

東大阪市立野外活動センター長寿命化計画(個別施設計画) 策定支援業務委託仕様書

1. 契約業務名

東大阪市立野外活動センター長寿命化計画(個別施設計画)策定支援業務

2. 業務の目的

国において、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や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の策定を求めており、また、その要請に伴い、本市においても平成27年12月に「東大阪市公共施設等総合管理計画」を策定しました。

また、文部科学省においても「文部科学省インフラ長寿命化計画(行動計画)」が平成27年3月に策定され、5年が経過した令和3年3月に見直しを行い改定されました。

このような背景をもとに、東大阪市立野外活動センター長寿命化計画(個別施設計画)は、目標耐用年数を基に野外活動センター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)・最適化することを目的とするものです。

3. 対象施設

東大阪市立野外活動センター(東大阪市六万寺町一丁目1668番、1678番)

※詳細については別表1(対象施設一覧表)を参照。

4. 委託期間

契約締結日から令和8年3月31日までとします。

5. 計画期間

令和8年度から20年間の計画期間とし「長寿命化計画」を作成してください。また、5年ごとに計画の見直し(実施時期・実施履歴・金額の修正等)が可能な点検用資料を作成してください。

6. 実施体制

本業務を担当者する技術者は、同種業務(公共施設長寿命化計画等)の実績を有する者としてします。なお、本業務の管理技術者及び照査技術者、担当技術者については、以下のとおりとします。

ただし、管理技術者と照査技術者は、兼ねることができないものとします。

(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ものとします。

(2)照査技術者

照査技術者は、技術士(建設部門:都市及び地方計画)、RCCM(都市計画及び地方計画)のいずれ

かの資格を有する者としてします。

(3) 担当技術者

担当技術者は、技術士(建設部門:都市及び地方計画)、RCCM(都市計画及び地方計画)、一級建築士のいずれかの資格を有する者としてします。

7. 業務内容

長寿命化計画(個別施設計画)の策定にあたっては、野外活動センターの特性や国および市が策定した計画等を十分に理解し、記載すべき事項、留意事項等を踏まえた内容とし、東大阪市立野外活動センターの状態等を把握して目標耐用年数を見据えた予防保全の考えに基づき、予算の平準化に考慮した今後の対策等を計画してください。また、野外活動センターの特性を十分に把握及び理解し、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、計画策定作業を行ってください。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します。

(1) 野外活動センターの状態等の把握

① 状態の把握

東大阪市立野外活動センターの竣工図及びこれまでの法定点検記録、管理記録、修繕履歴、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、整理及び分析を行ってください。必要に応じて、社会教育センター担当職員(以下、「市担当者」という。)及び指定管理者をはじめとした施設維持管理業者などへのヒアリング調査を行ってください。

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、整理した情報を基に、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ってください。

③ 劣化度調査による修繕の優先度評価の設定

優先度は、下記の4段階評価で行うこととします。

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。 緊急の修繕が必要でないため、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、速やかに修繕・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「修繕の優先度評価」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してください。

⑤ 劣化度調査項目・部位

調査対象項目は別表2(対象施設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) 長期修繕計画の作成

① 計画対象項目・部位の決定

調査対象項目は別表2のとおりとしますが、計画対象項目・部位の決定にあたっては野外活動センターの特性を考慮し、「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・部位における法令や文献等を遵守、参考し、提案をしてください。提案に基づき、発注者と協議し決定します。

② 目標耐用年数の設定および年度計画の作成について

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、今後に必要な修繕・更新の項目、時期、概算費用の年度計画を作成してください。

また、建物の目標耐用年数に基づいて、今回の計画期間を超える時期に大規模な改修が必要な建築・設備について、年度計画を作成してください。

年度計画には、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してください。

なお、直近5年分の費用については、調査に基づく実施ベースでの保全費用(工事費・仮設費・運搬費・諸経費等を含む金額)の概算も別途作成してください。

(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修繕費用

(イ) 年度ごとの全体修繕費用(建築・設備)

(ウ) 20年間の修繕計画期間に対する総合年度計画表

※原則、修繕・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みませんが、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みます(定期点検設備・消耗品交換等の日常保全費用は省きます)。

③ 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、対象部位の劣化度や経過年数、優先度評価、目標耐用年数を基に、市担当者及び指定管理者の意見も踏まえ、工期等を調整のうえ改修工事の優先順位を設定してください。

④ その他

躯体が目標耐用年数を経過しているあるいは、迫っている建物については、単に建替えとせず、市有の施設として今後も適切に有効活用できるような方法を計画してください。

(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2月の計画施行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7月
現状把握、調査項目・部位の決定、劣化度調査、報告書の提出	令和7年8月～9月
長寿命化計画案の提出	令和7年10月～11月
素案の調整及び確定	令和7年12月～令和8年1月
長寿命化計画の施行	令和8年2月

8. 調査にあたっての留意事項

- (1) 劣化度調査に関しては平日日中(9時から17時30分まで)での実施を基本としますが、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、各施設の休館日に行ってください。
- (2) 対象施設へ向かう際は信貴ー生駒スカイラインを通行する必要があり、別途通行料がかかります。
- (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います。

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てください。

※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、提出してください。

- (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しますが、業務完了後に返却するものとします。

- 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 東大阪市スポーツ施設長寿命化計画(個別施設計画)
- ⑨ 東大阪市立野外活動センター竣工図面データ(建築・機械・電気)

※紙媒体がないものについては、データにより貸与します。

10. 成果品

- (1) 東大阪市立野外活動センター長寿命化計画(個別施設計画)【本編】 5部(A4版カラー刷り)
- (2) 東大阪市立野外活動センター長寿命化計画(個別施設計画)【概要版】 5部(A4版カラー刷り)
- (3) 5年ごとに計画の見直し可能な点検資料 5部(A4版カラー刷り)

- | | | |
|-----|---------------|--------------|
| (4) | 劣化度調査結果報告書 | 5部(A4版カラー刷り) |
| (5) | 概算工事費算出根拠資料 | 5部(A4版カラー刷り) |
| (6) | その他収集したデータ | 一式 |
| (7) | (1)～(8)の電子データ | 一式 |

11. その他

- (1) 業務の実施にあたり、書面による市の承諾がある場合を除き再委託は認めません。なお、コピー、印刷、製本などの軽易な業務の再委託にあたっては、市の承諾の必要はありません。
- (2) 業務場所における委託事業者の執務スペースはありません。
- (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、貸与いたします。
- (4) 施設に入る際は、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てください。
- (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ってください。
- (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ません。
- (7) 委託業務にかかる機密情報データ等を複写・複製してはいけません。
- (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します。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りません。また、その経費は受託者が負担するものとします。
- (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、使用してはいけません。
- (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、処理するものとします。