

柿生学園改修計画検討業務委託 仕様書

(業務の目的)

第1条 柿生学園は、昭和61年に開所し、障害者のある方に対して、入所施設支援や生活介護・自立支援・就労移行支援などの障害福祉サービスを提供しているが、建物の老朽化が顕著になっており、設備等の不具合対応のための補修工事を度々実施している状況にある。特に、給排水配管の老朽化については、入所者の生活に直結するため、その対策が喫緊の課題となっている。

本委託において、既存配管の状態を把握するための調査を実施し、その結果や入所施設の特異性を踏まえた改修計画案を作成するとともに、将来の建替えを視野に含めた比較検討を行う。

(委託期間)

第2条 本委託の契約期間は、契約締結日～令和7年3月31日限りとする。

(業務対象施設の概要)

第3条 業務対象施設の概要は、次のとおりとする。

- (1) 施設：柿生学園（指定管理者：社会福祉法人川崎市社会福祉事業団）
- (2) 所在地：川崎市麻生区五力田2-20-10
- (3) 開所年月日：昭和61年4月（築38年）
- (4) 構造：鉄筋コンクリート造
- (5) 階数：地上2階、地下1階
- (6) 敷地面積：約7,882.40㎡（市有地・国有地）
- (7) 建築面積：約2,582.04㎡
- (8) 延床面積：約4,990.23㎡
- (9) 提供サービス：施設入所支援（60名）・生活介護（60名）等

(資格要件)

第4条 管理技術者の資格要件は、次のとおりとする。

- (1) 建築士法第2条第2項に規定する一級建築士の資格を有すること。
- (2) 一級建築士取得後5年以上の実務経験を有すること。

(業務内容)

第5条 業務内容は、次のとおりとする。

- (1) 業務計画書等の作成（契約後速やかに）
業務の目的・主旨を把握した上で、仕様書に示す業務内容を確認し、業務概要・業務工程・業務組織計画・打合せ計画・成果品の内容・連絡体制等の事項について業務計画書を作成する。
- (2) 配管調査の実施（～令和6年9月末完了）
給水管・給湯管について、内視鏡調査各1カ所、抜管調査及び肉厚測定各1カ所（計4カ所）の調査箇所を選定の上、調査を実施し、調査結果報告書を作成する。

(3) 改修計画案の作成、概算費用の算出（～令和6年12月末完了）

配管調査の結果を踏まえて、以下ア、イの条件における改修工事の手法や工程を精査の上、改修計画案を作成し、概算費用を算出する。なお、各案において、既存利用者の一時退避、現機能の一部休止・一時休止等の可否を含めて検討する。

- ア 目標耐用年数（築60年）まで施設を維持することを想定した場合に必要な配管改修内容を検討する。
- イ 概ね10年後（築48年）まで施設を維持することを想定した場合に必要な配管改修内容を検討する。

(4) 各案の比較（～令和7年3月末完了）

目標耐用年数で建替えの場合、概ね10年後に建替えの場合のメリット・デメリットについて、(3)で算出した改修費用、その他の維持補修費用、施設の機能面・運営面等の観点で整理し、比較表を作成する。

（貸与資料）

第6条 貸与資料は次のとおりとする。

- (1) 業務対象施設の建設当時の図面、過年度の改修工事図面
- (2) 業務対象施設の排水管調査診断業務報告書（令和2年度実施）
- (3) 川崎市高齢者・障害者福祉施設再編整備基本計画・第1次実施計画

（成果品）

第7条 成果品は次のとおりとし、各データを格納した電子媒体（「川崎市電子納品要領」に基づき作成した電子媒体（CD-R又はDVD-R））を提出するものとする。

- (1) 配管調査の結果報告書
- (2) 改修計画内容を示した図面
- (3) 各案の比較検討資料
- (4) その他参考資料（打合せ記録、作業に使用した根拠資料等）

（業務の履行に係る条件等）

第8条 業務の履行に係る条件等は、次のとおりとする。

- (1) 本業務の実施にあたり、本市から貸与された情報や業務を通じて取得した情報を他に漏らしてはならない。本業務が完了した後も同様とする。
- (2) 本仕様書において疑義が発生した場合は、速やかに監督員と協議し決定する。
- (3) 設計金額の変更を伴わない軽易な変更については、監督員との協議により変更できるものとする。
- (4) 検査は、監督員の指定する職員の確認をもって完了とする。
- (5) 成果品が著作権法に定める著作物に該当する場合は、全て本市に無償譲渡するものとする。
- (6) 成果品の提出後、受託者の過失による誤りが生じた場合、すみやかに監督員の指示に従い訂正すること。