

旧中西家住宅（吹田吉志部文人墨客迎賓館）清掃・庭園維持管理業務仕様書

1 業務の名称

旧中西家住宅（吹田吉志部文人墨客迎賓館）清掃・庭園維持管理業務

2 実施場所

吹田市岸部中4丁目13番21号

旧中西家住宅（吹田吉志部文人墨客迎賓館）

3 実施期間

令和7年6月1日から令和10年5月31日まで（実施予定日及び実施予定時間は別紙のとおり。）

4 業務内容

（1）室内清掃

別表1の区分に従い、清掃を実施する。

清掃箇所		清掃内容	清掃方法
主屋	A ゾーン	床（畳）の 清掃	①棕櫚ほうき又は家庭用掃除機を用いて埃等を除去する。掃除機は引きずらず手に持って作業する。なお、掃除機に当たらないよう壁面手前までの使用とし、残った部分は雑巾で拭く。（和室の塗壁や腰板を傷めないよう気をつけて作業すること。） ②①の後、雑巾による畳表の乾拭きを行う。ただし、畳縁はこすると傷むため行わない。 ③畳や畳の縁が汚れている場合は、爪ブラシなどで軽くこすって汚れを落とす。汚れが落ちない場合は、クレンザーをつけて爪ブラシでこすって落とした後、お湯で固く絞った雑巾で叩くようにして洗剤分を除去し、乾いた雑巾で湿気を吸い取る。さらに、扇風機やドライヤーの冷風ですばやく乾燥する。
		床・棚等の 埃等除去	マイクロファイバーモップ又は化学モップ(塗にも使えるもの)を使用し、埃などを除去する。漆塗りされている部分については、柔らかなで清潔な布で埃を拭う。
		【注意点】	・掃除機を強くかけると、畳表を傷めやすいので、畳の目に沿って軽くゆっくりと当てかけること。 ・掃除機はファンでほこりを舞い上げてしまうこともあるので、掃除機を手で持ち上げながらかけること。 ・畳縁は色落ちしやすく耐久性が低いため、傷みにくい中心部分を踏むように心がけること。 ・部屋の出入り時には敷居を踏まないように気を付けること。

	B ゾーン	床掃除	①モップにフローリング専用の住宅用の掃除シートまたは固く絞った濡れ雑巾を取り付けて清掃を行う。掃除機はフローリングを傷つける可能性があるため使用してはいけない。 ②①の後、マイクロファイバー又はよく乾いた雑巾で乾拭きを行う。 ③フローリングの継ぎ目の汚れが目立つときは、固く絞った雑巾で汚れを掻き出すように叩いて清掃した後、よく乾いた雑巾で乾拭きを行う。
	C ゾーン	床、ソファ類の掃除	①掃除用刷毛によりソファ類の埃などを除去する。 ②①の後、カーペットを家庭用掃除機により清掃する。
		【注意点】	掃除用刷毛(掃除用ブラシ)は、馬毛等の硬すぎない良質な自然素材のもので、優しい質感のデリケートな家具等の表面を傷つけずに埃を取り、静電気が起こりにくいものを使用する。
	D ゾーン	床清掃	①家庭用掃除機により清掃する。 ②①の後、フローリング専用の住宅用の掃除シート(乾拭きモップ)で清掃を行う。
		【注意点】	薬品を含んだウェットタイプの化学雑巾や化学モップは、オイル塗装のフローリングには使用してはいけない。
	E ゾーン	床清掃	①ほうき又は屋外用掃除機により清掃する。 ②①の後、床を濡れ雑巾(モップ)拭きし、素早く乾燥させる。 ③②の後、洗濯機の脱水槽で30秒間絞った硬さの濡れ雑巾で拭く
		テーブル、ベンチ、コートスタンドの清掃	化学モップ(塗にも使用できるもの)を使用し清掃する。
	F ゾーン	床清掃	タイルは固く絞った濡れ雑巾(モップ)によって水拭きし、素早く乾燥させる。
		仏像類の清掃	仏像払い刷毛によって埃を払う。
		展示ケースの清掃	マイクロファイバー又は雑巾で乾拭きを行い、常に透明感を保持する。
	G ゾーン	床清掃	①モップにフローリング専用の住宅用の掃除シート(乾拭きモップ)を取り付けてフローリング部分の清掃を行う。フローリングの継ぎ目は、固く絞った濡れ雑巾で丁寧に汚れを掻き出す。掃除機はフローリングを傷つける可能性があるため使用してはいけない。 ②①の後、マイクロファイバー又は、雑巾で乾拭きを行い乾燥させる。 ③脱衣室は家庭用掃除機により清掃する。

		【注意点】	薬品を含んだウェットタイプの化学雑巾や化学モップは、オイル塗装のフローリングには使用してはいけない。（床暖房が入る部分には使用可能。）
	H ゾーン	床清掃	保護のために廊下、畳等に敷いている白布を、特別公開期間が始まる前に取外し、特別公開前後及び特別公開期間中、畳の目に沿って棕櫚ほうき又は家庭用掃除機により清掃した後、畳を雑巾による乾拭きによって清掃する。
		白布の清掃	特別公開期間前に取り外した白布を洗濯する。特別公開終了後は敷き直しを行う。詳細については旧中西家住宅職員と打合せすること。
		付書院の清掃	マイクロファイバーモップ又は化学モップ(塗にも使えるもの)を使用し、埃などを除去する。
		漆塗り部分の清掃	柔らかなで清潔な布で埃を拭う。
	各部屋	敷居の清掃	家庭用掃除機等の刷毛ヘッドで清掃を行う。敷居の溝にゴミがたまると引戸等の滑らかな走行の妨げとなるので、家庭用掃除機等でこまめに掃除する。 また、敷居の滑りが悪い場合は、ロウソクを手で温めてやわらかくしてから、敷居に塗布する。塗る量は開閉具合を確かめながら調整する。
		窓ガラス類の清掃	随時、ガラス用洗剤を使って清掃し、清潔感を維持する。 指定する窓ガラス類については、ガラス用洗剤が使えないので、固く絞った濡れ雑巾で汚れを拭いた後、乾拭きをする。 窓ガラスの溝は、割り箸に濡らしたティッシュペーパーを巻いて掃除する。
		障子・棚等の清掃	ハタキ（静電気で埃を吸着させるもの）を使って、埃等を除去し、美化に努める。ハタキは柄が物に当たらないよう柔らかく使い、ハタキが汚れたら洗剤で洗う。
		網戸	日常清掃を行い、年末に洗剤を使って洗う。
勘定部屋	窓ガラスの清掃		随時、ガラス用洗剤を使って清掃し、清潔感を維持する。
	その他		室内については、内部を観覧に供していないため、旧中西家住宅職員と協議を行い、適宜清掃を行う。
茶室	一		年1回、旧中西家住宅職員と協議を行い、適宜清掃を行う。
手洗い場(便所)	床清掃		適正洗剤で洗浄、または適正な方法で水拭きをし、乾いたモップでふき取る。
	衛生陶器等		適性洗剤を用いて洗浄、または適正な方法で水拭きし、常に清潔にする。
東屋、腰掛待合等	一		洗濯機の脱水槽で20秒間絞った硬さの濡れ雑巾を用い、腰掛の板をめくって拭く。
網戸	一		日常清掃を行い、年末に洗剤を使って洗う。

(2) 屋外清掃

ア 庭園の清掃・落ち葉ひろい等、その他軽作業

(ア) 落ち葉拾いなどについては、コケ類など、庭園を傷つけることのないように、細やかな配慮を心がけること。

(イ) コケ類などの上に落ちた落ち葉は、コケ類を傷めるので、速やかに除去すること。

(ウ) コケ類の間から生えてくる雑草は、コケ類を傷めないようピンセットを使用して1本ずつ抜くこと。

(エ) ゴミ出しは毎週(月曜日)に行うこと。(ゴミ袋に入れて指定の場所にゴミ出しを行い、シートを掛ける。)

イ 敷地周りの清掃

(ア) 敷地西側道路に、庭園の樹木から落ち葉等が落ちるため、箒で清掃を行うこと。

(イ) 塀際は埃が溜まりやすいので、埃が溜まらないように気を付けること。

(ウ) 長屋門の前の砂利敷きの部分や前面道路についても、汚れが目立つ場合は清掃すること。

(3) 庭園維持管理(日常管理)

ア 樹木等への散水

(ア) 西の庭園、東の庭園、北の花壇、勝手門前の広場等の樹木等に散水を行う。(季節や気候により樹木・園路に適正な散水を行う。)

(イ) コケ類の水やりは、コケの種類によって頻度が変わるので、乾燥しすぎないように水やり頻度を調整すること。

(ウ) 水やりの際して、壁際はカビの原点になるので壁に水を掛けないように注意すること。

イ 雑草の除去

(ア) 庭園の植栽の種類を把握し、不用な草木を除去する。ひこばえについても適正に処理すること。

(イ) コケ類の間から生えてくる雑草は、マットを敷きコケ類を傷めないようピンセットを使用して1本ずつ抜くこと。

(ウ) 砂利敷き及び砂敷きの部分えてくる雑草は、地面を露出させて雑草の根を切らないようピンセットを使用して1本ずつ抜いた後、元どおりする。

ウ 樹木(低木類)の日常的維持管理、簡易な剪定及び害虫駆除、その他軽作業。

(ア) 当住宅にあるツバキ、ツツジ、百日紅、マツ、コケ、萩、牡丹、彼岸花等は登録記念物(名勝地関係)の構成要素であり、季節に応じた枝抜き剪定、草抜き、手入れなどを随時、細やかに行い、文化財としての価値を欠落させることのないようにする。詳細については、旧中西家住宅職員と協議を行い実施すること。

なお、必要に応じて、旧中西家住宅(吹田吉志部文人墨客迎賓館)樹木剪定業務受託業者による研修を受講させること。参加に係る費用が発生する場合は本業務受注者の負担とする。

(イ) 手水鉢については、汚れたらタワシで洗う。

(ウ) 東屋裏と木小屋前の溝は、落ち葉が詰まりやすいので、こまめに掃除する。

(4) その他軽微な業務

以上に記載されていない事項であっても、軽微な業務については、業務委託料の範囲内で、旧中西家住宅（吹田吉志部文人墨客迎賓館）の現場の状況に応じて実施し、美化保全に万全を期すこととする。

5 その他

- (1) 本業務に要する電機器具及び物品、消耗品等は、一切受注者の負担とする。
- (2) 清掃作業に必要な電気、水道の使用料は発注者が負担する。
- (3) 発注者の指示に従い、文化財等に損害を与えないよう細心の注意を払って適正に業務を実施すること。
- (4) 委託料の支払いについては、落札額を月数で割った額を各月の支払い額とし、端数が出た場合には1回目の委託料に端数分を加算するものとする。
- (5) 建物、施設、附帯設備等の保全に留意し、破損、故障等を発見したときは、速やかに発注者に報告するものとする。
- (6) 本仕様書に定めのない事項については、発注者及び受注者で協議のうえ、別に定めるものとする。
- (7) 清掃等の業務に従事する人員の名簿を、発注者へ提出すること。

【別表 1】

区分	場所	部屋等
A	母屋	仏間(6 畳)、おちま横二畳間(2 畳)、台所横四畳半 (4.5 畳)
A	玄関棟	内玄関(6 畳)、八畳間(8 畳)、六畳間(6 畳)、寄付(5 畳)
B	母屋	奥の間(10 畳)
C	母屋	口の間(10 畳)、落縁
D	母屋	おちま
D	縁	控の間流し前、西縁、東縁、二畳縁、繋ぎ廊下、落縁、廊下
E	母屋	土間
F	母屋	土間タイル貼
G	母屋	食堂、食事室、廊下、脱衣室、浴室、便所
H	奥座敷棟	座敷(10 畳)、次の間(8 畳)、控の間(3 畳)
I	西の庭園	奥座敷西側の庭園、茶室周りの庭園(露地)、東屋周囲の庭園、木小屋北の庭園及び園路
J	東の庭園	西園、東園、主屋南側の庭園、表門前庭園
K	その他	北の花壇、勝手門前の広場