中長期的修繕計画策定業務

１．委託場所

みのおライフプラザ内の各施設（以下「複合施設等」という。）

２．対象設備等

　　複合施設等の建築物及び建築設備（電気、給排水、空調、換気、消火、昇降機設備等）

３．一般事項

　１）本仕様書の他、みのおライフプラザ複合施設管理業務委託基本仕様書（以下「基本仕様書」という。）を適用する。

　２）提出書類

　　①中長期修繕計画書　　　　　　　　　　　　　　　　　２部

　　②その他発注者又は施設管理者の指示するもの　　　　　２部

４．建築物及び建築設備の概要

　　基本仕様書３．業務内容、設備管理業務仕様書の施設一覧、設備概要のとおり

５．業務内容

　１）業務の実施にあたっては、劣化状況等の実地調査、設備管理業務等の業務報告等の結果等を基礎として、複合施設等の適正な維持管理、改修工事費の平準化等の参考となる中長期修繕計画書を作成する。

　２）中長期修繕計画書は、予算作成事務の資料とするため、毎年度第３四半期を目処に、施設管理者が別途指示する期日までに提出すること。

　３）中長期修繕計画は、実施翌年度を初年度として、以降５年間にわたっての計画とすること。なお、実地調査等の結果をもとに、過去の中長期修繕計画書を時点修正することは可能とする。

　４）中長期修繕計画書は、次の事項を記載すること。

　　①基本方針・所見

　　　中長期修繕計画策定にあたっての基本方針を示すこと。又、中長期修繕計画の概要、策定にあたっての着眼点、消防法の改正等の要因などを整理して所見として示すこと。

　　②実地調査結果

　　　実地調査により確認された建築物及び建築設備等の劣化状況、問題点等について、写真を添付するなど視覚的にわかりやすい内容に整理すること。

　　③修繕・工事計画

　　　修繕・改修を要する建築物及び建築設備について、実地調査結果等の情報をもとに、優先順位を付けて整理すること。

　　④見積書

　　　修繕・改修に必要となる修繕・工事費の根拠となる見積書を添付すること。なお、不確定要素、増額要因などがある場合は、その旨を特記すること。

６．特記事項

　１）基本仕様書６－１業務計画書、６－２作業計画書に基づいて施行すること。

　２）業務の遂行にあたっては、設備管理業務等の維持管理業務から得られる日常・定期点検の情報を分析し、かつ、統括責任者、業務関係者等から劣化状況、故障状況等の聞き取りを行うこと。

　３）建築物及び建築設備の実地調査は、目視調査を基本とすること。ただし、実地調査だけでは中長期修繕計画の策定が困難と認められる場合は、施設管理者及び受託者は協議の上で、その他の調査方法を検討すること。

　４）施設管理者は受託者に対して、複合施設等の改修・修繕履歴について積極的な情報提供に努めること。

　５）施設管理者及び受託者は、中長期修繕計画がより実現性の高いものとなるよう相互に協力すること。

　６）実地調査等の結果、緊急的に修繕を要する部分が確認された場合は、直ちに施設管理者及び統括責任者に報告するとともに、応急措置により影響の範囲を極力最小とすること。