

基本仕様書

第 1 章 委託業務の概要等

1 業務名

夏目漱石北千反畑旧居改修その他基本・実施設計業務委託

2 業務の背景と目的

夏目漱石北千反畑旧居は、明治 33 年頃に建築された木造建築物であり、夏目漱石が熊本時代に唯一自ら希望して居住したという重要な文化的エピソードを持つ家屋である。令和 5 年度に本市文化財課が民間から取得した後、建物の保存・活用に向けた検討を進めてきた。建物は築 120 年以上が経過し、木材・左官仕上げ・屋根・外壁・設備機器など、建物全体の老朽化が著しく進んでいる状況である。さらに、本市が行った耐震診断では耐震性能が不足していることが判明し、建築物としての安全性を確保するためには、適切な耐震補強を早急に検討する必要がある。改修にあたっては、建物の歴史的価値を損なわない保存改修を行う必要がある。また、明治期の建物の外観・意匠を可能な限り再現し、漱石が使用した書斎や和室といった重要空間を残置しながら、現代の利用に求められる展示性・安全性・利便性等に対応する整備を行う必要がある。加えて、庭園についても、漱石の俳句に詠まれた要素を適宜取り入れるなど、再構成が求められる。

本業務は、このような背景のもと、建物の現状調査、保存方針の整理、必要機能の検討、展示導入、耐震補強、外構整備、概算工事費および工事スケジュールの検討を一体的に行い、改修に向けた基本・実施設計を行うものである。

3 用語の定義

- (1)「受託者」とは、設計業務の実施に関し、委託者と委託契約を締結した個人若しくは会社又はその他の法人をいう。
- (2)「調査職員」とは、委託者が調査職員として受託者に通知した熊本市職員で、契約図書に定められた範囲内において受託者又は代理人、管理技術者若しくは各主任担当技術者に対する指示、承諾、協議、設計業務の進捗状況の確認及び設計仕様書に記載された内容の履行状況の確認等の職務を行う者をいい、総括調査職員、主任調査職員、担当調査職員を総称していう。
- (3)「代理人」とは、契約の履行に関し、業務の管理及び統括を行うほか、契約に基づく受託者の一切の権限を行使することができるもので、受託者が定めた者をいう。
- (4)「管理技術者」とは、契約の履行に関し、設計業務の技術上の管理及び統括等を行う者で、受託者が定めた者をいう。
- (5)「各主任担当技術者」とは、管理技術者の下で、意匠、構造、積算、電気設備、機械設備等の業務（以下「各業務」という。）ごとに、その業務に関する技術者の総括を行う者で、受託者が定めた者をいう。
- (6)「担当技術者」とは、管理技術者及び各主任担当技術者の下で、各業務ごとに、その業務を行う者で、受託者が定めた者をいう。

- (7)「契約図書」とは、設計委託契約書及び設計仕様書をいう。
- (8)「設計仕様書」とは、仕様書、特記事項(特記事項において定める資料及び基準等を含む。)、別冊の図面、設計説明書及びこれらの図書に係る質問回答書をいう。
- (9)「設計説明書」とは、設計業務の見積合わせ等に参加する者に対して、委託者が当該設計業務の留意事項等を説明するための書面をいう。
- (10)「特記事項」とは、設計業務の実施に関する明細又は特別な事項を定める図書をいう。
- (11)「指示」とは、調査職員が受託者に対し、設計業務の遂行上必要な事項について、書面によって示し実施させることをいう。
- (12)「報告」とは、受託者が調査職員に対し、設計業務の遂行に係る事項について、書面をもって知らせることをいう。
- (13)「承諾」とは、受託者が調査職員に対し、書面で申し出た設計業務の遂行上必要な事項について、調査職員が書面により同意することをいう。
- (14)「協議」とは、書面により契約図書の協議事項について、委託者と受託者とが対等の立場で合議することをいう。
- (15)「提出」とは、受託者が調査職員に対し、設計業務に係る書面又はその他の資料を説明し、差し出すことをいう。
- (16)「打合せ」とは、設計業務を適正かつ円滑に実施するために管理技術者等が調査職員等と面談により、業務の方針や条件等又は設計内容の疑義を正すことをいう。
- (17)「書面」とは、発行年月日が記載され、記名、押印された文書をいう。緊急を有する場合は電子メールにより伝達できるものとするが、後日有効な書面と差し替えるものとする。

4 履行場所

熊本市中央区北千反畑町3-8

5 履行期間

契約締結日から令和9年(2027年)3月17日まで

6 施設の概要及び本委託内容

	項目	内容
概要	既存施設用途	一戸建ての住宅
	構造・規模	構造：木造 階数：2階建て 延べ面積：158 m ²
委託内容	設計期間	約7.5ヶ月
	委託上限額	12,479千円
	工事予定期間	約11ヶ月 着工予定日：令和9年(2027年)6月頃

7 業務の概要等

(1) 現状把握調査

夏目漱石北千反畑旧居改修基本計画書（以下、基本仕様書において「基本計画書」とい。）及び契約後譲渡する耐震診断報告書内の図面の確認、現地調査の実施、施設の現状の整理

(2) 建造物改修設計

改修^{1) 2)}に係る建築意匠設計 一式

上記に伴う機械設備設計 一式

上記に伴う電気設備設計 一式

上記に伴う工事計画及び事業スケジュール³⁾の策定 一式

その他、付随する調査・設計等 一式

1) 改修内容は基本計画書に示された内容に基づき設計を実施する。外観の改修については基本計画書 P11 に掲載している写真を基に、内観や資料が残っていない部分については夏目漱石大江旧居および夏目漱石内坪井旧居を参考にする。

2) 改修方針や改修計画の決定にあたっては、有識者（伊東龍一氏（熊本大学名誉教授）、北原昭男氏（熊本県立大学環境共生学部居住環境学専攻教授）、熊本県文化課（以下「有識者」という）に意見を聞きながら進めるものとする。意見の聴取にあたっては、市が一同に会する場を（場合によっては WEB 会議）を設ける。開催時期については、現地調査後設計方針、基本設計（案）、実施設計に関する意見交換の3回程度を予定している。また、上記の意見交換とは別に、基本設計完了前に、熊本市公共建築部および熊本市文化財課への説明会を開催すること。その後、説明会での意見を踏まえ、基本設計完了後、実施設計へ移行すること。

※なお、有識者等に意見を聴取する際に係る費用については、本市において負担するものとする。

(3) 耐震改修設計

令和7年度に実施した耐震診断の結果より、耐震補強設計を行う。現地と調査内容に相違がないか確認を行うこと。耐震補強の実施設計を行うにあたり、まず、耐震補強（案）の作成を行う。耐震補強プランの検証や構造計算による補強対策の検討を行い、文化財的価値をできるだけ生かす補強工法の選定や概算工事費の算出を行う。耐震改修についても、有識者の意見を聴取し、耐震改修工法の妥当性について確認するものとする。

(4) 外構設計

外構は既存 CB 塀を撤去して竹垣へ更新するとともに、既存の井戸およびバショウを保存しつつ、漱石の俳句（・鶯も柳も青き住居哉、菜の花の隣ありけり竹の垣⇒明治33年4月5日 村上半太郎宛書簡）に登場するヤナギや菜の花等の植栽を配置することで当時の情景を想起させる景観を整備する。外構設計についても、有識者の意見を聴取し、妥当性について確認するものとする。さらに、門や塀は明治期の一般的な意匠を踏まえて文化財的要素と調和するデザインとし、来訪者の駐車スペースを確保した配置計画を行う。

上記設計内容については、随時調査職員と協議をしながら設計を進めること。

(5) 指示事項

ア 現地調査報告書（耐震改修設計の条件整理含む）の提出時期

	令和8年(2026年)	9月中旬
イ 「石綿含有事前調査業務仕様書」4④成果品に基づく資料の提出時期	令和8年(2026年)	9月中旬
ウ 基本設計に関する図面等書類の提出時期	令和8年(2026年)	10月下旬
エ 基本設計に関する概算工事費の提出時期	令和8年(2026年)	11月上旬
オ 基本設計に関する説明会の開催時期	令和8年(2026年)	11月下旬
カ 実施設計図の提出時期	令和9年(2027年)	1月下旬
キ 内訳書・工事工程表の提出時期	令和9年(2027年)	2月中旬
ク 検査に必要な資料等の提出時期	令和9年(2027年)	3月上旬

(6) 工事費等上限の制限

概算工事費：約150,000千円

(7) 業務仕様

業務仕様は、別紙3「建築設計業務委託特記仕様書」、別紙4「石綿含有事前調査業務仕様書」、別紙5「耐震改修設計業務委託仕様書（構造に係る設計に限る）」による。

(8) 参考資料

①既存参考図 ②夏目漱石北千反畑町旧居改修基本計画書

第2章 業務条件等

1 業務計画書の提出

受託者は、契約締結後速やかに委託者と協議し、次に掲げる事項について記載した業務計画書を提出し、委託者の承諾を得なければならない。また、これを変更する場合も同様とする。

- (1) 業務従事者名簿
- (2) 業務実施設計書

2 業務従事者

業務全般に責任を持つ管理技術者として、一級建築士の資格を有する者を配置できること。また、業務従事者のうちの1人は発注者から直接受託し、日本国内において完了した、木造建造物のア、イ、ウ、エ、オ又はカのいずれかに該当する修理設計若しくは工事監理業務（修理面積が2分の1以上のものに限る。）の履行実績を有すること。

ア 国宝又は国若しくは県指定重要文化財

イ 国登録有形文化財又は市町村指定有形文化財

ウ 国指定史跡を構成する歴史的建造物（史跡の本質的価値を構成する要素として特定された歴史時代の建築物又はその他の工作物をいう。）

エ 景観法（平成十六年法律第百十号）第十九条第1項の規定に基づき指定された景観重要建造物

オ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第十二条第1項の規定に基づき指定された歴史的風致形成建造物

カ 熊本市景観条例（平成元年条例第四十号）第十六条第1項の規定に基づき指定された景観形成建造物

3 再委託

受託者は、委託者の承諾を受けずに再委託を行ってはならない。

4 疑義

本仕様書に定めのない事項、又は作業工程において疑義が生じた場合は、委託者と受託者で協議し、委託者の指示に従うものとする。

5 打合せ協議等

- (1) 業務を円滑に実施するため、委託者と常に密接な連絡をとり、定期的に工程会議を行うものとする。作業進捗の確認及び業務方針、条件等の疑義を正すとともに、その内容については、その都度受託者が議事録に記録し、相互に確認するものとする。なお、必要に応じて、受託者以外の関係者を参加させることがある。
- (2) 受託者が必要に応じて関係者と相談・協議を行った場合は、速やかに議事録を作成のうえ、委託者及び関係者に報告し、承諾を得ること。
- (3) 開催の方法については、対面式を原則とするが、打合せの内容に応じてウェブ会議によるものとする。

6 留意事項

- (1) 受託者は、当該業務の遂行に必要な技術分野に関して専門的な知識、ノウハウ、実績を有する者を適切に配置（外部委託を含む。）し、業務に関する助言や専門的な事務を行うこと。
- (2) 受託者は、業務の実施に当たり、本仕様書に基づくとともに、関係法令等を遵守すること。
- (3) 受託者は、自らの組織の中から管理技術者を選任し委託者に通知すること。
- (4) 受託者は、業務中に知り得た内容等について、第三者にその情報を一切漏らしてはならない。
- (5) 業務の実施に必要なデータ等は、受託者が収集、整理等を行うこと。庁内照会等が必要な場合は、受託者は、照会の目的、項目、調査票を作成の上、事前に委託者と十分に協議を行うこと。また、委託者は受託者の業務遂行に協力するものとする。
その他、委託者との協議において、委託者が必要と認めるものについて整理すること。
- (6) 設計業務の実施においては、定期的に工程会議を行い、提出物（現場調査結果、設計方針、各種図面、仕様書、内訳書関係書類等）について調査職員の確認を受けること。
なお、工程会議の実施日及び資料の提出日については調査職員と打合せのうえ業務計画書に記載すること。
- (7) 業務着手後、速やかに電子納品の事前協議を行い、業務計画書の提出とあわせて事前チェックシートを提出すること。また、委託期間内に電子納品を行うこと。
- (8) 工事工程表を作成する際は、受注者の週休2日実施・猛暑を考慮して工事期間を設定すること。
- (9) 本業務は、ウィークリースタンスの対象であるため、熊本市営繕課ホームページに掲載の「設計業務等におけるウィークリースタンス実施要領」に基づき、委託者、受託者の協力のもと取り組むものとする。

(10) 本業務は、情報共有システム活用試行の対象業務とすることができる。

受託者は、試行を実施する場合、熊本市営繕工事等情報共有システム活用試行要領に基づき、情報共有システムの試行を実施すること。