

令和 7 年度

定 期 点 検 仕 様 書

委託業務名：R 7 住宅 昭和町 8 丁目団地他 徳島市他 定期点検業務（1）

徳島県県土整備部住宅課

定期点検仕様書

1. 委託内容

- (1) 本業務は、別紙の建築物及び建築設備を建築基準法第12条第2項及び第4項に基づき定期点検業務を委託する。
- (2) 本業務は、下表により行う。

○	1	予備調査 ・対象建物の下見 ・資料収集（竣工図等、従前の定期点検票） ・建物履歴調査（建物履歴等（ヒアリング）票による） ・定期点検調査計画図等の作成
○	2	定期点検等（現地調査）
○	3	定期点検等結果の判定及び報告
○	4	県営住宅マネジメント諸元の更新・修正等
○	5	維持管理計画書の見直し

- (3) 本業務開始に当たっては、工程表を提出し、係員と協議のうえ行うこと。
- (4) 業務予定期間：契約書による。

2. 調査業務の進め方

本業務は、次の事項について点検・報告を行うものとし、点検項目、点検事項については、建築基準法に基づく国土交通省告示第282号、第285号及び第723号に示された点検方法及び判断基準によるものとする。

その他の点検項目、点検方法等については、（一財）日本建築防災協会発行の「特定建築物等定期調査業務基準」、（一財）日本建築設備・昇降機センター発行の「建築設備定期検査業務基準書」、（一財）日本建築防災協会発行の「防火設備定期検査業務基準」及び「国家機関の建築物の定期の点検について」（国土交通省大臣官房官庁営繕部）を参考とすること。

(1) 予備調査

- ① 現地下見：現地に赴き調査対象建物の立地環境・規模等を観察し概略の情報を得る。
- ② 資料収集：調査対象建物の設計図書等定期点検に必要な資料の有無について確認する。
- ③ 建物履歴調査：建物管理者からヒアリングを行い建物履歴等（ヒアリング）票（様式3）を作成する。
- ④ 定期点検調査計画図等の作成：配置図、立面図及び各階平面図を縮小し点検結果図（別添1様式）に貼付けることにより作成する。

(2) 定期点検（現地調査）

- ① 現地調査により建築基準法に基づく国土交通省告示第282号、第285号及び第723号に従い定期点検調査計画図等に不具合箇所、状況、写真撮影箇所等を記載する。
- ② 不具合箇所は写真撮影し、別添2様式に貼り付ける。（建築設備、防火設備についても同様式による。）
- ③ 外壁の外装仕上げ材等のうちタイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷により、「歩行者等に危害を加えるおそれのある部分」がないか点検し、ある場合は依頼者にその旨報告すること。

(3) 定期点検結果の判定及び報告

- ① 不具合箇所等を記載した定期点検調査計画図を整理し、点検結果図（別添1様式）を作成する。
- ② 点検結果表（様式2）に建築基準法に基づく国土交通省告示第282号、第285号及び第723号の点検項目、点検事項について、点検結果を整理・記載する。

(4) 県営住宅マネジメント諸元の更新・修正等

- ① 現地調査、建物履歴調査等により県営住宅マネジメント諸元（様式4-1）の更新・修正等を行う。
- ② 県が有する各住戸の修繕履歴のデータを（様式4-2）に入力する。

(5) 維持管理計画書の見直し

定期点検結果により住棟ごとに修繕・改善等の必要性を判断し、その結果から維持管理計画書【様式1】の見直しを行う。

3. 定期点検実施要領

(1) 定期点検の方針

- ① 現地調査にあたっては、劣化・損傷、防火・避難及び構造安全に関する事項に重点を置いて点検を実施すること。（建築基準法適合・不適合の判断は必要ない。）
- ② 本定期点検では基本的に足場の設置による点検は想定していない。

(2) 定期点検の方法

- ① 定期点検は目視観察を基本とし、建築基準法に基づく国土交通省告示第282号、第285号及び第723号に示された方法により行う。
- ② 不具合箇所については、写真撮影を行う。
- ③ 高所等で足場等の仮設無しに近接できない場合は、双眼鏡等により可能な範囲で点検を行う。
- ④ 傾斜のある屋根面についても適当な場所から双眼鏡等により点検を行う。
- ⑤ 防火扉及び防火シャッターについては、連動型の作動点検等を確認する。

4. その他

- (1) 受託者は、係員との連絡を密にし、疑義があれば指示を受けた後に作業にかかること。
- (2) 受託者は、委託業務により知り得た事項について、秘密を守り他に漏らさないこと。
- (3) 受託者は、県から調査に必要な資料の貸与を受けることができる。

5. 定期点検結果の報告

(1) 定期点検終了後以下の書類及び電子データを提出すること。

- ① 定期点検結果報告書(様式1)
- ② 点検結果表(様式2※)
- ③ 点検結果図(別添1様式※)
- ④ 関係写真(別添2様式※)
- ⑤ 建物履歴等(ヒアリング)票(様式3)
- ⑥ 県営住宅マネジメント諸元(様式4-1)(様式4-2)
- ⑦ 維持管理計画書【様式1】
- ⑧ 定期点検者の資格者証の写し

※令和7年7月1日改正告示施行後の県が示す様式とする。

別 紙

施設名称、敷地位置及び建物概要

施 設 名 称		昭和町 8 丁目団地	
敷 地 位 置		徳島市昭和町 8 丁目	
建 物 名 称		構 造 ・ 規 模	備 考
1	1 号棟	RC造、6階建て 延べ面積 2,639.81㎡	
2	2 号棟	RC造、6階建て 延べ床面積 2,653.56㎡	
3	3 号棟	RC造、6階建て 延べ面積 1,886.41㎡	
4	4 号棟	RC造、6階建て 延べ床面積 2,607.96㎡	

施 設 名 称		末広西団地	
敷 地 位 置		徳島市末広 4 丁目	
建 物 名 称		構 造 ・ 規 模	備 考
1	1 号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,806.90㎡	
2	2 号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,829.88㎡	
3	3 号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,726.67㎡	
4	4 号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 1,508.91㎡	

施 設 名 称		城東町団地	
敷 地 位 置		徳島市城東町	
建 物 名 称		構 造 ・ 規 模	備 考
1	1 号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,906.52㎡	
2	2 号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 980.47㎡	
3	3 号棟	RC造、3階建て 延べ床面積 762.50㎡	
4	4 号棟	RC造、3階建て 延べ床面積 1,252.44㎡	
5	5 号棟	RC造、3階建て 延べ床面積 1,145.27㎡	
6	6 号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,908.80㎡	

施設名称、敷地位置及び建物概要

施 設 名 称		末広南団地	
敷 地 位 置		徳島市末広 4 丁目	
建 物 名 称		構 造 ・ 規 模	備 考
1	1 号棟	RC造、3階建て 延べ床面積 1,119.48㎡	
2	2 号棟	RC造、3階建て 延べ床面積 761.69㎡	
3	3 号棟	RC造、3階建て 延べ床面積 761.69㎡	
4	4 号棟	RC造、3階建て 延べ床面積 1,248.04㎡	
5	5 号棟	RC造、3階建て 延べ床面積 1,279.12㎡	

施 設 名 称		西須賀町団地	
敷 地 位 置		徳島市西須賀町	
建 物 名 称		構 造 ・ 規 模	備 考
1	1 号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 738.88㎡	
2	2 号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 725.28㎡	
3	3 号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 725.28㎡	
4	4 号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 752.48㎡	
5	5 号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 752.48㎡	
6	6 号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 725.28㎡	
7	7 号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 752.48㎡	
8	8 号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 738.88㎡	

施設名称、敷地位置及び建物概要

施 設 名 称		羽ノ浦春日野団地	
敷 地 位 置		阿南市羽ノ浦町	
建 物 名 称		構 造 ・ 規 模	備 考
1	1号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 1,707.96㎡	
2	2号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 1,641.00㎡	
3	3号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 1,821.10㎡	
4	4号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 1,991.48㎡	
5	5号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 1,605.45㎡	
6	6号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 2,378.20㎡	
7	7号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 1,959.95㎡	
8	8号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 1,599.52㎡	
9	9号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 1,599.52㎡	
10	27号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,356.50㎡	
11	28号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,356.50㎡	
12	29号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 789.50㎡	
13	30号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 789.50㎡	
14	31号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 789.50㎡	
15	50号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,659.90㎡	
16	51号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,659.90㎡	
17	52号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,659.90㎡	
18	53号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,751.40㎡	
19	54号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,751.40㎡	

施設名称、敷地位置及び建物概要 （備考欄 ※印は法第12条第4項点検対象外の棟を示している）

施設名称		阿南寿団地	
敷地位置		阿南市富岡町	
建物名称		構造・規模	備考
1	1号棟	RC造、2階建て 延べ床面積 99.02㎡	
2	2号棟	RC造、2階建て 延べ床面積 249.06㎡	
3	3号棟	RC造、2階建て 延べ床面積 249.06㎡	
4	4号棟	RC造、2階建て 延べ床面積 332.08㎡	
5	5号棟	RC造、2階建て 延べ床面積 99.02㎡	

施設名称		津田4丁目団地	
敷地位置		徳島市津田町4丁目	
建物名称		構造・規模	備考
1	1号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,751.40㎡	
2	2号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,751.40㎡	

施設名称		新浜町団地	
敷地位置		徳島市新浜町	
建物名称		構造・規模	備考
1	1号棟	RC造、8階建て 延べ床面積 3,830.02㎡	※
2	2号棟	W造一部RC造、4階建て 延べ床面積 1,727.31㎡	※
5	5号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,816.20㎡	※
6	6号棟	RC造、5階建て 延べ面積 2,309.16㎡	※

施設名称、敷地位置及び建物概要

施 設 名 称		小松島団地	
敷 地 位 置		小松島市中郷町	
建 物 名 称		構 造 ・ 規 模	備 考
1	1号棟	RC造、10階建て 延べ床面積 9,260.56㎡	
2	2号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,940.40㎡	
3	3号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,293.60㎡	

施 設 名 称		西新浜団地	
敷 地 位 置		徳島市西新浜町	
建 物 名 称		構 造 ・ 規 模	備 考
1	1号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,772.70㎡	
2	2号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,181.75㎡	
3	3号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,249.60㎡	

施 設 名 称		金沢団地	
敷 地 位 置		徳島市金沢1丁目	
建 物 名 称		構 造 ・ 規 模	備 考
1	1号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 657.30㎡	
2	2号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,314.60㎡	
3	3号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,233.20㎡	
4	4号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,233.20㎡	
5	5号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,971.90㎡	
6	6号棟	RC造、8階建て 延べ床面積 5,553.53㎡	
7	7号棟	RC造、8階建て 延べ床面積 6,743.36㎡	

施設名称、敷地位置及び建物概要

施 設 名 称		地蔵橋団地	
敷 地 位 置		徳島市西須賀町	
建 物 名 称		構 造 ・ 規 模	備 考
1	1号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 2,472.70㎡	
2	2号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,298.65㎡	
3	3号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 1,298.65㎡	
4	4号棟	RC造、5階建て 延べ床面積 2,042.65㎡	

施 設 名 称		阿南団地	
敷 地 位 置		阿南市津乃峰町	
建 物 名 称		構 造 ・ 規 模	備 考
1	1号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 1,888.08㎡	
2	2号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 1,853.43㎡	
3	3号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 2,517.44㎡	
4	4号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 1,932.69㎡	
5	5号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 1,914.48㎡	
6	6号棟	RC造、4階建て 延べ床面積 1,959.28㎡	



R 7 住宅 中吉野町団地他 徳島市他 定期点検業務（2） 対象団地

定 期 点 検 結 果 報 告 書

令和 年 月 日

徳島県知事 殿

点検業者住所

氏名

印

点検者氏名

印

点検者資格・番号

下記建築物について定期点検した結果は別紙のとおりです。

記

建築物 所在地：

名 称：

用 途：

構造・階数：

点検年月日 令和 年 月 日～令和 年 月 日

建 物 履 歴 等 (ヒアリング) 票

1 . 増築、改築、用途変更等の経過									
昭和・平成・令和	年	月	日	概要 (					
昭和・平成・令和	年	月	日	概要 (					
昭和・平成・令和	年	月	日	概要 (					
昭和・平成・令和	年	月	日	概要 (					
昭和・平成・令和	年	月	日	概要 (					
2 . 関連図書の整備状況									
計画通知書	☐ : 有り (☐ : 各階平面図有り)			☐ : 無し					
竣工図	☐ : 有り			☐ : 無し					
3 . 定期点検の実施状況(前回の点検)									
建築物の定期点検	☐ : 実施(令和			年	月	日)	☐ : 未実施		
建築設備の定期点検	☐ : 実施(令和			年	月	日)	☐ : 未実施		
昇降機の定期点検	☐ : 実施(令和			年	月	日)	☐ : 未実施		
4 . 防火設備の作動点検状況									
防火扉の作動点検									
☐ : 実施(令和			年	月	日)	☐ : 未実施		☐ : 対象外	
防火シャッター等の作動点検									
☐ : 実施(令和			年	月	日)	☐ : 未実施		☐ : 対象外	
5 . 事故、異常等の発生状況									
発覚日	昭和・平成・令和	年	月	日	概要 (				
発覚日	昭和・平成・令和	年	月	日	概要 (				
発覚日	昭和・平成・令和	年	月	日	概要 (				
発覚日	昭和・平成・令和	年	月	日	概要 (				
6 . その他特記事項									

団地名

- 定期修繕

	実施年度	備考
畳		棟単位 15～20年ごと
量水器		棟単位 8年(法定)ごと

- 個別修繕

[illegible]

【様式 1】修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

事業主体名： 徳島県

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 改良住宅 その他（ ）
質貸住宅 （公共供給）

[illegible]

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。