

添付資料5-3 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

注：下表に※のある項目は第2章第2節1. (1)及び(2)により事業者が整備を行うもののみ適用する

項 目	要求水準	
	維持すべき状態	維持するための方法等
構造体	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性・耐火性・耐風性を確保した状態を維持する。 	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・診断を行う。
	<ul style="list-style-type: none"> 免震材料を用いた場合は、耐震性能を確保した状態を維持する。 	大臣認定の評価内容に基づき点検を行う（「免震建物の維持管理基準<改訂版>-2018-」（社団法人日本免震構造協会）に準拠し、点検を行う。）。
	<ul style="list-style-type: none"> 制振材料を用いた場合は、耐震性能を確保した状態を維持する。 	大臣認定の評価内容に基づき点検を行う。
屋根及びとい	<ul style="list-style-type: none"> 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、仕上げ材の錆、腐食等の劣化による不快感を与えない状態を維持する。 	定期的な点検を行い、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	<ul style="list-style-type: none"> 屋根に付帯する手すり・タラップ・丸環等、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。 	
外装（天井）	<ul style="list-style-type: none"> 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、腐食等による不快感を与えない状態を維持する。 	定期的な点検を行い、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
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）	<ul style="list-style-type: none"> 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、腐食等による不快感を与えない状態を維持する。 	定期的な点検を行い、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
外装（床）	<ul style="list-style-type: none"> 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よる不快感を与えない状態を維持する。 	定期的な点検を行い、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
内装（天井）	<ul style="list-style-type: none"> 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、かび等による不快感を与えない状態を維持する。 	定期的な点検を行い、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
内装（壁）	<ul style="list-style-type: none"> 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、かび等による不快感を与えない状態を維持する。 	定期的な点検を行い、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。

添付資料5-3 定期点検等及び保守業務に係る要求水準

項目	要求水準		
	維持すべき状態	維持するための方法等	
建	内装（床）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、磨耗等による不快感を与えない状態を維持する。 	定期的な点検を行い、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期的に点検を行い、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、さび等による不快感を与えない状態を維持する。 	定期的な点検を行い、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 建具周囲から漏水がない状態を維持する。 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、さび等による不快感を与えない状態を維持する。 	定期的な点検を行い、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	定期的な点検を行い、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
		<ul style="list-style-type: none"> ・ その他、外装（天井）、外装（壁）、外装（床）による。 	
	内部階段	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	定期的な点検を行い、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
		<ul style="list-style-type: none"> ・ その他、内装（天井）、内装（壁）、内装（床）による。 	
非共用ヘリポート及び付帯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運航に際し設置された部材は、運航に支障のない状態を維持する。ただし添付資料5-15に定めた運航内容を前提とする。また、仕上げ材の変色及び金属類のさび、腐食等による不快感を与えない状態を維持する。 	定期的な点検を行い、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 燃料の流出防止施設は常に燃料が適切に排除できる状態を維持する。 		
上記以外の付帯する工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、腐食等による不快感を与えない状態を維持する。 	定期的な点検を行い、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 職員及び来庁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は上記の他、適切にその目的を達している状態を維持する。※ 		
上記以外の付帯する造作	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、さび等による不快感を与えない状態を維持する。 	定期的な点検を行い、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取り合い部分の破損・隙間のない状態を維持する。 		
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 職員及び来庁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は上記の他、適切にその目的を達している状態を維持する。※ 		

添付資料5-3 定期点検等及び保守業務に係る要求水準

項 目		要求水準	
		維持すべき状態	維持するための方法等
工 作 物 及 び 外 構	舗装 (マンホール・グ レーチング、屋外 遊戯場等を含む)	・ 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、さび等による不快感を与えない状態を維持する。	定期的な点検を行い、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	付帯する工作物	・ 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、さび等による不快感を与えない状態を維持する。 ・ 職員及び来庁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は上記の他、適切にその目的を達している状態を維持する。※	定期的な点検を行い、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行うとともに、定期的な配置を見直し、必要な場合は追加設置を行う。※
建 設 備	共通事項	・ 所要の機能が発揮できる状態を維持する。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、充填又は装着され、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及び適正量を維持する。詳細については、下記のとおり各設備毎実施するものとする。	定期点検時に状態を確認し、フィルター清掃等システムが機能する為に必要な清掃を行うとともに、左記に掲げる作動の度に消費される物品は必要に応じ交換又は補充を行う。
	電灯設備	・ 所要の光環境を維持する。	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、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	動力設備	・ 各種電動機等が正常に作動できる状態を維持する。	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、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	受変電設備	・ 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。	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、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	発電設備	・ 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。	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、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	静止形電源設備	・ 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。	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、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	雷保護設備	・ 雷から人体及び設備機器を常に保護できる状態を維持する。	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、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	接地設備	・ 故障電流等から設備機器を常に保護できる状態を維持する。	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、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	構内情報通信網設備	・ 常に情報通信網として正常に機能する状態を維持する。	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、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	構内交換設備	・ 常に通話できる状態を維持する。	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、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	マルチサイン装置	・ 伝達事項等を正常に表示できる状態を維持する。	定期的な点検・試験等を行い、装置等の劣化及び表示状況を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。

添付資料5-3 定期点検等及び保守業務に係る要求水準

項 目	要求水準		
	維持すべき状態	維持するための方法等	
建	時刻表示装置	・ 正確に時刻を表示できる状態を維持する。 定期的点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。	
	屋外電光掲示板装置	・ 伝達事項等を正常に表示できる状態を維持する。ただし、修繕は除く。 定期的点検・試験等を行い、装置等の劣化及び表示状況を把握する。	
	拡声設備	・ 常に正常に放送できる状態を維持する。 定期的点検・試験等を行い、装置等の劣化及び音声伝達状況を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。	
	映像音響設備	・ 映像及び音響等の所要の性能を維持する。 定期的点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。	
	誘導支援設備	・ 正常に作動する状態を維持する。 定期的点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。	
	テレビ共同受信設備	・ 良好な画像状態を維持する。 定期的点検・試験等を行い、装置等の劣化及び受信状況を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。	
	監視カメラ設備	・ 常に監視エリア内の目的物等を的確に判断できるよう維持する。 定期的点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。	
	駐車場管制設備	・ 正常に作動する状態を維持する。 定期的点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。	
	防犯・入退室管理設備	・ 正常に作動する状態を維持する。 定期的点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。	
	鍵管理設備	・ 正常に作動する状態を維持する。 定期的点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。	
	設	金属探知・手荷物検査装置	・ 正常に作動する状態を維持する。 定期的点検・試験等を行い、機器等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
		火災報知設備・自動閉鎖装置	・ 常に火災の発生を確実に報知できる状態を維持するとともに、火災拡大等を的確に抑制できる状態を維持する。 定期的点検・試験等を行い、機器等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
非常用の照明装置		・ 災害時に確実に点灯し、所要の照度が確保できる状態を維持する。 定期的点検・試験等を行い、機器等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。	
構内配電線路設備		・ 所要の光環境を維持する。 定期的点検・試験等を行い、機器等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。	
中央監視制御設備		・ 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。 定期的点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。	

添付資料5-3 定期点検等及び保守業務に係る要求水準

項 目	要求水準		
	維持すべき状態	維持するための方法等	
建	非共用ヘリポート灯火設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所要の光環境を維持する。ただし添付資料5-15に定めた、運航の内容を前提とした光環境を確保する。 	定期的（月1回）に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	非共用ヘリポート風向・風速設備及び雨量計設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 正常に作動する状態を維持する。 	定期的（月1回）に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	空気調和設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所要の性能・機能が発揮できるよう維持する。 	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、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。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。なお、冷房・暖房機能の切り替え時期は、4月から5月及び10月から11月とする。
	換気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所要の性能・機能が発揮できるよう維持する。 	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、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。また、フィルター等の定期的な清掃・交換を行う。
	自動制御設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	定期的に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況等を把握し、不具合箇所には必要な保守を行う。
	排煙設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時に確実に作動し、所要の排煙機能が確保できる状態を維持する。 	定期的に点検・試験等を行い、器具等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	衛生器具設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 正常に作動し衛生的な状態を維持する。 	定期的に点検・試験等を行い、器具等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	定期的に点検・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、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行うとともに、貯水槽等は定期的に清掃を行う。
	排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 常に汚水等を適切に排除できる状態を維持する。 	定期的に点検・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、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行うとともに排水槽等は、定期的に清掃を行う。
	給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	定期的に点検・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、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
設 備	消火設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 火災時に万全な状態で作動できるよう維持する。 	定期的に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	非共用ヘリポート消火設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 火災時に万全な状態で作動できるよう維持する。 	定期的（月1回）に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全にガス器具等へ供給できる状態を維持する。 	定期的に点検・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、不維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	厨房器具設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運營業務に支障のない状態を維持する。 	定期的に点検・試験等を行い、器具等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。

添付資料5-3 定期点検等及び保守業務に係る要求水準

項目		要求水準	
		維持すべき状態	維持するための方法等
建	排水再利用設備	・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。	定期的に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	雨水利用設備	・正常に作動し用途に適した水質及び水量を供給できる状態を維持する。	定期的に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	さく井設備	・非常時に水源を確保できる状態を維持する。	定期的に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
築	生ごみ処理設備	・常に正常に作動し衛生的な状態を維持する。※	定期的に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。※
	昇降機設備	・正常に運転できる状態を維持する。	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、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
設	機械式駐車設備	・正常に運転できる状態を維持する。	定期的に点検・試験等を行い、装置等の劣化および作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	防災関連設備	・災害時に所要の性能を発揮できるように維持する。	定期的に点検・試験等を行い、装置等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
備	メンテナンス用ゴンドラ	・維持管理業務に適切に使用できる状態を維持する。	定期的に点検・試験等を行い、機器又は装置等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。
	その他の設備	・正常に運転等ができる状態を維持する。	定期的に点検・試験等を行い、機器又は装置等の劣化及び作動状況等を把握し、維持すべき状態を確保するために必要な保守を行う。

(2) 植栽管理に係る要求水準

要求水準
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・植栽が周辺に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。 ・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。
<ul style="list-style-type: none"> ・プランターをエントランス等の共用部に適切に配置し、種類に応じた病虫害の予防、点検、防除及び施肥、剪定、除草、かん水等を定期的に行い、景観上良好で安全な状態を維持する。 <p>(新庁舎、A棟、8号館に各4基程度設置とする。)</p>