

# 委託仕様書

## 1 委託業務名

京都コンサートホールの機能維持・長寿命化に向けた改修・整備計画作成業務委託

## 2 対象施設

- (1) 名 称 京都コンサートホール
- (2) 所在地 京都市左京区下鴨半木町1番地の26
- (3) 敷地面積 9,900㎡
- (4) 延べ面積 22,412㎡
- (5) 建物概要 鉄筋コンクリート造 地上5階，地下2階
  - 大ホール 客席数 1,839席（うち車椅子席6席）
  - 小ホール 客席数 514席（うち車椅子席4席）
- (6) 開 館 平成7年10月

## 3 履行期間

契約締結の翌日から平成31年3月5日まで

## 4 概要・目的

京都コンサートホールは完成から20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，修繕計画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

対象施設の劣化度調査は，現地で行う劣化状況調査に先立ち，本市が提供する竣工図や各種点検記録等の資料を基に事前調査・予備調査を行った上で，下記のア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。

現地を調査する際は，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し，対象施設の利用状況及び保全状況について把握すること。

なお，劣化度調査は，建築基準法第12条第2項及び第4項の定期点検（以下「12条点検」という。）を兼ねるものとする。

ア 対象範囲

調査の対象は、施設管理者等が設置したものを除く、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）、その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。

区分	構成
建築	<p>&lt; 5階&gt; 小ホール照明調整室・音響調整室</p> <p>&lt; 4階&gt; 小ホール客席，小ホールステージ，出演者溜り，ホワイエ，クローク，ドリンクコーナー，楽屋，屋上テラス</p> <p>&lt; 3階&gt; スロープ，小ホール出入口，ホワイエ，大ホール客席3階</p> <p>&lt; 2階&gt; スロープ，大ホール入口，ホワイエ，クローク，ドリンクコーナー，大ホール客席2階</p> <p>&lt; 1階&gt; ピロティ，チケットカウンター，託児室，ロビー，エントランスホール，スロープ，大ホールステージ，大ホール客席1階，大ホール照明・音響調整室，アーティストラウンジ，楽屋，楽屋搬入口，事務所，レストラン</p> <p>&lt; 地下1階&gt; 地下駐車場，電気室，非常用発電機室，倉庫</p> <p>&lt; 地下2階&gt; 地下駐車場，機械室，倉庫</p>
電気設備	受変電設備，自家発電設備，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，駐車場管制設備，エレベーター，エスカレーター，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，厨房機器設備，池循環ろ過設備，その他
舞台設備	<p>舞台機構設備</p> <p>&lt;大ホール&gt; マシン，制御装置，ワイヤーロープ，ブレーキ，迫，その他</p> <p>&lt;小ホール&gt; マシン，制御装置，ワイヤーロープ，ブレーキ，その他</p>
	<p>舞台照明設備</p> <p>&lt;大ホール&gt; 操作卓，周辺機器，調光盤，リモコンスポットライト，その他</p> <p>&lt;小ホール&gt; 操作卓，周辺機器，調光盤，リモコンスポットライト，その他</p>
	<p>舞台音響設備</p> <p>&lt;大ホール&gt; 電力増幅器，周辺機器，スピーカーシステム，コンセント，その他</p> <p>&lt;小ホール&gt; 調整卓，電力増幅器，周辺機器，スピーカーシステム，コンセント，その他</p>
その他	パイプオルガン，駐車設備 プロムナード，池，橋，駐輪場，その他屋外施設

## 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、調査計画書を作成し、監督員の承認を得た上で実施するものとする。

区分	調査方法
建築	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つては、同告示及び特定建築物等定期調査業務基準（2016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 各機器の動作確認及び製造メーカーによる確認等 ③ 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・音聴による調査 ② 各機器の動作確認及び製造メーカーによる確認等 ③ 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 ④ 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。
舞台設備（舞台機構設備，舞台照明設備，舞台音響設備） パイプオルガン	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、監督員と協議のうえで、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、本市監督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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体的に健全である</li> <li>・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。</li> </ul>
B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体的に健全だが、部分的に劣化が進行している。</li> <li>・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。</li> </ul>
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体的に劣化が進行している。</li> <li>・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。</li> </ul>
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体的に顕著な劣化である。</li> <li>・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。</li> </ul>

#### 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。

また、12条点検に該当する項目については、上記に加えて「建築物の敷地及び構造」「建築設備」「防火設備」「昇降機等」のそれぞれについて、所定の様式により定期点検報告書を作成する。

#### (2) 改修計画作成業務

劣化度調査を踏まえて、重点的に修繕・更新等の必要性のある部位・設備機器については、施設運営を行いながら改修を行うものとして、「改修基本計画」を策定する。なお、可能な限り施設運営への影響を少なくする改修方法を検討し、改修する部位・設備機器は協議により決定する。

また、施設運営を全面的に停止するような大規模な改修については、対象施設の新築後40年目（2035年）程度の適切な時期を設定したうえで、「大規模改修基本計画」を策定する。

策定した「改修基本計画」及び「大規模改修基本計画」を基に2019年度から大規模改修の実施年度までの期間の年度ごとの工事費概算費用を部位・設備機器別に一覧表にとりまとめる。

#### ア 基本計画内容

- ・改修対象項目の選定
- ・改修目標の設定
- ・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
- ・改修項目の概算工事費用の算出（数量内訳、単価、メーカー見積り等の根拠資料

を含む。)

イ 基本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・設備保全  
機能が劣化している部位・設備を竣工時と同水準の機能・外観まで回復、維持し、施設の安全な利用と長寿命化を図る計画とすること。
- ・将来にわたり快適に利用するための機能向上  
現在求められている、或いは将来求められるであろう機能への向上を図り、将来にわたり、施設の快適な利用が可能な計画とすること。  
特に、エレベーターの新設や、1階女性トイレの拡張、地下駐車場内の機械式立体駐車装置の撤去など、バリアフリー化、既存設備の機能向上を検討すること。
- ・施設運営への影響の検討  
改修工事中の施設運営への影響が少ない改修方法を検討すること。また、利用申込みの受付開始日（18箇月前）を考慮に入れること。
- ・効果的・効率的な計画  
施設運営への影響に配慮した工事の分割や、修繕周期の近い修繕項目の同時施工など、建築、電気・機械・舞台設備を横断的にとらえた効果的・効率的な改修計画を策定すること。
- ・北山エリアの方向性、地域の中でのあり方を見据えた計画  
北山文化環境ゾーン広場・プロムナード整備計画との融合など、今後の北山エリアの方向性、地域の中での本施設のあり方を見据えた計画とすること。
- ・関係法令等への対応  
建築基準関係規定、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関係法令に適合していないものを整理し、改修計画に反映させること。  
特に天井に関して、特定天井にあたるか否かを判定したうえで、特定天井にあたる場合はその対策を盛り込むこと。
- ・コスト・省エネルギー化の視点  
照明器具のLED化や太陽光パネルの設置など、ライフサイクルコストの縮減及び省エネルギー化について検討すること。
- ・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を検討すること。

(3) 中長期整備計画作成業務

対象建築物の目標耐用年数を80年とした場合の中長期整備計画の作成を行う。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2075年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。

## 6 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定し、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、建築、電気設備、機械設備、舞台設備にわたる本業務の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相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相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。

#### ア 建築担当者

次の(ア)～(エ)のいずれかに該当する者

(ア) 一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) 二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含まないこととする。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)～(カ)のいずれかに該当する者

(ア) 設備設計一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

(カ) 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)～(カ)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) 設備設計一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、「機械設備設計実務経験」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。

#### 7 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、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、監督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。

京都コンサートホール設計意図を汲んだ改修計画とすること。

#### 8 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。

## 9 監督員

契約書第13条第2項で定める監督員の権限は、同項各号に掲げるとおりとする。

本業務の監督は京都市都市計画局公共建築部の技術支援に基づき、文化市民局文化芸術都市推進室文化芸術企画課職員が行う。

## 10 費用の負担

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) 打合せ、調査結果の報告説明等のための本市施設への訪問に伴う交通費
- (4) 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
- (5) 官公署等に対する書類の作成及び届出等の手続に必要な費用

## 11 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) 以下の定期点検報告書

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 パイプオルガン

サ 京都コンサートホール建築設備保守管理業務点検報告書

（ただし、監督員との協議において必要となった報告書に限る。）



## 12 成果物について

成果物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）)

### (2) 定期点検報告書

(建築物の敷地及び構造，建築設備，防火設備，昇降機等)

### (3) 改修基本計画報告書

(改修基本計画，大規模改修基本計画，数量内訳，概算見積り等)

### (4) 中長期整備計画報告書

(中長期整備計画，中長期整備計画根拠資料)

### (5) 上記(1)～(4)を1冊にまとめた報告書（概要版）

### (6) その他業務によって得られた資料一式

提出は印刷したものを3部，全ての電子データを1部とする。

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 JPEG とする。これによらない場合は別途協議とする。

## 13 成果物の納期及び納入場所

納期：平成31年3月5日

納入場所：京都市文化市民局文化芸術都市推進室文化芸術企画課

## 14 その他

- (1) 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，京都市に帰属すること。
- (2) 貸与資料は，業務完了後すみやかに返却すること。
- (3) 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，監督員の指示に従うこと。