

資料12 主な維持管理業務項目詳細一覧

業務概要		実施回数等	
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, 建具, 天井, 内壁, 床, 階段等の点検, 記録等	3年に1回	
(2) 不具合等への対応	—	随時	
2 建築設備保守管理業務			
(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	ア 受変電設備	2ヵ月に1回 24時間(絶縁監視装置による遠隔監視) (年次点検)年1回	
	イ 電灯・コンセント設備	年1回	
	ウ 誘導支援・インターホン設備	年1回	
	エ 電話設備・校内放送設備・テレビ受信設備	(電話交換機)年4回 (その他)年1回	
	オ 太陽光発電設備	(機器点検)年1回 (総合点検)年1回	
	② 空調換気設備	ア 空調設備(冷房・暖房の切替, フィルター清掃・交換, 絶縁測定, 温度・湿度測定を含む)	・フィルター清掃年4回 ・シーズンイン点検年2回 ・全熱交換機フィルター清掃年1回
		イ 給気・換気設備(清掃, 点検, 交換)	(清掃, 点検, 交換)年2回
		ウ 自動制御設備	年1回
		エ フロン排出抑制法対象機器	(簡易点検)年4回 (定期点検)年1回
③ 給排水衛生設備	ア 給水・給湯設備	年1回	
	イ 排水設備	年1回	
	ウ 衛生設備	年1回(図書館部分2ヵ月毎)	
④ 厨房機器設備	・ ガス機器等, 牛乳保冷庫, スチコン, 真空冷却機, フードスライサー等	年1回	
⑤ 昇降機設備	・ エレベーター(EV), アリーナの車いす用段差解消機の保守点検(フルメンテナンス)	(建築基準法第12条に基づく点検)年1回 (建築基準法第8条及び「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針」に基づく保守点検)月1回	
⑥ 消防設備	・ 自動火災報知設備, 防火設備, 非常警報設備, 防排煙設備, 誘導灯・誘導標識, 避難器具, 消火器・消火栓等の保守点検	総合点検及び機能点検 年2回	
⑦ 防火設備	・ 防火戸・防火シャッター等の防火設備の定期検査	年1回	
⑧ 自動ドア設備	・ 自動ドアの保守点検	年2回	
⑨ その他	・ 屋内運動場内(既存・新設共)の舞台装置, 運動器具(バスケットゴール, 防球ネット, セパレーターネット等)	年1回	
(2) 不具合等への対応	—	随時	
3 外構等維持管理業務			
(1) 定期保守点検業務	・ 校庭, 植栽, 運動器具(遊具を含む), 屋外施設, 工作物, 舗装面, 排水溝・排水桝等	年1回	
(2) 植栽管理業務	・ 樹木・植栽剪定, 樹木消毒, 除草	樹木の消毒 年1回, 樹木剪定 随時	
(3) 不具合等への対応	—	随時	
4 環境衛生・清掃業務			
(1) 環境衛生業務			
① 巡回点検	・ 施設内(受水槽を含む)の巡回点検	年2回	
② 空気環境の調整	ア 空気環境測定(ホルムアルデヒド等の測定を含む)	(定期測定)年6回 (揮発性有機化合物, ダニ又はダニアレルゲン)年1回	
	イ 空調装置の点検・清掃	年2回	
③ 給水管理	ア 飲料水等の水質検査(残留塩素測定を含む)	飲料水(1ヵ年毎, 残留塩素のみ週1回) 中水(雨水・散水用)(PH, 臭気, 外観, 残留塩素)週1回 中水(雨水・散水用)(大腸菌, 濁度)2ヵ月毎 中水(雨水・水洗便所用)(PH, 臭気, 外観, 残留塩素)週1回 中水(雨水・水洗便所用)(大腸菌)2ヵ月毎	
	イ 受水槽の検査・点検・清掃	月1回	
④ 排水管理	・ 排水槽, 污水管, 污水桝等の清掃	年1回	
⑤ トイレ清掃	・ トイレ清掃	本施設(図書館部分を除く)月5回	
⑥ 防虫・防鼠業務	・ 小動物及び害虫の調査・防除, 薬剤散布(ゴキブリ)	年2回	
⑦ 雨水施設	・ 雨水槽の点検・清掃	年1回	
⑧ 各種検査立ち会い	—	適宜	
(2) 清掃業務			
① 通常清掃	・ 図書館部分の通常清掃(トイレを含む)	週2回	
② 定期清掃	ア 本施設の床洗浄・床面ワックス塗布	本施設(図書館を除く)年1回 図書館部分年3~4回	
	イ ダストマット等の洗浄・交換	適宜	
	ウ 大小便器及び配管の尿石除去, 大小便器の水垢等清掃	本施設(図書館を除く)年1回 図書館部分年3~4回	
	エ 窓ガラスの清掃(図書館部分のブラインド清掃を含む)	本施設(図書館を除く)年1回 図書館部分年3~4回	
	オ 屋上の清掃	年1回	
	カ 給食室の清掃(グリストラップ, 流水管・桝, 汚泥処理)	年3回	

5 保安警備業務		
(1) 防犯・警備業務		
① 機械警備	ア 機械警備	24時間防犯防災監視
	イ 機械警備設備の保守点検	適宜
② 防犯	・ 非常通報装置の保守点検	(定期点検)月1回 (巡回点検)3ヵ月に1回
(2) 防火・防災業務		
	ア 安全に使用できる緊急時安全避難手段の確保・明示	随時
	イ 避難経路からの常時障害物除去	随時
	ウ 防火設備(火の元, 消火器, 火災報知器等)の点検	適宜
	エ 防火・防災に関する事項の平面プラン明示	随時更新
	オ 緊急時等の対応(防災計画に基づく)	緊急時
6 修繕業務		
(1) 長期修繕(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・更新	維持管理業務開始予定日の1か月前までに, 維持管理業務仕様書と併せて提出し, 毎年度更新
(2) 修繕業務	・ 建築物, 建築設備(厨房機器設備を含む), 外構等の修繕	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。