

さいたま市民医療センター設備等劣化度調査業務仕様書

1 件 名 さいたま市民医療センター設備等劣化度調査業務

2 履行期間 契約締結日 ～ 令和7年3月7日

3 履行場所 さいたま市西区大字島根299-1外

4 施設概要

名称：さいたま市民医療センター

住所：さいたま市西区大字島根299-1

竣工：平成20年12月（開院：平成21年3月） 増築：令和4年7月

構造：鉄筋コンクリート造（一部鉄骨鉄筋造）、免震構造、地上6階、地下1階

面積：土地 18,639.40 m²、延床面積 29,835.22 m²（増築部 340.03 m²含む）

病院：診療科目 25 科目、病床数 340 床

図面：案内図、配置図

5 業務の目的

本業務は、さいたま市民医療センター（以下、センターという。）の浸水対策の観点を含めた今後の施設及び設備の維持保全を適切に行うことを目的として、施設及び設備の現況調査を行い、劣化度について評価し、特に設備について劣化度や期待耐用年数等を鑑み、修繕の優先度の提案及び病院機能の維持、病院運営の継続をしながらの修繕方法の提案をする。

また、修繕等に関わり、さいたま市ゼロカーボンシティ推進戦略、維持管理の容易性、エネルギー消費の収支ゼロを目指すネット・ゼロ・エネルギー・ビル（以下、ZEBという。）の考え方などをもとに提案をする。

さらに、概算修繕費用・工期の試算と修繕費用のコスト削減及び平準化の提案をする。

6 業務体制

（1）管理技術者等

受託者は、病院の新設設計、改修設計、修繕計画等に関わる実務経験がある1級建築士、設備設計1級建築士、建築設備士等の資格を有する者を管理技術者、建築担当者、電気設備担当者、機械設備担当者として選定し、その者の経歴及び資格を書面にて委託者に提出して承諾を得ること。

（2）業務の進め方

業務計画書を業務着手時に提出し、承諾を得ること。また、作業計画書は劣化度調査の具体的実施内容とし、現況調査後遅滞なく提出し、承諾を得ること。

業務を適正かつ円滑に実施するため、管理技術者、建築担当者、電気設備担当者、機械設備担当者と委託者は常に密接な連絡をとり、業務の方針、条件等の疑義を正すものとし、その内容については、その都度、書面(打ち合わせ記録簿)に記録し、相互に確認しなければならない。

打ち合わせは業務着手時、業務履行中の定例(1回/月)および必要が生じた際には、管理技術者と委託者は打ち合わせを行うものとし、その結果について、書面(打ち合わせ記録簿)に記録し、相互に確認しなければならない。

7 業務内容

(1) 現況調査

管理技術者、建築担当者、電気設備担当者、機械設備担当者は、竣工図等の図面(増築部含む)、屋上防水等調査記録、委託者及びセンターが実施している修繕履歴、各種(法定)点検記録等の資料調査を実施するとともに、担当職員等への聞き取りを実施し、維持管理の現状と課題及び建築、設備機器の保全状況等を把握する。

また、設備ごとに各機器のメーカー、仕様、製造年、型番、部品供給対応、メーカー保証対応年数及び期待耐用年数等の調査を実施し、設備機器の寿命や更新時期を把握する。

さらに、実施した資料調査や聞き取り結果等を踏まえ、現場調査・確認を行う。

対象範囲 (増築部含む)

区 分	建築部位名/設備機器名
建築	屋上、外壁、外部建具、ひさし
電気設備	電灯設備、動力設備、避雷設備、受変電設備、静止型電源設備、発電設備、構内交換設備、情報表示設備、映像・音響設備、拡声設備、呼出し設備、テレビ共同受信設備、監視カメラ設備、駐車場管制設備、入退室管理設備、火災報知設備、エレベータ設備、構内外配電線路、構内外通信線路
給排水衛生設備	衛生器具設備、給水設備、排水設備、給湯設備、消火設備、ガス設備、厨房機器設備、医療ガス設備、特殊排水処理設備、雨水再利用設備、灌水設備
空気調和換気設備	空気調和設備、床暖房設備、換気設備、排煙設備、自動制御設備、二次側動力設備、給蒸気設備、油搬送設備

(2) 劣化度調査

劣化度調査は現況調査をもとに対象範囲を計画的に実施するものとし、以下の方法による。

劣化度調査の方法は、専門技術者による劣化診断調査とし、管理技術者と十分な協議の上で確定する。

1) 簡易調査

- ・目視（双眼鏡目視含む）・触診・打診・音聴による調査
ただし、触診・打診調査において足場組立は行わないものとする。
- ・動作確認等

2) 詳細調査

- ・建築外壁部位の浮き、漏水、帯水についてドローンによる赤外線調査を行う。
- ・機械設備のうち、空調配管及び給排水配管については、委託者と協議のうえ管種ごと2箇所程度、下記による特殊診断調査を行う。なお、調査後は現況状況復旧すること。
 - (a) 超音波による配管肉厚測定調査
 - (b) 内視鏡等によるカメラ調査

なお、劣化度調査は特に調査記録写真を撮影し、位置、劣化等状況、範囲等を整理する。

3) 劣化度判定

劣化度判定は、管理技術者と十分な協議の上で対象範囲区分ごとに判定区分（3～5段階評価）を作成し、それを基に評価、危険度、緊急度の確定をする。

(3) 劣化度調査結果整理

劣化度調査について、対象範囲の「区分」及び「建築部位・設備機器」ごとに数量を算定し、劣化度の判定区分、調査結果、対応策、耐用年数、経過年数、更新時期の目安等を写真、一覧表及び調査図面（配置図、平面図、立面図等）に取りまとめる。

また、建築基準法施行規則に基づき外壁落下リスク範囲図（平面図、立面図）を作成する。

(4) 修繕計画策定

現況調査、劣化度調査結果および別途実施した屋上防水調査結果等を含め総合的に判断し、修繕の優先度や修繕方法の提案を行う。

修繕方法については、病院機能の維持、施設運営しながら実施する方法とし、具体的な修繕工法に係るメーカーや専門業者への聞取り等を含むものとする。

また、設備等の耐用年数の長寿命化、維持管理の容易化とコスト縮減及び修繕費のコスト削減を図り、竣工時同等以上の機能とする。

さらに、さいたま市ゼロカーボンシティ推進戦略のもと脱炭素化、再生可能エネルギー、省エネルギー、環境負荷低減、ZEBの考え方の対策及び外壁修繕方法・対策など、施設の安全な利用と長寿命化等を図ることなどを勘案した総合的な提案をする。

修繕計画の提案内容について委託者、センター職員に説明、聞取りを行い実効性あるものとする。

実効性ある修繕方法（昼夜間区分含む）について概算修繕費用（試算根拠含む）と工期を試算し平準化の提案をする。

なお、修繕計画報告書は工事概要、提案事項、修繕方法検討、概略図、工程表及び委託者の指示した資料とし、概要書も作成する。

(5) 竣工図等更新

過年度実施した修繕等および増築部について整理し、修繕等および増築部の履歴台帳化及び箇所図の作成を行う。

(6) 成果物

「医療施設におけるインフラ長寿命化計画（個別施設計画）策定のためのガイドライン」および建築物のライフサイクルコスト等を参考に、さいたま市民医療センター個別施設計画として（1）～（5）の内容等をまとめ提出すること。

また、業務によって得られた資料、聞き取り調査結果および打ち合わせ記録簿をまとめ提出すること。

提出形式：A4又はA3ファイル綴じ 3部

上記に係る現行の電子データ（Word、Excel等で作成するものとし、CD-ROM又はDVD-ROMにて提出。図面データについては、CAD/PDF形式を含む。）1式
なお、電子データの形式等は「さいたま市電子納品要領（簡易普及版）」によるものとする。

納 期：令和7年3月7日

納入場所：さいたま市保健衛生局保健部地域医療課

(7) 貸与品等

- | | |
|----------------------------|----|
| ・既存建築等竣工図等図書（建築、電気、空調、給排水） | 1式 |
| ・増築及び改修竣工図等図書（建築、電気、機械） | 1式 |
| ・修繕等図書 | 1式 |
| ・保守点検記録 | 1式 |
| ・建物防水診断報告書 | 1式 |
| ・その他 | 1式 |

貸与・閲覧場所（地域医療課又はさいたま市民医療センター）

返却場所（地域医療課又はさいたま市民医療センター）

8 技術基準

本業務は、以下に掲げる技術基準等を適用する。

- ・医療施設におけるインフラ長寿命化計画（個別施設計画）策定のためのガイドライン（厚生労働省医政局総務課 通知 令和2年1月22日）
- ・建築物の耐久計画に関する考え方（社団法人日本建築学会 昭和63年）
- ・建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター 令和5年版）

- ・定期報告制度における赤外線調査（無人航空機による赤外線調査を含む）による外壁調査ガイドライン（赤外線装置を搭載したドローン等による外壁調査手法に係る体制整備検討委員会 令和4年3月）
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の建築、建築設備等の本業務に係る図書全ての最新年度版
- ・病院設備設計ガイドライン 空調、衛生、電気設備（一般社団法人日本医療福祉設備協会最新年度版）

9 一般事項

- (1) 本業務は、「さいたま市業務委託契約基準約款」に基づき履行すること。
- (2) センターの現況調査および劣化度調査は、原則として、センター職員の了承の下で行うものとし、日程は別途調整するものとする。
- (3) 劣化度調査を行う場合は、病院運営の妨げにならないよう十分注意すること。
- (4) 受託者は、官公署等に対する書類の作成及び届出等の手続に必要な費用を負担するものとする。
- (5) 受託者は、委託者、センター職員及び関係機関との必要な連絡・調整は、十分に余裕をもって行い、危険・危害発生の防止を図るとともに、当該調査に係る概要、状態等を十分把握する。
- (6) 本仕様書に記載されていない事項、法令等により義務付けられている事項及びその他の事項についても、軽微な変更など業務上当然に必要な事項については、業務履行の範囲に含まれるものとする。
なお、疑義が生じた場合には、委託者と受託者で協議する。