

# 多摩市民館大ホール特定天井及び老朽化対策等検討業務委託仕様書

## I 業務概要

### 1 件名

多摩市民館大ホール特定天井及び老朽化対策等検討業務委託

### 2 業務目的

多摩市民館は築 27 年以上が経過しており、経年劣化による老朽化が見られている状況である。

天井については、東日本大震災において大規模空間の天井脱落が多数生じたことから、平成 26 年 4 月施行の改正建築基準法施行令において、建築物の天井脱落対策に関する新基準が制定された。これを受け、本市では、令和元年 11 月に「川崎市公共建築物特定天井対応方針」を策定し、既存不適格の市民利用施設の特定天井を改修する方針を定め、本施設の大ホールについては、令和 5～7 年度に事業着手することが位置づけられた。

本業務は、施設の劣化状況等の調査及び評価を行い、その課題等を整理し、特定天井や老朽化した設備等の効率的・効果的な改修計画を検討し特定天井及び老朽化対策方針を作成するものである。

### 3 契約条件等

- |           |   |
|-----------|---|
| (1) 契約期間  | 契約締結日から令和 7 年 12 月 26 日                               |
| (2) 履行場所  | 川崎市多摩区登戸 1,775 番地 1                                   |
| (3) 契約の種類 | 委託契約  |
| (4) 契約方法  | 公募型プロポーザル方式による随意契約<br>(地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号) |

### 4 施設の概要

- |           |  |
|-----------|--|
| (1) 施設名称  | 多摩市民館  |
| (2) 敷地の場所 | 川崎市多摩区登戸 1,775 番地 1  |
| (3) 竣工年月日 | 平成 8 (1996) 年 9 月 30 日   |
| (4) 敷地の条件 | 敷地の面積 7,343.34 m <sup>2</sup><br>用途地域 商業地域   |
| (5) 施設の条件 | 延べ面積 6,438.00 m <sup>2</sup><br>大ホールエリア：約 1,326 m <sup>2</sup><br>大会議室エリア：約 224 m <sup>2</sup><br>主要構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上 12 階 地下 2 階<br>(うち多摩市民館部分：地上 2～5 階)<br>設備概要 電気通信設備、給排水衛生設備、空気調和設備、防災設備、映像・音響設備、舞台機構設備等 |

### 5 貸与資料

- ・新築及び改修工事の各種図面
- ・耐震改修判定承認書
- ・保守点検報告書
- ・各種報告書

※貸与資料は、現存の資料を対象とする。なお、資料借用時には「借用書」を提出するものとし、業務終了後は、直ちに返却すること。当該業務以外に使用することを厳禁とする。

## II 業務内容

### 1 調査対象範囲

本業務における調査対象範囲は次のとおりとする。

- (1) 大ホールエリア（大ホール、ホワイエ、受付、主催者控室、リハーサル室、楽屋、シャワー室、倉庫、管理室、音響調整室、投光・映写室、調光室、調光盤室、トイレ等）
- (2) 大会議室エリア（大会議室、大会議室控室、大会議室倉庫等）
- (3) 上記に関連する機械室と電気室、P S、E P S、D S

### 2 現況調査

本施設の現状について、調査等を行い、以下の項目について把握・整理を行い、分析する。

- (1) 既存図面等の調査
  - ア 現存する新築及び改修工事の各種図面を収集し、内容を確認する。
  - イ 既存建築物の建築概要書、許認可状況を確認する。
  - ウ その他監督員が求めるもの
- (2) 工事履歴の調査  
工事履歴の資料を収集し、内容を確認する。
- (3) 維持管理状況の調査  
保守点検記録及び維持管理等の資料を収集し、内容を確認する。
- (4) 利用状況等の調査  
大ホールと大会議室の利用状況を調査し、分析する。
- (5) 大ホールの音響環境（遮音・空調音・残響等）  
大ホールの遮音、空調音、残響等を調査し、分析する。
- (6) 施設管理者のヒアリング  
施設管理者にヒアリングを行い、把握している課題や市民ニーズの整理を行い、分析する。

### 3 建築基準法及び関係法令への適合状況調査

- (1) 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。  
既存不適格と考えられる箇所を一覧、写真、図面等で示し、それぞれの箇所において、対象となる条文箇所、既存不適格となる理由等も整理すること。
- (2) 大ホール天井の建築基準法施行令第 39 条第 3 項の適合状況を調査し、評価する。

### 4 内装等劣化調査

- (1) 内装仕上げ・建具等劣化調査
  - ア 内装仕上げ及び建具の劣化状況を目視により調査するとともに、施設管理者のヒアリング等を踏まえ、補修等が必要な箇所を調査する。
  - イ 調査に際し、仕上げ表及び建具表を作成するとともに、調査部位は、調査位置を図面に明示し、写真撮影する。

### 5 設備劣化調査

- (1) 設備状況調査
  - ア 給排水衛生設備、空気調和設備、換気設備、受変電設備、弱電設備、通信設備、防災設備、舞台機構設備、舞台照明設備、舞台音響設備、映写設備、I T V 設備等の劣化状況を調査する。なお、改修履歴等により耐用年数の確認をするとともに、施設運営上の不具合等を施設管理者のヒアリングにより調査し、必要に応じて製造メーカーに確認を行うこと。
  - イ 設備機器の耐震状況を調査する。
  - ウ 調査部位は、調査位置を図面に明示し、写真撮影する。

## (2) 配管調査

- ア 配管について、内視鏡検査（2ヶ所）、抜管（1ヶ所）による配管肉厚の測定等を行う。なお、肉厚測定の結果から、想定される残存寿命を示すこと。抜管調査の抜管箇所は速やかに復旧すること。
- イ 調査方法及び位置は、監督員と協議の上、決定すること。

## 6 各種調査結果の評価

- (1) 2から5の各調査結果について評価し、その課題等を整理すること。
- (2) 上記の整理にあたっては、写真や図面等で位置等を明確に示すこと。

## 7 特定天井及び老朽化対策の検討

### (1) 条件整理

6で整理した課題等を踏まえて、特定天井及び老朽化対策の条件を整理する。

### (2) 特定天井及び老朽化対策の検討

上記(1)で整理した条件を踏まえて、次の項目について検討・立案する。検討にあたっては、施設運営への影響、工期、コスト等の比較表を作成すること。また、立案にあたっては、必要となる図面等を作成すること。

#### ア 特定天井改修計画

特定天井の改修計画について検討・立案する。

#### イ 構造計画

特定天井の改修に伴い、構造躯体の補強の必要性を確認し、必要な場合、補強計画を検討・立案する。検討・立案にあたっては、必要となる構造検討を行うこと。

#### ウ 舞台設備改修計画

必要となる舞台設備の改修計画について検討・立案する。

#### エ 内装及び設備等改修計画

必要となる内装及び設備等の改修計画について検討・立案する。

### (3) 施工計画等の検討

上記までに検討した内容を踏まえ、次の項目を検討する。

#### ア 施工計画

搬入経路、施工方法等を検討する。

#### イ 仮設計画

利用者への影響が最小限となる仮設計画を検討する。

### (4) 事業スケジュール及び概算事業費の検討

上記までに検討した内容を踏まえ、次の項目を検討する。

#### ア 事業スケジュール

#### イ 概算事業費

## 8 特定天井及び老朽化対策方針の作成

これまでの検討を踏まえ、本施設における特定天井及び老朽化対策方針を作成する。

## 9 その他業務

庁内会議用資料として、検討状況を取りまとめた資料を作成する（4回程度）。作成時期は市の指示による。

### Ⅲ 業務仕様

#### 1 管理技術者等の資格

本業務の実施にあたり、次の管理技術者等を置くこととする。

	資格要件
管理技術者	・ 建築士法第 2 条第 2 項に規定する一級建築士 (一級建築士としての業務経験 5 年以上)
意匠 主任技術者	・ 建築士法第 2 条第 2 項に規定する一級建築士
構造 主任技術者	・ 建築士法第 10 条の 2 の 2 に規定する構造設計一級建築士
電気設備 主任技術者	・ 建築士法第 2 条第 5 項に規定する建築設備士又は建築士法第 10 条の 2 の 2 に規定する設備設計一級建築士 (業務経験 5 年以上)
機械設備 主任技術者	・ 建築士法第 2 条第 5 項に規定する建築設備士又は建築士法第 10 条の 2 の 2 に規定する設備設計一級建築士 (業務経験 5 年以上)
舞台設備 主任技術者	・ 舞台設備の設計に関する実績を有する者 (業務経験 5 年以上)

#### 2 業務計画書

業務実施にあたり、次の内容を記載した業務計画書を提出し、監督員の承諾を受けるものとする。また、業務計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にしたうえ、その都度監督員に変更業務計画書を提出すること。

##### (1) 業務概要

業務の意図及び目的、実施する調査、作業計画、作業項目などを簡潔に記載する。

##### (2) 業務実施方針

各種法令及び基準等を整理した上で、調査、作業計画における作業項目及び発注者や施設管理者等との打合せ方法などを検討し、具体的に記載する。

##### (3) 業務工程計画

業務の流れが明確に把握できるよう、業務の作業手順を工程表として示すとともに、照査の節目や打合せ時期についても明示する。

##### (4) 照査計画

照査を行う業務の節目、時期、内容等を記載する。

##### (5) 業務実施体制

管理技術者及び照査技術者、実務担当技術者を組織図として記載する。協力会社がある場合は、会社の名称等を記載する。また、各技術者の経歴書も記載する。

##### (6) その他監督員が指示する事項を記載する。

#### 3 適用基準、参考資料

- ・ 建築基準法ほか関係法令・条例
- ・ 川崎市公共建築物特定天井対応方針 (令和元年 11 月)
- ・ 公共ホールのあり方 (令和 5 年 8 月)
- ・ その他監督員が指示するもの

#### 4 成果品の作成及び提出

(1) 本業務の成果品及び提出時期は次による。

名称	様式	数量	提出時期	備考
業務計画書	A4	1部	契約後速やかに	工程表、組織体制表、技術者経歴書を含む。
打合せ議事録	A4	1部	打ち合わせ後速やかに	
業務内容Ⅱ 2から9に関する 報告書	A4 パイプ 式ファイル	1部	令和7年12月15日	表紙、背表紙に委託件名等を記載
その他の資料	A4 パイプ 式ファイル	1部	令和7年12月15日	表紙、背表紙に委託件名等を記載
電子データ	CD-R または DVD-R	1部	令和7年12月15日	データ形式は原則編集可能なデータおよびPDFとする。

(2) 電子データについて、提出する際、必ずウイルスチェックを行い証明書（任意様式）とともに納品すること。

#### 6 その他注意事項

- (1) 本業務にかかる印刷物及びその他の著作権は、川崎市に帰属する。
- (2) 川崎市個人情報保護条例等を遵守し、業務上知り得た個人情報等の秘密を他人に漏らしてはならない。なお、業務完了後も同様とする。
- (3) 本仕様に定めのない事項や本業務に疑義が生じた場合、市・受託者との間で協議の上、その指示に従うものとする。