

(仮称) 阿見町子育て支援総合センター

指定管理者 施設管理業務仕様書

令和7年7月

阿見町

(仮称)阿見町子育て支援総合センター指定管理者の施設管理業務仕様書

1. 趣旨

この業務仕様書は(仮称)阿見町子育て支援総合センター(以下「センター」)の指定管理者が行う施設管理の内容及びその範囲等について必要な事項を定めるものとする。

センターの建物は現在建設中であり、仕様が変更となる場合がある。その際の施設管理業務仕様については町と協議するものとする。

2. 施設概要

- (1) 敷地面積 5,868.47 m²
- (2) 延床面積 1,341.94 m²
- (3) 建築面積 1,503.76 m²
- (4) 建築構造 鉄骨造+木造 一部RC造 地上2階
- (5) 仕上げ

【外部】

屋根	外壁	軒天	床
立ハケ葺き屋根	窯業系サイディング	化粧けい酸カルシウム板	磁器質タイル

【内部】

部屋名	床	巾木	壁	天井
<ul style="list-style-type: none"> ・多目的スペース ・飲食・情報共有スペース ・読書・学習スペース ・多目的倉庫、倉庫 ・廊下 	ビニル床シート	ビニル	石膏ボード	化粧石膏ボード
<ul style="list-style-type: none"> ・相談室(1)、(2) ・事務室 ・事務倉庫 ・ロッカー ・給湯・休憩スペース ・託児スペース ・おむつ替えスペース ・授乳室 	ビニル床シート	ビニル	石膏ボード	石膏ボード
職員玄関	磁器質タイル	ビニル	石膏ボード	石膏ボード
エントランスホール	ビニル床シート	木製	石膏ボード	木 オイルステイン塗
風除室	磁器質タイル	ビニル	石膏ボード	木 オイルステイン塗

子育て遊具スペース	フローリング	木製	石膏ボード	木 オイルステイン塗
各種トイレ	ビニル床シート	床材立上	石膏ボード	ロックウール化粧吸音板

【駐車場屋根】

屋根	外壁	床
折板屋根	窯業系サイディング	アスファルト舗装

【外構】

表層種類	面積(m ²)	範囲
透水性アスファルト	290.79	駐車場
アスファルト	3,421.48	車道及び歩道
芝生	629.7	駐車場南側
法面緑化	255.07	駐車場北側

・高木 12本

(6) 電気設備について

項目	仕様	備考
電気方式	低圧 三相3線式	受変電設備なし
東京電力契約内容	従量電灯 C 45kVA 225A 低圧電力 12kW 75A	
電灯・動力盤	主幹 MCB3P225/225AT MCB3P100/75AT	倉庫(2)内に設置
電灯コンセント設備	LED 照明 非常用照明 27 台 誘導灯 13 台	
太陽光設備	太陽光モジュール 72 枚	蓄電池なし
構内放送設備	非常・業務兼用放送アンプ(複合防災盤組込)	
放送設備	ワゴンアンプ	多目的スペース利用想定
電話	電話交換機 1台 多機能電話 8台(事務室内) 一般内線電話7台(各部屋)	
自動火災報知設備	P型1級複合受信機 スポット型感知器 煙型感知器 火災通報装置	

デジタルサイネージ(※)	コントローラー	EM-JDSSC8TVA(参考)
	ディスプレイ(50型)	TH-50EQ2J(参考)

※デジタルサイネージはクラウドサービスを使った運用を想定している。

運用に係る費用(クラウド利用料、通信料)は指定管理者の負担とする。

(7) 機械設備について

【空調】

機器名称	設置場所	型式	数量	備考(参考型番)
室外機	屋外地上	高 COP タイプ	3 台	U-GWH560U2D
		2 台マルチ	1 台	U-GWH355U2D
室内機	屋内設備スペース	床置ダクト形	2 台	S-G224BDU1
			1 台	S-G280BDU1
	子育て遊具スペース	パリーメータ用床置埋込形	8 台	S-GP28PMS1
	給油・休憩室 おむつ替えスペース	1 方向天井カセット形	2 台	S-G22DMS1
	読書・学習スペース	高天井用1方向天井カセット形	2 台	S-G56DS1
	相談室(1)、(2)	2 方向天井カセット形	2 台	S-G22LU1
	託児スペース	2 方向天井カセット形	1 台	S-G45LU1
	事務室	4 方向天井カセット形	3 台	S-G28UU1
	飲食・情報共有スペース	4 方向天井カセット形	2 台	S-G56UU1
	多目的スペース	4 方向天井カセット形	4 台	S-G71UU1
授乳室	天井ビルトインカセット形	1 台	S-G22FS2	

【換気】

機器名称	設置場所	型式	数量	備考(参考型番)
全熱交換機ユニット (24H)	相談室(1)、(2) 授乳室	天井カセット形	3	LGH-N15CX3
	託児スペース	天井カセット形	1	LGH-N35CX3
	事務室	天井カセット形	1	LGH-N50CX3
	飲食・情報スペース	天井埋込形	1	LGH-N65RXW2-C
	子育て遊具スペース 読書・学習スペース	天井埋込形	2	LGH-N80RXV2-C
	子育て遊具スペース	天井埋込形	2	LGH-

	多目的スペース			N100RXV2-C
天井換気扇	ロッカー 倉庫 2 事務倉庫	サニタリー用定風量タイプ	3	VD-10ZVC7
	倉庫 1 洗濯 屋外倉庫 多目的倉庫	サニタリー用定風量タイプ	4	VD-13ZVC7
	多目的スペース倉庫	サニタリー用定風量タイプ	1	VD-15ZVC7
天井換気扇 (24H 換気)	HWC おむつ替えスペース	サニタリー用定風量タイプ	2	VD-15ZVC7
	MWC WWC	サニタリー用定風量タイプ	4	VD-20ZVC7
	幼児用 WC	サニタリー用定風量タイプ	2	VD-23ZVB6
	給湯・休憩室	サニタリー用定風量タイプ	1	VD-15ZVY7

【衛生機器】

項目	仕様	台数・設置場所等
汚水中継槽ユニット	FRP 製・交互並列運転 水槽容量 3.0 m ³ ポンプ能力 0.2 m ³ /min*8m*2 台	1台 屋外
湧水ポンプ	自動形水中ポンプ 自動交互形水中ポンプ	2台 ピット内窯場 2台 ピット内窯場
電気温水器	据置型 飲料洗い物用 貯湯量 12ℓ	1 台 給湯室
パッケージ消火栓	I 型総合盤付タイプ	4台 各所
洗濯機水栓	-	1 個 洗濯室
散水栓	-	4 個 屋外
不凍水栓柱	合成樹脂製	1 個 屋外

※(5)～(7)について、現在施設建設中のため変更となる場合があるので留意すること。

3. 施設等の管理に関して

指定管理者は、阿見町子育て支援総合センターの設置及び管理に関する条例その他関係法令等の規定に従い、次に掲げる業務を行うこと。

なお、業務全体を他のものに包括的に委託してはならない。ただし、指定管理業務の基幹的業務以外の清

掃、警備及び設備の保守点検等の維持管理業務等に関して、あらかじめ本町が認めた場合は、この限りではない。業務を委託する場合は、地域経済活性化の観点から、地元企業への優先的な発注に努めること。

また、施設に不具合を発見した際には、速やかに町に報告するものとし、施設の運営に支障を来さないよう直ちに保全措置をし、その結果を町に報告すること。

(1) 日常及び定期的な維持管理業務概要

① 施設の開閉管理に関して

ア 施設の出入口扉の鍵を開錠し機械警備装置の操作を行い入館すること。

イ 施設内を巡回後、出入口扉の鍵を施錠し機械警備装置の操作を行い退館すること。

② 建築物等維持管理に関して

建築物内外、機械設備、電気設備、屋外環境設備(緑地、植栽等)について定期点検、整備、清掃を行い、安全で安心して利用できる施設の維持管理に努めること。

ア 建物内については、掃除機、モップ等を利用して清掃を行うこと。

イ 建物外の敷地についてはごみ拾いを行うこと。また、除草作業、芝生刈込、植栽管理を定期的に行うこと。

③ 遊具維持管理に関して

施設内の遊具について、定期点検及び常時目視による点検、整備、清掃を行うこと。また、異常がある場合は、直ちに改善、修繕等を行うこと。

④ 機械設備管理に関して

機械設備管理については、専門業者への委託点検と指定管理者の日常点検で対応すること。

⑤ 電気設備管理

動力電灯の電気設備は日常的に異常がないか目視点検を行うこと。

⑥ 保守点検等の委託に関して

保守点検及び施設管理等の委託の仕様については以下のとおりとする。また、委託については町内業者に努めること。

委託業務に関して		
項目	摘要	仕様
館内清掃業務	床清掃 年4回以上 ガラス清掃 年2回以上 遊具清掃 年3回以上	1
害虫駆除業務	ハチの巣駆除等 随時	2
屋外環境整備業務	除草作業 年3回以上 芝生刈込 年4回以上 植栽管理 随時	3
遊具保守点検業務	年1回	4
ベビースケール校正業務	2年に1回	5
機械警備業務	常時	6

GHP 保守点検業務	簡易点検 年1回 定期点検 5年に1回	7
ロスナイ保守・清掃業務	年1回以上	8
自動ドア保守点検業務	年1回	10
消防設備保守点検業務	機器点検 年1回 総合点検 年1回	11
太陽光保守点検業務	年1回	12
建築基準法第12条における 定期報告制度	3年に1回	13

(2) その他必要な業務に関する事

- ① 管理運営する上で必要となる清掃用具等の消耗品類及については、指定管理者の負担により購入や賃貸借契約などを行い用意するものとする。
- ② ゴミは適正な分別をし、省資源・リサイクル社会の成立に貢献すること。なお、ゴミの処理は、町において収集運搬するものとする。

(3) 施設設備についての説明

施設設備について利用方法等令和8年3月下旬頃説明予定

仕様1 館内清掃業務に関して

1. 作業基準

(1) 日常清掃

- ア 埃払い・床除塵について、埃が飛散しないよう手順や用具の取扱いに注意すること。
- イ 床モップ拭きについて、よく絞ったモップ又は乾いたモップを使用すること。
- ウ 掃除機清掃について、開館時間中に利用する場合は、掃除機から発生する音に注意すること。
- エ トイレ・洗面器について、鏡は乾拭き、床、壁面、器具は水又は洗剤か薬剤を用いて清掃すること。トイレトーパー、せっけん等の補充を行うこと。
- オ おもちゃ等の備品について、消毒等を徹底し、清潔に保つこと。
- カ 屋外清掃について、敷地内のごみや落ち葉の回収をすること。必要に応じて水洗いすること。
- キ 清掃作業について、開館時間までの時間に集中させ、開館時間内は入館者の利用を妨げないこと。

(2) 定期清掃

- ア 床ワックス塗布 床材質の点検確認、配置物の状況確認後、除塵及び床面洗浄した後に行うこと。
- イ ガラス清掃 専用のモップやスクイジー、洗剤を利用の後、仕上げを行うこと。
- ウ 遊具 材質により、乾拭き、水又は洗剤か薬液を用いること。

2. 日常清掃作業内容

(1) 玄関・風除室

- ア ほうき及び掃除機を使用して床の徐塵。
- イ ガラス面は拭きあげ清掃。
- ウ 下足入れ、コインロッカー、ベンチの水拭き及び乾拭き。

(2) 各ホール、部屋、廊下

- ア 床は、ほうき又はモップ、掃除機を使用して徐塵後、水拭きモップ等で拭く。
- イ 出入口の扉、ガラス面の拭きあげ清掃。
- ウ 金属部分、手すり部分の拭き掃除。
- エ 机・椅子・ソファ等の水拭き及び乾拭き。
- オ おむつ替え台の消毒、清掃。
- カ デジタルサイネージ用モニターの埃取り。
- キ 必要に応じ、壁面の除塵、床についた付着物やクモの巣等の除去。

(3) 各トイレ

- ア 床の掃き掃除。汚れがひどい場合は流水にて洗浄。
- イ 衛生陶器は専用の洗剤を使用しブラシで洗浄。
- ウ 紙屑、汚物入れの内容物処理。
- エ 鏡の水拭き及び乾拭き。
- オ 消耗品の補充

(4) 各給湯箇所

- ア 流し台及びその周囲の清掃。
- イ 茶殻等を処理し、その容器は必要に応じて清掃。

(5) 各遊具スペース

- ア 床はほうき又はモップ、掃除機等を使用して徐塵後、水拭きモップ等で拭く。
- イ 手すり部分の拭き掃除。
- ウ 遊具やおもちゃの消毒。
- エ 開館時間中に汚れたおもちゃ等は、随時洗浄・消毒を行う。

(6) 屋外清掃

- ア 駐車場やピロティ、植栽、側溝等敷地内のごみ(紙くず、空き缶、空き瓶、ペットボトル等)や落ち葉の回収。
- イ 床面の付着物は水洗いやブラシ等で清掃。

3. 定期清掃作業内容

(1) 床(4回以上/年)

- ア 床を掃く。
- イ 床を洗浄する。

- ウ 汚水を取る。
 - エ 床を乾燥させる。
 - オ ワックスを塗る。
 - カ 床を乾燥させる
- (2) ガラス(2回以上/年)
- ア 洗剤を塗布する。
 - イ スクイージで水切り。
- (3) 遊具(3回以上/年)
- ア 遊具表面の汚れやごみを取り除く。
 - イ 遊具の破損や劣化の確認。

仕様2 害虫駆除について

1. ハチの巣駆除 敷地内にハチの巣が発生した場合、ただちに駆除対応すること。
2. その他 害虫が発生した場合、ただちに駆除対応すること。

仕様3 屋外環境整備について

1. 除草作業(3回以上/年) 敷地内の草地の除草をし、処理すること。
2. 芝生刈込(4回以上/年) 敷地内の芝生箇所の刈込を行い、処理すること。
3. 植栽管理 定期的に敷地内の植栽手入れ、集草及び処理すること。
4. 樹木消毒(4回/年) 町で委託契約し実施する。実施時期は6月上旬から10月中旬を目安に行う。

仕様4 遊具保守点検について

1. 定期点検(1回/年) 備え付けの遊具について、業者により年1回の点検を実施すること。

仕様5 ベビースケール校正業務について

1. 定期点検(1回/2年) 業者によるスケールの校正を2年に1回実施すること。
設置箇所 授乳室 1台 BB-105(参考型番)

仕様6 機械警備について

1. 契約及び設置について
 - (1) 機械警備会社の機器の設置工事については本町が負担する。
 - (2) 設置された機械装置(監視カメラ、センサー)のリース費、その他の警備業務にかかる費用は指定管理者の負担とする。機械警備の発報時における警備員出動費用についても指定管理者の負担とする。
2. 警備業務用機械装置
警備業務用機械装置の機能は次に掲げるものとする。
 - (1) センサーが感知した内容を表示する機能

- (2) 機械装置及びセンサーの破壊、配線の切断等の異常を監視する機能
- (3) 警備の開始、解除の操作を行う機能
- (4) 基地局に異常等の信号を送信する機能

3. 業務内容

- (1) 敷地内の安全確保のため、屋内及び屋外に防犯カメラを設置し、館内事務室にはモニター及び録画装置を設置する。不審者の侵入等を警戒するとともに、万一の際の資料とするため、常時2週間以上の映像の録画保存をすること。
- (2) 盗難等の事故の発生その他異常を感知した場合は、警備員が施設に急行し、施設の外部及び内部を点検し、異常の有無を確認する。なお、必要に応じて警察署、消防署及び緊急連絡者への通報、連絡、報告を行い、事故発生時にセンターの秩序保持に努めること。
- (3) 警備装置が常に正常な機能を保持するよう管理するとともに、異常を発見した場合には、速やかに緊急連絡者に通報すること。

4. 対象機器一覧

機器名称	設置場所	数量
機械警備送信機	事務室	1
マルチサイレン	職員玄関外側	1
カードリーダー	職員玄関外側	1
センサー	施設内	15
監視カメラ	施設内	11
	施設外	4
監視用モニター	事務室	1
録画装置	事務室	1

仕様7 GHP 保守点検について

入館者が常に良好な空調状態で施設を利用できるよう、当該設備(2.(7)【空調】)に対し職員が目視点検を日常的に行うとともに、業者からの簡易点検及び定期点検を実施すること。

1. 室外機については簡易点検を年に1回、定期点検を5年に1回実施すること。
2. 室内機については年に2回点検を実施すること。

仕様8 ロスナイ保守・清掃業務について

ロスナイ(2.(7)【換気】全熱交換機ユニット)に対し職員が目視点検を日常的に行うとともに、業者による外観清掃及びフィルター清掃、エレメント交換を年に2回以上実施すること。

仕様9 自動ドア保守点検について

自動ドアに対し職員が目視点検を日常的に行うとともに、業者による定期点検を年に1回実施すること。

当該設備設置箇所は以下となる。

- ・風除室 3か所

仕様10 消防設備保守点検について

消防法第17条の3の3に規定する消防用設備等点検報告制度について、機器点検及び機器・総合点検を年に1回実施すること。

下記の器具・設備を点検し、報告すること。

1. 消火器具
2. パッケージ型消火設備
3. 自動火災報知設備
4. 防排煙設備
5. 誘導灯設備
6. 非常放送設備
7. 火災通報設備
8. 非常照明設備

仕様11 太陽光保守点検について

年に1回、業者による下記機器の保守点検を実施すること。

●対象機器一覧

機器名称	仕様	数量	備考(参考型番)
太陽光モジュール	単結晶シリコン太陽電池	72枚	VBM410FJ03N
パワーコンディショナ	定格出力 5.5kW	6台	VBPC255GM3T

仕様12 建築基準法第12条における定期報告制度について

建築基準法第12条第1項、第2項及び関係法令等に基づく建築物定期点検を実施し、町へ報告すること。また建築物の定期点検並びに定期報告は3年に1回実施すること。初回実施年は令和8年とする。