

# 郡山市森林公園の基本計画策定及び PPP 導入可能性調査業務仕様書

## 1 業務名

郡山市森林公園の基本計画策定及び PPP 導入可能性調査業務

## 2 対象施設の概要

本業務の対象施設は、次のとおりとする。詳細については、別紙1「施設概要」を確認すること。  
なお、当施設は地方自治法上の公の施設としての公園であることに留意すること。

- (1) 郡山市高篠山森林公園
- (2) 郡山市東部森林公園

## 3 業務の概要

本業務は、施設の老朽化が進む「郡山市高篠山森林公園」及び「郡山市東部森林公園」について、人口減少に伴う利用者数の減少が見込まれる一方、更新費用の増加が見込まれることから、施設の目的、求められる機能、施設計画の条件等を整理し、施設の基本的な計画内容のとりまとめを行う。また、施設の健全度（劣化状況）を調査し、整備・運営に関して PPP を導入する場合の事業スキームを検討するとともに、PPP 導入の効果及び課題等を整理し、PPP の導入による事業の実施可能性について評価を行う。

## 4 業務の目的

- (1) 効率的かつ効果的に質の高いサービスの提供を行い、魅力を活用した施設になるよう、「施設の在り方」や「民間ノウハウの活用」を含む、今後の森林公園に求められる整備・運営の方向性について、「全般的な調査・検討・支援」を行うこと。
- (2) 行政が施設所有から事業運営までを担う従来の手法を見直し、民設民営も視野に入れた在り方の検討を行うとともに、ユニバーサルデザインやカーボンニュートラル、DX への対応、さらには新しい生活様式に対応した施設の検討及びトータルコスト縮減・平準化を図る等、財政負担の軽減にも寄与すること。

## 5 契約期間

契約締結日から令和8年3月16日まで

## 6 業務内容

### 【基本計画策定・PPP 導入可能性調査共通】

#### (1) 前提条件の整理

次の項目を含め、その他整理すべき項目を検討し、提案すること。

なお、実施に当たっては、「郡山市公共施設等総合管理計画」、「郡山市 PPP（官民連携）導入指針」及び「郡山市 PFI ガイドライン」を参照すること。

ア 本市の上位計画の整理

イ 国の計画、通知、経過等の整理

- ウ 市民アンケート調査の実施及び調査結果におけるニーズの整理
  - エ 施設管理者アンケート調査の実施及び調査結果におけるニーズの整理
  - オ 施設利用者アンケート調査の実施及び調査結果におけるニーズの整理
  - カ 森林公園施設の課題の整理
  - キ 市が提供する利用者・利用状況の整理・分析
  - ク 事業予定地周辺の環境、建築に係る各種条件、過年度に実施した施設改修実施状況、管理運営の実施状況の整理・分析
  - ケ 法的規制の整理・関連法令の整理
  - コ 他市町村及び周辺類似施設の事例の整理（事業効果、失敗事例等を含む）
  - サ 国や県からの補助金交付、公的機関からの財源調達手法及び起債等の整理
- (2) アンケート調査及びヒアリングの実施
- 事業スキームや今後の方向性を検討する前段階として、次に掲げる者へのアンケート調査及びヒアリング実施は必須とし、課題、要望及びニーズを把握するとともに、本事業にその結果を活用すること。
- なお、具体的な調査対象及び実施方法、次に掲げる者以外の調査対象等の詳細は、提案すること。
- ア 一般社団法人郡山市観光協会
  - イ 広告代理店・マスメディア等（イベント誘致・ロケ地活用）
  - ウ 市内の保育所・幼稚園の保護者（200名程度）
  - エ 森林公園利用者（30名程度）
  - オ 現行の施設管理者やメンテナンス事業者等
- (3) その他
- ア 発注者は、本業務を実施する上で必要となる関係資料等を可能な限り受注者へ貸与するものとする。
- なお、受注者は借用の必要がなくなったときは、貸与された資料を速やかに発注者へ返却すること。
- イ 受注者は、各年度9月末を目途に発注者に対して、中間報告書を提出すること。
- なお、当該報告書の体裁や数量、報告時期の詳細は、別途発注者の指示によるものとする。
- ウ 活用可能な補助金申請に係る各種業務を支援すること。
  - エ 本業務を実施する上で、必要となる業務等が追加である場合は、提案すること。
- なお、追加業務に係る費用負担は受注者とする。
- オ 打合せは各年毎に、業務着手時、中間報告時、成果品納品時の他、必要に応じて行う。

#### 【基本計画策定】

#### (4) 「コンセプト」案及び「目指す姿」案の作成

(1)及び(2)の関連事項を踏まえて、本施設の整備目的を整理し、施設整備において基本となる

「コンセプト」及び「目指す姿」の案を作成する。「コンセプト」及び「目指す姿」の案は3案を作成した上でメリット・デメリットを整理する。なお、「コンセプト」及び「目指す姿」の案の作成に当たっては、発注者と複数回の協議を行い、適宜修正する等対応すること。

(5) 再整備や利活用等の「整備方針」案の作成

(4)で作成した「コンセプト」及び「目指す姿」の3案に基づいた、再整備や利活用等の「整備方針」を作成する。作成に当たっては、次の項目を含め、その他整理すべき項目を検討し、提案すること。

ア 整備・運営方針ごとの施設構成・ゾーニング図・キービジュアル案の作成

イ 整備・運営方針ごとのメリット・デメリットの整理

ウ 整備・運営方針ごとのフロー・スキームの整理

エ 整備・運営方針ごとの事業実施方法、発注方式の検討・整理

オ 整備・運営方針ごとの事業期間の検討・整理

カ 整備・運営方針ごとの事業に係るリスクの抽出

キ 整備・運営方針ごとの適正なリスク分担の検討

(6) 基本計画策定のための市場調査（プレサウンディング）

ア 市場調査の実施

民間事業者との対話により、上記（4）及び（5）で作成した「コンセプト」及び「目指す姿」の案、再整備や利活用等の「整備方針」の案に対するアイデアや、実現する上での課題等に関する意見・提案を把握・整理する。

なお、市場調査の規模、実施時期、効果がある実施手法等の詳細は、提案すること。

イ 調査結果の取りまとめ

アで実施した市場調査の結果について、整理・分析を行い、「コンセプト」及び「目指す姿」の案、再整備や利活用等の「整備方針」の案の内容に反映する。

(7) 概略整備費、維持管理費、運営費の検討

(6)を踏まえ反映・作成した「コンセプト」及び「目指す姿」の案、再整備や利活用等の「整備方針」の案を基に、本事業の実施にあたり、必要となる概略整備費（設計費、建設費等）及び維持管理・運営費を算定する。

**【施設健全度（劣化状況）調査】**

(8) 施設健全度（劣化状況）調査

別紙3「郡山市森林公園の施設健全度（劣化状況）調査特記仕様書」を参照し、実施する。

**【PPP導入可能性調査】**

(9) 事業スキームの検討・整理

(4)から(7)で作成した基本計画3案について、次のアからウまでの検討結果を踏まえて、事業スキームの案を作成する。

ア 事業方式の検討

本施設の施設特性等を踏まえて、PPP 事業として実施する場合の事業方式について、メリット及びデメリットを含めて検討する。

イ 事業形態の検討

本施設の事業内容等から、PPP 事業として実施する場合の事業形態について検討する。

ウ 事業期間の検討

施設整備及び改修の考え方や本施設の需要等を踏まえながら、PPP 事業として実施する場合の適切な事業期間を検討する。

(10) 民間事業者の参入意向調査（サウンディング）

(9)で作成した事業スキームの案を基に、民間事業者（設計、建設、維持管理、運営、金融機関等）の参入意向について、市場性調査（マーケットサウンディング）を実施し、事業実施に係る関心度、実施に当たっての条件等について、把握・整理するとともに、整理した意見を事業スキームの案に反映させる。市場性調査（マーケットサウンディング）の実施方法は、幅広く意見を聴取することを目的としたアイデア公募（公募型サウンディング）とともに、参画意向や条件等について詳細な意見を把握することを目的とした非公募のサウンディングを行う。

なお、実施に当たっては、次のとおりとし、発注者と協議の上、決定すること。

ア サウンディングの実施に当たっては、施設の現状や課題等を整理した事業説明のための概要書を作成すること。

イ サウンディングの実施の際は、可能な限り発注者も参加する。

(11) 財政負担額の検討

(10)で作成した事業スキームの案について、負担額を試算する。

ア 事業方式ごとの事業費の算出

従来型公共事業で実施した場合の事業費（PSC）とPFI方式で実施した場合の事業費（LCC）を算出する。また、VFMの算出（PFI方式以外の場合においても同様）を行う。

イ VFMの算出に併せて、整備費用、維持管理費用、運営費用の試算

ウ 事業方式ごとの補助金活用、起債メニューの整理

※ VFM算出に関しては、金融機関にヒアリング等を行い、適切な金利等の情報を活用して算出する。

(12) 課題等の整理

本事業を、PPP手法により実施する場合に想定される課題について抽出し、その対応策の検討を行う。

(13) 総合的な検討・評価及び市への総括提案

ア 前項までの検討結果を踏まえ、最適な事業方式を定性・定量両面から検討・評価・提案する。

イ 事業費及び事業スケジュールについて整理する。

ウ 次年度以降の考え方、事業実施に向けた課題及び今後の課題について整理する。

(14) PFIアドバイザー業務の費用算定

次の検討段階である「PFI アドバイザリー業務」の概算費用を算出する。

## 9 成果品

業務完了時の提出書類及び部数は次のとおりとし、発注者の完了検査を受けること。

なお、成果品の所有権、著作権等の一切の権利については、全て発注者に帰属するものとし、発注者の承諾なしに使用、公表してはならない。

No	成果品	様式形態	必要部数	提出期限
令和6年度（基本計画）				
1	基本計画策定業務報告書 (業務内容(1)～(7))	任意	2部	令和7年3月31日
2	基本計画	任意	2部	
3	打合せ記録簿	任意	2部	
4	電子データ	DVD-R データ	1式	
令和7年度（PPP 導入可能性調査）				
1	PPP 導入可能性調査業務報告書 (業務内容(1)～(3)、(9)～(14))	任意	2部	令和8年3月16日
2	PPP 導入可能性調査報告書（概要版）	任意	2部	
3	市への総括提案書（業務内容(13)）	任意	2部	
4	打合せ記録簿	任意	2部	
5	電子データ	DVD-R データ	1式	

※(8)の施設健全度（劣化状況）調査の提出時期については、提案によるものとする。

なお、委託料の支払については、予算の範囲内で会計年度毎に行うことに留意すること。

## 10 成果品の規格及び提出先

### (1) 成果品の規格

原則、成果品はA4版、縦型、横書きとし、製本や綴じ込みが必要なものについては、左綴じとする。

また、綴りは適宜分冊し、背表紙やインデックスを用いてわかりやすくまとめること。

### (2) 提出先

郡山市農林部林業振興課 郡山市朝日一丁目23番7号 本庁舎北1号棟1階

### (3) 電子データ

成果品については、PDF 及び PDF 以外の加工可能な電子データについても提出すること。

なお、納品する電子データの形式については、双方協議の上、決定する。

## 11 その他


- (1) 打合せ協議に要する移動等の経費については、すべて受注者の負担とする。
- (2) 発注者から提供可能な資料については、別紙2「提供可能資料一覧」のとおりとする。
- (3) 本業務の実施に当たっては、発注者の担当職員等と十分な協議の上、発注者の意向に沿った提案助言等を行うこと。また、発注者に必要な事項について、受注者は、積極的に提案を行うこと。
- (4) 受注者は、発注者の方針や業務の目的を十分に理解し、関連する各分野における専門性の高い技術力を有する者を適切に配置すること。
- (5) 受注者は、本業務に使用した資料、設定数値及び積算根拠等は全て明確にし、整理して提出すること。
- (6) 受注者が自ら所有する写真・映像等を使用する場合には、著作権・肖像権等に十分注意の上、自らの責任において使用すること。
- (7) 本業務の遂行において、第三者が権利を有する著作物（以下「既存著作物等」という。）を使用する場合には、受注者は、当該既存著作物等の使用に必要な費用の負担及び使用許諾契約等に関わる一切の手続きを行うこと。
- (8) 本業務の履行に当たり疑義が生じた事項や本仕様書に定めのない事項については、双方協議の上、決定する。
- (9) 受注者は、本業務を行うに当たり、業務上知り得た内容を第三者に漏らしてはならない。契約終了後も同様とする。

以上

# 別紙 1 施設概要

## I 施設の概要 (1)

### 高篠山森林公園について

	所在地	福島県郡山市逢瀬町多田野字高篠 1 - 6
	敷地面積	67.0ha
	供用開始	平成7(1995)年4月
	管理運営	指定管理
	施設内容	管理棟、森の体育館、炊事棟、山村広場、遊歩道、バンガロー6棟、テントサイト14区画(大2・中5・小7)、屋外トイレ2棟
	開園期間	4月1日から11月30日まで(12~3月は冬季休園) ※市の承認を得れば、臨時に変更することも可能
	周辺施設	額取山、ごれいびつ荘 北の湯
	設置根拠	「郡山市森林公園条例第1条」「地方自治法第244条第1項」の規定に基づき、森林公園を設置する。

### 貸館利用について

### 公園利用者数及び貸館利用実績

対象施設：バンガロー、テントサイト、貸しテント			H30	R1	R2	R3	R4	
<b>施設及び用具</b>		<b>使用料</b>						
バンガロー	1棟1泊につき4,200円		公園利用者数	15,807	17,438	12,210	11,911	14,024
	1棟日帰りにつき2,100円		バンガロー利用可能区分数	1,284	1,284	972	1,116	1,284
テントサイト	大区画	1区画1泊につき2,000円	利用件数	139	155	122	94	148
		1区画日帰りにつき1,000円	稼働率	10.8%	12.1%	12.6%	8.4%	11.5%
	中区画	1区画1泊につき1,500円	テントサイト利用可能区分数	7,918	7,918	5,994	6,882	7,918
		1区画日帰りにつき750円	利用件数	334	388	470	536	714
	小区画	1区画1泊につき1,000円	稼働率	4.2%	4.9%	7.8%	7.8%	9.0%
		1区画日帰りにつき500円	利用料金収入(円)	546,350	678,500	570,100	506,300	712,250
貸しテント		5人用1張1泊につき500円						
		5人用1張日帰りにつき250円						
		8人用1張1泊につき800円						
		8人用1張日帰りにつき400円						

## I 施設の概要（2）

### 施設の現状及び課題

- ・開園当初から豊かな自然環境（多様な樹林、希少生物、ほたるの里、登山コース、山頂眺望等）と恒常的な利用（登山者、ハイカー、キャンパー等）が本公園の強みとなっている。
- ・近年では、利用者ニーズに沿った機能の不足や施設の老朽化による魅力低下や新型コロナウイルス感染症の影響により利用者が減少している。
- ・指定管理による適正な管理や的確な修繕により施設の一定水準を確保しているが、今後は利用者数増加のため抜本的な対策が必要である。



【管理棟】



【森の体育館】



【バンガロー】



【散策路】

### 高嶽山森林公園改修事業実績（50万円以下の小規模修繕を除く）

年	内容	金額（千円）
H20	バンガロー外壁塗装外工事	2,258
H21	管理棟外防腐塗装工事	1,712
H22	体育館防腐塗装工事	2,415
H23	受電設備改修工事	1,029
H27	案内板作成	920
H28	給水設備改修工事	15,768
H29	情報防災設備設置工事	16,071
R1	照明器具修繕	990
R4	遊歩道改修工事	1,045


### 維持管理費（単位：円）

区分	H30	R1	R2	R3	R4
人件費	7,541,020	7,352,609	7,463,920	7,563,371	7,546,873
正規職員	3,713,401	3,566,516	3,760,658	3,747,612	3,778,422
非正規職員	3,827,619	3,786,093	3,703,262	3,815,759	3,768,451
事務費	11,805,212	12,931,973	11,700,205	11,169,554	12,211,190
光熱水費	1,125,043	935,891	901,397	976,416	1,236,535
修繕費	730,992	1,108,425	1,091,673	1,093,418	1,106,061
消耗品費等	498,904	458,879	626,220	533,552	342,002
役務費等	1,849,832	1,145,487	839,859	717,819	830,527
委託費	2,672,760	3,235,564	2,724,857	2,743,860	3,471,010
その他の経費	4,927,681	6,047,727	5,516,199	5,104,489	5,225,055
事業費	768,510	830,875	248,405	337,369	753,064
消費税	964,920	1,129,587	1,941,213	1,910,142	2,049,210
合計	21,079,662	22,245,044	21,353,743	20,980,436	22,560,337



## I 施設の概要（1）

### 東部森林公園について

	所在地	福島県郡山市田村町金沢字大六149-1
	敷地面積	34.9ha
	供用開始	平成23（2011）年6月
	管理運営	直営 ※H26～H30は指定管理。除染土の積込場として利用することになったため、H30.9～休園により直営へ切替。 R6.4～再開園予定（指定管理）
	施設内容	管理棟、炊事棟、自由広場、遊歩道、見晴台、展望台、四阿3基、パーゴラ2基、屋外トイレ2棟、野鳥観察施設
	開園期間	年間を通して開園（年末年始期間を除く） ※市の承認を得れば、臨時に変更することも可能
	周辺施設	宇津峰山、金沢調整池、福島県中央木材市場
	設置根拠	「郡山市森林公園条例第1条」「地方自治法第244条第1項」の規定に基づき、森林公園を設置する。

### 貸館利用について

### 公園利用者数及び貸館利用実績

対象施設：炊事棟		H26	H27	H28	H29	H30
使用料：無料（事前に予約が必要）	公園利用者数	10,792	11,211	12,362	12,488	6,215
	炊事棟利用可能区分数	—	2,840	2,830	3,060	1,310
	利用件数	—	201	155	120	66
	稼働率	—	7.1%	5.5%	3.9%	5.0%

## I 施設の概要（2）

### 施設の現状及び課題

- ・開設から13年間経過しており、散策路の階段等の老朽化が進みつつある。
- ・ため池除染土の積込場として、平成30年9月から休園しており、令和6年4月に再開園予定。  
休園前は指定管理者のノウハウを活用した多様なイベントの開催及び健全な育樹計画による山林の整備を行っていた。
- ・休園期間中にアウトドア志向の高まりやバリアフリー化などの利用者ニーズへの対応、新型コロナウイルス感染症の影響による「新しい生活様式」への行動変容を求められることなどへの対応が必要な状況となった。



【見晴台】



【展望台】



【野鳥観察広場】



【散策路】

### 東部森林公園改修事業実績（50万円以下の小規模修繕を除く）

なし

### 維持管理費（単位：円）

区分	H26	H27	H28	H29	H30
人件費	9,110,197	9,170,390	8,732,113	8,871,904	8,786,577
正規職員	3,710,584	3,731,666	3,799,334	3,741,807	3,722,117
非正規職員	5,399,613	5,438,724	4,932,779	5,130,097	5,064,460
事務費	8,378,056	7,464,441	7,833,388	7,604,269	7,471,037
光熱水費	485,658	600,950	596,137	644,642	703,192
修繕費	475,998	820,923	317,323	192,693	504,889
消耗品費等	1,517,913	661,086	384,583	428,500	294,723
役務費等	836,149	807,093	1,441,608	1,320,405	954,845
委託費	546,840	568,544	585,440	605,440	605,440
その他の経費	4,515,498	4,005,845	4,508,297	4,412,589	4,407,948
事業費	338,439	383,275	384,402	281,602	118,541
消費税	573,659	424,658	476,471	571,783	436,076
合計	18,400,351	17,442,764	17,426,374	17,329,558	16,812,231

▼ 提供可能資料一覧

別紙2

No	項目	詳細
1	民間事業者アンケート結果報告書	市が民間事業者に対して実施したアンケート調査結果
2	市民アンケート結果報告書	市が市民に対して実施したアンケート調査結果
3	施設使用実績	(1) 指定管理者制度における事業報告書 <ul style="list-style-type: none"> <li>・高篠山森林公園：2019(R1)～2022(R4)年度分</li> <li>・東部森林公園：2014(H26)～2017(H29)年度分</li> </ul>
		(2) 利用者アンケート結果 <ul style="list-style-type: none"> <li>・高篠山森林公園：2020(R2)～2023(R5)年度分</li> <li>・東部森林公園：無</li> </ul>
4	指定管理業務仕様書	指定管理者申請要項・業務仕様書（2023(R5)年7月）
5	関係図面	(1) 高篠山森林公園 ①施設平面図 ②管理棟詳細図 ③バンガロー詳細図 ④森の体育館詳細図
		(2) 東部森林公園 ①施設平面図 ②管理棟詳細図 ③炊事棟詳細図 ④屋外トイレ詳細図
6	その他	受注者が求め、現存する公表可能な資料

## 郡山市森林公園の施設健全度（劣化状況）調査特記仕様書

## 1 業務内容

## (1) 調査対象

別紙 1 参照

## (2) 予備調査

- 1) 貸与する資料（図面、修繕・改修工事履歴、各種法定点検結果）等を事前に確認し、現在の施設の状況を把握して調査を行うこと。
- 2) 現地調査を実施する前に、施設管理者やメンテナンス業者（外部委託等）へのヒアリングを行い、その結果を任意様式にまとめること。また、ヒアリングの結果は監督員と協議の上、(7) 短期改修提案書に反映させること。

## (3) 保全台帳の整備

- 1) 施設、建物、設備概要を整理すること。  
なお、建物は外部仕上げを中心に整理し、設備は受電方式や空調方式等の設備仕様を整理した上で、主要な設備機器について現地等を調査し、機器台帳としてまとめること。  
また、建物の配置、平面、立面の各図面と内外仕上表を C A D 化し作成すること。なお C A D データは jww 及び sfc データとする。
- 2) 施設に必要な法定点検を漏れなく調査し、一覧表にまとめること。
- 3) 施設において、既存不適格となっている事項（消防法や建築基準法等）について、関係部署等に確認し、必要事項を一覧表にまとめること。
- 4) 建設工事、各種改修工事及び主要な修繕について、工事・修繕履歴や建設工事及び各種改修工事等の竣工図等を確認し、工事等履歴を作成すること。
- 5) 保全台帳は参考様式①と同等の内容を整理すること。

## (4) 特定建築材料目視調査及び分析調査

特定建築材料（吹付け石綿、石綿を含有する断熱材・保温材及び耐火被覆材、石綿含有成形板等、石綿含有仕上塗材を指し、建築材料の製造又は現場施工における建築材料の調製に際して石綿を意図的に含有させたもの又は石綿の重量が当該建築材料の重量の 0.1% を超えるもの）の有無の可能性について、貸与資料を参考に目視により調査する。また、含有が疑わしき箇所については、JIS 法（JIS-A-1481-1 又は JIS-A-1481-2）により分析を実施し、参考様式②と同等の報告書を作成すること。なお、分析箇所、分析方法については監督員と協議すること。

## (5) 目視等による調査

- 1) 建物（非構造部材も含む）、設備、敷地及び工作物等の劣化状況について、目視、打診聴診、触診、動作確認等により確認する。また、屋根や屋上など目視による確認が難しい箇所についてはドローン等を用いて調査を行うこと。原則として、隠ぺい部分等については点検口や P S、E P S 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し、調査を行う際には必要に応じて足場等を使用すること。
- 2) 調査対象とする部位・設備等は、「建築物のライフサイクルコスト（最新版）」の部材デ

ーデータベース一覧表に記載されている項目を参考にすること。

3) 目視等による劣化状況調査結果を整理し、表1による判定基準に基づき劣化状況を判定すること。劣化状況調査結果表は参考様式③と同等の内容を整理すること。また、劣化の状況及び位置の確認のための写真台帳及び位置図を作成すること。

4) 各種法定点検結果や保守点検記録等を確認し、不具合等がある場合や現行法への適合状況等（特定天井など）の確認を行い、劣化状況調査結果表に整理し、判定を行うこと。また、写真台帳及び位置図を作成すること。

なお、劣化箇所の確認に用いた各種法定点検結果や保守点検記録等が確認できるように、その名称等も整理すること。

表1 劣化状況判定基準

判定	判定基準
A	概ね良好
B	概ね10年以内に対応が必要
C1	概ね5年以内に対応が必要（部分修繕にて対応）
C2	概ね5年以内に対応が必要（全面的な改修にて対応）
D1	部分修繕にて早急に対応する必要がある（安全上、機能上問題あり。）
D2	全面的な改修にて早急に対応する必要がある（安全上、機能上問題あり。）

#### (6) 構造躯体の劣化状況調査

木造躯体の劣化状況調査を主に目視により実施し、その結果を一覧表にまとめること（任意様式）。また、躯体が健全であることや、長寿命化が可能であることについて、改修方法等の考察をすること。なお原則として、隠ぺい部分等については点検口やPS、EPS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し、調査を行う際には必要に応じて足場等を使用すること。

- ① 基礎調査：ひび割れの有無について確認する。
- ② 土台調査：土台の有無・形状等、土台と柱・基礎との連結状況（アンカーボルト）を確認する。
- ③ 柱調査：柱の寸法、傾斜（計器機器を使用し数値化する）、樹種の確認を行うこと。
- ④ 接合部調査：耐力壁廻り、横架材と柱仕口及び連結金物を確認する。
- ⑤ 筋交い調査：耐力壁位置、寸法及び連結状態（継ぎ手、金物等）を確認する。
- ⑥ 床調査：火打梁、水平構面の仕様、床仕様を確認する。
- ⑦ その他：劣化、腐朽、蟻害等、建物の構造耐力に影響を与えるような要素の有無を確認する。

#### (7) 短期改修提案書の作成

劣化等が著しい箇所について、監督員と協議の上必要に応じて追加の詳細調査等を行い、対策工事に係る概算金額を算出し、その方法や概算工期等をまとめ（参考様式④）、併せて見積書を提出すること。見積書については内訳が把握できる内容にすること。また、数量総括表（任意様式）も併せて作成すること。

なお、劣化等が著しい箇所は、次に示すとおりとするが、必要に応じて監督員と協議により決定する。

1 (5) の「目視等による調査」において判定が「C 1 C 2 及び D 1 D 2」となった箇所

## 2 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（最新版）によるものとし、適用については監督員の指示による。

- (1) 建築保全業務共通仕様書及び同解説  
発行：一般財団法人 建築保全センター
- (2) 建築保全業務積算基準及び同解説  
発行：一般社団法人 建築保全センター
- (3) 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
- (4) 耐力度調査等の改定に関する検討業務報告書（平成 29 年 2 月）  
発行：文部科学省委託調査研究
- (5) 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
- (6) 建築物のライフサイクルマネジメント用データ集  
発行：公益社団法人 ロングライフビル推進協会
- (7) 木造住宅の耐震診断と補強方法  
発行：一般財団法人 日本建築防災協会 国土交通大臣指定耐震改修支援センター
- (8) ふくしま木造住宅耐震診断及び改修計画の手引き  
発行：一般社団法人 福島県建築士事務所協会
- (9) 公共建築工事標準仕様書  
監修：国土交通省大臣官房官庁営繕部
- (10) 公共建築改修工事標準仕様書  
監修：国土交通省大臣官房官庁営繕部
- (11) 建築物解体工事共通仕様書  
監修：国土交通省大臣官房官庁営繕部
- (12) 建築関係工事共通仕様書  
発行：福島県土木部
- (13) 建築関係工事積算基準  
発行：福島県土木部
- (14) 人にやさしいまちづくり条例 施設整備マニュアル  
編集・発行：福島県保健福祉部
- (15) 官庁施設の基本的性能基準  
監修：国土交通省大臣官房官庁営繕部
- (16) 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準

- 監修：国土交通省大臣官房官庁営繕部
- (17) 建築C A D図面作成要領（案）  
監修：国土交通省大臣官房官庁営繕部監修
  - (18) 建築設計基準  
監修：国土交通省大臣官房官庁営繕部監修
  - (19) 建築設備設計基準  
監修：国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課
  - (20) 石綿則に基づく事前調査のアスベスト分析マニュアル  
発行：厚生労働省
  - (21) 目で見えるアスベスト建材  
発行：国土交通省
  - (22) 大気汚染防止法の一部を改正する法律の施行等について  
令和2年11月30日付 環水大大発第2011301号
  - (23) 福島県吹付アスベスト等改修工事共通仕様書  
発行：福島県土木部
  - (24) 福島県再エネ・省エネ推進建築物設計ガイドライン
  - (25) 福島県再エネ・省エネ推進建築物整備指針
  - (26) 福島県 ZEB ガイドライン
  - (27) 郡山市公共施設等総合管理計画
  - (28) 郡山市気候変動対策総合戦略
  - (29) 国土交通省航空局 無人航空機飛行マニュアル  
発行：国土交通省航空局
  - (30) その他必要と思われるもの

### 3 貸与資料等

別紙2「貸与資料」のとおりとする。

なお、その他業務の実施に必要な場合は、発注者との協議による。

### 4 業務責任者の資格要件

業務責任者は、次の要件を満たす者とする。

- ・建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士

### 5 打合せ及び中間報告

#### (1) 打合せ時期

- 1) 予備調査、目視等による調査、構造躯体の劣化状況調査を実施する前
- 2) 予備調査、目視等による調査、構造躯体の劣化状況調査を完了した時
- 3) 短期改修提案書を作成した時
- 4) 業務完了時

5) 監督員または、業務責任者が必要と認められた時  
 上記に伴う打合せは、対面形式を基本とし、状況に応じてオンラインにて行うことも可能とする。

(2) 中間報告

- 1) 当調査着手日から2か月以内に予備調査、目視等による調査、構造躯体の劣化状況調査を行い、その結果を中間報告すること。
- 2) 当調査着手日から3か月以内に特定建築材料目視調査及び分析調査、短期改修提案書を作成し、中間報告すること。

6 その他

- (1) 現地調査に当たっては、原則休館日等の施設利用者がいない日に行うものとし、これによらない場合は、施設管理者等との調整を十分に行い作業すること。
- (2) 調査時に仕上げ等の一部を除去した箇所は適切に補修し、仕上げを現況に復すること。
- (3) 作業（養生時も含む）によって、既設仕上げなどが破損、損傷した場合は、速やかに発注者に報告し、受注者の責任において適切に処置すること。
- (4) 調査時に発生する産業廃棄物等は受注者の責任において適切に処理すること。

7 成果品

当調査完了時の提出書類及び部数は次のとおりとし、発注者の確認を受けること。

なお、成果品の所有権、著作権等の一切の権利については、全て発注者に帰属するものとし、発注者の承諾なしに使用、公表してはならない。

順位	成果図書	PDF 以外の加工可能な電子データとするもの	部数
1	保全台帳（参考様式①） CAD図面 内外仕上表	○ (保全台帳はExcelに限る)	黒表紙（金文字入） 両面バインダー タイプA4版 3部 (各施設毎)  CD-Rデータ一式 3部 (各施設毎)
2	メンテナンス業者等のヒアリング結果	○	
3	特定建築材料目視調査及び分析調査結果報告書（参考様式②）	○ (Excelに限る)	
4	劣化状況調査結果表（参考様式③） 劣化箇所写真台帳、位置図	○	
5	構造躯体の劣化状況調査結果一覧	○	
6	短期改修提案書（参考様式④） 数量総括表 見積書	○ (Excelに限る)	



その他	その他本業務に関連する解説や補足資料や比較検討資料等については、適宜追加するものとする。		
-----	--	--	--

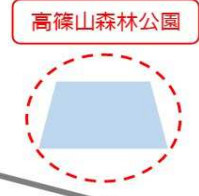
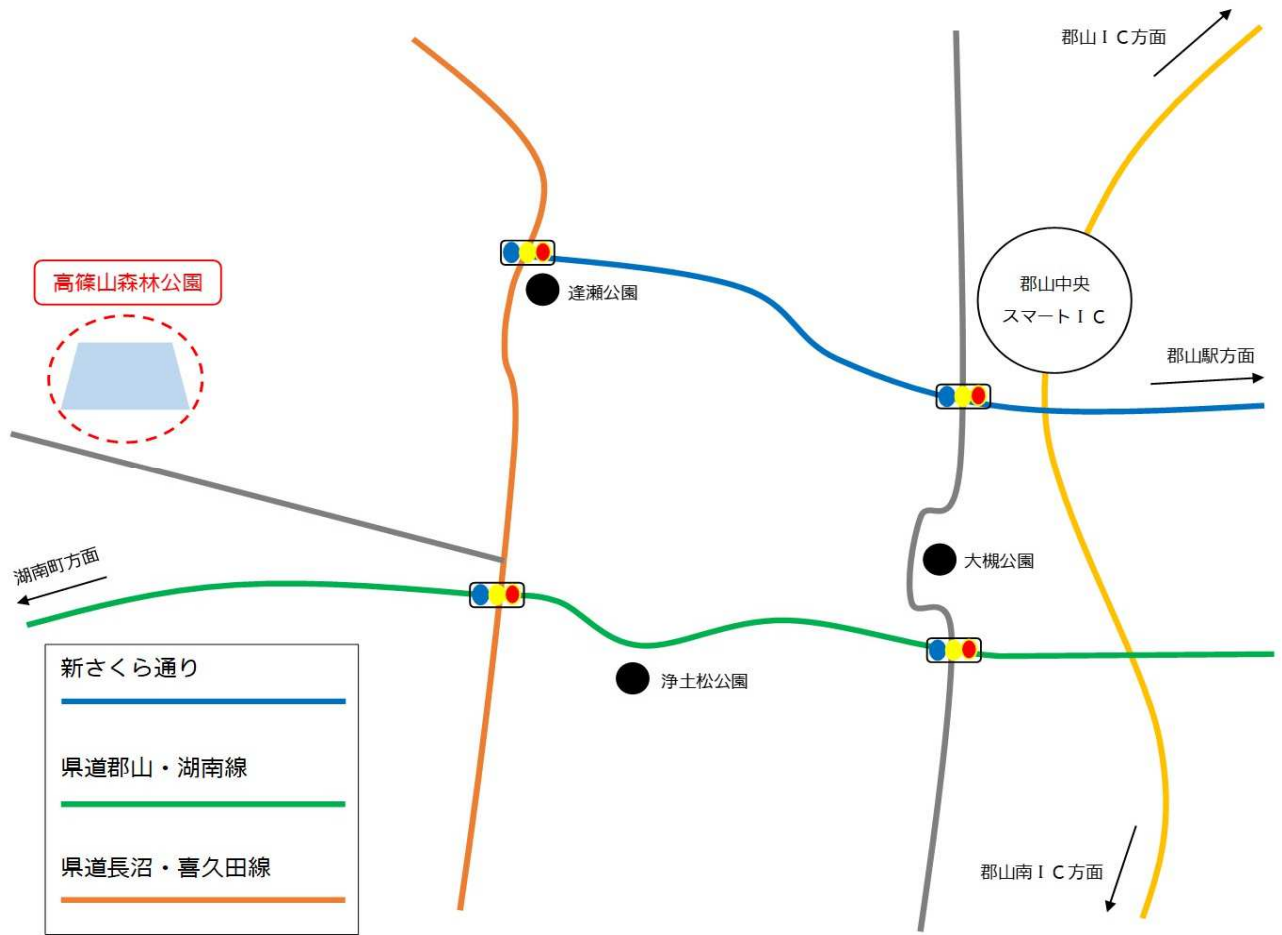
8 提出先は、次のとおりとする。

郡山市農林部林業振興課

郡山市朝日一丁目 23 番 7 号 本庁舎北 1 号棟 1 階

## 対象建築物概要

	管理棟	森の体育館
所在地	郡山市逢瀬町多田野字高篠 1 - 6	郡山市逢瀬町多田野字高篠 1 - 6
敷地面積	67.0ha (公園全体面積)	67.0ha (公園全体面積)
延べ面積	310.80㎡	856.80㎡
建設年月	平成 6 年 9 月	平成 6 年 6 月
主用途	展示場	体育館
構造	木造	木造
階数	地上 1 階	地上 1 階



新さくら通り

---

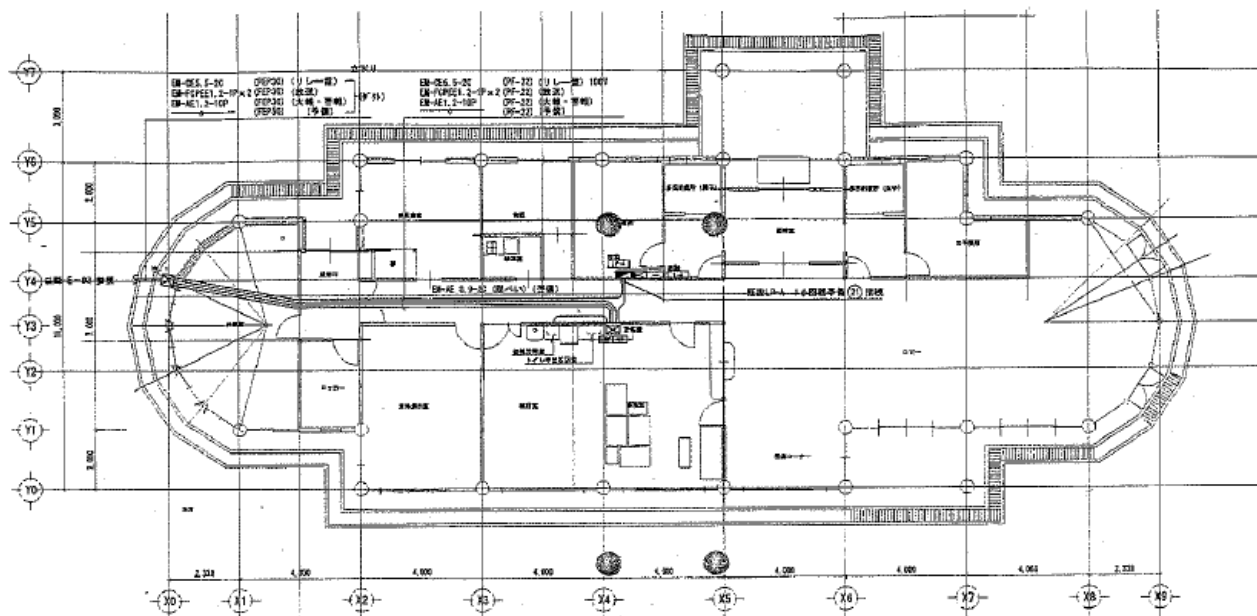
県道郡山・湖南線

---

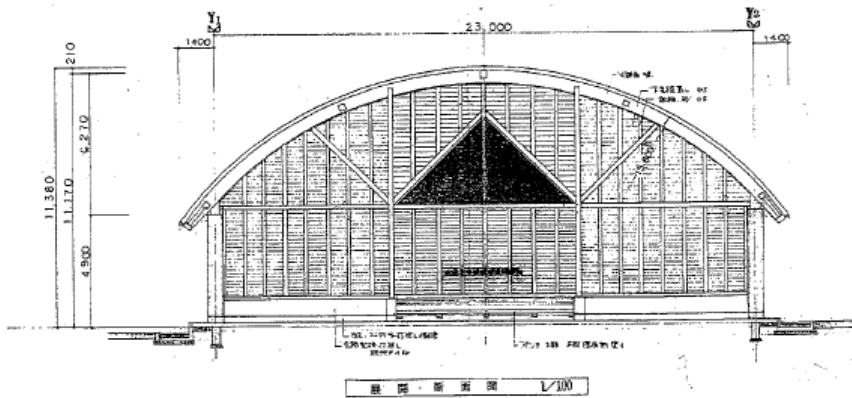
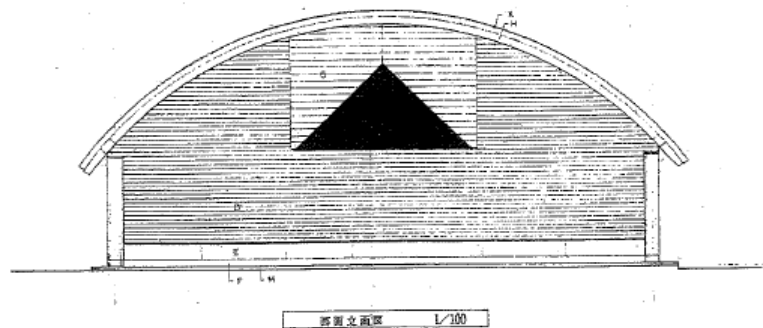
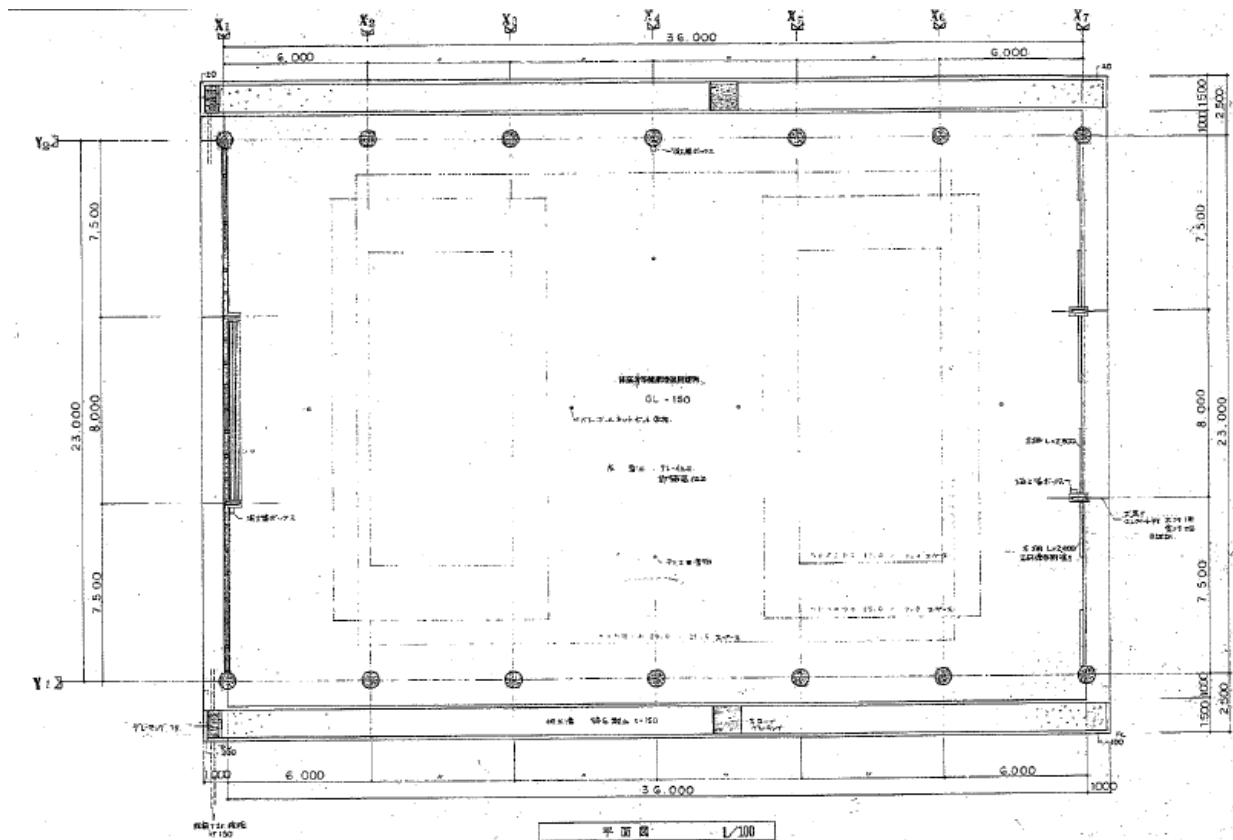
県道長沼・喜久田線

---





管理棟 平面図 1/100



年度	名称	種類
H5	郡山市高篠山森林公園管理棟新築工事 設計図面	A2製本
H5	郡山市高篠山森林公園森の体育館新築工事 設計図面	A2製本
H29	郡山市高篠山森林公園情報防災設備設置工事 竣工図面	A2製本

件名	年度
建築基準法第12条点検（森の体育館）	R4
自家用電気工作物保守点検	R5 (4月中旬に調製予定)
給排水設備保守点検	R5 (4月中旬に調製予定)
消防設備保守点検	R5 (4月中旬に調製予定)

工事履歴（郡山市高篠山森林公園管理棟・森の体育館）

日付	工事名	契約金額（円）	業者名
H6. 6. 30	林業構造改善事業労働環境施設整備事業（林業者等健康増進建物）	149,136,800	株式会社佐藤工業
H21. 7. 28	郡山市高篠山森林公園管理棟外防腐塗装工事	1,711,500	株式会社秋山塗装
H22. 7. 16	郡山市高篠山森林公園体育館防腐塗装工事	2,415,000	株式会社保安企画
H23. 9. 5	郡山市高篠山森林公園受電設備改修工事	1,029,000	株式会社アサカ電設
H29. 2. 28	郡山市高篠山森林公園給水設備改修工事	15,768,000	株式会社大越工業所
H29. 10. 20	郡山市高篠山森林公園情報防災設備設置工事	16,070,400	株式会社ライト・エンジ



日付	修繕名	契約金額（円）	業者名
R1. 11. 29	郡山市高篠山森林公園管理事務所照明修繕	990,000	有限会社長谷川電気工事
R5. 10. 13	郡山市高篠山森林公園外1施設照明修繕	4,653,000	郡山電工株式会社
R5. 11. 30	郡山市高篠山森林公園管理事務所トイレ洋式化外修繕	3,355,000	株式会社三光設備
R5. 11. 30	郡山市高篠山森林公園管理事務所多目的トイレ扉修繕	792,000	株式会社ジューケン葉山
H25	トイレ呼出設備修繕	199,500	
	給水設備修繕	257,250	
	管理棟冷暖機配管破損修繕	29,400	
	管理棟配電盤警報設備機器修繕	50,952	
	トイレ施設給水設備修繕	23,625	
H26	管理棟テレビ受信装置修繕	81,540	
	管理棟蛍光管交換工事修繕	62,986	
	森の体育館電気設備修繕	16,200	
	管理棟倉庫及び駐車場トイレドア修繕	61,560	
	管理棟屋外照明修繕	23,760	
	浄化槽排水ポンプ修繕	167,400	
H27	管理事務所トイレ修繕	236,520	
	浄化槽汚泥引抜用タイマー修繕	26,460	
	障害者用トイレ修繕	125,280	
	浄化槽フロアタイマー修繕	21,600	
H28	浄化槽タイマー交換修繕	62,337	
	浄化槽機械室排気ファン交換修繕	70,200	
	管理事務所トイレバルブ交換修繕	21,600	
H30	管理事務所ブラインド修繕	13,000	
	管理事務所非常用バッテリー交換修繕	34,500	
R1	森の体育館看板取付台修繕	17,593	
R2	浄化槽タイマー修繕	27,000	
	管理事務所レースカーテン設置修繕	19,309	
R3	管理事務所サッシ鍵修繕	11,538	
	管理事務所トイレ手洗い栓修繕	60,000	
	会議室畳壁修繕	185,000	
R4	消防設備修繕	14,000	
	管理棟エアコン修善	12,000	
	管理棟エアコン管漏水修善	100,000	
	管理棟ブラインド交換	82,000	
R5	208人槽機械室換気ファインバーター修繕	209,000	
	210人槽調整槽レバルスイッチ交換	41,800	
	引込給水配管漏水調査	71,500	
	管理事務所エアコン修繕	16,500	
	警報盤電源ユニット交換	27,280	
	管理事務所・東側出入口鍵修繕	33,000	

## 保全台帳 (1) 基本情報

施設基本情報	
施設名称	
所在地	
施設所管課	
敷地面積	所有： m <sup>2</sup> 借地： m <sup>2</sup>
都市計画区域の内外	
防火地域	
用途地域	
敷地内建物延べ面積	m <sup>2</sup> (全棟合計)
建物棟数	棟
備考	

建物基本情報				
<b>【主要建物】</b>				
建物名称 (棟名)		棟番号		主用途
構造		階数	地上：      地下：      塔屋：	
床面積	m <sup>2</sup>	建設年月日	年      月      日	
備考				
<b>【その他の建物】</b>				
建物名称 (棟名)		棟番号		主用途
構造		階数	地上：      地下：      塔屋：	
床面積	m <sup>2</sup>	建設年月日	年      月      日	
備考				
建物名称 (棟名)		棟番号		主用途
構造		階数	地上：      地下：      塔屋：	
床面積	m <sup>2</sup>	建設年月日	年      月      日	
備考				
建物名称 (棟名)		棟番号		主用途
構造		階数	地上：      地下：      塔屋：	
床面積	m <sup>2</sup>	建設年月日	年      月      日	
備考				

共通備考

- ※ 主要建物は、施設の主用途となる建物、もしくは事務所が入る管理棟等とする。
- ※ 一続きの棟であっても、増築を行っている場合は、増築部を別棟として記載すること。
- ※ 記載欄が不足する場合は、適宜行を追加し作成すること。

## 保全台帳 (2) 建物仕様

建物基本情報						
【主要建物】						
建物名称 (棟名)		棟番号		主用途		
構造		階数	地上:	地下:	塔屋:	
床面積	m <sup>2</sup>	建設年月日		年	月	日
備考						
建物仕様						
部位・部材	仕様等	数量	単位	設置(更新)年度	備考	
外部仕上	屋根					
	外壁					
外部建具						
備考						

建物基本情報						
【その他の建物】						
建物名称 (棟名)		棟番号		主用途		
構造		階数	地上:	地下:	塔屋:	
床面積	m <sup>2</sup>	建設年月日		年	月	日
備考						
建物仕様						
部位・部材	仕様等	数量	単位	設置(更新)年度	備考	
外部仕上	屋根					
	外壁					
外部建具						
備考						

- ※ 棟ごとに建物の外部仕上の仕様及び数量、設置（最終更新）年度をまとめること。  
最終更新年度が不明の場合は、新築年度を記載し、備考にその旨を記載すること。
- ※ 仕様及び数量は中長期改修計画との整合を図ること。
- ※ 記載欄が不足する場合は、適宜行を追加し作成すること。

保全台帳 (3) 設備仕様

施設名称	
建物名称 (棟名)	

建物 (棟) ごとに整理する場合は、  
建物名称 (棟名) を記載

設備仕様		
設備・方式		仕様等
電気設備	受電方式	
	契約電力	
	受変電設備	
	発電設備	
機械設備	空調設備	空調方式
		熱源方式
	給水方式	
	給湯方式	
	排水方式	
	消火設備	
	排煙設備	
	昇降機設備	

備考

- ※ 「施設全体」としての設備仕様の記載を基本とする。  
なお、整理上「建物ごと」に記載した方が良い場合は、建物ごとに記載するものとする。
- ※ 仕様は中長期改修計画との整合を図ること。
- ※ 記載欄が不足する場合は、適宜行を追加し作成すること。

保全台帳 (4) 主要設備機器台帳

施設名称	
建物名称(棟名)	

調査年月	
------	--

建物(棟)ごとに整理する場合は、建物名称(棟名)を記載

主要設備機器台帳(電気設備)													
番号	分類	設置場所	記号	機器名	仕様	数量	単位	型式	製造年月	製造番号	製造者	備考	計画更新周期
(例)	受変電	構内北側 受電柱	PAS	高圧気中開閉器	定格電圧:7.2kV 定格電流:200A VT・LA内蔵型 モールドコーン付き口出線 方向性地絡継電器(SOG)付	1	台	ABC-012-34	2007年 6月	07-XYZ24	◇○電工	施設共用機器	20
1													
2													
3													
4													
5													
6													

主要設備機器台帳(機械設備)													
番号	分類	設置場所	記号	機器名	仕様	数量	単位	型式	製造年月	製造番号	製造者	備考	計画更新周期
(例)	空調	地下1階 機械室	RB-1-1	吸収冷温水機	冷凍能力:514,000 kcal/h 加熱能力:612,000 kcal/h ガス:13A 電源容量:3φ 200V 13kVA	1	台	DEF-G023	1993年10月	HL65432 1/2	○△製作所	1号機	20
(例)	空調	地下1階 機械室	RB-1-2	吸収冷温水機	冷凍能力:598 kW 加熱能力:717 kW ガス:13A 電源容量:3φ 200V 12.2kVA	1	台	DJF-G021	2017年 2月	QL37524	○△製作所	2号機 (2016年度 更新)	20
1													
2													
3													
4													
5													

- ※ 現地の主要な設備機器を調査し、上表の内容(確認可能な範囲)について、機器台帳としてまとめること。
- ※ なお、「施設全体」または「建物ごと」のどちらで整理するかについては、整理しやすい方を採用するものとする。
- ※ また、「建物ごと」に整理する場合に、複数の建物で共用となる機器については、第1優先として「機器が設置されている建物」、第2優先として「主要建物」の台帳に整理するものとし、施設の共用機器である旨を備考欄等に記載すること。
- ※ 同一仕様で複数台(複数号機)設置された特に重要な機器で、管理上分けて記載した方がよいものについては、上表の例のように各機器ごとに台帳に記載すること。
- ※ 仕様及び数量は中長期改修計画との整合を図ること。
- ※ 記載欄が不足する場合は、適宜行を追加し作成すること。













劣化状況調査結果表（設備）

施設名称	
建物名称（棟名）	
調査年月	

建物（棟）ごとに整理する場合は、建物名称（棟名）を記載

電気設備											
番号	分類	設置場所	記号	機器名	数量	単位	製造年月	計画更新周期	不具合状況等	判定	備考
(例)	受変電	構内北側 受電柱	PAS	高压気中開閉器	1	台	2007年 6月				
1											
2											
3											
4											
5											
6											

機械設備											
番号	分類	設置場所	記号	機器名	数量	単位	製造年月	計画更新周期	不具合状況等	判定	備考
(例)	空調	地下1階 機械室	RB-1-1	吸収冷温水機	1	台	1993年10月				
(例)	空調	地下1階 機械室	RB-1-2	吸収冷温水機	1	台	2017年 2月				
1											
2											
3											

※ 保全台帳に記載の設備機器全てについて、調査すること。

※ 目視等調査により劣化が確認された設備等について、判定基準に基づき判定を行い、表に整理すること。

また、不具合状況が確認できるように、任意の写真台帳及び位置図を作成すること。（表の番号と突合可能とすること。）

※ 表の作成にあたっては、目視等調査のほか、各種法定点検結果や保守点検記録等を確認し、不具合等がある場合は現況の確認を行い、判定をすること。

※ 調査にあたり、参考とした法定点検等がある場合は、備考欄に記載すること。（「消防法に基づく点検結果 参照」など。）

※ 「判定」がC及びDとなる不具合箇所は、別添4「短期改修提案書」を作成すること。

## 短期改修提案書

施設名称		建物名称（棟名）	
劣化状況調査結果表の番号			
部位・設備等		場所・部屋名等	
不具合状況等			
対策			
概算金額（千円）		概算工期	
現況写真			
位置図			

※ 別添2「劣化状況調査結果表」において、判定が「C及びD」となっている箇所は、当該提案書を作成すること。

※ 概算金額は、直接工事費に諸経費と消費税（10%）を見込んだ金額とすること。