

# 維持管理仕様書

## 建物保守管理

提供されるサービス	要 求 水 準
<p>建物点検、保守 全般</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・この仕様書（以下「特記仕様書」という）及び建築保全業務共通仕様書（建設大臣官房官庁営繕部監修、以下「共通仕様書」という）の最新版に基づき点検、保守を行う。</li> <li>・特記仕様書、共通仕様書の両方に記載がある場合には特記仕様書を優先する。</li> <li>・共通仕様書のみに記載がある場合にも点検、保守を行うものとする。</li> <li>・特記仕様書に記載されている用語については、共通仕様書に定義されている用語と同一とする。</li> <li>・点検により、修繕が必要と思われる場合には、調査、診断を行い学長の指定する者に報告し、対応を協議する。</li> </ul>
<p>(1) 外壁</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仕上げの浮き、ひび割れなどにより落下の危険のないよう点検、保守する。</li> <li>・漏水がないように点検、保守する。</li> </ul>
<p>(2) 屋根</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・亀裂等により、漏水がないように点検、保守する。</li> <li>・ルーフドレインが詰まらないよう点検、保守する。</li> </ul>
<p>(3) 構造体 (壁、柱)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ひび割れ、錆汁が発生しないよう点検、保守する。</li> </ul>

提供されるサービス	要 求 水 準
(4) 床	<ul style="list-style-type: none"> <li>・傷等がなるべく付かないよう点検、保守する。</li> </ul>
(5) 内壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・結露、かび等が発生しないよう点検、保守する。</li> </ul>
(6) 天井	<ul style="list-style-type: none"> <li>・漏水がないように点検、保守する。</li> </ul>
(7) 建具	
ア 扉	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開閉、施錠等、正常に作動するよう点検、保守する。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・変形、損傷のないように点検、保守する。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・扉やドアクローザーを固定している止めネジは定期的に締めなおす。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ドアの丁番は時々グリースや油を塗る。</li> </ul>
イ 窓	<ul style="list-style-type: none"> <li>・気密性が良好な状態で保たれるよう点検、保守する。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開閉、施錠等、正常に作動するよう点検、保守する。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・錆、腐食が発生しないよう点検、保守する。</li> </ul>
(8) 階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通行に支障をきたすことのないように点検、保守する。</li> </ul>
(9) 塗装	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浮きやはがれのないよう点検、保守する。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・風化して粉状になった時や、錆が浮いた時、変色がはなはだしい時、はがれる傾向のある時などは、補修する。</li> </ul>

提供されるサービス	要 求 水 準
(10) 構内舗装	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部の鉄部は3年に1回は塗り替えをする。</li> <li>・外部の木部、その他は5年に1回は塗り替えをする。</li> <li>・内部の鉄部は5年に1回は塗り替えをする。</li> <li>・外部の木部、その他は7年に1回は塗り替えをする。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・くぼみ、段差、亀裂、タイルのはがれなどにより、人や車の通行に支障のきたすことのないよう、舗装の種類に応じて点検、保守する。</li> </ul>

## 設備保守管理

提供されるサービス	要 求 水 準
<p>設備点検、保守 全般</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・この仕様書（以下「特記仕様書」という）及び建築保全業務共通仕様書（建設大臣官房官庁営繕部監修、以下「共通仕様書」という）の最新版に基づき点検、保守を行い、設備の機能を常に最良の状態に保つ。</li> <li>・特記仕様書、共通仕様書の両方に記載がある場合には特記仕様書を優先する。</li> <li>・共通仕様書のみに記載がある場合にも点検、保守を行うものとする。</li> <li>・特記仕様書に記載されている用語については、共通仕様書に定義されている用語と同一とする。</li> <li>・各設備の総合的な維持管理計画を作成し、点検し保守する。</li> <li>・各設備の点検、保守のため法令等により資格を必要とする場合には各有資格者を選任し、点検、保守を行う。</li> <li>・点検により、設備の修理、更新が必要な場合には学長の指定する者へその原因等を連絡し、対応を協議する。</li> </ul>

提供されるサービス	要 求 水 準
(1) 法令点検、保守	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各設備の関係法令の定めるところにより、点検を実施する。</li> <li>・点検により、設備が正常に機能しない場合には、適切な方法により、対応する。（保守、修理、交換、分解整備、調整）</li> <li>・点検、対応（保守、修理、交換、分解整備）を行う場合には、その結果を記録し、学校関係者から要求があった場合にはいつでも提示できるようにしておく。</li> </ul>
(2) 定期点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各設備の特性に応じて定期的に点検を実施する。</li> <li>・点検により、設備が正常に機能しない場合には、適切な方法により、調整を行う。</li> <li>・点検、対応（保守、修理、交換、分解整備）を行う場合には、その結果を記録し、学校関係者から要求があった場合にはいつでも提示できるようにしておく。</li> </ul>
(3) 運転、監視	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各設備を校舎の用途及び四季の気温の変化などによって、経済運転及び快適条件などを勘案して適正に運転操作、監視する。</li> <li>・各設備に応じて適切な記録を行う。</li> <li>・各設備の運転中、点検及び操作、使用上の障害となるものの有無を点検する。</li> <li>・災害発生に伴う重大な危険が認められる場合は、直ちに必要な措置を講じるとともに、学長の指定する者に通報するとともに、関係機関への連絡調整を行う。</li> </ul>

提供されるサービス	要 求 水 準
(4) 昇降機	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機器等に異常が認められた場合の連絡体制、対応方法について、学長と予め協議をしておく。</li>   <li>・昇降機はフルメンテナンス契約とし、常に良好な状態に保つものとする。</li> </ul>

## 清掃業務

提供されるサービス	要 求 水 準
<p>清掃全般</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・この仕様書（以下「特記仕様書」という）及び建築保全業務共通仕様書（建設大臣官房官庁営繕部監修、以下「共通仕様書」という）の最新版に基づき清掃を行う。</li> <li>・特記仕様書、共通仕様書の両方に記載がある場合には特記仕様書を優先する。</li> <li>・共通仕様書のみに記載がある場合にも清掃を行うものとする。</li> <li>・特記仕様書に記載されている用語については、共通仕様書に定義されている用語と同一とする。</li> <li>・大学運営の邪魔にならないよう作業する。</li> <li>・常に火災、盗難その他の事故が発生することのないように作業する。</li> <li>・外部の人間が清掃員として判断できるようにする。</li> <li>・静粛かつ丁寧に行い、建築物を損傷させないようにする。</li> <li>・建築物を損傷した場合には、学長の指定する者に連絡し、その者の指示に従い、サービス提供者の負担により原状回復する。</li> <li>・清潔かつ美的に保つよう清掃を実施する。</li> <li>・清掃後は、乱雑になっておらず、目にみえるほこりや汚れ、土がないようにし、部屋はすぐ使える状態にしておく。</li> <li>・物の表面は既存の状態を保全し、維持しなければならない。</li> <li>・ごみの分別方法は横須賀市の基準に従うものとする。</li> <li>・清掃用器具は全てサービス提供者の負担とする。</li> </ul>



提供されるサービス	要 求 水 準
<p>日常清掃 土、日、祝日を除き<u>1日1回</u>、実施する。</p> <p>(1) 床 (階段、廊下、エレベーター含む)</p> <p>(2) 紙屑入れ、灰皿、茶殻入れ、汚物入れ</p> <p>(3) ビン・カン</p> <p>(4) 教室の机、椅子</p> <p>(5) その他、仕様書等 内部付帯設備 (流し、湯沸かし等)</p> <p>(6) 外回り (外部排水溝、排水口、通路、植え込み、駐車場含む)</p>	<p>・床仕上げに応じた適切な方法により、埃、シミ、汚れのないようにする。</p> <p>・大学授業開始前までには内容物が全て空の状態になっており、汚れが付着していない状態にする。</p> <p>・ビン、カンについては他のゴミと区別して収集し、カンはアルミ缶、スチール缶に分別収集する。</p> <p>・埃、汚れがないようにする。</p> <p>・埃、汚れがないようにする。</p> <p>・排水溝、排水口及び周辺部分に土、石、ゴミがないようにする。</p> <p>・紙屑、落ち葉、ゴミ等が落ちていないようにする。</p>

提供されるサービス	要 求 水 準
<p>土、日、祝日を除き<u>1日2回</u>、実施する。</p> <p>(1) トイレ</p> <p>週1回</p> <p>(1) 古新聞、乾電池</p> <p>適宜実施</p> <p>(1) 金属部分、てすり</p> <p>(2) スイッチ類</p> <p>(3) フロアマット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・衛生陶器類は、適切な方法により見た目に清潔な状態にする。</li> <li>・トイレットペーパー、消毒用品等は常に補給されている状態にする。</li> <li>・間仕切りには落書きがないようにする。</li> <li>・鏡はシミ、汚れがついていない状態にする。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般のゴミとは分別収集し、所定の場所へ集積する。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・埃、汚れがないようにする。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・埃、汚れがないようにする。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土、汚れがないようにする。</li> </ul>

提供されるサービス	要 求 水 準
<p>定期清掃 1回/月</p> <p>(1) 床</p> <p>(2) 壁、天井 (エレベーター含)</p> <p>(3) フロアマット</p> <p>(4) 什器、備品 (ファニチャー類含)</p> <p>(5) 窓枠</p> <p>(6) 排水口</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床仕上げに応じた適切な方法により、ワックスかけ（スプレーバフ含む）を行い、埃、シミ、汚れがないようにする。（繊維床除く）</li> <li>・繊維床の場合には、真空掃除機により清掃し、埃、汚れがないようにする。</li> <li>・表面全体が埃、シミ、汚れのないようにする。</li> <li>・洗浄を行い土、汚れがないようにする。</li> <li>・ほこりと目に見える土や汚れのないようにする。</li> <li>・水拭きなどにより、ほこりや土のないようにする。</li> <li>・内部に泥、石膏、食物かす等の汚れがないようにする。</li> </ul>

提供されるサービス	要 求 水 準
<p>1回/3月</p> <p>(1) 窓ガラス</p> <p>(2) 照明器具、拡声器、時計 電話器、換気口 (外灯含む)</p> <p>(3) 排水管</p>	<p>・洗淨を行い土、汚れがないようにする。</p> <p>・埃、煙草のヤニなどを落とし、適正に機能するようにする。</p> <p>・内部に油脂等がこびりつかないようにする。</p>

## 環境衛生管理業務

提供されるサービス	要 求 水 準
全般	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」、「労働安全衛生法」、「下水道法」、「水道法」及び「水質汚濁防止法」等関係法令に基づき校舎の衛生的環境を常に最良の状態に保つようにする。</li> <li>・この仕様書（以下「特記仕様書」という）及び建築保全業務共通仕様書（建設大臣官房官庁営繕部監修、以下「共通仕様書」という）の最新版に基づき点検、保守を行う。</li> <li>・特記仕様書、共通仕様書の両方に記載がある場合には特記仕様書を優先する。</li> <li>・共通仕様書のみに記載がある場合にも点検、保守を行うものとする。</li> <li>・特記仕様書に記載されている用語については、共通仕様書に定義されている用語と同一とする。</li> </ul>
環境衛生管理技術者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づき設置され以下の業務を実施する。</li> </ul> <p style="text-align: center;">記</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 年間管理計画を関係する他の建物管理業務との調整を加え、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に則して、当年度の計画を作成する。</li> <li>2 月間管理計画を年間管理計画の内の当月分について作成する。</li> <li>3 計画に伴い環境衛生管理業務の監督を行う。</li> </ol>

提供されるサービス	要 求 水 準
<p>空気環境測定</p>	<p>4 計画及び臨時に必要と認められた事項について、測定検査及び調整を指導し、又は自ら実施して、その結果を評価し、衛生的環境の維持向上に資する。</p> <p>5 監督、測定、検査、調査その他によって、特に改善、変更を要すると認められた事項については、具体的にその内容を明らかにした文書をもって、その都度、学長に意見を具申する。</p> <p>6 管理計画の他、実施報告書、測定、検査及び調査等の記録並びに評価等に関する書類、関係官公庁等への報告その他の書類を作成する。</p> <p>7 環境衛生監視員の立入検査が行われる時には、その検査に立ち会い、協力する。</p> <p>8 関係官庁から改善命令を受けた時には、その趣旨に基づき、関係する業者に周知せしめ、具体的な改善の方法を学長に具申する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づき、安全かつ衛生的空気環境を維持する。</li> <li>・浮遊粉塵の量、一酸化炭素の含有率、炭酸ガスの含有率、温度、相対湿度、気流を空気環境測定する。</li> <li>・測定の周期、対象、測定箇所、測定器は「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づき、設定するものとする。</li> </ul>

提供されるサービス	要 求 水 準
<p>水質測定（排水設備）</p> <p>害虫及びねずみ防除</p> <p>照度の測定</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・下水道法及び水質汚濁防止法に基づく特定施設の水質測定を行う。全かつ衛生的排水を行う。</li> <li>・「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づき、安全かつ衛生的に良好な環境を保つ。</li> <li>・害虫及びねずみの防除に関し、事前に調査し、防除に関する年間計画、月間計画を作成する。</li> <li>・防除作業を実施するに当たっては学長と十分に具体的な打ち合わせを行い、回覧、標示によって周知する。</li> <li>・防除作業終了後、効果を確認し、害虫及びねずみの死屍等を回収、撤去する。</li> <li>・「労働安全衛生法」に基づき、安全かつ衛生的な職場環境を保つ。</li> <li>・調査、測定、対象等については「労働安全衛生法」に基づき設定する。</li> </ul>

## 植栽処理業務

提供されるサービス	要 求 水 準
<p>植栽処理 全般</p> <p>(1) かん水</p> <p>(2) 病害虫の防除</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大学内緑樹を保護し、環境の保全を図り、人々に安らぎを与え、建物の親しみ安さや都市環境の形成に寄与する。</li> <li>・この仕様書（以下「特記仕様書」という）及び建築保全業務共通仕様書（建設大臣官房官庁営繕部監修、以下「共通仕様書」という）の最新版に基づき植栽業務を行う。</li> <li>・特記仕様書、共通仕様書の両方に記載がある場合には特記仕様書を優先する。</li> <li>・共通仕様書のみに記載がある場合にも植栽業務を行うものとする。</li> <li>・特記仕様書に記載されている用語については、共通仕様書に定義されている用語と同一とする。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・枯れたり、葉がやけたり、蒸されたりしないよう、上から水をかけたり、根の回りに溝を掘ったり、堤状の土盛りをして行うなど植物の種類に応じて適切な方法により行う。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・害虫の寄生や病気によって枯死したり、見苦しくなったりするのを防ぐ。</li> <li>・害虫や病気の種類に応じた適切な方法による処置する。</li> </ul>



提供されるサービス	要 求 水 準
(3) せん定、刈り込み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・風によって折れたり倒れたりすることのないよう、樹木の種類に応じてせん定や刈り込みを行う。</li> <li>・上半期1回、下半期1回は刈り込み及びとび枝、枯枝の除去、こみ枝ぬきを行う。</li> </ul>
(4) 施肥、除草	<ul style="list-style-type: none"> <li>・植物に十分に栄養がゆき渡るように適正な時期に過不足なく施肥する。</li> <li>・上半期1回、下半期1回は施肥する。</li> <li>・見苦しくなったり、栄養分が植物にいきわたらなくなるらないよう、除草を行う。</li> </ul>
(5) 養生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高い木や長い枝などが強風で折れないようにするとともに、冬の寒さから樹木などを保護する。</li> <li>・台風シーズン前や冬に入る前に支柱で補強したり、幹巻きやわら囲いなどを行う。</li> </ul>
(6) 芝生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・枯れたり、見苦しくなったり、芝が育ちにくくならないようにする。</li> <li>・かん水や施肥のほか、除草や芝刈りを怠らないようにする。</li> <li>・除草は、雑草がなるべく小さいうちに抜く。</li> <li>・刈り込みは、鎌等により丁寧にもらなく刈り込み、一定の長さに揃えておく。</li> </ul> <p>上半期6回、下半期1回は刈り込みを行う。</p>

## 保安警備業務

提供されるサービス	要 求 水 準
<p>全般</p> <p>窓口業務等</p> <p>巡回業務等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機械警備との併用も可とする。</li> <li>・24時間1人は警備員を置くものとする。</li>   <li>・不要な車の進入を防止する。</li> <li>・必要に応じて来訪者に应对し、行く場所を教える。</li> <li>・不審者の進入を防止する。</li> <li>・校内の物品の不正持ち出しを阻止する。</li> <li>・作業員、清掃員等の入退校を記録し、学校関係者が要求した時はいつでも見せられように保管する。</li> <li>・拾得物、遺失物を保管し、記録をつける。</li> <li>・遺失者から申し出があった場合には本人の持ち物であることを確認し返還しなければならない。</li> <li>・鍵の収受及び保管を行い、記録簿に記録する。</li>   <li>・校舎内外を巡回し、次の業務を遂行する。</li> </ul> <p style="text-align: center;">記</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不法侵入者のないようにする。不法侵入者を発見した場合には校外へ退去させる。</li> <li>・火災のないようにする。火災を発見した場合には対応可能な場合は即座に消化する。対応不可能な場合は消防署への通報、学生等の避難誘導を行う。</li> <li>・火気使用箇所は適正な消火が行われているか確認する。</li> <li>・消火器、消火栓等を外側から点検し稼働することを確認する。</li> <li>・避難の妨げとなる放置物がないようにする。放置物を発見した場合には撤去する。</li> </ul>

提供されるサービス	要 求 水 準
<p>防災</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・盗難事故の発生のないようにする。盗難事故が発生した場合には警察への通報を行う。</li> <li>・巡回中に不審物を発見した場合には警察への通報等適切な処置をする。</li> <li>・必要のない電灯は消灯する。</li> <li>・建物の外周部に事故等がおきそうな異常がないか確認する。異常を発見した場合には速やかに学長に連絡する。</li> <li>・防災諸設備の機器を取り扱うとともに、各種警報器機の監視を行う。</li> <li>・各種警報発生時には現場へ急行し、応急措置の指示を行うとともに、関係機関へ連絡する。</li> <li>・警報が誤作動した場合には、警報設備点検業者へ連絡する。</li> </ul>