

# 設備保全計画作成業務仕様書

令和5年度

札幌市都市局市街地整備部

# 保全計画作成業務仕様書

## 第1節 一般事項

### 1. 1 適用

- (1) 本仕様書は、市営住宅の設備保全計画作成業務に適用する。
- (2) 本仕様書に規定する事項は、別の定めがある場合を除き、受託者の責任において履行すべきものとする。
- (3) すべての契約図書は、相互に補完するものとする。ただし、契約図書間に相違がある場合の優先順位は、次の順番とする。
  - (7) 契約書
  - (4) 業務仕様書

### 1. 2 用語の定義

仕様書において用いる用語の定義は、次による。

- (1) 「担当職員」とは、契約図書に定められた範囲内において、受託者に対する指示、承諾または協議の職務等を行う者で、当該業務の監督を行うことを委託者が指名した者をいう。
- (2) 「施設管理者」とは、施設の管理または運営に携わる指定管理者をいう。
- (3) 「受託者等」とは、当該業務契約の受託者または契約書の規定により定めた受託者側の業務責任者をいう。
- (4) 「業務責任者」とは、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために担当職員及び施設管理者との連絡調整を行う者で、受託者側の責任者をいう。
- (5) 「業務担当者」とは、業務責任者の指揮により業務を実施するもので、受託者側の担当者をいう。
- (6) 「担当職員の承諾」とは、受託者等が担当職員に対し書面で申し出た事項について、担当職員が書面をもって了解することをいう。
- (7) 「担当職員の指示」とは、担当職員が受託者等に対し業務の実施上必要な事項を、書面若しくは口頭によって示すことをいう。
- (8) 「担当職員と協議」とは、協議事項について、担当職員と受託者等とが結論を得るために合議し、その結果を書面に残すことをいう。
- (9) 「担当職員の立会い」とは、業務の実施上必要な指示、承諾、協議及び検査を行うため、担当職員がその場に臨むことをいう。
- (10) 「業務の検査」とは、契約書に規定するすべての業務の完了を確認するために、委託者が指定した者が行う検査をいう。
- (11) 「書面」とは、発行年月日及び氏名が記載された文書または電子メールをいう。

### 1. 3 受託者の負担の範囲

- (1) 業務の実施に必要な施設の電気、ガス、水道等の使用にかかる費用は、特記がある場合を除き受託者の負担とする。

- (2) 業務の実施に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き、受託者の負担とする。本仕様書に規定する事項は、別の定めがある場合を除き、受託者の責任において履行すべきものとする。
- (3) 業務の実施に必要な消耗品等は、受託者の負担とする。

#### 1. 4 業務の成果物

- (1) 業務の成果物については、別添の設備保全計画作成業務作業要領(以下、作業要領という。)に従い1部作成し、委託者に引き渡すものとする。ただし、作業要領により難しい事情があり、別の方法により作成することについて、予め担当職員と協議し、承諾を得た場合にはこの限りではない。
- (2) 受託者は、担当職員の指示があり、これに同意した場合には、履行期間途中においても、成果物の引渡しを行わなくてはならない。
- (3) 受託者は、委託者に対し、成果物の利用を許諾する。また、成果物の内容を自由に公表することを許諾する。
- (4) 受託者は、成果物の内容を公表してはならない。ただし、予め、委託者の承諾を得た場合にはこの限りではない。

#### 1. 5 関係法令等の遵守

業務の実施に当たり、適用を受ける関係法令等を十分に理解するとともに遵守し、業務の円滑な遂行を図る。

### 第2節 業務の実施

#### 2. 1 業務着手

受託者は、契約約款に定める日から業務に着手しなければならない。この場合において、業務責任者が業務の実施のため担当職員との打合せを開始することをいう。

#### 2. 2 業務着手届等

- (1) 受託者は、契約締結後速やかに業務着手届・業務責任者通知書(経歴及び資格に関する書類を含む)・業務日程表を速やかに担当職員を経て委託者に提出しなければならない。
- (2) 受託者が委託者に提出する書類の様式及び部数は、担当職員の指示によるものとする。

#### 2. 3 業務計画書

- (1) 受託者は、契約締結後14日以内に業務計画書を1部作成し、担当職員に提出しなければならない。
- (2) 業務計画書には、次の事項を記載するものとする。
  - (イ) 業務の実施体制(業務責任者、業務担当者等)
  - (イ) 業務工程計画
  - (ウ) 業務責任者、業務担当者の有する資格
  - (エ) 業務一般事項

- (3) 受託者は業務計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にした上、その都度担当職員に変更業務計画書を提出しなければならない。ただし、軽微な変更等で予め担当職員の承諾を得たものは、変更業務計画書の提出は必要ないものとする。

#### 2. 4 守秘義務

受託者は、契約約款の規定に基づき、業務の実施過程で知り得た秘密を第三者にもらしてはならない。

#### 2. 5 貸与品等

- (1) 様式集等 (CD-ROM) 一式及び調査施設図書一式を貸与する。担当職員若しくは施設管理者から貸与された図書等については、注意をもって取り扱わなければならない。万一、損傷した場合には、受託者の責任と費用負担において原状に修復するものとする。
- (2) 受託者は、貸与品等の必要がなくなった場合は、速やかに返却しなければならない。
- (3) 受託者は、貸与品等を他人に閲覧させ、複製させ、または譲渡してはならない。

#### 2. 6 業務の記録

- (1) 受託者は、担当職員と協議した結果について記録を整備する。
- (2) 受託者は、業務の全般的な経過を記載した書面を作成する。ただし、同一業務内容を連続して行う場合は、担当職員と協議の上、省略することができる。
- (3) (1)、(2)の記録について、担当職員より請求された場合は、受託者は担当職員に提出または提示する。

#### 2. 7 業務責任者

- (1) 受託者は、業務責任者を定め担当職員に届け出る。また、業務責任者を変更した場合も同様とする。なお、業務責任者は日本語に堪能でなければならない。
- (2) 業務責任者は、業務担当者に作業内容及び担当職員の指示事項等を伝え、その周知徹底を図る。
- (3) 業務責任者は、業務担当者以上の経験、知識及び技能を有する者とし、資格要件は、建築士法 (昭和 25 年法律第 202 号) に定める建築設備士とする。なお、業務責任者は業務担当者を兼ねることができる。

#### 2. 8 業務担当者

業務担当者は、業務に必要な知識及び技術を有するものとし、2. 8(3)の資格要件または次の実務経験を有するものとする。

(ア) 大卒・高専卒：3年以上 ※1

(イ) 高卒：5年以上 ※1

(ウ) その他：10年以上

※1：電気設備は電気工学または電気通信工学、機械設備は土木工学、建築学、機械工学、都市工学または衛生工学に関する学科を修めた後、記載した実務経験年数を

有する者。

## 2. 9 再委託

- (1) 受託者は、業務における総合的な企画及び判断並びに業務遂行管理部分を、契約約款の規定により、再委託してはならない。
- (2) 受託者は、コピー、ワープロ、印刷、製本、計算処理（構造計算、設備計算及び積算を除く）、トレース、資料整理等の簡易な業務を第三者に再委託する場合は、担当職員の承諾を得なくともよいものとする。
- (3) 受託者は、(1)及び(2)に規定する業務以外の再委託にあたっては、担当職員の承諾を得なければならない。
- (4) 受託者は、業務を再委託する場合は、委託した業務の内容を記した書面により行うこととする。なお、協力者が札幌市競争入札参加資格者である場合は、指名停止期間中であってはならない。
- (5) 受託者は、協力者及び協力者が再々委託を行うなど複数の段階で再委託が行われるときは当該複数の段階の再委託の相手方の住所、氏名及び当該複数の段階の再委託の相手方がそれぞれ行う業務の範囲を記載した書面をさらに詳細な業務計画に係る資料として、担当職員に提出しなければならない。
- (6) 受託者は、協力者に対して、業務の実施について適切な指導及び管理を行わなければならない。また、複数の段階で再委託が行われる場合においても必要な措置を講じなければならない。

## 2. 10 施設の訪問等

- (1) 保全計画を作成するに当たり、施設を訪問する際は事前に担当職員に通知するとともに施設管理者と連絡を取り日程等の調整を図ること。
- (2) 施設管理者との調整が困難な場合には、担当職員の指示を受けるものとする。
- (3) 訪問時において、施設及び付属の備品、設備、機器類に損傷を与えないように注意しなければならない。なお、損傷等を与えた場合は受託者の責任と費用負担において原状に復するものとする。

## 2. 11 業務の安全衛生

業務担当者の労働安全衛生に関する労務管理については、業務責任者がその責任者となり、関係法令に従って行う。

## 2. 12 担当職員の立会

実地で行う施設の診断等、業務の実施に際して担当職員の立会いを求める場合は、予め申し出るものとする。

## 2. 13 業務の中間確認

業務着手後、必要に応じて業務の進捗状況を報告するものとする。

### 第3節 業務の検査

#### 3. 1 業務の検査

受託者は、契約書に基づき、その支払にかかる請求を行うときは次の書類を提出し、委託者の指定した者が行う業務の検査を受けるものとする。

- (7) 契約書、業務仕様書
- (i) 業務計画書、業務の記録
- (ii) 成果物
- (e) その他検査に必要な資料

### 第4節 その他

#### 4. 1 服装等

施設の現地確認等の際には、業務責任者及び業務担当者は業務に適した服装及び履物で業務を実施しなければならない。施設を利用する市民その他に不快な印象を与えてはならない。

#### 4. 2 留意事項等

- (1) 施設管理者との調整が困難な場合には、担当職員の指示を受けるものとする。施設を利用する市民、職員等の妨げにならないように十分注意するとともに、業務に関係のない場所及び室への出入りは禁止する。
- (2) 現地確認等の際し、原則として火気は使用しない。火気を使用する場合には、施設管理者の承諾を得るものとし、その取扱いに際しては十分注意する。

#### 4. 3 環境への配慮

業務に係る用品等は、札幌市グリーン購入ガイドラインに従い、極力ガイドライン指定品を使用すること。

#### 4. 4 その他

この仕様書に定めのない事項及びこの仕様書に疑義が生じたときは、担当職員と協議の上、定めるものとする。

# 設備保全計画作成業務作業要領

## 1 保全計画書の種類

施設の保全計画書は、次の図面及び書類等から作成される。

- (1) 総合所見等
  - ・調査した結果について、電気設備・機械設備の工種ごとの概要と所見を記載したもの
- (2) 工事履歴（様式1）
  - ・工事の履歴
- (3) 施設現況図
  - ・施設の配置図及び各階平面図（主機器程度は図示する）
- (4) 設備機器材料表（様式2）
  - ・様式3（対象チェックリスト）上の設備（以下、「調査対象設備」という。）のうち施設に設けられている設備（以下、「施設の保全対象設備」という。）の仕様・概要  
（電気設備・機械設備の工種ごとに作成する）
- (5) 対象チェックリスト（様式3）
  - ・施設の保全対象設備の確定作業を行うチェックリスト
- (6) 調査結果一覧表（様式4）
  - ・仕様の異なる設備ごとに劣化度及び危険度から緊急度の評価を行うシート
- (7) 調査位置図
  - ・調査で劣化が見受けられる箇所や写真撮影位置等を示した図面
- (8) 修繕提案シート（様式5）
  - ・緊急度の高い設備の修繕方法や概算修繕費を記載するシート
- (9) 写真集
  - ・調査全般の写真（撮影箇所を調査位置図へ記載）
- (10) 長期修繕計画表作成補助資料（様式6）
  - ・施設の保全対象設備ごとの修繕計画をまとめた一覧表
- (11) 積算内訳書（個別積算書、積算調書）
  - ・長期修繕計画表作成補助資料作成にあたっての積算根拠資料
- (12) 打ち合わせ記録簿
  - ・担当職員との協議内容や指定管理者等へのヒアリング内容の記録簿

## 2 調査対象設備

対象チェックリストに記載された設備とする。なお、調査対象設備に該当するか疑義がある場合または設備区分が判断できない場合は担当職員に確認すること。

### 3 施設の調査

施設について資料調査及び現況調査を次のとおり行う。

#### (1) 一般事項

- (ア) 各資料は、施設に保管されているしゅん功図書、施工記録、保守記録等又は提供するしゅん功図等の調査に基づき作成する。
- (イ) 現地調査は、事前に施設管理者と調査日時、調査範囲等を協議し、計画的に行う。
- (ウ) 調査過程で施設の破損・故障が起きないように十分に注意する。

#### (2) 資料調査

資料調査により、設備機器材料表を作成するとともに施設の概要・現状を調査把握する。

##### (ア) しゅん功図書の調査、施設の保全対象設備の仮決定

- ・建物の特徴、設計内容を把握するため、しゅん功図書を調査する。
- ・しゅん功図書、調査対象設備から施設の保全対象設備を仮決定する。

##### (イ) 施工記録の調査

- ・施設の保全対象設備に関する使用材料、施工方法、施工時期、機器製作図、メーカーリスト、施工図等を調査する。なお、改修履歴がある場合は調査位置図に記載する。

##### (ウ) 施設台帳等の調査

- ・施設の保全対象設備について修繕等の履歴がある場合には、施設台帳及び保守記録等により修繕時期・修繕仕様・材料名・メーカー名を調査する。

##### (エ) 点検記録の調査

- ・法定点検記録（建築基準法点検、消防用設備点検、電気工作物点検等）及びメーカー等の専門業者に委託している定期点検の記録について確認する。

#### (3) 現況調査

現況調査により、資料調査の内容を再確認のうえ施設の保全対象設備を確定する。また、異状の有無の確認、その原因の推定、劣化度及び危険度の判定をするために必要な情報の収集を図る。なお、緊急度の高い設備については修繕方法の提案及び修繕費用の算出を行うこと。

##### (ア) 設備機器材料表の現況確認

- ・資料調査で作成した設備機器材料表について、施設の現況と合致しているか仕様・型式・メーカー等を照合確認する。なお、調査対象設備に該当するか疑義がある場合または設備区分が判断できない場合は担当職員に確認すること。
- ・対象チェックリストに記載のない調査対象設備があった場合は、対象チェックリストに追加すること。

##### (イ) 施設の保全対象設備の確定

- ・現況確認を踏まえ施設の保全対象設備を確定する。また、施設現況図を作成する。

##### (ウ) 施設の保全対象設備の劣化調査



- ・施設の保全対象設備について、別紙1（調査項目表）に基づく現地調査に加え、巡回点検、法定点検等記録、指定管理者へのヒアリング等により異状の有無を調査する。なお、点検記録がない場合は機器の動作確認を行うこととする。

- ・隠ぺい部の目視確認は原則不要とするが、天井やピット等の点検口から施設の保全対象設備の目視確認が可能な場合は調査を行うこととする。

- ・目視等による現況調査だけでは劣化状態の把握が難しい場合は、施工業者及び機器メーカー等の意見を参考にするものとする。

- ・電気設備については、設備機器材料表に基づき、原則として、管理運転に支障となるものを除くすべてを調査対象とする。なお、保守点検を実施している場合は、その結果及び指定管理者の修繕の実績などを総合的に検討し、劣化度及び危険度の判定をするものとする。

- ・機械設備については、設備機器材料表に基づき、原則として、すべてを調査対象とする。ただし、配管等の隠蔽部分については部分調査とする。防災設備など保守点検を実施している場合は、その結果及び指定管理者の修繕の実績などを総合的に検討し、劣化度及び危険度の判定をするものとする。

(エ) 現況調査等の記録等

- ・調査結果一覧表に設備ごとに分けて調査内容を整理して記載する。設備の仕様が異なる場合はさらに仕様ごとに分けて整理すること。

- ・異状を発見した調査対象設備について、調査結果一覧表に異状の内容、原因、劣化度及び危険度等を記載し、調査位置図にその位置を示す。

- ・緊急度の高い設備については、修繕方法の提案と修繕費用の算出を行う。

(ウ) 劣化度と危険度による緊急度の判定

- ・調査対象設備において次のとおり劣化度と危険度を判定する。なお、この判定については、発生事象、使用年数、耐用年数等を勘案するとともに設備機器の製造業者、施工業者等の意見を参考にして決定すること。

(a) 劣化度のランク

A：劣化小-健全な状態または特に修繕を必要とせず、建築設備の機能や性能に**影響を及ぼす恐れのない劣化や不具合等**

B：劣化中-建築設備の機能や性能に**影響を及ぼす恐れのある劣化や不具合等**

C：劣化大-改修・更新が必要となる建築設備の機器や性能に**影響を及ぼしている劣化や不具合等**

(b) 危険度のランク

A：人身に危険を**及ぼす可能性がない**

B：人身に危険を**及ぼす可能性がある箇所があり、修繕を要するもの**

C：ただちに人身に**危険を及ぼす箇所があり、早急な修繕を要するもの**。  
また、レベルBが多数存在するもの。

(c) 緊急度の評価

緊急度は、危険度と劣化度の組み合わせで、表2-1により評価する。各調査の緊急度は次の3ランクで評価する。

- a：おおむね良好
- b：近年に修繕・更新を検討
- c：早急な修繕・更新が必要

表2-1 緊急度の評価

緊急度		劣化度		
		C (3)	B (2)	A (1)
危険度	C (3)	c (9)	c (6)	c (3)
	B (2)	c (6)	b (4)	b (2)
	A (1)	c (3)	b (2)	a (1)

(カ) 緊急度の高い設備の改善策の提案

- ・緊急度の評価が「c」となった緊急度の高い設備については、修繕方法の提案と修繕費用の算出を行い、修繕提案シートに記載する。なお、修繕費用の積算方法は見積を基本とするが担当職員と協議による。
- ・修繕提案シートは8月末までに仮提出をすること。

(キ) 写真

- ・施設の保全対象設備ごとの機器類や異状箇所の写真を撮影し、撮影場所がわかるように説明文を付記し写真集にまとめる。また、調査位置図に撮影箇所を示す。
- ・異状箇所の写真は、遠景、近景撮影を基本とし、異状箇所と内容がわかるように説明文を付記する。

#### 4 長期修繕計画表作成補助資料の作成

施設の保全対象設備の改修工事内容及び改修費用を次の(1)から(3)のとおり整理し、長期修繕計画表作成補助資料に記載する。

(1) 改修周期

別紙2（保全計画対象リスト）に記載された更新周期をもとに、次回更新年度を整理する。なお、別紙（保全計画対象リスト）に記載されておらず、計画的に保全を実施すべき対象設備がある場合は、メーカー確認等を行い、担当職員と協議の上、更新周期を決定する。

(2) 改修の範囲と施工上の留意事項

(ア) 改修の範囲

- ・同じ保全対象設備において、過去に改修が実施され、更新時期が一致しない場合は次回更新年度を分けて整理するとともに改修の範囲を記載する。

(イ) 施工上の留意事項

- ・改修に伴い施設への影響がある場合やアスベスト含有建材の改修が必要な場合等には、期間、内容を記載する。

(3) 積算内訳書（個別積算書、積算調書）

施設の保全対象設備ごとの更新費を積算し、費用積算の過程を明らかにした資料を作成する。

(ア) 積算方法は公共建築工事積算基準を標準とする。詳細は担当職員と協議の上決定する。

(イ) 積算は保全対象設備ごとに合計額がわかるようにまとめる。

(ウ) 改修工事に伴う仮設費用、各種復旧費用、解体・取外し費用、他工種付帯工事費用及びアスベスト対策費用を積算し、これらは直接工事費に含む。

(エ) 積算単価の採用順位は①R I B C単価、②刊行本単価、③見積単価とする。

(オ) 積算は直接工事費までとし、共通費の積算は不要とする。

5 その他

資料の編集方法は「設備保全計画作成業務資料編集要領」による。

本要領に定めのない事項及び本要領について疑義がある場合は、担当職員と協議のうえ定めるものとする。

—以上—

## 設備保全計画作成業務資料編集要領

### ■ バインダーの表紙タイトル

- 成果品 ※施設、棟毎にファイリングする。  
 【背表紙】 2行縦書 令和●年度 設備保全計画書  
 (施設名称を記載)  
 【表紙】 上段 設備保全計画書  
 中段 (施設名称を記載)  
 下段 令和〇〇年〇〇月 (業務完了年月を記載)

### ■ 編さん順序

編さん順序は次のとおりとする。

順序	インデックス	名 称	設備
1	総合所見	総合所見等	○
2	施設概要	施設概要 (住宅課提供資料)	○
		工事履歴	様式 1
3	現況図	施設現況図	○
4	施設仕様	設備機器材料表	様式 2
5	チェックリスト	対象チェックリスト	様式 3
6	調査結果一覧	調査結果一覧表	様式 4
7	調査位置図	調査位置図	○
8	提案シート	修繕提案シート	様式 5
9	写真集		○
10	修繕計画表	長期修繕計画表作成補助資料	様式 6
11	積算内訳書等	個別積算書、積算調書、改修位置図	○
12	打ち合わせ記録簿	打ち合わせ記録簿	○

### ■ インデックス等

- 見開き (総合所見の前) に次のものを綴じる。

#### (1) タイトル表紙

上段 設備保全計画書  
 中段上 (施設名称を記載)  
 中段下 令和〇〇年〇〇月 (業務完了年月を記載)  
 下段 業務名 (業務名を記載)  
 委託者 札幌市都市局市街地整備部住宅課  
 受託者 (会社名を記載)

#### (2) 目次

前項の編さん順序に従い、目次を作成する。

- 前項の編さん順序に従い、インデックスを挿入する。

インデックスの名称は前項の編さん順序に示すとおりとし、インデックス名を表面に記載した色紙に貼り付けて所定の位置に挿入する。

### ■ 分冊の場合

積算内訳書は、成果品を分冊としてもよい。その場合、分冊バインダーの表紙タイトルは、前記

の「バインダーの表紙タイトル」の内容を次のようにする。

【背表紙及び表紙（例）】設備保全計画書 → 設備保全計画書 積算内訳書

■ 電子記録媒体

前記の編さん順序に示す報告書類のうち、パソコンのアプリケーションソフトウェアで作成した書類は、すべてCD-R等の電子記録媒体で提出する。

※ 施設現況図、調査位置図等をCADデータで作成した場合は、JWW形式又はDXFファイル形式のデータを提出する。

※ 提出する電子データは、必ず電子記録媒体に複写後、ウイルスチェックで問題ないことを確認したうえで提出すること。

（電子記録媒体（本体）にチェックしたことを明記する。）

電子納品は、札幌市「電子納品に関する手引き【営繕業務編】」に基づいて作成する。詳細は本市担当職員と協議する。

■ バインダー表紙

(背表紙)	(表紙)
令和〇〇年度 施設名 〇〇〇〇〇〇〇〇 設備保全計画書	設備保全計画書  施設名 〇〇〇〇〇〇〇〇
	令和〇〇年〇〇月

■ 見開きタイトル表紙

設備保全計画書

施設名 ○○○○○○○○

令和○○年○○月

業務名:○○○○○設備保全計画作成業務  
委託者:札幌市都市局市街地整備部住宅課  
受託者:○○○○○会社

■ インデックス

総合所見

両方に記入

総合所見

## 別紙 1 (調査項目表)

### 【電気設備編】

#### 1 調査方法 (電気設備)

調査方法の「目視」には、視覚の外に聴覚、嗅覚、触覚によるものも含むこととする。

調査対象		調査部位	調査方法	備考	
共用部照明設備	共用部蛍光灯照明	本体	汚損、腐食、亀裂、変形、固定状態	目視	
		ソケット	汚損、腐食、変形、接触状態、固定状態	目視	
		安定器	汚損、腐食、変形、接触状態、固定状態、異音、液漏	目視	
		機能	点滅状態、安定性、ちらつき	目視	
	共用部LED照明	本体	汚損、腐食、亀裂、変形、固定状態、異音、過熱	目視	
		機能	点滅状態、安定性	目視	
	共用部非常用蛍光灯照明	本体	汚損、腐食、亀裂、変形、固定状態	目視	
		ソケット	汚損、腐食、変形、接触状態、固定状態	目視	
		安定器	汚損、腐食、変形、接触状態、固定状態、異音、液漏れ	目視	
		機能	点滅状態、安定性、ちらつき、アラーム点灯	目視	
	共用部非常用LED照明	本体	汚損、腐食、亀裂、変形、固定状態	目視	
		機能	点滅状態、安定性、アラーム点灯	目視	
	誘導灯	本体	汚損、腐食、亀裂、変形、固定状態	目視	
		機能	点滅状態、安定性	目視	

調査対象		調査部位	調査方法	備考	
幹線設備	共用分電盤	盤本体	汚損、腐食、亀裂、変形、結露、扉開閉、施錠	目視、操作	
		開閉器、遮断機	汚損、腐食、変形、結露、異音、振動、過熱、投入・解放（可能な場合）	目視、操作	
		盤内配線	汚損、腐食	目視	
	動力盤（機械設備の付随制御盤を除く）	盤本体	汚損、腐食、亀裂、変形、結露、扉開閉、施錠	目視、操作	
		開閉器、遮断機	汚損、腐食、変形、結露、異音、振動、過熱、投入・解放（可能な場合）	目視、操作	
		盤内配線	汚損、腐食	目視	
		制御機器	汚損、腐食、亀裂、過熱、異音、機能（運用に影響のない範囲）	目視、機能、操作	
	住戸分電盤	盤本体	汚損、腐食、亀裂、変形	目視	
		開閉器、遮断機	汚損、腐食、変形、異音、振動、過熱、投入・解放（可能な場合）	目視、操作	
		照明制御	自動点滅器、ソーラータイマー	汚損、腐食、亀裂、機能	目視、疑似運転
ピット	ケーブルラック	本体、付属品	汚損、腐食、亀裂、変形、傾き、固定状態、振れ	目視	



調査対象		調査部位	調査方法	備考	
配線・配管	端子盤	本体	汚損、腐食、亀裂、変形、傾き、固定状態	目視	
		端子台（ただし通信事業者財産を除く）	汚損、腐食、亀裂、固定状態	目視	
接地抵抗	接地抵抗	-	建物内接地抵抗は指定管理者にヒアリングによる記録がなければ状況を報告すること	ヒアリング	
高圧受変電設備	高圧受変電設備の機能確認については、自家用電気工作物点検業務の報告書を参照するとともに指定管理者に状況聴取すること				
	配電盤	本体	汚損、腐食、変色、固定状態	目視	
		母線・導体（内部配線含）	汚損、腐食、亀裂、過熱、弛み	目視	
		遮断器 開閉器類	汚損、腐食、亀裂、弛み、過熱、作動状態	目視	
		ヒューズ	汚損、変色、過熱	目視	
		計器	汚損、腐食、指針の正確性	目視	
		表示灯	汚損、腐食、点灯	目視	
		継電器類	汚損、腐食、作動状態	目視	
		照明	汚損、腐食、変形、接触状態、固定状態、異音	目視	
変圧器	本体	汚損、腐食、接触、異音、過熱、固定状態	目視、測定		
避雷設備	避雷設備	避雷器	汚損、腐食、亀裂、変形、傾き、固定状態	目視	

調査対象		調査部位	調査方法	備考	
コンセン セント 設備	コンセン ト	本体	汚損、腐食、亀裂、接 触、電圧	目視、計測	
	スイッチ	本体	汚損、腐食、亀裂、接 触、機能	目視、操作	
中央 監視 盤	中央監視盤の機能確認については、中央監視盤点検業務の報告書を参照するとともに 指定管理者に状況聴取すること				
	光星団地 監視盤	表示装置	汚損、腐食、変形、機能	目視	
		操作スイッチ	汚損、腐食、変形、機能	目視、操作	
		監視盤本体	汚損、腐食、異音、固定 状態	目視、機能	
	リモート 監視盤	本体	汚損、腐食、変形、機能	目視、機能	
テレ ビ 共 聴 設 備	テレビ共聴 設備 (電波障害 対策設備含 む)	アンテナ	汚損、腐食、亀裂、変 形、固定状態	目視	
		分配器	汚損、腐食、変形、接触 状態、固定状態	目視	
		分岐器	汚損、腐食、変形、接触 状態、固定状態	目視	
		増幅器	汚損、腐食、変形、接触 状態、固定状態、異音、 過熱	目視	
		直列ユニット（アン テナ接栓）	汚損、腐食、変形、接触 状態、固定状態	目視	

調査対象		調査部位	調査方法	備考	
屋 外 設 備	屋外設備	電柱	腐食、変形、傾き、固定状態	目視	
		屋外配線、配管	腐食、変形、接触状態、固定状態	目視	
		時計	腐食、変形、傾き、固定状態、現在時刻の確認	目視	
		ポール	汚損、腐食、亀裂、過熱、異音、樹木等の接近状態 (各所特に地際部を確認)	目視	
		基礎	汚損、腐食、変形 (見れる範囲で実施)	目視	
		架空ケーブル、メッセンジャー	汚損、腐食、張力(たわみ)の状況、樹木等の接近状態	目視	
	ハンドホール、マンホール	蓋	汚損、腐食、亀裂 (見れる範囲で実施)	目視	
		固定金具	汚損、腐食、亀裂 (見れる範囲で実施)	目視	

調査対象		調査部位	調査方法	備考	
構内交換設備	構内交換設備	主装置	汚損、腐食、亀裂、過熱、異音、	目視	
	消防設備の機能確認については、消防設備点検業務の報告書を参照するとともに指定管理者に状況聴取すること				
消防設備	受信機、副受信機	本体	汚損、腐食、亀裂、過熱、異音	目視	
		盤	汚損、腐食、亀裂、結露、開閉機能	目視	
	感知器	本体	汚損、腐食、亀裂	目視	
	発信機	本体	汚損、腐食、亀裂	目視	
	非常放送アンプ	本体	汚損、腐食、亀裂	目視	
	スピーカー	本体	汚損、腐食、亀裂	目視	

## 2 各設備の調査対象（電気設備）

対象設備		調査対象	
照明設備	共用部照明設備	共用部蛍光灯照明	住棟内全て
		共用部LED照明	住棟内全て
		共用部非常用蛍光灯照明	住棟内全て
		共用部非常用LED照明	住棟内全て
		誘導灯	住棟内全て
幹線設備	共用分電盤	盤本体	住棟内全て
		開閉器、遮断機	住棟内全て
		盤内配線	住棟内全て
	動力盤	盤本体	住棟内全て
		開閉器、遮断機	住棟内全て
		盤内配線	住棟内全て
		制御機器	住棟内全て
	住戸分電盤	盤本体	1住棟につき2戸以上 (可能な限り)
		開閉器、遮断機	1住棟につき2戸以上 (可能な限り)
	照明制御	本体	住棟内全て
ピット	ケーブルラック	確認可能な範囲	
配線・配管	端子盤	住棟内全て	
接地	接地抵抗	住棟内全て	
高圧受変電設備	配電盤	住棟内全て	
	変圧器	住棟内全て	
避雷設備	避雷設備	住棟内全て	

対象設備			調査対象
コンセント設備	コンセント	本体	各棟共用部のうち劣悪環境場所
	スイッチ	本体	各棟共用部の全て
中央監視盤	光星団地監視盤	全て	
	リモート監視盤	全て	
テレビ共聴設備	テレビ共聴設備	アンテナ	全て
		分配器	1住棟につき2個以上
		分岐器	1住棟につき2個以上
		増幅器	全て
		直列ユニット（アンテナ接栓）	1住棟につき2個以上
	電波障害対策設備	アンテナ	全て
		分配器	2か所以上
		分岐器	2か所以上
		増幅器	全て
		直列ユニット（アンテナ接栓）	－
屋外設備	屋外設備	電柱	全て
		屋外配線、配管	全て
		時計	敷地内全て
		ポール	敷地内全て （屋外灯除く）
		基礎	目視可能な場合 （屋外灯除く）
		架空ケーブル、メッセンジャー	敷地内全て
	ハンドホール、マンホール	蓋	敷地内全て
		固定金具	敷地内全て

対象設備			調査対象
構内交換設備	主装置	本体	全て
消防設備	受信機、副受信機	本体	全て (住戸内は対象外)
		盤	全て (住戸内は対象外)
	感知器	本体	共用部の全て
	発信機	本体	全て
	非常放送アンプ	本体	全て
	スピーカー	本体	全て

【機械設備編】

1 調査方法（機械設備）

調査方法の「目視」には、視覚の外に聴覚、嗅覚、触覚によるものも含むこととする。

調査対象		調査部位	調査方法	備考
空気調和設備	パネルヒータ	汚損、腐食、異音、変形、亀裂	目視	
ダクト及び空調配管等	温度計 圧力計 流量計	汚損、腐食、漏水、指針の狂い	目視	
	保温	汚損、変形、剥離	目視	
	塗装	汚損、剥離、腐食、変形	目視	
水槽類	受水槽 高置水槽	本体	漏水、腐食、損傷、内部の汚れ、マンホールの密閉・施錠	目視、定期点検記録
		ボールタップ	変形、損傷、作動状態	目視、動作試験
		支持架台 基礎	汚損、腐食、弛み、錆、亀裂	目視
	貯湯槽	本体	汚損、腐食、損傷、漏水	目視
		本体内部	堆積物、汚れ	目視
	圧力タンク	本体	汚損、腐食、損傷、漏水	目視
		支持架台 基礎	汚損、腐食、弛み、錆、亀裂	目視
	密閉式膨張タンク	本体	損傷、腐食、	目視
基礎		亀裂、沈下、損傷、変形	目視	
ポンプ及び制御盤	給水加圧ユニット 揚水用ポンプ	本体	汚損、腐食、亀裂、振動、異状音、圧力、漏水、運転状態	目視、動作試験
		電動機	音、振動、電流値、電圧値	目視、検査



調査対象		調査部位	調査方法	備考		
ポンプ及び 制御盤	排水ポンプ	本体	汚損、腐食、亀裂、 振動、異状音、圧 力、漏水、運転状態	目視、動作試 験		
		電動機	音、振動、電流値、 電圧値	目視、検査		
	制御盤 その他	本体	汚損、腐食	目視		
		遮断器 開閉器	汚損、腐食、亀裂、 弛み、作動状態	目視、動作試 験		
		継電器	汚損、腐食、作動状 態	目視、動作試 験		
		内部配線	汚損、変色、亀裂、 弛み、腐食	目視		
		計器 表示灯	汚損、腐食、指針の 狂い、不点灯	目視		
		ヒューズ	汚損、変色	目視		
	消防用設備	屋内消火栓	消火栓箱	汚損、漏水、ホース の損傷	目視、定期点 検記録	
			ポンプ	汚損、漏水、振動、 運転状態	目視、定期点 検記録、動作 試験	
制御盤			作動状態	目視		
水源		消火水槽 呼水槽	汚損、フート弁・サ クション管の腐食、 ボールタップの作動 状態	目視		
		連結送水		送水口・放水口の状 態、放水器具の損傷	目視、定期点 検記録	
避難ハッチ		本体（中枠）	劣化、腐食、変形、 破損、固定状態	目視、定期点 検記録		
		上ぶた 下ぶた	劣化、腐食、変形、 破損、固定状態、操 作性	目視、定期点 検記録		
		シーリング	劣化、亀裂	目視、定期点 検記録		

調査対象			調査部位	調査方法	備考
消防用設備	避難ハッチ	取付金具・ボルト類	劣化、腐食、変形、破損、固定状態	目視、定期点検記録	
		はしご吊りボルト	劣化、腐食、変形、破損、固定状態	目視、定期点検記録 (はしご組み込み式の場合)	
	避難はしご	本体	劣化、腐食、変形、破損、固定状態、操作性(※)	目視、定期点検記録 (はしご組み込み式の場合)	
		取付金具・ボルト類	劣化、腐食、変形、破損、固定状態	目視、定期点検記録	
	附属品	開閉用ハンドル	劣化、腐食、変形、破損、紛失	目視、定期点検記録	
		開閉用ハンドルケース	劣化、腐食、変形、破損、固定状態	目視、定期点検記録	
排水桝	汚水桝 雨水桝		汚損、損傷、沈下、腐食、排水状態、管との接続	目視	
ガス設備	ボンベ固定装置	本体	汚損、腐食、脱落、弛み	目視	
	ガス漏洩装置	本体	汚損、腐食、弛み、ガス漏れ	目視	
	調整器	本体	汚損、腐食、弛み、ガス漏れ	目視	

## 2 各設備の調査対象（機械設備）

対象設備		調査対象
空気調和設備	パネルヒータ	各棟共用部の全て
ダクト及び空調配管等	温度計、圧力計、流量計	各棟共用部の全て
	保温	各棟共用部の全て
	塗装	各棟共用部の全て
水槽類	受水槽、高置水槽	住棟内全て
	貯湯槽	住棟内全て
	圧力タンク	住棟内全て
	密閉式膨張タンク	住棟内全て
ポンプ及び制御盤	給水加圧ユニット、揚水用ポンプ	住棟内全て
	排水ポンプ	住棟内全て
	制御盤、その他	住棟内全て
消防用設備	屋内消火栓	住棟内全て
	消火水槽、呼水槽	住棟内全て
	連結送水	住棟内全て
	避難ハッチ	1住棟につき2戸以上の住戸内全て
	避難はしご	1住棟につき2戸以上の住戸内全て
	附属品	1住棟につき2戸以上の住戸内全て
排水枡	汚水枡、雨水枡	敷地内全て
ガス設備	ボンベ固定装置	共用部全て
	ガス漏洩装置	共用部全て
	調整器	共用部全て

## 別紙 2 (保全計画対象リスト)

### 【電気設備編】

No.	設備名		周期	備考
	中区分	小区分		
1	受変電設備	区分開閉器	20	
		高圧ケーブル	30	
		受変電設備	30	
2	幹線設備	引込開閉器盤 (低圧)	30	
3	動力設備	動力制御盤	30	
4	電灯設備	電灯分電盤	30	
		照明制御盤	30	
		照明 (LED)	30	
		非常照明	30	
		誘導灯	15	
		その他照明	20	
5	暖房設備	集中制御設備	30	
		暖房機	30	
6	自動火災報知設備	火災報知設備 (発信・受信)	25	
		感知器	25	
7	非常放送設備	非常放送設備・アンプ	25	
		スピーカー (非常)	25	
8	テレビ共聴設備	テレビ共聴設備	30	
9	構内交換設備	主装置	10	
		電話機	10	
10	インターホン設備	インターホン	25	
11	電気時計設備	電気時計	25	
12	雷保護設備	受雷部	40	
13	ロードヒーティング設備	ロードヒーティング	30	
14	屋外照明設備	ポール灯 (LED)	30	
15	太陽光発電設備	太陽電池モジュール	25	
		パワーコンディショナ	15	
		表示装置・計測装置	15	
16	自家発電設備	発電機	30	
		蓄電池 (発電機起動用)	15	触媒栓交換は点検対応とする (対象外)
17	直流電源装置	直流電源装置	20	
		蓄電池 (直流電源装置)	15	触媒栓交換は点検対応とする (対象外)

18	無停電電源設備	無停電電源装置	20	
		蓄電池（無停電電源設備）	15	触媒栓交換は点検対応とする （対象外）
19	中央監視設備	中央監視装置	20	
20	監視カメラ設備	監視カメラ制御装置	20	
		監視カメラ	20	
21	舞台・音響・映像設備	舞台照明（LED）	30	
		AV制御装置・アンプ	20	
		映像投影・出力設備	20	
		スピーカー（音響）・マイク類	20	
22	駐車管制設備	制御盤・ループコイル・警報灯・カーゲート	20	
		駐車券発行機・料金精算機	10	
23	セキュリティ設備	入退室管理装置	15	
		機械警備制御装置	15	
		侵入検知設備	15	
24	端子盤・コンセント類	端子盤・コンセント類（強電）	100	事後修繕対象
		端子盤・コンセント類（弱電）	100	事後修繕対象

※電気設備の事後修繕対象については、周期100年で計上すること。

【機械設備編】

No.	設備名		周期	備考
	中区分	小区分		
1	消火設備	屋内消火栓・配管	40	
		特殊消火設備	30	
		連結送水管・配管	40	
		スプリンクラー・配管	40	
		消火ポンプ	30	
2	自動制御機器	自動制御機器	20	
3	給排水衛生設備	給水ポンプ	20	
		さく井設備	20	
		受水槽	30	
		給湯ボイラー・貯湯設備	20	
		衛生器具	30	
		厨房器具	30	
		排水ポンプ	20	
		ろ過器	30	
		グリーストラップ	100	事後修繕対象
4	配管設備	排水配管	30	屋外埋設の排水、給水配管（一次側 Pe 一層管は更新）は事後修繕対象。散水栓は更新対象。
		給湯配管	30	
		給水配管	30	
		冷暖房配管・放熱器	30	
		床暖埋設配管	100	ヘッドーまでは更新対象
		ガス配管	30	
		ロードヒーティング埋設配管	100	事後修繕対象
		給油配管	30	
		蒸気配管	30	
5	冷暖房設備	鋼製ボイラー	20	
		その他ボイラー	30	
		吸収式冷温水発生機	20	
		冷凍機	20	
		熱交換器設備	20	
		ヒートポンプユニット	20	
		冷却塔	20	
		給油設備	30	
		煙道	100	事後修繕対象
		FF暖房機	20	
		タンク類	30	
		ポンプ	20	
		チリングユニット	20	
6	空調換気設備	空気調和機	20	
		全熱交換器	20	
		送風機	20	

		空調用ダクト	100	事後修繕対象
		ダンパ	30	
		吹出口	100	事後修繕対象
7	空調・衛生設備その他	融雪機械	20	
8	搬送設備	ロープ式エレベーター	30	
		油圧エレベーター	30	
		機械室レスエレベーター	30	
		小荷物専用昇降機	30	
		エスカレーター	30	
		機械式駐車場	30	

※機械設備の事後修繕対象については、周期 100 年で計上すること。









## 対象チェックリスト

電気設備

施設名称：

※ 対象欄において、施設に対象の保全対象設備がある場合は○、ない場合は×を記入すること。

保 全 対 象 設 備		対象	備 考
中区分	小区分		
1 受変電設備	区分開閉器		
	高圧ケーブル		
	受変電設備		
2 幹線設備	引込開閉器盤（低圧）		
3 動力設備	動力制御盤		
4 電灯設備	電灯分電盤（住戸内分電盤含む）		
	照明制御盤		
	照明（LED）		
	非常照明		
	誘導灯 その他照明		
5 暖房設備	集中制御設備		
	暖房機		
6 自動火災報知設備	火災報知設備（発信・受信） 感知器		
7 非常放送設備	非常放送設備・アンプ スピーカー（非常）		
8 テレビ共聴設備	テレビ共聴設備（電波障害設備含む）		
9 構内交換設備	主装置		
	電話機		
10 インターホン設備	インターホン		
11 電気時計設備	電気時計		
12 雷保護設備	受雷部（ポール含む）		
13 ロードヒーティング設備	ロードヒーティング		
14 屋外照明設備	ポール灯（LED）		
15 太陽光発電設備	太陽電池モジュール		
	パワーコンディショナ		
	表示装置・計測装置		
16 自家発電設備	発電機		
	蓄電池（発電機起動用）		
17 直流電源装置	直流電源装置		
	蓄電池（直流電源装置）		
18 無停電電源設備	無停電電源装置		
	蓄電池（無停電電源設備）		
19 中央監視設備	中央監視装置		
20 監視カメラ設備	監視カメラ制御装置		
	監視カメラ		
21 舞台・音響・映像設備	舞台照明（LED）		
	AV制御装置・アンプ		
	映像投影・出力設備		
	スピーカー（音響）・マイク類		
22 駐車管制設備	制御盤・ループコイル・警報灯・カーゲート		
	駐車券発行機・料金精算機		
23 セキュリティ設備	入退室管理装置		
	機械警備制御装置		
	侵入検知設備		

24 端子盤・コンセント類	端子盤・コンセント類（強電）		
	端子盤・コンセント類（弱電）		
25 屋外設備	引込柱、露出配管、架空線、屋外ボックス		
	屋外時計		
26 その他	避難ハッチ、避難はしご		

## 対象チェックリスト

機械設備

施設名称：

※ 対象欄において、施設に対象の保全対象設備がある場合は○、ない場合は×を記入すること。

保 全 対 象 設 備		対象	備 考
中区分	小区分		
1 消火設備	屋内消火栓・配管		
	特殊消火設備		
	連結送水管・配管		
	スプリンクラー・配管		
	消火ポンプ		
2 自動制御機器	自動制御機器		
3 給排水衛生設備	給水ポンプ		
	さく井設備		
	受水槽		
	給湯ボイラー・貯湯設備		
	衛生器具		
	厨房器具		
	排水ポンプ		
	ろ過器 グリーストラップ		
4 配管設備	排水配管		
	給湯配管		
	給水配管		
	冷暖房配管・放熱器		
	床暖埋設配管		
	ガス配管		
	ロードヒーティング埋設配管		
	給油配管		
	蒸気配管		
5 冷暖房設備	鋼製ボイラー		
	その他ボイラー		
	吸収式冷温水発生機		
	冷凍機		
	熱交換器設備		
	ヒートポンプユニット		
	冷却塔		
	給油設備		
	煙道		
	FF暖房機		
	タンク類		
	ポンプ チリングユニット		
6 空調換気設備	空気調和機		
	全熱交換器		
	送風機		
	空調用ダクト		
	ダンパ		
	吹出口		
7 空調・衛生設備その他	融雪機械		
8 搬送設備	ロープ式エレベーター		
	油圧エレベーター		
	機械室レスエレベーター		

	小荷物専用昇降機		
	エスカレーター		
	機械式駐車場		
9 その他			



施設名					
工種		中区分		小区分	
名称・メーカー・仕様				設置年	
劣化度	A	B	C	○	
劣化・故障状況					
原因の推定					
危険度	A	B	C	○	
危険を及ぼしている状況					
原因の推定					
緊急度	a	b	c	○	
修繕方法					
備考（修繕時の懸念点等）					
修繕費用			円	積算資料No. <span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 50px;"></span>	
写真， 図面等					



