

五ヶ庄野添市営住宅現況調査及び改修計画策定業務特記仕様書

. 業務の概要

1 業務名 五ヶ庄野添市営住宅現況調査及び改修計画策定業務

2 業務場所 宇治市五ヶ庄野添 5 7 番地の 2

3 業務目的

五ヶ庄野添市営住宅は、1985年に建設された市営住宅であり、築後41年が経過している施設である。

本業務は、築41年を経過し大規模改修時期を迎え、また今後の長寿命化を図っていく必要がある本施設の現状調査等を実施し、データ整理、診断・所見等を整理した上で、保全項目の抽出及び改修費の算出を行い、改修計画を策定することを目的とする。

4 委託期間

契約締結日から令和8年12月25日まで

なお、発注者及び施設管理者との調整も含めて、適宜経過の報告を行うものとする。

5 業務の実施

ア 受注者は、業務の実施に当たり、本特記仕様書及び「公共建築設計業務委託共通仕様書（令和6年改定）」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に基づくと共に、関係法令を遵守する。

イ 受注者は、業務の実施に当たり、発注者と協議を行い、その意図や目的を十分に理解した上で適切な人員配置のもとで業務を進める。

ウ 受注者は、業務の進捗に関して、発注者に対して定期的に報告を行う。

エ 受注者は、一級建築士を総括責任者（管理技術者）として選任し、その者の下で実施する。また、総括責任者については、事前に書面により届出を行い、調査職員の承諾を得る。

オ 受注者は、本業務の一部を再委託する場合は、事前に『業務委託承諾願』を提出し、調査職員の承諾を得る。

カ 受注者は、業務中に知り得た内容等について、第三者にその情報を漏らしてはならない。

キ 業務の実施に関し疑義が生じた場合には、速やかに発注者と受注者双方で協議を行う。

6 業務計画書の提出

ア 受注者は、契約締結後14日以内に業務計画書を作成し、発注者に提出すると共に、承諾を得る。

イ 業務計画書には、次の事項を記載する。

- 1) 業務着手届
- 2) 検討する業務内容
- 3) 業務を実施する上での方針
- 4) 業務の詳細な工程表(業務フローチャート)
- 5) 業務実施における組織体制、連絡体制
- 6) 管理技術者、担当技術者一覧表及び経歴書
- 7) 協力者がある場合は、協力者の概要、担当技術者一覧表及び経歴書
- 8) 発注者との打合せ計画表(案)
- 9) 成果品の内容、部数
- 10) その他発注者が必要とする事項

なお、記載事項に追加又は変更が生じた場合には、速やかに発注者に文書で提出し、承諾を得る。

7 打合せ及び議事録

業務を適正かつ円滑に実施するため、受注者と発注者は定期的に打合せを行い、業務方針の確認、条件等の疑義を正すものとし、その内容については、受注者がその都度書面に記録し、発注者の確認を得る。

8 引渡前における成果品の使用

業務委託期間途中においても、受注者がこれに承諾した場合は、発注者は成果品の全部又は一部を使用することが出来るものとする。

9 検査

ア 受注者は、業務が完了したときは、業務完了通知書により発注者に通知すると共に、成果品を提出し、発注者の検査を受ける。

イ 業務完了期限前であっても、発注者がその時点における成果品の提出期限を指定した場合には、その指定する期限までにその時点における成果品を提出し、検査を受ける。

10 適用基準等

適用基準等は次による。(最新版)

特記無き場合は、国土交通省大臣官房官庁営繕部が制定又は監修したものとする。

併せて、宇治市公共施設等総合管理計画に基づくものとする。

ア 官庁施設の総合耐震診断・改修基準

- イ 官庁施設の環境保全性基準
- ウ 建築設計基準
- エ 建築構造設計基準
- オ 構内舗装・排水設計基準
- カ 建築設備計画基準
- キ 建築設備設計基準
- ク 建築設備耐震設計・施工指針（（一財）日本建築センター）
- ケ 建築物のライフサイクルコスト（（一財）建築保全センター）
- コ 建築設備の維持保全と劣化診断（同上）
- サ 国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン（同上）
- シ 建築・設備維持保全計画の作り方（（公社）ロングライフビル推進協会）
- ス 建築物のライフサイクルコスト評価用データ集（同上）
- セ 新・ＬＣ設計の考え方（同上）
- ソ 建築のライフサイクルと維持保全（同上）
- タ 特殊建築物等定期点検業務基準（（一財）日本建築防災協会）
- チ 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
（国土交通省）
- ツ 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
（ＢＥＬＣＡ診断委員会仕上小委員会編）

1 1 資料の貸与及び返却

ア 業務を進めるに当たっては、発注者から次のものを貸与する。

- 1) 設計図書（竣工原図等） 一式
- 2) 確認申請書等 許認可関係図書 一式
- 3) 建築基準法第 1 2 条に基づく点検・調査報告書 一式
- 4) 施設修繕・改修履歴 一式
- 5) 上記以外、保守点検業務報告書等（ . 1 . エによる。） 一式

イ 貸与された資料は、紛失、汚損しないよう取り扱うものとし、これを貸与し、又は複製してはならない。

ウ 貸与された資料は、業務終了後に、速やかに発注者へ返却する。

エ 発注者が貸与する以外の業務に必要な資料は、受注者がその収集、整理等を行うものとし、発注者は業務の遂行に協力する。

1 2 使用言語等

本業務に使用する言語は、日本語、数字は算用数字、通貨は日本円、単位は計量法（平成 4 年法律第 5 1 号）に定めるものとする。

・業務の内容

1 現況調査業務

ア 調査実施計画書の提出

受注者は、本調査を実施するに当たり、調査対象（躯体、意匠、設備）毎に調査箇所、調査方法、調査の工程、調査作業の制約条件、調査作業に関する取り決め事項等を盛り込んだ調査実施計画書を提出し、調査職員及び施設管理者の承諾を受ける。

イ 基本情報調査

以下の項目について情報を調査し、これらの情報をもとに「保全台帳」を作成する。その際は、当該部位が、建築基準法、建築物衛生法、消防法、電気事業法、高圧ガス保安法、水道法、大気汚染防止法及び建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の各種法令上のどの要求を受けて設置、運用及び点検整備されるべきものなのかを詳細に明示する。

- 1) 建築調査については、躯体及び内外装等の劣化状況について、階・部位別に種類、数量、その他詳細等を調査する。
- 2) 建築設備調査については、設置階、室名、製造者、製造年、種類、分類、方式、サイズ、数量、その他詳細等を調査する。
また数量の取りまとめについては、同一仕様で複数設置されているものは、各階、各部屋等で数量をとりまとめる。
- 3) 各部位について、資料、現地調査、記録等により調査を行う。結果については、調査表に整理して提出し、調査職員の確認を受ける。
- 4) 対象建築設備
 - ・ 空気調和設備（空冷ヒートポンプ式パッケージエアコン、床置型暖房機、換気扇等）
 - ・ 給排水衛生設備（給排水管、水栓類等）
 - ・ 給湯設備（給湯機等）
 - ・ 電気設備（電灯・動力引込盤、警報盤等）
 - ・ 防災設備（自火報、誘導灯等）
 - ・ 放送設備
 - ・ 情報設備（インターホン、TV、電話端子盤等）
 - ・ その他施設の維持管理に必要な事項
- 5) 施設状況の調査
施設状況の調査は、以下に基づいて行う。
 - ・ 建築基準法第12条に基づく点検・調査報告書のほか、貸与資料（ ． 1 ． 工 ）の内容確認。
 - ・ 施設修繕・改修履歴の確認
 - ・ 現地調査（竣工図面と現況との照合）

ウ 事前協議（施設管理者とのヒアリング）

日常、施設の維持管理に従事している職員及び各委託業者からヒアリングを行い、設備機器の状況を把握する。ヒアリングの内容については以下のとおりとする。

- ・保守・管理状況
- ・各機器・配管等の故障、改修履歴
- ・各機器の運転時間
- ・現況及び過去の問題点
- ・法定点検及び検査記録等の閲覧
- ・各種図面の保管状況及び閲覧

エ 保守点検業務報告書等（貸与資料）

- 1) 設備運転監視及び日常点検・保守業務
- 2) 冷暖房設備保守点検業務
- 3) 防災設備保守点検業務

オ 外壁劣化調査

1) 外観目視調査

- ・試験対象壁面のひび割れやエフロレッセンス等の情報（場所・大きさ等）を、目視にて調査し立面図に記録する。
- ・建物高層部等の遠距離部は、双眼鏡を用いて調査する。
- ・代表的な損傷はデジタルカメラにて記録する。

2) 下記に示す調査方法で示されている以外の事項は、「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(改訂第3版)」による。

予備調査（図面及び現地による）

- ・建物の名称・所在地・用途
- ・建物の竣工年月
- ・建物の概要（規模・構造）
- ・建物の配置図、立面図
- ・建物の被災及び補修履歴
- ・建物の外装仕上げの状況
- ・立地、環境条件(日射状況の確認)

外観目視調査

- ・対象壁面のひび割れやエフロレッセンス等の情報（場所・大きさ等）を、目視にて調査し立面図に記録する。

- ・建物高層部等の遠距離部は、双眼鏡を用いて調査する。
- ・代表的な損傷はデジタルカメラにて記録する。

部分打診法

- ・管理技術者は、外壁の手の届く範囲をテストハンマーにより打診検査を行い、浮き部分について立面図に記録する。
- ・モルタルの剥離の可能性が大きいと思われる下記の部分については、手の届く範囲で適宜確認する。

パラペット上端・・・全長

(開口部周辺)(笠木・窓台等の他の材質に接している部分)(出隅部分)

(庇・窓台部分)(コンクリート打継部・エキスパンションジョイント部周辺)

等・・・各階各該当部位数の概ね1/2

カ 建築意匠等劣化調査

建物内の各室、廊下、共用部分毎に、劣化状況を目視調査し、耐用年数等を推定する。

キ 屋上防水(屋根仕上げ材)劣化調査

屋上防水(屋根仕上げ材)の劣化状況を目視調査し、耐用年数等を推定する。

ク 建築設備劣化調査

1) 調査方法の適用は、『建築設備の維持保全と劣化診断』(建設大臣官房技術調査室・建設大臣官房官庁営繕部監督課保全指導室監修)による二次劣化診断及び三次劣化診断とする。

2) 機器劣化調査

劣化度診断は、当該設備機器の初期性能の回復若しくは長寿命化を目的とするので、物理的劣化を対象とする。従って、診断の中身は外観からの視覚・聴覚・臭覚・触覚等による「感応判定」と、初期性能を維持しているかどうかの「性能判定」が主となる。

- ・各機器の設置年、仕様、定格
- ・変形、損傷、腐食及び設置状況の観察、記録
- ・数量の調査
- ・運転状況の観察、触診
- ・環境機能調査

(各設備システムと建物の使用形態との整合性や、保守管理面からのメンテナンスの難易度調査)

3) 表面温度測定

直接触れることはできないが表面温度が劣化判定の重要な基準となる機器(分電盤電線接続端子部分、電動機等)について、直近の保守点検・調査報告書を基に劣化度

を推定する。

4) 配管劣化調査

配管劣化調査は材種や口径に応じて、非破壊検査（超音波肉厚調査、内視鏡調査等）を行い、その結果から配管の劣化状況、耐用年数等を推定する。

なお、調査は代表点10箇所（超音波肉厚調査；5か所、内視鏡調査；5か所）程度とするが、具体的な非破壊検査の方法、場所、箇所数は事前に調査職員の承認を得る。

白ガス管（銅管、鋳鉄管を含む）

超音波肉厚調査等は、配管内部の浸食率や最大浸食度、残存余命を把握することを目的とし、必要に応じて残存肉厚についても実測を行う。

ライニング管

ライニング管の場合は管端ねじ部の腐食が問題となるため、継手部を主体とした目視検査を行うほか、配管内部の状態（腐食状況や詰まりなど）を把握することを目的とする。

塩化ビニル管等

塩化ビニル管等の場合は、配管内部の状態（継手部の状況や詰まりなど）を把握することを目的とする。

5) 空気調和設備劣化調査

空調ダクト内部検査

ダクト内部の粉じん堆積状態や劣化検査をダクト点検口や吹き出し口からの目視調査や冷暖房設備保守点検業務報告書により、ダクト内の汚れ具合や劣化度を推定する。

換気設備風量測定

換気設備の中で、特に給湯室及びトイレの換気設備の性能劣化度を測定し、劣化状態を推定する。

冷温水配管等

各種弁、混合ヘッダーの劣化状況、推定耐用年数等を推定する。

空冷式ヒートポンプエアコン

年次保守点検報告書等により、劣化状況、耐用年数等を推定する。

吹き出し口

目視等により現状（閉塞・劣化状況）を把握する。

6) 電気設備劣化調査

分電盤（幹線、動力、電灯）、トランス及びコンセントの劣化状況、耐用年数等を推定する。

照明

照度測定のほか照明器具、壁面スイッチ及び天井内のリレー、マグネットスイッチ等の劣化状況、耐用年数等を推定する。

弱電設備

放送機器、TV、監視カメラ、インターホン等の劣化状況、耐用年数等を推定する。

7) ガス設備劣化調査

年次保守点検報告書等により、劣化状況、耐用年数等を推定する。

8) 給排水・衛生設備劣化調査

目視等により劣化状況を把握する。

9) 防犯設備劣化調査

機械警備、防犯カメラ、緊急通報の劣化状況、耐用年数等を推定する。

10) 音響設備劣化調査

音響設備の劣化状況、耐用年数等を推定する。

12) 自火報設備劣化調査

自火報設備の劣化状況、耐用年数等を推定する。

ケ アスベスト調査

外壁（内壁）仕上塗材及び既設配管の保温材やパッキン等について調査を行い、アスベスト含有の恐れのある仕上塗材、保温材、パッキン等の使用の有無について、報告書を作成し提出する。

コ 構造耐力調査

調査方法として材料試験（コンクリート圧縮強度、中性化深さ、鉄筋かぶり厚さ、鉄筋腐食状況）、目視調査（屋上、外壁の漏水状況）を行う。

材料試験箇所は2箇所とする。

サ 評価

項目毎に調査した結果を検討し、下記基準による5段階のランク評価を行う。

A 今後10年は改修の必要がない。

B 6～9年以内に改修が必要

C 3～5年以内に改修が必要

D 1～2年以内に改修が必要

E 危険状態であり緊急に改修が必要

評価に当たっては、まずは各項目における状態評価を行う。【1次評価】

次に、1次評価により設備の交換を必要とする場合、交換による初期性能回復率及び交換後の使用可能想定期間（単に標準耐用年数を用いるのではなく、個々の劣化具合から負荷を想定する。）を予測し、併せて更新費用を標準化の観点から加味して評価する。

【2次評価】

また、標準以外（B～E）にランクされる項目については、

1) 現状の劣化状態と原因分析

2) 環境への影響度等の観点

に重点を置いて評価を行う。

特にEランク部位は、支障が発生した場合、施設の機能に重大な影響を及ぼすことが想定されるため、その「影響度(理由)」について記述する。

シ その他

各種検査診断実施にあたっては、調査前と調査後の写真を撮影する。

2 改修計画策定業務

現況調査結果をもとに、改修項目の提言を行い、改修・更新費用等の算出、費用面、効率面の観点から改修計画案の提案を行う。

なお、建築設備更新の改修内容の立案にあたっては、改修手法についての比較検討(イニシャル、ランニングコスト共)を行う。

その他必要事項については、調査職員と打合せを行う。

3 施設概要

建 築 年 1985.11

建物用途、規模 共同住宅

3号棟

鉄筋コンクリート造 3階建

建築面積：352.49 m²

延床面積：543.18 m²

4号棟

鉄筋コンクリート造 3階建

建築面積：573.71 m²

延床面積：1,071.69 m²

外 壁 仕 上 等 外壁：コンクリート打放し仕上マスチック吹付

屋根：石綿スレート瓦葺

4 建築設備概要 空気調和設備 空気調和設備

換気設備

給排水衛生設備 衛生設備

給水設備

給湯設備

ガス設備

排水設備

消火設備

電 気 設 備 受変電設備
幹線・動力設備
電灯・コンセント設備
弱電設備
防災設備

． 成果品等

- 1 現況調査・改修計画報告書
(原則 A 4 縦型ファイル綴じ(左綴じ) カラー刷 各 5 部) 調査・計画年度を明記する。
- 2 業務報告書 [打合記録、契約書に基づく提出書類等]
(原則 A 4 縦型ファイル綴じ(左綴じ) 1 部)
- 3 電子媒体 (DVD - R 等メディアによる。) 2 部
データ形式は P D F 及びオリジナルデータ (ワード、エクセル、パワーポイント、J W -
C A D 等)
その他成果品の詳細については、調査職員と協議する。
また現況調査の結果及び改修等に必要な概算事業費を令和 8 年 9 月 7 日迄に、改修計画(案)
を令和 8 年 9 月 2 5 日迄に中間報告として提出する。
最終成果品については令和 8 年 1 1 月 3 0 日迄に整理のうえ提出し、調査職員のチェック
を受け修正を行った後、委託期間内に提出する。
なお、提出された電子情報等の著作権は、発注者に譲渡する。

． その他

- 1 本仕様書に定めのない事項並びに仕様書に疑義が生じた場合は発注者と受注者双方で協議を行う。