

別紙8

平塚市南部福祉会館（なぎさふれあいセンター）保守管理等業務一覧

	業務	内容	頻度	備考
包括管理	施設の維持管理	包括管理・運転管理・日常巡視点検	毎日	毎日、職員による目視点検を行うこと。 月1回以上、設備等専門員による観察を行うこと。 夜間、休日等の無人時間帯に発生した緊急時の対応を行うこと。
	備品等保守管理	備品の点検、保守、修繕、更新	適宜	
	プール運営業務		毎日	日常管理運営
修繕	修繕業務	建築物、設備等の修繕	適宜	原則的に1件50万円以下の場合 1件50万円を超える場合は、平塚市と協議
警備（守衛）	警備業務	施設の秩序、規律の維持、犯罪の防止等	毎日	
		守衛業務 （開館時間内の夜間帯）	適宜	巡回、錠開閉、電話着信の処理、非常異変時の措置 来館者の受付業務（職員不在時の案内、対応）
		機械警備（無人時間帯）	毎日	24時間365日
清掃	施設清掃業務	日常清掃	毎日	掃き掃除、拭き掃除、ごみ等の処理、衛生消耗品の補充、トイレ等衛生陶器・洗面所の清掃、汚物処理、脱衣室清掃、シャワー室清掃、ヘアキャッチャー清掃等
		定期清掃	1回/2月	床洗浄、内壁の清掃、金具磨き、内部建具・ガラスの清掃、マットの清掃等
		特別清掃	2回/年	床ワックス塗布、照明器具、時計、ブラインドの清掃、空調・換気設備の吹出口及び吸込口の洗浄、外壁及び外部建具・ガラスの洗浄、敷地内の除草、排水溝、ドレンの清掃、プール系統の配管の清掃
			1回/年	プール水抜き清掃
		廃棄物の処理	定期的に	廃棄物処理業者
	植栽等維持管理業務		1回/年	剪定・除草、薬剤散布

（建築物、建築設備保守管理）

	業務	内容	法定点検	頻度	根拠/備考
建築物	建築物点検	定期点検	建築基準法第12条	1回/3年	要記録保存 点検者の資格：一級、二級建築士、建築基準適合判定資格者、登録建築設備検査資格者講習修了者
	建築設備点検	定期点検	建築基準法第12条	1回/1年	建築物点検：令和4年6月に実施。次回は令和8年、次々回は令和11年を予定。10年毎の外壁打診調査を令和10年に予定。
	建築設備点検	定期点検	建築基準法第12条	1回/1年	
	建築物点検（外壁打診）	定期点検	建築基準法第12条	1回/10年	
電気設備	電気工作物点検	定期点検	電気事業法	1回/月	
	（高圧受電以上）	定期点検	電気事業法	1回/年	年次点検
	非常用発電機点検	定期点検		2回/年	消防上、電気事業法上の点検
空調設備	空調設備の空気の浄化、温湿度・流量調整	巡視	ビル管理法	随時	
	換気設備の空気の浄化、流量調整	巡視	ビル管理法	随時	
	空調・換気設備の室内空気環境測定	測定	ビル管理法	1回/2月	
	空調自動制御点検	定期点検		2回/年	
	空調設備	巡視点検・清掃		3回/年	巡視点検、フィルターの清掃
	空調機点検	定期点検		2回/年	空調機（エアハンドリングユニット）点検
	冷温水発生機点検	定期点検		3回/年	冷暖房切替、中間点検
	冷却塔、冷却水、加湿装置、ドレンパンの点検	定期点検	ビル管理法	1回/月	
	冷却塔・冷却水の水管・加湿装置の清掃	清掃	ビル管理法	1回/年	
	冷却塔送風機点検及び本体洗浄	定期点検		2回/年	
	冷却水処理装置点検・供給する水の水質管理	定期点検	ビル管理法	4回/年	開放冷却水処理装置保守点検、冷却水の分析調査（ビル管理法）
	フロン類を使用する業務用機器点検	自主点検	フロン排出抑制法	4回/年	7.5kW以下空調機器：6台、冷水器4台
	自動制御中央監視装置	定期点検		1回/年	
	温水ヒーター点検	定期点検		4回/年	自動制御機器、燃焼装置点検及び運転状態確認

衛生管理（水回り他）	貯水槽の清掃	清掃	ビル管理法	1回/年	受水槽、高置水槽、高架水槽 飲料用・プール用・貯湯槽。
	飲料水残留塩素検査	検査	ビル管理法	1回/週	
	飲料水水質検査	検査	ビル管理法	1回/6月	(15項目・10項目・消毒副成生物)
	雑用水受水槽・高置水槽点検・清掃	点検・清掃	ビル管理法	定期的に	
	雑用水の遊離残留塩素検査	検査	ビル管理法	1回/週	
	雑用水の水質検査	検査	ビル管理法	1回/週	
	排水設備の清掃	清掃	ビル管理法	2回/年	
	汚水槽・雑排水槽	点検・清掃		随時	定期的な点検及び清掃
	バランシングタンク清掃	清掃		1回/年	プール
	プール水質検査	検査	遊泳用プールの衛生基準について	1回/月	水質検査及びプールサイド消毒
	プール残留塩素検査	検査	遊泳用プールの衛生基準について	随時	
	誇張タンク清掃(衛生用)	清掃		1回/年	
	誇張タンク清掃(暖房用)	清掃		1回/年	
	ばい煙測定	測定	大気汚染防止法	2回/年	ばい煙量等の測定と分析
	ねずみ等の防除、大掃除		ビル管理法	2回/年	
その他設備等	消防用設備等点検	機器点検	消防法	1回/年	消火器の詰替え等
	(非常通報装置)	総合点検	消防法	1回/年	消防設備点検資格者による点検
	特定防火対象物定期点検	定期点検	消防法	1回/年	防火対象物点検の有資格者による点検
	エレベーター点検	点検・整備		1回/月	(一財)日本建築設備・昇降機センターの指針
		法定点検	建築基準法	1回/年	
	自動ドア点検	定期点検		3回/年	
	避難リフト点検	定期点検		1回/年	
	バスケットゴール点検	定期点検		1回/年	
	電位治療器点検	定期点検		3回/年	

※上記以外に点検が必要な設備がある場合は、市に事前に報告し実施すること。

※点検頻度等は法的制約以外は水準であるが、変更する場合には市と事前に協議し承認を得ること。