

久留米市民温水プール
管理運営業務特記仕様書

令和8年5月

久留米市
環境部

1. 目的

この特記仕様書は、久留米市民温水プール（以下「施設」という。）の管理運営業務を円滑に運営するため、管理運営業務仕様書を補完し、具体的な業務の範囲と業務要領を定めることを目的とする。

2. 業務の内容

(1) 設備の維持管理に関する業務

① 電気設備

ア 日次点検の内容

- ・ 各動力盤、制御盤の電力値、電圧値、電流値の記録及び主要機器の目視点検の実施。
- ・ 軽微な故障（表示灯、照明器具の玉切れ等）の点検時の処置
- ・ 日常点検表等の作成

イ 定期点検について

- ・ 2ヶ月に1回の定期点検及び年次点検については市で実施する。
- ・ 定期点検及び年次点検時の上津クリーンセンター電気主任技術者との事前協議

ウ その他

- ・ 日次点検により不良箇所が判明した場合は、速やかに、市及び上津クリーンセンター電気主任技術者に報告し、その対策の指示を受けなければならない。

② 空調設備

ア 空調用ポンプ設備

- ・ 設備全体の振動・異音等の点検
- ・ 吸入圧、吐出圧の点検
- ・ 電流、電圧、絶縁抵抗値の定期的な測定等

イ 空気調和機設備

- ・ 設備全体の振動・異音等の点検
- ・ フィルター、加湿装置の点検
- ・ 制御回路の点検及び電気回路の定期的な絶縁抵抗等

ウ ファンコイルユニット設備

- ・ エアークリフィルターの水洗浄及び点検交換
- ・ 送風機等の振動・異音等の点検

エ 吸収式冷凍機設備

- ・ 冷房運転開始に伴う総合点検整備及び試運転調整
- ・ 冷房時の中間点検
- ・ 冷房終了時の点検作業

オ 冷却塔設備

- ・ 電動機、送風機、散水装置、自動給水装置の点検調整等
- ・ ベルト及びオイル等の交換作業

カ 冷却水系水処理

- ・ 薬品の投入及びメンテナンス作業
- ・ 水質分析等を定期的実施すること

- ③ 給排気ファン設備
 - ・ 設備全体の振動・異音等の点検
 - ・ 軸受け等のグリスアップ
 - ・ Vベルト等の点検、調整、交換等
- ④ 電気温水器設備
 - ・ 電流、電圧、絶縁抵抗値の定期的な測定
 - ・ ケーシング及び配管の発錆、変形等の点検
- ⑤ ろ過器設備
 - ・ ろ過運転時及び逆洗後の圧力測定
 - ・ 設備全体の振動・異音等の点検
 - ・ ろ過材、オイル等の消耗品の交換等
 - ・ 電流、電圧、絶縁抵抗値の定期的な測定
- ⑥ 貯湯設備
 - ア 貯湯槽設備
 - ・ 槽の外観点検及び簡易清掃
 - ・ 水質の定期的な検査（残留塩素、臭気、味、色度、濁度）
 - イ 給湯循環ポンプ設備
 - ・ 設備全体の振動・異音等の点検
 - ・ 電流、電圧、絶縁抵抗値の定期的な測定
- ⑦ エレベーター設備

対象設備	メーカー名	三菱昇降機
	種類	油圧グランディ
	機種	2 B C
	用途	乗用
	積載質量	7 5 0 k g

 - ・ 設備の機能維持を図るために定期的に保守点検を実施すること
 - ・ 機器等の磨耗、劣化を予測し修理取替えを行うこと
 - ・ 設備の総合的な機能を確認するため、建築基準法に基づき1年に1回性能検査を行うこと
- ⑧ 自動ドア設備
 - ・ 自動開閉の誤作動等による事故等が起こらないよう定期的に保守点検を実施しなければならない
- ⑨ 消防設備
 - ・ 消防法第17条の3の3に基づき総合点検及び作動・外観・機能点検を実施すること
 - ・ 防火管理者による消防計画作成などの防火管理業務の実施
- ⑩ 中央監視設備
 - ・ 設備の機能維持を図るために定期的に保守点検を実施すること
- ⑪ その他の設備で保守点検が必要なもの
 - ・ ホール音響設備
 - ・ 放送設備

- ・ 入退場管理システム
 - ・ 券売機等
- (2) 備品の維持管理に関する業務
 トレーニング機器等は事故防止のために日常点検を実施すること。
- (3) 衛生管理に関する業務
- ① 空気環境測定検査
 建築物における衛生的環境の確保に関する法律の例により、検査および環境衛生管理基準に基づく測定を年6回定期的に実施すること。
 - ② 防鼠・昆虫駆除作業
 建築物における衛生的環境の確保に関する法律の例により、検査および環境衛生管理基準に基づく作業を実施すること。
 - ・ 6ヶ月以内ごとに1回駆除を実施すること
 - ・ 生息状況などの点検を月1回実施すること
- (4) 清掃（施設内・敷地内）及び緑地・樹木管理に関する業務
- | | | | |
|--------|----------|-----------|-------------|
| 対象施設面積 | 建物延床面積 | 2,600.20㎡ | 地上2階建 |
| | 建物敷地面積 | 8,359.01㎡ | （建築面積を含まない） |
| | 第2駐車場面積 | 711.01㎡ | |
| | 市道側植栽帯面積 | 153.51㎡ | |
- ① 日常清掃
 - ・ プールサイド、トレーニング室、多目的ホール、休憩室、ギャラリー室、採暖室の清掃、廊下および階段の床清掃、エレベーター内の清掃、便所および洗面所の清掃、エントランスホールの清掃、事務所および受付カウンター内の床清掃、窓ガラスの清掃、喫煙コーナーの清掃
 - ・ 駐車場等の清掃
 - ・ トイレットペーパー等の交換や補充
 - ② 定期清掃
 - ・ 更衣室ロッカー内部の清掃（月1回程度）
 - ・ プールサイドタイル部分のポリッシャーによる洗浄、更衣室及びシャワー室の床洗浄、プールオーバーフロー溝及び排水溝の洗浄（月2回程度）
 - ・ 大プールの洗浄（年2回プールの水を抜き実施すること）、プールサイドフロア部の洗浄消毒（年2回）
 - ・ 多目的ホールフローリングの洗浄およびワックス塗布、カーペット床部のクリーニング洗浄（年2回程度）
 - ・ ビニールシート床部の洗浄およびワックス塗布（年4回程度）
 - ・ ガラスおよびサッシの洗浄（場所により年間2回から4回程度）
 - ・ 小プールの洗浄（年6回程度、うち年2回は、水抜きを実施）
 - ③ 緑地および樹木管理
 - ・ 高木整枝、低木整枝、玉物剪定、生垣剪定等（年1回程度実施）
 - ・ 殺虫剤散布、施肥（年2回程度必要に応じ実施）

- ・ 除草および芝生管理
- (5) 駐車場の維持管理に関する業務
施設利用者が、安全に利用できるよう障害物等が無い巡回点検を行うこと。
- (6) 警備に関する業務
夜間および休館日の警備は機械警備とし、有事の際は緊急時の体制マニュアルにより対応すること。
- (7) 受付に関する業務
- ① 退場管理システムによる入場者の管理
 - ② 減免申請などの確認
 - ③ 券売機・両替機の管理
- (8) 施設、設備の安全管理に関する業務
- ① 毎日のプール利用前後及び利用中の定時ごとに以下について点検を実施すること。
 - ・ 排（環）水口の蓋等が正常な位置に堅固に固定されていること。
 - ・ プールの底面、側面にタイルの剥がれや亀裂等がないこと。
 - ・ プール内に異物や浮遊物がないこと、プールサイドに危険物がないこと。
 - ・ 更衣室、シャワー室、ロッカー室、便所等、その他附属設備に異常がないこと。
 - ② 点検の方法は、目視にとどまらず、触診及び打診によって確実にを行うこと。
 - ③ 点検にあたっては、点検チェックシート等を作成し、これを用いて確実にを行うこと。また、点検チェックシートとともに、気温(室温)、水温、利用者数、水質検査結果（プール水の残留塩素濃度等）、施設の安全点検結果等を記載する管理日誌を備え、管理日誌に毎日の状況等を記載し、これを5年以上保管すること。
 - ④ 救命用具、救急薬品等を備え、事故発生時に傷病者に応急措置が行えるようにしておくこと。
- (9) 監視に関する業務
- ① 施設利用者に対し、施設利用における注意事項を順守させるとともに、利用者が安全に利用できるよう管理運営に努める。
 - ② 監視体制については、市と協議のうえ、所定の人数を配置する。
 - ③ 監視員の中に、「日本赤十字社水上安全法救助員」、又は「普通救命講習修了者」の資格を有するもの1名以上従事させること。
 - ④ あらかじめ巡視経路を定め、利用者の行動を注視し、施設内での事故を未然に防ぐことを心掛ける。特に、水面・水中・水底に注意し、溺者の早期発見・早期救助に努める。また、施設内の不具合の発見に努め、危険を回避する。
 - ⑤ 飛び込み事故、溺水事故、排(環)水口における吸い込み事故、プールサイドでの転倒事故等、プール内での事故を防止するため、利用実態等に応じて禁止事項を定め、利用者に対し周知を行うとともに、監視員等は違反者に対し適切な指導を行うこと。なお、監視員等には、排(環)水口周辺は重大事故につながる恐れのある危険箇所であること等、事故防止のための知識を十分に認識させておくこと。
 - ⑥ 監視員の行う業務の主なものは、次のとおりとする。
 - ・ 入場者の安全確保及び事故防止のため、水面を中心に場内全域において監視を行う。
 - ・ 事故が発生した場合は、救助、連絡、場内整理などの業務を行う。

- ・ 利用者の年齢、体格等に応じ、利用するプールやエリアの指示、保護者等の付き添いを求めるなどの指導を行う。（利用者の体格と水深の関係は、概ね立った状態で、肩が水面から出ていることを目安とする。） また、小学校低学年以下の子どもを連れてくる保護者等に対して、子どもから目を離さないよう注意を促す。
- ・ プール場内での禁止事項・プールごとの留意事項・持ち込みを禁止しているもの等について、決まりを守るよう指導を行う。

⑦ 監視に当たっては次の事項に留意すること。

- ・ 監視員は、常に体調を整えておくとともに水着を着用していること。
- ・ 水面の監視に当たっては細心の注意を払い、監視業務に全神経を集中すること。
- ・ 危険と思われる行為・危ないと思われる人には、毅然として注意を促すこと。
- ・ 幼児及び小学校低学年の子どもの一人遊びには特に注意を払い、保護者の監視のもとで遊ぶよう指導すること。
- ・ 監視は目の前だけでなく、顔をあげて広く監視すること。
- ・ 監視台で監視中は、緊急時、救助及び交代時以外、監視台から降りないこと。
- ・ 交代時間が過ぎても、交代要員が来るまでは、監視台から降りないこと。
- ・ 交代時には、受持ち監視区域を指差し、異常のないことを確認してから、必要事項の申し送りをして交代すること。また、なるべく速やかに交代を行うこと。
- ・ ローテーション等で施設内を移動するときも常に水面を監視し、事故や異常があった場合は、それらへの対応を優先して行動すること。また、プールサイドにゴミなどが落ちているときは、可能な限り拾い最寄りのゴミ箱などに捨てること。
- ・ 利用者から、置き引き盗難・迷子・痴漢・盗撮、その他事故等の情報があった場合は、直ちに管理者又は巡回中の従業者に知らせること。
- ・ 整えられた救命用具を常に整備しておくこと。
- ・ 人工呼吸等応急措置を的確にできるよう、常に訓練しておくこと。
- ・ その他人命尊重を第一主義とすること。

(10) 応急措置に関する業務

- ① 管理者は業務内容や緊急時の連絡先、搬送方法、連携する医療機関等を定めた管理マニュアルを整備し、安全管理に携わる全ての従事者に周知徹底を図ること。
- ② 施設内でのけが人、気分の悪くなった人には応急手当をするとともに、状況により消防署へ救急要請する。
- ③ 溺者を発見したときは、直ちに引き揚げ、保温・人工呼吸等の応急措置を行い、消防救急隊又は医師へ引き渡すまで救助活動を続ける。
- ④ 群集の整理をする。
- ⑤ 市担当者へ直ちに報告する。
- ⑥ 業務日誌に記録する。

(11) プール及びトレーニング室の運動指導に関する業務

プール・トレーニングルームにおいて運動の指導をする業務であり、水泳及びトレーニングの理論的・技術的指導力を有するものを配置すること。

(12) 利用統計、会計など事務に関する業務

(13) その他施設の維持管理に関すること

3. 新たな事業者が指定管理者に指定された場合の管理運営業務開始日（令和9年4月1日）前の準備行為について

(1) 令和9年1月末日までの間

- ① この期間中は、施設の内容把握を行いつつ従業員の採用等を行う。
- ② 管理者の負担で用意しなければならない、備品、消耗品類、薬品、その他業務に必要なものの発注を行う。

(2) 令和9年2月初旬から3月末日までの間

施設内において従業員の研修を含め、積極的に営業準備を行わなければならない。また、備品、消耗品類、薬品、その他業務に必要なものの据付、準備が完了しておかなければならない。

(3) 指定開始日前の施設利用について

従業員研修等で、指定開始日に先立ち施設を使用する時は、市に対して利用の申し出をすること。