

令和8年度

札幌市本庁舎エアコン点検整備業務

業 務 仕 様 書

総) 行政部庁舎管理課

## 1 目的

本庁舎に設置しているエアコン設備の機能を保全し、これらの円滑な運転確保及び庁舎の快適な空気環境を維持するために業務を委託するものである。

業務の実施にあたっては、関係法令等を遵守し併せて委託者の指示によることとする。

## 2 業務場所

札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎（昭和46年11月しゅん功）

## 3 業務対象

別紙「エアコン点検整備業務対象機器表」により点検対象になっている機器及びその付属機器とする。

## 4 業務内容

受託者は次の業務を実施すること。

- (1) 点検対象になっている室外機12台、室内機23台のシーズンイン点検を行う。  
点検内容については、別紙「エアコン点検項目表」に従い点検を行い、必要に応じて修理等の措置を講ずる。  
また、点検に際しては、十分な知見を有する者が立ち会うこと。
- (2) 薬品洗浄の対象になっている室内機5台については、熱交換器の薬品洗浄を行う。
- (3) 水洗浄の対象になっている室外機12台については、熱交換器の水洗浄を行う。
- (4) 室外機2台及び付随する室内機4台について「フロン排出抑制法」の定期点検を行う。
- (5) 点検整備は、原則として市役所本庁舎の開庁時間外（休日等）に行なうこと。

## 5 履行期限

契約締結の日から令和8年（2026年）8月28日までとする。

## 6 提出書類

提出書類	提出部数	提出期限
着手届	2	契約後すみやかに
監督者及び監督代行者等指定通知書 ※経歴書、雇用を確認できる書類を添付	2	契約後すみやかに
作業計画書	2	作業実施前
業務報告書	1	業務完了時
業務完了届	2	業務完了時

※ 様式については庁舎管理課入札・契約情報ホームページ（<https://www.city.sapporo.jp/somu/choshakanri/choshakanri-kokai.html>）参照

## 7 監督者

受託者は、業務遂行を指揮監督するため、監督者を定め、監督者が不在又は事故があるときの補助者として監督代行者を若干名選任し、氏名等及び雇用を確認できる書類を委託者に提出すること。

## 8 作業計画等

受託者は、使用資材、詳細工程、従事者等の作業内容について必要事項を記載した作業計画書を、作業実施前に提出すること。なお、監督者、監督代行者、または作業従事者の中に、エアコン定期点検における十分な知見を有する者を最低1名配置することとし、委託者の指示する作業を行う際は、作業に従事もしくは立会をさせること。

## 9 安全の確保

受託者は、作業の実施にあたり、委託者の職員、従業員又は第三者に対する事故防止に留意し、事故に対する一切の責任を負うこと。  
また、事故が発生した場合は速やかに委託者に報告すること。

## 10 備品等の破損事故

作業の実施にあたって、備品及び設備等を破損した場合は、ただちに委託者に連絡の上適切な処置をすること。

## 11 服装及び身分証明書

受託者は、作業に従事する者に清潔な服装を着用させ、身分証明書を携帯させること。

## 12 業務報告書

受託者は、実施した作業結果について、内容、使用資材、設備の異常の有無及び処置等、必要事項を記載した報告書（写真添付のこと）を提出すること。

## 13 その他

- (1) 保守管理に使用する補修部品及び消耗品等は受託者の負担とする。
- (2) 洗浄に使用する薬品について、酸性のものは不可とする。
- (3) 庁舎内の作業で、市職員の業務に支障を及ぼす恐れのある作業を実施する場合には、委託者の指示する時間帯に作業を実施すること。
- (4) 受託者は、業務の遂行にあたり、委託者との連絡を密にすると共に、この仕様書に定めのない事項については委託者の指示に従うこと。

## 14 環境への配慮について

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よう努めること。
- (6) 業務関係者に対し、札幌市環境方針を十分理解させるとともに業務と環境配慮の関連について自覚を持つような指導をすること。

## エアコン点検項目表

点検項目	点検及び保守内容	点検時の措置
1 基礎・固定部	(1) き裂沈下等の異常の有無の点検 (2) 固定金具の劣化、固定ボルトの緩みの点検 (3) 防振材、ストッパー等の劣化、緩みの有無の点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 異常がある場合は原因を調査し修理する。</li> <li>・ 劣化が著しい場合は交換する。</li> <li>・ 緩みがある場合は増締めする。</li> </ul>
2 外観状況	腐食、変形、破損等の劣化の有無の点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 劣化が著しい場合は交換する。</li> <li>・ 軽微の場合は補修する（室外機を含む）</li> </ul>
3 排水系統		
ア ドレンパン	汚れ及び発錆、腐食等の有無の点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 発錆、腐食等の劣化が著しい場合は、交換又は修理する。</li> <li>・ 汚れがある場合又は劣化が軽微な場合は、清掃又は補修する。</li> </ul>
イ ドレン排水	本体のドレン排水の確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支障がある場合は清掃する</li> <li>・ ドレン配管以降に支障がある場合は、精密調査する。</li> </ul>
4 電気系統		
ア 操作及び動力回路	絶縁抵抗を測定し、その値が0.2MΩ以上であることを確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 規定値に満たない場合は原因を調査し、結果を委託者に報告する。</li> </ul>
イ 端子	緩み、変色及び破損の有無の点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 変色又は溶損がある場合は交換する。</li> <li>・ 緩みがある場合は増締めする。</li> </ul>
ウ 操作盤	盤内の汚れ、異物の付着、緩み及び変形の有無の確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 汚れがある場合は清掃する。</li> <li>・ 緩みがある場合は増締めする。</li> </ul>
エ クランクケースヒーター	通電、発熱状態の異常の有無の点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 異常がある場合は、交換又は修理する。</li> <li>・ 調整不能又は劣化が著しい場合は交換する。</li> </ul>
5 送風機		
ア Vベルト	緩み及び亀裂、摩耗等の劣化の有無の点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 異常がある場合は交換する。</li> <li>・ 緩みがある場合は調整する。</li> </ul>
イ 軸受	音、振動等の異常の有無の点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 異常がある場合は、交換又は修理する。</li> <li>・ 給油不足の場合は補充する。</li> </ul>
ウ 羽根車	汚れ及び損傷等の劣化の有無の点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 汚れが著しい場合は薬品洗浄し、損傷が著しい場合は交換する。</li> </ul>

## エアコン点検項目表

点検項目	点検及び保守内容	点検時の措置
工 電動機	回転方向が正回転であることの確認	・異常がある場合には調査し修理・調整する。
6 エアフィルター ア ろ材	詰まり及び損傷等の劣化の有無の点検	・劣化が著しい場合は交換する。 ・汚れがある場合又は劣化が軽微な場合は清掃又は補修する。
イ 枠	変形及び腐食等の劣化の有無の点検	・劣化が著しい場合は交換する。
7 冷媒系統	(1) ガス漏れの有無の点検 (2) 配管の損傷等の劣化の有無の点検	・漏れがある場合は、修理又は部品交換し冷媒を補充する。 ・劣化が軽微な場合は補修する。
8 熱交換器	ファンコイルの汚れ及び損傷等の劣化の有無の点検	・劣化が著しい場合は交換する。 ・汚れがある場合又は劣化が軽微な場合は、清掃又は補修する。 (室外機も含む)
9 加湿器	汚れ及び損傷等の劣化の有無の点検	・汚れがある場合は清掃する。 ・汚損劣化が著しい場合は薬品洗浄し、腐食が著しい場合は、交換する。
10 保安装置 ア インターロック	室内送風機運転と補助電気ヒーター通電の作動の良否の点検	・作動不良の場合は調整し、劣化が著しい場合は交換する。
イ 圧力開閉器	(1) 高低圧開閉器の設定値での作動の良否の点検 (2) 油圧保護開閉器の設定値での作動の良否の点検	・作動不良の場合は調整し、調整不能の場合は精密調査する。
ウ 可溶柱	ガス漏れや変形のないことの確認	・ガス漏れや変形がある場合は交換し、冷媒を補充する。
エ 温度ヒューズ	溶断や変形、変色の有無の点検	・不具合がある場合は交換する。
オ 加熱防止器	作動の良否の点検	・作動不良の場合は調整し、調整不能の場合は交換する。
カ 圧力計	圧力計の精度の点検	・指示ずれの場合は調整し、調整不能の場合は交換する。
11 自動制御機器	温度調節器、湿度調節器、タイマー制御、容量制御等が規定値で確実に作動することの確認	・調整不能の場合は交換する。

## エアコン点検項目表

点検項目	点検及び保守内容	点検時の措置
12 運転調整 ア 電源電圧	(1) 供給電源電圧に異常のないことの確認 (2) 運転時の電圧変動が定格規定値以内であることの確認	・ 異常がある場合は精密調査する。
イ 運転電流	(1) 運転電流（主電流、圧縮機電流等）が定格以下にあることの確認 (2) 補助電気ヒーターの電流が定格値にあること確認	・ 異常がある場合は精密調査する。
ウ 冷凍機油	汚損劣化及び油量の適否の点検	・ 劣化が著しい場合は交換する。 ・ 油等の外部への漏れがなく油量低下の場合は精密調査する。
エ 熱交換状況	冷媒の液温、室外機及び室内機吹出し空気の温度等を点検し、熱交換状況が正常であることの確認	・ 凝縮器冷却器等の汚損が著しい場合は、薬品洗浄又は交換する。
オ 除霜装置	検知作動並びに四方弁動作の良否を確認	・ 作動不良の場合は調整する。 ・ 調整不能な場合は交換する。
カ 音・振動	異常のないことの確認	・ 異常がある場合は精密調査する。
キ その他	電流等の定格値の確認	・ 電流等の定格値は銘板等により確認すること。
13 洗浄	(1) 室内機の熱交換部の薬品洗浄（5箇所） (2) 室外機の熱交換部の水洗浄（12箇所）	・ 薬品は酸性以外のものを使用する。
14 定期点検	(1) 室外機の異常な振動や運転音がないかの確認 (2) 室外機及び周辺に「油のにじみ」がないかの確認 (3) 室外機の傷や、熱交換器の腐食、錆、傷はないかの確認 (4) 室内機の熱交換器に霜がついていないか (5) 冷媒の漏えい有無の確認	・ 点検記録簿の記録事項は、フロン排出抑制法に定められている内容とすること。 ・ 冷媒の漏えいについては直接法・間接法、またはこれらを組み合わせた方法の検査すること。

整備業務対象機器表

メーカー	室内機						室外機													
	設置階	設置場所	型式	能力・冷/暖	台数	整備	設置階	設置場所	型式	能力・冷/暖	台数	圧縮機	冷媒	整備						
				Kw						Kw		Kw×台								
東芝	19F	記者会見室	AIU-AP1405H	12.5	1		屋上	PH1F	ROA-AP1404H	12.5/14.0	1	3.0	R410A	○						
三菱	18F	食堂ライラック	PLFY-J112KM-A	11.2	1	◎	屋上	PH1F	PUHY-J224M-B1	22.4/25.0	1	5.5	R22	○						
			PLFY-J112KM-A	11.2	1	◎														
日立	14F	電話機械室(AC-1)	RPC-GP80K	7.1	1	◎	14F	北東タワップ	RAS-AP80EA2	7.1	1	1.3	R410A	○						
		電話機械室(AC-2)	RPC-NP80K	7.1	1	◎		北西タワップ	RAS-NP80A	7.1	1	2.2	R410A	○						
		電話機械室(AC-3)	RCI-AP80K6	7.1	1	◎		南西タワップ	RAS-AP80SH2	7.1	1	2.2	R410A	○						
東芝	13F	低層用ELV機械室(南)	AIF-J1403H	14.0/16.0	1	☆	屋上	PH1F	MAR-MJ2801HT	28.0/31.5	1	7.5	R22	☆ ○						
		低層用ELV機械室(北)	AIF-J1403H	14.0/16.0	1	☆														
東芝	B1F	防災センター	MMD-AP1124BH	11.2/12.5	1		B1F	前庭	MMY-AP2243HR	22.4/25.0	1	2.3×2	R410A	○						
		更衣室(ロッカー)	MMU-AP455H	4.5/5.0	1															
		会議室4号	MMU-AP565H	5.6/6.3	1															
		文書集配センター(東側)	MMU-AP1125H	11.2/12.5	1										MMY-AP2803HR	28.0/31.5Kw	1	6.2 (3.1×2)	R410A	○
		文書集配センター(西側)	MMU-AP1125H	11.2/12.5	1															
		会議室1号	MMU-AP1125H	11.2/12.5	1										MMY-AP2803HR	28.0/31.5	1	6.2 (3.1×2)	R410A	○
		会議室2号	MMU-AP1125H	11.2/12.5	1															
		会議室3号	MMU-AP1125H	11.2/12.5	1															
		清掃人控室1	MMC-AP564H	5.6/6.3	1										MMY-AP2244H	22.4/25.0	1	4.6 (2.3×2)	R410A	○
		清掃人控室2	MMC-AP454H	4.5/5.0	1															
清掃人控室3	MMC-AP454H	4.5/5.0	1																	
1F	案内	MMU-AP284YH	2.8/3.2	1																
三菱	1F	庁舎管理課	PEFY-J280MC	22.4/25.0	1	☆			PUHY-J355BM	35.5/40.0	1	9.25	R22	☆ ○						
	B2F	設備保守控室	PLFY-J112KM	11.2/12.5	1	☆														
	B1F	赤ちゃん休憩室	PL-RP112LA10	10.0/11.2	1			PUZ-ERP112LA3								1	2.1	R410A	○	
		室内機	シーズンイン点検+薬品洗浄(◎)		5		室外機		シーズンイン点検+水洗浄(○)		12									
		点検対象台数	シーズンイン点検		18		点検対象台数		フロンの排出抑制法に伴う定期点検(☆)		2									
			フロンの排出抑制法に伴う定期点検(☆)		4															

【凡例】 ☆:フロンの排出抑制法に伴う定期点検 ○:シーズンイン点検および熱交換器水洗浄 ◎:シーズンイン点検及び室内機熱交換器薬品洗浄 ※無印はシーズンイン点検のみ