

業務仕様書

業務名 令和 6 年度札幌市子ども発達支援総合センター建築基準法点検業務

業務内容説明書

1 業務名

令和6年度札幌市子ども発達支援総合センター建築基準法点検業務

2 点検施設

札幌市子ども発達支援総合センター
(札幌市豊平区平岸4条18丁目1番21号)

3 点検施設の構成（延床面積12,782.23m²）

- (1) 管理棟（A棟） 2,246.49m²（鉄筋コンクリート造地上3階地下1階建）
- (2) B棟 5,848.0m²（鉄筋コンクリート造地上6階地下1階建）
- (3) C棟 1,198.59m²（鉄筋コンクリート造地上2階地下1階建）
- (4) D棟 899.44m²（鉄筋コンクリート造地上2階建）
- (5) 体育館 240.73m²（鉄骨造1階建）
- (6) ボイラー機械室 194.75m²（鉄筋コンクリート造地上1階地下2階建）
- (7) 自家発電室 31.5m²（鉄筋コンクリート造地上1階建）
- (8) 排水ポンプ室 10.89m²（鉄筋コンクリート造地上1階建）
- (9) 倉庫 6.58m²（鉄筋コンクリート造地上1階建）
- (10) ひまわり整肢園棟 517.95m²（鉄骨造2階建）
- (11) 渡り廊下 151.49m²
- (12) その他（延床面積に含まず。）
 - ア バス用車庫（大） 78.47m²
 - イ バス用車庫（小） 36.73m²
 - ウ 公用車車庫 9.60m²

※ 点検の範囲は、敷地内の付属建物を含む。施設の詳細図はCD-Rで貸与する。

4 業務内容

本業務は、札幌市の所有する公共建築物の維持保全を適切に行うことの目的として建築基準法第12条に基づき、特定建築物調査、建築設備及び防災設備点検を実施するものである。

なお、本業務の対象とする調査・点検項目は別表のとおりである。

5 業務責任者の資格要件

調査員（特定建築物）及び検査員（建築設備・防火設備）は建築基準法第12条各項に定める資格を有する者とする。

6 業務履行期間

契約日から令和6年11月30日まで

【別表】建築基準法点検業務 施設別調査・点検項目

○→調査・点検実施対象

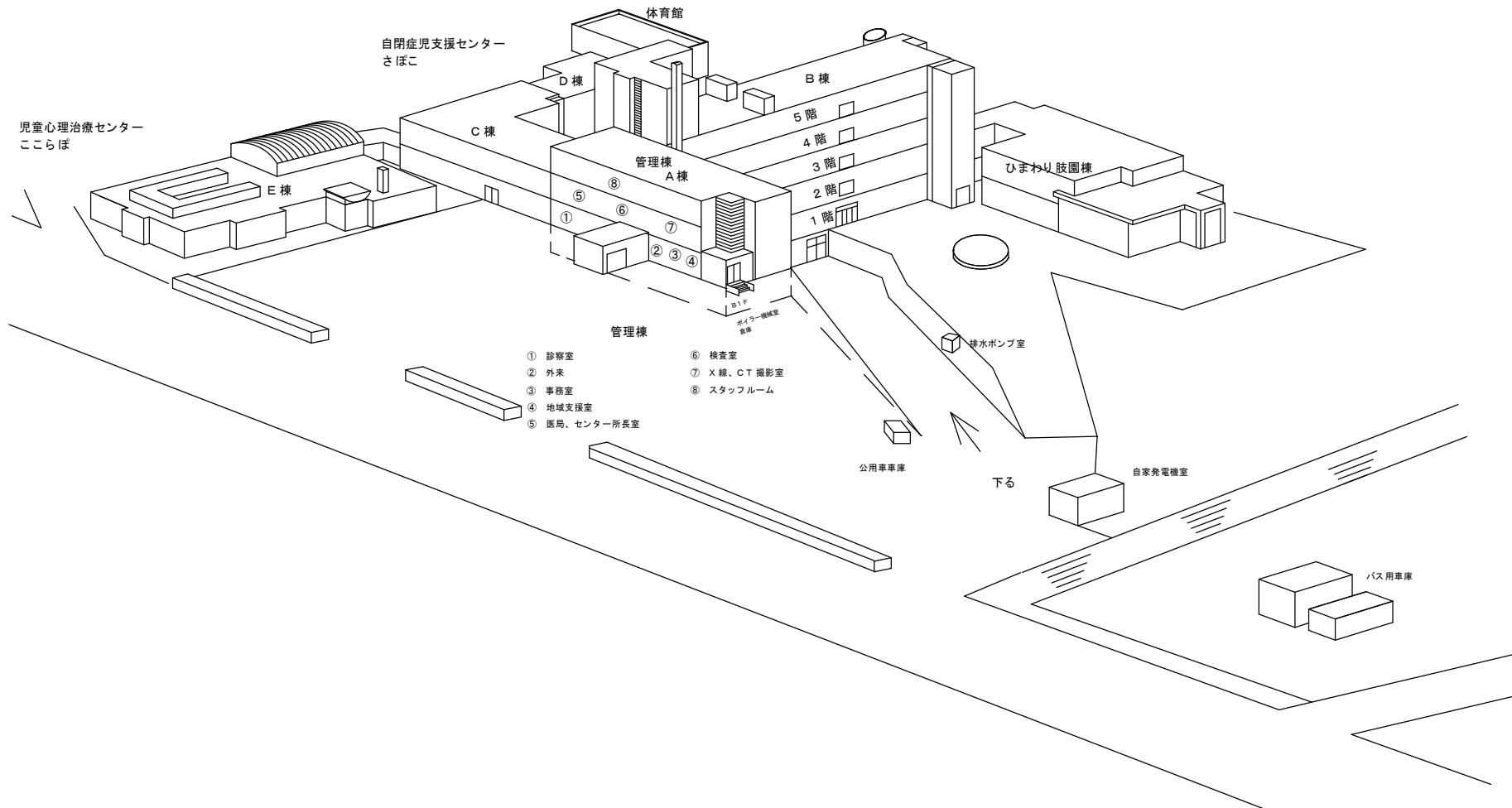
施設	構造	階数	延床面積 (m ²)	調査・点検項目										備考	
				特定建築物調査		建築設備点検				防火設備点検					
				調査	全面打診 ※1	換気	排煙	非常用照明	給排水	防火扉	防火 シャッター	耐火クロス スクリーン	ドレンチャー		
A棟 (ボイラー機械室含む)	鉄筋コンクリート造	地上3階 地下1階	2,441.24	○	○	○		○ 白熱灯等106灯	○	○ 12枚					
B棟 (EVシャフト含む)	鉄筋コンクリート造	地上6階 地下1階	5,854.58	○	○	○		○ 白熱灯等226灯	○	○ 8枚		○ 3枚			
C棟 (渡り廊下含む)	鉄筋コンクリート造	地上2階	1,282.71	○	○			○ 白熱灯等63灯	○	○ 3枚					
D棟 (渡り廊下含む)	鉄筋コンクリート造	地上2階	912.64	○	—			○ 白熱灯等38灯	○	○ 1枚					
E棟 (渡り廊下含む)	鉄筋コンクリート造	地上2階	1,496.81	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	調査・点検対象外	
体育館	鉄骨造	地上1階	262.93	○	対象外			○ 白熱灯12灯		○ 1枚					
自家発電室	鉄筋コンクリート造	地上1階	31.50	○	対象外										
排水ポンプ室	鉄筋コンクリート造	地上1階	10.89	○	対象外				○						
倉庫	鉄筋コンクリート造	地上1階	6.58	○	対象外										
ひまわり整肢園棟 (渡り廊下含む)	鉄骨造	地上2階	530.99	○	対象外			○ 白熱灯等23灯	○						
バス用車庫(大)	プレハブ造		78.47	○	対象外										
バス用車庫(小)	プレハブ造		36.73	○	対象外										
公用車車庫	プレハブ造		9.60	○	対象外										

※1 全面打診とは、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の仕上げによる外壁について、竣工後、外壁改修後、または全面打診等の実施後10年を超えている場合に、平成20年国土交通省告示第282号別表第一第2項第11号に基づき必要となる全面的な打診等による点検をいう。

C棟 2階 自閉症児支援センター(さぽこ)
1階 プレイ室、心理検査室、面接室

日 横

- 5 階 ひまわり整形園室、かわい学園事務室
- 4 階 旧 まほら事務室、ディアケラーム、会議、研修室
- 3 階 理学療法室、作業療法室、言語聴覚療法室、スタッフルーム
- 2 階 診察室(小児科、整形外科・耳鼻咽喉科)、聴力検査室、言語聴覚療法室、ひまわり整形園(理学療法室)
- 1 階 かじ わく園(母子訓練保育室)、訓練ホール、指導室
- 地下1階 厨房



子ども発達支援総合センター（ちくたく）概要図

業務仕様書

第1節 一般事項

1. 1 適用

- (1) 本仕様書は、札幌市子ども発達支援総合センターの建築基準法点検に適用する。
- (2) 本仕様書に規定する事項は、別の定めがある場合を除き、受注者の責任において履行すべきものとする。
- (3) すべての契約図書は、相互に補完するものとする。ただし、契約図書間に相違がある場合の優先順位は、次の順番とする。

- ア 契約書
- イ 特記仕様書
- ウ 業務仕様書

1. 2 用語の定義

仕様書において用いる用語の定義は、次による。

- (1) 「担当職員」とは、契約図書に定められた範囲内において、受注者に対する指示、承諾又は協議の職務等を行う者で、当該業務の監督を行うことを発注者が指名した者をいう。
- (2) 「施設管理者」とは、施設の管理又は運営に携わる者をいう。
- (3) 「受注者等」とは、当該業務契約の受注者又は契約書の規定により定めた受注者側の業務責任者をいう。
- (4) 「業務責任者」とは、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために担当職員及び施設管理者との連絡調整を行う者で、受注者側の責任者をいう。
- (5) 「業務担当者」とは、業務責任者の指揮により業務を実施するもので、受注者側の担当者をいう。
- (6) 「担当職員の承諾」とは、受注者等が担当職員に対し書面で申し出た事項について、担当職員が書面をもって了解することをいう。
- (7) 「担当職員の指示」とは、担当職員が受注者等に対し業務の実施上必要な事項を、書面若しくは口頭によって示すことをいう。
- (8) 「担当職員と協議」とは、協議事項について、担当職員と受注者等とが結論を得るために合議し、その結果を書面に残すことをいう。
- (9) 「担当職員の立会い」とは、業務の実施上必要な指示、承諾、協議及び検査を行うため、担当職員がその場に臨むことをいう。
- (10) 「業務の検査」とは、契約書に規定するすべての業務の完了を確認するために、発注者が指定した者が行う検査をいう。

1. 3 受注者の負担の範囲

- (1) 業務の実施に必要な施設の電気、ガス、水道等の使用にかかる費用は、特記がある場合を除き受注者の負担とする。
- (2) 業務の実施に必要な工具、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。
- (3) 業務の実施に必要な消耗等は、受注者の負担とする。

1. 4 業務の成果物

- (1) 業務の成果物については、定期点検報告書作成要領に従い作成し、発注者に引き渡すものとする。ただし、定期点検報告書作成要領により難い場合には、予め担当職員と協議し、承諾を得なければならない。
- (2) 受注者は、担当職員の指示があり、これに同意した場合には、履行期間途中においても、成果物の引渡しを行わなくてはならない。

1. 5 関係法令等の遵守

業務の実施にあたり、適用を受ける関係法令等を十分に理解するとともに遵守し、業務の円滑な遂行を図る。

第2節 業務の実施

2. 1 業務着手

受注者は、契約書に定める日から業務に着手しなければならない。この場合において、業務責任者が業務の実施のため担当職員との打合せを開始することをいう。

2. 2 業務実施体制及び業務工程

(1) 受注者は、業務開始前に下記の事項を担当職員に報告しなければならない。

ア 業務の実施体制（業務責任者、業務担当者等）

イ 業務工程計画

ウ 業務担当者の有する資格

(2) 受注者は業務計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にした上、その都度担当職員に変更業務計画書を提出しなければならない。ただし、軽易な変更等で予め担当職員の承諾を得たものは、変更業務計画書の提出は必要ないものとする。

2. 3 守秘義務

受注者は、業務の実施過程で知り得た秘密を第三者にもらしてはならない。

2. 4 成果物の利用等

(1) 受注者は、発注者に対し、成果物の利用を許諾する。また、成果物の内容を自由に公表することを許諾する。

(2) 受注者は、成果物の内容を公表してはならない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合にはこの限りではない。

2. 5 貸与品等

(1) 業務の実施にあたり、様式集等一式、調査施設図書一式を貸与する。担当職員もしくは施設管理者から貸与された図書等については、注意をもって取り扱わなければならず、万一、損傷した場合には、受注者の責任と費用負担において原状に復するものとする。

(2) 受注者は、貸与品等の必要がなくなった場合は、速やかに返却しなければならない。

(3) 受注者は、貸与品等を他人に閲覧させ、複製させ、又は譲渡してはならない。

2. 6 業務責任者

(1) 業務責任者は、業務担当者に作業内容及び担当職員の指示事項等を伝え、その周知徹底を図る。

(3) 業務責任者は、業務担当者以上の経験、知識及び技能を有する者とする。なお、業務責任者は業務担当者を兼ねることができる。

2. 7 業務担当者

業務担当者は、業務に必要な知識及び技術を有するものとする。

2. 8 施設の訪問等

(1) 点検のため施設を訪問するにあたっては、事前に担当職員に通知するとともに施設管理者と連絡を取り日程等の調整を図ること。

(2) 施設管理者との調整が困難な場合には、担当職員の指示を受けるものとする。

(3) 訪問時において、施設及び付属の備品、設備、機器類に損傷を与えないよう注意しなければならない。なお、損傷等を与えた場合は、受注者の責任と費用負担において原状に復するものとする。

2. 9 加入すべき保険

業務遂行のために必要と思われる保険については、受注者の責任で加入しなければならない。

2. 10 業務の安全衛生

業務担当者の労働安全衛生に関する労務管理については、業務責任者がその責任者となり、関係法令に従って行う。

2. 11 担当職員の立会い

実地で行う施設の点検等、業務の実施に際して担当職員の立会いを求める場合は、予め申し出るものとする。

2. 12 業務の中間確認

業務着手後、必要に応じて業務の進捗状況を報告するものとする。

第3節 その他

3. 1 服装等

施設の現地確認等の際には、業務責任者及び業務担当者は業務に適した服装及び履物で業務を実施しなければならず、施設を利用する市民その他に不快な印象を与えてはならない。

3. 2 留意事項等

施設を利用する市民、職員等の妨げにならないように十分注意するとともに、業務に關係のない場所及び室への出入りは禁止する。

また、現地確認等に際し、原則として火気は使用しない。火気を使用する場合には、施設管理者の承諾を得るものとし、その取扱いに際しては十分注意する。

3. 3 環境への配慮

業務を行うにあたっては環境配慮に努めること。

- (1) 電気、水道、油、ガス等の使用に当たっては、極力節約に努めること。
- (2) ごみ減量及びリサイクルに努めること。
- (3) 自動車等を使用する場合は、できるだけ環境負荷の少ない車両を使用し、アイドリングストップの実施など環境に配慮した運転に心がけること。
- (4) 業務に係る用品等は、札幌市グリーン購入ガイドラインに従い、極力ガイドライン指定品を使用すること。

3. 4 その他

- (1) 業務を行うにあたり、再委託、物品の調達等を行う場合は、札幌市内の企業等の積極的な活用に努めること。
- (2) この仕様書に定めのない事項及びこの仕様書に疑義が生じたときは、担当職員と協議の上、定めるものとする。

特記仕様書

本特記仕様書は、札幌市子ども発達支援総合センター建築基準法点検業務において、平成 20 年国土交通省告示第 282 号（以下「告示第 282 号」という。）別表第一第 2 項第 11 号に基づき必要となる外壁の全面的な打診等による点検（以下「外壁全面点検」という。）について定めるものである。

なお、特記仕様書に記載されていない事項については業務仕様書による。

1 調査対象

別表の外壁全面点検の調査対象施設におけるタイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等による外壁の全面を対象とする。

2 業務内容

- (1) 建築基準法第 12 条に基づく点検として、外壁の調査を行う。
- (2) 調査は、「タイル外壁及びモルタル塗り外壁調査定期的診断マニュアル（最新版）」（公益社団法人ロングライフビル推進協会発行）及び「特定建築物定期調査業務基準（最新版）」（一般財団法人日本建築防災協会編集・発行）に準拠して行い、タイル等の劣化及び損傷状況（浮き・欠損部分）を明らかにする。
- (3) 劣化及び損傷のみられた部分について、告示第 282 号別表第一第 2 項第 11 号に基づき、「要是正」または「指摘なし」の判定を行う。
- (4) 要是正箇所その他異常のみられる部分に係る対策等を助言・提案する。

3 調査方法

- (1) 調査方法は、調査範囲全面にわたり「外観目視法」及び「打診法」を実施するものとする。
- (2) 「打診法」は「赤外線装置法」に替えることができるものとするが、少なくとも手の届く範囲はすべて、「打診法」による調査を行うこと。
- (3) 赤外線装置法による場合の撮影精度及び気象条件等は以下のとおりとする。
 - ア 測定角度は仰角、水平角とも 30° 以内で撮影すること。
 - イ 撮影機器と撮影対象物との距離は、基本は 15m 以内とし、最大でも 50m 以内とする。
 - ウ 撮影機器の検出素子は $640 \times 480 = 30$ 万画素以上とし、温度分解能は 0.04°C 以下とする。
 - エ 浮き部と健全部の温度差が 0.5°C を超える時間帯に撮影すること。なお、温度差が 0.5°C 以上とならない部分は、打診法で調査すること。
- ※ 上記精度が確保できない場合は、高所作業車及びゴンドラ等を用いて打診調査を行う。
- オ 撮影日・撮影時間帯並びに天候が、浮きを判断する際に適した条件であったかを検証すること。

4 成果品

外壁調査報告書 2 部及びその電子データを提出すること。外壁調査報告書の記載内容及び添付資料は以下のとおりとする。

- (1) 調査一般事項説明書（調査概要、調査日時、調査方法、調査者）

- (2) 調査結果図（立面図上に明示）
- (3) 温度解析図（赤外線装置法を採用した場合）
 - ※ 温度解析図を提出する場合には、次の情報を付加すること。
 - ・ 異常部分の明示
 - ・ 同時撮影の可視画像を合わせて明示
 - ・ 異常部分と判断した基準値を明記
- (4) 調査実施写真（告示第 282 号別記の別添 2 「関係写真」様式を用いること。）
- (5) 劣化及び損傷のみられた各部分の判定結果
- (6) 劣化及び損傷のみられた各部分の数量集計表（立面図と同じ紙面上に記載してもよい。）
- (7) 要是正箇所その他異常のみられる部分に係る所見（対策助言・提案等）

5 現地調査等

- (1) 受託者は、関係法令に従って事故防止に努めるとともに、公害・災害の発生の恐れがある場合は、担当職員と協議し適切な処置をとること。受託者は、天災事変、不可抗力その他受託の責に帰さない事由によって生じた損害ならびに間接的損害については、その責を負わない。なお、受託者が施設内においてなす業務上の行為は、すべて受託者の責任とする。
- (2) 受託者は、担当職員と十分に打ち合わせをすること。
- (3) 受託者は、作業に従事する者に対して、清潔な作業服の着用、身分証明書の携帯及び名札を付けさせること。
- (4) 赤外線装置を用いる場合は、外壁赤外線調査の実務経験のあるものとする。

6 受託者の負担の範囲

- (1) 業務の実施に必要な施設の電気、ガス、水道等の使用にかかる費用は、受託者の負担とする。
- (2) 業務の実施に必要な工具・保護具・計測機器及び調査作業車等の機器・機材は、受託者の負担とする。
- (3) 業務の実施に必要な消耗品は、受託者の負担とする。

7 その他

この仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、別途協議するものとする。

定期点検報告書作成要領

1 目的

建築基準法第12条第2項及び第4項（昇降機は除く）に基づく点検を行い、その報告書を作成する。

2 報告書の様式

報告書は、施設ごとに次の様式による。

(1) 建築

定期調査報告概要書（様式1－1）

定期調査報告書（様式1－2）

個別様式

検査結果図（様式1－3）

関係写真（様式1－4）

検査結果表（様式1－5）

(2) 設備

定期検査報告概要書（様式2－1）

定期検査報告書（様式2－2）

個別様式

検査結果図（様式2－3）

関係写真（様式2－4）

検査結果表－別記第一号～四号（様式2－5）

法第28条第2項又は第3項に基づき換気設備が設けられた居室（換気設備を設けるべき調理室等を除く。）の換気状況評価表（様式2－6）

換気設備を設けるべき調理室等の換気風量測定表（様式2－7）

排煙風量測定記録表（様式2－8）

非常用の照明装置の照度測定表（様式2－9）

※ 非常照明については、全数平面図に記載すること。

(3) 防火設備

定期検査報告概要書（様式3－1）

定期検査報告書（様式3－2）

個別様式

検査結果図（様式3－3）

関係写真（様式3－4）

検査結果表（様式3－5）

検査結果図（様式3－6）

関係写真（様式3－7）

3 成果物

(1) 成果物は、上記2で作成する書類を施設ごとに次の順番で2部提出すること。

ア 建築

定期調査報告概要書（様式1－1）

定期調査報告書（様式1－2）

個別様式（様式1－3～5）

イ 設備

定期検査報告概要書（様式2－1）

定期検査報告書（様式2－2）

個別様式（様式2－3～9）

ウ 防火設備

定期検査報告概要書（様式3－1）

定期検査報告書（様式3－2）

個別様式（様式3－3～7）

(2) 電子データ

ア 上記成果品は、原則として全ての電子データ(CD-R)を提出すること。

イ 提出する電子データは、必ず電子媒体に複写後にウイルスチェックをし、
その旨表記した物を提出すること。

4 その他

本要領について疑義がある場合は、本市担当職員と協議のうえ業務をすすめる
こと。

以 上