

学校施設特定建築物定期点検及び外壁検査委託業務仕様書

令和7年6月
竹原市

1 業務委託概要

(1) 業務名

学校施設特定建築物定期点検及び外壁検査業務委託

(2) 業務履行期間

令和7年7月22日から令和7年9月25日まで

ただし、校舎内に立ち入る必要性がある点検及び検査は、各学校と日程調整を行ったうえで実施することとし、原則令和7年8月29日までに終えておくこと。

(3) 業務場所

竹原市立大乘小学校（竹原市高崎町185番7号）外8箇所

（対象施設は「3 点検対象施設の概要等」のとおり）

(4) 目的

本業務は、学校施設における建築基準法第12条第2項（同法第1項に基づく調査及び検査）に基づく定期点検業務及び外壁仕上げ材の浮き等劣化状況の検査を委託するものである。

2 関係法令の遵守

本業務の実施に際しては、本仕様書によるほか、下記の関係法令及び諸規則に基づいて実施すること。

(1) 竹原市契約規則（昭和59年竹原市規則第5号）

(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）

(3) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）

(4) 竹原市個人情報保護条例（平成16年竹原市条例第3号）及び施行規則（平成16年竹原市規則第29号）

(5) その他関連法令及び各自治体で定められている条例・規則等

3 点検対象施設の概要等

別添1「定期検査実施場所及び建築物の概要」による。

4 業務資格及び内容等

(1) 業務委託受託者の資格等

ア 建築物調査

「代表となる点検者」（以下「受託者」という）は、業務内容に応じた最新の知識と経験をもった有資格者（建築物調査員（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））を管理技術者とし、業務において関係法令、その他関係基準書、指針等を遵守し、誠意をもって業務にあたらなければならない。

イ 外壁（赤外線）調査

上記、4（1）アに掲げる資格または、次の（ア）から（ウ）のいずれかの資格を有

する者を充てること。

- (ア) 建築仕上診断技術者（公益財団法人 ロングライフビル推進協会 BELCA）
- (イ) サーモグラファー（一般社団法人 日本赤外線劣化診断技術普及協会 JAIRA）、
- (ウ) 赤外線建物診断技能師（一般社団法人 街と暮らし環境再生機構 TER）

また、複数の班編成で施設ごとに当該点検を実施する際には、各班に 1 人以上は前号の資格等を有するものを班員に充てること。

（２）業務の実施

① 点検実施計画の策定

受託者は、委託契約後に速やかに、次の各号に掲げる事項を明らかにした点検実施計画を作成し、担当者の承認を得ること。

なお、市教育委員会から提供された参考資料（図面、報告・検査記録簿関連）をもとに市担当者と協議の上作成すること。

ア 点検概要

イ 作業計画工程表

ウ 現地点検の計画工程表

エ 主任技術者及び技術者名簿（経歴及び資格証明書の写しを添付）

オ 業務実施体制表（現地調査等を複数の班編成で実施する場合には、それぞれの班員名）

カ 協力者を有する場合は、協力事務所の名称、代表名、所在地、担当業務分野、協力を
受ける理由及び具体的内容

キ 作業上におけるその他の取り決め事項

② 業務の処理

ア 受注者は、市担当者と協議して業務報告に必要な調査を行い、資料及び設計図書を作成すること。

イ 受注者は、業務の進捗状況に応じて、文書により市担当者へ中間報告を行い、かつ十分な打ち合わせをすること。

ウ 現場調査に当たっては、作業日程及び作業内容を市担当者と打ち合わせの上、施設管理者に連絡し、承諾を得ること。

エ 市は、点検対象施設・棟に関する資料等、業務に必要な資料を貸与・提供する。

③ 調査項目

ア 建築物調査

平成 20 年国土交通省告示第 282 号、平成 28 年国土交通省告示第 723 号及び令和 7 年国住指第 369 号に沿って行い、前述の告示に従い判断すること。

定期点検項目は、国土交通省告示様式に基づき、建築物は「調査結果表」、建築設備は「検査結果表」に掲げられた点検とし、必要な写真を撮影し「関係写真（国土交通省告示様式）」により整理するとともに、「定期調査報告書及び同概要書（建築基準法施行規則様式）」、「調査結果表（国土交通省告示様式）」、「調査結果図（国土交通省告示様式）」を

作成すること。

イ 外壁調査

外装仕上材等におけるタイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況の調査方法の明確化（建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件（平成 20 年国土交通省告示第 282 号））及び令和 4 年 3 月 29 日付け国住指第 1581 号・国住参建第 3982 号「建築基準法施行規則の一部を改正する省令等の施行について（技術的助言）」の告示に基づいて行い、前途の告示に従い判断すること。

赤外線による外壁調査の条件は、原則として以下のとおりとする。

① 測定角度

仰角・水平角とも 30 度以内とする。（ただし、現地の状況によりやむを得ない場合は 45 度以内とすることができる。）

② 画像解析度 2.5 mm/pix 以下

③ 検出器画素数 320（H）×240（V）以上

④ 温度分解能（NETD）0.1℃以下

※調査方法については、前号告示の他下記の図書等に基づき実施する。

- ・国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン平成 29 年版（（一財）建築保全センター）
- ・特殊建築物等定期点検業務基準（公共建築物用）
- ・特定建築物等定期調査業務基準（一般財団法人 日本建築防災協会）
- ・建築物点検マニュアル・同解説（一般財団法人 建築保全センター）
- ・建築保全業務共通仕様書（令和 5 年 3 月 30 日 国営保第 27 号）
- ・定期報告制度における赤外線調査（無人航空機による赤外線調査を含む）による外壁調査ガイドライン（赤外線装置を搭載したドローン等による外壁調査手法に係る体制整備検討委員会）

（3）点検箇所の省略

次に掲げる場合で、点検が困難なものにあつては、市担当者と協議の上、点検を省略できるものとするが、当該部分及び縮減部分の状況から判断して不良の状況にあると予想される場合は、その状況を記録すること。

- ① 被覆材で覆われているはり、柱等の構造部
- ② 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
- ③ 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
- ④ 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
- ⑤ 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
- ⑥ 地中又はコンクリート等の中に埋没されているもの

- ⑦ 屋外排水設備の桝等で水中に没している部分
- ⑧ その他の物理的理由又は安全上の理由等から点検を行うことが困難な場所にあるもの
- (4) 点検時における注意事項
 - 現地点検にあたっては、常に社員証及び資格証を携帯し、自社の制服（作業服）又は名札を着用のこと。また、建物使用者及び定期点検者に危険が及ばぬよう安全管理には万全を期すこと。
 - 高所での調査に際しては、ヘルメット・安全帯を着用する等、安全対策に十分配慮すること。
- (5) 受託者の負担の範囲
 - ① 点検機器
 - 点検に必要な工具、計測機器等は全て受託者の負担とする。ただし、設備機器等に付随しているものについてはその限りではない。
 - ② 損害賠償
 - 業務の実施にあたって、万一損害を与えた場合は速やかに施設管理担当者及び市担当者に報告し、その指示に従い受託者の負担により修復を行う。
- (6) 受託者の守秘義務
 - 受託者は業務上知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。
 - また、成果品を市教育委員会の許可なしに他のいかなる者に対して、公開、閲覧、複写、貸出、譲渡してはならない。
- (7) 第三者への委託
 - 本委託業務の一部を第三者に委託（再委託）する場合は、委託先の名称及び委託計画書を市教育委員会へ提出し、協議すること。

5 資料の貸与

市教育委員会は下記の資料を受託者に必要に応じて貸与するものとし、受託者は、貸与を受けた資料が不要になった際は速やかに返却すること。

- (1) 図面（図面の有無及びデータ形式は別添2のとおり）
 - 既存設計図書、確認申請図書等
- (2) 公立学校施設台帳資料
- (3) 報告・検査記録簿関連
 - 直近の定期点検に係る報告書

6 成果物（提出物）

次の①及び②の成果物を業務履行期間内に提出すること。ただし、緊急性を要するものは適宜提出及び報告を行うこと。

- ① 報告書等

ア 建築物（正１部、副１部 計２部）

- （ア） 定期点検報告書
- （イ） 定期調査報告書及び同概要書（建築基準法施行規則様式）
- （ウ） 調査結果表（国土交通省告示様式）
- （エ） 調査結果図（国土交通省告示様式）

※調査結果図（配置図・各棟各階平面図・屋根伏図・各棟立面図）はA３で作成するものとし、「要是正箇所」等の必要事項を明示すること。

- （オ） 関係写真（国土交通省告示様式）
- （カ） 指摘概要書（任意様式）
- （キ） 修繕に係る費用の見積書

修繕費の算出に必要な図書は新営予算単価（契約時点での最新版）、国土交通省大臣官庁営繕部計画課発行を参照すること。

[注意事項]

※点検した棟ごとに作成すること。

※「副一部」分については、施設単位でファイル綴じとすること。

※インデックスを差し込むこと。

※目次の前に中表紙を入れ、委託業務名称のほか、受注者の住所氏名、名称、連絡先（電話番号）、主任技術者名、協力会社名を記入すること。

※劣化部分については、劣化箇所ごとにおおよその数量も記入すること。

※関係写真に掲載する写真は、300dpi 以下、600*400 ピクセル以下のサイズのデジタルデータとする。

※各図面の寸法等表記の単位はmmとすること。

※CAD 図の場合、データフォーマットはJWW とし、縮尺は基本 1/200～1/100 とする。また、全ての建物図面でレイヤーが統一されていること。

イ 外壁調査（赤外線）

結果報告書

「定期報告制度における赤外線調査（無人航空機による赤外線調査を含む。）による外壁調査ガイドライン」に沿った任意様式

② 電子データ（CD－R）

上記①の報告書等は上記紙出力データのほか、すべて CD に納め提出すること。電子データの形式は Word、Excel、JPEG、PDF、JWW 形式（JWW 形式は調査結果図のみ）とする。

ア 協議（打合せ・質疑応答）議事録等

本業務実施において、市教育委員会及び学校との間で行われた打合せ事項については受託者が全て記録し、データとして保存すること。また、業務期間中、市から提出を求められた場合は速やかに提出すること。

イ 業務実施工程表

ウ 現地点検の実施日程表

エ 業務状況写真

オ その他成果品として必要と認めるもの

※納品された成果物は、調査職員が全件検査を実施する。修正指示があった場合は速やかに修正作業を実施し、再納品すること。

7 その他

業務完了後においても、不明箇所等が生じた場合及び特定行政庁から定期点検報告に関する指摘等があった場合は必要に応じて補足説明等の処置をとる場合がある。