

発注情報詳細（物品・委託等）

公表日	令和3年5月14日（金）	契約番号	5004
入札方法	公募型指名競争入札（入札書の郵送による）		
委託名	保土ヶ谷区総合庁舎ほか76施設建築物定期点検等調査業務委託		
履行場所	横浜市保土ヶ谷区川辺町2番地9ほか		
履行期間	契約締結日から令和3年10月29日（金）まで		
発注担当課	公益財団法人横浜市建築保全公社 技術部 保全企画課 横浜市中区相生町3丁目56番地1 KDX横浜関内ビル6階 TEL 045-306-7276 / FAX 045-664-7055		
最低制限価格制度	適用		
入札参加資格等	所在地、規模区分	市内、中小企業	
	種 目	901:建築設計（監理含む）	順位 1位
	登録細目	(A)庁舎、学校、病院等の設計又は(F)工事監理	
	入札参加条件	<p>①横浜市契約規則第3条第1項に掲げる者でないこと及び同条2項の規定により定めた資格を有する者であること。</p> <p>②入札参加意向申出書提出期限日から開札日までの間のいずれの日においても、横浜市指名停止等措置要綱に基づく指名停止措置を受けていない者であること。</p> <p>③令和3、4年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（設計・測量等）において、登録されていること。</p>	
指名・非指名通知日及び通知の方法	令和3年6月2日（水）FAXにて通知		
設計図書の閲覧	当ホームページに掲載（ http://www.y-hozen.or.jp/ ）		
入札参加申込	提出書類	公募型指名競争入札参加意向申出書	
	受付場所	総務部総務課契約係	
	締切日時	令和3年5月28日（金） 午後5時必着	申込方法 郵便又は持参 ①持参（職員に直接手渡すこと） ②郵便 締切日時必着 〒231-0012 横浜市中区相生町3丁目56番地1 KDX横浜関内ビル6階 横浜市建築保全公社 総務部 総務課 契約係
質問	締切日時	令和3年5月20日（木） 午後1時まで	
	提出方法	電子メールで発注担当課に提出すること 電子メールアドレス：kousya-situmon@bz04.plala.or.jp	
	回答日時	令和3年5月25日（火） 午前9時頃	
	回答方法	当ホームページに掲載（ http://www.y-hozen.or.jp/ ）	
入札書提出期限及び提出方法	令和3年6月10日（木）	午後5時必着	入札参加申込書申込方法と同じ
開札日時	令和3年6月11日（金）	午前9時30分	

委託名	保土ヶ谷区総合庁舎ほか76施設建築物定期点検等調査業務委託			
注意事項	<p>① 入札金額は、消費税及び地方消費税を除く額を記載すること。</p> <p>② 入札回数 2回 (1回目の開札の結果、入札参加者の入札のうち、予定価格以下の入札が無いときは、再度の入札を行います。)</p> <p>③ 地方自治法施行令第167条の2第1項第8号の規定により、二回目の入札で落札者がいないときは、最低価格を提示した業者と交渉を行い、予定価格内で合意した場合に随意契約を行うこととします。</p> <p>④ 公益財団法人横浜市建築保全公社契約規程施行要領第12条に基づき、契約の相手方としての適格性に欠ける者とは、契約を締結することができません。</p> <p>⑤ 入札に関わる詳細事項については、公益財団法人横浜市建築保全公社契約規程、公益財団法人横浜市建築保全公社契約規程施行要領、横浜市物品・委託等に関する競争入札取扱要綱及び横浜市物品・委託等競争入札参加者要領等に定めるところによる。</p>			
支払い条件	前金払	しない	部分払	しない
契約担当課	総務部総務課契約係		電話 045-641-3124	

令和3年4月 提出

常務理事	部長	課長	係長	課員	設計者
------	----	----	----	----	-----

委 託 設 計 書

委 託 名 保土ヶ谷区総合庁舎ほか76施設建築物定期点検等調査業務委託

履行場所 横浜市保土ヶ谷区川辺町2番地9ほか

金 円

履行期限 令和3年 10月 29日

備考

保土ヶ谷区総合庁舎ほか76施設建築物定期点検等調査業務委託						
細目	摘要	数量	単位	単価	金額	備考
1 定期点検等調査						
(1) 12条点検						
(ア) 建築(12条)	点検対象面積 A 0～500m ² 未満	7	棟			
〃	点検対象面積 B 500～1,000m ² 未満	6	棟			
〃	点検対象面積 C 1,000～2,500m ² 未満	7	棟			
〃	点検対象面積 D 2,500～5,000m ² 未満	4	棟			
〃	点検対象面積 E 5,000～7,500m ² 未満	1	棟			
小計						
(イ) 建築設備(12条)	点検対象面積 A 0～500m ² 未満	15	棟			
〃	点検対象面積 B 500～1,000m ² 未満	16	棟			
〃	点検対象面積 C 1,000～1,500m ² 未満	11	棟			
〃	点検対象面積 D 1,500～2,000m ² 未満	11	棟			
〃	点検対象面積 E 2,000～3,000m ² 未満	3	棟			
〃	点検対象面積 F 3,000～5,000m ² 未満	8	棟			
〃	点検対象面積 G 5,000～10,000m ² 未満	1	棟			
〃	点検対象面積 H 10,000～20,000m ² 未満	3	棟			
小計						
(ウ) 建築劣化部位修繕提案書		1	式			
小計						
(2) 劣化調査						
(ア) 建築物(劣化)	点検対象面積 I 0～1,000m ² 未満	2	か所			
〃	点検対象面積 II 1,000～5,000m ² 未満	2	か所			
〃	点検対象面積 III 5,000m ² ～10,000m ² 未満	1	か所			
〃 (劣化単独)	点検対象面積 I 0～1,000m ² 未満	5	か所			
〃 (劣化単独)	点検対象面積 II 1,000～5,000m ² 未満	1	か所			
小計						

令和3年度 公共建築物点検・調査委託仕様書

1 委託名

保土ヶ谷区総合庁舎ほか76施設建築物定期点検等調査業務委託

2 目的

公共建築物の安全性を確保するため、建築基準法に基づく定期点検（以下「12条点検」という。）を行うとともに、施設の劣化状況を把握するための調査（以下「劣化調査」という。）を行い、施設の長寿命化に向けた計画的な保全対策の基礎資料を作成する。

3 対象施設

対象施設一覧（別紙1）による。

4 履行期限

(1) 契約締結日から令和3年10月29日までとする。

5 業務内容

(1) 建築物及び建築設備の定期点検

12条点検の実施

12条点検実施要領（別紙2）に従い、建築基準法第12条第二項及び第四項に準じた建築物及び建築設備（昇降機を除く）の点検を行う。

(2) 建築物の劣化調査

劣化調査の実施

劣化調査実施要領（別紙3）に従い、建築物の劣化調査を行う。

(3) 劣化部位修繕提案書の作成

次の条件に合致する劣化部位について、（公財）横浜市建築保全公社（以下、「保全公社」という。）と協議の上、修繕内容・概算工事費をまとめた劣化部位修繕提案書を作成する。

ア 劣化判定された部位の修繕方法として、修繕費が概ね100万円以上であるもの。

イ 直近6か年に受託者が同部位に対し下調若しくは設計をしているものは除く。

6 資料の貸与及び返却

(1) 本業務にあたり保全公社から貸与する資料は次のとおり。

ア 図面

イ 前回報告書（12条点検、劣化調査）

- (2) 保全公社からの貸与図面が無く現地に図面がある場合は、施設管理者の承諾を得た後、当該図面を借用しPDF化を行う。
- (3) 保全公社貸与資料や施設から借用した図面等は、丁寧に扱い、損傷してはならない。万一、損傷した場合には、受託者の責任と費用負担において修復するものとする。
- (4) 貸与資料は業務終了後、速やかに貸与者へ返却する。

7 事前準備

- (1) 保全公社貸与資料より、対象施設の建物概要や不具合箇所、修繕箇所等を事前に確認し、効率的な現地調査ができるよう準備する。
- (2) 施設管理者に対し、現地調査実施趣旨、点検者（再委託業者含む）、協力要請事項（各種資料準備、ヒアリング場所の確保等）及び確認事項（現地調査実施候補日、脚立・梯子の有無等）を、書面もしくは電子メールで伝え確認する。
- (3) 現地調査実施日時は、施設管理者と運営に支障の無いよう協議し決定する。

8 現地調査

- (1) 施設管理者へのヒアリング
施設管理者から劣化状況等について意見を聴取し、その箇所を確認する。
- (2) 各種点検報告書等の確認
施設が発注している点検について、本調査と関連のある直近の報告書を確認する。調査対象部分及び設備について指摘がある場合は、その箇所を再確認し、是正が必要な場合は所定の報告書に指摘年月日と共に内容を記入する。
- (3) 調査の実施
前二項を踏まえ、各業務で定める実施要領（別紙2,3）に従い実施する。
- (4) 調査の対象を問わず、脱落、落下、転倒の恐れがある場合、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、速やかに施設管理担当者に報告し、該当欄に記載する。

9 現地調査に伴う注意事項

- (1) 点検者は、名札又は腕章を着け、業務に適した服装、履物で調査を実施する。
- (2) 安全対策について保護具使用など万全を期すとともに、万一事故が発生した場合は、受託者の責任において補償する。
- (3) 対象部分の機能、性能を現状より低下させてはならない。
- (4) 仕上げ材、構造材等の一部撤去又は損傷を伴う場合、及び施設運営に支障を及ぼす場合は、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受ける。
- (5) 調査に必要な工具等は原則的に受託者の負担とする。

10 確認の省略

- (1) 次に示す部位等で確認が困難なものにあつては、確認を省略できるものとするが、当該部位等の状況から判断して支障がある状態にあると認められる場合は、支障がある状態を記録し、対応を記載する。
 - ア 被覆材で覆われている柱、はり等の主要構造部
 - イ 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
 - ウ 通電されていて確認することが危険である場所にあるもの
 - エ 地中又はコンクリート等の中に埋設されているもの
 - オ 運転を停止しなければ確認できない機器で、停止させることが極めて困難な状況にあるもの
 - カ 運転を停止することが極めて困難な状況にある機器が付近に存在し、確認することが危険である場所にあるもの
 - キ 目視では確認が困難であり、足場が必要である外壁面、給排気塔、煙突、鉄塔、広告塔等
 - ク 屋外排水設備のます等で水中に没している部分
 - ケ その他物理的理由又は安全上の理由などから確認を行うことが困難な場所にあるもの
- (2) 法令の規定による検査等が、本業務の点検内容及び周期と適合するものについては、法令による検査等を本業務で定める点検とみなすことができるものとする。

11 業務計画書の提出

- (1) 契約締結後 10 日以内に、業務計画書(組織表、緊急時連絡体制表、施設点検者一覧表、年間工程表を含む)を提出する。
- (2) 内容に変更がある場合、速やかに保全公社担当者へ報告する。
- (3) 施設点検者一覧表に点検者が記載されていない施設について、本項 8 に定める事前準備作業を行ってはならない。
- (4) 毎月第 1 週目に進捗状況の報告を保全公社担当者に書面等にて報告する。

12 成果品の提出

- (1) 成果品は、成果品作成要領(別紙 4)に従いとりまとめる。
- (2) 業務計画書に基づき、決められた期日までに報告書を提出し、保全公社の確認を受ける。
- (3) 保全公社の確認後必要な修正を行い、各成果品を次の期限までに電子データにて納品する。

成 果 品	期 限
報告書	令和 3 年 10 月 1 日
劣化部位修繕提案書	令和 3 年 10 月 8 日

13 その他

- (1) 業務上の疑義が生じた場合は、随時保全公社担当者と調整を行う。
- (2) 受託者は本業務の実施過程で知り得た秘密を他に漏洩してはならない。
- (3) 受託者は、個人情報を取り扱う業務を行う場合は、その取扱いについて横浜市個人情報の保護に関する条例に基づく「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

14 添付資料

- (1) 対象施設一覧（別紙 1）
- (2) 12 条点検実施要領（別紙 2）
- (3) 劣化調査実施要領（別紙 3）
- (4) 成果品作成要領（別紙 4）

保土ヶ谷区総合庁舎ほか76施設建築物定期点検等調査業務委託（1期）1-④

○：実施施設
●：他業者で実施

調査 Gr	代表	施設番号	棟番号	施設名	棟名	所在区	ストックマネージャー局	12条点検		劣化調査		12条 劣化 1期 2期	12条 点検 建築	12条 点検 設備	劣化 調査 建築	劣化 調査 設備
								建築	設備	建築	設備					
Gr126	◎	240000103	24000010301	保土ヶ谷区総合庁舎	本館	保土ヶ谷	市民局	○				1期			H	
Gr126		240000103	24000010304	保土ヶ谷区総合庁舎	別館	保土ヶ谷	市民局	○				1期			B	
Gr126		240000105	24000010301	消防局	本館	保土ヶ谷	市民局	○				1期				
Gr126		240000106	24000010303	消防司令センター	消防司令センター棟	保土ヶ谷	消防局	○				1期			E	
Gr127	◎	240000111	24000011401	保土ヶ谷区精神障害者生活支援セン	かるがも	保土ヶ谷	健康福祉局	○				1期			E	
Gr127		240000114	24000011401	横浜市星川地域ケアプラザ	かるがも	保土ヶ谷	健康福祉局	○				1期				
Gr127		240000115	24000011401	横浜市保土ヶ谷区福祉保健活動拠点	かるがも	保土ヶ谷	健康福祉局	○				1期				
Gr127		240000116	24000011401	保土ヶ谷区庁舎分室	かるがも	保土ヶ谷	市民局	○				1期				
Gr128	◎	240000303	24000030301	ほどがや地区センター	本館	保土ヶ谷	市民局	○				1期			B	
Gr128		240000303	24000030302	ほどがや地区センター	体育館	保土ヶ谷	市民局	○				1期			C	
Gr128	◎	240000306	24000030601	天王町保育園	複合単独	保土ヶ谷	子ども青少年局	○	●	○	●	1期	B			I
Gr129		240000402	24000040201	保土ヶ谷三師会館	複合単独	保土ヶ谷	財政局	○				1期				
Gr129	◎	240000404	24000040201	岩間プラザ	複合単独	保土ヶ谷	文化観光局	○				1期			F	
Gr129		240000405	24000040201	ほどがや国際交流ラウンジ	複合単独	保土ヶ谷	国際局	○				1期				
Gr129	◎	240000503	24000050301	神戸保育園	単独	保土ヶ谷	子ども青少年局	○	●	○	●	1期	B			I
Gr129	◎	240000504	24000050401	保土ヶ谷スポーツセンター	単独	保土ヶ谷	市民局	○	●	○	●	1期	E			III
Gr129	◎	240000601	24000060101	ほどがや市民活動センター	単独	保土ヶ谷	市民局	○	●	○	●	1期				I 1.2
Gr131	◎	240000602	24000060201	保土ヶ谷図書館	複合単独	保土ヶ谷	教育委員会事務局	○				1期			F	
Gr131		240000603	24000060201	保土ヶ谷公会堂	複合単独	保土ヶ谷	市民局	○				1期				
Gr131	◎	240002306	24000230401	岩井保育園	2棟	保土ヶ谷	子ども青少年局	○				1期			B	
Gr131	◎	240002401	24000240101	瀬戸ヶ谷スポーツ会館	単独	保土ヶ谷	市民局	○				1期			A	
Gr133		240002504	24000250402	保土ヶ谷プール	プール棟	保土ヶ谷	市民局	○				1期	D		F	
Gr133	◎	240002505	24000250401	狩場緑風荘	緑風荘棟	保土ヶ谷	健康福祉局	○				1期			E	
Gr133	◎	240002601	24000260101	権太坂消防出張所	単独	保土ヶ谷	消防局	○				1期	C		C	
Gr133	◎	240003102	24000310201	初音が丘地区センター	単独	保土ヶ谷	市民局	○				1期			D	
Gr134	◎	240003504	24000350401	今井地区センター	単独	保土ヶ谷	市民局	○	●	○	●	1期	D			II
Gr134		240003505	24000350401	横浜市今井地域ケアプラザ	単独	保土ヶ谷	健康福祉局	○	●	○	●	1期				
Gr134	◎	240003506	24000350601	西部地域療育センター	単独	保土ヶ谷	子ども青少年局	○	●	○	●	1期	D			II
Gr134	◎	240004502	24000450201	向台保育園	単独	保土ヶ谷	子ども青少年局	○				1期			A	
Gr134	◎	240004522	24000452201	横浜市川島地域ケアプラザ	単独	保土ヶ谷	健康福祉局	○				1期			B	
Gr134	◎	240005205	24000520501	西谷地区センター	単独棟	保土ヶ谷	市民局	○				1期			D	
Gr135	◎	240005301	24000530101	向陽学園	本館棟(管理棟)	保土ヶ谷	子ども青少年局	○				1期	A		A	
Gr135		240005301	24000530102	向陽学園	職員宿舎棟	保土ヶ谷	子ども青少年局	○				1期	A		A	
Gr135		240005301	24000530103	向陽学園	学習棟	保土ヶ谷	子ども青少年局	○				1期	B		B	
Gr135		240005301	24000530104	向陽学園	講堂	保土ヶ谷	子ども青少年局	○				1期	A		A	
Gr135		240005301	24000530105	向陽学園	さくら寮	保土ヶ谷	子ども青少年局	○				1期	A		A	
Gr135		240005301	24000530106	向陽学園	ふじ寮	保土ヶ谷	子ども青少年局	○				1期	A		A	
Gr135		240005301	24000530107	向陽学園	ばら寮	保土ヶ谷	子ども青少年局	○				1期	A		A	
Gr135		240005301	24000530108	向陽学園	やまゆり寮	保土ヶ谷	子ども青少年局	○				1期	A		A	
Gr136		240006701	24000670102	常盤公園	弓道場	保土ヶ谷	環境創造局	○				1期			B	
Gr136	◎	241000101	24100010107	横浜市上白根地域ケアプラザ	7号棟	旭区	健康福祉局	○				1期	B		B	
Gr136	◎	241000114	24100011401	ひかりが丘保育園	単独	旭区	子ども青少年局	○				1期	B		B	
Gr138		241000117	24100011735	横浜動物の森公園	オージーセル(第三ゾーンカフェテリア)	旭区	環境創造局	○				1期			C	
Gr138		241000117	24100011758	横浜動物の森公園	アクアテラス(南入ロソソナービス棟)	旭区	環境創造局	○				1期			B	
Gr138		241000117	24100011795	横浜動物の森公園	サバナンゾーン休憩棟	旭区	環境創造局	○				1期			A	
Gr138	◎	241000122	24100012201	横浜市ひかりが丘地域ケアプラザ	単独	旭区	健康福祉局	○				1期	C		C	
Gr138	◎	241000506	24100050602	白根保育園	単独	旭区	子ども青少年局	○				1期			A	
Gr139	◎	241000507	24100050701	旭プール	プール棟	旭区	市民局	○				1期			F	
Gr139		241000508	24100050702	福寿荘	福寿荘棟	旭区	健康福祉局	○				1期			D	
Gr139	◎	241001102	24100110201	旭スポーツセンター	単独	旭区	市民局	○				1期			F	
Gr139	◎	241001401	24100140101	市沢地区センター	単独	旭区	市民局	○				1期	C		D	
Gr140	◎	241002101	24100210101	鶴ヶ峰本町公園 屋外プール	プール管理棟	旭区	環境創造局		○	●	○	1期				I 1.2
Gr140		241002102	24100210201	鶴ヶ峰コミュニティハウス	単独	旭区	市民局		○	●	○	1期				
Gr141	◎	241002203	24100220301	横浜市鶴ヶ峰地域ケアプラザ	単独	旭区	健康福祉局	○				1期			C	
Gr141	◎	241002207	24100220701	旭区総合庁舎	本館	旭区	市民局	○				1期			H	
Gr141		241002208	24100220701	旭公会堂	本館	旭区	市民局	○				1期				
Gr141		241002209	24100220701	旭消防署	本館	旭区	市民局	○				1期				
Gr179	◎	241002212	24100221201	旭区市民活動支援センター	ココロット鶴ヶ峰	旭区	市民局		○	●	○	1期				I 1.2
Gr179	◎	241002401	24100240101	本村スポーツ会館	単独	旭区	市民局	○				1期			B	
Gr179	◎	241080301	24108030103	横浜市川井地域ケアプラザ	川井本町住宅3号棟	旭区	健康福祉局	○				1期	C		C	
Gr179	◎	241080403	24108040301	都岡消防出張所	単独	旭区	消防局	○				1期			C	
Gr179	◎	241081604	24108160401	横浜市笹野台地域ケアプラザ	単独	旭区	健康福祉局	○				1期			B	
Gr179	◎	241082503	24108250301	希望が丘地区センター	単独	旭区	市民局	○				1期			D	
Gr179	◎	241083103	24108310301	左近山保育園	単独	旭区	子ども青少年局	○				1期	B		B	
Gr179	◎	241083105	24108310501	横浜市左近山地域ケアプラザ	単独	旭区	健康福祉局	○				1期	C		C	
Gr179	◎	241083402	24108340220	子ども自然公園	ヤード	旭区	環境創造局	○				1期			A	
Gr153	◎	244081606	24408160601	倉田コミュニティハウス	倉田コミュニティハウス単独棟	戸塚区	市民局		○	●	○	1期				I 1.2
Gr153		244081606	24408160602	倉田コミュニティハウス	音楽室	戸塚区	市民局		○	●	○	1期				
Gr154	◎	244081702	24408170201	吉田消防出張所	単独	戸塚区	消防局	○				1期				I 1.2
Gr154		244081702	24408170202	吉田消防出張所	救急消毒室	戸塚区	消防局	○				1期				
Gr154	◎	244084203	24408420301	豊田地区センター	単独	泉区	市民局	○				1期			D	
Gr154	◎	244084204	24408420401	横浜市豊田地域ケアプラザ	単独	泉区	健康福祉局	○				1期			F	
Gr154	◎	245000601	24500060101	泉スポーツセンター	単独	泉区	市民局	○				1期	D		F	
Gr154	◎	245000602	24500060201	泉寿荘	単独	泉区	健康福祉局	○				1期			C	
Gr154	◎	245000701	24500070101	中川地区センター	単独	泉区	市民局	○				1期			D	
Gr154	◎	245000901	24500090101	新橋ホーム	単独	泉区	健康福祉局	○				1期			F	
Gr154	◎	245001201	24500120101	立場地区センター	単独	泉区	市民局	○				1期			D	
Gr154	◎	245001304	24500130401	横浜市臨海地域ケアプラザ	単独	泉区	健康福祉局	○				1期			C	
Gr159	◎	245001617	24500161701	下和泉地区センター	複合単独	泉区	市民局	○				1期			F	
Gr159		245001618	24500161701	横浜市下和泉地域ケアプラザ	複合単独	泉区	健康福祉局	○				1期				
Gr160	◎	245001620	24500162001	泉公会堂	単独	泉区	市民局	○				1期			G	
Gr160		245001621	24500162101	泉区総合庁舎	複合単独	泉区	市民局	○				1期			H	
Gr160		245001622														

保土ヶ谷区総合庁舎ほか76施設建築物定期点検等調査業務委託（1期）1-④

○：実施設

●：他業者で実施

調査 Gr	代表	施設番号	棟番号	施設名	棟名	所在区	スタッフ担当者局	12条点検		劣化調査		12条劣化 1期 2期	12条 点検 建築	12条 点検 設備	劣化 調査 建築	劣化 調査 設備
								建築	設備	建築	設備					
Gr161	◎	245001624	24500162401	和泉保育園	単独	泉区	子ども青少年局		○			1期			B	
	◎	245001625	24500162501	泉図書館	単独	泉区	教育委員会事務局	○	○			1期	C	D		
	◎	245001801	24500180101	上飯田地区センター	単独	泉区	市民局	○	○			1期	C	D		
Gr162	◎	245001805	24500180501	松風学園	管理棟	泉区	健康福祉局		○			1期			B	
Gr162		245001805	24500180502	松風学園	A棟	泉区	健康福祉局		○			1期			B	
Gr162		245001805	24500180503	松風学園	B棟	泉区	健康福祉局		○			1期			D	
Gr162		245001805	24500180504	松風学園	体育棟	泉区	健康福祉局		○			1期			A	
Gr162		245001805	24500180507	松風学園	福祉ホーム	泉区	健康福祉局		○			1期			A	
Gr162		245001805	24500180509	松風学園	職員宿舍棟	泉区	健康福祉局		○			1期			A	
Gr163	◎	245005302	24500530201	上矢部地区センター	複合単独	戸塚区	市民局		○	●		1期				II 1.2
Gr163		245005303	24500530201	横浜市上矢部地域ケアプラザ	複合単独	戸塚区	健康福祉局		○	●		1期				

12 条点検実施要領

1 業務内容

別紙 1 で指定された対象施設に対し、次の法令に準じた特定建築の点検を実施する。
建築基準法第 12 条第二項及び第四項

2 点検者の要件

点検者は、次の要件を満たすこと。

(1) 建築

一級建築士若しくは二級建築士 又は
建築基準法第 12 条に規定する特定建築物調査員

(2) 建築設備

一級建築士若しくは二級建築士 又は
建築基準法第 12 条に規定する建築設備等検査員

3 点検の方法及び結果の判断基準について

点検の方法及び結果の判断基準については次を適用すること。

- (1) 建築基準法第 12 条第二項に基づく告示第 282 号
- (2) 建築基準法第 12 条第四項に基づく告示第 285 号

4 点検表について

点検結果は、次の様式に記入すること。

[様式 1 A] 12 条点検 点検表 (特定建築物)

[様式 1EM] 12 条点検 点検表 (建築設備)

5 業務の再委託について

- (1) 前出 2 の点検者の要件を満たすこと。
- (2) 受託者は本業務の責を負うものとする。現地点検は 2 名以上とし、有資格者 1 名以上の受託者が同行すること。

6 その他

- (1) 前出 3 の詳細、4 の作成要領は、契約後の実務者説明会による。
- (2) 成果品作成にあたっては、別紙 4 成果品作成要領を参照すること。

12 条点検「今後の方向性」の判断基準について

平成31年度からの12条点検については、各施設の不具合項目ごとに、不具合部分の是正に向けて今後の方向性を明示し、施設管理者等が行うべきことを明確にし、対応に漏れがないようにしたいと考えています。

1 「今後の方向性」の分類について

判定		区局施設所管局の役割
A	施設管理者の日常点検（状態監視）	<ul style="list-style-type: none"> 施設管理者による日常点検の実施 専門業者による敵機点検の実施 必要に応じた応急措置・修繕の実施
B	施設管理者の小破修繕	<ul style="list-style-type: none"> 応急措置・修繕（100万円未満）の実施
C	建築局が長寿命化対策事業で行う事を検討	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化対策事業を実施するまでの間 施設管理者による日常点検の実施 必要に応じた応急措置・修繕の実施

2 長寿命化事業で行うものの分類

表記について、以下の4つのケースにあてはまるものは、長寿命化対策事業で行うものとする。

劣化の種類	概要
①法令遵守に関わるもの	劣化により故障した場合、そのまま放置しておくとならざるに法令違反となるもので、法令で安全な管理が定められた自動火災報知機等の防火設備の更新などが該当。
②市民の安全に関わるもの	部材の劣化により事故等が発生し、市民の安全に関わるもので、例えば、外壁タイルの落下、昇降設備（エレベーター）の故障などが該当。
③施設の寿命を大きく損なうもの	劣化により施設の寿命に影響のある部材、例えば、屋上の防水層から漏れ水し、その漏水が原因で、鉄筋が錆び、コンクリートにひびが入るなど、施設の寿命の短命化に繋がる場合が該当。
④施設の運営に大きな影響のあるもの	施設の運営に影響のある照明設備や空調設備の更新などが該当。

3 長寿命化対策事業の対象にならないもの

1	建て替え工事（新築・増築・改築）
2	機能向上を目的とするもの 例）トイレ改修（ドライ化、洋式化、温水便座化等）、バリアフリー化（エレベーター新設等）、パーテーション設置、空調設備機器（エアコン等）の新設、増設など
3	1件当たりの金額が100万円（税込み）未満となる修繕 例）空調設備機器・電気設備の部品交換、配管・弁等の部分的な更新、錆等腐食部の除去、塗装、防水の部分的な修理など
4	物品（備品）・リース物件 例）書棚・カーテン・ブラインド・机・座席・椅子・織帳の更新、厨房機器の更新・修繕、空調設備機器（エアコン等）のリース設置など
5	外観の改良を目的とするもの 例）色あせた天井材・壁紙の更新（貼替え等）、汚くなった床材、ニスの落ちた舞台の更新など
6	法令等で新たに対応が必要になるもの 例）是正工事（感知器の増設等）、耐震対策、天井脱落対策、子メーター（電気、水道、ガス）の交換
7	地盤沈下による不具合 例）地盤復旧、地盤沈下に伴う汚水ます、雨水ます、配管の脱落、破損など
8	地震、津波、大型台風などの災害による不具合 例）全所的に被害を及ぼす災害による復旧・復元工事
9	本市の所有する財産でないもの 例）指定管理者が設置した空調設備機器（エアコン等）
10	特殊設備等 ログハウズや研究施設の特設設備等、一般建築物の営繕に対する考え方で対応が困難な建物や建築物
11	大規模（※）な整備工事で機能更新や改修を行うもの 施設の大規模な整備工事（事業） ※ 大規模の整備工事の定義については、案件ごとに判断することになるので、保全推進課にご相談ください。

○ 2と3を考え合わせ、不具合の状況が長寿命化対策事業で行うべきものか否かが判断するものとする。

4 Aの「施設管理者の日常点検」とBの「施設管理者の小破修繕」の考え方について

- 施設管理者が何らかの対応を行う場合、他に取れる方法がなく、修繕の方法はほぼ確定している場合はBの「施設管理者の小破修繕」を選択する。
- 例えば、建築における漏水のように、原因が即座に判明に至らず、経過観察が必要な場合などは、Aの「施設管理者の日常点検」を選択すべきである。

番号	点検項目		対象の有無	調査結果	
				指摘なし	要是正
1 敷地及び地盤					
(1)	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	有	●	
(2)	敷地	敷地内の排水の状況	有	●	
(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	有	●	
(4)	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	有	●	
(5)		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	有	●	
2 建築物の外部					
(1)	基礎	基礎の沈下等の状況	有	●	
(2)		基礎の劣化及び損傷の状況	有	●	
(3)	土台(木造に限る。)	土台の沈下等の状況	有	●	
(4)		土台の劣化及び損傷の状況	有	●	
(5)	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	有	●	
(6)		組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	有	●	
(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	有	●	
(8)		鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	有	●	
(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	有	●	
(10)	外壁 外装仕上げ材等	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	有	●	
(11)		乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	有	●	
(12)		金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	有	●	
(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	有	●	
(14)	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	有	●	
(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	有	●	
(16)		支持部分等の劣化及び損傷の状況	有	●	

様式1A

番号	点検項目		対象の有無	調査結果	
				指摘なし	要是正
3 屋上及び屋根					
(1)	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況	有	●	
(2)	屋上回り(屋上面を除く。)	パラペットの立ち上り面の劣化及び損傷の状況	有	●	
(3)		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	有	●	
(4)		金属笠木の劣化及び損傷の状況	有	●	
(5)		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況	有	●	
(6)	屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	有	●	
(7)	機器及び工作物 (冷却塔設備、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	有	●	
(8)		支持部分等の劣化及び損傷の状況	有	●	
4 建築物の内部					
(1)	防火区画	防火区画の外周部	延焼のおそれのある部分及び外壁で準耐火構造又は耐火構造としなければならない部分の開口部に設けられた防火設備の劣化及び損傷の状況	有	●
(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	有	●
(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	有	●
(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	有	●
(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	有	●
(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	有	●
(7)			耐火建築物にすることを要しない建築物の壁、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	有
(8)		鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況	有	●	
(9)	床	躯体等	木造の床躯体の劣化及び損傷の状況	有	●
(10)			鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況	有	●
(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	有	●
(12)		耐火建築物にすることを要しない建築物の床、耐火構造の床又は準耐火構造の床(防火区画を構成する床に限る。)	部材の劣化及び損傷の状況	有	●
(13)	天井	難燃材料又は準不燃材料を必要とする仕上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	有	●
(14)			特定天井	特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況	有

様式1A

番号	点検項目		対象の有無	調査結果	
				指摘なし	要是正
(15)	防火設備(防火戸、シャッターその他これらに類するものに限る)	本体と枠の劣化及び損傷の状況	有	●	
(16)		防火設備の閉鎖又は作動の状況	有	●	
(17)	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	有	●	
(18)		防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況	有	●	
(19)	石綿等を添加した建築材料	吹付け石綿等の劣化の状況	有	●	
(20)		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	有	●	
5 避難施設					
(1)	廊下	物品放置の状況	有	●	
(2)	出入口	物品放置の状況	有	●	
(3)		手すり等の劣化及び損傷の状況	有	●	
(4)	避難上有効なバルコニー	物品放置の状況	有	●	
(5)		避難器具の操作性の確保の状況	有	●	
(6)	階段	物品放置の状況	有	●	
(7)		階段各部の劣化及び損傷の状況	有	●	
(8)	階段	屋外に設けられた避難階段	有	●	
(9)	特別避難階段	階段室又は付室の外気に向かって開くことができる窓の状況	有	●	
(10)		物品放置の状況	有	●	
(11)	排煙設備等	防煙壁	有	●	
(12)		排煙設備	排煙口の維持保全の状況	有	●
6 その他					
(1)	その他の設備	非常用の進入口	有	●	
(2)		非常用の照明装置	有	●	
(3)	特殊な構造等	膜構造建築物の膜体、取付部材等	有	●	
(4)		膜張力及びケーブル張力の状況	有	●	
(5)	特殊な構造等	免震構造建築物の免震層及び免震装置	有	●	
(6)		上部構造の可動の状況	有	●	
(7)	避雷設備	避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況	有	●	
(8)	煙突	建築物に設ける煙突	有	●	
(9)		付帯金物の劣化及び損傷の状況	有	●	

様式1A

建物名称:

#REF!

No.1	番号				点検部位名称	場所
(写真貼付)						備考

No.2	番号				点検部位名称	場所
(写真貼付)						備考

No.3	番号				点検部位名称	場所
(写真貼付)						備考

点検結果図

No.	建物名称

建物名称:

換気設備

番号	点検項目		対象の有無	指摘無し	要是正
1	建築基準法第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(換気設備を設けるべき調理室等を除く。)				
(1)	機械換気設備	機械換気設備(中央管理方式の空気調和設備を含む。)の外観	給気機の外気取り入れ口及び排気機の排気口の取付けの状況		
(2)			各居室の給気口及び排気口の取付けの状況		
(3)			風道の取付けの状況		
(4)			給気機又は排気機の設置の状況		
(5)	中央管理方式の空気調和設備	機械換気設備(中央管理方式の空気調和設備を含む。)の性能	中央管理室における制御及び作動状態の監視の状況		
(6)			空気調和設備の設置の状況		
(7)			空気調和設備及び配管の外観		
(8)			空気調和設備の主要機器の性能		
2	換気設備を設けるべき調理室(火気使用室)等				
(1)	自然換気設備及び機械換気設備	機械換気設備	排気筒(排気ダクト含む)、排気フード及び煙突の取付けの状況		
(2)			給気口、給気筒、排気口、排気筒(排気ダクト含む)、排気フード及び煙突の設置の状況		
(3)			排気筒(排気ダクト含む)及び煙突の断熱の状況		
(4)			給気機又は排気機の設置の状況		
3	建築基準法第28条第2項(無窓居室)又は第3項(火気使用室)に基づき換気設備が設けられた居室等				
(1)	防火ダンパー等(外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に設けるものを除く。)	機械換気設備	防火ダンパーの取付けの状況		
(2)			防火ダンパーの作動の状況		
(3)			防火ダンパーの劣化及び損傷の状況		
(4)			防火ダンパーの温度ヒューズ		
(5)			連動型防火ダンパーの煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器との連動の状況		

排煙設備

4	建築基準法施行令第123条第3項第2号に規定する階段室又は付室(特別避難階段)、同令第129条の13の3第13項に規定する昇降路又は乗降ロビー(非常用エレベーター)、同令第126条の2第1項に規定する居室等				
(1)	排煙機	排煙機の外観	排煙機の設置の状況		
(2)			排煙風道との接続の状況		
(3)			排煙出口の周囲の状況		
(4)			排煙口の開放と連動起動の状況		
(5)			作動の状況		
(6)	排煙機	排煙機の性能	電源を必要とする排煙機の予備電源による作動の状況		
(7)			中央管理室における制御及び作動状態の監視の状況		
(8)			排煙口の周囲の状況		
(9)			排煙口の取付けの状況		
(10)			手動開放装置の周囲の状況		
(11)	排煙口	機械排煙設備の排煙口の外観	手動開放装置による開放の状況		
(12)			排煙口の開放の状況		
(13)			中央管理室における制御及び作動状態の監視の状況		
(14)			煙感知器による作動の状況		
(15)			排煙風道の劣化及び損傷の状況		
(16)	排煙風道	機械排煙設備の排煙風道(隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	排煙風道の取付けの状況		
(17)			防煙壁の貫通措置の状況		
(18)			排煙風道と可燃物、電線等との離隔距離及び断熱の状況		
(19)			防火ダンパー(外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に設けるものを除く。)		
(20)			防火ダンパーの取付けの状況		
(21)	防火ダンパーの作動の状況				
(22)	防火ダンパーの劣化及び損傷の状況				
(23)	防火ダンパーの温度ヒューズ				
(24)	特殊な構造の排煙設備	特殊な構造の排煙設備の排煙口及び給気口の外観	排煙口及び給気口の周囲の状況		
(25)			排煙口及び給気口の取付けの状況		
(26)			手動開放装置の設置の状況		
(27)		特殊な構造の排煙設備の排煙口の性能	中央管理室における制御及び作動状態の監視の状況		
(28)			煙感知器による作動の状況		
(29)			給気風道の劣化及び損傷の状況		
(30)		特殊な構造の排煙設備の給気風道(隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	給気風道の取付けの状況		
(31)			給気送風機の設置状況		
(32)			給気風道との接続の状況		
(33)		特殊な構造の排煙設備の給気送風機の外観	排煙口の開放と連動起動の状況		
(34)			作動の状況		
(35)			電源を必要とする給気送風機の予備電源による作動の状況		
(36)	特殊な構造の排煙設備の給気送風機の性能	中央管理室における制御及び作動状態の監視の状況			
(37)		特殊な構造の排煙設備の給気送風機の吸込口			
(38)	吸込口の周囲の状況				

5	建築基準法施行令第123条第3項第2号に規定する階段室又は付室(特別避難階段)、同令第129条の13の3第13項に規定する昇降路又は乗降ロビー(非常用エレベーター)			
(1)	特別避難階段の階段室又は付室及び非常用エレベーターの昇降路又は乗降ロビーに設ける排煙口及び給気口	排煙機、排煙口及び給気口の作動の状況		
(2)		給気口の周囲の状況		
(3)	加圧防排煙設備	排煙風道(隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	排煙風道の劣化及び損傷の状況	
(4)			排煙風道の取付けの状況	
(5)		給気口の外観		給気口の周囲の状況
(6)				給気口の取付けの状況
(7)				給気口の手動開放装置の設置の状況
(8)		給気口の性能		給気口の手動開放装置による開放の状況
(9)				給気口の開放の状況
(10)		給気風道(隠蔽部分及び埋設部分を除く。)		給気風道の劣化及び損傷の状況
(11)				給気風道の取付けの状況
(12)		給気送風機の外観		給気送風機の設置の状況
(13)				給気風道との接続の状況
(14)		給気送風機の性能		給気口の開放と連動起動の状況
(15)				給気送風機の作動の状況
(16)				電源を必要とする給気送風機の予備電源による作動の状況
(17)				中央管理室における制御及び作動状態の監視の状況
(18)		給気送風機の吸込口	吸込口の周囲の状況	
(19)		空気逃し口の外観	空気逃し口の周囲の状況	
(20)			空気逃し口の取付けの状況	
(21)		空気逃し口の性能	空気逃し口の作動の状況	
(22)		圧力調整装置の外観	圧力調整装置の周囲の状況	
(23)			圧力調整装置の取付けの状況	
(24)		圧力調整装置の性能	圧力調整装置の作動の状況	
6		建築基準法施行令第126条の2第1項に規定する居室等		
(1)		可動防煙壁	手動降下装置の作動の状況	
(2)			手動降下装置による連動の状況	
(3)			煙感知器による連動の状況	
(4)			可動防煙壁の防煙区画	
(5)			中央管理室における制御及び作動状態の監視の状況	
7	予備電源			
(1)	自家用発電装置等の状況	自家用発電機室の防火区画等の貫通措置の状況		
(2)			発電機及び原動機の状況	
(3)			燃料油、潤滑油及び冷却水の状況	
(4)			始動用の空気槽の圧力	
(5)			セル始動用蓄電池及び電気ケーブルの接続の状況	
(6)			燃料及び冷却水の漏洩の状況	
(7)			計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況	
(8)			自家用発電装置の取付けの状況	
(9)			自家用発電機室の給排気の状況(屋内に設置されている場合に限る。)	
(10)			接地線の接続の状況	
(11)	自家用発電装置の性能	電源の切替えの状況		
(12)			始動の状況	
(13)			運転の状況	
(14)			排気の状況	
(15)			コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況	
(16)		直結エンジン	直結エンジンの設置の状況	
(17)			燃料油、潤滑油及び冷却水の状況	
(18)	直結エンジンの外観			セル始動用蓄電池及び電気ケーブルの接続の状況
(19)				計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況
(20)			給気部及び排気管の取付けの状況	
(21)			Vベルト	
(22)			接地線の接続の状況	
(23)	直結エンジンの性能	始動及び停止並びに運転の状況		

非常用の照明装置

8 照明器具				
(1)	非常用の照明器具	使用電球、ランプ等		
(2)		照明器具の取付けの状況		
9 電池内蔵形の蓄電池、電源別置形の蓄電池及び自家発電装置				
(1)	予備電源	予備電源への切替え及び器具の点灯の状況		
(3)	照度	照度の状況		
(4)	分電盤	非常用電源分岐回路の表示の状況		
(5)	配線	配電管等の防火区画の貫通措置の状況(隠蔽部分及び埋設部分を除		
10 電源別置形の蓄電池及び自家発電装置				
(1)	切替回路	常用の電源から蓄電池設備への切替えの状況		
(2)		蓄電池設備と自家発電装置併用の場合の切替えの状況		
11 電池内蔵形の蓄電池				
(1)	配線及び充電ランプ	充電ランプの点灯の状況		
12 電源別置形の蓄電池				
(1)	蓄電池	蓄電池室の防火区画等の貫通措置の状況		
(2)		蓄電池等の状況	蓄電池室の換気の状況	
(3)			蓄電池の設置の状況	
(4)		充電器	充電器室の防火区画等の貫通措置の状況	
(5)			キュービクルの取付けの状況	
13 自家発電装置				
(1)	自家発電装置	自家発電機室の防火区画等の貫通措置の状況		
(2)		発電機及び原動機の状況		
(3)		燃料油、潤滑油及び冷却水の状況		
(4)		始動用の空気槽の圧力		
(5)		自家発電装置等の状況	セル始動用蓄電池及び電気ケーブルの接続の状況	
(6)			燃料及び冷却水の漏洩の状況	
(7)			計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況	
(8)			自家発電装置の取付けの状況	
(9)			自家発電機室の給排気の状況(屋内に設置されている場合に限る。)	
(10)			接地線の接続の状況	
(11)	自家発電装置の性能	電源の切替えの状況		
(12)		始動の状況		
(13)		運転の状況		
(14)		排気の状況		
(15)		コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況		

給水設備及び排水設備

14 飲料用の配管設備及び排水設備				
(1)	飲料用配管及び排水配管(隠蔽部分及び埋設部分を除く)	配管の腐食及び漏水の状況		
15 飲料水の配管設備				
(1)	飲料用の給水タンク及び貯水タンク(以下「給水タンク等」という。)並びに給水ポンプ	給水タンク等の腐食及び漏水の状況		
(2)		給水ポンプの運転の状況		
(3)		給水タンク等の内部の状況		
(4)	給湯設備(循環ポンプを含む。)	給湯設備の腐食及び漏水の状況		
16 排水設備				
(1)	排水槽	排水漏れの状況		
(2)		排水ポンプの設置の状況		
(3)		排水ポンプの運転の状況		
(4)	排水再利用配管設備(中水道を含む。)	雑用水タンク、ポンプ等の設置の状況		
(5)		消毒装置		
(6)	その他	衛生器具	衛生器具の取付けの状況	
(7)		排水管	排水の状況	
(8)			間接排水の状況	
(9)		通気管	通気管の状況	

写真帳



建物名称:

No.1	番号				点検部位名称	場所
						建物外観
(写真貼付)						備考

No.2	番号				点検部位名称	場所
						建物外観
(写真貼付)						備考

No.3	番号				点検部位名称	場所
						建物外観
(写真貼付)						備考

点検結果図(非常用照明位置図)

	...非常用照明	※別置型は青色
		
建物名称	No.	E - 1

機器等一覧表(排煙設備、給排水設備)

点検番号	点検項目	設置場所	機器名及び該当機器番号等
	排煙設備		
	給水設備		
	排水設備		

点検番号	点検項目	設置場所	機器名及び該当機器番号等

建物名

No.

M-2

点検結果図(12条点検対象防火ダンパー位置図)

● ……点検対象防火ダンパー位置

建物名称

No.

M -

3

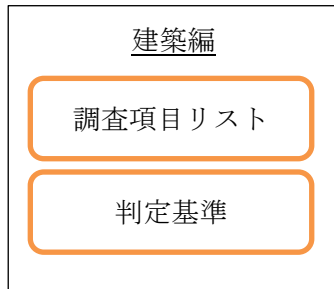
点検結果図（換気設備、排煙設備、給水及び排水設備）

建物名称		No.	M - 4
------	--	-----	-------

劣化調査実施要領

1 構成

この要領は、本業務について説明した資料を次のとおり業種ごとに綴じこみ構成されています。各資料の用途については以降に記載します。



2 業務内容

別紙 1 で指定された対象施設に対し、各業種で定める[調査項目リスト]で指定した部位及び設備の劣化調査を実施する。

3 調査者の要件

調査者は、次の要件を満たすこと。

建築

一級建築士若しくは二級建築士 又は
建築基準法第 12 条第一項に規定する特定建築物調査員

4 調査の方法及び結果の判定基準について

各業種で定める [判定基準]を適用すること。

5 調査表について

調査結果は、業種ごとに次の様式に記入すること。

[様式 2A] 劣化調査報告書（建築）

6 業務の再委託について

- (1) 前出 3 の調査者の要件を満たすこと。
- (2) 受託者は本業務の責を負うものとする。現地調査は 2 名以上とし、有資格者 1 名以上の受託者が同行すること。

7 その他

- (1) 前出 4 の詳細、5 の作成要領は、契約後の実務者説明会による。
- (2) 成果品作成にあたっては、別紙 4 成果品作成要領を参照すること。

劣化調査実施要領
様式集

令和3年度 公共建築物劣化調査報告書(建築)

建築局保全推進課劣化調査担当

次の施設について劣化調査を行いましたので報告します。

施設名称

1 小破修繕について

次の項目は100万円未満で対応できると考えられるため、業者から見積徴収のうえ自局予算での対応をお願いします。

項目	内容	備考

2 修繕工事について

100万円以上の修繕工事が必要なものは次の通りです。これらについては建築局で修繕計画を立案し、全市的な観点で、緊急性の高いものから順次修繕を検討しますので、建築局への下調依頼は不要です。各項目の詳細については、別添資料にてご確認ください。なお、本調査結果はYCANの建築局保全推進課HP「横浜市公共建築物台帳」でもご覧になれます。

項目	内容	備考

3 調査必要項目

項目	内容	備考

4 その他連絡欄

--

5 調査者

	氏名	所属又は勤務先
代表となる調査者		
その他の調査者		
その他の調査者		

注:記載内容は調査時点のものです。ご不明な点は、建築局保全推進課にお問い合わせください。

<p>写真番号</p> <p>1</p> <p>全景写真(4面)を撮ること</p>	<p>部位</p> <p>全景</p> <p>状況</p> <p>対応案</p> <p>評価ランク</p>
<p>写真番号</p> <p>2</p>	<p>部位</p> <p>状況</p> <p>対応案</p> <p>評価ランク</p>
<p>写真番号</p> <p>3</p>	<p>部位</p> <p>状況</p> <p>対応案</p> <p>評価ランク</p>

様式2A

劣化調査結果図 (写真位置図)

施設名

劣化調査実施要領
建築編

別紙3 判定基準(建築)

調査項目		調査方法を要する状況	調査方法	判定基準
敷地及び建物の部位				
構造体力上 主要な部分	基礎	基礎の外観及び沈下	目視及び建具の開閉具合等により確認	沈下、き裂その他の損傷、変形又は腐食があること。 建具開閉に支障があること。
	木造	土台の外観及び沈下	目視及び建具の開閉具合等により確認	土台の内部に及ぶ腐朽、損傷若しくは虫害があること。 緊結金物にさびその他の腐食があること。 建具開閉に支障があること。
				[木造] 柱、はりに傾斜を生じられる木部の腐朽があること。 緊結金物にさびその他の腐食があること。
	組石造(補強コンクリートブロック造を除く)			[組石造] れんが、石その他の組石材料の目地及び他の材料との取り合い部におけるき裂または移動を伴う緩みがあること。 建築物の傾斜又は明らかな不同沈下による変形があること。 構造体力を損なうおそれがあるき裂、損傷、変形又は腐食があること。
	補強コンクリートブロック造			[補強コンクリートブロック造] 鉄筋のさびが流れ出ているき裂、損傷又は変形があること。 建築物の傾斜又は明らかな不同沈下による変形があること。 構造体力を損なうおそれがあるき裂、その他の損傷、変形又は腐食があること。
	鉄骨造	壁の外観 柱の外観 小屋組みの外観 斜材の外観 床版の外観 屋根版の外観 はり、けたの外観	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認	[鉄骨造] 柱の脚部に生じている鉄筋のさびが流れ出ているき裂、その他耐久性を損なうおそれがあるき裂があること。 柱又ははりにおける目視により認められる変形があること。 柱、はり、筋かい及びアンカーボルトにおける損傷又はさびその他の腐食(軽微なものを除く)があること。 鉄骨の部材の接合部における緩みがあること。 建築物の傾斜又は明らかな不同沈下による変形があること。 構造体力を損なうおそれがあるき裂その他の損傷、変形又は腐食があること。
鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造			[鉄筋コンクリート造等] 鉄筋のさびが流れ出ているき裂その他耐久性を損なうおそれのあるき裂があること。 柱又ははりにおける目視により認められる変形があること。 建築物の傾斜又は明らかな不同沈下による変形があること。 構造体力を損なうおそれがあるき裂その他の損傷、変形又は腐食があること。	

別紙3 判定基準(建築)

調査項目		調査方法	判定基準	
敷地及び建物の部位	調査を要する状況			
屋根ふき材、外装材、その他これに類する用途に供する建築物の部位	屋根	屋上面(陸屋根)の外観及び固定	目視及び歩行により確認	人の通行の支障となるひび割れ又は反りがあること。
		パラベットの立上り面の外観及び固定	目視及びテストハンマー等による打診により確認	モルタル等の仕上材に一目でわかる白華、ひび割れ、浮きがあること。 パネルに損傷があること。
		笠木モルタルの外観及び固定	目視及びテストハンマー等による打診により確認	モルタルに一目でわかるひび割れ、浮き、欠損があること。
		金属笠木等の外観及び固定	目視及びテストハンマーによる打診又は触診等により確認	笠木に一目でわかるさびその他の腐食があること。 笠木の接合部に緩みがあり部分的に変形があること。
		手すり、丸環等の外観及び固定	目視及び触診により確認	仕上げ材料、付属物その他に落下のおそれがあるき裂その他の損傷、変形、浮き若しくは腐食があること。 接合部における緩みがあること。
		排水溝回りの外観及び固定	目視及びテストハンマー等による打診により確認	排水溝のモルタルに一目でわかるひび割れ、浮きがあること。 ドレーンにさび、破損があること。
		勾配屋根の外観及び固定	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視又はテストハンマー等による打診により確認	屋根ふき材に割れ、さびその他の腐食があること。 緊結金物に一目でわかる腐食があること。
	外壁	外装仕上げ材等の外観及び固定	手の届く範囲を打診、その他を目視で調査	[タイル、石張り(乾式工法を除く)] タイル、石に落下のおそれがあるき裂、その他の損傷、変形、浮き若しくは白華があること。
			必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認	[タイル、石張り(乾式工法)] ひび割れ、欠損があること。 [金属系パネル] パネル面又は取り合い部にさびによる変形があること。
				[コンクリート系パネル] さび汁を伴ったひび割れ、欠損があること。
		タラップ、庇、とい等の外観	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認	仕上材料、付属物その他に落下のおそれがあるき裂その他の損傷、変形、浮き若しくは腐食があること。 接合部における緩みがあること。
		附属仕上げ材、金物等の外観及び固定	必要に応じて双眼鏡等を使用して目視または手の届く範囲をテストハンマー等による打診により確認	仕上材料、付属物その他に落下のおそれがあるき裂その他の損傷、変形、浮き若しくは腐食があること。 接合部における緩みがあること。
	建具	窓サッシ等の外観	必要に応じて双眼鏡等を使用して目視により確認	サッシ等に腐食があること。 ネジの緩みによる変形があること。 開閉の支障となる変形があること。 気密性を損ない、かつ、室内環境に悪影響を及ぼすき裂その他の損傷、変形又は腐食があること。
バルコニー	バルコニーの外観及び固定	目視及び触診により確認	手摺に腐食、変形、ぐらつき、さび汁、さび、き裂、はく落があること。	

別紙3 判定基準(建築)

調査項目		調査方法	判定基準
敷地及び建物の部位	調査を要する状況		
屋根、外壁その他の雨水の侵入を防止し、又は排除するための建築物の部分	屋根材料の外観及び固定	経過年数、漏水の有無、目視及び触診により確認	別紙4に記載される耐用年数を超えていること。 建物又はその内部への雨水の侵入により、当該建築物及び物品の損害若しくは汚損を生じさせるおそれがあるき裂その他の損傷、変形又は腐食があること。 コンクリート、モルタル、タイル、石、瓦、金属製カーテンウォールその他の建築材料にはく離又はこれらの接合部における緩みがあること。
	外壁材料の外観及び固定	経過年数、漏水の有無、目視及びテストハンマー等による打診により確認	別紙4に記載される耐用年数を超えていること。 建物又はその内部への雨水の侵入により、当該建築物及び物品の損害若しくは汚損を生じさせるおそれがあるき裂その他の損傷、変形又は腐食があること。 コンクリート、モルタル、タイル、石、瓦、金属製カーテンウォールその他の建築材料にはく離又はこれらの接合部における緩みがあること。
	排水溝の外観	目視により確認	ルーフトレイン及びといに排水不良があること。
	建具回りの外観	目視により確認	建物又はその内部への雨水の侵入により、当該建築物及び物品の損害若しくは汚損を生じさせるおそれがあるき裂その他の損傷、変形又は腐食があること。
手すり、煙突その他建築物の屋外に取り付けるもの	支持部材等の外観及び固定	目視及びテストハンマー等により打診又は触診により確認	支持部材に緊結不良部分若しくは緊結金物に腐食があること。 基礎、架台部分にき裂その他の損傷、変形又は腐食があること。
	煙突本体及び建築物との接合部の外観	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認	煙突本体に鉄筋の露出若しくは腐食又は一目でわかるさび、さび汁、ひび割れ、欠損があること。 建築物との接合部に鉄筋の露出若しくは腐食又は一目でわかるさび、さび汁、ひび割れ、欠損があること。
	附属金物等の外観	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認	附属金物にさびその他の腐食があること。 緊結不良があること。
	エキスパンションジョイント金物等の外観	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認	漏水、変形、さびその他の腐食、シーリングの破断があること。 接合部における緩みがあること。 部材に一目でわかるずれ、変形があること。
	避雷設備(避雷針、避雷導線等)の外観	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認	避雷針、又は避雷導線に腐食、破損若しくは破断があること。 接合部における緩みがあること。

別紙3 判定基準（建築）

調査項目		調査方法を要する状況	調査方法	判定基準
敷地及び建物の部位				
屋内部分	壁	内装壁仕上げ材等の外観及び固定	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視又は手の届く範囲をテストハンマー等による打診により確認	室内仕上に内装材のずれ、あばれ、き裂、浮き、はく離、漏水による劣化又は損傷があること。
	床	床材料の外観及び固定	目視及び歩行により点検	使用上の支障となる振動が発生するき裂その他の損傷、変形又は腐食があること。タイル等の建築材料にはく離また浮きがあること。
	天井	天井仕上材料の外観及び固定	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視又は手の届く範囲をテストハンマー等による打診により確認	室内仕上に内装材のずれ、あばれ、き裂、浮き、はく離、たわみ、漏水による劣化又は損傷があること。
	建具	内部建具の外観及び作動	目視及び建具の開閉具合等により確認	開閉不良又は施錠若しくは解錠の不良があること。気密性を損ない、かつ、室内環境に悪影響を及ぼすき裂その他の損傷、変形又は腐食があること。
建築物の敷地及び地盤面		地盤の不陸、傾斜等	目視により確認	一目でわかるき裂、不陸、傾斜、陥没があること。
		敷地内の排水	目視により確認	排水に不良があること。
		塀の劣化及び損傷能状況	目視により確認	著しいひび割れ、破損又は傾斜が生じていること。
		擁壁の劣化及び損傷の状況	目視により確認	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。

建築関連劣化調査 調査項目リスト

分類番号	大分類	中分類	小分類	仕様等記入例	保全方式	数量単位	耐用年数
1115	建築	屋根・ルーフバルコニー	アスファルト保護防水	アスファルト防水+保護コンクリート、アスファルト防水+保護コンクリートブロック	予防	m ²	30
1119	建築	屋根・ルーフバルコニー	露出防水	シート防水、塗膜防水、既存保護コンクリートの上塗膜防水、防水モルタル	予防	m ²	20
1120	建築	屋根・ルーフバルコニー	その他	アスファルトシングル葺、カラーベスト、瓦葺	予防	m ²	30
1121	建築	屋根・ルーフバルコニー	金属	銅板葺、ガリバリウム鋼板、フッ素樹脂鋼板、ステンレスシームレス工法、折板	予防	m ²	30
1126	建築	屋根・ルーフバルコニー	部分		事後	式	-
1135	建築	屋根・ルーフバルコニー	ドレイン	鋳鉄、ステンレス	事後	式	-
1147	建築	屋根・ルーフバルコニー	笠木	モルタル、アルミ、ステンレス	事後	式	-
1150	建築	屋根・ルーフバルコニー	トプライト	スチール製、アルミ枠排煙窓付、アクリルドーム、ガラスフラット	事後	式	-
1160	建築	屋根・ルーフバルコニー	庇	コンクリート塗膜防水、アルミ、ステンレス、防水モルタル	事後	式	-
1180	建築	屋根・ルーフバルコニー	手すり	RC吹付けタイル、スチール、アルミ、ステンレス	事後	式	-
1190	建築	屋根・ルーフバルコニー	軒樋	スチール、塩ビ、塗膜防水仕上	事後	式	-
1211	建築	外壁	タイル張り	小口タイル、二丁掛タイル	予防	m ²	-
1221	建築	外壁	その他	フレキシブルボード、スチールパネル（ガルバリウム鋼板、波板鉄板）、その他	予防	m ²	-
1222	建築	外壁	部分		事後	式	-
1226	建築	外壁	吹付材仕上げ	（コンクリート打放し下地・ALC下地）複層塗材RE、防水型複層塗材E、アクリルリシン	予防	m ²	15
1227	建築	外壁	モルタル下地吹付材仕上げ	モルタル下地複層塗材	予防	m ²	15
1228	建築	外壁	塗装仕上げ	木壁木材保護着色塗料仕上・金属パネルウレタン樹脂塗装仕上げ	予防	m ²	-
1231	建築	外壁	外部階段-コンクリート	コンクリート	事後	式	-
1232	建築	外壁	外部階段-スチール	スチール	事後	式	-
1233	建築	外壁	外部階段-その他		事後	式	-
1240	建築	外壁	縦樋	塩ビ、スチール、ステンレス	事後	式	-
1250	建築	外壁	シーリング	シーリング	事後	式	-
1310	建築	建具	カーテンウォール	アルミカーテンウォール	予防	m ²	-
1311	建築	建具	スチールサッシ	スチールサッシ、スチールドア	予防	m ²	-
1312	建築	建具	アルミサッシ	アルミサッシ、アルミドア	予防	m ²	-
1313	建築	建具	スチールシャッター	スチールシャッター	予防	m ²	-
1315	建築	建具	その他	ステンレスシャッター、ガラスブロック	事後	m ²	-
1316	建築	建具	部分		事後	式	-
1320	建築	建具	シーリング	シーリング	事後	式	-
1540	建築	外構	その他	スチール門扉、ステンレスフェンス、RC擁壁、CB塀、遊具	事後	式	-
1600	建築	内部	その他	天井ボード、壁タイル、カーペットタイル	事後	式	-
1711	建築	鉄部塗装	合成樹脂調合ペイント、フッ素樹脂塗装	合成樹脂調合ペイント、フッ素樹脂塗装	予防	m ²	6
1900	建築	その他	その他		事後	式	-

成果品作成要領

本委託の成果品を次のとおり作成すること

1 共通事項

横浜市が定める電子納品運用ガイドライン【建築・建築設備業務編】（以下「運用ガイドライン」という。）より、次の該当項を適用する。

※運用ガイドライン：<http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/org/kokyo/cals/pdf/kentiku-sekei-guide-1306.pdf>

(1) 作業の流れ

運用ガイドライン 6.1 参照

(2) 電子成果品のウイルスチェック

運用ガイドライン 6.6.2(3)及び6.6.4 参照

(3) 電子媒体への格納

運用ガイドライン 6.6.3 参照

ただし、電子納品チェッカーによるチェックは不要。

(4) 電子媒体等の表記

運用ガイドライン 6.6.5 参照

ただし、業務番号は業務内容に置き換えること。（例：12 条点検、劣化調査）

(5) 電子媒体納品書

運用ガイドライン 6.6.8 参照

(6) 電子成果品のフォルダとファイルの構成

ア フォルダ構成

施設ごとにフォルダを作成し、各報告書を保存すること。

イ フォルダ名の構成は次のとおり

項目	施設番号	_	施設名
記入例	231001703	_	市役所本庁舎

例：231001703_市役所本庁舎

ウ 補足

- ・1 枚の電子媒体内には複数の業務内容を混在せず、単一の業務内容を保存すること。
- ・保存するファイルがないフォルダは作成しないこと。
- ・施設名は、[別紙1]対象施設一覧表の記載と同一とすること。
- ・複合施設の場合、それぞれの施設に該当するフォルダを作成すること。また、以下に定めたファイル名のファイルに関連するすべての施設フォルダに保存すること。

別紙 4

- ・複数棟ある施設は、当該フォルダに全ての棟の報告書を保存すること。

エ ファイル構成

- ・12条点検に関するファイル構成は、後述する2(3)を参照
- ・劣化調査に関するファイル構成は、3(3)を参照
- ・1ファイルあたりの上限データサイズは5MB/ファイルとする。上限データサイズを超える場合は、該当施設名および理由を保全公社担当者へ報告すること。

2 12条点検に関する特記

- (1) 点検報告書は、特定建築と特定建築設備に分けて、棟ごとに作成する。
- (2) 1棟に複数の施設が入っている（以下「複合施設」という。）場合は、まとめて1つの点検報告書を作成すること。その際、点検報告書の「施設名称」「施設番号」欄には、複合施設を全て列記すること。
- (3) ファイルの命名

ア ファイル名の構成は次のとおり

項目	実施年度	_	業種	_	施設名	(棟名)
記入例	2021	_	建築 or 設備 or 防火	_	市役所本庁舎	(庁舎棟)

例：2021_建築_市役所本庁舎（庁舎棟）

イ 補足

- ・複合施設の場合、施設名に代表施設を記載し、その後に[他]を追記すること。

例：2021_設備_鶴見区総合庁舎他

※代表施設の定義

別紙1の代表列に○の記載がある施設とする。

- ・複数の棟を保有する施設の場合、全角括弧内に棟名を記載すること。なお、単棟の場合は、記載事項なしとする。

3 劣化調査に関する特記

- (1) 調査報告書は、建築・電気・機械に分けて、施設ごとに作成する。
- (2) 複数棟ある施設又は複合施設の場合は、まとめて1つの調査報告書を作成する。
- (3) ファイルの命名

ア ファイル名の構成は次のとおり

項目	業種	_	施設名
記入例	建築、電気、機械	_	市役所本庁舎

例：建築_市役所本庁舎

イ 補足

- ・複合施設の場合、施設名に代表施設を記載し、その後に[他]を追記すること。

例：建築_鶴見区総合庁舎他