

資料 15 主な維持管理業務項目詳細一覧

| 業務概要 | | 実施概要 |
|---------------------------|--|------|
| 1 建築物保守管理業務 | | |
| (1) 日常(巡視)保守点検業務 | ・ 床、内外壁、柱、天井、屋根、建具、階段等の点検等 | 毎日 |
| (2) 定期保守点検業務 | ・ 床、内外壁、柱、天井、屋根、建具、階段等の保守点検 | 年1回 |
| (3) クレーム対応 | | 随時 |
| 2 建築設備・厨房機器等保守管理業務 | | |
| (1) 日常(巡視)保守点検業務 | 各種設備の点検等(電球の交換も含む) | 毎日 |
| (2) 定期保守点検業務 | 各種設備の運転、監視、点検、調整、記録等 | 月1回 |
| ① 電気設備(電気保安) | i) 照明・電灯コンセント設備 | 月1回 |
| | ii) 誘導支援設備 | 月1回 |
| | iii) 電話・施設内放送・テレビ受信・情報通信設備 | 月1回 |
| | iv) 受変電設備 | 月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、絶縁測定を含む) | 年6回 |
| | ii) 換気設備 | 年2回 |
| | iii) 自動制御設備 | 年2回 |
| | iv) 熱源設備 | 年1回 |
| ③ 給排水衛生設備 | i) 給水・給湯設備 | 年2回 |
| | ii) 排水設備 | 年2回 |
| | iii) 衛生設備 | 年2回 |
| ④ 厨房機器等 | ・ 定期保守点検・調整 | 年1回 |
| ⑤ 昇降機設備 | ・ エレベーター、小荷物専用昇降機等の定期保守点検・調整(通常想定される消耗品更新含む) | 月1回 |
| ⑥ 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)日本シャッター工業会の保守点検仕様に基づく) | 年2回 |
| ⑦ 消防設備 | ・ 消火器・消火栓、自動火災報知機、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) | 年2回 |
| (3) クレーム対応 | | 随時 |
| 3 什器・備品等保守管理業務 | | |
| (1) 什器・備品等の管理業務 | ・ 什器・備品等の定期保守点検・清掃・更新 | 適宣 |
| (2) 什器・備品等台帳の整備業務 | | 適宣 |
| (3) クレーム対応 | | 随時 |
| 4 食器類・食缶等の更新業務 | | |
| (1) 食器類・食缶等の更新業務 | | 適宣 |
| 5 外構等維持管理業務 | | |
| (1) 定期保守点検業務 | ・ 植栽まわり、フェンス、門、舗装等 | 年1回 |
| (2) 剪定・害虫駆除・施肥業務 | | 適宣 |
| (3) 除草業務 | | 適宣 |
| (4) 故障・クレーム対応 | | 随時 |

| 業務概要 | | 実施概要 |
|-----------------|---|---------|
| 6 環境衛生・清掃業務 | | |
| (1) 環境衛生業務 | i) 各種検査立会い | 適宣 |
| | ii) 保菌検査 | 毎月 |
| | iii) 水質検査 | 年3回 |
| | iv) 避難残留塩素の測定等 | 毎日 |
| (2) 日常清掃業務 | i) 本施設内外の床掃除、手すり清掃 | 毎日 |
| | ii) 衛生消耗品の補充 | 毎日 |
| | iii) 衛生機器の洗浄、汚物処理、洗面所の清掃等 | 毎日 |
| (3) 定期清掃業務 | i) 本施設内外の床洗浄・床面ワックス塗布 | 毎月1回程度 |
| | ii) 屋根裏の梁材・内壁・窓枠、各種配管・コード、排煙ダクト・冷媒チューブ等の清掃 | 月1回以上 |
| | iii) ダストマット等の洗浄・交換 | 適宣 |
| (4) 特別清掃業務 | i) 照明器具の清掃 | 年1～2回程度 |
| | ii) 空調装置の清掃 | 年2回 |
| | iii) 換気扇(吹出口及び吸込口等)の清掃 | 年1～2回程度 |
| | iv) 外壁・外部建具・窓ガラス等の清掃 | 年1～2回程度 |
| | v) 受水槽もしくは高架水槽の清掃・簡易専用水道検査 | 年1回 |
| | vi) 雑排水(排水溝・汚水管・グリストラップ・マンホール等)の溝 | 年20回程度 |
| | vii) 浄化層清掃 | 年1回 |
| | viii) 敷地内の水路の清掃 | 年数回程度 |
| (5) 防虫・防鼠業務 | ・ 小動物・害虫駆除 | 年8回 |
| (6) 廃棄物管理業務 | i) ごみの収集・搬出・処理 | 随時 |
| | ii) ごみ置き場の管理及び清掃 | 適宣 |
| 7 警備保安業務 | | |
| (1) 防犯・警備業務 | ・ 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・火災報知機等の定期点検 | |
| | iv) 防火・防災に関する事項の平面プラン明示 | 随時更新 |
| | v) 緊急時等の対応(防災計画に基づく) | 緊急時 |
| 8 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の修繕(保全)計画の作成 | |
| (2) 修繕 | ・ 床、内外壁、柱、天井、屋根、建具、階段、建築設備、厨房機器、什器・備品、外溝等の修繕・更新 | 適宣 |

※ 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。