

呉市文化ホール・呉市中央図書館長寿命化に向けた調査等業務委託仕様書

1 委託業務名

呉市文化ホール・呉市中央図書館長寿命化に向けた調査等業務委託

2 対象施設の概要

名 称：呉市文化ホール

所 在 地：呉市中央3丁目10番1号

敷地面積：4,199.76 m²

延べ面積：14,393.10 m²

建物概要：鉄筋コンクリート造，一部鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄骨造，地下2階地上4階塔屋2階

竣 工：平成元年9月21日

名 称：呉市中央図書館

所 在 地：呉市中央3丁目10番1号

敷地面積：2,384.83 m²

延べ面積：4,019.21 m²

建物概要：鉄筋コンクリート造，地下1階地上5階

竣 工：昭和61年9月30日

3 履行期間

契約締結から令和6年11月29日まで

4 概要・目的

呉市文化ホール・呉市中央図書館は完成から35年以上が経過し，舞台設備等を含めた施設全体の状況を把握した上で，施設の長寿命化を検討する必要がある。

本業務は，施設全体における現況調査を行い，劣化度を評価し，修繕，更新及び改修の必要性を判断すること，また，調査によって確認された諸課題を整理し，効率的かつ効果的な改修計画を策定した上で，中長期にわたる整備計画を作成するものであり，施設の長寿命化，ライフサイクルコストの縮減及び修繕費用の平準化を図ることを目的とする。

5 業務内容

(1) 劣化度調査

現地調査に先立ち，本市が提供する竣工図や各種点検記録，修繕・改修履歴等の資料をもとに事前調査・予備調査を行うこと。この際，対象施設の利用状況や改善要望及び建築部位や設備機器の不具合について，施設管理者に対しヒアリングを実施すること。

本調査に当たっては，次のイからエの手法により評価し，修繕，更新及び改修の必要性を判断する。

ア 対象範囲

調査の対象は，本市が建設及び設置した，すべての建築部位，電気設備，機械設備，舞台設備（舞台機構設備，舞台照明設備，舞台音響設備）他設備及び屋外施設とする。なお以下に対象施設の区分ごとの構成を示す。

施設：呉市文化ホール

区分		構成
建築物（構造物の構成）		<P 2 階>ピンスポット，シーリングスポット，吊物機器置場，ブドウ棚 <P 1 階>排煙ファン置場 <4 階>客席，投光室，ファン室，屋外機置場 <3 階>展示室，倉庫，便所，機械室，ロビー，D S，更衣室，リハーサル室，ミキサー室，練習室，楽器庫，機械室，ホワイエ，前室，客席，投光室 <2 階>レストラン，厨房，風除室，エントランスホール，プロムナード，ホワイエ，チケット売り場，親子室，音響調整室，調光室，管理事務室，便所，防災センター，館長室，作業員控室，会議室，倉庫，多目的室，浴室，客席，D S，音響機械室，調光機械室，投光室，屋外機置場 <1 階>駐車場，消音器室，排煙ファン室，ゴミ庫，車寄ロビー，ロッカー室，楽屋，控室，技術員控室，楽屋ロビー，便所，客席，舞台，花道控，袖舞台，荷捌き，大道具搬入口，大道具庫，ピアノ庫，舞台裏通路，E Aチャンバー <地下1 階>駐車場，ファン室，ガバナー室，座席庫，D S <地下2 階>駐車場，倉庫，ポンプ室，空調機械室，電気室，設備ピット，オーケストラピット，奈落，E Aチャンバー，発電機室，バッテリー室，地下駐車場，機械室，倉庫
建築		屋根，外壁，ひさし，とい・タラップ，軒天井・ひさし下端，外部床，屋外階段，バルコニー，外部建具，外部用自動ドア，エキスパンションジョイント金物，内壁・柱・はり，内部天井，内部床，内部階段，内部建具，内部用自動ドア，構造体・基礎，排煙設備，展示支援吊物，その他
電気設備		電灯設備，動力設備，雷保護設備，受変電設備，電力貯蔵設備，発電設備（自家発電設備），構内情報通信網設備，構内交換設備，情報表示設備（電気時計），拡声設備，誘導支援設備，テレビ共同受信設備，ITV 設備，駐車場管制設備，防犯・入退室管理設備，火災報知設備，中央監視制御設備，テレビ電波障害防除設備，その他
機械設備		空気調和設備，換気設備，排煙設備，自動制御設備，衛生器具設備，給水設備，排水設備，給湯設備，消火設備，ガス設備，エレベーター，スプリンクラー設備，その他
舞台設備	舞台機構設備	吊物機構，床機構，残響可変機構，その他
	舞台照明設備	操作卓，調光機器，照明器具，その他
	舞台音響設備	電力増幅器，音響機器，映写機器，インカム設備，その他
その他		屋外通路テラス，その他屋外施設，地盤，敷地

施設：呉市中央図書館

区分	構成
建築物（構造物の構成）	<5階>空調機械室，電気室，バッテリー室，ハロンボンベ室 <4階>書庫 <3階>市史編さん室，第3集会室，第1集会室，倉庫，第2集会室，書庫，倉庫，給湯室，便所 <2階>読書室，視力障害コーナー，一般開架コーナー，特許公報室（保存書庫），ホール，団体文庫貸出室，便所 <1階>児童コーナー，一般開架コーナー，事務室，清掃員控室，館長室，エントランスホール，車庫，救護室，倉庫，ゴミ庫，便所 <地下1階>受水槽室，倉庫
建築	屋根，外壁，ひさし，とい・タラップ，軒天井・ひさし 下端，外部床，屋外階段，バルコニー，外部建具，外部用自動ドア，エキスパ ンションジョイント金物，内壁・柱・はり，内部天井，内部床，内部階段，内部建具，内部用自動ドア，構造体・基礎，排煙設備，展示支援吊物設備，その他
電気設備	受変電設備，幹線設備，動力設備，電灯設備（照明，非常用照明，誘導灯，コンセント），避雷設備，弱電設備（テレビ共同受信，構内情報通信，誘導支援，拡声，防犯・入退室管理），中央監視設備，自動火災報知設備，防災・防排煙設備，その他
機械設備	空気調和設備，換気設備，排煙設備，自動制御設備，衛生器具設備，給水設備，排水設備，給湯設備，消火設備，ガス設備，エレベーター，その他
その他	屋外通路テラス，駐輪場，その他屋外施設，地盤，敷地

イ 調査方法

劣化度調査の方法は，専門技術者等による劣化診断調査とし，劣化診断調査計画書を作成した上，調査職員の承認を得て実施するものとする。

区分	調査方法
建築物	①目視・触診・打診による調査 ②動作確認等 ③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にあたっては，同告示及び特定建築物定期調査業務基準（2021年改訂版）（一般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・音聴による調査 ②各機器の製造年及び耐用年数の確認 ③各機器の動作確認及び製造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(以下「告示285号」という。)に定める調査項目にあっては、同告示に準拠して業務を行うこと。
機械設備	①目視・触診・音聴による調査 ②各機器の製造年及び耐用年数の確認 ③各機器の動作確認及び製造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 (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 <診断箇所>20箇所程度 ※1 空調用配管及び給排水用配管 空調用ダクト・排気ダクト ⑤告示285号に定める調査項目にあっては、同告示に準拠して業務を行うこと。
舞台設備(舞台機構設備, 舞台照明設備, 舞台音響設備)	①施設管理者(維持管理業者を含む)へのヒアリング ②施設管理者(維持管理業者を含む)が実施する詳細調査等(必要に応じて実施)の活用

※1 診断箇所の全体的な劣化度を判定するために、調査職員と協議のうえで、20箇所程度を選定し、(a)、(b)又はそれに代わる方法により診断すること。

ウ 劣化度の判定区分

劣化度の判定区分は以下を参考に、調査職員と十分な協議の上で決定するものとする。

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・更新の必要性はないが、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つながらないが、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。 ・重大な事故等につながる恐れがあり、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、部位／設備機器、場所、名称ごとに、数量を算定し、判定、対応策、耐用年数、経過年数、更新時期の目安等を写真、一覧表及び図面（配置図、平面図、立図面等）にとりまとめる。

(2)大規模改修基本計画作成業務

ア 基本的な考え方

劣化度調査の結果を踏まえて、呉市文化ホール及び呉市中央図書館の両施設の運営を全面的に停止しての大規模改修を令和８年度に予定しており、この際に行うべき対象工事（機器の改修を含む。以下同じ。）を予め受注者が提案した方針に基づき選定すること。

なお、予定している施設の休止期間は次のとおりとする。

呉市文化ホール 令和８年１０月１日から令和１０年３月３１日

呉市中央図書館 令和８～９年度中で指定した期間

イ 対象工事の選定方針

対象工事の選定方針については、受注者がプレゼンテーションにより提案し、発注者と合意した内容によるものとし、具体的に選定する際は、調査職員の承認が必要となる。

この項目のプレゼンテーションにおいては、次の点を重視して評価するので留意すること。

- ・建築物の構造（外壁・屋根を含む）の改修方針
- ・防災設備の更新方針
- ・文化ホールの音響・照明施設の更新方針
- ・文化ホールの舞台装置の更新方針
- ・館内のＬＥＤ化（一部実施済み）
- ・トイレの拡張，バリアフリー化（一部実施済み）
- ・空調機器の更新方針（一部更新済み）
- ・安全性の向上
- ・耐震性の向上
- ・運転方案を含めた省エネルギー化
- ・図書館の展示方法
- ・空きスペースの活用方法
- ・室内環境の向上
- ・改修費用
- ・容易な維持管理，保守の導入や設置方法
- ・コスト縮減及び省エネルギー化
- ・ＺＥＢ化の検討

ウ 作成内容

選定した対象工事については、次の項目により作成し、基本計画・基本設計を兼ねるものとする。

- ・改修項目の施工時期，施工行程，施工方法，施工手順，仮設計画の検討，作業工程等
- ・改修項目の公共建築工事積算基準等に準じた概算工事費用の算出（主要数量内訳，参考見積徴収等による単価設定，工事費内訳書の作成資料を含む。）

エ 成果品の活用

本契約終了後，当該大規模改修基本計画に基づき，落札業者とは実施設計の随意契約を想定しているので，この項目のプレゼンテーションにおいては，次の点を重視して評価することに留意すること。

- ・実施設計期間の短縮（工事早期着工に向けた方策）
- ・随意契約とすることによる経費の縮減効果について

(3) 中長期保全計画作成業務

対象建築物の目標耐用年数を65年とした場合の残りの中長期保全計画の作成を行う。大規模改修以降についても，予防保全的な修繕，更新を行うものとし，大規模改修の実施年から耐用年度までの年度ごとの部位・設備機器別の整備費用を一覧表にとりまとめる。計画策定にあたっては修繕コストの平準化と施設運営への影響を考慮したものとすること。

主な記載項目は次のとおりとする。

- ・基本方針
- ・改修等の整備水準
- ・目標使用年数
- ・整備方法と整備内容
- ・整備費用の見通し
- ・維持管理項目及び手法

6 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，管理技術者と調査職員は常に密接な連絡をとり，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（打ち合わせ記録簿）に記録し，相互に確認しなければならない。

業務の着手にあたっては，施設運営中のため業務を進める方法，手順，スケジュールを示す業務計画書を作成し，調査職員の承認を得ること。

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

7 貸与品等

貸与については次のとおりとし，受注者は，貸与を受けた図書が必要なくなったときは，直ちに調査職員に返却すること。また，受注者の過失により，破損又は紛失等が生じたときは，受注者がその責任を負うものとする。

- (1) 過去の設計書等（各種検討書を含む。施設管理者が実施したものを除く。）
- (2) 修繕改修履歴一覧表

(3) 以下の点検報告書

- ア 消防用設備等
- イ 自家用電気工作物
- ウ 昇降機設備
- エ 防災管理
- オ 防火対象物
- カ 受変電設備精密
- キ 舞台機構設備
- ク 舞台調光設備
- ケ 音響・映像設備
- コ 建築基準法に基づく定期点検報告書
- サ 呉市文化ホール・建築設備保守管理業務点検報告書
- シ 呉市中央図書館建築設備保守管理業務点検報告書

(ただし、サ・シについては調査職員との協議において必要となった報告書に限る。)

8 成果物について

成果物は以下を基本とする。なお、ここに定めがないものについては、市の指示によるものとする。

業務が完了したときは、遅滞なく次に定める成果物を市に提出しなければならない。

成果物	規格	部数	備考
(1)劣化度調査報告書 ア 建物基本情報 イ 調査シート ウ 劣化診断カルテ エ 劣化状況写真帳 オ 劣化位置図 カ 修繕・改修履歴一覧表 キ 特殊診断報告書(超音波診断報告書, 内視鏡調査報告書)	A 4 パイプ式ファイル 電子データ	3 部 1 部	表紙, 背表紙に 委託件名等
(2)大規模改修基本計画報告書 ア 大規模改修基本計画 イ 数量内訳 ウ 概算見積り等 エ 基本計画・基本設計(注1)	A 4 パイプ式ファイル 電子データ	3 部 1 部	表紙, 背表紙に 委託件名等
(3)中長期整備計画報告書 ア 中長期保全計画 イ 中長期保全計画根拠資料	A 4 パイプ式ファイル 電子データ	3 部 1 部	表紙, 背表紙に 委託件名等
(4)上記(1)～(3)を1冊にまとめた 報告書(概要版)	A 4 パイプ式ファイル 電子データ	3 部 1 部	表紙, 背表紙に 委託件名等
(5)その他業務によって得られた資 料一式	A 4 パイプ式ファイル 電子データ	1 部 1 部	表紙, 背表紙に 委託件名等

(注1) 基本計画・基本設計については、舞台、音響改修関連、空調設備関連、LED化に関する設計作成を基本とする。

※なお、電子データの使用ソフトは、Microsoft Word 及びMicrosoft Excel とし、デジタル写真のファイル様式はJ P E Gとする。これによらない場合は別途協議とする。

9 成果物の納期及び納入場所

納 期：令和6年11月29日

納入場所：呉市文化スポーツ部文化振興課

10 その他

- (1) この仕様に定めるほか、この契約には呉市建設コンサルタント等業務委託契約約款を適用する。
- (2) 業務委託の内容は、第三者に漏洩してはならない。また、すべての著作権等知的財産権についての権利は、呉市に帰属する。
- (3) 貸与資料は、業務完了後すみやかに返却すること。
- (4) 本仕様書に明記されていない事項又は業務遂行に疑義が生じた場合は、調査職員の指示に従うこと。