

資料13 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) 定期保守点検業務	・ 建築物、機械設備等の保守点検	(定期保守点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回		
(2) 故障・クレーム対応		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			
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)	自家発電設備(設置する場合のみ)	(定期保守点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回	
	vii)	デマンド監視装置	随時	
	② 給排水衛生設備	i)	給水・給湯設備	年1回
		ii)	排水設備	年1回
		iii)	衛生設備	年1回
	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)	年2回
		ii)	給気・換気設備(清掃、点検)	年2回
		iii)	自動制御設備	年6回
		iv)	フロン排出抑制対象機器	(簡易点検)年4回 (定期保守点検)年1回 (保守点検)月1回 (定期保守点検)年1回
	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)		(定期保守点検)年1回
	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)		年2回
⑥ 消防設備	・ 消火器・消火栓、自動火災報知設備、誘導灯・誘導標識等の定期保守点検・調整(消防法に基づく)		(総合点検)年1回 (機器点検)年1回	
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)		年1回	
⑧ 機械設備	i)	受水槽及び高架水槽の点検	(定期保守点検)年6回	
	ii)	プール濾過機の点検	年3回	
⑨ 雨水排水設備	・ 雨水排水設備の点検、側溝の清掃		年1回	
⑩ 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		適宜	
(2) 故障・クレーム対応		随時		
3 外構等維持管理業務				
(1) 定期保守点検業務	・ 校庭、運動器具、校門・門扉、フェンス、サイン、外灯、舗装、廃棄物庫 等		年1回 (運動器具は年1回)	
(2) 植栽管理業務		(樹木消毒、施肥、薬剤散布)年2回 (除草・樹木・植栽剪定)年1回		
(3) 害虫防除業務		年2回		
(4) 故障・クレーム対応		随時		
4 環境衛生・清掃業務				
(1) 環境衛生業務				
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)		年1回 (※日常検査は学校が実施)	
② 空気環境測定業務	・ 教室等の空気環境測定(ホルムアルデヒド測定含む)		年2回	
③ プール環境測定業務	・ プールの水質検査		使用月×1回	
③ 防虫・防鼠業務	・ 小動物・害虫駆除		随時	
④ 各種検査立ち合い			適宜	
(2) 清掃業務				
① 定期清掃業務	i)	本施設内の床洗浄・床面ワックス塗布	年1回	
	ii)	ダストマット等の洗浄・交換	年1回	
	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)	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・汚水管・露出配管部・マンホール等)の清掃	年2階	
	ix)	壁、柱、梁等の清掃	年1回	
	x)	防虫・防鼠業務	適宜	
	② 配膳室清掃業務	i)	換気扇(吹出口及び吸込口当)の清掃	年2回
		ii)	ガラス窓及び網戸	年2回
iii)		照明器具の清掃	年1回	
iv)		壁、柱、梁等の清掃	年1回	
5 保安警備業務				
(1) 防犯・警備業務				
・ 機械警備	i)	機械警備設備の定期保守点検・調整	随時	
	ii)	警備報告書	四半期ごと。緊急時には事故報告書を提出	
(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)	緊急時等の対応(防災計画に基づく)	緊急時	
6 修繕業務				
	・ 修繕	・ 構造部、屋根、外壁、内壁、天井、床、階段、建具等、建築設備等、外構等の修繕・更新	適宜	