

岡山市立少年自然の家劣化度ほか調査業務委託仕様書（案）

1 業務名 岡山市立少年自然の家劣化度ほか調査業務委託

2 委託期間 契約日から令和9年3月31日まで

3 委託業務の概要

岡山市立少年自然の家（以下、既存施設という。）は、日応寺の自然に恵まれた環境に立地する社会教育施設で、岡山市内の小学校の「山の学校（宿泊研修）」を中心に、利用されている。しかしながら、昭和48年竣工から50年以上経過し、バリアフリー化など大規模な設備更新や施設のさらなる活性化等が求められている。今後、都市近郊という立地条件を活かし、より多様な利用者層のニーズに対応できるようあらゆる面で施設の魅力アップに取り組んでいく必要がある。

そこで、今後の施設の在り方を決定するため、損傷、腐食その他の劣化の状況等を点検し、改修及び建て替え等の工法についての課題を整理し、ファシリティマネジメントの観点でのコスト比較等をしたうえで施設の在り方に関する基本的な計画をまとめるものである。

4 業務の対象 対象施設は、次の施設とする。

所 在	岡山市北区日応寺4番地
施設名称	岡山市立少年自然の家
建物構造	鉄筋コンクリート造・鉄骨造 地上3階建地下2階建
延べ面積	2,488.72 m ² （プレイホールを除く）
竣工年	昭和48年
用途地域	指定なし 用途地域以外の指定地域 指定なし
法定容積率	200% 法定建蔽率 60%
その他	都市公園（日応寺自然の公園）に所在

5. 委託業務内容

（1）既存建物調査について

以下について調査を実施し、結果をまとめ、結果に対する評価及び所見を記載すること。また、①については平成25年度耐震診断現地調査での構造部材試験結果等をもとに、強度の低下・劣化の進行について評価及び所見を記載すること。

① 鉄筋コンクリートの調査について

下記について実施すること。

- ・コンクリートの中性化・圧縮強度 研修棟15・宿泊棟(北)6・宿泊棟(南)6箇所
- ・鉄筋のかぶり・腐食度調査(はつり調査) 研修棟10・宿泊棟(北)2・宿泊棟(南)2箇所
- ・屋根スラブにおいて、点検口より目視可能な範囲で目視・打診で劣化状況を確認

② 鉄骨造の調査について

下記について実施すること。

- ・筋交いのたわみ
- ・鉄骨腐食度
- ・非構造部材等の危険度
- ・層間変位

③ 外壁調査

下記のとおり実施すること。

- ・手の届く範囲をテストハンマー、打診棒等を用いて浮きを確認する。調査の結果、浮きかどうか判別しにくい場合は、改修想定数量に入れることとする。
- ・欠損については、欠損の程度(m²)、劣化の程度を確認。ひび割れについても、クラックスケールを用いて幅を計測(0.4mm以上で計上)。
- ・1階部分で打診等ができない上部については、打診した範囲の状況により想定し、1階の改修想定数量とする。
- ・1階以外の階についても、手の届く範囲は打診等により調査し、その状況により改修想定数量を修正する。
- ・現地調査の開始時に市監督員が立会し、調査方法や範囲について確認する。また、調査終了時には、現地にて市監督員が立会し図面等の内容を確認する。

④調査の進め方

- ・実施に当たっては、発注者から提示する資料や、施設管理者等へのヒアリングその他により事前に施設の状況を把握の上、現状の図面等から調査用の図面を作成し、現地において漏れが生じないよう方法、内容について十分に確認し、効率的な実施に当たること。
- ・調査は、目視、打診、触診及び動作確認等により行うものとする。原則として、足場の架設等の特別な準備は行わない。高い天井面、急傾斜の屋根面等の通常の手段で接近できない箇所は、双眼鏡等により可能な範囲で点検する。また、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、そのままの状態で調査する。

(2) 改修案について

- ① (1)の調査結果をもとに強度の低下、劣化の進行を考慮した改修案を複数案作成すること。

なお、改修案については、発注者が提供するデータ(主たる利用者である市内小学校4年生の児童数の推移など)を基に既存施設の機能を満足した適正な規模とすること。

- ②既存施設のバリアフリー化を検討すること。
- ③既存施設の営業を可能な限り制限しない方法について検討すること。
- ④施工中の利用できない機能について検討すること。
- ⑤岡山市日応寺自然の森スポーツ広場との一体性を考慮すること。
- ⑥岡山空港に隣接することから、航空法の高さ制限(水平表面：空港の標点(岡山空港の場合239.2mから上方45mまで)を考慮すること。

(3) 建替え案について

- ①岡山市日応寺自然の森スポーツ広場との一体性を考慮し、近隣の敷地を想定した配置計画図（延べ面積、建築面積、階数、高さを記入）を複数案作成するとともに、それぞれの敷地でのメリット、デメリットおよび課題となる事項をまとめること。
なお、建替え案については、発注者が提供する必要規模のデータ（主たる利用者である市内小学校４年生の児童数の推移など）を基に既存施設の機能を満足した適正な規模とすること。
- ②施工中利用できない機能について、検討すること。
- ③既存施設の営業を可能な限り、制限しない方法について検討すること。
- ⑥岡山空港に隣接することから、航空法の高さ制限（水平表面：空港の標点（岡山空港の場合２３９．２mから上方４５mまで）を考慮すること。

(4) ライフサイクルコストについて

改修案と建替え案についてファシリティマネジメントの観点で、光熱費や維持管理費を含めた長期的なライフサイクルコストの比較検討を行うこと（概算工事費を含む）。別途既存施設解体撤去費用を算出すること。ライフサイクルコストは国土交通省官房官庁営繕部監修「令和５年版建築物のライフサイクルコスト」を基に検討すること。

(5) 工程表の作成について

改修案と建替え案について、それぞれ工程表を作成すること。

6. 提出図書（成果物）

品 名	数 量	備 考
検 討 書 (本篇・資料編)	２部	A４判（A４サイズに折込み可）、製本
調査結果報告書	２部	A４判（A４サイズに折込み可）、製本 関係写真、調査結果図（配置図、平面図）を含む
概 略 版	３０部	A４判３～４枚程度（A４サイズに折込み可）、カラー
打合せ、データ記録	１部	

※報告書については、併せて電子納品も行うこと。

- ・提出媒体はCD-R、CD-RW（700MB）とする。
- ・CADデータの提出は、jww形式とする。

7. 受注者の遵守事項

(1) 業務の遂行

受注者は、業務の履行にあたり設計契約書、設計仕様書に記載された内容を熟知したうえで、「業務計画書」を策定し、業務当初又は変更の都度監督員に提出し承諾を得ること。業務着手後は業務計画に基づき業務履行に専念すること

(2) 法令の遵守

受注者は、設計業務の実施にあたって建築基準法（岡山市建築基準条例を含む。）、建築士法、建設業法、都市公園法、航空法、社会教育法、学校教育法、消防法、水道法、下水道法、電気事業法、ガス事業法、労働安全衛生法、産業廃棄物の処理及び清掃に関する法律、再資源の利用の促進に関する法律及び関係公害法、バリアフリー法、建設リサイクル法、公共工事の品質確保に関する法律、岡山市景観条例等の関係法令・条例等を遵守すること。

(3) 適用する技術基準等

受注者は、（別紙１）に記載する最新の基準類に基づいて委託業務を実施すること。なお、必要に応じて基準を加除する。

受注者は、本仕様書において適用される基準類に抛りがたい特殊な工法、材料又は製品等を採用しようとする場合は、あらかじめ監督員と協議のうえ承諾を得ること。

(4) 打合せ等

ア 受注者は、市監督員及び施設管理者その他関係者に対して緊密に連絡をとり、業務の円滑な進捗を期さなければならない。

イ 受注者は、関係官公庁及びその他関係者への照会等は、原則として、市監督員の承諾を得て行わなければならない。

ウ 受注者は、前各項の内容等を打合せ記録簿に記録し、業務完了時に提出しなければならない。

(5) 関係機関との打合せ等

受注者は、関係機関との打合せを行うときは、事前に監督員と打合せ内容について協議すること。また、打合せの内容及び指示事項等について、打合せ記録簿に記録し速やかに監督員に報告すること。

(6) その他

ア 業務上知り得た事項は、他に漏らしてはならない。

イ 電算ソフトを使用する場合は、市監督員と協議すること。

ウ その他、定めのない事項については、市監督員と協議のうえ決定する。