

柳川市公共建築物個別施設計画策定業務仕様書

1 業務名

柳川市公共建築物個別施設計画策定業務

2 目的

本市は、平成29年3月に総務省自治財政局財務調査課長通知「公共施設等総合管理計画の策定に当たっての指針の策定について」(平成26年4月22日付け総財務第75号)に基づく公共施設等総合管理計画(以下「総合管理計画」という。)の策定を行った。

今後は、総合管理計画及び「インフラ長寿命化計画」(平成25年11月インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議)に基づき、「公共建築物個別施設計画(以下「個別計画」という。)」を策定する必要がある。また、総合管理計画の方針の中で、公共建築物の延床面積を10年間で20%削減することを目標として掲げており、個別計画において統廃合や縮減をする施設の選定及びその方法等を具体的に検討するものとする。

本業務では、総合管理計画の考え方や目標に基づきながら、公共建築物の管理状況調査や劣化診断などにより公共建築物の現状と課題を分析し、評価指標や判断基準に基づき施設毎に存続、縮減、統廃合など、施設配置の最適化に関する検討を行うとともに、施設毎の長寿命化計画及びこれらの実施計画等を定める個別計画の策定を行うものである。

3 履行場所

柳川市 地内

4 履行期間

契約締結日の翌日から平成32年3月31日まで。

なお、スケジュールはおおむね別紙「柳川市公共建築物個別施設計画策定スケジュール」のとおりとするが、企画提案により調整する。

5 提案に当たっての留意事項

- (1) 本市にとって最適な個別計画までの検討内容と工程を提案すること。
- (2) 提案内容は、総合管理計画、インフラ長寿命化計画及び国が定める「学校施設の長寿命化計画策定の手引き」等の内容を踏まえるよう配慮すること。
- (3) 計画期間は40年とする。ただし、10年間の詳細な実施計画を同時に作成

すること。

6 対象施設

柳川市が保有又は管理する公共建築物とする。また、業務期間中に新設等があった場合は、その施設も対象とする。ただし、市営住宅については、総合管理計画の削減目標を踏まえ、現長寿命化計画で個別の見直しを行うため除外する。また、学校施設については、別途、長寿命化計画を策定する予定であることから、劣化診断及び施設の管理状況の調査のみを実施するものとする。

なお、平成30年3月の本市の公共建築物の状況は次の表のとおりである。

(参考)

		延床面積	施設(棟)
計画対象施設		247,985 m ²	—
うち、調査対象施設(予定)		192,956 m ²	82施設
内 訳	文化施設	3,930 m ²	2施設
	コミュニティ施設	13,993 m ²	20施設
	図書館	6,293 m ²	6施設
	その他の社会教育系施設	353 m ²	1施設
	スポーツ施設	11,545 m ²	9施設
	レクリエーション施設	885 m ²	1施設
	産業系施設(観光施設含む。)	902 m ²	3施設
	小学校	77,318 m ²	19施設(80棟)
	中学校	40,610 m ²	6施設(40棟)
	その他教育施設	4,015 m ²	4施設
	保健福祉施設	10,527 m ²	3施設
	庁舎等	14,324 m ²	3施設
	消防施設	4,902 m ²	3施設
	供給処理施設	3,063 m ²	1施設
	その他	296 m ²	1施設
	うち、公営住宅等(調査対象外)		32,757 m ²

※ 計画対象施設欄を除き、200 m²を超える施設を掲げている。

7 業務内容

本業務における業務内容は次のとおりとするが、企画提案により調整する。

(1) 施設カルテ作成

①対象施設の選定

延床面積などの施設規模等から今回の計画対象とする施設を整理する。

②カルテのフォーマット作成

対象施設の築年数、改修履歴、劣化状況、使用状況などを整理するカルテの基本フォーマットを作成する。総合評価の基礎資料となるため、内容については評価基準を意識した項目を整理する。

③入力内容の確認

施設を所管する各課にカルテの入力を依頼するが、その入力内容についての確認を行い、担当課へのヒアリング等を通じて修正を行う。

(2) 現地調査の実施

①現地調査

対象施設について、劣化状況、使用状況、配置等を把握するため、現地調査を実施する。現地調査においては、躯体、外壁、附帯設備のほか、可能な限り屋上の状況についても確認を行う。また、施設管理者等へのヒアリングを実施し、施設の不具合等の把握を行う。

②劣化診断カルテの作成

建築物の診断結果については、施設カルテとは別に劣化状況の写真やコメントからなる劣化診断カルテを作成する。なお、学校施設については、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」の様式に基づいたカルテを作成する。

(3) 総合評価の実施

①評価基準の設定

建築物の劣化状況、利用状況、管理運営コスト等を踏まえ、公共建築物の評価基準の作成を行う。評価基準の設定に当たっては、市民にもわかりやすく、内容が理解しやすい基準と項目の設定を行う。

②施設評価シートの作成

用途別の利用状況や運営状況などの分析を行い、個別施設ごとに施設評価シートを作成する。

(4) 個別計画・再配置計画

①計画案の作成

総合管理計画や本市の既存計画、統計情報その他の本市の特性、現状、将来予測を十分に把握した上で、個別施設の総合評価に基づき、公共建築物の最適化に向けた考え方を整理する。検討に当たっては、延床面積200㎡以下の施設も含

めることとし、総合管理計画の目標値に基づいた統廃合・再配置の計画とする。

また、中長期に渡って必要となる公共建築物の修繕や更新に係る費用の試算を行い、本市の財源と比較し、過不足について分析を行う。その際、「公共施設等の適正管理の更なる推進について」(平成30年4月25日付け総務省自治財政局財務調査課事務連絡)に基づく長寿命化対策等の効果額の算出も併せて実施することとする。

②各課協議（ヒアリング・意見聴取）

上記の計画案の作成の前後に、施設を所管する関係各課との協議（又は意見聴取）を1回ずつ実施する。なお、関係課は14課を予定している。

③計画案のとりまとめ

上記の協議内容及び市民説明会等の意見を踏まえ、計画案の修正及びとりまとめを行う

（5）長寿命化計画

①対象施設の選定

個別計画において、今後も維持存続を図る公共建築物のうち、今後40年間で改修を行うべき施設で長寿命化計画を策定する。対象施設は、築年数、劣化状況等から選定する。

②前提条件の整理

建築物の使用年数、工事単価、長期修繕計画の期間などの前提条件を整理する。

③建築図書の確認

屋上や外壁の面積、施設・設備の状況、改修履歴などを把握する。

④現地調査及び管理者ヒアリング

対象施設の内装・設備等の状況を把握する。また、施設管理者に設備等の更新、改修履歴などの確認を行う。

⑤長寿命化計画の策定

上記の結果を踏まえ、施設別の長寿命化計画の策定を行う。長寿命化計画では、次回の点検・診断や修繕・更新、さらには更新の機会を捉えた機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去、耐震化等の必要な対策について、講ずる措置の内容や実施時期を施設毎に整理する。

（6）その他支援業務

①市民意見の反映

個別計画の策定に当たって、市民から計画内容に合意を得るためには、市民が本市の財政状況や公共施設マネジメントに関する理解を深め、計画に市民の意見

を反映することが不可欠である。

そのため、柳川市の財政状況や公共施設の状況、問題点等を市民と共有し、意見交換を行う機会を設定することとする。

これを踏まえて、計画策定期間の適切な時期に市民説明会、意見公募手続、ワークショップその他の方法により、効果的に市民意見の反映ができるような提案を行うこと。

②柳川市公共施設マネジメント委員会及び幹事会の支援

計画策定期間中に開催する柳川市公共施設マネジメント委員会及び幹事会で使用する資料作成等の支援を行うこと。

8 市の役割

柳川市は、調査に関するデータの提供や庁内部局のヒアリングなどの調整、カルテ入力への依頼などを実施する。

9 計画準備

本業務を遂行するに当たり必要な作業の方法、人員配置、工程等について適切な作業実施計画書を立案し、市の承認を得ること。

10 成果品

- (1) 柳川市公共建築物個別施設計画報告書 50部 (A4版普通紙)
- (2) 施設カルテ 2部
- (3) 劣化診断カルテ 2部
- (4) 施設評価シート 2部
- (5) 上記の電子データ(CD-R)一式
- (6) その他計画策定において記録・収集したデータ(CD-R)

※電子データは、本市のPC環境で加工可能なデータ形式(ワード、エクセル形式等)で納入すること。

11 法令等の遵守

本業務は、本仕様書に定めるほか、次の法令、計画等に基づき実施するものとする。

- (1) 第2次柳川市総合計画
- (2) 柳川市公共施設等総合管理計画
- (3) 柳川市都市計画マスタープラン【改訂版】
- (4) インフラ長寿命化基本計画

- (5) 総務省 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針
- (6) 文部科学省 学校施設の長寿命化計画策定に係る手引き
- (7) 文部科学省 学校施設の長寿命化改修の手引き
- (8) スポーツ庁 スポーツ施設のストック適正化ガイドライン
- (9) 各省庁 インフラ長寿命化計画（行動計画）
- (10) 建築基準法及び建築基準法施行令
- (11) 地方自治法及び地方自治法施行令
- (12) 都市計画法及び都市計画法施行令
- (13) その他関係法及び通達等

1.2 その他注意事項

- (1) 本業務の遂行に伴う費用は、本仕様書に明記がないものであっても、原則として全て受託事業者の負担とする。
- (2) 成果品の所有権、著作権及び利用権は、本市に帰属するものとする。
- (3) 本業務により得られた成果品、資料、情報等は、本市に許可なく第三者に公表、漏えい等をしてはならない。
- (4) 業務完了後に受託事業者の責に帰すべき理由による成果品の不良箇所があった場合は、受託事業者は速やかに必要な訂正、補足等の措置を行うものとし、これに対する経費は、受託事業者の負担とする。
- (5) 本業務に文献その他の資料を引用した場合は、当該文献、資料名等を明記すること。
- (6) 受託事業者は、本業務の全部を第三者に再委託してはならない。本業務の一部を第三者に再委託するときは、あらかじめ本市に書面により報告し、本市の承認をえること。
- (7) この仕様書に定めのない事項については、市長が別に定める。