

令和6～7年度旧諸戸邸装飾等修繕計画及び耐震改修工事実施設計条件書

旧諸戸邸（旧鎌倉市長谷子ども会館）（以下「旧諸戸邸」という。）は、明治41年（1908年）に福島氏の別邸として建築され、大正10年（1921年）に諸戸氏の別邸となり、昭和55年（1980年）に鎌倉市に寄贈されたもので、本館及び蔵は登録有形文化財となっています。

市では寄贈を受けて以降、子ども会館として利用してきましたが、平成29年度（2017年度）に実施した耐震診断の結果、大地震時の倒壊又は崩壊の危険性があることが判明したことから、平成30年（2018年）に子ども会館としての用途を廃止しました。

旧諸戸邸は、華麗な造形意匠を持つ、関東大震災後も遺された明治期の建物であるため、現在、貴重な建造物として保全すること、地域の活性化に資する活用を図ること及び市の直接的な財政負担を抑制するため、民間事業者等による利活用を前提とした検討を進めており、民間事業者の利活用に先行して、耐震補強や装飾の補修を含む建物の改修工事、既存増築棟の解体、敷地北側の斜面地の防災対策等を実施することとしています。

本業務は、本館及び蔵の耐震改修及び装飾等含む建物修繕について、耐震改修の実施設計を行い、装飾等修繕の実施計画を作成するとともに、耐震改修実施設計に先立って部材等の一部解体調査を実施するものです。また、装飾等修繕について、必要に応じてコーニス等の型取り実施するものです。

これらを含め、業務にあたっては下記の点に留意するものとします。

（留意事項）

I 全般

(1) 基本事項

令和4年度（2022年度）に劣化度・耐震診断調査を実施するとともに、令和5年度（2023年度）に、耐震改修の基本設計、装飾等補修計画の作成を実施しました。

本業務は、旧諸戸邸（旧鎌倉市長谷子ども会館）劣化度・耐震診断調査及び利活用検討支援業務委託業務報告書（令和5年3月）（以下「令和4年度業務」という。）及び旧諸戸邸（旧鎌倉市長谷子ども会館）官民連携事業手法検討支援及び防災対策等基本設計業務報告書（令和6年3月）（以下「令和5年度業務」という。）における成果物等を踏まえ、実施設計等を行うものとします。

本事業では、別途、北側斜面地の防災対策（防護柵の設置）及び既存増築棟の解体（旧諸戸邸（旧鎌倉市長谷子ども会館）斜面对策及び解体等設計業務委託を別途実施）を令和7年度に行う予定です。本業務の対象となる工事については、防護柵の設置後、土砂災害特別警戒区域の指定解除後に実施する予定です。

遅滞なく業務が進むよう工程管理に努め、履行期間の1か月前までに、成果品一式について調査職員の確認を受けるものとします。また、工事工程計画、施工性、図面及び積算についての整合性、法令順守などについて、十分な照査を行うものとします。

(2) 解体調査

耐震改修の実施設計に先立って、令和4年度業務及び令和5年度業務の調査において確認

ができていない部分の部材について、床材、壁材等を解体し、配置・接続状況、劣化状況等を調査し、部材の交換の要否、修繕の要否を確認するものとします。

調査箇所は別紙1とし、必要に応じて対象部分を調整するものとします。室内側からの解体を基本とし、解体後は工事着工（令和8年度（2026年度）予定）までの養生を行い、保管が必要な部材は本館または蔵内で保管することとします。

また、装飾について、外壁の意匠材等の補修・修理の優先度が高い項目を整理し、必要な部分の型取りを行うものとします。

なお、調査を行う者（以下「調査者」という。）は木材の劣化状況把握を含む木造建築物の解体調査の実績を有すると認めた者が行うものとする。

(3) 耐震改修の実施設計

令和4年度業務、令和5年度業務及び一部解体調査の調査結果に基づき耐震改修の実施設計を行うものとします。

(4) 装飾等の修繕計画作成

建物内外の装飾等（屋根、床、天井、階段、壁面、基礎、建具等を含む）の修繕計画を作成するものとします。

修繕計画の作成は、令和4年度業務及び令和5年度業務の調査結果に基づき実施してください。その際、一部解体調査及び令和4年度調査に基づき、交換が必要な部材を含めて計画を作成することとし、部材の交換箇所については、未確認の部材にも腐朽等が広がっている可能性を考慮した安全側の仮定に立った計画を作成してください。

(5) 工事費の積算

耐震改修及び装飾等の修繕の工事費を積算してください。

(6) 建設工期

耐震改修及び装飾等の修繕の建設工期は18か月を見込んでいます。建設工期の短縮を検討し、計画の建設工期で完工可能な設計とするものとし、特殊な工法や納期のかかる材料の採用や特殊な条件での見積徴収等については、建設工期が増大しないよう配慮してください。ただし、特殊な工法の採用等により建設工期の増大が見込まれる場合は、早期に発注者と協議を行うものとします。

II 関係法令等

(1) 登録有形文化財

文化財保護法に基づく登録有形文化財としての価値を失わないよう設計等を行い、必要な資料の作成及び協議を行うものとします。

(2) バリアフリー

神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例に適合するよう努め、敷地南側にスロープを設け、バリアの少ない施設を目指すものとします。

(3) 景観計画

景観法及び鎌倉市都市景観条例に基づき、景観形成方針と基準等に適合する設計を行い、必要な資料の作成及び協議を行うものとします。

(4) 風致地区

鎌倉市風致地区条例に基づき、鎌倉市風致保全方針や許可基準等に適合する設計を行い、必要な資料の作成及び協議を行うものとします。

(5) 土砂災害特別警戒区域

敷地（蔵）の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されていますが、令和7年度（2025年度）に実施予定の防災対策工事により防護柵を設置した後、令和8年（2026年）3月を目途に土砂災害特別警戒区域の指定解除を予定しています。

(6) グリーン購入

「鎌倉市グリーン購入調達方針」に基づき環境に配慮した公共工事の推進に配慮するものとします。

(7) 都市計画法開発許可・宅地造成等規制法・鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例

都市計画法第29条及び宅地造成等規制法に基づく許可、鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例に基づく手続について、資料を作成し、事前相談等の支援を行うものとします。

なお、公共施設整備が必要となった場合は、整備基準に適合する設計を行い、必要な資料の作成及び協議を行うものとします。