

特記仕様書

業務名称

令和8年度大阪府における住棟外壁等調査業務

令和8年4月

独立行政法人都市再生機構 西日本支社

技術監理部 企画第1課

令和 8 年度大阪府における住棟外壁等調査業務
特記仕様書

1 適用範囲

本仕様書は、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という）が発注する、「令和 8 年度大阪府における住棟外壁等調査業務」（以下、「本業務」という）について適用する。

2 目的

解体予定の建物の外壁塗装等に使用されている仕上塗材（下地調整材を含む。）等について、アスベスト含有の有無を調査することを本業務の目的とする。

3 履行期間

契約締結の翌日から令和 9 年 1 月 15 日まで

4 履行場所

- ・ A 地区（大阪府堺市）
- ・ B 地区（大阪府堺市）
- ・ C 地区（大阪府和泉市）

5 業務の着手

受注者は、契約締結後 15 日以内に業務に着手しなければならない。

業務の着手とは、現場代理人が業務の実施のため監督員と打合せ、または現地踏査を開始することをいう。

6 業務内容

- (1) 住戸を含む各団地の現地踏査
- (2) 現地踏査結果を踏まえた、団地ごとの採取予定箇所一覧表の作成及び協議
- (3) 外壁仕上塗材等の試料採取
- (4) 採取試料にかかる定性分析調査
- (5) 建築物除却における外壁等仕上塗材に係る石綿除去状況調査表の作成
- (6) 報告書作成

7 調査数量

別紙 1による。

8 配置技術者

(1) 配置技術者の資格要件

次の配置技術者の資格要件は、それぞれの各段において示すいずれかを満たすものとする。

① 現場代理人

イ 「建築物石綿含有建材調査者講習等登録規程」(厚生労働省・国土交通省・環境省告示第1号 H30.10.23)に基づく講習を修了した「特定建築物石綿含有建材調査者」及び「一般建築物石綿含有建材調査者」

ロ 令和5年9月30日までに日本アスベスト調査診断協会に登録され、試料採取時点においても引き続き同協会に登録されている者

② 担当技術者

試料採取を行う者(以下「試料採取者」という。)については、①と同じとする。

(2) 配置技術者の役割

① 現場代理人

本業務における技術上の管理を総括し、担当技術者に対して指示を行う。

② 担当技術者

現場代理人の指示のもと、調査に係る業務を行う。

なお、現場代理人と担当技術者は兼任することができるものとする。

9 調査方法

(1) 試料採取

① 試料採取者

現場において試料採取を行う者(以下「試料採取者」という。)の資格要件は、以下のいずれかによる。

イ 「建築物石綿含有建材調査者講習等登録規程」(厚生労働省・国土交通省・環境省告示第1号 H30.10.23)に基づく講習を修了した「特定建築物石綿含有建材調査者」及び「一般建築物石綿含有建材調査者」

ロ 令和5年9月30日までに日本アスベスト調査診断協会に登録され、試料採取時点においても引き続き同協会に登録されている者

② 試料採取の部位・大きさ

イ 仕上塗材及び下地調整材を調査対象とする。(なお、過去の改修等により仕上塗材と下地調整材とで構成される層が複数存在する場合は、躯体に付着した下地調整材と、それ以外の仕上塗材等を調査対象とする。)

ロ 住棟及び外部倉庫等の建物1棟ごとに外壁、バルコニー上裏、共用部(主に階段室壁)、の3部位を基本とする。なお、柱・梁・壁等で、同一塗材であれば同一部位とみなす。また、外壁等でも塗装色の異なる部位がある場合、別の部位とし試料を採取すること。

ハ 試料は同一塗材が施工された面の範囲毎に3箇所から採取するものとし、各試

- 料が同一層状であることを確認したうえで、1 試料を用いて分析を行うこと。
- ニ 試料採取の方法は、準拠する J I S 規格で定められた方法とすること。また、採取した試料は、密閉式試料ホルダーに入れ保管すること。
- ホ 採取試料の大きさは、準拠する J I S 規格によること。
- へ 採取用具は他の試料の混入を防止するため、採取箇所ごとに洗浄する等、必要な措置を講じること。
- ト 試料採取箇所については、簡易塗装等の補修を行うこと。

③ 安全対策

- ・ 作業に当たり、人的・物的災害を未然に防ぎ、作業を安全かつ正確に実施し完了させること。
- ・ 使用する工具等の使用前点検を確実に実施する。
- ・ 試料採取に当たっては、安全対策を考慮し、必要に応じて養生等を行うこと。また、試料や粉じんが飛散しないように万全を期すこと。
- ・ 試料採取によりアスベスト含有の可能性がある建材に損傷を与え、粉じんが飛散しやすい状態となることから、採取後はスプレー等で補修を行うこと。また、採取に当たり床等を汚した場合には掃除を行うなど適切に対処すること。
- ・ 作業終了後の後片付けを徹底すること。

(2) 分析

① 分析機関

以下のいずれかに該当する者が所属している分析機関において該当者が分析を行うこと。

《定性分析「JIS A 1481-1」》

- イ 厚生労働大臣が定める分析調査者講習(偏光顕微鏡による定性分析の実施方法)を受講し、修了考査に合格した者
- ロ 公益社団法人日本作業環境測定協会が実施する「石綿分析技術評価事業(評価区分1)」における定性分析に係る合格者
- ハ 一般社団法人日本繊維状物質研究協会が実施する「石綿の分析精度確保に係るクロスチェック事業(定性分析法1、3、4)」により認定される「建築物及び工作物等の建材中の石綿含有の有無及び程度を判定する分析技術」の合格者
- ニ 一般社団法人日本環境測定分析協会が実施する「アスベスト偏光顕微鏡実技研修(建材定性分析エキスパートコース)修了者」、「建材中のアスベスト定性分析技能試験(技術者対象)合格者」、「アスベスト分析法委員会認定 JEMCA インストラクター」

② 分析方法

- イ アスベスト含有率測定方法は、「JIS-A-1481-1」による定性分析を実施すること。
- ロ 上記イにおいて、アスベストの含有率が 0.1%以上と認められた際には、質量分率を「0.1-5%」、「5-50%」、「50-100%」の3段階で推定すること。

ハ 塗装面の層毎（仕上塗材、下地調整材）にアスベストの含有を確認すること。

10 建築物除却における外壁等仕上塗材に係る石綿除去状況調査表（別紙2）の作成
調査部位及び調査結果について、石綿除去状況調査表の作成を行い、監督員の指示する時点で提出すること。

11 報告書の作成

(1) 内容

報告書の書式については、「JIS-A-1481-1」に記載のある判定結果の報告書の様式例とする。なお、これによりがたい場合は、別途監督員と協議を行うものとする。また、報告書は下記の写真も提出すること。

① 業務仕様書

② 業務計画書

③ 試料採取箇所選定経緯書

・ 各住棟の試料採取選定に係る経緯をまとめた資料を作成すること

④ 試料採取箇所図

・ 各住棟のどの部分から試料を採取したか判別できる図（採取位置を示した写真を添付すること）

⑤ 試料採取状況写真

・ 採取前・採取後・補修後
・ 採取箇所・日時・採取者が判別できるもの

⑥ 採取試料写真

・ 密閉式試料ホルダー入り

⑦ 分析結果写真

・ 偏光顕微鏡による観察写真など

⑧ アスベスト含有箇所・位置図（平面図、立面図等）

・ 貸与する図面を使用し、調査結果から石綿の含有が認められる建材について、使用箇所が判別できる図を作成すること

⑨ 建築物除却における外壁等仕上塗材に係る石綿除去状況調査シート（別紙2）

(2) 規格、部数

① A4チューブファイル綴じ込み1部とする。なお、オリジナルデータ及びPDFデータを収録した電子媒体（CD-ROM等）を含む。

② 報告書等提出書類作成にあたっては、グリーン購入法の規定に基づく再生紙を使用するものとする。

12 その他

(1) 調査準備

調査の実施に先立ち、次に掲げることを整理した「作業計画書」を、監督員に提出し確認を受けること。

- ① 業務概要
- ② 実施方針
- ③ 実施体制（緊急連絡体制を含む）
- ④ 実施工程（打合せ計画を含む）
- ⑤ 実施方法
- ⑥ その他（特記事項）

(2) 下請負等

- ① 本業務において、次に掲げる「主体的部分」については、第三者に委託し、または請け負わせてはならない。

イ 調査業務等における総合的企画、業務遂行管理、手法の決定及び技術的判断等

ロ 解析業務における手法の決定及び技術的判断

ハ 業務の中核となる資料等の作成

ニ 打ち合わせ等

- ② 受注者は、業務の一部（主体的部分を除く。）を第三者に委託し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめその相手方の住所、氏名、下請負等を行う業務の範囲、下請負等の必要性及び契約金額等について記載した書面を発注者に提出し、承諾を得なければならない。

- ③ 本業務において、第三者に委託し、または請け負わせようとする場合に承諾を要しない「軽微な部分」は、次に掲げるものをいう。

・ コピー、印刷、製本、資料収集、要約、写真撮影、などの簡易な業務

(3) 一般事項

- ① 調査の実施にあたっては、受注者はあらかじめ調査日時を発注者に通知し、了解を得たうえで実施すること。

- ② 受注者は、本業務の作業実施にあたり疑義が生じた場合には、速やかに監督員と協議すること。

- ③ 受注者は、本業務の作業の処理上知り得た情報を他に漏らしてはならない。

- ④ 成果品は、発注者の承諾なく第三者に公表、貸与してはならない。

- ⑤ 受注者は、本業務の作業中に監督員の指示があるときには、その都度検討中の内容を示す図書、その他の資料を適宜提出するものとする。

- ⑥ 本業務完了後に、明らかに受注者の責による契約不適合が発見された場合には、直ちに本業務に係る事項の修正を行わなければならない。

- ⑦ 受注者は、本業務実施に際して、当該調査箇所の現地踏査及び現況写真撮影を行うこと。

- ⑧ 本業務において受注者は、関係法令を遵守し、必要な二次汚染防止対策を講ずること。

- ⑨ 本業務において貸与する資料については次のとおりとする。なお、契約書に規定する引渡場所は発注者の事務所とする。
- ・ 対象地区建物に係る図面（平面図、立面図等）
- ⑩ 調査の実施にあたっては、石綿則に基づく事前調査のアスベスト分析マニュアル【第2版】（令和4年3月厚生労働省）を確認のうえ実施すること。

以 上

< 調査数量 >

別紙 1

件名：令和8年度大阪府における住棟外壁等調査業務

地区名	定性分析調査							定性分析の 速報結果の 提出希望時期
			検体数					
	建物階数	棟数	外壁	バルコニー上裏	共用部（階段室腰壁等）	専用部天井等	計	
A地区 (大阪府堺市)	5	5	10	5	15	5	35	2026年8月頃
B地区 (大阪府堺市)	5	26	27	26	44	78	175	2026年9月頃
C地区 (大阪府和泉市)	5	13	26	13	52	13	104	2026年10月頃
計		44					314	

建築物除却における外壁等仕上塗材に係る石綿除去状況調査表

別紙 2

概要							①予備調査前		②予備調査後												
本部/支社	部	課	団地/地区名称	棟番号	階数	戸数	建設年		調査方法	調査日	含有	調査箇所					備考	備考 2	調査費用 (千円)	調査会社	調査名称
							西暦	和暦				定性	外壁	腰壁	バルコニー上壁	天井					
○	○	△	○	A		戸		昭和	○	JIS A 1481-1	○	濃度	濃度	濃度	濃度	濃度					
						戸															
						戸															
						戸															
						戸															
						戸															
						戸															
						戸															
						戸															
						戸															
						戸															
						戸															
						戸															
						戸															

