

新宿区立区民健康村

管理仕様書

目次

1	指定期間.....	4
2	施設の概要.....	4
3	利用時間.....	5
4	従業員の配置.....	5
5	業務内容.....	6
(1)	利用者サービス提供業務.....	6
ア	宿泊予約業務.....	6
イ	フロント受付業務.....	6
ウ	巡回業務.....	7
エ	スポーツフロント受付業務.....	7
オ	レストラン業務.....	8
カ	客室業務.....	9
キ	車両運行管理業務.....	9
ク	自動販売機の設置.....	10
ケ	売店の設置.....	10
コ	カラオケ設備の設置.....	10
(2)	施設の維持管理業務.....	10
ア	日常点検・整備業務.....	10
イ	修繕業務.....	10
ウ	空気調和設備定期保守業務.....	11
エ	空気調和自動制御機器定期保守業務.....	12
オ	消防設備保守業務.....	13
カ	防火対象物定期点検報告.....	14
キ	電気工作物保安業務.....	14
ク	構内交換電話設備保守業務.....	15
ケ	昇降機保守業務.....	15
コ	自動ドア保守点検業務.....	16
サ	灯油地下タンク点検及び内部清掃業務.....	16
シ	温水器点検業務.....	16
ス	ポンプ類点検業務.....	16
セ	ガス湯沸器点検業務.....	17
ソ	給排水設備清掃業務.....	17
タ	ろ過装置点検業務.....	17
チ	バーデハウス系機器点検業務.....	18
ツ	フロン保守点検業務.....	18
テ	煤煙濃度測定.....	18
ト	清掃業務.....	18
ナ	環境衛生管理業務.....	21

ニ	造園緑地維持管理業務.....	22
(3)	物品管理業務.....	23
(4)	その他業務.....	23
ア	報告業務.....	23
イ	事業評価関連業務.....	23
ウ	監査関連業務.....	23
エ	区の実施事業に係る業務.....	23
オ	災害時等における業務.....	24
カ	案内用看板の設置.....	24
キ	施設周知用印刷物の作成及び配布.....	24
ク	ホームページの設置.....	24
ケ	ロゴマークの使用.....	24
コ	地元との交流.....	24
6	その他.....	24

1 指定期間

令和5年4月1日から令和10年3月31日まで

2 施設の概要

- (1) 名称 新宿区立区民健康村（グリーンヒル八ヶ岳）
(2) 所在地 山梨県北杜市長坂町中丸1622番地
(3) 開設 平成7年4月1日
(4) 敷地面積 249,206.35 m²
(5) 建物面積 9,881.08 m²
(6) 建物の概要

ア 本館（鉄骨鉄筋コンクリート造一部S造 地上4階建） 延床面積 8,776.55 m²

	施設内容
1階	インドアガーデン、レストラン、宴会場、バーデハウス、スポーツフロント、トレーニングルーム、アリーナ、更衣室、厨房、機械室、便所等
2階	ロビー、フロント、ラウンジ、研修室×2、茶室、カラオケルーム、プレイコーナー、日本庭園、休憩室、売店、事務室、便所等
3階	客室（洋室4室（うちバリアフリー対応1）、和室8室（うち予備室1）、和洋室5室） サービスコーナー、浴室×2、ラウンジ等
4階	客室（洋室3室（うちバリアフリー対応予備室1）、和室7室、和洋室1室）、サービスコーナー、リネン室等
屋上	エレベーターホール

イ その他の施設（建物）

(ア) コテージ（ログハウス2階建） 延床面積 437.17 m²

種別・数	面積（m ² ）	施設内容
4人用（3棟）	81.59 m ²	リビングダイニング、バルコニー、 和室、浴室、洗面所、寝室
6人用（2棟）	96.20 m ²	

(イ) アトリエ（木造） 床面積 134.51 m²

(ウ) クラブハウス（鉄骨鉄筋コンクリート造） 床面積 127.36 m²

(エ) 従業員寮（耐火コンクリートパネル造 2 階建）13 室

※各室トイレ・バス付き

ウ 外構附帯施設

(ア) 多目的グラウンド（西洋芝舗装） 11,685 m²

(イ) パターゴルフ場（人工芝） 9 ホール

(ウ) キャンプ場（テント設置用施設） 10 ヶ所

(エ) テニスコート（砂入り人工芝、照明付き） 4 面

(オ) ゲートボール場（砂入り人工芝） 4 面

(カ) 鑑賞池（2 所） 約 500 m²、約 1,000 m²

(キ) 駐車場等（利用者用、管理用） 3 ヶ所

(ク) 園路（自然石舗装） 19,657 m²

(ケ) その他 ふれあい広場、出会いの広場、自然散策路

3 利用時間

チェックイン 午後 2 時から

チェックアウト 午前 11 時まで

4 従業員の配置

(1) 施設の管理運営にあたっては、支配人、副支配人及び調理責任者並びに設備責任者は社員を配置し、その他の従業員についても適切な人数を配置すること。

(2) 利用者の生命、身体及び財産の安全を確保するために、防火管理者の有資格者を配置し、火災に十分配慮して、消火、通報、避難訓練等非常事態に対応できる体制を作ること。

(3) 食品衛生上の管理運営のため、食品衛生責任者を選任すること。

(4) 施設の管理運営にあたり、危険物取扱者乙種第 4 類の資格を有する従業員を配置すること。

このほか業務遂行上に必要な法令上の資格がある場合は、資格を有する従業員を配置すること。

(5) 夜間（午後 11 時から翌日午前 7 時まで）は、2 人体制とし、急病、災害等に対応できるようにすること。

(6) AED が使用できる従業員を複数名配置すること。

5 業務内容

(1) 利用者サービス提供業務

ア 宿泊予約業務

- (ア) 区が業務委託する宿泊予約受付事業者から、宿泊する利用者の情報を受け、宿泊台帳等に遺漏のないように情報を記入すること。
なお、宿泊日3日前までの宿泊予約業務は、宿泊予約受付事業者が行ない、宿泊日2日前以降の宿泊予約は指定管理者が行うこと。
- (イ) 宿泊予定者に対し、利用予定日の1週間前を目安として、宿泊内容等の確認を行うこと。このとき、予約内容に変更等があった場合は、速やかに宿泊予約受付事業者に変更内容等を連絡すること。
- (ロ) 宿泊を希望する者から問合せがあった場合は、宿泊予約受付事業者に連絡をとり、空室状況等必要な情報を入手して利用者の利便を図ること。
- (エ) その他宿泊予約に係ることで疑義が生じたときは、宿泊予約受付事業者と連絡を密にとること。

イ フロント受付業務

フロント受付は、午前7時から午後11時まで行うものとし、常に2名以上の従業員を配置し、次の業務を行うこと。

- (ア) 宿泊利用者の受付を行い、チェックインの際は、次の事項を説明すること。
- ・部屋の鍵の取扱い方法
 - ・食事、浴室及びカラオケ等の附帯設備の利用時間
 - ・非常口等の案内
 - ・チェックアウトの際の送迎に関すること。
 - ・その他健康村の利用にあたり、必要と思われること。
- (イ) 宿泊利用者に宿泊者名簿を記入してもらい確認すること。
- (ロ) 利用・サービスの提供等に係る経費やキャンセル料を徴収すること。
なお、附帯施設を利用する宿泊利用者から希望があるときは、宿泊利用料金と併せてフロントでの一括会計ができるよう対応すること。
また、キャッシュレス決済に対応できる端末等を整備すること。
- (エ) 研修室、茶室、カラオケルーム、アトリエ及び日帰りの浴室利用に関する受付を行い、日帰りの浴室利用者には、フェイスタオル及びバスタオルを貸し出すこと。
- (オ) 利用者の介助が必要な場合は、車椅子の貸出し、客室への荷物の運搬等などを行うこと。
- (カ) 新聞・雑誌等を購入し、施設内に置いて利用者に供すること。
- (キ) 利用者の希望により宅配便の取り扱いをすること。
- (ク) 利用者の希望によりタクシーの手配を行うこと。

- (ケ) 利用者の急病・事故に際しては、適切に対応すること。
- (コ) 次の情報について、利用者に情報提供すること。
 - ・近隣の観光施設、名所旧跡、スポーツ施設
 - ・地元特産品及び工芸品
 - ・台風、降雪等の気象情報
 - ・近隣で行われるイベント等の情報
 - ・交通機関（電車、高速バス等）の時刻表
- (サ) 台風・降雪その他緊急事態の際は従業員の態勢を強化し、対応すること。

ウ 巡回業務

- (ア) 1日3回以上施設内の巡回を行ない、不法侵入、挙動不審者等がないことを確認すること。
- (イ) 火気、ガス器具の元栓、水道栓、電源スイッチ等の点検及び消灯の確認を行うこと。
- (ウ) 浴室、バーデハウス及びカラオケルームは、特に注意して見回ること。
- (エ) 施錠及び警報機器のセットを確認すること。
- (オ) 駐車車両の安全を確認すること。

エ スポーツフロント受付業務

スポーツフロントサービス業務は、午前9時から午後9時まで行うものとし、常に1名以上の従業員を配置し、次の業務を行うこと。
 なお、業務時間以外のスポーツ施設の受付業務は、フロント受付等で実施すること。

- (ア) 次の施設等について、利用希望の受付を行うこと。
 なお、必要に応じて用具等の貸出しを行うこと。貸出用具の種類によっては、利用者の事故に対応するための傷害保険等に加入すること。

施設等名称
バーデハウス
アリーナ
多目的グラウンド
ゲートボール場
テニスコート
パターゴルフ場
キャンプ場
トレーニングルーム

- (イ) スポーツ施設の設備及び用具は常に点検し、利用者が快適かつ安全に使用できるように整備しておくこと。

- (ウ) スポーツフロントには、応急救護講習等を受講している従業員を配置すること。
- (エ) バーデハウスの管理は、常時1名以上による監視を行い、迅速な利用者の救出及び応急処置が可能な体制とすること。
 なお、夏休み期間等、多くの利用者が見込まれる時期は、プールサイドに監視台を設置し、応急救護の技能を有する監視員を常時1名配置すること。
- (オ) バーデハウス内及び浴室内の水質管理のため、次のとおり水質検査を行うこと。

<検査内容>

検査対象		検査項目	検査地点	検査回数
屋内プール		① 水素イオン濃度 ② 濁度 ③ 過マンガン酸カリウム消費量 ④ 遊離残留塩素 ⑤ 大腸菌 ⑥ 一般細菌	プール対角線上 3地点及び 循環ろ過装置の 取入口の計4地 点	毎月1回 (年12回)
		⑦ 総トリハロメタン	プール内の 1地点	年1回 (6月～9月 の間に実施)
		⑧ レジオネラ属菌	プール内の 1地点	年2回 (上半期、下 半期各1回)
浴室内	高温浴	①濁度 ②過マンガン酸カリウム消費量 ③大腸菌群 ④レジオネラ属菌	各浴槽内の 1地点	年2回 (上半期、下 半期各1回)
	中温浴			
	露天風呂			
バーデハウス内	寝湯	①濁度 ②過マンガン酸カリウム消費量 ③大腸菌群 ④レジオネラ属菌	各浴槽内の 1地点	年2回 (上半期、下 半期各1回)
	圧注浴			
	気泡浴			
インドアガーデン滝			滝内の1地点	

<検査方法>

- (1) 屋内プールは「遊泳用プールの衛生基準について」(厚生労働省)に基づき実施する。
- (2) その他は「公衆浴場における水質基準等に関する指針」(厚生労働省)に基づき実施する。

オ レストラン業務

- (ア) 宿泊利用者に対して、一泊につき、夕食及び朝食の2食を、質・量ともに満足を得られるように提供すること。
 また、提供するにあたり次のことを実施すること。
- a 通常の献立以外の追加料理を用意し、利用者の希望に応じて提供すること。
 なお、夕食時には、幼児用、中高生用の献立を用意すること。
- b 飲料を用意し、利用者の希望に応じて提供すること。

- c 食事のテーブルはグループごとに配置し、案内すること。
 なお、多人数のグループ利用者の申出があった場合、又はレストランだけでは配置が困難な場合は、宴会場を利用して配膳すること。
- (イ) 昼食及び軽食を提供すること。なお、宿泊利用者以外も利用可能とする。
- (ウ) 調理、配膳及び片付け並びに食器、厨房機器等の清掃、洗浄及びごみの処理を適切に行うこと。レストラン業務で発生する廃油については、一般ごみと区別して適正に処分すること。
- (エ) 食材の仕入れ及び在庫管理には細心の注意を払うこと。また、利用者に提供する食事、残り物の処理、利用者が持ち込む食料などに注意し、食中毒の事故防止に努めること。
- (オ) 食材、食器、厨房機器等は常に清潔に管理し、安全衛生に努めること。提供した食材の一部は2週間以上冷凍保存しておくこと。
- (カ) レストラン業務に従事する従業員は、月1回以上の検便を受けること。

カ 客室業務

- (ア) チェックアウトからチェックインの間に、客室の清掃及び物品の整理を行うこと。
- (イ) 寝具の上げ下げを行うこと。
- (ウ) 宿泊利用者の体格に合った浴衣類及びタオルセットを提供すること。
- (エ) 寝具類は、常に清潔にし、シーツ、浴衣、枕カバー等は利用客ごとに洗濯したものと取り替えること。
- (オ) 客室内にお茶・茶器セットを用意すること。
- (カ) 連泊者に対しては、シーツ、枕カバー、浴衣、タオルセット等の交換及び客室内の清掃について希望を確認し、対応すること。

キ 車両運行管理業務

区が所有する以下の送迎用その他の自動車を管理し、次の業務を行うこと。

車種	乗車定員	購入年度
マイクロバス（トヨタ）	26名	平成20年度
ワゴン（トヨタ）	10名	平成20年度

- (ア) 各車両とも、自賠責保険及び車両、対物の任意保険に加入すること。
- (イ) 安全な走行ができるように常に点検を行い、故障箇所を発見した場合は速やかに修理等を行い、事故等がないように注意すること。
- (ウ) ワゴンについては、2年毎に法定定期点検を行うこと。（令和3年度実施）

- (エ) マイクロバスについては、利用者の送迎用として使用するため、3ヶ月点検を年3回、年1回法定定期点検（車検）を実施すること。
なお、その他車両点検を実施すること。
- (オ) 利用客の利便を図るため、マイクロバスを使用し、健康村とJR長坂駅及び中央自動車道長坂・高根停留所の間を到発着時刻に合わせ、午前午後それぞれ2便以上の送迎を行うこと。
ただし、利用客がいないことが明らかな場合は運行を省略することができる。
- (カ) 上記2台の自動車は、施設の維持管理及び利用者の利便を図るためのみを利用目的とし、その他の目的で使用しないこと。ただし、災害等緊急を要する場合はこの限りでない。

ク 自動販売機の設置

利用者の利便を図るため、飲料または飲食物の自動販売機を設置すること。

ケ 売店の設置

利用者の利便を図るため、土産物等を販売する売店を設置すること。

コ カラオケ設備の設置

カラオケ通信設備を設置し、利用者に供すること。

(2) 施設の維持管理業務

施設及び設備機器の適切な管理を行い、安全かつ快適な施設利用や、施設の管理業務を安定的に行う環境を維持するため定期的な巡回を行うほか、次の業務を行うこと。

なお、設備機器管理及び保守にあたっては、関連法規を遵守し、法令により有資格者による取扱いが定められているものについては、これを遵守すること。

ア 日常点検・整備業務

施設及び設備機器について、清掃や部品・消耗品交換等、点検整備を日常的に行い、設備類の機能維持に努めること。対象設備は、別紙1「設備機器一覧」を参考にし、設備の運転及び監視並びにこれに関連する電力、用水、燃料等の需給状態を管理すること。

また、月に1回技術者（電気担当及び機械担当）を派遣し、測定機器を使用又は目視等により機能状態及び損耗の度合いを調査し、良否の判断をする等の巡回点検を行うこと。

なお、施設内は毎日定期的に巡回し、異常がないか確認すること。

イ 修繕業務

施設及び設備機器に不具合を発見した際には、応急処置を行う等の適切な対応を行うこと。

ウ 空気調和設備定期保守業務

(ア) 次の設備について、次のとおり点検を行うこと。

設備名	台数	点検回数
冷温水発生機	2台	年4回
冷却塔	2台	年2回
薬剤注入装置	2台	年1回
熱源ポンプ		
・冷却水ポンプ (JOV-CH125X 100Y4-515)	2台	年1回
・冷温水1次ポンプ (SVF-CH125X 100M4-57-5)	2台	
・冷温水2次ポンプ (SVF-CH125X 100N4-51-5)	3台	
・凍結防止ポンプ (SVF-CH50X 40P4-51.5)	1台	
・給油ポンプ (HSR-8S)	2台	
・返油ポンプ (HSR-8S)	1台	
空調機 (アリーナ系統) ナショナル FY-05UTT-S 1.5KW 4台 (イントリアガーデン系統) ナショナル FY-05UCH 11.0KW 1台 (レストラン系統) ナショナル FY-35UCH 7.5KW 1台 (エントランス・ロビー系統) ナショナル FY-15UCH 5.5KW 1台	7台	年1回
パッケージ型空調機 (厨房用) H29 交換予定	1台	年1回
ファンコイル型空調機 (イントリアガーデン) ナショナル BV-1203CF 5.5KW 4台 (レストラン) 6台	10台	年1回
外調機 (トレーニングルーム) ナショナル OHU-1 FY-05UCV (宴会場) ナショナル OHU-2 FY-03UCN (ホール・ハウス) ナショナル OHU-2 FY-03UCN (研修室) ナショナル OHU-2 FY-03UCN (休憩室) ナショナル OHU-2 FY-03UCN (浴室・脱衣室) ナショナル OHU-2 FY-03UCN (4階客室) ナショナル OHU-2 FY-03UCN (3階客室) ナショナル OHU-2 FY-03UCN	8台	年1回

外気処理装置	1台	年1回
全熱交換機	4台	
ファンコイルユニット	98台	年1回
ガスヒートポンプエアコン (YRMP180G1 9TB-1086P)	1組	年2回
給排気・排煙機ファン類	15台	年1回

(イ) 次の設備について、次のとおり清掃等を行うこと。

設備名	台数	作業回数
オイルタンク及びオイルサービスタンク	各1槽	年1回清掃
フィルター（サランネットフィルター等）	26種	年6回洗浄

エ 空気調和自動制御機器定期保守業務

次の設備について、年1回保守点検を実施すること。

(ア) 熱源・ローカル一般機器

設備名	数量
(1) 熱源系統	1セット
(2) 冷却塔制御	2セット
(3) 貯湯槽制御	2セット
(4) 床暖房送水温度制御	5セット
(5) 空調機制御①	4セット
(6) 空調機制御②	2セット
(7) 空調機制御③	1セット
(8) 外調機制御①	2セット
(9) 外調機制御②	4セット
(10) 外調機制御③	1セット
(11) 外調機制御④	1セット
(12) 加熱コイルユニット制御	1セット
(13) 浴槽制御系統	7セット

(イ) 中央管制装置（SAVIC - NET11）

設備名
(1) セントラルシステム（本体及び周辺機器）
(2) リモート系統

オ 消防設備保守業務

消防法に基づき、消防設備点検資格者により、次の設備について点検を行うこと。

(ア) 点検の種別及び回数

外観及び機能点検	年 1 回
総合点検	年 1 回

(イ) 対象設備

a 自動火災報知設備	
(本館) 受信機	ホーチキ (株) 受第 24~2 号
(宿舎) 受信機	能美防災 (株) 受第 10~29 号
b 火災通報装置	
	ヤマトプロテック (株) 火通-005 号
c 排煙設備及び防排煙制御設備	
排煙機	日立製作所 (株) SMF-1 (北側)、SMF-2 PAWE
連動操作盤	ホーチキ (株) HRN-AF510F GAZ (R30)
d 非常警報器具	
増幅器	TOA (株) FS-861
e スプリンクラー設備	
ポンプ	荏原製作所 100M SFP4 518
電動機	東芝電機 TIKK
f 誘導灯及び誘導標識	
誘導灯	避難口 : 38 台 通路 : 20 台
誘導標識	避難口 : 1 枚
g 避難器具	
避難はしご	2 ヶ所 (3 階及び 4 階)
h 消火器	
本館	外形粉末 (蓄圧式) 64 本
外回り	外形粉末 (蓄圧式) 14 本
	外形強化液 3 本
コテージ	外形粉末 (蓄圧式) 10 本
従業員宿舎	外形粉末 (蓄圧式) 14 本
i 自家発電設備	
原動機	川崎重工 S1A-03
発電機	西芝電機 (株) NTAKL-SCK

j 蓄電池設備	
蓄電池	日立化成(株) HS-200E HS-30-6E
充電装置	川崎重工業(株) C-8A-24L
k ガス漏れ火災警報設備	
受信機	ホーチキ(株) 受第 60～25 号
中継器	ホーチキ(株) CGW-12AL(LP)
l 消防用水	
水源	コンクリート地下水槽 専用 20 m ³
吸管投入孔・採水口	広場 (アリーナ前)

カ 防火対象物定期点検報告

消防法に基づき、防火管理上必要な業務等について年 1 回、防火対象物点検資格者による点検を行い、北杜消防署に報告すること。ただし、点検・報告義務を免除する特例認定を受けている場合は、その期間中は不要とする。

キ 電気工作物保安業務

指定管理者は、電気事業法に規定される電気工作物について同法等を遵守し、電気主任技術者の資格を有するものによる点検業務を行い、指示及び助言に基づき適切な処理を講ずること。

なお、電気工作物の工事、維持及び運用の保安の確保にあたり、区及び指定管理者は電気主任技術者として選任する者の意見を尊重すること。

(ア) 電気主任技術者の業務

- a 電気主任技術者として選任する者は、電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督を誠実に行うこと。
- b 指定管理者は、当該電気工作物の維持・管理の主体にあつて、当該自家用電気工作物について電気事業法39条第1項の義務を果たすこと。

(イ) 電気主任技術者の指示の遵守

自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事するものは、電気主任技術者として選任する者がその保安のためにする指示に従うこと。

(7) 対象設備

設備種別	容量等
需要設備 (受電設備)	1, 500kVA
発電機	225kVA
蓄電池	150AH

(イ) 点検種別及び回数

点検種別		点検回数
月次点検		月 1 回
年次点検	定期点検 (精密点検を兼ねる)	年 1 回
臨時点検		必要な都度

※年次点検には、月次点検が含まれる。

ク 構内交換電話設備保守業務

(ア) 対象設備 (令和 4 年度に更新予定)

設備名	台数
デジタル電話交換機	一式
デジタル多機能電話機	11 台
D S S コンソール	1 台
アナログ一般電話機	99 台
料金管理装置 (マルチメッセージコンソール及びプリンター)	各 1 台

(イ) 回数

年 4 回

ケ 昇降機保守業務

(ア) 対象設備

設備名		機種名
1 号機	乗用エレベーター	フジテック(株) A2HPD
2 号機	展望用エレベーター	フジテック(株) A2HPD
3 号機	人荷用エレベーター	フジテック(株) A3LPD

(イ) 点検種別及び回数

定期点検 毎月 1 回

うち、建築基準法に基づく定期点検を年 1 回行うこと。

なお、保守契約については、フルメンテナンス契約とすること。

コ 自動ドア保守点検業務

場 所	台数	点検回数
本館玄関風除室	2 台	年 3 回
障害者用便所	3 台	年 1 回
バーデハウス可動式上屋	1 台	年 1 回

サ 灯油地下タンク点検及び内部清掃業務

場 所	設 備	容量	点検回数
本館	灯油地下タンク	20KL	年 1 回

※内部清掃を5年に1回実施すること。（前回実施 令和3年9月）

シ 温水器点検業務

設 備	台数	点検回数
バコディンヒーター（バーナー及びヒーター）	3 台	年 3 回

ス ポンプ類点検業務

設 備	形 式	台 数	点検回数
加圧給水ポンプ	KR-50X405X2S×3B	29 台	年 1 回
滝用循環ポンプ	GEK-125X1005M-4M5.5		
給湯 1 次ポンプ	PSC2-405-0.4T		
給湯 2 次ポンプ	PSC2-325-0.25T		
温水ポンプ(浴槽昇温用)	QPM-105-N5.5		
(床暖房用)	QPH-655-N3.7		
	PSC2-325-0.25T		
	PSC2-325-0.4T		
	PSC2-325-0.5T		
	PSC2-255-0.25T		
排水ポンプ(湧水)	WU-505-0.75		
(雨水)	WU-505-0.75		
スプリンクラーポンプ	100MSFP4 518		
加圧温水ポンプ	HED88-NR		

源泉送水ポンプ	40MDP3 52.2		
---------	-------------	--	--

セ ガス湯沸器点検業務

設 備		台数	点検回数
ガス湯沸器	(株)ノーリツ GQ-201R(屋外用)	1台	年1回

ソ 給排水設備清掃業務

設 備		台数	清掃回数
貯水槽			
消火用補助高置水槽	1 t	1 槽	年 1 回
貯湯タンク	6 t	2 槽	
受水槽	80t	1 槽	
排水槽			
雨水槽	地下ピット	1 槽	年 2 回
湧水槽	地下ピット	3 槽	
還水槽	プール地下	1 槽	
グリーストラップ		1 槽	年 2 回
汚水・雑排水			
本館系統	10t	1 槽	年 2 回
従業員宿舍系統	3t	2 槽	
コテージ系統	1t	1 槽	
本館污水管	150 mm (65m) 100 mm (30m)		年 1 回
源泉槽	7.5t	2 槽	年 1 回

※水道法施行規則第 56 条第 1 項に基づき、簡易専用水道検査を年 1 回行うこと。

タ ろ過装置点検業務

設 備	台数	点検回数
循環ろ過装置	8 台	年 3 回
FT-1 サフフィルター APF-70P (プール)		
FT-2 サフフィルター FCA-81QX (気泡浴)		
FT-3 サフフィルター APF-25P (圧注・全身浴)		
FT-4 サフフィルター FCA-81QX (寝湯)		
FT-5 サフフィルター APF-25P (露天風呂)		
FT-6 サフフィルター APF-18P (高温浴槽)		
FT-7 サフフィルター APF-35P (中温浴槽)		
FT-8 サフフィルター FCA-81QX (滝)		

プール水質自動監視装置	1台	
薬品注入装置		
薬品注入ポンプ	7台	
薬液タンク	2台	
操作盤	2セット	
エアーコンプレッサー	2セット	

チ バーデハウス系機器点検業務

設 備	台数	点検回数
ジェットポンプ	1台	年3回
バイブラブローアー	2台	年2回
蒸気浴装置	1台	年3回

ツ フロン保守点検業務

フロン排出抑制法に基づき、次の点検を行うこと。

点検種別	対象設備	回 数
簡易点検	第一種特定製品 (冷媒としてフロン類が充填されている業務用の空調機器、冷蔵機器及び冷凍機器)	3か月以内に1回

※定期点検に該当する設備はなし。(令和4年6月1日現在)

テ 煤煙濃度測定

大気汚染防止法に基づく煤煙濃度測定を実施すること。

対象機器	実施回数
温水ヒーター	年2回
冷温水発生機	

ト 清掃業務

清掃業務は、日常清掃、定期清掃、特別清掃に区分し、施設内外の美観保持と衛生保全に万全を期すること。清掃内容は、次のとおりとし、清掃後は記録を作成すること。記載のないものについても、必要と思われるものについては、積極的に清掃を行い美観保持に努めること。

(7) 日常清掃

- a 施設内外の清掃を毎日行い、施設・物品等を常に清潔な状態に保つこと。

- b 各浴室は、「公衆浴場における衛生等管理要領等について」（厚生労働省通知）に基づき、清掃等を実施すること。

(イ) 定期清掃

作業内容	床材	回数	作業箇所	階	面積
カーペットクリーニング	カーペット	年3回	エントランスロビー	2	273.6 m ²
		年2回	エレベーター（乗用）	—	18.7 m ²
			廊下（ギャラー含む）	1～4	848.1 m ²
			サービスコーナー	3～4	102.6 m ²
			ラウンジ	1～3	240.3 m ²
			階段	1～屋上	243.2 m ²
			研修室	2	105.0 m ²
			プレイコーナー	4	37.2 m ²
			フロント・売店・村長室	2	66.8 m ²
			客室（洋室・和洋室）	3～4	307.1 m ²
シャワースクラブ（二層）	木造	年2回	コテージ5棟	—	
	ビータイル	年10回	トイレ（障害者用含む）	1～3	77.6 m ²
			エレベーター（展望用、人荷用）	—	30.0 m ²
		年2回	厨房回り（ホール、サービス通路、パントリー、従業員食堂等）	1	351.7 m ²
			廊下（バックヤード）	1	102.8 m ²
			事務室、クローク、給湯室	1～2	89.9 m ²
			アリーナ回り（ロッカールーム、ランドリー、医務室）		24.8 m ²
従業員控室	4	29.6 m ²			
シャワースクラブ	木造	年2回	レストラン	1	381.7 m ²
			宴会場舞台		20.2 m ²
			トレーニングルーム		168.7 m ²
			アリーナ		721.3 m ²
			アトリエ	屋外	134.5 m ²

ポリッシャー洗淨	ピータイル	年 2 回	階段（展望用E V）	1～4	79.6 m ²
			コインロッカー	2	13.4 m ²
	石タイル	年 11 回	トイレ （厨房回り、ラウンジ回り）	1～2	102.4 m ²
			風除室 （正面玄関、アリーナ側玄関）	1～2	44.6 m ²
		年 4 回	テラス （アリーナ前、インドアガーデン前 含む）	1、3～4	228.6 m ²
			踏み込み（宴会場、休憩室、 和室研修室）	1～2	67.2 m ²
		年 3 回	バーデハウス床	1	330.3 m ²
		年 2 回	ギャラリー前屋上	2	102.3 m ²
	磁器タイル	年 11 回	浴室（露天風呂含む）	3	222.5 m ²
			バーデハウストイレ	1	23.0 m ²
			バーデハウス（浴場・蒸気浴）	1	99.7 m ²
		年 4 回	従業員シャワー室	2	23.2 m ²
			クラブハウス	屋外	127.4 m ²
		年 3 回	バーデハウス（シャワー室）	1	70.6 m ²
	20mプール		238.2 m ²		
	御影石	年 4 回	インドアガーデン	1	574.7 m ²
モルタル	年 11 回	ゴミ置場	1	10.0 m ²	
コンクリート	年 2 回	バーデハウス更衣室	1	73.1 m ²	

※木造及びピータイル部分は、ワックスがけ全て全面剥離（3層）を年1回実施すること

※バーデハウス更衣室のゴムタイルは、漂白洗淨・全面バキュームを年2回実施すること

作業内容及び作業箇所	回数
ガラス清掃（本館）	年4回
ガラス清掃（コテージ、アトリエ、クラブハウス）	年1回

照明器具清掃（本館客室・コテージ内）	年 1 回
網戸清掃（本館客室、コテージ内）	年 1 回
給排気口清掃（本館客室内）	年 1 回
カーテン洗濯（本館客室、コテージ内）	年 1 回以上
寝具類等消毒乾燥（布団、枕、座布団）	年 2 回

※上記清掃については、日常清掃で実施することも可能である。日常業務で実施する場合は、作業日及び作業内容がわかるようにしておくこと。

(ウ) 特別清掃

対象施設は、本館インドアガーデン等の特殊ガラス面（600 m²）とし、年 1 回実施するものとする。

なお、特別清掃にあたっては、清掃箇所の材質に最適な用具及び薬剤を使用し、最前の方法で実施すること。

(エ) 建物外清掃

施設建物以外（屋外）については、日常清掃で行うこととなっているが、年 1 回程度は施設内全てにおいて一斉清掃等を実施すること。

なお、下記施設については、次のとおりとする。

施設名	内容	作業回数
第一、第二鑑賞池	ろ過装置ろ材清掃	年 2 回
	全面清掃	年 1 回
	水入替	年 1 回
じゃぶじゃぶ池	全面清掃	年 1 回
インドアガーデン滝	全面清掃	年 6 回

ナ 環境衛生管理業務

建築物環境衛生管理技術者を選任し、以下の業務を行うこと。

なお、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）等の関係法令等を遵守するとともに、建築保全業務共通仕様書（平成 30 年度版）を規範とすること。

(ア) 空気環境測定

建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則に基づき、室内の空気環境測定を 2 か月以内ごとに 1 回（1 日につき 2 回）行うこと。

なお、測定場所については内気 13 地点、外気 1 地点とし、区と協議のうえ決定する。

(イ) 水質検査

建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則に基づき、飲用、炊事用、浴用等の生活用水及び中央式給湯設備の給湯水の水質検査を6カ月以内ごとに1回(16項目または11項目)、毎年6月1日から9月30日までの間に1回(12項目)行うこと。水質検査の結果は、水道法の水質基準に適合していること。なお、対象施設は、アリーナ、多目的グラウンド(1塁側ベンチ)、アトリエ、出合いの広場、クラブハウスの5か所とする。

(ウ) 遊離残留塩素測定

- a 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則に基づき、飲用、炊事用、浴用等の生活用水の遊離残留塩素の含有率の検査を7日以内ごとに1回行うこと。
- b 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則に基づき、中央式給湯設備の給湯水の遊離残留塩素の検査を7日以内ごとに1回行うこと。ただし、末端の給水栓における水温が55℃以上の場合は省略することができる。

(エ) ねずみ等の防除

建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則に基づき、ねずみ等の防除を6カ月以内ごとに1回行うこと。

二 造園緑地維持管理業務

敷地内の樹木等について次のとおり管理を行うこと。樹木の剪定時期は樹木の特徴を考慮して決定し、高木剪定は、近隣施設や景観を考慮して行うこと。

また、薬剤散布を行う場合は、周辺環境に配慮し、人や動物等に影響のない薬剤を選ぶこと。

(7) 数量及び作業内容等

場所	種類	面積	作業内容
本館内観葉植物	高中木	約15本	整枝剪定葉面洗浄、枯葉除去、灌水、施肥、消毒等
	低木	約700本	
本館内樹木 (日本庭園を含む)	高中木	約50本	剪定、施肥、薬剤散布等
	低木	約1,400本	
	緑化ウォール	約2,000本	
	地被類	約200本	
外構樹木	高中木	約1,200本	剪定、施肥、薬剤散布等
	さくら	約500本	
	低木	約30,000本	
	蔦植物	約15本	
芝	張芝部分	約19,840㎡	芝刈、施肥
	方面吹付部分	約11,830㎡	

	洋芝部分 (グラウンド)	約 11,600 m ²	
地被類	地被	約 2,465 m ²	除草、施肥、補植、追播等
	草種播種	約 4,150 m ²	
玄関ロータリー 外構プランター	草花	約 82 m ² (ロータリー部分)	草花植替、施肥

(イ) その他

場 所		作業内容
健康村敷地内 (上記(ア)を除く)	約 15,000 m ² (キャンプ場、散策路、 パターゴルフ場、従業員宿舍等)	草刈
本館建物内 (上記(ア)を除く)	本館フロント、レストラン等 のパブリックスペース	装飾用植木の配置
敷地内林地等		野鳥用巣箱及びエサ台等の設置

(3) 物品管理業務

ア 施設の管理運営用として、区が所有する物品を別に定める「貸付物品一覧表」のとおり無償で貸し付ける。貸付物品については、適正な管理を行い、必要に応じて修理等を行うこと。

イ 寝具、浴衣類、リネン等を調達すること

(4) その他業務

ア 報告業務

施設の管理運営にあたっては、月1回区と定例会を実施して報告すること。報告書の記載事項等の詳細については、基本協定で定める。

イ 事業評価関連業務

前年度の事業報告に基づき区が毎年実施する事業評価に協力すること。

ウ 監査関連業務

- (ア) 区の監査委員が行う監査並びにこれに伴う調査及び関係資料の提出依頼に協力すること。
- (イ) 仕様書の記載に係る業務の履行状況が法令に適合しているか外部の者による監査を実施し、その結果を区に報告すること。

エ 区の実施事業に係る業務

区の主催事業、共催事業並びに関連事業の実施について協力すること。

オ 災害時等における業務

新宿区地域防災計画の内容及び区の施設活用方針に従うこと。その他、区からの協力要請に誠実に対応すること。

カ 案内用看板の設置

利用者の利便を図るため、電柱等に十分な数量の案内表示を設置すること。
(今年度設置箇所) 20 箇所

キ 施設周知用印刷物の作成及び配布

施設の概要を説明する印刷物を作成及び配布し、周知すること。

ク ホームページの設置

施設の情報発信用としてホームページを設置し、適切に管理すること。
なお、ホームページの設置にあたっては、アクセシビリティに配慮すること。

ケ ロゴマークの使用



ロゴマークは、開設当初に公募により決定し、白黒とカラーの2種類がある。
指定管理者がパンフレット等現地使用消耗品にこのロゴマークを使用する場合は、区に使用の申請すること。

コ 地元との交流

地元で開催されるイベント等には積極的に参加し、交流を深めること。
また、北杜市及び地元町会・自治会が行う事業についても協力すること。

6 その他

この仕様に定めのない事項でも、管理運営上必要なものについては、区と協議のうえ定めるものとする。

