

施設清掃管理業務仕様書

1 区分

- (1) 日常清掃 松尾園（以下「施設」という。）開館日の開館前，開館中及び閉館後に実施する清掃
- (2) 定期清掃 年3回のワックス掛 その他エアコンフィルター清掃
- (3) 窓ガラス清掃 年2回
- (4) 植栽の剪定等
- (5) 薬液補充
- (6) 配管薬品洗浄・消毒 年1回
- (7) 感染症対策・対応

2 範囲

- (1) 日常清掃 管理棟，浴室棟及び敷地
- (2) 定期清掃 玄関ロビー，脱衣室
 - A. エアコン用フィルター清掃（冷房時） 年1回
 - ・エアコン用フィルター清掃（娯楽室） 12枚
 - ・エアコン用フィルター清掃（受付1台） 2枚
 - ・エアコン用フィルター清掃（和室1台） 1枚
 - ・パッケージエアコン用フィルター清掃（談話室） 2枚
 - B. ファンコイルユニット・エアコン用フィルター清掃（暖房時） 年1回
 - ・ファンコイルユニット用フィルター（脱衣室） 3枚
 - ・エアコン用フィルター清掃（娯楽室） 12枚
 - ・エアコン用フィルター清掃（受付1台） 2枚
 - ・エアコン用フィルター清掃（和室1台） 1枚
 - ・パッケージエアコン用フィルター清掃（談話室） 2枚
 - C. ロスナイ用フィルター清掃 年1回
 - ・ロスナイ用フィルター（調理室1台） 1枚
 - ・ロスナイ用フィルター（脱衣室男2台・脱衣室女2台） 8枚（4枚×2）
 - D. 換気扇グリル清掃 年1回
 - ・換気扇グリル清掃・脱衣トイレ（男・女） 2台
 - ・換気扇グリル清掃・脱衣室（男・女） 2台
 - ・換気扇グリル清掃・トイレ（男・女・障害者用） 3台
 - ・換気扇グリル清掃（調理室1台） 1台
- (3) 窓ガラス 管理棟，浴室棟

3 作業の概要

- (1) 日常的な利用者の施設内での利用状況を把握し、汚損しやすい箇所を絞り、効率的・計画的に作業を実施することで常に保全された状態を保つようにする。
- (2) 日常的な施設内清掃作業の実施により、細部まで目を行き届かせ、施設の破損箇所又は異状箇所等の把握に努め、該当箇所があるときは速やかに対処し、報告すること。

4 作業の細目

- (1) 日常清掃については、指定管理者において具体的な業務内容等を記した業務運営計画書を作成し、基本的には施設職員で行うこと。特に、ロビー、トイレ等の利用機会の多い箇所については、定期的に巡回清掃を実施するなど良好な美観を保つよう努めること。
- (2) 定期清掃については、指定管理者において具体的な業務内容等を記した業務運営計画書を作成したうえで、岡山市（以下「市」という。）と協議し事前に承認を得たうえで計画的に実施すること。
- (3) 窓ガラス清掃については、年2回を基準としてすべての窓ガラスについて実施すること。
- (4) 植栽の剪定等については、敷地内の木の剪定、除草・草刈を行うこと。
- (5) 薬液補充については、シャワー用装置薬液注入装置及び浴槽用装置薬液注入装置の薬液料を常時確認し、補充すること。
- (6) 配管薬品洗浄・消毒については、薬品を使用して、シャワー系統配管内の洗浄後に消毒を行うこと。
- (7) 感染症対策は、感染の防止に努めること。また感染者が発生した場合は、遅滞なく関係機関と連携を取り、適切な対応を行うこと。
- (8) 本仕様に記載のない事項であっても、指定管理者が美観又は施設管理上必要と認めるもの、又は市が指示するものについても誠意をもって実施し、現場の実情に応じて美観及び清潔の保持に努め、常に良好な施設環境を保てるよう努めること。
- (9) 本業務に使用する材料及び器具等は、すべて良質良好なものを使用すること。
- (10) ごみの搬出については、適切に行うこと。
- (11) 本業務の実施において、建物・工作物・設備等に損害を与えた場合は、直ちに市に報告すること。
- (12) 本業務の実施に必要な器具、消耗品類の材料、その他付帯する諸経費は、指定管理者の負担とする。

浄化槽の保守点検，水質に関する検査及び清掃業務委託仕様書

1 区分

- (1) 浄化槽の保守点検
- (2) 浄化槽処理水の消毒
- (3) 浄化槽の清掃
- (4) 浄化槽の水質に関する検査

2 浄化槽の概要

- (1) 型式 分触接触ばっき
- (2) 能力 50人槽
10立方メートル／日

3 作業の細目

- (1) 環境省関係浄化槽法施行規則に定める保守点検の技術上の基準，岡山市規則及び岡山市要綱に基づき，浄化槽の月1回の保守点検その他浄化槽の機能保持のために必要な業務を行うものとする。
- (2) 環境省関係浄化槽法施行規則に定める清掃の技術上の基準に基づき，浄化槽の清掃又は汚泥調整を年1回行うものとする。
 - ・第1腐敗槽，第2腐敗槽及び予備ろ過槽の汚物及び汚水は全部くみ取り，槽内を棒タワシの類にて十分に水洗いし清掃すること。
 - ・予備ろ過槽内の碎石は全部取り出し，水洗いすること。
 - ・酸化槽内の樋及び碎石は係員の指示に従い十分に清掃すること。
 - ・清掃作業の時間は係員と打ち合わせの上，決定すること。
 - ・清掃後は，浄化槽上部及び周辺を整理し，水洗いすること。
 - ・薬液槽には1回分の薬液水（クロールカルキナ希塩酸）を投入すること。
- (3) 環境省関係浄化槽法施行規則，岡山市規則及び岡山市要綱に定める方法により，水質に関する検査を年1回行うものとする。

消防用設備の保守点検業務委託仕様書

1 区分

- (1) 消防法に基づく非常警報装置及び消火器設備の年 1 回以上の総合点検と外観及び機能点検業務
- (2) 非常警報装置及び消火器設備における事故発生時の応急処置業務
- (3) 関係行政機関への総合点検結果報告業務

2 対象設備等

項目	摘要	数量	単位
受信機	P 型 2 級 5 回線	1	面
熱感知器 (差動式)	スポット型	2 8	個
熱感知器 (定温式)	スポット型	4	個
煙感知器 (光電式)		4	個
発信機		1	個
音響装置	電鈴	1	個
表示灯		1	個
配線	絶縁測定 (二次側)	1	式
誘導灯設備		2	個
消火器具		5	個

警備業務委託仕様書

1 区分

(1) 防犯業務

- ・警報機器による侵入異常の監視業務
- ・侵入異常時の緊急対処および警察機関への通報業務

(2) 火災監視業務

- ・警報機器による火災異常の監視業務
- ・火災異常時の緊急対処および消防機関への通報業務

2 範囲

別紙施設図面のとおりに従う。

3 使用回線

- ・常時監視可能な回線を用意すること。
- ・無線・有線の形式は問わないが、松尾園の回線・各種装置等を利用する想定の場合は必ず現地を確認すること。

4 業務の細目

(1) 防犯業務

- ・業務提供時間

開園日 18:00～8:00

休園日 終日

- ・異常を検知したときは、遅滞なく緊急要員を急行させ、異常事態の内容の確認を行うこと。その結果、必要と認めたときは警察機関に通報し、緊急出動を要請するとともに事態の拡大防止のため必要な処置をとること。

(2) 火災監視業務

- ・業務提供時間

終日

- ・異常を検知したときは、遅滞なく松尾園に電話連絡し、火災発生と判断したときには直ちに消防機関に通報し、緊急出動を要請するものとし、同時に緊急要員を松尾園に急行させ、必要な処置をとること。
ただし、松尾園に電話連絡するも応答不能であった場合は、遅滞なく緊急要員を松尾園に急行させ、火災の有無を確認するとともに、必要と認めた場合は消防機関に通報し、緊急出動を要請すること。

浴槽用装置等保守点検業務委託仕様書

1 区分等

(1) ヒートポンプ給湯器点検

対象設備：密閉式貯湯槽（EMB-06M） 1 台 （温泉槽洗浄）

業務用エコキュート（QAHV-N560D-HWP） 2 台

ホットウォーターヒートポンプユニット（QAHV-P500AK2-H） 1 台

空調冷熱総合管理システム（AE-200J） 1 台

頻 度：年 1 回（1 1 月頃実施）

点検内容：

点検項目			
業務用エコキュート		ホットウォーターヒートポンプユニット	
1	絶縁測定（電源回路/圧縮機）	1	絶縁測定（電源回路/圧縮機）
2	電源測定（無負荷電圧/負荷電圧）	2	電源測定（無負荷電圧/負荷電圧）
3	運転周波数（Hz）	3	運転周波数（Hz）
4	運転動作確認（運転音）	4	運転動作確認（運転音）
5	ファン点検（傷・破損）	5	ファン点検（傷・破損）
6	冷媒漏れ・水漏れ点検	6	冷媒漏れ・水漏れ点検
7	空気熱交換機点検（汚れ・詰り）	7	空気熱交換機点検（汚れ・詰り）
8	水熱交換機点検（漏れ・腐食）	8	水熱交換機点検（漏れ・腐食）
9	入口水温/出湯温度測定	9	入口水温/出湯温度測定
10	循環ポンプの点検	10	ストレーナーの清掃
11	空気抜き弁の点検	密閉式貯湯槽	
12	三方弁の点検	1	漏水の確認
13	ストレーナーの清掃	2	水位センサー/温度センサー/圧力センサーの点検
空調冷熱総合管理システム			
1	運転状態の履歴確認		
2	各ユニットの運転状態確認		

(2) 旧温泉水処理水槽の清掃等内容

対象設備：旧温泉水処理水槽 9,000ℓ 1 基（1 1 月頃実施）

頻 度：年 1 回

清掃内容：

清掃項目
旧温泉水処理水槽の清掃

1	水槽内温泉水処理水水抜き
2	水槽内部高圧洗浄
3	水槽内消毒（次亜塩素酸ナトリウム濃度 50 mm g/ℓ）
4	上水の水張り確認
5	清掃作業確認

(3) 給湯用循環ポンプの点検内容

対象設備：給湯用循環ポンプ PHW-2（PSS2-256-0.4T） 1 台

浴槽加熱ポンプ PHW-3 1 台

（旧温泉水）加圧給水ポンプユニット PU-2 1 台

頻 度：年 1 回

点検内容：

点検項目	
給湯用循環ポンプ	
1	絶縁測定
2	電源測定
3	軸封部（グラندパッキンやメカニカルシール）の漏れの確認
4	軸受けからの騒音, 振動, 温度の確認
5	水圧の確認
6	全体的な振動、騒音、臭いの確認

(4) ろ過器の点検内容

対象設備：ろ過器(SBFD-100P) 1 台

頻 度：毎月確認(年 12 回)

点検内容：

点検項目	
ろ過器	
1	ろ過器の薬液補充
2	薬液注入弁の清掃
3	浴槽塩素イオン濃度確認
4	上水のイオン濃度確認
5	浴槽用次亜塩素酸ナトリウム濃度確認
6	温泉給湯管・給湯管・ろ過昇温管温度確認
7	浴槽循環膨張管圧力確認
8	浴槽用水道メーター指示数・岡山市水道メーター指示数確認
9	市水道圧力確認
10	貯湯槽温度確認

13	集毛器(1箇所)清掃
14	ろ過器の全体的な振動、騒音、臭いの確認

(5)薬液の購入内容

年間購入量：次亜塩素酸ナトリウム溶液(消毒用) 800L

(6)熱交換器の点検

対象設備:プレート式熱交換器 (RX-135A-NHJ-13) 1台

浴槽循環系膨張タンク EXT-1 1台

膨張タンク EXT-3 (AST-100V) 1台

高温水循環ポンプ (PSS406E1.5) 1台

頻 度：年1回、熱交換器の点検のみ毎月確認(年12回)

点検内容：

点検項目			
熱交換器 (12回)		膨張タンク	
1	流量の確認 (ポンプ運転電流チェック)	1	封入圧力測定
2	湯温の温度測定		
3	圧力測定		
高温水循環ポンプ			
1	絶縁測定		
2	電源測定		
3	軸封部 (グラندパッキンやメカニカルシール) の漏れの確認		
4	軸受けからの騒音, 振動, 温度の確認		
5	水圧の確認		
6	全体的な振動、騒音、臭いの確認		

(7)熱交換器の清掃

対象設備:プレート式熱交換器 (RX-135A-NHJ-13) 1台

頻 度：年1回

清掃内容：

清掃項目	
熱交換器清掃	
1	Yストレーナー×2ヶ 清掃

(8)浴槽残留塩素濃度調整装置の点検

対象設備：残留塩素濃度指示調節計 (AQM-3100A)

次亜塩素酸ソーダ注入ポンプ (EHB10VC-200R-55)

頻 度：毎月 1 回（年 1 2 回）、ビーズ交換のみ年 2 回

点検内容：

点検項目	
残留塩素濃度指示調節計	
1	ビーズ交換材工共（年 2 回）
2	サンプル水 通水量確認（2 l /min）
3	スパン校正
次亜塩素酸ソーダ注入ポンプ	
1	次亜塩素酸ソーダ注入ポンプ制御確認

(9) 給湯循環系統 塩素注入用サイフォン阻止弁交換

対象設備：給湯循環系統 塩素注入用サイフォン阻止弁

頻 度：年 1 回（8 月頃実施）

作業内容：

作業項目	
給湯循環系統 塩素注入用サイフォン阻止弁交換	
1	サイフォン阻止弁交換材工共
2	配管接続部分清掃

(10) シャワー系統 塩素注入用サイフォン阻止弁交換

対象設備：シャワー系統 塩素注入用サイフォン阻止弁

頻 度：毎月 1 回（年 1 2 回）

作業内容：

作業項目	
シャワー系統 塩素注入用サイフォン阻止弁交換	
1	サイフォン阻止弁交換材工共
2	配管接続部分清掃

(11) 貯湯槽の清掃等内容

対象設備：密閉式 貯湯槽（ST1）（上水道）

密閉式 貯湯槽（T2）（上水道）

頻 度：2 年に 1 回（ST1 と T2 を毎年交互に実施）

清掃内容：

清掃項目	
密閉式 貯湯槽（ST1）の清掃	
1	貯湯槽清掃
2	消耗品交換

3	清掃作業確認
密閉式 貯湯槽 (T2) の清掃	
1	水槽内部洗浄・清掃
2	水槽内消毒 (次亜塩素酸ナトリウム濃度 50 mg/l)
3	清掃作業確認

(12) その他

年末年始において、機器の停止及び再起動（ろ過器停止、起動、年始の湯張り等）を行うこと。

自家用電気工作物保安管理業務委託仕様書

1 区分等

- ・自家用電気工作物（受配電設備）の点検，測定及び試験

2 自家用電気工作物（受配電設備）の概要

- ・電灯トランス 3 0 k V A
- ・動力トランス 7 5 k V A
- ・受電電圧 6 , 6 0 0 V

3 業務の細目

(1) 点検の種類

ア 月次点検は，電気設備が運転状態で，電気工作物の運転中に行う外観点検，測定及び試験をいう。

イ 年次点検は，電気設備の運転を停止しないと出来ない電気工作物を停止して行う精密点検，測定及び試験をいう。

(2) 点検の実施回数

ア 月次点検，年次点検

① 月次点検の実施回数は，経済産業省「告示第 2 4 9 号」に基づくものとする。

② 年次点検は，1 年に 1 回以上行うものとする。

(3) 点検の方法

ア 外観点検とは，次に掲げる項目について運転中の施設を肉眼又は双眼鏡によるほか，音響，臭覚及び温度計等により点検することをいう。

- ① 電気工作物の異音，異臭，損傷，汚損等の有無
- ② 電線と他物との離隔距離の適否
- ③ 機械器具，配線の取付け状態及び過熱の有無
- ④ 接地線等の保安装置の取付け状態

イ 観察点検とは，施設の運転を停止して，上記点検のほか，手指を接触させて点検することをいう。

(4) 通常運転設備の維持及び運用に関する点検，測定及び試験項目

- ・需要設備

電 気 工 作 物		点検，測定及び試験項目	月次点検	年次点検	臨時点検
(受 含む 二次受電設備) 設備	責 任 分 界 と な る 開 閉 線 器 等 引 込 線 及 び 支 持 物 電 線 ケ ー ブ ル 接 地 線 ・ 保 護 管 等	外 観 点 検	○		必 要 の つ ど
		観 察 点 検		○	
		絶 縁 抵 抗 測 定		○	
		継 電 器 特 性 動 作 試 験		○	
		継電器との連動動作試験		○	
		接 地 抵 抗 測 定		○	
	開 閉 器	外 観 点 検	○		
		観 察 点 検		○	
		絶 縁 抵 抗 測 定		○	

	計器変成器 電力ヒューズ 電力用コンデンサ その他高圧機器	継電器特性動作試験		○
		継電器との連動動作試験		○
		絶縁油の点検・試験		○
		内部点検		○
		外観点検	○	
		観察点検		○
		絶縁抵抗測定		○
		外観点検	○	
		観察点検		○
		絶縁抵抗測定		○
		漏えい電流測定	○	○
		絶縁油の点検・試験		○
		内部点検		○
		外観点検	○	
		観察点検		○
		電圧・負荷電流測定	○	○
		絶縁抵抗測定		○
		継電器特性動作試験		○
配電設備	開断圧線 遮断圧線 配線及び配線器具 配線及び配線器具 接地線・保護管等 その他機器	受電設備に準ずる	同左	同左
負荷設備	電動装置 照明器具 配電器具 配線及び配線器具 接地線・保護管等 その他機器	外観点検	○	
		観察点検		○
		絶縁抵抗測定		○
		接地抵抗測定		○

- 1 保安装置と高圧遮断器等の連動動作試験は継電器のテストボタンなどにより作動させる場合がある。
- 2 内部点検・絶縁油試験・絶縁診断等は状況によって実施する。