

# 現三田市民病院エンジニアリング・レポート作成業務委託仕様書

## 1. 業務名

現三田市民病院エンジニアリング・レポート作成業務委託

## 2. 目的

本業務は、現三田市民病院跡地活用における不動産の状況評価を目的として建物状況報告書等（エンジニアリング・レポート、以下「ER」という。）を作成するものである。

## 3. 業務期間

契約締結日から令和6年12月31日（火）

## 4. 本業務の対象とする不動産（以下「対象不動産」という。）

- (1) 病院本館棟・増築棟
- (2) 職員寮棟

敷地条件と事業用地の全体図



## 5. 業務内容

### (1) 物件概要調査業務

#### ア 立地特性

接道条件、地域特性、周辺状況等について、建物周辺地図、配置図、現地目視等によって把握、確認する。

#### イ 被災履歴

対象地における地震・津波や台風等の自然災害を含む水害・火災等の被災履歴の確認

#### ウ 建築・設備概要

建築物の敷地、構造・規模、確認申請を主とした法的手続き、建物名称、所在地、敷地面積、竣工年月、構造種別、高さ、階数、建築面積、延べ面積、容積率、建蔽率、駐車台数、主要仕上げ、建築主、設計者、施工者、施設管理者等の必要な情報及び電気・給排水衛生・空調・搬送機等の設備概要を資料、現地調査に基づき整理する。

#### エ 更新・改修履歴

長期修繕更新費用に関わる過去の主要な更新・改修履歴等をその時期、範囲、金額等について、受領した資料及びヒアリングに基づき整理し、受領資料として添付する。

### (2) 建物状況調査業務

下記調査項目について、ヒアリング調査、書類調査、現地調査で得られた内容及び状況をまとめ、評価に反映させる。また、得られた情報は、部位ごとの状況及び評価結果をまとめ、写真・資料等を添付する。

- ① 外構
- ② 屋上
- ③ 外装
- ④ 内装
- ⑤ 躯体
- ⑥ 電気設備
- ⑦ 給排水衛生設備
- ⑧ 空気調和設備
- ⑨ 防災設備
- ⑩ 搬送機設備

### (3) 遵法性調査業務

対象となる敷地、建物の「建築基準法」、建築基準法施行令第9条に規定される「消防法」、「都市計画法」等の建築基準関係規定等への適合性について、法的に必要な手続きの申請・届出等の状況や書類等の取得並びに完了状況の調査、並びに現地調査の実施にて建物の状況を確認し法違反・不適合の可能性を指摘する。

### (4) 修繕更新費用算定業務

#### ア 短期修繕更新費用(緊急・1年以内)

資料等調査、現地調査、ヒアリング調査等により確認された、主として人命、安全に関わる事項及び遵法性での明らかな違反事項に対して、緊急に修繕あるいは更新を要すると判断される費用(緊急)、優先的に対応が必要な不具合等として1年以内に修繕あるいは更新を要すると判断される費用(1年以内)を算定する。

#### イ 長期修繕更新費用

短期修繕更新費用以外の経年に伴う劣化に対して一般的な機能維持、安全稼働のために修繕、更新が推奨される費用を算定する。尚、長期修繕更新費用の算出期間は12年間とする。

### (5) 再調達価格算定業務

対象建物を現時点において再び建設すると仮定した際に必要な一般的な費用の総額を算定する。

算定は、受注者による概算コスト算定ツール等により行い、設計費、既存建物等解体撤去費、移転引越費、近隣補償費、官庁指導による工事費等は含まないものとし、工種毎に算定する。

### (6) 建物環境リスク評価業務(フェーズ1)

下記調査項目について、ヒアリング調査、書類調査、現地調査で得られた内容及び状況をまとめ、評価に反映させる。

- ① アスベスト
- ② PCB
- ③ オゾン層破壊物質
- ④ 危険物・特殊薬液貯蔵施設
- ⑤ 排水関係
- ⑥ 空気関係(ばい煙等排出ガス)
- ⑦ ごみ関係
- ⑧ 室内空気環境
- ⑨ 飲料用水質

- ⑩ 雑用水質
- ⑪ 空調用水質
- ⑫ 害虫・害獣防除

#### (7) 土壌汚染リスク評価業務(フェーズ1)

下記調査項目について確認を行い、土壌汚染を引き起こす可能性のある事実を確認して、その重要度の評価を行った結果を報告する。

- ① 公開されている環境関連情報
- ② 土地利用変遷に関する情報
- ③ 有害物質使用に関する情報
- ④ 地形、地質及び地下水水理等に関する情報

情報収集の対象とする地域範囲は、周辺の開発状況、付近の有害物質使用施設や危険物仕様施設までの距離、地質及び地下水水理等を考慮して定める。また、情報収集の対象時期は、40年を遡って調査を行い、5年をインターバルの目安として情報を収集する。

#### (8) 地震リスク(PML)評価業務

対象施設に対し予想される最大の物的損失額の再調達価格に対する割合を算出する。

評価の定義は「50年間での超過確率10%の損失を生じる地震による90%非超過損失」(PML1)とする。

#### (9) ER報告書作成

上記(1)～(8)の業務内容の評価結果を報告書にまとめ、報告書の構成は下記の通りとする。

- ① 適用範囲(含、免責事項等)
- ② 総括
- ③ 物件概要
- ④ 建物状況調査
- ⑤ 遵法性
- ⑥ 修繕更新費用
- ⑦ 再調達価格
- ⑧ 建物環境リスク評価

- ⑨ 土壌汚染リスク評価
- ⑩ 地震リスク評価
- ⑪ 添付資料(提供図面、現地調査写真、行政関連書類、目視調査範囲図、修繕履歴等)

## 6. 業務の方法等

- (1) 本業務の履行に当たっては、「不動産等 s・取引におけるエンジニアリング・レポート作成にかかるガイドライン (2019 年版) (発行：公益財団法人ロングライフビル推進協会)」に則って行うこととし、本業務において作成される E R 報告書への記載内容については、当該ガイドラインにおいて「標準的」、「一般的」とされている以上の水準とすること。
- (2) 報告書の作成について、受注者は令和 6 年 8 月 30 日 (金) までに発注者にドラフトを提示し、確認を受けたうえで、成果として取りまとめること。
- (3) 報告書に、調査担当者と資格について次の項目を記載すること。
  - ① 受注者について、一級建築士事務所等の登録情報
  - ② 調査担当者について、担当区分、氏名、保有資格

## 7. 成果品

- (1) E R 報告書 3 部
- (2) E R 報告書のデータ等を収録した記録媒体 (C D 等) 2 セット

## 8. E R 報告書に対する問い合わせ等の対応

提出された E R 報告書について、発注者が問い合わせを行ったときは、受注者は上記 3 の契約期間満了後も誠実に対応し、協力しなければならない。

## 9. その他

- (1) 受注者は、関係法令等を遵守の上、訂正に業務を遂行しなければならない。
- (2) 受注者は、この契約の一部を第三者に委任し、または請け負わせようとするときは、予め書面より発注者の承諾を得なければならない。これらを変更しようとするときも同様とする。
- (3) この仕様書に定めのない事項または解釈について疑義が生じた事項については、発注者と受注者の協議の上、決定する。