

## 生駒市体育施設維持管理業務仕様書

生駒市又は生駒市教育委員会（以下「甲」という。）が所管する生駒市体育施設（イモ山公園、北大和、総合公園、滝寺公園、むかいやま公園、小平尾南の6施設とし、以下本仕様書において「体育施設」という。）について、指定管理者（以下「乙」という。）が生駒市体育施設指定管理者募集要項に基づき行う業務のうち、維持管理に関する業務（以下「維持管理業務」という。）は本仕様書によるものとし、業務を行うにあたっては、生駒市が運用する生駒市環境マネジメントシステムを遵守し、環境行動を推進するものとする。

本仕様書に記載のない事項は、生駒市体育施設指定管理者募集要項、生駒市体育施設運営業務仕様書によるものとし、また現場の状況に応じて軽微な業務で管理上甲が必要と認めるものを乙は実施するものとする。

### 1 基本的事項

本仕様書のほか、「建築保全業務共通仕様書（最新版）」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）を参考に、下記の点に留意しつつ、施設の維持管理業務を遂行すること。

- (1) 施設が有する機能及び性能等を有すること
- (2) 合理的かつ効率的な維持管理に努めること
- (3) 経年劣化等による危険・障害等の発見・点検に努めること

### 2 清掃業務

#### (1) 目的

体育施設の内外をより衛生的・美観的に保持し、利用者及び職員に清潔かつ爽快な環境を提供するとともに、建物の耐久化を図ることを目的とする。

#### (2) 業務範囲

体育施設（敷地、駐車場及び付属施設を含む。）内外を範囲とする。

#### (3) 業務時間

- ① 日常清掃は、体育施設の開場前に実施するものとする。ただし、甲が指定する施設等については、その指定する時間帯に実施するものとする。
- ② 定期清掃は、原則として利用時間外又は休館（休場）日に実施するものとする。ただし、執務等に支障のない箇所及び甲の指示があった場合は、開場（開館）日に実施することができる。

#### (4) 業務内容

業務の内容は、本仕様書により行うものとする。清掃回数等の条件は、乙が状況に応じて適切に設定し、実施すること。ただし、作業に不十分な点があると甲が認めた場合は、甲の指示に従い完全な清掃を実施するものとする。

#### (5) 清掃作業内容

日常的に開場前に行う業務として、本体及び付帯施設の清掃を行うこと。特に落葉時期は、場内を中心に清掃を行うこと。また、ベンチ、手すり等の清掃を随時行うこと。

なお、イベント時など、近隣道路等の清掃を行うこと。

また、次の各作業に区分し、実施するものとする。

① 日常清掃

- ア 低所のほこり除去
- イ 床掃き、モップ拭き、水拭き及び真空掃除機による清掃
- ウ 机、椅子、ベンチ、手すり等の清掃
- エ 網戸清掃
- オ 吸い殻、紙くず、生ごみ等の取り集め（たばこの吸い殻は区別して処理すること）
- カ 洗面所、便所等の清掃及びトイレトーパー、石鹼水、ごみ袋の補充並びに汚物処理
- キ シャワー室の清掃
- ク フロアマット、雨天用マットの敷き込み及びその清掃
- ケ 花・植木の散水、植替え及び植木、雑草除去
- コ 照明、防犯カメラ、サインのほか体育施設内用品の拭き掃除（踏み台等が必要な高所を含む）
- サ その他必要な作業

② 定期清掃

- ア 床面洗剤洗浄樹脂ワックス仕上げ
- イ ガラス清掃
- ウ 網戸清掃（脱着清掃）
- エ 照明器具、アネモ及びガラリ清掃

(6) 清掃業務員等

- ① 日常清掃の清掃業務員の人員は、上記清掃業務に支障のないよう乙が判断して配置すること。
- ② 本業務に従事する業務員の氏名、年齢、住所等を記載した写真添付の経歴書を甲に提出し、その承認を得なければならない。
- ③ 清掃業務員のうち1名を作業監督者とし、業務中における事故及び施設、備品等の損傷防止等に注意させるものとする。
- ④ 作業監督者は、常に作業現場に出勤し、乙の指示を受け清掃業務の指導並びに現場指導を行い、清掃業務の完遂を期すよう努めなければならない。
- ⑤ 清掃業務員は、甲の承認を得て、乙が定めた規定の服装及び名札を乙の負担で着用し、作業員であることを明確にしなければならない。また、常に清潔な服装身だしなみに心掛けるものとする。
- ⑥ 利用者及び職員等からの問い合わせには、親切・丁寧な対応を心掛けて、相手に対し不快感を与えないように配慮すること。
- ⑦ 清掃業務員の休憩等は甲の指定した場所で行うものとする。
- ⑧ 清掃業務員は、清掃機械器具等の使用に必要な訓練を十分行い、作業中における事故及び施設、備品等の損傷防止には十分注意すること。
- ⑨ 施設従事者は、上記業務を、利用者サービス業務等の従事者と兼務することができる。

(7) 清掃計画及び業務実施報告書

- ① 乙は、清掃実施計画書及び工程表を事前に担当者と協議の上作成し、甲に提出してその承認を得るものとする。
- ② 乙は、業務実施報告書を甲に提出し、確認を受けなければならない。

(8) 清掃作業上の注意事項

- ① 乙は、本仕様書に定める業務を行いに際し、職員の業務に支障をきたさないよう能率的に行うとともに、利用者及び職員等の安全を確保するための措置を講じるものとする。
- ② 利用者の利用に支障がないように掃除機や水拭きによる清掃を行い清潔な状態を維持すること。
- ③ 清掃作業に使用する機械器具及び諸材料等の一切は乙の負担とする。諸材料のうち、トイレトーパーは甲が指定するリサイクル紙使用製品を使用すること。
- ④ 施設内を見回り、目視により施設及び設備の異常や損傷、危険箇所及びごみの有無を確認し、対応すること。
- ⑤ 清掃用具、資材等は指定された場所で管理し、いつでも必要なものが使えるよう常に整理整頓しておくこと。また、清掃作業に直接使用する機械器具及び材料等以外の物品を施設内に搬入しないこと。
- ⑥ 紙くず等の収集に際しては、美観を考慮した適当な容器（器具）を使用すること。
- ⑦ 清掃作業に使用する機械器具及び材料等は、事前に甲の承認を得ること。また、ガソリン、ベンジン等の火災のおそれのある材料を使用する場合は、甲の許可を得ること。
- ⑧ 館内において、書類の閲覧、複写等の一切の諜報行為を行わないこと。
- ⑨ 機械室等、特に甲の指定する箇所については、甲の指示に従い十分注意して作業にあたること。
- ⑩ 窓の開放等により書類及び塵埃を飛散させないようにすること。
- ⑪ 水を使用する際、飛沫が壁や機械等にかからぬよう注意するとともに、フロアダクト等に入らぬよう適宜措置を講ずるものとする。
- ⑫ 清掃作業のために設置物品等の移転、清掃器具等の取扱いによる衝撃、湿度等で設備機器、事務用具及び備品等を損傷させないようにすること。なお、作業終了後は移転させたものを元の位置に復すること。
- ⑬ 清掃作業中において施設・備品等に損傷を与えた場合、又は施設・備品が破損しているのを発見したり、不審者や不審な物品を発見した場合は、直ちに乙に報告し、その指示に従うとともに、乙は速やかに甲に報告すること。
- ⑭ 衛生器具（便器、手洗い等）、床面、陶器、金属及びガラス等の清掃作業については、それぞれ各箇所に応じた良質の清掃材料と適切な方法で作業し、詰まり等にはすぐに対処すること。また、業務に使用する洗浄液等は健康や環境に配慮したものをを使用すること。
- ⑮ 設備保守員及び警備員とは連絡を密にし、異常を発見すれば速やかに乙に連絡すること。
- ⑯ 洗面所、便所等に備え付けの石鹸、トイレトーパー、ごみ袋は適宜点検し、常時とぎれないように補給作業を行うこと。
- ⑰ 取り集めた紙くず、吸い殻、生ごみ等は、甲の指定する方法に従って分別し、集積場に搬出すること。なお、搬出の際、塵埃を飛散させることなく、回収後における集積場については、常に美化に努めること。
- ⑱ タバコの吸い殻は水を注いで完全に消化を確認したうえ、紙くず等のごみとは区別して集積場へ運搬すること。
- ⑲ 清掃作業終了後は、施設の門扉等施錠、消灯、火元を確認し、火災及び盗難の発生を防ぐようにすること。

### 3 警備業務

#### (1) 目的

体育施設内外の安全管理等に努め、利用者の安全確保と体育施設の円滑な運営に寄与することを目的とする。

#### (2) 業務範囲

体育施設内外（敷地、駐車場及び付帯施設を含む。）を範囲とする。

#### (3) 業務内容

- ① 盗難、放火、施設の破壊、その他不法行為者の発見と排除
- ② 不法侵入者、潜伏者、その他不審者の発見と排除
- ③ ビラ貼り禁止、許可以外の物品販売規制、避難経路の確保、誘導体制確認・指示
- ④ 郵便物の安全な受取及び不審物の有無の確認
- ⑤ 違法駐車及び違法駐輪の確認
- ⑥ 定時巡回は1日1回以上とする。
- ⑦ その他警備に付随する業務
  - ア 事故発生時における関係者への通報確認
  - イ 防犯灯の点灯、消灯の確認
  - ウ 美観の保持

#### (4) 警備員等

- ① 警備業務の人員は、業務に支障のないよう乙が判断して配置すること。
- ② 本業務に従事する警備員の氏名、年齢、住所等を記入した写真添付の経歴書を甲に提出し、その了承を得なければならない。
- ③ 乙の承諾を得て、常時清潔かつ適正な服装を乙の負担において着用させること。
- ④ 自動車による利用者が多いことから交通整理、誘導等に熟練していること。
- ⑤ 警備員に異動が生じた場合は、事前に甲に報告し、その了承を得なければならない。
- ⑥ 施設従事者は、警備業務を利用者サービス等の従事者と兼務することができる。

#### (5) 保安警備業務

##### ① 防災設備機器類の監視

- ア 自動火災報知機、防災監視盤その他施設に整備されている機器類を監視し、機器類の安全管理と通報受信の把握をするとともに、警報の種類に応じた適切な措置を講ずる。
- イ 設備機器等の保守点検管理に立ち会うとともに、故障、異常等が発生した際は速やかに関係先に連絡し、迅速なる復旧を図る。
- ウ 簡易な設備等の修繕、消耗品の交換を行う。

##### ② 火災等緊急事態発生時の緊急連絡及び措置

- ア 設備機器類の有効かつ適切な操作を行うとともに、被害を最小限に食い止めるよう初動措置を行う。
- イ 緊急事態発生に際しては、施設の緊急事態発生時の措置規定、防災規定に基づき措置を行う。

#### (6) 警備等の報告

警備業務上必要な記録集計及び警備報告書（警備日報を含む。）を作成した上で、毎日（休館（休場）日は翌日）午前9時までに施設管理担当者に提出し、確認を受けなければならない。

#### (7) 業務上の注意

- ① 火災等緊急事態が発生した場合、初期消火、避難誘導、その他の人的物的被害を最小限に止めるため、迅速に適切な処置を講ずること。夜間・休日等の状況によっては、消防署、警察署等関係機関に連絡すること。また、速やかに甲に連絡すること。
- ② 日常の勤務体制は厳正にし、またその責任を十分自覚して業務遂行に努めること。
- ③ 常に言語動作に注意し、利用者等に不快感を与えないよう配慮すること。
- ④ 緊急連絡先を掲示して、緊急時には速やかに連絡が可能であるようにしておくこと。
- ⑤ 管理規則を常備し、十分に熟知しておくこと。
- ⑥ 昼間時については、現在警備業務に含まれている業務の一部又はすべてを可能な範囲で運営業務として実施することも可とする。
- ⑦ 警備員が常駐しない施設の夜間・休日等の施設運営従事者不在時の警備は、機械警備により行う。

#### 4 設備保守点検管理業務

##### (1) 目的

乙は、設備を常に最良の状態に維持し、施設利用者が快適に施設を利用できる良質な環境を提供すること。業務に当たっては、環境に与える負荷の低減に努めるとともに、確実性、安全性及び経済性を配慮すること。

##### (2) 業務範囲

体育施設の電気・ガス・給排水設備、その他付帯設備とする。

##### (3) 業務内容

次に掲げる業務について、「建築基準法」、「浄化槽法」、「消防法」、「電気事業法」、「水道法」、「労働安全衛生法」等の関係法令を遵守し、設備の維持管理・点検を実施するものとする。

- ① 電気設備の運転操作及び監視（蛍光灯等の取替含む。）
- ② 給排水設備の運転操作及び監視・点検
- ③ 消防設備の機能管理・点検  
自動火災報知設備・屋内消火栓設備・スプリンクラー設備等の外観機能点検、総合点検、防火対象物点検と消防法に規定する消防機関への報告義務
- ④ 電気・ガス・水道等の検針及び監視
- ⑤ 中央監視設備等保守管理業務（精密点検、整備作業、水処理装置）
- ⑥ 自動扉保守管理業務（精密点検、整備作業）
- ⑦ 夜間照明設備保守管理業務（定期点検）
- ⑧ 開場前の付帯施設（ネット類及びコートブラシ等）の点検及び閉場後のネット下げ
- ⑨ グラウンド又は野球場の不陸整正・除草剤散布・表面処理剤散布及びテニスコート砂の補充・敷き均し等
- ⑩ プール設備保守点検業務  
プール水質検査分析、滅菌器・ろ過器点検保守、コインロッカー保守等
- ⑪ 浄化槽（中水処理層を含む。）点検維持管理業務
- ⑫ 精密点検に伴う監督官庁の検査、及び報告書等届出業務並びに外注保守業者の定期点検、修繕工事等の立会業務
- ⑬ 防犯カメラの維持管理及び保守点検業務  
※グラウンド又は野球場の不陸整正・除草剤散布・表面処理剤散布については、甲

との協議の上、実施するものとする。

(4) 業務員等

- ① 本業務に従事する業務員の氏名、年齢、住所等を記載した写真添付の経歴書を甲に提出し、その承認を得なければならない。
- ② 甲の承認を得て、業務員に対し常時清潔かつ業務に適した一定の服装と名札を乙の負担において着用させるものとする。
- ③ 業務員に異動が生じる場合は、事前に甲に通知し、その了承を得るものとする。
- ④ 業務員に対し、運転保守に必要な装備、機材等を乙の負担において用意するものとする。

(5) 緊急事態に伴う報告及び措置

業務員が異常又は事故等の発生を発見したときは、臨機応変に適切な措置を講じるとともに、必要に応じ速やかに甲に報告するものとする。

(6) 業務結果等の報告

乙は、業務実施報告書を甲に提出し、確認を受けなければならない。

(7) 点検記録等の保存整理

乙は、次に掲げる記録等を5年間保存整理し、甲の求めに応じ提出しなければならない。また、修理等において設計図面に変更が生じた場合は、変更箇所を反映させておくこと。なお、保存整理に要する消耗品等は、乙の負担とする。

- ① 日常巡視点検記録、月次点検記録、精密測定記録
- ② 補修記録
- ③ 事故障害記録
- ④ 営繕工事完成図書

## 5 環境衛生管理業務

(1) 目的

体育施設の環境衛生管理業務は、本仕様書に基づき実施し、体育施設の環境を良好に維持することにより利用者に良好な環境提供することを目的とする。

(2) 業務員等

乙は、体育施設の環境衛生管理業務を適正に履行するため、必要人員を随時派遣するものとする。

(3) 業務の概要

- ① 害虫駆除
- ② 受水槽、高架水槽の清掃

(4) 一般的事項

業務を行うときは、事前に方法・実施時期等を甲と協議した上で実施するものとし、検査結果等の記録及び報告は遅滞なく甲の定める様式に従い提出するものとする。なお、必要に応じ所轄官庁への報告を行うものとする。

(5) 業務内容

① 害虫駆除

アリ、ハチその他害虫の適宜駆除を実施するものとする。なお、実施する場合は、甲と事前に協議し適切な処置を行うものとする。

② 受水槽、高架水槽の清掃

関係法令等に定められたとおり年 1 回実施するものとし、実施方法については甲と事前に協議するものとする。

## 6 自家用電気工作物保安管理業務

施設の安全かつ快適な使用環境を保つため、電気事業法第 43 条第 1 項に定める自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督に係る業務を行う。

【対象工作物の概要】

|         | 設備容量                     |
|---------|--------------------------|
| 北大和     | 180kVA・6,600V            |
| 総合公園    | 180kVA・6,600V、20kVA（発電機） |
|         | 250kVA・6,600V            |
| 滝寺公園    | 325kVA・6,600V            |
| むかいやま公園 | 150kVA・6,600V            |

## 7 草刈・剪定等業務

体育施設の使用環境及び景観を良好に維持するため、敷地内の植栽の剪定及び草刈、施肥、消毒を行う。

|         | 剪定 | 草刈 | 施肥 | 消毒 |
|---------|----|----|----|----|
| イモ山公園   | ○  | ○  | ○  | ○  |
| 北大和     | ○  | ○  | ○  | ○  |
| 総合公園    | ○  | ○  | ○  | ○  |
| 滝寺公園    | ○  | ○  | ○  | ○  |
| むかいやま公園 | ○  | ○  | ○  | ○  |
| 小平尾南    | ○  | ○  | ○  | ○  |

## 8 特殊建築物検査業務

利用者の安全を確保するため、建築基準法第 12 条の規定に基づく特殊建築物定期検査及び建築設備定期検査を実施し、報告する。

## 9 軽微な補修・修繕等

施設等の本来の効用持続年数を維持するために必要な限度に要する費用（130 万円以内）は乙が負担することとし、当該費用以上の費用を要する修繕の実施については、生駒市又は生駒市教育委員会と乙で協議するものとする。

## 10 その他各施設に必要な業務

その他実施が必要な業務及び施設は、別表 1 及び下記のとおりとする。

- ① 施設から発生するごみは、分別収集して処分し、ごみの減量及び削減、リサイクルに努めること。
- ② 拾得物は、拾得物台帳を作成し、適正に保管・管理すること。また、高額な現金及び高価な物については、生駒警察署に届けること。

別表 1

|                    | イモ山公園 | 北大和 | 総合公園 | 滝寺公園 | むかひやま公園 | 小平尾南 |
|--------------------|-------|-----|------|------|---------|------|
| 清掃業務               | ○     | ○   | ○    | ○    | ○       | ○    |
| 警備業務（機械警備）         | ○     | ○   | ○    | ○    | ○       | ○    |
| 設備管理業務             | ○     | ○   | ○    | ○    | ○       | ○    |
| 自動ドア点検業務           |       |     | ○    | ○    | ○       |      |
| 消防設備点検業務           | ○     | ○   | ○    | ○    | ○       | ○    |
| 夜間照明設備点検保守管理業務     | ○     | ○   | ○    | ○    | ○       | ○    |
| グラウンド・野球場管理業務      | ○     | ○   | ○    | ○    | ○       | ○    |
| テニスコート管理業務         | ○     |     | ○    | ○    | ○       |      |
| プール設備保守点検業務        | ○     |     |      |      |         |      |
| 自家用電気工作物保安管理業務     |       | ○   | ○    | ○    | ○       |      |
| 浄化槽（中水処理槽）点検維持管理業務 |       |     |      | ○    | ○       |      |
| 環境衛生管理業務           |       |     |      |      |         |      |
| 害虫駆除               | ○     | ○   | ○    | ○    | ○       | ○    |
| 貯水槽清掃点検            |       |     | ○    | ○    |         |      |
| 草刈・剪定等業務           | ○     | ○   | ○    | ○    | ○       | ○    |
| 特殊建築物検査業務          | ○     | ○   | ○    | ○    | ○       | ○    |
| 防犯カメラ維持管理及び保守点検業務  |       | ○   | ○    | ○    | ○       |      |