

県立病院等建築物定期点検業務仕様書

1 業務名 県立病院等（盛岡・宮古地区）建築物定期点検業務

2 業務場所 別表1「点検箇所表」のとおり

3 対象施設 別表1「点検箇所表」のとおり

4 業務期間 150 日間

5 業務内容

- (1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 12 条第 2 項及び第 4 項に基づく建築物の敷地及び構造並びに建築設備（昇降機を除く。）の定期点検
- (2) 官公庁施設の建設等に関する法律（昭和 26 年法律第 181 号）第 13 条 1 項に基づく国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準（平成 17 年国土交通省告示第 551 号）の準用による支障がない状態の確認
- (3) 既存建築物の施設概要調査並びに施設台帳の更新

6 業務目的

- (1) 建築物の敷地、構造及び建築設備について、資格者により損傷、腐食その他劣化状況を点検し、維持保全の適正化及び安全対策の強化を図ること。
- (2) 既存建築物及び建築設備の台帳を整備し、施設の維持保全に活用すること。

7 一般事項

- (1) 業務の実施について、原則として「建築保全業務共通仕様書令和 5 年版（令和 5 年 3 月 30 日国営保第 27 号）」（以下、「共通仕様書」という。）を適用する。
- (2) 業務の実施にあたって、適用を受ける関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図ること。

8 業務計画書

業務の実施にあたって、契約日から 14 日以内に下記項目を記載した業務計画書を提出し、発注者の承諾を受けること。

- (1) 業務概要
- (2) 業務工程表
- (3) 業務実施体制（非常時の連絡体制を含む）
- (4) 点検者名簿（資格証明書の写しを添付）

9 点検実施者

- (1) 本業務において、点検者は点検項目に応じて下記資格を有しているものとする。
 - ① 一級建築士（すべての項目の点検が可能）
 - ② 二級建築士（すべての項目の点検が可能）
 - ③ 特定建築物調査員（建築物の敷地及び構造の点検に限る）
 - ④ 建築設備検査員（建築設備（昇降機を除く。）の点検に限る）
 - ⑤ 防火設備検査員（防火設備の点検に限る）
- (2) 受注者は、契約後速やかに、業務責任者を定め、その氏名を発注者に通知すること。

10 点検・確認の業務内容

- (1) 点検・確認の対象は、別表1「点検箇所表」のうち、点検項目に「●」が付されている項目に限る。
- (2) 点検・確認の項目は共通仕様書 p259 別表「点検等及び確認整理表」のうち、「共通仕様書」欄に「○」が付されている項目に限る。
- (3) 点検の方法、判定基準については、以下のとおり。
 - ・ 建築物の敷地及び構造 平成20年国土交通省告示第282号
 - ・ 建築設備（昇降機を除く。） 平成20年国土交通省告示第285号
 - ・ 防火設備 平成28年国土交通省告示第723号
- (4) 確認の方法、判定基準については、「国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領（平成17年6月1日国営管第59号国営保第11号）」の別表のとおり。

11 点検・確認の記録

- (1) 点検・確認の結果に応じ、別表2「判定区分」に基づき判定すること。
- (2) 点検・確認の箇所については、当該部位の外観の状況が確認できるように写真を撮影すること。
- (3) 点検・確認の記録にあたって、別添点検様式1-1～5-3を用いること。
- (4) 該当する部位や設備等が無い項目については、点検記録への記載を省略できる。
- (5) 判定区分B～E及びZに該当するものについては、様式5-1「点検結果一覧表」に記録すること。また、前回以前の判定結果が判定区分B～E及びZに該当するものは、今回の点検においても確認するものとし、今回点検までに修繕等により改善し、判定区分がAに変わったものについて同様に記録すること。

12 点検・確認に係る留意事項

- (1) 当該病院等の管理担当者や公舎の管理人の立会い協力が必要であるため、実施日時等について、事前に十分調整を行うこと。
- (2) 点検にあたって、あらかじめ、管理担当者、公舎管理人へのヒアリングを行い、

建物の点検履歴、修繕履歴等について確認すること。

- (3) 点検当日は、腕章、ネームプレート等を着用し、身分が明確になるようにすること。
- (4) 点検及び確認に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き、受注者の負担とする。
- (5) 現地の点検は、可能な限り複数の有資格者で連携して同時又は個別に行い、照合を経た上で点検記録表に記入すること。
- (6) 点検に際し、シャッターやオペレーター窓等の作動を要するものは、点検内容、手順等を管理担当者と打合せの上、事故の起こらないよう注意すること。
- (7) タイル、石張り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の外壁のうち、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打診等は、赤外線による調査を基本とする。ただし、敷地条件等により赤外線調査が困難な場合は発注者と協議すること。
- (8) 煙突断熱材の点検にあたっては、保護具等を着用の上、灰出し口・掃除口等から内部を目視し、断熱材の剥離及び落下の状況を確認すること。また、点検にあたっては、断熱材の破損及び飛散等がないよう注意すること。

13 施設概要調査並びに施設台帳の更新の業務内容

- (1) 過年度の施設概要及び法定検査の内容を確認し、主に前回調査時から今回調査時まで実施された法定検査等、必要な事項を記載すること。
- (2) 過年度の施設台帳の内容を確認し、主に前回更新時から今回更新時までに変化のあった施設、設備等の箇所・個数の調査、ヒアリング等を行い、加筆修正を行うこと。

14 成果品

- (1) 成果品の内容及び部数は、下表のとおりとし、施設ごとに整理すること。

順番	内 容	提 出 部 数
①	点検様式 1－1 ～ 1－2 【定期点検記録（敷地及び構造）】	電子データ 1 部・ 製本 1 部
②	点検様式 3－1 ～ 3－2 【定期点検記録（建築設備）】	
③	点検様式 4－1 ～ 4－2 【定期点検記録（防火設備）】	
④	点検様式 5－1 点検結果一覧表	電子データ 1 部・ 製本 2 部
⑤	点検様式 5－2 点検結果図	
⑥	点検様式 5－3 関係写真	
⑦	保全台帳 様式 1（建築物等の概要）	電子データ 1 部
⑧	保全台帳 様式 2（点検及び確認記録）	
⑨	保全台帳 様式 3（修繕履歴）	
⑩	施設台帳 様式 1～8	
⑪	その他（発注者の指示による）	
【注】 ・ 必要に応じ、点検結果図は一の図面にまとめてもよい。 ・ 電子データの保存形式及び製本の体裁は、発注者の指示によること。 ・ 点検結果図は、単線図面作成（既存図面のスキャン可）とすること。		

- (2) 受注者は、成果品を発注者へ引き渡す際、その内容について発注者及び病院に説明を行うこと。

15 業務参考資料等

業務の実施にあたって参考となる図書を以下に示す。

- (1) 特定建築物定期調査業務基準(一財)日本建築防災協会
- (2) 特殊建築物等定期点検業務基準（公共建築物用）(一財)日本建築防災協会
- (3) 建築設備定期検査業務基準書(一財)日本建築設備・昇降機センター
- (4) 建築物点検マニュアル・同解説(一財)建築保全センター
- (5) 国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン(一財)建築保全センター
- (6) 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(公社)ロングライフビル推進協会

16 その他

- (1) 受注者は、発注者から業務実施に必要な図面、資料、過年度の点検結果等の貸与を受けることができる。
- (2) 令和6年6月28日国土交通省告示第974号及び令和7年1月29日国土交通省告示第53号（施行日令和7年7月1日）による改正後の対応については、必要に応じて発注者と協議を行うこと。
- (3) 本仕様書に記載以外の事項については、双方協議のうえ決定する。

別表 1

令和7年度 点検箇所表【盛岡・宮古地区】

【病院】

病院名	所在地	建設 年度	経過年数 (R7時点)	構造	床面積 (㎡)	点検対象			
						建築	設備	外壁	煙突
中央	盛岡市上田1-4-1	S61	40	SRC造地上10階建 地下2階建	50,421.23	●	●	-	●
沼宮内	岩手郡岩手町大字五日市10-4-7	H14	24	RC造2階建	3,999.56	-	●	-	-
紫波	紫波郡紫波町桜町字三本木32	S63	38	RC造2階建	3,143.58	●	●	-	●
宮古	宮古市崎楯ヶ崎1-11-26	H4	34	SRC造地上9階建 地下1階建	26,477.92	●	●	-	-
山田	下閉伊郡山田町飯岡1-21-1	H28	10	RC造2階建	3,528.61	●	●	-	-

【公舎】

病院名	公舎名	所在地	建設 年度	経過年数 (R7時点)	構造	床面積 (㎡)	点検対象			
							建築	設備	外壁	煙突
中央	上田医師宿舎	盛岡市上田1-1-20	S61	40	RC造5階建	1,069.92	-	●	-	-
中央	上田寮	盛岡市上田1-364-2	S61	40	RC造4階建	1,228.06	-	●	-	-
沼宮内	合同公舎	岩手郡岩手町江刈内第13地割2-9	H14	24	RC造3階建	546.95	-	●	-	-
紫波	合同宿舎	紫波郡紫波町桜町字三本木32	H2	36	RC造2階建	301.32	●	●	-	-
宮古	医師・看護師宿舎	宮古市崎楯ヶ崎1-11-26	H4	34	RC造5階建	2,631.06	●	●	-	-
宮古	和見町医師合同公舎	宮古市和見町9-40	H5	33	RC造3階建	1,239.06	●	●	-	-
宮古	和見町医師・看護師合同公舎	宮古市和見町9-43	H12	26	RC造3階建	1,309.49	-	●	-	-
山田	合同宿舎	下閉伊郡山田町飯岡10-5-3	H5	33	S造2階建	414.06	-	●	-	-

- ・点検対象に「●」が付されている項目の点検を実施する。
- ・点検対象のうち、「建築」は建築物の敷地及び構造（外壁の全面打診等を除く。）の点検を示す。
- ・〃 「設備」は建築設備（昇降機を除く。）及び防火設備の点検を示す。
- ・〃 「外壁」はタイル、石張り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の外壁の全面打診等点検を示す。
- ・〃 「煙突」は煙突内部の断熱材の剥離及び落下の状況の点検を示す。

別表 2

判定区分

判定区分	判定	内容	建基法12条点検 の判定基準	官公法13条確認 の判定基準
A	特に措置を要しない	建築基準法の不適合は確認されず、維持管理上の問題もない。	指摘なし	支障なし
B	軽微な対応を要する又は引き続き観察を続ける	部材等に劣化の兆候があるため、引き続き観察が必要である。	指摘なし	支障なし
C	補修・改善等を要する	建築基準法への不適合はこの点検では確認されないが、維持管理上、補修・改善が必要である。	要是正	支障あり
D	早急に補修・改善等を要する	建築基準法への不適合または、維持管理上重要な問題が確認され、補修・改善が必要である。	要是正	支障あり
E	不具合があるが、原因不明（精密調査を要する）	・この点検の範囲では判断できないため、別途精密調査が必要である。 ・作動点検の有無を確認する項目で、点検が行われていないため、別途作動点検や検査が必要である。	—	—
Z	既存不適格	・法改正等により現行の法律に適合していない項目で、増築などを実施するまで現行法の適用を除かれているもの。 ・現行法に適合させるまでの間、性能の不備を前提とした施設の安全管理等により、被害低減等に努めるもの。	要是正 (既存不適格)	—