

令和4年度
川崎市 長尾3丁目土地・建物利活用検討調査業務委託
仕様書

1. 適用

この仕様書は、川崎市（以下、「本市」という。）が発注する「川崎市 長尾3丁目土地・建物利活用検討調査業務委託」に適用し、受託者が行う業務（以下、「委託業務」という。）の内容及び実施方法について定める。

2. 業務目的

本業務は、生田緑地内の長尾3丁目に位置する土地・建物を民間活力の導入により有効活用していく際の課題を整理したうえで、利活用の方向性を検討するとともに、建築物等の耐震化等の改修方法や具体の整備内容等を検討し、事業の可能性について検討を行うものである。

3. 対象地及び対象施設

本業務の対象は、別紙に位置する川崎市多摩区長尾3丁目1549-1の土地・建物とする。

- ・敷地面積 : 4,239.46 m²
- ・建築面積 : 176.96 m²
- ・延べ面積 : 312.60 m²
- ・用途 : 住宅
- ・構造 : RC造
- ・階数 : 2階
- ・建築年 : 昭和38年

4. 業務内容

(1) 計画準備

業務の目的や趣旨を十分把握した上で、業務の実施方針や工程等を整理した「業務計画書」の作成を行う。

(2) 対象地等の現況整理

① 対象地及び対象施設の諸元整理

対象地の位置、敷地面積、地形等の状況と、対象施設の建築面積、延べ面積、用途、構造、階数、間取り等の諸元の整理を行う。

② 対象地周辺の現況整理

対象地が位置する生田緑地の概要と、その周辺地域にみられる現況を自然、歴史、社会等の視点から概略整理を行う。

③ 関連法規制の整理

対象地及び対象施設が位置する場所にかかる法規制に関して、主なものの概要整理を行う。

④ 上位関連計画の整理

上位関連計画にみる対象地及び対象施設の位置づけ等の整理を行う。

(3) 過年度調査の整理

① 民間事業者へのヒアリング結果の整理

過年度に実施した民間事業者へのヒアリングの結果より、対象地及び対象施設に対する意見について整理を行う。

② その他諸条件の整理

対象地及び対象施設に関するこれまでの検討経過のなかで、対象地等の利活用の方向性等を検討する際の条件または制約として位置付けられている事柄について整理を行う。

(4) 建築物の耐震状況等の整理

① 対象施設の耐震診断及び法適合状況調査

対象施設の現況調査（図面照合・確認等）、構造部材寸法照合等を行ったうえで、構造耐震指標 I_s 、保有水平耐力に係る指標 q の算定等を行う耐震診断業務及び第三者による判定委員会による耐震診断に関する判定書を取得する。

また、建築基準法（集団規定、単体規定等）及び関係法令への適合状況を調査する。

② 対象施設の耐震改修案の検討と耐震改修費の算出

上記「(4). ① 対象施設の耐震診断及び法適合状況調査」の結果より、対象施設が耐震基準や法適合を満たさなかった場合は、耐震等改修案の検討と耐震等改修費の算出を行う。

③ 対象施設の構造躯体等劣化調査

ア コンクリート圧縮強度試験

コンクリートのコアを採取し、コンクリート圧縮試験（JIS A 1107）を実施する。供試体の大きさは原則として直径 10 c m とする。試験位置は 3 か所程度とし、監督員と協議の上、決定する。

イ コンクリート中性化試験

コンクリートのコアを採取し、採取したコアに 1 % フェノールフタレインエタノール溶液を噴霧し、赤紫色に反応しない部分の最大深さを測定し評価する。試験位置は各階 1 か所程度とし、監督員と協議の上、決定する。

ウ コンクリートの含有塩分量調査

コンクリートのコアを採取し、コンクリートの含有塩分量（JIS A 1154）を測定する。試験位置は、1 か所 1 供試体当たり 3 スライス程度とし、監督員と協議の上、決定する。

エ 鉄筋腐食状況及び配筋状況調査（はつり調査）

柱・梁及び壁の鉄筋の腐食状況及び配筋状況が確認できるように鉄筋径の 1 / 2 が露出するようにはつり、鉄筋の腐食状況を目視により調査、鉄筋径、かぶり厚さを測定する。調査位置は、監督員と協議の上、決定する。

オ 既存建物の構造体の耐用年数推定調査

第三者機関による、既存他店の構造体の耐用年数評価を受けること。

カ 鉄骨部材劣化調査

屋内外の鉄骨部材及び接合部発錆状況を目視により調査する。また、柱脚部のコンクリート及びアンカーボルトの状況を目視により調査する。

キ その他

破壊試験を行った箇所については、次の補修を行うこと。

- ・コンクリート部分には無収縮モルタルを充填する。
- ・鉄筋は切断しないこととするが、万一切断した場合には、構造上問題がないよう補強をする。

④対象施設の設備劣化調査

ア 設備状況調査

給水設備、排水設備、空調設備、換気設備、受変電設備等の劣化状況、耐震状況を調査する。調査部位は、調査位置を図面に明示し、写真撮影を行うこと。

イ 給排水配管調査

建物内の配管について、内視鏡調査、抜管による配管肉厚の確認等を行う。敷地内の埋設配管について、埋設位置の調査を行う。

ウ PCB調査

PCBの調査等が必要な箇所を選定する。対象箇所は、調査位置を図面に明示し、写真撮影を行うこと。

⑤対象施設の改修方法案の検討と修繕費の算出

上記「(4).③対象施設の構造躯体の調査」及び「(4).④対象施設の設備劣化調査」の結果より、対象施設の劣化が著しい箇所等に対する改修方法案の検討と修繕費の算出を行う。

(5)対象地及び対象施設の利活用の方向性等の検討

①利活用の方向性の検討

上記(2)から(4)の検討結果等を踏まえて、対象地及び対象施設の利活用の方向性について検討を行う。

②民間事業者へのヒアリング調査の実施

上記「(5).①利活用の方向性の検討」の結果等を用いて民間事業者にヒアリング調査を実施し、意見を整理したうえで、必要に応じて利活用の方向性の修正を行う。

③整備方針の検討

上記「(5).①利活用の方向性の検討」及び「(5).②民間事業者へのヒアリング調査の実施」の結果等を踏まえて、対象地及び対象施設の整備方針について検討を行う。

④整備にかかる概算事業費の算出

上記「(5).③整備方針の検討」の結果等を踏まえて、対象地及び対象施設を整備した場合にかかる概算事業費の算出を行う。

(6)地域住民・団体の意見の把握

①意見把握の方法及び内容の検討

一連の検討結果に対して地域の住民・団体に意見を聞く場を設け、必要に応じて整備方針等へ反映するための、意見把握の進め方と内容等について計画する。

なお、地域の住民・団体とは、「生田緑地マネジメント会議」等を予定している。

②意見把握の実施支援

上記「(6).①意見把握の方法及び内容の検討」の結果を用いて発注者が実施する、地域住民・団体に対する意見把握の支援を行う。

具体的には、意見把握用資料の作成、会議への出席、議事要旨の作成とする。

(7) 事業スキーム等の検討

①イニシャル・ランニングコストの算出

一連の検討結果より、対象地及び対象施設の整備に対し、本市が負担するイニシャルコストとランニングコストについて算出を行う。

②事業スキームの検討

一連の検討結果を踏まえて、対象地及び対象施設に民間活力を導入し、持続的な維持管理・運営が可能となる事業スキームについて検討する。

(8) 報告書の作成

一連の調査及び検討の結果を取りまとめた業務報告書の作成を行う。

(9) 打合せ協議

業務遂行にあたって、初回、中間（2回）、完了時の合計4回の打合せを行う。

その他、必要に応じて適宜行う。

一連の調査及び検討の結果を取りまとめた業務報告書の作成を行う。

(10) その他

仕様書に定めのない事項又は疑義を生じた場合は監督員と協議し、各基準に適合するよう行うものとする。

5. 成果品

(1) 業務報告書（A4判、カラー、チューブファイル）

2部

(2) 上記データ（CD-R）

一式



案内図