

業務委託仕様書

市営住宅光星団地3号棟

耐震診断・耐震改修計画及び改善事業基本計画策定業務

札幌市都市局市街地整備部

I 業務概要

1. 業務名称 市営住宅光星団地3号棟耐震診断・耐震改修計画及び改善事業基本計画策定業務

2. 業務期間 契約書に示す着手の日から 令和7年 3月 17日まで

3. 計画施設概要

(1) 施設名称 市営住宅光星団地3号棟

(2) 敷地の場所 札幌市東区北11条東8丁目

4. 計画と条件

施設の概要

- a. 建築年次 1期棟：昭和49年、2期棟：昭和51年、3期棟：昭和62年
b. 用途 市営住宅（3～14階）、店舗等（1・2階）
c. 施設の延べ面積
1期棟 7,199.98 m²
2期棟 9,829.61 m²
3期棟 8,636.53 m²
d. 主要構造 1～3期棟 SRC造 地上14階、地下1階、塔屋2階

e. 耐震安全性の分類

「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」及び「官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説」による耐震安全性の分類は以下のとおりとする。

- 1) 構造体 (・I類 ・II類 ⊙III類)
2) 建築非構造部材 (・A類 ⊙B類)
3) 建築設備 (・甲類 ⊙乙類)

II 業務仕様

1. 仕様書の適用

仕様書に記載されたなかで・印の付いたものについては、○印の付いたものを適用する。

2. 主任設計者の資格要件

○建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士

3. 業務内容

(1) 耐震診断

a. 耐震診断項目

○ 構造体の耐震診断

○ 鉄骨鉄筋コンクリート造の建物

「2009年改訂版 既存鉄骨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」（一財）日本建築防災協会発行による

○ 非構造部材の耐震診断

○「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説（令和3年版）」（一財）日本建築防災協会発行による

○「官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説」（一財）建築保全センター発行による

b. 構造体の耐震診断回数

- ・ 一次診断
- ・ 二次診断
- 三次診断

(2) 現地調査

○ 経歴等調査

工事履歴、補修の有無及び内容、大規模な改修の有無及び内容、被災歴等

○ 目視調査

構造亀裂、変形の発生及び範囲、変質、老朽化の程度及び範囲、不同沈下の測定、発錆の状況、溶接部の状況、構造部材の寸法、現況床荷重等、非構造部材の状況（天井・内壁・建具・照明器具等）

(3) 材質調査

○ コンクリートコアの採取（圧縮強度試験、中性化試験）88本

（内訳）1期棟：44本（1～14階：各3本、塔屋1・2階：各1本）

（内訳）2期棟：44本（1～14階：各3本、塔屋1・2階：各1本）

- ・ 中性化試験、圧縮試験（JIS A 1107）は、原則として公的試験機関に委託すること。
- ・ コンクリートコアの採取場所は、担当職員との協議により決定し、原則として床上150cm程度の位置から採取する。
- ・ 圧縮強度試験の結果、低強度コンクリートの判断は「2017年改訂版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・耐震改修設計指針・同解説」によるものとし、担当職員へ速やかに報告し協議すること。

注) 資料を採取後の孔は、無収縮性の補修用モルタルで補修し、既存仕上げ材に合わせて復旧する。

(4) 診断結果の判定

- ◎ 耐震診断判定委員会の判定を受け、判定書の交付を受ける。

(5) 耐震改修計画

- ◎ 建物利用・店舗営業への影響を考慮した実現性のある補強箇所及び補強方法の提案を行う。

※ (1) ～ (5) については1期棟、2期棟を対象とする（店舗・市営住宅共）。

(6) 改善事業基本計画

- ◎ 建物利用・店舗営業への影響を考慮した実現性のある改善計画案の作成を行う。
想定改修メニュー：（住戸内装改修、ユニットバスの設置及び一部間仕切り変更、設備機器更新、外壁改修工事、屋上防水改修工事等）
- ◎ 想定改修メニューについては、改修項目ごとにコストを算出し、実施設計の段階で各改修項目の実施の可否を検討できるように整理すること。ただし、詳細は委託者担当職員との協議による。

※ (6) については1期棟、2期棟、3期棟を対象とする（店舗・市営住宅共）

4. 業務の実施

(1) 一般事項

- ◎ 耐震診断業務は、提示された設計と条件及び適用基準等によって行う。
- ◎ 耐震改修計画及び改善事業基本計画の策定にあたっては、本計画施設の特性を踏まえて行う。
- ※ 当該住棟は、1～3期棟に分かれているが、工事に伴い入居者を一度に全員移転させることが困難であり、工事の際には工事エリアを区切りながら順次実施する必要がある。また、工事中も1～2階の店舗部分は営業を継続させることを前提に改修計画を提案すること。

(2) 打合せ及び記録

打合せは次の時期に行う。

- a. 業務着手時
- b. 担当職員または主任設計者が必要と認めたとき

(3) 適用基準等

a. 耐震診断・耐震改修計画	発行元	備考
◎2009年改訂版 既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・耐震改修設計指針・同解説	(一財)日本建築防災協会	
◎官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説	(一財)建築保全センター	平成8年版
◎官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説	(一財)公共建築協会	令和3年版
◎市有施設の総合耐震計画及び耐震診断・改修要領	札幌市都市局	平成9年策定
◎2017年改訂版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・耐震改修設計指針・同解説	(一財)日本建築防災協会	

(4) 資料の貸与及び返却

貸与資料	摘要
◎ (3) 適用基準等のうち◎印のついたもの	
◎ 意匠図	CDデータ (jpgデータ)
◎ 構造図	CDデータ (jpgデータ)

◎ 設備図		CD データ (jpg データ)	
・ 構造計算書			
◎ 耐震診断報告書 (平成8年12月、平成20年3月)		CD データ又は冊子	
◎ 外部改修工事関係図面 (令和4、5年度実施分)		CD データ (CAD データ又はPDF)	
◎ 市営住光星団地3号棟耐震診断 (再評価) 及び耐震改修基本計画業務報告書 (平成19年度)		CD データ又は冊子	
貸与場所	札幌市都市局市街地整備部住宅課	貸与時期	業務着手時
返却場所	同上	返却時期	業務完了時

(5) 成果物の提出場所 (札幌市都市局市街地整備部住宅課)

(6) 成果物の部分引渡し

- イ) 部分引渡しを要する部分 (協議による)
 ロ) 引渡し期日 (協議による)

5. 成果物

(1) 耐震診断・耐震改修計画

a. 構造体耐震診断・耐震改修計画

(ア) 一般事項	建物名称、所在地、建設年度、構造種別、階数、軒高、延べ面積、敷地概要、建物形状の特徴、使用履歴、被災経験
(イ) 建物概要	◇ 現地調査資料 調査位置図、外観劣化、ひび割れ、レベル測定、コンクリート強度試験、コンクリート中性化試験、エキスパンションジョイントのクリアランス等 ◇ 外観写真、内観写真、エキスパンションジョイントの状況写真等 ◇ 案内図、配置図、各階平面図、立面図、矩計図、詳細図等 ◇ 杭伏図、基礎伏図、軸組図、部材リスト、部分（架構）詳細図等
(ウ) 建物調査結果	◇ 調査結果概要 図面等の有無、図面照合、外観調査、コンクリート強度、コンクリートの中性化深さ、鉄筋調査、 ◇ 調査結果の考察
(エ) 耐震診断指標	◇ 準拠基準・使用材料等 準拠耐震診断基準、使用計算プログラム、コンクリート強度、鉄筋材種、鉄筋降伏点、鉄骨材種、鉄骨降伏点 ◇ 計算の方針（モデル化・計算条件等）
(オ) 現状の診断結果	◇ 現状の診断結果 I s 値、C－F 関係グラフ、破壊モード図（平面、軸組形式等）、柱軸力、第2種構造要素等 ◇ 現状の診断結果の考察
(カ) 改修計画概要	改修方法（耐震壁・ブレース・スリット・その他）、現状の構造的長、改修設計の方針
(キ) 改修後の診断結果	◇ 改修後の診断結果 I s 値、C－F 関係グラフ、破壊モード図（平面、軸組形式等）、柱軸力、第2種構造要素等 ◇ I s 指標比較グラフ（現状・改修後の結果を同一グラフ上に表示） ◇ 改修後の診断結果の考察
(ク) 総合所見	耐震性、地盤の液状化の判定結果、基礎の検討結果、レベル測定結果、中性化の進行の推定とその影響、その他の劣化状況（錆・ひび割れ等）と対処方法、煙突・庇・塔屋等屋上突出物の耐震性の検討結果、その他改修設計にて行った検討結果のまとめと所見
(ケ) 改修計画図	仕様書、伏図、軸組図、改修詳細図
(コ) 各部検討資料	接合部の検討、地盤の液状化、基礎（杭）の検討、部材耐力計算、耐震壁の耐力評価、耐震壁の開口補強筋の検討、煙突・庇・鉄骨階段等の付属物の検討、形状指標、経年指標の根拠、偏心率、剛性率
(サ) その他改修設計に必要な資料	地盤調査資料、特殊工法技術資料等
(シ) 耐震診断判定委員会における議事録等	委員会における質疑、回答、判定書
(ス) 電算入出力データ	電算入出力データを印刷出力 電子データ（PDFデータ）

b. 非構造部材の耐震診断

1	診断概要
2	耐震診断部位一覧
3	耐震診断部位位置図
4	部位別診断表
5	調査写真

(2) 改善事業基本計画

(ア) 計画概要	
(イ) 平面図	
(ウ) 立面図	外部改修の計画図を含む
(エ) 断面図	
(オ) 住戸平面詳細計画図	
(カ) 設備計画図	住戸部, 共用部
(キ) 仮設計画図	工事中の店舗の営業及び工区割りに伴う安全対策を示すこと
(ク) その他図面	※担当職員と協議すること
(ケ) 想定工程表	作成した案ごとに作成
(コ) 概算工事費	作成した案ごとに作成

(3) その他 (担当職員の指示による)

6. 成果物提出部数

耐震診断報告書	A 4	版ファイル	2	部提出
耐震改修計画書	A 4	版ファイル	2	部提出
改善事業基本計画書	A 3	くるみ製本	5	部提出

7. 成果物の電子納品

- ◎ 対象
- ・ 対象外

電子データは報告書と同様に作成し、データは閲覧できる形式としてその写しをCD-R等で提出することとする。なお、全面的改善基本計画書については、CAD及びワード・エクセルデータとし、CADデータを用いる場合は次の3種類全て納めること。

- ①貴社で使用しているCADのオリジナル形式
- ②DXF形式
- ③PDF形式