

建 築 設 計 業 務 委 託 特 記 仕 様 書

業務概要

1. 業 務 名 称

平成30年度 阿児健康福祉センター建物劣化度調査及び改修基本方針策定業務委託

2. 計画施設概要

本業務の対象となる施設(以下「対象施設」という。)の概要は次のとおりとする。

(1) 施 設 名 称 阿児健康福祉センター

(2) 施設の場所 志摩市 阿児町 鵜方

(3) 施 設 用 途 健康福祉施設

3. 適用

本特記仕様書(以下「特記仕様書」という。)に記載された特記事項について適用する。

4. 履行期間

契約日～平成31年1月18日

5. 設計と条件

(1) 敷地の条件

a. 敷地の面積

6,089 m²

b. 用途地域及び地区の指定

都市計画地域

(2) 施設の条件

a. 施設の建築面積

2416.23m²

b. 主要構造

SRC造

c. 耐震安全性の分類

官庁施設の総合耐震計画基準(平成19年12月18日付け国営計第76号、国営整第123号、国営

1) 構造体	-	類
2) 建築非構造部材	-	類
3) 建築設備	-	類

業務仕様

本特記仕様書に記載されていない事項は、「公共建築設計業務委託共通仕様書」を準用するものとする。

1 業務の目的

本業務は、対象施設の建物劣化度調査により劣化の進行度・重要度を把握し、内外部改修や機器修繕の必要性を判断すること、及び、調査によって確認された諸課題を整理し、今後の施設の活用計画等を踏まえ、効率的かつ効果的な改修基本方針を策定することを目的とする。

2 設計業務の内容及び範囲

(1) 一般業務の項目

ア 劣化度調査及び評価業務

調査は、以下の項目について行う。

ただし、指定のない部位でも、劣化が著しい又は利用者等に危険が及ぶ可能性が考えられる箇所が確認できた場合は、速やかに監督職員に報告し、協議する。

建 築

屋根

外部

外構

建具

内外部サイン

内部仕上(床・壁・天井)

内部雑

構造(躯体)

その他 (建築)

電気設備

受変電設備

発電・静止形電源設備

電力・動力

通信・情報

防災(電気)

屋外

その他 (電気)

機械設備

空調

自動制御

給排水衛生

消火設備

昇降機その他

その他(機械)

イ 改修基本方針策定業務

劣化度調査及び評価業務を基に改修基本計画案を作成する

建築改修工事の検討

改修目標の設定

改修対象項目の選定

施工方法、施工手順、仮設計画の検討、作業工程の検討

作業工程に伴うプール及び社会福祉協議会休止期間の検討、工程の作成

概算費用の算出

必要図面目録・枚数の検討

電気設備の更新計画及び関連工事の検討

改修目標の設定

改修対象項目の選定

施工方法、施工手順、仮設計画の検討、作業工程の検討

概算費用の算出

必要図面目録・枚数の検討

作業工程に伴う館内停電期間の検討、工程の作成

機械設備の更新計画及び関連工事の検討
 改修目標の設定
 改修対象項目の選定
 施工方法、施工手順、仮設計画の検討、作業工程の検討
 概算費用の算出
 必要図面目録・枚数の検討
 関係官公署等、各種団体及び建物使用者等からの情報や資料等の調査・確認及び整理
 関係法規等(関係条例、消防計画等含む)の確認
 関係法規等における既存不適格項目のチェックリストの作成
 上位関連計画関係者等との協議・調整
 その他、改修計画に伴う条件等の確認
 必要図面目録・枚数の検討
 長期保全計画の作成
 建物耐用目標年数までの必要工事の抽出
 概算費用の算出

(2) 追加業務の内容及び範囲

外壁赤外線調査または外部足場、高所作業者を使用した外壁劣化調査に係る業務(報告書含む)
 鉄骨躯体肉厚調査(報告書含む)
 建物劣化調査

(2) 適用基準等

本業務に国土交通省が制定する以下に掲げる技術基準等を適用する。受注者は業務の対象である施設の設計内容及び業務の内容が技術基準等に適合するよう業務を実施しなければならない。なお「番号等」に「 版」とあるのは、国土交通省大臣官房官庁営繕部が監修した出版物等を指す。

a. 共 通	(番 号 等)
官庁施設の基本的性能基準	(平成25年版)
・ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準	(平成25年版)
・ 官庁施設の総合耐震診断・改修基準	(平成 8年版)
・ 官庁施設の環境保全性に関する基準	(平成26年版)
三重県ユニバーサルデザインのまちづくり施設整備マニュアル	(平成25年版)
公共建築工事積算基準	(平成19年版)
公共建築工事共通費積算基準	(平成26年版)
公共建築工事標準単価積算基準	(平成26年版)
・ 建築物解体工事共通仕様書	(平成24年版)
建築工事における建設副産物管理マニュアル	(平成14年版)
三重県建設副産物処理基準	(平成14年版)
・ 志摩市公営住宅等長寿命化計画	(平成23年版)
志摩市景観計画	(平成25年版)
志摩市地域防災計画 -資料編-	(平成29年版)
福祉避難所の確保・運営ガイドライン	(平成28年版)

b. 建築		
建築工事設計図書作成基準	(平成21年版)
・敷地調査共通仕様書	(平成24年版)
公共建築工事標準仕様書(建築工事編)	(平成25年版)
公共建築改修工事標準仕様書(建築工事編)	(平成25年版)
建築設計基準	(平成18年版)
・建築構造設計基準	(平成26年版)
建築工事標準詳細図	(平成28年版)
・公共		
c. 建築積算		
公共建築工事算出基準	(平成18年版)
公共建築工事内訳書標準書式(建築工事編)	(平成24年版)
公共建築工事見積標準書式(建築工事編)	(平成26年版)
営繕工事積算チェックリスト(建築工事編)	(-)
d. 設備		
建築設備計画基準	(平成25年版)
建築設備設計基準	(平成25年版)
建築設備工事設計図書作成基準	(平成21年版)
公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)	(平成25年版)
公共建築設備工事標準図(電気設備工事編)	(平成25年版)
公共建築改修工事標準仕様書(電気設備工事編)	(平成25年版)
公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)	(平成25年版)
公共建築設備工事標準図(機械設備工事編)	(平成25年版)
公共建築改修工事標準仕様書(機械設備工事編)	(平成25年版)
建築設備耐震設計・施工指針	(平成17年版)
建築設備設計計算書作成の手引き	(平成21年版)
e. 設備積算		
公共建築設備工事数量積算基準	(平成15年版)
公共建築工事内訳書標準書式(設備工事編)	(平成24年版)
公共建築工事見積標準書式(設備工事編)	(平成24年版)

(4) 主任技術者の資格要件

ア 主任技術者

主任技術者の資格要件は次による。なお、受注者が個人である場合にあってはその者、会社その他の法人である場合にあっては当該法人に所属する者を配置しなければならない。

建築士法(昭和25年法律第202号。以下同じ。)第2条2項に規定する一級建築士

- ・ 建築士法第20条第5項に規定する建築設備に関する知識及び技能につき国土交通大臣が定める資格を有する者

イ 担当技術者

担当技術者とは主任技術者のもとで、業務を担当するもので、受注者が定めたものをいう。また、担当技術者の資格要件は次による。

電気設備

当該委託業務の内容と同等以上の業務経験を有するものとする

機械設備

当該委託業務の内容と同等以上の業務経験を有するものとする

業務の実施

1 劣化度調査及び改修基本方針策定に当たっての視点

劣化度調査及び改修基本方針の策定に当たっては、以下の基本コンセプトに基づき実施する

- (1) コストの視点
コストの視点(イニシャルコスト・ランニングコスト)縮減の検討
- (2) 業務面への影響の視点
円滑かつ効率的な計画で、工事中の業務への影響を考慮した仮設計画
- (3) 安全・安心の視点
安全・安心などに対応した施設機能の保持
(耐震化、福祉避難所としての適正機能、ユニバーサルデザイン、省エネ・CO2排出削減等)
- (4) 維持管理・保守の視点
維持管理、保守が容易にできる機器の導入や機器の設置方法等
- (5) 将来的な改修の視点
今後のさらなる内外外部改修等を考慮した機器の導入や機器の設置方法等

2 業務計画書

- a. 受注者は、契約締結後14日以内に業務計画書を作成し、監督職員に提出する。
- b. 業務計画書には、次の内容を記載する。
 - 業務工程
 - 管理実施体制
 - 業務実施体制
 - 協力者のある場合は、協力者の概要、担当する業務内容及び担当技術者
 - その他、監督職員が必要に応じ指定する事項

3 劣化度調査及び評価業務

- (1) 劣化度調査及び評価業務
 - ア 調査計画書等の作成
 - (ア) 調査項目と調査位置
 - (イ) 調査実施に当たっての留意事項等
(安全管理、調査に必要な協力業者への依頼事項等)
 - イ 資料の収集及び整理【劣化状況確認】
 - 竣工図書等及び各種点検結果等を整理し調査を行う。
 - (ア) 調査対象施設の面積、用途、建ぺい率、容積率、許容建築面積、増築可能面積
許容容積対象床面積、増築可能床面積、構造及び規模
 - (イ) 調査対象施設の位置及び構成
 - (ウ) 調査対象施設の建築年度、経過年度
 - (エ) 調査項目の修繕更新等履歴
 - ウ 現地調査(施設管理者へのヒアリング調査)【劣化状況調査】
 - (ア) 施設における不具合の有無と内容(保全対象項目及び内装・外構・アプローチ・運営に関する特殊設備等の不具合)
 - (イ) 各種法定点検の実施状況及び点検等における指摘事項の有無と内容
(既存不適格事項含)
 - (ウ) 修繕・更新の履歴
 - (エ) 各設備機器の運転状況
 - (オ) 施設利用者からの苦情や改善要望
 - (カ) その他
 - エ 現地調査(目視調査等)【劣化状況調査】
 - 劣化等の進行状況や程度を目視、触指、打診、測定機材による非破壊検査等により調査する。
特に劣化が著しい項目及び人身に危険を及ぼす可能性が高い項目については、更に詳細な調査を行う。
 - 劣化等の不具合が確認できた場合はデジタルカメラを用いて調査記録写真を撮影する。
 - (ア) 劣化等不具合の種類
 - (イ) 劣化等不具合の進行度
 - (ウ) 劣化等不具合の規模
 - (エ) 劣化等不具合に対する処置の緊急度
 - (オ) 石綿含有のおそれのある建材箇所

オ 調査結果の整理・分析

施設の劣化状況等の把握及び長期的な修繕・改修計画の検討に活用できるよう整理する。

(ア) 分類別調査内容評価

(イ) 劣化等不具合箇所の調査記録写真

ア) 委託件名、撮影場所、撮影建築部位・撮影設備名称

イ) 劣化等不具合の位置、状況と大きさ・長さ等

(ウ) 劣化等不具合に対する所見

(エ) 工事種別(建築、電気設備、機械設備)別の評価結果概要及び

調査時において長期的な修繕・改修計画に反映すべき所見を整理する

カ 調査結果の報告

対象施設の主要機器等の設置状況及びその劣化状況の調査結果を報告する。

報告書の作成にあたっては評価結果が理解しやすいよう作成し整理する。

(ア) 表紙

(イ) 劣化調査結果統括表

ア) 調査対象施設の基本情報

イ) 調査結果の概要(劣化の進んだ主な項目・危険箇所、総合所見)

(ウ) 劣化診断シート(建築)

(エ) 劣化診断シート(電気・機械設備)

(オ) 調査写真帳

ア) 劣化状況写真

イ) 撮影場所

ウ) メモ(補足説明)

(カ) その他(参考図面・ヒアリング議事録等)

2 改修基本方針策定業務

(1) 改修基本計画案策定のための基礎資料の整理

ア 居室等の現況調査・確認

居室等のレイアウト資料、現地調査、ヒアリング等により対象施設の現況を把握する。

(ア) レイアウトの確認

(イ) 利用状況(空きスペース等)、動線の確認

イ 施設の社会的要求への対応状況と課題の整理

(ア) 安全性

ア) 防災性(主要設備の災害時対応状況)

イ) 防犯性(セキュリティ対応状況)

(イ) 機能性(ユニバーサルデザインの対応)

(ウ) 環境負荷低減性(エネルギー消費量及びコストの分析)

(2) 改修基本計画案の作成

上記を踏まえ、改修基本計画案を複数案（3案程度）作成する。また、比較検討資料として同規模施設を建て替えた場合の概算事業費を作成する。

ア 劣化部位・設備の更新計画及び関連工事の検討

業務への影響、工事費、工事期間等の総合的な観点から、工事を円滑に実施するための具体的な方法を検討する。計画案の作成に当たっては、以下の項目を盛り込み、設計及び施工条件等、諸課題を十分に把握・整理すること。また、各劣化部位・設備の更新と同時時期に改修したほうが効率的と判断できる建築・建築設備工事(関連工事)の有無についても検討しある場合は本計画案で整理すること。

(ア) 改修目標の設定（今後の改修実施時期や想定使用年数等）

(イ) 改修対象項目の選定

(ウ) 改修基本計画案の作成

(エ) 施工方法、施工手順、仮設計画の検討、工程(作業工程、移転工程)の作成

(オ) 概算費用の算出

(カ) 必要図面目録・枚数の検討

複数案作成の後、内外部改修方法について関係箇所と協議した上で決定する事。

イ 関係官公署等、各種団体及び建物使用者等からの情報や資料等の調査・確認及び整理
各種法令に対応するための必要事項を検討する。

(建築基準法・消防法・バリアフリー新法等)

ウ 既存不適格項目の整理とチェックリストの作成

(3) 長期保全計画の策定

ア 内外部改修後の残工事の抽出

耐用年数を60年と設定し、内外部改修以後の更新年数を迎える工事を抽出する。

イ 残工事の実施時期検討

内外部改修以降の年数に対し更新年数を基に割り振り、先送りや道づれを検討しながら、残工事の実施時期と総額を算出する。

5 貸与資料、記録、業務の履行に係る条件等

(1) 貸与資料等

ア 既存設計図書一式

既存建築物竣工図書一式

既存建築物改修工事図書一式

(2) 打合せ及び記録

打合せは次の時期に行い、速やかに記録を作成し、監督職員に提出する。

ア 業務着手時

イ 劣化度調査業務完了時

ウ 内外部改修案決定前

エ 監督職員又は主任技術者が必要と認めたとき

(3) その他、業務の履行に係る条件等

ア 成果物の提出場所 (健康推進課)

ア) 成果物の取扱いについて

提出されたCADデータについては、当該施設に係る工事の請負業者に貸与し、当該工事における施工図の作成、当該施設の完成図の作成及び完成後の維持管理に使用することがある。

イ) 写真の著作権の権利等について

受注者は写真の撮影を再委託する場合は、次の事項を条件とすること。

写真は、志摩市が行う事務並びに志摩市が認めた公的機関の広報に無償で使用するができる。この場合において、著作者名を表示しないことができる。

次に掲げる行為をしてはならない。(ただし、あらかじめ発注者の承諾を受けた場合は、この限りではない。)

(ア) 写真を公表すること。

(イ) 写真を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

6 成果物、提出部数等

受注者は、業務が完了したときは、遅延なく以下の成果品を業務完了報告書及び委託完了届とともに監督職員に提出しなければならない。報告書はA4フラットファイルにまとめるものとする。

(1) 劣化度調査報告書 …… 3部

(2) 改修基本方針報告書 …… 3部

(3) 劣化度調査報告概要版 …… 3部

(4) 改修基本方針報告書概要版 …… 3部

(5) 打合せ議事録簿 …… 3部

(6) 上記の電子データ …… 1部