

仕 様 書

1 業務名

広島市立学校建築物等定期点検及び外壁全面調査業務（佐伯区）

2 履行場所

広島市立石内小学校ほか25校。詳細は、仕様書別表のとおり。

3 履行期間

契約締結の日から令和8年3月26日まで

4 業務対象建築物

履行場所内にある校舎等建築物のうち、建築基準法に基づき、1棟の延床面積が200㎡を超える建築物及び1棟の階数が3以上で延床面積が100㎡を超え200㎡以下の建築物を対象とする。（仮設校舎を含む。）

各学校の建築物の延床面積及び建築設備の有無は、仕様書別表のとおり。ただし、面積等に変更がある場合、受注者の負担において、業務を実施するものとし、変更のあった面積等について発注者に報告するものとする。

5 業務内容

本業務は、建築基準法第12条第2項及び第4項に規定される特定建築物及び特定建築設備等について、それぞれ国土交通省令で定めるところにより、損傷、腐食その他の劣化状況の点検を実施するもの。詳細は、次の(1)～(3)のとおりとする。

(1) 建築基準法第12条第2項による点検（特定建築物の点検）

平成20年国土交通省告示第282号「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」に基づいて、履行場所内にある校舎等の業務対象建築物について、点検を実施すること。

なお、点検は、「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」を基準に行うこと。ただし、7月以降に実施する場合は、「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」を基準とする。

(2) 建築基準法第12条第4項による点検（特定建築設備等の点検）

ア 建築設備点検

平成20年国土交通省告示第285号「建築設備等（昇降機及び遊戯施設を除く。）の定期検査報告における検査及び定期点検における点検の項目、事項、方法及び結果の判定基準並びに検査結果表を定める件」に基づいて、業務対象建築物の建築設備等のうち、「換気設備及び給排水設備」について、点検を実施すること。

なお、点検は、「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」を基準に行うこと。

イ 防火設備点検

平成28年国土交通省告示第723号「防火設備の定期検査報告における検査及び定期点検における点検の項目、事項、方法及び結果の判定基準並びに検査結果表を定める件」に基づいて、業務対象建築物内に設置されている全ての防火設備の点検を実施すること。

なお、点検は、「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）」を基準に行うこと。ただし、７月以降に実施する場合は、「防火設備定期検査業務基準（２０２５年改訂版）（財日本建築防災協会）」を基準とする。

(3) **建築基準法第１２条第２項による点検（外壁赤外線等調査）**

調査実施に当たっては、別表に記載されている調査範囲について予備調査を行い、次のとおり外壁調査を行うこと。

平成２０年国土交通省告示第２８２号「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、方法並びに結果の判定基準並びに調査結果表を定める件」に定める、告示別表２－（１１）に定める外装仕上材等「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」を調査する。

なお、点検は、「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）」を基準に行うこと。ただし、７月以降に実施する場合は、「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）」を基準とし、調査方法は「タイル外壁及びモルタル塗り外壁定期的診断マニュアル（第４版：公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）」による診断レベルⅡ（２）（外観目視法+「全面的な赤外線装置法と部分打診法の併用）」とする。なお、国土交通省航空局ホームページ（https://www.mlit.go.jp/koku/koku_fr10_000042.html）に掲載されている無人航空機の操縦者に対する講習等を実施する団体による技能認証を受けた者は、航空法等の関連法令に基づき、外壁調査において安全な飛行が可能となる技術の利用及び安全確認の対策を行った上で、ドローンを用いて調査することができる。

6 点検技術者資格

点検を行う専門技術者は、次の(1)～(6)のいずれかの資格を有する者であること。

- (1) 一級建築士（特定建築物及び特定建築設備等ともに点検可）
- (2) 二級建築士（特定建築物及び特定建築設備等ともに点検可）
- (3) 建築基準適合判定資格者
- (4) 特定建築物調査員（特定建築物の点検に限る。）
- (5) 建築設備検査員（特定建築設備等のうち、建築設備の点検に限る。）
- (6) 防火設備検査員（特定建築設備等のうち、防火設備の点検に限る。）

7 業務実施上の留意事項

- (1) 受注者は、業務の実施日時等については、事前に学校長と協議し、決定すること。
- (2) 受注者は、作業方法等については、必要に応じて、発注者及び学校長と協議し、決定すること。
- (3) 受注者は、業務の実施に当たっては、点検に用いる工具等について、常に整理整頓を行うこと。また、作業を行う上で、第三者が現場周辺に立ち入ることが危険な場合には、危険防止に必要な措置を学校長に説明の上、必要な安全措置を行い、事故の未然防止に努めること。
- (4) 業務実施に必要な点検工具及び消耗品等に係る費用は、全て受注者の負担とする。また、業務実施中に、業務対象設備等のごみ詰まり等軽微な汚れを発見した場合、可能な限り清掃すること。
- (5) 受注者は、点検の結果、業務対象設備等の劣化を発見し、落下、転倒等の危険があるものについては、直ちに立入禁止等の必要な緊急措置を講じるとともに、発注者及び学校長

に速やかに報告すること。

- (6) 受注者は、点検結果について、発注者及び各学校から説明依頼があった場合は、必要な説明を行うこと（回数の制限はない。）。
- (7) 受注者は、業務従事者全員の安全衛生に関する管理について、業務従事者の中から現場責任者を定め、関連法令等に従って、安全衛生上の管理を徹底すること。
- (8) コンロ・湯沸し・ガスバーナーの設置してある部屋（事務室、保健室、業務員室、理科室等）については、全て火気使用室とみなして点検を実施すること。
- (9) 受注者は、業務を履行するにあたり、適用を受ける関係法令等を遵守し、業務の適切かつ円滑な遂行を図ること。

8 業務実施前の提出資料

受注者は、本業務の契約締結後速やかに、次の(1)～(2)の資料を作成のうえ、発注者に書面で提出し、承認を受けること。

(1) 業務実施計画書

各履行場所における業務の実施予定日を記載し、提出すること。なお、履行期間中に計画の変更があった場合は、改めて計画書一式を作成のうえ、発注者に書面で提出すること。

(2) 現場責任者及び従事者名簿（資格証等の写しを含む。）

本業務に従事する現場責任者及び従事者の氏名について、業務の履行に必要な資格者証等の写しと併せて、提出すること。なお、履行期間中に現場責任者又は従事者及びその両者に変更があった場合は、改めて名簿を作成のうえ、必要な資格証等の写しと併せて、発注者に書面で提出すること。

9 業務完了後の提出資料（成果物）

受注者は、業務完了後速やかに、次の(1)～(9)の資料を作成のうえ、発注者に書面で提出し、検査を受けること。

なお、(3)～(9)の資料については、学校ごとに2部ずつ作成のうえ、うち1部は各学校に提出し、発注者への提出時は電子データも併せて提出すること。電子データは、エラーがないことを確認した後、ウィルス対策ソフトによるチェックを実施し、問題がないことを確認したうえで、提出すること。

提出資料の作成に当たっては、(3)及び(9)について、受注者による任意の様式で作成することとし、その他全ての提出資料は、発注者が提供する様式を使用し、作成すること。

また、5(1)及び(2)イにおける報告書の作成に当たっては、「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）」及び「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）」に基づく様式を使用し、7月以降に実施した場合は「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）」及び「防火設備定期検査業務基準（2025年改訂版）（財日本建築防災協会）」に基づく様式を使用し、作成すること。

(1) 委託業務実施報告書（表紙）

(2) 完了届

各履行場所において、業務完了後、学校長（学校長が不在の場合は教頭）の確認印を受けたものを提出すること。なお、完了届に確認印を受ける際には、点検結果に基づく要是正箇所や注意事項等についての必要な説明を行ったうえで、確認印を受けること。

(3) 建物履歴等定期調査票（ヒアリング票）

学校長等学校関係者もしくは発注者に対し、作成に必要な事項等をヒアリングのうえ、作成すること。

(4) 要是正箇所一覧表

学校ごとに、次のとおり各1部ずつ作成すること。作成の際には、発注者が提供する各学校の平面図に基づいて棟番号を記入し、要是正箇所がどの棟で確認されたかを容易に判別できるようにするとともに、棟ごとの要是正箇所の写真をまとめた写真帳を作成すること。

また、劣化度評価及び安全性・機能性の評価に当たっては、一覧表記載の判定基準に基づいて行うこと。

ア 外壁及び屋上防水に関する要是正箇所一覧表（写真帳を含む。）

イ 外壁及び屋上防水を除いた要是正箇所一覧表（写真帳を含む。）

(5) 防火設備数報告書

(6) 建築点検結果報告書（1つのExcelデータ内に資料一式を保存）

ア 定期点検結果報告書

イ 点検記録（総括表）

ウ 調査結果表

エ 調査結果図

発注者が提供する各学校の図面に、点検の結果による要是正箇所の位置が特定できるように、必要な目印や寸法等を記入すること。その後、記入した図面を任意の方法で画像データに変換し、調査結果図の様式に貼り付けること。

なお、要是正箇所がない場合も、その旨を空欄に記入のうえ、同様に作成し、提出すること。

オ 写真台紙

調査結果表の調査項目との対応がわかるようにし、必ず、項目順に写真を並べること。

(7) 設備点検結果報告書（1つのExcelデータ内に資料一式を保存）

ア 定期点検結果報告書

イ 点検記録（総括表）

ウ 検査結果表及び別表（建築設備ごとに作成）

エ 検査結果図

発注者が提供する各学校の図面に、点検の結果による要是正箇所の位置が特定できるように、必要な目印や寸法等を記入すること。その後、記入した図面を任意の方法で画像データに変換し、検査結果図の様式に貼り付けること。

なお、要是正箇所がない場合も、その旨を空欄に記入のうえ、同様に作成し、提出すること。

オ 関係写真

検査結果表の検査項目との対応がわかるようにし、必ず、項目順に写真を並べること。

(8) 防火設備点検結果報告書（1つのExcelデータ内に資料一式を保存）

ア 定期点検結果報告書

イ 点検記録（総括表）

ウ 検査結果表（防火設備ごとに作成）

エ 検査結果図

発注者が提供する各学校の図面に、点検の結果による要是正箇所の位置が特定できるように、必要な目印や寸法等を記入すること。その後、記入した図面を任意の方法で画

像データに変換し、検査結果図の様式に貼り付けること。

なお、要是正箇所がない場合も、その旨を空欄に記入のうえ、同様に作成し、提出すること。

オ 関係写真

検査結果表の検査項目との対応がわかるようにし、必ず、項目順に写真を並べること。

(9) 外壁赤外線等調査結果報告書（１つの Excel データ内に資料一式を保存）

「特殊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）、「タイル外壁及びモルタル塗り外壁定期的診断マニュアル（第４版）」（BELCA）を参照し、点検結果報告書等を作成するものとする。（建物の棟数ごとに作成のこと。）ただし、７月以降に作成する場合は、「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）を参照すること。

ア 調査概要

イ 建物概要

ウ 調査結果図

発注者が提供する各学校の図面に、調査の結果による要是正箇所の位置が特定できるように、必要な目印や寸法等を記入すること。その後、記入した図面を任意の方法で画像データに変換し、調査結果図の様式に貼り付けること。

エ 関係写真

10 委託料の支払

発注者による検査完了後、受注者の請求のあった日から３０日以内に支払うこととする。

11 内容の変更

契約内容等について、発注者と受注者は、双方了承の上で必要に応じて変更することができる。この場合は、発注者と受注者による協議のうえ、書面によりこれを定める。

12 その他

本仕様に定めのない事項については、必要に応じて、発注者及び受注者による協議の上、決定する。