

施設維持管理業務に関する基準詳細

1 「施設維持管理業務に関する基準詳細」の取扱いについて

指定管理業務の要求基準については、「指定管理者業務仕様書」に示していますが、本基準詳細に示す内容についても要求水準の一つとして取扱います。

したがって、指定管理者は、本基準詳細に示されている各業務について、ここで示す水準以上の業務を行うものとします。

2 「施設維持管理業務に関する基準詳細」に掲載している業務一覧

項 目	業 務	概 要	時 期
警備業務	保安警備業務	市場における盗難防止、火災防止及び場内整理等、市場の安全及び秩序を確保し、市場業務の円滑な運営と食の安全を守るため、24時間体制の警備業務を行うこと。	通年
清掃業務	日常・定期清掃等業務	管理事務所棟、駐車場、通路、荷捌き場、各便所、側溝等において、日常清掃、定期清掃(床ワックス、ガラス磨き)、消毒等を行うこと。	通年
	市場内下水管路等調査及び清掃業務	市場内下水管路等を調査し、管路等の汚泥及び汚水を撤去すること。	1～2回/年
施設維持管理業務	自家用電気工作物保安管理業務	電気主任技術者により、自家用電気工作物の保安管理業務を行うこと。	通年
	非常照明用直流電源装置保守点検業務	管理事務所棟2階、青果卸売場棟1階にある非常照明用の直流電源装置の保守点検を行うこと。	1回/年
	冷凍冷蔵庫保守点検業務	第1冷蔵庫、第2冷蔵庫、定温倉庫、花き保冷库の各冷却設備の保守点検、防熱扉の年次点検業務を行うこと。	通年
	貯水槽管理業務	建築物飲料水貯水槽について、管理業務を行い、清掃業の登録を有する者により、貯水槽の清掃を行うこと。	通年 (清掃は1年に1回)
	排水分析検査業務	市場内から排水される下水について水質試験を行い、対象物質が定められた排除基準値を超過していないか検査すること。	1回/月
	公共建築物定期点検業務	場内の建築物について、法に定める有資格者により一定の面積を超える棟ごとの対象部位・項目に関する定期点検を行うこと。	3年に1回 (建築設備は1年に1回)
	電力量計検針業務	施設利用者から各月の電気使用量に応じて電気料金を徴収するため、毎月1回電力量計の検針を行い、毎月の各負担者の電気使用量を算出すること。	1回/月
廃棄物関連業務	事業系一般廃棄物収集運搬業務	清掃業務等により回収された一般廃棄物について、それを収集し、川崎市指定処理施設へ運搬する作業を行うこと。	通年
	産業廃棄物収集運搬及び処理業務	市場内で発生した粗大ごみ(指定管理者から発生したもの、不法投棄分)の収集、運搬及び処理を行うこと。	1～2回/年
防火防災関連業務	消防用設備保守点検業務	市場内の消防用設備について、通年の保守、年2回の機器点検、年1回の総合点検を行うこと。また、点検の結果を川崎市消防局へ提出すること。	通年

1 保安警備業務

(1) 実施期間 通年

(2) 勤務時間及び人員

ア 日常警備

(ア) 勤務A（昼間） 午前7時00分～午後7時00分 2ポスト

(イ) 勤務B（夜間） 午後7時00分～午前7時00分 2ポスト

（仮眠時の要員は含まず。）

イ 年末特別警備

(ア) 日程 年末（12月26日から12月30日まで）

(イ) 時間 午前7時00分～午前11時00分

(ウ) 人員 5日間 計25ポスト ※混雑を想定し人員を配置する。

ウ 廃棄物置場警備

(ア) 業務実施日

「日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日」並びに1月2日、3日、4日及び12月31日を除き毎日とする。

ただし、臨時開場日は業務実施日とし、臨時休場日は業務実施日から除外する。

(イ) 勤務 午前6時00分～午後2時00分 1ポスト

注：勤務時間内の休憩時間・仮眠時間については、労働基準法に違反なきよう配慮を行い、業務に従事する者の健康管理を行うこと。

(3) 業務内容

ア 日常警備

(ア) 方法

a 勤務Aについては、毎時1回の市場内巡回

b 勤務Bについては、毎時2回の市場内巡回

(イ) 目的

a 市場入場者の確認、不法侵入者、潜伏者の取締り及び盗難防止

b 火災時の通報、消火活動上の障害物の撤去

c 施設等の故障・損傷箇所の発見及び関係者への連絡

d 廃棄物の不法投棄の監視

e 市場内駐車場の管理、利用者への駐車指導

f 市場内禁止行為の防止、指導

g 監視カメラによる市場内の管理等

h 上記に係る市場内周知放送の実施

イ 年末特別警備

(ア) 方法 指定場所での車両誘導

(イ) 目的 年末繁忙時の入場者数に併せた、入場制限、駐車場の整理業務

ウ 廃棄物置場警備

(ア) 方法

市場内の廃棄物置場へ定められた時間、業務に従事する者を常駐させ、廃棄物置場及び市場関係事業者等から持ち込まれた廃棄物等について、次の業務を行う。

a 門の開閉、整理整頓、清掃等、廃棄物置場の管理を行うこと。

b 市場内のルールに則って廃棄物が排出されているか監視を行い、廃棄物の計量、排出方法に関する指導を行うこと。

c 廃棄物置場に排出された廃棄物を適切に保管すること。

- d 廃棄物の排出量や収集の有無を業務日誌に記録すること。
- e その他収集時の積み込み補助等、廃棄物置場に関する業務を行うこと。

(イ) 目的

廃棄物置場の監視を実施し、市場関係事業者等が適正に廃棄物を排出しているか確認及び指導を行う。

(4) その他

- ア 廃棄物を計量するため、特定計量器（はかり）を廃棄物置場へ設置すること。なお、特定計量器は、検定証印が付されているもの（定期検査を受けているもの）で、商取引に使用できるものであること。

2 清掃業務

(1) 日常・定期清掃等業務

ア 業務実施対象日

別表 1 及び別表 2 の備考欄に指示が無い場合は、原則月曜日から土曜日の範囲内（国民の祝日に関する法律に規定する休日、1 月 2 日、3 日、4 日及び 1 2 月 3 1 日を除く）で、別表 1 及び別表 2 の「実施回数」欄に記載した回数を実施するものとする。

イ 業務内容

- (ア) 日常清掃、定期清掃及び消毒による清掃を行うこと。
- (イ) 業務内容の詳細は、別表 1 及び別表 2 のとおりとする。また、清掃範囲の詳細は「別紙 清掃図面」も併せて確認すること。

(2) 下水管路等調査及び清掃業務

ア 実施回数 1 回～2 回／年

イ 業務内容

市場内すべての下水管・側溝を対象に、汚れ具合等による優先順位をつけて順次業務を実施する。

3 施設維持管理業務

(1) 自家用電気工作物保安管理業務

ア 実施時期 通年

イ 業務内容

- (ア) 「電気事業法」に基づく、自家用電気工作物保安規定に定められた業務を行うこと。

(イ) 点検の頻度

- ・月次点検 1 回／月
- ・年次点検 1 回／年
- ・臨時点検 必要の都度

ウ 自家用電気工作物の概要

(ア) 電気受給区域

- ・管理棟区域
- ・青果棟区域
- ・水産棟区域

(イ) 需要設備

電気受給区域	設備容量 (k V A)	受電電圧 (k V)	変電所
管理棟区域	8 0 5	6 . 6	管理棟主変電所 食堂地区変電所 (第 2 変電所) 青果事務所棟変電所 (第 3 変電所)
青果棟区域	8 9 1	6 . 6	青果主変電所 青果地区変電所 (第 5 変電所) 定温倉庫変電所 (第 6 変電所)
水産棟区域	1 , 7 7 5	6 . 6	水産主変電所 第 1 冷蔵庫変電所、第 2 冷蔵庫変電所 水産仲卸地区変電所 (第 4 変電所)

(ウ) 非常用予備発電装置

発電機定格容量 (k V A)	発電機定格電圧 (V)	原動機の種類
5 0	2 0 0	ディーゼル

※今後の整備等の状況により、電気受給区域や需要設備、非常用予備発電装置が変更となる可能性があります。

(2) 非常用直流電源装置保守点検業務

ア 実施回数 1 回／年

イ 業務内容

(ア) 「消防法」及び「建築基準法」等の関係法令に基づき点検等の業務を行うこと。

(イ) 保守点検内容

機器名	全機器共通点検箇所	全機器共通点検内容
直流電源装置 蓄電池	電源装置 蓄電池	絶縁測定及び機器内清掃 浮動電圧及び内部抵抗 外観

(ウ) 保守点検対象物 (2 基)

施設	非常照明直流電源装置	蓄電池	整流器
管理事務所棟	操作用兼非常照明用1組	FVL-50-12型 108V	DP2100T-030SMR
青果卸売場棟	非常照明用1組	FVL100-6x18	DP2100S-007RS

(3) 冷凍冷蔵庫保守点検業務

ア 実施期間 通年

イ 業務内容

(ア) 冷凍設備保守点検

- 第 1 冷蔵庫の冷却設備について、年 3 回の点検を行うこと。
 - 第 2 冷蔵庫の冷却設備について、年 3 回の点検を行うこと。
 - 定温倉庫の冷却設備について、年 2 回の点検を行うこと。
 - 花き保冷库の冷却設備について、年 2 回の点検を行うこと。
- ※点検項目については、「3-(3)-エ 業務明細」を参照のこと。

(イ) 防熱扉保守点検

第1冷蔵庫、第2冷蔵庫、定温倉庫及び花き保冷庫の防熱扉について、年1回の年次点検を行うこと。

※点検項目については、「3-(3)-エ 業務明細」を参照のこと。

(ウ) 故障等緊急対応業務

冷蔵庫等が故障した場合には、速やかに技術者等により点検修理を行うこと。

ウ 施設概要

(ア) 冷凍設備及び防熱扉

名 称	機 器 ・ 型 式	数 量
第1冷蔵庫	冷凍機：SH22FA	4基
	ECOV-EN37WB	1基
	ECOV-EN45WB	1基
	ERA-EN22A	1基
	冷却器：TX-18SC12T改	2台
	TX-20SC12T	2台
	TMA-200HT	1台
	TMA-200MT	1台
	TMA-400LT	1台
	TMA-400MT	1台
	防熱扉	7台
第2冷蔵庫	冷凍機：KX-R3A1	1基
	KX-M12AM-S	2基
	KX-RM16A	3基
	冷却器：US-R3MHP	1台
	US-R8MHP	4台
	US-R8LHP	6台
	防熱扉	4台
定温倉庫	冷凍機：KX-RM16AM	3基
	冷却器：UC-90TH	12台
	ブースターファン	12台
	防熱扉	7台
花き保冷庫	冷凍機：ERA-EP55A	2基
	冷却器：UCL-P8VHB	2台
	排気ファン：EG-40ETB	1台
	防熱扉	2台
低温売り場	冷凍機：KX-N4AVP1	2基
	冷却器：US-N4MHT2	2台
	防熱扉	1台

エ 業務明細

(ア) 冷凍設備保守点検

下記項目について、点検を行うこと。

a 圧縮機

(a) 低段側吸入・中間・高段側吐出の温度、タンク圧の確認

- (b) 油面及び汚れの状態、液面の確認
- (c) 圧縮機の電流確認
- (d) 運転時間
- b コンデンサー
 - (a) ファン電流の確認
 - (b) 振動・異音の有無
 - (c) モーター・フレーム等の錆の程度
 - (d) ファンコイルの汚れの状態
- c 電気設備関係（二次側動力及び操作配線）（年1回）
 - (a) 電気設備のチェック及び絶縁抵抗測定
- (イ) 防熱扉保守点検

下記項目について、年1回の年次点検を行うこと。

 - (1) テープスイッチの動作確認
 - (2) テープスイッチカバーゴムの破損確認
 - (3) 召合パッキンの状況確認
 - (4) 沓摺ゴムパッキンの状況確認
 - (5) 冷氣返しパッキンの状況確認
 - (6) 主滑車の動作確認
 - (7) 補助滑車の動作確認
 - (8) 吊金具の状況確認
 - (9) 手動切替機の動作確認
 - (10) 手動切替棒の状況確認
 - (11) 鍵・脱出金具の動作確認
 - (12) 全開・全閉クサビの状況確認
 - (13) ヒーターの動作確認
 - (14) サーモスタットの動作確認
 - (15) 各所ボルトの増し締め
 - (16) Vベルトの状況確認
 - (17) 半開用押釦の動作確認
 - (18) プルススイッチの動作確認
 - (19) Pパッキンの状況確認
 - (20) 表・裏ガイドローラーの動作確認
 - (21) モーター・減速機の動作確認
 - (22) チェーン・チェーンロックの動作確認
 - (23) トラベルボックス・保温カバーの状況確認
 - (24) チェーンカバー・アングルの状況確認
 - (25) レール・ブラケットの状況確認
 - (26) パッキン圧縮の状況確認
 - (27) 扉停止位置の確認
 - (28) 各所グリスアップ
 - (29) パイロットランプの球切れ確認

オ その他

- (ア) 点検作業員は、専門知識を有し、十分な実績がある者とする。また、防熱扉保守点検については、機器メーカーの教育・研修等を受けた専門知識を有した者を点検に充てること。
 - (イ) 冷蔵庫等では生鮮食料品等を保管しているため、室温の異常上昇、機械の故障等、緊急時には応急対応を含め迅速に現場対応を行うものとし、保管している生鮮食料品等及び施設利用者への影響が最小限となるよう行動すること。また、影響が大きくなる恐れのある場合は、関係者への周知等を行うこと。
- 適切な温度環境で生鮮食料品等を保管するため、冷蔵庫等の維持管理には細心の注意を払うと共に、緊急時に対応できるよう十分な組織体制を構築すること。

(4) 貯水槽管理業務

ア 実施回数 通年（清掃は1回／年）

イ 業務内容

- (ア) 「水道法」及び「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」等の関係法令に基づき、届出に関すること等、貯水槽の管理に関する業務を行うこと。
- (イ) 貯水槽の清掃及び清掃後の水質検査を行うこと。なお、水質検査の検査項目は（残留塩素

濃度、色度、濁度、味・臭気の異常の有無）とする。

(ウ) 管理（清掃）の対象となる設備

施 設	貯水槽（地上式高置水槽）の有効容量	その他
管理事務所棟	3 トン× 1 基	・受水槽…なし ・揚水ポンプ…使用していない ・槽材質…F R P ・給水管材質…塩ビライニング鋼管
青果卸事務所棟	3 トン× 1 基	
水産卸売場棟	4 トン× 1 基	

(5) 排水分析検査業務

ア 実施回数 1 回／月

イ 業務内容

(ア) 「下水道法」及び「水質汚濁防止法」等の関係法令に基づき検査を行うこと。

(イ) 採水場所

南部市場内の公共下水道への排出口（西門脇マンホール）

(ウ) 分析項目

- a 水素イオン濃度（pH）
- b 生物化学的酸素要求量（BOD）
- c 浮遊物質（SS）
- d ノルマルヘキサン抽出物質含有量・鉱油類
- e ノルマルヘキサン抽出物質含有量・動植物油脂類

(6) 公共建築物定期点検

ア 実施時期

建築物の点検は3年以内ごと、建築設備等の点検は1年以内ごとに実施すること。

イ 業務内容

(ア) 「建築基準法」等の関係法令に基づき点検等の業務を行うこと。なお、次回の建築物に関する点検は、令和8年度に実施する予定である。

(イ) 対象建築物

建築基準法第6条第1項第1号による建築物で延べ面積100㎡を超えるもの

- a 管理事務所棟
- b 青果卸売場棟
- c 水産卸売場棟
- d 水産仲卸売場棟
- e 花き卸売場棟
- f 関連商品売場棟
- g 青果卸売業者事務所棟
- h 第1冷蔵庫
- i 第2冷蔵庫
- j 定温倉庫
- k 発酵室
- l 関連商品売場棟（食堂）
- m コンテナ倉庫
- n 西側倉庫

(ウ) 調査項目

建築基準法第 12 条第 2 項及び第 4 項に基づく項目

(エ) 調査結果

指定の調査結果表により報告書を作成し、市へ提出すること。

(7) 電力量計検針業務

ア 実施回数 1 回／月

イ 業務内容

(ア) 電力量計の検針

- a 市場内に設置されている電力量計（電気メーター）を検針し、指示数の記録を行うこと。
- b 指示数の記録の誤りを防ぐためダブルチェック等の確認作業を行うこと。
- c 検針は原則として毎月 1 日に実施すること。

※電力量計の台数は、令和 7 年 7 月 31 日時点で 329 台です。修繕等により電力量計の台数が増減することがありますが、増加した電力量計も含め、全ての電力量計が業務の対象となります。

(イ) 使用電力量の計算

- a 得られた指針値と前回得られた指針値を比べ、各施設の使用電力量を計算すること。
- b 電気事業者への支払金額及び各施設利用者の負担率等から、施設利用者に請求する金額を計算すること。

(ウ) 電力量計に関する異常の確認

- a 検針時に電力量計の異常を確認するものとし、異常を発見した場合は速やかに修繕等の対応を行うこと。

4 廃棄物関連業務

(1) 事業系一般廃棄物収集運搬業務

ア 実施時期 通年

イ 業務内容

(ア) 指定管理者が処理を行う廃棄物

- a 施設利用許可等をしていない範囲で発生した廃棄物で、排出者が特定できないもの

(イ) 業務を第三者へ委託する場合

- a 受託するものが業務に必要な許可等を有しているか、必ず事前に確認すること。
- b 委託の契約に際しては、関係法令に基づき適正な手続きを行うこと。

(2) 産業廃棄物収集運搬処理及び処理業務

ア 実施時期 1 ～ 2 回／年

(実施時期及び回数は、処理すべき量や衛生環境を考慮し決定すること。)

イ 業務内容

(ア) 指定管理者が処理を行う廃棄物 ※

- a 施設利用許可等をしていない範囲で発生した廃棄物で、排出者が特定できないもの

(イ) 業務を第三者へ委託する場合

- a 受託するものが業務に必要な許可等を有しているか、必ず事前に確認すること。
- b 委託の契約に際しては、関係法令に基づき適正な手続きを行うこと。

(ウ) 産業廃棄物管理票（マニフェスト）に関する手続き

関係法令に従い、マニフェストに関する手続きを行うこと。また、処理終了後、マニフェストを保管すること。

※指定管理者が処理を行う廃棄物とは別に、場内事業者が処理を行うべき廃棄物を、現指定管理者がとりまとめ、定期的に処理を行っています。費用負担は原則排出者である場内事業者ですが、当該業務については現指定管理者等と調整を行ってください。

5 消防用設備保守点検業務

(1) 実施期間 通年

(2) 業務内容

ア 実施項目

(ア) 「消防法」等の関係法令に基づき、次の点検等の業務を行うこと。

a 機器点検：6 か月に1回、年2回

b 総合点検：1年に1回

(イ) 消防用設備に不具合等が発生した場合には、速やかに技術者等により点検修理を行うこと。

イ 設備明細

(ア) 自動火災報知設備

・受信機（P型1級90回線）	1台
・副受信機（10回線）	1台
・差動式スポット型感知器	360個
・定温式スポット型感知器	228個
・煙感知器	75個
・発信機（P型1級）	31個
・音響装置	38個
・表示灯	31個
・配線点検	1式

(イ) 消火栓設備

・電動機制御装置	4式
・加圧送水装置ポンプ及び電動機	4式
・消火栓屋内型	19台（うち屋外消火栓5台）
・放水試験	4式
・配線点検	4式

(ウ) 粉末消火設備

・移動式粉末消火設備	18基
------------	-----

(エ) 消火器具

・粉末消火器	116本
--------	------

(オ) 誘導灯

・誘導灯 10W	33台
・誘導灯 20W	2台
・誘導灯 BL級	13台
・誘導灯 C級	5台
・配線点検	1式

(カ) 連結送水管	
・ 表示灯	3 個
・ 送水口	1 個
・ 放水口	3 個
(キ) 防排煙制御装置	
・ 連動制御盤 1 回線	1 台
・ 煙感知器 3 種	2 個
・ 自動閉鎖装置	2 個
・ 配線点検	1 式
(ク) 消防用水	
・ 地下コンクリート式	2 箇所
(ケ) 自家発電設備	
・ 5 0 k V A (始動用蓄電池含む)	1 台
(コ) 非常用放送設備	
・ 構内非常放送設備	1 式

別表 1 清掃業務明細（管理事務所棟）

詳細箇所		面積 (㎡)	清掃の種類			実施回数	業務内容	備 考
			日常 清掃	定期 清掃	消毒			
1 階	玄関、廊下	93	●			1 回／日	・床の掃き及び拭き掃除 ・紙屑処理及び容器清掃 ・マットの除塵 ・その他簡易箇所の清掃（適宜）	
2 階	談話室	44	●			1 回／月	・床の掃き及び拭き掃除 ・紙屑処理及び容器清掃 ・その他簡易箇所の清掃（適宜）	電気室は、拭き掃除を行うこと。
	電気室	169	●			1 回／年		
3 階	事務室	264	●			3 回／週	・床の掃き及び拭き掃除 ・紙屑処理及び容器清掃 ・その他簡易箇所の清掃（適宜）	
	会議室	127	●			2 回／月		
	更衣室、宿直室	54	●			6 回／年		
各階共通	便所	94	●		●	1 回／日	・床の拭き掃除 ・衛生陶器の清掃 ・吸殻、紙屑及び汚物処理と容器清掃 ・洗面台及び鏡の清掃 ・ペーパー及び水石鹸の補充 ・その他簡易箇所（適宜）	便器、洗面台、床、壁面の消毒 洗浄を行うこと。（8 回／月）
	廊下（1 階を除く）、 階段、湯沸場	318	●			3 回／週	・床の掃き及び拭き掃除 ・紙屑処理及び容器清掃 ・その他簡易箇所の清掃（適宜）	
各階共通	ガラス清掃範囲	140		●		2 回／年	・ガラス清掃	
1 階・3 階	ワックス清掃範囲	646		●		2 回／年	・ワックス清掃	
2 階		174		●		2 回／年		

別表 2 清掃業務明細（管理事務所棟以外）

詳細箇所	面積 (㎡)	清掃の種類			実施回数	業務内容	備 考
		日常 清掃	定期 清掃	消毒			
市場内通路、駐車場、青果卸売場棟隣接荷捌所など	別紙参照	●			1回／日	・掃き掃除（ごみ落ち葉等の除去及び排水口のごみを取る） ・指定喫煙所の吸殻処理及び容器清掃 ・その他簡易箇所（適宜）	臨時開場日、新年初市の前日及びお盆の休場期間の最終日は実施すること。
便所① 守衛所横	31	●		●	1回／日	・床の掃き掃除（散水による水洗い） ・衛生陶器の清掃 ・紙屑及び汚物処理と容器清掃 ・洗面台及び鏡の清掃 ・ペーパー及び水石鹸の補充 ・その他簡易箇所（適宜）	臨時開場日は実施すること。 便器、洗面台、床、壁面の消毒洗浄を行うこと。（8回／月）
便所② 食堂脇	30	●		●	1回／日		
便所③ 青果棟スロープ下	18	●		●	1回／日		
便所④ 関連棟横	6+4	●		●	1回／日		
屋上駐車場	4,000	●			2回／月	・掃き掃除（ごみ落ち葉等の除去及び排水口のごみを取る） ・その他簡易箇所（適宜）	
側溝	818			●	1回／月	・消毒	
ごみ集積所	124	●		●	1回／日	・掃き掃除	臨時開場日は実施すること。 清掃後消毒を実施すること。 （4回／月）