

# 那覇市役所本庁舎トイレ洗浄殺菌装置等賃貸借及び保守管理仕様書

本仕様書は、1階から3階のトイレ・男女洗面所等の悪臭除去に必要な仕様を示すものである。

賃貸人は、業務の遂行にあたり市庁舎の特殊性を十分認識し、この仕様書に示されていない事項であっても業務の性質上当然と思われる業務、または、軽微な業務については、これを実施すること。

## 1 件名

那覇市役所本庁舎トイレ洗浄殺菌装置等賃貸借及び保守管理

## 2 賃貸借物件

トイレ洗浄殺菌装置 18 台、室内用消臭芳香装置 18 台

## 3 賃貸借期間

令和6年4月1日から令和7年3月31日まで

## 4 借入場所

那覇市役所本庁舎（那覇市泉崎1丁目1番1号）内1階～3階  
別表のとおり

## 5 業務の目的

- (1) トイレの大小便器の殺菌、洗浄、脱臭、排水管のスケールによる詰まりの予防とともに芳香によるトイレ環境を良好な状態に保ち施設の維持、管理とCO2削減・環境負荷の低減化及び二次感染予防に供すること。
- (2) トイレ・男女洗面所等の悪臭除去によるトイレ等の衛生環境を良好に保ち施設の維持、管理に供すること。

## 6 勤務者及びその条件

- (1) 業務責任者  
業務責任者の氏名、連絡先を事前に賃借人に書面にて届出ること。
- (2) 作業員  
賃貸人の使用人（以下「作業員」という。）は、作業時において社員証を携帯し、自社の制服（作業服）を着用すること。

## 7 業務の実施計画及び実施報告

- (1) 賃貸人は事前に、作業予定表、作業届を賃借人に提出すること。
- (2) 保守点検、交換業務の実施に当たっては、業務計画、業務日程等について賃借人と十分な打合せを行い、業務計画書及び業務日程表等を提出し承諾を得ること。

(3) 業務終了後は点検報告書を作成し、賃借人に報告すること。

## 8 作業上の義務

- (1) 業務の実施にあたり執務の妨げとならないよう、賃借人と協議し承諾を得ること。
- (2) 業務を適性かつ円滑に実施するため、賃借人と常に十分な連絡を保ち、必要に応じ賃借人の立会い、確認を得ること。
- (3) 賃借人が管理上必要と思われる、資料とバックデータの要求が有れば速やかに提出すること。
- (4) 業務遂行に関し疑義が生じた場合には、賃借人と協議し指示を受けること。

## 9 業務項目

- (1) トイレ洗浄殺菌装置維持管理
  - ア 洗浄殺菌装置の設置業務
  - イ 洗浄殺菌装置及び薬剤等の点検、保守業務
  - ウ 薬剤等の補充・交換業務
  - エ 薬剤等の濃度測定、記録業務
  - オ 排水状況の点検及びスケール付着状況確認業務
- (2) 消臭芳香装置維持管理
  - ア 消臭芳香装置の設置業務
  - イ 消臭芳香剤等の点検及び交換業務
  - ウ 消臭芳香剤等の使用量、使用効果、記録等の状況報告

## 10 性能、品質

- (1) トイレ洗浄殺菌装置
  - ア 洗浄殺菌装置は、衛生器具に対し必要十分な薬剤の供給が可能な容量を確保しており、衛生陶器内部全面に対し行渡る洗浄効果を有すること。
  - イ 洗浄水に対し洗浄殺菌装置は薬剤量及び薬剤濃度の安定した供給能力があること。
  - ウ 薬剤は、水質、水温等の変化に影響されない液体を使用すること。また、使用期間に対応した品質、性能を有すること。
  - エ 薬剤は、大腸菌に対し殺菌効力の持続性があること。
  - オ 薬剤は、衛生陶器及び配管への影響を考慮し供給時に中性域とする。
  - カ 洗浄殺菌装置は薬品と芳香が一体式であること。
  - キ 衛生器具のトラップにおいて洗浄水の薬剤濃度は、大腸菌に対し発育阻止もしくは死滅に必要な数値を有すること。
  - ク 水質に適した薬剤を選定すること。
- (2) 室内用消臭芳香装置
  - ア 消臭能力として化学的消臭、物理的消臭、生化学的消臭、心理的消臭、調香的消臭を有していること。

- イ 消臭と芳香の時間的間隔を設置スペース、使用頻度で調整できる機能を装備していること。
- ウ 空気流動の調整可能なファン装置を内蔵し、ファンの ON (点灯) と OFF (消灯) が自動的に出来る装置であること。
- エ 四季に応じて芳香を取替えることが可能なものを使用すること。
- オ 電源装置内蔵型とする。

## 11 立入権および秘密保持

- (1) 賃貸人は、借入人の了解を得て、トイレ洗浄殺菌装置等の設置場所に立ち入ること。
- (2) 借入人及び賃貸人は、本契約の履行により知り得た相手方の業務上および技術上の秘密を、第三者に漏洩してはならない。また、本契約を完了し、又は、解除した後も同様とする。

## 12 保守点検

- (1) トイレ洗浄殺菌装置
  - ア 洗浄殺菌装置及び衛生器具の機能点検周期は、年 6 回以上とする。
  - イ 薬剤及び芳香剤等の点検交換周期は、年 6 回以上とする。
  - ウ 薬剤の衛生陶器のトラップにおける濃度測定は、試薬等を使用し年 1 回以上とする。
  - エ 排水状況の点検は、年 6 回以上とする。点検後サービス確認書で報告する。
  - オ 保守点検及び各測定作業は専門技術者にて行うこと。
  - カ 洗浄殺菌装置の故障等、緊急事態が発生した場合には、直ちに専門技術者を派遣し適切な処置を行うこと。
  - キ 保守点検中に発見した給水異常については、借入人と協議し、必要であれば適正な洗浄水量及び洗浄間隔について調整を行うこと。
- (2) 室内用消臭芳香装置
  - ア 保守点検、交換回収処理作業は、専門技術者が行うこと。
  - イ 故障、破損等の緊急事態が発生した場合には、直ちに専門技術者を派遣し必要な処理を行うこと。
  - ウ 保守点検中に発見した装置の異常については、借入人に連絡し、指示に従い必要であれば適切な処置を行うこと。
  - エ 薬品・香料等の消耗品は、交換及び器具の清掃、調整等の保守・点検周期を 2 カ月に 1 回以上行うこと。

## 13 負担区分

- (1) 業務遂行上に必要な工具及び物品・安全用具は、賃貸人の負担とする。
- (2) 装置の使用における破損及び故障に対する処置は、原則として賃貸人の負担とする。

#### 14 法令の遵守

- (1) 使用される薬剤及び芳香剤については、毒物及び劇物取締法及び化学物質の審査及び製造等の規制に関する法律の安全性基準に適合していること。なお、芳香剤は国際香料協会の技術諮問委員会の安全性基準に適合していること。
- (2) 保守点検中に発生したゴミ類は全て持ち帰り、関係法令を遵守し適切に処理すること
- (3) 賃貸人は、那覇市公契約条例第5条に基づき、同条例の基本理念（公契約の適正な履行、適正な労働環境の確保、地域経済の健全な発展等）が実現されるよう、市が実施する公契約に関する施策へ協力すること。
- (4) 受注者は労働基準法その他の法令規則を遵守すること。特に、業務にあたる者に対する賃金不払いがないようにすること。
- (5) 適用を受ける関係法令・規格等は、改定等があった場合は最新のものとす。

#### 15 次期賃貸借契約への移行支援

- (1) 契約終了後は原則1カ月以内に装置を取外し、現状復帰を行うこと。
- (2) 賃貸借期間の満了後に、次期賃貸借契約に移行する場合、すみやかに更改ができるよう、賃貸人はトイレ洗浄殺菌装置等の撤去のスケジュール調整を行うなど、移行支援等について誠意を持って協力すること。

別表

トイレ洗浄殺菌装置			
設置階	西側トイレ	南側トイレ	合計
	男子	男子	
1階	3	3	6
2階	3	3	6
3階	3	3	6
合計	9	9	18

室内用消臭芳香装置							
設置階	西側トイレ		南側トイレ				合計
	男子	女子	男子	女子	多目的	車いす優先	
1階	1	1	1	1	1	1	6
2階	1	1	1	1	1	1	6
3階	1	1	1	1	1	1	6
合計	3	3	3	3	3	3	18