すること。

10 秘密の保持

受託者は、業務上知りえた機密を厳守し、他に漏らしてはならない。契約終了後においても同様とする。

11 業務の引継ぎ

(1) 受託者は、履行期間が終了したとき、又は当該業務の契約を解除されたときは、委託者の

指示するところにより、建築物等の点検、保守及び修繕に必要な書類を速やかに次の履行期間に係る受託者又は委託者に引渡し、業務の引継ぎを行わなければならない。

- (2) 上記1の規定により受託者が次の履行期間にかかる受託者と業務の引継ぎを行うときは、書面を取り交わし、その写しを委託者に提出しなければならない。

12 環境負荷の低減に関する事項

本業務においては、本市の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) ごみ減量及びリサイクルに努めること。
- (3) 両面コピーの徹底やミスコピーを減らすことで、紙の使用量を減らすよう努めること。
- (4) 自動車等を使用する場合は、できるだけ環境負荷の少ない車両を使用し、アイドリングストップの実施など環境に配慮した運転を心がけること。
- (5) 業務に係る用品等は、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。
- (6) 特定業務（設備機器の運転管理、毒物又は劇物の取扱い、特別管理産業廃棄物の保管又は処理業務）に従事する者は、それを遂行するために要求される十分な知識及び技能を備えていること。

13 その他

- (1) 業務遂行にあたっては、各種法令及び法令に関する施行令、施行規則等を遵守すること。
- (2) 業務の実施にあたっては、業務員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。
- (3) 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いて受託者の負担とすること。
- (4) 保守に必要な消耗部品、材料及び油脂等は、特記がない限り受託者の負担とすること。
- (5) 清掃に必要な資機材は受託者の負担とし、必要に応じて整備・取替等を行うこと。
- (6) 受託者が負担する消耗品とは、ウェス・潤滑スプレー・絶縁テープ・ビス類等で各種パッキン・Vベルト・電球類・器具類・各種水栓の部品等は、委託者の負担とする。
- (7) 各種清掃により生じた産業廃棄物等については、法律に基づき適正に処理すること。
- (8) 受託者は、業務従事者に清潔な服装を着用させ、身分証明書を携行させること。
- (9) 受託者は、作業の実施にあたり、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、直ちに委託者に報告の上、適切な処置を講じること。
- (10) 本仕様書による作業の実施日時は、受託者と協議して定める。
- (11) この仕様書に定めのない事項は、委託者と受託者の協議により定めること。

別添 設備保守業務要領

項目・対象		個数等	点検整備内容	回数 (年)
設備巡回管理			技術員による設備・建築の外観目視定期点検 ・各設備の運転状態・取付状態の点検 ・変形・損傷・破損・腐食・外れ・汚損・漏水・異臭等の有無 ・作動障害物の有無	12回
空調設備	パッケージ型空調機 室外機 (GHP)	14台	ガスエンジン、圧縮機、冷媒漏れ等内外部点検 フロン法に基づく簡易点検	1回 4回
	パッケージ型空調機 室内機 (GHP)	35台	プレフィルター清掃 フロン法に基づく簡易点検	1回 4回
	パッケージ型空調機 室内機 (EHP)	15台	プレフィルター清掃、外観清掃	1回
	空調換気扇	11台	プレフィルター清掃、外観清掃	1回
	差圧式レジスター	10台	フィルター清掃	1回
	外気取入口フィルター (ホワイエ)	3か所	フィルター清掃	1回
	送排風機	44台	機能点検	2回
給排水衛生設備	ガス湯沸器	4台	機能・外観点検	1回
	電気湯沸器	5台	機能・外観点検	1回
	受水槽	30 m ²	槽内目視点検	1回
	屋上ルーフトレン	9か所	排水状況点検、目皿の落ち葉等除去	2回
	各種ポンプ (不凍液・加湿・雑用水・排水ポンプ)	4台	機能・外観点検	1回
防災設備	消火器具	粉末小型 31台 粉末大型 2台 二酸化炭素 7台	消防法に基づく防火対象物定期点検	1回
	屋内消火栓装置	一式		
	スプリンクラー設備	一式		
	自動火災報知設備	一式		
	非常警報器具及び設備	一式		
	誘導灯及び誘導標識	一式		
	非常電源 (自家発電設備)	1台		
	非常電源 (蓄電池設備)	1台		
防排煙制御設備	一式			

	消火水槽	118.88 m ²		
環境衛生管理業務	排水管清掃 (洗面器、手洗器)	-	建築物衛生法に基づく定期清掃 (薬剤洗浄)	2回
	空気環境測定	-	建築物衛生法に基づく定期測定	6回
建築設備検査		非常照明設備等 102台	建築基準法第12条4項に基づく有資格者による定期調査	1回