

令和7年度

市営住宅開成団地A棟ほか4棟エレベーター設備改修に伴う荷役業務

業務委託仕様書

札幌市都市局市街地整備部住宅課

1 業務名

市営住宅開成団地A棟ほか4棟エレベーター設備改修に伴う荷役業務

2 業務概要

市営住宅開成団地A棟ほか4棟におけるエレベーター設備改修工事の施工に伴うエレベーター停止期間中に、入居者（来客を含む）に対して、階段昇降支援等のサービスの提供を行う。

3 業務の対象

市営住宅開成団地A棟ほか4棟（計5棟）

業務対象団地及び各団地における支援期間・体制は下記のとおり

(1) 業務対象団地及び各団地の建築概要（表1）

団地名（住棟）	住 所	延床面積	階数	住戸数	エレベーター 基数
開成（A棟）	東区北 22 条東 23 丁目 8－15	3,834 ㎡	6	計 42 戸	1 基
開成（B棟）	東区伏古 6 条 2 丁目 4－1	4,678 ㎡	9	計 53 戸	1 基
栄町（1号棟）	東区北 45 条東 12 丁目 1－1	4,961 ㎡	6	計 54 戸	1 基
川沿（1号棟）	南区川沿 15 条 2 丁目 10－25	5,487 ㎡	10	計 60 戸	1 基
川沿（2号棟）	南区川沿 15 条 2 丁目 10－30	6,934 ㎡	10	計 79 戸	1 基

(2) 各団地の支援期間・体制（表2）

団地名 （住棟）	サービス提供期間 ※ （令和7年度）	サービス 提供時間	支援 日数	階段 昇降機 台数	最小 対応 人員	階段 箇所数	出入口 箇所数
開成（A棟）	9月29日(月)～10月24日(金)	7時～20時	26日	1台	2名	2箇所	2箇所
開成（B棟）	9月1日(月)～9月26日(金)	7時～20時	26日	2台	4名	2箇所	2箇所
栄町（1号棟）	11月26日(水)～12月26日(金)	7時～20時	31日	1台	2名	2箇所	2箇所
川沿（1号棟）	9月8日(月)～9月12日(金) 9月16日(火)～10月14日(火)	7時～20時	34日	2台	4名	2箇所	3箇所
川沿（2号棟）	10月17日(金)、 10月20日(月)～11月21日(金)	7時～20時	34日	2台	4名	2箇所	2箇所

※ 期間中は、休日、祝日にかかわらずサービスの提供を行う。

4 業務期間

契約締結の日から令和8年（2026年）1月30日（金）まで

5 業務の内容

本業務は、エレベーター設備改修工事の施工に伴い、開成団地A棟ほか4棟のエレベーターが停止することにより生じる入居者の生活上の支障について、入居者が必要とするサービスを提供するものである。

本サービスは、エレベーターが停止する住棟において、表2に記載のとおり、サービス提供期間中、最小対応人員数以上の業務員を配置し、階段昇降時の支援等を希望する入居者に対して、下記(1)～(9)のサービスを行うものである。

サービスの提供については、入居者又はその代理人から電話等で直接受けた依頼に対して、入居者の希望する時間にサービス提供を行うことを基本とする。

・サービスの内容

(1) ごみ運搬	2階以上の居住階に臨時ごみ置き場を仮設し、対応期間中のごみ回収日の午前、入居者が排出したごみを回収し、所定の時間までに屋外のごみ置場まで運搬する。
(2) 手荷物運搬	入居者等の手荷物を建物出入口から戸宅玄関前まで運搬する。
(3) 新聞運搬、安否確認	住棟1階の集合郵便受けに投函された新聞等を、入居者戸宅の郵便受けに投函する。また、希望に応じて、高齢者独居居宅に対しインターホン等で安否確認を行う。
(4) 階段休憩所仮設	階段昇降時の休憩場所として、階段踊り場等に椅子等を設置する。
(5) 介添え1 (足の不自由な方)	階段の昇降時に杖を貸出し、介添えする。
(6) 介添え2 (ベビーカー利用者)	ベビーカー利用の子供をベビーキャリーで運び、ベビーカーを運搬する。
(7) 階段昇降機の使用	入居者を階段昇降機に乗せ、希望する階に送り届ける。車椅子利用者の場合は車椅子を運搬する。
(8) 巡回点検	階段でのトラブル等確認のため、概ね2時間おきに階段の巡回点検、及び階段利用者への声掛けを行う。階段の巡回に併せて、各階の共用部廊下や臨時ごみ置き場の様子も確認する。
(9) その他	エレベーターの停止により支障が生じた事項の補助を行う。

※ 上記(1)から(9)のサービスは、作業時間内のみに行うサービスである。運搬するものの大きさ、重量、形質等に係わり、安全上問題があると判断される場合は、業務範囲外として本市に報告する。

6 サービス提供時間における体制等

(1) サービス提供体制

表2記載のサービス提供時間において、最小対応人員数以上の人員でサービスを提供する。

- ・開始時刻から終了時刻まで、サービス提供可能な体制を継続すること。
- ・準備や後片付けは対応時間中ではなく対応時間前後に行うこと。
- ・最小対応人員数「2名」の住棟について、業務員の休憩時は代替要員を充てるなどにより2名以上の体制を維持すること。
- ・最小対応人員数「4名」の住棟について、業務員1名あたり1時間、計4時間までの休憩を可とする。ただし、対応時間中は常に2名以上の体制を維持すること。各業務員の休憩

時間帯は対応希望や対応実績を考慮のうえ決めること。

- ・対応時間中に代替要員を充てたり業務員の交代が発生したりする場合は、当日の対応状況等の申し送りを確実に行うこと。

(2) サービスを提供する時間の弾力的運用

対応時間については、入居者からの要望があり、委託者が必要と認めた場合、概ね6時～21時の範囲内で変更することができる。

(3) 各住棟最終日等の対応

各住棟の対応最終日等、エレベーターが再稼働する日、夜間は稼働させる日については、稼働確認次第、対応を終了してよい。

7 事前準備

- (1) 本業務を行うにあたり、下表のとおり必要な機材等を準備し、エレベーター停止期間中、当該住棟に常備すること。

機 材	仕 様	数 量
階段昇降機	搭乗者体重：120 kgまで 昇降速度：8段／分 以上 ・ バッテリー使用の場合には、予備を現地に常備しておき、連続使用時であっても安定して運用できるようにしておくこと。	表2の とおり
通信設備	・ 携帯電話等の通信設備については、エレベーター停止期間だけでなく、事前にサービス予約期間を設け、受付・問合せ等の対応ができるようにしておくこと。	1 式
その他	・ 階段昇降機使用時の保温用ひざかけ ・ 休憩用椅子（踊り場ごと） ・ 杖 ・ ベビーキャリー ・ 仮ごみ置場用の床面汚損防止シート又は段ボール箱	1 式

- (2) 委託者が開催する団地自治会・住民への工事説明会に同行し、本業務で提供するサービスについて説明すること（団地ごとに1～2回程度）。
- (3) 入居者のサービス利用について、エレベーター停止前にアンケート等により希望調査を行うこと。希望調査は個人情報の収集にあたるため、個人情報の保護に関する法律（個人情報保護法）に基づき、「個人情報取扱い同意書」にて回答者本人の同意を得ること。アンケートは概ねエレベータ停止の1ヶ月前に配布、1ヶ月前までに回収すること。現地に設置するアンケート回収箱は、容易に持ち運びされないよう対策すること。アンケート結果に基づき、対応時間や支援体制について本市と協議すること。
- (4) サービスの内容、利用方法及び期間等について記載した案内文を作成すること。案内文は、サービス開始日の概ね2週間前までに全戸配布し、当該住棟のサービス終了まで掲示板に掲示すること。
- (5) 上記(3)、(4)については、アンケート・案内文の配布及び掲示にあたり、あらかじめ委託者に

提示し、承諾を得ること。

- (6) 業務員には、当該住棟の住戸配置及び業務内容について熟知させること。特に階段昇降機の操作員については、構造、使用方法及び安全確保について十分な教育をし、実地での操作経験を有する者を最低1名配置すること。なお、階段昇降機の使用にあたっては必ず2名以上（操作者1名、補助者1名以上）で作業すること。

8 留意事項

- (1) 入居者や来客とのトラブルを生じないように細心の注意を払うこと。業務員には、待機時の態度や住民対応について十分に教育すること。
- (2) 業務対象団地によっては冬季期間中の業務となることから、業務員の待機場所には電熱保温器具（ひざかけ等）を常備するなど、業務に支障のない範囲で、業務員の加温・保温対策に必要な措置を講じること。
- (3) サービスの提供中は、入居者と直節接触する機会が多いため、清潔感のある服装で名札、マスク及び手袋等を着用し、衛生管理に努めること。なお、名札には会社名を明記、名前は苗字のみ平仮名とする。
- (4) サービスに使用した機材及び業務員の手指等は、サービスの前後に必ず消毒すること。また、機材等は毎日使用前に事前作成した点検表に従って点検、定期的に清掃等を行い、安全性及び清潔性を確保すること。
- (5) 本業務は、本市発注の市営住宅エレベーター設備改修工事と密接に関係する業務であるため、工事請負者と十分に連絡を取り、サービスに過不足が生じないように留意すること。
- (6) 受託者は、業務の実施にあたり受託者の責において生じた事故について、一切の責任を負うものとする。その際の人的、物的損害を賠償するために、賠償責任保険を受託者の負担で契約すること。

9 提出書類

項番	書類	媒体種別	提出部数	提出時期
1	業務着手届	紙	2部	業務着手時
2	業務責任者選定通知書	紙	2部	業務着手時
3	業務計画書	紙	2部	作業開始前
4	業務完了届	紙	2部	部分完了時 業務完了時

10 成果品

項番	書類	媒体種別	提出時期
1	打合せ記録簿	電子	随時
2	業務日報・業務日報まとめ	電子	随時
3	トラブル報告書	電子	随時
4	業務報告書	電子	部分完了時 業務完了時
5	その他委託者が指示する書類	電子	随時

- (1) 電子データはMicrosoft Word、Microsoft Excel 又は PDF 形式とすること。
- (2) 電子メールで提出する際はファイルに暗号化処理を施し、復号化パスワードは別途委託者に連絡すること。
- (3) 業務報告書には、打合せ記録簿、業務日報、業務日報まとめ、トラブル報告書、業務実施写真、機材点検表、アンケート結果集計表ほか必要書類をまとめること。打合せ記録簿・業務実施写真以外は団地住棟ごとにまとめること。アンケート結果集計表や写真については、入居者個人を特定できないよう配慮すること。
- (4) 業務日報まとめには、作業日ごとに、サービス内容、対応時刻、サービスを提供した部屋番号が分かるように記載すること。
- (5) 業務完了時、一式を記憶媒体に記録し1部提出すること。なお、記録媒体はラベルでデータ内容・作成日・受託者名を記載し、直近でアップデートしたウイルス対策ソフトで検証した上で提出すること。

○データラベルの例

業務名 令和7年度市営住宅開成団地A棟ほか4棟エレベーター設備改修に伴う荷役業務

ウイルス対策ソフト *****

作成日付 令和8年**月**日

受託者名 *****

11 事故報告

受託者は業務実施に及ぼす、あるいは入居者及び第三者に損害を与える事故他予測できない事態が発生した場合は臨機の措置を講ずるとともに、直ちに委託者に報告し、その指示を受けなければならない。

12 契約の改定

本業務は、エレベーター設備改修工事のエレベーター停止期間に合わせて業務を履行するものであり、工事の状況等に応じ、サービス提供期間・時間の変更が発生する可能性がある。

この場合、協議の上、実際のサービス提供日数・時間に応じて、契約改定により契約金額を変更するものとする。

13 契約金額の支払について

本業務は、複数期の作業に分かれた業務であるため、下表に示す住棟の作業完了後、検査に合格した場合は、下表のとおり部分払いとする。

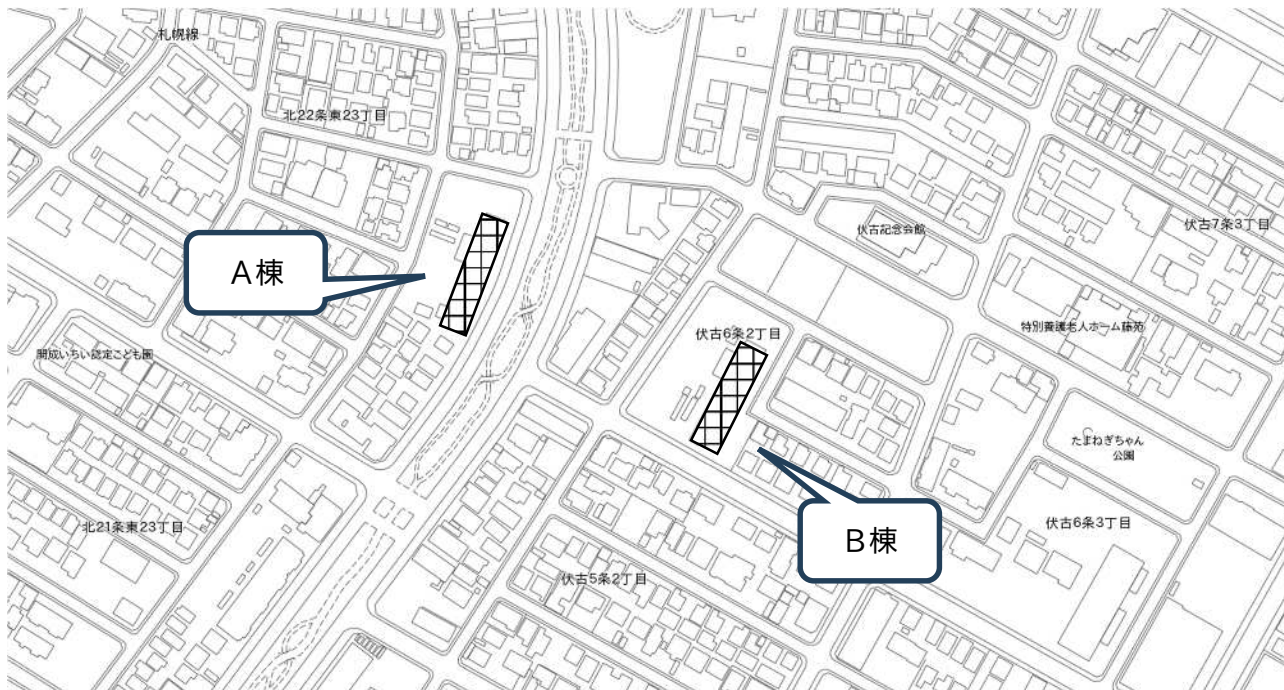
	住棟名	部分完了日	支払額
第1期	開成（A棟） 開成（B棟） 川沿（1号棟）	令和7年10月31日（金）	契約金額の1／2 （1円未満切捨て）

14 一般事項

- (1) この仕様書に定めていない事項、又は解釈に疑義が生じた場合は、委託者と充分協議の上、決定するものとする。
- (2) 受託者は、契約後速やかに本業務の実施に関する計画書を作成し、あらかじめ委託者の承認を得ること。
- (3) 業務の実施にあたっては、受託者は委託者と常に連絡をとり、その連絡事項及び打合せ内容について記録し、委託者に提出すること。
- (4) 受託者は、セキュリティに配慮し、業務関連データが外部に漏れることの無いよう留意すること。
- (5) 委託業務の実施にあたっては環境に配慮し、紙資源やエネルギーの節約、リサイクルの推進等に努めること。
- (6) 業務の遂行にあたり、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」にもとづく国土交通省「環境物品の調達の推進を図るための方針」に即し、該当する品目の検討・採用に努めること。
- (7) 成果品及び業務の遂行に際して作成したデータは全て委託者の所有とし、委託者の承諾を受けずに他に公表、貸与又は使用してはならない。
- (8) 本業務で新たに作成するデータ等についての著作権は、全て札幌市に帰属するものとする。
- (9) 受託者は、役務の全部若しくは一部を第三者に委託してはならない。ただし、役務の一部であって、役務の性質上委託者がやむを得ないと認めた場合は、この限りではない。
- (10) 受託者は、本業務を履行するにあたって知り得た個人情報（氏名、年齢、家族構成、部屋番号、外出時間等）を、いかなる場合も第三者に漏らしてはならず、業務完了後は、それら資料等を全て破棄すること。

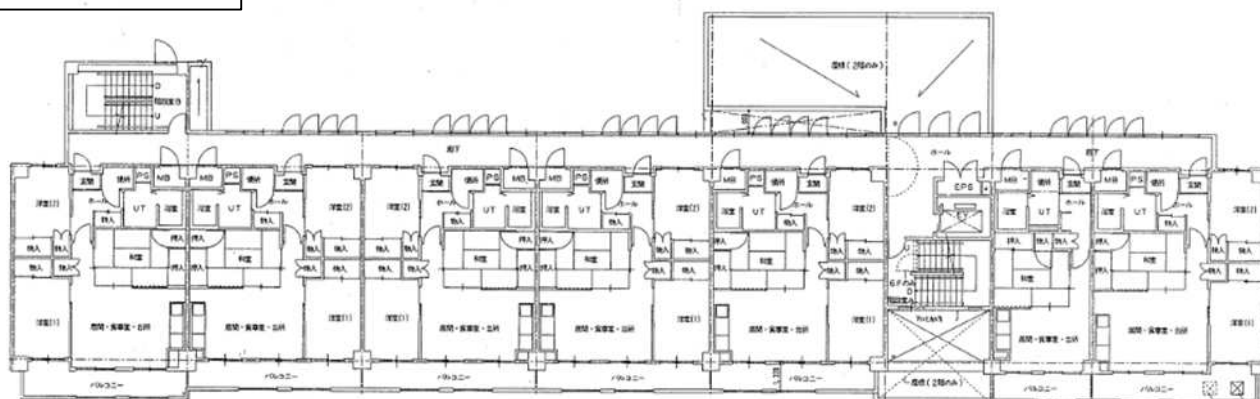
参考 各住棟の位置図・平面図

① 開成団地

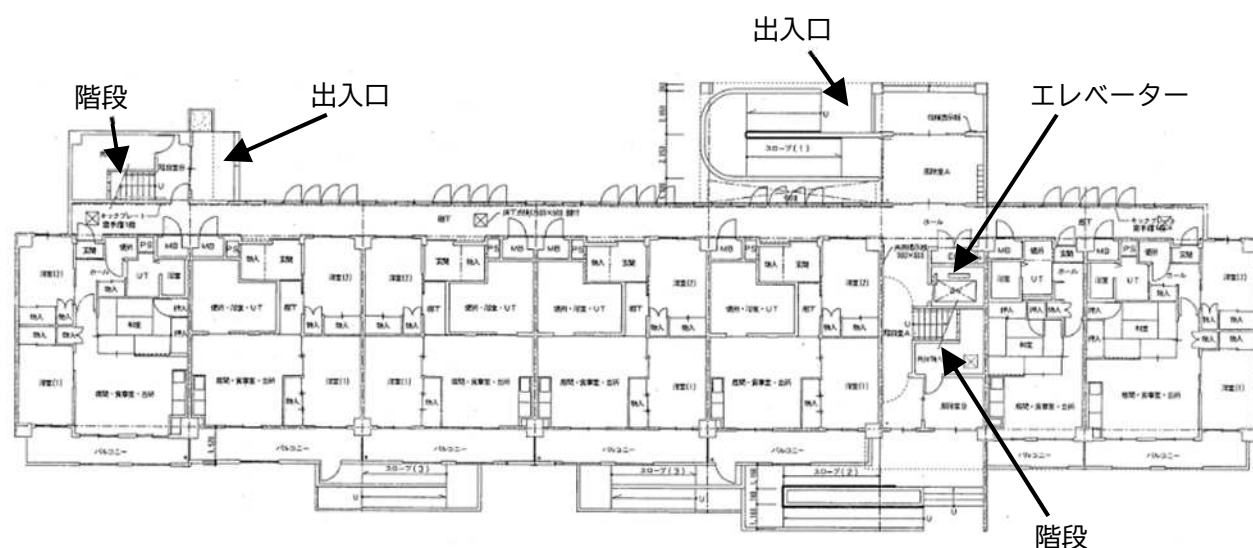


<位置図>

2F~6F



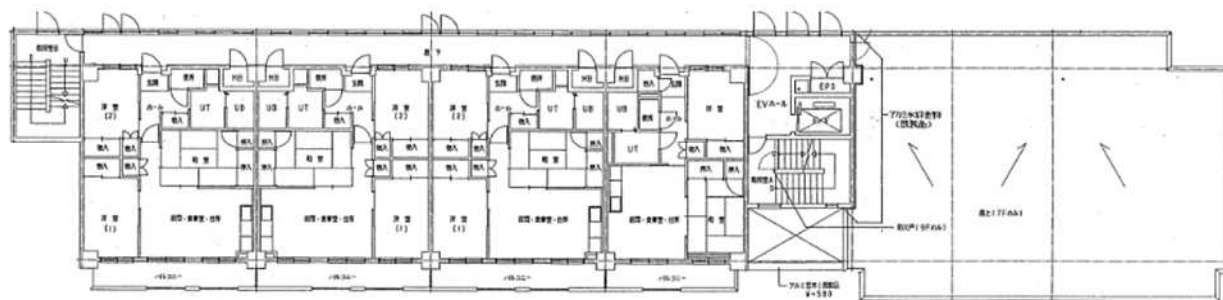
1F



約 59 m

<平面図 A棟>

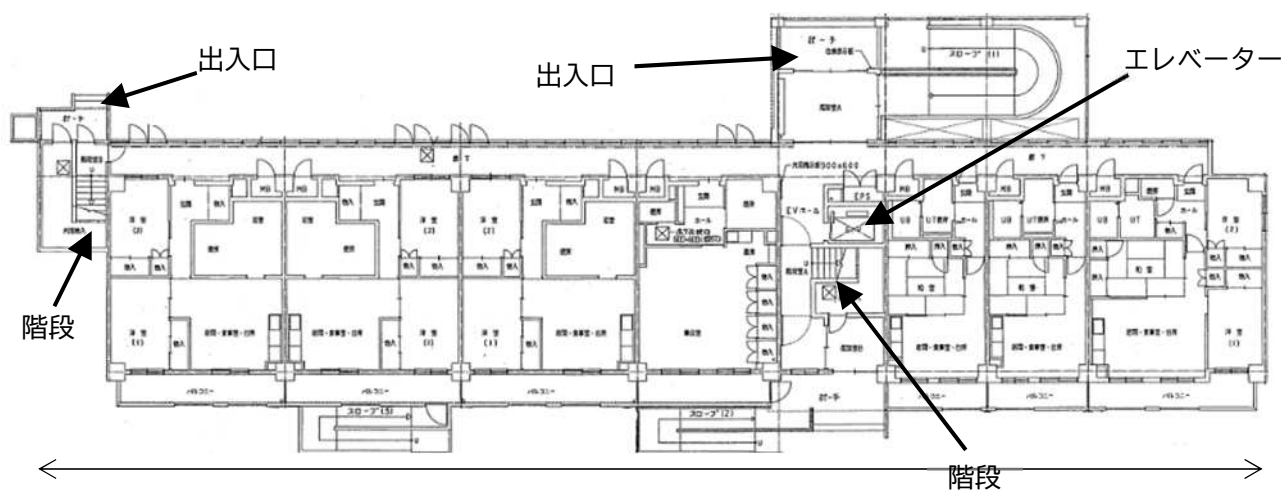
7F~9F



2F~6F



1F



約 57 m

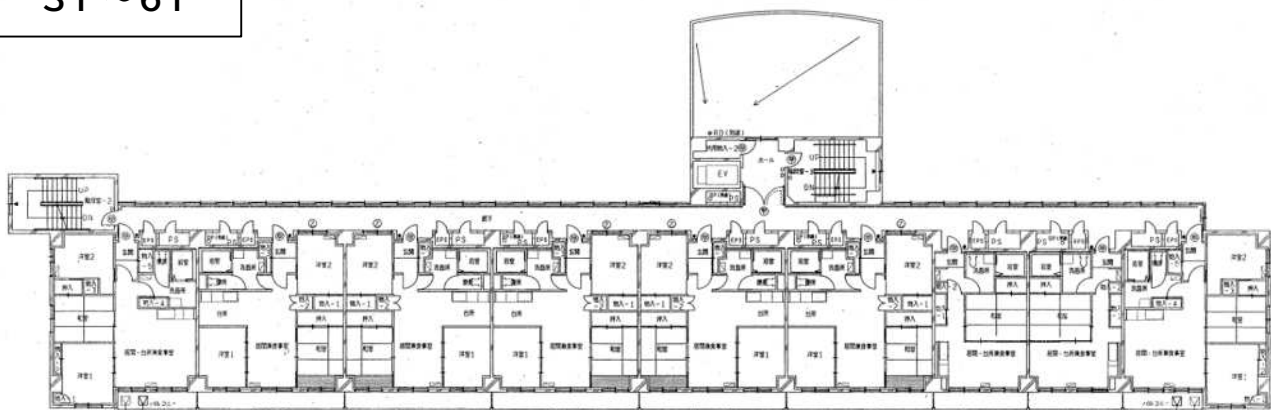
<平面図 B棟>

② 栄町団地 1 号棟

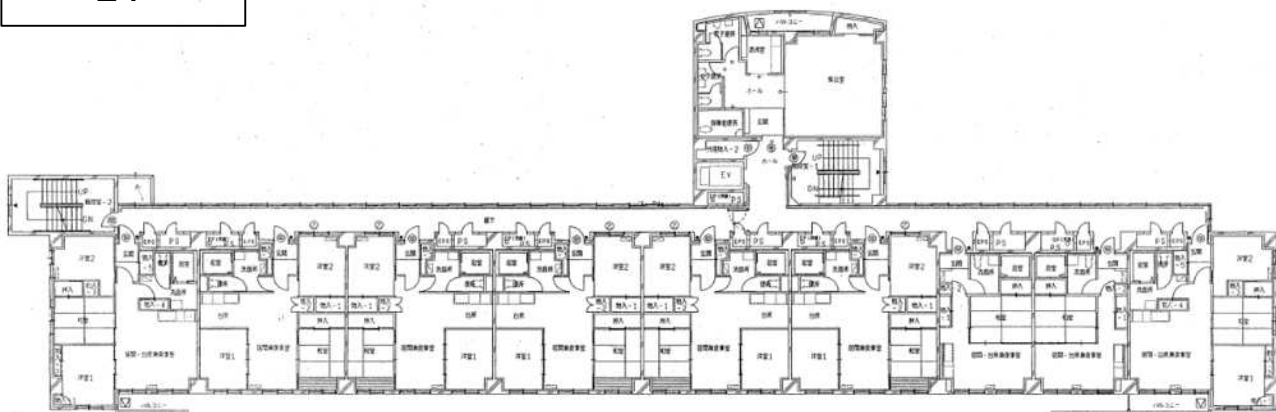


<位置図>

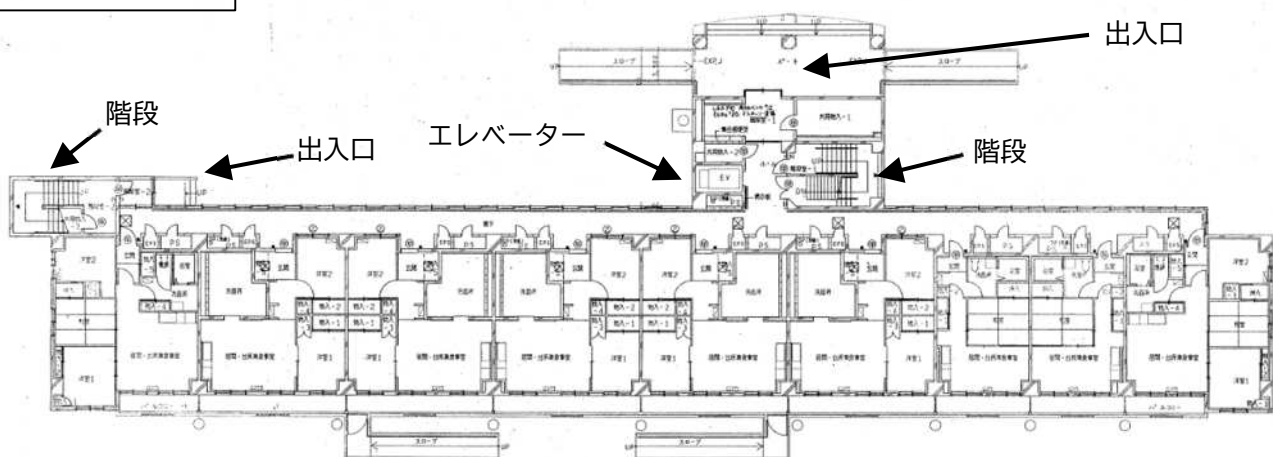
3F~6F



2F



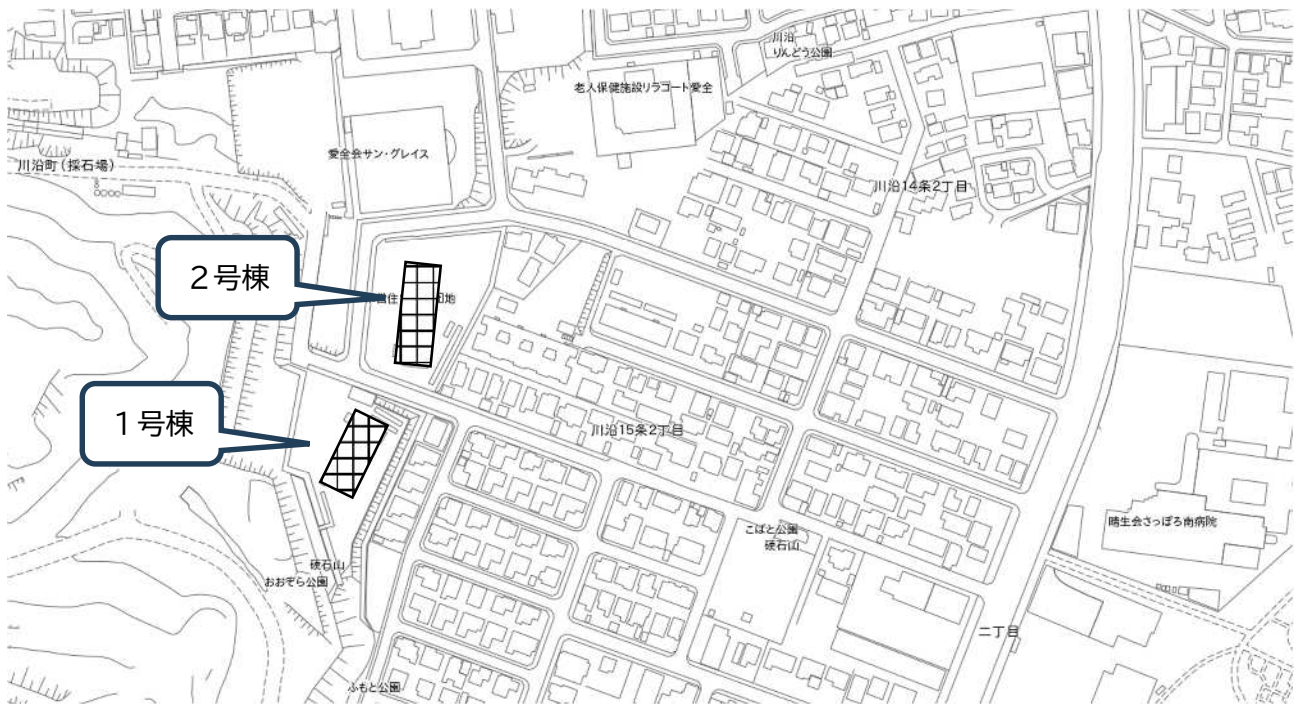
1F



約 69 m

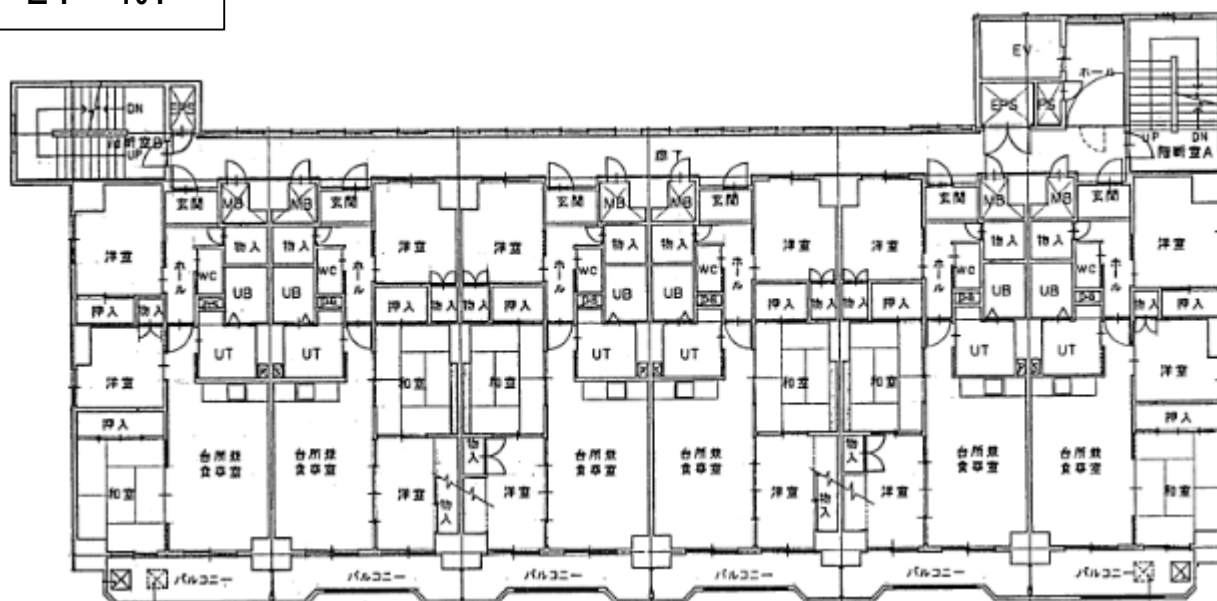
<平面図 1号棟>

③ 川沿団地 1 号棟

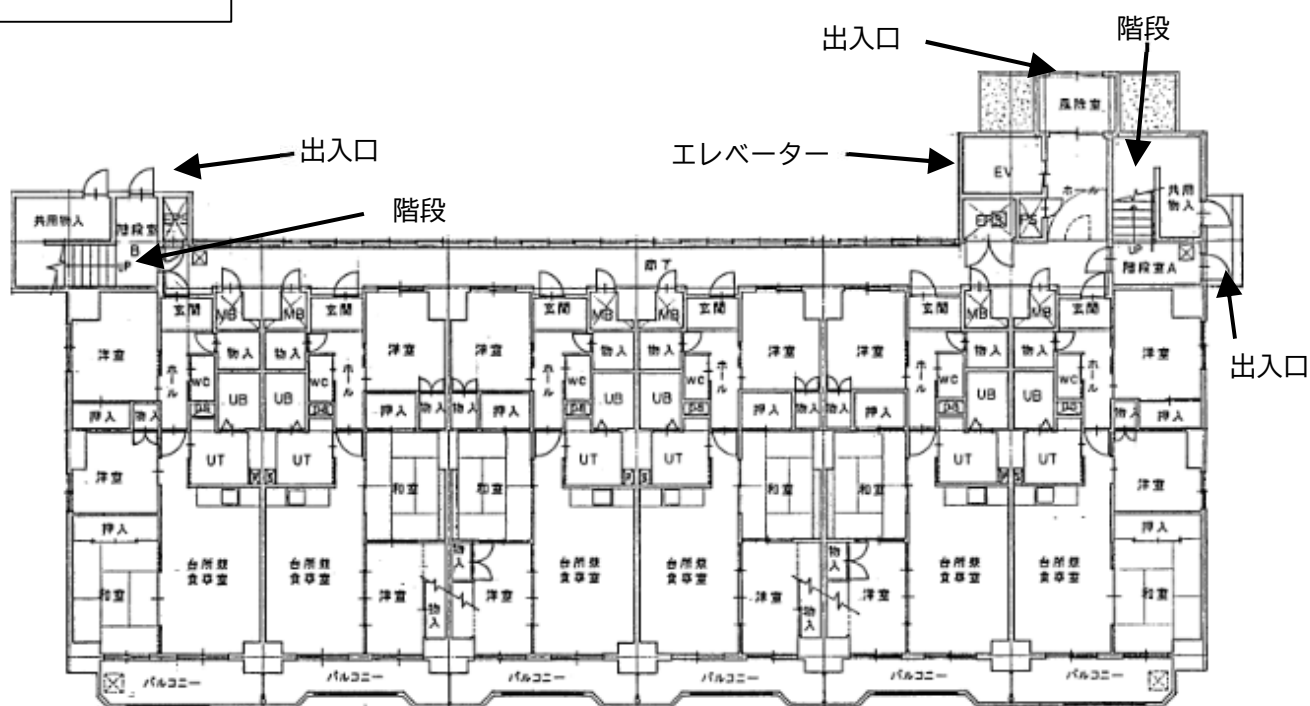


<位置図>

2F~10F



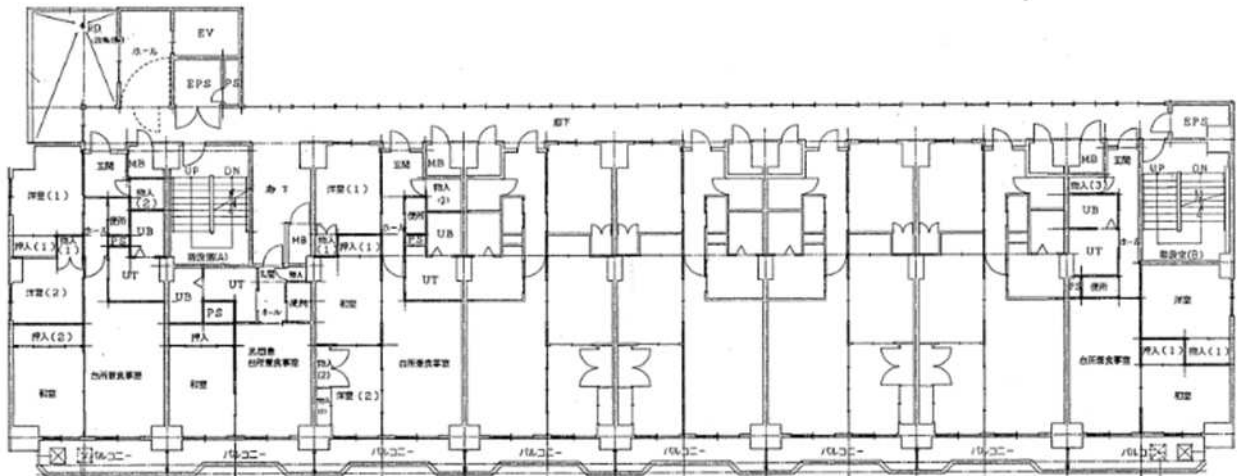
1F



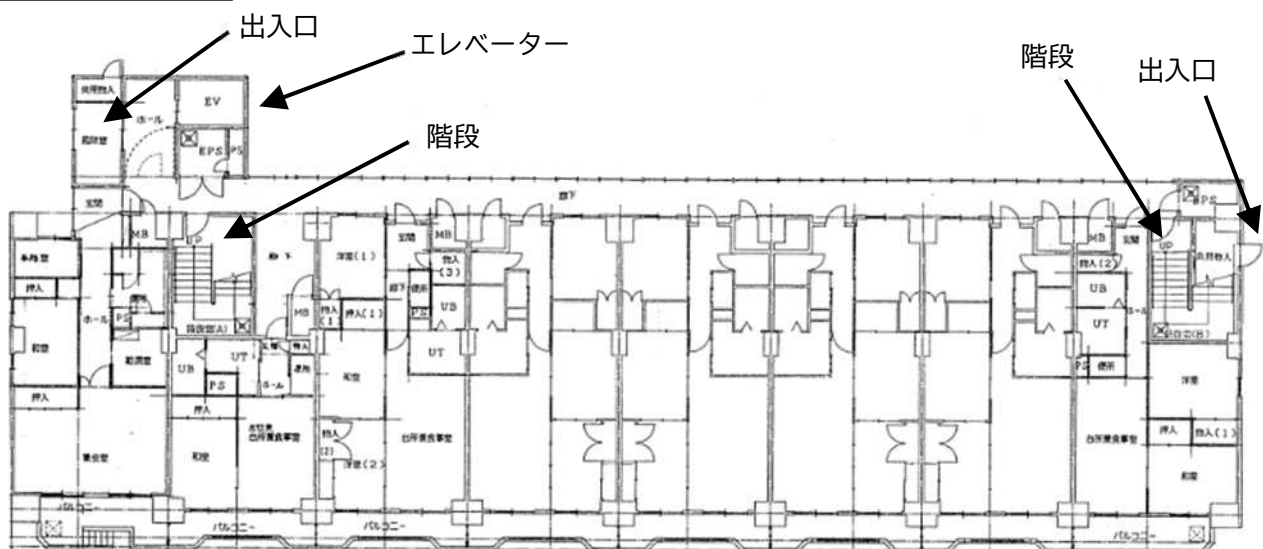
← 約 39 m →

<平面図 1号棟>

2 F ~ 10 F



1 F



← 約 50 m →

<平面図 2号棟>