建築基準法第12条第２項および第４項に基づく定期点検業務委託仕様書

第１章　総則

第１条　本仕様書は、「建築基準法第12条第２項および第４項に基づく○○○○の定期点検業務委託」（以下「本業務」という。）に適用する。

第２条　本業務の受託者は本仕様書に基づき業務を実施しなければならない。なお、細部事項については、監督職員の指示に従うものとする。

第３条　委託者は、本業務の遂行上必要な資料のうち、委託者が所有するものを受託者に貸与することができる。なお、受託者は、貸与を受けた資料の保管、取扱等に十分注意し、本業務完了後速やかに返却しなければならない。

第４条　委託者は、本業務にあたり、常に監督職員と連絡を密にし、業務内容に疑義を生じた場合は、速やかに報告し監督職員の指示を受けなければならない。

第５条　受託者は、委託者の求めに応じて、本業務実施の途中における成果の報告を行わなければならない。

第２章　業務の内容

第６条　本業務の履行期間は、契約の日から○○○○年○○月○○日までとする。

第７条　本業務対象施設は別表（概要を示すものであり、記載以外に調査対象となる施設および設備が判明した場合はその設備も点検するものとする。）のとおりとする。

第８条　本業務の内容については、次に示すとおり実施するものとする。

１．委託業務内容

建築基準法第12条第２項および第４項（昇降機以外の建築設備および防火設備）に基づく定期点検を行い、次の書類を作成する。

|  |  |
| --- | --- |
| 作成書類 | 備考 |
| 定期点検報告書（建築物、建築設備、防火設備） |  |
| 点検結果表（建築物、建築設備、防火設備） | 棟毎に作成 |
| 指定建築設備台帳 | 一覧表・図面を作成 |
| 点検結果図（建築物、建築設備、防火設備） | 配置図、各階平面図および必要に応じて立面図に注記すべき内容を記載 |
| 関係写真（建築物、建築設備、防火設備） | 点検結果に基づき必要写真を添付 |

２．定期点検報告書

建物の概要、点検の概要および点検者全てを記入する。

３．点検結果表

(1) 点検は、点検結果表に記載されている項目について、次の関係告示に記載されている調査方法および判定基準等に基づき、安全、防災に重点をおいて行うこと。

|  |  |
| --- | --- |
| 点検対象 | 関係告示 |
| 建築物 | 平成20年3月10日国土交通省告示第282号  建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件  ※建築基準法別表第一に基づく特殊建築物の場合、または事務所その他これらに類する用途で階数5以上で延べ面積が1,000㎡を超える建築物の場合は、告示第282号第１第２項第一号を参照する。  事務所その他これらに類する用途で階数が３または４で延べ面積が200㎡を超える場合、または階数が５以上で延べ面積が200㎡を超え1,000㎡以下の場合は、告示第282号第１第２項を参照する。 |
| 建築設備  （昇降機を除く） | 平成20年3月10日国土交通省告示第285号  建築設備等（昇降機及び遊戯施設を除く。）の定期検査報告における検査及び定期点検における点検の項目、事項、方法及び結果の判定基準並びに検査結果表を定める件 |
| 防火設備 | 平成28年5月2日国土交通省告示第723号  防火設備の定期検査報告における検査及び定期点検における点検の項目、事項、方法及び結果の判定基準並びに検査結果表を定める件 |

(2) 点検は、目視点検と軽打または指触等により行う。

(3) 昇降機以外の建築設備については、保守状況も確認する。

(4) 諸法律に基づく点検記録があるものは、点検内容が適合することを確認のうえ点検を省略することができる。

(5) 要是正等については、関係写真を添付すること。

４．点検結果図

定期点検の結果に基づき、特に措置を要しない場合を除き、その位置と内容を図面に要領よく記載する。

５．指定建築設備台帳

既存建築設備の竣工図等の図面確認を事前に行い、排煙設備、非常用照明設備、換気設備（防火ダンパー含む）、自家用発電機装置の指定設備、ガス給湯器、防火戸（熱および煙感知）を一覧表に整備し、その設備の位置を図面にプロットした図面を作成する。

６．点検資格者

定期点検を行うにあたり必要となる資格者等は、一級建築士もしくは二級建築士または点検対象に応じてそれぞれ次に掲げる者とする。

(1) 特定建築物調査員（下記以外）

(2) 防火設備検査員（政令で定める防火設備※1）

(3) 建築設備検査員（建築設備）

７．定期点検の実施

定期点検を行うにあたり、既存の設備図面の把握に努め、下記の適用基準書の最新版を参考に点検を行うこととする。

(1) 建築設備定期検査業務基準書（一般財団法人日本建築設備・昇降機センター）

(2) 特定建築物定期調査業務基準（一般財団法人日本建築防災協会）

(3) 防火設備定期検査業務基準（一般財団法人日本建築防災協会）

(4) 建築物点検マニュアル・同解説（一般財団法人建築保全センター）

(5) 国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン（一般財団法人建築保全センター）

８．施設に対する技術的アドバイスおよび助言

点検の結果およびその内容を施設職員に第８条第１項の書類により報告を行うこと。なお、技術的なアドバイスや助言を適切に行い、改善が必要な項目については、対策案および概算についても報告すること。

第９条　本業務の成果品は次のとおりとする。電子データの保存媒体および保存形式は監督職員の指示による。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 成果物等 | サイズ | 提出形態 | 提出部数 | 摘要 |
| 定期点検報告書 | A4 縦 | ファイル綴り | ２部 |  |
| 点検結果表 | A4 縦 | ファイル綴り | ２部 |  |
| 点検結果図(jww形式) | A3 横 | ファイル綴り | ２部 |  |
| 指定建築設備台帳 | A3 横 | ファイル綴り | ２部 | （プロット図添付） |
| 打合せ記録等 | A4 縦 | ファイル綴り | ２部 |  |
| 現地調査記録 | A4 縦 | ファイル綴り | ２部 | 写真添付 |
| アドバイス、改善方策等 | A4 縦 | ファイル綴り | ２部 |  |
| 電子データ  （作成または利用した場合） | 上記の電子データを作成のうえ、提出のこと。 | | ２部 |  |

※　発注者が施設管理者と異なる場合は、第８条第８項の報告の際に、うち１部を施設へ提出すること。

第10条　その他

１．本業務の実施にあたり当該施設の運営に支障を及ぼさないよう十分に打合せを行い実施すること。

２．容易に出入りできない、地中にある等により、点検に支障がある場合は、監督員と協議の上省略できるものとする。

３．適用基準書は受託者の負担において備えるものとする。

４．以前に行った点検施設の平面図データ等は利用することができる。