

町営住宅定期点検業務委託 特記仕様書

第1 業務概要

1 業務の目的

本業務は、建築基準法（以下、「法」という。）第12条第2項及び第4項に基づき、点検対象建築物、敷地及び建築設備、防火設備に関して、法の適合状況、維持管理の状況、腐食その他の劣化損傷の状況について調査、点検を行い、「公共建築物の安全確保の徹底」を期すことを目的とする。

2 業務の名称

町営住宅定期点検業務（その2）

3 業務期間

契約日から令和 5年 1月10日まで

4 点検対象建築物

別表のとおり

第2 業務仕様

1 業務の内容

別表で指定する施設に係る点検項目等業務の内容は次のとおりとする。（適用欄に○印のある項目を本業務とする。）

（1）点検計画図作成

点検に当たり、次のとおり点検計画図を作成する。

図面名	縮尺	明示する事項	適用
(ア) 付近見取図	1/500	方位、道路及び目標となる地物	○
(イ) 配置図	1/500	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び用途並びに敷地に接する道路の位置及び幅員	○
(ウ) 各階平面図	1/200	縮尺、方位、間取り、各室の用途、壁の位置、開口部及び防火戸の位置、延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造、防火区画及び隔壁の位置並びに非常口、非常用進入口及び避難施設の位置、主な外部仕上げ、非常用照明、給排水設備、防火設備	○

（2）建築物の点検

建築物の敷地及び構造等に関して次の項目について点検を行う。

点検部位	点検項目	適用
(ア) 敷地・地盤関係	敷地・地盤、空地・通路、工作物等	○
(イ) 外壁関係	外壁の防火性能、建物躯体（外部）、外装仕上げ材、窓・サッシ等	○
(ウ) 屋上・屋根	防水層、屋根葺材、機器・工作物等	○
(エ) 避難施設・非常用進入口等	避難経路、階段、排煙設備（自然排煙）、非常用進入口、非常用照明装置等	○

（3）建築物の昇降機以外の建築設備の点検

建築物の昇降機以外の建築設備に関して次の項目について点検を行う。

点検部位	点検対象箇所	点検項目	適用
ウ 非常用照明装置	照明器具、予備電源	白熱灯等、蓄電池、 自家用発電装置、その他	○

2 特記事項

(1) 適用基準

本業務は、本仕様書に定めのある事項を除き、以下の基準等に準拠するものとし、本仕様書に定めのない事項については、調査職員と協議のうえ決定するものとする。

ア「特殊建築物等定期点検業務基準（公共建築物用）」（国土交通省住宅局建築指導課監修、財団法人日本建築防災協会発行）

イ「特殊建築物等定期点検業務基準」（国土交通省住宅局建築指導課監修、財団法人日本建築防災協会発行）

ウ「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、財団法人日本建築設備・昇降機センター発行）

(2) 管理技術者

本業務の管理技術者は次に掲げるいずれかの資格を有する者とする。

- ・一級建築士
- ・二級建築士

(3) 点検実施者

建築物の敷地及び構造等に関する点検については、次に掲げるいずれかの資格を有する者とする。

- ・一級建築士
- ・二級建築士
- ・建築基準適合判定資格者
- ・特定建築物調査員（建築基準法第12条の2に基づく）

建築設備に関する点検については、次に掲げるいずれかの資格を有する者とする。

- ・一級建築士
- ・二級建築士
- ・建築基準適合判定資格者
- ・建築設備検査員（建築基準法第12条の3に基づく）

なお、点検実施者は、管理技術者を兼ねることができる。

(4) その他

ア 業務の実施にあたっては、既存設備又は他の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施設管理者に報告するとともに、その指示に従い受注者の責において修復するものとする。

イ 点検に工具、計測機器等の機材が必要となった場合、受注者の責において準備するものとする。

ウ 点検の実施に際しては、原則として施設管理者が立ち会うものとする。

3 点検要領

(1) 方針

本業務においては、最新の知見に基づき次に掲げる方針に基づいて実施するものとする。

ア 増改築、用途変更や模様替えおよび工作物等の増設等の履歴に留意し、その状況を確認するとともに、建築物全体としての安全性を重点に点検を実施する。

イ 関係法令に照らし、劣化、損傷、防火、避難および構造上の安全性に関する事項について重点的に点検する。

ウ 劣化・損傷の状況や安全について危惧あるいは疑問はあるものの、本定期点検では点検が不能又は不十分な場合は、別途精密調査等が必要であることを記録する。

(2) 業務の流れ

点検者が業務を適正かつ有効に行うため、あらかじめ施設管理者と協議を行うとともに、他の法令

に基づく定期点検の結果等を参考にチェック・整理を行い、建築物の現状を把握するとともに、問題点等を明らかにする。

ア 関連図書等

計画通知書や竣工図あるいは現状の平面図等の設計図書等を参考に略平面図（1/200 程度）を作成する。なお、作成に当たり、前回定期点検以後の増・改築、用途変更、修繕、模様替え等については特に注意する。

イ 従前の定期点検票等

前回までの定期点検票や定期点検結果図等によってこれまでの状況等を把握し、特に経年劣化が予想される部位を可能なかぎり事前にリストアップするとともに、前回の定期点検時に、不具合等があった場合にはその内容についても把握する。

ウ 建築設備の点検の実施状況チェック

建築設備等の法に基づく検査及び危険物、消防設備、電気、ガス設備等の関係規定に基づく点検の対象となっているものについては、これらの検査・点検が行われていることを確認し異常の有無を調べる。（消防点検の時期と同様の時期に発注の場合は、）点検日程について施設管理者と調整する場合は、消防法令に基づく防火防排煙設備の点検など、他の関連する点検業務との連携を図り、施設負担の低減に努めること。

エ 点検終了後、点検者が操作した防火設備については点検前の状態に復旧し、機能が十分に発揮できるようにしておくこと。

（３）点検の実施

本業務における点検は、主に目視観察(必要に応じて打診、触診等)であり、その実施方法は以下のとおりとする。

ア 点検計画の確定

対象建築物の構造種別や用途等に応じた点検重要項目を考慮し、漏れなく、しかも効率よく点検が行えるよう定期点検計画および点検経路を検討する。

イ 点検使用機材

使用器材は簡単に携行できるものとし、巻尺、下げ振り、クラックスケール、テストハンマー、双眼鏡、カメラ、拡大鏡、鏡、懐中電灯、脚立や折りたたみ梯子などとする。また、脚立や折りたたみ梯子などにより高所作業を行う場合には、ヘルメット（安全帽）等を着用する。

特筆すべき劣化現象（腐食、損傷、変色・退色状況、汚れの分布等）が認められる場合、デジタルカメラにより記録すると共に、点検計画図に位置及び劣化等の内容を記載した点検結果図を作成する。また、劣化等の改修に要する概算工事費を算出する。

ウ 足場の架設等

本業務においては携行可能な脚立や折りたたみ梯子等により実施可能な点検とし、足場の架設、ゴンドラの吊り下げ等特別の準備は行わないことを原則とする。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、そのままの状態で点検する。

エ 接近が困難な箇所に関する点検

通常的手段で接近できない箇所については双眼鏡等により可能な範囲で点検する。

高い天井面で、他に適当な接近方法がない場合は原則として床面からの望遠による。また、急傾斜の屋根面等は適当な場所からの望遠により可能な範囲で点検することを原則とする。

オ 点検のため危険を伴う場合

次に示す部分等で点検が困難なものにあつては、その旨を指摘するにとどめる。

- ・足もとが腐食している箇所
- ・酸欠のおそれのある地下部分
- ・危険物の貯蔵箇所等立入ると危険と判断される箇所
- ・通電されていて点検することが危険である場所にあるもの
- ・運転を停止しなければ点検できない機器で、停止させることが極めて困難な状況にあるもの
- ・付近に運転を停止することが極めて困難な状況にある機器が存し、点検することが危険である場所にあるもの
- ・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
- ・目視では点検が困難である足場のない外壁面、吸排気塔、煙突、鉄塔など

- ・屋外給水設備のます等で水中に没している部分
 - ・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
- カ 外壁仕上げ材、同一設計の天井等その対象の数量が多く、全数点検が困難な場合には、状況に応じて点検可能な、かつ、比較的欠陥の生じやすい箇所を抽出して点検する。
- キ 屋上回り（屋上その他落下の恐れのある部分。屋上面は除く。）について
- ・パラペット立ち上り面、笠木（金属、モルタル）、防水材の端部材などの落下の恐れのある部分については、目視及びテストハンマーによる打診検査等（打音検査、触診検査）により確認する。
 - ・点検実施に危険を伴う作業の場合は、事前に調査職員と協議の上、双眼鏡などによる目視確認のみを実施し、その旨を指摘する。

4 点検票の作成

建築物の点検結果については、「特殊建築物等定期点検業務基準（公共建築物用）」（国土交通省住宅局建築指導課監修、財団法人日本建築防災協会発行）に基づく「定期点検票（標準様式1）」に図示のう
え、建築物は「定期点検票（標準様式2）」、建築設備は別添「建築設備定期点検票」にそれぞれ記録する。

5 現況写真の撮影

敷地及び建築物について、現況を確認できるよう次の箇所の写真を撮影する。

区分	撮影箇所
敷地	4 箇所以上
建築物	外観各面 1 箇所、内部主要室各 1 箇所
付属建築物	外観 1 箇所
劣化状況	各劣化部位

建築設備については、主要機器の現況を確認できるよう写真を撮影する。

6 提出書類及び成果品

(1) 提出書類

区分	提出時期	部数
業務計画書 ・業務工程表 ・管理技術者選任通知書 ・点検実施者選任通知書 ・業務実施体制 ・協力者報告書	業務着手時	2 部
業務完了通知書	業務完了時	〃

(2) 成果品

区分	判 規 格	部数
点検計画図	A 3（標準様式1）	2 部
建築物定期点検報告書 （点検票及び劣化状況写真等）	A 4（標準様式2） A 4（建築設備定期点検票） A 4（点検結果表（防火扉））	〃
点検結果図	A 3（標準様式1）	〃
指摘事項一覧表	指摘内容がわかる資料、写真共	〃
業務打合せ記録	A 4（任意様式）	〃
現況写真電子データ		一式
点検計画図CADデータ	SFCファイル	一式