

現 場 説 明 書（技術的事項）

委託名称 福山市引野町高屋住宅 7 号棟他建築物定期点検業務委託

1. 現場の状況

市営住宅の入居者が、日常の生活をしています。

福山市駅家東住宅 1 号棟は、外壁改修工事施工中です。

2. 留意事項

- ① 入居者及び第三者（以下、「入居者等」という。）の安全に細心の対策を講じてください。
- ② 業務の実施に当たっては、関係法令に基づき労働安全衛生に関する労働管理に努めてください。
- ③ 点検業務で既存工作物等に損傷を与えないように対策を講じてください。なお既存建物等に損傷を与えた場合は受注者負担により速やかに復旧してください。
- ④ 駐車場は全て有料駐車場として使用しています。車両等の駐車は監督員・住宅管理人と協議してください。また、事前調査等を行う場合、市営住宅内の駐車場は全て入居者の駐車場となっていますので、利用できません。
特に路上駐車等は絶対しないでください。
- ⑤ 業務の内容、期間、受注者等を明示したものを階段入口の掲示板（当該棟全階段）に表示し、入居者等への周知を図ってください。また、変更があった場合も同様にしてください。
- ⑥ 福山市駅家東住宅 1 号棟の建物半棟（西側）は、建物周囲に仮設足場を設置しています。外壁の点検業務時は、外壁改修工事の受注者と日程調整のうえ、仮設足場を使用してください。

建築物等定期点検業務共通仕様書

第 1 章 一般事項

第 1 節 一般事項

1 適用

- (1) 本共通仕様書（以下「共通仕様書」という。）は、福山市が所有又は管理する公共施設のうち定期点検の対象となる建築物又は当該建築物の昇降機以外の建築設備（以下「建築物等」という。）の定期点検業務に適用する。
- (2) 共通仕様書に規定する事項は、別に定めがある場合を除き、受注者の責任において履行すべきものとする。
- (3) 共通仕様書の規定は、別の定めがある場合は適用しない。

2 業務目的

本業務は、建築物等について専門的見地から劣化及び不具合の状況を把握し、保守の措置を講ずることにより、構造耐力、耐久性を損なわず、安全かつ円滑な利用に支障がない状態の維持に資することを目的とする。

3 受注者の負担の範囲

- (1) 業務の施行に必要とする図書類は、受注者の負担において整備する。
- (2) 点検に必要な工具、計測機器等の機材は、受注者の負担とする。
なお、受注者が持ち込む資機材は、原則として毎日持ち帰るものとする。ただし、業務が複数日にわたる場合であって、点検業務発注者又は施設管理者等（以下「発注者等」という。）の承諾を得た場合には残置することはできるが、残置資機材の管理は、受注者の責任において行う。
- (3) 業務の提出書類等の用紙等及び消耗品は、受注者の負担とする。
- (4) 業務の性質上当然実施しなければならないもの、業務に関連する軽微な事項及び業務の関連性から発注者等が必要と判断したものなど、当該業務に係る附随的事務は、受注者の負担において行う。

4 その他

- (1) 発注者等は、本業務の遂行上必要な図面等について、受注者に貸与又は閲覧させることができる。なお、受注者は、貸与を受けた図面等の保管、取扱い等に十分注意し、

本業務完了後速やかに返却しなければならない。

- (2) 業務の実施に当たっては、適用を受ける関係法令を遵守し、業務の円滑な遂行を図る。

第2節 業務の現場管理

1 業務の安全衛生管理

- (1) 業務の実施に当たっては、関係法令に基づき労働安全衛生に関する労働管理に努める。
- (2) 業務の実施に関し、アスベスト又は PCB を確認した場合は、発注者等に報告する。

2 危険防止の措置

- (1) 業務の実施に当たっては、危険な場所には必要な安全措置を講じ、事故防止に努める。(高所作業における転落事故の防止等)
- (2) 業務に関係ない室等への出入りは禁止するとともに、業務終了後の施錠確認を徹底する。

第3節 業務の実施

1 業務の実施

- (1) 業務は、契約図書並びに発注者等の指示に従って適切に行うとともに、業務実施に伴い、作業の対象又はその周辺に汚損等の損害を与えた場合は、受注者の責任において復旧する。また、受注者の過失により発注者等又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償すること。
- (2) 業務実施施設における別契約の受注者又は工事請負者等と相互に協力し合い、当該施設の保全に関して円滑な進行を図る。
- (3) 業務の実施に当たっては、当該作業等に適した服装、履物を着用し、名札等身分を明確にできるものを着けて業務を行う。

第 2 章 定期点検

第 1 節 定期点検業務

1 定期点検業務の概要

- (1) 定期点検の対象となる建築物等について、建築基準法第 12 条第 2 項及び第 4 項の規定に基づき、当該建築物等の損傷、腐食その他の劣化の状況等を点検し、提出書類等を作成の上、発注者等に内容を説明する。
- (2) 定期点検の対象となる建築物等及び点検種別は、特記仕様書による。

2 点検者の資格

本業務において、点検及び点検結果表の記入は、建築基準法第 12 条第 2 項及び第 4 項に規定する定期点検の資格を有する者（ただし、平成 28 年国土交通省告示第 483 号の第 2 及び第 4 に定める要件により資格を得た者を除く。）で、かつ、その業務等の内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者によることとする。

3 定期点検の進め方

定期点検の進め方については、次のとおりとする。ただし、点検が困難な項目等については、発注者等と事前に協議する。

- (1) 定期点検の実施に当たっては、発注者等から提示された資料等により事前に施設の状況を把握の上、現地において点検漏れが生じないように定期点検の方法、内容について十分に確認し、効率的に実施する。
- (2) 定期点検を行うに当たり、あらかじめ発注者等から当該施設の損傷及び劣化の状況等を聴取し、定期点検の参考とする。
- (3) 受注者は、定期点検を実施する前に、発注者等に次の事項を記載等した書面を提出し、承認を受けた後、定期点検を実施する。

ア 定期検査の日時及び工程

イ 業務責任者及び業務担当者（緊急時連絡先、所要の資格を証するものの写し）

※点検項目において業務担当者が異なる場合は、そのことが判るよう明記する。

なお、現地での点検に当たっては、当該施設の管理者の立会い等協力が必要であるため、実施日時等については、施設管理者と事前に十分調整を行ない、施設運営への影響を最小限に留めるよう努める。

- (4) 定期点検は、点検種別ごと各々の点検項目について点検することとなるが、点検方法については、目視、触手、作動確認及び打診程度とし、足場の架設等の特別な準備は行わず、通常の手段で接近できない箇所は、双眼鏡等により可能な範囲で点検する。
- (5) 建物の外観写真（各方位 4 面（可能な範囲））及び屋上面又は屋根の写真を撮影し、不具合等が発見された場合は、その状況を写真撮影し記録する。

なお、不具合等あるが、写真でその状況等を確認できない場合にあっては、その状況等を「定期点検特記事項」に記入し、当該不具合箇所の写真を添付する。

- (6) 「点検結果表」については空欄がないよう記入し、該当がない箇所は斜線を記入し、判断できない箇所は不明と記入する。
- (7) 敷地内のフェンス若しくは点検対象外となる別棟の建築物又は倉庫、自転車置場等の附属建物等についても、外壁及び屋上面又は屋根の劣化及び損傷の状況について点検を行う。なお、著しい劣化、損傷等が確認される場合にあっては、当該状況等を「定期点検特記事項」に記入するとともに写真を添付する。(この場合、作図は不要。)

4 定期点検の点検項目、点検方法、判定基準

定期点検項目、点検方法及び判断基準については、次によるものとする。

(1) 点検項目、点検方法、判断基準

建築物の敷地及び構造		建築基準法第 12 条第 2 項、同法施行規則第 5 条の 2 平成 20 年国土交通省告示第 282 号 (損傷、腐食、その他の劣化状況等に係るものとする。)
昇降機以外の建築設備	換気設備	建築基準法第 12 条第 4 項、同法施行規則第 6 条の 2 平成 20 年国土交通省告示第 285 号 (損傷、腐食、その他の劣化状況等に係るものとする。)
	排煙設備	
	非常用の照明装置	
	給水設備及び排水設備	建築基準法第 12 条第 4 項、同法施行規則第 6 条の 2 平成 28 年国土交通省告示第 723 号 (損傷、腐食、その他の劣化状況等に係るものとする。)
	防火設備	

参考図書：国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン(令和 5 年版)

国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課保全指導室 監修 | (財)建築保全センター 編集・発行

(2) 判定の詳細等については、次のものを参考とする。

建築物の敷地及び構造		特定建築物定期調査業務基準(2021 年改訂版) (財)日本建築防災協会 編集・発行
昇降機以外の建築設備	換気設備	建築設備定期検査業務基準書(2023 年版) (財)日本建築設備・昇降機センター 編集・発行
	排煙設備	
	非常用の照明装置	
	給水設備及び排水設備	防火設備定期検査業務基準(2020 年改訂版) (財)日本建築防災協会 編集・発行
	防火設備	

5 定期点検における注意事項

定期点検に当たっては、次の事項に注意する。

- (1) 点検・判定は、施設の規模に応じた人数で連携して行い、特に安全上重要な項目の

判定は、4 (2)の判断基準を詳細に確認の上、慎重に決定する。

- (2) 発注者等から提示された図面等が、現状の施設の状況と相違する場合、当該箇所の状況を点検結果図に明記する。
- (3) 定期点検に当たり、シャッターやオペレーター窓等の操作・作動を要するものは、点検内容、手順等を発注者等と打ち合わせの上、事故が起こらないよう十分注意する。
- (4) アスベストを含む材料等を使用している箇所の点検に当たっては、破損及び飛散等がないよう注意する。
- (5) 定期点検の対象部分以外であっても、異常を発見した場合は、発注者等に報告する。

6 応急措置等

定期点検の結果、対象部分に脱落や落下又は転倒のおそれがある場合、また、継続使用することにより著しい損傷又は関連する部材・機器等に影響を及ぼすことが想定される場合は、その区域を立入禁止にする等の危険防止措置又は応急措置を講じるとともに、速やかに発注者等に報告する。

第2節 提出書類等

定期点検業務の完了後は、速やかに次の書類及び成果品等を提出する。

なお、受注者は、成果品等を発注者等へ引き渡す際に、その内容について説明を行う。

- (1) 契約に定められた業務完了に伴う書類・・・・・・・・・・ 1 式
- (2) 成果品（A4 版ファイル）・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 部
（複数の施設を点検する場合、施設ごとにファイル整理し提出する。）
 - 1. 定期点検報告書
 - 2. 施設概要
 - 3. 点検結果表
 - 4. 定期点検特記事項
 - 5. 関係写真
 - 6. 点検結果図（配置図、平面図、屋根伏図、立面図、その他必要とする図面）
 - 7. 建物の外観写真（各方位4面（可能な範囲））及び屋上屋根の写真の添付
 - 8. その他必要とされる書類
- (3) 成果品の電子データ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 部
上記(2) 1 から 8.のデータを CD に記録し提出する。
(2) 6 の図面データについては、JWW-CAD データ形式及び PDF 形式とする。
- (4) 写真の電子データ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 部
上記 (2) 5、(2) 7 のデータ及び建物内部の各室ごとの写真データを CD に記録し提出する。
(3)(4) の電子データの提出については、事前にコンピュータウイルス対策を実施したものとする。

建築物等定期点検業務特記仕様書

1. 特記仕様書の適用範囲

本仕様書は、「建築物等定期点検業務共通仕様書」の第2章第1節1の(2)に定める特記仕様書とし、本仕様書に記載されていない事項は、共通仕様書による。

2. 定期点検業務項目

(1) 業務委託名称

福山市引野町高屋住宅7号棟他建築物定期点検業務委託

(2) 業務委託対象建築物

施設名称	棟名	委託場所	延べ面積
福山市引野町高屋住宅	7・8・9・14・15号棟	福山市引野町北四丁目8、引野町北四丁目6	6,128 m ²
福山市引野町桃山住宅	1・2・3号棟	福山市引野町北二丁目8	2,306 m ²
福山市駅家東住宅	1号棟	福山市駅家町大字万能倉373-54	6,190 m ²
福山市西新涯町住宅	1号棟	福山市西新涯町二丁目19-8	2,088 m ²
福山市徳田住宅	1号棟	福山市神辺町徳田760-3	1,390 m ²
福山市港町住宅	1号棟	福山市港町一丁目10-8	6,144 m ²

(3) 業務委託に係る点検種別（本業務委託の対象となる点検種別は、■と表示。）

業務委託対象建築物		点検種別（建築基準法第12条）					
施設名称	棟名	建築物 (第2項)	昇降機以外の建築設備（第4項）				
			換気設備	排煙設備	非常用照明	給排水設備	防火設備
福山市引野町高屋住宅	7・8・9・14・15号棟	■	—	—	—	—	—
福山市引野町桃山住宅	1・2・3号棟	■	—	—	—	—	—
福山市駅家東住宅	1号棟	■	—	—	—	—	—
福山市西新涯町住宅	1号棟	■	—	—	—	—	—
福山市徳田住宅	1号棟	■	—	—	—	—	—
福山市港町住宅	1号棟	■	—	—	—	—	—

(4) 委託期間

契約日から2025年（令和7年）1月31日

定期点検対象団地所在地

団 地 名	所 在 地
福山市 引野町高屋住宅	福山市 引野町北四丁目地内
福山市 引野町桃山住宅	福山市 引野町北二丁目地内
福山市 駅家東住宅	福山市 駅家町地内
福山市 西新涯町住宅	福山市 西新涯町二丁目地内
福山市 徳田住宅	福山市 神辺町地内
福山市 港町住宅	福山市 港町一丁目及び港町二丁目地内

点検対象建築物 面積表 対象項目 等

団 地 名	号棟	面積(m ²)	階建	定期点検対象項目	備考
福山市 引野町高屋住宅	7	1,205	4	建築物定期点検	
福山市 引野町高屋住宅	8	1,205	4	建築物定期点検	
福山市 引野町高屋住宅	9	1,180	4	建築物定期点検	
福山市 引野町高屋住宅	14	1,358	4	建築物定期点検	
福山市 引野町高屋住宅	15	1,180	4	建築物定期点検	
福山市 引野町桃山住宅	1	922	4	建築物定期点検	
福山市 引野町桃山住宅	2	692	3	建築物定期点検	
福山市 引野町桃山住宅	3	692	3	建築物定期点検	
福山市 駅家東	1	6,190	6	建築物定期点検	
福山市 西新涯町住宅	1	2,088	5	建築物定期点検	
福山市 徳田住宅	1	1,390	3	建築物定期点検	
福山市 港町	1	6,144	8	建築物定期点検	

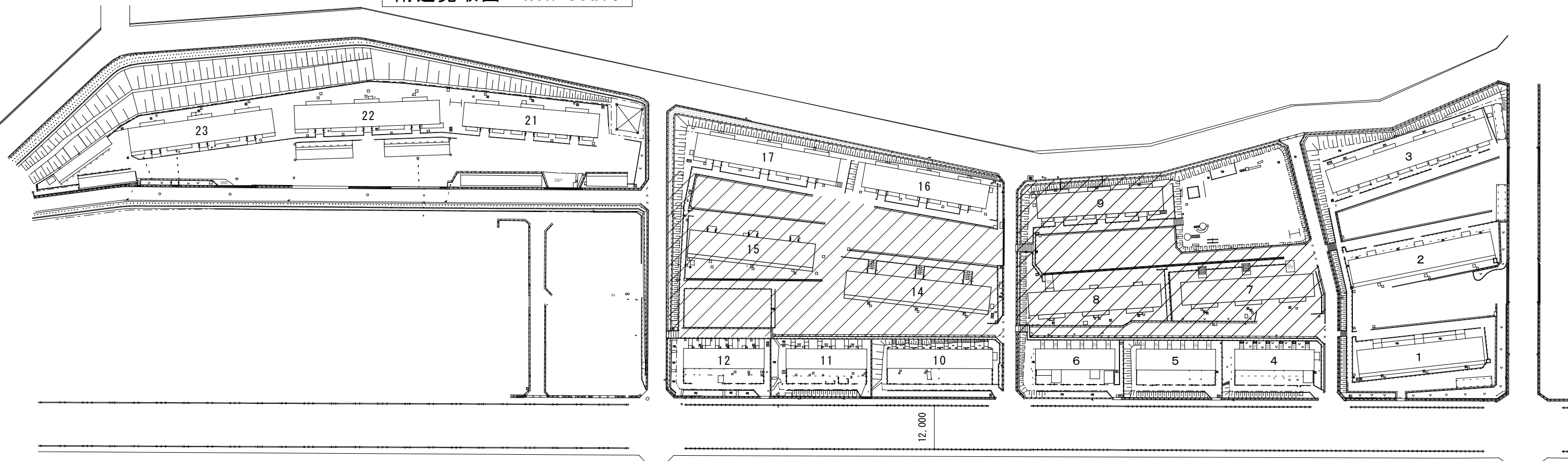
※共通事項

本業務委託では、下記部分については点検対象外とする。

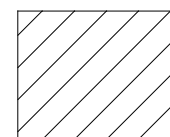
共同住宅住戸内・建築設備・昇降機設備



附近見取図 Non Scale



配置図 Non Scale



定期点検範囲を示す

図面名称

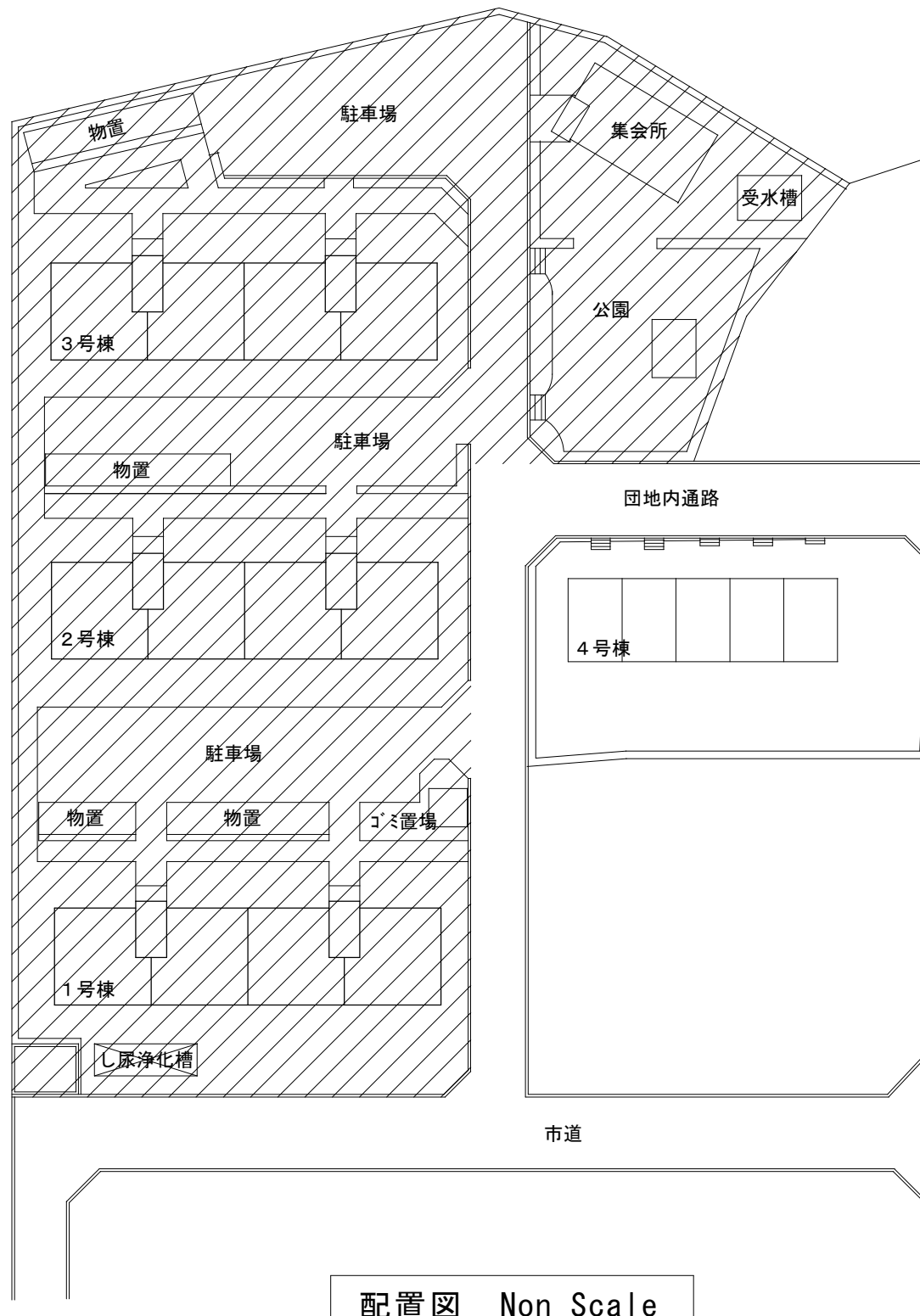
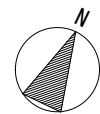
附近見取図・配置図

住宅名

福山市引野町高屋住宅



福山市建設局建築部営繕課

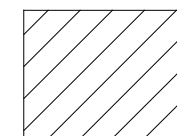
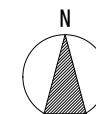


配置図 Non Scale

委託場所
引野町桃山住宅
引野町北二丁目地内



附近見取図 Non Scale



定期点検範囲を示す

図面名称

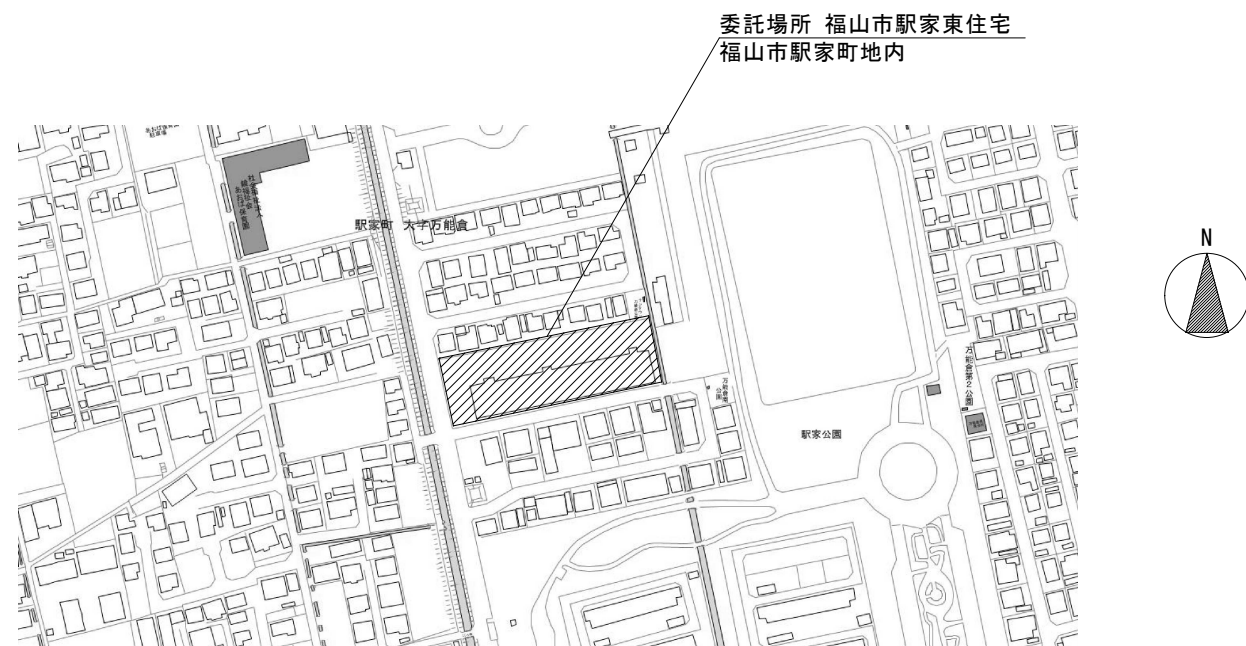
附近見取図・配置図

住宅名

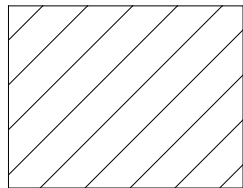
福山市引野町桃山住宅



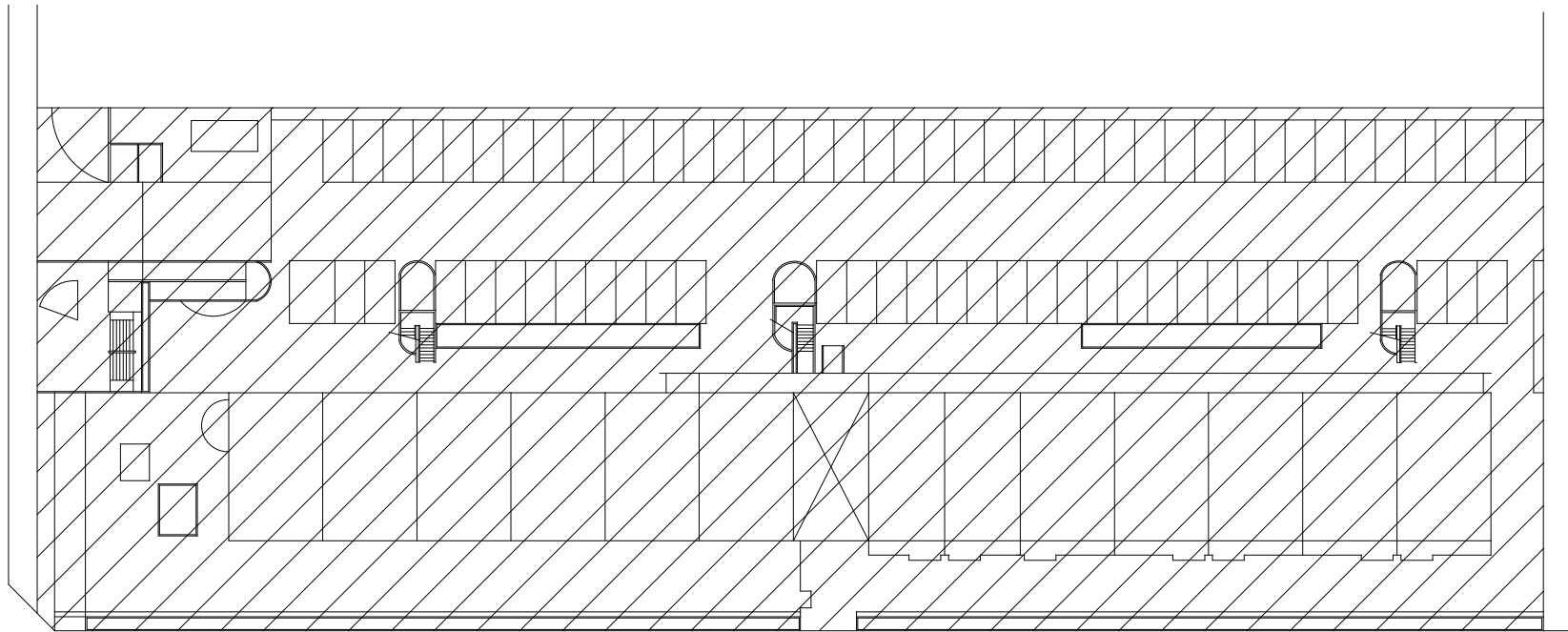
福山市建設局建築部営繕課



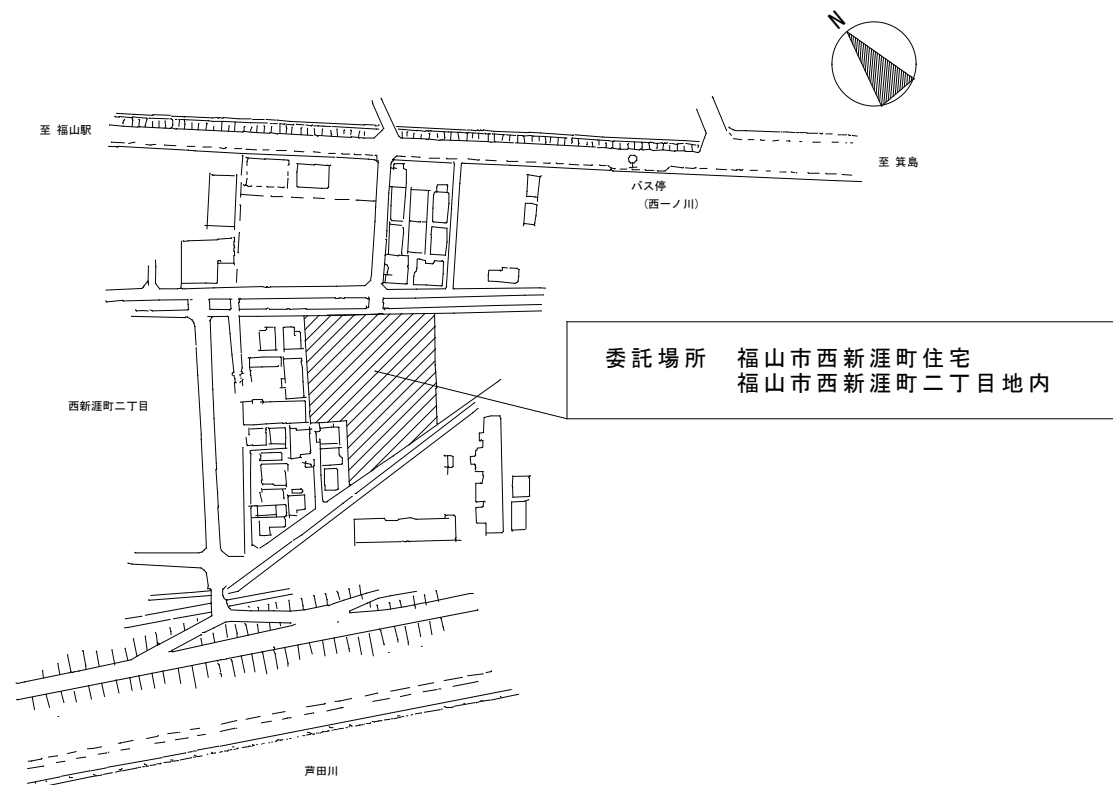
附近見取図 Non Scale



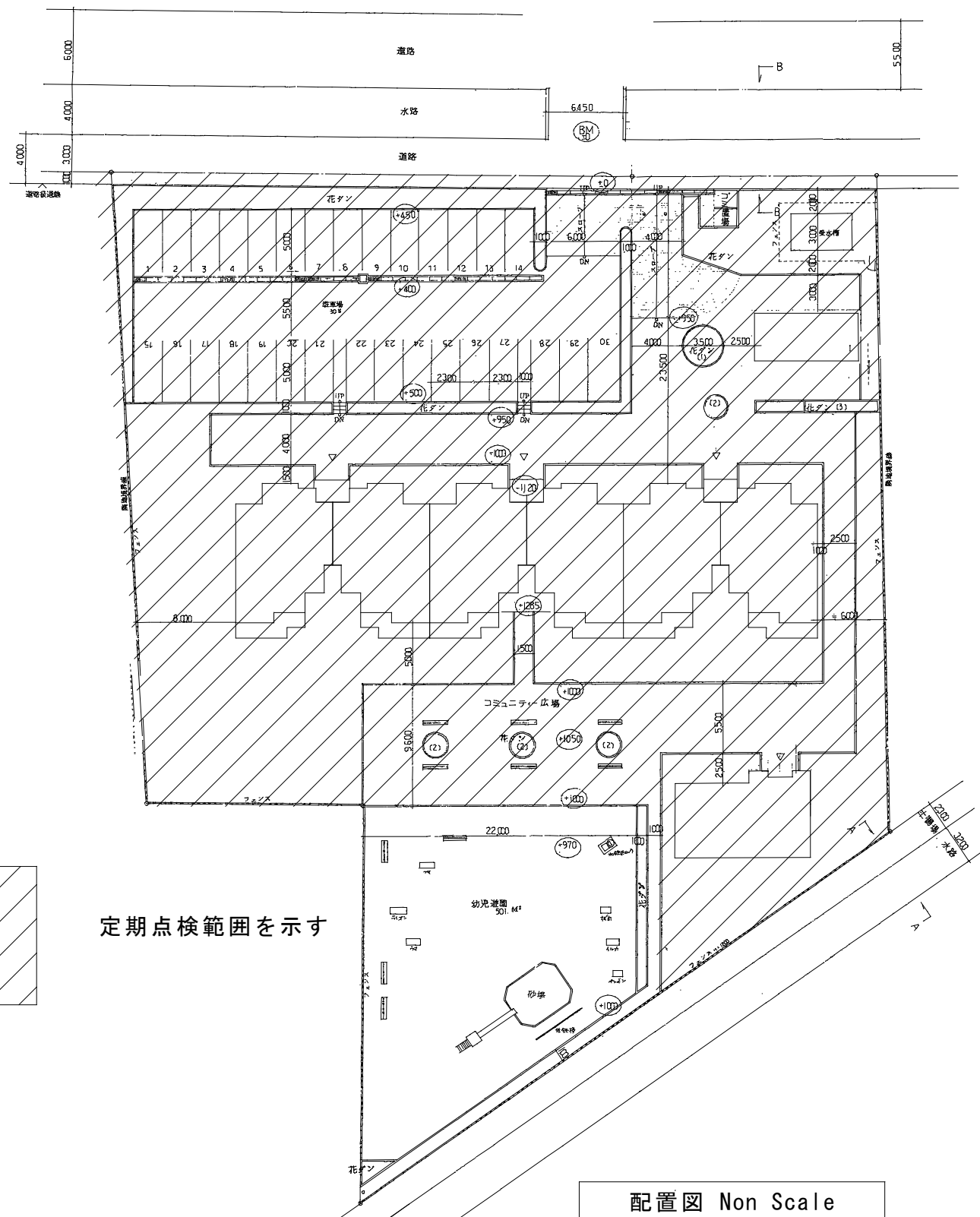
定期点検範囲を示す



配置図 Non Scale



附近見取図 Non Scale



配置図 Non Scale

定期点検範囲を示す

図面名称

附近見取図・配置図

住宅名

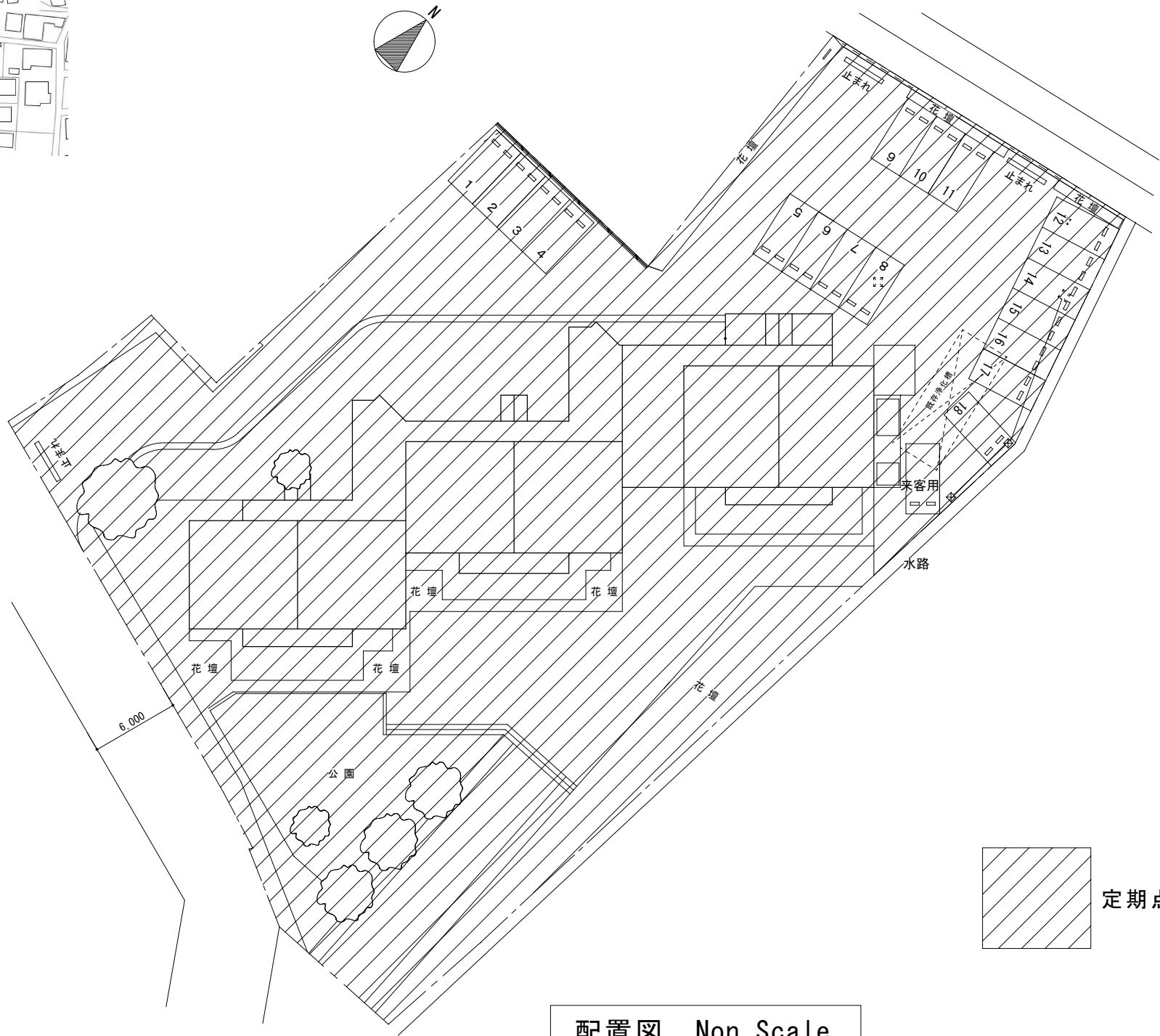
福山市西新涯町住宅



福山市建設局建築部営繕課



附近見取図 Non Scale



配置図 Non Scale

定期点検範囲を示す

点検結果表 【建築物】						
(敷地及び構造)						
番号	点 検 項 目 等			判断基準等	点検結果	
	点検項目	点検方法及び留意事項	指 摘 なし		要 是 正	
1	敷地及び地盤Sg Site ground					
(1)	地 盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	目視により確認する。 ・通路、排水溝、マンホール等の周囲の沈下等に注意。	建築物周辺に陥没があり、安全性を著しく損ねていること。		
(2)	敷 地	敷地内の排水の状況	目視により確認する。 ・ためます上部の傾斜やます内より排水不良の有無を重点的に調査。	排水管の詰まりによる汚水の溢れ等により衛生上問題があること。		
(3)	塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	目視、下げ振り等により確認する。 ・組積造の塀としては、レンガ、化粧ブロック、大谷石等をモルタル等で鈑繋ぎ併せたものが対象。 ・道路、人通りの多い通路等に設置されたものは特に注意して調査。	著しいひび割れ、破損又は傾斜が生じていること。		
(4)	擁 壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。 ・建築物から擁壁までの距離のないもの、道路又は頻繁に人が通行する通路及び消防車用通路等に面するもの等は重点的に調査。	著しい傾斜若しくはひび割れがあること又は目地部より土砂が流出していること。		
(5)		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認するとともに、手の届く範囲は必要に応じて鉄筋棒等を挿入し確認する。	水抜きパイプに詰まりがあること。		
2	建築物の外部Be Building external					
(1)	基 礎	基礎の沈下等の状況	目視及び建具の開閉具合等により確認する。 ・必要に応じてクラックスケールによりひび割れ幅を測定。	地盤沈下に伴う著しいひび割れがあること又は建具開閉等に支障があること。		
(2)	土 台 (木造に限る。)	基礎の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。 ・必要に応じてクラックスケールによりひび割れ幅を測定。	礎石にすれがあること又はコンクリート面に鉄筋露出若しくは著しいひび割れ、欠損等があること。		
(3)		土台の沈下等の状況	目視及び建具の開閉具合等により確認する。	土台にたわみ、傾斜等があること又は建具開閉に支障があること。		
(4)		土台の劣化及び損傷の状況	目視及び手の届く範囲をテストハンマーによる打診等により確認する。 ・建物の北面部分、厨房、便所等日常生活用水を使用する箇所、基礎の立ち上がりが低い箇所、壁体の破損、剥落した箇所、上部の窓廻り、出入り口廻りで雨仕舞いの不良箇所を重点的に調査。	木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害があること又は緊結金物に著しい錆、腐食等があること。		
(5)	外 壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。 ・北側壁面や床下、浴室・厨房廻りの部材に注意。	木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害があること又は緊結金物に著しい錆、腐食等があること。	
(6)		組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	れんが、石等に割れ、すれ等があること。		
(7)		補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	目地モルタルに著しい欠落があること又はブロック積みに変位等があること。		
(8)		鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	鋼材に著しい錆、腐食等があること。 ・錆の発生程度は「鉄骨造建築物の耐久性向上技術」による５段階評価により判定。		
(9)		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	コンクリート面に鉄筋露出又は著しい白華、ひび割れ、欠損等があること。 ・剥落危険性の有無等については、「コンクリート建築物調査表」による評価点を用いて判断すること。		
(10)		外装仕上げ材等	タイル、右貼り等(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	開口隅部、水平打継部、斜壁部等のうちの手の届く範囲をテストハンマーによる打診等により確認し、その他の部分は必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	外壁タイル等に剥落等があること又は著しい白華、ひび割れ、浮き等があること。	
(11)		乾式工法によるタイル、右貼り等の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。 ・タイル等の固定状態(ガタツキ、変形等)を目視にて調査。	ひび割れ、欠損等があること。		
(12)		金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。 ・鋼製パネルの場合は、シーリング材の劣化状態に注意。 ・アルミ製パネルの場合は、表面の点食、孔食状態に注意。	パネル面又は取合い部が著しい錆等により変形していること。		
(13)		コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。 ・ALCパネルは、表面塗膜の劣化現象やシーリング材の柔軟度に注意。	錆汁を伴ったひび割れ、欠損等があること。		
(14)		窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し又は開閉により確認する。 ・建具の劣化現象は、建具鋼製部材の腐食・損耗及び枠廻り・障子等の湾曲やたわみ等の変形の進行状況等により調査。	サッシ等の腐食又はネジ等の緩みにより変形していること。	
(15)	外壁に緊結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。 ・本体及び金物類の取付状態や変形、損傷、錆、腐食、塗膜の劣化状態などともに電線のゆるみ、垂れ下がりについても調査。	機器本体に著しい錆又は腐食があること。		
(16)		支持部分等の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し又は手の届く範囲をテストハンマーによる打診等により確認する。	支持部分に緊結不良があること又は緊結金物に著しい錆、腐食等があること。		

3 屋上及び屋根Rr Rooftop roof							
(1)	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。 ・断熱ブロック、クリンカータイル、防水モルタル等の割れ等による歩行上の危険の有無を中心に調査。	歩行上危険なひび割れ若しくは反りがあること又は伸縮目地材が欠落し植物が繁茂していること。			
(2)	屋上周り (屋上面を除く。)	パラベットの立上り面の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	モルタル等の仕上げ材に著しい白華、ひび割れ等があること又はパネルが破損していること。			
(3)		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況		モルタル面に著しいひび割れ、欠損等があること。			
(4)		金属笠木の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。 ・錆、変形等の調査とともに、落下や飛散等の危険性確認のため固定状況も調査。	笠木に著しい錆若しくは腐食があること又は笠木接合部に緩みがあり部分的に変形していること。			
(5)		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	排水溝のモルタルに著しいひび割れ、浮き等があること。			
(6)	屋 根	屋根の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し又はテストハンマーによる打診等により確認する。 ・底部の調査は、特に建物との接続状態(垂れ下がっていないか等)を調査。	屋根ふき材に割れがあること又は緊結金物に著しい腐食等があること。			
(7)	機器及び工作物 (冷却等設備、広告塔等)	機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。 ・錆等が発生している場合は、テストハンマーで除去し調査。	機器若しくは工作物本体又はこれらと屋上及び屋根との接合部に著しい錆、腐食等があること。			
(8)		支持部分等の劣化及び損傷の状況		支持部分に緊結不良若しくは緊結金物に著しい腐食等又はコンクリート基礎等に著しいひび割れ、欠損等があること。			
4 建築物の内部Bi Bilding internal							
(1)	防火区画	防火区画の外周部	令第112条第16項に規定する外壁等及び同条第17項に規定する開口部に設けられた防火設備の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	令第112条第16項に規定する外壁等、同条第17項に規定する防火設備に損傷があること。		
(2)	壁の室内に面する部分	躯体等	木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害があること又は緊結金物に著しい錆、腐食等があること。		
(3)			組積造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況		れんが、石等に割れ、ずれ等があること。		
(4)			補強コンクリートブロック造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況		目地モルタルに著しい欠落があること又はブロック積みに変位が有ること。		
(5)			鉄骨造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況		鋼材に著しい錆、腐食等があること。		
(6)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況		コンクリート面に鉄筋露出又は著しい白華、ひび割れ、欠損等があること。		
(7)			耐火構造の壁又は準耐火構造の壁(防火区画を構成する壁に限る。)	部材の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	各部材及び接合部に穴又は破損があること。	
(8)			鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況	設計図等により確認し、修繕等が行われ、かつ、点検口等がある場合にあっては、点検口等から目視により確認する。 ・耐火被覆に欠き込み、欠損、脱落等ないか調査。	耐火被覆の剥がれ等により鉄骨が露出していること。		
(9)	床	躯体等	木造の床躯体の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害があること又は緊結金物に著しい錆、腐食等があること。		
(10)			鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況		鋼材に著しい錆、腐食等があること。		
(11)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況		コンクリート面に鉄筋露出又は著しい白華、ひび割れ、欠損等があること。		
(12)			耐火構造の壁又は準耐火構造の壁(防火区画を構成する壁に限る。)		部材の劣化及び損傷の状況	各部材及び接合部に穴又は破損があること。	
(13)	天井	令第128条の5各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し又はテストハンマーによる打診等により確認する。	室内に面する部分の仕上げに浮き、たわみ等の劣化若しくは損傷があること又は剥落等があること。		
(14)		特定天井	特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。 ・天井材の種類(斜め部材端部取付金具、吊り材、斜め部材、附属金物、天井下地材、天井板等)毎に少なくとも1ヶ所以上を対象として調査。	天井材に腐食、緩み、外れ、欠損、たわみ等があること。		
(15)	防火設備 (常時閉鎖又は作動した状態にある防火設備又は戸(以下「常閉防火設備等」という。)に限る。)	常閉防火設備等の本体と枠の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。		常閉防火設備等の変形又は損傷により遮炎性能又は遮煙性能(令第112条第19項第2号に規定する特定防火設備又は常閉防火設備等に限る。)に支障があること。		
(16)		常閉防火設備等の閉鎖又は作動の状況	各階の主要な常閉防火設備の閉鎖又は作動を確認する。 ・「各階の主要な」とは、原則次のものとする。 ①避難経路に設けられたもの ②吹抜きに面して設けられたもの ③開閉作動の頻度の高いもの ④前回の調査時に指摘のあったもの ⑤前回の調査時に未調査のもの		常閉防火設備等が閉鎖又は作動しないこと。		
(17)		常閉防火設備等の閉鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況	目視により確認する。		物品が放置されていることにより常閉防火設備等の閉鎖又は作動に支障があること。		
(18)		常閉防火扉等の固定の状況			常閉防火設備が開放状態に固定されていること。		
(19)	照明器具、懸垂物等	照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し又は触診により確認する。		照明器具又は懸垂物に著しい錆、腐食、緩み、変形等があること。		
(20)		防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況	目視により確認する。		防火設備の閉鎖に支障があること。		

(21)	警報設備	警報設備の設置状況	目視及び設計図書等により確認する。ただし、6月以内に実施した消防法(昭和23年法律第186号)第17条の3の規定に基づく点検(以下「消防法に基づく点検」という。)の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	令第110条の5の規定に適合しないこと。				
(22)		警報設備の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。ただし、6月以内に実施した消防法に基づく点検の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	警報設備に著しい腐食、変形、損傷等があること。				
(23)	居室の採光及び換気	換気設備の作動の状況	各階の主要な換気設備の作動を確認する。	換気設備が作動しないこと。				
(24)	石綿等を添加した建築材料	囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	石綿飛散防止剤又は囲い込み材にき裂、剥落等の劣化又は損傷があること。				
5 避難施設等Ef Evacuation Facility								
(1)	廊下	物品の放置の状況	目視により確認する。	避難の支障となる物品が放置されていること。				
(2)	出入口	物品の放置の状況		物品が放置されていることにより扉等の開閉に支障があること。				
(3)	避難上有効なバルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	著しい錆又は腐食があること。				
(4)		物品の放置の状況	目視により確認する。	避難の支障となる物品が放置されていること。				
(5)		避難器具の操作性の確保の状況	目視及び作動により確認する。 ・「避難ハッチ」の開閉について作動等を確認。	避難ハッチが開閉できないこと又は避難器具が使用できないこと。				
(6)	階 段	階段各部の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等があること。				
(7)		物品の放置の状況	目視により確認する。	通行に支障となる物品が放置されていること。				
(8)		屋外に設けられた避難階段	開放性の確保の状況 ・階段室の上から下まで通して確認。	開放性が阻害されていること。				
(9)		特別避難階段	付室等の排煙設備の作動の状況	各階の主要な排煙設備の作動を確認する。	排煙設備が作動しないこと。			
(10)		付室等の外気に向かって開くことができる窓の状況	目視及び作動により確認する。	外気に向かって開くことができる窓が開閉しないこと又は物品により排煙に支障があること。				
(11)		物品の放置の状況	目視により確認する。	バルコニー又は付室に物品が放置されていること。				
(12)	排煙設備等	防煙壁	防煙壁（可動式防煙壁は除く。）の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	防煙壁にき裂、破損、変形等があること。			
(14)		排煙設備（手動式排煙設備に限る。）	排煙設備の作動の状況	各階の主要な排煙設備の作動を確認する。 ・「各階の主要な」とは、原則次のものとする。 ①事務室等可燃性物品が多い室に設けられたもの ②前回の調査時に指摘のあったもの ③前回の調査時に調査しなかったもの	排煙設備が作動しないこと。			
(15)		排煙口の維持保全の状況	目視により確認するとともに、開閉を確認する。 ・排煙口の錆付きや固着の状態の調査。	排煙口が開閉しないこと又は物品により排煙に支障があること。				
(16)	その他の設備等	非常用の進入口等	非常用の進入口の維持保全の状況	目視により確認する。 ・開口部の錆の付着、フィルム貼り付け、赤色灯、三角マーク等の調査。	物品が放置され進入に支障があること。			
(17)		非常用の照明装置	非常用の照明装置の作動の状況	各階の主要な非常用の照明装置の作動を確認する。 ・「各階の主要な」とは、原則次のものとする。 ①避難経路に設置されたもの ②前回の調査時に指摘のあったもの ③前回の調査時に調査しなかったもの	非常用の照明装置が作動しないこと。			
(18)		照明の妨げになる物品の放置の状況	目視により確認する。	照明の妨げとなる物品が放置されていること。				
6 その他Ot Other								
(1)	避雷設備	避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	避雷針又は避雷導線が腐食、破損又は破断していること。				
(2)	煙 突	建築物に設ける煙突	煙突本体及び建築物との接合部の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	煙突本体及び建築物との接合部に著しいひび割れ、肌別かれ等があること。			
(3)		付帯金物の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。 ・点検はしご、タラップ、デッキ等の付帯金物の調査。	付帯金物に著しい錆、腐食等があること。				
(4)		令第138条第1項第1号に掲げる煙突	煙突本体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	煙突本体に鉄筋露出若しくは腐食又は著しい錆、錆汁、ひび割れ、欠損等があること。			
(5)		付帯金物の劣化及び損傷の状況			アンカーボルト等に著しい錆、腐食、緊結不良等があること。			
7 上記以外の点検項目等 附属建物Ab Annex Building								
敷地内に存する定期点検の対象建築物以外の建築物（倉庫、自転車置場等の附属建築物を含む。）については、各々の建築物の外壁及び屋上面又は屋根について、必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により、劣化及び損傷の状況を点検する。 なお、著しい劣化、損傷等が確認される場合は、その状況等を「定期点検特記事項」に記入するとともに写真を添付する。								
(2)	建物最上階天井裏スラブの劣化及び損傷の状況を天井点検口より目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。判断基準は2－(9)による。							
8 備 考								
(1)	点検項目について、前回の検査以降に同等の方法で実施した検査の記録がある場合は、当該記録により確認することも可とする。							
(2)	1－(3)の「塀」の点検においては、敷地内に設けられた「フェンス」についても劣化及び損傷の状況を確認する。							
(3)	2－(10)の「外壁」の点検において異常が認められた場合は、その結果を報告する。なお、異常が認められた場合の全面的なテストハンマーによる打診等は、本業務とは別とする。							
9 その他								
[1]	複数の施設を点検する場合、施設ごとに作成する。							
[2]	該当しない項目がある場合は、当該項目の「点検結果」欄に斜線を記入し、不明な項目がある場合は、「不明」を記入する。							
[3]	要是正の指摘があった場合は、「点検結果」欄の「要是正」欄に○印を記入する。							
[4]	「点検結果」欄のうち「指摘なし」欄は、[3]に該当しない場合に○印を記入する。							
[5]	「点検結果」欄のうち「要是正」欄に○印があった場合は、「部位番号」欄に番号を記入し、別紙「関係写真」の部位番号欄に写真を添付する。							

参考数量書

委託名称： 福山市引野町高屋住宅 7 号棟他建築物定期点検業務委託

委託場所： 福山市引野町北四丁目外 6 か町地内

※ 参考業務人・日数 29.3 人・日

特記事項

1. この数量書は参考数量であり、契約後の変更等を含意するものではありません。
2. 数量の算出は次の基準によっています。

※ 「建築保全業務積算基準 令和 5 年版」 国土交通省大臣官房官庁営繕部