

令和 8 年度

令和 8 年度 港湾施設特定建築物定期検査業務

特 記 仕 様 書

本仕様書は、下関市が委託する定期検査業務を行うにあたって必要な事項等を示したものであり、定期検査業務の執行は本仕様書による。

1. 業務名 令和8年度 港湾施設特定建築物定期検査業務

2. 業務場所 本業務対象施設は別表1のとおりとする。

3. 業務期間 契約締結日から令和9年3月30日までとする。

4. 業務内容

(1) 判定基準、点検項目

本委託業務は、建築基準法第12条第2項に規定する特定建築物の点検とし、判定基準は、平成20年3月10日国土交通省告示第282号『建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件』により、点検項目は、別表2によるものとする。

なお、定期検査の報告を作成するために必要となる建築基準法関係の予備調査は、次のとおりとする。

- 1) 用途地域、防火地域、その他の地域、敷地面積、建築面積、延べ面積、構造、階数等
- 2) 防火区画、防火設備、内装制限、採光、換気、避難経路、2方向避難等
- 3) 排煙設備、非常照明、非常用進入口等

(2) 施設の性能低下度の判定

下記項目ごとに施設のそれぞれの要求性能を踏まえて劣化度を判定すること。

- 1) 敷地及び地盤
- 2) 建築物の外部
- 3) 屋上及び屋根
- 4) 建築物の内部
- 5) 避難施設等
- 6) その他

【劣化度の判定基準】

劣化度	劣化度の判定基準
a	性能が著しく低下している状態
b	性能が低下している状態
c	変状があるが、性能の低下がほとんど見られない状態
d	変状が認められない状態

施設の性能低下度を上記にて求めた劣化度を総括し、4段階の指標を用いて評価すること。

【性能低下度の評価基準】

性能低下度	性能低下度の評価基準
A	施設の性能が相当低下しており、利用上支障がある状態
B	施設の性能が低下している状態
C	変状があるが、施設の性能の低下がほとんど見られない状態
D	変状が認められず、施設の性能が十分保持されている状態

5. 一般事項

(1) 調査者の資格

調査者は、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者とする。

(2) 基準図書

現地調査は、特定建築物定期調査業務基準（最新版）に基づいて調査を行うこと。

6. 資料の貸与

(1) 本業務に必要な上屋等の平面図等については、下関市が受託者に電子データで貸し出すものとする。（前回定期検査成果品：令和5年度実施）

(2) 受託者は、借り受けた電子データを適正に管理し、業務終了後は、下関市に返却するものとする。

7. 委託業務に当たっての留意事項

(1) 受託者は、実施工程等を提出した後、定期検査業務を行うこと。

(2) 定期点検は、受託者の責任者の立会・指導のもとで行い、業務等に支障がないよう施設管理責任者と十分協議すること。

(3) 受託者は、業務について質疑が生じた場合は、速やかに市担当職員と協議を行い、業務の円滑な進捗を期さなければならない。

(4) 受託者は本業務で知り得た事項ならびに関連資料を当該業務に関わる者以外に漏らしてはならない。

(5) 本業務場所は荷役作業が頻繁に行われている区域であるため、荷役業者とトラブルのないよう協議・調整を行い、業務を実施すること。

(6) 本特記仕様書と別に、特記仕様書別紙2、3を遵守すること。

8. 特記事項

本業務は、上屋内又は国際旅客ターミナル内で調査を行うため、各荷役関係者、船舶会社と十分に協議を行い、荷役、業務に支障無き様、業務を行うこと。なお、本業務実施場所には、「国際航海船舶及び国際港湾施設の保安の確保等に関する法律施行規則」に規定する国際定期旅客施設及び国際車両航送施設を含む重要国際埠頭施設内並びに指定保税区域内を含むことから、出入り管理の徹底等については、市の指示を遵守すること。

9. 報告事項等 A4 判製本 2 部 、電子データ 1 部

- (1) 定期調査報告概要書 (A4 判)
- (2) 定期調査報告書 (A4 判)
- (3) 調査結果票 (A4 判)
- (4) 図面 (A3 判)
 - ・ 付近見取図
 - ・ 配置図(用途地域、道路巾等記入) 外壁延焼ライン記入
 - ・ 各階平面図(調査内容を記入)
- (5) 写真 (A4 判)

10. その他

この仕様書に疑義があるとき、又は定めのない事項については、下関市と受託者が協議して定めるものとする。

調 査 建 物 ・ 概 要												
地区	棟番号	施設名	住所	建物用途	管理面積 ㎡	延床面積 ㎡	構造	階数	建築年	新耐震	備考	築年数 (年)
細江 岬之町地区	A-1	岬之町第1号上屋	岬之町20番15号	倉庫	1,736.84	1,736.84	SRC造	2	S53	×		48
	A-2	岬之町第2号上屋	岬之町20番25号	倉庫	1,456.00	1,456.00	S造	1	H03	○		35
	A-3	岬之町第3号上屋	岬之町19番1号	倉庫	1,497.98	1,497.98	S造	1	H05	○		33
	A-4	岬之町第3号上屋(くん蒸庫)	岬之町19番1号	倉庫	391.52	391.52	RC造	1	H05	○		33
	A-5	岬之町倉庫(旧日韓高速船)	岬之町19番1号	倉庫	344.01	344.01	S造	2	H03	○		35
	A-6	細江第1号上屋	細江新町1番2号	倉庫	1,357.79	1,357.79	S造	1	H05	○		33
	A-7	細江第2号上屋	細江新町1番1号	倉庫	1,960.00	1,960.00	SRC造	2	S49	×	2階民間業者事務所	52
	A-8	細江第3号A上屋	細江新町4番1号	倉庫	1,960.00	3,920.00	SRC造	2	S49	×	2階民間業者倉庫	52
	A-9	細江第3号B上屋	細江新町4番3号	倉庫	2,622.16	4,312.00	SRC造	2	S53	×	2階民間業者倉庫	48
	A-10	細江第4号上屋	東大和町一丁目10番60号	倉庫	2,156.00	5,531.70	SRC造	2	S52	×	2階民間業者事務所	49
	A-11	細江旅客上屋・細江第5号上屋 (下関港国際ターミナル)	東大和町一丁目10番50号 竹崎町四丁目6番19号	その他	10,170.86	10,170.86	SRC造	4	S63	○		38
東大和町 長府地区	B-1	第1突堤第4号上屋	東大和町一丁目6番5号	倉庫	5,035.50	5,035.50	SRC造	3	S34	×		67
	B-2	第1突堤第6号上屋	東大和町一丁目6番20号	倉庫	1,657.37	1,657.37	鉄骨造	1	H06	○		32
	B-3	第1突堤第7号上屋	東大和町一丁目6番25号	倉庫	1,485.00	1,485.00	鉄骨造	1	S44	×		57
	B-4	第1突堤第8号上屋	東大和町一丁目11番1号	荷捌場	1,188.00	1,911.00	鉄骨造	1	H02	○		36
	B-5	第2突堤第1号上屋	東大和町二丁目18番15号	倉庫	2,125.00	4,000.00	SRC造	2	S39	×	2階民間業者倉庫	62
	B-6	第2突堤第2号上屋	東大和町二丁目18番35号	倉庫	3,780.00	7,321.30	SRC造	2	S37	×	2階民間業者倉庫	64
	B-7	第2突堤第3号上屋	東大和町二丁目18番55号	倉庫	3,332.00	6,665.70	SRC造	2	S47	×	2階民間業者倉庫	54
	B-8	運河沿第1号上屋	東大和町二丁目9番16号	倉庫	1,524.18	1,524.18	鉄骨造	1	S24	×		77
	B-9	長府ふ頭第1号上屋	長府扇町14番1号	倉庫	2,829.32	2,829.32	鉄骨造	1	H08	○		30
	B-10	東大和町A・B棟貸付店舗	東大和町二丁目	店舗	1,473.65	11,918.19	SRC造	11	S45 S46	×	2階～11階市営住宅	56 55
	B-11	東大和町C棟貸付店舗	東大和町二丁目	店舗	319.49	1,600.25	SRC造	4	S47	×	2階～4階市営住宅	54
新港地区	C-1	新港ふ頭第1号上屋	長州出島3番地	倉庫	3,704.00	3,704.00	S造	1	H20	○		18
	C-2	新港機材倉庫	長州出島3番地	倉庫	181.95	181.95	S造	2	H20	○		18
	C-3	新港くん蒸上屋	長州出島3番地	倉庫	255.00	255.00	RC造	1	H20	○		18
	C-4	新港第1号管理棟	長州出島3番地	事務所	803.52	803.52	鉄骨造	3	H20	○		18

点検項目

番号	調 査 項 目		実施項目 ◎…実施する項目 ×…実施しない項目	劣化度 (a. b. c. d)	性能低下度 (A. B. C. D)
1	敷地及び地盤				
(1)	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	◎		
(2)	敷地	敷地内の排水の状況	◎		
(3)	敷地内の通路	敷地内の通路の確保の状況	×		
(4)		有効幅員の確保の状況	×		
(5)		敷地内の通路の支障物の状況	×		
(6)	塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の耐震対策の状況	×		
(7)		組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	◎		
(8)	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	◎		
(9)		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	◎		
2	建築物の外部				
(1)	基礎	基礎の沈下等の状況	◎		
(2)		基礎の劣化及び損傷の状況	◎		
(3)	土台（木造に限る。）	土台の沈下等の状況	◎		
(4)		土台の劣化及び損傷の状況	◎		
(5)	外 壁	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況	×		
(6)		木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	◎		
(7)		組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	◎		
(8)		補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	◎		
(9)		鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	◎		
(10)		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	◎		
(11)		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の状況	◎		
(12)		乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	◎		
(13)		金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	◎		
(14)		コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	◎		
(15)	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	◎		
(16)		はめ殺し窓のガラスの固定の状況	×		
(17)	外壁に緊結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況	◎		
(18)		支持部分等の劣化及び損傷の状況	◎		
3	屋上及び屋根				
(1)	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況	◎		
(2)	屋上周り（屋上面を除く。）	バラベットの立上り面の劣化及び損傷の状況	◎		
(3)		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	◎		
(4)		金属笠木の劣化及び損傷の状況	◎		
(5)		排水溝（ドレーンを含む。）の劣化及び損傷の状況	◎		
(6)	屋根（屋上面を除く。）	屋根の防火対策の状況	×		
(7)		屋根の劣化及び損傷の状況	◎		
(8)	機器及び工作物（冷却等設備、広告塔等）	機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況	◎		
(9)		支持部分等の劣化及び損傷の状況	◎		
4	建築物の内部				
(1)	防 火 区 画	令第112条第11項から第13項までに規定する区画の状況	×		
(2)		令第112条第1項、第4項、第5項又は第7項から第10項までの各項に規定する区画の状況	×		
(3)		令第112条第18項に規定する区画の状況	×		
(4)		防火区画の外周部	令第112条第16項に規定する外壁等及び同条第17項に規定する防火設備の処置の状況	×	
(5)			令第112条第16項に規定する外壁等及び同条第17項に規定する防火設備の劣化及び損傷の状況	◎	
(6)	壁の室内に面する部分	躯体等	木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	◎	
(7)			組積造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	◎	
(8)			補強コンクリートブロック造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	◎	
(9)			鉄骨造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	◎	
(10)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	◎	
(11)		耐火構造の壁又は準耐火構造の壁（防火区画を構成する壁等に限る。）	準耐火性能等の確保の状況	×	
(12)			部材の劣化及び損傷の状況	◎	
(13)			鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況	◎	
(14)			給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	×	
(15)		令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁	令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁の状況	×	
(16)	床	令第128条の5各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げる維持保全の状況	×	
(17)		躯体等	木造の床躯体の劣化及び損傷の状況	◎	
(18)			鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況	◎	
(19)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況	◎	
(20)		耐火構造の床又は準耐火構造の床（防火区画を構成する床に限る。）	準耐火性能等の確保の状況	×	
(21)			部材の劣化及び損傷の状況	◎	
(22)			給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	×	
(23)	天井	令第128条の5各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げる維持保全の状況	×	
(24)			室内に面する部分の仕上げる劣化及び損傷の状況	◎	

(25)		特定天井	特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況	◎
(26)		防火設備（防火扉、防火シャッターその他これらに類するものに限る。）又は戸（令第112条第19項第2号に掲げる戸に限る。）	区画に対応した防火設備の設置の状況	×
(27)			居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備におけるくぐり戸の設置の状況	×
(28)			防火扉又は戸の開放方向	×
(29)			常閉防火設備等の本体及び枠の劣化及び損傷の状況	◎
(30)			各階の主要な常閉防火設備等の閉鎖又は作動の状況	◎
(31)			常閉防火設備等の閉鎖又は作動の障害となる物品の放置	◎
(32)			常時閉鎖した状態にある戸の固定の状況	◎
(33)		照明器具、懸垂物等	照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況	◎
(34)		警報設備	警報設備の設置の状況	×
(35)			警報設備の劣化及び損傷の状況	×
(36)	スプリンクラー設備	令和6年国土交通省告示第284号第1第1号又は第2号に規定するスプリンクラー設備	スプリンクラー設備の設置の状況	×
(37)	スプリンクラー設備		スプリンクラー設備の劣化及び損傷の状況	×
(38)		居室の採光及び換気	採光のための開口部の面積の確保の状況	×
(39)			採光の妨げとなる物品の放置の状況	×
(40)			換気のための開口部の面積の確保の状況	×
(41)			換気設備の設置の状況	×
(42)		石綿等を添加した建築材料	吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの（以下「吹付け石綿等」という。）の使用の状況	×
(43)			吹付け石綿等の劣化の状況	◎
(44)			除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況	×
(45)			囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損	◎
5 避難施設等				
(1)		令第120条第2項に規定する通路	令第120条第2項に規定する通路の確保の状況	×
(2)		廊下	幅員の確保の状況	×
(3)			物品の放置の状況	◎
(4)		出入口	出入口の確保の状況	×
(5)			物品の放置の状況	◎
(6)		屋上広場	屋上広場の確保の状況	×
(7)		避難上有効なバルコニー	避難上有効なバルコニーの確保の状況	×
(8)			手すり等の劣化及び損傷の状況	◎
(9)			物品の放置の状況	◎
(10)			避難器具の操作性の確保の状況	◎
(11)	階段	階段	直通階段の設置の状況	×
(12)			幅の確保の状況	×
(13)			手すりの設置の状況	×
(14)			物品の放置の状況	◎
(15)			階段各部の劣化及び損傷の状況	◎
(16)		屋内に設けられた避難階段	階段室の構造の状況	×
(17)		屋外に設けられた避難階段	屋内と階段との間の防火区画の確保の状況	×
(18)			開放性の確保の状況	◎
(19)		特別避難階段	バルコニー又は付室の構造及び面積の確保の状況	×
(20)			付室等の排煙設備の設置の状況	×
(21)			付室等の外気に向かって開くことができる窓の状況	◎
(22)			物品の放置の状況	◎
(23)	等排煙設備	防煙壁	防煙区画の設置の状況	×
(24)			防煙壁の劣化及び損傷の状況	◎
(25)		排煙設備	排煙設備の設置の状況	×
(26)			排煙口の維持保全の状況	◎
(27)	その他の設備等	非常用の進入口等	非常用の進入口等の設置の状況	×
(28)			非常用の進入口等の維持保全の状況	◎
(29)		非常用エレベーター	乗降ロビーの構造及び面積の確保の状況	×
(30)			乗降ロビー等の排煙設備の設置の状況	×
(31)			乗降ロビーの付室の外気に向かって開くことができる窓の状況	×
(32)			物品の放置の状況	×
(33)		非常用の照明装置	非常用の照明装置の設置の状況	×
6 その他				
(1)	等特殊な構造	膜構造建築物の膜体、取付部材等	膜体及び取付部材の劣化及び損傷の状況	◎
(2)			膜張力及びケーブル張力の状況	◎
(3)		免震構造建築物の免震層及び免震装置	免震装置の劣化及び損傷の状況（免震装置が可視状態にある場合に限る。）	◎
(4)			上部構造の可動の状況	◎
(5)		避雷設備	避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況	◎
(6)	煙突	建築物に設ける煙突	煙突本体及び建築物との接合部の劣化及び損傷の状況	◎
(7)			付帯金物の劣化及び損傷の状況	◎
(8)		令第138条第1項第1号に掲げる煙突	煙突本体の劣化及び損傷の状況	◎
(9)			付帯金物の劣化及び損傷の状況	◎
7 上記以外の調査項目				

特記仕様書（環境編簡易）

下関市は、「しものせきエコマネジメントプラン」に基づいた環境マネジメントシステムを構築し、「下関市環境方針」に基づき、下関市の組織が行う事業活動における環境配慮及び環境保全に関する行動を適切に実行することとしている。この取り組みには受託者の協力が不可欠であり、業務関係者の業務の管理や業務の実施などに当たり、受注者は、「しものせきエコマネジメントプラン」の趣旨を理解し、次の項目について実施すること。

1 環境関連法令について

受託者は、業務の実施に際しては、環境関連法令を遵守し、常に適切な管理を行うこと。

2 事故発生時の対応

受託者は、業務の実施中に事故が発生した場合は、必要な処置を講ずるとともに下関市へ報告し、その指示に従うこと。なお、詳細な報告は、文書で後日行うこと。

3 苦情発生時の対応

受託者は、業務に関する苦情を受け付けたときは、応急的な措置が必要な場合は応急処置を講ずるとともに下関市へ報告し、その指示に従うこと。なお、詳細な報告は、文書で後日行うこと。

4 配慮事項

受託者は、業務の実施に際しては、次の各号に配慮すること。

- （１）使用する車両から排出するガス及び騒音振動を低減するようできる限りエコドライブを励行すること。
- （２）業務の報告書の作成に当たっては、可能な限り再生紙等を利用すること。
- （３）業務の報告書の作成に当たっては、可能な限り両面印刷に努めること。
- （４）環境ラベリング制度（エコマーク・グリーンマーク）の対象となっている製品を可能な限り積極的に使用すること。
- （５）使用する物品は、可能な限り再生品を使用すること。
- （６）リサイクル（分別）可能な製品を積極的に使用すること。
- （７）公共交通機関の利用及び効率的に車を使用すること。
- （８）業務の実施箇所周辺の環境に与える負荷の抑制及び周辺地区の環境美化に努めること。

下関市暴力団排除条例による措置に係る特記事項

(総則)

第1条 下関市と受託者は、下関市暴力団排除条例（平成23年条例第42号）第3条に規定する基本理念に基づき、同条例第6条の規定による措置として、この特記事項を設ける。

(暴力団排除に係る契約の解除)

第2条 下関市は、受託者が次の各号のいずれかに該当するときは、受託者に対しなんらの催告を要せず、この契約を解除することができる。

- (1) 役員等（受託者が個人である場合にはその者を、受託者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくはこの契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
- (2) 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が、経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、若しくは便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (6) 下請契約又は資材、原材料等の購入契約の締結に当たり、その相手方が前各号のいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- (7) 受託者が、第1号から第5号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料等の購入契約の相手方としていた場合（第6号に該当する場合を除く。）に、

下関市が受託者に対して当該契約の解除を求め、受注者がこれに従わなかったとき。

- 2 前項の規定により契約を解除した場合の契約保証金の帰属及び損害賠償については、この特記事項が付加される契約（以下「本契約」という。）の規定による。

（関係機関への照会等）

第3条 下関市は、暴力団を排除する目的のため、必要と認めるときは、受託者に対して、役員等についての名簿その他の必要な情報の提供を求め、その情報を管轄の警察署に提供して、受注者が前条第1項各号に該当するか否かについて、照会できるものとする。

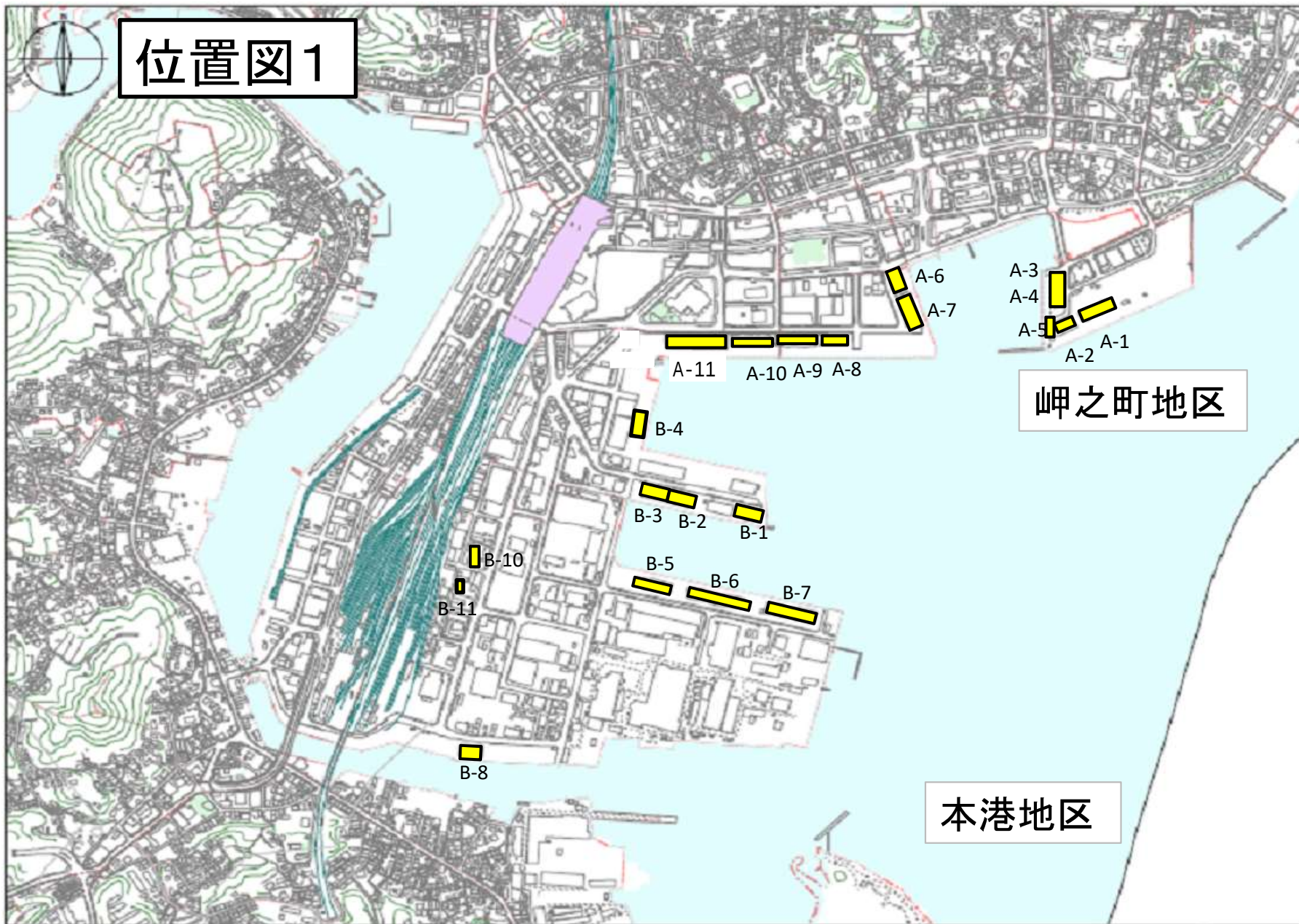
- 2 受託者は、前項の規定により、下関市が当該警察署に照会を行うことについて、承諾するものとする。

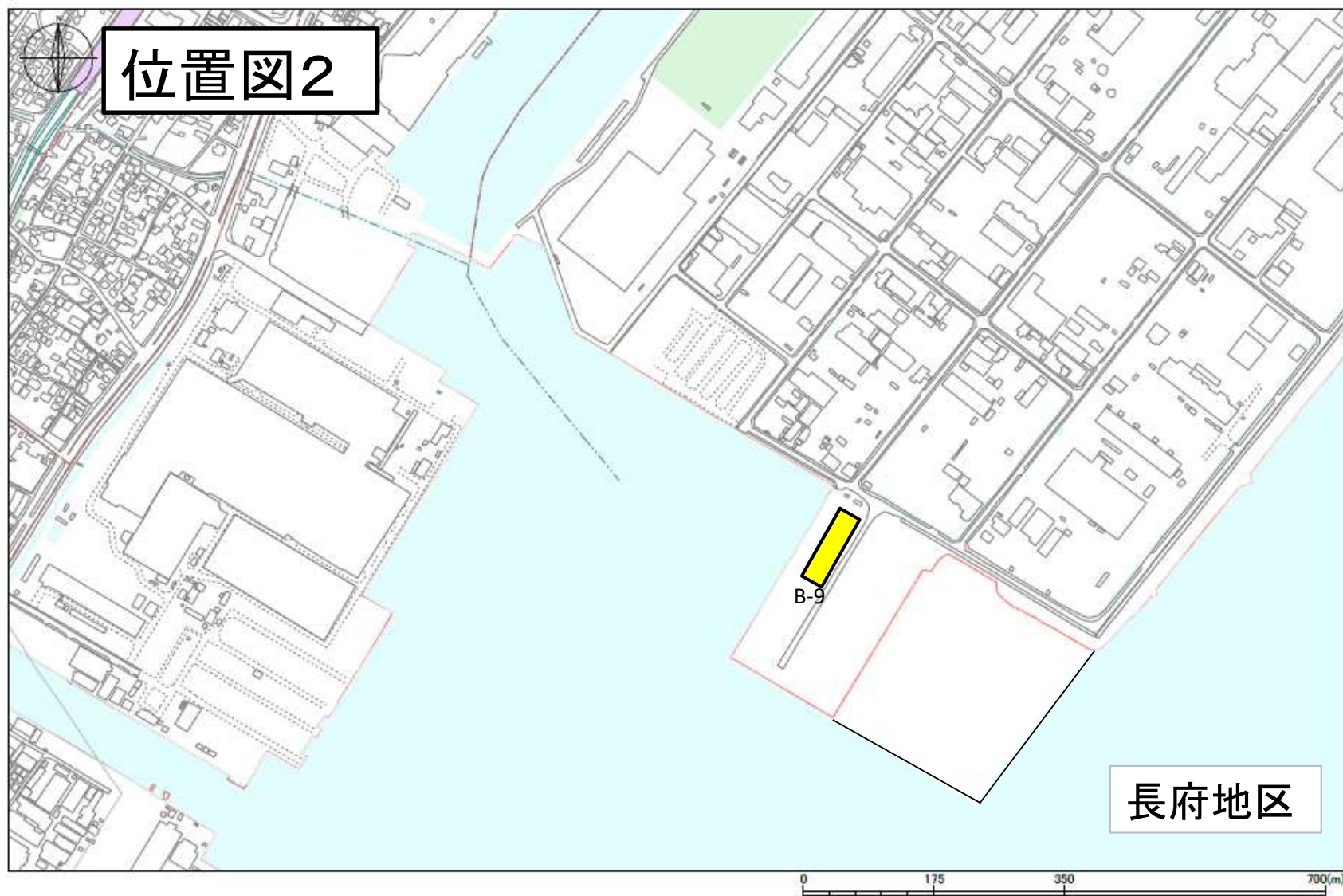
（本契約の履行の妨害又は不当要求の際の措置）

第4条 受託者は、自ら又は本契約の下請若しくは受託をさせた者（この条において「下請事業者等」という。）が、暴力団又は暴力団員から、本契約の適正な履行の妨害又は本契約に係る不当要求を受けたときは、き然として拒否し、その旨を速やかに下関市に報告するとともに、管轄の警察署に届け出なければならない。

- 2 下関市、受託者及び下請事業者等は、前項の場合において、管轄の警察署と協力して、本契約の履行の妨害又は本契約に係る不当要求を排除する対策を講じるものとする。

位置図1





位置図3

