

国際交流センターほか2施設基礎調査業務委託仕様書

1 業務名称

国際交流センターほか2施設基礎調査業務委託（以下「本業務」という。）

2 目的

本市では、将来的な人口減少を見据え、必要な時期に必要な市民サービスを提供するため、各公共施設における将来的なあり方を検討することとしている。

本業務は、国際交流センター、能楽堂及び男女共同参画センターにおける将来的なあり方を検討するために、提供が必要なサービスや、機能・施設規模等の整理を行うに当たって、必要となる各施設の諸情報の基礎調査を目的として実施するものである。

3 履行場所

国際交流センター（中原区木月祇園町2-2）ほか

4 履行期限

契約の日から令和9年3月31日まで

ただし、中間報告として、令和8年10月30日までに、業務の進捗状況や残る契約期間の作業の見通しについて、報告を行うこと。

5 施設諸元

(1) 国際交流センター

所在地：中原区木月祇園町2-2

延床面積：9,677.88㎡（別棟含む）

構造・階数：鉄筋コンクリート造 地上3階、地下1階

主な諸室：ホール、会議室、ギャラリー、図書・資料室、料理室、ホテル・旧レストランスペース、和風別館（茶室）、別棟等

建築年月日：平成6（1994）年6月30日

(2) 能楽堂

所在地：川崎区日進町1-37

延床面積：543.82㎡

構造・階数：鉄筋コンクリート造 地上2階

主な諸室：ホール、控室

建築年月日：昭和61（1986）年4月1日

(3) 男女共同参画センター

所在地：高津区溝口2-20-1

延床面積：3,337.07㎡

構造・階数：鉄筋コンクリート造 地上4階

主な諸室：ホール、会議室、研修室、多目的室等

建築年月日：昭和 49(1974)年 3 月 31 日

6 業務の内容

既往資料のほか、発注者が提示する与条件等に基づき、各施設の基礎調査に必要な次の業務を行う。
なお、各施設の業務内容は下記表のとおりとする。※○印が対象業務

	国際交流センター	能楽堂	男女共同参画センター
(1) 基本情報や課題の把握・整理	○	○	○
(2) 劣化調査等	○	○	—
(3) 配管調査	○	○	—
(4) 構造体の耐用年数評価	○	○	—
(5) 劣化状況を踏まえた将来修繕コストの試算及び修繕時期の算出	○	○	—
(6) 効果的な建替え時期等の整理	○	○	○
(7) 構造耐力上の利用用途の整理	○	○	—
(8) 用途変更に係る課題等の整理	○	—	—
(9) 客席数追加等可能性の検討	—	○	—
(10) 諸室・機能の利用状況の実態把握	○	○	○
(11) 打合せ・資料作成支援等	○	○	○
(12) 報告書の作成	○	○	○

(1) 基本情報や課題の把握・整理

既往資料の確認のほか、現場調査並びに施設所管課及び施設管理者へのヒアリング等の手法により、必要機能等の整理に必要な施設の設置目的や設置当初の状況、上位計画・関連計画上の位置付け、敷地の土地利用規制、運営状況等の基本情報、各種ハザードマップにおける災害リスク、建替工事実施時の施工性等の課題について把握・整理する。

(2) 劣化調査等

建物の劣化調査、既存不適格箇所等の整理を行う。

ア 台帳作成

図面、現地確認等により、建築・電気・機械ごとの部位別台帳を作成する。台帳の項目は品名、型式、メーカー、製造年、数量等とし、また、調査対象部位及び機器は、「建築物のライフサイクル

ルコスト（令和5年版）」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）等を参考とし、担当職員と協議の上、決定すること。

(ア)建築物対象部位

屋根、外壁・内壁、建具、天井、床、その他必要な部位

(イ)電気設備対象機器

照明器具、分電盤（電灯・動力）、制御盤、受変電機器、直流電源装置、交流無停電電源装置、自家発電装置、太陽光発電設備、電話設備、時計設備、拡声設備（業務放送増幅器、スピーカー）、非常放送設備、自動火災報知設備、中央監視制御設備（電気）、避雷設備、その他必要な部位

(ウ)機械設備対象機器

熱源機器等、空調関連機器等、タンク及びヘッダー、給排水衛生機器等、中央監視制御設備（空調）、自動制御機器、消火設備等、昇降機設備、その他必要な部位

(エ)舞台設備

舞台機構、舞台照明、舞台音響、その他必要な部位

イ 不具合調査

目視、点検報告書、ヒアリング等により、劣化調査を行い、劣化状況の概要を整理すると共に、軽度、中度（当面は経過観察）、重度（近い将来に修繕が必要）に分類する。また、不具合が生じている場合は、不具合の内容及び対応の方向性（①至急、②短期、③中長期）について、担当職員と協議のうえ、台帳項目ベースで取りまとめる。

ウ 現行の建築基準法及び関係法規への適合状況の整理

建築基準法や関係法規（バリアフリー化の対応状況等を含む。）におけ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。

エ 災害リスクへの対応状況の整理

施設の敷地において、各種ハザードマップにおける災害リスクが存する場合、施設における対応状況を整理すること。

(3) 配管調査

建物内の污水配管等の劣化調査を行う。

ア 劣化調査

建物内の污水配管等について、内視鏡検査を行い、また、抜管・超音波等による配管肉厚測定を行う。肉厚測定については、担当職員等と協議の上、最適な手法にて行うこと。

また、調査箇所については、最も負荷の高い最下階の枝管等を選定し、1施設につき、3箇所程度とし、担当職員等と協議の上、決定すること。

イ 考察

肉厚測定の結果から、想定される残存寿命を示すこと。

また、劣化調査から考えられる、各施設の最適な改修手法（配管更新、配管洗浄、配管更生工法等）を示すこと。

(4) 構造体の耐用年数評価

対象施設において、躯体調査を行い、また、「構造体の耐用年数評価」（一般財団法人日本建築セン

ターなど)を受け、評価書を取得すること。

ア 躯体調査

対象施設について躯体調査を行う。(ア)、(イ)で想定するコア供試体数、調査箇所、供試体数等は担当職員等と協議の上、決定すること。なお、(ウ)以降の検体数については、各項目の記載内容を参照のこと。

(ア)コンクリートの圧縮強度試験

JIS A 1107「コンクリートからのコアの採取方法及び圧縮強度試験方法」に基づき、コンクリートのコア供試体を採取し、圧縮強度試験を行う。

(イ)コンクリートの中酸化深さの測定

(ア)にて採取したコア供試体を用い、JIS A 1152「コンクリートの中酸化深さの測定方法」に基づき、中酸化深さの測定を行う

(ウ)コンクリート中に含まれる塩化物イオンの試験

JIS A 1154「硬化コンクリート中に含まれる塩化物イオンの試験方法」に基づき、塩化物イオンの試験を行う。検体数は1棟につき1検体とする。

(エ)鉄筋腐食度調査

はつり調査により、鉄筋の腐食状況の目視確認、鉄筋径及びかぶり厚さの測定を行う。検体箇所は屋内側1箇所とする。ただし、地階がある場合は1箇所(地下外周壁)を追加する。

(オ)含水率測定

JIS A 1476「建築材料の含水率測定方法」に基づき、含水率測定を行う。採取方法は乾式とし、検体箇所は屋内側1箇所とする。ただし、地階がある場合は1箇所(地下外周壁)を追加する。

(カ)仕上塗材種類、モルタルの厚さ調査

上記(ア)～(オ)の全調査箇所において、仕上塗材の種類、モルタルの厚さを記録する。

(キ)その他

試験位置がわかるように、図面及び写真にて示すこと。

イ 構造体の耐用年数評価

対象施設において、「構造体の耐用年数評価」(一般財団法人日本建築センターなど)を受け、評価書を取得すること。

(5) 劣化状況を踏まえた将来修繕コストの試算及び修繕時期の算出

既往資料や施設管理者へのヒアリング等により、これまでに実施した設備・機能に関する定期点検の結果や、修繕履歴等の確認・分析・評価を行い、施設の老朽化に関する現状と課題を踏まえ、今後必要となる施設の将来修繕コストを年度ごとに試算する。

また、「建築物のライフサイクルコスト(令和5年版)」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)等を参考に、直近の修繕時期から次期修繕時期を想定し、修繕のタイミング・コストを年度ごとに集計し一覧表に取りまとめる。

(6) 効果的な建替え時期等の整理

上記(2)から(5)を踏まえた、効果的な建替えの時期や、建替えを行う際に必要となる法令や施工条件等の諸条件を整理する。

(7) 構造耐力上の利用用途の整理

各施設において、既存の構造計算書の荷重条件についての記載事項等から、施設の各室の用途について、構造耐力上における制限の整理を行う。

(8) 用途変更に係る課題等の整理

既存施設の一部について、建築基準法及び関係法令の規定に該当する用途変更を想定した場合、用途変更の可否、必要となる法的手続き、概算額、技術的な課題等を整理する。

(9) 客席数追加等可能性の検討

既存施設における客席数追加やバリアフリー化の可能性について、建築計画、構造、法令適合、運営、概算額等の観点から総合的に検討する。

(10) 諸室・機能の利用状況の実態把握

公共施設利用予約システム（ふれあいネット）や各施設でデータ管理している利用状況に関するデータ等による単純集計及びクロス集計（諸室の種類、利用人数、利用主体、利用目的、施設設置目的との合致、利用日区分（平日／休日）、利用時間帯（午前／午後／夜間／終日）、利用形態（本番利用／練習利用）、応募倍率など、3年間程度）や、指定管理者等へのヒアリング等の手法により、各諸室・機能の利用状況やコスト状況等の実態等を明らかにし、その取りまとめの方向性について発注者と調整を行いながら、現状と課題を整理する。

(11) 打合せ・資料作成支援等

発注者及び受注者は、本業務を円滑かつ効果的に実施するため、綿密に打合せを実施するとともに、業務の進捗状況の確認及び調整を随時行うものとする。

また、発注者の質問や資料要求等に対し、参考事例の収集及び紹介、資料の作成等、専門的知見に基づき支援し、発注者が指定管理者等との調整等に本業務に係る資料を提出する必要がある場合は、受注者はその作成を支援する。

(12) 報告書の作成

上記(1)～(11)について、報告書にまとめる。報告書には、打合せ・各種協議記録等を含む。

また、(1)～(11)の検討に当たっては、各種法令や国及び以下に示す本市の基準等、公的な基準等（最新版）を適用し、適用基準等がない事項については、発注者と十分協議する。

7 資料等の貸与

業務の実施に当たっては、必要な書類（既存のもの）（紙又はデータ）を貸与する。貸与を受ける際には、借用書を作成し、作業終了後には速やかに返却すること。また、取扱に十分注意すること。

8 成果品

(1) 本業務の成果品は、次のとおりとする。

ア 報告書 A4縦判 1部（簡易製本）

イ 報告書データを収めたDVD-R 4枚

(2) 上記(1)アの報告書の作成に当たっては、体裁等について発注者と協議すること。

(3) 上記(1)イのDVD-Rは、ウィルスチェックの上、ウィルスチェック証明書（任意様式）とともに納品すること。

また、報告書データはPDFファイル形式とし、原稿データの文書、表計算、図面データ写真等は、

ワード、エクセル、CAD（d x f形式等）、画像（J P E G形式等）ファイル等の汎用性のあるデータにより収めること。

- (4) 本業務で作成したMicrosoft Word、Microsoft Excel等の形式による各種データ、調査事項の集計結果データ、分析結果データ、統計情報等の資料一式は、発注者の求めに応じて速やかに提出すること。

9 その他

- (1) 受注者は、本業務遂行中に知り得た情報等については他に漏らしてはならない。
- (2) 受注者は、各種業務等の実施手法や実施内容について適宜発注者と協議を行い、協議結果を踏まえた上で各種業務等に着手すること。
- (3) 受注者は、発注者が指定した期日までに成果物等を提出することとし、成果物等の編集等については、発注者と十分協議すること。
- (4) 受注者は発注者と事前に協議することなく、成果品を貸与し、又は使用してはならない。
- (5) 本業務に係る成果物等の著作権、所有権等の権利は、すべて発注者に帰属するものとする。
また、発注者は、成果物等のすべてについて、業務に必要な範囲で改変し、又は二次利用する権利を有するものとする。
- (6) 作業中に事故が発生した場合、受注者は速やかに担当職員に連絡し、誠意を持って適切な措置を講ずること。
また、発生した損害に関する一切の賠償は受注者の責任において行うこと。
- (7) 本業務において法令等に基づく申請等が必要となる場合には、すべて受注者の負担において受注者が当該申請等を行うこと。
- (8) 本業務の一部を再委託する場合には、受注者はあらかじめ必要事項を記載した書面を発注者へ提出し、承諾を受けること。
- (9) この仕様書に定めのない事項又は不明な点がある場合は、川崎市の条例又は規則に定めのある場合を除いて、その都度、両者協議の上で決定すること。