

公共建築物点検業務委託実施要領

1 点検業務の趣旨

本業務は、三原市が所有又は管理する公共建築物点検業務（以下「点検業務」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、その他の劣化の状況等を点検し、報告書を作成の上、内容を説明することにより、公共建築物の安全確保の徹底を図るものとする。

また、点検業務において、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、速やかにその状況や危険性を報告し説明するものとする。なお、点検の実施方法等の詳細については、特記仕様書を適用する。

2 点検業務の方針

- (1) 増改築、用途変更や模様替え及び工作物等の増設等の履歴に留意し、これらがあつた場合にはその状況を確認するとともに、建築物全体として安全性を重点に点検を実施する。なお、竣工後に増改築、用途変更や模様替え及び工作物等の増設等がなかった場合には、設計・施工は適正になされたものとみなすものとする。
- (2) 建築物の安全性を判断するに当たって、建築基準法は最低限の基準であることを踏まえ、建築物の実態的な安全性を重視して点検する。

3 点検業務の方法

(1) 一般事項

- ① 点検は建築物については、国土交通省告示第 282 号に規定する全ての項目について行うこと。建築設備については、国土交通省告示第 285 号に規定する項目について行うものとするが、昇降機及び自家用発電装置は除くものとする。また、防火設備については国土交通省告示第 723 号に規定する全ての項目について行うものとする。また、従前の点検記録を参考とし、相違がないよう注意すること。
- ② 使用機材は簡単に携行できるものとし、巻尺、下げ振り、クラックスケール、テストハンマー、双眼鏡、カメラ、拡大鏡、鏡、懐中電灯、脚立や折りたたみ椅子とする。特殊な計器等の使用が想定される場合は特記とし、特殊な性能試験等を行わないこととする。
- ③ 地中埋設部分（基礎杭など）や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、外部に異常を認めない限り適正な状態にあるものとみなす。
- ④ 防火扉や防火シャッターについては、定期的な作動点検の実施の有無を確認する。確認できない場合には、本業務で確認すること。また、箇所数については、現地にて確認すること。

- ⑤ 図面については、CAD データ等がない施設においては、本業務において平面図、立面図及び配置図等を作成し、調査及び報告書で利用すること。また、別添点検結果図（標準様式 1）程度の作図を行うこと。

(2) 外壁打診調査について

- ① 特記仕様書で定めた施設においては、建築物の外装仕上げ材等（タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル笠木等）及び、コンクリート下地吹き付け仕上げの劣化及び損傷の状況を確認するために、外装仕上げ材等の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ついて、全面的にテストハンマーによる打診調査を行うものとする。全面的な打診調査において必要となる作業足場及び高所作業車等は本業務に含まれるものとする。なお、特記仕様書で定めた施設以外においても、双眼鏡等を使用し目視による点検及びモルタル塗り等の箇所については、手の届く範囲で打診を行い報告すること。
- ② 高所作業車等を使用してもなお接近できない箇所は、事前に調査職員等と協議すること。

4 法定点検表の作成

各点検表については、別添点検結果表（標準様式 2）に基づいて作成し、調査職員等の承諾を受けるものとする。

5 法定点検表の記入要領

(1) 「状況」欄

法定点検の結果についてその状況を記入する。告示に基づく判定基準に照らした結果、不具合と判断された箇所が発見された場合には、その状況を記入する。なお、不具合が発見された場合については、できるだけ別添等により詳細な状況を記録するとともに写真等を添付する。

また、法定点検の範囲では点検不能な項目の場合は、状況欄にその旨を記入する。

※例：点検口等がなく、天井裏を確認することができない場合の界壁に関する点検については、「天井点検口が無いため点検不能」と記入する。

(2) 「判定」欄

判定欄については、次による判定を記入する。

- A： 特に措置を要しない
- B： 軽微な対応を要するまたは引き続き観察を続ける
- C： 精密調査を要する
- D： 補修・改修等を要する

(3) 「法適合の有無」欄

建築基準法に不適合の箇所を発見した場合には、法不適合の有無欄に「○」印を入れ、発見されなかった場合には、無記入とする。

(4) 「対策等」欄

不具合等の状況を発見した場合には、可能な限り改善方策等を記入する。

(5) 「その他特記事項」欄

定期点検表に記載のある項目以外で、劣化・損傷や安全上特記すべき事項が発見された場合には、この欄に記入する。

(6) 記入欄が不足する場合には、別紙に必要な事項を記入して添付する。