

ひたちなか市施設保全計画策定支援業務委託仕様書

1 業務概要

(1) 業務名

ひたちなか市施設保全計画策定支援業務委託

(2) 履行場所

ひたちなか市内

(3) 業務期間

契約締結の日から令和6年3月31日まで

2 一般事項

(1) 総則

本仕様書は、ひたちなか市施設保全計画策定支援業務（以下「本業務」という。）に適用する。

(2) 関係法令の遵守

受注者は、業務の実施に当たり関係法令等を遵守し作業を行うこと。

(3) 守秘義務

受注者は、本業務の遂行上知り得た一切の内容について、第三者に漏らしてはならない。

(4) 報告義務

受注者は、本業務の遂行中に問題が生じたときは、発注者に対し遅滞なく報告を行わなければならない。また、発注者が進捗状況について、説明、報告を求めたときは、受注者は速やかに回答しなければならない。

(5) 成果品の帰属

本業務の成果品は、全て発注者に帰属するものとし、許可なく成果品を公表し、又は貸与してはならない。

(6) 疑義の解釈

受注者は、本業務の実施にあたっては、常に担当職員と連絡を密にし、業務内容に疑義を生じたときは、速やかに担当職員に報告し指示を受けること。

(7) 一括委託又は一括下請負の禁止

受注者は、業務の全部又は大部分を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ発注者の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

(8) 再委託人等の選定

① 受注者は、再委託又は下請負に係る契約を締結する場合は、当該再委託又は下請負に係る契約の相手方をひたちなか市内に本店・支店・営業所を有する者又は近隣市町村に本店を有する者の中から選定するよう努めること。

② 受注者は、再委託人等に対し、本業務の実施について適切な指導及び管理を行わなければ

ばならない。

(9) 打合せ記録簿

受注者は、担当職員と行った打合せ内容について書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認しなければならない。

(10) 管理技術者

- ① 受注者は、業務の技術上の管理を行う管理技術者を定め、氏名その他必要な事項を発注者に通知しなければならない。
- ② 本業務に従事する管理技術者については、一級建築士の資格を有すること。

3 業務内容 1（劣化状況調査の実施及び短期修繕コストの算出）

《背景及び目的》

本市では、市が保有する建築系公共施設（以下「公共施設」という。）について、築40年以上のものが全体の半数を超える状況にあり、計画的な改築・長寿命化・統廃合の検討を進めるうえで、建物・設備の劣化状況を踏まえた将来負担コストの全体像を把握する必要性が生じている。

また、建築基準法第12条第2項の規定に基づく定期点検（外壁全面打診等調査を含む。以下「12条点検」という。）について、全施設を同一の周期かつ委託せずに自前で実施してきたことから、12条点検の実施を担当する職員への業務負担の集中が課題となっている。

これらを踏まえ、12条点検を兼ねた劣化状況調査の実施、及び劣化状況調査の結果を踏まえた短期修繕コストの算出等を含む本業務の実施について、高度又は専門的な技術や知見を有する民間事業者に委託することで、効果的かつ効率的に業務を遂行することを目的とする。

(1) 劣化状況調査等の実施

① 調査対象施設と調査の種類等

【別表】対象施設一覧に示す63施設151棟を本業務の調査対象施設とする。調査の種類及び対象施設数は次のとおり。

ア 12条点検を兼ねた劣化状況調査

「劣化調査」の欄に「○」を付した58施設141棟の建物について実施すること。

イ 12条点検のうち外壁全面打診等調査

「外壁打診」の欄に「○」を付した41施設70棟の建物を対象に実施すること。

※ このうち、「劣化調査」の欄に「×」を付した5施設10棟の建物については、外壁全面打診等調査のみを実施する。

② 12条点検の項目、方法及び判断基準等

「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」（平成20年国土交通省告示第282号。最終改正令和4年1月18日国土交通省告示第110号）及び「特定建築物定期調査業務基準（2021年改訂版）」（一般社団法人日本建築防災協会編集・発行）による。

なお、外壁全面打診等調査については、テストハンマーによる打診又は赤外線調査（テ

ストハンマーによる打診と同等以上の精度を有するもの)のいずれかの方法を建物の周辺環境や構造等に応じて選択し、あるいは併用して実施するものとする。

※ 12条点検は、令和5年5月31日までに履行するものとする。

③ 劣化状況調査の項目、方法及び判断基準等

計画的な修繕が必要と考えられる項目（外構、外壁、屋上、建物内外部及び電気・機械設備等）について、12条点検と並行し、目視を中心とした簡易劣化診断（機器の動作状態や作動音等の確認を含む。）を行うものとし、判断基準及びこれらの詳細については、受注者からの提案に基づき協議により決定する。

④ 資料の貸与

ア 発注者は、本業務に必要と認めるときは、図面及びその他関係資料（以下「資料等」という。）を受注者に貸与するものとし、受注者は、貸与を受けた資料等が必要なくなったときは、直ちに担当職員に返却すること。

イ 受注者は、貸与を受けた資料等を本業務以外に使用してはならない。また、資料等について受注者の過失により破損又は紛失などが生じたときは、受注者はその責任を負うものとする。

⑤ 点検実施者

ア 点検の実施に先立ち、次の事項について書面をもって担当職員に通知すること。

氏名、生年月日、履歴書、点検に関する資格を証明するもの

イ 点検実施者は、当該点検業務に必要な次のいずれかの資格を有する者とする。

（ア）一級建築士又は二級建築士

（イ）建築物調査員資格者証の交付を受けている者（敷地及び構造の点検に限る。）

ウ 点検実施者は、自社の腕章等を着用するものとする。

⑥ 劣化状況調査結果等の報告

12条点検及び劣化状況調査の結果について、実施する調査の類型に応じて、建物ごとに次に掲げる報告書等を作成し、必要に応じてカラー印刷でA4版（A4サイズに折込み可）にまとめたものを2部提出すること。また、これらの報告書等の電子データをCD-R等の電子媒体に記録したものを1部提出すること。

ア 12条点検を兼ねた劣化状況調査を実施する建物（58施設141棟）に係る報告書

| | |
|-------------|--|
| （ア）12条点検関係 | ・調査結果表（平成20年国土交通省告示第282号別記様式） ・調査結果図（平成20年国土交通省告示第282号別添1様式） ・関係写真（平成20年国土交通省告示第282号別添2様式） |
| （イ）劣化状況調査関係 | 部位ごとに劣化度、危険度及び重要度を評価し、劣化状況が分かりやすいよう写真等を用いて簡潔に表現した報告書（任意様式） |

イ 外壁全面打診等調査のみ実施する建物（5施設10棟）に係る報告書

（ア）調査結果表（平成20年国土交通省告示第282号別記様式）

（イ）調査結果図（平成20年国土交通省告示第282号別添1様式）

（ウ）関係写真（平成20年国土交通省告示第282号別添2様式）

※ 報告書等のうち、12条点検関係のものについては、劣化状況調査報告書との項目の重複等を鑑み、任意の様式をもって代え、あるいは一体の報告書（任意様式）として作成することができるものとする。この場合において、提出する報告書等の体裁については、受注者からの提案に基づき協議により決定するものとする。

(2) 短期修繕コストの算出

① 算出方法

劣化状況調査の結果に基づき、修繕の優先度を判定するとともに、効率的に工事が実施できるよう修繕の優先順位を整理のうえ、工事費用を概算し、令和6年度からの5か年の間に必要となる修繕コストを算出すること。

※ 電気・機械設備等の劣化度の判定が困難な部位については、建築年及び修繕履歴から直近の更新年を推定し、合理的な更新周期を用いた上で、耐用年数を経過しているか否かによって修繕の優先度を判定するものとする。

② 算出結果の報告

施設（建物）及び部位ごとの修繕の優先度や令和6年度からの5か年の間に必要となる修繕コストの年次別の内訳等を記載した報告書（任意様式）を作成し電子データで提出すること。なお、提出方法等の詳細は協議により決定するものとする。

4 業務内容2（将来負担コストの算出支援及び公共施設マネジメント施策に係る提案）

〈背景及び目的〉

本市では、平成27年に「ひたちなか市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定しているが、「令和3年度までの公共施設等総合管理計画の見直しにあたっての留意事項について」（令和3年1月26日付け総財務第6号総務省自治行政局財務調査課長通知）を踏まえた総合管理計画の見直しを達成できていない状況にある。

このため、施設保全計画の策定は、公共施設の実際の劣化状況を調査し、より現実的な将来負担コストを把握するとともに、長寿命化対策の適否に対する考え方を改めて整理するなど、①公共施設を耐用年数経過時に単純更新した場合の見込みや、②長寿命化対策を反映した場合の見込み、③対策の効果額等の総合管理計画の見直しに必要な情報を収集することを目的のひとつとしているところである。

こうした中で、本業務のうち将来負担コストの算出支援及び公共施設マネジメント施策に係る提案については、事業者が有するノウハウや劣化状況調査の実施により収集した情報等を基に、必要な資料や積算ツールの提供等の支援を受けるとともに、公共施設の維持管理の適正化及び経費の節減に寄与する効果的な手法等に関する提案を受け、及びこれを実践していくことにより、中長期的な視野に立った建物・設備の長寿命化及び効率的な予算執行を推進し、公共施設を負の遺産とせず、財産としてより良い形で次世代へ継承していくことを目的とする。

(1) 将来負担コストの算出支援

発注者において公共施設の維持管理・更新等に係る将来負担コスト（令和6年度からの40年間の中長期的な経費の見込み）を算出するにあたり、より実効性を高めるために必要な資料

の提供、積算方法の提案又は積算ツールの提供等により、その算出を支援すること。詳細については、受注者からの提案に基づき協議により決定する。

(2) 公共施設マネジメント施策の提案

総合管理計画「第5章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針」を踏まえ、受注者が有するノウハウや本業務の実施により収集した情報等を基に、公共施設の維持管理の適正化及び経費の節減に寄与する効果的な手法等に関する提案を行うこと。なお、提案の提出方法等の詳細は協議により決定するものとする。

5 業務の実施

(1) 受注者は、次の項目について記載した業務計画書（任意様式）を作成し、業務着手時までに発注者に提出し、承認を得なければならない。

- ① 業務概要
- ② 業務工程表
- ③ 業務の実施方針
- ④ 業務の実施体制
- ⑤ 打合せ計画
- ⑥ 連絡体制表
- ⑦ その他業務の実施上必要と思われる事項

(2) 受注者は、業務計画書の内容を変更しようとするときは、理由を明確にした上で、発注者に変更業務計画書を提出し、承認を得なければならない。

(3) 受注者は、契約書及び設計図書等により義務付けられた資料を全て発注者に提出し、業務が完了した後に、業務完了報告書（任意様式）を作成し、発注者に提出すること。また、資料の提出後に訂正等の指示を受けた場合は、速やかにその指示に従うこと。