

京町家の歴史的風致形成建造物等への指定に係る調査資料作成及び 建造物調査報告書を活用した所有者に対する普及啓発業務委託仕様書

1 業務の目的

本市では、京都の歴史・文化の象徴であり、歴史都市・京都の景観の基盤を構成する京町家の保全・再生を促進するために策定した「京町家再生プラン（平成12年5月策定）」に基づき、京町家の保全・再生に向けた様々な取組を実施しているが、京町家は、年間約2%減少している。

このため、本市では、平成29年11月に「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」（以下「京町家条例」という。）を制定し、京町家の保全及び継承に向けた取組みを総合的に展開することとしている。

本業務は、京町家の保全・継承を推進することを目的に、以下2点を実施する。

(1) 個別指定京町家の歴史的風致形成建造物等への指定に係る調査資料作成

京町家条例第17条第1項に基づき指定された京町家（以下「個別指定京町家」という。）のうち、特に歴史的風致形成建造物や景観重要建造物（以下「歴史的風致形成建造物等」という。）への指定に値するものについて、その京町家の所有者が歴史的風致形成建造物等への指定を希望する場合に、当該京町家の図面、建造物の歴史的考察及び京都の歴史的風致との関わりを示す考察等を作成することで、歴史的風致形成建造物等の指定に繋げる。

(2) 建造物調査報告書を活用した京町家所有者に対する普及啓発

京都のまちの歴史・文化の象徴である京町家の滅失が進行する現状は、京都のアイデンティティをおびやかす重大な危機であり、特に、街のシンボルともなるような大型の京町家等（以下「大型町家等」という。）の保全・活用が喫緊の課題となっている。

滅失する大型町家等の中には、地域の景観や歴史的風致等における価値が所有者や相続人等に認識されないまま、滅失してしまうものもあり、これを防ぐためには、所有者に当該町家等の価値を認識していただくことが重要である。

このため、歴史的風致形成建造物等への指定につながる可能性のある大型町家等を発掘し、その町家の所有者に対し、専門家の調査による建造物調査報告書を作成のうえ交付することにより、当該町家等の歴史的、文化的価値を理解していただき、保全・継承に向けた意識啓発を行う。

2 業務委託の内容

(1) 個別指定京町家の歴史的風致形成建造物等への指定に係る調査資料作成

歴史的風致形成建造物等の指定対象となる個別指定京町家について、京都市美観風致審議会景観重要建造物・景観重要樹木専門小委員会（以下「景重専小」という。）又は京都市歴史まちづくり推進会議において、対象建造物の指定を諮問するにあたり、諮問資料の基礎資料となる調査資料を作成するため、対象建造物の現地調査及び聞き取り調査並びに文献調査を行い、その調査結果に基づき対象建造物の調査記録及び図面並びに歴史的考察等を行い、調査

資料（別紙参照）を作成する。なお、対象建造物の現地調査後、速やかに対象建造物の調査資料を作成し、本市にそのデータを提出するとともに、景重専小において指摘を受けた事項を資料に反映させて調査資料を完成させるものとする。

ア 調査対象となる京町家

個別指定京町家（指定候補を含む。）で、所有者が歴史的風致形成建造物等への指定を希望しており、歴史的風致形成建造物等の指定対象となると本市が判断したもの。

イ 作成単価

「エ 対象建造物の現地調査」及び「オ 建造物指定に係る調査資料作成」の内容を踏まえ、作成単価を提示すること。

ただし、既存資料が十分存在するなど調査等が軽減される場合や、敷地内に建造物が複数ある場合等、特殊な事情がある場合は、本市と協議のうえ、単価を決定する。（「（参考）京町家の調査状況等に応じた建造物調査単価の目安」参照）。

ウ 作成件数

10件程度を想定しているが、上記イの内容を踏まえ、調査対象の規模に応じて調整することとする。

なお、委託料は(1)及び(2)の業務を合わせて4,800千円（消費税及び地方消費税相当額（10%）を含む。）を上限とする。

エ 対象建造物の現地調査

オに記載する調査記録を作成するため、対象建造物の敷地、外観及び内部について、実測調査及び所有者等に対する聞き取り調査並びに写真撮影を行う。なお、現地調査は原則として委託業者のみにて行い、必要に応じて本市職員が立ち会う。ただし、景観重要建造物指定候補については、所有者への聞き取り調査において、都市景観部景観政策課の職員が立ち会うものとする。

オ 建造物指定に係る調査資料作成

（景観重要建造物候補については、別紙様式に準じて作成する（A3サイズ）。歴史的風致形成建造物は任意様式で、図面のみA3サイズ、その他はA4サイズで作成する。）

対象建造物ごとに文献調査や登記簿調査等を行い、別表に記載される事項を盛り込んだ調査記録を作成する。なお、建造物の指定範囲については、本市と協議のうえ決定する。

(2) 建造物調査報告書を活用した京町家所有者に対する普及啓発

歴史的風致形成建造物等への指定に繋がる可能性がある大型町家等を選定し、その京町家の文化的な価値を明らかにするための調査を行い、建造物調査報告書を作成のうえ、所有者に交付する。

ア 調査対象

歴史的風致形成建造物等への指定に繋がる可能性がある大型町家等とする。

なお、対象は昭和25年11月22日以前に伝統軸組構法により建築された木造家屋で、概ね延床面積100㎡以上のものとし、本市と協議のうえ決定することとする。

イ 作成単価

「エ 建造物調査報告書」の内容を踏まえ、作成単価を提示すること。

ただし、既存資料が十分存在するなど調査等が軽減される場合や、敷地内に建造物が複数ある場合等、特殊な事情がある場合は、本市と協議のうえ、単価を決定する。（「（参考）京町家の調査状況等に応じた建造物調査単価の目安」参照）。

ウ 作成件数

2件程度を想定しているが、上記イの内容を踏まえ、調査対象の規模に応じて調整することとする。

なお、委託料は(1)及び(2)の業務を合わせて4,800千円（消費税及び地方消費税相当額（10%）を含む。）を上限とする。

エ 建造物調査報告書（図面等を除き、原則A4サイズとする。）

建造物調査報告書の記載項目は以下のとおりとし、物件により、適当な形に構成することとする。（※立面図の作成は不要）

（ア）建造物の概要

- a 所在地
- b 所有者
- c 所有者住所
- d 敷地面積
- e 都市計画制限
- f 建造物に係る以下の項目（敷地内に建造物が複数ある場合は棟ごとに作成することとする。）
 - （a）構造
 - （b）階数
 - （c）用途
 - （d）建築年代
 - （e）延べ面積
 - （f）建築面積
- g 庭園を構成する要素（敷地内に庭園が複数ある場合は庭園ごとに作成することとする。）

（イ）付近見取り図（縮尺1／2500以上）

（ウ）建物配置図（縮尺1／400以上）

（エ）平面図（縮尺1／200以上）

（オ）由緒・沿革

地域の歴史、当家及び建造物の由緒・沿革、建築年代の根拠並びに周辺写真等

（カ）建造物の特徴・評価

地域性の中での特徴（外観・内部）及び評価、復元的考察、職業や用途による特徴

- 及び評価並びに外観・内部写真
- (キ) 改修履歴, 今後の改修アドバイス等 (敷地内に建造物が複数ある場合は棟ごとに作成することとする。)
- (ク) 所有者, 居住者の思い
- 所有者又は居住者からのヒアリングによるもの

3 業務委託期間

契約の日の翌日から令和4年3月31日(木)までとする。

4 前払金

前払金は支払わない。

5 管理技術者, 主任技術者, 担当技術者

受託者は, 本件業務に関する統括及び管理を行う管理技術者, 本件業務に関する技術上の管理を行う主任技術者, 管理技術者の下で担当業務を行う担当技術者を定め, 管理技術者・主任技術者・担当技術者通知書を本市に提出すること。

6 成果品の提出等

本市に納品する成果品は, 以下のとおりとする。また, 紙資料については2部提出し, 電子データはCD-R又はDVD-Rに収録して提出する。

原則, 成果品の著作権は本市に帰属するものとするが, 所有者に対する継続的な働きかけや業務の目的を達成するために本市が必要と認める場合については, 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について, 受託者が保持又は活用できることとする。

- (1) 建造物指定に係る調査資料
- (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。

7 業務の進め方

- (1) 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。
- (2) 受託者は, 業務の実施に当たり, 事前に業務実施計画書及び管理技術者等の届を提出し, 本市監督員の承諾を受けるものとする。
- (3) 業務の実施に当たっては, 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, 業務の結果については速やかに報告を行うこと。

なお, 月1回程度, 作業の進捗状況等の報告を行うこととする。

- (4) 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。(業務完了後も含む。)
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 受託者は、本市監督員と打ち合わせを行った内容について、協議録等を作成し、これを提出しなければならない。
- (8) 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。
- (9) この仕様書の定めのない事項及びこの仕様書に定める事項について疑義が生じた場合、受託者は速やかに本市と協議を行うものとする。

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 提出書類

- (1) 本業務の実施に当たって受託者は、契約締結の日から7日以内に次の必要書類を提出し、本市監督員の承諾を受けるものとする。
 - ア 業務実施計画書
 - イ 管理技術者等通知書
 - ウ その他本市監督員が必要と認める書類
- (2) 本業務が完了した日から7日以内に次の必要資料を提出し、本市監督員の承諾を受けるものとする。
 - ア 完了通知書
 - イ 納品書
 - ウ 請求書

エ その他本市監督員が必要と認める書類

11 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。

(参考) 京町家の調査状況等に応じた建造物調査単価の目安

1 既存資料が存在する場合の減額の目安

調査状況等	減額の目安
1 未調査の場合	提案作成単価
2 建築物の由緒沿革，外観・内部の特徴，意匠要素等の情報，劣化状況等の建物状態，間取り図等（京町家カルテ相当の情報）がある場合	提案作成単価 － 5 0 千円
3 上記 1 に加え，付近見取図，建物配置図，平面図等（建造物調査報告書相当の情報）がある場合	提案作成単価 － 1 0 0 千円
4 上記 2，3 に加え，立面図がある場合	提案作成単価 － 2 0 0 千円

2 敷地内に建造物が複数ある場合等の増額の目安

調査対象の建築規模（延べ面積の合計）に応じて加算する。

延べ面積 (敷地内に建造物が複数ある 場合は、合計の値)	景観重要建造物	歴史的風致形成建造	建造物調査報告書
2 0 0 ㎡以下	提案作成単価	提案作成単価	提案作成単価
2 0 0 ㎡超え 2 5 0 ㎡以下			提案作成単価
2 5 0 ㎡超え 3 0 0 ㎡以下			＋ 5 0 千円
3 0 0 ㎡超え	提案作成単価＋ 5 0 千円 (以降、3 0 0 ㎡を超過 5 0 ㎡毎に 5 0 千円加算)		(以降、2 0 0 ㎡ を超過 5 0 ㎡毎に 5 0 千円加算)

3 その他の特殊な事情がある場合は，本市と協議のうえ，単価の増減額を決定する。