

# 石田 建築定期点検委託 特記仕様書

(令和8年度)

京都市上下水道局下水道部石田水環境保全センター

## 特記仕様書

### 1 委託名

石田 建築定期点検委託

### 2 委託場所

京都市伏見区石田西ノ坪2番地  
京都市上下水道局下水道部石田水環境保全センター

### 3 委託期限

令和9年1月29日

### 4 委託内容

本委託は、建築基準法（以下「法」という。）第12条第2項及び第4項の規定に基づき、以下の対象施設の「建築設備（昇降機を除く。）」及び「防火設備」を点検し、その結果を報告するものである。（「建築物の敷地及び構造」点検については令和7年度実施のため、今回対象外）

### 5 対象施設

点検の対象施設（棟単位）は、**別紙1**のとおりである。

### 6 点検の対象項目

#### (1) 建築物の敷地及び構造（今回対象外）

法第12条第2項に基づき、建築物の敷地及び構造を点検する。

外装仕上げ材等の点検において、全面的にテストハンマーによる打診等が必要な施設については、**別紙1**のとおりである。

特定天井がある施設については、**別紙1**のとおりである。

#### (2) 建築設備（昇降機を除く。）

法第12条第4項に基づき、換気設備、排煙設備、非常用の照明設備、給水設備及び排水設備を点検する。

換気設備及び排煙設備の測定等\*の点検の有無については、**別紙1**のとおりである。

※測定等とは、換気量、温度、相対湿度、浮遊粉じん量、一酸化炭素含有率、二酸化炭素含有率、気流及び排煙風量の測定、並びに中央監視室における制御及び作動の状況の確認のことをいう。  
ただし、今回委託範囲は換気量測定のみとする。

#### (3) 防火設備

法第12条第4項に基づき、防火設備を点検する。

### 7 点検の基準

点検の基準は以下のとおりである。

#### (1) 法令

ア 建築物の敷地及び構造（今回対象外）

- (ア) 法第12条第2項
- (イ) 法施行規則第5条の2
- (ウ) 平成20年3月10日国土交通省告示第282号

イ 建築設備（昇降機を除く。）

- (ア) 法第12条第4項
- (イ) 法施行規則第6条の2
- (ウ) 平成20年3月10日国土交通省告示第285号

ウ 防火設備

- (ア) 法第12条第4項
- (イ) 法施行規則第6条の2
- (ウ) 平成28年5月2日国土交通省告示第723号

(2) 点検基準

ア 建築物の敷地及び構造（今回対象外）

- (ア) 「特殊建築物等定期点検業務基準（公共建築物用）」（発行：一般財団法人 日本建築防災協会）
- (イ) 「特定建築物定期調査業務基準（2025年改訂版）」（発行：一般財団法人 日本建築防災協会）
- (ウ) 「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（改訂第4版）」（発行：公益社団法人 ロングライフビル推進協会（BELCA））
- (エ) 「令和7年版 国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン」（発行：一般財団法人 建築保全センター）2025年9月

イ 建築設備（昇降機を除く。）

- (ア) 「特殊建築物等定期点検業務基準（公共建築物用）」（発行：一般財団法人 日本建築防災協会）
- (イ) 「特定建築物定期調査業務基準（2025年改訂版）」（発行：一般財団法人 日本建築防災協会）
- (ウ) 「建築設備定期検査業務基準書 2023年版」追補（発行：財団法人 日本建築設備・昇降機センター）
- (エ) 「令和7年版 国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン」（発行：一般財団法人 建築保全センター）2025年9月

ウ 防火設備

- (ア) 「特殊建築物等定期点検業務基準（公共建築物用）」（発行：一般財団法人 日本建築防災協会）
- (イ) 「特定建築物定期調査業務基準（2025年改訂版）」（発行：一般財団法人 日本建築防災協会）
- (ウ) 「防火設備定期検査業務基準（2025年改訂版）」（発行：一般財団法人 日本建築防災協会）
- (エ) 「令和7年版 国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン」（発行：一般財団法人 建築

## 8 点検の資格

点検者は、次のいずれかの資格を有していること。

点検できる者	今回対象外	点検対象	
	建築	建築設備	防火設備
1級建築士	○	○	○
2級建築士	○	○	○
特定建築物調査員	○	—	—
建築設備検査員	—	○	—
防火設備検査員	—	—	○

※契約締結後、速やかに資格者証の写しを監督員まで提出すること。

## 9 貸与品

対象施設（棟単位）の貸与可能な資料、数量及び規格は、**別紙2**を参照すること。また、引渡場所は当センターの執務室、引渡時期は業務着手時、返却時期は協議とする。

## 10 成果品

成果品として、以下の書類を対象施設（棟単位）ごとに、紙1部及び電子データ（エクセル形式）を電子媒体（CD又はDVD）で1部提出すること。

### (1) 建築物の敷地及び構造（今回対象外）

- ア 定期点検記録
- イ 点検記録表
- ウ 点検結果図
- エ 関係写真

### (2) 建築設備（昇降機を除く。）

- ア 定期点検記録
- イ 点検記録表
- ウ 関係写真
- エ 換気状況評価表、換気風量測定表、排煙風量測定記録表及び非常用照明装置の照度測定表

### (3) 防火設備

- ア 定期点検記録
- イ 点検記録表
- ウ 点検結果図
- エ 関係写真

## 11 その他

- (1) 受注者は、監督員の指示する様式により書類等（下表【提出書類一覧】参照）を速やかに提出しなければならない。また、契約後、区分紙を挿入した提出書類用ファイルを作成し、速やかに提出

すること。

(2) 受注者は、点検前に、点検計画書（点検経路、点検箇所及び点検日時が確認できるもの）を提出し、点検計画、点検経路及び点検日時について、監督員と調整すること。

(3) 点検に当たり、委託業務以外に、精密調査等が必要な場合\*は、監督員に報告すること。

※「精密調査等が必要な場合」とは、例えば以下の場合である。

ア 外装仕上げ材の点検において、竣工後、外壁改修後又は落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的なテストハンマーによる打診等を実施した後10年以内にもかかわらず、手の届く範囲の打診又は目視を行った結果、異常が認められ、全面的にテストハンマーによる打診等が必要な場合

イ 特定天井の天井材の点検において、天井裏を目視により確認する際、新たに点検口を設置する必要がある場合

ウ 吹付け石綿の点検において、建築物石綿含有建材調査者等専門技術者等が3年以内に実施した調査結果がなく、その調査が必要な場合

(4) 受注者は、点検に当たっては施設利用者のプライバシーを尊重し、施設利用者には負担をかけないように配慮すること。

(5) 受注者は、点検に図面等が必要な場合は、貸与品以外の資料については、自らの負担で作成すること。

(6) 受注者は、業務上知り得た事項を当該業務に関わるもの以外に漏らしてはならない。

(7) 作業時間は、平日午前8時30分から午後5時15分までとし、原則として当局から指示のある場合を除き土曜日及び日祝日の作業は行わない。ただし、作業進行上時間外に作業を行う場合は、当局監督員の承諾を受けること。

(8) 当センターでは作業車以外の乗り入れを禁止しております。ご協力をお願いいたします。

#### 【提出書類一覧】

工程	名 称		部数
契約 締結後	1	資格者証の写し	1部
	2	点検計画書	1部
	3	現場代理人等通知書	1部
	4	現場代理人等経歴書	1部
完了時	1	完了通知書	2部
	2	請求書	1部
	3	成果品	紙及び電子媒体 各1部
その他	1	監督員の指示するもの	必要部数

## 別紙1

	施設名	所在地	構造	階数 (地上)	階数 (地下)	延べ面積(m <sup>2</sup> ) 【敷地面積(m <sup>2</sup> )】	用途	外装仕上げ材等の 全面打診等の要否	特定天井の有無
1	京都市上下水道局下水道部 石田水環境保全センター	京都市伏見区石田 西ノ坪2番地	RC造	4	2	9,459 【 87,063 】	下水道施設 (事務室等)	否	無

機械換気設備の測定等 ※1の点検の有無	排煙設備の測定等 ※1の点検の有無	中央管理方式の 空気調和設備	無窓居室 (箇所)	火気使用室(給湯 器等)(箇所)	居室等 (箇所)	防火ダンパー(個) ※2	非常用照明装置 電源内蔵型(個)※3
有	無	無	2	5	0	33	191

非常用照明装置 外電源(個)※3	給水高架水槽 (基、容量)※4	ガス湯沸器 (基)	ガス給湯器 (屋外壁掛給湯器)	ボイラー (基、伝熱面積)※4	圧力容器(基、容量)	防火扉(個) ※2	常時閉防火戸(個) ※2
41	高架水槽:2基×6m <sup>3</sup> 受水槽:2基×20m <sup>3</sup>	3	32号2台(連結) 20号2台	1基、4.5m <sup>2</sup> 廃止届提出済	1基、4.37m <sup>3</sup> 廃止届提出済	7	22

※1 測定等とは、換気量、温度、相対湿度、浮遊粉じん量、一酸化炭素含有率、二酸化炭素含有率、気流及び排煙風量の測定、並びに中央監視室における制御及び作動の状況の確認のことをいう。ただし、今回委託範囲は換気量測定のみとする。

※2 外観点検のみとし作動検査は行わない。

※3 点灯確認のみ行い、照度測定は行わない。

※4 別途委託にて点検整備済み 報告書確認程度とする。

## 無窓居室内訳

1F:清掃控室、3F:仮眠室2

## 火気使用室内訳

1F:作業員控室、水質試験室、機器分析室 ・ 2F:食堂 ・ 3F:作業員控室

## ガス湯沸かし器

1F:作業員控室 ・ 2F:食堂 ・ 3F:作業員控室

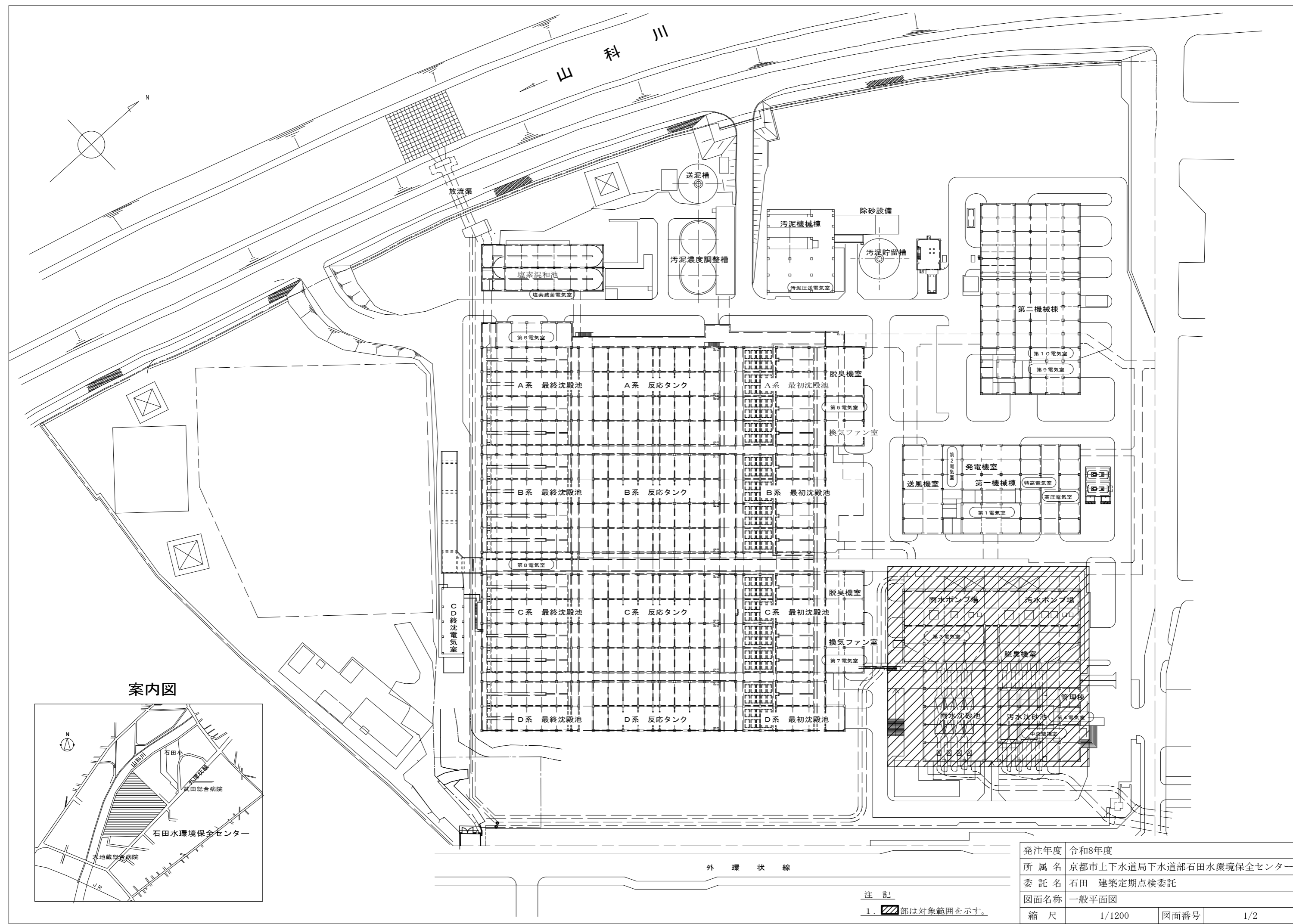
## ガス給湯器(屋外壁掛給湯器)

1F:浴室用32号2台(連結)、水質試験室用20号1台、2階手洗場用20号1台

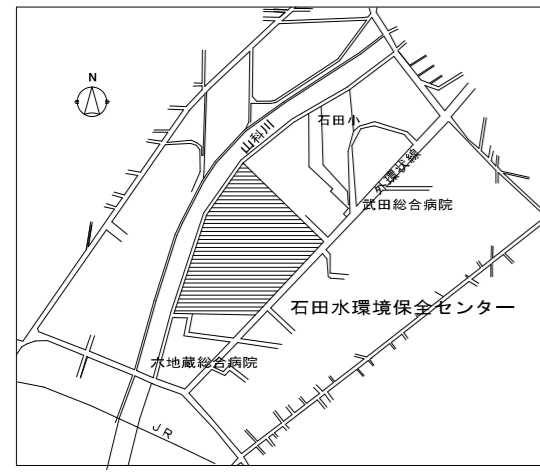
(凡例)  
 ○:貸与可能であることを示す。  
 ×:貸与不可であることを示す。  
 -:該当がないことを示す。  
 数字:貸与可能な数量を示す。  
 電子:貸与品の規格が電子であることを示す。  
 紙:貸与品の規格が紙であることを示す。

施設名	建築物の敷地及び構造の点検資料(1年前)	建築設備(昇降機を除く。)の点検資料(1年前)	建築設備(昇降機を除く。)の点検資料(2年前)	建築設備(昇降機を除く。)の点検資料(3年前)	防火設備の点検資料	設計図(建築)	設計図(電気)
1 京都市上下水道局下水道部 石田水環境保全センター 管理棟・沈砂池ポンプ場	○	○	○	○	○	-	-

設計図(機械)	竣工図(建築)	竣工図(電気)	竣工図(機械)	計画通知書	吹付けアスベストの分析結果資料	吹付け石綿の劣化状況の調査結果資料
-	○(1、紙)	○(1、紙)	○(1、紙)	○(1、紙)	-	-



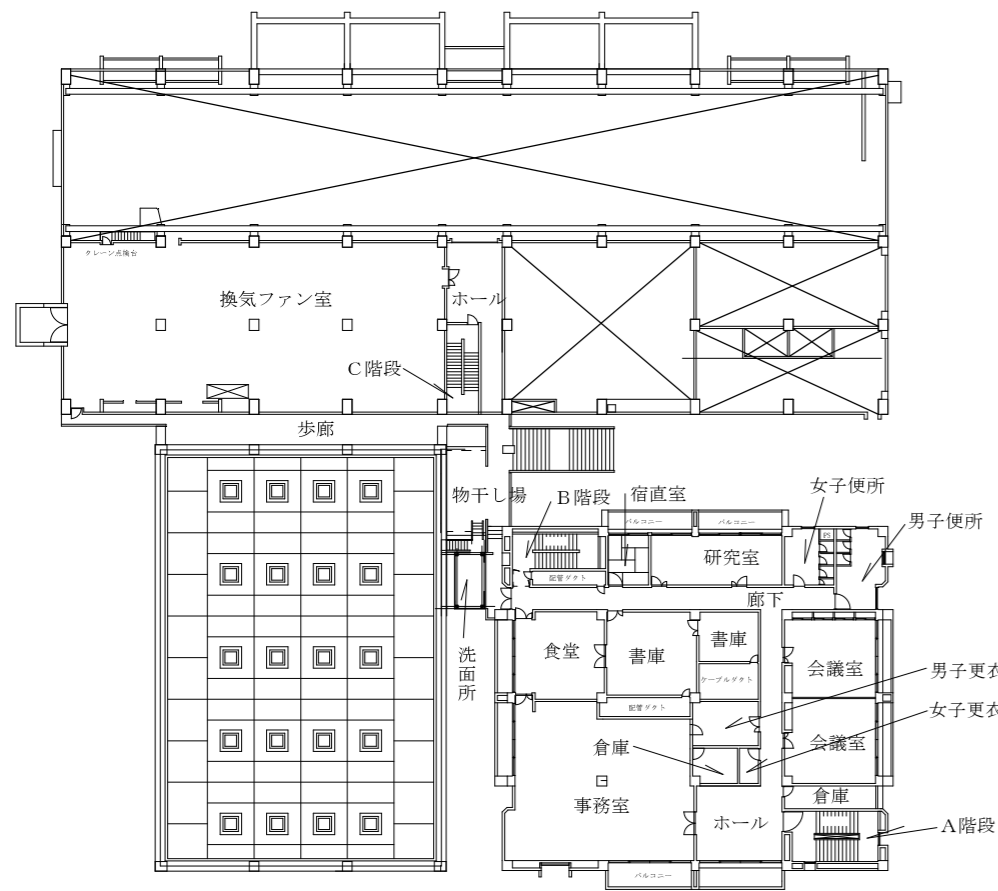
案内図



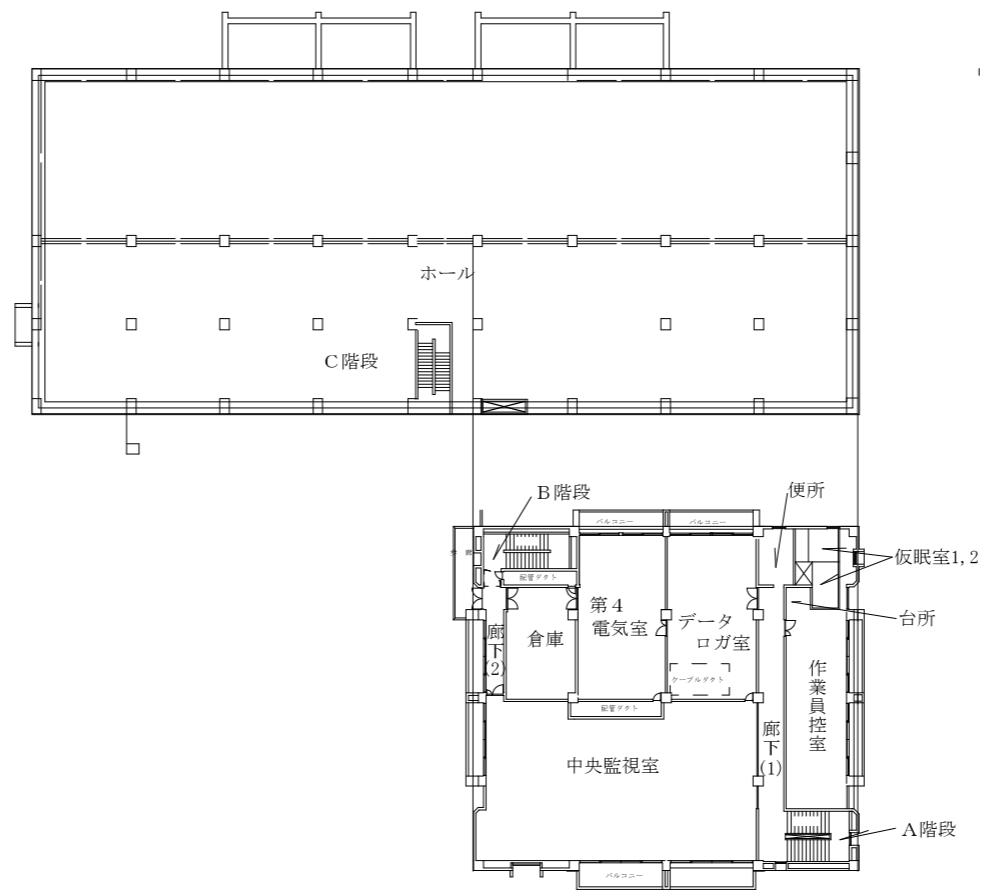
外環状線

注記  
 1. 〰️部は対象範囲を示す。

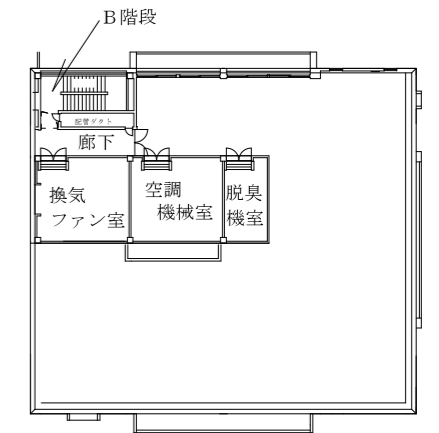
発注年度	令和8年度
所属名	京都市上下水道局下水道部石田水環境保全センター
委託名	石田 建築定期点検委託
図面名称	一般平面図
縮尺	1/1200
図面番号	1/2



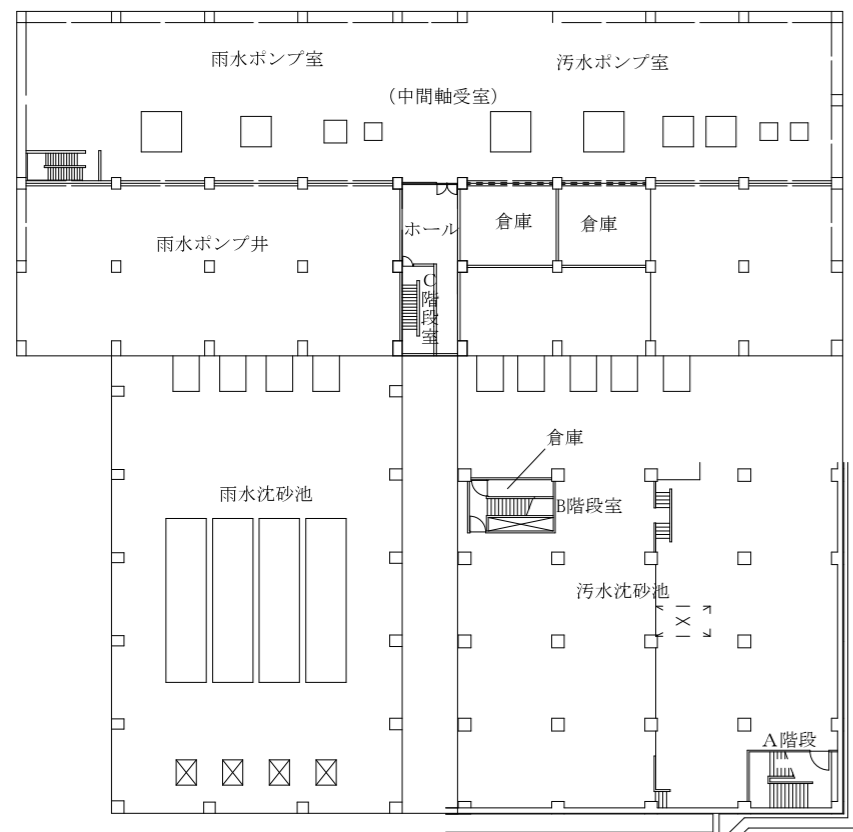
2 F



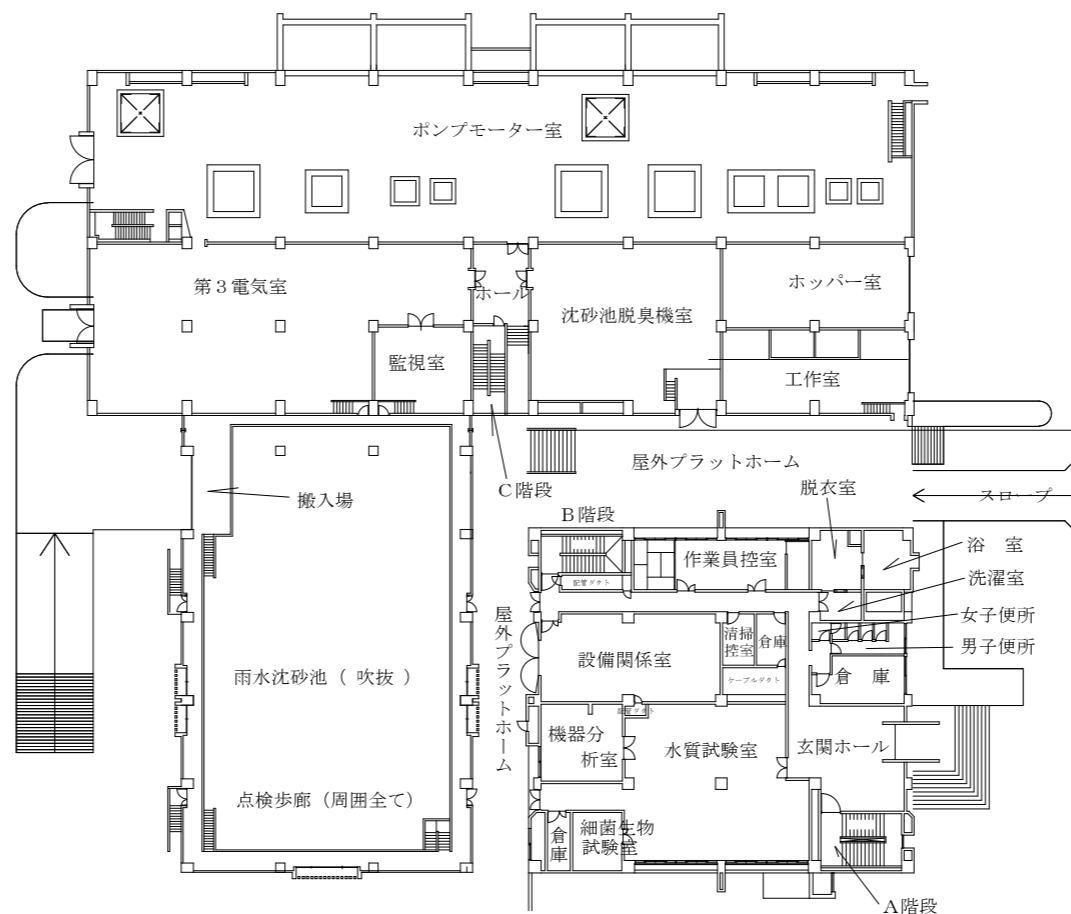
3 F



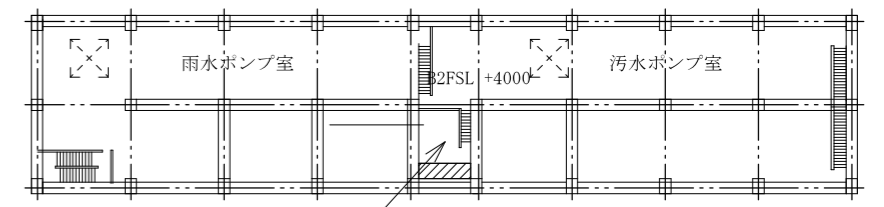
4 F



B 1 F



1 F



ポンプ棟 B 2 F

発注年度	令和8年度		
所属名	京都市上下水道局下水道部石田水環境保全センター		
委託名	石田 建築定期点検委託		
図面名称	管理棟平面詳細図		
縮尺	1/500	図面番号	2/2