

外壁等調査業務委託仕様書

この仕様書は、市川市（以下「委託者」という。）が発注する以下の業務に関して、受託者が当該業務を履行するために必要な事項を定めるものとする。

1 件 名 市川市南行徳市民センター外壁等調査業務委託

2 業務の目的

建築基準法第12条に基づく定期点検での指摘を受け、建物外壁仕上げ材の浮き等の劣化状況を調査し、仕上げ材の落下事故等の防止と建物維持管理に資する資料を得るもの。

3 委託場所 市川市南行徳1丁目21番1号

4 委託期間 契約締結日～令和7年9月30日

5 調査範囲 調査範囲は下表のとおりとする。

構 造	鉄筋コンクリート造
規 模	地上6階 地下1階
延床面積	3942.45㎡
建築年月日	平成9年10月31日
調査範囲	全方位の外壁タイル面（軒、庇部分を含む） 約2,500㎡ ※詳細は【別紙 図面】のとおり

6 業務の履行

本業務については、本仕様書に定める事項のほか、「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」（建設省住宅局建築技術審査委員会。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）及び「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）」に準拠し履行するものとする。

7 調査資格者

- (1) 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は、一級建築士もしくは二級建築士、又は特定建築物調査員資格者証の交付を受けている者とする。
- (2) (1)の資格を有する者は、受託者と直接的かつ恒常的な雇用関係にある者とする。
- (3) 赤外線装置法及び打診法による調査実施者は、1年以上の経験を有し、複数の業務を履行

し、一定の知識と経験を有する者とする。

8 調査内容及び調査方法

上記5の調査範囲について、まず事前調査として過去の点検記録等を確認した上で、次に外壁診断(国指針の診断レベルⅡに相当する診断)及び建具の調査を実施する。

(1)事前調査

①定期調査業務に基づく予備調査

12条点検の記録の確認を行うとともに、必要に応じてヒアリングを行いその内容を調査する。

②現地調査(赤外線調査を行う場合)

日照状況の確認、建物の構造・形状及び外壁の仕上げ材等の確認、周辺状況により赤外線装置法で測定できない部分の確認を行う。

※赤外線装置法による外壁診断が困難な壁面がある場合は、打診法により調査するものとし、事前に調査方法及び調査範囲を委託者と協議の上決定する。

(2)既存外壁・建具の調査(タイルの浮き、シーリングの劣化状況等の調査)

「外観目視法」により、調査範囲の壁面全面について、タイル仕上げ等の剥落、欠損、白華現象及びひび割れ等を調査するとともに、「全面打診法」もしくは「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

肉眼又は必要に応じ双眼鏡等を用いて、調査範囲の壁面全体について、タイル仕上げ等の剥落、欠損、白華現象、ひび割れ、錆水の付着、ふくれ、浮き、汚れ、及び水漏れを調査する。

②全面打診法

ゴンドラ等により外壁面に近接し、テストハンマーによる全面的な打診を行う。

③赤外線装置法

赤外線装置を用いて、タイル仕上げ等の外壁の変温部の状況を測定のうえ、画像解析を行い、浮きの有無等を調査する。赤外線装置法の条件は、原則として以下の通りとする。

測定角度	仰角・水平角とも30度以内(やむを得ない場合は45度以内)
画像解像度	25mm/pix 以下
検出器画素数	320×240画素以上
温度分解能	0.1℃以下
赤外線測定波長	概ね7.5～14μm

※調査前日が雨天の場合、測定時刻に壁面が湿潤状態である時は原則として行わないこと。

赤外線熱画像撮影が行えないと判断したときはゴンドラ等の打診調査に変えるものとする。

この場合に係る費用は業務委託費に含むものとする。

④部分打診法

ゴンドラ等により外壁面に近接し、テストハンマーによる部分的な打診を行う。赤外線装置法で判定した浮き等の部分で、手の届く範囲については打診と併用し整合性を確認する。

⑤シーリングの劣化調査

⑥併せて図面確認も併用すること

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、タイル仕上げ等の外壁の剥落、欠損、白華現象、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しなければならない。

(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)浮き等が生じている箇所の直下の敷地の状況(通路、建物の出入口等)を記載すること。

10 修繕工事の提案

調査結果を踏まえ、工事方法を複数提案し、それぞれの概算工事費を提示すること。

11 提出書類

(1)業務実施計画書(任意様式。ただし以下の内容を含むこと。契約後速やかに提出すること。)

①実施体制(受託者、協力会社、緊急連絡先等)

②責任者・従事者(それぞれの資格、資格の写し、年齢、類似業務の経験年数)

③業務実施工程(手順・経路等の説明、安全対策、委託期間中の予定表等)

④業務内容

⑤使用機材一覧(測定機等を用いる場合は、これらの校正記録(写し)を添付)

(2)着手届、完了届(指定様式) ※【別紙 指定様式】参照

12 成果品

成果品として、次に掲げる書類を整備した報告書 A4判により2部及び電子データ(CD-ROM 等)を提出するものとする。

(1)作業状況を示した写真(養生含む)

(2)調査結果報告書(不具合部分を図示し、写真を添付すること。)

①調査結果説明書

②工事方針説明書及び比較表

③調査記録図

④工事費概算書(※成果品の提出に先んじて、令和7年8月中旬までに提出すること。)

・積算数量算出書

・単価作成資料(物価本、公表価格、カタログ)

・見積徴収、見積検討資料

・工事内訳書

※見積りが必要な際には、原則3者以上の徴収をすること。

13 業務実施上の留意事項

(1)調査作業中においても、南行徳市民センターが開館できるよう来館者の動線を確保し、安全配慮を実施すること。施設及び運営時間は下表の通りである。

施設名	運営時間
市民窓口(1階) 南行徳こども家庭センター(4～6階)	平日 8時45分～17時15分
南行徳市民談話室(2、3階)	9時～21時 ※休館日:毎月の最終月曜日

(2)ゴンドラ等を設置する際は、労働安全衛生法を順守の上、建物に影響しないようにし、資材等の落下防止措置、人の通行がある範囲には交通誘導員を配置すること。

(3)敷地東側は建物から敷地境界線までの距離が近いため、近隣住民に対して安全な調査を計画すること。また、近隣に影響のある作業を行う際は施設管理者と調整を行うとともに、事前に近隣関係者へ説明を行うこと。

(4)高所作業を行う場合は、ヘルメット等を着用し安全対策に十分配慮すること。

(5)作業に伴う車両の駐車については、事前に委託者と協議すること。

(6)作業現場内は、ごみを出さないように清掃・整理整頓を行うものとする。

(7)騒音・振動の出る作業がある場合は、事前に委託者と協議を行うこと。

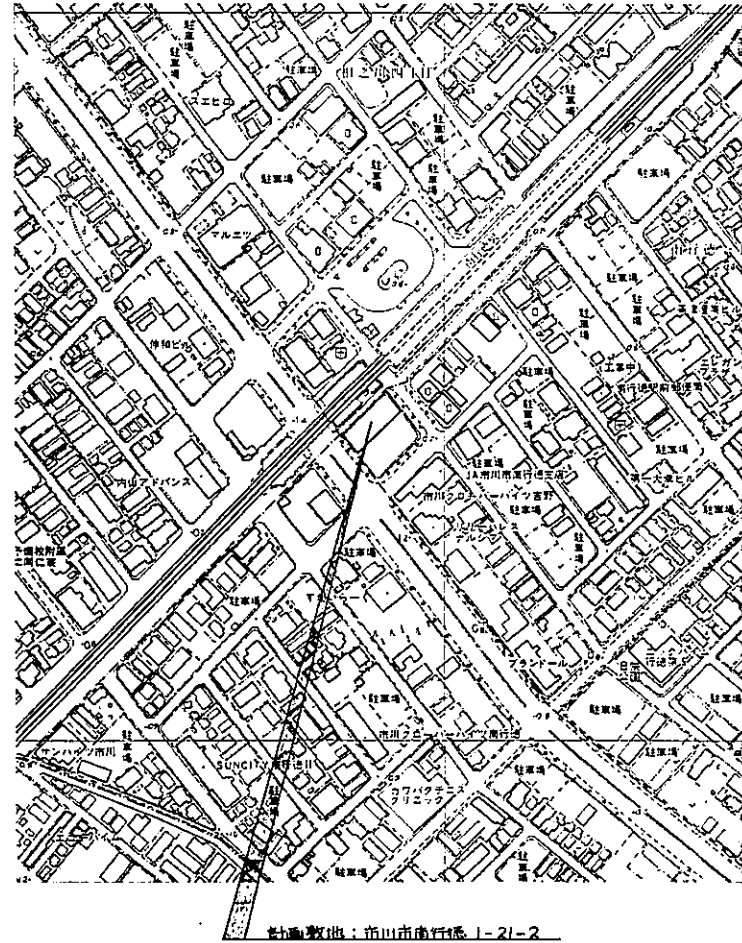
(8)電気の利用は無償とする。ただしゴンドラ等、調査作業に必要なものに限る。

(9)受託者は第三者の立ち入りを禁止する必要がある場合は、あらかじめ監督職員の承諾を得てその区域を適切に保護するとともに、立ち入り禁止表示の処置を講じなければならない。

14 その他

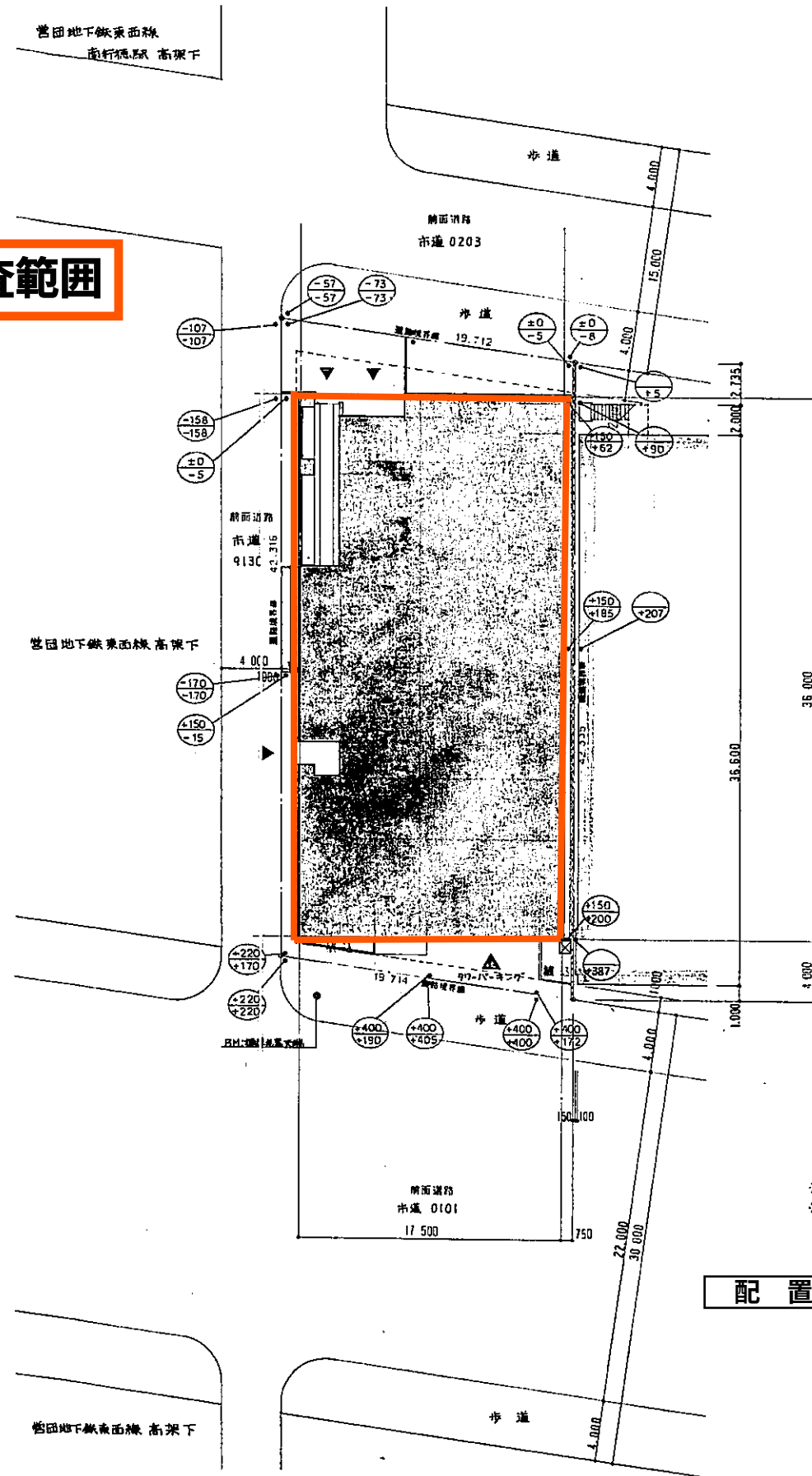
(1)受託者は、当該業務の履行上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。本業務終了後も同様とする。

(2)この仕様書に定めのない事項及び疑義の生じた事項への対応については、委託者と受託者で協議の上、決定するものとする。



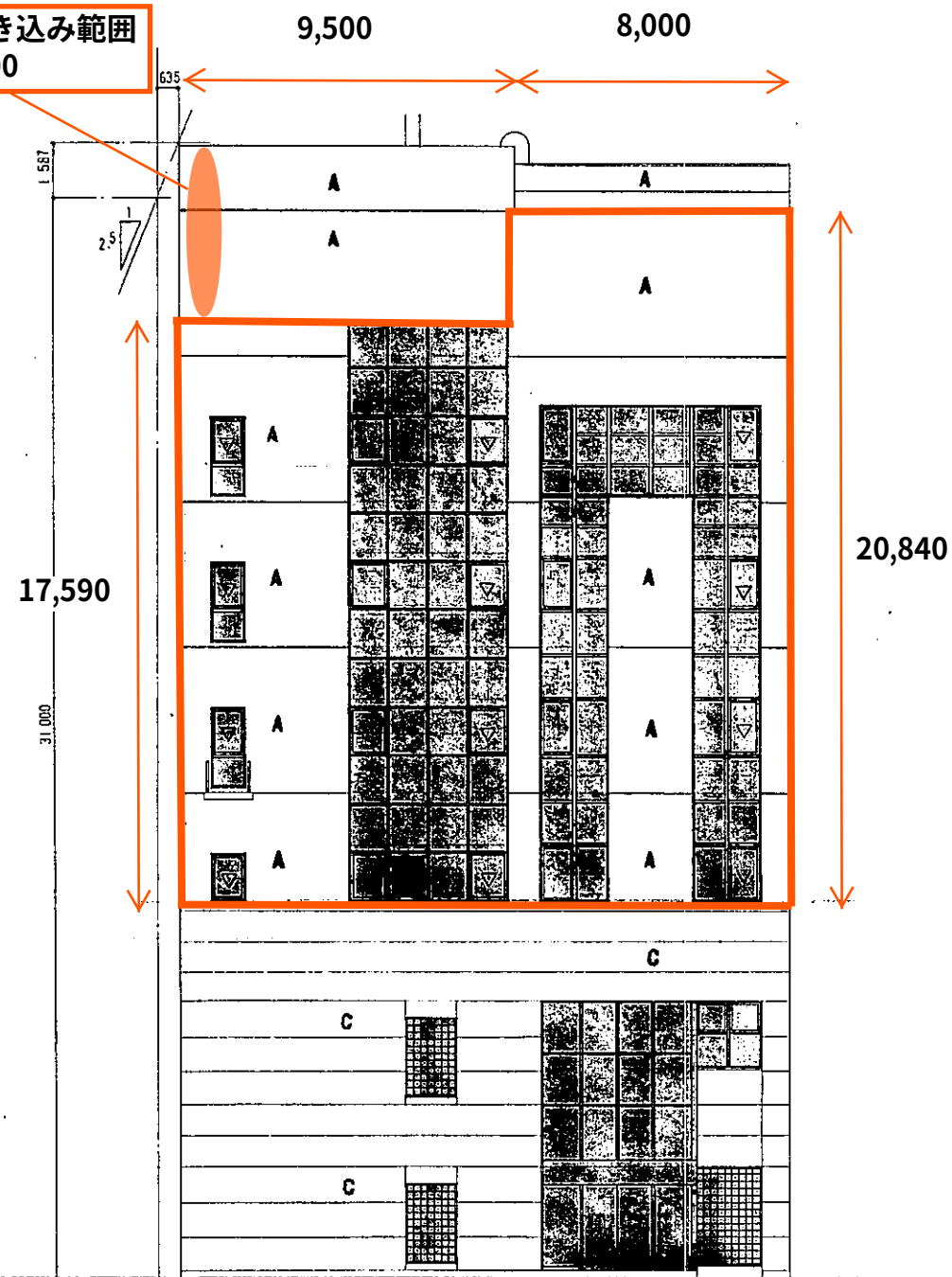
案内図 A1:1/2500 A3:1/5000

調査範囲

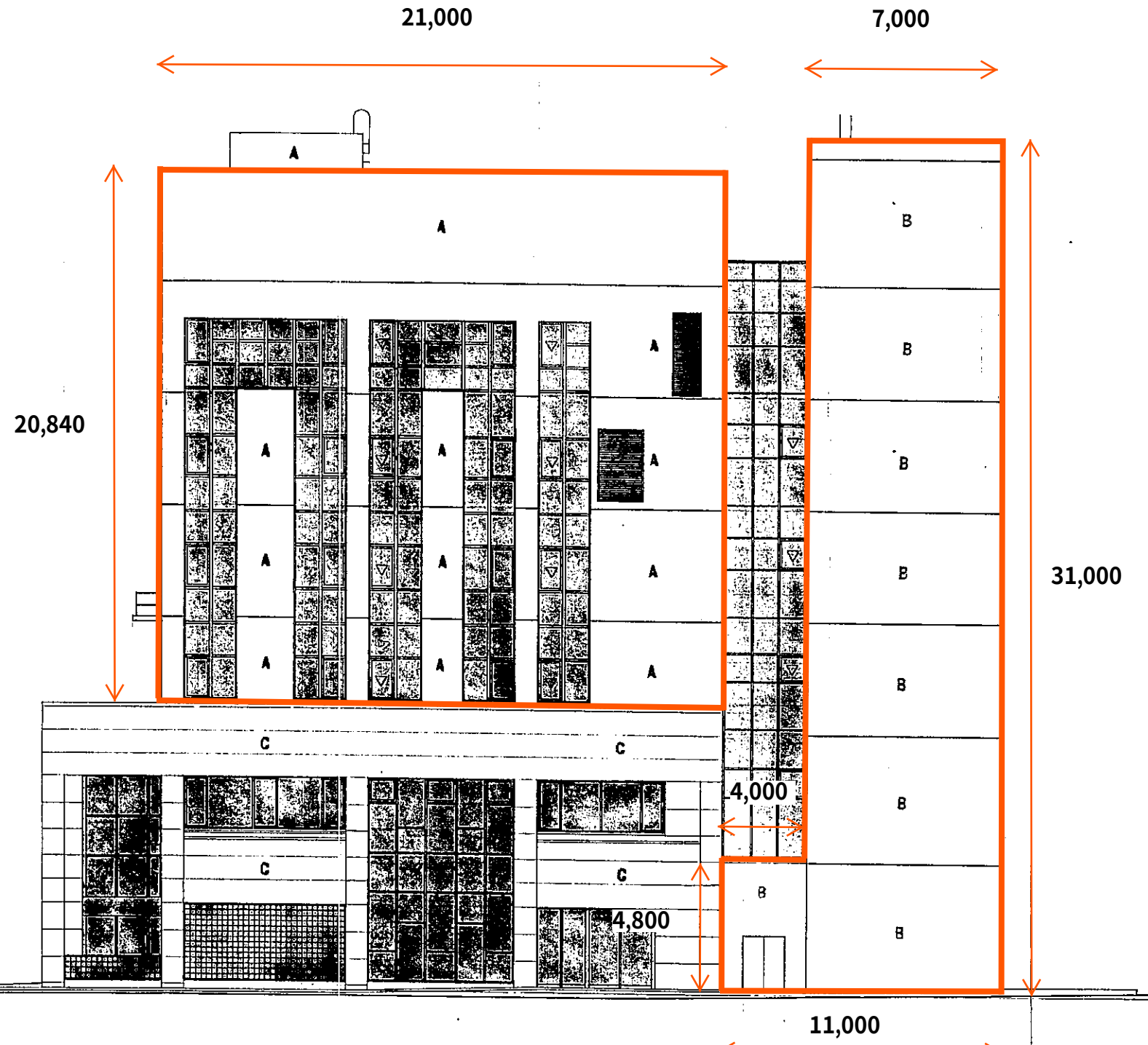


配置図 A1:1/100 A3:1/200

塔屋巻き込み範囲
W=1,000

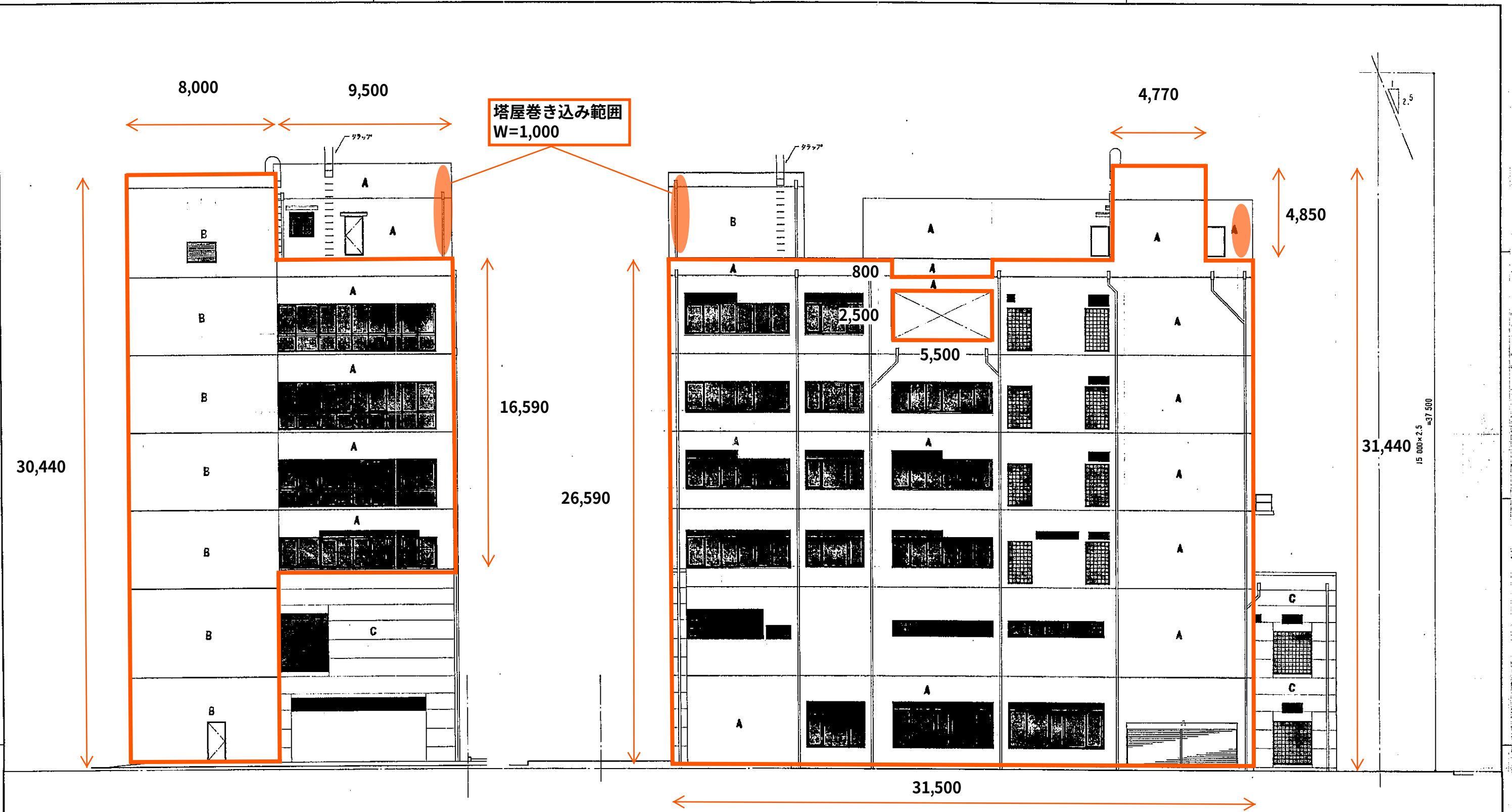


北立面図 A1:1/100 A3:1/200



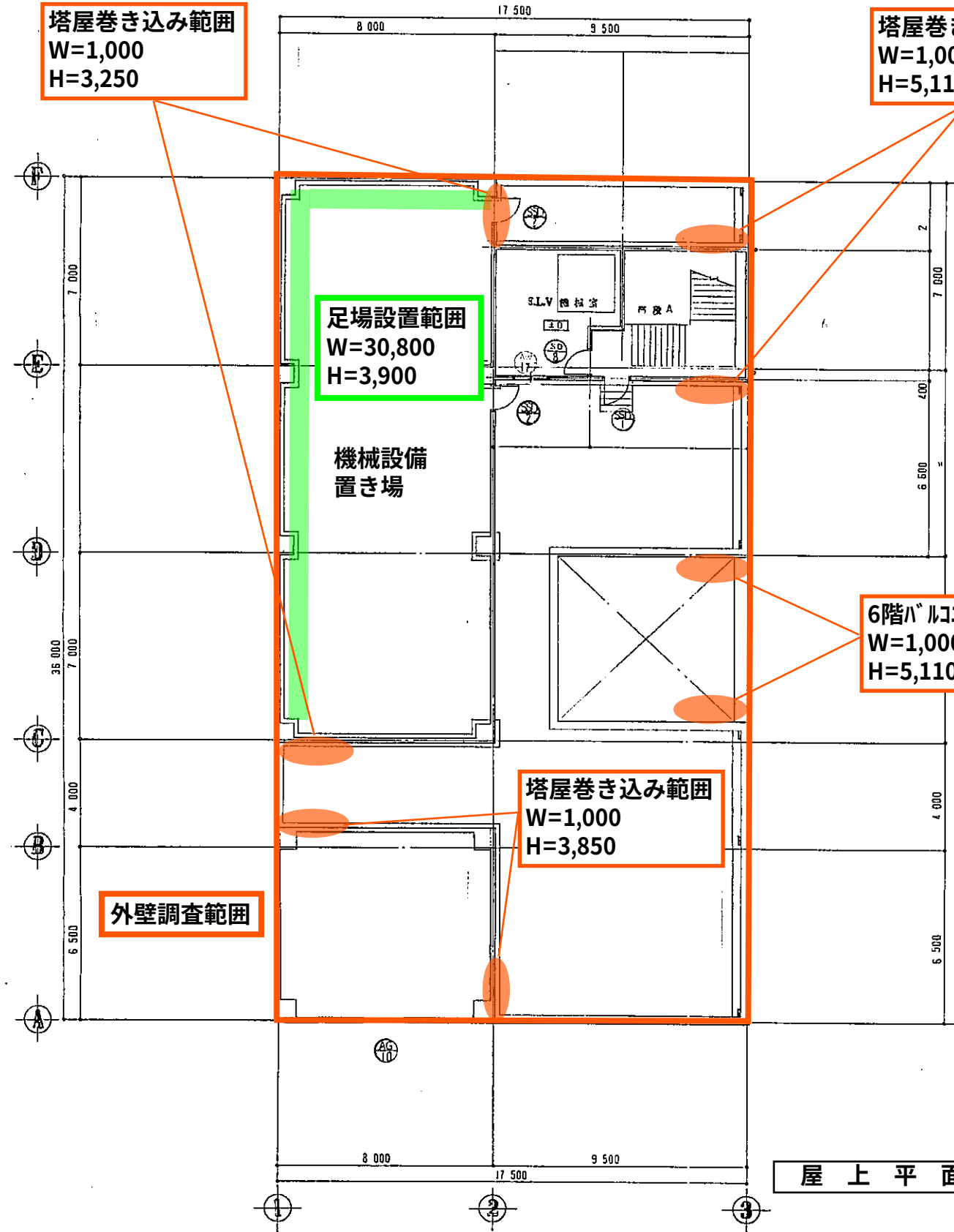
西立面図 A1:1/100 A3:1/200

符号	凡例
A	タイル貼り
B	タイル貼り (特面50%)
C	街影を貼リ

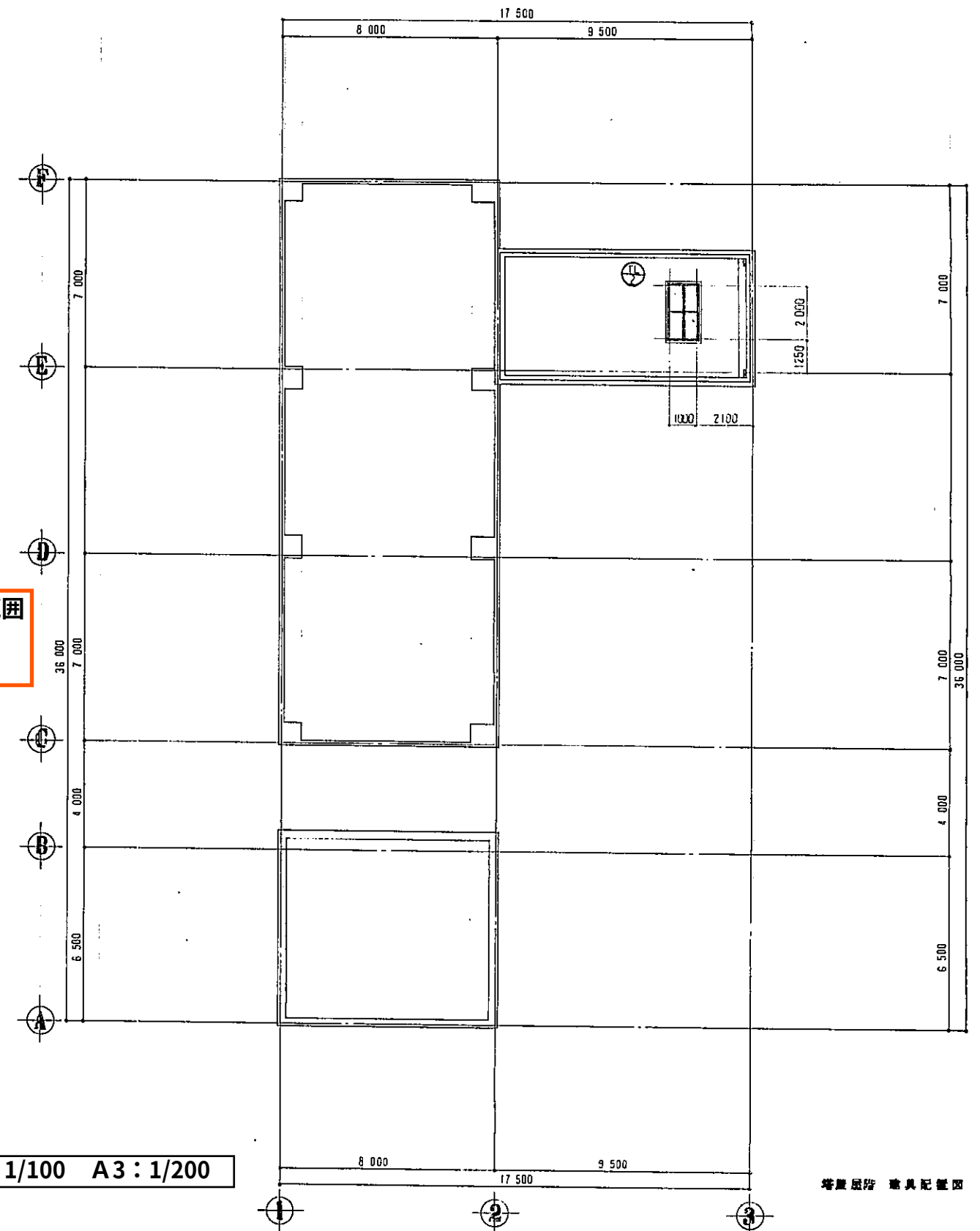


南立面图 A1:1/100 A3:1/200

東立面图 A1:1/100 A3:1/200



屋上平面図 A1: 1/100 A3: 1/200



塔屋屋階 器具配置図 1/100

着 手 届

令和 年 月 日

市 川 市 長

住 所

氏 名 印

下記のとおり業務に着手したので、届出をします。

1. 委託事務(事業名)

2. 施行(納入)場所

3. 契約年月日 令和 年 月 日

4. 委託金額 _____ 円

5. 委託期間 令和 年 月 日 から
令和 年 月 日 まで

6. 着手年月日 令和 年 月 日

完了屈

令和 年 月 日

市 川 市 長

住所

氏 名 印

下記のとおり業務が完了したので、届出をします。

1. 委託事務(事業名)

- ## 2. 施行(納入)場所

3. 契約年月日 令和 年 月 日

4. 委託金額 円
(単価契約の場合は「委託金額」を選び、総額を記入してください)

5. 委託期間
- | | | | | |
|----|---|---|---|----|
| 令和 | 年 | 月 | 日 | から |
| 令和 | 年 | 月 | 日 | まで |

6. 完了年月日 令和 年 月 日