

【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	・ 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	・ 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) 法定点検	・ 資料12 関連法定点検一覧参照	
(2) 日常(巡視)保守点検	・ 各種設備の点検等(電球の交換等も含む)	毎日
(3) 定期保守点検	各種設備の運転、監視、点検、調整、整備、記録等	
① 電気設備	i) 照明・電灯コンセント設備	年1回
	ii) 誘導支援設備	年2回
	iii) 通信・情報設備	年1回
	iv) テレビ共同受信設備	年1回
	v) 拡張設備	年1回
	vi) 受変電設備	年6回
② 空調調和設備	i) 空調調和設備(冷房・暖房の切替、換気扇、フィルター清掃・交換、絶縁測定、換気設備保守を含む)	年6回
	ii) 自動制御設備	年6回
	iii) 熱源設備	年1回
	iv) 煤煙測定	年2回
③ 給排水衛生設備	i) 給水・給湯・給蒸気設備	年2回
	ii) 受水槽	年3回
	iii) 排水設備 ・ 排水管	年2回 月1回以上
	iv) 廃水処理施設	月2回
	iv) 衛生設備等	年2回
④ 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	月1回
⑤ 厨房機器等	・ 定期保守点検・調整	年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、自動火災報知器、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
(4) クレーム対応		随時
3 食器・食缶・什器等の更新業務		
(1) 食器類・食缶等の更新業務	・ 食器類・食缶等の点検・更新	適宜
4 什器・備品等の保守管理業務		
(1) 什器・備品等の保守管理	i) 什器・備品等の定期保守管理・点検・修繕・清掃	適宜
	ii) 食器類・食缶等の保守管理・点検・清掃・補充	適宜
(2) 什器・備品等の台帳更新	・ 什器・備品等台帳の整備	適宜
(3) クレーム対応		随時
5 外構維持管理業務		
(1) 定期保守点検	・ 門、フェンス、自転車置場、舗装等	年1回
(2) 剪定・除草・害虫防除・施肥	・ 植栽	随時
(3) 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	適宜
	ii) 水質検査	年1回
	iii) 遊離残留塩素の測定等	毎日
(2) 清掃業務		
① 清掃	i) 日常清掃	
	・ 本施設内外の床掃除、手すり清掃	毎日
	・ 衛生消耗品の補充	適宜
	・ 衛生機器の洗浄、汚物処理、洗面所の清掃等	毎日
	ii) 定期清掃	
	・ 本施設内外の床洗浄	年1回
	・ 床面ワックス塗布	年1回
	・ 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	年1回
	・ ダストマット等の洗浄・交換	適宜
	iii) 特別清掃	
	・ 照明器具の清掃	年1～2回程度
	・ 空調装置の清掃	年2回
	・ 換気扇(吹出口及び吸込口等)の清掃	年2回程度
	・ 外壁・外部建具・窓ガラス等の清掃	年2回程度
	・ 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
	・ 雑排水(排水溝・汚水管・グリストラップ・マンホール等)の清掃	年29回
	・ 廃水処理施設	年2回
	・ 地下タンク及び埋設配管等の清掃	年2回
	iv) 清掃記録の作成、保管及び提出	随時
② 防虫・防鼠	・ 鼠・ゴキブリ等の防除、駆除	年3回
	・ 殺菌消毒	年3回
③ 廃棄物管理	i) ゴミの分別・清掃	随時
	ii) ゴミ置場の管理及び清掃	適宜
	iii) ゴミ等の計量・記録	随時
7 保安警備業務		
(1) 保安警備業務	i) 機械警備設備の定期保守点検・調整	常時
	ii) 安全に使用できる緊急時安全避難手段の確保・明示	常時
	iii) 避難経路からの常時障害物除去	随時
	iv) 火の元及び消火器・火災報知器等の定期点検	随時
	v) 防火・防災に関する事項の平面プラン明示	随時更新
	vi) 緊急時等の対応(防災計画に基づく)	緊急時
8 修繕業務		
(1) 長期修繕計画の作成(予防保全)	・ 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	
	・ 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、外構等の修繕・更新	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等についても維持管理業務に含むものとする。