別紙３

道の駅あいおの施設等（以下「施設等」という。）の維持管理に関する業務の詳細

１　基本事項

（１）施設等は、利用者の安全確保と快適な利用を念頭に置き、常に良好な状態を保ち管理すること。

（２）施設等を常に清潔な状態に保持するよう努め、管理上発生した廃棄物については適正な分別及び廃棄を行うとともに、定期的な清掃等を実施すること。

（３）施設設備及び備品は、善良なる指定管理者の注意をもって管理すること。法定点検は必ず実施すること。

（４）購入した備品は台帳（電子データ可）により管理すること。

（５）保守点検等の結果、部品の取替、修理等の整備を必要とする場合は、速やかに処置することとし、年間５０万円以内の修繕等は指定管理者の費用負担により行うこと。

（６）保守点検業務については、年度当初に緊急連絡体制表と年間の設備保守点検計画表を作成し、指定管理者はこの計画に従って業務を遂行すること。変更が生じた場合は、その理由と対処方法を記録保存すること。

（７）指定管理者は、施設設備等の動作不良及び故障発生を確認した場合は速やかに原因を究明し、対処するとともに、直ちに市へ報告すること。

（８）定期点検、保守管理業務を行った後は、速やかに点検の結果等を記録し、保存すること。

２　施設の清掃業務

（１）目的

当該業務は、道の駅あいおの全般について、「建築物の衛生的環境の確保に関する法律(昭和４５年法律第２０号)」に基づく清掃を目的とし、施設内外の環境をより衛生的に保持し、利用者に常に清潔な環境を提供するとともに、建物の耐久化を図ることを目的とする。

（２）清掃業務の範囲・作業頻度

清掃業務の範囲は、道の駅あいおの敷地内とする。また、日常清掃については休館日を除く毎日、定期清掃については年１回以上実施するものとする。

（３）清掃業務における遵守事項

①　指定管理者は、清掃業務の実施が施設等の利用に支障を与えないよう充分配慮すること。

②　清掃業務を総括的に実施するため、清掃責任者を選任し、企画、指導及び監督させること。

③　清掃器具、使用材料は指定管理者の負担とし、作業内容及び建築材料に最も適したものを用いること。

④　清掃業務に従事するときは、一定の服装を着用し、指定管理者の作業員であることを明瞭にしなければならない。

⑤　清掃業務の実施中に破損箇所を発見した場合は、直ちに適切な処置を講ずること。

⑥　施設等の安全性の向上

ア　作業能率や経済効率を理由として、建材の保全性を損なう方法は避けること。

イ　作業機材の放置など、利用者の安全を損ねる作業方法を排除すること。

ウ　物品の破損、汚染に注意し、移動できる物品は移動して行うこと。また付属品の破損、取り付けの不備等を発見したときは、直ちに安全確保のための適切な処置を行うこと。

エ　火気には特に留意し、引火性物質は使用しないこと。

⑦　労働安全性の向上

ア　作業者の注意力に依存するだけでは解決できない労働災害多発型作業の排除又は改善を追求すること。

イ　熟練を要する危険度の高い資機材の利用は極力抑制すること。

⑧　上記の項目を満たした上で作業の能率を向上するための業務改善に努めること。

⑨　清掃作業の記録を保存すること。

（４）日常清掃

①　床面清掃

床面の光沢、機能が維持できるよう清掃を行うこと。

②　サービス棟内

ア　常に気を配り、紙くず、ごみ等がないよう手入れすること。

イ　展示スペース、陳列棚等のほこり払い、汚れ落としを行い、必要により水拭きを行うこと。

ウ　レストラン等の食品提供施設については、常に清潔な状態を保ち、万全な衛生管理を行うこと。

③　トイレ

ア　トイレブラシ等を使い、専用の洗剤で洗浄し、洗浄後は良く水で洗い流すこと。

イ　ペーパーの補給、屑入れのごみ類を処理すること。

ウ　洗面台、鏡の清拭きをし、手洗い石鹸を補給すること。

④　その他

駐車場、こどもひろば、植生ひろば、管理道、施設の外周にごみ等がないように注意すること。

（５）定期清掃

① 窓ガラス

両面ともに洗剤（サッシに有害となるものは不可）で汚れを取り、清掃すること。

② マット等

局部的な汚れを除去し、洗剤で洗浄すること。

③ 床面

樹脂及びワックスの塗布及び研磨を行うこと。

④ 側溝、溜め桝等

土砂を除去し、除去した土砂等は所定の場所に収集する。

⑤ 駐車場

床面及び車路の清掃及び樹木の剪定、除草を行うこと。

（６）ごみの処理

① 排出するごみは適正に処理すること。

② 引火性の廃棄物、使用済乾電池、蛍光灯等の廃棄については特に注意を払うこと。

③ ごみの資源化には十分配慮すること。

３ 施設内の設備等の保守点検業務

（１）目的

本業務は、施設内の設備等の日常的な運転操作と適切な保守整備を行うとともに法定点検を確実に実施し、事故の予防及び各機器の耐久化の向上を図ることを目的とする。

（２）自動ドアの保守業務

① 日常の動作確認

② 各種センサーの動作確認

（３）電気設備・消防設備保守業務

保安規定に基づく保守点検、非常照明、誘導灯等の点検、消防設備の点検など

（４）空調換気設備保守業務

空調関係各機器の運転操作及び運転状態の点検、フィルター洗浄など

（５）給排水設備の保守点検業務

受水槽、タンク等の保守点検など

（６）浄化槽の保守点検業務

（７）地下式調整池の保守点検業務

（８）噴水の保守点検業務

（９）警備設備の保守点検業務

（10）法定点検業務

① 特定建築物定期点検の実施（建築基準法）

② 消防用設備等保守点検の実施（消防法）

③ 防火対象物点検の実施（消防法）

④ 防火設備定期点検の実施（建築基準法）

⑤ 防火戸定期点検の実施（建築基準法）

⑥ 電気設備保守点検の実施（電気事業法）

⑦ 自家用電気工作物定期点検の実施（電気事業法）

⑧ 非常用発電機保守点検の実施（電気事業法・消防法・建築基準法）

⑨ 上記以外で法律に定められた業務の実施

（11）その他、使用する機器等の保守点検に関する業務

① 日常的に動作を確認し、日常の使用に支障のない状態を保つこと。

② 定期的な点検（原則年１回）を行うこと。

③ 消耗品等の購入及び補充を行うこと。

４　施設周辺の環境維持に関する業務

（１）目的

本業務は、近隣住民の生活環境を守り、健康の保護を目的とする。

（２）騒音の計測

駐車車両から発生する騒音について、定期的に計測を行うこと。

（３）排気ガス等の悪臭の計測

駐車車両等から発生する悪臭について、定期的に計測を行うこと。

５　こどもひろば、植生ひろば等の維持管理に関する業務

（１）目的

本業務は、こどもひろば、植生ひろば等の環境、景観の保持及び、利用者が常に清潔で安全な環境で利用できるように維持管理することを目的とする。

（２）植生ひろばの状況確認

水が濁っていないか、一定水量が水盤に供給されているか毎営業日に確認を行うこと。

（３）水盤、水面、水路の清掃

水の流れが滞らないように定期的な清掃を行うこと。

（４）畦畔、芝生等の草刈り、補修

景観の保持及び、崩落等が起きないように草刈り、補修等を行うこと。

（５）井戸、ポンプ、噴水の維持管理

日常の動作確認及び、定期的な点検（原則年１回）を行うこと。

（６）水盤の排水

水盤が濁った場合や、水質の悪化により悪臭・害虫が発生した場合には、該当する水盤の水を抜き、水を入れ直す等の対応を早急に行い、遅くとも１週間以内には改善を図ること。

６　移転前の道の駅あいおの維持管理に関する業務

（１）目的

当該業務は、移転前の道の駅あいおの清掃を目的とし、施設内外の環境をより衛生的に保持し、近隣住民に常に清潔な環境を提供することを目的とする。

（２）清掃業務の範囲・作業頻度

清掃業務の範囲は、移転前の道の駅あいおの敷地内とする。また、日常清掃については休館日を除く毎日、定期清掃については年１回以上実施するものとする。

（３）清掃業務における遵守事項

①　指定管理者は、清掃業務の実施が施設等の利用に支障を与えないよう充分配慮すること。

②　清掃業務を総括的に実施するため、清掃責任者を選任し、企画、指導及び監督させること。

③　清掃器具、使用材料は指定管理者の負担とし、作業内容及び建築材料に最も適したものを用いること。

④　清掃業務に従事するときは、一定の服装を着用し、指定管理者の作業員であることを明瞭にしなければならない。

⑤　清掃業務の実施中に破損箇所を発見した場合は、直ちに適切な処置を講ずること。

⑥　施設等の安全性の向上

ア　作業能率や経済効率を理由として、建材の保全性を損なう方法は避けること。

イ　作業機材の放置など、利用者の安全を損ねる作業方法を排除すること。

ウ　物品の破損、汚染に注意し、移動できる物品は移動して行うこと。また付属品の破損、取り付けの不備等を発見したときは、直ちに安全確保のための適切な処置を行うこと。

エ　火気には特に留意し、引火性物質は使用しないこと。

⑦　労働安全性の向上

ア　作業者の注意力に依存するだけでは解決できない労働災害多発型作業の排除又は改善を追求すること。

イ　熟練を要する危険度の高い資機材の利用は極力抑制すること。

⑧　上記の項目を満たした上で作業の能率を向上するための業務改善に努めること。

⑨　清掃作業の記録を保存すること。

（４）日常清掃

駐車場、施設の外周にごみ等がないように注意すること。

（５）定期清掃

①　側溝、溜め桝等

土砂を除去し、除去した土砂等は所定の場所に収集する。

②　駐車場

床面及び車路の清掃及び樹木の剪定、除草を行うこと。

（６）巡回及び施錠に関する業務

①　巡回の範囲・頻度

巡回業務の範囲は、移転前の道の駅あいおの敷地内とする。また、巡回頻度については休館日を除く毎日実施するものとする。

②　施錠の範囲

バリケードにより敷地内全部を封鎖とする。ただし、イベント時等の多数の来客が見込まれる際は、営業時間中に限り駐車場のみ開放することができるが、トイレについては開放しない。

７　施設、設備及び市所有の備品の修繕

大規模な改築・維持補修については市が行うものとし、年間５０万円以内の修繕については指定管理者が自己の費用と責任において実施すること。