

劣化調査委託仕様書

第1章 劣化調査業務委託の概要

1. 1 委託件名 東京都中小企業会館劣化調査委託
1. 2 委託場所 東京都中央区銀座二丁目10番18号
1. 3 契約期間 契約確定の日から平成30年3月9日まで
1. 4 調査対象施設

(1) 敷地面積 6.57.7.4 m² (登記面積)

(2) 建物概要

建物名称	東京都中小企業会館
構造	SRC造
階数	地上10階、地下2階、塔屋1階
延床面積	6,309.06 m ² (登記面積)
しゅん功年月	昭和35年8月

1. 5 調査目的

竣工後57年を経過した東京都中小企業会館について、構造、建築及び設備の全般に関して劣化状況を調査する。

また、併せてそれぞれの劣化状況の解決手法、改修範囲、所要経費の算定等を検討する。

第2章 総 則

2. 1 適 用

- (1) 劣化調査委託仕様書（以下「仕様書」という。）は、公益財団法人東京都中小企業振興公社（以下「公社」という。）が施行する標記調査業務の委託に適用する。
- (2) 受託者は、仕様書に明示のない場合若しくは疑義を生じた場合は、公社担当者と協議するものとする。

2. 2 用語の定義

仕様書に使用する用語の定義は、次の各項に定めるところによる。

ア 「受託者」とは、調査業務の実施に関し、委託者と委託契約を締結した個人若しくは会社その他の法人をいう。

イ 「公社担当者」とは、契約図書に定められた範囲内において受託者又は主任技術者若しくは担当技術者に対する指示、承諾、協議、調査業務の進捗状況の確認及び委託仕様書に

記載された内容の履行状況の確認等の職務を行う者をいう。

ウ 「主任技術者」とは、契約の履行に関し、調査業務の技術上の管理及び統括等を行う者で、受託者が定めた者をいう。

エ 「担当技術者」とは、主任技術者の下で、意匠、構造、電気設備及び機械設備等の業務ごとに、その業務に関する技術者の総括を行う者で、受託者が定めた者をいう。

オ 「契約図書」とは、委託契約書（以下「契約書」という。）及び委託仕様書をいう。

カ 「委託仕様書」とは、仕様書及びこれに係る質問回答書をいう。

ク 「指示」とは、公社担当者が受託者に対し、委託業務の遂行上必要な事項について、実施させることをいう。

ケ 「報告」とは、受託者が公社担当者に対し、委託業務の遂行に係る事項について、書面をもって知らせることをいう。

コ 「承諾」とは、受託者が公社担当者に対し、書面で申し出た委託業務の遂行上必要な事項について、公社担当者が書面により同意することをいう。

サ 「協議」とは、書面により契約図書の協議事項について、委託者と受託者とが対等の立場で合議することをいう。

シ 「書面」とは、手書き、印刷等の伝達物をいい、発効年月日を記載し、署名又は捺印したものを有効とする。緊急を有する場合はファクシミリ又は電子メールにより伝達できるものとするが、後日有効な書面と差し替えるものとする。

ス 「検査」とは、契約図書に基づき委託業務完了の確認をすることをいう。

セ 「簡易な業務」とは、コピー、印刷、製本、トレース等の業務をいう。

ソ 「修正」とは、委託者が受託者の責に帰すべき理由による不良箇所を発見した場合に、受託者の負担により行うべき訂正、補足その他の措置をいう。

2. 3 提出書類

- (1) 受託者は、委託者が指定した様式により、関係書類を遅滞なく公社担当者に提出しなければならない。
- (2) 受託者が、委託者に提出する書類で様式が定められていないものは、受託者において様式を定め、提出するものとする。ただし、公社担当者がその様式を指示した場合は、これに従わなければならない。

2. 4 資料の貸与及び返却

- (1) 受託者は、しゅん功図、保全台帳、機器管理データその他委託業務に必要な資料及び基準等で委託者が貸与可能と判断したもの（以下「委託資料」という。）については、委託者から借り受けることができる。
- (2) 受託者は、委託資料を善良な管理者の注意をもって取り扱わなければならない。万一、紛失又は損傷した場合は、受託者の責任と費用負担において代品を納め若しくは原状に復し返還し、又はこれらに代えてその損害を賠償しなければならない。
- (3) 受託者は、調査業務完了前に委託者へ委託資料を返却しなければならない。

第3章 調査委託業務の実施

3.1 調査対象

- (1) 構造
- (2) 建築
- (3) 設備

3.2 業務内容

- (1) 予備調査 …… 構造、建築及び設備の現況を把握
 - ア 施設管理者等からのヒアリング
 - イ 関係資料の収集
 - ・ しゅん功図
 - ・ 改修・修繕履歴等
 - ・ 法令・定期点検等の記録
 - ・ その他
 - ウ 一次、二次診断を実施するにあたっての諸条件の確認
- (2) 診断計画書の策定 …… 予備調査に基づき、調査目的に沿った下記事項を明確にした計画書の策定。
 - ア 調査目的
 - イ 調査対象
 - ウ 調査内容・方法
 - エ 調査体制
 - オ 調査期間
- (3) 現場調査 …… 一次、二次診断の現場調査を実施してデータを収集する。
 - ア 一次診断調査
 - 各調査対象の外観目視点検を主体とした調査を行う（詳細は別紙1）。
 - イ 二次診断調査
 - 構造及び設備に関する物理的探査調査を行う（詳細は別紙2）。
- (4) 診断調査報告書の作成 …… 調査結果を踏まえて、構造、建築、機器・配管等の劣化状況及び評価の結果をまとめ、改善策を提言する。記載事項は以下のとおりとする。
 - ア 調査概要 —— 調査箇所及び調査方法等
 - イ 調査結果 —— 項目別調査結果と判定及び個別評価
現場・作業状況写真
物理的探査調査結果
 - ウ 判定基準 —— 調査方法と判定の基準
 - エ 総合評価 —— 総合所見・診断総括表等
 - オ 改善提案 —— 短・中・長期の改善提案及び概算費用の算出（詳細は別紙3）
 - カ 添付資料 —— 機器リスト
現状建築平面図
現状設備系統図

3. 3 調査業務の着手

- (1) 受託者は、契約締結後速やかに調査業務に着手しなければならない。
- (2) 受託者は、調査業務の着手時に公社担当者の指示を受け、次に掲げる事項についてその内容を十分に把握しなければならない。
 - ア 施設の劣化調査の目的
 - イ 調査業務の内容
 - ウ 仕様書及び適用基準等
 - エ 施設の現況

3. 4 主任技術者

- (1) 受託者は、調査業務における主任技術者を定め、委託者に通知しなければならない。
- (2) 受託者又は主任技術者は、公社担当者の指示により、調査業務を実施しなければならない。

3. 5 再委託

契約書第3条に定める「主要な部分」とは、調査業務における総合的な企画及び判断並びに調査業務（報告書作成を含む。）の遂行をいい、受託者は、これを再委託することはできない。

3. 6 打合せ及び記録

- (1) 受託者は、調査業務を適正かつ円滑に実施するため、公社担当者と密接に連絡をとり、調査業務の方針、条件等の疑義を正すものとする。
- (2) 受託者は、調査業務の進捗状況に応じて、公社担当者へ中間の報告をし、十分な打合せを行うものとする。
- (3) 受託者は、公社担当者が必要に応じて進捗状況等の報告を求めた場合は、速やかにこれに応じなければならない。
- (4) 受託者は、公社担当者と打合せを行った都度、その内容について受託者が書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認しなければならない。

3. 7 委託仕様書と委託内容が一致しない場合の修正義務

受託者は、調査の内容が仕様書又は公社担当者の指示若しくは受託者と公社担当者との協議や打合せの内容に適合しない場合において、公社担当者から修正を求められたときは速やかに応じなければならない。

3. 8 関連する法令、条例等の遵守

受託者は、調査業務の実施に当たっては、関連する法令、条例等を遵守しなければならない。

3. 9 関係官公署への手続き等

- (1) 受託者は、調査業務の実施に当たっては、委託者が行う関係官公署等への手続きの際に協力しなければならない。また、受託者は、調査業務を実施するため、関係官公署等に対する手続きが必要な場合は、速やかにこれを行わなければならない。
- (2) 受託者は、関係官公署等との打合せを行った場合は、その内容について、書面（打合せ記録簿）に記録し、公社担当者に報告しなければならない。

3. 10 調査業務の成果物

受託者は、調査業務が完了したときは、遅滞なく次の成果物を委託完了届とともに公社担当者に提出しなければならない。

	業 務 成 果 物	部 数	備 考
1	東京都中小企業会館劣化調査委託報告書	2 部	正・副各 1 部
2	同上報告書の電子データ版（CD-R）	1 部	

3. 11 検 査

- (1) 受託者は、委託者に対して調査業務の完了を委託完了届により通知するときまでに、別に定める調査委託に係る書類を公社担当者に提出しておかななければならない。
- (2) 受託者は、検査日等の通知があった場合は、その検査に立会わなければならない。

第 4 章 そ の 他

4. 1 守秘義務

受託者は、調査業務の遂行に必要な場合を除き、公社担当者の承諾なく成果物（未完成の成果物及び業務を行う上で得られた記録等を含む。）を他人に閲覧、貸与又は譲渡してはならない。

4. 2 秘密の保持等

受託者は、本業務を通して知り得た秘密事項を第三者に漏らしてはならない。

4. 3 環境により良い自動車利用

本契約の履行に当たって自動車を使用し、又は利用する場合は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12 年東京都条例第215 号）の規定に基づき、次の事項を遵守すること。

- (1) ディーゼル車規制に適合する自動車であること。
- (2) 自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法（平成4 年法律第70 号）の対策地域内で登録可能な自動車利用に努めること。
- (3) 低公害・低燃費な自動車に努めること。

なお、当該自動車の自動車検査証（車検証）、粒子状物質減少装置装着証明書等の提示又は写提出を求められた場合には、速やかに提示し、又は提出すること。

4. 4 不当介入に対する通報報告

本契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合（再受託者が暴力団等から不当介入を受けた場合を含む。）は、「東京都契約関係暴力団等対策措置要綱」（昭和62年1月14日付61財契庶第922号）に基づき、監督員への報告及び警視庁管轄警察署への通報並びに捜査上必要な協力を行うこと。

【一次診断調査】

建物全体について、各調査対象（構造・建築・設備）に関する外観目視点検調査を行う。

1 構 造

建物の躯体に関する劣化状況について目視、触手調査を行うと共に、必要に応じてテストハンマー、クラックスケール等を用いて調査・診断を実施する。

2 建 築

建物の漏水、仕上材の劣化や浮き状態及び歩行範囲での外壁の状態について目視、触手等の方法により調査・診断を実施する。

3 設 備

配管類、電気設備（分電盤・各階配線を含む。）及び換気扇・ダクト等施設内の各種設備に関して目視等により調査・診断を行う。

【二次診断調査】

構造及び設備に関する物理的探査調査を次のとおり実施する。

1 構造

以下の調査を実施する。調査実施箇所は、原則として建物の東西南北の4面についてそれぞれ上層階・中層階及び下層階の各3箇所とし、合計12箇所とする。ただし、立ち入りができず調査が困難な箇所等については協議の上変更するものとする。

(1) コンクリート状況調査

ア コンクリート内鉄筋・埋設管探査

イのコア採取位置において、電磁波レーダー法及びX線透過法を併用してコンクリート内の鉄筋及び埋設管の状況を調査する。

イ コアの採取及び復旧

次のウの試験用にコア(φ100mm)を採取し、採取部分には無収縮モルタルを充てんして塗装仕上げし復旧する。

ウ 圧縮強度試験・中性化試験

イで採取したコアを用いフェーノールフタレイン1%アルコール溶液を噴霧し中性化試験を行う。また、公的試験機関において圧縮強度試験機により最大荷重を測定する。

(2) 鉄筋腐食状況調査

ア 内部鉄筋・埋設管探査

(1)アのとおり(調査場所も同一とする。)

イ 鉄筋かぶり厚さ測定

電磁誘導法により鉄筋かぶり厚さを測定する。

ウ はつり

次のエの調査及び測定を実施するために必要な部分をはつる(φ130mm程度)。

エ 鉄筋腐食度確認

鉄筋の腐食状況を目視調査する。

2 配管劣化調査

以下の調査を実施する。調査実施箇所は、各調査ごとに以下に示す箇所とする。ただし、予備調査及び一次診断調査結果等に基づき必要があると認められる場合は、協議の上指定箇所を変更することができるものとする。

(1) 内視鏡調査(8箇所)

次の配管について、排水管の水栓器具、掃除口等を外して管内にファイバースコープを挿入し、撮影・記録する。錆コブの発生や付着物による管内の閉塞状況を調査する。

2階男子便所污水管	5階男子便所污水管	7階男子便所污水管	8階男子便所污水管
2階男子便所雑排水管	5階男子便所雑排水管	7階男子便所雑排水管	8階男子便所雑排水管

(2) X線調査(8箇所)

次の配管について、フィルムを取り付けて工業用X線装置により透過撮影し、配管内面の腐食状況や異物の付着を調査する。

屋上給水管	B2階機械室天井雑排水管	2階便所内給水管	5階便所内給水管
屋上消火管	B2階機械室消火管	2階便所内污水管	5階便所内污水管

(3) 超音波肉厚測定（1箇所）

次の配管について保温材を外し、超音波を利用して減肉状況を調査する。肉厚測定は、円周を10分割、長さ方向約10mmピッチで200点を測定する。

測定後、取り外した保温材部分は簡易復旧する。

B2階機械室天井冷温水管環管

(4) 追加調査

予備調査及び一次・二次の診断調査の結果、上記(1)から(3)までで指定した調査数量に加え、別途調査が必要であると認められる場合は、最大3箇所までの範囲内で追加調査を行うものとする。

【改善提案】

本施設を継続使用していくことを前提条件として、管理運営上必要な建物に係る費用の構成のうち、修繕費・更新費及び維持・保全費に係る部分に関して、次のとおり短・中・長期の改善提案及び概算費用の算出を行う。

1 維持保全の提案

- (1) 本件調査結果及び設計資料等に基づき施設の問題点や性能レベルを的確に把握し、施設運営上のリスク等改善が必要な事項及び改善策を提案する。
- (2) 建物及び設備に関する修繕及び更新・改修等、施設を維持するために必要な改善策について、建築及び設備のそれぞれに関して各部位ごとに整理し、施設の運営提案を行う。

2 協議・調整等

上記1の提案に関して詳細説明を行うと共に、協議の結果に応じて必要な調整を行う。

3 改善提案のまとめ

診断調査の結果及び維持保全の提案に関する調整結果を基に、建物及び設備の修繕・交換等、各部位ごとに必要となる改善策をまとめ、それに要する概算費用を算定する。
改善策及び概算費用は、修繕・交換等の周期をはじめ経過年数ごとに必要となる費用を明示するものとする。