

契約関連

契約関連

① 清掃業務

施設長寿命化のために清掃業務は非常に重要である。
 清掃業者を選定するにはサービス水準を定めた発注方式とする。

■解説

- サービス水準の平準化を行うためマニュアルを作成します。
- マニュアルには平面図をもとにした各施設の清掃計画図も入れ込みます。
- 施設全体の清掃で施設管理者と宿泊者にて分担できないものは清掃業者に委託します。

■チェック項目

- 清掃業務マニュアルの内容は適切か。
- 委託した清掃業者は適切な人員配置を行っているか確認する。
- 屋上やバルコニーなども確実に清掃が行われているか確認する。
- 清掃作業チェックリストによる確認を行っているか。

② 設備維持管理業務

建物機能を停止させないため適切な維持管理計画が必要である。

■解説

- ライフサイクルコストを考慮した長期修繕計画を作成します。
- サービス水準の平準化を行うためマニュアルを作成します。
- マニュアルには各設備の機器リストおよび系統図も入れ込みます。
- 機能停止をさせないために計画的な設備更新を行います。

■チェック項目

- 設備維持管理業務マニュアルの内容は適切か。
- 委託した設備維持管理業者は適切な人員配置を行っているか確認する。
- 設備維持管理業務チェックリストによる確認を行う。

契約関連

③ 設計者・施工者

施設の修繕・改修・増築などについての相談を実施する。

■解説

- 施設の修繕や増改築などについては建築基準法を初めとする各種法規制を遵守したものである必要があるため、元設計者に相談を行うことが有効です。
- 施設の修繕については既存施設の各種施工条件や容量を加味したものとなるため、元施工者に相談を行うことが有効です。

■チェック項目

- 設計者の連絡先を把握しているか。
- 施工業者の連絡先を把握しているか。
 - ・元施工業者（建築）
 - ・元施工業者（電気）
 - ・元施工業者（機械）

4章 参考資料

■関係法令

建築基準法、建築基準法施行令、建築基準法施行規則

(1) 関係法令

■建築物等の点検に関する法令

建築基準法（抜粋）

（昭和二十五年五月二十四日法律第二百一号）

注）建築基準法の一部を改正する法律（平成二十六年六月四日法律第五十四号）の一部が未施行のため、それ以前の条文で掲載している。

（報告、検査等）

- 第十二条 第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物（国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物を除く。）で特定行政庁が指定するものの所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。第三項において同じ。）は、当該建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者にその状況の調査（当該建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、当該建築物の建築設備についての第三項の検査を除く。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
- 2 国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物（第六条第一項第一号に掲げる建築物その他前項の政令で定める建築物に限る。）の管理者である国、都道府県若しくは市町村の機関の長又はその委任を受けた者（以下この章において「国の機関の長等」という。）は、当該建築物の敷地及び構造について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は同項の資格を有する者に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。
- 3 昇降機及び第六条第一項第一号に掲げる建築物その他第一項の政令で定める建築物の昇降機以外の建築設備（国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物に設けるものを除く。）で特定行政庁が指定するものの所有者は、当該建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者に検査（当該建築設備についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
- 4 国の機関の長等は、国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物の昇降機及び国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物（第六条第一項第一号に掲げる建築物その他第一項の政令で定める建築物に限る。）の昇降機以外の建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は前項の資格を有する者に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。
- 5 特定行政庁、建築主事又は建築監視員は、次に掲げる者に対して、建築物の敷地、構造、建築設備若しくは用途、建築材料若しくは建築設備その他の建築物の部分（以下「建築材料等」という。）の受取若しくは引渡しの状況、建築物に関する工事の計画若しくは施工の状況又は建築物の敷地、構造若しくは建築設備に関する調査（以下「建築物に関する調査」という。）の状況に関する報告を求めることができる。
- 一 建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、工事施工者又は建築物に関する調査をした者
 - 二 第七十七条の二十一第一項の指定確認検査機関
 - 三 第七十七条の三十五の五第一項の指定構造計算適合性判定機関

- 6 特定行政庁又は建築主事にあつては第六条第四項、第六条の二第六項、第七条第四項、第七条の三第四項、第九条第一項、第十項若しくは第十三項、第十条第一項から第三項まで、前条第一項又は第九十条の二第一項の規定の施行に必要な限度において、建築監視員にあつては第九条第十項の規定の施行に必要な限度において、当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、工事施工者又は建築物に関する調査をした者に対し、帳簿、書類その他の物件の提出を求めることができる。
- 7 建築主事又は特定行政庁の命令若しくは建築主事の委任を受けた当該市町村若しくは都道府県の職員にあつては第六条第四項、第六条の二第六項、第七条第四項、第七条の三第四項、第九条第一項、第十項若しくは第十三項、第十条第一項から第三項まで、前条第一項又は第九十条の二第一項の規定の施行に必要な限度において、建築監視員にあつては第九条第十項の規定の施行に必要な限度において、当該建築物、建築物の敷地、建築材料等を製造した者の工場、営業所、事務所、倉庫その他の事業場、建築工事場又は建築物に関する調査をした者の営業所、事務所その他の事業場に立ち入り、建築物、建築物の敷地、建築設備、建築材料、建築材料等の製造に関係がある物件、設計図書その他建築物に関する工事に関係がある物件若しくは建築物に関する調査に関係がある物件を検査し、若しくは試験し、又は建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、工事施工者若しくは建築物に関する調査をした者に対し必要な事項について質問することができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。
- 8 特定行政庁は、確認その他の建築基準法令の規定による処分並びに第一項及び第三項の規定による報告に係る建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する台帳を整備し、かつ、当該台帳（当該処分及び当該報告に関する書類で国土交通省令で定めるものを含む。）を保存しなければならない。
- 9 前項の台帳の記載事項その他その整備に関し必要な事項及び当該台帳（同項の国土交通省令で定める書類を含む。）の保存期間その他その保存に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

建築基準法施行令（抜粋）

（昭和二十五年十一月十六日政令第三百三十八号）（最終改正：平成二八年二月一七政令第四三号）

（勧告の対象となる建築物）

第十四条の二 法第十条第一項の政令で定める建築物は、事務所その他これに類する用途に供する建築物（法第六条第一項第一号に掲げる建築物を除く。）のうち、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- 一 階数が五以上である建築物
- 二 延べ面積が千平方メートルを超える建築物

（定期報告を要する建築物）

第十六条 法第十二条第一項の政令で定める建築物は、第十四条の二に規定する建築物とする。

建築基準法施行規則（抜粋）

（昭和二十五年十一月十六日建設省令第四十号）（最終改正：平成二十八年二月二九日国土交通省令第一〇号）

（建築物の定期報告）

第五条 法第十二条第一項（法第八十八条第一項又は第三項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定による報告の時期は、建築物の用途、構造、延べ面積等に依りて、おおむね六月から三年までの間隔において特定行政庁が定める時期（法第十二条第一項の規定による指定があつた日以後の新築又は改築（一部の改築を除く。）に係る建築物について、建築主が法第七条第五項（法第八十七条の二又は法第八十八条第一項において準用する場合を含む。第六条第一項において同じ。）又は法第七条の二第五項（法第八十七条の二又は法第八十八条第一項において準用する場合を含む。第六条第一項において同じ。）の規定による検査済証の交付を受けた場合においては、その直後の時期を除く。）とする。

- 2 法第十二条第一項の規定による調査は、建築物の敷地、構造及び建築設備の状況について安全上支障がないことを確認するために十分なものとして行うものとし、当該調査の項目、方法及び結果の判定基準は国土交通大臣の定めるところによるものとする。
- 3 法第十二条第一項の規定による報告は、別記第三十六号の二の四様式による報告書及び別記第三十六号の二の五様式による定期調査報告概要書に国土交通大臣が定める調査結果表を添えてするものとする。ただし、特定行政庁が規則により別記第三十六号の二の四様式、別記第三十六号の二の五様式又は国土交通大臣が定める調査結果表に定める事項その他の事項を記載する報告書の様式又は調査結果表を定めた場合にあつては、当該様式による報告書又は当該調査結果表によるものとする。
- 4 法第十二条第一項の規定による報告は、前項の報告書及び調査結果表に、特定行政庁が建築物の敷地、構造及び建築設備の状況を把握するため必要があると認めて規則で定める書類を添えて行わなければならない。

（国の機関の長等による建築物の点検）

第五条の二 法第十二条第二項（法第八十八条第一項又は第三項において準用する場合を含む。）の点検（次項において単に「点検」という。）は、建築物の敷地及び構造の状況について安全上支障がないことを確認するために十分なものとして三年以内ごとに行うものとし、当該点検の項目、方法及び結果の判定基準は国土交通大臣の定めるところによるものとする。

- 2 法第十八条第十八項（法第八十八条第一項において準用する場合を含む。）の規定による検査済証の交付を受けた日以後最初の点検については、前項の規定にかかわらず、当該検査済証の交付を受けた日から起算して六年以内に行うものとする。

〈出典〉

本マニュアルで用いた図・写真については、本文中に示した出典によるほか、以下に示す各機関の転載許可承認を得て転載したものである。（その他の図・写真は、現地での撮影及び文部科学省の提供による。）

■表紙写真：独立行政法人 国立青少年教育振興機構