

別添資料 3 - 3 定期点検等及び保守業務に係る要求水準

(1) 建築物点検保守に係る要求水準

項 目	要 求 水 準
構造体	<p>定期的に行われる外装、内装、外構等の点検により、構造体に影響を及ぼすような異常を発見した場合は、構造体の調査・診断を行い、その結果を踏まえ修繕、耐震性・耐火性・耐風性を確保した状態を維持する。</p> <p>免震材料を用いた場合は「免震建物の維持管理基準&lt;改訂版&gt;-2022-」(社団法人日本免震構造協会)に準拠し、点検を行い、耐震性能を確保した状態を維持する。なお、本基準については、維持管理業務開始時点での最新版を参照すること。</p> <p>制振材料を用いた場合は採用する減衰材の特性に応じた点検項目と点検方法を規定し、点検を行い、耐震性能を確保した状態を維持する。</p>
屋根及びとい	<p>定期的な点検を行い、破損、劣化等の不具合箇所には保守・修繕を行い、建物内部に雨水が侵入しない状態及び正常に排水する状態を維持する。また、仕上げ材の錆、腐食等の劣化には保守・修繕を行い、不快感を与えない状態を維持する。</p> <p>屋根に付帯する手すり・タラップ・丸輪等、安全または点検等のために設置された部材は、ぐらつきのない状態を維持する。</p>
外装 (天井)	<p>定期的な点検を行い、不陸、変形、破損等の不具合箇所には保守、修繕を行い、水平かつ平坦な状態を維持する。また、仕上げ材の変退色及び金属類のさび、腐食等には保守、修繕を行い、不快感を与えない状態を維持する。</p> <p>点検口は、落下の恐れがなく、設備機器が点検できる状態を維持する。</p>
<p>建 築</p> <p>外装 (壁) (エキスパンションジョイント金物、手すり、タラップ等付属物を含む)</p>	<p>定期的な点検を行い、破損、劣化等の不具合箇所には保守、修繕を行い、建物内部に雨水が浸入しない状態及び外装材が破損、落下しない状態を維持する。また、仕上げ材の変退色及び金属類のさび、腐食等には保守、修繕を行い不快感を与えない状態を維持する。</p> <p>手すり・タラップ等、安全または点検等のために設置された部材はぐらつきのない状態を維持する。</p> <p>国土交通省告示第282号による竣工後10年を超える際に実施する外壁の全面的な打診等による確認を、事業契約書による事業終了時の水準を満たしている事を確認するための協議に合わせて実施する。</p>
外装 (床)	<p>定期的な点検を行い、破損、劣化等の不具合箇所には保守、修繕を行い、平坦な状態、建物内部に雨水が浸入しない状態及び正常に排水する状態を維持する。また、仕上げ材のひび割れ等には保守、修繕を行い、不快感を与えない状態を維持する。</p>
内装 (天井)	<p>定期的な点検を行い、破損、劣化等の不具合箇所には保守、修繕を行い、水平かつ平坦な状態及び所要の耐候性、耐水性、吸音性を維持する。また、壁の取り合い部分は破損、隙間のない状態を維持する。仕上げ材の変退色、汚れ、かび等には保守、修繕を行い、不快感を与えない状態を維持する。</p> <p>点検口は、落下の恐れがなく、設備機器が点検できる状態を維持する。</p>

建築	内装（壁）	定期的な点検を行い、破損、劣化等の不具合箇所には保守、修繕を行い、垂直かつ平坦な状態及びぐらつきのない状態及び所要の耐水性、耐薬品性、吸音性を維持する。また、床の取り合い部分は破損・隙間・汚れ・傷等のない状態を維持する。仕上げ材の変退色、汚れ、かび等には保守、修繕を行い、不快感を与えない状態を維持する。
	内装（床）	定期的に点検を行い、破損、劣化等の不具合箇所には保守、修繕を行い、水平かつ平坦な状態及びきしみのない状態及び所要の帯電性、耐薬品性、防滑性、防塵性を維持する。また、仕上げ材の変退色、ひび割れ、磨耗等の点検を行い、不快感を与えない状態を維持する。 点検口は、設備配管が点検できる状態を維持する。
	外部建具	定期的に点検を行い、破損、劣化等の不具合箇所には、保守、修繕を行い、ぐらつき等がなく良好に開閉・作動する状態及び所要の耐風圧性、水密性、気密性を維持する。また、仕上げ材の変退色、傷、さび等には保守、修繕を行い、不快感を与えない状態を維持する。 建具周囲から漏水がない状態を維持する。 防火戸、排煙窓等は、災害時に所要の性能を発揮できるよう維持する。
	内部建具	定期的に点検を行い、破損、劣化等の不具合箇所には保守、修繕を行い、ぐらつき等がなく良好に開閉・作動する状態及び所要の気密性を維持する。また、仕上げ材の変退色、傷、さび等には保守、修繕を行い、不快感を与えない状態を維持する。 内部仕上げとの取り合い部分は、隙間等のない状態を維持する。 防火戸、防火シャッター等は、災害時に所要の性能を発揮できるよう維持する。
	外部階段	定期的に点検を行い、破損、劣化等の不具合箇所には保守、修繕を行い、手すりのぐらつき及びノンスリップに変形、損傷がない状態を維持する。 その他、外装（天井）、外装（壁）、外装（床）による。
	内部階段	定期的に点検を行い、破損、劣化等の不具合箇所には保守、修繕を行い、手すりのぐらつき及びノンスリップに変形、損傷等がない状態を維持する。 その他、内装（天井）、内装（壁）、内装（床）による。
	上記以外の付帯する工作物	定期的に点検を行い、手すり・タラップ等、安全または点検等のために設置された部材は、ぐらつきのない状態を維持する。また、仕上げ材の変色及び金属類のさび、腐食等には保守、修繕を行い、不快感を与えない状態を維持する。 職員、学生、来訪者等のための施設の案内及び安全利用の喚起・確保の用に供するものについては定期的に配置を見直し、必要な場合は追加設置を行う。
	上記以外の付帯する造作（サインを含む）	定期的に点検を行い、破損、劣化等の不具合箇所には保守、修繕を行い、ぐらつき等がない状態及び付帯する部位の所要の性能を維持する。また、仕上げ材の変退色、傷、さび等の点検を行い、不快感を与えない状態を維持する。 取り合い部分の破損・隙間のない状態を維持する。修繕を実施した場合、同一面は不快感を与えない程度の均一な仕上がり状態を維持する。 職員、学生、来訪者等のための施設の案内及び安全利用の喚起・確保の用に供するものについては定期的に配置を見直し、必要な場合は追加設置を行う。

工 作 物 及 び 外 構	舗装 (マンホール・グ レーチング等を含 む)	定期的に点検を行い、破損、劣化等の不具合箇所には保守、修繕を行い、歩行の支障となる不陸、段差が生じない状態を維持する。また、仕上げ材の変退色、傷、さび等には保守、修繕を行い、不快感を与えない状態を維持する。
	付帯する工作物	定期的に点検を行い、破損、劣化等の不具合箇所には保守、修繕を行い、所要の性能及び転倒の恐れのない状態を維持する。また、仕上げ材の変退色、傷、さび等には保守、修繕を行い、不快感を与えない状態を維持する。 職員、学生、来訪者等のための施設の案内及び安全利用の喚起・確保の用に供するものについては定期的に配置を見直し、必要な場合は追加設置を行う。
建 築 設 備	共通事項	定期点検時には、機器・装置等の運転又は操作を行い所要の機能が発揮できる状態を確認する。保守業務には、フィルター清掃等システムが機能する為に必要な清掃及び機器・装置等の構成部分として一体的に備え付けられる容器又は接続用部品等に供給、重点又は装着され、かつ当該機器・装置等の作動の度に消費される物品の品質、適正量の維持又は交換、補充を含む。詳細については、下記のとおり設備毎に実施するものとする。
	電灯設備	定期的に点検・試験等を行い、機器等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、所要の光環境を維持する。
	動力設備	定期的に点検・試験等を行い、機器等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、各種電動機等が正常に作動できる状態を維持する。
	雷保護設備	定期的に点検・試験等を行い、機器等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、建築物と人命及び雷からの機器の保護をできる状態を維持する。
	受変電設備	定期的に点検・試験等を行い、機器等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、照明器具、コンセント及びその他電源機器へ安定して電力を供給できる状態を維持する。
	静止形電源設備	定期的に点検・試験等を行い、機器等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、非常用予備電源、保安用電源等に電力を安定して供給できる状態を維持する。
	発電設備	定期的に点検・試験等を行い、機器等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、非常用予備電源、保安用電源等に発電電力を安定して供給できる状態を維持する。 72時間の燃料タンクを考慮のうえ適切な定期点検等及び保守業務実施するものとする。
	構内情報通信網設備	定期的に点検等を行い、破損、劣化等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、所要の性能を発揮できるように維持する。
	構内交換設備	定期的に点検・試験等を行い、機器等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、常に通話できる状態を維持する。
	映像・音響設備	定期的に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、映像及び音響等の所要の性能を維持する。
	拡声設備	定期的に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び音声伝達状況を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、常に正常に放送できる状態を維持する。
誘導支援設備	定期的に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、音響等の所要の性能を維持する。	
テレビ共同受信設備	定期的に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び受信状況を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、良好な画像状態を維持する。	

防犯設備	定期的に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、正常に作動する状態を維持する。
火災報知設備	定期的に点検・試験等を行い、機器等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、常に火災の発生を確実に報知できる状態を維持する。
構内配電線路	定期的に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、正確に情報の伝達・表示及び計測等ができる状態を維持する。
空気調和設備	定期的に点検・試験等を行い、機器等の劣化及び運転状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、所要の性能・機能が発揮できるよう維持する。また、冷房・暖房機能の切り替えに伴う必要な整備・調節及びフィルター・ストレーナー等の定期的な清掃・交換を行う。
構内通信線路	定期的に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、正確に情報の伝達・表示及び計測等ができる状態を維持する。
換気設備	定期的な点検・試験等を行い、機器等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、フィルター等の定期的な清掃・交換を行い、所要の性能・機能が発揮できるよう維持する。
排煙設備	定期的な点検・試験等を行い、機器等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、所要の性能・機能が発揮できるよう維持する。
自動制御設備	定期的な点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、正確に制御、情報の伝達、表示及び計測等ができる状態を維持する。
衛生器具設備	定期的な点検・試験等を行い、器具等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、正常に作動し衛生的な状態を維持する。
給水設備	定期的な点検・試験等を行い、配管及び機器等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、貯水槽等は定期的に清掃を行い、常に用途に適した水質・水量を衛生的に供給できる状態を維持する。
排水設備	定期的な点検・試験等を行い、配管及び機器等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、排水槽等は、定期的に清掃を行い、常に汚水等を適切に排除できる状態を維持する。
給湯設備	定期的な点検・試験等を行い、配管及び機器等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、用途に適した温水を衛生的に供給できる状態を維持する。
消火設備	定期的な点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、火災時に万全な状態で作動できるよう維持する。
ガス設備	定期的な点検・試験等を行い、配管及び機器等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、安全にガス器具等へ供給できる状態を維持する。
雨水利用設備	定期的な点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、正常に作動し用途に適した水質及び水量を衛生的に供給できる状態を維持する。
排水処理設備	定期的な点検・試験等を行い、配管及び機器等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、下水道水質基準値を超えないよう状態を維持する。

昇降機設備	定期的に点検・試験等を行い、機器等の劣化および作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、正常に運転できる状態を維持する。
天井クレーン	定期的に点検・試験等を行い、機器等の劣化および作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、正常に運転できる状態を維持する。
その他の設備	定期的に点検・試験等を行い、機器又は装置等の劣化および作動状況等を把握し、不具合箇所には保守・修繕を施し、正常に運転できる状態を維持する。

(2) 植栽管理に係る要求水準（植栽を計画する場合）

項 目	要 求 水 準
植栽及び緑地	<p>周辺環境に配慮し、樹種に応じた病虫害の予防、点検、捕殺、防除及び施肥、剪定、除草、かん水等を定期的に行い、景観上良好な状態を維持するとともに、支柱の設置等を適切に行い、安全な状態を維持する。また、所定の緑化率を維持する。</p> <p>植栽が周辺へ与える影響や強風による樹木の倒壊がないように配慮する。</p> <p>台風等で維持管理対象の枝・葉が散乱した場合は適宜、片づける。</p>