

保守点検等にかかる負担区分

業務項目	作業内容	作業、設備の概要		業務基準回数	契約担当	備考	(参考) R6負担額
建築基準法に基づく点検業務		建築基準法第12条に基づく法定点検など		年1回以上	■	建物の敷地及び構造点検(3年周期)の最新実施年度は令和5年度。	
電気工作物保安管理業務		発電設備、直流電源設備など電気設備保安管理業務		月1回以上	■		
消防用設備等点検業務		消防法第17条の3の3の規定に基づく点検及び報告業務		年1回以上	■		
防火対象物点検業務		消防法第8条の2の2第1項の規定に基づく点検及び報告業務		年1回以上	■		
警備保安業務		監視対応業務。機械警備を原則とする。ただし、人員警備が必要な場合は、淀川区役所市民協働課と必要人員、警備場所等を協議のうえ許可する。		通年	○		実績契約 ¥195,360(税込)
清掃業務 (ごみ処理を含む)		日常清掃(詳細は別紙1のとおり)		別紙1のとおり	○:専有部分 □:共有部分		清掃:実績契約 ¥2,065,896(税込) ごみ処理:実績契約 ¥96,000(税込)
		定期清掃(詳細は別紙2のとおり)		別紙2のとおり	○:専有部分 □:共有部分		
		ごみ処理		適宜	○:専有部分 □:共有部分		
害虫等駆除業務		害虫等の発生及び侵入の防止、並びに駆除を行うこと		年1回以上	○:専有部分 □:共有部分		実績契約 ¥40,000(税込)
駐車(駐輪)スペースの管理業務		安全で快適に使用できるよう管理すること		常時	□		
植栽等環境整備業務		散水・剪定・除草を行い、快適な空間を保つこと		年1回以上	□		実績契約 ¥105,600(税込)
空調機保守管理業務	ガス吸収式冷温水式空調の点検	ホール	吸収冷温水機及び関係機器一式	年2回以上	○	空調機保守管理業務(ホール) R7予定 ¥1,489,180(税込) ※R5に空調工事を行い、R6はその工事の保守範囲だったため、R7予定を記載	空調機保守管理業務(GHP保守点検) 実績契約 ¥59,400(税込)
	冷却塔清掃、整備		冷却塔及び関係機器一式	年1回以上			
	ガスヒートポンプ(GHP)定期点検	上記以外	ガスエンジンヒートポンプエアコン及び関係機器一式	年1回以上	○		
	フロンガス類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律に基づく簡易点検		ガスエンジンヒートポンプエアコン及び関係機器一式	年4回	○		
	フロンガス類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律に基づく定期点検		ガスエンジンヒートポンプエアコン及び関係機器一式	3年に1回以上	○		
	自動制御盤点検	自動制御盤及び関係機器一式		随時	○		
その他性能を維持するために要する箇所の点検・調整・清掃等	空調機関係設備・機器一式		随時	○			
自動扉保守管理業務		自動扉及び関係機器一式		年4回以上	●		実績契約 67,108(税込)
舞台吊物機構設備保守管理業務	舞台吊物設備点検	ホールの舞台吊物一式		年1回以上	○		実績契約 ¥84,700(税込)
舞台照明設備保守管理業務	舞台照明設備点検	ホールの舞台照明設備一式		適宜	○		
舞台音響設備保守管理業務	ホール音響設備点検	ホールの舞台音響設備一式		適宜	○		
エレベーター保守管理業務		エレベーター及び関係機器一式		月1回以上	●		実績契約 ¥486,000(税込)
受水槽及び高架水槽清掃等業務	受水槽 高架水槽清掃	受水槽及び高架水槽清掃業務、給水設備・揚水ポンプ・警報装置等の点検業務		年1回以上	●		実績契約 ¥63,140(税込)
簡易専用水道水質検査	簡易専用水道検査	簡易専用水道水質検査業務		年1回以上	●		
ピアノ調律		グランドピアノ、アップライトピアノ各1台		年1回以上	○		実績契約 ¥29,700(税込)
施設の修繕補修業務		基幹的な施設・機器等以外の施設・機器・什器・備品等の補修、更新 ※基幹的な機器等であっても1件あたり100万円未満のものについては、指定管理者の負担(ただし、損傷への対応が緊急に必要でありかつ収支計画における当該年度の修繕費の上限額を超える場合にあっては、大阪市が対応することができる。)		随時	個別協議		
防犯カメラの点検、照会対応		区民センターに設置している防犯カメラの目視による点検、軽微な修繕や部品の取替、警察等の官庁からの照会対応		随時	○	軽微でない修繕、防犯カメラの更新は本市負担とする	
日常点検		「施設建築物日常点検ハンドブック」参照		常時	指定管理者	https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000396206.html	

○契約担当が指定管理者で、費用負担が全額指定管理者であるもの ●契約担当が指定管理者で、費用を指定管理者と淀川区老人福祉センター施設管理者で按分するもの

□契約担当は指定管理者または淀川区老人福祉センター施設管理者で、費用は指定管理者と淀川区老人福祉センター施設管理者で按分するもの ■契約担当が淀川区役所又は淀川区老人福祉センター施設管理者で、費用を淀川区役所と淀川区老人福祉センター施設管理者で按分するもの

費用按分率(上記全項目共通):延床面積により按分。区民センター 82%、淀川区老人福祉センター 18%

※契約担当等については、「複合施設の維持管理に関する協定書」に定めるものであり、協議により変更することがある

別紙1 日常清掃

清掃場所	作業方法	業務基準回数
自動扉 通用口 出入口 昇降機	床の拭き掃除・床の汚染部分の水拭き	毎日
	泥除け用マットに付着した泥等の除去清掃	毎日
	出入口扉等の金属部分の手垢拭き磨き上げ	随時
会議室等貸室 事務室 ロビー 廊下	モップ・ほうき・掃除機等による床の掃除、汚染部分の水拭き	毎日
	泥除け用マットに付着した泥等の除去清掃	毎日
	紙くずかごの内容物の除去、容器の拭き掃除	毎日
	備え付け椅子、手すり、横壁等の汚染部分の除去	随時
階段	踏み段、踊り場のモップ又はほうきによる掃除	毎日
	汚染部分の水拭き・手すり横壁の汚染部分の除去	随時
便所 湯沸室	床の拭き掃除・床の汚染部分の水拭き (床の汚れに応じて石鹸等を使用)	毎日
	鏡磨き上げ、便器・洗面器等の衛生陶器の洗浄	毎日
	便所内の汚物搬出処理	毎日
	ペーパー・石鹸水・防臭剤等の衛生消耗品の補給	毎日
	流し台(機械類含む)の汚染部分の磨き上げ	随時
	消臭・貫通の処理	随時
機械室	除塵	随時
外周 風埃室	建物周囲の清掃、除塵	毎日
	建物周囲の除草	随時

別紙2 定期清掃

清掃場所	作業方法	業務基準回数
ロビー 洗面所 湯沸室 便所 会議室等貸室 階段室・階段・踊り場 廊下	机椅子等を移動後、床の拭き掃除・床の水拭き・石鹸等で洗浄 (床材がVシート及びPタイル、フローリングの部分については、乾燥後床材に適したワックスを塗布研磨仕上げ) (床材がカーペットの部分については掃除機等で防塵処理) (床材が畳の部分については畳を傷めないよう特に留意)	3か月に1回以上
屋上等	側溝、排水溝ゴミの除去	月1回
空調吹出口 換気口	清掃、防塵	年2回