

公共建築物定期点検業務委託標準仕様書

1. 件 名 市川市生涯学習センター、市川市信篤図書館及び市川市南行徳図書館建築設備及び防火設備定期点検業務委託
2. 業務の目的 建築基準法第12条第4項に規定する建築設備及び防火設備の定期点検（完成時点では健全で適法な建築物であっても、その後の維持管理が適正になされていないければ、火災・地震などが発生したとき、建築物の本来の機能が充分発揮されずに大惨事を引き起こす恐れがあります。このような事態を未然に防止する目的として）を行うものである。
3. 委託場所 市川市鬼高1丁目1番4号 市川市生涯学習センター外2館
4. 委託期間 契約日の翌日 ～ 令和 8年 3月19日

5. 施設の概要

市川市生涯学習センター（対象位置図 Ref. No.1）

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	地上 4階 地下 1階
延べ床面積	延べ 19,647.79㎡
建築年月日	平成 6年 6月 30日

市川市信篤図書館（対象位置図 Ref. No.2）

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上 3階
延べ床面積	延べ 912㎡
建築年	昭和43年

市川市南行徳図書館（対象位置図 Ref. No.3）

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上 3階
延べ床面積	延べ 360㎡
建築年	昭和58年

※ 点検対象設備リスト（Ref. No.4）

6. 業務の履行

本定期点検業務は、本仕様書に定める事項のほか、特定建築物定期調査業務基準」（最新版）、「建築設備定期検査業務基準書」（最新版）及び「防火設備定期検査業務基準」（最新版）（以下これらを「基準類」という。）に準拠し履行するものとする。

7. 定期点検調査資格者

定期点検業務を行なう者は、次を満たすものとする。

- (1) 建築設備の点検においては、一級建築士もしくは二級建築士、又は建築設備調査員資格者証の交付を受けている者とする。
- (2) 防火設備の点検においては、一級建築士もしくは二級建築士、又は防火設備検査員資格者証の交付を受けている者とする。

8. 業務内容

(1) 事前準備

- ア) 受託者は、施設管理者等から建物の状況、履歴、管理体制等についてヒアリングを行い、「基準類」に定められた報告書及び調査結果表を作成するものとする。また、防火・避難関係については、防火管理者から基本体制等について聴取するものとする。
- イ) 受託者は、関連図書（計画通知書、竣工図書等）、建築設備等の検査（点検）報告書その他建物の維持保全に関する資料の確認及び整理を行ない、維持管理が適切に行なわれているか確認するものとする。併せて構造種別や用途等に応じた点検重要項目を考慮して点検計画及び経路等を決定し、「基準類」に定められた「調査結果図」その他業務に必要な資料を作成するものとする。
- ウ) 点検の実施にあたっては、受託者は事前に作業日程及び作業内容について施設管理者等の承諾を得なければならない。
- エ) 業務を実施する上で必要な資料（貸与資料リストによる）は、施設管理者等が受託者に貸与するものとする。

(2) 建築設備の定期点検

- ア) 点検項目は、「基準類」に定める「調査結果表」で定めた項目とするものとする。
- イ) 点検は、点検経路に沿って実施し、「調査結果図」及び「調査結果表」にその状況を記入する。この際、点検項目にない不具合等を発見した場合にもその状況を記入するものとする。
- ウ) 点検の方法は目視観察及び打診程度とし、使用器材は、巻尺、下げ振り、クラックスケール、テストハンマー、双眼鏡、カメラ、拡大鏡、鏡、懐中電灯、脚立、折りたたみ梯子などとする。なお、特殊な計器等の使用や特殊な性能試験は行わない事とする。
- エ) 点検の実施にあつては足場の架設、ゴンドラの吊り下げ等の特別な準備は行わないものとする。この場合において、高所など通常の手段で点検が出来ない箇所は、双眼鏡等により目視で行うものとする。
- オ) 脚立又は折りたたみ梯子などにより高所作業を行う場合は、ヘルメット（安全帽）等を着用し安全対策に十分配慮するものとする。
- カ) 不具合等問題を発見した場合及び現況把握が必要と思われる場合は、その状況を写真撮影し、記録するものとする。

(3) 定期点検結果のまとめ

- ア) 受託者は定期点検終了後、「基準類」に定める「定期点検結果報告書（以下「点検結果報告書」という。）」を作成するものとする。
- イ) 「調査結果図」及び「調査結果表」の状況等欄に書ききれないときは別添資料とし、必要に応じて問題のあった部分の写真等を添付するものとする。
- ウ) 「点検結果報告書」、「調査結果図」及び「調査結果表」その他報告書は、現状の把握や維持管理の有効な資料として活用しやすいように整理するものとする。

(4) 報告・助言

- ア) 受託者は、報告書に基づき、施設管理者等に定期点検結果の報告を行うものとする。
- イ) 報告する際には、施設管理者等にその状況について報告書を用いて丁寧な説明を行い、施設管理者等からの質問等に対しては、改善の必要性及び方法が判断出来るように、誠意を持って回答しなければならない。
- ウ) 不具合等の問題を発見した箇所については、施設管理者等に改善方策等の助言を行うものとする。
- エ) 既存不適格についても、防火及び避難又は構造安全上の観点から、改善・改修等の助言を行うものとする。
- オ) 受託者は、報告時の内容を記録し、相互で確認した後、「定期点検結果説明記録書」を作成するものとする。
- カ) 受託者は、業務完了時に「完了届」を提出するものとする。 **Ref. No.8**

9. 成果品

成果品として、次に掲げる書類を整備した報告書をA4判により2部及び電子データ(CD-ROM等)を提出するものとする。

- (1) 報告書(様式1、2) **Ref. No.5、No.6**
- (2) 調査結果表(様式3) **Ref. No.7**
- (3) 調査結果図
- (4) 関係写真
- (5) 概要書

※帳票類の様式は国土交通省告示による。 第285号：建築設備(※昇降機除く)
第723号：防火設備

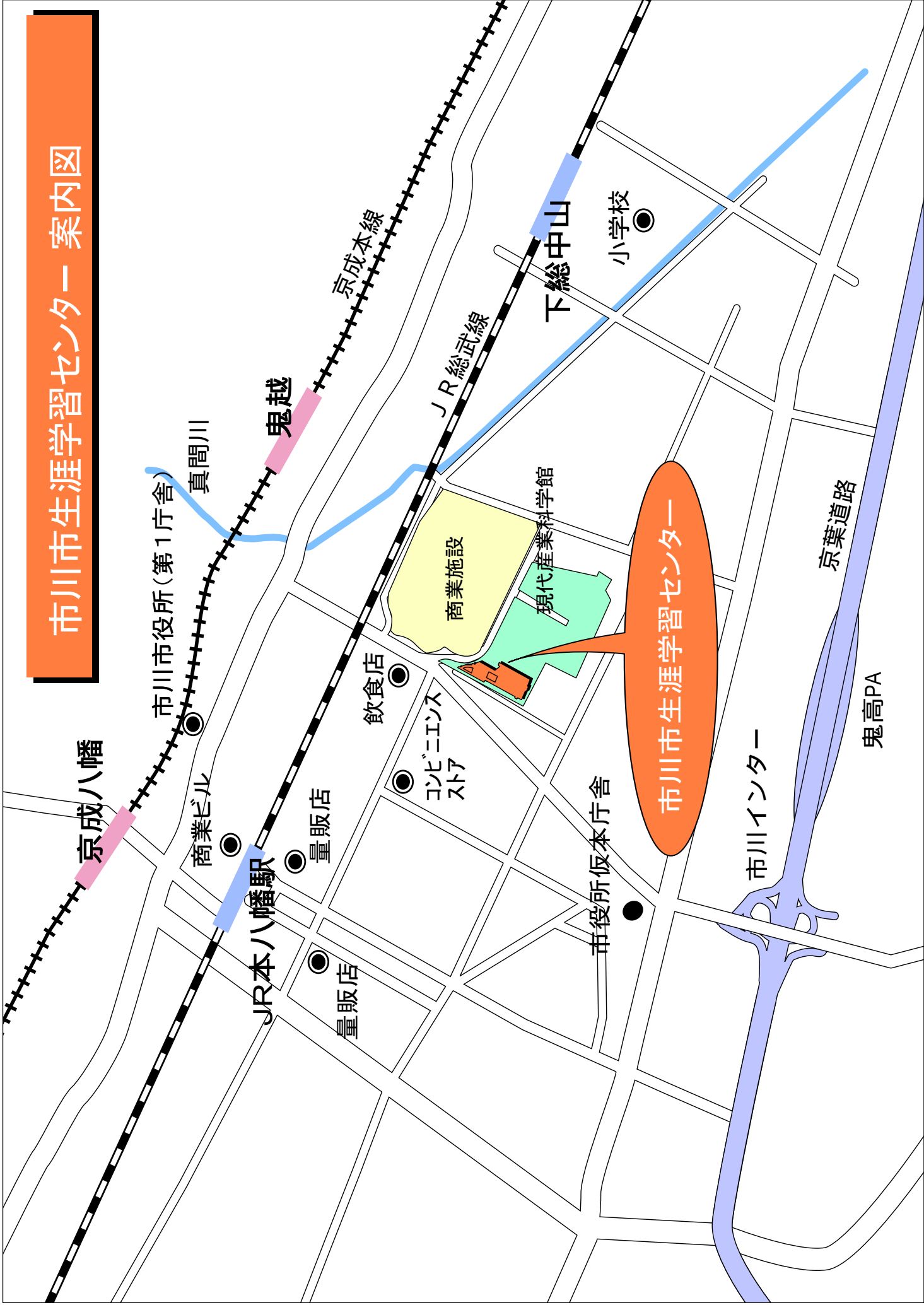
10. その他

- (1) 受託者は、契約締結後速やかに業務実施計画書を提出するものとする。業務実施計画書には、実施体制、責任者・従事者、それぞれの資格・年齢・類似業務の経験年数、業務実施工程、業務内容、緊急連絡体制等について記載するものとする。
- (2) 受託者は、当該業務の履行上知り得た秘密を第3者に漏らしてはならない。本業務終了後も同様とする。
- (3) この仕様書に定めのない事項及び疑義の生じた事項への対応については、委託者と受託者で協議の上、決定するものとする。

◎ 貸与資料

- 1. 図面関連
 - ア) 設計図書
 - イ) 竣工図書
- 2. 保守・点検記録関連
 - (ア) 防災設備保守点検報告書
 - (イ) 前回報告書

市川市生涯学習センター 案内図



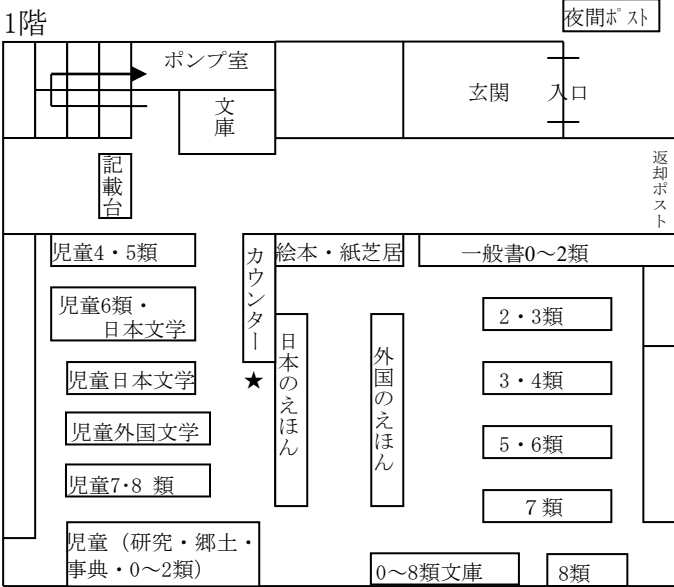
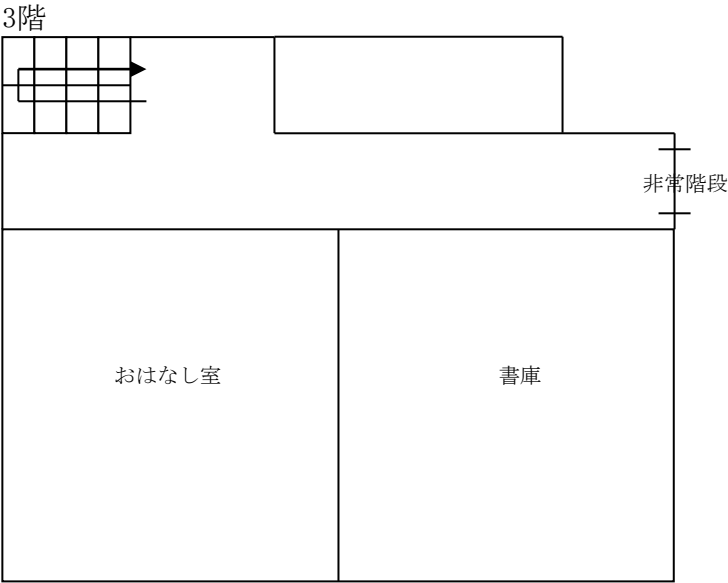
(1) 信篤図書館

市川市高谷1-8-1

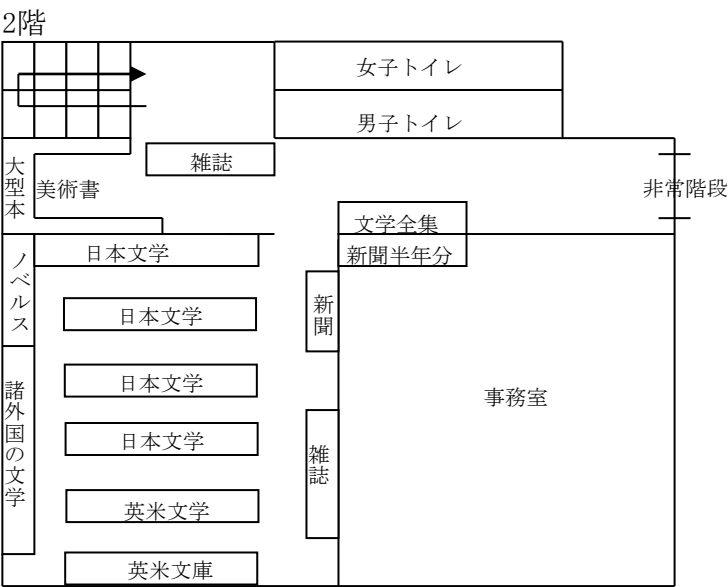
T E L 047 (328) 8831

F A X 047 (328) 8831

- ・ 交 通 東西線 原木中山駅より徒歩2分
- ・ 開館時間 火曜～日曜 9:30～17:00



★：利用端末

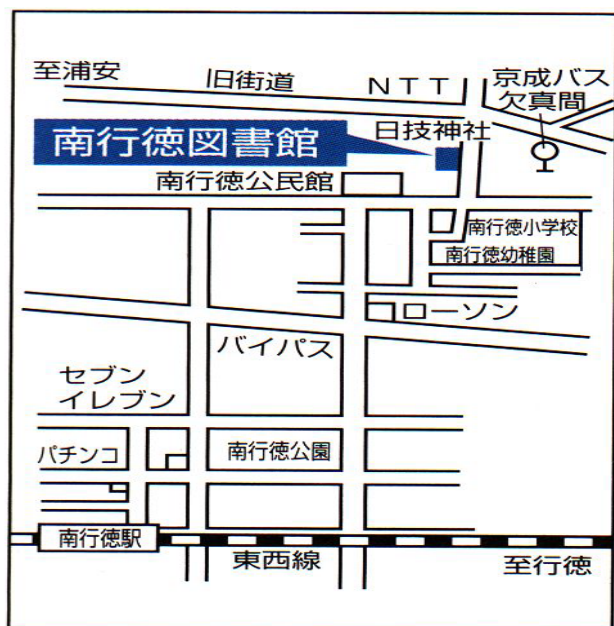


(2) 南行徳図書館

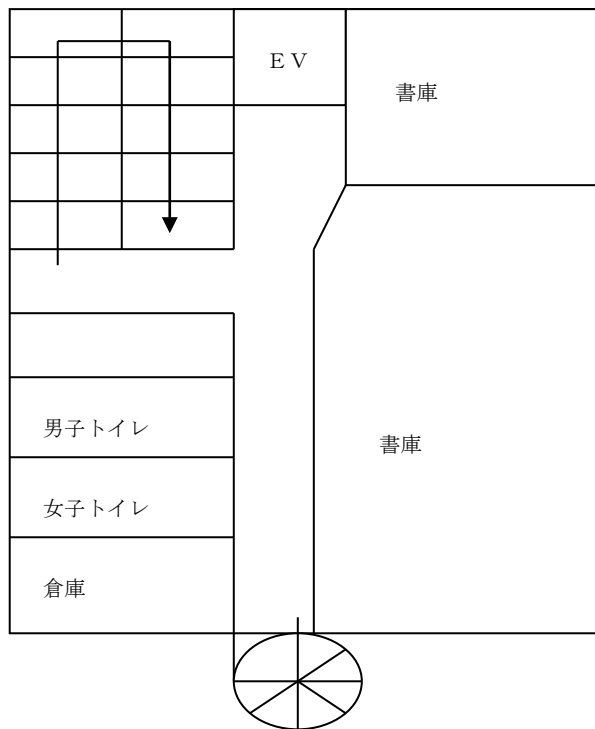
市川市相之川1-2-4 TEL 047 (357) 4188

FAX 047 (357) 4188

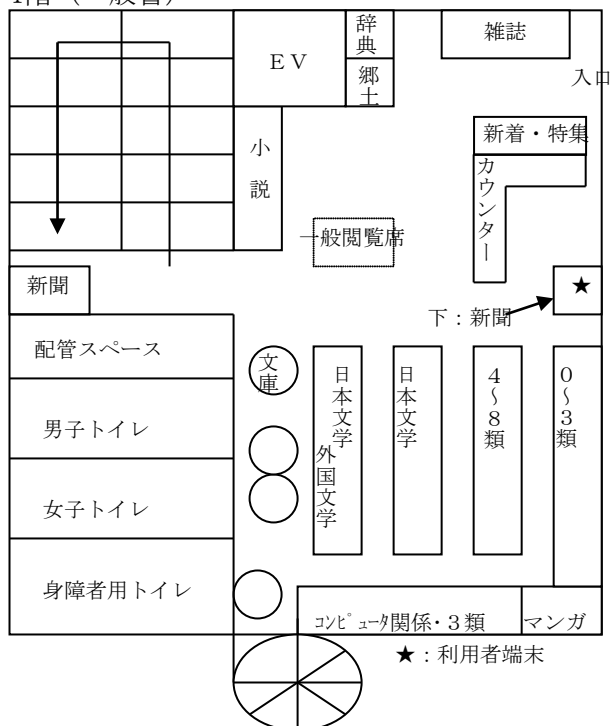
- ・ 交通 東西線 南行徳駅より徒歩15分
JR本八幡駅より浦安駅行きバス
「欠真間」下車徒歩2分
- ・ 開館時間 火曜～日曜 9:30～17:00



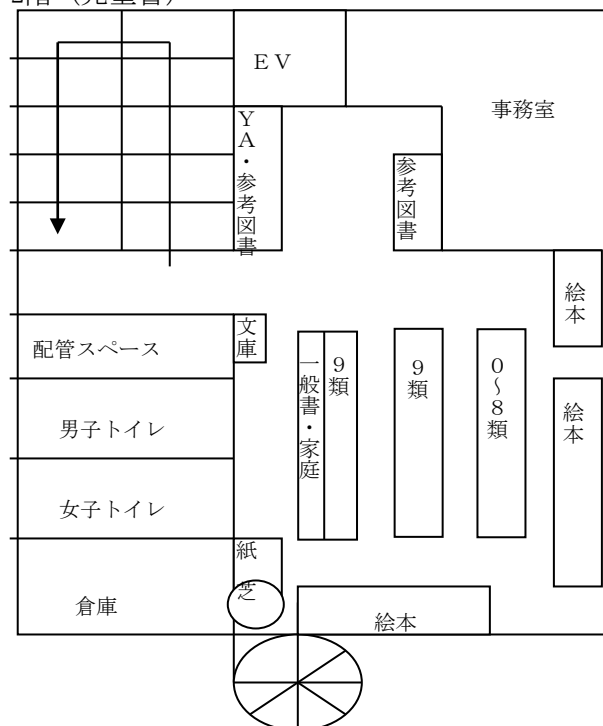
3階 (書庫)



1階 (一般書)



2階 (児童書)



添付資料 点検対象設備リスト

市川市生涯学習センター

1. 非常照明

別置型白熱灯	5 5 8 灯
内蔵型 蛍光灯・ハロゲン灯	4 2 灯
2. 排煙装置

ア) 無窓居室	機械換気設備・中央管理方式の空気調和設備	(6 5 系統 6 5 室)
イ) 火気使用室	機械換気設備 (3 系統 2 室)	
ウ) 排煙口・吸込口	排煙機 3 台・排煙口 5 8 個	
エ) 排煙窓	2 0 個	
オ) ダンパー	F D 1 6 6 個、S F D 2 4 個、H F D 1 8 個	
3. 防火設備

ア) 防火扉	1 3 枚
イ) 防火シャッター	3 6 枚
4. 給水設備及び排水設備

市川市信篤図書館

1. 非常照明 無
2. 排煙装置 無
3. 防火扉 無
4. 給水設備及び排水設備

市川市南行徳図書館

1. 非常照明 1 5 灯
2. 排煙装置 無
3. 防火扉 3 枚
4. 給水設備及び排水設備

(様式1)

年 月 日

市川市長

報告者	所属名称	
	代表者氏名	印
	調査者氏名	印
	検査者氏名	印

下記建築物について調査した結果は別紙のとおりです。

記

1. 建築物	名 称
	所 在 地
	調査年月日
	年 月 日～ 年 月 日

2. 建築物の調査者			
(代表となる調査者)			
【イ. 資格等】			
() 建築士	() 登録 第	号	
特定建築物調査員	第	号	
【ロ. 氏名】			
【ハ. 勤務先】			
() 建築士事務所	() 知事登録 第	号	
【二. 郵便番号】			
【ホ. 所在地】			
【ヘ. 電話番号】			
(その他の調査者)			
【イ. 資格等】			
() 建築士	() 第	号	
特定建築物調査員	第	号	
【ロ. 氏名】			
【ハ. 勤務先】			
() 建築士事務所	() 知事登録 第	号	
【二. 郵便番号】			
【ホ. 所在地】			
【ヘ. 電話番号】			

3. 建築設備（換気設備、排煙設備、非常用照明装置、給水設備及び排水設備）の検査者

（代表となる検査者）

【イ. 資格等】

（ ） 建築士 （ ） 登録 第 号
建築設備検査員 第 号

【ロ. 氏名】

【ハ. 勤務先】

（ ） 建築士事務所 （ ） 知事登録 第 号

【二. 郵便番号】

【ホ. 所在地】

【ヘ. 電話番号】

（その他の検査者）

【イ. 資格等】

（ ） 建築士 （ ） 第 号
建築設備検査員 第 号

【ロ. 氏名】

【ハ. 勤務先】

（ ） 建築士事務所 （ ） 知事登録 第 号

【二. 郵便番号】

【ホ. 所在地】

【ヘ. 電話番号】

4. 防火設備の検査者

（代表となる検査者）

【イ. 資格等】

（ ） 建築士 （ ） 登録 第 号
防火設備検査員 第 号

【ロ. 氏名】

【ハ. 勤務先】

（ ） 建築士事務所 （ ） 知事登録 第 号

【二. 郵便番号】

【ホ. 所在地】

【ヘ. 電話番号】

（その他の検査者）

【イ. 資格等】

（ ） 建築士 （ ） 第 号
防火設備検査員 第 号

【ロ. 氏名】

【ハ. 勤務先】

（ ） 建築士事務所 （ ） 知事登録 第 号

【二. 郵便番号】

【ホ. 所在地】

【ヘ. 電話番号】

5. 調査による指摘の概要（建築物）

- 【イ. 指摘の内容】 ☐ 要是正の指摘あり（☐ 既存不適格） ☐ 指摘なし
- 【ロ. 指摘の概要】
- 【ハ. 改善予定の有無】 ☐ 有（ 年 月に予定） ☐ 無
- 【ニ. その他特記事項】

6. 検査による指摘の概要（建築設備）

（換気設備）

- 【イ. 指摘の内容】 ☐ 要是正の指摘あり（☐ 既存不適格） ☐ 指摘なし
- 【ロ. 指摘の概要】
- 【ハ. 改善予定の有無】 ☐ 有（ 年 月に予定） ☐ 無
- 【ニ. その他特記事項】

（排煙設備）

- 【イ. 指摘の内容】 ☐ 要是正の指摘あり（☐ 既存不適格） ☐ 指摘なし
- 【ロ. 指摘の概要】
- 【ハ. 改善予定の有無】 ☐ 有（ 年 月に予定） ☐ 無
- 【ニ. その他特記事項】

（非常用照明装置）

- 【イ. 指摘の内容】 ☐ 要是正の指摘あり（☐ 既存不適格） ☐ 指摘なし
- 【ロ. 指摘の概要】
- 【ハ. 改善予定の有無】 ☐ 有（ 年 月に予定） ☐ 無
- 【ニ. その他特記事項】

（給水設備及び排水設備）

- 【イ. 指摘の内容】 ☐ 要是正の指摘あり（☐ 既存不適格） ☐ 指摘なし
- 【ロ. 指摘の概要】
- 【ハ. 改善予定の有無】 ☐ 有（ 年 月に予定） ☐ 無
- 【ニ. その他特記事項】

7. 検査による指摘の概要（防火設備）

- 【イ. 指摘の内容】 ☐ 要是正の指摘あり（☐ 既存不適格） ☐ 指摘なし
- 【ロ. 指摘の概要】
- 【ハ. 改善予定の有無】 ☐ 有（ 年 月に予定） ☐ 無
- 【ニ. その他特記事項】

備考

(様式2)

定期点検票(建物履歴等 ヒアリング)

建築物の名称：			
当該調査 に関与し た調査者		氏 名	調査者番号
	代表となる調査者		
	その他の調査者		
1. 敷地の位置 【イ. 防火地域等】 ☐ 防火地域 ☐ 準防火地域 ☐ その他 (☐ 指定なし 【ロ. 用途地域】			
2. 建築物の概要 【イ. 構造】 ☐ 鉄筋コンクリート造 ☐ 鉄骨鉄筋コンクリート造 ☐ 鉄骨造 ☐ 木造 ☐ その他 () 【ロ. 階数】 地上 階 地下 階 塔屋 階 【ハ. 敷地面積】 m ² 【ニ. 建築面積】 m ² 【ホ. 延べ面積】 m ²			
3. 階別用途別床面積 (用途) (床面積) 【イ. 階別用途別】 (階) () () m ² () () () m ² () () () m ² (階) () () m ² () () () m ² () () () m ² (階) () () m ² () () () m ² () () () m ² (階) () () m ² () () () m ² () () () m ² () () () m ² (階) () () m ² () () () m ² () () () m ² () () () m ² 【ロ. 用途別】 () () () m ² () () () m ² () () () m ²			
4. 増築、改築、用途変更等の経過 年 月 日 概要 () 年 月 日 概要 () 年 月 日 概要 ()			
5. 関連図書の整備状況 【イ. 確認に要した図書】 ☐ 有 (☐ 各階平面図あり) ☐ 無 【ロ. 確認済証】 ☐ 有 ☐ 無 交付番号 年 月 日 第 号 交付者 ☐ 建築主事 ☐ 指定確認検査機関 () 【ニ. 完了検査に要した図書】 ☐ 有 ☐ 無 【ホ. 検査済証】 ☐ 有 ☐ 無 交付番号 年 月 日 第 号 交付者 建築主事 () 【ト. 維持保全に関する準則又は計画】 ☐ 有 ☐ 無 【チ. 前回の調査に関する書類の写し】 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 対象外			

6. 調査及び検査の状況			
【イ. 今回の調査】	年	月	日実施
【ロ. 前回の調査】	☐ 実施 (	年	月 日報告) ☐ 未実施 ☐ 対象外
【ハ. 建築設備の検査】	☐ 実施 (	年	月 日報告) ☐ 未実施 ☐ 対象外
【ニ. 昇降機等の検査】	☐ 実施 (	年	月 日報告) ☐ 未実施 ☐ 対象外
【ホ. 防火設備の検査】	☐ 実施 (	年	月 日報告) ☐ 未実施 ☐ 対象外
7. 石綿を添加した建築材料の調査状況			
【イ. 該当建築材料の有無】	☐ 有 (飛散防止措置無 ()) ☐ 有 (飛散防止措置有 ()) ☐ 無 (除去: 分析済み) ☐ 年 月に分析予定		
【ロ. 措置予定の有無】	☐ 有 (年 月) ☐ 無		
8. 耐震診断及び耐震改修の調査状況			
【イ. 耐震診断実施の有無】	☐ 有	☐ 無 (年 月に実施予定)	☐ 対象外
【ロ. 耐震改修実施の有無】	☐ 有	☐ 無 (年 月に実施予定)	☐ 対象外
9. 建築物の不具合の状況 (前回調査以降に発生した不具合)			
【イ. 不具合等】	☐ 有 ☐ 無		
【ロ. 不具合等の記録】	☐ 有 ☐ 無		
【ハ. 改善の状況】	☐ 実施済 ☐ 改善予定 (年 月) ☐ 予定なし		
10. 建築設備の不具合の状況 (前回検査以降に発生した不具合)			
【イ. 不具合等】	☐ 有 ☐ 無		
【ロ. 不具合等の記録】	☐ 有 ☐ 無		
【ハ. 改善の状況】	☐ 実施済 ☐ 改善予定 (年 月) ☐ 予定なし		
11. 防火設備の不具合の状況 (前回検査以降に発生した不具合)			
【イ. 不具合等】	☐ 有 ☐ 無		
【ロ. 不具合等の記録】	☐ 有 ☐ 無		
【ハ. 改善の状況】	☐ 実施済 ☐ 改善予定 (年 月) ☐ 予定なし		
12. 備考			

定期点検結果判定書(不具合)

特記事項（今回の定期点検での指摘等）				
番号	調査項目	指摘の具体的内容等	改善策の具体的内容等	改善年月 (予定)

備考： 調査項目には、建築物、建築設備、防火設備のいずれかを記載する。
 建築設備については、（換気、排煙、非常照明、給排水）の区分を追記する。
 項目数に応じて、行を追加する。

完 了 届

市 川 市 長

令和 年 月 日

住 所

氏 名 印

下記のとおり業務が完了したので、届出をします。

1. 委託事務（事業名） _____

2. 施行（納入）場所 _____

3. 契約年月日 令和 年 月 日

4. 委託金額 金 円

(単価契約の場合は、総額を記入してください)

5. 委託期間

令和 年 月 日から

令和 年 月 日まで

6. 完了年月日 令和 年 月 日

市川市建築保全業務委託共通仕様書

(令和 5 年版)

1 目的等

- (1) 市川市建築保全業務委託共通仕様書（以下「共通仕様書」という。）は、市川市が発注する建築保全業務委託に係わる委託契約書及び契約図書の内容について、統一的な解釈及び運用を図るとともに、その他必要な事項を定め、もって契約の適正な履行の確保を図ることを目的とする。
- (2) 建築保全業務委託に関する一般的事項等は、国土交通省が制定する建築保全業務委託共通仕様書（令和 5 年 1 1 月 8 日改定）に定める規定を準用することとする。この場合において、次の表の左欄に掲げる字句は、それぞれ同表の右欄に掲げる字句等に読み替えるものとする。なお、前項で読み替えた字句等は、その後も適用するものとする。

建築保全業務委託共通仕様書（国土交通省制定）		読み換える字句等
1.1.1 適用 (b)	受注者	受託者
1.1.1 適用 (e) (4)	特記	個別
1.1.2 用語の定義 (2)	施設管理担当者	監督職員
1.1.2 用語の定義 (2)	発注者	委託者
1.1.2 用語の定義 (16)	業務の終了の確認	業務の完了の確認

2 業務委託の検査

受託者は、市川市委託契約等の検査に関する要綱の定めるところにより検査を受けなければならない。

3 個別仕様書

建築保全業務委託に関し特に定めるべき事項は、個別仕様書に明記するものとする。