平成　　31　　年度

定 額
請 負

市営住宅(旧府営)定期点検業務委託

仕様書

委 託 期 限	2019年8月30日

大 阪 市 住 宅 供 給 公 社
(担当　住宅管理部住宅整備課　建築担当)

定 期 点 検 業 務 委 託 特 記 仕 様 書

1　業務委託名称　　市営住宅(旧府営)定期点検業務委託

2　委託場所　　大阪市北区中津6-2-24外　　中津第3住宅1号館外76棟

計　　77棟

3　履行期間　　契約締結日　　～　2019年8月30日

4　業務概要

本点検業務委託は、上記委託場所にある施設(付属施設を含む。)の建築基準法第12条に基づく点検及び報告を行うものである。

5　点検概要

上記委託場所の施設における下記内容

(1)【敷地・地盤関係】

a　敷地・地盤の状況。
b　避難通路管理状況及び舗装等の劣化・損傷状況。
c　コンクリート塀、ブロック塀及び各種フェンスの劣化・損傷状況。
d　擁壁・がけ等の劣化・損傷状況。
e　外灯ポール、車止めポール、案内板・掲示板、会所等の劣化・破損状況。
f　ガードレール等の劣化・破損状況。

(2)【外壁関係】

a　建物躯体(外部からの点検)の劣化・損傷状況。
　(共用廊下、階段、バルコニー等含む。)
b　鉄部塗装の劣化・損傷状況。
c　防火扉等の劣化・損傷状況。
d　階段ノンスリップの劣化・損傷状況。
e　共用廊下・階段・バルコニー等の手摺の劣化・損傷状況。
f　スロープの設置状況及び劣化・損傷状況。
g　架台、配管等の劣化・損傷状況。
h　外壁の浮き及び劣化状況。(可能な範囲の打診チェック)
　(共用部分のガラス及び鏡、階段室の階数表示板、バルコニーの手摺下パネルの破損等の自治会又は個人の修理負担になる物は含まない。)

(3)【屋根関係】

a　屋上防水層及びドレーンの劣化・損傷状況。
b　パラペット等の劣化・損傷状況。
c　屋根葺材及び樋の劣化・損傷状況。
d　避雷針及び共聴設備の固定状況を含む劣化・損傷状況。
e　架台、配管等の劣化・損傷状況。
f　高架水槽(固定状況を含む。)の劣化・損傷状況。

(4)【その他付属施設関係】

a　集会所、受水槽ポンプ室、電気室、自転車置場、給水塔、ごみ置場、自走式駐車場等の上記(1)～(3)の該当する項目の劣化・損傷状況。

6　業務範囲

上記の
(1) 施設の点検
(2) 施設点検の記録
(3) 定期点検報告書の作成
(4) 必要な図面作成（新規団地等の「点検住宅平面図」作成含む。）
(5) その他点検に必要な書類作成等、住宅管理部住宅整備課担当者（以下「監督職員」という。）が指示するもの

7　業務内容

1) 業務内容は、●印の付いたものを適用する。
2) 範囲等については、点検リスト一覧表及び別添資料による。

● 施設の点検
(1) 施設の配置図を基に、住棟、付属施設等の点検を行う。
(2) 点検に際して、調査用足場（施設への昇降は除く。）は設置しない。
(3) 点検に際して、住戸内等の専用部分は除く。
(4) 点検は、原則として目視（双眼鏡含む。）及び指触により行う。
(5) 点検の細目及び要領については、建築設備点検シート（別紙1）に基づいて行う。
(6) 点検業務実施計画書を作成し、事前に住宅管理部住宅整備課に提出の上、監督職員と打合せしたのち、自治会又は施設管理者に事前連絡などの必要な連絡を行う。
(7) 点検の際に、判定Cの場合は、平面図に悪所の場所と状況を記したもの及び劣化のわかる写真を1セットとし、ただちに監督職員に報告を行う。

● 施設点検記録
(1) 施設の点検記録は、点検記録（別紙2）の様式にて行う。
(2) 施設の点検記録写真は、点検記録写真撮影要領に基づいて行う。

● 定期点検報告書作成
(1) 定期点検報告書は、①～⑬の順にまとめる。
①建築物定期点検結果報告書（様式建1）
②点検対象市営住宅一覧表　③点検結果（判定C）一覧表（別紙4）
④外壁・階段室等躯体点検一覧表（別紙5）⑤付近見取図 ⑥住宅配置図
⑦外灯ポール調査チェックシート（別紙6）　⑧ガードレール調査チェックシート（別紙7）⑨定期点検報告書（別紙3）⑩点検記録(別紙2)
⑪住宅平面図　⑫点検記録写真　⑬打合せ記録の順の構成とする。
編集については行政区、住宅名、住棟番号の順とする。

(2) 定期点検報告書（印刷物）は、A3 パイプファイルを使用し提出する。
ファイルの表紙及び背表紙には委託名称、行政区及び点検年度を表記し、分冊の場合は分冊番号（0/0）を表記する。また、報告書の先頭ページには、委託名称、受託者名及び点検報告年月日を表記し、分冊の場合は分冊番号及び行政区を表記する。

(3) 定期点検報告書の整理は、行政区及び住宅名については赤のインデックス、各住宅棟の号館は青のインデックスで表示して行う。
(4) 定期点検報告書(印刷物)の提出部数は1部とし、別に電子データとしてCD－R2枚に複写して、業務名称、期間、点検行政区、発注者、受注者、ウィルス対策ソフト名、ウィルス定義及びチェック年月日を明記し提出する。

● 配置図作成(A3)
(1) 点検の結果、配置図の付属施設、フェンス、外灯等については、内容の追加及び変更を行う。
凡例: 集会所 M 、受水槽ポンプ室 W 、電気室 E 、自転車置場 B
ごみ置場 D 、駐車場 P 00(00は駐車台数)、児童遊園 PL
その他施設 H 、外灯G、ガードレールGR
フェンス F1－00「1は種類で1～・00はスパン(1スパン1．8m程度)」
外灯は、共用部をG－1～、駐車場をPG－1～にて表記する。
(2) 配置図は、付近見取図とは別にA3サイズに拡大して図示する。

● 平面図作成(A3)
(1) 点検調査の結果、平面図(CADデータ)に避雷針、高架水槽等の位置を入力する。
(2) 点検調査の結果、平面図(CADデータ)に1階スロープを入力する。
(3) 点検調査の結果、屋根、庇、エキスパンションジョイント等の形状に修正の必要がある場合は、平面図(CADデータ)の修正を行う。
(4) 新規団地等(点検対象市営住宅一覧表の備考欄に「新築」表示のあるもの)は、点検住宅平面図を新たに作成の上、(1)～(3)の点検結果を入力する。

● その他点検に必要な書類作成等
点検調査の結果、現状と相違する箇所がある場合は、点検対象市営住宅一覧表(エクセルデータ)の内容・数量等の変更を赤文字入力で行う。
※一覧表のB判定欄に記入を行う。外壁点検、外灯ﾎﾟｰﾙ点検、ガードレール点検でB判定(☆要経過観察)について、翌年度に再点検を行うため、一覧表の場所ごとに数量を入力する。
平面図のB判定(☆要経過観察)とC判定(★要緊急対応)との区別をわかりやすくする。

● 本業務委託に関する書類等(CD、印刷物)の提出先
CD－R2部、印刷物1部を住宅管理部 住宅整備課担当者に提出する。

住宅管理部 住宅整備課
建築担当 ： 電話 06-6882-7045 FAX 06-6882-7041

※ 住宅管理センター

(1) 梅田住宅管理センター

＜所在地＞ 〒530－0001

大阪市北区梅田1－2－2－700 大阪駅前第2ﾋﾞﾙ7階

所管区 ： 北区、都島区、此花区、港区、西淀川区、淀川区

： 東淀川区、東成区、旭区、城東区、鶴見区、中央区

補修担当 ： 電話 06-6343-5011 FAX 06-6343-5013

(2) 阿倍野住宅管理センター

＜所在地＞ 〒545－0051

大阪市阿倍野区旭1-2-7-500 あべのメディックス5階

所管区 ： 大正区、天王寺区、浪速区、生野区、阿倍野区

： 住之江区、住吉区、東住吉区、西成区

補修担当 ： 電話 06-6649-1102 FAX 06-6649-1191

(3) 平野住宅管理センター

＜所在地＞ 〒547－0021

大阪市平野区喜連東4－4－35

所管区 ： 平野区

補修担当 ： 電話 06-6703-4235 FAX 06-6703-4237

※ 各住宅管理センターの執務時間は、午前9時00分～午後5時30分

8 業務仕様

本特記仕様書(以下「特記仕様書」という。)に記載されていない事項は、「建築物点検業務委託標準仕様書」による。

1) 特記仕様書の適用 ● 印の付いたものを適用する。

2) 管理技術者の資格要件 ● 建築士法(昭和25年法律第202号)に規定する一級若しくは二級建築士又は建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第6条の5第1項に規定する特定建築物調査員資格者証の交付を受けている者とする。

3) 業務の実施

(1) 一般事項

a. 標準業務は、提示された与条件及び適用基準によって行う。

(2) 打合せ及び記録

打合せは次の時期に行い、速やかに記録を作成し、監督職員に提出する。

a. 業務着手時及び現場調査時。

b. 監督職員又は管理技術者が必要と認めた時。

(3) 適用基準等

a. 共通

建築基準法、官公庁施設の建設等に関する法律及びその他関係法令。

(4) 貸与資料

貸与資料		備考
●	点検対象市営住宅一覧表「エクセル」	
●	住宅配置図・付近見取図	団地要覧(PDF)
●	住宅平面図「CAD(JWW)」	
●	建築物定期点検結果報告書	様式建1
●	建築設備点検シート「エクセル」	別紙1
●	点検記録「エクセル」	別紙2
●	定期点検報告書「エクセル」	別紙3
●	点検結果(判定C)一覧表「エクセル」	別紙4
●	外灯ポール調査チェックシート及び外灯配置図	別紙6
●	ガードレール調査チェックシート及び敷地配置図	別紙7
・	大阪市公共建築物点検マニュアル(大阪市都市整備局)	大阪市のHPよりダウンロード

9　1）　成果物の提出

点検報告書の図面サイズは、A3版とする。（規模により監督職員の了承がある場合A4版を可とする。）
提出用紙は、リサイクルPPC用紙等とする。
配置図は、CADデータ又はPDFデータとする。
平面図は、CADデータとする。
CADデータはJWW形式とする。
（受注者の使用CAD機種によりやむを得ない場合、監督職員との協議によりDXF形式とする。）
（監督職員の事前了承がある場合は、この限りでない。）
下記に提出成果物を示す。

注1 要求成果物一覧表は、業務範囲記載の一切における必要最低限を示す。
必要最低限は、●印とし、業務における必要書類及び図面は、適宜作成する。

注2 データは、CD-R等の媒体記録にて2部提出する。
媒体記録については、ウィルスチェックを実施し、利用したソフト名を記載すること。

要求成果物の一覧表

成果物等		提出形式			適用	
		データ形式	印刷物			
●	建築物定期点検報告書		○		様式建1	
●	①　点検対象市営住宅一覧表	○	○		エクセル形式	
●	②　定期点検報告書	○	○		別紙3	
●	③　点検結果（判定C）一覧表	○	○		別紙4	
●	④　付近見取図	○	○		下記による。	縮尺適宜
●	⑤　住宅配置図	○	○		下記による。	縮尺適宜
●	⑥　住宅平面図	○	○		下記による。	1/100～1/300
●	⑦　外壁・階段室等躯体点検一覧表	○	○		別紙5	
●	⑧　点検記録	○	○		別紙2	
●	⑨　点検記録写真	○	○		デジタルカメラによる。	
●	⑩　外灯ポール調査チェックシート	○	○		別紙6	
●	⑪　ガードレール調査チェックシート	○	○		別紙7	
●	⑫　打合せ記録	○	○		データ又は原稿は監督職員との打合せによる。	
・						

成果物等		図面関係			適用	縮尺
		設計図	既存図修正	既存図		
●	付近見取図	○		○	PDF形式	縮尺適宜
●	住宅配置図		○		CAD又はPDF形式	縮尺適宜
●	住宅平面図	○	○		1階、基準階、屋上階、塔屋	1/100～1/300
・					CAD	

2）　成果物の取り扱いについて

提出されたCADデータについては、当該施設に係わる維持管理に使用することがある。

建築物点検業務委託標準仕様書

1　総則

1.1　適用

1．　本標準仕様書（以下「標準仕様書」という。）は、建築物点検業務委託に適用する。

2．すべての業務委託図書は、相互に補完するものとする。ただし、業務委託図書間に相違がある場合の優先順位は、次の(1)から(4)の順序のとおりとする。

(1) 現場説明書又は机上説明書

(2) 特記仕様書

(3) 別冊の図面

(4) 標準仕様書

3．受注者は、前項の規定により難い場合又は業務委託図書に明示のない場合若しくは疑義を生じた場合には、監督職員と協議する。

1.2　用語の定義

標準仕様書に使用する用語の定義は、次の各項に定めるところによる。

1．「監督職員」とは、契約図書に定められた範囲内において受注者又は管理技術者に対する指示、承諾又は協議の職務等を行う者で、契約書の規定に基づき、発注者が定めた者をいう。

2．「検査職員」とは、点検業務の完了の確認、部分払の請求に係る既履行部分の確認及び部分引渡しの指定部分に係る業務の完了の確認を行う者で、契約書の規定に基づき、発注者が定めた者をいう。

3．「管理技術者」とは、契約の履行に関し、業務の管理及び統轄等を行う者で、契約書の規定に基づき、受注者が定めた者をいう。

4．「契約図書」とは、契約書及び業務委託図書をいう。

5．「業務委託図書」とは、現場説明書、特記仕様書、別冊の図面及び標準仕様書をいう。

6．「現場説明書」とは、点検業務の入札等に参加する者に対して、発注者が当該点検業務の契約条件を説明するための書面をいう。

7．「別冊の図面」とは、契約に際して発注者が交付した図面及び図面のもとになる計算書等をいう。

8．「特記仕様書」とは、点検業務の実施に関する明細又は特別な事項を定める図書をいう。

9．「標準仕様書」とは、点検業務に共通する事項を定める図書をいう。

10．「特記」とは、1．1の2．の(1)から(3)に指定された事項をいう。

11．「指示」とは、監督職員又は検査職員が受注者に対し、点検業務の遂行上必要な事項について書面をもって示し、実施させることをいう。

12．「請求」とは、発注者又は受注者が相手方に対し、契約内容の履行若しくは変更に関して書面をもって行為若しくは同意を求めることをいう。

13．「通知」とは、点検業務に関する事項について、書面をもって知らせることをいう。

14．「報告」とは、受注者が発注者又は監督職員若しくは検査職員に対し、点検業務の遂行に当たって調査及び検討した事項について通知することをいう。

15．「承諾」とは、受注者が発注者又は監督職員に対し、書面で申し出た点検業務の遂行上必要な事項について、発注者又は監督職員が書面により同意することをいう。

16．「協議」とは、書面により業務を遂行する上で必要な事項について、発注者と受注者が対等の立場で合議することをいう。

17. 「提出」とは、受注者が発注者又は監督職員に対し、点検業務に係る書面又はその他の資料を説明し、差し出すことをいう。
18. 「書面」とは、手書き、ワープロ等により、伝える内容を紙に記したものをいい、発効年月日を記載し、署名又は捺印したものを有効とする。緊急を要する場合は、電子メール、ファクシミリ等により伝達できるものとするが、後日有効な書面と差し替えるものとする。
19. 「検査」とは、検査職員が契約図書に基づき、点検業務の完了の確認、部分払の請求に係る既履行部分の確認及び部分引渡しの指定部分に係る業務の完了の確認をすることをいう。
20. 「打合せ」とは、点検業務を適正かつ円滑に実施するために管理技術者等と監督職員が面談等により、業務の方針、条件等の疑義を正すことをいう。
21. 「修補」とは、発注者が受注者の負担に帰すべき理由による不良箇所を発見した場合に受注者が行うべき訂正、補足その他の措置をいう。
22. 「協力者」とは、受注者が点検業務の遂行に当たって、その業務の一部を再委託する者をいう。

2　業務の範囲

本業務の対象は、別紙の「点検対象市営住宅一覧表」に掲げる市営住宅及びその付属施設（以下「点検対象市営住宅」という。）に存する、本業務の発注者が管理する以下のもの（以下「点検対象物」という。）とする。

（1） 敷地・地盤関係
（2） 建物（点検対象市営住宅）及びその他構造物
【屋根・屋上、外壁関係、建物内部】
（3） 避難経路等

3　業務の内容

3.1　点検内容及び点検要領

1.　点検の方法は、目視[必要に応じて光学機器（双眼鏡、デジタルカメラ等）を使用する。]、打診及び作動確認を実施する。また、前回点検時の問題点の処理状況及び改善状況を確認する。（特に、前回点検時判定基準「B」に該当した部分について、劣化等の経過を確認する。）

2. モルタル塗り下地及びコンクリート打放しの上に、塗装又はタイル張りにより仕上げた外壁の点検方法等は、次による。
（イ） 全見付外壁面から手摺金物部及び見付開口部を除いた部分の範囲、バルコニー及び外部に開放された共用廊下の上裏・袖壁、外部に開放された階段室の上裏・内壁の奥行き1.0mの範囲、庇等上端及び手摺等笠木部分（以下「外壁点検範囲」という。）について、モルタル、タイル及びコンクリートの剥落、白華現象、ひび割れ、鉄筋露出、錆の流出、浮き等の有無を目視により点検するとともに、共用廊下、共用バルコニー、階段室、建物周り、屋上等から安全を考慮し手の届く範囲内を打診により点検する。
（ロ） 点検（外壁）の結果、剥落、ひび割れ等が判定基準「C」に該当すると認められ、安全性上、緊急性が高いものについては、速やかに監督職員へ悪所箇所を記載した平面図と悪所の写真を1セットとしメールで報告すること。

3.　通常の手段で接近できない箇所、急斜面の屋根面、給排気塔、給排水塔等は、双眼鏡等により可能な範囲で点検する。

4.　劣化損傷等がある場合は、できるだけ写真撮影をし、判定基準「B」以上に該当すると認められた場合は、位置の特定ができる写真と大写し写真を撮影する。
5.　点検の細目及び要領については、建築設備点検シート(別紙1)に基づいて行う。
6.　点検に先立ち、過去の建築物定期点検結果報告書を十分に検討した上で 、点検作業を実施する。
7.　他の法令の規定による点検記録や、専門業者による検査記録等で本標準仕様書の点検内容及び点検周期に適合するものにについては、適正であることを確認した場合、その部分についての実施点検を省略する ことができる。
8.　点検に当っては、現場、図面との整合性を保たせる。
9. 点検作業終了後は、直ちに作業報告書を作成し、監督職員に提出する。

3.2 判定方法

点検の判定方法は、点検項目に応じ、点検内容と判定基準(建築)(別紙イ、ロ)に掲げる方法による。

3.3 建築物定期点検結果報告書

1.　点検結果の報告書は建築物定期点検結果報告書(様式建1)を表紙として、定期点検報告書(建築)、配置図及び平面図で構成する。
2.　点検結果は、定期点検報告書(点検細目別に判定記号及び点検結果)に記入する。なお、点検の結果は、3. 2の判定方法により、以下の3段階に判定し、判定欄に判定記号 (A･B･C)を記入する。
　　A: 特に支障がないもの。
　　B: 要経過観察。
　　C: 要緊急対応(支障があり改善を要するもの)。
　ただし、点検対象に該当しない場合は「該当なし」と記入する。
3.　配置図、平面図はA3サイズとする。
4.　指摘事項(B及びC判定)を朱字(赤字)、朱線により表記する。
5. 平面図には指摘該当箇所に朱の◯数字で表記し、指摘事項を空白箇所に箇条書により表記する。また、付帯施設の悪所も併せて表記する。

3.4 報告書の提出

建築物定期点検結果報告書は、当公社に必要部数提出する。なお、報告書の提出等の詳細は「3.3 建築物定期点検結果報告書」による。

3.5 業務完了と完了届の提出

受注者は、報告書の提出をもって、委託業務の完了とし、業務完了届を監督職員に提出する。

3.6 検査

1.　点検業務完了に際し、業務責任者は必ず立会いのうえ、当公社の完了検査を受ける。
2.　完了検査は、仕様書に基づき、書類検査(記録写真含む。)及び現地検査を行う。

4　業務の実施体制等

4.1 業務の実施体制等

(1) 管理技術者

1.　受注者の管理技術者は業務担当者を兼ねることができるものとする。
2.　管理技術者とは、業務を適正かつ円滑に実施するため、業務担当者を代表し、監督職員との打ち合わせ、業務担当者の指導・教育及び業務の管理・統括を行うとともに、業務結果の取りまとめ及び監督職員への業務報告等を行う。
3.　管理技術者は、一級建築士若しくは二級建築士又は特定建築物調査員資格者証の交付を受けている者であること。

(2) 点検班の構成等

受注者は、業務の実施に際し、点検班編成を行うとともに、点検班の編成表及び業務担当者の氏名、資格、資格者証の写しを契約後速やかに発注者に提出する。なお、受注者は、業務担当者の変更、資格の喪失等により、その内容が変更となる場合は、速やかに発注者に報告しなければならない。

(3) 点検業務実施計画書等の提出

管理技術者は、業務の着手に先立ち、着手届、点検業務実施計画書を速やかに提出し監督職員の承認を受けるものとする。(指定様式)

(4) 現場の管理

1.　点検場所の安全衛生に関する管理は、管理技術者が責任者となり、労働安全衛生法等の関係法令等に従って行う。
2.　管理技術者は、業務開始前に監督職員及び施設管理者と業務方法、業務時間及び安全対策について十分に打合せを行う。なお、併設施設については、その施設の管理者とも十分に打合せを行う。
3.　受注者は、作業現場に出入りする者の監督、風紀、衛生等の取り締まり及び火災、爆発、盗難その他の事故の防止並びに整理整頓について、十分に注意する。
　なお、業務範囲内では禁煙とする。
4.　受注者は、作業現場の内外を問わず、人命、財産等に危害をおよぼさないよう細心の注意を払うとともに、必要箇所には危険標識、危険防止柵及び閉鎖空間における酸欠防止等の安全対策の施設を設け、適正に管理する。
5.　業務中の受注者の責任による作業不完全又は作業不備等により生じた損害の賠償は、受注者の負担とする。
6.　受注者は、作業完了に際して、仮設物の撤去、後片付け及び清掃等を行わなければならない。
7.　業務に要する諸費用は、原則として受注者の負担とする。

(5) 作業時間等

1.　点検業務日程の決定後は、原則として日程を厳守する。
2.　受注者は、業務の実施を、原則として発注者の通常勤務日における就業時間内に行うものとし、休日及び時間外は除くものとする。
　やむを得ず時間外又は休日となる場合は、監督職員の承諾を得た後、施設管理者に届ける。
　ただし、緊急点検及び応急措置等を施す業務の実施時間については、この限りでない。
3.　業務に起因して発生する騒音、振動、粉塵等で近隣及び当該施設利用者等に迷惑をかけないよう、作業方法、作業時間等について十分注意する。

(6) 点検工具・備品等の携行	受注者は、業務の実施に当たり、点検内容に応じ必要なものを携行する。 ただし、応急措置等に使用する工具等については、必要な都度取り揃えることとしてもよい。 なお、工具等の費用は受注者の負担とする。
(7) 業務の事前準備	受注者は、点検業務の実施に当たり、発注者の担当職員から、情報収集に努め、その内容について確認を行う。
(8) 服装等	1. 業務担当者は、業務及び作業に適した服装及び履物で業務を実施する。 2. 業務担当者は、名札(顔写真入り)をつけて業務を行う。 また、身分証明書も携帯し、関係者から請求があった場合はそれを提示する。 3. 腕章(貸与)は腕にはめて、安全ピンで留める。
(9) 居住者等への周知等	受注者は、業務を実施するために市営住宅敷地内に立ち入る際は、次の事項を遵守する。 (1) 居住者への周知に当たっては、4.1(3)による点検業務実施計画書に基づき、監督職員に対し、点検業務実施日程、居住者への周知内容等を事前に連絡する。その後、点検日時等についての文書を掲示する等の方法により、居住者へ周知する。 なお、掲示内容等については、発注者と協議の上、決定する。 (2) 業務の実施に当たっては、受注者の業務従事者であることを表示する腕章等を着用するとともに、受注者の発行する身分証明書を所持し、発注者又は居住者等からの提示を求められた場合はこれを提示する。

（様式建1）

建 築 物 定 期 点 検 結 果 報 告 書

建築物所在地

名　称

所有者　　住　所

（管理者）　　氏　名

点検年月日　　平成　　年　　月　　日

建築基準法第１２条第２項の規定により上記建築物について
点検した結果は次のとおりです。

平成　　年　　月　　日

大阪市住宅供給公社　理事長

様

代表となる点検者

勤務先

所在地

氏　名　　印

資　格

番　号

建築設備点検シート　　建築－1－駐車場・児童遊園

A　敷地・地盤

点検項目		点検数量	点検細目	判定	点検要領	備考
敷地・地盤	地盤の状況	全般	(1)地盤沈下等による不陸、傾斜等は見られないか	目視	① 地割れ等は見られないか	
					② 建物周囲に雨水等の滞留跡は見られないか	
					③ 生活に支障を来たすような沈下等はないか	
					④ 地中埋設管付近で異臭が発生していないか	
					⑤ 使用量等に変化は見られないか	
	敷地の状況	全般	(1)敷地内排水は良好に行われているか	目視	① 水はスムーズに処理されているか	
					② 側溝に著しい傾きや損傷はないか	
					③ 雨水枡や汚水管等に排水不良や損傷はないか	
					④ 排水管(ヒューム管等)等の詰まりはないか	
空地・通路等	避難通路等の管理状況	全般	(1)避難通路に障害になる支障物はないか	目視	① 避難通路に物品等が堆積されて、避難上支障はないか	
					② 避難通路が自転車置き場等に利用されていないか	
					③ 避難通路は、非常時に避難上支障となる門、塀、棚、樹木等で遮蔽されていないか	
					④ 避難通路を渡り廊下が横切っている場合、避難上、消防活動上、支障となる物品が放置されていないか	
	舗装等の劣化・損傷状況	全般	(1)舗装等にひび割れ、段差等はないか	目視	① 舗装面にくぼみや水溜りはないか	
					② 舗装面に割れ、沈下、段差等はないか	
					③ 舗装面の水勾配が適正に保たれているか	
					④ 縁石等に損傷がないか	
工作物等	ブロック塀・コンクリート塀等の劣化・損傷状況	全般	(1)ひび割れ等の劣化・損傷はないか	目視・打診	① ひび割れ、破損箇所、目地モルタルに異常はないか	
					② ぐらつき、傾斜はないか	
					③ ブロック抜け、ブロックずれ等の異常はないか	
					④ 基礎部分の鉄筋が露出していたり、錆汁等は発生していないか	
			(2)コンクリート塀、石積み塀にひび割れや傾きがないか	目視・打診	① ひび割れ、傾斜、錆汁の有無、万代塀の場合は笠木が柱に固定されているか	
					② 石積みの場合、表面の風化、目地のひび割れ等はないか	
			(3)金属フェンス等に変形、破損、ゆるみ等はないか	目視	① 曲がり、折損、錆等は見られないか、また、金網のゆるみ、破損、傾斜等は見られないか	
	擁壁・がけ等の劣化・損傷状況		(1)傾斜・ひび割れ、腐れ、ゆるみ等は見られないか	目視・打診	① コンクリート表面のひび割れはないか	
					② 石積み、石組等のゆるみ等はないか	
					③ 膨らんだ状態の箇所はないか	
			(2)擁壁に転倒等のおそれはないか	目視	① 排水処理は適正か	
					② 擁壁の肩に、物置等重量物が置かれていないか	
					③ 排水、流水等により基礎部分が洗掘されていないか	
			(3)擁壁の水抜きパイプは適正に維持されているか	目視	① 土砂等で水抜きパイプは詰まっていないか	
			(4)がけに安全上支障のある異常は見られないか	目視	① がけの表土は安定しているか	
					② 転石その他の危険はないか	

※　指触は目視で支障があると見受けられる部分を中心に行う。

別紙　1－1

B 外壁関係

点検項目		点検数量	点検細目	判定	点検要領	備考
建物躯体(外部からの点検)	基礎の状況	全般	(1)基礎に沈下、ひび割れ、欠損はないか	目視・打診	① 建物基礎の一部にひび割れ等は入っていないか	
					② 鉄筋の錆汁は出ていないか	
	建物躯体の劣化・損傷状況	全般	(1)腐食・腐朽又は磨耗等のおそれのある部分に対する措置は適切か	目視	① 主に構造耐力上主要な部分について劣化・損傷はないか	
					② 鋼材の防錆塗膜の剥がれや膨れはないか	
					③ 木部表面に黒色染みはないか	
		全般	(2)組積造のれんが・石部分にゆるみ等がないか	目視・打診	① 建築物の傾斜又は変形はないか	
					② れんが、石等の仕上げ材に著しい亀裂、脱落、欠損、移動はないか	
		全般	(3)補強コンクリートブロック造にひび割れ、剥落、欠損はないか	目視・打診	① 建築物の傾斜又は変形はないか	
					② 補強コンクリートブロックに亀裂、剥落、欠損はないか	
					③ 鉄筋の錆汁は出ていないか	
		全般	(4)鉄骨造の鉄骨等に錆、腐食はないか	目視	① 建築物の傾斜又は変形はないか	
					② 鋼材の防錆塗膜の剥がれや膨れはないか	
		全般	(5)鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造のコンクリート部分に白華、錆汁、ひび割れ、欠損等は見られないか	目視・打診	① 建築物の傾斜又は変形はないか	
					② コンクリート部分に白華、亀裂、剥落、欠損等は見られないか	
					③ 鉄筋の錆汁は出ていないか	
外部仕上げ材等	タイル、モルタル、石貼り等の劣化・損傷状況	全般	(1)剥落箇所又は浮き等、剥落のおそれはないか、また、ひび割れ、欠損等の劣化はないか	目視・打診	① 外壁仕上げに剥落、落下、ひび割れ、欠損等のおそれはないか	
					② 外装材のふくらみ、浮きあがり等はないか	
			(2)躯体へ影響を与える損傷はないか	目視・打診	① ひび割れ箇所からの錆汁の流出はないか	
					② 腐食した鉄筋等が露出している箇所はないか	
	パネル面(塗装を含む。)の劣化・損傷状況	全般	(1)変色、退色、膨れ、剥がれ、腐食等の劣化はないか	目視・指触	① 金属パネルに錆、腐食、点食等はないか、また、表面塗装の劣化はないか	
					② ALCパネルの亀裂、剥離、錆汁等はないか、また、外壁塗膜材の劣化はないか	
	シーリング材等の劣化・損傷状況	全般	(1)シーリング材の界面剥離・弾力低下等の劣化はないか	目視・指触	① ひび割れ、剥離、欠損等はないか	
窓・サッシュ等	サッシュ等の劣化・損傷状況	全般	腐食やゆるみ等による落下、外れ等はないか	目視・作動・指触	① 枠部、障子部が腐食していないか	
					② 窓枠周りのモルタル詰部に亀裂、剥離はないか	
		作動確認			③ カーテンウォール形式の場合、マリオン等の結合部に腐食はないか	
		各部屋			④ 障子が枠に完全に取り付けられているか、外れ止めが掛けられているか	
		2～3か所程度			⑤ ガラスの損傷、鉄線の錆等はないか	
					⑥ 窓の枠やシーリング材等に腐食、亀裂、硬化等の劣化はないか	
	ガラスの固定状況	全般	はめ殺し窓のパテが硬化し、ひび割れ等はないか	目視・指触	① ガラスの定着状態は良いか	
					② パテ止めの場合はパテの硬化はないか、また、庇等のガラスが落下した際の有効な遮蔽物が施されているか(網入りガラスの場合は除く。)	
看板・空調室外機等	緊結等の状況	全般	構造体への緊結状況は適切か	目視・指触	① 地震、強風等による異常荷重が生じても支障がないか	
					② 支持金物(アンカーボルト等)にゆるみはないか	
					③ アンカー周囲のコンクリートに亀裂がないか	
					④ 支持金物が腐食していないか	
					⑤ 溶接部に亀裂、腐食が生じていないか	

※　指触は、目視で支障があると見受けられる部分を中心に行う。

建築設備点検シート	建築－3－集会所・ゴミ置場・自転車置場・高架水槽棟・給水塔

C 屋根

点検項目		点検細目		判定	点検要領	備考
屋上・屋根面	パラペット等の劣化・損傷状況	全般	(1)ひび割れ、浮き、白華、漏水跡等はないか	目視	① ひび割れ・白華・欠損・浮き等はないか	
			(2)笠木部に錆、変形、脱落、落下の危険性等はないか	目視	① 強風などで飛散が起こらないか、固定状態に異常はないか	
	屋根ふき材等の劣化・損傷状況	全般	(1)屋根ふき材及び緊結金物に割れ、腐食は見られないか	目視	① 屋根ふき材に亀裂、変形、損傷、錆、腐食はないか	
					② 仕上げ塗装に劣化は見られないか	
					③ 屋根材と骨組みとの取付状態に異常はないか	
					④ 下地材、金物類に変形、錆、腐食はないか	
					⑤ シーリング材に変形等の劣化は見られないか	
					⑥ トップライトに傷、割れ等による落下のおそれはないか	
機器、工作物(ｸｰﾘﾝｸﾞﾀﾜｰ、広告塔、高架水槽、手すり等)	緊結等の状況	全般	(1)構造体への緊結状況は適切か	目視・指触	① 支持部に変形が生じていないか	
					② 所定の位置から動いていないか	
					③ 支持部のボルト、ナット等にゆるみが生じていないか	
					④ アンカー周辺に水が浸透した跡は見られないか	
					⑤ ボルト、ビス等にゆるみ、磨耗が生じていないか	
					⑥ アンカー周囲のコンクリートに亀裂がないか	
給水塔・煙突	緊結等の状況	全般	(1)建物との接合部にひび割れはないか	目視		
			(2)付帯金物の緊結状況は適切か			
	劣化・損傷状況	全般	(1)剥落箇所又はひび割れ等、剥落のおそれはないか	目視		
独立高架水槽棟	躯体の劣化・損傷状況	全般	(1)コンクリート部分に白華、錆汁、ひび割れ、剥落、欠損は見られないか	目視	① 独立高架水槽棟が傾斜していないか	
					② コンクリート部分に白華、亀裂、剥落、欠損等は見られないか	
					③ 鉄筋の錆汁は出ていないか	

※ 指触は、目視で支障があると見受けられる部分を中心に行う。

別紙 1－3

点検記録　　住宅棟

外壁別添資料①

住宅名	住宅	点検年月日	平成　年　月　日
住棟番号	号館	点検者	

調書No.

部位	点検コード	点検内容	異常の有無		判定						状況	添付資料		修繕等		
					B	一部支障・観察		C	支障・改善		改善内容	図面番号	写真番号	年月日	備考	担当者
			有	無		有	無		有	無						
外壁	1 ひび割れ 2 浮き 3 露筋 4 欠損 5 錆汚れ 6 タイル浮き 7 タイル剥がれ 8 ｼｰﾘﾝｸﾞ割れ		□	□												
庇	1 ひび割れ(鼻先･笠木) 2 浮き　(鼻先･笠木) 3 露筋　(鼻先･笠木) 4 欠損　(鼻先･笠木) 5 錆汚れ　(鼻先･笠木)		□	□												
ベランダ	1 ひび割れ(鼻先･笠木) 2 浮き　(鼻先･笠木) 3 露筋　(鼻先･笠木) 4 欠損　(鼻先･笠木) 5 錆汚れ　(鼻先･笠木) 6 手摺　(破損･腐食)		□	□												
階段踊場	1 ひび割れ(鼻先･笠木) 2 浮き　(鼻先･笠木) 3 露筋　(鼻先･笠木) 4 欠損　(鼻先･笠木) 5 錆汚れ　(鼻先･笠木) 6 手摺　(破損･腐食)		□	□												
窓	1 窓枠腐食 2 手摺　(破損･腐食)		□	□												
廊下	1 手摺　(破損･腐食) 2 エレベーターホールとの段差		□	□												
その他	1 ｴｷｽﾊﾟﾝｼｮﾝ破損 2 住棟番号破損 3 給排水管破損 4 電気金物類破損 5 照明器具破損(廊下等)		□	□												

点検記録　　住宅棟

屋上別添資料②

住宅名		住宅	点検年月日	平成　年　月　日
住棟番号		号館	点検者	

調書No.

部位	点検コード	点検内容	異常の有無		判定						異常内容	添付資料		修繕等		
					B	軽微・観察		C	改善		改善内容	図面番号	写真番号	年月日	備考	担当者
			有	無		有	無		有	無						
屋上防水	1 軒裏漏水		□	□												
	2 防水浮き、ふくれ		□	□												
	3 ひび割れ・やぶれ・剥がれ		□	□												
	4 土砂・ゴミ・草等		□	□												
			□	□												
屋上パラペット	1 パラペットひび割れ		□	□												
	2 パラペット浮き		□	□												
	3 パラペット欠損		□	□												
			□	□												
屋上テレビ共聴設備等	1 脱落(アンテナ・避雷針・支持金物)		□	□												
	2 欠損(アンテナ・避雷針・支持金物)		□	□												
	3 腐食(アンテナ・避雷針・支持金物)		□	□												
	4 ゆるみ(アンテナ・避雷針・支持金物)		□	□												
			□	□												
屋上その他	1 フェンス(傾き・腐食・やぶれ)		□	□												
	2 エキスパンション		□	□												
	3 屋上出入口施錠		□	□												
	4 排気筒天蓋(破損・腐食)		□	□												
			□	□												

点検記録　　住宅棟

階段室等別添資料③

住宅名		住宅	点検年月日	平成　　年　　月　　日
住棟番号		号館	点検者	

調書No.

部位	点検コード	点検内容	異常の有無		判定						異常内容	添付資料		修繕等		
					B	軽微・観察		C	改善		改善内容	図面番号	写真番号	年月日	備考	担当者
			有	無		有	無		有	無						
階段室	1 ひび割れ		□	□												
	2 浮き		□	□												
	3 露筋		□	□												
	4 欠損		□	□												
	5 錆汚れ		□	□												
	6 タイル剥がれ		□	□												
	7 ｼｰﾘﾝｸﾞ割れ		□	□												
	8 照明器具破損		□	□												
			□	□												
廊下	1 ひび割れ		□	□												
	2 浮き		□	□												
	3 露筋		□	□												
	4 欠損		□	□												
	5 錆汚れ		□	□												
	6 タイル剥がれ															
	7 ｼｰﾘﾝｸﾞ割れ															
	8 照明器具破損															
			□	□												
手摺	1 落下		□	□												
	2 破損		□	□												
	3 ぐらつき		□	□												
			□	□												
ﾉﾝｽﾘｯﾌﾟ	1 はずれ		□	□												
	2 ぐらつき		□	□												
スロープ	1 段差		□	□												
	2 ひび割れ		□	□												
	3 タイル剥がれ		□	□												
	4 破損、欠損		□	□												
	5 ぐらつき		□	□												

	No	住棟での位置	床仕上げ	手摺の材質	スロープ長さ	踊場長さ	幅	勾配
スロープの状況 単位ｃｍ	1							
	2							
	3							
	4							

点検記録

屋外別添資料④―1

住宅名		住宅	点検年月日	平成　　年　　月　　日
住棟番号		号館	点検者	

調書No.

部位	点検コード	点検内容	異常の有無		判定						異常内容	添付資料		修繕等		
					B	軽微・観察		C	改善			図面番号	写真番号	年月日	備考	担当者
			有	無		有	無		有	無	改善内容					
舗装面	1 陥没 2 段差 3 ひび割れ 4 破損、欠損 5 ぐらつき		□	□												
側溝･蓋	1 破損 2 排水不良 3 がたつき 4 蓋の欠損		□	□												
塀・ﾌｪﾝｽ ｶﾞｰﾄﾞﾚｰﾙ ・車止め	1 破損 2 腐食 3 ぐらつき 4 やぶれ 5 傾き 6 すきま		□	□												
縁石	1 破損、欠損 2 がたつき		□	□												
会所･人孔	1 破損、欠損 2 陥没		□	□												
ｶｰﾌﾞﾐﾗｰ・ 標識等	1 破損 2 腐食 3 ぐらつき 4 傾き		□	□												
案内板 ・ 掲示板	1 破損 2 腐食 3 ぐらつき 4 傾き		□	□												
ｽﾛｰﾌﾟ	1 陥没 2 段差 3 ひび割れ 4 破損、欠損 5 ぐらつき		□	□												

点検記録

屋外別添資料④―2

住宅名		住宅	点検年月日	平成　　年　　月　　日
住棟番号		号館	点検者	

調書No.

部位	点検コード	点検内容	異常の有無		判定						異常内容	添付資料		修繕等		
					B	軽微・観察		C	改善		改善内容	図面番号	写真番号	年月日	備考	担当者
			有	無		有	無		有	無						
植木	1 倒木 2 枯木 3 支柱 4 障害		□	□												
外灯	1 破損、欠損 2 腐食 3 ぐらつき 4 傾き		□	□												
自転車置場 ・ ゴミ置場等	1 破損、欠損 2 腐食 3 ぐらつき 4 傾き		□	□												
法面	1 ひび割れ 2 はらみ 3 沈下 4 侵食 5 くずれ 6 ゴミ・放置物		□	□												
擁壁・塀	1 ひび割れ 2 はらみ 3 沈下 4 破損、欠損 5 排水不良 6 傾き 7 ぐらつき		□	□												

行政区		住宅名		点検年月日	
補修コード		住棟番号	号館	点検者	

定期点検報告書(建築)	建築－1－駐車場・児童遊園

A 敷地・地盤

点検項目		点検細目		判定	点検結果
敷地・地盤	地盤の状況	(1)	地盤沈下等による不陸、傾斜等は見られないか		
	敷地の状況	(1)	敷地内排水は良好に行われているか		
空地・通路等	避難通路等の管理状況	(1)	避難通路に障害となる支障物はないか		
	舗装等の劣化・損傷状況	(1)	舗装等にひび割れ、段差等はないか		
工作物等	ブロック塀・コンクリート塀等の劣化・損傷状況	(1)	ひび割れ等の劣化・損傷はないか		
		(2)	コンクリート塀、石積み塀にひび割れや傾きがないか		
		(3)	金属フェンス等に変形、破損、ゆるみ等はないか		
	擁壁・がけ等の劣化・損傷状況	(1)	傾斜・ひび割れ、腐れ、ゆるみ等は見られないか		
		(2)	擁壁に転倒等のおそれはないか		
		(3)	擁壁の水抜きパイプは適正に維持されているか		
		(4)	がけに安全上支障のある異常はみられないか		

A:特に支障がないもの

B:一部に支障があるが軽微なもの又は引き続き観察を要するもの

C:支障があり改善を要するもの

行政区		住宅名		点検年月日	
補修コード		住棟番号	号館	点検者	

定期点検報告書(建築)　　建築－2－集会所・ゴミ置場・自転車置場・駐車場

B 外壁関係

点検項目		点検細目		判定	点検結果
建物躯体(外部からの点検)	基礎の状況	(1)	基礎に沈下、ひび割れ、欠損はないか		
	建物躯体の劣化・損傷状況	(1)	腐食・腐朽又は磨耗等のおそれのある部分に対する措置は適切か		
		(2)	組積造のれんが・石部分にゆるみ等がないか		
		(3)	補強コンクリートブロック造にひび割れ、剥落、欠損はないか		
		(4)	鉄骨造の鉄骨等に錆、腐食はないか		
		(5)	鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造のコンクリート部分に白華、錆汁、ひび割れ、欠損等は見られないか		
外壁仕上げ材等	タイル、モルタル、石貼り等の劣化・損傷状況	(1)	剥落箇所又は浮き等、剥落のおそれはないか、また、ひび割れ、欠損等の劣化はないか		
		(2)	躯体へ影響を与える損傷はないか		
	パネル面(塗装を含む)の劣化・損傷状況	(1)	変色、退色、膨れ、剥がれ、腐食等の劣化はないか		
	シーリング材等の劣化・損傷状況	(1)	シーリング材の界面剥離・弾力低下等の劣化はないか		
窓・サッシュ等	サッシュ等の劣化・損傷状況	(1)	腐食やゆるみ等による落下、外れ等はないか		
	ガラスの固定状況	(1)	はめ殺し窓のパテが硬化し、ひび割れ等はないか		
看板・空調室外機等	緊結等の状況	(1)	構造体への緊結状況は適切か		

A:特に支障がないもの
B:一部に支障があるが軽微なもの又は引き続き観察を要するもの
C:支障があり改善を要するもの

行政区		住宅名		点検年月日	
補修コード		住棟番号	号館	点検者	

定期点検報告書(建築)　　建築－3－集会所･ゴミ置場･自転車置場･高架水槽棟･給水塔

C　屋根

点検項目		点検細目		判定	点検結果
屋上･屋根面	パラペット等の劣化･損傷状況	(1)	ひび割れ、浮き、白華、漏水跡等はないか		
		(2)	笠木部に錆、変形、脱落、落下の危険等性はないか		
	屋根ふき材等の劣化･損傷状況	(1)	屋根ふき材及び緊結金物に割れ、腐食は見られないか		
機器、工作物(ｸｰﾘﾝｸﾞﾀﾜｰ、広告塔、高架水槽、手すり等)	緊結等の状況	(1)	構造体への緊結状況は適切か		
給水塔	緊結等の状況	(1)	給水塔にひび割れはないか		
		(2)	付帯金物の緊結状況は適切か		
	劣化･損傷状況	(1)	剥落箇所又はひび割れ等、剥落のおそれはないか		
独立高架水槽棟	躯体の劣化･損傷状況	(1)	コンクリート部分に白華、錆汁、ひび割れ、剥落、欠損は見られないか		

A:特に支障がないもの

B:一部に支障があるが軽微なもの又は引き続き観察を要するもの

C:支障があり改善を要するもの

行政区		住宅名		点検年月日	
補修コード		住棟番号	号館	点検者	

定期点検報告書(建築)	建築－1

A 敷地・地盤

点検項目		点検細目		判定	点検結果
敷地・地盤	地盤の状況	(1)	地盤沈下等による不陸、傾斜等は見られないか		
	敷地の状況	(1)	敷地内排水は良好に行われているか		
空地・通路等	避難通路等の管理状況	(1)	避難通路に障害となる支障物はないか		
	舗装等の劣化・損傷状況	(1)	舗装等にひび割れ、段差等はないか		
工作物等	ブロック塀・コンクリート塀等の劣化・損傷状況	(1)	ひび割れ等の劣化・損傷はないか		
		(2)	コンクリート塀、石積み塀にひび割れや傾きがないか		
		(3)	金属フェンス等に変形、破損、ゆるみ等はないか		
	擁壁・がけ等の劣化・損傷状況	(1)	傾斜・ひび割れ、腐れ、ゆるみ等は見られないか		
		(2)	擁壁に転倒等のおそれはないか		
		(3)	擁壁の水抜きパイプは適正に維持されているか		
		(4)	がけに安全上支障のある異常はみられないか		

A:特に支障がないもの

B:一部に支障があるが軽微なもの又は引き続き観察を要するもの

C:支障があり改善を要するもの

行政区		住宅名		点検年月日	
補修コード		住棟番号	号館	点検者	

定期点検報告書(建築)	建築－2

B 外壁関係

点検項目		点検細目		判定	点検結果
建物躯体(外部からの点検)	基礎の状況	(1)	基礎に沈下、ひび割れ、欠損はないか		
	建物躯体の劣化・損傷状況	(1)	腐食・腐朽又は磨耗等のおそれのある部分に対する措置は適切か		
		(2)	組積造のれんが・石部分にゆるみ等がないか		
		(3)	補強コンクリートブロック造にひび割れ、剥落、欠損はないか		
		(4)	鉄骨造の鉄骨等に錆、腐食はないか		
		(5)	鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造のコンクリート部分に白華、錆汁、ひび割れ、欠損等は見られないか		
外壁仕上げ材等	タイル、モルタル、石貼り等の劣化・損傷状況	(1)	剥落箇所又は浮き等、剥落のおそれはないか、また、ひび割れ、欠損等の劣化はないか		
		(2)	躯体へ影響を与える損傷はないか		
	パネル面(塗装を含む)の劣化・損傷状況	(1)	変色、退色む、膨れ、剥がれ、腐食等の劣化はないか		
	シーリング材等の劣化・損傷状況	(1)	シーリング材の界面剥離・弾力低下等の劣化はないか		
窓・サッシュ等	サッシュ等の劣化・損傷状況	(1)	腐食やゆるみ等による落下、外れ等はないか		
	ガラスの固定状況	(1)	はめ殺し窓のパテが硬化し、ひび割れ等はないか		
看板・空調室外機等	緊結等の状況	(1)	構造体への緊結状況は適切か		

A:特に支障がないもの
B:一部に支障があるが軽微なもの又は引き続き観察を要するもの
C:支障があり改善を要するもの

行政区		住宅名		点検年月日	
補修コード		住棟番号	号館	点検者	

定期点検報告書(建築)	建築－3

C 屋根

点検項目		点検細目		判定	点検結果
屋上・屋根面	パラペット等の劣化・損傷状況	(1)	ひび割れ、浮き、白華、漏水跡等はないか		
		(2)	笠木部に錆、変形、脱落、落下の危険等性はないか		
	屋根ふき材等の劣化・損傷状況	(1)	屋根ふき材及び緊結金物に割れ、腐食は見られないか		
機器、工作物(ｸｰﾘﾝｸﾞﾀﾜｰ、広告塔、高架水槽、手すり等)	緊結等の状況	(1)	構造体への緊結状況は適切か		
煙突	緊結等の状況	(1)	煙突と建物との接合部にひび割れはないか		
		(2)	付帯金物の緊結状況は適切か		
	劣化・損傷状況	(1)	剥落箇所又はひび割れ等、剥落のおそれはないか		
独立高架水槽棟	躯体の劣化・損傷状況	(1)	コンクリート部分に白華、錆汁、ひび割れ、剥落、欠損は見られないか		

A:特に支障がないもの

B:一部に支障があるが軽微なもの又は引き続き観察を要するもの

C:支障があり改善を要するもの

点検結果(判定C)一覧表

受託者名　　提出年月日

No	行政区	住宅名	号館	施設名	判定数	概要
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
計						

※ 施設名は、住棟、付属施設等とし、概要については、代表的なものとして住棟ごととする。

外壁・階段室等躯体点検一覧表

住宅名	東・西 南・北 棟 及び ○号 館	建設年度	補修履歴	判定	B																		C																		B合計	C合計
				部位	外壁・ベランダ									階段・庇									階段室等			外壁・ベランダ									階段・庇								階段室等							
				劣化種別	クラック			浮き			露筋			クラック			浮き			露筋			ノンスリップはがれ	手摺		クラック			浮き			露筋			クラック			浮き			露筋			ノンスリップはがれ	手摺			
				劣化程度	大	中	小	大	中	小	大	中	小	大	中	小	大	中	小	大	中	小		変形	ぐらつき	大	中	小	大	中	小	大	中	小	大	中	小	大	中	小	大	中	小		変形	ぐらつき		

○ クラック
- 大 ： クラック長さ2.0m以上を箇所数にて記入
- 中 ： クラック長さ0.5以上から2.0m未満を箇所数にて記入
- 小 ： クラック長さ0.5m未満を箇所数にて記入

○ 浮き
- 大 ： 浮き部分面積1m×1m四方以上の箇所数を記入
- 中 ： 浮き部分面積30cm×30cm四方以上の箇所数を記入
- 小 ： 浮き部分面積10cm×10cm四方以上の箇所数を記入

● **C判定**

● ・複合的な広がりがあり、剥離、浮き等剥落のおそれがある。
・ひび割れの周辺に浮き、膨れ等があり、剥落のおそれがある。
・浮き部分が、ひび割れ状態になってきている。
・垂れ下がり状態。

○ 露筋
- 大 ： 露筋長さ1m以上の箇所数を記入
- 中 ： 露筋長さ30cm以上の箇所数を記入
- 小 ： 露筋長さ10cm以上の箇所数を記入

● **C判定**

● ・露筋部分が浮き、膨れ等の状態で欠けて、落下のおそれがある。
・鉄筋が腐食してボロボロ状態。

外灯ポール調査チェックシート

点検者 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　　点検年月日　平成　　年　　月　　日（　）

行政区	住宅名（駐車場名）	号館	外灯番号	不良内容					写真番号	備考
				A	B		C			
					B	BA	C	CA		
合計				0	0	0	0	0		

注）1　外灯の全数を記入してください。

注）2　不良内容は、次のとおりです。

A:外灯ポールが腐食し、欠けたり、穴のあいているもの　B:根巻きが欠けているもの　C:根巻きの無いもの

BA:「根巻きが欠け」、かつ、「外灯ポールが腐食し、欠けたり、穴のあいているもの」

CA:「根巻きが無く」、かつ、「外灯ポールが腐食し、欠けたり、穴のあいているもの」

注）3　不良の場合、該当する項目に　1（半角数字）　を記入してください。

別紙－6

ガードレール調査チェックシート

点検者 _____ 年月日 平成　年　月　日(　)

行政区	住宅名	号館	ガードレール番号	不良内容				写真番号	備考
				A	B	C	D		
合計				0	0	0	0		

注)1　ガードレール番号は点検者が配置図等に作図し番号をつけること。

注)2　不良内容は、次のとおりです。

A:ガードレールの支柱等が腐食し、欠けたり、穴のあいているもの　B:支柱が変形しているもの

C:取付金物等が一部無いもの　D:看板・不要金物等が取付けられているもの

注)3　不良の場合、該当する項目に 1(半角数字) を記入してください。

別紙－7

特記仕様書（点検記録写真撮影要領）

一般事項

1.1 総則

● 点検の記録写真の作成については、本要領により取り扱うものとする。
● 業務担当者は、この要領に基づき、点検の記録写真を原則としてデジタルカメラ により撮影しなければならない。

1.2 写真の種別

● この要領にいう点検記録写真とは、次に示すものをいう。
（1） 住棟の住宅名及び住棟番号が確認できる写真。
（2） 部分写真（劣化・損傷状況の確認できる写真）とともに、その位置が特定できる写真（写真にマーキングを行うこと）。
（3） 全体写真（施設の外観及び屋上の状況が確認できる写真）。

1.3 写真の形状

● 点検の記録写真は、カラー写真とし、写真の大きさはL版（8.9cm×12.7cm程度）とし、年月 日付きとする。

1.4 デジタルカメラ等の規格

● デジタルカメラは高画質のもの（文字・数字・色彩撮影対象が識別できること）とする。
● プリンターの解像度も上記の画質を満たすこと。
● 撮影した写真は点検記録写真として、他者が画像編集を行えないよう、点検記録撮影要領を満たすものとする。
● 事前に出来上がり状態を確認できる見本等を提出し、監督職員と協議する。

1.5 写真の整理

● 点検記録写真は、定期点検報告書等と同じファイルに整理し、ファイルは、A3パイプファイルにて提出する。
● 点検記録写真は、A3に9枚までの片面印刷とし、住宅名及び号館ごとに点検対象市営住宅一覧表の補修コード番号順に整理する。

1.6 写真コメント欄の記入事項

● 記録写真のコメント欄には、住宅名、号館・号室番号、撮影日、撮影対象部位名（階数又は部位など）、撮影方向及び指摘事項等を表記する。

2.1 撮影方法等

● 撮影に当たっては、次の点に留意する。
（1） 撮影距離は、目的物の全体が撮影されるよう工夫する。
撮影角度などにも十分注意する。
（2） 業務担当者は、撮影の際に業務担当者以外の個人が特定できる撮影を行ってはならない。
（3） 屋内階段等の撮影については、照明に注意し鮮明な写真が撮れるようにする。
（4） 外壁のクラック等の点検記録写真は、位置の特定ができる写真とクラックを明確にする大写し写真の2枚1組とする。
（クラックスケールを使用する場合は、目盛寸法を明確にする大写し写真の2枚1組とする。）

(5) 撮影の際、当初に点検業務担当者と住棟を撮影し、住棟については住宅名又は住棟番号等が確認できるものとする。
(6) 住棟の階数の指定及び位置確認のため階数が必要な場合は、階数表示板又は住戸表示等で確認できるものとする。

2.2 施設別の写真撮影箇所

● 敷地・地盤の状況
(1) 敷地・地盤の状況写真。
(2) 地盤沈下による陥没、不陸及び傾斜写真。
(3) 敷地内排水の不良写真。

● 空地・通路等の状況
(1) 避難通路の管理状況、舗装等の状況写真。
(2) 避難通路の支障物及び舗装の劣化・損傷状況写真。

● コンクリート塀、ブロック塀、各種フェンス等の状況
(1) コンクリート塀、ブロック塀及び各種フェンスの高さを含めた形状及び種別ごとの状況写真。
(2) コンクリート塀、ブロック塀及び各種フェンスの形状及び種別ごとの劣化・損傷状況写真。
(3) バルコニー側及び階段室側(又は廊下側)の各2方向(反対方向)以上を撮影し、平面図に図示(矢印での方向、写真番号)すること。
(4) 外灯ポール及び車止めポールの劣化・損傷状況写真。
(5) ガードレールの劣化・損傷状況写真。

● 擁壁・がけ等の状況
(1) 擁壁、がけ等の形状及び種別ごとの状況写真。
(2) 擁壁、がけ等の形状及び種別ごとの劣化・損傷状況写真。

● 住棟外壁等の状況
(1) 住宅棟の全体写真は、原則として妻面・廊下及び妻面・バルコニー等の2面を1枚に撮り、4方向以上の各コーナーの状況写真。
(2) 廊下、階段、エレベーターホール、バルコニー等の壁、床及び天井は、1階、基準階及び最上階の状況写真。
(3) 外壁の仕上げ材は、種別ごとの状況写真。
(4) 廊下、階段、バルコニー等の手摺及び階段のノンスリップは、1階、基準階及び最上階の状況写真とし、その階が確認できるものとする。
(5) エレベーターホールと廊下の段差確認ができる状況写真。
位置が特定できる写真と段差寸法を明確にする大写し写真の2枚1組とする。なお、段差寸法を示す場合は、箱尺等を立てて目盛面がよく見えるように水糸を張って撮影しなければならない。
(6) 窓、サッシュ及び扉は、形状及び種別ごとの状況写真。
(7) スロープは、設置箇所ごとの状況写真。
(8) 劣化・損傷状況写真において住棟については、各面ごととし、その他は、形状及び種別ごとの劣化・損傷状況写真とする。

● 屋根

(1) 屋上階及びPH階の屋上防水全体状況写真。
(2) 屋根仕上げ材ごとの状況写真。
(3) パラペット、手摺及び架台・配管は、形状及び種別ごとの状況写真。
(4) 屋上階ドレーンは、形状及び種別ごとの状況写真。
(5) 屋上階出入口の外部状況写真(点検口タイプは、内外の両面)。
(6) 高架水槽は、架台を含む各状況写真。
架台の状況が把握できる写真は原則として近くで撮影する。なお、やむを得ない場合は文書で監督職員の承諾を得ること。
(7) 避雷針は、各取付け状況写真(全部必要)。
(8) 窓、サッシュ及び扉は、形状及び種別ごとの状況写真。
(9) 劣化・損傷状況写真については、形状及び種別ごととする。

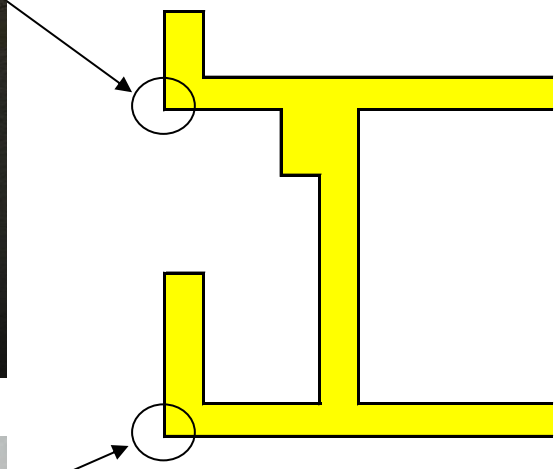
● その他付属施設

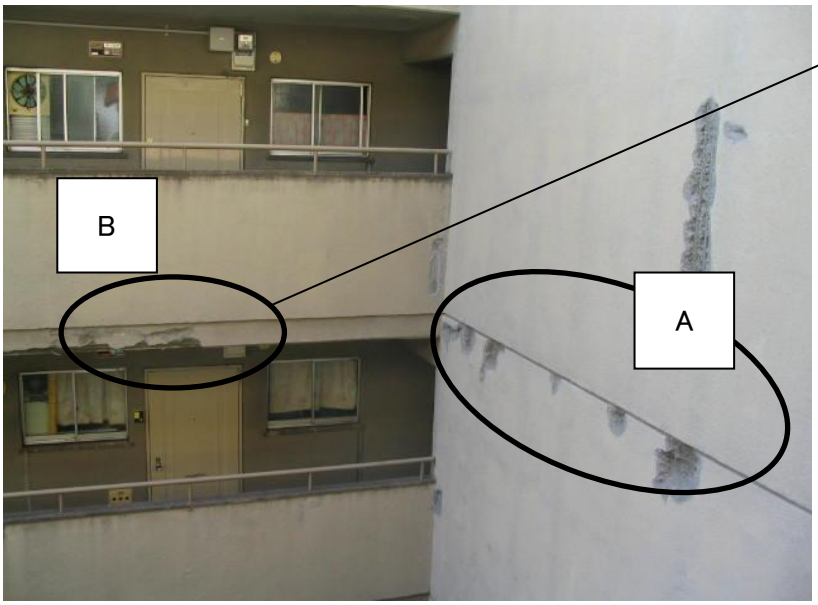
(1) 集会所、受水槽ポンプ室、電気室、自転車置場、給水塔、駐車場、ごみ置場等の上記住棟外壁等及び屋根に該当する項目の状況写真。
(2) 集会所、受水槽ポンプ室、電気室、給水塔等の外壁は、2面を1枚とした2枚以上(反対方向)を撮影し、各外壁面、窓、サッシュ扉、庇等が確認でき、また、屋上は、防水の状況(給水塔を除く。)が確認できる状況写真。
(3) 立体駐車場(平面駐車場含む。)は、2面を1枚とした2枚以上(反対方向)を撮影し、躯体、屋根又は屋上防水が確認できる状況写真。
(4) 自転車置場は、2面を1枚とした2枚以上(反対方向)を撮影し、躯体及び屋根の状況が確認でき、また屋外にある場合は、スパンが確認できる状況写真。(各置場ごとに必要。)
(5) 駐車場(機械駐車場含む。)は、駐車場の全体の状況が確認できる状況写真。
(7) その他倉庫等は、自転車置場と同様とする。
(8) 上記(1)～(3)の該当する項目の劣化・損傷状況。劣化・損傷状況写真については、形状及び種別ごととする。

高層住宅　ツインコリダー　S40年代後半から50年代前半建設
状況の悪い住棟が多い。　参考写真（緊急落とし済み）

最上階　軒裏

見付面の化粧目地、水切り目地からの漏水、
屋上防水からの漏水。
最も落下の可能性が高い。





A　コア壁面　下部は中庭

打ち継ぎ目地からの漏水により、剥離している
箇所が多数見受けられる。

B　廊下・バルコニー鼻先

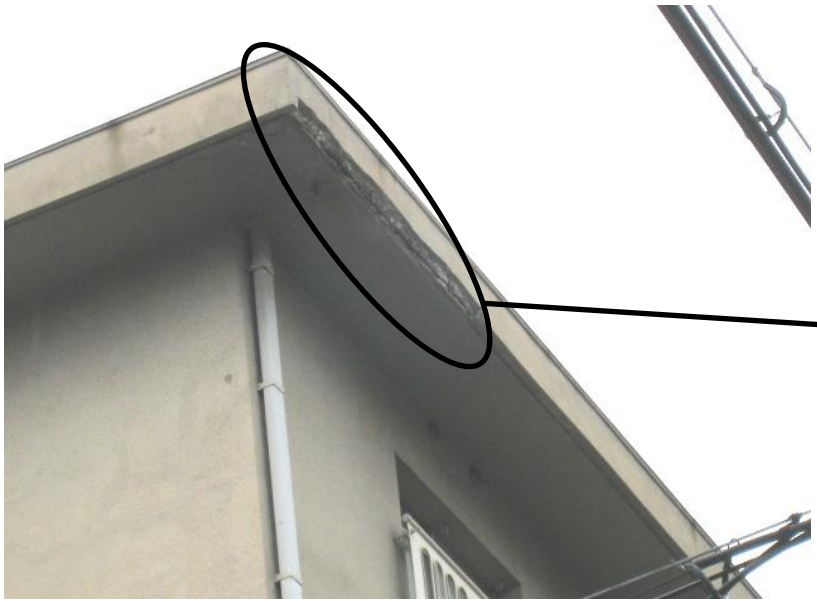
打ち継ぎ・化粧目地からの漏水により、剥離して
いる箇所が多数見受けられる。

廊下・バルコニー手摺壁
塗膜の浮き、かぶり不足による浮き

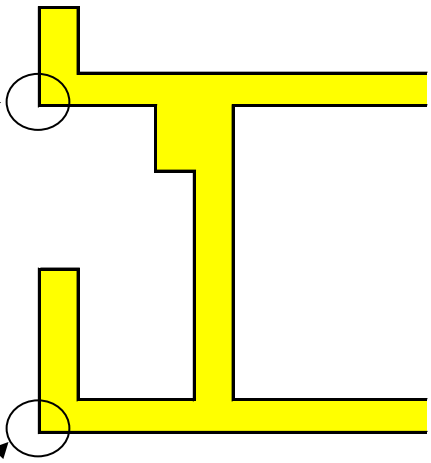
手摺壁の天端・手摺支柱周りからの漏水による。

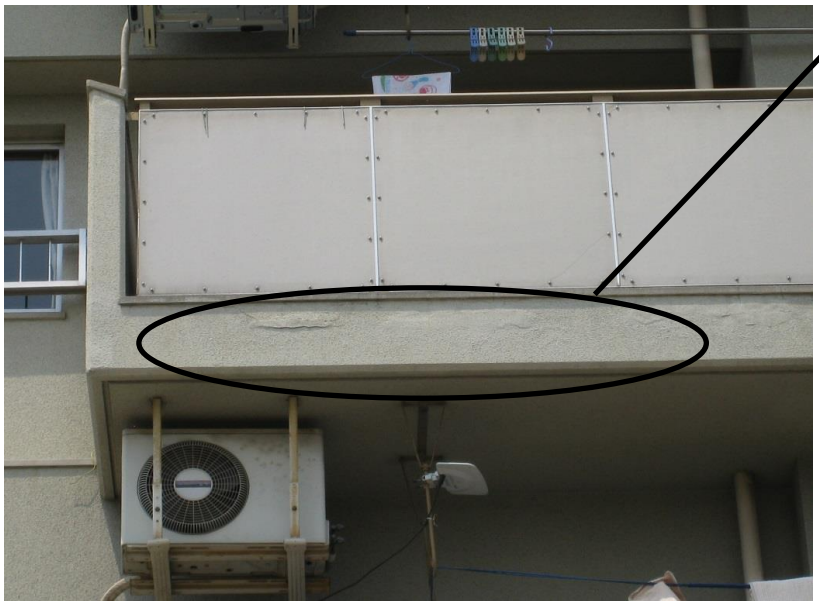
・周辺に錆汁が発生している箇所がない。
・欠落につながるクラックはない。

中層住宅　参考写真　妻部分に軒先が出ているか確認する。



最上階　軒裏
見付面の化粧目地、水切り目地からの漏水、屋上防水からの漏水。
最も落下の可能性が高い。
薄暗い箇所であり、発見しにくい。





廊下・バルコニー鼻先
打ち継ぎ・化粧目地からの漏水により、剥離している箇所が多数見受けられる。

手摺金物、排水管・樋　取り合い箇所

取り合い箇所からのクラック・漏水により、剥離落下の可能性がある箇所が多く見られる。

点検内容 判定基準等 点検項目		点　検　内　容	判定 C（緊急） 部分的な緊急修繕の上、全面的な点検を要するもの。	判定　C 部分的な緊急修繕を要するもの。	判定　　B 継続的な経過観察等を要するもの。 （C まで至らないもの）
外壁	基礎	● 沈下、亀裂、欠損等上部構造に影響を及ぼす劣化が現れていないか点検する。 ● 地中梁又は杭頭の露出等がないか点検する。 ● その他別紙ー口に準じる。		・建物周囲の沈下等により、通行上著しく支障をきたしているもの。 ・その他　別紙－口に準じる。	･地盤沈下の形跡がみられるもの。 ・特異な亀裂（発生の原因が不明なもの等）。 ・地中梁又は杭頭が露出しているもの。 ・その他　別紙－口に準じる。
外壁	ﾓﾙﾀﾙ塗り下地及びコンクリート打放しの上に、塗装又はタイル張りにより仕上げた外壁	別紙－口による。			
外壁	上記以外の仕上げの外壁	（コンクリート造） ●建物の傾斜、変形等を点検する。（特に、ﾊﾞﾙｺﾆｰ、大庇等に注意する。） ● その他　別紙－口に準じる。 （鉄骨造） ● 建物の傾斜、変形等を点検する。 ● その他　別紙－口に準じる。 （その他の構造） ● 別紙－口に準じる。	・別紙－口に準じる。	・片持ち構造の基部に亀裂が生じているもの。 ・片持ち構造のものが、たわんでいるもの。 ・建物の変形、傾斜がみられるもの。 ・その他　別紙－口に準じる。	・特異な亀裂（発生の原因が不明なもの等）。 ・その他　別紙－口に準じる。
外壁	その他	● 落下の恐れのある物の有無を点検する。			
外壁以外	階段室等壁・天井 （外壁点検に含まれない階段室・共用廊下等の壁又は天井）	● 別紙-口に準じる。		・別紙－口に準じる。	・別紙－口に準じる。

判定基準等 ＼ 点検内容 点検項目		点　検　内　容	判定 C（緊急） 部分的な緊急修繕の上 全面的な点検を要するもの。	判定　C 部分的な緊急修繕を要するもの。	判定　B 継続的な経過観察等を要するもの。 （Cまで至らないもの）
外壁以外	階段室等床 （階段室・共用廊下等の床及びノンスリップを含む床仕上げ材）	イ　欠損等による通行上の障害等の有無及び床仕上げ材・ノンスリップ等の取付状態を点検する。		・変形、破損等が著しく、通行上支障のあるもの。	C まで至らないもの。あるいは経過観察等を要するもの。
	屋　根	（共通） ● 下地の不陸、ドレイン破損・土砂堆積などによる排水機能の低下を点検する。 ● 落下又は飛散のおそれがあるものの有無を点検する。 ● コンクリート立上り（パラペット、マンホール周り）等のひび割れ、欠損等の有無を点検する。 （露出アスファルト） ● 防水層のふくれ、破れ、はがれ、ひび割れ、端末部の口開き等の有無を点検する。 ● 押さえ金物のはがれ、欠損等の有無を点検する。 （塗膜防水） ● 塗膜防水層のふくれ、破れ、はがれ、ひび割れ等の有無を点検する。 （押さえコンクリート） ● 押さえコンクリートのひび割れ、浮き上がり等の有無を点検する。 （コンクリートブロック） ● コンクリートブロック及び縁石部のひび割れ、破損等の有無を点検する。 ● 押さえプレート及びジョイナー等のはがれ、欠損等の有無を点検する。 （アスファルト成形板） ● アスファルト成形板及び縁石部のひび割れ、はね上り、破損等の有無を点検する。 （コロニアル・瓦葺き） ● 屋根の割れ、はがれ、欠損等の有無を点検する。		（共通） ・防水層の中に水が回っているもの。 ・溜水している部分の防水層に破れや剥離があるもの。 ・ひび割れ、破損、欠損等が著しいもの。また、飛散のおそれがあるもの。（押さえコンクリート、コンクリートブロック、アスファルト成形板、コロニアル、瓦、排気筒天蓋、マンホール蓋等。押さえ金物等を含む。） （露出アスファルト） ・防水層接合部の口開き又は剥離があるもの。 ・防水層の浮き又はふくれが全体的（面積比３０%程度）に発生しているもの。 ・防水層に２㎡程度のまとまった浮き又はふくれがあるもの。 ・防水層立ち上がり部のズレ落ち、倒れ又は水によるふくれのあるもの。 ・防水貫通管周りのシール切れ及び押さえ金物のはがれが見られるもの。 （塗膜防水） ・塗膜防水層の破れ又ははがれにより、漏水しているもの。	（共通） Cまで至らないもの。あるいは経過観察等を要するもの。 （露出アスファルト） ・防水層の表面が中間不織布層まで破断又は損傷しているもの。 ・防水層表面の砂落ちが著しく（面積比８０%程度）、中間層基材の露出が見られるもの。 ・防水層表面保護塗料の退色が著しい（面積比３０%程度）もの。 （塗膜防水） ・保護仕上げ層のひび割れ及び表面保護塗料の消失が著しい（面積比３０%程度）もの。 （アスファルト成形板） ・成形板に貫通ひび割れが見られるもの。 ・成形板表面の砂落ちが著しい（面積比８０%程度）もの。
	建　具　等 （煙感知器連動を除く排煙窓、自動扉を含む共用部分の建具、各住戸の外周り建具、ﾏﾝﾎｰﾙ蓋等）	● 建具等が落下するおそれがないか点検する。 ● 建具の変形、破損等を点検する。 ● 金物の不具合等により、建具機能に障害がないか点検する。 ● 施錠すべきところに施錠されているか点検する。 ● 各住戸の外周り建具は、外観目視でのみ点検する。		・枠等の腐食が著しく、脱落のおそれがあるもの。 ・ガラスが破損しているもの。 ・開閉しないもの。 ・錠が破損又は滅失しているもの。	・建具周囲の抱き部分にひび割れが生じているもの。 ・建具周辺に一定方向のひび割れが生じているもの。 ・腐食等があり、建具としての機能が疑わしいもの。

点検内容 判定基準等 点検項目		点　検　内　容	判定 C（緊急） 部分的な緊急修繕の上 全面的な点検を要するもの。	判定　C 部分的な緊急修繕を要するもの。	判定　B 継続的な経過観察等を要するもの。 （C まで至らないもの）
外壁以外	防　火　戸 （煙感知器と連動しているものを除く。）	● 防火戸の閉鎖を妨げる障害物又は可燃物が置かれていないか点検する。 ● 円滑に閉鎖できるか点検する。 ● 取付枠と著しい隙間がないか点検する。 ● 自動閉鎖装置が非常時に作動する状態にあるか点検する。 ● 各階の主要な防火戸１か所の閉鎖時間（最大に開放した状態から閉鎖するまでの時間）を測定し、扉のW寸法が1m以下で閉鎖時間4秒未満のもの及び扉のW寸法が１mを超えているものは、閉鎖時間にかかわらず、運動エネルギーを確認するとともに、扉の閉じ力を測定する。 **扉の閉じ力＝閉鎖している扉が枠を押し付ける力の強さ** **（扉が閉鎖している状態で、戸先をばね秤等で測定する。）**		・丁番の異常により、脱落のおそれがあるもの。 ・丁番の不具合、建具の変形等により、閉鎖時に隙間等が生じるもの。 ・自動閉鎖機構が作動しないもの。 ・腐食が著しく、防火戸として機能しないもの。 ・扉が人と接触し5cm以内で停止しないもの。 ・扉の閉じ力が150Nを超えるもの。 ・扉の運動エネルギーが10Jを超えるもの。【運動エネルギー（J）は、0.5×扉の質量（kg）×閉鎖速度（m/秒）の2乗で算出】 **扉の質量（ｋｇ）＝40×扉の面積（㎡）** **閉鎖速度（m/秒）＝戸先の円周に沿った距離（m）／閉鎖時間（秒）**	・腐食等があり、防火戸としての機能が疑わしいもの。
	手　摺　り （金属製のバルコニー手摺 、階段手摺、屋上手摺及び防風スクリーン）	● 金属性部材等の腐食、変形、欠損等の有無及び取付状態を点検する。 ● 目隠しパネル等の腐食、変形、欠損等の有無及び取付状態を点検する。 ● その他　別紙－ロに準じる。		・腐食が著しく、脱落のおそれがあるもの。 ・手摺がぐらつくもの。 ・取付ボルトの破損又は滅失しているもの。 ・取付ボルトナットに緩みがあり、締め直しが必要な場合。 ・目隠しパネル等が破損しているもの。 ・大平板等、目隠しパネル等が脱落するおそれがあるもの。 ・支持部、コンクリート脚部等にひび割れが生じ、脱落又は転倒のおそれがあるもの。 ・その他　別紙－ロに準じる。	・塗装塗膜の劣化の著しいもの。 ・その他　別紙－ロに準じる。
	雨　　樋	● 雨樋及び支持金物の欠損等の有無及び取付状態を点検する。 ● 共用部のドレイン破損などによる排水機能の低下の有無を点検する。		・取付金物が腐食し、脱落又はそのおそれがあるもの。 ・樋が破損しているもの、又は脱落するおそれがあるもの。 ・ドレインが破損しているもの。	C まで至らないもの。あるいは経過観察等を要するもの。
	付属金物等 （煙突、臭突、看板、棟番号、掲示板、ﾀﾞｽﾄｼｭｰﾄ、ＴＶｱﾝﾃﾅ支持金 物、排気筒天蓋、その他）	● 支持金物の欠損等の有無及び取付状態を点検する。		・通路上にある金物で、著しく腐食しているもの。 ・取付金物等が脱落又は飛散のおそれがあるもの。	C まで至らないもの。あるいは経過観察等を要するもの。

別紙ーイ　　点検内容と判定基準（建築）

点検項目 ＼ 点検内容 判定基準等			点　検　内　容	判定 C（緊急） 部分的な緊急修繕の上、全面的な点検を要するもの。	判定　C 部分的な緊急修繕を要するもの。	判定　B 継続的な経過観察等を要するもの。（C まで至らないもの）
外壁以外	エキスパンション・ジョイント		● 建物間の隙間の変異追随状態を点検する。 ● 漏水、変形、さび、腐食及び塗装の劣化の有無並びに取付状態の良否を点検する。 ● シーリング材の破断、だれ、変形及び被着面からの剥離並びに漏水の有無を点検する。		・著しく腐食しているもの。 ・脱落のおそれがあるもの。	C まで至らないもの。あるいは経過観察等を要するもの。
	工作物	落下防止庇	● 腐食、変形、欠損等の有無及び取付状態を点検する。		・庇部の破損により、落下物が通過するおそれがあるもの。	C まで至らないもの。あるいは経過観察等を要するもの。
		クーラー用室外機置場	● 腐食、変形、欠損等の有無及び取付状態を点検する。 ● 室外機の取付状態を点検する。 ● 排水設備の腐食、変形、欠損等の有無及び取付状態を点検する。		・取付ボルトの破損又は滅失しているもの。 ・取付ボルト及び取付材料の腐食が著しく、脱落のおそれがあるもの。 ・室外機の取付けが不十分と思われるもの。	C まで至らないもの。あるいは経過観察等を要するもの。
		高置水槽	● 腐食、変形、欠損等の有無及び取付状態を点検する。 ● 架台、ルーバー等の腐食、変形、欠損等の有無及び取付状態を点検する。 ● 水漏れの有無等を点検する。		･架台の腐食が著しく、折損のおそれがあるもの。 ･水槽が著しく移動しているもの。 ･水漏れしているもの。	C まで至らないもの。あるいは経過観察等を要するもの。 ・架台に腐食が見られるもの。 ・水槽移動の形跡が見られるもの。 （現象の程度、量、範囲等について点検票にコメントすること。）
		自転車置場（独立型）	● 腐食、変形、欠損等の有無を点検する。 ● 屋根材等の取付状態を点検する。 ● 床部分の欠損等の有無を点検する。		・柱、梁等の腐食により、転倒のおそれがあるもの。 ・プレートの変形等による鋭利な部分があるもの。 ・取付金物の腐食により、屋根板等が飛散するおそれがあるもの。 ・ボルト、ナット等の締め付け直しが必要な場合。 ・床が著しく陥没しているもの。	C まで至らないもの。あるいは経過観察等を要するもの。

別紙-ロ　モルタル塗り下地及びコンクリート打放しの上に、塗装又はタイル張りにより仕上げた外壁の点検内容と判定基準

劣化種別	点 検 内 容	判 定 C（緊急） 部分的な緊急修繕の上、計画点検（建物診断）を要するもの。	判 定 C 部分的な緊急修繕を要するもの。	判 定 B 継続的な経過観察等を要するもの。（C まで至らないもの）
①剥 落（欠損）	剥落箇所の有無を点検する。	1㎡程度のまとまった剥落箇所(欠損)が1箇所以上あるもの。	0.01㎡（10㎝×10㎝）程度の剥落箇所（欠損）があるもの。	
②白華現象（ｴﾌﾛﾚｯｾﾝｽ）漏水	白華現象（エフロレッセンス）・漏水の発生の有無を点検する。		白華現象(エフロレッセンス)・漏水の発生が著しいもの。	白華現象(エフロレッセンス)・漏水らしい現象が見られるもの。
③ひび割れ	ひび割れの有無を点検する。	ひび割れが壁面に全体的に発生しているもの。	ひび割れの幅が著しく大きく、漏水のおそれがあるもの。	ひび割れがあるもの。＊注１
④鉄筋露出	鉄筋、鉄骨の露出及び腐食等の有無を点検する。		鉄筋の露出（ひび割れの併発及び錆汁発生を含む。）しているもので、剥落のおそれがあるもの。＊注２	
⑤錆の流出	錆の流出の有無を点検する。		ひび割れ部等に錆の流出が見られ、剥落のおそれがあるもの。＊注２	錆の流出らしい現象が見られるもの。＊注２
⑥浮 き（ふくれ）	浮き及びふくれの有無を点検する。	浮き及びふくれが壁面に全体的（外壁点検面積の30%程度）に発生しているもの。3㎡程度のまとまった浮き又はふくれ箇所があるもの。	浮き又はふくれがあり、剥落のおそれがあるもの。	浮き又はふくれはあるが、剥落のおそれがないもの。＊注１
⑦その他（外壁塗膜）	外壁塗膜の経年による劣化であるふくれ、剥がれ、変退色、白亜化、粉塵・カビ等による汚れ具合を点検する。(ただし、落書き等による汚れを除く。)			全体的に著しい場合。

＊注１　ひび割れは、１面だけでなく側面、内外、広がり、浮き、ふくれ等総合的に判断する。

＊注２　露筋や鉄筋のかぶり厚が不足している部位等雨がかりで、放置しておくと爆裂等で状態が悪化する危険性がある場合。

一括再委託等の禁止に関する特記仕様書

1　業務委託契約書第15条第1項に規定する「主たる部分」とは次の各号に掲げるものをいい受注者はこれを再委託することはできない。

(1) 委託業務における総合的企画、業務遂行管理、業務の手法の決定及び技術的判断等

2　受注者は、コピー、ワープロ、印刷、製本、トレース及び資料整理などの簡易な業務の再委託にあたっては、発注者の承諾を必要としない（ただし、個人情報を含むものを除く）。

3　受注者は、第1項及び第2項に規定する業務以外の再委託にあたっては、事前に書面により発注者の承諾を得なければならない。

4　受注者は業務を再委託する場合、書面により再委託の相手方との契約関係を明確にするとともに、再委託の相手方に対して適切な指導及び管理の下に業務を実施しなければならない。

なお、再委託の相手方は、大阪市住宅供給公社競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置中の者、又は大阪市住宅供給公社契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けている者であってはならない。

暴力団等の排除に関する特記仕様書

1　暴力団等の排除について

(1)　受注者（受注者が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下同じ。）は、大阪市住宅供給公社（以下「公社」という。）契約関係暴力団排除措置要綱（以下「要綱」という。）第２条第４号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第５号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をしてはならない。

(2)　受注者は、要綱第２条第８号に規定する下請負人等（以下「下請負人等」という。）に、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をさせてはならない。

　また、受注者は、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をした場合は当該契約を解除させなければならない。

(3)　受注者は、この契約の履行にあたり暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から要綱第２条第９号に規定する不当介入（以下「不当介入」という。）を受けたときは、速やかに、この契約に係る公社の監督職員若しくは検査職員又は当該事務事業を所管する担当課長（以下「監督職員等」という。）へ報告するとともに、警察への届出を行わなければならない。

　また、受注者は、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から不当介入を受けたときは、当該下請負人等に対し、速やかに監督職員等へ報告するとともに警察への届出を行うよう、指導しなければならない。

(4)　受注者及び下請負人等が、正当な理由なく公社に対し前号に規定する報告をしなかったと認めるときは、公社競争入札参加停止措置要綱による停止措置を行うことがある。

(5)　受注者は、第３号に定める報告及び届出により、公社及び大阪市が行う調査並びに警察が行う捜査に協力しなければならない。

(6)　発注者及び受注者は、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者からの不当介入により契約の適正な履行が阻害されるおそれがあるときは、双方協議の上、履行日程の調整、履行期間の延長、履行内容の変更その他必要と認められる措置を講じる。

2　誓約書の提出について

　受注者及び下請負人等は、暴力団員又は暴力団密接関係者でないことをそれぞれが表明した誓約書を提出しなければならない。ただし、発注者が必要でないと判断した場合は、この限りでない。

特記仕様書

（法令等の遵守）

第1条　受注者及び受注者の役職員は、この契約業務の履行に際しては、常に法令等を遵守し、公正な職務執行に当たるとともに、公益通報（職務の執行に関する事実であって、法令等に違反するもの、人の生命、身体又は財産に危険が生ずるおそれがあるもの、環境を害するおそれがあるものその他不適正なもの（以下「通報対象事実」という。）が生じ、又は生じるおそれがある旨を通報することをいう。以下同じ。）に適切に対処しなければならない。

（公益通報等の報告）

第2条　受注者は、この契約業務について公益通報を受けたときは、速やかに公益通報の内容を発注者（大阪市住宅供給公社（以下「公社」という。）総務部総務課）へ報告しなければならない。

2　受注者は、公益通報をした者又は公益通報に係る通報対象事実の調査に協力した者から、公益通報をしたこと又は公益通報に係る通報対象事実の調査に協力したことを理由として、公社又は公社の役職員から不利益な取扱いをされた旨の申出（書面により具体的な事実を摘示してされたものに限る。）を受けたときは、当該申出の内容を発注者（公社総務部総務課）へ報告しなければならない。

3　発注者とこの契約を締結した受注者は、この契約の履行に関して、発注者の職員から違法又は不適正な要求を受けたときは、その内容を記録し、直ちに発注者（公社総務部総務課）へ報告しなければならない。

（調査の協力）

第3条　受注者及び受注者の役職員は、発注者が行う公益通報に係る通報対象事実の調査及び不利益取扱いに係る申出についての調査に協力しなければならない。

（公益通報に係る秘密の保持）

第4条　受注者の役職員又は受注者の役職員であった者は、正当な理由なく公益通報に係る事務の処理に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

（個人情報等の保護に関する受注者の責務）

第5条　受注者は、この契約の履行にあたって個人情報及び業務に係るすべてのデータ（以下「個人情報等」という。）を取り扱う場合は、個人情報保護の重要性に鑑み、公社個人情報保護基本規程、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）及びその他の関連する法令等の趣旨を踏まえ、この契約書の各条項を遵守し、その漏えい、滅失、き損等の防止その他個人情報等の保護に必要な体制の整備及び措置を講じなければならない。

2　受注者は、自己の業務従事者その他関係人について、前項の義務を遵守させるために必要な措置を講じなければならない。

3　万一、個人情報等の漏えい、滅失、き損等の事故が発生した場合は、受注者は直ちに発注者へ報告し、発注者の指示に従わなければならない。

（個人情報等の管理義務）

第6条　受注者は、発注者から提供された資料等、貸与品等及び業務を行う上で得られた、又は成果物の作成のために受注者の保有する記録媒体（光ディスク、磁気テープ、パンチカード、紙等の媒体。以下「記録媒体等」という。）上に保有するすべての個人情報等の授受・搬送・保管・廃棄等について、管理責任者を定めるとともに、台帳等を設け管理状況を記録するなど、適正に管理しなければならない。

2　受注者は、前項の記録媒体等を、施錠できる保管庫又は施錠及び入退室管理の可能な

保管室に格納する等適正に管理しなければならない。
3　受注者は、第1項の記録媒体等について、業務を完了した後、速やかに廃棄、消去又は返還等するものとする。ただし、廃棄又は消去する際は、発注者の承認又は立会いを得て実施することとし、廃棄又は消去が完了した際には、その旨を文書により発注者に報告する等、適切な対応をとらなければならない。
4　受注者は、発注者が求めた場合は、発注者へ記録媒体等を返還しなければならない。
5　受注者は、定期的に発注者からの要求に応じて、第1項の管理記録を発注者に提出しなければならない。
6　第1項に規定する個人情報等の管理が適切でないと認められる場合、発注者は受注者に対し、改善を求めるとともに、発注者が受注者の個人情報等の管理状況を適切であると認めるまで業務を中止させることができる。

（目的外使用の禁止）
第7条　受注者は、業務を行うための記録媒体等及び記録媒体等上の個人情報等を、他の用途に使用し、又は発注者の承諾なしに第三者に提供してはならない。

（再委託・外部持出しの禁止）
第8条　受注者は、個人情報等を取り扱う業務を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。ただし、発注者から文書による同意を得た場合は、この限りでない。
2　受注者は、発注者が指定する場合以外は、記録媒体等及び記録媒体等上の個人情報等を外部に持ち出してはならない。

（複写複製の禁止）
第9条　受注者は、業務を行うための記録媒体等及び記録媒体等上の個人情報等を複写又は複製してはならない。ただし、発注者から文書による同意を得た場合は、この限りでない。
2　前項ただし書に基づき作成された複写複製物の管理については、第6条を準用する。

（個人情報等の保護状況の検査の実施）
第10条　発注者は、必要があると認めるときは、受注者の個人情報等の保護状況について立入検査を実施することができる。
2　受注者は、発注者の立入検査の実施に協力しなければならない。
3　第1項の立入検査の結果、受注者の個人情報等の保護状況が適切でないと認められる場合、発注者は受注者に対し、その改善を求めるとともに、受注者が個人情報等を適切に保護していると認められるまで、作業を中止させることができる。

（違反行為の是正等）
第11条　発注者は、受注者が第5条から第9条の規定に違反していると認めるときは、その行為の是正その他必要な措置を講ずるべき旨を求めることができる。
2　発注者は、受注者が前項に規定する求めに従わないときは、事実の公表を行うことができる。

（契約の解除及び損害賠償の請求）
第12条　発注者は、次のいずれかに該当するとき、受注者に対し、この契約の解除及び損害賠償の請求をすることができる。
(1)受注者が、第3条に規定する調査若しくは第10条に規定する検査又は前条に規定する措置の求めに正当な理由なく協力せず、又は従わないとき
(2)この契約による業務を処理するために受注者が取り扱う個人情報について、受注者の責めに帰すべき理由による漏えい、滅失、き損等があったとき
(3)前各号に掲げる場合のほか、この特記仕様書に違反し、この契約による業務の目的を達成することができないと認められるとき

行政区	補修コード番号	団地名	号館	棟数	戸数	階数	建設年度	階数	外壁改修施工年度	鉄部塗装改修年度	屋上防水改修年度	前回点検	EV設置箇所	避雷針箇所	廊下形式（数値は階段数）	所在地	B判定 ☆要経過観察 （翌年度重点点検）														付属施設（建築面積・延べ床面積に含む）									
																	外壁					ノンスリップ			設備棟			その他	外灯ポール	ガードレール等	合計	分	集会所	電気室		ごみ置場	自転車置場					CB
																	雑則れ	浮き	露筋	欠損	計	はずれ	くらつき	計	集会所	受水槽その他	計														
																																箇所		箇所		箇所		箇所	箇所	有
北	01449	中津第3	1	1	34	7	212	7				2016	1		片廊下型	中津6-2-24																	1								
都島	02451	毛馬西	1	1	20	5	158	5	2007			2016			階段室型	毛馬町4-2-1																				3	7				
	02451	毛馬西	2	1	30	5	157	5	2007			2016			階段室型	毛馬町4-2-2																		1	1						
	02451	毛馬西	3	1	20	5	157	5	2007			2016			階段室型	毛馬町4-2-3																1				4	15				
	02451	毛馬西	4	1	20	5	157	5	2007			2016			階段室型	毛馬町4-8-4																		1	1	4	11				
	02451	毛馬西	5	1	30	5	158	5	2007			2016			階段室型	毛馬町4-8-5																				2	6				
	02452	内代第2	1	1	54	8	210	8		2019	2019	2016	1		片廊下型	内代町2-15-30																1	1	1	1	2	18				
西淀川	13457	姫島第3	1	1	112	11	217	11				2016	2		片廊下型	姫島6-9-38																1	1		1	5					
淀川	14459	西中島第2	1	1	10	5	143	5				2016			階段室型	西中島2-13-1																1		1		1	5				
	14459	西中島第2	2	1	30	5	143	5				2016			階段室型	西中島2-13-2																				1	6				
	14459	西中島第2	3	1	20	5	144	5				2016			階段室型	西中島2-13-3																				1	3				
	14459	西中島第2	4	1	6	3	154	3				2016			階段室型	木川東3-2-1																				1	1				
	14460	西三国第2	1	1	40	5	144	5				2016			階段室型	西三国1-6-1																1			1	2	5				
	14460	西三国第2	2	1	30	5	144	5				2016			階段室型	西三国1-6-2																				1	6				
	14460	西三国第2	3	1	40	5	144	5				2016			階段室型	西三国1-6-3																				2	5				
	14460	西三国第2	4	1	30	5	144	5				2016			階段室型	西三国1-6-4																				2	5				
東淀川	15461	南江口	1	1	66	11	156	11				2016			階段室型	南江口2-2-1																1	1	1	1	4	13				
	15461	南江口	2	1	66	11	158	11				2016			階段室型	南江口2-3-2																	1	1	1	2	16				
	15461	南江口	3	1	20	5	158	5				2016			階段室型	南江口2-2-3																		1	1	4	12				
	15461	南江口	4	1	20	5	160	5				2016			階段室型	南江口2-3-4																		1	1	2	6				
	15461	南江口	5	1	20	5	160	5				2016			階段室型	南江口2-2-5																			1						
	15461	南江口	6	1	20	5	160	5				2016			階段室型	南江口2-1-6																		1	1	2	7				
	15462	下新庄第2	1	1	20	5	151	5	2019			2016			階段室型	下新庄4-19-1																1		1		1	4				
	15462	下新庄第2	2	1	30	5	151	5	2019			2016			階段室型	下新庄4-19-2																			1	1	6				
	15462	下新庄第2	3	1	40	5	155	5	2019			2016			階段室型	下新庄4-11-3																			1	1	8				
	15470	菅原第3	1	1	39	8	213	8				2016			片廊下型	菅原1-6-1																	1	1	1	2	14				○
	15470	菅原第3	2	1	47	8	213	8				2016			片廊下型	菅原1-6-2																1	1	1	1	3	12				
	15470	菅原第3	3	1	39	8	213	8				2016			片廊下型	菅原2-1-3																	1	1	1	5	13				
	15471	東中島	1	1	21	3	214	3				2016			片廊下型	東中島5-12-1																1			1	1	12				
	15471	東中島	2	1	15	3	214	3				2016			片廊下型	東中島5-12-2																	1	1							
	15472	豊新	1	1	93	8	216	8				2016			片廊下型	豊新5-12-1																1	1	1	1	4	30				
	15472	豊新	2	1	35	7	216	7				2016			片廊下型	豊新5-12-2																		1			1	13				
旭	18474	城北中宮	1	1	57	7	212	7	2016			2016			片廊下型	中宮5-1-1																1	1	1	2	1	19				
	18475	太子橋	1	1	14	3	214	3	2016			2016			片廊下型	太子橋1-24-1																1		1	1	2	5				
鶴見	20482	横堤	1	1	32	4	146	4	2013			2016			階段室型	横堤2-21-1																				4	10		1		
	20482	横堤	2	1	16	4	146	4	2013			2016			階段室型	横堤2-21-2																									
	20482	横堤	3	1	16	4	146	4	2013			2016			階段室型	横堤2-21-3																									
	20482	横堤	4	1	20	5	147	5	2013			2016			階段室型	横堤3-8-4																1				1	2				
	20482	横堤	5	1	40	5	147	5	2013			2016			階段室型	横堤3-8-5																				3	13		1		
	20483	諸口第2	6	1	82	9	159	9	2009			2016			階段室型	諸口6-6-6																1		1		6	18				
	20484	焼野	1	1	148	13	210	13	2019		2019	2016			片廊下型	焼野1-1-1																1	1		1	7	52				
	20484	焼野	2	1	91	13	209	13	2009			2016			片廊下型	焼野1-1-2																1		1	1	6	33				
	20484	焼野	3	1	90	13	209	13	2009			2016			片廊下型	焼野1-1-3																			1	6	33				
中央	00503	上町	1	1	139	14	219	14					2		階段室型	上町1-15-1																	1	1	1	7					
阿倍野	21486	帝塚山	1	1	55	5	217	5				2016			片廊下型	帝塚山1-16-3																1		1	1	4	20				
住之江	22487	住之江	1	1	20	5	212	5				2016			片廊下型	住之江3-11-1																		1	1	3	7				
	22487	住之江	2	1	34	5	212	5				2016			片廊下型	住之江3-12-2																1		1	1	3	12				
	22487	住之江	3	1	45	5	212	5				2016			片廊下型	住之江3-14-3																		1	1	4	15				
	22488	柴谷	1	1	223	14	212	14				2016			片廊下型	柴谷2-1-1																1		1	2	7	74				
	22488	柴谷	2	1	30	6	213	6				2016			片廊下型	柴谷2-1-2																			1	2	10				
	22488	柴谷	3	1	193	14	215	14				2016			片廊下型	柴谷2-1-3																		1	2	10	65				
住吉	23491	長居1丁目	1	1	108	11	210	11	2019		2019	2016			片廊下型	長居1-14-1																1	1	1	1	7	37				
	23492	墨江	1	1	36	3	213	3				2016			片廊下型	墨江2-3-22																1	1	1	1	3	12				
	23506	長居西第2	1	1	36	6	216	6				2016			片廊下型	長居西1-10-1																		1	1	3	11				
	23506	長居西第2	2	1	48	6	216	6				2016			片廊下型	長居西1-10-2																			1	2	16				
	23506	長居西第2	3	1	64	8	219	8				2016			片廊下型	長居西1-3-3																1		1	1	4	21				
	23506	長居西第2	4	1	80	8	220	8				2016			片廊下型	長居西1-3-4																		1	1	5	27				
東住吉区	24496	矢田部	1	1	103	13	216	13				2016			片廊下型	公園南矢田1-18-20																		1	2	1	6	23				
	24496	矢田部	2	1	90	13	216	13				2016			片廊下型	公園南矢田1-32-2																		1	2	1	6	15				
	24496	矢田部	3	1	68	14	218	14				2016			片廊下型	公園南矢田1-31-3																		1	1	1	8	33				
	24496	矢田部	4	1	68	14	218	14				2016			片廊下型	公園南矢田1-32-4																		1	1	1	5	16				
	24496	矢田部	15	1	55	8	221	8				2016			片廊下型	公園南矢田1-22-15																		1	1	1	4	19				
	24496	矢田部	16	1	55	8	221	8				2016			片廊下型	公園南矢田1-22-16																		1	1	1	4	19				
	24497	上大和川	1	1	24	4	133	4	1999			2016			階段室型	住道矢田1-29-1																				1	8				
	24497	上大和川	2	1	24	4	133	4	1999			2016			階段室型	住道矢田1-29-2																				1	8				
	24497	上大和川	3	1	24	4	133	4	1999			2016			階段室型	住道矢田1-29-3																									
	24497	上大和川	4	1	24	4	133	4	1999			2016			階段室型	住道矢田1-29-4																									
	24497	上大和川	5	1	32	4	133	4	1999			2016			階段室型	住道矢田3-6-5																				2	10				
	24497	上大和川	6	1	24	4	133	4	1999			2016			階段室型	住道矢田3-6-6																2			1	1	3				
	24497	上大和川	7	1	24	4	133	4	1999			2016			階段室型	住道矢田3-6-7																				1	4				
	24497	上大和川	8	1	24	4	133	4	1999			2016			階段室型	住道矢田3-6-8																				1	4				
	24497	上大和川	9	1	24	4	134	4	1999			2016			階段室型	住道矢田3-6-9																				1	3				
	24497	上大和川	10	1	24	4	134	4	1999			2016			階段室型	住道矢田3-6-10																				1	3				
	24497	上大和川	11	1	8	4	134	4	1999			2016			階段室型	住道矢田3-6-11																				1	2				
平野	25501	瓜破東1丁目	3	1	30	5	162	5	2013			2016			階段室型	瓜破東8-9-3																				2	5				
	25501	瓜破東1丁目	4	1	40	5	162	5	2013			2016			階段室型	瓜破東8-9-4																									
	25501	瓜破東1丁目	5	1	20	5	162	5	2013			2016			階段室型	瓜破東8-9-5																			2	4	11				
				77	3619																																			

市営住宅(旧府営)定期点検業務委託

業務委託費総額金　　円

業務委託価格　金　　円

消費税及び地方
消費税相当額金　　円