

那覇市老人福祉センター長寿命化計画策定業務委託仕様書

第1 業務名

那覇市老人福祉センター長寿命化計画策定業務

第2 履行期間

契約の翌日から令和6年3月29日（金）まで

第3 対象施設

本業務の対象施設は、次表に示す那覇市（以下「本市」という。）が所有する老人福祉センター（4施設）とし、これらの施設に付帯するすべての設備とする。

No.	名称	所在地
1	那覇市末吉老人福祉センター	那覇市首里末吉町2丁目14番地
2	那覇市壺川老人福祉センター	那覇市壺川2丁目3番11号
3	那覇市小禄老人福祉センター	那覇市小禄5丁目4番地2
4	那覇市識名老人福祉センター	那覇市識名2丁目5番5号

第4 業務内容

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、本市が所有する4つの老人福祉センター（末吉・壺川・小禄・識名）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「那覇市老人福祉センター長寿命化計画」を策定するものである。また、各施設の機能強化、利便性向上の観点から、今後の改修の考え方や、同種施設への集約化の可能性等の検討を行う。

そのため、本業務では、概ね下記の業務を行うものとする。

(1) 計画策定準備

計画の策定に向け、発注者と業務内容を確認し、業務計画書や業務スケジュール等を作成する。また、必要な資料の収集を行う。

(2) 計画策定の背景・目的等の整理

計画策定にあたっての背景・目的等を整理するとともに、本計画と関連するその他の本市計画等との位置づけを明確にする。

(3) 老人福祉センターの目指すべき姿

本市の上位計画の内容を踏まえ、今後の老人福祉センターに必要な機能や性能等を検討し、将来の老人福祉センターの目指すべき姿を検討する。

(4) 老人福祉センターの実態把握

① 施設の現状把握

対象となる老人福祉センターについて、規模や築年数、用途、構造、これまでの改修履歴や維持管理コストの状況を把握する。また、各施設等の利用者数や稼働率等の利用実態などを把握する。

② 構造躯体の老朽化状況の確認

構造躯体の健全性を確認するために、近年実施された耐震診断結果を整理するとともに、診断未実施の施設については、構造躯体の簡易調査（1施設：3検体（コンクリート強度、中性化深さ））を実施し、劣化状況を整理する。

③ 構造躯体以外の老朽化状況の確認（現地調査）

対象となる老人福祉センターについて現地調査を行い、目視にて下記項目の劣化状況や仕様等の水準を確認・記録し、整理する。

調査を実施するにあたっては、事前に、施設管理者に対して、施設の利用運営管理上の問題、利用者の特性、利用者の要望、今後の改修予定等を把握するためにヒアリング調査を実施する。

ア 安全面

- ・内装及び外装の仕様・劣化状況
- ・非構造部材の耐震対策状況
- ・防火設備及び避難設備の仕様・劣化状況

イ 機能面

- ・設備類（空調設備・給排水設備等）の仕様・劣化状況
- ・トイレの仕様・劣化状況
- ・バリアフリー化の状況（階段や廊下、手摺等）
- ・エレベータの仕様・劣化状況

(5) 老人福祉センター整備の基本的な方針等

対象となる老人福祉センターの実態や目指すべき姿等を踏まえ、今後の本市の実情に即した老人福祉センターの規模や配置計画等に関する方針、長寿命化や予防保全の方針を検討する。また、施設の目標使用（耐用）年数、改修周期等を設定する。

(6) 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

本市の老人福祉センターに関する統一的な方針として、今後の改修等による整備

水準、修繕の方法や周期、維持管理を効果的・効率的に実施するための点検・評価の項目等を設定する。

(7) 長寿命化の実施計画

- ① 今後の老人福祉センターの改築・改修等に関する優先順位付けの考え方を整理し、更にその内容や時期、概算費用等を整理し、コスト平準化を踏まえた年次計画を策定する。
- ② 空調設備、給排水設備、昇降設備、衛生設備などの設備類についても改修等に関する優先順位付けの考え方を整理し、更にその内容や時期、概算費用等を整理し、コスト平準化を踏まえた年次計画を策定する。
- ③ 計画に従って長寿命化を行った時のコストの見通しを明らかにする。

(8) 長寿命化計画の継続的運用方針

計画に従い、効率的かつ効果的な施設整備を進めていくため、必要なメンテナンスサイクル（PDCA サイクル）を整理する。

(9) 本計画策定のための会議等の運営支援

- ① 庁内検討組織の会議へは毎回出席し、各会へ付議する際の資料作成等の運営補助を行う（各2回程度の開催を想定）。
- ② 本業務の円滑な実施に向けて、発注者及び関係者との連絡・打合せを密に行い、協議書等の作成を行う。

(10) 業務報告書等の作成

- ① 上記の業務について、那覇市老人福祉センター長寿命化計画として取りまとめるとともに、市民に計画内容を周知するための概要版を作成する。
- ② 本業務全般の成果について、業務報告書として取りまとめる。

第5 貸与資料

本業務の実施にあたり、本市は以下の資料を受託者に貸与する。また、以下に記載した資料以外についても、本市が妥当と判断する範囲内で所定の手続きをもって受託者へ無償で資料等を貸与する。なお、業務完了後には速やかに返却すること。

- (1) 施設台帳データ（excel 形式、PDF）
- (2) 定期点検報告書（建築・設備）・・・建築基準法第12条第2項及び第4項の規定による
- (3) 保守点検報告書（空調設備、給排水設備、昇降設備、衛生設備、消防設備、ボイラー等）

- (4) 老人福祉センター修繕履歴データ（過去5か年分）
- (5) 耐震診断実施済み施設については、その資料

第6 成果品

本業務の成果品については、次表のとおりとする。

No.	成果品	規格等	部数
①	那覇市老人福祉センター長寿命化計画（本編）	A4 縦版・カラー （一部 A3 版可）	2 部
②	那覇市老人福祉センター長寿命化計画（概要版）	A3 横版・カラー	50 部
③	業務報告書	A4 縦版・カラー	2 部
④	その他発注者と受託者が協議の上、成果品と認める資料	協議による	同左
⑤	①～④までの電子媒体（電子データ）	CD-R 又は DVD-R	1 式

第7 留意事項

- (1) 受託者は、発注者の方針や意向を十分に理解するとともに、関連する法令等を遵守して業務履行にあたること。
- (2) 受託者が現地調査を実施する場合、事前に調査日程及び内容等について施設管理者に説明を行い、了解を得てから実施すること。
- (3) 本業務の全部を一括して第三者に再委託することは認めない。ただし、業務の一部をより高い専門性を有する第三者に再委託する場合には、事前に本市の承諾を得ることとする。
- (4) 受託者は、本業務により知り得た内容及び結果を第三者に漏洩してはならない。
- (5) 本業務により得られた成果品及び本業務において提出した資料は、すべて本市に帰属するものとする。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、受託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。
- (6) 本仕様書に記載のない事項であっても目的の遂行上当然に必要なと認められるものは、業務の範囲とする。本業務において疑義が生じた場合は、速やかに発注者と協議を行うこと。