

資料21 主な維持管理業務項目水準一覧

業務概要		実施概要	
		本施設	パークゴルフ場
1 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	左列と同様の内容、且つ、「資料28 パークゴルフ場管理運営業務仕様書」による
(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	
(3) 故障・クレーム対応		随時	
2 設備保守管理業務			
(1) 運転・監視業務	・ 建築設備、公園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	左列と同様の内容（パークゴルフ場にない設備を除く）、且つ、「資料28 パークゴルフ場管理運営業務仕様書」による
(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（特殊建築物に該当する場合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	
	ii) 発電設備（ポータブル設備の場合は法令等及びメーカー推奨に従うこと）	(定期点検) 年1回 (巡視・外観点検) 年6回	
	iii) 電灯設備（照明・電灯コンセント設備等）（公園・外構の外灯等を含む）	年1回	
	iv) 動力設備（設置する場合）	年1回	
	v) 構内交換設備（設置する場合）	年2回	
	vi) 構内情報通信網設備	年1回	
	vii) 時計設備	(定期点検) 年1回 (巡視・外観点検) 年6回	
	viii) 拡声設備（放送設備等）	年1回	
	ix) 音響設備（可動式の場合はメーカー推奨に従うこと）	年1回	
	x) 誘導支援設備	年2回	
	xi) テレビ受信設備、テレビ電波防除設備	年1回	
	xii) 防犯カメラ設備	年1回	
	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	
	iii) 全熱交換機（設置する場合）	(フィルター交換は2,500時間に1回) (エレメント交換) 10年に1回 (エアフィルター交換) 5年に1回	
	iv) 排煙設備（自然排煙、機械排煙）	(機器・動作点検) 年2回 (総合点検) 年1回	
	iv) 自動制御設備（設置する場合）	年2回	
	v) 熱源設備（設置する場合）	(簡易点検) 関係法令に応じて実施 (定期点検) 年1回	
	vi) フロン排出抑制対象機器	法令等による	
③ 給排水衛生設備	i) 給水設備（受水槽等（設置する場合）を含む）	年1回	
	ii) 排水設備	年1回	
	iii) ガス設備（設置する場合）	(機器点検) 月1回 (総合点検) 年1回	
	iv) 衛生器具設備	年1回	
	v) 電気温水器		
	vi) 給湯設備	年1回	
④ 消防設備	・ 消火器・消火栓、非常照明、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	
⑤ 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）（設置する場合）	法令等による	
⑥ 昇降機設備	・ 昇降機の保守点検（フルメンテナンス。通常想定される消耗品更新を含む）（設置する場合）	(昇降機の外観・機能点検) 年1回 (昇降機の遠隔点検) 月1回 (昇降機の定期点検) 年1回	
⑦ 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に基づく）	年2回	

業務概要			実施概要		
			本施設	パークゴルフ場	
	⑧ 雨水排水設備	・ 点検、側溝の清掃	年6回		
	⑨ 駐車場設備	・ 遮断機、表示灯、出庫注意灯、付帯設備等（設置する場合）	月1回		
	⑩ その他の設備等	・ その他、計画する設備に応じ、必要な点検・管理等（ポンプ、発電機等を含む）	適宜		
	(3) 故障・クレーム対応		随時		
3 什器・備品・遊具等保守管理業務					
(1) 什器・備品・遊具等台帳の整備業務			随時	左列と同様の内容、且つ、「資料28 パークゴルフ場管理運営業務仕様書」による	
(2) 保守管理業務		・ 什器・備品・遊具等の点検、保守、修繕、更新、消耗品の補充	(点検) (保守、修繕、更新、補充) 随時		
(3) 故障・クレーム対応			随時		
4 公園・外構等保守管理業務					
(1) 公園・外構等定期保守点検業務	・ 日常保守点検（公園施設・設備の巡回、安全点検）		毎日	左列と同様の内容、且つ、「資料28 パークゴルフ場管理運営業務仕様書」による	
	・ 公園・外構等施設・設備全般（駐車場、駐輪場、フェンス、サイン、外灯、舗装、廃棄物庫、運動器具、健康器具、遊具、ベンチ、パーゴラ、四阿、水飲み、手摺、車止め、柵・門扉・フェンス、雨水排水、屋外時計等）の美観と安全性の保持		年2回		
(2) 植栽管理業務	・ 植栽や屋上緑化・壁面緑化の剪定・刈り込み、散水、除草、病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		(樹木消毒、施肥) 年3回 (樹木・植栽剪定) 年1回 (除草) 年2回		
	・ 芝生管理（パークゴルフ場）		例：年3回		
	・ 芝生管理（芝生広場）		例：年1回以上		
(3) 故障・クレーム対応			随時		
5 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	左列と同様の内容、且つ、「資料28 パークゴルフ場管理運営業務仕様書」による	
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）	(ホルムアルデヒド等) 随時 (定期測定) 年2回		
② 防虫・防鼠業務		・ 小動物・害虫駆除、建物内への侵入予防措置及び屋外大量発生の予防措置	随時		
③ 巡回点検		・ 施設内（貯水槽を含む）の巡回点検	月1回		
④ 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		
⑤ 各種検査立ち合い			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（駐車場を含む外構等）及び屋内の床・階段・手摺等の清掃やごみ拾い、テーブル・いす等の備品の清掃、ごみの収集・処理等、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の清掃	毎日		
② 定期清掃業務		i) 管理棟の床洗浄・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) 外壁・外部建具・窓ガラス等の清掃	年2回		
		iv) 照明器具の清掃	適宜		
		v) 換気扇（吹出口及び吸込口等）の清掃	年2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		
		vii) 屋根・屋上、樋・ドレーン、外壁・外部建具・窓ガラス等の清掃	年2回		
		viii) 埋設配管、地下タンク（設置する場合）等の清掃	年1回		
		ix) 空調装置の清掃	年2回		
		x) 受水槽及び高架水槽の清掃（設置する場合）	年1回		
		xi) 衛生設備の清掃	年3回		
xi i) 汚水・雑排水（グリストラップ・排水溝・污水管・マンホール等）の清掃	年2回				
(3) 日常巡視業務		・ 本施設等の施設・設備等について、巡視により機能維持を確認	毎日		
(4) 廃棄物処理業務		・ ごみの分別・収集・保管及び廃棄、廃棄物庫の管理及び清掃、有害鳥獣等による被害防止対策	(分別、収集、保管) 条例等に基づく (廃棄物庫管理・清掃) 随時		
6 警備保安業務					
(1) 防犯・警備業務		i) 開館・開園時間内における定期巡回及び安全確保	毎日午前・午後各1回		

業務概要			実施概要	
			本施設	パークゴルフ場
(2) 防火・防災業務	ii) 閉館・開園時等における機械警備システムによる監視		毎日	左列と同様の内容、且つ、「資料28 パークゴルフ場管理運営業務仕様書」による
	iii) 機械警備システムの定期保守点検・調整		随時	
	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) 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）（防災計画の作成・更新を含む）		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	「資料28 パークゴルフ場管理運営業務仕様書」による
	・ 修繕	・ 経常修繕、計画修繕	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	

- ※1 要求水準書の本編の記載内容並びに本表及びその他の添付資料の内容を維持管理業務とする。
- ※2 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。
- ※3 事業者の提案に応じ、法令等により上記以上の保守点検の項目・頻度となる場合、当該項目・頻度の実施は維持管理業務に含むものとする。
- ※4 上記のうち要求水準書上は必須でないもので、且つ、事業者の提案により整備しない設備等の維持管理は除く。(ただし、法令等により必要な設備等・要求水準書により、通常、公園や建築物に必要となる設備等は、整備及び維持管理を行うものとする)。
- ※5 パークゴルフ場は、休場日(年末年始を除く)にも維持管理業務を行う職員を1名以上コースに配置すること。
- ※6 管理棟及びパークゴルフ場には、運営業務を行う職員がそれぞれ1名以上常駐すること(兼務は不可)。