

## 【維持管理費について】

建築物のライフサイクルコストのうち、建物完成後の運用管理段階における費用を維持管理費とした。事務所ビルで一般的に必要な維持管理の主な項目は以下が考えられ、新国立競技場においても同様の考え方で算出している。

## 1. 維持管理費の項目

## ○修繕・更新費

部位、部材や機器等の種別に応じた修繕・更新周期(概ね5～30年)に基づき、必要な費用を算定

建築： 屋根防水、外壁仕上、建具、内部天井・床仕上  
設備： 受変電・幹線、空調機・ポンプ、排煙・換気、エレベーター  
等

## ○保全費

常駐・非常駐の業務体制による人員や機器の仕様に応じた管理の内容に基づき、必要な費用を算定

運転監視、警備、日常・定期点検、清掃、植栽管理

## ○エネルギー費

使用する機器に応じて稼働時間を想定し、電気、ガス、上下水道等に必要な費用を算出

## 2. 今後のとりまとめの方向性

上記の一般的な維持管理の前提条件に加え、

- ① スタジアムの利用状況のパターン別
- ② 植栽について「見せる管理」、「必要な管理」のレベル別

の維持管理に必要な費用の試算を行う。

## 維持管理費説明書

※ 維持管理費の算出にあたっては、平成17年度版 建築物のライフサイクルコスト(一般社団法人建築保全センター発行)及び建築保全業務共通仕様書及び同解説(一般社団法人建築保全センター発行)等を参考とした。

保全費	点検費	運転監視	<ul style="list-style-type: none"> <li>中央監視室にて設備機器を稼働させ、その状況を監視し制御する業務に係る費用</li> <li>当施設では24h365日常駐管理で設定</li> </ul>											
		日常点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>主に常駐技術者により行う点検業務に係る費用</li> <li>建築、設備の機能及び劣化の状態を目視、聴覚、振動等主に五感を使って点検する</li> <li>異常等がある場合は必要に応じ(応急)措置を実施する</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>時間帯</td> <td>日中</td> <td>夜間</td> </tr> <tr> <td>要員数</td> <td>7(8)名</td> <td>2(3)名</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">※( )内は大規模イベント時</p>	時間帯	日中	夜間	要員数	7(8)名	2(3)名					
		時間帯	日中	夜間										
		要員数	7(8)名	2(3)名										
	定期点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>1年に数回行われる、高い専門性、もしくは特殊な装置を必要とする点検に係る費用</li> <li>法定点検・整備も定期点検に含む</li> <li>1年毎に交換が必要な消耗品は定期点検に含む</li> </ul> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">主な定期点検</td> <td style="width: 33%;">受変電設備の年次点検</td> <td style="width: 33%;">EV/ESC定期点検</td> </tr> <tr> <td></td> <td>消防用設備点検</td> <td>自動制御/中央監視設備点検</td> </tr> <tr> <td></td> <td>熱源機器定期点検</td> <td>建築基準法点検(建築/設備)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>大型映像定期点検</td> <td>ビル管法関連(水槽清掃、各種測定)</td> </tr> </table>	主な定期点検	受変電設備の年次点検	EV/ESC定期点検		消防用設備点検	自動制御/中央監視設備点検		熱源機器定期点検	建築基準法点検(建築/設備)		大型映像定期点検	ビル管法関連(水槽清掃、各種測定)
	主な定期点検	受変電設備の年次点検	EV/ESC定期点検											
		消防用設備点検	自動制御/中央監視設備点検											
		熱源機器定期点検	建築基準法点検(建築/設備)											
		大型映像定期点検	ビル管法関連(水槽清掃、各種測定)											
	特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>設備等の運転時間は他用途施設より短い、点検頻度・内容は大きく変更しない。</li> <li>大規模なイベント日とそれ以外の日で人数を変え、要員コストを抑えている。</li> </ul>												
清掃費	日常清掃	<ul style="list-style-type: none"> <li>常駐者(パートを含む)が日常的に行う清掃に係る費用</li> <li>主に掃き、拭き、バキューム清掃を行う</li> </ul>												
	定期清掃	<ul style="list-style-type: none"> <li>1年に数回行われる清掃で、洗浄、WAX掛などの費用</li> <li>主な定期清掃(床)</li> </ul> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">硬質床(石、タイル、他)</td> <td>: 床磨き機等で洗浄</td> </tr> <tr> <td>繊維床(タイルカーペット、じゅうたん)</td> <td>: 専用機器による洗浄</td> </tr> <tr> <td>弾性床(塩ビシート、等)</td> <td>: 洗浄+保護材(WAX)塗布</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>窓ガラス清掃も定期清掃に含む</li> </ul>	硬質床(石、タイル、他)	: 床磨き機等で洗浄	繊維床(タイルカーペット、じゅうたん)	: 専用機器による洗浄	弾性床(塩ビシート、等)	: 洗浄+保護材(WAX)塗布						
	硬質床(石、タイル、他)	: 床磨き機等で洗浄												
繊維床(タイルカーペット、じゅうたん)	: 専用機器による洗浄													
弾性床(塩ビシート、等)	: 洗浄+保護材(WAX)塗布													
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>常時使用する管理諸室及び開放エリアは一般事務所と同様に毎日日常清掃を実施</li> <li>イベント時使用エリアは、イベント後清掃を実施、イベントが3日もしくは7日以上空いた場合は日常清掃を実施 (3日毎:共用部、コンコース、水廻り、7日毎:スタンド、諸室)</li> </ul>													
保全警備費		<ul style="list-style-type: none"> <li>施設に所要の人数を常駐させ、受付、防災センターにおける監視業務等を行う費用</li> <li>当施設では24h365日常駐管理で設定</li> <li>定期的な巡回の他、緊急時の対応も行う</li> <li>イベント警備は一般にイベント主催者が別途手配し、各ゲートや立入禁止箇所の警備を行う。</li> <li>日常的には駐車場管理は無人とする(イベント時はイベント警備による)</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>時間帯</td> <td>日中</td> <td>夜間</td> </tr> <tr> <td>要員数</td> <td>6(8)名</td> <td>2(4)名</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">※( )内は大規模イベント時</p>	時間帯	日中	夜間	要員数	6(8)名	2(4)名						
	時間帯	日中	夜間											
要員数	6(8)名	2(4)名												
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>イベントの無い日は施設管理、機械警備を併用し、ポイントを絞った警備計画としている。</li> <li>大規模なイベント日とそれ以外の日で人数を変え、要員コストを抑えている。</li> </ul>													
	植栽管理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内の植栽管理(剪定、刈込、施肥、消毒、除草)を行う費用</li> <li>植栽を健全に育成させ、美観を維持する</li> <li>ピッチの芝管理も植栽管理に含む</li> <li>詳細は「植栽の維持管理シート」「芝の維持管理シート」参照</li> </ul>												
修繕更新費		<ul style="list-style-type: none"> <li>建物を使用していくにあたり必要となる修繕や、更新に係る費用</li> <li>リプレースが原則で、機能の追加や除去、性能向上などの工事は含まない</li> </ul>												
エネルギー費		<ul style="list-style-type: none"> <li>電力、ガス、上下水に係る費用</li> </ul>												