別紙１

施設設備維持管理業務実施要領

適正な施設と設備の維持管理を行うため、以下の各業務仕様書に沿い、業務を行うこと。なお、業務の実施に当たっては、創意工夫をもって、利用者の多様なニーズに応え、質の高いサービスの提供に努めると共に、予防保全を基本とした維持修繕に努めることにより、施設のライフサイクルコストの削減に努めること。

清掃業務仕様書
清掃業務実施要領
冷暖房設備保守管理業務仕様書
自家用電気工作物保安業務仕様書
消防用設備保守点検業務仕様書
エレベーター保守管理業務仕様書
ごみの収集運搬業務仕様書
樹木薬剤散布業務委託仕様書
樹木薬剤散布業務委託実施要領
樹木剪定業務仕様書
受水槽及び高架水槽の清掃・水質検査業務について
建築物定期点検業務仕様書
警備実施要領
市有建築物における外壁全面打診等点検特記仕様書

清掃業務仕様書

第１　業務の内容

１　日常清掃

日常清掃は、管理運営等業務計画書に定める開館準備期間中及び新図書館供用開始日以降の開館日において適切に実施すること。

２　定期清掃

定期清掃は、床洗浄作業を年１回行う。なお、実施日については、双方協議のうえ定める。

第２　代表責任者の配置

１　事業者は、業務の円滑な遂行を図るため、代表責任者を定め、業務に従事する者を統括するものとする。

２　代表責任者の従事時間等は、下記のとおりとする。

ア　館内整理日(3 月、7 月、8 月、12 月を除く毎月最終木曜日及び 12 月 28 日。祝日のときは翌日。)は、ごみの集積のみの業務とし、午前 9 時 30 分まで駐在すること。

イ　特別整理期間(土・日・祝日を除く 5 日間のうち最終日を除く 4 日間。)については、ごみの集積その他の業務を行い、午前 10 時まで駐在すること。

ウ　上記ア及びイ以外の要従事日は、午前 11 時まで駐在すること。

３　代表責任者が不在の場合は、委託業務従事者(以下「業務員」という)の中から代理者を選任して業務を代行させるものとする。

第３　業務員の配置

清掃業務を実施するために、それぞれ必要な清掃業務員の人員を配置するものとする。

第４　使用消耗品

業務に使用する消耗品は、一級品を使用するものとする。

第５　費用の負担

清掃業務に要する電気、ガス、水道その他の設備の使用は、無償とする。
トイレットペーパー、石鹸液、清掃用具等は、すべて事業者負担とする。

第６　火気等の使用

業務上、火気、引火性危険物を使用するときは、事前に申し出て、許可を受けなければならない。

第７　遵守事項

１　業務遂行に当たっては、要領の内容を遵守すること。

２　図書館内において、所定場所以外で喫煙してはならない。

３　業務上必要のない場所に立ち入り、又はその必要のない器物に触れてはならない。

４　業務上必要な電気、ガス、水道等を使用した場合は、その後始末を確実に行い、スイッチ、栓などの切り忘れ等による事故が起きないようにしなければならない。

５　業務上知りえた秘密を他に漏らしてはならない。

以　上

清掃業務実施要領

1　代表責任者は、必要な事項につき、業務を実施し、「清掃業務日報(以下「日報」という。)」を提出しなければならない。

(1) 建築基準法第 12 条第 4 項に基づき、本市が所有又は管理する建築物において定期点検対象となる建築物及び建築設備等について、損傷、腐食その他の劣化の状況等の点検（以下、「定期点検」という。）業務を実施する。

2　日常清掃の内容

(1) 業務員が、施設の運用開始前の指定時間帯に行うもの

ア　共用部（廊下、階段、玄関、ロビー等）

①掃き掃除の後、水拭き(固くしぼったもので拭く)仕上げとする。なお、汚染箇所は清水又は薬剤等で完全に除去する。

②廊下及び階段の手すり、扉、腰壁等は、ちり払いの後、空拭き仕上げとし、汚れが甚だしい箇所は、清水又は薄い石鹸水を用いて完全に拭き取る。

③床面は、清掃、化学雑巾拭きとする。

④金属製金具（真鍮等）は汚れのないよう常に光沢を保たせ、錆びた場合は中性洗剤でみがき、サンドペーパーは使用しない。

⑤玄関は、ガラス扉(2 か所)のガラス拭き及びマットの手入れを行う。

イ　洗面所、便所

①床面及び腰面は、水拭き仕上げとし、汚染箇所は完全に除去する。

②洗面器の陶器は、みがき粉又は石鹸水で洗い、汚染箇所、汚物等のあるときは完全に除去し、必要に応じて洗浄又は消毒を行う。衛生廃棄物容器内の汚物は、指定場所に運搬し処分する。

③鏡は、柔らかい布で拭き、汚染・手あか等の部分は、少量の石鹸水又は、清水で入念に拭き取る。

④金属部分は、錆びたり、汚染したりしないよう、常にみがきをかける。

⑤トイレットペーパー及び手洗い用石鹸等の消耗品は切らさぬよう補充する。

ウ　利用者スペースおよび収納・保管スペース（例：閲覧室、参考室、休憩スペース、アクセシビリティ対応スペース、書庫等。該当箇所がある場合）

①床面は、それぞれの床材に応じ、適切な方法で清掃を行う。

②照明器具、書架類、机類、椅子等は、乾布で塵埃をぬぐいとり、汚染の著しいものは、清水で固くしぼった、柔らかい布で完全にぬぐう。

エ　特定用途室（例：会議室、イベント室、授乳室、多目的室等。該当箇所がある場合）

①使用日のみ実施すること。

②掃き掃除の後、水拭き(固くしぼったもので拭く)仕上げとする。なお、汚染箇所は、清水又は薬剤等で完全に除去する。

③床面は、清掃、化学雑巾拭きとする。

④カーペット床部分は、電気掃除機をもって十分に吸い取る。

オ　建物周辺

玄関前及び植え込み箇所は、ゴミ類を取り除き、散水を行う。

ただし、冬場(12月～3月)の散水にあたっては、凍結による利用者の転倒を防止するため、気象状況を勘案し、必要に応じて頻度を調整する（目安：週 2 回程度）。

(2) 代表責任者が、業務計画書に沿い、指定時間帯に随時行うもの

ア　ごみの集積

館内外にあるくずかごのごみを所定の場所に集積する。

イ　駐輪場（屋内・屋外。該当箇所がある場合）

床面の適宜清掃を行うとともに、毎日 1 回、必ず駐輪自転車の整理を行う。

ウ　その他の業務

植栽の剪定及び植栽や屋上等の除草を適宜行う（該当箇所がある場合）。

また、施設内外の設備、備品に生じた軽易な破損の修繕を行う。

3　日常清掃における注意事項

(1) 壁は、ちり払いをもって塵埃をよく払い落とし、汚染箇所は、薄い石鹸水、中性洗剤等を用いて完全に拭き取ること。

(2) ロビー、廊下等のくずかごは、常にきれいにする。このため巡回を怠らないこと。

(3) 器物の破損及び不足、移動等は、そのつど係員に連絡すること。

(4) 忘れ物、落し物等は、そのつど指定の担当者に連絡すること。

4　定期清掃(床洗浄作業)の内容

(1) 作業箇所と時期

対象箇所及び実施時期は業務計画書で定め、年 1 回以上とする。なお、実施日については双方協議のうえ定める。

(2) 作業方法

ア　中性洗剤を使用し、電気ブラシ等を用いて清掃する。

イ　アの洗浄によっても汚れ、キズ等がとれない場合は、特別の洗浄液を使用し、後の拭き取りを完全に行う。

ウ　ア及びイの方法による洗浄の後、完全乾燥を待ってワックスを塗布し、床材の仕様に適合する樹脂系ワックスで仕上げる。

5　定期清掃における注意事項

(1) 器物の破損及び不足、移動等はそのつど指定の担当者に連絡すること。

(2) 忘れ物、落し物等は、そのつど指定の担当者に連絡すること。

以 上

冷暖房設備保守管理業務仕様書

冷暖房設備が常に正常な状態で稼動できるようにするため、次の保守管理業務(以下「業務」という)を行うものとする。

第１　対象設備（以下は例示。提案に基づく特殊設備がある場合それを含む）

１　空調機（ルームエアコン、パッケージエアコン、垂直型／水平型空調機 等）

２　冷温水機（ガス吸収式、ヒートポンプ式 等）およびその付属機器（温度計、圧力計、防振継手等）

３　冷却塔

４　冷却水及び冷温水ポンプ

５　全熱交換機（換気設備等）

６　排気ファン及びダクト

７　ドレン配管・ドレンパン、フィルター類

８　その他、施設に設置された冷暖房関連設備

第２　業務の内容

１　冷房及び暖房の運転開始前の調整点検

夏季の冷房運転期間(概ね 7 月から 9 月まで)前の 4 月中、及び冬期の暖房運転期間(概ね 12 月から 3 月まで)前の 10 月中に次に掲げる作業を実施し、終了後は、必ず 1 時間程度試運転を行うこと。

ア　主回路及び送風装置の試験、作動調整及び絶縁抵抗測定

イ　機器全体及び配電系統の点検及び調整

ウ　防音及び防振等保護装置の点検及び調整

エ　各種保安機器の作動確認

オ　各メタル部など空調機内の注油及び点検

カ　ガス漏れの検査

キ　ドレン排水状態の点検

ク　冷却塔の点検(年 2 回。例：6 月・10 月に実施)

なお、上記の作業中に異常な個所が発見された場合は、速やかに適切な措置を講じ、終了後は、市にその内容を報告すること。

２　冷房及び暖房の運転終了後の調整点検

3 月までの冬期の暖房運転終了後の 4 月中、及び夏季の冷房運転終了後の 10 月中に、次に掲げる作業を実施すること。

ア　主回路及び送風装置の絶縁抵抗測定、点検及び清掃

イ　機器全体及び配電系統の点検及びチューブ洗浄

ウ　防音及び防振等保護装置の点検及び清掃

エ　各種保安機器の点検

オ　各メタル部など空調機内の点検及び清掃

カ　冷却水パイプの錆止め処理

キ　エアーフィルターなど機械部分の清掃

ク　ガス漏れの検査及び保守

ケ　ドレンの清掃

コ　冷却塔の清掃（年 2 回のうち、例：6 月・10 月に実施）

サ　槽類（サンプ・小槽 等）の清掃（該当設備がある場合）

シ　吹出口及び吸込口の清掃

なお、上記の作業中に異常な個所が発見された場合は、速やかに適切な措置を講じ、終了後は、市にその内容を報告すること。

３　大気汚染防止法に基づく排ガス測定（年に 2 回（例：6 月・12 月））

第３　冷房及び暖房運転期間中の故障発生時の対応

冷房及び暖房運転中に、突然停止及び送風異常等の異常が発生した時は、直ちに現地に出動し、復旧などの適切な措置を講じ、終了後は、市にその内容を報告すること。

なお、冷房及び暖房運転の期間中、開館時間内において対応できるようにすること。

第４　報告書の提出

上記第２及び第３に定める各業務を終了した後は、速やかに実施報告書を提出すること。

第５　費用負担について

第２及び第３に定める異常発見・故障発生時に行った措置において、ねじ等小部品の交換については、指定管理料に含むものとする。

また、機器の交換及び改修が生じた場合の経費については、双方協議のうえ、別の方法にて支払うものとする。

以　上

自家用電気工作物保安業務仕様書

第１　主記

施設の自家用電気工作物(以下「電気工作物」という)の保安に関する業務(以下「保安業務」という)に係る細部は、市契約規則その他別に定めるもののほか、この仕様書に定めるところによる。

第２　保安業務の範囲

保安業務は、尼崎市教育委員会自家用電気工作物保安規程(以下「保安規程」という)に定める業務を最低の基準とし、関係法令に基づき行うこと。

第３　事故発生時の措置

１　事業者は、事故発生時の連絡を受けた時は直ちに電気設備主任技術者(以下「主任技術者」という)を現地に赴かせ、復旧その他の善後措置を早急に処理して停止時間の短縮に努力するとともに、関係方面に対する通報、連絡、詳報等にいたるまで十分留意し、その措置をしなければならない。

２　事業者は、前項の業務の実施に関し、補助員を配置する等適切な対応に努めること。

第４　出務

事業者は、近畿経済産業局長の定めるところに従い、図書館に月１回以上出務するものとする。

なお、出務に関する具体的事項は、業務計画書において定めること。

第５　協議事項等

１　事業者は、市から次の各号に掲げる項目についての協議があった場合においては、これに応じなければならない。

(1) 法令に基づいて所管官庁に提出する書類の内容が電気工作物の保安内容に関係のある場合

(2) 電気工作物の安全な運用を確保するために行う補修工事の計画を立てる場合

(3) 電気工作物の工事、維持または運用に関する巡視、点検及び測定試験の年度実施計画を立てる場合

(4) 平常時及び異常時における遮断器、開閉器その他機器の操作順序及び運転方法を制定する場合

(5) 非常災害その他の災害に備えて、適切な措置をとりうる保安体制を整備する場合

２　事業者は、市から次の各号に掲げる項目についての意見を求められた場合においては、これに応じなければならない。

(1) 電気工作物の保安に関する重要事項を制定する場合

(2)　施設職員に対する電気工作物に関する保安教育及び非常災害時における措置の演

習訓練を実施する場合

(3)　電気工作物の設置、改造等の工事の計画を立てる場合

(4)　保安規程を改正し、又は同規程細則を制定し、若しくは改正する場合

第６　工事の監督

１　電気工作物の工事の実施にあたっては、第三者にその監督を委託することができる。

２　前項の定めにより電気工作物の工事監督等を委託された第三者は、当該工事が完成したときは、適当となる試験を実施し、保安上支障がないことを確認しなければならず、事業者は第三者をして実行させる。

第７　記録の作成

事業者は、保安規程の定めにより作成する諸記録を調整、整理し、市に提出しなければならない。

第８　危険表示

危険の表示その他危険防止に関する表示等は事業者が企画することができる。

第９　測定器具類の調達

事業者は、必要に応じ、電気工作物の保安管理上必要な測定器具類その他の工具、備品材料、消耗品、記録用紙、帳簿等を準備するものとする。

第 10　検査の立会い

事業者は、所管官庁が法令に基づいて行う検査に立ち会うものとする。

第 11　意見具申

事業者は、電気工作物の保安に関する意見を市に具申できるものとする。

以　上

消防用設備保守点検

施設の消防用設備に関し、火災予防に支障のないよう点検して所定の諸機能を長期間保持させるため、消防法第 17 条の 3 の 3(消防用設備等の点検及び報告)の規定等に基づき、次の業務を行うものとする。

第１　点検、作動試験の基準

１　自動火災報知設備

ア　外観点検、総合点検

常用電源装置、予備電源装置、受信機、感知器、表示灯、音響装置

イ　機能試験、作動試験

常用電源装置、予備電源装置、受信機、感知器、音響装置

２　誘導灯設備

ア　外観点検、総合点検

イ　機能試験、作動試験

３　屋内消火栓設備

ア　外観点検、総合点検

イ　外圧送水装置、配管、消火栓箱

ウ　機能試験、作動試験

エ　加圧送水装置、電動機(ポンプ)の制御装置、起動装置、呼水装置

４　消火器具

ア　外観点検、総合点検

設置状況、表情、消火器本体

イ　機能試験、作動試験

消火剤、加圧用ガス容器、圧力調整、放出能力、カッター及び押し金具、封板及びパッキン

５　漏電火災警報設備

ア　外観点検、総合点検

イ　機能試験、作動試験

第２　修理の基準

１　点検時における修理は、プラスチック保護板、誘導灯のランプ(蛍光灯型のみ)及び受信機内のヒューズ等を対象とし、これ以外の修理に要した費用については、双方協議の上定める。

２　非常時における修理は、現地より連絡が入りしだい出張し、保守点検をし、応急処置をとること。また、結果報告を速やかに市へ連絡すること。

第３　点検の回数及び報告書

１　通常保守点検業務は年２回とし、その実施時期は８月及び２月とする。

２　非常保守点検業務は、施設より連絡が入りしだい出張し、保守点検をし、応急処置をとること。

３　通常保守点検業務結果報告書は、消防法に基づく様式により通常保守点検後に １部を市に提出すること。
なお、点検試験機器及び報告書に係る費用については業者の負担とする。

第４　点検資格及び方法等

保守点検業務時には、消防設備士の資格を有する者により出張点検すること。
なお、点検業務に係る災害の責任は業務実施者が負うものとする。

第５　その他

この仕様書に定めのない事項については、法令(尼崎市条例等を含む)の定めるところによるもののほか、双方協議のうえ処理するものとする。

＜消防用設備一覧（例示）＞

・自動火災報知設備（受信機、発信機、地区音響装置、感知器 等）
・屋内消火栓設備（消火栓、加圧送水装置、配管、消火栓箱 等）
・消火器具（消火器 等）
・漏電火災警報設備（漏電火災警報器 等）
・誘導灯設備（非常用誘導灯 等）

※具体的な機器構成・台数は、施設ごとの設備一覧で定め、業務計画書に定めること。

以 上

エレベーター保守管理（フルメンテナンス）業務仕様書

施設のエレベーター設備に関し、安全で最良の運転状態を維持するため、次の業務を行うこととする。なお、事故及び故障等の緊急時に速やかに復旧させるため、また製造物責任の所在を明確にさせるためにメーカー系列の保守会社に保守点検を依頼し、綿密な調整を行うこと。

第１　遠隔監視・点検

エレベーターに遠隔監視・点検装置を設置し、電話回線を介し本仕様書第７・１で定めるサービス情報センターが定期的に以下（２）の項目を点検し、常時（１）の項目を監視すること。（１）、（２）の項目について異常、状態変化が生じた時は、状況を確認し、必要に応じて現場で作業を行うこと。（２）の点検結果及び（１）、（２）の状況変化に対する作業の結果については、毎月「遠隔監視メンテナンス報告書」で通知すること。

（１）　遠隔監視項目

エレベーターの異常状態の発生・復帰を常時監視すること。

異常監視

① 閉じ込め
② 起動不能
③ 電源異常
④ 制御装置異常
⑤ 遠隔監視装置異常

管制運転監視

① 地震時管制運転
② 自家発管制運転
③ 火災時管制運転
④ 停電時自動着床運転

（２）　遠隔点検項目

エレベーターの運行状態を定期的に確認すること。

①制御盤付近の温度
②電動機動作状態
③ブレーキ動作状態
④制御機器動作状態
⑤かご走行状態
⑥着床状態
⑦呼びボタン動作状態
⑧戸開閉状態
⑨戸開閉速度状態
⑩戸閉め安全装置動作状態
⑪かご戸スイッチ動作状態
⑫のりば戸スイッチ動作状態
⑬インターホン（トスコール）動作状態
⑭かご内照明点灯状態
⑮かご内停電灯動作状態
⑯荷重検出装置動作状態
⑰昇降路リミットスイッチ動作状態
⑱安全スイッチ動作状態
⑲ピット環境

（３）　遠隔故障データ収集

故障発生時に遠隔にて故障分析のためのデータを収集すること。

（４）　遠隔監視装置の点検

技術員を派遣し、監視装置の点検を行うこと。

第２　定期点検

定期的に技術員を派遣して昇降機を点検し、必要に応じ清掃、給油、調整を行うこと。

① 運転状態　・戸開閉状態・走行状態・オペレーション
② 機械室　・環境・制御盤・巻上機電動機・ブレーキ・調速機・発電機
・階床選択機・電動機・ポンプ・油圧ユニット・圧力配管
③ かご　・かご室・かご戸・かご上・かご下
④ 昇降路　・昇降路用具・つり合いおもり・ピット・制御盤・巻上機
・ブレーキ・調速機・油圧ジャッキ・電動機・ポンプ
・油圧ユニット・圧力配管
⑤ 出入り口　・乗り場・乗り場戸

第３　定期整備

１　稼動頻度などを考慮した保守計画及び定期点検の結果により貴社が必要と判断した場合は、技術員を派遣し修理または部品の取替を行うこと。なお、その修理または部品の取替の範囲は対象昇降機を通常使用する場合に当然生じる磨耗および損傷に限るものとする。

２　定期整備の内容は、添付「主要整備工事範囲」の通りとする。

第４　年次検査

年１回検査員を派遣し、昇降機の細部を調査し予防保全に活用すること。

第５　法定定期検査

建築基準法第１２条に基づく定期検査は有資格者が実施すること。

第６　作業時間

上記１～５の作業は、事業者との調整により決めるものとするが、緊急時などには営業時間外であっても作業を実施すること。

第７　サービス体制

１　サービス情報センター

サービス情報センターは24時間体制とし、エレベーターの異常、状態変化を受信した際には、状況を判断し技術員に出動指示すること。

２　技術員

技術員は出動に備え24時間体制をとること。

３　異常受信時の対応

エレベーターの異常を受信した場合は、技術員を派遣し適切な処置を行うこと。

４　エレベーター閉じ込め故障時の直接通話機能

エレベーター閉じ込め故障時には、エレベーターかご内とサービス情報センターとの間で直接通話することができること。

第８　部品供給体制

昇降機が安全な運行状態を維持できるよう、また故障等の緊急時でも最短の停止時間で復旧するため必要な基幹部品等を竣工検査年から 20 年間供給すること。ただし、天災地変、その他不可抗力および調達先事情等の不測の事態により納入が遅延する場合はやむをえないものとする。

第９　契約業務履行体制の確認

下記項目について要求があった場合、該当する文書或いは資料を提示すること。
①故障発生時、地震発生時等の緊急対応体制表
②緊急時の故障連絡施設の所在地
③緊急時の部品供給を行う施設の所在地
④業務を行う技術員の教育を行う施設の所在地・内容等
⑤廃棄物処理業者の名称、許可業種、許可番号

第 10　技術資料と技術員

１　技術資料

契約業務を確実に履行するため、使用する当該機種の保守技術資料を保有すること。

２　技術員の教育

技術員には、適切な保守・サービスを提供するために必要な教育プログラムでの教育を行うこと。

３　技術員の条件

技術員は、適切な保守・サービスを提供するために必要な専門知識を有する者の中から選任するものとする。

第 11　専用工具(装置)

利用者の利便性を確保するため、昇降機の停止時間縮減や、短時間で適格な業務を履行する必要から、点検、調整、整備や故障解析等を行う技術員の補助となる専用工具-工法等を積極的に開発、採用するものとする。

第 12　専用電話回線と遠隔監視装置

1　遠隔監視装置・電話加入権は事業者の所有とし、事業者にて設置すること。

2　遠隔監視に必要な電話料金は事業者にて負担すること。

第 13　その他

昇降機を安全に正しく使用するために「取扱説明書」を提出すること。

以 上

（点検内容例）

東芝エレベーター点検内容

※該当機種は●です。

部位・装置		点検内容	機種分類								
			直流式ギアレス	直流式ギヤード	インバータ制御式ギアレス	交流2段（1段）速度式	交流帰還制御式ギヤード	インバータ制御式ギヤード	インバータ制御式MRレス	油圧式	巻胴式
運転状態	戸開閉状態	ドア開閉状態							●		
		戸閉め安全装置の動作状態									
	走行状態	かごの走行状態							●		
		かごの着床状態									
	オペレーション	呼び応答状態							●		
機械室	環境	照明及び換気装置・その他設備状態									
	制御盤	制御盤状態									
		基板・継電器などの動作状態									
	巻上機電動機	巻上機及び電動機の動作状態									
		各シーブの状態									
	ブレーキ	ブレーキの動作状態									
		手動開放装置の動作状態									
	調速機	調速機の動作状態									
	階床選択機	階床選択機の動作状態									
	発電機（※一部除外あり）	発電機の動作状態									
		起動盤の状態									
	電動機・ポンプ	電動機及びポンプの動作状態									
	油圧ユニット	制御バルブの状態									
		手動弁の動作状態									
		油タンクの状態									
		作動油の状態									
	圧力配管	圧力配管の状態									
		圧力配管接続部の状態									
かご	かご室	かご室内意匠の状態									
		外部連絡装置の機能									
		停電灯の動作状態							●		
		かご室内操作盤の状態									
		かご室照明の状態									
		かご室ファンの動作状態									
	かご戸	かご戸の状態									
		かご戸シルの状態									
		かご戸スイッチの動作状態							●		
		ドア開閉装置の動作状態									
		ドア制御装置の状態									
	かご機器	かご上の状態									
		ガイドシュー（ローラ）の動作状態									
		着床スイッチの動作状態							●		
		かご非常止め装置の状態									
		荷重検出装置の動作状態									
		各シーブの状態									
昇降路	昇降路用品	昇降路状態									
		リミットスイッチの動作状態									
		メインロープ状態									
		調速機ロープ状態							●		
		各シーブの状態									
		ガイドレールの状態									
		テールコードの状態									
		コンペン装置（チェーン・ロープ）の状態									
	つり合いおもり	つり合いおもりの状態							●		
		つり合いおもりガイドシュー（ローラー）の状態									
	ピット	ピット状態									
		緩衝機の状態							●		
		調速機テンショナーの状態									
	制御盤	制御盤状態							●		
		基板・継電器などの動作状態									
	巻上機	巻上機の動作状態							●		
		各シーブの状態									
	ブレーキ	ブレーキの動作状態							●		
		ブレーキ手動開放装置の動作状態									
	調速機	調速機の動作状態							●		
	油圧ジャッキ	シリンダー及びプランジャーの状態									
		各シーブの状態									
	電動機・ポンプ	電動機及びポンプの動作状態									
	油圧ユニット	制御バルブの状態									
		手動弁の動作状態									
		タンクの状態									
		作動油の状態									
	圧力配管	圧力配管の状態									
		圧力配管接続部の状態									
出入り口	乗り場	乗り場操作盤動作状態							●		
	乗り場戸	乗り場戸の状態									
		乗り場戸シルの状態									
		乗り場戸係合装置の状態							●		
		インターロック装置の状態									
		乗り場戸スイッチの動作状態									

注）かご内、乗り場戸及び三方枠等の意匠関係の清掃は、本契約には含まれません。

（主要整備工事範囲例）

主要整備工事範囲

工事項目	機種分類								
	直流式	直流式ギヤード	ｲﾝﾊﾞｰﾀｰ制御式ギアレス	交流２段（１段）速度式	交流帰還制御式ギヤード	ｲﾝﾊﾞｰﾀｰ制御式ｷﾞﾔｰﾄﾞ	ｲﾝﾊﾞｰﾀｰ制御式MRレス	油圧式	巻胴式
◆エレベーター本体									
昇降路内清掃							●		
乗心地調整							●		
◆モーター									
軸受取替							●		
冷却ブロワー取替									
◆巻上機									
軸受取替							●		
ギヤオイル取替									
メインシーブ取替							●		
防振ゴム							●		
◆ブレーキ									
シューライニング取替							●		
ブレーキスプリング取替							●		
分解清掃							●		
◆油圧パワーユニット									
ポンプメカニカルシール取替									
ポンプ軸取替									
ポンプOリング取替									
駆動ベルト取替									
バルブ取替									
高圧ゴムホース									
ビクトリック継手ゴムリング取替									
サイレンサーゴムパッキン取替									
ラインフィルターエレメント取替									
◆調速機									
本体取替							●		
軸受取替							●		
◆階床選択器									
可動接触子取替									
アドバンサーモーター取替									
電磁クラッチ取替									
キャッチマグネット取替									
カムスイッチ取替									
逆転検知スイッチ取替									
移動ケーブル取替									
セレクターテープ取替									
◆制御盤									
リレー本体取替							●		
電磁接触器本体取替							●		
半導体・プリント基板取替							●		
コンデンサー取替							●		
◆かご関係									
着床スイッチ取替							●		
ガイドシュー（ローラー）取替							●		
セフティー用スラックケーブル取替									
非常用バッテリー取替							●		
◆昇降路									
吊り合いおもりｶﾞｲﾄﾞｼｭｰ（ﾛｰﾗｰ）取替							●		
メインロープ取替							●		
ガバナーロープ取替							●		
テールコード取替							●		
リミットスイッチ取替							●		

工　事　項　目	機　種　分　類								
	直流式ギアレス	直流式ギヤード	ｲﾝﾊﾞｰﾀｰ制御式ギアレス	交流２段（１段）速度式	交流帰還制御式ギヤード	ｲﾝﾊﾞｰﾀｰ制御式ギヤード	ｲﾝﾊﾞｰﾀｰ制御式ＭＲレス	油圧式	巻胴式
◆油圧ジャッキ関係									
Ｕパッキン取替									
ステップシール取替									
Ｏリング取替									
◆ドア関係									
ドアシュー取替							●		
ハンガーローラー取替							●		
エキセンローラー取替							●		
連動ロープ取替							●		
インターロックスイッチ取替							●		
ドアカムスイッチ取替							●		
ドア駆動ベルト取替							●		
ドアセフティーシューコード取替							●		
ドア係合ローラー取替							●		
◆その他設備									
遮煙のりばドアの気密材取替									

備考：契約範囲内の付加装置に関する部品交換を含みます。

除外項目

（１）　機械室内建物付属設備
（２）　昇降路周壁
（３）　下記に対する塗装、メッキ直し、修理、取替
　　イ．昇降かご(ゴムタイル含む)
　　ロ．各階乗場戸
　　ハ．三方枠
　　ニ．敷居
　　ホ．押釦フェースプレート
　　ヘ．インジケーターフェースプレート
　　ト．操作盤フェースプレート

ごみの収集運搬業務仕様書

ごみの収集運搬業務にあたっては、契約書に定めがあるもののほか、この仕様書に基づき実施するものとする。

１　所定の曜日に指定された場所に排出されるごみを完全に収集し、尼崎市立クリーンセンターまで運搬するものとする。

２　収集及び運搬回数は、次のとおりとする。

(1)燃やすごみ　　週３回
(2)資源ごみ(びん・缶・ペットボトル)　　月２回(隔週)
＜　参　考　＞
　燃やすごみの年間排出推定重量　　1,800 kg
　資源ごみの年間排出推定重量　　120 kg

３　事業者は、ごみの収集運搬中ごみが散乱することのないよう留意しなければならない。

４　事業者は、収集運搬曜日等を変更しようとするときは、事前に市に連絡をしなければならない。

５　事業者は、災害等の事由により当日の収集運搬業務が実施できなくなったとき、又は収集運搬業務の実施中に事故等が生じたときは、直ちに市に連絡しなければならない。

６　ごみの収集運搬業務は、日曜日及び年末年始(12 月 29 日から 1 月 3 日まで)を除いた祝日を含む日とする。

以　上

樹木薬剤散布業務委託仕様書

第１　業務の目的

施設内にある樹木に発生する害虫を薬剤散布により殺虫し、利用者に対して快適なサービスを提供するもの。

第２　樹木表(ただし、現況と異なる場合は現況を優先する)

事業者提案に沿い、本業務仕様の対象となる樹木表（名称、数量、単位、高さ等を含む）を作成の上、業務計画書に記載し、市の承認を得ること。

第３　注意事項

薬剤散布の実施にあたっては、別紙「樹木薬剤散布業務実施要領」の内容に基づき行わなければならない。

以　上

樹木薬剤散布業務実施要領

＜一般事項＞

第１　法令等の遵守及び手続きの代行

作業施行にあたっては、関係する法令、条例及び規則等遵守し、作業の円滑な進捗を図ること。

また、関係官公署への必要な届出手続きは速やかに行い、手続きにかかる経費については受託人の負担とする。

第２　軽微な変更

現地の状況等により、作業位置あるいは方法を多少変更するなど軽微な変更は、市係員と協議のうえ施行すること。

第３　疑義の解決

要領及び設計図書に明記のない場合、または、疑義を生じた場合は、市係員の指示に従い施行すること。

第４　関係書類の提出

事業者は、市が指定する書面に基づき、定められた期日までに提出し承認を受けること。

第５　施行管理

１　事業者は、業務計画書により適正な施行管理を行うこと。

２　業務計画書に変更が生じた場合は、市の承認を受けること。

第６　作業用機械器具等

作業用の機械器具、道具類は各作業に適したものを使用すること。

第７　実施記録写真

事業者は、作業毎に実施状況写真を撮影整理し、作業完了後実施報告書に添付し、市へ速やかに提出すること。

なお、写真はカラー写真とし、作業実施前、実施中、実施後の状況がそれぞれ同じ位置、同じ方向から撮影し、写真帳(A4 判)にて整理すること。

第８　現場の安全管理

1　作業実施時には、来館者等に危険のないよう十分注意して行うこと。

2　事業者は、自己の意思にかかわらず自己の使用人の行為については自ら行ったと同一の責めを負い、その責めを免れることはできない。

3　作業施行にあたり、施設、樹木等に損傷を与えないよう十分注意し施行すること。万一損傷した場合は、事業者の負担で原形に復すること。

4　事業者は、人身事故、災害又は第三者に損害を与える事故等が発生した場合、応急処置を講じるとともに事故発生の原因、経過及び事故による損害の内容等について、文書により遅滞なく市に報告すること。

第９　施設等の安全確認

作業実施時には、樹木管理上支障となる状態を発見した場合は、速やかにその旨を市に連絡すること。

第 10　作業完了

事業者は、作業完了後速やかに書類を点検整理し、所定の手続きをとること。

＜植込地管理＞

薬剤散布害虫防除除草剤散布

1　薬剤の使用に際しては、農薬取締法で定められている農薬安全使用基準に基づいて行うこと。

2　散布に際しては、歩行者、来館者等に薬剤がかからないように十分注意して行うこと。

3　散布布量は、指定の濃度に希釈し均一に散布すること。

4　天候に十分注意し、雨天時には散布しないこと。

5　害虫防除の場合は、葉の表裏からも散布し、薬液が害虫に十分かかるよう散布すること。

以　上

樹木翦定業務仕様書

第１　業務の目的

施設内にある樹木の繁茂により発生する障害(隣家の迷惑、電線・道路標識の隠蔽など)を防ぎ、利用者に対して快適なサービスを提供するもの。

第２　業務実施期間

実施時期・頻度（年１回以上）については業務計画書に掲載するものとし、市の承認を得ること。ただし、障害が発生する恐れが出てきたときは適宜行うものとする。

第３　植樹リスト(ただし、現況と異なる場合は現況を優先する)

事業者提案に沿い、本業務仕様の対象となる樹木表（名称、数量、単位、高さ等を含む）を作成の上、業務計画書に記載し、市の承認を得ること。

第４　注意事項

樹木の剪定の実施にあたっては、周辺の理解と安全を確保して行うこと。

以　上

受水槽及び高架水槽の清掃・水質検査業務について

（対象がある場合）

第１　対象物

事業者提案に沿い、本業務仕様の対象物表を作成の上、業務計画書に記載し、市の承認を得ること。

第２　業務内容

１　清掃業務

年１回(概ね２月)清掃業務及び水質測定を行い、施行前後の写真を必ず撮ること。

２　定期水質検査業務

年１回(概ね５月)水道法第 34 条の３に基づく簡易専用水道水質検査業務を行い、検査結果書を受領すること。

３　飲料水水質検査業務

以　上

市有建築物定期点検業務委託仕様書

第１　業務概要

市有建築物における建築物並びに建築設備及び防火設備定期点検業務

第２　業務内容

１　建築基準法第 12 条第 4 項に基づき、本市が所有又は管理する建築物において定期点検対象となる建築物及び建築設備等について、損傷、腐食その他の劣化の状況等の点検（以下、「定期点検」という。）業務を実施すること。

２　建築物における定期点検の項目及び方法等は、平成 20 年国土交通省告示第 282 号（以下、「告示第 282 号」という。）に基づくものとし、業務内容の詳細は建築物定期点検特記仕様書による。ただし、外壁の全面打診等点検の実施については、仕様書別表により指示する。指示のない場合、外壁の打診点検は手の届く範囲とすること。

３　仕様書別表に外壁の全面打診等点検実施の指示がある場合、告示第 282 号に基づき「タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等」の外装仕上げ材等について全面打診等点検を実施するものとし、業務内容の詳細は外壁全面打診等点検特記仕様書による。

４　建築設備における定期点検の項目及び方法等は、平成 20 年国土交通省告示第 285 号に基づくものとし、業務内容の詳細は建築設備定期点検特記仕様書による。ただし、昇降機設備は点検の対象外とすること。

５　防火設備における定期点検の項目及び方法等は、平成 28 年国土交通省告示第 723 号に基づくものとし、業務内容の詳細は防火設備定期点検特記仕様書による。

６　本委託業務における上記各項目の点検実施に際し、建築物並びに建築設備及び防火設備に係る建築基準法に定める現行基準に対し不適合の状況を確認した場合、点検結果報告書に既存不適格の内容を記載し報告すること。

第３　点検者の資格

１　点検の実施及び点検票の記入は、建築基準法第 12 条第 2 項及び第 4 項に規定する定期点検有資格者とすること。ただし、平成 28 年 3 月 9 日国土交通省告示第 483 号の第 2 及び第 4 に定める要件により資格を得たものを除く。

２　点検資格者のうち、次に示す資格者は記載の点検業務に限るものとすること。

・特定建築物調査員は、建築物の点検業務に限る。

・建築設備等検査員のうち、建築設備検査員は建築設備の点検業務に限る。

・建築設備等検査員のうち、防火設備検査員は、防火設備の点検業務に限る。

第４　業務における留意事項

１　業務の実施にあたり、委託業務の履行についてその内容の管理をつかさどる業務主任担当者（委託業務に関し、主として指揮及び監督を行う者をいう。）を定め、適用を受ける関係法令等を遵守し留意事項を踏まえ円滑な業務遂行を図ること。

２　再委託について

ア　事業者は、業務の全部を一括して、又は本委託の主要な部分を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。

イ　事業者は、事前に書面により委託者の承諾を得た場合に限り、本委託の主要な部分を除く業務の一部を再委託（第三者に委託し、又は請け負わせることをいう。以下同じ。）することができる。

ウ　事業者は、再委託の契約を締結した第三者（以下「再委託先」という。）に、二次以下の再委託をさせてはならない。ただし、業務の性質その他の理由で、真にやむを得ない場合はこの限りではない。

エ　前号ただし書きを適用する場合、第イ号の規定を準用する。

オ　事業者は、委託者に対して、再委託先（二次以下の再委託を含む。この号及び次号において同じ。）が第イ号（第エ号で準用する場合を含む。）で規定する承諾に基づき行う本委託の一部の業務（以下「再委託業務」という。）を履行するに当たり行った、全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。

カ　再委託先が再委託業務の履行において、委託者に損害が発生した場合、事業者はその損害を賠償しなければならない。

3　点検実施の日時等について、市と協議、調整を行い、各施設の利用者等の使用に支障をきたさないよう十分配慮すること。また、施設利用時に点検を行う場合は、施設利用者へ危険を及ぼさないよう十分配慮し、必要な安全対策を講じること。特に、外壁全面打診等点検業務において赤外線調査（ドローン調査を含む。）を実施する場合、事前に市に対し十分な説明を行うこと。

4　点検対象施設の既存建物及び既存設備、その他既存物品等に損害を及ぼさないよう十分注意し点検すること。また、赤外線調査（ドローン調査を含む。）を実施する場合、近隣住民及び近隣施設等に対しても損害を及ぼさないよう十分注意すること。万一、これらに損害を与えた場合は、直ちに市に報告しその指示に従い、事業者の負担により修復又は賠償すること。また、損害の原因が不明確な場合の対応については、双方協議のうえ決定すること。

5　点検業務には、常に社員証を携帯し自社の制服（作業服）及び腕章を着用すること。

6　点検に必要となる次の費用負担等は、事業者による対処を原則とし、費用は委託料に含むこと。

・点検に必要な工具、計測機器等の機材の調達及び費用負担。

・点検に使用する車両の駐車場所の確保及び費用負担。（施設内の駐車は原則不可。）

・著作権、特許権、その他第三者の権利の対象となっている点検方法等を使用する場合、その使用に関する使用交渉及び費用負担。

・点検実施に際し、電気主任技術者、消防設備士等の立会いが必要な場合の費用負担。

・ドローン調査を実施する場合の飛行許可申請、安全対策、賠償保険等への加入、これらに係る費用負担。

7　点検に必要な資料は、市に問い合わせ借用すること。ただし、貸与不可と判断された場合、市立会いのもと閲覧し必要な情報を確認すること。

8　資料を借用する場合は借用書を提出し、業務に使用した後は速やかに返却すること。また、資料は無償貸与とするが、万一資料に損傷を与えた場合は、事業者が責任を持って修復すること。

9　点検実施中に、緊急を要する是正箇所を発見した場合は、直ちに市に報告すること。

10　点検実施に際して、点検の項目及び方法等に疑義等が生じた場合、市と協議、調整し、その指示に従うこと。

11　業務が完了したときは、点検報告書等の必要な資料を市に提出し、点検結果の報告を行い、業務完了に伴う検査を受けなければならない。

12　本業務で作成した図面等の権利は、本市に帰属する。

13　事業者は、業務完了後も報告書の内容に関する本市の質疑に対し、誠意をもって対応すること。

14　本仕様書に定めのない事項については、市と協議しその指示に従い円滑に業務を進めること。

15　業務の実施にあたり協議、調整を行った主要な事項については、打合せ議事録にその内容を記録し提出すること。

第５　届出書類

1　委託契約締結後、次の書類を速やかに提出し市の承諾を得ること。

ア　業務着手届　　：１　部（様式Ａ）

イ　担当者届　　：１　部（様式Ｂ）

※業務主任担当者届を兼ねる。

ウ　業務主任担当者経歴書　：１　部（様式Ｂ-1）

※定期点検有者資格者を証明する書類（写し）を添付すること。なお、建築士資格については、建築士定期講習の最終受講年月日を証明する書類（定期講習修了証の写し等）を併せて提出すること。

エ　担当者経歴書　　：１　部（様式Ｂ-2）

※上記の業務主任担当者経歴書と同様の証明書類（写し）を添付すること。

オ　業務計画表　　：１　部（様式Ｃ）

※契約日から業務完了予定日迄の全体工程を記入すること。

カ　外壁調査計画書　　：１　部（任意の様式）

※外壁全面打診等点検業務を含む場合に提出すること。

2　必要に応じ、次の書類を適宜提出し本市の承認又は市の確認を受けること。

ア　再委託承認申請書　　：１　部（別に定める様式１）

※業務の一部を再委託する場合、事前に提出し承認を得ること。

イ　打合せ議事録　　：１　部（任意の様式）

※主要な協議事項等があった場合、速やかに提出すること。（緊急を要する是正箇所の報告含む。）

３　業務完了後、次の書類を速やかに提出し市に点検結果を報告すること。

ア　業務完了届　　：１　部（様式Ｄ）

イ　納品書　　：１　部（様式Ｅ）

ウ　請求書　　：１　部（様式Ｆ）

以　上

市有建築物における建築物定期点検特記仕様書

第１　目的

本仕様書は、本市が所有又は管理する建築物（以下、「市有建築物」という。）における建築基準法第 12 条第 2 項に基づく特定建築物の定期点検（以下、「建築物定期点検」という。）の実施に関し、必要な事項を定めたものである。

第２　点検内容

１　点検項目

建築物の点検項目は、平成 20 年 3 月 10 日国土交通省告示第 282 号（以下、「告示第 282 号」という。）に基づくものとし、別添、建築物点検項目表のとおりとする。

なお、外壁の打診点検の範囲について、業務委託仕様書別表により全面打診等点検の 実施の指示がある場合、「市有建築物における外壁全面打診等点検特記仕様書」に基づき実施する。これ以外の場合、手の届く範囲の打診点検の実施とする。

２　点検方法及び判定基準等

建築物の点検方法及び判定基準等は告示第 282 号に基づくものとし、『特定建築物定期調査業務基準（2021 年改訂版）、一般財団法人日本建築防災協会』（以下、「建築物点検基準」という。）を参考とする。ただし、告示とは別の点検方法等による項目を除く。なお、告示とは別の点検方法等による項目は、点検項目表に示す該当項目並びに点検 方法及び判定基準とする。

第３　点検の進め方と留意事項

１　点検の実施にあたっては、本市から提示する資料及び市への聞き取り事項を参考として、事前に必要となる点検の方法及び内容を十分確認のうえ、現地において点検漏れが生じないよう適切かつ効率的に実施すること。

２　点検の方法は、建築物基準に示されている方法により行うものとするが、原則として、足場架設等の点検用仮設は設置せず、高所など接近が困難な場合は双眼鏡等により可能な範囲で点検すること。また、室内の重量物等移動が困難な場合もそのままの状態で点検すること。

３　前回の定期点検において指摘された各事項について、その後の処置状況や劣化の進行状態に留意し点検すること。（初回点検時は除く。）

４　次に示す部材の落下による人身事故の恐れや火災発生時の避難確保など安全面での不具合について、緊急の対応が必要な箇所の有無に留意して点検すること。なお、不具合箇所を確認した場合は、点検終了後、必ず市に状況を報告すること。

- 外壁仕上げ材や天井材の落下、外灯や引き込み柱の倒壊など、人身事故の危険性のある箇所
- 壁材や天井材の落下、外灯や引き込み柱の倒壊など、人身事故の危険性のある箇所
- 手すりや転落防止柵のぐらつきなど、転落事故の危険性のある箇所
- 地盤面の陥没、床面の不陸など、転倒事故の危険性がある箇所

５　各項目の実施にあたり、建築物点検基準における点検の各項目の記載事項を事前 確認するとともに、点検項目表に示す留意事項を踏まえ適切に実施すること。

６　点検実施において、建築物に係る建築基準法に定める現行基準に対し不適合の状況を確認した場合、該当する建築物点検表の項目の「既存不適格」欄に「✓」マークを記入し、「その他特記事項」欄に状況を記入すること。

第４　報告書の作成

市有建築物定期点検報告書作成要領に基づき、以下の書類を作成すること。

１　**市有建築物定期点検（建築**物）報告書（様式建 1）

２　建築物定期点検概要書（様式建 2）

３　建築物点検表（様式建 3）

４　建築物点検特記事項（様式建 4）

５　建築物点検関係写真（様式建 5）

・関係写真は、不具合箇所の把握に重要な資料となるため、できる限り細やかに撮影し、不具合が適切に把握できるものを添付すること。

・１棟に同一内容の不具合を複数確認した場合、各階、各室ごとに最低１箇所の写真を添付すること。

６　**コンクリート建築物点検表**（様式建 6）

７　**点検結果図（任意の様式）**

・本市が提示した資料（点検計画図データ及び前回点検結果図データ）を参考に点検結果図を作成することは構わないが、必ず現地確認を行い現況と異なる場合は当該箇所の修正を行ったうえで、損傷、腐食、その他の劣化状況を確認した点検項目及びその位置等を適切に記入した点検結果図を作成すること。

・点検結果図は、配置図及び各階平面図（棟ごと）の作成を必須とし、これらの図面で不具合箇所が表現しづらい場合は、簡単な立面図等を作成して補足すること。

・点検結果図には、点検の対象となる建築基準法上必要な事項（延焼の恐れのある部分、防火戸等）を必ず記入すること。

８　**確認した点検記録（任意の様式）**

・点検項目表において「他の点検記録を確認することで足りる」としている項目について、他の点検記録を確認した場合は、必要事項（点検種別、点検日、点検結果 等）が確認できる部分の写しを作成すること。

以　上

（別添）

建 築 物 点 検 項 目 表

１．敷地及び地盤		
番号	点 検 項 目	
(1)	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況
(2)	敷地	敷地内の排水の状況
(3)	塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況
(4)		金属製フェンス等の劣化及び損傷の状況
(5)	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況
(6)		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況
(7)	屋外機器等（配電塔、電力等引込柱、外灯等）	屋外機器等の本体の劣化及び損傷の状況
(8)		屋外機器等の支持部分等の劣化及び損傷の状況
(9)	舗装等	舗装等の劣化及び損傷の状況

【留意事項】

① 点検対象施設に複数の棟がある場合には、建築物点検表のうち「１．敷地及び地盤」点検表（様式建 3-1）については、代表する棟に添付し、その他の棟の報告書には添付不要とする。

② (2)敷地内の排水の状況では、必ず桝蓋を開け、排水桝内部の泥だまりや水草の繁茂等を確認すること。なお、桝蓋の開閉不良や排水桝の位置を確認できない場合は点検結果図に記述すること。

【国土交通省告示とは別の点検方法及び判定基準による項目】

点検項目		点検方法	判定基準
(4)	金属製フェンス等の劣化及び損傷の状況	目視又はこれに類する方法（以下「目視等」という。）により確認する。	著しい腐食、破損、傾斜等があること。又は、基礎部分に割れ、露筋等があること。
(7)	屋外機器等の機器本体の劣化及び損傷の状況	目視等により確認する。	著しい腐食、破損、傾斜等があること。
(8)	屋外機器等の支持部分等の劣化及び損傷の状況	目視等により確認する。	著しい腐食、破損等があること。又は、基礎部分に割れ等があること。
(9)	舗装等の劣化及び損傷の状況	目視等により確認する。	舗装面に著しい割れ、沈下、段差等があること。

２．建築物の外部		
番号	点 検 項 目	
(1)	基礎	基礎の沈下等の状況
(2)		基礎の劣化及び損傷の状況
(3)	土台（木造に限る。）	土台の沈下等の状況

(4)			土台の劣化及び損傷の状況
(5)	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
(6)			組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
(7)			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
(8)			鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
(9)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
(10)		外装仕上げ材等	タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況
(11)			乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況
(12)			金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況
(13)			コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況
(14)		窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況
(15)		外壁に緊結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況
(16)			支持部分等の劣化及び損傷の状況
(17)	シーリング材等		シーリング材等の劣化及び損傷の状況

【留意事項】

① (9)鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況の点検では、コンクリート建築物点検表（様式建6）によりコンクリートの劣化状況の点検、評価を行うこと。
なお、コンクリート片等の剥落により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分を確認した場合は、その他特記事項として点検表に記入すること。

② (10)タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況の点検では、経年劣化に伴う剥落など歩行者等への安全性に十分留意して点検すること。
なお、外装仕上げ材等の剥落により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分を確認した場合は、その他特記事項として点検表に記入すること。

【国土交通省告示とは別の点検方法及び判定基準による項目】

点検項目		点検方法	判定基準
(17)	シーリング材等の劣化及び損傷の状況	目視等及び触診により確認する。	著しいひび割れ、剥離、欠損があること。又は、硬化もしくは軟化の進行が見られること。

３．屋上及び屋根

番号	点 検 項 目	
(1)	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況
(2)	屋上周り（屋上面を除く。）	パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況
(3)		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況
(4)		金属笠木の劣化及び損傷の状況

(5)		排水溝（ドレーンを含む。）の劣化及び損傷の状況
(6)	屋根	屋根の劣化及び損傷の状況
(7)	機器及び工作物（冷却等設備、広告塔等）	機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況
(8)		支持部分等の劣化及び損傷の状況
(9)	露出防水層	露出防水層の劣化及び損傷の状況

【留意事項】

① 屋上及び屋根を構成する部位の点検では、劣化及び損傷により雨漏れの原因となる恐れがあることに十分留意し点検すること。また、直接屋根に乗ることや近づくことができない場合であっても、双眼鏡などを利用し点検すること。

【国土交通省告示とは別の点検方法及び判定基準による項目】

点検項目		点検方法	判定基準
(9)	露出防水層の劣化及び損傷の状況	目視等により確認する。	防水層の破断、損傷があること。又は、接合部の剥離、ズレがあること。

４．建築物の内部

番号	点検項目		
(1)	防火区画	防火区画の外周部	延焼の恐れのある部分及び外壁で準耐火構造又は耐火構造としなければならない部分の開口部に設けられた防火設備の劣化及び損傷の状況
(2)	壁の室内に面する部分	躯体等	木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況
(3)			組積造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況
(4)			補強コンクリートブロック造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況
(5)			鉄骨造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況
(6)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況
(7)		耐火構造の壁又は準耐火構造の壁（防火区画を構成する壁等に限る。）	部材の劣化及び損傷の状況
(8)			鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況
(9)	床	躯体等	木造の床躯体の劣化及び損傷の状況
(10)			鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況
(11)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況
(12)		耐火構造の床又は準耐火構造の床（防火区画を構成する床に限る。）	部材の劣化及び損傷の状況
(13)	天井	難燃材料又は準不燃材料を必要とする仕上げの室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況
(14)		特定天井	特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況
(15)	防火設備（防火扉、防火シャッターその他これらに類するものに限る。以下この表において同じ。）又は戸（令第 112 条第 19 項第 2		常時閉鎖又は作動した状態にある防火設備（防火扉を除く。）又は戸（以下この表において「常閉防火設備等」という。）の本体及び枠の劣化及び損傷の状況
(16)			各階の主要な常閉防火設備等の閉鎖又は作動の状況

(17)	号に掲げる戸に限る。以下この表において同じ。)		常閉防火設備等の閉鎖又は作動の障害となる物品の放置並びに照明器具及び懸垂物等の状況
(18)			常時閉鎖した状態にある戸の固定の状況
(19)	照明器具、懸垂物等		照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況
(20)	警報設備		警報設備の劣化及び損傷の状況
(21)	スプリンクラー設備	令和6年国土交通省告示第284号第1第一号又は第二号ニに規定するスプリンクラー設備	スプリンクラー設備の劣化及び損傷の状況
(22)	石綿等を添加した建築材料		吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量の0.1%を超えるものの劣化の状況
(23)			囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況
(24)	雨漏り		外壁からの雨漏りの状況
(25)			屋上部からの雨漏りの状況
(26)	地下室への漏水		地下室への外壁等からの漏水の状況

【留意事項】

① (14)特定天井の点検では、室内側及び天井裏から目視等により、天井材の劣化及び損傷を点検する。室内側からは仕上材のたわみ、変色、亀裂等を、また、天井裏からは天井下地材の変形、腐食、ゆるみ等の点検を行う。ただし、キャットウォーク等の容易に天井裏の空間に入ることができる設備がない場合は、室内に面する側の点検のみとする。

② (15)～(18)常閉防火設備等の点検は、防火設備として適正に機能が発揮するよう正常な閉鎖状態が維持されているか留意し点検を実施すること。

③ (20)警報設備点検は、6か月以内に実施した消防法に基づく点検の記録がある場合は、当該点検記録を確認することで足りるものとする。ただし、当該点検記録に点検対象設備の指摘事項を確認した場合には、市にその後の是正状況を聞き取り、その内容を建築物点検表のその他特記事項欄に記入すること。また、未是正の場合には、建築物点検特記事項に内容を記入すること。

【国土交通省告示とは別の点検方法及び判定基準による項目】

点検項目		点検方法	判定基準
(24)	外壁からの雨漏りの状況	目視等により確認する。	壁面や柱にひび割れが生じ、エフロレッセンス、錆汁等が出ていること。
(25)	屋上部からの雨漏りの状況	目視等により確認する。	天井面や壁面にひび割れが生じ、エフロレッセンス、錆汁等が出ていること。
(26)	地下室への外壁等からの漏水の状況	目視等により確認する。又は、揚水ポンプの稼動状況を確認する。	コンクリート壁にひび割れ部等から地下室内に漏水していること。

５．避難施設等

番号	点 検 項 目	
(1)	廊下	物品の放置の状況
(2)	出入口	物品の放置の状況
(3)	避難上有効なバルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況
(4)		物品の放置の状況

(5)			避難器具の操作性の確保の状況
(6)	階段	階段	物品の放置の状況
(7)			階段各部の劣化及び損傷の状況
(8)		屋外に設けられた避難階段	開放性の確保の状況
(9)		特別避難階段	付室等の外気に向かって開くことができる窓の状況
(10)			物品の放置の状況
(11)	排煙設備等	防煙壁	防煙壁の劣化及び損傷の状況
(12)		排煙設備	排煙口の維持保全の状況
(13)	その他の設備等	非常用の進入口等	非常用の進入口等の維持保全の状況
(14)		非常用エレベーター	乗降ロビー等の外気に向かって開くことができる窓の状況
(15)			物品の放置の状況

６．その他

番号	点 検 項 目		
(1)	特殊な構造等	膜構造建築物の膜体、取付部材等	膜体及び取付部材の劣化及び損傷の状況
(2)			膜張力及びケーブル張力の状況
(3)		免震構造建築物の免震層及び免震装置	免震装置の劣化及び損傷の状況（免震装置が可視状態にある場合に限る。）
(4)			上部構造の可動の状況
(5)	避雷設備		避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況
(6)	煙突	建築物に設ける煙突又は工作物で高さ6mを超える煙突	煙突本体及び建築物との接合部の劣化及び損傷の状況
(7)			付帯金物の劣化及び損傷の状況

【留意事項】

① (1)、(2)膜構造建築物の点検は、前回の建築物点検後に実施した点検の記録（一般社団法人日本膜構造協会が定める定期点検者登録制度に登録された者が実施した点検）がある場合は、当該点検記録を確認することで足りるものとする。ただし、当該点検記録に指摘事項を確認した場合には、市にその後の是正状況を聞き取り、その内容を建築物点検表のその他特記事項欄に記入すること。また、未是正の場合には、建築物点検特記事項に内容を記入すること。

② (3)、(4)免震構造建築物の点検は、前回の建築物点検後に実施した点検の記録（一般社団法人日本免震構造協会が定める資格認定制度による免震建物点検技術者等が実施した点検）がある場合は、当該点検記録を確認することで足りるものとする。ただし、当該点検記録に指摘事項を確認した場合には、市にその後の是正状況を聞き取り、その内容を建築物点検表のその他特記事項欄に記入すること。また、未是正の場合には、建築物点検特記事項に内容を記入すること。

以　上

市有建築物における建築設備定期点検特記仕様書

第１　目的

本仕様書は、本市が所有又は管理する建築物（以下、「市有建築物」という。）における建築基準法第 12 条第 4 項に基づく特定建築設備等の定期点検のうち、建築設備の定期点検（以下、「建築設備定期点検」という。）の実施に関し、必要な事項を定めたものである。

第２　点検内容

１　点検項目

建築設備の点検項目は、平成 20 年 3 月 10 日国土交通省告示第 285 号（以下、「告示第 285 号」という。）に基づく損傷、腐食、その他の劣化の状況に係る項目とし、（別添）「建築設備点検項目表」のとおりとする。

２　点検方法及び判定基準等

建築設備の点検方法及び判定基準等は告示第 285 号に基づくものとし、『建築設備定期検査業務基準書 2023 年版、編集・発行：一般財団法人日本建築設備・昇降機センター、編集協力：国土交通省住宅局参事官付』（以下、「建築設備点検基準書」という。）を参考とする。ただし、告示とは別の点検方法等による項目を除く。

なお、告示とは別の点検方法等による項目について、点検項目表に示す該当項目並びに点検方法及び判定基準とする。

第３　点検の進め方と留意事項

１　点検の実施にあたっては、本市から提示する資料及び市への聞き取り事項を参考として、事前に必要となる点検の方法及び内容を十分確認のうえ、現地において点検漏れが生じないよう適切かつ効率的に実施すること。

２　告示第 285 号別表第一から別表第四の点検項目表の後部に「他の点検記録がある場合には当該記録を確認することで足りる。」と記載されている項目については、市への聞き取り結果により当該記録がある場合は、該当する点検記録を借り受け、実施状況（実施時期、方法及び結果）を確認すること。ただし、適正な記録を確認できない場合は、通常どおり点検を実施すること。

３　点検記録の確認により点検に代える場合、点検記録に当該点検項目に関する指摘事項がある時には、市にその後の是正状況を聞き取り、その内容を建築設備点検表のその他特記事項欄に記入すること。また、未是正の場合には、建築設備に係る不具合の状況に内容を記入すること。

４　本市においては、建築基準法に基づき設置された建築設備のうち、感知器と連動して作動する設備について、効率化の観点から、消防設備点検時に併せて当該設備の感知器連動の作動状況の点検を実施していることから、該当する点検項目では、前回の点検以後に実施された

消防設備点検記録を確認すること。ただし、温度ヒューズ装置により作動する防火ダンパーは消防設備点検に含まれていないため、通常どおり点検を実施すること。

5　前回の定期点検において指摘された各事項について、その後の処置状況や劣化の進行状態に留意し点検すること。（初回点検時は除く。）

6　次に示す機器等の落下による人身事故の恐れや火災発生時の避難確保など安全面での不具合について、緊急の対応が必要な箇所の有無に留意して点検すること。

7　なお、不具合箇所を確認した場合は、点検終了後、必ず市に状況を報告すること。

・照明器具や空調吹出し口等の設備機器の落下等の恐れがある箇所

・外灯や引き込み柱等の倒壊の恐れがある箇所

・非常用照明の不点灯箇所

・火気使用室での換気設備の不作動箇所

8　点検実施にあたり、建築設備点検基準書における点検の各項目の記載事項を事前確認するとともに、点検項目表に示す留意事項を踏まえ適切に実施すること。

9　換気設備の点検において機械換気設備の作動状況の点検結果は、換気設備作動確認一覧表に点検の詳細内容を整理し記入すること。

10　点検実施において、建築設備に係る建築基準法に定める現行基準に対し不適合の状況を確認した場合、該当する建築設備点検表の項目の「既存不適格」欄に「✓」マークを記入し、「その他特記事項」欄に状況を記入すること。

第４　報告書の作成

市有建築物定期点検報告書作成要領に基づき以下の書類を作成すること。

1　市有建築物定期点検（建築設備）報告書（様式設 1）

2　建築設備定期点検概要書（様式設 2）

3　建築設備点検表（様式設 3）

4　建築設備に係る不具合の状況（様式設 4）

5　建築設備点検関係写真（様式設 5）

・関係写真は、不具合箇所の把握に重要な資料となるため、できる限り細やかに撮影し、不具合が適切に把握できるものを添付すること。

・１棟に同一内容の不具合が複数確認した場合、各階、各室ごとに最低１箇所の写真を添付すること。

6　換気設備作動確認一覧表（様式設 6）

・換気設備及び調理室等の火気使用器具について確認した内容を、一覧表の項目ごとに整理し該当欄に記入すること。

7　点検結果図（任意の様式）

・本市が提示した資料（点検計画図データ及び前回点検結果図データ）を参考に点検結果図を作成することは構わないが、必ず現地確認を行い現況と異なる場合は当該箇所の修正を行ったうえで、損傷、腐食、その他の劣化状況を確認した点検項目及びその位置等を適切に記入した点検結果図を作成すること。

・点検結果図は、配置図及び各階平面図（棟ごと）の作成を必須とし、これらの図面で不具合箇所が表現しづらい場合は、簡単な部分詳細等を作成して補足すること。

・点検結果図には、点検の対象となる建築基準法上必要な事項（延焼の恐れのある部分等）を必ず記入すること。

８　確認した点検記録（任意の様式）

・告示第 285 号別表第一から別表第四の点検項目表下部に「他の点検記録を確認することで足りる」としている項目について、他の点検記録を確認した場合は、必要事項（点検種別、点検日、点検結果等）が確認できる部分の写しを作成すること。

以上

（別添）

建　築　設　備　点　検　項　目　表

＜換気設備＞

番号	点　検　項　目		点　検　事　項
1	**法第 28 条第 2 項又は第 3 項に基づき換気設備が設けられた居室（換気設備を設けるべき調理室等を除く。）**		
(1)	機械換気設備	機械換気設備(中央管理方式の空気調和設備を含む。）の外観	給気機の外気取入口及び排気機の排気口の取付けの状況
(2)			各居室の給気口及び排気口の取付けの状況
(3)			風道の取付けの状況
(4)			給気機又は排気機の設置の状況
(5)		機械換気設備（中央管理方式の空気調和設備を含む。）の性能	給気機又は排気機の作動の状況
(6)			中央管理室における制御及び作動状態の監視の状況
(7)	中央管理方式の空気調和設備	空気調和設備の主要機器及び配管の外観	空気調和設備の設置の状況
(8)			空気調和設備及び配管の劣化及び損傷の状況
(9)			空気調和設備の運転の状況
2	**換気設備を設けるべき調理室等**		
(1)	自然換気設備及び機械換気設備		排気筒、排気フード及び煙突の取付けの状況
(2)			給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード及び煙突の設置の状況
(3)			排気筒及び煙突の断熱の状況
(4)	機械換気設備		給気機又は排気機の設置の状況
(5)			給気機又は排気機の作動の状況
3	**法第 28 条第 2 項又は第 3 項に基づき換気設備が設けられた居室等**		
(1)	防火ダンパー（外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に設けるものを除く。）		防火ダンパーの取付けの状況
(2)			防火ダンパーの作動の状況
(3)			防火ダンパーの劣化及び損傷の状況
(4)			防火ダンパーの温度ヒューズ
(5)			連動型防火ダンパーの煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器との連動の状況

【留意事項】

① 機械換気設備の作動状況の点検結果は、換気設備作動確認一覧表（様式設 6）に詳細内容を記入すること。なお、風 量測定については、市有建築物定期点検業務委託仕様書において特に指示する場合を除き、原則行わない。
② 告示第 285 号別表第一の点検項目表の後部に「他の点検記録がある場合には当該記録を確認することで足りる。」と記載されている項目については、市への聞き取り結果により当該記録がある場合は、該当する点検記録を借り受け、実施状況（実施時期、方法及び結果）を確認すること。ただし、適正な記録を確認できない場合は、通常どおり点検を実施すること。

【国土交通省告示とは別の点検方法及び判定基準による項目】

番号	点検事項	点検方法	判定基準
1(5)	給気機又は排気機の作動の状況	目視若しくはこれに類する方法（以下「目視等」という。）又は聴診により確認する。	運転中に異常な音又は異常な振動があること。
2(5)	給気機又は排気機の作動の状況	目視等又は聴診により確認する。	運転中に異常な音又は異常な振動があること。

＜排煙設備＞

番号	点　検　項　目		点　検　事　項
1	令第 123 条第 3 項第 2 号に規定する階段室又は付室、令第 129 条の 13 の 3 第 13 項に規定する昇降路又は乗降ロビー、令第 126 条の 2 第 1 項に規定する居室等		
(1)	排煙機	排煙機の外観	排煙機の設置の状況
(2)			排煙風道との接続の状況
(3)			排煙出口の周囲の状況
(4)		排煙機の性能	排煙口の開放と連動起動の状況
(5)			作動の状況
(6)			電源を必要とする排煙機の予備電源による作動の状況
(7)			中央管理室における制御及び作動状態の監視の状況
(8)	排煙口	機械排煙設備の排煙口の外観	排煙口の周囲の状況
(9)			排煙口の取付けの状況
(10)			手動開放装置の周囲の状況
(11)		機械排煙設備の排煙口の性能	手動開放装置による開放の状況
(12)			排煙口の開放の状況
(13)			中央管理室における制御及び作動状態の監視の状況
(14)			煙感知器による作動の状況
(15)	排煙風道	機械排煙設備の排煙風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	排煙風道の劣化及び損傷の状況
(16)			排煙風道の取付けの状況
(17)			防煙壁の貫通措置の状況
(18)			排煙風道と可燃物、電線等との離隔距離及び断熱の状況
(19)		防火ダンパー（外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に設けるものを除く。）	防火ダンパーの取付けの状況
(20)			防火ダンパーの作動の状況
(21)			防火ダンパーの劣化及び損傷の状況
(22)			防火ダンパーの温度ヒューズ
(23)	特殊な構造の排煙設備	特殊な構造の排煙設備の排煙口及び給気口の外観	排煙口及び給気口の周囲の状況
(24)			排煙口及び給気口の取付けの状況
(25)			手動開放装置の周囲の状況
(26)		特殊な構造の排煙設備の排煙口の性能	中央管理室における制御及び作動状態の監視の状況
(27)			煙感知器による作動の状況
(28)		特殊な構造の排煙設備の給気風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	給気風道の劣化及び損傷の状況
(29)			給気風道の取付けの状況
(30)			防煙壁の貫通措置の状況
(31)		特殊な構造の排煙設備の給気送風機の外観	給気送風機の設置の状況
(32)			給気風道との接続の状況
(33)		特殊な構造の排煙設備の給気送風機の性能	排煙口の開放と連動起動の状況
(34)			作動の状況
(35)			電源を必要とする給気送風機の予備電源による作動の状況
(36)			中央管理室における制御及び作動状態の監視の状況
(37)		特殊な構造の排煙設備の給気送風機の吸込口	吸込口の周囲の状況

2	令第 123 条第 3 項第 2 号に規定する階段室又は付室、令第 129 条の 13 の 3 第 13 項に規定する昇降路又は乗降ロビー		
(1)	特別避難階段の階段室又は付室及び非常用エレベーターの昇降路又は乗降ロビーに設ける排煙口及び給気口		排煙機、排煙口及び給気口の作動の状況
(2)			給気口の周囲の状況
(3)	加圧防排煙設備	排煙風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	排煙風道の劣化及び損傷の状況
(4)			排煙風道の取付けの状況
(5)		給気口の外観	給気口の周囲の状況
(6)			給気口の取付けの状況
(7)			給気口の手動開放装置の周囲の状況
(8)		給気口の性能	給気口の手動開放装置による開放の状況
(9)			給気口の開放の状況
(10)		給気風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	給気風道の劣化及び損傷の状況
(11)			給気風道の取付けの状況
(12)		給気送風機の外観	給気送風機の設置の状況

(13)			給気風道との接続の状況
(14)		給気送風機の性能	給気口の開放と連動起動の状況
(15)			給気送風機の作動の状況
(16)			電源を必要とする給気送風機の予備電源による作動の状況
(17)			中央管理室における制御及び作動状態の監視の状況
(18)		給気送風機の吸込口	吸込口の周囲の状況
(19)		空気逃し口の外観	空気逃し口の周囲の状況
(20)			空気逃し口の取付けの状況
(21)		空気逃し口の性能	空気逃し口の作動の状況
(22)		圧力調整装置の外観	圧力調整装置の周囲の状況
(23)			圧力調整装置の取付けの状況
(24)		圧力調整装置の性能	圧力調整装置の作動の状況
3	**令第 126 条の２第１項に規定する居室等**		
(1)	可動防煙壁		手動降下装置の作動の状況
(2)			手動降下装置による連動の状況
(3)			煙感知器による連動の状況
(4)			可動防煙壁の防煙区画
(5)			中央管理室における制御及び作動状態の監視の状況
4	**予備電源**		
(1)	自家用発電装置	自家用発電装置等の状況	自家用発電機室の防火区画等の貫通措置の状況
(2)			発電機及び原動機の状況
(3)			燃料油、潤滑油及び冷却水の状況
(4)			始動用の空気槽の圧力
(5)			セル始動用蓄電池及び電気ケーブルの接続の状況
(6)			燃料及び冷却水の漏洩の状況
(7)			計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況
(8)			自家用発電装置の取付けの状況
(9)			自家用発電機室の給排気の状況（屋内に設置されている場合に限る。）
(10)			接地線の接続の状況
(11)		自家用発電装置の性能	電源の切替えの状況
(12)			始動の状況
(13)			運転の状況
(14)			排気の状況
(15)			コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況
(16)	直結エンジン	直結エンジンの外観	直結エンジンの設置の状況
(17)			燃料油、潤滑油及び冷却水の状況
(18)			セル始動用蓄電池及び電気ケーブルの接続の状況
(19)			計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況
(20)			給気管及び排気管の取付けの状況
(21)			Ｖベルト
(22)			接地線の接続の状況
(23)		直結エンジンの性能	始動及び停止並びに運転の状況

【留意事項】

① 排煙設備の風量測定については、市有建築物定期点検業務委託仕様書において特に指示する場合を除き、原則行わない。

② 告示第 285 号別表第二の点検項目表の後部に「他の点検記録がある場合には当該記録を確認することで足りる。」と記載されている項目については、市への聞き取り結果により当該記録がある場合は、該当する点検記録を借り受け、実施状況（実施時期、方法及び結果）を確認すること。ただし、適正な記録を確認できない場合は、通常どおり点検を実施すること。

＜非常用の照明装置＞

番号	点　検　項　目		点　検　事　項
1	**照明器具**		
(1)	非常用の照明器具		使用電球、ランプ等
2	**電池内蔵形の蓄電池、電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置**		
(1)	予備電源		予備電源への切替え及び器具の点灯の状況
(2)	照度		照明の妨げとなる物品放置の状況
(3)	配線		配電管等の防火区画貫通措置の状況（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）
3	**電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置**		
(1)	切替回路		常用の電源から蓄電池設備への切替えの状況
(2)			蓄電池設備と自家用発電装置併用の場合の切替えの状況
4	**電池内蔵形の蓄電池**		
(1)	配線及び充電ランプ		充電ランプの点灯の状況
5	**電源別置形の蓄電池**		
(1)	蓄電池	蓄電池等の状況	蓄電池室の防火区画等の貫通措置の状況
(2)			蓄電池室の換気の状況
(3)			蓄電池の設置の状況
(4)		充電器	充電器室の防火区画等の貫通措置の状況
(5)			キュービクルの取付けの状況
6	**自家用発電装置**		
(1)	自家用発電装置	自家用発電装置等の状況	自家用発電機室の防火区画等の貫通措置の状況
(2)			発電機及び原動機の状況
(3)			燃料油、潤滑油及び冷却水の状況
(4)			始動用の空気槽の圧力
(5)			セル始動用蓄電池及び電気ケーブルの接続の状況
(6)			燃料及び冷却水の漏洩の状況
(7)			計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況
(8)			自家用発電装置の取付けの状況
(9)			自家用発電機室の給排気の状況（屋内に設置されている場合に限る。）
(10)			接地線の接続の状況
(11)		自家用発電装置の性能	電源の切替えの状況
(12)			始動の状況
(13)			運転の状況
(14)			排気の状況
(15)			コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況

【留意事項】

① 告示第 285 号別表第三の点検項目表の後部に「他の点検記録がある場合には当該記録を確認することで足りる。」と記載されている項目については、市への聞き取り結果により当該記録がある場合は、該当する点検記録を借り受け、実施状況（実施時期、方法及び結果）を確認すること。ただし、適正な記録を確認できない場合は、通常どおり点検を実施すること。

＜給水設備及び排水設備＞

番号	点　検　項　目		点　検　事　項
1	**飲料用の配管設備及び排水設備**		
(1)	飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）		配管の腐食及び漏水の状況
2	**飲料水の配管設備**		
(1)	飲料用の給水タンク及び貯水タンク（以下「給水タンク等」という。）並びに給水ポンプ		給水タンク等の腐食及び漏水の状況
(2)			給水ポンプの運転の状況
(3)			給水タンク等の内部の状況
(4)	給湯設備（循環ポンプを含む。）		給湯設備（ガス湯沸器を除く。）の取付けの状況
(5)			ガス湯沸器の取付けの状況
(6)			給湯設備の腐食及び漏水の状況
3	**排水設備**		
(1)	排水槽		排水漏れの状況
(2)			排水ポンプの設置の状況
(3)			排水ポンプの運転の状況
(4)	排水再利用配管設備（中水道を含む。）		雑用水給水栓の表示の状況
(5)			雑用水タンク、ポンプ等の設置の状況
(6)			消毒装置
(7)	その他	衛生器具	衛生器具の取付けの状況
(8)		排水管	排水の状況
(9)			間接排水の状況
(10)		通気管	通気管の状況

【留意事項】

① 給水ポンプについて、規格、台数、運転時の電流値及び圧力値を記録し、点検結果図に記入すること。

② 告示第 285 号別表第四の点検項目表の後部に「他の点検記録がある場合には当該記録を確認することで足りる。」と記載されている項目については、市への聞き取り結果により当該記録がある場合は、該当する点検記録を借り受け、実施状況（実施時期、方法及び結果）を確認すること。ただし、適正な記録を確認できない場合は、通常どおり点検を実施すること。

以上

市有建築物における防火設備定期点検特記仕様書

第１　目的

本仕様書は、本市が所有又は管理する建築物（以下、「市有建築物」という。）における建築基準法第 12 条第 4 項に基づく特定建築設備等の定期点検のうち、防火設備の定期点検（以下、「防火設備定期点検」という。）の実施に関し、必要な事項を定めたものである。

第２　点検内容

１　点検項目

防火設備の点検項目は、平成 28 年 5 月 2 日国土交通省告示第 723 号（以下、「告示第 723 号」という。）に基づく損傷、腐食、その他の劣化の状況に係る項目とし、別添「防火設備点検項目表」のとおりとする。

２　点検方法及び判定基準等

防火設備の点検方法及び判断基準等は、告示第 723 号に基づくものとし、『防火設備定期検査業務基準（2020 年改訂版）、発行：一般財団法人日本建築防災協会』（以下、「防火設備点検基準」という。）を参考とする。

第３　点検の進め方と留意事項

１　点検の実施にあたっては、本市から提示する資料及び市への聞き取り事項を参考として、必要となる点検の方法及び内容を十分確認のうえ、現地において点検漏れが生じないよう適切かつ効率的な点検計画を立てるとともに、防火設備点検基準における検査方法等の記載事項及び防火設備点検項目表に示す留意事項を再確認し、適正な点検実施に向けた事前の準備を整えること。

２　防火設備定期点検の対象とする防火設備について、建築物の内部に設けられた防火設備を点検の対象とし、外壁面に設けられた防火設備は含まない。また、防火設備点検項目表の記載内容における留意点及び取扱いは次のとおりとする。

・防火扉の点検について、随時閉鎖式の防火扉（以下、「随閉防火扉」という。）に加え、常時閉鎖した状態にある防火扉（以下、「常閉防火扉」という。）のうち各階の主要なものが点検対象として含まれること。

・各階の主要な常閉防火扉とは、避難経路に設けられたもの、吹抜きに面して設けられたもの、日常の通行が多く開閉頻度の高いものとする。ただし、その他の常閉防火扉において特に点検が必要とする場合、点検計画図に必要箇所を示す。

・防火扉点検項目のうち「作動の状況」の点検は、人が通行する部分に設置されている防火扉が対象であること。また。「総合的な作動の状況」の点検は、随閉防火扉が対象であること。

・防火シャッターにおける「危害防止装置（人の通行の用に供する部分に設ける防火シャッターに係るものに限る。）」とは、前提条件として、人が通行する部分に設置されている防火シャッターであること。また、耐火クロススクリーンにおける危害防止装置についても、防火シャッターと同様であること。

３　告示第 723 号別表第 1～第 4 における（は）検査方法欄で「他の点検記録がある場合にあっては当該記録を確認することで足りる。」とされている項目については、市への聞き取り結

果により当該記録がある場合は、該当する点検記録を借り受け、実施状況（実施時期、方法及び結果）を確認すること。ただし、適正な記録を確認できない場合は、通常どおり点検を実施すること。

4　点検記録の確認により点検に代える場合、点検記録に当該点検項目に関する指摘事項がある時には、市にその後の是正状況を聞き取り、その内容を防火設備点検表のその他特記事項欄に記入すること。また、未是正の場合には、防火設備に係る不具合の状況に内容を記入すること。

5　本市においては、建築基準法に基づき設置された防火設備のうち、感知器と連動して作動する設備について、効率化の観点から、消防設備点検時に併せて当該設備の感知器連動の作動状況の点検を実施していることから、該当する点検項目では、消防設備点検記録を確認すること。ただし、温度ヒューズ装置により作動する防火扉及び防火シャッターは消防設備点検に含まれていないため、通常どおり点検を実施すること。

6　前回の定期点検において指摘された各事項について、その後の処置状況や劣化の進行状態に留意し点検すること。（初回点検時は除く。）

7　次に示す防火設備の誤作動、関連機器等の落下による人身事故の恐れや防火設備の作動不良により火災発生時に被害の拡大防止が図れない等の不具合について、緊急の対応が必要な箇所の有無に留意して点検すること。また、不具合箇所を確認した場合は、点検終了後に、必ず市に状況を報告すること。

・防火設備の危害防止装置等が正常に作動しない箇所。

・防火設備の取付け不良や脱落、落下等の恐れがある箇所。

・防火設備の閉鎖不良や破損、欠損等のある箇所。

・ドレンチャーその他の水幕を形成する防火設備（以下、「ドレンチャー等」という。）の作動不良のある箇所。

8　点検実施において、防火設備に係る建築基準法に定める現行基準に対し不適合の状況を確認した場合、該当する防火設備点検表の項目の「既存不適格」欄に「✓」マークを記入し、「その他特記事項」欄に状況を記入すること。

第４　報告書の作成

市有建築物定期点検報告書作成要領に基づき以下の書類を作成すること。

1　市有建築物定期点検（防火設備）報告書（様式防 1）

2　防火設備定期点検概要書（様式防 2）

3　防火設備点検表（様式設 3）

4　防火設備に係る不具合の状況（様式防 4）

5　防火設備関係写真（様式防 5）

・関係写真は、不具合箇所の把握に重要な資料となるため、できる限り細やかに撮影し、不具合が適切に把握できるものを添付すること。

・１棟に同一内容の不具合が複数確認した場合、各階、各室ごとに最低１箇所の写真を添付すること。

6　防火設備作動確認一覧表（様式防 6）

・防火設備の作動の状況について確認した内容を、一覧表の項目ごとに整理し該当欄に記入すること。

7　点検結果図（任意の様式）

・本市が提示した資料（点検計画図データ及び前回点検結果図データ）を参考に点検結果図を作成することは構わないが、必ず現地確認を行い現況と異なる場合は当該箇所の修正を行ったうえで、損傷、腐食、その他の劣化状況を確認した点検項目及びその位置等を適切に記入した点検結果図を作成すること。

・点検結果図は、各階平面図（棟ごと）の作成を必須とし、これらの図面で不具合箇所が表現しづらい場合は、簡単な部分詳細等を作成して補足すること。

・点検結果図には、点検の対象となる建築基準法上必要な事項（延焼の恐れのある部分等）を必ず記入すること。

8　確認した点検記録（任意の様式）

・点検項目表において「他の点検記録を確認することで足りる」としている項目について、他の点検記録を確認した場合は、必要事項（点検種別、点検日、点検結果等）が確認できる部分の写しを作成すること。

以　上

（別添）

防　火　設　備　点　検　項　目　表

＜防火扉＞

番号	点　検　項　目		点　検　事　項
(1)	防火扉		閉鎖又は作動の障害となる物品の放置並びに照明器具及び懸垂物等の状況
(2)			扉の取付けの状況
(3)			扉、枠及び金物の劣化及び損傷の状況
(4)		常時閉鎖した状態にある防火扉（以下「常閉防火扉」という。）	固定の状況
(5)		人の通行の用に供する部分に設ける防火扉	作動の状況
(6)	連動機構	煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器	感知の状況
(7)		温度ヒューズ装置	設置の状況
(8)		連動制御器	スイッチ類及び表示灯の状況
(9)			結線接続の状況
(10)			接地の状況
(11)			予備電源への切り替えの状況
(12)		連動機構用予備電源	劣化及び損傷の状況
(13)			容量の状況
(14)		自動閉鎖装置	設置の状況
(15)			再ロック防止機構の作動の状況
(16)	総合的な作動の状況		防火扉（常閉防火扉を除く。）の閉鎖の状況

【留意事項】

① (5) 人の通行の用に供する部分に設ける防火扉とは、随閉防火扉及び各階の主要な常閉防火扉のうち人が通行する場所に設置されているものであり、各階の主要な常閉防火扉とは、避難経路及び吹抜きに面して設けられたもの並びに日常の通行が多く開閉頻度の高いもののほか、点検計画図において特に指示する常閉防火扉とする。

② 上記の点検方法は告示第 723 号によるものとするが、防火設備点検基準（第 6 編防火設備検査項目解説、１．防火扉(4)作動の状況）の検査方法を参考に適切に点検し、点検結果は、防火設備作動確認一覧表（様式防 6）に整理すること。

③ (6) 煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器及び(16)総合的な作動の状況の点検について、本市においては、建築基準法に基づき設置された防火設備のうち、感知器と連動して作動する設備について、効率化の観点から、消防設備点検時に併せて当該設備の感知器連動の作動状況の点検を実施していることから、該当する点検項目では、前回の点検以後に実施された消防設備点検記録を確認すること。ただし、温度ヒューズ装置により作動するものは消防設備点検には含まれていないため、通常どおりの点検とする。

＜ドレンチャーその他の水幕を形成する防火設備＞

番号	検査項目		点　検　項　目　等
(1)	ドレンチャー等	設置場所の周囲の状況	作動の障害となる物品の放置の状況
(2)		散水ヘッド	散水ヘッドの設置の状況
(3)		開閉弁	開閉弁の状況
(4)		排水設備	排水の状況
(5)		水源	貯水槽の劣化及び損傷、水質並びに水量の状況
(6)			給水装置の状況
(7)		加圧送水装置	ポンプ制御盤のスイッチ類及び表示灯の状況
(8)			結線接続の状況
(9)			接地の状況
(10)			ポンプ及び電動機の状況
(11)			加圧送水装置用予備電源への切り替えの状況
(12)			加圧送水装置用予備電源の劣化及び損傷の状況
(13)			加圧送水装置用予備電源の容量の状況
(14)			圧力計、呼水槽、起動用圧力スイッチ等の付属装置の状況
(15)	連動機構	煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器（火災感知用ヘッド等の感知装置を含む。）	設置位置
(16)			感知の状況
(17)		連動制御器	スイッチ類及び表示灯の状況
(18)			結線接続の状況
(19)			接地の状況
(20)			予備電源への切り替えの状況
(21)		連動機構用予備電源	劣化及び損傷の状況
(22)			容量の状況
(23)		自動閉鎖装置	設置の状況
(24)		手動開閉装置	設置の状況
(25)	総合的な作動の状況		ドレンチャー等の作動の状況
(26)			防火区画の形成の状況

以　上

施設警備実施要領

施設警備の実施については、この要領の定めるところによる。

第１　警備目的

火災、盗難及び不良行為の発生を防止することにより、施設の安全を確保し、もってその円滑な運営を図る。

第２　警備方法

警報装置による警備〔異常事態発生時の消防署、警察署及び当該施設の長等(以下「関係各署等」という)への通報並びに事故拡大の防止措置を含む。〕

第３　警備実施時間

事業者が提案する開館時間外で、通常運営スタッフ退勤後も適切に施設警備が実施できるように、警備実施時間を設定し、業務計画書に記載すること。

第４　警備内容

１　警備機構

ア　警備本部を設け、警報装置に直結した受信装置を置き、間断なく監視すること。

イ　要請（侵入等）があった場合など異常事態発生の時には速やかに現場の状況を把握すること。

ただし、交通渋滞その他不可抗力の場合は除く。

２　異常事態発生時の処置

異常事態を発見したときは、直ちに関係各署等に通報するなど適切な処置をとるとともに、必要と認める場合は、次項に規定する緊急連絡者に連絡すること。

３　緊急連絡者名簿の交付

指定管理者は、緊急連絡者を定めるとともに、その名簿を市に提出交付するものとし、緊急連絡者に変更あるときは、その都度連絡するものとする。

４　事故報告等の提出

警備の実施時間中に事故等が発生したときは、事故報告書を市に遅滞なく提出すること。
なお、詳細な報告書の提出を求めたときは、異議なくこれに応ずるものとする。

５　鍵の預託

警備対象の施設及び警備装置に必要な鍵は、相互に預託し、預託された鍵は、それぞれ厳重な取扱いと保管を行うものとする。

６　警報装置等の保守点検

ア　警報装置については、警備に支障が生じないよう必要な点検を実施し、各機能が常に正常に作動する状態を維持しなければならない。

イ　警備の実施に関し、必要な警備車及び警備本部の受信装置の機能については、必要な点検を実施し、定期的に行い支障の生じないようしなければならない。

ウ　警報装置等の作動に異常を生じたときは、直ちに修理あるいは警備上の安全処置を講ずるとともに市に報告するものとする。

７　火災報知機の保守点検

火災報知機の保守点検は、指定管理者が行うものとする。

第５　警報装置

１　性能

ア　警報装置は、警備対象室の警備状況が表示できるものであり、また部分的及び時間的に作動及び作動解除ができるものであること。

イ　警報装置は、専用回線と同等以上若しくは、日本電信電話株式会社の専用回線の機能を有する回線を通じ、警備本部へ自動的に通報できるものであること。

ウ　既に設置している火災報知機を警報機器と接続し、その火災発生信号を警備本部へ送信できるものであること。なお、警報機器を火災報知機に接続する場合には、消防法(昭和 23 年法律第 186 号)に抵触しないものとすること。

エ　それぞれの機器が、相互に有効適切に作動するものであること。

２　設置機器及び設置箇所

設置機器及び設置箇所を、図面に整理したうえで、業務計画書に掲載し、市の承認を得ること。

なお、機器及び設置個所の変更、また、工事の施工については、あらかじめその施工図書を市に提出し、承認を受けること。

第６　その他

この実施要領に定めのない事項は、協議のうえ定める。

以　上

市有建築物における外壁全面打診等点検特記仕様書

第１　目的

本仕様書は、本市が所有又は管理する建築物（以下、「市有建築物」という。）における建築基準法第 12 条第 2 項に基づく特定建築物の定期点検（以下、「建築物定期点検」という。）のうち、外壁の全面打診等点検（以下、「全面打診点検」という。）の実施に関し必要な事項を定めたものである。

第２　点検内容

１　点検項目

全面打診点検の項目は、平成 20 年 3 月 10 日国土交通省告示第 282 号（以下、「告示第 282 号」という。）に示された「2 建築物の外部 外壁 外装仕上げ材等(11)タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況」とする。

なお、業務委託仕様書において特記なき限り、「落下により歩行者等に危害を加えるおそれ」のない部分についても点検の対象とする。

２　点検方法

全面打診点検の方法は、業務委託仕様において特記なき限り、外観目視調査に加え、主に 1 階部分などの足場等の仮設物設置の必要がなく手が届く範囲は打診調査、それ以外の範囲は全面的な赤外線調査（ドローンによる赤外線調査（以下、「ドローン調査」という。）を含む。）によることを原則とする。

第３　点検の進め方

１　調査の方法

全面打診点検における調査の方法は、「タイル外壁及びモルタル塗り外壁定期的診断マニュアル（改訂第 3 版）（公益社団法人ロングライフビル推進協会)」（以下、「マニュアル」という。）を参考とする。ただし、赤外線調査（ドローン調査を含む。）については、打診調査と同等以上の精度を有する必要があることから、「定期報告制度における赤外線調査（無人航空機による赤外線調査を含む）による外壁調査ガイドライン（赤外線装置を搭載したドローン等による外壁調査手法に係る体制整備検討委員会)」（以下、「ガイドライン」という。）に準拠した調査とする。

外観目視調査は、マニュアル第 4 章「４．１ 外観目視法」に示されている方法をもとに実施する。ただし、高所等で容易に近づくことができない箇所の場合、仮設物の設置等は行わず間接目視調査とする。

打診調査は、マニュアル第 4 章「４．２ 打診法」に示されている方法をもとに実施する。ただし、「建築仕上診断技術者」、「診断レベル」、「仮設足場」に係る記述内容は除く。

赤外線調査は、マニュアル第 4 章「４．３ 赤外線装置法」に示されている方法を参考とし、ガイドラインに示されている事項については、ガイドラインを優先し実施する。

２　赤外線調査の注意点

赤外線調査（ドローン調査を含む。）を実施するにあたり、ガイドラインの「３．赤外線調査」及び「４．ドローンによる赤外線調査」に基づいて適切に進めること。

赤外線調査には適用限界が示されていることを正しく認識したうえで、適用条件を満す調査とするとともに、診断精度の信頼性向上を図るため、特に次の事項を確実に実施すること。

ア　ガイドライン【2.1 の解説】に示されているとおり、熱画像の分析及び浮きの判定は、実際に現地で撮影を行い、撮影時の状況を把握している赤外線調査実施者が実施すること。

イ　ガイドライン【3.2.2 の解説】に示されているとおり、調査対象壁面（方位）毎に外壁調査を始めるにあたって打診による判定結果を赤外線調査の診断精度の確認に使用すること。

ウ　ガイドライン【4.2.2 の解説】に示されているとおり、調査対象壁面（方位）毎に外壁調査を始めるにあたって打診による判定結果をドローンによる赤外線調査の診断精度の確認に使用すること。

第４　点検実施者について

１　全面打診点検の実施者

全面打診点検は建築物定期点検項目の一つであることから、建築物定期点検に併せて実施することを基本としている。しかしながら、現状では定期点検業務の委託先である有資格者を要する事業者において赤外線調査（ドローン調査を含む。）に係る機器やノウハウ等を有する者が限定的であることを踏まえ、赤外線調査（ドローン調査を含む。）業務の専門業者（以下「専門業者」という。）への再委託を可能とする。

再委託にあたっては、業務委託仕様書の定めに基づく承認申請を行い、本市の承認を受けること。また、建築物定期点検の責任者が外壁点検全体の責任を担うことには変わりなく、ガイドライン「2.1 赤外線調査の実施者」及び【2.1 の解説】に示す外壁調査実施者としての責務も併せて果たすこと。

なお、赤外線調査（ドローン調査を含む。）の実施には外壁調査実施者の下に、次に示す赤外線調査実施者を配置すること。また、ドローンによる赤外線調査の場合には、これに加えてドローン調査安全管理者を配置すること。

２　赤外線調査実施者

赤外線調査実施者は、ガイドライン「2.1 赤外線調査の実施者」及び【2.1 の解説】に示す赤外線調査実施者としての責任を果たす能力を有する者とし、赤外線装置法による外壁調査で 1 年以上の経験があり、赤外線調査実施者の職責を担い複数の業務を履行していること。

３　ドローン調査安全管理者

ドローン調査安全管理者は、ガイドライン「2.2 ドローンによる赤外線調査の実施者」及び【2.2 の解説】に示すドローン調査安全管理者としての責任を果たす能力を有する者とし、ドローンによる赤外線調査で 1 年以上の経験があり、ドローン調査安全管理者の職責を担い複数の業務を履行していること。

第５　報告書の作成

１　判定結果の記入について、全面打診点検の結果を建築物定期点検において作成する「市有建築物定期点検（建築物）報告書」の「2 建築物の外部 外壁 外装仕上げ材等(10)タイル、石

貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況」の調査結果欄に、告示第 282 号に示す判定基準に基づく判定を記入すること。

2　点検報告書は、ガイドライン「３．　赤外線調査 3.7 報告書の作成」及び【3.7 の解説】、「４．　ドローンによる赤外線調査 4.7 報告書の作成」及び【4.7 の解説】、マニュアル第 4 章「４．１ 外観目視法 ４．調査結果のまとめ」、「４．２ 打診法　８．調査結果のまとめ」、「４．３ 赤外線装置法 ７．調査結果のまとめ」に示されている各事項を参考に、次に示す内容により「外壁全面打診等点検報告書」を作成し提出すること。

3　外壁全面打診等点検報告書点検報告書には、以下に示す事項を整理すること。

ア　外壁調査実施者（外壁調査全体の責任者の氏名、所持資格名（1 級建築士あるいは 2 級建築士又は特定建築物調査員）及びその資格者番号）

イ　建築物概要（建築物名、所在地、構造・階数、竣工年、仕上げ材の概要、補修歴、配置図及び平面図）

ウ　調査概要（調査方法毎に、調査日、調査範囲、調査会社名）

エ　判定結果（調査結果を告示第 282 号に示す判定基準に基づく判定）

オ　打診等調査内容

・外観目視調査事項（調査者の氏名、調査日、間接目視に使用した望遠鏡等）

・打診調査事項（調査者の氏名、調査日及び当日の天候、打診に使用したハンマーの種類、調査範囲）

カ　赤外線調査内容

・調査実施体制（調査会社名、調査責任者名等、資格等）

・調査実施日（調査日時及び天候、環境条件）

・赤外線装置（赤外線装置の型式及び設置箇所（配置図に記入。））

・調査時の適用条件（赤外線調査による外壁調査時の適用条件に関するチェックリスト（ガイドラインの表 3.7－1 を参照。））

・打診との併用による確認（実施した範囲及び結果）

キ　ドローン調査内容

・調査実施体制（調査会社名、調査責任者名等、資格等）

・調査実施日（調査日時及び天候、環境条件）

・赤外線装置（仕様及び性能）

・調査時の適用条件（赤外線調査による外壁調査時の適用条件に関するチェックリスト（ガイドラインの表 3.7－1 を参照。））

・打診との併用による確認（実施した範囲及び結果）

・ドローン飛行計画書（調査計画時に提出したもの）

ク　外壁調査結果

・外観目視調査結果表（マニュアル「表４．２　外観目視観測結果」を参照。）

・打診等調査結果表（打診調査、赤外線調査、ドローン調査の結果を集約し、別添「打診等調査結果表の作成について」を参考に作成。）

・調査結果図（上記の調査結果表に整理した内容を立面図に図示。）

・熱画像及び可視画像（赤外線調査及びドローン調査により撮影した画像は調査位置を示した割付図などを作成するとともに、熱画像には壁面温度が確認できるよう分析時に設定した温度スケールを表示し可視画像と並べて整理。）

・外観目視調査結果表（マニュアル「表４．２ 外観目視観測結果」を参照。）

・打診等調査結果表（打診調査、赤外線調査、ドローン調査の結果を集約し、別添「打診等調査結果表の作成について」を参考に作成。）

・調査結果図（上記の調査結果表に整理した内容を立面図に図示。）

・熱画像及び可視画像（赤外線調査及びドローン調査により撮影した画像は調査位置を示した割付図などを作成するとともに、熱画像には壁面温度が確認できるよう分析時に設定した温度スケールを表示し可視画像と並べて整理。）

４　報告書作成に利用するソフトについて外壁全面打診等点検報告書の作成にはＷｏｒｄ又はＥｘｃｅｌを、調査結果図等の図面作成にはＪｗ＿ｃａｄを使用することを原則とする。ただし、これに依り難い場合、予め市と協議し、承諾を得ること。

第６　留意事項

１　全面打診点検にあたっては関係法規等を遵守し、調査方法に応じて安全かつ適切な点検実施に努めること。また、ガイドライン「3.4　調査計画書の作成」及び【3.4の解説】に示す調査計画書を作成し市の承諾を受けること。

２　特に、ドローンを使用する調査では、航空法等の関連法令に基づいて建築物周辺におけるドローンの安全飛行とその対策を行うこと。また、ガイドライン「4.4　調査計画書の作成」及び【4.4の解説】に示す調査計画書及びドローン飛行計画書を作成し市の承諾を受けること。

３　全面打診点検の業務実施において必要と思われる保険の加入などは事業者の負担により適切に対処すること。特に、赤外線調査（ドローン調査を含む。）を専門業者へ再委託した場合、専門業者における適切な保険加入について受注者が責任をもって確認すること。

４　全面打診点検の実施にあたり施設利用者に危険を及ぼさないなど施設管理上の安全への配慮が必要となる。このためには、市の協力が不可欠であることから、調査内容を十分把握してもらえるよう赤外線調査（ドローン調査を含む。）計画書をもとに事前説明を行うこと。

５　全面打診点検は外装仕上げ材等の浮きの数量を確定することが目的ではなく、浮きのおおまかな分布を把握し落下による危険性を判断することが目的である。ただし、外観目視調査、打診調査、赤外線調査、ドローン調査により判明した外壁の劣化の状況は「第５　報告書の作成」に基づき適切に整理し報告すること。

６　不測の事態が発生した場合は、現場で適切な措置を施した後、直ちに市に報告すること。また、ドローン調査に係わる事故については報告義務を有する関係部署にも速やかに報告すること。

以上

（別添）

◎打診等調査結果表の作成について

・打診等調査結果表（参考例）に示す事項を参考として、調査結果を適切に整理し作成すること。（※必要事項の記載があれば様式にはこだわらない。）

・調査方法及び調査位置ごとに調査結果を整理し、必要事項を記入すること。（※調査結果に特記すべき事項がある場合は記入すること。）

・調査方法ごとに根拠となる資料を添付すること。（※様式は問わない。）

打診等調査結果表　（参考例）							
調査方法	調査位置		調査面積	浮き面積	浮き率	図示番号	その他特記事項
打診調査	東 面　1 階		㎡	㎡	%		
	南 面　1 階		㎡	㎡	%		
	西 面　1 階		㎡	㎡	%		
	北 面　1 階		㎡	㎡	%		
赤外線調査	東 面 2～5 階		㎡	㎡	%		
	南 面 2～5 階		㎡	㎡	%		
	西 面 2～5 階		㎡	㎡	%		
	北 面 2～5 階		㎡	㎡	%		
ドローン	東 面 6～9 階		㎡	㎡	%		

調査	南 面 6～9 階		㎡	㎡	%		
	西 面 6～9 階		㎡	㎡	%		
	北 面 6～9 階		㎡	㎡	%		
全体	東面集計		㎡	㎡	%	（備考）	
	南面集計		㎡	㎡	%		
	西面集計		㎡	㎡	%		
	北面集計		㎡	㎡	%		
	全体集計		㎡	㎡	%		