

仕 様 書

(札幌市こぶし館跡施設貸付)

1 貸付物件（物件案内図のとおり）

施設名称及び所在地	敷地面積	延床面積	最低貸付価格（年額）
札幌こぶし館跡施設 札幌市白石区川北 2254 番地	5,055.70 m ²	588.26 m ²	2,402,000 円

2 使用目的

定員 20 人以上の障がい者通所支援事業所として使用するものとし、実施が認められる対象サービスは生活介護、自立訓練（宿泊型を除く）、就労移行支援、就労継続支援であるが、就労定着支援等、これらに付随するサービスについては、文書による貸付人の承認により提供することができる。

3 貸付料

市が設定する最低貸付価格（年額、税抜き）以上で、最高の入札価格（年額、消費税抜き）をもって決定した方が提示した入札価格（年額、消費税抜き）に 1.10 を乗じて得た額を貸付料年額とする。
ただし、令和 7 年度は、上記貸付料年額の 12 分の 11（1 円未満切り捨て）とする。

4 貸付方法

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 1 項の規定に基づく、普通財産の貸付とする。

5 費用負担

- （1）貸付人から貸与する備品（別紙「札幌市貸与物品」記載）、建物、施設及び設備については、修繕、入れ替え、設置、維持管理及び撤去は、借受人が実施する。当該費用は借受人において負担する。ただし、50 万円以上のものについては、貸付人が貸付人の費用負担にて実施する。
- （2）電気、ガス、上下水道及び機械警備については、借受人が自らの責任で調達する。費用は借受人の負担とする。
- （3）建物、施設、設備及び貸与する備品に関して法令で定められている点検や整備は、借受人が自らの責任で実施する。費用は借受人の負担とする。
- （4）未使用の期間があったことなどから、設備・備品等に不具合がある場合がある。貸付当初の不具合については、契約後 3 か月以内に文書で貸付人へ報告すること。修繕すべきと認められるものについては、貸付人が各年度の予算の範囲内で順次修繕する。なお、建築基準法第 12 条に基づく点検結果及び旧札幌市こぶし館指定管理者からの報告を受けて、現時点において、別紙の箇所について修繕予定である。

6 使用条件

- （1）借受人は、借受人の費用で、造作、間仕切、建具の設置等並びに看板等の設置を行うことができる。この場合、内容、規格及び設置工法のわかる書類を貸付人に提出して、貸付人と協議し、文書で承認を得ること。
- （2）借受人は、貸付物件内において、工事等を行う場合、工事内容及び期間等について、貸付人と協議し、承認を得ること。
- （3）使用内容を変更する場合は、貸付人と協議し、承認を得ること。
- （4）毎年度終了後、次に掲げる事項を記載した事業報告書を作成し、5 月 31 日までに提出すること。
また、当該年度の経営状況を説明する書類について、確定後速やかに提出しなければならない。
ア) 管理業務等の実施状況（重度障がい者の受入状況についての記載を含む）
イ) 管理業務等に係る収支決算（定める様式によること）

- ウ) その他甲が必要と認める事項
- (5) 重度障がい者（重症心身障がい者、医療的ケアが必要な障がい者、強度行動障がい者を有する者）を、令和8年度以降、毎年度 220 人・日受け入れること。
- (6) 令和8年4月1日までに、「2 使用目的」記載の障がい者通所支援事業所を開設すること。

7 維持管理責任

- (1) 借受人は、貸付物件の物件管理を適切に行うこと。
- (2) 貸付物件の清掃等を適宜行い、貸付物件周辺の美化に努め、適切に物件管理を行うとともに、貸付人の指示に従うこと。
- (3) 関係法令の遵守・徹底を図るとともに、関係機関等への届出、検査等が必要な場合は、遅滞なく手続等を行うこと。
- (4) 市民等からの問い合わせ、苦情等については、借受人の責任において速やかに対応すること。また、貸付人からの対応要望があった場合も同様とする。
- (5) 借受人は、貸付物件内において、事故・故障等が発生した場合、迅速かつ誠実に対応すること。なお、事故については、借受人は直ちに貸付人に報告すること。
- (6) 本件施設においては、地下からガスが発生することから、常時排気ファンを稼働すること。
- (7) 本件施設については、隣接する入所施設である光友園が袋地となっており、こぶし館跡施設敷地にある入り口に係る道路を共有していることから、除雪や夜間の街灯点灯など、借受人と光友園との協力関係を構築し維持すること。また、職員体制や業務委託など、そのために必要な体制を整えること。

8 貸付人から借受人への引継

- (1) 借受人は、本件契約締結から3か月以内に自らの責任と費用負担で以下について調達すること。また、契約締結から引継までの間に貸付人が支出した費用は借受人が負担することとし、貸付人からの請求に応じて支払うこと。
- ・電気
 - ・水道
 - ・ガス
 - ・機械警備
- (2) 借受人は、事業所開設までに、自らの責任と費用負担で以下について調達すること。
- ・自動ドア保守点検等、その他施設維持に必要な業務委託
- (3) 借受人及び貸付人、光友園との3者で、上記7-(7)記載の内容に関する覚書を締結する予定であることから、調整に協力すること。

9 その他

- (1) 借受人は、貸付人からの要望があった場合、必要となる資料等の提供について協力すること。
- (2) 借受人は、緊急連絡体制を整え、貸付人に届出すること。
- (3) ここに定める事柄のほかに協議すべき事項が生じた場合は、その都度貸付人と借受人で協議の上定めるものとする。
- (4) 敷地内に札幌市建設局が設置する測量基準点があることから、当該基準点の維持作業及び測量作業等に配慮・協力すること



こぶし館：札幌市白石区川北2254-6



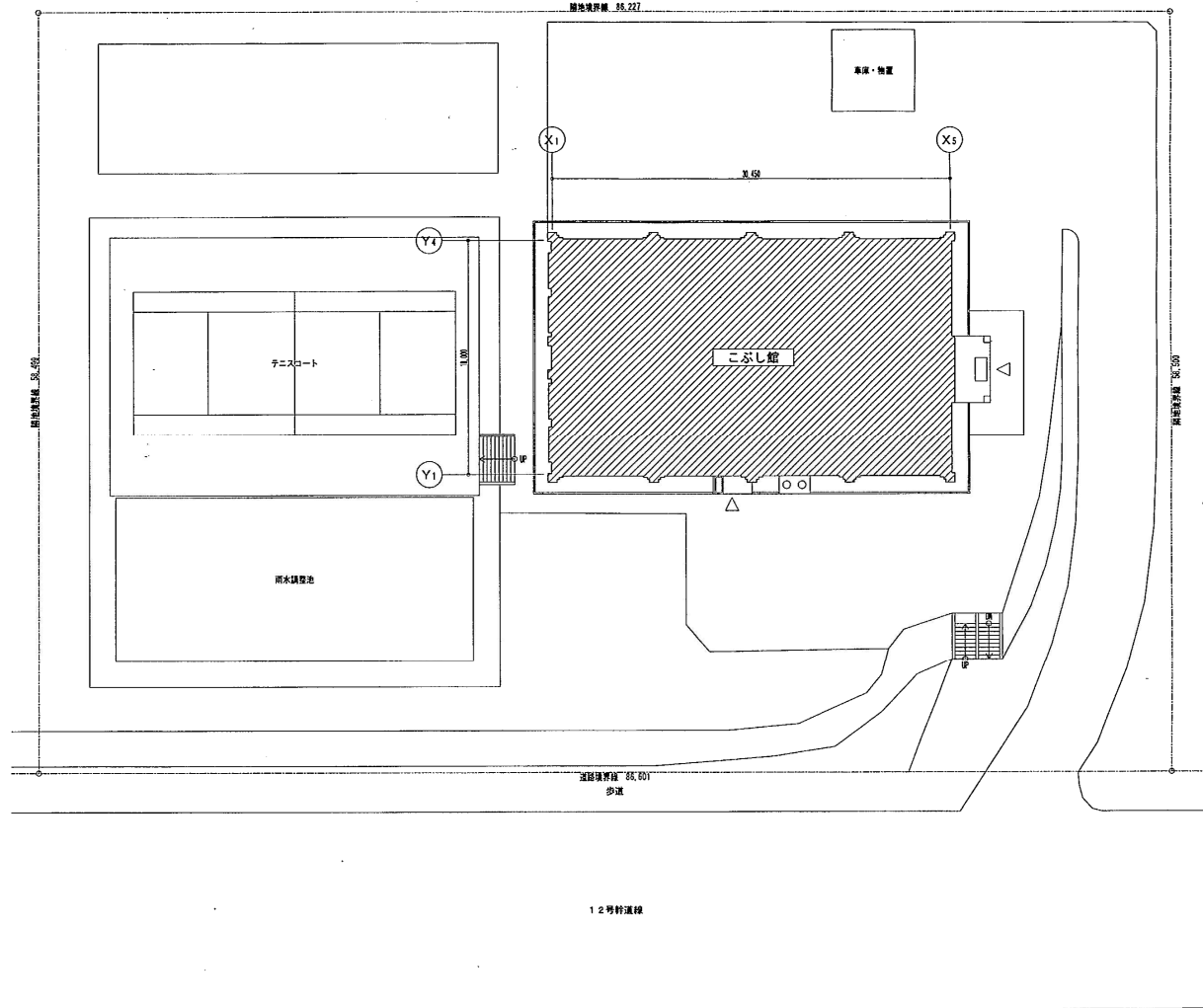
付近見取図 1/10,000

0 100 200 300M

縮尺 = 1 / 3000



用地境界線 85.222



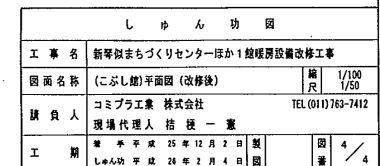
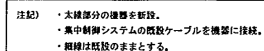
配置図 1/100

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10M

縮尺 = 1 / 100

しゅん 功 図			
工 事 名	新等価まちづくりセンターほか1般業務設備改修工事		
図 面 名 称	(こぶし館) 付近見取図・配置図	縮 尺	1/3000 1/100
請 負 人	コムプラ工業 株式会社		
現 場 代 理 人	佐 藤 一 彦		
工 期	第 一 期 25 年 12 月 2 日 竣 工	第 二 期 26 年 2 月 4 日 竣 工	図 番 3 / 4

機器記号	機器名称	機器仕様	設置場所	数量	備 考
OH-1	温度監視機	形式：灯油焚F式、集中制御仕様、圧力噴霧式、強制給排気器、強制対流形 燃焼能力：1100 電気容量：14 100V 100k かん付操作パネル 附属品：給排気トッパ、給排気風、化能カパー、ストープ台、ゴム緩速油管 スリーブ蓋	応接室	1	作1000041 (サンボット製)
OH-2	温度監視機	形式：灯油焚F式、集中制御仕様、圧力噴霧式、強制給排気器、強制対流形 燃焼能力：1100 電気容量：14 100V 100k かん付操作パネル 附属品：給排気トッパ、給排気風、化能カパー、ストープ台、ゴム緩速油管	作業室(1)	1	作1000041 (サンボット製)
OH-3	温度監視機	形式：灯油焚F式、集中制御仕様、圧力噴霧式、強制給排気器、強制対流形 燃焼能力：1100 電気容量：14 100V 100k かん付操作パネル 附属品：給排気トッパ、給排気風、化能カパー、ストープ台、ゴム緩速油管	作業室(1)	1	作1000041 (サンボット製)
OH-4	温度監視機	形式：灯油焚F式、集中制御仕様、ボット式、強制給排気器、強制対流形 燃焼能力：1100 電気容量：14 100V 100k かん付操作パネル 附属品：給排気トッパ、給排気風、化能カパー、ストープ台、ゴム緩速油管 スリーブ蓋	静置室	1	作1000041 (サンボット製)
OH-5	温度監視機	形式：灯油焚F式、集中制御仕様、ボット式、強制給排気器、強制対流形 燃焼能力：1100 電気容量：14 100V 100k かん付操作パネル 附属品：給排気トッパ、給排気風、化能カパー、ストープ台、ゴム緩速油管	事務室 集合室	4	作1000041 (サンボット製) 作業室(2) 作業室(1)
OH-6	温度監視機	形式：灯油焚F式、集中制御仕様、ボット式、強制給排気器、強制対流形 燃焼能力：1100 電気容量：14 100V 100k かん付操作パネル 附属品：給排気トッパ、給排気風、化能カパー、ストープ台、ゴム緩速油管	事務室 集合室	3	作1000041 (サンボット製) 作業室(2) 作業室(1)
OH-7	温度監視機	形式：灯油焚F式、集中制御仕様、ボット式、強制給排気器、強制対流形 燃焼能力：1100 電気容量：14 100V 100k かん付操作パネル 附属品：給排気トッパ、給排気風、化能カパー、ストープ台、ゴム緩速油管	計 画 食 室	2	作1000041 (サンボット製)
SC	集中制御システム	機器名：ウイークライマー 自動、手動切替スイッチ 運転、異常表示ランプ 自動監視、個別制御型 オキタンク油量表示計(DL-43)×2個 電気容量14 100V	事務室	1	製本体、作104の油量指示板は既設のまま。 ウイークライマー及び燃焼機操作部を新設。
(TO)	(オイルタンク)	400L		10	既設品



仕様書別紙 札幌市貸与物（こぶし館）

No.	名 称	数量	備考
1	役職者用事務机	1	
2	事務机	5	
3	電話台	1	
4	事務用椅子	4	
5	ロビーチェア	2	
6	スタッキングチェア	53	
7	台車	1	
8	折りたたみテーブル	11	
9	折りたたみ昇降テーブル	1	
10	ミーティングテーブル	1	
11	ミーティングチェア	3	
12	コートハンガー	1	
13	更衣ロッカー	11	
14	傘立て	1	
15	掃除機	1	
16	芝刈機	1	
17	ゴミ箱(外置き)	2	
18	ラック	3	
19	蒸し器	1	
20	オープンレンジ	1	
21	冷蔵庫	1	
22	ガステーブル	2	
23	除雪機	1	
24	収納庫(事務用)	5	
25	作業工作台(木工用)	5	
26	玄関マット	2	
27	ホワイトボード	3	
28	ビジネスキッチン	1	
29	テレビ	1	
30	ビデオデッキ	1	
31	耐火金庫	1	
32	洗濯機	1	
33	コタツ	1	テーブルとして使用
34	卓球台	1	
35	鍵	一式	詳細は施設の貸し付け契約時に確定

札幌市こぶし館跡施設 修繕予定リスト

【仕様書（札幌市こぶし館跡施設貸付）「5 費用負担」（4）関係】

建築基準法第 12 条に基づく点検結果及び旧札幌市こぶし館指定管理者からの報告を受けて修繕検討中であるのは、以下のとおり。

- 1) 地盤沈下等による不陸【修繕所要額不明】
- 2) トップライト（天窓）のシーリング劣化【修繕所要額不明】
- 3) ホームタンクの錆び腐食【修繕所要額不明】
- 4) ストープ（交換 1 台、オーバーホール整備 4 台）【計 547,000 円（令和 3 年 1 月）】

なお、修繕及び交換は、予算の範囲内で順次行う。