

司牡丹酒造(株)焼酎蔵買取・整備事業
 実施設計・施工一括発注プロポーザル
 仕様書

1 事業の概要

(1) 事業名

司牡丹酒造(株)焼酎蔵買取・整備事業

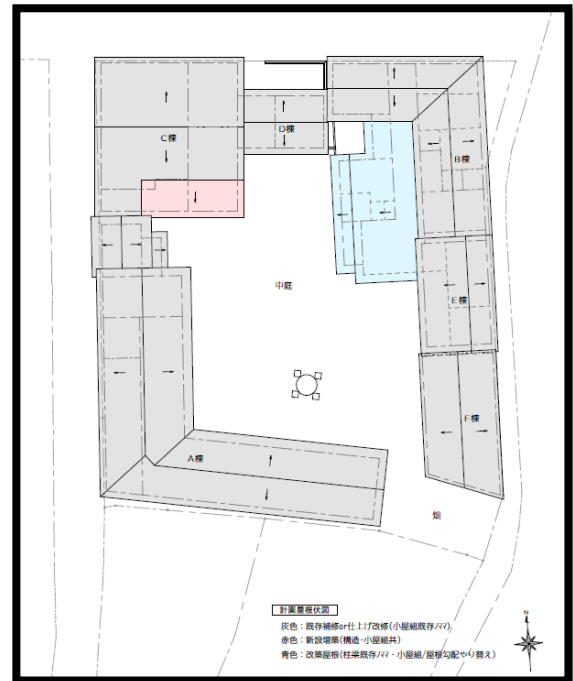
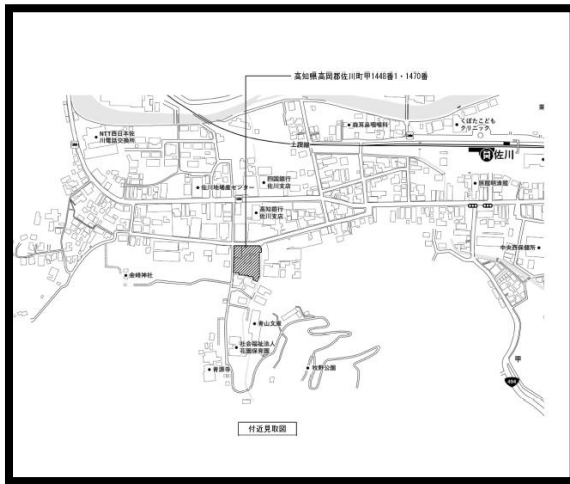
(2) 事業の目的

「佐川町歴史的風致維持向上計画(第2期)」に基づき、司牡丹酒造(株)の焼酎蔵を買取り、耐震補強工事、老朽化している白壁の修理、内外装の整備を行い、酒造り歴史展示施設の機能及び歴史的な情緒が感じられる宿泊施設としての機能に加えて、隣接する「ほてい」、旧浜口家住宅と一体的に活用することで、「高い」にみる歴史的風致の維持向上に寄与するため。

(3) 履行場所

高知県高岡郡佐川町甲 1448 番 1・1470 番地

(4) 現況構造物概要



① A棟

- ・ 構造種別：木造
- ・ 階数：平屋建て
- ・ 延べ面積：310.16㎡
- ・ 軒高：5.645m
- ・ 屋根：土葺き瓦屋根
- ・ 架構形式：伝統的構法
- ・ 主要な耐震要素：ほぞ・土塗壁
- ・ 基礎：玉石基礎

- ・耐震性能：2021年に実施した耐震診断の結果、Iw値が1.0を下回っており、必要な耐震性能を満たしていない。
- ・屋根構面：火打ちが無く、また、根太や野地板の梁への落とし込みが確認できないことから、水平剛性及び応力伝達が不完全である。
- ・小屋組：くも筋かいが存在しないため、振れ止め対策は不完全である。
- ・経年変化：雨漏りがあり、一部の部材で腐朽が進み、かつ一部の土壁が崩落している。

② B棟

- ・構造種別：木造
- ・階数：平屋建て
- ・延べ面積：209.39 m²
- ・軒高：4.34m
- ・屋根：土葺き瓦屋根
- ・架構形式：伝統的構法
- ・主要な耐震要素：ほぞ・土塗壁
- ・基礎：玉石基礎
- ・耐震性能：2021年に実施した耐震診断の結果、Iw値が1.0を下回っており、必要な耐震性能を満たしていない。
- ・屋根構面：火打ちが無く、また、根太や野地板の梁への落とし込みが確認できないことから、水平剛性及び応力伝達が不完全である。
- ・小屋組：くも筋かいが存在しないため、振れ止め対策は不完全である。
- ・経年変化：雨漏りがあり、一部の部材で腐朽が進み、かつ一部の架構が崩落している。

③ C棟

- ・構造種別：木造
- ・階数：平屋建て
- ・延べ面積：173.61 m²
- ・軒高：4.198m
- ・屋根：土葺き瓦屋根
- ・架構形式：伝統的構法
- ・主要な耐震要素：ほぞ・土塗壁
- ・基礎：玉石基礎
- ・耐震性能：2021年に実施した耐震診断の結果、Iw値が1.0を下回っており、必要な耐震性能を満たしていない。
- ・屋根構面：火打ちが無く、また、根太や野地板の梁への落とし込みが確認できないことから、水平剛性及び応力伝達が不完全である。
- ・小屋組：くも筋かいが存在しないため、振れ止め対策は不完全である。
- ・経年変化：概ね健全である。

④ D棟

- ・構造種別：木造
- ・階数：平屋建て
- ・延べ面積：0 m²
- ・軒高：3.700m
- ・屋根：土葺き瓦屋根
- ・架構形式：伝統的構法
- ・主要な耐震要素：ほぞ
- ・基礎：玉石基礎
- ・耐震性能：新耐震基準(昭和56年6月～)以前の建物であるため、耐震診断が必要である。2021年に診断を実施した類似した建物である、A棟・B棟・C棟の耐震診断結果から、必要な耐震性能を満たしていないと推定される。

⑤ E棟

- ・構造種別：木造
- ・階数：平屋建て
- ・延べ面積：62.46 m²
- ・軒高：4.75m
- ・屋根：土葺き瓦屋根
- ・架構形式：伝統的構法
- ・主要な耐震要素：ほぞ・土塗壁
- ・基礎：玉石基礎
- ・耐震性能：新耐震基準(昭和56年6月～)以前の建物であるため、耐震診断が必要である。2021年に診断を実施した類似した建物である、A棟・B棟・C棟の耐震診断結果から、必要な耐震性能を満たしていないと推定される。
- ・屋根構面：火打ちが無く、また、根太や野地板の梁への落とし込みが確認できないことから、水平剛性及び応力伝達が不完全である。
- ・小屋組：くも筋かいが存在しないため、振れ止め対策は不完全である。
- ・経年変化：一部の部材で腐朽が進んでいる。

⑥ F棟

- ・構造種別：鉄骨造
- ・階数：平屋建て
- ・延べ面積：86.13 m²
- ・軒高：6.20m
- ・屋根：スレート屋根
- ・架構形式：ブレース付き鉄骨造架構
- ・主要な耐震要素：鉄筋ブレース

- ・基礎：鉄筋コンクリート造布基礎
- ・耐震性能：新耐震基準(昭和56年6月～)以前の建物であるため、耐震診断が必要である。過去の類似建物の耐震診断の経験から、必要な耐震性能を満たしていないと推定される。
- ・屋根構面：水平ブレースが存在している。過去の類似建物の耐震診断の経験から、水平構面としての必要な性能を満たしていないと推定される。
- ・経年変化：一部の部材で発錆している。

(5) 業務期間

契約締結日から令和9年12月末まで

(6) 事業費上限額

292,000,000円

内訳は以下のとおり。

- ① 実施設計費：22,000,000円
- ② 建設工事費：270,000,000円(解体調査費含む)

2 本事業の要求水準

本事業に関する業務は、基本設計に基づくものとするが、現地精査の結果及び施工合理化等の観点から、必要な修正または高度化を図ることを妨げないものとする。また、業務の履行については指定管理候補者である「株式会社 リタ」と密に連携を図りながら行うものとする。

(1) 実施設計に関する業務

① 現況調査及び解析

既存部材ごとの劣化診断および再生利用の可否を判定。

特に解体調査においては、隣接する「ほてい」に十分に配慮しつつ行うものとする。

② 詳細設計図書の作成

意匠、構造、設備、外構等の実施設計図の作成。

③ 打合せ協議

月1回を基準とするが、業務の進捗状況により適宜に協議するものとする。

④ 工事予算の確定

詳細設計図に基づく積算による算定。

⑤ その他関連業務

各種申請や関係機関との打合せ等。

(2) 施工に関する業務

① 施工計画及び工程計画

十分な打合せに基づく、各計画の立案(着工までに)。

② 解体調査及び養生

部材を傷つけない丁寧な解体作業及び重要部材の養生(一時保管)。

- ③ 保存修理及び復元工事
既存部材の手入れ、欠損部分の修繕等。
 - ④ 構造補強
設計に基づいた耐震補強部材の設置。
 - ⑤ 設備設置
歴史的空間に配慮した配管、配線等の設置。
 - ⑥ 完成図書の作成
 - ⑦ 維持管理の引継ぎ
竣工後の点検、メンテナンス手法の策定及び指定管理者への引継ぎ。
 - ⑧ その他関連業務
関係機関との打合せ等。
- (3) 施工の留意事項
- ・可能な限り、工期の短縮を図るよう配慮する。
 - ・日曜及び祭日の工事は行わないことを原則とするが、やむを得ず工事を行う場合は、近隣住民等に配慮する。
 - ・必要に応じ、近隣に与える影響を考慮し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施することとし、その実施については、本町に対して事前及び事後にその内容等を報告する。
 - ・工事時間は午前8時から午後5時までを原則とする。
- (4) 実施体制
- 各技術者は専任とすること。
- ・管理技術者：設計業務を管理できる者
 - ・照査技術者：成果物の内容について技術上の照査を行う者
 - ・監理技術者：建設業法第26条第2項に規定された建設工事の技術上の管理をつかさどる者
 - ・主任技術者：建設業法第26条第1項に規定された建設工事の技術上の管理をつかさどる者
- (5) 業務基準
- 本事業に関する業務は、当該仕様書に定めるもののほか、以下の法令等に準拠して行うものとする。
- ・文化財保護法
 - ・地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律
 - ・伝統的建造物群保存地区制度の実務の手引き
 - ・伝統的建造物群の耐震対策の手引
 - ・高知県ひとにやさしいまちづくり条例
 - ・高知県ひとにやさしいまちづくり条例施行規則
 - ・旅館業法
 - ・佐川町歴史的風致維持向上計画(第2期)
 - ・国土交通省官庁営繕基準等(公共建築工事標準仕様書、公共建築工事積算基準等)

- ・その他関係法令及び規則等(建築基準法、消防法等)

3 契約等

審査の結果、最上位者を優先交渉権者として決定し、契約交渉を行う。

4 施設整備スケジュール

- | | |
|----------------|--------|
| (1) 実施設計及び関連業務 | 令和8年度 |
| (2) 建設工事及び関連業務 | 令和9年中 |
| (3) 活用開始(予定) | 令和9年度中 |