

資料13 主な維持管理業務項目詳細一覧

※事業者の提案により、上記以外に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。

業務概要		実施概要
1開業準備期間中の維持管理業務		
(1)維持管理業務	・本施設の開業前の維持管理業務	運営開始前
2建築物保守管理業務		
(1)日常(巡回)保守点検業務	・建築物等の巡回観察、異常発見時の際の正常化のための措置	(巡回観察)毎日 (正常化措置)随時
(2)定期保守点検業務	・構造部、屋根、内外壁、天井、柱、床、階段、建具(内部・外部)等の保守点検(特殊建築物の建築物定期調査を含む)	(定期点検)年1回 (巡回・外観点検)年6回
(3)故障・クレーム対応		随時
3建築設備保守管理業務		
(1)運転・監視業務	・建築設備等の巡回観察及び適切な運転監視、異常発見時の際の正常化のための措置、消耗品の適宜交換	毎日
(2)定期保守点検業務	・各種箇所の運転、監視、点検、調整、整備、記録等(特殊建築物の建築物定期調査を含む)	
①電気設備	i) 受変電・発電設備	(定期点検)年1回 (巡回・外観点検)年6回
	ii) 電灯・コンセント設備等	年1回
	iii) 幹線動力設備	年1回
	iv) 構内交換設備	年2回
	v) 構内情報通信設備	年1回
	vi) 時計設備	(定期点検)年1回 (巡回・外観点検)年6回
	vii) 拡声設備	年1回
	viii) 音響設備	年1回
	ix) 誘導支援設備	年2回
	x) テレビ共同受信設備	年1回
	xi) テレビ電波障害防除設備	年1回
	xii) 監視カメラ設備	年1回
	xiii) 防犯・入退室管理設備	年1回
	xiv) 電気自動車急速充電設備	年1回
②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) 換気設備(フィルター清掃・交換、点検、防虫対策)	年2回
	iii) 排煙設備(自然排煙、機械排煙)	(機器・動作点検)年2回 (総合点検)年1回
	iv) 自動制御設備	年2回
	v) 熱源設備	(簡易点検)関係法令に準じて実施 (定期点検)年1回
③給排水衛生設備	i) 給水設備(受水槽を含む)	年1回
	ii) 排水設備	年1回
	iii) ガス設備	(機器点検)月1回 (総合点検)年1回
	iv) 衛生器具設備	年1回
v) 給湯設備	年1回	
④エレベーター設備:本施設	・エレベーター(EV)の保守点検(フルメンテナンス)、定期検査報告又は性能検査	(保守点検)1~3か月に1回 (定期検査報告又は性能検査)年1回
⑤消防設備	・消火器・消火栓、自動火災報知設備、避難器具、救助袋、誘導灯・誘導標識、非常放送設備等の定期保守点検・調整(消防法に基づく)	(総合点検)年1回 (外観機能点検)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(建築基準法)	年1~2回
(3)故障・クレーム対応		随時
4什器・備品等保守管理業務		
(1)什器・備品等台帳の整備業務	・什器・備品台帳の作成・管理	随時
(2)保守管理業務	・什器・備品等の点検、保守、修繕、更新、消耗品の補充	(点検) (保守、修繕、更新、補充)随時
(3)故障・クレーム対応		随時
5外構等維持管理業務		
(1)外構等定期保守点検業務	・駐車場、駐輪場、フェンス、サイン、外灯、舗装、廃棄物庫等の美観と安全性の保持	年1回
(2)植栽管理業務	・植栽の剪定、刈り込み、散水、除草、害虫防除及び施肥による整然かつ適切な水準の維持、利用者・通行者の安全性の確保	(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
6環境衛生・清掃業務		
(1)環境衛生業務	関連法令等に基づく測定、清掃、給排水・空気環境・騒音・臭気・振動等の管理	
①空気環境測定業務	・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)随時 (定期測定)年6回
②防虫・防鼠業務	・小動物・害虫駆除	随時 (定期調査)半年に1回
③巡回点検	・施設内(貯水槽を含む)の巡回点検	月1回
④水質検査	・飲料水及び飲料水に関する施設・設備の検査	(残留塩素測定)7日に1回 (法定水質検査)年1回
⑤各種検査立ち合い		適宜
(2)清掃業務	日常及び定期的清掃	
①日常清掃業務	・屋外(駐車場を含む外構等)及び屋内の床・階段・手摺等の清掃やごみ拾い、テーブル・椅子等の備品の清掃、ごみの収集・処理等、トイレの衛生消耗品の補充・衛生機器の洗浄・汚物処理及び洗面所の清掃	毎日
②定期清掃業務	i) 本施設の床洗浄・床面ワックス塗布	半年に1回
	ii) ガスマット等の洗浄・交換	半年に1回
	iii) 外壁・外部建具・窓ガラス等の清掃	半年に1回
	iv) 照明器具の清掃	半年に1回
	v) 換気扇(吹出口及び吸込口等)の清掃	半年に1回
	vi) 階・頭上構造物・屋根裏の梁材(天井を有しない場合)等の清掃	半年に1回
	vii) 空調装置の清掃	半年に1回
	viii) 受水槽及び高架水槽の清掃	年1回
	ix) 衛生設備の清掃	半年に1回
	x) 雑排水(グリストラップ・排水溝・汚水管・マンホール等)の清掃	半年に1回
(3)日常巡回業務	・本施設及び敷地について、巡回により機能維持を確認	毎日
(4)廃棄物処理業務	・ごみの分別・収集・保管及び廃棄、廃棄物庫の管理及び清掃、有害鳥獣等による被害防止対策	(分別・収集、保管)条例に基づく (廃棄物庫管理・清掃)随時
7警備保安業務		
(1)防犯・警備業務	i) 開館時間内における定期巡回及び安全確保 ii) 開館時における機械警備 iii) 機械警備設備の定期保守点検・調整	毎日 毎日 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 ii) 避難経路からの常時障害物除去	常時 随時
	iii) 火の元及び消火器・火災報知器等の定期点検	(機械点検)半年に1回 (総合点検)年1回
	iv) 防火・防災に関する事項の平面プラン明示	随時更新
	v) 急病・事故・犯罪・災害等緊急時の適切な対応(防災計画に基づく)	緊急時
	vi) 甲種防火管理者が行う業務	消防法に基づく
	8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長期修繕計画の作成、当該事業年度の修繕業務計画書の作成	(長期修繕計画書)業務開始時 (修繕業務計画書)毎年度開始時
・修繕	・経常修繕	適宜
・報告書の作成	・月次業務報告書への修繕箇所・内容の報告、施設状況の報告(事業終了2年前)、不具合の報告(事業終了時)	修繕時