

公共建築物定期点検【建築設備】特記仕様書

1 目的

本仕様書は、公共建築物定期点検（以下、「定期点検」という。）のうち、建築設備の定期点検の実施に関し必要な事項等を定めたものである。

2 点検項目

昇降機以外の建築設備（防火設備を除く）を点検対象とし、平成20年3月10日国土交通省告示第285号（以下、「告示第285号」という。）別表に記載の全ての項目とする。

定期点検においては、指定建築設備の考え方は無く、建築物に設置されている全ての換気設備、排煙設備、非常用の照明装置、給水設備及び排水設備が点検の対象となる。

3 点検の方法・進め方

- (1) 定期点検の実施にあたっては、甲から提示する資料や、施設管理者へのヒアリングその他により事前に施設の状況を把握の上、現状の建築物の平面図、配置図等から定期点検用の図面（建築設備プロット図（以下、「プロット図」という。））を作成し、現地において点検漏れが生じないように定期点検の方法、内容について十分に確認し、効率的に点検すること。
 - ① 甲から提示するもの
 - 前回の定期点検記録一式（初回点検時は除く）
 - 他の専門家による点検・調査の記録等
 - ② 施設管理者へのヒアリングその他により確認するもの
 - 増改築、用途変更、増設及び改修等履歴
 - 不具合の発生状況等
- (2) 定期点検は目視、打診、触診及び動作確認並びに赤外線装置・可視カメラ・センサー等の新技術等により行うものとし、点検基準等については「建築設備定期検査業務基準書（国土交通省住宅局建築指導課監修・（財）日本建築設備・昇降機センター発行）」（最新版を適用）に準拠するものとする。
- (3) 照度測定については避難上重要な箇所（出入口、通路等の避難経路）を測定すること。
- (4) 換気量及び排煙機の測定については、告示第285号に基づいて行うこと。
- (5) 定期点検において、是正が必要な箇所並びに特記すべき事項があると判断するものについては、プロット図に記入の上、写真を撮影し、定められた様式にて整理し提出すること。
- (6) 定期点検の実施にあたっては、特に以下の点に留意して実施すること。
 - ① 前回の定期点検において指摘された各事項について、その後の処置状況や劣化の進行状態（初回点検時は除く。ただし、前回点検の指摘事項のみを確認して足りるものではなく、施設全体の点検を行うこと。）
 - ② 増改築、用途変更等、工作物の増設、設備機器の改修等の履歴と、これらがあった場合の建築物全体としての安全性
 - ③ 劣化・損傷等により安全にかかわる事項や、防火・避難及び構造安全に関する事項
- (7) 施設の老朽化に伴い、コンクリート片の落下や屋外照明柱の倒壊などの事故が相次いで発生しているため、補足特記仕様書により事故の未然防止の観点からも点検を行うこと。
- (8) その他、点検にあたっての留意事項は以下のとおりとする。

- ① 甲から提示する資料の中に点検場所の表記がある場合は代表的な室等を例示しているので、類似用途の室等においても建築設備の各部位がある場合は適宜点検を行うこと。
- ② 定期点検対象施設において、該当する部位等がない項目については適用しない。
- ③ 告示第282号及び告示第285号の項目以外で不具合等が発見された場合は、その状況及び点検の必要性を記録し、簡易に点検できるものは同時に点検・調査等を行うこと。

4 点検結果表の作成方法

告示第282号の「別表(は)判定基準」並びに告示第285号の「別表第1、別表第2、別表第3並びに別表第4の各(に)判定基準」により判定を行い、点検結果表【建築設備】(様式3-2-1～3-2-4)の点検結果欄に記入すること。なお、記入にあたっては、点検結果表文末及び「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン(国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課保全指導室 監修 | (財)建築保全センター 編集・発行) (最新版を適用)の注意事項に留意すること。要是正項目のうち、緊急もしくはおおむね1年以内に補修・改善等が必要と判断する箇所については、特記事項の改善(予定)年月欄に「緊急対応が必要」もしくは「おおむね1年以内に対応が必要」と付記すること。

このうち、特に人身事故のおそれなど安全面で緊急対応が必要な箇所については、下記(a)～(c)を参考に点検結果表の「緊急性」欄に記載するとともに、点検終了後すみやかに報告書を用いて甲へ説明すること。

- (a). 人身事故：人身事故のおそれがある箇所 (部材の落下、部材の脱落による転落等)
 - ・ 照明器具あるいは空調吹出口等の設備機器の落下等の恐れがある箇所
※設備機器は、点検が可能な範囲で機器の取り付け状況等を確認すること
 - ・ 外灯、引き込み柱等の倒壊の恐れがある箇所
- (b). 火災時の被害拡大：火災発生時等に法の求める被害の拡大防止が図れない箇所
(防火設備の不作動等)
 - ・ 非常用照明の不点灯並びに未設置箇所
 - ・ 火気使用室での換気設備未設置箇所
- (c). 火災時の避難確保：火災発生時等に法の求める避難確保が図れない箇所
(避難設備の不作動等)

5 図面の作成方法

- (1) プロット図 (配置図を含む) (様式は任意)

甲が提供する図面並びに前回の定期点検時のプロット図を基に、施設の現地調査を行い、建築設備等に変更箇所がある場合は部分修正・加筆程度の修正を行う。また、図面には設備ごとの設備配置図、設備数量を記載すること。

- (2) 点検結果図 (建築設備) (様式3-4)

要是正または特記すべき事項がある場合は、点検結果表・点検写真と同じ通し番号をつけプロット図に記載(赤書き)する。必要に応じて、点検結果図内に通し番号の一覧表を作成すること。

6 点検写真の作成方法

- (1) 点検対象となる建築設備において「成果品作成要領」に従い作成すること。
- (2) 要是正又は特記すべき箇所を点検実施日に撮影し、定められた様式(様式3-3)に整理する。
- (3) 撮影は定期点検の対象部位等に加え、点検結果の概要が掴める最小枚数とする。
- (4) 対象部分等は、赤でマーキング(だ円囲み程度)を行う。

- (5) 点検結果図の通し番号に対応した番号をつける。
- (6) ページの体裁は下記のとおりとする。
 - ① 各写真の横に通し番号、点検項目、点検結果、緊急性の区分、特記事項を記載する。
 - ② 安全面で緊急対応が必要と判断した場合は、緊急性の区分を選択し、特記事項を記載する。
 - ③ 写真データはデータ容量を調整してからエクセルファイルに貼り付け、1 ページにつき 200～300KB 程度のデータ容量となるように作成すること。

7 安全面で緊急対応が必要な箇所の報告書の作成方法

4. の「安全面で緊急対応が必要な箇所」を発見した場合は、点検後すみやかに施設管理者に連絡するとともに、任意様式（参考様式 1-8）にて報告書を作成し甲に提出すること。