

城陽市総合運動公園
レクリエーションゾーン
指定管理者
施設及び設備の
維持管理基準

令和5年8月

城 陽 市

目

次

- 1 施設及び設備の維持管理に関する業務
- 2 建物設備管理業務
- 3 外構植栽管理業務
- 4 遊具等維持管理業務
- 5 公園管理巡視・巡回業務
- 6 駐車場等外構警備業務
- 7 清掃業務
- 8 弱電設備保守点検管理業務
- 9 レクリエーション施設維持管理業務

別 添 資 料

資料 樹木一覧

城陽市総合運動公園レクリエーションゾーン施設及び設備の維持管理基準

各施設・設備に関する維持管理業務については、次の項目及び別紙仕様書によるものとする。

1 施設及び設備の維持管理に関する業務

(1) 設備の維持管理

設備の保守管理

- ㊦ 遊具設備等施設に付属する施設の適切な保守を行い維持管理に努めること。
- ㊧ 園路などの屋外施設においても照明施設等各施設の適切な維持管理に努めること。
- ㊨ 破損・不具合が発生、又は点検により発見した場合は、早急に修繕等の措置を取ること。また、利用者の施設使用に影響を及ぼす緊急の場合は、速やかに対応し、その内容について市に報告を行うこと。

㊩ 芝・植栽の維持管理

年間における芝・樹木や花のカスケードなどの公園の景観向上のための年間の計画を立て、適切な維持管理に努めること。

(2) 駐車場・駐輪場の維持管理

- ① 駐車場満車が見込まれる時には、誘導・整理員を増員して配置するとともに来場者に満車である事を周知するため、看板等を設置し他の駐車場へ来場者を促す等適切な対応を行うこと。
- ② 駐車場設備等の適切な維持管理を行うこと。

2 建物設備管理業務

(1) 設備運転保守管理業務

城陽市総合運動公園の維持管理に必要となる施設内に設置している各種設備・その他建築物等に付属する機器等諸設備について、当該諸設備を正常且つ効率的に運転操作し、点検・整備・監視を行い、突発事故の発生を未然に防ぎ設備機器の機能を十分に発揮させ、良好な管理を行うこと。

① 建物・機械等保守管理技術者

㊦ 技術者等の資格について

- a 業務の遂行を行うため、必要となる機器等の維持管理に関する知識を有した技術者を配置すること。
- b 配置する技術者の中から、業務全般を把握できる知識及び技術を有する管理責任者を選定し、業務の指揮監督をさせること。
- c 配置する技術者が保持する必要のある資格は次のとおりとする。
 - i 第3種電気主任技術者
 - ii 第1種、又は第2種電気工事士
 - iii 消防設備士
 - iv その他業務遂行に必要な資格

* 技術資格保持者については、必要に応じて対応可能な者とする。

- ① 業務時間については、施設の利用状況等を鑑み配置すること。また、法令等の改正により新たに必要となった資格については、その情報を指定管理者が的確に収集し対応すること。
- ② 管理業務の基本的事項
 - ㊦ 施設・設備の管理に際しては、点検、作業、測定等建物・設備・備品の管理における法律等により、必要となる項目に漏れないようまた、適切な時期に実施できるよう業務を系統的かつ統一的に実施するため、総合的な計画を立て効率的に実施すること。
 - ① 火災、地震、停電その他災害や非常時・緊急時において、応急措置や修理等の対応について適切な措置を講じるとともに、機器類の保守のためのマニュアルを作成し、職員に徹底するとともにそれに基づく運用については、計画的に実施すること。
- ③ 業務の種別
 - ㊦ 設備の運転・監視に関するもの
 - a 日常の運転・操作・監視・記録・報告書作成
 - b 設備の適正な運転監視
 - c 故障や異常発生時・非常時の対応、処置
 - ① 日常・定期巡視点検業務
 - a 各設備の巡視点検・記録
 - b 点検項目に従って点検することの他、保守点検作業の効率化、保安上の観点から周囲の障害物の有無の確認、必要ならば除去等を行うこと。
 - c 定期的な間隔で各設備の運転を停止し、日常巡視点検で行えない点検を実施し、設備の維持保全を行うこと。
 - ㊦ 軽微な日常メンテナンス（含ユーザークレーム）について
 管球類の取替及び各設備の軽微な故障については、常備している工具・器具等による範囲での小修繕・交換作業を行うこと。
- ④ 業務の内容
 - ㊦ 電気主任技術者業務
 電気事業法に基づく電気工作物の維持・運用に関する保安・監督
 - ① 電気設備管理業務
 - a 電気設備機器の運転操作、監視及び維持管理（日常巡視点検、補修）
 - b 設備に関する非常措置及び設備関係の測定、記録
 - c 集中監視設備の操作、スケジュールの変更等
 - d 関係機関の検査、改修工事等の立会い、報告
 - ㊦ 空調設備管理業務
 空調設備の保守点検
 - ㊦ 給排水衛生設備の保守点検
 給排水衛生設備の保守点検

④ 消防設備管理業務

- a 消防設備の保守点検
- b 各設備に関する非常措置

⑤ その他の設備の管理業務

- a 照明制御装置の日常保守点検
- b 自動ドア設備の日常保守点検
- c 駐車場管制設備及び、外構設備（噴水、池循環設備等）の日常保守点検
- d TV受信施設の日常保守点検

⑥ 点検及び保守内容

ア 電気設備

No.	項 目	日常点検	定期点検
1	受変電設備	運転監視及び受配電盤計器類測定、記録簿記載 外観目視	受配電盤内・外部・変圧器・開閉器・継電気類等の点検記録（月1回） 保安規程に基づく継電器・シーケンス試験 絶縁・接地抵抗測定その他
2	非常用発電設備	巡回・目視点検	発電機・原動機・操作盤・始動装置・冷却設備等点検測定及び無付加運転試験記録（月1回）
3	直流電源装置	巡回目視点検及び計器類測定記録	整流装置、蓄電池各部点検及び電解液の液面・温度・比重測定（月1回）
4	避雷針設備	巡回目視点検	発錆・損傷・断線・緩みの有無点検（月1回）
5	幹線設備	巡回目視点検	ケーブルラック・動力分電盤等外観目視点検及び破損・断線・緩みの有無等（月1回） 幹線負荷電流・漏洩電流測定（月1回）
6	照明設備	ユーザークレーム対応処理・管球交換	各照明点灯確認・点検調整・絶縁測定
7	コンセント設備	ユーザークレーム対応処理	絶縁測定
8	弱電設備全般	ユーザークレーム対応処理	MDF・IDF配線盤点検
9	電話設備	ユーザークレーム対応処理	PBX各部動作確認・点検調整

10	TV受信設備	ユーザークレーム対応 処理	各部動作確認・点検調整
11	監視・呼出設備	ユーザークレーム対応 処理	ITV・インターホン・トイレ表示設 備絶縁試験及び動作確認・点検調整
12	電気時計設備	ユーザークレーム対応 処理	各部動作確認・点検調整
13	駐車場管制制御 設備	ユーザークレーム対応 処理 監視盤による運行監視 消耗ランプ類取替	インターホン・表示設備・絶縁試験及 び踏切、錆遮断設備動作確認・点検調 整 フルメンテナンス仕様点検整備

① 消防設備・建築設備

No.	項 目	日常点検	定期点検
1	消防用設備	巡回目視点検・受信機 による遠隔監視	自主外観点検（月1回） 法定外観・機能点検（年2回） 法定総合点検（年1回）
2	建築設備	巡回目視点検	法定総合点検（年1回）
3	防火水槽・消火 栓	巡回目視点検	各部点検・機能点検・絶縁測定（年2回）
4	自動ドア設備	巡回目視点検	外観・機能点検（随時）

⑦ 空調設備

No.	項 目	日常点検	定期点検
1	空冷ヒートポ ンプパッケー ジ、ルームエア コン	監視版による遠隔監視 ユーザークレーム対応 処理	冷暖房シーズンイン・オン・オフ点検整 備（年2回） 室内ユニット中性能フィルター交換（随 時*）
2	給排気送風 機・排煙ファン	巡回目視点検 運転電流測定	ベルト調整又は交換及び軸受グリスア ップ
3	天井扇・換気扇	巡回目視点検 ユーザークレーム対応 処理	各部点検（随時*）

4	自動制御設備	CPU盤・各機器巡回目視点検及び監視盤による遠隔監視	調節器・変換器・発信器・演算器・検出器・操作器等一式の較正・調整及び動作確認試験（年2回）
---	--------	----------------------------	---

* 随時とは、1年に1回以上点検を実施し、交換の必要があると判断した場合又は塗装の必要があると判断した場合、速やかに新品と交換又はケレン掛け後上塗りを実施すること。

判断の基準は、1年0.5回のサイクルとする。

㊦ 給排水設備

No.	項目	日常点検	定期点検
1	受水槽	巡回目視点検	各部点検・警報試験 槽内洗浄・消毒及び詳細点検（年1回）
2	給水ポンプ	巡回目視点検 運転電流・圧力測定	各部点検調整・メカニカルシール、グランドパッキン交換及び発錆部ケレン、塗装
3	湯沸・給湯器	巡回目視点検	各部点検・槽内洗浄・その他点検・整備・調整
4	衛生器具類	ユーザークレーム対応処理	巡回点検・各部調整
5	消防用水槽	監視盤による警報監視	各部点検・警報試験 槽内清掃及び詳細点検（年1回）
6	雑排・雨水槽	監視盤による警報監視	各部点検・警報試験 槽内清掃及び詳細点検（年1回）
7	池噴水循環濾過装置	巡回目視点検 運転電流・圧力測定	各部点検・調整・整備・本体洗浄・絶縁測定・濾過機槽内清掃及び詳細点検
8	鉄バクテリア濾過装置	巡回目視点検	槽内清掃及び濾材逆洗
9	害虫防除	ユーザークレーム受付・手配	建物、並びに排水桝等の殺虫・殺鼠・及び消毒作業

(2) 建築物環境衛生管理業務

建築物内の環境を適正に維持管理するため、必要となる業務について適正に執行すること。

① 業務の内容

㉞ 建築物環境衛生管理業務

- a 月1回以上の施設内巡視、点検（給排水関係、清掃関係、ごみ処理関係、ネズミ害虫等の発生状況）

- b 環境衛生上の維持管理
- c 維持管理に関する計画の立案・全般的な監理

① 飲料水等受水槽清掃業務 年1回実施

槽内の清掃・洗浄・消毒等、清掃後の飲料水の残留塩素濃度の測定・色度・濁度・臭気等の検査

② 衛生害虫防除業務

ゴキブリ・蚊・ハエ・ダニ等害虫の防除を行う。

③ 消毒業務

汚物の飛散、悪臭の発生防止に努め、定期的な清掃を実施すること。また、悪臭等の発生時には原因を確認し、臨時に消毒を行うこと。

(3) 自家用発電機設備保守点検管理業務

自家用発電機設備について、関係法令に基づき、機器の保守点検を実施すること。

① 業務内容

② 消防法による点検項目

a 6ヶ月点検（年間2回）

配電盤及び主要収納機器外観点検、AVR装置内部目視点検、発電機本体外観点検、軸受け・ブラシ外観点検、始動・停止試験、始動回数試験

b 12ヶ月点検

絶縁抵抗測定、保護装置動作試験、付加遮断試験

③ 消防法以外の一般点検項目

a 外観点検

設置状況、パッケージ、原動機、発電機、始動装置、制御装置、計器類、燃料タンク・給油管・給油路・給油口、消音器、電気配管、予備品等

b 機能点検

発電装置、始動装置、制御装置、計器類、結線接続、接地、耐震装置

c 総合点検

接地抵抗、絶縁抵抗、始動装置、保安装置、調速機、負荷運転

④ 詳細部点検項目

燃焼系統、潤滑油系統、始動系統、制御系等、その他装置、総合試験

(4) 消防用設備保守点検管理業務

消防設備の点検、消防用設備等の点検の基準に基づき、適正に実施すること。

① 対象設備

消火器具（消火器）、スプリンクラー消火設備、自家発電設備、蓄電池設備、自動火災報知設備、非常警報設備、排煙設備、誘導灯設備、その他設備

② 業務内容

- ㊦ 外観・機能点検（6ヶ月）
各設備機器の適正配置、損傷、漏水等の有無、機器の機能状態の確認
- ㊧ 総合点検（1年毎）
総合的な機能の確認

(5) 駐車場管制制御設備保守点検管理業務

駐車場管制制御設備を良好な状態に保つため、定期的に点検・整備を行うこと。

① 設置場所・対象設備（アマノ製）

㊦ 第2、3駐車場

- | | |
|-------------------|-----|
| a 全自動料金精算機（据置型） | 各1台 |
| b 駐車券発行機（据置型） | 各1台 |
| c ゲート装置（ストレートバー型） | 各1台 |
| d 入口満車表示 | 各1台 |
| e テント | 各1張 |
| f バス感知器 | 各1基 |

(6) 自動ドア設備保守点検管理業務

自動ドア設備を良好な状態に保つため、定期的に点検・整備を行うこと。

① 設置場所・対象設備

宿泊施設アイリスイン城陽・宿泊施設プラムイン城陽

(7) 外溝部分設備保守点検管理業務

外溝部分に設置の滝等の施設を良好な状態に保つため、定期的に点検・整備を行うこと。

① 対象施設

- ㊦ ふわふわドーム（空気膜遊具）・自動制御設備
- ㊧ にじのはし下噴水池
- ㊨ 筋の滝からプラムイン城陽前修景池関係設備・施設
- ㊩ 便所棟 3箇所
- ㊪ 休憩所
- ㊫ 大芝生広場シェルター
- ㊬ 各所照明設備
- ㊭ 休憩施設（ベンチ、縁台）

② 業務内容

- ㊦ 各種ポンプ、モーター類の点検・作動状態の確認
- ㊧ 給排水関係設備の漏水等点検
- ㊨ 各施設の電気経路の漏電・設備状況の点検
- ㊩ 電球等のクレーム対応
- ㊪ 池・給排水ピット・ヘドロ等の浚渫等

- ㉞ 制御盤の動作試験、各部電流・絶縁等の測定
- ㉟ その他各機器類の動作確認、調整安全性の確認等

(8) その他の設備等保守点検管理業務

- ① 対象となる業務
 - ㉟ 駐車場業務
 - ① 利用者からの問い合わせ等に対応する駐車場日常管理業務
 - ㊦ 駐車場料金回収業務
 - ㊧ 繁忙時における車両誘導等を行う駐車場誘導等要員業務

3 外構植栽管理業務

城陽市総合運動公園レクリエーションゾーンの樹木・植栽等の管理及び、花のカスケード等を適正に管理するにあたり、定期的な樹木の選定、施肥等についての計画を立て作業を行うこと。

樹木、芝の維持管理を委託する場合は、園内への業務車両の乗り入れについて、委託業者の車両であることを明示し、業者には施設利用者の安全対策について留意をするよう指示すること。

(1) 樹木維持管理業務

- ① 園内の植栽を常に良好な状態に保つため、樹木の状態に応じた剪定、施肥、灌水、病害虫駆除目的とした薬剤散布を計画的に行う。また、枯死した樹木については必要に応じて植替えを行うこと。

* 樹木の種類等については別紙樹木一覧を参照のこと。

(2) 芝生維持管理業務

- ① 園内の芝生を常に良好な状態に保つため、芝刈り、目土掛け、施肥、除草等必要な措置を計画的に講ずること。
- ② 芝のはがれがある場合は、早急に養生を行い、はがれの拡散を防止すること。
また、はがれにより降雨などで雨水の水道が出来ている場合は、応急処置として土嚢により防止策を講じ、本格的な改修に向けて対応すること。

(3) 花のカスケード等花卉維持管理業務

- ① 季節折々の花卉を植栽することにより、来園者に対し季節感と安らぎを与えるため、定期的に花卉の植替えと管理を行うこと。
- ② 四季それぞれに季節にあった花卉の植樹を行い日常管理を行うこと。
 - ㉟ 花卉植栽必要箇所
 - a 花のカスケード植栽樹
 - b 第3駐車場前フラワーポット
 - c その他各所のフラワーポット

4 遊具等維持管理業務

レクリエーションゾーンには、多数の大きささまざまな遊具が設置されているため、遊具ごとの点検リストを作成し、遊具に適合した定期的な保守点検・修理を行い、安全に利用できるように対応すること。

(1) 対象遊具

- ① ローラースライダー
- ② 慶山ロックヒル
- ③ 大型遊具（ウッドコンビネーション）
- ④ スプリング遊具
- ⑤ ふわふわドーム（空気膜遊具）

(2) 業務内容

- ① 外観点検、ねじ・ボルト等緩み点検
- ② ロープ等の切断等目視点検、触診
- ③ ローラースライダーローラーの隙間点検、ボルトの緩み、変形、ローラーの不具合等の確認
- ④ ローラースライダー各部の基台部分の腐食等目視点検、打診調査
- ⑤ ローラースライダー着地マットの損傷確認
- ⑥ ウッドコンビネーションの金属部分の腐食等目視点検、打診調査
- ⑦ 木部の腐食、床板の反り割れ、釘の浮きの確認、亀裂点検
- ⑧ 全ての遊具の汚れ点検
- ⑨ 利用者からのクレーム対応・処理
- ⑩ その他必要と考えられる施設維持、危険回避のための点検

5 公園管理巡視・巡回業務

公園内の状況確認のため、定期的な巡視・巡回を行うこと。バイク等車両を使用する場合は管理車両である事を明示し、安全な速度を保ち利用者の安全に十分に留意すること。

公園全施設において、次の業務を行うこと。

(1) 業務内容

- ① 屋外（定期） ゴミ収集、清掃、定期巡回、植栽への散水、除草、簡易な刈り込み等
- ② ゴミ収集、清掃、定期巡回等
- ③ 落葉期における清掃業務（臨時）
- ④ 施設、設備の現況目視

6 駐車場等外構警備業務

駐車場への車両の誘導や歩行者の安全確保を図るため、外構警備業務を行うこと。

(1) 業務内容

- ① 駐車場への車両の誘導、歩行者等の安全確保
 - ② 混雑時における駐車場内の車両の誘導、歩行者等の安全確保
 - ③ 混雑時における石の広場臨時駐車場転用時の対応
 - ④ 周辺道路における路上駐車への注意、歩行者の道路横断への注意
- (2) 業務時間
- 駐車場ごとに状況が異なることから、個々の施設利用状況と駐車場状況に応じた対応をすること。

7 清掃業務

建物内外を清潔且つ快適な環境に保つため、次のとおり清掃業務を行うこと。

- (1) 日常清掃（競技専用部分含む）
 - ① 床、手すり、建具、吸殻、ガラス、内・外便所等の清掃
 - ② 汚物の処理
 - ③ 衛生消耗品の補充
 - ④ 廃棄物の搬出
- (2) 定期清掃（共用部分）
 - ① 床表面洗浄・処理
 - ② 窓ガラス清掃
- (3) 特別清掃
床面に付着したガム・油脂類等の除去
- (4) 廃棄物処理
一般廃棄物、産業廃棄物の処理を行うこと。
- (5) 調整池浚渫
調整池その他1箇所の調整池機能を持つ箇所について、定期的に浚渫を行い機能の維持を行うこと。

8 弱電設備保守点検管理業務

- (1) 監視カメラシステム点検・調整業務
監視カメラシステムを常に良好な状態に保つため、定期的に点検調整を行うこと。
- (2) 対象設備
レクゾーン
 - a カラーカメラ
 - b モニターテレビ
 - c 映像制御盤

9 レクリエーション施設維持管理業務

- (1) レクリエーションゾーンに設置している施設・設備について適切な維持管理を行うこと。

(2) 各施設とも定期的に清掃を行い、利用者に良好な環境を提供すること。

①便所棟

㊦ 消耗品の補給

㊧ 清掃等の管理業務

②管理棟

清掃等の管理業務

(3) こもれびの森

① 散策路の適切な維持管理

② 枯れ木、倒木その他景観の保持や安全確保に関する業務

(4) 噴水、滝、せせらぎの川

① 夏期における岸辺のぬめり・藻の除去、清掃

② 定期的な泥の浚渫

(5) その他の施設

定期的な点検、維持