京浜島勤労者厚生会館建物管理委託仕様書

目次

総括仕様書 1
　１　件　　名 1
　２　履行場所 1
　３　履行期間 1
　４　委託概要 1
建物清掃委託業務仕様書 2
　１　業務内容 2
　２　業務実施日及び業務時間 2
　３　遵守事項 2
　４　支払方法 3
　５　暴力団等排除に関する特約条項 3
　６　契約情報の公表 3
　７　その他 3
　別紙１ 4
　別紙２ 7
　別紙３ 8
　別紙４ 9
　別紙５ 10
冷暖房機保守点検 11
　１　業務内容 11
　２　実施時期 11
　３　設備概要 11
　４　遵守事項 12
　５　支払方法 12
　６　暴力団等排除に関する特約条項 12
　７　その他 12
　別紙６ 13
　別紙７ 16

総括仕様書

１　件　　名

建物清掃委託及び冷暖房機保守点検委託

２　履行場所

東京都大田区京浜島２丁目９番１号　　京浜島勤労者厚生会館

３　履行期間

平成３０年４月１日から平成３１年３月３１日まで

４　委託概要

（1）建物清掃委託業務

（2）冷暖房機保守点検委託業務

建物清掃委託業務仕様書

１　業務内容

⑴ 建物清掃

ア.　清掃管理業務の区分は、日常清掃及び特別清掃とし、「日常清掃業務実施表」及び「特別清掃業務実施表」に基づき、実施しなければならない。

イ.　本業務は、特に会館の維持管理に直結しているので材質の保全に充分配慮して行なわなければならない。

ウ.　本業務に要する一切の機器及び消耗機材等は、受託者の負担とする。

エ.　受託者は、開館時間以外に清掃業務を実施する場合は、あらかじめ会館の承諾を受けなければならない。

⑵ 委託業務の確認

日常清掃及び特別清掃の業務内容の確認等を目的とした、受託者と会館管理者との打ち合せ会議を必要に応じて実施すること。

２　業務実施日及び業務時間

⑴ 日常清掃

ア. 休館日を除く毎日とする。

イ. 業務時間については、原則として午前8時30分から午後時5時30分まで拘束9時間（実働8時間、休憩1時間）とする。

（最低１名の常駐）時間帯については別途協議して定めるものとする。

⑵ 特別清掃

ア. 委託者が指定する日とする。

イ. 年間１回～4 回とし、実施日等は別途協議して定めるものとする。

※ ごみの取集にあたっては、大田区の定めたリサイクル基準に基づき分別収集しゴミ置き場に整理して集積する

３　遵守事項

⑴　受託者は、会館の指示に基づいて本仕様書に定める事項を遵守しなければならない。

⑵　受託者は業務実施にあたって、適切な資格能力ある従業員を必要に応じて派遣すること。（業務内容によっては、免許等の資格を必要とするものもある。）

⑶　受託者は従業員にネームプレート及び業務にふさわしい服装等を着用させ、館内の規律を厳守させること

⑷　受託者は、従業員の故意又は過失により会館若しくは第三者に損害を与えた場合、賠償の責を負う。

⑸　会館は、委託業務に関し随時調査し又は報告を求め、必要な場合は改善させることが出来る。

⑹　受託者は、当該業務関連設備について修理改造の必要な場合は、その理由を付して会館に報告すること。

⑺　受託者は、点検箇所、方法、点検報告書の様式、保守方法について、あらかじめ会館の承認を得なければならない。

(8)　受託者は、鍵を使用する場合、会館に書面で報告・承諾を得なければならない。
(9)　受託者は、点検の都度、点検報告書を 1 部提出し、会館の承認検査を受けること。（複数提出の場合もある。）
(10)　本業務の履行に要する機器、消耗品類は、受託者の負担とする。
(11)　別紙「グリーン配送」をご参照下さい.

4　支払方法

履行確認後、適法な支払請求書が提出された日から 30 日以内に支払う。

5　暴力団等排除に関する特約条項

暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

6　契約情報の公表

契約情報の公表に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

7　その他

この仕様書について疑義が生じたとき、又は、この仕様書に記載のない事項については、双方協議のうえ、定めるものとする。

別紙１

１日常清掃業務

(1) 玄関ロビー、風除室、テニスコート出入口、社員通用口

ア．床面は自在箒で万遍なく掃き上げ、沈積している土砂や塵埃をダストモップなどで除去する。また、汚れの甚だしい部分は、適正洗剤を用いて取り除くこと。

イ．雨天等の日は、水分をモップ等で随時拭き取ること。

ウ．玄関ロビー、テニスコート出入口等のドア及び低所部分のガラスは常に乾拭き又は洗剤拭き等で美観を保ち、金属部分は乾拭きにより磨き上げること。

(2) 談話室、商談コーナー、喫煙ルーム、階段、廊下

ア．床面は自在箒で万遍なく掃き上げ、沈積している土砂や塵埃をダストモップなどで除去する。また、汚れの甚だしい部分は、適正洗剤を用いて取り除くこと。

イ．雨天等の日は、水分をモップ等で随時拭き取ること。

ウ．窓枠(下部スペース含む)、壁回り、手摺り、椅子、テーブル、棚等は水拭き又は乾拭きすること。

エ．喫煙ルームの灰皿は定期的に巡回し、適切な処理を行うこと。（灰皿には、水を入れること）

オ．植木には、随時灌水すること(ロビーを除く談話室、商談コーナー、廊下)

カ．ごみ箱は適時に巡回し、ごみを収集し処理する。容器は美観を保つこと。

(3) エレベーター

ア．床面は自在箒で万遍なく掃き上げ、沈積している土砂や塵埃をダストモップなどで除去する。また汚れの甚だしい部分は、適正洗剤を用いて取り除くこと。

イ．雨天等の日は、水分をモップ等で随時拭き取ること。

(4) 館長室、事務室、社員更衣室、コピー室

ア．床面は自在箒で万遍なく掃き上げ、沈積している土砂や塵埃をダストモップなどで除去する。また汚れの甚だしい部分は、適正洗剤を用いて取り除くこと。

イ．鏡は乾布又はガラス用研磨剤にて磨き上げること。

ウ．窓枠(下部スペース含む)、壁回りは水拭き又は乾拭きすること。

エ．ごみ箱は適時にごみを収集し処理する。容器は美観を保つこと。

(5) 給湯室

ア．床面は自在箒で万遍なく掃き上げ、沈積している土砂や塵埃をダストモップなどで除去する。また汚れの甚だしい部分は、適正洗剤を用いて取り除くこと。

イ．シンク、流し台は適正洗剤を用いて洗浄すること。

(6) 大会議室

ア．床面は自在箒で万遍なく掃き上げ、沈積している土砂や塵埃をダストモップなどで除去する。また汚れの甚だしい部分は、適正洗剤を用いて取り除くこと。

イ．窓枠(下部スペース含む)、壁回り、椅子、テーブルは水拭き又は乾拭きすること。

(7) 小会議室

ア．絨毯は、掃除機でごみ等を除去し、汚れの甚だしい部分は水拭き又は適正洗剤等を用いて取り除くこと。

イ．窓枠(下部スペース含む)、壁回り、椅子、テーブルは水拭き又は乾拭きすること。

(8) サークル室

ア．床面は自在箒で万遍なく掃き上げ、沈積している土砂や塵埃をダストモップなどで除去する。また汚れの甚だしい部分は、適正洗剤を用いて取り除くこと。

イ．窓枠(下部スペース含む)、壁回り、椅子、テーブルは水拭き又は乾拭きすること。

ウ．ごみ箱は適時にごみを収集し処理する。容器は美観を保つこと。

(9) 和室

ア. 床面は自在箒で万遍なく掃き上げ、沈積している土砂や塵埃をダストモップなどで除去する。
また汚れの甚だしい部分は、適正洗剤を用いて取り除くこと。

イ. 畳は掃除機でごみ等を除去し、汚れの甚だしい部分は水拭きすること。

ウ. 障子、窓枠、飾り棚、床の間、机等は乾布にて乾拭きすること。

(10) 便所

ア. 定期的に巡回し、衛生陶器、鏡、化粧台等は適切な方法で洗い拭きし、常に清潔にすること。

イ. タイル部分は、モップ等で水拭きすること。

ウ. 扉、間仕切等は水拭き又は乾拭きすること。

エ. ごみ箱、汚物容器は随時適切に内容物を処理し、常に良好な状態を保持すること。

オ. 衛生消耗品(トイレットペーパー、水石鹸)は使用に支障をきたさぬよう、常に点検補充すること。

カ. 各便所に防臭器を備え、防臭剤は常に点検補充すること。

(11) 配膳室

床面は自在箒で万遍なく掃き上げ、沈積している土砂や塵埃をダストモップなどで除去する。
また汚れの甚だしい部分は、適正洗剤を用いて取り除くこと。

(12) 体育館

ア. 床面は自在箒で万遍なく掃き上げ、沈積している土砂や塵埃をダストモップなどで
除去する。必要に応じてメンテナンス用クリーナで清掃する。

イ. 鏡は乾布又はガラス用研磨剤にて磨き上げること。

ウ. 体育館出入口の下駄箱は水拭き又は乾拭きをすること。

エ. ステージは適時自在箒で万遍なく掃き上げ、沈積している土砂や塵埃をダストモップなどで除去する。

(13) 男女更衣室、シャワー室

ア. 床面は自在箒で万遍なく掃き上げ、沈積している土砂や塵埃をダストモップなどで除
去する。また汚れの甚だしい部分は適正洗剤を用いて取り除くこと。

イ. 鏡、化粧台等は適切な方法で洗い拭きし、常に清潔にすること。

ウ. タイル部分は、モップ等で水拭きすること。

エ. 扉、間仕切、ロッカー内外等は水拭き又は乾拭きすること。

オ. 金属部分等は乾拭きにより磨きあげること。

カ. ごみ箱は適時にごみを収集し処理する。容器は美観を保つこと。

(14) 外回り

ア. 駐車場(無料、有料)及び舗床は万遍なく掃くこと。

イ. 駐車場(無料、有料)の雑草は適時取ること。

ウ. 無料駐車場入口掲示板は乾布にて乾拭きすること。

エ. テニスコート・植え込み内のゴミを片付けること。

オ. 体育館脇手洗場のゴミを片付けること。

カ. 体育館脇などの灰皿は定期的に巡回し、適切な処理を行うこと。
(灰皿には、水を入れる)

(15) 共通事項

ア. 貸し施設(付属設備含む)は、各利用団体終了後に必ず点検・清掃すること。
但し、午後及び夜間の場合は翌朝に行うこと。

イ. 貸し施設前にある案内板は、随時汚れを拭き取ること。

２特別清掃業務

特別清掃業務は、「定期清掃」と「特殊清掃」により実施する。

(1) 定期清掃

ア．Ｐタイル・塩ビシート

自在箒で塵埃を丁寧に除去し、中性洗剤を塗り電気研磨機で汚物を除去し、水洗いしたモップで 2 回以上水拭きする。床が乾いたら材料に適した樹脂ワックスを塗布し、ワックスが乾いた後、電気研磨機で艶出し仕上げをすること。なお、年 1 回以上剥離清掃を実施すること。

イ．磁器タイル

自在箒で塵埃を丁寧に除去し,石鹸水により水洗いし、ブラシを使用し洗浄する。洗浄後、乾いたモップを用い、又は、その他の方法により水分を除去すること。

ウ．タイル（トイレ、洗面所、シャワー室）

石鹸水により水洗いし、ブラシを使用し洗浄する。洗浄後は乾いたモップを用い又は、その他の方法により水分を除去すること。

エ．絨毯（小会議室）

汚れのひどい部分は、あらかじめ汚れを除去したあと、清掃すること。

オ．窓ガラス

両面とも洗剤又は薬品類（アルミサッシに不適なものは不可）を用いて拭き、更に乾いた布で拭き磨きすること。また、サッシも同様にすること。

カ．給排気口

金属部分に付着した埃等を掃除機で除去し、濡れ雑巾で拭きとること。

キ．体育館窓ガラス

両面とも洗剤又は薬品類（アルミサッシに不適なものは不可）を用いて拭き、更に乾いた布で拭き磨きすること。また、サッシも同様にすること。

ク．玄関ロビー入口「非常出口」の上の庇(内外)

付着した埃等を掃除機で除去し、濡れ雑巾で拭きとること。

ケ．館内受付上スペース

付着した埃等を掃除機で除去し、濡れ雑巾で拭きとること。

コ．館内消毒

害虫に適した殺虫剤を用いて、館内を消毒すること。

(2) 特殊清掃

ア．照明器具

反射器及び取り付け金具等は入念に塵を払うこと。特に汚れのひどい部分は中性洗剤で洗浄し、後乾いた布で拭きとること。

イ．雨水・排水設備清掃

（ア）集水枡

集水枡の中に堆積した汚泥等を、スコップ等を用いて除去すること。

（イ）雨水溝（グレーチング）

雨水溝の中に堆積した汚泥等を、スコップ、箒等を用いて除去すること。

（ウ）屋上ドレン

屋上ドレン及び玄関ポーチ周辺の汚泥等を除去し、水で洗い流すこと。

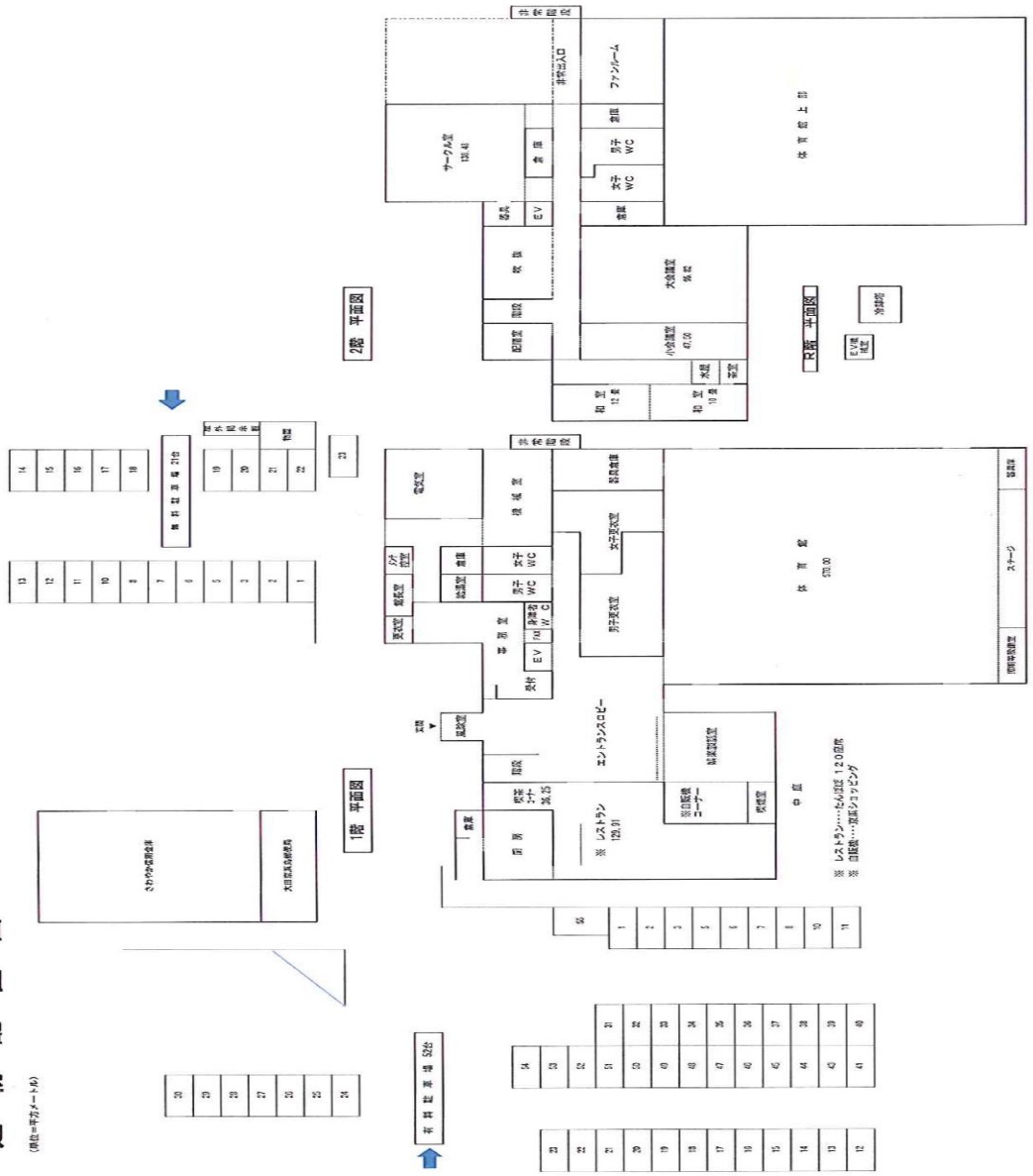
（エ）汚水枡

汚水枡を清掃すること。

別紙 2

建物配置図

（単位＝平方メートル）



日常清掃業務実施表

項目 作業 / 室名	床面掃き	水絞りモップ拭き上げ	灰皿・屑入処理	壁周り・手摺・扉・間仕切り拭き上げ	トイレットペーパー・水石鹸・防臭剤補充	衛生陶器・鏡	金属部分拭き上げ	畳拭き	床の間	植木灌水	絨毯	案内板・掲示板拭き	掃き掃除
館長室	1	1	適時	適時									
事務室	1	1	適時	適時									
コピー室	1	適時											
給湯室	1	適時											
玄関ロビー	1	適時		適時									
談話室	1	1	適時							適時			
商談コーナー	1	1								適時			
風除室	適時												
テニスコート側出入口	1		適時										
更衣室	適時					適時	適時						
シャワー室		適時					適時						
1階トイレ	1	1		適時	適時	適時	適時						
体育館	適時											適時	
ステージ	適時												
エレベータ	1	適時											
第一和室								適時	適時			適時	
第二和室								適時	適時			適時	
茶室								適時	適時				
水屋								適時	適時				
小会議室				適時							適時	適時	
大会議室	適時	適時		適時								適時	
サークル室	適時	適時	適時	適時								適時	
2階廊下		適時	適時							適時			
2階トイレ	1	1		適時	適時	適時	適時						
階段	適時	適時								適時			
配膳室	適時	適時	適時										
外回り												適時	適時

注: 数字は、1日作業回数を示す。

別紙3

別紙４

面積内訳及び床使用材料

室名	面積等	床材	
館長室	10 ㎡	Ｐタイル	
事務室	43 ㎡	Ｐタイル	
ロッカー室	6 ㎡	Ｐタイル	
コピー室	4 ㎡	Ｐタイル	
給湯室	5 ㎡	Ｐタイル	
談話室	113 ㎡	塩ビシート	
玄関ロビー	201 ㎡	磁器タイル	
風除室	10 ㎡	磁器タイル	
廊下	97 ㎡	塩ビシート	
階段	41 ㎡	塩ビシート	
※体育館	570 ㎡	樹脂性木材	○
※ステージ	38 ㎡	樹脂性木材	○
※控室	18 ㎡	樹脂性木材	○
倉庫	39 ㎡	Ｐタイル	○
便所・洗面所	78 ㎡	タイル	
和室等	78 ㎡	畳	○
小会議室	39 ㎡	絨毯	
大会議室	90 ㎡	塩ビシート	
配膳室	9 ㎡	塩ビシート	
サークル室	125 ㎡	塩ビシート	
更衣室	42 ㎡	塩ビシート	
シャワー室	11 ㎡	タイル	
小計	1,667 ㎡		
大便器	12 個		
小便器	9 個		
外回り	6,350 ㎡		

注：メンテ室・電気室・機械室・食堂・ファンルーム・体育館器具庫は除く

※館内消毒は面積に含まない。

○定期・床等面積に含まない。

別紙５

特　別　清　掃　業　務　実　施　表

項目	清　掃　区　分	実施回数（年）	実　施　月	面積及び内訳
定期清掃	1　Ｐタイル・塩ビシート	4　回	6・9・12・3月	624㎡
	2　磁器タイル	4　回	〃	211㎡
	3　タイル	4　回	〃	89㎡
	4　絨毯	4　回	〃	39㎡
	5　窓ガラス	4　回	〃	200㎡
	6　給排気口	4　回	〃	78ヵ所
	7　体育館	4　回	6・9・12・3月	
	(1)　窓ガラス			230㎡
	8　館内害虫消毒	4　回	6・9・12・3月	1,002㎡
特殊清掃	1　照明器具	1　回	10月	
	(1)　蛍光灯			365本
	(2)　丸型蛍光灯			24本
	(3)白熱灯			161個
	（体育館・ロビーの高所			
	照明は対象外である）			
	2　雨水排水設備清掃	2　回	9・2月	
	(1)　雨水枡・集水枡			84ヵ所
	(2)　雨水溝（グレーチング）			60m
	(3)　屋上ドレン			42ヵ所
	（別棟屋上及び入口非常灯上庇外側部分含む）			
	3　汚水枡	1　回	8月	17ヵ所

注1)　定期清掃及び特殊清掃の実施については、あらかじめ、指定する休館日とすること。

注2)　作業は、職員立会いのもと実施すること。

冷暖房機保守点検委託業務仕様書

１ 業務内容

(1) 目　　的

当会館の冷暖房機設備の機械（装置）性能を維持するために保守点検業務を実施する。

(2) 保守点検項目

・冷房切替点検
・冷房運転点検
・冷房終了点検
・暖房切替点検
・暖房運転点検
・暖房終了点検
・空気調和設備及び換気設備保守

(3) 保守点検内容

別紙一覧表のとおり

(4) 設備の故障等非常の場合、会館からの連絡に応じ速やかに来館し、必要な処置を施すこと。

(5) 図　　面

業務の該当箇所は、別紙図面のとおり

２ 実施時期

(1)	暖房終了及び冷房切替	５月
(2)	冷房中間点検	８月
(3)	冷房終了及び暖房切換	１１月
(4)	暖房中間点検	２月
(5)	空気調和設備及び換気設備保守	上記点検時

３ 設備概要

ガス焚吸収式冷温水発生器	MGH10A	１基
冷却塔	MT125E	１基
エアーハンドリングユニット	DAU	１基
ファンコイルユニット	DCR	４６台
循環ポンプ	冷温水・冷却水用	２台

４ 遵守事項

⑴　受託者は、会館の指示に基づいて本仕様書に定める事項を遵守しなければならない。

⑵　受託者は業務実施にあたって、適切な資格能力ある従業員を必要に応じて派遣すること。（業務内容によっては、免許等の資格を必要とするものもある。）

⑶　受託者は、従業員の故意又は過失により会館若しくは第三者に損害を与えた場合、賠償の責を負う。

⑷　会館は、委託業務に関し随時調査し又は報告を求め、必要な場合は改善させることがきる。

⑸　受託者は、当該業務関連設備について修理改造の必要な場合は、その理由を付して会館に報告すること。

⑹　受託者は、点検箇所、方法、点検報告書の様式、保守方法について、あらかじめ会館の承認を得なければならない。

⑺　受託者は、点検の都度、点検報告書を１部提出し、会館の承認検査を受けること。（複数提出の場合もある。）

⑻　別紙「グリーン配送」をご参照下さい.

５ 支払方法

履行確認後、適法な支払請求書が提出された日から３０日以内に支払う。ただし、２月予定の暖房運転点検については、履行期間の最終日３月３１日の完了確認後、請求により支払う。

６ 暴力団等排除に関する特約条項

暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

７ その他

この仕様書について疑義が生じたとき、又は、この仕様書に記載のない事項については、双方協議のうえ、定めるものとする。

別紙６

冷暖房保守点検内容

１　冷房切替点検

(1)　切替運転準備
(2)　本体関係の切替
(3)　操作盤切替
(4)　抽気関係点検
(5)　燃焼関係点検
(6)　空燃比調整
(7)　安全保護装置の点検確認
(8)　温調機器設定値確認
(9)　冷水、冷却水循環状態確認
(10)　運転調整

２　冷房運転点検

(1)　安全保護装置の点検確認
(2)　抽気関係点検
(3)　冷媒の点検及びアルコールの補充
(4)　燃焼関係点検
(5)　空燃比確認
(6)　温調機器設定値確認
(7)　運転調整

３　冷房終了点検

(1)　各部品外観点検
(2)　吸収液ポンプ点検
(3)　冷媒ポンプ点検
(4)　高圧再生器点検
(5)　燃焼関係点検
(6)　冷水、冷却水系の点検
(7)　真空部漏れ検査
(8)　吸収液サンプリング及び液検査

４　暖房切替点検

(1)　切替運転準備
(2)　本体関係の切替
(3)　操作盤切替
(4)　抽気関係点検
(5)　燃焼関係点検
(6)　空燃比調整
(7)　安全保護装置の点検確認
(8)　温調機器設定値確認
(9)　冷水、冷却水循環状態確認
(10)　運転調整

5　暖房運転点検

(1)　安全保護装置の点検確認
(2)　抽気関係点検
(3)　冷媒の点検
(4)　燃焼関係点検
(5)　空燃比確認
(6)　温調機器設定値確認
(7)　運転調整

6　暖房終了点検

(1)　各部品外観検査
(2)　吸収液ポンプ点検
(3)　冷媒ポンプ点検
(4)　高温再生器点検
(5)　燃焼関係点検
(6)　冷水、冷却水系の点検
(7)　真空部漏れ検査
(8)　吸収液サンプリング及び液検査

7　空気調和設備及び換気設備保守基準

冷却塔（冷房期）MT125－Ａ型

☆モーター点検
☆補給水弁、排水弁作動点検
☆水槽内の汚れ腐食の点検
☆羽根車、軸の錆、腐食の点検
☆充てん剤の破損、老化の点検
☆温度制御装置の点検
☆冷房停止、開始

冷却水循環ポンプ（冷房期）　100￢×5.5KW
125￢×10KW

☆漏水点検
☆運転音、振動音の点検

エアーハンドリングユニット　DAU－200 型

☆フィルターの点検清掃
☆ファンベルトの点検
☆加湿ポンプ及びストレーナー点検
☆ドレンパンの点検

膨張水槽

☆給水弁点検（ボールタップ）
☆内部点検

ファンコイルユニット　　DCR－80 型･100 型・150 型

☆フィルターの点検清掃

☆ﾌｧﾝﾓｰﾀｰ音点検

☆ドレンパンの点検

送風機　☆モーター音点検

☆給脂と清掃

排風機　☆モーター音点検と給脂、清掃

換気扇　☆モーター音点検、清掃

有圧換気扇

☆モーター音点検、清掃

ガス漏探知機

☆作動点検

排煙漏度計

☆作動点検

配管系統

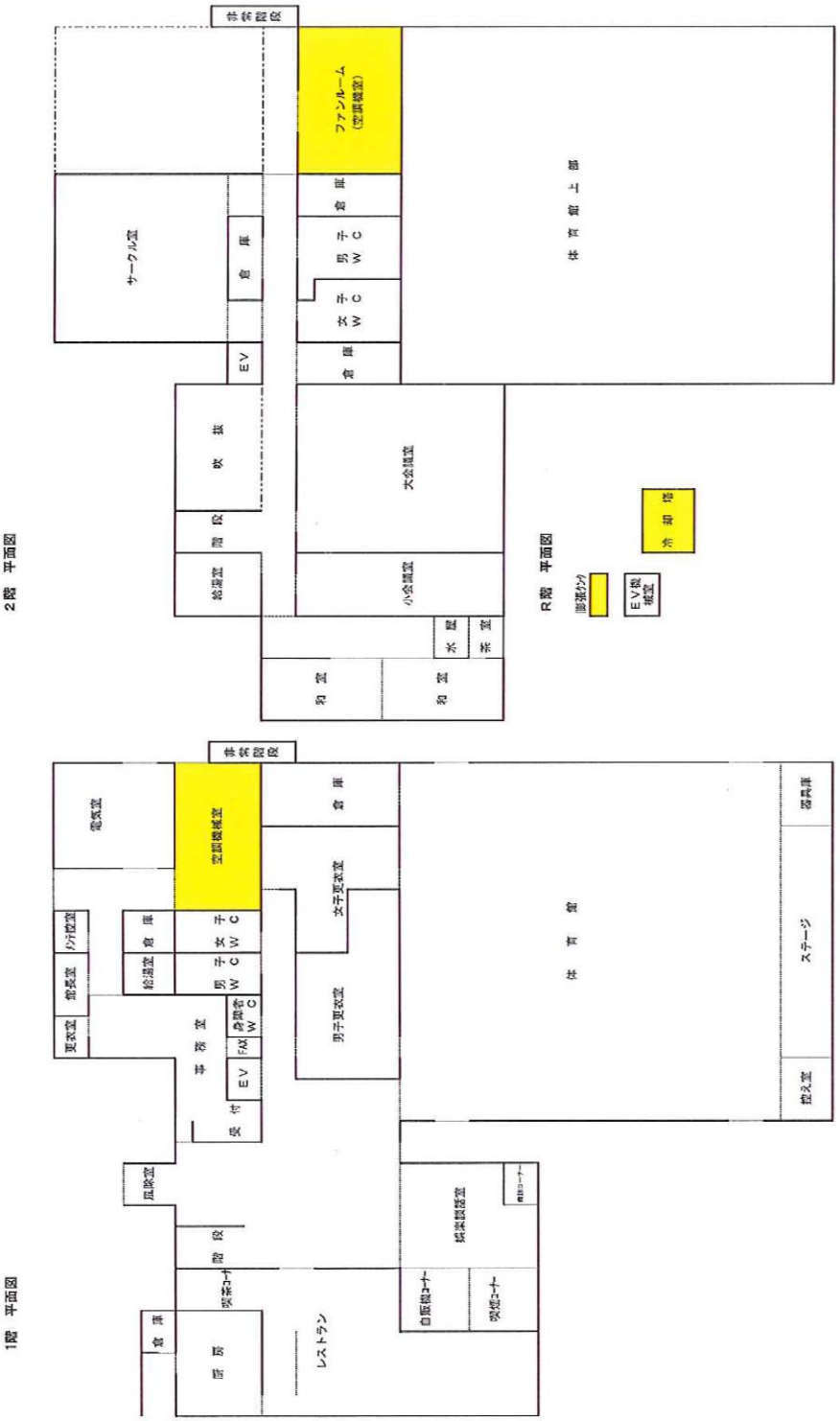
☆配管計装器の点検

☆漏水及び弁作動点検

☆保温保冷及び塗装の点検

☆ＰＨ検査（冷却水）

☆埃等の除去

建物配置図

冷暖房機関係