

添付資料13 主な維持管理業務項目詳細一覧

業務概要		実施頻度
1 建築物保守管理業務		
(1) 定期保守点検業務		定期点検年1回 巡視・外観点検年6回
(2) 不具合等への対応		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、整備、記録等	
① 電気設備		
ア 照明・電灯・コンセント設備		年1回
イ 情報通信設備		年1回
ウ 誘導支援・インターホン設備		年2回
エ 電話設備・校内放送設備・テレビ受信設備		年1回
オ 受変電設備		定期点検年1回 巡視・外観点検年6回
② 空調換気設備		
ア 空調設備（冷房・暖房の切替、フィルター清掃・交換、絶縁測定を含む）		・フィルター清掃年2回 ・シーズンイン点検年2回 ・全熱交換機フィルター清掃年1回
イ 給気・換気設備（清掃、点検）		（清掃、点検）年1～2回
ウ 自動制御設備		年4回
エ フロン排出抑制法対象機器		（簡易点検）年4回 （定期点検）法に定める頻度
③ 給排水衛生設備		
ア 給水・給湯設備		年1回
イ 排水設備		年1回
ウ 衛生設備		年1回
④ 昇降機設備	エレベーターの定期点検保守・調整（通常想定される消耗品更新含む）	（建築基準法第12条に基づく点検）年1回 （建築基準法第8条及び「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針」に基づく保守点検）月1回
⑤ 消防設備	自動火災報知設備、非常警報設備、防排煙設備、誘導灯・誘導標識、避難器具、消火器・消火栓等の保守点検	総合点検及び機能点検 年2回
⑥ 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	年2回
⑦ その他	屋内運動場内の舞台装置（バトン）、バスケットゴール、防球ネット等	年1回
(2) 不具合等への対応		随時
3 外構等維持管理業務		
(1) 定期保守点検業務	校庭、防球ネット、遊具、屋外競技器具、駐輪場、フェンス、門柱、外灯、サイン、舗装、排水溝・排水樹等	年1回
(2) 植栽管理業務	樹木・植栽剪定、樹木消毒、除草	樹木の消毒 年1回、樹木剪定 随時
(3) 不具合等への対応		随時
4 環境衛生・清掃業務		
(1) 環境衛生業務		
① 空気環境の調整	教室等の空気環境測定（ホルムアルデヒド等の測定を含む）	（定期測定）年6回 （揮発性有機化合物、ダニ又はダニアレルゲン）年1回
② 採光及び照明		
ア 照度の検査	教室等の照度検査	年2回
イ まぶしさの検査	見え方を妨害する光源、光沢の有無の調査	年2回
③ 騒音レベルの検査	教室内の等価騒音レベルの測定	年2回
④ 給水管理		
ア 飲料水及び飲料水に関する施設・設備の検査		年1回
イ 受水槽の検査・点検・清掃		年1回
⑤ 排水管理	排水槽、汚水管、汚水樹等の清掃	年1回
⑥ 防虫・防鼠業務	小動物及び害虫の調査・防除、薬剤散布（ゴキブリ）	年2回
⑦ 空調装置の点検清掃		
⑧ 各種検査立ち会い		適宜
(2) 定期清掃業務		
① 本施設の床洗浄・床面ワックス塗布		年1回
② ダストマット等の洗浄・交換		適宜
③ 大小便器及び配管の尿石除去、大小便器の水垢等清掃		年1回
④ 窓ガラスの清掃		年1回
⑤ 空調装置の点検・清掃		年2回
⑥ 屋上の清掃		年1回
5 保安業務（防火・防災業務）		
(1) 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		随時
② 避難経路からの常時障害物除去の助言		随時
③ 防火・防災に関する事項の平面プラン明示		随時更新
④ 緊急時等の対応（防災計画に基づく）		緊急時
6 学校用務業務		
(1) 日常清掃		
① 学校敷地内等の清掃・点検・整備	・校庭の水みち等簡易な整地・整備 ・校庭、門から来客玄関・昇降口周辺通路等の清掃・危険箇所点検 ・学校敷地に接する歩道等の清掃・フェンス等危険箇所点検 ・排水溝及び排水樹・最終樹の点検、清掃	随時
② 管理諸室の清掃・整備	・廃棄物の収集 ・床面・壁面・流し台周りの清掃	随時
③ ②以外の諸室等の清掃	・児童・生徒が清掃していない箇所の清掃	随時
(2) 校用器具の日常点検及び小修繕業務		
① 換気扇、エアコン、天井扇、ストーブ、プロジェクターフィルター等の清掃・点検	・設置されている全ての機器等の清掃 ・カバー等を取り外してフィルター等に付着したごみ、ホコリの除去 ・必要に応じ適性洗剤を用いて汚れを除去し、水洗できる部品は水洗後、乾布で拭く ・カバー等を取り付け、正常に機能するかの確認	適宜
② 照明器具及び周辺の清掃	・設置されている全ての器具等の清掃 ・ホコリを取り払い、拭き仕上げ ・汚れの程度により、適性洗剤を使用しての汚れ落とし	適宜
③ 窓ガラス及び廊下間仕切りのガラス清掃	作業範囲は、1階はガラス両面、2階以上はベランダ等の安全な足場がある場所はガラス両面、足場がない場合はガラス内面のみ清掃	適宜
(3) 植栽の日常管理及び校庭等の除草作業	・敷地内及び敷地に接する歩道等の除草 ・除草に伴い発生したものは、定められた方法で分別	適宜
(4) 学校長の指示による軽作業		適宜
7 修繕業務		
(1) 長期修繕（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・更新	維持管理業務開始予定日の1か月前までに、維持管理業務仕様書と併せて提出し、毎年度更新
(2) 修繕	建築物、建築設備、外構等の修繕	適宜