

令和7年2月市議会 環境経済委員会資料

第46号議案 工事の請負契約の一部変更について
重要文化財旧オルト住宅主屋ほか2棟保存修理工事

目次	ページ
1 工事の請負契約の一部変更について	2
2 概要	4

財務部・文化観光部・建築部
令和7年2月

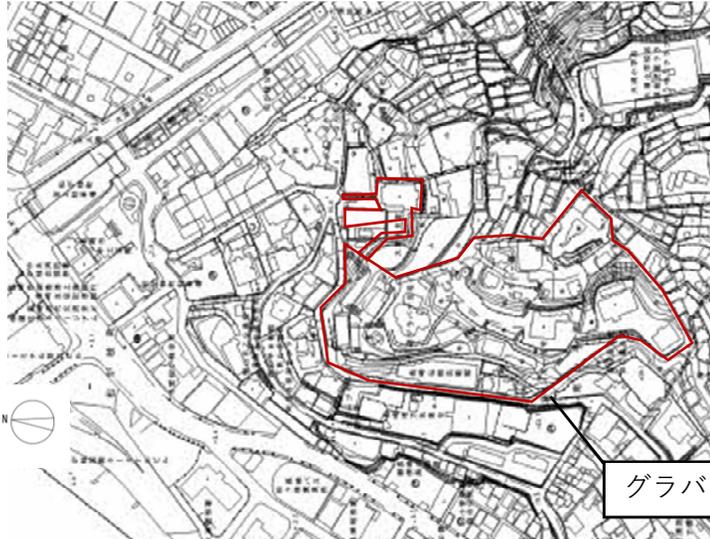
1 工事の請負契約の一部変更について

第 4 6 号 議 案 資 料		担当	財 務 部 文 化 観 光 部 建 築 部
工 事 名		重要文化財旧オルト住宅主屋ほか 2 棟保存修理工事	
契 約 金 額	変 更 前	5 0 0 , 2 4 1 , 5 0 0 円 (当初 4 8 0 , 5 9 0 , 0 0 0 円)	
	変 更 後	6 2 4 , 2 9 5 , 1 0 0 円	
工 期	変 更 前	議会の議決を得た日から令和 7 年 1 1 月 2 8 日まで	
	変 更 後	議会の議決を得た日から令和 9 年 1 月 2 9 日まで	
契 約 変 更 の 理 由		主屋石壁に係る補修方法において、表面に剥離が生じることが判明したため、補修方法の変更を行う必要が生じたこと等により工事の設計を変更したこと、煙突等の補強方法及び劣化防止方法の検討に時間を要したこと等に伴い、契約の金額及び工期を変更するもの。	
相 手 方		日東・武藤特定建設工事共同企業体 代表者 長崎市飽の浦町 9 番 4 号 株式会社日東建設 代表取締役 大田 光敏 長崎市浜口町 1 4 番 1 0 号 武藤建設株式会社 代表取締役 武藤 剛	
工 事 概 要		1 工事場所 南山手町 2 工事内容 屋根葺替・部分修理及び耐震補強工事 ・ 主 屋 木及び石造 1 階建 建築面積 504.1 m ² ・ 付 属 屋 煉瓦造 1 階建 建築面積 108.1 m ² ・ 倉 庫 煉瓦造 1 階建 建築面積 12.5 m ²	

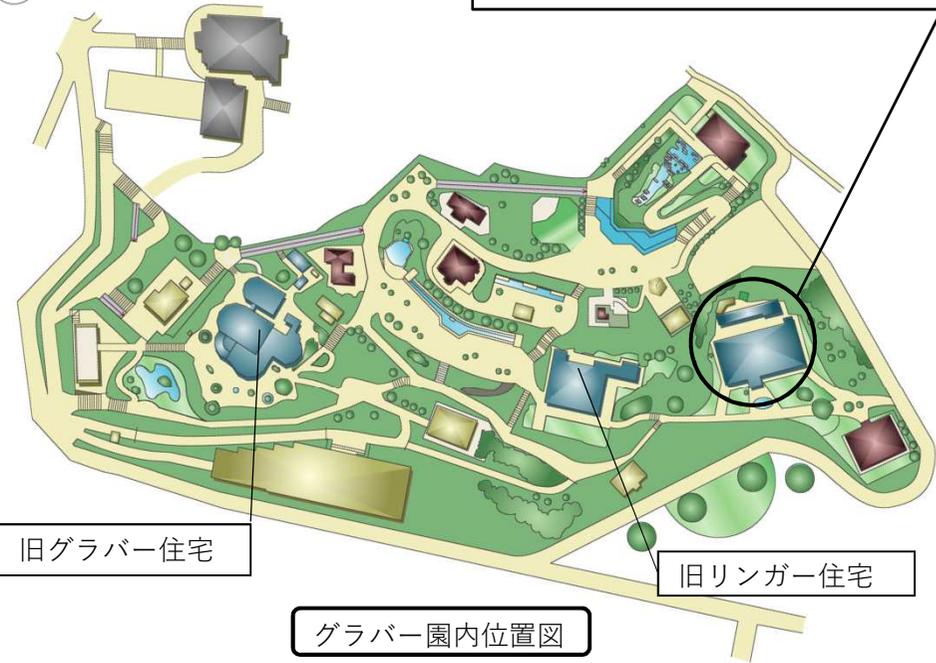
※議会の議決を得た日 令和 4 年 1 2 月 9 日

2 概要

(1) 工事概要



案内図



国指定重要文化財 旧オルト住宅
建築年：慶応3年頃

旧グラバー住宅

旧リンガー住宅

グラバー園内位置図

概要：

- ・昭和54年に実施された保存修理工事から45年が経過し建物各所で経年劣化が進行していた。
- ・令和元～2年度に実施した耐震診断事業により主屋及び付属屋には耐震補強の必要性が指摘された。
- 主屋：屋根葺替・部分修理・耐震補強（※1）
（※1）煙突差筋補強、小屋裏補強、ベランダ水平ブレース補強、土台・台輪・石壁補強、柱曲折補強
- 付属屋：屋根葺替・部分修理・耐震補強（※2）
（※2）煙突差筋補強、小屋裏補強、煉瓦壁・開口部補強
- 倉庫：屋根葺替・部分修理



主屋



付属屋



倉庫

設計工事監理者：（公財）文化財建造物保存技術協会
施工者：日東・武藤特定建設工事共同企業体
現契約工期：令和4年12月9日から令和7年11月28日まで

建物外観（工事着手前）

保存修理工事について

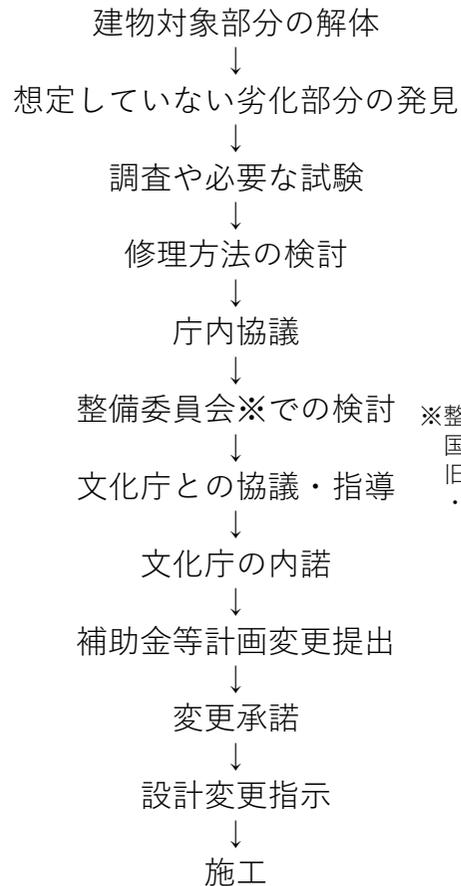
(1) 目的

貴重な文化財を次世代に継承するため、建造物の歴史的な価値を確かめ、その文化的価値を損なわないようにするもの。

(2) 基本の考え方

- ・全ての部材が、その建物の歴史や技術を伝える貴重な情報源であるため、文化財の修理は、既存の部材をできる限り再使用することを原則とする。
一部が傷んでいる部材は、その傷んでいる部分だけを補修する。また、再使用できない部材は交換し補修するが、元の既存部材と同じように、伝統的技術を用いて加工し交換補修する。
- ・解体修理をはじめ大規模な修理の場合、調査結果や修理工事内容について、写真や図面等を含め取りまとめ、修理工事報告書として整理を行う。将来の修理に備えた貴重な資料とし、かつ様々な研究資料として活用する。

○工事着手後の文化財建造物の保存修理の流れ



※整備委員会とは
国指定重要文化財
旧オルト住宅保存
・整備委員会

木部の補修

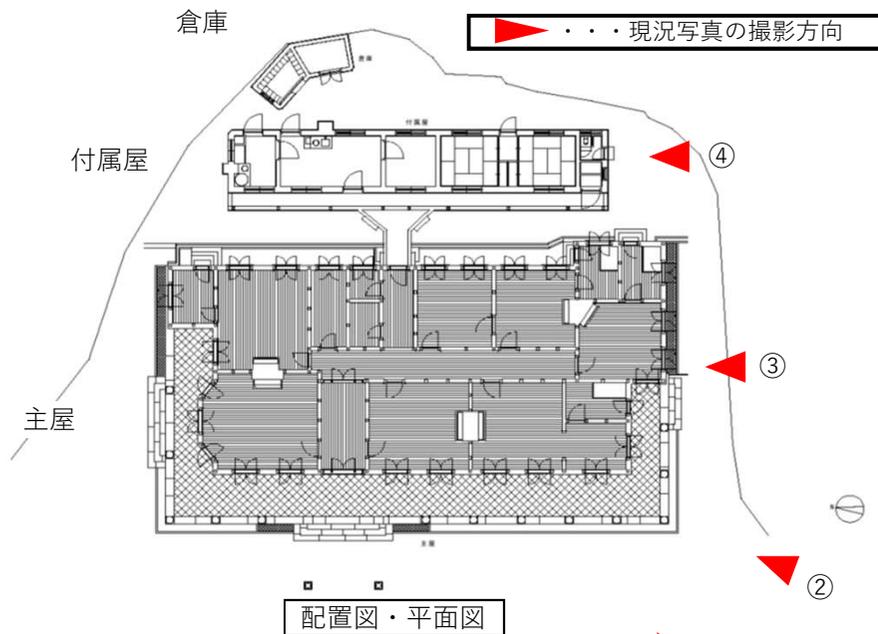
当初の既存部材のうち、腐食している部分のみをそぎ落とし、
はぎき
矧ぎ木等を行い、健全な部分と取り合わせる。



漆喰壁復旧

こまいと呼ばれる竹を縦横に組み、わら
藁スサを混ぜたあらつち
荒土を塗って壁下地とする。





【現況写真】 ※素屋根により3棟を保護中 ①



①敷地外下段より



②正面



③主屋（屋根）



④付属屋（屋根）

(2) 契約変更経過

当初契約 令和4年11月議会 【契約議案】	工期	R4.12.9~R7.11.28
	請負代金額	480,590,000円



1回目変更 令和6年11月議会 【専決処分報告】	増額	19,651,500円
	変更請負代金額	500,241,500円
	理由	煙突煉瓦の耐震補強方法等の変更 漆喰壁の補修範囲等の増加



補正予算 令和6年11月議会 【予算に係る審議】	理由	仕上材等の解体及び足場設置後に劣化状況を再度、調査を行ったところ、劣化による耐震補強工事の追加等の理由により、工事費が増となり、工事期間の延長を要することから継続費を補正
--------------------------------	----	---------------------------------------------------------------------------------------



2回目変更 令和7年2月議会 【契約変更議案】	変更工期	R4.12.9~R9.1.29
	増額 (当初からの増額計)	124,053,600円 (143,705,100円)
	変更請負代金額	624,295,100円
	理由	石壁修理方法等の変更 煙突煉瓦の修理等見直しに係る 文化庁協議・対策による工期延長

(3) 変更概要

ア 主な変更項目

変更項目	理由	増加額
A 文化庁等の指導による外壁（石壁）の修理方法の見直し ・石壁補修 492㎡ （当初）石表面に含侵強化剤注入 （変更）ステンレスピンによる固定	文化庁等の現地指導において、当初設計の修理方法で施工した他都市事例で、石剥離が生じているため、修理方法見直しの指導があったため	12,931,000円
B 劣化部材の修理範囲の増 ・軒漆喰補修 110㎡ ・雀口漆喰補修 110m ・リノリウム張替え 84㎡ ・カーペット張替え 178㎡	内外壁面等の既存仕上の解体後の調査結果により、漆喰を塗付ける木下地面と漆喰を一体化させる部材が少なく付着力が弱いこと、カーペットが貼付けてあった床材のリノリウムに接着剤が固着し除去できず再利用ができないことが判明したため	44,734,582円
C 建物地盤の湿気対策の追加 ・床板張替え 208㎡ ・排水溝の増設 29m	裏山からの雨水が地盤面に浸み込み、地中をつたわり主屋床下に、雨水が浸み出し湿気が高いことが判明したため	6,143,147円
D 工期延長に伴う仮設物（仮囲い等）のリース期間等及び必要経費の増	煙突煉瓦の劣化による一部崩れに伴う文化庁等の協議、追加試験及び補強方法の見直し、並びに補強の見直しにより、修理手順を見直す必要が生じたため	60,244,871円
合計		124,053,600円

A 文化庁等の指導による外壁（石壁）の修理方法の見直し



B 劣化部材の修理範囲の増



軒漆喰の付着力の不足状況



リノリウムの接着剤の固着状況

C 建物地盤の湿気対策の追加



床下内への雨水浸み出し状況

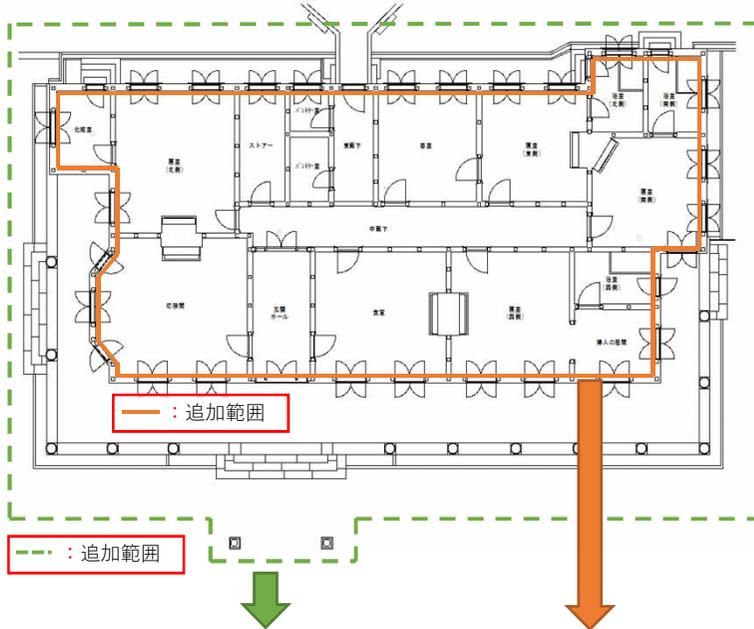


排水機能の強化

イ 工期延長

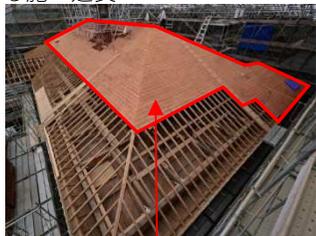
理由

- 煙突の補強及び劣化防止対策 【延長：9ヶ月】
 - ・煙突煉瓦の劣化による工法の検討や文化庁等との協議のため
- 屋根下地材の修理 【延長：1ヶ月】
 - ・野地板の劣化による補修範囲の増のため
- 内部壁の土塗及び漆喰塗の修理 【延長：4ヶ月】
 - ・土壁補修範囲の増による土壁施工期間の延長及び施工時期変更による養生期間の増のため
 - ・漆喰補修範囲の増のため



○屋根下地材の修理

⇒野地板の劣化による補修範囲の増による施工延長



追加の取替予定範囲

○内部壁の土塗及び漆喰塗の修理

⇒土壁補修範囲の増による土壁施工期間の延長及び施工時期の変更による養生期間の延長
⇒漆喰補修範囲の増による漆喰施工期間の延長



工期

(当初) 令和4年12月9日～令和7年11月28日

(変更後) 令和4年12月9日～令和9年1月29日 (+14か月)

○煙突の補強及び劣化防止対策

⇒煙突煉瓦の劣化による工法の検討や協議による延長

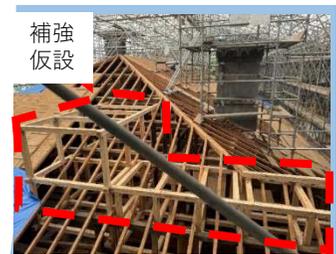
これまでの経緯	
R6年 2/7	東側煙突補強のため煉瓦削孔 →一部煉瓦崩落に伴い作業中止
3/25	委員と現地による協議・報告 (補強しても強度が確保できるか疑問が残るため、既存煉瓦の強度試験を行う必要がある)
4/23	コア抜きサンプルを採取
5/22	強度試験結果報告
7/4	整備委員会へ強度試験結果の報告(既存煉瓦の強度あり) 【協議結果】 ・施工時に煙突自体の転倒を防ぐため、木組による補強仮設を行い、東側煙突の鉄筋補強工事を再開する ・煉瓦の劣化対策のため、石灰モルタル+樹脂モルタル+漆喰により煉瓦の表面を保護する。
7/23	文化庁へ整備委員会の内容報告 施工方法の決定 →了承
8/2, 8/3	受注者と煙突補強のための仮設方法協議 →受注者より修正工程案提示
8/22	文建協より仮設工事費提示 →受注者へ施工指示
9/2	補強仮設設置完了
10月	煉瓦劣化対策工事の完了(左官)
11月	東側煙突の煉瓦削孔再開



一部煉瓦崩壊状況



コア抜きサンプル採取状況

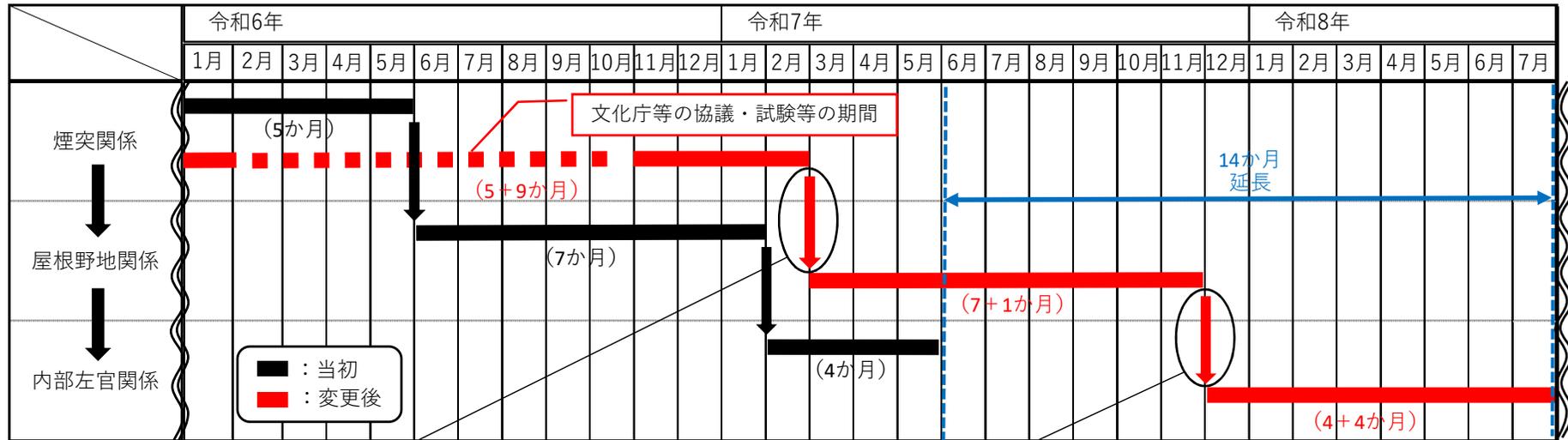


補強仮設設置状況



煉瓦劣化対策状況

ウ スケジュール



Ⓐ 煙突の耐震補強において、鉄筋挿入口を削孔する際振動があるため、煙突の施工完了後に屋根瓦等の設置を行う必要がある。

Ⓑ 屋根瓦の設置により、建物に重量がかかり、壁に負荷がかかるため、屋根施工完了後に壁の左官補修を行う必要がある。

工期 (当初) 令和4年12月9日～令和7年11月28日
 (変更後) 令和4年12月9日～令和9年1月29日 (+14か月)