

業 務 仕 様 書

1 業務名及び対象場所

(1) 業務名

東区役所等設備運転保守管理業務

(2) 対象場所

札幌市東区北11条東7丁目 札幌市東区役所・東区民センター及びその敷地内
(別添図面のとおり 地上3階、地下1階、延べ床面積 9,338.56㎡)

竣工：昭和52年7月15日

2 履行期間

令和6年10月1日から令和9年3月31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) 本仕様書及び共通仕様書に定めのない事項、本仕様書に疑義が生じた場合又は本仕様書によりがたい場合は、委託者、受託者双方協議のうえこれを決定する。

4 業務内容

- (1) 庁舎内外の関係諸設備の運転・監視及び日常点検・保守管理と危害の防止。
- (2) 別添「冷暖房、空調、衛生設備の平常点検要領及び精密点検周期基準」並びに「電気設備の平常点検要領及び周期基準」に基づく各種点検
- (3) その他関係法令に基づく作業（第一種圧力容器等、関係諸設備の法定点検のための準備作業等）
- (4) その他関係法令に基づくもの。

5 業務日誌及び実施計画書の作成

(1) 業務日誌

受託者は、所定の保守管理日誌に毎日実施した業務、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し、設備の異常の有無及び処置の状況を併記の上、翌開庁日までに委託者に報告する。

(2) 実施計画書の作成

定期点検及び定期測定の実施にあたっては、実施計画書（様式任意）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（様式任意）を提出する。

6 経費負担区分

(1) 委託者の負担分

- ア 業務にかかわる光熱水費
- イ 燃料油、水処理用合種薬剤等

ウ 補修用資材のうち、ベルト、フィルター等の主要資材

(2) 受託者の負担分

ア 業務にかかわる計器、工具及び備品

ただし、委託者が所有するものは、事前に委託者の承諾を得て使用することができる。

イ 補修用資材のうち、下記の消耗品

(ア) 作業服や軍手等、個人支給となるもの

(イ) 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

(ウ) 筆記用具その他これに類するもの及び各種洗剤、掃除用具等の消耗品。

7 運転操作時間

毎日（24時間。ただし、23:00から翌日7:00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、地震発生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からの外出を可とする。

8 業務従事者の具備条件

(1) 毎日（12月29日から1月3日までを除く）の8:00～15:00においては、2ポスト以上で業務を行うこととし、そのうち1名は運転・監視及び日常的な保守点検業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有し、経験年数5年以上のものとする。

(2) 上記（1）の業務従事者のうち、最低1名は2級ボイラー技士以上又は電気工事士（第一種若しくは第二種）の資格を有し、かつ、甲種または乙種第4類危険物取扱者の資格を有する者とする。

(3) 業務遂行を指揮監督するための業務責任者を業務従事者の中から定めること。業務責任者は、受託者と直接雇用関係にある者とする。

9 服装及び名札

(1) 受託者は、業務従事者に常に清潔な作業服を着用させ、胸部に名札をつけさせること。

(2) 受託者は、常時、業務従事者に身分証明書を携帯させること。

(3) 委託者が適当でないと認めた従事者は、直ちに交替するものとする。

10 秘密の保持

受託者及び業務従事者は、業務遂行上知り得た秘密について、契約期間中のみならず、契約期間満了後にあつても、他人に漏らしてはならない。

受託者は、業務従事者に対する指導・監督等の必要な措置を講じなければならない、業

務従事者が秘密を他人に漏らした場合の責任を負う。

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の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。
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、直ちに委託者に連絡のうえ、適切な処置を取らなければならない。

12 環境負荷の低減に関する事項

本業務の履行においては、委託者である札幌市の環境マネジメントシステムに準じ、環境負荷の低減に努めること。

- (1) 電気、水道等の使用にあたっては、極力節約に努めること。
- (2) 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。
- (3) 本業務において使用する商品、材料等は極力環境に配慮したものをを使用すること。

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、履行終了に際し、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、履行終了に際し、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 提出書類

受託者は、次に掲げる書面を、指定する期日までに提出すること。

(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に提出すること。

なお、複数年契約のものにあつては、履行期間内において、1年ごとに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) 受託者は、上記(1)及び(2)の書面での確認において疑義が生じた場合にあっては、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、出勤簿その他の労働管理に係る書類を、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。また、業務責任者が変更となる場合も、同様に従事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面

業務に従事する労働者の資格を確認するため、上記8(2)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。また、業務従事者が変更となる場合も、同様に従事開始日の前日までに提出すること。

15 その他

(1) 本業務の履行に当たっては、安全の確保に十分留意すること。

(2) 区役所等の一般業務に支障を及ぼす作業、区役所等への来庁者等に危険を及ぼす可能性のある作業等を行う場合は、事前に委託者に報告を行った上で、委託者と協議の上実施すること。

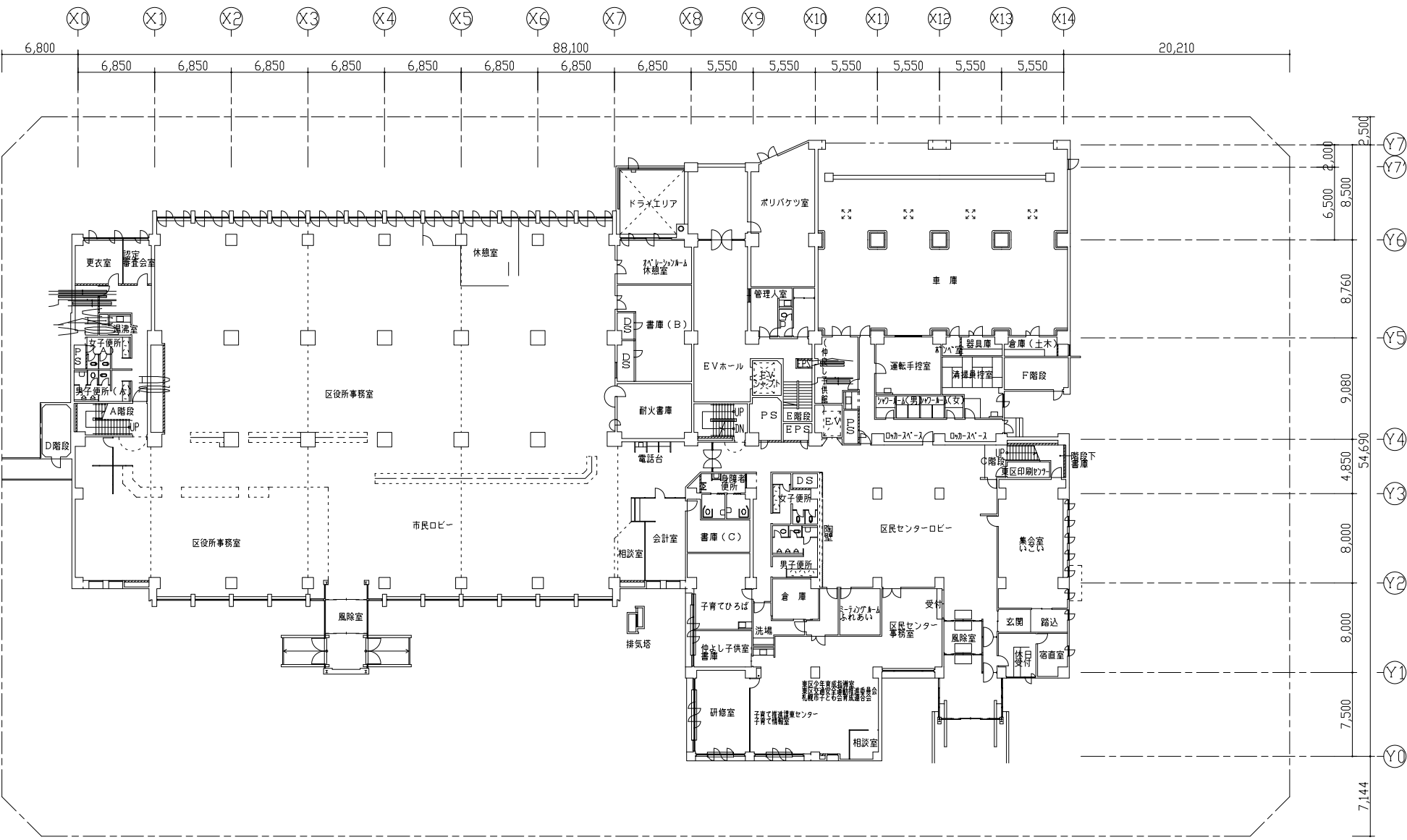
(3) 事務室等のうち、特殊な業務を行っている室内の点検、補修作業等を行う場合は、委託者の指示に従うこと。

(4) 主要機器の定期点検にあたつては、委託者の立ち会いのもとに行うこと。

16 発注担当

東区市民部総務企画課庶務係（011-741-2409）

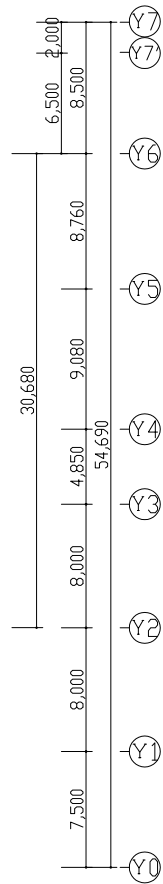
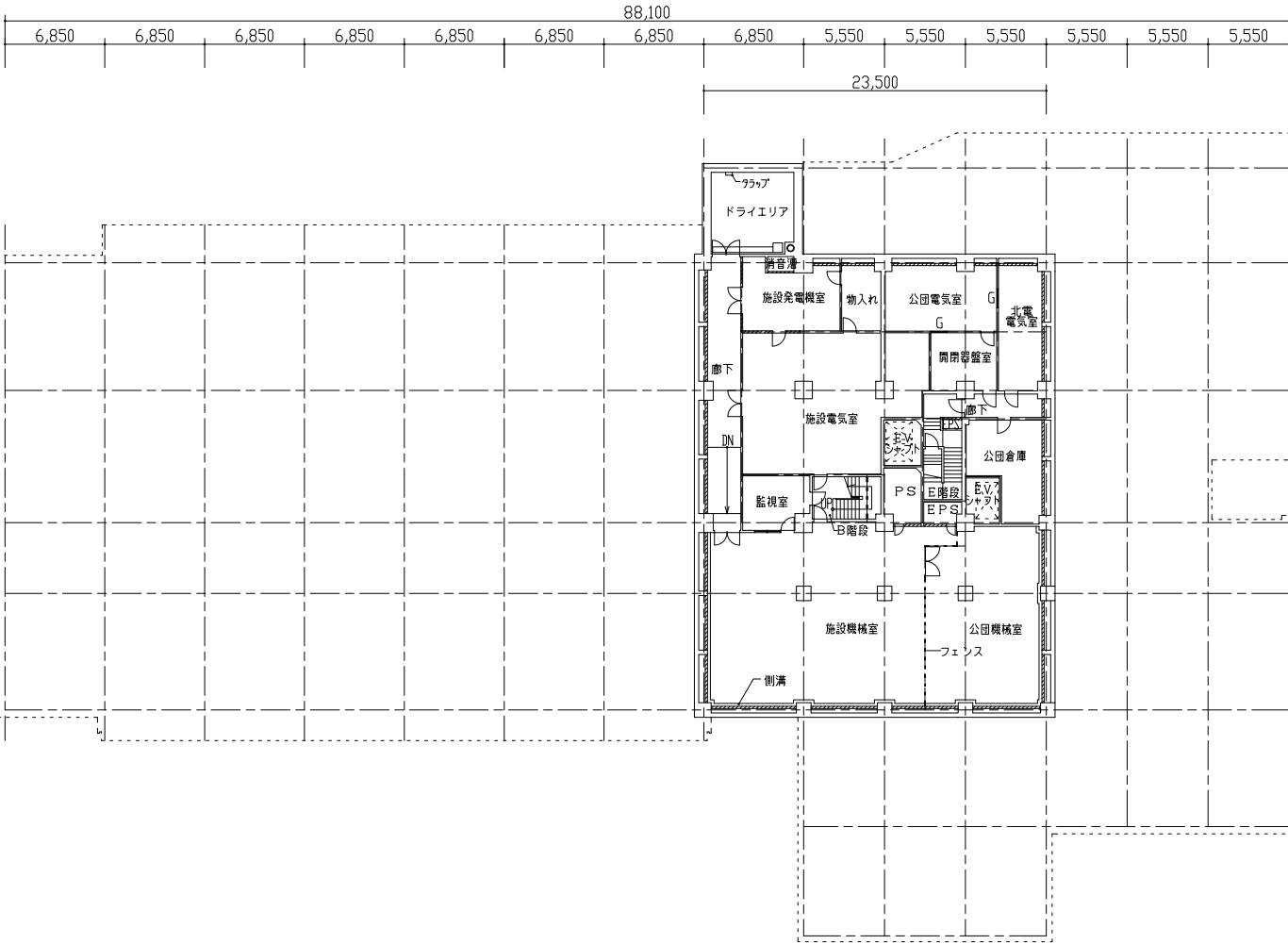
札幌市東区北11条東7丁目 東区役所3階



凡 例
—— = コンクリート壁
//////// = コンクリートブロック壁

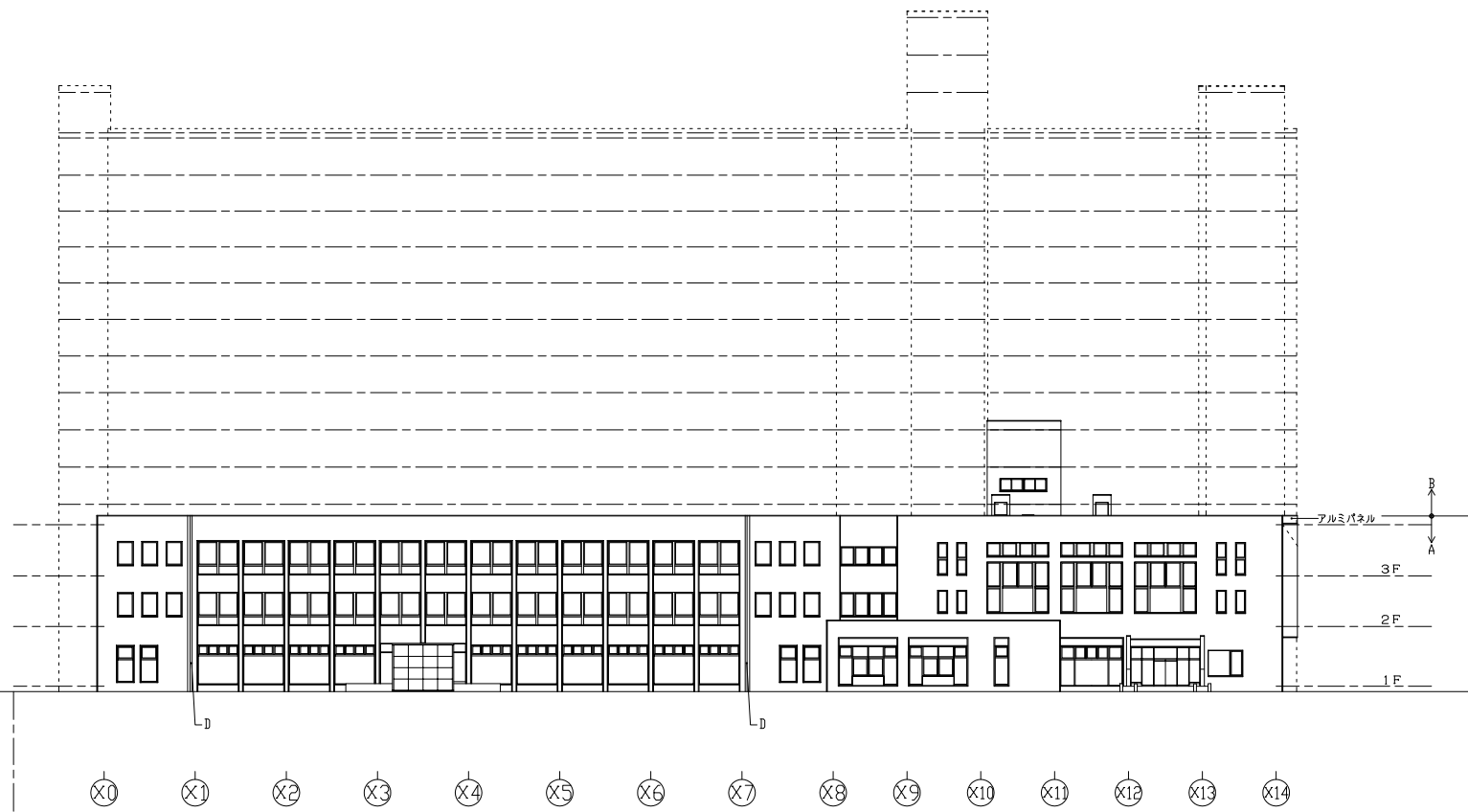
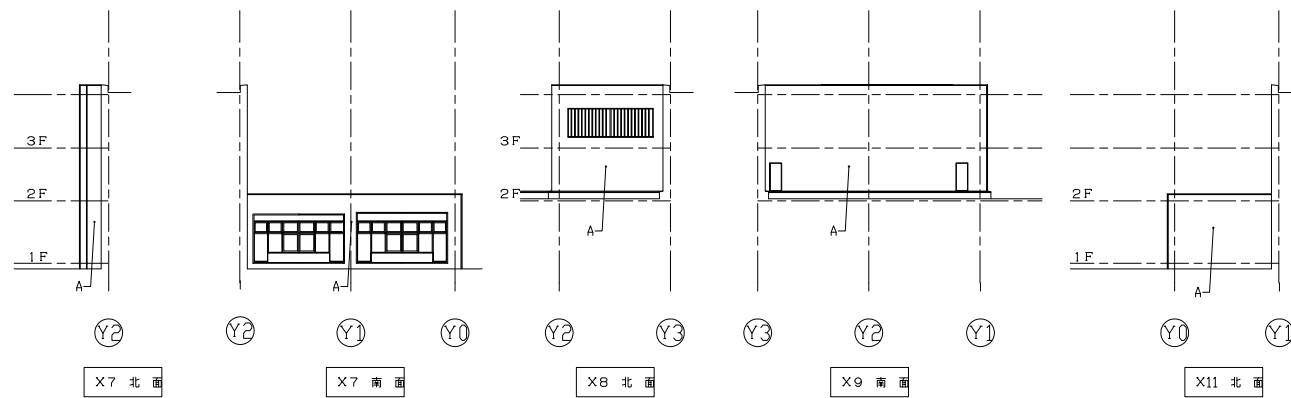
工事名称	緊急地域雇用特別対策推進事業 東区役所・東区民センター保全基本設計	図面番号
図面名	1階平面図	縮尺1:400 担当 石塚
株式会社 田上建築制作事務所	1級建築士第158899号 田上 茂	年 月 日

X0 X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7 X8 X9 X10 X11 X12 X13 X14



凡 例
===== = コンクリート壁
////////// = コンクリートブロック壁

工事名称	緊急地域雇用特別対策推進事業 東区役所・東区民センター保全基本設計	図面番号	
図面名	地下1階平面図	縮尺	1:400
担当者	石塚	年 月 日	
株式会社	田上建築制作事務所	1級建築士第158899号	田上 茂

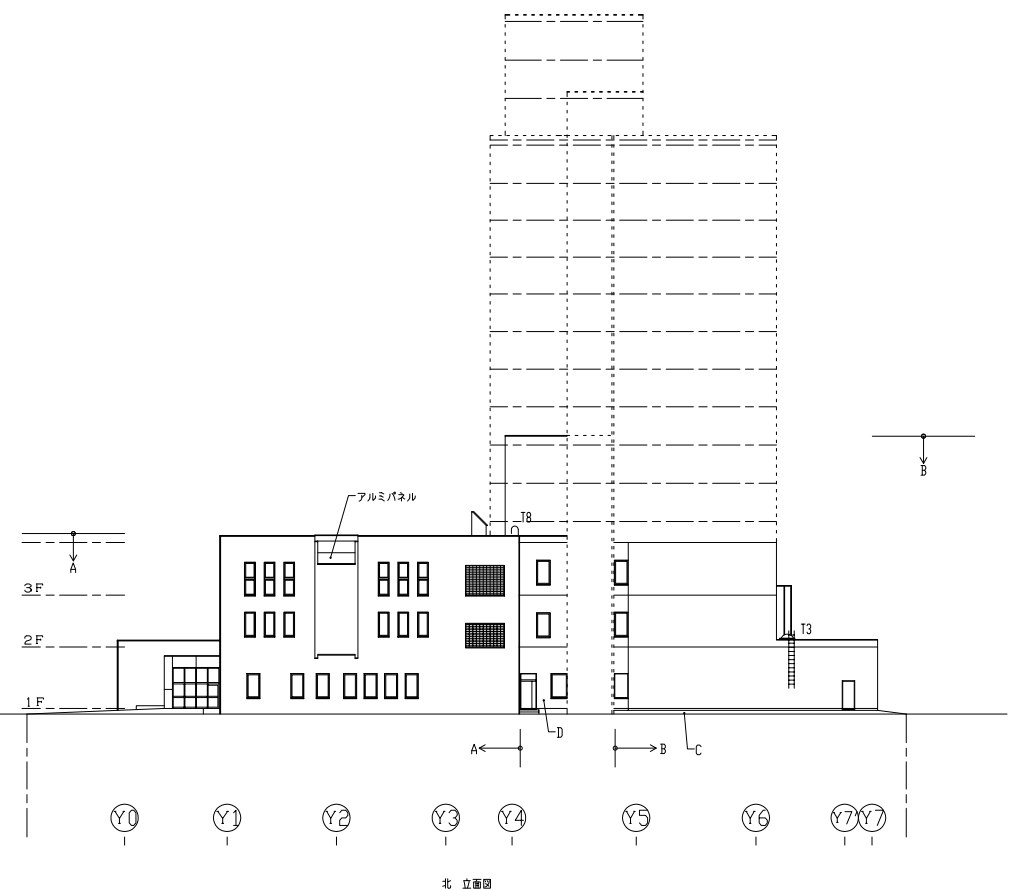
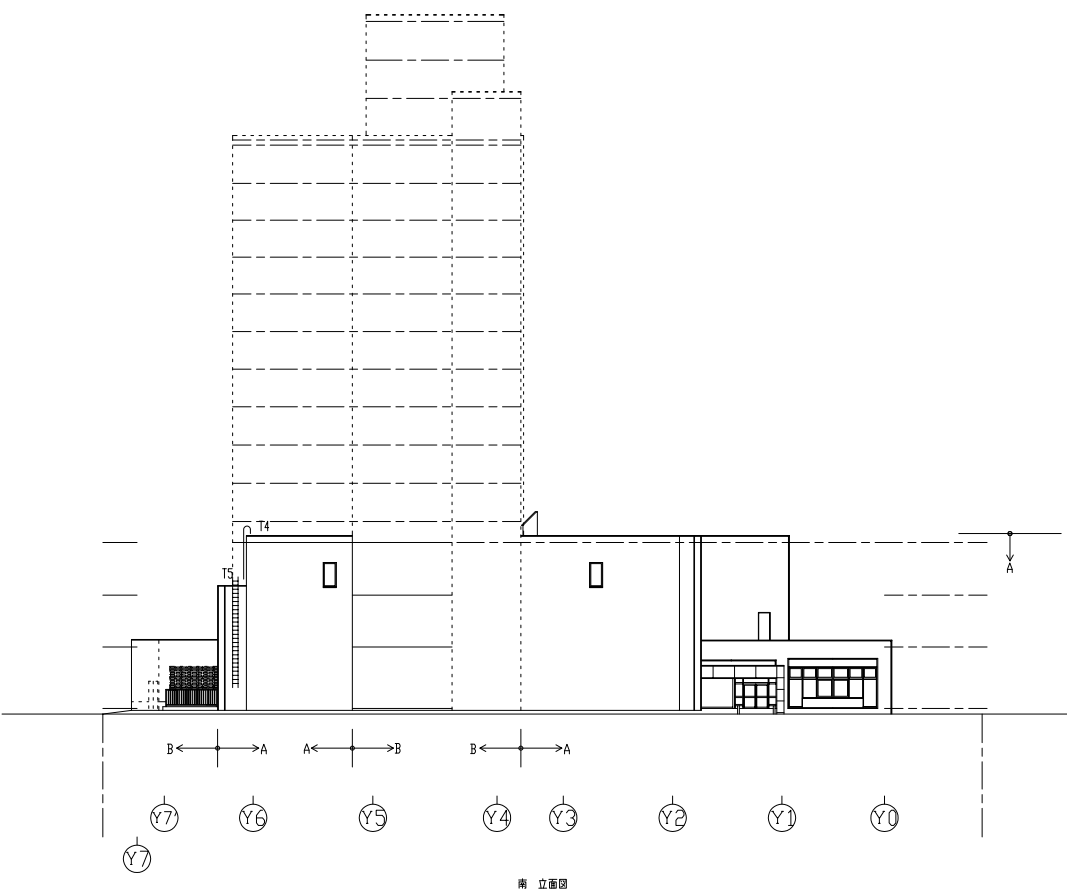
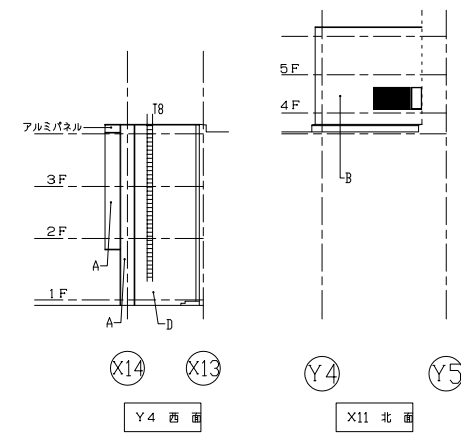


東 立面図

凡例

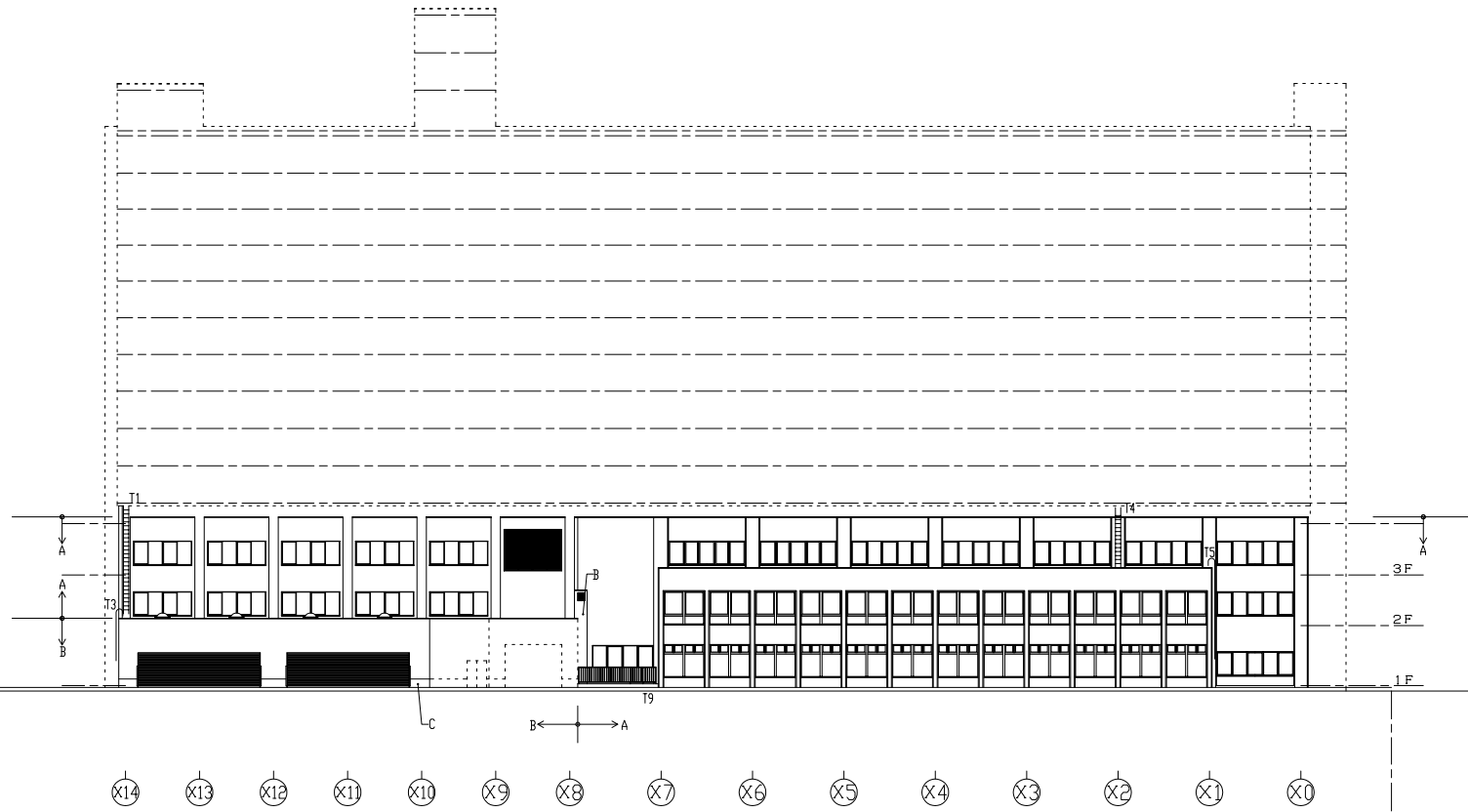
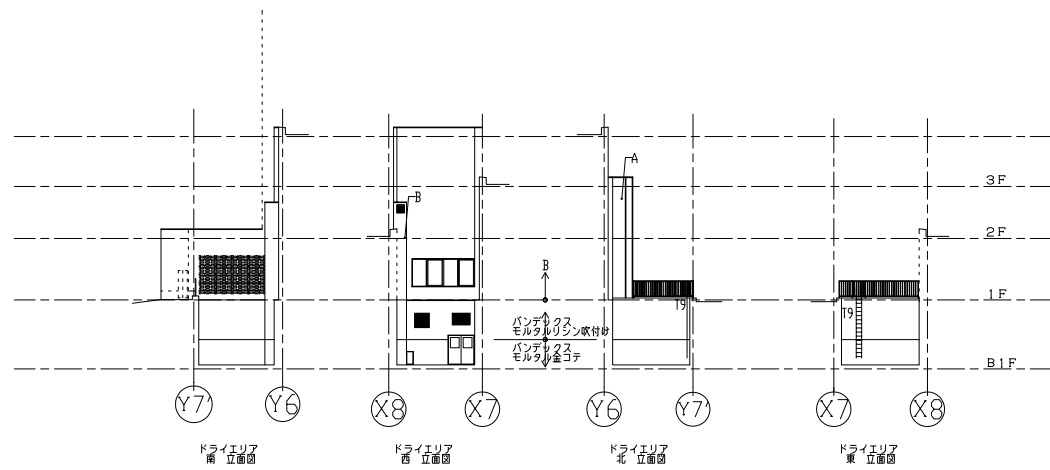
- A. 小口レンガタイル貼・改良圧着貼
- B. コンクリート打放シ・アクリル樹脂系リシン吹付
- C. 布張りモルタル金コテ
- D. モルタル剛毛引吹付タイル

工事名称	緊急地域雇用特別対策推進事業 東区役所・東区民センター保全基本設計			図面番号
図面名	東 立面図	縮尺 1:400 担当 石塚	年 月 日	
株式会社	田上建築制作事務所	99	1級建築士第158899号 田上 茂	



- 凡例
- A. 小口レンガタイル貼・改良圧着貼
 - B. コンクリート打放シ・アクリル樹脂系リシン吹付
 - C. 布張りモルタル金コテ
 - D. モルタル刷毛引吹付タイル

工事名称	緊急地域雇用特別対策推進事業 東区役所・東区民センター後全基本設計			図面番号
図面名	南・北 立面図	縮尺 1:400	年 月 日	
株式会社	田上建築制作事務所	担当 石塚	1級建築士第158899号	田上 茂



西 立面图

凡例

- A. 小口レンガタイル貼・改良圧着貼
- B. コンクリート打放シ・アクリル樹脂系リシン吹付
- C. 布張りモルタル金コテ
- D. モルタル刷毛引吹付タイル

工事名称	緊急地域雇用特別対策推進事業 東区役所・東区民センター後全基本設計			図面番号
図面名	西 立面图	縮尺 1:400	担当 石塚	年 月 日
株式会社	田上建築制作事務所	9月	1級建築士第158899号	田上 茂

冷暖房、空調、衛生設備の平常点検要領及び精密点検周期基準

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整備項目及び周期的に行う精密点検項目、周期は、次のとおりとする。

平常点検

設 備	平 常 点 検 設 備 項 目	
冷 房 設 備	1	冷凍機の運転操作、監視、点検整備
	2	関連ポンプの運転操作及び点検整備
	3	各放熱器の巡視点検（真空度の点検含む）
	4	冷温水の温度監視記録
	5	熱交換器の点検
	6	各保護装置の作動点検
	7	各計器類の点検補正
	8	関連配管の漏水、破損、腐食点検
	9	冷却塔の巡視点検
	10	薬注装置の点検、補給
	11	各機器類の回転音、騒音、温度点検
暖 房 設 備	1	熱交換器の運転、操作、監視、点検整備
	2	圧力計等の点検
	3	関連ポンプの運転操作及び点検整備
	4	各種弁類の点検
	5	関連配管の漏水、破損、腐食点検
	6	自動制御装置の巡視点検
	7	防錆剤注入装置の点検及び薬剤補給
	8	各種放熱器の巡視点検
	9	各装置、機器類の回転音、騒音、温度点検
空 調 設 備	1	各種ファンの運転操作、監視及び点検整備
	2	関連ポンプの運転操作、監視及び点検整備
	3	ケーシング及びダクトの保温、保冷、破損の点検
	4	各種コイルの点検
	5	各種配管の漏水、破損、腐食点検
	6	弁類の作動、漏水の点検
	7	自動制御装置の点検
	8	圧力計等の点検、フィルターの点検
	9	各種装置、機器類の回転音、騒音、温度点検
給 湯・ 衛 生 設 備	1 ～ 9	} 暖房設備1～9に同じ
	10	
	11	
	12	量水器の点検、水量の記録
	13	各種水槽点検、清掃、付属警報装置の点検
	14	ルーフ集水金物の点検、清掃
	15	ルーフ配管の漏水、詰まり、凍結等の点検
	16	洗面器、手洗器、大小便器の点検
	17	弁、水栓類及びシャワーセットの点検
	18	各装置、機器類の回転音、騒音、温度点検
	19	排水系統の点検
消 火 設 備	1	非常用消火ポンプの外観点検
	2	配管の外観点検
	3	屋内消火栓の外観点検
	4	消火器の外観点検
	5	スプリンクラーの外観及び自動警報弁の圧力点検

設 備	平 常 点 検 設 備 項 目	
ガ ス 設 備	1	ガスメーター点検記録
	2	配管点検
	3	バルブコック点検
	4	ガス漏れ点検
イ ン グ レ ー ド	1	電気式融雪状況の確認

精密点検

設備名	機器名	精 密 点 検 設 備 項 目		周 期		
				週	月	年
回 転 機 器	各種ポンプ	1	軸受、油量の点検、給油		1	
		2	グラント部点検、パッキン交換			1
		3	カップリングセンターチェック			1
		4	圧力計等の点検		1	
		5	ストレーナーの掃除			1
		6	止弁逆止弁の点検		1	
		7	バランスシートの磨耗点検			1
		8	配管系統の漏水、腐食点検		1	
		9	回転音及び振動の点検		1	
		10	端子、接点、電流、絶縁の状態		1	
	送排風機	1	ベアリング回転音及び温度の異常		1	
		2	ベルトのゆるみ状況		1	
		3	プーリーの芯狂いの有無			2
		4	ベース、ケーシングの振動			2
		5	羽根車及び内部掃除			1
		6	ケーシングの保冷、保温点検			1
		7	吹出口、換気口の点検、清掃			2
		8	ダクトの断熱、騒音点検			2
		9	端子、接点、電流、絶縁状態		1	
		10	圧力計、弁等の点検		1	
そ の 他	空調機	1	空気清浄装置ケーシングの騒音		1	
		2	加湿装置噴水ノズルの状態、整備		1	
		3	ベアリングの回転音及び温度の異常		1	
		4	エアフィルター及びエリミネータ点検、清掃			2
		5	配管系統の漏水、腐食点検		1	
		6	空気清浄機の点検		1	
	熱交換器・ 圧力容器	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状態		1	
		3	温度計の狂いと損傷の有無		1	
		4	蓋の締付ボルトの緩み、腐食点検		1	
		5	弁及び配管の損傷と漏れの有無		1	
		6	法定自主点検記録		1	
	給湯設備	1	温度弁、上弁等の点検		1	
		2	配管系統の保温、漏水、腐食点検		1	
		3	貯湯槽の点検	1		
		4	法定自主点検記録		1	
	放熱器	1	ファンコイルユニット等の異常の有無		1	
		2	エアフィルターの掃除		1	
		3	配管系統の保温、漏水、腐食点検		1	

設備名	機器名	精 密 点 検 設 備 項 目		周 期		
				週	月	年
そ の 他	衛 生 器 具	1	シャワーセットの点検整備	1		
		2	散水栓の点検整備		1	
		3	排水トラップの点検		1	
		4	バルブ、カラン等の点検補修	1		
		5	流し、洗面、手洗器の点検	1		
		6	大小便器の点検	1		
の 他	上 水 設 備	1	受水槽、高置水槽の点検	1		
		2	受水槽、高置水槽の清掃業務の立会い			1
		3	警報装置の動作試験		1	
		4	配管系統の漏水、防露点検	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、その他の点検	1		
汚 水 漏 水	配 管 設 備	1	湧水槽の点検		1	
		2	湧水槽の清掃業務の立会い			1
		3	排水桝の点検及び清掃業務の立会い			2
		4	ルーフ集水金物の点検、清掃			3
		5	配管系統、防露、漏水、腐食点検		1	

電気設備の平常点検要領及び周期基準

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の要領・周期は、次のとおりとする。

設備名	機器名		点 検 ・ 設 備 ・ 測 定 項 目		点検周期			
					毎日	毎週	毎月	
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点検		○		
			1	高さ、他工作物との距離点検		○		
			2	標識の点検		○		
			3	地中埋設部の無断掘削点検		○		
			4	接続部点検		○		
			5	指示物・電線点検		○		
			6	マンホール内部点検		○		
	受配電設備			1	受配電設備の操作・監視	○		
		断路器	1	刃の入・切の状態、確認	○			
			2	過熱・変色・コロナ音の点検	○			
		しゃ断器	1	外観点検	○			
			2	異音・異臭・漏油点検	○			
			3	表示灯・表示器点検	○			
			4	制御線接続部点検			○	
	母線	1	外観点検	○				
	変圧器	1	温度・異音・異臭・漏油目視点検	○				
	受配電盤	1	計器の指示点検	○				
		2	主要計器の指示記録	○				
	電気室	3	開閉器の状態確認	○				
4		表示灯の点検・整備	○					
	5	継電器の状態確認	○					
	1	室内整理・整頓状況点検	○					
	2	室内全般の清掃			○			
	分電盤制御室	1	操作・監視	○				
2		計器の指示点検	○					
3		表示灯の点検整備	○					
4		開閉器・継電器類の状態確認	○					
5		盤・きょう体の損傷・汚損等の点検整備	○					
6		負荷電流の測定・調整			○※			
7		取付状況点検			○			
8		開閉器類の接触状況確認			○			
9		内部配線点検			○			
10		制御回路点検			○			
11		アース線接続部点検			○			
12		盤内外部点検			○			

※ 6ヶ月ごとに1回

設備名	機器名		点 検 ・ 設 備 ・ 測 定 項 目	点検周期		
				毎日	毎週	毎月
電	負荷	電動機・動力設備 回転機器その他	1 異音・異臭・過熱の点検	○		
			2 回転状況・給油の点検・整備		○	
			3 水槽内の電極の点検			○
			4 振動・温度の点検	○		
			5 損傷・汚損・緩み点検			○
			6 伝達装置の異常点検			○
			7 制御装置の点検			○
	設備	照明器具	1 点灯状態の点検・整備	○		
			2 取付状態の点検・整備	○		
	3 温度・異音・汚損・損傷点検・整備		○			
		配線	1 損傷・汚損・温度点検・整備	○		
			2 開閉器・コンセント類の点検・整備		○	
気	その他機器	工具	1 電気室・電線路の保護柵等保護装置の点検・整備		○	
			2 絶縁マット・ディスコン棒など安全工具の点検・整備		○	
			3 備付計器類、工具などの点検			○
			4 工具・工作機器などの手入・整備			○
			5 備品・予備品の外部点検、数量点検			○
		自動扉 シャッター	1 開閉状況の点検	○		
	付属設備	放送設備	1 放送を聴取し音質の異常の有無点検	○		
			2 ミュージックチャイムの正常作動点検	○		
	備	火災報知設備	1 非常用蓄電池、電圧比重、温度点検		○	
			2 非常用発電機試運転		○	
			3 感知器の欠損・脱落の有無確認		○	
4 受信機の動作監視			○			
5 非常電話機の通話テスト					○	
6 非常用蓄電池、比重調整、均等充電					○	
	共聴 テレビ	1 アンテナの取付状態点検		○		
	中央監視設備	1 日報整理	○			
		2 月報整理			○	
		3 通常監視（警報、各機器動作状況）	○			
		4 中央監視装置により各機器の発停操作	○			