

三浦市立病院外壁等調査業務委託

仕様書

1 目的

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 12 条第 2 項及び、建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 5 条の 2 第 1 項の規定に基づく平成 20 年国土交通省告示第 282 号「建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法並びに結果の判定基準並びに調査結果表を定める件」（以下「12 条点検」という。）により、施設管理者は、外装仕上げ材等にタイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等を使用しているもの（以下「タイル仕上げ等の外壁」という。）については、「落下により歩行者に危険を加える恐れのある部分※」について、原則として、竣工後、外壁改修後若しくは全面的なテストハンマーによる打診等を実施した後、10 年を超え、かつ 3 年以内ごとに、全面的なテストハンマーによる打診等（以下「全面打診等」という。）を行わなければならないため、今回、この全面打診等を実施するものである。

((※) 別添「特定建築物の外壁タイル等の全面打診等調査について」を参照のこと。)

2 調査内容

12 条点検のうち「外装仕上げ材等」の調査項目に係る「タイル仕上げ材等の外壁」について全面打診等を行い、劣化及び損傷の状況を確認する。

3 適用する指針

本業務については、この仕様書によるほか「剥離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（平成 2 年国土交通省住宅局建築技術審査委員会策定。以下「国指針」という。）」、「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 4 版）（公益社団法人ロングライフビル推進協会）」及び「特定建築物定期調査業務基準（2025 年改訂版）（一般財団法人日本建築防災協会）」に準拠する。

4 業務期間

契約日から令和9年3月31日までとする。

5 調査範囲

原則として、対象施設の外壁全面を調査範囲とする。

対象施設	三浦市立病院
所在地	三浦市岬陽町4番33号
建築年	平成16年
構造・規模	RC造、地上4階 地下1階
建築面積	3,124.15 m ²
延床面積	9,178.77 m ²
調査箇所	全方位の外壁

6 全面打診等の方法

上記5の調査範囲について、外壁診断（国指針の診断レベルIIに相当する診断）を実施する。

(1) 予備調査

予備調査の内容は、次のとおりとする。

ア 過去の修繕歴の調査

目視により、タイル仕上げ等の外壁について、部分的な貼り替えや樹脂注入の痕跡の有無等を調査する。

イ 過去の点検記録の調査

12条点検の記録の確認を行うとともに、必要に応じ当院にヒアリングを行い、その内容を調査する。

ウ 外装仕上げ材の工法の調査

タイル仕上げ等の外壁について、竣工図面（竣工図面が保管されていない場合は設計図面）により、その工法を調査する。

(2) 外壁診断

「外観目視法」により調査範囲の壁面全体について、タイル仕上げ等の剥落、欠損、白華現象及び、ひび割れ等を調査するとともに、「全面打診法」若しくは「全面赤外線法（赤外線装置法により壁面全体について明確な判断ができる場合に限る。）」又は「全面的な赤外線装置法と部分打診法による併用」のいずれかの方法により調査する。

ア 外観目視法

肉眼又は必要に応じて双眼鏡等を用いて、次の項目について調査する。

- ・剥離
- ・欠損
- ・白華現象
- ・ひび割れ
- ・錆水の付着
- ・ふくれ
- ・浮き

- ・汚れ
- ・水漏れ

イ 全面打診法

ロープアクセス又は足場や高所作業車等により外壁面に近接し、全面的にテストハンマーによる打診を行う。

ウ 赤外線装置法

赤外線装置を用いて、タイル仕上げ等の外壁の変温部の状況を測定のうえ、画像解析を行い、浮きの有無等を調査する。

エ 部分打診法

ロープアクセス又は足場や高所作業車等により外壁面に近接し、部分的にテストハンマーによる打診を行う。

7 調査責任者等

(1) 調査責任者

受注者は、本業務に関する技術上の管理（調整、指導を含む。）を行い、適切な調査結果が得られたことを確認する者（以下「調査責任者」）をおこななければならない。なお、調査責任者は、建築基準法第12条第2項に規定する、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員（ただし、建築物調査員にあつては、特定建築物調査員であるものに限る。）のいずれかの資格を有するものでなければならない。

(2) 赤外線調査実施者

全面打診等のうち、赤外線装置法による調査を実施する場合にあっては、以下に掲げる資格等の取得、若しくは赤外線調査に係る実務経験を10年以上有する等の赤外線調査に関し一定の知識を有する者をあてなければならない。

資格名	団体名	略称
建築仕上診断技術者	公営器材団法人 ロングライフビル推進協会	BELCA
サーモグラファー	一般社団法人 日本赤外線劣化診断技術普及協会	JAIRA
非破壊試験技術者 (赤外線サーモグラフィ)	一般社団法人 日本非破壊検査協会	JSNDI
赤外線建物診断技能士	一般社団法人 街と暮らし環境再生機構	TERS

8 調査結果

上記6により全面打診等を実施した結果をもとに、タイル仕上げ等の外壁の剥離、欠損、白華現象、ひび割れ、浮き等の状況を立面図に図示し、その原因や対策等を考察のうえ、報告書として取りまとめる。

なお、調査結果には、次に掲げる内容を記載しなければならない。

- (1) タイル仕上げ等の外壁の浮き率（調査範囲の外壁面積に対し浮きが生じている率をいう。なお正確な面積の算出が困難な場合は、概算でも差し支えないものとする。）
- (2) 浮きが生じている箇所の直下の敷地の状況（構内通路、植込み、建物の出入り口等を記載すること。）

9 修繕工事の提案

調査結果を踏まえ、適切な改修工法を提案し、概算工事費用を示すこと。

10 成果物

報告書として、外壁調査報告書を書面2部、電子データ（PDF）1部を提出すること。なお、報告書には以下の事項を記載すること。

- (1) 調査概要
- (2) 建物概要
- (3) 現況写真（カラー）
- (4) 調査結果（赤外線装置により撮影した写真及び立面図に全面打診等の結果を示したものを含む。なお、浮き等を発見した箇所について、現況写真と赤外線写真とを用いてその判断に至った理由を説明すること。）
- (5) 修繕工事（改修工法）の提案及び概算工事費用

11 その他

- (1) 竣工図面等の提供について

次の資料を貸与するものとする。

資料の名称	資料の有無	CAD データの有無
配置図	○	○
平面図	○	○
立面図	○	×
詳細図（矩計図）	○	×
12条点検の記録	○	—

【凡例】 ○：有 ×：なし —：対象外

- (2) 本業務の遂行に際し関係する法令等を遵守すること。
- (3) 現地調査においては、あらかじめ当院と実施日時等を協議すること。なお、原則として診療に影響のない休診日（土・日・祝日等）に行うこと。
- (4) この仕様書に定めのない事項については、必要に応じ当院と受注者とが協議して定める。

特定建築物の外壁タイル等の全面打診等調査について

タイル等の外壁の仕上げの劣化状況等の確認については、手の届く範囲の打診調査や目視調査が定められています(※)が、平成20年4月1日の「定期報告制度」の改正により、10年毎に外壁の全面打診等調査が義務化(猶予期間後の平成23年4月1日より完全義務化)となりました。

※ 定期調査により手の届く範囲の打診調査等により異常があった場合は、全面打診等調査により確認が必要です。

また、竣工後、外壁改修後、若しくは全面打診等調査(対象部分)実施後において、原則10年以内に全面打診等調査を実施していない場合は、次の対象となる外壁仕上げ部分の全面打診等調査が必要です。ただし、3年以内の定期報告までに外壁改修等が行われることが確実である場合を除きます。

(対象となる外壁の仕上げの種類)

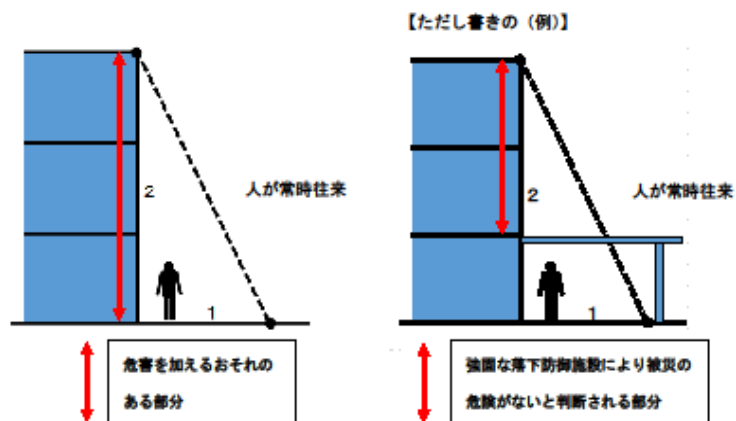
・タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く)、モルタル等。

(対象となる部分)

・落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分。

→ 当該壁面の全面かつ当該壁の高さの概ね2分の1の水平面内に、公道、不特定又は多数の人が通行する私道、構内通路、広場を有する壁面をいう。

ただし、壁面直下に鉄筋コンクリート造、鉄骨造等の強固な落下物防御施設(屋根、ひさし等)が設置され、又は植え込み等により影響角が完全に遮られ、被災の危険がないと判断される部分を除く。



(全面打診等の調査方法)

・テストハンマーによる全面打診調査、もしくは赤外線調査による全面調査等。