

施設等の維持管理水準書

- 施設等の維持管理水準は以下のとおりとする。
- 実施する箇所及び実施頻度は別表に示すとおりとする。

第1 清掃管理業務

1 清掃の業務・作業頻度

清掃業務の範囲は、施設の内外を範囲とし、その作業内容は下記に示すとおりにする。

2 日常清掃

施設の運営に支障がなく、利用者の迷惑とならないよう利用時間は極力避けて、必要の都度行うこと。

(1) 玄関、廊下等

- ア 床面は、ダストモップ、掃除機等を使用し、ゴミ、塵、埃が散乱しないようにすること。また、必要に応じ、水拭き又は適性洗剤を用いて汚れを除去すること。
- イ 玄関、出入口のドア及び手の届く範囲のガラスは、常に窓拭き又は洗剤拭きを行う。
- ウ マット類は、掃除機を使用し、汚れがひどい時は、洗剤を用いて洗浄すること。
- エ 備品類の整理整頓に努めること。
- オ 屑入れ等の内容物を指定の場所に処理すること。
- カ 各床材に合った清掃を行うこと。
- キ 常に利用者に不快感を与えないように清潔にしておくこと。

(2) デイサービスセンター、スタッフルーム、ボランティア室等

- ア 室内は、清掃用具を用いて適宜清掃すること。
- イ 窓枠、吊木等は、適宜埃を払い水拭きすること。
- ウ 机上、椅子、電話機等は、汚れに応じて水拭き又は空拭きすること。
- エ 備品類の整理整頓に努めること。
- オ 茶殻、生ゴミ、屑入れ等の内容物を指定の場所に処理すること。
- カ 各部屋に応じて清掃し、特に汚れがある場合には、適性洗剤を用いて清潔にしておくこと。

(3) 厨房

- ア 調理器具等は、それぞれ専用の器具により磨き、常に清潔を保つこと。
- イ 壁面の脂汚れは、毎日清拭し、完全に洗浄すること。
- ウ 床面は、こまめに掃清し、毎日の業務終了時には洗浄・水切りを行うことにより、不快昆虫及び鼠の発生をさせないこと。
- エ 換気扇カバーを目視点検し、必要に応じて洗浄すること。

(4) トイレ

- ア 床面は、清掃用具を用いて適宜清掃すること。
- イ 洗面台、鏡、便器等は、適切な方法で洗い拭きし、常に清潔で良好な状態を保持する

こと。

- ウ ドア、間仕切りは、水拭きし、清潔にしておくこと。
- エ 衛生用消耗品は、使用に支障をきたさないよう補給すること。
- オ 備品類の整理整頓に努めること。
- カ 屑入れ等の内容物を指定の場所に処理すること。
- キ 常に利用者に不快感を与えないように清潔にしておくこと。

(5) 特殊浴槽、浴槽

- ア 床面は、清掃用具を用いて適宜清掃すること。
- イ 浴室、浴槽、洗面台、鏡等は、適切な方法で洗い拭きし、常に清潔で良好な状態を保持すること。
- ウ ドア、間仕切りは、水拭きし、清潔にしておくこと。
- エ 衛生用消耗品は、使用に支障をきたさぬよう補給すること。
- オ 備品類の整理整頓に努めること。
- カ 屑入れ等の内容物を指定の場所に処理すること。
- キ 常に利用者に不快感を与えないように清潔にしておくこと。

ク 浴槽等の点検

特殊浴槽、シャワーコーナー、洗い場、浴槽壁

「公衆浴場及び旅館業におけるレジオネラ防止対策に係る維持管理要領」に基づき、水質検査及び消毒を実施すること。

(6) 駐車場

- ア 必要に応じ、除草及び散水をすること。
- イ 必要に応じ、掃き掃除を行い、落ち葉などを除去すること。

3 定期清掃

(1) 全館ガラスクリーニング（年2回）

- ア 窓枠及び棧の清掃、ガラス内外（汚れがひどい場合は、洗剤使用）

(2) 浴室・脱衣室清掃（月1回）

- ア 浴室のカビ落とし、湯垢落とし、除菌
- イ 脱衣室床面の除菌、洗浄(備品移動含む) ※日常清掃の浴室清掃とは別

(3) 浴場循環配管清掃（年1回）

- ア 浴室循環配管系統薬品洗浄、レジオネラ菌検査

(4) 防鼠、防虫（ゴキブリ）業務

- ア 厨房清掃
- イ 空間噴霧処理・残留噴霧処理等（年2回）・殺鼠剤処理・ペースト剤塗布処理
- ウ ねずみ用粘着トラップ設置

第2 保守点検業務

1 日常点検業務

(1) 運転監視業務

設備の適正な運用を図るために行う運転及び監視並びにこれに関連する電力、用水、燃料等の需給状態を管理すること。また、設備に応じて、適切な運転記録をとること。

(2) 日常点検業務

日常の機器運転管理、点検、整備を行うこと。また、点検及び正常に機能しない際の対応等について、適切に記録を残すこと。

2 定期保守・点検等業務

(1) 浴槽用循環ろ過装置等保守業務（年1回）

(2) 入浴用リフト保守点検業務（年1回）

(3) オゾン発生装置点検業務（年1回）

(4) 防虫・防鼠殺菌処理業務（年10回）

第3 フロン排出抑制法に規定する第1種特定整備点検業務

フロン排出抑制法に規定する第1種特定製品は、法令に遵守した適正な管理が必要なため、次に掲げる点検を行うこと。なお、記録簿は、指定管理者が保管し、指定管理期間の満了又は対象製品を廃棄する時に市に引き渡すこと。

1 簡易点検

全ての第一種特定製品を対象として、3か月に1回以上、指定管理者において、次に抱える事項を目視等により点検し、結果を記録簿に記載すること。なお、点検の結果、故障やフロン類の漏えいが疑われる場合は、市に報告すること。

(1) 室外機（配管含む）

ア 異常な運転音（異音）の有無

イ 異常な振動の有無

ウ 外観の損傷（キズ）の有無

エ 外観の腐食や錆の有無

オ 外観の油にじみの有無

カ 熱交換器の霜付き（容易に点検できる場合）

(2) 室内機（フロンが循環していないものは除く。）

ア 吹き出し口からの異音の有無

イ 異常な振動の有無

ウ 冷温風の吹き出し量の異常の有無

エ 冷温風の温度の異常の有無

2 定期点検

次に掲げる第一種特殊製品は、前号に掲げる簡易点検のほか、フロン類の性状及び取扱いの方法並びにエアコンディショナー、冷凍冷蔵機器の構造並びに運転方法について十分な知見を有する者による点検（一般財団法人日本冷凍空調設備工業連合会が発行する「業務用冷凍空調機器普ルオロカーボン漏えい点検・修理ガイドライン」（JRCGL-01）に準拠すること。）を行うこと。なお、点検の結果を市に報告すること。

(1) 定期点検の内容

次の内容を実施すること。

- ア 管理する第一種特定製品からの異常音の有無についての検査
- イ 管理する第一種特定製品の外観を損傷、摩擦、腐食及びさびその他の劣化、油漏れ並びに熱交換器への霜の付着の有無についての目視による検査
- ウ 直接法、間接法又はこれらを組み合わせた方法による検査を行う。

(2) 定期点検対象設備及び点検の頻度

ア コンディショナー

(ア) 圧縮機の定格出力が 7.5kw 以上 50kw 未満のもの

点検の頻度：3年に1回以上

(イ) 圧縮機の定格出力が 50kw 以上のもの

点検の頻度：1年に1回以上

イ 冷蔵機器及び冷凍機器

圧縮機の定格出力が 7.5kw 以上のもの

点検の頻度：1年に1回以上

第4 その他の業務

1 除雪及び降雪による施設使用制限

冬季積雪が、10cm以上に達したときは、駐車場及び施設敷地内の通路の除雪を行い、人や車両の往来ができるようにすること。なお、降雪により利用ができない若しくは利用に危険が伴う施設については、当該施設の利用ができない旨の表示看板を設置するなどして、利用者の使用を制限しなければならない。

第5 施設等の維持管理水準書に記載のない事項

本水準書に記載のない施設等の維持管理水準については、市と指定管理者の協議により、協定書に定める。

別表

業務		作業箇所	実施頻度（実施時期）
清掃 業務	日常 清掃	屋外	屋外全域（駐車場含む）
		施設内（清掃）	施設内全域
		害虫駆除	施設内全域
		厨房	厨房
		トイレ（紙・石鹼等補充）	トイレ
		浴室	浴室内（浴槽、洗い場、浴室壁等）
	定期 清掃	ガラスクリーニング	施設内全域
		浴室・脱衣室清掃	浴室・脱衣室

		浴場循環配管清掃	浴室	1回/年
		害虫防除	厨房	2回/年
保守 点検 業務	日常 点検	電気設備	照明等	必要に応じて適宜
		空調設備	空調設備	必要に応じて適宜
	定期 点検	給水・給湯設備保守点検	循環ろ過装置等	1回/年
		空調設備（フロン類の使用の 合理化及び管理の適正化に関 する法律（平成13年法律第 64号）による簡易点検）	エアコン	4回/年
	冷蔵庫		4回/年	
その 他業 務	除雪		駐車場・施設内通路	積雪10cmを超えたとき