久留米市田主丸複合文化施設清掃等業務 仕様書

久留米市田主丸複合文化施設は「建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令」における特定建築物に該当する。そのため、建築物衛生法に規定される「建築物環境衛生管理基準」に従って業務を行なうものとする。

また、この仕様書は委託する業務の概要を示すものであり、施設運営上必要と認められる業務で契約上合理的な範囲内のものについては、この仕様書に記載されていない事項であっても信義に従って誠実に実施するものとする。

1. 業務場所

久留米市田主丸町田主丸 770 番地 1
久留米市田主丸複合文化施設(そよ風ホール)

2. 履行期間

履行準備期間: 契約日から令和 5 年 3 月 31 日まで
令和 5 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日まで

3. 業務の範囲

- (1) 清掃業務
- (2) 空調設備保守点検業務
- (3) 自動扉保守点検業務
- (4) 受水槽清掃業務
- (5) 建築物環境衛生管理業務

4. 業務の内容

- (1) 前項の各号に掲げる業務別の仕様書のとおりとする。
- (2) 業務の全部を一括して、又は業務の主たる部分(清掃業務)を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。ただし、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、久留米市の承諾を得なければならない。
- (3) 年間の計画表及び作業当月の計画表を提出すること。

5. 法令等の遵守

受注者は、業務の遂行にあたり、本仕様書のほか、関係法令・条例・規則等を遵守すること。

地方自治法、労働基準法・労働安全衛生法その他労働関係法、消防法
久留米市田主丸複合文化施設条例、久留米市田主丸複合文化施設条例施行規則、
久留米市田主丸複合文化施設の使用料に関する規則
久留米市個人情報保護条例 その他の関連法令

6. 暴力団排除他に関する事項

(1) (暴力団排除に関する事項)

受注者は、当該業務の履行に当たっては次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- ① 暴力団から不当要求を受けた場合は、毅然として拒否し、その旨を速やかに監督員に報告するとともに、所轄の警察署に届出を行い、捜査上必要な協力を行うこと。
- ② 暴力団等から不当要求による被害又は業務妨害を受けた場合は、その旨を速やかに監督員に報告するとともに、所轄の警察署に被害届けを提出すること。
- ③ 排除対策を講じたにもかかわらず、業務に遅れが生じるおそれがある場合は、速やかに監督員と工程に関する協議を行うこと。

(2) (暴力団排除に係る下請契約に関する事項)

受注者は、当該業務の下請に関して次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- ① 下請契約(二次以降の下請契約を含む)の相手として暴力団等と関係のある業者を選定してはならない。なお違反した場合は、指名停止措置および下請契約の解除を求める場合もあること。
- ② 下請契約を締結するときは、受注者は、下請負人から、「契約書(下請負人用)」を提出させ、その写しを発注者へ提出すること。

(3) (その他)

受注者は、業務の実施にあたっては、障害を理由とする差別の解消に関する法律(平成25年法律第65号)を遵守するとともに、発注者の取扱いに準じて、障害者に対する合理的配慮の提供に努めるものとする

7. その他

本仕様書に定めのないものは、担当職員の指示によるものとする。

(1) 清掃業務仕様書

1. 目的

建物の美観保持と施設内で発生するゴミ・ほこり・汚れ等の環境衛生上の有害な物質を建物より除去し、来館者の活動に最適な環境を提供し、来館者の健康を守り維持することを目的として作業の実施をする。

2. 清掃業務員の配置及び勤務時間

日常清掃は毎週木曜日を除く開館日の開館時間内(午前8時30分から午後10時)内に実施のこと。業務遂行に必要な人員を確保すること。

3. 清掃業務の種別

イ. 日常清掃

毎日1回～数回・週1回～数回・月1回行う清掃のことを日常清掃と呼称する。

ロ. 定期清掃

休館日(月曜日、国民の祝日、年末年始(12/29～1/3))、夜間等を利用し毎月1回～年数回行う清掃のことを定期清掃と呼称する。

4. 特記事項

イ. 清掃作業に使用する機械器具・諸材料は、すべて品質良好のもので検査をあらかじめ受けたものを使用すること。

ロ. 施設管理者は、施設内に清掃作業に必要な資材倉庫及び日常清掃作業員の控室を提供することとする。ただし、使用については常に清潔にして火災・盗難防止に努めること。

ハ. 清掃作業遂行上必要な用水及び光熱を提供する。ただし、その使用については節約に努めること。

ニ. 清掃作業に使用する機械器具・材料等は受注者の負担とする。衛生消耗品(トイレトペーパー、石鹼液)を含む。

ホ. 次亜塩素酸等を使用しドアノブや手すりなど、直接手で触れる個所について除菌作業を行うこと。

5. 清掃業務内容

イ. 日常清掃業務内容

A) 床材別による清掃仕様内容

- (a) カーペット部分は真空掃除機にて除塵する。
- (b) ビニールシート・ビニールタイル及び石材部分はゴミが飛散しない様にダスタークロスで除塵後必要に応じて清水にて丁寧に拭き上げる。
- (c) タイル部分はゴミが飛散しない様に自在ホウキにて除塵後、必要に応じて清水にて丁寧に拭き上げる。
- (d) 塗床部分はあらゴミを拾い必要に応じて掃き清掃を行う。

B) 作業箇所別による清掃仕様内容

(a) 玄関風除室

- ①床面は自在ホウキにて除塵する。
- ②除塵後水拭き用モップにて水拭きする。
- ③玄関のドア・ガラス・壁面及び金属部分を清掃する。
- ④マット類の除塵をする。
- ⑤自動ドアのレール部分を清掃する。
- ⑥ 灰皿のタバコの吸殻は水の入った金バケツで除去後所定の場所に処理する。又、灰皿は必要に応じて洗浄する。

(b) 廊下(通路)・その他

- ①床面はダスタークロス又は自在ホウキにて除塵する。必要に応じて吸塵機をかけること。
- ②除塵後必要に応じて水拭き用のモップにて水拭きする。
- ③備付けの屑籠の紙屑を処理する。
- ④壁面・間仕切り等の除埃を行う(手の届く個所)。
- ⑤各スイッチ及びスイッチ廻りを清掃する。
- ⑥金属部分を清掃する。

(c) トイレ

- ①床面を自在ホウキにて除塵する。
- ②除塵後水拭き用モップにて水拭きする。
- ③便器を洗剤にて清掃する。
- ④汚物入れ等の汚物を処理し、必要に応じて洗浄する。
- ⑤洗面器を洗浄後、清拭きする。
- ⑥鏡を清掃する。
- ⑦腰壁面及び間仕切り部分を水拭き又は洗剤拭きする。
- ⑧ドア及び金具類は、水拭き又は洗剤拭きをする。

- ⑨各スイッチ及びスイッチ廻りを清掃する。
- ⑩手洗い石鹸・トイレトペーパー等は適宜補充する。

(d) 室内清掃

- ①タイルカーペットは真空掃除機で除塵する。フローリングはダスタークロスで除塵する。
- ②備え付けの屑籠の紙屑を処理する。
- ③壁面・間仕切り等を除埃する。
- ④各スイッチ・スイッチ廻りを清掃する。
- ⑤金属部分を清掃する。

(e) 湯沸室

- ①床面はダスタークロス又は自在ホウキで除塵する。
- ②除塵後水拭き用モップにて水拭きする。
- ③流し台・茶殻捨て容器は入念に水洗いし、茶殻は所定の場所に処理する。
- ④湯沸器は入念に水拭きする。

(f) 調理実習室

- ①床面はダスタークロス又は自在ホウキで除塵する。
- ②除塵後水拭き用モップにて水拭きする。
- ③流し台・茶殻捨て容器は入念に水洗いし、茶殻は所定の場所に処理する。
- ④棚・備品等の除埃を行う。

(g) 和室

- ①畳の掃除機かけを実施する。
- ②テーブルを水拭き又は洗剤拭き後、空拭きにて仕上げする。
- ③備品は拭き清掃を実施する。

※清掃対象床面積：4,252.66 m²

※作業員数：1名

ロ. 定期清掃業務内容

(a) 床面洗浄ワックス塗布業務

塩ビタイル・フローリングの床面は除塵後適性洗剤にて全面的に洗浄し乾燥後ワックスを塗布する。

塩ビ系床：年2回実施826.00m²

フローリング系床：年2回実施2,464.83m²

(b) カーペットクリーニング業務

タイルカーペット部分は、真空掃除機にて除塵後、特に汚れの著しい箇所へ前処理剤を噴霧する。シミのある箇所は事前にシミ取り剤で除去した後、カーペット専用洗剤と機材で洗浄し、ジェットエキストラクションで洗剤と汚れを回収後、リンス作業を行う。その他汚れに応じて、ドライフォーム技法やスチーム技法を施工する。

カーペット系床：年2回実施 961.09 m²

(c) ガラス清掃業務

ガラス部分は適正洗剤を用い洗浄後、スクイジーにて水切りを行い仕上げる。

ガラス清掃:年2回実施 489.34 m²

(d) 照明器具清掃

照明器具は蛍光管等を取り外し、適性洗剤で汚れを取り除き、清拭き後空拭きし、マークを同一方向に揃え、元のようにセットする。又、反射板も適性洗剤で汚れを取り除き清拭きにて仕上げる。

照明器具清掃:年1回実施 1,179 基

(e) 排気送風機清掃

フィルター、エレメントを外し、付着する塵芥清掃は圧縮空気を吹き付けるか、集塵機による吸引を行う。前記による除去が不十分もしくは汚れが著しい場合は、水洗い又は薬剤を用いた洗浄を行い、水分を十分切ってから取付けを行う。

排気送風機清掃:年1回実施(下記の3箇所のみ)

- ・田主丸生涯学習センター男子・女子・身障者トイレ各1台(計3台)
- ・田主丸図書館前男子・女子・身障者トイレ各1台(計3台)
- ・田主丸生涯学習センター調理実習室5台

(2) 空調設備保守点検業務仕様書

1. 空冷ヒートポンプビル用マルチ・パッケージ空調設備(保守点検年2回)

1) 契約作業

- ①各部圧力データのチェック及び作動確認調整
- ②各部温度データのチェック及び作動確認調整
- ③電流、電圧の測定及び電気関係絶縁測定
- ④ファン、ベアリング点検調整
- ⑤ガス感知機による冷媒ガスのチェック
- ⑥油漏れ、水漏れ有無のチェック
- ⑦運転音・振動のチェック
- ⑧運転状態の良否判定
- ⑨熱交換器の汚れ及び腐食度合いの点検
- ⑩各部ネジ増し締め
- ⑪錆発生ネジ、ビス類の交換及び錆発生ケーシングのタッチペイント
- ⑫点検表の作成
- ⑬エアフィルターの清掃

2) 契約外作業(別途有償)

- ①熱交換器の洗浄作業
- ②消耗部品の調達及び交換・調整修復作業・交換用エアフィルター、ベルト等
- ③故障発生時の修復作業
- ④消耗、疲労等により障害発生が予測される箇所の調整修復作業
- ⑤正常運転するための冷媒、油の補充
- ⑥その他本書に明記なき事項

2. 氷蓄熱ビル用マルチエアコン(保守点検年2回)

1) 契約作業

- ①各部圧力データのチェック及び作動確認調整
- ②各部温度データのチェック及び作動確認調整
- ③電流、電圧の測定及び電気関係絶縁測定
- ④電気操作回路の作動確認
- ⑤ファン、ベルト、プーリ、ベアリング点検調整
- ⑥ガス感知機による冷媒ガスのチェック
- ⑦油漏れ、水漏れ有無のチェック
- ⑧運転音・振動のチェック
- ⑨運転状態の良否判定
- ⑩熱交換器の汚れ及び腐食度合いの点検
- ⑪各部ネジ増し締め
- ⑫錆発生ネジ、ビス類の交換及び錆発生ケーシングのタッチペイント
- ⑬蓄熱タンクの水位チェック
- ⑭蓄熱タンク水のチェック
- ⑮点検表の作成

2) 契約外作業(別途有償)

- ①熱交換器の洗浄作業
- ②消耗部品の調達及び交換・調整修復作業・交換用エアフィルター、ベルト等
- ③故障発生時の修復作業
- ④消耗、疲労等により障害発生が予測される箇所の調整修復作業
- ⑤正常運転するための冷媒、油の補充
- ⑥その他本書に明記なき事項

3. 空気全熱交換器ユニット(保守点検年2回)

1) 契約作業

- ①電圧の測定および電気関係絶縁測定
- ②運転音、振動のチェック
- ③軸、軸受けのチェック
- ④羽根車のバランス度合い、磨耗、腐食、変形のチェック
- ⑤熱交換器の汚れ、詰まり及び腐食度合いの点検
- ⑥エアフィルターの汚れ、枠及びろ材の変形、劣化のチェック
- ⑦フレームの腐食、損傷及び断熱材の損傷チェック
- ⑧点検表の作成

2) 契約外作業

- ①熱交換器の交換作業

- ②消耗部品の調達及び交換・調整修復作業・交換用エアフィルター、等
- ③故障発生時の修復作業
- ④消耗、疲労等により障害発生が予測される箇所の調整修復作業
- ⑤その他本書に明記なき事項

(3)自動扉保守点検業務仕様書

1. 点検対象電動式型エンジン装置 6 台 (年 3 回)
2. 点検内容フルメンテナンス
 - イ. 自動扉エンジン装置各部の汚れ清掃 (ハンガーレール、ローラー、ガイドレール等)
 - ロ. 自動扉作道状況調査及び適正調整 (開閉速度、クッション作動の確認及び調整)
 - ハ. 連結チェーン、ベルト等の張力確認及び調整
 - ニ. 扉本体のブレ具合、擦れの有無確認及び調整
 - ホ. 扉の建て付け、ひねり確認 (手動抵抗により確認)
 - ヘ. 磨耗, 消耗部品のチェック及び提示
 - ト. 各部、取付ボルト、ナット等の帯締
 - チ. 自動扉各種データ、リターンの提示
 - リ. 検知スイッチの角度、感度確認及び作動調整
 - ヌ. 電源、電圧の測定及び提示
3. 非常時の不具合修理
不意の故障の際、技術員を優先的に速やかに派遣し、自動扉の修理、調整を行う。
4. 交換部品
 - イ. (無償部品) ドアエンジン、コントローラー、ハンガーレール、ハンガーローラー連結機構、検知スイッチ等装置の機能に係るもの。
 - ロ. (有償部品) 扉本体、サッシュ・ガラス類、錠等扉本体に係るもの。
5. その他
 - イ. 点検の際、事前に久留米市の指定する職員に届け出るものとし、管理運営に支障をきたすことのないようにすること。
 - ロ. 点検終了後、遅滞なく点検報告書を作成し提出のこと。

(4)受水槽清掃業務仕様書

- 1) 受水槽清掃の概要
建築物における衛生的環境の確保に関する法律 (通称ビル管理法) の施行規則第 4 条により、1 年以内ごとに 1 回、受水槽の清掃作業をこの法に準じて実施するものとする。
- 2) 作業監督者及び作業従事者の資格

受水槽清掃作業監督者（厚生労働大臣指定の受水槽清掃作業監督者講習会修了者、又は建築物環境衛生管理技術者）の指導、監督のもとで受水槽清掃作業従事者（厚生労働大臣の定める研修を終了した者）が行う。

3) 作業計画及び準備計画

受水槽周辺の状況調査を行う。

依頼者側と実施時期及び手順等について、事前に十分な調整打合せを行う。

（断水等の問題があるため）

4) 工程表及び作業仕様書の作成

綿密な工程表を作成し、事前に依頼者へ提出承認を受けること。

5) 作業衣、作業道具などの消毒

作業道具、作業衣（安全帽、ゴム長靴等も含む）は受水槽清掃専用のものを使用し、さらに消毒（50PPMの濃度の次亜塩素酸ナトリウム溶液を使用）を行うことによって、作業そのものが衛生的に行うように努めること。

6) 作業用具及び足場等の点検整備

使用用具に不良なものがあり、その為に作業に支障をきたしたり、高所作業の足場や作業用具が不良の場合、大きな事故につながるため、念入りに点検整備を行う。

7) 槽内の換気、槽内での火気に注意

受水槽内は作業環境が非常に悪いので換気に充分注意し、槽内での火気の取扱いにも注意する。

8) 作業用照明

受水槽内部は暗いので事故を防ぐ為に防水型のキャブタイヤコードで、電球はガード付のものを使用する。

9) 清掃手順

受水槽の清掃完了後高架水槽を実施（掃除した高架水槽に掃除をしていない受水槽の水が揚水され汚すのを防ぐ為）する。

1. 槽内排水（排水弁開放）

2. 槽内全面清掃洗浄（高圧洗浄機、デッキブラシ、タワシその他専用洗剤使用）
スケール、異物及び汚水除去

3. 水面リレー（電極棒）の点検、整備、作動の確認

4. ボールタップの作動状況の確認

5. フード弁の作動状態の確認、サクシオンパイプの点検、鏽落とし

6. 排水弁、その他点検確認

7. オーバーブロー管末端に防虫網の取付確認

8. 槽内を次亜塩素酸ナトリウムにて全面消毒
(50PPM 液及び 100PPM 液にて2回以上実施)
9. 市水止弁開放、貯水、自動停止確認
10. 槽内の残留塩素を測定し、遊離残留塩素 0.2PPM(結合残留塩素 1.5PPM)以上であることを確認し、同時に臭気、味、色及び濁り等の外観のチェック
11. 揚水ポンプ点検、揚水、自動停止確認
12. 消火用ポンプの起動、送水確認
13. マンホール施設の確認
14. 水槽付近の清掃整備
15. 給水テスト、各階水栓を開放しエア一抜きを実施
16. 作業終了後給水末端から採水し水質検査の実施。

10) 作業報告書の提出

作業前後及び作業中、消毒中のカラー写真を貼付した報告書を提出する。

11) 飲料水水質検査

水質: 上水道

検査項目(1) 一般細菌・大腸菌・亜硝酸態窒素硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素・塩化物イオン・有機物(全有機炭素(TOC)の量)・pH・味・臭気・色度・濁度【省略不可項目(11項目)】・・・6ヶ月に1回

(2) 鉛及びその化合物・亜鉛及びその化合物・鉄及びその化合物・銅及びその化合物・蒸発残留物【省略可能項目(5項目)】・・・6ヶ月に1回

(3) シアン化物イオン及び塩化シアン・塩素酸・クロロ酢酸・クロロホルム・ジクロロ酢酸・ジブromokクロロメタン・臭素酸・総トリハロメタン・トリクロロ酢酸・ブromोजクロロメタン・ブromohホルム・ホルムアルデヒド

【消毒副生成物(12項目)】・・・毎年6月1日～9月30日間の1年に1回

給水末端から採水し、指定の検査機関にて水質検査を行い、検査結果が出れば、作業報告書に添付して速やかに提出する。

12) 関係官庁への届け出の代行、立ち入り検査の立会等を行う。

(5) 建築物環境衛生管理業務(仕様)

1) 「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の第4条第1項及び第2項に準じて行う業務を対象とする。

① 建築物環境衛生管理技術者の選任(12月分)

2) 「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の施行規則第3条の2に基づく測定業務を対象とす

る。

①空気環境測定業務(2ヶ月に1回実施する)(測定ポイントは11Pとする)

3)「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の施行規則第4条の5を遵守し実施すること。

①ねずみ・害虫等の防除作業(6ヶ月以内ごとに1回とし、年間2回実施すること)

対象面積:6281.69 m²