

仕 様 書

京都市住宅供給公社 賃貸住宅課

ジュネット京都・久我の杜

(担当 西久保、栗木 電話 075-921-1165)

| | |
|---------|---|
| 件 名 | ジュネット京都・久我の杜 総合管理業務 |
| 契 約 期 間 | 令和8年4月1日から令和9年3月31日まで（1年間） |
| 契 約 条 件 | <p>1 業務名 ジュネット京都・久我の杜 総合管理業務</p> <p>2 業務期間 令和8年4月1日から令和9年3月31日まで</p> <p>3 対象施設 名 称 ジュネット京都・久我の杜（シニア住宅） 所在地 京都市伏見区久我東町202-1 概 要 鉄筋コンクリート造5階建て、延べ床面積6,088.19m² 賃貸住宅72戸、事務所、ラウンジ、多目的室、大浴場 その他共用施設</p> <p>4 業務内容</p> <p>(1) 基本事項 本業務は、公社のシニア住宅「ジュネット京都・久我の杜（以下、「本物件」という。）」において、共用部の日常清掃や設備等の監視、入居者の緊急通報や異常情報を閲知して、緊急かつ適切な措置をとることで、入居者の安全で快適な暮らしを実現するために総合的に実施する業務である。 実施にあたっては、入居者の生活に十分配慮し、特に騒音や悪臭に注意するとともに、作業員及び警備員の身だしなみや応対には十分注意すること。 また、日中は、事務所に公社職員が常駐し、入居者の相談等フロント業務を実施しているため、職員との連絡調整を密にし、円滑に業務をすること。</p> <p>(2) 業務概要（詳細は別添「業務細目」のとおり）</p> <p>ア 清掃業務</p> <p>a 日常清掃 b 定期清掃 c 特別清掃</p> <p>イ 機械警備業務</p> <p>a 共用部監視業務（緊急通報、設備監視） b 住宅部監視業務（緊急通報、生活リズムセンサー） c 事務所防犯業務</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>5 業務体制</p> <p>(1) 現場責任者について</p> <p>受託者は、統括業務責任者を1名以上配置し、清掃及び警備業務を統括させるものとし、清掃及び警備それぞれ担当者を配置して本業務を実施しなければならない。</p> <p>なお、契約締結後速やかに統括業務責任者及び各担当者を含む業務の実施体制及び緊急連絡体制表を提出するものとし、変更等があった場合は、その都度速やかに書面にて報告しなければならない。</p> <p>(2) 再委託について</p> <p>受託者は業務の全部を第三者に委託し、又は請け負わせてならないものとする。なお、業務の一部を再委託させる場合は、あらかじめ公社の書面による承諾を得るものとする。</p> <p>6 月次報告</p> <p>受託者は、原則として毎月業務の履行状況について、書面により報告しなければならないものとする。また、緊急対応等を行った場合は、その都度報告のうえ、月次報告にも記載するものとする。</p> <p>7 委託料の支払い</p> <p>(1) 支払時期</p> <p>2箇月ごと</p> <p>(2) 支払金額</p> <p>契約金額の6分の1の金額とする。ただし、6分の1の金額に円未満の端数が生じる場合は、初回分に加算する。</p> <p>(3) 支払方法</p> <p>受託者から2箇月ごとに完了報告書及び請求書を受理した日より30日経過後直近の公社所定支払日(毎月10日、20日、月末日)にて委託費を受託者に支払うこととし、支払日が公社の休業日である場合は、翌営業日に支払う。ただし、過失による請求不適格事項等が認められた場合は、その限りではない。</p> <p>8 損害の賠償</p> <p>受託者は、受託者の責に帰する理由により施設等を損傷させた場合、受託者の責任において復旧するものとし、事故等発生の原因及び状況等について速やかに書面により報告すること。</p> <p>9 その他</p> <p>(1) 受託者は、契約履行中に知り得た公社及び入居者等の秘密に属する事項を第三者に漏らしてはならない。</p> <p>(2) 受託者は、当該業務に関わる範囲以外の場所に無断で立ち入らないものとする。</p> <p>(3) 業務上における安全衛生に関する管理は、受託者の責任において、労働基準法及び労働安全衛生法その他関係法令を厳守のうえ行うこと。 また、事故等が発生した場合は、受託者の責任において処理するとともに、報告を行うこと。</p> <p>(4) 業務担当者及びその他従事者は、名札や腕章等を着用し、作業に適した服装や履物で業務を実施すること。</p> <p>(5) 入居者や近隣住民からの問い合わせがあった場合は、真摯に対応し速やかに公社へ報告すること。</p> |
|--|---|

- | | |
|--|---|
| | <p>(6) 本物件に関する別の契約による関係業務との調整が必要となった場合には、公社の要請に応じて、当該関係者と調整し協力して業務を実施すること。</p> <p>(7) 本仕様書に掲げる業務以外の業務が生じた場合は別途契約する。</p> |
|--|---|

業務細目

I 清掃業務細目

1 作業日時

(1) 日常清掃

休日（日曜日及び12月29日～1月3日）を除く毎日実施する。

作業の時間帯は、原則として午前8時から12時（正午）までの間とする。ただし、現場の状況等により、時間内に完了できない場合は、公社と協議のうえ、対応を決定する。

なお、作業場所や内容により、作業時間を指定する場合がある。

※別表1、2のとおり

(2) 定期清掃

年4回実施する。作業日時については、公社と協議のうえ決定する。

※別表3参照

(3) 特別清掃

年1回実施する。作業日時については、公社と協議のうえ決定する

※別表4参照

2 作業内容

作業場所及び作業内容については、次項の作業実施詳細及び別表1から4のとおりとする。なお、詳細については、公社と協議のうえ決定する。

3 作業実施詳細

(1) 日常清掃

| 対象 | 内容 | 時間帯 |
|-------------------|---|----------------|
| A 床、床以外の清掃 | 掃除機等を使用してゴミやホコリを除去清掃する。ひどい汚れがある部分は、よごれに合わせて局部清掃を行う。鏡、洗面台はスポンジ等で磨き洗いし、から拭きする。 | 8：00～ 12：00 |
| B 便所の清掃 | 床等は、ホコリやゴミを掃き掃除のうえ、ブラシや雑巾等で擦り洗いする。鏡、洗面台、便器は洗浄し、便器は消毒する。トイレットペーパー、手洗い石鹼、芳香剤等を補充する。 | 8：00～ 12：00 |
| C 玄関（風除室を含む。）の清掃 | 掃除機、雑巾等を使用して掃除（玄関マット含む）。自動扉については雑巾等により拭き掃除。 | 8：00～ 12：00 |
| D 大浴場、脱衣所の清掃 | 脱衣所及び床は、掃除機、雑巾等を使用して掃除。洗面台はスポンジ等で磨き洗いし、乾拭きする。 | 8：00～ 12：00 |
| E 給湯室及び流し台の清掃 | 床は、掃除機、雑巾等を使用して掃除。流し台（排水口、ガスコンロを含む。）をスポンジ等で磨き洗い、乾拭きする。 | 8：00～ 12：00 |
| F 喫煙スペースの灰皿及びごみ収集 | 灰皿の吸殻を回収し、灰皿は洗浄する。 床は吸い殻等のごみを収集する。 | 8：00～ 12：00 |
| G 集毛器の清掃・消毒 | ろ過機に設置の集毛器（ヘア・キャッチャー）をブラシ等で清掃し、消毒する。 | 8：00～ 12：00 |

(2) 定期清掃

| | 対象 | 内容 |
|---|--------|-----------------------|
| H | 機械洗浄 | 洗浄液を使って機械洗浄し、乾燥させること。 |
| I | ワックスがけ | 表面洗浄のうえワックスがけすること。 |

(3) 特別清掃

| | 対象 | 内容 |
|---|-------------|--|
| J | セミドライクリーニング | <p>ポリシャーやバルチャー、洗剤を使用してカーペットをブラッシング洗浄する。</p> <p>①カーペットの種類や素材、汚れ具合を十分チェックし、状態に合わせた洗浄方法・洗剤を選定する。</p> <p>②バキューム作業 カーペット上の砂や繊維くず、金属片、その他細かいゴミのほか、目に見えない微細なホコリなどを入念に取り除く。</p> <p>③シミ等の除去作業 シミ（水溶性・油溶性）やガム類を取り除く。</p> <p>④ブラッシング洗浄作業 セミドライ洗浄洗剤を使用し、バルチャーやポリシャーにより洗浄する。廊下等の隅部分や巾木に沿った部分はハンドブラシを使用し、手作業で洗浄する。</p> <p>⑤バキューム作業 クリーニング後の汚れの粒子をバキュームで取り除く。</p> <p>⑥送風機による乾燥作業</p> <p>⑦整毛 カーペットの毛を整毛する。</p> |
| K | 手洗い洗浄 | <p>水、洗剤を使って洗浄後、雑巾等を使用して拭きあげる。溝は雑巾等を使用し掃除。</p> <p>網戸については、作業時には取りはずし、洗浄終了後元に戻す。</p> |

4 ごみの処理

ごみ容器のごみを回収するとともに、ごみ袋を設置している容器には、ごみ袋を設置する。回収したごみは、所定のごみ集積所まで運ぶこと。

5 清掃用具等

清掃に用いる機材は、各用途に適切かつ効果的な用具及び洗剤等薬品（便所用、ガラス用洗剤等）を使用すること。また、これらについては受託者の負担とする。ただし、清掃を行うために必要な光熱水費については、公社の負担とする。

6 消耗品

ごみ袋、トイレットペーパー、手洗い石けん及び芳香剤については、公社の負担とする。

7 履行確認及び完了報告

受託者は、毎回作業終了後、別紙2の「清掃作業履行確認書」に公社職員の完了確認を受けるとともに、各月の清掃業務完了後、別紙1の「完了届」に「清掃作業履行確認書」を添えて、5日以内に提出するものとする。

II 警備業務細目

1 業務日時・体制等

年中無休、24時間体制とする。

2 警備内容及び対象（別表5「ジュネット京都・久我の社」緊急通報時フロー参照）

(1) 共用部監視

①共用設備監視

- | | | |
|------------|---------|----------------|
| ・共用火災 | ・防火戸 | ・2号屋内消火栓ポンプ運転 |
| ・受水槽満水 | ・補給水槽満水 | ・2号屋内消火栓ポンプ故障 |
| ・受水槽減水 | ・補給水槽減水 | ・2号屋内消火栓呼水槽満水 |
| ・加圧給水ポンプ異常 | ・消火水槽満水 | ・2号屋内消火栓呼水槽減水 |
| | ・消火水槽減水 | ・ガスパッケージエアコン異常 |

②共用部緊急通報

- ・非常押ボタン

(2) 住宅部監視（ホームセキュリティ）

- | | | |
|-------------------|-------|---------|
| ・火災 | ・ガス漏れ | ・非常押ボタン |
| ・生活リズムセンサー（水センサー） | | ・漏水センサー |

(3) 事務室防犯

- | | | | |
|--------|---------|----------|-------|
| ・事務室防犯 | ・清掃員室防犯 | ・カードリーダー | ・タンパー |
|--------|---------|----------|-------|

3 警備の任務

- (1) 緊急事態発生時の出動及び一次処理。
- (2) 緊急時における関係機関への通報及び入居者の親族等緊急連絡先への連絡
- (3) 甲の指定先への警備実施事項の報告。
- (4) その他、甲と協議のうえ取り決めた事項

4 警備方法

(1) 警備装置

本物件で発生した緊急事態を、本物件の警備用制御盤から受託者に自動的に通報する機能を有する警備装置を受託者の負担で設置し、契約終了後も受託者の負担で撤去するものとする。

(2) 通信回線

警備用制御盤と受託者との通信は、NTT電話回線を使用するものとし、本契約期間中、受託者が公社より借り受け、専用使用するものとする。

(3) コントロールセンターの設置及び警備員（派遣要員）の配置

- ・受託者は、本物件からの各種通報を24時間体制で受信及び監視できる基地（以下、「コントロールセンター」という。）を設置し、予めその所在地を書面にて公社に届け出るものとする。
- ・受託者は、警備員（派遣要員）を、本物件まで25分以内に到着できる場所（以下、「待機所」という。）に待機させるものとし、予めその所在地を書面にて公社に届け出るものとする。
- ・受託者が本業務に従事させる警備員の人数は、次の通りとする。

ア 本物件からの警報受信状況の確認要員：コントロールセンター（基地局）に
常時1名以上配置

イ 警報信号受信時の本物件への派遣要員：待機所毎に常時1名以上配置

- ・警備実施時間中コントロールセンターにおいて警備員（警報確認要員）が警報受信装置を常時監視するとともに、警備員（派遣要員）と綿密な連絡を保持する。
- ・警備員（派遣要員）は、常にコントロールセンターと無線機器等による連絡を保持し、本物件の異常に備え、急時には速やかに処置する。

- ・本業務に従事させる警備員（派遣要員）が有する知識及び技能は、警備業法に基づく教育を実施して研鑽を行ったものであること。
- ・本業務に従事させる警備員（派遣要員）には、受託者の制服を着用させるものとし、身だしなみ及び入居者等への応対には十分注意させること。
- ・本業務を実施するために使用する機器又は各種資機材は、車両、無線機、特殊警戒棒、ヘルメット、防弾チョッキ、携帯電話及び各種機械警備機器等とし、受託者の責任において準備すること。

(4) 異常事態発生時の処置

- ・コントロールセンターにおいて、本物件からの各種通報により異常事態の発生を確認したときは、速やかに警備員（派遣要員）を本物件に派遣するものとする。
- ・警備員（派遣要員）は、原則として通報から25分以内に現地に到着のうえ、速やかに事態の把握と一時対応にあたり、異常事態の拡大防止にあたるとともに、コントロールセンターに状況報告を行うものとする。
- ・現地の状況に応じ、警察、消防等の関係機関への通報及び入居者の親族等緊急連絡先へ連絡するものとする。また、重大な異常事態の場合には、速やかに公社に連絡するものとする。

(5) 警備装置の管理

受託者は、警備装置が常に正常な機能を保持するように管理し、異常を発見した場合は、公社に報告するとともに速やかに修理を行うものとする。

(6) 報告書の提出

異常事態が発生した時は、受託者は、速やかに事故報告書を提出するものとする。

5 緊急連絡先の通知

- （1）公社は、予め入居者情報及び公社の緊急連絡者名簿を受託者に通知する。
- （2）公社は、入居者情報及び緊急連絡先名簿に変更のある場合は、その都度、受託者に文書をもって通知するものとし、公社からの通知が遅れたことによって起因する損害が発生した場合は、受託者はその責めを負わないものとする。

6 経費の負担区分

本業務の実施に必要な経費は、受託者が負担するものとする。

7 履行確認及び完了報告

受託者は、各月の業務完了後、別紙1の「完了届」に「警備報告書（任意様式）」を添えて、5日以内に提出するものとする。

8 その他

- （1）受託者は、落札後、警備業法第19条第1項の規定による本業務（警備に関する部分）の概要について記載した書面を提出すること。また、契約締結後、速やか警備業法第19条第2項の規定による当該契約内容を明らかにする書面を提出すること。
- （2）現場下見が必要であるときは、日程調整を行うため、以下の連絡先に連絡すること。
住 所 京都市伏見区久我東町202-1 ジュネット京都・久我の杜事務室
電話番号 075-921-1165
F A X 075-921-1164

完 了 届

(宛 先) 京都住宅供給公社 理事長様

住所

氏名

印

下記のとおり完了したので届け出ます。

記

件 名 ジュネット京都・久我の杜 総合管理業務 (令和 年 月分)

履 行 場 所 京都市住宅供給公社 ジュネット京都・久我の杜

履行確認書 別紙「清掃業務履行確認書」及び「警備報告書」のとおり

※警備報告書の様式は任意とする。

(別紙2)

清掃業務（日常清掃）履行確認書（令和 年 月分）

| 実施日 (曜日) | 業務実施者 | 履行確認 | 館内 (毎日実施) | | 備考 |
|-------------|-------|------|--------------|------|----|
| | | | 業務実施者 | 履行確認 | |
| 1日() | | | | | |
| 2日() | | | | | |
| 3日() | | | | | |
| 4日() | | | | | |
| 5日() | | | | | |
| 6日() | | | | | |
| 7日() | | | | | |
| 8日() | | | | | |
| 9日() | | | | | |
| 10日() | | | | | |
| 11日() | | | | | |
| 12日() | | | | | |
| 13日() | | | | | |
| 14日() | | | | | |
| 15日() | | | | | |
| 16日() | | | | | |
| 17日() | | | | | |
| 18日() | | | | | |
| 19日() | | | | | |
| 20日() | | | | | |
| 21日() | | | | | |
| 22日() | | | | | |
| 23日() | | | | | |
| 24日() | | | | | |
| 25日() | | | | | |
| 26日() | | | | | |
| 27日() | | | | | |
| 28日() | | | | | |
| 29日() | | | | | |
| 30日() | | | | | |
| 31日() | | | | | |

(別表 1)

日常清掃仕様 (床)

| No | 階別 | 対象箇所 | 床材 | 面積 (m ²) | 年間 日数 | 床面 除塵 | 床面 吸塵 | 床面 モップ拭 | 清掃 方法 | 備考 |
|----|----|-----------|----------------|-------------------------|----------|----------|----------|------------|----------|-----------------------|
| 1 | 1階 | ELV | Pタイル | 5.0 | 104 | 2回/週 | | 2回/週 | A | |
| 2 | 1階 | ELVホール | 御影石 | 61.8 | 104 | 2回/週 | | 2回/週 | A | |
| 3 | 1階 | エントランスホール | 御影石 | 148.5 | 300 | 1回/日 | | 1回/日 | C | |
| 4 | 1階 | 会議室 | タイルカーペット | 56.0 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 5 | 1階 | 階段1 | コンクリート | 12.6 | 12 | 1回/月 | | | A | |
| 6 | 1階 | 階段2 | タイルカーペット | 18.6 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 7 | 1階 | 階段3 | コンクリート | 12.0 | 12 | 1回/月 | | | A | |
| 8 | 1階 | キッチン | 長尺シート | 7.1 | 300 | 1回/日 | | 1回/日 | E | |
| 9 | 1階 | ゲストルーム | 畳、フローリング、長尺シート | 45.0 | 14 | | 利用都度 | | A | H29.1-R1.12月 年平均実績 |
| 10 | 1階 | ごみスペース | コンクリート | 6.2 | 104 | 2回/週 | | 2回/週 | A | |
| 11 | 1階 | 事務室 | タイルカーペット | 25.5 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 12 | 1階 | 食堂 | 長尺シート | 70.0 | 300 | | 1回/日 | | A | |
| 13 | 1階 | 脱衣室 | 簾あじろ | 25.1 | 308 | 1回/日 | | 1回/日 | D | 日曜、年末年始除く |
| 14 | 1階 | 脱衣室トイレ | 長尺シート | 2.1 | 308 | 1回/日 | | 1回/日 | B | 日曜、年末年始除く |
| 15 | 1階 | 多目的室 | タイルカーペット | 88.0 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 16 | 1階 | トイレ | 長尺シート | 19.2 | 300 | 1回/日 | | 1回/日 | B | |
| 17 | 1階 | 風除室 | 御影石 | 11.8 | 104 | 2回/週 | | 2回/週 | C | |
| 18 | 1階 | メール室 | 御影石 | 11.0 | 104 | 2回/週 | | 2回/週 | A | |
| 19 | 1階 | 湯沸室 | 長尺シート | 4.0 | 104 | 2回/週 | | 2回/週 | E | |
| 20 | 1階 | 浴室 | タイル | 24.5 | 308 | 1回/日 | | | D | 日曜、年末年始除く |
| 21 | 1階 | ラウンジ | 長尺シート | 88.1 | 300 | | 1回/日 | | A | |
| 22 | 1階 | ランドリー | 長尺シート | 7.7 | 104 | 2回/週 | | 2回/週 | A | |
| 23 | 1階 | 廊下 | タイルカーペット | 105.0 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 24 | 1階 | 事務所 | Pタイル | 25.6 | 104 | 2回/週 | | | A | |
| 25 | 2階 | ELVホール | タイルカーペット | 87.2 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 26 | 2階 | 階段1 | コンクリート | 12.0 | 12 | 1回/月 | | | A | |
| 27 | 2階 | 階段2 | タイルカーペット | 17.5 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 28 | 2階 | 階段3 | コンクリート | 12.0 | 12 | 1回/月 | | | A | |
| 29 | 2階 | ごみスペース | コンクリート | 5.5 | 104 | 2回/週 | | 2回/週 | A | |
| 30 | 2階 | バルコニー | コンクリート | 21.7 | 12 | 1回/月 | | | A | |
| 31 | 2階 | 廊下1 | タイルカーペット | 51.0 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 32 | 2階 | 廊下2 | タイルカーペット | 101.7 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 33 | 3階 | ELVホール | タイルカーペット | 87.2 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 34 | 3階 | 階段1 | コンクリート | 12.0 | 12 | 1回/月 | | | A | |
| 35 | 3階 | 階段2 | タイルカーペット | 17.5 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 36 | 3階 | 階段3 | コンクリート | 12.0 | 104 | 1回/月 | | | A | |
| 37 | 3階 | ごみスペース | コンクリート | 5.5 | 104 | 2回/週 | | 2回/週 | A | |
| 38 | 3階 | バルコニー | コンクリート | 28.0 | 12 | 1回/月 | | | A | |

| No | 階別 | 対象箇所 | 床材 | 面積 (m ²) | 年間 日数 | 床面 除塵 | 床面 吸塵 | 床面 モップ [®] 拭 | 清掃 方法 | 備考 |
|----|----------|-----------------|------------------------|-------------------------|----------|----------|----------|--------------------------|----------|----|
| 39 | 3階 | 廊下1 | タイルカーペット | 51.0 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 40 | 3階 | 廊下2 | タイルカーペット | 101.7 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 41 | 4階 | ELVホール | タイルカーペット | 87.2 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 42 | 4階 | 階段1 | コンクリート | 12.0 | 12 | 1回/月 | | | A | |
| 43 | 4階 | 階段2 | タイルカーペット | 17.5 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 44 | 4階 | 階段3 | コンクリート | 12.0 | 104 | 1回/月 | | | A | |
| 45 | 4階 | ごみスペース | コンクリート | 5.5 | 104 | 2回/週 | | 2回/週 | A | |
| 46 | 4階 | バルコニー | コンクリート | 28.0 | 12 | 1回/月 | | | A | |
| 47 | 4階 | 廊下1 | タイルカーペット | 51.0 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 48 | 4階 | 廊下2 | タイルカーペット | 101.7 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 49 | 5階 | ELVホール | タイルカーペット | 87.2 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 50 | 5階 | 階段1 | コンクリート | 6.0 | 12 | 1回/月 | | | A | |
| 51 | 5階 | 階段2 | タイルカーペット | 8.5 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 52 | 5階 | 階段3 | コンクリート | 6.0 | 12 | 1回/月 | | | A | |
| 53 | 5階 | ごみスペース | コンクリート | 5.5 | 104 | 2回/週 | | 2回/週 | A | |
| 54 | 5階 | バルコニー | コンクリート | 28.0 | 12 | 1回/月 | | | A | |
| 55 | 5階 | 廊下1 | タイルカーペット | 51.0 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 56 | 5階 | 廊下2 | タイルカーペット | 101.7 | 104 | | 2回/週 | | A | |
| 57 | 別棟 1階 | トランクルーム | 長尺シート | 22.0 | 104 | 2回/週 | | | A | |
| 58 | 屋外 | 喫煙スペース (2か所) | インターロッキング [*] | 2.0 | 104 | 2回/週 | | | F | |

日常清掃仕様（床以外）

(別表2)

| No | 階別 | 対象箇所 | 床材 | 面積 (m ²) | 年間 日数 | ゴミ分別 収集 | ゴミコンテナ 洗浄 | ダスト クロス拭 | 屑入れ 処理 | ドア 清拭 | 手摺 清拭 | 窓台 拭き | 衛生 陶器 清拭 | 汚物 処理 | 石鹼水 ペースト 補充 | 金属部 磨き | 鏡清拭 | 什器 備品 清拭 | 浴室 浴槽 清掃 | テーブル 椅子 清拭 | 吸盤 収集 ごみ収集 | 集毛器 清掃 消毒 | 清掃 方法 |
|----|----------|-----------------|------------|-------------------------|----------|------------|--------------|-------------|-----------|----------|----------|----------|----------------|----------|-------------------|-----------|-----|----------------|----------------|------------------|------------------|-----------------|----------|
| 50 | 4階 | ELV ホール | タイルカーペット | 87.2 | 104 | | | | | | 2回/週 | | | | | | | | | | | A | |
| 51 | 4階 | 階段 1 | コンクリート | 12.0 | 12 | | | | | | 1回/月 | | | | | | | | | | | A | |
| 52 | 4階 | 階段 2 | タイルカーペット | 17.5 | 104 | | | | | | 2回/週 | | | | | | | | | | | A | |
| 53 | 4階 | 階段 3 | コンクリート | 12.0 | 12 | | | | | | 1回/月 | | | | | | | | | | | A | |
| 54 | 4階 | ごみスペース | コンクリート | 5.5 | 104 | | 2回/週 | | | | | | | | | | | | | | | A | |
| 55 | 4階 | ごみスペース | コンクリート | 5.5 | 208 | 4回/週 | | | | | | | | | | | | | | | | A | |
| 56 | 4階 | バルコニー | コンクリート | 28.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | A | |
| 57 | 4階 | 廊下 1 | タイルカーペット | 51.0 | 104 | | | | | | 2回/週 | | | | | | | | | | | A | |
| 58 | 4階 | 廊下 1 | タイルカーペット | 51.0 | 104 | | | | | | | 2回/週 | | | | | | | | | | A | |
| 59 | 4階 | 廊下 2 | タイルカーペット | 101.7 | 104 | | | | | | 2回/週 | | | | | | | | | | | A | |
| 60 | 4階 | 廊下 2 | タイルカーペット | 101.7 | 104 | | | | | | | 2回/週 | | | | | | | | | | A | |
| 61 | 5階 | ELV ホール | タイルカーペット | 87.2 | 104 | | | | | | 2回/週 | | | | | | | | | | | A | |
| 62 | 5階 | 階段 1 | コンクリート | 6.0 | 12 | | | | | | 1回/月 | | | | | | | | | | | A | |
| 63 | 5階 | 階段 2 | タイルカーペット | 8.5 | 104 | | | | | | 2回/週 | | | | | | | | | | | A | |
| 64 | 5階 | 階段 3 | コンクリート | 6.0 | 12 | | | | | | 1回/月 | | | | | | | | | | | A | |
| 65 | 5階 | ごみスペース | コンクリート | 5.5 | 104 | | 2回/週 | | | | | | | | | | | | | | | A | |
| 66 | 5階 | ごみスペース | コンクリート | 5.5 | 208 | 4回/週 | | | | | | | | | | | | | | | | A | |
| 67 | 5階 | バルコニー | コンクリート | 28.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | A | |
| 68 | 5階 | 廊下 1 | タイルカーペット | 51.0 | 104 | | | | | | 2回/週 | | | | | | | | | | | A | |
| 69 | 5階 | 廊下 1 | タイルカーペット | 51.0 | 104 | | | | | | | 2回/週 | | | | | | | | | | A | |
| 70 | 5階 | 廊下 2 | タイルカーペット | 101.7 | 104 | | | | | | 2回/週 | | | | | | | | | | | A | |
| 71 | 5階 | 廊下 2 | タイルカーペット | 101.7 | 104 | | | | | | | 2回/週 | | | | | | | | | | A | |
| 72 | 別棟 1階 | トランクルーム | 長尺シート | 22.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | A | |
| 73 | 屋外 | 喫煙スペース (2か所) | インターロッキング' | 2.0 | 104 | | | | | | | | | | | | | | | 2回/週 | | F | |

(別表3)

定期清掃仕様

床の清掃(表面洗浄)

| No | 階数 | 対象箇所 | 床材 | 面積(m ²) | 年間日数 | 床面洗浄 | 清掃方法 | 備考 |
|----|----------|-----------|-------|---------------------|------|--------|------|----|
| 1 | 1階 | 風除室 | 御影石 | 11.8 | 4 | 1回／3ヶ月 | H | |
| 2 | | エントランスホール | 御影石 | 148.5 | 4 | 1回／3ヶ月 | H | |
| 3 | | メール室 | 御影石 | 11.0 | 4 | 1回／3ヶ月 | H | |
| 4 | | キッチン | 長尺シート | 7.1 | 4 | 1回／3ヶ月 | H | |
| 5 | | トイレ | 長尺シート | 19.2 | 4 | 1回／3ヶ月 | H | |
| 6 | | 事務室 | 長尺シート | 25.6 | 4 | 1回／3ヶ月 | H | |
| 7 | | 湯佛室 | 長尺シート | 4.0 | 4 | 1回／3ヶ月 | H | |
| 8 | | ELVホール | 御影石 | 61.8 | 4 | 1回／3ヶ月 | H | |
| 9 | | 脱衣室 | 長尺シート | 25.1 | 4 | 1回／3ヶ月 | H | |
| 10 | | 脱衣室トイレ | 長尺シート | 2.1 | 4 | 1回／3ヶ月 | H | |
| 11 | | ランドリー | 長尺シート | 7.7 | 4 | 1回／3ヶ月 | H | |
| 12 | 別棟 1F | トランクルーム | 長尺シート | 22.0 | 4 | 1回／3ヶ月 | H | |

床のワックス作業

| No | 階数 | 対象箇所 | 床材 | 面積(m ²) | 年間日数 | 床面ワックス 塗布仕上げ | 清掃方法 | 備考 |
|----|----|------------------------|-------|---------------------|------|-----------------|------|----|
| 13 | 1階 | No4-7、9-12 の洗浄 | 長尺シート | 112.8 | 4 | 1回／3ヶ月 | I | |
| 14 | 1階 | No4-7、9-12 の ワックスがけ | 長尺シート | 112.8 | 4 | 1回／3ヶ月 | I | |

(別表4)

特別清掃仕様

床の清掃(表面洗浄)

| No | 階 | 対象箇所 | 床材 | 面積(m ²) | 年間 日数 | 床面洗浄 | 清掃 方法 | 備 考 |
|----|-------------------------|--------|----------|---------------------|----------|------|----------|-----|
| 1 | 1階 | 階段2 | タイルカーペット | 18.6 | 1 | 1回／年 | J | |
| 2 | 1階 | 廊下 | タイルカーペット | 105 | 1 | 1回／年 | J | |
| 3 | 1階 | 多目的室 | タイルカーペット | 88 | 1 | 1回／年 | J | |
| 4 | 1階 | 会議室 | タイルカーペット | 56 | 1 | 1回／年 | J | |
| 5 | 1階 | 事務室 | タイルカーペット | 25.5 | 1 | 1回／年 | J | |
| 6 | 2階 | ELVホール | タイルカーペット | 87.2 | 1 | 1回／年 | J | |
| 7 | 2階 | 階段2 | タイルカーペット | 17.5 | 1 | 1回／年 | J | |
| 8 | 2階 | 廊下1 | タイルカーペット | 51 | 1 | 1回／年 | J | |
| 9 | 2階 | 廊下2 | タイルカーペット | 101.7 | 1 | 1回／年 | J | |
| 10 | 3、4階(m ² ×2) | ELVホール | タイルカーペット | 174.4 | 1 | 1回／年 | J | |
| 11 | 3、4階(m ² ×2) | 階段2 | タイルカーペット | 35 | 1 | 1回／年 | J | |
| 12 | 3、4階(m ² ×2) | 廊下1 | タイルカーペット | 102 | 1 | 1回／年 | J | |
| 13 | 3、4階(m ² ×2) | 廊下2 | タイルカーペット | 203.4 | 1 | 1回／年 | J | |
| 14 | 5階 | ELVホール | タイルカーペット | 87.2 | 1 | 1回／年 | J | |
| 15 | 5階 | 階段2 | タイルカーペット | 8.5 | 1 | 1回／年 | J | |
| 16 | 5階 | 廊下1 | タイルカーペット | 51 | 1 | 1回／年 | J | |
| 17 | 5階 | 廊下2 | タイルカーペット | 101.7 | 1 | 1回／年 | J | |

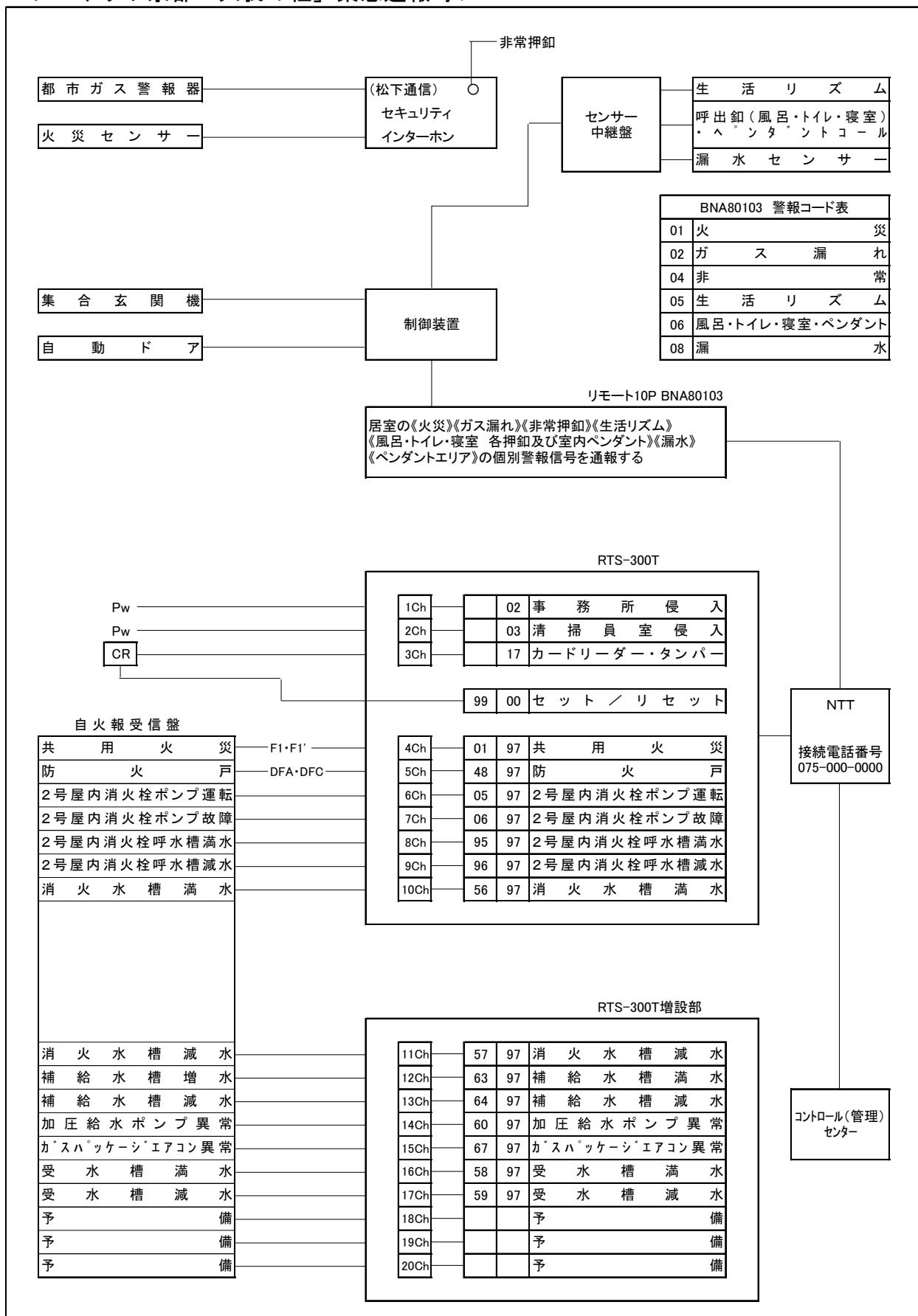
窓ガラス洗剤清掃及び溝掃除

| No | 項目 | 対象箇所 | 透明／摺り | 面積(m ²) | 年間 日数 | 作業頻度 | 清掃 方法 | 備 考 |
|----|-------------------|---------------------------|-------|---------------------|----------|------|----------|--------|
| 18 | 窓ガラス洗剤清掃 及び溝掃除 | 1F～5F 廊下 | 透明 | 181.5 | 1 | 1回／年 | K | |
| 19 | | 食堂、多目的ホール、会議室、玄 関、風呂場横 | 透明 | 151.9 | 1 | 1回／年 | K | |
| 20 | | 1F～5F 廊下 | 摺り | 100.6 | 1 | 1回／年 | K | |
| 21 | | トランクルーム入口 | 摺り | 7.2 | 1 | 1回／年 | K | |
| 22 | | トランクルーム前風除室 | 摺り | 50.9 | 1 | 1回／年 | K | |
| 23 | | エントランスホール境界部分 | 透明 | | 1 | 1回／年 | K | 管理室ガラス |

網戸取外し清掃及びガラリ清掃

| No | 項目 | 対象箇所 | 網戸／ガラリ | 数量 | 年間 日数 | 作業頻度 | 清掃 方法 | 備 考 |
|----|---------|-------------|-----------|---------------------|----------|------|----------|-----|
| 24 | 網戸取外し清掃 | 1F～5F 廊下 | 網戸 | 92 枚 | 1 | 1回／年 | K | |
| 25 | | トランクルーム | 網戸 | 3 枚 | 1 | 1回／年 | K | |
| 26 | ガラリ清掃 | トランクルーム前風除室 | ガラリ(アルミ製) | 38.6 m ² | 1 | 1回／年 | K | |

「ジュネット京都・久我の杜」緊急通報時フロー



■建築概要

- 名称／ジュネット京都・久我の杜
- 所在地／京都市伏見区久我東町202-1他
- 地域・地区／第1種中高層住居専用
(20m) 第1種高度地区
- 建ぺい率／60%
- 容積率／200%
- 敷地面積／4,165.33m²
- 建築面積／1,686.04m²
- 延床面積／6,088.09 m²
- 規模・構造／鉄筋コンクリート造 地上5階建
- 戸数／72戸
- 住戸専用面積／37.35 m²～57.50 m²
- 間取り／ワンルーム～1LDK
- バルコニー面積／7.65m²～11.73m²
- 専用庭面積／7.00m²～13.00m²
- 駐車場／12台(入居者用・来客用)
- 駐輪場／19台
- 竣工／平成10年5月
- 入居／平成10年10月
- 設計施工／株式会社竹中工務店

■専有部分仕上・設備概要

| 区分 | 仕上 | | | 設備概要 |
|--------|----------|--------|--------|--|
| | 床 | 壁 | 天井 | |
| 玄関 | タイルカーペット | ビニルクロス | ビニルクロス | 照明器具・下駄箱・ベンチ・手摺 |
| L・D・K | フローリング | ビニルクロス | ビニルクロス | 電話テレビ受口・玄関インターホン・電気式床暖房パネル(台所部分)・電気温水器・緊急ボタン |
| 廊下 | フローリング | ビニルクロス | ビニルクロス | 照明器具 |
| 洋室 | フローリング | ビニルクロス | ビニルクロス | テレビ受口・緊急ボタン |
| 和室 | 畳 | ビニルクロス | ビニルクロス | テレビ受口・緊急ボタン |
| 洗面・便所 | 塩ビシート | ビニルクロス | ビニルクロス | 室内緊急ボタン・照明器具・電気式床暖房パネル・(洗面部分)・温水洗浄暖房便座・手摺 |
| 浴室 | ユニットバス | | | 室内緊急ボタン・照明器具・バス乾燥暖房換気システム・手摺 |
| クローゼット | カーペット | ビニルクロス | ビニルクロス | |
| 物入 | フローリング | 化粧ボード | 化粧ボード | 中段・枕棚 |
| 押入 | ベニヤ合板 | 化粧ボード | 化粧ボード | 中段・枕棚 |

●光ファイバー対応

■共用部設備概要

- エレベーター／1基(20人乗) ストレッチャー対応
- 防災設備／非常照明、自動火災報知設備
- 緊急通報設備／緊急ボタン(トイレ・大浴場)
緊急時用短縮ダイヤル電話(各階)
- 正面玄関オートロックシステム
- 給水設備／加圧ポンプ方式
- 消火設備／屋内消火栓(2号)

京都市住宅供給公社

シニア住宅
ジュネット京都
久我の杜

図面集



〒612-8494 京都市伏見区久我東町202-1

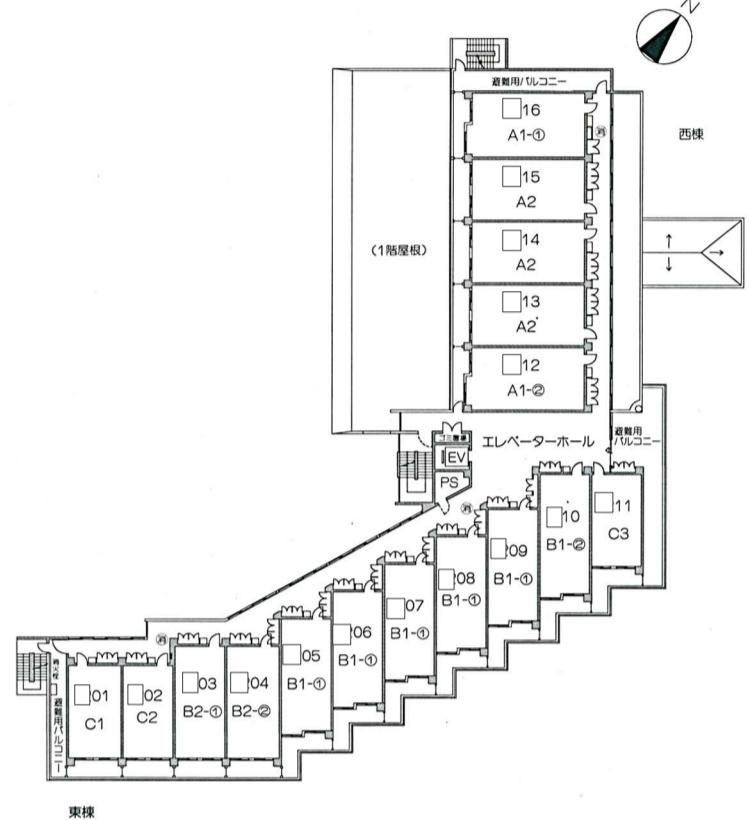
TEL 075-921-1165

敷地配置図



各階平面図

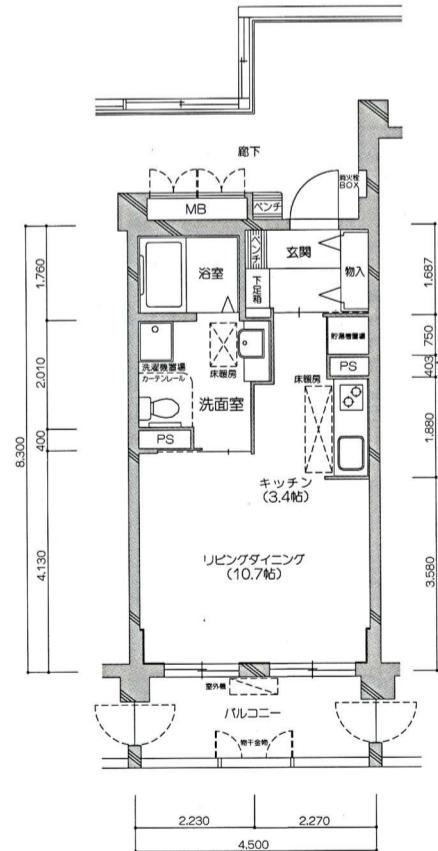
快適な全10タイプの住戸はニーズに合った個性ある暮らしを応援します。



C2タイプ ワンルーム

手頃な広さが快適な暮らしを応援。

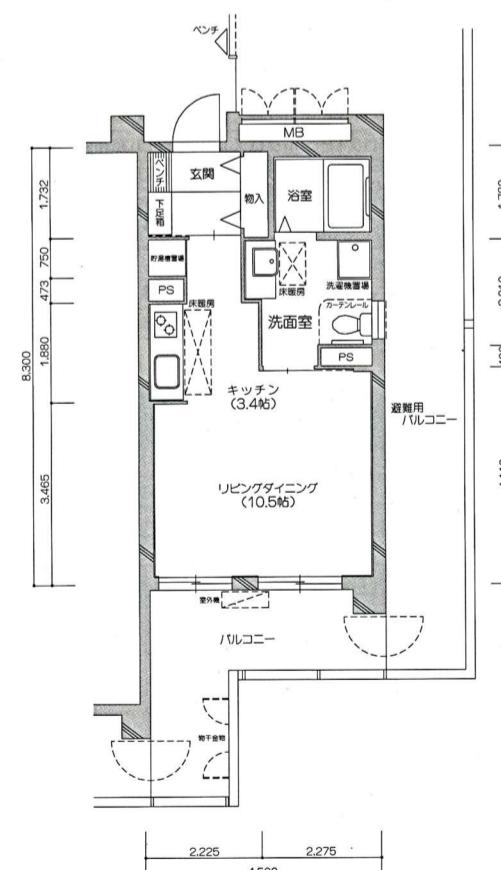
- 住戸専有部分面積／37.35m²
- バルコニー面積／7.65m²
- 専用庭面積／13.00m² (1F住戸)
- 住戸数／5戸



C3タイプ ワンルーム

バルコニーからの眺望の良さがくつろぎを提供します。

- 住戸専有部分面積／37.35m²
- バルコニー面積／11.73m²
- 住戸数／4戸



| 東棟 | | | | | | | | | | | |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--------|-----|-----|
| 5F | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508 | 509 | 510 | 511 |
| 4F | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 | 409 | 410 | 411 |
| 3F | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 | 309 | 310 | 311 |
| 2F | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 | 209 | 210 | 211 |
| 1F | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 | ゲストルーム | 浴室 | |

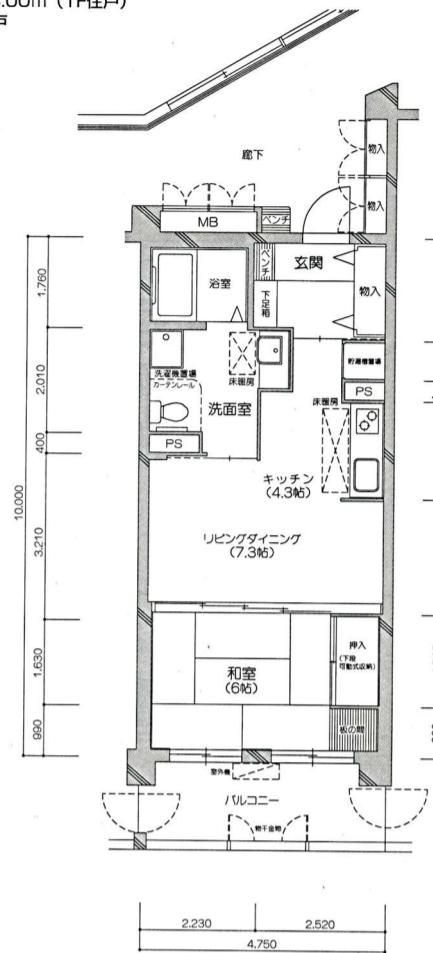
| 東棟 | | | | | | | | | | | |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--------|-----|-----|
| 5F | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508 | 509 | 510 | 511 |
| 4F | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 | 409 | 410 | 411 |
| 3F | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 | 309 | 310 | 311 |
| 2F | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 | 209 | 210 | 211 |
| 1F | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 | ゲストルーム | 浴室 | |

B2-2タイプ

1LDK

玄関横には便利な物入れ付き。
バルコニーに面した和室に、心がなごみます。

- 住戸専有部分面積／47.50m²
- バルコニー面積／8.07m²
- 専用庭面積／13.00m² (1F住戸)
- 住戸数／5戸



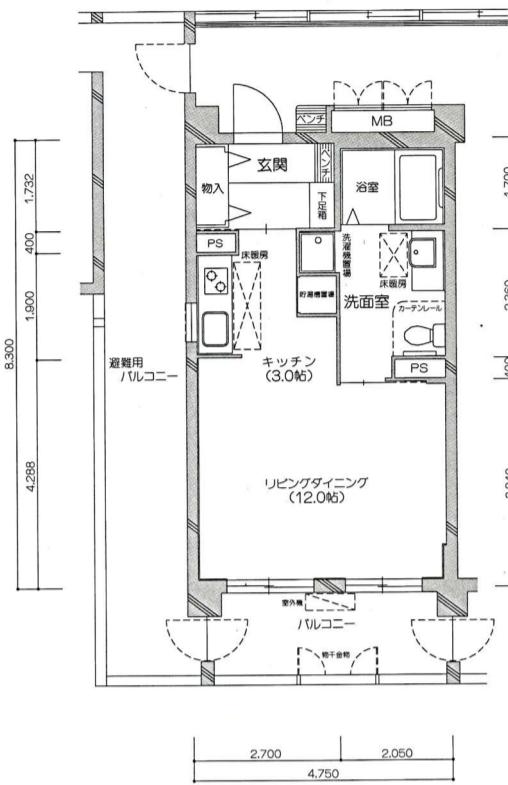
C1タイプ

ワンルーム

台所に小窓のついた2面採光。

コンパクトで使いやすいワンルームです。

- 住戸専有部分面積／39.42m²
- バルコニー面積／8.07m²
- 専用庭面積／7.00m² (1F住戸)
- 住戸数／5戸

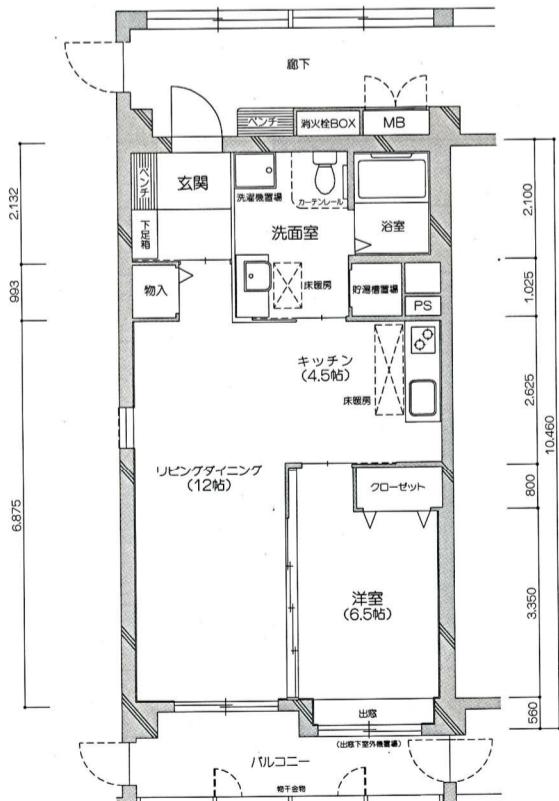
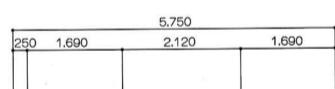


A1-1タイプ

1LDK

広々とした間取りが
明るく爽快な日々を演出。

- 住戸専有部分面積／57.50m²
- バルコニー面積／8.57m²
- 住戸数／4戸

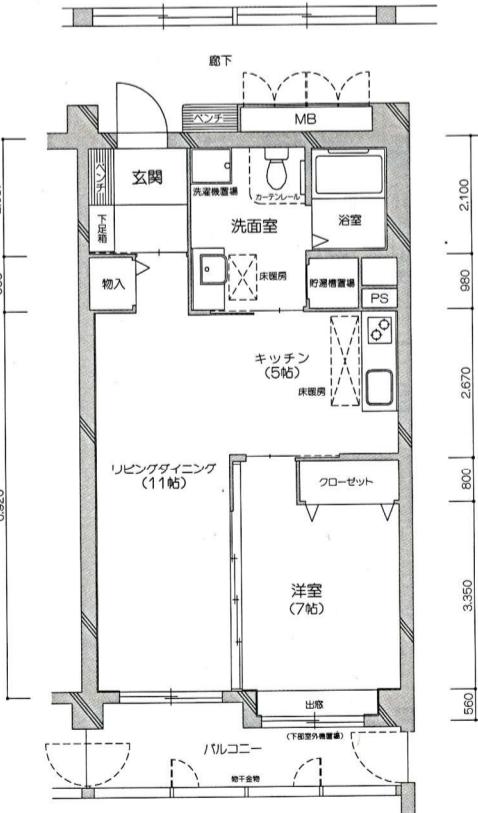
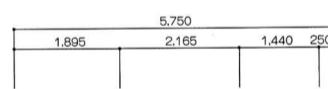


A1-2タイプ

1LDK

光が満ちるゆったりとした部屋で、
思い思いの暮らしをデザイン。

- 住戸専有部分面積／57.50m²
- バルコニー面積／8.57m²
- 住戸数／4戸



| 西棟 | | | | |
|-----|-----------|-----|-----|-----|
| 5F | 4F | 3F | 2F | 1F |
| 512 | 513 | 514 | 515 | 516 |
| 412 | 413 | 414 | 415 | 416 |
| 312 | 313 | 314 | 315 | 316 |
| 212 | 213 | 214 | 215 | 216 |
| 事務室 | エントランスホール | 会議室 | | |

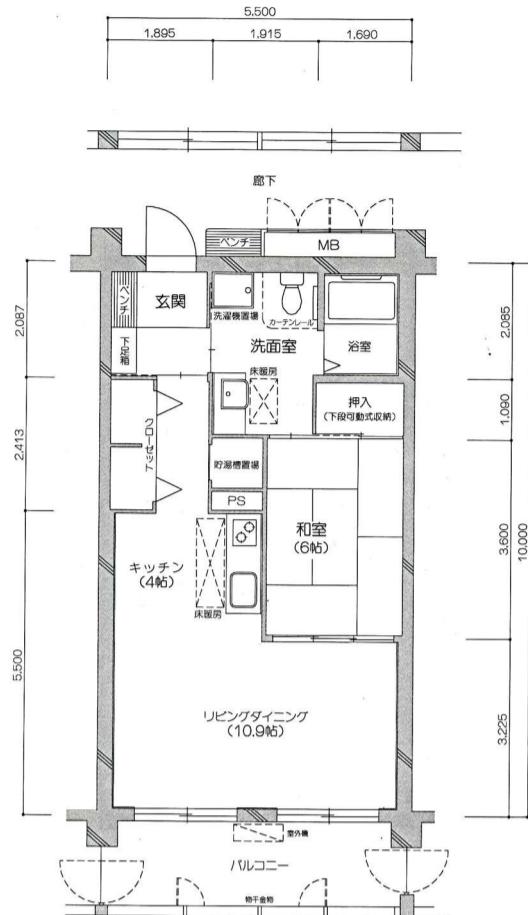
*216号、316号、416号、516号住宅については、
MB内に屋内消火栓が設置されております。

| 西棟 | | | | |
|-----|-----------|-----|-----|-----|
| 5F | 4F | 3F | 2F | 1F |
| 512 | 513 | 514 | 515 | 516 |
| 412 | 413 | 414 | 415 | 416 |
| 312 | 313 | 314 | 315 | 316 |
| 212 | 213 | 214 | 215 | 216 |
| 事務室 | エントランスホール | 会議室 | | |

A2 タイプ

1LDK

- 住戸専有部分面積／55.00m²
- バルコニー面積／9.35m²
- 住戸数／12戸



※各階13号及び15号住宅の間取りは
反転タイプとなります。

西棟

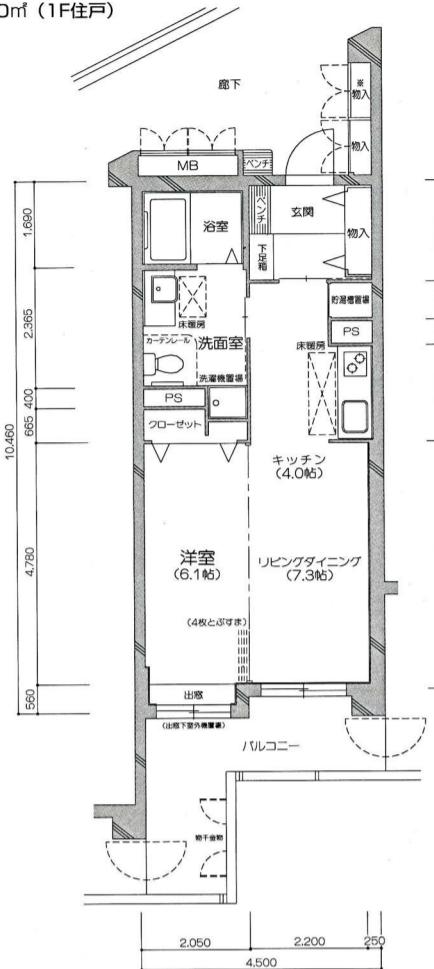
| | | | | |
|-----|-----------|-----|-----|-----|
| 512 | 513 | 514 | 515 | 516 |
| 412 | 413 | 414 | 415 | 416 |
| 312 | 313 | 314 | 315 | 316 |
| 212 | 213 | 214 | 215 | 216 |
| 事務室 | エントランスホール | 会議室 | | |

B1-1 タイプ

1LDK

- 住戸専有部分面積／45.00m²
- バルコニー面積／10.83m²
- 専用庭面積／13.00m² (1F住戸)
- 住戸数／24戸

出窓の演出が
心のゆとりを深めます。



各階8号住宅のみ和室となります。

東棟

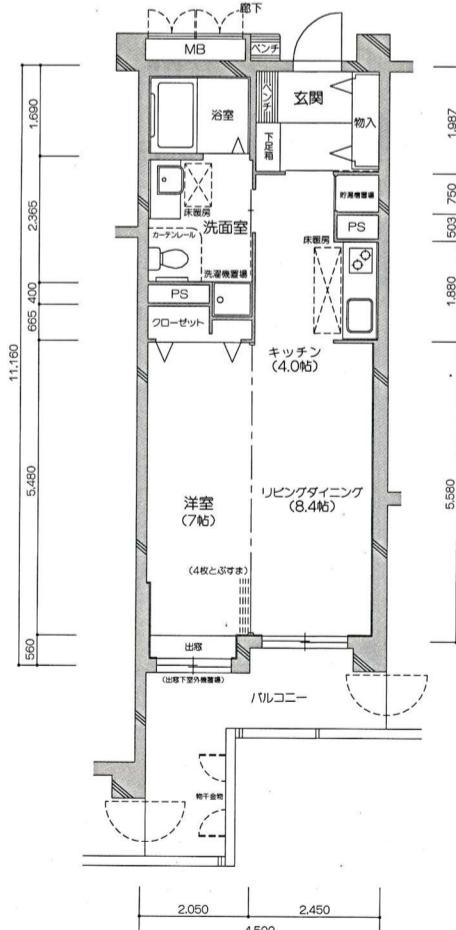
| | | | | | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--------|-----|-----|
| 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508 | 509 | 510 | 511 |
| 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 | 409 | 410 | 411 |
| 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 | 309 | 310 | 311 |
| 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 | 209 | 210 | 211 |
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 | ゲストルーム | 浴室 | |

B1-2 タイプ

1LDK

- 住戸専有部分面積／48.15m²
- バルコニー面積／10.83m²
- 住戸数／4戸

ワンルーム風にもアレンジできる
たて型の間取り。



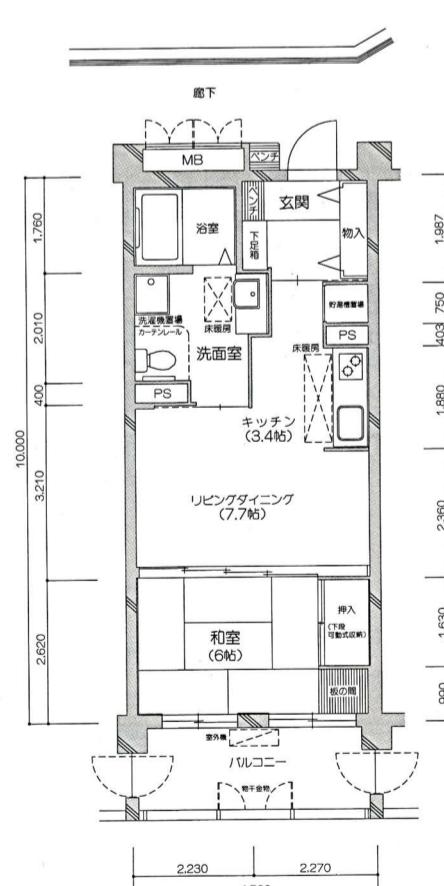
B2-1 タイプ

1LDK

- 住戸専有部分面積／45.00m²
- バルコニー面積／7.65m²
- 専用庭面積／13.00m² (1F住戸)
- 住戸数／5戸

明るい和室が
くつろぎの時間を届けます。

東棟



| 東棟 | | | | | | | | | | |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--------|-----|
| 5F | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508 | 509 | 510 |
| 4F | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 | 409 | 410 |
| 3F | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 | 309 | 310 |
| 2F | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 | 209 | 211 |
| 1F | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 | ゲストルーム | 浴室 |

| 東棟 | | | | | | | | | | |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--------|-----|
| 5F | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508 | 509 | 510 |
| 4F | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 | 409 | 410 |
| 3F | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 | 309 | 310 |
| 2F | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 | 209 | 211 |
| 1F | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 | ゲストルーム | 浴室 |