

資料13 主な維持管理業務項目詳細一覧

業務内容		頻度等
1 建築物保守管理業務		
a. 日常点検業務	建築物等が正常な状況にあるか巡回確認 (構造部、屋根、外壁、内壁、天井、床、階段、建具等の他、防水部分など)	月1回以上
b. 法定点検業務		法に定める頻度
c. 定期保守点検業務	構造部、屋根、外壁、内壁、天井、床、階段、建具等の他、防水部分などの保守点検	年1回
d. 故障・クレーム対応	現場調査の上、初期対応及び処置	随時
e. 故障・修繕・更新	保守、修繕、更新等	随時
2 建築設備保守管理業務		
a. 日常点検業務	建築設備が正常な状況にあるか巡回確認 (照明、時計、防犯カメラの状況、水栓やトラップの接続、P・S・E・P・S、機械室など)	月1回以上
b. 法定点検業務		法に定める頻度
c. 定期保守点検業務	建築設備の保守点検	年1回
① 電気設備	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	(定期点検)年1回 (簡易点検)年4回
④ 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)	月1回
⑤ 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・ドア協会の規定による)	年2回
⑥ 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
⑦ 防火設備	防火戸・防火シャッター等の防火設備点検	年3回
⑧ 舞台設備等保守(アリーナ)	舞台吊物設備・照明・音響・映写設備等	(舞台吊物設備)月1回 (照明・音響・映写設備)年1回
⑨ その他設備(プール)	ろ過機、塩素供給機、ヘアキャッチャーの点検、清掃及び漏水	シーズン前と後
⑩ その他設備		随時
d. 故障・クレーム対応	現場調査の上、初期対応及び処置	随時
e. 故障・修繕・更新	保守、修繕、更新、清掃、部品交換等	随時
3 外構等維持管理業務		
a. 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、本敷地内の排水路、橋りょう等	年1回(運動器具は年6回)
b. 植栽管理業務		(樹木消毒、施肥)年3回 (樹木・植栽剪定)年1回
c. 故障・クレーム対応		
4 環境衛生・清掃業務		
a. 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)、井戸水の検査	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
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		随時
b. 清掃業務		
① 定期清掃	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 埋設配管等の清掃	年1回
	ix 雑排水(トラップ・排水溝・汚水管・マンホール等)の清掃	年1回
	x 本敷地内の排水路の清掃	必要に応じて(排水先水路に注意) 吐き口については月1回
5 警備保安業務		
a. 防犯・警備業務	機械警備設備の定期保守点検・調整	随時
b. 防火・防災業務		
① 防火・防災業務	i 避難経路の障害物等の点検	随時
	ii 火の元及び消火器・火災報知器等の定期点検	随時
	iii 防火・防災に関する事項の平面プラン明示	随時
	iv 緊急時等の対応(防災計画に基づく)	緊急時
6 修繕業務		
a. 修繕(保全)計画の作成	予防修繕に基づいた事業期間修繕計画書の作成	年1回
b. 修繕	原因の究明、対策の検討、修繕を行い、原状復帰	要求水準を満たさない場合、破損や不具合等が生じた場合