

仕 様 書

1 件名

さいたま市消防局庁舎外 2 3 署所建築物及び建築設備等定期点検業務

2 目的

本業務は、消防署所の建築物及び建築設備等について、損傷その他劣化等の状況を把握し、当該設備の安全確保の徹底を図るため、建築基準法第 12 条第 2 項及び第 4 項の規定に基づき点検を実施する。

また、事故の防止及び今後の改修を行うための基礎となる資料を作成することを目的とする。

3 履行場所

さいたま市浦和区常盤 6-1-28 外（別紙 1 「定期点検対象一覧」のとおり）

4 履行期間

契約締結日 から 令和 9 年 2 月 26 日 まで

5 対象建築物

別紙 1 「定期点検対象一覧」のとおり

6 業務内容

建築基準法第 12 条第 2 項及び第 4 項の規定に基づき、定期点検有資格者による建築物及び建築設備等（昇降機設備を除く。）の点検及び報告作成を行う。建築設備等の点検区分は次のとおりとする。

なお、令和 7 年 1 月 29 日国土交通省告示第 53 号の改正のとおり点検を実施すること。

- (1) 建築設備 換気設備、排煙設備、非常用の照明装置、給水設備、排水設備
- (2) 防火設備 防火扉、防火シャッター

7 点検資格

本業務において、点検及び点検票の記入は、建築基準法第 12 条第 2 項及び第 4 項に規定する定期点検有資格者が行うこととし、事前に以下に掲げる書類を提出し委託者の承諾を得ること。

- (1) 一級建築士、二級建築士又は建築設備検査員及び防火設備検査員の資格証明
- (2) 点検実施計画表及び点検者名簿

8 点検作業における注意事項

- (1) 点検実施日程については、事前に委託者と調整を行い、施設運営への影響を最小限に留めるよう努めること。

- (2) 点検にあたっては、法令を遵守すること。
- (3) 施設関係者、利用者及び構造物、備品等に障害・損傷等を与えないよう十分留意し、必要に応じて適切な対策を行ったうえ、点検を実施すること。
- (4) 分電盤、自家発電装置等の操作が必要な際は、電気主任技術者または法令に基づく同等の知識を有する者が行うこと。
- (5) 防火扉、防火シャッター、オペレーター等の操作、作動を要するものは、点検内容、手順等を施設管理者と打合せのうえ、事故の起こらないよう十分注意すること。
- (6) アスベストを含む材料等を使用している箇所の点検にあたっては、破損及び飛散がないよう注意すること。また、現地調査については、劣化や飛散防止措置の実施及び劣化の目視による確認とする。
- (7) 室内に設置された重量機械器具、収納された重量物品等の移動が困難な場合には、そのままの状態点検する。
- (8) 告示第282号別表「(ろ) 調査方法」欄において、他の点検の記録により確認することで足りるとされている項目については、他の点検の実施状況を確認し点検結果表に記載する。
(消防法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、高圧ガス保安法、水道法、電気事業法、ガス事業法、浄化槽法、その他専門資格者に委託している点検)
- (9) 次に示す部分で現地調査が困難なものにあつては調査を省略できる。なお、地中埋設部分、鉄筋コンクリート造における構造体内部の状況等については、外部から見て異状を認めない限り適正な状態にあるとみなす。
 - ア 被覆材で覆われている梁、柱などの構造物
 - イ 地中、壁またはコンクリート等の中に埋設等されているもの
 - ウ 点検口のない天井裏または容易に出入りできる点検口のない床下にあるもの
 - エ 運転を停止することが極めて困難な機器等で、運転を停止しなければ点検できないもの、またはその付近にあるもので点検することが危険なもの
 - オ その他物理的理由または安全上の理由等から点検を行うことが困難な場所にあるもの
- (10) 点検時に利用者及び通行者等人的被害の発生が予想される危険な箇所が発見された場合は、速やかに委託者に報告すること。

9 外壁調査方法

特殊建築物等定期調査業務基準（最新版）によるものとし、対象施設の建築物外壁調査に関しては「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」により、赤外線装置法（打診法併用）で行うものとする。

(1) 外壁調査内容

- ア 建築物の外壁を赤外線装置法にて調査し、外装材等の浮き、剥離部分を的確に判断できるものとする。ただし、赤外線装置法では的確に判断することが難しい部分（木陰等の障害物がある場合やその他諸条件により赤外線装置法に適さない部分等）は打診法併用（手が届く範囲での打診とする。）にて調査すること。
- イ 現場状況により隣地等の敷地内に立ち入らなければならない場合は、隣地等の地権者の許

可を得ること。

(2) 赤外線装置法

ア 調査機器については次のとおりとする。

- (7) 検出素子は $640 \times 640 \div 30$ 万画素以上とし、温度分解能は 0.05 度以下とすること。
- (イ) 画素解析知己に温度表示が可能なフォーマットで、画像保存機能を有すること。
- (ウ) 赤外線画像と同時に可視画像が撮影できること。

イ 撮影精度については次のとおりとする。

- (7) 対象壁面において、15mm/pix 以下の解析度を有すること。
- (イ) 撮影対象との撮影仰俯角及び方位角は 45 度以内とすること。
- (ウ) 上記に定める数値が確保できない場合は、委託者と協議のうえ、承認を受けること。
- (エ) 点検時の天候及び日照を十分に考慮し撮影すること。

ウ 赤外線画像解析に使用する解析ソフトウェアについては次のとおりとする。

- (7) 温度データ画素ごとの特定の（指定した）温度差に基づいて解析表示が可能なものを使用すること。
- (イ) 浮き、剥離等、支障部分のみを画素ごとに画像内に明示できるものを使用すること。

エ 赤外線画像解析については次のとおりとする。

- (7) 部分打診により確認した浮き、剥離等の部分を赤外線画像で確認し、支障部分と正常部分の温度差（基準温度差）を特定する温度差表示方式（サーモデルタ方式）により行うこと。
- (イ) 基準温度差は撮影面毎及び撮影日毎に確認すること。
- (ウ) 温度差表示方式（基準温度差を基に赤外線画像内の支障箇所温度データを解析する）により、浮き、剥離等、支障部分を特定すること。

10 報告書

- (1) 業務終了後、報告書（A4 版 1 部）及び報告書・平面図のデータ（CD-R 1 部・PDF 形式等）を施設ごと（同一施設であっても複数棟に分かれている場合や複合施設として利用している場合等は棟ごと）に提出すること。
- (2) 赤外線外壁調査解析画像について次のとおりとする。
 - ア 赤外線画像は正常部と浮き、剥離等部分の温度差を画素毎に明確に表示したものとし、基準温度差を特定した箇所の赤外線画像を添付すること。
 - イ 支障部分を画素毎に明示した赤外線画像及び支障部分を画素毎に明示した同時撮影、同アングルの可視画像を添付すること。
 - ウ 対象面との撮影距離を画像毎に正確に明示すること。
- (3) 図面上に浮き、剥離、ひび割れ等の位置を正確に記入した CAD 立面図（タイル外壁に関してはタイル割付図）を作成すること。
- (4) 浮き、剥離、ひび割れ等の数量集計表を添付すること。
- (5) 外壁仕上げ材毎の立面図及び数量集計表を添付すること。
- (6) 点検結果に基づき、支障部分の対策等を提案すること。

(7) その他、委託者が必要と認める書類を添付すること。

11 資料の貸与

(1) 委託者は下記に示す業務に必要な資料を受託者に貸与する。

ア 施設設計図書

イ 前回の定期点検記録

ウ その他、業務に必要な資料

(2) 受託者は、貸与資料が必要となくなった場合または担当者の求めに応じ直ちに返却しなければならない。

(3) 受託者は本業務のみに貸与資料を使用するものとする。

12 期間中工事

工事予定なし。

13 人権尊重に関する特記事項

受託者は、業務を履行するにあたり、人権の尊重を基本とするとともに、人権に関する社員研修の実施等により、業務従事者が人権に配慮することができるよう努めること。

14 その他

(1) 業務履行にあたり、執務室等に立ち入る際は、事前に委託者や施設管理者等に了解を得ること。

(2) 業務履行にあたり、写真撮影を行う際は、その諸室等を管理する者の確認を得たうえで撮影し、撮影部位が明確に判るよう撮影すること。

(3) 点検は2人以上を原則とし、会社名記載の腕章及び身分証明書を常に携帯すること。

(4) 本仕様書に定めのない事項であっても、法令上又は業務上、当然に必要な内容は行うこと。

(5) 業務について疑義が生じた場合は、委託者と受託者双方で協議して決定する。

(6) 点検に際し、応急措置が必要な場合は、直ちに委託者に報告すること。

(7) 委託者及び受託者は、業務の履行により知り得た相手方の情報を第三者に開示し、漏らしてはならない。これは、契約期間満了後も同様とする。

(8) 支払いは業務完了報告書の検査合格後とし、一括払いとする。

定期点検対象一覧

棟番号	名 称	所 在 地	竣工年月日	構造	階数	延床面積	施設管理者		建築物				建築設備				防火設備		シャッター高さ (m)	備考
							職名	氏名	外壁仕上	外壁面積	全面打診 (又は赤外線)	次回 全面打診 (又は赤外線)	換気設備	機械排煙設備	非常用の照明装置	給排水設備	防火扉	防火シャッター		
1-1	西消防署	西区西大宮3-48	S62.9.9	RC	2	672.38㎡	西消防署 管理指導課長		RC・タイル	600㎡ 1,350㎡	40㎡	R11予定	厨房-1	／	64箇所	受水槽 7.2㎡、 加圧ポンプ	／	／	2.45	
1-2			(増築 H17.3.17)	RC	3	1863.89㎡														
2	西消防署 西遊馬出張所	西区大字西遊馬307-1	S54.5.31	RC	2	654.28㎡	西遊馬出張所長		RC	520㎡		／	厨房-1	／	2箇所	受水槽 3.2㎡、 高架水槽 1.6㎡、 揚水ポンプ	／	／		
3	北消防署	北区宮原町4-66-14	H51.1.29 (庫庫増築 H14)	SRC	3地下1	2178.11㎡	北消防署 管理指導課長		タイル 金属パネル	1,315㎡	200㎡	R11予定	厨房-1	／	61箇所	受水槽 3.6㎡、 加圧ポンプ	1 枚 (1 F)	3 枚 (2 F・3 F)	2.4	
4			H15.10.10	RC	3	1300.84㎡														
	北消防署 植竹出張所	北区植竹町1-820-1					植竹出張所長		RC	700㎡		／	厨房-1	／	34箇所	受水槽 4.8㎡、 加圧ポンプ	3 枚 (1 F)	2 枚 (2 F)	2.8	
5	防災センター・ 大宮消防署	大宮区天沼町1-893	H2.3.31	SRC	5地下1	6392.58㎡	大宮消防署 管理指導課長		RC	2,860㎡		／	無窓居室：2系統2室	2系統10区画-12 自家発電装置	264箇所 自家発電装置	受水槽 40㎡×2、 罹災者用受水槽 255㎡、 高架水槽 10×2㎡、 雑用高架水槽 5㎡、	1 3 枚 (1 F～6 F)	／		
6	大宮消防署 氷川参道出張	大宮区吉敷町1-136-1	H23.7.29	RC	2地下1	1202.23㎡	氷川参道出張所長		RC・石張り	800㎡		／	厨房-1	／	53箇所	加圧ポンプ	2 枚	1 枚 (1 F)	3.4	
7	大宮消防署 大成出張所	大宮区大成町1-226	H19.11.20	RC	2地下1	1278.69㎡	大成出張所長		RC・タイル	900㎡	100㎡	R11予定	炊事室-1	／	52箇所	受水槽 1.8㎡、 加圧ポンプ	4 枚 (1 F)	／		
8-1	見沼消防署	見沼区大字片柳1087-1 ・消防署棟 ・特殊消防車両車庫棟	H31.3.11	RC	2	2313.90㎡	見沼消防署 管理指導課長		RC・ルーバー	1,530㎡		／	厨房-1	／	93箇所	受水槽 8.0㎡、 加圧ポンプ	1 枚 (1 F)	／		
8-2			H31.3.11	S	1	723.14㎡														
9	見沼消防署 蓮沼出張所	見沼区大字蓮沼267	S52.3.25	RC	2	469.95㎡	蓮沼出張所長		RC	500㎡		／	厨房-1	／	5箇所	受水槽 4.5㎡、 加圧ポンプ	／	／		
10	見沼消防署 東大宮出張所	見沼区東大宮4-31-1	S57.5.31	RC	4地下1	576.40㎡	東大宮出張所長		RC	500㎡		／	厨房-1	／	18箇所 自家発電装置	東大宮コミュニティーセン ターに付帯	／	／		
11	見沼消防署 春野出張所	見沼区春野2-6-1	H8.1.22	RC	2	803.96㎡	春野出張所長		RC	800㎡		／	厨房-1	／	16箇所	受水槽 4.8㎡、 加圧ポンプ	1 枚 (1 F)	／		
12	中央消防署	中央区下落合4-13-10 ・消防署棟 ・屋内訓練棟	R3.8.31	RC	2	1998.69㎡	中央消防署 管理指導課長		RC	1500㎡		／	厨房-1	／	57箇所	受水槽 3.0㎡、 加圧ポンプ	／	1 枚 (1 F)	2.5	
			R3.8.31	S	3	1108.36㎡														
									ガルバリウム鋼板			／	／	／	27箇所	加圧ポンプ	／	／		
13	桜消防署	桜区田島4-23-7	H15.7.18	RC	2	1960.84㎡	桜消防署 管理指導課長		RC	1,200㎡		／	厨房2系統1室	／	39箇所	受水槽 3.6㎡、 加圧ポンプ	2 枚 (1 F)	／		
14	桜消防署 大久保出張所	桜区大字五関762-2	S53.3.27	RC	2	464.14㎡	大久保出張所長		RC	520㎡		／	厨房-1	／	3箇所	受水槽 2.3㎡、 加圧ポンプ	／	／		
15	桜消防署 西浦和出張所	桜区田島7-17-10	S56.3.31	RC	2	652.27㎡	西浦和出張所長		RC	640㎡		／	食堂-1	／	11箇所 自家発電装置	受水槽 3.2㎡、 加圧ポンプ	／	／		
16	消防局・ 浦和消防署	浦和区常盤6-1-28	H2.11.30	SRC	6地下1	7855.08㎡	消防局 総務部 消防施設課長		タイル・RC	4,800㎡		R11予定	無窓居室：3系統4室 火気使用室：1系統1室 居室：1系統1室	2系統2区画-2 自家発電装置	269箇所 自家発電装置	受水槽 13.0㎡、 高架水槽 4.4㎡、 雑用水槽 200㎡、 雑用高架水槽 8.8㎡、	1 3 枚 (B 1 F～6 F)	／		
17	浦和消防署 木崎出張所	浦和区領家4-21-20	H9.12.22	S	2	459.00㎡	木崎出張所長		ALC	570㎡		／	厨房-1	／	5箇所	受水槽 2.0㎡、 加圧ポンプ	／	／		
18	浦和消防署 日の出出張所	浦和区東岸町8-10	H19.7.31	RC	2	1059.41㎡	日の出出張所長		RC・タイル	800㎡	50㎡	R11予定	無窓居室-1 炊事室-1	／	53箇所	受水槽 1.5㎡、 加圧ポンプ	5 枚 (1 F)	／		
19	南消防署	南区根岸3-10-7	S44.7.31 (増築 H13.2.28)	RC	3	1132.88㎡	南消防署 管理指導課長		モルタル	1,220㎡	1,220㎡	R11予定	火気使用室：3系統3室	／	59箇所	受水槽 5.0㎡、 加圧ポンプ	1 枚 (1 F)	／		六辻公民館を含む
20																				
	南消防署 東浦和出張所	南区大字大谷口5668	H12.10.1	RC	2	930.56㎡	東浦和出張所長		RC	850㎡		／	厨房-1	／	9箇所 自家発電装置	受水槽 4.0㎡、 加圧ポンプ	／	／		
21	緑消防署 美園出張所	緑区大字玄蕃新田597-1	H17.6.27	RC	2	987.86㎡	美園出張所長		タイル 金属パネル	1,030㎡	300㎡	R11予定	厨房-1	／	7箇所	受水槽 4.8㎡、 加圧ポンプ	2 枚 (1 F)	／		
22	岩槻消防署	岩槻区大字岩槻5064-1	R2.3.27	RC	2	1198.87㎡	岩槻消防署 管理指導課長		RC・タイル	1,440㎡		R11予定	厨房-1	／	65箇所	受水槽 3㎡、 加圧ポンプ	1 枚 (1 F)	2 枚 (1 F)	2.5	
23	岩槻消防署 上野出張所	岩槻区上野4-6-21	S62.3.27	RC	2	797.32㎡	上野出張所長		RC・タイル	590㎡		R11予定	火気使用室-1	／	33箇所 自家発電装置	受水槽 1.8㎡、 加圧ポンプ	／	／		
24	岩槻消防署 笹久保出張所	岩槻区大字笹久保1328	H5.3.15	RC	2	657.08㎡	笹久保出張所長		RC	660㎡		R11予定	厨房-1	／	16箇所	受水槽 2.0㎡、 加圧ポンプ	／	／		
25	岩槻消防署 城南出張所	岩槻区城南1-2-3	R8.3.19	RC	2	964.85㎡	城南出張所長		RC・タイル	737.43㎡		R17頃	厨房-1	／	18箇所	受水槽 7.0㎡ 加圧ポンプ	／	／		