

東近江市公共建築物定期点検業務仕様書

1 業務の概要

- (1) 業務名称 コミュニティセンターほか建築物定期点検業務
- (2) 履行期間 契約締結日から令和9年1月15日まで（一次提出日は令和8年12月8日とする。）

(3) 業務内容

本業務の受注者（以下「乙」という。）は、東近江市（以下「甲」という。）が所有又は管理する公共建築物定期点検（以下「定期点検」という。）対象施設について、建築基準法第12条第2項及び第4項に基づき、損傷、腐食その他の劣化の状況等を点検し、報告書を作成の上、甲に内容を説明する。特に、人身事故のおそれなど人命に関わる不具合については、点検後速やかに当該施設の管理者等（以下「施設管理者」という。）に連絡するとともに、報告書を作成しその状況や危険性を甲に報告する。また、改善が必要な項目、老朽及び不具合箇所、既存不適格箇所等は、改修方法等について、技術的なアドバイスや助言を行い、概算費用を甲に報告する。

なお、点検方法等の詳細については、別添各特記仕様書を適用する。

2 業務の対象

別表「定期点検業務対象一覧表」（概要を示すものであり、記載以外に点検対象となる施設及び設備が判明した場合は、その施設及び設備も対象とし点検するものとする。）のとおりとし、敷地内における建築物、工作物等を対象とする。ただし、対象施設が共同住宅・寄宿舍における住戸部分については、原則として調査の対象外とする。

3 点検者の資格

本業務において、点検及び点検票の記入は、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有資格者とする。

4 点検の方法・進め方

- (1) 定期点検の実施に当たっては、甲から提示する資料や、施設管理者へのヒアリングその他から事前に施設の状況を把握の上、現状の建築物の平面図、配置図等から定期点検用の図面（以下「白図」という。）を作成し、現地において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、効率的な実施に当たること。

ア 甲から提示するもの

- (ア) 前回の定期点検記録一式（初回点検時を除く。）

- (イ) 増改築、用途変更、増設、改修等の履歴

イ 乙が施設管理者へのヒアリングその他から確認するもの

- (ア) 他の専門家による点検・調査の記録等

- (イ) 不具合の発生状況等

- (2) 現地での点検に当たっては、施設管理者の立会い等が必要であるため、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うこと。また、同様の点検や作業等がある場合は極力日程を合わせるなど、施設運営への影響を最小限に留めるよう努めること。

- (3) 定期点検は、目視、打診、触診、動作確認等により行うものとする。
- (4) 定期点検において、要是正箇所及び特記すべき事項があると判断するものについては、点検結果図に記入の上、写真を撮影し、定められた様式に整理すること。また、同一項目の指摘が複数ある場合は、代表して1箇所を撮影すること。
- (5) 調査や点検、測定の状態を示す写真を撮影し、定められた様式に整理すること。

5 点検作業における注意事項

- (1) 前回の定期点検において指摘された各事項については、その後の処置状況や劣化の進行状態に留意して点検を行うこと（初回点検時は除く。）。
- (2) 増改築、用途変更、工作物の増設等の履歴と、これらに伴う建築物全体としての法適合性、安全性を確認すること。
- (3) 定期点検対象施設に該当する部位等がない項目については適用しない。
- (4) 要是正項目のうち、特に人身事故のおそれ等安全面で緊急対応が必要な箇所については、点検終了後速やかに説明すること。
- (5) 点検に当たっては、法令を遵守すること。
- (6) 点検及び判定業務は、施設の規模に応じた人員で連携して行うこと。特に安全上重要な項目の判定は、詳細を確認の上慎重に決定すること。
- (7) 施設関係者や利用者、構造物、備品等に傷害や損傷等を与えないよう十分留意し、必要に応じて適切な対策を行った上、点検を実施すること。万一、傷害や損傷等を与えた場合は、乙の負担と責任において対応を行うこと共に、損傷等については速やかに原状復旧すること。
- (8) 現地での点検に当たっては、腕章等を着用するなど身分が明確となるようにすること。
- (9) 点検に際し、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、手順等を施設管理者と打ち合わせの上、事故の発生や施設の支障とならないよう十分注意すること。
- (10) 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、飛散等がないよう注意すること。
- (11) 点検に当たっては、実際の用途を施設管理者からヒアリングした上で法令等の適合性の確認を行うとともに、必要とされる項目について点検を実施すること。
- (12) 用途の変更等に伴い法的に必要としない設備や任意で設置されている設備などについては、図面にその旨を記載すること。
- (13) 防火区画、界壁、防火ダンパー等の点検における天井裏等の隠蔽部分については、天井点検口等から確認を行うこと。

6 成果物

- (1) 業務完了時に成果物として提出する報告書の整理方法及び部数は、成果物作成要領に従うこと。また、施設ごと（同一施設で、複数棟に分かれている場合は棟ごと。）にまとめて提出すること。
- (2) 報告書、図面等の作成については、「成果物作成要領」及び「定期点検報告書作成手引」に従い作成すること。
- (3) 乙は、成果物を甲へ引き渡す際に、その内容について説明を行うこと。
- (4) 法令等に基づく報告様式は、最新のものをを用いること。

7 業務の実施

(1) 守秘義務

乙は、業務実施過程で知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。

(2) 再委託

ア 乙は、当業務における総合的な企画及び判断並びに業務遂行管理部分を再委託してはならない。

イ 乙は、コピー、ワープロ、印刷、トレース及び資料整理の簡易な業務を第三者に再委託する場合には、甲の承諾を得なくてもよいものとする。

ウ 乙は、ア及びイに規定する業務以外の再委託に当たっては、甲の承諾を受けなければならない。

エ 乙は、業務を再委託する場合は、委託した業務の内容を記した書面により行うこととする。

なお、再委託する者が東近江市の建設コンサルタント業務等指名競争参加資格者である場合は、指名停止期間中であってはならない。

(3) 業務の着手

乙は、特に定めがある場合を除き、契約締結後14日以内に業務に着手しなければならない。この場合において、着手とは技術管理者等が業務の実施のために監督職員と打ち合わせを開始することをいう。

(4) 業務着手手続

ア 乙は、業務着手届及び技術管理者届を監督職員に提出する。

イ 乙は、契約を締結したときは、業務期間内の工程表を、当初の工程表の変更を必要とするときは、変更工程表を、監督職員に提出する。

(5) 業務計画書

ア 乙は、契約締結後14日以内に業務計画書を作成し、監督職員に提出しなければならない。

イ 業務計画書には、次の事項を記載するものとする。

(ア) 業務概要

(イ) 業務方針報告書（適用基準を明記すること。）

(ロ) 業務行程

(ハ) 業務組織計画

(ニ) 使用する主な図書及び基準

(ホ) 調査内容、調査項目及び調査方法

(ヘ) 成果物の内容

(コ) 連絡体制

(ケ) その他

ウ 乙は、業務計画書の内容を変更する場合は、理由を明確にした上で、その都度監督職員に変更業務計画書を提出しなければならない。

エ 監督職員が指示した事項については、乙はさらに詳細な業務計画に係る資料を提出しなければならない。

(6) 打合せ及び記録

ア 業務を適正かつ円滑に実施するため、技術管理者及び監督職員は、常に密接な連絡を取り、業務の方針、条件、業務内容の疑義等を正すものとし、その内容については、その都度乙が

書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認しなければならない。

- イ 調査業務着手時及び監督職員が定める時期において、技術管理者等と監督職員は打合せを行うものとし、その結果について、技術管理者等が書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認しなければならない。

(7) 業務完了手続

乙は、調査業務完了後、業務完了届及び次に掲げる書類の整備を行い、監督職員に提出する。

- ア 打合せ記録
- イ 成果物
- ウ その他監督職員が指示した書類

(8) 検査

ア 乙は、業務が完了したときは、検査を受けなければならない。

- イ 乙は、検査を受ける場合は、あらかじめ成果物、打合せ記録、その他検査に必要な資料を監督職員に提出しておかなければならない。

ウ 検査は、技術管理者の立会の上、次に掲げる検査を行うものとする。

- (ア) 業務成果物の検査
- (イ) 業務管理状況の検査

8 貸与資料

- (1) 業務の実施に当たり、必要に応じ施設図面等の関係資料を貸与するものとする。
- (2) 乙は、貸与された関係資料等を丁寧に扱い、損傷してはならない。万一損傷した場合は、受注者の責任と費用負担において修復するものとする。
- (3) 乙は、貸与された関係資料等の必要がなくなった場合は、直ちに返却するものとする。

9 参考図書

定期点検の調査方法や判定基準においては、以下の図書の最新版に準じて実施すること。

- (1) 特定建築物定期調査業務基準
(一般財団法人)日本建築防災協会 編集・発行
- (2) 建築設備定期検査業務基準書
(一般財団法人)日本建築設備・昇降機センター 編集・発行
国土交通省住宅局建築指導課 編集協力
- (3) 防火設備定期検査業務基準
(一般財団法人)日本建築防災協会 編集・発行
- (4) 国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン
(一般財団法人)建築保全センター 編集・発行
国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課保全指導室 監修
- (5) 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
公益社団法人 ロングライフビル推進協会 発行
- (6) 建築保全業務共通仕様書及び同解説
(一般財団法人)建築保全センター 編集・発行
国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修

公共建築物定期点検特記仕様書【建築物】

1 目的

本仕様書は、定期点検のうち、建築物（常時閉鎖式の防火設備及び排煙設備を含む。）の定期点検の実施に関し必要な事項等を定めたものである。

2 点検項目

平成20年3月10日国土交通省告示第282号（以下「告示第282号」という。）に規定する項目とする。

3 点検の方法・進め方

- (1) 別途指示のない限り原則として、足場の仮設等の特別な対応は行わないものとし、高い天井面、急傾斜の屋根面等の通常的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。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(point検)する。
- (2) 建築物の外装仕上り材等の調査方法における打診等による手の届く範囲とは、調査を行うことが可能な地点からおおむね3メートル以内の範囲を対象とする。
- (3) タイル、石貼り等、モルタル等の劣化及び損傷の状況の調査において、打診等により浮き等が確認され、手の届く範囲以外においても浮き等の恐れがあると考えられる場合は、監督職員に報告をして調査方法等の協議を行うこと。
- (4) 建築物の外装仕上り材等の調査で双眼鏡等を使用した目視において、異常が認められた場合の落下により歩行者に危害を加える恐れのある部分の全面的な打診等の確認が必要な場合は、監督職員にその旨を報告して協議を行い、調査方法の提案等を行うこと。
- (5) 特定天井については、「特定天井定期調査について（技術的助言）（平成27年1月13日国住指第3740号）」を参考にすること。
- (6) 告示第282号別表「(ろ) 調査方法」欄において、他の点検の記録により確認することで足りるとされている項目については、他の点検の実施状況を確認し、その結果を点検結果表に記載する。
- (7) 吹付け石綿及び含有する石綿0.1パーセント以上（重量比）の吹付けロックウールについては、市から調査結果を提示するため、成果物に反映すること。現地調査については、劣化や飛散防止措置の実施及び劣化の状況のみとする。
- (8) 告示第282号別表「(ろ) 調査方法」欄において、設計図書等により確認するとされている項目について、建築物等の可視部分に不適合状態が認められない場合等は、設計図書による確認を省略することができる。
- (9) 告示第282号別表「(ろ) 調査方法」欄において、設計図書等により確認するとされている項目について、設計図書等がない場合は、目視・測定等により判断し得る範囲での確認及び点検を行う。
- (10) 次に示す部分等で現地調査が困難なものにあつては、現地調査を省略できる。ただし、当該部分の状況から判断して不良の状況にあると認められる場合は、点検結果表【建築物】特記事項に記載し、指摘の具体的内容等欄に「点検の実施を検討すること」と付記すること。

なお、地中埋設部分（基礎杭など）、鉄筋コンクリート造における構造体の内部の状況等については、外部から見て異状を認めない限り適正な状態にあると見なす。

ア 被覆材で覆われている梁、柱などの構造部

イ 地中、壁又はコンクリートの中に埋設等されているもの

ウ 目視では点検が困難な外壁面、給排気塔、煙突、鉄塔等

エ 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（ただし、特定天井については、「特定天井の定期調査について（技術的助言）」を参考にすること。）

オ 点検に当たり危険が想定される点検箇所又は点検内容

（ア）足元が腐食している箇所、酸欠の恐れのある地下部分、特殊な危険物の貯蔵箇所、通電されていて点検することが危険な箇所等

（イ）運転を停止することが極めて困難な機器等で、運転を停止しなければ点検できないもの又はその付近にあるもので点検することが危険なもの

カ その他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

(11) その他留意事項は以下のとおりとする。

ア 提示する資料の中に点検場所の表記がある場合は、代表的な室等を例示しているため、類似用途の室等においても建築物の各部位がある場合は適宜点検を行うこと。

イ 告示第282号の項目以外で不具合等が発見された場合は、その状況及び点検の必要性を記録し、簡易に点検できるものは同時に点検・調査等を行うこと。

ウ 部材落下による人身事故のおそれや火災発生時等に法の求める被害の拡大防止、避難確保が図れない等安全面で緊急対応が必要な箇所の確認を行うこと。

(12) 令和6年6月28日国土交通省告示第974号の内容を反映した点検を行うこと。

4 点検結果表の作成方法

点検結果については、告示第282号別表「(は) 判定基準」により判定を行い、点検結果表文末の注意事項に留意の上、点検結果表【建築物】に記入すること。

公共建築物定期点検特記仕様書【建築設備】

1 目的

本仕様書は、定期点検のうち、建築設備の定期点検の実施に関し必要な事項等を定めたものである。

2 点検項目

別表「定期点検業務対象一覧表」に記載の設備について、平成20年3月10日国土交通省告示第285号（以下「告示第285号」という。）に規定する項目とする。ただし、昇降機、遊戯施設及び防火設備は対象外とする。

3 点検の方法・進め方

(1) 点検基準等については「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）」（最新版を適用）に準拠するものとする。

なお、非常用照明の照度測定については避難上重要な箇所（出入口、通路等の避難経路）を測定し、照度測定表にまとめること。任意設置とする非常用照明は点灯確認のみ実施すること。

(2) 定期点検において、是正が必要な箇所及び特記すべき事項があると判断するものについては、点検結果図に記入の上、写真を撮影し、定められた様式にて整理し提出すること。

(3) 次に掲げる法令等の規定による検査等が、本仕様書の点検内容及び頻度と適合する場合には、本特記仕様書で定める定期点検とみなすことができる。

ア 消防法

イ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律

ウ 高圧ガス保安法

エ 水道法

オ 電気事業法

カ ガス事業法

(4) その他、点検に当たっての留意事項は以下のとおりとする。

ア 市から提示する資料の中に点検場所の表記がある場合は、代表的な室等を例示しているため、類似用途の室等においても建築設備の各部位がある場合は適宜点検を行うこと。

イ 告示第282号及び告示第285号の項目以外で不具合等が発見された場合は、その状況及び点検の必要性を記録し、簡易に点検できるものは同時に点検・調査等を行うこと。

(5) 建築設備の点検において、点検位置が高所である場合や点検に伴う機器の作動等により施設に影響を及ぼすなど、通常的手段で点検が困難であることが判明した場合は、報告をして指示を受けること。

(6) 令和6年6月28日国土交通省告示第974号の内容を反映した点検を行うこと。

4 点検結果表等の作成方法

点検結果については、告示第282号の「別表（は）判定基準」並びに告示第285号の「別表第1、別表第2、別表第3並びに別表第4の各（に）判定基準」により判定を行い、点検結果表及び検査結果表文末の注意事項に留意の上、点検結果表【建築設備】に記入すること。

公共建築物定期点検特記仕様書【防火設備】

1 目的

本仕様書は、定期点検のうち、防火設備の定期点検の実施に関し必要な事項等を定めたものである。

2 点検項目

平成28年5月2日国土交通省告示第723号（以下「告示第723号」という。）に規定する項目とする。

3 点検の方法・進め方

(1) 告示第723号の別表第一から別表第四までの「(は) 検査方法」欄において、他の点検の記録により確認することで足りるとされている項目については、他の点検の実施状況を確認し、その結果を点検結果表に記載する。

(2) その他、点検に当たっての留意事項は以下のとおりとする。

ア 市から提示する資料の中に点検場所の表記がある場合は、代表的な室等を例示しているため、類似用途の室等においても防火設備の各部位がある場合は適宜点検を行うこと。

イ 告示第723号の別表第一から別表第四までの（い）欄に掲げる項目以外で不具合等が発見された場合は、その状況及び点検の必要性を記録し、簡易に点検できるものは同時に点検・調査等を行うこと。

ウ 連動制御盤及び危害防止装置における予備電源の容量の状況については、告示第723号の別表第一から第四までの「(は) 検査方法」欄のとおり、点検を行うこと。

(3) 令和6年6月28日国土交通省告示第974号の内容を反映した点検を行うこと。

4 点検結果表の作成方法

点検結果については、告示第723号の別表第一から別表第四までの（に）欄に掲げる判定基準により判定を行い、点検結果表【防火設備】別記第一号から別記第四号の検査結果欄に記入すること。

なお、点検結果表文末の注意事項に留意すること。

東近江市公共建築物タイル外壁等調査診断業務仕様書

1 業務名称

コミュニティセンターほか建築物定期点検業務

2 履行期間

契約締結日から令和 9 年 1 月 15 日まで（一次提出日は令和 8 年 12 月 8 日とする。）

3 対象施設

あかね文化ホール、蒲生コミュニティセンター（SRC 造）とし、調査診断箇所は別添の立面図に示す部分を対象とする。ただし、示された部分において浮き等が確認された場合は、対象とする範囲にかかわらず影響等の確認が必要な部分を調査する。

4 調査目的

建築物の経年に伴うタイル外壁等の劣化状況を調査診断し、落下等による災害防止を図るとともに、建築物の耐久性の維持と向上に役立つ適切な改修計画及び修繕計画を進めるための資料を得ることを目的とする。

5 業務内容

東近江市が所有又は管理する公共建築物のタイル外壁等調査診断対象施設について、建築基準法第 12 条第 2 項に基づき、建築物タイル壁面の剥落、クラック、白華、浮き等の有無や程度を外観目視、打診により調査診断し、報告書を作成の上、内容を説明する。特に、人身事故のおそれなど人命に関わる不具合については、点検後速やかに施設管理者に連絡するとともに、報告書を作成しその状況や危険性を報告する。また、改善が必要なタイル外壁等は、改修方法等について技術的なアドバイスや助言、提案を行い、提案方法に基づく改修概算費用を報告する。

6 調査方法

- (1) 調査は、原則として「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（改訂第 4 版）公益社団法人 ロングライフビル推進協会」（以下、「マニュアル」という。）中、「診断レベルⅡ」の「(1) 外観目視法＋全面打診法」により調査することとする。
- (2) 外観目視法については、原則としてマニュアルの第 4 章第 1 節「外観目視法」による。
- (3) 打診法については、原則としてマニュアルの第 4 章第 2 節「打診法」による。ただし、「2. 調査打診作業 ③」の「建築仕上診断技術者又は建築仕上診断技術者が適当と認めた者」の記述は適用しない。

7 資格者

管理技術者は、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）による一級建築士とする。

8 再委託等

- (1) 外壁調査診断業務を再委託する場合は、あらかじめ監督職員の承諾を得ること。

なお、再委託する者が東近江市の建設コンサルタント業務等指名競争参加資格者である場合は、指名停止期間中であってはならない。

- (2) 業務を再委託する場合は、業者名、業務経歴、従事する技術者名、資格等、業務の範囲、点検の方法等を記した書面により承諾を得ること。

9 業務着手

特に定めがある場合を除き、契約締結後 14 日以内に業務に着手すること。この場合において、着手とは管理技術者等が業務の実施のために監督職員と打ち合わせを開始することをいう。

10 業務計画書

- (1) 契約締結後 14 日以内に業務計画書を作成し、監督職員に提出すること。

- (2) 業務計画書には、次の事項を記載する。

ア 業務概要

イ 業務方針報告書（適用基準を明記すること。）

ウ 業務行程

エ 業務組織計画

オ 使用する主な図書及び基準

カ 調査内容、調査項目及び調査方法

キ 成果物の内容

ク 連絡体制

ケ その他

- (3) 業務計画書の内容を変更する場合は、理由を明確にした上で、その都度監督職員に変更業務計画書を提出すること。

- (4) 監督職員が指示した事項については、さらに詳細な業務計画に係る資料を提出すること。

11 打合せ及び記録

業務を適正かつ円滑に実施するため、監督職員と常に密接な連絡を取り、業務の方針、条件、業務内容の疑義等を正すものとし、その内容については、その都度、書面（打合せ記録簿）に記録し、確認すること。

12 報告書

- (1) 調査報告書の整理方法及び部数は、別添「タイル外壁等調査診断報告書作成要領」による。また、施設ごとにまとめて提出し、提出する際にその内容について説明を行うこと。

- (2) 調査報告書には、建物全景写真（各面）、調査概要（項目、範囲）、調査方法、調査結果（所見・危険度・改修案）等を記載すること。

- (3) 調査診断に基づく解析結果から、損傷の程度、原因、修繕の必要性、対策等について考察し、修繕、更新等の概算費用を算出すること。

13 調査結果図

- (1) 浮き部抽出図には、浮き部、将来浮く可能性のある部分、健全部をそれぞれ色分けしてC A Dデータにより作成すること。また、障害物により測定できない部分、状況を記録すること。
- (2) 立面図に浮き等の位置を記入し、浮き部抽出図に対応する番号等を記載し整理すること。

14 調査写真

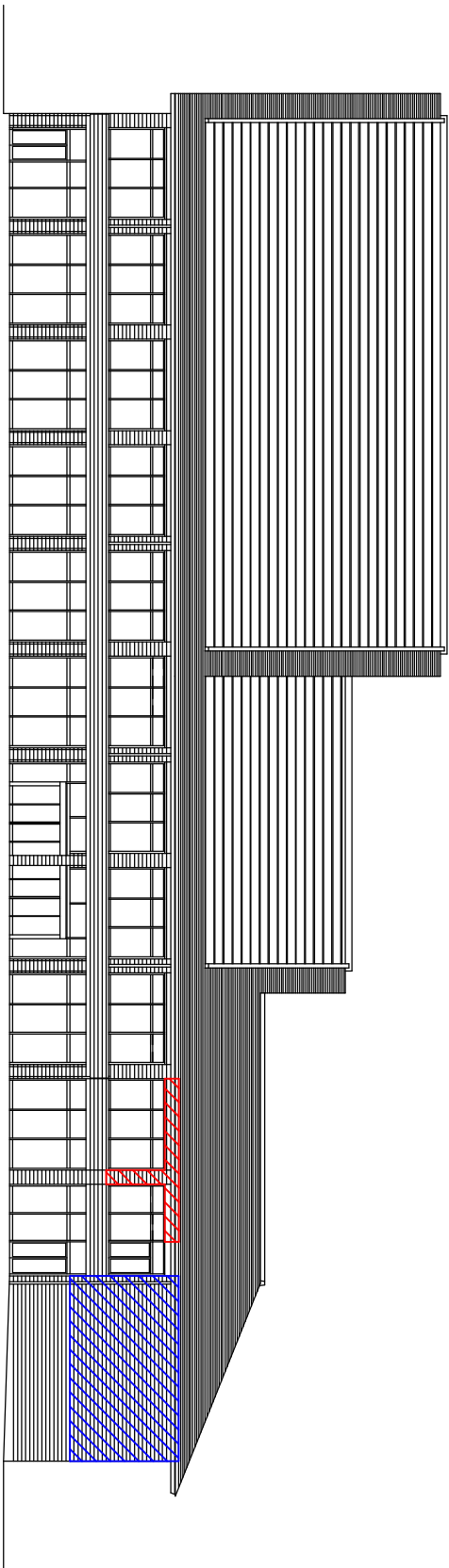
調査診断を行っている実施状況の写真を添付すること。

15 注意事項

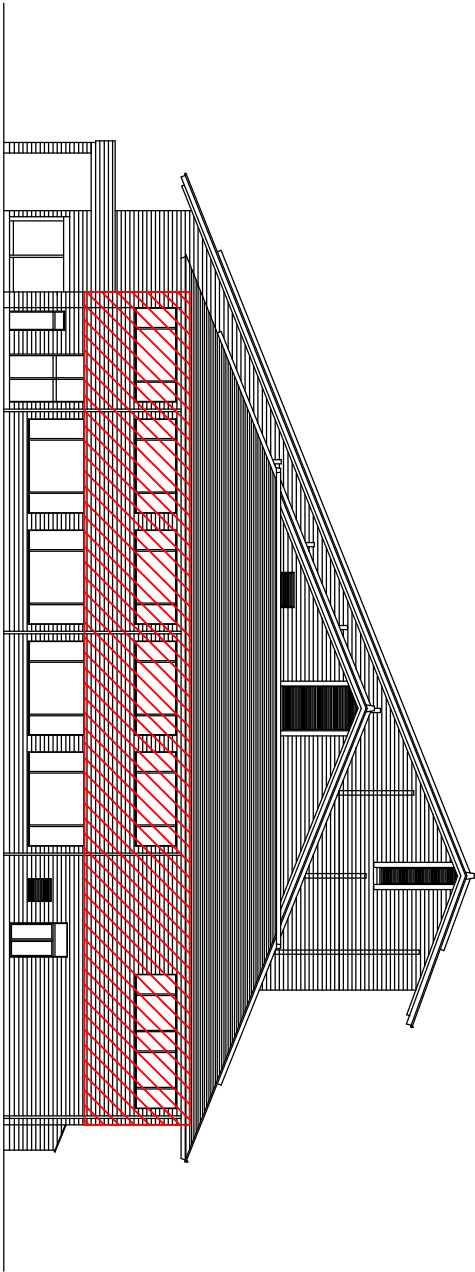
- (1) 調査診断に当たっては、施設管理者と事前に十分調整を行い、施設運営への影響を最小限に留めるよう努めること。
- (2) 施設関係者や利用者、構造物、備品等に傷害や損傷等を与えないよう十分留意し、必要に応じて適切な対策を行った上、点検を実施すること。万一、傷害や損傷等を与えた場合は、受託者の負担と責任において、速やかに原状復旧すること。
- (3) 現地での調査診断に当たっては、腕章等を着用するなど身分が明確となるようにすること。
- (4) 高所作業車を敷地以外の道路等に設置する場合は、関係法令等に基づく官公署その他関係機関への必要な届出手続き等を行うとともに、届出内容について事前に監督職員に報告すること。また、道路等において通行制限等を行う場合は、交通誘導警備員を配置すること。

16 参考図書

- (1) 特定建築物定期調査業務基準
(一般財団法人) 日本建築防災協会 編集・発行
- (2) 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、(一般財団法人) 日本建築設備・昇降機センター 発行
- (3) 国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン
国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課保全指導室 監修、(一般財団法人) 建築保全センター 発行
- (4) 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
公益社団法人 ロングライフビル 発行
- (5) 推進協議会建築保全業務共通仕様書
国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修、(一般財団法人) 建築保全センター 発行



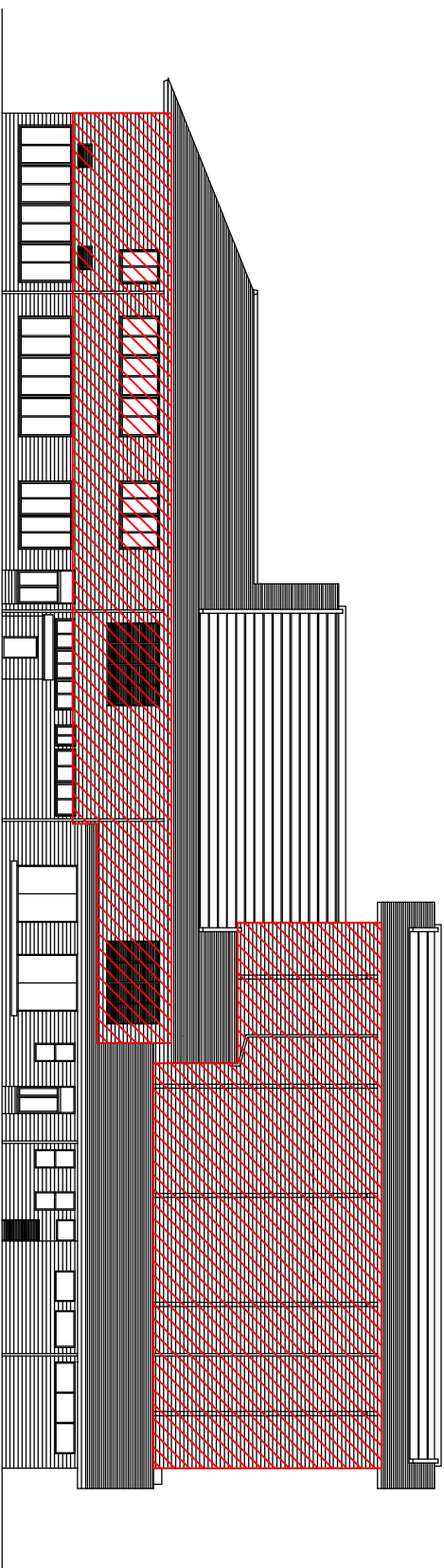
北立面図 S=1/250



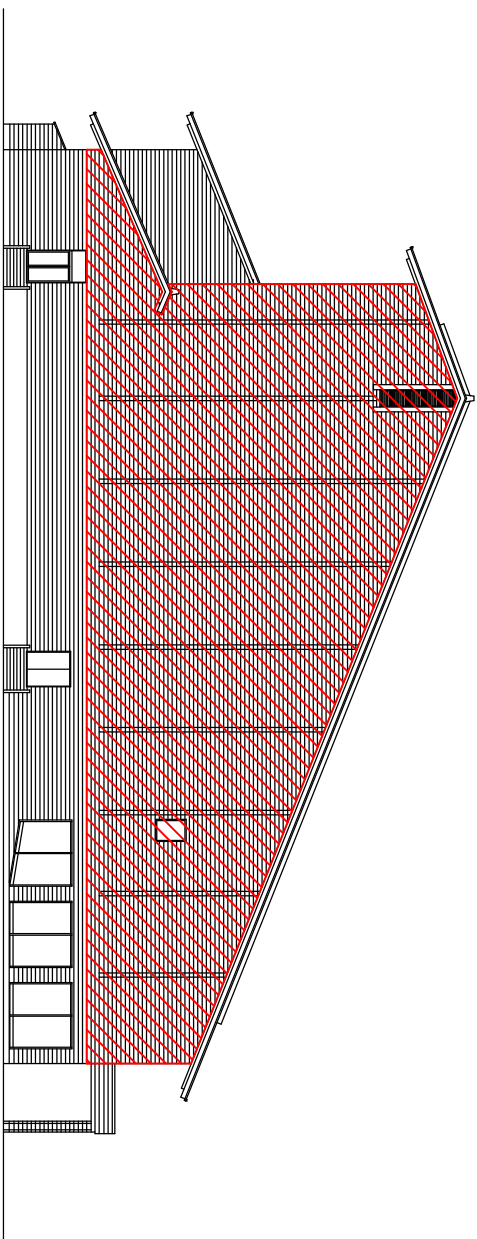
西立面図 S=1/250

-  外壁タイル調査範囲 (高所作業車)
-  外壁タイル調査範囲 (足場)

施設名称	あかね文化ホール・蒲生コミュニケーションセンター		
模 名 称	校舎棟		
図面名称	北立面図	西立面図	SCALE 1/250
真近江市公共建築物タイル外壁等調査診断業務			



南立面図 S=1/250



東立面図 S=1/250

-  外壁タイル調査範囲（箇所作業車）
-  外壁タイル調査範囲（足場）

施設名称	あみね文化ホール・蒲生コミュニティセンター		
模名称	校舎棟		
図面名称	南立面図	東立面図	SCALE 1/250
東近江市公共建築物タイル外壁等調査診断業務			

定期点検業務対象一覧表

No.	施 設 名 称	所 在 地	用 途	棟 名 称	建設年度	改修増築年度	構 造	階 数	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	棟 別 延床面積 (㎡)	前回点検年度 (A)	点検項目			施 設 デ ー タ																備 考	関連施設 指定管理者等	所 管 課
													建築物	建築設備	防火設備	建築			建 築 設 備								防火設備							
																外壁 湿式 タイル 貼等	特定天井	常時閉鎖扉	換気設備				排煙設備		非常用照明		随時閉鎖扉	防火SS	耐火CS					
																			火気使用室	無窓居室	居室等	中央管理方式	機械排煙設備	可動防煙壁	法令設置	任意設置								
1	湖東コミュニティセンター	池庄町495	集会場	本館棟	S54	-	S	2	5,343.50	1,680.48	1,670.50	R7	○	○	○	-	-	2	4	2	11	-	-	-	22	14	-	1	-		・湖東地区まちづくり協議会	まちづ くり 協働		
		別館棟		H1	-	S	1	4,185.63	1,643.65	1,480.16	R7				-	○	-	3	1	12	-	-	-	24	10	-	-	-						
2	永源寺コミュニティセンター	山上町1316	集会場	コミュニティセンター	H6	H25	RC	3	6,708.11	3,372.40	3,215.23	R7	○	○	○	-	○	3	6	4	18	-	-	-	98	14	12	3	3	・1階の永源寺支所部分も換気量測定必要。 ・副本は全体の冊子と支所部分のみの冊子を分けて提出すること。	・永源寺地区まちづくり協議会	永源寺		
		支所																																
3	あかね文化ホール 蒲生コミュニティセンター	市子川原町461-1	集会場	-	H3	-	SRC	4	12777.36	4,577.43	4,225.38	R7	○	○	○	○	○	57	5	6	23	-	1	-	129	37	3	9	-	・下り天井部分は特定天井には該当しない。 ・報告書冊子の副本は2部提出すること。 ・東近江市公共建築物タイル外壁等調査診断業務仕様書に基づき、外壁タイル打診調査を行うこと。	・東近江市地域振興事業団	生涯学 習		
4	愛東支所	妹町29	事務所 児童福祉	-	H10	-	RC	1	16663.28	3,879.45	3,477.45	R7	○	○	○	○	-	8	3	-	-	-	-	-	70	4	7	1	-	・愛東支所、病児保育部分の点検を含む。 ・診療所部分の点検は含まない。	・デイサービス部分の運営は合同会社集葉	愛東支所		
			診療所		H9	-	RC	1	1,663.58	402.00	402.00	-																						
5	発達支援センター	八日市上之町467-1	児童福祉	センター	H21	-	S	2	2,182.36	1,076.73	1,076.73	R7	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	7	1	-	-			発達支 援セン		
6	西堀榮三郎記念探検の殿堂	横溝町419	博物館	本館	H5	H29	RC	2			1,416.59	R7	○	○	-	-	-	1	-	3	-	-	3	-	28	1	-	-	-	・小展示ホールの換気風量測定は高所のため別途とする。 ・大展示ホールの換気風量測定は天井裏になるため別途とする。		博物館振興課		
		探究館		H16	-	RC	1		15165.81	1,637.04	220.45																							
7	河辺いきものの森	建部北町531	博物館	ネイチャーセンター	H13	-	S	1	141662.5	833.98	499.82	R7	○	○	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	7	3	-	-	-			森策と課水政		

成 果 物 作 成 要 領

1 成果物の体裁及び提出部数

(1) 定期点検報告書

別紙「報告書のまとめ方」のとおり、物件ごとに以下の図書をファイリングし、2部提出するものとする。

ア 表紙

イ 付近見取図（白図 1/2,500）

ウ 要是正項目一覧表（ない場合もその旨を記載して添付、A3印刷）

エ 別途設備等（昇降機、消防設備、受水槽等）の他の専門家による点検・調査を実施している場合はその記録等（主要な部分のみで可）の写し及び点検一覧表

オ 建築物（平成20年国土交通省告示第282号）の点検結果

- ・ 定期点検報告書（建築物）
- ・ 点検結果表
- ・ 防火設備閉鎖時間記録表
- ・ 配置図
- ・ 各階平面図
- ・ 点検結果図（配置図、各階平面図と兼ねることができる。）
 - ※特定天井及び天井裏については点検した位置がわかるよう範囲を明示すること。
- ・ 関係写真（タイルの剥離やクラック等については対象となる範囲を明示すること。）
- ・ 点検状況写真（建物外壁、基礎、敷地内舗装、内壁、床、天井の点検状況写真は各3枚以上、屋根、屋上、塀、フェンス、排煙窓、防火扉の点検状況写真は各1枚以上添付すること。）
 - ※特定天井の点検状況写真は点検口から天井内部を3箇所以上撮影し、写真を添付すること。

カ 建築設備（平成20年国土交通省告示第285号）の点検結果

- ・ 定期点検報告書（建築設備）
- ・ 点検結果表（換気設備、排煙設備、非常用照明、給水設備及び排水設備）
- ・ 別表1 法第28条第2項又は第3項に基づき換気設備が設けられた居室の換気状況評価表
- ・ 別表2 換気設備を設けるべき調理室等の換気風量測定表
- ・ 別表3 排煙風量測定記録表
 - ・ 別表3-2 排煙風量測定記録表 給気式（特殊な構造の排煙設備）
 - ・ 別表3-3 排煙風量測定記録表 加圧式（加圧防排煙設備）
- ・ 別表4 非常用の照明装置の照度測定表（測定位置を平面図に記載すること。）
- ・ 建築設備プロット図（配置図、各階平面図）
- ・ 点検結果図（建築設備プロット図と兼ねることができる。）
- ・ 関係写真
- ・ 点検状況写真（換気設備、機械排煙設備、非常用照明設備、給水設備及び排水設備の点検状況写真は各3枚以上添付すること。）

キ 防火設備（平成28年国土交通省告示第723号）の点検結果

- ・ 定期点検報告書（防火設備）
※連動制御盤の予備電源試験結果については、第二面【8. 備考】に規定値と測定値を記載すること。ただし測定値が表示されない場合は、その旨を記載すること。
- ・ 点検結果表（防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーン）
- ・ 防火設備閉鎖荷重測定記録表
- ・ 防火設備プロット図（各階平面図）
- ・ 点検結果図（防火設備プロット図と点検結果図を兼ねることができる。）
- ・ 関係写真
- ・ 点検状況写真（防火扉、防火シャッター及び耐火クロススクリーンの点検状況写真は各3枚以上、予備電源試験状況は各1枚以上添付すること。）

(2) データCD

定期点検報告書のデータを記録したCDを1枚提出するものとする。

- ・ 図面は、CAD（JWW）データ及びPDFデータとすること。
- ・ 報告書、結果表等はワード又はエクセルデータとすること。
- ・ 別紙「データCDの作成方法」のとおり、タイトル等を記載すること。

2 図面の作成方法

図面等にはそれぞれの項目の内容を記載すること。また、指定したレイヤに従って作成すること。（※添付のとおり）

(1) 付近見取図

- ・ 方位、道路及び目標となる地物
- ・ 対象となる施設の敷地（着色表示）

(2) 配置図

- ・ 縮尺、方位、敷地境界線
- ・ 敷地内における建築物の位置及び用途
- ・ 報告に係る建築物の番号
- ・ 構造（木造、鉄骨造、RC造等）及び規模（階数、延べ床面積）
- ・ 耐火建築物等（耐火、準耐火、その他の別）
- ・ 建築確認番号、日付及び検査済証番号、日付（増築等がある場合はその部分ごとに記載する。）
- ・ 延焼の恐れのある部分（着色表示）
- ・ 給水設備及び排水設備の位置（建築設備プロット図に限る。）
- ・ 記載項目の凡例（※添付のとおり、凡例の書式は統一すること。）

(3) 各階平面図

ア 共通

- ・ 縮尺、方位、間取り、各室の用途及び開口部
- ・ 主要部分の寸法
- ・ 防火壁（着色表示）
- ・ 防火区画（着色表示）
- ・ 界壁、防火上主要な間仕切壁及び隔壁の位置（着色表示）

- ・延焼の恐れのある部分（着色表示）、その部分の外壁の構造、開口部等の防火措置
- ・火気使用室、無窓居室の明示
- ・給湯室等において火気使用がない場合はその旨を記入
（例：IH機器使用、ガスコックキャップ止め）
- ・防火設備の位置及び種類
（特定防火設備及び防火設備の種別、常時閉鎖及び随時閉鎖の種別、防火扉、防火シャッター及び防火クロススクリーンの種別）
- ・記載項目の凡例（※添付のとおり、凡例の書式は統一すること。）

イ 建築物

- ・防煙区画（着色表示）
- ・換気設備、機械排煙設備の位置（可動防煙壁含む）
- ・非常用の照明装置（着色表示）の位置
- ・排煙窓及び手動開放装置（クレセントを除く。）の位置
- ・非常用進入口
- ・スプリンクラー設備の位置及び範囲
- ・記載項目の凡例（※添付のとおり、凡例の書式は統一すること。）

ウ 建築設備

- ・防煙区画（着色表示）
- ・換気設備、機械排煙設備の位置（可動防煙壁含む）
- ・機械排煙設備の手動開放装置及び操作盤の位置
- ・非常用の照明装置及び照度測定的位置
（任意設置の場合は点灯不点灯の結果のみ記載すること。）
- ・非常用照明電源分岐回路の位置
- ・給水設備及び排水設備の位置
（内部：給排水設備機器、給湯器の位置等）
（外部：雨水縦管、配管ルート、桝類、阻集器、受水槽、公共汚水桝、吸込槽、水道メーター）
- ・区画貫通部のFD
- ・記載項目の凡例（※添付のとおり、凡例の書式は統一すること。）
- ・自家用発電装置の位置

エ 防火設備

- ・随時閉鎖式防火設備の位置、符号及び種類
- ・感知器の位置、番号及び種類
- ・連動制御盤の位置
- ・感知区域及び連動区域
- ・堅穴区画の位置
- ・記載項目の凡例（※添付のとおり、凡例の書式は統一すること。）

(4) 点検結果図

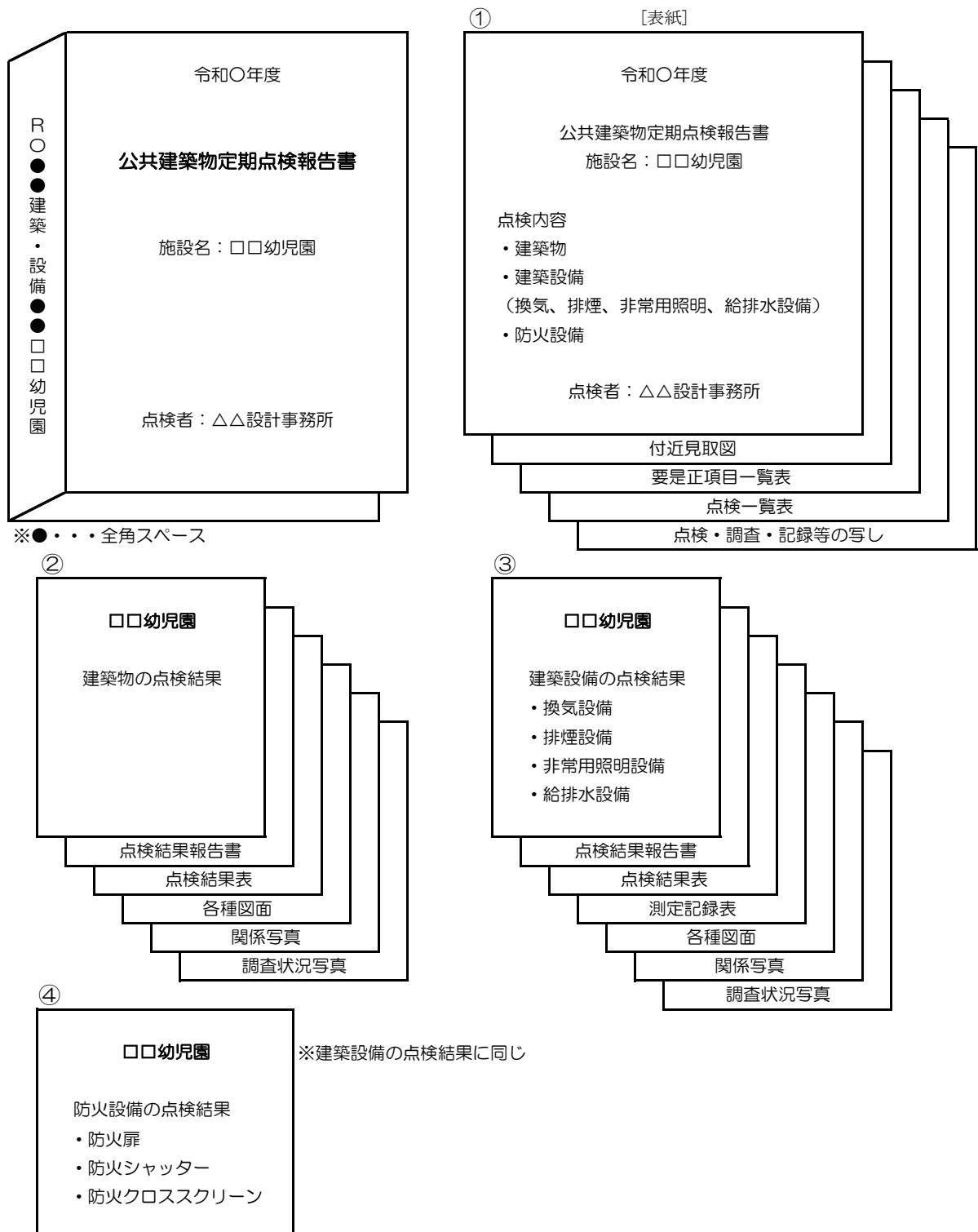
- ・要是正事項（既存不適格を含む。）の箇所及び内容
- ・関係写真の撮影箇所と撮影方向

(5) 立面図

- ・外装仕上げ材等の打診調査を行う場合は、打診範囲を記載すること。

報告書のまとめ方

- ・ 提出するファイルの表紙、背表紙には、年度、業務タイトル、施設名、点検者（表紙のみ）を記載すること。
 - ・ 点検結果は、「成果物作成要領」に示すとおり建築物・建築設備・防火設備の点検種別ごとにまとめ（複数棟がある場合は、棟ごとにまとめる。）、建築物・建築設備・防火設備点検は**緑色**のファイル、建築設備・防火設備点検は**青色**のファイルに綴じること。
 - ・ 報告書には、見出しを記載したインデックスタブを取り付け、分かりやすいように整理すること。要是正項目一覧表及び建築物・建築設備・防火設備の点検種別（棟ごとに分ける）の表紙には必ず取り付けること。
 - ・ 点検対象施設に別用途の施設がある場合は、その施設分の点検内容を抜粋し別にファイルを1部作成すること。
- 例) 小学校の教室を利用した学童保育施設など



データCDの作成方法

- ・ 提出するデータCDのケースには、年度、業務タイトル、施設名、点検者（表紙のみ）を記載したラベルを添付すること。
- ・ データCDには、年度、業務名、点検者を記載したシールを張り付けること。

令和○年度	
【公共建築物定期点検報告書】	
業務名：□□幼稚園ほか建築物定期点検業務	
1	□□幼稚園
2	■ ■ 幼稚園
3	◇ ◇ 幼稚園
4	◆ ◆ 幼稚園
5	× × 幼稚園
点検者：△△設計事務所	



タイル外壁等調査診断報告書作成要領

1 報告書の体裁及び提出部数

(1) 報告書ファイル

建築物定期点検業務の報告ファイルとは別にタイル外壁等調査施設ごとにファイルを作成し、表紙、背表紙に以下の事項を記載すること。

[背表紙]

令和○年度
公共建築物タイル外壁等調査診断報告書
□□センター

[表紙]

令和○年度
公共建築物タイル外壁等調査診断報告書
施設名：□□センター
調査診断者：△△設計事務所

(2) 調査診断報告書

以下の図書を灰色のファイルにファイリングして、正本・副本の2部を提出する。報告書には、インデックス見出しを記載したインデックスタブを取り付け、わかりやすいように整理すること。

ア 表紙

- ・ 令和○年度
- ・ 公共建築物タイル外壁等調査診断報告書
- ・ 施設名：□□センター
- ・ 調査診断者：△△設計事務所

イ 目次

ウ 調査概要

- ・ 業務名称
- ・ 調査診断期間
- ・ 施設名称及び所在

- ・調査診断者 ㊞
- エ 調査範囲図 ・色分けするなどして調査範囲を明示
- オ 調査診断方法
- カ 使用機器、仕様
- キ 撮影位置、温度環境（赤外線装置法の場合）
- ク 調査結果
- ケ 調査状況等関係写真
- コ 改修概算見積書
- (3) データＣＤ
調査診断報告書のデータをＣＤに保存し１枚提出する。
ア 図面は、原則ＣＡＤ（ＪＷＷ）データとする。
イ 報告書、結果表等はワード又はエクセルデータとする。

2 図面の作成方法

図面等にはそれぞれの項目の内容を記載すること。

- (1) 位置図 ・方位、道路及び目標となる地物
- (2) 配置図 ・縮尺、方位、敷地の境界線
・撮影位置（赤外線装置法の場合）
・敷地内における建築物の位置
- (3) 各階平面図 ・縮尺、方位、間取り、各室の用途及び開口部
・調査範囲
- (4) 立面図 ・調査範囲
・調査結果（クラック、浮き等の要是正箇所明示）
・関係写真の撮影箇所と撮影方向

点検方法及び報告書作成における注意事項について

1 危害防止装置及び連動制御盤におけるバッテリーの容量の指摘について

バッテリーの電圧測定を行い、規定値を満たしていない場合は、重要度Aの指摘として報告すること。また、規定値を満たしていても、交換時期を超過している場合は、重要度Cの指摘として報告すること。この場合は、「上記以外の点検項目」に追記し、報告すること。

2 連動制御盤におけるバッテリーの容量の状況について

バッテリーの電圧測定を行った際は、測定値を確認し、定期点検報告書の第二面の【8.備考】に規定値とともに記載すること。ただし、測定値が表示されない連動制御盤の場合は、その旨を記載すること。また、試験状況の写真を点検状況写真に添付すること。

3 学校の放送室について

機械換気設備が設置されている無窓の放送室は、無窓居室として扱うこと。

4 配置図の添付について

建築物点検と建築設備点検のいずれも配置図を作成し、添付すること。

5 受水槽及び浄化槽にかかる法定点検結果の反映について

給排水設備の点検結果には、受水槽及び浄化槽の法定点検結果を反映すること。ただし、法定点検の実施時期によっては改修済みの可能性があるため、現地を確認すること。

6 建築物点検に添付する立面図について

外装仕上げ材等の打診調査を行う場合は、立面図に打診範囲を記載すること。

配置図
建築物点検・建築設備点検・防火設備点検

凡 例	
	報告対象建築物
	敷地境界線
	延焼の恐れのある部分を示す線
	雨水排水（樹、側溝、排水管）
	高圧受変電設備
	自家発電装置
	受水槽、給水タンク、貯水タンク
	汚水排水、雑排水、汚水樹、汚水管
	公共汚水樹
	グリース阻集器
	屋外散水栓・給水栓、給水管
	量水器
	写真番号、撮影箇所、方向
	指摘内容

屋根伏図・立面図

凡 例		
共 通		延焼の恐れのある部分を示す線
		防火設備
		写真番号、撮影箇所、方向
		指摘内容

	非常用進入口
--	--------

平面図
建築物・建築設備点検結果図

凡 例		
共 通		延焼の恐れのある部分を示す線
		防火区画（スバンドレル部分を含む）
		特定防火設備（常時閉鎖・随時閉鎖）
		防火上主要な間仕切壁
		法28条2、3項の居室（調理室等を除く）
		換気設備を設ける調理室等
		天井点検口（区画貫通部確認）
		写真番号、撮影箇所、方向
建 築 物		指摘内容
		特定天井（対象部分を着色する）
		防火設備
		自動火災報知設備 受信機
		自動火災報知設備 感知器
		排煙設備（建具）・オペレーター
		非常用進入口
		天井裏点検確認範囲（特定天井含む）
換気設備		機器名称
		屋上、屋内設置空調換気機器
		吸込口・吹出口、ダクト、フード
		換気扇・パイプファン、ダクト、フード
		排気フード、ガスコンロ（消費量 kw）
		ガス給湯器（消費量 kw）・電気式給湯器
排煙設備		自家発電装置
		防煙区画（可動式防煙壁）
		防煙壁 手動降下装置
		可動防煙壁 煙感知器
		排煙口（天井付き・壁付き）、ダクト
		排煙機（送風機）・排煙用手動開放装置
非常用照明設備		防火ダンパー
		非常用照明（点灯・不点灯・任意）
		非常用照明照度 測定値
		分電盤（非常用電源分岐回路）
給排水設備		電池別置型蓄電池
		水栓 混合栓等
		受水槽
		圧力タンク・給水ポンプ
区画貫通部		区画貫通部

防火設備点検結果図

凡 例	
	延焼の恐れのある部分を示す線
	防火区画（スバンドレル部分を含む）
	特定防火設備（常時閉鎖）
	特定防火設備（随時閉鎖）
	防火上主要な間仕切壁
	天井点検口
	防火設備警戒番号
	自動火災報知設備 感知器
	連動制御器
	防火SS・CS 手動閉鎖装置
	写真番号、撮影箇所、方向
	指摘内容

グループ選択

配置図

配置点検
0 配置図
1 配置設備
B 配置点検結果
F 図面

平面図

建築物点検
2 平面図
3 建築
4 換気
5 排煙
6 非常用照明
C 建築物点検結果
F 図面

屋根伏図

建築物点検
9 屋根伏図
F 図面

立面図

建築物点検
2 立面図
F 図面

平面図（設備）

建築設備点検
2 平面図
4 換気
5 排煙
6 非常用照明
7 給排水
D 設備点検結果
F 図面

平面図（防火）

防火設備点検
2 平面図
8 防火
E 防火点検結果
F 図面