

公共建築物定期点検仕様書

1 業務の概要

本業務の受注者（以下「乙」という。）は、神戸市（以下「甲」という。）が所有又は管理する公共建築物定期点検（以下、「定期点検」という。）対象施設について、建築基準法第12条第2項及び第4項に基づき、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、甲に内容を説明する。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甲に報告し説明する。

なお、点検の実施方法等の詳細については、各特記仕様書を適用する。

2 業務の対象

別表「公共建築物定期点検 対象施設および提出部数一覧表」（以下、仕様書別表という。）のとおりとする。

3 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2項及び第4項に規定する定期点検有資格者又は、平成28年国土交通省告示第483号の第2および第4に定める要件により資格者証を有しているものとする。

なお、一級建築士若しくは二級建築士が点検を業として行う場合は、建築士法第23条第1項の規定により、都道府県知事の建築士事務所登録をうけていることが必要であるため留意すること。

4 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、前回の定期点検の指摘事項について状態確認を行うとともに、点検者の責任をもって施設全体を点検・判定すること。
- （4）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。
- （5）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。万一、傷害・損傷等を与えた場合は、乙の負担と責任において対応を行うこと。損傷等については、速やかに原状復旧すること。
- （6）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。
- （7）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。

- (8) 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。
- (9) 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安全面の不具合については、点検後すみやかに施設管理者に連絡するとともに、報告書を作成し、甲に報告すること。様式は任意とする。(参考様式 1-8)
- (10) 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、事故の未然防止の観点からも点検を行うこと。

5 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・部数は、仕様書別表、特記仕様書及び成果品作成要領に従うこと。また、施設ごと（同一施設であっても複数棟に分かれている場合は棟ごと）にまとめて提出すること。
- (2) 乙は、成果品を甲へ引き渡す際に、その内容について説明を行うこと。
- (3) 報告様式は、神戸市建築住宅局のホームページに掲載の最新のものをを用いること。

<https://www.city.kobe.lg.jp/a82789/business/todokede/jutakutoshikyoku/hozen/teikitenken.html>

6 その他

- (1) 乙は、業務受注後すみやかに「業務責任者・担当者名簿」及び「業務工程表」を提出し、甲の承諾を受けること。

7 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 | (財)建築保全センター 編集・発行
- (3) タイル外壁及びモルタル塗り外壁定期的診断マニュアル
(社)建築・設備維持保全推進協会 発行
- (4) 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
- (5) 建築物点検マニュアル・同解説
国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修 | (財)建築保全センター 発行
- (6) 建築保全業務共通仕様書
国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修 | (財)建築保全センター発行

No.	施設名称	棟名称	行政区	住所	業務内容 ※				前回の点検結果 (○:有、×:無)				建設年度	構造	階数	延床面積 (㎡)	点検対象延床面積 (㎡)	備考
					建築物	外壁 全面点検	建築設備	防火設備	建築物	外壁 全面点検	建築設備	防火設備						
■ 1棟1施設の場合																		
1	☆☆児童館		東灘区	☆☆町4-5-6	初	—	初	初	×		×	×	H23	S	2	435	435	
■ 1棟に複数の施設が入っている場合																		
2	○○地域福祉センター・ ○○児童館・○○保育所		中央区	○○町1-2-3	○	○	○	初	○	○	○	×	S51	S	3	676	676	
■ 複数の棟がある場合																		
3	▲▲小学校・ ▲▲地域福祉センター	北棟	灘区	▲▲町3-2-1	○	—	○	初	○		○	×	H2	RC	3	6852	2453	
	▲▲小学校	南棟	灘区	▲▲町3-2-1	○	—	○	初	○		○	×	H5	RC	3		2350	
	▲▲小学校	屋内運動 場棟	灘区	▲▲町3-2-1	○	初	○	初	○	×	○	×	H15	S	1		2049	
■ 1棟に複数の施設が入っており、やむを得ず一部の施設のみ点検する場合																		
4	■ ■ 保育所		北区	■ ■ 町4-3-2	○	—	○		○		○		H3	RC	6	4324	676	市営 ■ ■ 住宅の一部
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> 構造： RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、 </div> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> 点検対象部分のみの面積を記入してください。 </div> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> 備考欄に併設施設を記入してください。 </div> </div>																		

[○]：業務の対象、[初]：業務の対象(初回点検)、[—]：本業務の対象外、[/]：対象設備無し

※ 業務内容の詳細については、各特記仕様書を参照のこと。
 ※ 提出書類の内容について、成果品作成要領を参照のこと。

公共建築物定期点検【建築物】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、建築物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

平成 20 年 3 月 10 日国土交通省告示第 282 号（以下、「告示第 282 号」という。）別表及び神戸市建築基準法施行細則第 7 条第 5 項に記載の全ての項目とする。

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（以下「白図」という。）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、効率的な実施にあたること。
 - ① 甲から提示するもの
 - 前回の定期点検記録一式（初回点検時を除く）
なお、概要書記載事項一覧表を保有している施設については、合わせて提示する。
 - 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、増設および改修等履歴
 - 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的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(point検)する。

なお、特定天井については、「特定天井定期調査について（技術的助言）（平成 27 年 1 月 13 日国住指第 3740 号）」を参考にすること。
- (3) 定期点検において、要是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、白図に記入の上、写真を撮影し、定められた様式に整理する。
- (4) 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 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、用途変更等及び工作物の増設等の履歴と、これらがあつた場合の建築物全体としての安全性
 - ③ 部材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および避難確保が図れないなど安全面で緊急対応が必要な箇所の確認
(例：タイル仕上げの外壁の劣化状況の点検において、人の通りがある個所で手の届く範囲は、テストハンマー等の打診による点検をできる限り悉皆的に行う(特定建築物定期調査業務基準(2025 年改訂版)参照))

- (5) 告示第282号別表「(ろ) 調査方法」欄において、他の点検の記録により確認することで足りるとされている項目については、他の点検の実施状況を確認し、その結果を点検結果表に記載する。
- (6) 吹付け石綿及び含有する石綿0.1%以上（重量比）の吹付けロックウールについては、甲から調査結果を提示するので成果品に反映すること。現地調査については、劣化や飛散防止措置の実施及び劣化の状況のみとする。
- (7) 告示第282号別表「(ろ) 調査方法」欄において、設計図書等により確認するとされている項目について、建築物等の可視部分に不適合状態が認められない場合等は、設計図書による確認を省略することができる。
- (8) 告示第282号別表「(ろ) 調査方法」欄において、設計図書等により確認するとされている項目について、設計図書等がない場合は、目視・測定等により判断し得る範囲での確認及び点検を行う。
- (9) 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【建築物】（様式1-2）特記事項に記載し、指摘の具体的内容等欄に「点検の実施を検討すること」と付記すること。なお、地中埋設部分（基礎杭など）、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みとめない限り適正な状態にあると見なす。
- 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、給排気塔、煙突、鉄塔など
 - 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（ただし特定天井については、「特定天井の定期調査について（技術的助言）」を参考にすること）
 - 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
- (10) 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、「点検項目の留意点」に記載のとおり事故の未然防止の観点からも点検を行うこと。
- (11) その他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物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号別表「(は) 判定基準」により判定を行い、点検結果表【建築物】（様式1-2）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。緊急性の判断の目安は別紙を参照すること。

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)

- 壁材や天井材(点検口を含む)・照明器具や懸垂物等の落下、外灯・引き込み柱の倒壊等、落下物等による人身事故の危険性がある箇所
- 手摺・転落防止柵のぐらつき等、転落事故の危険性がある箇所
- 土地の陥没・床面の不陸等、転倒事故の危険性がある箇所

(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)

- 防火扉・シャッターの閉鎖不良や欠損等、防災設備の不具合

(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)

- 排煙窓の開閉不良・避難経路の支障物

5 図面の作成方法

(1) 白図（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白図を基に、施設の現地調査を行い、変更箇所がある場合は部分修正・加筆程度の修正を行う。

前回点検時の白図がない場合は、甲から貸与する設計図書等をもとに白図を作成する。なお、設計図書等の室名等が現況と異なっても修正する必要はない。白図は、A3サイズ(横)とし、図面内容を十分に識別出来る縮尺とすること。

(2) 点検範囲図（様式は任意）

複合施設の一部だけを点検する場合や複数棟をまとめて点検する場合等は、白図に網掛け等で点検範囲を示し、点検範囲図を作成する。

(3) 点検結果図（様式 1-3）

まず、点検の対象となる建築基準法上必要な防火区画、防火戸、延焼の恐れのある部分、避難階段及びその他について、設計図書等から想定の上、白図に書込（青書き）して法適用図を作成する。

上記で作成した法適用図に、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、法適用図に記載（朱書き）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。さらに4の安全面で緊急対応が必要な箇所については、赤枠で囲うこと。

6 点検写真の作成方法

(1) 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 1-4）に整理する。

(2) 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。

(3) 対象部分等は、赤でマーキング(だ円囲み程度)を行う。

(4) 写真番号は、点検結果表・点検結果図と同じ通し番号をつける。

(5) 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。

公共建築物定期点検【建築物】特記仕様書 別紙

公共建築物定期点検【建築物】特記仕様書の「4 点検結果表の作成方法」における緊急もしくはおおむね1年以内に対応が必要と付記する際の目安については、下記を参考とすること。

項目		事象		付記する内容
2. 建築物の外部				
(5)～(10)	外壁	躯体等	部材等が落下するおそれがある	緊急対応が必要
			露筋	おおむね1年以内に対応が必要
(11)～(18)		外装仕上げ材等、窓サッシ等、外壁に緊結された広告板、空調室外機等	部材等が落下するおそれがある	緊急対応が必要
			仕上げ材の浮きやサッシの腐食等は見られるが、上記には至らない	おおむね1年以内に対応が必要
3. 屋上および屋根				
(1)	屋上面	防水層が剥がれている、漏水がある		おおむね1年以内に対策が必要
(7)	屋根（屋上面を除く）	屋根材に破損が見られる。		緊急対応が必要
4. 建築物の内部				
(1)～(5)	防火区画	簡易な措置では正できる		緊急対応が必要
		改善のために工事などを伴う		おおむね1年以内に対応が必要
(31), *7(4)	防火設備	閉鎖又は作動の障害となる物品の放置並びに照明器具及び懸垂物等の状況	容易に撤去できるものが置かれている	緊急対応が必要
			撤去するために工事などを伴う	おおむね1年以内に対応が必要
(29), *7(2)		本体及び枠の劣化及び損傷の状況	変形や錆等により閉鎖しない	おおむね1年以内に対応が必要
(33)	照明器具（屋内外）、懸垂物等	固定金物に著しい腐食やゆるみがある。		緊急対応が必要
5. 避難施設等				
(3)	廊下	物品の放置の状況	容易に撤去できるものが置かれている	緊急対応が必要
			撤去するために工事などを伴う	おおむね1年以内に対応が必要
(8)	避難上有効なバルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況	既に壊れており転落事故の恐れがある	緊急対応が必要
			著しく錆が発生して、母材に支障が出ている	おおむね1年以内に対応が必要
(9)		物品の放置の状況	容易に撤去できるものが置かれている	緊急対応が必要
			撤去するために工事などを伴う	おおむね1年以内に対応が必要
(14)	階段	物品の放置の状況	容易に撤去できるものが置かれている	緊急対応が必要
			撤去するために工事などを伴う	おおむね1年以内に対応が必要
(15)		階段各部の劣化及び損傷の状況	ノンスリップ金物により引っかかる等、安全に歩行できないおそれがある	おおむね1年以内に対応が必要

※ 注意事項

- 上記は、判断にあたっての目安を例示したものです。人身事故のおそれがあるなどの危険性を考慮して記入してください。
- 例示にない項目・事象についても、緊急もしくはおおむね1年以内に補修・改善等が必要と認める場合は、点検者の判断により付記してください。

公共建築物定期点検【外壁】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、外壁全面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

平成 20 年 3 月 10 日国土交通省告示第 282 号（以下、「告示第 282 号」という。）に記載の「タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等」の外装仕上げ材等とする。

3 点検の方法・進め方

- (1) 点検は、原則として「タイル外壁及びモルタル塗り外壁定期的診断マニュアル（改定第 4 版）（社団法人建築・設備維持保全推進協会）」（以下、「マニュアル」という。）中「診断レベルⅡ」の「(1) 外観目視法＋全面打診法」または「(2) 外観目視法＋全面的な赤外線装置法と部分打診法の併用」により行う。
- (2) 外観目視法については、原則としてマニュアルの第 4 章第 1 節「外観目視法」による。ただし、高所等の通常の手段で接近できない箇所については間接目視で行う。
- (3) 打診法については、原則としてマニュアルの第 4 章第 2 節「打診法」による。ただし、「2. 調査診断作業 ②」の「建築仕上診断技術者が適当と認めたもの」の記述は適用しない。
- (4) 赤外線装置法については、第 4 章第 3 節「赤外線装置法」による。また、以下の要領で赤外線装置法と打診法との摺合せ作業を行う。
 - ① 手の届く範囲を打診し、浮きの見られる箇所および健全箇所を確認する。
 - ② 同一箇所を赤外線装置にて測定し、結果が打診法と一致していることを確認する。
 - ③ 打診法による結果と赤外線装置法による結果が一致する状態に赤外線装置を保った上で、赤外線装置法による点検を実施する。
 - ④ 日射が変わるごとに①～③を繰り返す。
- (5) 赤外線調査を行う場合は「定期報告制度における赤外線調査（無人航空機による赤外線調査を含む）による外壁調査ガイドライン（赤外線装置を搭載したドローン等による外壁調査手法に係る体制整備検討委員会）令和 4 年 3 月」により行うこと。

4 調査関係者の条件

- (1) 権利譲渡等の禁止
 - ① 乙は、この契約によって生ずる権利又は義務を第三者に譲渡してはならない。
 - ② 乙は、この契約の全部又は大部分を他人に履行させてはならない。
 - ③ 乙は、甲の書面による事前の承諾なくしてこの契約の一部を他人に履行させてはならない。
 - ④ 乙は、前号の承諾を申し出るにあたって、業務の範囲、点検の方法、専門業者名、同社の業務経歴を文書で甲に提出すること。
 - ⑤ 乙は、当該業務を統括しなければならない。

(2) 専門業者の条件

- ① 赤外線装置法を行う業者は、赤外線装置法による調査で1年以上の経験があり、複数の業務を履行していること。

5 報告書・図面・点検写真の作成方法

(1) 点検報告書

点検報告書には、建物全景写真（各面）、調査概要（項目・範囲）、調査方法、調査結果（所見・危険度・改修案）、使用機器詳細を記載すること。また、点検結果表【建築物】（様式1-2）2（11）欄に点検結果を記載すること。

(2) 点検結果図

浮きのある部分を抽出し、立面図に赤でマーキングを行う。打診法と赤外線装置法を併用した場合、同一の図面に結果を表示し、それぞれの方法の範囲を示すこと。また、赤外線装置法により調査を行う場合は、撮影位置等を記載した平面図を作成すること。

(3) 点検写真

それぞれの方法で点検を実施している様子がわかるものを添付すること。また、赤外線装置法の場合は、同一箇所の熱画像と可視画像を上下または左右に配置し、異常もしくは浮きが生じている部分には赤でマーキング（だ円囲み程度）すること。

6 留意事項

本調査は、浮きの数量を確定することが目的ではなく、浮きのおおまかな分布を把握するのが目的である。

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、点検項目の留意点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) 点検結果図(建築設備)(様式3-4)

まず、甲が提供する図面並びに前回の定期点検時の点検結果図を基に、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いプロット図を作成する。

上記で作成したプロット図に、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。

公共建築物定期点検【防火設備】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、防火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

平成 28 年 5 月 2 日国土交通省告示第 723 号（以下、「告示第 723 号」という。）に記載の全ての項目とする。

なお、常時閉鎖防火扉については、神戸市建築基準法施行規則に基づき【建築物】点検で実施するため、防火設備点検の対象外です。

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（防火設備プロット図（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、告示第 723 号に則り、告示第 723 号の別表第一から別表第四までの(い)欄に掲げる項目に応じ、同表(ろ)欄に掲げる事項について、同表(は)欄に掲げる方法により実施し、その結果が同表(に)欄に掲げる基準に該当しているかどうかを判定することとする。
- (3) 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、点検実施日に写真を撮影し、定められた様式にて整理し提出すること。
- (4) 定期点検は、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、これらがあつ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
- (5) 告示第 723 号の別表第一から別表第四までの「(は) 検査方法」欄において、他の点検の記録により確認することで足りるとされている項目については、他の点検の実施状況を確認し、その結果を点検結果表に記載する。
- (6) その他、点検にあつ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防火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723号の別表第一から別表第四までの(イ)欄に掲げる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723号の別表第一から別表第四までの(ロ)欄に掲げる判定基準により判定を行い、点検結果表【防火設備】(様式4-2-1～4-2-4)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。

点検結果表【防火設備】(様式4-2-1～4-2-4)の検査結果欄における要是正項目のうち、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。緊急性の判断の目安は以下の表1を参照すること。

表1 (緊急性の判断の目安)

防火設備 (常時閉鎖をした状態にあるもの等を除く)	項目	事象	付記する内容
・ 防火扉 ・ 防火シャッター ・ 耐火クロススクリーン ・ ドレンチャーその他の水幕を形成する防火設備	閉鎖状況	閉鎖不良等がある	おおむね1年以内に対応が必要
	劣化及び損傷の状況	破損、欠損等がある	おおむね1年以内に対応が必要
	設置状況	取り付け不良や脱落、落下等の恐れがある	緊急対応が必要

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)

- ・ 防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーンの危害防止装置等が正常に作動しない箇所
- ・ 防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーン、ドレンチャーその他の水幕を形成する防火設備の取り付け不良や脱落、落下等の恐れがある箇所
- ・ 防火設備に関連する感知器や操作機器等は、点検が可能な範囲で取り付け状況等を確認すること

(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)

- ・ 防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーンの閉鎖不良や破損、欠損等のある箇所
- ・ ドレンチャーその他の水幕を形成する防火設備の作動不良のある箇所(実

- 際に水幕を噴霧できない場合は作動不良の恐れがある個所)
(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) 点検結果図（防火設備）（様式 4-3）

まず、甲が提供する図面並びに前回の定期点検時の点検結果図（初回点検時は除く）を基に、施設の現地調査を行い、防火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いプロット図を作成する。

上記で作成したプロット図に、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) 点検対象となる防火設備において「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 4-4）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。

公共建築物定期点検 成果品作成要領

(令和8年5月)

発注内容	書類名	様式	データ (CD-R等で提出)	
			ファイル名	データ形式
建築物	1 定期点検概要書【建築物】	様式1-1	【定期点検】●●施設【建築物】	Excel
	2 点検結果表【建築物】	様式1-2		
	3 点検結果図【建築物】※法適用図に点検結果を記載すること	様式1-3		
	4 点検写真【建築物】	様式1-4		
	5 白図	(任意)	白図01,白図02,白図03… (※1)	(※2)
	6 点検範囲図	(任意)	範囲図01,範囲図02,範囲図03… (※1)	(※2)
	7 安全面で緊急対応が必要な箇所の報告書	任意: 参考様式 1-8 (※3)	緊急報告書	任意
1～7をひとつのPDFファイルにまとめたもの			建築物	PDF
外壁	8 外壁点検報告書	(任意)	外壁報告書	任意
	9 白図【外壁】	(任意)	外壁白図01,外壁白図02…	(※2)
	10 点検結果図【外壁】	(任意)	外壁結果図01,外壁結果図02…	(※2)
	11 安全面で緊急対応が必要な箇所の報告書	任意: 参考様式 1-8 (※3)	緊急報告書	任意
	8～11をひとつのPDFファイルにまとめたもの			外壁
建築設備	12 定期点検概要書【建築設備 (昇降機を除く。)】	様式3-1	【定期点検】●●施設【建築設備】	Excel
	13 点検結果表【建築設備 (昇降機を除く。)】	様式3-2-1～4		
	14 点検写真【建築設備】	様式3-3		
	15 点検結果図【建築設備】 ※建築設備プロット図を記載すること	様式3-4		
	16 建築設備測定表	様式3-5	建築設備測定表	Excel
	17 安全面で緊急対応が必要な箇所の報告書	任意: 参考様式 1-8 (※3)	緊急報告書	任意
12～17をひとつのPDFファイルにまとめたもの			建築設備	PDF
防火設備	18 定期点検概要書【防火設備】	様式4-1	【定期点検】●●施設【防火設備】	Excel
	19 点検結果表【防火設備】	様式4-2-1～4		
	20 点検結果図 ※防火設備プロット図を記載すること	様式4-3		
	21 点検写真	様式4-4		
	22 安全面で緊急対応が必要な箇所の報告書	任意: 参考様式 1-8 (※3)	緊急報告書	任意
18～22をひとつのPDFファイルにまとめたもの			防火設備	PDF

※1 配置図を01とし、以下、下層階平面図～上層階平面図の順で02,03…とナンバリングする。

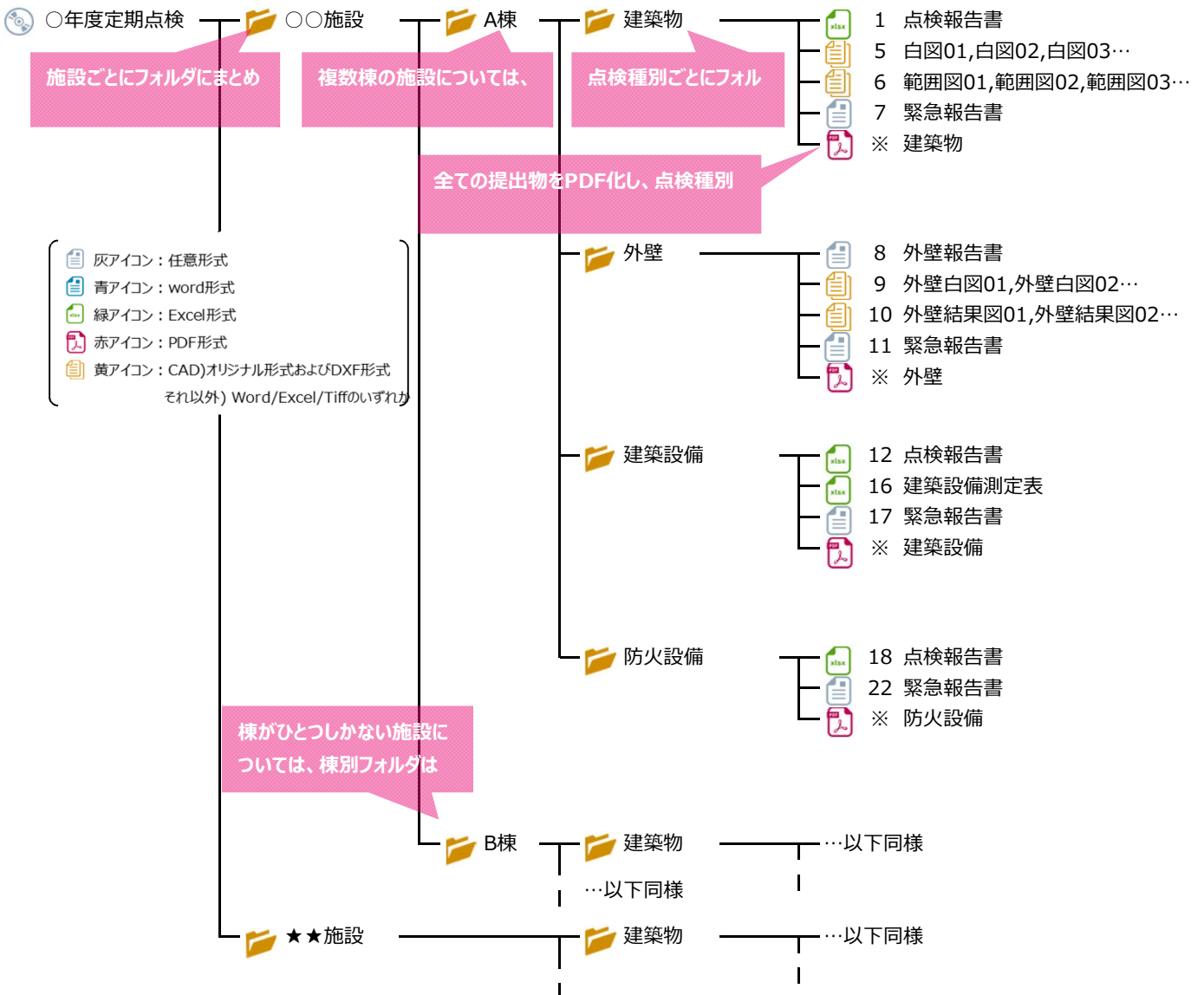
※2 CADで作成した場合は、CADのオリジナル形式およびDXF形式で保存する。それ以外の場合は、Word/Excel/Tiffのいずれかとする。

※ 貼り付けた画像データ等のファイルも併せて保存すること。

※3 様式1-8は早急に提出する必要があるので、任意様式でも構わない。

データは下記のとおりフォルダにまとめ、CD-R等の電子メディアに格納し提出する。

- ◇ 点検種別ごとにフォルダ分けし、施設ごと（複数棟の施設の場合は、棟ごとのフォルダにまとめた上で施設ごと）のフォルダにまとめる。
- ◇ 全ての提出物をPDFに変換し、各点検種別ごとにひとつのファイルにまとめたものを併せて提出すること。
- ◇ 提出するメディアは、必ずウイルスチェックを行う。なお、ウイルス対策ソフトは最新のデータにアップデートしたものを利用する。
※ウイルス対策ソフトのメーカーは問わないが、シェアの高いものを利用するよう努めること。



公共建築物定期点検 点検項目の留意点

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。）を実施するにあたり、特に注意を要する留意点を定めたものである。

2 経緯

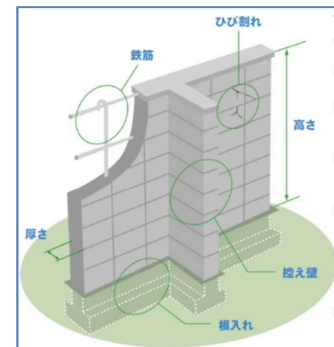
公共建築物は全般的に老朽化が進行しており、中には日々の点検では発見できない突発的な不具合も発生している。また、コンクリート片の落下や屋外照明柱の倒壊など、市民の安全を脅かすような事故も相次いで発生しているため、定期点検時においても事故未然防止の観点を認識して実施するべく事象事例を参考に留意点を定める。

3 点検対象項目 留意点

(1) コンクリートブロック塀【点検項目：建築物「1. 敷地及び地盤」(6) (7) 塀】

平成 30 年 6 月 18 日に発生した大阪北部を震源とする地震により、ブロック塀の倒壊事故が発生した。

建築物にブロック塀等が附属している場合は、「耐震対策の状況」「劣化及び損傷の状況」を調査する必要がある。その際は、標準仕様書に示している【参考図書】に記載の「調査方法」「判定基準」及びブロック塀等に係る関係規定等を改めて確認の上、適切に点検を行うこと。



<参考図書>

特定建築物等定期調査業務基準 (一財) 日本建築防災協会
国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン (一財) 建築保全センター

(2) タイル壁【点検項目：建築物「2. 建築物の外部」(11) (12) 外壁】

令和 6 年 5 月に市内高齢者福祉施設において、外壁のタイルが剥落した。外壁のタイル仕上げ等については、10 年毎の全面打診調査他が義務付けられているが、3 年毎の建築物の点検においても、タイルの剥離・落下の可能性のあることを認識のうえ実施すると共に、屋内のタイルについても同様の注意を行うこと。



(3) 屋上・屋根【点検項目：建築物「3. 屋上及び屋根」(1)屋上面 (7) 屋根】

令和 6 年 2 月に 2 階建ての市内施設において、スレート屋根が落下する事故が発生した。スレート屋根の破損による落下や、屋上防水シートの飛散の可能性があるめくれは風を受けて下階や道路に落下する危険性があることを認識のうえ、【参考図書】に記載の「調査方法」及び「判定基準」を改めて確認の上、適切に点検を行うこと。



(4) 大型掲示板【点検項目：建築物「3. 屋上及び屋根」(8) (9) 機器及び工作物】

平成30年4月に市内公民館に設置されている大型掲示板が破損する事故が発生した。原因は、上部と下部を接続している金属部分に雨水等が浸入し錆びが発生し破断したものであるが、敷地内に設置の機器及び工作物の点検においては、腐食により破断し落下・転倒する危険性もあるとの認識のうえ実施すること。

**(5) 天井ボード、点検口**【点検項目：建築物「4. 建築物の内部」(23) (24) 天井】

令和5年4月に市内運動施設において、天井ボードの一部部材が落下、令和5年10月に市内温浴施設の天井コンクリート片が落下する事故が発生した。天井を点検する際は、漏水跡などにも注意し、劣化により落下する危険性があることを認識のうえ実施すること。

**(6) 天井扇**【点検項目：建築物「4. 建築物の内部」(33) 照明器具（屋内外）、懸垂物等】

令和5年6月に市内保育所において天井扇が落下する事故が発生した。特に天井に取り付けている設備機器は、劣化により落下する可能性もあると十分認識のうえ、標準仕様書に示している【参考図書】に記載の「検査方法」及び「判定基準」を改めて確認の上、適切に点検を行うこと。

**(7) 屋外照明柱、掲揚柱及び引込柱等**

【点検項目：建築物「7. 上記以外の項目」(14) 屋外照明柱、掲揚柱及び引込柱等】

平成31年3月に市内小学校において屋外照明柱が転倒する事故が発生した。また、令和7年12月に市内センターにおいて、設備引込柱が転倒する事故が発生した。屋外の照明柱、掲揚柱、引込柱などの金属製の構造物については、根元部分の腐食により転倒する可能性が高まっているため、下記の通り点検すること。

【調査方法】

目視及び触診。ただし、根元が土で埋まっている場合は、掘って状況を確認すること。

【判定基準】

傾き、柱や根元部分の腐食があること。



(9) 上記以外の項目

点検項目：建築物「7. 上記以外の点検項目」(16) その他の建築物
建築設備(換気設備)「4. 上記以外の点検項目」(1) その他の換気設備
建築設備(非常用の照明装置)「7. 上記以外の点検項目」(2) その他の電気設備
建築設備(給水設備及び排水設備)「4. 上記以外の点検項目」(1) その他の給排水設備

前項の事項以外にも点検中に発見した不具合で、施設管理者への伝達が必要と判断される箇所については、上記の点検結果欄に記入すること。

以 上