

令和7年度

浜松市文化コミュニティセンター（クリエート浜松）

劣化調査及び修繕計画策定業務委託

発注仕様書

浜松市

I 総則

1. 業務名称 令和7年度 浜松市文化コミュニティセンター（クリエート浜松）劣化調査及び修繕計画策定業務委託

2. 場 所 浜松市 中央区 早馬町 地内

3. 契約期間 令和7年6月25日から 令和7年12月18日まで

4. 適用範囲

本仕様書は、浜松市（以下、「本市」という。）が実施する「令和7年度 浜松市文化コミュニティセンター（クリエート浜松）劣化調査及び修繕計画策定業務委託」（以下、「本業務」という。）に適用する。

5. 委託項目

- （1）施設の劣化調査
- （2）施設の修繕計画策定

6. 調査対象施設概要

建物名称	浜松市文化コミュニティセンター（クリエート浜松）
用 途	集会施設
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階 数	地上6階、地下1階
延べ面積	10,375.021m ²
竣工年月	昭和63年6月
諸 室	ホール、ギャラリー、ふれあい広場、特別会議室、会議室、スタジオ、創造活動室、講座室、和室、クッキングルーム、展示室、エントランスホール、各種団体事務室、トイレ、湯沸室等

7. 疑義

業務内容に疑義が生じた事項については、委託者と受託者が協議の上決定するものとする。

8. 注意事項

本仕様書は、本調査の基本的内容について定めるものであり、本仕様書に明記されていな

い事項であっても、調査業務の目的達成のために必要と思われるものについては、受託者の責任において実施すること。

本業務に当たっては、施設運営に支障をきたさないように、調査日程を委託者及び施設管理者と事前に調整する。稼働中の設備機器を停止する必要がある場合には、事前に委託者と方法や日程等を協議するものとする。

9. 契約変更

業務内容の変更により業務委託料や履行期間に変更が生じる場合は、委託者と協議の上、業務委託契約の変更を行う。

10. 適用基準等

本仕様書に記載なき事項については、以下に示す仕様書を準拠するものとする。

○国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築工事標準仕様書」「公共建築改修工事標準仕様書」「公共建築設備工事標準図」「工事施工監理指針」

各建築、電気設備、機械設備工事編 令和4年版

○特定建築物定期調査業務基準 最新版 一般財団法人日本建築防災協会（参考）

そのほか、建築基準法令、消防法令、その他関係法令等に準拠するよう、適正かつ確実なる調査をするものとする。

11. 使用機器

本業務内の調査に検査機器等を持ち込み使用する場合には、事前に使用機器等一覧を作成し、委託者の承諾を得た後使用するものとする。

12. 調査業務記録写真

施設現況調査を行う際には、劣化状況写真（主要部位および劣化した部位）を撮影し、調査報告書に添付すること。

13. 提出書類

提出書類の種類は、以下とする。

- 業務計画書
- 調査結果報告書
 - ・劣化調査報告
 - ・修繕計画
 - ・現況写真
- 報告書データ
- 打合せ議事録

14. その他

本調査業務に際しては、関係法令を遵守し、次の事項を厳守すること。

(1) 労働災害の防止

調査業務中の危険防止対策を十分に行い、また、労務者への安全教育を徹底し、労務災害の発生のないよう努めるものとする。

(2) 現場管理

資材・機器等の搬出および置場、搬入路などについては監督員と十分協議し、本施設の業務・利用する市民に支障のないよう計画し、実施するものとする。

(3) 受託者の責務

調査業務期間中に、受託者の責により生じた事故、損傷、汚染等については、受託者が責任を負うものとする。

(4) 担当技術者及び協力会社の選定

建築の業務及び本業務の総括は一級建築士が行うこと。電気設備、機械設備の業務については、建築とは別にそれぞれ担当者を選任すること。

受注者が業務の一部を第三者の協力会社に再委託しようとする場合、委託者の承諾を受けかつ、それぞれ次の要件を満たすものであること。

① 建築設計事務所

- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号。以下同じ。）による一級又は二級建築士が所属し、建築士事務所登録を受けていること。

② 設備事務所

次のいずれかの事務所であること。

- ・ 建築士法による設備設計一級建築士または建築設備士が1人以上所属していること。
- ・ 浜松市工事関連業務委託入札参加登録業者名簿（当該年度版）に登録されていること。
- ・ 委託者の承諾を受けた事務所であること。

II 業務概要

1. 業務目的

クリエート浜松は昭和 63 年 6 月竣工から 37 年が経過し、建物・設備の老朽化が進んでいる。今後計画的に修繕を実施するために、現在の施設劣化度を調査し、これに基づく修繕計画を策定する。

本修繕計画は、短期修繕計画（令和 8 年度から令和 12 年度の 5 年間）及び中期修繕計画（令和 13 年度から令和 17 年度の 5 年間）に分けて策定する。

短期修繕計画は、直近の工事についての実施計画として活用するために、より緊急度の高い部位（経年劣化設備機器の更新、防火避難消火設備等安全に関する部位の更新及び雨漏り漏水に関する部位の修繕）を中心に計画するものとし、工事による施設運営の影響（休館の必要の有無・期間）を考慮の上、工事に必要な実工期を計画に記載するとともに、工事実施予算の根拠となる金額を算出する。

中期修繕計画については、将来的に必要とされる修繕項目及びコストを把握し、中期的な施設修繕計画に活用するために、劣化調査結果を踏まえ、主に隠蔽部機器、配管、ダクト、配線の改修及び内装改修工事についての修繕計画を策定する。

2. 資料の貸与

受託者に対し、業務に必要な資料を貸与する。貸与資料は、業務終了までにすべて返却する。竣工図については、PDF データにて提供する。

【竣工図リスト】

- (1) 昭和 63 年度新築工事
建築図・電気設備図・空気調和設備図・給排水衛生設備図・舞台機構設備図
舞台照明設備図・舞台音響設備図・昇降機設備図
- (2) 平成 11 年度冷凍機整備工事（電気設備）
- (3) 平成 21 年度自動火災報知設備受信機・感知器更新工事（電気設備）
- (4) 平成 21 年度ユニバーサルデザイン化整備工事（建築・電気設備・機械設備）
- (5) 平成 23 年度省エネルギー化改修工事（電気設備・機械設備）
- (6) 平成 23 年度電波障害対策施設撤去工事（電気設備）
- (7) 平成 24 年度 VCB 取替工事（電気設備）
- (8) 平成 24 年度非常放送設備取替工事（電気設備）
- (9) 平成 25 年度レストラン改修工事（建築・電気設備・機械設備）
- (10) 平成 26 年度 LED 照明導入工事（電気設備）
- (11) 平成 26 年度 5 階文芸館改修工事（建築・電気設備・機械設備）
- (12) 平成 27 年度中央監視装置改修工事（機械設備）
- (13) 平成 28 年度音響設備改修工事（電気設備）

- (14) 平成 28 年度外部シーリング及び屋上防水改修工事（建築）
- (15) 平成 30 年度エレベーター改修工事（電気設備）
- (16) 令和元年度雨漏り対策工事（建築）
- (17) 令和元年度ホール舞台照明設備等改修工事（電気設備）
- (18) 令和 2 年度エスカレーター改修工事（機械設備）
- (19) 令和 5 年度受電設備変圧器改修工事（電気設備）
- (20) 令和 5 年度ハロゲン化物消火設備更新工事（機械設備）
- (21) 令和 6 年度中央監視装置更新工事（機械設備）

【その他提供資料】

- (1) 計画通知資料
- (2) 建築基準法 12 条定期点検、保守点検報告書等
- (3) 施設の修繕改修履歴
- (4) その他業務遂行上必要な資料

3. 成果品の帰属

成果品は、すべて市に帰属するものとし、本市は成果品を自由に使用することができる。

4. 業務内容

(1) 劣化調査

劣化調査は、以下の対象部位について、目視点検（不具合が発見された場合、触指・打診含む）及び定期点検等報告書、施設管理者ヒアリング、過去の修繕履歴等により行う。設備機器については、機器毎に、機種、設置年、型式、劣化状況を一覧表にして報告書を作成する。照明器具等設置個数の多い器具については、機種毎にまとめて報告書を作成する。また、設備以外については部位ごとに一覧表形式とし、報告書を作成する。

各種運転データ測定、アスベスト等分析調査、非破壊調査、破壊調査等の精密検査については、調査範囲外とする。ただし、次項の特別調査項目は本業務内にて行い、本調査をもって作成する修繕計画に盛り込む必要のあるアスベスト等分析調査等については、抽出すること。

そのほかに調査業務の中で、精密検査が必要となった場合は、発注者との協議により対応を検討する。また、調査に必要な足場については、脚立足場程度とし、足場仮設の必要のない範囲での調査を行うものとする。

建築基準法、消防法、ビル管理法、その他関係法令に義務付けられている法的基準については、施設現況が現行法令に適合しているかを調査する。不適格部分がある場合もしくは現行法令上必要ない設備等がある場合には、現行法令との比較検討を行い、委託者と協議の上、対策方法を検討する。

【対象部位】

ア 建築

外壁、屋上防水、金属・木製建具（自動ドア等含む）、ガラス、可動間仕切り、防火戸、排煙垂壁、床、内壁、天井、家具（工事製作物）、屋外鉄部、排煙口等

イ 電気設備

高圧受変電設備、動力配線設備、電灯配線設備、照明器具、誘導灯、非常照明、中央監視設備、構内電話設備、インターホン設備、放送設備、電気時計設備、テレビ共聴設備、休憩表示 I T V 設備、身障者呼出装置、防災アンプ放送用表示灯、避雷針設備等

ウ 機械設備

空気調和設備、換気設備、自動制御設備、水槽タンク類、給湯設備、排水設備、衛生器具設備、都市ガス設備、太陽熱パネル、厨房設備等

エ 防災設備

非常用自家発電設備、蓄電池設備、自動火災報知設備、非常放送設備、消火設備、排煙設備、避難器具設備等

オ 昇降機設備

エレベーター、エスカレーター

(2) 特別調査

ア 外壁石張り下地調査

外壁頂部の既存笠木を一時撤去し、カメラにて石張り金物の状況を確認
確認後笠木復旧（止水処理含む）

- ・ 既存笠木取外再取付 8m
- ・ 外部足場組立解体 102 m²
- ・ 非破壊調査 69 m²程度（カメラ撮影にて調査）

イ 外壁石張り表面調査

外壁石張り全面調査（ロープなどを利用した在来の方法やドローン撮影等にて調査）

ウ コンクリートコア抜き試験（圧縮強度及び中性化深さ試験含む）

18 か所（地下から 5 階まで各階 3 か所）

(3) 修繕計画策定

劣化調査及び特別調査結果に基づき、修繕計画を策定する。

緊急度の高い部位から優先的に修繕を行うよう計画する。緊急度の判断は以下の要件により委託者と協議の上、総合的に判断する。

- ・ 人命人身にかかわる部位

- ・法令に適合しない部位
- ・施設運営に多大な影響を与える部位（電気、空調等）
- ・漏水、雨漏りの発生の危険性の高い部位

ア 記載項目

【短期修繕計画 1年目から5年目】

- ・工事対象部位
- ・工事実施年度
- ・工事費（実施レベル）
- ・施設運休が必要となる工事の期間

【中期修繕計画 6年目から10年目】

- ・工事対象部位
- ・工事実施年度
- ・工事費、工事監理委託費、設計委託費（概算）

修繕後の仕様については、現在の技術水準と照らして、機能性、省エネルギー性、メンテナンス性等を考慮し、最適なシステムとなるよう計画すること。

修繕工事の手順については、極力二重の手間が発生しないよう合理性を持った計画とする。（例：機器搬出入のための床・壁等の解体復旧がある場合には、異なる機器の搬出入は同時期に行い、何度も同じ箇所の解体復旧の無いよう計画する。）

計画の際は施設の催事等を十分確認の上、長期間に渡って運営へ障害が生じる工事等について綿密な修繕計画を立案すること。

中期修繕計画については、天井等内装改修と天井及び天井内設備類の改修を行うものとし、エリアを分けて工事費を算出する。内装の修繕範囲については、劣化調査結果を踏まえて検討する。

5. 打合せ

打合せは以下を予定する。

（1）初回打合せ

委託内容の確認、業務計画書の確認、提供資料の確認、現場の確認、劣化調査における評価基準の確認、施設年間スケジュール等の確認

（2）中間打合せ 2. 3回

1回目 劣化調査等の進捗状況、調査内容の中間確認

2回目 劣化調査結果の確認

3回目 修繕計画の確認

（3）最終打合せ

最終成果物の確認（修繕計画及び費用概算など）

6. 報告書の作成

報告書は以下の項目に従い作成する。

- (1) 表紙
- (2) 調査概要
調査箇所及び調査方法等
※配置図や各階ごとの図面を添付するなど、わかりやすく表現すること。
- (3) 劣化調査結果 【別添 1】(参考資料) 参照
調査報告(項目ごとにまとめ、劣化度をA B C D ランクで評価)
※配置図や各階ごとの図面を添付するなど、わかりやすく表現すること。
写真帳(調査項目、撮影場所、所見等を記載する。)
※配置図や各階ごとの図面を添付するなど、わかりやすく表現すること。
劣化調査位置図(劣化部位を記入する)
- (4) 修繕計画 【別添 2】(参考資料) 参照
※図面や写真などを使用して計画内容をわかりやすく表現すること。
計画図(工事年度ごとに別の図とする。)
- (5) コンクリート圧縮強度及びコンクリートの中性化深さ試験成績書
試料採取位置図、採取時写真を添付する。
- (6) 外壁石張り調査結果
※配置図や面ごとの図面を添付するなど、わかりやすく表現すること。
- (7) 打合せ記録(進捗状況などの打合せ記録)

7. 成果品及び提出部数

成果品は、印刷物で各3部、電子データで正副各1式(計2部)提出する。

電子データはCD-R又はDVD-Rに、PDFデータ及びオリジナルファイル(ワード、エクセル、JPEG等)を書き込みの上、提出する。

内訳書

業務名：令和7年度 浜松市文化コミュニティセンター（クリエート浜松）

劣化調査及び修繕計画策定業務委託

名称	数量	単位	単価	金額	摘要
修繕計画策定費 建築 (劣化調査共)	1	式			
修繕計画策定費 電気設備 (劣化調査共)	1	式			
修繕計画策定費 機械設備 (劣化調査共)	1	式			
外壁石張り調査 (下地調査)	1	式			
外壁石張り調査 (表面調査)	1	式			
コンクリートコア抜き試験 (報告書共)	1	式			
小 計	1	式			
消費税額相当額	1	式			10%
設計額	1	式			