

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) 対象施設及び所在地

ア 対象施設 南区役所及び南区民センター

イ 所在地 札幌市南区真駒内幸町2丁目2-1

(3) 規模

地上3階

(4) 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8年10月1日から令和11年9月30日まで

3 業務仕様

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。

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管・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、各機械運転時間、各設備の点検結果、3時間ごとの各階及び外気の温度、使用した燃料の量、水道使用量、熱量、ガス量及び電力量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、熱量、ガス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を用い、凍結による管の破裂が発生しないように適切に実施すること

ウ 個人支給となる作業服、軍手

エ ウエス、グリース、潤滑油、洗機油、ビス、ボルト、鉄線、釘、パッキン、絶縁テープ、ハンダ、ペースト、補修用断熱材、塗料

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

(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

履行期間の毎日（24時間：ただし、下記8(1)の業務時間以外は基本的に非常・事故時対応のみとする※）

※ボイラー設備の運転（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（受託者の指揮命令下からの離脱）を可とする。なお、仮眠を取る場合にあつては、区民センター機械室内で取ることとし、仮眠に必要なベッド・寝具類は受託者が用意すること。

8 業務時間の具備条件

(1) 業務従事者の配置

業務従事者は、次に掲げる時間帯に応じてそれぞれ掲げるポスト数を配置すること。なお、アの業務時間以外における1ポスト状態の時間帯にあつては、基本区民センターに常駐しながら、区役所を巡回して点検を行うこと。

ア 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：

常に1ポスト

イ 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：

常に1ポスト

(2) 業務従事者の資格等

ア 上記(1)の業務従事者は、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。

イ 保有資格等

(ア) 上記(1)ア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常に配置すること。

(イ) 上記(1)イ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常に配置すること。

(ウ) 上記(1)の業務従事者のうち、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。

(3) 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し、業務従事者の指揮監督を徹底し、委託者との連絡体制の充実強化を図るために、週に3日以上、本業務に従事する。

9 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、胸部に名札又は腕章をつけること。
- (2) 受託者は、業務従事者に対して本業務が公共施設に関わる業務であることを自覚させ、利用者に接するときには、利用者の満足度を高めるため誠意ある対応を行うよう徹底させること。

10 安全管理

受託者は、業務の実施にあたっては、事故が発生した場合や、建築物、工作物、定着物及び備品を破損し、又は破損箇所を発見した場合は、初期対応とともに直ちに委託者へ連絡のうえ、委託者の指示のもと、適切な処置を取る。

11 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「社会保険料事業主負担分調書」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、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、法定台帳（労働者名簿、賃金台帳等））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には、その都度、変更する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8(2)イを証明する免許証の写しを、業務の履行開始日の前日までに提出すること。

12 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。

13 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及び環境関係法令に準じ、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。

14 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。
- (4) 委託者は、再三の指導にも関わらず、業務従事者に上記9(2)の対応が認められず、継続が難しいと判断せざるを得ない者が生じた場合は、受託者に対して業務従事者の交代を要請することができる。
- (5) 本仕様書及び共通仕様書に定めのない事項のほか、本仕様書に疑義が生じた場合にあっては、委託者と受託者の双方でその対応について協議すること。この場合において、受託者の責に帰すべき事由以外で受託者側に費用が生じる措置にあっては、その実費分を委託者が負担するものとする。

15 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2-1
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 ~ 5 } 暖房設備 1 ~ 5 に同じ 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	
空外調機	1 ~ 9 } 送・排風機 1 ~ 9 に同じ			
	10 プレフィルターの洗浄及び交換			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
ローフィルター	14 配管系統の漏水、腐食点検		1	
	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

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 エアークリナー清掃		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 排水桝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	

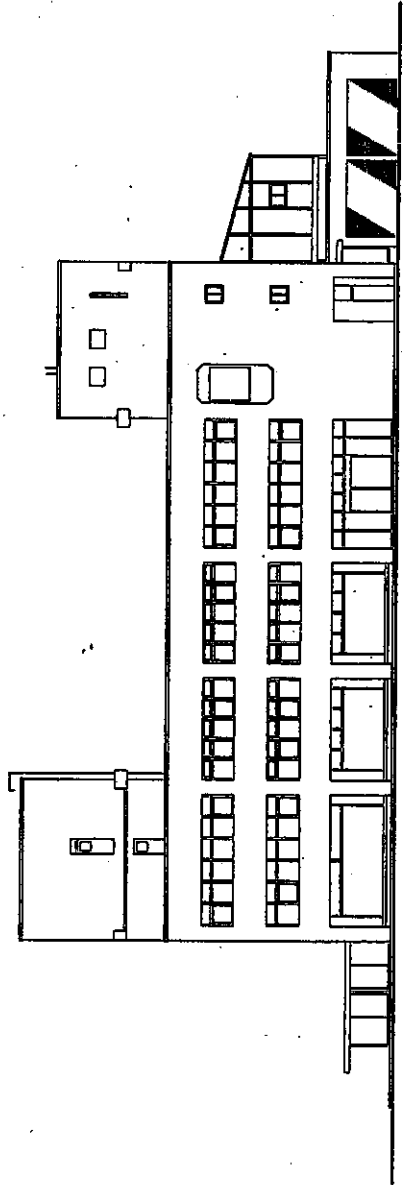
電気設備の平常点検基準表

別紙2

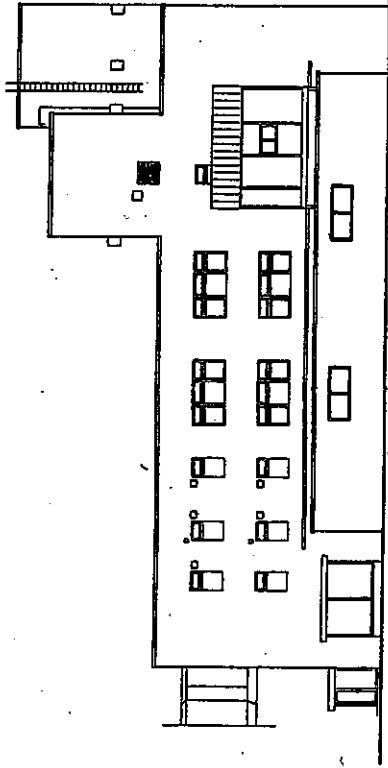
庁舎内外の設備設置箇所を、原則として1日1回以上巡回して行う平常点検項目とその周期は、次のとおりとする。

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 標識保護柵の点検		1		
		3 地中埋設部の無断掘削点検		1		
		4 接続部点検		1		
		5 支持物・電線点検		1		
			6 マンホール内部点検		1	
	受配電設備	断器	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		
		しゃ断器	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
		母線	1 外観点検	1		
		変圧器	1 温度・異音・異臭・漏油目視点検	1		
		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			
電気室	1 室内整理・整頓状況点検	1				
	2 室内全般の清掃			1		
負荷制御盤	分電盤	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	
回転機器その他電	動力設備	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	

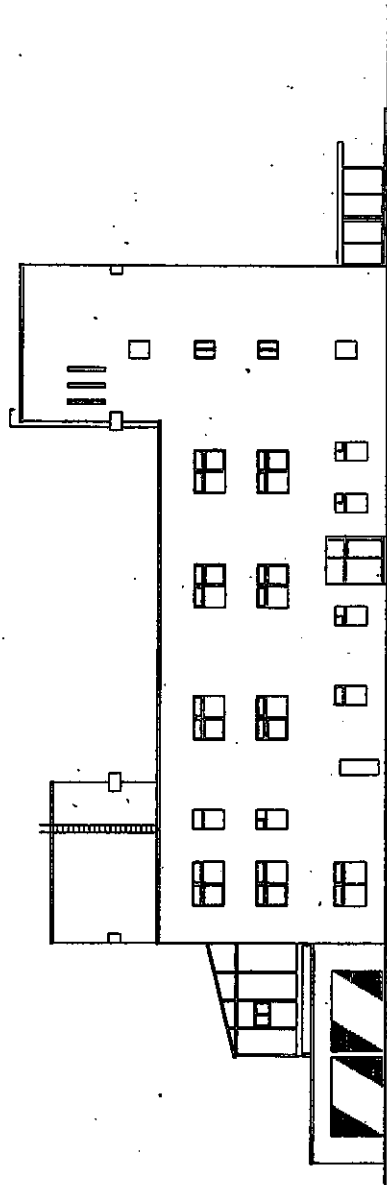
設備名	機器名	保守管理項目		周 期				
				日	週	月		
電 気 設 備	負 荷 設 備	照 明 器 具	1	点灯状態の点検・整備		1		
			2	取付状態の点検・整備		1		
			3	温度・異音・汚損・損傷の点検・整備		1		
	配 線	1	損傷・汚損・温度の点検・整備		1			
		2	開閉器・コンセント類の点検・整備			1		
	機 器 ・ 工 具	1	電気室・電線路の保護柵等保護装置の点検・整備			1		
		2	絶縁マット・ディスコン棒等安全工具の点検・整備			1		
		3	備付計器類、工具等の点検				1	
		4	工具・工作機器等の手入・整備				1	
		5	備品・予備品の外部点検、数量点検				1	
	付 属 設 備	自 動 扉 ・ シ ャ ッ タ ー	1	開閉状況の点検		1		
			1	音質の状態点検		1		
	設 備	放 送	2	ミュージックタイムの正常作動点検		1		
			1	非常用蓄電池の電圧比重、温度点検			1	
		火 災 報 知 設 備	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		
共 聴 設 備	テ レ ビ	1	アンテナの取付状態点検			1		
		1	日誌整理		1			
中 央 監 視	設 備	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			



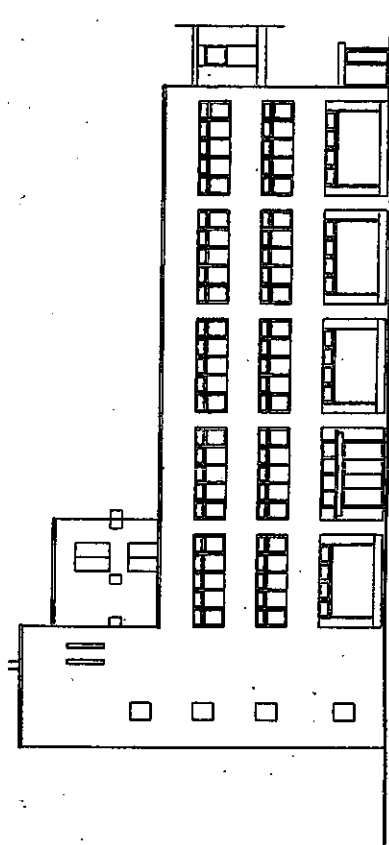
南立面图



東立面图



北立面图



西立面图

工程名

设计阶段

阶段

日期

姓名

职务

日期

南区役所立面图

设计阶段

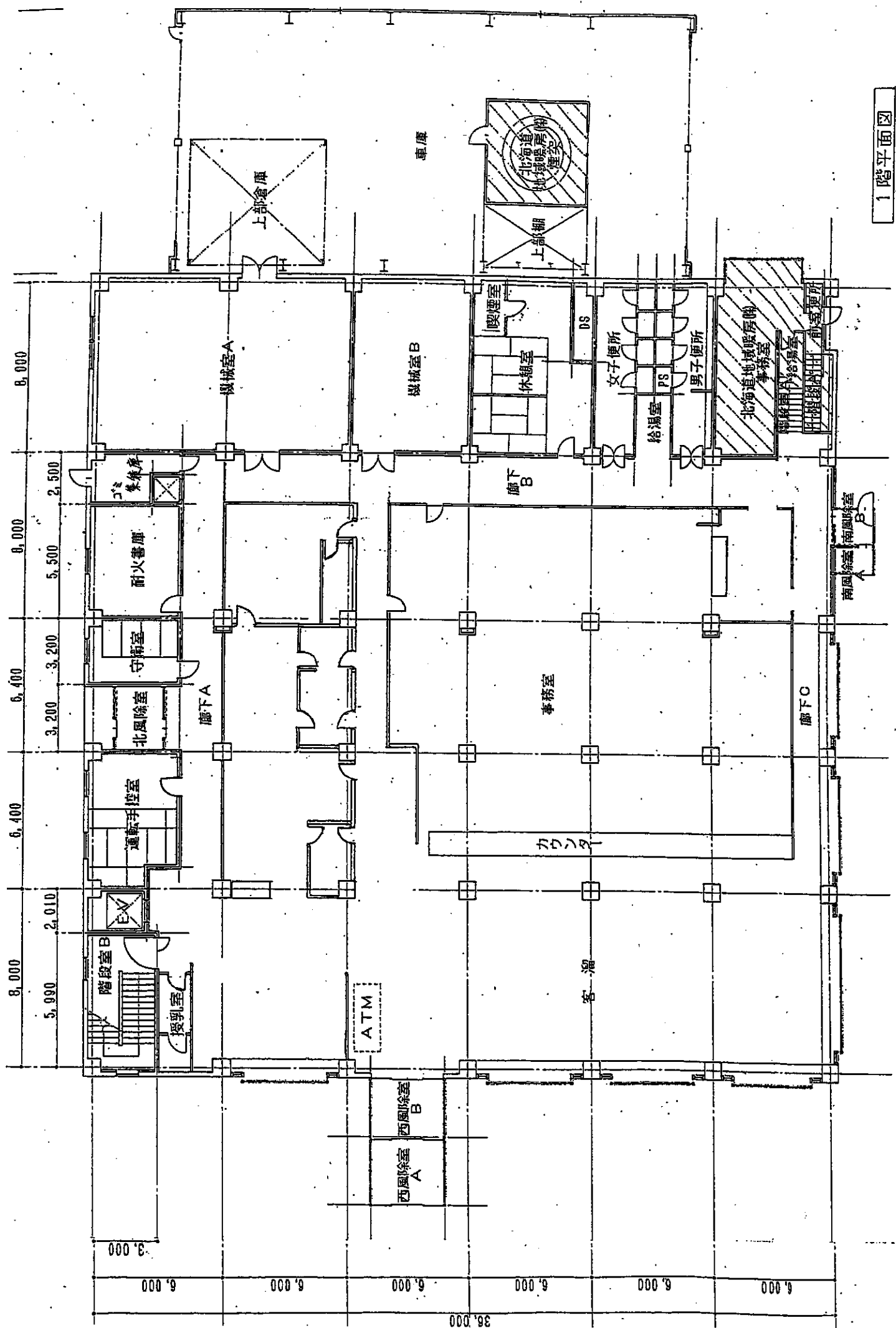
阶段

日期

姓名

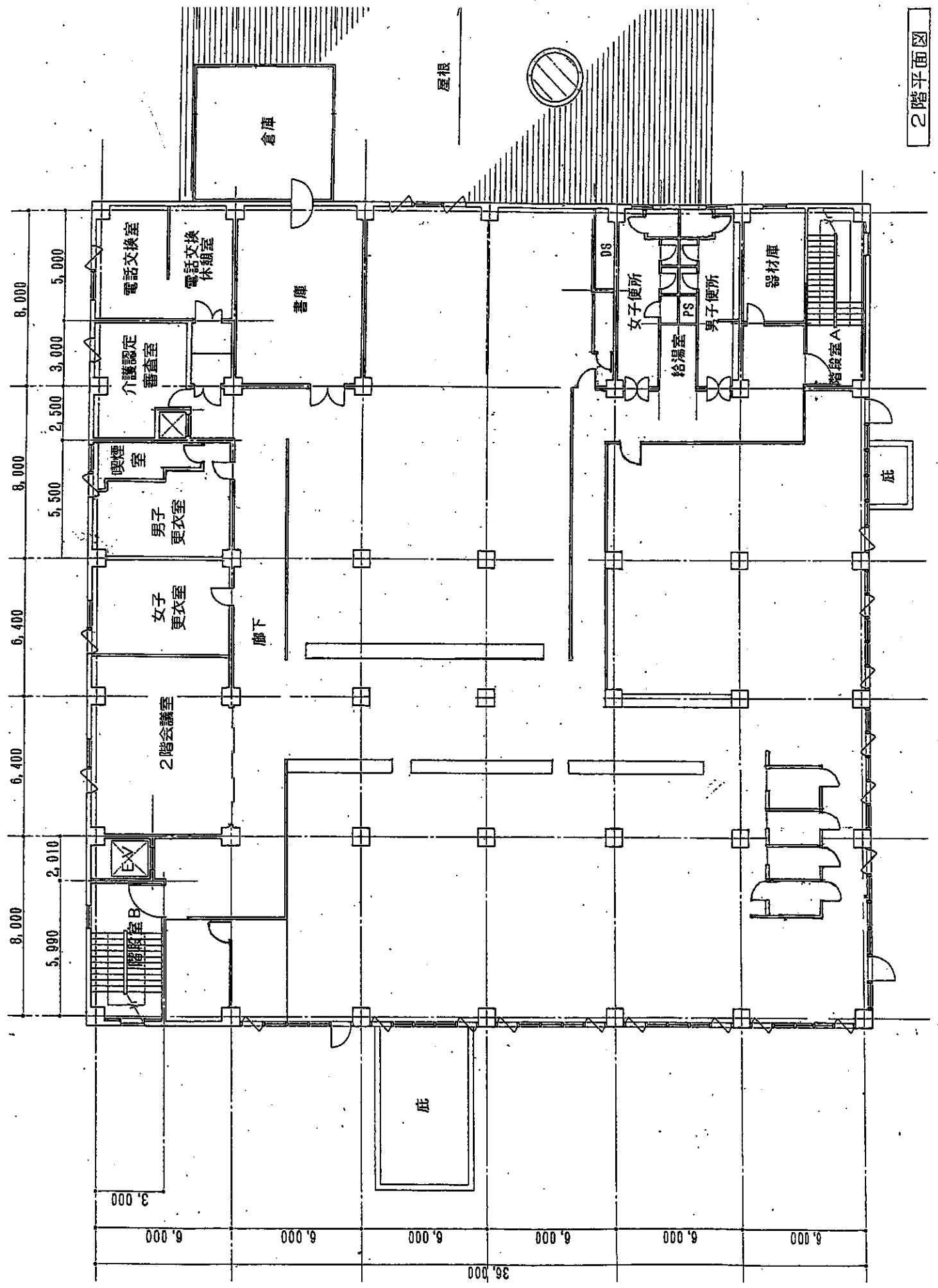
职务

日期

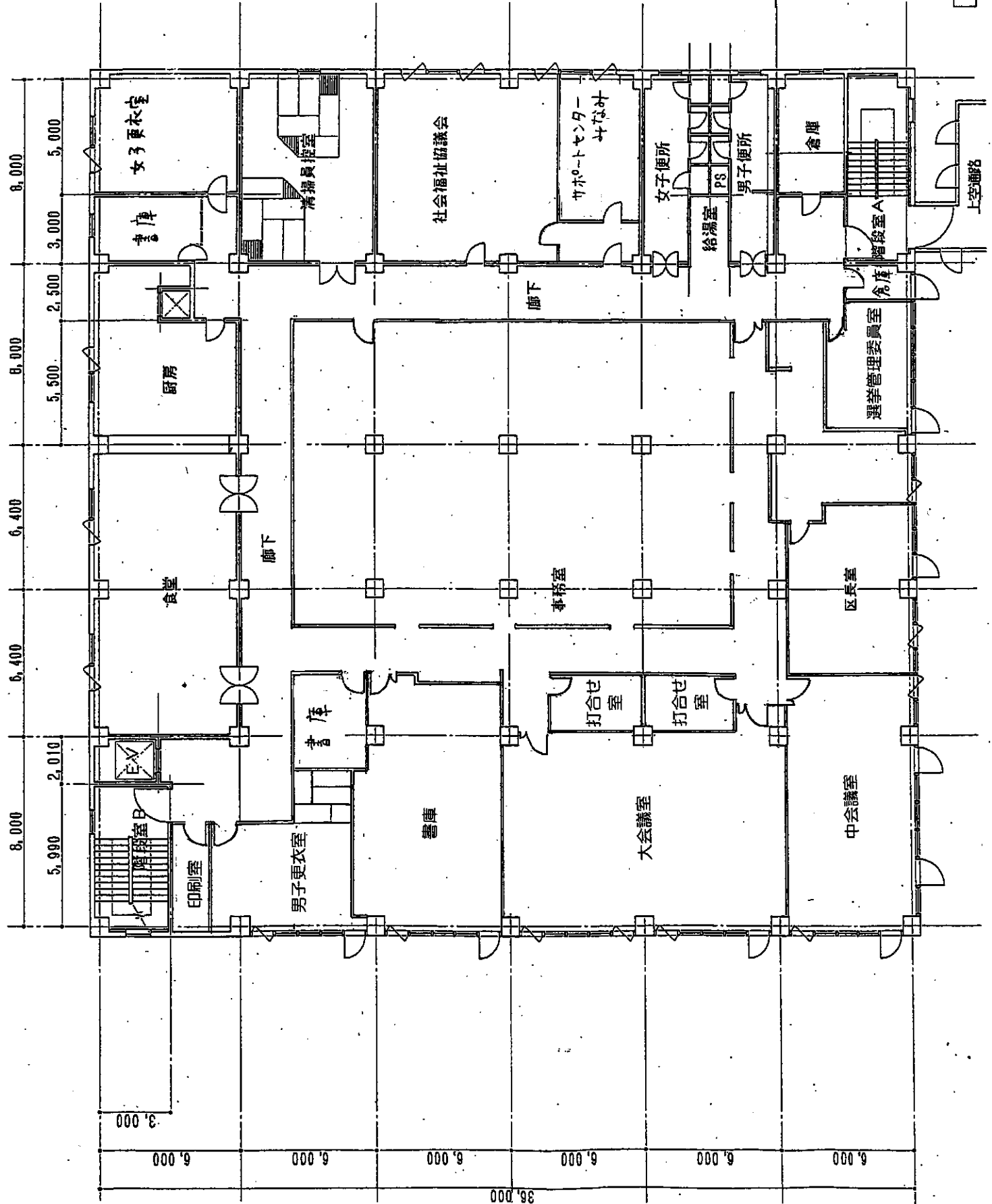


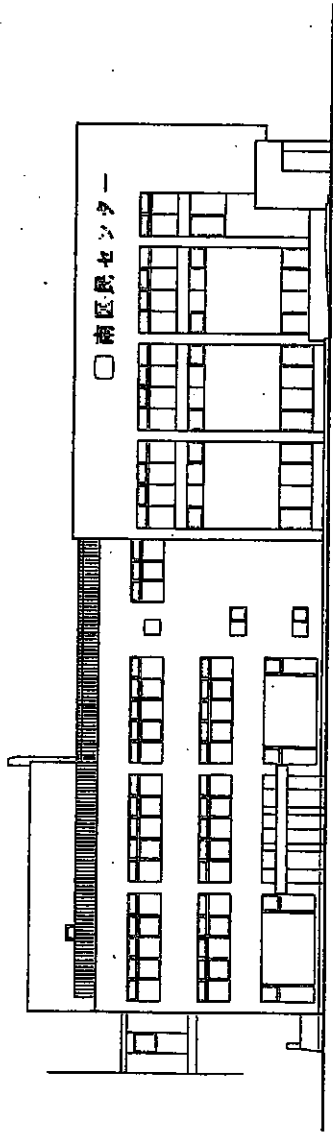
1階平面図

2階平面図

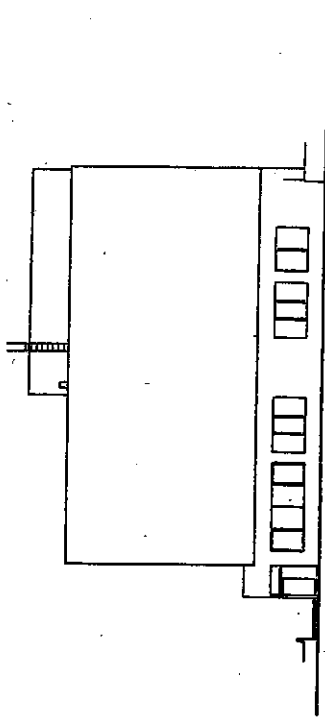


3階平面図

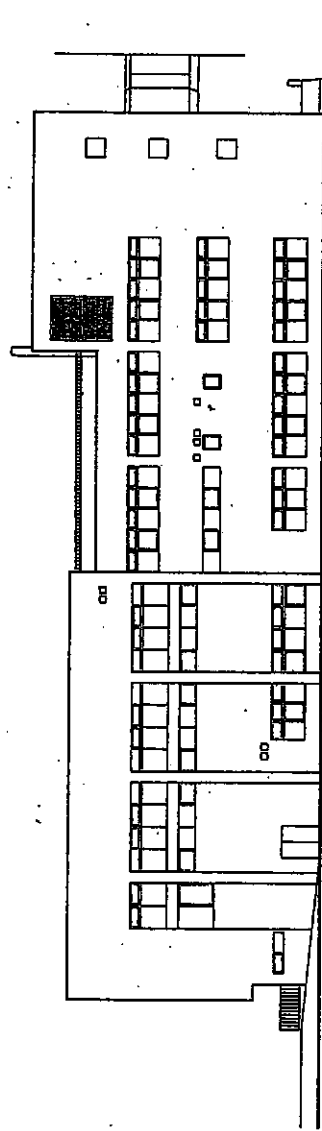




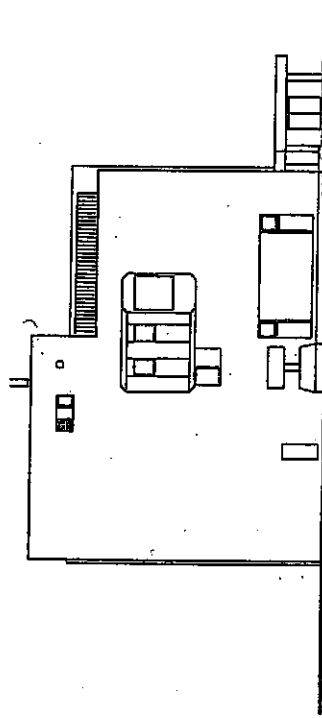
西立面图



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

图号

南R

设计阶段

日付

年月日

设计

校核

审核

日期

