

仕様書

1. 業務名称

令和 8 年度 市営住宅外壁調査業務（その 1）

2. 業務場所

下関市新地町 1 番 1 号ほか

3. 履行期間

契約締結日から令和 9 年 2 月 2 6 日

4. 業務内容

建築基準法第 12 条第 2 項による点検のうち「外壁仕上げ材等」の調査項目に係る「タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等外壁（以下「タイル仕上げ等の外壁」という。）」について、「落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分」の全面的な打診等（以下「全面打診等」という。）を行い、劣化及び損傷の状況を確認する。

5. 適用する指針

本業務については、この仕様書によるほか、以下の技術基準等に準拠する。

- ・剥落による災害防止のためのタイル外壁、モルタル塗り外壁診断指針（平成 2 年建設省住宅局建築技術審査委員会策定）（以下「国指針」という。）
- ・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）（以下「診断マニュアル」という。）
- ・特定建築物定期調査業務基準（2025 年改訂版）（一般財団法人日本建築防災協会）
- ・定期報告制度における赤外線調査（無人航空機による赤外線調査を含む）による外壁調査ガイドライン（令和 4 年 3 月）（赤外線装置を搭載したドローン等による外壁調査手法に係る体制整備検討委員会）

6. 調査範囲

別紙 1 の対象施設について、タイル仕上げ等の外壁（軒、底部分を含む）であって「落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分」に該当する部分を調査範囲とする。

7. 調査責任者

受注者は、本業務に関する技術上の管理（総合的な企画、調整及び指導をいう。）を行い、適切な調査結果が得られたことを確認する者（以下「調査責任者」という。）をおこななければならない。なお、調査責任者は、建築基準法第 12 条第 2 項に規定する、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員（ただし、建築物調査員にあっては、特定建築物調査員（旧：特殊建築物等調査資格者）であるものに限る。）のいずれかの資格を有し、受注者が直接雇用している者とする。

8. 全面打診等の方法

上記6の調査範囲について予備調査を行い、国指針の診断レベルⅡに相当する診断を実施する。

(1) 予備調査

診断マニュアルに基づく予備調査を実施する。予備調査は診断計画の作成に必要な調査項目について、予備調査表を活用し、建物外壁状態の把握や周辺環境の確認等を行う。

(2) 業務計画書

受注者は、発注者と調査日程等の打合せを行った上、業務計画書を作成し、提出すること。なお、業務計画書には次の内容を記載するものとする。

- ①業務概要
- ②実施工程表
- ③業務体制及び組織表
- ④診断計画
- ⑤安全管理
- ⑥使用機材等
- ⑦緊急の体制及び対応
- ⑧担当者名
- ⑨運航計画書（ドローンによる調査の場合）

(3) 外壁診断

「外観目視法」により、調査範囲について調査するとともに、別紙1 調査方法の欄に記載のとおり、「全面打診法」又は「全面的な赤外線装置法と部分打診法の併用」のいずれかの方法により調査する。

①外観目視法

原則として診断マニュアルの第4章第1節「外観目視法」による。

②打診法

原則として診断マニュアルの第4章第2節「打診法」による。

③赤外線装置法

原則として診断マニュアルの第4章第3節「赤外線装置法」による。また、診断マニュアルに基づき、赤外線装置法と打診法との摺合せ作業を行う。

9. 調査結果

上記8により全面打診等を実施した結果を基に、ひび割れ及び浮き等の状況を立面図に図示し、その原因や対策等を考察のうえ、報告書として取りまとめる。

なお、調査結果には、次に掲げる内容を記載する。

- (1) タイル仕上げ等の外壁の浮き率※（調査範囲の外壁面積に対し、浮き等が生じている率をいう。なおCADデータがない等、正確な面積の算出が困難な場合は、概算でも差し支えないものとする。）
※「各方位の壁面ごとでの割合」及び「総壁面での割合」の両方について記載すること。
- (2) 別紙2によるA～Dの評価を記載する。評価については、浮き等の発生箇所ごとの評価と、棟としての総合的な評価についても記載する。
- (3) 浮き等が生じている箇所の直下の敷地の状況
（構内通路、花壇、植込み、建物の出入口等を記載すること。）

1 0．改修の提案

調査結果を踏まえ、適切な改修工法及び概算費用を提案すること。

1 1．成果物

報告書として、建築基準法施行規則(昭和 25 年建設省令第 40 号)に基づく定期調査報告書(「三十六号の二様式」参照)のほか、次に掲げるものについて、書面 1 部、CD-R 又は DVD-R に格納した電子データ(PDF) 1 部をそれぞれ提出すること。

(1) 調査概要

(2) 建物概要

(3) 現況写真

(4) 調査結果(赤外線装置により撮影した写真※、立面図に全面打診等の結果を示したものを含む。)

※浮き等を発見した箇所について、可視画像(現況写真)と赤外線写真とを用いてその判断に至った理由を説明すること。

(5) 改修工法及び概算費用の提案

1 2．資料の貸与

住宅政策課が保有する資料は、受注者に無償にて貸与する。ただし、万一資料に損傷を与えた場合には、受注者が責任を持って修復のこと。委託業務完了後は、貸借資料の内容を確認し速やかに返却すること。

1 3．注意事項等

- ・本業務の遂行に際し関係する法令及び条例等を遵守すること。
- ・別紙 3「下関市暴力団排除条例による措置に係る特記事項」及び別紙 4「個人情報取扱特記事項」を遵守すること。
- ・現地調査にあたっては、あらかじめ発注者と実施日時、作業要領等を協議の上、決定すること。
- ・ドローンによる調査を行う場合は、航空法に基づき必要な許可・承認を得ること。
- ・本業務の遂行に起因する第三者への損害賠償責任を担保するため、請負業者賠償責任保険(ドローン飛行や高所作業に対応するもの)等に参加すること
- ・事故または災害が発生した場合は、最善の応急処置を講ずると共に、直ちに監督職員及び関係官公署に報告しなければならない。
- ・業務発注後に明らかになった事情により、予定した条件により難しい場合は、監督職員と協議しなければならない。
- ・この仕様書に定めのない事項については、必要に応じ発注者と受注者とが協議し定める。
- ・本仕様書に明記されていない事項でも、業務の性質上必要となるものは受託者にて負担すること。