

豊岡市立城崎温泉交流センター実施設計業務  
公募型プロポーザル実施要領

2026(令和8)年4月  
豊岡市

## 目次

I	一般事項	1
1	目的（趣旨）	1
2	業務概要	1
3	設計業務委託契約の上限額	1
4	プロポーザルの方式	1
5	事業用地	1
II	参加資格	3
1	参加資格要件	3
2	配置予定技術者に対する要件	4
3	応募に関する制限	4
III	日程（スケジュール）	5
1	日程（予定）	5
IV	プロポーザルへの参加の手続き	5
1	募集内容（プロポーザルへの参加）	5
	(1) 募集	
	(2) 参加申込書の応募	
	(3) 応募期限及び受付時間	
	(4) 質疑・回答の実施	
	(5) 参加資格審査	
	(6) プロポーザルの参加辞退	
V	企画提案書等	9
1	企画提案書等の提出	9
	(1) 提出期限	
	(2) 提出先	
	(3) 提出方法	
	(4) 企画提案書等受領証の交付	
	(5) 提出書類	
	(6) 企画提案書等の作成要領	
2	企画提案書等の提案要件	10
	(1) 基本方針	
	(2) 敷地要件	
	(3) 施設概要	
	(4) 建設工事費の上限	
	(5) 合意形成のための業務に関する提案	
3	概算工事費検討書の作成要領	15
	(1) 概算工事費検討書作成の目的	
	(2) 工事費の上限額	
	(3) 概算工事費検討書の構成内容	
	(4) 部門別コストの配分の留意事項	
	(5) 注意事項	

4	経営試算検討書の作成要領	16
	(1) 経営試算検討書作成の目的	
	(2) 試算の前提条件	
	(3) 記載すべき項目	
VI	審査	18
1	選定委員会	18
2	審査方法	18
	(1) 第1次審査（書類審査）	
	ア 審査	
	イ 第1次審査結果通知	
	(2) 第2次審査（プレゼンテーション等による最終審査）	
	ア 審査	
	イ プレゼンテーション	
	ウ 選定	
	エ 最終審査結果公表	
3	評価項目	20
	(1) 第1次審査（書類審査）	
	(2) 第2次審査（プレゼンテーション審査）	
VII	その他	21
1	情報公開	21
2	失格事項	21
3	契約	21
4	その他留意事項	22
5	問合せ先	22

#### 添付資料

- 別紙1 旧城崎温泉交流センター入館者数実績参考資料
  - 別紙2 旧城崎温泉交流センター温泉供給実績参考資料
  - 別紙3 温泉分析書の写し
  - 別紙4 旧城崎温泉交流センター温泉供給方法参考資料
  - 別紙5 旧城崎温泉交流センター指定管理実績資料
  - 別紙6 豊岡市営城崎温泉駅前駐車場・駐輪場の運営実績資料
  - 別紙7 敷地関連図面（現況敷地図・解体後残存構造物・既存杭図面等）
  - 別紙8 新施設の機能および運営区分表
  - 別紙9 旧城崎温泉交流センター料金体系資料
- ※「豊岡市立城崎温泉交流センター整備基本計画」については本市HPを参照のこと  
<https://www.city.toyooka.lg.jp/shisei/1027491/1027492/1032081/1033493.html>

# I 一般事項

---

## 1 目的（趣旨）

---

本要領は、豊岡市（以下「市」という。）が発注する「豊岡市立城崎温泉交流センター実施設計業務」（以下「本業務」という。）について、公募型プロポーザル方式により受託候補者を選定するために必要な事項を定めるものである。

## 2 業務概要

---

### (1) 業務名

豊岡市立城崎温泉交流センター実施設計業務

### (2) 業務の目的

本業務は、城崎地域の公共施設集約化の方針に基づき策定された「豊岡市立城崎温泉交流センター整備基本計画（以下「基本計画」という。）」を具現化するための実施設計を行うことを目的とする。

対象施設は、城崎文芸館および城崎麦わら細工伝承館の機能を統合し、新たな複合施設として再整備するものであるが、単なる公共施設の建替えにとどまらない。本事業の主眼は、指定管理料0円で、入浴・軽飲食・物販・麦わら細工関連事業・駐車場等の事業収益により、日々の維持管理費のみならず将来の設備更新費用までを賄う持続可能な独立採算モデルを確立することにある。

したがって、設計にあたっては、基本計画で定められた適正な施設規模を遵守しつつ、収益性を最大化する動線・空間計画を行うとともに、城崎温泉の歴史的景観やユニバーサルデザイン、環境負荷低減（省エネ・再エネ等）に配慮した技術的提案が求められる。また、地域住民や関係団体との合意形成プロセスを重視し、世界的な温泉観光地に相応しい質の高い施設を実現することを本業務の最終的な目的とする。

（注）本施設の指定管理者については、本プロポーザルの設計者選定後に別途検討・決定するものであり、本業務の範囲ではない。経営試算検討書の作成にあたっては、指定管理者（運営主体）を特定せず、施設の収益構造として持続可能なモデルを示すことを求める。

### (3) 業務内容

別紙「豊岡市立城崎温泉交流センター実施設計業務仕様書」（以下「業務仕様書」という。）のとおり。なお、本業務における設計段階の呼称は、地域との合意形成プロセスを重視するために、以下の通り定義する。

- ・ **概略設計**：配置・平面・断面・立面等の基本方針を決定し、地域合意を図る段階
- ・ **詳細設計**：工事発注に必要な詳細図書を作成する段階

### (4) 履行期間

契約締結日の翌日から2028年3月24日まで

- ・ 概略設計業務期限 2027年3月31日まで
- ・ 詳細設計業務期限 2028年3月24日まで

### 3 設計業務委託契約の上限額

---

95,810千円（消費税及び地方消費税を含む）

【2026年度：31,350千円、2027年度64,460千円】

### 4 プロポーザルの方式

---

公募型プロポーザル方式

### 5 事業用地

---

(1) 所在地

兵庫県豊岡市城崎町今津290番地の36ほか（都市計画区域内）  
（現城崎温泉交流センターの敷地周辺、および豊岡市営城崎温泉駅前駐車場の敷地を含む）

(2) 敷地面積

3,109.8㎡（西日本旅客鉄道株式会社の所有地366.57㎡を含む）

別紙7 敷地関連図面を参照のこと

(3) 地域地区等の指定

商業地域（城崎）[指定容積率上限400%、建ぺい率上限80%]

防火地域等の指定なし。ただし、建築基準法第22条の適用区域

山陰海岸国立公園 普通地域

景観計画の地域（まちの区域）、城崎温泉景観形成地区

(4) 鉄道最寄り駅

J R山陰本線 城崎温泉駅0.1km

(5) 周辺道路

西側：市道駅前南下線（幅員約4.0m）

※現況の駐車場誘導路は本計画敷地であり道路ではない。

(6) 浸水想定高

洪水時0.5m～3.0m未満 [豊岡市防災マップ]

(7) 周辺施設

J R城崎温泉駅（敷地はJ R西日本城崎温泉駅および山陰本線の線路に隣接）、城崎小学校、豊岡市消防本部城崎分署

(8) 敷地条件

J R城崎温泉駅および線路に隣接しており、一部西日本旅客鉄道株式会社からの借用地を含むため、関係機関との協議が必要である。

## Ⅱ 参加資格

### 1 参加資格要件

本プロポーザルへの参加は、単独企業（単体）に限るものとし、設計共同体（JV）による応募は認めない。ただし、意匠、構造、設備等の各専門分野における協力事務所を構成に加えることは可能とする。

かつ、参加申込書の提出日において、次に掲げる事項をすべて満たしている者とする。

- (1) プロポーザル方式により契約しようとする業務（以下「当該業務」という。）において豊岡市の競争入札参加資格者名簿に登録されていること。ただし、参加資格者名簿に登録されていない場合は、下記の書類を提出し、本業務の受託能力が名簿登録者に準ずるものであると本市が判定した場合に限り、参加資格を認めるものとする。
  - ア 法人にあつては、履歴事項全部証明書（登記簿謄本）
  - イ 商号登記している個人にあつては、履歴事項全部証明書（商号登記簿謄本）
  - ウ 商号登記していない個人にあつては、身分証明書及び登記されていないことの証明書
  - エ 財務諸表（法人及び個人）
  - オ 豊岡市税の納税証明書（最新の事業年度の記載内容であるもの。ただし、納税証明書に記載されている未納額（滞納額）が0円であるものに限る。）
  - カ 法人にあつては法人税並びに消費税及び地方消費税、個人にあつては所得税並びに消費税及び地方消費税の記載がある納税証明書その3（税務署で発行されたもので、最新の事業年度の記載内容であるもの。ただし、納税証明書に記載されている未納額（滞納額）が0円であるものに限る。）
- (2) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に規定する一級建築士事務所として登録されていること。
- (3) 豊岡市指名停止基準（平成17年豊岡市制定）による指名停止の措置を受けている期間中でないこと。
- (4) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- (5) 競争入札参加資格審査申請において、提出された書類の記載事項に虚偽がないこと。
- (6) 破産法（平成16年法律第75号）の規定により破産の申立てがなされていないこと。
- (7) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申立てをしていないこと又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立てをしていないこと。ただし、会社更生法の規定による更生計画又は民事再生法の規定による再生計画について、裁判所の認可決定を受けた者を除く。
- (8) 豊岡市暴力団排除条例（平成24年豊岡市条例第32号）第7条に規定する措置の対象に該当していないこと。

(9) 2006 (平成18) 年 4 月 1 日から参加申込書の提出日までに完了した業務において、次に掲げるすべての実績を有すること。

ア 元請企業として延床面積1,000㎡程度の浴場施設（ホテル・旅館等も含む）の新築、改修または増築の設計業務の実績を有すること。

イ 元請企業として国または地方公共団体が発注した、延床面積1,000㎡程度の建築物の新築、改修または増築の設計業務の実績を有すること。

## **2 配置予定技術者に対する要件**

---

(1) 管理技術者及び建築（意匠）主任技術者は、次のいずれにも該当すること。

ア 一級建築士であること。

イ 浴場施設（ホテル・旅館等含む）建築設計の実績を有すること（以前に所属していた事務所等での実績も認める。ただし、所属していた事務所等の証明が必要）。

ウ 本業務受託後、市担当部局との打合せに、特別の事情がない限り毎回出席できること。

(2) 建築（構造）担当主任技術者は、構造設計一級建築士であること。

(3) 建築設備担当主任技術者は、建築設備士、技術士（技術士法による第二次試験のうち技術部門を電気または機械設備で合格し、同法による登録を受けている者）又は設備設計一級建築士であること。

(4) 管理技術者、各担当主任技術者（意匠、構造、設備）は、それぞれ1名ずつ配置すること。また、これらは兼任することはできない。

(5) 管理技術者及び建築（意匠）担当主任技術者は、応募者の組織に所属していること。

(6) 建築構造、建築設備の各担当主任技術者は、協力事務所の者でも可とする。

(7) 配置予定技術者は、本プロポーザルの参加申込書の受付日以前に、応募者の組織若しくは協力事務所と直接的かつ恒常的に3ヵ月以上の雇用関係を有していること。

## **3 応募に関する制限**

---

(1) 同一応募者からの複数の応募は認めない。

(2) 連名による応募は不可とする。

(3) 応募者は、他の応募者の協力事務所になることはできない。

(4) 協力事務所は、複数の応募者の協力事務所になることができる。

(5) 次に掲げる者は、応募者として、本プロポーザルに参加することはできない。

ア 本プロポーザルの選定委員及びその家族

イ 本プロポーザルの事務局関係者及びその家族

ウ 技術支援業務を委託している合同会社 人・まち・住まい研究所と資本、人事面で関連を有する者

### Ⅲ 日程（スケジュール）

---

#### 1 日程（予定）

---

- |                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| (1) 募集の公告         | 2026年4月24日（金）～ 5月20日（水） |
| (2) 参加申込書等の受付     | 2026年4月24日（金）～ 5月20日（水） |
| (3) 質問書の受付        | 2026年4月24日（金）～ 5月8日（金）  |
| (4) 質問書の回答        | 2026年5月18日（月）           |
| (5) 参加資格の審査結果通知   | 2026年5月25日（月）           |
| (6) 第1次審査（書類審査）   | 2026年5月26日（火）           |
| (7) 第1次審査結果通知     | 2026年5月29日（金）           |
| (8) 企画提案書等の提出期限   | 2026年7月13日（月）           |
| (9) 外部有識者意見聴取（予定） | 2026年7月15日（水）           |
| (10) 第2次審査（プレゼン）  | 2026年7月21日（火）           |
| (11) 審査結果通知       | 2026年7月28日（火）           |
| (12) 契約締結         | 2026年8月末までを予定           |

## IV プロポーザルへの参加の手続き

---

### 1 募集内容（プロポーザルへの参加）

---

#### (1) 募集

##### ア 募集方法

豊岡市公式ウェブサイト等を通じて募集する。実施要領等をダウンロードして入手すること。ただし、事務局は豊岡市公式ウェブサイトからのダウンロードに起因するトラブルに関して一切の責任を負わないものとする。

##### イ 募集期間

2026年4月24日（金）～ 5月20日（水）

#### (2) 参加申込書の提出

プロポーザル参加希望者は、必要書類を次のとおり提出すること。

##### ア 提出書類

- (ア) 参加申込書（様式1）----- 1部
- (イ) 会社概要（様式2）----- 1部
- (ウ) 参加資格確認書（様式3）----- 1部
- (エ) 業務実績調書（様式4）----- 1部
- (オ) 設計業務の実績を証明するもの（契約書の写し等）----- 1部
- (カ) 管理技術者及び各担当主任技術者調書（様式5）----- 1部
- (キ) 管理技術者及び各担当主任技術者の経歴及び実績等調書（様式6） 各1部
- (ク) 協力事務所調書（様式7）----- 1部
- (ケ) 返信用封筒（定形・110円切手貼付）----- 1通
- (コ) II-1-(1)に示す書類（必要な者のみ）----- 各1通

##### イ 提出方法

持参又は郵送（郵送の場合、配達を証明できるものに限る。）

封筒の表には本件プロポーザルに係る書類が入っていることが分かるように記載すること。電子メール・ファクスによる提出は受理しない。

#### (3) 応募期限及び受付時間

##### ア 提出期限

2026年5月20日（水）午後4時30分まで

##### イ 提出先

豊岡市役所 城崎振興局 地域振興課

担当：成田、宇野

〒669-6102 兵庫県豊岡市城崎町桃島1057-1

電話：0796-21-9065（内線5010）

##### ウ 受付時間

開庁日の午前9時から午後4時30分まで（正午から午後1時までを除く。）

#### (4) 質疑・回答の実施

実施要領等の内容に対する質問がある場合は、質問書（様式8）を次のとおり提出すること。

##### ア 提出期限

2026年5月8日（金）午後4時30分まで

##### イ 提出先

IV-1-(3) - イに同じ

##### ウ 提出方法

電子メール（提出先：kinosaki-chiiki@city.toyooka.lg.jp）

なお、当該業務の質問書であること及び質問者を把握しやすくするため、電子メールの件名は次のとおりとする。

「豊岡市立城崎温泉交流センター実施設計業務質問書（□□）」

（□□は会社等の名称又は略称）

電話、ファクス又は口頭等による質問は受け付けない。

##### エ 質疑回答日

2026年5月18日（月）

##### オ 回答の方法

質疑内容とその回答を豊岡市公式ウェブサイト（当該業務の募集ページ）に掲載する。

なお、当該業務の応募に必要なと判断される質疑のみ受け付けるものとし、質疑応答書は、本実施要領の一部と同様に扱う。

#### (5) 参加資格審査

応募者について、前記II-1～3に規定する参加資格の有無を審査する。

なお、参加資格要件を満たしていない場合は失格とし、以降の審査は行わない。

##### ア 参加資格審査結果の通知

全応募者に対し、参加資格の審査結果を2026年5月25日（月）までに電子メールにて通知する。併せて、その内容を書面にし、参加資格を満たしているものについては、各応募者の登録番号を記載した文書を返信用封筒で発送する。

##### イ 参加資格審査結果に関する質問

(ア) 参加資格の審査の結果、参加資格を有しないとされた応募者は、その理由について、豊岡市に説明を求めることができる。

(イ) (ア)の説明を求めようとする応募者は、2026年6月4日（木）午後5時（必着）までに、豊岡市に書面を持参又は郵送により、説明を求めなければならない。

(ウ) 豊岡市は、2026年6月11日（木）までに(イ)の質問に対する回答をする。

#### (6) プロポーザルの参加辞退

参加申込後にプロポーザルを辞退する者は、辞退届（様式9）を次のとおり提出すること。

なお、この場合でも、当該業務以外の業務において不利益を被ることはない。

ア 提出期限

2026年6月29日（月）午後4時30分まで

（持参の場合は、開庁日の午前9時から午後4時30分まで（正午から午後1時までを除く。）

イ 提出先

IV-1-(3) - イ に同じ

ウ 提出方法

持参又は郵送（郵送の場合は、配達したことを証明できるものに限る。必着）

エ 提出書類

辞退届（様式9） 1部

## V 企画提案書等

### 1 企画提案書等の提出

第1次審査を通過し、第2次審査における企画提案書等の提出要請を受けたプロポーザル参加者は、次のとおり企画提案書等を提出すること。(なお、第1次審査の内容および結果通知等については「VI 審査」に記載の通り。)

(1) 提出期限

2026年7月13日(月)午後4時30分まで

(持参の場合は、開庁日の午前9時から午後4時30分まで(正午から午後1時までを除く。))

(2) 提出先

IV-1-(3)-イに同じ

(3) 提出方法

持参又は郵送(郵送の場合、配達を証明できるものに限る。必着)

(4) 企画提案書等受領証の交付

事務局は、応募者に対し、企画提案書等受領証を交付する。持参提出の場合はその場で交付し、郵送提出の場合は返信用封筒で郵送する。

郵送提出の場合は、企画提案書等受領証を返送するための返信用封筒(定形・110円切手貼付)を1通同封すること。

応募者は、提出後5日間経っても受領書が返送されない場合は事務局に電話等で問い合わせること。

(5) 提出書類

提出書類は以下とする。下記に指定する部数を提出すること。

ア	プロポーザル提案書等提出届(様式10)	正本1部・副本1部
イ	企画提案書(任意様式 A3用紙2枚)	正本1部・副本1部
ウ	概算工事費検討書(任意様式 A3用紙1枚)	正本1部・副本1部
エ	経営試算検討書(任意様式 A3用紙2枚)	正本1部・副本1部
オ	設計業務参考見積書(任意様式。ただし業務の内訳の分かるもの)	正本1部・副本1部
カ	取組姿勢表明書(様式11-1, 11-2)	正本1部・副本1部
キ	概略・詳細設計業務工程表(様式12-1, 12-2)	正本1部・副本1部
ク	上記ア～キのPDFデータを入れたCDまたはDVDディスク等の電子媒体	1枚

(6) 企画提案書等の作成要領

- ア 企画提案書はA3用紙2枚(横使い)で提案内容を示すこと。  
概算工事費検討書はA3用紙1枚(横使い)にて作成すること。  
経営試算検討書はA3用紙2枚(横使い)にて作成すること。  
いずれも用紙内のレイアウトは自由とする。

- イ 文書を補完するための最小限の写真、イラスト、イメージ図は使用してよい。
- ウ 図案の種類や縮尺の指定はないが、詳細な表現は避けること。
- エ 文字のフォントは、10.5 p t以上とすること。
- オ 提出書類イ〜キには、登録番号(20 p t)を右下に記載し、それ以外には、名前など応募者を特定できるような記載をしないこと。
- カ 使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法(平成4年法律第51号)に定める単位とすること。

## 2 企画提案書等の提案要件

---

### (1) 基本方針

提案者は、公表されている基本計画を必ず参照し、「業務仕様書」の内容を十分に理解した上で、以下の視点をもって提案を行うこと。

#### ア 地域との対話

単に設計図面を作成するだけでなく、住民説明会等のプロセスを通じて、地域の合意形成を図る手法を工夫すること。

#### イ 実用性と維持管理

J R城崎温泉駅前にふさわしいデザインもさることながら、多雪地域・温泉を扱う施設の特性(塩害・湿気等)を考慮した耐久性、安全性、清掃・メンテナンスの容易さなど維持管理のしやすさにより留意すること。

#### ウ 事業性

建設コストの抑制と、運営時の収支(光熱費削減、効率的な人員配置、収益部門の配置)に配慮すること。

### (2) 敷地要件

#### ア 周囲の道路の扱い

基本計画に示した、既存道路の幅員、位置は変更しないこと。

#### イ 敷地境界

敷地の正確な境界位置及び敷地面積は現況測量の結果により決定する。ただし、現況測量は解体工事後に豊岡市の負担により実施する予定であるため、本プロポーザル期間中に提供することはできない。

#### ウ 建物配置

参考として、現況の城崎温泉交流センター(さとの湯)の配置図および敷地求積図を提供する(「別紙7 敷地関連図面」を参照)。提案についてはこれによること。

### (3) 施設概要

#### ア 施設構成・機能

基本計画を参照のこと。

#### イ 施設規模

延床面積1,050㎡程度を想定している。(ただし、基本計画の理念を満たし、かつ「(4)建設工事費の上限」に示した条件を満たした提案であれば、この延床面積によらないことも可能とする。)

## ウ 建築可能範囲

別紙7 敷地関連図面のとおり。

※ 建築可能敷地としてどちらを選択するかは提案によるものとするが、設計者選定にあたっては、駐車場経営を含む収支計画を含めてその提案の良否を判断する。

## エ 機能ゾーニング

施設の全体構成は、基本計画に示した通り(1)温浴ゾーン、(2)ふれあいゾーンで構成する。ふれあいゾーンには城崎文芸館機能、城崎麦わら細工伝承館機能、飲食・物販機能、および交流機能を想定している。施設管理の都合上、温浴機能部分とふれあい機能部分のゾーン区分けは明瞭にすること。

ただし、城崎文芸館資料や麦わら細工の紹介については、温浴ゾーンも含めて館内全体を活用しても差し支えない。

機能ゾーニングについては「別紙8 新施設の機能および運営区分表」を参照のこと。

## オ 温浴機能

### (ア) ピーク時入浴者の想定

最低限、計画最大負荷150人/時(男女合計)かつ1人あたりの滞在時間は40分(入浴・休憩込)の利用に耐えうる脱衣場・洗い場・休憩スペースを確保すること。

「別紙1 旧城崎温泉交流センター入館者数実績参考資料」を参照の上、提案すること。

### (イ) サウナについて

なお、基本計画において「サウナについては整備する方向で検討する」としているため、その方向の提案を期待しているが、持続可能な施設づくりを最重要としていることから、本提案においてはサウナの設置を必須とはしていない。

### (ウ) 温泉の供給について

本施設への温泉供給は、湯島財産区が所有・管理する配湯システムにより行う。提案にあたっては、以下の前提条件を踏まえること。

#### a 供給元

湯島財産区の配湯管より供給を受ける。供給に関する条件は湯島財産区との協議により決定するため、設計者選定後に発注者・湯島財産区・設計者の三者で協議を行う。

#### b 泉質・温泉使用量等の参考情報

城崎温泉の泉質はナトリウム・カルシウム-塩化物泉(高温泉)であり、源泉温度は37°C~80°C程度(配湯地点により異なる)である。(「別紙3 温泉分析書の写し」を参照のこと)

既存施設(旧城崎温泉交流センター)への配湯温度は約50°Cであり、温泉供給量の実績は、「別紙2 旧城崎温泉交流センター温泉供給実績参考資料」に示すとおりであり、年間供給量は約15,500m<sup>3</sup>、日量は季節により約40~130m<sup>3</sup>の範囲で変動する。

既存の温泉配湯管等については「別紙4 旧城崎温泉交流センター温泉供

給方法参考資料」を参照のこと。

c 提案上の留意事項

温泉成分による配管・設備の腐食対策、スケール付着対策、および温泉の熱エネルギーを有効活用する場合にはその設備計画について、提案の中で考え方を示すこと。

d 配湯施設の管理区分

施設敷地内の受湯点（受湯槽の一次側接続点）以降の設備（受湯槽、貯湯槽、ろ過・循環設備、配管等）は本施設側の管理範囲とし、受湯点より上流側の配湯管は湯島財産区の管理範囲とすることを基本とする。受湯点の具体的な位置および管理区分の詳細は、設計者選定後の三者協議（発注者・湯島財産区・受注者）により確定する。

また、配湯管の停止・濁り発生等の非常時においても一定時間営業継続が可能となるよう、受湯量の一時貯留設備（貯湯槽等）の配置・容量について、外湯としての源泉供給の考え方との整合を図りつつ、設計段階で検討することを妨げない。ただし具体的な設備要件は、詳細設計段階における温泉管理者との協議により決定する。

e 温泉供給単価

プロポーザル段階における温泉供給単価は、湯島財産区との協議未了であることを踏まえ、0円として収支計算を行うこと。実際の供給条件・単価は設計者選定後の三者協議により確定する。

カ 城崎文芸館機能

本施設における城崎文芸館機能の展示は、現物展示にこだわらず、映像・パネル・デジタル技術を活用した表現でも差し支えない。

キ 城崎麦わら細工伝承館機能

(ア) 空間構成の提案

麦わら細工の作品の展示・保管、および製作体験スペースの計画を提案すること。製作体験機能については、施設内に体験スペースを設ける提案をすること。

(イ) 展示・保管環境の要件

作品保護の観点から、展示・保管ケース等は相対湿度50%程度を維持できるようにすること。現在はシリカゲルを利用している。

また、作品が色褪せしないよう、日照・照明等にも留意すること。

(ウ) 染色場について

施設内に染色場として以下の設備を設置可能なスペースを確保すること。

a 寸胴鍋を設置・使用できるガスコンロ（2口）

b 染色液の廃棄、および寸胴鍋の洗浄が可能な水栓付きシンク（2口）

ク 飲食・物販機能

(ア) 想定する提供サービス

a 軽飲食

本格的な調理（火気を使用した仕込みや調理等）は行わない想定とする。設ける場合にも、少人数（1～2名程度）のスタッフでも提供可能なメニューを想定した設備規模・バックヤード程度で提案のこと。

b 物販

温浴用のタオル等・NPO法人「本と温泉」の書籍・城崎文芸館、城崎麦わら細工伝承館のお土産品などの販売などの提案を行うこと。

(イ) 施設・設備

提供するメニューは簡易なものとしても、食品衛生法に基づく「飲食店営業許可」を取得できる施設・設備構造として提案すること。

(ウ) 提案に求める視点

a 省人化と回遊性

限られたスタッフで、温浴施設の受付や物販等と兼務・連携しやすい効率的なオペレーション動線を提案すること。

b 空間の魅力

単なる売店ではなく、周辺の休憩ラウンジや多目的スペース等とシームレスに繋がり、滞在時間の延長や客単価の向上に寄与する魅力的な空間を提案すること。

ケ 交流機能

(ア) 想定する利用方法

天候不良時における小規模な臨時イベント会場・滞留スペースとしての利用。（※大規模な集客や過度な演出を伴うイベント利用は想定しないこと）及び、災害時における、観光客の一時避難場所としての利用。

(イ) 提案に求める視点

繁忙期には城崎温泉駅の待合スペースが不足する傾向にあるため、列車の待ち時間等に滞在できる休憩・待合機能を補完する空間構成を提案すること。

コ 営業時間の想定

コアタイム15時～21時30分を基本とし、他の外湯との整合性を踏まえ最大で7時～23時の範囲内で設定可能とする。営業日数は週1日休館を基本とし、年間営業日数は概ね310日を想定する。提案においては、入浴者の動向および運営体制を踏まえ合理的な営業時間を設定すること。

サ 来客動線・駐車場の考え方

(ア) 来客動線

本施設への来館者は、主に宿泊客の徒歩による「外湯めぐり」および、JRまたは自家用車による日帰り客が想定されるほか、帰りの電車を待つ観光客による利用も一定程度見込まれる。

(イ) 来館者駐車場

来館者駐車場は、敷地内の市営城崎温泉駅前駐車場を想定すること。計画によっては、市営駐車場の駐車台数を減ずることも可とするが、V-2-(3)-ウ（建築範囲とその注記事項）に留意のこと。

## シ 機能の区分の詳細

本施設に想定している機能は、①温泉交流センターの機能（温浴機能、交流機能）、②城崎文芸館の機能のうち展示機能、③城崎麦わら細工伝承館の機能のうち展示・保管（製作体験機能については、V-2-(3)-キ-(ア)による）であるが、管理の都合上、温浴機能のゾーンとそれ以外の機能のゾーンの区分けを明確にすること。（「別紙8 新施設の機能および運営区分表」を参照のこと。）

また、西日本旅客鉄道株式会社からの借地部分には、収益事業を配置しないことを基本としている（非収益事業の場合は借地料が無料となるため）。

したがって、当該借地部分には交流機能や展示機能の配置を想定しているが、利用者の回遊性や空間の魅力・収益性向上の観点から、当該借地部分に収益事業を配置する提案も可能とする。その場合は、運営支出に年200万円の借地料を含めて収支計画を作成すること。

さらに、本施設を拡張して敷地内の市営城崎温泉駅前駐車場を縮小（用途転換）する提案を行う場合は、既存の駐車料金収益の減少が見込まれる。応募者は、「JR借地における借地料（年200万円）の発生」と「市営駐車場縮小による駐車料金収益の減少」というトレードオフを考慮し、施設全体の配置計画と事業収支が最適となるバランスを検討・提案すること。

## ス 機能性とイニシャルコスト及びランニングコスト低減の考え方

機能性を重視するとともに、維持管理の容易な施設を考えること。

## セ 環境性能

環境性能の要件については業務仕様書I-7-(2)-イを参照のこと。提案にあたっては、その達成に向けた考え方を示すこと。

## ソ 施設の魅力を高める自由提案

上記ア～サの要求水準に収まらない、施設の魅力を高めるための独自提案を歓迎する。例えば、飲食物販機能のシェア型運営、麦わら細工のブランディング展開、インバウンド対応、JR連携等、提案書の各項目のいずれにおいて盛り込んでも差し支えない。これらの独自提案は評価の対象とする。

## (4) 建設工事費の上限

本事業の予定建設工事費（建築本体工事・電気設備工事・機械設備工事・外構工事・既存地中構造物の撤去工事等建築に係る一切の費用、造作家具および映像関連備品、什器備品等も上記工事費に含む）の上限は、12億1千万円（消費税及び地方消費税を含む）と想定している。

応募者は、市場実勢価格を考慮した実現性のある概算工事費を算出し、上記金額以内で実現可能な計画を提案すること。※上記上限額を超過した提案は、実現性がないものとみなし「失格」とする。

## (5) 整備スケジュール

基本計画は2024年度に策定されたものであり、当初は2025年度から2026年度までを設計期間、2027年度から2028年度までを建設工事期間とする計画であった。しか

し、諸般の事情により事業期間を概ね1年延長しており、現時点における施設の完成時期は2030年3月を予定している。

(6) 合意形成のための業務に関する提案

概略設計段階における住民説明会（計3回想定）において、複雑な地域要望をどのように整理し、納得感のある合意へと導くか、その具体的なワークショップ手法や合意形成の考え方を提案すること。

### 3 概算工事費検討書の作成要領

---

(1) 概算工事費検討書作成の目的

本業務は限られた予算の範囲内で「さとの湯・城崎文芸館・城崎麦わら細工伝承館」の複合施設として、高度なデザイン性と持続可能な事業性を両立させることを目的としている。応募者には、自らの提案内容が指定された予算上限度額を遵守していることのできるだけ合理的で具体的な根拠をもって示す検討書の作成を求める。

(2) 工事費の上限額

V-2-(4) による。

(3) 概算工事費検討書の構成内容

ア 工事費総括表

部門別（温浴部門、文化交流部門、収益・共通部門）および工種別（建築、電気、機械、外構、解体撤去、映像・家具等備品）の概算費用を一覧表にまとめること。

イ 算定根拠説明書

(ア) 各部門の床面積単価の根拠（類似事例や標準単価との比較）。

(イ) 特にコストに影響する特殊設備（サウナ設備（サウナを設ける場合）、温泉ろ過・循環システム、省エネ・再エネ設備、映像関連、デジタル展示等）の概算根拠。

ウ コスト縮減・最適化に向けた提案

(ア) 予算内で質の高い空間を実現するための構造形式、材料選定、施工方法の工夫。

(イ) イニシャルコストとランニングコスト（維持管理費（設備更新費用含む）・光熱水費）のバランスについての考え方。

(4) 部門別コスト配分の留意事項

本施設は複合施設であるため、以下の区分を意識して算定すること。

ア 温浴部門

湿害対策、温泉成分による腐食対策、高効率な熱源システムの導入コストを考慮すること。

イ 交流（休憩および城崎文芸館・麦わら細工展示）部門

展示環境としての質（照明・空調）について考慮すること。

ウ 収益・共通部門

物販・飲食スペースの魅力向上と、省人化運営が可能な管理動線・設備。施設内

に麦わら細工の製作体験スペースを設ける場合は、その運営コストも含めて算定すること。

(5) 注意事項

- ア 提案された概算工事費が上限額を超過している、あるいは根拠が不明確で実現性が低いと判断された場合は、失格または大幅な減点の対象となる場合がある。
- イ 業務を受託した設計者は、概略設計完了段階において、本検討書をベースに更なる精査を行い、予算内での詳細設計完了に責任を持つものとする。

#### 4 経営試算検討書の作成要領

---

(1) 経営試算検討書作成の目的

本施設は、将来にわたり持続可能な公共施設として機能し続けるため、「施設の収益によって、日常の運営費および将来の設備更新費用を賄うこと」を基本方針としている。応募者には、自らの建築・空間提案が、いかにして施設の魅力（収益性）の向上と、ランニングコスト（人件費、光熱水費、維持管理費、設備更新費用の積立等）の縮減に寄与するかを、具体的な数値を用いた「経営試算検討書」の作成を求める。

特に、本検討書は単なる収支予測の数字を並べるものではない。「平面計画（動線・配置）が、いかに運営コスト（人件費等）を抑制し、収益（客単価・利用率）を向上させるのか」という、設計意図と経営改善の因果関係を論理的に説明することを重視する。

(2) 試算の前提条件

以下の条件をベースに、提案する施設計画・運営スタイルに合わせた試算を行うこと。

ア 年間入館者数想定

約19万人～20万人程度

（「別紙1 旧城崎温泉交流センター入館者数実績参考資料」を参考に想定）

イ 営業日数想定

年間約310日（週1日休館を想定）

ウ 収益項目

入浴料、飲食・物販収益、駐車場収益（※敷地内の駐車場を経営資源とする場合には損益計算を行うこと。また、提案する配置計画によって市営駐車場の台数を減ずる場合は、減少する駐車料金収益を減算してシミュレーションすること）、その他付帯収益（サウナ別料金等、独自の収益事業提案があれば含む）

入浴料の料金体系および、現況施設の年間の入浴者数データは別紙に示す。このデータを参考として、提案する施設の利用者数を想定し、入浴料他の売上金額を算出すること。（※「別紙1 旧城崎温泉交流センター入館者数実績参考資料」および「別紙5 旧城崎温泉交流センター指定管理実績資料」を参照のこと）

ウ 入浴料に関する前提条件

別紙9の試算用単価を前提条件にすること。一般入浴料については、1,000円以内で計算すること。

オ 支出項目

人件費、光熱水費、清掃・保守点検費、備品消耗品費、将来の設備更新費用の積

立（機械設備の減価償却費相当分）等

（※JR借地部分に収益事業を配置する提案の場合は、借地料として年200万円を支出に計上すること）

(3) 記載すべき項目

ア 収支シミュレーション表（竣工・開業後30年間を想定したもの）

収入の部、支出の部の内訳と、持続可能な運営（設備更新費用の確保）が成立していることが確認できる総括表。

イ 売上設定の根拠

提案する一般入浴料、付帯サービス料、飲食・物販等の客単価設定の考え方。

ウ 運営体制（スタッフ配置）と省人化の提案

(ア) 提案する平面計画に基づく必要スタッフ数と、その人件費の算定根拠。

(イ) ICTや自動化設備（自動精算システム、入退館ゲート等）の導入と、設計的工夫（死角の少ない視認性の確保や、受付・物販・カフェ等の兼務レイアウト）をどのように組み合わせ、具体的な「省人化効果」を生み出すのかを論理的に説明すること。

エ 収益を最大化する空間的仕掛け（ゾーニングと回遊）

(ア) 城崎温泉駅前の立地を活かし、入浴客以外のフリー客をいかに収益部門（物販・飲食等）へ誘引するか。また、入浴後の滞在時間を延ばし、客単価を向上させるための「空間的・動線的な工夫」とその「売上向上への期待効果」を述べること。

オ ランニングコストおよび設備更新費用（LCC）削減の根拠

(ア) 省エネ・再エネ設備等の導入による「光熱水費の削減効果」。

(イ) 清掃・メンテナンスが容易な仕上げ材の選定や、耐久性が高く将来の設備更新が容易な（多大な解体・復旧工事を伴わない）工法・システムを採用することによる、「維持管理費および将来コストの削減効果」。

カ 敷地利用（JR借地および市営駐車場）と収支のトレードオフの根拠

(ア) JR借地への収益事業配置（借地料年200万円の発生）の有無、および市営駐車場の駐車台数縮小（駐車場収益の減少）の有無を明記すること。

(イ) その上で、なぜその配置・敷地利用を選択したのか、「失われる収益（または増える支出）」以上に「施設全体の魅力・売上向上」に寄与すると判断した論理的な根拠を、事業性の観点から説明すること。

## VI 審査

---

### 1 選定委員会

---

豊岡市職員で構成する「豊岡市立城崎温泉交流センター実施設計業務契約候補者選定委員会（以下「委員会」という。）」を設置し、企画提案書類等の審査を行い、契約候補者及び次点者を選定する。

また、必要に応じて外部有識者に意見を聴くことがある。

### 2 審査方法

---

審査は2段階方式（第1次審査及び第2次審査）で行う。

#### (1) 第1次審査（書類審査）

##### ア 審査

実績調書等に基づき、事務局の審査により第2次審査に参加できる者を5者程度選考する。

参加資格を満たすと判断された応募者が5者以下の場合、参加資格を満たす全ての応募者を第2次審査の対象とする。なお、選考に係る審査は非公開とする。

##### イ 第1次審査結果通知

- (ア) 通知時期 2026年5月29日（金）
- (イ) 通知方法 全参加者に電子メールで通知

#### (2) 第2次審査（プレゼンテーション等による最終審査）

##### ア 審査

企画提案書等及びプレゼンテーション・ヒアリングに基づき、委員会で審査の上、契約候補者及び次点者を選定する。なお、選考に係る審査は非公開とする。

##### イ プレゼンテーション

- (ア) 開催日  
2026年7月21日（火）  
※豊岡市の都合により日程を変更する場合がある。
- (イ) 開催場所  
豊岡市役所（予定）  
プレゼンテーション（ヒアリング）の時間や場所などの詳細については、第1次審査通過者に対して通知する。
- (ウ) 出席者  
当該業務に配置予定の管理技術者または建築（意匠）主任技術者を含めた4人までとする。
- (エ) 説明事項  
プレゼンテーションは、管理技術者又は建築（意匠）主任技術者が企画提案書に記載されている内容の範囲内で説明を行うこと。なお、プレゼンテーションにおいて主たる説明を行った者は、本業務の管理技術者又は建築（意匠）主任技術者として従事しなければならない。

(オ) 参加通知

第2次審査への参加通知は、第1次審査通過者に対して第1次審査結果通知と合わせて通知する。

(カ) その他

- a プレゼンテーションは20分、ヒアリングは25分程度（予定）とする。
- b プレゼンテーションの時刻等は、第2次審査の参加通知と合わせて通知する。
- c プレゼンテーションに必要な機器は、応募者が用意すること。ただし、プロジェクターは豊岡市が用意し、その仕様については、第2次審査の参加通知と合わせて通知する。
- d 出席者は、審査時の説明に際して、社名を伏せることとし、社名等が特定できるように衣類やバッジ等は着用しないものとする。

ウ 選定

後記3に定める審査基準に基づき、第2次審査の評価点の高い順に、契約候補者及び次点者を選定する。なお、2次審査の点数が同じ場合は、「技術提案・施設計画の考え方」、「業務への理解・プレゼンテーション」「事業費用の考え方」の順に評価点を比較し、評価点が高い者を契約候補者とする。評価点と同じ場合は、1次審査点の高いものを契約候補者とする。

なお、2次審査の満点を100点に換算し、60点に満たない場合は、最高点を獲得しても契約候補者としない。

エ 最終審査結果公表

最終審査結果は、第2次審査参加者全てに2026年7月28日（火）までに書面で通知するとともに、豊岡市公式ウェブサイトにて契約候補者及び次点者を公表する。

### 3 評価項目

第1次審査及び第2次審査における審査項目は、次のとおりとする。

(1) 第1次審査（書類審査）

提出された会社概要・実績調書等をもとに次の項目を評価する。

審査項目	評価項目・評価基準		重要度
事務所の技術力	技術者数（有資格者数）、業務実績、受賞歴		重要
配置技術者の技術力	経験年数		
	業務実績	実績の有無と携わった立場	最重要
	受賞歴		

(2) 第2次審査（プレゼンテーション審査）

提出された企画提案書、プレゼンテーション及びヒアリングの内容について、次の項目を評価する。

審査項目	配点	評価の視点
1. 業務実施体制・実績	10	同種類似業務の実績
		配置技術者の経験・能力
		実施体制の妥当性
2. 企画調整力・プロセス	15	地域住民、関係団体との合意形成の手法・具体性
		スケジュール管理の妥当性
3. 技術提案・施設計画の考え方	25	機能統合（温泉・文芸館・伝承館）の実現性
		維持管理、耐久性、省エネ（環境配慮）への工夫
		ユニバーサルデザイン、動線計画
		周辺環境との調和、効率的な施設配置の考え方
4. 事業費用・事業継続性	15	建設コスト削減の工夫
		運営コスト削減と収益性への配慮
	10	敷地利用に対する判断と事業計画の妥当性
5. 概算工事費用	5	概算工事費用の妥当性
6. 設計委託費用	5	設計委託費用の妥当性
7. 業務への理解・プレゼンテーション	15	業務に対する熱意・姿勢、理解度
		プレゼンテーションの説得力、質疑応答の的確さ

## Ⅶ その他

### 1 情報公開

---

豊岡市情報公開条例（平成17年豊岡市条例第7号）に基づき、本プロポーザル実施に関する情報について、情報公開するものとする。ただし、同条例第7条第2号（法人その他の団体に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報で、公にすることにより事業者等の事業活動上の正当な利益を害する情報）に該当するものについては、非公開とする。

### 2 失格事項

---

契約締結までに次に掲げる事項に該当することが判明した応募者は失格とし、当該応募者を契約候補者として選定しない。なお、失格事項に該当した応募者は、判明した時点以降の本プロポーザル手続きに参加できない。また、失格事項に該当することが判明した時点で順位が定まっている場合には、当該応募者の順位を無効とし、次順位以降の応募者の順位を繰り上げるものとする。

- (1) 契約締結までに参加資格を満たさなくなったもの。
- (2) 必要書類が提出期限後に到着した場合。ただし、勘案すべき正当な理由があった場合はこの限りではない。
- (3) 提出書類に不備がある場合。
- (4) 書類等の提出、回答、報告等、豊岡市が必要と認める事項を正当な理由なく拒否した場合。
- (5) 提出した書類等に虚偽の記載があった場合。
- (6) 概算工事費検討書の合計金額が、本要領「V-2-(4) 建設工事費の上限」に定める金額を超過している場合。
- (7) 設計委託業務参考見積書の金額が、「I-3 設計業務委託契約の上限額」に定める金額を超過している場合。
- (8) 設計委託業務参考見積書の金額と内訳書の金額が一致しない場合。
- (9) 第2次審査において、指定された時間に遅刻した場合。
- (10) 談合その他の不正行為、審査の透明性及び公平性を害する行為、公平かつ適正な事務手続を妨害する行為等と豊岡市が判断した場合。

### 3 契約

---

- (1) 手続の進め方  
契約候補者選定後、随意契約に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに随意契約の手続きを行うものとする。なお、選定された者はあらためて見積書を提出するものとする。
- (2) 仕様等の確定  
仕様等については、契約候補者の選定をもって契約候補者の企画提案書等に記載された全内容を承認するものではない。

協議において、必要な範囲内において企画提案書の項目の追加・変更又は削除を行ったうえで本契約の仕様に反映させることができるものとする。

(3) 契約金額

契約金額は、企画提案時に提出した見積額を超えないこととする。ただし、協議時に企画提案書等に記載された項目に追加等、豊岡市が認めた場合はこの限りではない。

(4) 契約書

契約書は、豊岡市が準備するものを使用する。

#### 4 その他留意事項

---

(1) 本プロポーザルの参加に要する費用はすべて応募者の負担とする。

(2) 提出された企画提案書等は返却しない。また、企画提案書等は豊岡市の公文書として組織内で複写・配付を行う場合がある。

(3) 提出された企画提案書等は、豊岡市の許可なく公表又は使用してはならない。また、契約候補者となった場合、業務実績として豊岡市の名前を挙げることは可能であるが、仕様書の公開等業務内容の詳細については、豊岡市の許可なく開示できない。

(4) 参加申込時に提出した本業務の管理技術者及び各担当主任技術者は、変更できないものとする。なお、やむを得ない理由により変更する場合には、協議のうえ決定するものとする。

(5) 業務上知り得た情報を他に漏らすことはできない。

(6) 企画提案書を提出するにあたり他社の協力を得た場合はその旨を明記すること。

(7) 応募者の公表に関しては、契約候補者及び次点者のみとする。

(8) 審査に係る電話等での問合せには応じない。

(9) 審査に対する異議を申し立てることはできない。

(10) 成果品の著作権は、業務委託契約に基づき豊岡市に帰属するものとする。

(11) 各種条例を確認すること。ただし、参照資料として位置づけるものであり、条例に規定する全ての機能を新施設に移転することを必須とするものではなく、本事業に合わせて条例改正を予定している。

- ・豊岡市立城崎温泉交流センターの設置及び管理に関する条例
- ・豊岡市立城崎文芸館の設置及び管理に関する条例
- ・豊岡市立城崎麦わら細工伝承館の設置及び管理に関する条例
- ・豊岡市営駐車場条例

## 5 問合せ先（事務局）

---

豊岡市役所 城崎振興局 地域振興課  
担当：成田、宇野

〒669-6102 兵庫県豊岡市城崎町桃島1057-1  
電話：0796-21-9065  
ファクス：0796-32-0027  
電子メール：kinosaki-chiiki@city.toyooka.lg.jp