

別紙2 老人福祉センター主な維持管理業務一覧

番号	項 目	施 設	必要管理項目	頻 度
1	館内清掃	3 館	日常的に清掃, 整理・整頓等	毎日
			定期清掃	必要に応じて随時
2	建物消毒 (害虫駆除)	3 館	日常保守管理	毎日
			定期点検	年 2 回以上
3	浄化槽清掃・点検	柏寿荘 沼南	日常保守管理	必要に応じて随時
			定期点検	年 1 回以上
			保守点検	年 3 ～ 4 回
			定期清掃	年 1 回
4	受水槽清掃・点検	3 館	日常保守管理	必要に応じて随時
			定期点検・清掃	年 1 回以上
5	貯水槽点検	柏寿荘	日常保守管理	必要に応じて随時
			定期点検	年 1 回以上
6	ボイラー 清掃	南部 沼南	日常保守管理	毎日
			定期的な清掃	必要に応じて随時
7	ボイラー点検	南部 沼南	機械操作	入浴日
			定期点検	年 1 回 (法定)
8	空調設備保守	3 館	日常保守管理	毎日
			定期点検	業務内容に応じて
9	ガス冷暖房機(空調GHP) 保守点検	南部	日常保守管理	毎日
			定期点検	必要に応じて随時
1 0	浴場の点検 (浴槽水等水質検査を含む)	3 館	日常保守管理	毎日
			定期点検, 検査	必要に応じて随時
1 1	消防設備点検	3 館	日常保守管理	毎日
			定期点検	年 2 回 (法定)
1 2	高圧受電設備 点検	3 館	日常保守管理	月 1 回 (月次)
			定期点検	年 1 回 (法定)
1 3	機械警備保守	3 館	日常保守管理	毎日
			定期点検	必要に応じて随時
1 4	自動ドア保守点検	3 館	日常保守管理	毎日
			定期点検	年 2 回
1 5	電気湯沸かし器	3 館	日常保守管理	毎日

			定期点検	年 1 回
1 6	エレベーター保守点検 (株)日立製 油圧式エレベーター 1 基	南部	日常保守管理	毎日
			遠隔監視	月 1 回
			定期点検（技術員による）	年 4 回
1 7	植栽管理	3 館	日常保守管理	必要に応じて随時
			除草・剪定・消毒（管理地一体すべて）	年 1 回～3 回
1 8	陶芸窯保守点検	柏寿荘 南部	日常保守点検	毎日
			定期点検	年 1 回
1 9	備品保守点検	3 館	日常保守点検	毎日
2 0	小破修繕	3 館	照明装置の維持・交換	必要に応じて随時
			その他の施設の修繕	必要に応じて随時
2 1	雨樋・屋上排水溝点検	3 館	日常保守管理	必要に応じて随時
2 2	ヒートポンプ給湯器点検	柏寿荘	簡易点検	3 か月に 1 回以上
			定期点検	年 1 回以上

【注意】

※法令等が定められており、検査項目が異なる場合は法令等に適合した検査項目としてください。

※関係法令に改定があればそれに従ってください。

※施設や設備については、外観を含めて自主定期点検を実施してください。

※3 館とも小規模水道となります。別添小規模水道のてびきを参考に適切な管理を行ってください。

※記載の他、施設を正常かつ快適に保つために必要な点検や清掃等は随時実施してください。

■館内日常清掃業務

業務内容	実施回数	備考
床清掃	毎日	
器具・備品清掃		
窓ガラス清掃		
トイレ清掃		
浴室等清掃・消毒		浴室内消毒は月 1 回以上
屋外清掃		除草は適宜実施
廃棄物等搬出		事務室、講座室等施設内のゴミを、ゴミ収集車が回収しやすい状態にし、所定の集積所に搬出

その他施設を清潔に保つために必要な清掃。

■館内定期清掃業務

業務内容	実施回数	備考
ワックスがけ	年1回以上	
カーペット洗浄		
窓ガラス清掃		トイレ、2重窓の内側含む
蛍光灯清掃		
雨樋清掃		沼南老人福祉センターの車庫の屋根も含む。 機能の維持を目的とした清掃
浴室壁面滑り取り	4年1回以上	除草は適宜実施
多目的室天井メッシュパネル清掃	必要に応じて	南部老人福祉センター 多目的室内
浴室壁面清掃	年1回以上	浴室壁面滑り取り

その他施設を清潔に保つために必要な清掃。

■害虫駆除業務

業務内容	実施回数	備考
害虫駆除業務	年2回以上	薬剤塗布・噴霧による館内の害虫駆除消毒 休館日に実施

■浄化槽等清掃

柏寿荘

項目	備考
設備の状況	担体流動・濾過方式（流量調整槽）131人槽（47.8m ³ /日）
作業項目	・浄化槽清掃（汚泥調整含む）年1回 ・水質検査（PH,BOD,COD,SS,大腸菌群,全リン,全窒素の7項目）年4回 ・汚水、雑排水管等高压洗浄 年1回 各掃除口、洗面台、小便器（尿石除去含む）、共用排水管

柏寿荘（新講座室）

項目	備考
設備の状況	小型合併沈殿分離接触ばっ気方式16人槽（汚泥 約6t）
作業項目	・浄化槽維持管理 月1回 ・浄化槽清掃（汚泥調整含む）年1回

沼南老人福祉センター

項目	備考
設備の状況	合併接触ばっ気方式71人槽（汚泥 約8m ³ ）＋三次処理
作業項目	・浄化槽維持管理 月2回 ・浄化槽清掃（汚泥調整含む）年1回 ・水質検査（PH,BOD,COD,SS,大腸菌群,全リン,全窒素の7項目）年4回

	・汚水、雑排水管等高压洗浄 年 1 回 各掃除口、洗面台、小便器（尿石除去含む）、共用排水管
--	---

■給水・給湯設備点検清掃業務

柏寿荘

業務内容	実施回数	備考
受水槽清掃	年 1 回	1 0 m ³
貯湯槽点検	年 1 回	2 8 m ³ パッキン交換（年 1 回）
貯水槽点検	年 1 回	2 5 m ³
水質検査	年 1 回	必須 1 1 項目（1 検体）
ヒートポンプ給湯器点検清掃	年 4 回 年 1 回	ヒートポンプ給湯器 RLYP350BA
給水ポンプ他点検整備、清掃	年 2 回	給水ポンプユニット 給湯ポンプユニット 排水ポンプ
排水管洗浄	必要に応じて	手洗い、流し
雑排水槽清掃	必要に応じて	2 5 m ³

南部老人福祉センター

業務内容	実施回数	備考
受水槽清掃	年 1 回	8 m ³
貯湯槽	年 1 回	3 m ³ パッキン交換（年 1 回）
水質検査	年 1 回	必須 1 1 項目（1 検体）
ボイラー設備点検清掃	年 2 回 年 1 回	給湯ボイラー バコティンヒーター GSAN-300-N 型
給水ポンプ他点検整備、清掃	年 2 回	給水ポンプユニット 密閉式膨張槽 給湯循環ポンプ 雨水排水ポンプ
排水管洗浄	必要に応じて	手洗い、流し
雑排水槽清掃	必要に応じて	2 5 . 2 m ³

沼南老人福祉センター

業務内容	実施回数	備考
受水槽清掃	年 1 回	5 m ³
水質検査	年 1 回	必須 1 1 項目（1 検体）
ボイラー設備点検清掃	年 2 回	給湯ボイラー GSAN-250
風呂ろ過循環配管薬品洗浄	年 1 回	
給水ポンプ点検整備、清掃	年 2 回	
膨張タンク点検	年 2 回	
給湯循環ポンプ点検	年 2 回	
ろ過装置点検清掃	年 2 回	アクアプロダクト社製 P-010SE 型

ろ過ポンプ点検	年 2 回	川本ポンプ社製 自吸タービンポンプ GSN-C 型
ろ過装置ろ材交換	年 1 回	ろ過ポンプ 弁体付パッキン, O リング, メカニカルシール交換
塩素滅菌器点検	年 3 回	オーヤラックス製 FSP-1 D 型

■空調調和設備点検清掃業務

柏寿荘

業務内容	実施回数	備考
冷暖房切替	年 2 回	
空調機フィルター清掃	年 1 回	室内機 1 7 台 ロスナイ (換気) 1 0 台
空調設備点検・清掃	年 1 回	室外機 1 7 台 室内機 2 0 台 ロスナイ (換気) 1 0 台
改正フロン法対応 定期点検	年 1 回	フロン漏洩の確認

南部老人福祉センター

業務内容	実施回数	備考
冷暖房切替	年 2 回	
空調機フィルター清掃 (大広間アネモ清掃)	年 1 回	室外機 4 1 台 ロスナイ (換気) 1 6 台
マルチ空調機点検・清掃	年 1 回	室外機 1 台 室内機 4 台
ルームエアコン点検	年 2 回	
改正フロン法対応 定期点検	年 1 回	フロン漏洩の確認

沼南老人福祉センター

業務内容	実施回数	備考
冷暖房切替	年 2 回	空調機吹出し口風向, 風量調整
空調調和設備点検清掃	年 2 回	ダイキン SRYP 280AR 1 台 SRYP 224YR 1 台 SRYP 560AR 1 台
空調機吹出し口 (アネモ) 清掃	年 1 回	
換気口清掃	年 1 回	
改正フロン法対応 定期点検	年 1 回	フロン漏洩の確認

■ガス冷暖房機 (空調GHP保守点検)

場所	備考
南部	ダイキン 2 5 HP 形式: GXMDP 7 1 0 BN 3 台

■浴槽水等水質検査

場所	検査項目
浴槽水	濁度、有機物等（過マンガン酸カリウム消費量）、大腸菌類、 レジオネラ属菌 全4項目
浴槽使用水	色度、濁度、水素イオン濃度、有機物等（過マンガン酸カリウム消費量）、大腸菌類、レジオネラ属菌 全6項目
洗場の給水・シャワー等使用水	一般細菌、大腸菌、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、亜硝酸態窒素塩化物イオン、有機物（全有機炭素 TOC の量）、水素イオン濃度、味、臭気、色度、濁度 全11項目

■植栽管理

柏寿荘

(1) 消毒作業

対象	回数	備考
高木	年2回	樹高4m～10m 3本
準中木・中木	年2回	樹高1.5m～4m未満 約80本
低木	年2回	樹高1.5m未満 200㎡

(2) 剪定作業

対象	回数	備考
高木	年1回	樹高4m～10m 3本
準中木・中木	年1回	樹高1.5m～4m未満 約80本
低木	年1回	樹高1.5m未満 200㎡

(3) 草刈り作業、清掃

対象	回数	備考
敷地内	年2～3回	約1500㎡ ※その他、庭園の落ち葉清掃

南部老人福祉センター

(1) 消毒作業

対象	回数	備考
高木	年2回	樹高2.5m～10m 23本
中木	年2回	樹高1.5m～2.5m 29本
低木	年2回	樹高1.5m未満 101.8㎡
中庭	年2回	48㎡

(2) 剪定作業

対象	回数	備考
高木	年1回	樹高2.5m～10m 23本
中木	年1回	樹高1.5m～2.5m 29本
低木	年1回	樹高1.5m未満 101.8㎡
中庭	年1回	48㎡

(3) 草刈り作業

対象	回数	備考
敷地内	年2～3回	約30.8㎡

沼南老人福祉センター

(1) 消毒作業

対象	回数	備考
高木・中木	年2回	樹高1.5m～10m 127本
低木	年2回	樹高1.5m未満 222.0㎡

(2) 剪定作業

対象	回数	備考
クロマツ	年1回	樹高2m～4m 幹周り役40cm 4本
マキ	年1回	樹高2.5～5m 幹周り役35cm 5本
高木	年1回	樹高2.5m以上（山桃：約8m、樅：約5m、楓：4.5m等） 30本
中木	年1回	樹高1.5m以上2.5m未満 88本
低木	年1回	樹高1.5m未満（株物含む） 222.0㎡

(3) 草刈り作業

対象	回数	備考
敷地内	年2～3回	約1,610㎡

植栽は上記を参考とし、安全に運営できるよう必要な部分について適切な管理をしてください。

■陶芸用電気炉保守点検

柏寿荘

電気炉箱型10KW 1基

電気炉箱型20KW 3基

南部老人福祉センター

電気炉箱型10KW 2基

電気炉箱型15KW 1基