

建築物及び建築設備の定期調査・検査報告書作成業務仕様書

1. 業務内容

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 12 条に基づく建築物及び建築設備の定期調査・検査報告書作成業務

2. 業務対象

地方独立行政法人大阪府立病院機構大阪府立成人病センター（大阪市東成区中道一丁目 3 番 3 号）の建築物及び建築設備

3. 施設概要

1) 敷地面積 23,020.23 m²

2) 建物面積

ア 建面積 10,548.64 m²

イ 延面積 56,360.16 m²

3) 建物概要

名称	構造	建面積	延面積	築年月
本館	鉄筋コンクリート地上 6 階（一部 7 階）、地下 1 階	2,012.08 m ²	13,636.15 m ²	東 館 S40.5 集検棟 S43.3
附属建物	鉄筋コンクリート平屋、地下 1 階	127.74 m ²	570.34 m ²	S40.5
旧特別高圧受電室	鉄筋コンクリート地下 1 階	594.46 m ²	594.46 m ²	S43.3
小 計		2,734.28 m ²	14,800.95 m ²	
病院棟	鉄骨鉄筋コンクリート地上 12 階、地下 1 階、塔屋 2 階	5,672.94 m ²	36,178.05 m ²	S52.1
渡り廊下 A	鉄骨	24.70 m ²	24.70 m ²	S52.1
渡り廊下 B	鉄筋コンクリート地上 3 階、地下 1 階	100.50 m ²	402.00 m ²	S52.1
附属設備棟	鉄筋コンクリート地下 1 階	193.41 m ²	193.41 m ²	S52.1
MR 棟	鉄筋コンクリート地上 1 階	341.81 m ²	392.52 m ²	H1.10
小 計		6,333.36 m ²	37,190.68 m ²	
立体駐車場棟	鉄骨鉄筋コンクリート地上 3 階	1,481.00 m ²	4,368.53 m ²	H16.3
小 計		1,481.00 m ²	4,368.53 m ²	
合 計		10,548.64 m ²	56,360.16 m ²	

4. 業務条件

調査・検査業務は内容に応じ、甲と協議の上、日程・時間等を決定すること。

5. 履行期限

平成 25 年 8 月 1 日から平成 27 年 12 月 25 日

6. 一般事項

1) 用語の定義

本仕様書において使用する用語の定義は特殊建築物等定期調査業務基準書（2008 年改訂版／国土交通省住宅局建築指導課：監修）（以下「建築物基準書」という。）及び建築設備定期調査業務基準書（平成 20 年版／国土交通省住宅局建築指導課：監修）（以下「建築設備基準書」という。）による。

2) 乙の負担の範囲

点検に必要な工具・計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き、乙の負担とする。また、当該業務の実施にあたり発生する費用についても乙の負担とするが、通常使用の範囲内と想定される電気・ガス・水道等の費用は甲の負担とする。

3) 業務の実施

建物・既存設備または物品等に損害を及ぼさないよう注意し、万一損害を与えた場合は直ちに甲に報告し、その指示に従い修復すること。なお、これにかかる費用は全て乙の負担とする。また、当該業務の実施にあたり病院業務に支障をきたす恐れがある場合は、甲と協議の上、当該業務の実施を決定すること。

4) 関係法令の遵守

業務の実施にあたり適用を受ける関係法令等を遵守し、業務を円滑に遂行すること。

5) 本仕様書に定めのない事項

本仕様書に定めのない事項については甲と協議し、その指示に従うこと。

6) 守秘義務

本業務の実施過程で知り得た秘密を第三者に漏洩してはならない。

7) 著作権その他

著作権、特許権その他第三者の権利となっている点検方法等の使用に関しては、その費用負担及び使用交渉の一切を乙にて行うこと。

8) 定期調査・検査の実施に必要な書類等について

当該業務に関し、必要と思われる書類等は貸与する。

7. 点検方法

1) 定期調査・検査対象

建築物及び建築設備（機械換気設備・機械排煙設備・非常用照明装置）

2) 調査・検査、報告書作成業務の実施時期

年度	実施時期	実施項目
25	平成25年8月1日～平成25年12月25日	建築設備
26	平成26年4月1日～平成26年12月25日	建築物及び建築設備
27	平成27年4月1日～平成27年12月25日	建築設備

※ 乙は事前に甲と実施日等の協議を行った後、工程表を作成し、甲に提出すること。

3) 建築物の調査

法第12条第1項で定める調査項目について、建築物基準書に基づき、目視または図書等によって調査する。

防火戸等の基準適合状況

主要防火戸の閉鎖スピード及び運動エネルギー等の測定を行う。

- ア. 全数リストアップした上で各階の主要な防火戸の測定を行う。
- イ. 同等のものについては省略する。
- ウ. 必要に応じてテンションゲージ等による測定を行う。

防火戸の使用状況

主要防火戸の閉鎖または作動確認を行う。

- ア. 全数リストアップした上で各階の主要な防火戸の測定を行う。
- イ. 病院の業務運営上支障がないよう配慮すること。

アスベストの使用状況

アスベスト含有量0.1%を超える建築建材の使用状況を調査する。

- ア. 設計図書、分析機関の分析結果、目視等による確認を行う。
- イ. 調査結果、分析結果等の報告書あり。

4) 建築設備の検査

法第12条第3項で定める調査項目について、建築設備基準書に基づき、目視または測定機器・検知器によって検査する。

機械換気設備

① 火気使用室換気風量測定

厨房・湯沸室等ガスを使用している室の換気状態を毎年全数測定する。

- ア. ガス器具等の性能確認のため、器具表示を確認する。

※ 表示が不鮮明な場合は建築設備基準書に記載されている参考データに基づき算定する。

- イ. 当該ガス器具の換気設備の開口部を測定し、風量測定機により風量を測定する。

ウ. 測定した風量をもとに換気風量を算定する。

② 無窓居室（中央管理方式を含む）換気状況測定

無窓居室の換気状況及び中央管理方式空調設備の空調性能検査を**3年で全数測定**する。

ア. 測定箇所の系統毎に空調機SA（給気）ダクト部の測定口より測定する。ただし、測定口からの測定が困難な場合は室内の給気口より風量測定を実施するか、室内二酸化炭素濃度測定による代替方法にて実施すること。

イ. 中央管理方式の空調方式でかつ無窓居室に該当する居室内の温度・湿度・一酸化炭素・二酸化炭素・粉塵・気流を計測する。

③ 防火ダンパー等の検査

防火ダンパー（FD）及び防火防煙ダンパー（SFD・SFVD）等の検査を**毎年実施**する。

ア. 主に点検口等により目視にて確認できる範囲での外観点検を実施すること。なお、ダンパーの作動点検は起動及び復旧操作が可能な箇所のみ実施すること。

イ. ダンパーの起動に伴い、空調機の停止・騒音等が発生することがあるため、作動点検を実施するダンパーについては甲と事前に協議を行い、決定すること。

④ その他

空調機及び排風機等の外観検査（目視・聴診等）を実施すること。

機械排煙設備

① 排煙機本体の排煙風量測定の実施

排煙機本体の排煙風量を**毎年全数測定**する。

ア. 排煙機が受け持つ防煙区画のうち、最大防煙区画の2倍に相当する区画の排煙口を開放し測定すること。

※ 最大防煙区画が120㎡に満たない場合は120㎡と換算し、その2倍の係数をもって測定する。また、当該排煙機の受け持つ排煙口が単独の場合は2倍とせず、最大防煙区画（120㎡に満たない場合は120㎡とする）を規定風量として測定すること。

※ 排煙口全数を開口しても、規定風量に満たない場合は全数を開口し測定する。

イ. アにより測定された風速により測定風量を算出し、規程風量を満たしているかを確認すること。

② 排煙口排煙風量測定の実施

排煙口排煙風量を**3年で全数測定**する。

- ア. 測定対象排煙口の防煙区画を確認し、その区画面積をもって規定風量とし、排煙口より排煙風量を測定する。
- イ. アにより測定された風速により測定風量を算定し、規定風量を満たしているかを確認する。

③ その他

- ア. 排煙機本体の外観点検（目視・聴診等）を実施すること。
- イ. 排煙口の開閉確認を実施する。（検査対象排煙口のみ）
- ウ. 消防設備等点検結果報告書の閲覧及び内容事項の確認をもって検査の代替として良いが、風量測定は別途実施すること。
- エ. 排煙機及び排煙口の運転に関連する機器の操作は乙が実施し、復旧確認及び機器運転に伴う注意事項の伝達は甲より行う。
- オ. 防火ダンパー等に関しては、4）**換気設備**③の防火ダンパー等の検査に準じて実施すること。
- カ. 排煙機に関連する自家用発電機及び蓄電池設備は、主に外観点検のみとし、性能等の確認は当該設備における別途法定点検記録の閲覧及び内容事項の確認をもって検査の代替として良い。

非常照明装置

① 非常照明器具点灯確認の実施

非常照明装置の切替点灯試験を**毎年全数実施**する。

- ア. 施設の使用状況等により点灯確認が困難な場合は、甲と相談の上、実施の有無を決定すること。
- イ. 非常照明装置のうち蓄電池別置型（専用型及び併用型）に関しては、試験スイッチ等で照明を点灯させ、器具の点灯状況及び状態を確認する。

② 非常照明器具照度測定の実施

非常照明装置の照度測定を**建築設備基準書に基づき毎年全数実施**する。

- ア. 照度測定実施においては基本的には通常照明の消灯及び外光（自然光）の遮断が必要となるが、外光（自然光）の影響が少ない箇所（概ね 100lx 以下）については建築設備基準書に基づき、昼間に検査を実施して良い。
- イ. 非常照明装置のうち、蓄電池別置型（専用型及び併用型）に関しては、試験スイッチ等で照明を点灯させ、避難上有効な箇所にて照度測定を実施する。
- ウ. 非常照明装置のうち蓄電池内蔵型に関しては試験スイッチ等を手動操作し、照明を点灯させ、避難上有効な箇所にて照度測定を実施する。

③ その他

非常照明装置に関連する自家用発電機及び蓄電池設備は、主に外観点検のみとし、性能等の確認は当該設備における別途法定点検記録の閲覧及び内容事項の確認をもって検査の代替として良い。

8. 点検実施者

1) 調査・検査の実施に先立ち、次の事項について書面を持って甲に通知すること。

①氏名 ②生年月日 ③経歴書 ④検査に関する資格を証明する書類

2) 調査・検査の実施者は当該検査に必要な次のいずれかの資格を有する者とする。

① 一級建築士

② 二級建築士

③ 建築基準法施行規則第4条の20に定める資格を有する者

ア. 建築基準適合判定資格者

イ. 登録調査資格講習を修了した者

ウ. 登録建築設備検査資格者講習を修了した者

④ 消防設備士（甲または乙）または第二種消防設備点検資格者

※ 排煙機性能点検時の排煙機等の起動復旧に際し、火災受信機等の操作が必要なため。

9. 業務の報告

乙は、点検業務終了後、建築物及び建築設備の定期調査・検査報告書を各4部作成し、甲の検査を受けること。また、うち3部を一般財団法人大阪建築防災センターに届出するものとし、報告書の受付印をもって業務の完了とする。ただし、報告書の届出にかかる諸費用は乙の負担とする。

※ 定期調査報告書（建築物）及び定期検査報告書（建築設備等（昇降機及び遊戯施設を除く。))の様式及び作成要領については、一般財団法人大阪建築防災センターのホームページで確認すること。