

資料12 主な維持管理業務項目詳細一覧

業務項目	業務概要	実施概要			
		体育館	広場等		
1 開園準備期間中の維持管理業務					
(1) 維持管理業務	・ 2 建築物保守管理業務 ～ 8 修繕業務に準じて実施	運営開始前	運営開始前		
2 建築物保守管理業務					
(1) 日常(巡視)保守点検業務	・ 建築物等の巡回観察、異常発見時の際の正常化のための措置	(巡回観察)毎日 (正常化措置)随時	(巡回観察)毎日 (正常化措置)随時		
(2) 定期保守点検業務	・ 構造部、屋根、内外壁、天井、柱、床、階段、建具(内部・外部)等の保守点検(特殊建築物の建築物定期調査を含む)	(定期点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回	(定期点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回		
(3) 故障・苦情対応	・ 区民や利用者等の申告等により発見された軽微な不具合の初期対応及び措置	随時	随時		
3 建築設備保守管理業務					
(1) 運転・監視業務	・ 建築設備等の巡回観察及び適切な運転監視、異常発見時の際の正常化のための措置、消耗品の適宜交換	毎日	毎日		
(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(特殊建築物の建築物定期調査を含む)	—	—		
① 電気設備(電気保安)	i) 受変電設備	(定期点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回	(定期点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回		
	ii) 発電設備	(定期点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回	(定期点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回		
	iii) 電灯・コンセント設備	年1回	年1回		
	iv) 動力設備	年1回	—		
	v) 構内交換設備	年2回	—		
	vi) 情報通信網設備	年1回	—		
	vii) 時計設備	(定期点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回	(定期点検)年1回 (巡視・外観点検)年6回		
	viii) 拡声設備	年1回	—		
	ix) 音響設備	年1回	—		
	x) 誘導支援設備	年2回	年2回		
	xi) テレビ共同受信設備、テレビ電波防除設備	年1回	—		
	xii) 防犯カメラ設備	年1回	年1回		
	xiii) 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	年2回		
	iii) 排煙設備	(機器・動作点検)年2回 (総合点検)年1回	—		
	iv) 自動制御設備	年1回	—		
	v) 熱源設備	年2回	—		
③ 給排水衛生設備	i) 給水設備(受水槽を含む)	(定期点検)年1回 (定期清掃)年1回	(定期点検)年1回 (定期清掃)年1回		
	ii) 排水設備(汚水槽・雑排水槽を含む)	(定期点検)年3回 (定期清掃)年3回	(定期点検)年3回 (定期清掃)年3回		
	iii) ガス設備	(機器点検)月1回 (総合点検)年1回	—		
	iv) 衛生器具設備	年1回	年1回		
	v) 給湯設備	年1回	—		
	v) ろ過設備(ろ過装置、高度衛生処理装置、各種ポンプ、ブローア類等)	週1回	—		
④ 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)	(EVの外観・機能点検)年12回 (EVの遠隔点検)月12回	—		
⑤ 消防設備	・ 消火器・消火栓、自動火災報知設備、避難器具、誘導灯・誘導標識、ガス漏れ警報設備、非常用照明器具、防火扉、防火シャッター、非常用発電機、の定期保守点検・調整(消防法に基づく)	(機器点検)年1回 (機器・総合点検)年1回	(機器点検)年1回 (機器・総合点検)年1回		
⑥ 自動ドア・シャッター	・ 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回以上	—		
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)	(機器点検)年1回 (機器・総合点検)年1回	—		
⑧ 太陽光発電設備	・ 太陽電池アレイ、接続箱、集電箱、インバータ、接地、発電状態、蓄電池の保守点検	年1～2回	—		
⑨ その他の設備等	・ 耐震性貯水槽等	適宜	適宜		
(3) 故障・苦情対応		随時	随時		
4 什器・備品等保守管理業務					
(1) 什器・備品等台帳の整備業務	・ 什器・備品等台帳の作成・管理	随時	随時		
(2) 保守管理業務	・ 什器・備品等の点検、保守、修繕、更新、消耗品の補充	(点検、保守、修繕、更新、補充)随時	(点検、保守、修繕、更新、補充)随時		
(3) 故障・苦情対応		随時	随時		
5 公園等維持管理業務					
(1) 広場等定期保守点検業務	・ スポーツ機能(多目的広場)、広場・緑地機能、駐車場(臨時駐車スペース、西側車寄せ、駐車場進入路等)、駐輪場、フェンス、サイン、公園灯、舗装、時計、防犯カメラ等の美観と安全性の保持	—	(日常点検)随時 (定期点検)年1回以上		
(2) 植栽管理業務	・ 植栽の剪定・刈り込み、散水、除草、害虫防除及び施肥による整然かつ適切な水準の維持、利用者・通行者の安全性の確保	(施肥)年1回以上 (樹木・植栽剪定)年1回以上 (除草)年5回以上 (病害虫駆除)年2回以上	(施肥)適宜 (樹木・植栽剪定)年1回以上 (除草)年5回以上 (病害虫駆除)年2回以上		
(3) 遊具保守点検業務	・ 遊具の点検、保守	—	年1回		
(4) 故障・苦情対応		随時	随時		
6 環境衛生・清掃業務					
(1) 環境衛生業務	・ 関連法令等に基づく測定、清掃、給排水・空気環境・騒音・臭気・振動等の管理	—	—		
① 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)	年6回	—		
	② 防虫・防鼠業務	年2回	随時		
	③ 巡回点検	月1回	月1回		
	④ 水質検査	(残留塩素測定)7日に1回 (法定水質検査)年2回	— ※貯水槽より給水する場合は 区の基準で指定する頻度		
	⑤ 各種検査立ち合い	適宜	適宜		
(2) 清掃業務	日常及び定期的清掃	—	—		
① 日常清掃業務	・ 屋外及び屋内の床・階段・手摺等の清掃やごみ拾い、テーブル・椅子等の備品の清掃、ごみの収集・処理、側溝・排水樹からの泥やごみの除去等、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等の清掃、喫煙所の吸い殻処分及び床面等の清掃	毎日	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	(表面清掃)月1回 (剥離・全面)年1回	—	
		ii) ダストマット等の洗浄・交換	月1～4回	—	
		iii) 外壁・外部建具・窓ガラス等の清掃	年2回	年2回	
		iv) 照明器具の清掃	年1回	年1回	
		v) 換気扇・フィルター(吹出口及び吸込口等)の清掃	年1回	年1回	
		vi) 棚・頭上構造物・屋根裏の梁材(天井を有しない場合)等の清掃	適宜	適宜	
		vii) 空調装置の清掃	年1回	—	
		viii) 受水槽の清掃	年1回	年1回	
		ix) 衛生設備の清掃	年3回	適宜	
		x) 雑排水(グリストラップ・排水管・側溝・排水樹・マンホール等)の清掃	年3回	年3回以上	
		(3) 日常巡視業務	・ 巡視により機能維持を確認	毎日	毎日
		(4) 廃棄物処理業務	・ ごみの分別・収集・保管及び廃棄、ごみ置き場の管理及び清掃、有害鳥獣等による被害防止対策	(分別、収集、保管)条例に基づく	(分別、収集、保管)条例に基づく

7 警備保安業務				
(1) 防犯・警備業務	i)	定期巡回及び安全確保	毎日	毎日
	ii)	閉館時における機械警備	毎日	—
	iii)	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	常時
	ii)	避難経路からの常時障害物除去	随時	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)	急病・事故・犯罪・災害等緊急時の速やかな対応(防災計画に基づく)	緊急時	緊急時
8 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長期修繕計画の作成、当該事業年度の修繕業務計画書の作成	(長期修繕計画書)業務開始時 (修繕業務計画書)毎年度開始時	(長期修繕計画書)業務開始時 (修繕業務計画書)毎年度開始時
	・修繕	・経常修繕、計画修繕	適宜	適宜
	・報告書の作成	・月次業務報告書への修繕箇所・内容の報告、施設状況の報告(事業終了2年前)、不具合の報告(事業終了時)	修繕時	修繕時

※ 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。

※ 維持管理業務の項目および頻度については、関係法令等で定められた基準および頻度を遵守し、適切に実施すること。