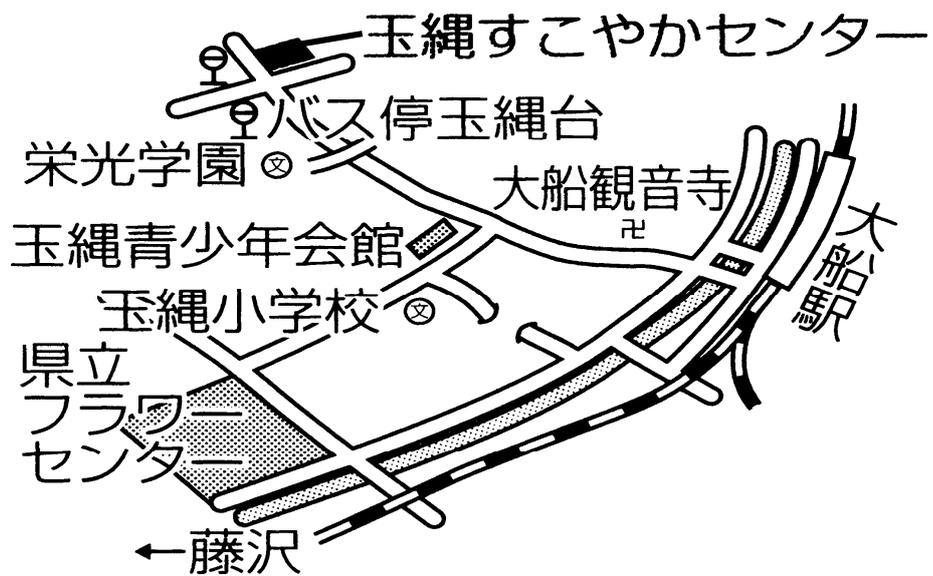


玉縄すこやかセンター

鎌倉市玉縄五丁目9番地1

TEL0467-47-1338

【 玉縄すこやかセンターへの案内図 】



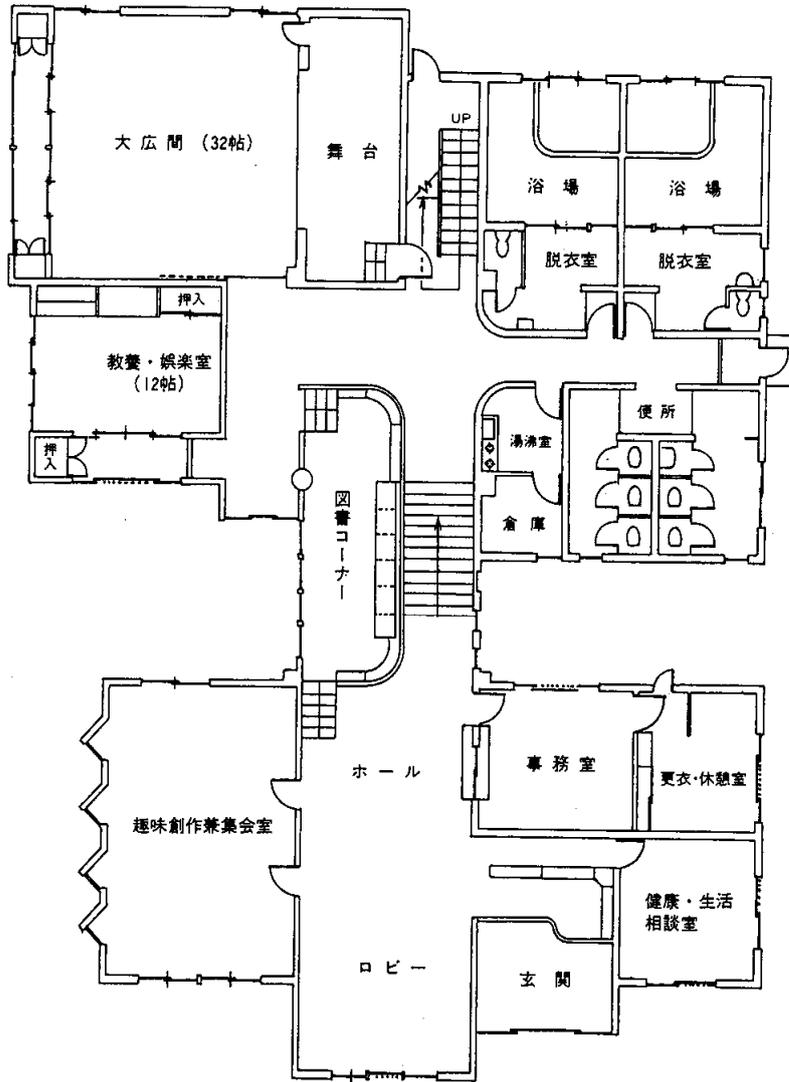
神奈中バス 大船駅西口3番のりば「清泉女学院行き」バスで、「玉縄台」下車、
徒歩約1分

【施設概要】

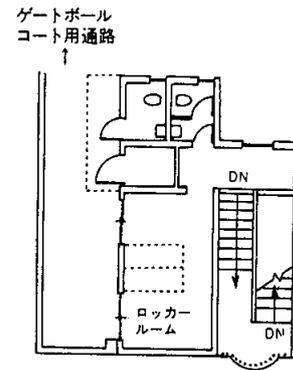
名 称	玉縄すこやかセンター
所 在 地	鎌倉市玉縄五丁目 9 番地 1
開設年月日	昭和 58 年 4 月 1 日
構 造	鉄筋コンクリート造 平屋（一部 2 階建て）
敷地面積	2,520.27 m ²
建築面積	461.66 m ²
延べ床面積	493.82 m ²
施設の内容	（1 階）大広間、教養娯楽室、趣味創作兼集会室、図書コーナー、健康生活相談室、浴場、事務室 （一部 2 階）ロッカールーム （屋外）人工芝コート（843.47 m ² ）
施設の概要	高齢者の方に心おきなく、明るい生活を楽しんでいただく「いこいの場」として利用していただく施設で、「軽スポーツを通じた健康づくり」に特色があります。人工芝コートがあり、コートを利用したゲートボール教室や太極拳教室等を開講しています。自主サークル活動への参加ができます。

施設の平面図

1階 平面図



2階 平面図



玉縄すこやかセンター設備機械運転業務仕様書

1 任務

施設に設置された電気・空気調和・冷暖房・換気・給排水衛生・防災・通信等の設備、その他これに付帯する設備の運転及び維持管理等を主な業務とします。

各設備を常に最良の状態に保ち、その機能を十分に発揮させるよう留意して、設備の耐用延長に努め、運転業務の完遂を期するものとし、故障を生じた場合には、すみやかに応急の処置をとり報告してください。

2 業務

玉縄すこやかセンター開館日の設備機械運転業務を遂行してください。

3 設備機械運転業務内容

(1) 一般管理業務

- ア 設備機械運転計画の作成
- イ 点検手入れ、測定等の予防保全
- ウ 定期点検整備計画の作成（専門業者による定期点検を含む）
- エ 緊急時における緊急措置計画の作成
- オ 各種日誌の作成並びに保管（法的に必要な場合を含む）
- カ 機器台帳、図面、取扱説明書の管理保管
- キ 消耗品類の管理保管
- ク 各種報告書の作成

(2) 冷暖房設備業務

- ア 設備の始動、停止
- イ 適温維持のための調査
- ウ 運転状態の監視
- エ 冷暖房装置の安全運転及び保持
- オ 装置の故障発見及び機器各部の点検手入れ

(3) 給排水衛生設備

- ア 換気装置、便所排気装置の始動、停止
- イ 給排水装置及び管理
- ウ 排水、汚水状態の監視と管理
- エ 各種ポンプの点検手入れ
- オ その他の給排水衛生設備の機械運転

(4) 空気調和設備

- ア 各室内温度の維持と送風温度及び湿度の調整
- イ 各室内の空気汚染防止と換気
- ウ エアークリナーの機能点検

- エ 加熱装置及び冷却装置の機能点検
- オ 加湿除湿装置の機能点検
- カ 軸動部の潤滑油状態の点検と補給
- キ 制御装置、室内温湿度発信機の機能点検
- ク 空調日誌の作成、報告
- ケ その他の空気調和設備の機械運転
- (5) 滅菌設備
 - ア 滅菌器の始動と停止
 - イ 運転状態の監視
 - ウ 薬液の投与及び記録の採集（残留塩素と水質の P P M 検査）
 - エ その他の滅菌設備の保守点検
- (6) 換気装置（換気ファン）設備
 - ア 各ファン、換気装置、便所排気装置の始動、停止
 - イ 便所内の換気状態の点検
 - ウ 各ファンの点検手入れ
- (7) 電気設備業務
 - ア 設備の点検
 - 各種点検事項及び期間に基づいて下記機器の日常巡査点検を行う。
 - (ア) 各種制御盤
 - (イ) 一般電気設備
 - (ウ) その他の設備

4 指定管理者が負担する経費

指定管理者は、通常の機械運転にかかる費用のほか、次の費用を支払うこととします。

- (1) 作業に要する材料及び費用
 - ア 冷暖房関係
 - (ア) 保守点検業務に必要とする備品、工具及び消耗品代
 - (イ) 冷媒ガス代
 - (ウ) 冷暖房機の改造、修理の諸費用
 - (エ) 冷暖房設備の定期的部品及び消耗品
 - (オ) 衛生、給排水の配管関係及びポンプモーターこれに附属する諸設備の故障発生に伴う部品交換工作に関する費用
 - (カ) エアークリーン等交替清掃の諸費用
 - イ 電気関係
 - (ア) 保守点検業務に必要とする備品、工具及び消耗品代
 - (イ) 各種照明器具、スイッチ、コンセントの交換品代
 - (ウ) 電気設備の改造、修理の諸費用
 - (エ) 変圧器のオイル交換費用

(オ) 電気設備の定期的部品、油類の交換費用補修品代

(カ) 定期検査に必要な諸費用

5 その他

(1) 事故の早期発見報告及び技術者で可能なる日中作業における小修理

(2) 火気、火元の点検及び確認

(3) その他必要事項

玉縄すこやかセンター設備機械保守点検等業務仕様書

1. 目的

玉縄すこやかセンターの設備機器のうち、法令等に定められた保守点検及び施設運営上定期的に保守点検を必要とする設備について保守点検業務を行います。

この保守点検業務を行うことにより、各設備を常に最良な状態に維持し、事故を未然に防止し、耐用年数の延長を図るものとします。

2. 業務の内容

業務の内容は原則、次のとおりとします。法定点検で定めがなければ、回数等、協議で定めるものとします。

記号	項目	回数	数量 備考	
1	自家用電気工作物（受変電設備等） 月次点及び年次点検（精密点検、清掃を含む）	年 12 回	1 式	電気事業法第 39 条
2	空調設備点検	月 1 回	1 式	
3	ボイラー設備等点検	月 1 回	1 式	
4	給排水衛生設備点検	月 1 回	1 式	
5	自動扉設備保守点検	年 3 回	1 式	正面玄関 1 台
6	自動給茶器点検	年 1 回	1 式	
7	スカイウエル保守点検	年 1 回	1 式	
8	消防設備点検(法定)機器点検	年 1 回	1 式	消防法第 17 条の三の三及び 消防法施行規則第 31 条の六
	消防設備点検(法定)総合点検	年 1 回	1 式	
9	建築設備点検	年 1 回	1 式	建築基準法第12条第 4 項
10	エアコン及び空調換気扇のフィルター・エレメント清掃	年 2 回		

3. 業務補足説明

（記号 1）自家用電気工作物点検及び清掃

電気事業法に基づき、月 1 回の点検、年 1 回の精密点検を行う。キュービクル等にはほこりがたまと出火原因になるおそれがあるので、点検と同時に年 1 回の清掃を行う。

（契約内容） 設備容量 80 キロボルトアンペア

最大電力 61 キロワット

受電電圧 6600 ボルト

なお、指定管理者が「みなし設置者」となる二者契約にあたっては施設の事情により難しいと判断される場合は、三者契約も可とする。

ア 指定管理者は、当該自家用電気工作物の維持・管理の主体となり、「みなし設置者」として電気事業法第39条第1項の義務を果たすこと。（ここでいう「みなし設置者」とは、令和6年11月15日20241018保局第6号「主任技術者制度の解釈及び運用（内規）」によるものとする。

イ 電気事業法に基づく自家用電気工作物の保安業務については、本業務に含むものとし、指定管理者は、電気事業法第43条第1項の規定に基づく主任技術者の選任を行い、その業務に係るすべての手続きを行うこと。

ウ 保安管理業務を第三者へ委託する場合は、指定管理者は「みなし設置者」として保安管理業務の仕様書、契約書の作成、受託業者の選定、契約手続等の一連の手続を行うこと。

エ 市は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安を確保するに当たり、指定管理者が選任する電気主任技術者の意見を尊重する。

オ 市及び指定管理者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者に、電気主任技術者が、その保安のためにする指示及び意見に従うように確約させる。

カ 市及び指定管理者は、電気主任技術者として選任する者に、当該自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安管理業務を、誠実に行うことを確約させる。

(記号2) 空調設備保守点検

・空気調和設備保守点検 月1回

①室内、室外ユニット点検整備 ②制御装置、センサー機能点検 ③室内機エアフィルター清掃
・換気装置点検 月1回

① 送排風機点検 ②ファン及びダクト点検

・フロン排出抑制法に基づく、4半期に1回以上簡易点検及び3年に1回以上の定期点検を行う。
簡易点検：機器からの異常音、外観の損傷、摩耗、腐食、さび、油もれ、熱交換器の霜付きの有無を、目視により外観点検する（特に検査者の資格は問わないが、専門業者に依頼してもよい）。

(記号4) 給排水衛生設備点検 月1回

受水槽及び機械・ポンプ室点検

①給水装置点検 ②温度調節装置点検 ③循環ポンプ点検

④ろ過器及び次亜塩素酸ソーダ注入装置点検、ろ過フィルター清掃並びに薬品補充

⑤各種配管及びバルブ類点検

(記号5) 自動扉設備保守点検 年3回

①ドアエンジン装置各部の点検及び調整

②ドアエンジン開閉速度、クッション作動の点検及び調整

③ドアエンジン装置の電気回路の点検及び調整 ④ドア各部の点検整備

⑤消耗部品の点検 ⑥その他不調時の点検調整

(記号8) 消防設備点検（法定点検）

ア 機器点検 年1回 イ 総合点検 年1回

①消火器点検 ②自動火災報知設備点検 ③誘導等・誘導標識点検 ④配線点検

⑤非常照明点検

(記号9) 建築設備点検

建築基準法第12条第4項に基づき、年1回建築設備検査資格者による点検を行う。

ア 給水設備及び排水設備点検

飲料用の配管及び排水配管、飲料用の給水タンク及び給水ポンプ、給湯設備、衛生器具、

排水管

イ 換気設備点検

ウ 非常用照明装置点検

玉縄すこやかセンター機器表（電気設備）

NO.	項 目	設置場所	仕 様	備 考
1	受変電設備	屋外電気室	電気方式：6600V 変圧器総容量：80KVA 進相コンデンサー：50KVA	
2	放送設備	事務室	非常・業務用兼用放送設備：PA904 マイク 1本	日本ビクター
3	電話設備	事務室	局線数：一般回線 1回線 公衆電話：グリーン 1台	
4	TV 設備	ロビー	電源：AC100V50/60Hz 32型 液晶カラーテレビ 型式：LC-32E5	シャープ
5	TV 共聴設備			ジェイコム
6	健康器具設備	屋内	マッサージ機 AS-870 1台 AS-790 1台	フジ医療器
7	自動火災報知設備	事務室	複合盤 型式：2PKI-5型 主電源：cC100V 回路電圧：DC24V P型2級受信機 8回線	ニッタン
8	誘導灯設備	屋内	型式：FF90051	三菱電機
9	分電盤	事務室	複合総合盤 電灯・動力分離型 1式	
10	床暖房設備	図書コーナー		使用中止
11	緊急呼出設備	事務室他	浴室 4カ所 トイレ 12カ所	アイホン
12	AV 設備	大広間	通信カラオケシステム (DAM) 型式：DSR-F65 他物品：TOA アンプ、チューナー、ワイアレスアンテナ、ワイヤレスチューナー、マイク、カセットデッキ、スピーカー	第一興商
13	エレクトーン	集会室	SFAGEA ELB-02	ヤマハ

玉縄すこやかセンター機器表（空調設備）

NO.	項 目	設置場所	仕 様	備 考
1	床置型空調機	事務室	型式：MFZ-282AS 1台	三菱電機
		職員休憩室、 健康相談室	型式：MFS-KR817AS 2台	三菱電機
		ロビー	型式：PSA-J140GA2 1台	三菱電機
		ロッカー室	型式：PFAV-P224DM-E 1台	三菱電機 (稼働なし)
2	壁掛型空調機	集会室	型式：PK-RP112KA9 1台	三菱電機
		小和室	型式：MPK-RP56GA2 1台	三菱電機
		大広間	型式：MPK-RP71FA2 2台	三菱電機
		大広間前	型式：PKRP112KA19 2台	三菱電機
3	換気扇	1階男女トイレ 湯沸室、倉庫 ロッカー室	天井内隠ぺイダクト型 4式 低騒音型 3式	
		事務室 休憩室 生活健康相談室	壁埋込型 2式	
		男女脱衣所	二部屋同時型 2式	
		2階男女トイレ	小型パイプ用ファン 2式	
		男女浴槽	工業用防水型 2式	
		屋外ポンプ室	風圧型 1式	
		大広間・小和室	インテリアフィット型 3式	
4	空気調和設備	集会室	天井埋込型	

玉縄すこやかセンター機器表（衛生設備）

NO.	項目	設置場所	仕様	備考
1	受水槽	屋外	有効容量：8 m ³	セキスイ
2	自動給水ユニット	屋外	型式：000B-MD型 1式	エバラ
3	給湯器	屋外	GQ-C5042WZ	ノーリツ
4	給湯用循環ポンプ	屋外	ラインポンプ 口径 50×100L/m×7m 0.25KW×口径 3m×200V	
5	自動塩素注入装置	屋外	定量注入ポンプ 1式 吐出量：4～25CC/min 30W×口径 3×200V ケミカルタンク 100L	
6	超音波装置	屋外	ラインポンプ 1式 口径 50×100L/m×7m 0.25KW×口径 3m×200V	
7	浴槽用濾過機	屋外	循環ポンプ 1式 濾過量：8 m ³ /h 口径 40×160L/m×14m	
8	混合三方弁装置	屋外	型式：V5065A 1式 口径 40 モジュールモーター M904E	

玉縄すこやかセンター機器表（建築設備）

NO.	項目	設置場所	仕様	備考
1	自動ドア	玄関	182 cm両開き自動ドア 1台	ナブコ

玉縄すこやかセンター 清掃基準表 【 日常清掃 】

作業項目 場所 床材 面積 (㎡)				日 常 清 掃																																
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	
				床面の掃き拭き	磁器タイル床面清掃	カーテン・ブラインド除塵	床面の清掃(電気掃除機)	備品・防塵・電話器・傘立て及び拭き上げ	紙くず処理・洗浄	及び書籍・書棚の上防塵	の受付拭きカウター	の壁面・扉・間仕切り	障子等の除塵・拭き上げ	(床・デットのキブラシ)	防塵及び椅子・ソファ等の拭き上げ	ロッカーの拭き上げ	ドア・ガラスの拭き掃除	鏡の清掃	テレビ・備品類の防塵	金属部分の磨き上げ	の湯沸器・レンジ・流し	洗面器・腰掛台の洗浄	(トイ生陶器清含)	・消耗品類の在庫管理	汚物入れ・サンダルの洗浄	金属部分の清掃	浴室浴槽の清掃	ポイラー・ポンプの	排水溝をたわして洗う	(畳・床板に拭き上げ)	布類の洗濯	防塵・拭き自販機	施錠及び確認	マットの清掃	靴箱の清掃	
1階	玄関	ニードルパンチ	21.20	適	適		適								適																			適	適	
	ロビー	"	75.00			適	適	適		適				適																			適			
	健康相談室	"	16.00			適	適	適						適																						
	集会室	タイルカーペット	44.00			適	適		適					適					適																	
	事務室	ニードルパンチ	15.07				適		1/日		適																									
	更衣・休憩室	畳	14.00			適																														
	階段(事務室前)	ニードルパンチ	4.50			適	適	適			適				適																					
	階段(図書コーナー)	"	6.60			適	適	適			適				適																					
階段(テレビ側)	"	1.10			適	適	適			適				適																						
2階	小和室	畳及び木質系合板	20.40			適	適					適		適				適															適			
	大広間	畳及び木質系合板	75.04			適	適					適		適				適															適			
	図書室コーナー	ニードルパンチ	22.40			適	適		適	適				適				適																		
	女子便所	磁器タイル	36.60	1/日	1/日				1/日			1/日		1/日			適					1/日	1/日	1/日	1/日	1/日										
	男子便所	"	36.60	1/日	1/日				1/日			1/日		1/日			適					1/日	1/日	1/日	1/日	1/日										
	湯沸室	ニードルパンチ	6.00			適	適	1/日											適	適																
	男子脱衣室(浴室)	ビニースタイル	11.60	1/日		1/日		1/日						1/日		適						1/日													1/日	
	男子便所(脱衣室)	"	1.60	1/日	1/日				1/日				1/日	1/日								1/日	1/日	1/日	1/日	1/日										
	男子浴室(洗い場浴室、浴槽)	磁器タイル	16.00		1/日							1/日	1/日	1/日	1/日	1/日	1/日					1/日					1/日		1/日							
	女子脱衣室(浴室)	ビニースタイル	11.60	1/日		1/日		1/日							1/日		適					1/日														1/日
	女子便所(脱衣室)	"	1.60	1/日	1/日				1/日				1/日	1/日								1/日	1/日	1/日	1/日	1/日										
女子浴室(洗い場浴室、浴槽)	磁器タイル	16.00		1/日							1/日	1/日	1/日	1/日	1/日	1/日					1/日					1/日		1/日								

玉縄すこやかセンター 清掃基準表 【 日常清掃 】

作業項目 場所 床材 面積 (㎡)			日 常 清 掃																																						
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32							
			床面の掃き拭き	磁器タイル床面積清掃	カーテン・ブラインド除塵	床面の清掃(電気掃除機)	備品(電話器・傘立て)の防塵及び拭き上げ	紙くず処理・洗浄	及び拭き棚上防塵	書籍・書類の拭き上げ	受付窓ロカウタ	の壁・扉・間仕切り	障子等の除塵・拭き上げ	(床・デットの)面の清掃	防塵及び拭き上げ	ロッカーの拭き上げ	ドア・ガラスの拭き掃除	鏡の清掃	テレビ・備品類の防塵	金属部分の磨き上げ	湯沸器・レンジ・流し	洗面器・腰掛台の洗浄	(トイレ)衛生陶器(清掃)	・消耗品類の在庫管理	汚物入れ・サンダルの洗浄	金属部分の清掃	浴室浴槽の清掃	ポイラー・ポンプの清掃	排水溝をたわして洗う	(畳・床板に)拭き上げ	布類の洗濯	防塵機	給茶機	施錠及び確認	マットの清掃	靴箱の清掃					
中2階	ロッカールーム	ビニースタイル	7.61	適											適																										
	階段 A	ニードルパンチ	11.44			適	適	適							適																										
	女子便所	磁器タイル	2.38	1/日	1/日				1/日			1/日		1/日			適				1/日	1/日	1/日	1/日	1/日	1/日															
	男子便所	"	2.38	1/日	1/日				1/日			1/日		1/日			適				1/日	1/日	1/日	1/日	1/日	1/日															
	グラウンド	人工芝							適																																
その他	倉庫																								適																
	外周																																							1/日	
	ポイラー室		5.32																																						
	ポンプ室		8.26																																						1/日
共用部分(廊下、屋上など)																																								適	1/日

【注意】 適：汚れの度合いを見て行う作業 1/日：日に1回行う作業 1/週：週に1回行う作業 1/月：月に1回行う作業 1/年：年に1回行う作業 3/年：年に3回行う作業 6/年：年に6回行う作業

五編すこやかセンター 清掃基準表 【 定期清掃 】

作業項目 場所 床材 面積 (㎡)				定期清掃																				
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
				窓枠の拭き洗浄	畳・床板拭き上げ	か汚れか所の水拭き・	ジュータンクリーニング	排水管のつまり除去	マットの水洗い	天井・壁面・高所の除塵	給水及び流し台の清掃	ルーフドレンの清掃	照明器具清掃	給排気口・換気扇等清掃	ガラス清掃	サッシュ清掃 外側	サッシュ清掃 内側	カーテンクリーニング	ブラインド清掃	除草・落ち葉等清掃	ベッド・シーツの洗濯	ふとん干し		
1階	玄関	ニードルパンチ	21.20				1/年		適					1/年	1/年	1/年	1/年	1/年						
	ロビー	"	75.00	1/年			1/年							1/年	1/年	1/年	1/年	1/年	適					
	健康生活相談室	"	16.00	1/年			1/年							1/年	1/年	1/年	1/年	1/年	適			適	適	
	趣味創作室	タイルカーペット	44.00	1/年		適	1/年							1/年	1/年	1/年	1/年	1/年	適					
	事務室	ニードルパンチ	15.07				1/年							1/年	1/年	1/年	1/年	1/年	適					
	更衣・休憩室	畳	14.00		適		1/年							1/年	1/日	1/年	1/日	1/日						
	階段（事務室前）	ニードルパンチ	4.50	1/年			1/年							1/年	1/年	1/年	1/年	1/年	適					
	階段（図書コーナー）	"	6.60	1/年			1/年							1/年	1/年	1/年	1/年	1/年	適					
	階段（テレビ側）	"	1.10	1/年			1/年							1/年	1/年	1/年	1/年	1/年	適					
2階	教養・娯楽室	畳及び木質系合板	20.40	1/年	1/年	適								1/年	1/年	1/年	1/年	1/年	適					
	大広間	畳及び木質系合板	75.04	1/年	1/年	適								1/年	1/年	1/年	1/年	1/年	適					
	図書室コーナー	ニードルパンチ	22.40	1/年			1/年							1/年	1/年	1/年	1/年	1/年	適					
	女子便所	磁器タイル	36.60											1/年	1/年	1/年	1/年	1/年						
	男子便所	"	36.60											1/年	1/年	1/年	1/年	1/年						
	湯沸室	ニードルパンチ	6.00				1/年				適			1/年	1/年	1/年	1/年	1/年						
	男子脱衣室（浴室）	ビニースタイル	11.60			1/年								1/年	1/年	1/年	1/年	1/年						
	男子便所（脱衣室）	"	1.60						適					1/年	1/年	1/年	1/年	1/年						
	男子浴室（洗い場浴室、浴槽）	磁器タイル	16.00											1/年	1/年	1/年	1/年	1/年						
	女子脱衣室（浴室）	ビニースタイル	11.60			1/年								1/年	1/年	1/年	1/年	1/年						
	女子便所（脱衣室）	"	1.60						適					1/年	1/年	1/年	1/年	1/年						
	女子浴室（洗い場浴室、浴槽）	磁器タイル	16.00											1/年	1/年	1/年	1/年	1/年						

五綱すこやかセンター 清掃基準表 【 定期清掃 】

作業項目 場所 床材 面積 (㎡)			定期清掃																		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
			窓枠の拭き洗浄	畳・床板拭き上げ	か汚れか所の水拭き・	ジュータンクリーニング	排水管のつまり除去	マットの水洗い	天井・壁面・高所の除塵	給水及び流し台の清掃	ルーフドレンの清掃	照明器具清掃	給排気口・換気扇等清掃	ガラス清掃	サッシュ清掃 外側	サッシュ清掃 内側	カーテンクリーニング	ブラインド清掃	除草・落ち葉等清掃	ベッド・シーツの洗濯	ふとん干し
中2階	ロッカールーム	ビニアスタイル	7.61		1/年								1/年	1/年	1/年	1/年	1/年	適			
	階段 A	ニードルパンチ	11.44	1/年			1/年						1/年	1/年	1/年	1/年	1/年	適			
	女子便所	磁器タイル	2.38										1/年	1/年	1/年	1/年	1/年				
	男子便所	〃	2.38										1/年	1/年	1/年	1/年	1/年				
	ゲートボールコート	人工芝																	適		
その他	倉庫				1/年								1/年	1/年	1/年	1/年	1/年				
	外周																		1/年		
	ボイラールーム		5.32			適				適											
	ポンプ室		8.26			適				適											
	共用部分 (廊下、屋上など)						1/年	1/年		1/年	1/年	1/年	1/年	1/年	1/年	1/年	1/年	適			

【注意】 適：汚れの度合いを見て行う作業 1/日：日に1回行う作業 1/週：週に1回行う作業 1/月：月に1回行う作業 1/年：年に1回行う作業
 3/年：年に3回行う作業 6/年：年に6回行う作業