

建築物(設備)定期点検業務仕様書

第1 業務概要

(1) 業務の目的

本業務は、建築基準法（以下「法」という）第12条第3項および第4項に基づき、対象となる建築設備について、法令への適合状況、維持管理の状況、ならびに腐食やその他の劣化・損傷の有無を調査・点検することにより、「公共建築物の安全確保の徹底」を図ることを目的とする。

(2) 業務の名称

令和8年度～令和10年度鳥取県立県民文化会館建築物（設備）定期点検業務委託

(3) 業務期間

契約締結日から令和11年3月16日まで(うち、各年度1回点検)

(4) 点検対象建築物

鳥取県立県民文化会館（レストラン施設含む）

第2 業務仕様

(1) 業務の内容

点検項目等業務の内容は次のとおりとする。（適用欄に○印のある項目を本業務とする。）

(ア) 点検計画図作成

点検に当たり、次のとおり点検計画図を作成する。

図面名	縮尺	明示する事項	適用
平面配置図	1/200	主要機器の配置 換気ファン、送風機、排煙機、ダンパ、 蓄電池、自家用発電装置、非常用照明器具、 空調機、水槽、ポンプ	○

※建築平面図は、発注者より支給するものとする。

(イ) 建築物の昇降機以外の建築設備の点検

建築物の昇降機以外の建築設備に関して次の項目について点検を行う。

点検部位	点検対象箇所	点検項目	適用
(ア) 換気設備	無窓居室、火気使用室、居室等	機械換気設備、中央管理方式の空気調和設備、その他	○
(イ) 排煙設備 (機械排煙)	特別避難階段の付室、居室等、予備電源	排煙機、蓄電池、自家用発電装置、その他	○
(ウ) 非常用照明装置	照明器具、予備電源	白熱灯等、蓄電池、自家用発電装置、その他	○
(エ) 給排水設備	飲料水の配管設備、給湯の配管設備、排水設備	給水タンク、貯水タンク、排水槽、その他	○

(2) 特記事項

ア 適用基準

本業務は、以下の基準に準拠して実施する。ただし、本仕様書に定めのない事項については、施設管理者と協議のうえ決定する。

(ア)「特殊建築物等定期調査業務基準（公共建築物用）」（国土交通省住宅局建築指導課監修、財団法人日本建築防災協会発行）

(イ)「特殊建築物等定期調査業務基準」（国土交通省住宅局建築指導課監修、財団法人日本建築防災協会発行）

(ウ)「建築設備定期検査業務基準書」（国土交通省住宅局建築指導課監修、財団法人日本建築設備・昇降機センター発行）

イ 管理技術者

本業務の管理技術者は、次に掲げるいずれかの資格を有する者とする。

- ・一級建築士
- ・二級建築士

ウ 点検実施者

建築設備に関する点検者は、次に掲げるいずれかの資格を有する者とする。

なお、点検実施者は、管理技術者を兼ねることができる。

- ・一級建築士
- ・二級建築士
- ・建築設備検査員

エ その他

(ア)点検作業により既存設備や物品等に損害を与えないよう十分に注意する。

万一損害を与えた場合は、速やかに施設管理者へ報告し、指示に従って受注者の責任において修復するものとする。

(イ)点検に必要な工具や計測機器等は、受注者が準備するものとする。

(ウ)点検の際は、原則として施設管理者が立ち会うものとする。

(3) 点検要領

ア 点検方針

以下の方針に基づき、最新の知見を活用して点検を実施するものとする。

(ア)増改築、用途変更、模様替え、工作物の増設等の履歴を確認し、建築物全体の安全性を重視して点検を行う。

(イ)関係法令に照らして、劣化、損傷、防火、避難、構造安全性に関する項目を重点的に確認する。

(ウ)劣化や損傷、安全性に懸念がある場合で、本定期点検のみでは十分な確認ができないと判断される場合は、別途精密調査が必要である旨を記録する。

イ 業務の流れ

点検者は、業務を円滑かつ効果的に実施するため、事前に施設管理者と協議し、他法令に基づく点検結果も参考にして、現状把握と問題点の整理を行う。

(ア) 関連図書（計画通知書、竣工図、現況平面図など）を参考に、点検計画図（縮尺 1/200 程度）を作成する。なお、前回点検以降の変更履歴にも注意を払う。

(イ) 過去の定期点検票や結果図を確認し、経年劣化が予想される部位を事前にリストアップするとともに、不具合があった箇所についても把握する。

(ウ) 建築設備に関する法定検査や、危険物、消防・電気・ガス設備等の関連点検が実施されているかを確認し、異常の有無を調査する。

ウ 点検の実施方法

(ア)建築物の構造や用途に応じて重要項目を選定し、効率的かつ漏れのない点検計画と経路を立案する。

(イ)点検は原則として目視および打診による簡易な方法で行う。

使用機材は懐中電灯、脚立、折りたたみ梯子など携行可能なものとし、高所作業時はヘルメット等を着用すること。

(ウ)劣化（腐食、損傷、変色・退色、汚れの分布等）や法令不適合が認められる場合は、デジタルカメラで記録し、点検結果図に位置と内容を記載する。また、その改修に必要な概算工事費を算出する。

なお、特殊な計器や性能試験は原則として実施しない。

(エ)危険が伴う点検箇所（腐食部、酸欠の恐れがある地下、危険物貯蔵箇所など）については、安全な方法で点検し、必要に応じて精密調査が必要である旨を指摘する。

（４）点検票の作成

点検結果は、「特殊建築物等定期点検業務基準（公共建築物用）」（国土交通省住宅局建築指導課監修、財団法人日本建築防災協会発行）に基づき、「定期点検票（標準様式１）」および「別記第一～四号」に記録する。なお、「別記第一～四号」のうち、必修欄に○印のある項目は本業務の対象とし、それ以外は任意項目とする。

（５）現況写真の撮影

主要機器の現況を確認できるよう、写真を撮影する。

（６）提出書類及び成果品

ア 提出書類

区 分		提出時期	部数
業務計画書	・業務工程表 ・管理技術者選任通知書 ・点検実施者選任通知書 ・業務実施体制 ・協力者報告書	業務着手時	１部
業務完了通知書		業務完了時	〃

イ 成果品

区 分	規 格	部数
点検計画図	A 3	２部
検査結果表	A 4（別記第一～四号）	〃
劣化状況写真一覧	A 4	〃
点検結果図	A 3	〃
指摘事項一覧表	指摘内容がわかる資料	〃
業務打合せ記録	A 4（任意様式）	〃
現況写真一覧	A 4	〃
現況写真電子データ		一式
点検計画図C A Dデータ	J W C、J W W、D X Fファイル	一式

（７）検査

各年度業務が完了したときは、上記の提出書類及び成果品を提出し、検査を受けるものとする。