

[13] 建築物定期点検業務 新規業務

1 業務目的

建築基準法第 12 条第 2 項に基づき、一定の建築物について 3 年に 1 度、一級建築士等により損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を行う。

2 対象施設及び設備

① 97 棟（建築面積計 46,575.22 m²、床面積計 202,324.82 m²）

② 114 棟（建築面積計 65,197.20 m²、床面積計 309,944.81 m²）

③ 85 棟（建築面積計 51,868.99 m²、床面積計 240,541.28 m²）

合計 296 棟（建築面積合計 163,641.41 m²、床面積合計 752,810.91 m²）

詳細は別添「仙台市営住宅等及び共同施設の設備一覧」の「仙台市営住宅定期点検対象建築物一覧表（資料 16）」のとおり。

※ 解体・新築により市営住宅が増減した場合は、適宜調整を行うものとする。

3 業務内容

(1) 点検者は下記の資格要件に適合する者とする。

- ・一級建築士若しくは二級建築士
- ・特定建築物調査員資格者

(2) 定期検査の頻度は、対象建築物を 3 年以内ごとに行うものとし、市営住宅を「2. 対象施設及び設備」のとおり 3 つのグループに分けて下記の通り行うものとする。

- ① : 令和 3 年度・令和 6 年度
- ② : 令和 4 年度・令和 7 年度
- ③ : 令和 5 年度

以降の年度は同じ順序で行う。

(3) 現地点検の期間は、4 月から 12 月の期間内で設定すること。1 月から 3 月については、降雪の影響で点検箇所が目視できない可能性があることから避けること。別途、期間を協議した場合はこの限りではない。

(4) 点検結果は、2 月末までに提出すること。ただし、市担当者が別に定めた場合はその期日までに提出する。

(5) 点検中、修繕を要する箇所が出た場合は、直ちに修繕内容・見積書を本市に提出し、本市の承認後必要な処置を講じる。

(6) 地盤・擁壁・外壁等で、緊急の修繕を必要としないが、経年により危険性が高くなる可能性があるものについては一覧を作成し、当該年度の対象建築物でない場合でも定期的に調査を行う。

(7) 直近の検査報告書を確認し、前回の問題箇所について、処理・改善されてい

るか調査する。

- (8) その他、定期点検内容の詳細は「建築物定期点検内容」による。

4 業務報告

定期点検後、すみやかに下記に示す報告書等を本市に提出すること。様式については本市指定様式とする。

- ・定期点検報告書
- ・定期点検票
- ・施設外観全景写真
- ・緊急に修繕を要する危険個所の一覧報告書及び危険個所記録写真
- ・点検結果図及び電子ファイル
- ・その他、市で指示したもの

【建築物定期点検内容】

1 点検箇所

- ① 敷地及び地盤面
地盤、敷地、建築基準法施行令第128条に基づく通路、塀、擁壁
- ② 建築物の外部
基礎、土台、外壁
- ③ 屋上及び屋根
屋上面、屋上回り、屋根、機器及び工作物
- ④ 建築物の内部
防火区画、壁の室内に面する部分、床、天井、防火設備、照明器具、懸垂物等、居室の採光及び換気、石綿等添加した建築材料
- ⑤ 避難施設等
建築基準法施行令第120条第2項に規定する通路、廊下、出入口、屋上広場、避難上有効なバルコニー、階段、排煙設備等
- ⑥ その他
特殊な構造、煙突、避雷設備

2 点検方法

点検方法については、「仙台市公共建築物点検マニュアル（建築物用）」及び「特定建築物定期調査業務基準 2016年改訂版（一般財団法人日本建築防災協会）」に基づいて行うこと。

3 点検項目及びチェックポイント

点検は「仙台市公共建築物定期点検票」の調査項目及びチェックポイントにより
現地点検等を行うこと。

4 点検結果の判定

点検結果の判定は「仙台市公共建築物点検マニュアル（建築物用）4. 定期点検結果の判定」により行う。

5 点検結果の資料作成

① 定期点検票及び保全調査票の作成

様式は「仙台市公共建築物定期点検票」とし「仙台市公共建築物点検マニュアル（建築物用）6. 定期点検票の記入要領」に基づいて作成すること。

② 施設外観全景写真、劣化・損傷状況及び危険個所記録写真

「仙台市公共建築物点検マニュアル（建築物用）7. 写真撮影要領」に基づいて作成すること。

③ 点検図面

ア. 「仙台市公共建築物点検マニュアル（建築物用）8. 点検結果図面作成要領」に基づいて作成すること。

イ. 図面作成用の既存図面データ（PDF、JPG等）は市から提供する。