

萩市民館建物調査業務仕様書

1 業務名：萩市民館建物調査業務

2 業務場所：萩市民館（萩市大字江向 4 9 5 番地 4）

3 履行期限：契約締結日から令和 8 年 6 月 3 0 日（火）まで

4 業務目的

竣工から 5 7 年が経過した萩市民館の今後の方向性を決定するため、建物の構造、耐震性、設備の状態を詳細に評価する。さらに、大規模改修及び建替えにおける概算事業費を算定し、大規模改修と建替えの双方を比較検討するための資料及び実施設計の基となる資料を策定する。

5 対象施設の概要

名 称：萩市民館

構 造：鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造 平屋建て（一部 2 階・地下 1 階）

建築面積：3,814.77 m²

延床面積：4,146.27 m²

大ホール：8 8 4 席

建築設計：菊竹清訓建築設計事務所

照明設計：石井幹子（照明デザイナー）

竣 工：昭和 4 3 年（1 9 6 8 年）

6 本業務実施上の留意事項

- (1) 受託者は、本業務を履行するに際し、萩市（以下「市」という。）の方針や意向を十分に理解し、関連する分野における専門の高い技術力を有する者を随時、適切に配置するとともに、良質かつ安定的な支援を契約期間中継続的に提供するものとする。
- (2) 受託者は、常に市の支援者としての立場に立ち、市の利益を守ることが最大の任務と捉え、本業務を実施するとともに、契約期間中、市との高い信頼関係及び倫理性の保持を徹底すること。
- (3) 受託者は本事業に関連する施工等の事業者から、常時完全に独立する立場の維持を徹底すること。
- (4) 受託者は、本業務の実施にあたり、本事業に係る関係諸法令及び関連条例等の遵守を徹底すること。
- (5) 受託者は、本業務の実施に関し、疑義が生じた場合には、速やかに市と協議を行うこと。
- (6) 本業務の履行期間中、施設は運営中のため調査の日程は施設管理者と調整の上、調査を行うこと。

7 業務仕様

仕様書に記載されていない事項は、市と受託者で協議して決定する。

7-1 改修箇所

- (1) 萩市民館改修基本計画作成業務成果品※に記載の箇所（P7～11）

改善計画考察書の想定改修項目の工事ごとに概算事業費を算定

- (2) 萩市民館地下に設置してある高圧受電設備の更新
地上設置を含めて工法を検討
- (3) 舞台設備機構の更新
- (4) ホールの防音対策（雨音、救急車のサイレンなど）
- (5) 本棟の屋上防水及び外壁塗装

※萩市民館改修基本計画作成業務成果品（令和2年度実施）

令和2年度に、今後の整備方針等を検討するための基礎資料となる現況の目視による簡易調査を行い、施設の安全性確保と機能維持を第一に、老朽化

や非耐震による不具合箇所、及び関係法令における懸案事項等を評価した上で、改善計画に必要なとなる基礎的事項をとりまとめたもの。

※平面図等が必要な場合は別途送付。成果品は閲覧可。(撮影不可)

7-2 改修の条件等

- (1) 改修の敷地条件について、法的規制、基本的制約条件、周辺近隣状況等を調査・整理する。
- (2) 特定天井の改修計画を主としながら、ホールの音響特性の把握及び大ホール舞台天井ぶどう棚の改修や、各想定改修項目の実現に向けた施設全体の現況を調査・整理する。
- (3) 改修後の耐久性について、20年案及び30年案の2案を提案する。
- (4) 改修後の施設に必要な性能、機能、設備及び、構造等を検討し、最適な案を提案する。また、ZEBなどの考え方により、コスト削減や環境に配慮した案を提案する。
- (5) 改修において活用可能な補助金等の調査を実施する。
- (6) 実施設計の事業手法を検討し、設計及び改修工事の最適な手法を提案する。
- (7) 提案内容には想定事業費及びその内訳を含めること。

7-3 建替えの条件等

- (1) 建替え場所について、現地建替え案及び別地建替え案（現地近隣を想定）の2案を提案する。
- (2) 建替え規模について、現状規模及び大ホール1000席、小ホール300席の2案を提案する。

※ホール以外の施設については現状規模とする。

- (3) 提案内容には想定事業費及びその内訳を含めること。(解体費用を含む)

7-4 各種資料等の提案、作成

各種会議や説明に必要な資料（図面や工程表等を含む）を適宜提

案、作成する。

8 業務の実施条件等

各業務は、以下の条件及び適用基準等に基づいて行う。

8-1 打合せ及び記録簿

以下の受託者が関与した打合せ、協議等については、速やかに会議録を作成し、次回打合せ時までには、検討資料結果等を添えて市に提示後、分かりやすく分類し、一元管理すること。

(1) 連絡調整によるもの

(2) 定例打合せ

定例会議には、主任担当技術者が必ず出席すること。やむを得ない事情により、出席ができない場合には、予め市と協議を行うこと。

(3) その他、市で行った会議や説明会等

8-2 設計書・報告書等

検討経緯が分かるように整理し、一元化すること。

8-3 情報の取り扱いについて

受託者は、本業務の遂行に当たり、市の掌握する情報資産の保護について、万全を期すものとし、その機密性、安全性、可用性を維持するために必要な対策を講ずるとともに、本業務において知り得た情報を正当な理由なく第三者に知らせるほか、本業務の目的外に使用することのないよう関係者全員に徹底させること。契約期間終了後も同様とする。また、個人情報の取り扱いについても、萩市個人情報の保護に関する法律施行条例及び関係法令等を遵守し、適切に保護すること。

8-4 業務報告

本業務期間中の市の指定した時期に、事業進捗状況その他指定内容について、取りまとめて報告する。

(1) 定期報告内容

- ア 月間業務結果報告
- イ 各会議・打合せ検討結果（資料は変更内容を明確に示す）
- ウ 事業進捗状況（各事業及び全体事業のスケジュール）
- エ 翌月の業務管理
- オ その他（指定時のみ）事業費概算等各種説明資料

(2) 報告の仕様

定期報告内容を電子ファイルに取りまとめたものを電子メールにより提出する。（パワーポイントで表示可能なもの）

9 成果物及び提出部数

成果物については以下を基本とする。なお、ここに定めがないものについては、市の指示によるものとする。

9-1 各業務の提出成果物の規格等

成果物	規格	部数
(1) 業務計画書	A 4 判ファイル綴り及び電子データ	1 部 (電子データ 1 部)
(2) 業務報告書	A 4 判ファイル綴り及び電子データ	1 部 (電子データ 1 部)

9-2 成果物の構成

(1) 紙データ版

- ・ファイル綴りを作成して提出する。

成果物	規格	備考
(1) 業務計画書 ① 業務概要 ② 業務工程 ③ 業務実施体制 ④ 配置技術者 ⑤ その他	A 4 判縦	共通：文書表記は、10.5 ポイント以上を原則とする。ただし、図面内に表記されている文字等については、読み取れば可とする。
(2) 業務報告書	A 4 判縦	共通：文書表記は、10.5 ポイント

① 納品書 ② 各業務実施概要 ③ 打合せ・会議記録（資料共） ④ 配置技術者 ⑤ その他		以上を原則とする。ただし、図面内に表記されている文字等については、読み取れば可とする。
---	--	---

※綴りは製本せず、着脱可能な厚型ファイルを使用すること。

※綴りは適宜分割し、背表紙及びインデックスを用いて分かりやすくまとめること。

（２）電子納品版

成果物	規格	部数
紙データに収めた全てのデータ	CD-RまたはDVD-R	１部

※納品するCD-R、DVD-Rには、タイトルを記載するとともに、内部のデータについても製品版と同じタイトルを付したフォルダやファイル名を作成し、焼き付けること。

９－３ 著作権

・本業務の成果物の著作権及び所有権は、全て市に帰属するものとする。

１０ その他

- （１） 受託者は、業務の実施に当たっては、関係法令及び条例を遵守するとともに、市と協議を行い、その意図や目的を十分理解したうえで、適切な人員配置のもとで進めること。
- （２） 本業務に係る費用は、全て本業務の委託料に含めるものとする。
- （３） 市の担当者は、管理技術者、主任担当、その他受託者が本業務を遂行するために使用している者について、本業務の遂行につき著しく不適当と認められる者があるときには、受託者に対して、その理由を明示した書面により必要な措置を請求することができる。
- （４） 受託者は、（３）の請求があったときは、遅延なく当該請求に係る事項について決定し、その結果を市に通知しなければならない。

想定改修項目

(1) 建築

①屋上防水改修工事

事務室棟、コンビニ棟、袖舞台の屋上防水については耐用年数を過ぎていることから全面改修を行なうことが望ましい。本棟の屋上防水については側溝部水勾配の修繕、亀裂補修を行なう。楽屋棟、女子便所棟の屋上防水については精密調査の上、必要があれば修繕を行なう。

②屋根（天蓋）改修工事

本棟、事務室棟、コンビニ棟の天蓋鋼板については腐食などの修繕を行なう。その際、施設の耐用年数や改修の周期、維持管理費の面から、耐久性の高い素材へ全面的に改修した場合と比較、検討することが望ましい。本棟～接続棟のジョイント部の屋根鋼板については雨水処理の修繕を行ない雨漏りを防止する。

③トップライト改修工事

トップライトと天蓋鋼板、外壁、雨樋など取合部の修繕を行ない雨漏りを防止する。

④防火区画改修工事

防火区画面積の確認を行ない、必要に応じ本棟～事務室棟、本棟～女子便所棟などに防火区画を設ける。本棟～コンビニ棟については精密調査の上、必要があれば防火区画を行なう。

⑤アスベスト改修・除去工事

その他の改修工事に係る部分については先立って除去し、劣化部については再飛散防止処理、又は除去とするかを検討する。その他の使用部位についても残置するか、除去とするかを検討する。除去した箇所については代替となる耐火被覆等を行ない、コンビニ棟についても除去した後に代替となる耐火被覆等が施工されているか調査し、対応の必要があるか確認する。

⑥ラスモルタル壁改修工事

劣化部については落下の恐れがないものに改修する。その他の亀裂のない部

位についても施設管理者等と協議し、必要に応じ同様に改修を行なう。

⑦鋼製建具改修工事

本棟の南北フロントサッシについては取替を行なう。小ホール東面の鋼製建具についても取替することが望ましい。

⑧アルミサッシ改修工事

事務室棟のアルミサッシについてガラス FIX 窓と合わせて取替を行なう。

⑨内部建具改修工事

木製建具については修繕を行なう。大ホール鋼製建具については防音性を考慮したものに取替が可能か検討する。

⑩内部仕上改修工事

段鼻の欠落、天井の捲れなど使用上問題がある劣化部については優先して改修を行ない、その他の劣化部位についても可能な限り表面改装を行なう。

(2) 構造

⑪耐震補強改修工事

- ・上部構造（鉄骨造）について X 方向一部、Y 方向鉄骨トラス梁 5 構面の補強を行なう。

- ・高力ボルト F11T の取替を行なう。

- ・下部構造（鉄筋コンクリート造）について水平梁の補強を行なう。改修の方法としては、RC 増し打ち工法、鋼材巻き工法、炭素繊維巻き工法などが考えられる。改修においては作業性、美観性、改修効果、経済性などを総合的に比較する。

- ・その他の改修工事に伴い必要な箇所は補強を行なう。（②、⑥、⑬、⑭、⑱、㉕等）

⑫下部構造劣化改修工事

コンクリート壁及び巾木の亀裂、鉄筋露出などの修繕を行なう。

⑬大ホール特定天井改修工事

特定天井の仕様に準じて耐震工法を検討し、落下の恐れがないものに改修する。

⑭舞台上部すのこ改修工事

木製すのこから鋼製すのこへ改修する。

(3) 設備

⑮自家発電機改修工事

自家発電機の更新を行なう。給排気経路についても配管を行なうなど改善し、その他の改修工事に伴う容量増加があれば対応できる容量とする。なお、H5年増築部とは防火管理上連携させるものとして検討することが望ましい。

⑯非常警報器具改修工事

火災受信盤、放送設備の更新を行なう。なお、H5年増築部とは防火管理上連携させるものとして自動火災報知機などを含めて検討することが望ましい。

⑰照明器具改修工事

旧式の照明器具についてLED化を行なう。

⑱空調設備改修工事

大ホールの暖房について、現況の空調方式を利用する場合は吹出口を居住域付近（床面から2.5m程度）に増設することで空調効率の向上を図り、送風機の更新を前提に設置位置や配管ルートを検討する。その他、輻射パネル、床暖房などを含め複合的に検討する。不要なボイラー、地下室内給排気用送風機、配管、ダクト、煙道等の旧機器については、撤去することが望ましい。また、各居室の老朽化した空調機器については更新する。

⑲換気設備新設・改修工事

大ホールには空調改修とあわせて換気設備を設置する。事務室棟の各居室についても機械換気設備を設けることが望ましい。ロビー便所の排気ファンについては更新し、排気口は換気効率を考慮し便所奥側へ移設する。

⑳排煙設備新設工事

排煙区画、排煙設備について検討し、必要に応じ適切に設置する。

②①揚水設備改修工事

ポンプ容量、配管サイズ、及び警報などを見直し、地下室への浸水を防止できるように改修する。あわせて、躯体の防水改修が可能かどうかの検討を行なう。

②②給排水配管改修工事

露出配管で老朽化したものは更新する。埋設配管についても改修方法を検討する。ロビー便所の給水方式については、高架水槽方式から水道直結方式に改修する。その際、近隣の水圧不足を引き起こす可能性がないか関係機関と事前協議を行なう。

②③衛生設備器具改修工事

老朽化した衛生設備器具は更新する。また、男子便所が不足しているため研修室前の女子便所については男子便所へと改修する。

②④屋内消火栓改修工事

屋内消火栓については現況に合わせた計画とし、移設や増設を検討する。なお、H5年増築部とは防火管理上連携させるものとして検討することが望ましい。

(4) 劇場機能

②⑤舞台装置改修工事

舞台装置は更新することが望ましい。その際、舞台照明設備、舞台音響設備、音響計画などの専門業者と協議し、求める機能に見合った改修を行なう。

②⑥客席改修工事

客席については、車いす使用者用観覧席（観覧場所の選択が出来ることが望ましい）、磁気ループ席など客席のバリアフリー化を図る。

②⑦映像設備新設工事

劇場機能の面から、大ホール内の状況が事務室及び楽屋内で確認できるよう映像設備を新設する。また、パブリックビューイングやオンライン会議などに対応できるよう、情報通信設備についても合わせて検討する。

(5) その他

㊸バリアフリー改修工事

改修に当たっては、施設内外においてバリアフリー法に適合するよう努める。

㊹省エネルギー改修工事

外皮性能やサッシの遮熱性、断熱性、気密性を向上させ、省エネルギー性能の高い設備機器を採用する。

㊺防災拠点改修工事

防災拠点として活用できるか検討する。その際には、耐震性の向上、自家発電機の容量増加、非常用電源、備蓄倉庫などを検討する。なお、主要な設備機器については被災時（地震、大雨、洪水など）に被害を受けないよう、考慮する必要がある。