

仕様書

1 業務名

旧中央保健センター庁舎清掃業務

2 履行期間

令和5年4月1日から令和5年9月30日まで

3 対象施設の概要

(1) 所在地

札幌市中央区南3条西11丁目

(2) 竣工年月日

1993年4月

(3) 規模

地上6階、地下1階、塔屋2階

(4) 清掃対象延床面積

約2,400 m²

※上記面積は建物内部の面積である。

清掃対象となる建物外部の面積については、別紙1を参照すること。

(5) 職員数

約20名

(6) 1日当たりの平均来庁者数

約100名

(7) 開庁時間

ア 3階、4階、5階及び共用部（1階玄関ホール、エレベーター）

下表のとおり

	月曜	火～土曜	日曜・祝日
3階健診フロア	—	8：30～17：00	—
4階運動フロア		9：30～20：30	9：30～18：00
5階		9：30～20：30	
共用部		8：30～20：30	

イ その他の階

常時閉鎖

(8) ごみの年間排出量（令和3年度実績）

ア 一般ごみ：4.98 m³

イ 資源化ごみ：71.7 m³

ウ 瓶・缶・ペットボトル：11.36 m³

4 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（平成30年版）」（以下「共通仕様書」という。）による。
- (2) 本仕様書及び共通仕様書に記載されていない事項は、委託者と協議する。
- (3) 各項目に付記した【 】は、共通仕様書における該当項目等を示す。
例：【 I 1.2.3】第1編1.2.3に該当する項目。
- (4) 月曜日及びその他の曜日の08：30より以前は施錠及び機械警備設定中のため、委託者から貸与する鍵及び機械警備解除のためのカードキー等を使用してから作業を行うこと。

5 業務内容【IV 1.1.4】【IV 2.1.1】～【IV 3.4.5】

- (1) 日常清掃、日常巡回清掃
別紙1に基づき実施する。

(2) 定期清掃

別紙 2 に基づき実施する。

(3) 臨時清掃及び雑役

別紙 1 に基づき実施する。

(4) その他

上記以外の事項であっても、現場の状況に応じて、委託者が清掃管理上必要と認め、指示する軽易な作業を行うこと。

6 作業実施日時【I 1.3.3】【IV 1.1.3】【IV 1.1.5】

(1) 日常清掃、日常巡回清掃

地下 1 階、1 階玄関ホール等共用部、3 階、4 階、5 階一部

(添付平面図にて指示する箇所)

原則として、月曜日を除く毎日、開庁時間外に行う。

ただし、玄関周り（外部）、構内外周、玄関ホールについては、午前 7 時から午前 8 時までに行う。また、トイレ及び施設の運営に支障がない部分については委託者と協議の上、開庁時間内に行うことができる。

(2) 定期清掃

ア 共通

施設の運営に影響を及ぼさない作業については開庁時間内とする。また、年 1 回の定期清掃の作業月は原則 5 月とする。

ゴミ集積所の定期清掃については、別に定める場合を除き、毎月第 2 月曜日に実施する。

イ 3 階、4 階、5 階

ア以外の作業については原則として月曜日に行う。

ウ 共用部（1 階玄関ホール、エレベーター）

ア以外の作業については委託者と調整の上、利用者に影響の少ない日に行うこととする。

(3) 臨時清掃・雑役

月曜日を除く毎日、随時行う（1 日あたり合計 1 時間程度の作業を見込む）。

7 業務責任者の選任【 I 1.3.2】

業務責任者については、業務従事者の中から 1 名を選任する。

8 服装等【 I 1.4.3】

- (1) 業務従事者は常に清潔な制服を着用する。
- (2) 業務従事者は胸部に名札を着けて業務を行う。
- (3) 業務従事者は身分証明書を携帯し、委託者の指示があった場合には提示する。

9 負担の範囲【 I 1.1.3】【IV 1.1.2】

- (1) 受託者の負担
清掃に必要な資機材、洗剤等
- (2) 委託者の負担
衛生消耗品（水石鹼、トイレットペーパー等）、ゴミ袋、消毒用アルコール類

10 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、又は破損箇所を発見したときは、直ちに委託者に連絡のうえ、適切な処置をとる。

11 苦情処理体制

受託者は、当該業務の履行に係る苦情等に対して、迅速かつ円滑な対応が行えるよう、指揮命令系統、連絡体制及び対応方法を、委託者と協議のうえ、業務の履行開始前までに定めておく。

また、苦情の内容やその対応などを記録した苦情処理記録簿（様式任意）

を整備し、必要に応じて委託者に提出する。

12 業務関係図書

(1) 作業計画書（様式任意）【 I 1.2.2】

受託者は、業務の履行開始日の前日までに、日常清掃及び定期清掃についての「作業計画書」を提出し、委託者の承諾を得る。内容の変更が必要になった場合は、速やかに委託者の承諾を得て行う。

ここでいう作業計画書とは、業務従事者と清掃資機材を効果的に配置するために作成するもので、対象となる作業について、いつ、誰が、どの場所を、どのような方法で行うかを示した作業の工程表のことである。

作業計画書には、建築物の用途や建築資材、劣化状況等を考慮したうえで、作業対象（場所、作業概要、作業回数）、作業時間、業務従事者（人数等）を記載する。

なお、計画書の作成にあたっては、他業種との関連を考慮するとともに、電話、電気等の機器に支障を与えないよう十分注意する。

(2) 定期清掃実施計画書（様式任意）【 I 1.2.2】

受託者は、定期清掃を実施する日の 30 日前までに、「定期清掃実施計画書」を提出し、委託者の承諾を得る。

(3) 作業手順書（様式任意）

受託者は、業務の履行開始日の前日までに、日常清掃及び定期清掃についての「作業手順書」を提出し、委託者の承諾を得る。内容の変更が必要になった場合は、速やかに委託者の承諾を得て行う。

ここでいう作業手順書とは、誰でも統一的な方法により清掃が行われ、かつ、一定の良好な方法を担保できるよう作成されるもので、対象となる場所について、どの資機材を使用し、どのような方法で行うのかを示した業務従事者の作業マニュアルのことである。

作業手順書には、作業項目、作業手順・作業内容、作業回数、使用清掃資機材の種類及び数量、注意事項、最終点検について記載する。

(4) 業務報告書【 I 1.1.5】【 I 1.2.4】【 I 1.4.7】【 IV 1.1.8】

ア 日常清掃作業日誌（様式任意）

受託者は、毎日実施した作業状況について、作業日誌に記載し、月曜日から日曜日分までをまとめて翌日の月曜日（祝日の場合はその翌日）に委託者に提出する。

イ 定期清掃実施報告書（様式任意）

受託者は、定期清掃実施計画書に基づき実施した定期清掃について、翌月 10 日までに、実施報告書を作成して委託者に提出し、委託者の検査を受けて合格しなければならない。

この検査が不合格の場合には、再度作業を実施しなければならない。その場合の実施日は、委託者と協議して決定する。

13 環境への配慮【IV 1.1.12】

- (1) 業務に使用する洗剤、床維持材（ワックス）、剥離剤等は、有害な揮発性有機化合物（VOC）等を含まないもので、適正かつ環境に配慮したものを使用し、極力節約に努める。また、業務履行開始日の前日までに「使用材料計画書」（様式任意）に成分分析表を添付して提出し、委託者の承諾を受けてから使用することとし、使用する洗剤等を変更する場合も同様とする。

委託者がその性能上やむを得ないと判断した VOC 等の含有材料であっても、極力放散の少ないものを使用し、有効な換気対策を行い使用する。

なお、承諾を受けて使用中の洗剤等であっても、委託者が使用中止あるいは変更の必要があると判断した場合は、その指示に従う。

- (2) 本市の環境マネジメントシステムに準じ、下記のとおり環境負荷低減に努める。

ア 電気、水道、油、ガス等の使用にあたっては、極力節約に努める。

イ ごみ減量及びリサイクルに努める。

ウ 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。

エ 業務に係る用品等は、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。

14 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、履行終了に先立ち、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。

15 一般的注意事項

- (1) 事務室等で特殊な業務を行っている箇所については、必ず委託者の立会い又は指示を受けて作業を実施する。
- (2) 作業の実施にあたり、疑義が生じたときは、必ず委託者の指示を受け実施すること。
- (3) 作業終了に際しては、椅子、屑入れ等を所定の場所に戻す。
- (4) 盗難、火災の発生に注意し、作業終了の際は、施錠及び火気処理を確認するとともに、不用灯を消灯する。
- (5) 拾得物は、直ちに委託者に連絡し指示に従うこと。
- (6) 対象施設の館内規則を遵守する。
- (7) 受託者は業務従事者に対して、市民の利便性を高めるサービス施設であることを自覚させ、市民に接するときには、市民の満足度を高めるため、誠意ある対応をさせること。特に、市民に対する対応（挨拶等）、言葉づかいは慎重かつ丁寧にすること。
- (8) 委託者が負担する消耗品の購入依頼の際はある程度の余裕を見込み、速やかに依頼を行うこと。

16 利用可能な居室等【 I 2.1.1】

(1) 対象居室等

ア 清掃員控室（添付平面図のとおり。）

付帯設備、什器、ロッカーを含む。

イ 清掃用具庫

(2) 利用にあたっての注意点

ア 業務に関係のない者をみだりに入室させない。

イ 常に整理整頓を行い、清潔を保つ。

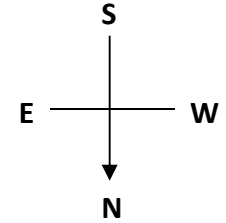
17 本件に係る問い合わせ先

札幌市市民文化局地域振興部区政課 担当 山谷

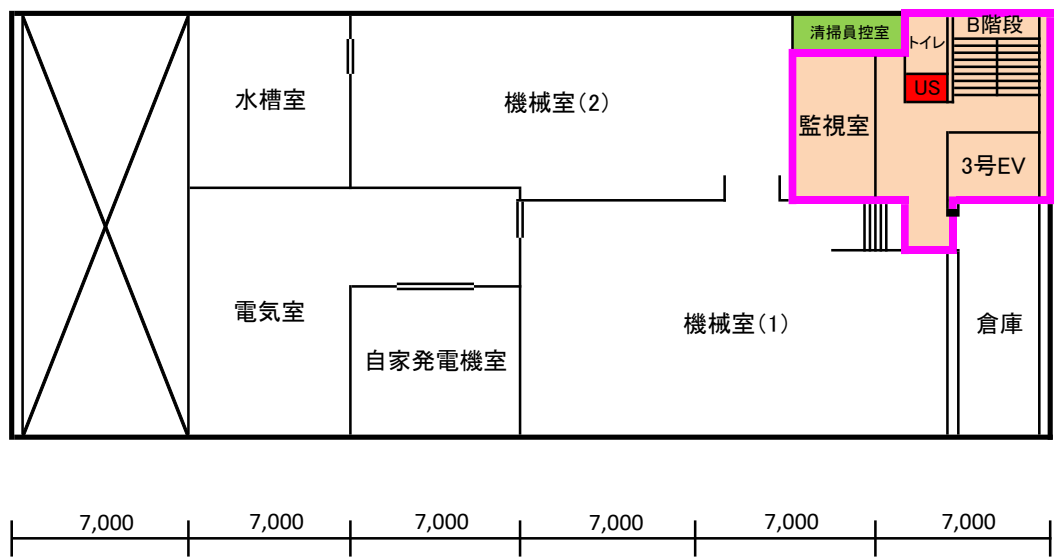
〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

電話：011-211-2176 F A X：011-218-5156

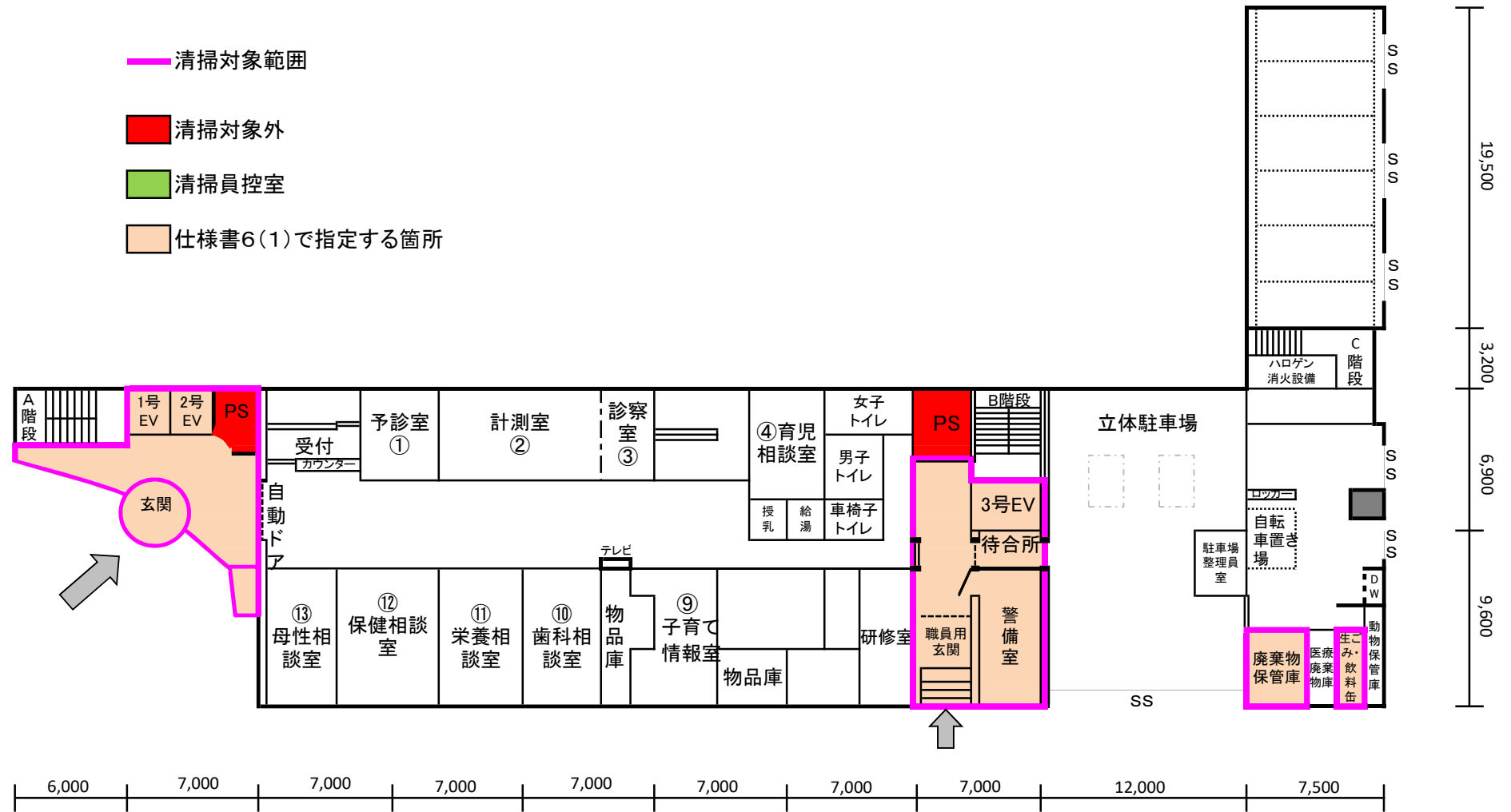
旧中央保健センター等庁舎清掃業務地下1階平面図



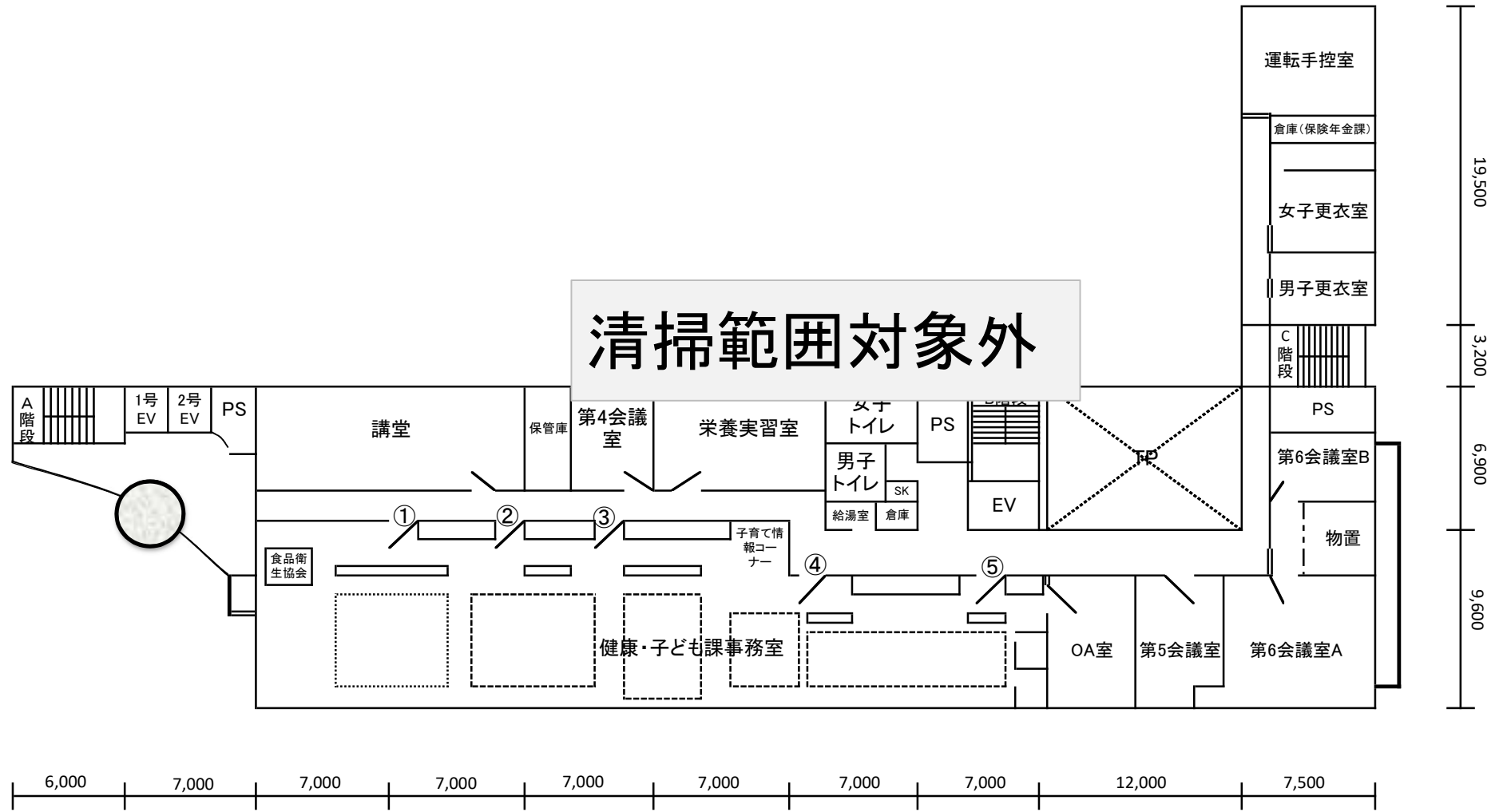
- 清掃対象範囲
- 清掃対象外
- 清掃員控室
- 仕様書6(1)で指定する箇所



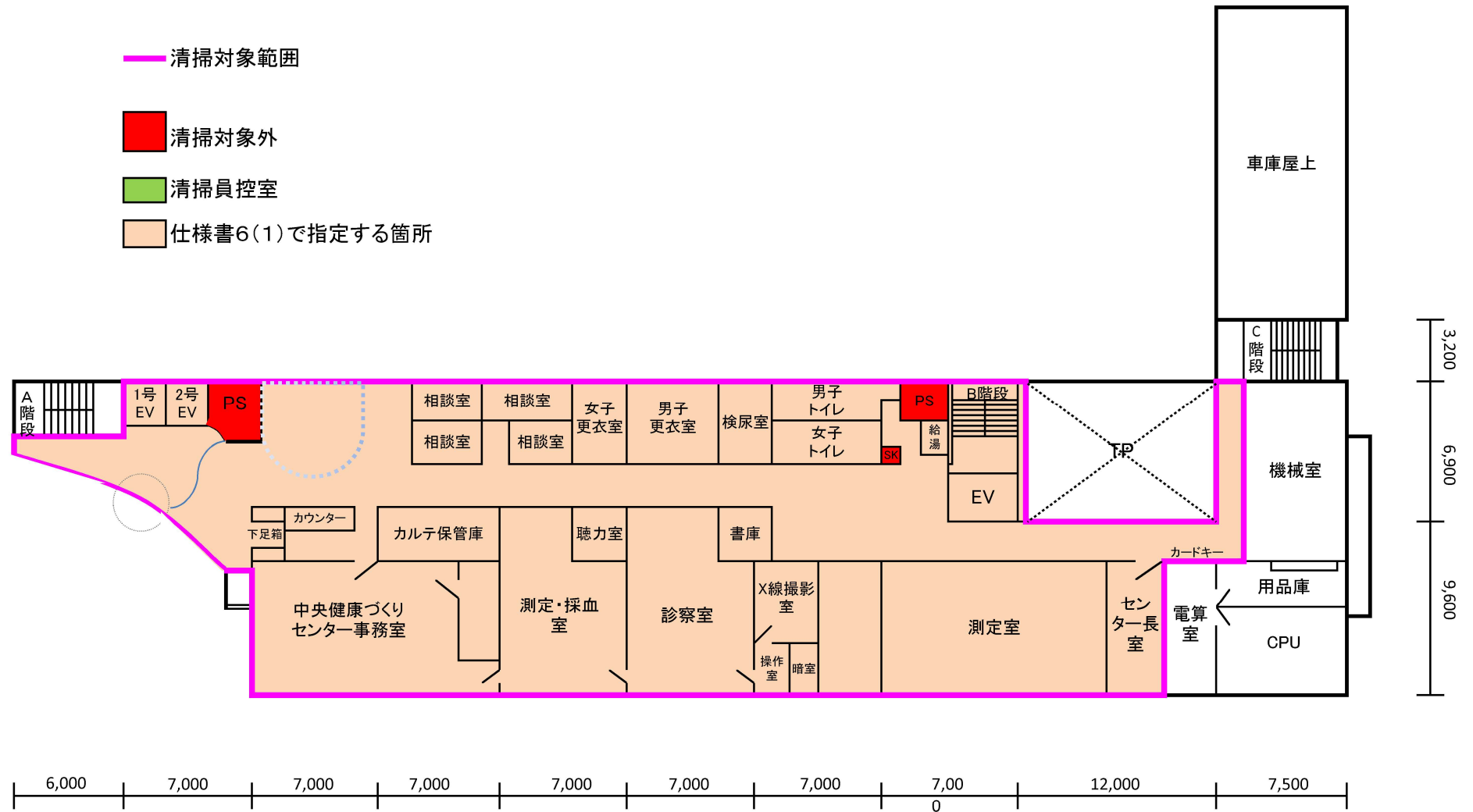
旧中央保健センター等庁舎清掃業務1階平面図



旧中央保健センター等庁舎清掃業務2階平面図

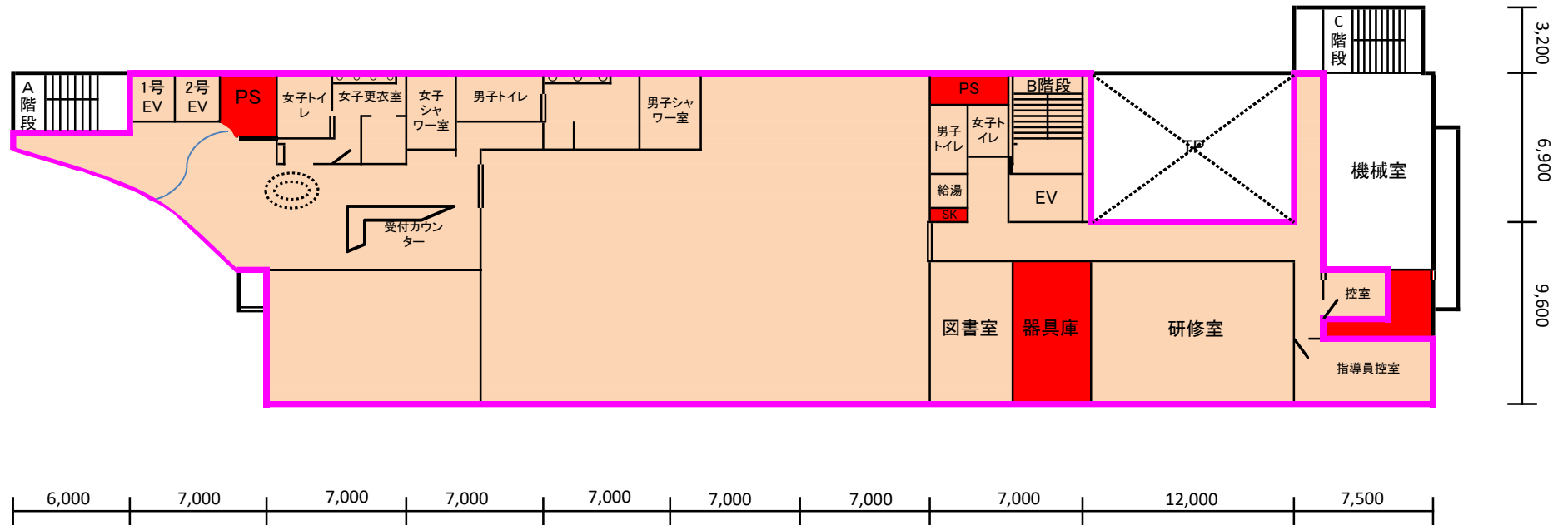


旧中央保健センター等庁舎清掃業務3階平面図



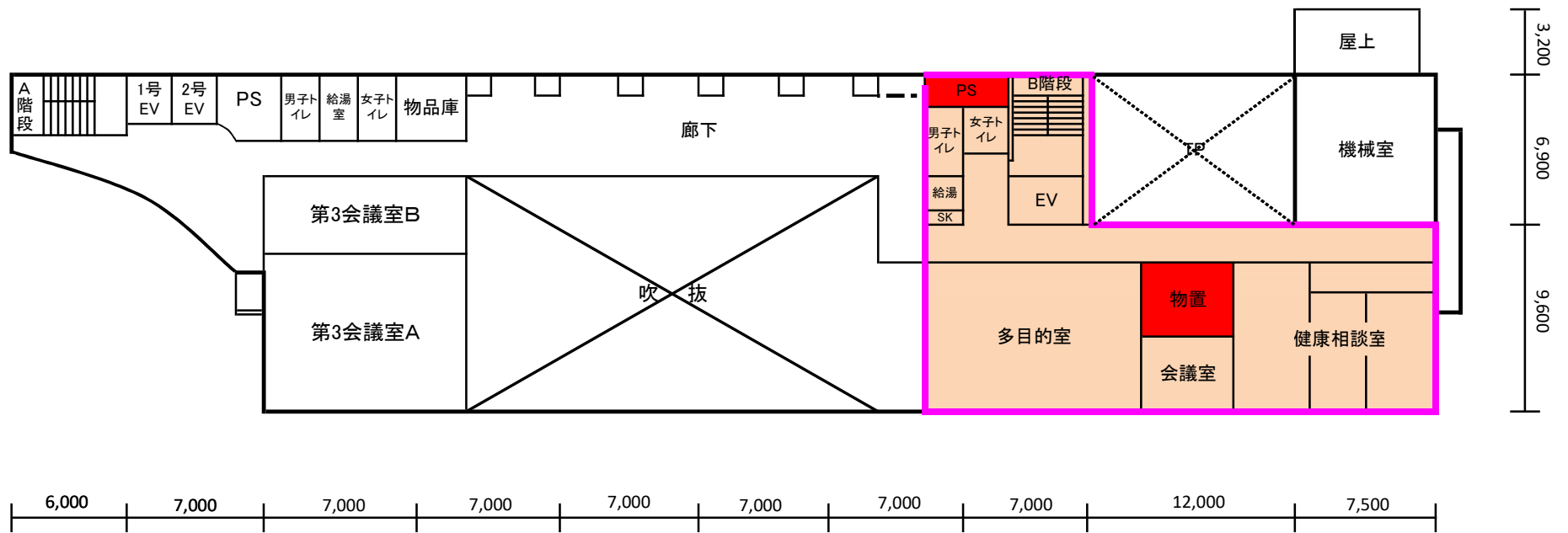
旧中央保健センター等庁舎清掃業務4階平面図

- 清掃対象範囲
- 清掃対象外
- 清掃員控室
- 仕様書6(1)で指定する箇所



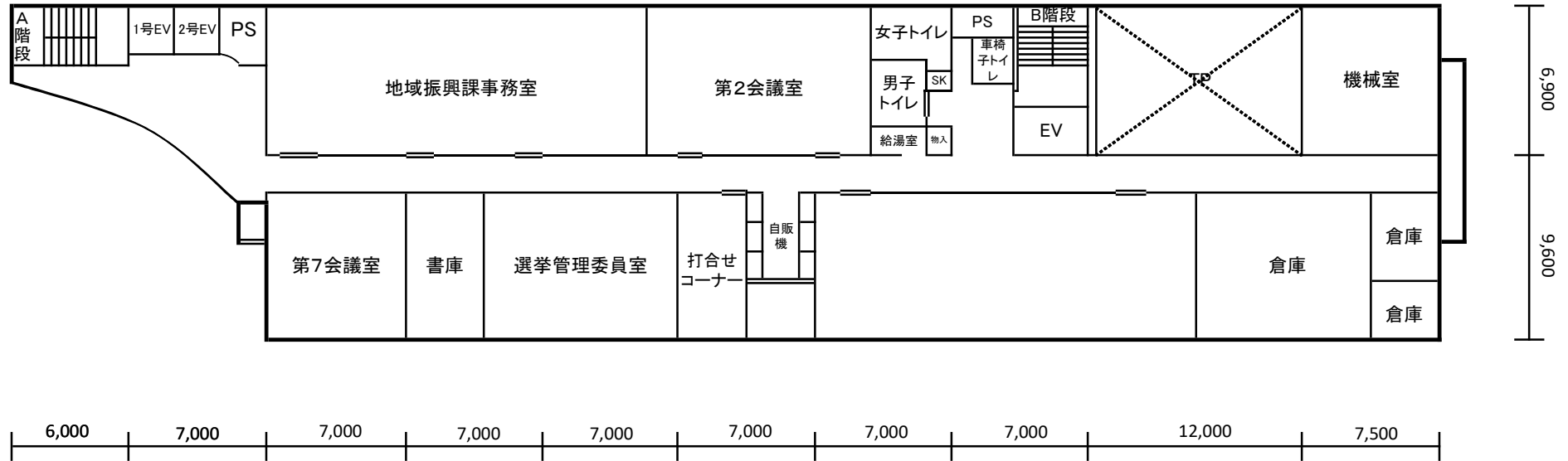
旧中央保健センター等庁舎清掃業務5階平面図

- 清掃対象範囲
- 清掃対象外
- 清掃員控室
- 仕様書6(1)で指定する箇所



旧中央保健センター等庁舎清掃業務6階平面図

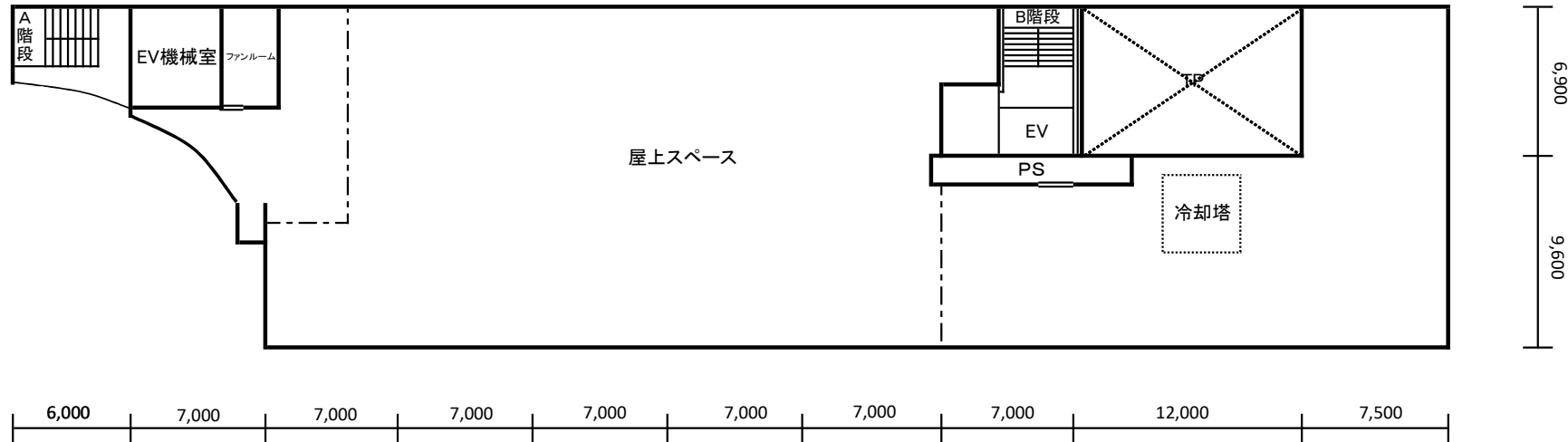
清掃範囲対象外



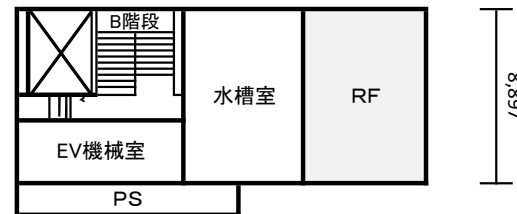
旧中央保健センター等庁舎清掃業務屋上階平面図

清掃範囲対象外

<PH1>



<PH2>



日常清掃作業内容

別紙1

・地下1階、1階玄関ホール等共用部、3階、4階、5階一部

区分	項目	作業内容	対象規模	作業回数 (回/日)	作業日数 (日)	
建物内部	玄関ホール (1・3・4階)	弾性・硬質床	除塵及び部分水拭き	129 m ²	1.0	157
	〃	床以外	フロアマット除塵、扉ガラス部分拭き、什器備 品除塵、ごみ収集及び金属部分除塵	129 m ²	1.0	157
	〃	日常巡回清掃	床部分水拭き、ごみ収集、フロアマット除塵	129 m ²	1.0	157
	廊下・ロビー	弾性・硬質床	除塵及び部分水拭き	197 m ²	0.5	79
	〃	繊維床	除塵	411 m ²	0.5	79
	〃	床以外	ごみ収集	608 m ²	1.0	157
	〃	日常巡回清掃	ごみ収集、床部分水拭き又は除塵	608 m ²	1.0	157
	階段	弾性・硬質床	除塵及び部分水拭き	60 m ²	0.5	79
	〃	床以外	手すり拭き	60 m ²	1.0	157
	〃	床以外	窓台除塵及び拭き	60 m ²	1.0	157
	トイレ	弾性・硬質床	除塵及び全面水拭き	70 m ²	1.0	157
	〃	床以外	ごみ収集、扉・便所面台へだて部分拭き、洗面 台・水栓拭き、鏡拭き、衛生器具洗浄(小便器 10台、大便器15台)、衛生消耗品補充及び汚物 収集	70 m ²	1.0	157
	〃	日常巡回清掃	床部分水拭き、洗面台拭き、鏡拭き及び衛生陶 器洗浄、ごみ収集、衛生消耗品補充、汚物収集	70 m ²	1.0	157
	シャワー室	弾性・硬質床	除塵及び部分水拭き	60 m ²	1.0	157
	〃	床以外	ごみ・排水口ごみ収集、洗面台・鏡・扉等拭 き、マット乾燥、消耗品補充	60 m ²	1.0	157
	湯沸室	弾性床	除塵及び全面水拭き	11 m ²	0.5	79
	〃	床以外	流し台洗浄、厨芥収集	11 m ²	1.0	157
	エレベーター	弾性床	除塵及び部分水拭き	3 台	0.5	79
	〃	床以外	部分拭き及び扉溝除塵	3 台	1.0	157
	事務室・会議室等	弾性・木製床	除塵及び部分水拭き(執務時間外)	880 m ²	0.5	79
〃	繊維床	除塵(執務時間外)	566 m ²	0.5	79	
〃	床以外	ごみ収集(執務時間外)	1,029 m ²	1.0	157	
〃	床以外(運動指導室)	ごみ収集(執務時間外)	417 m ²	1.0	157	
全体	ごみ運搬処理	建物内部全体	中継所から集積所までの運搬、分別、梱包	2,384 m ²	1.0	157
	玄関周り(外部)		除塵、水拭き	122 m ²	1.0	157
	構内外周	玄関周り以外	拾い掃き	303 m ²	1.0	157

※別紙1中、「作業回数(回/日)」欄に「0.5」とある作業は2日に1回の周期で行うものとする。

※別紙1中、「作業内容」に拭きとある区分の一部は、水の代わりに委託者が支給する消毒用アルコール類で拭く。
具体的な作業箇所については、委託者と協議する。

日常清掃作業内容(清掃面積全体)

区分	項目	作業内容	対象規模	作業回数 (回/日)	作業日数 (日)
清掃面積全体	臨時清掃・雑役	日常清掃作業内容以外の臨時清掃、及び雑役(散 水、除草、軽易な除雪、構内整理等)への対応 ※月曜日を除く毎日1時間程度を想定)	2,809 m ²	随時	157

定期清掃作業内容

別紙2

・地下1階、1階玄関ホール等共用部、3階、4階、5階一部

区分	項目	作業内容	対象規模	作業回数 (回/年)
表面洗淨等	玄関ホール	弾性・硬質床	表面洗淨又は一般床洗淨	129 m ² 1.0
	廊下・ロビー	弾性・硬質床	表面洗淨又は一般床洗淨	197 m ² 1.0
	〃	繊維床	洗淨 (全面クリーニング)	411 m ² 1.0
	階段	弾性・硬質床	表面洗淨又は一般洗淨	60 m ² 1.0
	トイレ	弾性・硬質床	表面洗淨又は一般床洗淨	70 m ² 1.0
	シャワー室	床	表面洗淨又は一般洗淨等	60 m ² 1.0
	〃	床以外	天井・照明器具・換気扇拭き、扉全面拭き、窓ガラス洗淨	60 m ² 1.0
	湯沸室	弾性床	表面洗淨	11 m ² 1.0
	エレベーター	弾性床	表面洗淨	3 台 1.0
	〃	フロアマット	洗淨	3 台 1.0
	〃	床以外	天井・壁塵払い、壁面清掃等	3 台 1.0
	事務室・会議室等	弾性床	表面洗淨 ※運動指導室417m ² を除く。	463 m ² 1.0
	〃	繊維床	洗淨 (全面クリーニング)	566 m ² 1.0
	設備清掃	吹出・吸込口類	シーリングディフューザ 500×500程度	吸込口及びその周辺洗淨
〃		線状吹出口 1,300L程度	吹出口及びその周辺洗淨	36 個 1.0
〃		線状吹出口 600L程度	吹出口及びその周辺洗淨	3 個 1.0
〃		吸込口 300×300程度	吸込口及びその周辺洗淨	18 個 1.0
給湯室換気扇		天井埋込み	分解洗淨	3 個 1.0
その他	ごみ集積所	硬質床	洗淨	35 m ² 6.0

※別紙1・2の「対象規模」欄に記載している面積は、原則として「床面積」を示している。ただし、「窓ガラス」の洗淨（両面）については「片面の面積」を示している。また、窓ガラス清掃はガラスブロックを除く。