

J ヴィレッジ施設劣化状況調査等委託業務仕様書

この仕様書は、一般財団法人福島県電源地域振興財団（以下「発注者」という。）が「J ヴィレッジ施設劣化状況調査等委託業務」（以下「本業務」という。）の仕様等に関し、必要な事項を定めるものである。

1 業務名称

J ヴィレッジ施設劣化状況調査等委託業務

2 業務概要

「J ヴィレッジ施設」は、1997年（平成9年）の建設から長期間が経過し、老朽化による建物等の損傷や設備の故障・不具合が発生していることから、今後施設の安定した運営と維持管理を行う上で必要となる施設及び設備の現況、計画的な改修・更新時期の検討及び改修規模等把握のための詳細調査や保全計画の策定を行う。

3 契約期間

契約日から令和9年3月1日（月）まで

4 業務場所

- ・福島県双葉郡楡葉町山田岡字美シ森地内（以下「J ヴィレッジ」という。）
 - ・福島県双葉郡広野町下北迫字岩沢地内（以下「J ヴィレッジスタジアム」という。）
- ※上記、2か所の総称を「J ヴィレッジ施設」とする。

5 J ヴィレッジ施設の概要

別紙1「J ヴィレッジ施設概要及び劣化度調査対象範囲」のとおり

6 業務内容

(1) J ヴィレッジ施設の調査対象物の劣化状況調査

調査対象とする建物（躯体含む）、設備、屋外施設等は、別紙1「J ヴィレッジ施設概要及び劣化度調査対象範囲」に記載の調査対象（以下「対象施設等」という。）のとおりとす。

対象施設等ごとに、劣化状況の調査を行い、劣化状況をまとめること。

※調査、取りまとめに当たっては、別紙2（参考様式）「劣化状況等調査票（以下「調査票」という。）」及び別紙3「劣化状況判定基準（以下「判定基準」という。）」を参考とすること。

(2) 対象施設等の利用可能残存年数の算出

(3) 修繕・更新工事費の算出

修繕・更新工事費の算出に当たっては、修繕・更新工事について、現状の機能と同程度の仕様で行う場合を想定し、算出すること。

(4) 除却工事費の算出

(5) 上記6(3)、(4)工事の施工期間の算出

(6) 中間報告書の作成

令和8年9月末までに、令和9年度中に対応が必要となる対象施設等の上記6(1)から(5)の内容を報告すること。

(7) 上記を踏まえた保全計画書の作成

対象施設等の劣化状況やJヴィレッジ施設の運営における優先度等を考慮の上、保全計画書を作成すること。

作成に当たっては、施設管理者や運営者等へのヒアリング等により運営状況を十分確認するとともに、福島県公共施設等総合管理計画に準じJヴィレッジ施設の目標使用年数を70年とし、効果的かつ効率的な保全計画を検討し取りまとめること。

また、調査の結果、目標使用年数に至らないと見込まれる場合は、新たな使用年数を提案し、発注者と協議すること。

なお、各年度の事業規模は、契約後発注者及び株式会社Jヴィレッジと協議の上決定すること。終期は定めない。

(8) その他

劣化状況調査、保全計画書作成等に係る概算値については、委託業務の進捗に応じて、随時確認するものとする。

7 調査方法

(1) 予備調査

既存建物の竣工図書や点検結果（法定点検、自主点検等）、修繕履歴等により、施設や設備の状況を確認し、あらかじめ劣化・不具合箇所等を把握すること。

施設管理者等へのヒアリング等により施設や設備の状況を確認し、あらかじめ劣化・不具合箇所、改修要望等を把握すること。

(2) 現地調査

建物、敷地及び設備の劣化状況について、目視、打診、聴診、触診、動作確認等により調査し、調査結果をまとめること。

なお、原則として調査範囲は目視できる範囲とし、隠ぺい部分は点検口等から調査を行い、仕上げ等を除去しての調査は行わないものとする。

(3) 構造躯体の劣化状況調査

鉄筋やコンクリートの劣化状況を次の方法により調査し、躯体の健全性を把握すること。

ア 鉄筋腐食度、鉄筋かぶり厚調査を行うこと。

イ コンクリートのコア抜きを行い、圧縮強度試験、中性化試験を行うこと。なお、公的機関での試験とすること。

ウ 各調査を行った部分については、調査後速やかに復旧すること。

(4) 調査票及び調査報告書の作成

上記調査の結果を対象物ごとに、判定基準に基づき、現況等を評価した調査票を作成すること。

また、調査結果は、調査票に加え、図又は写真により範囲及び内容を平易に表現した報告書を作成の上、報告すること。

(5) 調査に係る留意事項及び条件

ア 発注者は、受注者に対し、J ヴィレッジ施設の各種図書を貸与する。

なお、借用する場合は、別紙4「借用図書等管理簿」に記載すること。

イ 調査の実施前に、調査業務計画書（任意様式）を提出すること。

ウ 調査実施時は、来館者等の安全を確保するとともに、J ヴィレッジ施設運営に支障を及ぼさないよう留意すること。

また、調査にあたり各種設備の機能を停止する場合は、発注者及び株式会社J ヴィレッジに事前に協議の上実施すること。

エ 調査費用及び調査に必要となる破壊、復旧及び機材類の費用は、受注者の負担とする。

オ 担当技術者の資格条件等

本業務に携わる技術者の資格条件等は以下のとおりとする。

・管理技術者：建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士

・担当技術者：建築士法による一級建築士、または二級建築士

※いずれの技術者も劣化調査実績、保全計画作成実績があること。

8 適用基準等

本業務の仕様書に定めのない事項については、次の基準等による（最新版を使用する）ものとし、適用については発注者の指示による。

(1) 国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン

編集・発行：一般財団法人建築保全センター

(2) 特定建築物定期調査業務基準

編集・発行：一般財団法人 日本建築防災協会

(3) 建築設備定期検査業務基準書

編集・発行：一般財団法人 日本建築設備・昇降機センター

(4) 建築物の調査・診断指針(案)・同解説

発行：社団法人 日本建築学会

(5) 建築物の耐久性向上技術シリーズ 建築構造編 I

鉄筋コンクリート造建築物の耐久性向上技術

編集：財団法人 国土開発技術研究センター

建築物耐久性向上技術普及員会

(6) 耐久度調査等の改訂に関する検討業務報告書

文部科学省委託調査研究

(7) 建築物のライフサイクルコスト

編集・発行：一般財団法人 建築保全センター

(8) その他

9 成果品

成果品は、次のとおりとし、紙媒体(2部※1部は副本)と電子データで提出すること。

- ・打ち合わせ・ヒアリング記録簿
- ・各種試験・診断等の診断書等(正本及び副本)
- ・劣化状況等調査票
- ・保全計画書
- ・その他必要と認められる資料

10 提出書類

受注者は、次の書類を発注者に提出しなければならない。

- ・着手届(様式1)
- ・業務工程表(任意様式)
- ・調査業務計画書(任意様式)
- ・業務体制表(任意様式)
- ・完了届(様式2)
- ・個人情報取扱報告書(様式3)
- ・実績報告書(様式4)※成果品も合わせて提出すること
- ・請求書(任意様式)
- ・その他、発注者が必要と求めるもの

11 受注者の責務

- (1) 本業務に関するトラブル等に関しては、受注者が責任を持って対応すること。
- (2) 受注者は、個人情報の保護や労働基準法、労働関係調整法、労働契約法等の諸法令を遵守すること。
- (3) 本事業を通して知り得た個人情報については、他に漏洩してはならない。
- (4) 個人情報については、他の目的で使用する事及び売買することを禁止する。
- (5) 上記 11 (3) 及び (4) については、本事業の委託契約が終了した後も同様である。なお、個人情報が記載された資料については、事業完了後、発注者に返還すること。
- (6) 委託業者に関連する書類・領収書等は、委託事業の完了した日の属する会計年度の翌年度から5年間保存するものとする。
- (7) 本業務の全部又は一部であっても発注者の承認を得ることなく第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。業務の一部を第三者に委託する場合は、事前に発注者と協議して了承を得ること。

12 その他

本仕様書に定めのない事項及び本仕様書に定める内容について疑義が生じた時は、発注者及び受注者が協議の上、定めることとする。ただし、明示のない事項にあっても、社会通念上当然必要と思われるものについては本業務に含まれるものとする。

J ヴィレッジ施設概要及び劣化度調査対象範囲

建物名	構造	階数	数量	延べ床面積 (㎡)	備考	調査対象
センター棟	RC、SRC	4	1棟	11,153.47	センターハウス、ノースウイング、サウスウイング含む	○
アネックス	S	8	1棟	5,419.62		×
フィットネス棟	SRC、S	2	1棟	3,283.92	アリーナ、機械室、浴室(81.02㎡)含む	○
グラウンド						○
グラウンド管理棟 (サテライトハウス)	RC	1	1棟	525.62		○
散水ポンプ室 (かまぼこ東側)	S	1	1棟	34.10		○
キュービクル室・用具庫 (かまぼこ西側)	S	1	1棟	73.92		○
機械収納庫・砂保管庫 (グラウンド管理者事務所)	S	1	1棟	107.39		○
便所 (2番ピッチ西側、6番ピッチ東側)	S	1	2棟			○
人工芝ピッチ			2面		雨天練習場、全天候型練習場含まない 6番ピッチ周囲を含む	○
天然芝ピッチ			8面		スタジアム、スタジアムピッチ周囲を含む	○ ※芝そのものは除く
照明塔			12基		楢葉町分	○
雨天練習場	S	1	1棟	3,937.50	人工芝含む	○
全天候型練習場	S	2	1棟	10,158.18		×
スタジアム						○
スタジアム管理棟	RC、S	2	1棟	1,429.61		○
エントランスキャノピー (観客入場ゲート)	RC、S	1	1棟	126.30		○
倉庫 (スタジアム管理棟西側)	S	1	1棟	46.20		○
便所	RC	1	5棟	303.90		○
門扉 (南側両サイド)			2ヶ所			○
スタジアム客席			5,007席			○
照明塔			4基			○
得点表示板			1基			○
外構						○
ポンプ室 (雨天練習場北側)	S	1	1棟	12.39		○
橋梁 (歩道橋: 元気橋)			1ヶ所		橋長48.9m、幅員3m	○
遊歩道			1ヶ所		舗装延長約1,000m、岩沢川橋新橋 (橋長26.7m、幅員2m)	×
土留設備 (9番ピッチ西側)	ブロック擁壁					○
駐車場					スタジアム分含む カーポート型発電設備は含まない	×
太陽光発電設備			2ヶ所		6番ピッチ奥、フィットネス棟西側含まない	×
調整池			6ヶ所		容量約28,000㎡	×
舗床			1式			×
築庭			1式		芝、樹木、東屋、ベンチ	×
諸標 (案内板)			1式			×
上記対象施設に係る設備等						
電気設備			1式			○
衛生設備			1式			○
空調設備			1式			○
搬送設備			1式			○
昇降機設備			1式			○
防水設備			1式			○
各種備品			1式			×
その他建築、躯体及び意匠関係 (基礎、屋上、天井・屋根、床、壁、ガラス、巾木、廻縁、クロス等)			1式			○

劣化状況等調査票

対象物名	建物名	判定結果	利用可能残存年数	
入力	入力	E	入力	
調査結果及び現況 概要				
入力				
施設運営上の今後の問題点				
入力				
	概算工事費 (千円：税別)	施工期間 (か月)	施工上の留意事項	採用案
修繕/ 更新	入力	入力	入力	最善案
除却	入力	入力	入力	次案
その他特記事項				
入力				
現況写真①		現況写真②		
貼付		貼付		
撮影日：	2026. 8. 1	撮影日：	2026. 8. 1	
状 況：	コンクリートの腐食	状 況：	ひび割れ	

劣化状況判定基準

判定	判定基準
A	<ul style="list-style-type: none">概ね良好。10年以内の対応が不要。
B	<ul style="list-style-type: none">概ね10年以内に対応が必要。全体的に健全であり、日常の維持保全で管理するもの。
C	<ul style="list-style-type: none">概ね5年以内に対応が必要である。全体的には健全だが、部分的に劣化が進行している。日常の維持保全の中で、定期的な経過観察が必要なもの。
D	<ul style="list-style-type: none">概ね3年以内に対応が必要である。現時点で重大な事故等が発生するリスクは低いが、全体的に劣化が進行しており、今後利用を継続するためには、早期に修繕・更新が必要。
E	<ul style="list-style-type: none">早急に対応が必要。全体的に顕著な劣化があり、安全上、機能上問題生じる可能性が高い。

