

特記仕様書

1 業務概要

市有施設の建築物の点検及び点検に伴う修繕を実施する。

(1) 業務名

区役所庁舎等市有建築物保全サポート業務

(2) 対象施設及び業務内容

対象施設及び対象業務は、別紙 1 - 1 「対象施設一覧及び対象業務一覧表」のとおり。

各業務の詳細については、別表「個別仕様書」によるものとし、特記なき場合は、「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及び同解説 令和5年度版」を適用する。

(3) 履行期間

令和 8 年 4 月 1 日から令和12年 3 月31日まで

2 調査修繕の費用

調査修繕に係る費用の構成については次に掲げる(1)及び(2)のとおりである。

(1) 調査修繕実費

専門業者等が調査修繕を行う際にかかる費用（(2)を含まない。）をいい、本契約の契約金額（固定費）に含まず、月毎に請求するものとする。

(2) 事務的経費

調査修繕のため受託者等が行う施設調整、専門業者等からの見積徴取、成果品取りまとめなどにかかる経費をいい、本契約の契約金額（固定費）に含む。

ただし、この経費は(1)の金額に応じて算定するものであり、年度ごとの実績に合わせて設計変更を行う。設計変更の基準とする(1)の金額は41,330千円/年（税込）とする。

3 連絡体制等

24時間365日の緊急連絡体制を構築し、故障等緊急対応が必要な場合は速やかに技術者を派遣すること。

なお、過去 4 年間の休日・夜間連絡件の平均数は 1 件／年程度である。

4 報告書類の提出先

点検等作業及び調査修繕における報告は、次のうち必要なものを提出すること。

(1) 別紙 1 - 2 「点検業務工程表（参考様式）」

(2) 別紙 1 - 3 「修繕実施報告書（参考様式）」

(3) その他検査に必要な資料

提出先等については次表のとおり。

施設所管部	施設名	報告書提出先	提出部数	提出頻度
都市局建築部	—	建築保全課事業係	2 部	月毎
まちづくり政策局	大通西 2 丁目ビル (旧：中央区役所仮庁舎)	建築保全課事業係	2 部	月毎

市民文化局 地域振興部	区役所	建築保全課事業係	2 部	月毎
	区民センター・地区センター	建築保全課事業係	2 部	月毎
	まちづくりセンター・地区会館	建築保全課事業係	2 部	月毎
	出張所	建築保全課事業係	2 部	月毎

5 その他

- (1) 履行期間中に修理、事故、及び調査等により臨時点検の要請を受けた場合は、速やかに保守員を派遣するものとする。また、施設管理者より直接依頼の場合は担当職員に連絡し、指示を受けることとする。
- (2) 点検に必要な機械、工具、ウェス等の消耗品及び消耗部品 は受託者の負担とする。
- (3) 養生、片付け及び清掃には充分留意すること。
- (4) 点検の結果、不良箇所等の改修指導助言する事項は記録表等に記載するとともに、速やかに施設管理者及び担当職員に通知するものとする。
- (5) 建築物内外の作業で、施設の業務に支障を及ぼすおそれのある作業を実施する場合は、担当職員の指示する時間帯とする。
- (6) 業務の遂行に当たって、受託者の不注意により生じた事故及び故障等は、一切受託者が責任をもって処理する。なお、その際は事故報告書を提出する。
- (7) 本仕様に明記されていない事項については、担当職員と協議する。
- (8) 詳細な点検日時は履行期間内に施設管理者と調整する。
- (9) 有償部品を交換する必要がある場合は担当職員へ報告し、指示を仰ぐこと。

別表 個別仕様書

(1) 自動ドア保全業務

業務番号	B－1
業務概要及び目的	自動ドアを安全かつ良好な状態に保つための点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙２－Ｂ－１による。
業務内容	「建築保全業務共通仕様書及び同解説」第２編第２章第２節２．２．９自動ドア（外部用）(b)(c)(d)による。なお、(c)の点検周期は周期Ⅰとする。
除外事項	１ 塗装及び外装補修工事 ２ 盤外配線工事 ３ 委託者の不注意又は不適当な使用管理によって生じた修理又は取替工事 ４ 戸車、Ｖベルト及び触れ止め以外の取替 ５ その他、委託者が認める事項
特記事項	－

(2) 電動シャッター保全業務

業務番号	B－2
業務概要及び目的	電動シャッターの故障を未然に防ぎ、機器の機能を常に最良の状態に維持するための点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙２－Ｂ－２による。
業務内容	別紙３－Ｂ－２による。
除外事項	１ 委託者の不注意又は不適当な使用管理、その他受託者の責に帰すべきでない理由によって生じた、修理又は取替工事。 ２ 諸法規の改定又は官公署の命令若しくは要求により、設備の改修又は新規付属物追加に関する工事。 ３ 天災等によって生じた故障の修理。
特記事項	受託期間内における対象機器の機能維持を保証するとともに、故障の際には、受託者の責任において速やかに復旧にあたるものとする。

(3) 舞台装置保全業務

業務番号	B－3
業務概要及び目的	舞台装置を安全かつ良好な状態で使用するための点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙２－Ｂ－３による。
業務内容	別紙３－Ｂ－３による。

特記事項	1 下記の装置は保守点検の対象外とする。ただし、吊物装置に吊られている器具については、清掃及び簡単な機能確認までは業務範囲とする。 ・照明装置類（器具及び調光機、操作盤） ・音響装置類（機器及び操作卓） ・暗幕装置類（駆動装置、ランナー及び操作盤） ・ステージ装置類（本体フレーム、駆動装置及び操作盤） 2 点検等作業に必要な、制御盤内のヒューズ、ランプその他これらに類するものは受託者の負担とする。なお、有償部品を交換する必要がある場合は担当職員へ報告し、指示を仰ぐこと。
------	--

(4) 電動移動観覧席保全業務

業務番号	B－4
業務概要及び目的	移動観覧席を安全かつ良好な状態で使用するための点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙2－B－4による。
業務内容	別紙3－B－4による。
特記事項	点検等作業に必要な、制御盤内のヒューズ、ランプその他これらに類するものは受託者の負担とする。なお、有償部品を交換する必要がある場合は担当職員へ報告し、指示を仰ぐこと。

(5) 免震層保全業務

業務番号	B－5										
業務概要及び目的	免震層を安全かつ良好な状態に保つ為の点検等作業を実施する。										
点検対象等	白石区複合庁舎										
業務内容	1 点検等作業対象部位及び作業内容 別紙3－B－5による。 2 点検等作業種別 下表による <table border="1"> <thead> <tr> <th>年 度</th><th>点 検 種 別</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和8年度</td><td>定期点検(定期点検①)</td></tr> <tr> <td>令和9年度</td><td>通常点検(定期点検②)</td></tr> <tr> <td>令和10年度</td><td>通常点検(定期点検②)</td></tr> <tr> <td>令和11年度</td><td>通常点検(定期点検②)</td></tr> </tbody> </table>	年 度	点 検 種 別	令和8年度	定期点検(定期点検①)	令和9年度	通常点検(定期点検②)	令和10年度	通常点検(定期点検②)	令和11年度	通常点検(定期点検②)
年 度	点 検 種 別										
令和8年度	定期点検(定期点検①)										
令和9年度	通常点検(定期点検②)										
令和10年度	通常点検(定期点検②)										
令和11年度	通常点検(定期点検②)										
除外事項	災害等に伴う応急点検										
特記事項	1 点検等作業の結果、軽微でない不具合箇所があれば、その箇所の写真及び修理に関わる見積書を速やかに提出すること。 2 点検結果報告書には、点検の概要等を記載の上、点検の結果及び点検写真を点検項目ごとに全数整理すること。また、指摘事項がある場合は、指摘内容、写真及び指摘箇所がわかる図面を添付すること。										

(6) 中央監視装置保全業務

業務番号	E－1
業務概要及び目的	中央監視装置設備の安全かつ良好な状態を確保するため、点検作業等を実施する。
点検対象等	別紙２－E－１による。
業務内容 点検時期	別紙３－E－１による。
特記事項	－

(7) からくり時計保全業務

業務番号	E－2
業務概要及び目的	からくり時計の安全かつ良好な状態を確保するために、点検作業等を実施する。
点検対象等	別紙２－E－２による。
業務内容	別紙３－E－２による。
特記事項	－

(8) 入退室管理装置保全業務

業務番号	E－3
業務概要及び目的	入退室管理装置の安全かつ良好な状態を確保するため、点検作業等を実施する。
点検対象等	別紙２－E－３による。
業務内容	別紙３－E－３による。
特記事項	－

(9) ロードヒーティング設備保全業務

業務番号	E－4
業務概要及び目的	電気式ロードヒーティングの安全かつ良好な状態を確保するために、点検作業等を実施する。
点検対象等	別紙２－E－４による。
業務内容	別紙３－E－４による。
特記事項	－

(10) 温熱源設備保全業務

業務番号	M－1
業務概要及び目的	温熱源設備を安全かつ最良な状態に維持するための点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙２－M－１による。
業務内容	白石区複合庁舎及び清田区総合庁舎の温水ロードヒーティング設備については別紙３－M－１による。なお、ポンプについては周期Ⅰの６M及び１Y点検項目を年１回同時に実施すること。
特記事項	－

(11) 冷熱源設備保全業務

業務番号	M-2
業務概要及び目的	冷熱源設備を安全かつ最良な状態に維持するための点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙2-M-2による。
業務内容	吸収式冷温水発生機及び吸収式冷凍機について、毎年度1回、点検と同時に伝熱管ブラシ洗浄を実施するものとする。
特記事項	1 「高圧ガス保安法」「冷凍保安規則」「冷凍保安規則関係基準」ほか法令に遵守すること。 2 西区民・西保健センターに設置する水冷ヒートポンプユニットは、冷媒としてR-134aを使用するものであり、密閉型及び半密閉型のものに適用する。

(12) 冷暖房設備保全業務

業務番号	M-3
業務概要及び目的	冷暖房設備を安全かつ最良な状態に維持するための点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙2-M-3による。
業務内容	1 GHPエアコンのエンジン部の点検は別紙3-M-3に準ずること。 2 室内機はフィルター清掃のみ行うこと。ただし、はっさむ地区センター・西消防署及び石山まちづくりセンターの室内機は点検及び清掃とも対象外とする。
特記事項	「高圧ガス保安法」「冷凍保安規則」「冷凍保安規則関係基準」ほか法令に遵守すること。

(13) 空気調和等関連機器保全業務

業務番号	M-4
業務概要及び目的	空気調和気等関連機器を安全かつ最良な状態に維持するための点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙2-M-4による。
業務内容	1 大通西2丁目ビル为天蓋について、グリスフィルター清掃を実施すること。 2 白石区複合庁舎の空調換気扇について、加湿エレメント、ストレーナー、エリミネーター及びの点検清掃、集塵機はフィルター点検清掃を実施すること。
特記事項	「建築基準法」、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」及びその他関係法令に遵守すること。

(14) ガス設備保全業務

業務番号	M-5
業務概要及び目的	ガス設備を安全かつ最良な状態に維持するための点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙2-M-5による。

業務内容	点検は、北海道ガス株式会社で定められた「緊急ガス遮断装置保守管理要領」及び「整圧器保守管理要綱」に基づき業務期間中毎年度実施する。各点検は業務期間中適正に行い、必要に応じ、保守その他の措置を講じるものとする。
特記事項	1 「ガス事業法」、「高圧ガス保安法」及びその他関係法令に遵守すること。 2 都市ガス（13A）を使用するものに適用する。

(15) 給油設備保全業務

業務番号	M-6
業務概要及び目的	消防法（第14条の3の2）に基づき、地下式オイルタンクを安全かつ最良な状態に維持するための点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙2-M-6による。
業務内容	気相部の漏洩検査については微加圧法を原則とし、液相部については（一財）全国危険物安全協会が性能評価した点検方法若しくはそれに相当すると委託者が認めたものとする。
特記事項	1 点検は、（一財）全国危険物安全協会が実施する地下タンク等定期点検技術者講習を修了した者が実施すること。 2 漏洩検査の実施者は、危険物取扱資格甲種又は乙種4類を有すること。

(16) 給排水衛生設備保全業務

業務番号	M-7
業務概要及び目的	給排水衛生設備を安全かつ最良な状態に維持するための点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙2-M-7による。
業務内容	1 八軒まちづくりセンター・西健康づくりセンター飲料用滅菌装置 (1) 飲料用滅菌装置については別紙3-M-7の点検項目に準じて点検を行うこと。 2 大通西2丁目ビル給水設備 (1) 札幌市簡易専用水道指導要領」、「札幌市給水設備の構造及び維持管理に関する指導要綱」及び「同要綱に関する給水設備構造基準・給水設備維持管理基準解説」（以下「札幌市指導要綱等」という）を遵守すること。 (2) 業務に伴う断水は、短時間とするよう努めること。 (3) タンク内作業においては、送風機を用いる等換気に十分配慮すること。 (4) タンクの水張り終了後は、各水栓より赤水や空気を排出すること。 (5) タンク清掃作業終了後の飲料水供給再開前に、「保全業務共通仕様書」に示す水質検査及び残留塩素の測定を行い、基準値以内であることを確認すること。 (6) タンク点検清掃終了後、「簡易専用水道検査」（水道法34条の2第2項）を受けること。 (7) 「札幌市指導要綱等」により、タンク飲料水の16項目水質

	検査及び残留塩素の測定を業務期間中毎年度2回行うこと。 ただし、16項目のうち鉄等の5項目については検査結果が水室基準に適合した場合、次回に限り省略できる。 (8) 消毒副生成物12項目水質検査を年1回行うこと。 (9) 報告書として下記を提出すること。 ア 保全業務報告書（2部）（うち1部は各施設へ提出） イ 水質検査報告書（2部）（うち1部は各施設へ提出） ウ 簡易専用水道検査報告書（2部）（うち1部は各施設へ提出） エ 処理報告書（マニフェストE票写し） ※産業廃棄物発生時 3 大通西2丁目ビル排水槽 (1) 排水槽の清掃手順は以下による。 ア 安全対策の実施及び作業範囲の整備。 イ 槽内の酸素濃度測定。 ウ 槽内の排水吸い上げ。 エ 槽内の汚泥吸い上げ。 オ 槽内の高圧洗浄および水洗いを行う。 カ 排水ポンプの自動運転及び手動運転の起動、停止の確認を行う。 キ 安全対策の撤去を行う。
特記事項	1 本業務は「水道法第34条の2第1項」、「水道法施行規則第55条第1項第1号」その他関係法令を遵守すること。 2 受水槽点検清掃業務にあたっては、以下に該当する業務責任者を選任すること。 (1) 建築物環境衛生管理技術者 (2) 厚生労働大臣が指定した機関が実施する、貯水槽の清掃に関する講習会を終了した者 (3) その他、上記(1)及び(2)の者と同等以上の知識、経験を有する者であることを確認すること。 3 除去物質の飛散防止、悪臭発散の防止に努めるとともに、作業中の事故防止に留意すること。

(17) 自動制御設備保全業務

業務番号	M-8
業務概要及び目的	空調用自動制御設備を安全かつ最良な状態に維持するための点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙2-M-8による。
業務内容	白石区複合庁舎の点検について、前期と後期の2期に分けて行うこと。
特記事項	—

(18) 昇降機設備保全業務

業務番号	M-9
業務概要及び目的	昇降機を安全かつ最良な状態に維持するための点検等作業を実施する。

点検対象等	別紙２－Ｍ－９による。
業務内容	１ 通常の点検業務の他、建築基準法第12条第4項に基づき業務期間中毎年度１回昇降機検査資格者による定期点検を行い、定期点検終了後に担当職員へ「定期点検報告書」（第三十六号の三の様式（第六条関係））及び「定期点検報告書データ」を提出すること。報告書は２部作成し、１部を当該施設管理者に提出するものとする。 ２ 点検により異常等を発見した場合は、直ちに修理・調整又は部品の取替を行うものとする。 ３ 適用除外項目 （１） 部品の取替えについては、昇降機を通常使用する場合、当然に生ずべき摩耗及び損傷に限るものとし、施設管理者の不注意又は不適当な使用管理その他受託者の責に帰すべからず事由によって生じた修理等は適用除外とする。 （２） 諸法規又は官公署の命令もしくは要求により、改修又は新規付属物追加に関する工事は適用除外とする。
特記事項	検査の実施者は、昇降機等検査員が実施すること。

（19）機械式駐車装置保全業務

業務番号	Ｍ－10
業務概要及び目的	機械式駐車装置を安全かつ最良な状態に維持するための点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙２－Ｍ－10による。
業務内容	点検項目は別紙３－Ｍ－10のとおりとし、業務期間中毎年度適正に行い、必要に応じて保守その他の措置を講じるものとする。
特記事項	「駐車場法」及び同法施行令に基づく国土交通省告示、その他関係法令に定めるところによる。

（20）建築基準法点検業務

業務番号	Ｓ－１
業務概要及び目的	建築基準法第12条に基づく点検を実施し、建築物の維持保全を適切に行うことを目的とする。
点検対象等	別紙２－Ｓ－１による。（この内、免震装置の点検については、Ｂ－５による。）
業務内容	別紙３－Ｓ－１による。
特記事項	調査員（建築）及び検査員（設備及び防火設備）は建築基準法第12条各項に定める資格を有する者とする。

(21) 調査修繕業務

業務番号	S - 2
業務概要及び目的	－
業務対象等	別紙 1 - 1 による。
業務内容	本業務の定期点検・建築基準法点検、並びに本業務とは別に発注する市有建築物自家用電気工作物保安全管理業務及び市有建築物消防用設備点検業務において点検対象となる建築及び設備に不具合が発生した際の修繕方法の提案、調査及び修繕の実施。
特記事項	－