

# 仕 様 書

## 1 業務名

酒田市中央地下駐車場劣化度調査および改修基本計画作成業務委託

## 2 業務の概要

竣工から 47 年が経過した酒田市中央地下駐車場は、躯体の老朽化が著しいことから、長寿命化を図るための大規模な改修工事を行うか否かも含めて、今後の施設運営に係る方針を検討する必要がある。

本業務は、方針の検討にあたり必要な劣化度調査を実施し、これに基づいて効率的かつ円滑な改修方法の提案とこれに係る概算費用をまとめた改修基本計画を作成するものである。なお、本業務における長寿命化とは、向こう 20 年に渡り駐車場機能を安全かつ安定的に維持するための耐久性を得ることを想定している。

## 3 対象施設

- (1) 名 称 酒田市中央地下駐車場
- (2) 所在地 酒田市中町一丁目 5 番 3 号
- (3) 構 造 RC造 地上一部 2 階建て\*・地下 1 階建て  
\* 躯体と一体となっている市道のボックスカルバートや中央公園の地上構造物も含まれる。
- (4) 延床面積 3,122.01 m<sup>2</sup>
- (5) 竣 工 昭和 53 年 11 月 30 日
- (6) 所 有 者 ①氏 名 酒田市長 矢口 明子  
②住 所 998-8540 酒田市本町二丁目 2 番 45 号  
③電話番号 0234-22-5111
- (7) 管 理 者 ①氏 名 酒田市企画部都市デザイン課 課長  
②住 所 998-8540 酒田市本町二丁目 2 番 45 号  
③電話番号 0234-26-5756
- (8) 近年実施した検査  
耐震診断 平成 24 年 1 月  
老朽化点検 令和 7 年 5 月 (建築基準法第 12 条の建物定期調査に準じた内容)

## 4 委託期間

契約の日から令和 8 年 11 月 30 日まで

## 5 業務仕様

### (1) 劣化度調査の実施

対象施設の劣化や損傷の状況について、次のとおり現地調査を行うこと。

ア 対象範囲（躯体と一体となっている市道のボックスカルバートや中央公園の地上構造物も含む）

建 築	外部	外壁、外構、外部建具、軒、工作物
	内部	天井、柱、梁、内壁、床、内部階段、内部建具、基礎
電気設備	電灯・コンセント設備、幹線設備、受変電設備	
機械設備	換気設備、給排水衛生設備、給湯設備	

### イ 調査の実施方法

#### ① 事前調査および目視・打診調査

不具合箇所について、対象施設の管理受託者である「酒田市駐車場管理協会」へヒアリングを行うこと。また、日本建築学会の「鉄筋コンクリート造建築物の劣化診断技術指針」を参考に、ひび割れ、浮き、剥離、錆汚れ、エフロレッセンス、ポップアウト、脆弱表面、汚れ、漏水痕跡、異常体感等を調査すること。

#### ② 材料試験および構造体調査

コンクリート躯体および内部鉄筋の状況を把握するため、委託者と協議の上で 12 箇所を選定し、電磁波レーダーを用いた鉄筋探査、はつり鉄筋調査、コア抜き調査を行い、採取した検体について圧縮強度試験および中性化試験を実施すること。

#### ③ 設備性能の確認

照明設備の LED 化など、改修により付加価値向上やランニングコストの削減が期待できる項目を抽出し、更新の妥当性を確認すること。

#### ④ 機材の準備および原状回復

調査に必要な工具や測定機器類等は、受託者において準備すること。また、はつり調査やコア抜き調査等の破壊検査を行った箇所については、断面修復および既存仕上げに準じた塗装を含め、速やかに原状回復を図ること。

#### ⑤ 記録および図面整理

特筆すべき劣化事象、法不適合箇所および補修の検討が必要な箇所などが認められる場合は、その状況を写真により記録するとともに、該当箇所を図面に整理すること。

### (2) 劣化部の判定と改修方法の提案

ア 建物および設備の劣化状況の判定

以下により判定すること。

- A … 劣化小 健全な状態、または特に修繕を要しない不具合の規模
- B … 劣化中 対象部位の部分的な改修、更新、修繕が想定される不具合の規模
- C … 劣化大 対象部位の全面的な改修、更新、修繕が想定される不具合の規模

## イ 改修方法の提案と概算工費の算出

- ① 判定B・Cの項目に対し、具体的な改修方法と概算工費を提示すること。
- ② 併せて、将来の建物保全の観点から、劣化状況や危険度に応じた改修の優先順位および非改修時に想定される機能低下の影響（波及事故等）について分析を行うこと。
- ③ 複数の改修案がある場合は、性能・コスト・工費等の観点から比較検討を行うこと。
- ④ 検討範囲には、原状回復のみならず、劣化原因の除去・抑制を目的とした構造改善等の提案も含むものとする。
- ⑤ 前項イ③の改修により付加価値向上やランニングコストの削減が期待できる項目についても、改修方法と概算工費を算出すること。

### (3) 改修基本計画の作成

劣化度調査の結果、改修方法の提案、改修工事の工期、概算工費および基本・実施設計等に係る費用等をまとめた改修基本計画を作成すること。

## 6 業務進捗状況等の協議および調整

- (1) 受託者は、業務を適正かつ円滑に実施するため、市担当者と共に密接な連絡をとり、業務の方針、条件等の疑義を正すとともに、業務の進捗に応じて随時打合わせ、協議および調整を行うものとする。
- (2) 前項の打合わせ内容については、その都度受託者が書面（打合せ記録簿）にて記録し、相互に確認しなければならない。
- (3) 受託者は、業務の実施にあたって、既存設備または物品等に損害を及ぼさないよう注意し、万一損害を与えた場合は直ちに施設管理者並びに委託者に報告するとともに、受託者の責任において修復するものとする。
- (4) 受託者は、業務完了後においても委託者の必要に応じて内容を説明し、打合せを行わなければならない。

## 7 資格要件

建築士法による一級建築士

## 8 受託者の責務

- (1) 法令遵守  
受託者は、業務の実施にあたり、関連する法令を遵守しなければならない。
- (2) 再委託の禁止  
受託者は、総合的な判断並びに業務遂行管理部分を再委託することはできない。  
なお、上記以外の業務を再委託する場合は、委託者の承諾を得なければならない。
- (3) 守秘義務  
受託者は、業務の過程で知りえた秘密を第三者に漏らしてはならない。

(4) 成果品の著作権

成果品に関する著作権（著作権法第 27 条および第 28 条の権利を含む）は、成果品の引渡し時に受託者から発注者に無償で譲渡されるものとする。

(5) その他

本業務完了後に、受託者の責めに帰すべき理由による成果品の不良箇所があった場合、受託者は速やかに必要な訂正、補足等の措置を行うものとし、これに係る一切の経費は受託者の負担とする。

9 貸与資料

(1) 中央地下駐車場新築工事竣工図

(2) 中央地下駐車場耐震診断報告書・耐震補強基本計画書等

(3) 中央地下駐車場老朽化点検業務報告書

(4) その他法定点検等資料

10 成果品および提出部数等

(1) 酒田市中央地下駐車場改修基本計画 2部（簡易製本、A4サイズ）

(2) 電子式記憶媒体等資料 1部

（記憶媒体は CD - R、データ形式は PDF および PDF 化する前の Excel・Word 形式とする。）

11 検査および委託料の支払い

受託者は、本業務が完了したときは、委託者に対して遅滞なく業務完了通知書を提出し、委託者が行う検査を受けなければならない。

受託者が同検査に合格したときは、委託者に対し請求書を提出するものとし、委託者は受託者からの正当な請求書を受理した日から 30 日以内に、委託料を受託者に支払うものとする。

12 その他

本仕様書に記載のない事項および本仕様書の解釈に疑義が生じた場合は、委託者と受託者が協議のうえ、別途定めるものとする。