

実施要領(建築基準法第12条建築物点検)

1 履行時期

建築設備定期検査に係る各種調査は、夏季休業期間(8月及び9月)に実施すること。夏季休業期間中に、集中講義等を実施するので、実施計画は十分調整して作成すること。

2 概要

本業務は、建築基準法第12条及びその他関係法令に基づき、特殊建築物等に係る定期点検を行い、敷地及び構造の劣化等の点検、防火・避難及び構造安全に係る各種点検等を行うとともに、定期検査報告書等の作成等を行う。各種点検等の調査項目に対応した調査方法及び調査結果の判定等は、「特定建築物定期調査業務基準(2025年改訂版)(編集・発行:一般財団法人 日本建築防災協会)」に基づいて行う。

また、構内に設置している街路灯の倒壊の恐れや補修の必要性等についての点検を国土交通省道路局 国道・防災課が策定した「附属物(標識、照明施設等)点検要領(令和6年9月)」に基づいて行う。

なお、参考書籍について改訂が行われた場合は、業務実施時点における最新版を参照するものとする。

(1) 建築設備定期検査対象

各棟の配置図は別図1のとおり。

区分	構造／階	延べ面積
国際学部棟	SRC一部S／7F	6,841 m ²
講義棟	SRC／7F	5,244 m ²
芸術学部棟	SRC一部S／6F	10,079 m ²
芸術資料館	SRC／6F	1,913 m ²
芸術第1工房棟	RC／2F	2,094 m ²
情報科学部棟	SRC一部S／8F	16,536 m ²
情報処理センター	SRC／7F	2,376 m ²
情報科学部棟別館	SRC一部S／6F	5,892 m ²
図書館・語学センター	RC／4F	6,310 m ²

(2) 街路灯点検対象

配置図は別図2のとおり。

区分(場所)	本数	備考
本部棟周辺・特殊排水処理施設周辺	7本	
講堂周辺・図書館棟周辺	5本	
敷地内芝生広場周辺外	12本	
エネルギーセンター周辺	3本	
第2～4工房及び第4駐車場周辺	7本	
情報科学部棟別館周辺	7本	
構内道路周辺	20本	木製ポール 5本含む。
テニスコート・体育館・野球場周辺	26本	
第1駐車場	1本	
合 計	88本	

3 点検等実施内容

次の区分ごとに点検(定期調査・検査)等を行い、報告書としてまとめること。

(1) 敷地・地盤関係

- ① 敷地内の通路の維持保全の状況(タイルの割れ、アスファルト舗装劣化状況など)
- ② 敷地の地盤沈下及び排水の状況
- ③ 堀や擁壁(ようへき)等の維持保全の状況(土砂流出、堀や擁壁の傾き、擁壁のコンクリート劣化状況など)
- ④ 通路・避難通路等、非常用の進入口と道路等との関係及び状況

(2) 外壁関係等

① 赤外線外壁診断

赤外線サーモグラフィ装置を用いて壁面仕上げ材の浮き状況等を測定し、必要に応じて打診調査、双眼鏡による外壁のひび割れ等の劣化調査を行うものとする。

調査精度の安定化を図るため、現地調査とともに、建物・立地条件を考慮し、赤外線画像解像度 25mm/pix 以下、外壁法線を 0 度とした時の対象面との角度を光軸中心で撮影水平角士 30 度以内、撮影上下角士 45 度対象以内を赤外線サーモグラフィ装置による調査範囲とする。

なお、調査精度の向上を図るため、赤外線サーモグラフィ装置を搭載したドローン(無人航空機)を用いることは可とする。ただし、航空法その他関係法令を遵守のうえ、安全に配慮して実施すること。

赤外線サーモグラフィ調査の対象外となった箇所については、脚立を利用するなどして手の届く範囲の打診調査を行うこと。

(調査・確認進め方等)

内閣府認可一般財団法人職業技能振興会認定「赤外線建物診断技能師」などの有資格者が行うこととし、かつ、撮影、画像解析・診断は、実務と経験を有した者が行うこと。壁面に汚れ(エフロレッセンスや錆水などの付着等)が数か所発生しており、浮きと誤認しやすいことから、可視画像による映像を併用して診断を行うとともに、双眼鏡等による目視調査も行うこと。調査に当たっては、次のような事項等の調査条件についてまとめた計画書を作成し、予め大学の承認を得ること。

ア 外壁の日射状況

イ 建物構造により測定できない外壁部の範囲(図等による明示)

ウ 赤外線カメラの設定位置計画及び場所選定

エ 撮影時の外壁温度の連続計測、撮影温度条件等を明示(日較差:最低・最高気温の温度差が 7 度以上の降雨時以外の日に調査実施)

② 鉄部の錆発生及び塗膜劣化状況

③ 構造に係るもの(基礎部、柱・はり・壁・床、外壁・貼石・タイル・モルタル・塗装等)の状況

④ 基礎の沈下、劣化及び損傷の状況

⑤ タイル、石貼り、モルタル等の劣化及び損傷の状況

⑥ サッシ等の劣化及び損傷の状況

(3) 屋上・屋根

① 屋上シート防水及び各種屋根の劣化状況

② 屋外設置機器等の維持保全の状況

③ 避雷設備およびクーリングタワー等の維持保全の状況

④ ひさし、パラペットの状況

(4) 建物内部

① クラック等の発生状況

② 腐食、変位、鉄筋露出、白華、欠損等の発生状況

③ 室内に設置された重量機器・物品等の固定支持状況

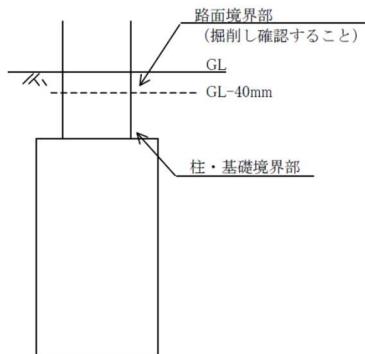
④ 天井、窓・サッシ・ガラスの状況

⑤ 屋外階段の状況

⑥ 屋外設置機器等の支持・固定状況

(5) 避難施設等・非常用進入口等

- ① 壁・屋根・開口部・内装仕上げ等の耐火・防火性能の確認
- ② 防火区画の状況
- ③ 防火設備(扉・シャッター等)の設置及び維持管理状況(消防設備の点検報告書に基づき機能点検は実施しないものとする。)
- ④ 廊下・通路・階段・扉・出入口・バルコニー・屋外通路等の状況
- (6) 衛生関係
 - ① 採光の状況
 - ② 自然換気等の状況
- (7) 街路灯
 - ① 損傷を発見しその程度を把握するとともに、次回の定期点検までに必要な措置等の判断を行う上で必要な情報を得るための点検として行う。従って、日常の目視点検では確認できない又は発見が困難な損傷を発見することに重点をおき、街路灯の構造全体にわたり実施する。
 - ② 大字から交付する標識を設置すること。
 - ③ 触診や打音等を併用するなどして、亀裂、腐食及び変形等(ボルトの緩みなどがないかなどを含む。)がないか、支柱本体や支柱基部の点検について脚立等を利用して行うこと。
 - ④ 路面境界部が土の箇所は次図のとおり試掘するなどにより調査すること。点検後は確実に埋め戻しを行うこと。



- ⑤ 支柱に傾きが発生していないか計測器具など(計測方法は協議の上で決定する。)を用いて調査するとともに、支柱継手部の有無などについて調査すること。
- ⑥ 点検の結果、不具合等が見つかった街路灯は、その劣化状況等の内容が判るように写真撮影を行い、報告書とともに提出すること。

4 報告

- (1) 委託業務実施報告書は次の事項を記載した報告書とし、大学の確認を受けるものとする。

報告書は2部作成(A4版、A3サイズのものはA4サイズに折りし、必要に応じてカラー印刷)して提出するとともに、区役所建築課へ提出する定期検査報告書(報告用と副本)を作成・提出すること。定期検査報告書は電子ファイルも併せて提出すること。提出に当たっては、点検種別ごと、点検対象建築物(棟)ごとにまとめること。

なお、調査結果の報告の際に、配置図及び各階平面図を添付することとなった場合には、大学から提供する平面図(画像ファイル)などをを利用して、報告用の図を作成すること。

 - ① 定期点検結果報告書
 - ア 建築物の定期検査は、建築基準法及び建築基準法施行規則及び告示(調査・検査の項目、方法、判定基準)に定められた様式(定期調査報告書、定期調査報告概要書、調査結果表、調査結果図)にしたがって作成すること。
 - イ 街路灯については別添「街路灯点検結果報告書」を参考に作成すること。
 - ② 写真

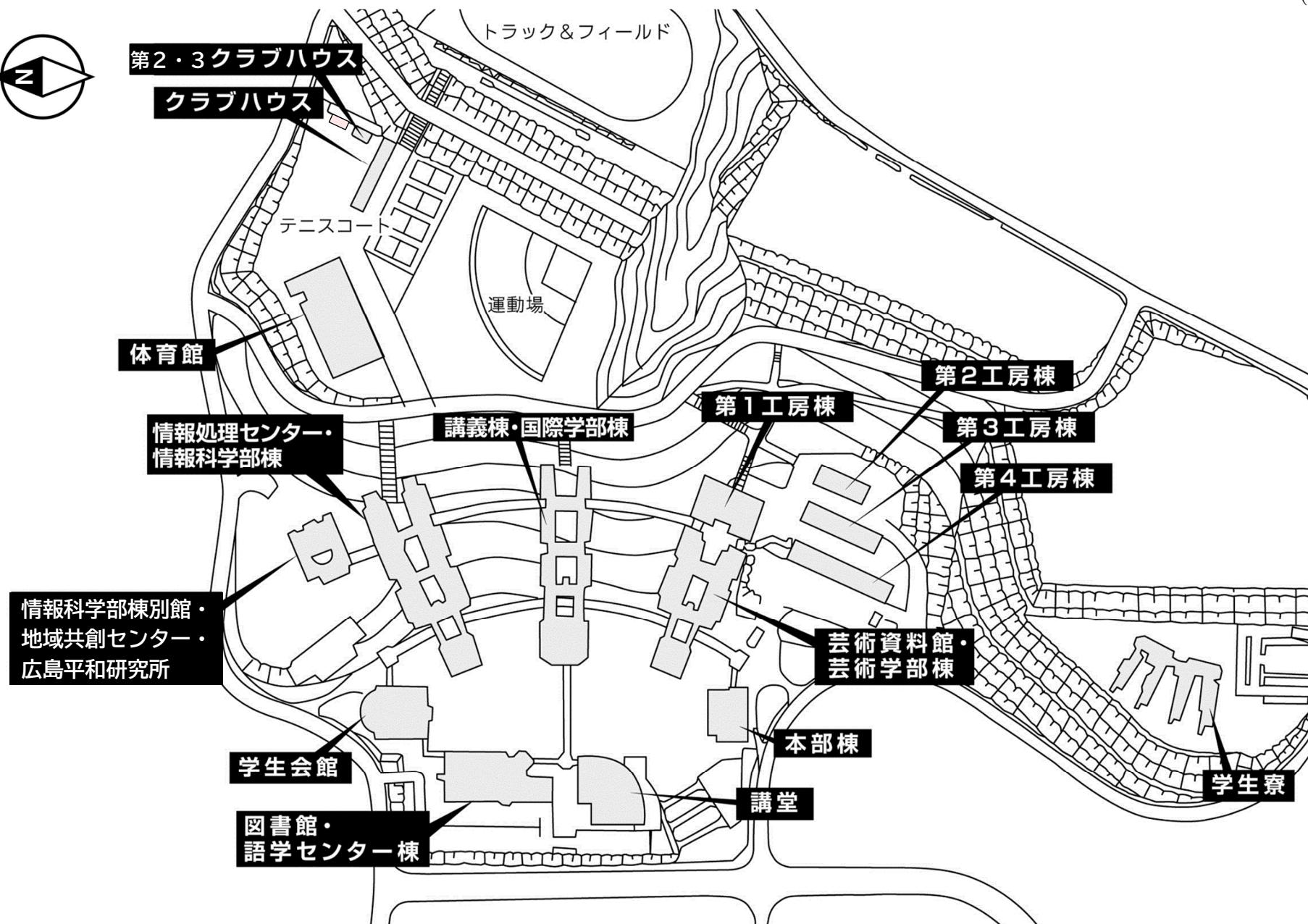
外観(建物・街路灯の全体)及び点検箇所(支障のある事項)の写真を添付すること。A4用紙の左側に3枚程度を配置し、右側に整理番号、タイトル及び所見を付して整理すること。点検結果図には、写真の整理番号を記載し、当該位置・内容を表現すること。

(2) 業務の履行に際し、関係機関への各種手続き及び前号報告書の提出等が必要な場合、受託者が行うこととし、その費用は受託者の負担とする。

5 留意事項等

- (1) 点検等に当たっては、次のいずれかの資格等を満たす者が主たる業務を実施(外壁の赤外線診断等については別途、記載のとおり。)すること。資格を証する書類の写しを提出すること。
 - ・ 一級建築士
 - ・ 二級建築士
 - ・ 特定建築物調査員
- (2) 業務の履行に際しては、あらかじめ大学と事前に協議して、業務の日時、作業方法等の詳細について定めるものとする。また、業務について質疑が生じた場合には、速やかに担当者と協議すること。
- (3) 点検等は、受託者の責任立会・指導のもとで行うこと。
- (4) 本業務に必要な資料等(各棟の平面図及び立面図、各種点検結果報告書、計画書など)は貸し与え等を行うものとする。必要に応じて、図面作成等を行うこと。
- (5) 本業務に必要な経費のうち、対象建築物の各種点検等に必要な電気料、水道料及びガス料は大学の負担とする。その他、業務に必要な工具類、測定器、消耗品及び報告用紙は、受託者の負担とする。
- (6) 大学との間で行った打合せ事項については、すべて記録し、終了後、速やかに記録した内容を書面で提出すること。
- (7) 劣化調査により人命に危険が予想される事象を発見した場合は、速やかに大学に報告すること。

(別図 1)



(別図 2)

