

大和郡山市九条公園施設・九条運動施設・九条公園  
維持管理基本水準書

令和 7 年 7 月

令和 7 年 8 月 2 2 日（修正）

大和郡山市

大和郡山市九条公園施設・九条運動施設・九条公園維持管理基本水準書

1, 九条公園施設管理水準（九条スポーツセンター）

| 管 理 項 目                      |                |                                         | 管 理 水 準                                                                                                                  |                      |                                    | 備 考     |
|------------------------------|----------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|---------|
|                              |                |                                         | 対 象                                                                                                                      | 規模・単位                | 回 数                                |         |
| 清 掃                          | 日常清掃           | 床拭き・床掃き                                 | 九条スポーツセンター1階                                                                                                             | 2,420.91㎡            | 1回／日                               | ゴミ処理を含む |
|                              |                |                                         | 九条スポーツセンター2階                                                                                                             | 1,018.84㎡            |                                    |         |
|                              |                |                                         | 屋 外                                                                                                                      | 17,327㎡              |                                    |         |
|                              | 定期清掃           | ワックスがけ・窓拭き<br>プール屋根ガラス清掃<br>カーペット、タイル洗浄 | 九条スポーツセンター1階                                                                                                             | 2,420.91㎡            | 2回／年                               |         |
|                              |                |                                         | 九条スポーツセンター2階                                                                                                             | 1,018.84㎡            |                                    |         |
|                              | 臨時清掃           | 施設全体                                    | 一式                                                                                                                       | 随時                   |                                    |         |
| 保安<br>警備                     | 風紀維持及び保安       |                                         | 施設全体                                                                                                                     | 一式                   | 随時                                 |         |
|                              | 火災、盗難の予防取締及び警戒 |                                         | 施設全体                                                                                                                     | 一式                   | 随時                                 |         |
| 機 械<br>警 備                   | 防犯サービス         |                                         | 九条スポーツセンター                                                                                                               | 閉館時間～開館時間<br>(休日は終日) |                                    |         |
|                              | 火災監視サービス       |                                         |                                                                                                                          |                      |                                    |         |
| 機械設備運<br>転 管 理               | 日常運転管理         |                                         | 炉筒煙管ボイラー2基・各種熱交換器3基<br>・空調設備4基・循環濾過設備・貯油地下<br>タンク                                                                        | 毎日                   |                                    |         |
|                              | 整備点検           | 毎日点検                                    |                                                                                                                          | 1回／日                 |                                    |         |
|                              |                | 月例点検                                    |                                                                                                                          | 1回／月                 |                                    |         |
|                              |                | 年次点検                                    |                                                                                                                          | 1回／年                 |                                    |         |
|                              | 清掃業務           | 日常清掃                                    |                                                                                                                          | 1回／日                 |                                    |         |
|                              |                | 随時清掃                                    |                                                                                                                          | 随時                   |                                    |         |
|                              |                | 臨時清掃                                    |                                                                                                                          | 随時                   |                                    |         |
|                              | 法令点検           |                                         | 炉筒煙管ボイラー2基・第1種圧力容器<br>(熱交換機1，貯湯槽1)・貯油タンク                                                                                 | 1回／年                 |                                    |         |
| 消防設備保<br>守 点 検               | 自動火災報知設備       |                                         | 受信機1台・表示機1台・差動式分布型<br>感知器4台・スポット型感知器(差動、<br>補償式47個)(定温式7個)・煙感知<br>器11個・発信機6個・表示灯6個・電<br>鈴6個・電源装置1式                       |                      | 外観機能<br>点検<br>1回／年<br>総合点検<br>1回／年 |         |
|                              | 非常放送設備         |                                         | 増幅器(240W)1台・遠隔操作器1台<br>・スピーカー42個・電源1式                                                                                    |                      |                                    |         |
|                              | 消火器設備          |                                         | 粉末消火器(除蓄圧式)23本                                                                                                           |                      |                                    |         |
|                              | 誘導灯設備          |                                         | 誘導灯30台                                                                                                                   |                      |                                    |         |
|                              | 屋内消火器設備        |                                         | 加圧送水装置1組・屋内消火栓4基・操作<br>盤1台・起動スイッチ4個・放水テスト1<br>式                                                                          |                      |                                    |         |
| プール<br>循環濾<br>過設備<br>保 守 点 検 | 定期点検           |                                         | 循環ポンプ3・濾過エレメント2・助剤フ<br>ィーダー槽2・塩素注入ポンプ2・紫外線<br>殺菌装置2・残留塩素計2・砂濾過ポンプ<br>1・砂濾過塔1・計装、エアコントロール<br>用コンプレッサー2・その他附属機械設備<br>・電機設備 |                      | 1回／月                               |         |
|                              | 沈殿槽清掃          |                                         | けい藻土除去                                                                                                                   | 1式                   | 2回／年                               |         |
|                              | 紫外線殺菌装置ランプ交換   | 幼児プール用                                  | 1本／回                                                                                                                     | 1回／年                 |                                    |         |
|                              |                | 25mプール用                                 | 2本／回                                                                                                                     |                      |                                    |         |
|                              | 濾過エレメント洗浄      | 幼児プール用                                  | 1式                                                                                                                       | 1回／年                 |                                    |         |
|                              |                | 25mプール用                                 | 1式                                                                                                                       |                      |                                    |         |
| プール水に関する水質検査                 |                |                                         | 遊離残留塩素                                                                                                                   |                      | 毎日                                 |         |
|                              |                |                                         | pH、濁度、過マンガン酸カリウム消費量<br>大腸菌、一般細菌                                                                                          |                      | 月1回以上                              |         |
|                              |                |                                         | 総トリハロメタン・レジオネラ属菌                                                                                                         |                      | 年1回以上                              |         |

|                          |                     |                                                                                                                                                   |      |      |
|--------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| 空調機<br>設備保<br>守点検        | 空気調和機               | ACU-1系統 TUC-401AV×1台<br>ACU-2系統 TUC-62AV×1台<br>ACU-3系統 TUC-401AV×1台                                                                               | 2回/年 |      |
|                          | 排気送風機               | EF-4系統 エバラ製ファン×1台                                                                                                                                 |      |      |
| エレベーター<br>設備保<br>守点検     | 乗用エレベーター油圧中速式2階床 1台 | 定期点検                                                                                                                                              | 1回/月 |      |
|                          |                     | 法令点検                                                                                                                                              | 1回/年 |      |
| 吸収式<br>冷凍機<br>設備保<br>守点検 | 冷房開始時に行う保守作業        | 1式                                                                                                                                                | 1回/年 |      |
|                          | 冷房運転中に行う保守作業        |                                                                                                                                                   | 1回/年 |      |
|                          | 冷却水水質管理装置・自動ブロー装置   |                                                                                                                                                   | 5回/年 |      |
|                          | 運転休止中に行う保守作業        |                                                                                                                                                   | 2回/年 |      |
| 空調用自動制御装置設備保守点検          |                     | 空調機制御系統3組・ダンパーインターロ<br>ック制御系統8組・ボイラ還水槽水位制御<br>系統1組・水槽液面制御系統3組・蒸気熱<br>交換器制御系統5組・シャワー制御系統1<br>組・蒸気圧力警報系統1組・冷却塔制御系<br>統1組・採暖室制御系統1組・プール補給<br>水制御系統2組 | 1回/月 |      |
| 修景池機械設備保守点検              |                     | ポンプ類2基（ポンプ内フィルタ-清掃含む）                                                                                                                             | 2回/年 |      |
| 自動扉開閉装置設備保守点検            |                     | ドアエンジン駆動部装置                                                                                                                                       | 1式   | 4回/年 |
|                          |                     | ドアエンジン懸架部装置                                                                                                                                       |      |      |
|                          |                     | ドアエンジン制御部装置                                                                                                                                       |      |      |
|                          |                     | ドアエンジン操作スイッチ<br>及び検出スイッチ                                                                                                                          |      |      |
| 貯水槽<br>設備等<br>保 守<br>点 検 | 清掃消毒                | 受水槽・高架水槽・プール<br>補給水槽・ポンプ棟補給水<br>槽                                                                                                                 | 1式   | 1回/年 |
|                          | 設備点検                |                                                                                                                                                   |      |      |
|                          | 簡易専用水道検査（水質6項目）     |                                                                                                                                                   |      |      |
|                          | 水質検査（飲料水適合検査）       |                                                                                                                                                   |      |      |
| 自家用電<br>気工作物<br>保守業務     | 日常点検                | 自家用電気工作物                                                                                                                                          | 1式   | 1回/月 |
|                          | 定期点検                |                                                                                                                                                   |      | 1回/年 |
|                          | 精密点検                |                                                                                                                                                   |      | 随時   |
|                          |                     |                                                                                                                                                   |      |      |

## 2. 九条運動施設管理水準

| 管 理 項 目    |               |                          | 管 理 水 準                                     |            |                     | 備 考                      |
|------------|---------------|--------------------------|---------------------------------------------|------------|---------------------|--------------------------|
|            |               |                          | 対 象                                         | 規模・単位      | 回 数                 |                          |
| 維 持<br>管 理 | 不陸整正          |                          | 九条グラウンド                                     | 13,800㎡    | 2回／年                |                          |
|            | 転圧            |                          |                                             |            |                     |                          |
|            | 整備（レーキ等による整地） |                          |                                             |            | 1回／月                |                          |
| 清 掃        | 日常清掃          | トイレ清掃、ゴミ収集<br>除草、散水、樹木灌水 | 九条グラウンド13,800㎡・駐車場16,075㎡<br>・進入路625㎡・簡易トイレ |            | 毎日                  |                          |
|            | 樹木管理          | 消毒<br>（トレボン4000倍希釈<br>）  | 九条グラウンド内樹木                                  |            | 随時                  | 原則として休<br>場日に実施す<br>ること。 |
|            | 定期清掃          | 除草                       | 施設全範囲（外周法面を除く）                              |            | 4月～1<br>0月の間<br>に3回 |                          |
|            |               |                          | 施設外周法面（約11,000㎡）                            |            | 4月～1<br>0月の間<br>に2回 |                          |
|            |               |                          | 受水槽清掃                                       | 受水槽容量2. 0㎡ |                     |                          |

### 3, 九条公園管理水準書

| 管 理 項 目    |                             | 管 理 水 準                   |       |       | 備 考 |
|------------|-----------------------------|---------------------------|-------|-------|-----|
|            |                             | 対 象                       | 規模・単位 | 回 数   |     |
| 樹 木<br>管 理 | 施肥                          | 健康の森、トリム広場、ジョギングコース等九条公園内 | 1 式   | 随時    |     |
|            | 刈り込み                        |                           | 1 式   | 3 回／年 |     |
|            | 除草                          |                           | 1 式   | 随時    |     |
|            | 灌水                          |                           | 1 式   | 随時    |     |
|            | 消毒（トレボン4000倍希釈）             |                           | 1 式   | 随時    |     |
| 芝 生<br>管 理 | 施肥                          | 健康の森、トリム広場、ジョギングコース等九条公園内 | 1 式   | 随時    |     |
|            | 刈り込み                        |                           | 1 式   | 3 回／年 |     |
|            | 目土                          |                           | 1 式   | 随時    |     |
| 修景池<br>等清掃 | 水路、池内の落ち葉、ゴミの除去             | 修景池（滝流水口・集中ピット・排水ピットを含む）  | 1 式   | 随時    |     |
|            | 高圧洗浄機による石積、水路、修景池、集水ピット内の洗浄 |                           | 1 式   | 1 回／年 |     |
|            | 作業員による石積細部の洗浄               |                           | 1 式   | 1 回／年 |     |
|            | 汚泥の吸引及び処理                   |                           | 1 式   | 1 回／年 |     |
| 日常清掃       | ゴミ収集                        | 公園内全般                     | 1 式   | 毎日    |     |
| 公園遊具日常点検   |                             | 公園内遊具                     | 1 式   | 毎日    |     |

## 九条公園施設・九条運動施設・九条公園の施設維持管理業務仕様

### 1. 九条公園施設維持管理仕様書

<清掃業務>・・・表1、表2、表3を参照

#### ①日常清掃

- 室内外の床清掃は、塵埃飛散防止のためフロアブラシを使用する。ただし、ビニール及びタイル張りの床は、固く絞ったモップで塵埃を除去する。また、カーペットは真空掃除機を使用する。汚れの著しい箇所やシミ等については、水拭き、または専用剤にて除去すること。
- 壁及びガラス部分の清掃は、塵埃をはらい、清水（原則としてクリーナーを用いる）で雑巾拭きしたうえ乾拭きすること。
- 窓枠、窓台等の清掃は、クリーナーを用いて塵埃をはらい、そのうえで雑巾掛けをすること。
- トイレの汚物入れの清掃は、内容物を所定の場所に処理し容器は必ず洗浄すること。
- 衛生陶器類・洗面台・鏡等は、適正洗剤で洗浄し、水洗い、布拭き仕上げをすること。
- トイレトーパー・水石鉢・防臭剤が常備されるように補給すること。
- トイレ・洗面所・シャワー室・プール室・湯沸室のタイル壁及び間仕切り・扉等の清掃は、清水で雑巾拭きし、特に汚れている場合は適正洗剤、または磨き粉で取り除き拭きあげること。
- エレベーターの扉回り等の金具は、乾拭きを行い、特に汚れている場合は中性洗剤にて洗い取り、溝の砂・塵埃を除去すること。
- 開館前までに、屑入れの処理を行うこと。
- 更衣室のロッカー・衣類棚等の除埃及び拭き掃除をすること。また、ロッカー内部、スノコの雑巾掛けをすること。
- ホール等のソファ・椅子・テーブル・その他備品の拭き掃除を行い、特に汚れている場合は中性洗剤にて洗い取ること。
- マットの砂・塵埃を除去すること。
- 体育室・トレーニング室の床面は、塵埃を除去し、特に汚れている場合は水拭き、または専用剤にて除去すること。
- プール室の洗眼所は適正洗剤にて洗浄し、ベンチ・その他備品の拭き掃除をすること。
- 屋外については、通路の掃き掃除・ゴミ等の収集をし、必要に応じ散水及び樹木等に灌水をすること。

#### ②定期清掃・・・原則として休園日に実施するものとする。（床の洗浄・ワックス塗装、窓ガラス清掃等）

- ビニール床材・・・箒、床用ブラシ等で塵埃を取り除き、拭き取った後、乾燥させ、材質により床維持剤を塗布すること。
- 樹脂フロア・・・付着している汚物は剥離剤等にて除去する。床面を洗浄し、乾燥後に床維持剤を塗布すること。また、ポリッシャー等の機械で磨きあげること。
- カーペット・・・真空掃除機等で表面のゴミ、土砂、埃を除去し、専用洗浄機を使用して洗剤の泡等で洗浄し、乾かして起毛、調整する。
- タイル・・・床面適正洗剤にて仕上げを行う。特に汚れの著しい所は補修洗浄を行う。
- ガラス・・・両面ともガラス用洗剤等で汚れを取り除き、乾布等で拭き、仕上げする。
- プール屋根ガラス・・・外側の汚れをガラス用洗剤で取り除き、乾布等で拭き、仕上げする。

表1 各室面積表（清掃範囲）

## ○ 屋内清掃

| 階  | 室 名      | 面積<br>(㎡) | 備 考          | 階  | 室 名       | 面積<br>(㎡) | 備 考         |
|----|----------|-----------|--------------|----|-----------|-----------|-------------|
| 1F | 玄 関      | 82.80     | 花崗岩石張り       |    | 階段        | 6.04      | タイルカーペット    |
|    | ホール      | 229.00    | 〃            |    | 外部階段A     | 11.36     | 防水モルタルコテ押さえ |
|    | 休憩所      | 260.66    | タイルカーペット     |    | 外部階段B     | 4.28      | モルタルコテ押さえ   |
|    | 廊 下      | 48.82     | ビニール床シート     |    |           |           |             |
|    | 事務室      | 61.88     | ビニール床タイル     |    | 物入(1)~(4) | 21.63     | ビニール床シート    |
|    | 職員用更衣室   | 48.68     | 〃            |    |           |           | (2階部分含む)    |
|    | 管理人室     | 22.53     | 〃            |    | 1・2階シャワー室 | 35.38     | モザイクタイル     |
|    | 倉庫       | 48.68     | ビニール床シート     |    |           |           | (2階部分含む)    |
|    | 監視・医務室   | 18.25     | 〃            |    |           |           |             |
|    | プール更衣室   | 150.66    | 100タイル       |    | 小 計       | 2,420.91  |             |
|    | 身障者更衣室   | 18.23     | 〃            | 2F | ホール       | 132.91    | タイルカーペット    |
|    | 湯沸室      | 6.27      | モザイクタイル      |    | 多目的室      | 65.01     | 〃           |
|    | 便所 計     | 55.50     | 〃            |    | 廊下        | 30.07     | ビニール床タイル    |
|    | プール便所    | 27.04     | 〃            |    | 更衣室       | 61.40     | ビニール床シート    |
|    | 採暖室      | 6.14      | プール用タイル      |    | 便所        | 24.19     | モザイクタイル     |
|    | プール通路    | 50.82     | 〃            |    | 器具庫       | 50.09     | コンクリート珪合樹塗床 |
|    | プールサイド内部 | 532.75    | 〃            |    | 体育室       | 552.58    | 樹脂スポーツフロア   |
|    | プールサイド外部 | 328.50    | 〃            |    | スタジオ      | 102.59    | 〃           |
|    | プール器具庫   | 47.29     | コンクリート珪合樹塗床  |    |           |           |             |
|    | 建具収納庫    | 5.95      | コンクリートコテ押防塵床 |    | 小 計       | 1,018.84  |             |
|    | 電気室      | 43.77     | 〃            |    | 合 計       | 3,439.75  |             |
|    | 空調機械室    | 180.03    | 〃            |    |           |           |             |
|    | 換気機械室    | 31.69     | 〃            |    |           |           |             |
|    | ボイラー室    | 36.28     | 〃            |    |           |           |             |
|    |          |           |              |    |           |           |             |
|    |          |           |              |    |           |           |             |
|    |          |           |              |    |           |           |             |
|    |          |           |              |    |           |           |             |
|    |          |           |              |    |           |           |             |
|    |          |           |              |    |           |           |             |
|    |          |           |              |    |           |           |             |
|    |          |           |              |    |           |           |             |
|    |          |           |              |    |           |           |             |

## ○ 屋外清掃

|  |  |  |  |        |        |
|--|--|--|--|--------|--------|
|  |  |  |  | 17,327 | 屋外清掃作業 |
|--|--|--|--|--------|--------|

表－ 2 定期清掃

| 仕 様      |        | 室 名                                                   | 各室面積<br>(㎡)                                | 面積計<br>(㎡) |
|----------|--------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------|
| 1<br>階   | ビニール床材 | 1 階廊下<br>事務室<br>管理人室<br>倉庫<br>監視・医務室                  | 48.82<br>61.88<br>22.53<br>48.68<br>18.25  | 200.16     |
|          | カーペット  | 休憩室・観覧室<br>階段                                         | 260.66<br>6.04                             | 266.70     |
|          | タイル    | プールサイド（内部）<br>プール通路 ※<br>採暖室<br>プール用更衣室 ※<br>プール用便所 ※ | 532.75<br>50.82<br>6.14<br>150.66<br>27.04 | 767.41     |
| 2<br>階   | ビニール床材 | 物入れ（1）～（4）<br>2 階更衣室                                  | 21.63<br>61.40                             | 83.03      |
|          | カーペット  | 2 階ホール                                                | 110.00                                     | 110.00     |
|          | 樹脂フロア  | 体育室<br>スタジオ                                           | 552.58<br>102.59                           | 655.17     |
| ガラス      |        | 表－ 3 参照                                               |                                            | 378.33     |
| プール屋根ガラス |        | 屋根ガラス及び<br>側面ガラス（外側）                                  | 1,277.00                                   | 1,277.00   |

※ スノコ設置部分

表－３ 各室ガラス面積

| 室 名          | 面積<br>(㎡) | 備 考 | 室 名       | 面積<br>(㎡) | 備 考        |
|--------------|-----------|-----|-----------|-----------|------------|
| ① エントランス     | 41.47     |     | ⑬ 2階便所    | 2.02      | 熱線反射ガラスを除く |
| ② 休憩所・ホール    | 94.81     |     | ⑭ 体育室     | 40.08     |            |
| ③ 事務室・多目的室   | 76.66     |     |           |           |            |
| ④ 観覧席        | 25.16     |     | ⑮ スタジオ    | 14.03     |            |
| ⑤ 職員用更衣室     | 7.57      |     | ⑯ 2階女子更衣室 | 4.68      |            |
| ⑥ 倉庫         | 7.56      |     | ⑰ トップライト  | 39.20     |            |
| ⑦ 北側出入口      | 4.05      |     |           |           |            |
| ⑧ 管理人室       | 5.04      |     |           |           |            |
| ⑨ 管理人室（内部）   | 1.35      |     |           |           |            |
| ⑩ 監視室        | 7.87      |     |           |           |            |
| ⑪ 採暖室        | 5.43      |     |           |           |            |
| ⑫ 事務室受付カウンター | 1.35      |     |           |           |            |
| 合 計          | 378.33㎡   |     |           |           |            |



### <保安警備>

#### ①業務内容

- 風紀維持及び保安。
- 火災・盗難の予防、取締り及び警戒。
- その他、施設管理上必要な警備業務。

#### ②警備業務実施報告

- 毎日、業務日誌を作成し、保管しておくこと。

#### ③業務にあたっての注意事項

- 警備員は、服務中制服・制帽を着用するものとする。
- 警備員は、挙動不審の者を認めた時は、臨機の処置をとると共に施設管理者に急報しなければならない。
- 警備員は、火災・盗難その他の事故が発生した場合は、臨機の処置をとるとともに施設管理者に急報しなければならない。
- 警備員は、常に服装及び身の回りを清潔にし、厳正な態度を守り、施設の品位を傷つけないようにすること。
- 来園者に対して横柄な態度をとらず、親切かつ丁寧に対応すること。
- 消火栓の位置を常に確認するとともに、異常を認めた時は、速やかに処置すること。
- 消火器具等の管理に留意し、管理保守者と協力して機器の点検を行うこと。
- 勤務時間中、施設内の状況を把握し、事故のないよう務めること。
- 業務に就くと同時に火気使用箇所を見回り、窓や出入り口の施錠状態を点検し、各階を巡視すること。

### <機械警備業務>

#### ①現在の使用回線及びシステム商品名

I S D N回線（常時断線監視機能付）を使用するセコムT X

#### ②業務の内容

防犯及び火災監視

#### ③防犯業務の時間

施設の開館日は、**閉館時間～開館時間**とし、休館日は終日とする。

### <機械設備運転管理業務>

#### ①対象施設・・・別表1参照

- 炉筒煙管ボイラー・・・伝熱面積 18.9㎡×2基
- 各種熱交換器・・・横円筒形多管式1基、プレート式2基
- 空調設備・・・空調機3基、吸収式冷凍機1基
- 循環濾過設備
- 貯油地下タンク・・・第4類第3石油類A重油 容量6,000ℓ

#### ②関係法規の遵守

機械設備の管理業務にあつては、労働安全衛生法、労働基準法、労働者災害補償保険法、騒音規制法、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、消防法等の法律及びその他関係法規を遵守すること。

#### ③人員の配置

機械設備の管理業務を実施する人員については、1級ボイラー技師（厚生労働省令ボイラー及び压力容器安全規則）及び甲種又は乙種第4類危険物取扱主任者の資格を有するものとする。

#### ④業務内容

##### ○日常運転管理

- ・ボイラー運転管理・・・市清掃センターの休止等により余熱が利用できない場合において、ボイラーの運転によりプール水の昇温及び空調設備の運転を行う。
- ・循環濾過設備の運転管理・・・プールの水質を確認し、厚生労働省の水質基準を維持するよう水質管理に努める。

- ・空調設備運転管理・・・各機器が正常に作動しているか監視点検し、また各室の室温が適度に保たれるように調整する。

○整備点検

- ・各機械設備の構造機能に応じて、毎日点検、月例点検、年次点検を実施すること。
- ・設備メーカーの専門技術者の整備点検を要するものは、メーカーと別途契約すること。

○法定点検（下記設備については、所轄労働基準監督署長、または労働安全衛生法第41条第2項の検査代行機関にて検査を受けなければならない。）

- ・炉筒煙管ボイラー2基  
性能検査（年1回） ボイラー及び煙道を冷却し、掃除し、その他性能検査に必要な準備をしなければならない。
- ・第1種圧力機器（熱交換機1基、貯湯槽1基）  
第1種圧力容器を冷却し、掃除し、その他性能検査に必要な準備をしなければならない。
- ・貯油地下タンク点検ほか

○清掃業務・・・毎日、随時

⑤業務実施報告 業務の日報、月報、点検整備報告書等を作成し、保管しておくこと。

※別表1（管理対象機器）

| ボイラー設備                                                           | 循環濾過装置                                                                                                                    | 空調設備                                                                                                                                                                                                                                                                | その他                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 炉筒煙管ボイラー<br>軟水器<br>オイルタンク<br>オイルサーピスタック<br>オイルギアポンプ<br>ホットウェルタンク | 循環ポンプ<br>濾過エレメント<br>助剤フィーダー槽<br>塩素注入ポンプ<br>紫外線殺菌装置<br>砂濾過塔<br>計装、エアコントロール用コンプレッサー<br>ヘアキャッチャー<br>水質計器類<br>オーバーフロー槽<br>沈殿槽 | 蒸気吸収式冷凍機<br>空気調和機<br>カセットエアコン<br>PCD-1冷却水ポンプ<br>PC-1冷却水一次ポンプ<br>PCH-1冷温水二次ポンプ<br>PCH-2冷温水二次ポンプ<br>PH-1温水ポンプ<br>PH-2温水ポンプ<br>PH-3温水ポンプ<br>PBS-1ボイラ給水ポンプ<br>PBS-2ボイラ給水ポンプ<br>PBS-3還水ポンプ<br>ファンコイルユニット<br>ヒートポンプパッケージ<br>放熱器ヒーター<br>給排気ファン、換気扇<br>全熱交換機<br>冷却塔<br>熱交換機 | 受水槽<br>高架水槽<br>プール給水用水槽<br>膨張水槽<br>貯湯槽<br>揚水ポンプ<br>屋外給水ポンプ<br>排水ポンプ<br>給湯ポンプ<br>電気設備 |

<消防用設備保守点検業務>

消防法第17条の3の3及び同施行規則第31条の4の規定に基づき、施設の消防用設備について年1回の外観機能点検及び年1回の総合点検を実施すること。

<プール循環濾過設備保守点検業務>

①定期点検（月1回）

下記の各機器が正常に作動しているか確認するとともに故障が生じないように点検調整する。

| 項 目      | 数 量 | 項 目                 | 数 量 |
|----------|-----|---------------------|-----|
| 循環ポンプ    | 3   | 残留塩素計               | 2   |
| 濾過エレメント  | 2   | 砂濾過ポンプ              | 1   |
| 助剤フィーダー槽 | 2   | 砂濾過塔                | 1   |
| 塩素注入ポンプ  | 2   | 計装、エアコントロール用コンプレッサー | 2   |
| 紫外線殺菌装置  | 2   |                     |     |

その他附属機械設備・電機設備の点検、調整を実施するものとする。

- ②沈殿槽清掃（けい藻土除去） 年2回
- ③紫外線殺菌装置ランプ交換 年1回・・・幼児用 1本/回、25m用 2本/回
- ④濾過エレメント洗浄 年1回

#### <プール水に関する水質検査>

- ①遊離残留塩素濃度検査・・・毎日午前中1回以上及び午後2回以上実施
- ②水素イオン濃度（pH）、濁度、過マンガン酸カリウム消費量、大腸菌、一般細菌の検査を毎月1回以上実施
- ③総トリハロメタン、レジオネラ属菌の検査を毎年1回以上実施

#### <空調機設備保守点検業務>

- ①施設の空調機設備について年2回の保守点検を行うこと。

##### ○対象機器

- ・空気調和機
  - ACU-1系統 TUC-401AV×1台
  - ACU-2系統 TUC-62AV×1台
  - ACU-3系統 TUC-401AV×1台
- ・排気送風機（※のみ） EF-4系統 エバラ製ファン ×1台

※ア 送風機・・・羽根車部のバランス点検（アンバランスについては調整を行う。）

締付部、ケーシング等の錆、汚れ点検、整備

※イ 接手・・・緩衝ゴムの点検（劣化、割れ）芯出し調整等

※ウ ベルト・・・張り具合調整、プーリー間の芯出し等

エ 水槽、ドレーン・・・水槽の汚れ、ドレーンの流れ等点検、整備  
機内の錆具合点検（骨格、ケーシング他）

※オ 軸受・・・軸受異常（音、温度、締付等）点検と給油

※カ 振動・・・振動源調査

キ ダクトチャンバー・・・防熱のはがれ点検

ク 空調機ダンパー・・・作動点検

※ケ 電動機・・・絶縁測定

コ フィルター・・・点検（巻取式フィルターの場合は回路動作テストを含む）

#### <エレベーター設備保守点検業務>

- ①対象となる昇降機

乗用エレベーター1台（油圧中速式2階床） 機械番号 第56SG2408号

- ②業務内容

○月1回の定期点検・・・機械装置の点検、清掃、給油及び小調整を行う。

○建築基準法に基づいて行われる定期検査を年1回実施すること。

<吸収式冷凍機設備保守点検業務>

①冷房開始時に行う保守作業（年1回実施）

| 項 目            | 実 施 内 容                                                       |
|----------------|---------------------------------------------------------------|
| 機器関係の点検・調整     | 各機器（ポンプ類・弁類・計器類）が正常に作動するか点検し、調整する。                            |
| インターロックテスト・調整  | 冷却水温度コントロールや起動・停止の際の各機器の作動が正常かテストし、調整する。                      |
| 安全装置の点検・調整     | 各安全装置（凍結サーモスイッチ・冷水差圧スイッチ等）が正常に作動するか点検し、調整する。                  |
| 容量コントロールの点検・調整 | 冷水温度による蒸気制御弁又はドレン制御弁の容量コントロールが温度調節器による設定どおり正常に働くかどうか点検し、調整する。 |
| 各部総合点検         | 吸収液・冷媒が正常に循環し、正常な冷凍効果が出ているか、安全運転ができるか等、総合的に点検する。              |

②－1 冷房運転中に行う保守作業（年1回実施）

| 項 目            | 実 施 内 容                         |
|----------------|---------------------------------|
| 機器関係の点検・調整     | 冷房開始時の点検内容と同じ。                  |
| 安全装置の点検・調整     |                                 |
| 容量コントロールの点検・調整 |                                 |
| 各部総合点検         |                                 |
| 濃度点検・調整        | 冷房時に吸収液濃度を測定して、適正な値かどうか点検し調整する。 |
| 冷却水水質の点検       | 冷房時にpH及び導電率を測定し、適正な値かどうか点検する。   |

②－2 冷房運転中に行う保守作業（年5回実施）

（冷却水水質管理装置＝薬液注入装置・自動ブロー装置一体型）

| 項 目            | 実 施 内 容                                            |
|----------------|----------------------------------------------------|
| 薬液注入装置の動作確認    | 冷凍機運転中に薬品が注入されているか確認する。                            |
| 薬液注入装置薬液吐出量の調整 | 吐出量の変更が必要な場合調整する。                                  |
| 薬液注入装置の保安      | 設定目盛りが他人に動かされていないか確認する。                            |
| 薬液注入装置薬液の補充    | タンク内の薬品量を確認し、必要容量を補充する。                            |
| 自動ブロー装置の動作確認   | 冷凍機運転中に作動が行われているか確認する。<br>ブロー装置作動時に電磁弁の作動と注入を確認する。 |
| 自動ブロー装置センサーの清掃 | センサーに付着した汚れを除去する。                                  |
| 自動ブロー装置内水質の分析  | 自動ブロー装置内の水質を検査し、装置の調整等を行う。                         |

（※薬液注入装置に注入する冷却水薬品JOSO-P-220 10kg×7缶）

③運転休止中に行う保守作業（年2回実施）

| 項 目                    | 実 施 内 容                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| 冷却水系伝熱管のブラッシング         | 1) ヘッダーの開閉<br>2) チューブ・ヘッダー及び管板の点検<br>3) チューブブラッシング |
| 冷水系伝熱管のブラッシング          | 4) パッキン取替<br>5) ヘッダー及び管板のサビ落とし、ヘッダー内面の塗装           |
| 抽気ポンプのオーバーホール<br>（必要時） | 抽気ポンプの到達真空度を計測して、正常かどうか点検し整備する。                    |
| 抽気配管系統の点検              | ドレンやサビの溜まり、ダイヤフラムゴムの傷み等がないか点検し、不良の場合は処置する。         |

④吸収液分析及びインヒビター補充

年1回吸収液を分析し、インヒビターを必要量補充して濃度を管理する。

⑤長期（冬）保管対策・・・窒素ガス封入

年1回真空の状態から0.3 kg/cm<sup>2</sup>G程度窒素ガス（N<sub>2</sub>）を封入し、空気の侵入を防止する。

<空調用自動制御装置設備保守点検業務>

①設備の毎月点検（各季節毎（年2回）の切り替え作業を含む）を実施すること。

②点検対象系統

空調自動制御装置関係

|                 |    |
|-----------------|----|
| 空調機制御系統 ACU-1   | 1組 |
| 空調機制御系統 ACU-2   | 1組 |
| 空調機制御系統 ACU-3   | 1組 |
| ダンパーインターロック制御系統 | 8組 |
| ボイラ還水槽水位制御系統    | 1組 |
| 水槽液面制御系統        | 3組 |
| 蒸気熱交換器制御系統      | 5組 |
| シャワー制御系統        | 1組 |
| 蒸気圧力警報系統        | 1組 |
| 冷却塔制御系統         | 1組 |
| 採暖室制御系統         | 1組 |
| プール補給水制御系統      | 2組 |

<修景池濾過機械設備保守点検業務>

○修景池循環ポンプについて年2回の保守点検（ポンプ内フィルター清掃を含む）を行うこと。

<自動扉開閉装置設備保守点検業務>

①対象機種 (株)ナブコ製DS型ドアエンジン2台

②点検回数 年4回（3ヵ月に1回）

③保守点検整備の対象

- ・ドアエンジン駆動部装置                      ・ドアエンジン懸架部装置
- ・ドアエンジン制御部装置                      ・ドアエンジン操作スイッチ及び検出スイッチ

④保守点検内容

- ドアエンジン装置各部の点検及び調整
- ドアエンジン開閉速度、クッション作動の異常有無点検及び調整
- ドアエンジン装置の電気回路の異常有無の点検及び調整
- ドアが当たっていないか、摺れていないかの点検整備
- 消耗度の著しい部品はないか点検及び取替
- 不調時点検整備

<貯水槽設備等保守点検業務>

①対象物件

- 受水槽（2槽式）容量30m<sup>3</sup> 有効推量24m<sup>3</sup>（12×2）
- 高架水槽 容量24m<sup>3</sup> 有効推量10m<sup>3</sup>
- プール補給水槽 有効推量1m<sup>3</sup>
- ポンプ棟補給水槽 有効推量1m<sup>3</sup>

②業務内容

○水道法施行規則第55条第1項第1号の規定に基づき、対象物件全てについて、年1回、6月から9月

までの間に清掃消毒する。

○清掃消毒実施時に、下記 28 項目の飲料水適合検査を実施し、半年後に 16 項目の検査を実施する。（消毒時実施の検査が良好な場合は 11 項目で可）

|                            | 検 査 項 目           |                                      | 検 査 項 目         |
|----------------------------|-------------------|--------------------------------------|-----------------|
| 省<br>略<br>不<br>可<br>項<br>目 | 一般細菌              | 金<br>属<br>等<br>項<br>目                | 鉛及びその化合物        |
|                            | 大腸菌               |                                      | 亜鉛及びその化合物       |
|                            | 亜硝酸態窒素            |                                      | 鉄及びその化合物        |
|                            | 硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素     |                                      | 銅及びその化合物        |
|                            | 塩化物イオン            |                                      | 蒸発残留物           |
|                            | 有機物（全有機炭素（TOC）の量） | 消<br>毒<br>副<br>生<br>成<br>物<br>項<br>目 | シアン化物イオン及び塩化シアン |
|                            | pH 値              |                                      | 塩素酸             |
|                            | 味                 |                                      | クロロ酢酸           |
|                            | 臭気                |                                      | クロロホルム          |
|                            | 色度                |                                      | ジクロロ酢酸          |
|                            | 濁度                |                                      | ジブロモクロロメタン      |
|                            |                   |                                      | 臭素酸             |
|                            |                   |                                      | 総トリハロメタン        |
|                            |                   |                                      | トリクロロ酢酸         |
|                            |                   |                                      | ブロモジクロロメタン      |
|                            |                   |                                      | ブロモホルム          |
|                            |                   |                                      | ホルムアルデヒド        |

○清掃消毒実施時に、次の設備項目の点検を実施する。

（１）槽壁面の状態（２）電極棒（３）オーバーフロー管（４）マンホール（５）通気管  
（６）給水（F 号）（７）給水（ボールタップ単式）（８）揚水ポンプ N0.1（９）揚水ポンプ N0.2

○簡易専用水道定期検査（年 1 回 法定検査）

○室内プール炭酸ガス濃度測定（2 ヶ月に 1 回以上）

#### < 自家用電気工作物保安業務 >

○業務内容

- ・ 日常点検（毎月 1 回運転中の施設の点検）
- ・ 定期点検（毎年 1 回施設の運転を停止して点検）
- ・ 精密点検（必要に応じ、随時施設内部を点検）
- ・ 臨時点検
- ・ 設備の不具合箇所の簡単な手直し作業または応急修理
- ・ 電気工作物の事故発生時の緊急対応及び復旧作業
- ・ 官庁提出用各種文書作成及び届出
- ・ 官庁検査時の立会等の対応

## 2. 九条運動施設維持管理仕様書

### <維持管理業務>

#### ○業務内容

九条グラウンドの不陸整正及び転圧業務（13, 800㎡×2回/年・補充用真砂土30㎡含む）  
レーキ等による整地（1回/月）

### <清掃業務>

#### ①日常清掃 日常清掃作業範囲図（図－1）

- 施設内のゴミ等の収集及び処理。
- ダッグアウト内は砂・塵埃を除去し、ベンチの拭き掃除をする。
- トイレは清水をもって雑巾拭きし、特に汚れている所は適正洗剤で取り除き拭きあげる。
- トイレの汚物入れの清掃は内容物を所定の場所に処理し、容器は必ず洗浄する。
- トイレットペーパーは常備されるよう補給する。
- 必要に応じ施設内の除草、散水及び樹木等に灌水する。

#### ②定期清掃 定期清掃作業範囲図（図－2）

- 除草作業については、刈り終えた草等はビニール袋に入れ、適切に処分すること。
- 受水槽の清掃作業については、水槽内の水を排水し、水槽内を塩素消毒洗浄、給水後、水槽周辺機器の作動を確認する。

#### ③樹木の消毒

- ・個人の水道・電気・土地等の無断使用は、絶対にしないこと。
- ・毎回の消毒計画を立て、業務期間中は業務日報を作成すること。
- ・消毒業務を実施する前、実施中及び終了後にそれぞれの業務場所の写真撮影をし、業務完了後は、業務日報及び薬剤使用数量明細書の作成にあわせて、全使用量の空き瓶、空き袋の写真撮影すること。
- ・薬剤の使用に際しては、農薬取締法（昭和23年法律内2号）等の農薬関連法規等で定めている使用安全基準を守ること。
- ・散布量は指定の濃度に正確に希釈混合したものを幹枝葉面に細かい水滴がつく程度になるよう均一に散布する。
- ・散布に際しては、風向きを常に考慮し、通行人、動物をはじめ周囲の樹木以外にかからないように十分注意して行い、そのために監視要員を配置すること。
- ・常に業務の安全管理に留意し、災害防止に努めること。
- ・消毒作業中、車両が道路を使用する場合は、道路法及び道路交通法を厳守し通行の円滑をはかるための交通要員を配置し、事故防止にあたること。又、作業車両の後部に作業中の旨を記載した看板を設置すること。
- ・消毒散布については、事前に周辺住民に周知させるため、業務の実施8日前までにグラウンドに数カ所の掲示を行い、各自治会長に通知文書並びに電話連絡し、了解を得ること。ただし、掲示内容については、消毒を実施する旨、グラウンド名、散布日（雨天による変更の場合の散布日も記載）時間帯・消毒実施業者名（横45cm・縦60cm以上のもの）を明記のこと。
- ・消毒薬剤及び希釈倍率は次のとおりとする。

| 農薬名（殺虫剤） | 希釈倍率  | 着剤散布液100リットルあたり使用量 |
|----------|-------|--------------------|
| トレボン     | 4000倍 | ネオエステリン 10mL       |

- ・消毒作業を行う時間については、AM4:00～AM7:00の間に行うこと。
- ・農薬の空きビン、空き袋等は数量を確認のうえ、必ず持ち帰ること。
- ・グラウンド周辺隣接地には必ず文書で知らせること。
- ・作業中は「薬剤散布につきグラウンド内立入禁止」の看板を入口に設置すること。
- ・実施の2週間前までに作業予定表を提出すること。又、作業予定日については無断で変更しないこと。

### 3. 九条公園維持管理仕様書

#### <樹木管理業務>

##### ①樹木管理

###### ○施肥

- ・ 所定の施肥量を施肥の種類（寒肥・追肥等）及び各樹木の特性に応じて最も効果が期待できる方法で実施すること。
- ・ 溝及び縦穴の掘削に際しては、樹根に損傷を与えないように注意すること。
- ・ 壺肥・・・樹木主幹を中心に葉張り外周線の地上投影部分に放射状に縦穴を掘り、穴底所定の肥料を入れ覆土する。縦穴の深さは、20cm程度とすること。
- ・ 移植後1年以内の樹木及び剪定直後の樹木で、葉張り外周線の不明な樹木については、溝及び穴の中心線が樹幹中心より根元直径の約5倍の位置にくるように掘ること。

###### ○刈り込み（中木、低木の剪定）

- ・ 枯枝、徒長枝等を剪定し、枝の整理を行った後、一定の幅を決めて両面を刈り込み、天端をそろえること。
- ・ 刈り取った枝葉は、速やかに処理する。特に枝葉が樹冠内に残らないようきれいに取り去ること。

###### ○除草

- ・ 既存地被類をいためないよう除草器具などを用いて根ごと除くこと。
- ・ 抜き取った雑草は、速やかに処理するとともに、除草跡はきれいに清掃すること。

###### ○灌水

- ・ 葉面上の粉塵などを洗い落とすよう、前後表裏方向をかえて水を吹き付けること。
- ・ 根元の周囲に根元直径の4倍程度を直径とする深さ15cm程度の水鉢を造り、推定量を灌水すること。

##### ②芝生管理

###### ○施肥

- ・ 所定の施肥量を芝生面にむらのないよう均一に散布すること。
- ・ 肥料を施す場合は、原則として降雨直後等で葉面が濡れているときは行わないこと。

###### ○刈り込み

- ・ 芝生内にある石、空き缶等障害物はあらかじめ取り除くこと。
- ・ 芝生地内にある樹木、施設等を損傷しないよう注意し、刈りむら、刈り残しのないよう均一に刈り込むこと。
- ・ 樹木の根際、さく類の周りなど、機械刈りの不適當又は不能の場合は、手刈りとする。
- ・ 縁切りは、寄植え、施設等にほふく茎が侵入しないように、寄植類にあっては、樹冠の垂直投影線より10cm程度外側に切り込み、せん除すること。
- ・ 刈り取った芝は、速やかに処理するとともに、刈り跡はきれいに清掃すること。

###### ○目土

- ・ 目土は、植物の根茎、ガレキ等がなく必要に応じてふるい分けしたものを用いること。土壤改良材及び肥料を混入する場合は、指定の混入率となるよう念入りに混合すること。
- ・ 目土は、指定の厚さにトンボ等を用いて、むらなく均一に十分すり込むこと。芝生面に不陸がある場合は、不陸整正を勘案しながら行うこと。

##### ③樹木の消毒

- ・ 個人の水道・電気・土地等の無断使用は、絶対にしないこと。
- ・ 毎回の消毒計画を立て、業務期間中は業務日報を作成すること。
- ・ 消毒業務を実施する前、実施中及び終了後にそれぞれの業務場所の写真撮影をし、業務完了後は、業務日報及び薬剤使用数量明細書の作成にあわせて、全使用量の空き瓶、空き袋の写真を撮影すること。
- ・ 薬剤の使用に際しては、農薬取締法（昭和23年法律内2号）等の農薬関連法規等で定めている使用安全基準を守ること。
- ・ 散布量は指定の濃度に正確に希釈混合したものを幹枝葉面に細かい水滴がつく程度になるよう均一に



散布する。

- ・散布に際しては、風向きを常に考慮し、通行人、動物をはじめ周囲の樹木以外にかからないように十分注意して行い、そのために監視要員を配置すること。
- ・常に業務の安全管理に留意し、災害防止に努めること。
- ・消毒作業中、車両が道路を使用する場合は、道路法及び道路交通法を厳守し通行の円滑をはかるための交通要員を配置し、事故防止にあたること。又、作業車両の後部に作業中の旨を記載した看板を設置すること。
- ・消毒散布については、事前に周辺住民に周知させるため、業務の実施8日前までに当該公園に数カ所の掲示を行い、各自治会長に通知文書並びに電話連絡し、了解を得ること。但し、掲示内容については、消毒を実施する旨、公園名、散布日（雨天による変更の場合の散布日も記載）時間帯・消毒実施業者名（横45cm・縦60cm以上のもの）を明記のこと。
- ・消毒薬剤及び希釈倍率は次のとおりとする。

| 農薬名（殺虫剤） | 希釈倍率  | 着剤散布液100リットルあたり使用量 |
|----------|-------|--------------------|
| トレボン     | 4000倍 | ネオエステリン 10mL       |

- ・消毒作業を行う時間については、AM4：00～AM7：00の間に行うこと。
- ・農薬の空きビン、空き袋等は数量を確認のうえ、必ず持ち帰ること。
- ・公園周辺隣接地には必ず文書で知らせること。
- ・大規模公園については、入口はもちろんのこと公園数カ所に掲示し、作業中は「薬剤散布中につき公園内立入禁止」の看板を公園各入口に設置すること。
- ・実施の2週間前までに作業予定表を提出すること。又、作業予定日については無断で変更しないこと。

#### <修景池等清掃業務>

##### ①業務内容及び回数

- ・水路、池内の落ち葉、ゴミの除去・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・随時
- ・高圧洗浄機による石積、水路、修景池、集中ピットの洗浄・・・・・・・・1回／年
- ・作業員による石積細部の洗浄・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1回／年
- ・汚泥の吸引及び処理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1回／年

##### ②業務範囲

別添図面のとおり。

#### <日常清掃業務>

公園全般について、ゴミ等の収集を実施すること。

#### <公園遊具日常点検業務>

##### ①業務内容

公園内に設置された遊具の安全点検を実施すること。

※点検にあたっては、（「遊具の安全に関する規準 JPFA-SP-S:2024」（一社）日本公園施設業協会発行）を参考にして実施すること。

##### ②対象遊具

ローラー滑り台 1基  
その他遊具 12基（うち健康遊具6基）