

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

消防局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26,275千円/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・夜間連絡件数の平均数は 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	1 部	月毎
保健福祉局 ウェルネス推 進部	東、南保健センター	東、南保健センター	1 部	年度毎
	里塚斎場	里塚斎場	1 部	年度毎
保健福祉局保 健所	動物管理センター（本 所、支所）	各動物管理センター	1 部	年度毎

保健福祉局衛生研究所	衛生研究所	衛生研究所	1 部	年度毎
子ども未来局子育て支援部	各保育園、子育て支援センター等	子ども未来局子育て支援部	1 部	年度毎
子ども未来局子ども育成部	旧真駒内緑小学校跡施設	旧真駒内緑小学校跡施設	1 部	年度毎
子ども未来局児童相談所	児童福祉総合センター	児童福祉総合センター	1 部	年度毎
市民文化局文化部	さっぽろ天神山アートスタジオ	文化振興課事業調整担当係	1 部	年度毎
	博物館活動センター	博物館活動センター	1 部	年度毎
財政局税政部	中央市税事務所	中央市税事務所	1 部	年度毎
消防局総務部	消防署、出張所等	消防局総務部施設管理課施設係	1 部	年度毎
危機管理局危機管理部	札幌市役所本庁舎	危機管理局	1 部	年度毎

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) 中央監視設備保全業務

業務番号	E－1
業務概要及び目的	消防局庁舎内に設置されている電気監視装置等及び里塚斎場に設置されている火葬状況監視装置の安全かつ良好な状態を確保するために、点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙２－E－1による。
業務内容	１ 保守点検内容は、「建築保全業務共通仕様書及び同解説」中央監視制御装置、情報表示装置及び監視カメラ装置による。 ２ 定期点検は、各年度２回（４月１日から９月３１日までと１０月１日から３月３１日の間で各１回）とし、時期については担当職員と協議のうえ決定する。 ３ システム全体の動作状況確認や機能確認等については年２回

	とし、各機器の外観点検、電圧測定、動作確認、通信確認及び接続状況確認等は年１回とする。
特記事項	－

(4) 直流電源装置保全業務

業務番号	E－２
業務概要及び目的	直流電源装置の安全かつ良好な状態を確保するため、点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙２－E－２による。
業務内容	１ 定期点検の回数は下記のとおりとする。 (1) 年２回の施設 ア 総合点検（外観点検含む） ５月頃 イ 外観点検 11月頃 (2) 年１回の施設 ア 総合点検（外観点検含む） １月頃 ２ 中央市税事務所の自家発始動用蓄電池の点検は本業務内で行うこと。
特記事項	－

(5) 自家発電設備保全業務

業務番号	E－３
業務概要及び目的	自家発電設備の安全かつ良好な状態を確保するため、点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙２－E－３による。
業務内容	１ 定期点検の実施年度及び回数は下記のとおりとする。 (1) 点検実施年度内に２回点検を行う施設 ア 総合点検（外観・機能点検含む） ９月頃 イ 外観・機能点検 ２月頃 (2) 点検実施年度内に１回点検を行う施設 ア 総合点検（外観・機能点検含む） 前回点検と同時期 ２ 自家発始動用蓄電池の点検においても本業務内で行うこと。
特記事項	－

(6) 構内交換設備保全業務

業務番号	E－４
業務概要及び目的	構内交換設備等の安全かつ良好な状態を確保するため、点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙２－E－４による。
業務内容	定期点検は、各年度１回とし、時期については担当職員と協議のうえ決定する。
特記事項	－

(7) ロードヒーティング設備保全業務

業務番号	E-5
業務概要及び目的	電気式ロードヒーティング設備の安全かつ良好な状態を確保するために、点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙2-E-5による。
業務内容	1 点検内容は別紙3-E-5による。 2 定期点検は、各年度1回とし、時期については担当職員と協議のうえ決定する。
特記事項	—

(8) 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	1 圧力容器の保守点検にあたっては、以下のとおり。 (1) 業務期間内に清掃及び整備等を含む点検を行い、毎年度性能検査を受験し合格させなければならない。 (2) 条件付の合格または指摘事項があった場合には、直ちに修理等の対応を行い、検査機関に報告するものとする。 (3) 性能検査受験申請及び手数料納入は、点検者が行う。また、受験に当たっては施設管理者の立会いを得ること。 (4) 整備業務には「ボイラー及び圧力容器安全規則」に基づくボイラー整備士をあてなければならない。点検者は(一社)日本ボイラ整備据付協会に登録された事業者であることを原則とする。 2 圧力容器及び圧力容器でないヘッダー、貯湯槽の点検においては、併せて清掃を実施するものとする。 3 ポンプの点検項目については、「建築保全業務共通仕様書及び同解説」における周期Ⅰの6M及び1Yの作業項目を同時に実施すること。
特記事項	「消防法」及び「札幌市火災予防条例」、「危険物の規制に関する政令」及び「同規則」、「労働安全衛生法」、「ボイラー及び圧力容器安全規則」並びに「フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律」その他関係法令を遵守すること。

(9) 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	吸収冷凍機及び吸収冷温水機については、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	「ガス事業法」、「高圧ガス保安法」、「冷凍保安規則」、「フ

	ロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律」、「労働安全衛生法」及び「ボイラー及び圧力容器安全規則」その他関係法令を遵守すること。
--	--

(10) 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に準じて実施すること。 2 厚別区保育・子育て支援センターのGHP-2-5の点検及び清掃においては、約5.0mの足場を見込むものとする。 3 中央区保育・子育て支援センターのGHP-211、212及び213の点検及び清掃においては、約4.0mの足場を見込むものとする。
特記事項	「ガス事業法」、「高圧ガス保安法」、「冷凍保安規則」、「冷凍保安関係基準」及び「フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律」その他関係法令を遵守すること。

(11) 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	加湿除湿ユニットの点検は別紙3-M-4に準じて実施することとし、業務期間中適正に行い、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	—

(12) ガス設備保全業務

業務番号	M-5
業務概要及び目的	床下ピット内の可燃性ガス検知警報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	点検は別紙3-M-5に準じて実施することとし、業務期間中適正に行い、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	—

(13) 給油設備保全業務

業務番号	M-6
業務概要及び目的	地下式オイルタンク及び固定給油設備等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	1 点検対象には別紙2-M-6の設備のほか、「製造所等の定期点検に関する指導指針の整備について」（平成3年5月28日付

	け、消防危第48号消防庁危険物規制課長通知)の該当する別記に示される点検項目全般を含むものとする。 2 地下式オイルタンクの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。 3 「地下貯蔵タンク等及び移動貯蔵タンクの漏れの点検に係る運用上の指針について」(平成16年3月18日付、消防危第33号消防庁危険物保安室長通知)に基づく地下式オイルタンク及び地下埋設配管の漏れの点検については、別紙2-M-6において点検周期を「1回/3年度」としている設備を令和10年度のみ点検すること。(設置から15年を超えない地下式オイルタンク及び地下埋設配管が対象) なお、さっぽろ天神山アートスタジオについては、毎年度の点検を行うこととする。
特記事項	1 「消防法(第14条の3の2)」その他関係法令を遵守すること。 2 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。 3 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。

(14) 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 受水槽点検清掃 (1) 本業務の履行にあたっては、「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、速やかに「札幌市指導要綱等」に基づき、末端給水栓の水について、一般12項目及び残留塩素の検査を行い、基準値以内であることを確認すること。 (7) 簡易専用水道に該当する施設は、毎年1回以上定期的に、タンク点検清掃終了後に「簡易専用水道検査」(水道法34条

	の2第2項)を受けること。 (8) 清掃により汚泥やスラッジ等産業廃棄物が生じた場合、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「下水道法」等によるほか、関係法令に基づき適切に処理すること。 2 貯湯槽点検清掃 (1) 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。 (2) 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。 (3) 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。 (4) タンク点検清掃終了後、速やかに「札幌市指導要綱等」に基づき、末端給湯栓のお湯について、一般12項目及び残留塩素の検査を行い、基準値以内であることを確認すること。 (5) 清掃により汚泥やスラッジ等産業廃棄物が生じた場合、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「下水道法」等によるほか、関係法令に基づき適切に処理すること。 3 汚水槽点検清掃 (1) 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を行う。 イ 槽内の酸素濃度の測定を行う。 ウ 槽内の汚水の吸上げを行う。 エ 槽内の汚泥の吸上げを行う。 オ 槽内の高圧洗浄及び水洗いを行う。 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。 (2) 汚泥等の運搬処理は、廃棄物収集運搬業及び廃棄物処分量の許可を受けたものが、中間処理及び最終処分を確実に行うこと。なお、運搬及び処理費においては受託者の負担とする。 4 ポンプ点検 点検項目については、「建築保全業務共通仕様書及び同解説」における周期Ⅰの6M及び1Yの作業項目を同時に実施すること。
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。 4 点検報告書のほか、必要に応じて以下を提出すること。 (1) 受水槽または貯湯槽点検清掃を行った場合、水質検査報告書 (2) 産業廃棄物が発生した場合、その処理報告書（マニフェストE票写し）
--	---

(15) 自動制御設備保全業務

業務番号	M-8
業務概要及び目的	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	—
特記事項	—

(16) 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	検査は、昇降機等検査員が実施すること。

(17) 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。
------	---

(18) ホース昇降装置保全業務

業務番号	M-11
業務概要及び目的	ホース昇降装置を安全かつ良好な状態を確保するための点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙2-M-11による。
業務内容	点検は、毎年7～8月までに実施すること。なお、昇降機検査資格者と同等以上の技術を有する者による設備全般の精密点検及び安全装置の機能試験を行い、別紙3-M-11「ホース昇降装置保守点検整備書」における点検整備を行うこと。
特記事項	－

(19) プール設備保全業務

業務番号	M-12
業務概要及び目的	プール設備を安全かつ良好な状態を確保するための点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙2-M-12による。
業務内容	点検は別紙3-M-12の点検項目に準じ、以下の点検を行う。 1 第1回点検 本業務期間中毎年度5月31日までに、冬期間休止していたプール設備、ろ過機設備、プール槽等を、安全かつ良好な状態に復元させるための点検及びプール室、機械室、更衣室等の清掃を行う。 合わせて養生シートの撤去収納、プール内フロアの設置、プール上屋へのビニール取付けを行い、プール室内環境を保持する。 2 第2回点検 本業務期間中毎年度9月1日から同年10月31日までの期間とし、プール使用終了後の休止期（冬期間）におけるプール設備、ろ過機設備、プール槽等を維持させるための点検及びプール室、ろ過機設備、プール槽等の清掃を行う。 合わせて、養生シート設置、プールフロアの撤去、プール上屋へのビニール撤収保管を行ない、冬期間の対策を施す。 3 上記点検のほか業務期間中は設備の保守を含むものとする。
特記事項	－

(20) チェーンゲート設備保全業務

業務番号	M-13
業務概要及び目的	チェーンゲート設備を安全かつ良好な状態を確保するための点検等作業を実施する。
点検対象等	別紙2-M-13による。
業務内容	点検は別紙3-M-13のとおりとし、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	－
------	---

(21) 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。
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。

(22) 調査修繕業務

業務番号	S－2
業務概要及び目的	－
点検対象等	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管理業務、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	－