

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

質問回答書

令和8年5月18日公表

No.	文書	頁	質問事項	質疑回答
1	実施要項	3	1参加資格要件(1)オにて、豊岡市税の納税証明書の提出が求められていますが、弊社は豊岡市への納税義務が無いため納税証明書がありません。その場合カの納税証明書のみで要件を満たすものと理解して良いでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	実施要領	P.4 1(9)	業務実績において、「新築、改修または増築の設計業務を有すること」とありますが、特定天井に該当する施設の耐震天井への改修設計は含まれると考えてよろしいでしょうか。	本プロポーザルは温浴施設としての設計実績を求めるものであり、天井部分のみの改修設計をもって業務実績とは認めません。
3	実施要領	P.4 1(9)	業務実績において、「設計業務を有する」とありますが、基本設計業務や実施設計業務のみの実績も含まれると考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	実施要領	P.18	選定委員会の部署役職構成および、予定されている意見聴取のための外部有識者を公表いただけますでしょうか。	選定委員は、豊岡市の副市長、技監、行政管理部長、都市整備部長、城崎振興局長の5名です。外部有識者については、公表しておりません。
5	仕様書	P.1 6(1)	「既存杭の取扱い」について、既存建物の確認済証及び検査済証は交付されていると考えてよろしいでしょうか。	確認済証および検査済証はいずれも交付されています。

6	別紙7 敷地関連 図面1 配置図	P.1	建築基準法上の敷地の北端敷地境界が表示されていません。配置図の北端東西ポイントを結んだラインが隣地境界と考えてよろしいですか。または、敷地全体が明示された図面をご提供下さい。	配置図の北端東西ポイントを結んだラインは敷地境界ではありません。参考として、現況建物設計時の測量図ならびに確認申請図書に添付されていた敷地求積図を提供します。敷地境界の正確な位置は今後実施する測量により確定するため、設計段階で適宜整合を図ってください。 【参考1】現況建物設計時測量図.pdf 【参考2】現況建物確認申請時に添付の敷地求積図.pdf
7	実施要領	p.4 1-(9)ア	「浴場施設（ホテル・旅館等も含む）」について共同浴用大型浴槽のある社会福祉施設等は実績として認められますでしょうか？	本プロポーザルが求めるのは浴場施設（ホテル・旅館等に併設される共同浴用大型浴槽を有する施設も含む）の設計実績であり、社会福祉施設は業務実績として認めません。
8	実施要領	I-5 (8)	敷地条件にて、JR 城崎温泉駅および線路に隣接していることから「関係機関との協議が必要である」とありますが、JR 西日本との線路近接工事に関する事前の調整や協議内容について共有ください。	JR 西日本が提供している、「線路の近くで工事をするみなさまへ（線路近接工事に関するお願い）」をご確認ください。 https://www.westjr.co.jp/company/business/kinsetsukouji/
9	実施要領	II-1 (9)	参加資格要件にて、「延床面積 1,000 m ² 程度の浴場施設（ホテル・旅館等も含む）」とありますが、浴場部分（ホテルや旅館の浴室）の規模や面積は問わないと考えてよろしいでしょうか。	客室内の個別浴室のみで構成される施設は本要件を満たしません。共同浴用の浴場（いわゆる大浴場と呼ばれるようなもの）を有する施設であることを求めます。浴場部分の規模・面積については特に下限を設けません。ただし、応募者が多数となった場合、一次審査の評価段階で浴場部分の規模も評価の参考とします。

10	実施要領	II-2 (1)	<p>管理技術者及び建築（意匠）主任技術者の実績について、「以前に所属していた事務所等での実績も認め」とあり「所属していた事務所等の証明が必要」とありますが、この場合、当該実績の発注者からの証明とならないため、実績の証明になり得ないと考えますがいかがでしょうか。</p>	<p>所属していた事務所等の証明により当該技術者が実績業務に従事した事実が確認できれば実績として認めます。</p>
11	実施要領	II-2 (1)	<p>配置予定技術者及び建築（意匠）主任技術者に対する要件にて、「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」とありますが、WEBを利用する会議にて出席する方法でもよろしいでしょうか。</p> <p>また、この出席を要する打合せは業務仕様書にある、III-3（2）打合せ等が該当すると考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>市担当部局との打合せはWEB利用でも差し支えありません。ただし、住民説明会、関係機関協議、その他発注者が必要と認める打合せについては対面での出席を求めることがあります。</p> <p>出席を要する打合せの範囲については、業務仕様書III-3(2)に限らず、II-3、II-4(3)、III-2(3)オ、カ等打合せすべてを含みます。</p>
12	実施要領	V-1 (5)	<p>企画提案書の提出書類のうち、「オ 設計業務参考見積書」は任意様式となっておりますが、「業務の内訳のわかるもの」と記載があります。</p> <p>見積書の鑑（社印を押印）に内訳項目として、概略設計業務と詳細設計業務の税抜き額をそれぞれ記載することによろしいでしょうか。</p> <p>また、見積書の宛先は「豊岡市長」宛でよろしいでしょうか。</p>	<p>「業務の内訳のわかるもの」とは、概略設計業務・詳細設計業務それぞれの税抜額に加え、各業務に含まれる主要な業務項目とその工数（技術者ランク別の人日数）、ならびに直接人件費・直接経費・諸経費の区分が明示された内訳を指します。住民意見交換会、各種協議、CM調整会議等の業務についても、想定回数と工数が確認できる形での記載として下さい。適格性を審査しますので、可能な限り詳細を記入の上、提出してください。</p> <p>見積書の宛先については、お見込みのとおり「豊岡市長」宛で差し支えありません。</p>

13	実施要領	V-1 (6)	企画提案書等の作成要領にて、「A3用紙」にて枚数指定がありますが、片面だけの利用と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
14	実施要領	V-2 (2)イ	現況測量に関する資料はプロポーザル終了後に提供いただけるとのことですが、設計や申請用に追加の測量が必要な場合や境界確定を要する場合は、別途業務と考えてよろしいでしょうか。	現時点では必要となることはないと考えています。
15	実施要領	V-2 (2)ウ	「配置図および敷地求積図を提供する」とありますが、敷地関連図面①を示すと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 なお、敷地関連図面①は建築基準法上の敷地北側の一部が表示されていないため、参考として、現況建物設計時の測量図ならびに確認申請図書に添付されていた敷地求積図を提供します。北側敷地境界の正確な位置は今後実施する測量により確定するため、設計段階で適宜整合を図ってください。 【参考1】現況建物設計時測量図.pdf 【参考2】現況建物確認申請時に添付の敷地求積図.pdf
16	実施要領	V-2 (3)キ	「麦わら細工の作品展示・保管」とありますが、その数量について、現在の城崎麦わら細工伝承館に展示・保管されているものと同程度と考えてよろしいでしょうか。	麦わら細工の展示については、現伝承館と同数程度の展示を必須とは考えていません。限られた施設規模の中で、収益性・事業性を確保しつつ、温浴ゾーンの廊下等も含めた空間活用を提案してください。 保管については、同程度を想定して提案してください。

17	実施要領	V-2 (3)コ	営業時間の想定にて「入浴者の同行および運営体制を踏まえ合理的な営業時間を設定」とありますが、プロポーザル提案において、スタッフ配置や運営に関する想定や提案を踏まえる必要があると考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
18	実施要領	V-2 (4)	建設工事費の上限にて「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、実現可能な計画を提案すること」とあります。現在、市場価格の変動は予見しにくい状況にあります。公共工事における刊行物等を基準にしたもので実勢価格を考慮していると判断してよろしいでしょうか。	そのような考え方も差し支えありません。
19	仕様書	I-6 (1)ウ	「既存建物の基礎杭は残置される」とありますが、本工事にて既存杭の撤去を行う可能性はないと考えてよろしいでしょうか。廃棄物処理法に関して既存杭の存置については協議済みと考えてよろしいでしょうか。その場合、杭頭の一部を撤去することは可能と考えてよろしいでしょうか。	ご質問の廃棄物処理法に関する関係機関との協議は、現時点では行っておりません。 市としては、基本計画に沿って、受託者決定後、概略設計・詳細設計の過程において既存杭の処理方針(再利用、存置、または撤去)を決定し、必要に応じて県その他関係機関との協議を行う予定です。ただし、撤去の場合は総工事費上限額の範囲内とし、発注者による別途負担は行いません。杭頭の一部撤去についても同様とします。
20	仕様書	I-6 (1)エ	災害想定にて、浸水想定(0.5m~3.0m未満)とありますが、これに対する建物への対策は必要と考えますでしょうか。	浸水想定が示されている以上、一定の対策は必要とお考えください。

21	仕様書	I-6 (3)	「総工事費 12 億 1 千万円以内（消費税及び地方消費税を含む。）。※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」とありますが、これらの内訳想定がございましたらお教えてください。特に「既存地中構造物の撤去工事等建築に係る一切の費用」にて想定されている内容について教えていただけますでしょうか。	工事項目の詳細な内訳想定は提示しません。
22	仕様書	I-7 (2)イ	「本施設は、CASBEE-建築（新築）において A ランク以上の取得を目指す。」とありますが、届出のみで認証は不要と考えてよろしいでしょうか。	認証取得および届出書類の作成はいずれも必須ではありません。なお、CASBEE-建築(新築)A ランク以上の取得を目指す観点から設計上採用した省エネルギー・環境配慮の工夫について、設計説明書中に具体的に記載してください。
23	仕様書	I-7 (2)イ	「ZEB Oriented 相当以上の省エネルギー性能の実現を努力目標とする。」とありますが、達成を要しない建物と比較して、一般的に工事費の割増が必要と考えます。どの程度割増の上、工事費に見込まれていますでしょうか。	本要件は努力目標であり、達成を必須とするものではありません。総工事費の上限額(12 億 1 千万円以内)の範囲内で、ライフサイクルコストの観点から合理的と判断される範囲での省エネルギー性能の向上をご提案ください。
24	仕様書	I-7 (3)ア	「本施設は指定管理者制度（指定管理料は 0 円を前提とする）の導入の有無に関わらず、施設の収益（入浴料、物販、飲食、体験、駐車場等）で、運営費および設備更新費用を賄える計画とすること。」とありますが、上記はあくまで想定であり、実際の収益を担保するような営業補償ではないと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

25	仕様書	II-2 (2)ア	「プロポーザル段階の経営試算検討書では30年間の収支シミュレーションを求めているが、本業務においてはライフサイクルコストの観点から使用年数（50年間）を対象期間とする。」とありますが、異なる年数を指定している理由がありましたら教えていただけますでしょうか。	提案書作成負担を考慮しプロポーザル段階の経営試算では対象期間を30年としたものです。本業務段階のライフサイクルコストは50年を対象とします。
26	仕様書	II-2 (2)ア	「特殊な工法や特注品を避け」とありますが、「実施要項 3 概算工事費検討書の作成要領 (3) 概算工事費検討書の構成内容 ウ コスト縮減・最適化に向けた提案 (ア)」において、「施工方法の工夫」とあります。特殊な施工方法を避けた上で最適な施工方法を採用すると考えてよろしいでしょうか。	ご質疑の趣旨は、長期の修繕や部材調達面で支障となる特殊工法・特注品の使用を避ける旨と、コスト縮減・最適化に向けた施工方法の工夫とが両立するかの確認と理解します。ライフサイクルコスト縮減・運営最適化に資する場合は、メリットを明示のうえ特殊な工法・部材の提案を妨げません。
27	仕様書	II-2 (2) III-2 (3)	概略設計及び詳細設計での追加業務は記載の内容が全てと考えてよろしいでしょうか。	記載のみが追加業務の全てではありません。記載外の追加業務が発生した場合の費用負担は、両者協議のうえ決定します。
28	仕様書	II-2 (2)ウ	「既存杭の活用検討」とありますが、既存杭の構造耐力上の信頼性に対して設計者では担保できません。構造耐力上、活用しても問題ないという発注者様でのご判断を前提に設計を進めてもよろしいでしょうか。	発注者として既存杭の構造耐力上の安全性を保証する立場にはありません。設計者の判断により必要な調査等を含めて提案ください。

29	仕様書	II-2 (2)ウ	「既存図面と現況に相違があった場合の追加検討についても業務の範囲内とする。」とありますが、既設の地中埋設物に対する責任の所在は発注者が原則と考えます。上記の前提で設計を進めて宜しいでしょうか。	仕様書記載のとおりです。 地中埋設物は原則として地中障害物として避けて計画してください。地中埋設物の撤去を要する設計を提案する場合、その撤去工事費は総工事費上限額の範囲内とし、発注者による別途負担は行いません。 なお、既存杭の取扱いについては、本回答書 No.19 および No.28 のとおりとします。
30	仕様書	II-3 (3) III-2 (3)カ	「コンストラクション・マネージャー（以下「CM」という）との調整会議への参加」とありますが、管理技術者と意匠主任技術者はWEBを利用して出席する方法でもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
31	仕様書	II-6 (2)ウ	「住民説明会等における合意形成プロセスが所定の段階まで完了していること」とありますが、所定の段階のご想定をお教えください。	地域の関係団体から賛同を得た状態をもって、所定の段階の完了とみなします。
32	仕様書	III-2 (3)エ	「発注者から提供される現況測量図および残置地中構造物を含む現地の状況を確認し、設計と整合させるほか、残存するインフラ引き込み口や周辺外構との整合を図ること。」とありますが、残置地中埋設物に対する責任の所在は発注者が原則と考えます。上記の前提で設計を進めて宜しいでしょうか。	仕様書記載のとおりです。 提供情報と現況に相違があった場合の追加検討の取扱いは、本回答書 No.29 のとおりとします。なお、既存杭の取扱いについては、本回答書 No.19 および No.28 のとおりとします。
33	仕様書	III-3 (3)	「発注者から、軽微な設計条件の変更連絡や設計図書に関する軽微な変更指示を受けた際には、原則として発注者の指示に従うものとする。」とありますが、業務期間内の対応に限ると考えてよろしいでしょうか。	原則として業務期間内の対応に限ります。ただし、業務完了検査等で必要となる書類補正等については、業務期間後にも対応を要する場合があります。

34	仕様書	IV-1	<p>「本業務の各段階（概略設計完了時および詳細設計完了時）で算出する工事費」とありますが、官積算にて予算内であることを確認すると考えてよろしいでしょうか。</p> <p>また、工事入札での不調への対応は別途業務と考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>前段のご質問の趣旨は、積算手順の確認と理解します。各段階で算出する工事費は受託者が適切な算出により総工事費の上限額内に収めることを求めます。</p> <p>工事入札不調への対応については、原則として別途業務と考えています。</p> <p>なお、ここで記載している「予算」は「総工事費の上限額」とお読み替えください。</p>
35	様式集	様式 6	<p>様式 6 の各担当主任技術者の実績の記載において、構造と設備に関しては実績要件がないので、実施要領 II-1(9)ア・イに定められた実績を持たない場合は、空白としてよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
36	様式集	様式 7	<p>協力事務所調書に記載する協力事務所は、プロポーザル審査段階で確定している協力先を記載するものとし、受注後に業務の一部を委託する場合は、その都度発注者が定める再委託の書面による届出を行うことでよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
37	別紙 07	敷地関連 図面	<p>DWG や JWW 等の CAD データをいただくことは可能でしょうか。</p>	<p>解体設計図面の敷地関係図データを提供します。なお、当該データは本業務の遂行を目的とする限りで使用するものとし、第三者への提供・公表・公開等は禁止します。</p>

38	別紙 07	敷地関連 図面①	建築可能範囲①（約 1,050 m ² ライン）と建築可能範囲②（約 1,400 m ² ライン）の間に旧オイルタンクと旧浄化槽、発券機がありますが、新設建物を建築可能範囲①（約 1,050 m ² ライン）で計画する場合、残置可能と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、廃棄物処理法上の取扱いについては、別途、本回答書 No.19（既存杭の取扱い）に準じて整理することとします。
39	別紙 07	敷地関連 図面①	建築可能範囲①（約 1,050 m ² ライン）で計画する場合、駐車場の外構及び駐車に関する設備一式を残置の上継続利用と考えてもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
40	別紙 07	敷地関連 図面②-6	「1階土間コンクリートより下部は解体しない」と記載がありますが、外構において、撤去と記載のある樹木や石材、設備機器を除き、1FL より下部の舗装等含めて残置された状態にて、現在行われている解体工事は完了すると考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、撤去と記載のある樹木・石材・設備機器を除く外構の舗装等は残置の状態にて解体工事を完了します。
41	別紙 07	敷地関連 図面②-5	受水槽室における受水槽についても残置された状態にて、現在行われている解体工事は完了すると考えてよろしいでしょうか。	現時点では、受水槽本体は残置された状態で解体工事の完了を予定しています。 【参考3】解体図面_図番 43 風呂設備地下1階・1階機械室詳細図.pdf
42	別紙 07	敷地関連 図面④-2	調査期間が「平成10年度」と約30年前の資料になりますが、今後新しく調査される予定はありますでしょうか。調査される場合、別途業務と考えてよろしいでしょうか。	現時点でボーリング調査の実施予定はありません。
43	別紙 08	新施設の 機能および 運営区分表	「ふれあい機能 麦わら細工伝承館機能 麦わら細工製作体験（有料）」と記載がありますが、既設の麦わら細工伝承館における製作体験の年間利用者数と料金単価について教えていただけますでしょうか。	製作体験の年間利用者数は、把握していません。 料金単価は、1,500 円、800 円、500 円の3メニューとなります。