

仕様書

1 委託業務名称

「京都市勸業館大規模改修基本計画」作成業務

2 対象施設

(1) 所在地

京都市左京区岡崎成勝寺町9番地の1

(2) 竣工年月

平成8年3月

(3) 施設規模等

構 造 鉄筋コンクリート造及び
鉄骨造地上4階建地下3階1棟

敷地面積 20,364平方メートル

延べ床面積 38,524平方メートル

(4) 施設の主な部屋

階数	部屋	面積	収容人数等
3階	第3展示場	4,000 m ²	約5,000名
2階	美術工芸ギャラリー	113 m ²	—
1階	第2展示場	3,800 m ²	約3,600名
地下1階	第1展示場	1,480 m ²	約1,500名
	特別展示場	370 m ²	約360名
	日凶デザイン博物館	817 m ²	約800名
	大会議室	182 m ²	約120名
	第一会議室	52 m ²	約24名
	第二会議室	52 m ²	約24名
	第三会議室	52 m ²	約24名
	工芸実技室	104 m ²	約48名
	常設展示場（京都伝統産業ミュージアム）	2,000 m ²	—
地下2階	一般駐車場	—	163台

3 履行期間

契約締結日から令和9年2月26日（金）まで

ただし、「7 成果物について（1）中間成果物」については、令和8年8月31日（月）までに本市へ提出すること。

4 概要・目的

京都市勧業館は完成から30年が経過し、建物や設備の老朽化が進んでいるため、平成29年度に「京都市勧業館改修基本計画」（以下「改修基本計画」という。）を策定し、これまで長寿命化に向けた改修を行ってきた。

また、この間の社会情勢の変化や利用者ニーズも多様化しているなか、現在の施設・設備の仕様では、利用者ニーズに十分に対応できないケースも発生しており、他都市で同様の施設の整備が次々と進んでいることから、都市間における競争力の低下が懸念される状況にある。

一方で館内で全面的に使用している蛍光灯の製造・輸出入が令和9年末を期限に禁止されることや、法令改正等により現在の基準に適合していない（既存不適格）状態になっている部分など当時から状況が大きく変化している。

このため、施設を全面的に休館し、機能維持・長寿命化はもちろんのこと、多様なニーズへの対応や令和8年3月に改定予定の「新京都市戦略」に掲げる政策の推進に向けた施設の機能向上等も含めた大規模改修を行う必要があることから、効果的かつ効率的に改修を行うことができるよう、現状把握、課題整理、施設に必要な機能、改修手法や改修範囲を明らかにするための調査・検討を行い、大規模改修の円滑な実施に寄与することを目的とする。

5 業務内容

(1) 劣化度調査

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。）をはじめとする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～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。

なお、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

調査の対象とする建築部位・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、調査の対象に加えること。

区分	構成
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。）及び平成28年国土交通省告示第723号（以下「告示723号」という。）に定める調査項目は全て

	<p>行うこと。)</p> <p>屋根、外壁、ひさし（車寄せ）・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、擁壁、門・塀、敷地、排煙設備、展示支援吊物設備</p>
電気設備	<p>以下に掲げる部位（ただし、平成20年国土交通省告示第283号（以下「告示283号」という。）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。）に定める調査項目は全て行うこと。)</p> <p>電灯・コンセント設備、動力設備、幹線設備、受変電設備、自家発電設備、直流電源装置設備、中央監視設備、テレビ共同受信設備、放送設備、インターホン設備、構内交換機設備、電話設備、構内情報通信網設備、防災設備、無線通信補助設備、太陽光発電設備、昇降機設備、展示支援照明設備、展示支援音響設備、展示支援情報システム設備、避雷設備、監視カメラ設備、駐車場管制設備、入退室管理システム設備、防犯設備</p>
機械設備	<p>以下に掲げる部位（ただし、告示285号に定める調査項目は全て行うこと。)</p> <p>空調設備、換気設備、排煙設備、自動制御設備、給排水衛生設備、消火設備、ガス設備、厨房設備、屋外給排水設備</p>
その他設備	汚水槽、雑排水槽、雑用水槽、湧水槽、蓄熱槽

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、本市監督員の承認を得たうえで実施するものとする。

区分	調査方法
建築	<p>① 目視・触診・打診による調査※¹</p> <p>② 動作確認等</p> <p>③ 告示282号及び告示723号に定める調査項目にあたっては、同告示及び特殊建築物特定期調査業務基準（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。</p> <p>④ 施設管理者（維持管理業者を含む）へのヒアリング</p>
電気設備	<p>① 目視・触診・音聴による調査</p> <p>② 各機器の動作確認及び製造メーカーによる確認等</p>

	③ 告示283号及び告示285号に定める調査項目にあつては、同告示及に準拠して業務を行うこと。 ④ 施設管理者（維持管理業者を含む）へのヒアリング
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 以下については、確実に劣化状況が把握できるよう、適切な調査方法及び調査箇所を受託者が提案すること。 [・ 空調用配管、給排水配管 ・ 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、同告示に準拠して調査を行うこと。 ⑤ 施設管理者（維持管理業者を含む）へのヒアリング

※1 立ち入り可能な箇所で目視、触診を行い、立ち入れない箇所の判断は診断結果を基に協議する。

ウ 劣化度の判定区分

劣化度の判定区分は以下を参考に本市監督員と十分な協議のうえ、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。 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	<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。 緊急の修繕・更新の必要性はないが、維持保全の中で、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、修繕・更新が必要なもの。
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、調査結果、対応策、耐用年数、経過年数、大規模改修後の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。

劣化度判定区分については、判定根拠を明示したうえ、劣化が見られる部分には劣化状況写真を添付し、場所を図面に示すこと。

(2) 大規模改修基本計画作成

計画内容については、以下の項目を含めること。

ア 現状把握・課題整理

- ・ 大規模改修を実施するうえで必要となる、敷地や建物の基礎的な情報、利用状況、関係法令による法的規制等についての現状分析を行う。
- ・ 他都市における類似施設の現状（改修の状況、改修項目、改修費用等）を整理する。
- ・ 建物、設備、機能面、各部屋、運営面について、劣化度調査結果、施設管理者へのヒアリングや本市が提供する利用者アンケート結果等を踏まえ、それぞれの主要な課題を整理する。

イ 施設の目指すべき方向性の設定

- ・ 上記の現状把握、課題整理を踏まえ、本市が策定する「京都基本構想」や「新京都戦略」、関連計画に沿った、今後、京都市勧業館が目指すべき方向性を検討する。
- ・ 方向性の設定に当たっては、本市と十分に協議すること。なお、現時点で検討している方向性は以下のとおり。

- 世界中から選ばれる京都を代表するM I C E施設
- 多様なニーズに対応できる産業・文化振興拠点
- 国内外に京都の魅力を発信する伝統産業振興拠点
- いつでも誰もが安心・安全に利用できる賑わい交流施設

ウ 改修項目の選定

- ・ 上記の方向性を踏まえ、老朽化対策だけでなく、都市間における競争力の向上や「京都基本構想」・「新京都戦略」等に寄与する大規模改修項目の提案を行うこと。
- ・ 改修項目の選定に当たっては、本市及び施設管理者と十分に打ち合わせを行うものとし、以下の項目について十分に配慮すること。

- 安全性の向上（特定天井の改修、可動間仕切りの更新 など）
- 施設の長寿命化（建物及び各設備の改修・更新 など）
- 省エネルギー対策（照明のLED化 など）
- 産業・文化振興やM I C E誘致の強化（調光設備・舞台照明設備の更新など）
- 多様な利用者ニーズへの対応（可動間仕切りの区画変更、床・壁の防音・振動対策 など）
- 賑わい創出や交流促進（1階ロビーの拡張、光庭の有効活用 など）
- その他（伝統産業のPR、伝統産業ミュージアムの視認性向上）

- ・ 他都市の類似施設に備わっている設備等で、上記の方向性等を踏まえ、今後、京都市勧業館に必要となると見込まれる設備等について、提案すること。

- ・ 休館時にしかできない項目、劣化度調査の結果、早急に改修が必要な項目、これらに付帯する項目は必ず選定すること。
- ・ 改修項目について、公共施設が一般的に備えることを求められる基本的性能のうち、特に京都市勧業館が備えるべき性能について整理を行う。
- ・ ユニバーサルデザインへの配慮、バリアフリー化等についても検討すること。

エ 最適な施工方法の検討

- ・ 各改修項目について、最も効率的かつ経済的な施工方法を検討する。
- ・ 改修後の維持管理や保守等を見据え、可能な限り汎用的な施工方法を検討すること。
- ・ 他団体が利用している事務所や地下1階にある京都伝統産業ミュージアムについては、施設の休館中でも継続して利用ができるよう施工方法を検討すること。
- ・ 建築意匠に与える影響を極力低減する計画とすること。

オ 事業スケジュール等の作成

- ・ 概算工事費の算出及び大規模改修が完了するまでの事業スケジュールを作成する。
- ・ 概算工事費については、建築、電気、機械ごとに各改修項目の費用を算出すること。
- ・ 基本設計及び実施設計に係る概算費用を算出すること。
- ・ 事業スケジュールについては、令和12年度当初から休館のうえ施工する想定で作成すること。なお、現時点で想定しているスケジュールは以下のとおり。

- | |
|--------------------------|
| ○ 令和 8年度：大規模改修基本計画 |
| ○ 令和 9年度：基本設計 |
| ○ 令和10年度：実施設計 |
| ○ 令和11年度：入札・契約 |
| ○ 令和12年度：休館（20ヶ月程度）・工事実施 |
| ○ 令和13年度：工事完了・開館 |

- ・ 事業スケジュール、概算工事費、基本設計及び実施設計に係る概算費用については、「3 履行期間」に記載の令和8年8月31日までに本市へ提出すること。

カ 大規模改修に関する最適事業手法及び国庫補助等に関する検討

- ・ PFI方式のほか、工事及びその後の運営に係る基本スキームの検討
- ・ 国庫補助等の可能性調査及び検討、必要に応じて資料等の作成を行う。

6 大規模改修基本計画作成に当たっての基本的な考え方

- (1) 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・設備については、竣工時と同水準の機能・外観まで回復させ、施設の安全な利用、長寿命化を図る計画とすること。
- (2) 施設の目指すべき方向性に沿った機能向上
現在求められている、あるいは将来求められるであろう機能についての向上を図り、将来にわたり、施設の利用増加が見込める計画とすること。
- (3) 効果的・効率的な計画
建築、電気、機械、展示支援設備等を横断的にとらえた効果的・効率的な計画とすること。
- (4) 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等関係法令に適合していないものを整理し、計画に反映すること。
- (5) コスト・省エネルギー化の視点
「京都市公共建築物脱炭素仕様」に基づき、ZEB化実現の可能性等、省エネルギー化に向けた手法やランニングコスト削減を検討すること。
- (6) 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購入や機器の設置方法を検討すること。

7 成果物について

- (1) 中間成果物
中間成果物は以下のとおりとする。
 - ・ 中間概算事業費（工事費用※・基本設計費用・実施設計費用） データ 1式
 - ・ 中間事業スケジュール データ 1式※「機能維持・長寿命化」又は「機能向上」に改修項目を分類したうえで、改修項目の選定に活用できるものとして、個別にそれぞれの概算工事費用を算出すること。
- (2) 成果物
成果物は以下のとおりとする。
 - ・ 劣化度調査報告書 1部
 - ・ // データ 1式
 - ・ 京都市勸業館大規模改修基本計画 5部
 - ・ // データ 1式
 - ・ 京都市勸業館大規模改修基本計画（概要版） 5部
 - ・ // データ 1式
 - ・ 関連資料等 1式

8 業務実施条件等について

(1) 業務実施条件

- ・ 本市職員と十分な連絡を取り業務を進めること。主要な方針等については、担当職員と協議を行うこと。
- ・ 本業務の履行に係る費用は全て受託者の負担とする。
- ・ 本業務の実施に当たっては、関連する法令、条例等を遵守しなければならない。

(2) 支払条件

委託料については、本市において成果物の検収が完了した後、受託者からの請求により支払うものとし、前金払い及び部分払いは行わない。

(3) 提出書類等

ア 契約締結時

- ・ 業務工程表 2部
- ・ 本業務の組織表及び担当者名簿 2部
(氏名、保有資格、実務経験年数及び同種類似業務実績が分かるもの)

イ 業務完了時

- ・ 業務完了届 1部
- ・ 請求書 1部

ウ 協議等の実施

- (ア) 受託者は、委託業務を適正かつ円滑に実施するため、本市と常に密接に連絡をとり、委託業務の方針、条件等の疑義を確認するものとし、その内容については、その都度受託者が速やかに協議録を作成すること。
- (イ) 受託者は、本市職員以外の施設管理者、事業者、その他関係者等と協議を行った場合は、速やかに協議録を作成し、本市に提出すること。
- (ウ) 受託者は、委託業務の進捗状況に応じて、業務ごとに中間報告を行い、十分な打合せを行うものとする。
- (エ) 受託者は、本市から進捗状況等の報告を求められた場合は、速やかにこれに応じなければならない。

(4) 貸与物品について

改修基本計画及び中長期整備計画のほか、必要に応じて本市所有の記録、図面等を貸与する。業務終了後、速やかに返却すること。

(5) 管理技術者及び計画策定担当主任技術者等の選定

本業務に当たっては、管理技術者、計画策定担当主任技術者（建築計画策定担当者）、電気計画策定担当者及び機械計画策定担当者（以下「管理技術者等」という。）を選定し、その者の下に行わなければならない。また、管理技術者等については、書面により届け出て、本市の承諾を得るものとする。

なお、管理技術者等の資格要件は、下記によるものとする。

ア 管理技術者の資格要件

受注者は、業務遂行に当たって、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本市に提出し、承諾を得るものとする。

管理技術者は、自社の社員から選定するほか、基本計画において建築・電気・機械の計画趣旨及び内容を総括的に反映できる者とし、一級建築士資格取得後5年以上の実務経験を有する者でなければならない。

また、管理技術者は、下記イに掲げる計画策定担当主任技術者を兼ねることができない。

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當であると本市が認めた場合は、受注者は、速やかに適正な措置を講じるものとする。

イ 計画策定担当主任技術者等の選定について

受注者は、次に掲げる計画策定担当主任技術者、電気計画策定担当者及び機械計画策定担当者を選定しなければならない。

また、計画策定担当主任技術者は、自社の社員から選定しなければならない。

ただし、電気計画策定担当者及び機械計画策定担当者は、自社又は協力事務所の社員から選定することができる。

なお、業務履行期間中において、同担当者が業務を担当するに当たり、著しく不適當であると本市が認めた場合は、受注者は、速やかに適正な措置を講じるものとする。

○ 計画策定担当主任技術者（建築計画策定担当者）（次の a～d いずれかに該当する者）

- a 1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
- b 2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
- c 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
- d 上記 a～c 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

○ 電気計画策定担当者（次の a～g のいずれかに該当する者）

- a 設備設計1級建築士又は建築設備士で電気設備設計の実務経験を有する者
- b 1級建築士資格取得後5年以上の電気設備設計実務経験を有する者
- c 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実務経験を有する者
- d 電気主任技術者資格取得後3年以上の電気設備設計実務経験を有する者
- e 大学(専門課程)卒業後5年以上の電気設備設計実務経験を有する者

- f 高等学校(専門課程)卒業後8年以上の電気設備設計実務経験を有する者
- g 上記 a～f のいずれかのものと同等以上の知識及び経験を有すると認められる者

○ 機械計画策定担当者(次の a～g のいずれかに該当する者)

- a 設備設計1級建築士又は建築設備士で機械設備設計の実務経験を有する者
- b 1級建築士資格取得後5年以上の機械設備設計実務経験を有する者
- c 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
- d 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
- e 大学(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
- f 高等学校(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
- g 上記 a～f のいずれかのものと同等以上の知識及び経験を有すると認められる者

(6) 仕様書等と委託業務内容が一致しない場合の修正義務

受託者は、委託業務の内容が仕様書又は本市監督員の指示、もしくは受託者と本市監督員との協議や打合せの内容に適合しない場合において、本市監督員より修正を求められたときは速やかに応じなければならない。

(7) その他

- ・ 本業務委託を通して知り得た情報は、第三者へ漏洩してはならない。
- ・ 成果物に係る著作権は本市に帰属することとし、受託者は本市の許可なく成果物の内容を公表しないこと。
- ・ 本仕様書に明記されていない事項や記載事項に疑義がある場合は、必ず本市と協議を行うこと。