

# 仕 様 書

1 業 務 名 犬島自然の家建築設備定期点検業務委託

2 委託期間 契約日から令和7年3月31日まで

3 委託業務の概要

本業務の受託者は、岡山市が所有及び管理する公共建築物の定期点検対象施設について、建築基準法第12条第4項に基づき、建築設備の損傷、腐食その他の劣化の状況等を点検し、報告書を作成の上、発注者に内容を説明する。特に、人身事故のおそれなど人命に関わる不具合については、点検後すみやかにその状況や危険性を発注者に報告し説明する。

なお、点検の実施方法等の詳細については、特記仕様書のとおりとする。

4 業務の対象 対象建物は、次の建物とする。

- |   |       |                         |
|---|-------|-------------------------|
| ① | 建物名称  | 交流・管理棟                  |
|   | 建物構造  | 鉄骨造 2階建て                |
|   | 建物延面積 | 1,212.38 m <sup>2</sup> |
| ② | 建物名称  | 天体観測施設                  |
|   | 建物構造  | 鉄筋コンクリート造 2階建て          |
|   | 建物延面積 | 255.39 m <sup>2</sup>   |
| ③ | 建物名称  | 宿泊棟                     |
|   | 建物構造  | 木造 平屋建て                 |
|   | 建物延面積 | 316.40 m <sup>2</sup>   |
| ④ | 建物名称  | 芸術文化体験学習棟               |
|   | 建物構造  | 木造 平屋建て                 |
|   | 建物延面積 | 272 m <sup>2</sup>      |
| ⑤ | 建物名称  | 集会場                     |
|   | 建物構造  | 鉄骨造 平屋建て                |
|   | 建物延面積 | 203.28 m <sup>2</sup>   |
| ⑥ | 建物名称  | 小集会場                    |
|   | 建物構造  | 木造 平屋建て                 |
|   | 建物延面積 | 64.80 m <sup>2</sup>    |
| ⑦ | 建物名称  | カヤックハウス                 |
|   | 建物構造  | 木造 平屋建て                 |
|   | 建物延面積 | 97.20 m <sup>2</sup>    |

5 点検者の資格

本業務において、点検及び点検票の記入は、建築基準法第12条第4項に規定する定期点検有

資格者とする。ただし、平成 28 年国土交通省告示第 483 号の第 4 に定める要件により資格を得た者を除く。

## 6 点検の実施時期

点検は、令和 7 年 2 月 1 日から令和 7 年 2 月 28 日の間に実施するものとする。

## 7 点検作業における注意事項

- (1) 現地での点検にあたっては、当該施設の管理を担当する者（以下「施設管理者」という。）の立会い協力が必要であるため、実施日時等については、施設管理者と事前に十分調整を行なうこと。また、同様の点検や作業等がある場合は極力日程を合わせるなど、施設運営への影響を最小限に留めるよう努めること。
- (2) 点検にあたっては、法令を遵守すること。
- (3) 点検・判定は、施設の規模に応じた人数で連携して行うこと。特に安全上重要な項目の判定は、詳細を確認の上慎重に決定すること。
- (4) 施設関係者や利用者、構造物、備品等に傷害・損傷等を与えないよう十分留意し、必要に応じて適切な対策を行った上、点検を実施すること。また、受注者の責に帰する理由により、万一傷害を与えたときは、受注者の負担と責任において対応を行うこと。
- (5) 現地での点検にあたっては、腕章等を着用するなど身分が明確となるようにすること。
- (6) 点検に際し、シャッターやオペレーター窓等の操作、作動を要するものは、点検内容、手順等を施設管理者と打ち合わせの上、事故の起こらないよう十分注意すること。
- (7) アスベストを含む材料等を使用している箇所の点検にあたっては、破損及び飛散等がないよう注意すること。
- (8) 緊急もしくはおおむね一年以内に補修・改善等の対応が必要と判断するもので人身事故等の恐れのある安全面に関する不具合については、点検後すみやかに施設管理者に連絡するとともに、発注者に報告すること。

## 8 資料の貸与

市は、本業務の遂行上必要な資料のうち、市が保有するものを受託者に貸与することができることとする。また、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すること。

## 9 提出書類等

受注者は、業務受託後すみやかに「業務責任者届」及び「業務工程表」を提出し、発注者の承諾を受けること。

## 10 成果品

- (1) 業務完了時に成果品として提出する図書（様式）及びその整理方法・部数等は、特記仕様書のとおりとする。
- (2) 受注者は、成果品を発注者へ引き渡す際に、その内容について説明を行うこと。

## 11 参考図書

定期点検において参考となる図書を以下に示す。なお、使用する際は最新版を使用のこと。

- (1) 特定建築物等定期調査業務基準  
(一財)日本建築防災協会 編集・発行
- (2) 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 | (一財)建築保全センター 編集・発行

(3) 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 | (一財)日本建築設備・昇降機センター 発行

## 犬島自然の家建築設備定期点検業務委託 特記仕様書

### 1 総則

本仕様書は、犬島自然の家建築設備定期点検業務委託（以下、「本業務」という。）に適用する。

### 2 点検項目、点検方法及び判定基準

- (1) 建築設備の定期点検は、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。）及び平成 28 年 5 月 2 日国土交通省告示第 723 号によるものとする。ただし、点検項目は、損傷、腐食、その他の劣化状況等に係るものとし、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 点検の進め方

- (1) 定期点検の実施に当たっては、発注者から提示する資料や、施設管理者等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、現状の図面等から定期点検用の図面を作成し、現地において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、効率的な実施に当たること。
- (2) 定期点検は、目視、打診、触診及び動作確認等により行うものとする。原則として、足場の架設等の特別な準備は行わない。高い天井面、急傾斜の屋根面等の通常の手段で接近できない箇所は、双眼鏡等により可能な範囲で点検する。また、室内に設置された重量機械器具、収納された重量物品等の移動が困難な場合には、そのままの状態点検する。
- (3) 外壁、建具等の点検対象数量が多く全数点検が困難な部位、部材は、状況に応じて点検可能な、かつ比較的欠陥の生じやすい箇所を抽出して点検し、全体に割り戻して判断することも可とする。
- (4) 定期点検において、要正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、その状況について写真を撮影し、記録を行うこと。
- (5) 定期点検の実施にあたっては、特に以下の点に留意して行うこと。
  - ① 部材の落下による人身事故のおそれや、火災発生時等に法の求める被害の拡大防止及び避難確保が図れないなど安全面で緊急に対応が必要な個所の確認
  - ② 建築設備について、劣化、損傷等により安全にかかわる事項
- (6) 次に示す部分等で現地調査が困難なものにあつては、現地調査を省略できる。ただし、当該部分の状況から判断して不良の状況にあると認められる場合は、点検結果表の特記事項に記載すること。なお、地中埋設部分や鉄筋コンクリート造における構造体の内部の状況等については、外部から見て異状を認めない限り適正な状態にあるものと見なす。
  - ① 被覆材で覆われている梁、柱などの構造部
  - ② 地中、壁又はコンクリート等の中に埋設等されているもの
  - ③ 目視では点検が困難な足場のない外壁面、吸排気塔、煙突など
  - ④ 点検口のない天井裏又は容易に出入りできる点検口のない床下にあるもの
  - ⑤ 点検にあたり危険が想定される点検箇所又は点検内容
    - ・足元が腐食している箇所、酸欠の恐れのある地下部分、特殊な危険物の貯蔵箇所、通電されていて点検することが危険な箇所等
    - ・運転を停止することが極めて困難な機器等で、運転を停止しなければ点検できないもの、あるいはその付近にあるもので点検することが危険なもの
  - ⑥ その他物理的理由又は安全上の理由などから点検を行うことが困難な場所にあるもの

### 4 成果品

- (1) 作成した書類は、A4版（A4サイズに折込み可）ファイル綴じとする。

(2) 製本する順番は次のとおりとするが、それぞれの様式は任意とする。

①定期点検結果報告書

②定期点検結果表

③定期点検結果図（配置図、平面図）

④関係写真

(3) 提出部数 2部

(4) 成果品の電子データ

また、成果品については電子データ化して記録したものを併せて提出すること。

(2) ③のデータについてはPDF形式とすること。

(5) 提出期限 令和7年3月26日