

資料4 維持管理業務項目詳細一覧

業務概要		実施概要
<b>1 建築物保守管理業務</b>		
(1) 定期保守点検業務	・ 屋根、内外壁、天井、柱、床、建具、階段、建具(内部・外部)等の保守点検	(定期点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回
(2) 建築物定期調査		3年1回
(3) 故障・クレーム対応		随時
<b>2 建築設備保守管理業務</b>		
(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 ii) 映像設備 iii) 音響装置 iv) 情報通信設備 v) 誘導支援設備 vi) 電話・施設内放送・テレビ受信設備 vii) 受変電設備 viii) 非常用発電設備 ix) 警備・防災設備 x) 放送設備	年1回 年1回 年1回 年1回 年2回 年1回 (定期点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回 (定期点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回 年1回 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) ii) 換気設備(フィルター清掃・交換、点検、防虫対策) iii) 自動制御設備 iv) 熱源設備	年2回 年2回 年6回 (簡易点検)年4回 (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) ii) 排水設備 iii) 衛生設備 iv) 給湯設備	年1回 年1回 年1回 年1回
④ 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
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
⑥ 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
⑦ 昇降機設備(設置する場合)	・ エレベーター(EV)の保守点検(フルメンテナンス)	(EVの外観・機能点検)年3回 (EVの遠隔点検)月1回 (EVの定期点検)年1回
⑧ その他の設備等	・ 耐震性貯水槽(ポンプ、発電機含む)	適宜
(2) 建築設備定期検査	・ 消防用設備等点検、防火対象物の定期点検等	年1回
(3) 故障・クレーム対応		随時
<b>3 備品等保守管理業務</b>		
(1) 備品等台帳の整備業務	・ 備品台帳の作成・管理	随時
(2) 保守管理業務	・ 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
<b>4 外構等維持管理業務</b>		
(1) 外構等定期保守点検業務	・ フェンス、サイン、外灯、舗装、廃棄物庫、駐輪場等	年1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 (除草)年2回
(3) 故障・クレーム対応		随時
<b>5 環境衛生・清掃業務</b>		
(1) 環境衛生業務		
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)年1回 (定期測定)年6回
② 防虫・防鼠業務	・ 小動物・害虫駆除	随時
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2回
⑤ 各種検査立ち合い		適宜
(2) 定期清掃業務		
① 定期清掃業務	i) 本施設の床洗浄・床面ワックス塗布 ii) ダストマット等の洗浄・交換 iii) 照明器具の清掃 iv) 換気扇(吹出口及び吸込口等)の清掃 v) 空調装置の清掃 vi) 外壁・外部建具・窓ガラス等の清掃 vii) 受水槽及び高架水槽の清掃 viii) 衛生設備の清掃 ix) 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	年1回 適宜 年2回 年2回 年2回 年2回 年1回 年3回 年2回
<b>6 警備保安業務</b>		
(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 ii) 避難経路からの常時障害物除去 iii) 火の元及び消火器・火災報知器等の定期点検 iv) 防火・防災に関する事項の平面プラン明示 v) 緊急時等の対応(防災計画に基づく)	常時 随時 随時 随時更新 緊急時
<b>7 修繕業務</b>		
	・ 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
	・ 修繕	・ 床、内外壁、柱、天井、屋根、建具、階段、建築設備、外構等の修繕・更新
		適宜

※ 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。