

市民センター増改築等調査委託仕様書

1. 委託件名

市民センター増改築等調査委託

2. 委託目的

「市民センター(中央公民館・中央図書館)増改築に関する市民提案書」(2016年3月31日 市民センターを考える市民の会)(以下提案書という)の提案をもとに改築・増築等のパターン毎に整備費用や将来必要な費用を明らかにして実現の可能性を調査する。

＜建物概要＞

所在地：狛江市和泉本町1丁目1番5号

構造規模：RC造／地下2階、地上2階、塔屋1階

建築面積：1,195.30 m²

延床面積：3,692.49 m²

最高高さ：19.475m

竣工年度：昭和52年

市民センターは、1階が中央図書館、地下1階と2階が中央公民館として使用されており、竣工後39年が経過している。平成25年度耐震診断を実施し建物本体は望ましい耐震性を有しており($I_s=0.81$)、平成27年度には付属する渡り廊下やコンクリートブロック非構造部材について耐震改修工事のみ完了している。

3. 検討案作成方針

提案書に示された考え方、必要な面積等を基に以下の方法で検討を行い、成果物を作成する。ただし、隣接する市庁舎が現在有している機能(食堂、書庫、文化財倉庫、市民ひろば等)を有効に活用した計画とすること。また地下湧水の活用について提案されているもののコストや有効性について検証を行う。

市民センターは竣工後39年が経過しており、改修する場合には、屋上防水、外壁、プラン変更に伴う内装、空調換気設備、トイレ等給排水衛生設備、電気通信情報設備、その他電気設備等の工事が考えられる。

①案 ＜改築案＞

現在の市民センターを解体し、同敷地に新たに市民センターを建設する。

②-1案 ＜既存改修 + 増築案＞

現在の市民センターを改修するとともに、増築(縦、横など)することにより必要な面積を確保する。また法的、技術的、コスト等の検証を行うこと。

②-2案 ＜既存改修 + 増築案＞

施設内容は②-1案に準じ、増築部分について木造を採用し、縦に増築する案について法的、技術的、コスト等の検証を行うこと。

③案 <既存改修 + 別施設活用 + 別棟新築>

既存の市民センター、市民活動支援センター、市民センター分室の3つの建物を効率的に利用しながら、現食堂、倉庫、文化財倉庫を有効活用し、目指す市民センター機能を満足させる。

市民活動支援センター：小田急高架下施設「こまえくぼ 1234」

市民センター分室：現在の駄倉地区センター及び商工会がある敷地に市民センター分室と商工会の複合施設を建設する。現市民センター内の図書館機能を充実させ、不足する貸室スペースを市民センター分室にて確保する計画とする。

食堂施設：市民ひろばと一体的な利用が可能となる改修を提案すること。

4. 委託内容

現地調査を実施し、既存施設の現状を把握した上で、提案書を参考に改築・増築等のパターンを整理し、整備費用や将来必要な費用を明らかにして実現の可能性を調査する。地下湧水の活用について検討し、コストや有効性を含めた提案を行う。

1) 現地調査業務

① 劣化状況の把握

既存の市民センターについて机上調査・現地調査を行い、これまでの修繕履歴、物理的劣化状況、社会的劣化状況、有害物質の有無(机上調査、目視調査)、遵法性の状況について把握する。

② 施設利用状況の把握

市が貸与した資料の内容に基づき、施設の利用状況を把握する。

2) 検討案作成業務

① 検討規模の整理

現地調査を踏まえ、提案書に示された考え方・必要な面積等を検証し、本業務における各案比較のための施設規模を整理する。本委託では整備の方向性を調査・検討するものであり実際の施設整備規模は別途整理するものとする。

② 共通事項の検討

A. 市役所広場改修計画

提案書にある市民ひろばの改修の考え方を参考に、市民センターの改修に合せた市民ひろばの改修計画を提案し、概算整備費を整理する。

B. 地下湧水活用

現市民センターの湧水の状況を整理し、改築案、既存改修案の2つのケースでその活用案を複数整理するものとする。

3) 概略計画書の作成

①、②-1、②-2、③、各案について概略計画図(配置図、平面図、断面図程度)日影図、ローリング計画図、市役所敷地全体と各案のボリューム模型及びボリュームパースを作成する。

4) 各案の比較検討

以下の項目について各案の客観的な比較検討をそれぞれ行い、最適な計画案を選定する為の検討比較表を作成する。

各案についての経済性、環境配慮、工期、ライフサイクルコスト、技術的課題、提案書との整合などを一覧できる比較表を整理する。

- ・ ライフサイクルコスト(LCC)： イニシャルコスト、ランニングコストの概算比較
- ・ 工事工期： 想定する工期の比較
- ・ 工事中の施設継続性： 工事中施設運用の継続性、快適性の比較

5. 委託期間

平成 28 年 9 月 5 日～平成 29 年 3 月 17 日

6. 成果物

調査報告書(10 部 + CDデーター)

- ・ 計画案比較表： 検討内容に示された各計画案の比較表
- ・ 各案それぞれの概略図： 計画概要書

配置図 1/300～1/500 程度

平面図(各室面積表記)1/200～1/300 程度

断面図 1/200～1/300 程度

仕上表

日影図

ローリング計画図 他

- ・ 全体模型、各案ボリューム模型 1/300
- ・ 事業予算検討書： 概算工事費、将来費用(ライフサイクルコスト)
- ・ ボリュームパース： 各案1カット程度
- ・ その他： 各案に応じた検討、検証資料等

7. その他

- ・ 本委託における成果品は全て市に帰属するものとして無断で公表・譲渡・貸与または使用してはならない。
- ・ 守秘義務として本業務上知り得た内容を第三者に漏らしてはならない。