

官民連携手法を用いた
公共施設等の LED 照明調達事業

【別添資料 1】

要求水準書

令和 6 年 9 月

貝塚市 総合政策部
行財政管理課 公共施設マネジメント室

目 次

I 重要事項に関する説明.....	1
1 本業務要求水準書の位置付け	1
2 本事業の事業範囲.....	1
3 民間事業者に期待する事項	2
4 遵守すべき法律等.....	3
5 民間事業者と特別目的会社の組成および契約期間中の維持	4
6 要求水準の変更	5
7 契約期間終了時の水準	5
II プロジェクトマネジメント業務に関する性能水準	6
1 プロジェクトマネジメント業務の基本方針.....	6
2 プロジェクトマネジメント業務の内容、要求する性能・機能	6
III 企画・調査・設計業務に関する性能水準.....	7
1 企画・調査・設計業務の基本方針	7
2 企画・調査・設計業務の内容、要求する性能・機能	7
3 企画・調査・設計業務に期待する水準.....	7
IV 設置業務に関する性能水準.....	9
1 設置業務の基本方針	9
2 設置業務の内容、要求する性能・機能.....	9
3 設置業務に期待する水準.....	9
V 施設の維持管理業務に関する性能水準	10
1 維持管理業務に関する基本方針	10
2 維持管理業務の内容、要求する性能・機能.....	10
3 維持管理業務に期待する水準	10
VI 自主事業に関する性能水準.....	11
1 自主事業に関する基本方針	11
2 自主事業に関する要件	11
3 自主事業に期待する効果.....	11
VII 業務要求水準一覧	12

I 重要事項に関する説明

1 本業務要求水準書の位置付け

本業務要求水準書（以下、「本書」という。）は、貝塚市（以下、「市」という。）が「官民連携手法を用いた公共施設等のLED照明調達事業」（以下、「本事業」という。）を実施するにあたり、民間事業者に要求するLED照明施設の企画・調査・設計・設置・維持管理に関する業務の水準（以下、「要求水準」という。）を示すものである。なお、民間事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力、資金調達力等を最大限に活かすため、市が設定する各要求水準は、基本的な考え方と最低限の要求水準のみを記載するに留め、それらを達成するための具体的な方法等については、民間事業者の企画提案に委ねることとする。

2 本事業の事業範囲

本事業における事業範囲は下記のとおりである。

表 特定事業の業務範囲

業務名	業務内容
①プロジェクトマネジメント業務	<ul style="list-style-type: none">・SPCの組成および契約期間中の維持に関する業務・構成企業、協力企業、第三者企業間の調整・適切なSPCの財務管理・プロジェクトマネージャーによる全業務のマネジメント・業務全体に関するセルフモニタリング・その他（業務実施に必要な環境整備など）
②企画・設計業務	<ul style="list-style-type: none">・既設照明施設の調査・その他（業務実施に必要な事前調査など）・LED照明施設の企画・設計・LED照明施設の管理システムの構築・データ更新・本事業の企画・設計に関する市との調整・企画・設計業務に関する市の要求水準との適合検査・企画・設計業務に関するセルフモニタリングの支援
③設置業務	<ul style="list-style-type: none">・LED照明施設の設置・既設照明施設の撤去・リサイクル・廃棄処分・その他（施設利用・別途工事との調整など）・工事管理

	<ul style="list-style-type: none"> ・設置に伴う各種申請 ・設置業務に関する要求水準との適合検査 ・設置業務に関するセルフモニタリングの支援
④維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・既設 LED 照明施設を含めた LED 照明施設の点検、保守 ・更新（部品等の取替え）および修繕 ・維持管理業務に関するセルフモニタリングの支援
⑤その他業務	<ul style="list-style-type: none"> ・市への所有権移転等に関する一切の業務 ・市が実施する各種補助申請または会計検査対応等の支援

表 付帯事業の業務範囲

事業分類	業務名	業務内容
付帯事業	課題解決に資する先駆的付加 価値を期待する業務	<ul style="list-style-type: none"> ・市の公共施設マネジメントに関する課題 解決をはかる業務 (例：防災機能の強化、対象公共施設やそ の周辺地域を含む GX の推進等)

表 自主事業の業務範囲

事業分類	業務内容
自主事業 (独立採算 事業)	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者が自ら実施する特定事業および付帯事業の価値を高める業務

3 民間事業者に期待する事項

本事業は、単なる施設照明の LED 化事業ではなく、官民連携手法による先駆的な付加価値を求めるものである。具体的には、施設照明の LED 化において民間事業者の創意工夫やノウハウを活用した資金調達、企画設計や施工、メンテナンスが行われることでグリーントランسفォーメーション（GX）に資するエネルギー消費の効率化が図られる。さらに公共施設マネジメントの観点から市の課題解決に資する事業が先駆的な付加価値を生む企画提案がされることを期待する。それにより長期間に亘って施設照明を良好な保全状態で維持管理し、長期的な観点でのコスト縮減と事業全体における質の向上を図ることを目的とする。

また、資金調達は、民間事業者によるサービス購入型、独立採算型から選択できるものとする。事業方式については、企画提案を行う民間事業者が創意工夫を最大限に発揮でき

るよう民間事業者による「選択制」を採用し、複数の方式および手法を組み合わせた提案を可能とすることから、ソーシャルインパクトボンド（SIB）やインパクト投資などの新しい資金調達を含めた資金調達スキームを提案することを認めるものとする。

なお、本要求水準について、民間事業者の創意工夫により、市が求める水準をより高めるために、本要求水準の代替案（ヴァリアントビッド）を提出することを認めるものとする。

4 遵守すべき法律等

民間事業者は、本事業の実施に際し、各関係法令等を遵守すること。主な法令等は、次のとおりであるが、民間事業者の提案内容により遵守する法令等がほかにある場合は、その法令も含まれるものとする。

(1) 消防法（昭和23年法律第186号） (2) 道路法（昭和27年法律第180号） (3) 水道法（昭和32年法律第177号） (4) 下水道法（昭和33年法律第79号） (5) 警備業法（昭和47年法律第117号） (6) 建設業法（昭和24年法律第100号） (7) 駐車場法（昭和32年法律第106号） (8) 社会教育法（昭和24年法律第207号） (9) 図書館法（昭和25年法律第118号） (10) 電気事業法（昭和39年法律第170号） (11) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号） (12) 労働基準法（昭和22年法律第49号） (13) 地方自治法（昭和22年法律第67号） (14) 都市計画法（昭和43年法律第100号） (15) 都市公園法（昭和31年法律第79号） (16) 道路交通法（昭和35年法律第105号） (17) 高圧ガス保安法（昭和26年法律第204号） (18) ガス事業法（昭和29年法律第51号） (19) 騒音規制法（昭和43年法律第98号） (20) 惡臭防止法（昭和46年法律第91号） (21) 振動規制法（昭和51年法律第64号） (22) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号） (23) 食品衛生法（昭和22年法律第233号）	(24) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号） (25) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号） (26) 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律(平成29年法律第47号) (27) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号） (28) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号） (29) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号） (30) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和54年法律第20号） (31) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号） (32) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号） (33) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号） (34) 建築基準法（昭和25年法律第201号） (35) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第107号） (36) その他、本事業に関する関連法令等
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5 民間事業者と特別目的会社の組成および契約期間中の維持

本事業の実施を目的に市が契約締結する民間事業者またはSPCは、契約期間中、適切な維持管理が行える体制を明確にし、これを維持し、安定した業務実施を行うものとする。

事業推進においては、市および金融機関との連絡調整が事業期間を通じて適切に行えるプロジェクトマネージャーを構成企業の中から選任するものとする。また、やむを得ずプロジェクトマネージャーを変更する場合は、市と事前に協議を行うものとする。

6 要求水準の変更

市は、契約期間中に次の事由により要求水準の見直しを行い、その変更を行うことがある。その場合、市は事業契約書の定めるところにより要求水準書を変更し、当該変更に伴い必要となる事業費の変更および事業契約金額の変更を行う。

- (1) 法令等の変更
- (2) 災害・事故等
- (3) 市の事由による業務内容の変更
- (4) その他、業務内容の変更が市により認められた場合

7 契約期間終了時の水準

民間事業者は、事業用地内の整備対象施設について、当該施設の維持管理業務を適切に行うことにより、契約期間終了時に要求水準を満たす良好な状態に保持していることとする。

II プロジェクトマネジメント業務に関する性能水準

1 プロジェクトマネジメント業務の基本方針

プロジェクトマネジメント業務は、主に、企画・調査・設計・設置および維持管理、その他民間事業者による自主提案事業等の各業務（以下、「各業務」という）を、円滑かつ効果的に実施できるよう、市および各業務を担当する民間事業者との連絡や調整を行うものである。実施に際しては、各業務に係る民間事業者の士気向上につながるよう、適切な連携等を行い、市のパートナーとして安定的かつ継続的な公共サービスの提供に貢献することを目的とする。

2 プロジェクトマネジメント業務の内容、要求する性能・機能

（1）事業全体のマネジメント

市および事業関係者に対する連絡窓口、各業務を担当する民間事業者との連絡窓口を担い、安定的かつ継続的な業務実施を行わせる。

（2）SPC の財務管理

SPC の資金調達や資金管理を適切に行い、安定的かつ継続的な業務実施が可能となるよう、事業期間中の SPC の財務内容を健全な状態に維持する。

（3）事業全体のセルフモニタリング

各業務を担当する民間事業者のセルフモニタリングを取りまとめ、SPC の財務モニタリングと併せて、市と適切に共有できるような報告書等を作成し、市へ定期的な報告を行う。

（4）適切なプロジェクトマネージャーの選任

事業を遂行する上での適切なプロジェクトマネージャーを定め、事業を先導する役割を持たせ、継続的に安定したサービス提供に努める。

プロジェクトマネージャーは、安定的かつ継続的な業務実施が可能となるよう、各業務を担当する民間事業者の各業務の実施状況や SPC の財務内容を適切に管理する。

III 企画・調査・設計業務に関する性能水準

1 企画・調査・設計業務の基本方針

企画・調査・設計業務は、必要な事前調査を的確に実施し、官民連携手法で実施するからこそ民間事業者の創意工夫やノウハウを最大限活かし、LED 照明施設の施工や長期的なメンテナンスの効率化に考慮した企画・調査・設計を実施する。

2 企画・調査・設計業務の内容、要求する性能・機能

(1) 事前調査業務の実施

設計に先立ち、対象となる施設の既設照明施設の調査を民間事業者の責任において行う。調査終了時に調査報告書を作成し、市に提出する。

(2) 管理技術者および主任担当技術者の通知

担当する民間事業者は、管理技術者、各主任担当技術者および担当技術者等を定め、市に通知する。

(3) 設計図書・設計業務計画書の作成

担当する民間事業者は、設計図を提出することを前提とし、その他、事業を円滑に進めるうえで必要な書類を市に提出する。なお、設計業務開始予定日までに、設計業務計画書を作成し、市の承認を得ること。

(4) 実施設計

提出する実施設計の設計図書作成にあたっては、令和 6 年国土交通省告示第 8 号に記載している内容を実施する。

(5) 工事段階で設計者が行う実施設計に関する業務

工事段階で設計者が行う実施設計に関する業務は、令和 6 年国土交通省告示第 8 号に記載している内容を実施する。

3 企画・調査・設計業務に期待する水準

本事業は、GX に資するエネルギー消費の効率化や長期的な観点でのコスト縮減と質の確保の実現を取り入れた提案を求める。

また、安全性を確保しつつ、将来の LCC（ライフサイクルコスト）と LCCO₂（ライフサイクル CO₂ 排出量）の低減やメンテナンスビリティ向上という視点において、民間事業者自らがどのような効果を発揮するのかを検証し、また事業実施期間中も検証された効果の発揮が維持されるようモニタリングを通じて検証していくものとする。

IV 設置業務に関する性能水準

1 設置業務の基本方針

設置業務は、企画・調査・設計業務で作成された設計に基づき、適切な施工管理を行うことにより、事業スケジュールに沿った LED 照明施設の設置を行うことを目的とする。

2 設置業務の内容、要求する性能・機能

民間事業者は、募集要項の「II. 募集内容に関する事項 1 本事業の概要（5）対象施設」に記載する公共施設において、本要求水準に沿った企画設計に基づいて LED 照明施設の設置を行うものとする。なお、PFI 方式を用いる場合、民間事業者は設置した LED 照明施設について最適な時期に市へ施設等所有権移転を行うこと。

民間事業者は、適正な設置業務のための品質管理を行うものとし、設置前、設置中、設置後のリスクを洗い出し、その対処方法を明らかにするとともに、市と別途締結するサービス基準合意書のモニタリングに反映させるものとする。

なお、設置業務開始予定日までに、設置業務計画書を作成し、市の承認を得ること。

3 設置業務に期待する水準

官民連携事業としての設置業務について、地域事情に精通した市内事業者と市外事業者が適切な役割分担を行い、効率良く業務を遂行し、且つ地域経済の好循環が生まれることを期待する。

V 施設の維持管理業務に関する性能水準

1 維持管理業務に関する基本方針

民間事業者は、設置した LED 照明施設および既設 LED 照明施設を、契約終了時までの期間、適切に維持管理を行うものとする。適切な維持管理とは、全ての照明施設について利用者の快適な利用環境の確保、予防保全による施設の長期的な活用に配慮した維持管理である。

2 維持管理業務の内容、要求する性能・機能

民間事業者は、既設 LED 照明施設を含めた LED 照明施設の維持管理業務を適切に遂行するものとする。

また、維持管理業務開始予定日までに、維持管理業務計画書を作成し、市の承認を得ること。必要に応じて市から提出または報告の依頼がある場合は、速やかに適切な書類を作成し、提出するものとする。

3 維持管理業務に期待する水準

民間事業者は、利用者の快適な利用環境の確保、予防保全による施設の長期的な活用を目的として、法令で定められたものはもとより、定期的かつ自主的に点検業務等を行い、LED 照明施設の性能・機能を適切に維持するものとする。

また、LED 照明施設のトータル LCC の観点から、適切で計画的な予防保全を行うことで、低廉かつ効率的な維持コストを目指すものとする。また、民間事業者が提案し採択された付帯事業についても前述同様に維持管理業務を行うものとする。

VI 自主事業に関する性能水準

1 自主事業に関する基本方針

民間事業者が自ら実施する自主事業（独立採算事業）は、公共サービスおよび民間サービスの両方を想定しており、市の公共施設マネジメント全体への効果や市民生活の質向上を目的とする。

また、公共施設に関する課題の発掘とそれに対する対応を持続可能な形で実施することを目指すものとする。本事業との相乗効果を持つ自主事業の提案を可能とする。

なお、公共サービスに関する自主事業は、民間事業者が提案する企画等を基に市が認めた場合に実施するものとする。

2 自主事業に関する要件

自主事業については、民間事業者自ら当該事業で想定されるリスクを負担することを前提として提案し実施するものとする。自主事業については、競争的対話および優先交渉権決定後の契約交渉において、市と協議のうえ決定するものとする。

また、市の土地および公共施設を使用する場合は、市と協議の上、借地権の設定および賃料を決定するものとする。

なお、提案内容に関しては、提案書提出時までに、市との競争的対話を経て、より実現性の高い内容を提案することとし、次の点に注意すること。

- (1) 提案する事業は、原則、独立採算にて行うものとする。ただし、高い公共性を有する提案については、必要な経費の一部をサービス対価に含めることも可能とする。
- (2) 民間事業者が自ら独立採算にて行う業務に係る収入は、民間事業者が徴収し自らの収入とすることができます。
- (3) 自主事業を変更または終了する場合は、市と協議の上、本事業の対象施設への影響がないように再整備あるいは復旧すること。

3 自主事業に期待する効果

自主事業は、次の視点による効果を期待する。

- (1) 本事業で実施する公共サービスおよび既存の公共サービスの質の相乗的な向上
- (2) GX に資する効果
- (3) 地域経済循環および地域企業の活性化
- (4) 特定事業および付帯事業の価値向上

VII 業務要求水準一覧

業務	業務内容	要求水準
事業全体に 係る業務	事業実施体制	本事業の特性や専門性に対応した法令に準じた事業実施体制を構築すること。
	適切な工程計画	調査・企画・設計・設置の一括方式のメリットを活かした工期短縮に努めること。
	ランニングコス ト削減に対する 創意工夫	ランニングコスト削減のため創意工夫をすること。
	保守管理に対す る配慮	日常的な利用の操作性はもちろん、維持管理・保守管 理・故障時の対応などの容易性・迅速性・安全性に対 する配慮をすること。 使用機器は、耐久性、メンテナンス性に対して十分配 慮し、一般的に公共施設に用いられる使用機器と同等 品以上とすること。
	環境に対する配 慮	地球環境はもとより、本市の気候、施設用途の特性な ど、環境全般に配慮したGXに資する計画とすること。
	維持管理期間終 了後の取扱い	維持管理期間終了後の設備の取扱いについては、別途 協議することとし、所有権移転など必要な手続きを行 うこと。ただし、PFI事業の場合はこの限りではな い。
プロジェク トマネジメ ント	業務管理	プロジェクトマネジメント業務を適切に実施するた め、事業期間ごとに事業を遂行する上での適切なプロ ジェクトマネージャーを定め、事業の全体マネジメン トをする役割を持たせ、継続的で安定したサービス提 供に努めること。 各事業・各業務において責任者の所在を明確にし、遅 延等を起こさない業務体制を整えること。
		課題を整理し、問題点に対して打開策・解決策を提案 すること。
		事業推進で生じる課題を顕在化し、関係者が情報を共 有し検討する方法を明確にすること。

	市および各業務責任者との連絡調整	問題と課題の整理が継続して行える仕組みを構築し、月1回以上は必ず市に報告すること。 利便的かつ簡易な方法にて市との情報共有を行うこと。
	業務全体に関するセルフモニタリング	業務横断的なセルフモニタリングを実施すること。 明確な指標を用いて定量的にモニタリングを行う仕組みを構築・活用すること。 業務の実施状況に関する自己評価を行い、市に報告すること。また、市によるモニタリングによる監査等に対応すること。
企画・設計	基本的な考え方	企画段階から単なるLED照明機器の交換にとどまらず、設置された空間や機能に適した照明機器及び照度を確保すること。 調査は、公共施設マネジメントの観点から行い、市の顕在または潜在している問題・課題を整理し、企画提案に活かすこと。
	基本事項	日本産業規格（JIS）及び日本電気工業規格（JIM）、その他関係する諸法令、規則及び条例などを遵守すること。 製品の製造業者は、ISO9001認証を取得していること。 高効率機器及び省エネルギー手法の採用により、エネルギーの節約を図ること。 日常的な利用の操作性はもちろん、維持管理、保守管理、故障時の対応などの容易性、迅速性、安定性に配慮した計画とすること。 機器の不具合発生時は、代替機器や修理部品等を迅速に準備し、速やかに不具合を是正できるような計画とすること。 防水性や耐候性、立地特性に配慮した計画とすること。 入力電圧は設置場所の電圧に適合したものであること。 定格寿命期間は安全な使用が可能であること。

	交換方法	原則器具ごと交換を行うこととする。ただし、交換に適した器具が存在しない場合は、市との協議の上で選定すること。
	使用器具	<p>一般的に公共施設に用いられる使用機器と同等品以上とすること。</p> <p>既設照明器具からの置き換えに適した寸法の器具を選定すること。</p> <p>公共施設用照明器具（一般社団法人日本照明工業会規格 JIL5004）と同等以上の性能を有する器具を原則として選定すること。ただし、適した公共施設用照明器具が存在しない場合は市との協議の上、選定すること。</p> <p>既設照明器具に付属機器及び機能がある場合は、交換する LED 器具も同様に付属機器及び機能を付けること。</p> <p>光害対策が考慮されている製品であること。</p> <p>電波障害の発生が抑制されている製品であること。</p> <p>調光又は人感センサーにより点灯及び消灯される既設照明器具については、LED 照明器具への交換後も調光又は人感センサーにより点灯及び消灯できること。</p> <p>このとき調光スイッチは LED 照明器具に適合したものに置き換えること。</p> <p>外部に設置する LED 照明器具は適切な防水性、耐候性、耐食性を有すること。</p>
	定格寿命	総点灯時間が 40,000 時間以上とし、事業終了時にはランプ交換を行うこと。
	照度	<p>JIS 照度基準等を満たす照度を保つこと。</p> <p>LED 導入前と同等以上の照度とし、各施設の利用に支障のない明るさを担保すること。</p>
	配光・輝度	JIS 照度基準等を満たす配光・輝度を保つこと。
	高天井照明器具	LED 高天井照明については、（一社）日本照明工業会「照明器具の耐震設計・施工ガイドライン」に準ずること。
	その他	LED の光源により周囲にグレア、フリッカー等による不快感を与えないものとすること。

設置	工事計画	<p>設置前に現場調査、回路調査等を十分に行い、作業を実施すること。</p> <p>施工場所で他の工事業者による別工事がある場合は、別工事の工事業者との調整に協力すること。</p> <p>施設単位での休館が可能な限り少なく、教育施設については授業等の学校活動に支障の出ない施工計画施工計画とすること。</p> <p>建築基準法および関連法令を遵守すること。</p>
	業務報告体制の構築	<p>市に対し十分な報告・相談ができる仕組みを構築すること。</p>
	工事管理	<p>施設管理者や施設利用者へ説明を行うとともに管理を徹底し、工事の安全・円滑な進行を確保すること。</p> <p>工事の進捗状況を隨時把握するため、効率性の高い業務報告体制を構築し、常時グラフ等により可視化することで、いつでも市が確認できるようにすること。</p> <p>可能な限り対象施設の利用時間に配慮し工事を行うこと。</p>
	安全管理	<p>事業者は、本事業の履行に際し、労働安全衛生法その他関係法令を遵守し、安全作業を行うこと。</p> <p>作業時は、作業員及び第三者への安全対策を徹底すること。</p> <p>作業中は作業場所の整理整頓に努めるとともに、作業完了後は速やかに機材等を搬出し、作業場所の清掃を行うこと。</p> <p>作業従事者は、作業に適した服を着用し、名札等で所属する事業者名を明確にすること。</p> <p>作業箇所の事故及びトラブル防止のため、関係者以外の立ち入り禁止措置を行うこと。</p> <p>また、必要に応じて作業エリアのみならず通路や資材置場などの各部養生を行うこと。</p> <p>事業者は、現場代理人を契約後5日以内に選任し、市に通知すること。現場代理人は、作業中は現場に常駐し、品質や工程、安全等に配慮した履行の指揮監督を行うこと。</p> <p>作業期間中の火災や事故等に対応する保険に加入すること。</p>

		高所作業に当たっては、作業床を配置する、安全帶墜落制止用器具を使用するなどの墜落防止の措置を講じること。また、高所作業に当たっては、脚立等不安定な昇降用具を使用した作業は行わないこと。
	既設照明器具の撤去、運搬、処分	撤去した既設照明器具等は「廃棄物の処理および清掃に関する法律」など関係法令に従い、適正に運搬処分すること。
	所有権移転手続	施設を引き渡す際に、市が所有者となる表示登記および所有権保存登記に必要な事務を行うものとし、設置施設の引渡し時期は、民間事業者の提案する事業方式に併せて、適切な時期を想定し、実行すること。 維持管理期間終了後の設備の取扱いについては、別途協議することとし、所有権移転など必要な手続きを行うこと。ただし、PFI事業の場合はこの限りではない。
維持管理	LED 照明施設の保守・更新・修繕	<p>維持管理は予防保全を基本とし、外観上清潔で、かつ景観上美しい状態を保つこと。物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。</p> <p>予防保全は、施設設備の長寿命化を促進するとともにLCC（ライフサイクルコスト）の削減効果も同時に発揮できるものとすること。長期間にわたる事業全体のLCCに配慮した維持管理計画を立案し、適宜見直しを図ること。</p> <p>設置事業者や企画設計者と十分な協議のもと、相互の創意工夫やノウハウを活用し、中長期のメンテナンス計画を作成し、合理的かつ効果的な業務実施に努めること。</p> <p>関係法令の定めにより点検を実施することとし、常に正常な機能を維持できるよう定期的に点検を実施し、劣化等について調査、診断および判定を行い、適切な方法（保守、修正、交換、分解整備、調整等）により迅速に対応すること。</p> <p>故障等によるサービスの中斷に係る対応を定め回復に努めること。</p>

	<p>事業期間において劣化した部位・部材または機器の機能・性能を初期の水準または実用上支障のない状態まで回復させること。</p> <p>点検作業中に障害となりうるもの有無を確認し、発見した場合は除去もしくは適切な対応をとること。</p> <p>点検の実施等にあたっては、施設管理者との十分な連携をとり、利用者等の妨げとならないよう配慮した方法を検討・実施すること。</p> <p>環境負荷を低減し、環境汚染などの発生防止および省資源・省エネルギー化に努めること。</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------