

新温泉町「廻船問屋千原屋道盛邸」整備基本計画等委託業務仕様書

1 業務名

新温泉町「廻船問屋千原屋道盛邸」整備基本計画等委託業務(以下、「本委託業務」という。)

2 業務の目的

新温泉町(以下「町」という。)では、「廻船問屋千原屋道盛邸」を日本遺産「北前寄港地・船主集落」の拠点施設として観光及びまちづくりに活用するにあたり、「廻船問屋千原屋道盛邸」整備に伴う基本計画業務等を委託する。「廻船問屋千原屋道盛邸」整備にあたって効果的で現実性の高い基本計画等を作成するためには、当該業務に適した知識、専門性、経験等を有する複数の事業者等を公募するプロポーザル(企画提案)方式を採用し、業者選定を行う。

この仕様書は、「廻船問屋千原屋道盛邸」の整備基本計画等に係る委託業務(以下、「本委託業務」という)について事業者から提案書を徴収するにあたり必要な事項を定めたものである。

3 業務の対象地域

本委託業務の対象地域は、新温泉町諸寄地域とする。

4 業務委託期間

委託契約締結の翌日から令和8年11月30日までとする。

5 業務内容

本委託業務の業務内容は、「廻船問屋千原屋道盛邸」が国登録有形文化財(申請中、審査結果は令和8年7月頃確定)に登録されることを前提に、また「廻船問屋千原屋道盛邸」整備検討委員会(以下、「検討委員会」という。)が令和8年3月にとりまとめた「廻船問屋千原屋道盛邸」整備活用方針を踏まえて、以下の業務を行うものとする。

①「廻船問屋千原屋道盛邸」整備基本計画策定事務事業：基本計画書等(基本設計図書を含む)の作成

1) 特記仕様

- ・基本計画作成に伴う設計条件等の整理
- ・法令上の条件(耐震補強等)の調査及び関係機関との調整
- ・上下水道・ガス・電気、通信等の調査及び関係機関との調整
- ・概算工事費の検討
- ・施設の概略収支計画(収支・管理費・収益率)の作成
- ・基本計画内容の説明等
- ・基本設計方針の策定
- ・基本設計図(仕様表・面積表及び求積図、現況図、敷地案内図、配置図、平面図・断面図、立面図)
- ・概略工程表
- ・施設整備における問題点
- ・建築物の利用に関する計画・調査
- ・管理運営方針(独立採算運営形態と混合型運営形態)の提案

2) 基本計画策定の前提条件

- ・実施設計予定：令和9年1月 ～ 令和9年6月
- ・本工事予定：令和9年10月 ～ 令和10年9月
- ・実施設計及び工事監理費：予定上限額：19,941千円
- ・改修工事費：予定上限額：200,697千円

別紙 1

- ② 「廻船問屋千原屋道盛邸」保存活用計画策定業務事業：「旧道盛家住宅(千原屋)保存活用計画書の作成

文化庁「文化財建造物における保存活用計画作成の手引き」を参照に作成する。

<https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hagofukyu/index.html>

- ③ 整備検討委員会への出席
本委託業務に関する協議を行うため、当該検討委員会に出席する。検討委員会の開催は委託業務期間中に4回程度を予定する。

- ④ 事前打合せ協議
本委託業務に関する協議として、検討委員会の開催前の事務局打合せを含めて6回程度打合せ会議を行う。

- ⑤ 関係機関との調整
 - ・ 「廻船問屋千原屋道盛邸」整備事業の財源として文化庁補助金の活用を検討しているため、国登録有形（建造物）文化財の登録を前提とした「旧道盛家住宅(千原屋)保存活用計画」を作成する必要がある、文化庁との協議に必要な資料を作成するとともに、文化庁との協議に立ち会う。
 - ・ 法令に基づく関係機関との協議(土木事務所・健康福祉事務所・消防署等)
 - ・ 住民説明等に必要な資料の作成(法令等に基づくものを除く)

- ⑥ 業務報告書の作成
上記の業務成果をとりまとめた業務報告書を作成する。

6 業務対象物件

- ① 名称 廻船問屋千原屋道盛邸(※国登録有形文化財登録申請中)及び旧西浜村役場跡児童公園
- ② 所在地 兵庫県美方郡新温泉町諸寄580. 581. 582. 583. 589. 590・663・665番地
- ③ 構造及び形式

【千原屋道盛邸】

a 旧千原屋道盛家	主屋	木造2階建て/瓦葺き/建築面積	449.33 m ²	大正前期
b 旧千原屋道盛家	北の蔵(※整備対象外)	土蔵造2階建て/瓦葺き/建築面積	54.37 m ²	大正4年
c 旧千原屋道盛家	新蔵	土蔵造2階建て/瓦葺き/建築面積	60.03 m ²	昭和前期
d 旧千原屋道盛家	米蔵	土蔵造2階建て/瓦葺き/建築面積	40.73 m ²	昭和前期
e 旧千原屋道盛家	塩噌蔵	土蔵造2階建て/瓦葺き/建築面積	38.23 m ²	昭和前期
f 旧千原屋道盛家	塀・庭門	木造/瓦葺き/塀19.20m/庭門間口	3.80 m ²	大正前期
g 旧千原屋道盛家	物置小屋及び宿泊棟	木造/瓦葺き/建築面積	39.8 m ²	昭和後期
h 旧千原屋道盛家	農機具庫/土蔵	土蔵造2階建て/瓦葺き/建築面積	54.06 m ²	昭和前期
i 旧千原屋道盛家	浴槽棟及び倉庫	木造平屋建て/瓦葺き/建築面積	52.19 m ²	昭和後期
j 旧千原屋道盛家	新館離れ棟	木造2階建て/瓦葺き/建築面積	162.29 m ²	昭和後期
k 旧千原屋道盛家	庭園			

※詳細は、『廻船問屋千原屋道盛邸図面』を参照のこと。

【周辺環境施設】

a. 旧西浜村役場	児童公園	343.10 m ²
b. 旧西浜村役場	蔵 (※内部整備対象外)	土蔵造2階建て/瓦葺き/建築面積 60.03 m ² 昭和期

7 成果品

本委託業務の納入成果品は、以下のとおりとする。

- ① 業務報告書 (A4判カラー印刷) 3部
- ② 基本計画書等 (3種類: 保存活用計画書・基本計画書・基本設計図書等) 3部
- ③ 業務に伴う電子データ (CD-R等の電子媒体) 一式 1枚
- ④ その他、担当者が指示するもの

8 その他特記事項

- (1) 本委託業務に際して、各業務内容並びに実施方針について担当者と十分な意見調整を図ること。
- (2) 本仕様書に記載されていない事項は、「公共建築設計業務共通仕様書」による。
- (3) 建築基準法及び兵庫県福祉まちづくり条例、新温泉町景観形成条例等の関係法令が関係する場合は、その基準を順守し、監督職員の指示に従うこと。
- (4) 建築コストの低減を目指すほか、完了後の維持管理費等のコスト削減に留意すること。また、設備の資材及び機器等の選定に当たっては、イニシャルコスト及びランニングコスト等の比較検討を行うこと。
- (5) 解体する部分に飛散性アスベストが使用されている恐れがある場合はそれを検査し、含有が見受けられた場合は、それを除去するための基本設計を行うこと(検査費用は、当業務に含む)
- (6) 耐震補強が必要な場合はそれを検査し、その結果を踏まえて基本設計を行うこと(検査費用は、当業務に含む)
- (7) 本委託業務の履行に際して必要な図面及び資料等について、新温泉町が所有する資料は貸与するものとし、使用目的が完了した後は速やかに返却すること。また、各建物立面図、旧西浜村役場内の蔵・児童公園など、図面が不足する場合は、受託者自身が測量を行い図面を作成するものとする。
- (8) 受託者は、本委託業務に関するすべての情報について、委託者の許可なく外部に漏えい、転用してはならない。
- (9) 本委託業務の実施に際して、必要な事務手続きは受託者が行うこと。
- (10) 検討委員会への出席について発生する諸経費は、受託者が負担すること。また、各会議の資料印刷費は受託者が負担するものとする。
- (11) 本委託業務地区の冬期は積雪があるため、積雪、融雪を考慮した施設計画とすること(所在地の垂直最深積雪量は150cm)。
- (11) その他、本仕様書に明記されていない事柄について疑義が生じた場合は、その都度担当者と協議の上、決定するものとする。
- (12) 本委託業務と関連する実施設計委託業務については、受託者が本委託業務を良好に遂行と認められる場合に限り、当該予算が成立することを前提に別途随意契約を締結する。