

資料13 主な維持管理業務項目一覧

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	・ 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、外壁、内壁、天井、柱、床、階段、建具等の保守点検	(定期保守点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回
(3) 故障・クレーム対応		随時
2 建築設備等保守管理業務		
(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	(巡回観察)毎日 (正常化措置)随時
(2) 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	年1回
	ii) 情報通信設備	年1回
	iii) 誘導支援設備	年2回
	iv) 電話・施設内放送・テレビ受信設備	年1回
	v) 受変電設備	(定期保守点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回
	vi) 警備・防災設備	年1回
	vii) 自家発電設備	(定期保守点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回
	viii) 太陽光発電設備(容量に応じ、随時)	(定期保守点検)年1回 (巡視・外観点検)年2回
	② 給排水衛生設備	i) 給水(受水槽含む)・給湯設備
		ii) 排水設備
		iii) 衛生設備等
	③ 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) 給気・換気設備(フィルター清掃、点検)
		iii) 自動制御設備(空調換気設備等)
		iv) 熱源設備
	④ 昇降機設備	・ 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)
	⑤ 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)
	⑥ 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)
	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)
	⑧ 雨水排水設備	・ 雨水排水設備の点検、側溝の清掃
	⑨ その他の設備等	・ その他計画する設備に応じ、必要な点検・管理等
(3) 故障・クレーム対応		随時
3 火葬炉保守管理業務		
(1) 定期保守点検業務	・ 運転・監視、点検、保守、修繕、更新等	火葬炉設備に応じて、適宜
(2) 管理記録の作成及び保管		随時
(3) 異常発見時の報告		随時
4 植栽・外構等維持管理業務		
(1) 植栽管理業務		(樹木消毒、施肥、薬剤散布)年2回 (樹木・植栽剪定)年1回 (除草)年3回
(2) 外構管理業務		随時
(3) 故障・クレーム対応		随時
5 清掃業務		
(1) 日常清掃業務	i) 屋外(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	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) 本施設内の床洗浄・床面ワックス塗布	年2回
	ii) ダストマット等の洗浄・交換	適宜
	iii) 照明器具の清掃	年2回
	iv) 換気扇(吹出口及び吸込口当)も清掃	年2回
	v) 空調装置の清掃	年2回
	vi) 屋根・屋上、樋・ドレーン、外壁・外部建具・窓ガラス等の清掃	年2回
	vii) 地下タンク及び埋設配管等の清掃	年1回
	viii) 雑排水(排水溝・污水管・露出配管部・マンホール等)の清掃	年2回
	ix) 壁、柱、梁等の清掃	年1回
(3) 廃棄物処理業務	i) ごみ処理	毎日
	ii) たばこの吸い殻処理	毎日
6 環境衛生管理業務		
(1) 水質検査	・ 飲料水及び飲料水に関する施設・設備の検査(簡易専用水道)	(法定水質検査)年2回
(2) 空気環境測定業務	・ 居室等の空気環境測定(ホルムアルデヒド測定含む)	(ホルムアルデヒド等)年1回 (定期測定)年6回
(3) 防虫・防鼠業務	・ 小動物・害虫駆除	随時
(4) 巡回点検	・ 施設内の巡回点検	年12回(月1回)
(5) 各種検査立ち合い		適宜
7 備品等管理業務		
(1) 什器・備品等台帳の整備業務	・ 什器・備品台帳の作成・管理(市所有、事業者所有を区分して管理)	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)年1回 (保守、修繕、更新、補充)随時
(3) AEDの日常点検		毎日
(4) 故障・クレーム対応		随時

業務概要		実施概要
8 警備業務		
(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	毎日
	ii) 機械警備設備の定期保守点検・調整	常時
	iii) 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) 避難経路の障害物等の点検	随時
	iii) 防火・防災に関する事項の平面プラン明示	随時更新
	iv) 急病・事故・犯罪・災害等緊急時の現場急行・応急措置	緊急時
	v) 緊急時等の対応(防災計画に基づく)	緊急時
9 残骨灰、集じん灰の管理・処理業務		
(1) 管理業務	i) 残骨灰、集塵灰及び飛灰の分類・回収	随時
	ii) 残骨灰及び集塵灰の委託業者への引渡し	随時
	iii) 残骨灰への混入物(硬貨等)の引渡し	年12回(月1回)
(2) 処理業務	・ 飛灰の処理(ダイオキシン類の濃度測定含む)	年1回
10 事業終了時の引継ぎ業務		
(1) 本施設の引渡し		—
(2) 運営等の引継ぎ		—
11 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、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
(2) 修繕	・ 経常修繕、計画修繕	適宜
(3) 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
※事業者の提案による各施設に対して法令・条例等により必要となる点検等は、上表に含まれないものも事業者の責任において調査することとし、その実施も事業者の業務範囲とする。		