

**幸町地区総合整備に関する建物等調査及び新たな複合施設整備基本計画
策定支援業務仕様書**

1 目的

本業務は、「幸町地区総合整備基本計画」に基づき、青山クラブ・桜松館の建物等の調査を行うとともに、「新たな複合施設整備基本計画」の策定を支援することを目的とする。

2 業務期間

契約締結日から令和9年3月31日まで

3 業務実施場所

呉市内

4 業務内容

(1) 点群調査及び3次元モデル作成

- ・過年度に実施された点群調査データを確認し、追加取得が必要なデータ範囲を検討した上で、青山クラブ及び桜松館の追加点群取得調査を実施し、対象施設全体の点群データを合成し作成すること。
- ・作成した点群データに基づき、青山クラブ及び桜松館の主要な構造部材及び仕上げ情報を有する3次元モデルを作成すること。
- ・将来的に検討を予定しているバーチャルツアー等での活用を見据えた汎用性のあるデータ形式とすること。
- ・青山クラブ及び桜松館の建物の現状について、記録写真の詳細な撮影を行うこと。

ア 対象施設1 青山クラブ

建築年	昭和11年
用途地域等	第1種住居地域（容積率：200%，建ぺい率：60%） 宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域（一部），土砂災害特別計画区域（一部）
施設延べ面積	10,927.2 m ²
主要構造	鉄筋コンクリート造 地上3階／地下1階
旧用途	宿舍，結婚式場，レストラン，バー，娯楽施設，床屋，柔道場，剣道場等

イ 対象施設2 桜松館

建築年	昭和4年
施設延べ面積	1,963.7 m ²
主要構造	鉄筋コンクリート造 地上2階／地下1階
旧用途	音楽隊庁舎

(2) 部材移設・意匠再現検討及び調査

- ・青山クラブ及び桜松館の現地調査等を実施し、新たな複合施設に移設する部材及び意匠再現等を行う箇所を検討すること。
- ・選定に当たっては、移設の工法、工程、概算費用等から実現性を検討し、再現する場合は、その工法を比較検討すること。
- ・移設・再現場所及び対象箇所の選定にあたっては、発注者及び有識者の意見を考慮した計画とすること。
- ・有識者への意見聴取は、2回程度、10名程度を想定している。
- ・意見の聴取を行う有識者については、発注者が指示するものとする。
- ・今後実施予定の解体設計に向けて、対象部材の詳細図を作成し、移設、再現等にあたっての留意事項をとりまとめること。
- ・検討に当たっては、(3) 新たな複合施設整備基本計画策定支援との調整を十分に行うこと。

(3) 新たな複合施設整備基本計画策定支援

「幸町地区総合整備基本計画」及び「呉市立新美術館基本構想」並びに呉市立美術館建設準備委員会の意見等を反映し、以下の事項について検討の上、「新たな複合施設整備基本計画（案）」をとりまとめること。

ア 現状・諸条件の整理

- ・過年度までの検討状況や、幸町地区の土地の高低差等が大きく周囲に土砂災害特別警戒区域等が指定されている検討対象地の現況やインフラ整備状況等を整理し、整備にあたっての諸条件を整理すること。
- ・幸町地区総合整備等に関連する法令を整理するとともに、関係行政機関との協議を行うこと。

イ 施設整備方針の検討

「幸町地区総合整備基本計画」のコンセプトの実現に向けて、新たな複合施設の整備に関する基本方針等を検討すること。

ウ 展示・収蔵計画の検討

「呉市立新美術館基本構想」及び呉市立美術館建設準備委員会の意見並びに呉市立美術館の現状等を踏まえ、展示・収蔵計画等の検討を行うこと。なお展示・収蔵計画等の検討においては、文化庁の「文化財(美術工芸品)保存施設・保存活用施設 設置・管理ハンドブック」(2015)に基づいて検討・立案するものとする。

- (ア) 展示手法等の検討
- (イ) 動線・ゾーニング計画の検討
- (ウ) 収蔵方針の検討
- (エ) 地域連携の検討
- (オ) ユニバーサルデザイン計画の検討
- (カ) 資料移設計画の検討

エ 新たな複合施設整備計画の検討

- ・新たな複合施設の建築・構造・設備計画等を検討すること。
- ・検討に当たっては、(2) 部材移設・意匠再現検討及び調査との調整を十分に行う

こと。

- (ア) 諸室・共用部の導入機能・規模・必要設備等の検討
- (イ) 動線・ゾーニング計画の検討
- (ウ) 構造計画方針の検討
- (エ) 設備計画方針の検討
- (オ) ユニバーサルデザイン計画の検討
- (カ) 仮設計画の検討

※青山クラブ・桜松館の建屋の解体に係る仮設計画は含まない。

オ 周辺施設との連携及び付帯施設計画の検討

幸町地区に立地する周辺施設との連携に向けた付帯施設や周辺の土砂災害特別警戒区域指定状況等も踏まえた付帯施設の計画を検討すること。

- (ア) 周辺施設との連携及び回遊性向上等の検討（空中回廊等）
- (イ) 中庭・オープンスペース

カ 事業手法の検討

- ・新たな複合施設の特性を踏まえ、適切な事業手法を選定すること。
- ・事業者へのサウンディングを実施すること。
- ・事業手法の選定にあたっては、事業者サウンディング及び定量的な評価、概略事業スケジュールをふまえた検討を行うこと。
- ・事業手法の選定にあたっては、管理運営方針も含めた検討を行うこと。
- ・サウンディングを行う事業者は、発注者の提案の上、受注者が決定するものとする。
- ・サウンディングは、5者以上に実施すること。

キ 整備スケジュール

アからケまでの検討結果を踏まえ、建物、展示、付帯施設を含む対象地区整備にあたって必要となる整備スケジュールを検討すること。

ク 概算工事費

アからケまでの検討結果を踏まえ、建物、展示、付帯施設工事を含む対象地区の整備にあたって必要となる概算工事費を算出すること。

ケ 基本計画書及び基本計画図の作成

- ・アからケまでの検討結果を踏まえ、「新たな複合施設整備基本計画」を作成すること。
- ・基本計画図として、複合施設及び付帯施設の平面図、立面図、断面図を作成すること。

コ イメージパース

イメージパースを5枚程度作成すること（外観、内観）。

サ 基本設計条件書の作成

本業務を踏まえ、次年度以降の基本設計に向けた条件書を作成する。

シ 各種委員会等支援

- ・令和8年度に予定される「呉市立新美術館建設準備委員会」の開催支援（3回）及び資料作成補助を行うこと。

- ・その他庁内説明等の資料作成を行うこと。

ス 業務打ち合わせ

- ・業務遂行に当たり、発注者との協議（対面及びオンラインのいずれも可）及び資料作成支援を行うこと。
- ・協議については、業務着手時1回及び業務完了前の1回のほか、5回程度を想定している。

5 成果品

- ・業務報告書（製本2部，A4版）
- ・電子データ（一式）
- ・データ形式は再編集可能な形式及びPDFによる閲覧用の両方とする。
- ・データの提出方法は、メール送信，USB型メモリ，DVD等のいずれも可とする。
- ・資料，図面等の作成に当たっては、可能な限り発注者において編集が可能な形式（Word，Excel，PowerPoint）とすること。

6 その他

本仕様書に定めのない事項等については、十分な協議の上で決定するものとする。