

委託仕様書

1 委託業務名

文化会館の機能維持・長寿命化に向けた改修・整備計画作成業務

2 対象施設

名称	東部文化会館	呉竹文化センター	西文化会館ウエスティ	北文化会館※	右京ふれあい文化会館
所在地	山科区 榎辻西浦町	伏見区京町南	西京区 上桂森下町	北区小山北上 総町(キタオオ ジタウン内)	右京区太秦 安井西裏町
敷地面積	5,504.45 m ²	4,901.65 m ²	6,492.01 m ²	22,393.72 m ²	6,010.88 m ²
建築面積	3,066.26 m ²	2,774.32 m ²	2,353.26 m ²	-	2,884.81 m ²
延べ面積	3,721.14 m ²	4,124.77 m ²	3,702.65 m ²	4,743.87 m ²	4,288.18 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 2 階建	鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 3 階建	鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 2 階建	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造地下 3 階地上 4 階建	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地上 4 階建
開館	昭和62年4月	平成2年8月	平成5年8月	平成7年4月	平成13年9月

※ 北文化会館は、京都市営地下鉄烏丸線北大路駅、京都市営バス北大路バスターミナル、北大路ビブレとの合築（区分所有建物）である。

3 履行期間

契約の日の翌日から令和4年3月1日まで

4 概要・目的

各地域に点在する文化会館は、完成から19から33年が経過する中で、設備機器を中心に多くの部分が耐用年数を超えており、順次更新を図らなければならない状況にある。このため、各施設の状態を把握したうえで、機能維持・長寿命化に向けた計画的な対応が求められている。

本業務は、5つの文化会館について、「劣化度調査」を行い、修繕、更新及び改善の必要性を判断し、現状の課題を解消する、効率的かつ効果的な「改修計画」を作成したうえで、長期にわたる機能維持のための「長期整備計画」を作成するものであり、これらにより施設の長寿命化、ライフサイクルコストの縮減及び改修費用の平準化を図ることを目的とする。

さらに、5つの文化会館の改修・整備計画を相互に連携させる「マスタースケジュール」を作成し、より効率的かつ効果的な計画をめざすものとする。

5 業務内容

(1) 劣化度調査

ア 調査対象

調査対象は、対象施設のすべての建築部位、電気設備、機械設備、舞台設備（舞台音響設備、舞台照明設備、舞台機構設備）、その他設備及び屋外施設とする。但し、施設管理者等が設置したものを除く。以下に区分ごとの調査対象の概要を示す。なお、区分所有建物である北文化会館については、専有部分及び共用部分のうちの専用使用部分（北側避難階段及びバルコニー）を調査対象とする。

区分	調査対象の概要	備考
建築 (室構成)	ホール、創造活動室、リハーサル室、会議室、和室、楽屋、控室、エントランスホール、ロビー、ホワイエ、事務室、警備員室、清掃員室、保育・休養室、更衣室、シャワー室、便所、湯沸室、倉庫、ピアノ庫、調光室、映写室、音響調整室、体育器具庫（北文化会館のみ）、その他	東部文化会館にはリハーサル室なし
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、防災設備、駐車場管制設備、エレベーター、舞台搬入エレベーター（北文化会館のみ）、その他	東部文化会館にはエレベーターなし 呉竹文化センター、北文化会館には駐車場管制設備なし
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、その他	
舞台設備	舞台音響	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
	舞台照明	操作卓、周辺機器、調光盤、スポットライト、その他
	舞台機構	マシン、制御装置、吊物、ワイヤーロープ、ブレーキ、音響反射板、その他
その他	駐車場、駐輪場、外構、その他屋外施設	

イ 調査方法

劣化度調査は、現地調査に先立ち、本市が貸与する設計図書や各種点検記録等の資料を基に事前調査を行ったうえで、下記の手法により実施する。

なお、調査の実施に際しては、調査計画書を作成し、監督員の承諾を得ること。また施設管理者、維持管理業者等へのヒアリングは、事前にヒアリング調査票をヒアリングの対象者に示し、ヒアリング実施後は、ヒアリング記録を作成し、ヒアリングの対象者及び監督員に確認をとること。

区分	調査方法
建築	① 施設管理者，維持管理業者へのヒアリング ② 目視・触診・打診による調査 ③ 動作確認※1等
電気設備	① 施設管理者，維持管理業者へのヒアリング ② 目視・触診・音聴による調査 ③ 各機器の動作確認※1及び製造メーカーへの確認等
機械設備	① 施設管理者，維持管理業者へのヒアリング ② 目視・触診・音聴による調査 ③ 各機器の動作確認※1及び製造メーカーへの確認等 ④ 特殊診断 <hr/> (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 <hr/> <診断箇所> 各施設数箇所程度 ※2 空調用配管及び給排水用配管 空調用ダクト・排気ダクト
舞台設備 (舞台音響設備， 舞台照明設備， 舞台機構設備)	① 施設管理者，維持管理業者へのヒアリング ② 目視・触診・音聴による調査 ③ 各機器の動作確認※1及び製造メーカーへの確認等 ④ 施設管理者，維持管理業者が実施する詳細調査等（必要に応じて実施）の活用

※1 動作確認は各種点検結果を活用し、それら以外に必要なものがあれば実際に動作確認を行う。

※2 監督員と協議のうえで診断箇所を選定し、(a)、(b)又はそれに代わる方法により診断すること。なお、監督員との協議により、特殊診断が必ずしも必要ないと判断される場合、省略できるものとする。

ウ 劣化度の判定

劣化度の判定は、令和2年度(2020年度)に予定される改修工事の内容を踏まえ、以下を参考に、監督員と協議のうえ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">・全体的に健全である・修繕・更新の必要性は低く、日常の維持保全で管理するもの。
B	<ul style="list-style-type: none">・全体的に健全だが、部分的に劣化が進行している。・早期の修繕・更新の必要性は低いが、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	<ul style="list-style-type: none">・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、早期の修繕・更新の必要性が高いもの。
D	<ul style="list-style-type: none">・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、緊急に修繕・更新が必要なもの。

エ 調査結果の整理

調査対象を、区分、部位/設備機器、場所等により分類し、この分類ごとに、仕様、数量、場所、設置年、修繕・更新周期、改修履歴その他基本情報を整理したうえで、劣化度の判定、必要な改修(修繕、更新、改善)、改修時期の目安等を、一覧表(「劣化度調査表」)に取りまとめる。また調査対象の位置図の作成、現状を記録した写真の撮影、整理を行う。

なお、調査対象の分類は、対象施設共通で用い、番号を付して、後述の改修計画表、長期整備計画表にも共通で用いるものとする。

(2) 改修計画の作成

劣化度調査を踏まえて、早期に修繕・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」を作成する。一方、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」を作成する。なお、「改修基本計画」及び「大規模改修基本計画」を併せて「改修計画」という。

また、令和4年度(2022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用概算額を、「5 (1) エ 調査結果の整理」で行った分類に基づいて、一覧表(「改修計画表」)にとりまとめる。

なお、計画作成にあたっては、下記のア～ウに基づいて行うこと。

ア 改修計画の作成方針の策定

以下の内容について整理，検討し，各施設の改修計画の作成方針を設定する。

- ・施設の状況，課題の整理（関係法令への適合状況の整理を含む）
- ・早急な対応が必要な工事の順序
- ・高額な改修工事の時期の分散化
- ・機能向上のための改善工事の内容
- ・施設運営を行いながら実施可能な工事の条件
- ・大規模改修の必要性やその時期

イ 改修計画の内容

改修計画は以下の内容を含むものとする。

- ・改修対象の選定
- ・改修年度，改修内容，工期の設定
- ・施設運営への影響及び搬入ルートの確認，改修方法の検討
- ・改修工事位置図，改修計画図（特定天井対策及び，増改築，模様替えを伴う改修工事について）の作成
- ・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）
- ・大規模改修の全体作業方針，工期の設定

なお，令和3年度（2021年度）に予定される改修工事の内容を踏まえて計画を作成すること。また，令和4年度（2022年度）に予定する工事について，令和3年6月までに整理すること。

ウ 改修計画作成にあたっての基本的な考え方

- ・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。

- ・外観，機能等の回復・維持

施設の外観・内装，機能を竣工時と同水準まで回復し，その水準を維持することで，施設の長期利用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

施設管理者へのヒアリングを踏まえ，現在求められている，又は将来求められる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。

- ・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は6箇月前であること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検討すること。
- ・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。
- ・用語の定義
本業務では、改修，修繕，改善，更新の用語は下記の定義に基づいて使用する。

用語	定義
改修	経年劣化した部分の原状回復を図る工事や、機能・性能の向上を図る工事を行うこと
修繕	経年劣化した部分の原状回復を図ること
改善	経年劣化した部分の原状回復に加え、機能・性能の向上を図ること
更新	経年劣化した部分の原状回復又は機能・性能の向上を図るために、その部分を取り換えること(=交換)

(3) 長期整備計画の作成

対象施設の目標使用年数を80年とし、それまでの機能維持を図ることを目的として大規模改修以降の「長期整備計画」の作成を行う。大規模改修以降については、予防保全的な修繕，更新を行うものとして計画を作成し、大規模改修後，築80年となる年度までの，年度ごとの工事費用概算額を，「5 (1) エ 調査結果の整理」で行った分類に基づいて，一覧表（「長期整備計画表」）にとりまとめる。

(4) 改修・整備計画総括表の作成

改修計画表と長期整備計画表を1つにまとめ，令和4年度（2022年度）から目標使用年数に至る年度までの「改修・整備計画総括表」を施設ごとに作成する。

改修・整備計画総括表は，改修に係るライフサイクルコストの全体像が把握しやすいようA3サイズ2枚程度に収め，見やすいものとするとともに，令和4年度（2022年度）以降の，実際の工事実績に基づいて，後年度に更新することを考慮したものとする。

(5) マスタースケジュールの作成

各施設の改修工事について，高額工事の実施年度の分散化による費用の平準化や，同

種工事の発注をまとめることによるコスト縮減など、5つの文化会館の改修・整備計画を相互に連携させる「マスタースケジュール」を作成し、より効果的かつ効率的な計画とする。

マスタースケジュールは、年度ごとの各施設の工事費用概算額を一覧表示するものとし、令和4年度（2022年度）以降の、実際の工事实績に基づいて、後年度に更新することを考慮したものとする。

なお各施設の改修計画及び長期整備計画は、マスタースケジュールを反映したものとする。

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理解し計画に反映できる者とし、一級建築士若しくは技術士（建設部門）資格取得後、5年以上の実務経験を有する者であること。

管理技術者が次項の建築担当者の要件に該当する場合は、監督員の承諾を得て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年以上の建築設計の実務経験を有する者

(イ) 二級建築士資格取得後7年以上の建築設計の実務経験を有する者

(ウ) 大学（建築に関する専門課程）卒業後5年以上の建築設計の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)～(ウ)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
- (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、「電気設備設計の実務経験」を「電気設備工事施工の実務経験」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の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の実務経験を有する者
- (オ) 大学（機械設備に関する専門課程）卒業後5年以上の機械設備設計の実務経験を有する者
- (カ) 高等学校（機械設備に関する専門課程）卒業後8年以上の機械設備設計の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、「機械設備設計の実務経験」を「機械設備工事施工の実務経験」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。

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管理技術者は、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、監督員の承諾を得ること。

また管理技術者は、業務着手時及び定期的に、監督員と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、すみやかに監督員に確認しなければならない。打ち合わせに際しては、その都度、業務の進捗とそれに応じた全体スケジュール及び月間スケジュールを示すこと。

8 中間報告

令和3年2月末までに、本仕様書「5 業務内容 (1) 劣化度調査及び(2) ア 改修計画の作成方針の設定」を完了し、その内容について報告すること。

また、令和3年10月末までに、本仕様書「14 成果物について」に記載の形式（但し、「(3) 施設ごとの改修・整備計画報告書 概要版」を除く）に取りまとめを行い、報告すること。

9 一括再委託の禁止

- (1) 受注者は、業務の全部又は主たる部分（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）を一括して第三者に委任し、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承諾を得た場合は、この限りでない。
- (2) 受注者は、業務の一部を委任し、又は請け負わせたときは、その者の商号又は名称その他必要な事項を発注者に通知しなければならない。

10 委託料の支払

委託料の支払は、令和2年度の委託業務等の終了の後、受注者からの適法な支払請求書を受理したとき及び、全委託業務等の終了の後、受注者からの適法な支払請求書を受理したときに行う。なお、委託料の支払額は以下のとおりとする。

令和2年度の委託業務等の終了後、契約金額の50%

（消費税及び地方消費税相当額を含む）

全委託業務等の終了後、契約金額の50%

（消費税及び地方消費税相当額を含む）

11 監督員

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。

12 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

13 貸与品等

貸与品については次のとおりとし，受注者は，貸与品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) 過去の設計図書（建設当初の建築，電気設備，機械設備の設計図書のT I Fデータ）
- (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 防火対象物
- オ 受変電設備
- カ 舞台機構設備
- キ 舞台調光設備
- ク 音響・映像設備
- ケ 空調設備
- コ 防災管理（北文化会館のみ）
- サ 建築基準法第12条の定期点検

（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。）

14 成果物について

成果物は以下の構成を基本とし，「5 業務内容」を充たすものとする。なお成果物には，表紙，背表紙，目次，ページをつけること。

- (1) 文化会館の機能維持・長寿命化に向けたマスタースケジュール
 - ア マスタースケジュール作成方針
 - イ マスタースケジュール
 - ウ 各施設の改修・整備計画の概要
- (2) 施設ごとの改修・整備計画報告書
 - ア 計画の概要
（計画の目的・概要，施設の概要など）
 - イ 劣化度調査

(調査の方法, 調査結果の概要, 劣化度調査表, 調査対象位置図, 記録写真, 特殊診断結果など)

ウ 改修計画

- (ア) 計画の方針 (諸課題の整理, 計画の作成方針など)
- (イ) 改修基本計画 (計画の概要, 各改修工事の概要, 改修計画表など)
- (ウ) 大規模改修基本計画 (計画の概要, 各改修工事の概要など)

エ 長期整備計画

(計画の方針, 計画の概要, 各改修工事の概要, 長期整備計画表など)

オ 改修・整備計画総括表

- (3) 施設ごとの改修・整備計画報告書 概要版
- (4) 工事費用の算出根拠
- (5) 業務計画書, 打ち合わせ記録簿, 年間・月間スケジュール, 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収めたCD等を3部とする。

電子データは, 報告書本文等: Microsoft Word 文書, 表計算等: Microsoft Excel ワークシート, 写真: JPG のファイル形式により提出する。これによらない場合は別途協議する。またすべてのデータをPDF形式に変換し併せて提出する。

15 成果物の納期及び納入場所

納期: 令和4年3月1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

16 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, 京都市に帰属するものとする。
- (2) 貸与品は, 業務完了後すみやかに返却すること。