

祇園新橋伝統的建造物耐震改修等業務委託 仕様書

1 業務の目的

祇園新橋伝統的建造物(以下「当該物件」という。)は、祇園新橋伝統的建造物群保存地区(昭和51年指定)内に存する建造物であり、以前は旅館として、近年は店舗(天ぷら屋)として平成25年5月まで使用されていた。当該物件は、土地及び建物の所有者より京都市へ寄付された際に、伝統的建造物として維持・保全するとともに、公益的な目的で利活用することが求められている。

そこで、本業務は、当該物件を公用、又は公共の用に供する施設として利活用する上で必要な屋根修理、耐震改修(以下「耐震改修等」という。)を行うことを目的とする。

2 業務対象物件

(1) 業務対象建造物

- ・構造及び規模：木造瓦葺2階建て
- ・延床面積(公簿面積)：225.45㎡(1階115.37㎡, 2階110.08㎡)
- ・建築年代：明治中期建築(口伝)、一部改修(昭和40年代ほか)有り

(2) 敷地条件等

- ・所在地：京都市東山区末吉町77-6, 103-2
- ・敷地面積(公簿面積)：171.20㎡
- ・用途地域等：市街化区域、商業地域、準防火地域(一部)、法22条地域(一部)、建ぺい率80%、容積率400%、15m第四種高度地区(一部)、12m第四種高度地区(一部)
- ・景観規制等：祇園新橋伝統的建造物群保存地区(一部)、歴史遺産型美観地区(祇園縄手・新門前歴史的景観保全修景地区)(一部)、旧市街地型美観地区(一部)、近景デザイン保全区域(36)、遠景デザイン保全区域(11)(38)、祇園新橋屋外広告物等特別規制地区、屋外広告物規制区域(第4種地域)(一部)、屋外広告物等に関する条例第11条第1項第6号に規定する鉄道等及びその隣接区域(一部)、

3 業務の内容

以下の業務を行う。業務にあたっては、現状を十分に調査したうえで、景観規制など関係法令等を満たし建物が有する伝統的建造物の雰囲気や趣を損なわないよう設計し、工事を行う。

(1) 屋根修理

① 調査

- ・対象範囲：別添資料の屋根伏図及び南側通路部屋根の部分を対象とする。(老朽化した垂木の修理を含む。)
- ・現状の調査を行い、老朽化等による問題点の抽出を行う。

② 設計

- ・調査に基づき、最良の納まりを検討し、屋根修理の設計(設計図書の作成)を行う。修理後の仕様は棧瓦葺きを基本とする。

③ 工事

- ・検査に合格した屋根修理の設計図書により工事を行う。

(2) 耐震改修

① 耐震診断

- ・耐震診断は以下のア～ウのいずれかの手法で行う
 - ア 京都市都市計画局発行の「京町家の限界耐力計算による耐震設計および耐震診断・耐震改修指針（追補改訂版）」に基づく限界耐力計算による耐震診断
 - イ その他，上記と同等以上の効力を有する木造住宅の耐震診断

② 耐震設計

- ・耐震診断に基づき，耐震設計（設計図書の作成）を行う。耐震設計の要求性能は，安全限界（極稀に起こる地震時）において1/30未満の変形とする。

③ 耐震工事

- ・検査に合格した耐震設計の設計図書により工事を行う。

(3) その他

- ・上記(1)(2)において既存の内外装仕上げを撤去した場合は，復旧を行う（ただし，事業者にて内外装改修工事を行う部分を除く）。
- ・その他詳細は，「工事に関する特記仕様書」による。
- ・本業務におけるリスク分担は別表 I による。

4 業務委託期間

契約の日から平成 27 年 3 月 31 日までとする。（工期には，完成検査及び手直し工事期間を含む。）
なお，設計業務等（屋根修理の調査及び設計，耐震診断及び耐震設計）は，工事期間を十分に考慮して行うこと。

5 業務体制

- (1) 受託者は，受託業務の遂行を総括する統括責任者及び建築構造設計者（以下，「統括責任者等」という。）を定め，本市に届出を行い，承認を受けなければならない。
- (2) 統括責任者は，自社社員でかつ本業務の遂行に必要な知識と経験を豊富に有する者とし，常に業務全体を把握するとともに，業務従事者を指揮監督し，業務の円滑な進捗に努める。
- (3) 建築構造設計者は，一級建築士資格取得後 5 年以上の建築構造設計実務経験を有する者で，本業務の遂行に必要な知識と経験を豊富に有する者とし，設計業務等を監督する。
- (4) 受託者は，統括責任者等を変更せざるを得ない特別な事情が生じた場合には，速やかに本市に届出を行い，変更について事前に本市の承認を受けなければならない。なお，統括責任者等を変更する場合は，業務の遂行に支障の無いよう，業務の引継ぎを円滑に行うこと。

6 成果品の提出及び完成検査等

本市に納品する成果品は，以下のとおりとする。紙資料については 2 部提出，電子データは CD-R

に収録して提出する。

なお、成果品の著作権は本市に帰属するものとし、業務完了後は本市の承諾を得ずに、本業務によって得られた成果品をはじめとする各種資料は保持しないこととする。

- (1) 業務報告書（別表Ⅱ，別表Ⅲ）
- (2) その他本市監督員が指示するもの
- (3) 本業務で取得，利用又は作成した資料

※ 報告書等の作成に利用した各種資料については，電子データにて提出すること。

※ 電子データはMicrosoft Word，Microsoft Excel，Microsoft Power Point，Adobe Acrobat，Jw_cad を基本とする。その他のアプリケーションを用いる場合は，本市監督員と協議を行うこと。

設計業務等（屋根修理の設計，耐震診断及び耐震設計）終了後，工事に先立って作成した設計図書について本市監督員による検査を行う。

隠ぺい部となる工事部分は，隠ぺいする前に検査（中間検査）を行う。

工事完了後，受託者において自主検査を行ったのち，本市の完成検査を行う。検査時に，工事が適切に行われていることを示す資料（施工計画書，工事写真，出荷証明書等）を提示すること。

7 業務進行及び管理

- (1) 受託者は，業務の着手に先立ち，本市と協議，調整のうえ，次の書類を提出する。

ア 業務工程表

イ 統括責任者等通知書

- (2) 本委託業務は，本仕様書によるほか，関係法令等に準拠して実施するものとする。
- (3) 業務の実施にあたっては，逐次，本市と協議を行い，本市監督員の指示により業務を進める。また，受託者は本市や関係機関等と協議を行った場合は，速やかに協議録を作成し，本市監督員に提出する。

なお，月1回程度，作業の進捗状況等の中間報告を行うこととする。

- (4) 協議資料については，原則，電子データで提出する。
- (5) 業務の内容について機密を守り，本市の許可なく第三者に公表，転用及び貸与してはならない。なお，本業務委託契約が終了した後についても，同様とする。
- (6) 業務上受託者の不注意や不備により生じたすべての費用は，受託者の負担とする。
- (7) 受託者は，業務実施に当たり，関係法規を遵守し，常に適切な管理を行われなければならない。
- (8) 成果品に係る著作権は，本市に帰属することとし，受託者はこれを公開してはならない。ただし，事前に本市の書面による同意を得た場合は，この限りではない。
- (9) 受託者は，成果品を複写し，若しくは複製し，又は第三者に提供してはならない。ただし，事前に本市の書面による同意を得た場合は，この限りではない。
- (10) 受託者は，本件業務実施中に生じた諸事故に関して一切の責任を負い，本市に発生原因・経過・被害状況等を速やかに報告し，本市監督員の指示に従うものとする。本業務の実施に関し発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）のために生じた経費は，受託者が負担しなければならない。

- (11) 受託者は、工事目的物及び工事材料（支給材料を含む）等を対象とする建設工事保険又は組立保険及び第三者に対する対人・対物事故による法律上の損害賠償責任を負担できる請負業者賠償責任保険に加入し、その証書の写しを本市に提出する。保険期間は、着工日から工事目的物引渡しの日までとする。なお、着工日とは、現地工事を開始する日とし、本市との協議により定める。

8 疑義

本仕様書に疑義がある場合は本市監督員の指示に従うものとし、本仕様書に明示がない事項については、その都度、本市監督員と受託者が協議の上決定する。

9 貸与資料等

- (1) 受託者は、貸与された資料を破損・紛失しないよう十分注意して取り扱わなければならない。
- (2) 受託者は、貸与された資料を本市の許可無く複製してはならず、また、本業務以外に使用してはならない。
- (3) 受託者は、貸与された資料を本件業務完了後、速やかに本市に返却しなければならない。また、写しをとっている場合は、写しも同様とする。

10 委託料及び費用負担

委託料は、金 21,000,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含む）を上限とし、「祇園新橋伝統的建造物利活用事業者募集」で提案された耐震改修等の見積額を基本とする。

受託者は、業務を遂行するに当たり、必要な備品、消耗品の費用を負担する。また、本業務に係る一切の費用については、本業務の委託料に含む。

11 委託料の支払

本市における完成検査に合格したのち、受託者からの請求により支払う。

なお、前金払い及び中間払い等は行わない。

12 その他

受託者は、業務完了後、成果品に不備があった場合、本市の指示により受託者の負担において直ちに再調査等を行い、その誤りを訂正するものとする。