

委託仕様書

1 委託業務名

京都市農林振興施設修繕計画作成業務委託

2 対象施設

以下の3施設のうち、計画対象に示す建築物の劣化度調査及び改修基本計画の策定を行う。調査対象に示していない建築物については、劣化度調査及び改修基本計画の策定は要しない。

(1) 京都市地域特産物需要拡大センター（ウッディー京北）

ア 所在地：京都市右京区京北周山町上寺田1番地の1

イ 敷地面積：2,658平方メートル

ウ 計画対象：物産館

エ 建築面積：520.00平方メートル

オ 構造：木造1階建て

カ 竣工：平成8年3月

(2) 京都市宇津峡公園

ア 所在地：京都市右京区京北下宇津町向ヒ山1番地

イ 敷地面積：2,700平方メートル

ウ 計画対象：管理棟，コテージ，炊事棟

エ 建築面積：(管理棟)153平方メートル

(コテージA)72平方メートル×3棟

(コテージB)66平方メートル×2棟

(炊事棟)46平方メートル×2棟

オ 構造：(管理棟)木造1階建て

(コテージA, B)木造1階建てロフト付き

(炊事棟)木造1階建て

カ 竣工：(管理棟, コテージA, 炊事棟)平成10月3月

(コテージB)平成12年3月

(3) 京都市京北森林公園

ア 所在地：京都市右京区京北塔町愛宕谷25番地の3

イ 敷地面積：21,852平方メートル

ウ 計画対象：きのご館，複合遊具（4基）

エ 建築面積：326平方メートル

オ 構造：(きのご館)木造1階建て

(複合遊具)木製

カ 竣工：平成12年3月

3 履行期間

契約締結日の翌日から平成31年3月31日まで

4 概要及び目的

本業務は、竣工後20年以上が経過した農林振興施設（3施設）の現況調査を行い、劣化度を評価した上で、改修基本計画を作成するものであり、ライフサイクルコストの縮減、予防保全及び長寿命化に寄与するとともに、北部山間地域の振興拠点として、施設の機能を改善す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。

ア 対象範囲

調査の建築部位・設備機器は以下の項目（施設運営事業者等が設置したものは除く。）とする。ただし、指定のない項目でも、劣化が著しい部位・機器を確認できた場合には、監督員に報告し、協議すること。

(ア) 京都市地域特産物需要拡大センター（ウッディー京北）

| 区分 | 部位名/設備機器名 |
|------|--|
| 建築 | 以下に掲げる部位（ただし、平成20年国土交通省告示第282号（以下「告示282号」という。）に定める調査項目は全て行うこと。） 屋根、外壁、ひさし・とい、軒天井・ひさし下端、外部床、バルコニー、外部建具、外部用自動ドア、内壁・柱・はり、内部天井、内部床、内部建具、内部用自動ドア、構造体・基礎、門・塀、敷地 |
| 電気設備 | 電灯設備、動力設備、受変電設備、テレビ共聴設備、放送設備、構内交換設備、構内情報通信網設備、自動火災報知設備 |
| 機械設備 | 空調設備、換気設備、排煙設備、給排水衛生設備、給湯設備、ガス設備、厨房機器設備 |

(イ) 京都市宇津峡公園

| 区分 | 部位名/設備機器名 |
|----|--|
| 建築 | 以下に掲げる部位（ただし、平成20年国土交通省告示第282号（以下「告示282号」という。）に定める調査項目は全て行うこと。） 屋根、外壁、ひさし・とい、軒天井・ひさし下端、外部床、バルコニー、外部建具、内壁・柱・はり、内部天井、内部床、内部建具、構造体・基礎、門・塀、敷地 |

| | |
|------|--|
| 電気設備 | 電灯設備，動力設備，テレビ共聴設備，放送設備，構内交換設備，構内情報通信網設備，自動火災報知設備 |
| 機械設備 | 空調設備，換気設備，排煙設備，給排水衛生設備，給湯設備，ガス設備，浄化槽設備 |

(ウ) 京都市京北森林公園

| 区分 | 部位名/設備機器名 |
|------|--|
| 建築 | 以下に掲げる部位（ただし，平成 20 年国土交通省告示第 282 号（以下「告示 282 号」という。）に定める調査項目は全て行うこと。） 屋根，外壁，ひさし・とい，軒天井・ひさし下端，外部床，バルコニー，外部建具，内壁・柱・はり，内部天井，内部床，内部建具，構造体・基礎，門・塀，敷地 |
| 電気設備 | 電灯設備，動力設備，テレビ共聴設備，放送設備，構内交換設備，構内情報通信網設備，自動火災報知設備 |
| 機械設備 | 空調設備，換気設備，排煙設備，給排水衛生設備，給湯設備，ガス設備，旧浄化槽設備，椎茸乾燥機，高圧殺菌釜，大型冷蔵庫 |
| 複合遊具 | 木製複合遊具 |

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，監督員と十分な協議の上で確定するものとする。

| 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告示 282 号に定める調査項目にあつては，同告示及び特定建築物定期調査業務基準（2016 年改訂版）（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各機器の動作確認等 |
| 機械設備 | ①目視・触診・音聴による調査 （排水桝については 1 施設につき 10 箇所程度調査を行うこと） ②各機器の動作確認等 |
| 複合遊具 | ①目視・触診・打診による調査 ②動作確認等 |

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上で確定するものとする。

| 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(製造者、型番等)、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) 改修基本計画作成業務

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。

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、本業務には含まない。

改修基本計画では、劣化診断に基づき 2020 年から 2030 年までの期間の年度ごとの改修計画と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・外観まで回復させて、施設の安全な利用と長寿命化を図る計画とすること。

- ・施設の機能改善

対象施設が京都市北部山間地域の地域振興を担う中核施設として、改修に当たり地域の農林産物の需要拡大や、高齢者、障害者等への配慮、近年増加傾向にある外国人観光客に対応できるデザイン等の視点を計画に反映させること。

- ・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。
- ・関係法令等への対応
関係法令により既存不適格となっているものについて、改修計画に反映させること。
- ・コスト・省エネルギー化の視点
ランニングコスト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。

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に5年以上の実務経験を有するものであること。

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適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、監督者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、建築との関連が少なく建築に関する知識及び技能の必要性が少ない業務、建築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)～(エ)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。

業務着手時及び月1回程度、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。

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、管理技術者業務とし、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) 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。

(2) 劣化度調査、改修基本計画作成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

京都市産業観光局農林振興室農政企画課職員が行う。

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

貸与品については別紙1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、破損また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。

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)
- (2) 建築基準法第12条に基づく点検報告書（該当施設のみ）
- (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) 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 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：平成31年3月31日

納入場所：京都市産業観光局農林振興室農政企画課

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、本市担当者の指示に従うこと。

貸与品一覧

1 京都市地域特産物需要拡大センター（ウッディー京北）

(1) 工事等図面

| 図面名称 | 年度 | 工事種別 | データの有無 |
|---------------------------------|-------|----------|---------|
| 産地形成型林業構造改善事業 | H 7 | 建築・電気・機械 | ▲ |
| 京都市林産物需要拡大センター増築・改修工事 | H 2 1 | 建築 | ○, △ |
| 京都市林産物需要拡大センター増築・改修工事 (完成図面) | H 2 2 | 建築 | △ |
| 施設管理者用引渡完成図書等 | H 2 6 | 電気 | ▲ |
| 消防関係, 自火報等 (復本) | H 2 6 | 電気 | ▲ |
| 便所改修その他工事 | H 2 6 | 建築 | ○, △, ▲ |
| 便所改修その他工事 (完成図面) | H 2 6 | 建築 | ▲ |
| 衛生設備工事 (完成図面) | H 2 6 | 機械 | ○, △, ▲ |
| 便所改修工事 (完成図面) | H 2 6 | 電気 | ○, △ |
| 完成図書等引渡しリスト | | 機械 | ▲ |
| 受変電設備改修工事 (完成図面) | H 2 7 | 電気 | ○, △, ▲ |

(2) 定期点検報告書

| 名称 | 年度 |
|-----------|-------|
| 消防設備点検報告書 | H 3 0 |

2 京都市宇津峡公園

工事等図面

| 図面名称 | 年度 | 工事種別 | データの有無 |
|---|-------|----------|--------|
| 竣工図 (管理棟, コテージ, 電気設備, 機械設備, 看板) | H 8 | 建築・電気・機械 | ▲ |
| 広場緑地等利用施設建築附帯工事 | H 8 | 電気・機械 | ▲ |
| 広場緑地等利用施設建築附帯工事 (竣工図) (機械室, 電気設備, 機械設備, 外構工事) | H 8 | 電気・機械 | ▲ |
| 竣工図 (休憩所, 電気設備, 機械設備) | H 8 | 電気・機械 | ▲ |
| 竣工図 | H 9 | 建築 | ▲ |
| 竣工図 (コテージ) | H 1 1 | 建築・電気・機械 | ▲ |

3 京都市京北森林公園

(1) 工事等図面

| 図面名称 | 年度 | 工事種別 | データの有無 |
|----------------|-------|--------|--------|
| 森林活用型林業構造改善事業 | H 1 0 | 建築 | ▲ |
| 追加工事 | H 1 0 | 電気・機械 | ▲ |
| 橋梁, 植栽, 屋外給排水等 | H 1 1 | 機械・その他 | ▲ |

※データの有無欄の凡例は以下のとおり

- ・○：CADデータ有り
- ・△：マイクロ図面のデータ有り
- ・▲：紙の図面有り

※定期点検報告書は全て紙の資料のみ