

建築設備定期点検業務特記仕様書

第1章 業務概要

1 業務目的

本業務は、建築基準法（以下「法」という。）第12条第4項に基づく点検業務を委託するものであり、「建築物の安全確保」を目的として、点検対象となる建築設備に関して法への適合状況や維持管理の状況、腐食その他の劣化損傷の状況を点検する。

2 業務名称

県立中央病院建築設備定期点検業務

3 業務期間

契約の日から令和8年2月27日まで

4 点検対象

県立中央病院 鳥取県鳥取市江津730

(i) 本館

- ・ 構造：S造、SRC造及びRC造
- ・ 階高：11階
- ・ 延べ面積：53,604㎡
- ・ 対象設備：別表「点検記録表」参照
※付属棟（マニフォールド）28㎡は除く。

(ii) 別館

- ・ 構造：RC造
- ・ 階高：2階
- ・ 延べ面積：7,023㎡
- ・ 対象設備：別表「点検記録表」参照

第2章 業務仕様

業務仕様は本建築設備定期点検業務特記仕様書（以下「特記仕様書」という。）による。特記仕様書に記載されていない事項は、建築設備定期点検業務共通仕様書（以下「共通仕様書」という。）による。

1 業務内容

本業務は法第12条第4項に基づく点検業務を行うものであり、詳細は共通仕様書による。

2 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。

- ア 建築設備士
- イ 一級建築士
- ウ 二級建築士
- エ 建築物環境衛生管理技術者

3 点検実施者

各施設にて点検を行う者は、法に定める特定建築物の昇降機以外の建築設備の点検業務を実施できる者として次に掲げるいずれかの資格を有する者とする。

- ア 一級建築士
- イ 二級建築士
- ウ 建築設備検査員資格者証の交付を受けた者

4 適用基準等

点検等は共通仕様書に定めのある事項を除いて以下の告示、基準等に基づき実施するものとする。
なお、本仕様書に定めない事項については、調査職員と協議のうえ決定するものとする。

- ア 平成20年国土交通省告示第285号（以下「告示」という。）
- イ 「建築設備定期検査業務基準書（2023年改訂版）」
（国土交通省住宅局建築指導課監修、一般財団法人日本建築設備・昇降機センター発行）
- ウ 「特定建築物定期調査業務基準（2025年改訂版）」
（国土交通省住宅局建築指導課監修、一般財団法人日本建築防災協会発行）
- エ 「特定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）
- オ 「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン（令和5年版）」
（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課保全指導室監修、一般財団法人建築保全センター発行）

5 業務の実施

（1）実施方針

- ・ 建築物全体の安全性に重点を置いて点検する。
- ・ 劣化及び損傷の状況や防火、避難及び構造上の安全性に関する事項を法令と照合しながら点検する。
- ・ 劣化及び損傷の著しいものや安全性について危惧あるいは疑問のあるもの、点検不能又は不十分なものがあれば、別途調査等が必要であるとして記録し、検査職員に報告する。

（2）業務の流れ

本業務は次の（i）から（iv）に従って実施すること。

なお、本業務を適正かつ有効なものとするため、各施設の前回の点検結果、他の法令に基づく点検の結果等を事前に整理し、建築設備の状況及び問題点を十分に把握した上で点検を行うこと。また、現地点検前に予め調査職員と点検内容について協議を行うこと。

（i）点検計画図の作成

事前に次表の点検計画図を作成したうえで点検を行うこと。

図面名称	明 示 事 項
ア 機器配置図	本業務の点検対象となる次の建築設備の配置について記載すること。ただし、配管、配線の記載までは不要とする。 [換気設備、排煙設備、非常用照明装置、給排水衛生設備]
イ 系統図	非常用照明に係る電気幹線系統図を作成すること。

注1）点検計画図のデータについては、発注者が他業務の受注者にこれを貸与できるものとする。

注2）作成にあたっては、現状の平面図等の設計図書等を利用すること。

注3）前回の点検結果をよく確認し、不具合や劣化の進行為予想される部位等については重点的に点検を行うこと。

(ii) 点検の実施

本業務で点検を行う建築設備は次表のとおりである。点検項目の詳細については、別紙の点検記録表によるものとする。

名称	点検対象箇所	点検項目
ア 換気設備	無窓居室、火気使用室、居室等	機械換気設備、自然換気設備、防火ダンパー、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、その他
ウ 非常用照明装置	照明器具、予備電源	非常用の照明器具、予備電源、分電盤、配線、切替回路、充電ランプ、蓄電池、その他
エ 給排水設備	飲料用の給排水設備機器	給水タンク、給水ポンプ、給湯設備、循環ポンプ、排水槽、その他

1) 点検方法等

- ・ 全ての部屋が点検対象であるが、業務に支障のない時間帯での立入とすること。
- ・ 点検方法は、原則として目視及び打診程度とすること。
- ・ 点検した建築設備については、現況が確認できるよう外観を撮影すること。
- ・ 使用器材は簡単に携行できるものとし、懐中電灯、脚立や折りたたみ梯子等とすること。
- ・ 特殊な計器等の使用や特殊な性能試験等は、原則として行わない。

2) 安全対策

- ・ 業務中は事故の無いよう安全に配慮すること。
- ・ 脚立や梯子等による高所作業時は、ヘルメット（安全帽）等を着用すること。
- ・ 足もとが腐食している箇所、酸欠のおそれのある地下部分、特殊な危険物の貯蔵箇所等立入ると危険と判断される場所については無理に点検を行わず、その旨を記録すること。

(iii) 検査結果表・点検結果図等の作成

点検結果について検査結果表を棟毎に作成すること。

点検時に撮影した建築設備の外観写真について、「現況写真一覧」にまとめること。

要是正に該当する項目があった場合は、「劣化状況写真一覧」に写真と共に詳細を記録すること。

「指摘事項一覧表」に上記の要是正及びその他維持管理上留意すべき事項（以下「指摘事項」という。）を記載すること。また、改修に要する概算工事費を改修概算金額欄に記載すること。

点検計画図上に上記の指摘事項の位置、概要状況等を記載した「点検結果図」を作成すること。

(iv) 建築設備の点検の実施状況チェック

各施設の建築設備に関して、法に基づく検査及び危険物、消防設備、電気、ガス設備等の関係規定に基づく点検が法令通り行われているかを確認するため、調査職員等を実施状況等を聞き取りした上で「他法令等点検状況報告書」に記録すること。

6 提出書類及び成果品

(1) 書類

提出書類		提出時期	部数
業務計画書 (任意様式)	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	2部
業務完了通知書		業務完了時	〃

(2) 成果品

区分	判 規 格	部数
点検計画図	A 3 (任意様式)	1部
点検記録表	A 4 (点検様式 1-1 ~ 1-4)	2部
劣化状況写真一覧	A 4 (点検様式 2)	〃
点検結果図	A 3 (任意様式)	〃
指摘事項一覧表	A 4 (点検様式 3) ※必要に応じて指摘事項の詳細が分かる資料を添付すること	〃
業務打合せ記録	A 4 (任意様式)	〃
現況写真一覧	A 4 (点検様式 4)	〃
他法令等点検状況報告書	A 4 (点検様式 5)	〃
	点検報告書写し	1部
電子データ 図面データ (JWW及びPDF) 写真データ (JPEG等)	点検記録表、指摘事項一覧表、業務打合せ記録、 他法令等点検状況報告書 点検計画図、点検結果図 劣化状況写真一覧、現況写真一覧 ※写真はデータの内容を表したフォルダ名又はフ ォルダ名とすること。 例：本館 3 階／外来廊下 3 4 内観	CD-R 1枚

※成果品のとりまとめ及び提出方法について調査職員から別途指示があった場合は、これに従うこと。

7 その他留意事項

- (1) 業務の実施に当たっては、既存設備又は他の物品等に損害を及ぼさないよう注意し、万一損害を与えた場合は直ちに調査職員に報告するとともに、その指示に従い受注者の責において修復すること。
- (2) 点検に工具、計測機器等の機材が必要となった場合、受注者の責において準備すること。
- (3) 点検の実施に際しては、原則として調査職員が立ち会うものとする。

8 業務内容の変更及び追加

業務内容の変更及び追加に係わる費用については別途協議とする。