

添付資料8 主な維持管理業務項目詳細一覧

業務概要		実施概要	法定義務	根拠	
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、内壁、天井、床、階段、建具（内部・外部）等の保守点検	(定期点検) 年1回 (巡視・外観点検) 年6回	○	建築基準法に基づく調査	
(2) 建築物定期調査		3年1回			
(3) クレーム対応		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、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	(定期点検) 年1回 (巡視・外観点検) 年6回			
	vi) 自家発電設備	(定期点検) 年1回 (巡視・外観点検) 年6回			
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			
③空調換気設備	iii) 衛生設備	年1回			
	i) 空調設備（冷房・暖房の切替、フィルター清掃、絶縁測定を含む）	年2回			
	ii) 吸気・換気設備（清掃・点検）	年2回			
	iii) 自動制御設備	年6回			
④フロン排出抑制対象機器		(簡易点検) 年4回 (定期点検) 年1回	○	フロン排出抑制法に基づく法定点検	
	⑤空調換気設備	・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）	(外観機能点検) 月1回 (動作試験・調整) 年2回	○	建築基準法に基づく法定点検
	⑥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）	(定期点検) 年1回 年2回		
⑦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）	(総合点検) 年1回 (外観機能点検) 年2回	○	消防法に基づく点検	
⑧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（建築基準法）、防火対象物の定期点検（消防法）	年1回	○	消防法、建築基準法に基づく定期点検・検査	
⑨熱供給設備	・空冷チラーユニット、空気調和機、貯湯槽、各種循環ポンプ類等	年1回			
⑩プール設備	・ろ過装置、水質監視・薬注装置、還水槽、各種ポンプ、ブローアーク等	年1～2回			
⑪温浴設備	・ろ過装置、高度衛生処理装置、各種ポンプ、ブローアーク等	年1～2回			
(2) 建築設備定期検査		年1回	○	建築基準法に基づく検査	
(3) クレーム対応		随時			
3.什器・備品等保守管理業務					
(1) 什器・備品等台帳の整備業務	・屋内温水プール、温浴施設、スタジオ・トレーニング室、管理諸室、門扉、フェンス、サイン、外灯、舗装、駐輪場等	年1回			
(2) 故障・クレーム対応		随時			
4.外構等維持管理業務					
(1) 定期保守点検業務	・屋内温水プール、温浴施設、スタジオ・トレーニング室、管理諸室、門扉、フェンス、サイン、外灯、舗装、駐輪場等	年1回			
(2) 植栽管理業務		(樹木消毒、施肥) 年1回 (樹木・植栽剪定) 年1回 (除草) 年2回			
(3) 故障・クレーム対応		随時			
5.環境衛生・清掃業務					
(1) 定期清掃業務					
①日常清掃業務	i)	プールサイドの床等・浴室・浴槽等・屋内の床・階段・手すり等の清掃・ごみ拾い、テーブル・椅子等の什器備品の清掃、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（吹出口及び吸込口等）の清掃	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)	受水槽及び高架水槽の清掃	年1回		
	viii)	地下タンク及び埋設配管等の清掃	年1回		
	ix)	雑排水（グリストラップ・排水溝・汚水管・マンホール等）の清掃	年2回		
(2) 環境衛生業務					
①水質検査	i)	飲料水、飲料水及び雨水利用水に関する施設・設備の検査（簡易専用水道）	年2回	○	水道法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく
	ii)	プールの水質検査	月1回	○	遊泳用プールの衛生基準に基づく検査
	iii)	温浴施設の水質検査	年1回	○	公衆浴場における水質基準等に関する指針に基づく
②空気循環測定業務	・居室の空気循環測定(ホルムアルデヒド`測定含む)	(ホルムアルデヒド`) 年1回 その他物質 年6回	○	建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づ	
③防虫・防風業務	・小動物・害虫駆除	随時			
④各種検査立ち合い		適宜			
6.警備保安業務					
(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		
(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・火災報知設備等の定期点検	随時		
	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（防火計画に基づく）	緊急時		
7.修繕業務					
	・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			
	・修繕	・床、内外壁、柱、天井、屋根、建具、階段、建築設備・プールろ過機器等、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についても維持管理業務に含むものとする。