

指定管理者が行う業務及び管理の実施基準

浜松園・若竹園の施設、設備等の維持管理に対して、関係法令等の定めを遵守するとともに「建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」を参考にして、定期的に保守点検等を実施すること。また、必要が生じたときは随時保守点検等を実施すること。なお、指定管理者は、施設管理業務を自ら行うことを原則とするが、次に掲げる 1 から 3 までの業務については、あらかじめ市の承認を得て、第三者へ委託することができるものとする。

第 1 両施設共通

1 清掃業務

(1) 浜松園（ボイラー取り扱い・施設設備管理業務含む）

ア 毎日

（ア）本館

玄関（タイル）ロビー（カーペット）廊下（カーペット）渡り廊下（カーペット）
 娯楽室（カーペット）講習室（Ｐタイル）便所（タイル）階段（カーペット）ロ
 ッカー（カーペット）休憩室（畳）第一会議室（畳）第二会議室（畳）保健室（カ
 ーペット）給湯室（タイル）面談室（カーペット）事務所（カーペット）

（イ）別館（ボイラー取り扱い・施設設備管理業務）

玄関（タイル）廊下（カーペット）階段（カーペット）食堂（Ｐタイル）給湯
 室（タイル）ステージ（木目）大集会室（畳）化粧室・控室（木目）便所（タイ
 ル）機能回復訓練室（カーペット）浴室（タイル・てっぺい石・桶・椅子等）脱衣
 場・便所（クッションフロアー）

イ 随時

各室の窓ガラスの清掃、便所の尿石除去、タイル床面ワックス、リネン類の洗濯、ボ
 イラー取り扱い・施設設備管理業務点検及び立会い、カーペット清掃、庭、駐車場、ゲ
 ートボール場、屋上、排水口・溝の清掃、備品什器の手入れ、高所除塵

ウ 定期清掃（年 1 回）

床洗浄、空調機吹出口清掃、外窓ガラス清掃、照明器具清掃、

(2) 若竹園

ア 毎日

（ア）1 階

楽屋（畳・木目）控室（木目）廊下（タイルカーペット）階段室（タイルカー
 ペット）エレベーター（塩ビシート）機械室（モルタル）職員控室（畳）喫煙場（モ
 ルタル）便所（磁気 質タイル）集会室（畳）浴室（タイル・てっぺい石・桶・椅
 子等）健康相談室（カーペット）機能回復訓練室（カーペット）談話展示コーナー

(カーペット)

(イ) 2 階

図書室(タイルカーペット) 倉庫(塩ビシート) ホール(タイルカーペット) 第
1～第4和室(畳) 講習室(タイルカーペット) 会議室(タイルカーペット) 作業
員控室(カーペット) 湯沸室(塩ビシート) 階段室 (塩ビシート) 玄関(磁気質
タイル) 窯業室(モルタル) 屋外読書コーナー(モルタル) 便所(磁気質タイル)
廊下(タイルカーペット)

イ 随時

各室の窓ガラスの清掃、リネン類の洗濯、排水口・溝の清掃、便所の尿石除去、金属
光沢部磨き、備品什器の磨き込み、高所除塵

ウ 定期清掃(年1回)

床洗浄・手入れ、床面ワックス塗布、外窓ガラス清掃、空調機吹出口清掃

2 衛生管理業務

(1) 浴室については、「公衆浴場における衛生等管理要領等について」(平成12年12月15
日付、生衛発第1811号厚生省生活衛生局通知)を遵守してください。

ア 毎日完全換水方の浴槽は毎日清掃、1月に1回以上消毒。連日使用型循環浴槽水を
使用している浴槽では、1週間に1回以上換水し、消毒、清掃する。

イ 浴槽水の残留塩素濃度を1日2時間以上0.4mg/Lに保つことが望ましい。

ウ 循環ろ過装置の消毒を1週間に1回以上、逆洗を1週間に1回以上実施する。

エ 原水、原湯、上がり用湯、上がり用水及び浴槽水のレジオネラ属菌は、検出されな
いこと。(10cfu/100mL未満)。

オ 衛生検査(浴槽水質検査)...年2回

(2) 空気環境の調整、給水及び排水の管理、清掃、ねずみ、昆虫等の防除その他環境衛生
良好な状態を維持するのに必要な措置については、建築物における衛生的環境の確保に
関する法律(昭和45年法律第20号)に規定される「建築物環境衛生管理基準」に従っ
て維持管理をするように努めてください。

ア 空気環境の測定...年6回(2か月ごとに1回)

イ 飲料水の水質検査...年2回

ウ ねずみ等の生息検査...年2回

3 自家用電気工作物保安管理業務

(1) 保全点検(法定点検)...年12回(月1回)

4 機械警備業務

(1) 機械警備...毎日

- ア 火災、盗難、ガス漏れ事故、水位設備事故（溪松園）及び不良行為の拡大防止
- イ 事故確知時における関係先への通報、連絡
- ウ 事故報告書の提出
- エ その他、異常事態発生時における処置、警備業務

5 一般廃棄物処理業務

(1) 一般廃棄物の収集及び処理（運搬含む）...随時

6 汚水槽清掃

(1) 年 2 回以上

7 電位治療器保守点検業務

(1) 定期点検...年 3 回

8 自動体外式除細動器点検業務

- (1) 毎日（インジゲータ等の目視点検含む）
- (2) 定期点検...随時（消耗品等の交換含む）

9 消防設備保守点検業務

(1) 保全点検（法定点検）...年 2 回（ 6 ヶ月に 1 回）

10 建築設備定期点検

(1) 建築基準法に定められた建築設備定期点検...年 1 回

11 自動扉保守点検業務

(1) 保守点検

- ア 溪松園...年 4 回（ 3 ヶ月に 1 回）
- イ 若竹園 1 階部分...年 4 回（ 3 ヶ月に 1 回）
2 階部分...年 2 回（ 6 ヶ月に 1 回）

12 除草業務、庭木剪定業務（随時）

13 健康相談業務...年 1 2 回（月 1 回）

14 教養・健康講座の実施...年間1講座、延べ8日以上の実施

(1) 教養・健康・介護予防のための講座等の講師

15 館内利用指導業務

(1) 大広間に整理員を配置し、カラオケ操作及び出演者の整理をする...毎日

(2) 施設利用者に対して、施設利用の補助を行うこと...随時

16 通信カラオケシステムの管理

(1) 大広間に通信カラオケシステム設置し管理をする(賃貸借契約を含む)...毎日

17 自動体外式除細動器...毎日

18 その他業務

(1) 特殊簡易公衆電話の管理...随時

(使用料の回収を含む)

第2 各施設(湊松園)

19 受水槽、高架水槽清掃業務

(1) 定期点検...年1回

20 汚水槽清掃業務

(1) 年1回以上

21 ボイラー清掃業務

(1) ボイラーノズル清掃...年4回

(2) ボイラー用煙突内清掃...年1回

22 地下タンク漏洩気密検査業務

(1) 年1回

23 空調設備保守点検業務

(1) 電子式空気清浄機保守管理業務...年1回

(2) パッケージエアコン・蒸発器洗浄業務...隔年1回

24 大型送迎バス運行業務

(1) 大型バス(市所有)団体(老人クラブ)用...原則毎日、団体の送迎を行う。

(2) 中型バス(リース) 個人利用者用...原則毎日、曜日により決められたコースを巡回する。

25 ろ過機配管洗浄業務

(1) ろ過機点検...年 2 回

(2) 配管洗浄...年 1 回

(3) ろ材交換...隔年 1 回

26 温水ボイラー設備保守点検業務

(1) 必要があった場合

第 3 各施設(若竹園)

27 ボイラー保守点検業務

(1) 保守点検...年 2 回

28 電気時計保守業務

(1) 保守点検...年 1 回

29 空調設備保守点検業務

(1) オンライン監視...毎日

(2) 定期点検...年 1 回

(3) エアフィルター清掃...年 2 回

30 浴槽用ろ過装置清掃保守業務

(1) 保守点検...年 2 回

31 昇降機保守点検業務

(1) 機械点検...毎日

(2) 保守点検...年 4 回(3 ヶ月に 1 回)

32 ポンプ保守点検業務

(1) 保守点検...年 2 回(6 ヶ月に 1 回)

33 アスベスト調査

(1) 煙突周辺の大気環境調査...年 2 回(6 ヶ月に 1 回)