

1. 業務の概要

国立劇場において、関係法令等に基づき建築物の点検、検査、測定、記録及び必要書類の作成等を実施する。

定期的な点検により建築物の性能を維持しつつ、長期的な耐久性を確保するために必要となる保守を実施する。

2. 業務実施体制

業務実施体制構築にあたっては、事業者は【添付資料 5-1-3】「維持管理に係る配置者の一覧」に基づき配置するとともに、【参考資料 5-1-2】「業務実施体制案（維持管理）」を参考とすること。

3. 定期点検等及び保守業務の要求水準

- ①「建築保全業務共通仕様書（令和 5 年版）」により業務を実施する。なお、表 1-1 部分については読替え又は適用外とする。
- ②「建築保全業務共通仕様書」に該当する部位及び機器等がない場合は、振興会と協議を行い業務計画書に定める。
- ③事業者は、建築設備機器を設置する設備諸室においては当該保守等が適切に実施できる室内状況を維持する。
- ④事業者は、関係法令に基づき点検した結果を、「保全台帳及び保全計画の様式の取扱いについて（平成 20 年 11 月 17 日 国営保第 26 号）」による様式に記入し保存する。
- ⑤事業者は、【資料-2】「業務要求水準書」第 2 章. 第 2 節. 1.（1）により事業者が整備を行うもの以外のものについて、【添付資料 5-2-1】「定期点検等及び保守業務に係る要求水準」を満たすために修繕が必要となる場合は、内容、修繕方法等を記載した報告書を速やかに振興会に提出する。
- ⑥業務実施時間帯及び入室の制限については【添付資料 5-1-2】「諸室ごとの業務実施時間帯、清掃業務範囲及び立入り制限」に定めるところによる。
- ⑦点検・保守及び確認の周期は、「建築保全業務共通仕様書」を参考に定めるものとする。
- ⑧国立劇場について、震度 5 弱程度以上の地震が発生した際には、地震応答の計測及び記録をする装置等の観測結果を早急に振興会に報告すること
- ⑨国立劇場の共用部分については、【資料-2】「業務要求水準書」第 5 章. 維持管理 第 1 節. 総則 5. 業務の進め方（9）共用部分の維持管理に関する考え方による。

表 1 - 1

編、章、節	建築保全業務共通仕様書	読替え
第 1 編 総則		
第 1 章 総則		
第 1 節 一般事項		
1.1.1 適用	(a) 建築保全業務共通仕様書（以下「共通仕様書」という。）は、建築物及びその附帯施設（以下「建築物等」という。）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関する業務委託に適用する。	(a) 建築保全業務共通仕様書（以下「共通仕様書」という。）は、建築物及びその附帯施設（以下「建築物等」という。）の定期点検、臨時点検、日常点検、保守、運転・監視及び作業環境測定に関する業務に適用する。
	(e) 建築保全業務に係る契約図書は以下によるものとし、相互に補完するものとする。ただし、契約図書間に相違がある場合の優先順位は、次の(1)から(5)までの順番とし、これにより難しい場合は、1.1.4「疑義に対する協議等」による。 (1) 契約書（頭書及び条項をいう） (2) 質問回答書（(3)から(5)までに対するもの） (3) 現場説明書 (4) 特記仕様書（図面、機器リストを含む） (5) 共通仕様書	削除
1.1.2 用語の定義	(2) 「施設管理担当者」とは、契約図書に規定する施設管理担当者を用い、建築物等の管理に携わる者で、保全業務の監督を行うことを発注者が指定した者をいう。	削除 以下、「施設管理担当者」は「振興会」に読み替える。
	(3) 「受注者等」とは、当該業務契約の受注者又は契約書の規定により定めた受注者側の業務責任者をいう。	(3) 「受注者等」とは、当該 PFI 事業契約による事業者をいう。
	(4) 「業務責任者」とは、契約図書に規定する業務責任者を用い、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために施設管理担当者との連絡調整を行う者で、現場における受注者側の責任者をいう。	(4) 「業務責任者」とは、契約図書に規定する業務責任者を用い、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために振興会との連絡調整を行う者で、現場における事業者側の責任者をいう。
	(16) 「業務検査」とは、契約書に規定するすべての業務の完了の確認又は毎月の支払の請求に係る業務の終了の確認をするために、発注者が指定した者が行う検査をいう。	削除
	(17) 「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作業をいう。	(17) 「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・監視及び作業環境測定等に当たる作業をいう。
	(25) 各編、表中備考欄の「12条点検」とは、建築基準法第12条第2項及び第4項で定める点検又は官公庁施設の建設等に関する法	(25) 各編、表中備考欄の「12条点検」とは、建築基準法第12条第1項及び第3項で定める点検・検査により、建築物

編、章、節	建築保全業務共通仕様書	読替え
	律（昭和 26 年法律第 181 号。以下「官公法」という。）第 12 条第 1 項及び第 2 項で定める点検により、建築物等の損傷、腐食、劣化等の状況を点検することをいう。	等の損傷、腐食、劣化等の状況を点検・検査することをいう。
	(29)「執務環境測定等」とは、空気環境測定、照度測定、吹付け石綿等の点検、並びにねずみ等の調査及び防除に関する業務をいう。	(29)「作業環境測定等」とは、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）に定める建築物環境衛生管理基準に必要な措置を講ずるための測定業務、労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）第 65 条に定める作業環境測定、興行場法（昭和 23 年 7 月 12 日法律第 137 号）第 3 条に定める入場者の衛生に必要な措置及び興行場の構造設備及び衛生措置の基準等に関する条例（東京都）（昭和 59 年 7 月 20 日 条例第 84 号）第 7 条、同施行規則（東京都）（昭和 59 年 9 月 29 日規則第 156 号）第 8 条等に定めている作業員や来場者の衛生に必要な措置を講ずるための測定業務をいう。
	(30)「警備」とは、施設内における盗難等の事故の発生を警戒し、防止する業務をいう。	削除
1.1.3 受注者の負担の範囲	(d) 清掃に必要な資機材は、受注者の負担とする。ただし、第 4 編「清掃」で支給品とされた衛生消耗品を除く。	削除

第 2 節 業務関係図書		
1.2.1 業務計画書	(a) 業務責任者は、適切な業務の実施に先立ち、実施体制（非常時の対応を含む）、全体工程、業務担当者が有する資格等、必要な事項を総合的にまとめた業務計画書を作成し、施設管理担当者の承諾を受ける。ただし、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受けた場合はこの限りでない。	(a) 業務責任者は、適切な業務の実施に先立ち、実施体制（非常時の対応を含む）、全体工程、業務従事者が有する資格等、必要な事項を総合的にまとめた業務計画書を作成し、振興会の確認を得る。
1.2.2 作業計画書	業務責任者は、業務計画書に基づき作業別に、実施日時、作業内容、作業手順、作業範囲、業務責任者、業務担当者、安全管理の内容等を具体的に定めた作業計画書を作成して、作業開始前に施設管理担当者の承諾を受ける。	業務責任者は、業務計画書に基づき作業別に、実施日時、作業内容、作業手順、作業範囲、業務責任者、業務従事者、安全管理の内容等を具体的に定めた作業計画書を作成して、作業開始前に振興会に提出する。

第 3 節 業務現場管理		
1.3.3 業務条件	(a) 業務を行う日及び時間は、特記による。	(a) 業務を行う日及び時間は、振興会と協議のうえ業務計画書及び作業計画書に定める。
1.3.5 環境衛生管理体制	(a) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号。以下「建築物衛生法」という。）による建築物環境衛生管理技術者の適用は、特記による。	(a) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号。以下「建築物衛生法」という。）による建築物環境衛生管理技術者を配置する。

編、章、節	建築保全業務共通仕様書	読替え
	(c) 別契約業務等で建築物環境衛生管理技術者が定められている場合は、その監督下において、衛生的環境の確保に努める。	削除

第4節 業務の実施		
1.4.2 代替要員	業務内容により代替要員を必要とする場合には、あらかじめ施設管理担当者に報告し、承諾を受けるものとする。	業務内容により代替要員を必要とする場合には、あらかじめ振興会に報告をする。
1.4.3 服装等	(a) 業務関係者は、業務及び作業に適した服装並びに履物で業務を実施する。ただし、警備については、第6編「警備」による。	(a) 業務関係者は、業務及び作業に適した服装並びに履物で業務を実施する。
1.4.4 別契約の業務等	(b) 業務責任者は、施設管理担当者の監督下において、別契約の業務の業務責任者との調整を図り、円滑に業務を実施する。	(b) 国立劇場で行う業務においては、振興会の指示のもと、別契約の業務の業務責任者との調整を図り、円滑に業務を実施する。
1.4.5 行事等への立会い	業務実施施設において開催される、防災訓練等の行事等への立会いの要否は、特記による	業務実施施設において開催される、防災訓練等の行事等への立会いの要否は、振興会と協議のうえ作業計画書で定める。
1.4.7 業務の報告等	(b) 施設管理担当者が施設等の維持管理又は建物の維持保全計画若しくは長期修繕計画の作成又は見直しを行う場合に助言を求めた際、受注者の立場から適切な技術的助言を行う。	削除
1.4.8 環境への配慮	国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）に基づく特定調達品目の適用は、特記による。	【資料－2】「業務要求水準書」第5章 維持管理 第1節5.（7）業務実施にあたっての諸条件 表5－3 による。

第5節 業務に伴う廃棄物の処理等		
1.5.1 廃棄物の処理等	(b) 発生材の保管場所及び集積場所は、特記による。	(b) 発生材の保管場所及び集積場所は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。

第6節 業務の検査		
		第6節 業務の検査 削除

第2章 施設等の利用・作業用仮設物等		
第1節 建物内施設等の利用		
2.1.1 居室等の利用	(a) 供用室（常駐業務室、控室、倉庫等）及び共用物（什器、ロッカー等）の供用については、特記による。	(a) 供用室（常駐業務室、控室、倉庫等）及び共用物（什器、ロッカー等）の供用については、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。
2.1.3 駐車場の利用	施設の駐車場の利用の可否については、特記による。	施設の駐車場の利用については、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。

第2節 作業用仮設物及び持込み資機材等		
2.2.1 作業用足場等	(a) 点検に使用する脚立等は受注者の負担による。ただし、高所作業に必要な足場等（作業床高さ2m以上）は、特記による。	(a) 点検に使用する脚立等は事業者の負担による。高所作業に必要な足場等（作業床高さ2m以上）は、振興会に

編、章、節	建築保全業務共通仕様書	読替え
		確認のうえ、作業計画書で定め、事業者の負担により用いる。

第2編 定期点検等及び保守		
第1章 一般事項		
第1節 一般事項		
1.1.2 点検の範囲	(a) 定期点検及び臨時点検の対象部分、数量等は、特記による。	(a) 定期点検及び臨時点検の対象部分は、共通仕様書にある点検項目すべてとする。
	(e) 点検周期が1年を超える場合の点検の実施は、特記による。	(e) 点検周期が1年を超える場合の点検の実施は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。
1.1.4 点検及び保守等の実施	(b) 点検を行う場合には、あらかじめ施設管理担当者から劣化及び故障状況を聴取し、点検の参考とする。	削除
1.1.7 応急措置等	(c) 応急措置又は危険防止措置にかかる費用は、施設管理担当者との協議による。	(c) 応急措置又は危険防止措置に係る費用は、事業者の負担による。
1.1.9 点検及び保守に伴う注意事項	(c) 点検に使用する脚立等は受注者の負担とする。ただし、高所作業に必要な足場、仮囲い等（作業床高さ2m以上）は、特記による。	(c) 点検に使用する脚立等は事業者の負担とする。高所作業に必要な足場、仮囲い等（作業床高さ2m以上）は、振興会に確認のうえ、作業計画書で定め、事業者の負担により用いる。

第2節 法定点検等		
1.2.1 関係法令（建築基準法及び官公法を除く。）に基づく法定点検の実施	(a) 関係法令に基づく法定点検は、本編各章の定めにより適切に実施する。また、本編各章の定めがない場合は、特記による。	(a) 関係法令に基づく法定点検は、本編各章の定めにより適切に実施する。また、本編各章の定めがない場合は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。
1.2.2 12条点検の実施	(a) 12条点検の実施は、特記による。 (f) 12条点検を実施する場合の点検記録書式は、施設管理担当者が定める様式とする。	(a) 12条点検を実施する。 (f) 12条点検を実施する場合の点検記録書式は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。
1.2.3 支障がない状態の確認の実施	(a) 点検は、点検項目Aを周期Iで実施することで、官公法第13条第1項に基づく「国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準」（平成17年国土交通省告示第551号）の実施のために定められた「国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領」第6に定める支障がない状態の確認を兼ねるものとする。	(a) 支障がない状態の確認を実施する。点検は、点検項目Aを周期Iで実施することで、官公法第13条第1項に基づく「国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準（平成17年国土交通省告示第551号）」の実施のために定められた「国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領」第6に定める支障がない状態の確認を準用する。

第3章 電気設備		
第2節 電灯・動力設備		
3.2.1 照明器具	なお、部品点検の実施は抜き取り点検とし、実施台数は特記による。	なお、部品点検の実施は抜き取り点検とし、実施台数は振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。

編、章、節	建築保全業務共通仕様書	読替え
-------	-------------	-----

第4章 機械設備		
第2節 温熱源機器		
4.2.1 鋳鉄製ボイラー等	(a) 労働安全衛生法に基づく定期自主検査及び人事院規則に基づく定期検査は、本項の仕様により実施する。	(a) 労働安全衛生法に基づく定期自主検査は、本項の仕様により実施する。
4.2.2 鋼製ボイラー等	(b) 労働安全衛生法に基づく性能検査及び人事院規則に基づく性能検査は、特記による。なお、登録性能検査機関等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。	(b) 労働安全衛生法に基づく性能検査を実施する。業務責任者は、登録性能検査機関等による性能検査に立ち会うものとし、申請料は事業者の負担による。

第3節 冷熱源機器		
4.3.1 チリングユニット	(b) 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。	(b) 高圧ガス保安法に基づく保安検査を実施する。業務責任者は、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、申請料は事業者の負担による。
4.3.2 空気熱源ヒートポンプユニット	(b) 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。	(b) 高圧ガス保安法に基づく保安検査を実施する。業務責任者は、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、申請料は事業者の負担による。
4.3.3 遠心冷凍機	(c) フロン排出抑制法に基づく簡易点検を3か月以内ごとに実施する。なお、フロン排出抑制法に該当するもの（圧縮機電動機の定格出力の合計が7.5kW以上）の定期点検は、特記による	(c) フロン排出抑制法に基づく簡易点検を3か月以内ごとに実施する。なお、フロン排出抑制法に該当するもの（圧縮機電動機の定格出力の合計が7.5kW以上）の定期点検は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。
4.3.4 吸収冷凍機	(a) 労働安全衛生法に基づく定期自主検査及び人事院規則に基づく定期検査は、本項の仕様により実施する。	(a) 労働安全衛生法に基づく定期自主検査は、本項の仕様により実施する。
	(b) 労働安全衛生法に基づく性能検査及び人事院規則に基づく性能検査は、特記による。なお、登録性能検査機関等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。	(b) 労働安全衛生法に基づく性能検査を実施する。業務責任者は、登録性能検査機関等による性能検査に立ち会うものとし、申請料は事業者の負担による。
4.3.5 吸収冷温水機	(e) 点検時期及び回数は、次による。 (3) シーズンオフ点検：冷房及び暖房の運転期間終了後に年各1回（吸収冷温水機のうち、冷凍能力が単体で186kW未満のもの及び吸収冷温水機ユニットは特記による。）	(e) 点検時期及び回数は、次による。 (3) シーズンオフ点検：冷房及び暖房の運転期間終了後に年各1回（吸収冷温水機のうち、冷凍能力が単体で186kW未満のもの及び吸収冷温水機ユニットは、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。）
4.3.6 パッケージ形空気調和機	(c) 加湿器及び補助加熱器（暖房用電気ヒーター等）の点検は、特記による。	(c) 加湿器及び補助加熱器（暖房用電気ヒーター等）の点検は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。

編、章、節	建築保全業務共通仕様書	読替え
4.3.7 ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機	(b) フロン排出抑制法に基づく簡易点検を3か月以内ごとに実施する。なお、フロン排出抑制法に該当するもの（圧縮機電動機の定格出力の合計が7.5kW以上）の定期点検は、特記による。	(b) フロン排出抑制法に基づく簡易点検を3か月以内ごとに実施する。なお、フロン排出抑制法に該当するもの（圧縮機電動機の定格出力の合計が7.5kW以上）の定期点検は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。
	(c) 加湿器の点検及び原動機の精密点検は、特記による。	(c) 加湿器の点検及び原動機の精密点検は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。
	(d) 温水取出機能、消費電力自給装置及び電源自立型で消費電力自給装置及び蓄電池を備える機器の点検は、特記による。	(d) 削除
4.3.8 氷蓄熱ユニット	(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。	(c) 高圧ガス保安法に基づく保安検査は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。 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、申請料の負担は事業者の負担による。
	(d) フロン排出抑制法に基づく簡易点検を3か月以内ごとに実施する。 なお、フロン排出抑制法に該当するもの（圧縮機電動機の定格出力の合計が7.5kW以上）の定期点検は、特記による。	(d) フロン排出抑制法に基づく簡易点検を3か月以内ごとに実施する。 なお、フロン排出抑制法に該当するもの（圧縮機電動機の定格出力の合計が7.5kW以上）の定期点検は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。
4.4.2 熱交換器・ヘッダー・密閉形隔膜式膨張タンク	(a) 労働安全衛生法に基づく定期自主検査及び人事院規則に基づく定期検査は、本項による。	(a) 労働安全衛生法に基づく定期自主検査に基づく定期検査は、本項による。
	(b) 労働安全衛生法に基づく性能検査及び人事院規則に基づく性能検査は、特記による。なお、登録性能検査機関等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。	(b) 労働安全衛生法に基づく性能検査に基づく性能検査を実施する。 業務責任者は、登録性能検査機関等による性能検査に立ち会うものとし、申請料は事業者が負担する。
	(c) 熱交換器・ヘッダー・密閉形隔膜式膨張タンクの作業項目及び作業内容は、表4.4.2による。ただし、労働安全衛生法又は人事院規則で定める第一種圧力容器、第二種圧力容器及び小型圧力容器に該当しない場合は、本項は適用しない。	(c) 熱交換器・ヘッダー・密閉形隔膜式膨張タンクの作業項目及び作業内容は、表4.4.2による。ただし、労働安全衛生法に定める第一種圧力容器、第二種圧力容器及び小型圧力容器に該当しない場合は、本項は適用しない。
4.4.6 空気清浄装置	(c) ろ材の交換は、特記による。なお、ろ材を交換するときは、付着した粉じんを下流に飛散させないように送風機を停止して行う。	(c) ろ材の交換は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。なお、ろ材を交換するときは、付着した粉じんを下流に飛散させないように送風機を停止して行う。
4.5.10 循環ろ過装置	(c) 点検周期は水質検査を除き、循環ろ過装置の利用形態を考慮したものとし、特記による。	(c) 点検周期は水質検査を除き、循環ろ過装置の利用形態を考慮したものとし、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。

第6章 防災設備

第1節 一般事項

編、章、節	建築保全業務共通仕様書	読替え
6.1.2 消防法の点検と建築基準法の点検等	(a) 排煙設備において、特記がある場合は、消防法の点検と建築基準法の点検を併せて実施する。	(a) 排煙設備は、消防法の点検と建築基準法の点検を併せて実施する。

第7章 搬送設備		
第2節 エレベーター		
7.2.1 適用	(a) 本節の仕様に含まれる業務 (1) 労働安全衛生法第45条第1項に基づく月次の定期自主検査及び人事院規則10-4第32条第1項に基づく定期検査 (2) 建築基準法第8条、官公法第11条及び「昇降機の適切な維持管理に関する指針」(平成28年2月19日国土交通省公表)に基づく定期的な保守及び点検	(a) 本節の仕様に含まれる業務 (1) 労働安全衛生法第45条第1項に基づく月次の定期自主検査 (2) 建築基準法第8条に基づく定期的な保守及び点検
	(b) 本節の仕様に含まれない業務 (1) 表7.2.1に示す労働安全衛生法第45条第1項に基づく年次の定期自主検査、労働安全衛生法第41条第2項に基づく性能検査及び人事院規則10-4第32条第1項に基づく性能検査	(b) 本節の仕様に含まれない業務 (1) 表7.2.1に示す労働安全衛生法第45条第1項に基づく年次の定期自主検査、労働安全衛生法第41条第2項に基づく性能検査
	(c) 本節の仕様に含まれない業務を特記により行う場合、申請料の負担及びテストウェイトの手配は、特記による。また、(b)(1)による登録性能検査機関等の性能検査に、施設管理担当者は立ち会うものとする。	(c) 本節の仕様に含まれない業務を特記により行う場合、申請料の負担及びテストウェイトの手配は、作業計画書による。また、(b)(1)による登録性能検査機関等の性能検査に、業務責任者は立ち会うものとする。
7.2.3 故障時等の対応	出動依頼から受注者が到着するまでの目標時間について、受注者の定めがある場合は、それによる。	出動依頼から事業者が到着するまでの目標時間については30分とする。広域災害・地域災害の際はこの限りでないが、早期出動の努力をすること。
7.2.4 点検共通事項	(a) なお、ロープ式エレベーター(リレー制御)の場合は、特記による。	(a) なお、ロープ式エレベーター(リレー制御)の場合は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。
	(d) 付加装置の点検を適用する場合は、特記による。	(d) 付加装置を設ける場合は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。
	(e) 遠隔監視に加え遠隔点検を適用する場合は、特記による。(通信費用も特記による。)	(e) 遠隔監視に加え遠隔点検を適用する場合は、通信費用は事業者負担とする。
7.2.5 ロープ式エレベーター (機械室あり・マイコン制御)	(1) 周期A：人事院規則又は労働安全衛生法の適用を受ける場合、若しくは(2)以外の場合。	(1) 周期A：労働安全衛生法の適用を受ける場合、若しくは(2)以外の場合。
	(c) 周期A又は周期Bの適用は、特記による。	(c) 周期A又は周期Bの適用は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。
7.2.6 ロープ式エレベーター (機械室なし)	(d) 備考欄の()内は、次の条件にあるエレベーターにおける当該作業内容の周期を示し、適用は特記による。 (2) (人事院)：人事院規則又は労働安全衛生法の適用を受けるエレベーター((c)(1)に加えて適用する)	(d) 備考欄の()内は、次の条件にあるエレベーターにおける当該作業内容の周期を示し、適用については振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。 (2) 削除

編、章、節	建築保全業務共通仕様書	読替え
7.2.8 油圧式エレ ベーター (間接式)		

第3節 エスカレーター		
7.3.1 適用	(a) 本節の仕様に含まれる業務 建築基準法第8条、官公法第11条及び 「昇降機の適切な維持管理に関する指 針」に基づく定期的な保守及び点検。	(a) 本節の仕様に含まれる業務 建築基準法第8条に基づく定期的な 保守及び点検。
	(b) 本節の仕様に含まれない業務 これらの検査等が必要な場合は、当該法 令に定めるところにより、特記により実 施する。	(b) 本節の仕様に含まれない業務 これらの検査等については、当該法 令に定めるところにより、振興会と 協議のうえ、作業計画書で定める。
7.3.3 故障時等の 対応	出動依頼から受注者が到着するまでの目標 時間について、受注者の定めがある場合は、 それによる。	出動依頼から事業者が到着するまでの 目標時間については30分とする。広域災 害・地域災害の際はこの限りでないが、 早期出動の努力をすること。

第4節 小荷物専用昇降機		
7.4.1 適用	(a) 本節の仕様に含まれる業務 建築基準法第8条、官公法第11条及び 「昇降機の適切な維持管理に関する指 針」に基づく定期的な保守及び点検。	(a) 本節の仕様に含まれる業務 建築基準 法第8条に基づく定期的な保守及び点 検。
	(b) 本節の仕様に含まれない業務 建築基準法第12条第3項に基づく定期検 査及び建築基準法第12条第4項に基づく 定期点検。なお、これらの検査等が必要 な場合は、当該法令に定めるところによ り、特記により実施する。	(c) 本節の仕様に含まれない業務 建築基準法第12条第3項に基づく定 期検査及び建築基準法第12条第4項 に基づく定期点検。なお、これらの 検査については、当該法令に定める ところにより、振興会と協議のう え、作業計画書で定める。
7.4.3 故障時等の 対応	出動依頼から受注者が到着するまでの目標 時間について、受注者の定めがある場合は、 それによる。	出動依頼から事業者が到着するまでの 目標時間については30分とする。広域災 害・地域災害の際はこの限りでないが、 早期出動の努力をすること。

第3編 運転・監視及び日常点検・保守
【添付資料5-2-3】運転・監視及び日常点検・保守に係る要求水準 表3-2による。

第4編 清掃
第4編 清掃 削除

第5編 執務環境測定等		
第1章 一般事項		
第1節 一般事項		
1.1.1 適用	本編は、第1編と併せ、建築物等の執務環 境に関する測定（空気環境測定、照度測定）、 吹付け石綿等の点検及びねずみ等の調査及び 防除に関する業務に適用する。	本編は、第1編と併せ、作業環境測定 に関する測定（空気環境測定、照度測 定）の点検及びねずみ等の調査及び防除 に関する業務に適用する。
1.1.2	業務に使用する脚立等は受注者の負担とす	業務に使用する脚立等は事業者の負担

編、章、節	建築保全業務共通仕様書	読替え
点検及び保守に伴う注意事項	る。ただし、高所作業に必要な足場等（作業床高さ 2 m 以上）は、特記による。	とする。高所作業に必要な足場等（作業床高さ 2 m 以上）は、振興会に確認のうえ、作業計画書で定め、事業者の負担により用いる。

第 2 章 空気環境測定		
第 2 節 測定		
3. 2. 1 照度測定	(b) 測定位置等は、次による。 (1) 室内については、当該建築物の通常の使用期間中に、各階ごとに居室の中央部の床上 75cm 以上 150cm 以下の高さで測定する。 なお、床上 10cm の高さでの温度測定の必要がある場合には特記による。	(b) 測定位置等は、次による。 (1) 室内については、当該建築物の通常の使用期間中に、各階ごとに居室の中央部の床上 75cm 以上 150cm 以下の高さで測定する。 なお、床上 10cm の高さでの温度測定の必要がある場合には振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。
	(d) 測定点数は特記による。特記がなければ、表 2. 2. 2 により算出する。	(d) 測定点数は振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。

第 3 章 照度測定		
第 2 節 測定		
3. 2. 1 照度測定	(c) 測定箇所は、特記による。	(c) 測定箇所は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。

第 4 章 吹付けアスベスト等の点検		
		削除

第 5 章 ねずみ等の調査及び防除		
第 1 節 一般事項		
5. 1. 5 業務時間	調査及び防除を行う時間は、特記による。	調査及び防除を行う時間は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。

第 2 節 ねずみ等の調査		
5. 2. 3 調査の内容	ねずみ等の調査は、聞き取り調査、目視による調査、トラップ等による調査、環境調査及び施設・設備の調査とし、実施は特記による。	ねずみ等の調査は、聞き取り調査、目視による調査、トラップ等による調査、環境調査及び施設・設備の調査とし、実施については、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。

第 3 節 ねずみ等の防除		
5. 3. 1 防除作業等	(b) 作業計画を立て、施設管理担当者に承諾を得るものとする。防除作業等は特記による。	(b) 業務計画書及び作業計画書による。
	(c) ねずみ等の防除作業等は調査結果の判定に基づき、以下による。 (1) 発生防止対策の実施の有無は特記による。また作業項目及び作業回数は特記による。 (2) 施設改善の実施の有無は特記による。また作業項目及び作業回数は特記による。	(c) ねずみ等の防除作業等は調査結果の判定に基づき、以下による。 (1) 発生防止対策の実施、項目及び作業回数は振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。 (2) 施設改善の実施、作業項目及び作業回数は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。

編、章、節	建築保全業務共通仕様書	読替え
	(3) 防除作業の実施の有無は特記による。 また作業項目及び作業回数は特記による。	(3) 防除作業の実施、作業項目及び作業回数は、振興会と協議のうえ、作業計画書で定める。

第6編 警備
第6編 警備 削除