

建築物等の利用に関する説明書作成要領

(目的)

第1 本要領は、建築担当部局が発注する工事における「建築物等の利用に関する説明書」(以下「説明書」という。)を作成するにあたって、必要な事項を定め、業務の効率化に資することを目的とする。

(作成目的)

第2 「説明書」は、個々の施設に応じた保全の実務に関する基本的な事項や、当該施設で必要となる保全業務の実施手順や実施方法を施設管理者に提供し、施設保全の手引書となることを目的とする。

(記載内容)

第3 「説明書」の記載内容は次のとおりとする。なお、記載にあたっては、文章、写真、平面図等を用いて簡潔に記載すると共に、技術的知識のない事務系職員であっても理解できるよう、専門用語による記述をできるだけ避けること。

1. 保全管理台帳

- | | |
|--------------|---------------|
| (1) 施設の概要 | (保全管理台帳 様式1) |
| (2) 建物別概要 | (保全管理台帳 様式2) |
| (3) 改修工事履歴一覧 | (保全管理台帳 様式3) |
| (4) 改修工事概要 | (保全管理台帳 様式4) |
| (5) 主要設備機器一覧 | (保全管理台帳 様式9) |
| (6) 主要設備機器個表 | (保全管理台帳 様式10) |

2. 施設の保全

(1) 施設の使用にあたっての主要条件

- ①許容積載荷重、耐震壁の位置等の構造計画に関する主要条件
- ②防火区画、防煙区画、特定室等、避難計画等の防災計画に関する主要条件
- ③非常時に確保すべき発電装置用燃料備蓄量、水量等の建築設備に関する主要条件

(2) 保全に関する留意事項

- ①点検・保守に関する留意事項
- ②運転・監視に関する留意事項
- ③非常時の対応措置
- ④その他必要な事項
 - ・上記に示す以外に明示する必要があるもの

(3) 建築の構成と保全

- ①次の各部位・機器毎に管理(使用)上の注意事項、故障と応急処置、点検・保守等の日常業務の内容
 - ・建物躯体、屋根仕上、外部仕上(外壁、塗装、カーテンウォール、外部天井等)
 - ・外部開口(外部窓、外部扉、シャッター、自動扉)
 - ・外構等(植栽、舗装、雨水排水管、掲示板等)
 - ・内部仕上(床、壁、天井、扉)、ブラインド

(4) 電気設備の構成と保全

- ①次の各部位・機器毎に管理(使用)上の注意事項、故障と応急処置、点検・保守等の

日常業務の内容

- ・電力設備（電灯、動力、電熱、受変電、静止形電源、燃料系・自然エネルギー系発電、避雷設備）
- ・通信・情報設備（構内情報通信網、構内交換、情報表示、映像・音響、拡声、誘導支援、呼出し、テレビ共同受信、テレビ電波妨害防除、監視カメラ、防犯・入退室管理設備）
- ・電気設備共通（配管・配線）
- ・屋外設備（外灯設備、地中線路、引き込み部分）

(5) 機械設備の構成と保全

- ① 次の各部位・機器毎に管理（使用）上の注意事項、故障と応急処置、点検・保守等の日常業務の内容

- ・空気調和設備（空調機器、換気、配管、ダクト設備）
- ・給排水衛生設備（衛生器具、給水、給湯、排水・通気、排水処理、ガス、厨房、ごみ処理）
- ・機械設備共通（弁類、配管類、制御弁類）
- ・搬送設備（エレベーター、小荷物専用昇降機、エスカレーター、書類搬送、機械式駐車装置）

(6) 防災設備の構成と保全

- ① 次の各部位・機器毎に管理（使用）上の注意事項、故障と応急処置、点検・保守等の日常業務の内容

- ・警報、非常用照明、誘導灯、防火、排煙、消火、その他防災設備

(7) 監視制御の構成と保全

- ① 次の各部位・機器毎に管理（使用）上の注意事項、故障と応急処置、点検・保守等の日常業務の内容

- ・中央監視制御、設備系の制御と監視

(8) 非常時の対応

① 災害時の対応

- ・災害の発生時における初期対応や情報の集約

② 火災時の対応

- ・火災時の放送や初期消火など、火災の発生から消火に至るまでの手順

③ 地震時の対応

- ・地震時の避難や放送など地震発生時に必要な手順

④ 停電時の対応

- ・全館・部分停電時に起きる状況や停電時に、最低限必要となる機能を確保するために必要となる非常用電源設備等の点検の必要性

⑤ 台風や大雨への対応

- ・浸水を防止するための事前の点検・保守

⑥ 防火区画及び設備概要

- ・火災が発生した時に機能する防火区画等やそれに関連する設備等

3. 保全業務関係書類一覧

- | | |
|-------------------|-------|
| (1) 法定点検一覧 | (様式1) |
| (2) 官公署届出書類一覧 | (様式2) |
| (3) メーカー保証一覧及び保証書 | (様式3) |
| (4) 消耗品一覧 | (様式4) |

(5) 仕上げ材料一覧

(様式5)

(6) 設計主旨 (建築、電気設備、機械設備)

(新築工事の場合に限る)

(改修工事の取り扱い)

第4 改修等の施行により、保全管理台帳の記載内容に変更が生じる場合は、別紙「保全管理台帳更新データ報告書」を作成する。

附則

この要領は、平成20年7月1日から施行する。

この要領は、平成26年3月28日から施行する。