

建築物等の利用に関する説明書作成要領

(目的)

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

(作成目的)

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

(構成)

第3 「説明書」の構成は、次のとおりとする。

1. 施設概要

- (1) 施設の概要
- (2) 建物別概要
- (3) 仕上げ材料一覧表
- (4) 主要設備機器一覧表
- (5) 主要設備機器個表
- (6) 設計主旨(建築、電気設備、機械設備)

2. 施設の保全

- (1) 施設の使用にあたっての主要条件
- (2) 保全に関する留意事項
- (3) 建物の構成と保全
- (4) 電気設備の構成と保全
- (5) 機械設備の構成と保全
- (6) 防災設備の構成と保全
- (7) 監視設備の構成と保全
- (8) 非常時の対応

3. 保全業務関係書類

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

(記載内容)

第4「説明書」の記載内容は次のとおりとする。なお、記載にあたっては、文章、写真、平面図等を用いて簡潔に記載すると共に、技術的知識のない事務系職員であっても理解できるよう、専門用語による記述をできるだけ避けること。

1. 施設概要

- (1) 施設の概要 (様式1)
- (2) 建物別概要 (様式2)
- (3) 仕上げ材料一覧表 (様式3)
- (4) 主要設備機器一覧表 (様式4)
- (5) 主要設備機器個表 (様式5)
- (6) 設計主旨 (建築、電気設備、機械設備)

2. 施設の保全

(1) 施設の使用にあたっての主要条件

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

(2) 保全に関する留意事項

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

(3) 建物の構成と保全

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

(4) 電気設備の構成と保全

- ① 次の各部位・機器毎に管理(使用)上の注意事項、故障と応急処理、点検・保守等の日常業務の内容
 - ・電力設備(電灯、動力、電源、受変電、静止形電源、燃料系・自然エネルギー系発電、避雷設備)
 - ・通信・情報設備(構内情報通信網、構内交換、情報表示、映像・音響、拡声)

誘導支援、呼出し、テレビ共同受信、テレビ電波妨害防除、監視カメラ、防犯・入退室管理設備)

- ・電気設備共通（配管・配線）
- ・屋外設備（外灯設備、地中線路、引き込み部分）

(5) 機械設備の構成と保全

- ① 次の各部位・機器毎に管理（使用）上の注意事項、故障と応急処理、点検・保守等の日常業務の内容
 - ・空調調和設備（空調機器、換気、配管、ダクト設備）
 - ・給排水衛生設備（衛生器具、給水、給湯、排水、通気、排水処理、ガス、厨房、ごみ処理）
 - ・機械設備共通（弁類、配管類、制御弁類）
 - ・搬送設備（エレベーター、小荷物専用昇降機、エスカレーター、書類搬送、機械式駐車装置）

(6) 防災設備の構成と保全

- ① 次の各部位・機器毎に管理（使用）上の注意事項、故障と応急処理、点検・保守等の日常業務の内容
 - ・警報、非常用照明、誘導灯、防火、排煙、消火、その他防災設備

(7) 監視設備の構成と保全

- ① 次の各部位・機器毎に管理（使用）上の注意事項、故障と応急処理、点検・保守等の日常業務の内容
 - ・中央監視制御、設備系の制御と監視

(8) 非常時の対応

- ① 災害時の対応
 - ・災害時の発生における初期対応や情報の集約
- ② 火災時の対応
 - ・火災時の放送や初期消火等、火災の発生から消火に至るまでの手順
- ③ 地震時の対応
 - ・地震時の避難や放送など地震発生時に必要な手順
- ④ 停電時の対応
 - ・全館、部分停電時に起きる状況や停電時に、最低必要となる機能を確保するために必要となる非常用電源設備等の点検の必要性
- ⑤ 台風や大雨への対応
 - ・浸水を防止するための事前の点検・保守
- ⑥ 防火区画及び設備概要
 - ・火災が発生した時に機能する防火区画等やそれに関連する設備等

3. 保全業務関係書類一覧

- (1) 法定点検一覧表 (様式6)
- (2) 官公署届出書類一覧表 (様式7)

- (3) メーカー保証一覧表及び保証書 (様式8)
- (4) 消耗品一覧表 (様式9)

附則

この要領は、平成26年 4月1日から施行する。