

市営住宅建築物及び建築設備定期点検業務委託 仕様書

令和8年度

浦安市都市政策部 住宅課

第1条 （適用の範囲）

本仕様書は、浦安市（以下「委託者」という。）が業務委託する市営住宅建築物及び建築設備定期点検業務委託業務委託（以下「本業務」という。）に必要な事項を定めるものとし、受託者は、本仕様書に基づき業務を行うものとする。

第2条 （業務の趣旨）

本業務は、受託者が建築基準法第12条第2項に基づく特定建築物の敷地及び構造、また同条第4項に基づく特定建築設備のうち昇降機以外の建築設備（換気設備、排煙設備、非常用の照明装置、給水設備及び排水設備）における損傷、腐食その他の劣化状況の点検を行い、その性能及び機能等が維持保全されているかを判定し、それらを点検結果表、点検結果図及び関係写真等に取りまとめて委託者に報告するものである。

第3条 （対象施設）

堀江市営住宅団地1・2号棟（浦安市堀江4-28-1、2）

猫実第1市営住宅（浦安市猫実2-3-37）

猫実第2市営住宅（浦安市猫実1-8-1）

猫実第3市営住宅（浦安市猫実5-1-21）

猫実第4市営住宅（浦安市猫実5-3-15）

第4条 （委託期間）

委託期間は、契約締結日の翌日から令和9年2月26日までとする。

第5条 （疑義）

本仕様書に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、委託者と受託者にて協議の上、委託者の指示に従うものとする。

第6条 （業務の概念）

受託者は、本業務を実施するに当たり、委託者の意図及び目的を充分理解した上で経験のある技術者を定め、かつ、適切な人員を配置して最高の技術を発揮するように努力するとともに正確丁寧にこれを行わなければならない。

第 7 条 （点検資格者）

受託者は本業務を遂行するに当たり、建築基準法及び建築士法等関係法令に基づく、有資格者を配置しなければならない。また、業務着手前に資格証（写）を監督員に提出しなければならない。

第 8 条 （業務の指示及び監督）

受託者は業務を施行するに当たり、当該契約に基づき、委託者が定める監督員及び担当者と常に密接な連絡を取り、その指示及び監督を受けなければならない。

第 9 条 （提出書類）

受託者は、下記書類をそれぞれ 3 部ずつ作成し、契約締結日から起算して 7 日以内に委託者に提出し、承認を受けるものとする。

- （1）業務着手届（市様式 1）
- （2）技術者等選任通知書（市様式 2）
- （3）再委託承諾申請書（市様式 3）
- （4）技術者届 ※調査者の資格内容を記載
- （5）緊急連絡表
- （6）作業計画書
- （7）工程表
- （8）業務実績報告書（本仕様書の第 7 条の証明）

- 2 受託者は、業務完了後、速やかに業務完了届（市様式 4）を作成し、提出するものとする。

第 10 条（打合せ協議・報告・立会い）

委託者及び受託者は、本業務履行中に初回、中間、納品時の最低 3 回は打合せ協議を実施し、必要に応じて適宜協議・報告を行うものとする。

また、本業務に伴い監督員から立会いを求められた場合は対応するものとする。

なお、受託者は協議等の会議録をその都度作成し、委託者の承認を受けるものとする。

第 11 条（関係機関等との折衝）

受託者は、本業務を実施するに当たり、関係者又は関係機関との折衝を要する場合は速やかに委託者にその旨を報告し、委託者と協議の上、調整するものとする。

第 12 条（貸与資料等）

本業務を実施する上で必要な既存資料（以下「貸与資料」という。）は委託者が貸与するものとする。貸与資料の管理及び取扱いについては十分に注意するものとする。また、貸与資料は調査及び報告書作成のために複製を作成してよいが、これ以外の目的で複製、転貸、頒布を行わないこと。

- 2 貸与資料が電子データの場合、委託者と受託者が協議の上、下記の方法を用いるものとする。また貸与資料のほか、後述する中間成果物及び納入成果物の一部についても同様とする。

- （1）電子メール（添付ファイルはパスワードをかけて暗号化すること）
- （2）委託者が指定する大容量ファイル送受信サービス（オンラインストレージ）
- （3）情報セキュリティ上の安全が確保された回線を使用したデータ交換サービス
- （4）電子媒体
- （5）その他、委託者と受託者が協議の上、決定した方法

第 13 条（事故の防止）

業務に行うに当たっては、障害その他事故発生を未然に防止するよう努力するとともに労働基準法その他関係法規を遵守し、円滑にこれを行わなければならない。なお、事故損害等の生じた場合の補償に要する費用は受託者の負担とする。

第 14 条（納入成果物の検査・納品）

納入成果物に係る納品の日時及び場所については、委託者と協議して決定し、遵守するものとする。なお、納期内であっても報告書等が完成したものについては順次提出すること。

また、業務の状況等により、委託者と受託者の協議により中間報告の必要が生じた場合は期日を定め、遵守するものとする。

第 15 条（納入成果物に対する責任の範囲）

受託者は納入成果物について、本業務完了後であっても、誤記、又は業務の失策、不備が発見された場合は速やかに図書の訂正をしなければならない。これに要する費用は受託者の負担とする。

第 16 条（納入成果物の管理及び帰属）

納入成果物の管理及び帰属は、浦安市とする。受託者が成果品を公表するについては浦安市と協議の上、決定するものとする。

第 17 条（著作権及び著作者人格権）

受託者は、受託者が本業務を行うに当たり新たに作成した著作物（以下「新規著作物」という。）の著作権法第 27 条（翻訳権、翻案権等）及び第 28 条（二次的著作物の利用に関する原著作者の権利）に定める権利を含むすべての著作権を委託者に無償で譲渡する。

- 2 受託者は、委託者及び新規著作物と受託者が従来有している著作物（以下「既存著作物」という。）を利用する第三者に対し、一切の著作者人格権を行使しない。
- 3 新規著作物の中に既存著作物が含まれている場合、その著作権は受託者に留保されるが、可能な限り、委託者が第三者に二次利用することを許諾することを含めて、無償で既存著作物の利用を許諾する。また第三者の著作物が含まれている場合、その著作権は第三者に留保されるが、受託者は可能な限り、委託者が第三者に二次利用することを許諾することを含めて、第三者から利用許諾を取得する。成果物納品の際には、第三者が二次利用できる箇所とできない箇所の区別がつくように留意し、第三者が二次利用をできない箇所についてはその理由についても付するものとする。

第 18 条（個人情報保護）

受託者は、本業務において委託者の情報資産の安全性を確保するものとする。

- 2 受託者は、浦安市個人情報の保護に関する法律施行条例及び浦安市個人情報の保護に関する法律等施行規則を遵守するとともに、企業としてのセキュリティ管理システムが十分に確立されていることとする。

第 19 条（定期点検）

点検は対象箇所全数に対して行い、「表 1 各告示内容等」に基づき、十分な知識と経験を有したものが各点検を行う。なお、業務中に点検項目、方法等に変更が生じる場合は監督員と対応について協議する。

表1 各告示内容等

種類	告示内容
建築物	平成20年3月10日国土交通省告示第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、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件」による（最新の改正を含む）
建築設備	平成20年3月10日国土交通省告示第285号「建築設備（昇降機を除く。）の定期検査報告における検査及び定期点検における点検の項目、事項、方法及び結果の判定基準並びに検査結果表を定める件」による（最新の改正を含む）

第20条（修繕若しくは改修費の算出）

点検の結果、要是正となる不具合箇所については、速やかに中間打合せの場を設定し、要是正報告書を提出すること。当該報告書の書式は受託者の任意とするが、項目は、施設名・棟名、位置、不具合の原因と内容、新規か前回点検からの継続かの区別、不具合機器のメーカー・機種名、修繕若しくは改修（以下「修繕等」という。）に要する部材や方法、手段、条件、費用等が具体的にわかるものとし、監督員と協議の上、決定すること。また、前回の点検結果と差異があった箇所は、当該点検結果と照らし合わせて原因を究明し、監督員に確認を取ること。

なお、不具合箇所が新規か継続かに関わらず、不具合原因が判明しがたい場合は、原因を究明するための調査方法、手段、条件等を記載することについて、監督員の承認を得ること。

当該報告書は、施設ごとに不具合箇所別に分けて作成すること（同一種類の不具合は1つにまとめてよい。（例）A建物に数箇所の非常照明不点灯がある場合など）。

また、修繕等の必要があるものはその費用について算出し、合わせて算出根拠（見積り書、カタログなど）を添付すること（不具合原因が判明しがたい場合は、原因を究明するための調査費及び想定される影響部分の更新費用とする）。

第21条（報告書類の作成）

建築物・建築設備について、下記の「表2 報告書一覧」により、報告書を作成すること。ただし、建築設備・防火設備は該当する設備項目だけ作成するものとする。本契約書類に添付なきものは任意とし、作成に当たっては監督員の承認を得るものとする。

表2 報告書一覧

書類名		参考書式
建築物 *1	定期点検報告書	・千葉県定期調査報告書(省令第三十六号の二様式(第五条関係))
	定期点検報告概要書	・千葉県定期調査報告概要書(省令第三十六号の三様式(第五条関係、第六条の三、第十一条の四関係))
	点検結果表	・別記(A4)
	点検結果図	・別添1様式(各階平面図等)(A3)※点検箇所等を明記すること(写真とリンク)
	関係写真	・別添2様式(A4)
建築設備 *2	定期点検報告書	・千葉県の定期検査報告書(建築設備(昇降機を除く。))(省令第三十六号の六様式(第六条関係、第六条の二の二))
	定期点検報告概要書	・千葉県の定期検査報告概要書(建築設備(昇降機を除く。))省令第三十六号の七様式(第六条関係、第六条の二の二、第六条の三、第十一条の四関係))
	各設備報告	・点検結果表(別記第一号)
	換気設備*4	・換気風量測定表 ・法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)(別表1) ・換気設備を設けるべき調理室等(別表2)
	排煙設備*4	・点検結果表(別記第二号) ・排煙風量測定記録表(別表3)
	非常用の照明設備	・点検結果表(別記第三号) ・非常用の照明装置の照度測定表(別表4)
	給水設備及び排水設備	・点検結果表(別記第四号)
	点検結果図	・別添1様式(A3)※各設備の位置を明記すること(写真とリンク)
関係写真		・別添2様式(A4)
要是正事項一覧表		・要是正事項一覧表(是正対象がない場合、省略可)*3 ※委託者が指定する書式に点検結果の指摘事項を取りまとめ、不具合箇所、数量、是正方法、修繕等見積り金額等を整理したものとし、中間報告時に提出すること。(点検の結果、要是正箇所が判明した場合、速やかに委託者に報告すること)

- *1 定期点検報告書及び定期点検報告概要書を除く別記及び様式については、建築基準法施行規則第5条第3項及び平成20年国土交通省告示第282号(最新の改正を含む)の規定によるものとする。
- *2 定期点検報告書及び定期点検報告概要書を除く別記、別表及び様式については、建築基準法施行規則第6条第3項及び平成20年国土交通省告示第285号(最新の改正を含む)の規定によるものとする。
- *3 報告に当たって図面は、位置関係が明確にわかるものを作成すること(既存図等を利用可)。又、要是正と指摘なしの違いを判別できるように表記すること。点検の対象となる換気設備に関しては、報告書に種類を記載すること。(例)換気扇、天井扇、レンジフード、厨房フード、天井ダクト、全熱交換器などの関係写真には、指摘のある不具合箇所ごとの写真をすべて添付すること。
ただし、非常用照明において当該施設の延床面積が広大で、同一の機種かつ同一の不具合内容が複数ある場合は、写真の添付方法について監督員と協議すること。
- *4 是正箇所は全て写真を撮影すること。又、広範囲な場合は場所が判明するように範囲が明確になるよう位置が判るよう撮影すること。

第22条(実施方法)

業務を行うに当たっては、受託者において施設の利用に支障のないよう委託者が定める施設管理者と十分に日程調整等を行い、点検を実施すること。

受託者は点検日程の調整結果及び点検の進捗状況について監督員に適宜報告を行うこと。

受託者は点検に当たり事前に監督員及び施設管理者に点検者を通知し、現地点検時

には本業務の点検者であることを腕章等で明示すること。

点検に当たり必要な鍵等の貸借、駐車場の確保等についての交渉は受託者及び点検者の責任において施設管理者と行うこと。

建築設備点検方法については、「建築設備定期検査基準書 最新版」を基本とし、それによらない場合は、監督員と協議すること。

また、点検実施（設備作動試験）時に、点検対象設備の不具合により作動試験前の状態に復旧できなくなった場合（防煙垂れ幕が出たままになる、排煙機のダンパーが元に戻らないなど）でも、その場で応急処置を行った上で、点検を終了すること。

その他、点検の実施に当たり必要な事項は監督員と協議の上、決定すること。

第 23 条（納入成果物）

納入成果物を下記「表 3 納入成果物一覧」に示す。作成前に委託者の承認を得て納品すること。

表 3 納入成果物一覧

納入成果物		紙媒体部数
(1)	建築物、建築設備及び防火設備の定期点検報告書	3 部
(2)	要是正報告書（修繕等見積り書、カタログ含む）	3 部
(3)	要是正事項一覧表	2 部
(4)	会議録	1 部
(5)	作業完了報告書	1 部

＊ 1 各納入成果物は紙媒体（基本 A 4 用紙：ファイル綴）と DVD-R の各 1 部とする。

＊ 2 上記 4 と 5 の書式は受託者の任意とするが、監督員の承認を得て使用可とする。

＊ 3 (2)、(3) が該当ない場合は、「該当なし」を明記し報告すること。

＊ 4 報告書のファイル綴じ集約方法などについては、監督員と協議を行うこと。

市様式 1

業務着手届

令和 年 月 日

(宛先) 浦安市長 内田 悦嗣

受託者 住所
氏名

印

下記のとおり着手したので報告します。

記

1. 委 託 名

2. 請 負 金 額

3. 契約年月日 令和 年 月 日

4. 履 行 期 限 令和 年 月 日

技術者等選任通知書

令和 年 月 日

(宛先) 浦安市長 内田 悦嗣

受託者 住所

氏名

印

令和 年 月 日に契約した 委託に関して下記の者を選任したの
で別紙経歴書を添えて通知します。

記

	建築調査者	電気設備調査者	機械設備調査者
氏 名			
現 住 所			
生 年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
最 終 学 歴			
資 格			
職 歴			

※資格者証の写しを添付すること

(宛先) 浦安市長 内田 悦嗣

(申請者)

住 所

名 称

代表者氏名

印

再委託承認申請書

令和 年 月 日に契約締結した下記の業務について、浦安市測量等標準契約約款第5条第2項の規定に基づき、下記のとおり申請します。

記

- 1 契約件名
- 2 再委託する業務の内容・期間
- 3 再委託の相手方の商号又は名称及び住所
- 4 再委託する理由
- 5 再委託の相手方が業務を履行する能力に関する事項

業務完了届

令和 年 月 日

(宛先) 浦安市長 内田 悦嗣

受託者 住所

氏名

印

令和 年 月 日に契約した下記の業務は令和 年 月 日をもって完了したので、これを確認する検査をお願いします。

記

1. 委 託 名

2. 請 負 金 額

3. 契約年月日 令和 年 月 日

4. 履 行 期 限 令和 年 月 日