

## 委託仕様書

### 1 委託業務名

京都市環境保全活動センター（京エコロジーセンター）中長期整備計画策定業務委託

### 2 対象施設

- (1) 名 称：京都市環境保全活動センター
- (2) 所 在 地：京都市伏見区深草池ノ内町 13
- (3) 敷地面積：1,056.00m<sup>2</sup>
- (4) 延べ面積：2,703.49m<sup>2</sup>
- (5) 階 数：地下1階 地上3階
- (6) 構 造：鉄筋コンクリート造
- (7) 竣 工：平成14年1月22日

### 3 履行期間

契約締結の翌日から令和7年1月31日まで（予定）

### 4 概要・目的

京都市環境保全活動センターは、COP3（気候変動枠組条約第3回締約国会議）を記念して開設され、身近なごみ問題から地球規模の環境問題まで幅広い視点に立った環境意識や環境にやさしい取組の定着を図ることを目指し、施設の供与や様々な事業を実施してきた施設である。

本業務は、完成後20年以上が経過した同センターの現況調査を行い、劣化度を評価したうえで、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、効果的かつ効果的な改修計画を策定したうえで、中長期にわたる整備計画を策定するものであり、ライフサイクルコストの縮減、予防保全及び長寿命化を目的とする。

なお、計画策定に当たっては、同センターのZEB化に向けた検討調査を行い、既存公共建築物の脱炭素化の取組推進に資するものとする。

### 5 業務内容

#### (1) 劣化度調査

対象施設の劣化度調査は、現地で行う劣化度状況調査に先立ち、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・予備調査を行ったうえで、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。

## ア 対象範囲

調査の対象は、すべての建築部位、電気設備、機械設備、その他設備及び屋外施設（施設管理・運営事業者等が設置したものは除く。）とする。また、建築基準法第12条第2項及び第4項の規定による点検（以下「定期点検」という。）の対象となる調査項目はすべて行うこと。ただし、指定のない項目でも、劣化が著しい建築部位・設備機器等を確認できた場合には、本委託仕様書9に定義する監督員（以下「監督員」という。）に報告し、協議すること。

区分	主な構成
建築 (室構成)	<p>【R階】EVホール、屋上デッキ</p> <p>【3階】リフレッシュコーナー、市民・事業者サロン・図書コーナー、作業印刷室、こども広場、和室、工房、ルームC・D、クッキング・実験室、便所、倉庫、物入、機械室1・2、廊下、階段、テラス</p> <p>【2階】ワークショップ・展示スペース、情報コーナー、事務室、ルームA・B、便所、倉庫1～3、廊下、階段</p> <p>【1階】エントランスホール、展示スペース1・2、映像シアター、守衛室、倉庫、便所、廊下、階段</p> <p>【B1階】電気室、機械室、消火ポンプ室、ファン室、階段</p>
電気設備	電灯設備、動力設備、受変電設備、構内交換設備、構内情報通信網設備、拡声設備、映像・音響設備、インターホン設備、テレビ共同受信設備、監視カメラ設備、火災報知設備、防犯設備、中央監視制御設備、引込配線設備、外灯設備、電話引込用配管設備、昇降機・搬送設備
機械設備	熱源機器設備、空調機器設備、ダクト設備、配管設備、換気設備、自動制御設備、衛生器具設備、給水設備、排水設備、給湯設備、ガス設備、消火設備、床冷暖房設備、ろ過設備
その他	汚水槽、雑排水槽、雑用水槽、外構、その他屋外施設

## イ 調査方法

劣化度調査の方法は、監督員と十分な協議のうえで確定するものとする。

なお、定期点検の調査項目にあつては、国土交通省告示※1のほか、特殊建築物等定期調査業務基準（一般財団法人日本建築防災協会）、建築設備定期検査業務基準書（一般財団法人日本建築設備・昇降機センター）、防火設備定期検査業務基準（一般財団法人日本建築防災協会）及び昇降機定期検査業務基準書（一般財団法人日本建築設備・昇降機センター）に準拠して業務を行うこと。

区分	主な調査内容
建築	<p>① 目視・触診・打診による調査</p> <p>② 動作確認等</p> <p>③ 定期点検の調査報告書の確認</p>

電気設備	① 目視・触診・音聴による調査 ② 各機器の動作確認の実施 ③ 機器製造者又は専門業者が実施している保守点検結果報告書の確認の実施 ④ 機器製造者又は専門業者に対して、ヒアリングの実施 ⑤ 定期点検の調査報告書の確認
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機器製造者又は専門業者による保守点検結果報告書の確認等 ③ 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調査を行う。※2 (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 ④ 定期点検の調査報告書の確認

※1 平成20年3月10日国土交通省告示282号  
 平成20年3月10日国土交通省告示283号  
 平成20年3月10日国土交通省告示285号  
 平成28年5月2日国土交通省告示723号

※2 特殊診断業務の調査方法及び調査個所については、監督員と協議のうえ、決定する。

#### 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うえで確定するものとする。

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。</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、建築部位・設備機器、場所、名称ごとに、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、一覧表及び図面（配置図、平面図、立面図等）に取りまとめる。

## (2) ZEB 化可能性調査

### ア 現状のエネルギー消費量（基準値）の算出

現状の外気性能や一次エネルギー消費量の基準値を、建築図書等を用い建築研究所計算支援プログラム（標準入力法）を使用して算出する。

### イ ZEB 化改修内容の提案

ZEB Ready 以上の基準に合致させるために必要な手法を検討し、改修内容の整理を行うこと。  
次の内容について検討すること。

(ア) 外皮性能の向上及び設備改修の検討

(イ) 概算事業費の算出

## (3) 早期改修基本計画策定業務

劣化度調査により早期対応(5年以内)が必要と判断された改修基本計画と概算の算出を行う。

早期改修基本計画を策定する条件は以下のとおりとする。

### 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

### イ 計画策定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  
性能や性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、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  
改修工事中の施設運営への影響が極力少ない改修方法を検討すること。また、利用申し込みの受付開始日を考慮に入れること（貸会場：3箇月前から）。
- ・ 関係法令等への対応  
建築基準関係規定、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。
- ・ 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。

## (4) 中長期整備計画策定業務

対象建築物の目標耐用年数を 80 年とし、それまでの機能維持を図ることを目的とした中長期整備計画の策定を行う。令和 36 年（2054 年）までの年度ごとの建築部位・設備機器別の修繕に必要な概算費用を一覧表に取りまとめる。また、令和 86 年（2104 年）までの建築部位・設備機器別の修繕に必要な概算費用の総額を算出すること。

計画の策定にあたっては、ZEB 化改修の提案内容を踏まえつつ、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にすること。

## 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適応と監督員が見なした場合は、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（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)～(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) 1級電気工事施工管理技士資格取得後3年以上の電気設備設計の実務経験を有する者

(エ) 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

(オ) 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、「電気設備設計の実務経験」を「電気設備工事の施工実務経験」に読み替えることができるものとする。

注2) 「電気に関する」とは、「電気」など建築設備と関連のある名に関する学科をいう。

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。

#### 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(ウ)～(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「機械設備工事の施工実務経験」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に関する学科をいう。

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、管理技術者と監督員は打合せを行うものとし、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。

#### 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

- (1) 業務委託契約書第14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。
- (2) 本業務の監督員は、京都市都市計画局公共建築部の技術支援に基づき、京都市環境政策局地球温暖化対策室が行う。

## 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) 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
- (4) 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時は、受注者がその責任を負うものとする。

品名	数量	引渡場所
既存図面	1	京都市環境政策局地球温暖化対策室
建築基準法第12条に基づく定期点検報告書	1	
消防設備点検報告書	1	
自家用電気工作物点検報告書	1	
空調衛生機械設備保守業務報告書	1	
中央監視盤点検報告書	1	
自動ドア点検報告書	1	
受水槽・高架水槽の水質及び外観検査報告書	1	
昇降機設備点検報告書	1	
修繕・改修履歴一覧表	1	
3年間の年間エネルギー使用量データ	1	

## 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) ZEB 化可能性調査報告書  
(一次エネルギー消費量の算出結果（改修前後）、建築研究所計算支援プログラム（標準入力法）の入力ファイル（EXCEL ファイル）、標準入力法の入力ファイルに入力した室名範囲が分かる資料、ZEB 改修方針（パッシブ（建築）及びアクティブ（設備）改修方針の整理、概算事業費)
- (3) 早期改修基本計画報告書  
(早期改修基本計画、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) 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2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 Office (Word、Excel、PowerPoint) とし、デジタル写真のファイル様式はJPEGとする。CADを使用して図面を作成する場合は、Jw-cadによるものとする。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：令和7年1月31日

納入場所：京都市環境政策局地球温暖化対策室

### 14 その他

- (1) 業務委託の内容は、第三者に漏えいしてはならない。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。
- (2) 貸与資料は、業務完了後速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。