

富士見公園南側（川崎富士見球技場他）

維持管理水準書

令和元年8月

川崎市建設緑政局緑政部みどりの企画管理課

目 次

項 目	ページ
1. 富士見公園南側（川崎富士見球技場他）施設案内	1
2. 統括マネジメント業務	2
3. 施設・設備の保守管理業務	3
4. 備品等保守管理業務	6
5. 清掃業務	8
6. 保安警備業務	9
7. 芝生・植栽管理業務	10

1 富士見公園南側（川崎富士見球技場他）施設案内



③富士見球場



②川崎富士見球技場



⑤第2駐車場

2 総括マネジメント業務

作業の種類		頻度	予想数量	単位	備考	
統括マネジメント業務	業務全体の統括	常時	1	式		
	市及び関係者との協働関係の構築	随時	1	式	川崎市等との連絡調整等	
	プロジェクト・マネジメント業務	統括責任者の配置	随時	1	式	常時配置、不在時には代理者が対応可能な体制とする。
		管理運営に従事する適切な人員配置	随時	1	式	業務内容又は関係法令等に応じて有資格者を選任・配置すること。
	事業計画書及び事業報告書作成業務	次年度の事業計画書等の作成・提出	1回/年	1	式	
		事業報告書等の作成・提出	1回/日	1	式	日報
			1回/月	1	式	月報
			1回/四半期	1	式	四半期報
		1回/年	1	式	年度事業報告書	
	広報業務	本施設の利用促進に資する取組	随時	1	式	
		ホームページ管理・情報発信	随時	1	式	
	総務・経理等業務	各種統計調査	随時	1	式	
		経費支出事務	随時	1	式	
		予算決算対応	随時	1	式	
	非常時・災害時対応業務	マニュアルの整備	随時	1	式	
事故防止・発生時の対応		随時	1	式		
災害発生時の対応等		随時	1	式		
モニタリング実施業務		1回/年	1	式		
事業期間終了時の引継ぎ業務		1回/5年	1	式		

3 施設・設備の保守管理業務 維持管理水準書

川崎富士見球技場(スタンド)

業務詳細		仕様・条件等		規模・数量	頻度	備考
			設備内容			
昇降機設備管理	日常点検	運転状態、操作盤、天井灯・換気ファン、ドア、しきいのごみ・汚れ	昇降機(エレベーター等) ※積載量:900kg、定員:13名 ※制御方式:可変電圧可変周波数制御	1式	1回/日	1往復の試運転が好ましい
	定期点検	機器運転状況等の確認(音・風浪・電流)		1式	1回/年	
		ドアロック装置、ドアスイッチ、リミットスイッチ、非常止めスイッチ等の安全装置に異常確認		1式	1回/月	
	法定点検	絶縁試験、ブレーキ保持力試験、ロープ摩耗測定、落下防止装置作動試験等の実施		1式	1回/年	
建築設備管理	定期点検	季節の変わり目における設定変更の確認(停電時の設定確認)	灌水コントローラー(壁面緑化)	1式	適宜※	※季節の変わり目に実施
		電磁弁、フィルターの定期的な点検・清掃	電磁弁(壁面緑化)	1式	1回/年	
	法定点検	建築基準法に基づく点検	防火扉	1式	適宜	
電気設備管理	法定点検	点検及び消防署への報告	自動火災報知設備・非常警報(非常放送)	1式	点検:1回/半年 報告:1回/年	
		点検及び消防署への報告	誘導灯	1式	点検:1回/半年 報告:1回/年	
		点検及び特定行政庁への報告	非常照明	1式	適宜※	※特定行政庁が定める時期に実施
		法定点検	受変電設備(キュービクル)	1式	適宜※	※保安規定の中で自主的に定めている
	定期点検(電力設備)	関係法令等を遵守し、各設備の保守点検、運転操作及び監視を行う	受変電設備(柱上気中負荷開閉器、計器用変成器、断路器、高圧真空遮断器、計器用変圧器、計器用変流器、気中負荷開閉器、変圧器、高圧端相コンデンサ、高圧変流コンデンサ用限流リアクトル、不足電圧継電器、過電流継電器、方向性地路継電器、地路過電圧継電、零相電流変流器、零相電圧検出装置、漏電火災報知器、デマンド監視装置、配電用遮断器、サーキットプロテクター、マルチメーター、試験用端子、ヒューズ等)	1式	適宜	
			幹線設備(電灯分電盤、動力制御盤、警報盤、発電機接続盤、エレベーター制御盤、ハンドホール、防水鉄管、ブルボックス等)	1式	適宜	
			動力設備(電灯分電盤、動力制御盤、警報盤、発電機接続盤、エレベーター制御盤、ポンプ制御盤、パッケージ電源、全熱交換器電源、排気ファン電源、パイロットスイッチ、ハンドホール、ブルボックス、サーモスイッチ等)	1式	適宜	
			電灯設備(電灯分電盤、蛍光灯、LEDダウンライト、高天井用LED直付型器具、埋込スイッチ、パイロットスイッチ、リモコンスイッチ、人感センサー、ジョイントボックス、ブルボックス、避難口誘導灯、通路誘導灯、非常照明、非常用照明蓋用型蛍光灯等)	1式	適宜	
	コンセント設備(電灯分電盤、コンセント盤、壁付コンセント、ジェットタオル用コンセント、ジョイントボックス、ブルボックス等)	1式	適宜			

川崎富士見球技場(スタンド)

業務詳細		仕様・条件等		規模・数量	頻度	備考
		設備内容				
電気設備管理	通信・情報設備	関係法令等を遵守し、各設備の保守点検、運転操作及び監視を行う	構内交換・構内情報通信網設備(内線多機能電話機、トイレ呼出設備、端子盤、主配線路、電話交換機、プルボックス、ハンドホール、防水鉄管、エレベーター用インターホン、交換機本体、停電用デジタル多機能電話機、標準型デジタル多機能電話機等)	1式	適宜	
			拡声設備(非常業務放送架、マルチリモートマイク、リモートマイク、アンテナプースター、天井埋込型スピーカー、防滴型天井スピーカー、スタンド用スピーカー、フィールド用スピーカー、アッテネータ、ワイヤレスアンテナ、EVかご内スピーカー、スタンド用スピーカー取付ポール、ジョイントボックス、プルボックス等)	1式	適宜	
			誘導支援設備(音声誘導装置、身体障害者用インターホン、トイレ呼出装置、インターホン等)	1式	適宜	
			火災報知器設備(防災型監視盤、表示盤、機器収容箱、発信機、表示灯、光電式スポット型感知器、差動式スポット型感知器、終端抵抗、自動閉鎖装置、非常放送アンプ、ELV制御盤、配管配線、プルボックス、ハンドホール等)	1式	適宜	
	構内配電幹路・電力設備(外灯設備等)		1式	適宜		
	構内通信幹路		1式	適宜		
	屋外設備					
機械・衛生 その他設備 管理	定期点検	フィルター清掃	エアコン	1式	1回／半年	※中間期使用の場合は、「1回／3ヶ月」
		フィルター交換		1式	1回／2,500時間	
		本体清掃		1式	1回／半年	※シーズン切り替え時
		エレメント清掃	全熱交換機	1式	1回／月	※「1回／10年」交換
		エアフィルター清掃		1式	1回／月	※「1回／5年」交換
		制御盤の手動運転での動作確認	ポンプ(受水槽付加圧給水ポンプ)	1式	1回／年	
		ポンプ(メカニカルシール部)からの漏水の点検・確認 運転音の異常点検・確認	電気温水器	1式	1回／月	
		逃し弁による通水 (使用頻度の少ない場合)	送風機	1式	1回／月	
		関係法令等を遵守し、各設備の保守点検、運転操作及び監視を行う	冷暖房設備(空冷ヒートポンプエアコン、全熱交換器ユニット、排気ファン等)	1式	適宜	
			換気設備	1式	適宜	
			衛生器具設備(洋風大便器、小便器、小便器用手すり、幼児用小便器、洗面器、手洗器、壁掛洗面器、小型手洗器、掃除用流し、キー付水栓、オスメイト対応トイレバック、L型手すり、はね上げ手すり、ベビーシート、ベビーチェア、散水栓、散水栓ボックス、歯磨き器、化粧鏡、シングルレバー混合栓、洗面化粧台、貯湯式電気温水器、排水パイプ、受水槽一体、給水加圧装置等)	1式	適宜	
			給水設備	1式	適宜	
			排水設備	1式	適宜	
給湯設備	1式		適宜			

かわQホール

業務詳細		仕様・条件等		規模・数量	頻度	備考	
			設備内容				
建築設備管理	法廷点検	建築基準法に基づく点検	防火扉	1式	適宜		
電気設備管理		点検及び消防署への報告	自動火災報知設備・非常警報(非常放送)		1式	点検:1回/半年 報告:1回/年	
			誘導灯		1式	点検:1回/半年 報告:1回/年	
		点検及び特定行政庁への報告	非常照明		1式	適宜	
	定期点検 (電力設備)	関係法令等を遵守し、各設備の保守点検、運転操作及び監視を行う	動力設備・電灯設備・コンセント設備	1式	適宜※	※特定行政庁が定める時期に実施	
機械・衛生 その他施設 管理	定期点検	フィルター清掃	エアコン	1式	1回/半年	中間期使用の場合は 1回/3か月	
		フィルター交換		1式	1回/2500時間		
		本体清掃		1式	1回/半年	シーズン切替時	
		エレメント清掃	全熱交換機	1式	1回/月		
		エアフィルター清掃		1式	1回/月		
		制御盤の手動運転での動作確認	ポンプ(受水槽付加圧給水ポンプ)	1式	1回/年		
		ポンプ(メカニカルシール部)からの漏水の点検・確認 運転音の異常点検・確認	電気温水器	1式	1回/月		
		逃し弁による通水 (使用頻度の少ない場合)	送風機	1式	1回/月		
		関係法令等を遵守し、各設備の保守点検、運転操作及び監視を行う	冷暖房設備(空冷ヒートポンプエアコン、全熱交換器ユニット)	1式	適宜		
			換気設備	1式	適宜		
			衛生器具設備等	1式	適宜		
			給水設備	1式	適宜		
			排水設備	1式	適宜		
			給湯設備	1式	適宜		

受変電設備

業務詳細		仕様・条件等		規模・数量	頻度	備考
		設備内容				
電気設備管理	月例・定期点検(受変電設備)	関係法令等を遵守し、各設備の保守点検、運転操作及び監視を行う	設備容量825KVA 最大電力435KW	1式	月例点検1回/月 定期点検1回/年	※保安規定の中で定めている

照明塔設備

業務詳細		仕様・条件等		規模・数量	頻度	備考
		設備内容				
電気設備管理	照明設備	外観点検、不点灯時のランプ及び安定器などの補修を行う	照明塔3基 1000Wメタルハライドランプ140灯 700Wナトリウムランプ 72灯 1500Wハロゲンランプ 4灯 高圧変圧器3台	1式	適宜	

公園灯設備

業務詳細		仕様・条件等		規模・数量	頻度	備考
		設備内容				
電気設備管理	照明設備	外観点検、不点灯時のランプ及び安定器などの補修を行う	公園灯47基、引込柱4基 電灯制御盤1面	1式	適宜	

屋外時計設備

業務詳細		仕様・条件等		規模・数量	頻度	備考
		設備内容				
電気設備管理	時計設備	時計の機能を保つために必要な時刻合わせや時計の部品交換などの補修を行う	時計塔1基、ソーラ式、時計面数3面、チャイム内蔵、内部照明式	1式	点検:1回/年	市民広場横

トイレ施設

業務詳細		仕様・条件等		規模・数量	頻度	備考
		設備内容				
機械・衛生 その他設備 管理	トイレ設備	トイレの機能を保つために必要な保守点検、及び補修を行う	便器・フラッシュバルブ、手洗器等、トイレトーパーホルダー、壁面・建具(パーテーション、扉、窓等)、備品(棚、鏡、てすり、ベビーチェア・ベビーベッド等)	1式	点検: 1回/2~3か月	

第1駐車場・第2駐車場

業務詳細		仕様・条件等		規模・数量	頻度	備考
		設備内容				
駐車場設備		機能保全に必要な点検や補修を行う	遮断機、駐車券発券機、全自動精算機、表示灯、出庫注意灯、付帯設備	1式	点検:1回/月	

噴水設備

業務詳細		仕様・条件等		規模・数量	頻度	備考
		設備内容				
その他施設・設備管理		目視で破損等の確認必要に応じて対応	給水装置、各ポンプ、噴水ノズル、各配管、制御盤	1式	点検:1回/年	噴水は原則稼働させず

ろ過装置点検(はぐみの里)

業務詳細		仕様・条件等		規模・数量	頻度	備考
		設備内容				
その他施設・設備管理		破損、動作不良箇所等の確認必要に応じて、ろ過材等のメンテナンス	各ポンプ、ろ過タンク、各配管、制御盤	1式	点検: 1回/2~3か月	

4 備品等保守管理業務 維持管理水準書

業務項目	業務詳細	仕様・条件等	規模・数量	頻度
備品等保守管理業務	備品管理	市から貸与を受けた備品等については、備品台帳を作成し適切に管理を行う。 AEDに付属する消耗品については、有効期限を確認し、期限が切れる前に調達を行うこと。 指定管理者が新たにリース契約を行う際には指定期間の範囲内とすること。	市から貸与する備品は別紙3参照	適宜
	消耗品調達	施設管理に必要な消耗品の調達を行う。	市から貸与する消耗品は別紙3参照	適宜

5 清掃業務 維持管理水準書

業務項目	業務詳細	対象施設	対象箇所	仕様・条件等	規模・数量	頻度	備考		
清掃業務	日常清掃	園路・広場清掃	公園全体 (施設含む)	園路・広場・ プロムナード	園路・広場のゴミ拾い集めとゴミ集積所までの運搬	1式	毎日 (休園日除く)	別紙4「公園緑地等維持管理業務委託標準仕様書」に基づき実施	
		トイレ清掃	公園全体 (施設含む)	トイレ(市民広場、市民広場身障者、野球場前、管理事務所棟)	床面清掃、便器・洗手器等清掃、トイレトベーパー補充、点検、ゴミ回収、壁面・建具(パーテーション、扉、窓等)清掃、備品(棚、鏡、てすり、ベビーベッド等)清掃	1式	毎日 (休園日除く)	別紙5「公園トイレ清掃業務委託仕様書」に基づき実施	
	定期清掃	施設清掃	スタンド清掃	川崎富士見球技場	南北スタンド	イベント開催後の定期清掃	1式	イベント時及び翌日	
			施設清掃	川崎富士見球技場	トイレ、洗面台	イベント開催後の定期清掃 ・便器、洗面台を専用洗剤による清掃後、拭き仕上げする。 ・床を掃除機で清掃後、ダスタークロスで拭き仕上げする。 ・汚物の処理及び汚物入れビニール袋を交換する。	1式	1回/週程度 及び アメフト等の試合開催日の翌日	
		施設清掃	かわQホール	各室、廊下、階段		イベント開催後の定期清掃 ・床を掃除機で清掃後、ダスタークロスで拭き仕上げする。 ・汚れがひどい場合は、洗剤の使用や雑巾、モップなどで水拭きするなど、汚れ具合に見合った対応で仕上げする。	1式	1回/週程度 及び アメフト等の試合開催日の翌日	
				トイレ、洗面台		イベント開催後の定期清掃 ・便器、洗面台を専用洗剤による清掃後、拭き仕上げする。 ・床を掃除機で清掃後、ダスタークロスで拭き仕上げする。 ・汚物の処理及び汚物入れビニール袋を交換する。	1式	1回/週程度 及び アメフト等の試合開催日の翌日	
				シャワー室		イベント開催後の定期清掃 ・床タイル、排水溝を水洗浄で清掃する。	1式	1回/週程度 及び アメフト等の試合開催日の翌日	
				休憩室、更衣室		イベント開催後の定期清掃 ・掃除機で清掃する。	1式	1回/週程度 及び アメフト等の試合開催日の翌日	
				窓ガラス		・ウオッシャーを使って洗剤を溶かした水の散布 ・スクイジーで水切り ・水を切ったスポンジまたは雑巾で棧を拭く	1式	4回/年	
				喫煙場所		・吸殻の処理後、水洗浄で清掃する。 ・吸殻入れ周辺を清掃する。	1式	1回/週程度 及び アメフト等の試合開催日の翌日	
		管理事務所	入口ドア 窓ガラス		・ウオッシャーを使って洗剤を溶かした水の散布 ・スクイジーで水切り ・水を切ったスポンジまたは雑巾で棧を拭く	1式	4回/年		
		定期清掃	噴水清掃	その他園地	噴水	・噴水内の水を排水し、溜まった泥・石・落葉・ゴミ等を丁寧に取り除くこと ・床・壁面、モニュメント等は、公園内の洗浄用水栓を使用し、ブラシ掛けを行うなどして、汚れ・ぬめり等を洗い落とすこと	1式	1回/2か月	
	特殊清掃	かわQホール	各室、廊下、階段、トイレ、シャワー前室、更衣室		・掃除機で床の清掃をする。 ・床面に洗剤を塗り拡げ、ポリッシャーで洗浄後、洗剤分が残らないように水拭きする。 ・床面を乾燥させた後、専用のワックスを塗り仕上げする。	1式	4回/年		
			球技場	南北スタンド	・掃除機で床の清掃をする。 ・床面に洗剤を塗り拡げ、ポリッシャーで洗浄後、洗剤分が残らないように水拭きする。 ・床面を乾燥させた後、専用のワックスを塗り仕上げする。	1式	2回/年		
			管理事務所	各室、廊下	・掃除機で床の清掃をする。 ・床面に洗剤を塗り拡げ、ポリッシャーで洗浄後、洗剤分が残らないように水拭きする。 ・床面を乾燥させた後、専用のワックスを塗り仕上げする。	1式	1回/年		
	廃棄物収集・運搬	一般廃棄物処理	公園全体		普通ごみ、資源物等の処理を行う。	1式	適宜		
		産業廃棄物処理 (特別管理産業廃棄物を含む)	公園全体		缶、ビン、ペットボトル等の処理を行う。	1式	適宜		

6 保安警備業務 維持管理水準書

業務項目	業務詳細		対象施設	施設内容	仕様・条件等	規模・数量	頻度
保安警備業務	施設警備		川崎富士見球技場	—	イベント開催時等、施設の利用状況に応じて適切な警備を行う	1式	適宜
	施設警備	駐車場警備	第1駐車場 第2駐車場	遮断機 駐車券発券機 全自動精算機 表示灯 出庫注意灯 付帯設備 監視用の警備ボックス 監視カメラ インターホン	<ul style="list-style-type: none"> ・発券機・精算機内の駐車券・領収書ロール切れ警報が感知された場合の補充対応を行う ・駐車券の紛失・折損・読取不能等に伴う駐車料金の徴収対応を行う ・施設・設備の動作不良と障害の解消に係る対応を行う ・駐車場管理システムに関する緊急時の対応を行う ・上記以外で、警備上必要な対応を行う 	1式	毎日
巡視業務	日常巡視	園内巡視	公園全体	—	目視により、施設・設備に異常がないか確認するまた、公園利用者の危険な行動や服装などによる影響が著しい場合には、掲示などにより注意を喚起する	1式	毎日

7 芝生・植栽管理業務 維持管理水準書

業務項目	業務詳細		対象施設	規模・数量	頻度	備考
芝生管理	芝生席		川崎富士見 球技場	1式	3回/年程度	2500㎡ 「公園緑地維持管理業務委託標準仕様書」に基づき実施
	人工芝 (ロングパイル人工芝)	掻き起こし、ゴミ除去、充填剤のほぐし(必要に応じてゴムチップの充填)	川崎富士見 球技場	1式	年1回から 6回	利用状況・コンディションを確認し実施する。
	芝生エリア		市民広場	1式	1回/年程度	「公園緑地維持管理業務委託標準仕様書」に基づき実施 ※芝の利用状況に応じて実施
樹木管理	・植物点検、施肥、剪定、除草(植物ポット及び壁面に繁茂しているツル)		川崎富士見 球技場 (壁面緑化)	1式	適宜	2,330ポット 植物が枯れてしまった場合は、植え替えを行うこと
	低木・生垣剪定		公園全体	1式	1回/3年	590㎡ 「公園緑地維持管理業務委託標準仕様書」に基づき実施 ※生育状況及び市民等から陳情があった場合は原則都度実施
	高木・中木剪定		公園全体	1式	1回/3年	約260本 「公園緑地維持管理業務委託標準仕様書」に基づき実施 ※生育状況及び市民等から陳情があった場合は原則都度実施
	病虫害防除	若齢幼虫時に発見し、被害枝を剪除または焼却して防除効果を高めるよう実施するものとするが、やむを得ない場合は薬剤を使用する	公園全体	1式	適宜	「公園緑地維持管理業務委託標準仕様書」に基づき実施
草地管理	園内除草		公園全体	1式	5回/年	「公園緑地維持管理業務委託標準仕様書」に基づき実施
発生材処理			公園全体	1式	適宜	「公園緑地維持管理業務委託標準仕様書」に基づき実施