

## 《清掃管理業務仕様書》

### 1. 清掃業務について

#### (1) 日常清掃

業務時間は原則として、月曜～日曜日 7時 00分から 16時 30分までの時間帯内に実施するものとするが、開始時間については、上記時間とし、業務要員は別紙1「清掃業務基準一覧表」に基づき、業務遂行に必要な人数を適正に配置するものとする。

管理部位別の作業時間スケジュールに関しては別途協議の上、決定する。

#### (2) 宿泊室整備・清掃

78 部屋／月にて想定すること。

最大 3泊4日の宿泊研修を実施

#### (3) 定期清掃

作業日は、月曜・火曜日（祝日は除く）を基本とし年間業務計画表を作成し、発注者の許可を得た日程で各業務専門スタッフにより、業務を実施する。

#### (4) 消耗品類の負担及び控室等の提供

①各業務の遂行に要する一般標準工具、清掃機材及び消耗品、事務用品については受託業者の負担とする。但し、下記に記載するものについては発注者の負担とし、その他記載のないものについては両者協議の上、決定するものとする。

【委託者支給品】		
トイレット ペーパー	手洗い用石鹸	ゴミ袋
トイレ用便座 クリーナー	小便器用 尿石防止剤	

②発注者は業務遂行のため受託業者が必要とする資材置場を無償で提供するものとする。また契約履行の為に常駐する受託業者の従業員控室についても提供可能な場合は同様とする。

但し、提供した控室や資材置き場については、責任をもって管理し美化に努めること。

## (5) 責任者の選任

- ①本業務を遂行する責任者として、清掃責任者を各1名選任するものとする。
- ②責任者は本仕様書に定める業務内容を十分に熟知した上で提案及び業務要員を指揮指導し、業務を円滑に遂行できる者を選任する。

## (6) 管理対象場所別作業基本内容

(6)～(8)については基本仕様としているため、各自検討すること。

### ① 風除室

#### ■ 床面の清掃

来訪者が最初に足を踏み入れる場所であり、土砂等の持ち込みが多いため掃除機又は自在ボウキを使用し、床、フロアマットの除塵を確実に行う。

#### ■ ガラスドアの清掃

不織布タオルによる乾拭き、又はガラスクリーナーを使用し、手あか等の汚れを除去する。

取っ手部分は特に入念に行う。自動ドアの場合は、状況に応じてレール溝部分の掃除機がけを行う。

#### ■ 壁面の清掃

汚れの状況及び材質に応じて、静電モップによる除塵もしくはタオルによる水拭きを行う。

### ② 各ロビー・ホール・E Vホール

#### ■ 床面の清掃

掃除機・ダスタークロス・自在ボウキ等、床材に応じた資機材を使用し、除塵を行う。

汚れの状況に応じて、固く絞ったモップで水拭きを行う。

#### ■ エレベーター表扉・三方枠の清掃

タオルによる水拭き、またはステンレスクリーナーを使用し、手あか等の汚れを除去する。

三方枠は特に手あか等が目立つため入念に実施する。

#### ■ 備品の清掃

テーブル・ビニールレザー椅子・スタンド灰皿等の備品がある場合は、タオルで乾拭きもしくは水拭きを行う。

布製の椅子ソファーに糸屑・髪の毛等が付着している場合は、粘着テープ等で除去する。

### ③ 部屋関係（宿泊室を含む）

#### ■ 床面の清掃

掃除機・ダストモップ・自在ボウキ等、床材に応じた資機材を使用し、除塵を行う。

#### ■ テーブル・備品の清掃

テーブル・備品等がある場合は、タオルで乾拭き、もしくは水拭きを行う。

但し、個人の机・貴重品・精密機器の手入れは除く。

#### ■ ドアの清掃

汚れの状況に応じてタオルで水拭きを実施する。ドアノブ・取っ手部分はこまめにチェックする。

#### ■ 吸殻処理及び灰皿清掃

灰皿等が設置してある場合は、吸殻の収集を実施し、タオルで水拭きを行う。

### ④ 建物の周り、中庭等

#### ■ 建物の周り、中庭等の掃き掃除

建物周り自在ボウキ等を使用し、掃き掃除を行う。

### ⑤ 男女トイレ

#### ■ 床面の清掃

自在ボウキ等使用して除塵を行い、その後モップで水拭きを行う。

#### ■ 汚物処理と容器清掃

汚物の収集を実施し、必要に応じて容器の洗浄を行う。

#### ■ 衛生陶器の清掃トイレクリーナーを使用して大・小便器の洗浄を行う。

小便器については、目皿の裏に尿石がたまりやすいのでこまめに点検清掃をする。

#### ■ 洗面台・鏡の清掃クレンザー等を使用して洗面台を洗浄する。

但し、ステンレス部分については、中性洗剤等を利用し、汚れを落とし不織布タオルによる乾拭きすること。

蛇口等の金属部、送風拭きだし口等については入念に磨きあげる。

鏡については不織布タオル乾拭き又は専用クリーナーで拭きあげる。

■ 壁面の清掃

汚れの状況に応じ、タオルを使用して水拭きをする。

■ トイレトペーパー・石鹼液の補充一日数回巡回点検を実施し、状況に応じて補充を行う。

巡回点検時にはトイレトペーパーの先端を三角に折り込んでおく。

⑥ 湯沸室・パントリー

■ 床面の清掃

自在ボウキ等使用して除塵を行い、その後モップで水拭きを行う。

■ 流し台の清掃

洗剤・クレンザー等を使用して洗浄を行う。排水口のゴミも除去する。

■ 吸殻処理

吸殻収集缶が設置してある場合は吸殻の収集を行い、指定のゴミ置場まで運ぶ。

汚れの状況に応じて収集缶の洗浄をする。

洗剤・クレンザー等を使用して洗浄を行う。排水口のゴミも除去する。

⑦ エレベーター

■ 床面の清掃

掃除機を使用してカーペットマットの除塵を行う。

■ 扉の清掃

タオルを使用して水拭き又は洗剤拭きを行う。

■ 操作盤の清掃

タオルを使用して水拭きを行う。ステンレス部分は必要に応じてステンレスクリーナーを使用して清掃する。

⑧ ユニットバス（使用時のみ）

■ 床面の清掃

自在ボウキ等使用して除塵を行い、その後モップで水拭きを行う。

■ 汚物処理と容器清掃汚物の収集を実施し、必要に応じて容器の洗浄を行う。

■ 衛生陶器の清掃

トイレクリーナーを使用して大便器の洗浄を行う。

■ 洗面台・鏡の清掃クレンザー等を使用して洗面台を洗浄する。

蛇口等の金属部、送風拭きだし口等については入念に磨きあげる。  
鏡については不織布タオル乾拭き又は専用クリーナーで拭きあげる。

■ ユニットバス壁面の清掃

汚れの状況に応じ、タオルを使用して水拭きし換気を行うこと。

■ トイレットペーパー・石鹼液、アメニティの補充状況に応じて補充を行う。

トイレットペーパーの先端を三角に折り込んでおく。

■ 床面の清掃

掃除機を使用して除塵を行う。

■ ユニットバス内カーテン

水拭きにて拭き取りを行い、乾かすこと

(7) 材質別作業方法及び注意事項

① カーペット系床

ローターブラシ付のアップライト型バキュームを主として使用し、除塵を行う。

スポットの汚れ・シミ等が付いた場合は、しみ抜き剤又はパウダーを使用し、即時に汚れを除去する。

② 花崗岩・大理石系床材の日常管理は、ダスタークロスを使用して除塵を行う。

ダスキンモップのように油性オイルをしみ込ませたダストモップは絶対に使用しないこと。

部分的なシミができた場合は、専用の吸着剤を使用してシミ抜きを行う。

③ ビニルシート・ビニルタイル・長尺塩ビシート・エポキシ塗床

ダスタークロス又は自在ボウキを使用し、除塵を行う。汚れの状況に応じてモップで水拭きを行う。

ヒールマークがついた場合は、白パットで軽くこすり、その後水拭きを行う。

④ ステンレス

通常はステンレスのヘアーラインに沿って乾拭き又は水拭きを行う。

定期的に表面保護剤入ステンレスクリーナーを使用し、清掃する。

⑤ 金属金具・メッキ部分

通常はタオルで乾拭き又は水拭きを行う。水アカやくもりが取れない場合は、研磨剤の入っていないクレンザーをつけ、白パットで磨いた後、タオルできれいに拭きあげる。

## (8) 定期清掃

- ① ビニルシート・長尺塩ビシート・エポキシ塗床洗浄清掃ワックス塗布  
ダストクロス又は自在ボウキを使用して除塵を行った後、表面洗浄剤を塗布しポリッシャーで洗浄をする。

次に洗浄汚水を回収し、モップで水拭きを充分に実施する。床面がよく乾燥したら樹脂ワックスを光沢の状況に応じて塗布する。

- ② 床面洗浄清掃（磁器質タイル等）

掃除機又は自在ボウキを使用して除塵を行った後、表面洗浄剤を塗布しポリッシャーで洗浄をする。

次に洗浄汚水を回収後、清水を散布しリンス洗浄を行う。原則としてワックスは塗布しないが、仕上がりの状況に応じてワックスを塗布する場合もある。

- ③ カーペットクリーニング

### (i) カーペット全面クリーニング

汚れの状況に応じてバキューム方式、パウダードライ方式、ボンネットクリーニング方式、スチーム方式を選択し、クリーニングを行う。ただしボンネットクリーニング方式またはスチーム方式を年2回以上実施する。

#### ■ バキューム方式

アップライト型バキュームクリーナー等を使用し、パイルの表面及び繊維内のゴミ屑や髪の毛、土砂汚れ等を除去する。

#### ■ パウダードライ方式

カーペットが傷みにくくクリーニング後の再汚染が遅い等の理由から、汚れの軽度なエリアにはこの方式を導入する。

作業方法としては掃除機で除塵を行った後、パウダーを汚れの状況に応じて㎡当たり40～80gを均等に散布し、ブラッシングマシンで丁寧  
にブラッシングを行う。

パウダーが乾燥したら掃除機でパウダーを完全に除去する。

#### ■ ボンネットクリーニング方式

掃除機で除塵を行った後、カーペットに洗浄剤をまんべんなく吹きつけて汚れを浮かせ、専用の機器にて拭き取りを行う。

#### ■ スチーム方式

パウダードライ方式では除去しにくく、汚れが重度なエリアには、この方式を導入する。

作業方法としては掃除機で除塵を行った後、前処理剤を均等に散布し5～10分間放置する。その後、スチームエクストラクターを使用して温水を高圧で噴射し、同時に汚水を回収する。

(ii) カーペットスポットクリーニング

カーペットの汚れはビニルシート等のように横へ広がるのではなく、パイル（カーペットの編目）の奥へと入り込んでいき、広い範囲で汚れが目立つのではなく、人のよく歩行する所や立ち止まる部分を重点とし、スポット的に汚れが目立ってくる為、カーペット全面を巡回点検し、汚れが目立つ部分を重点的にクリーニングする。作業方法はパウダードライ方式とする。

④ 外装ガラス清掃

ガラス面に洗剤を塗布し、スクイジーで拭き取る。隅に残った水滴及びサッシュについて水はタオルで拭き取る。片開き及びはめ殺しガラスが各所に ある為、立地条件・屋上吊環の設置条件に応じて、ロープ吊作業もしくは高所作業車による作業を実施する。安全対策を十分に施したうえで作業を実施する。

⑤ 玄関マット等の交換

毎月1回交換すること。但し、汚れがひどい場合、日常清掃にて出来る限り汚れをとること。

(9) その他

- ① 各業務の専門スタッフは、メンテナンスする上での専門知識及び技術を有する者とし、また、各点検業務に必要な有資格者が実施すること。
- ② 日常清掃及び定期清掃業務について、清掃業務の効率を図るための、清掃機器を導入して行うこと。
- ③ 4ヶ月に1回程度、屋上に上がり、排水部ドレンの枯葉及び糞等の掃き掃除をすること
- ④ 定期的（2ヶ月に1回程度）に清掃業務関係有資格者による、清掃品質チェックを実施し報告を行うこと。
- ⑤ 本仕様書と能力・台数等が実際とは異なる場合及び、軽微変更の場合は、仕様書基準に基づき契約範囲内で実施すること。
- ⑥
- ⑦ 本仕様書に記載してない事項については、両者協議の上、決定するものとする。

## 2. 管理人業務について

### (1) 勤務年末年始を除く毎日

※ 祝祭日の出勤については、年間の勤務日程時間にて調整する。

### (2) 勤務時間

AM7:00～PM7:00

※ 但し、宿泊室使用日（5回/月の頻度を想定）については、PM7:00～AM7:00の時間帯で別途勤務に入る。

### (3) 勤務人数

1名(ローテーション可能)

### (4) 業務内容

- ① 業者対応（開錠等）
  - ・ 清掃・設備点検の立ち会い
  - ・ 電気・ガス・水道の検針対応及び異常時報告
  - ・ 自動販売機業者対応
- ② 簡易清掃業務
  - ・ 玄関周り等の掃き掃除
- ③ 鍵の管理・開錠
  - ・ 朝、夕の開錠・施錠（館内施錠確認）
- ④ 日常的樹木管理作業（造園業者対応以外）
  - ・ 水やりや除草などの簡易的な作業
- ⑤ 講義室の準備、片付けの支援
  - ・ 机の原状回復
- ⑥ 除雪作業の支援
  - ・ 積雪時雪かき等作業
- ⑦ 宿泊室の利用者に対する対応
  - ・ 夜間出入り管理
  - ・ 宿泊者対応管理
- ⑧ その他業務
  - ・ 管理人室の整理・整頓・清掃
  - ・ 日誌の記録



- ・ 配達物の一時保管
  - ・ 電球・電灯の交換
- (但し、脚立使用時は複数名で作業を行うものとし、安全に十分留意すること)・ 簡易補修
- ・ 段ボールなどのまとめ回収処理等
  - ・ 駐車場整理等突発的な対応
  - ・ 施設利用者への館内対応
  - ・ グラウンド使用時における防災支援棟トイレの開錠及び施錠
  - ・ 上記項目以外の事項については、柔軟に対応をすること。
- ※ なお、現金の取扱いは行わない