実施 17　防災設備保守点検等業務仕様書

本仕様書は当該業務の最低要求水準を示す。設備の詳細配置、設定値、制御情報、緊急連絡先その他セキュリティ上の配慮を要する情報については、公募時の現地確認又は契約締結後の限定開示により提示し、受託者は、当該情報を業務計画書、設備台帳その他必要な関係書類に反映するものとする。

1．適用及び目的

(1) 本仕様書は「堺市産業振興センター貸館運営及び施設管理包括業務委託　総合仕様書」（以下「総合仕様書」という。）と一体として適用し、防災設備等の機能維持、法定点検・検査及び報告を適切に実施する。

2．業務区分・対象確定

(1) 消防用設備等点検、建築設備定期検査、防火設備定期検査及び特定建築物定期調査に区分する。

(2) 対象は、履行開始時に直近の点検・検査報告、届出図書、配置図・系統図、改修履歴及び現況を照合し、別表 1 の設備台帳へ確定する。

(3) 一覧に漏れた現存設備も、法令又は指定上の対象であることが確認された場合は点検対象に含め、台帳を更新する。

(4) 図面が古い場合でも点検を省略せず、現地で場所・数量を確認し、写真又は簡易位置情報を台帳へ追加する。

3．消防用設備等点検

(1) 機器点検相当を 6 か月に 1 回、総合点検を 1 年に 1 回実施する。

(2) 消火器、屋内消火栓、スプリンクラー等の消火設備、自動火災報知、非常警報、誘導灯、非常電源、避難器具、排煙その他現存する消防用設備等を対象とする。連結送水管及び消防用設備等に係る配線の点検を含む。

(3) 消防設備士又は消防設備点検資格者その他必要な資格を有する者が点検し、消防用設備等点検結果報告書を作成する。

4．建築設備・防火設備定期検査

(1) 建築設備定期検査は、対象となる換気設備、排煙設備、非常用照明装置、給排水設備等について各年度 1 回を原則として実施する。

(2) 建築設備定期検査は、平成 20 年国土交通省告示第 285 号（その後の改正を含む。）その他適用される関係法令・基準に基づき実施する。

(3) 防火設備定期検査は、対象となる防火扉、防火シャッターその他随時閉鎖式防火設備について各年度 1 回を原則として実施する。

(4) 対象種類、数量及び報告期限は、特定行政庁の指定、直近報告及び現況により別表 1 へ確定する。

(5) 本館 2 階防火扉は現況・作動方式・対象該当性を初回検査で確認し、対象の場合は台帳へ追加する。

5．特定建築物定期調査

(1) 建築基準法第 12 条第 1 項に基づき、本館及びイベントホールの敷地、構造、防火、避難等に係る特定建築物定期調査を、特定行政庁が定める報告時期に合わせて 3 年に 1 回実施する。

(2) 契約期間中の調査実施年度は、前回の報告年度及び特定行政庁の指定に基づき、発注者が履行開始時に指示する。

(3) 一級建築士、二級建築士又は特定建築物調査員の資格を有する者が調査を行い、定期調査報告書を作成する。

(4) 本調査の費用は固定委託費に含めない。発注者が実施年度ごとに別途発注するものとし、契約相手方及び発注方法は発注者が別途決定する。

(5) 調査で判明した要是正事項の改修は、小修繕又は別途工事として発注者と協議する。

6．点検・検査計画及び停止調整

(1) 年間計画、資格者、実施体制、対象一覧、停止・警報・放水・展張等の方法、利用者影響及び緊急連絡を事前提出する。

(2)　設備停止、警報鳴動、放水、煙感知器試験、避難器具展張等は発注者と日程・周知・養生を調整する。

(3)　試験終了後は弁、警報、連動、電源、扉、シャッター、避難器具等を通常状態へ確実に復旧し、発注者と確認する。

7．不良・緊急対応

(1)　重大不良又は突発故障時は安全確保、使用停止、警戒区域設定、応急措置及び関係者連絡を行う。

(2)　受託者は受付、責任者、出動体制、連絡順序を年間計画に記載する。

(3)　不良事項は場所、設備、法令上の判定、危険性、応急措置、恒久対策、期限及び概算費用を報告する。

8．費用区分

(1)　別途費用を伴う作業は、総合仕様書第 5 項及び第 16 項に基づき、発注者の事前承認を受け、作業内容、金額及び費用負担に応じて、発注、書面による契約変更又は別途契約等の必要な手続を経た上で実施する。承認のみをもって契約変更又は別途契約が成立するものではない。緊急時は仕様書等に定める必要最小限の安全措置及び報告を優先し、追加費用を伴う作業は発注者と手続を確認する。

(2)　固定委託費には、所定の点検・検査、法定様式作成、通常の測定・作動試験、油さし、ねじ締め等の小修理、一般的な電池・表示灯等消耗品、報告及び通常の立会いを含む。

(3)　機器本体・主要部品の取替え、配線・配管・建築工事、放水・放射後の薬剤・消火器等の詰替え、足場・高所作業車、大規模な復旧及び改修は別途費用とする。

(4)　特定建築物定期調査は固定委託費に含めず、発注者が実施年度ごとに別途発注する。契約相手方及び発注方法は発注者が別途決定する。

(5)　別途作業は緊急安全措置を除き、見積り・事前承認後に実施する。

9．法定報告及び成果品

(1)　消防用設備、建築設備、防火設備及び特定建築物定期調査を区分し、報告主体、提出先、提出期限及び受付確認を別表 2 で管理する。

(2)　受託者は点検・検査結果、資格者、測定値、図面・位置、写真、不良一覧、是正状況及び法定報告書を電子形式で提出する。

(3)　建築設備定期検査の成果品には、法令に基づく定期検査報告書及び定期点検計画図・結果図を含め、業務完了後速やかに発注者へ提出する。

(4)　発注者が報告主体となる場合は、受託者が期限までに提出書類一式を整え、提出又は受付確認を支援する。

(5)　建築設備定期検査の報告について、提供資料では、一般財団法人大阪建築防災センターを経由して特定行政庁（堺市役所）へ提出し、12 月 20 日までに到達、かつ検査完了後 60 日以内に提出する取扱いが示されている。受託者は、履行開始時及び各年度の検査計画作成時に、当該年度の提出経路及び報告期限を発注者と確認し、別表 2 及び業務計画書に反映する。現行の指定・取扱いが異なる場合は、当該指定・取扱いに従う。

１０.訓練・検査立会い

(1)　契約には、発注者が実施する消防訓練又は避難訓練への技術支援を各年度 2 回まで、消防署その他関係機関の検査立会いを各年度 1 回まで含む。

(2)　前項を超える回数又は通常点検と著しく異なる資機材・人員を要する場合は、事前協議により別途費用とする。

１１.その他本業務で求めること

(1)　受託者は消防設備士、消防設備点検資格者、防火設備検査員、建築設備検査員、特定建築物調査員又は建築士その他対象設備に必要な資格者を配置し、資格証写し及び担当設備区分を実施計画書に添付すること。

(2)　消防用設備等は機器点検を 6 か月に 1 回、総合点検を 1 年に 1 回実施し、設備数量の差異を確認した場合は台帳・配置図・法定報告書を同時に更新すること。

(3)　消火器、ホース、連結送水管その他製造年又は経過年数で追加点検が必要となる設備は、製造年・前回試験日・次回期限を台帳で管理すること。

(4)　自動火災報知、防排煙、防火扉・シャッター、非常放送、エレベーター管制、機械警備及び非常用発電機の連動試験は、各関連業務の責任者と手順・停止範囲・復旧確認を定め、試験結果を相互に参照できる番号で管理すること。

(5)　不良事項は法令不適合、安全上重大、機能低下、経過観察に区分し、位置、数量、応急措置、是正期限、概算費用及び再確認結果を一覧管理すること。

(6)　点検済表示ラベルを適用する場合は、制度の運用基準に基づき、点検完了及び必要な処置を確認した設備へ貼付すること。

１２.責任分界

(1)　実施 16 非常用発電機定期点検業務は発電機設備の専門点検・測定を担当し、本業務は消防用非常電源としての点検・総合判定及び法定報告への反映を担当する。

(2)　実施 04 自家用電気工作物保安管理業務は電源供給側、本業務は消防設備側受電・予備電源・連動確認を担当する。

(3)　実施 01 機械警備業務は警備会社への信号送出・受信側、本業務は消防設備側の警報出力・連動を担当する。

(4)　統括 04 設備運転監視業務は日常監視・異常発見・通報、本業務は法定点検・検査・専門判断を担当する。

(5)　同一試験、部品又は報告を二重計上しない。

１３.台帳・引継ぎ

(1)　設備台帳には区分、設備名、数量、場所、型式、回線・系統、資格区分、点検周期、法定報告、直近・次回、未是正を記録する。

(2)　履行終了時に台帳、図面、報告履歴、不良・改修履歴、未是正及び次回期限を引き継ぐ。

別表 1　対象設備台帳・確定様式

区分	設備・対象例	数量・場所・型式	周期
消防用設備等	消火器、消火栓、スプリンクラー、自火報、非常警報、誘導灯、非常電源、避難器具、排煙等	別紙「消防設備対象機器一覧」のとおり。詳細は契約後に現行点検報告書を受託者へ提示する	6 か月機器／年 1 回総合
建築設備	換気、排煙、非常照明、給排水等の指定対象	別紙「建築設備定期検査対象概要」のとおり。詳細な数量・設置場所は契約後に直近の定期検査報告書を受託者へ提示する	年 1 回
防火設備	防火扉、防火シャッター等の指定対象	本館 2 階 防火扉 1 枚（令和 6 年度報告時点）。別紙「防火設備定期検査対象概要」のとおり	年 1 回
特定建築物	敷地、構造、防火、避難等	本館棟及びイベントホール棟。建築物全体を対象	3 年に 1 回

別表 2　法定報告管理

区分	資格者	報告主体	提出先	期限	受付・是正
消防用設備等		発注者／受託者を確定			
建築設備		発注者／受託者を確定			
防火設備		発注者／受託者を確定			
特定建築物		発注者／受託者を確定			

※本表は履行開始後に使用する管理様式とし、受託者は、履行開始時に発注者と確認の上、資格者、報告主体、提出先及び期限を記入し、報告後に受付・是正状況を更新すること。

別表 3　費用・責任分界

事項	実施 17 定額	別途又は関連業務
法定点検・検査・報告	含む	－
小修理・一般消耗品	含む	主要部品・工事は別途
放水・放射後の詰替え	－	別途
特定建築物定期調査	－	別途契約（実施年度のみ）
非常用発電機専門点検	法定報告へ反映	実施 16
電源供給側	消防設備側を確認	実施 04
警備会社信号側	消防設備側出力を確認	実施 01
日常監視	法定・専門点検	統括 04
訓練支援	年 2 回まで	超過は別途
官庁検査立会い	年 1 回まで	超過は別途

別表 4　報告書必須項目

区分	**項目**
点検・検査	日時、資格者、設備・場所・数量、方法、測定・作動、判定、写真
不良	位置、現象、法令判定、危険、応急、是正、期限、費用
復旧	停止・警報・弁・電源・連動・扉等の通常状態確認
法定報告	様式、提出主体、提出先、期限、受付、指摘・是正
引継ぎ	台帳、図面、履歴、未是正、次回期限

別紙

消防設備対象機器一覧

区分	設備・機器	数量	主な設置場所・仕様等
自動火災報知設備	受信機	1 台	P 型 1 級 30/40 窓、2 階事務局
	副受信機	2 台	1 階機械室、イベントホール 1 階受付
	差動式スポット型感知器	158 個	館内各所
	差温式スポット型感知器	10 個	館内各所
	煙感知器	85 個	光電式 2 種、館内各所
	発信機	15 台	館内各所
	表示灯	15 個	館内各所
	地区音響装置	18 台	館内各所
防排煙設備	排煙機	2 台	排煙設備系統
	排煙操作盤	2 面	排煙設備系統
	排煙口	4 台	館内対象箇所
	防煙ダンパー	7 台	館内対象箇所
	防火扉	1 面	本館 2 階
	連動用煙感知器	17 個	館内対象箇所
誘導灯設備	避難口大型	22 台	本館 13 台、イベントホール 9 台
	避難口中型	12 台	本館 6 台、イベントホール 6 台
	通路中型	10 台	本館 9 台、イベントホール 1 台
	階段通路中型	13 台	本館 8 台、イベントホール 5 台
	客席通路小型	50 台	イベントホール
屋内消火栓設備	屋内消火栓	15 台	本館棟及びイベントホール棟
消火器具	粉末 ABC10 型消火器	54 本	本館 34 本、イベントホール 20 本
	粉末 ABC50 型消火器	1 本	イベントホール
非常放送設備	防災アンプ	1 台	2 階事務局
	リモコン	1 台	1 階機械室
	スピーカー	89 台	館内各所
非常電源	自家発電設備	1 台	イベントホール 2 階
ガス漏れ火災警報設備	ガス漏れ検知器	14 個	館内対象箇所
スプリンクラー設備	加圧送水装置	1 組	

	操作盤	1 面	
	起動装置	1 台	
	送水口	1 組	
	スプリンクラーヘッド（閉鎖型）	254 個	
	スプリンクラーヘッド（開放型）	45 個	
	アラーム弁	3 台	
連結送水管	送水口	1 組	イベントホール北側
	放水口	3 台	本館 3〜5 階
避難器具	救助袋	1 基	本館 3 階
	避難梯子（ハッチ式）	2 台	本館 4〜5 階
配線点検	消防用設備等に係る配線	1 式	

建築設備定期検査対象概要

区分	主な対象	対象範囲・参考情報
換気設備	給気設備、排気設備、換気設備等	本館棟及びイベントホール棟のうち、関係法令に基づき定期検査の対象となる設備
排煙設備	排煙機、排煙口、排煙ダクト及び附属設備等	本館棟及びイベントホール棟のうち、関係法令に基づき定期検査の対象となる設備。主要設備としてイベントホール系統に排煙ファン 2 台を設置
非常用照明設備	非常用の照明装置	本館棟及びイベントホール棟のうち、関係法令に基づき定期検査の対象となる設備
給水設備及び排水設備	給水設備、排水設備及び附属設備等	本館棟及びイベントホール棟のうち、関係法令に基づき定期検査の対象となる設備。主要設備として揚水ポンプ 2 台、雑用水揚水ポンプ 2 台、湧水ポンプ 2 台、汚水ポンプ 2 台を設置

注記

1．本表に記載する設備及び数量は、公募時点で把握している対象設備の概要及び参考情報を示すものであり、個々の機器すべてが建築基準法第 12 条に基づく定期検査の対象となることを示すものではない。

2．受託者は、関係法令に基づき、本施設について必要となる建築設備定期検査を実施すること。

3．契約期間中に設備の更新、撤去、増設その他の変更が生じた場合は、委託者及び受託者が協議の上、当該年度の検査対象を確認するものとする。

4．業務の実施に必要な既存図面、設備関係資料その他委託者が保有する資料は、契約締結後、受託者に必要な範囲で提示する。

防火設備定期検査対象概要

区分	対象設備	数量・場所等
防火設備	防火扉	**本館 2 階　1 枚**

注記

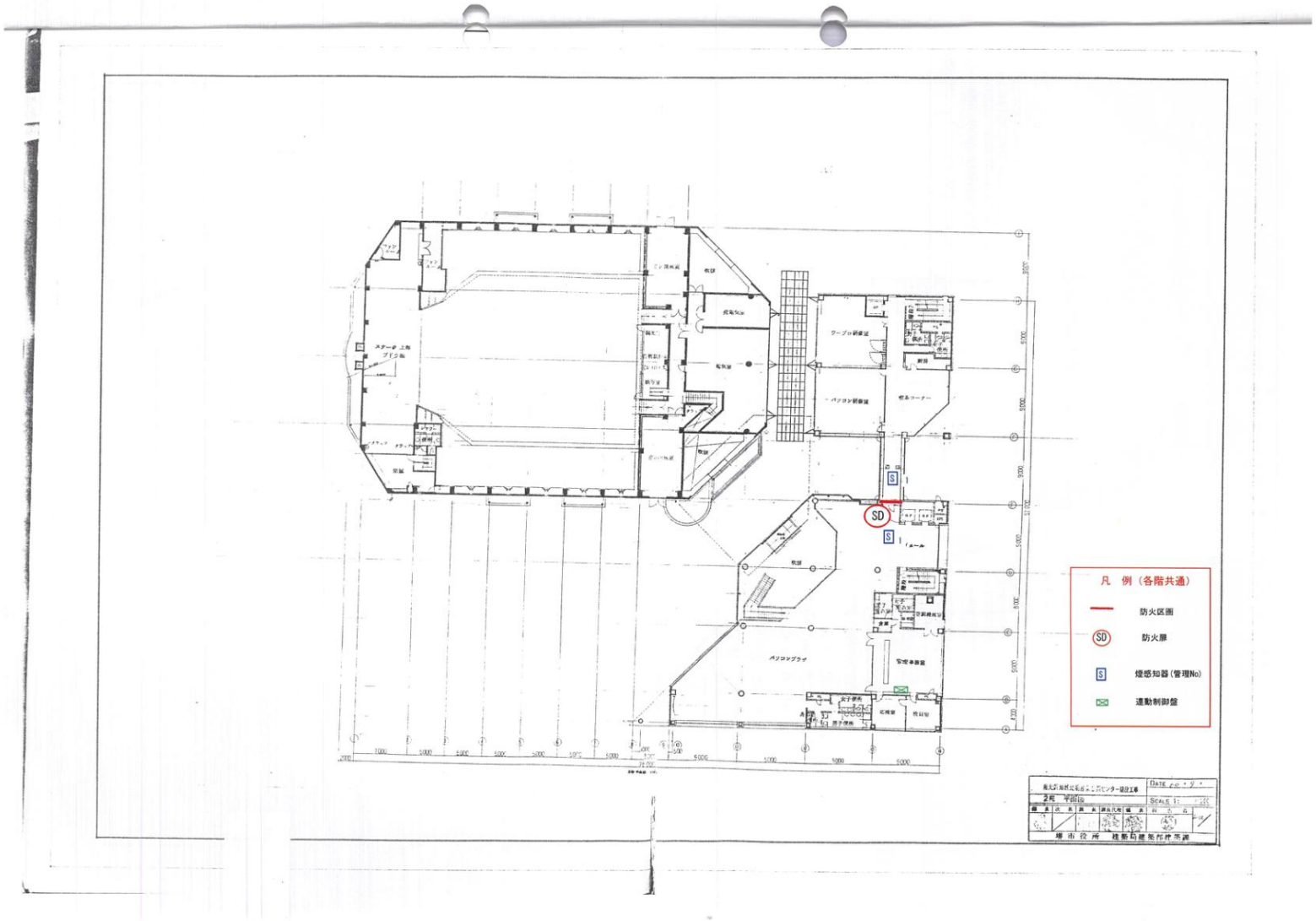
1．　本表は、公募時点で把握している建築基準法第 12 条に基づく防火設備定期検査の対象設備を示すものである。

2．　受託者は、関係法令に基づき、対象設備について必要な検査、作動確認その他の業務を実施すること。

3．　契約期間中に設備の更新、撤去、増設その他の変更により検査対象に変更が生じた場合は、委託者及び受託者が協議の上、当該年度の検査対象を確認するものとする。

4．　検査の実施に当たっては、施設利用に支障が生じないよう委託者と日程等を調整すること。

実施 17　補足資料　防火設備参考位置図（本館 2 階）



※本図は既存図面に基づく参考資料であり、現況と異なる場合がある。検査対象及び作動方式は、直近の定期検査報告書及び現地確認により確定する。
※図中の感知器等の表示は関連設備の参考情報であり、すべてが防火設備定期検査の対象であることを示すものではない。