

公共建築物定期点検業務仕様書

1 目的

八尾市山本コミュニティセンター建物総合管理業務委託仕様書4(8)に定める公共建築物定期点検業務を行い、建築物の敷地及び構造等について、定期的に、損傷、腐食その他の劣化の状況に係る「点検」を行い「公共建築物の安全確保の徹底」を期することを目的として定めるものとする。

2 点検資格者

受託者は当該業務を実施するに際して以下の要点を満たさなければならない。

一級、二級建築士または建築設備検査員資格者証の交付を受けている者。

3 業務内容

建築基準法第12条第4項に基づく建築設備の定期点検とし、下記に基づき行うものとする。

(1) 点検業務は以下に準拠して行うものとする。

建築設備：「建築設備定期点検業務基準（公共建築物用）」

発行（財）日本建築設備・昇降機センター 発行 令和7年7月

「建築設備検査者必携（2022年版）」

発行（財）大阪建築防災センター 発行 令和2年8月

(2) 点検項目

①建築設備は、平成20年国土交通省告示第285号（改正：令和10年国土交通省告示第998号附則）に基づく項目とする。

②八尾市指定の項目とする。

※様式については、次項にて指定する八尾市の様式とする。

4 点検結果の記録（成果品）

(1) 提出物

- ・点検者の資格者証の写しを提出（契約時に提出）
- ・下記書類をファイルに綴り A4 版 2 部提出（各施設毎に作成）
- ・PDF データの提出（Excel 上で作成した場合は、そのデータも併せて提出）

(提出書類)

定期点検結果報告書

(建築設備 (昇降機を除く))	表紙
	様式 1(設) (第一面～第三面)
	様式 2(設) (ヒアリング票)
	様式 3(設) (該当する場合のみ)
点検結果表	別記第一号 (換気設備)
	別記第二号 (排煙設備)
	別記第三号 (非常用の照明装置)
	別記第四号 (給水設備及び排水設備)
換気状況評価表 (※1)	様式 4(設)
換気風量測定表 (※2)	様式 5(設)
排煙風量測定記録表	様式 6(設)
非常用の照明装置の照度測定表	様式 7(設)
点検結果図 (※3)	様式 8(設) (竣工図などの写しの利用も可)
関係写真	様式 9(設)
その他、本市が必要と認める資料	

※1. 法第28条第2項又は第3項に基づき換気設備が設けられた居室(換気設備を設けるべき調理室等を除く。)の換気状況評価表(以下、「換気状況評価表」という。)

※2. 換気設備を設けるべき調理室等の換気風量測定表(以下、「換気風量測定表」という。)

※3. 点検結果図には、非常用照明の位置を明記すること。

5 点検要領

(1) 点検計画

点検業務を適正かつ有効に行うため、現地点検に先立ち施設管理者などから建物の状況、履歴、管理体制などについて「ヒアリング票」に基づきヒアリングを行い、建築物の現状を把握し、漏れなく、効率よく点検が行えるよう計画する。

(2) 点検結果図の作成

事前の定期点検経路の設定に基づき、竣工図又は施設側にある平面図等をもとに簡単な各階平面図を作成し、点検結果図に縮小して張り込み、点検結果表とともに携帯して点検を実施する。(竣工図などの写しの利用も可) 不具合等が発見された場合には、点検結果図にもその状況を記入しておくこと。

(3) 安全管理

受託者は、点検を行う際に建物使用者及び点検者に危険が及ばぬよう安全管理には万全を期すこと。

(4) 記録写真

記録写真は、現状の把握や施設管理者への説明、次回点検時の資料となるので点検の際に判明した劣化・損傷等があった部分はできる限り撮影し整理を行うこと。

(5) その他の疑義

受託者は、本業務について疑義を生じたときは、本市担当者と速やかに協議を行うこと。

6 点検が困難な部分などの点検の省略

点検が困難なものにあつては、点検を省略できるものとするが、当該部分の状況から判断して不良の状況にあると認められる場合は、不良の状況を記録し、施設管理者に報告する。また、点検が困難なものとしては下記に挙げるものとする。

- ① 点検口のない天井裏または容易に出入りできる点検口のない床下にあるもの
- ② 通電されていて点検することが危険である場所にあるもの
- ③ 運転を停止しなければ点検できない機器で、停止させることが極めて困難な状況にあるもの
- ④ 付近に運転を停止することが極めて困難な状況にある機器が存し、点検することが危険である場所にあるもの
- ⑤ 地中又はコンクリートなどの中に埋設されているもの
- ⑥ 屋外排水設備のますなどで水中に没している部分
- ⑦ その他物理的理由又は安全上の理由などから点検を行うことが困難な場所にあるもの

報告書の綴り方

NO	様式名	頁
①	(表紙) 定期点検結果報告書 (建築設備(昇降機を除く))	表紙
②	様式 1(設) (第一面) 定期点検結果報告書 (建築設備(昇降機を除く))	1-1 頁
③	様式 3(設) その他の点検者 (該当する場合のみ添付)	1-2 頁
④	様式 1(設) (第二面) 建築設備の状況等	2 頁
⑤	様式 1(設) (第二面の 2)	3 頁
⑥	様式 1(設) (第三面) 過去の点検による指摘に関する経過状況	4 頁
⑦	様式 2(設) ヒアリング票	5 頁
以下、該当の建築設備がある場合に下記の順に綴ってください。		
⑧	建築設備点検結果表の構成	
	1 別記第一号 (換気設備)	
	2 別記第二号 (排煙設備)	
	3 別記第三号 (非常用の照明装置)	
	4 別記第四号 (給水設備及び排水設備)	
⑨	様式 4(設) 換気状況評価表	
⑩	様式 5(設) 換気風量測定表	
⑪	様式 6(設) 排煙風量測定記録表	
⑫	様式 7(設) 非常用の照明装置の照度測定表	

※様式 8(設)点検結果図、様式 9(設)関係写真については、最後に添付してください。

2) 点検結果の報告

点検により得られた資料「点検結果表等」を添付した「定期点検結果報告書」に基づき、発注者に点検結果を報告し、判定についても十分に説明を行うこと。

※本仕様書は標準様式とし、各施設の状況に応じて所管課にて変更を行い使用してください。