

# 収集事業課施設維持管理業務委託仕様書

明石市環境産業局環境室収集事業課

## 1. 目的

本業務は、収集事業課所管施設の適正な維持管理のための業務一式を委託するものである。本業務にかかる委託内容の詳細については下記のとおり。

## 2. 委託場所

明石市大久保町松陰 1138 明石市環境室収集事業課所管の施設・設備  
\* 収集事業課棟延べ面積：1934.28 m<sup>2</sup>

## 3. 委託業務内容及び実施回数

以下の8業務につき指定回数実施する。

### (1) 建物等清掃業務

年2回（日曜日に実施）。ただし、空調機器及び換気用の吸排気口の清掃については年4回（土曜日に実施）。

### (2) 消防用設備等年次点検業務

年2回

### (3) 昇降機（ダムウェーダー）点検業務

年次点検（年1回）及び月例点検（年12回）。

### (4) 空調設備定期点検業務

年2回（土曜日に実施）。またフロン排出抑制法に基づく簡易定期点検を3カ月毎に（年4回）実施し、2017年度以降3年度毎（2020年度、2023年度、…）については同法に規定の定期点検業務についても併せて実施する。

### (5) 排水管洗浄業務

年2回（日曜日に実施）

### (6) 貯湯槽点検・洗浄業務

年2回（日曜日に実施）

### (7) 空調設備分解洗浄業務

年1回（土曜日に実施）。西暦偶数年度は事務棟1階部分を実施、西暦奇数年度は事務棟2階部分を実施すること。

### (8) 浴室清掃業務

年1回（土曜日午前中に実施）。上記「(1)建物等清掃業務」とは別に実施することとする。

#### ＜共通事項＞

- 上記各業務内容の詳細は別紙「収集事業課施設維持管理業務委託実施要領」によ

る。なお法令に準拠し実施するものは、その改正に対応して実施すること。

- ② 速やかに業務責任者を定め届け出ること。業務責任者は、受託者を代表するものとして、委託者との連絡調整にあたるものとする。また、各業務の実施にあたっては、実施要領に定める有資格者を作業責任者として配置すること。
- ③ 上記各業務について、曜日の指定が無い場合は、月曜日から土曜日の午前8時から午後4時半の間に実施するものとする。なお実施時期については、協議のうえ委託者の指示による。

#### 4. 提出書類

提出書類として、着手届、業務計画書（業務体制、連絡体制、作業計画等）及び工程表、配置業務責任者届出書及び資格を証するものの写し、完了届等を提出すること。

また各委託業務の実施毎に、すみやかに報告書及び作業記録写真を提出すること。報告書には、実施年月日、作業内容、作業責任者氏名、法定資格者氏名、免許番号、交付年月日、点検内容及びその他必要な事項を記載すること。

#### 5. 特記事項

- ① 本委託業務の実施にあたり、使用する薬剤等の消耗品や関係各署への届出経費など一切の費用は、受託者の負担とする。
- ② 本委託業務で使用する薬剤、引火性危険物及びその他の薬剤は、あらかじめ収集事業課に届け出て承認を得ること。また、薬剤・ワックス等はメーカー品であり、日本工業規格及びその他の関係機関認定の一級品を使用すること。
- ③ 本委託業務実施中は、盜難、火災及び事故の防止に注意し、業務終了毎に、窓・扉の施錠並びに火気の有無を確認し、移動させた備品等は、元の状態に戻し、作業場付近の後片付け及び清掃を完全に行うこと。
- ④ 本委託業務実施により発生したごみ、汚泥等は、受託業務の廃棄物として受託者の責任・費用で処分すること。
- ⑤ 本委託業務実施により、作業場所及び周囲を汚損するおそれがある場合は、その箇所の養生を完全に行うこと。
- ⑥ 本委託業務実施にあたっては、収集事業課の業務に支障のない範囲で行うこと。
- ⑦ 明石市の進める環境マネジメントシステムの実施・維持に協力し、省エネ・省資源、廃棄物の減量・リサイクルの推進等により環境負荷の低減を図ること。

## 収集事業課施設維持管理業務委託実施要領

### (1) 建物等清掃業務

作業責任者として建築物環境衛生管理技術者を置くこと。なお、害虫等の防除作業にあたっては防除作業監督者を置くこと。

#### 1. 床面清掃

- ① 塩ビシート部分については、床面専用洗剤にて洗浄し、汚れを取り、ワックスを塗布し、乾燥仕上げを行う。
- ② タイルカーペット部分については、専用洗剤にて洗浄し、汚れを取り、乾燥仕上げを行う。
- ③ 磁器タイル部分の洗浄は、汚れを十分除去した後、酸洗いを行う。

#### 2. ガラス清掃

窓ガラスの清掃は、専用洗剤を用いて、内外面共透明かつ鮮明になるまで拭き磨きを行う。

#### 3. ブラインド等の清掃

ブラインド、網戸の清掃は、水拭きし、汚れのひどいときは、中性洗剤を使用して、清掃を行う。

#### 4. 便所の清掃

便器、洗面器等の陶器は、材質に適した洗剤を用いて清掃する。また、蛇口その他 の金属部分も併せて磨きあげを行う。

#### 5. 照明器具清掃

各種照明器具の清掃、蛍光灯器具（反射板を含む。）及び蛍光管を拭き掃除する。汚れのひどいときは、中性洗剤を使用して清掃を行う。

#### 6. 空調機器及び換気用の吸排気口清掃（フィルター、ガラリ清掃を含む。）

空調設備・換気用吸排気口及び外気処理ユニット吸排気口の清掃は、フィルターのあるものは、取り外して清掃し、併せて吸排気口の清掃を行い、乾燥後復旧する。エアコンについては、外観、測定点検を行い、作動テストを行う。

#### 7. 害虫等の防除

ねずみ、害虫等防除については、施設全体を対象とする。なお、薬剤については、人畜無害で持続性のあるものを使用すること。

8. その他

- ① 壁面及びドア等の汚れのうち、簡単に除去できるものは、水拭きで除去を行う。
- ② 本実施要領に定めのない事項及び細目については、委託者と受託者が協議のうえ決定するものとする。

9. 該当箇所及び数量は、別表1、2のとおり。

\* 上記1～5、7、8については年2回日曜日に、6については年4回土曜日に実施すること。7について別日に実施する場合には、「(6)貯湯槽点検・洗浄業務」の実施日と日程を合わせること。

\*別表1 ([1] 建物等清掃業務] 関係)

清掃等指定箇所 (室別)

階別	室名	床面清掃	便所清掃	ワックス塗布	窓ガラス清掃	ブラインド清掃	網戸清掃	照明器具清掃	空調機換気扇清掃	ねずみ・害虫駆除
1階	来客用玄関 ホール	○		○	○			○		○
	作業員事務室	○		○	○	○	○	○	○	○
	作業員玄関 ホール	○		○	○			○		○
	用務員休憩室				○	○	○	○	○	○
	外部便所	○	○					○	○	○
	厚生室	○			○			○	○	○
	大浴室				○			○	○	○
	大浴室 脱衣室	○		○	○			○	○	○
	小浴室				○			○	○	○
	小浴室 脱衣室	○		○	○			○	○	○
	倉庫 (1・2)	○						○	○	○
	洗濯室	○		○	○		○	○	○	○
	機械室	○			○			○	○	○
	更衣室	○		○				○	○	○
	男子便所	○	○					○	○	○
	女子便所	○	○					○	○	○
	休憩室・仮眠室・禁煙室				○	○	○	○	○	○
	厨房室	○		○	○			○	○	○
2階	雨具掛スペース	○			○			○	○	○
	雨具処理室	○			○			○		○
	廊下	○		○	○			○	○	○
	階段	○		○				○		○
	外部							○	○	
	教養室	○		○	○	○	○	○	○	○
	会議室 1・2	○		○	○	○	○	○	○	○
	男子便所	○	○		○			○	○	○
	女子便所	○	○		○			○	○	○
	倉庫	○						○	○	○
	事務室	○			○	○	○	○	○	○
	所長室	○			○	○	○	○	○	○
	給湯室	○		○				○	○	○
	男子更衣室	○		○				○	○	○
	女子更衣室	○		○				○	○	○
	休憩室				○			○	○	○
	書庫	○		○	○			○	○	○
	廊下	○		○	○			○	○	○

\*各室の配置については別紙「建物平面図」参照

\*別表2 ([1) 建物等清掃業務] 関係)

清掃の数量 (室別)

階別	室名	床材質	床面積m <sup>2</sup>	窓ガラス等面	ブラインド枚	網戸枚	照明器具台	空調機等台	便器等器
1階	来客用玄関 ホール	塩ビシート	29	24			11		
	作業員事務室	塩ビシート	311	28	14	14	60	24	
	作業員玄関 ホール	塩ビシート	24	2			4	1	
	用務員休憩室	たたみ	20	2	1	1	4	2	
	外部便所	磁器タイル	6	3			3	1	4
	厚生室	カーペット	30	2	2		6	2	
	大浴室	磁器タイル	61	10			12	2	
	大浴室 脱衣室	塩ビシート	23	1			5	1	
	小浴室	磁器タイル	28	3			8	1	
	小浴室 脱衣室	塩ビシート	12	1			4	1	
	倉庫 (1・2)	モルタル	17				3	2	
	洗濯室	塩ビシート	73	4		1	9	4	
	機械室	モルタル	45	2		1	10	1	
	更衣室	塩ビシート	78				12	6	
	男子便所	磁器タイル	20				15	2	12
	女子便所	磁器タイル	5				3	1	3
	休憩室・仮眠室・禁煙室	たたみ	94	10	5	5	18	6	
	厨房室	塩ビシート	25	1			4	5	
	雨具掛スペース	磁器タイル	28				8	3	
	雨具処理室	磁器タイル	45	6			15		
2階	廊下	塩ビシート	184				21	2	
	階段	塩ビシート	45				4	1	
	外部						14		
	教養室	塩ビシート	52	6	3	3	8	4	
	会議室 1・2	塩ビシート	104	12	6	5	16	8	
	男子便所	磁器タイル	14	1			7	1	8
	女子便所	磁器タイル	14	1			7	1	5
	倉庫	モルタル	11	2			2	1	
	事務室	カーペット	200	18	9	9	37	9	
	会議室	カーペット	14	2	1	1	3	2	
	給湯室	塩ビシート	4				1	1	
	男子更衣室	塩ビシート	10				2	2	
	女子更衣室	塩ビシート	5				1	2	
	休憩室	たたみ	21	4	2	2	2	1	
	書庫	塩ビシート	26	1			5	1	
	廊下	塩ビシート	90				13	1	

\*各室の配置については別紙「建物平面図」参照

## (2) 消防用設備等年次点検業務

作業責任者として消防設備点検資格者（第1種及び第2種）を置くこと。

### 1. 粉末A B C 消火器

消防法の規定に基づいて外観点検、機能点検、総合点検を行う。外観点検は、各部の機能を外観からの目視点検等を行い、異常がなければ点検日時を記載したシールを貼付する。

・粉末A B C 消火器　　数量：19本（事務所 11、車庫 8）

### 2. 自動火災報知機

事務所および車庫（設置予定）の差動式スポット型感知器／定温式スポット型感知器／光電式スポット型感知器及び主・副受信機等の作動確認等を行う。

### 3. 非常用放送設備

非常用放送設備の作動確認等を行う。

### 4. 誘導灯及び誘導標識

誘導灯・非常灯・誘導標識・配線等の外観点検及び機能点検を行う。

### 5. 防排煙設備

防火戸・垂れ壁・連動制御盤等の作動点検を行う。

### 6. 点検結果報告書

消防法に定める消防用設備等点検結果報告書を作成し提出すること。（※本建物については3年毎に消防署への報告義務有り。前回 2024 年度、次回 2027 年度…消防署への報告は当課で実施します。）

### (3) 昇降機（ダムウェーター）年次点検及び月例点検業務

作業責任者として昇降機等検査員を置くこと。

1. 機械室関係（巻上機. 電動機. 制御盤. 調速機等）の点検を行う。
2. 乗場関係（インジケーターランプ. 呼びボタン. ロック装置. 扇開閉機構等）の点検を行う。
3. 塔内関係（ワイヤーロープ. リミットスイッチ. レール配管. 配線関係. 着床装置関係等）の点検を行う。
4. かご関係（操作盤. 扇開閉装置. ガイドシュー等）の点検を行う。
5. 受託者は、建築基準法による検査代行を行うこと。

#### (4) 空調設備定期点検業務

作業責任者として建築物環境衛生管理技術者を置くこと。なお、フロン排出抑制法に規定の定期点検業務を実施するときは冷媒フロン類取扱技術者を置くこと。

##### 1. 空調設備年次点検業務

年2回、別表3の項目につき巡回点検により、空調設備について目視、機器の清掃、測定記録を行い、併せて機器の劣化状況の把握に努め計画的な修繕ができるよう提案、報告を行う。各報告書には、空調配置図を作成し添付すること。

・対象設備：空冷ヒートポンプ式パッケージエアコン

① 室内機（天井カセット型） 37台

② 室外機（天井カセット型） 5台

※壁掛け空調設備については点検対象外。

なお、「部品の交換、修理等」、「冷媒ガスの補充」、「熱交換フィン、ファンの高圧薬品洗浄」について、当該業務には含めない。

##### 2. フロン排出抑制法に基づく点検業務

点検の対象：パッケージエアコンディショナ（圧縮機出力 7.30 kW × 2） 3台  
(圧縮機出力 5.88 kW × 1) 1台

① 簡易定期点検（3カ月毎に実施。年4回）

一般社団法人日本冷凍空調設備工業連合会編「業務用冷凍空調機器ユーザーによる簡易点検の手引き（業務用エアコン編）」に基づき実施する。

② 定期点検（\*2017年度以降3年度毎に該当する年度）

フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律第16条第1項の規定に基づく経済産業省・環境省告示第十三号（平成二十六年十二月十日）に定められた定期点検を実施すること。

具体的には、機器の異音や外観の目視検査等を実施したうえ、漏えい箇所が概ね特定できる場合には直接法により点検し、その他の場合は間接法により点検する、又はこれらを組み合わせた方法による点検を行うこと。

\*別表3 ([4) 空調設備定期点検業務] 関係)

## 空調設備年次点検業務内容

	点 検 項 目 ・ 内 容	目 視	測定記録	機器清掃
室外機	冷媒ガス圧力(高圧、低圧)		△	
	圧縮機(電圧、電流)		○	
	コンデンサファン(電圧、電流)		○	
	全運転電流		○	
	液管温度	○		
室内機	送風機電流		△	
	吸込み温度		○	
	吹出し温度		○	
絶縁抵抗	圧縮機		△	
	内外送風機		△	
	回路		△	
	補機類		△	
電源・電装関係	ブレーカー、開閉器	○		○
	リレー類、プリント基板	○		○
	表示灯	○		○
	接続端子の緩み	○		
	サーモスタット	○		
	クランクケースヒーター	○		
	保護装置	○		
エアコン本体	除霜装置	○		
	ケーシング	○		○
	ドレンパン・排水	○		
	エアーフィルター	○		○
冷媒系統	ファン汚れ	○		
	圧縮機	○		
	配管の当たり、振動	○		
	膨張弁	○		
	冷媒漏れ確認	○		
	電磁弁	○		
	室内外熱交換コイル	○		

※ 目視点検には、触感・音響確認・増し締め等を含んでいます。

※ 測定記録には、数値として取得できないものがあります。

※ ○は実施事項、△は機器の異常動作時に委託者の指示に基づき適宜測定。

## (5) 排水管洗浄業務

作業責任者として建築物環境衛生管理技術者を置くこと。

### 1. 排水管洗浄業務の内容

- ① 収集事業課管理棟の排水管及び溜枠等の清掃を行う。
- ② 各階排水管(雑排水管)をジェットホースによる高圧水を利用して、各階のそれぞれの排水口から1階屋外の雑排水枠までを洗浄する。洗浄完了後、通水テストを行う。
- ③ 各階汚水排水管をジェットホースによる高圧水を利用して、各階便所から1階汚水枠までを洗浄する。洗浄完了後、通水テストを行う。
- ④ 屋外足洗い場からの排水管をジェットホースによる高圧水を利用して、各排水口から雑排水枠までを洗浄する。洗浄完了後、通水テストを行う。

### 2. 排水管洗浄の箇所及び数量

階別	箇 所	内 容	単 位	数 量
1 階	手洗い場	雑排水管	m	3.6
		雑排水管・汚水管長	m	9.9
		掃除口・土間排水口	箇所	3
		手洗い洗面器	箇所	1
	厨房	雑排水管長	m	10.6
		掃除口	箇所	1
		流し排水口	箇所	3
	男女便所	雑排水管・汚水管長	m	34.3
		掃除口・土間排水口	箇所	6
		手洗い洗面器	箇所	4
	大浴室	雑排水管長	m	13.7
		掃除口・排水口	箇所	3
	小浴室	雑排水管長	m	9.3
		掃除口・排水口	箇所	3
	脱衣室	雑排水管長	m	11.5
		掃除口	箇所	1
		手洗い洗面器	箇所	4
	洗濯室	雑排水管長	m	9.7
		土間排水口	箇所	1
		洗濯機排水口	箇所	5
	外周溝	排水枠	箇所	1
2 階	男女便所	雑排水管・汚水管長	m	22.1
		掃除口・土間排水口	箇所	7
		手洗い洗面器	箇所	4
	湯沸し室	雑排水管長	m	13.1
		掃除口・土間排水口	箇所	2
		流し排水口	箇所	1

## (6) 貯湯槽点検・洗浄業務

作業責任者として建築物環境衛生管理技術者を置くこと。

### 1. 貯湯槽洗浄業務の内容

- ① 有効容量 13.5 m<sup>3</sup>貯水槽及び 5.6 m<sup>3</sup>貯水槽の外観及び内部につき点検・洗浄を行う。  
＊ 通常、貯湯槽には 60～70℃の温水を貯留しています。作業前日の夜にお湯を全て抜いておきます。
- ② 上記点検は目視にて変形・破損等がないか確認を行う。(特に貯湯槽内部の電熱ヒーター部及び各種センサー部については念入りに行うこと。)
- ③ 点検・洗浄実施前後の写真撮影を行う。(特に電熱ヒーター部については 5 本 (1 本故障) を詳細に撮影し、どの部位か判別できるようにしておくこと。)
- ④ 貯湯槽点検・洗浄後は機器備え付けの操作マニュアルに従い、試運転を実施し、電熱ヒーター部・各種センサー部の動作確認を行う。
- ⑤ 貯湯槽関連設備は高圧電源を使用しているため、作業前にブレーカーの切断等を行い、感電等の事故に十分注意をすること。
- ⑥ 電熱ヒーター部及び各種センサー部等貯湯槽関連設備については、損傷させないよう十分に注意をすること。

## (7) 空調設備分解洗浄業務

作業責任者として建築物環境衛生管理技術者を置くこと。

### 1. 空調設備分解洗浄業務の内容

- ① 室内機の熱交換器（フィン）の洗浄（薬剤洗浄）を行う。
- ② 室内機のファンの洗浄（薬剤洗浄）を行う。
- ③ ドレンパンの清掃及びドレン配管（排水ポンプ含む）の清掃を行う。
- ④ ファンの作動状況の確認を行う。

### 2. 対象機器及び場所

対象設備：空冷ヒートポンプ式パッケージエアコン室内機（天井カセット型）37台

《内訳》 事務棟1階部分 23台

事務棟2階部分 14台

西暦偶数年度は事務棟1階部分を実施、西暦奇数年度は事務棟2階部分を実施すること。

## (8) 浴室清掃業務

作業責任者として建築物環境衛生管理技術者を置くこと。

### 1. 床面・壁面・天井部清掃

床面・壁面・天井部は、それぞれ材質に適した洗剤を用いて清掃し、カビ・水垢等を除去する。汚れのひどいときは高圧洗浄機等による洗浄を行い、石灰質の汚れについてはヘラ等でこそげ落とし除去すること。

### 2. ガラス及び鏡清掃

窓ガラスは、専用洗剤を用いて拭き磨きを行う。鏡は専用洗剤を用いて拭き磨きを行い、可能な限り鱗状痕を除去する。

### 3. カラン類清掃

カラン・蛇口類は、材質に適した洗剤を用いて清掃し、磨きあげを行う。

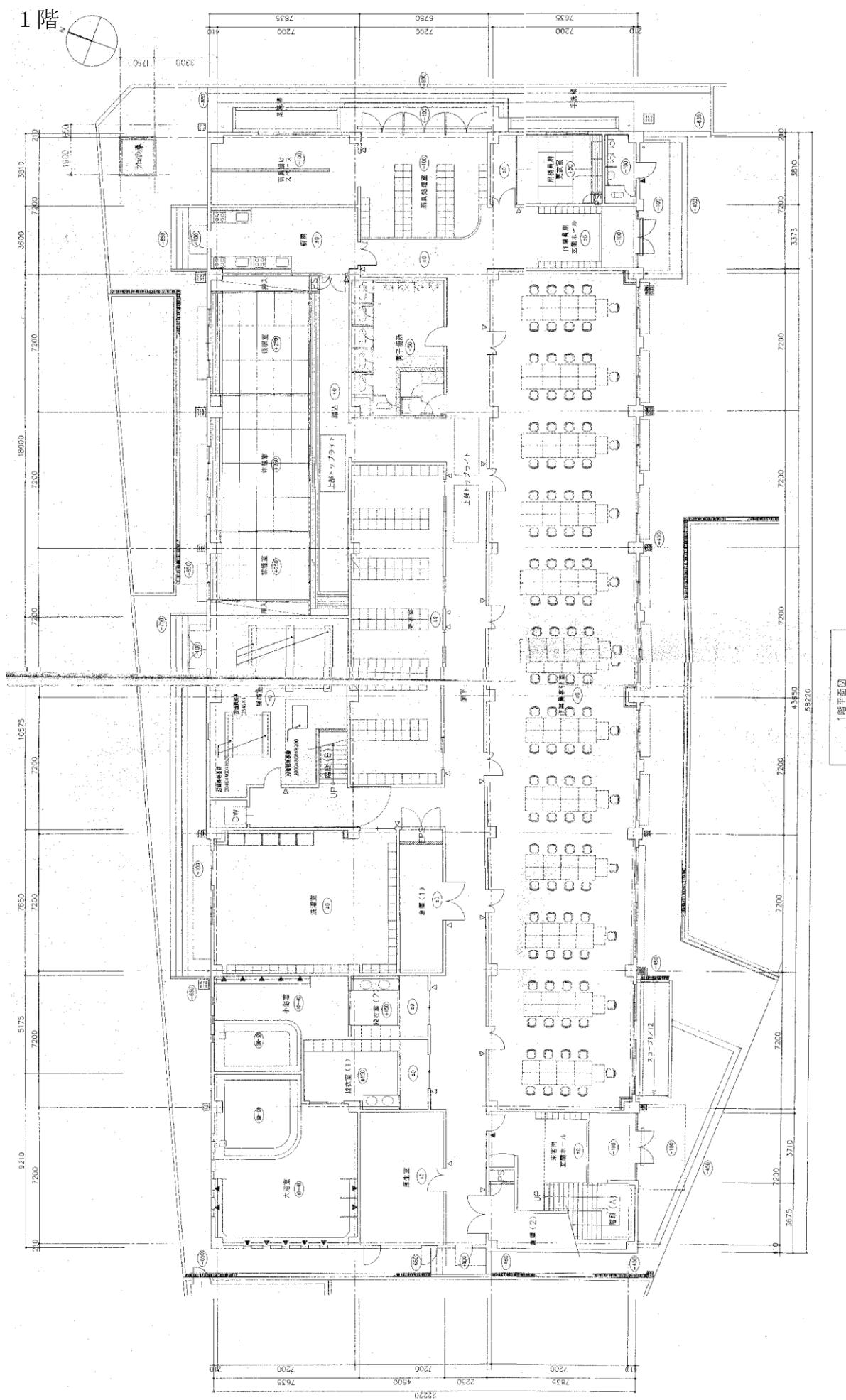
### 4. 照明器具清掃

蛍光灯器具及び蛍光管を水拭きする。汚れのひどいときは、中性洗剤を使用して清掃を行う。

### 5. 換気用の給排気口清掃

換気用吸排気口は、取り外して清掃し、乾燥後復旧する。

### \*建物平面図 (共通関係)



2 階

