

豊橋市八町地域福祉センター、豊橋市大清水地域福祉センター、 豊橋市牟呂地域福祉センターの指定管理者仕様書

1 趣旨

豊橋市八町地域福祉センター、豊橋市大清水地域福祉センター、豊橋市牟呂地域福祉センターは、地域における社会福祉活動の拠点として豊橋市が設置した施設で、市民サービスの向上等を目指すため、指定管理者制度による管理をしてきたが、令和6年3月をもって指定期間が満了となる。令和6年4月から引き続き3施設を指定管理者制度により管理し、地域福祉の推進及び施設利用の促進を図るものとする。

2 施設の概要

○豊橋市八町地域福祉センター

- (1) 施設名称 豊橋市八町地域福祉センター
- (2) 所在地 豊橋市八町通五丁目9番地
- (3) 施設概要
 - ① 延床面積 2,686.64 m²
 - ② 開設年月 昭和55年4月
 - ③ 施設構造 鉄筋コンクリート造5階建
(施設は、昭和46年8月建築、昭和54、55年にかけて改装工事を行っています。)
 - ④ 施設内容
 - ・ 1階 豊橋市社会福祉協議会事務室、豊橋善意銀行事務室等
 - ・ 2階 娯楽室、集会室、浴室、福祉講堂(200名)等
 - ・ 3階 少年サポートセンター豊橋事務室等
 - ・ 4階 会議室、技能習得室(和室)、倉庫等
 - ・ 5階 会議室、豊橋市母子福祉会事務室、調理室等
 - ・ 駐車場 来館者用駐車場なし
 - ⑤ 施設目的 地域における社会福祉活動の拠点とするため

○豊橋市大清水地域福祉センター

- (1) 施設名称 豊橋市大清水地域福祉センター
- (2) 所在地 豊橋市大清水町字大清水546番地
- (3) 施設概要
 - ① 延床面積 1,675.58 m²
 - ② 開設年月 平成7年11月
 - ③ 施設構造 鉄筋コンクリート造2階建
 - ④ 施設内容
 - ・ 1階 事務室、デイサービス室、浴室、医務室、機械室等

- ・ 2階 研修室、会議室、料理実習室、作業室、集会室等
- ・ 広場 ゲートボール場(1面)
- ・ 駐車場 50台
- ・ その他 屋根上太陽光パネル

⑤ 施設目的 地域における社会福祉活動の拠点とするため

○豊橋市牟呂地域福祉センター

(1) 施設名称 豊橋市牟呂地域福祉センター

(2) 所在地 豊橋市牟呂町字内田 22番地の2

(3) 施設概要

① 延床面積 1,350.00㎡(併設する窓口センター(119.63㎡)を含む)

② 開設年月 平成21年4月

③ 施設構造 鉄筋コンクリート造2階建

④ 施設内容

- ・ 1階 事務室、多世代交流室、児童室、ボランティア活動室等
- ・ 2階 集会室、会議室、健康増進室、料理実習室、音楽練習室
ものづくり室等
- ・ 広場 屋外広場(健康増進ゾーン)
- ・ 駐車場 59台

⑤ 施設目的 地域における社会福祉活動の拠点とするため

【3施設共通事項】

(1) 開館時間 午前9時から午後5時まで

ただし、指定管理者が必要と認めるときは、市長の承認を得て変更することができる。

(2) 休館日

・ 月曜日。ただし、その日が国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日(以下「休日」という。)に当たるときは、その日後においてその日に最も近い休日でない日

・ 1月1日から同月3日まで及び12月29日から同月31日まで

ただし、指定管理者が必要と認めるときは、市長の承認を得て、休館日に開館し、開館日に休館することができる。

3 指定管理者の指定期間

施設名	指定期間
八町地域福祉センター	令和6年4月1日～令和9年3月31日（※）
大清水地域福祉センター 牟呂地域福祉センター	令和6年4月1日～令和11年3月31日

※八町地域福祉センターは、指定期間に係る協定の締結後に上記記載の指定期間を短縮する可能性があります。

4 指定管理者の指定

令和5年12月市議会での議決を経た後、市長が指定管理者として指定する。

5 協定の締結

指定管理者の指定終了後、仕様書の中で協議事項としている項目等について協議の上、協定を締結する。なお、本業務は豊橋市公契約条例（平成27年豊橋市条例第43号）第2条第2号に規定する特定公契約の対象となり、上記協定には同条例第6条から第12条に掲げる事項を定める。

6 指定管理者が行う業務

(1) 施設の利用促進を図る事業の実施に関すること

地域における社会福祉活動の拠点として関係団体等の活動の活性化を図る事業や、市民・団体等に対し福祉に関する情報提供を行う等、福祉に対する理解を深める事業を行い、施設の利用促進を図ること。なお、こうした事業を行う場合、施設利用者の使用申請状況を考慮し、利用頻度が比較的少ない日・時間を積極的に活用すること

(2) 施設の運営に関すること

① 職員の雇用等に関すること

- 職員配置 各施設2名以上 ただし、甲種防火対象物の防火管理者の資格を有する者を雇用していること
- 組織構成 使用承認等の事務処理が円滑に行われる組織体制であること
- 勤務形態 開館時間等に対応し、施設の運営を円滑に行うことができるものであること
- 職員研修等 指定管理者の負担により職員の教育・研修等の事前準備を行うこと

② 施設の使用等に関すること

- 豊橋市地域福祉センター条例施行規則に基づく使用申請の受付業務
- 使用申請に対する使用承認業務
- 使用料徴収に関する業務

○施設使用の減免に関する業務（使用料減免承認については、市が行うものとする）

○その他施設の使用等に付随する業務

（注）別紙施設案内図において※印の記載された場所は福祉団体事務所や市の実施する事業の事務所等として使用するため、上記(1)に定める事業の実施、上記(2)の②に定める利用者等への貸出は、行わないものとする。

(3) 施設の維持管理に関すること

指定管理者は、施設の維持管理あるいは維持管理に伴う負担を負うものとする。

項目・業務名	業務内容	八町	大清水	牟呂
清掃業務	・施設清掃、廃棄物処理	別紙 01		
	・グリーストラップ清掃業務	—	○	○
消防設備保守点検業務	・法定点検	別紙 02		
施設警備保安業務	・防犯・防火警備	別紙 03		
空調設備保守業務	・保守点検	—	別紙 04	—
	・定期清掃 ・保守点検（令和 10 年度に実施）	—	—	別紙 05
エレベーター保守点検業務	・各施設 1 基	別紙 06		
受水槽・高架水槽清掃点検業務	・受水槽・高架水槽清掃点検、水質検査	別紙 07	—	—
受水槽等清掃点検業務	・温水ボイラー保守点検 ・ろ過装置保守点検 ・受水槽清掃・点検 ・フィルター保守点検清掃	—	別紙 08	—
	・受水槽清掃、加圧給水ポンプユニット保守点検	—	—	別紙 09
浄化槽保守点検清掃業務	・保守点検、水質検査、清掃	—	別紙 10	—
トイレ防臭業務	・防臭洗浄等清掃	別紙 11		
自家用電気工作物保安管理業務	・法定管理	別紙 12		
建築物定期点検	・建築基準法に基づく定期点検（令和 8 年度実施）	○	○	○
建築設備定期点検	・建築基準法に基づく定期点検（毎年）	○	○	○

浴槽水質検査業務	・ 公衆浴場法に基づく浴槽水質検査 (年 1 回)	○	—	—
	・ 公衆浴場法に基づく浴槽水質検査 (年 4 回)	—	○	—
浴槽循環系統洗浄 業務	・ 浴槽循環系統洗浄 (年 1 回)	—	○	—
植木剪定業務	・ 剪定、片付運搬	—	○	○
駐車場等維持管理 業務	・ 駐車場及びゲートボール場の維持 管理業務	—	○	—
	・ 駐車場及び屋外広場の維持管理業 務	—	—	○
自動車維持費	・ 施設管理用自動車 (1 台) 維持費	—	○	—
燃料費	・ 施設管理用自動車燃料費	—	○	—
維持修繕費	・ 1 件 50 万円 (消費税抜き) 未満 の修繕 ・ 各室修繕等管理	○	○	○
光熱水費	・ 施設管理用電気、ガス、上下水道 経費支払等	○	○	○
通信運搬費	・ 施設設置の電話料支払管理	○	○	○
	・ ケーブル TV 使用料金等の支払管 理	○	○	—
維持管理器材費	・ 施設の維持管理に要する消耗品、 器材等の購入管理 ・ 各種新聞等の購入管理	○	○	○
食糧費	・ 施設見学等の来客者茶代等	○	○	○
印刷製本経費	・ 施設紹介パンフレット (A4 サイ ズ)、ホームページ等制作	○	○	○
賃借物件管理業務	・ 玄関マット、モップリース料支払 管理	—	○	○
手数料等経費	・ 各種法定検査手数料等の支払管理	○	○	○
	・ 自動車任意保険料支払管理	—	○	—
租税公課費	消費税	○	○	○

※ 牟呂地域福祉センターについては、窓口センター分の維持管理経費も含める。

ただし、光熱水費については、別に定める。

(4) その他市長が定める業務

- ① 緊急時対策、防犯、防災対策について、マニュアルを作成し、職員に指導を行うこと。

- ② 施設利用者アンケート等を実施し、利用者サービスの向上を図ること。
- ③ 個人情報保護の体制をとり、職員研修により周知・徹底を図ること。

7 指定管理料

市は、選定された指定管理者が事業計画書に基づき提示した金額を参考に、予算の範囲内で指定管理者と協議を行い、協定の中で指定管理料の額を定める。

(1) 指定管理料の上限額

指定管理料の上限額は次のとおりです。応募者はこの金額の範囲内で提案してください。

222,600,000円（消費税及び地方消費税等を含む）

(2) 指定管理料の支払い

経費については、会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）を基準とし、分割（4半期毎を予定）で支払うものとする。なお、支払い時期や方法は協定にて定める。

(3) 指定管理料に含まれるもの

指定管理料には人件費、管理費、事務費、消費税が含まれる。

○項目及び主な内容

項目	主な内容
人件費	職員の給与
管理費	清掃、消防、警備、空調設備、エレベーター等の施設の保守管理経費、修繕費、光熱水費、通信運搬費等の維持管理経費
事務費	消耗品器材、印刷製本経費、図書・逐次刊行物等購入費等の事務経費
事務手数料	労務、経理、契約、職員研修等の指定管理者の諸経費
消費税	

(4) 管理口座・区分経理

指定管理業務に係る経理を行うにあたっては、団体自身とは独立した経理を行ってください。

(5) 修繕費の取扱い

修繕は指定管理料の範囲内で指定管理者の負担において行うこと。ただし、工事及び一件50万円（消費税抜き）を超える修繕については、市の業務とする。また、修繕を行った場合には、修繕についての日時、内容、金額について書面にて報告をすること。

(6) 光熱費及び燃料費の取扱い

毎年、次年度光熱費及び燃料費の協議を行い、単価の変動に応じて予算の増減を行います。また、当該年度内での単価の変動により、一定以上の経費

の変動があった場合はリスクの負担区分に従い、決算対応をすることとします。（別紙13参照）

8 物品の帰属

- (1) 指定管理者が、指定期間中に指定管理料により購入した物品等については、市の所有に属するものとする。
- (2) 指定管理者は、市の所有に属する物品については、豊橋市予算決算会計規則及び豊橋市財産管理規則並びに関係例規に基づいて管理等を行うものとする。
- (3) 指定管理者は、物品の整備、購入及び廃棄等の異動について市に報告しなければならない。
- (4) 市が事前に用意する備品物品等は別途提示する。

9 施設運営に係る収入

施設の目的外使用料（光熱水費も含む）など施設運営に係るものについては、市の収入とする。ただし、指定管理者が自主的にサービスを提供する場合は、参加費等の利用に係る必要な料金を自らの収入とすることができるものとする。利用に係る必要な料金は、指定管理者が市長の承認を得て定めるものとする。

10 指定管理業務の基準

- (1) 指定管理業務の一括委託の禁止
指定管理業務を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることはできないものとする。
- (2) 関係法令及び例規の遵守
指定管理業務の遂行にあたっては、関係する法令及び例規を遵守すること。
 - ① 地方自治法、地方自治法施行令ほか行政関連法規
 - ② 労働基準法、労働安全衛生法ほか労働関連法規
 - ③ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律ほか同法関係法規
 - ④ 豊橋市地域福祉センター条例及び同条例施行規則
 - ⑤ 豊橋市公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例
 - ⑥ 豊橋市行政手続条例及び同条例施行規則
 - ⑦ 豊橋市情報公開条例及び同条例施行規則
 - ⑧ 豊橋市公契約条例及び同条例施行規則
 - ⑨ 豊橋市障害者のコミュニケーション手段の利用促進に関する条例
 - ⑩ その他管理運営を行うにあたり必要な法令
- (3) 個人情報保護
個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律に基づき、個人

情報の取扱いに十分留意し、漏えい、滅失及びき損の防止その他の個人情報の適切な管理に努め、同法を参考に個人情報を保護するために必要な内部規程やチェック体制を構築するなどの措置を講じること。

なお、個人情報の漏えい等の行為には、個人情報の保護に関する法律に基づく罰則が適用される場合がある。

(4) 守秘義務

指定管理業務の遂行にあたり、知り得た内容を第三者に漏らしてはならないほか、自己の利益のために使用しないこと。

(5) 環境への配慮

指定管理業務の遂行にあたっては、とよはしエコマネジメントシステム（以下、T-E M S）の取組みに基づき、次のような環境への配慮に留意すること。

- ① 環境に配慮した商品・サービスの購入（グリーン購入）を推進すること。
- ② 廃棄物の発生抑制に取り組むこと。
- ③ 電気・天然ガス・ガソリン等のエネルギー使用量の節減及び水道使用量・用紙購入量節減に向けたT-E M Sの目的目標により取組みを推進すること。

(6) 市が実施する事業への協力

市や公共的団体の申込みの優先受付けなど、市が実施する事業への支援・協力を積極的に行うこと。

(7) 保険加入業務

施設利用者の事故等に対応するため、施設賠償責任保険（賠償金についての補償）に加入すること。

(8) リスクへの対応

指定期間中、主なリスクについては、以下の負担区分を基本として対応する。

区分	リスクの種類	内容	指定管理者	豊橋市
共通	法令等変更	指定管理者が行う管理運営業務に影響を及ぼす市の条例等方針の変更によるコスト変動		○
		指定管理者が行う管理運営業務に影響を及ぼす法制度等の変更によるコスト変動	協議事項	
	第三者賠償	本業務を原因とする公害、生活環境の阻害等による場合	○	
		建物・設備の瑕疵に起因するもの		○
		施設の運営管理の過失に伴うもの	○	
	物価	指定後のインフレ・デフレ	協議事項	
	光熱費及び燃料費	単価の変動による±5%を超える変動		○
	金利	金利の変動	協議事項	
不可抗力	自然災害		○	
施設及び設備管理	保守点検	市の理由による業務内容等の変更による保守点検費用の増大		○
		指定管理者の責による保守点検費用の増大	○	
		保守点検の不備による機器等の不調、器具・備品の破損	○	
		指定管理者の責による施設維持管理上の事故、怪我の発生及び拡大	○	
		セキュリティの不備による事故・火災の発生	○	
施設運営	来場者の受付、案内	徴収した使用料金等の盗難、紛失	○	
		来場者の誘導の不手際による事故、怪我	○	
	傷病人への対応業務	対応の不手際による症状の悪化	○	
	その他	指定管理者の責による来場者からのクレーム	○	

(9) 事業報告

指定期間中の施設の利用状況、運営状況を定期的に報告すること。報告時期、書式・評価項目等については、協定において定めるものとする。

- ① 地方自治法第244条の2第7項の規定により指定管理者は、一事業年度が終了するごとに、管理運営業務について、当該年度の事業の内容を報告する書類(以下、事業報告書という。)を速やかに提出するものとする。
- ② 市は、提出された事業報告書の内容を確認し、その内容が事業計画書の趣

旨・内容から逸脱したものであった場合、若しくは別に締結する協定に違反するものであった場合は、指定を取り消し、若しくは業務の一部又は全部を停止させることができる。

③ 市は、指定管理者の業務の遂行状況や実績を確認するために、指定管理者に必要な措置を求めることができる。

(10) 管理運営状況に関するモニタリング

指定管理者により、施設が適正に運営されているかどうかを確認するため、市は定期的及び随時にモニタリングを実施する。指定管理者の運営状況が適正でないと認められる場合は、市は指定管理者に対して指導を行うものとする。

なお、随時モニタリングでは、毎年度の事業報告に合わせ、決算書等の提出を求め、指定管理者の財務状況の健全性も確認するものとする。

(11) 立入検査

市は、必要と認められる場合、指定管理に係る業務、施設、物品、各種帳簿等の実地検査を行うことができる。

(12) その他

① 指定管理者は、円滑かつ支障なく管理運営業務を遂行できるように、指定期間開始前において事前準備を行うこと。

② 公の施設であることを常に念頭において、公平な運営を行うこととし、特定の団体等に有利あるいは不利になる運営をしないこと。

③ 指定管理者は、その指定期間満了時において、次期指定管理者が円滑かつ支障なく管理運営業務を遂行できるように、引継ぎを行うこと。

④ 本施設は、豊橋市地域防災計画に基づく「福祉避難所」に位置付けられているため、災害時には福祉避難所運営マニュアルに基づき市に協力すること。

⑤ 渇水の場合において、市から節水等の協力要請があるときは、指定管理者は誠実かつ積極的な対応を行うこと。

⑥ 仕様書に記載のない事項については、市と協議することとする。

1.1 問い合わせ先

〒440-8501 豊橋市今橋町1番地

豊橋市福祉部福祉政策課 電話 0532-51-2379

清掃業務仕様書

1、八町地域福祉センター

(1) 業務内容

①床洗浄

福祉講堂（舞台含む）及び福祉センター2階から5階までの事務室等居室部・廊下
※階段室に関しては、1階から5階まで

- ・長尺塩ビシート床・コンクリート床・木床等：洗浄ワックス仕上げ

面積 概ね1,000㎡ 年2回

- ・タイルカーペット床：洗浄バキュームリンス仕上げ

面積 概ね80㎡ 年2回

②ガラス磨き（正面及び正面南側）

面積 概ね50㎡ 年1回

③トイレ清掃 13か所（男子用18、女子用25）

面積 概ね130㎡（月1回）年12回

2、大清水地域福祉センター

(1) 業務内容

①床洗浄

- ・弾性床：洗浄ワックス仕上げ

面積 863.81㎡ 年2回

- ・カーペット床：洗浄

面積 178.50㎡ 年1回

③ガラス清掃

面積 111.00㎡ 年1回

④網戸清掃

面積 89.75㎡ 年1回

⑤トイレ清掃

面積 74.62㎡（月1回）年12回

3、牟呂地域福祉センター

(1) 業務内容

①床洗浄

- ・長尺ビニル床シート洗浄ワックス仕上げ

面積 概ね727㎡ 年2回

- ・タイルカーペット洗浄

面積 概ね119㎡ 年2回

②ガラス清掃

- ・面積 概ね197㎡×2（両面） 年1回

③トイレ清掃

- ・多目的トイレ1か所
- ・男子トイレ2か所（1階・2階）
- ・女子トイレ2か所（1階・2階）
- ・幼児用トイレ1か所

総面積 概ね95㎡ 月1回

消防用設備保守点検業務仕様書

1、八町地域福祉センター

(1) 業務内容

下記消防用設備について消防法に定める保守点検を実施し、関係部署あて書類を提出すること。

(2) 実施回数 年2回

(3) 八町地域福祉センター消防設備機器一覧表

区 分	数 量
P型1級窓受信機	1台
P型窓用副受信機	1台
差動式スポット型感知器	75個
定温式スポット型感知器	36個
煙感知器	10個
警報ベル	9個
表示灯	8個
P型手動発信機	8個
非常用電源装置	1式
消火栓起動連動装置	1式
屋内消火栓設備	1式
誘導灯設備	1式
消火器具設備	1式
自家発動設備	1式
非常放送設備	1式

2、大清水地域福祉センター

(1) 業務内容

下記消防用設備について消防法に定める保守点検を実施し、関係部署あて書類を提出すること。

(2) 実施回数 年2回

(3) 大清水地域福祉センター消防設備機器一覧表

区 分	数 量
P型1級10窓受信機	1台
差動式スポット型感知器	40個
定温式スポット型感知器	14個
煙感知器	9個
警報ベル	5個
表示灯	4個
P型手動発信機	4個
非常用電源装置	1式

非常放送設備	
・防災アンプ 60W	1台
・電源装置	1式
・スピーカー	24個
・トランペットスピーカー	1個
・配線点検	1式
誘導灯設備	
・誘導灯	13台
・信号装置	1式
・配線点検	1式
消火器具	
・粉末消火器（外観点検）	13本
防火シャッター 1F	3枚
防火シャッター 2F	1枚
非常梯子	1台

3、牟呂地域福祉センター

(1) 業務内容

下記消防用設備について消防法に定める保守点検を実施し、関係部署あて書類を提出すること。

(2) 実施回数 年2回

(3) 牟呂地域福祉センター消防設備機器一覧表

区 分	数 量
P型1級10窓受信機	1台
差動式スポット型感知器	34個
定温式スポット型感知器	22個
煙感知器	7個
表示灯	2個
P型手動発信機	2個
非常放送設備	
・防災アンプ 60W	1台
・スピーカー	37個
・トランペットスピーカー	1個
・配線点検	1式
誘導灯設備	
・誘導灯	12台
・配線点検	1式
消火器具	
・粉末消火器（外観点検）	7本
非常梯子	1台
非常照明	25基

施設警備保安業務仕様書

1、八町地域福祉センター

- (1) 警備方法 赤外線もしくは空間立体警備を含む機械警備
- (2) 警備時間
 - ①毎日、午後5時から午前8時30分までとする。
 - ②休館日は全日とする。
 - ③開館時間等の変更及び指定管理者の都合により勤務日及び勤務時間を変更する場合は、それに伴い警備時間を変更するものとする。
 - ④火災警報については、24時間とする。

2、大清水地域福祉センター

- (1) 警備方法 赤外線もしくは空間立体警備を含む機械警備
- (2) 警備時間
 - ①毎日、午後5時から午前8時30分までとする
 - ②休館日は全日とする。
 - ③開館時間等の変更及び指定管理者の都合により勤務日及び勤務時間を変更する場合は、それに伴い警備時間を変更するものとする。
 - ④火災警報については、24時間とする。

3、牟呂地域福祉センター

- (1) 警備方法 空間立体警備を含む機械警報警備（電話線断線監視含む）
 - ①ブロック化を行い警備すること（ブロックについてはA、B、Cの3ブロックとし、最終出入口は2ヶ所とする）
 - ②制御盤は施設事務室総合盤へ組込み
 - ③入退出管理設備と連動
- (2) 警備時間
 - ①火曜から金曜までは、A・B・Cブロックとも午後5時15分から午前8時30分までとする。
 - ②土曜と日曜は、A・Bブロックは午後5時15分から午前8時30分までとし、Cブロックは全日とする。
 - ③月曜（当該月曜日が国民の祝日に関する法律に規定する休日に当たるときは、その日後においてその日に最も近い休日でない日）は、Aブロックは全日、B・Cブロックは午後5時15分から午前8時30分までとする。
 - ④12月29日から翌年1月3日までは全日とする。
 - ⑤開館時間等の変更及び指定管理者の都合により勤務日及び勤務時間を変更する場合は、それに伴い警備時間を変更するものとする。
 - ⑥火災警報については、24時間とする。

仕様書 別紙 04

大清水地域福祉センター空調設備保守点検業務仕様書

1. 業務概要 空調設備が正常な機能を保持するため保守点検を行う。
 5HP・・・2台 10HP・・・4台
 16HP・・・1台 18HP・・・1台

2. 業務内容

下記点検項目に従い点検整備を行う。(年1回)

(1) 指定部品の交換

- ・ 5HP・・・プラグ(2本)、エンジンオイル(8ℓ)
- ・ 10HP・・・プラグ(3本)、エンジンオイル(13ℓ)
 エアクリーナエレメント(1個)
- ・ 18HP・・・エンジンオイル(20ℓ)

(2) 点検項目各部の点検・部品交換を伴わない簡易点検

(3) 清掃・調整

○空調設備保守点検業務点検項目

点 検 項 目	
エンジン	エンジンオイルの点検・交換
	エンジンオイルフィルタの点検・交換
	エアクリーナエレメントの点検・交換
	点火プラグの点検・交換
	バルブクリアランスの点検・調整
熱交換器	冷却水量の点検・交換
	排気ガス熱交換器の点検
	冷却水ゴムホースの点検
圧縮機	Vベルトの点検・交換
	冷媒・冷凍機油の漏洩点検
燃料ガス	外部洩れ点検
	燃料ホースの点検・交換
室内機	フィルタの点検
電気配線	配線カブラの接続緩み、損傷点検
スイッチ・センサ アクチュエータチェック	センサスイッチの動作点検
	アクチュエータの動作点検
総合点検	室内外機の騒音
	圧縮機の騒音
	室内機の振動
	外観
	冷媒配管の振れ、干渉の有無
	冷却水洩れ再確認
	冷媒・冷凍機油の漏洩再確認

仕様書 別紙 05

牟呂地域福祉センター空調設備保守点検業務仕様書

1. 業務内容

①空調フィルター清掃

- ・ GHP室内機フィルター清掃 33台
- ・ 全熱交換換気扇 2台

②5年毎点検

- ・ 点検調整
- ・ 部品交換

2. 実施回数

①年1回

②令和10年度に実施

エレベーター保守点検業務仕様書

1、八町地域福祉センター

(1) 業務内容

- ①月1回の定期点検
- ②年1回の建築基準法第12条4項に基づく定期点検
- ③点検以外に緊急時の復旧

(2) エレベーター仕様

三菱電機製交流二段速度歯車式エレベーター 1基

2、大清水地域福祉センター

(1) 業務内容

- ①月1回の定期点検
- ②年1回の建築基準法第12条4項に基づく定期点検
- ③点検以外に緊急時の復旧

(2) エレベーター仕様

油圧エレベーター（750kg、45m/min、2ヶ所停止） 1基

- ・地震時管制運転装置
- ・車いす仕様
- ・音声合成装置

3、牟呂地域福祉センター

(1) 業務内容

- ①3か月に1回の定期点検
- ②年1回の建築基準法第12条4項に基づく定期点検
- ③遠隔保守監視
- ④点検以外に緊急時の復旧

(2) エレベーター仕様

用途	乗 用	
定員（定格積載）	15 [名] (1000 [kg])	
定格速度	45 [m/min]	
停止数	1, 2階 (2停止)	
運転方式	方向性乗合全自動運転方式	
セーフティ機能	遠隔保守監視のインターフェース	戸開不能時最寄階救出運転
	最寄階救出運転	扉開き警報
	セーフティドアリターン	戸開きボタン誘導機能
	乗り過ぎ検出	自動着床修正装置
	自動充放電式かご内停電灯	同時通話式インターホン
	地震管制運転	各階停止運転
	停電時自動着床装置	冠水管制運転
サービス機能	戸開き時間自動調整	強制戸閉め
	火災管制運転	

	かご呼び取消し	かご照明・ファン自動休止
	逆呼びキャンセル	除菌イオン発生装置
	パーキングスイッチ	
福祉仕様	視覚障害者対応	車イス用対応
	ボタンの発音機能付	出入口光電装置・背面鏡
	タクトイル（凸型）ボタン	ハンドレール・車摺り
	音声合成オートアナウンス装置(ボニック)	戸開放時間の延長
	点字プレート	戸閉め速度の低減
	カラー区別ボタン	
	大型「ひらく」ボタン	

仕様書 別紙 07

八町地域福祉センター受水槽・高架水槽清掃点検業務仕様書

1. 対象施設 受水槽（14 t）、高架水槽（4 t）
2. 実施内容
 - (1) 水槽の清掃、消毒及び次項目の点検
 - ・ 錆
 - ・ 異物
 - ・ 沈査
 - ・ 亀裂
 - ・ ボールタップ
 - ・ マンホール
 - ・ 満減水警報装置
 - (2) 水道法第34条の2に基づき当該設備を管理し、定期的に検査を受けること
3. 実施回数 年1回

仕様書 別紙 08

大清水地域福祉センター温水ボイラー・ろ過装置保守点検、
受水槽・空調フィルター清掃業務仕様書

1. 業務内容

- ①温水ボイラー保守点検 (年1回)
 - ・鋼板製温水ボイラー [昭和鉄工(株)] SKT - E2504GN 一式
 - ・ガスバーナー [昭和鉄工(株)] RG-50 一基
- ②ろ過装置保守点検 (年2回)
 - ・三協 DS-05U05型 一式
- ③受水槽清掃 (年1回)
 - ・受水槽 2.0 t (但し、揚水ポンプは目視のみ)
- ④ロスナイフィルター保守点検清掃 (年1回)
 - ・VECF140AS 140m³/h 4台
 - ・VAM500CS 500m³/h 6台
 - ・VAM650CS 650m³/h 3台 (計13台)
- ⑤屋内機フィルター清掃 20台 (年1回)

仕様書 別紙 09

牟呂地域福祉センター
受水槽清掃・加圧給水ポンプユニット保守点検業務仕様書

1. 業務内容

- ①加圧給水ポンプユニット保守点検 (年2回)
 - ・インバーター方式吐出圧力一定加圧給水ポンプユニット
50φ(65)×330Lit/min×34.0m×2.2KW (自動交互運転型)
- ②受水槽清掃 (年1回)
 - ・受水槽 2500×2000×2000H 10 m³ 1槽式
 - ・水質検査 飲料水適否一般項目

仕様書 別紙 10

大清水地域福祉センター浄化槽保守点検清掃業務仕様書

1. 対象浄化槽
合併・接触ばっ気方式、30 t／日、150人槽
2. 業務内容
 - ①保守点検 年4回
 - ・消毒薬剤
 - ・機器点検
 - ・簡易水質検査
 - ②水質検査（下水道一般） 年1回
 - ③清 掃（30m³） 年1回

トイレ防臭業務仕様書

1、八町地域福祉センター

(1) 業務内容

カルミックエアユニットを設置し、良好な状態でトイレを使用できるよう点検及び管理を行う。

(2) 実施回数 年6回

(3) 設置場所及び箇所数

設置場所	設置数
1階	男子小便器 3基
2階	男子小便器 4基

2、大清水地域福祉センター

(1) 業務内容

カルミックエアユニットを設置し、良好な状態でトイレを使用できるよう点検及び管理を行う。

(2) 実施回数 年6回

(3) 設置場所及び箇所数

設置場所	設置数
1階	男子小便器 4基
2階	男子小便器 4基

3、牟呂地域福祉センター

(1) 業務内容

カルミックエアユニットを設置し、良好な状態でトイレを使用できるよう点検及び管理を行う。

(2) 実施回数 年6回

(3) 設置場所及び箇所数

設置場所	設置数
1階	男子小便器 5基
	幼児用小便器 1基
2階	男子小便器 3基
	幼児用小便器 1基

自家用電気工作物保安管理業務仕様書

1、八町地域福祉センター

(1) 業務概要

自家用電気工作物（以下「電気工作物」という。）の維持及び運用に関する保安管理及び点検を行う。

(2) 対象となる電気工作物

① 需要設備

- ・設備容量 200 kVA
- ・受電電圧 6,600 V
- ・非常用予備発電装置
種類 DF
容量 23 kVA
発電電圧 220 V

2、大清水地域福祉センター

(1) 業務概要

電気工作物の維持及び運用に関する保安管理及び点検を行う。

(2) 対象となる電気工作物

① 需要設備

- ・設備容量 300 kVA
- ・受電電圧 6,600 V
- ・非常用予備発電装置 該当なし

3、牟呂地域福祉センター

(1) 業務概要

電気工作物の維持及び運用に関する保安管理及び点検を行う。

(2) 対象となる電気工作物

① 需要設備

- ・設備容量 95 kVA
- ・受電電圧 6,600 V
- ・非常用予備発電装置 該当なし

② 小出力発電設備

- ・設備の種類 太陽光
- ・出力 10 kW

光熱費及び燃料費の当該年度内の一定以上の変動について

指定管理者の健全運営、施設の適正管理の観点から、当該年度内での一定以上の変動に対応するため、考え方を整理したものになります。

○ 対象となるもの

光熱費：電気、都市ガス、プロパンガス

燃料費：ガソリンなどの燃料

○ 光熱費及び燃料費の一定以上の変動の考え方

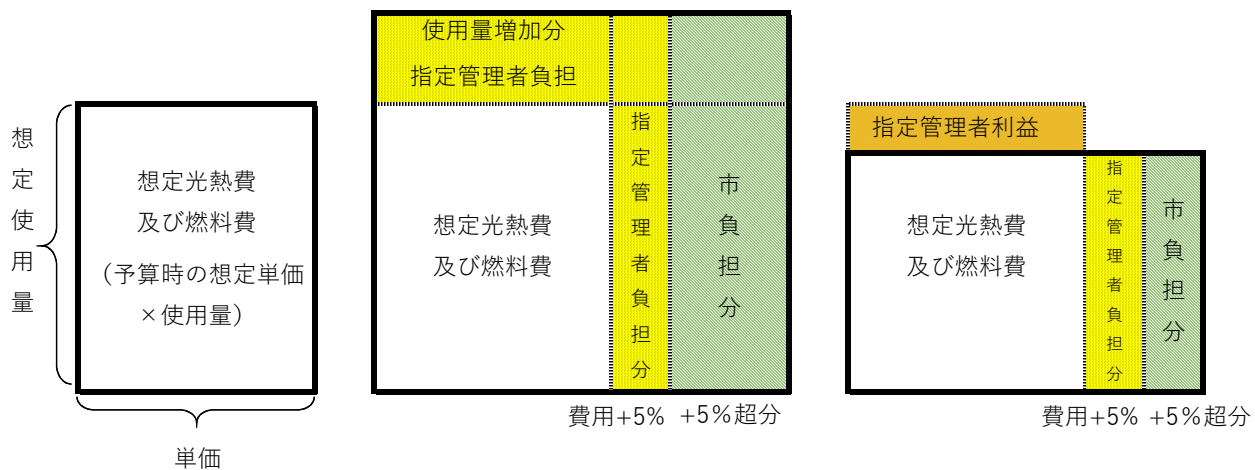
想定単価×想定使用量と、実績単価×想定使用量を比較して、単価の変動により、±5%を超える経費の変動があった場合は協議を行うことができます。

なお、電気料金、ガス料金、燃料費ごと算出します。

○ イメージ (±5%を超える経費の変動があった場合)

①単価が高騰し、
使用量も増加した場合

②単価が高騰し、
使用量を節減した場合



③単価が下落し、
使用量が増加した場合

④単価が下落し、
使用量を節減した場合

