

さいたま市地域中核施設プラザウエスト中規模修繕

基本計画策定業務 仕様書

1. 件名

さいたま市地域中核施設プラザウエスト中規模修繕基本計画策定業務

2. 履行場所

さいたま市桜区道場4丁目3番1号

3. 履行期間

契約締結日 から 令和9年3月16日 まで

4. 目的

本業務は、さいたま市公共施設マネジメント計画・第2次アクションプランに基づく、建築より20年目のさいたま市地域中核施設プラザウエスト中規模修繕工事に向けて施設の特性を踏まえたうえで必要な条件等について調査・整理し、改修内容・手法、ローテーション計画、工事スケジュール及び工事期間中の区役所運営等について検討を行い、より費用対効果が高く、利用者等の安全及び区役所運営の確保が行える改修基本計画（以下「基本計画」という。）を作成することを目的とする。

5. 業務内容

受託者は、さいたま市公共施設マネジメント計画・第2次アクションプラン及び（1）～（2）の事項を踏まえ、基本計画の検討を行う。なお工事における仮設庁舎は費用抑制の観点より原則設置しないものとするが、設置する場合についても検討を行うこと。また、仮設庁舎を設置しない方針にあわせ、執務並行改修工事を前提に検討を行うこと。

（1）施設概要

ホール、市民交流施設（各種アトリエ・多目的ルーム・セミナールーム等）のほか、桜図書館・桜区役所を併せもつ複合施設

施設名称	さいたま市地域中核施設プラザウエスト
施設所在地	さいたま市桜区道場4丁目3番1号
敷地面積	51,565.85㎡
延床面積	22,154.49㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上4階建
竣工	平成17年7月

桜区役所

①開庁日

- ・月曜日から金曜日（「さいたま市の休日を守る条例（平成13年さいたま市条例第2号）第1条第1項に規定する休日を除く毎日）
- ・区役所休日窓口（毎月最終日曜日及び3月最終土曜日）
- ・災害警戒（対策）本部、選挙（期日前投票含む）・統計調査等に
伴う臨時開庁日

②開庁時間

8：30～17：15

桜図書館

①開館日

以下の休館日以外

- ・月曜日（月曜日が祝日の場合は翌々日（水曜日））
- ・12月29日～1月4日
- ・特別整理期間

②開館時間

- ・火曜日～金曜日 9：00～20：00
- ・土曜日・日曜日・祝日：9：00～18：00

プラザウエスト

①開館日

以下の休館日以外

- ・第2・第4月曜日（祝日の場合は直後の平日に振替）
- ・全館点検日

②開館時間

9時00分～21時30分

(2) 業務内容

ア 改修内容に係る調査・検討

- ・改修内容は、原則「別紙 予防保全工事内容について」とする。
- ・特定天井（ホール、多目的ホール）について、改修内容に含める。
- ・経年劣化による不具合が発生している箇所等の機能回復及び今後20年間における予防保全を考慮した改修内容の検討を行う。
- ・今後20年間の使用にあたっての改修内容の検討（更新の要否等）にあたり、不具合等のヒアリングを行い、現状の資料を確認したうえで必要な劣化調査を行うこと。なお下記の詳細調査を実施し、改修の要否等について検討すること。

- ア 配管調査（内視鏡調査、X線・超音波調査他） 10箇所程度
- イ 改修を予定している全ての建物について、建築物石綿含有建材調査者等有資格者により石綿が含有されている可能性がある建材のリストを作成すること。

イ 区役所工事における条件整理及び仮設計画

- ・執務並行改修工事を条件とするほか、委託者から契約後に提供する改修工事における条件を踏まえ、区役所の運用状況等を鑑み、技術的な観点を踏まえた工事条件の検討・整理を行う。
- ・工事期間中の仮設計画について検討する。なお、仮設計画においては、仮設庁舎の規模や必要諸室の整理を行うものとする。
- ・仮設計画については、車両搬出入、仮設ヤード及び重機の検討も行う。

ウ ローテーション計画に係る条件整理

- ・委託者が提示する条件を基に、執務並行改修工事にあたっての区役所内各執務室等の移動先の検討を行う。また検討にあたっては利用者動線について配慮すること。

エ 改修計画の検討及び最適な改修計画の提案

- ・ア～ウまでの検討結果に基づき改修計画（工区、工期、ローテーション計画、仮設計画、コスト（仮設を含む）等）の検討を行う。改修計画は複数案検討するものとし、以下の案については必ず検討を行うこと。
 - （ア） 中規模修繕工事（仮設庁舎あり）による予防保全
 - （イ） 中規模修繕工事（仮設庁舎なし）による予防保全 2案程度
※施設内ローテーションが可能な場合のみ。
 - （ウ） 個別工事、修繕による予防保全
 - （エ） 設計期間 工事期間 設計金額
- ・改修計画の各検討結果について比較を行い、工事の実現性、区役所運営の確保、コストの観点より最適な工事手法の検討を行うこと。

オ 基本計画の作成

- ・ア～エまでの検討結果を踏まえた最適な改修計画について、ローテーション計画、工区設定、概算工事費、概略工程、利用者動線における安全確保等の実施設計に向けた詳細な検討を行い基本計画の作成を行うこと。

6. 報告関係

（1）委託者への定期報告・打ち合わせについて

- ・進捗状況についての月1回程度の定期報告・打ち合わせを行うこと。時期については委託者と受託者の協議によるものとする。
- ・打ち合わせの実施においては市が所有するタブレットにおいて対応可能なアプリを使用したテレビ会議による打ち合わせも可能とする。

(受託者が使用するタブレット等については受託者が用意すること。)

(2) 最終報告について

- ・業務終了時に基本計画の内容について委託者からの要請に応じ説明を行うこと。

(3) その他

- ・上記のほか、委託者又は受託者からの求めに応じ、都度打ち合わせを行うこと。
- ・打ち合わせ及び報告時における質疑応答について議事録を作成すること。

7. 成果物

- | | |
|-----------------------------|----|
| (1) 業務報告書（検討に使用した資料・議事録等含む） | 1部 |
| (2) 基本計画（冊子 A4版 適宜カラー） | 5部 |
| (3) 上記の電子データ（CD-ROM） | 1枚 |

8. 業務にあたっての一般事項

- (1) 本業務の履行にあたっては、本仕様書及び要求事項、受託者提案事項（企画提案書）を基準とする。
- (2) 受託者は業務遂行にあたり、委託目的の意図を十分理解した上で、必要な諸条件を満足させるよう、専門的な技術を十分発揮しなければならない。
- (3) 受託者は業務遂行にあたり、企画提案書にあるとおりの業務体制をとり、作業を進めること。
- (4) 受託者は、契約締結後速やかに業務計画書を提出し、監督員の承諾を得たうえで、業務に着手すること。また、業務計画書には以下の事項を記載すること。
 - ア 業務概要
 - イ 実施方針
 - ウ 業務工程表
 - エ 業務組織計画（配置技術者、保有資格）
 - オ 打合せ計画
 - カ さいたま市情報セキュリティポリシーに基づく提出書類
 - キ その他監督員が求める書類
- (4) 受託者は、業務を適正かつ円滑に実施するために、監督員と常に緊密な連絡を取り、業務の方針及び進捗状況を確認すること。
- (5) 資料作成に伴い、受託者が市の有する資料・情報（平面図・改修履歴等）などを必要とするときは、事前に監督員に申し出ること。
- (6) 業務の履行にあたり、議事等が発生した場合は委託者と協議のうえ、決定するものとする。また受託者、委託者双方の求めに応じ、随時協議を行うこと。

- (7) 受託者は、業務が完了したときは、速やかに完了報告書を提出し、成果品の納入を行うとともに、履行期限までに貸与品の返却を行うこと。本委託は成果品の納入後、検査に合格したことをもって完了とする。なお、受託者は、履行期限以前においても、監督員の指示があった場合には、成果品を作成する過程で得た基礎資料及びデータを提出すること。
- (7) 受託者は業務完了後、受託者の責めに帰すべき事由による成果品の不良箇所が発見された場合は、速やかに訂正・補足その他必要な措置を講じなければならない。
- (8) 受託者は、業務遂行上のやむを得ない理由により協力企業等に一部業務の再委託を行う際は、あらかじめ委託者から承諾を得なければならない。

9. 委託料の支払い

本業務の委託料の支払いは、業務完了後、業務完了報告書を提出し、本市の確認検査を経た後、一括払いとする。

10. その他

本業務の遂行に係る各種法令等を遵守するほか、「さいたま市契約規則」、「さいたま市業務委託契約基準約款及び別記・情報セキュリティ特記事項」の規定を遵守すること。

参考

さいたま市地域中核施設プラザウエストにおける主な設備

【電気設備】

- 電灯コンセント設備
- 動力設備
- 幹線設備
- 受変電設備（受電電圧6600V 550kVA 屋内キュービクル9面体）
- 昇降機設備
- 警報設備
- LAN 配管設備
- 拡声設備
- 映像・音響設備
- 誘導支援設備
- 電気時計設備
- インターホン設備
- テレビ共聴設備
- 自動火災報知設備
- 電話設備
- 防犯設備
- 太陽光発電設備（40kW）
- 自家発電設備（200V 200kVA）
- その他

【機械設備】

- 空気調和設備
- 換気設備
- 排煙設備
- 自動制御設備
- 衛生器具設備
- 給水設備（引き込み40A）
- 雨水再利用設備
- 排水設備（公共下水へ放流）
- 給湯設備

- 消火設備
- 厨房機器設備
- ガス設備（都市ガス）
- コージェネレーション設備
- その他
- 【その他】
- 舞台機構設備
- 舞台音響設備
- 舞台照明設備

予防保全工事内容について

1. 目的

市民に市・区庁舎や市民利用施設等を安全かつ安心して利用していただくためには、適切に施設を保全することが必要不可欠である。しかし、今後もこれまでどおり予防保全を忠実に実施していくことは、今後の財政収支の見通し等から厳しい状況となっている。

そこで、「市有建築物の保全に係る基本的な考え方」における修繕及び改修の工事内容について、以下のとおり運用することとする。

なお、以下に示す内容はあくまで基本とし、施設の状況を確認のうえ、必要に応じて工事内容を適宜判断し、適切な施設保全と市民の安全・安心な利用を確保する。

2. 工事の基本的な内容

(1) 建築工事

共通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 予防保全で内部改修を伴う工事は、原則全館無人とする。 ・ 破損等により機能上・安全上支障が生じている部分は、原則更新とする。 	
20年	中規模修繕工事	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上防水は、更新とする。 ・ 外壁は、改修とする。 ・ 内部は、既存のままとする。 ・ 建具は、既存のまま（建具調整等）とする。 ・ 家具は、既存のままとする。 ・ 外構は、既存のままとする。 	
40年	躯体の健全性を確認	
	良：大規模改修工事	可、不可+必要な対策：中規模修繕
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上防水は、更新とする。 ・ 外壁は、改修とする。 ・ 内部は、仕上げ材更新及び再塗装とする。 ・ 建具は、再塗装及び建具調整等とする。 ・ 家具は、更新とする。 ・ 外構は、調査結果を検討の上実施とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上防水は、更新とする。 ・ 外壁は、改修とする。 ・ 内部は、仕上げ材更新及び再塗装とする。 ・ 建具は、再塗装及び建具調整等とする。 ・ 家具は、既存のままとする。 ・ 外構は、既存のままとする。
60年	躯体の健全性を確認	
	可：長寿命化修繕	不可：社会的観点による判断
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上防水は、更新とする。 ・ 外壁は、改修とする。 ・ 内部は、既存のままとする。 ・ 建具は、既存のまま（建具調整等）とする。 ・ 家具は、既存のままとする。 ・ 外構は、調査結果を検討の上実施とする。 	廃止、単独建替、複合化建替えを検討

(2) 電気設備工事

共通	<ul style="list-style-type: none"> ・予防保全で内部改修を伴う工事は、原則として全館無人とする。 ・破損等により機能上・安全上支障が生じている部分は、原則更新とする。 	
20年	中規模修繕工事	
	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、施設運営に大きく影響する重要機器は耐用年数や劣化状況等を考慮の上、更新を判断し、その他の機器については、所管課による保守点検の結果（状態監視）や耐用年数（時間基準）を踏まえて修繕等で対応する。 	
40年	躯体の健全性を確認	
	良：大規模改修工事	可、不可+必要な対策：中規模修繕
	<ul style="list-style-type: none"> ・工事の対象は、以下のとおり ・天井内、壁内、地中埋設の配管、配線 ・耐用年数を過ぎている機器 ・ライフサイクルコストや施設の特性を考慮したシステム変更及び機能の追加 ・その他必要な機器 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事の対象は、以下のとおり ・天井内、壁内、地中埋設の配管、配線 ・耐用年数を過ぎている機器 ・その他必要な機器
60年	躯体の健全性を確認	
	可：長寿命化修繕	不可：社会的観点による判断
	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、施設運営に大きく影響する重要機器は耐用年数や劣化状況等を考慮の上、更新を判断し、その他の機器については、所管課による保守点検の結果（状態監視）や耐用年数（時間基準）を踏まえて修繕等で対応する。 	廃止、単独建替、複合化建替えを検討

(3) 機械設備工事

共通	<ul style="list-style-type: none"> ・予防保全で内部改修を伴う工事は、原則として全館無人とする。 ・破損等により機能上・安全上支障が生じている部分は、原則更新とする。 	
20年	中規模修繕工事	
	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、施設運営に大きく影響する重要機器は耐用年数や劣化状況等を考慮の上、更新を判断し、その他の機器については、所管課による保守点検の結果（状態監視）や耐用年数（時間基準）を踏まえて修繕等で対応する。 	
40年	躯体の健全性を確認	
	良：大規模改修工事	可、不可+必要な対策：中規模修繕
	<ul style="list-style-type: none"> ・工事の対象は、以下のとおり ・天井内、壁内、地中埋設の機器、ダクト、配管、配線等 ・耐用年数を過ぎている機器 ・ライフサイクルコストや施設の特性を考慮したシステム変更及び機能の追加 ・その他必要な機器 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事の対象は、以下のとおり ・天井内、壁内、地中埋設の機器、ダクト、配管、配線等 ・耐用年数を過ぎている機器 ・その他必要な機器
60年	躯体の健全性を確認	
	可：長寿命化修繕	不可：社会的観点による判断
	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、施設運営に大きく影響する重要機器は耐用年数や劣化状況等を考慮の上、更新を判断し、その他の機器については、所管課による保守点検の結果（状態監視）や耐用年数（時間基準）を踏まえて修繕等で対応する 	廃止、単独建替、複合化建替えを検討

案内図

