

資料10 主な維持管理業務項目詳細一覧（参考）

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	・ 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（建築基準法の点検（建築物）を含む）	（定期点検）年1回 （巡視・外観点検）年6回
(2) 防火対象物定期点検	・ 防火対象物の定期点検及び報告（防火管理者の選任、防火性能表示の確認、避難経路の点検等）	年1回
(3) 故障・クレーム対応		随時
2 建築設備保守管理業務		
(1) 運転・監視業務	・ 巡回観察による正常運転の監視、正常化のための措置	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（建築基準法の点検（設備、昇降機、防火設備）、消防法の定期点検を含む）	
① 電気設備	i) 電灯・動力設備	年1回
	ii) 受変電設備、発電設備	（定期点検）年1回 （巡視・外観点検）年6回
	iii) 情報通信設備	年1回
	iv) 構内交換設備、拡声設備、音響設備、テレビ共同受信設備	年1回
	v) 誘導支援設備	年2回
	vi) 監視カメラ設備、防犯・入退室管理設備	年1回
② 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) 換気設備（フィルター清掃・交換、点検、防虫対策）	年2回
	iii) 自動制御設備	年2回
	iv) 熱源設備	（簡易点検）関係法令に応じて実施 （定期点検）年1回
③ 給排水衛生設備	i) 給水設備（受水槽を含む）	年1回
	ii) 排水設備	年2回
	iii) 衛生設備	年1回
	iv) 給湯設備	年1～2回
④ 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
⑤ エレベーター設備	・ エレベーター（EV）の保守点検（フルメンテナンス）	（外観・機能点検）年3回 （遠隔点検）月1回 （定期点検）年1回
⑥ 消防設備等	・ 消火器・消火栓、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 （機器点検）年2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1～2回
(3) 故障・クレーム対応		随時
3 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	（残留塩素測定）7日に1回 （法定水質検査）年2回
② 空気環境測定業務	・ 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）随時 （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（貯水槽を含む）の巡回点検	月1回
⑤ 各種検査立ち合い		適宜
(2) 清掃業務		
① 日常清掃業務	・ 清掃、ごみ処理、トイレ清掃等	随時
② 定期清掃業務	i) 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	適宜
	iii) 照明器具の清掃	適宜
	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) 雑排水（グリストラップ・排水溝・排水管・排水枳等）の清掃	年2回
③ 廃棄物処理業務	・ 廃棄物の処理、廃棄物庫の管理及び清掃等	随時
4 警備保安業務		
(1) 防犯・警備業務		
① 施錠・解錠業務	i) 門扉及び本施設出入口の解錠、施錠、マスターキー管理	常時
	ii) 機械警備設備の定期保守点検・調整	随時
② 機械警備	i) 機械警備システム等による監視	毎日
	ii) 機械警備設備の定期保守点検・調整	随時
(2) 防火・防災業務		
① 安全に使用できる緊急時安全避難手段の確保・明示	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・火災報知器等の定期点検	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（防災計画・消防計画に基づく）	緊急時
5 外構等維持管理業務		
(1) 外構等定期保守点検業務	・ 駐輪場・駐輪場、緑地、舗装、サイン、その他工作物等	年1回
(2) 植栽管理業務	・ 樹木、花壇、芝生等の剪定、施肥、散水、除草、害虫防除等	（樹木消毒・施肥）年3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
6 修繕業務（大規模修繕を含む）		
・ 修繕（保全）計画の作成	・ 事業期間全体の修繕（保全）計画の作成	毎年更新
・ 修繕	・ 床、内外壁、柱、天井、屋根、建具、階段、建築設備、造作家具、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。