

東大阪市立青少年運動広場長寿命化計画 策定支援業務委託仕様書

1. 契約業務名

東大阪市立青少年運動広場長寿命化計画策定支援業務

2. 業務の目的

国は、平成25年11月に「インフラ長寿命化計画」を策定し、インフラを管理、所管する者に対し、当該施設の維持管理、更新を着実に推進するための行動計画や施設ごとの個別施設計画を策定するよう求めている。そして、その要請に基づき、本市では、平成27年12月に「東大阪市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」を策定した。

このような背景のもと、青少年運動広場において、目標耐用年数を基準に、施設の予防保全的管理や長寿命化に資する改善を計画的に推進し、建築部材や設備機器の状態を常に良好に維持（機能・品質・安全性の維持）できるよう、その指針となる長寿命化計画の策定を支援する。

3. 対象施設

別表1（長寿命化計画策定対象施設一覧）の1施設概要を参照。

4. 委託期間

契約締結日から令和8年1月31日まで。

5. 計画期間

令和8年度から10年間の計画期間として「長寿命化計画」を作成する。

6. 実施体制

本業務を担当する技術者は、公共施設の長寿命化等関連業務の実績を有する者とする。なお、本業務の管理技術者及び担当技術者については、以下のとおりとする。

(1) 管理技術者

本業務は、大規模建築物等の建築物に関する点検及び長寿命化計画が主となるため、管理技術者は、一級建築士の資格を有する者とする。

(2) 担当技術者

担当技術者は、一級建築士及び二級建築士のいずれかの資格を有する者とする。

7. 業務内容

長寿命化計画の策定にあたっては、目標耐用年数を見据えた予防保全の考えに基づき、予算の平準化を考慮した今後の対策等を計画する。また、各項目・部位における法令や文献等を遵守、参考並びに調査し、計画策定作業を行うこと。なお、本市が策定している個別計画との整合を図るものとする。

(1) 市施設の状態等の把握

① 状態の把握

東大阪市立青少年運動広場の竣工図及びこれまでの法定点検記録、管理記録、改修履歴、現地調査、ヒアリング等を参考に建築および設備の現状についての情報収集、整理及び分析を行う。
また、必要に応じて、施設維持管理業者などへのヒアリング調査を行う。

② 劣化度調査

日常の運転測定記録、保守記録、定期点検整備記録等の書類調査を行い、その収集、整理した情報をもとに、主に目視他の五感等による現地確認と、必要に応じて設備等の動作確認点検により劣化度調査を行う。

③ 劣化度調査による改修の優先度評価の設定

優先度は、下記の4段階評価で行う。

評価	状況	劣化の程度
A	全体的に健全である	現時点では問題なく使用可能。 緊急の改修が必要でないため、日常の維持保全で管理が可能
B	全体的に健全だが、部分的な劣化が進行している	現時点では、劣化、損傷による施設の機能や安全性に支障をきたしていない。
C	全体的に劣化が進行している	劣化、損傷、故障などにより、施設の機能や安全性に支障をきたし始めており、放置しておくことさらに劣化が進む可能性がある。
D	全体的に顕著な劣化がある	劣化、損傷、故障などにより、施設の機能や安全性に支障をきたしており、速やかに改修・更新を行わなければ施設に重大な影響を及ぼし、事故などの発生につながる可能性がある。

④ 劣化度調査結果の整理

建築および設備の現状確認時の写真に「設置年月日」「現状」「建物等への影響」「改善・対応策」「予防策」などの状況を記載し「改修の優先度評価」を盛り込んだ報告書の作成を行い、劣化度調査結果を整理する。

⑤ 劣化度調査項目

調査対象項目は別表2(劣化度調査項目一覧)のとおりとします。なお、対象項目は必要に応じて別途追加となる可能性があります。

(2) 長寿命化計画の策定

① 計画対象項目・部位の決定

調査対象項目は別表2のとおりとするが、計画対象項目・部位の決定にあたっては、各運動施設の特性を考慮し、「施設利用者の生命の安全」「市民サービスの円滑な遂行」を確保するために必要と考えられるものについて、各項目における法令や文献等を遵守、参考にしながら提案すること。提案に基づき、市と協議し決定する。

② 目標耐用年数の設定

現地調査、劣化度調査結果をもとに、対象部位ごとに目標耐用年数を設定し、今後に必要な改修・更新の項目、時期、概算費用の年度計画を作成する。

③ 年度計画の作成について

年度計画には『令和5年度版 建築物のライフサイクルコスト(【監修】:国土交通省大臣官房官庁営繕部、【編集・発行】:財建築保全センター)』をもとに作成した保全計画も記載する。建築、設備の必要保全項目、及びそれぞれに対する下記費用について記載する。

(ア)建築・設備間の工事整合を図った年度ごとの建築および設備の個別改修費用

(イ)年度ごとの全体改修費用(建築・設備)

(ウ)10年間の改修計画期間に対する総合年度計画表

※原則、改修・更新は現状仕様での原形復旧とし、機能向上の為の改修費用は見込まないが、機器、製品などで現状仕様の在庫がなくなっているもの、新製品に変わっている場合は新製品での更新を見込むもの(定期点検設備・消耗品交換等の日常保全費用は省く)。

④ 改修工事の優先順位付け

特定の年度に改修工事が集中し、工事費が突出することがないように、できるだけ工事費の平準化を図るため、計画対象項目の劣化度や経過年数、優先度評価、目標耐用年数をもとに、市担当者の意見も踏まえた改修工事の優先順位を設定する。

⑤ その他

長寿命化計画の策定にあたっては、運営委員会のご意見を伺いたいと考えているので、会議運営の支援として6回程度会議(長瀬3回程度、荒本3回程度)に出席すること。また、青少年センター担当者との打ち合わせを随時行うこと。

(3) 参考スケジュール

業務履行については下記スケジュールを参考に、令和8年1月の計画策定に支障をきたさないよう計画的に履行すること。

入札・契約	令和 7年 5月下旬
現状把握、調査項目の決定、劣化度調査、報告書の提出	令和 7年 5月下旬～8月
長寿命化計画案の提出	令和 7年 9月～11月上旬
素案の調整及び確定	令和 7年 11月上旬～12月
長寿命化計画の策定	令和 8年 1月

※ 令和8年度予定の改修工事については、令和7年9月上旬までに選定し、その費用については、令和7年10月上旬までに市へ提出すること。

8. 調査にあたっての留意事項

- (1) 各運動施設外壁の打診調査を行う(建築基準法第12条点検に基づく、特殊建築物を対象とした3年毎の目視及び部分打診調査程度)
- (2) 劣化度調査に関しては平日日中(9時00分から17時00分まで)での実施を基本とするが、機械設備を停止させ調査を実施する必要がある設備があり、かつ業務に支障をきたす場合は、市と協議の上、休館日に行うこと。

- (3) 本仕様書を履行するにあたり、市担当者との協議の結果、追加や不要となった業務が発生した場合は、速やかに変更契約を行うこと。

9. 策定にあたっての留意事項

- (1) 受託者は、本業務の遂行に必要な知識・実務経験を有する者を管理責任者として置き、適切な人員配置のもとで計画を進めること。
※委託業務開始までに業務実施体制表及び工程表を市と協議の上、提出すること。
- (2) 本業務を実施するにあたり、本市が所有する次の資料を貸与するが、業務完了後に返却するものとする。

- ① 東大阪市公共施設マネジメント推進基本方針
- ② 東大阪市公共施設再編整備計画
- ③ 東大阪市公共施設等総合管理計画
- ④ 東大阪市庁舎長寿命化計画(個別施設計画)
- ⑤ 東大阪市公営住宅等長寿命化計画
- ⑥ 東大阪市市有建築物保全基本計画
- ⑦ 東大阪市市有建築物保全実施計画
- ⑧ 各施設の竣工図面データ(建築・設備)

※紙媒体がないものについては、データにより貸与する。

10. 成果品

- | | |
|----------------------------|---------------|
| (1) 東大阪市青少年運動広場長寿命化計画【本編】 | 10部(A4版カラー刷り) |
| (2) 東大阪市青少年運動広場長寿命化計画【概要版】 | 10部(A4版カラー刷り) |
| (3) 劣化度調査結果報告書 | 10部(A4版カラー刷り) |
| (4) 概算工事費算出根拠資料 | 10部(A4版カラー刷り) |
| (5) その他収集したデータ | 一式 |
| (6) (1)～(5)の電子データ | 一式 |

11. その他

- (1) 業務の実施にあたり、業務の全部を一括して、又は業務の主たる部分を第三者に委託し、または請け負わせてはならない。また、業務の主たる部分のほか、市が設計図書等において指定した部分を第三者に委託し、または請け負わせてはならない。これら以外の業務の一部を第三者に委託し、または請け負わせようとするときは、予め市の承諾を得なければならない。ただし、軽微な部分を委託し、または請け負わせようとするときは、この限りではない。市は、受託者に対して、業務の一部を委託し、または請け負わせた者の商号または名称その他必要な事項を通知するよう求める場合があるので、その際には協力すること。
- (2) 業務場所における委託事業者の執務スペースはない。
- (3) 調査に伴う施設の利用、資材置き場等については、市と協議の上、貸与する。
- (4) 執務室に入る際は、会社名と氏名が明記された名札もしくは腕章などを付けること。
- (5) 市民に不快感を与えないよう服装や行動等には十分注意を払うこと。
- (6) 個人情報を含む全ての情報について、委託期間中、委託期間終了後を問わず、知り得た情報は外部に漏らしてはいけない。

- (7) 委託業務にかかる機密情報データ等を複写・複製してはいけない。
- (8) 成果品提出後は、本市の検査を受けなければならないものとする。なお、訂正等の指示を受けた場合は速やかにその指示に従わなければならない。また、その経費は受託者が負担するものとする。
- (9) 本業務において履行した内容は全て本市に帰属するものとし、貸与、公表、使用してはいけない。
- (10) この仕様書に定めのない事項について疑義のある場合は、双方協議の上、処理するものとする。