

資料22 主な維持管理業務項目詳細一覧

業務概要			実施概要
1 建築物保守管理業務			
(1) 定期保守点検業務	・ 構造部、屋根、外壁、内壁、天井、床、階段、建具等の保守点検		(定期点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回
(2) クレーム対応			随時
2 建築設備・厨房機器等保守管理業務			
(1) 定期保守点検業務	各種設備の運転、監視、点検、調整、整備、記録等		
① 電気設備(電気保安)	i) 照明・電灯コンセント設備		年1回
	ii) 情報通信設備		年1回
	iii) 誘導支援設備		年2回
	iv) 電話・施設内放送・テレビ受信設備		年1回
	v) 受変電設備		(定期点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回
② 給排水衛生設備	i) 給水・給湯設備		年1回
	ii) 排水設備		年1回
	iii) 衛生設備		年1回
③ 空調換気設備	i) 空調設備(冷房・暖房の切替、フィルター清掃・交換、絶縁測定含む)		年2回
	ii) 給気・換気設備(清掃、点検)		年2回
	iii) 自動制御設備		年6回
	iv) フロン排出抑制対象機器		(簡易点検)年4回 (定期点検)年1回
④ 厨房機器	i) 厨房機器定期保守点検・調整		年1回
	ii) フロン排出抑制対象機器		(簡易点検)年4回 (定期点検)年1回 (保守点検)月1回
⑤ 昇降機設備	・ エレベーターの定期保守点検・調整(通常想定される消耗品更新含む)		(動作試験・調整)年2回 (定期点検)年1回
⑥ 自動ドア・シャッター設備	・ 定期保守点検・調整(建築基準法及び日本工業規格、(社)日本シャッター・ドア協会の保守点検仕様に基づく)		年2回
⑦ 消防設備	・ 消火器・消火栓、自動火災報知設備、誘導灯・誘導標識等の定期保守点検・調整(消防法に基づく)		(総合点検)年1回 (機器点検)年2回
⑧ 防火設備	・ 防火戸・防火シャッター等の防火設備点検(建築基準法)		年1～2回
⑨ その他の設備等	・ 耐震性貯水槽(ポンプ、発電機含む)		適宜
	・ 舞台設備等保守(アリーナ)		舞台吊物設備(月1回) 照明・音響・映写設備(年1回)
(2) クレーム対応			随時
3 外構等維持管理業務			
(1) 定期保守点検業務	・ 屋外運動場、運動器具、校門・門扉、フェンス、サイン、外灯、舗装、廃棄物庫、駐輪場、本敷地内の付替用水路及び既存排水路 等		年1回 (運動器具は年6回)
(2) 植栽管理業務			(樹木消毒、施肥)年3回 (樹木・植栽剪定)年1回
(3) 故障・クレーム対応			随時
4 環境衛生・清掃業務			
(1) 環境衛生業務			
① 水質検査	・ 飲料水及び飲料水に関する施設・設備の検査(簡易専用水道)		年2回 (※日常検査は市が実施)
② 空気環境測定業務	・ 教室等の空気環境測定(ホルムアルデヒド測定含む)		(ホルムアルデヒド等)年1回 (定期測定)年6回
③ 防虫・防鼠業務	・ 小動物・害虫駆除		随時
④ 各種検査立ち合い			適宜
⑤ 給食室の衛生	・ ネズミ・有害虫防除		年3回(前期2回、後期1回)
	・ ネズミ・有害虫生息調査		年9回(原則月1回)
(2) 清掃業務			
① 定期清掃業務	i) 本施設の床洗浄・床面ワックス塗布		年2回 (剥離清掃)6年に1回
	ii) ダストマット等の洗浄・交換		適宜
	iii) 照明器具の清掃		年2回
	iv) 換気扇(吹出口及び吸込口等)の清掃		年2回
	v) 空調装置の清掃		年2回
	vi) 外壁・外部建具・窓ガラス等の清掃		年2回
	vii) 受水槽及び高架水槽の清掃		年1回
	viii) 地下タンク及び埋設配管等の清掃		年1回
	ix) 雑排水(トラップ・排水溝・污水管・マンホール等)の清掃		年1回
	x) 本敷地内の付替用水路及び既存排水路の清掃		必要に応じて
② 給食室の清掃・消毒	i) 給食室清掃・消毒		年2回
	ii) 排水設備(グリストラップ含む)		適宜
5 警備保安業務			
(1) 防犯・警備業務			
・ 機械警備	i) 機械警備設備の定期保守点検・調整		随時
(2) 防火・防災業務	i) 安全に使用できる緊急時安全避難手段の確保・明示		常時
	ii) 避難経路の障害物等の点検		随時
	iii) 火の元及び消火器・火災報知器等の定期点検		随時
	iv) 防火・防災に関する事項の平面プラン明示		随時更新
	v) 緊急時等の対応(防災計画に基づく)		緊急時
6 修繕業務			
	・ 修繕(保全)計画の作成	・ 大規模修繕を見据えた事業期間全体の修繕(保全)計画の作成	毎年見直し
	・ 修繕	・ 構造部、屋根、外壁、内壁、天井、床、階段、建具等、建築設備・厨房機器等、外構、取り付け道路等の修繕・更新	適宜

上記以外として、事業者の提案により整備された設備機器等に関する保守点検等についても、維持管理業務に含むものとする。