

〔1〕個別長寿命化計画策定業務委託特記仕様書

1. 業 務 名：令和 8 年度那覇市民体育館個別長寿命化計画策定業務委託
2. 履行期間：契約締結の翌日から令和 9 年 2 月 26 日（金）まで
3. 対象建物：那覇市民体育館 メインアリーナ棟、ロビー棟、サブアリーナ棟
那覇市字識名 1227 番

4. 業務目的

本業務は、那覇市ファシリティマネジメント推進方針、ファシリティマネジメント行動計画及び那覇市個別施設計画策定基本方針を上位計画とし、国のインフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議策定）における「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）」として、那覇市民体育館について、長寿命化の観点から、中長期的な財政負担の低減及び平準化を図り、今後の施設の維持管理・更新等を着実に推進するために「那覇市民体育館長寿命化計画」を策定するものである。また、那覇市民体育館に必要な機能や性能、利便性向上の観点から、今後の改修の考え方や、改修時期等の検討を行う。

5. 業務仕様

本特記仕様書（以下「特記仕様書」という。）に記載されていない事項は、建築設計業務委託共通仕様書（令和 6 年 4 月 沖縄県土木建築部。以下「共通仕様書」という。）による。

- (1) 管理技術者の資格要件は次による。なお、受注者が個人である場合にあってはその者、会社その他の法人である場合にあっては当該法人に所属する者を配置しなければならない。

建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）に規定する一級建築士

- (2) 専門分野を担当する主任担当技術者の資格要件は次による。

(ア)総合

建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）に規定する一級建築士

(イ)構造

建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）に規定する構造設計一級建築士又は一級建築士で構造設計一級建築士と同等の実務経験を有すること。

※構造分野を再委託する場合は、調査職員と協議すること。

(ウ)電気設備

建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）に規定する建築設備士、設備設計一級建築

士、1 級電気工事施工管理技士又は第一種電気工事士のいずれかの資格を有する者
(エ)機械設備

建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）に規定する建築設備士、設備設計一級建築士、1 級管工事施工管理技士又は空気調和衛生学会の設備士（衛生部門、空調部門）のいずれかの資格を有する者

※主任担当技術者については、次の分野に限り兼務してよいこととする。

総合と構造

電気と機械

※管理技術者と主任担当技術者は兼任することができないこととする。

管理技術者は、受注者と直接的かつ恒常的な雇用関係があること。

※恒常的な雇用関係とは、開札日以前に 3 ヶ月以上の継続した雇用関係にあることをいう。

6. 業務計画書

業務着手時に、次の内容を記載した業務計画書（建築 7 様式）及び管理技術者等通知書（建築 3 様式）を作成し、調査職員に提出する。

- (1) 管理技術者の氏名、生年月日、所属・役職、保有資格、実務経験年数、過去 3 年以内の同種又は類似業務の実績及び手持業務の状況（建築 4 様式）
- (2) 各主任担当技術者の担当分野（【総合、構造、電気、機械】）、氏名、生年月日、所属・役職、保有資格、実務経験年数、過去 3 年以内の同種又は類似業務の実績及び手持ち業務の状況（建築 4 様式）
- (3) 担当技術者の氏名、生年月日、所属・担当分野、保有資格、実務経験年数、過去 3 年以内の同種又は類似業務の実績及び手持ち業務の状況（建築 4 様式）
- (4) 業務の一部を再委託する場合は、協力事務所の商号（又は名称）、代表者名、住所、業務内容、契約金額、協力を受ける理由及び具体的内容及び担当技術者氏名（建築 21 様式）
- (5) 【総合、構造、電気、機械】以外の分担業務を追加する場合も (3)、(4) による
- (6) 業務工程表（建築 16 様式）

7. 委託内容

(1) 調査業務

- ① 工事履歴の調査及び既存部分が設計図どおりに施工されているかどうかの確認（建築基準法第 18 条第 16 項の規定による検査済証あり）
- ② 構造体の劣化状況等調査（別紙「[2] 構造体の劣化状況等調査特記仕様書」参照）
- ③ 構造体以外の劣化状況調査

【共通】

施設管理者（必要ならば保守点検業者等）へヒアリングを実施し、不具合箇所や雨漏り等の漏水調査も併せて実施すること。

【建築】

構造体の劣化調査に含まれない仕上材、建具、家具（ロッカー、靴箱、観覧席）などの劣化状況を調査すること。また、耐久性を向上させるために必要な調査項目を整理し、調査方法及び取りまとめ方法等について調査職員と協議のうえ調査を実施する。

【設備】

水道、電気、ガス管等のライフライン及び設備器具・機器等の設備全般（昇降機、屋外設備、改修工事に関連する他建物等のライフライン等設備含む）について、脚立程度の範囲で目視、動作確認、通水等により調査すること。ただし、近い将来計画的に更新することが明確なもの等、調査職員が指示するものは除く。

- ④ アスベスト調査（別紙「[3] アスベスト含有調査業務概要書」参照）

（２）関係者との意見交換（５回程度）

長寿命化計画内容を取りまとめるにあたって、適切な時期に関係者（公園管理課、市民スポーツ課、施設管理者）との意見交換会を実施し、計画内容を検討すること。

（３）事業計画等の整理（事業の目標、重点整備項目）

（１）及び（２）を踏まえ事業計画等の整理を行う。

（４）長寿命化改修後の性能等の設定

目標使用年数までの長寿命化改修工事等のサイクルの設定及び改修後の性能等の設定を行う。なお、本計画では耐久性向上のための長寿命化計画の策定を行うものとする。

（５）改修工事の内容及び配慮事項等の検討

原則、施設利用を行いながらの改修工事となることを踏まえ、やむを得ず、アリーナ、サブアリーナの利用停止期間が発生する場合は、その予想期間・範囲（全面・片面）を明示する。そのほか、諸室毎（会議室・控室・更衣室・トイレ・シャワー室・トレーニング室・事務室）の改修工事に伴う予想利用停止期間の一覧を作成する。なお、利用停止できない機能の諸室（更衣室・事務室）は既存の諸室を仮に転用することで、施設利用を継続することとし、仮設プレハブの設置は行わない。

（６）総事業費及び工期等の検討

各改修工事等の概算工事費及び概算工期を検討し、予防保全を行った場合の総事業

費と、予防保全を行わず、事後保全を行った後に更新した場合のコスト比較を行う。

8. 計画条件

計画に関する条件は以下のとおりとする。

① 長寿命化への検討

安全に利用するための機能維持・保全、性能や品質が劣化している建築部位・設備機器を目標使用年数まで使用可能となる水準まで回復させ、施設の安全な利用と長寿命化を図る計画とすること。

② 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計画を検討すること。また、改修工事を行うために什器類の移設等を要する場合は、担当職員と協議のうえ移設内容を一覧に明示すること。

③ 関係法令等への対応

建築基準法、消防法等に適合していないもの及び既存不適格事項について、改修計画に反映させること。

④ コスト・省エネルギー化の視点

照明設備、空調設備方式等について、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し、省エネルギーに配慮した計画とすること。

⑤ バリアフリー・防犯の視点

バリアフリー上支障となっている箇所、防犯上問題がある箇所の一覧を明示すること。

⑥ 劣化状況等調査を踏まえて構造担当者の判断及び所見作成・報告書作成

7. (1)②及び③を踏まえて、予防保全を適切に行った場合の目標使用年数を検討し判断する。判断した内容について所見作成及び報告する。長寿命化改良工事に係る費用と長寿命化改良工事を実施した後、目標使用年数以上使用した時のコストを算出する。左記で算出したコストと改築工事を行った場合のコスト比較を行い報告する。

9. 貸与品

既存図面（観音製本図面）及びCADデータ

10. その他留意事項

イ) 関係者の要求事項を反映し、コンセプト等を含めた改修計画案を複数立案すること。
また、これをもって関係者と協議を行うため、建築に精通していない者も理解しやすい資料とすること。

ロ) 現況調査によって確認された諸課題を整理し、効率的かつ効果的な図面及び計画等

を作成すること。

ハ) 那覇市暴力団排除条例及び同排除要綱に基づく排除対策

ニ) 成果物の管理及び帰属

提出された成果物及び本業務によって得た資料等は、全て発注者に帰属するものとし、受注者が成果物・資料等に関し、公表・貸与・使用しようとする場合は、あらかじめ発注者の承諾を得なければならない。また、本業務の成果物は、個人情報・著作権・肖像権等に十分配慮し、権利関係の調整等を終えた後に納品すること。なお、それらに起因する紛争が生じた場合には、受注者の責において適切に対処するものとし、発注者は責任を負わないものとする。

1 1. 成果物及び提出部数

本業務の成果品については、次表のとおりとする。なお、電子媒体（電子データは、本市の推奨するソフトウェア（Excel、Word 等に対応出来るものであること。）

No.	成果品	規格等	部数
①	業務報告書	A4 ドッチファイル	1 部
②	那覇市民体育館個別長寿命化計画	A4 製本	10 冊
③	その他調査業務の報告書	A4 フラットファイル	各 2 部
④	電子データ	CD-R 又は DVD-R	2 部

別表

提 出 書 類

（着手時）契約締結後 14 日以内

書 類 名	様式	根拠規定等	備 考
着手届	建築 6	共仕第 3 章 1	
業務工程表	建築 16	契約書第 3 条	
管理技術者等通知書	建築 3	契約書第 15 条	
管理（担当）技術者経歴書	建築 4	—	免許等の写しを添付
業務計画書	建築 7	共仕第 3 章 5	
業務管理体制系統図	—	特記仕様書	
管理技術者の経歴等	—	特記仕様書	
主任担当技術者の経歴等	—	特記仕様書	
担当技術者の経歴等	—	特記仕様書	
協力事務所の名称等	—	共仕第 3 章 7	
設計方針の説明に関する資料	—	特記仕様書	任意様式
建築士法第 24 条の 8 の規定に基づく書面	—	—	

(必要時)

書 類 名	様式	規定根拠等	備 考
管理技術者等変更通知書	建築 5	契約書第 15 条	変更後遅滞なく提出
履行報告書	建築 17	契約書第 17 条	
業務一部再委託（変更）承諾願	建築 21	契約書第 12 条	
履行体制に関する書面	建築 21 の 2	—	
業務一部再委託（変更）通知書	建築 23	契約書第 12 条	
是正等の措置請求について	建築 24	契約書第 16 条	
是正等の措置結果について	建築 25	〃	
業務条件確認請求書	建築 26	契約書第 20 条	
履行期間延長請求書	建築 13	契約書第 24 条	
協議開始日の通知について	建築 30	契約書 26,27,30 条	
使用承諾書	建築 14	契約書第 33 条	
業務履行部分確認請求書	建築 32	契約書第 36 条の 2	
業務（指定部分・引渡）完了通知書	建築 9	契約書第 37,31 条	指定・引渡部分等がある場合
解除通知書	建築 33	契約書第 42～44 条	
打合せ記録簿	建築 15	共仕第 3 章 14	

(完了時)

書 類 名	様式	規定根拠等	備 考
業務完了通知書	建築 10	契約書第 31 条	業務完了後遅滞なく提出
修補完了報告書	建築 12	〃	修補する必要があったとき
業務成果引渡書	建築 11	〃	検査合格後遅滞なく提出

※ 1 契約書：建築設計業務委託契約書

※ 2 共仕 ：建築設計業務委託共通仕様書

〔2〕構造体の劣化状況等調査 特記仕様書

1. 目的

本調査は「公立学校建物の耐力度調査の実施方法について」（平成 30 年 4 月 2 日付け 29 文科施第 422 号文部科学省大臣官房文教施設企画部長通知）を参考に、建物の劣化状況等を把握する業務である。

2. 調査対象

調査場所は別紙 1 のとおりとする。

3. 担当技術者

主任担当技術者は、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）に規定する構造設計一級建築士又は一級建築士で構造設計一級建築士と同等の実務経験を有すること。

4. 現地確認等

調査にあたっては綿密に現地を確認するとともに、発注者と十分な協議のうえ支障がないよう実施するものとする。また、調査対象施設は市民体育館であるため、一般利用者を優先し調整を行うこととする。現地調査は、事前に調査の日程、内容及び方法等について施設管理者に説明を行い、了承を得てから実施すること。

5. 安全対策

調査中は利用者及び一般車両を優先し、通行に注意すること。また、必要に応じて現地周辺に調査、安全対策の表示及び誘導看板を設置し、作業員及び調査員の車両については無断で付近の道路や空き地に駐車しないよう注意するものとする。

6. 資料の貸与

該当建築物における関連資料の閲覧及び貸出については、発注者と協議のうえ可能とする。既設建物の各種図面については、製本図面の貸出を行う。

7. その他

受託者は、業務において関係法令、その他関係基準書、指針等を遵守し、綿密な調査を行うものとする。

8. 調査結果の所見作成

長寿命化改良工事実施後、目標使用年数の使用の可否を検討し判断する。判断した内容について所見作成及び報告する。

(別紙 1) 劣化状況等調査業務 概要

1 調査対象建物は次による。(延床面積は建設時のもの)

棟別	建築年	延床面積	階数	構造
メインアリーナ棟	S61 年	6,868.078 m ²	地上 3 階地下 1 階	RC 造一部 S 造、 RC 造 新耐震基準の建物
ロビー棟		401.352 m ²	地上 1 階	
サブアリーナ棟		2,845.214 m ²	地上 2 階地下 1 階	

2 劣化状況等調査について

(1) 劣化状況等調査は、『既存鉄筋コンクリート造・鉄骨造・木造・補強コンクリートブロック造 学校建物の耐力度測定方法〈第二次改訂版〉』(既存鉄筋コンクリート造・鉄骨造・木造・補強コンクリートブロック造 学校建物の耐力度測定方法編集委員会編)に基づいて実施すること。

(2) 調査項目は、調査単位毎に以下のとおりとする。

【調査単位：メインアリーナ棟、ロビー棟、サブアリーナ棟】

- ・コンクリート圧縮強度試験 (梁 2 箇所、壁 1 箇所)
- ・鉄筋腐食度調査 (柱 2 箇所、梁 2 箇所)
- ・コンクリートの中性化深さ試験 (柱頭 1 箇所、柱脚 1 箇所、梁 2 箇所)
- ・鉄筋のかぶり厚さ測定 (柱頭 1 箇所、柱脚 1 箇所、梁 2 箇所)
- ・コンクリートの塩化物含有量試験 (柱 1 箇所、梁 1 箇所)
- ・コンクリートのひび割れ調査
(施工不良箇所や鉄筋の露出の有無についても調査)
- ・不同沈下量の調査
(目視調査を行い、不同沈下が原因と思われるひび割れが観察された場合には沈下量測定を行う。その場合は、各階の張間方向及び桁行方向について調査を行う。)

(3) 鉄骨屋根について、キャットウォーク等から目視にて確認可能な範囲で調査を行うこと。

(4) 調査を実施するにあたり、発注者と調査時期及び調査部位を協議のうえ決定すること。

(5) 調査に伴い撤去した躯体・下地・仕上げ等は、原状と同等に復旧すること。

(6) 調査箇所等の印付けは、消去しやすい筆記用具(チョーク等)を使用すること。

(7) 調査報告書の作成は次のとおり作成し、A 4 版に製本のうえ2部提出すること。

- ① 調査報告書は文部科学省「公立学校建物の耐力度調査実施要領」等を参考に作成すること。
- ② 調査写真は、外観・内観及び調査内容が分かるようにすること。
- ③ 調査報告書一式は以下のとおりとする。
 - ・劣化状況等調査票（耐力度調査票を参考に作成）
 - ・調査結果所見
 - ・測定位置及び調査結果を記入した意匠図
(紙図面（各棟の各階平面図・立面図）を CAD データ化し作成すること)
 - ・取得資料（本調査遂行上に取得した測定結果などの資料）
 - ・写真（建物各面の外観、各室の内観、調査結果、調査箇所原状復旧を含む）
 - ・その他調査員の指示によるもの

[3] アスベスト含有調査業務概要書

1. 調査業務内容

- ・本業務対象施設に使用されている建材について、試料を採取し、作業環境測定機関として登録を受けた機関で分析を行う。
- ・調査報告書の作成
- ・調査資料の作成（調査写真、調査箇所位置図等）
- ・その他アスベスト含有の可能性がある建材について調査を行う。

2. 調査対象物・箇所

- ・調査建物内に使用されている仕上材・接着剤・設備部材等 58 検体予定
- ※ただし、現地調査により調査の要否数に変更があった場合は協議を行う。

3. 試料採取

- ・採取にあたっては、採取箇所の湿潤化を図り、採取年月日、施設名称、試料番号、特記事項を記録する。
- ・試料採取作業を行うときは防塵マスク、保護メガネ、専用作業服等を装備する。
- ・試料を採取する箇所については、周囲に粉塵等が飛散しないよう措置を講ずること。
- ・分析のため採取したアスベストについては、関係法令に基づき慎重に取り扱うこと。

4. 調査及び解析方法

- ・分析によるアスベスト含有の調査は、JIS A 1481-1(建材製品中のアスベスト含有率測定方法-第2部：試料採取及びアスベスト含有の有無を判定するための定性分析方法)により行う。
定性分析方法によりアスベスト含有が有の場合は、JIS A 1481-5(建材製品中のアスベスト含有率測定方法-第3部：アスベスト含有率のX線回折定量分析方法)を行う。
なお、定性分析方法により含有が無しの場合は、定量分析については協議を行う。
- ・試料採取時期及び時間帯については、施設管理者側とも協議を行う。

5. 調査報告書の作成

- ・調査報告書の提出部数 2部（原本及び副本）
 - ・製本方法等については調査員との調整による。
 - ・調査写真は写真原本をCD-Rに格納し、提出するものとする。
- ※フィルムカメラを使用した場合は、ネガアルバムに整理し、報告書に綴る。

6. 整理清掃等

- ・調査後は、その都度速やかに整理清掃を行うこと。
- ・調査、試料採取においては極力端材などが出ないように注意すること。