

旧羽田旭小学校敷地活用事業 維持管理業務項目と責任区分

事業者側実施項目

項目		内訳	備考
CC羽田旭			
警備業務	機械警備業務	機械警備監視、駆付け・処置・連絡	災害時は別途フロー協議
環境衛生業務	害虫駆除、植栽管理	害虫生息調査・駆除	
		植栽剪定・消毒・施肥 除草	範囲は運営WGで協議
設備保全業務	設備巡回点検	巡回	
		月次点検	
		年次点検	
	受変電設備	動力・分電盤点検	年次点検に含む
		自動制御装置点検	空調制御鵜・監視（ビル用マルチエアコン、全熱交換機、室内温湿度、外気温湿度、外調機）
		PIエアコン点検（室内外機）	巡回点検に含む
		PIエアコンフィルター清掃	巡回点検に含む
		PIエアコンドレンパン・加湿器点検	巡回点検に含む
		全熱交換器点検	巡回点検に含む
		フロン簡易漏洩点検（室内外機）	巡回点検に含む 3年毎の法定点検は別途
		送排風機点検	巡回点検に含む
		GHP空調機メーカー保守	
	給排水衛生設備	受水槽清掃	
		揚水・排水ポンプ点検	
		雨水槽清掃	巡回点検に含む
		雨水槽ポンプ点検	
		中水設備点検	
		レジオネラ菌	中水設備に見込む
		総トリハロメタン	
		上水水質検査	
		簡易専用水道検査	業務範囲対象外を想定
		残留塩素測定	日常管理者へ依頼
	消防設備	機器点検・総合点検	
		連結送水管耐圧試験	10年目以降3年毎に実施を想定
		消防ホース耐圧試験	
	建築付帯設備	エレベーター点検	メーカー契約による（4回/年 程度）
		自動ドア点検	2基分
		防火シャッター点検	
		ITV設備保守点検	
		館内放送設備保守点検	消防設備点検に含む ※ただし体育館は別途
		非常用自家発電設備点検（給油）	消防設備として見込む
		非常用自家発電設備負荷試験	平日日中を想定
		太陽光発電設備点検・清掃	
定期点検	建築設備定期検査報告		
	特定建築物定期検査報告		3年に1回実施を想定
	防火対象物点検		
	防火設備定期点検		

指定管理者側実施項目

項目	内容	
CC羽田旭		
設備管理業務	防火管理者選任	
	建築物環境衛生管理者	
環境衛生業務	日常清掃	
	定期清掃	
	特別清掃	
	植栽の日常散水	
	廃棄物処分（不法投棄物を含む）	
その他業務	施設・備品等の修繕	指定管理者の責めに帰すべき事由によるもの
		利用者に起因する破損等による取替及び修繕 ※ 1 件50万円未満の修繕
		経年劣化による備品取替及び修繕を対象 ※ 1 件50万円未満の修繕
	建築物の管理点検（日常点検）	
	警備業務（機械警備業務は事業者実施項目）	
	備品の管理点検及び保全	
	消耗品の交換・補充（1件 5 万円未満の物品購入）	
	グラウンドの日常整備（不陸の整備など）	
	臭気の除去	
	施設内の日常巡回、管理、点検	

区側実施項目

項目	内容
CC羽田旭	
施設・備品等の修繕	指定管理者の責めに帰すべき事由によるもの
	利用者に起因する破損等による取替及び修繕 ※ 1 件50万円以上の修繕
	経年劣化による備品取替及び修繕を対象 ※ 1 件50万円以上の修繕