

国登録有形文化財大將軍湯解体復原工事及び関連工事

並びに実施設計・工事監理業務

事業者選定プロポーザル要求水準書

1 基本事項

(1) 要求水準書の位置付け

この要求水準書（以下「本書」という。）は、「国登録有形文化財大將軍湯解体復原工事及び関連工事並びに実施設計・工事監理業務」（以下「本業務」という。）に係る解体工事、実施設計、復原工事及び関連工事、工事監理業務に関して泉佐野市（以下「市」という。）が要求する水準を示し、本業務プロポーザルにおける技術提案に指針を与えるものである。

(2) 大將軍湯解体復原の仕様規定

本書は、市が要求する機能及び性能を原則として規定する保存活用計画・基本設計のとりであり、事業者は、本書の仕様規定及び解体工事に関しては概算設計書を満たす提案を行うものとする。また、施工に際しては、提案した内容及び仕様水準を遵守するものとする。

技術提案においては、銭湯建築及び設備の特徴を明確に理解した上で、本書に示す水準を効率的かつ合理的に満足するよう、積極的に創意工夫を発揮して提案を行うものとする。なお、事業の目的と矛盾しない限りにおいて、本書に示されていない部分については、安全性、効率性に基づいてこれを適切に評価するものとする。

また、本書において、市が具体的に仕様等を定めている部分についても、その仕様と同等あるいはそれ以上の性能を満たし、かつ事業の目的と矛盾しない事を明確に示した場合に限り、代替的な仕様の提案も可能とする。

2 施工の条件

(1) 現況の敷地概要

・敷地所在	泉佐野市本町4 7 3 3－2
・敷地面積	1 7 6 . 6 2 m ²
・敷地状況	公衆浴場
・用途地域	商業地域
・容積率/建蔽率	2 0 0 / 6 0
・防火地域	第一種住居地域

・高度地区	なし
・日影規制	なし
・その他	法 22 条区域、国登録文化財 (上水道) 公営上水道 (下水道) 合流式下水道 (ガス) 大阪ガス (電気) 泉佐野電力
・建物規模	地上 2 階
・延床面積	183.25 m ²
・建物高さ	7.882 m
・建築面積	138.55 m ²
・構造形式	木造 2 階建一部平屋建 瓦葺

(2) 大將軍湯等の再築計画概要 (現時点での想定)

・建物規模	地上 2 階
・敷地面積	280.49 m ²
・延床面積	209.43 m ²
・建物高さ	7.882 m
・建築面積	164.58 m ²
・構造形式	木造 2 階建一部平屋建 瓦葺
・再築年代	昭和 49 年以前の大將軍湯
・用途	公衆浴場 (併設喫茶)

・その他

泉佐野市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例 (令和 3 年泉佐野市条例第 17 号) に伴う建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号) 第 3 条第 1 項による適用除外を受ける予定である (泉佐野市文化財保護審議会による文化財としての評価に適合する木造建築物とし、特定行政庁 (大阪府) の条例及び規則、建築審査会の同意を得て認定する水準以上の仕様とすること。)。

3 技術的要求水準

(1) 事業の特性把握と基本的考え方

事業の実施にあたっては、本書及び基本設計、実施設計 (I) で示された内容を踏まえ、大將軍湯の文化財的価値を継承・向上させつつ、かつ建物自体の耐震性・機能性・安全性・防災性の確保はもとより、工期、工事中の交通環境、再築後の使いやすさ・バリアフリー・耐久性・維持管理のしやすさに配慮すること。

(2) 解体工事の要件、提案・留意事項

解体工事は設計書に沿った仕様とすること。ただし、仮設計画については、「カ. 敷地内に建設する部材保管等について」を参照のこと。

ア. 解体工事完了期限

解体工事の完了期限は、令和9年3月中旬を予定する。ただし、本プロポーザル応募の際、解体工事を短縮できる提案をした場合は、それによるものとする。

イ. 工事期間中の動線確保

第三者に被害を及ぼさないよう、歩行・車両動線の確保を行うこと。

ウ. 安全及び近隣の対策

- ・近隣住民、通行者、運転者及び作業員等に対して、万全を期した安全対策を行うこと。
- ・泉佐野市民及び関係者に対する工事説明会に協力すること。
- ・近隣住民、通行者、運転者等から苦情等があった場合は、誠意を持って対応すること。
- ・解体工事による周辺の建築物等への影響が予想される場合は、施工前後に状況調査を実施すること。万が一、損傷等の影響を及ぼした場合は、事業者の責任で対処すること。

エ. 工事騒音、振動等の対策

- ・工事が近隣の生活環境に与える影響を考慮し、低騒音、低振動の工法を採用すること。また、騒音・振動計を設置すること。
- ・工事による粉塵、臭気が近隣住民、通行者、運転者等に対して影響を及ぼさないよう、工法の選定、換気等の安全対策を行うこと。

オ. 工事ヤード

工事ヤードに使える敷地は、大將軍湯敷地及び隣接地である明厳寺駐車場敷地を想定しているが、これら以外に用地が必要な場合は、事業者側で対策を講じること。また、工事ヤードを確保するにあたっては、仮設図面を基本とし、必要最小限とするよう配慮すること。

カ. 敷地内に建設する部材保管等について

敷地内の部材保管についても設置を基本とする。ただし、部材が風雨にさらされずに傷まないように保管することが可能であり、また、部材調査の効率性（取り出しやすさ等）にも配慮した場所を確保できる場合はこの限りではない。

事業者にて設置または確保した部材保管については、復原工事業者が決定するまで、もしくは、新たな保管場所を確保し、保管していた部材を取り出すまで、部材保管の維持管理を行い、解体部材の保管に努めること。

解体工事後に仮設物を存置しない場合、部材について敷地外の風雨にさらされずに傷まないような場所に保管し、解体工事期間中に解体・撤去を終えること。

なお、この件に伴う費用は、事務的経費も含め、全て事業者の負担とする。

キ. 現況復旧

工事に際して現況を改変したものは、現況に復旧すること。

ク. 工事用水、工事電力の利用

本工事で必要な工事用水、工事電力は仮設用として事業者の負担で引き込むこと。

ケ. 廃棄物・建設発生土の処分

工事によって発生する廃棄物・建設発生土は、関係法令に基づき適切に処理すること。

コ. その他

工事の様子を撮影するために市がカメラ及び関連機材を設置する場合は、協力すること。

(3) 実施設計の要件、提案・留意事項

ア. 実施設計完了期限

実施設計の完了は、令和9年3月中旬を予定する。

イ. 発注者との連携

発注者とともに協議する場を設け、定期的な打合せを行う。発注者との連携が必須な業務であることから、十分な連携が図れるように努めること。

ウ. 技術提案及びVE 提案

技術提案及びVE提案（実施設計に関するものだけでなく、復原後の維持管理のコスト削減につながるものも含む）は積極的に行うこと。

エ. 解体調査・部材調査、構成部材調書作成協力

実施設計者が行う解体調査、部材調査、構成部材調書作成に協力すること。

オ. 業務内容

業務内容は、国登録有形文化財大將軍湯解体復原工事及び関連工事実施設計業務委託仕様書のとおり。

(4) 工事監理業務の要件、提案・留意事項

ア. 事業完了期限

事業完了は、令和10年10月末を予定する。復原工事及び関連工事が施工者の責によらない理由で契約締結が遅れた場合は、遅れた日数分、事業完了期限を延長することも可能とする。

イ. 発注者との連携

発注者とともに協議する場を設け、定期的な打合せを行う。発注者との連携が必須な業務であることから、十分な連携が図れるように努めること。

ウ. 工事の円滑・適正な施工を監理

受託者は工事設計図書等の内容について熟知し、かつ現場及び現場周辺の状況を精通し、工事が円滑かつ適正に施工されるよう監督を行うこと

エ. 業務内容

業務内容は、国登録有形文化財大將軍湯大將軍湯解体復原工事及び関連工事工事監理業務委託仕様書のとおり。

(5) 復原工事及び関連工事の要件、提案・留意事項

ア. 事業完了期限

事業完了は、令和10年10月末を予定する。施工者の責によらない理由で契約締結が遅れた場合は、遅れた日数分、事業完了期限を延長することも可能とする。

イ. 工事期間中の動線確保

第三者に被害を及ぼさないよう、歩行・車両動線の確保を行うこと。

ウ. 安全及び近隣の対策

- ・近隣住民や通行者等、第三者及び作業員等に対して、万全を期した安全対策を行うこと。
- ・泉佐野市民及び関係者に対する工事説明会に協力すること。
- ・市が開催する現場見学会等に協力すること。
- ・近隣住民や通行者等、第三者から苦情等があった場合は、誠意を持って対応すること。
- ・再築工事による周辺の建築物等への影響が予想される場合は、施工前後に状況調査を実施すること。万が一、損傷等の影響を及ぼした場合は、事業者の責任で対処すること。

エ. 工事騒音、振動等の対策

- ・工事が近隣の生活環境に与える影響を考慮し、低騒音、低振動の工法を採用すること。
また、騒音・振動計を設置すること。
- ・工事による粉塵、臭気が近隣住民、通行者、運転者等に対して影響を及ぼさないよう、工法の選定、換気等の安全対策を行うこと。

オ. 工事ヤード

工事ヤードに使える敷地は、大將軍湯敷地及び隣接地である明厳寺駐車場敷地を想定しているが、これら以外に用地が必要な場合は、事業者側で対策を講じること。また、工事ヤードを確保するにあたっては、仮設図面を基本とし、必要最低限とするよう配慮すること。

カ. 現況復旧

工事に際して現況を改変したものは、現況に復旧すること。

キ. 工事用水、工事電力の利用

本工事で必要な工事用水、工事電力は仮設用として事業者の負担で引き込むこと。

ク. 廃棄物・建設発生土の処分

工事によって発生する廃棄物・建設発生土は、関係法令に基づき適切に処理すること。

4 想定建築設備概要

下記の設備は、令和8年9月1日現在で市が想定するものであり、今後、実施設計を進める中で、変更は生じるものとする。

(1) 電気設備

- ・照明設備（LED）
- ・非常用照明設備

- ・誘導灯（2方向避難確保）
- ・その他分電盤、配線、配管、コンセント等
- （2）空調設備
 - ・換気設備
 - ・壁埋め込み型エアコン
 - ・天井ビルトイン型エアコン
- （3）通信・情報設備
 - ・電話設備
 - ・公衆無線LAN
 - ・拡声設備
- （4）給排水衛生設備
 - ・給排水引込（配管撤去新設）
 - ・電気温水器（給湯器）
 - ・衛生設備
 - ・雨水浸透ます
- （5）防火・消火・防犯設備
 - ・自動火災報知設備
 - ・誘導支援設備
 - ・ITV設備
 - ・機械警備用配管
 - ・消火器具
 - ・屋内消火栓（貯水槽共）
 - ・防犯設備
- （6）その他設備
 - ・情報通信設備（UPS、サーバー、ハブ、LAN等）
 - ・ガス設備撤去