# 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物、建築設備並びに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 2 項及び第 4 項に規定する建築物、建築設備並びに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　９年　３月２６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）建築物の点検においては、一級建築士もしくは二級建築士、又は特定建築物調査員資格者証の交付を受けている者とする。

（２）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、又は建築設備検査員資格者証の交付を受けている者とする。

（３）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、建物毎に「定期点検票（建物履歴等ヒアリング）（様式２）（以下「定期点検票」という。）」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「調査結果表」又は「検査結果表」及び「調査結果図」又は「配置図・平面図」、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。ア）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。

（２）定期点検

ア）建築物の点検項目は、「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）建築設備（昇降機を除く。以下同じ。）の点検項目は、「基準類」に定める「検査結果表」で定める項目とする。

ウ）防火設備の点検項目は、「基準類」に定める「検査結果表」で定める項目とする。

エ）点検は、点検経路に沿って実施し、建物毎に「調査結果表」又は「検査結果表」及び「調査結果図」又は「配置図・平面図」にその状況を記入の上、写真撮影し、記録するものとする。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。

オ）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。

カ）点検の実施にあっては足場の架設、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。

キ）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。

ク）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。

ケ）建築設備の定期点検については、別に実施されている建築設備の点検が、当該定期点検と同様な点検内容及び周期で行われているものについては、別に実施されている点検を当該定期点検とみなすことが出来るものとする。

（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（様式１）」及び「定期点検結果判定書（不具合）（様式３）」を建物毎に~~を~~作成するものとする。

イ）「調査結果表」又は「検査結果表」及び「調査結果図」又は「配置図・平面図」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）「定期点検検結果報告書（様式１）」、「調査結果表」又は「検査結果表」及び「調査結果図」又は「配置図・平面図」、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．業務計画書の提出

業務開始前に、業務計画書として、次に掲げる書類を提出するものとする。なお、様式は任意様式とする。

（１）実施体制（受託者、協力会社、緊急連絡先等）

（２）点検手順書（各施設の点検の手順・経路等の説明及び安全対策等）

（３）点検予定表（委託期間中の予定表）

（４）検査員等の名簿及び資格の写し

（５）使用機材一覧（測定器等を用いる場合は、これらの校正記録（写し）を添付）

## 10. 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。なお、これら成果品は建物毎にまとめるものとする。

（１）結果報告書等

① 定期点検結果報告書　（様式１）**Ref. No.5**

② 定期点検票（建物履歴ヒアリング）　（様式２）**Ref. No.6**

③ 定期点検結果判定書　（様式３）**Ref. No.7**

（２）建築物の定期調査

帳票類の様式は国土交通省告示第 282 号による。

① 調査結果表（別記第一号(A4)）
② 調査結果図（別添1様式(A3)）
③ 関係写真　（別添2様式(A4)）

（３）建築設備の定期点検

帳票類の様式は国土交通省告示第 285 号による。なお、該当するものに限る。

① 検査結果表(換気設備)（別記第一号(A4)）
② 検査結果表(排煙設備)（別記第二号(A4)）
③ 検査結果表(非常用の照明装置)（別記第三号(A4)）
④ 検査結果表(給水設備及び排水設備)（別記第四号(A4)）
⑤ 換気状況評価表（別表1(A4)）
⑥ 換気風量測定表（別表2(A4)）
⑦ 排煙風量測定記録表（別表3(A4)）
⑧ 排煙風量測定記録表(給気式)（別表3－2(A4)）
⑨ 排煙風量測定記録表(加圧式)（別表3－3(A4)）
⑩ 非常用の照明装置の照度測定表（別表4(A4)）
⑪ 関係写真（別添様式(A4)）

（４）防火設備の定期点検（下記防火設備の該当するもの）

帳票類の様式は国土交通省告示第 723 号による。なお、該当するものに限る。

① 検査結果表(防火扉)（別記第一号(A4)）
② 検査結果表(防火シャッター)（別記第二号(A4)）
③ 検査結果表(耐火クロススクリーン)（別記第三号(A4)）
④ 検査結果表(ドレンチャー等)（別記第四号(A4)）
⑤ 検査結果図（別添1(A3)）
⑥ 関係写真（別添2(A4)）

## 11. その他

（１）受託者は、契約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・年令・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無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　　ウ）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

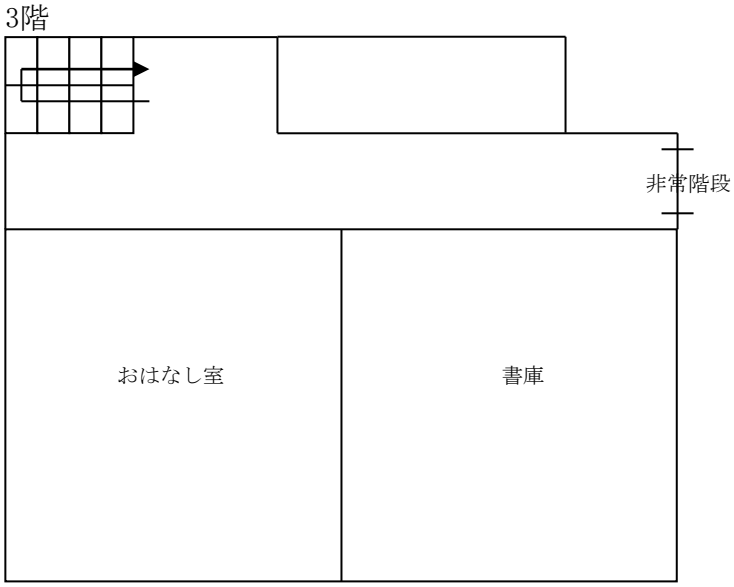


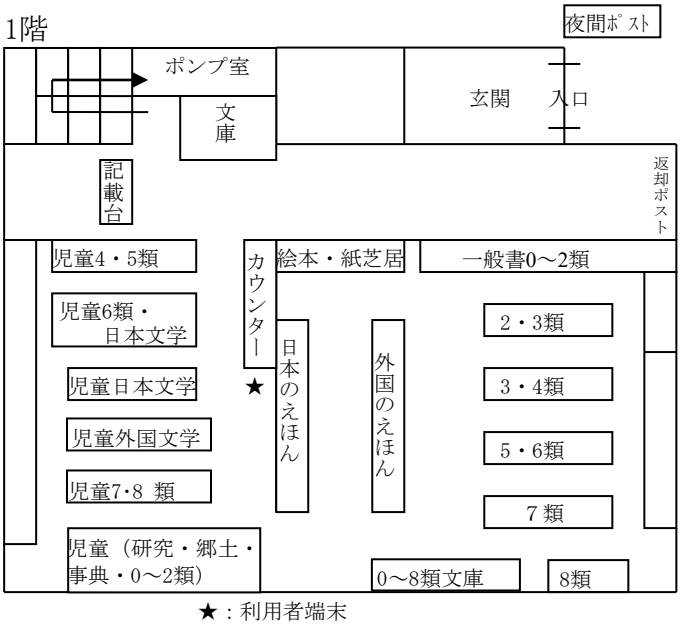
## （１）信篤図書館

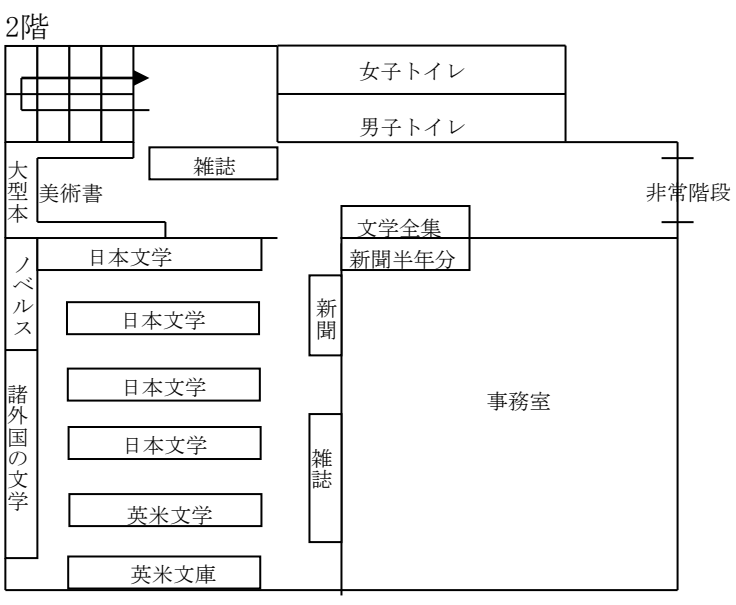
市川市高谷1－8－1　　ＴＥＬ047（328）8831
ＦＡＸ047（328）8831

・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



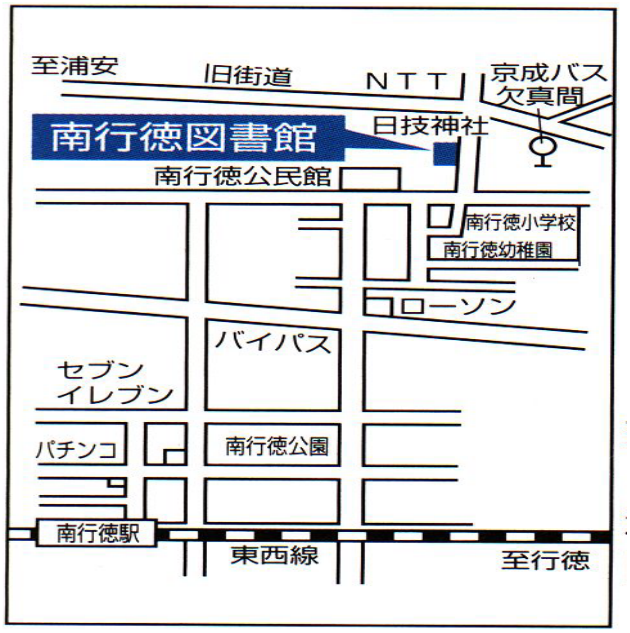



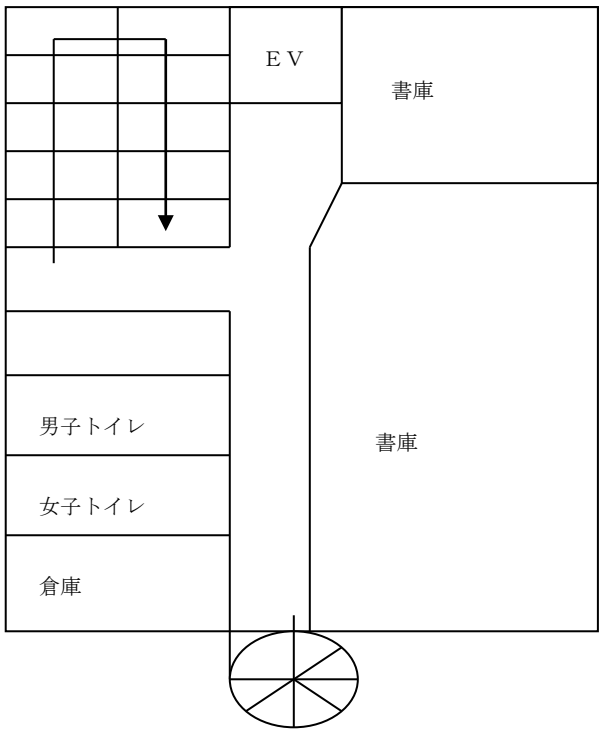
## （２）南行徳図書館

市川市相之川1－2－4　　ＴＥＬ047（357）4188
ＦＡＸ047（357）4188

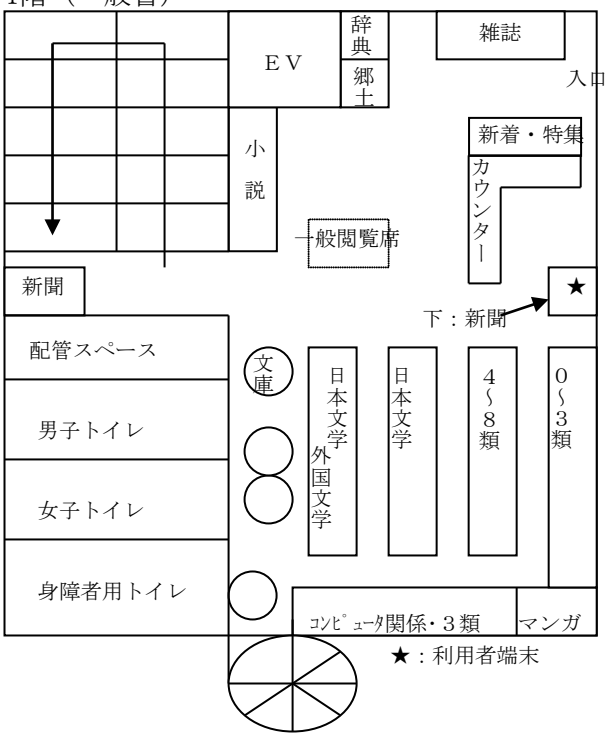
・交　　通　東西線　南行徳駅より徒歩15分
　　ＪＲ本八幡駅より浦安駅行きバス
　　「欠真間」下車徒歩2分
・開館時間　火曜～日曜　9:30～17:00



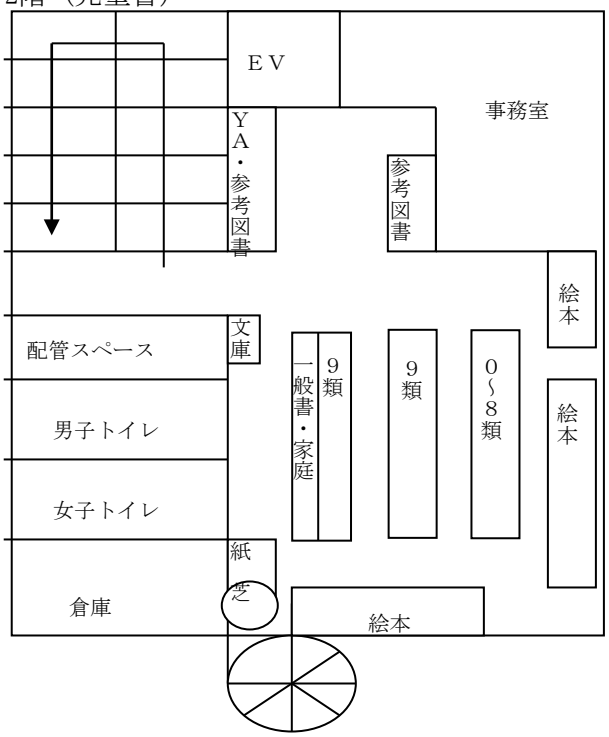

3階（書庫）




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　５６０灯
　　内蔵型　蛍光灯・ハロゲン灯　４７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
（６５系統　６５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４６個

エ）排煙窓　　２０個

オ）ダンパー　　ＦＤ９３個、ＳＦＤ１２個、ＨＦＤ１８個

３．防火設備

ア）防火扉　　９枚

イ）防火シャッター　　３６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　　１５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　　㊞
調査者氏名　　㊞
検査者氏名　　㊞

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

【ニ．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

【ニ．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

【ニ．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

【ニ．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

【ニ．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

【ニ．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】　　㎡

【ニ．建築面積】　　㎡

【ホ．延べ面積】　　㎡

3．階別用途別床面積

| | | （　用途　）（　床面積　） |
|---|---|---|
| 【イ．階別用途別】 | （　階）（ | ）（　）㎡ |
| | | ）（　）㎡ |
| | | ）（　）㎡ |
| | （　階）（ | ）（　）㎡ |
| | | ）（　）㎡ |
| | | ）（　）㎡ |
| | （　階）（ | ）（　）㎡ |
| | | ）（　）㎡ |
| | | ）（　）㎡ |
| | （　階）（ | ）（　）㎡ |
| | | ）（　）㎡ |
| | | ）（　）㎡ |
| | （　階）（ | ）（　）㎡ |
| | | ）（　）㎡ |
| | | ）（　）㎡ |
| 【ロ．用途別】 | | ）（　）㎡ |
| | | ）（　）㎡ |
| | | ）（　）㎡ |

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

（様式3）

# 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。

Ref.No.8

# 完　　了　　届

令和　　年　　月　　日

市　川　市　長

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１１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<br>（b） | 受注者 | 受託者 |
| 1.1.1　適用<br>（e）（4） | 特記 | 個別 |
| 1.1.2　用語の定義<br>（2） | 施設管理担当者 | 監督職員 |
| 1.1.2　用語の定義<br>（2） | 発注者 | 委託者 |
| 1.1.2　用語の定義<br>（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。