

建築保全業務共通仕様書改定案の概要

1. 改定の目的

前回の改定は、平成 30 年に行ったが、それ以降の法改正、技術開発など建築保全業務を取り巻く環境の変化を踏まえた必要な改定や、利用者ニーズの変化への対応を図り、施設管理者による適切な保全業務の推進に資することを目的とする。

2. 主な改定内容

(1) 法令改正等を踏まえた改定

- ① 第 1 2 条点検告示の改正（建築基準法、官公庁施設の建設等に関する法律）
（資料 2 - 1）
- ② 消防法改正に伴う自家発電設備の点検基準の見直し。（資料 2 - 2）
- ③ JIS 制定に伴い、共通仕様書の自動ドアの定期点検及び保守の見直し。
（資料 2 - 3）
- ④ 「太陽光発電システム保守点検ガイドライン」の改訂に伴い、太陽光発電設備の定期点検等及び保守、運転監視及び日常点検保守の見直し。
（資料 2 - 4）
- ⑤ 「機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針」の策定に伴い、機械式駐車場設備の定期点検の見直し。（資料 2 - 5）
- ⑥ 健康増進法改正に伴う喫煙スペースの見直し（資料 2 - 6）

(2) 保全業務を取り巻く社会情勢の変化への対応

- ① LED 照明器具の清掃の仕様の見直し（資料 3 - 1）
- ② パッケージ形空機調和機の適用範囲・区分・定期点検内容の見直し。
（資料 3 - 2）
- ③ 技術開発、技術の変化を踏まえた検討（資料 3 - 3）
 - ・ソーラー外灯の作業項目の追加
 - ・構内交換装置のセキュリティ対策に関する作業項目を追加する必要があるか検討(検討中)
- ④ 過去に収集した国及び地方公共団体の床清掃の業務仕様書を基に実態の把握を行った。（作業中）（資料 3 - 4）

(3) 利用者ニーズの変化への対応

- ① 国の機関、業界団体等から収集した改定意見への対応（資料4-1）
- ② 各関係団体から収集した改定意見への対応（資料4-2）

【配布資料】

- 資料2-1 第12条点検告示の改正
- 資料2-2 消防法改正に伴う自家発電設備の点検基準の改定
- 資料2-3 JIS A 4722 : 2017（歩行用自動ドアセット - 安全性）の制定
- 資料2-4 太陽光発電システム保守点検ガイドラインの改訂
- 資料2-5 機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針の制定
- 資料2-6 健康増進法改正に伴う喫煙スペースの見直し

- 資料3-1 LED照明器具の清掃の検討
- 資料3-2 パッケージ形空気調和機の適用区分、定期点検内容の検討
- 資料3-3 技術開発、技術の変化を踏まえた検討
- 資料3-4 清掃業務の業務仕様書の実態把握

- 資料4-1 国の機関等から収集及び公共建築相談を踏まえた改定意見への対応の概要
- 資料4-2 各関係団体等から収集した改定意見への対応の概要

建築基準法第12条告示の改正

令和3年2月26日国土交通省告示第126号

令和3年2月26日に「建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件（平成20年国土交通省告示第282号）」の一部改正

令和4年1月1日から施行

改正内容

1. 建基法のに基づき設置された警報設備^{※1}の点検の追加

- (1) 警報設備の設置状況について、目視及び設計図書等により令第110条の5の規定に適合していることを確認する。
- (2) 警報設備の作動状況について、各階の警報設備が作動することを確認する。

2. 『3年以内に実施した定期点検等の記録がある場合にあっては』の等の削除

※1：自動火災報知設備、特定小規模施設用自動火災報知設備をいう

仕様書の具体の改正としては、

告示282号「建築物の敷地及び構造」の別表四「建築物の内部」の(イ)調査項目として新たに警報設備の点検（下表の調査項目）が追加された。

建築基準法（H20国土交通省告示第282号（制定H20.3.10 最終施行日 R4.1.1））			官公庁施設の建設等に関する法律（H20国土交通省告示第1350号（最終改正R2.4.1））	建基法12条報告検査等	官公法12条点検	官公法13条確認	共通仕様書
別表 建築物の敷地及び構造							
(イ)調査項目							
該当箇所	改正前	改正後					
別表四(三十六)	—	警報設備の設置の状況		3Y			b
別表四(三十七)	—	警報設備の劣化及び損傷の状況		3Y			b

消防法改正に伴う自家発電設備の点検基準の改定

1. 検討の背景

(1) 消防法の点検基準改定概要（詳細は、別紙 2-2-1 参照）

平成 30 年 6 月 1 日消防庁告示第 12 号で、非常電源（自家発電設備）の点検基準が改定された。改定の概要は次の通り。

- ① 原動機にガスタービンを用いる自家発電設備については、負荷運転は不要
- ② ディーゼル機関、ガス機関のものを用いるものについては、次のとおり。
 - ・ 負荷運転に代えて行うことができる点検方法として、内部観察等を追加。
 - ・ 運転性能の維持に係る予防的な保全策が講じられている場合は、負荷運転及び内部観察等の点検周期を 6 年に 1 回に延長
 - ・ 換気性能点検は負荷運転時ではなく、無負荷運転時等を実施するように変更

(2) 非常電源による防災負荷の運転（詳細は、別紙 2-2-2 参照）

建築基準法、官庁施設の建設等に関する法律、消防法においては、防災設備に関して、1 年に 1 回、次の確認を求めている。

例 1 非常用の照明装置に関して、予備電源への切替え及び器具の点灯の状況の確認並びに作動までの時間を確認

例 2 屋内消火栓設備に関して、非常電源に切り替えた状態での放水圧力・放水量等の確認。ただし、病院等で非常電源に切り替えて点検することが短時間であっても困難な場合は、常用電源で点検することができる。

以上を踏まえ、告示改正に伴い、共通仕様書の自家発電設備の定期点検及び保守について、（一社）日本内燃力発電設備協会等に意見を求め、設備WGで検討することとした。

2. 進捗状況

主な改定内容は次のとおり。

(1) 内部監察等、予防的な保全策の取り扱いについて

切替回路に使用される交流遮断器や電磁接触器は動作信号が送られてきたとき、「正常に動作しない。」「動作しても接点の腐食や酸化等により送電できない。」などの事故が報告されている。これに対応するためには、実負荷運転による切替回路の動作確認が必要となる。

このため、ディーゼル機関においては、内部観察を採用せず、1 年に 1 回の実負荷運転することを原則とし、毎年実負荷運転をすることが困難な施設に対応するため、消防法と同様に、予防的な保全策を講じることにより 6 年に 1 回に延長することを可能とする。

ガスタービンの場合、消防法では負荷運転が不要となっているが、「実負荷による切替回路の動作確認」や「非常電源（自家発電設備）による防災負荷の運転」を目的として、

ディーゼル機関等に準じることとする。

(2) 実負荷運転にかかる受変電設備側の対応

自家発電設備の実負荷運転を実施するためには、切替回路を設けている受変電設備側での対応が必要となる。このため、受変電設備の作業として、次の内容を新たに設けることとする。その概要は次のとおり。

(非常用予備電源（自家発電設備）との切替試験)

① 停電試験

- ・商用電源が停電後、非常用予備電源から正常に電気が供給されること
- ・火災信号を受けた場合、防災負荷に確実に電気が供給されること
- ・自家発電設備から電力を供給するまでの間、直流電源設備から電力を供給するものにあつては、直流電源設備から自家発電装置の切替えが正常に行われること

② 復電試験

- ・商用電源復電後、非常用予備電源から商用電源に正常に切り替わること

(3) フィルター、潤滑油等の交換及び適用範囲について

業界団体から、作業実態に整合させたものとして、カートリッジ式フィルター及び潤滑油等については、製造業者推奨の1Yの点検に併せて交換するとの意見が提示された。

しかしながら、フィルター等の不具合の状況を判断せずに毎年交換することは適切でないと考え、「交換は特記による。」こととする。

なお、消防法の予防的な保全策において製造者が設定する推奨交換期間等で交換することになっている関係から、今回の定期点検及び保守で、交換が必要となる潤滑油、フィルター等の消耗品、消耗部品を洗い出し報告してもらうこととする。

また、業界団体から、常用の発電機に係る意見も提示された。このため、適用を非常用予備の発電機に限る旨明示することにする。

3. 今後の作業

(1) 共通仕様書関係

今回作成の改定案に矛盾点等がないか再確認するとともに、再度、業界団体に意見を求め、改定案（令和3年作成版）を作成する。

(2) 積算要領

平成30年版の歩掛は、共通仕様書の「1. 発電機室」から「11. 予備品等」までの作業項目を含むものとなっている。

一方、今回の共通仕様書の改定案では、「10. 運転機能」のうち、「d. 実負荷運転」や「e. 予防的な保全策」は、他の作業項目に合わせて実施するものでなくなったため、その取扱いを整理する必要がある。

このため、次年度の歩掛り改定に向け、どのようにすればよいか検討を進める。

平成 30 年 6 月 1 日消防庁告示第 12 号における運転性能の概要

(運転性能)

原動機にガスタービンを用いる自家発電設備以外のものについて、負荷運転又は内部観察等を実施すること。ただし、製造年から 6 年を経過していないもの又はこの点検を実施してから 6 年を経過していないものであって、別添 2 に示す運転性能の維持に係る予防的な保全策が講じられている場合を除く。

○ 負荷運転

擬似負荷装置、実負荷等により、定格回転速度及び定格出力の 30%以上の負荷で必要な時間連続運転を行い、漏油、異臭、不規則音、異常な振動、発熱等がなく、運転が正常であることを確認すること。

○ 内部監察等

- ① 過給機及び排気管等の確認
- ② 燃料噴射弁の開弁圧力及び噴霧状態の確認
- ③ シリンダライナのしゅう動面の確認
- ④ 潤滑油の性状分析を行い、製造者の指定値範囲外の分析項目がないかの確認
- ⑤ 冷却水の性状分析を行い、製造者の指定値範囲外の分析項目がないかの確認
(水冷式内燃機関に限る。)

○ 予防的な保全策

- ① 次の始動補助装置等の確認 (概要)
 - ・ 予熱栓の断線、変形、絶縁不良等
 - ・ 点火栓の電極の消耗、プラグギャップ、カーボンの付着等
 - ・ 冷却水ヒーターの断線、過熱等
 - ・ 潤滑油プライミングポンプの作動
- ② 必要により次の部品の交換
 - ・ 潤滑油
 - ・ 燃料フィルター
 - ・ 冷却ファン駆動用 V ベルト
 - ・ 燃料、冷却水、潤滑油、給気、排気系統や外箱等に用いるシール材
 - ・ 始動用の蓄電池
 - ・ 冷却水
 - ・ 潤滑油フィルター
 - ・ ゴムホース

なお、交換は、標準的な使用条件の下で使用した場合に安全上支障がなく使用することができる標準的な期間として設計上設定される期間 (製造者が設定する推奨交換期間等) 以内に行うこととしている。

官公法（建基法）及び消防法の規定

○官公庁施設の建設等に関する法律

国土交通省告示第千三百五十一号（平成二十年十一月十七日）

国家機関の建築物の昇降機以外の建築設備の定期点検における点検の項目、事項、方法及び結果の判定基準を定める件（改正令和二年四月一日国土交通省告示第五百十三号）

別表第三 非常用の照明装置

二 電池内蔵形の蓄電池、電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置

	(い)点検項目	(ろ)点検事項	(は)点検方法	(に)判定基準
(一)	予備電源	予備電源への切替え及び器具の点灯の状況	作動の状況を確認する。	昭和45年建設省告示第1830号第3 第2号規定に適合しないこと。

三 電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置

	(い)点検項目	(ろ)点検事項	(は)点検方法	(に)判定基準
(五)	切替回路	常用の電源から蓄電池設備への切替えの状況	作動の状況を確認する。	昭和45年建設省告示第1830号第3の規定に適合しないこと。
(六)		蓄電池設備と自家用発電装置併用の場合の切替えの状況	作動までの時間を確認する。	昭和45年建設省告示第1830号第3の規定に適合しないこと。

(注) 建築基準法においても、平成20年国土交通省告示第285号で同様の規定がある。

○ 消防法（点検要領）

消防用設備等の点検要領の全部改正について（平成14年6月11日消防予第172号（最終改正令和3年5月27日））別添で定める点検要領

第 2 屋内消火栓設備

2 総合点検

点 検 項 目		点検方法（留意事項は※で示す。）	判定方法（留意事項は※で示す。）
ポン プ 方 式	加圧送水装置	非常電源に切り替えた状態で、直接操作部の起動装置又は遠隔起動装置の操作により機能を確認する。	加圧送水装置が確実に作動すること。
	表示、警報等		表示、警報等が適正に行われること。
	電動機の 運転電流	※ 病院等で非常電源に切り替えて点検することが短時間であっても困難な場合は、常用電源で点検することができるものとする。	電動機の運転電流値が許容範囲内であること。
	運 転 状 況		運転中に不規則若しくは不連続な雑音、異常な振動又は発熱等がないこと。

JIS A 4722 : 2017(歩行用自動ドアセットー安全性) の制定 (平成 29 年 3 月)

自動ドア

(1) 検討理由

平成 29 年に JIS A 4722 : 2017 (歩行用自動ドアセットー安全性) が制定され、自動ドアの保全点検保護方策や専門業者による保全及び点検を行わなければならないことなどが規定された。専門業者による保全及び点検は次の通り。

保全点検

専門業者による保全及び点検を行わなければならない。少なくとも次の項目について目視検査、作動確認、測定などを実施しなければならない。

- ア) 製造業者の保全要領書で規定する指示事項
- イ) 自動ドアセットの適切な作動
- ウ) 起動装置の適切な作動
- エ) 危険領域の回避及び危険領域の保護のための適切な方策

以上を踏まえ、JIS 制定に伴い、保全共仕の自動ドアの定期点検及び保守について、JIS と整合を図る。

(2) まとめ

検討の結果、JIS の制定に伴う自動ドア開閉装置の検出領域については、現状の保全共仕の作業内容で適用することが可能と考えられる。従前と同様の作業内容と考えることができるため、歩掛りの見直しは必要ないと考えられる。

改定案として新たに項立てした総合作動については、従前にあった電気回路の通常開閉動作及び反転動作の点検と、ドア・サッシ部の安全柵又は防護柵の点検を総合作動としての整理したものである。

表 1-2 保全共仕と改定案対比表 その1

【 建築保全業務共通仕様書 平成 30 年版 】

【 建築保全業務共通仕様書 改定案】

2.2.9 外部用自動ドア

(a) 外部用自動ドアの作業項目及び作業内容は、表 2.2.9 による。

(b) 周期Ⅰ又は周期Ⅱの適用は特記により、表単位で同一の周期とする。なお、特記がない場合は「周期Ⅰ」による。

表 2.2.9 外部用自動ドア

作業項目	作業内容	周期Ⅰ	周期Ⅱ	備考
1. ドア・サッシ部	① ドア本体の傷、さび、腐食及び汚れの有無の点検	3M	1 Y	[12 条点検]
	② 自動ドア表示ステッカー又は警告ラベルの有無の点検	3M	1 Y	
	③ ドア本体作動時の異常音の有無の点検	3M	1 Y	
	④ ドアと無目の隙間が適正であることの確認	3M	1 Y	
	⑤ 全閉時戸先隙間又はドアと床面の隙間が適正であることの確認	3M	1 Y	
	⑥ 引き戸式の場合は、以下の項目とする。 ・①から⑤までのほか、次による。 ・ドアと中間方立及びガイドレールの隙間が適正であることの確認 ・無目点検カバーの取付け状態の点検 ・安全柵又は防護柵の点検	3M	1 Y	
	⑦ 開き戸式の場合は、以下の項目とする。 ・①から⑤までのほか、次による。 ・ドアと枠の隙間が適正であることの確認 ・ドア開閉時の床面との隙間が適正であることの確認 ・ドアストッパー及び各ピボットの取付け状態の点検	3M	1 Y	
2. 懸架部	① 引き戸式の場合は、 ・戸車、ハンガーレールの汚れ、摩耗及び損傷 ・ハンガーレールの取付け状態の点検 ・戸車及びストッパーの取付け状態の点検	3M	1 Y	
	② 開き戸式の場合は、アームと駆動部の摩耗及び取付け状態の点検	3M	1 Y	
3. 動力部・作動部	① 手動開閉の動作確認及び異常音の有無の点検	3M	1 Y	
	② エンジンの取付け状態の確認	6M	1 Y	
	③ 引き戸式の場合は、以下の項目とする。 ・①及び②のほか、次による。 ・防振ゴムの変形の有無の点検 ・従動プーリーの取付け状態の点検 ・ベルト、チェーン、ワイヤーの張り、摩耗及び取付け状態の確認	6M	1 Y	
	④ 開き戸式の場合は、以下の項目とする。 ・①及び②のほか、次による。 ・エンジンケース蓋の取付け状態の点検 ・エンジンケース防水材の取付け状態の点検 ・エンジンストッパーの取付け状態の点検 ・駆動軸の変形の有無の点検	6M	1 Y	

2.2.9 外部用自動ドア

(a) 外部用自動ドアの作業項目及び作業内容は、表 2.2.9 による。

(b) 周期Ⅰ又は周期Ⅱの適用は特記により、表単位で同一の周期とする。なお、特記がない場合は「周期Ⅰ」による。

表 2.2.9 外部用自動ドア

作業項目	作業内容	周期Ⅰ	周期Ⅱ	備考
1. ドアセット	① 戸本体の傷、さび、腐食及び汚れの有無の点検	3M	1 Y	[12 条点検] ・JIS 制定による用語の変更
	② 自動ドア案内表示及び警告表示の有無の点検	3M	1 Y	
	③ 戸本体作動時の異常音の有無の点検	3M	1 Y	
	④ 戸と無目の隙間が適正であることの確認	3M	1 Y	
	⑤ 全閉時戸先隙間又は戸と床面の隙間が適正であることの確認	3M	1 Y	
	⑥ 引き戸式の場合は、以下の項目とする。 ・①から⑤までのほか、次による。 ・戸と中間方立及びガイドレールの隙間が適正であることの確認 ・無目点検カバーの取付け状態の点検 ・安全柵又は防護柵の点検	3M	1 Y	
	⑦ 開き戸式の場合は、以下の項目とする。 ・①から⑤までのほか、次による。 ・戸と枠の隙間が適正であることの確認 ・戸開閉時の床面との隙間が適正であることの確認 ・ドアストッパー及び各ピボットの取付け状態の点検	3M	1 Y	
2. 懸架部	① 引き戸式の場合は、 ・戸車、ハンガーレールの汚れ、摩耗及び損傷 ・ハンガーレールの取付け状態の点検 ・戸車及びストッパーの取付け状態の点検	3M	1 Y	
	② 開き戸式の場合は、アームと駆動部の摩耗及び取付け状態の点検	3M	1 Y	
3. 動力部・作動部	① 手動開閉の動作確認及び異常音の有無の点検	3M	1 Y	・JIS 制定による用語の変更
	② エンジンの取付け状態の確認	6M	1 Y	
	③ 引き戸式の場合は、以下の項目とする。 ・①及び②のほか、次による。 ・防振ゴムの変形の有無の点検 ・従動プーリーの取付け状態の点検 ・ベルト、チェーン、ワイヤーの張り、摩耗及び取付け状態の確認	6M	1 Y	
	④ 開き戸式の場合は、以下の項目とする。 ・①及び②のほか、次による。 ・エンジンケース蓋の取付け状態の点検 ・エンジンケース防水材の取付け状態の点検 ・エンジンストッパーの取付け状態の点検 ・駆動軸の変形の有無の点検	6M	1 Y	

表 1-2 保全共仕と改定案対比表 その2

4. 制御装置	① 開閉速度及び開放タイマーの時間の点検	3M	1Y
	② 徐行速度の状態の点検	3M	1Y
	③ ドア位置検出スイッチの取付け状態の点検	3M	1Y
	④ 電源スイッチの作動状態の点検	3M	1Y
	⑤ 制御装置の取付け状態の点検	3M	1Y
5. センサー部	① センサー、補助センサーの取付け状態及び作動状態の点検	3M	1Y
	② センサー及び補助センサー検出面の汚れの有無の点検	3M	1Y
	③ タッチスイッチ及び併用センサーの作動状態の点検	3M	1Y
	④ マットスイッチの変形及び亀裂の有無の点検	6M	1Y
	⑤ マットスイッチ排水口のごみ詰まりの有無の点検	1Y	1Y
6. 電気回路	① 通常開閉動作及び反転動作の点検	3M	1Y
	② 電線の支持、接続状態及び被覆の亀裂の有無の点検	6M	1Y
	③ 絶縁抵抗を測定し、その良否の確認	1Y	1Y
	④ 電源電圧を測定し、その良否の確認	1Y	1Y
7. 凍結防止装置	ガイドレールヒーターが設置されている場合は、作動状況の点検	1Y	1Y

4. 制御装置	① 開閉速度及び開放タイマーの時間の点検	3M	1Y	
	② 徐行速度の状態の点検	3M	1Y	
	③ ドア位置検出スイッチの取付け状態の点検	3M	1Y	
	④ 電源スイッチの作動状態の点検	3M	1Y	
	⑤ 制御装置の取付け状態の点検	3M	1Y	
5. 検出装置	① センサー、補助光電センサーの取付け状態及び作動状況の点検	3M	1Y	・JIS 制定により用語の変更
	② センサー及び補助光電センサー検出面の汚れの有無の点検	3M	1Y	
	③ タッチスイッチ及び併用センサーの作動状態の点検	3M	1Y	
	④ マットスイッチの変形及び亀裂の有無の点検	6M	1Y	
	⑤ マットスイッチ排水口のごみ詰まりの有無の点検	1Y	1Y	
6. 電気回路	① 通常開閉動作及び反転動作の点検	3M	1Y	・JIS 制定による項目の移行に伴う削除
	① 電線の支持、接続状態及び被覆の亀裂の有無の点検	6M	1Y	
	② 絶縁抵抗を測定し、その良否の確認	1Y	1Y	
	③ 電源電圧を測定し、その良否の確認	1Y	1Y	
7. 総合作動	① 通常開閉動作及び反転動作の点検	3M	1Y	・JIS 制定による項目の移行
	② 開作動時の安全防護策の点検	3M	1Y	
8. 凍結防止装置	ガイドレールヒーターが設置されている場合は、作動状況の点検	1Y	1Y	

2.3.6 内部用自動ドア

内部用自動ドアの作業項目及び作業内容は、表 2.2.9「外部用自動ドア」(5.「センサー部」⑤を除く)による。

2.3.6 内部用自動ドア

内部用自動ドアの作業項目及び作業内容は、表 2.2.9「外部用自動ドア」(5.「検出装置」⑤を除く)による。

太陽光発電システム保守点検ガイドラインの改訂

1. 背景

共通仕様書（平成 30 年版）の太陽光発電設備の定期点検は、太陽光発電システム保守点検ガイドライン（以下、「ガイドライン」という。）の制定版（平成 28 年 12 月 28 日制定）を参考として作成されている。この参考としたガイドラインは、令和元年 12 月 27 日に改訂された。

このため、ガイドラインと整合を図ることとした。

2. 進捗状況

(1) 適用するガイドラインの定期点検例

ガイドラインでは、附属書 B で、定期点検要領の例として、次の 4 つのものがある。

ア) 一般用電気工作物の定期点検要領例

- ・表 B. 2-2 屋根設置の PV システム（一般用電気工作物）の定期点検要領例
- ・表 B. 2-3 地上設置の PV システム（一般用電気工作物）の定期点検要領例

イ) 事業用（自家用）電気工作物の定期点検要領例

- ・表 B. 3-1-1 屋根設置の PV システムの定期点検例
- ・表 B. 3-2-1 地上設置の PV システムの定期点検例

官庁施設では、大半の太陽光発電設備は、陸屋根に設置され、図-1 に示すように電灯・動力設備等の負荷に電力を供給する受変電設備と接続されている。

このため、太陽光発電設備は自家用電気工作物に該当し、イ)の表 B. 3-1-1 屋根設置の PV システムの定期点検例と整合を図ることとした。同点検例を別紙 1 に示す。

(2) ガイドラインと一致しない点検箇所等

次のものは、ガイドラインの点検箇所、点検項目と一致していない。（別紙 1 のグレーの網掛け部分）

① 屋根の点検

建築の点検として必要な作業項目のため削除する。

② 太陽電池アレイの架台基礎の凍結深度の影響

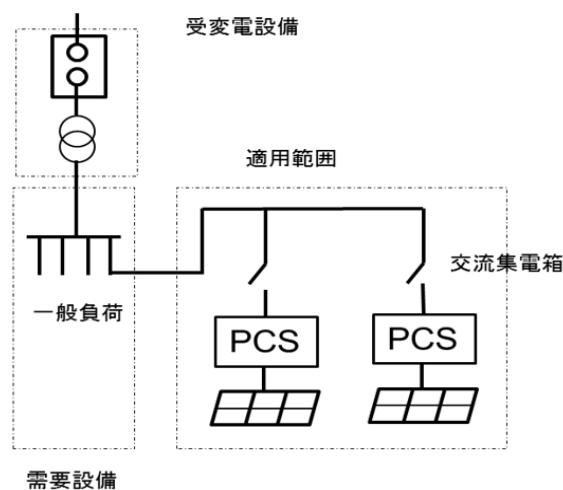
凍結深度は、陸屋根等に架台を設け設置されるものとの関係がないため、削除する。

③ 接続箱、集電箱の I-V 曲線試験

異常が見られた場合に必要に応じて実施する試験のため、適用しないこととする。

④ 接続箱、集電箱の太陽電池モジュール内バイパス回路（バイパスダイオード）の機能確認

図-1 太陽光発電設備の接続



バイパスダイオードのオープン故障は疑わしいモジュールの一部に日陰を作り、モジュールの温度や電流の変化を確認しない限り検出は困難で、長時間の作業となるため、削除する。

⑤ 電力量計、漏電遮断器

受変電設備等に設置されるもののため、削除する。

⑥ 交流集電箱の作業内容

箱の構成は分電盤に準じるもの。このため、作業内容を第2節 3.2.2「分電盤・開閉器箱・照明制御盤」によることとする。

⑦ パワーコンディショナの蓄電装置、UPSの作業内容

第5節「直流電源設備」、第6節「交流無停電電源設備」によることとし、合わせて名称を変更する。

⑧ 遠隔制御装置

官庁施設では、遠隔制御装置を設けことは極めて稀であるため削除する。

⑨ 表示装置

ガイドラインの点検対象として表示装置（発電量、電力量等）は規定されていないが、官庁施設では表示装置を設けることが多いため、表示装置を加える。

(3) ガイドラインの点検周期（1回/6月）と適用範囲について

太陽光発電設備は、平成15年経済産業省告示第249号（電気事業法施行規則第52条の2第1号口の要件等に関する告示）（以下、「告示」という。）第4条4項に基づき6月に1回以上点検をする必要がある。

ただし、50kW未満の太陽光発電設備の場合は、小出力発電設備となり告示の適用を受けない。このため、作業内容軽減の観点から、適用範囲を50kW未満に限定し、点検周期（1回/6月）の項目の周期を1Yとすることとする。

なお、太陽光発電設備、風力発電設備、燃料電池設備等が併設され、合計容量が50kW以上となった場合、告示の適用を受けることから、これに関する記述を追記する。

さらに、容量の小さなものまでを適用範囲とすると作業内容が過大となるおそれがあるため、一般に戸建て住宅に使用される5kW未満のものを除外することとする。

(4) 共通仕様書の改定案について

別紙1をベースに(2)、(3)を反映した定期点検保守の改定（案）を参考資料3に、日常点検保守の改定（素案）を表-1に示す。

なお、ガイドラインでは日常の点検周期が1回/週となっているが、適用範囲を50kW未満にしたことから、周期を1Mとする。

さらに、表示装置・センサ類は、情報・通信設備を日常点検の対象としていないことから、日常点検の作業項目に入れないこととする。

表－1 太陽光発電装置（運転・監視及び日常点検保守）

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 太陽電池アレイ	① 表面の著しい汚れ、きず、破損、落葉等の有無の点検	1M	
2. 接続箱（パワーコンディショナ内蔵型を含む。）・集電箱	① 外箱の著しい汚れ、さび、腐食、きず、破損、変形の有無の点検	1M	
	② 点検上、使用上障害となる不要物が置かれていないことの確認	1M	
3. 交流集電箱、開閉器箱	第2節 3.2.1「電灯・動力」の分電盤・照明制御盤の当該事項による。		
4. パワーコンディショナ（PCS）	① 外箱の著しい汚れ、さび、腐食、きず、破損、変形の有無の点検	1M	
	② 本体の取付状況（支持ボルトの緩み）の確認	1M	
	③ 運転時の異常音、異常振動、異臭、過熱等の有無の点検	1M	
	④ 点検上、使用上障害となる不要物が周辺に置かれていないことの確認	1M	
	⑤ 表示部に発電異常、エラーメッセージ等の異常表示が無いことの確認	1M	
5. 直流電源設備、交流無停電電源設備	第5節「直流電源設備」、第6節「交流無停電電源設備」の当該事項による。		
6. 発電状況	指示計器又は表示により正常に発電していることの確認	1D	PCS、データ収集装置のどちらかで確認しても良い。
7. データ収集装置	① 著しい汚れ、さび、腐食、きず、破損、変形の有無の点検	1M	
	② 運転時の異常音、異常振動、異臭、過熱等の有無の点検	1M	
	③ 運転履歴（発電状態、通信状態、エラー履歴等）より、正常に動作していることの確認。	1M	

3. 今後の作業

定期点検保守の改定（素案）に関しては、表現を受変電設備等と整合を図り、もう少しコンパクトにし、業界団体に意見照会をかける。

また、歩掛に関して、問題点を整理する。

日本電機工業会・太陽光発電協会 技術資料
 太陽光発電システム保守点検ガイドライン

2016年(平成28年)12月28日 制定
 2019年(令和元年)12月27日 改訂

注) グレーの部分は、共通仕様書(案)に採用していない部分等

表 B.3-1ー屋根設置の PV システムの定期点検例

点検対象			点検項目	点検要領	点検方法	点検周期			関連条項
項目	No.	点検箇所				日常	月次	年次	
屋根	1	屋根葺材	破損, 位置ずれ	ー 屋根葺材に著しい破損がない。 ー すき間又はズレがなく収まっている。 ー 金属屋根などに錆が発生していない。	目視		1 回/6月		11.1.2
	2	屋根裏	野地裏, 天井裏に結露, 雨漏りの痕跡	野地裏, 天井裏に結露, 雨漏りの痕跡がない。	目視		1 回/6月		11.1.2
	3	排水路	排水状態	排水路の目詰まり, 経路外に水たまりがない。	目視		1 回/6月		11.1.3
太陽電池アレイ	1	太陽電池モジュール ^{a)}	表面の汚れ, 破損	著しい汚れ, きず, 破損がない。	目視	1 回/週		1 回/年	11.2.3
	2		裏面の汚れ, 破損	著しい汚れ, きず, 破損がない。	目視		1 回/6月		11.2.3
	3		端子箱の破損, 変形	破損, 変形がない。	目視			適宜	
	4		フレームの破損, 変形, 腐食	著しい汚れ, さび, 腐食, 破損及び変形などが無い。	目視		1 回/6月		11.2.3
	5		太陽電池セル表面のスネイルトレイル	スネイルトレイルがある場合, 経過観測し, 観測の結果, 著しい発電能力の低下がない。	目視			1 回/年	11.2.3
	6	コネクタ ^{a)}	破損, 変形	コネクタが確実に結合され, 破損がない。	目視		1 回/6月		11.2.4
	7	ケーブル ^{a)}	破損, 変形, 汚損, 腐食	ー 配線に著しい汚れ, さび, 腐食, きず, 破損がない。 ー 配線に過剰な張力, 余分な緩みがない。	目視		1 回/6月		11.2.5
	8	電線管	破損, 変形, 汚損, 腐食	電線管が正しく固定されている。	目視		1 回/6月		11.2.7
	9	接地線 ^{a)}	腐食, 断線, 外れ	接地線に著しい破損がなく, 正しく接続されている。	目視		回/6月		11.2.5.3
	10		接続部のゆるみ	接続部にゆるみ, 破損がない。	目視			1 回/年	11.2.5.3
	11	架台	架台の固定状態	ー ボルト, ナットの緩みがない。 ー 固定強度に不足の懸念がないこと。 ー 製造業者が示す「修繕又は改修が必要な外観目安」がある場合はその確認	目視		1 回/6月		11.2.6

注 a) 太陽電池モジュールを取り外さないと裏面の構造が確認出来ないモジュールの場合は、表中記載の限りではない。

表 B.3 1-屋根設置の PV システムの 定期点検例(続き)

点検対象			点検項目	点検要領	点検方法	点検周期			関連条項
項目	No.	点検箇所				日常	月次	年次	
太陽電池アレイ	12	架台 b)	架台, 基礎の状態	<ul style="list-style-type: none"> - 著しい基礎のひずみ, 損傷, ヒビなどの破損進行がない。 - 架台の変形, きず, 汚れ, さび, 腐食及び破損がない。(さびの進行のない, めっき鋼板の端部に発生するさびは除く)。なお, 塩害地区の場合は, 特にさび・腐食・破損を確認する。 - 凍結深度の影響, 積雪による沈降, 不等沈降, 地際腐食, 架台多連結による膨張変形の有無など影響がない。 	目視		1 回/6 月		11.1.3 11.2.1 11.2.6
	13	周辺の状況	影(樹木, 電柱, アンテナなど), 鳥の巣	影, 鳥などの巣, 樹木, 電柱などの状態が安全, 性能に著しい影響がない。	目視		1 回/6 月		11.3.3 11.3.6
接続箱 (PCS 内蔵型も含む), 集電箱	1	本体	外箱の腐食, 破損	著しい汚れ, さび, 腐食, きず, 破損及び変形がない。	目視	1 回/週		1 回/年	11.2.2.2
	2		設置状態	外箱の固定ボルトなどに緩みがなく確実に取り付けられている。	目視		1 回/6 月		11.2.2.2
	3		扉の開閉, 施錠	<ul style="list-style-type: none"> - 扉の開閉に異常がない。 - 鍵付の場合は施錠ができる。 	目視		1 回/6 月		
	4		外箱の内部の状態	<ul style="list-style-type: none"> - じんあい, 雨水, 虫類, 小動物の侵入がない。 - 著しい汚れ, さび, 腐食, きず, 破損及び変形がない。 	目視		1 回/6 月		11.2.2.2 11.2.2.4
	5		周囲の状況	<ul style="list-style-type: none"> - 周囲にもものが置かれていない (離隔距離の確保)。 	目視	1 回/週		1 回/年	
	6		配電, 電線管	<ul style="list-style-type: none"> - 配線に著しいきず, 破損がない。 - 電線管に著しい汚れ, さび, 腐食, きず, 破損がない。 - 電線管が正しく固定されている。 - 配線引込口にすき間などが生じていない(小動物の侵入防止)。 - 結束バンドの破損, 外れがない。 	目視		1 回/6 月		11.2.5 11.2.7
	7		防水処理の確認	<ul style="list-style-type: none"> - コーキングなどの防水処理に異常がない。 - 雨水など水の浸入跡がない。 - 水抜き穴などの処理がされている。 	目視		1 回/6 月		11.2.2.3
	8	端子台, 内部機器	接続箇所のゆるみ, 脱落	<ul style="list-style-type: none"> - 端子台, 内部機器に緩みがない。 - 内部機器に脱落などがない。 	目視		1 回/6 月		11.2.2.1
注 b) 屋根設置の PV システムにおける架台, 基礎の状態の点検とは, ビルの屋上のように人が立ち入ることができる場合を想定している。									

表 B.3 1-屋根設置の PV システムの 定期点検例(続き)

点検対象			点検項目	点検要領	点検方法	点検周期			関連条項
項目	No.	点検箇所				日常	月次	年次	
接続箱 (PCS 内蔵型も含む), 直流集電箱	9	過電流保護素子(ヒューズがある場合)	破損, 溶断表示	ヒューズに異常がない。(破損, 溶断など)	目視		1 回/6月		11.2.2.1
	10	逆流防止ダイオード	ねじ緩み, 破損, 腐食	電線との接続部に異常がない。(電線の外れなど)	目視		1 回/6月		11.2.2.1
	11	断路器, 開閉器	ねじ緩み, 破損, 腐食	電線との接続部に異常がない。(電線の外れなど)	目視		1 回/6月		11.2.2.1
	12	避雷器(対策がある場合)	破損, 動作表示	避雷器(サージアブソーバ, SPD, バリスタなど)に異常がない。	目視		1 回/6月		解 6.8
	13	接地線	腐食, 断線, 外れ	接地線に著しい破損がなく, 正しく接続されている。	目視		1 回/6月		11.2.5.3
	14		接続部のゆるみ	接続部にゆるみ, 破損がない。	目視			1 回/年	11.2.5.3
	15	試験	断路器・開閉器の開閉操作確認	確実に操作ができる。	操作			1 回/年	11.2.2.5
	16		逆流防止ダイオード	ダイオードに異常がない(オープン・ショート故障など)。	測定			1 回/年	D.4.2
	17		接地抵抗測定	規定の接地抵抗値以下である(電気設備の技術基準の解釈第17 条参照)。	測定			1 回/年	解 5.5.4
	18		絶縁抵抗測定	回路ごとに測定した絶縁抵抗値が規定の値以上である(電気設備の技術基準を定める省令第58 条参照)。	測定			1 回/年	解 5.5.5.1
	19		開放電圧	回路ごとに測定した電圧に異常がない。	測定			1 回/年	11.3.4.1 D.2.4 D.3.1
	20	I-V 曲線(必要に応じて)	I-V 曲線に異常がない。	測定				適宜	D.3.1
21	太陽電池モジュール内バイパス回路(バイパスダイオード)の機能確認	バイパスダイオード故障判定装置等を使い確認する。	測定				適宜	13.4.3 13.4.3.1 13.4.3.2	
電力量計	1	メータ	表示の確認	正しく動作している。	目視	1 回/週		1 回/年	13.5.1.9
漏電遮断器, 交流集電箱	1	本体	破損, 変形, 汚損, 腐食	著しい汚れ, さび, 腐食, 破損及び変形などがない。	目視		1 回/6月		11.2.2.2
	2	操作部	ハンドルの操作性	確実に操作ができる。	操作			1 回/年	11.2.2.5
	3	端子部	ねじ緩み, 破損, 腐食	電線との接続部に異常がないこと(電線の外れなど)。	目視		1 回/6月		11.2.2.2 11.3.2
	4		交流電圧(送電電圧)	U-O 間, W-O の電圧が AC101V±6V である。	測定			1 回/年	
	5	配線	破損, 断線, 過熱	配線に著しいさび, 破損がない。	目視		1 回/6月		11.2.5

表 B. 3 1－屋根設置の PV システムの定期点検例(続き)

点検対象			点検項目	点検要領	点検方法	点検周期			関連条項	
項目	No.	点検箇所				日常	月次	年次		
パワー コンディショ ナ	1	本体	外箱の腐食, 破損	著しい汚れ, さび, 腐食, きず, 破損及び変形がない。	目視	回/週		回/年	11.2.1	
	2		設置状態	外箱の固定ボルトなどに緩みがなく確実に取り付けられている。	目視	1 回/週		1 回/年	11.2.1	
	3		配電, 電線管	<ul style="list-style-type: none"> － 配線に著しいきず, 破損がない。 － 電線管に著しい汚れ, さび, 腐食, きず, 破損がない。 － 電線管が正しく固定されている。 － 配線引込口にすき間などが生じていない(小動物の侵入防止)。 － 結束バンドの破損, 外れがない。 	目視		1 回/6月		11.2.5 11.2.7	
	4		防水処理の確認 (屋外用の場合)	<ul style="list-style-type: none"> － コーキングなどの防水処理に異常がない。 － 雨水など水の浸入跡がない。 － 水抜き穴などの処理がされている。 	目視		1 回/6月		11.2.2.3	
	5		異常音, 異臭など	運転時の異常な音, 振動がない, 臭い, 過熱がない。	聴覚 臭覚	回/週			1 回/年	解 5.1.2
	6		外箱の内部の状態	<ul style="list-style-type: none"> － 雨水, 虫類, 小動物の侵入がない。 － 著しい汚れ, さび, 腐食, きず, 破損及び変形がない。 	目視		1 回/6月		11.2.1	
	7		部品の落下	PCS の内外に部品の落下がない。	目視				1 回/年	
	8		周囲の状況	周囲にものが置かれていない。(離隔距離の確保)	目視	回/週			1 回/年	
	9		総発電量	シミュレーション値と比較し, 著しく少なくない。	目視				1 回/年	解 6.8
	10		表示部	<ul style="list-style-type: none"> － 表示部の発電状況に異常がない。 － 表示部にエラーメッセージ, 異常を示すランプの点灯, 点滅がない。 	目視	1 回/週			1 回/年	解 6.8
	11		整定値	正しく設定されている。	目視				1 回/年	解 6.8
	12	避雷器 (対策がある場合)	破損, 動作表示	避雷器(サージアブソーバ, SPD, バリスタなど)に異常がない。	目視		1 回/6月		解 6.8	
	13	通気状態	通気確認	<ul style="list-style-type: none"> － 通気孔をふさいでいない。 － 換気フィルタに目詰まりがない(目詰まりしている場合は取扱説明書に従い定期的に清掃する。) 	目視		1 回/6月		解 6.8	
	14	端子台, 内部機器	接続箇所のゆるみ, 脱落	<ul style="list-style-type: none"> － 端子台, 内部機器に緩みがない。 － 内部機器に脱落などがない。 	目視		1 回/6月		13.5.2	
	15	蓄電装置, UPS	破損, 変形, 汚損, 腐食, 発せい(錆)	著しい汚れ, さび, 腐食, きず, 破損及び変形がない。	目視	1 回/週		1 回/年	解 5.1.2	
	16		異常音, 異臭など	運転時の異常な音, 振動, 臭いがない。	聴覚 臭覚	1 回/週		1 回/年		

表 B. 3 1－屋根設置の PV システムの定期点検例(続き)

点検対象			点検項目	点検要領	点検方法	点検周期			関連条項
項目	No.	点検箇所				日常	月次	年次	
パワー コンディショ ナ	17	蓄電装置, UPS	運転履歴 (充放電履歴, 異常 の有無)	取扱説明書に従い確認する。	目視	1 回/週		1 回/年	13.5.1 13.5.1.1
	18		その他必要事項 (メーカー指定の試験 など)	－ 取扱説明書に従い確認する。 － 寿命の際は交換する。	－			適宜	11.3.1
	19	試験	絶縁抵抗 (PCS 入 力端子－接地間, PCS 出力端子－ 接地間)	回路ごとに測定した絶縁抵抗 値が規定の値以上である(電 気設備の技術基準を定める省 令第五十八条参照)。	測定			1 回/年	解 5.5.1.2
	20		接地抵抗	規定の接地抵抗値以下である (電気設備の技術基準の解釈 第17 条参照)。	測定			1 回/年	解 5.5.4
	22		交流電圧 (送電電圧)	－ 単相 3 線 100/200V の 場合 ・U-O 間, W-O の電 圧がAC101V±6V － 三相 3 線 200V/三相 4 線式灯力併用配線の場合 ・U-V, V-W, W-U 間は, AC 202±20 V (系統電圧が高いと出力電力 抑制が働きやすいことに留意)	測定			1 回/年	
	23		直流地絡検出装 置の機能確認 (必要に応じて)	製造業者の指定による	操作			1 回/年	
	24		運転	－ 停止中に運転スイッチ“入 (運転)”で連系運転する。 － 連系運転中に運転の表示 又は運転を表す表示が行 われている。	操作			1 回/年	11.3.1
	25		停止	－ 運転中に運転スイッチ“切 (停止)”で瞬時に停止する。 － 停止中に停止の表示又は 停止を表す表示が行われて いる。	操作			1 回/年	11.3.1
	26		停電時の動作確 認及び投入阻止 時限タイマ動作試 験	引込口開閉器を遮断したとき, 瞬時に停止する。また, 復電し たとき, 規定時間後に自動復 帰する。 1)PCS を連系運転とし, 引込 口開閉器を開(オフ)にして停 止状態とする。 2)保護装置が働き PCS が直 ちに (一般送配電事業者との協議 値どおりに)停止することを確認 した後, 再投入する。投入 からPCS が自動復帰するまで の時間を測定し, これが規定 の時間(一般送配電事業者と の協議値どおり)である。(一 般送配電事業者から手動復帰を 指示されているときは, 復電し たときに自動復帰しない)	操作			1 回/年	11.3.1
27	自立運転機能試 験 (機能がある 場合)	自立運転に切替えたとき, 自立 運転用専用端子から製造業者 の指定の電圧が出力される。	操作			1 回/年	11.3.1		

表 B.3 1-屋根設置の PV システムの定期点検例(続き)

点検対象			点検項目	点検要領	点検方法	点検周期			関連条項
項目	No.	点検箇所				日常	月次	年次	
データ収集装置, 遠隔制御装置	1	本体	損傷, 変形, 汚損, 腐食, 発せい(錆)	著しい汚れ, さび, 腐食, きず, 破損及び変形がない。	目視	1 回/週		1 回/年	解 5.1.2
	2		異音, 異臭	運転時の異常な音, 振動, 臭いがない。	聴覚 臭覚	1 回/週		1 回/年	解 5.1.2
	3		運転履歴(発電状態, 通信状態, エラー履歴)	取扱説明書に従い確認する。	目視	1 回/週		1 回/年	13.5.1 13.5.1.1
	4		外箱の内部の状態	－ 雨水, 虫類, 小動物の侵入がない。 － 著しい汚れ, さび, 腐食, きず, 破損及び変形がない。	目視		1 回/6月		11.2.1
	5	通信線	断線, 外れ	通信線の断線, 接続端子部からの外れがない。	目視		1 回/6月		13.5.1.1
	6	遠隔操作・制御	操作・制御の状況	取扱説明書に従い確認する。	目視	1 回/週		1 回/年	解 6.10
センサ類(日射計, 気温計など)	1	本体	損傷, 変形, 汚損, 腐食, 発せい(錆)	著しい汚れ, さび, 腐食, きず, 破損及び変形がない。	目視		1 回/6月		11.2.8
	2		定期校正	製造業者の指定による	－			適宜	13.3.3 13.5.1.2 13.5.1.3 13.5.1.4

機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針の策定

- 機械式の立体駐車場（機械式駐車設備）は、全国で約 26 万基が現在稼働しているが、特に、機械式駐車設備に関する専門的な知識を有していない、ビルオーナーや管理組合といった機械式駐車設備を管理されている方などにとって、保守点検事業者が行う点検内容・点検周期が適切かどうかの確認や、契約書に点検内容・点検周期をどう記載すれば良いか等が、課題となっていた。
- そこで、国土交通省では、「機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針」を平成 30 年 7 月 13 日に策定・公表した。
- 本指針では、
 - ・ 管理者・所有者、設置者、保守点検事業者及び製造者の役割
 - ・ 機械式駐車設備の適切な維持管理のためになすべき事項
 - ・ 保守点検事業者の選定に当たって留意すべき事項
 - ・ 機械式駐車設備標準保守点検項目
 - ・ 点検周期の目安 等について定めている。
- 一方で、近年、機器等の交換が実施されなかったことによる事故が発生しているため、令和 3 年 9 月 30 日に、本指針に示す「機械式駐車設備標準保守点検項目」について、交換を促進できるよう項目を見直された。
- また、本指針では、所有者及び管理者から製造者への設備の適切な維持管理に係る問い合わせに対応する仕組みを製造者において整備することとしており、この仕組みを引き続き所有者及び管理者のほか、保守点検事業者も理解する必要があるため、本指針の「保守点検事業者の選定に当たって留意すべき事項のチェックリスト」が見直された。

（参考）機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針に関する情報先

https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi09_hh_000043.html

（平成 30 年 7 月 13 日）

https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_gairo_tk_000086.html

（令和 3 年 9 月 30 日一部見直し）

「機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針」の一部見直し（新旧対象表）

旧	新
<p>第一章 総則</p> <p>第1 目的</p> <p>第2 適用範囲</p> <p>第3 用語の定義</p> <p>第4 基本的考え方</p> <p>第5 関係者の役割</p> <p>第二章 機械式駐車設備の適切な維持管理のために管理者がなすべき事項</p> <p>第1 定期的な保守・点検</p> <p>第2 不具合発生時の対応</p> <p>第3 事故・災害発生時の対応</p> <p>第4 機械式駐車設備の安全な利用を促すための措置</p> <p>第5 文書等の保存・引き継ぎ等</p> <p>第三章 保守点検事業者の選定に当たって留意すべき事項</p> <p>第1 保守点検事業者の選定の考え方</p> <p>第2 保守点検事業者に対する情報提供</p> <p>第3 保守点検事業者の知識・技術力の評価</p> <p>第四章 保守点検契約に盛り込むべき事項</p> <p>別表1 「機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針に使用する用語の定義」</p> <p>別表2 「保守点検事業者の選定に当たって留意すべき事項のチェックリスト」</p> <p>別表3 「保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリスト」</p>	<p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p>
<p>第一章 総則</p> <p>第1 目的</p> <p>この指針は、路外駐車場の管理者が機械式駐車設備を、駐車場法施行令に定める技術的基準に適合するように維持するため、駐車場法（昭和32年法律106号）第15条第2項の規定の趣旨に鑑み、機械式駐車設備の適切な維持管理に関して必要な事項を定め、もって機械式駐車設備の安全性の確保に資することを目的とする。</p>	<p>同左</p> <p>同左</p>
<p>以下中略</p>	<p>同左</p>
<p>別表 1</p> <p>【「機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針」に使用する主な用語の定義】</p> <p>以下中略</p>	<p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p>

別表 2

【保守点検事業者の選定に当たって留意すべき事項のチェックリスト】

- 該当する全てのチェック欄にチェックを行い、保守点検事業者の選定に対する参考資料として活用してください。
- 「確認内容」の記載については、選定対象となる保守点検事業者に依頼してください。
- 記載された「確認内容」をもとに比較し、適宜「管理者のチェック欄」をご活用ください。なお、全てのチェック欄がチェックされることが望ましいと考えられます。

【駐車場物件名】 _____

【駐車装置の型式】 _____

エレベータ方式 垂直循環方式 水平循環方式 多層循環方式

平面往復方式 バース付

地上二段式 ピット二段（三段）昇降式 昇降縦行（昇降横行）式

対象	確認内容	管理者のチェック欄	
会社概要	経営状態 経営状況を客観的に確認できる資料が示されているか。 <input type="checkbox"/> 判断できる資料等の添付	<input type="checkbox"/>	
	安全衛生 保守点検作業を安全に実施するための、安全組織・作業基準・安全指示票等が確認できる資料が示されているか。 <input type="checkbox"/> 判断できる資料等の添付	<input type="checkbox"/>	
	協力会社の教育 協力会社への教育内容が示されているか。 <input type="checkbox"/> 判断できる資料等の添付	<input type="checkbox"/>	
	品質関係 【ISO9001 認証取得】（適用：保守点検） <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/>	
	【ISO9001 認証】を取得している保守点検事業者は以下の内容は免除する。		
	品質保証	1. 品質保証体制が確認できる資料が示されているか。 <input type="checkbox"/> 判断できる資料等の添付 ※品質保証体制・品質管理方法・クレーム処理体制・購買管理方式・社内教育制度・PDCA能力等	<input type="checkbox"/>
2. 協力会社を採用する際の評価が確認できる資料が示されているか。 <input type="checkbox"/> 判断できる資料等の添付		<input type="checkbox"/>	
3. 測定・計測機器の維持管理方法が確認できる資料が示されているか。 <input type="checkbox"/> 判断できる資料等の添付		<input type="checkbox"/>	

対象	確認内容	管理者のチェック欄
保守点検事業概要	1. 保守点検事業概要 保守点検事業の業務内容について示されているか。 <input type="checkbox"/> 判断できる資料等の添付 ※業務継続年数、事業展開、協力会社への委託状態等	<input type="checkbox"/>
	2. 保守点検従事有資格別の人数 公的資格・社内資格を問わず、資格取得者数とその資格名が示されているか。 <input type="checkbox"/> 判断できる資料等の添付 ※有資格者が協力会社に在籍する場合には、協力会社の資格取得者数とその資格名を示してもよい。	<input type="checkbox"/>
	3. 協力会社に保守点検を委託する可能性はあるか。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 依頼した場合の管理指導について示されているか。 <input type="checkbox"/> 判断できる資料等の添付	<input type="checkbox"/>

同左

同左

同左

同左

同左

対象	確認内容	管理者のチェック欄
保守点検事業概要	1. 保守点検事業概要 保守点検事業の業務内容について示されているか。 <input type="checkbox"/> 判断できる資料等の添付 ※業務継続年数、事業展開、協力会社への委託状態等	<input type="checkbox"/>
	2. 保守点検従事有資格別の人数 公的資格・社内資格を問わず、資格取得者数とその資格名が示されているか。 <input type="checkbox"/> 判断できる資料等の添付 ※協力会社に在籍する作業員を有資格者として従事させる場合には、協力会社の資格取得者数とその資格名を示すこと。	<input type="checkbox"/>
	3. 協力会社に保守点検を委託する可能性はあるか。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 依頼した場合の管理指導について示されているか。 <input type="checkbox"/> 判断できる資料等の添付	<input type="checkbox"/>

4. 契約方式が示されているか。 □ POG □ その他 () □ 無	□
---	---

対象	確認内容	管理者のチェック欄
保守点検契約等の概要	1. 実績概要 同型又は類似の機械式駐車設備の保守・点検を行ったことがあるか。 □判断できる資料等の添付	□
	2. 「点検周期の目安」を踏まえた点検周期となっているか。 □なっている □なっていない(理由等:)	□
	3. 「機械式駐車設備標準保守点検項目」を踏まえた点検項目となっているか。 □なっている □なっていない(理由等:)	□
	4. 機械式駐車設備の特殊性・特別仕様等に対応する点検項目の有無とその理由が示されているか。 □示されている □示されていない(理由等:) ※特殊性・特別仕様等: 設置条件、地域性、運用条件、特殊仕様等	□
	5. 作業報告書の提出時期が示されているか。 □点検後 □その他 ()	□
	6. 保守点検契約をしようとする機械式駐車設備の部品の在庫が十分に確保され、又は調達先が確保されているか。 □部品の十分なストックがある □部品がなくても、調達先から安定確保できる状況にある	□
	7. 点検要領、保全計画を有しているか。 □有している □有していない(理由等:)	□
	8. 緊要要請時の対応について確認できたか。 ①緊急コール受付 □24時間 365日 □その他 () ②緊急コールから現場までの目標到達時間が示されているか □勤務時間内 分 □勤務時間外 分	□
	9. 保守点検に必要な技術力が示されているか。 □判断できる資料等の添付 ※保守点検者の経験年数別人員、当該装置の保守点検担当人数等	□

参考確認	ガイドライン	「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン」の手引き(平成28年 国土交通省)を承知している。	□
	大臣認定制度	駐車場法施行規則第4条に基づく大臣認定制度を承知している。	□
	JIS規格	機械式駐車設備のJIS規格を承知している。	□

別表 3

【保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリスト】

4. 契約方式が示されているか。 □ POG □ その他 () □ 無	□
---	---

同左

参考確認	ガイドライン	「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン」の手引きを承知している。	□
	大臣認定制度	駐車場法施行規則第4条に基づく大臣認定制度を承知している。	□
	JIS規格	機械式駐車設備のJIS規格を承知している。	□
	維持管理指針	<u>「機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針」を承知している。</u>	□

同左

同左

旧

機械式駐車設備標準保守点検項目

本標準保守点検項目に記載の内容は一例であり、必要な点検項目は、対象とする機械式駐車設備の機械的特性、設置環境、特殊性、特別仕様等を考慮して定めること。

機械式駐車装置の類型

- 1: 地上二段式 2: ビット二段(三段)昇降式 3: 昇降縦行(昇降横行)式
4: エレベータ方式 5: 平面往復方式・水平循環方式・多層循環方式 6: 垂直循環方式 7: 類型4、5の方式などのバース式

1. 安全装置関係

Table with 3 main columns: 点検項目, 点検内容, 機械式駐車装置の類型 (1-7). Rows include safety equipment (1), start/stop (a, b), interlocking (c), vehicle stop (d), mechanical/electrical safety (e), signals (f), and interlocking (g, h).

新

機械式駐車設備標準保守点検項目

同 左

機械式駐車装置の類型

同 左

1. 安全装置関係

Table with 3 main columns: 点検項目, 点検内容, 機械式駐車装置の類型 (1-7). Rows include safety equipment (1) and multiple '同 左' (same as left) entries.

現 行

2. 乗降領域関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 乗降領域								
	① 乗降領域床面の亀裂、損傷、変形、錆の有無について点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② 搬器降下制限装置の作動の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ 搬器と搬器降下制限装置との隙間の適否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	④ 乗降領域内照明の状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑤ 乗降領域内マーキングの視認性を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑥ 乗降領域内の段差や隙間が設置時と比較し大きくなっていないか点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑦ 非常用扉の開閉作動状態の良否、変形、損傷の有無を点検する。				○	○	○	○
2 制限事項及び注意 銘板	① 破損の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② 視認性が損なわれていないことを点検する。	○	○	○	○	○	○	○
3 囲い	① 囲い（機械式駐車装置と外部とを区画する外囲い、乗降領域と他の領域とを区画する固定の囲い）の変形、外れ、損傷、錆の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② 囲い（機械式駐車装置と外部とを区画する外囲い）と草木などの接近状態を点検する。	○	○	○	○		○	

3. 制御・操作盤関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 制御盤								
	① 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② 押しボタン、スイッチの作動の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ 配線及び端子部の状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	④ 盤内機器の取付け状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑤ 電磁接触器・電磁開閉器を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
a 受電盤、制御盤	⑥ PLC(シーケンサ)の機能を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑦ インバータの機能を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑧ 遮断器の機能を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑨ 冷却ファンの作動を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
b 操作盤	① 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② 押しボタン、スイッチの作動の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ 配線及び端子部の状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	④ 操作盤の扉の取付け状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑤ 盤内機器の取付け状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
c 配線及び配管	① 取付け状態の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
d 各回路の絶縁	① 次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。 ・電動機主回路 ・制御回路 ・信号回路 ・照明回路	○	○	○	○	○	○	○

改正案

2. 乗降領域関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 乗降領域								
	同 左							
2	同 左							
3	同 左							

3. 制御・操作盤関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 制御盤								
	① 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② 押しボタン、スイッチの作動の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ 配線及び端子部の状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	④ 盤内機器の取付け状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑤ 電磁接触器・電磁開閉器を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
a 受電盤、制御盤	⑥ PLC(シーケンサ)のエラー表示(自己診断機能)の確認、電圧の測定・バッテリーの使用期限の確認をする。	○	○	○	○	○	○	○
	⑦ PLC(シーケンサ)で設定したプログラムにしたがい作動しているか機能を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑧ 装置の作動において、加減速及び停止の状態からインバータの機能を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑨ インバータのエラー表示の確認(自己診断機能)、電圧の測定・冷却ファンの作動状態の点検をする。	○	○	○	○	○	○	○
	⑩ 遮断器の機能を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑪ 換気・冷却ファンの作動を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
b 操作盤	① 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② 押しボタン、スイッチの作動の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ 配線及び端子部の状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	④ 操作盤の扉の取付け状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑤ 盤内機器の取付け状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
c 配線及び配管	① 取付け状態の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
d 各回路の絶縁	① 次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。 ・電動機主回路 ・制御回路 ・信号回路 ・照明回路	○	○	○	○	○	○	○

現 行

4. 駆動装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型												
		1	2	3	4	5	6	7						
1 電動装置														
a 電動機	① 固定ボルトの緩みの有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	② 減速機との継手装置接続状態の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	③ 軸受部の給油の状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	④ 加速・減速の良否及び異常振動の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	⑤ 異常音、異常振動及び異常温度の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	⑥ カーボンブラシの荒れ・磨耗の有無を点検する							○						
	⑦ エンコーダの回転異常の有無を点検する。					○		○						
	⑧ 電動機用冷却ファンの回転状態の異常の有無を点検する。					○		○						
b ブレーキ装置	① 異常音、異常振動の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	② 固定ボルトの緩みの有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	③ 制動力を装置の停止位置でチェックし、その良否を確認する。	○	○	○	○	○	○	○						
c 継手・軸受け	① 継手・軸受けの摩耗、損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	② 継手・軸受けに異常音や異常振動が発生していないか確認のこと。	○	○	○	○	○	○	○						
	③ 継手・軸受け部分からの油漏れの有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	④ 全体に油漏れが発生していないか確認のこと。	○	○	○	○	○	○	○						
	⑤ 継手のボルトに緩み・錆、ゴムリングに摩耗が発生していないか確認のこと。	○	○	○	○	○	○	○						
	⑥ チェーンカップリングカバーに油漏れ・割損が発生していないか確認のこと。	○	○	○	○	○	○	○						
	⑦ チェーンカップリングのチェーンに変形や摩耗が発生していないか確認のこと。	○	○	○	○	○	○	○						
	⑧ チェーンカップリングのスプロケットに摩耗、割ピンに破損、軸およびキーに摩耗や位置ずれが発生していないか確認のこと	○	○	○	○	○	○	○						
d 減速装置	① 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	② 異常音、異常振動の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	③ 油の汚れの有無及び油量の適否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	④ 減速装置のケーシング接合面、軸受け、オイルシールから油漏れの有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
e 伝達装置	① 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	② 伝達用ベルトの摩耗、緩み及び損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	③ 伝達用チェーンの劣化、伸び及びびびりの有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	④ 伝達用歯車の歯面摩耗の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	⑤ 伝達装置の異常音、異常振動の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						
	⑥ チェーン押さえ（外れ防止装置）の取り付け状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○						

改 正 案

4. 駆動装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型											
		1	2	3	4	5	6	7					
1 電動装置													
a 電動機	① 固定ボルトの緩みの有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	② 減速機との継手装置接続状態の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	③ 軸受部の給油の状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	④ 加速・減速の良否及び異常振動の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	⑤ 異常音、異常振動及び異常温度の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	⑥ カーボンブラシの荒れ・磨耗の有無を点検する							○					
	⑦ エンコーダの回転異常の有無を点検する。					○		○					
	⑧ 電動機用冷却ファンの回転状態の異常の有無を点検する。					○		○					
b ブレーキ装置	① 異常音、異常振動の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	② 固定ボルトの緩みの有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	③ 制動力を装置の停止位置でチェックし、その良否を確認する。	○	○	○	○	○	○	○					
	④ ギャップと、ライニングの摩耗を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
c 継手・軸受け	① 継手・軸受けの摩耗、損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	② 継手・軸受けに異常音や異常振動が発生していないか確認のこと。	○	○	○	○	○	○	○					
	③ 継手・軸受け部分からの油漏れの有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	④ 全体に油漏れが発生していないか確認のこと。	○	○	○	○	○	○	○					
	⑤ 継手のボルトに緩み・錆、ゴムリングに摩耗が発生していないか確認のこと。	○	○	○	○	○	○	○					
	⑥ チェーンカップリングカバーに油漏れ・割損が発生していないか確認のこと。	○	○	○	○	○	○	○					
	⑦ チェーンカップリングのチェーンに変形や摩耗が発生していないか確認のこと。	○	○	○	○	○	○	○					
	⑧ チェーンカップリングのスプロケットに摩耗、割ピンに破損、軸およびキーに摩耗や位置ずれが発生していないか確認のこと	○	○	○	○	○	○	○					
d 減速装置	① 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	② 異常音、異常振動、異常発熱の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	③ 油の汚れの有無及び油量の適否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	④ 減速装置のケーシング接合面、軸受け、オイルシールから油漏れの有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
e 伝達装置	① 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	② 伝達用ベルトの摩耗、緩み及び損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	③ 伝達用チェーンの劣化、伸び及びびびりの有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	④ 伝達用歯車の歯面摩耗の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	⑤ 伝達装置の異常音、異常振動の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					
	⑥ チェーン押さえ（外れ防止装置）の取り付け状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○					

現 行

5. 昇降搬送装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 昇降搬送装置								
a 昇降搬送装置	① 作動時、異音・異常振動の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② 昇降搬送装置の停止位置を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
b カウンタウェイト	① 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② ガイドシュー、ガイドローラの摩耗、作動を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ 緊結、接合ボルトの緩みの有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	④ ウェイトレールの変形、摩耗の有無及び潤滑の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
c チェーン	① 潤滑の状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② チェーンの伸びを点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ チェーン各部の摩耗、損傷を点検する。					○	○	
	④ テークアップ装置の状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑤ チェーン押さえ（外れ防止装置）の取り付け状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑥ チェーン端末とその取付金具接続部の錆、亀裂を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
d ワイヤロープ	① ワイヤロープ端部のグリップ止め、パビット詰めなどに欠損、錆の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② ワイヤロープの表面の乾燥状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ 取付け状態の良否、並びにさび、磨耗、破断及び劣化の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
e スプロケット、シーブ及びドラム	① スプロケット、シーブ、ドラムの取付け状態、回転状態、給油状態の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② スプロケット、シーブ、ドラムの摩耗状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ シーブ、ロープ溝の摩耗の有無及び取付け状態の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
f ワイヤロープの外れ止め装置	① ワイヤロープの外れ止め装置の機能を確認する。	○	○	○	○	○	○	○

6. 循環装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 循環装置								
a 循環装置	① 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。					○	○	
	② ガイドローラの摩耗、作動を点検する。					○	○	
	③ ガイドレールの変形、摩耗、傷を点検する。					○	○	
	④ 従動部ガイドレール取付け部の亀裂や変形の有無を点検する。					○	○	
	⑤ ギヤの損傷、緩み、潤滑状態、摩耗状態を点検する。					○	○	
b チェーン	① 潤滑の状態を点検する。					○	○	
	② チェーンの伸びを点検する。					○	○	
	③ チェーン各部の摩耗、損傷を点検する。					○	○	
	④ テークアップ装置の状態を点検する。					○	○	
	⑤ チェーン押さえ（外れ防止装置）の取り付け状態を点検する。					○	○	
	⑥ チェーン端末とその取付金具接続部の錆、亀裂を点検する。					○	○	
c スプロケット	① スプロケットの摩耗状態、取付け状態、回転状態、給油状態を点検する。					○	○	

改 正 案

5. 昇降搬送装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 昇降搬送装置								
a 昇降搬送装置	① 作動時、異音・異常振動の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② 昇降搬送装置の停止位置を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
b カウンタウェイト	① 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② ガイドシュー、ガイドローラの摩耗、作動を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ 緊結、接合ボルトの緩みの有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	④ ウェイトレールの変形、摩耗の有無及び潤滑の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
c チェーン	① 潤滑の状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② チェーンの伸びを点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ チェーン各部の摩耗、損傷を点検する。					○	○	
	④ テークアップ装置の状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑤ チェーン押さえ（外れ防止装置）の取り付け状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑥ チェーン端末とその取付金具接続部の錆、亀裂を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
d ワイヤロープ	① ワイヤロープ端部のグリップ止め、パビット詰めなどに欠損、錆の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② ワイヤロープの表面の乾燥状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ 取付け状態の良否、並びにさび、磨耗、破断及び劣化の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	④ <u>ワイヤロープの稼働年数・稼働回数・運転時間の何れもが基準内か確認をする。</u>	○	○	○	○	○	○	○
e スプロケット、シーブ及びドラム	① スプロケット、シーブ、ドラムの取付け状態、回転状態、給油状態の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② スプロケット、シーブ、ドラムの摩耗状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ シーブ、ロープ溝の摩耗の有無及び取付け状態の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
f ワイヤロープの外れ止め装置	① ワイヤロープの外れ止め装置の機能を確認する。	○	○	○	○	○	○	○

6. 循環装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 循環装置								
a 循環装置								
	同 左							
b チェーン								
	同 左							
c スプロケット								
	同 左							

現 行

改 正 案

7. 水平搬送装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 水平搬送装置								
a 水平搬送装置	① 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。							○
	② 作動状態、異常音、異常振動の有無を点検する。							○
	③ ガイドローラの作動と摩耗状態を点検する。							○
	④ ギヤ式は、ギヤの損傷、緩み、潤滑状態、摩耗状態を点検する。							○
	⑤ 駆動輪式は、駆動輪の摩耗状態、各軸受部の潤滑状態を点検する。							○
b チェーン	① 潤滑の状態を点検する。							○
	② チェーンの伸びを点検する。							○
	③ チェーン各部の摩耗、損傷を点検する。							○
	④ テークアップ装置の状態を点検する。							○
	⑤ チェーン押さえ（外れ防止装置）の取り付け状態を点検する。							○
	⑥ チェーン端末とその取付金具接続部の錆、亀裂を点検する。							○
c スプロケット	① スプロケットの摩耗状態、取付け状態、回転状態、給油状態を点検する。							○

7. 水平搬送装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 水平搬送装置								
	同 左							
	同 左							
	同 左							

8. 搬送台車関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 搬送台車								
a 搬送台車	① 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。					○	○	○
	② 作動状態、異常音、異常振動の有無を点検する。					○	○	○
	③ ガイドローラの作動と摩耗状態を点検する。					○	○	○
	④ ギヤ式は、ギヤの損傷、緩み、潤滑状態、摩耗状態を点検する。					○	○	○
	⑤ 駆動輪式は、駆動輪の摩耗状態、各軸受部の潤滑状態を点検する。					○	○	○
b チェーン	① 潤滑の状態を点検する。					○	○	○
	② チェーンの伸びを点検する。					○	○	○
	③ チェーン各部の摩耗、損傷を点検する。					○	○	○
	④ テークアップ装置の状態を点検する。					○	○	○
	⑤ チェーン押さえ（外れ防止装置）の取り付け状態を点検する。					○	○	○
	⑥ チェーン端末とその取付金具接続部の錆、亀裂を点検する。					○	○	○
c スプロケット	① スプロケットの摩耗状態、取付け状態、回転状態、給油状態を点検する。					○	○	○

8. 搬送台車関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 搬送台車								
	同 左							
	同 左							
	同 左							

9. 旋回装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 旋回装置								
a 旋回装置	① 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。					○	○	○
	② 作動状態、異常音、異常振動の有無を点検する。					○	○	○
	③ ガイドローラの作動と摩耗状態を点検する。					○	○	○
	④ ギヤ式は、ギヤの損傷、緩み、潤滑状態、摩耗状態を点検する。					○	○	○
	⑤ 駆動輪式は、駆動輪の摩耗状態、各軸受部の潤滑状態を点検する。					○	○	○
b チェーン	① 潤滑の状態を点検する。					○	○	○
	② チェーンの伸びを点検する。					○	○	○
	③ チェーン各部の摩耗、損傷を点検する。					○	○	○
	④ テークアップ装置の状態を点検する。					○	○	○
	⑤ チェーン押さえ（外れ防止装置）の取り付け状態を点検する。					○	○	○
	⑥ チェーン端末とその取付金具接続部の錆、亀裂を点検する。					○	○	○
c スプロケット	① スプロケットの摩耗状態、取付け状態、回転状態、給油状態を点検する。					○	○	○

9. 旋回装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 旋回装置								
	同 左							
	同 左							
	同 左							

現 行

1 2. 可動床装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 可動床装置								
a 可動床装置	① 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。			○	○	○	○	○
	② 作動状態、異常音、異常振動の有無を点検する。			○	○	○	○	○
	③ ガイドローラの作動と摩耗状態を点検する。			○	○	○	○	○
	④ ギヤの損傷、緩み、潤滑状態、摩耗状態を点検する。			○	○	○	○	○
	⑤ 駆動輪・従動輪の摩耗状態、各軸受部の潤滑状態を点検する。			○	○	○	○	○
b チェーン	① 潤滑の状態を点検する。			○	○	○	○	○
	② チェーンの伸びを点検する。			○	○	○	○	○
	③ チェーン各部の摩耗、損傷を点検する。			○	○	○	○	○
	④ テークアップ装置の状態を点検する。			○	○	○	○	○
	⑤ チェーン押さえ（外れ防止装置）の取り付け状態を点検する。			○	○	○	○	○
	⑥ チェーン端末とその取付金具接続部の錆、亀裂を点検する。			○	○	○	○	○
c ワイヤロープ	① ワイヤロープ端部のグリップ止め、パビット詰めなどに欠損、錆の有無を点検する。			○	○	○	○	○
	② ワイヤロープの表面の乾燥状態を点検する。			○	○	○	○	○
	③ 取付け状態の良否、並びにさび、磨耗、破断及び劣化の有無を点検する。			○	○	○	○	○
d スプロケット、シーブ及びドラム	① スプロケット、シーブ、ドラムの取付け状態、回転状態、給油状態の良否を点検する。			○	○	○	○	○
	② スプロケット、シーブ、ドラムの摩耗状態を点検する。			○	○	○	○	○
	③ シーブ、ロープ溝の摩耗の有無及び取付け状態の良否を点検する。			○	○	○	○	○
e ワイヤロープの外れ止め装置	① ワイヤロープの外れ止め装置の機能を確認する。			○	○	○	○	○

1 3. 扉関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 扉								
a 扉	① 扉に変形、亀裂、及び錆・破損の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② 作動状態、異常音、異常振動の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	④ ガイドローラの作動と摩耗状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑤ スプロケット、シーブ、ドラムの取付け状態、回転状態、給油状態の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑥ 火災発生時の自閉装置が作動するか点検する。	○	○	○	○	○	○	○
b チェーン	① 潤滑の状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② チェーンの伸びを点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ チェーン各部の摩耗、損傷を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	④ テークアップ装置の状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑤ チェーン押さえ（外れ防止装置）の取り付け状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑥ チェーン端末とその取付金具接続部の錆、亀裂を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
c ワイヤロープ	① ワイヤロープ端部のグリップ止め、パビット詰めなどに欠損、錆の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② 取付け状態の良否、並びにさび、磨耗、破断及び劣化の有無を点検する。							
d スプロケット、シーブ及びドラム	① スプロケット、シーブ、ドラムの取付け状態、回転状態、給油状態の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② スプロケット、シーブ、ドラムの摩耗状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ シーブ、ロープ溝の摩耗の有無及び取付け状態の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
e ワイヤロープの外れ止め装置	① ワイヤロープの外れ止め装置の機能を確認する。	○	○	○	○	○	○	○

改 正 案

1 2. 可動床装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 可動床装置								
a 可動床装置	① 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。			○	○	○	○	○
	② 作動状態、異常音、異常振動の有無を点検する。			○	○	○	○	○
	③ ガイドローラの作動と摩耗状態を点検する。			○	○	○	○	○
	④ ギヤの損傷、緩み、潤滑状態、摩耗状態を点検する。			○	○	○	○	○
	⑤ 駆動輪・従動輪の摩耗状態、各軸受部の潤滑状態を点検する。			○	○	○	○	○
b チェーン	① 潤滑の状態を点検する。			○	○	○	○	○
	② チェーンの伸びを点検する。			○	○	○	○	○
	③ チェーン各部の摩耗、損傷を点検する。			○	○	○	○	○
	④ テークアップ装置の状態を点検する。			○	○	○	○	○
	⑤ チェーン押さえ（外れ防止装置）の取り付け状態を点検する。			○	○	○	○	○
	⑥ チェーン端末とその取付金具接続部の錆、亀裂を点検する。			○	○	○	○	○
c ワイヤロープ	① ワイヤロープ端部のグリップ止め、パビット詰めなどに欠損、錆の有無を点検する。			○	○	○	○	○
	② ワイヤロープの表面の乾燥状態を点検する。			○	○	○	○	○
	③ 取付け状態の良否、並びにさび、磨耗、破断及び劣化の有無を点検する。			○	○	○	○	○
	④ <u>ワイヤロープの稼働年数・稼働回数・運転時間の何れもが基準内か確認をする。</u>			○	○	○	○	○
d スプロケット、シーブ及びドラム	① スプロケット、シーブ、ドラムの取付け状態、回転状態、給油状態の良否を点検する。			○	○	○	○	○
	② スプロケット、シーブ、ドラムの摩耗状態を点検する。			○	○	○	○	○
	③ シーブ、ロープ溝の摩耗の有無及び取付け状態の良否を点検する。			○	○	○	○	○
e ワイヤロープの外れ止め装置	① ワイヤロープの外れ止め装置の機能を確認する。			○	○	○	○	○

1 3. 扉関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 扉								
a 扉	① 扉に変形、亀裂、及び錆・破損の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② 作動状態、異常音、異常振動の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	④ ガイドローラの作動と摩耗状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑤ スプロケット、シーブ、ドラムの取付け状態、回転状態、給油状態の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑥ 火災発生時の自閉装置が作動するか点検する。	○	○	○	○	○	○	○
b チェーン	① 潤滑の状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② チェーンの伸びを点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ チェーン各部の摩耗、損傷を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	④ テークアップ装置の状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑤ チェーン押さえ（外れ防止装置）の取り付け状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	⑥ チェーン端末とその取付金具接続部の錆、亀裂を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
c ワイヤロープ	① ワイヤロープ端部のグリップ止め、パビット詰めなどに欠損、錆の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② ワイヤロープの表面の乾燥状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ 取付け状態の良否、並びにさび、磨耗、破断及び劣化の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	④ <u>ワイヤロープの稼働年数・稼働回数・運転時間の何れもが基準内か確認をする。</u>	○	○	○	○	○	○	○
d スプロケット、シーブ及びドラム	① スプロケット、シーブ、ドラムの取付け状態、回転状態、給油状態の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② スプロケット、シーブ、ドラムの摩耗状態を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ シーブ、ロープ溝の摩耗の有無及び取付け状態の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
e ワイヤロープの外れ止め装置	① ワイヤロープの外れ止め装置の機能を確認する。	○	○	○	○	○	○	○

現 行

14. 油圧装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 油圧装置								
a 油圧パワーステアリング	① ポンプの油漏れ及び異常音、異常振動の有無を点検する。	○	○	○	○	○		
	② 油タンクの油量の適否及び油漏れの有無を点検する。	○	○	○	○	○		
	③ 油タンク内油の汚れの有無を点検する。	○	○	○	○	○		
	④ 油タンクの取り付け状態の良否を点検する。	○	○	○	○	○		
	⑤ 安全弁の作動の良否を点検する。	○	○	○	○	○		
	⑥ 逆止弁の作動の良否を点検する。	○	○	○	○	○		
b 停止装置	① 電源遮断されたとき、搬送装置が自動的に作動を停止するための機器（逆止弁）が機能を維持しているか確認のこと。	○	○	○	○	○		
c 油圧シリンダ	① 油漏れ及び異常音、異常振動の有無を点検する。	○	○	○	○	○		
d 圧力配管及び高圧ゴムホース	① 油漏れの有無及び継手部の接続の良否を点検する。	○	○	○	○	○		
	② 圧力配管の固定状態を点検する。	○	○	○	○	○		
e 自然降下保護装置	① 作動状態を点検する。	○	○	○	○	○		

15. 方向転換装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 方向転換装置		/						
	① 変形、亀裂及び破損の有無を点検する。							
	② 固定ボルトの緩みの有無を点検する。							
	③ 作動の状態を点検する。							
	④ 取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。							
	⑤ 異常音、異常振動の有無を点検する。							
	⑥ 駆動輪・従動輪・レールの異常摩耗の有無を点検する。							
	⑦ 操作盤の取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。							
	⑧ 配管及び配線の取付け状態の良否、損傷の有無を点検する。							

16. 遠隔監視関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 遠隔監視								
	① 作動の良否を点検する。	○	○	○	○	○	○	○

17. 群管理運転装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 群管理運転装置								
	① 作動の良否を点検する。				○	○	○	○

18. その他

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 駐車装置の構造部	構造体は次の通り確認を行う							
a 共通事項	① アンカーボルト、ベースプレートの錆の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	② 部材に、変形・亀裂及び破損が発生していないか点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	③ 接合部の緩みの有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
	④ 防振装置（防振ゴム）の損傷の有無を点検する。	○	○	○	○	○	○	○
2 自動確認運転調整	① 自動にて確認運転を行う	○	○	○	○	○	○	○

改正案

14. 油圧装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 油圧装置								
	同左							
	同左							
	同左							
	同左							
	同左							

15. 方向転換装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 方向転換装置		/						
	同左							

16. 遠隔監視関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 遠隔監視								
	同左							

17. 群管理運転装置関係

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 群管理運転装置								
	同左							

18. その他

点検項目	点検内容	機械式駐車装置の類型						
		1	2	3	4	5	6	7
1 駐車装置の構造部								
	同左							
	同左							
2 自動確認運転調整								
	同左							

健康増進法改正に伴う喫煙スペース検討

○保全共仕の改定方針

健康増進法（平成十四年八月二日）（法律第百三号）により、保全共仕の改定方針として、喫煙スペースについては、屋外のみ喫煙所を是として仕様書の修正を行う。

【健康増進法平成十四年法律第百三号】

（令和三年法律第三十七号による改正 施行日：令和三年五月 19 日）

（定義）

第二十八条

四 特定施設 第一種施設、第二種施設及び喫煙目的施設をいう。

五 第一種施設 多数の者が利用する施設のうち、次に掲げるものをいう。

イ 学校、病院、児童福祉施設その他の受動喫煙により健康を損なうおそれが高い者が主として利用する施設として政令で定めるもの

ロ 国及び地方公共団体の行政機関の庁舎（行政機関がその事務を処理するために使用する施設に限る。）

十三 特定屋外喫煙場所 第一種施設の屋外の場所の一部の場所のうち、当該第一種施設の管理権原者によって区画され、厚生労働省令で定めるところにより、喫煙をすることができる場所である旨を記載した標識の掲示その他の厚生労働省令で定める受動喫煙を防止するために必要な措置がとられた場所をいう。

（特定施設等における喫煙の禁止等）

第二十九条 何人も、正当な理由がなくて、特定施設等においては、次の各号に掲げる特定施設等の区分に応じ、当該特定施設等の当該各号に定める場所（以下この節において「喫煙禁止場所」という。）で喫煙をしてはならない。





一 第一種施設 次に掲げる場所以外の場所

イ 特定屋外喫煙場所

参考までに健康増進法の改正について以下に示す。

改正法の全体像〈厚生労働省 HP (<https://jyudokitsuen.mhlw.go.jp/overview/>) より抜粋〉

2020年4月、健康増進法の一部を改正する法律が全面施行されました。改正法は、望まない受動喫煙の防止を図るため、特に健康影響が大きい子ども、患者の皆さんに配慮し、多くの方が利用する施設の区分に応じ、施設の一定の場所を除き喫煙を禁止するとともに、管理権原者の方が講ずべき措置等について定めたものです。これにより、多くの人が利用する全ての施設において、喫煙のためには各種喫煙室の設置が必要となります。

改正法		
<p>子どもや患者等に特に配慮すべき施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 学校、児童福祉施設 ● 病院、診療所 ● 行政機関の庁舎 <p>等</p>	<p>敷地内禁煙</p> <p>屋外で受動喫煙を防止するために必要な措置がとられた場所に、喫煙場所を設置することができる。</p>	<p>2019年 7月1日 施行</p>
<p>上記以外の施設*</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 事務所 ● 工場 ● ホテル、旅館 ● 飲食店 ● 旅客運送事業船舶、鉄道 ● 国会、裁判所 <p>等</p> <p><small>*個人の自宅やホテルの客室など、人の居住の用に供する場所は適用除外</small></p> <p>↑ 経営判断等</p>	<p>原則屋内禁煙（喫煙を認める場合は喫煙専用室などの設置が必要）</p> <p>経営判断により選択</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>店内禁煙</p>  <p>屋内禁煙</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>喫煙のみ可</p>  <p>喫煙専用室設置</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>飲食等も可</p>  <p>加熱式たばこ専用の喫煙室設置</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">室外への煙の流出防止措置</p>	<p>2020年 4月1日 施行</p>
<p>【経過措置】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 既存の経営規模の小さな飲食店 <p><small>個人又は中小企業が経営 / 客席面積100㎡以下</small></p>	<p>喫煙可能な場所である旨を掲示することにより、店内で喫煙可能</p> <p>全ての施設で喫煙可能部分には、</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 喫煙可能な場所である旨の掲示を義務づけ ② 客・従業員ともに20歳未満は立ち入れない <p>喫煙専用室と同等の煙の流出防止措置を講じている場合は、非喫煙スペースへの20歳未満の立入りは可能。</p> <div style="text-align: center;"> <p>飲食可</p>  <p>店内での喫煙可</p> </div>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 屋外 ● 家庭 <p>等</p>	<p>喫煙を行う場合は周囲の状況に配慮</p> <p>（例）できるだけ周囲に人がいない場所で喫煙をするよう配慮。 子どもや患者等、特に配慮が必要な人が集まる場所や近くにいる場所等では喫煙をしないよう配慮。</p>	<p>2019年 1月24日 施行</p>

* 喫煙を主目的とする以下の施設では、施設内で喫煙が可能です。

- ・ 喫煙を主目的とするバー、スナック等
- ・ 店内で喫煙可能なたばこ販売店
- ・ 公衆喫煙所

* ただし、喫煙可能部分には、

- ① 喫煙可能な場所である旨の標識の掲示が義務付けとなります。
- ② 来店客・従業員ともに20歳未満は立ち入れません。

* 喫煙目的施設に関しては、喫煙を主目的とする施設を参照してください。

* 各種喫煙室の区分に関する詳細については、各種喫煙室早わかりも参照してください。

* 施行のスケジュールに関しては、施行スケジュールについても参照してください。

LED 照明器具の清掃の追加

1. 照明器具の拭きについて

(選定の経緯と保全共仕等の該当箇所)

民間事業者に対する調査の結果、低発熱かつ拡散カバー付きの LED 照明器具の場合では従来の蛍光灯と比較して汚れが付着しにくいこと、また、建物内の禁煙化により汚れが少なくなっていることから、照明器具の清掃周期が長くなっているとの意見があった。

官庁施設においても照明器具の LED 化及び建物内の禁煙化が進んでいることから、照明器具を見直し検討の対象としている。保全共仕では、床以外の定期清掃における照明器具の拭きが該当箇所となる。

(清掃業務費に対する影響度)

LED 照明器具清掃の清掃業務費全体に対する割合を把握するため、一般的な事務庁舎 (3,000 m²程度) を例に、清掃業務の費用を試算した。

LED 照明器具の定期清掃の清掃業務価格は、【管球・反射板拭き 40 型蛍光灯 2 灯用】が 166 千円、【管球・反射板拭きダウンライト】が 80 千円であり、合計で清掃業務費用全体の約 2% を占めている。

2. 今年度調査検討 (清掃業務受注業者への実態調査により)

実績として LED の清掃をやっていない所もあるが、清掃方法としては、蛍光灯と同様あるいは同程度の清掃方法であることが作業内容から予想できる。

歩掛りの検討としては、有効回答数が少なかったが、総じて積算要領の蛍光灯の清掃の歩掛りより大きいことから引き続き検討を行う。

パッケージ形空気調和機の仕様書（案）

仕様書（案）を（Ⅰ）に、現行の仕様書を（Ⅱ）に示す。

（Ⅰ）パッケージ形空気調和機定期点検の仕様書（案）

4.3.6 パッケージ形空気調和機

- (a) 本項は、パッケージ形エアコンディショナ（JIS B 8616）で冷房能力 56Kw 以下の空冷式に適用する。
- (b) 「フロン排出抑制法」に基づく簡易点検及び定期点検は特記による。
- (c) 加湿器、補助暖房用電気ヒーターの点検は特記による。
- (d) パッケージ形空気調和機の作業項目及び作業内容は、表4.3.6（A）及び表4.3.6（B）による。
- (e) 点検時期及び回数は、次による。
- (1) シーズンイン点検：冷房の運転期間開始前に年 1 回
- (2) シーズンオン点検：冷房及び暖房の運転期間中に毎月 1 回

表 4.3.6（A） パッケージ形空気調和機（屋外機）

作業項目	作業内容	点検時期	備考
1. 基礎・固定部	① 亀裂、沈下等の異常の有無の点検	IN	[12条点検]
	② 固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みの点検	IN	[12条点検]
	③ 防振材、ストッパー等の劣化及び緩みの有無の点検	IN	[12条点検]
2. 外観の状況	腐食、変形、破損等の有無の点検	IN	
3. 電気系統			
a. 動力回路	動力回路の絶縁抵抗を測定し、その良否の確認	IN	
b. 端子	緩み及び変色の有無の点検	IN	
c. 操作盤	盤内の汚れ、異物の付着、緩み及び変形の有無の確認	IN	
d. クランクヒータ	通電、発熱状態の異常のないことの点検	IN	
4. 送風機			
a. Vベルト	緩み、亀裂、摩耗等の有無の点検	IN	
b. 軸受	異常音、異常振動等の有無の点検	IN	
c. 羽根車	汚れ、損傷等の有無の点検	IN	

5. 冷媒系統	① ガス漏れの有無の点検 ② 配管の損傷等の有無の点検 ③ 四方弁動作の良否の点検	IN IN IN	
6. 空気熱交換器	汚れ、損傷等の有無の点検	IN	
7. 保安装置			
a. 圧力開閉器	作動の良否の確認	IN	
b. 安全弁	ガス漏れ、変形等の有無の確認	IN	
c. 過熱防止器	作動の良否の確認	IN	
d. 圧力計	指示値が正常であることの確認	IN	
8. 自動制御機器	温度調節器、湿度調節器、タイマー制御、 圧力制御及び容量制御が設定値で作動する ことの確認	IN	
9. 運転調整			[12条点検]
a. 音・振動	異常のないことの確認	IN	
b. 電源電圧	① 供給電源電圧に異常のないことの確認 ② 運転時における電圧変動が規定値内にあ ることの確認	IN IN	
c. 運転電流	主電流及び圧縮機電流が定格以下にあるこ との確認	IN	
d. 空気熱交換状 況	吸込空気と吹出空気の温度差が適正で空気 熱交換状況が正常であることの確認	IN	

表 4.3.6 (B) パッケージ形空気調和機（屋内機）

作業項目	作業内容	点検時期	備考
1. 外観の状況			
a. 本体	腐食、変形、破損等の有無の点検	IN	
b. 吸込口・吹出口	汚れ、破損等の有無の点検	IN	
2. 水系統			
a. ドレンパン	汚れ、さび、腐食等の有無の点検	IN	
b. ドレン排水	本体のドレン排水確認を行い、支障のないことの確認	IN	
3. 送風機			
a. 軸受	異常音、異常振動等の有無の点検	IN	
b. 羽根車	汚れ、損傷等の有無の点検	IN	
4. エアフィルター			
a. ろ材	詰まり、損傷等の有無の点検	IN, ON	
b. 枠	変形、腐食等の有無の点検	IN, ON	
5. 空気熱交換器	汚れ、損傷等の有無の点検	IN	
6. 自動制御機器	リモコンスイッチ等によるON-OFF、温度調整の作動確認	IN	
7. 運転調整			[12条点検]
a. 音・振動	異常のないことの確認	IN	
b. 空気熱交換状況	吸込空気と吹出空気の温度差が適正で空気熱交換状況が正常であることの確認	IN	

(B) パッケージ形空気調和機定期点検の仕様書（平成 30 年版）

4.3.6 パッケージ形空気調和機

- (a) 本項は、冷房能力が単体で 28kW 以上のパッケージ形空気調和機(マルチ形を含む)に適用する。
- (b) 高圧ガス保安法に基づく定期自主検査は、本項の仕様等により実施する。
- (c) 高圧ガス保安法に基づく保安検査は、特記による。
 なお、経済産業省令に定める者による性能検査に立ち会うものとし、申請料の負担は、特記による。
- (d) 「フロン排出抑制法」のエアーコンディショナに該当するものは（圧縮機電動機の定格出力が 7.5kW 以上の場合）、3 か月以内毎に法に定める簡易点検を実施する。なお、「フロン排出抑制法」による定期点検は特記による。
- (e) パッケージ形空気調和機の作業項目及び作業内容は、表4.3.6による。
- (f) 点検時期及び回数は、次による。
- (1) シーズンイン点検：冷房又は暖房の運転期間開始前に年各 1 回（法定冷凍能力 3 トン未満の場合は、シーズンイン点検のみとし、特記による。）
- (2) シーズンオン点検：冷房又は暖房の運転期間中に毎月 1 回
- (3) シーズンオフ点検：冷房又は暖房の運転期間終了後に年各 1 回

表 4.3.6 パッケージ形空気調和機

作業項目	作業内容	点検時期	備考
1. 基礎・固定部	① 亀裂、沈下等の異常の有無の点検	IN, OFF	[12条点検]
	② 固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みの点検	IN, OFF	[12条点検]
	③ 防振材、ストッパー等の劣化及び緩みの有無の点検	IN, OFF	[12条点検]
2. 外観の状況	腐食、変形、破損等の有無の点検	IN, OFF	
3. 冷房切替え	暖冷房兼用の場合は、温水又は蒸気コイルの水抜きを行い、これらに係る止弁の開閉の良否とともに（補助）電気ヒーター及び加湿器の電源遮断、自動制御機器の切替え並びに作動確認の実施	IN	
4. 暖房切替え	暖冷房兼用の場合は、温水又は蒸気コイル、加湿給水等の止弁の開閉を確認するとともに（補助）電気ヒーター及び加湿器の電源投入、自動制御機器の切替え並びに作動確認の実施	IN	
5. 水系統			[12条点検]
a. 加湿用給水	① 弁の開閉の確認 ② 漏れ及び汚れのないことの確認	IN IN, ON	
b. ドレンパン	汚れ、さび、腐食等の有無の点検	IN, OFF	

c. ドレン排水	本体のドレン排水確認を行い、支障のないことの確認	IN, ON	
6. 電気系統			
a. 操作回路・動力回路	動力回路の絶縁抵抗を測定し、その良否の確認	IN	
b. 端子	緩み及び変色の有無の点検	IN, ON	
c. 操作盤	盤内の汚れ、異物の付着、緩み及び変形の有無の確認	IN, ON	
d. クランクケースヒータ	通電、発熱状態の異常のないことの点検	IN, ON, OFF	
7. 送風機 (室外機を含む)			
a. Vベルト	緩み、亀裂、摩耗等の有無の点検	IN, ON, OFF	
b. 軸受	異常音、異常振動等の有無の点検	IN, ON, OFF	
c. 羽根車	汚れ、損傷等の有無の点検	IN, OFF	
d. 電動機	回転方向が正しいことの確認	IN	
8. エアフィルタ			
a. ろ材	詰まり、損傷等の有無の点検	IN, ON, OFF	
b. 枠	変形、腐食等の有無の点検	IN, ON, OFF	
9. 冷媒系統	① ガス漏れの有無の点検 ② 配管の損傷等の有無の点検	IN, ON, OFF IN, ON, OFF	
10. 熱交換器	① フィンコイル及び凝縮器の汚れ、損傷等の有無の点検 ② 補助ヒーターの汚れ、損傷等の有無の点検	IN, OFF IN	
11. 加湿器	① 作動の良否の点検 ② 汚れ、損傷等の有無の点検	IN, ON, OFF IN, ON, OFF	
12. 保安装置			
a. インターロック	室内送風機運転と（補助）電気ヒーターが連動して作動することの確認	IN	
b. 圧力開閉器	作動の良否の確認	IN	
c. 可溶栓又は安全弁	ガス漏れ、変形等の有無の確認	IN, OFF	
d. 温度ヒューズ	溶断、変形及び変色の有無の確認	IN	
e. 過熱防止器	作動の良否の確認	IN	
f. 圧力計	指示値が正常であることの確認	IN, OFF	

13. 自動制御機器	① 温度調節器、湿度調節器、タイマー制御、圧力制御及び容量制御が設定値で動作することの確認	IN	[12条点検]
	② 温度及び湿度が設定値にて制御されていることの確認	ON	
14. 運転調整			
a. 音・振動	異常のないことの確認	IN, ON, OFF	
b. 電源電圧	① 供給電源電圧に異常のないことの確認	IN, ON	
	② 運転時における電圧変動が規定値内にあることの確認	IN	
c. 運転電流	① 主電流及び圧縮機電流が定格以下にあることの確認	IN, ON	
	② 送風機及び加湿器の電流に異常がないことの確認	IN, ON	
	③ 電気ヒーターの電流が定格値にあることの確認	IN, ON	
d. 冷凍機油	汚損、劣化及び油量の適否の点検	IN, ON	
e. 熱交換状況	冷媒、室外機及び室内機の吹出し空気温度の点検、熱交換状況が正常であることの確認	IN, ON	
f. 除霜装置	暖房運転時の場合は、検知作動及び四方弁動作の良否の点検	IN	
15. 保存	冷却水・加湿系統（排水系統を除く）の水の排出、保存	OFF	

技術開発、技術の変化を踏まえた検討

1. 事例 (1) ソーラー外灯

1.1 背景

工業会より次の意見が提示された。

表-1 工業会意見

意見	改定理由
外灯に、太陽電池、蓄電池内蔵器具の点検項目を追加	今後採用が増える。 電池の管理、パネルの清掃などが必要

これを受け、今後、ソーラー外灯が増えると予想されるため、これに係る作業項目を追加することとする。

1.2 進捗状況

(1) 対象範囲

公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）に掲載されているものを対象とする。（別紙 事例 (1) 参照）

なお、同標準図では詳細が不明なため、製造者のカタログ、取扱説明書等により、その実態を確認した。企業により若干の差はあるようであるが、その概要は次のとおり。

表-2 ソーラー外灯の概要

項目	内容
制御方式	コントローラー（マイコン方式）
点滅方式	日没照度検出後点灯、タイマー作動により消灯、手動点灯可能（点検用）
保護機能	過放電・過充電防止機能付
表示	充電中、負荷出力中、過放電状態
太陽光パネル	特に記述なし（1社、単結晶シリコン太陽電池）
蓄電池	制御弁式鉛蓄電池（Li-ion 電池を採用しているものもある。）

以上のものを想定して、作業項目、作業内容を整理することとする。

(2) 作業項目、作業内容

- ① ソーラー外灯として1つの項を立てるのではなく、工業会意見のとおり、外灯の一部としてまとめる。
- ② 作業対象となる機材は、太陽光パネル、蓄電池ボックス、蓄電池、配線、コントローラーである。

- ③ 作業内容は、上記機材の取付状況、劣化状況の確認の他、表示の状態、外灯の点灯状態の確認となる。作業内容の提案内容を表－3に示す。

表－3 太陽光パネル、蓄電池等の作業内容（提案）

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 灯具	(H31年版のとおり 省略)		
2. 支持柱	(H31年版のとおり 省略)		
3. 太陽光パネル、蓄電池、コントローラー等	① パネルの表面及び裏面の著しい汚れ、きず、破損、落葉等の有無の点検	1 Y	本作業項目は、太陽電池により充電された内蔵蓄電池により、日没後点灯するものに適用する。
	② パネル、蓄電池ボックスの支持ボルトの緩み、腐食等の有無の確認	1 Y	
	③ 蓄電池ボックス等の変形、破損及び腐食の有無の確認及び内部機器の固定状態の点検	1 Y	
	④ 蓄電池、コントローラー等の固定状態の点検。	1 Y	
	⑤ 蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無の点検	1 Y	
	⑥ 蓄電池の電解液面を点検し、最高・最低液面線内にあることの確認(確認できるものに限る。)	1 Y	
	⑦ 配線接続部の外れ、緩みの有無の点検	1 Y	
	⑧ 強制点灯できる場合は、強制点灯し点灯状態の確認	1 Y	
	⑨ 動作表示 LED 等が設けられている場合は、点灯状態を確認し、異常がないことの確認	1 Y	
	⑩ 設定時間通りに照明器具が点灯しているかの確認	1 Y	
3. 絶縁抵抗	(H31年版のとおり 省略)		施設管理担当者等に対するヒアリングによる。

3. 今後の作業

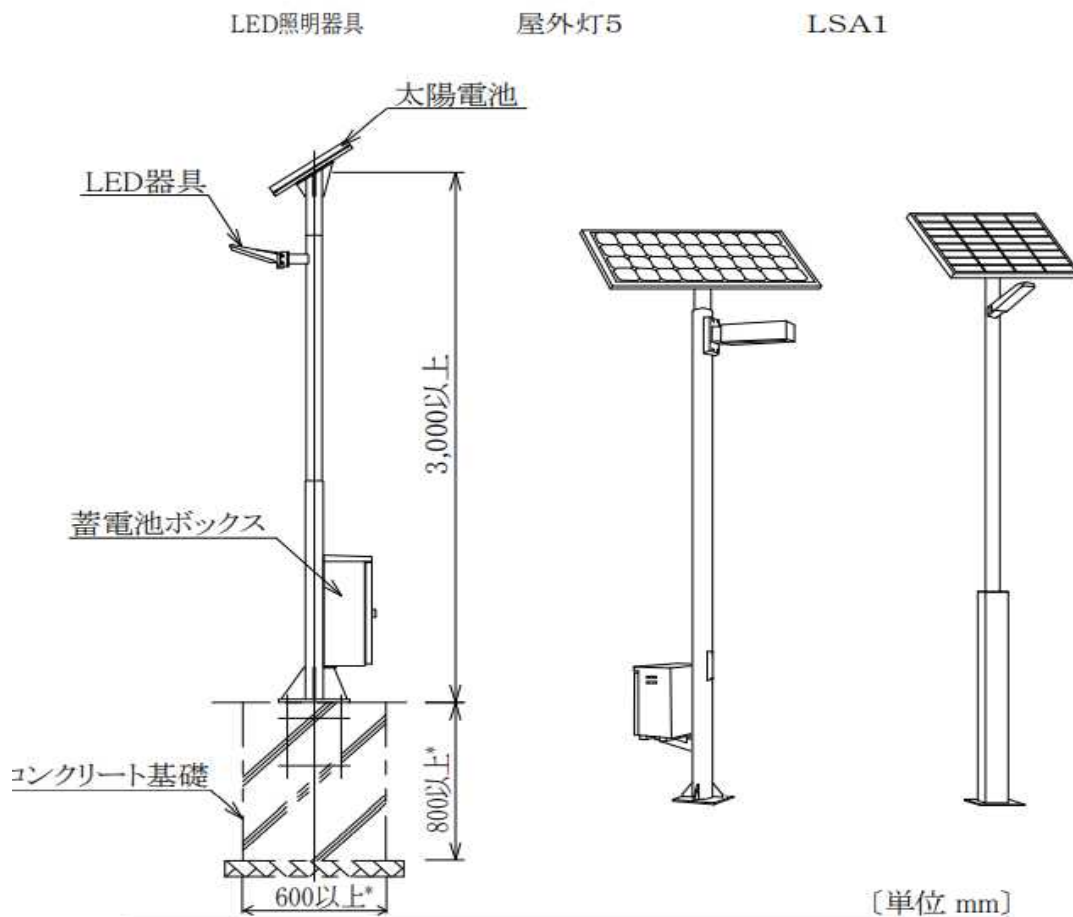
表－3を工業会、設備WGに意見を求め、改定案（令和3年作成版）を作成する。

なお、太陽光パネルや蓄電池の電圧が20～40V程度と推定されるため、絶縁抵抗測定が必要か確認する必要がある。

また、公共建築設備工事標準図のものは独立電源型であるが、商用電源併用型も製造されているので、これに対する注記も必要となる。

また、歩掛りの作成は次年度の作業であるが、これに係る準備も行う必要がある。

出典 公共建築設備工事標準図 (電気設備工事編) 平成 31 年版



器 種	光束	消費電力	制御装置の種類
LSA1-03	300lm以上	10W以下	LN

- (1) 平均演色評価数 (Ra) は 65 以上とする。
- (2) 日中太陽電池の発電で充電した内蔵蓄電池により、日没を検出後点灯し、タイマーで設定した時間に消灯できるものとする。
- (3) 点灯時間は、製造者が定める標準日射量地域で 1 日 5 時間以上とする。
- (4) 日照不足時、製造者が定める標準日射量地域及び製造者の標準仕様点灯時間で、5 日間以上点灯できるものとする。
- (5) 太陽電池の向きは、灯具の向きに関係なく設置できるものとする。
- (6) ポールは、ベースプレート式とする。
- (7) 蓄電池ボックスを設けず、蓄電池をポール内や太陽電池下部などに設置することができる。
- (8) コンクリート基礎寸法及び形状は特記による。
- (9) * コンクリート基礎寸法値は、JIL 1003「照明用ポール強度計算基準」により算出した値とする。ただし、幅 600mm、根入れ長 800mm を下回らないこと。

2. 事例 (2) 構内交換装置のセキュリティ対策

2.1 背景

IP 電話をはじめとする電話サービスが第三者に不正利用され、利用者に高額な国際電話料金の請求がなされる問題が発生している（別紙 事例 (2) 参照）。

この問題に対処するため、構内交換装置（PBX）の定期点検保守に関して、IP 化の進展に伴うセキュリティ対策等に関する作業項目を追加する必要がある。

2.2 進捗状況

（一社）情報通信ネットワーク産業協会（C I A J）に見直し作業を依頼した。

(1) 対象機材

公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)(平成 31 年版)(以下、「標仕」という。)に掲載されているデジタル PBX、IP-PBX、ボタン電話主装置及びこれらの周辺装置。

なお、VoIP サーバも検討可能であれば、対象としても良い。

(2) 追加すべき作業項目

- ・ 運転ファイルの世代管理（2 世代）
- ・ ソフトウェアのバージョン管理
- ・ イベントログ、アクセスログ等の確認・分析(ログを記録、保存できるものに限る。)
- ・ 国際通話発信規制の状況
- ・ 受変電設備の計画停電対応（特記で対応する。)
- ・ 内蔵時計の確認、調整
- ・ その他

3. 今後の作業

12 月 20 日に、C I A J より意見が提出される予定。このため、これ以降、建築保全センターで改定素案を作成し報告する。

なお、建築物等の施設管理業務（保全業務）に含まれる部分と施設管理業務以外の部分を意識しておく必要がある。

(参考 PBX の解説)

- ・ IP-PBX (Internet Protocol Private Branch exchange) は PBX の一種で、TCP/IP ネットワーク上に構築された構内交換機を意味する。
- ・ IP-PBX は「ハードウェア型」と「ソフトウェア型」の 2 種類に分類される。
- ・ 「ハードウェア型」は、オフィス内に IP-PBX 専用主装置を設置して利用するもので、ネットワークを組織内で管理するため、セキュリティ面の安心感や稼働の安定性を期待できる。(標仕の IP-PBX)
- ・ ソフトウェア型は、ソフトウェア (IP-PBX 機能) を自社のサーバにインストールし、ネットワークを構築して利用するもの。(標仕の VoIP サーバ)
- ・ 標仕のデジタル PBX は、以前からある時分割式の電子交換機のこと。
- ・ ボタン電話はビジネスフォンとも呼ばれ、PBX との違いは、接続できる電話機の数（せいぜい数百台まで）に違いがあるほか、システムの耐久性・安定性に違いがある。

出典 <https://cloudapi.kddi-web.com/magazine/callcenter/how-ip-pbx-works-compare-with-cloud-pbx> 等

お知らせ

平成 27 年 6 月 12 日

第三者による IP 電話等の不正利用に関する注意喚起

IP 電話をはじめとする電話サービスが第三者に不正利用され、利用者に高額な国際電話料金の請求がなされる問題が発生しています。こうした問題は、利用者が IP 電話等の電話サービスを利用する際にインターネットに接続している通信機器（PBX（注）、IP 電話対応のルータ等）におけるソフトウェアやハードウェアの設定の問題や、セキュリティ上の脆弱性を突いた「なりすまし」や「乗っ取り」による不正利用が原因であることが確認されています。

このため、IP 電話等の電話サービスを利用する場合には、第三者による不正利用が行われないよう、ネットワークに接続している通信機器の設定状況を確認し、以下のようなセキュリティ対策を講じるようお願いいたします。

- (1) 使用するソフトウェアについて、最新のバージョンにアップデートする等のセキュリティ対策を行う。
- (2) 通信機器やソフトウェアにアクセスログを記録、保存する機能がある場合には、アクセスログを記録、保存するようにし、不審なアクセスの有無をチェックする。
- (3) 電気通信事業者によっては、海外向けの電話番号への発信を規制するサービスを提供している場合があるので、国際通話を利用しない場合は、国際通話発信規制サービスの申込みを行う。
- (4) 電気通信事業者によっては、IP 電話等が不正利用された場合に通話の宛先となることが多い国／地域を公表していることがあるので、機器やソフトウェアの設定により、これらの国／地域への発信を制限する。

(注)

組織で複数の電話機を設置する場合に、施設内に設置・運用される電話交換機のこと。組織内の電話機同士で内線通話できるようにし、公衆回線との接続を行う目的で利用されるもの。

【不正利用が確認されたケース】

- PBX を利用している利用者において、PBX やこれに導入されているソフトウェアのセキュリティ対策が不十分な場合に、第三者がインターネット経由で利用者の PBX 等にアクセスし、利用者になりすまして国際通話を不正に発信している。
- IP 電話を利用するために接続するルータのセキュリティ対策が不十分な場合に、第三者が接続のための ID やパスワードを不正に入手し、利用者になりすまして国際通話を不正に発信している。

連絡先

情報流通行政局情報流通振興課

情報セキュリティ対策室

電話：03-5253-5749（直通）

FAX：03-5253-5752

総合通信基盤局消費者行政課

電話：03-5253-5843（直通）

FAX：03-5253-5948

出典 https://www.soumu.go.jp/menu_kyotsuu/important/kinkyu02_000191.html

清掃業務の業務仕様書の実態把握

これまでの業務等で収集した国及び地方公共団体の清掃業務の業務仕様書について次の事項について実態の把握を行った。

1. 建築保全業務共通仕様書（以下保全共仕）の適用状況
 - ・国の業務仕様書は、ほとんど保全共仕が適用となっている。小規模の単独施設で適用基準の記載が無いものがある。
 - ・地方公共団体（主に県、政令指定都市）の業務仕様書は、保全共仕を基にアレンジして仕様書としている事例が多く保全共仕を適用図書としている事例は余り多くない。県によっては、独自の仕様書による事例もある。
2. 弾性床の定期清掃（剥離清掃）
 - ・弾性床の剥離清掃の周期は、ほとんどの施設で1年となっている。表面洗浄を年3回～4回実施する内の1回を剥離洗浄として実施する事例が多い。
 - ・硬質床、木製床の剥離洗浄の実施例はない。
 - ・剥離洗浄の作業内容の記載は、保全共仕による又は保全共仕の作業内容と同等の記載となっている。
3. 繊維床の定期清掃（洗浄）
 - ・繊維床の洗浄の周期は、6ヶ月と1年の記載がほとんどである。
 - ・繊維床の洗浄の作業内容は、工法名で記載されている事例は少ない。多様な記載があり具体的に記載していない事例も多くある。「洗浄用洗剤を用い、専用洗浄機で表面の汚れを洗浄、汚水を除去し、十分に乾燥する。」と具体的な作業内容が記載されている事例。「床全面を洗浄し、汚れを除去する。」「カーペットクリーニング」の様に作業内容が具体的に記載されていない事例がある。
4. 実態把握の状況
 - ・弾性床の剥離洗浄の周期は、実施している業務のほぼ全てが年1回となっている。
 - ・弾性床の剥離洗浄は、保全共仕の作業内容により実施している。
 - ・硬質床、木製床の剥離洗浄は、使用実績が無い。
 - ・繊維床の周期は、6ヶ月又は1年となっている。
 - ・繊維床の清掃方法は、標準の作業内容が無いいため多様な記載となっている。

建築保全業務共通仕様書（平成30年版）等の国の機関から収集及び公共建築相談を踏まえた改定意見への対応

編		章	節	項	箇所	意見・改定案	提案理由	対応案・理由
1	総則	1	3	7	火気の取扱い	作業等に際し・・・の「等」とはなにか。（「等」を削除したい。以下の文書中も同様。）	用語の定義で「作業」を規定したのに以下の文書でも頻繁に「等」が使われており、定義の意味が無くなっている。	当該部分に限っては、等は削除。現行文で「・・・火気は使用しない。」の後に、「ただし、やむを得ず」の文言を追加する。前文に、原則としての文言があるため。
1	総則	1	3	8	喫煙場所	「構内では特記無き場合は禁煙とする。」に変更。	構内禁煙を意識した記載にする。	健康増進法では、行政機関の場合、敷地内禁煙（屋外喫煙所は設置可能）である。改定意見の文章は、保全業務の作業には関係ない。（改定案）「原則、敷地内禁煙とする。ただし、喫煙する場合は、施設管理担当者の承諾を受ける。」に改定。
2	定期点検等及び保守	1	1	3	保守の範囲	・・・官公法第12条又は建築基準法第12条による点検（以下「12上点検」という。）の・・・→12条点検	用語の定義で規定されているため	（現行）官公法12条又は建築基準法第12条に規定する点検（以下「12条点検」という。）（改定案）「12条点検」に変更。
2	定期点検等及び保守	2	4	2	免震部材等	電動や自動制御方式のアクティブ制震部材（装置）の点検内容等が未記載。	事例は少ないかもしれないが、そのような設備の場合、電気関係の点検と「無停電装置」の点検が必要になるため。	（改定案）「点検は個々の免震施設の認定条件に従い実施されることになるため、特記による対応となる。このため、免振部材等の作業項目及び作業内容の例示を、表2.4.2に示す。」に改定。
2	定期点検等及び保守	3	5	1	直流電源設備 共通事項(a)、(b)	「特記がある場合は、・・・」→「・・・は特記による。」	特記による場合の記載方法を他の記載方法と合わせる。	(a)、(b)は全面改訂する。（適用範囲、消防法等の法定点検との関係を明らかにする。）

編		章	節	項	箇所	意見・改定案	提案理由	対応案・理由
2	定期点検等及び保守	6	2	2	消防設備等 点検・保守	機器点検・総合点検について、機器点検のうち1回と総合点検の1回を同時に行うことを記載する。	機器点検、総合点検の回数の考え方に関する問い合わせが多く、積算要領の考え方と合わせた記載とするため。	法的な規定はないが、実態として機器点検と総合点検は同時に行っていることが一般的である。また、積算要領P64 2.5.1(f)には、「歩掛り表は、年2回の機器点検のうち1回と年1回の総合点検を同時に実施することを前提としている。」と明記している。共仕と積算要領との整合も必要である。上記のことから、保全共仕6.2.2に「年2回の機器点検のうち1回と年1回の総合点検は、同時に行うものとする。」を追記する。
2	定期点検等及び保守	7	2	1	エレベーター 適用 表7.2.1 エレベーターの法定検査等一覧	表7.2.1 エレベーターの法定検査等一覧 「人事院規則が適用されるもの」で「積載量が1トン未満のエレベーター」について、『人事院規則10-4第32条第1項の定期検査』を追記	人事院規則も対象となるため	人事院規則第32条第1項に、「各省各庁の長は、別表第七に掲げる設備等については、設置検査、変更検査、性能検査及び定期検査を、別表第八に掲げる設備等については定期検査を、それぞれ行なわなければならない。」と規定されている。別表七では、「六 積載荷重が一トン以上のエレベーター」、別表八では、「七 積載荷重が〇・二五トン以上一トン未満のエレベーター」と規定されている。 (対応案) 『人事院規則10-4第32条第1項の定期検査』を追記
4	清掃	3	4		喫煙スペース（新規追加）	屋外喫煙スペースの追加	改正健康増進法施行に伴い、喫煙スペースが屋外設置となったため。	(対応案) 3.4.6を屋外喫煙スペースとしての記載を新規追加。

建築保全業務共通仕様書（平成30年版）等の業界団体等から収集した改定意見への対応

編	章	節	項	箇所	建築保全業務共通仕様書（平成30年版）団体等意見			対応案・理由	
					現行	改定案	改定理由		
1	総則	1	1	1	一般事項適用	(f) 本編の規定は、第2編から第6編までに別に定めのある場合には適用しない。	(f) 本編の規定は、第2編から第6編までに別の定めがある場合には適用しない。	表現がおかしい。	改定理由のとおり
1	総則	1	1	2	用語の定義	(15)「必要に応じて」とは、これに続く事項について、受注者等が作業の実施を判断すべき場合においては、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受けて対処すべきことをいう。	削除	<ul style="list-style-type: none"> 標準仕様書（建築工事編）では以前より定義づけをしておらず、「原則として」、「必要に応じて」は、曖昧さを排除するため、使用しない方向にあるため。 「原則として」、「必要に応じて」の定義づけと本文との整合性が取られていないと考えられる点もあるため。 1.1.4(a)「契約図書に定められた内容に疑義が生じた場合は、施設管理担当者と協議する。」で「原則として」、「必要に応じて」の補完ができています。 	「標準仕様書の改定方針として、契約図書としての規定の適正化、あいまいな既定の明確化」として引続き不必要な「必要に応じて」は削除を検討する。
1	総則	1	1	2	用語の定義	(14)「作業」とは、共通仕様書で定める建築物等の定期点検、臨時点検、日常点検、保守、運転・監視、清掃、執務環境及び警備に当たることをいう。	(14)「作業」とは、共通仕様書で定める建築物等の定期点検、臨時点検、日常点検、保守、運転・監視、清掃、執務環境測定等及び警備に当たることをいう。	「執務環境」は「作業」ではないし、1.1.1(a)の表現に合わせるべきである。	改定理由のとおり
1	総則	1	3	6	業務の安全衛生管理	アスベスト又はPCBの使用を確認した場合	アスベスト又はPCBの使用されていることを確認した場合	「使用」というのは、実際に業務で使用することは現在ではないが、使用状況の調査や検査で使用されていることを確認したということでしょうか。また、万一作業員が接触したとか、処分作業を行った場合は、確認したとは言わず「触れた」でしょうか。	「アスベスト又はPCBを確認した場合」に改定。建物に使用されていることを想定しており、現仕様書には無いが何らかの調査立会を依頼され、アスベスト含有塗料であることが判明したとすれば、善良なる受注者として施設管理者へ報告することとしている。
1	総則	1	3	6	業務の安全衛生管理	(b) 業務の実施に際し、アスベスト又はPCBの使用を確認した場合は、施設管理担当者に報告する。	アスベスト→石綿	標準仕様書（建築工事編）H31より変更となっているため。	建築工事標準仕様書に整合させる。 アスベスト→石綿
1	総則	1	3	8	喫煙場所	喫煙場所	基本的には、この節の削除を提案 発注者あるいは施設所有者の承認を得た場合に限り、を追加	この時世で現場と言っても日常運用・使用されている建物内ですから、削除を提案します。1.3.7で火気使用も禁止されているため、電子タバコがあるとしても、発注者、施設保有者としては認められないのではないかと思います。外部も敷地内や近隣範囲で禁煙です。建物所有者や発注者、施設管理担当者が認めた場合に限りとしても、おそらく承認されないでしょう。	健康増進法では、行政機関の場合、敷地内禁煙（屋外喫煙所は設置可能）である。改定意見の文章は、保全業務の作業には関係ない。文章を「原則、敷地内禁煙とする。ただし、喫煙する場合は、施設管理担当者の承諾を受ける。」に改定。
1	総則	1	4	7	業務の報告	1.4.7 業務の報告	1.4.7 業務の報告等	(b)と(c)以降の内容は、「業務の報告」ではないため。	改定理由のとおり
1	総則	1	5	1	廃棄物の処理等	(a)・・・ただし、新たな支給材料との交換に伴い不要となったもの、第2編4.5.6「汚水槽・雑排水槽の清掃」(c)汚泥等、第4編2.3.1「ごみ運搬処理」で発生するごみ、吸殻等の廃棄物は除く。	(a)・・・ただし、新たな支給材料との交換に伴い不要となったもの、第2編4.5.6「汚水槽・雑排水槽の清掃」(c)清掃によって生じた汚泥等、第4編2.3.1「ごみ運搬処理」で発生するごみ、吸殻等の廃棄物は除く。	分かりやすい表現にした方がよい。	改定理由のとおり

編		章	節	項	箇所	建築保全業務共通仕様書（平成30年版）団体等意見			対応案・理由
						現行	改定案	改定理由	
2	定期点検及び保守	1	1	3	保守の範囲	定期点検、臨時点検並びに 官公法第12条又は建築基準法第12条による点検 （以下「12条点検」という。）の結果に応じ、実施する保守の範囲は、次のとおりとする。	定期点検、臨時点検並びに12条点検の結果に応じ、実施する保守の範囲は、次のとおりとする。	12条点検については、第1編1.1.2の(22)で既に定義されているため、説明は不要である。	改定理由のとおり
2	定期点検及び保守	2	2	1	屋根	表2.2.1 屋根 1. 共通事項 ① 雨水進入による汚損の有無の点検	① 雨水浸入の有無及び汚損の有無の点検	・ 進入→浸入。 ・ 汚損は、雨水浸入以外もあるため、記載を「雨水浸入」「汚損」を分けて記載する。 ※同文が他にもあります	文字を訂正する。 進入→浸入
2	定期点検及び保守	2	2	1	屋根	表2.2.1 屋根 7. ルーフドレン・とい	④ ルーフドレン・とい周辺の落ち葉等の清掃状況	ルーフドレンやといに落ち葉等が詰まると排水能力が落ちるため。	追加 ④ ルーフドレン・とい周辺の落ち葉等による閉塞状況の確認
2	定期点検及び保守	2	2	3	ひさし(車寄せ)・とい・タラップ	表2.2.3 ひさし(車寄せ)・とい・タラップ 1. ひさし ④ 支持柱がある場合は、変形、損傷及び腐食の有無の点検	～損傷及び腐食及び基礎の破損、浮き、ずれの有無	支持柱の基礎が置き基礎あるいは根入れが少ない場合は移動することがあるため。	改定 ④ 支持柱がある場合は、変形、損傷、腐食、浮き等の有無の点検
2	定期点検及び保守	2	2	8	外部建具	表2.2.8 外部建具 作業項目 1. ③ ドアクローザー	ドアクローザー（JIS表記に統一）	公共建築工事標準仕様書も統一の予定	公共建築工事標準仕様書と整合を図る。
全編共通						ストッパー	ストッパ	公共建築工事標準仕様書の改定状況と合わせてください	公共建築工事標準仕様書と整合を図る。
全編共通						センサー	センサ	公共建築工事標準仕様書の改定状況と合わせてください	公共建築工事標準仕様書と整合を図る。
全編共通						ワイヤー	ワイヤ	公共建築工事標準仕様書の改定状況と合わせてください	公共建築工事標準仕様書と整合を図る。
2	定期点検及び保守	2	3	1	内壁・柱・はり	表2.3.1 内壁・柱・はり 6. 吸音材 めくれの有無の点検 7. 耐火被覆材 剥離の有無の点検	6. 吸音材 はく離、はく落及びめくれの有無の点検 7. 耐火被覆材 はく離及びはく落の有無の点検	吸音材及び耐火被覆材の作業内容に記載不足があるため	6. 吸音材 はく離、はく落及びめくれの有無の点検 7. 耐火被覆材 はく離及びはく落の有無の点検
2	定期点検及び保守	2	3	3	内部床	表2.3.3 内部床 5. 畳・カーペット・タイルカーペット	タイルカーペットのめくれ、浮きを追加。	タイルカーペットは1枚ずつ接着剤で下地に張り付けているが、接着力は小さいため。	摩耗、変退色、汚損、めくれ及び浮きの有無の点検と改定する。
2	定期点検及び保守	2	3	5	内部建具	表2.3.5 内部建具 作業項目 1. ② ドアクローザー	ドアクローザー（JIS表記に統一）	公共建築工事標準仕様書も統一の予定	公共建築工事標準仕様書と整合を図る。
2	定期点検及び保守	2	3	6	内部用自動ドア	2.3.6 内部用自動ドア 内部用自動ドアの作業項目及び作業内容は、表2.2.9「外部用自動ドア」（5.「センサー部」⑤を除く）による。	自動ドア（内部用）の作業項目及び作業内容は、表2.2.9「自動ドア（外部用）」による。	外部用、内部用共、同じ点検内容の為。	公共建築工事標準仕様書又はJIS A 4722と整合を図る。
2	定期点検及び保守	3	1	4	絶縁抵抗測定と接地抵抗測定	表3.1.1絶縁抵抗計の定格測定電圧高圧回路 500又は1000	500Vで測定する場合の条件を備考などに記載した方が良いのではないか	自家用電気工作物保安管理規程（JEAC8021-2018）では竣工検査は1000V	高圧回路の場合、1000Vで問題ない。500Vを削除する。

編		章	節	項	箇所	建築保全業務共通仕様書（平成30年版）団体等意見			対応案・理由
						現行	改定案	改定理由	
2	定期点検及び保守	3	2	1	照明器具	表3.2.1 照明器具 1. 本体等 作業内容 ②ルーバー及び照明カバーの汚損、	(案1) ②発光面、照明カバーの汚損、 (案2) ②ルーバー、照明カバー及び発光面の汚損、	JIL5004の2022年版においてルーバー付き器具は廃止予定であり、令和4年版の標準仕様書においても廃止予定となるため。 また、LED器具でカバーの取り外せない器種のカバー部は、令和4年版の標準仕様書においても発光面とする予定となるため。 但し、既設器具についても保全業務が必要との主旨の記載であれば、現記載のままとする。	②を採用
2	定期点検及び保守	3	2	1	照明器具	表3.2.1 照明器具 2. 部品(LED灯) 備考 ・モジュール等の交換ができ、	(案1) 備考 ・光源の交換ができ、・・・ (案2) 備考 ・光源(モジュール等)の交換ができ、・・・	JIL5004の2022年版において、照明器具と光源(LEDモジュール又は交換形LEDランプ)を組み合わせたものをいうと、定義したため、モジュール等→光源に見直したため。令和4年版の標準仕様書においても同様に定義される予定。	②を採用
2	定期点検及び保守	3	2	2	分電盤・開閉器箱・照明制御盤	3. 機器(遮断器・継電器・電磁接触器・タイマー・リモコン・変圧器等)	3. 機器(遮断器・継電器・電磁接触器・タイマー・リモコン・変圧器・SPD等)	SPDの点検も要するため	提案理由のとおり。
2	定期点検及び保守	3	2	3	耐熱形分電盤	表3.2.3の4. 絶縁抵抗及び5. 接地抵抗測定の周期 6M	6Mを1Yに訂正	仕様書では、測定項目は1Y。なお、消防の点検基準でも1Yになっている。	提案理由のとおり。
2	定期点検及び保守	3	3	1	3.3.1 配電盤等(内部機器を除く)	(a) 特記がある場合は、消防法(昭和23年法律第186号)に基づく非常電源(非常電源専用受電設備)の点検を併せて行う。	削除する。	消防法の機器点検は6Mで、受変電設備の周期(1Y)とは、一致していない。 このため、混乱を避ける意味から、受変電設備側では、消防法の非常電源専用受電設備の記述は行わない。(解説で、説明を加える。)	提案理由のとおり
2	定期点検及び保守	3	3	1	配電盤等(内部機器を除く)	表3.3.1の3. 外部配線の備考欄「・外部配線とは、配電盤から分電盤、制御盤等へ供給する幹線及び各配電盤間の電気室内の配線をいう。」	・外部配線とは、配電盤から分電盤、制御盤等へ供給する幹線の電気室内の配線のことをいう。	各配電盤間の電線の点検は、「b. 開放形母線・閉鎖形盤内部の母線の点検」に該当するため。	提案理由のとおり
2	定期点検及び保守	3	3	5	計器用変圧器・交流器	表3.3.5の⑦ 二次巻線と大地間の絶縁抵抗を測定し、その良否の確認	削除する。	電技第28条により、高圧(又は特別高圧)計器用変成器の2次側回路は接地されており、接地線を外さないと測定できないため。	改定理由のとおり
2	定期点検及び保守	3	3	8	高圧カットアウト	③ 接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無の点検	削除する。	カットアウトスイッチは磁器であり、接地が施されていないため。	改定理由のとおり
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	(a) 特記がある場合は、消防法に基づく非常電源(自家発電設備)の点検を併せて行う。	(a) 本節は、商用電源途絶時に、防災用負荷、保安用負荷、業務用上停電が許されない負荷等への電力を供給する非常用予備のディーゼル発電装置、ガスエンジン発電装置、ガスタービン発電装置に適用する。	適用範囲の明確化(常用発電機や上下水道局等の発電機は、対象外) 記載方法は、国土交通省の建築設備設計基準に準拠。	改定理由に同じ
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	(b) 特記がある場合は、建築基準法に基づく自家発電装置の点検を併せて行う。	(b) 12条点検のうち排煙設備の予備電源(自家発電装置)及び非常用照明装置の自家発電装置の点検並びに消防法の非常電源(自家発電設備)の点検は、本項による。	機械設備の表現に準拠し、建基法、消防法との関係を明らかにした。	改定理由に同じ

編		章	節	項	箇所	建築保全業務共通仕様書（平成30年版）団体等意見			対応案・理由
						現行	改定案	改定理由	
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	新規追加	e) 次回の定期点検及び保守で、交換が必要となる潤滑油、フィルター等の消耗品、消耗部品を洗い出し報告する。	点検に合わせ部品代を確保しておく必要があるため。なお、他の設備でも同様であるか、自家発電設備の場合、点検に合わせ交換すべき消耗品等が多いため、特に重要。	改定理由に同じ
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	表 3.4.1、1. 発電機室、④「廃油処理が行われていることの確認」	表 3.4.1、1. 発電機室、④「廃油処理が適切に行われていることの確認」	廃油処理なので、関係法令に基づき適切に行われていることを確認する必要があるため、「適切」を追記。	改定理由に同じ
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	3. 原動機 a. ディーゼル機関・ガス機関の④ クランクケース、過給機、燃料ポンプ、調速機等各部の潤滑油量が適正であることの確認	④ クランクケース、過給機、燃料ポンプ、調速機等各系統の潤滑油量が適正で、潤滑油に著しい汚損や変質がないことの確認	⑤に合わせ、12条点検、消防点検に整合するよう、汚損・変質も追加【目視確認】（現行の⑤移項）	潤滑油の点検は、内発協 非常用自家発電設備保全マニュアル（以下、「保全マニュアル」）と同様に、目視確認と分析等を明確化する。また、潤滑油は循環しているため、各部を各系統に変更する。また、備考欄に以下の文章を追記する。 （事務局改定案） ④ クランクケース、過給機、燃料ポンプ、調速機等各系統の潤滑油量が適正で、潤滑油に著しい汚損や変質がないことの確認。 備考欄に「潤滑油の系統は、機種によって異なる。このため、作業個所の詳細は、取扱説明書等による。」を追記
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	3. 原動機 a. ディーゼル機関・ガス機関の⑤ 潤滑油の汚れ及び変質の有無の点検（6M）	⑤ 潤滑油の汚損状況及び水分の混入状況を、オイル試験紙を用いて点検又は性状分析にて確認（1Y）	・4. 発電機⑦に整合（内発協 保全マニュアルにも整合）【性状分析等】	改定理由に同じ なお、備考欄に備考欄に「潤滑油の交換は特記による。」を追記する。 （参考） 潤滑油の交換は、消防法の「予防的な保全策」の関係から、標準的な使用条件の下で使用した場合に安全上支障がなく使用することができる標準的な期間として設計上設定される期間（製造者が設定する推奨交換期間等）で交換されることになる。
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	3. 原動機 a. ディーゼル機関・ガス機関の⑥の周期欄 6M	1Y に訂正	消防点検要領（始動補助装置や予防的な保全策）整合させ、1Y	改定理由に同じ
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	3. 原動機 a. ディーゼル機関・ガス機関の⑧ 燃料噴射弁の噴射圧力及び噴射状態の良否の点検	⑧ 燃料噴射弁の開弁圧力及び噴霧状態の良否の点検	・用語の適正化	改定理由に同じ
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	3. 原動機 a. ディーゼル機関・ガス機関の⑨の ・給気管内部に損傷の有無 ・過給機ケースの損傷、亀裂、腐食等の有無	・給気管及び排気管内部に汚損、損傷の有無 ・過給機のケース及び内部の汚損、損傷、亀裂、腐食等の有無	・排気系統・過給機内部の未燃分付着等に対する点検の追記	改定理由に同じ （作業内容がより明確になった。）
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	3. 原動機 b. ガスタービン ③ 機側の各配管等に燃料、冷却水、潤滑油、始動空気等の漏れの有無の点検及び潤滑油量の確認 ④ 潤滑油量が適正で、潤滑油に著しい汚損や変質がないことの確認（6M）【12条点検】	③ 機側の各配管等に燃料、冷却水、潤滑油、始動空気等の漏れの有無の点検 ④ 潤滑油量が適正で、潤滑油に著しい汚損や変質がないことの確認（6M）【12条点検】	・潤滑油量等は読み難いため別項目へ ・a. ディーゼル機関・ガス機関、12条点検、消防点検要領に整合【目視確認】	改定理由に同じ （作業内容がより分かりやすくなった。）

編		章	節	項	箇所	建築保全業務共通仕様書（平成30年版）団体等意見			対応案・理由
						現行	改定案	改定理由	
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	4. 発電機の ⑥ 軸受等の潤滑状況の良否、変質及び汚損の有無の点検（1 Y）	⑥ 軸受の潤滑油量が適正で、潤滑油に著しい汚損や変質がないことの確認（6 M） [1 2条点検]	・油量の確認がないため追加し、記述は3. 原動機に整合 [目視確認] (消防点検要領-機器点検[自家発電装置-潤滑油類イ]にも整合)	改定理由のとおり
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	5. 発電機制御盤類（発電機盤、自動始動盤、補機盤） a. 盤本体・内部配線等	⑦ 各表示灯の点灯状態が正常であることの確認（6 M）を新しく追記	・消防点検要領に整合	改定理由のとおり
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	10. 運転機能のa. 試運転	a. 無負荷運転	・試運転では、負荷運転も含まれるため「無負荷運転」に明確化（「保全マニュアル」にも整合）	改定理由のとおり
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	10. 運転機能のa. 試運転の③ ・電圧 ・回転速度	・電圧（定格電圧の±2.5%以内） ・回転速度（定格回転速度の0～+5%以内）	・消防点検要領に整合	改定理由のとおり
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	10. 運転機能のc. 保護装置の周期 6 M	1 Y	・消防点検要領等に整合させ修正（機器点検（6 M）と同等の保護装置の機能点検は、10. 運転機能 a試運転⑦に記述あり。）	改定理由のとおり
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	10. 運転機能に追記（g. 予防的な保全策①として追記）	g. 予防的な保全策 ① 次の始動補助装置等の確認（1 Y） ・予熱栓の断線、変形、絶縁不良等 ・点火栓の電極の消耗、プラグギャップ、カーボンの付着等 ・冷却水ヒーターの断線、過熱等 ・潤滑油プライミングポンプの作動 また、備考欄に以下を追記 ・「予防的な保全策」を実施している場合は、e. 「実負荷運転」及びf. 「内部観察等」の周期を6 Yとすることができる。 ・部品交換周期は、製造者の推奨による。	・消防点検要領に整合した追加 ・一部他の項目と重複するが、消防点検との対比のためここにも記載 ・e. 「実負荷運転」及びf. 「内部観察等」の位置付けに混乱が起きないように、これらを6 Yにできる旨をここに記載	消防法との整合のため、次のことを明示する。 ・この作業項目は、ディーゼル機関、ガス機関に限る。 ・この作業項目は、「d. 実負荷運転」を実施しない場合に適用する。 今後の宿題として、備考欄に、関連する作業項目は番号を明示する。
2	定期点検及び保守	3	4	1	自家発電装置	10. 運転機能に追記（g. 予防的な保全策②として追記）	② 次の部品の交換 ・潤滑油 ・冷却水 ・燃料フィルター ・潤滑油フィルター ・冷却ファン駆動用Vベルト ・ゴムホース ・燃料、冷却水、潤滑油、給気、排気系統や外箱等に用いるシール材 ・始動用の蓄電池 また、備考欄に以下を追記 ・部品交換周期は、製造者の推奨による。	・消防点検要領に整合した追加 ・一部他の項目と重複するが、消防点検との対比のためここにも記載	「② 必要により、次の部品の交換」と修正する。併せて備考欄に、次のものを追記する。交換は特記による。 (参考) 消防法の点検要領では、「標準的な使用条件の下で使用した場合に安全上支障がなく使用することができる標準的な期間として設計上設定される期間（製造者が設定する推奨交換期間等）以内に交換する。」としている。

編	章	節	項	箇所	建築保全業務共通仕様書（平成30年版）団体等意見			対応案・理由	
					現行	改定案	改定理由		
2	定期点検及び保守	3	5	2	整流装置 (P.49) 表3.5.2 作業項目2の 作業内容 ⑤均等充電機能を有する場合は、次の 機器の動作状況の確認 周期 1Y ・均等充電から浮動充電への自動切替 ・負荷電圧補償装置 ・タイマーの設定値 ・警報動作（ヒューズ断～減液警報等） ⑥自動回復充電の動作の確認 周期 1Y ⑦実負荷により～常用電源に切替ることの確認 周期 1Y	⑤均等充電機能を有する場合は、均等充電から浮 動充電への自動切替動作の確認 周期 6M ⑥次の機器の動作状況の確認 周期 1Y ・負荷電圧補償装置 ・タイマーの設定値 ・警報動作（ヒューズ断～減液警報等） ⑦自動回復充電の動作の確認 周期 6M ⑧実負荷により～常用電源に切替ることの確認 周期 1Y	負荷電圧補償装置、タイマーの設定値、警報動作 の確認は、均等充電機能を有せずとも必要な ため、⑤の項目を分割し、昭和50年消防庁告示第14 号「消防用設備等の点検の基準及び消防用設備等 点検結果報告書に添付する点検票の様式を定める 件」を類推適用し、6か月毎に実施する機器点検 の項目に該当する項目の周期を6か月に改定する ことを提案します。	改定理由のとおり。	
2	定期点検及び保守	3	6	1	共通事項	(3)点検作業は、原則として全停電・・・	(3)点検作業は、全停電・・・	活線近接作業禁止のため	専門家等の意見を確認する。
2	定期点検及び保守	3	7	1	太陽光発電装置		太陽光発電の保全につきましては、弊協会と日 本電機工業会様と作成しました「太陽光発電シ ステム保守点検ガイドライン（第2版）」をご参照 頂きたく存じます。		太陽光発電システム保守点検ガイドライン （JM19Z001）と整合させる。
2	定期点検及び保守	3	9	9	監視カメラ装置	※表3.9.9の3.ハウジング(屋内形・屋外形) ①前面ガラスの破損及びケースの取付ボルトの緩 みの有無の点検	※表3.9.9 3.ハウジング(屋内形・屋外形) ①前面ガラスの汚れ、結露、破損及びケースの取 付ボルトの緩みの有無の点検	ハウジング(屋外形)の前面ガラスは特に汚れがひ どく、冬場は結露している場合が多いため点検す るべきである。	改定理由のとおり。
2	定期点検及び保守	3	9	9	監視カメラ装置	「3.9.9監視カメラ装置」に”監視操作部”の記 載なし	13. 監視操作部 ① 映像選択、カメラ及び機器の制御が表示通り にできることの確認 ② 映像及び音声が表示・再生ができること の確認 ③ 画面の明るさ、コントラスト、色の濃さ及び 色あい等の確認 ④ 給排気口にほこり等が詰まっていないか、確 認及び清掃の実施 ⑤ 冷却ファン、デジタル記憶媒体より異常音が しないことの確認 ⑥ ケーブルの破損及び接栓の緩みの有無並びに ネジの締付け状態等の確認 ⑦ 時計の時刻が正しいことの確認 ⑧ 専用ソフトウェアのログインID/パスワード が定期的に変更されていることの確認	ネットワークカメラシステムは、監視操作部（専 用ソフトウェア含む）との組合せが一般的であ り、それに対する保全手順を明記すべきである。 なお、「監視操作部」は「公共建築工事標準仕様 書（電気設備工事編）」に規定されている。	改定理由のとおり。 （改定案は、対比表のとおり）
2	定期点検及び保守	3	10	1	外灯	記載なし	外灯に 太陽電池、蓄電池内蔵器具の点検項目を追加	今後採用が増える 電池の管理、パネルの清掃などが必要	改定理由のとおり。 （改定案は、参考資料のとおり）
2	定期点検及び保守	3	10	1	外灯	表3.10.1 照明器具 1. 灯具 作業内容 ②安定器収納部の浸水又はその痕跡の有無の点検	表3.10.1 照明器具 1. 灯具 作業内容 (案1) ②制御装置収納部の浸水・・・ (案2) ②安定器、制御装置収納部の浸水・・・	LED照明器具を考慮し、文言の追加又は修正	HDI灯等の安定器、LED灯の制御装置の収納部の浸 水・・・とする。

編		章	節	項	箇所	建築保全業務共通仕様書（平成30年版）団体等意見			対応案・理由
						現行	改定案	改定理由	
2	定期点検及び保守	3	10	1	外灯	表3.10.1 照明器具 1. 灯具 備考 記載なし	表3.10.1 照明器具 1. 灯具 備考 3.2.1 照明器具 2. 部品(LED灯)に準じ、以下を追加 光源の交換ができ、内部の点検ができるものに限る。	LED照明器具を考慮し、記載を追加	1. 灯具の備考欄に追記する。
2	定期点検及び保守	3	12	1	雷保護	表3.12.1 雷保護 4. 端子箱 ① 端子台の緩み等の確認	表3.12.1 雷保護 4. 端子箱 ① 端子台の取付け及び接続端子相互の緩み等の確認	接続端子箱内端子台より引下げ導線と接地極との接続端子の接続部の緩みの確認が優先される。	改定理由のとおり
2	定期点検及び保守	4	3	6	パッケージ形空調和機	作業項目	室内機、室外機で作業項目を分ける	分かりやすくするため	屋内機、屋外機で作業項目を分ける。

編	章	節	項	箇所	建築保全業務共通仕様書（平成30年版）団体等意見				対応案・理由		
					現行		改定案			改定理由	
2	定期点検及び保守	4	4	10	全熱交換器	表4.4.10 (A)	表4.4.10 (A)	表4.4.10 (A)	表4.4.10 (A)	<p>・静止形の全熱交換器には形式の構造上軸受、エアシール、駆動装置は存在しないが、現状軸受のみに”回転形に限る”と記載がある。 →回転形と静止形を分けて記載することで対象を明確化していただきたい。</p> <p>・静止形の全熱交換器は回転形に比べ可動部や摺動部がないため、点検頻度も6M→1Yで問題がない。</p>	<p>軸受、エアシール、駆動装置に「回転形に限る」を追記する。</p> <p>明確な周期と周期の明確な根拠があるか。周期を見直した場合、歩掛りの見直しも必要となるが歩掛りの根拠はあるか。根拠が示されていないため現状のままとする。</p>
2	定期点検及び保守	4	4	10	全熱交換器	表4.4.10 (B)及び(C)	表4.4.10 (B)及び(C)	表4.4.10 (B)及び(C)	表4.4.10 (B)及び(C)	<p>・静止形の全熱交換換気ユニットには構造上熱交換エレメント部分に軸受、エアシール、駆動装置、ケーシングは存在しないが、現状軸受のみに”回転形に限る”と記載がある。 →回転形と静止形を分けて記載することで対象を明確化していただきたい。</p> <p>・静止形の全熱交換器は回転形に比べ可動部や摺動部がないため、点検頻度も6M→1Yで問題がない。</p>	<p>軸受、エアシール、駆動装置、ケーシングに「回転形に限る」を追記する。</p> <p>明確な周期と周期の明確な根拠があるか。周期を見直した場合、歩掛りの見直しも必要となるが歩掛りの根拠はあるか。根拠が示されていないため現状のままとする。</p>
2	定期点検及び保守	5	2	1	中央監視制御装置	3.監視操作装置等 a.表示装置 ①各部清掃及び画面表示性能の確認、キーボード（ライトペン、マウス、タッチパネル等）の機能点検又はテストプログラムによる動作の確認	3.監視操作装置等 a.表示装置 ①各部清掃及び画面表示性能の確認、キーボード（マウス、タッチパネル等）の機能点検又はテストプログラムによる動作の確認	監視装置のモニターがブラウン管からLCDに変わり近年ではライトペンが利用されなくなっておりますので削除してもよいかと思ます。	改定理由のとおり		
2	定期点検及び保守	5	2	1	中央監視制御装置	表5.2.1中央監視装置 作業項目：3.監視操作装置等 a.表示装置 ①各部清掃及び画面表示性能の確認、キーボード（ライトペン、マウス、タッチパネル等）の機能点検又はテストプログラムによる動作の確認	表5.2.1中央監視装置 作業項目：3.監視操作装置等 a.表示装置 ①各部清掃及び画面表示性能の確認、キーボード（ ライトペン 、マウス、タッチパネル等）の機能点検又はテストプログラムによる動作の確認	使われていないもの（ライトペン）を削除 テストプログラムによる動作確認を削除（無い為）	ライトペンは標準仕様書との整合を図り、削除とする。 テストプログラムは実態との整合により、削除とする。 また、歩掛りは見積りのため問題ない。		
2	定期点検及び保守	5	2	1	中央監視制御装置	表5.2.1 中央監視制御装置 5.記録装置 a.ライブラリ・ログプリンタ等 ①～ ②監視状態でのテスト印字による印字位置、印字色切換え等の確認 ③～ b.ハードコピー装置 ①～③	5.記録装置 a.プリンタ ①～ ②監視状態でのテスト印字による印字位置、印字色等の確認 ③～	ミシン目のあるロール式記録用紙の利用頻度が低下し、10年以上前からコピー用紙の記録用紙としての利用が一般的になっております。文字色もドットインパクトプリンターのリボン式からインク式に近代化しておりハードコピー装置と共有となっています。したがってa.b.を纏めてプリンターで良いと思ます。	改定理由のとおり		

編	章	節	項	箇所	建築保全業務共通仕様書（平成30年版）団体等意見			対応案・理由
					現行	改定案	改定理由	
2	定期点検及び保守	5	2	1	中央監視制御装置 表5.2.1中央監視装置 作業項目：5.記録装置 a.ラインプリンタ・ロギングプリンタ等 ① 各部清掃、注油、紙送り機構及び印刷機構の点検調整並びにテストプログラムによる動作確認 ② 監視状態での印字位置、ミシン目スキップ及び色切換え等の確認	表5.2.1中央監視装置 作業項目：5.記録装置 a.ラインプリンタ・ロギングプリンタ等 ① 各部清掃、注油、紙送り機構及び印刷機構の点検調整並びにテストプログラムによる動作確認 ② 監視状態での印字位置、ミシン目スキップ及び色切換え等の確認 ① 正常に印刷できる事の確認 1 Y	現状は要点検項目が無い為	現状に即した点検内容に修正。（歩掛りは、見積もりによるため、歩掛りとの整合は不要）

編		章	節	項	箇所	建築保全業務共通仕様書（平成30年版）団体等意見			対応案・理由
						現行	改定案	改定理由	
2	定期点検及び保守	5	2	1	中央監視制御装置	表5.2.1中央監視装置 作業項目：5.記録装置 b. ハードコピー装置 ① 各機構部の清掃、注油、制御回路、オフラインテスト、オンラインテスト及び機構部の点検調整 ② 監視状態での印画位置、色あい等の確認 ③ 固定器具又はゴムマット等にて、転倒等の防止処置がされていることの確認	表5.2.1中央監視装置 作業項目：5.記録装置 b. ハードコピー装置 ① 各機構部の清掃、注油、制御回路、オフラインテスト、オンラインテスト及び機構部の点検調整 ② 監視状態での印画位置、色あい等の確認 ③ 固定器具又はゴムマット等にて、転倒等の防止処置がされていることの確認	現状は要点検項目が無い為	現状に即した点検内容に修正。（歩掛りは、見積もりによるため、歩掛りとの整合は不要）
2	定期点検及び保守	5	3	1	自動制御装置	表5.3.1(B)自動制御設備（デジタル式） 作業項目：2.中央処理装置類 ①～⑦	表5.3.1(B)自動制御装置（デジタル式）	・誤記と思われるため修正。	誤記のため修正する。
2	定期点検及び保守	6	2	2	点検・保守	(d) 点検の実施にあたっては、施設管理者と十分に協議を行い、利用者等に対する危害防止を図るものとする。	(d) 点検の実施にあたっては、施設管理担当者として十分に協議を行い、利用者等に対する危害防止を図るものとする。	「施設管理者」という用語は定義されていない。	改定理由のとおり
3	運転・監視及び日常点検・保守	3	3	1	受変電	表3.3.1 3. 高圧機器 (記載なし)	a, 変圧器 油温、漏油の確認	点検が必要なため	追加する。
3	運転・監視及び日常点検・保守	3	6	1	交流無停電電源装置(UPS)	(P.194) 表3.6.1 作業項目1.aの作業内容③表示灯類の点灯状態の確認 周期 1M	表3.6.1 作業項目1.aの作業内容③表示灯類の点灯状態の確認 周期 1D	表3.5.1 作業項目1の作業内容①表示灯類の点灯状態の確認 周期 1Dと合わせる。 (1Mは誤記かと思われます。)	改定理由のとおり
4	清掃	1	1	2	用語の定義	(7)「木製床」とは、クリアラッカー仕上げされたフローリングをいう。	(7)「木製床」とは、ウレタン樹脂ワニス塗り(U.C)仕上げされたフローリングをいう。	クリアラッカー仕上げされたフローリングは存在しないため	公共建築工事標準仕様書建築工事編により、内装工事のフローリングの現場塗装仕上げに、特記がなければウレタン樹脂ワニス塗りとするためとあるため。
4	清掃	2	1	4	木製床	表2.1.4 4「洗浄」aによる	洗浄は厳禁	水による洗浄作業により床不具合（反り、割れ、ササクレ、剥離、変色）の原因となるため	表2.1.1 弾性床の4. 洗浄a. 表面洗浄の前文に、「洗浄は以下、a. 又はb. による。ただし、木製床の場合、全作業において、水拭きは固く絞り切って実施する」と追記する。 また、注意喚起のため、表2.1.4備考欄に、「全作業において、水拭きは固く絞り切って実施する」と修正する。
4	清掃	2	1	4	木製床	表2.1.4 4 備考 ・保護剤はクリアラッカー	保護剤はウレタン塗料、樹脂床維持剤は使用しない	クリアラッカーは使用しない 樹脂床維持剤は洗浄作業が必要となるため、上記の理由により推奨できない	公共建築工事標準仕様書建築工事編により、内装工事のフローリングの現場塗装仕上げに、特記がなければウレタン樹脂ワニス塗りとするためとあるため。「保護剤はウレタン塗料」とする。
4	清掃	2	2		共通	表2.2.x 1床の清掃c木製床 表2.1.1のxによる	表2.2.x 1床の清掃c木製床 表2.1.4のxによる	木製床の備考が反映されないため	表2.1.1 弾性床の4. 洗浄a. 表面洗浄の前文に、「洗浄は以下、a. 又はb. による。ただし、木製床の場合、「全作業において、水拭きは固く絞り切って実施する」とする。
5	執務環境測定等	3	1	2	測定結果の報告等	測定結果の報告は、第1編1.4.7「業務の報告」による。	測定結果の報告は、第1編1.4.7「業務の報告等」による。	第1編1.4.7で、(b)と(c)の内容は、「業務の報告」ではないため。	改定理由のとおり

編		章	節	項	箇所	建築保全業務共通仕様書（平成30年版）団体等意見			対応案・理由
						現行	改定案	改定理由	
5	執務環境測定等	3	2	1	照度測定	(a) 測定方法は、JIS C 7612(照度測定方法)によるものとし、測定機器はJIS C 1609 -1(照度計)の規格品とする。	(a) 測定方法は、JIS C 7612(照度測定方法)によるものとし、測定機器はJIS C 1609 -1(照度計)第1部：一般計量器の規格品とする。	規格名は正確に記すべきである。	JIS C 1609 を確認の上訂正する。
5	執務環境測定等	3	2	1	照度測定	※表3.2.1で、 ○設計室、○製図室、○事務室、役員室の照度範囲（1 x） 1,000～500、 電子計算機室、集中監視室、会議室、応接室の照度範囲（1 x） 750～300	※表3.2.1で、 ○設計室、○製図室、○事務室、役員室の照度（1 x） 750、 電子計算機室、集中監視室、会議室、応接室の照度（1 x） 500	最新のJIS Z 9110を抜粋するならば、こうならなければならない。	JIS Z 9110 を確認の上訂正する。
5	執務環境測定等	3	2	1	照度測定	JIS Z 9110「照度基準総則」より抜粋	JIS Z 9110「照明基準総則」より抜粋	規格名は正確に記すべきである。	改定理由のとおり
5	執務環境測定等	5	1	7	注意事項	(a) 薬事法	医療機器等法（略称）	法律改正	医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（令和元年12月4日法律第63号）の制定により（平成25年11月25日薬事法から医療機器等法に改称）平成30年版修正漏れ。記載の際は、略称ではなく正式名で記載。