

北村山公立病院施設老朽化調査及び対応方針検討支援業務委託仕様書

1. 業務目的

北村山公立病院新病院整備計画が一時中止されている中、昭和 48 年竣工の東棟をはじめとする既存施設は築 50 年以上が経過している。建築躯体や設備の老朽化が深刻な課題となっており、計画再開の時期が不透明な状況において、現有施設を「いつまで・どの程度の規模で」維持すべきか、客観的根拠に基づく合理的な判断が求められている。

本業務は、令和 2 (2020) 年 1 月に厚生労働省から通知された「医療施設に係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」を踏まえ、北村山公立病院の施設について、専門業者による専門的な劣化診断および分析結果等の資料提供を受けるとともに、当該資料に基づき当院において客観的根拠に基づく合理的な対応方針の検討および策定を行い、個別施設計画の取りまとめ及び次年度以降の予算編成への反映を図ることを目的とする。

2. 業務概要

- (1) 業務名 北村山公立病院施設老朽化調査及び対応方針検討支援業務委託
- (2) 業務場所 山形県東根市温泉町二丁目 15 番 1 号
- (3) 履行期間 契約締結日の翌日から令和 9 年 1 月 31 日 まで

3. 施設概要

- (1) 敷地面積 37,255.08 m²
- (2) 延床面積 23,733.19 m²
- (3) 階数及び構造

No.	建物名	竣工 (年)	建築面積 (m ²)	延べ床面積 (m ²)	構造
1	東棟	1973	4,061.7	9,280.40	R C 5 階 + 塔屋 1 階
2	西棟	1991	3,826.2	1,582.25	R C 6 階 + 塔屋 2 階
3	リハビリテーション棟 (渡り廊下を含む)	1973	1,582.3	711.99	R C + S (渡り廊下)
4	R I 棟	1973	712.0	376.21	R C + S (増築)
5	M R I 棟	1991	145.0	11,379.28	R C
6	付属棟	1973	376.2	143.36	S
7	受水槽棟	1991	143.4	56.41	S
8	車庫	1991	78.2	144.97	S
9	RI 貯留槽棟	1991	-	58.32	軽量鉄筋

- (4) 主要用途 病院

4. 業務内容

次の業務を実施する。但し、医療機器類については調査対象から除く。

(1) 予備調査

- 1) 保守担当者へのヒアリング
- 2) 改修、修繕、点検履歴等の資料確認
- 3) 調査範囲等の確認

(2) 目視等による調査

1) 建築関連調査項目及び内容

屋上防水/外壁/外部金属/外部・内部建具/内部仕上/躯体/囲障/構内舗装/ 屋外排水/植栽

① 屋上防水

目視等により、次の調査を実施、簡潔に報告をする。

- *漏水箇所の確認/防水納まりの確認/漏水発生条件、漏水程度及び被害状況の確認/
植物の繁茂/ドレンつまりの確認/押さえ層の劣化（ひび割れ・せり上がり・欠損等）の確認/
シーリング・伸縮目地部の異常 等

② 外壁

目視及び可能な範囲での打診調査、簡潔に報告する。

- *コンクリートや仕上げ材(タイル)等の欠落/クラック（原則として 0.15 mm以上のひびわれを調査）/漏水状況/劣化度 等

③ 外部金属

目視、触診等による次の調査を実施、簡潔に報告する。

- *建築物に使用される各種金属部位や保護材として用いられる塗膜の劣化状況 等

④ 外部・内部建具

目視及び開閉動作確認により、次の調査を実施、簡潔に報告する。

- *建具部材の腐食や取り付け状態/開閉状態/ガラスと枠の取付状態 等

⑤ 内部仕上

目視等により次の調査を実施（棚類等で目視できない部分は除く）、簡潔に報告する。

- *床、壁、天井、間仕切壁等各種内装材料の劣化/汚損状況/クラック（原則として 0.15 mm以上のひびわれを調査）等

⑥ 囲障

目視、触診により、次の調査を実施、簡潔に報告する。

- *変形/破損/錆/腐食/ゆるみ 等

⑦ 構内舗装

目視等により、次の調査を実施、簡潔に報告する。

- *不陸/傾斜/陥没/ひび割れ/舗装面又は舗装仕上げ材の剥離 等

⑧ 屋外排水

目視等により、次の調査を実施、簡潔に報告する。

- *側溝等の著しい傾き/損傷/マンホール等のがたつき/排水不良 等

⑨ 植栽

目視等により、次の調査を実施、簡潔に報告する。

* 育成不良/枯れ/病害虫の発生等

2) 電気設備関連調査項目及び内容

電灯設備/動力設備/電熱設備/雷保護設備/受変電設備/発電設備/構内情報通信網設備/ 情報表示設備/映像・音響設備/拡声設備/誘導支援設備/テレビ共同受信設備/ 監視カメラ設備/防犯・入退室管理設備/火災報知設備/構内配電線路/構内通信線路

- ・原則として、天井点検口や EPS 等から目視により劣化状況を確認する。
- ・各種試験等を行わず、運転管理記録、点検記録、修繕履歴、メーカー資料等を確認し、設備の劣化状況、修繕の実施状況及び頻度、維持管理上の課題等を整理し、簡潔に報告する。

3) 機械設備関連調査内容及び調査項目

空気調和設備/蒸気(加湿)設備/排煙設備/自動制御設備/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/医療ガス設備/井水処理設備/排水除害設備/ RI 設備/中央集塵設備/ゴミ処理設備

- ・原則として、天井点検口、床点検口や PS・DS 等から目視により劣化状況を確認する。
- ・運転管理記録、点検記録、修繕履歴、メーカー資料等を確認し、設備の劣化状況、修繕の実施状況及び頻度、維持管理上の課題等を整理し、簡潔に報告する。

4) 昇降機設備関連調査

エレベーター設備/寝台用エレベーター/荷物用エレベーター 等

- ・原則として、機械室、かご内、乗場、ピット等について、目視により設備の劣化状況及び使用状況を確認する。
- ・保守点検業者による点検記録、修繕履歴、整備履歴、メーカー資料等を確認し、設備の劣化状況、修繕の実施状況及び頻度、維持管理上の課題等を整理し、簡潔に報告する。

5) 温泉設備関連調査

浴槽設備/プール設備/源泉供給系統(源泉設備、貯湯槽)/温泉用配管設備/源泉揚水ポンプ等

- ・原則として、浴槽、温泉プール、貯湯槽、配管(点検可能な範囲)等について、目視により設備の劣化状況及び使用状況を確認する。
- ・運転管理記録、点検記録、修繕履歴、メーカー資料等を確認し、設備の劣化状況、修繕の実施状況及び頻度、維持管理上の課題等を整理し、簡潔に報告する。

(3) 保全・改修・修繕履歴の調査分析

1) 既存図面(竣工図面と改修図面)の整理による現状との整合性確認

2) 電気設備・機械設備の機器関係の修繕、更新資料の確認と整理

※建築、電気設備、機械設備については各資料を今後の検証のために PDF 化して提出

(4) 維持管理関連の分析

- 1) 保守担当者へのヒアリングとまとめ
- 2) メンテナンス業者（外部委託先等）へのヒアリングまとめ
- 3) 機器メーカー検査・修繕記録の確認
- 4) 消防設備の検査記録、建築基準法による定期点検記録等の確認

(5) 短期修繕計画策定（1～5年）

- 1) 調査結果を反映した修繕計画及び概算工事費算出
- 2) 緊急度を考慮した工事項目の優先順位提案（スケジュール表含）

(6) 中長期保全計画策定（6～15年）

- 1) 建築・電気設備・機械設備の年度別の概算工事費算出（スケジュール表含）

5. 適用基準等・

本業務仕様書に定めがない事項については次に掲げる基準、指針等によるものとし、適用については発注者の指示によるものとする。

- ・ 建築保全業務共通仕様書及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 医療施設に係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（令和2年1月厚生労働省）
- ・ 建築基準法及び関係法令
- ・ 消防法及び関係法令
- ・ 官庁施設の維持管理・保全に関する基準（国土交通省）
- ・ 病院施設整備指針（厚生労働省）
- ・ 建築物修繕措置判定手法（建設大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築設備の維持保全と劣化診断（建設大臣官房技術調査室・建設大臣官房官庁営繕部監督課保全指導室監修）
- ・ 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・改修設計指針同解説 2017年改訂版（国土交通省住宅局建築指導課監修）
- ・ 官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説（建設大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」全指導室監修
- ・ 「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン」（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課保全指導室）
- ・ 「コンクリートのひび割れ調査、補修・補強指針 2013」（公益財団法人日本コンクリート工学会）
- ・ その他、本業務に関連する最新の法令、基準、指針等

6. 業務管理責任者の資格要件

一級建築士とする。

7. 業務の進捗報告及び協議

受託者は、本業務の各段階において、調査の進捗状況及び中間的な整理内容について発注者に報告し、必要に応じて協議を行いながら業務を遂行するものとする。

8. 成果品

(1) 業務完了時の提出書類及び部数は概ね次のとおりとする。

1) 劣化調査報告書・・・ファイリング1部、電子データ (DVD等) 2部

2) 概算工事費算定書・・・ファイリング1部、電子データ (DVD等) 2部

※電子データは、PDF、Microsoft Word、Microsoft Excel、DXF の保存形式を原則とする。

(2) 提出する各成果品の詳細については別途、発注者と協議し決定するものとする。

(3) 劣化診断調査報告書は、建築物各部位、電気設備各部位、機械設備各部位についての現状の劣化度判定 (修繕緊急度判定) の評価を行ったうえで、今後の劣化予想を想定し改修項目の優先度を検討する。

1) 劣化度の判定

評価	劣化判定
A	概ね良好 (竣工当時の状態が維持されている)
B	部分的に劣化がある (安全上、構造上の問題なし)
C	修繕を必要とする劣化がある (安全上、構造上の不具合発生の兆しがある)
D	修繕を必要とする劣化が多い (安全上、構造上の問題がある)

2) 緊急度の判定

評価	劣化判定
A	「修繕の必要はない」 (日常点検で管理可能である)
B	「中長期 (15年以内) での対応が必要」 (中期での修繕が必要だが、当面は軽微な維持管理で対応可能である)
C	「短期 (5年以内) での対応が必要」 (重大な事故につながるものではないが、部分的な修繕が必要である)
D	「早急に対応が必要」 (重大な事故につながる恐れがあり、緊急的な対応が必要である)

9. 特記事項、その他

(1) 特に明記されていない事項や疑義を生じたものについては、発注者と協議し、指示を受けるものとする。

(2) 現地調査は、病院の職員等と日時、調査内容等について、十分に打合せを行い、立入不可の場所など確認すること。病院施設利用者、職員等に迷惑がかからないよう調査を行うものと

する。

(3) 発注者は本業務に必要な図書、その他関係資料を受注者に提供または貸与するものとする。

(4) 受注者は作成する調査資料並びに病院職員から提供を受けた関連資料を、当該業務に携わる以外にもらしてはいけない。