

塩尻市市民交流センター

長期修繕計画及び管理業務仕様の見直し業務仕様書

塩尻市交流文化部市民交流センター

令和6年4月

1 業務の目的

本業務は、塩尻市市民交流センターにおいて、長期修繕計画及び建物維持管理の業務仕様書の見直しを行うことにより、適正かつ効率的な施設の維持及び管理運営が行えることを目的とする。

2 施設概要

- (1) 施設名 塩尻市市民交流センター
- (2) 所在地 長野県塩尻市大門一番町12番2号
- (3) 主要用途 図書館、交流センター、民間オフィス
- (4) 敷地面積 4,937.45㎡
- (5) 延床面積 11,901.64㎡
- (6) 規模構造 地下1階、地上5階、RC造、一部S造

3 業務範囲

本業務における対象施設範囲は、市民交流センターの敷地及び建物部分とする。ただし、当該施設民間専有部分（4階及び5階の814.02㎡）は対象外とする。

4 業務項目

(1) 長期修繕計画見直し業務

ア 現地調査、管理者ヒアリング等

- (ア) 修繕履歴や点検書類等の確認を行う。
- (イ) 現地調査を実施し、管理者ヒアリング、点検記録の確認を行う。

イ 長期修繕計画書の作成

- (ア) 建物を構成する部位や機器類を保全基準区分に分類し、区分ごとに劣化度の判定を行う。
- (イ) 耐用年数基準を確認し、優先度判定を行う。
- (ウ) 優先度判定の結果、道連れ工事のまとめり、その他計画上の条件を整理して、長期修繕計画を策定する。なお策定期間は、発注者と協議の上決定する。

ウ 修繕計画、修繕積立金の検討

現状の積立金額と、作成した長期修繕計画をベースに、修繕積立金の見直し検討を行い、修繕積立金額と長期修繕計画の見直しを行う。

エ 報告書作成

業務内容の検討結果を報告書にまとめる。

(2) 管理業務仕様書見直し業務

- ア 現在の管理業務仕様書（総合施設管理業務委託仕様書）の確認業務
管理業務仕様書の管理内容及び頻度等を確認する。

イ 管理業務仕様書（総合施設管理業務委託仕様書）の見直し検討業務

(ア) 管理業務仕様書の見直し検討は、建築保全業務共通仕様書（（一財）建築保全センター）、民間基準、その他民間事例調査結果等を比較対照して仕様内容の検討を行う。

(イ) 新たな業務仕様の追加や要望の確認を行い併せて業務内容の検討を行う。

ウ 管理業務費用の検討業務

(ア) 見直し検討を行った管理仕様にて、民間管理会社2～3社に管理業務の参考見積依頼を行う。

(イ) 提示された参考見積書の内容確認及び整理を行い、見直した管理業務仕様に対する管理業務費の予算検討のための参考金額の提示を行う。

エ 報告書作成

業務内容の検討結果を報告書にまとめる。

5 業務期間

契約日から令和7年1月10日まで

| 業務スケジュール | 2024年 | | | | | | | | | | 2025年 |
|---------------|-------|----|-----|-----|----|----|-----|-----|-----|----|-------|
| | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | |
| 長期修繕計画の見直し | | | | | | | | | | | |
| 現地調査、ヒアリング等 | | ■ | 打合せ | | | | | | | | |
| 長期修繕計画書の作成 | | ■ | 打合せ | 打合せ | | | | | | | |
| 修繕計画、修繕積立金の検討 | | | ■ | ■ | | | | | | | |
| 報告書の作成 | | | | | ■ | | | | | | |
| 管理業務仕様書見直し業務 | | | | | | | | | | | |
| 業務関連資料等の確認 | | ■ | 打合せ | 打合せ | | | | | | | |
| 業務仕様の検討・作成 | | | ■ | ■ | | | | | | | |
| 管理業務費用の検討 | | | | | | | | | | | |
| 報告書の作成 | | | | | | | | | | | |

6 成果品

(1) 報告書 2部（A4版パイプ式ファイル）

(2) CD版 1部