

平成 3 0 ～ 3 2 年 度

仕 様 書

業務名 札幌市中央卸売市場建物設備総合管理業務

札幌市経済観光局中央卸売市場

# 仕 様 書

## 1 業務名

札幌市中央卸売市場建物設備総合管理業務

## 2 業務目的

本市場における建築・電気・空調・給排水衛生・消防設備・エレベーター設備・太陽光発電設備・資源リサイクル設備・地下水浄水処理設備等の全ての機能を把握・保全し、施設の円滑な使用及び設備等の運転等の確保を図ると共に、災害発生による被害の予防を図り、安全で快適な市場の環境を維持するために札幌市中央卸売市場建物設備総合管理業務(以下「業務」という。)を委託するものである。

## 3 業務対象範囲

札幌市中央卸売市場の施設(下記の棟)で委託者が管理する諸施設及び指示する施設設備とする。

- ・所在地 札幌市中央区北12条西20丁目他
- ・敷地面積 129,748㎡(敷地内の施設配置図及び施設平面図は、別図のとおり)

施設名	構造	建築面積	延床面積
①水産棟	鉄骨鉄筋コンクリート・地下1階地上4階建	19,022 m <sup>2</sup>	39,411 m <sup>2</sup>
②青果棟	鉄骨鉄筋コンクリート3階建	23,356	36,885
③立体駐車場	鉄骨造5階建	7,245	35,205
④管理センター	鉄骨造3階建(渡り廊下・横断橋含む)	380	903
⑤第2守衛室	鉄骨造平屋建	34	34
⑥廃棄物処理施設	鉄骨造2階建	1,237	1,285
⑦高架下倉庫等施設	鉄骨造平屋建	3,359	3,435
⑧水産保冷配送センター	鉄筋コンクリート3階建	1,783	4,954
⑨青果荷捌き棟	鉄骨造平屋建	532	503
⑩センターヤード	鉄骨造平屋建	17,922	15,912
⑪ゴミ集積場	鉄骨造平屋建	306	306
⑫太陽光発電設備	パネル 1,440枚	一式	
⑬地下水浄水処理設備	地下水浄水濾過システム設備	一式	
⑭その他付属施設	鉄骨造平屋建棟(8棟)	195	195
合 計		75,371 m <sup>2</sup>	139,028 m <sup>2</sup>

## 4 業務内容

### (1) 保守管理

- ① 電気(特高含む)・空調・衛生設備機器の運転管理(設定調整を含む)及び軽微な故障修理を行う。
- ② 別紙1「電気設備」「空調暖房設備」「給排水衛生設備」「消防用設備」「GHP保守点検」「空調監視制御設備」「排水管清掃整備」「電気定例保安」「貯水槽清掃整備」「エレベーター設備」「太陽光発電設備」「地下水浄水処理設備」「遠赤外線暖房機保守点検」「青果棟D通路ネット保守」「専用信号機保守点検」「自動ドア保守点検」「ガス式ロードヒーティング点検整備」「電話交換設備保守点検」「入退室管理機器保守点検」「冬囲い業務保守」「重油タンク漏洩検査業務」「真空ヒーター点検整備」「水産棟・青果棟ネズミ

等防除]「水産棟・青果棟トイレ排風機点検清掃」の各点検・整備仕様に基づき業務を行う。

- ③ 電気工作物・空調関係の小工事・維持及び運用に関する保安監督並びに保安のための巡視と点検。  
なお、別途行われる電気関係工事については、委託者からの指示により対象内容の事前調査・審査を行うなど電気工作物の維持管理上、支障がないよう対応すること。
- ④ 建物・設備の円滑な維持管理として、小規模な営繕及び不具合対応等、施設管理上必要な業務。  
なお、こうした業務にあたっては、委託者の指示による場合と本市場を利用する現場側からの不具合等発生連絡を受けた場合も考慮し対応すること。
- ⑤ 別紙2「その他保守管理業務」及び前各号に付随する業務。  
なお、本仕様で示すその他保守管理業務を実施するに当たっては、委託者の指示に従うこと。
- ⑥ 電気工作物については、保安規程に基づき業務対応すること。  
なお、特別高圧受電に関し、本市場が契約する電力会社との間で結ぶ給電協定に基づく保安対応(系統停電等)を行うこと。
- ⑦ 委託者が別途実施する各種点検・作業等において、維持管理上必要となる場合の立会い。
- ⑧ 業務を実施するに必要な市場内業者等との調整及び通知。
- ⑨ 本仕様に記載されていない事項が発生した場合でも、本市場を維持管理上、保守管理に含まれると委託者が判断した事項については十分協議し、その指示に従うこと。

## (2) 日常点検基準

日常点検基準は、下記によるものとするが、建物・設備の不具合や損壊等による緊急対応が必要となる場合は、それらを優先して実施すること。

- ① 別紙3「設備保守業務日誌」に基づいて作業内容を記入し、毎日提出する。
- ② 別紙3「各棟日常点検表等」に基づく各変電設備・その他の空調・暖房関係の機械器具・給排水の異常の有無点検。
- ③ 各所設置の機械器具の点検。
- ④ その他建物設備の目視点検。
- ⑤ 系統電路の負荷電流の確認報告。(別紙3「受変電日報」に基づく)

## (3) 異常・災害時の応急処置及び予防等に関すること

- ① 施設・設備機器の下記に掲げる災害又は故障等の異常時には、発生の現場把握に努めると共に原因の追求を行い、専門業者(緊急に行う必要がある場合、委託者の承諾を受ける時間的な余裕ないものについては、委託者の承認を受けずに実施することが出来る。この場合は、電話連絡等で報告しその内容については、速やかに、書面をもって通知する。)が到着するまでの間被害の拡大等を防ぐための有効な応急処置を施すこと、または、速やかに復旧すること。

なお、防火・防災に関しては、本市場の消防計画に基づき対応すること。

ア 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等。

イ 火災、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪等。

ウ 停電(送電1次側の大規模停電、受電側の66KV及び6600v遮断事故、瞬停対応)

- ② 通常時の点検監視に伴い市場内を巡視する際は、常に防災の観点から建物・設備等のチェックを行い、不備等があった場合は、委託者に報告すること。
- ③ 緊急時対応の連絡体制表の作成及び緊急時対応要領の提出。

#### (4) 定期点検基準

- ① 市場内の電気工作物に関しては保安規程に基づく。
- ② 各種工事の点検及び記録。
- ③ 空調関係の定期点検及び記録。
- ④ 消防用設備、放送・監視設備、電気時計等の動作試験。
- ⑤ 空調換気関係の清掃及び動作自主点検・試験。

#### (5) 機器類の修理とその範囲

- ① 低電圧路(機械器具を含む)の修理及び要因のチェック並びに改善。
- ② 内線電話の新設・撤去及び移設並びに内線の布設と修理。
- ③ 電気時計の調整及び修理。

#### (6) その他の作業

- ① 電気子メーターの月末定期検針及び検針結果の報告。  
個別対応電力計(自動販売機、分電盤別途振分等)の検針対応。
- ② 電灯・低圧電圧路等における小規模な新設工事。
- ③ 図面作成(トレース)の補助及び整理。
- ④ 小規模な電気器具類の製作及び加工並びに修理。
- ⑤ 各場内設備・機器等において発生した不具合・故障等の要因調査及び修理対応。  
修理対応には、専門業者でないと対応できないと判断した場合の連絡と状況説明及び修理に必要な作業が円滑に進行するよう調整すること。
- ⑥ 円滑な業務遂行のため、別紙4の消耗品等の適切な購入及び在庫を備えること。(購入価格は、概ね500万円程度とする。)なお、当該消耗品等は、委託者(中央監視室及び各電気室)に帰属するものとする。  
また、消耗品台帳を作成し四半期毎に購入・使用・在庫状況を報告することとし、購入価格の最終調整については、委託者の指示に従うものとする。
- ⑦ 市場構内の電気回路及び電気設備全系統の把握。
  - ア 停電事故を想定した復旧要領・手順書を作成し、それに伴う訓練等を行い、緊急時に備えること。
  - イ 照明に関する季節対応及び委託者の指示によるスケジュールの変更及び管理。
  - ウ 卸・仲卸等市場内業者依頼による照明スケジュール対応及び管理。(変更後、委託者に報告すること。)
- ⑧ 別紙2「その他保守管理業務」作業に伴う業務。
  - ア 発生する事象や状況によっては市場業務に支障をきたす場合が想定されることから、発生時には速やかに対応すること。
  - イ 市場業務に影響がでないよう、作業時期及び時間帯等の調整を行うこと。  
管理上、建物・設備に関する不具合及び損壊等で、緊急を要し、事前に想定されている範囲の内容の場合は、速やかに業務対応すること。
  - ウ その他保守管理業務には、市場における様々な施設・設備において起こる不具合等への対応が必要な事項を想定しており、その状況に応じた対応を行うこと。

### 5 業務体制

受託者は、監督者・監督代行者及び次の業務に従事する者を、委託者が指定する場所に常駐させること。

- (1) 電気設備 (2) 空調・暖房 (3) 給排水衛生設備 (4) 小規模な建築営繕

## 6 監督者

業務の遂行にあたり、指揮監督するため監督者を定めること。

- (1) 監督者は、業務の遂行にあたり業務内容及び従事者の健康状態を常に把握し指揮監督すること。
- (2) 監督者は、業務の遂行にあたり、常に従事者の事故防止に努めること。
- (3) 各資格による業務遂行にあたる場合は、各資格を有する者が法令を順守するとともに関係業務を監督者として取り仕切ること。

## 7 監督代行者

業務の遂行にあたり、監督者が不在又は不慮の事故等があるときは、その補助者として監督代行者を定めること。

## 8 資格

業務の遂行にあたり、次の資格を有するものを1名以上従事させること。

電気主任技術者は、保安規程に基づく職務を行うこととする。また、代務者を選任後、速やかに総括管理者に報告すること。

- |                      |                    |                  |
|----------------------|--------------------|------------------|
| (1) 電気主任技術者(2種以上)    | (7) ガス溶接技能士        | (13) 自衛消防業務講習終了者 |
| (2) 電気工事士(2種以上)      | (8) アーク溶接特別技能士     |                  |
| (3) ボイラー技師(2級以上)     | (9) 高所作業車運転資格者     |                  |
| (4) 危険物取扱資格者(乙種4類)   | (10) 建築物環境衛生管理技術者  |                  |
| (5) 消防設備点検資格者(1種、2種) | (11) 酸素欠乏危険作業主任者   |                  |
| (6) 建築配管技能士          | (12) エネルギー管理員講習修了者 |                  |

資格者の一覧及び個別対応の資料を提出すること。

## 9 勤務時間

区分	中央監視室・各電気室等		
日直	勤務時間	8:30～17:15	9時, 18時の2回点検
当直(2名)	勤務時間	17:15～8:30	(その他必要な都度点検)

平成30年度の開市日は262日、休市日は103日とする。(平成30年の休開市日は別添市場カレンダーのとおりであるが、平成31年以降の休開市日は、前年10月頃に決定する予定である。)

なお、5/3・4・5、12/31、1/1・2・3は当直は1名体制とする。ただし、緊急時は、この限りではない。

## 10 労働社会保険諸法令遵守状況の確認

受託者は、委託者が行う労働社会保険諸法令遵守状況の確認のため、別記「労働社会保険諸法令遵守状況の確認について」に従い、書類の提出等を行うこと。

## 11 その他

(1) 業務の実施にあたっては、「建築基準法」「電気事業法」「消防法」「水道法」「建築物に関する法律」その他関係法令を遵守すること。また、業務履行にあたっては委託者の指示に従うこと。

(特に、高所作業時及びピット内作業時において、労働安全衛生規則を遵守すること。)

(2) 業務に従事する者は、委託者の承認を得た清潔な作業服及び作業上必要な用品・防寒衣を着用し、名札を付けること。

(3) 受託者は、業務の結果を毎日報告するものとする。

(4) 業務の実施にあたり受託者の責による事由により生じた故障、破損及び事故等は、一切を受託者の責任において処理すること。

(5) 受注者は、業務の実施に関し生じた受注者の業務従事者の負傷その他事故等について、一切の責任を負うものとする。

(6) 業務の遂行に必要な高所作業車(2台)は、受託者の責任で常に運転に支障のないよう定期的に整備し、場内に常備すること。

また、委託者から使用の申出があったときは業務に支障がない限り、使用させること。

(7) 環境に配慮した業務履行

受託者は、本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。

具体的には以下の事項について積極的に取り込むこと。

ア 省資源・省エネルギー対応

市場施設・設備の管理・運用・監視にあたっては、各種エネルギー使用に関するデータの収集及び当該データを活用した分析並びに運用方法の提案を行うなど、順次、本市場におけるCO2排出及びガス・電力量削減へ向けた取り組みを行うこと。

イ 廃棄物の減量・資源化・リサイクル

ウ 環境汚染につながる緊急事態への備え

エ 従業員に対する周知教育

(8) 業務の実施に必要となる貸与品以外の機械・工具・消耗品等(別紙4を含む)は、受託者の負担とする。

なお、貸与品(別紙5)について、機械・工具等貸与台帳を作成し、常時報告できるよう適切な管理に努めること。

(9) 業務に伴う各設備等の点検・整備にあたっては、市場の運営に支障がないよう日程調整を行うこと。

(10) 常に、業務の実施にあたり、本市場における食の安全・安心が達成できるよう建物・設備等が安定して稼動するよう管理に努め、また作業業務の実施にあたること。

(11) 留意事項

ア 受託者は、契約期間の開始に先立ち、委託者の指示する者による、実務研修を受け、業務を遂行するために必要な技術、技能を修得したのち、業務を引継ぐものとする。

イ 受託者は、契約期間の終期に先立ち、委託者の指示する者に対し、実務研修を行い、業務を遂行するために必要な技術、技能を継承したのち、業務を引継ぐものとする。

ウ その他疑義等は、業務主任と打合せること。

## 12 契約期間

平成30年4月1日から平成33年3月31日