

豊田市自然観察の森 管理運営業務仕様書（案）

目次

1	対象施設	1
	(1) 名称及び所在地	1
	(2) 設置目的	1
	(3) 管理区域規模	1
	(4) 施設内容等	2
2	指定管理者の管理の基準	3
	(1) 利用日	3
	(2) 利用時間	3
	(3) 利用日及び利用時間の変更	3
	(4) 当該施設の利用の許可	3
3	管理に係る経費	3
	(1) 管理に要する経費	3
	(2) 指定管理料の金額	3
	(3) 帳簿類の整備	3
	(4) 費用負担	4
	(5) その他	4
4	職員の配置等	4
	(1) 人員配置	4
	(2) 職員の資質向上	4
	(3) 服務・接遇態度	5
5	管理運営に関する業務	5
	(1) 庶務業務	5
	(2) 受付等業務	7
	(3) 災害等の緊急時対応業務	8
	(4) 情報発信	8
	(5) 写真撮影	8
	(6) 交流活動	8
	(7) 市民ボランティアの活用	9
	(8) 学術研究等の支援	9
	(9) 事業報告	9
	(10) その他	10
6	施設及び設備等の維持管理に関する業務	11

(1) 職員による日常の保守点検業務等	11
(2) 施設管理保守点検等業務.....	13
7 修繕関係業務.....	16
8 危険木等伐採業務.....	16
9 自主事業	17
10 施設所管課（協定締結課）と建築予防保全課の役割分担について.....	17
11 自然環境管理.....	17
12 環境学習	18
(1) 自然体験講座等（一般向け）	18
(2) 環境学習プログラム（学校向け）	18
(3) イベントの実施.....	18
(4) 展示	19
(5) 標本の管理.....	19
13 ボランティア支援.....	20
(1) 市民ボランティア活動支援.....	20
(2) 次世代人材の育成	20
14 ラムサール条約登録湿地（東海丘陵湧水湿地群）の保全.....	21
(1) 湿地の管理.....	21
(2) 地元保全団体の支援	21
(3) 湿地保全学習モデル校の学習支援	21
(4) 連絡会議等の企画・運営.....	22
(5) 矢並湿地一般公開	22
15 調査・研究等.....	23
(1) 調査研究.....	23
(2) 環境調査結果のとりまとめ.....	23
16 豊田市業務の支援.....	23
(1) 動植物に関する対応	23
(2) 外来種に関する対応	23
(3) ツキノワグマに関する対応.....	24
(4) 生物多様性の保全に関する助言	24
17 その他	24
(1) 調査・要請への協力	24
(2) 指定期間の満了.....	24
(3) 市との協議・調整について	24

豊田市自然観察の森 管理運営業務仕様書（案）

豊田市自然観察の森（以下「自然観察の森」という。）の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲は、関係法令等によるほか、以下のとおりとする。

1 対象施設

（1）名称及び所在地

豊田市自然観察の森（代表地番：豊田市東山町4丁目1206番地1）

（2）設置目的

自然を保全するとともに、身近な自然環境の中で自然観察等を通じて、自然保護学習を推進し、自然保護思想の普及及び高揚を図る。

（3）管理区域規模

管理区域は別紙1「管理区域図」のとおりとする。

区域面積	自然観察の森区域	約 28.8ha
	自然観察の森周辺区域	約124.5ha

(4) 施設内容等

区分	名称	規模・構造
中心施設	ネイチャーセンター	鉄骨2階建 延床面積1,322.45㎡ 1階 エントランス、事務室、ボランティアルーム、研修室、研修兼企画展示コーナー、ユーティリティルーム、応接室、トイレ、中庭 2階 展示コーナー、工作室、屋上デッキ R階 屋上緑化、屋上デッキ、太陽光発電パネル 敷地 駐車場、広場
	標本資料館	鉄骨2階建 延床面積439.2㎡ 1階 事務室、ホール、収蔵庫、トイレ 2階 会議室、研修室、バルコニー 敷地 駐車場
観察施設	観察路	W = 1.0 ~ 2.0 m L = 約6.5 km ※木道部分を含む。 ※矢並湿地、恩真寺湿地、上高湿地を除く。
	外周路	既設道路等 約5.2 km
	木道	W = 1.0 m L = 約523 m
	カワセミの小屋	木造平屋 A = 36.96㎡
	展望台	木造 A = 34.5㎡
	カブトムシの小屋	木造平屋 A = 24.5㎡
	バッタの小屋	木造平屋 A = 25㎡
	探鳥用ブラインド（上池）	アルミ製 H = 2.2 m L = 53 m
	観察デッキ（寺部池南）	木造 A = 45.7㎡
利便施設	トイレ（一般駐車場）	浄化型 A = 31.8㎡
	トイレ（トンボの湿地）	簡易トイレ 1基
	駐車場	一般駐車場：50台 管理用道路駐車場：11台（標本資料館進入路沿い）
その他	工作物等	看板、掲示板、物置、ベンチ等

別紙2「観察路等位置図」

2 指定管理者の管理の基準

(1) 利用日

利用日は、次に掲げる日を除く日とする。

ア 月曜日（国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日に当たる日を除く。）

イ 12月28日から翌年1月4日まで

(2) 利用時間

利用時間は以下のとおりとする。

ア 4月～9月 : 午前9時～午後5時30分

イ 10月～翌年3月 : 午前9時～午後4時30分

(3) 利用日及び利用時間の変更

指定管理者は、利用者のサービス向上等の視点から必要があると認めるときは、市長の承認を得て、臨時に利用日・利用時間を変更することができる。

(4) 当該施設の利用の許可

指定管理者は、当該施設の利用の許可、不許可及び利用許可の取消し等を行う（ただし、市長の権限に属する行為等の許可を除く。）。

3 管理に係る経費

(1) 管理に要する経費

当該施設の管理に要する経費は、指定管理料によって賄うこととする。

(2) 指定管理料の金額

指定管理料の金額は、指定管理者と豊田市との間で締結する各年度の協定書で定める。

(3) 帳簿類の整備

指定管理者は、当該施設の管理運営業務に係る経理と団体自体に係る経理は区分し、独立した会計帳簿類を整備すること。

(4) 費用負担

管理運営業務に係る費用負担は、別紙 3「管理運営業務に係る費用負担表」のとおりとする。

(5) その他

自然観察会及び講習会等の傷害保険料や材料費について、実費の範囲内で参加者から徴収し、指定管理者の収入にすることができる。ただし、新たに金額を設定する場合は、市と協議を行うこと。

4 職員の配置等

(1) 人員配置

- ア 施設の管理について、業務全体を総合的に把握・調整する所長を配置すること。
- イ ラムサール条約登録湿地である東海丘陵湧水湿地群に関する業務を統括する責任者を配置すること。
- ウ 自然環境の保全及び生物の生態や識別について指導することができる豊富な経験と技能を有する者を常勤の技術指導者として配置すること。技術指導者は、豊富な経験と技能の保持を示す実績として、以下のいずれかの資格又は条件を有する者とする。
 - ①生物分類技能検定 1 級（動物部門もしくは植物部門のいずれか 1 部門）
 - ②技術士（環境部門：自然環境保全）
 - ③博士（自然環境保全、森林管理または野生生物に関わる分野）
 - ④自然環境保全、森林管理、野生生物の分類もしくは生態に関わる研究実績を有し、上記の資格取得者と同等の技術と経験を持つと判断できる者（学術誌への掲載論文等で実績を証明できる者）
- エ 自然観察の森事業を行うにあたり、十分な知識と経験を持つ常勤職員を配置すること。
- オ 利用時間内は、施設の受付、利用案内等を行う職員を常時配置すること。

(2) 職員の資質向上

職員に対して、施設の運営管理に必要な研修を実施すること。

(3) 服務・接遇態度

職員は、公の施設の管理に従事する者としての自覚をもって職務にあたりるとともに、常に言葉遣いや身なりに注意し、丁寧な対応を行うこと。また、勤務中は市民に身分がわかるように名札をつけること。

5 管理運営に関する業務

指定管理者は、公の施設の管理運営の責務を認識し、経費の節減に努めるとともに、効果的な施設運営を心がけ、創意工夫により、市民が利用しやすいようにサービスを向上させること。

(1) 庶務業務

ア 予算の管理

予算書の作成、伝票・帳簿類の作成、予算執行状況の把握、支払事務を行うこと。市が報告を求めた場合は速やかに報告すること。

イ 現金管理

現金等の管理保管を行うこと。

ウ 会計書類その他の文書の整理、保管

各種伝票・帳簿、その他の文書の整理・保管、文書の收受等を行うこと。

エ 利用統計の作成

月別、曜日別、内容別の利用件数及び利用人数を把握すること。

オ 管理日誌の作成

- ① 1日の業務内容（清掃、点検、修繕、その他維持管理作業等）や市民対応（事故や苦情等）等の日々の管理状況を記録すること。
- ② 利用者から苦情・要望等を受けた場合は速やかにその内容、原因及び対策について検討し、公正かつ迅速な処理を行うとともに、必要に応じて市に報告すること。

カ 拾得物・残置物の処理

拾得物は、拾得物台帳を作成し、原則として所轄警察署に届け出ること。持ち主が不明であり、明らかに廃棄物と判断される物については、一定期間保管した後処分すること。なお、廃棄したものがどうか疑わしい場合は、一

定期間、撤去要請の告示（貼り紙）をした後処分すること。

なお、放置自動車、放置自転車等については、市に報告し、対応を協議すること。

キ 傷害保険・賠償責任保険の加入

指定管理者は、施設及び設備の管理運営に起因する損害又は傷害についてその責任を負う。

指定管理者は必要に応じて施設管理者賠償責任保険に加入し、その場合の費用は指定管理者の負担とする。また、指定管理者が主催する行事の参加者及び講師並びに自然観察の森内で活動するボランティアに対して、次の内容を下限とする適切な保険に加入すること。

内容	保険金額
死亡・後遺症	242万円
入院（その日から）	3,200円/日
通院（その日から）	1,700円/日

ク 自動販売機の設置

- ①指定管理者は、施設敷地内に自主事業で自動販売機を設置するものとする。
- ②指定管理者は、施設敷地内に自動販売機を設置する場合、市と行政財産の賃貸借契約を結ぶこと。
- ③設置場所、貸付料の金額及び納入時期等、自動販売機の設置運営に必要な事項については、前項の行政財産賃貸借契約書内で取り決める。

ケ 販売事務補助

- ①市刊行物等の物品売払代金の徴収事務を行うこと。
- ②物品売払代金の徴収事務を行うときは、市長より交付された証書を納入義務者が見やすい場所に表示すること。
- ③毎月営業日2日以内に前月分の販売状況、販売数、徴収金額等を別紙4「使用料等徴収金額月別報告書」にて市に報告すること。
- ④徴収した代金は、営業日5日以内に市へ納入すること。

コ 備品等の管理

- ①市所有の備品及びその他の物品については、使用前後に個数を確認するとともに、常に良好な状態で使用することができるよう、日常的に点検補修等を行うこと。

- ②図書コーナーに配架する図書の購入及び管理を行うこと。
- ③市所有の備品及びその他の物品について、年1回の点検を行うこと。

サ 帳簿の整理及び保存

管理運営又は経理状況に関する帳簿類は常に整理し、自然観察の森で5年間保存するものとし、その後市へ引き継ぐものとする。また、市から求められた場合は、速やかに提出すること。

シ その他

自然観察の森職員としての講演、市外出張等を実施する場合は、事前に市に報告すること。

(2) 受付等業務

指定管理者は、利用者が快適かつ安全に施設を利用できるように、必要な対応を行うこと。

ア 利用申請の受付等

- ①利用申請の受付、取消し、利用変更等を行うこと。
- ②自然体験講座及び環境学習プログラム等の申込の受付、調整を行うこと。
- ③自然観察情報の案内、施設や展示物、利用上の注意事項、安全管理等に関する説明を行うこと。

イ 備品の貸出

施設利用や環境学習に伴う備品等の貸出を行うこと。

ウ 休館日の案内

条例、規則に定める日以外に休館する場合は、事前に市の承認を受けるとともに、利用者への周知を行うこと。

エ 市との連携

当該施設内の行為や設置など市の権限に属する許可に関する申請及び問い合わせがあった場合は、内容を把握した上で市と連携して対応に当たること。

(3) 災害等の緊急時対応業務

ア 緊急対応体制の確立

緊急時に迅速かつ的確に情報を伝達し、対応できる体制について、あらかじめ基準を定めるとともに、事故や災害などが発生した際は、遅延なく適切な措置を講じたうえで、速やかに市及び関係機関に通報すること。

イ 各種訓練の実施

緊急時に備え、消火、通報、避難及び誘導の各訓練を実施すること。

ウ 緊急対応に関する書類の作成、届出等

①防火管理者選解任届及び消防計画

防火管理者選解任届及び消防計画を作成し消防機関へ届出を行うこと。

②緊急時行動計画

施設の構造等を踏まえたうえで、自然災害、事故等の緊急時の対策に関し必要な事項を定めた行動計画を策定し市に提出すること。

(4) 情報発信

自然観察の森の利用促進のため、市民及び市内の学校、各種団体、交流館等の公共施設への広報活動を積極的に行うこと。

ア 豊田市自然観察の森を紹介するウェブページの開設及び管理を行うこと。

イ 印刷物（施設パンフレット等）の作成・配布を行うこと。なお、内容に変更がある場合は、適宜見直しを行うこと。

ウ 「広報とよた」に掲載するため、自然体験講座等の予定について、市の指定する期日までに原稿を作成し、市に提出すること。

エ 新聞、テレビ等のメディア対応を行う場合は、随時、市に報告すること。

(5) 写真撮影

自然観察の森及び周辺区域並びにラムサール条約登録湿地等に生息生育する動植物や景観に関する写真を撮影し、業務に活用すること。また、市の依頼に応じて、写真を提供すること。

(6) 交流活動

自然観察の森の利用促進のため、以下のとおり他の公共施設、団体等との交流を積極的に行うこと。

- ア 市内環境学習施設等との連携に努めること。
- イ 全国 of 自然観察の森及び類似施設等と連携した活動に努めること。また、全国自然観察の森運営協議会に参加すること。
- ウ 愛知県内の自治体が持ち回りで開催する「湿地サミット」に参加すること。
- エ 市内外の自然保護団体等との交流に努めること。

(7) 市民ボランティアの活用

事業の実施にあたり、市民ボランティア等を積極的に活用すること。

(8) 学術研究等の支援

自然観察の森及び周辺区域並びにラムサール条約登録湿地において、大学等の研究機関が実施する調査研究を積極的に受け入れ、支援すること。また、その内容及び結果についてとりまとめ、市に報告すること。

(9) 事業報告

ア 月例報告

原則翌月10日までに、以下の内容を記載した資料を提出し、報告すること。

- ①施設の管理運営状況（再委託等の実施状況を含む）
- ②施設の利用状況（利用者数、自然体験講座等の参加者数、市民ボランティア団体の活動状況等）
- ③ウェブページのアクセス状況
- ④職員の勤務状況
- ⑤管理運営経費の支出状況（収支計画書の様式に合わせる）
- ⑥前4号に掲げるもののほか、管理実態を把握するために、市が必要とする事項

イ 事業報告

- ①毎事業年度終了前に、事業成果報告会を開催すること。
- ②毎事業年度終了後、30日以内に以下の資料を提出すること。
 - 1) 年次報告書（A4判、ファイル綴じ） 2部
 - 2) 年次報告書 電子データ 1式
 - 3) 決算報告書（収支計画書の様式に合わせる）

(10) その他

- ア 障がい者・高齢者・子ども等、全ての利用者にとって利用しやすい施設になるよう、市の「ユニバーサル市役所「とよた」ガイドライン」に沿って管理運営すること。
- イ 自治体等から視察の申し出があった場合は、市に報告し、指示を受けること。
- ウ 職場体験等の申し出があった場合は、市に報告すると共に、受け入れに協力すること。
- エ 鳥獣被害等について必要な対策を実施すること。また、市が実施する対策等に協力すること。
- オ 外来生物の防除に努めること。
- カ 市が実施する会議に参加を求められたときには、無償で参加すること。なお、休日及び時間外等にあたる勤務の場合は、時間外手当にて対応すること。
- キ 市が自然観察の森内で実施する事業等（監査、検査、緊急安全点検、防災訓練等）に協力すること。

6 施設及び設備等の維持管理に関する業務

施設及び設備等（以下「施設等」と言う。）を常に適正かつ安全に維持するために、施設等の保守点検を実施するとともに、職員による日常点検、簡易修繕を実施すること。その他建築設備等についても、作業遂行に当たり関係法令・維持基準のあるものについては、それに準じて実施すること。また、施設等を常時適法な状態に維持するために、「建築物等適正管理マニュアル」に基づき保全を実施すること。なお、点検等は実施回数に応じて実施予定の計画を作成し、実施状況及び不具合の有無について確認の上、市指定の様式（別紙5）にて報告すること。

(1) 職員による日常の保守点検業務等

ア 建物の保守管理、予防保全業務、施設の巡視

- ①日常的に建築物等が正常な状態にあることを目視、聴音、触接等の簡易な方法により観察し、安全管理を徹底すること。不具合を発見し、利用者に危険が及ぶと判断したときは、直ちに使用停止又は応急措置等を行うこと。
- ②自主定期点検マニュアルに基づき市が指定した時期、又は必要に応じて点検を実施すること。また自主定期点検マニュアルは、施設等の状況に応じて、適宜見直しを行うこと。
- ③照明や空調設備を始めとする設備等の運転停止操作を行うとともに、各部屋及び施設使用終了後の建物本体及び備品類の点検を実施すること。

イ 設備等の管理保全

- ①照明や空調設備を始めとする設備等の図面の整理及び保管を行うとともに、保守管理等を適正に実施すること。
- ②照明や空調設備を始めとするエネルギー使用機器設備においては、省エネルギー行動に努め、エネルギー使用量の削減を図ること。
- ③空調設備、冷蔵冷凍庫等の冷媒使用機器設備においては、フロン排出抑制法に基づく第一種特定製品の管理点検（簡易点検年4回）を行うとともに、点検結果を市に報告すること。

ウ 電気設備、消防用設備

電気設備及び消防用設備は以下の項目を点検するとともに、故障等の復旧等に対処すること。

①点検項目

- ・照明器具の電球交換（リース部分を除く）
- ・消火器の点検（設置位置の確認、使用期限及び封印切れの確認）

- ・非常灯の点灯確認、バッテリー確認
- ・避難通路の確保
- ・防火等点検
- ・消防法に関する点検・確認項目参照
- ・利用者に対する指導（定員の遵守、喫煙場所の指導、危険物の持込み確認）

②故障（警報）の復旧等対処

- ・火災報知機の発報の復旧操作及び対処
- ・漏電、過電流による停電の復旧作業及び対処

エ ガス機器、給排水設備

ガス機器及び給排水設備は以下の項目を点検するとともに、故障等の復旧等に対処すること

①点検項目

- ・ガス器具点検（ホースの破損など）
- ・ガス使用確認（臭気、元栓）
- ・ガスメーターの確認（マイコンメーター点灯）
- ・水道メーターの検針（漏水対策）
- ・便所湯沸室のつまりや水漏れ確認
- ・便所床排水トラップ確認（臭気）

②故障（警報）等の復旧等対処

- ・地中内での漏水の復旧及び対処

オ 空調設備

空調設備は以下の項目により操作及び保守を実施するとともに、異常時の復旧等に対処すること。

①操作及び保守

- ・省エネ運転（利用状況に応じて対応）
- ・温度調整（季節に応じて対応）
- ・機器の運転時異常音確認

②異常時の復旧等対処

- ・冷暖房の効きの不良の対処
- ・機器の起動異常の復旧操作

カ 浄化槽

浄化槽は以下の項目により点検を実施するとともに、異常時の復旧等に対処すること。

①正常運転の確認（警報盤、異常音）

②発報の復旧及び対処

キ 警備

施設の警備においては、日常的に警備、巡視を実施し、警備機器の操作確認を実施するとともに、施設全体で施錠確認を徹底すること。なお、自然観察の森利用時間外は、ネイチャーセンター駐車場の入口を鎖で施錠すること。

ク 清掃、ごみ処理

施設内は常に整理整頓を実施するとともに、発生するごみの適切な分別、管理及び処理を徹底するとともに、リサイクルを促進すること。

ケ 市木上池、新池の管理

市木上池及び新池において、堤体や水門、安全施設等の外観点検・管理を行うこと。必要に応じて、水位調整やトンボ湿地の水量維持のための放水等を行うこと。

コ 掲示物等の管理

看板等の掲示物は、設置日及び設置者を記載すること。また、日常的に点検を行い、破損や劣化が生じたものは、更新あるいは撤去を行うこと。

サ 不法投棄への対策

管理区域内への不法投棄を防ぐために必要な措置を講ずること。また、管理区域内において不法投棄が発生した場合には、市に報告するとともに、適宜回収し、適切に処分すること。

シ その他注意事項

- ①屋根、樋等の点検及び清掃を適宜行うこと。
- ②側溝、排水柵等の排水設備の点検及び清掃を行うこと。
- ③施設内に設置してある自動体外式除細動器（AED）やその他市から依頼する点検等を実施し、点検結果について市に報告すること。

（2）施設管理保守点検等業務

施設を適正かつ安全に維持管理するための保守点検等委託業務は、下表に掲げる業務とし、別紙6「豊田市自然観察の森 管理運営業務仕様書－指示明細書」に従って実施すること。

ア 施設の運営と密接に関係するもの及び軽微なもの

業 務	目 的	主な内容	頻 度
A 清掃業務	施設全体の美観・衛生維持	・床面ドライモップ、床仕上、日常清掃、定期清掃等（施設内の整理整頓、館内を含めた日常清掃） ・ゴミの分別処理管理 等	日常清掃 週 2 回、 ガラス拭き外面年 2 回等
B 警備業務	施設内の秩序維持、事故、盗難、破壊等の犯罪及び火災等の災害の発生の警戒・防止、財産の保全、利用者の安全確保	・機械警備及び巡回警備の実施 ・施設施錠の確認 ・警報装置の維持管理 等	休館日巡回及び夜間機械警備
C 産業廃棄物処理業務	産業廃棄物処理	産業廃棄物の処理	必要に応じて実施

イ 施設等の維持管理に必要なもの

業 務	目 的	主な内容	頻 度
D 空調設備保守点検業務	設備機器等の性能維持及び快適な環境の維持	冷温水発生器、冷却塔、各種ポンプ、ファンコイル、ヒートポンプエアコン、空調自動制御機器、換気扇、全熱交換器等の清掃、点検、整備等	パッケージエアコン及び全熱交換器等の点検（年 2 回）・換気扇の点検（年 2 回）
E 昇降機（エレベーター）保守管理業務	昇降機の常時安全かつ良好な運転状態の維持	かご、昇降路、出入口等の外観及び機能点検等	POG（月 1 回）
F 消防用設備点検業務	消防用設備の性能維持	自動火災報知設備・非常警報設備・消火器等の機器点検	年 2 回（総合点検・機器点検各 1 回）
G 自動扉保守点検業務	常時安全かつ良好な運転状態の維持	自動扉の機能・安全検査	（3 台）年 2 回
H 自家用電気工作物保安管理業務	設備機器等の性能維持、正常な運転状態の維持	電気工作物の保安管理、整備等	隔月 1 回

I 排水処理施設 保守点検業務	浄化槽の性能維持、正常な運転状態の維持	浄化槽の維持管理、保守点検及び水質検査・清掃	清掃（年1回）、保守点検（年26回）、水質検査（年1回）
J 雨水排水管洗浄清掃業務	雨水排水管の性能維持	雨水排水管・雨水枡の清掃・点検	雨水排水管及び雨水枡清掃（年1回）
K 草刈り管理等業務	施設及び観察路等の維持管理	草刈り、植栽管理、観察路点検	施設周辺草刈り（年2回）、遊歩道草刈（7回）、植栽管理（1回）、観察路点検（月1回）
L トンボ湿地管理業務	湿地環境の維持管理	水田耕作、水路・通路補修、電気柵管理	水田耕作（年1回）、水路・通路補修等（必要に応じて実施）

7 修繕関係業務

- ア 指定管理者は、市と協議の上で、日常的小規模修繕（1件当たりの上限は50万円）を実施するものとする。
- イ 指定管理料に含める修繕料は、年間85万円を基本として年度協定書に定める金額とする。なお、当該修繕料に剰余金が発生した場合には、市が指示する方法により、市に返還するものとする。
- ウ 日常的小規模修繕は、指定管理料に含まれる予算を優先して執行するものとする。
- エ 緊急に対応を要する修繕案件に関しては、市との協議の上で、その金額に関わらず指定管理者による修繕実施を要請する場合がある。なお、この場合の財源については、指定管理者に新たな自己負担が生じることの無いよう適宜調整を図るものとする。
- オ 指定管理者が修繕を実施した場合には、市が指示する方法により、市に対して実施結果を報告しなければならない。

8 危険木等伐採業務

- ア 指定管理者は、市と協議の上で、施設利用者の安全に影響を及ぼす可能性がある危険木（枯死木、枯れ枝、倒木等）並びに施設管理上の支障木の日常的な伐採（1件当たりの上限は50万円）を実施するものとする。
- イ 指定管理料に含める危険木等の伐採に係る手数料は、年間100万円を基本として年度協定書に定める金額とする。なお、当該修繕料に剰余金が発生した場合には、市が指示する方法により、市に返還するものとする。
- ウ 日常的な危険木等の伐採は、指定管理料に含まれる予算を優先して執行するものとする。
- エ 緊急に対応を要する伐採案件に関しては、市との協議の上で、その金額に関わらず指定管理者による伐採実施を要請する場合がある。なお、この場合の財源については、指定管理者に新たな自己負担が生じることの無いよう適宜調整を図るものとする。
- オ 指定管理者が伐採を実施した場合には、市が指示する方法により、市に対して実施結果を報告しなければならない。
- カ 伐採箇所の土地所有者の確認、賃貸借契約の有無の確認、保安林等の必要な届出については、市が実施するものとする。

9 自主事業

指定管理者は施設の設置目的に沿った自主事業を積極的に企画し、実施するよう努めること。自主事業の実施により収益が生じた場合は、指定管理者の収入とする。実施の基準については、基本協定に定めるとおりとする。

1.0 施設所管課（協定締結課）と建築予防保全課の役割分担について

管理運営業務のうち、施設運営に関する業務及び運営と密接に関係するものについては環境政策課が担当し、施設等の維持管理に必要なものについては建築予防保全課が担当する。

具体的には当仕様書において、以下のとおりの役割分担とする。

番号	担当部署	担当業務（該当の項目番号を示す）
1	環境部 環境政策課	建築予防保全課担当業務以外全て
2	都市整備部 建築予防保全課	6（2）イ D、E、F、G、H、I、J 1件50万円を超える施設等の修繕 （建築物及び建築設備に係るものに限る）

1.1 自然環境管理

市民が気軽に訪れ、自然に親しむことができるような里山環境を整備するとともに、生物多様性を保全し、環境学習に活用するために、自然観察の森区域（別紙1「管理区域図」のA及びB）において、樹林環境及び水辺環境の整備を行うこと。整備にあたっては、自然観察の森の保全テーマである「サシバのすめる森づくり」を踏まえつつ、特徴を生かした環境整備を行うこと。

整備の実施にあたっては、事前に整備計画を策定すること。整備計画は、必要に応じて適宜見直しを行い、順応的な管理を行うこと。なお、指定管理初年度については、環境整備の実施に替えて、整備計画の策定とすることができる。

1.2 環境学習

指定管理者は、施設の設置目的に沿って次に掲げる環境学習を実施すること。

実施にあたり、翌年度の計画案（目的、内容、回数、次期、開催時間、講師等）を作成し、毎年12月末までに市の承認を受けること。その他、臨時に環境学習プログラム等を実施する場合は、原則として2か月前までに、企画書を市に提出すること。

(1) 自然体験講座等（一般向け）

幅広い世代の市民に向けて、楽しみながら自然と触れ合うことができる自然体験講座を開催すること。

ア 一般向けの自然体験講座（施設ボランティア企画の講座を除く）を年間36回以上企画・実施すること。なお、一般向けの自然体験講座には、自然観察の森及び周辺区域に限らず、広く市内の自然資源の活用に努めるとともに、次の各号に示す内容を含むものとする。

- ①ラムサール条約登録湿地（矢並湿地、恩真寺湿地、上高湿地）をフィールドとした観察会の開催
- ②市民が矢並湿地を自由に見学できる「自由観察の日」の開催
- ③ネイチャーセンター屋上を活用した講座の開催

イ 既存の自然体験講座とは別に、団体等からガイドの要望があった場合には、可能な範囲で適宜対応すること。

ウ 施設ボランティア企画の自然体験講座を開催すること。

(2) 環境学習プログラム（学校向け）

ア 小学校の学習指導要領に記載された単元に対応したプログラムを作成すること。プログラム内容の詳細については、市と協議の上作成すること。

イ 学校等の要望に応じて、自然環境をテーマとした環境学習プログラムを実施すること。また、講師派遣の要望があった場合には、可能な範囲で適宜対応すること。

ウ 市内小学校全校での環境学習の実施を目指すこと。

(3) イベントの実施

施設の来訪者の増加を目的としたイベントを年1回以上開催すること。

(4) 展示

- ア 企画展示コーナー（1階）及び展示コーナー（2階）等において、豊田市の自然や生物多様性の保全等に関する展示を行うこと。
- イ 施設来訪者の増加のため、展示内容について、適宜、更新を検討すること。更新にあたっては、事前に市と協議を行うこと。
- ウ 事業報告会の実施に合わせて、年度ごとの指定管理事業の成果に関する展示を行うこと。
- エ 屋外には、自然観察資源を紹介するネームプレートや解説板等を設置すること。
- オ 展示物等が破損した場合は、速やかに修理し、又は取り替えること。
- カ 標本資料館で所蔵する標本を展示に活用すること。

(5) 標本の管理

ア 標本の受け入れ

以下の基準により、可能な範囲で標本を受け入れること。受け入れにあたっては、市と協議すること。

- ①市が受け入れを決定した標本
- ②展示や環境学習教材として使用するための標本
- ③豊田市自然観察の森で実施された調査で採集された標本

イ 標本の管理

標本の目録を作成するとともに、博物館と連携し、適切に管理すること。

ウ 標本閲覧等

大学や研究機関等の申出がある場合、標本資料の閲覧を支援すること。また、貸出の依頼があった場合には、可能な範囲で対応すること。

エ 標本の活用

標本は、展示や環境学習に積極的に活用すること。

1.3 ボランティア支援

(1) 市民ボランティア活動支援

ア 下記に示す市民ボランティア団体（自然観察の森施設ボランティア団体）の名簿を管理するとともに、定例会等に適宜参加し、活動状況について市に報告すること。

団体名	主な活動内容
とよた自然わくわくクラブ	・定例会（毎月1回） ・自然体験講座 森あそび（年10回程度） ・自然体験講座 親子わくわく自然学習（年3回程度） ・定例活動、自主活動 ・自然観察の森主催の自然体験講座の講師
森先案内人あべまきの会	・定例会（毎月1回） ・自然体験講座 森あるき（ガイドウォーク）（毎週水曜日） ・矢並湿地一般公開でのガイド ・自然観察の森主催の自然体験講座の講師
豊田自然調査の会虫めがね	・定例会（毎月1回） ・植物調査、植物標本作成、昆虫調査、巣箱モニタリング調査、トンボ湿地水生生物調査
森と本を楽しむ会ねっこぼっこ	・定例会（毎月1回） ・自然体験講座 森のお話し会（第1土曜日）

- イ 自然観察の森における活動場所の提供、道具の貸出し、原材料の提供、活動内容のPR等の支援を行うこと。
- ウ 活動内容への助言や会員の資質向上のための支援を行うこと。
- エ 新たなメンバーの加入に向けた支援を行うこと。
- オ 市民ボランティア団体（アに示す4団体）、豊田市自然愛護協会及び市が参加する運営会議を年1回開催すること。
- カ 運営会議への出席、指定管理者が主催する自然体験講座の講師及び自然観察の森主催のイベントへの出展にあたっては、必要に応じて謝礼等を支払うこと。

(2) 次世代人材の育成

生物多様性保全を担う、次世代人材育成のための講座等を企画、実施すること。

1.4 ラムサール条約登録湿地（東海丘陵湧水湿地群）の保全

豊田市ラムサール条約活動センターとして、以下の業務を行うこと。

(1) 湿地の管理

- ア 地元保全団体等と協力し、ラムサール条約登録湿地（矢並湿地、恩真寺湿地及び上高湿地）の環境を管理し、良好な状態に保つこと。
- イ 各湿地を毎月巡視し、希少種の生育状況や植生の状態、施設の異常の有無等を確認すること。異常が認められた場合は、必要に応じて対策を講じ、速やかに市に報告すること。
- ウ 巡視に合わせて、簡易的な水位測定や定点写真の撮影を行うこと。

(2) 地元保全団体の支援

ラムサール条約登録湿地の保全団体の活動に適宜参加し、その活動を支援すること。

湿地	保全団体	主な活動状況
矢並湿地	矢並湿地保存会	環境整備（年2回） 一般公開（10月）
恩真寺湿地	山中町自治区	環境整備（年2回）
上高湿地	上高湿地を守る会	環境整備（年15回）

(3) 湿地保全学習モデル校の学習支援

ラムサール条約登録湿地のワイズユースを促進するため、湿地保全学習モデル校（4校）に対し、湿地を活用した環境学習の企画・運営を行うこと。現地学習においては、必要に応じて送迎用バスを手配すること。

湿地	学校名	主な活動内容
矢並湿地	矢並小学校	小学校での事前学習（年3回程度） 現地学習（年5回程度） 一般公開ガイド（年1回）
	根川小学校	小学校での事前学習（年6回程度） 現地学習（年2回程度）
恩真寺湿地	則定小学校	小学校での事前学習（年4回程度） 現地学習（年4回程度）
上高湿地	上鷹見小学校	現地学習（年6回程度）

(4) 連絡会議等の企画・運営

豊田市湿地保全連絡会及び豊田市ラムサール条約湿地保全連絡会等の連絡会議を企画し、運営すること。

会議名	構成団体
豊田市湿地保全連絡会（年1回）	豊田市、環境省、愛知県 地元団体（8団体程度）
豊田市ラムサール条約湿地保全連絡会（年2回）	豊田市 地元団体（4団体）

(5) 矢並湿地一般公開

矢並湿地の一般公開の企画及び運営を実施すること。

ア 開催日程

一般公開の日程は、10月上旬を目途に、市と協議のうえ決定する。

イ 地元保全団体等との調整

開催にあたり、豊田市、矢並湿地保存会、矢並小学校、豊田市自然愛護協会、市民ボランティア等と開催方法や当日の運営体制について調整を行うこと。

ウ 広報

チラシ等の作成・配布をはじめとして、来場者増加のため、効果的な周知を行うこと。

エ シャトルバスの運行

見学者の送迎のため、鞍ヶ池公園の虹の架け橋駐車場と矢並湿地を往復するシャトルバスを運行すること。また、シャトルバスの運行にあたり、駐車場の車両誘導のための人員配置、案内看板等の設置を適宜行うこと。

オ 見学者の安全管理

見学者の負傷に備え、適切な傷害保険に加入すること。また、豊田市自動体外式除細動器（AED）貸出要綱等に基づき、AEDを矢並湿地に配置すること。

カ 人員配置

一般公開の開催中、シャトルバスの乗車場所及び矢並湿地に、職員を配置

すること。

キ その他

自然公園法の規定に基づく特別地域内で行う自然を活用した催しの計画書の提出、鞍ヶ池公園虹の架け橋駐車場の利用申請、看板設置にかかる都市公園内行為許可申請等の申請については市が実施する。

1 5 調査・研究等

(1) 調査研究

指定管理者は、以下に示す項目の調査研究を実施すること。実施内容の詳細については、協議の上決定する。

- ア 自然観察の森及び周辺区域において、希少な動植物をはじめとする多様な生物種が生育生息する良好な里山環境を保全するための手法等に関する調査研究を行うこと。
- イ ラムサール条約登録湿地において、湿地環境の維持管理、再生、希少動植物の保全のための手法等に関する調査研究を行うこと。
- ウ 自然観察の森及び周辺区域の利用実態及び施設の有効活用に関する調査研究を行うこと。

(2) 環境調査結果のとりまとめ

豊田市域の生物相を把握し、自然観察の森業務に活用するため、自然観察の森及び周辺区域における調査結果を含め、市内で実施された自然環境調査の結果を随時とりまとめ、確認種の一覧表を整理すること。

整理にあたっては、環境省及び愛知県レッドリスト該当種等の希少種並びに外来種等の抽出を行うこと。

1 6 豊田市業務の支援

(1) 動植物に関する対応

市の依頼に応じて、動植物に関する市民・事業者等からの問合せに対応すること。

(2) 外来種に関する対応

ア 市の依頼に応じて、外来種の同定を行うこと。また、その対策について

助言を行うこと。

イ 市の依頼に応じて、特定外来生物等の処分に協力すること。

(3) ツキノワグマに関する対応

ア 市の依頼に応じて、ツキノワグマ出没時の映像や痕跡写真等の同定を行うこと。また、被害防止対策について助言を行うこと。

イ 人身事故、農作物被害等の発生時の緊急の現場対応について、可能な範囲で協力すること。

(4) 生物多様性の保全に関する助言

自然環境を取り巻く最新の社会情勢を常に把握し、市の依頼に応じて、希少動植物の保護及び生物多様性の保全についての手法や施策に関する助言を行うこと。

17 その他

(1) 調査・要請への協力

市から、自然観察の森の運営、管理、現状等に関する調査や作業等の指示等があった場合には、迅速かつ誠実に対応すること。

(2) 指定期間の満了

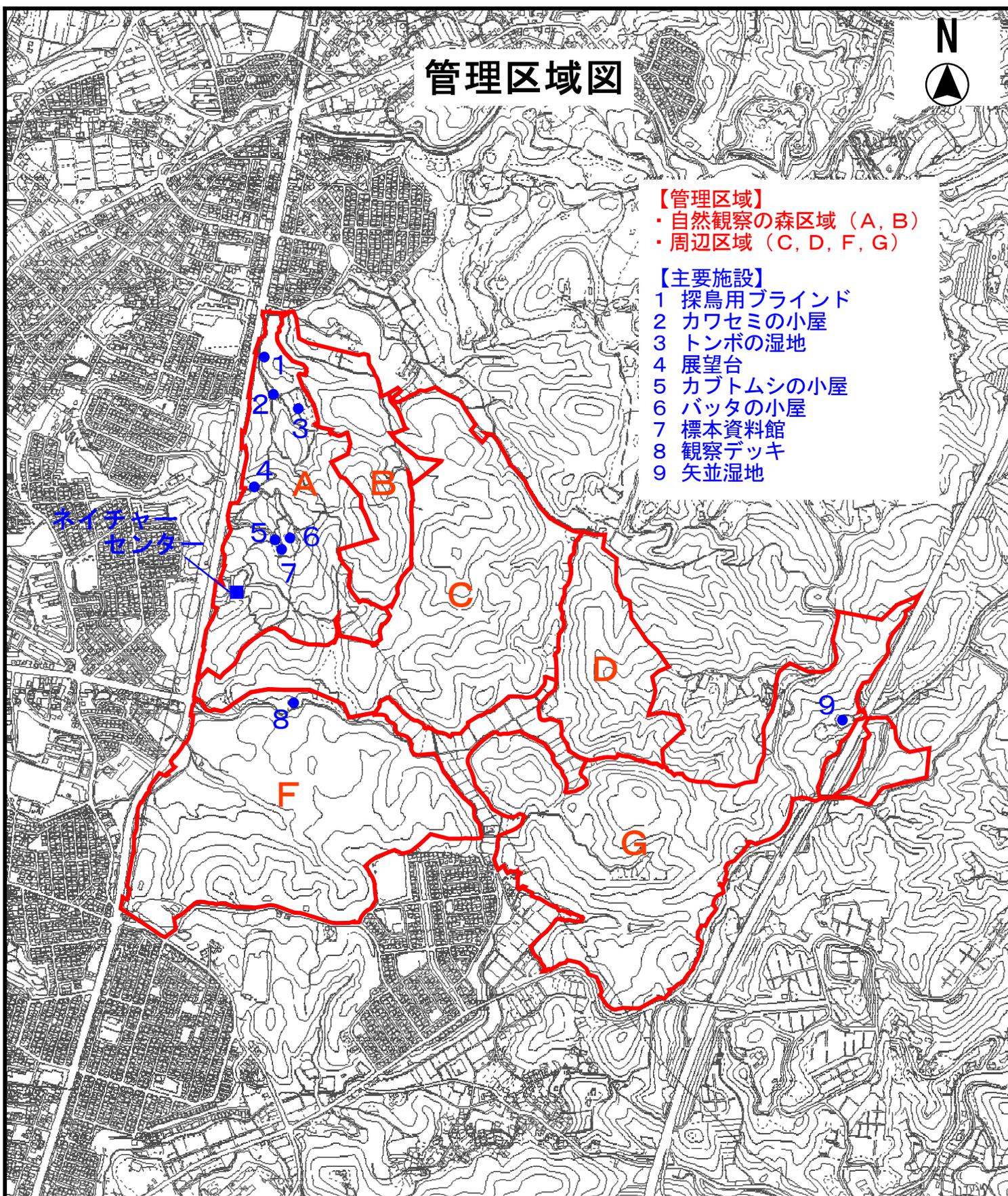
ア 指定管理者は、指定期間の満了に際し、豊田市が指定するものに対して本業務の引継ぎ等を行うものとする。

イ 指定管理者は、指定期間満了までに管理物件を原状回復し、豊田市へ管理物件を明け渡すものとする。ただし、豊田市が認めた場合には、管理物件の原状回復を行わずに、別途豊田市が定める状態で管理物件を明け渡すことができる。

ウ 指定管理者は、管理する備品等について豊田市が指定するものに対して引継ぎ等を行うものとする。

(3) 市との協議・調整について

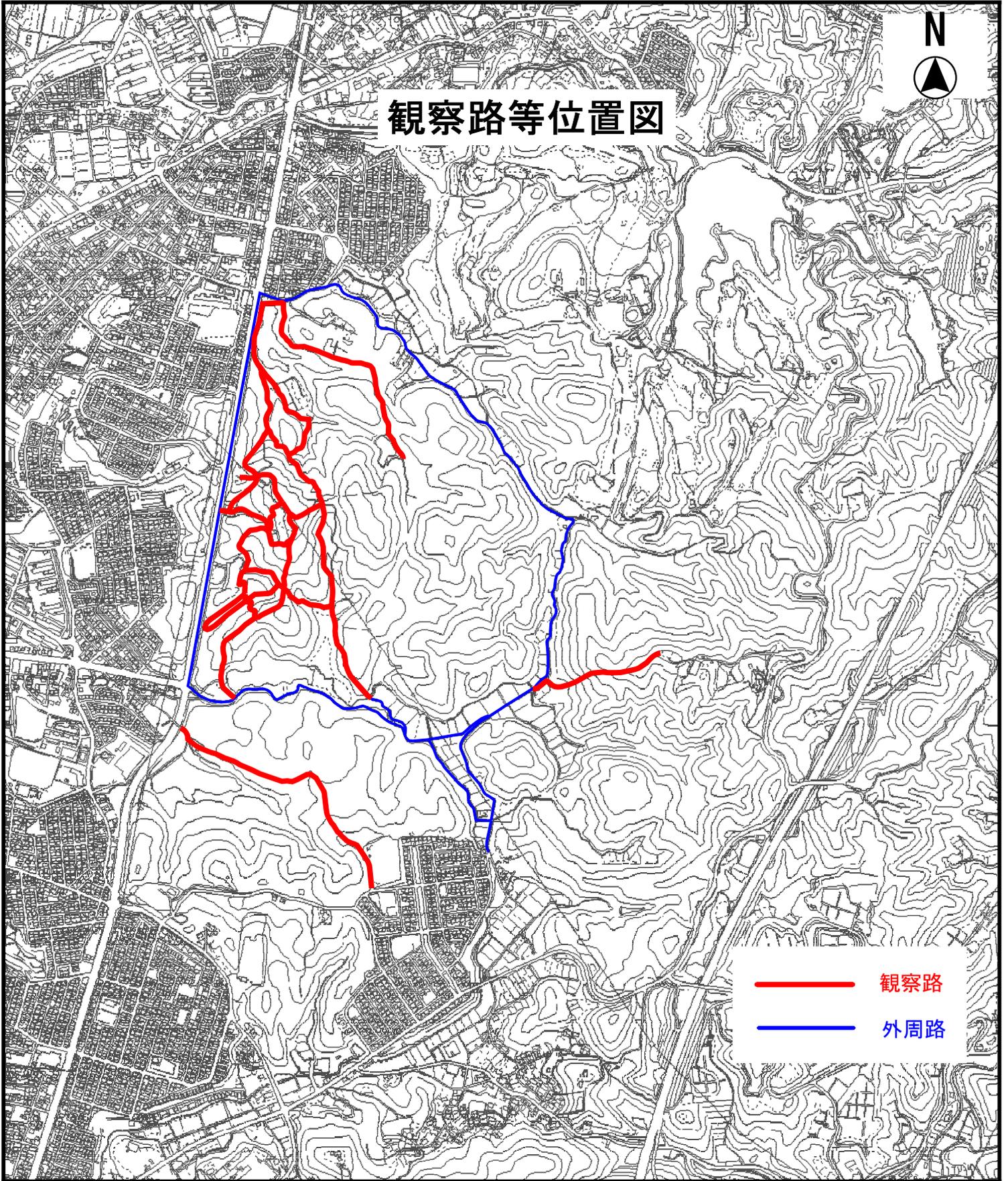
この仕様書に規定する事項のほか、指定管理者の業務の内容及び処理について定めのない事項又は疑義が生じた場合は、市と協議し決定する。



縮尺 1 : 15000



観察路等位置図



縮尺 1 : 15000

管理運営業務に係る費用負担表

項目	内容	負担区分		備考
		市	指定 管理者	
修繕費	建物、設備及び備品の修繕（1件50万円超え）	○		
	建物、設備及び備品の修繕（1件50万円以下）		○	
手数料 （危険木等の伐採）	危険木等の伐採（1件50万円超え）	○		
	危険木等の伐採（1件50万円以下）		○	
保守管理のための再委託費	清掃、警備、産業廃棄物処理、各種設備保守・点検等		○	
保険料	施設保険料、チェーンソー保険料、イベント保険料等		○	
	建物総合損害共済保険料	○		
備品購入費	新規及び更新	○		
光熱水費	電気使用料、ガス使用料、水道使用料		○	
役務費	電話使用料、インターネット使用料、郵送料等		○	
使用料	コピー機使用料、パソコンリース代、バス借上げ料等		○	
旅費			○	
報償費	講師料等		○	
消耗品費	蛍光灯、電球、イベント消耗品等		○	
事業固定費	車両借上料、駐車場借上料、通信費、事業運営消耗品費、一般廃棄物処理費等		○	
土地賃貸借料	自然観察の森及び周辺地域用地の賃貸借料	○		

使用料等徴収金額月別報告書（令和 年 月分）

施設名（納入場所）	
使用料名	

（単位：円）

日付	①使用許可額 (調定金額)	②収納金額	③市への納付額	④納入義務者	⑤納期限	⑥法令又は契約に違反する 事項の有無	備 考 (その他必要な事項)	責任者 確認
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								
合計	0	0	0					

◆注意事項

- 1 休日等は行全体を網掛け表示すること。
- 2 責任者確認欄には施設管理責任者が押印のこと。
- 3 翌月 2 日までに市所管課へ報告のこと。
- 4 ①②③はタイムラグが生じるため、差額が生じた場合その旨備考欄に記入すること。
(例：○日の収納金額のうち、……円は○日に市に納付する(した)ため)

送信日	
連絡先	
担当者名	
責任者名	

(2) 実施内容及び異常の有無等

No.	実施内容	実施日	実施内容／異常の内容等 <●印：新規、○印：既存>	異常の有無	添付資料の提出	様式3への反映
1						<input type="checkbox"/>
2						<input type="checkbox"/>
3						<input type="checkbox"/>
4						<input type="checkbox"/>
5						<input type="checkbox"/>
6						<input type="checkbox"/>
7						<input type="checkbox"/>
8						<input type="checkbox"/>
9						<input type="checkbox"/>
10						<input type="checkbox"/>
11						<input type="checkbox"/>
12						<input type="checkbox"/>
13						<input type="checkbox"/>
14						<input type="checkbox"/>
15						<input type="checkbox"/>

※異常有りの場合、様式3「施設の不具合対応状況確認シート」に反映してください。

反映状況を確認し、最右列のチェック欄にチェックしてください。

※新規の異常や、既存の異常でも状況に変化があった場合には、状況が分かるような添付資料を提出してください。

施設の不具合対応状況確認シート

別紙5 (様式3)

↓該当する場合「●」、該当しない場合「ー」

所属情報		施設情報			点検結果情報					優先順位検討			備考							
所属 コード	所属名	施設番号	施設名	管理番号	指摘のあった 点検業務名	(その他点検業務 名)	不具合箇所	不具合内容	初回発覚日	① 健全違反	② 危険性	③ 緊急性	判定	対応状況	直近点検 /確認日	修繕見積額 (円)	対応者	対応 予定時期 (年/月)	対応完了日	特記事項
										【● or -】	【● or -】	【● or -】								
				自動付番	(リスト選択)	「その他」の場合入			日付	(リスト選択)	(リスト選択)	(リスト選択)	(リスト選択)	(リスト選択)			(リスト選択)			

豊田市自然観察の森 管理運営業務仕様書－指示明細書

施設を適正かつ安全に維持管理するための業務についての詳細は、次ページ以降のとおりとする。

なお、これらの業務は第三者へ再委託することができるものとし、再委託の契約書又は仕様書に下記の内容を示すものとする。

以下、当該施設の指定管理者を「甲」とし、受託業者を「乙」とする。ただし、当該施設の指定管理者が業務を再委託に出さずに独自で実施した場合は、甲乙ともに当該施設の指定管理者を指すものとする。

記

- 1 各業務の委託は、別記1「豊田市自然観察の森 管理運営業務仕様書（以下「仕様書」という。）」に従って実施するものとする。
- 2 各業務の遂行に当たっては、仕様書及び指示明細書のほか、関係法令及び維持基準に準じて実施し、仕様書及び指示明細書に示さない事項でも管理安全上必要な作業については、実施するものとする。
- 3 委託内容は各項目の「指示明細書」「図面」等による。
- 4 作業に必要な人員を常に確保し、作業の遅滞等無いように指示すること。
- 5 危険防止及び物品の損耗防止
 - (1) 乙は、施設内における作業の実施に当たっては、施設利用者の安全を確保するとともに、利用等に支障を来さないよう措置を行うものとする。
 - (2) 甲は、作業中に起こった事故についての責任は一切負わないものとする。
 - (3) 乙は、作業のため施設内の物品等を移動するに当たっては、損傷のないように取り扱い、作業終了後元の位置に復するものとする。
 - (4) 乙は、作業により生じた災害及び物品等を損傷したときは、その責任を負うものとする。
- 6 乙は、作業終了後遅滞なく報告書2部、日報2部及び写真を提出し、検査を受けなければならない。なお、産業廃棄物の運搬及び処分についてはマニフェストを提出すること。
- 7 乙は、緊急連絡先及び年間工程表を遅滞無く甲に報告すること。
- 8 関係官公署及び団体に対して検査報告書等の提出の必要がある場合は、乙が責任をもって履行し、それに要する一切の費用は、乙の負担とする。
- 9 本指示明細書に定め無きことについては、その都度甲乙協議の上業務を遂行すること。

A 清掃業務指示明細書

清掃業務は次のとおりとする。

1 目的

本業務を実施することにより、当該施設の美化に務めるとともに環境衛生上良好な状態に保ち、施設業務に支障のないように施設を維持する。また、本仕様書に示さない事項でも管理安全上必要な作業については、実施するものとする。

2 対象施設

ネイチャーセンター（豊田市東山町地内）

3 内容

作業場所	床仕上	面積 (㎡)	日常清掃							定期清掃		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	
			床面 ドライモップ	床面 ウエットモップ	防塵	ガラス 拭き内面	便所・洗面台の 洗浄・拭き上げ	ごみ回収	備品補充	ガラス 拭き外面	床 洗浄	
1階	エントランスホール	浸透性表面強化仕上剤	181.12	2回/週	2回/週	2回/週	2回/週				2回/年	2回/年
	研修室	タイルカーペット	125.25	2回/週	2回/週	2回/週	2回/週				2回/年	2回/年
	研修兼 企画 展示 コーナー	浸透性表面強化仕上剤	65.85	2回/週	2回/週	2回/週	2回/週				2回/年	2回/年
	ユーティリティルーム	タイルカーペット	118.79	2回/週		2回/週	2回/週				2回/年	2回/年
	便所	ビニールシートt2.5	52.6	2回/週	2回/週	2回/週		2回/週	2回/週	2回/週		
	通路・階段	浸透性表面強化仕上剤		2回/週	2回/週	2回/週	2回/週					
中2階	出発口 ビー	デッキ材t20 木部用塗料	84.49	2回/週	2回/週	2回/週	2回/週				2回/年	2回/年

2階	展示コーナー	浸透性表面強化仕上剤	338.71	2回/週	2回/週	2回/週	2回/週				2回/年	2回/年
	工作室	"	67.23	2回/週	2回/週	2回/週	2回/週				2回/年	2回/年
	屋上展望スペース	浸透性表面強化仕上剤	17.58	2回/週	2回/週	2回/週	2回/週				2回/年	2回/年
	通路・階段	浸透性表面強化仕上剤		2回/週	2回/週	2回/週	2回/週					
屋外	駐車場便所	"	31.82	2回/週	2回/週	2回/週		2回/週	2回/週	2回/週		
	トンボの湿地便所	"	31.25	2回/週	2回/週	2回/週		2回/週	2回/週	2回/週		

※日常清掃回数は最低実施回数であり、利用状況等に応じ必要な場合は速やかに対処すること。

4 清掃機械器具・諸材料等

- (1) 清掃に使用する機械器具は、清掃箇所ごとに最適な物を使用するよう留意すること。
- (2) 清掃に使用する材料の一切は乙の負担とし、電気・水道の使用料金は甲の負担とするが、必要以上の使用を厳に謹むこと。
- (3) トイレットペーパー・石鹼液・ゴミ拾集用袋等は甲が支給するものを常に補充すること。

5 作業方法

- (1) 鏡・陶器類・真鍮・ステンレス等の金属類の清掃は、良質な乾布を使用し、損傷のないよう注意すること。
- (2) 手摺り等の金属部分は、光沢を維持するよう乾拭きを原則とするが、酷い汚れは洗剤を用いて落とすこと。ただし、鍍金・塗装部分には研磨剤入りの洗剤は使用しないこと。
- (3) トイレの汚物入れは毎回処理し、容器はその都度洗浄し清潔さを保つこと。
- (4) 施設内を随時見まわり、紙屑・空き缶・落ち葉・雑草等が散乱していないよう清掃すること。
- (5) 収集した資源、廃棄物は別紙「廃棄物・資源の分類一覧表」のとおり分別し、自然観察の森内の指定された場所まで搬出し整理すること。
- (6) 清掃に使用する洗剤や器具の洗浄剤で浄化槽及び公共下水道施設の水質に影響を及ぼす恐れのあるものは使用してはならない。

B 警備業務指示明細書

警備業務については、警備会社と契約して以下に記載する内容の警備を実施するものとする。

1 業務の内容

- (1) 火災、盗難及び不良行為の拡大防止に関すること
- (2) 事故確知に伴う関係先への通報及び応急臨機の処理に関すること
- (3) 警備実施事項の報告
- (4) 施設施錠の確認（巡回警備）

2 警備の方法（機械警備及び巡回警備）

異常について自動通報し、非常事態時の通報装置を備えた機械警備システムとする。異常情報を受信した際には、緊急要員による対処、関係者への通報及びその処理状況の把握を行い、速やかに対処する。また、毎月曜日（祭日を除く）及び12月29日～1月3日には、巡回警備を実施し、警備対象の施錠確認等を行う。

3 対象物件

- ・ネイチャーセンター
- ・標本資料館※巡回警備不要

4 警備の時間

平日：退場時（警報機セット）～入場時（警報機解除）
休日：24時間

5 警備要領

基地局及び待機所に警備員を配置し警備を行う。

(1) 警報装置

- ・警備対象で発生した異常事態を基地局へ自動的に通報する。
- ・警備に必要な適合機器の配置及び種類、数量は別添資料に記載する。

(2) 基地局

基地局は警報受信装置を常時監視するとともに、待機所警備員との連携を保持する。

(3) 待機所

待機所は基地局との連携を保持し、警備対象の異常事態に備える。

6 異常事態発生における乙の処置

- (1) 警報装置により警備対象に異常事態が発生したことを確知した時、乙は速やかに基地局または待機所の警備員を急行させ、異常事態を確認するとともに、事態の拡大防止にあたる。ただし、異常事態の確知が警備業法による所定の条件を満たしている場合は、警備機関への即時通報を行う。

- (2) 警備対象に到着した警備員は、異常事態を確認後、基地局へその状況を連絡し、基地局は関係部署への通報並びにあらかじめ定められた乙の責任者または緊急連絡先への通報を行う。

7 事故発生

事故発生の際は、乙は速やかに電話もしくは口頭で甲に報告する。

8 鍵の預託

警備実施上必要な鍵を甲は乙に預託し、乙が厳重に取扱い、保管する。

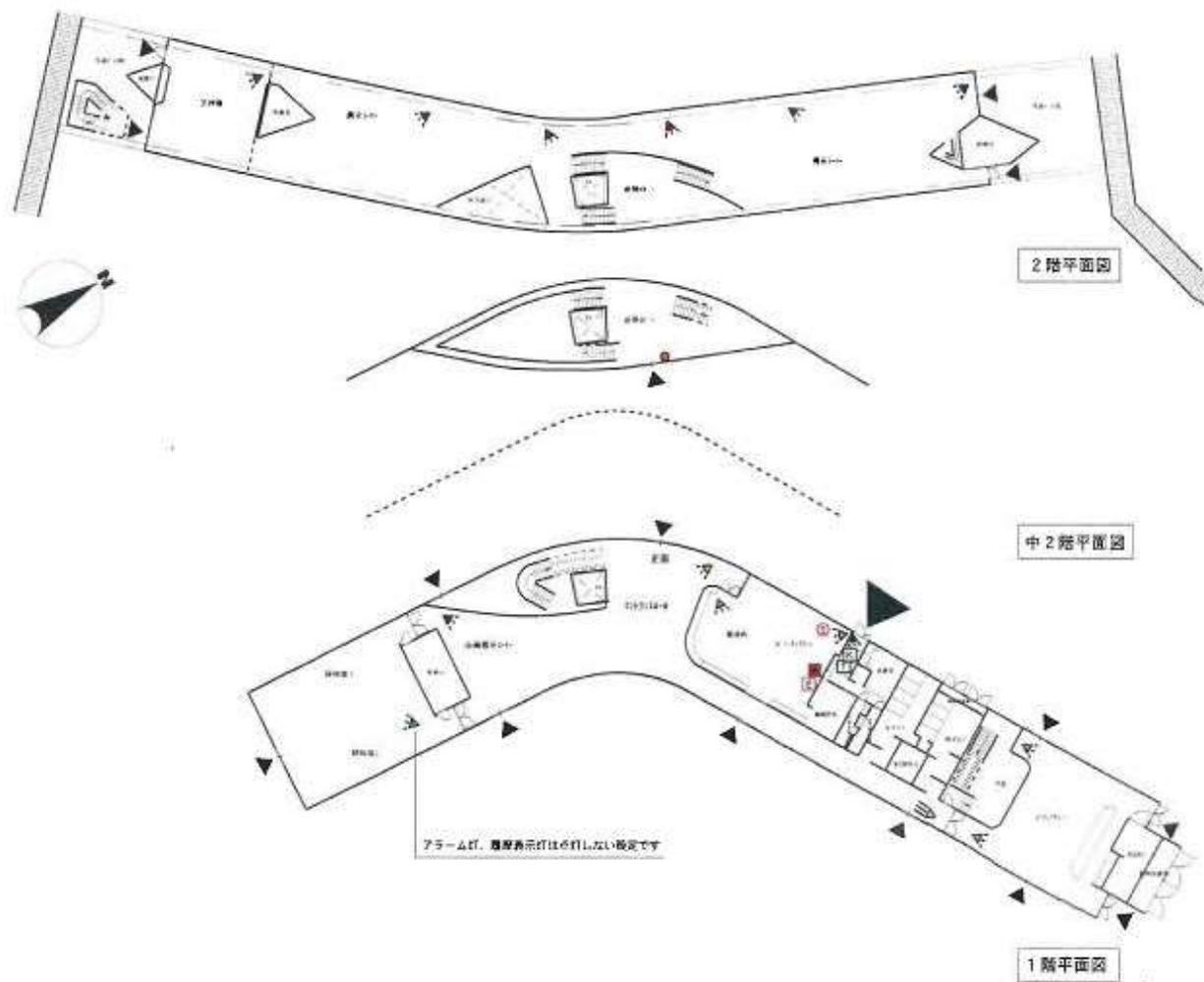
9 警報装置の維持管理

甲は警報装置の正常な機能を維持するため保守点検を行い、作動に異常を認めたときは、遅滞なく補修、交換の処置をする。

10 緊急連絡先の指定

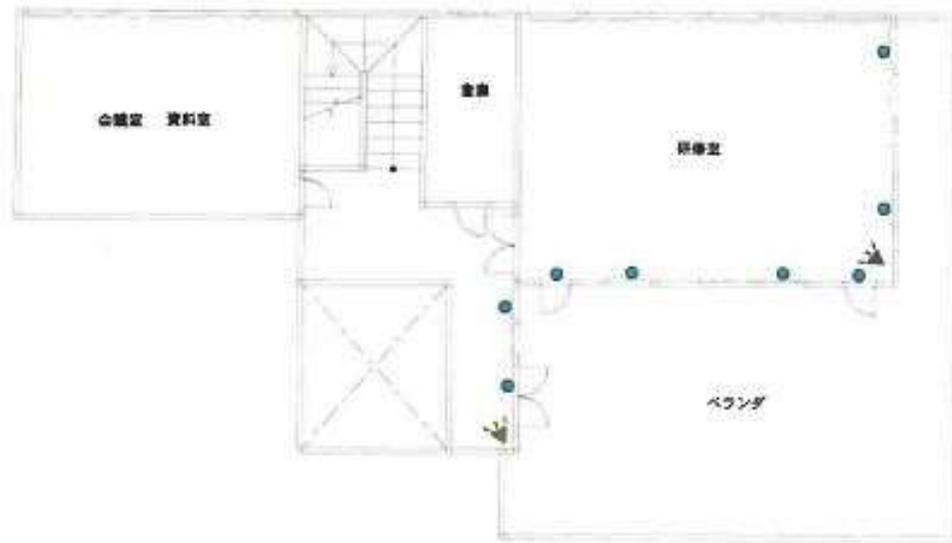
甲はあらかじめ緊急連絡先を指定し、その名簿を乙に交付する。連絡先に変更がある場合は、遅滞なく変更名簿を乙に交付する。

ネイチャーセンター



記号	機器名	数量
○	マグネットセンサー	1
△	熱線センサー(立管)	14
△	熱線センサー(面管)	1
⊙	警報サイレン	1
K	アクセスコントローラ	1
T	送信機	1
E	増設電源装置	1
⊗	火災警報盤(設置)	1

標本資料館



2階平面図



1階平面図

記号	機器名	数量
○	マグネットセンサー	26
△	熱線センサー	5
ⓑ	警報ベル	1
Ⓚ	セットボックス	1
Ⓣ	遠方監視送信装置	1

C 産業廃棄物処理業務指示明細書

産業廃棄物処理業務は次のとおりとする。

1 委託の範囲

- (1) 乙は、豊田市自然観察の森 ネイチャーセンターに発生する産業廃棄物の処分業務を行う。
- (2) 委託期間は、毎年度4月1日から翌年3月31日までとする。
- (3) 本契約を締結するにあたっては、乙の産業廃棄物処分業の許可証の写しを添付するとともに、その事業範囲を契約書に記載するものとする。ただし、契約期間内に事業範囲が変更された場合にあつては、乙は直ちに変更後の許可証の写しを甲に提出しなければならない。
- (4) 産業廃棄物の処理にあたっては、別で提供する「産業廃棄物委託標準契約書」及び「産業廃棄物処理業務委託標準仕様書」を参考に、施設の実情にあわせて廃棄物の種類や数量を適正に盛り込むこと。

※添付の標準仕様書はフロン回収を含まない場合の仕様書となっているため、フロン回収を含む契約を実施する場合は、標準仕様書の提供を市に申し出ることとし、提供された書式を参考に適切な契約を締結すること。

2 法の遵守

業務を行うにあたって、廃棄物の処理に関する法律、その他関係法令を遵守するものとする。

3 委託する産業廃棄物の種類、数量等

- (1) 産業廃棄物の種類は、混合廃棄物とする。
- (2) 廃棄物の数量は、次の通りとするがあくまでも見込み数量とする。
混合廃棄物：0.3t/年
- (3) 廃棄物の性状は、固形状、荷姿はビニール袋及びバラとする。
- (4) 甲は、廃棄物の性状に関する情報に変更が生じた場合、その旨を処理業者に対し、処理業者が廃棄物の運搬を行う日までに書面で伝達をすること。
- (5) 乙は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律の規定により、電子情報処理組織を使用して情報処理センターに産業廃棄物の処理結果を報告すること。

4 運搬先及び処分

- (1) 産業廃棄物の運搬先は次のとおりとする。なお、処分に必要な経費は乙の負担とする。また、運搬先の変更等が必要な場合は事前に変更内容を記した書面を甲に提出し、双方協議のうえ決定することとする。

種 類	運 搬 先
混合廃棄物	産業廃棄物処分業者

なお、産業廃棄物処分業者の名称、所在地等は別途、契約書によるものとする。また、リサイクルを徹底し、リサイクルが可能な物については、適正に処分することとする。

- (2) 乙は甲から委託された産業廃棄物の積替え又は保管を行わない。

5 業務実施上の注意

- (1) 業務に使用する車両には、会社名また、法律に基づき産業廃棄物を運搬する車両であることを明記し業務に適した車両であること。
- (2) 従業員には一定の清潔な作業服を着用させること。

- (3) 従業員等に事故等が発生しても、甲はその責を負わない。
- (4) 業務中に支障を生じた場合は、業務を一時中断し速やかに甲に報告し、協議の上業務を再開すること。
- (5) 双方とも業務上知りえた相手方の機密を第三者に漏洩してはならない。
- (6) 双方とも相手方が本契約の条項のいずれかまたは、関係法令の規定に違反したときは本契約を解除することができる。本契約を解除する場合にあっても、甲から引渡しを受けた産業廃棄物の処理が完了していないときは、双方の責任において当該廃棄物を処理した後でなければ本契約を解除できない。

6 業務報告

業務が終了するごとに、速やかに業務終了報告書を提出しなければならない。また、毎回の業務が完了したしきは、毎回の処分量の集計表を甲に提出しなければならない。

7 確認等

愛知県条例「廃棄物の適正な処理の促進に関する条例」の規定に基づき甲が排出事業者として確認等をする場合においては、乙は協力しなければならない。

8 その他

- (1) 別途「廃棄物処理法」に基づく処分業務の委託契約を結ぶ。
- (2) 上述の産業廃棄物の見込み数量にたとえ増減があっても、委託料の変更はしないものとする。

D 空調設備保守点検業務指示明細書

空調設備保守点検業務は、次のとおりとする。

1 目的

空調設備等の点検整備を行い、設備機器等の能力維持及び快適な環境の維持を図る。作業遂行に当たり関係法令・維持基準のあるものについてはそれに従って実施し、また仕様書に示さない事項でも管理安全上必要な作業については、実施するものとする。

また、フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（平成13年法律第64号、以下「フロン法」という）に基づく点検を実施すること。

2 対象設備

【ネイチャーセンター】空調設備機器一覧表

系統記号	機器名称	仕様	メーカー	型式 ※フロン法定期点検対象機器	台数	設置場所
MAC-1	空冷ヒートポンプパッケージエアコン	<室外機>	ダイキン	RXYP280AAR	1	1F 南西側屋外
MAC-1-1		<室内機> 天井埋込カセット型	ダイキン	FXYFP112MC	2	2F 工作室
MAC-2	空冷ヒートポンプパッケージエアコン	<室外機>	ダイキン	※RXYP1180AAR	1	1F 北西側屋外
MAC-2-1		<室内機> 天井埋込カセット型	ダイキン	FXYFP112MC	9	2F 展示室
MAC-3	空冷ヒートポンプパッケージエアコン	<室外機>	ダイキン	※RXYP450AAR RXYP224AAR	1	1F 南東側屋外
MAC-3-1		<室内機> 天井埋込ダクト型	ダイキン	FXYMP224M	2	1F 研修室 1
MAC-3-2		<室内機> 天井埋込ダクト型	ダイキン	FXYMP224M	2	1F 研修室 2
MAC-4	空冷ヒートポンプパッケージエアコン	<室外機>	ダイキン	※RXYP400AAR	1	1F 北東側屋外
MAC-4-1		<室内機> 天井埋込ダクト型	ダイキン	FXYMP224M	1	1F エントランス(1F 研修室収納内に設置)
MAC-4-2		<室内機> 天井埋込ダクト型	ダイキン	FXYMP224M	1	1F エントランス(1F 事務室・ボランティアルーム内に設置)
MAC-5	空冷ヒートポンプパッケージエアコン	<室外機>	ダイキン	※RXYP335AAR	1	1F 北東側屋外
MAC-5-1		<室内機> 天井埋込カセット型	ダイキン	FXYFP80MC	3	1F 事務室、ボランティアルーム
MAC-5-2		<室内機> 天井埋込カセット型	ダイキン	FXYCP45M	1	1F 講師控室
MAC-5-3		<室内機> 天井埋込カセット型	ダイキン	FXYEP36M	1	1F 休憩室
MAC-6	空冷ヒートポンプパッケージエアコン	<室外機>	ダイキン	RXYP280AAR	1	1F 北東側屋外
MAC-6-1		<室内機> 天井埋込ダクト型	ダイキン	FXYMP280M	1	1F エントランス(収納内に設置)

【ネイチャーセンター】換気ファン機器一覧表

系統記号	機器名称	仕様	台数	設置場所
AHX-1-1	全熱交換器	天吊埋込型 250φ	2	1 F 研修室・北
AHX-1-2	全熱交換器	天吊埋込型 250φ	2	1 F 研修室・南
EF-1	排気ファン	天井扇(低騒音型) 150φ	1	2 F 倉庫B
EF-2	排気ファン	中間ダクト型シロッコファン #1 1/4	2	1 F 男子トイレ
EF-3	排気ファン	中間ダクト型シロッコファン #1 1/4	2	1 F 女子トイレ
EF-4	排気ファン	天井扇(低騒音型) 150φ	1	1 F 倉庫A
EF-5-1	排気ファン	中間ダクト型シロッコファン #1 1/4	1	2 F 工作室(南側)
EF-5-2	排気ファン	中間ダクト型シロッコファン #1 1/4	1	2 F 工作室(北側)
EF-6	排気ファン	中間ダクト型シロッコファン #1 1/4	1	1 F 収納A
EF-7-1	排気ファン	中間ダクト型シロッコファン #1 1/4	1	1 F ボランティアルーム
EF-7-2	排気ファン	中間ダクト型シロッコファン #1 1/4	1	1 F 講師控室
EF-8	排気ファン	中間ダクト型シロッコファン #1 1/4	1	1 F 多目的トイレ
EF-9-1	排気ファン	天井扇(低騒音型) 150φ	6	2 F 展示コーナー
EF-9-2	排気ファン	天井扇(低騒音型) 150φ	2	2 F 展示コーナー
EF-10	排気ファン	中間ダクト型シロッコファン #1 1/4	1	1 F 男子便所
EF-11	排気ファン	中間ダクト型シロッコファン #1	1	1 F 多目的トイレ
EF-12	排気ファン	天井扇(金属製) 150φ	1	1 F ｷｯﾁﾝ
EF-13	排気ファン	天井扇(低騒音型) 150φ	1	1 F 収納B
EF-14	排気ファン	天井扇(金属製) 150φ	1	1 F 給湯室(ｷｯﾁﾝ)
EF-15	排気ファン	天井扇(低騒音型) 150φ	2	1 F 1-ティティールーム
EF-16	排気ファン	天井扇(低騒音型) 150φ	1	1 F 機械室用

【標本資料館】空調設備機器一覧表

機器名称	仕様	メーカー	型式	台数	設置場所
空冷ヒートポンプパッケージエアコン 壁掛型	<室外機>	ダイキン	RTY45BT	1	1F 南側屋外
	<室内機>		FAY45B	1	1F 事務室
空冷ヒートポンプパッケージエアコン 天井埋込カセット型	<室外機>	ダイキン	RZZP224CJ	1	1F 東側屋外
	<室内機>		FHCP80EJ	1	1F ホール
	<室内機> 天井埋込カセット型		FHGP80DG	2	1F ホール
空冷ヒートポンプパッケージエアコン 天井吊型	<室外機>	ダイキン	RZZP112CB	1	1F 東側屋外
	<室内機>		FHP112CB	1	1F 展示室
空冷ヒートポンプパッケージエアコン 天井埋込カセット型	<室外機>	ダイキン	RZZP80CBT	1	1F 東側屋外
	<室内機>		FHCP80CB	1	1F 収蔵室
空冷ヒートポンプパッケージエアコン 天井吊型	<室外機>	ダイキン	RY125D	1	1F 東側屋外
	<室内機>		FHY125CA	1	2F 研修室
空冷ヒートポンプパッケージエアコン 天井吊型	<室外機>	ダイキン	RY200C	1	2F テラス
	<室内機>		FHY180C	1	2F 研修室

【標本資料館】換気ファン機器一覧表

機器名称	仕様	台数	設置場所
排気ファン	換気扇 200φ×500m ³ /h	1	1F 湯沸室
排気ファン	天井型換気扇 100φ×20m ³ /h	1	1F シャワー室
排気ファン	天井型換気扇 100φ×70m ³ /h	1	1F 多目的便所
排気ファン	天井型換気扇 150φ×260m ³ /h	1	1F 女子便所
排気ファン	天井型換気扇 150φ×190m ³ /h	1	1F 男子便所
排気ファン	換気扇 30cm x 970m ³ /h	2	2F 研修室

3 点検整備方法及び回数

(1) ヒートポンプパッケージエアコン（マルチシステムエアコン）

ア 室外機簡易点検【年2回（冷房・暖房時のシーズン切替時）】

- (ア) 外観点検
- (イ) 運転音点検

イ 室外機詳細点検【年1回（フロン法に基づく定期点検を含む）】

- (ア) 外観点検
- (イ) 熱交換器汚れ点検
- (ウ) 電源電圧・運転電圧・運転電流の点検
- (エ) 絶縁抵抗測定
- (オ) 冷媒漏れ点検
- (カ) 運転音点検
- (キ) 運転冷媒圧力点検

ウ 室内機点検【年2回（冷房・暖房時のシーズン切替時）】

- (ア) 外観点検
- (イ) 運転音点検
- (ウ) 吹出し温度点検

(2) 全熱交換器

【年2回（冷房・暖房時のシーズン切替時）】

- ア 外観点検（吸込口・吹出口）
- イ 運転音点検

(3) 各種ファン

【年2回（冷房・暖房時のシーズン切替時）】

- ア 外観点検
- イ 運転音点検

(4) フィルター・吸込口・吹出口清掃（ネイチャーセンター2階を除く）

【年2回（冷房・暖房時のシーズン切替時）】

- ア フィルターの洗浄は、高圧洗浄でおこなう。ただし、それに適さないものは、真空掃除機、手洗い等その材質に合った方法で行うこと。
- イ 吸込口・吹出口清掃は雑巾・化学雑巾等で行い、天井等を汚さないよう注意すること。

4 点検整備上の注意

- (1) 乙は、業務に関する責任者を定め業務に従事する技術者の指揮・監督をすること。
- (2) 乙は、指定管理者と協議の上事前に作業計画を作成し、それに基づいて作業を遂行する

こと。ただし、施設の業務に支障が無いよう配慮すること。

(3) 乙は、作業従事者に対し安全対策を徹底させること。

(4) 乙は、不時の故障等により甲から連絡を受けた時（休日・祭日・夜間等）は、直ちに担当技術者を派遣し復旧に務めること。ただし、それに係る費用は乙の負担とする。

(5) 点検整備に要する軽微な消耗品及び各種測定機器等は乙にて準備負担のこと。

(6) 乙は、点検整備に於いて機器の不良個所が発見された場合は、速やかに甲に報告し、両者協議の上処理すること。ただし、軽微な修理及び部品は、乙の負担にて処理すること。

E 昇降機（エレベーター）保守点検業務指示明細書

昇降機（エレベーター）保守点検業務は次のとおりとする。

1 業務の内容

点検は建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく法定検査に加え、定期点検（1回／3か月）及び遠隔点検（1回／1か月）を実施するものとする。また、保守及び故障等（ただし、広域災害は除く。）の緊急時でも最短の停止時間で昇降機を復旧するよう措置すること。安全に作業を実施するため、安全管理体制の構築等必要な措置を講じること。

（昇降機仕様）

メーカー	三菱電機	
機種	VFGLB-J	
積載荷重	750kg（最大員11名）	
定格速度	45m/min（中間負荷時定格速度60m/min）	
制御方式	可変電圧可変周波数制御	
運転操作方式	方向性乗合全自動方式	
停止階床数	4箇所	
昇降行程	4,000mm	
巻上機	トラクション式PM形巻上機	
カゴ内法	開口 1,400mm × 奥行 1,350mm	
ドア方式	電動式 2枚戸両引き	
出入口寸法	幅 900mm × 高さ 2,100mm	
ロープ	Φ10mm × 3本（2:1ローピング）	
ツナ車	Φ410mm	
レール	カゴ：T127-1/B オモリ：T127-1/B	
電源	動力	AC3φ 210V 60Hz
	照明	AC1φ 100V 60Hz
電動機	3.8kw	

2 保守点検項目（POG）

別紙参照

点検項目		点検内容
制御関連機器	設置環境	機器温度
	制御盤	接触器動作状態 制御機器動作状態
	巻上機	ブレーキ動作状態
かご関連機器	かごの戸	戸の開閉状態 ドアスイッチ動作状態
	かご操作盤	押ボタン動作状態
	蛍光灯	点灯状態
	外部連絡装置	インターホン電源電圧状態
	停電灯	点灯状態
乗場関連機器	乗場の戸	戸の開閉状態 ドアスイッチ動作状態
	乗場押ボタン	押ボタン動作状態
昇降路内関連機器	安全スイッチ	動作状態
運転性能		起動状態
		加速状態
		一定速走行状態
		減速状態
		着床状態

リモート点検「遠隔診断」内容

分類	診断メニュー	
		診断内容
運転機能診断	運転性能診断	加減速度
		異常音(注1)
	戸開閉診断(注2)	開閉負荷・開閉時間
		制御スイッチ動作点
	ブレーキ性能診断	両側静トルク
		片側静トルク
		動トルク
	非常用動力バッテリー診断	
	かご制御機器機能診断	速度制御機能
		非常停止機能
フロア検出機能		
外部連絡装置機能診断(注4)	かご内インターホン	
積載質量検出センサー診断		
管制運転機能診断	地震時管制運転機能診断(EER)	
	冠水時管制運転機能診断	

(注1)診断対象となる異常音は音声帯域のみです。

(注2)戸開閉診断時は、全ての階で戸が開閉します。

(注3)停電時自動着床装置(MELD)が装備されている場合のみ実施します。

(注4)外部連絡装置機能診断時はかご内ブザーが鳴動します。

<留意事項>

①診断運転の時間帯は午前1時～5時の間です。

②エレベーターのご利用が頻繁な場合、電源が遮断されている場合、休止中及びサービス切放し階では遠隔診断は実施できません。

③管制運転機能診断は、対象となる管制運転装置が装備されている場合のみ実施します。

箇所	機器名	点検内容
かご まわり	かご上	○かご上各機器作動状態 ○かご上各機器劣化・損傷の有無 ○かご上各安全スイッチ作動状態
	かご戸 まわり	○かごの戸取付状態 ○かごドアハンガー取付・作動状態 ○かごドアハンガー劣化・損傷の有無 ○戸閉連動機構取付・作動状態 ○戸閉連動機構劣化・損傷の有無 ○かごドア制御・駆動機器取付・作動状態 ○かごドア制御・駆動機器劣化・損傷の有無 ○かごドア関連安全装置取付・作動状態 ○かごドア関連安全装置劣化・損傷の有無 ○かご戸と乗場戸連動状態
	かご上ス テーション	○各安全スイッチ取付・作動状態 ○ステーション内各機器作動状態 ○ステーション内各機器劣化・損傷の有無
	着床装置	○着床リレー作動状態
	非常 止め装置	○非常止め装置取付・作動状態 ○非常止め装置劣化・損傷の有無 ○非常止めスイッチ作動状態
	ガイドシュー (ガイドローラ)	○ガイドシュー(ガイドローラ)取付・作動状態 ○ガイドシュー(ガイドローラ)劣化・損傷の有無
	吊り車	○綱車劣化・損傷の有無 ○吊り車回転状態
	給油器 その他機器	○給油器取付・作動状態 ○給油器劣化・損傷の有無 ○給油器の油量 ○かご室ファン取付・作動状態 ○移動ケーブル取付状態 ○かご室組立構成機器取付状態 ○かご室組立構成機器劣化・損傷の有無
昇降路	昇降路	○昇降路周壁劣化・損傷の有無
	制御盤	○制御盤固定状態 ○制御盤扉開閉状態 ○制御盤本体劣化・損傷の有無 ○接触器作動状態 ○各回路絶縁状態 ○戸開走行保護装置作動状態(注1) ○その他機器作動状態 ○その他機器劣化・損傷の有無

箇所	機器名	点検内容
昇降路	巻上電動機 巻上機	○巻上機運転状態 ○巻上電動機回転状態 ○エンコーダ回転状態 ○電磁ブレーキ作動状態 ○巻上機綱車劣化・損傷の有無 ○巻上機回り各機器取付状態 ○巻上機回り各機器劣化・損傷の有無 ○巻上機油劣化・油漏れの有無 ○巻上電動機絶縁状態
	調速機	○調速機運転状態 ○調速機作動速度 ○調速機回り各スイッチ作動状態 ○調速機取付状態 ○各給油部の給油状態 ○エンコーダ作動状態
	終点スイッチ	○終点スイッチ作動状態
	ガイド レール	○レール劣化・損傷の有無 ○レール取付状態
	つり合 おもり	○つり合いおもり劣化・損傷状態 ○つり合いおもり組立取付状態 ○ガイドシュー取付・作動状態 ○ガイドシュー損傷の有無
	吊り車	○吊り車劣化・損傷の有無 ○吊り車回転状態
	ロープ	○メインロープ劣化・損傷の有無 ○ガバナロープ劣化・損傷の有無 ○メインロープソケット劣化・損傷の有無 ○メインロープ取付状態 ○ガバナロープ取付状態
	着床装置 プレート	○プレート劣化・損傷の有無 ○プレート取付状態
	移動 ケーブル	○ケーブル動特性 ○ケーブル劣化・損傷の有無 ○ケーブル取付状態
	乗場 戸まわり	○乗場戸自閉機能作動状態 ○乗場戸取付状態 ○乗場ドアハンガー取付・作動状態 ○乗場ドアハンガー劣化・損傷の有無 ○乗場ドア関連安全装置取付・作動状態 ○乗場ドア関連安全装置劣化・損傷の有無 ○乗場戸とかご戸の連動状態
	はかり 装置	○はかり装置取付・作動状態 ○センサ部劣化・損傷の有無
	その他機器	○その他昇降路機器取付状態
	ピット	ピット
緩衝器		○緩衝器劣化・損傷の有無 ○緩衝器台劣化・損傷の有無 ○緩衝器取付状態
張り車		○張り車劣化・損傷の有無 ○張り車取付・回転状態
冠水検出 センサ		○センサ作動状態 ○管制運転動作異常の有無
かご室 乗場	かご	○かご運転状態 ○全自動戸開閉状態 ○停電灯点灯状態 ○かご内表示器作動状態 ○かご鉤作動状態 ○かご鉤劣化・損傷の有無
	照明・意匠	○かご室機器損傷・変形の有無 ○各銘板取付・汚損の有無 ○かご室照明点灯状態
	かご内 操作盤	○かご内操作盤カバー取付状態 ○かご内操作盤各スイッチ作動状態
	外部連絡装置	○外部連絡装置作動状態
	乗場	○全自動戸開閉状態 ○乗場鉤作動状態 ○乗場鉤劣化・損傷の有無 ○乗場表示器作動状態

装置等	機器名	点検内容
地震時 管制 運転装置 (EER)	全般	○管制運転作動状態 ○気配りアナウンス作動状態 ○地震感知器作動状態 ○地震感知器取付状態
停電時 自動着床 装置 (MELD)	全般	○自動着床状態 ○戸閉閉状態 ○気配りアナウンス作動状態 ○停電灯点灯状態
	制御盤 (MELD盤) かご上ステー ション内	○接触器取付状態 ○接触器作動状態 ○接触器劣化・損傷の有無 ○各回路絶縁状態 ○MELD用基板取付状態 ○MELD用基板劣化・損傷の有無 ○その他機器取付状態 ○その他機器劣化・損傷の有無
	バッテリー	○作動電圧
マルチビーム ドアセンサ (MBS)	本体	○センサ取付状態 ○ケーブル配線状態 ○基板取付・配線状態 ○作動状態
音声合成 アナウンス 装置 (AAN)	本体	○装置本体取付状態 ○装置本体劣化・損傷の有無 ○スピーカー取付状態 ○作動状態 ○音声・音量の状態
車椅子 仕様	専用乗場釦	○乗場釦作動状態 ○乗場釦劣化・損傷の有無
	専用操作 盤釦	○操作盤カバー取付状態 ○かご釦作動状態 ○カゴ釦劣化・損傷の有無
	手すり	○手すり固定状態 ○手すり劣化・損傷の有無

消耗部品

部品名
制御盤内ヒューズ（注1）
制御盤内抵抗管（注2）
かごドア装置用駆動ベルト
給油器油芯（繊維）
ドアシュー（戸の脚）
照明ランプ、スターター（注3）
インジケータ用ランプ（注3）
操作盤・乗場押ボタン用ランプ（注3）
かご室内停電灯用ランプ（注3）
点検用オイル、グリス類（注4）
ウェス、サンドペーパー
ビス、ナット、ワッシャー
メモリーバックアップ用電池

（注1）NFブレーカは含みません。

（注2）回生抵抗は含みません。

（注3）ランプ関係には、ネオン管、インテリア照明、LED照明、その他特殊な発光体は含みません。

（注4）巻上機ギヤオイル及び緩衝器の作動油は含みません。

<留意事項>

既設エレベーターに装備されていない装置等については点検対象外とさせていただきます。

F 防災設備保守点検業務指示明細書

防災設備保守点検業務は、次のとおりとする。

1 業務内容

点検は総合点検を年1回（8月）、機器点検を年1回（2月）実施とし、作業基準は、消防法（昭和23年法律第186条）第17条、第17条3の3及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第12条第4項に従って行うこととし、常に完全に作動する状態に維持すること。また、薬剤・潤滑油等補充、機器点検整備、消防機関への報告書作成等一切を含むものとする。また本仕様書に示さない事項でも管理安全上必要な作業については実施するものとする。なお、点検結果は消防署に提出するものとする。

2 保守点検対象設備及び点検内容

（1）総合点検

機器名（規格）		数量
【標本資料館】		
（1）消火器具	外観点検	6本
	機能放射点検実施後取替	1本
（2）非常警報設備	本体	2台
（3）避難器具設備	避難梯子	1台
（4）書類作成		1式
【ネイチャーセンター】		
（1）消火器具	外観点検	9本
	機能放射点検実施後取替	1本
（2）自動火災報知機	P型1級受信機	1台
	差動式スポット型感知器	18個
	定温式スポット型感知器	4個
	光電式スポット型感知器	33個
	総合盤（バル・ランプ・発信機）	7台
（3）書類作成		1式

（2）機器点検

機器名（規格）		数量
【標本資料館】		
（1）消火器具	外観点検	6本
（2）非常警報設備	本体	2台

(3) 避難器具設備	避難梯子	1台
(4) 書類作成		1式
【ネイチャーセンター】		
(1) 消火器具	外観点検	9本
(2) 自動火災報知機	P型1級受信機	1台
	差動式スポット型感知器	18個
	定温式スポット型感知器	4個
	光電式スポット型感知器	33個
	総合盤（ベル・ランプ・発信機）	7台
(3) 書類作成		1式

3 点検整備上の注意

- (1) 乙は、業務に関する責任者を定め業務に従事する技術者の指揮・監督をすること。
- (2) 乙は、甲と協議の上事前に作業計画を作成し、それに基づいて作業を遂行すること。ただし、施設の業務に支障が無いよう配慮すること。
- (3) 乙は、作業従事者に対し安全対策を徹底させること。
- (4) 乙は、不時の故障等により甲から連絡を受けた時（休日・祭日・夜間等）は、直ちに担当技術者を派遣し復旧に務めること。ただし、それに係る費用は乙の負担とする。
- (5) 点検整備に要する軽微な消耗品及び各種測定機器等は乙にて準備負担のこと。
- (6) 乙は、点検整備に於いて機器の不良個所が発見された場合には、速やかに甲に報告し、両者協議の上処理すること。ただし、軽微な修理及び部品は、乙の負担にて処理すること。

G 自動扉保守点検業務指示明細書

自動扉保守点検業務は次のとおりとする。

1 業務の内容

施設の自動扉設備を、常時安全かつ良好な運転状態に維持すること。作業遂行に当たり関係法令・維持基準のあるものについては、それに準じて実施し、また仕様書に示さない事項でも管理安全上必要な作業については、実施するものとする。

なお、自動ドアを利用する通行者の安全性の向上を図るため、「自動ドア安全ガイドライン（全国自動ドア協会制定）」に準拠することとし、現場の状況に適した設定・調整を行い、安全性を確保すること。

また、設備の不調時は故障呼び出しに応じ、技術員を派遣して速やかに正常な状態に復帰させること。ただし、軽微な消耗部品を除き、部品交換が必要な場合は別途甲乙協議するものとする。

2 保守対象機種及び設置場所

メーカー	機種	方式	台数	点検	備考
ナブテスコ(株)	DSN-75D	引分	1台	2回 (4月・10月)	正面入口
ナブテスコ(株)	DSN-60S	引分	1台		2F入口
ナブテスコ(株)	VS-85D	引分	1台		森の入口

3 保守管理業務対象範囲

- (1) 自動扉開閉装置 駆動部（ドアエンジン・プーリ・連結ベルト）
- (2) 自動扉開閉装置 懸架部（ドアハンガ・ハンガレール）
- (3) 自動扉開閉装置 制御部（コントローラ・配線モジュール）
- (4) 自動扉開閉装置 検出部（起動センサ・補助光電センサ）
- (5) 自動扉開閉装置 その他（電気錠・オプション品）

4 定期保守点検項目（レギュラーメンテナンス）

技術員を派遣し、機器の点検を行い、予防保全に努めるものとする。作業は、自動ドア施行技能士（厚生労働省認定）の資格を有数者自ら行うか、施行技能士に指導を受けた必要な技術力を有する者が行うものとする。また、点検項目及び判定基準は、自動ドア保守基準（JADA A 0003全国自動ドア協会）、自動ドア安全ガイドライン（JADA B 0005全国自動ドア協会）及び自動ドア点検基準準書（ナブコドア株式会社HD0029）に基づくものとする。

区分	詳細
作動履歴の確認	累計開閉回数、サーマル作動回数、セーフティ発生回数
自己診断エラーの確認	無負荷エラー、サーマル作動、モータエラー、エンコーダエラー、断線エラー、連続セーフティエラー、内部RAM/ROM/EEPROMエラー、センサ入力エラー、センサ不具合エラー、電気錠作動エラー、NET通信エラー、NET機器接続エラー
各種設定の確認	開き速度、閉じ速度、解放タイマ、各種トルク、クッション速度及び距離、開閉セーフティ感度
サッシ部点検	無目点検カバー取付状態、ガイドレール内の状態、扉の状態、振れ止め・扉ガイドの取付状態、指はさみ防止対策、各部適正隙間確認
懸架部点検	ハンガレール、吊車の汚れ・摩耗・損傷、踊り止めの隙間、ストッパ・ハンガレール・吊車の取付状態
動力作動部点検	手動開閉動作及び異音の有無、エンジンの取付状態、駆動軸の変形・摩耗、プーリの変形・摩耗、ベルト・チェーン・ワイヤの張り・摩耗及び取付状態
制御装置点検	開速度、閉会速度、クッション作用、開き保持時間
センサ部点検	センサ検出範囲及び感度、補助センサ作動状況
電気回路	総合動作（通常動作・反転動作）、敗戦の支持・接続状態及び被覆の亀裂有無、電源電圧、絶縁抵抗
電気錠	電気錠の作動確認
その他	自動ドアステッカー・警告ラベル・故障時連絡先シール

5 作業上の注意

- (1) 乙は、業務に関する責任者を定め、業務従事する技術者の指揮監督をすること。
- (2) 乙は、甲と協議の上事前に作業計画を作成し、それに基づいて作業を遂行すること。
ただし、施設の業務に支障が無いよう配慮すること。
- (3) 乙は、作業従事者に対し安全対策を徹底させること。
- (4) 乙は、不時の故障等により甲から連絡を受けた時は、直ちに担当技術者を派遣し、速やかに復旧に努めること。ただし、それに係る費用は負担とする。
- (5) 点検整備に要する軽微な消耗品及び各種測定機器等は乙にて準備負担のこと。
- (6) 乙は、点検整備において機器の不良箇所が発見された場合は、速やかに甲に報告し、両者協議の上処理すること。

H 自家用電気工作物保安管理業務指示明細書

自家用電気工作物保安管理業務は次のとおりとする。

1 業務の内容

- (1) 甲は、当該自家用電気工作物の維持・管理の主体となり、「みなし設置者」として電気事業法（昭和39年法律第170号）第39条第1項の義務を果たすこと（ここでいう「みなし設置者」とは、平成25年1月28日 20130107 商局第2号「主任技術者制度の解釈及び運用（内規）」によるものとする。）。
- (2) 電気事業法に基づく自家用電気工作物の保安業務については、本業務に含むものとし、乙（保安管理業務を第三者へ委託する場合）は、電気事業法第43条第1項の規定に基づく主任技術者の選任を行い、その業務に係るすべての手続を行うこと。
- (3) 乙（保安管理業務を第三者へ委託する場合）は、甲を「みなし設置者」として保安管理業務の仕様書、契約書の作成、受託業者の選定、契約手続等の一連の手続を行うこと。

2 対象設備

需要設備（小出力発電設備含む。）

場所	設備容量（kVA）	受電電圧（V）
豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター	300	6,600

3 点検・測定及び試験基準

電気工作物		点検・測定及び試験項目	月次点検	年次点検
受 変 電 設 備	引込線 責任分界となる開閉器 電線及び支持物	外 観 点 検	A（※12）	1回/1年以上
		絶 縁 抵 抗 測 定		1回/1年以上（※1）
		継電器との連動動作試験		1回/1年以上（※3）
	断路器 遮断器 開閉器	外 観 点 検	A（※12）	1回/1年以上
		絶 縁 抵 抗 測 定		1回/1年以上（※1）
		継電器との連動動作試験		1回/1年以上（※3）
		絶 縁 油 酸 価 試 験		※4
		絶 縁 油 耐 圧 試 験		※4
		内 部 点 検		※4
	電力ヒューズ	外 観 点 検	A（※12）	1回/1年以上
		絶 縁 抵 抗 測 定		1回/1年以上（※1）
	計器用変成器	外 観 点 検	A（※12）	1回/1年以上
		絶 縁 抵 抗 測 定		1回/1年以上（※1）
	変圧器	外 観 点 検	A（※12）	1回/1年以上
		電圧・負荷電流測定	A（※12）	1回/1年以上
		温 度 測 定	A（※12）	1回/1年以上
		絶 縁 抵 抗 測 定		1回/1年以上（※1）
		絶 縁 油 酸 価 試 験		※4
絶 縁 油 耐 圧 試 験			※4	
内 部 点 検			※4	
電力用コンデンサ リアクトル	外 観 点 検	A（※12）	1回/1年以上	
	絶 縁 抵 抗 測 定		1回/1年以上（※1）	

	母線、避雷器 その他高圧機器	外 観 点 検	A (※12)	1回/1年以上
		絶 縁 抵 抗 測 定		1回/1年以上(※1)
	配電盤及び制御回路	外 観 点 検	A (※12)	1回/1年以上
		低 圧 絶 縁 抵 抗 測 定		1回/1年以上(※2)
		継電器との連動動作試験		1回/1年以上(※3)
	接地装置	外 観 点 検	A (※12)	1回/1年以上
		接 地 抵 抗 測 定		1回/1年以上
	絶縁監視装置	外 観 点 検	A (※12)	1回/1年以上
		設 定 値 の 確 認		1回/1年以上
		試験釘による動作確認	A (※12)	1回/1年以上
		設定値における誤差測定		1回/1年以上
	負 荷 設 備	電動機、電熱器 電気溶接機 その他電機機器類 照明装置、配線・配電器具 接地装置 小出力発電設備	外 観 点 検	A (※12)
低 圧 絶 縁 抵 抗 測 定				1回/1年以上(※2)
接 地 抵 抗 測 定				1回/1年以上
漏 洩 電 流 測 定			A (※12)	1回/1年以上
蓄 電 池	蓄電池	外 観 点 検	A (※12)	1回/1年以上
		比 重 測 定		※7
		液 温 測 定		※7
		電 圧 測 定		※7

電気工作物		点検・測定及び試験項目	月次点検	年次点検	
非 常 用 予 備 発 電 装 置	原動機関係	外 観 点 検	A (※12)	1回/1年以上	
		冷却水・潤滑油量の確認	A (※12)	1回/1年以上	
		起 動 試 験	A (※12)	1回/1年以上(※5)	
		機構部、排気装置など	A (※12)	※8	
	電気関係	外 観 点 検	A (※12)	1回/1年以上	
		指示計器表示確認	A (※12)	1回/1年以上	
		絶 縁 抵 抗 測 定		※6	
		接 地 抵 抗 測 定		1回/1年以上	
	運転制御関係			※8	
	発 電 所	内 燃 力	外 観 点 検	B (※12)	1回/1年以上
機構部、排気装置など				※8	
外 観 点 検			B (※12)	1回/1年以上	
指示計器表示確認			B (※12)	1回/1年以上	
風 力		絶 縁 抵 抗 測 定		※6	
		接 地 抵 抗 測 定		1回/1年以上	
		運転制御関係		※8	
		風 力	風車、支持工作物	外 観 点 検	C (※12)
機構部、支持部など					※8
電気関係			接 地 抵 抗 測 定		1回/1年以上
	外 観 点 検		C (※12)	1回/1年以上	
	指示計器表示確認		C (※12)	1回/1年以上	
	接 地 抵 抗 測 定			1回/1年以上	
絶 縁 抵 抗 測 定		※6			
運転制御関係			※8		
太 陽 電 池	太陽電池アレイ	外 観 点 検	D (※12)	1回/1年以上	
		接 地 測 定		1回/1年以上	
	中継端子箱(接続箱)	外 観 点 検	D (※12)	1回/1年以上	
		接 地 抵 抗 測 定		1回/1年以上	

		絶縁抵抗測定(アレイ側)		※9
	パワーコンディショナ	外 観 点 検	D (※12)	1回/1年以上
		接 地 抵 抗 測 定		1回/1年以上
		絶縁抵抗測定(交流出力側)		※10
		入 出 力 電 圧 確 認		1回/1年以上
		単独運転防止機能動作確認		※11
		表 示 機 能 確 認	D (※12)	1回/1年以上
	保護装置(受電設備)	保 護 継 電 器 試 験		1回/1年以上
	引込開閉器	外 観 点 検	D (※12)	1回/1年以上
そ の 他	電気関係	外 観 点 検		1回/1年以上
		接 地 抵 抗 測 定		1回/1年以上
	その他			

注1、高圧回路絶縁測定について

※ 1：高圧電路が大地及び他の電路と絶縁されている場合は、停電状態にして行う測定は3年に1回以上とする。

注2、低圧回路絶縁測定について

※ 2：技術基準を定める省令第58条に規定された値以上の場合、停電状態にして行う測定は3年に1回以上とする。

注3、継電器との連動動作試験について

※ 3：保護継電器の動作特性試験及び保護継電器と遮断器の連動動作試験の結果が正常である場合は、停電状態にして行う測定は3年に1回以上とする。

注4、内部点検、絶縁油について

※ 4：操作状態、絶縁抵抗値などを勘案し行う。

注5、非常用予備発電について

※ 5：年次点検での起動試験は停電で自動起動し、復電で自動停止させ、電圧、周波数が正常であることを確認する。

※ 6：絶縁測定はメーカーの取扱説明書により実施判断する。

※ 8：機構部や運転制御等の試験についてはメーカーによる点検結果に基づく。

注6、蓄電池電解液について

※ 7：負荷状態を勘案し行う。

注7、発電所について

※ 6：絶縁測定はメーカーの取扱説明書により実施判断する。

※ 8：機構部や運転制御等の試験についてはメーカーによる点検結果に基づく。

※ 9：原則として出力開閉器解放状態で行うこととする。

※10：パワーコンディショナ商用側系統が絶縁監視装置の監視範囲内にあり、監視状態が良好の場合は省略できるものとする。

※11：商用（系統）側を停電する時に行うものとする。

注8、特別点検

必要に応じて行う。

注9、注1～注3の測定、試験方法及びその判定の基準について

試験方法及びその判定の基準については、信頼性が高い設備で、次の点検が1年に1回以上行われている場合とする。

ア 低圧電路の絶縁抵抗が電気設備に関する技術基準を定める省令第58条に規定され

た値以上であること並びに高圧電路が大地及び他の電路と絶縁されている。

イ 接地抵抗値が電気設備の技術基準の解釈第17条に規定された値以下である。

ウ 保護継電器の動作特性試験及び保護継電器と遮断器の連動試験の結果が正常である。

エ 非常用予備発電装置が商用電源停電時に自動的に起動し、送電後停止すること並びに非常用予備発電装置の発電電圧及び発電電圧周波数（回転数）が正常である。

オ 蓄電池設備のセルの電圧、電解液の比重、温度等が正常である。

注10、月次点検における点検頻度について

※12：月次点検における点検頻度については、平成15年7月1日経済産業省告示第249号に定める設備条件による点検頻度を適用する。

ただし、太陽電池発電所の受変電設備に適用される点検頻度は、対象の発電所の設備条件によって異なるため、経済産業省パンフレット「点検頻度確認フロー図」により確認された点検頻度を適用する。

需要設備	内燃力発電所	風力発電所	太陽電池発電所
A（※12）	B（※12）	C（※12）	D（※12）

4 特記事項

- (1) 所有者である市は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安を確保するに当たり、甲が選任する電気主任技術者の意見を尊重する。
- (2) 市及び甲は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者に、電気主任技術者が、その保安のためにする指示及び意見に従うように確約させる。
- (3) 市及び甲は、電気主任技術者として選任する者に、当該自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安管理業務を、誠実に行うことを確約させる。

I 排水処理施設保守点検業務指示明細書

排水処理施設保守点検業務は次のとおりとする。

1 業務の内容

浄化槽の点検整備等を行い、設備機器等の能力維持及び快適な環境の維持を図ること。なお、業務遂行に当たっては、関係法令及び維持基準の有るものについては、それに従うこと。実施に当たっては、施設利用者の安全を確保するとともに、利用等に支障をきたさないよう措置を行うものとする。

2 取扱基準

公共施設浄化槽の清掃、保守点検及び水質検査（以下「維持管理」という。）は、浄化槽法（昭和58年法律第43号）、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）、豊田市浄化槽指導要領及び関係法令により実施しなければならない。実施に当たっては、浄化槽維持管理簿を作成し、甲が保有し、実施の都度、実施年月日及び管理内容を記し、立会の確認印を押印するものとする。

また、放流水の水質検査を実施したときは、甲は、試験検査成績書をその都度徴収するものとする。

3 維持管理施設・維持管理回数

場所	形式	容量 (人槽)	維持管理区分		
			清掃	保守点検	水質検査
			回/年	回/年	回/年
ネイチャーセンター	(合併)凝集剤添加型膜 分離活性汚泥方式 ※遠隔監視装置付	130人槽	1	26	1
標本資料館	(単独)分離接触ばっ気 方式	30人槽	1	4	0

<定義・概要・項目等の説明>

なお、上記文言の定義・概要・項目等については、以下のとおりとする。

文 言	定義等	説 明
清掃	定義	清掃とは、浄化槽内に生じた汚泥、スカム等の引き出し、その引き出し後の汚泥等の調整ならびにこれらに伴う単位装置及び付属機器の洗浄、清掃等を行う作業をいう。
保守点検	定義	水温測定、PH、透視度、機器の正常動作確認等の作業を行うことをいう。
水質検査	概要	水質検査の項目は、下記の項目について実施すること。
	項目	6品目 BOD（生物化学的酸素要求量）、透視度、PH（水素イオン濃度）、COD（化学的酸素要求量）、SS（浮遊物質質量）、残留塩素

4 立会

乙は、委託業務を実施するときは甲に連絡し、甲の立会のもとに行わなければならない。

5 費用負担

維持管理において次の各号に該当するときは、乙の費用負担で改善しなければならない。また、各号に該当しないときは、費用負担について別途協議の上、改善するものとする。

- (1) 環境衛生指導員及びその補助職員が立入り検査等により、この維持管理について不相当と判断したときで、その改善理由が乙の責に帰すとき。
- (2) 前号のほか、住民等からの苦情又は保健所が特に必要があると認めたときで、その改善理由が乙の責に帰すとき。
- (3) 乙の責に帰す理由により、薬品投入の必要が生じたとき。

6 災害の補償

乙が委託業務を行うに当たって、乙の従業員、機械等に災害その他による事故が発生しても、甲はその責を負わない。

7 契約変更又は一時中止

甲は、必要がある場合には、乙と協議して、委託内容を変更し又は委託を一時中止し若しくはこれを打ち切ることができる。この場合において、委託料の額又は契約期間を変更する必要があるときは、甲乙協議して書面によりこれを定め、乙に損害が生じたときは、甲は、損害を賠償するものとし、その賠償額は甲乙協議して定めるものとする。

J 雨水排水管洗浄清掃業務委託指示明細書

雨水排水管洗浄清掃業務は次のとおりとする。

1 業務内容

雨水管等の衛生および良好な環境を維持する。業務遂行に当たっては建築物衛生法、水道法、電気事業法並びに関係法令、維持基準の有るものについてはそれに従うこと。

2 対象設備及び回数

詳細は、別紙「清掃箇所図」による。

ネイチャーセンター 768m

※令和5年ネイチャーセンター修繕工事により一部排水路に変更が生じるため、留意すること。

3 点検設備機器および点検項目

排水施設清掃

- (1) 排水管の洗浄は、主管は高圧洗浄、枝管は高圧洗浄又はカンツール、吸引はバキュームダンパー等を使用する。
- (2) 排水管内に付着、堆積した土砂等を取り除き水洗する。
- (3) 排出された土砂等が流出せぬよう土嚢等で止め、バキュームダンパー等で吸引する。
- (4) 排水槽内に付着、堆積した土砂等をバキュームダンパー等で取り除き、水洗する。
- (5) 排出された土砂等は産業廃棄物として法令に適合した場所にて処理すること。ただし、その費用は乙の負担とする。

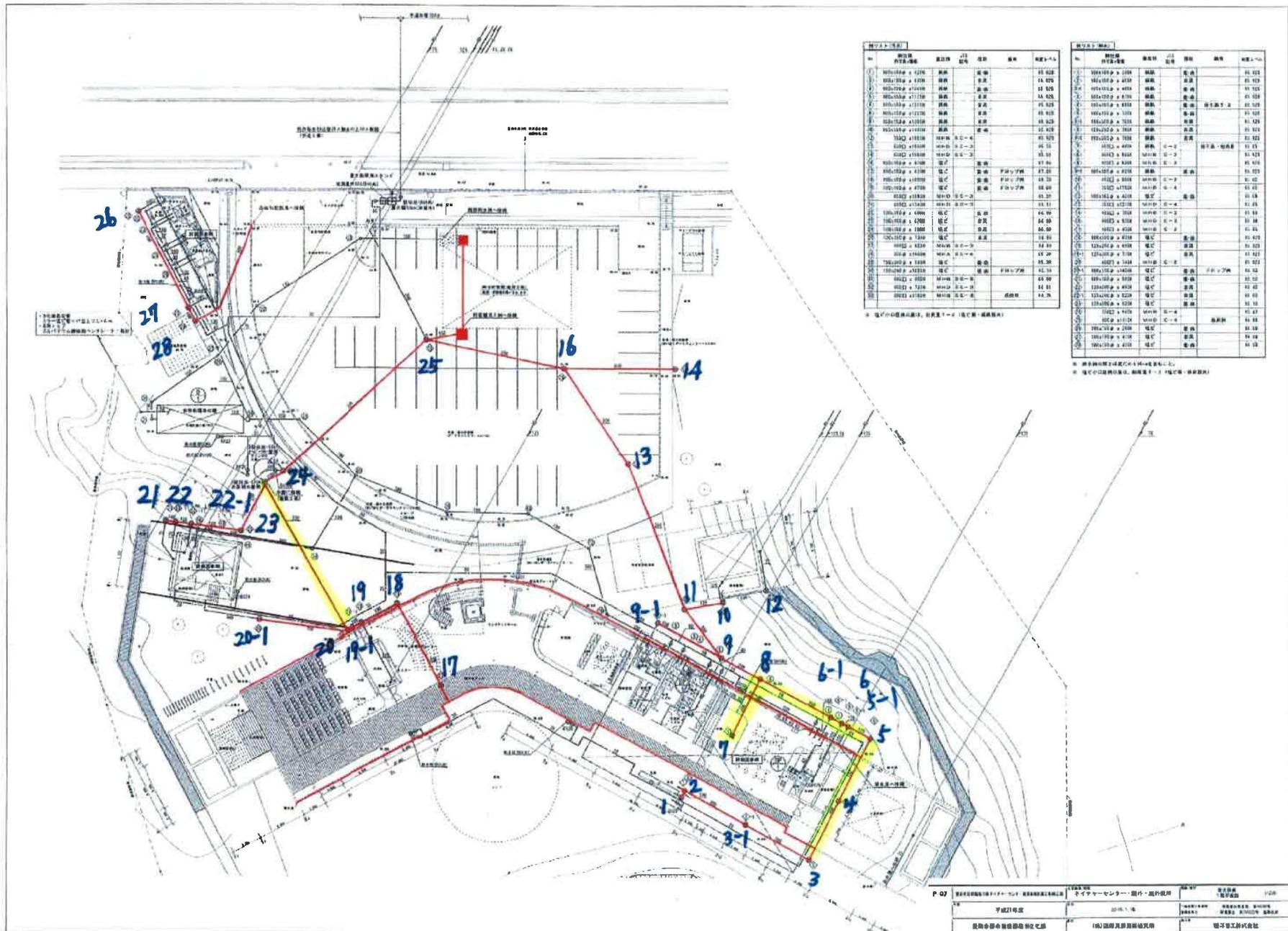
4 点検整備上の注意

- (1) 乙は業務に関する責任者を定め、業務に従事する技術者の指揮・監督をすること。また、緊急連絡表及び年間作業工程表を作成し、それに基づいて作業を遂行すること。ただし、施設の業務に支障を及ぼさないよう配慮すること。
- (2) 乙は、作業技術者に対し安全対策を徹底させること。作業技術者は施工の内容を充分理解し適切な現場管理に努めること。
- (3) 乙は、不時の故障等により連絡を受けた場合（休館日・夜間等）は、ただちに担当技術者を派遣し復旧に務めること。ただし、それに係る費用は乙の負担する。
- (4) 点検整備に要する軽微な消耗品及び各種測定機器等は乙の負担とする。

5 その他

本指示明細書に定めなき事項は、その都度甲乙協議し業務を遂行すること。

雨水管洗浄部位置図(但し、現況優先)



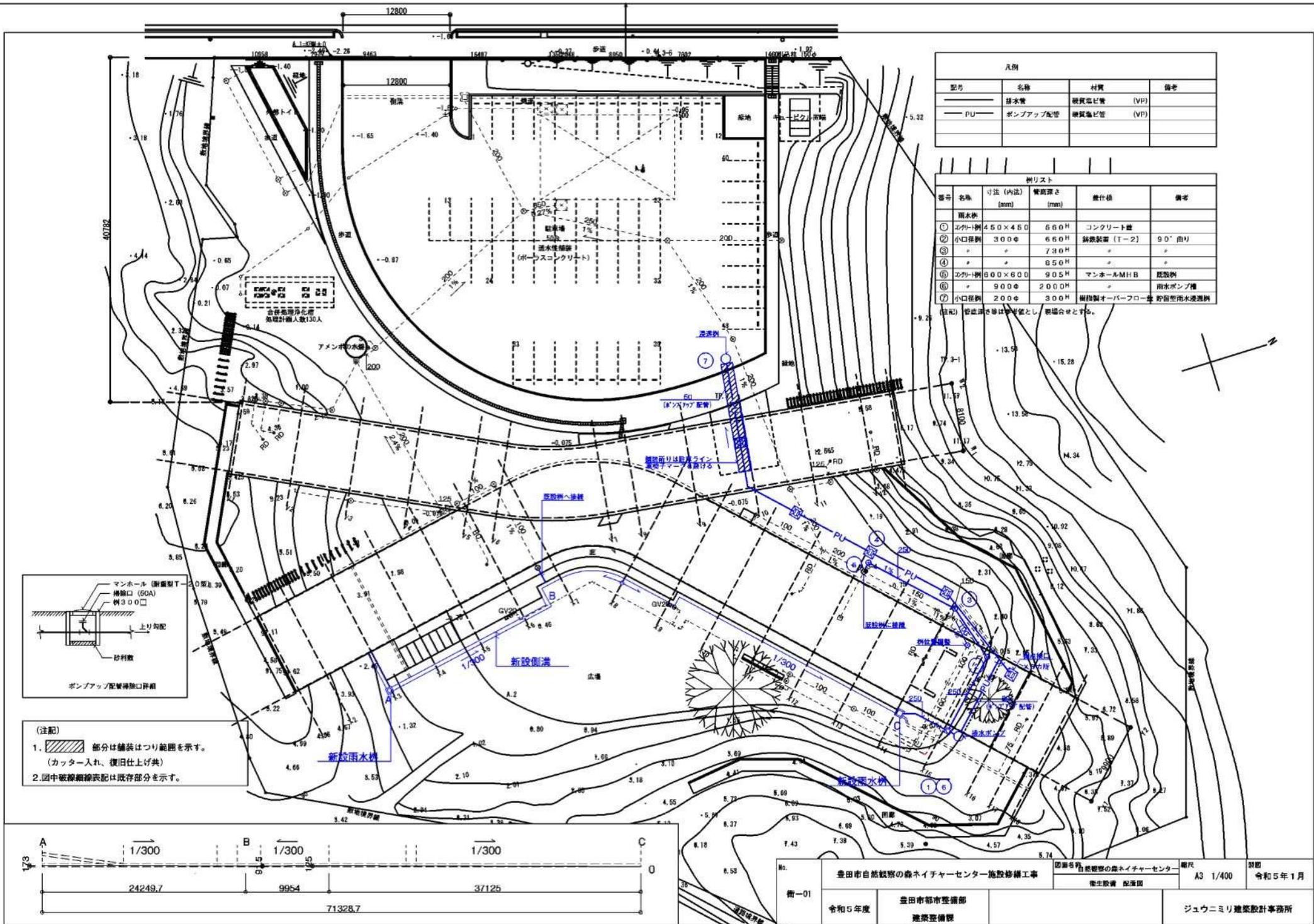
No.	管径	管種	材質	長さ(m)	高さ(m)
1	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
2	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
3	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
4	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
5	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
6	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
7	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
8	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
9	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
10	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
11	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
12	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
13	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
14	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
16	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
17	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
18	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
19	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
20	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
21	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
22	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
23	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
24	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
25	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
26	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0

No.	管径	管種	材質	長さ(m)	高さ(m)
1	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
2	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
3	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
4	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
5	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
6	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
7	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
8	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
9	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
10	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
11	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
12	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
13	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
14	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
16	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
17	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
18	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
19	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
20	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
21	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
22	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
23	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
24	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
25	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0
26	φ100	FRP	FRP	10.0	1.0

豊田市自然観察の森

柵リスト (雨水)

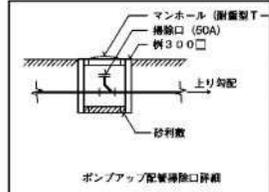
No.	内寸法×管底	蓋	種別	備考
1	100×150φ × 351H	鑄鉄	直・曲	
2	100×150φ × 405H	鑄鉄	合流	
3-1	100×150φ × 495H	鑄鉄	直・曲	
3	100×150φ × 575H	鑄鉄	直・曲	
4	100×150φ × 665H	鑄鉄	直・曲	格子蓋T-2
5	100×150φ × 735H	鑄鉄	直・曲	
5-1	150×200φ × 755H	鑄鉄	合流	
6	150×200φ × 765H	鑄鉄	合流	
6-1	150×200φ × 765H	鑄鉄	合流	
7	450□ × 460H	鑄鉄		格子蓋・軽荷重
8	600□ × 905H	MHB		
9	600□ × 985H	MHB		
9-1	100×150φ × 625H	鑄鉄	直・曲	
10	450□ × 950H	MHB		
11	750□ × 1750H	MHB		
12	100×150φ × 400H	塩ビ	直・曲	
13	100×150φ × 1210H	MHD		
14	100×150φ × 750H	MHB		
16	100×150φ × 900H	MHD		
17	100×150φ × 430H	MHB		
18	100×150φ × 635H	塩ビ	直・曲	
19	100×150φ × 695H	塩ビ	合流	
19-1	100×150φ × 715H	塩ビ	合流	
20	100×150φ × 745H	MHB		
20-1	100×150φ × 1490H	塩ビ	直・曲	ドロップ柵
21	100×150φ × 980H	塩ビ	直・曲	
22	100×150φ × 890H	塩ビ	合流	
22-1	100×150φ × 520H	塩ビ	合流	
23	100×150φ × 920H	塩ビ	直・曲	
24	100×150φ × 960H	MHB		
25	100×150φ × 1110H	MHD		最終柵
26	100×150φ × 280H	塩ビ	直・曲	
27	100×150φ × 410H	塩ビ	合流	
28	100×150φ × 420H	塩ビ	直・曲	



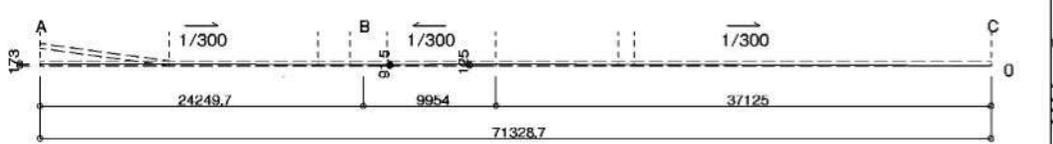
凡例			
型方	名称	材質	備考
—	排水管	硬質塩ビ管	(VP)
—	ポンプアップ配管	硬質塩ビ管	(VP)

樹リスト				
番号	名称	寸法 (内法)	管底深さ	備考
①	雨水井			
②	2カド樹	450×450	660H	コンクリート蓋
③	小口樹	300φ	660H	鍍鉄製蓋 (T-2)
④	〃	〃	730H	〃
⑤	〃	〃	850H	〃
⑥	2カド樹	600×600	905H	マンホールMH-B
⑦	〃	900φ	2000H	雨水ポンプ機
⑧	小口樹	200φ	300H	縦形製オーバーフロー機

(注記) 管底深さは地盤面とし、現場合せとする。



- (注記)
1. 斜線部分は舗装はつり範囲を示す。
(カッター入れ、復旧仕上げ共)
 2. 図中破線細線表記は既存部分を示す。



K 草刈り管理等業務指示明細書

草刈り管理等業務は次のとおりとする。

1 業務内容

作業は下記の項目等に関して行うこと。

(1) 草刈り管理

①施設周辺（別紙図面）

刈込の高さを一定に保ち、刈り残しの無いように注意すること。なお、環境への配慮から、除草剤の散布は厳に慎むこと。

場所	面積	回数
ネイチャーセンター周辺	2,938㎡	年2回
標本資料館周辺	748㎡	
新池周辺（天端、進入路）	100㎡	
上池周辺（ブラインド内側法面）	100㎡	
トンボ湿地周辺	8,335㎡	
合計	12,221㎡	

②観察路等（別紙2「観察路等位置図」参照）

利用に支障をきたすと思われる場所の草刈りを行う。

場所	延長	回数
観察路	約6.5 k m	7回 (5月~11月)

(2) 植栽管理（別紙図面）

寄せ植えの高さを一定に保ち、樹木の美観・育成に支障のないように注意して実施すること。

場所	延長	回数
標本資料館道路沿い	225㎡	年1回

(3) 観察路等点検（別紙2「観察路等位置図」参照）

定期的に巡視し、利用に支障がないか点検・確認すること。破損等の利用上の支障や異常等が発生した場合は、注意喚起等の安全確保のための適切な処置を行うとともに、速やかに市に報告すること。台風の通過や大雨暴風等が発生した場合は、速やかに安全確認を行うこと。

①観察路

内容	延長	回数
安全点検 危険木（枯死木、枯れ枝、倒木等）の点検 支障木の剪定・枝打ち 軽微な風倒木、枯れ枝掛かりの除去 軽微な歩道、木道及び丸太階段修繕 清掃・ごみ拾い	約6.5km	月1回

②外周路

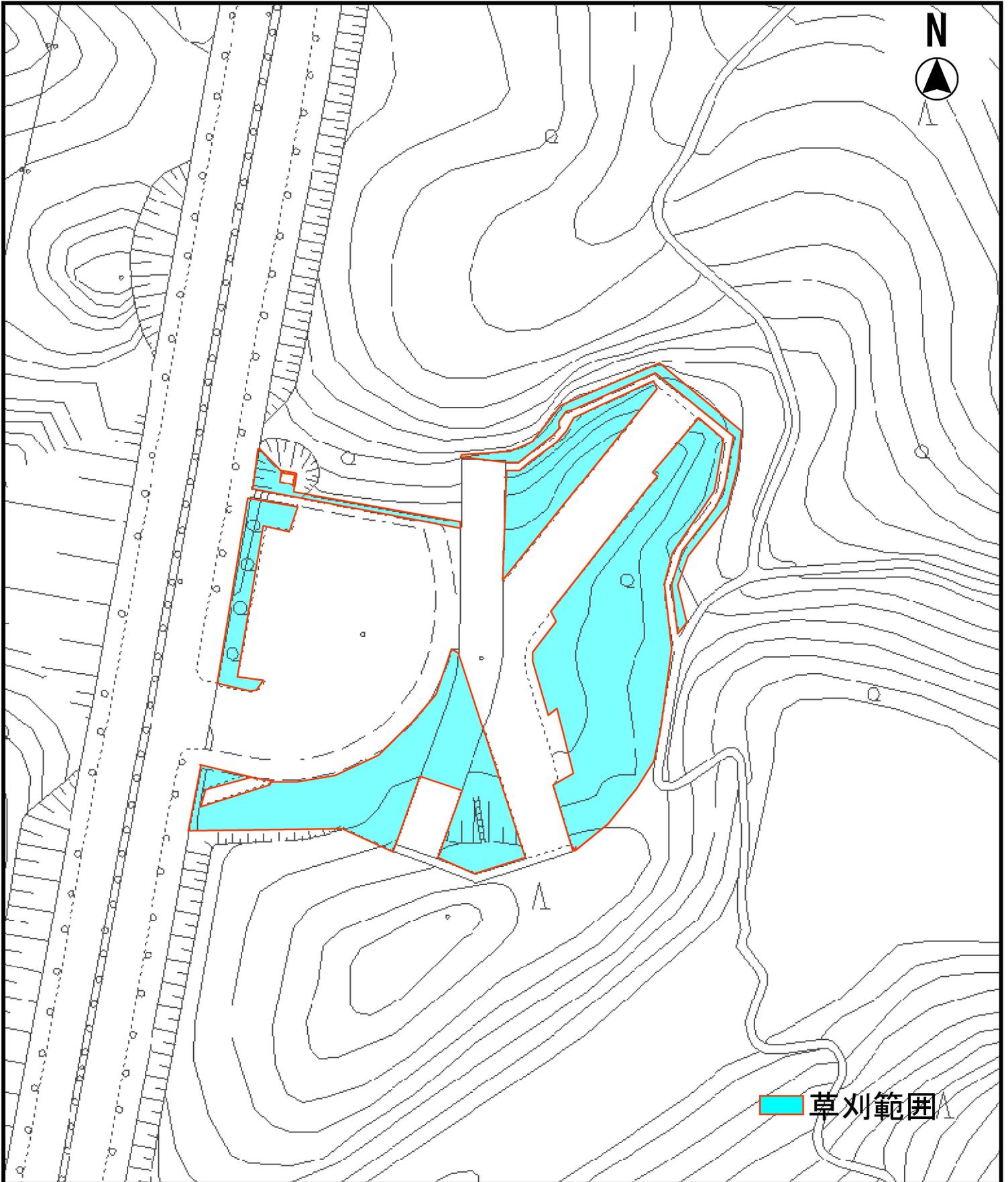
内容	延長	回数
安全点検 危険木（枯死木、枯れ枝、倒木等）の点検 枯れ枝掛かり除去	約5.2km	月1回

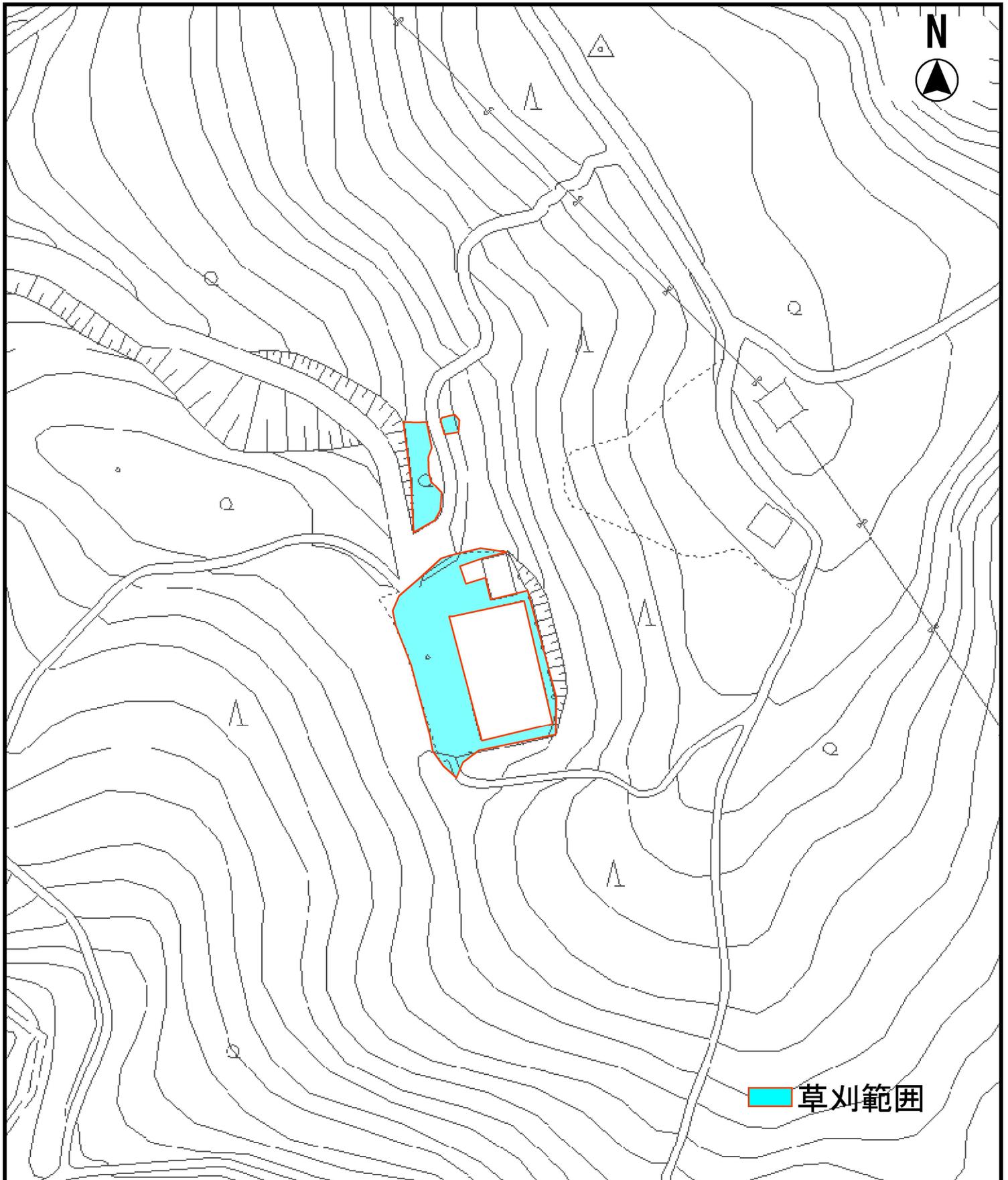
2 作業上の注意

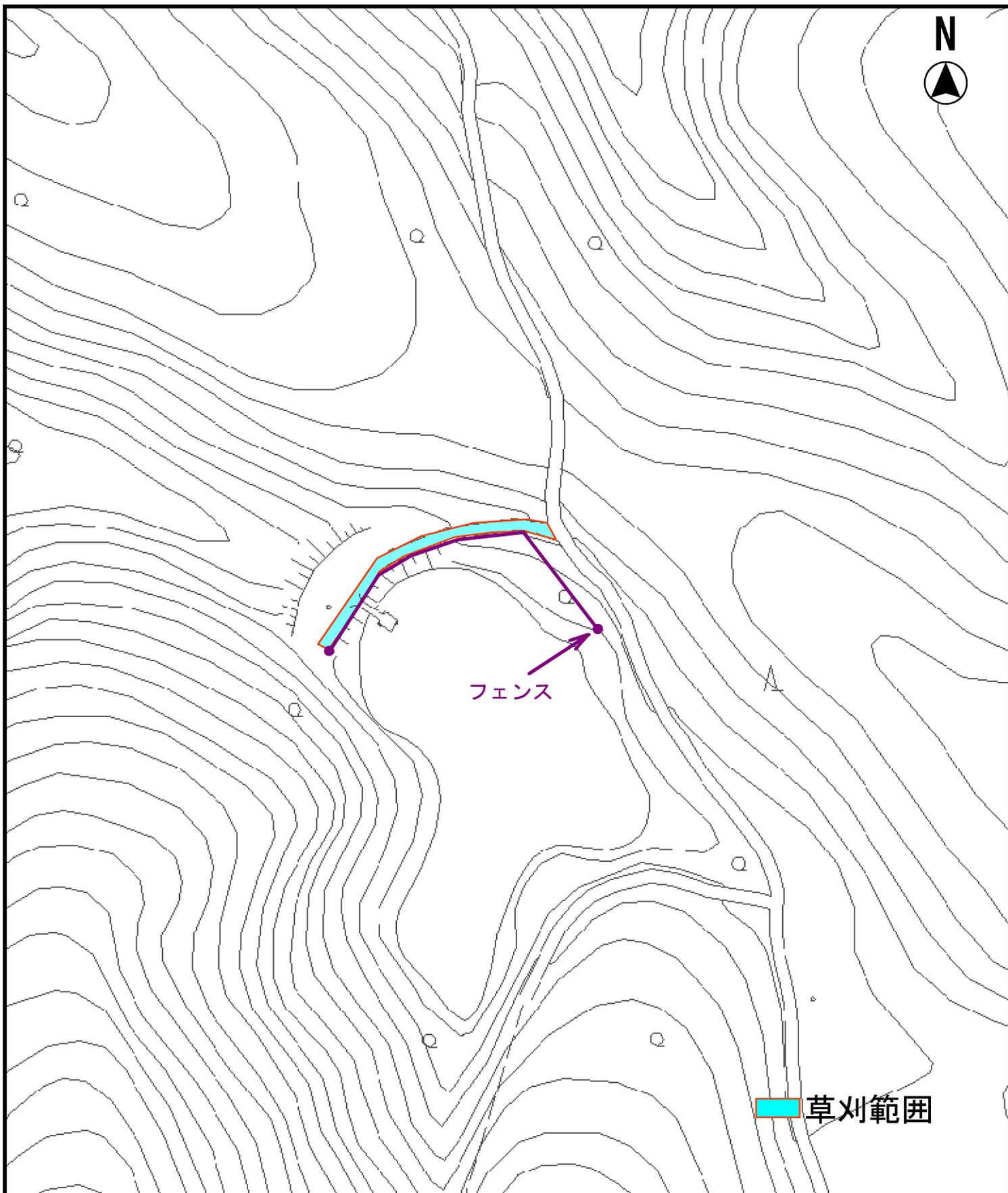
- (1) 園内における作業の実施に当たっては、施設利用者の安全を確保するとともに、利用に支障をきたさないように適切な措置を講ずるものとする。
- (2) 土曜日、日曜日、祝日及び振替休日には作業を行わないこと。
- (3) 発生した刈草や剪定枝、伐採木等は、自然観察の森区域内において、施設利用の支障にならない場所に適宜集積し、自然回帰させるものとする。
- (4) 作業に必要な作業用具、原材料、消耗品等は乙が負担すること。

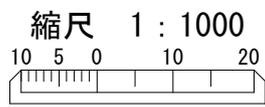
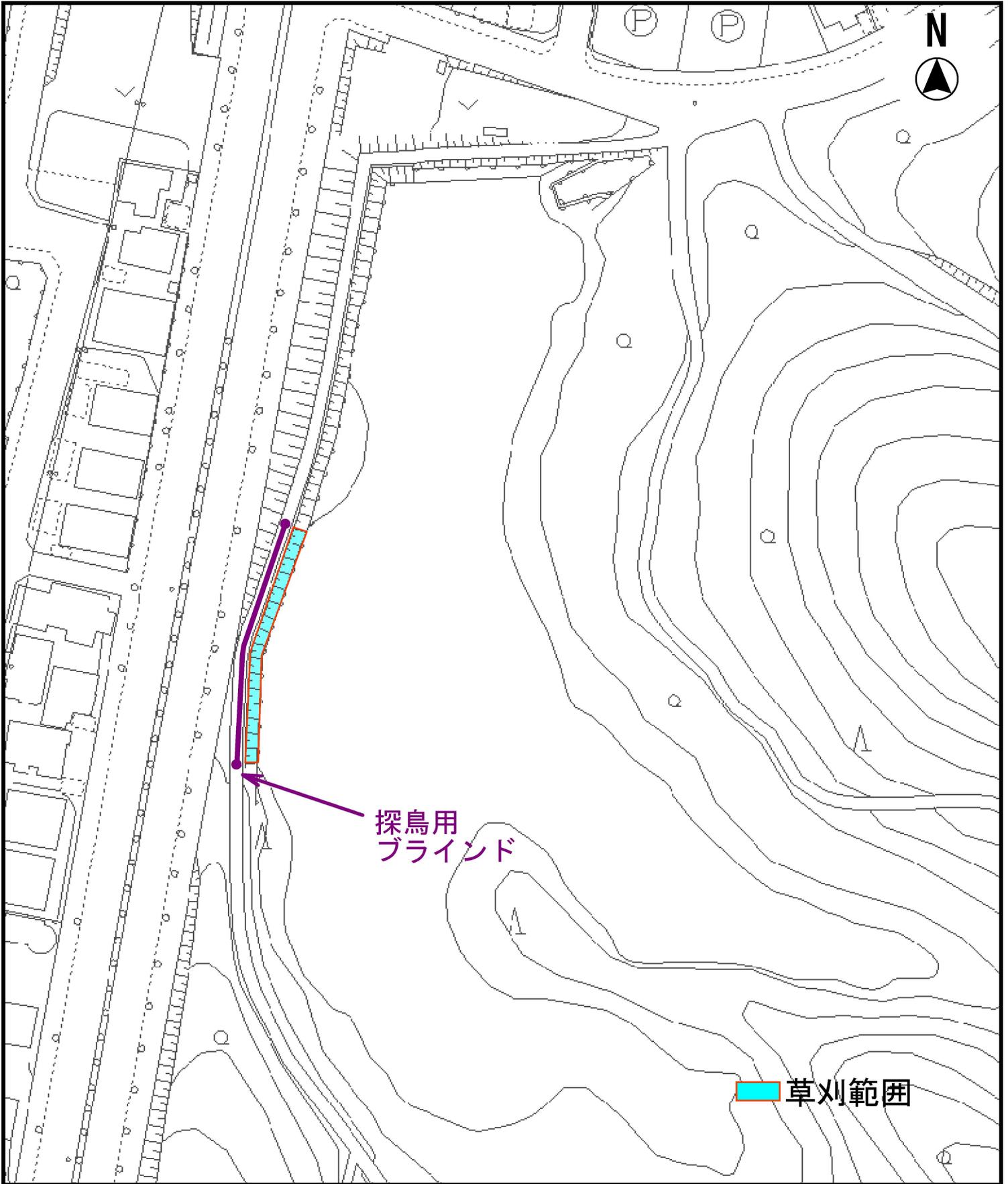
3 その他

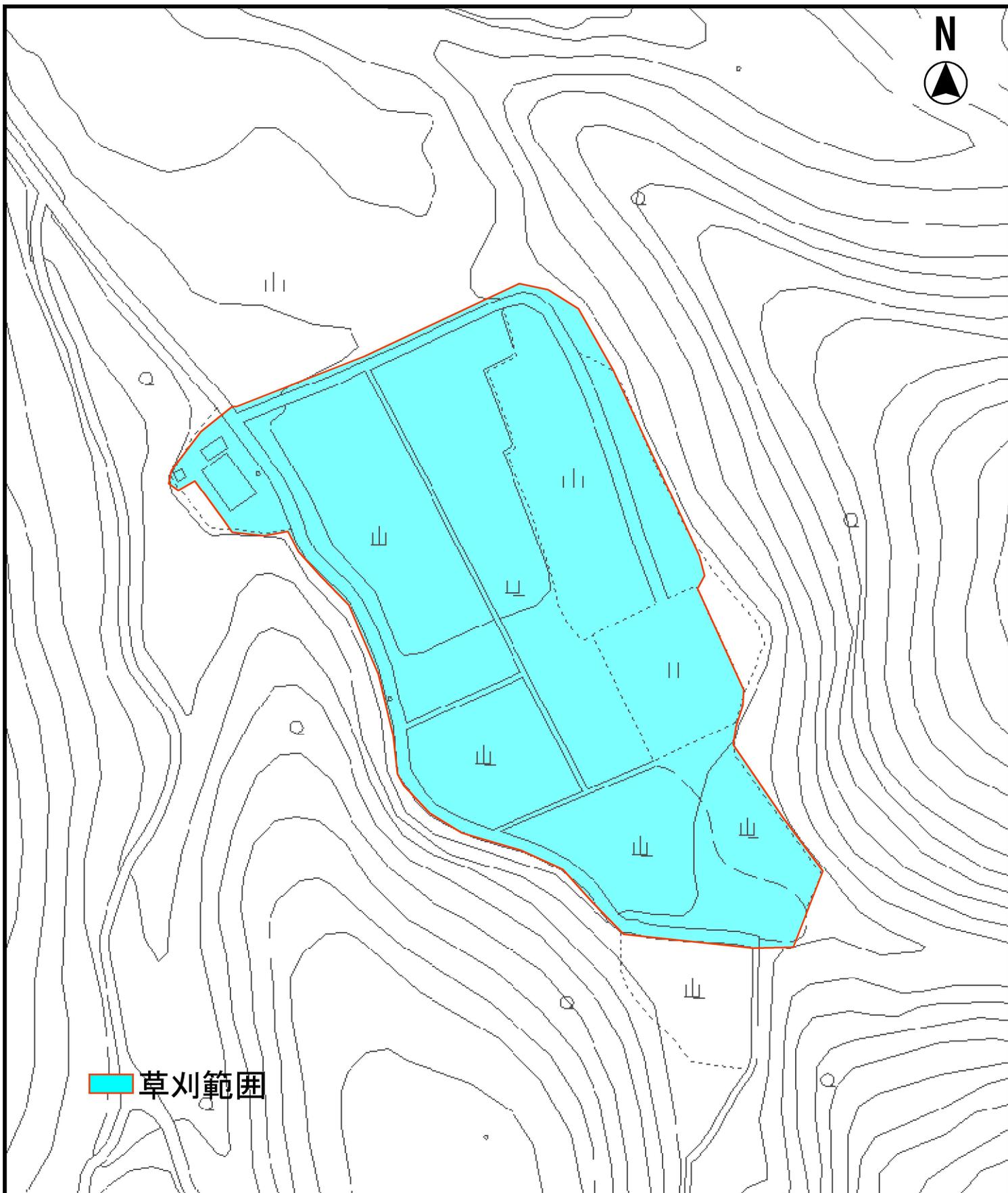
本指示明細書に定めなき事項は、その都度、甲乙協議し業務を遂行すること。

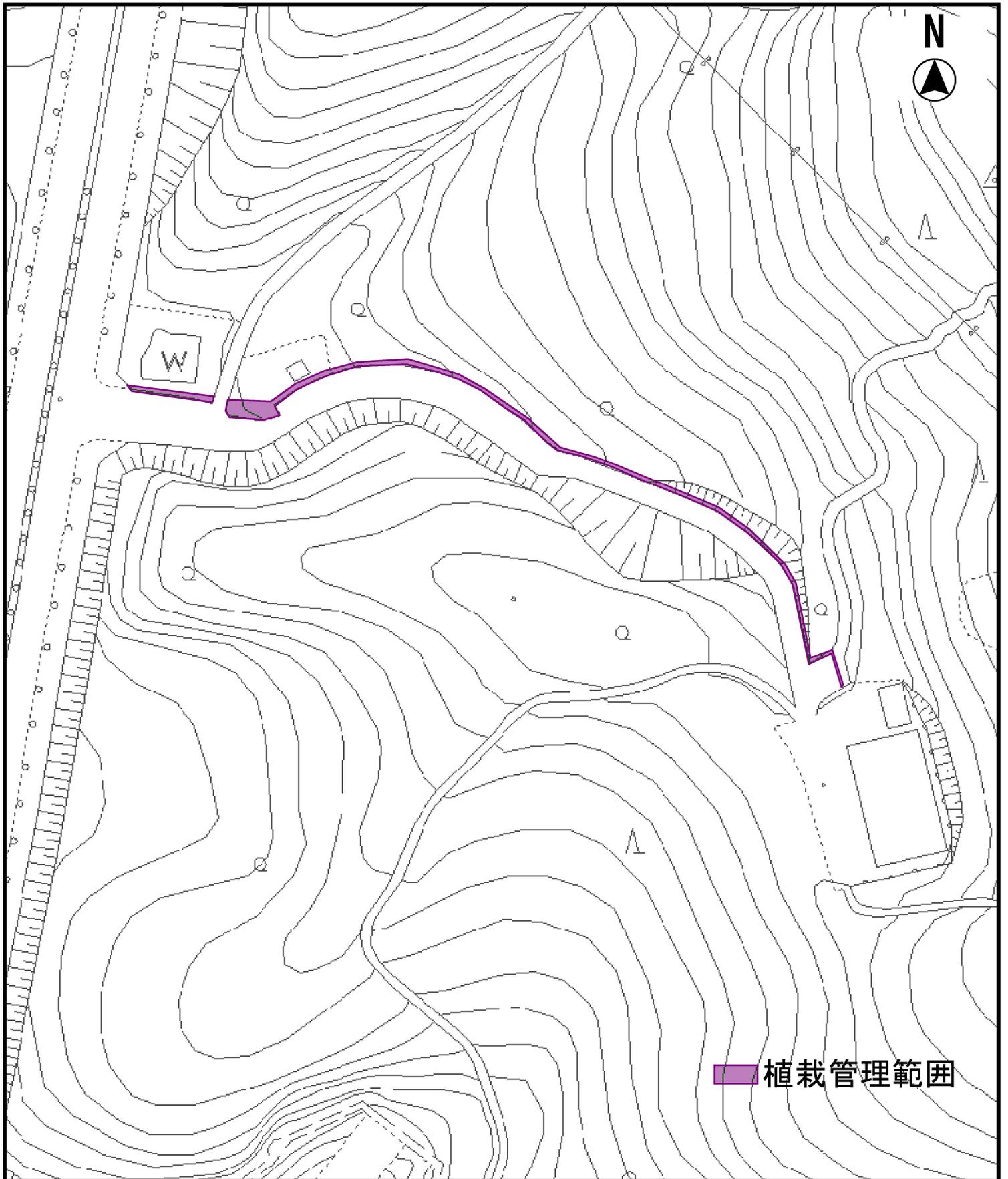












L トンボ湿地管理等業務指示明細書

トンボ湿地管理等業務委託は次のとおりとする。

1 業務内容

作業は下記の項目等に関して行うこと。

(1) トンボ湿地管理

環境学習等の利用のため、環境管理を行うこと。(別紙図面)

内容	面積	回数
水田耕作作業 (畔直し・水張り・代掻き、草取等)	360㎡	年1回
水路補修、電気柵管理	8,335㎡	必要に応じて実施

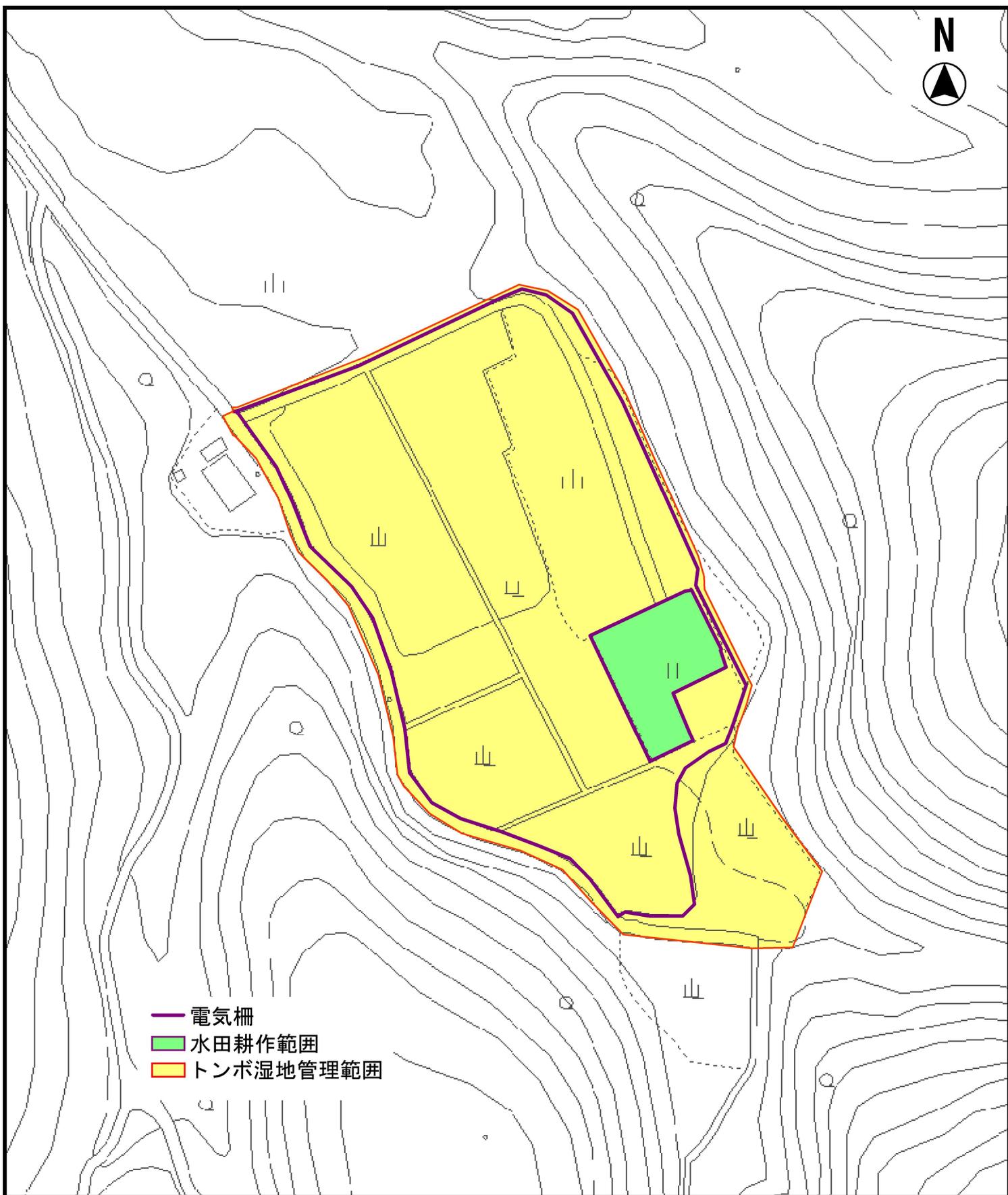
2 作業上の注意

- (1) 園内における作業の実施に当たっては、利用者の安全を確保するとともに、利用に支障をきたさないように適切な措置を講ずるものとする。
- (2) 土曜日、日曜日、祝日及び振替休日には作業を行わないこと。
- (3) 発生した刈草や剪定枝、伐採木等は、自然観察の森区域内において、施設利用の支障にならない場所に適宜集積し、自然回帰させるものとする。
- (4) 作業に必要な作業用具、原材料、消耗品等は乙が負担すること。

3 その他

本指示明細書に定めなき事項は、その都度、甲乙協議し業務を遂行すること。

トンボ湿地水田耕作範囲



縮尺 1 : 1000
10 5 0 10 20

豊田市自然観察の森管理備品一覧

番号	備品名	メーカー・規格	保管場所
1	AVレシーバー	マランツ	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
2	望遠カメラ	キャノン・EF100-400LIS2	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
3	プロジェクター	エプソン・EB-X05	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
4	トレイルカメラ	Bushnell	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
5	刈払機	やまびこ	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
6	コードレスインパクトドライバ	工機ホールディングス株式会社・HiKOKI WH36DA(2XP)	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
7	水生生物標本	株式会社環境アセスメントセンター・9種	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
8	水生生物標本	株式会社環境アセスメントセンター・9種	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
9	水生生物標本	株式会社環境アセスメントセンター・9種	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
10	水生生物標本	株式会社環境アセスメントセンター・9種	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
11	薪ストーブ遮熱板(衝立式)	銜鐵音工房	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
12	移動式二方開き捕獲檻	ヒットビジネス	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
13	講義机	ウチダ UW-461	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
14	ウシモツゴ及びカワバタモロコ飼育水槽セット		豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
15	ウシモツゴ及びカワバタモロコ飼育水槽セット		豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
16	顕微鏡	ヤガミ 02315-540	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
17	天体望遠鏡	高橋製作所 FC-125	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
18	双眼実体顕微鏡	ウチダ 754-0510CSP22	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
19	野鳥観察用望遠鏡(三脚付)	ヤガミ 03009-540	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
20	野鳥観察用望遠鏡(三脚付)	ヤガミ 03009-540	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
21	野鳥観察用望遠鏡(三脚付)	ヤガミ 03009-540	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
22	野鳥観察用望遠鏡(三脚付)	ヤガミ 03009-540	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
23	野鳥観察用望遠鏡(三脚付)	ヤガミ 03009-540	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
24	携帯用実体顕微鏡	ニコン・デジタルカメラ撮影専用光路装備、倍率20倍	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
25	書画カメラ	エルモ・L-121D(光学ズーム倍率12倍、デジタルズーム倍率8倍)	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
26	デジタル一眼レフカメラ	キャノンEOS9000DBODY	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
27	マクロレンズ	キャノン・MP-E6528M	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
28	木材チッパー	KIORITZ・KC70-4(自走式、最大破砕直径 乾燥枝30mm前後)	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
29	案内看板	1800mm×900mm、アルミ製、東山町4丁目交差点	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
30	暗幕カーテンほか1式	スミノエ・遮光1級	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
31	リフレッシュテーブル	コクヨ・LT-348T72	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
32	リフレッシュテーブル	コクヨ・LT-348T72	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
33	リフレッシュテーブル	コクヨ・LT-348T72	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
34	リフレッシュテーブル	コクヨ・LT-348T72	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
35	リフレッシュテーブル	コクヨ・LT-348T72	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
36	テーブル	コクヨ・MT-GT2010P1MNN	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
37	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
38	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
39	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
40	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
41	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
42	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
43	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
44	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
45	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
46	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
47	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
48	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
49	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
50	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
51	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
52	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
53	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
54	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
55	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
56	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
57	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
58	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
59	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
60	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
61	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
62	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
63	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
64	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
65	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
66	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
67	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
68	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
69	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
70	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
71	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
72	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
73	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
74	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
75	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
76	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
77	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
78	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
79	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
80	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
81	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
82	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
83	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
84	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
85	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
86	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
87	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
88	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
89	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
90	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
91	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
92	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
93	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
94	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
95	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
96	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター

豊田市自然観察の森管理備品一覧

番号	備品名	メーカー・規格	保管場所
97	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
98	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
99	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
100	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
101	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
102	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
103	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
104	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
105	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
106	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
107	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
108	固定机・椅子	AICHI・SCF-5105-4-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
109	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
110	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
111	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
112	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
113	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
114	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
115	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
116	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
117	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
118	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
119	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
120	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
121	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
122	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
123	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
124	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
125	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
126	移動机	AICHI・CNT2450SSB-N	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
127	ベンチ	ココヨ・PF-MC75	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
128	ベンチ	ココヨ・PF-MC75	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
129	ベンチ	ココヨ・PF-MC75	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
130	ベンチ	ココヨ・PF-MC75	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
131	花台	AICHI・FST-30M	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
132	司会者台	AICHI・EST-30M	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
133	生徒用工作台	ヤガミ・YW-7 07344-63S仕様	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
134	生徒用工作台	ヤガミ・YW-7 07344-63S仕様	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
135	生徒用工作台	ヤガミ・YW-7 07344-63S仕様	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
136	生徒用工作台	ヤガミ・YW-7 07344-63S仕様	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
137	演台	AICHI・LST-30M	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
138	教師用工作台	ヤガミ・YWT-3 07345-63S仕様	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
139	鍵付き保管庫	島津理化・143-490(RC-100)	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
140	防湿庫(オートドライ大型)	東洋リビング・ED-268A	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
141	大型ドイト箱収納タンス	むし社・標本タンスS	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
142	パンフレットスタンド	ココヨ・ZR-PSP64NN	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
143	パンフレットスタンド	ココヨ・ZR-PSP64NN	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
144	物置	イナハ物置・ネクスTNXN-17S	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
145	ガラスショーケース	株式会社徳山	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
146	ガラスショーケース	株式会社徳山	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
147	電話主装置	NTT・NXM-ME-「1」	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
148	「24」キーコードレス電話機	NTT・NX-「24」JGCLSTEL-「1」J「W」	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
149	3接続装置 M	NTT・NX-DCL-S「3」CS-「1」J「M」	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
150	3接続装置 S	NTT・NX-DCL-S「3」CS-「1」J「S」	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
151	冷蔵庫(大型)	パナソニック・NR-F434T	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
152	ウォータークーラー	東芝・RWF-D51P2	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
153	超低温冷凍庫(70L)	ダイレイ・DFM-70S	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
154	デジタルビデオカメラ	ソニー HDR-CX550V	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
155	マクロリングストロボ	キャノン・MR-14EX	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
156	ズームレンズ	キャノン・EF-S10-22U	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
157	マクロレンズ 虫用	キャノン・EF18035LM	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
158	双眼実体顕微鏡	ビクセン・SL-60ZT(ズーム式)	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
159	百葉箱	ヤガミ・YB-78	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
160	雨量計	株式会社藤原製作所	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
161	日記電接点数器	株式会社藤原製作所	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
162	自動体外式除細動器	フィリップス・ハートスターFRx	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
163	水中ポンプ	株式会社桜川製作所・100V	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
164	水中ポンプ	株式会社桜川製作所・200V	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
165	車椅子	ヤガミ・56776(AR-200B)	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
166	カラーアトラス有毒きのこ	広川書店	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
167	原色日本トンボ幼虫・成虫大図鑑	北海道大学出版会	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
168	ブラシハードマットYA	山崎産業(株)・1、200×3、150	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
169	かさクリーンサー	しずくリーマン Type S-800	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
170	イノシシ檻	片扉	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
171	物置	イナハ物置	豊田市自然観察の森 ネイチャーセンター
172	図書棚	ウチダ WSR-14CS	豊田市自然観察の森 標本資料館
173	パンフレット台	オカムラ 4010CX	豊田市自然観察の森 標本資料館
174	パンフレット台	オカムラ 4010DX	豊田市自然観察の森 標本資料館
175	昆虫標本戸棚	ドイト型標本箱	豊田市自然観察の森 標本資料館
176	平ケース	ココヨ YG-N615SL	豊田市自然観察の森 標本資料館
177	平ケース	ココヨ YG-N615SL	豊田市自然観察の森 標本資料館
178	工作台	ウチダ 2-541-1401	豊田市自然観察の森 標本資料館
179	工作台	ウチダ 2-541-1401	豊田市自然観察の森 標本資料館
180	工作台	ウチダ 2-541-1401	豊田市自然観察の森 標本資料館
181	展示ケース	ココヨ YG-H6205BK	豊田市自然観察の森 標本資料館
182	植物標本庫	宮垣鋼器 防虫用引出付き植物標本庫	豊田市自然観察の森 標本資料館
183	植物標本庫	宮垣鋼器 防虫用引出付き植物標本庫	豊田市自然観察の森 標本資料館
184	植物標本庫	宮垣鋼器 防虫用引出付き植物標本庫	豊田市自然観察の森 標本資料館
185	植物標本庫	宮垣鋼器 防虫用引出付き植物標本庫	豊田市自然観察の森 標本資料館
186	植物標本庫	宮垣鋼器 防虫用引出付き植物標本庫	豊田市自然観察の森 標本資料館
187	植物標本庫	宮垣鋼器 防虫用引出付き植物標本庫	豊田市自然観察の森 標本資料館
188	物置	ヨド物置エルモLMA-2222	豊田市自然観察の森 標本資料館
189	書架	ココヨ 直立複式書架3段2連 BL-31122L	豊田市自然観察の森 標本資料館
190	標本保管用棚	オカムラ	豊田市自然観察の森 標本資料館
191	標本収納棚	オカムラ	豊田市自然観察の森 標本資料館
192	エアコン	ダイキン SAY-45BT	豊田市自然観察の森 標本資料館

豊田市自然観察の森管理備品一覧

番号	備品名	メーカー・規格	保管場所
193	ワイヤレスアンブ	TOA WA-1712	豊田市自然観察の森 標本資料館
194	超低温冷凍庫	ダイレイ・FB217S	豊田市自然観察の森 標本資料館
195	超低温冷凍庫(200L)	ダイレイ・DF-200D	豊田市自然観察の森 標本資料館
196	ガス給湯器	ノーリツ GQ-241R-BL	豊田市自然観察の森 標本資料館
197	TONBO-93-2	150cm × 150cm	豊田市自然観察の森 標本資料館
198	SEMI-93-2	150cm × 150cm	豊田市自然観察の森 標本資料館
199	パネル	プラス	豊田市自然観察の森 標本資料館
200	暗幕	カワシマサイン	豊田市自然観察の森 標本資料館
201	アニマルベンチ	足助町木材協同組合・長さ3000mm	寺部池及び寺部池観察デッキ
202	アニマルベンチ	足助町木材協同組合・長さ3000mm	寺部池及び寺部池観察デッキ
203	アニマルベンチ	足助町木材協同組合・長さ3000mm	寺部池及び寺部池観察デッキ

管理工作物一覧 (1/4)

番号	種類	内容
1	案内看板	発見マップ
2	案内看板	ムササビの森ルート
3	案内看板	掲示板
4	案内看板	寺部池の由来
5	案内看板	掲示板
6	案内看板	シダの谷
7	案内看板	豊田市自然観察の森
8	案内看板	上池の野鳥たち
9	案内看板	トンボの湿地
10	案内看板	掲示板
11	案内看板	トンボの湿地について
12	案内看板	トンボの湿地ルート
13	案内看板	豊田市自然観察の森
14	案内看板	総合案内
15	案内看板	豊田市自然観察の森
16	案内看板	矢並湿地
17	案内看板	矢並湿地について
18	案内看板	矢並湿地について
19	道標	A_NCの交差点
20	道標	B_ヤブムラサキの交差点
21	道標	C_オオルリの交差点
22	道標	D_シダの交差点
23	道標	E_ヒキガエルの交差点
24	道標	F_ヒメタイコウチの交差点
25	道標	H_カメの交差点
26	道標	I_モロコの交差点
27	道標	J_ダルマガエルの交差点
28	道標	K_寺部池の交差点
29	道標	L_ムササビの交差点
30	道標	M_谷の交差点-2
31	道標	N_谷の交差点-1
32	道標	O_谷の交差点-3
33	道標	P_トンボ池の交差点
34	道標	Q_アベマキの交差点-1
35	道標	R_アベマキの交差点-2
36	道標	S_アベマキの交差点-3
37	道標	1_エナガの交差点
38	道標	2_レキの交差点
39	道標	3_マツボックリの交差点
40	道標	4_ヤマグリの交差点
41	道標	5_チゴユリの交差点
42	道標	6_キビタキの交差点
43	道標	7_サワガニの交差点
44	道標	8_ウバユリの交差点
45	道標	9_セミの交差点
46	道標	あ_上池の交差点
47	道標	い_市木の交差点
48	道標	う_ツリバナの交差点
49	道標	え_モズの交差点
50	道標	お_大石の交差点

管理工作物一覧（2/4）

番号	種類	内容
51	道標	か_田んぼの交差点
52	道標	き_鏡田池の交差点
53	道標	く_運動広場の交差点
54	道標	旧鞍ヶ池展望台の交差点
55	道標	寺部池ルート
56	道標	トンボの湿地ルート
57	道標	ムササビの森ルート
58	道標	ムササビの森ルート
59	道標	ネイチャーセンター入口
60	道標	自然観察の森（青文字看板）
61	道標	ネイチャーセンター
62	道標	ネイチャーセンターまでのご案内
63	道標	外周ルート
64	道標	外周ルート
65	散策パネル	自然クイズラリー
66	散策パネル	自然クイズラリー-Q1
67	散策パネル	自然クイズラリー-Q2
68	散策パネル	自然クイズラリー-Q3
69	散策パネル	自然クイズラリー-Q4
70	散策パネル	自然クイズラリー-Q5
71	散策パネル	自然クイズラリー-Q6
72	散策パネル	自然クイズラリー-Q7
73	散策パネル	自然クイズラリー-Q8
74	散策パネル	自然クイズラリー-Q9
75	散策パネル	自然クイズラリー-Q10
76	散策パネル	自然クイズラリー-Q11
77	散策パネル	自然クイズラリー-Q12
78	散策パネル	自然クイズラリー-Q13
79	散策パネル	自然クイズラリー-Q14
80	散策パネル	土のかんさつをしてみよう！
81	観察施設	アメンボの水盤
82	ベンチ	
83	ベンチ	
84	ベンチ	
85	ベンチ	
86	ベンチ	ベンチとテーブル
87	ベンチ	ベンチとテーブル
88	ベンチ	ベンチとテーブル
89	ベンチ	
90	ベンチ	
91	ベンチ	
92	ベンチ	
93	ベンチ	
94	ベンチ	思いやりのベンチ
95	柵等	ロープ柵
96	柵等	ロープ柵
97	柵等	ロープ柵
98	柵等	メッシュフェンス
99	柵等	メッシュフェンス
100	柵等	ロープ柵

管理工作物一覧 (3/4)

番号	種類	内容
101	柵等	ロープ柵
102	柵等	メッシュフェンス
103	柵等	擬木柵
104	車止め	
105	車止め	
106	車止め	
107	車止め	
108	バリケード	
109	バリケード	
110	バリケード	この先立入禁止
111	バリケード	この先立入禁止
112	バリケード	通行禁止
113	バリケード	通行止め
114	バリケード	通行止め
115	バリケード	通行禁止
116	注意喚起看板	犬等のペット類の散歩はご遠慮ください
117	注意喚起看板	マムシに注意、ゴミは持ち帰って下さい
118	注意喚起看板	禁煙
119	注意喚起看板	外来魚放流禁止
120	注意喚起看板	外来魚放流禁止
121	注意喚起看板	マムシに注意
122	注意喚起看板	禁煙
123	注意喚起看板	採集禁止
124	注意喚起看板	犬等のペット類の散歩はご遠慮ください、禁煙
125	注意喚起看板	外来魚放流禁止
126	注意喚起看板	採集禁止
127	注意喚起看板	マムシに注意
128	注意喚起看板	マムシに注意
129	注意喚起看板	禁止・注意事項
130	注意喚起看板	外来魚放流禁止
131	注意喚起看板	外来魚放流禁止
132	注意喚起看板	外来魚放流禁止
133	注意喚起看板	外来魚放流禁止
134	注意喚起看板	外来魚放流禁止
135	電灯等	
136	電灯等	
137	電灯等	
138	電灯等	
139	電灯等	
140	電灯等	
141	電灯等	監視カメラ
142	電灯等	
143	電灯等	
144	水道	水飲み場
145	水道	
146	水道	手洗い場
147	水道	手洗い場
148	物置	カワウ小屋
149	物置	とよた自然わくわくクラブ物置
150	箱罫	

管理工作物一覽 (4/4)

番号	種類	内容
151	箱罨	

建築物等適正管理マニュアル

～長寿命化と安全・安心確保のために～

〈指定管理者向け〉

豊田市

令和3年8月 作成



目次

I 総論

- 1 はじめに 1
- 2 保全の必要性とその内容 1
- 3 保全の進め方 8
- 4 不具合を見つけたら 11

II 各論

- ・ 自主定期点検実施要領 15

III 参考資料

- ・ 不具合判定フロー 21
- ・ 不具合の例と対応方法の目安 23
- ・ 法定点検等一覧 26
- ・ 参考書籍 28

本マニュアルは、「施設管理者のための公共建築物適正管理マニュアル」（平成 21 年作成）の改訂版として市職員向けに作成した「建築物等適正管理マニュアル」を指定管理者向けに編集したものです。

令和元年度に各施設所管課において作成した「自主定期点検マニュアル」（各施設の特性に合わせた個別マニュアル）は、本マニュアルの別冊として扱うこととします。

1 はじめに

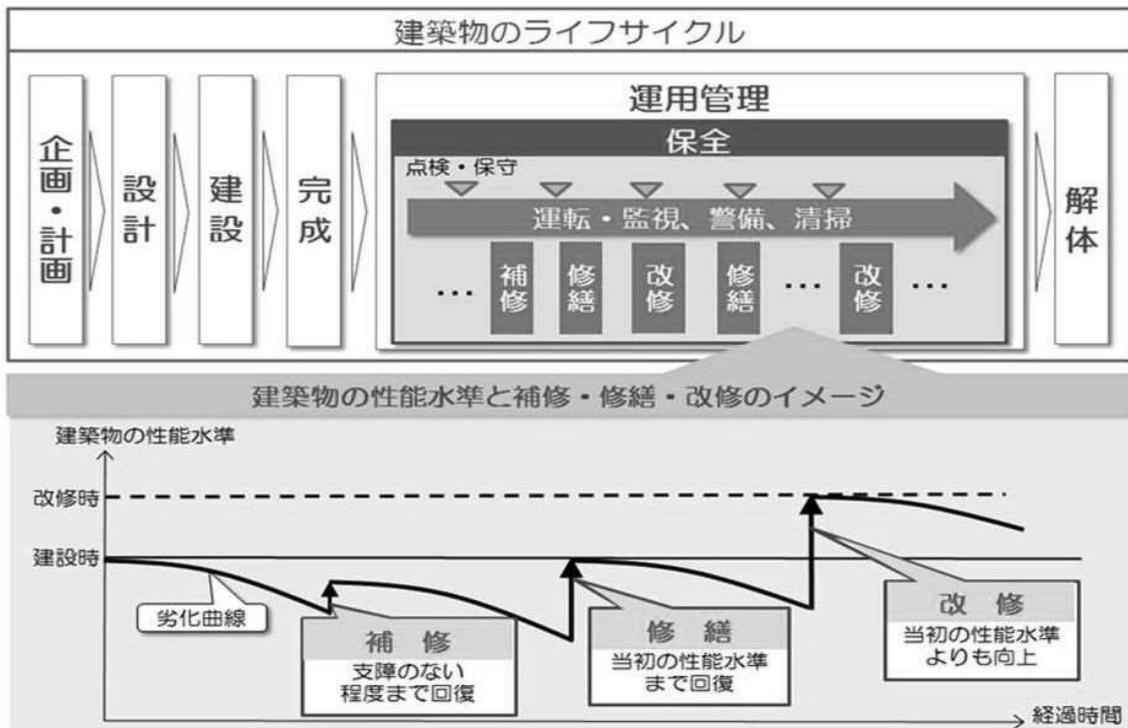
目的

本マニュアルは、建築物等の安全・安心を確保するために、施設の保全業務を行う上で、実務担当者が必要とする基本的な情報を整理したものです。指定管理者においては、市監督員と保全業務に関する共通認識を図るものとして参考にしてください。

2 保全の必要性とその内容

(1) 保全とは

建築物のライフサイクル（生涯）は、企画・計画、設計、建設、完成、運用管理、解体の各段階で構成されますが、完成から解体に至るまでの間は、経年などにより劣化が生じ、建築物の性能が低下します。この間、性能や機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、保持し続けるために行う行為を「保全」といいます。



(2) 適正な保全の必要性

ア 建物の保全と経済性

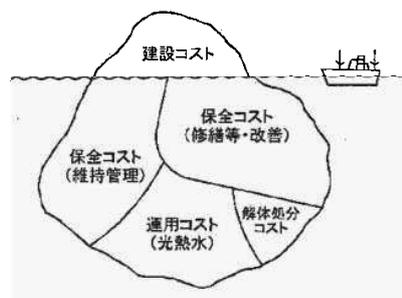
建築物のライフサイクルに掛かる費用をひとまとめにして「ライフサイクルコスト」といいます。

建築物は、様々な機能や性能を満たした上で、さらに経済的なものであることが求められます。経済的というのはライフサイクルコストを最小にすることです。

これまで、公共建築物は劣化すると解体し、建て替えてきました（新築）。本市では、昭和40年代、50年代を中心に多くの公共施設が建設・整備されており、これらが建築後40～55年を迎えています。これら施設の更新時期が集中すると、建設

コストが確保できないことが懸念されます。そこで、更新時期の平準化を進める必要があるとして、豊田市公共施設等総合管理計画において、公共建築物は、目標使用年数を原則 57 年以上（ただし、学校施設（小・中・特別支援学校）は原則 80 年以上）と設定し、計画的に適宜手を加えながら長期間使用していくことで、更新時期の平準化を図ることとしました。

建築物等に使用される材料や機器にはそれぞれ寿命があり、耐久性も異なります。豊田市公共施設等総合管理計画では「計画期間内における施設の老朽化に起因する重大事故ゼロの継続」を目標としています。この目標を達成するためには、適時の更新工事を行うことも重要ですが、それに加え、施設管理者をはじめとする施設の維持管理に携わる者が、日頃から施設の状況を把握し、それに応じた適正な保全を行い、建築物の性能を維持し続ける必要があります。



ライフサイクルコストのイメージ図

一方で、建設されるまでにかかる費用は、ライフサイクルコスト全体で見ると、氷山の一角に過ぎません。実際には、それに比べて2～3倍程度の運営管理費（光熱水費、清掃・点検費、修繕費など）がかかります。保全を適時適切に実施することにより、建物の耐久性を維持し劣化を最小限にとどめ、ライフサイクルコストを最小にすることができるのです。

イ 法令による規定

公共の財産である市有建築物は、高度な安全性を確保することが求められます。経年による劣化や不具合を放置したり、誤った運用や管理を行ったりすると、重大な事故につながる可能性があります。

① 建築基準法に規定される義務

建築基準法第8条1項では、建築物の所有者、管理者又は占有者に、その建築物の敷地、構造及び建築設備について常時適法な状態に維持することを努力義務としています。また、法第12条2項及び4項では、一定の要件を満たす建築物の所有者に、定期に一級建築士等の資格を有するものに点検させることを義務付けています。

建築基準法 第8条1項	建築基準法 第12条2・4項
建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。	一定の要件を満たす建築物の所有者は、定期に一級建築士等の資格を有する者に、建築物や昇降機・建築設備等について、損傷、腐食、その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。

所有者、管理者又は占有者は、その建築物及びその付帯施設を、常時適法な状

態に維持するために、適正に保全を行う必要があります。

② 民法に規定される賠償責任

民法では、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときには、工作物の占有者又は所有者に、被害者に対してその損害を賠償する責任を負うこととしています。占有者とは、工作物を事実上支配する者で、その瑕疵を補修し、損害の発生を防止し得る者をいいます。指定管理施設の場合、管理運営業務を担う指定管理者は、この占有者に当たります。

民法 第717条第1項

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

民法第717条の趣旨は、「瑕疵ある工作物を支配する者に、それから生じる結果を負わせること」にあり、「占有者が第一次的に責任を負い、最終的な責任は所有者が負う。(後略)」(大判昭3.6.7)ということです。

ここでいう瑕疵とは、工作物あるいは営造物が、「通常有すべき安全性」を欠いている状態にあることをいいます。建築物において他人に損害を生じさせないためにも、施設の管理者は保全業務に係る責任の重さを意識し、適正な保全に努める必要があります。

建築物の保全には、このほかにも「消防法」、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律(通称「建築物衛生法」、「ビル管法」)」、「電気事業法」、「水道法」など様々な法令の規定があるため、建築物の規模や用途に応じ、適用を受ける法令を確認し、それらを遵守しなければなりません。

③ 民法に規定される善管注意義務

民法では、業務を委任された人は、その専門家としての能力、社会的地位などから考えて一般的・客観的に要求される程度の注意をもって委任性務を処理する義務を負うこととしています。

民法644条(受任者の注意義務)

受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意^{*}をもって、委任性務を処理する義務を負う。

※善良な管理者の注意 ⇒ 一般的・客観的に要求される程度の注意

維持管理業務の委任を受けた指定管理者(=受任者)は、基本協定書の管理運営の基本方針(=委任の本旨)に従い、保全業務の専門家として、一般的・客観的に要求される程度の知見をもって、怠ることなく保全業務を行う義務があります。

(3) 保全の内容

保全には、点検、保守、運転・監視、警備、清掃、補修、修繕及び改修があります。それぞれの内容は、次のとおりです。

ア 点検

点検とは、保守又はその他の措置の必要性の判断を行うため、建築物等について損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査することをいいます。

点検で発覚した指摘・不具合については、「施設の不具合対応状況確認シート」に記載し、対応状況の進捗を管理します。

① 「法定点検」と「任意点検」〈根拠による分類〉

法令に基づく点検を法定点検、法令に基づかないが施設の管理者の判断で項目・実施時期等を定め実施する点検を任意点検とといいます。

法定点検の内容は、各種法令等により、目的、対象施設、実施周期、項目、方法、判定基準等が定められています。施設の管理者は、最新の関係法令や条例等を確認し、管理している建築物に関わる法定点検を確実に実施します。

任意点検は、施設運営に支障をきたさないよう設備機器等の機能維持を目的に実施します。

② 「定期点検」と「日常点検」〈頻度による分類〉

点検には、一定期間ごとに行う定期点検と、目視、聴音、触接等の簡易な方法により巡回しながら日常的に行う日常点検があります。

日常点検の目的は、建築物等の日常のわずかな変化をとらえて、適切に処理することにより、さらに大きな異常や故障あるいは事故の発生を未然に防ぐことです。設備機器等で専門家でなくてはできない内容もありますが、施設管理者が実施できるものもあります。

③ 「自主点検」と「専門家による点検」〈点検者による分類〉

建築部位には、一般の人にも目視によって機能の状態を判断（自主点検）できる部位と、そうでない部位とがあります。点検の種類によっては、資格や専門知識が必要となる場合があります。必要に応じて有資格者や特別な専門的知識を有する者に委託して行います（専門家による点検）。

※ 「自主定期点検」とは

常日頃から施設を間近で確認できる利点を生かし、施設の管理者が積極的に点検に関わることは、適正な保全を行う上で非常に重要です。

本市では、施設管理者が一定期間ごとに日頃の巡回では立ち入らない箇所についても自ら確認する自主定期点検を実施しています。施設ごとに自主定期点検マニュアルを作成しており、原則として年1回以上、マニュアルに基づき、施設管理者自らが、五感を用いて点検箇所の支障の有無を確認します。

	根拠	点検者	例
点 検	法定点検	専門家による点検 (資格・専門知識を有する者。法令に規定あり)	・ 建築基準法 12 条点検 ・ 消防用設備等点検 (消防法) ・ 浄化槽点検 (浄化槽法)
		自主点検 (資格等規定無し) (専門家に委託する場合有り)	・ 空調設備等の簡易点検 (フロン排出抑制法) ・ 防火管理者による点検 (消防法)
	任意点検	専門家による点検 (資格・専門知識を有する者)	・ 自動扉保守点検 ・ 遊具保守点検
		自主点検 (資格等規定無し)	・ 自主定期点検※ ・ 日常点検

イ 保守

点検の結果に基づき、建築物等の機能及び性能の回復又は危険の防止のために行う消耗部品の取替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業を保守といいます。

ウ 運転・監視

施設の機能、利用状況その他の条件を踏まえ、建築設備を稼働させ、その状況を監視し、制御することを運転・監視といいます。

機器や装置を正しく運転するためには、取扱説明書などによって、その機器のことをよく理解し、正常な動作の状態を把握しておくことが大切です。予期できないような異常が起きたときは、機器を停止させるなどの適切な操作を行わなければ、機器が破損し、思わぬ事故につながる恐れがあります。

※空調（換気）設備等の運用を当初の内容から変更したことで、思わぬ事故を引き起こした事例も発生しているため、設備等の運用方法を変更する場合には必ず市監督員と協議をしてください。

エ 警備

施設内における盗難、破壊等の事故の発生を警戒し、防止する業務をいいます。建物にこれらに対処するための機能（機械警備や監視カメラ等）が備えられている場合は、必要な定期点検によってその機能が非常時に必ず役に立つようにしておかなければなりません。また、非常時にすぐに対応できるよう、体制を作っておくことが求められます。

また、電気室や機械室などの、一般の人の立ち入りを禁止する部屋は施錠しておくことも必要です。

オ 清掃

清掃とは、仕上材等の機能の維持又は延命を図るとともに、建築物等の良好な環境を保つために行う汚れの除去及び予防に係る作業をいいます。

良好な建物環境を保つためにするためには、日常の清掃のほか、定期的な清掃が必要です。清掃には建物の清潔さを保つことのほかに、材料の劣化原因を取り除き腐食（サビ）などの進行を遅らせ、また、機器の性能を維持するなどの重要な役割があります。

カ 補修

補修とは、建築物等の機能及び性能を利用し支障のない状態（許容できる性能レベル）まで回復させることをいいます。

キ 修繕

修繕とは、広義では補修、修理又は更新を行うことをいいますが、狭義では、建築物等について、損耗、劣化、破損又は故障により損なわれた機能及び性能を当初の水準まで回復させることをいいます。

劣化した部材、部品、機器などを新しいものに取り替える「更新」も修繕に含みますが、更新に合わせて機能、性能及び仕様を変更する場合は「改修」として行うこともあります。

修繕には小規模なものから大規模なものまで範囲が広く、時には建設と同じか、あるいはそれ以上の技術を必要とするものもあります。

ク 改修

改修とは、建築物等の機能、性能及び仕様の全部又は一部を変更することをいいます。増改築や間取りの変更、新たな設備等の設置・撤去などがこれに当たります。※改修は、指定管理の管理運営業務に含まれていないため、施設管理者の視点から必要と感ずる場合には、施設所管課に相談してください。

（４）保全の方法

これら保全の方法は、「予防保全」と「事後保全」に分けられます。「予防保全」は、建築物の部分等に不具合・故障が生じる前に修繕等を行い、性能・機能を所定の状態に維持することを言います。これに対して、劣化や不具合が生じてから措置を行うことを「事後保全」といいます。

ア 予防保全

予防保全とは、定期点検などによって建物の機能や性能を常に把握し、劣化の状態を予測した上で、予防的な処置を施すことです。予防保全の効果は、建物の一部分の機能や性能の低下がほかの部分に大きく影響する場合に顕著に現れます。屋根防水の部分的な損傷を放置したために天井仕上げ材が汚損して使えなくなったり、機器の部品交換をしなかったために、重要な部分が破損して機器全体を取り替えた

りという事例も多くあります。予防保全によって異常の兆候をできるだけ早く見つけ、すぐに適切な処置をすることにより、故障などによる業務への支障をきたすことなく、修繕に必要な出費を最小限に食い止めることができます。また、機器の性能低下による運転のための電気や燃料などの費用の増加を招きません。このように、予防保全は建物の保全費を低く抑えるためにも非常に重要なことです。

イ 事後保全

これまで、一般的に多くの建物では保全に必要な費用が十分に確保されず、また、機能が著しく低下したときには建て替えればよいという考え方もあって、結果として事後保全となってしまう例が多かったようです。

しかし、この方法は2つの意味で非常に不合理です。一つは、異常がはっきりした形になって表れるまで使用していると、大きな損傷を招き修繕費が高くなるばかりでなく、安全性が脅かされることもあります。もう一つは、機器などが故障するまでには性能がかなり落ちていることが多く、このような状態で使用しているとせっかくの能力が発揮されないばかりか、運転費の増大にもつながります。事後保全には、故障した場合の修繕に時間がかかるなどの弊害があります。

一方で、事後保全が有利な部分もあります。照明器具の交換や、ブラインドなどの故障のように、建物全体の機能に大きな影響のないものや損傷の拡大する心配のないもの、あるいはすぐに処置すればすむものなどです。この場合は、むしろ予防のために予算や労力を投入しなくてよいという利点の方が大きくなります。

安全・安心の観点では予防保全が理想的と言えますが、経済性の観点ではすべての部位について予防保全を行うことは合理的と言えないことから、人身被害、重大な機能不全、健康被害が発生する恐れがあるもの等を選択し、優先的に予防保全を実施するのが現実的な取組と言えます。

3 保全の進め方

(1) 保全の実施体制

保全業務を効率よく、また効果的に行うためには、まず保全の業務体制を整備することが重要です。

一部の保全業務には、法令により特定の資格を有する者が行わなければならないものがあります。これらは下表を参考にしてください。

管理者・取扱い資格者	対象	関係法令
建築物環境衛生管理技術者	特定建築物 (法第1条参照)	建築物における衛生的環境の確保に関する法律(第6条)
防火管理者	防火対象物 (政令第1条の2参照)	消防法(第8条)
ボイラーの取扱資格者		労働安全衛生法第14条ほか
第1種圧力容器取扱作業主任者		同上
危険物取扱者	政令で定める製造所、貯蔵所又は取扱所	消防法第13条
冷凍機の冷凍保安責任者		高圧ガス取締法第27条の4、第33条ほか
浄化槽の技術管理者	処理対象人員501人以上の浄化槽	浄化槽法第10条
電気主任技術者	自家用電気工作物 (1,000kW未滿は委託可)	電気事業法第43条

(2) 保全対象となる建築物の把握

保全を進めるためには、まず保全対象となる建築物について資料を収集・整理し、状況を把握する必要があります。

ア 建築物の図面

保全業務を実施する上で、対象となる建物の内容が示された図面は、最も重要な資料です。業務を円滑に実施し、緊急時の対応に支障を生じないように、保全を担当する者は、できるだけ建築図面、電気設備図面、機械設備図面と現地の状況とを照合して、建物の全体を把握しておきましょう。

また、修繕を計画するときや、故障や事故の原因を調査するときには詳細な図面が不可欠です。図面がなければ修繕の設計や原因の究明が困難となり、費用の算出も難しくなります。

建物は図面(設計図)に基づいて建設されていますが、建設の過程で設計変更が生じる場合もあるため、設計図よりも、竣工時の建物の内容が示された図面(竣工図)が重要で、さらに、増改築や改修・大規模修繕等によって建物の一部が変更されたときには、図面を訂正しておく必要があります。

種別	説明
設計図	建設する前に、設計した建造物・機械などの形状・構造・寸法を一定の決まりに従って記した図面
竣工図	設計図面からの設計変更などを反映し、竣工時点の建物を正確に記した図面

イ 取扱説明書

取扱説明書の中には、機器の特徴から操作の方法、点検・保守の要点、故障時の対応などが細かく書かれており、機器の保全を行う上で非常に重要です。各機器の機能が十分に発揮できるようによく読んで理解してください。

ウ 官公庁等届出書類

建物の建設の際に、各種の法令の定めに従って申請した官公所への設置届出や許認可申請の控え及び副本のこと。これらは、法令による検査や改修を行う際に提出を求められたり、届出事項の変更の際に必要となったりするので、保管に注意してください。

主な官公庁等届出書類（例）

届出書類名称	届出先
確認申請・（計画通知）	特定行政庁（豊田市）
工事完了通知書、検査済書	同上
保安規程届出	経済産業局
主任技術者選任届出（不選任届出）	同上
消防用設備等設置届出書	消防長又は消防署長
危険物製造所等設置許可申請書	市町村長（豊田市長）
危険物保安監督者選任届出書	同上

※その他、設備の設置報告書・届出書（エレベーター・ボイラー、浄化槽等）、取扱い又は製造届出書・（高圧ガス、液化石油ガス、少量危険物等）、申込書・届出書（電話、給水、排水設備、ガス、電気等）等がこれに当たります。

エ 工事完成書類

竣工時期によっては、工事完了時に完成書類（工事関連書類）として、以下の資料が納品されている場合があります。建物存続中は保存します。上記ア～ウは工事完成書類に含まれています。

- ① 施設設計・監理書類（設計図・設計内訳書・数量積算書）
- ② 施設管理・保全関係書類（竣工図・保全に関する資料・保証書）

(3) 保全計画の立案

ア 年度保全計画

定期的な点検・保守などの業務は、建物の使用に支障をきたさないように年間の実施計画を立て、時期を選んで行う必要があります。また、業務が一時期に集中して人員が不足することのないように計画的に行うことが必要です。

イ 日常的業務の計画

- ・年間、月間、週間の作業計画や運転計画、それに合わせた業務計画などを立てて業務を進めることによって、効率的で質の高い保全の実施ができます。
- ・計画的に進めなければ場当たりのようになって、故障時の応急処置に終始するという結果になりかねません。
- ・日常的業務は、高度な専門技術を必要とすることは少ないですが、建物の機能を十分に発揮させ、それを維持していくのに最も重要です。
- ・機器の運転や清掃、日常点検や室内環境の測定、消耗品の交換や補修などの様々な業務があります。

(4) 保全業務の実施

保全業務は、日常点検・自主定期点検等自ら実施するもののほか、専門知識・技術を有する者に委託して実施する場合があります。保全業務の実施内容は、建築物の構造、設備システムなどの特性に基づき個々の業務ごとに定めます。

(5) 保全業務の記録

点検、修繕等の過去の記録は、次回の点検等の確実な実施、異常の早期発見、中長期的な修繕計画の立案等に用います。指定管理者においては、施設及び設備の維持管理に関する業務の実施状況を記録し、基本協定に規定する事業報告書として市に提出します。

4 不具合を見つけたら

点検で発覚した指摘・不具合については、適切に判定を行い、その結果に基づき早期改善又は計画的な改善をすることが重要です。

(1) 不具合が見つかった場合の流れ

施設の不具合が確認された際には、基本的には以下の①から⑧の順に沿って対応を行います。

ア 基本的な流れ

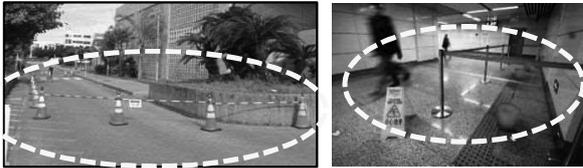
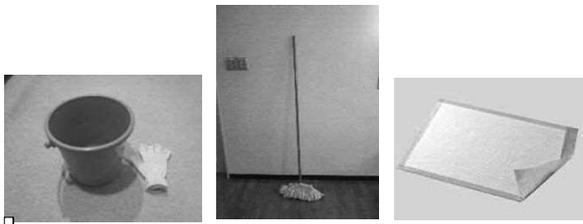
① 状況確認

安全上・運営上の支障の有無、被害拡大の恐れの有無について、速やかに確認を行います。必要に応じ、写真撮影による現場記録を残します。

② 暫定・応急措置

安全上の支障、被害拡大の恐れが確認された場合は、「立入禁止」、「利用停止」等の安全対策・安全確保を直ちに実施します。

はっきりと判断がつかない場合は、安全側に考え、必要な応急措置を取ることが重要です。事前に、応急措置に必要な道具を備えておくといでしょう。

道具等	用途	例
<ul style="list-style-type: none"> ・ カラーコーン ・ コーンバー ・ 立入禁止テープ 	寄付き防止 立入禁止	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 看板 ・ 貼り紙 	注意喚起	
<ul style="list-style-type: none"> ・ バケツ ・ 雑巾 ・ モップ ・ 吸水マット (ペット用トイレシート可) 	水分の拡散防止	 <p style="text-align: center;">バケツ モップ 吸水マット</p>

(事例1) 漏水 (雨漏り等)



- ・ カラーコン・テープ等 ➡ 寄り付き防止
 - ・ 看板・貼り紙 ➡ 注意喚起
 - ・ バケツ・タオル ➡ 水分の拡散防止
- ※ 放置すると、水分を含んだ天井の落下による負傷、床面が濡れていることによる転倒事故につながる恐れがあります。

(事例2) 落下の恐れ (外壁等)



- ・ カラーコーン等 ➡ 寄り付き防止
 - ・ 看板・張り紙 ➡ 注意喚起
- ※ 落下すると、通行人に当たるなど重大事故につながる恐れがあります。

(事例3) 足元の段差・ガタツキ (地面の隆起・ひび割れ・マンホール周囲の段差等)



- ・ カラーコーン等 ➡ 寄り付き防止・
 - ・ 看板・張り紙 ➡ 注意喚起
- ※ 利用者・通行人のつまずき・転倒事故につながる恐れがあります。

③ 調査

不具合の原因や劣化の進行状態等について調査を行います。自ら調査を行うことが困難な場合は専門業者等に依頼します。調査には費用が掛かる場合があります。

④ 判定

調査の結果から下表の判定基準に沿って4段階の判定を行います。

判定	内容	判定基準
B	経過観察	現時点で直ちに修繕する必要はないが、劣化等の進行について経過観察が必要
C	要詳細調査	専門業者等による詳細な調査が必要
D	要修繕	機能上の支障が生じており修繕が必要な状態 (施設運営に支障がない場合は、「B 経過観察」とします。)
E	即対応	法令違反状態、重大事故が発生する恐れのある状態

※ 「不具合判定フロー」(P21) 参照

⑤ 「施設の不具合対応状況確認シート」へ情報入力

対応漏れを防ぐため、「施設の不具合対応状況確認シート」へ不具合情報を入力します。

⑥ 判定に応じた対応方針決定

4段階の判定結果に応じ、それぞれ下表のとおり対応を行います。

判定	対応
B	自主点検等において、経過を観察
C	専門業者等による詳細調査を速やかに実施（結果により再判定を行う）
D	予算等の状況を見ながら、速やかに修繕を実施
E	直ちに修繕を実施

⑦ 修繕方法の検討・費用の算定

「D」、「E」判定のものについて、不具合原因の根本解決、再発防止の観点から修繕方法を検討し、それに係る修繕費用の算定を行います。必要に応じて専門業者等へ相談、参考見積の徴収を行ってください。

見積を徴収する際には、金額の妥当性を検討するために、見積書の項目は「一式」ではなく、可能な限り、材料費（定価と見積額を併記）・労務費等の内訳を詳細に記載するよう依頼します。

⑧ 修繕実施

上記ア①～⑦までを行った後、日常的な小規模修繕等については、指定管理料の範囲内において、見積金額が原則※（※各施設の指定管理基本協定による）1件当たり50万円以下の案件に限り指定管理者が修繕を実施します。50万円以上の案件の場合は、建築予防保全課が修繕を実施するため、建築予防保全課の監督員に電話又はメール等で連絡してください。ただし、緊急時などやむを得ない場合は、協議の上で、指定管理料の範囲内において指定管理者が修繕を実施する場合があります。

<建築予防保全課が修繕を実施する場合の留意点>

- ・修繕に時間を要する場合、その間の「代替措置の検討」や「別の場所での対応」等を監督員からお願いする場合があります。
- ・特に利用者に重大な危険が及ぶ可能性がある不具合が生じた際には、その設備等の使用禁止やその部屋等への立入禁止といった措置をとることも考えられます。

(2) 専門業者等の選定における留意点

調査、参考見積徴収、入札等の場面において、専門業者等に依頼をすることが想定されますが、以下の点に留意し、依頼先の選定を行ってください。

- ・ 不具合が生じた箇所が保証期間内でないかを確認し、保証期間内であれば、保証を行ってくれる業者に依頼してください。（例：屋上防水の保証期間 10 年間）
- ・ 再委託により点検を行っている機器等は、契約内容に故障時の調査業務が含まれている場合もあるため、委託仕様書を確認し、契約に含まれる場合には委託業者に調査を依頼してください。
- ・ 調査結果により不具合の原因が特定された後は、修繕実施にあたり最も適正な専門業者に依頼をしてください。
（例：機器そのものの故障→製造メーカー、製造メーカー系列のメンテナンス会社）
- ・ 契約に際しては、安易に一者特命随意契約とせず、契約者の公平性、契約金額の妥当性を確保するためにも複数者による入札等を行ってください。

自主定期点検 実施要領

1 はじめに

建築物を安全に使用するためには、現状を知り、それに適した対応をする必要があります。常日頃から施設を間近で観察できる利点を生かし、施設の管理者が積極的に自主点検に関わることは、適正な保全を行う上で非常に重要です。

本市では、令和元年度に各施設^{*1}においてそれぞれに自主定期点検マニュアル（以下「マニュアル」という。）を作成しました。この実施要領は、マニュアルに基づく点検の実施について要領を記載したものです。

2 自主定期点検とは

- ・ 自主定期点検は、施設毎に作成したマニュアルに基づき、施設管理者自らが、五感を用いて点検箇所の支障の有無を定期的に確認するものです。
- ・ 自主定期点検では、日頃の巡回では立ち入らない箇所についても確認します。
- ・ 不具合等の発生を初期の段階で把握し、早い段階で適切に対処することで、施設を適正に維持管理していきます。
- ・ 発見した不具合等は記録し、必要に応じて専門的知識を有する者に対処を依頼するなど、不具合を放置しないことが肝心です。
- ・ 原則として年1回以上マニュアルの全項目について点検します。

内容	点検時期	主旨
自主定期点検	年1回 (任意の時期)	施設の状態把握

- ・ この他、梅雨入り前（5月頃）と台風前（8月頃）に、それぞれの主旨に応じた箇所について点検します。

内容	点検時期	主旨
梅雨入り前点検	5月頃	梅雨入り前の長雨や強雨による雨漏りや雨水侵入、排水不良等を未然に防止
台風前点検	8月頃	台風の接近前に、強雨による雨漏りや排水不良、強風による倒木や飛散被害などを未然防止

- ・ 建物の形状や立地など、それぞれの施設の特性を踏まえ、施設毎に適切な頻度・時期を設定しています。

3 流れ（準備→点検→記録→対応）

（1）点検の準備をする

ア 下表のとおり準備します。

	用意するもの	説明
必須	・自主定期点検マニュアル	
	・自主定期点検用チェックシート	同。マニュアル合体版の場合あり
	・自主定期点検用チェックシート別紙（前回分）※不具合箇所の写真	前回点検時の不具合の程度を把握し、今回と比較することで進行具合を確認する
	・施設の不具合対応状況確認シート（最新版）	過去の各種点検結果を把握するために使用
	・カメラ	不具合を記録する
あると便利	・打診棒*	タイルやモルタルの浮きや剥落等を打音により点検する道具。固い棒でも可
	・メジャー	不具合箇所の特定、程度の記録に使用
	・ヘルメット・脚立	高所を点検する際に使用

イ 点検経路の確認をします。

- ・図面を参考に、ムラなく効率よく巡回できるよう、あらかじめ点検経路を設定します。

（2）点検する

ア マニュアルをもとに、施設内を巡回して点検を実施します。

- ・マニュアルに記載する「確認方法の凡例」に基づき以下のように実施します。

	確認方法の凡例	区分	確認方法
1		目視	部材の汚損、損傷、腐食、変形や脱落等が無いことを目で見て確かめます。
2		目視	離れたところから双眼鏡等を使用するなどして目視により確かめます。
3		歩行	歩行時の感触等により確かめます。
4		打診	仕上げ材等を叩いた時の音で浮きやひび割れの有無を確かめます。
5		作動	操作通りに作動することを確認します。
6		触診	機器や部材等の固定に緩みやがたつきがないことを触って確かめます。劣化が著しく落下等のおそれのある部材や、関電の恐れがある箇所、巻き込まれる恐れがある動作部分には触れないようにします。
7		聴診	作動時に異音がしないことを確かめます。
8		臭気	異臭がしないことを確かめます。

・自主定期点検用チェックシート（以下「チェックシート」という。）は、横軸に点検（確認）する場所を並べています。現地では、事前に設定した点検経路に沿って、場所ごとに、縦方向に対象となる部位を順次点検（確認）します。

自主定期点検用チェックシート

※支障有の場合、別紙に当該場所と異常の内容や気づいた点を記入する。

点検実施日 年 月 日

種別	点検箇所	確認内容	建築物の敷地		建築物の外部		建築物の内部 (玄関、ロビー等)		屋上・塔屋		建築物の内部 (室内)		建築物の内部 (廊下、階段等)		建築物の内部 (脱所、湯沸室等)		建築物の内部 (空調機・換気機、EV機械室等)		建築物の内部 (電気室、自家発電機室)			
			支障の有無	別紙番号	支障の有無	別紙番号	支障の有無	別紙番号	支障の有無	別紙番号	支障の有無	別紙番号	支障の有無	別紙番号	支障の有無	別紙番号	支障の有無	別紙番号	支障の有無	別紙番号		
梅雨前・台風前	屋根材料等	防水層、モルタル等の保護層に著しい浮きやき裂等の損傷はないか。	●		●		●		●		有											
		塗膜防水のトップコートに変色や劣化はないか。	●		●		●		●		有											
		伸縮目地材、シーリング材、塗材等に变形や劣化、欠損はないか。	●		●		●		●		有											
		ルーフトレ（排水口）の詰まりはないか。	●		●		●		●		有											
		土砂がたい積、又は雑草が繁殖し防水、排水の機能を損なうおそれはないか。	●		●		●		●		有											
	内装	内装仕上げ材（天井・壁）等に漏水の痕跡はないか。	●				無	有			無	有			無	有			無	有		
建具回り	窓の下部に雨水の浸入や結露水が室内にあふれた等の痕跡はないか。	●				無	有			無	有			無	有			無	有			
	窓の枠やシーリング材等に腐食、き裂、酸化などの劣化はないか。	●				無	有			無	有			無	有			無	有			

(3) 記録する

ア チェックシートに、点検結果を記入します。

・不具合を発見したら「支障の有無」欄の「有」にチェックし、写真撮影します。

自主定期点検用チェックシート

※支障有の場合、別紙に当該場所と異常の内容や気づいた点を記入する。

種別	点検箇所	確認内容	建築物の敷地		建築物の外部		建築物の内部 (玄関、ロビー等)		屋上・塔屋													
			支障の有無	別紙番号	支障の有無	別紙番号	支障の有無	別紙番号	支障の有無	別紙番号												
梅雨前・台風前	屋根材料等	防水層、モルタル等の保護層に著しい浮きやき裂等の損傷はないか。	●		●		●		●		無	有										
		塗膜防水のトップコートに変色や劣化はないか。	●		●		●		●		無	有	1									
		伸縮目地材、シーリング材、塗材等に变形や劣化、欠損はないか。	●		●		●		●		無	有										
		ルーフトレ（排水口）の詰まりはないか。	●		●		●		●		無	有										
		土砂がたい積、又は雑草が繁殖し防水、排水の機能を損なうおそれはないか。	●		●		●		●		無	有										
	内装	内装仕上げ材（天井・壁）等に漏水の痕跡はないか。	●				無	有	2						無	有						
建具回り	窓の下部に雨水の浸入や結露水が室内にあふれた等の痕跡はないか。	●				無	有							無	有							

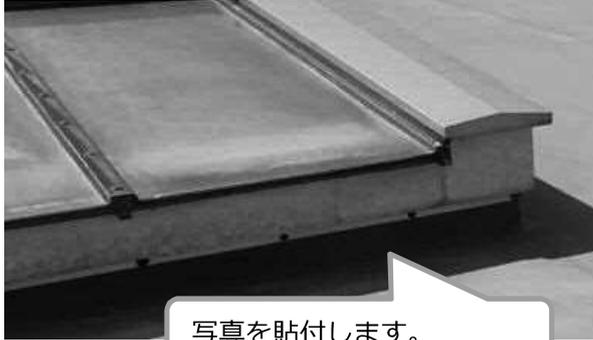
「確認内容」欄に記載する支障が「無い」場合
→ 「無」に○を付けます。

「確認内容」欄に記載する支障が「有る」場合
→ 「有」に○を付け、写真を撮影します。
→ 「別紙番号」欄に、通し番号を付番します。
→ 写真は「別紙」に貼付し、異常の内容、気づいた点を記入します。

- イ 「自主定期点検用チェックシート 別紙」に発見した支障（不具合）の記録をします。
- ・支障（不具合）を撮影した写真データを貼付し、異常の内容、気づいた点を記入します。
 - ※発見後すぐに不具合の解消が完了したものについては、作成する必要はありません。

自主定期点検用チェックシート 別紙

関係写真（建築各部）

部位	番号	点検箇所等	確認結果
	1	屋根材料等	<input checked="" type="checkbox"/> 支障有 <input type="checkbox"/> その他
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> チェックシートの「別紙番号」を記入します。 </div>  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;"> 写真を貼付します。 </div>		異常の内容、気づいた点 トップライト（天窗）のシーリング材（伸縮目地）が硬化、き裂有り	

（４） 見つけた支障（不具合）について対応する【不具合があったら】

ア **【重要】**不具合について、「危険」「緊急」と判断した場合

- ・施設運営を考慮した適切な「暫定処置」「応急処置」を直ちに実施します。

<立入禁止>

- 例) 天井に雨漏り痕がある→天井落下の恐れがある→立入禁止
- 例) 天井の扇風機がガタガタ揺れる→落下の恐れがある→立入禁止

<利用停止>

- 例) 収納庫扉の蝶番の変形・破損→扉落下しケガの恐れがある→利用停止
- 例) エアコン故障→熱中症の恐れがある→利用停止（別室利用）

<簡易補修>

- 例) 床材のめくれ→つまづき・転倒の恐れ、めくれがひどくなる恐れがある→養生テープで補修
- 例) 底部のモルタルにひび割れ→落下・ケガの恐れ→叩いて落とす



立入禁止措置の例

ガラス破損・落下現場。コーンとバーで立入禁止、ガードマン配置で注意喚起。



寄付防止措置の例

雨漏り。雨水をバケツで受け、パーテーションポールと貼紙で寄付防止と注意喚起。



簡易補修の例

ガラスのひび割れ箇所。ボードと養生テープで覆った例。パーテーションポールと貼紙で寄付防止と注意喚起。

イ 不具合が施設管理者の自力で解消可能な場合

- ・安全に注意した上で、速やかに不具合を解消します。(雨どいや側溝の詰まり・ごみ・堆積物の除去ほか)

4 点検後の対応

(1) 「施設の不具合対応状況確認シート」の記載

- ・「別紙」を作成した支障(不具合)は、「施設の不具合対応状況確認シート」に反映します。
- ・既に記載のある不具合については進行状況を確認し、必要に応じて判定を更新します。
- ・判定には、「不具合判定フロー」(P21)を参照してください。
- ・また、書籍「施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ブック【平成31年版】」(発行/ (一財) 建築保全センター/定価 3,600円+税)が参考になります。

(2) 結果の報告

- ・点検を実施した翌月の、事業報告書の提出に合わせて、結果を報告します。
- ・「施設の不具合対応状況確認シート」に、「自主定期点検用チェックシート別紙」(不具合箇所の写真)を添付し、事業報告書として市に提出します。
- ・緊急を要する場合は、事業報告書の提出期日を待たずに、市監督員に連絡してください。

(3) 「自主定期点検用チェックシート」及び「同 別紙」の保管

- ・「自主定期点検用チェックシート」及び「同 別紙」は、施設の状況を適切に把握し管理する上で必要な資料です。次回点検時等に使用するので適切に保管します。

5 不具合の改善

(1) 対応方針

- ・判定結果に応じ、それぞれ下表のとおり対応を行います。

判定	内容	対応
E	即対応	直ちに修繕を実施
D	要修繕	予算等の状況を見ながら、速やかに修繕を実施
C	要詳細調査	専門業者等による詳細調査を速やかに実施(結果により再判定を行う)
B	経過観察	自主点検等において、経過を観察

※「C」について、長期間「C」のまま放置せず、専門業者等に問い合わせるほか、自ら調べる等により比較的容易に再判定が可能なものについては迅速に対処します。

(2) 優先順位

- ・不具合の改善は、原則、下表の優先順位で進めます。

順位	種別	概要	事例
1	法令違反	各種点検により発覚した法令違反状態	非常放送設備不良 火災報知設備不良 等
2	危険	通常施設を使用していて危険な箇所	外壁タイルの落下 舗装の陥没 等
3	緊急	施設運営に支障となる事項	給水管の破裂・漏れ 漏電 等

※「危険」「緊急」の指摘について、施設運営を考慮した「暫定・応急処置」を直ちに実施していることが前提です。

(3) 原因調査・修繕方法の検討・費用の算定

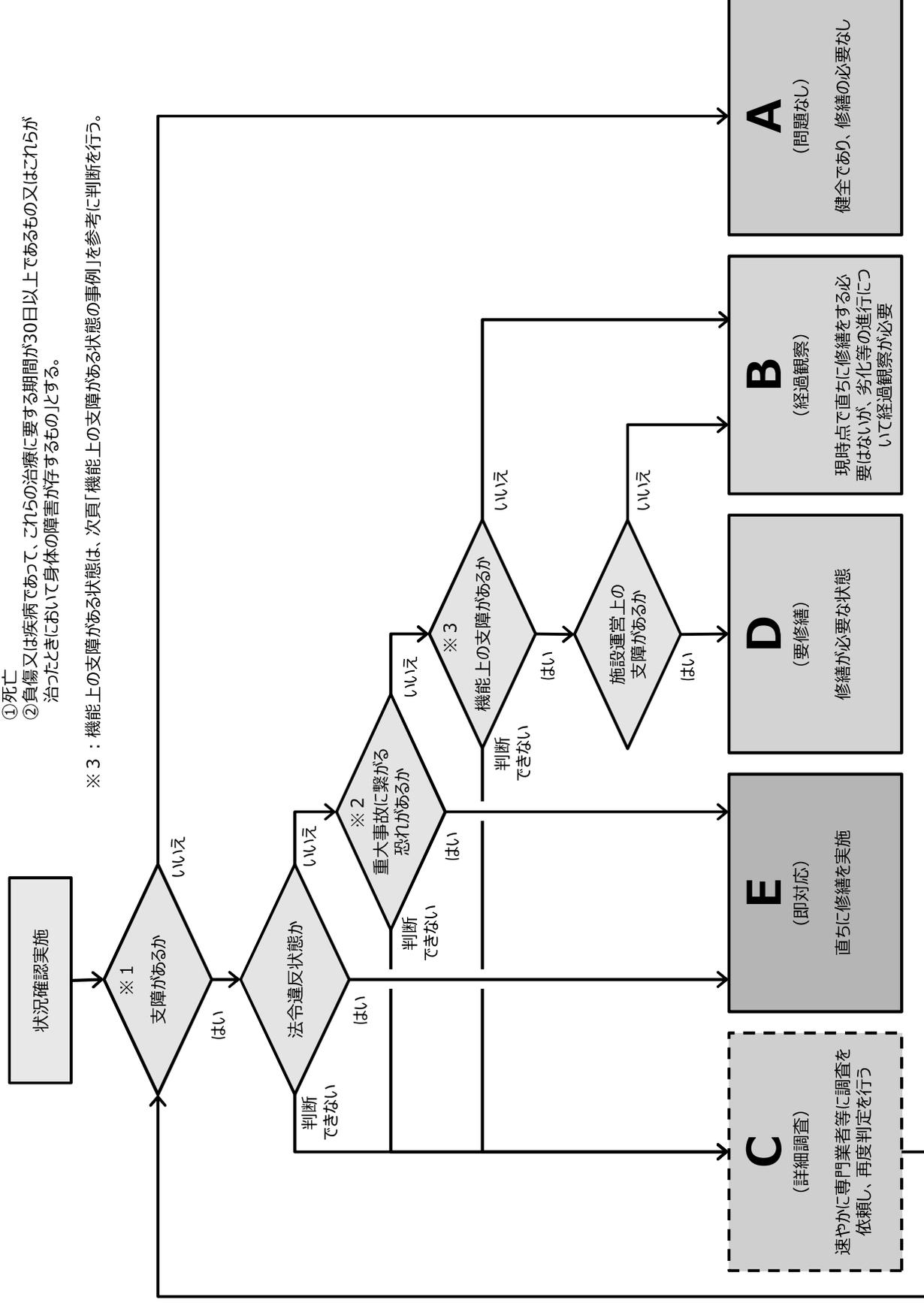
- ・「E」、「D」判定のものについて、不具合原因の根本解決、再発防止の観点から修繕方法を検討し、それにかかる修繕費用の算定を行います。必要に応じて専門業者等へ相談し、参考見積の徴収を行います。
- ・見積を徴収する際には、金額の妥当性を検討するために、見積書の項目は「一式」ではなく、可能な限り、材料費（定価と見積額を併記）・労務費等の内訳を詳細に記載するよう依頼します。
- ・「不具合の例と対応方法の目安」（P23-25）を参考にしてください。

6 その他

- ・ 自主定期点検マニュアルに記載された内容に不明な点がある場合、まずは前任者に確認してください。
- ・ 自主定期点検を実施する中で、自主定期点検の対象とすべきと判断される点検箇所等を発見した場合は、都度マニュアルに追加してください。
- ・ 自主定期点検を、期間中数回に分けて実施することも可能です。同一部位は可能な限りまとめて行う方が、判断にばらつきが出にくいです。
- ・ 施設管理者と市監督員とで、互いに連携・協力して、施設を安全・安心な状態に維持し続けましょう。

不具合判定フロー

- ※ 1：支障の有無については自主定期点検マニュアルの確認内容による。
- ※ 2：重大事故の定義は、消費者安全法施行令第 4 条に基づき、「施設利用者の生命又は身体について被害が発生した事故のうち、①、②に該当するもの。
 ①死亡
 ②負傷又は疾病であつて、これらの治療に要する期間が30日以上であるもの又はこれらが治ったときにおいて身体の障害が存するものとする。
- ※ 3：機能上の支障がある状態は、次頁「機能上の支障がある状態の事例」を参考に判断を行う。

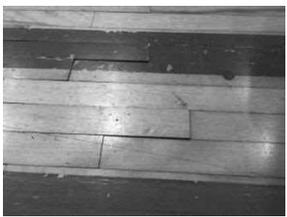


機能上の支障がある状態の事例

No	観点	説明
1	構造耐力	建築物の柱、梁などの構造上重要な部分において、サビや腐食、剥落（はがれ）や削孔（穴が開く）による部材断面の欠損や減少など構造耐力を損なうおそれがある状況。
2	耐久性	木部の腐朽、鉄部の腐食（サビ）、コンクリート部の錆汁や白華、配管から漏れ、電気配線の変色など耐久性を損なうおそれのある状況。
3	雨漏り	雨漏りなどにより、建築物や物品等に損壊や汚損が生じるおそれのある状況。天井、壁、床等への雨漏りの痕跡（雨染み）も該当。
4	落下・転倒	接着部の剥がれや傷み、固定部の緩みや腐食（サビつき）などにより、建築仕上げ材料（タイル・天井ボードなど）や設備機器、懸垂物等に落下の恐れがある状況。 部材の腐食や傾斜などにより、工作物 [*] の転倒等につながるおそれのある状況。擁壁の排水孔の詰まりも該当。 [*] 工作物：土地に固定して設置された建築物以外の人工物（看板、スチール物置、国旗掲揚ポール、空調室外機、受変電設備など）
5	音漏れ	壁のき裂や扉や窓の開閉部の隙間などにより、外部や内部に音がもれ聞こえるような状況。
6	開閉等	劣化や摩擦などにより、窓や扉の開閉、施錠、開錠が円滑でない状況。床点検口等の開閉不良も該当。
7	安全性	自動扉の作動不良、階段等の手すりのぐらつき、階段等の滑り止めの外れなどにより、安全に使用できないおそれのある状況。 建築設備の使用時における安全性が確保されないおそれがある状況も該当。
8	区画等	防火戸、シャッターの作動不良、床や壁の隙間やヒビ、配管と壁の貫通部の隙間など、防火性能を損なうおそれがある状況。
9	通行性	段差やヒビ、傾きなどにより、歩行や荷物の運搬など通行に支障がある状況。敷地の排水不良（水たまり等）も該当。
10	使用性	床の著しいきしみや振動、蛇口が固くて回りづらい、洗面台のぐらつきなど、使用に支障がある状況。
11	案内等	破損、変退色などにより、案内表示が読み取れないおそれがある状況。点字ブロック等の外れや損傷も該当。
12	機能等	劣化や摩擦などにより、期待する性能が発揮されないおそれがある状況。主に設備機器が該当。

不具合の例と対応方法の目安 ※現地の状況により修繕額（概算）は変動することがあります。

概要	① 屋根・庇（※1）	② 外壁（※1）	③ 外部建具
	防水シートの破れ（※2）	ひび割れ、浮き	倒し窓・オペレーターの故障
写真			
対応 （直し方）	① 数か所の場合 →切り取って貼り直し ② 全面に散見の場合 →全面改修	① 応急措置 →掻き落として錆止 ② 広範囲の場合 →全面改修	① 動きが悪い →ワイヤー取替 ② 動かない →オペレーター取替
修繕額 （概算）	① 10万円/箇所 ② 2万円~/㎡（※3）	① 15万円/箇所 ② 2万円~/㎡（※4）	① 10~20万円 ② 30~50万円
期間	① 2週間 ② 2か月～（規模による）	① 2週間～ ② 2か月～（規模による）	① 2週間～ ② 3週間～

概要	③ 内装	④ 外構	
	フローリングの劣化（※5）	天井のしみ（※6）	舗装の劣化
写真			
対応 （直し方）	① 部分補修 ② 全面けずり（全体に摩耗） ③ 張り替え（全体が劣化）	① 張り替え	① 部分直し ② 表層改修 ③ 全面更新
修繕額 （概算）	① 3万円/箇所 ② 4千円/㎡ ③ 3万円/㎡	① 2万円~/箇所	① 5万円~/箇所 ② 千円~/㎡ ③ 8千円~/㎡
期間	① 2週間～ ② 4週間～ ③ 2か月～（規模による）	① 2週間～	① 2週間～ ② 4週間～ ③ 2か月～

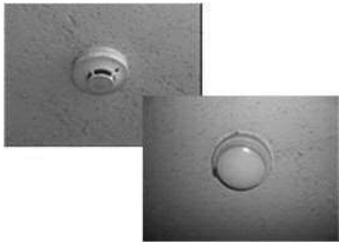
- ※1 長寿命化計画修繕施設は約20年程度で全面貼り替え実施
- ※2 新築・全面改修後10年間は防水保証有り
- ※3 既存防水や下地により変動あり。高所の場合は別途、高所作業車や足場設置費等が必要
- ※4 外部足場設置費含む
- ※5 スポーツ庁通知（H29.5.29付）
- ※6 シミの原因解消後に実施（雨漏り等）

概要	外構		(2) 衛生設備
	フェンスの破損	インターロッキングのがたつき	湯沸器の破損
写真			
対応 (直し方)	① 網の取替え ② 1スパン張替え	① 不具合箇所の貼直し	① 部品交換 ② 取替え
修繕額 (概算)	① 2万円~/箇所 ② 2万円~/m (H1.5m)	① 2万円~/㎡	① ~20万 ② 60~90万円 (50号)
期間	① 2週間~ ② 1か月~	① 3週間~	① 2週間~ ② 3週間~

概要	(3) 空調設備		(4) 電気設備
	エアコン故障	換気扇故障	外灯故障
写真			
対応 (直し方)	① 部品交換 (※7) ② 取替え	① 交換	① 部品交換 ② 取替え
修繕額 (概算)	① ~30万円 ② 110万円~ (12.5kW)	① 10~30万円	① ~10万円/箇所 ② 30~50万円
期間	① 2週間~ ② 3週間~	① 2週間~	① 2週間~ ② 1か月~

※7 設置後10年程度以降は、部品在庫が無いことがある

概要	(4) 電気設備		
	照明故障	漏電(分電盤)	キュービクル故障
写真			
対応 (直し方)	① 取替え(蛍光灯) ② 取替え(LED) (※8)	漏電箇所の特定調査必須 ① 部品交換 ② 盤ごと取替え	保安業務委託業者へ連絡
修繕額 (概算)	① 2～5万円/箇所 ② 3～8万円/箇所	調査費 20万円～ ① 10万円～ ② 50万円～	—
期間	① 2週間～ ② 2週間～	調査 2週間～ ① 1週間～ ② 3週間～	—

概要	(5) 昇降機設備	(6) 防災設備	
	エレベータ故障	小荷物昇降機故障	感知器故障
写真			
対応 (直し方)	保守点検業者へ連絡	保守点検業者へ連絡	保守点検業者へ連絡
修繕額 (概算)	—	—	3万円～/箇所
期間	—	—	2週間～

※8 既設蛍光灯をLEDとする場合は、部屋単位で取替えが望ましい

法定点検等一覧

点検項目	点検対象		点検等内容	点検周期	根拠法令
建築物	建築	敷地・地盤、建築物の外部、屋上・屋根、建築物の内部、避難施設等、その他	定期点検	3年	建築基準法第12条
			防火設備	定期点検	
	建築設備	機械換気設備、排煙設備、非常用照明器具、給排水設備	定期点検	毎年	
	昇降機設備	定期点検	毎年		
消防用設備	防火対象物に設けられている消防用設備等		機器点検	半年	消防法第17条の3の3
		総合点検	毎年		
危険物	指定数量の10倍以上の危険物を取り扱う一般取扱所、地下タンクを有する一般取扱所及び地下タンク貯蔵所		定期点検（消防法第10条4技術基準適合点検）	毎年	消防法第14条の3の2
電気設備	自家用電気工作物		保安規程による点検	保安規程による	電気事業法第42条
空調設備	冷凍機	1日の冷凍能力が20t以上の高圧ガスを用いる冷凍機のうち特定施設 1日の冷凍能力が20t以上の高圧ガスを用いる冷凍機等	保安検査	3年	高圧ガス保安法第35条、35条の2
			定期自主検査	毎年	
	業務用冷凍空調機器	業務用エアコン及び業務用冷凍機器であって、冷媒としてフロン類が使用されているもの（第1種特定製品）	簡易点検（すべての機	3か月	フロン排出抑制法第16条
			定期点検	毎年	
		定期点検	3年		
		定期点検	毎年		
浄化槽			水質検査	毎年	浄化槽法第7～11条
	全ばっ気方式		清掃	半年	
	上記以外			毎年	
	分離接触ばっ気方式、嫌気ろ床接触ばっ気方式、脱窒ろ床ばっ気方式（～20人）		保守点検	4か月	
	分離接触ばっ気方式、嫌気ろ床接触ばっ気方式、脱窒ろ床ばっ気方式（21人～50人）			3か月	
	活性汚泥方式			毎週	
	回転板接触方式、接触ばっ気方式、散水ろ床方式（砂ろ過装置、活性炭吸着装置又は凝集槽を有する浄化槽）			毎週	
	回転板接触方式、接触ばっ気方式、散水ろ床方式（スクリーン及び流量調整タンク又は流量調整槽を有する浄化槽）			2週	
回転板接触方式、接触ばっ気方式、散水ろ床方式（上記以外）			3か月		
排水	特定施設		排水水の汚染状態の測定	毎年	水質汚濁防止法第14条
	指定地域特定施設			※	
飲料水	貯水槽	簡易専用水道（水槽の有効容量の合計が10mを超えるもの）	水槽の清掃	毎年	水道法第34条の2
			外観検査、水質検査、書類検査等	毎年	
電気工作物	高圧受変電設備、自家発電設備、非常照明等		保安規定による自主定期点検	同左	電気事業法第42条
換気設備	機械による換気設備		点検	2か月	労働安全衛生法
空調設備・衛生設備	ボイラー	ボイラー（小型ボイラーを除く）	性能検査	毎年	労働安全衛生法 <事務所衛生基準規則第9条> 労働安全衛生法 <ボイラー及び圧力容器安全規則第32条、第38条、第67条、第73条、第88条>
			定期自主検査	毎月	
	圧力容器	第1種圧力容器（小型圧力容器を除く）	定期自主検査	毎年	
			性能検査	毎年	
		定期自主点検	毎月		
		小型圧力容器、第2種圧力容器	定期自主点検	毎年	

点検項目	点検対象	点検等内容	点検周期	根拠法令	
作業環境	労働者を常時就業させる場所又は事務所の照明設備	照度の測定	半年	労働安全衛生規則第605条	
	中央管理方式の空調和設備を設けている建築物の室で、事務所の用に供されるもの	空気環境の測定	2か月	労働安全衛生法第65条	
排水◎	排水槽、排水ポンプ、排水管等	排水設備の補修・清掃	半年	労働安全衛生法 ＜事務所衛生基準規則第14条＞	
清掃◎		清掃・ねずみ等防除	半年	労働安全衛生法 ＜労働安全衛生規則第619条＞	
室内環境	照明設備	点検	半年	労働安全衛生法 ＜事務所衛生基準規則第10条＞	
	空調和設備・機械換気設備	調整	使用時	労働安全衛生法 ＜事務所衛生基準規則第5条＞	
	中央管理方式の空調和設備を設けている室	CO、CO ₂ 、室温、外気温、相対湿度	2か月	労働安全衛生法 ＜事務所衛生基準規則第7条＞	
空調設備◎	冷却塔、加湿装置	汚れの状況点検、清掃、換水	毎月	労働安全衛生法 ＜事務所衛生基準規則第9条の2＞	
		冷却塔・冷却水の水管、加湿装置の清掃	毎年		
	空調和設備	排水受けの汚れ・閉塞の点検、清掃	毎月	労働安全衛生法 ＜事務所衛生基準規則第9条＞	
空調設備・衛生設備	ボイラー	ばい煙量又はばい煙濃度測定	2か月	大気汚染防止法第16条	
焼却設備	廃棄物焼却炉				
電気設備	ガスタービン・ディーゼル機関 ガス専焼ボイラー・ガスタービン及び機関・燃料電池用改質器（ガス発生炉）	ばいじん・窒素酸化物の測定	5年		
焼却設備	火床面積が0.5㎡以上又は焼却能力が1時間当たり50kg以上のもの	ダイオキシン量（自主測定）	1年	ダイオキシン類対策特別措置法第28条	
◎特定建築物 （3,000㎡以上）	室内環境	浮遊粉じん量、CO、CO ₂ 、温度、相対湿度、	2か月	建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則第4条、4条の2	
	飲料水	貯水槽清掃	毎年		
		水質検査（遊離残留塩素）	毎週		
		水質検査（一般細菌ほ）	半年		
		水質検査（シアン他）	毎年		
		水源が地下水の場合	水質検査（四塩化炭素）		3年
	中水（再利用水）	Ph値・臭気・外観検査	毎週		
		遊離残留塩素の検査	毎週		
		散水・修景・清掃用	大腸菌群・濁度検査		2か月
		水洗便所用	大腸菌群		2か月

※指定地域内 日平均排水量

- 50㎡以上100㎡未満：30日以内毎に1回、
- 100㎡以上200㎡未満：14日以内毎に1回、
- 200㎡以上400㎡未満：7日以内毎に1回、
- 400㎡以上：毎日

◎は特定建築物の場合「建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則第4条」にも該当

参考書籍

書籍名	概要
<p>管理者のための建築物保全の手引き 【改訂版】</p> <p>(昭和 60 年 11 月 30 日初版 1 刷) (令和 2 年 4 月 15 日改訂 13 刷) 監修 建設大臣官房官庁営繕部 編集・発行 (一財) 建築保全センター</p>	<p>保全業務を直接担当している人、技術的経験の少ない管理者等を対象に、建築物の保全の必要性が十分に理解でき、保全の方法やその内容を的確に判断することのできるための資料。イラスト、図表等多め。</p>
<p>施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック【平成 31 年版】</p> <p>(平成 30 年 12 月 25 日第 1 版第 1 刷) 編集・発行 (一財) 建築保全センター</p>	<p>公共建築物の施設管理者向けの、建築物の簡易な劣化判定の方法についてまとめたもの。写真多め。Ⅰ準備編、Ⅱ建築編、Ⅲ設備編がある。</p>
<p>建築保全業務共通仕様書及び同解説 【平成 30 年版】</p> <p>(平成 30 年 12 月 10 日第 1 版第 1 刷) 監修 国土交通省大臣官房官庁営繕部 編集・発行 (一財) 建築保全センター</p>	<p>建築保全業務で実施される「定期点検及び保守」、「運転・監視及び日常点検・保守」、「清掃」、「執務環境測定等」及び「警備」の各業務について、一般的な保全業務の作業項目と標準的に実施される作業内容、実施周期等を示したもの。主に一般的な事務庁舎への適用を想定されて作成されている。</p>

建築物等適正管理マニュアル〈指定管理者向け〉
～長寿命化と安全・安心確保のために～

令和3年 8月 作成

企画・監修 豊田市 都市整備部 建築予防保全課

豊田市自然観察の森ネイチャーセンター 自主定期点検マニュアル



2019年5月作成

「自主定期点検」の 点検箇所と確認内容

確認方法の凡例



1. 梅雨前・台風前

<雨水の侵入防止>

大雨が予想される梅雨前、台風前に、雨漏り被害が予測される箇所に対し不具合がないことを確認する。

屋根材料等

 <p>写真 (屋根・屋上)</p>	防水層、モルタル等の保護層に著しい浮きやき裂等の損傷はないか。	
	塗膜防水のトップコートに変退色や劣化はないか。	
	伸縮目地材、シーリング材、塗材等に変形や劣化、欠損はないか。	
 <p>写真 (ルーフトレン)</p>	ルーフトレン（排水口）の詰まりはないか。	
	土砂がたい積、又は雑草が繁茂し防水、排水の機能を損なうおそれはないか。	

内装

	内装仕上げ材（天井・壁）等に漏水の痕跡はないか。	
---	--------------------------	---

建具回り

	窓の下部に雨水の浸入や結露水が室内にあふれた等の痕跡はないか。	●
	窓の枠やシーリング材等に腐食、き裂、硬化などの劣化はないか。	●
	窓ガラスにき裂その他の損傷はないか、又は網入りガラスの場合、鉄線のさび等はないか。	●
	外部に面するドアで、降雨後の雨水の浸入又はその痕跡はないか。	●
	ドアの枠やシーリング材等に腐食、き裂などの劣化はないか。	●

側溝等

	<ul style="list-style-type: none"> ・側溝に著しい傾き、損傷はないか。 ・清掃状況は良好か。 	●
	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水桝や汚水桝などに排水不良や損傷はないか。 ・桝内の清掃状況は良好か。 	●

<強風対策>

強風が予想される台風前に、飛散等が予測される箇所に対し不具合がないことを確認する。

外構全体

	強風時に飛散するものが屋外に置かれていないか。	●
---	-------------------------	---

2. 敷地

<外構>

敷地内の建築物以外の構造物等について、著しい不具合がないことを確認する。

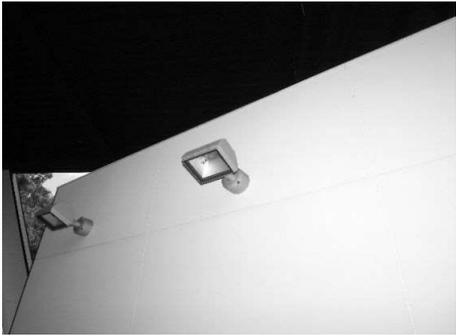
外構全体

	敷地内に不陸や傾斜、き裂、陥没、隆起等により裂け目が発生するなど相対的な著しい段差はないか（舗装部分を除く）。	
	柵ふた、マンホールなどがたつき、き裂、著しい腐食はないか。また、通行に支障はないか。	

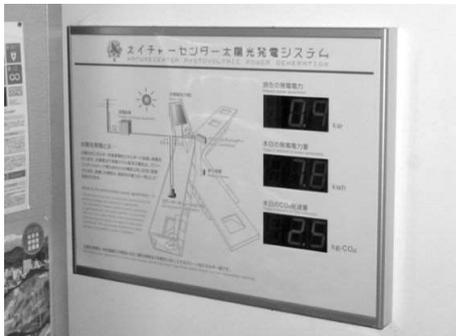
舗装

	舗装の不陸、傾斜、陥没や舗装面又は舗装仕上げ材のはく離等の著しい損傷はないか。	
---	---	---

外灯

	<p>照明器具本体やその付近に異音、異臭はないか。</p>	
	<p>タイマーによる自動点滅器等による入り切りの作動において、設定にしたがい作動点灯するか。</p>	
	<p>照明器具やポール等に広範囲にわたり損傷、変形及び広範囲にわたるさびはないか。（根元・地際は特に注意）</p>	
	<p>照明器具やポール等に、ぐらつき、傾きはしないか。</p>	 

電光掲示板

	<p>電光掲示板が操作に従い作動するか。</p>	
	<p>電光掲示板に著しい腐食、損傷、異音等はないか。</p>	 
	<p>電光掲示板の支持金物・支柱等にぐらつき、傾き及び著しいさび等の腐食はないか。（根元・地際は特に注意）</p>	 

門扉

	<p>門扉の作動状態は良好か。また、施錠及び開放時の固定に支障をきたしていないか。</p>	
	<p>門扉、門柱及び支柱にさび、変形、ぐらつき等はないか。（根元・地際は特に注意）</p>	 

駐車場、車路

駐車場内の区画線（白線等）は見えにくくないか。



車止めにぐらつき等はないか。

**玄関、ポーチ等**

ポーチ部分に沈下、隆起、傾斜等はないか。



敷地内の通路の仕上げ材料の損傷、変形又は浮きはないか。



歩行部に水たまりの痕跡はないか。



3. 建物（外部）

< 躯体（構造体） >

建築物の構造耐力上主要な部分について、著しい不具合がないことを確認する。

基礎

	周辺地盤と比較して沈下又は隆起、き裂その他損傷はないか。	<input type="radio"/>
---	------------------------------	-----------------------

鉄骨造

	鉄骨造の鉄骨等にさび等の腐食はないか。 [柱、斜材、はり]	<input type="radio"/>
	柱脚部のコンクリートに著しいき裂はないか。 [柱、斜材]	<input type="radio"/>
	建築物の傾斜又は変形はないか。 [柱、斜材、はり]	<input type="radio"/>
	柱、はりに変形はないか。 [柱、はり]	<input type="radio"/>
	柱、はり、筋かい及びアンカーボルトに著しい損傷、さび等の腐食はないか。 [柱、斜材、はり]	<input type="radio"/>
	鉄骨の耐火被覆材にはく離はないか。	<input type="radio"/>

<屋上・屋根（ベランダ・庇）>

建物の屋上や屋根部分について、著しい不具合がないことを確認する。

屋上面（陸屋根）



屋上面に、人の通行の支障となるひび割れ又は反りはないか。



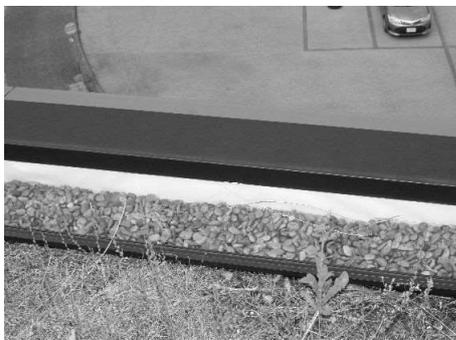
パラペットの立上り面



パラペットに浮き、き裂、損傷、白華、腐食、漏水痕等はないか。



金属笠木等



笠木は変形、腐食等で脱落のおそれはないか。



排水溝回り

 <p>写真 (排水溝回り)</p>	排水溝周りのモルタルに、一目で分かるひび割れや浮きはないか。	  
	ドレーン（排水口）にさび、破損はないか。	

屋根

 <p>写真 (屋根)</p>	屋根ふき材(金属製又は瓦等)下地材及び緊結金物に変形、乱れ、割れ、腐食等はないか。	
		
	ひさし部からの漏水、さび汁の痕跡はないか。	 

<外壁>

建築物の外壁面の仕上げ材について、著しい不具合ないことを確認する。

外装仕上げ材等



吹付けなどの塗装仕上げ材にチョーキング、浮き、はく落はないか。



タイル、モルタル、石等（乾式工法を除く）にき裂その他の損傷、変形、浮き若しくは白華はないか。



金属パネル仕上げ(鋼製、アルミニウム製、ステンレス製等)において、変色、退色、膨れ、はがれ、腐食等はないか。



コンクリート系パネルにさび汁をともなったひび割れや欠損はないか。



目地などのシーリング材のき裂等の劣化はないか。



<外部建具・外部金物>

建物の外部に面した建具や金物について、著しい不具合がないことを確認する。

窓サッシ等



建具の開閉に支障はないか。



サッシに著しい腐食はないか。
(スチール製又は木製)



窓の枠やシーリング材等に腐食、き裂などの劣化はないか。



・窓ガラスにき裂その他の損傷はないか
・網入りガラスの場合、鉄線のさび等はないか。



<屋外取付物>

建物の外壁面に取り付けられた物について、著しい不具合がないことを確認する。

困障

煙突



煙突は傾斜していないか。



煙突及び附属物(タラップ、天板等)に著しいき裂、欠損、さび汁及び浮き、はらみ、はく離、はく落はないか。



煙突と建物の接合部にひび割れはないか。



照明器具、懸垂物等の落下防止対策



照明器具等の附属物に著しいぐらつきはないか。



屋外階段



コンクリート造の場合、鉄筋のさび汁が発生していないか。また仕上げ材のき裂、はく落等はないか。



鉄骨造の場合、塗装等のはがれやさび等はないか。



屋根又は支柱の著しいき裂、損傷、腐食などはないか。

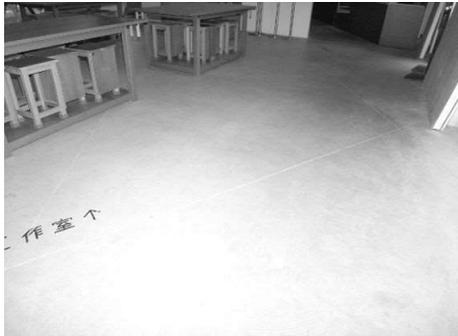


4. 建物（内部）

<床・階段>

建物内部の床、階段の仕上げ材について、著しい不具合がないことを確認する。

床・階段

	<p>床仕上げ材の欠損、はく離、浮きなどで歩行等に支障はないか。</p>	 
	<p>床仕上げ材の摩耗等により滑りやすくなっていないか。</p>	
	<p>手すりその他に著しい腐食や変形、ぐらつきはないか。</p>	 
<h5>階段その他に用いる滑り止め</h5>		
	<p>階段の滑り止めが浮き、欠損、変形等で歩行に支障はないか。</p>	 

視覚障がい者誘導ブロック



通路等にある視覚障害者誘導用ブロック等に、ぐらつき、欠損、はく離、浮き又は変退色はないか。



床点検口



床点検口に著しいぐらつきや開閉に不具合はないか。



<壁>

建物内部の壁の仕上げ材等について、著しい不具合がないことを確認する。

内装壁仕上げ材等



内装仕上げ材に著しいずれ等はないか。



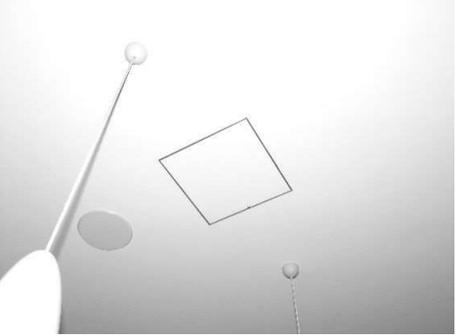
内装、仕上げ材(コンクリート、モルタル、塗装等)にあばれ、き裂、浮き、はく離はないか。



<天井>

建物内部の天井の仕上げ材について、著しい不具合がないことを確認する。

天井仕上げ材

	天井の仕上げ材に著しいずれ等はないか。	<input type="radio"/>
	天井材、仕上げ材(コンクリート、モルタル等)にあばれ、き裂、浮き、はく離はないか。	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
	点検口本体及び枠にずれ、変形、腐食等はないか。	<input type="radio"/>

<建具>

建物内部の建具について、著しい不具合がないことを確認する。

建具・窓・ドア等

	窓の開閉時に著しいがたつき、異音等はないか。	 
	窓の施錠又は解錠に不具合はないか。	
	ドアの開閉時に著しいがたつき、異音等はないか。	 
	ドアの施錠又は解錠に不具合はないか。	
	ドア、取手、錠、取り付け金具(蝶番、ヒンジ、ドアカ-ザ-等)等に著しいき裂その他の損傷、変形、腐食、ねじの緩みはないか。	 

自動扉の作動

	自動扉の開閉機能に障害はないか。	
	自動扉に著しいさびや腐食はないか。	
	扉が障害物を感知し停止するなどの安全装置は正常に作動するか。	

<防護柵・手すり等>

建物内部に設置された防護柵等について、著しい不具合がないことを確認する。

防護柵



防護柵に著しい腐食や変形、ぐらつきはないか。



<案内表示>

建物内部に設置された案内表示板等について、著しい不具合がないことを確認する。

案内表示



つり下げ案内表示板等の附属物に著しいぐらつきはないか。



案内表示が汚れ、腐食、経年劣化等により見づらくなっていないか。



5. 電気設備

<幹線設備>

受変電設備、分電盤類、予備電源等の幹線設備について、著しい不具合がないことを確認する。

受変電設備（キュービクル） ※外部からの点検のみとし、盤の扉は開けないこと



受変電設備盤外板に著しい損傷、変形、腐食はないか。	👁️
受変電設備から異音、異臭はないか。	👂 👃

分電盤・動力制御盤



盤類に著しい損傷、変形、腐食はないか。	👁️
盤類の扉開閉部に損傷、変形はないか。	👁️
盤類から高温状態、振動、異音、異臭はないか。	👋 👂 👃
盤類の内部機器に変色、変形、破損または、さび等の腐食はないか。	👁️
盤又は支持金物にぐらつきはないか。	👋
盤内に雨水の浸入又はその痕跡はないか。	👁️

予備電源（直流電源装置、UPS等）



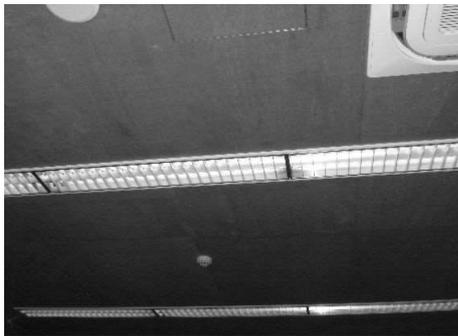
電研機田予備電源

予備電源の本体及び接合部に腐食又は緩みはないか。	👁️ 👋
蓄電池に損傷、腐食、液漏れはないか。	👁️
本体の固定部にき裂、腐食はないか。	👁️
本体の固定部のアンカーボルトに緩みはないか。	👋
本体の固定部のアンカーボルト周囲のコンクリートにき裂はないか。	👁️

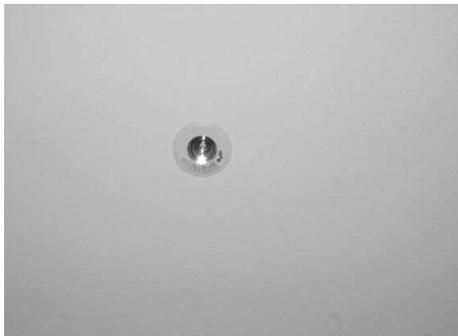
<照明・スイッチ・コンセント>

照明器具、スイッチ、コンセントについて、著しい不具合がないことを確認する。

照明器具・スイッチ・コンセント

	照明器具の入り切りの作動及び点灯は正常か。	
	照明器具類から異音や異臭はないか。	 
	蛍光管等に球切れ、ちらつきはないか。	
	照明器具類及び支持金物等に損傷、変形、腐食はないか。	
	スイッチの作動時にスパーク、発煙はないか。	
	コンセント、スイッチ、プレート等配線器具類から異臭はないか。	
	コンセント、スイッチ、プレート等配線器具類に著しい損傷、変形、腐食はないか。	
	コンセント、スイッチ、プレート等配線器具類又は支持金物にぐらつきはないか。	

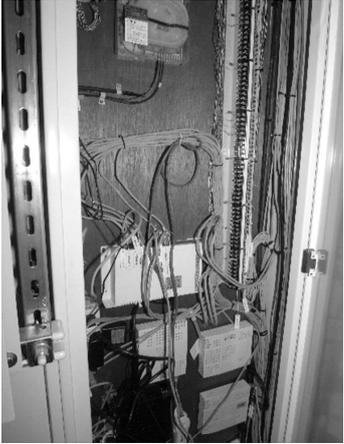
非常用照明

	非常用照明が点灯するか。	
	バッテリーは切れていないか。	

<配線>

配線及び配線路について、著しい不具合がないことを確認する。

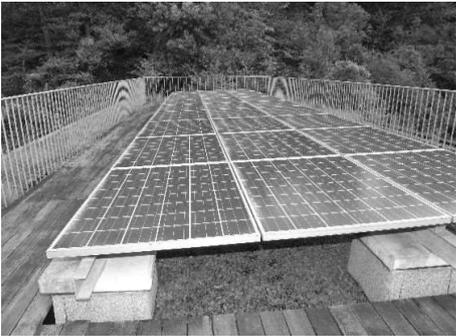
構内配電線路

	配線にき裂、損傷、変色、腐食、変形等の劣化や断線はないか。	👁️
	電気露出配管に損傷はないか。	👁️
	ボックス類及び支持金物等にぐらつきはないか。	👋
	ボックス類及び支持金物等に著しい損傷、変形、腐食はないか。	👁️
	ボックス類に部分的な高温状態、振動はないか。	👋
	ケーブルラック、バスダクト及び支持金物等に著しい損傷、変形、腐食はないか。	👁️
	ケーブルラック、バスダクトの接続部のボルト、ナットに緩みはないか。	👋
	ケーブルラック、バスダクトに部分的な高温状態、振動はないか。	👋

<発電設備>

発電設備について、著しい不具合がないことを確認する。

太陽光発電装置

	コンクリート基礎に著しいき裂等の損傷、又は基礎が不同沈下していないか。	👁️
	架台等の固定ボルトに緩みはないか。	👋
	太陽光発電装置が正常に作動するか。	👁️ 👉

<通信設備>

電話、インターネット、構内LAN等の通信設備について、著しい不具合がないことを確認する。

構内情報通信網装置（ネットワーク機器）

	装置から異音、発熱はないか。	 
	装置に著しい汚れや腐食等はないか。	

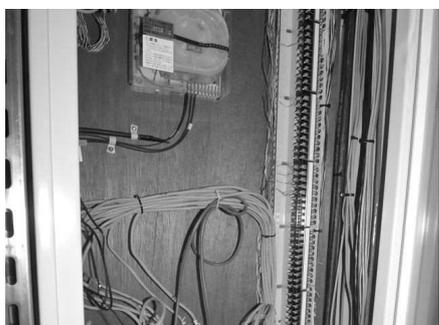
放送設備

	放送設備が正常に作動するか。	
	放送設備の支持金物・支柱等にぐらつき、傾き及び著しいさび等の腐食又はこれらの接合部における緩みはないか。	 

映像・音響装置

	映像、音響装置が正常に作動するか。	
	映像、音響装置の支持金物・支柱等にぐらつき、傾き及び著しいさび等の腐食又はこれらの接合部における緩みはないか。	 

構内通信線路

	装置から異音、発熱はないか。	 
	装置に著しい汚れや腐食等はないか。	
	配線にき裂、損傷、変色、腐食、変形等の劣化や断線はないか。	

6. 機械設備

<共通>

各種機械設備に付帯する配管、ポンプ類、ダクト等について、著しい不具合がないことを確認する。

配管



配管、バルブに損傷、変形、腐食等の劣化がみられ、かつ、当該部分から外部に漏水、油漏れの痕跡はないか。



配管の保温材がはく離又は濡れていないか。



配管に異音、異常振動はないか。



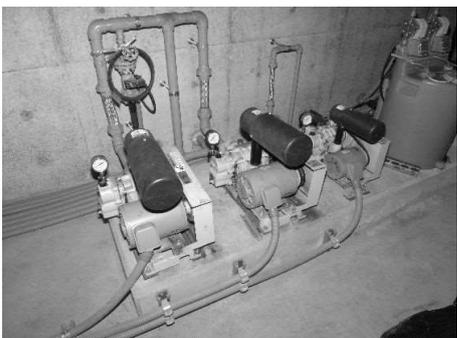
配管から異臭はないか。



配管及び支持金物等にぐらつきはないか。



ポンプ類



本体に損傷、変形、き裂、水漏れ等はないか。



本体からの異常振動、異音等はないか。



本体の固定部にき裂、腐食はないか。



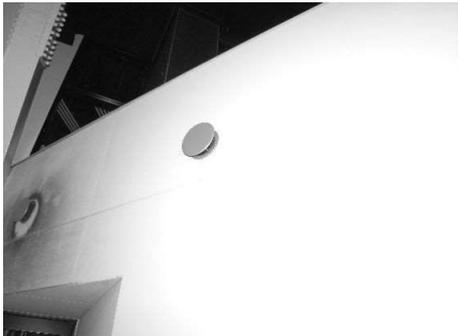
本体の固定部のアンカーボルトに緩みはないか。



本体の固定部のアンカーボルト周囲のコンクリートにき裂はないか。



ダクト（給排気口・排煙口含む）

	ダクトの保温材がはく離又は濡れていないか。	 
	ダクトから空気の漏れはないか。	 
	ダクトに異音、異常振動はないか。	 
	ダクトの支持、固定部にぐらつき、き裂、腐食はないか。	 
	排気口、給気口に割れ等の著しいき裂その他の損傷、変形若しくは腐食はないか。	
	排気口、給気口の支持、固定部にぐらつき、き裂、腐食はないか。	 

<給水・排水設備>

給水・排水設備について、著しい不具合がないことを確認する。

温熱源機器（湯沸し器、コンロ等）

	ガス湯沸器、ガスコンロ及びガス管からガス臭はしないか。	
	ガス管にひび割れなどの劣化はないか。	
	ガス湯沸器、電気温水器などの支持金物に著しい変形、腐食、ぐらつきはないか。	 

浄化槽

	浄化槽等が埋設されている場合、地表面の損傷等はないか。また、マンホール蓋の割れ、変形、がたつきはないか。	 
--	--	--

衛生器具（流し台、洗面器、便器等）

	洗面カウンターにぐらつきはないか。	
	便器、洗面器に著しいき裂その他の損傷はないか。	
	流し台等に著しいき裂その他の損傷はないか。	
	・水の吐出状況は良好か。 ・さびが混じっていないか。	 
	衛生器具周りから水漏れはないか。	

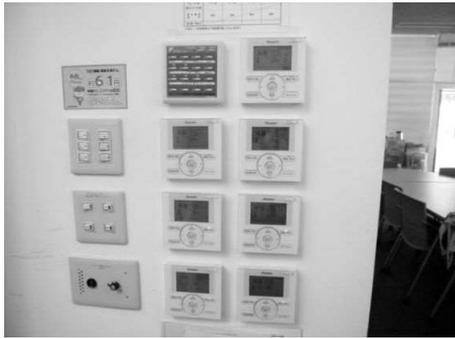
<空調設備>

給水・排水設備について、著しい不具合がないことを確認する。

熱源機器

	<p>熱源機器本体に損傷、変形、き裂はないか。</p>	
	<p>熱源機器本体から異音、異臭はないか。</p>	 
	<p>空調機用室外機本体に著しい腐食、損傷、異常振動、異音等はないか。</p>	 
	<p>本体の固定部にき裂、腐食はないか。</p>	
	<p>本体を固定するアンカーボルトに緩みはないか。</p>	
	<p>本体を固定するアンカーボルト周囲のコンクリートにき裂はないか。</p>	

中央監視装置



中央管理室において制御又は作動の状況が正常に確認できるか。



自動制御機器



自動制御機器の室内の温湿度調節器・検出器で著しい損傷、変形はないか。



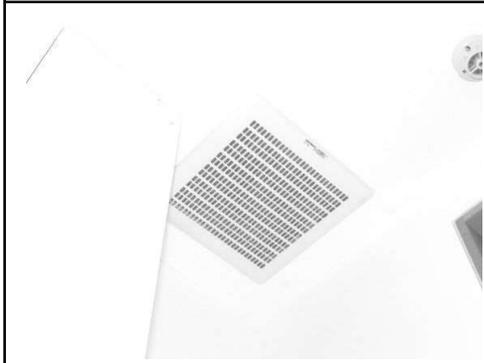
自動制御機器の室内の温湿度調節器・検出器で周囲に複写機などの発熱体はないか。



<排煙・換気設備>

排煙・換気設備について、著しい不具合がないことを確認する。

換気扇・送風機



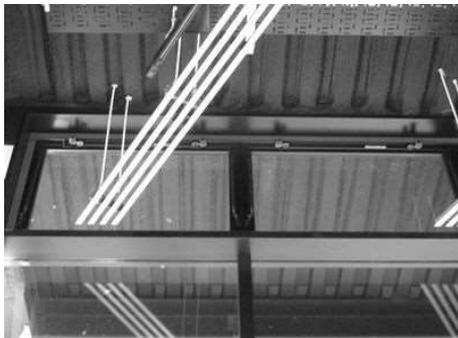
便所、湯沸室使用時に換気扇、送風機等が作動し、排気を行っているか。



送風機本体から異音、異常振動等はないか。



排煙窓



排煙口、排煙窓が障害物等により作動が妨害されていないか。故障等により機能は損なわれていないか。

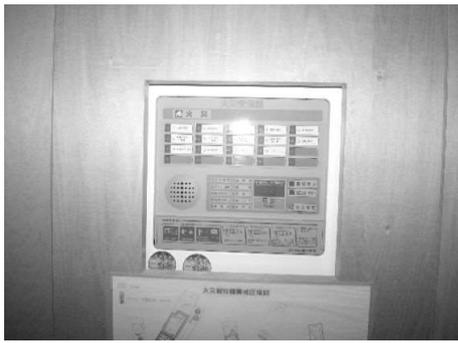
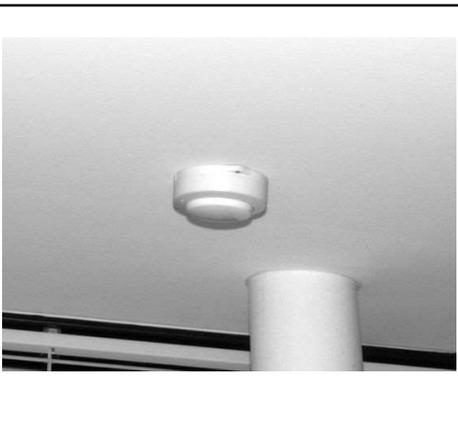
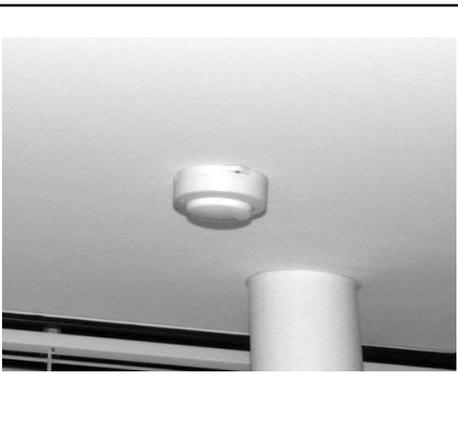


手動開放装置に損傷、変形、腐食はないか。



7. その他設備

自動火災報知設備

	<p>受信機、発信機等の機器にほこり等が付着していないか。</p>	
	<p>受信機、発信機等の機器から、異音、発熱はないか。</p>	
	<p>煙感知器、熱感知器に著しい汚れや腐食等はないか。</p>	

<昇降機>

エレベータ、ダムウェータ等の昇降機について、著しい不具合がないことを確認する。

エレベータ・ダムウェータ



昇降機が正常に動作するか。



扉やかご内に変形、破損、さび、腐食等はないか。



<その他>

施設運営のために設置されているその他の設備について、著しい不具合がないことを確認する。

トイレ等呼び出し装置



トイレ等呼び出し装置が正常に作動するか。



トイレ等呼び出し装置の本体及び支持金物等にぐらつき、著しいさび等の腐食はないか。



入退室管理装置



入退室管制装置が正常に作動するか。



入退室管制装置に変形、破損、緩み等はないか。

