

施設にかかる建物管理協定（案）

大阪市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）との間に令和8年 月 日締結の市有財産定期建物賃貸借契約書（以下「契約書」という。）第13条にもとづき、契約書の別紙「物件の表示」記載の建物（以下「本件建物」という。本件建物の詳細については、契約書の「物件調書」参照のこと。）の管理、使用について協定を締結する。

（総 則）

第1条 乙は、本件建物の保存に有害な行為その他本件建物の管理または使用に関し、甲の利益に反する行為をしてはならないものとする。

（本件建物の使用・管理）

第2条 乙は、本件建物の管理または使用に際して、契約書第3条に留意するほか、騒音、臭気、振動等により周辺の環境に悪影響を与えることのないよう配慮するものとする。

2 乙は、消防設備及び電気設備など関係法令で規定されている定期点検を行い、管理にあたっては防災や事故の防止に十分配慮するものとする。

（維持管理保全部分）

第3条 本件建物の維持管理にあたっては、別紙1に基づき甲乙が自ら行うものとし、維持管理方法については別紙2のとおりとする。ただし、本件建物利用者によって生じた毀損などの原状回復については乙の負担において行うものとする。

第4条 本協定及び契約書に記載のないものについては、乙は甲の指示に従うものとする。

本協定を証するため、本書2通を作成し、甲乙各々記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 大阪市教育委員会
教育長

乙

維持管理区分表

名 称			乙			甲		
		部 位	管理	補修	取替・改修	撤去	取替・改修	備 考
建物	建物（構造）	躯体（柱、梁、床、構造壁、天井、庇）	○				○	昇降機棟含む
	建物	屋上防水（ルーフトレイン含む）	○				○	
		外壁塗装、サッシ周りコーキング	○				○	
	内装	床（P タイル、カーペット類）	○	○	○			
		壁（間仕切り壁、塗装、壁紙、タイル）	○	○	○			
		天井	○	○	○			
		手摺り	○	○	○			
		建具（窓、扉）	○	○	○			ガラス含む
	自動扉	ドアエンジン	○	○	○			
		センサー	○	○	○			
		建具	○		○			
	シャッター		○	○	○			
	外部（外回り）	土間（タイル）	○	○				
		側溝、排水桝	○	○				
		扉、フェンス	○	○				
		郵便ポスト	○	○				
名 称			乙			甲		
		部 位	管理	補修	取替・改修	撤去	取替・改修	備 考
付帯設備	給排水設備（配管）	給水引込み管（メータ以降分岐仕切弁まで）	○				○	
		給水仕切弁以降	○	○	○			
		排水管（土間、地中管）	○				○	
		排水管（上記以外）	○	○	○			
	給排水設備（器具等）	洗面器（陶器、カラ、ン、トラップ、自動水洗、給排水管）	○	○	○			
		洗面器（収納キャビネット）	○	○	○			
		手洗器（陶器、カラ、ン、トラップ、自動水洗、給排水管）	○	○	○			
		便器（便器、フラッシュバルブ、ロータ、ンク、自動水洗、給排水管）	○	○	○			

	可動手摺り、手摺り、ベビーシート、ベビーチェア	○	○	○			
換気設備	換気扇（居室、便所、倉庫等）	○	○	○			
空調設備（エアコン）	室内機、室外機、配管、配線、リモコン	○	○	○			
昇降機設備（エレベータ）	法定点検	○					
	かご	○	○	○			
	ワイヤー類	○	○	○			
	補機類	○	○	○			
	制御機器類（インバータ含む）	○	○	○			
	自動着床装置（バッテリー含む）	○	○	○			
		乙			甲		
	部 位	管理	補修	取替・改修	撤去	取替・改修	備 考
電気設備（受電）	電気主任技術者の選任及び保安管理業務	○					
	構内柱	○	○			○	
	構内柱（ケーブル類、開閉器類、避雷器、腕木等）	○	○	○			
	キュービクル（筐体）	○	○	○			鍵は乙
	キュービクル（ケーブル類、トランス、コンデンサ、リアクトル、遮断器、開閉器類、変成器類、継電器類）	○	○	○			
	キュービクルから分電盤までの配線。	○	○	○			
電気設備（負荷設備等）	分電盤（開閉器含む）	○	○	○			
	分電盤内開閉器以降の配線	○	○	○			
	コンセント（床、壁等）	○	○	○			
	各種スイッチ、プレート	○	○	○			
	電球、蛍光灯、点灯管灯	○	○	○			
	白熱灯器具及び蛍光灯器具	○	○	○			
電気設備（弱電設備）	配線・テレビ用室内端子	○	○	○			

	防災設備	管理権原者、防火管理者、法定点検	○					
		自動火災報知器（感知器、発信機、表示灯、配線含む）	○	○	○			
		防火扉、防火シャッター、ダンパー	○	○	○			
		手動式排煙窓、排煙設備	○	○	○			
		消火器	○	○	○			
	ガス設備	コンロ	○	○	○			
		湯沸かし器	○	○	○			
		配管	○	○	○			
	その他	乙の都合により変更した内装、設備他	○	○	○			
		消耗品類	○	○	○			

維持管理業務の種別

業務区分・範囲	もと住吉図書館	備 考
電気需給契約	乙が、電気事業者（関西電力等）と契約し、電気事業者からの請求額を直接支払う。	
水道需給契約	乙が、水道局と契約し、水道局からの請求額を直接支払う。	
ガス需要契約	乙が、ガス事業者（大阪ガス等）と契約し、ガス事業者からの請求額を直接支払う。	
防火管理 （消防に関する監督官庁への届出を含む）	使用実態に応じ、乙が管理権原者として防火管理者を選任し、必要な管理及び届出等を行なう。	
消防設備の管理	乙が、法定点検及び維持管理を行なう。 設備の整備・改修については、乙が負担する。	施設の使用目的にあわせ、乙は乙負担で、大阪市消防局と調整し必要な改修を行なう。
自家用電気工作物の管理	乙が、自家用電気工作物保安規程を定め、電気主任技術者を選任し、適法に管理を行なう。 設備の整備・改修については、乙が負担する。	
自動扉・シャッター保守点検	乙が、必要に応じ適正・適法に管理する。その際発生する費用は乙負担とする。	
エレベーター保守点検	乙が、必要に応じ適正・適法に管理する。その際発生する費用は乙負担とする。	
空調設備保守点検	乙が、必要に応じ適正・適法に管理する。その際発生する費用は乙負担とする。	
建物清掃	乙が、必要に応じ適正に管理する。その際発生する費用は乙負担とする。	
建物・設備に関する法定点検、保守管理、建物にかかる監督官庁への届出及び専有部分の保守点検、維持管理	乙が、必要に応じ適正・適法に管理する。その際発生する費用は乙負担とする。	
建物の躯体等に関する維持管理	屋上・外壁等躯体部分の保全・大改修は、甲が乙と協議のうえ行なう。	