

仕 様 書

1 対象業務及び所在地

(1) 対象業務

南区役所等設備運転保守管理業務

(2) 所在地

札幌市南区真駒内幸町2丁目2-1 南区役所（地上3階）

〃

南区民センター（地上3階）

(3) 庁舎内の職員数

ア 区役所 約190人

イ 区民センター 9人

2 履行期間

令和5年10月1日から令和8年9月30日まで

3 業務仕様

- (1) 本仕様書に記載されていない事項は、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（令和5年版）」（以下「共通仕様書」という。）によるものとする。
- (2) 業務の実施にあたり、疑義が生じたときは、必ず委託者の指示を受けること。
- (3) この仕様書及び共通仕様書に定めのない事項については、委託者と協議のうえ実施すること。

4 業務内容

- (1) 庁舎内外の関係諸設備の運転・監視、日常点検・保守管理及び危害の防止。
- (2) 別紙1「冷暖房、空調、衛生設備等の平常点検及び精密点検基準表」及び別紙2「電気設備の平常点検基準表」に基づく南区役所・南区民センター庁舎内外の関係諸設備の保守管理。
- (3) 区役所及び区民センターの蛍光灯・電球・ハロゲンランプの交換。
- (4) その他関係法令に基づくもの

5 業務日誌等

(1) 業務日誌（任意様式）

受託者は、毎日実施した業務、使用した燃料の量、水道使用量、ガス量及び電力量等を記録する業務日誌を作成し、設備の異常の有無及び処置の状況を併記のうえ、翌日までに委託者へ提出すること。

(2) 月報（任意様式）

受託者は、電力、水道、ガス等の月ごとの使用量を月報に記載して報告する。

(3) 実施計画書及び報告書（任意様式）

受託者は、定期点検及び定期測定の実施にあたって、実施計画書を作成し、事前に委託者と打ち合わせるとともに、結果について報告書を作成し提出する。

6 経費負担区分

(1) 委託者の負担分

ア ベルト、フィルター等主要資材（(2)のエに掲げるものを除く）、燃料油及び水処理用合種薬剤、蛍光管・電球・ハロゲンランプ

イ 業務に係る光熱水費

(2) 受託者の負担分

ア 業務に係る計器、工具及び備品（ボイラー・第一種圧力容器の性能検査時に必要なテストポンプ等の点検備品を含む）

イ 区役所屋上に設置されている冷却塔の水抜きに係る必要備品

※水抜きは必ずコンプレッサー等を用い、凍結による管の破裂等が発生しないように適切に実施すること

ウ 作業服、軍手等個人支給となるもの

エ ウェス、グリース、潤滑油、洗機油、ビス、ボルト、鉄線、釘類、パッキン類、絶縁テープ、ハンダ、ペースト類、補修用断熱材、塗料等

オ 筆記用具その他これに類するもの、各種洗剤、掃除用具等の消耗品

カ 南区役所の電気集塵機用イオナイザー線（＃16-43用112本、＃20-43用112本）及びロールフィルター（1, 130mm×20m×3本）ただし、使用する製品については、作業実施前に委託者の許可を得ること。

(3) その他

委託者が所有するものは、委託者の承認を得て使用することができる。

7 運転操作時間

毎日（24時間：ただし、22時から翌日7時までは基本的に非常・事故時対応のみとする※。）

※ ボイラー等設備の運転（稼働）時間以外の時間帯における業務従事者の休憩時間（仮眠時間）にあつては、雨天時、気象警報・注意報発令時その他災害の発生が予想される事象により、業務履行場所内に待機して事故等の発生を警戒する必要がある場合を除き、業務従事者の業務履行場所内からの外出を可とする。

8 業務時間及び業務従事者の配置

(1) 土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日及び年末年始の休日（12月29日から翌年1月3日まで）を除く毎日8時30分から17時30分まで：1ポスト

(2) 12月29日から翌年1月3日までを除く毎日7時30分から22時00分まで：1ポスト

9 業務従事者の具備条件

(1) 業務従事者は、運転・監視及び日常的な点検保守業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有し、実務経験5年以上の者とする。

(2) 上記8-(1)のポストについては、電気工事士（第一種又は第二種）又は電気主任技術者の資格を有する者を配置すること。

(3) 上記8-(2)のポストについては、ボイラー技士（2級以上）の資格を有する者を配置すること。

- (4) 業務従事者のうち、最低1名は危険物取扱者（甲種もしくは乙種第4類）の資格を有する者とする。
- (5) 業務責任者の選任
業務遂行を指揮監督するため、業務従事者の中から1名を業務責任者として定めること。業務責任者は、受託者と直接雇用の関係にある者とする。

10 服装等

- (1) 業務従事者は、常に清潔な制服を着用することとし、胸部に名札をつけること。
- (2) 受託者は、業務従事者に常に身分証明書を携行させること。
- (3) 委託者が適当でないと認めた者を業務に従事させてはならない。

11 安全管理

- (1) 受託者は、業務の実施にあたっては、委託者及び業務従事者、第三者に対する事故防止に十分注意するとともに、事故に対する一切の責任を負うこと。
なお、事故が発生した場合には、直ちに委託者に報告する。
- (2) 業務の実施にあたって、備品及び設備等を破損し、又は破損個所を発見したときは、直ちに委託者へ連絡のうえ、適切な処置を取らなければならない。

12 提出書類

受託者は、次に掲げる書面を、委託者が指定する期日までに提出すること。なお、各書面の様式及び記載要領は委託者が別に定める。

(1) 労働社会保険諸法令遵守状況確認用書面

ア 業務従事者名簿及び業務従事者配置計画書

業務対象施設に日常的に従事（常駐）する労働者（以下「労働者」という。）の把握とともに、労働者の配置計画及び社会保険加入義務を確認するため、「業務従事者名簿」及び「業務従事者配置計画書」を、業務の履行開始日の前日までに提出すること。また、労働者が変更となる場合には、その都度、業務従事者名簿を、変更後の労働者が従事する日の前日までに提出すること。

イ 業務従事者健康診断受診等状況報告書

労働者（上記アの「業務従事者名簿」により報告のあった労働者）の健康診断受診等状況を確認するため、「業務従事者健康診断受診等状況報告書」を、当該報告事項確定後から履行期間終了日までの間、1年毎に1回当該書類を提出すること。

ウ 業務従事者支給賃金状況報告書

労働者の支給賃金状況を確認するため、年1回、委託者が指定する期日までに、「業務従事者支給賃金状況報告書」を提出すること。

(2) 業務費内訳書、業務従事者賃金支給計画書及び社会保険料事業主負担分調書

契約金額に対する積算根拠（積算内訳）として、契約締結後直ちに、業務費内訳書、業務従事者賃金支給計画書及び社会保険事業主負担分調書を記載要領に沿って作成し提出すること。

(3) 上記(1)(2)の書面での確認において疑義が生じた場合は、受託者は、上記(1)の書面のほか、契約約款第16条第2項の規定に基づき、受託者が保管する雇用契約書、

賃金台帳、出勤簿その他の労務管理に係る書類を、委託者が指定する期日及び場所において、委託者が確認できる状態にすること。

(4) 業務責任者との直接雇用関係を証する書面

業務責任者との直接雇用関係を証する書面（雇用証明書、健康保険証の写し等）を、業務の履行開始日の前日までに提出すること。

(5) 有資格者である旨の確認書類

業務従事者の資格を確認するため、上記9(2)、(3)及び(4)を証明する免許証の写し等を、業務の履行開始日の前日までに提出すること。

13 業務の引継ぎ

(1) 受託者は、委託者の指示があった場合には、履行開始に先立ち、従前の受託者から実地による実務的な引継ぎを受ける。

(2) 受託者は、委託者の指示があった場合には、履行終了に先立ち、受託者が業務を行った際に作成した業務に必要な手順・方法等を記載した資料を委託者に提出する。

(3) 受託者は、委託者の指示があった場合には、履行終了に先立ち、上記(2)の資料等によるほか、新規の受託者に対し実地による実務的な引継ぎを行う。

(4) 業務引継ぎの詳細・実施期間等については、委託者と協議して定める。

(5) 引継ぎに係る費用は受託者の負担とする。

14 環境への配慮

本業務においては、札幌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) 冷暖房設備等の運転にあたっては、室内温度が冷房期については28℃、暖房期については20℃となるよう温度管理を徹底すること。

(2) 電気・水道・ガス等の使用にあたっては、極力節約に努めること。

(3) ごみの減量、分別及びリサイクルに努めること。

(4) 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こと。

(5) 成果品に紙を使用する場合、再生紙を使用し、複数ページにわたる場合、原則として両面印刷とすること。また、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。

15 その他

(1) 拾得物は、直ちに委託者へ届け出ること。

(2) 来庁者及び職員の執務に影響を及ぼす作業を行う場合は、委託者の指示に従うこと。

(3) 主要設備の点検にあたっては、委託者の立会いのもとに行うこと。

16 発注担当

南区役所市民部総務企画課庶務係

札幌市南区真駒内幸町2丁目

011-582-4705

冷暖房、空調、衛生設備等の平常点検及び精密点検基準表

別紙 1

庁舎内外の設備設置箇所を、原則として1日1回以上巡回して行う平常点検項目及び周期的に行う精密点検項目とその周期は、次のとおりとする。

○ 平常点検

設備名	保守管理項目		
冷 房 設 備	1	冷凍機の運転操作、監視	
	2	関連ポンプの運転操作、監視	
	3	冷水系統、冷却水系統の温度、通水状態の点検	
	4	操作盤（表示器）、計器類の点検	
	5	各自動制御機器の状態点検	
	6	関連配管の漏水、破損、腐食の確認、各弁類の状態点検	
	7	冷却塔の巡視点検	
暖 房 設 備	1	熱交換器の運転、操作、監視、熱使用量等の記録	
	2	関連ポンプの運転操作、監視	
	3	操作盤（表示器）、計器類の点検	
	4	各自動制御機器の状態点検	
	5	関連配管の漏水、破損、腐食の確認、各弁類の状態点検	
	6	各種放熱器の巡視点検	
	7	防錆剤注入装置の点検、補給	
	8	ロードヒーティングの操作、融雪状況の確認	
空 調 ・ 換 気 設 備	1	各空調機及び外調機の運転操作、監視	
	2	各送排風機の運転操作、監視	
	3	各空気清浄機の運転操作、監視	
	4	操作盤（表示器）、計器類の点検	
	5	各自動制御機器の状態点検	
	6	各機器類の回転音、騒音、温度の点検	
	7	各エアフィルター、コイル、加湿器の状態点検	
	8	ケーシング及びダクトの保温、保冷材の破損の点検	
	9	関連配管の漏水、破損、腐食の確認、各弁類の状態点検	
衛 生 設 備	1	} 暖房設備 1～5 に同じ	
	5		
	6		量水器の点検、水量の記録
	7		各種水槽の点検、周囲の清掃、付属警報装置の点検
	8		貯湯槽の漏水、温度点検
	9	ルーフ集水金物の点検清掃	
	10	ルーフ配管の漏水、詰まり、凍結等の点検	
	11	洗面器、手洗器、大小便器の点検	
	12	水栓類の点検	
	13	各装置、機器類の回転音、騒音、温度の点検	
	14	排水系統の点検	
	ガ ス 設 備	1	ガスメーターの点検記録
		2	関連配管の破損、腐食の確認、各弁類の状態点検
		3	ガス漏れの点検

○ 精密点検

設備名	保守管理項目		周 期		
			週	月	年
熱交換器	1	安全弁の作動状態及び漏れの有無		1	
	2	圧力計の指度の狂いと連絡管の点検		1	
	3	温度計の狂いと損傷の有無		1	
	4	蓋の締付ボルトのゆるみ、腐食点検		1	
	5	弁類及び配管系統の損傷と漏れの有無		1	
各種ポンプ	1	軸受け、油量の点検、給油		1	
	2	圧力計の点検		1	
	3	ストレーナーの清掃			1
	4	配管系統、止弁、逆止弁の点検		1	
	5	異音、振動の点検		1	
	6	端子、接点、電流、絶縁の状態点検		1	
	7	グラント部点検、パッキン交換			適宜
	8	カップリングセンターチェック			適宜
冷却塔	1	下部水槽、上部散水槽の清掃		1	
	2	ファン、ベルトの点検		1	
	3	冷却水の水質点検	1		
	4	冬期間の養生			1
送・排風機	1	ベアリング回転音及び温度の異常		1	
	2	ベルトのゆるみの状態点検		1	
	3	プーリーの狂いの有無			2
	4	ベース、ケーシングの振動			2
	5	羽根車及び内部の清掃			1
	6	吹出口、吹込口の点検清掃			2
	7	ケーシング、ダクトの断熱、騒音点検			2
	8	圧力計、ダンパー等の点検		1	
	9	端子、接点、電流、絶縁の状態点検		1	
外空調機・機	1	送・排風機1～9に同じ			
	9				
	10				2
	11	加湿用給水調整弁の状態点検			2
	12	加湿エレメントの洗浄			2
	13	ドレンパンの洗浄			2
14	配管系統の漏水、腐食点検		1		
フィルター	1	差圧リレー点検	1		
	2	上下部ガイドリール部の点検		1	
	3	巻取り状態及びベアリングの点検		1	
	4	電動機、減速機の清掃			2
	5	ローフィルター交換			契約期間中1回
集塵機	1	直流高圧発生装置、電源保護装置の点検		1	
	2	高電圧、絶縁の状態点検			1
	3	集塵ユニット（アグロマレイタ・セル）の分解及び洗浄			契約期間中1回
	4	イオナイザー線の交換			契約期間中1回

設備名	保守管理項目			周 期		
				週	月	年
放熱器	1	ファンコイルユニット、エアーカーテン等の異常の有無		1		
	2	エアーフィルター清掃		1		
	3	配管系統の漏水、腐食の点検		1		
	4	ルームサーモの点検		1		
給湯設備	1	温度計、弁類の点検		1		
	2	配管系統の保温、漏水、腐食の点検		1		
	3	貯湯槽の内部点検、清掃			1	
	4	ガス・電気湯沸器タンク内の清掃			1	
衛生器具	1	散水栓の点検		1		
	2	排水トラップの点検		1		
	3	弁類、水栓類の点検・整備	1			
	4	流し、洗面器、手洗器の点検	1			
	5	大小便器の点検	1			
給水設備	1	受水槽、消火水槽の点検		1		
	2	受水槽の清掃作業の立会い			1	
	3	警報装置の動作確認		1		
	4	配管系統の防露、漏水、腐食の点検	1			
	5	給水系統毎に、末端の給水栓における残留塩素、水の色、濁り、臭い、味、pH値、その他の点検	1			
排水設備	1	排水枡の点検及び清掃作業の立会い			2	
	2	ルーフ排水金物の点検、清掃			3	
	3	配管系統の防露、漏水、腐食の点検		1		

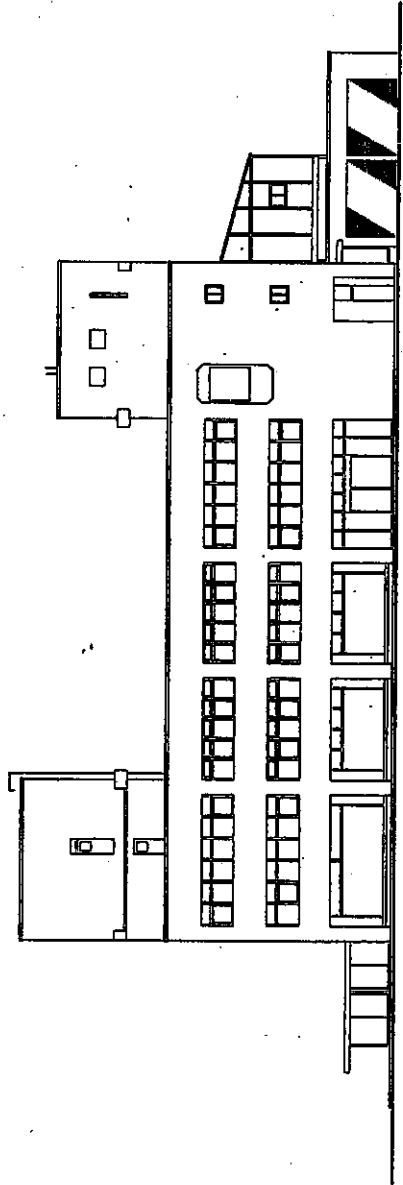
電気設備の平常点検基準表

別紙 2

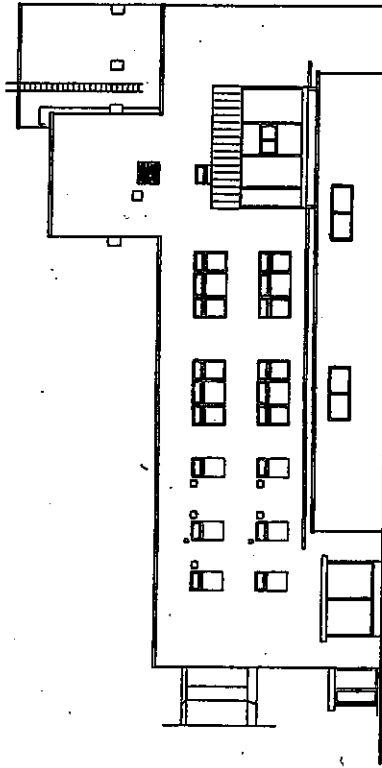
庁舎内外の設備設置箇所を、原則として1日1回以上巡回して行う平常点検項目とその周期は、次のとおりとする。

設備名	機器名	保守管理項目	周期			
			日	週	月	
電 気 設 備	引込線・電線路 屋外電線路	1 北電との責任分界点目視点検		1		
		1 高さ、その他工作物との距離点検		1		
		2 標識保護冊の点検		1		
		3 地中埋設部の無断掘削点検		1		
		4 接続部点検		1		
		5 指示物・電線点検		1		
	6 マンホール内部点検		1			
	受配電	器 断 路	1 受配電設備の操作・監視及び報告	1		
			1 刃の入・切の状態確認	1		
		2 過熱・変色・コロナ音の点検	1			
		しや断器	1 外観点検	1		
	2 異音・異臭・漏油点検	1				
3 表示灯・表示器点検	1					
4 制御線接続部点検			1			
電 母線	1 外観点検	1				
器 変 圧	1 温度・異音・異臭・漏油目視点検	1				
設 備	受配電盤	1 計器の指示点検	1			
		2 主要計器の指示記録	1			
		3 開閉器の状態点検	1			
		4 表示灯の点検・整備	1			
		5 継電器の状態点検	1			
室 電 気	1 室内整理・整頓状況点検	1				
	2 室内全般の清掃			1		
備 荷 設 備	分電盤 制御盤	1 操作・監視	1			
		2 計器の指示点検	1			
		3 表示灯の点検・整備	1			
		4 開閉器・継電器類の状態確認	1			
		5 盤・きょう体の損傷、汚損等の点検・整備			1	
		6 負荷電流の測定・調整			1	
		7 取付状況点検			1	
		8 開閉器類の接触状況確認			1	
		9 内部配線点検			1	
		10 制御回路点検			1	
		11 アース線接続部点検			1	
		12 盤内外部点検			1	
回 電 機 力 器 設 備 其 他	1 異音・異臭・過熱の点検	1				
	2 回転状況・給油の点検・整備		1			
	3 水槽内の電極の点検			1		
	4 振動・温度の点検	1				
	5 損傷・汚損・緩み点検			1		
	6 伝達装置の異常点検			1		
	7 制御装置の点検			1		

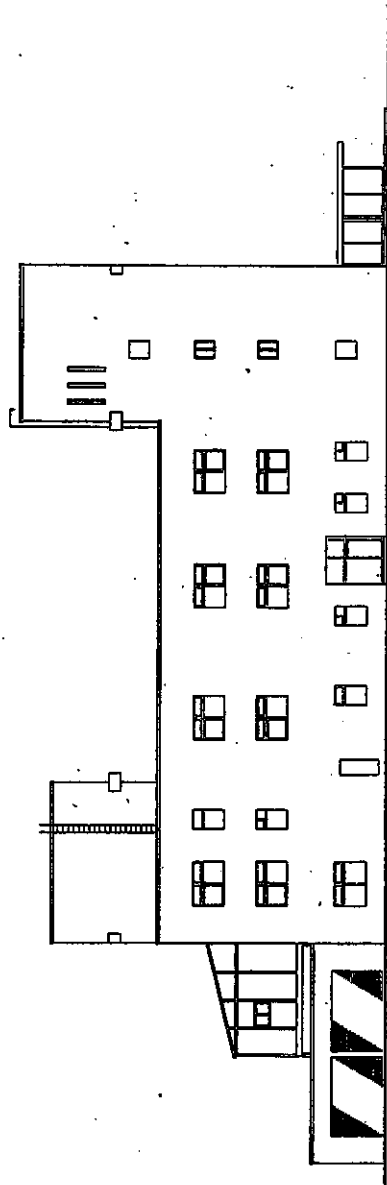
設備名	機器名	保守管理項目		周 期			
				日	週	月	
電 気 設 備	負 荷 設 備	照 明 器	1	点灯状態の点検・整備	1		
			2	取付状態の点検・整備	1		
			3	温度・異音・汚損・損傷の点検・整備	1		
	配 線		1	損傷・汚損・温度の点検・整備	1		
			2	開閉器・コンセント類の点検・整備		1	
	機 器 ・ 工 具		1	電気室・電線路の保護冊等保護装置の点検・整備		1	
			2	絶縁マット・ディスコン棒等安全工具の点検・整備		1	
			3	備付計器類、工具等の点検			1
			4	工具・工作機器等の手入・整備			1
			5	備品・予備品の外部点検、数量点検			1
	付	シ ャ ッ タ ー	1	開閉状況の点検	1		
	属 設 備	放 送	1	音質の状態点検	1		
			2	ミュージックタイムの正常作動点検	1		
	火 災 報 知 設 備		1	非常用蓄電池の電圧比重、温度点検		1	
			2	非常用発電機試運転		1	
			3	感知器の欠損・脱落の有無確認		1	
			4	受信機の動作監視	1		
5			非常用蓄電池の比重調整・均等充電			1	
備	テ レ ビ	1	アンテナの取付状態点検		1		
中 央 監 視		1	日誌整理	1			
		2	通常監視（警報、各機器動作状態）	1			
		3	中央監視装置による各機器の発停操作	1			



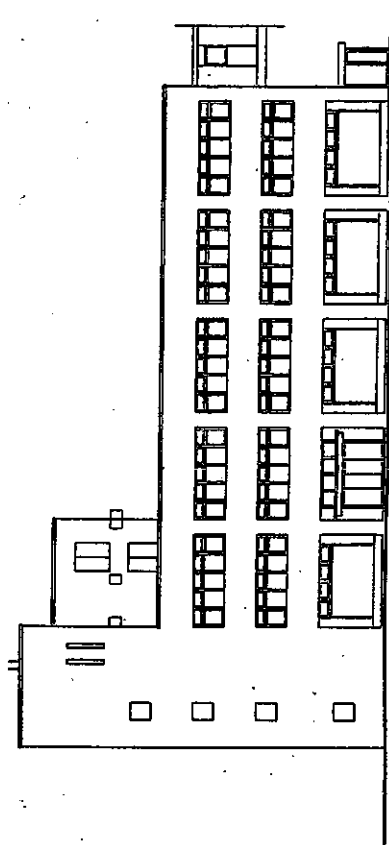
南立面图



东立面图



北立面图



西立面图

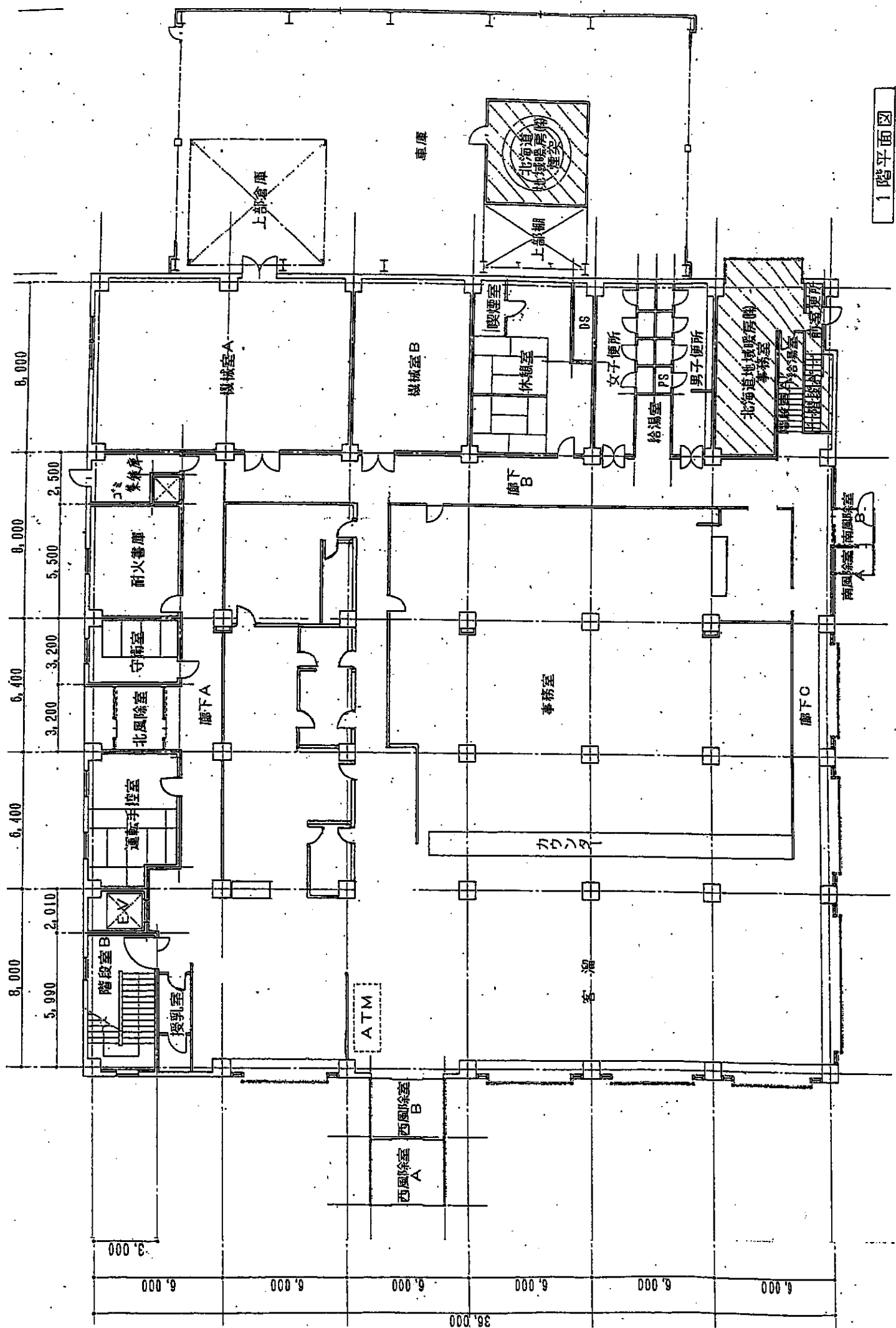
工程名

设计阶段

图章

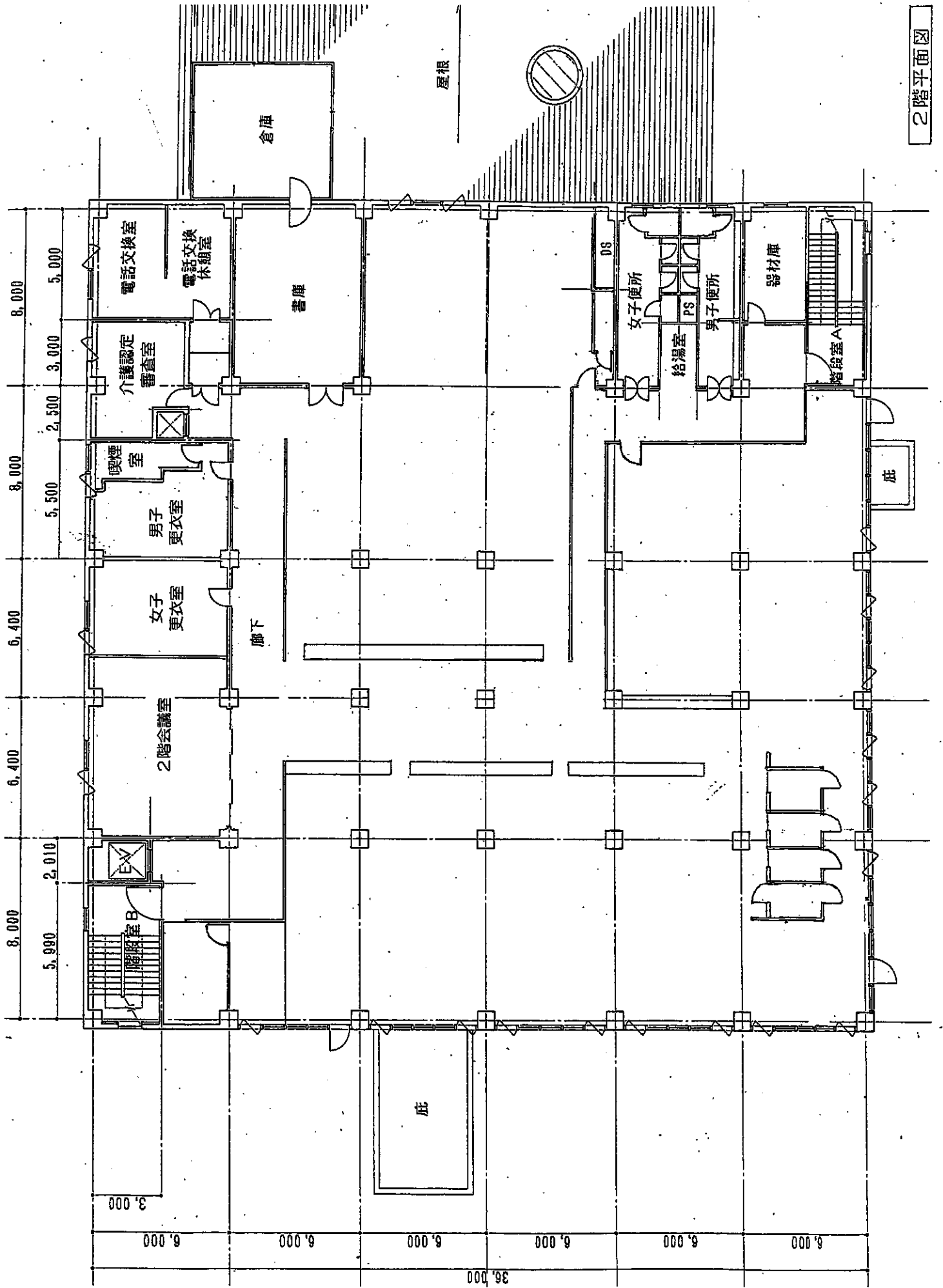
南区役所立面图

图名 南区役所立面图
 比例 1:100
 日期 2010.10.10
 设计 白竹
 校核 杉原 孝
 制图 藤田 孝

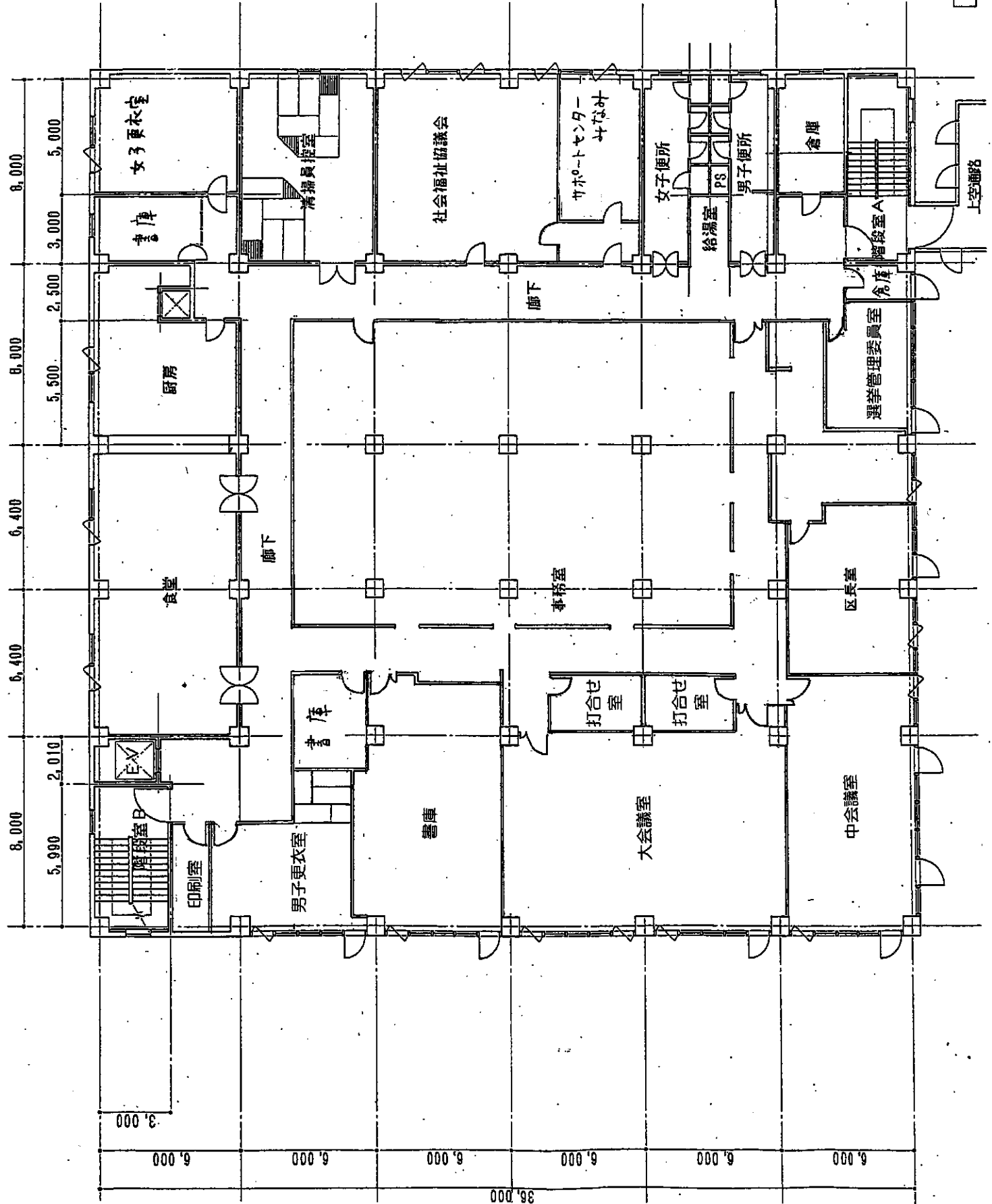


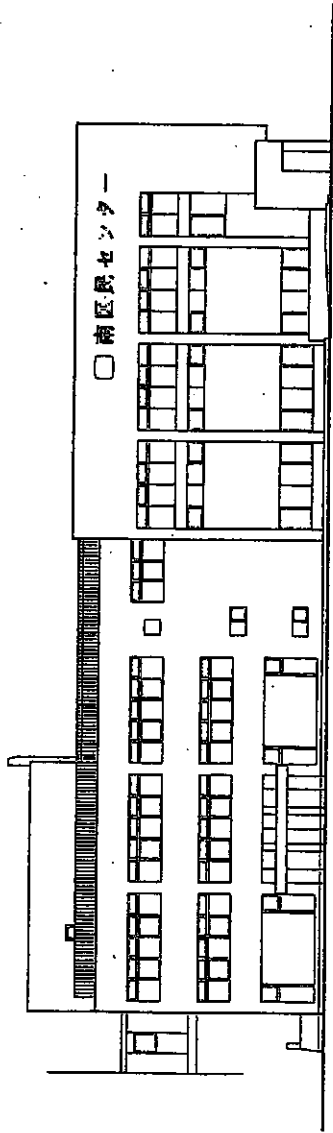
1階平面図

2階平面図

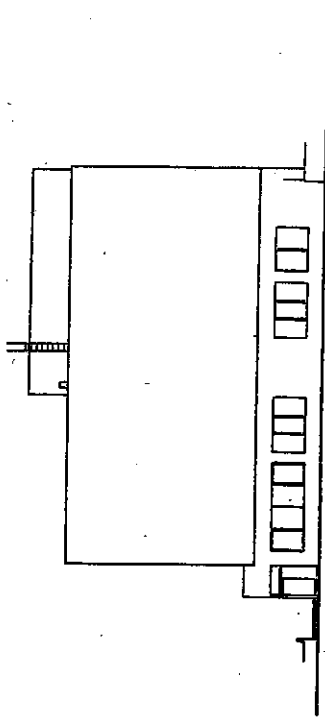


3階平面図

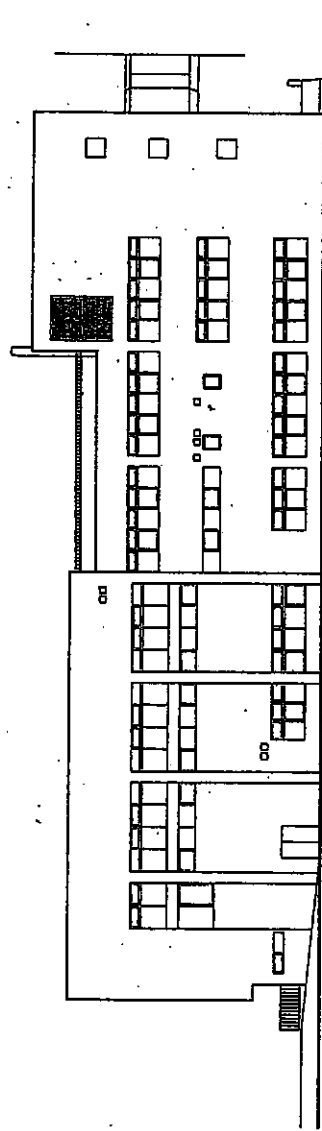




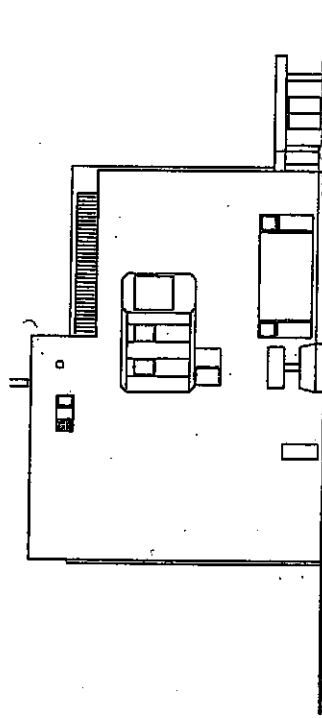
西立面图



南立面图



东立面图



北立面图

工程名

南区分センター立面图

设计图番

图章

编号

日期

设计

校核

审核

日期

设计

校核

审核

日期

设计

校核

审核

日期

设计

校核

审核

日期

设计

校核

审核

日期

设计

校核

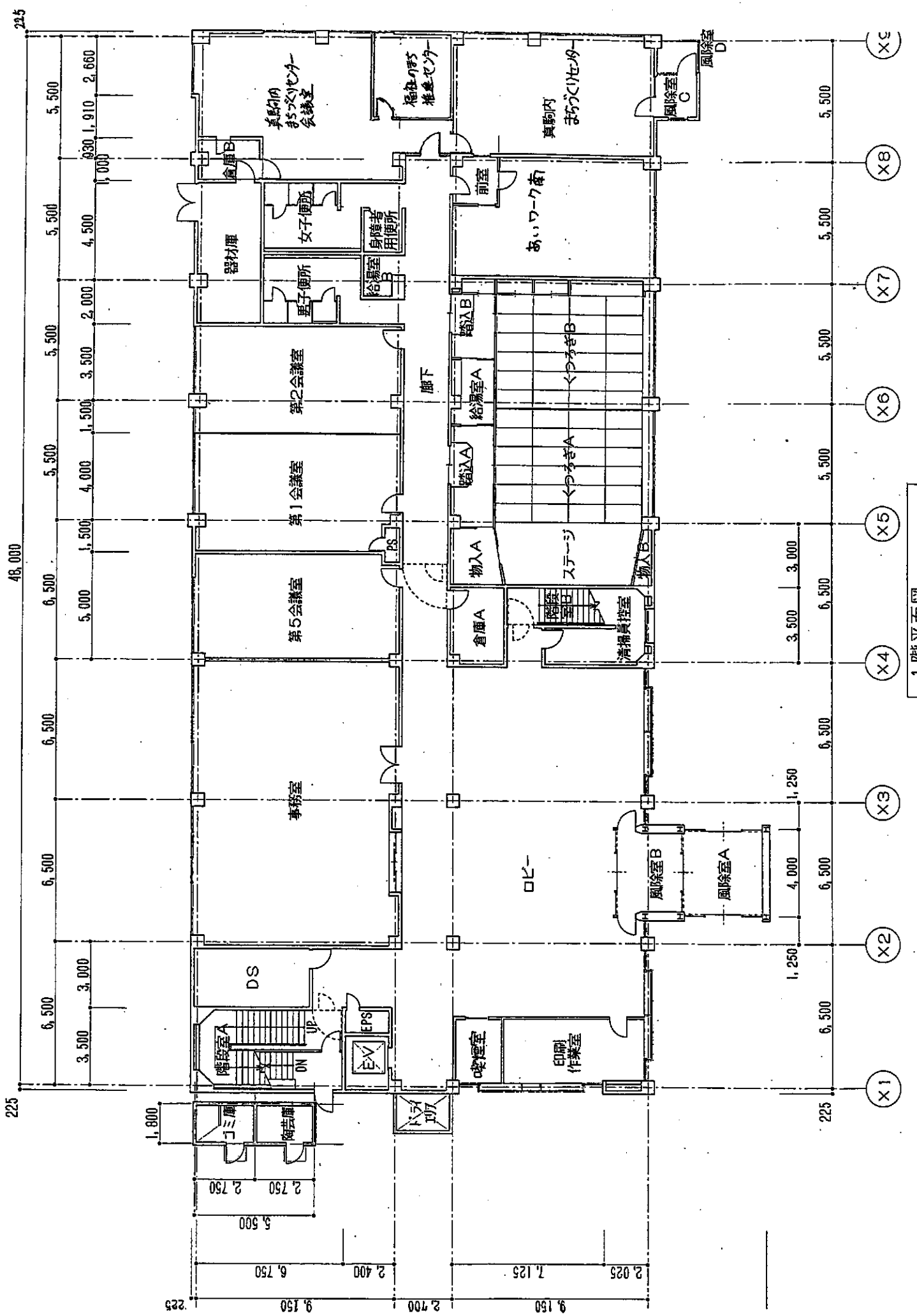
审核

日期

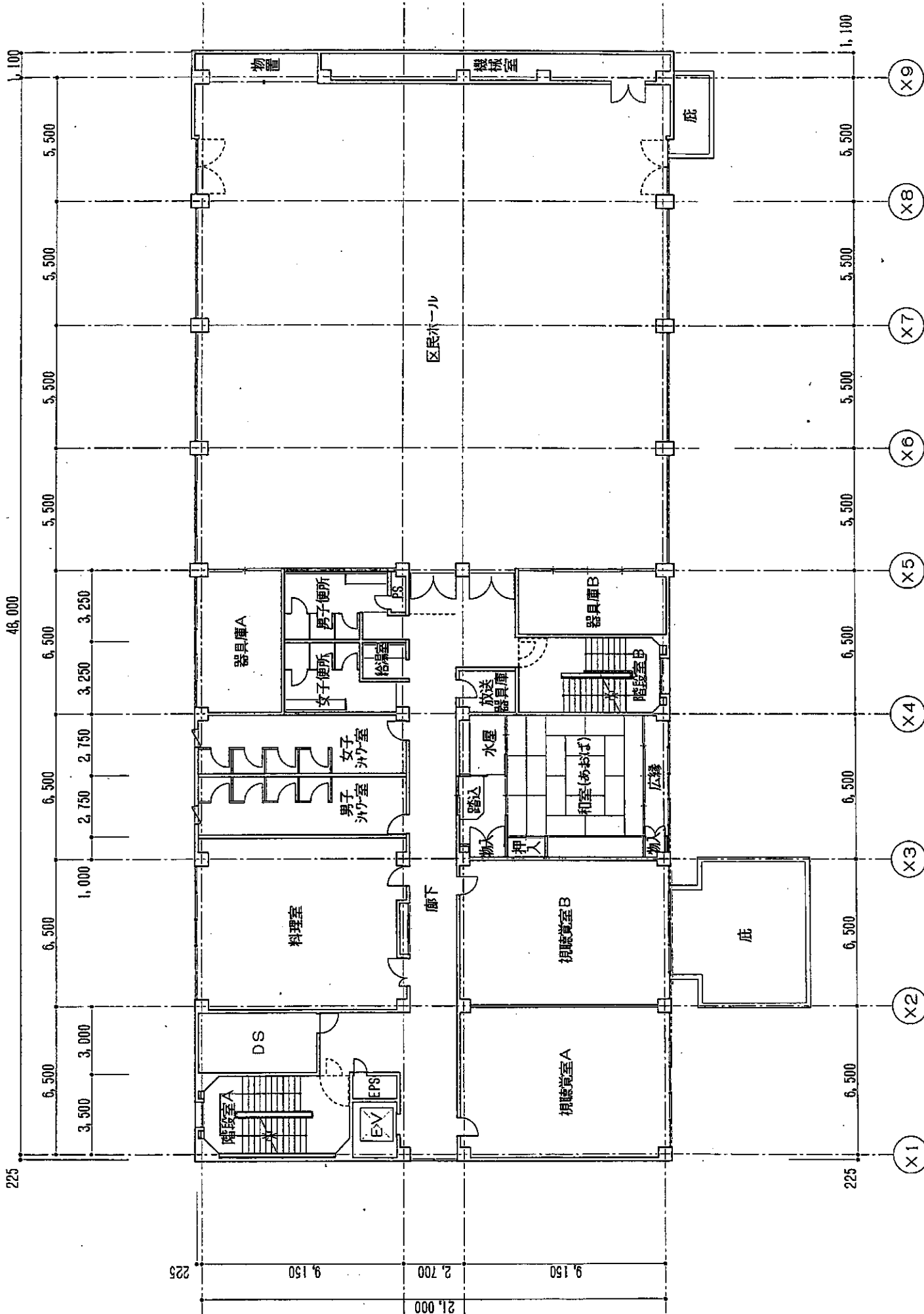
设计

校核

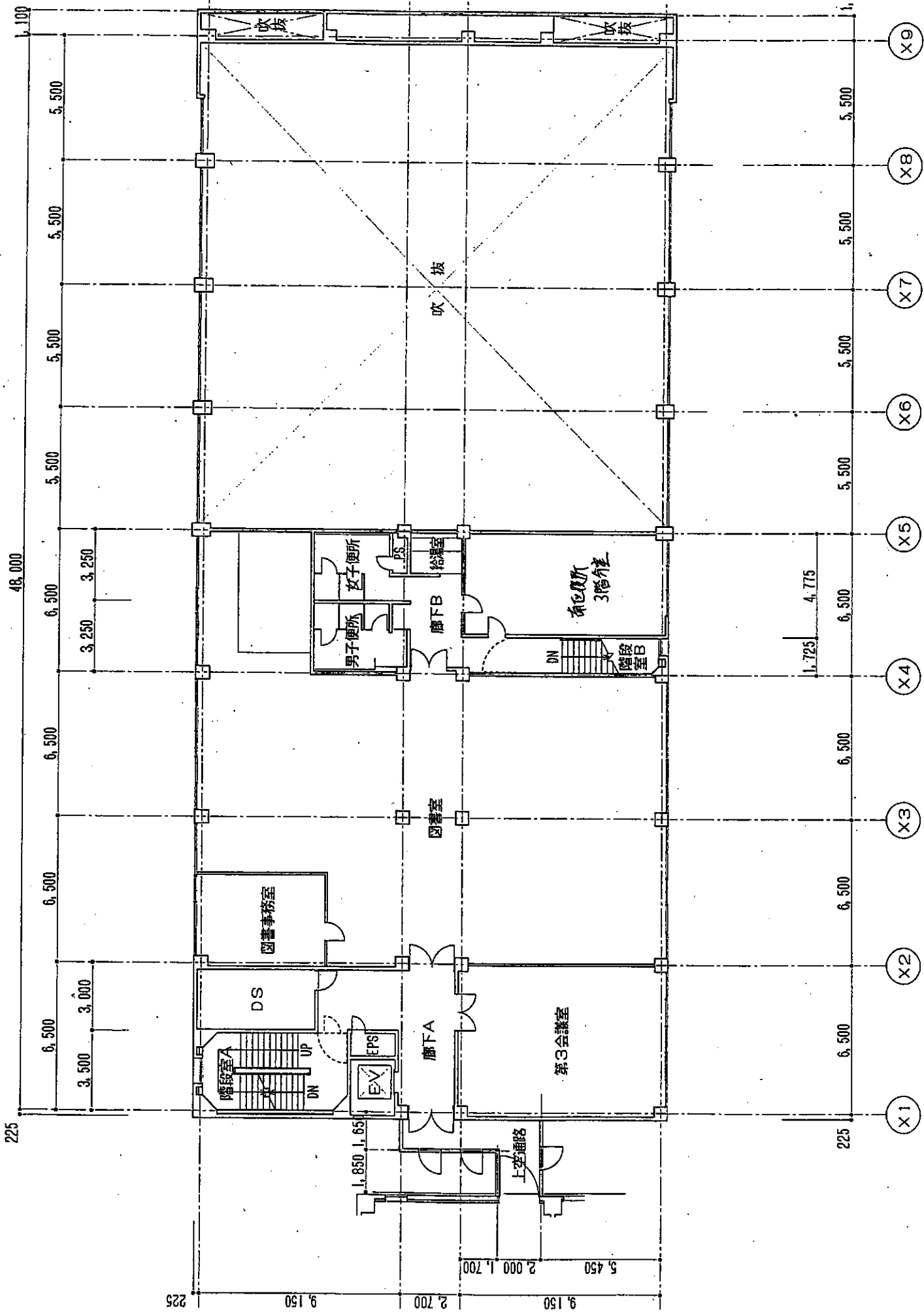
审核



1階平面図



2階平面図



3階平面図