

保守点検・清掃・維持管理等一覧

大項目	小項目	機器の仕様等	点検項目	点検基準	作業内容	備考			
総合業務	中央管理		複合総合盤	毎日	照明操作盤・空調運転操作モニター確認				
清掃業務	清掃及び周辺環境整備業務		日常清掃（屋内）	毎日	防火監視盤バッテリー表示灯及び異常の有無を確認				
			給茶機点検清掃	1回/週	床の掃き拭き清掃・トイレ清掃・階段手摺り：ガラス清掃（手の届く範囲）				
			コンセント設備	1回/週	外観の目視点検とドレン受け皿等の清掃（日常清掃内で実施）、浄水カートリッジ交換：1回/年				
			音響設備	1回/1ヶ月	施設内巡回パトロール中において、コンセントへのホコリ等の付着状況を目視確認、付着している際は除去、清掃する				
			AED点検	毎日	インジケータが緑色（使用可能）であることを毎日確認・除細動パッド及びバッテリーはALSOKで定期的に点検、必要に応じ交換				
			誘導灯・非常照明点検	1回/1ヶ月	インジケータが緑色（使用可能）であることを毎日確認及びバッテリーの状態点検記録				
			大掃除	1回/6ヶ月	施設管理等で日常清掃が出来ない共用部				
			日常清掃（屋外）	毎日	建物周辺及び駐車場の荒ゴミ等の回収清掃：ガラス清掃（手の届く範囲）				
			外構管理	毎日	毎日の巡回において雑草及び植栽の状況を確認、除草や剪定作業（西・東側駐車場）				
			定期床清掃	1回/6ヶ月	床材へのワックス塗布作業				
			定期ガラス清掃（内側）	1回/12ヶ月	施設内側、全域のガラス清掃				
			定期ガラス清掃（外側）	1回/4ヶ月	施設外側、全域のガラス清掃				
			定期ガラス屋根清掃	1回/6ヶ月	屋根ガラス及び雨どい（詰り）の点検清掃				
			屋外定期清掃	1回/12ヶ月	屋外の石柱の洗浄作業				
			植栽管理	26週	本館周辺及び駐車場の雑草及び植栽の状況確認、除草、剪定付き、芝刈り、水撒き作業（5月～10）				
			環境衛生業務	環境衛生処理業務（ビル管法）	LED一体型埋込ベースライト 東芝ライテック（株）LEKR410693N-LS9 静止型全熱交換器（天井隠蔽型）三菱電機（株）LGH-N**RX3シリーズ ステンレスパネルタンク二層式・保温型三菱ケミカルインフラテック（株）ヒシタンクTSF型 FPR製グリストラップ（地中埋設・パイプ式）ホーコス（株）HGR-N***Pシリーズ ステンレスパネルタンク二層式・保温型三菱ケミカルインフラテック（株）ヒシタンクTSF型40L（4.0*5.0*2.0）	産廃廃棄物処理（可燃・不燃物）	2回/週	施設内で発生した可燃物の回収および運搬処理	
						産廃廃棄物処理（不燃物）	発生時	不燃物等の運搬処理をする	
ビル管理士責任		設備全般の維持管理・設備の法定検査の管理と実施、および立会い・ビル管理法に基づく環境衛生管理							
空気環境測定	1回/2ヶ月	ビル管理法により、施設内の一酸化炭素・二酸化炭素・気流・粉塵・温度・湿度の測定をする							
照度測定	1回/6ヶ月	施設内の任意で決めた箇所の照度の測定							
飲料水残留塩素濃度測定	1回/週	7日以内に1回の残留塩素濃度測定（貯水槽から末端のサンプル採取）							
加湿器点検	1回/1ヶ月	加湿状況確認・調整（11月～3月）：77台×5ヶ月 385台							
空調機フィルター清掃	1回/6ヶ月	空調機フィルター清掃：隠蔽室内機：42台（21台×2）、カセット室内機：144台（72台×2）							
空調機ドレンパン目視点検	1回/週	ドレンパンからの漏水の有無を確認（天井からの水漏れ、シミ跡等）							
全熱交換機フィルター清掃	1回/3ヶ月	フィルターの取り出し清掃：228台（57台×4回）							
貯水槽清掃	1回/12ヶ月	貯水槽内の清掃、消毒、水質検査							
貯水槽保守点検	1回/1ヶ月	水槽内部状況・通気管・電機部・ボールタップ等の点検記録							
漏水ピット点検・清掃（4箇所）	1回/6ヶ月	ピット内の清掃、点検							
給排水ポンプ点検	1回/12ヶ月	給排水ポンプ、給排水管等の点検							
給水ポンプ点検	毎日	給水ポンプ日常点検（電圧値・電流値・圧力値の確認記録）							
簡易専用水道検査	1回/12ヶ月	貯水槽内の清掃状況、残留塩素濃度測定の実施状況の確認							
飲料水水質検査（16項目）・（11項目）	1回/6ヶ月・1回/6ヶ月	飲料水水質検査（16項目）*一回目の16項目測定で、全て基準が満たされている場合は二回目は5項目省略できる							
飲料水水質検査（12項目）	6月～9月	飲料水水質検査（消毒副生成物項目）							
塩素減菌薬液入替	1回/6ヶ月	塩素殺菌剤の次亜塩素酸ナトリウム入替							
害虫生息点検	1回/6ヶ月	施設内に粘着トラップ及び無毒餌を設置、ネズミ・こん虫等の生息調査							
厨房害虫防除業務	1回/2ヶ月	厨房内のネズミ、こん虫等の生息調査							
電気温水器点検	1回/1ヶ月	破損・漏水・異音の有無・定期的なドレン排水							
グリストラップ清掃	1回/6ヶ月	仕機室に於いて、清掃はテナント負担となっている為、清掃の汚泥・スライム状況確認							
施設内・温湿度測定	2回/毎日	任意の測定ポイントの温度・湿度を計測管理、記録							
設備保守点検業務	浄化保守点検 自家用電気工作物保安点検 消防設備点検 自動ドア保守点検 エレベータ保守点検 空調設備等保守点検 建築基準法に基づく点検 機械設備保守 排水設備点検 券売機保守点検	東北藤吉工業株 合併浄化槽980人槽 生物膜ろ過方式RCユニット型 屋内式キュービクル 河村電器産業（株）N67756-01E、6600Vの高圧受電 ヘテロ接合型太陽電池 蓄電池、太陽光発電設備点検 パナソニックLSエンジニアリング（株）VBHN293SJ49 20kw 非常用発電機（株）東京電機TQGP38L 200v、29.1kw JISA420102003レベルIV避雷設備 大阪避難針工業（株）5111（避雷突針） LED非常照明電源内蔵型 東芝ライテック（株）LEDEM09221N LED誘導電源内蔵型 東芝ライテック（株）FBK-42601N-LS17 広範囲型屋内2号消火栓（株）横井製作所 HB-4AHB-4AS P型1級40回線 ホーテキ（株）HAU-ABW40（30）Y 日立ビルシステム 900kg×2、450kg×1 電気式空冷ヒートポンプマルチエアコン 三菱電機（株）PUHY-P***DMG36-BSGシリーズ PUSY-P***MH2-BSGシリーズ 静止型全熱交換器（天井隠蔽型）、送風機 三菱電機（株）荏原製作所 LGH-N**RX3シリーズ BFS-***SUG-SSUシリーズ JF-***T3-S3シリーズ VDシリーズ SRM04シリーズ 滴下浸透気化式加湿器 ウェットマスター（株）WM-VGJ2200A、WM-V1B4800A、WM-VSC24HG、WM-VSC36HG 蓄積プログラム制御方式電話主装置（株）日立情報通信エンジニアリング ET-SLA-ME 瞬間式ガス給湯器（屋内壁掛形）（株）ノーリツ GQ-C2422WZD-FH GQ-2437WS-FFA 電話交換機 液化石油ガス設備点検 給湯器点検 機械警備 雨水枙内バケツ清掃 器具排水トラップ清掃 フードコート・レストラン券売機 消火訓練・避難訓練 電気・水道・ガス検針 テナントとの定例会	保守点検	1回/2週	浄化装置の点検・調整、槽内の汚泥・スライム状況確認				
			汚泥引き抜き	1回/12ヶ月	槽外に汚泥を引き上げ処理				
			法定検査（11条）	1回/12ヶ月	浄化槽の清掃、水質検査、管理状況の検査を受ける（法7条検査を除く）				
			電気保安点検	1回/1ヶ月	受変電設備（キュービクル）の点検項目チェックシートによる点検記録				
			電気保安点検（年次）	1回/12ヶ月	保安規定による法定検査				
			自家発電設備	1回/1ヶ月	自家発電機の試験運転による運転状況確認、計器指示値・状態の保守点検				
			蓄電池、太陽光発電設備点検	1回/1ヶ月	蓄電池電圧および太陽光発電設備、異常の有無を確認				
			調整池太陽光発電設備点検	1回/6ヶ月	太陽光発電設備、異常の有無を確認				
			避雷設備目視点検	1回/1ヶ月	避雷設備の設置状況、異常の有無・固定ボルト等に緩みがないかを目視、および打診による点検				
			太陽光発電設備自主点検	1回/1ヶ月	鏡の破損、発熱等を目視により点検する				
			自家発電機法定点検	1回/6ヶ月	機器点検（消防設備点検時と同時期に実施）				
			負荷運転点検	1回/12ヶ月	負荷運転点検				
			計器指示値	2回/毎日	計器指示値・警報状態表示装置等の巡回目視点検				
			各受電盤の指示値（電圧・電流・温度）の記録	2回/毎日	各受電盤の指示値（電圧・電流・温度）の記録				
			東北電気保安協会	1回/1ヶ月	東北電気保安協会				
			消防器具・非常用照明、非常用コンセント、誘導灯、誘導標識、屋内消火栓、自動火災報知設備の点検	1回/6ヶ月	消防器具、非常用照明、非常用コンセント、誘導灯、誘導標識、屋内消火栓、自動火災報知設備の点検				
			上記の点検項目に排煙設備、消火ポンプ設備等の項目を加えた総合的な点検	1回/12ヶ月	上記の点検項目に排煙設備、消火ポンプ設備等の項目を加えた総合的な点検				
防火対象物定期点検	1回/12ヶ月	防火管理状況の確認							
統括防火管理者選任	12ヶ月	防火管理に係る消防計画の作成と消防署長への届出、消火・通報・避難訓練を実施する							
消火ポンプ点検	毎日	表示灯・電圧等の目視確認点検、記録							
自動ドア保守点検	1回/6ヶ月	駆動部等の定期的なメンテナンスを行い、作動状況の調整、確認							
定期保守点検（遠隔監視）	毎日	リモートメンテナンスシステム（ヘリオス）による監視							
定期保守点検	1回/3ヶ月	点検目チェックシートによる定期的な保守点検							
法定検査	1回/12ヶ月	エレベータの動作状況、整備点検記録表等の点検状況の検査							
空調設備点検	1回/6ヶ月	空調機屋内外機の総合点検 室内機：144台（72台×2回）、室外機：84台（42台×2回）							
除埃フィルター清掃（受変電設備室）	1回/3ヶ月	受変電設備室のフィルター清掃							
加湿ユニット点検清掃	1回/6ヶ月	暖房運転時の加湿器点検、ドレンパンの清掃							
フロンの排出抑制法に関する簡易点検	1回/1ヶ月	空調屋内外機の外観の損傷・振動・異音・脂しみ等の目視確認（1回/3ヶ月以上）							
フロンの排出抑制法に関する定期点検	1回/3年	フロンの排出抑制法の点検項目に基づき有資格者が実施する							
全熱交換機点検	1回/12ヶ月	全熱交換機の定期点検、空調設備点検時に併せてフィルターの取り出し清掃：114台（57台×2回）							
換気扇点検清掃	1回/12ヶ月	換気扇の点検清掃 天井換気扇：28台（14台×2回）、シロッコファン：30台、斜流ファン：16台（8台×2回）							
厨房排風機定期点検	1回/12ヶ月	厨房排風機定期点検							
換気設備清掃	その都度	吸込み口、吹き出し口の掃き掃除							
厨房ファン点検	その都度	厨房ファンの不具合確認							
厨房排風機自主点検	1回/1ヶ月	屋外機械置場、排風機の目視による点検							
建築設備点検	1回/12ヶ月	換気、給水、排水、排煙、非常照明設備等の損傷・腐食・その他の劣化状況							
防火設備定期点検	1回/12ヶ月	防火扉、防火シャッター、排煙装置等の損傷・腐食・その他の劣化状況							
特定建築物定期点検	令和8年度	敷地、地盤、建築物内外部、屋上、屋根等の建築基準法に基づく定期点検							
電話交換機	不具合発生時	不具合が発生した場合は、別途役場様と協議する							
液化石油ガス設備点検	1回/12ヶ月	ガス設備の配管、給湯器からの漏れの有無を点検							
給湯器点検	その都度	定期的な劣化状況等の確認							
機械警備	毎日	施設の開錠及び施錠、その他の出入り口の施錠確認（毎日）発報時の対応							
雨水枙内バケツ清掃	1回/3ヶ月×31箇所	排水設備、雨水枙内バケツ清掃、汚泥引抜							
器具排水トラップ清掃	1回/6ヶ月×121箇所	排水設備（トイレ等の設備）の器具排水トラップ清掃、汚泥引抜・薬剤							
フードコート・レストラン券売機	1回/12ヶ月	定期的なメンテナンスを行い、作動状況の調整、確認							
消火訓練・避難訓練	6月・11月	各テナント・入居者と日程調整の上、計画・実施する							
電気・水道・ガス検針	毎日	各使用量をメーター検針、記録							
テナントとの定例会	1回/1ヶ月	各テナント・入居者と日程調整の上、計画・実施する							

※その他の機器設備の詳細については、指定後に開示する。