

現 場 説 明 書（技術的事項）

委託名称 佐波町市営住宅 1 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。

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 本業務委託期間と同時期に本庄市営住宅 3 号棟において、給水設備の改修工事を行っていますので、調査日程については給水設備改修工事業者と協議を行ってください。

建築物等定期点検業務共通仕様書

2025 年(令和 7 年)7 月 1 日 施行

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」、「検査結果表」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 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 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。)
	防火設備	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。)

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(2025 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 排煙設備 非常用の照明装置 給水設備及び排水設備	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
	防火設備	防火設備定期調査業務基準(2025 年改訂版) (財)日本建築防災協会 編集・発行

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、検査結果表（防火扉）

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

2025 年(令和 7 年)7 月 1 日 施行

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

佐波町市営住宅 1 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	階数	延べ面積
佐波市営住宅	1・2 号棟	福山市佐波町地内	3～5	3,086 m ²
本庄市営住宅	1・2・3 号棟	福山市南本庄三丁目、南本庄四丁目地内	2～5	1,514 m ²
奈良津町市営住宅	1 号棟	福山市奈良津町一丁目地内	4	752 m ²
三吉町改良住宅	1・2 号棟	福山市三吉町二丁目、北吉津町四丁目地内	3～5	2,187 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
佐波市営住宅	1・2 号棟	■					■ (常時閉鎖式)
本庄市営住宅	1・2・3 号棟	■					■ (常時閉鎖式)
奈良津町市営住宅	1 号棟	■					■ (常時閉鎖式)
三吉町改良住宅	1・2 号棟	■					■ (常時閉鎖式)

(4) 委託期間

契約日から 2026 年(令和 8 年)1 月 30 日

定期点検対象団地所在地

団 地 名	所 在 地
佐波町市営住宅	福山市 佐波町地内
本庄市営住宅	福山市 南本庄三丁目、南本庄四丁目地内
奈良津町市営住宅	福山市 奈良津町一丁目地内
三吉町改良住宅	福山市 三吉町二丁目、北吉津町四丁目地内

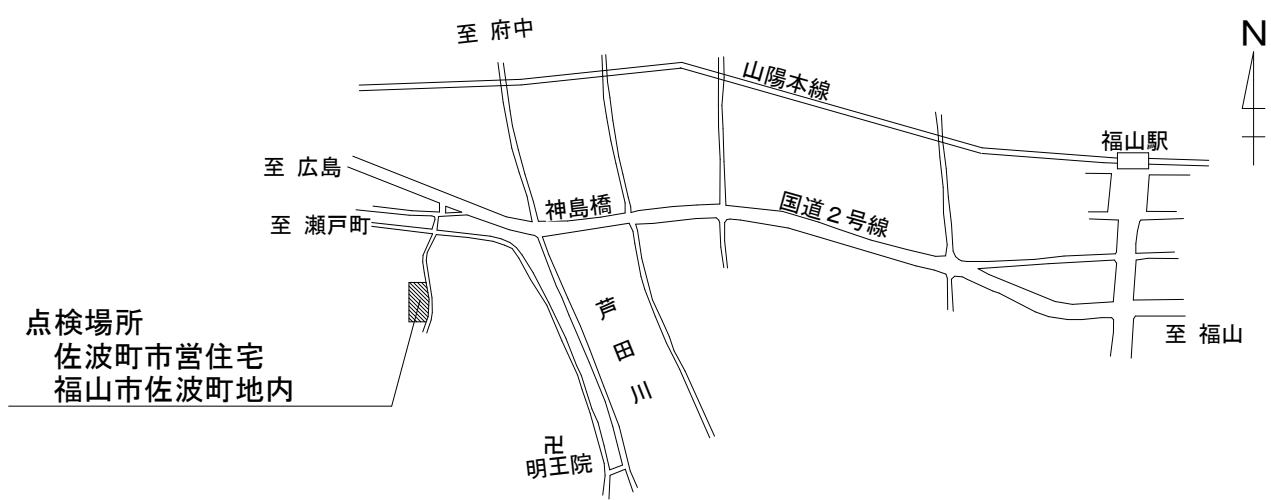
点検対象建築物 面積表 対象項目 等

団 地 名	号棟	面積(㎡)	階建	定期点検対象項目	備考
佐波町市営住宅	1	1,157	3	建築物・防火設備 (常時閉鎖式) 定期点検	
佐波町市営住宅	2	1,929	5		
本庄市営住宅	1	355	2		
本庄市営住宅	2	585	2		
本庄市営住宅	3	574	5		
奈良津町市営住宅	1	752	4		
三吉町改良住宅	1	665	3		
三吉町改良住宅	2	1,522	5		

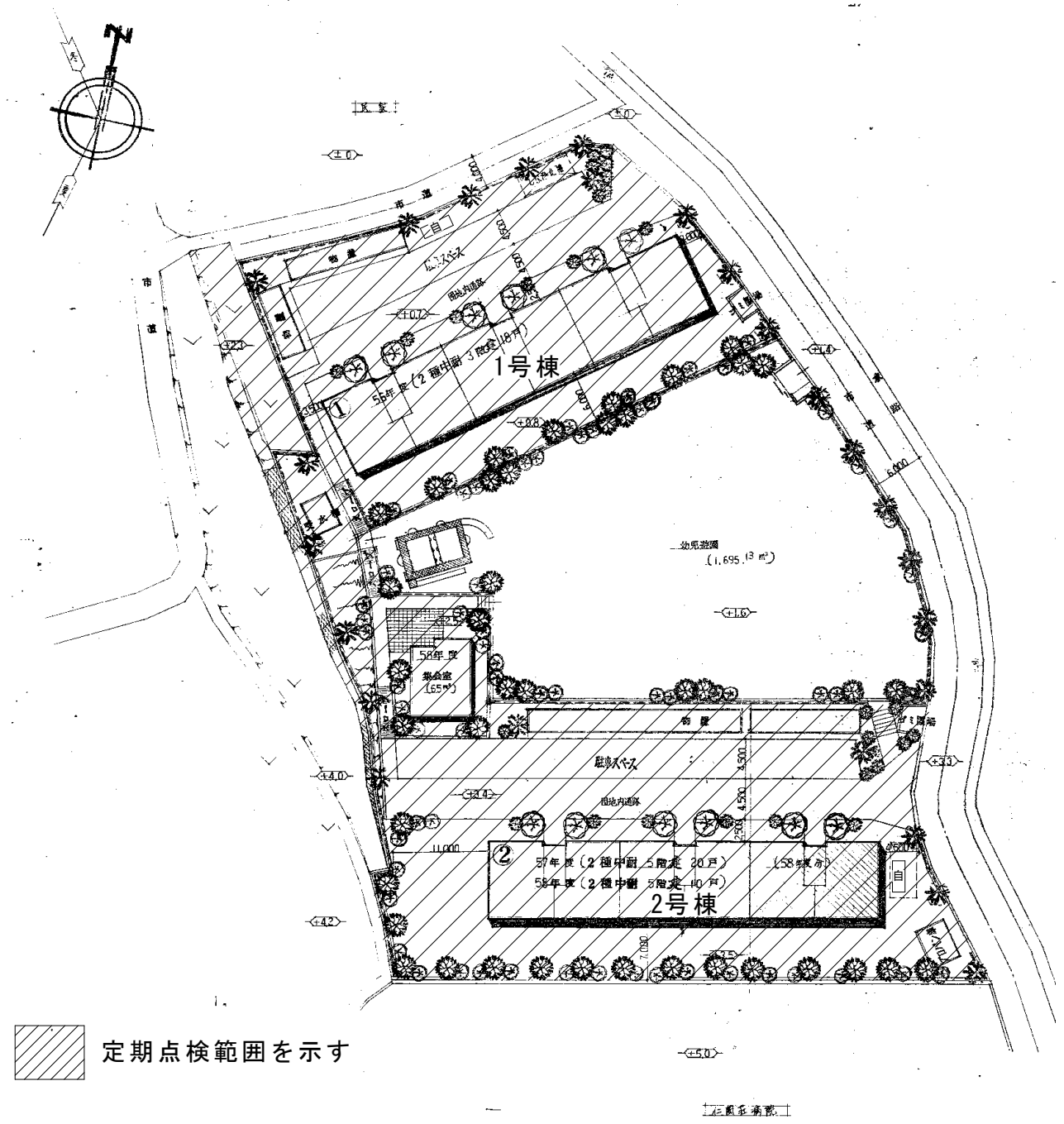
※共通事項

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(常時閉鎖式防火扉を除く)・昇降機設備



附近見取図 Non Scale



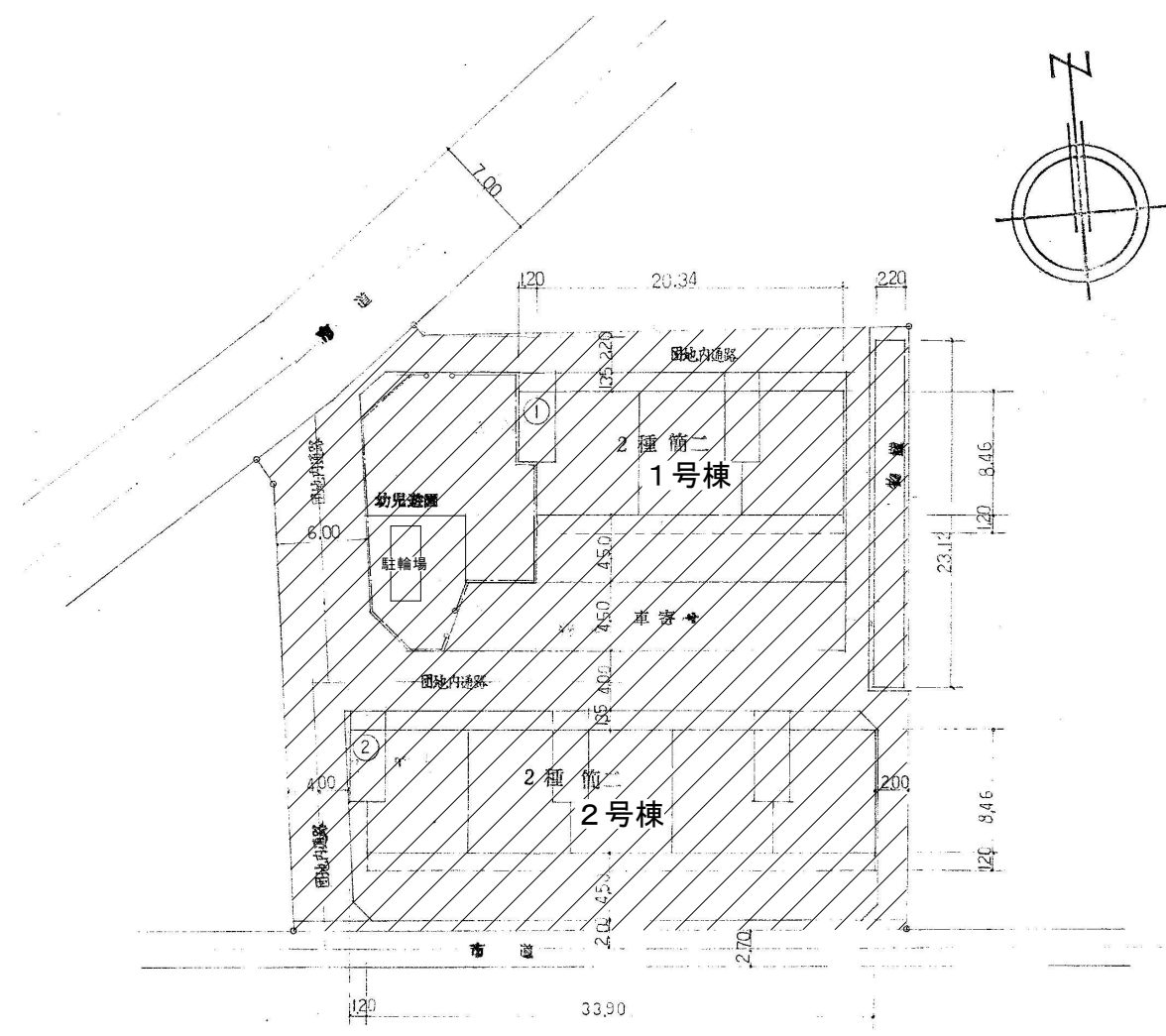
配置図 Non Scale



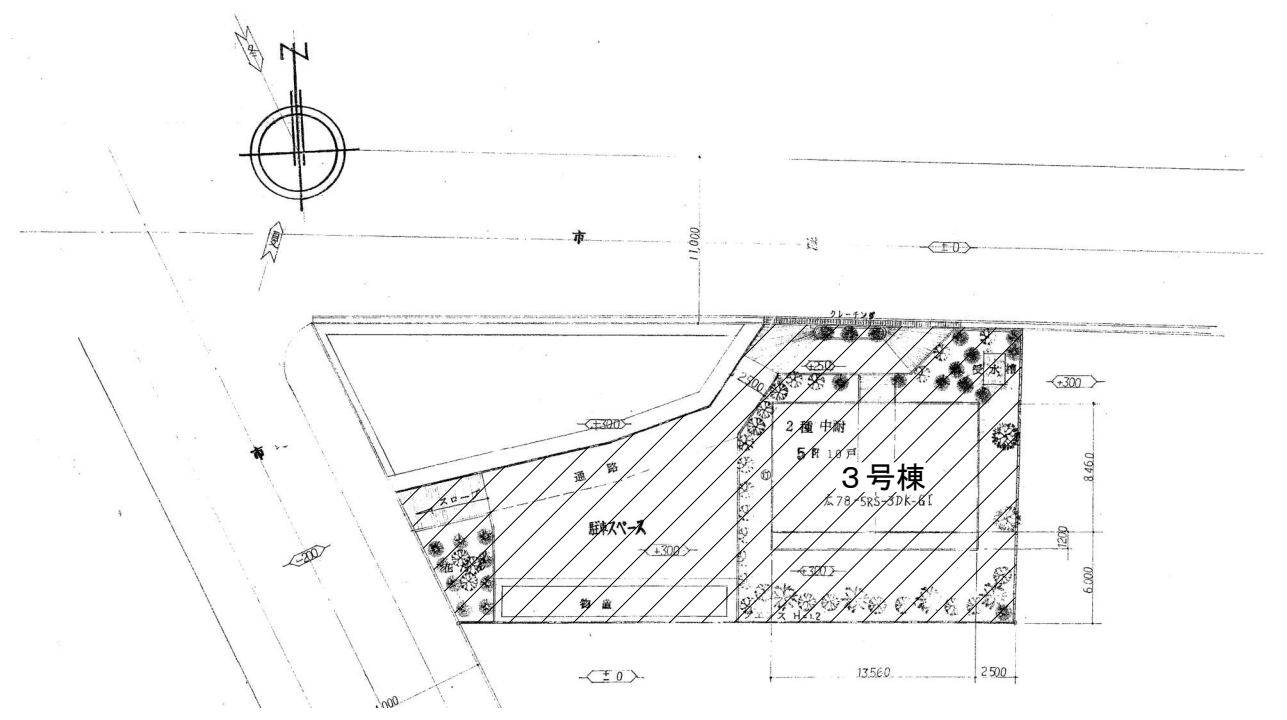
点検場所
本庄市営住宅 1・2号棟
福山市南本庄四丁目地内

点検場所
本庄市営住宅 3号棟
福山市南本庄三丁目地内

附近見取図 Non Scale

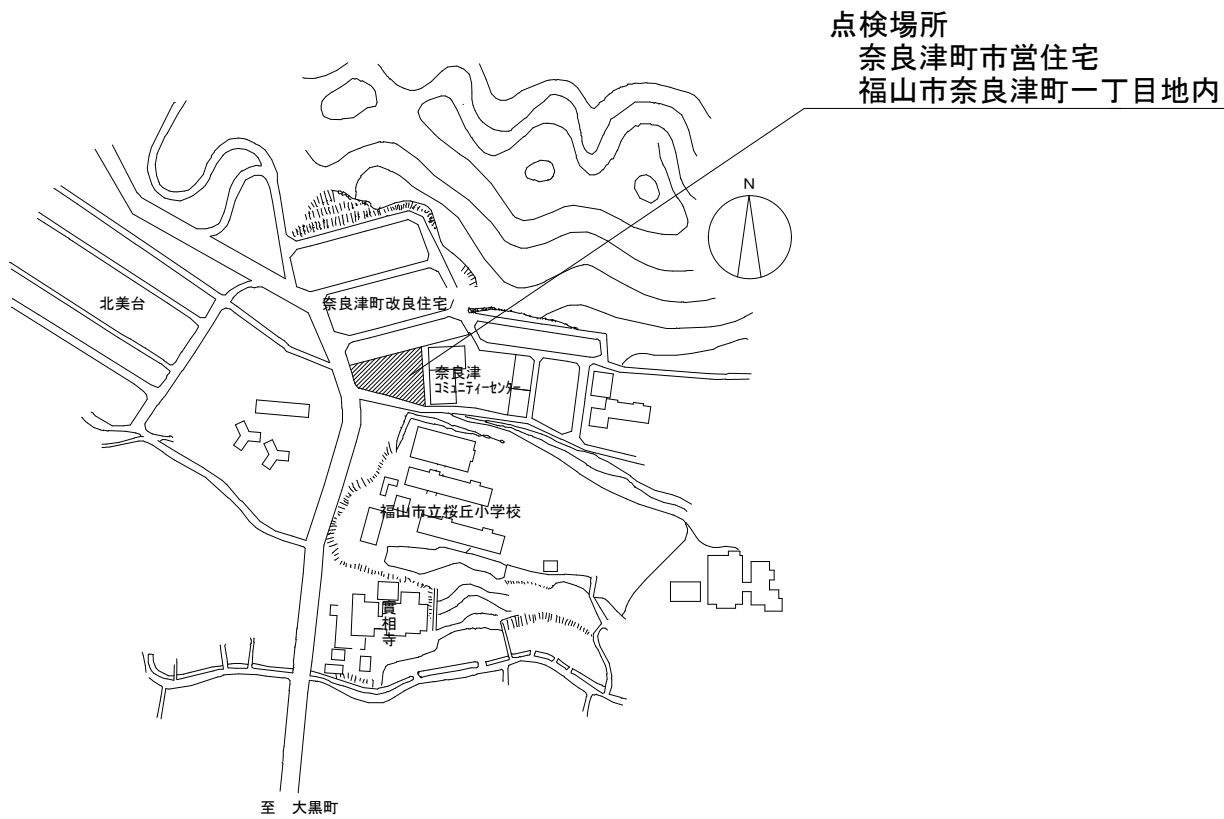


本庄市営住宅
1・2号棟配置図 Non Scale

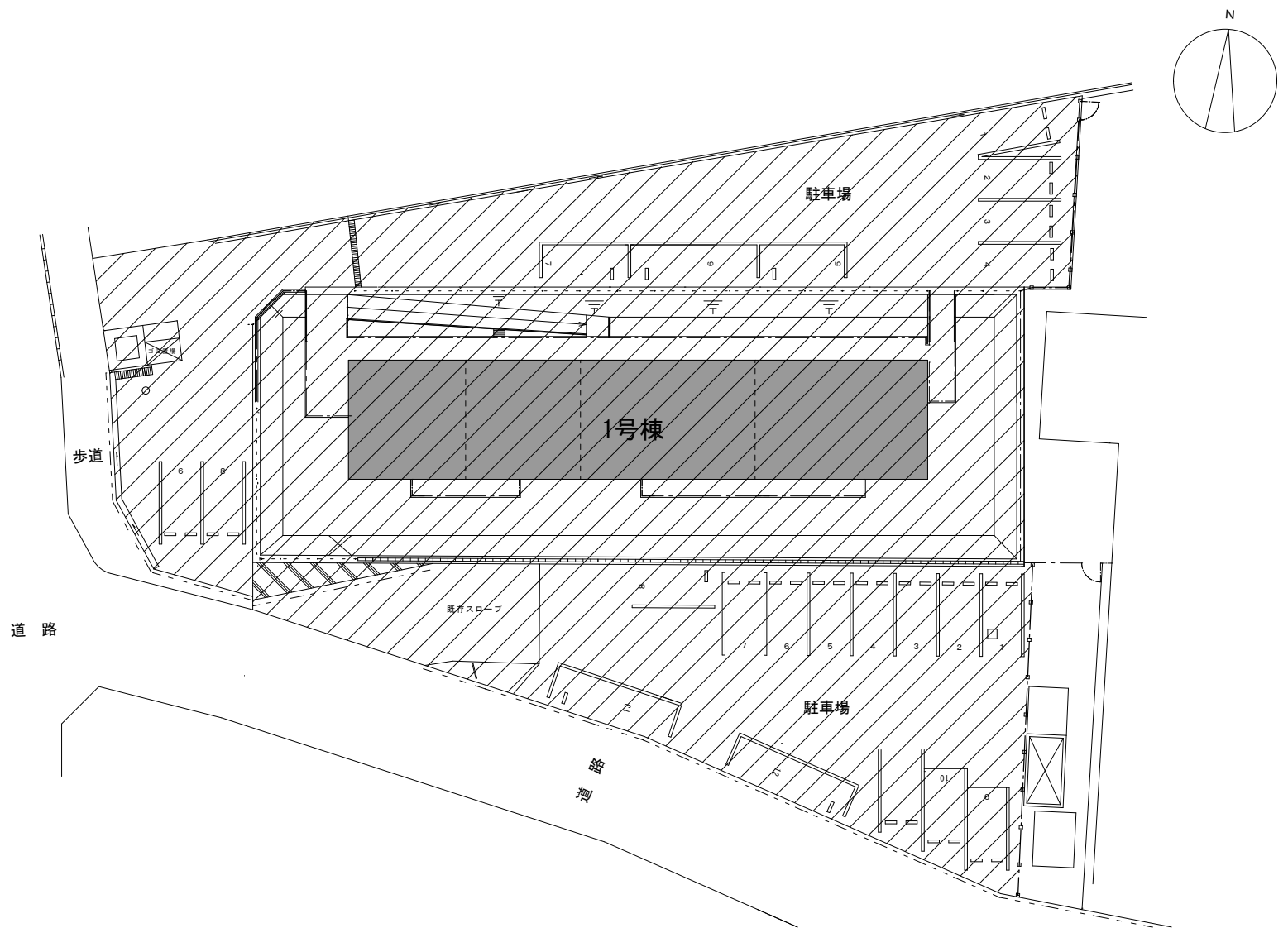


本庄市営住宅
3号棟配置図 Non Scale

 定期点検範囲を示す



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

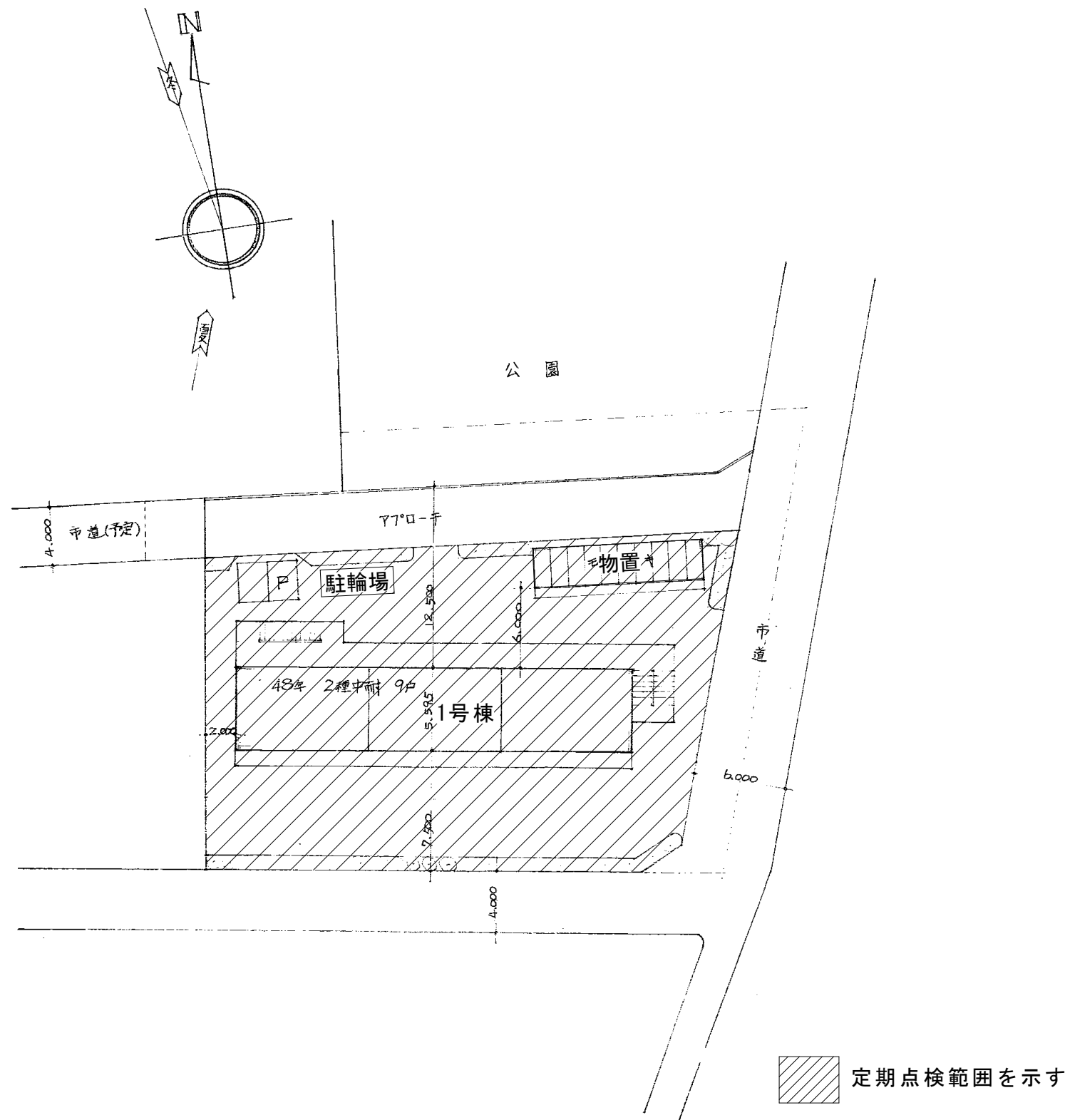
奈良津町市営住宅 1 号棟



福山市建設局建築部住宅課

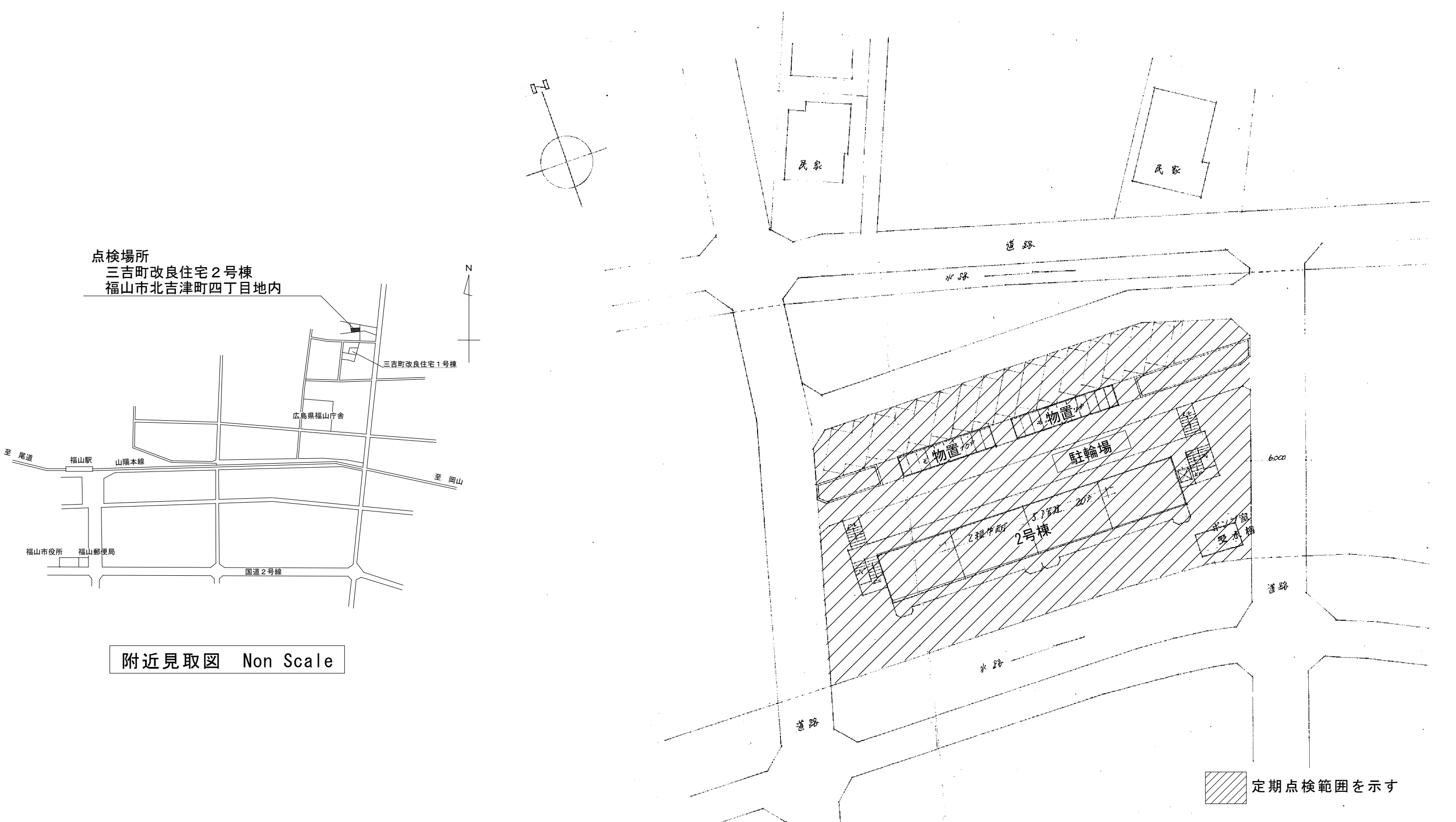


附近見取図 Non Scale



三吉町改良住宅
1号棟配置図 Non Scale

定期点検範囲を示す



附近見取図 Non Scale

三吉町改良住宅
2号棟配置図 Non Scale

参考数量書

委託名称： 佐波町市営住宅 1 号棟他建築物定期点検業務委託

委託場所： 福山市佐波町外 5 か町地内

※ 参考業務人・日数 12.6 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