

仕 様 書

本庁舎本館長期修繕計画策定業務委託

都城市総務部財産活用課

第1章 長期修繕計画策定業務概要

1 委託業務名

R8 財活第1号 本庁舎本館長期修繕計画策定業務委託

2 委託期間

契約日より令和9年3月19日まで

3 本業務対象施設概要

- (1) 施設名称：都城市役所本庁舎本館
- (2) 施設用途：事務所
- (3) 施設所在地：都城市姫城町6街区21号
- (4) 敷地面積：9,489.09 m²
- (5) 対象施設：下表及び配置図参照

名 称	構造・階数	建築面積	延床面積	建築年度
本館(東側)	SRC_B2F/8F	1,263.40 m ²	10,447.60 m ²	昭和56年
本館(西側)/キャノピー	SRC_B1F/8F	2,111.22 m ²	8,427.46 m ²	昭和58年

4 計画の目的

本計画は、建築後42年以上経過している都城市役所本庁舎本館において、現在の劣化度の状況を調査した上で、今後、30年以上の使用が可能となるよう諸問題を整理し、効率的かつ計画的な修繕や更新、改修を実施するために、年度毎に平準化された実効性のある計画を策定するものである。

劣化度の調査については、本庁舎の構造躯体の健全性や内外仕上げ及び建築設備等の状況や電気・機械設備等の機器や配管等の現況を詳細に調査し、既に本課で把握している修繕、改修等と併せて緊急性、必要性を判断し、施設の安全性確保や機能維持並びに長寿命化を図るものである。

第2章 業務内容

1-A 劣化度調査

劣化度調査は、現地で行う調査に先立ち、本市が貸与する竣工図や建築基準法第12条第2項等の定期点検（以下、12条点検）をはじめとする各種点検記録簿の資料を基に、事前調査・予備調査を行った上で、以下のア～エの手法により評価し、改修並びに更新、修繕の必要性かつ緊急性を判断する。

また、劣化度調査については、長寿命化を見据えた構造躯体の健全性詳細調査を実施することとし、コンクリートひび割れ、コンクリート中性化深さ、コンクリート強度、鉄骨（発錆）及び鉄筋腐食度及びかぶり厚の各調査を行うこととする。

なお、本館の東側建物については、現行耐震基準以前の基準で建てられた建築物であることから、平成26年12月に耐震診断（3次診断まで）を受け、宮崎県建築住宅センター建築物耐震診断等判定委員会より「耐震性能に問題はなし」との判定を得ている。

この診断時にコンクリート中性化及び強度試験は行っているが、10年以上経過しており、その後の中性化の進行を確認するためにも、再度、調査を行うこととする。

現地調査については、利用状況や改善要望及び建築の部位や設備機器の不具合について、メンテナンス業者や監督員からも必要に応じて聴き取りを行い、現状把握に努めるものとする。

また、既に当課で予定している未執行修繕及び本年度調査委託を行う外壁調査について、緊急性を検討し順位付け（理由付け付加）すると共に、調査で得た新たな修繕や改修と組み合わせながら、計画的かつ平滑性のある修繕及び改修計画を策定する。

ア 対象範囲

調査の対象とする建築部位・設備機器は、以下の項目とする。但し、指定のない項目でも、劣化の著しい建築部位・設備機器を確認できた場合には、監督員と協議を行うものとする。

区 分	建築部位名／設備機器名
建 築	以下に掲げる部位（但し、平成20年国土交通省告示第282号及び平成28年国土交通省告示第723号に定める調査項目は全て行うこと。） 屋根、外壁（委託調査中）、庇（キャノピー）、樋、タラップ、軒天井・庇下端、外部床、屋外階段、バルコニー、外部建具、外部工作物、内部階段、内部用自動ドア、構造体・基礎、擁壁、門・塀
電気設備	以下に掲げる部位（但し、平成20年国土交通省告示第283号及び平成20年国土交通省告示第285号に定める調査項目は全て行うこと。） 電灯・コンセント設備、動力設備、幹線設備、受変電設備、自家発電設備、直流電源装置設備、中央監視設備、テレビ共同受信設備、放送設備、インターホン設備、構内電話交換機設備、電話設備、構内情報通信網設備、防災設備、昇降機設備、避雷設備
機械設備	以下に掲げる部位（但し、告示285号に定める調査項目は全て行うこと。） 空調（蓄熱式）設備、換気設備、自動制御設備、給排水衛生設備（高架水槽含む）、消火栓設備、ガス設備、散水設備、消防設備
その他	汚泥設備、雨水設備、北側駐車場

イ 調査方法

劣化度調査の方法は、長寿命化事業を取り込み、専門技術者等による劣化診断調査とし、監督員と十分な協議の上で確定するものとする。

区 分	調査方法
建 築	① 目視・触診・打診・スケールによる調査 ② 動作確認 ③ 告示 282 号及び 723 号に定める調査項目にあつては、同告示及び特殊建築物等定期調査業務基準（2016 年改訂版）（財団法人日本建築防災協会）に準拠して業務を行うこと。
電気設備	① 目視、触診、音聴、レベルによる調査 ② 各機器の製造年、メーカー、機種及び耐用年数の確認 ③ 各機器の動作確認及びメーカー又は専門業者による保守点検結果報告書の確認等 ④ 告示 282 号及び 285 号に定める調査項目にあつては、同告示に準拠して業務を行うこと。
機械設備	① 目視、触診、音聴、レベルによる調査 ② 各機器の製造年、メーカー、機種及び耐用年数の確認 ③ 各機器の動作確認及びメーカー又は専門業者による保守点検結果報告書の確認等 ④ 特殊診断業務（空調配管及び給排水配管） 次のいずれかの方法により、計 10 箇所以上の調査を行う。※ 1 (a) 超音波による配管肉厚測定 (b) 内視鏡等によるカメラ調査 ⑤ 告示 285 号に定める調査項目にあつては、同告示に準拠して業務を行うこと。

※ 1 特殊診断業務の調査方法及び調査箇所については、監督員と協議の上決定する。

※ 2 北側駐車場については、舗装(表層)及びラインについて、目視とし、状況により監督員と協議を行うものとする。

ウ 劣化度の判定区分

劣化度の判定区分は以下を参考に、監督員と十分な協議の上で確定するものとする。

判 定	劣化及び損傷の状況
A	・全体的に健全である。 ・緊急の修繕の必要はないため日常の維持保全で管理するもの。
B	・全体的に健全だが、部分的に劣化が進行している。 ・緊急の修繕・更新の必要はないが、維持保全での管理の中で、劣化部分について定期的な経過観察が必要なもの。
C	・全体的に劣化が進行している。 ・現時点で重大な事故等に繋がらないが、今後利用し続けるためには、修繕・更新が必要なもの。
D	・全体的に顕著な劣化である。 ・重大な事故等に繋がる恐れがあり、緊急な修繕・更新が必要なもの。

エ 調査結果の整理

劣化度調査について、区分、建築部位・設備機器、場所、名称毎に数量を算定し、判定、調査結果、対応策、耐用年数、経過年数、更新時期の目安等を写真、一覧表（Excel）及び図面（配置図、平面図（階ごと・設備ごと）、平面詳細図、立面図等）に、分かりやすく色分けしてとりまとめる。

北側駐車場については、敷地図に表層のひび割れやくぼみなどの表示を行う。

1-B 構造躯体の健全性調査

ア 以下の項目について、構造躯体の健全性評価を行い、その結果を今後30年の耐用年数を想定し、実際に長寿命化の可否を判断する。

- 1) コンクリートのひび割れ調査（東面は調査図あり、西南北面は今年度調査中）
- 2) コンクリートの中性化深さ試験
- 3) コンクリート強度試験
- 4) 鉄骨鉄筋の腐食状況調査
- 5) 鉄筋のかぶり厚調査

・コンクリート強度等については、コア抜き試験を実施し、鉄筋の腐食度、圧縮強度、中性化深さの測定を行い、残存耐用年数を算定・評価した上で、今後必要になる修繕・改修等を検討する。

・外壁のひび割れ（R8別途外注結果参照）、構造部材の錆・腐朽・座屈・破断等の有無については、目視調査とする。

イ 健全性の評価方法

① 鉄筋腐食度

別途発注する外壁調査の結果も参考に、確認されたひび割れ、鉄筋露出等の損傷の多いところや環境条件の厳しい箇所、健全と思われる箇所から調査位置を選定し、電動ハンマー等を使用し鉄筋露出までコンクリートを研り取り、目視により、腐食状態や劣化度を評価します。

② コンクリート圧縮試験

本館東側・西側棟（東側3本、西側4本、計7本採取試験とする）

コンクリート強度試験は、JISA-1107に準拠し、公的機関試験場とする。

測定圧縮強度が設計基準強度を満足しているか判定する。

③ 中性化深さ試験

試験は、圧縮強度試験を行ったあとのコアを2分割した割裂面において、JISA-1152に準拠して行う。

仕上げ面を除き、躯体からの寸法を採り、最大値測定する。

測定値合計から測定箇所を除し、平均中性化深さを求める。

④ 写真管理

- ・コア抜き前鉄筋探査・コア採取（コア部補修）・コア試験状況・中性化深さ（コアごとにスケール当て）・研りだし調査部分の復旧写真・仕上げ材撤去及び復旧・圧縮試験現地写真

2 改修基本計画作成業務

劣化度調査を踏まえて、30年以上の利活用に必須の改修を抽出し、空調設備や断熱サッシへの改修を実施することで、ランニングコストの抑制に繋がるなどの改善を視野に入れ、概算工事費の算出を行う。来庁者の利用や開庁を考慮し、工期を考慮した改修の複数パターンの提案を行い、最良とする改修基本計画を策定するものとする。また、新たに機器等設置し、新規荷重として補強工事など発生しない位置を想定した改修費の算出に努める。なお、改修に伴う関連性を持ち、修繕や更新の必要性が高いものについては、改修と同時に行うものとして策定する。

概算費用 500 万円以上になる場合は、基本的に改修として取り扱うこととする。

ア 計画内容

- ・劣化度調査に基づき、改修対象項目を選定
- ・改修項目の施工時期、施工方法、施工手順、仮設計画の検討、作業工程の作成
- ・改修項目の概算費用の算出（数量内訳、単価、メーカー見積の根拠資料を含む）

イ 計画作成に当たっての基本的な考え方

- ・安全に利用するための機能維持・保全

性能や品質が劣化している建築部位・設備機器を竣工時と同水準まで回復させて、施設の安全な利用と長寿命化を図る計画とすること

- ・施設運営への影響の検討

来庁者への影響が極力少ない改修方法を検討すること

- ・改修を行うために閉鎖が必要な計画を上げる場合には監督員と協議を行い決定する。
- ・事前に移設等を要する場合にも監督員と協議を行った上で決定する。
- ・関係法令等への対応

建築基準法関係規定、消防法、労働安全衛生法、騒音規制法、振動規制法及び大気汚染防止法等に適合していないものについて、改修計画に反映させること。

- ・コスト・省エネルギー化の視点

現状の省エネ性能を算出し、断熱用サッシ等の入れ換えをすることによって、ランニングコスト縮減及び省エネルギー化がどれだけ図られるか検討書を提出すること。

- ・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（維持管理・保守作業員用通路の最適化を含む。）を検討すること。

3 長期修繕計画作成業務

現在、把握している修繕や今後の聴き取り及び現地調査で把握した新規の修繕や更新について、緊急性、必要性を検討し、改修基本計画と絡ませながら、今後 30 年間に必要な修繕等を年度毎に取りまとめた長期修繕計画の策定を行う。

長期修繕計画は、屋根の防水工事など定期的実施すべき改修も計画として取り込み、今後 30 年間の平準化された年度毎の概算費用を、建築部位・設備機器別に一覧表

にとりまとめる。概算費用 500 万円未満の場合には、基本的に修繕として取り扱うこととする。

なお、報告書は、改修基本計画と長期修繕計画を合体させたものも作成し、総額が把握できるよう作成する。

第3章 業務の実施

1 業務体制

(1) 管理技術者

受注者は実務経験が豊富であり、誠実かつ責任感のある管理技術者を選任し、その者の経歴及び資格を書面にて監督員に提出して承諾を得ること。

管理技術者は本業務において、建築、電気設備、機械設備の業務趣旨及び内容を総括的に反映できる者とし、1級建築士資格取得後、5年以上の実務従事した経験を有する者であること。

また、管理技術者は監督員の承諾を得て次項の建築担当者を兼ねることができる。

なお、業務履行期間中において、その者が管理技術者として著しく不適当と監督員がみなした場合は、受注者は速やかに適正な措置を講じるものとする。

(2) 業務担当者

受注者は、次の各号に掲げる業務担当者をそれぞれ選定するとともに、配置技術者調書を作成し、監督員に提出しなければならない。

なお、業務履行期間中において、その者が業務担当者として著しく不適当と監督員がみなした場合、受注者は速やかに適正な措置を講じるものとする。

ア 建築担当者

次の(ア)～(エ)のいずれかに該当する者

(ア) 1級建築士資格取得後2年以上の建築設計実務経験を有する者

(イ) 2級建築士資格取得後7年以上の建築設計実務経験を有する者

(ウ) 大学(専門課程)卒業後5年以上の建築設計実務経験を有する者

(エ) 上記(ア)～(ウ)のいずれかの者と同等以上の知識及び経験を有すると認められる者

注1) 実務経験の年数には、一般事務等に従事した期間は参入できない。ここで、一般事務等とは、建築設計との関連が少なく建築設計に関する知識及び技能の必要性が少ない業務、建築設計に関する知識及び技能を必要としない内容の庶務、会計、労務等の業務等を指す。

イ 電気設備担当者

次の(ア)～(オ)のいずれかに該当する者

(ア) 設備設計1級建築士で電気設備設計の実務経験を有する者

(イ) 建築設備士で電気設備設計の実務経験を有する者

(ウ) 大学(電気に関する専門課程)卒業後5年以上の電気設備設計の実務経験を有する者

(エ) 高等学校(電気に関する専門課程)卒業後8年以上の電気設備設計の実務経験を有する者

(オ) 10年以上の電気設備設計の実務経験を有する者

注1) 上記(ウ)～(オ)に記す実務経験年数の2分の1を上限として、「電気設計実務経験」を「電気設備工事施工実務経験」に読み替えることができるものとする。

注2) 実務経験の年数には、一般事務等に従事した期間は含まないこととする。

ここで、一般事務等とは、建築設備との関連が少なく建築設備に関する知識及び技能の必要性が少ない業務、建築設備に関する知識及び技能を必要としない内容の庶務、会計、労務等の業務等を指す。

ウ 機械設備担当者

次の(ア)～(キ)のいずれかに該当する者

(ア) 設備設計1級建築士で機械設備設計の実務経験を有する者

(イ) 建築設備士で機械設備設計の実務経験を有する者

(ウ) 1級管工事施工管理技士資格取得後3年以上の機械設備設計実務経験を有する者

(エ) 空調衛生工学会の設備士資格取得後3年以上の機械設備設計実務経験を有する者

(オ) 大学(機械に関する専門課程)卒業後5年以上の機械設備設計実務経験を有する者

(カ) 高等学校(機械に関する専門課程)卒業後8年以上の機械設備設計実務経験を有する者

(キ) 10年以上の機械設備設計の実務経験を有する者

注1) 上記(オ)～(キ)に記す実務経験年数の2分の1を上限として、「機械設計実務経験」を「機械設備工事施工実務経験」に読み替えることができるものとする。

注2) 「機械に関する」とは、「機械」など建築設備と関連のある名を冠する学科をいう。

注3) 実務経験の年数には、一般事務等に従事した期間は含まないこととする。

ここで、一般事務等とは、建築設備との関連が少なく建築設備に関する知識及び技能の必要性が少ない業務、建築設備に関する知識及び技能を必要としない内容の庶務、会計、労務等の業務等を指す。

2 業務の進め方について

業務を適正かつ円滑に実施するため、管理技術者及び業務担当者と監督員は常に密接な連絡を取り、業務の方針、条件等の疑義を正すものとし、その内容については、その都度、書面(打合せ記録簿)に記録し、相互に確認しなければならない。

業務着手時及び月1回程度、管理技術者と監督員は打ち合わせを行うものとし、その結果について、書面(打合せ記録簿)に記録し、相互に確認しなければならない。

3 一括再委託の禁止

業務委託契約書(以下、「契約書」という)第11条第1項に規定する主たる部分は業務における総合的な企画及び判断並びに業務遂行管理部分とする。

4 監督員

(1) 契約書第13条第2項で定める監督員の権限は、各項各号に掲げるとおりとする。

(2) 本業務の監督員は、財産活用課職員が行う。

5 費用負担

受注者は、次に掲げる費用を負担するものとする。

- (1) 本委託業務を履行するために必要な業務に係る人員物資の移動、運搬、電力(発電機等を準備する場合の費用も含むものとし、調査地点付近に電源がある場合を除く)、報告書の作成及び提出に係る費用
- (2) 各種試験検査、写真撮影等に必要な費用(特殊診断時の配管・ダクト等の撤去復旧、保温材の撤去復旧を含む)
- (3) 劣化状況の確認のために行う除去、移動、解体等に係る費用及び復旧費用
- (4) 構造躯体の健全性調査のためのコア抜き、各種試験、研り等に係る費用及び復旧に係る費用(外装タイルにおいては再利用とし、止むを得ず、割れ等生じた場合には、本市にある予備タイルにて復旧すること。但し、数に限りがあるため、事前に協議を行うこととする。)
- (5) 本市の施設及び第三者等に損害を与えた場合、復旧に要する費用及び補償
- (6) 官公署等に対する書類の作成及び届出等の手続きに必要な費用

6 貸与品

貸与については、次のとおりとし、受注者は貸与を受けた図書を利用しない場合は、直ちに監督員に返却すること。また、受注者の過失により、破損又は紛失等が生じた時は、受託者がその責任を負うものとする。

品 名	数 量	引渡し場所
既存図面	1 式	財産活用課
建築基準法第 1 2 条点検報告書	1 式	〃
消防設備点検報告書	1 式	〃
耐震診断結果報告書	1 式	〃
自家用電気工作物点検結果報告書	1 式	〃
受水槽・高架水槽水質検査等検査報告書	1 式	〃
昇降機設備点検報告書	1 式	〃
非常用発電機点検報告書	1 式	〃
自動ドア点検報告書	1 式	〃
空調設備点検報告書	1 式	〃
非常用バッテリー点検報告書	1 式	〃
汚水槽清掃点検報告書	1 式	〃

7 成果物納品について

成果物の納品は以下のとおりとする。

(1) 劣化度調査報告書

(建物基本情報、調査シート、劣化診断カルテ、劣化状況写真帳、劣化位置図、修繕・改修履歴一覧表、特殊診断報告書(超音波診断報告書、内視鏡調査報告書)、外構劣化調査表)

(2) 構造躯体の健全性調査結果報告書 (①調査概要書 東側 1 枚、西側 1 枚②調査位置図 平面図、立面図、伏図③コンクリート調査結果表 東・西側各 1 ④写真 (前述) ⑤公的機関圧縮試験結果表)

(3) 改修基本計画報告書

(改修基本計画、数量内訳、概算見積、断熱性サッシ等による省エネ比較検討書)

(4) 長期修繕計画報告書

(長期修繕計画、長期修繕計画根拠資料)

(5) 改修基本計画と長期修繕計画と合体した計画書

(6) その他委託業務中に作成された資料一式

提出は製本 5 部、全ての電子データを 1 部とする。

なお、電子データは、Word、Excel とし、デジタル写真は JPEG とする。CAD を使用し図面作成する場合は、jw-cad によるものとする。

電子データプログラムは、毎年、計画通りに執行できない見込みも予想されることから、これに臨機応変に対応できるよう連動されたものとする。その他、別途協議とする。

8 その他

業務に関する情報について第三者に漏洩してはならない。また、全ての著作権等知的財産権についての権利は本市に帰属すること。

- (1) 貸与資料は、破損厳禁とし、業務完了後すみやかに返却すること。
- (2) 成果品の検査及び引渡し後において、誤りまたは訂正事項が発生した場合には、受注者の負担において速やかにこれを修正するものとする。
- (3) 本仕様書に記載ない事項で疑義が生じた場合には、すみやかに監督員と協議を図るものとする。

配置図

国道10号線

