

仕様書

1 業務名

定山溪出張所清掃業務

2 履行期間

令和 7 年 10 月 1 日から令和 10 年 9 月 30 日まで

3 対象施設の概要

(1) 所在地

札幌市南区定山溪温泉東 4 丁目 315－4

(2) 竣工年月日

平成 24 年 12 月 14 日

(3) 規模

地上 2 階

(4) 清掃対象延床面積

3 0 9 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 及び別紙 2 を参照すること。

(5) 職員数

4 人

(6) 1 日当たりの平均来庁者数

約 10 人程度/日（集会所は約 100 人程度/月）

(7) 開庁時間

午前 8 時 45 分から午後 5 時 15 分まで

（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（12 月 29 日から 1 月 3 日まで）（以下「休日等」という。）を除く。）

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(令和5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。

5 業務内容【Ⅳ 1.1.4】【Ⅳ 2.1.1】～【Ⅳ 3.4.6】

(1) 日常清掃

別紙1の作業内容に基づき実施すること。

なお、清掃業務中に集会室等のドア、窓等開口部分の施錠を確認する。

(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

上記(1)の作業内容以外に、特に汚れが激しい箇所への臨時清掃及び雑役(散水、除草及び軽易な除雪)を別紙3の作業内容に基づき実施すること。

6 作業実施日時【Ⅰ 1.3.3】【Ⅳ 1.1.3】【Ⅳ 1.1.6】

(1) 日常清掃

ア 定山溪出張所

休日等を除く毎日次の清掃場所ごとに定めた時間までに終えること。

(ア) 事務室：午前8時30分まで又は午後5時15分から午後8時まで

(イ) その他：午前8時30分まで又は午後5時15分から午後8時まで

なお、下記イを含め業務終了時間の関係から、通勤に路線バスを利用できない早朝に業務を開始せざるを得ない場合(2km圏内の通勤を除く。)にあつては、あらかじめ委託者の承認を得たうえで、業務従事者の通勤用自家用車の駐車場利用を認めるものとする。

イ 定山溪地区集会所

休日等を除く毎日午前8時30分まで、又は午後5時15分から午後8

時までに行う。

ただし、集会室については利用者がいる時間帯には行わないものとする。

ウ 定山溪出張所及び定山溪地区集会所（委託者が指定する日のみ）

上記ア及びイの業務のうち委託者が指定する日（平日）については、作業時間を下記のとおりとする。指定する頻度としては、週 1、2 回程度を想定。

● 作業時間：午後 5 時 15 分から午後 8 時まで。

※ 指定する日の清掃作業時間内に集会室の利用がある場合には、集会室以外の部屋から清掃をはじめ集会室の利用が終わり次第、集会室の清掃業務を行う。

なお、やむを得ない理由がある場合には、委託者の承諾を得て作業時間を延長することができる。

（２）定期清掃

原則として、職員及び利用者への影響を及ぼさない区分については、開庁時間（午前 8 時 45 分から午後 5 時 15 分まで）とし、その他の区分については、原則として休日等に行うこと。この場合、作業の方法及び工程については、12-(2)に示す計画書を事前に作成し、委託者に提出すること。ただし、委託者が他業務との関連を考慮し、作業日の変更が必要であると判断したときは、受託者と協議のうえ定めることとする。

（３）臨時清掃及び雑役

休日等を除く毎日、随時行うこと（1 日あたり 1 時間 15 分程度の作業を見込む）。

なお、雑役は、上記(1)の日常清掃に支障を来さない範囲で行うものとし、そのうち軽易な除雪にあつては、降雪により敷地内の人や車両の通行に支障を来すおそれがある場合に、転倒防止や安全な通行の確保を目的にした除雪とする。

7 業務責任者の選任【Ⅰ 1.3.2】

受託者は、適切な業務遂行を確保するため、現場の業務従事者を指揮監督

する業務責任者を1名定め、委託者に届出すること。

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) 業務従事者は名札又は腕章を着用し業務を行う。

9 負担の範囲【I 1.1.3】【IV 1.1.2】【IV 1.1.5】

(1) 受託者の負担

清掃に必要な資機材、洗剤

(2) 委託者の負担

衛生消耗品（水石鹼、トイレットペーパー）、ごみ袋（ごみ集積場で一時保管用に使用するポリ袋を含む）

10 苦情処理体制

受託者は、当該業務の履行に係る苦情に対して、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。

11 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、業務従事者数を記

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 1.1.9】

ア 日常清掃作業日誌（別紙4）

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、翌開庁日の午前9時までに、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、作業完了後10日以内に、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。

12 労働社会保険諸法令遵守状況確認用書面等

(1) 受託者は、次に掲げる書面を、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。

ア 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に提出すること。

なお、複数年契約のものにあつては、履行期間内において、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。

イ 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。

- (2) 上記(1)の書面での確認において疑義が生じた場合にあっては、受託者は、上記(1)の書面のほか、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。

13 環境への配慮【Ⅰ 1.4.8】【Ⅳ 1.1.13】

- (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) 作業終了に際しては、椅子、屑入れ等を所定の場所に戻す。
- (2) 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。
- (3) 業務の履行中、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ときは、初期対応とともに直ちに委託者に連絡のうえ、委託者の指示のもと適切な処置をとること。
- (4) 拾得物は、直ちに委託者に届け出る。
- (5) 対象施設の館内規則を遵守する。
- (6) 受託者は、委託者から貸与している鍵を利用して清掃開始時には開錠、清掃終了後には施錠すること。

なお、鍵の貸与については、別途、委託者と受託者の間で鍵の貸与に関する書類を取り交わすこと。

16 発注担当

南区市民部総務企画課（011-582-4705）

札幌市南区真駒内幸町2丁目2-1 南区役所3階

日常清掃作業内容(2階・定山溪出張所)

別紙 1

区 分	項 目	作 業 内 容	対象規模	作業回数 (回/日)	作業日数 (日/3年)
玄関ホール(風除室)	硬質床	除塵及び部分水拭き	11 m ²	1.0	725.0
〃	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	11 m ²	1.0	725.0
廊下・エレベーターホール(市民ロビー)	弾性・硬質床	除塵及び部分水拭き	60 m ²	1.0	725.0
〃	床以外	ごみ収集	60 m ²	1.0	725.0
便所・洗面所	硬質床	除塵及び全面水拭き	16 m ²	1.0	725.0
〃	床以外	ごみ収集、扉・便所面台へだて部分拭き、洗面台及び水栓拭き(3)、鏡拭き、衛生陶器洗浄(大便器4、小便器1)、衛生消耗品補充及び汚物収集	16 m ²	1.0	725.0
湯沸室	弾性床	除塵及び全面水拭き	4 m ²	0.5	362.5
〃	床以外	流し台洗浄及び厨芥収集	4 m ²	1.0	725.0
事務室・会議室(出張所)	繊維床	除塵	51 m ²	0.5	362.5
事務室・会議室(福まち)	繊維床	除塵	17 m ²	0.5	362.5
事務室・会議室(小会議室)	繊維床	除塵	25 m ²	0.5	362.5
事務室・会議室	床以外	ごみ収集	93 m ²	1.0	725.0
階段	硬質床	除塵及び部分水拭き	14 m ²	1.0	725.0
階段	床以外	手摺り拭き	14 m ²	1.0	725.0
エレベーター	弾性床	除塵及び部分水拭き	1 台	0.5	362.5
エレベーター	床以外	壁・扉・操作盤部分拭き、及び扉溝除塵	1 台	1.0	725.0
建物内部全体	ごみ運搬処理	中継所から集積所までの運搬・分別・梱包	198 m ²	1.0	725.0
玄関周り(外部)		除塵、水拭き	3 m ²	1.0	725.0
構内外周	玄関周り以外	拾い掃き	81 m ²	1.0	725.0
事務室・会議室		3ヶ所(出張所、福まち、小会議室)の施錠確認	1 回	1.0	725.0

※ごみの排出量は1階と合せて週1800程度

日常清掃作業内容(1階・定山溪地区集会所)

区 分	項 目	作 業 内 容	対象規模	作業回数 (回/日)	作業日数 (日/3年)
玄関ホール(風除室)	硬質床	除塵及び部分水拭き	3 m ²	1.0	725.0
〃	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	3 m ²	1.0	725.0
廊下・エレベーター ホール(ホール)	硬質床	除塵及び部分水拭き	15 m ²	1.0	725.0
〃	床以外	ごみ収集	15 m ²	1.0	725.0
便所・洗面所	硬質床	除塵及び全面水拭き	4 m ²	1.0	725.0
〃	床以外	ごみ収集、扉拭き、洗面台及び水栓拭き (2)、鏡拭き、衛生陶器洗浄(大便器2)、 衛生消耗品補充及び汚物収集	4 m ²	1.0	725.0
湯沸室	弾性床	除塵及び全面水拭き	6 m ²	0.5	362.5
〃	床以外	流し台洗浄及び厨芥収集	6 m ²	1.0	725.0
事務室・会議室 (集会室)	絨維床	除塵	83 m ²	1.0	725.0
〃	床以外	ごみ収集	83 m ²	1.0	725.0
建物内部全体	ごみ運搬処理	中継所から集積所までの運搬・分別・梱 包	111 m ²	1.0	725.0
玄関周り(外部)	日常清掃	除塵、水拭き	2 m ²	1.0	725.0
構内外周	玄関周り以外	拾い掃き	707 m ²	1.0	725.0
事務室・会議室		集会室の施錠確認	1 回	1.0	725.0

※ごみの排出量は2階と合せて週1800程度

定期清掃作業内容(定山溪出張所、定山溪地区集会所)

別紙 2

区 分	項 目	作 業 内 容	対象規模	作業回数	作業回数
				(回/3年)	(回/1年)
玄関ホール(風除室)	硬質床	表面洗浄又は一般床洗浄	14 m ²	6	2
〃	床以外	天井・壁塵払い、壁面清掃等	14 m ²	6	2
廊下・エレベーター ホール(ホール)	硬質床	表面洗浄又は一般床洗浄	15 m ²	6	2
〃	床以外	天井・壁塵払い、壁面清掃等	15 m ²	6	2
廊下・エレベーター ホール(市民ロビー)	弾性・硬質床	表面洗浄又は一般床洗浄	60 m ²	6	2
〃	床以外	天井・壁塵払い、壁面清掃等	60 m ²	6	2
階段	硬質床	表面洗浄又は一般床洗浄	14 m ²	6	2
〃	床以外	天井・壁塵払い、壁面清掃等	14 m ²	6	2
エレベーター	弾性床	表面洗浄又は一般床洗浄	1 台	6	2
〃	床以外	天井・壁塵払い、壁面清掃等	1 台	6	2
便所・洗面所	硬質床	表面洗浄又は一般床洗浄	20 m ²	6	2
〃	床以外	天井・壁塵払い、壁面清掃等	20 m ²	6	2
湯沸室	弾性床	表面洗浄	10 m ²	6	2
〃	床以外	天井・壁塵払い、壁面清掃等	10 m ²	6	2
事務室・会議室 (小会議室)	繊維床	洗浄 (全面クリーニング)	25 m ²	6	2
事務室・会議室 (出張所・福まち)	繊維床	洗浄 (全面クリーニング)	68 m ²	6	2
事務室・会議室 (集会所)	繊維床	洗浄 (全面クリーニング)	83 m ²	6	2
事務室・会議室	床以外	天井・壁塵払い、壁面清掃等	176 m ²	6	2
ブラインド	バーチカル	拭き (両面、取付けたまま)	39 m ²	3	1
窓ガラス	仮設足場不要	洗浄 (両面)	59 m ²	6	2
照明器具(40型直管蛍光灯)	2灯, カバー無	管球・反射板拭き	38 個	3	1
〃	1灯, カバー無	管球・反射板拭き	10 個	3	1
〃	1灯, カバー有	管球・反射板・カバー拭き	2 個	3	1
照明器具(20型直管蛍光灯)	1灯, カバー無	管球・反射板拭き	1 個	3	1
〃	1灯, カバー有	管球・反射板・カバー拭き	2 個	3	1
照明器具(LED)	ダウンライト	管球・反射板拭き	48 個	3	1
吹出・吸込口類	500×500程度	拭き	27 個	3	1
空調機	エアコンフィルター	清掃	6 台	3	1
ロスナイ	フィルター	清掃	9 台	3	1
トイレ換気口	換気口	拭き	5 個	3	1
玄関周り(外部)		洗浄	5 m ²	3	1
構内外周	玄関周り以外	拾い掃き	788 m ²	6	2
屋上・ベランダ		ルーフドレン周りの洗浄、拾い掃き	211 m ²	6	2

※別紙 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」である。ただし、「ブラインド」の拭き（両面、取り付けたまま）及び「窓ガラス」の洗浄（両面）については「片面の面積」を示している。

臨時清掃・雑役作業内容(清掃面積全体)

別紙 3

区 分	項 目	作 業 内 容	対象規模	作業回数 (回/日)	作業日数 (日/3年)
清掃面積全体	臨時清掃・雑役	区分別作業内容以外の臨時清掃及び雑役 (散水、除草、軽易な除雪)への対応	1,102 m ²	随時	725

定山溪出張所清掃作業日誌

別紙 4

(会 社 名)

責任者

令和 年 月 日

作業内容	項 目 区 分	出張所			地区集会所								
		床 清 掃	床 以 外 の 清 掃	日常 巡回 清掃	床 清 掃	床 以 外 の 清 掃	日常 巡回 清掃						
日常 清 掃	玄関ホール	1	1	1	1	1	1						
	廊下・ロビー	1	1	1	1	1	1						
	階 段	1	1										
	便所・洗面所	1	1	1	1	1	1						
	湯 沸 室	1/2	1		1/2	1							
	事務室・会議室等	1/2	1		1/2	1							
	エレベーター	1/2	1										
	ごみ運搬・分別・梱包				1	玄関周り(除塵、水拭き)						1	
	構内外周(拾い掃き)				1								
案 内 等 業 務							□ 実 施		□ 不実施				
雑 役	玄関周り・構内外周の散水、除草							□ 実 施		□ 不実施			
	玄関周り・構内外周の軽易な除雪、雪割り							□ 実 施		□ 不実施			
	構内の整理整頓等							□ 実 施		□ 不実施			
定期 清 掃													

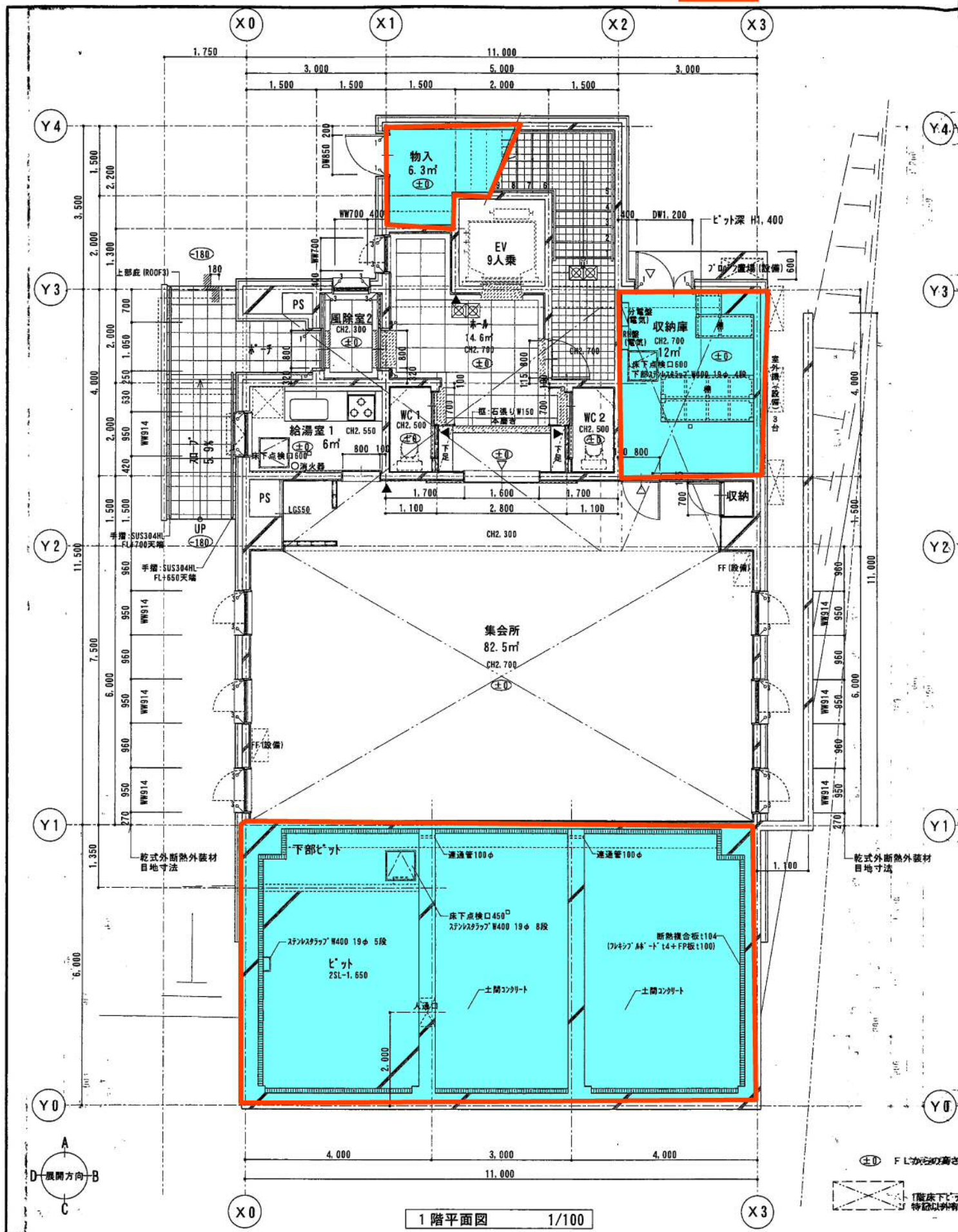
備考 単位は回／日。なお、本書は複写をもって受託者が作成し、翌開庁日までに担当者へ提出すること。

[作業項目の詳細]

項目	区 分	作 業 内 容
床 清 掃	玄関ホール、廊下・ロビー(エレベーターホール)、階段、便所・洗面所、湯沸室、事務室・会議室等(弾性床)、エレベーター	除塵及び部分水拭き
	事務室・会議室(繊維床)	除塵
床 以 外 の 清 掃	玄関ホール	床マット・什器備品等除塵、扉ガラス部分拭き、ごみ収集、金属部分除塵
	廊下・ロビー(エレベーターホール)、事務室・会議室	ごみ収集
	階段	手摺拭き
	便所・洗面所	ごみ・汚物収集、扉・洗面台・水栓・鏡等拭き、陶器洗浄、消耗品補充
	湯沸室	流し台洗浄、厨芥収集
	エレベーター	壁・扉・操作盤部分拭き、扉溝除塵
日 常 巡 回 清 掃	玄関ホール	床部分水拭き・床マット除塵、ごみ収集
	廊下・ロビー(エレベーターホール)	ごみ収集、床部分水拭き又は除塵
	便所・洗面所	床部分水拭き、ごみ・汚物収集、洗面台・鏡拭き、陶器洗浄、消耗品補充



清掃不要箇所

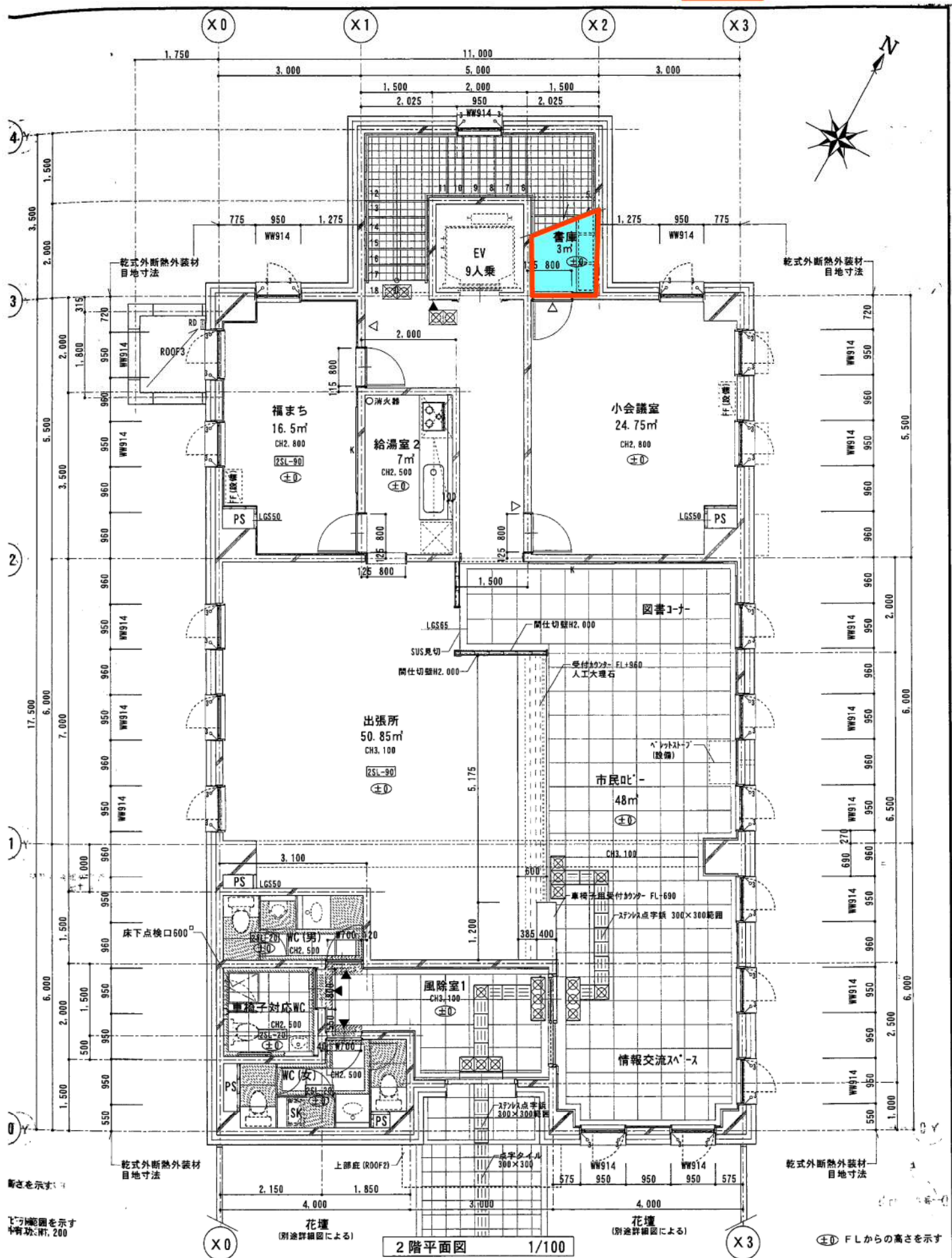


1階平面図

1/100

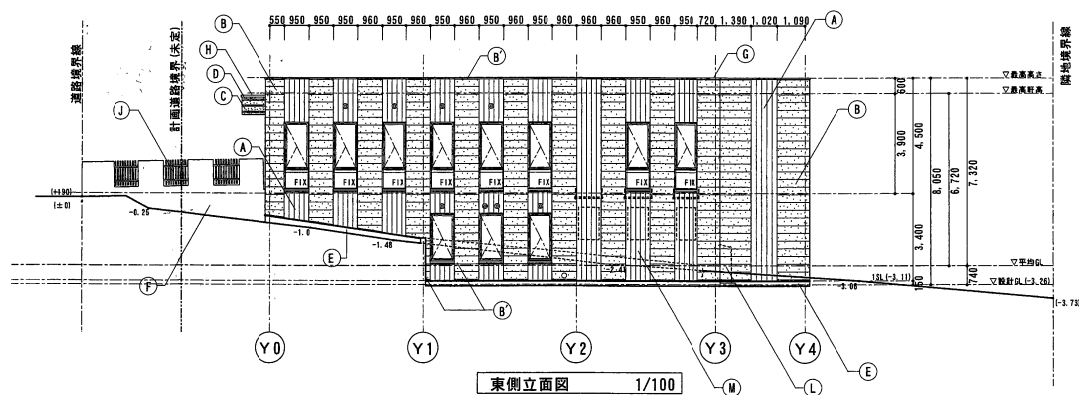
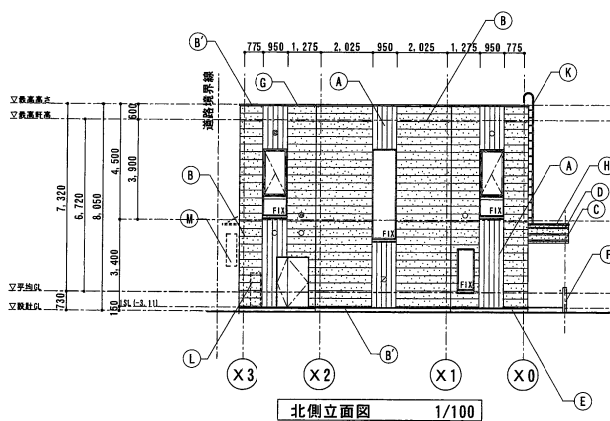
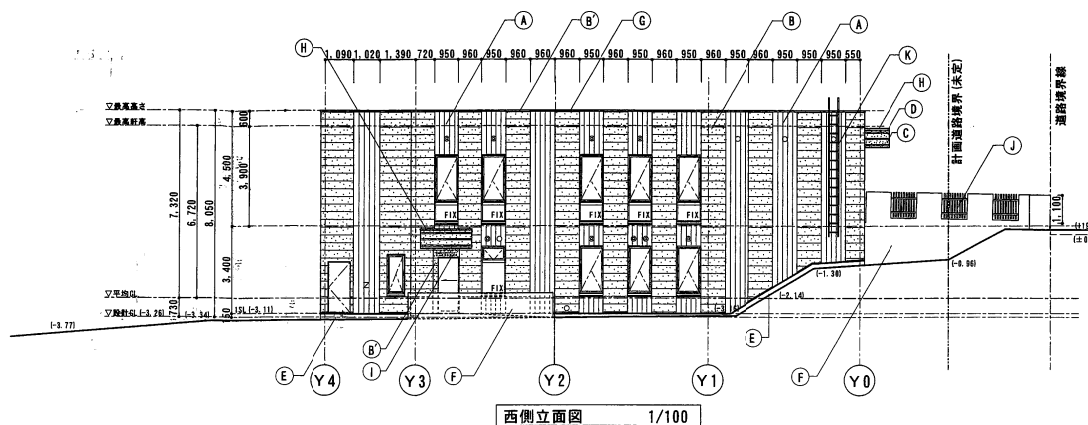
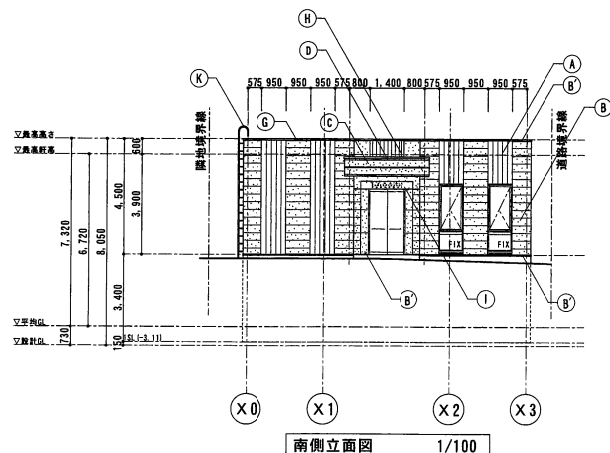


清掃不要箇所



断差を示す
レベル範囲を示す
有効高: 200

(±) F.L.からの高さを示す



記号	仕 様	記号	仕 様	記号	仕 様
A	乾式外断熱工法 (GWS・t) t100+再生木 t20	E	樹脂貼付 t25 (PP板 t100下地)	J	再生木ルーバーフェンス H1,000
B	乾式外断熱工法 (GWS・t) t100+凝灰岩張 t50 (こぶ出し) 撥水剤どぶ漬	F	コンクリート化粧打放し A種 撥水剤塗布	K	アルミ製タラップ L5,400
B'	乾式外断熱工法 (GWS・t) t100+凝灰岩張 t30 (ぐけ換け) 撥水剤どぶ漬	G	アルミ既製柱木 W400	L	プロパン置場 (設備工事)
C	庇: 凝灰岩張 t30 (びしゃん仕上) 撥水剤どぶ漬	H	アルミ既製柱木 W250	M	室外機3台 (設備工事)
D	庇: 凝灰岩張 t30 (ダイヤ換け) 撥水剤どぶ漬	I	銘文字 ステンレス箱文字 60角 『定山湧出場所』×2、『定山湧きまちセンター』×2 『定山湧地区集会所』×2		

立面图