

施設管理業務

<p>目的</p> <p>本業務は、建築物管理及び警備の諸法令を遵守して、施設全体が常に良好な環境を保ち、戸田市新曽南多世代交流館利用者が快適で安全に利用できるよう適切に管理することにある。</p>																					
<p>業務内容</p> <p>1) 空調設備保守点検</p> <p>(1) 点検回数：2回/年</p> <p>(2) 点検機器</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ガスヒートポンプマルチ屋外機（5台）</li> <li>・ガスヒートポンプ屋内機（25台）</li> <li>・ツインエアコン（屋外1台、屋内2台）</li> <li>・住宅用マルチエアコン（屋外1台、屋内3台）</li> <li>・全熱交換器ユニット（2台）      ・全熱交換器（5台）</li> <li>・排風機（2台）      ・天井換気扇（10台）</li> <li>・空調機簡易点検</li> </ul> <p>(3) 点検内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期保守点検により、総合運転調整を行うこと。</li> <li>・各箇所異常が認められた場合は、修理等を行うこと。</li> <li>・清掃及びフィルター等の交換を行うこと。</li> <li>・不時の故障には、技術員を派遣し、迅速に対応すること。</li> </ul> <p>2) フロン類の漏えい点検（簡易点検）</p> <p>(1) 点検回数：4回/年</p> <p>(2) 点検機器</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ガスヒートポンプマルチ屋外機（5台）</li> </ul> <p>(3) 点検内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・目視・異音確認を行うこと。（外観の損傷、腐食、錆び、油にじみ、熱交換器の霜付着等）</li> <li>・各箇所の異常を認められた場合は、修理等を行うこと。</li> <li>・不時の故障には、技術員を派遣し、迅速に対応すること。</li> </ul> <p>3) 環境衛生管理業務</p> <p>(1) 空気環境測定</p> <p>「測定項目」</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">測定項目</th> <th style="width: 30%;">管理基準値</th> <th style="width: 40%;">備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>浮遊粉じんの量</td> <td>0.15mg/m<sup>3</sup>以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>一酸化炭素の含有量</td> <td>10ppm以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>二酸化炭素の含有量</td> <td>1,000ppm以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>温度</td> <td>17～28℃</td> <td></td> </tr> <tr> <td>相対湿度</td> <td>40～70%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>気流</td> <td>0.5m/s以下</td> <td>外気ポイントは測定しない</td> </tr> </tbody> </table> <p>①測定時期：2か月に1回実施（奇数月）。</p> <p>②室内中央部にて、午前10時前後、午後2時前後とする。通常の使用に実施。</p>	測定項目	管理基準値	備考	浮遊粉じんの量	0.15mg/m <sup>3</sup> 以下		一酸化炭素の含有量	10ppm以下		二酸化炭素の含有量	1,000ppm以下		温度	17～28℃		相対湿度	40～70%		気流	0.5m/s以下	外気ポイントは測定しない
測定項目	管理基準値	備考																			
浮遊粉じんの量	0.15mg/m <sup>3</sup> 以下																				
一酸化炭素の含有量	10ppm以下																				
二酸化炭素の含有量	1,000ppm以下																				
温度	17～28℃																				
相対湿度	40～70%																				
気流	0.5m/s以下	外気ポイントは測定しない																			

③測定結果は速やかに報告すること。測定の結果、管理基準に適合しない場合は、その原因を調査・推定し、報告すること。

#### (2) ねずみ等の防除

①ねずみ等（ねずみ、昆虫その他の人の健康を損なう事態を生じさせるおそれのある動物）の発生場所、生息場所及び侵入経路並びにこれらによる被害の状況について、調査を実施する。

②生息調査実施回数：3回（2か月に1回実施）

③調査結果は速やかに報告すること。なお、ねずみ等が捕獲されたときは、捕獲数を報告すること。

④上記調査により、ねずみ等による被害状況が確認された際には、防除作業を下記により実施する。

イ) 使用薬剤は、内分泌かく乱物質として疑われるものは使用せず、安全なものを次に示す方法により使用する。

i. 殺虫剤による残留噴霧

ii. 毒餌処理

iii. ULV処理

iv. 忌避剤塗布

ロ) 消毒の実施については、委託者と協議の上実施し、実施後速やかに報告すること。

ハ) 防除作業に必要な機材、薬剤、消耗品等は受託者の負担とする。

#### 4) 清掃業務

##### (1) 一般事項

- ・来所者・職員に対する安全を心掛け、施設内の業務に支障の無いように実施すること。
- ・実施にあたっては、騒音を出さないようにすること、ほこりを飛散させないこと、清掃機材等が事務機器に触れないようにすることについて、十分注意を払うこと。
- ・洗剤、薬品は人体及び環境に配慮した適正品を使用すること。
- ・塵芥は毎日所定の場所に分別し、適宜搬出すること。
- ・清掃用具、機材及び資材（洗剤、薬剤）並びにゴミ袋等の清掃作業に必要な物品は受託者の負担により用意すること。
- ・衛生消耗品（トイレットペーパー、水石鹼等）は、受託者の負担とすること。
- ・清掃用具の保管場所及び管理上必要な施設、委託業務上必要な光熱水費については、委託者の負担とする。
- ・業務の実施に先立ち、業務計画書（年次・月次、日次）を作成の上、提出すること。
- ・業務終了後、清掃日誌を作成し、速やかに委託者に報告すること。

##### (2) 特記事項

- ・インフルエンザやノロウイルス等への対策として、アルコールや塩素系消毒薬を用意すること。また、嘔吐物の処理を行うこと。

##### (3) 日常清掃（閉館日を除く毎日）

①配置人員：1名以上

②作業時間：①午前8時から午後12時 ②午後3時から午後7時 各4時間

③内容

- ・午前8時から午前8時30分までに開館前清掃を実施すること。
- ・定期的に館内を巡回し、適時清掃を実施すること。

- ・清掃が必要な場所があれば、随時対応すること。
- ・清掃場所は以下のとおり

専用部分 (1階・2階)	事務室 多目的室 市民ギャラリー 音楽練習室 図書コーナー 談話コーナー 和室 プレイルーム 赤ちゃんの駅 警備室 会議室	床面は床材に応じたダストモップや掃除機を使用し除塵を行いマットなども適時ホコリを取り除く。 落ちにくい汚れは適時洗浄及びモップがけにてきれいにする。 会議室の机は水拭きする。 ゴミ箱のゴミを回収する。
専用部分 (1階・2階)	廊下 ラウンジ ホール	床面は床材に応じたダストモップや掃除機を使用し除塵を行いマットなども適時ホコリを取り除く。 落ちにくい汚れは適時洗浄及びモップがけにてきれいにする。
専用部分 (1階・2階)	給湯室	流しシンク等をスポンジなどで洗い流し拭き取る。
専用部分 (1階・2階)	トイレ	各便器をトイレ用洗剤で洗いながし、床面はモップ等で水拭きし適時に水洗いをおこない拭き取る。洗面及び鏡は乾拭きし適時洗剤で洗う。
専用部分 (1階・2階)	更衣室 管理室	床面は床材に応じたダストモップや掃除機を使用し除塵を行う。
ゴミの収集整理 (1階・2階)	燃えるゴミ 不燃ゴミ 資源ゴミ 粗大ゴミ	適正に仕分けし決められた収集日に合わせて搬出し、すること。 吸いがらは、喫煙所備え付け灰皿から集め残火に注意し、速やかに処理すること。 茶がら、生ゴミは、臭気発生なきよう速やかに処理すること。
その他	適時館内を巡回し汚れた場所があれば随時対応しきれいにする。こと。 布タオルは、作業部位に応じて、次のとおり区別して使用すること。 床面…黄色 ガラス面、鏡…白色 壁、備品（音響・映像関係備品及びグランドピアノを除く）、水栓金具等…青色 衛生陶器、汚物入れ…赤色	

※1・2階の専用部分・給湯室・トイレ清掃以外については、「新曾南庁舎」管理業務受託業者が実施します。

#### (4) 定期清掃

- ・作業日については閉館日を利用して行い、事前に日次及び実施個所を委託担当者と調整すること。

- ・清掃箇所及び清掃内容は下表のとおり

清掃箇所	回数 (委託期間中)	作業内容
専用部分 (1階・2階) 床面	6回	・移動し得る備品等は移動させ、床面に適した洗浄機等を使用して洗浄し、送風機で乾燥させること。 ・床面に適したワックスを塗布し、乾燥後研磨を実施すること。
専用部分 (1階・2階) ガラス	3回	・ガラス用洗浄剤を使用し、洗浄後、拭き上げること。 ・建物外壁面の作業の際には、安全管理には十分な注意を払うこと。
専用部分 (1階・2階) 照明器具	1回	・照明器具に付着した塵芥を取り除き、水拭き(場合により洗剤を使用する)を行い、乾布により拭き上げること。
専用部分 (1階・2階) 備品 (音響・映像 関係備品及び グランドピアノ)	2回	・付着した塵芥を取り除き、材質に適した布により拭き上げること。

(4) 施設内の整理整頓

- ・プレイルーム、図書コーナー、ラウンジホール等の施設備品の配置を確認し、適宜整理整頓を行うこと。

5) 警備保安業務

(1) 配置人員：1名以上

- (2) 警備時間：毎日(1月1日から1月3日まで及び12月29日から12月31日を除く)  
午前8時から午後10時まで

(3) 内容

- ・施設内及び駐車場内における警備(定期的に巡回し、危険物、施設設備等の破損・盗難、火災等の予防に努める)を行うこと。なお、駐車場内において異常があった場合は、上下水安全部総務課に報告すること。
- ・施設出入口及び門扉施錠管理(開門：午前8時、閉門：午後9時45分)
- ・各室鍵の管理
- ・開館前の各室(貸室部分を除く)の開錠確認及び照明の点灯確認
- ・閉館後の各室の施錠確認及び照明の消灯確認
- ・職員による施設利用者への対応の補助を行うこと。
- ・施設で行う事業への協力を行うこと。
- ・戸田市新曽南多世代交流館宛の郵便物等の收受保管
- ・休館日において、不審者の侵入を防止し、病人を発見した場合は救急へ通報し、閉門前に

職員がいるかを確認すること。

- ・駐車場の整理をすること。必要に応じて、コーン等を使用すること。
  - ・必要に応じて敷地内のごみを拾うこと。
  - ・天災等の非常事態が発生した場合の対応
  - ・警備日報の作成及び提出、事件事故発生時における報告書の作成及び提出
  - ・開館時間において、漏水等に関する問い合わせがあった場合は専用電話を案内すること。
- その他、水安全部（総務課・水道施設課・下水道施設課・河川課）及びデジタル戦略室における職員の不在に対する問い合わせ等があった場合には、翌営業日にそれぞれの担当課へ取り次ぎを行うこと。

6) 連絡調整に関する業務（月次報告書の提出など）