

資料10 主な維持管理業務項目一覧

業務概要		実施概要
1 建築物等保守管理業務		
(1) 日常保守点検業務	・ 建築物等の巡回以上観察、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、外壁、内壁、天井、床、階段、建具 (内部・外部) 等の保守点検 (建築基準法の点検 (建築物) を含む)	(定期点検) 年1回以上 (巡視・外観点検) 年6回以上
(3) 故障・クレーム対応		随時
(4) 調整池等の機能保守管理、非常時対応、緊急点検業務	・ 平時の巡視点検、非常時対応、大雨後の調整池内の巡視等	随時
2 建築設備等保守管理業務		
(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 (建築基準法の点検 (設備、昇降機、防火設備)、消防法の定期点検を含む)	
① 電気設備 (電気保安)	i) 照明・電灯、コンセント設備	年1回以上
	ii) 通信設備	年1回以上
	iii) 誘導支援設備	年2回以上
	iv) 電話・施設内放送・テレビ受信設備	年1回以上
	v) 直流電源設備 (非常照明)	年2回以上
	vi) 幹線設備	年1回以上
	vii) 動力設備	年1回以上
	viii) 警備・防災設備	年1回以上 (消防法に基づくものはixと同等)
	ix) 自動火災報知設備・自動閉鎖防排煙設備 (消火器・消火栓、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・調整を含む (消防法に基づく))	(総合点検) 年1回以上 (外観・機能点検) 年2回以上
	x) 受変電設備、太陽光発電設備	(定期点検) 年1回以上 (巡視・外観点検) 年6回以上
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回以上
	ii) 換気設備 (清掃、点検)	年2回以上
	iii) 自動制御設備	年2回以上
	iv) 防火設備 (防火戸・防火シャッター等の防火設備の定期検査 (建築基準法)、防火対象物の定期点検 (消防法))	年1～2回以上
	v) 排煙設備	(総合点検) 年1回以上 (外観・機能点検) 年2回以上
	vi) 熱源設備 (ボイラー)	(シーズンイン点検) 年1回以上 (シーズンオン点検) 月1回以上 (シーズンオフ点検) 年1回以上
	vii) フロン排出抑制対象機器 (設置する場合)	(簡易点検) 年4回以上 (定期点検) 年1回以上
③ 給排水衛生設備	i) 給水設備	年1回以上
	ii) 排水設備、汚水排水設備 (浄化槽)、雨水排水設備 (調整池の排水ポンプ設備を含む。)	年2回以上 (調整池) 降雨量の多い時期の前
	iii) 衛生設備等	年1回以上
	iv) 給湯設備	年1回以上
	v) 熱利用設備	年1回以上
④ その他の設備	i) ガス設備	年1回以上
	ii) 消火設備	(総合点検) 年1回以上 (外観・機能点検) 年2回以上
	iii) エレベーター設備 (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))	(外観機能点検) 月1回以上 (動作試験・調整) 年2回以上 (定期点検) 年1回以上
	iv) 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、(一社) 日本シャッター・ドア協会の保守点検仕様に基づく))	年2回以上
	v) プール設備 (ろ過装置、水質監視・薬注装置、還水槽、各種ポンプ、ブローア類等)	年1～2回以上
	vi) 温水供給設備 (熱交換機、循環水配管・ポンプ類、タンク等)	年1～2回以上
	vii) 温泉温浴設備 (ろ過装置、高度衛生処理装置、各種ポンプ、ブローア類等)	年1～2回以上
(2) 日常保守点検業務	・ ヘアーキャッチャーネット、フートバルブ、ろ過ポンプ、グラウンドパッキン等	毎日
(3) 故障・クレーム対応		随時
3 什器・備品等保守管理業務		
(1) 備品等台帳の整備業務		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

業務概要		実施概要
4 外構等維持管理業務		
(1) 定期保守点検業務	・ 駐車場、駐輪場、サイン、排水溝、暗渠、舗装、照明、囲い、門扉、通用口、空調屋外機等の日常点検、定期点検、清掃	(定期点検) 年1回以上
(2) 故障・クレーム対応		随時
5 環境衛生・清掃業務		
(1) 環境衛生業務		
① 水質検査	i) 飲料水、飲料水に関する施設・設備の検査（井水）	(残留塩素測定) 7日に1回以上 (法定水質検査) 年2回以上
	ii) プールの水質検査	月1回以上（千葉県遊泳用プール行政指導指針によること）
	iii) 温浴施設の水質検査（温泉水含む）	適宜（千葉県公衆浴場法施行条例によること）
② 空気環境測定業務	・ 居室の空気環境測定（ホルムアルデヒド測定含む）	(ホルムアルデヒド等) 年1回以上 (定期測定) 年6回以上
③ 防虫・防鼠業務	・ 小動物・害虫駆除	随時
④ 施設衛生管理業務	・ 更衣室等における備品類の整理整頓、毛髪・水滴等の除去、消耗品等の補充等	毎日
⑤ 各種検査立ち合い		適宜
(2) 清掃業務		
① 日常清掃業務	i) プールサイド床等・屋内の床・階段・手すり等の清掃・ごみ拾い、テーブル・椅子等の什器備品の清掃、ごみの収集・処理等	毎日
	ii) 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	年2回以上
	ii) ダストマット等の洗浄・交換	適宜
	iii) 壁面・窓ガラス・建具等の清掃	年2回以上
	iv) 照明器具の清掃	年2回以上
	v) 換気扇（吹出口及び吸込口等）の清掃	年2回以上
	vi) 空調装置の清掃	年2回以上
	vii) 温水プール、温浴の水槽、更衣室、シャワー室、配管等の洗浄・殺菌	適宜
	viii) 受水槽及び高架水槽の清掃	年1回以上
	ix) 地下タンク及び埋設配管等の点検	年1回以上
	x) 雑排水（グリストラップ・排水溝・污水管・マンホール等）の清掃	年2回以上
	xi) 排水に係る部分（集排水路、ポンプピット・スクリーン、越流部等）の清掃	年2回以上 降雨量の多い時期の前
(3) 廃棄物処理業務	i) 廃棄物の分別、収集、保管及び廃棄	自治体の定めに従う
	ii) 廃棄物庫の管理・清掃	適宜
	iii) 有害鳥獣等による被害防止	適宜
6 警備保安業務		
(1) 防犯・警備業務		
・ 機械警備	i) 機械警備システム等による監視	毎日
	ii) 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) 避難経路からの常時障害物除去	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
7 修繕業務		
(1) 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及び事業期間終了後の15年間以上の修繕（保全）計画の作成	毎年更新
(2) 修繕	・ 床、内外壁、柱、天井、屋根、建具、階段、建築設備・プール及び温浴ろ過機器等、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。