

令和8年6月26日

回答書

「仲崎邸」改修整備提案及び実施設計委託業務について、以下のとおり回答します。

質問項目	質問内容	回答
1	仲崎邸内部の現地見学をする機会を設けていただくことはできますか。	現地見学会を6月29日(月)14時～16時に実施します。 参加希望の方は6月26日(金)までに別添の「現地見学会参加申込書」を本課メール(kankobunka@city.setouchi.lg.jp)へご提出ください。 申込後、台風等による交通機関の乱れで参加が困難と場合は、別途ご相談ください。
2	審査員の構成を教えてください。	審査員は非公開です。
3	企画提案書は用紙サイズの指定がありますか。	A4及びA3でお願いします。
4	企画提案書のページ数の制限はありますか。	20ページ(表紙を含まない)を上限とします。
5	実施要領4.(7)及び(8)に定める参加資格について、2者以上の設計事務所による共同企業体(JV)又は共同提案による参加は可能でしょうか。 また、可能な場合、参加資格に定める実績については構成員の実績を合算して評価されるのか、それとも代表者が要件を満たす必要があるのかご教示ください。	共同企業体(JV)又は共同提案による参加は可能です。代表者が要件を満たしていることが条件とします。 なお、共同企業体(JV)又は共同提案をする業者は様式6会社概要のその他にその内容及び業者名を記入ください。
6	様式6「会社概要」について、法人ではない個人事業の建築設計事務所が応募する場合、「会社設立年月」「資本金」「株式上場の有無」等の記載欄はどのように記載すればよいでしょうか。	会社設立年月は開業された日を記載ください。 なお、個人事業者で記載できない欄は「-」を記載いただき、株式上場は無しに○をお願いします。 社員数は技術的な仕事に従事している

	また、「開業年月」等への読み替えが可能かご教示ください。 さらに社員数について技術系は技術的な仕事に従事している者であれば無資格者も計上してよろしいでしょうか。	方でしたら無資格者でも技術系で計上は可能です。
7	実施要領4.(8)に定める「指定文化財（建造物）又は登録有形文化財（建造物）の改修・整備実績」について、応募時に実績を証明する資料の提出は必要でしょうか。 必要な場合は、契約書の写しで足りるでしょうか。	業務実績調書（様式8）に列挙下さい。実績を証する資料の提出は必須ではありませんが、添付資料としてどのようなことを行ったのか分かる資料を添付いただくことは可能です。
8	当方には、民間所有ではあるものの登録有形文化財について、国庫補助事業又は地方公共団体補助事業として実施された保存修理・改修工事の設計及び監理実績があります。 このような実績については、本業務の参加資格（4.(7)）における「国又は地方公共団体が所有する建造物の改修・整備に係る設計業務または監理業務の受託実績」と同等の実績として取り扱うことは可能でしょうか。	本業務では、国又は地方公共団体から受託実績を評価します。そのため、民間所有（民間業者による発注）は実績として扱いません。
9	今回の企画提案の対象範囲は「1期のみ」でしょうか。それとも「2期まで含んだ全体」でしょうか。 1期、2期を合わせた全体を提案する場合、サ：参考見積書は提案上限額を超えない範囲で1期、2期に分けて計上すればよろしいでしょうか。	企画対象は2期まで含んだ全体となります。 1期・2期の合計総額が提案上限額を超えない範囲としてください。
10	対象施設の「現状図面（平面図・立面図・断面図）」のデータを参考資料として追加でご提示いただく事は可能でしょうか。	現況図面は現在ある配置図の他に、主屋の平面図のPDFデータがありますので、ホームページで公開します。 その他の現況図を作成していただくことも本業務に含まれております。

11	本施設の開業後の運営主体について、どのような手法を想定されていますでしょうか。（市による運営、指定管理者制度の導入、公募による民間事業者への貸付など）	運営主体等について現時点では決まっています。
12	市として想定されている「総工事費の予算規模」がございましたら、目安をご教示いただけますでしょうか。また、「1期と2期でそれぞれ別々に予算枠が設定されている」のでしょうか。「全体で一つの予算枠」として管理されているのでしょうか。予算の枠組みについてご教示ください。	現時点では、計画している予算額はありません。ただし、市全体での予算編成となりますので、調査により判明した現況等を考慮して設定していくことになる想定しています。
13	プロポーザル実施要領 8. 企画提案書等の提出 (2) ①業務実施体制回答書の様式をご教示ください。	様式5を修正したのでこちらを確認ください。
14	仲崎邸の図面（平面図、立面図、断面図など）はありますか。	項目10を参照ください。
15	審査項目の詳細な評価項目・基準があれば教えてください。	詳細な評価項目・基準は非公開となります。
16	企画提案書の記載項目をお示ください。	実施要領（2）の目的を達成できることが確認できる体制や実績、企画提案を記載ください。
17	現況平面図、配置図、過去改修図面等の既存資料は貸与いただけますでしょうか。また貸与可能な資料一覧をご教示ください。	項目10を参照ください。
18	主屋が登録有形文化財とのことですが、登録時調査報告書や文化財調査資料は貸与可能でしょうか。	受託者に必要に応じて貸与する想定です。
19	耐震診断実施にあたり、過去に耐震診断・構造調査等を実施した履歴があればご提示ください。	市へ寄贈されて以降、耐震診断は行っていません。また、それ以前は不明です。
20	耐震診断に伴う部分解体調査が必要	本業務で解体は想定しておりません。

	となった場合、その費用は別途協議対象と考えてよろしいでしょうか。	実施の中で必須となれば別途協議対象となります。
21	1 期工事で整備する飲食施設について、想定事業者や運営主体は決定しておりますでしょうか。 決定済みの場合は想定客席数・厨房規模をご教示ください。	項目11を参照ください。
22	1 期工事で整備する飲食施設について、厨房機器等の導入費用は概算工事費に含むものと考えてよろしいでしょうか。	厨房機器は、運営者が導入する想定です。
23	トイレ整備について、施設利用者専用を想定しているのか、公共トイレとして24 時間利用を想定しているのかご教示ください。	施設利用者専用を想定しています。
24	2 期工事範囲において宿泊機能を提案する場合、旅館業法対応まで含めて検討するものと考えてよろしいでしょうか。	仕様書⑤計画工程表の作成に記載する関連法令に該当します。業務では旅館業法の申請等の対応を含めた工程表の作成が必要になります。
25	上下水道、電気、ガス等のインフラについて既存図面及び容量資料は貸与可能でしょうか。	既存図面は配置図のみでインフラ関連の図面はありません。
26	空調設備については全館整備を想定しているのか、部分整備を想定しているのかご教示ください。	来館者・事業者が入る場所への整備を想定しています。 基本は全館整備を想定していますが、基本設計によって不要箇所が出てくる可能性はあります。
27	敷地南側隣地に駐車場があるようです。そこは当施設の来訪客が使用できますか？ 使用できない場合、駐車場はどこでしょうか？	南側隣地を駐車場として使用する許可を得ています。
28	概算工事費について発注者が想定する総事業費または上限額があればご教示ください。	項目12を参照ください。
29	1 期・2 期工事の予算配分について現時点で想定があればご教示くださ	項目12を参照ください。

	い。	
30	プレゼンテーションの持ち時間及び質疑応答時間をご教示ください。	プレゼンテーション時間は提案者の数で決定しますので、現時点では未定となります。
31	プレゼンテーション参加人数の制限はありますか。	定めていませんが、会場の都合で3名以内でお願いしたいと考えております。
32	スクリーン・プロジェクター等の使用可否をご教示ください。	スクリーン、プロジェクターは使用可能です。 HDMIは市で用意します。
33	数社JVでの参加は可能でしょうか。	項目5を参照ください。
34	審査委員会のメンバーをご教示ください。	項目2を参照ください。
35	実施要領において企画提案書（任意様式）の体裁に関する指定がありませんが、用紙サイズ（A4、A3等）や、表紙・目次を除く総ページ数に上限などの制限はありますか。	項目3及び4を参照ください。
36	実施要領の「8. (2) コ 企画提案書（任意様式）」において「追加資料を添付することも認める」とありますが、この追加資料（実績ポートフォリオやパース等）についても、提出部数は本体と同様に7部でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
37	7月27日(月)頃に予定されているプレゼンテーションについて、1社あたりの「発表時間」および「質疑応答時間」の目安を教えてください。また、当日はプロジェクター等の機材を使用したプレゼンテーションは可能でしょうか。	項目30及び32を参照ください。
38	7月27日(月)頃に予定されているプレゼンテーションについて、模型の持ち込みは可能でしょうか。	模型の持ち込みは可能です。

39	本業務において1期・2期に分割して概算工事費を算出することとなっていますが、市が想定している「改修工事費」全体の総予算、あるいは1期・2期それぞれの予算配分を目安（ターゲットコスト）があればご教示ください	項目12を参照ください。
40	本プロポーザルにおいて、共同企業体による参加は可能でしょうか。	項目5を参照ください。
41	配置図以外の既存図面はございますでしょうか。また、図面のDXF、DWGデータをご提供いただくことは可能でしょうか。	項目10を参照ください。
42	企画提案書について、任意様式と記載されていますが、書類サイズ及び枚数に制限はないという理解でよろしいでしょうか。	項目3及び4を参照ください。
43	1期工事で飲食施設とトイレの設計は設計者が自由に行うことが出来るのか否か？	市や地域と協議をし、建物の保存と活用のバランスが良い方法を検討していただきたいです。
44	1期工事の実施はいつごろの予定ですか？また工事予算は？	1期工事は予定としては令和9年度を予定していますが、予算の債務負担行為は行っていません。予算については、項目12を参照ください。
45	成果品として①提出図面で平面図・配置図以外に必要なものがありますか？	公共工事として発注するために必要な図面一式となります。
46	成果品としての③提出図面はどのような内容が必要か具体的に教えて欲しい	項目45を参照ください。
47	成果品としての④提出図面はどのようなものが必要か具体的に教えて欲しい	項目45を参照ください。
48	既存施設の確認申請、検査済証はありますか また、建築基準法上の用途は何でしょうか	既存施設の確認申請、検査済証はありません。 市へ寄贈されるまでは居宅として使用されていました。

49	既存平面図のCADデータもしくは間取りのわかる図面 はありますか	項目10を参照ください。
50	申請書などの建物情報がわかる資料、平面図以外の図面等がありますか	項目10を参照ください。
51	主屋以外の建築物は築何年程度でしょうか また、それらに対しても耐震診断は必要でしょうか	主屋と同時期であると想定されますが、正確な建築年は不明です。 全棟に対しての耐震診断を実施していただきます。
52	敷地内の庭や塀などに関しても改修範囲でしょうか	塀は老朽化が見られるため、調査の結果や基本設計によって改修対象と考えています。庭も基本設計によって必要であれば改修を検討します。
53	現状の利用人数、利用頻度、常駐職員の有無を教えてください	毎月週末に開館をしており、月20～30人程度になります。大型イベントを実施した際は、イベント期間の2週間程度で1000人ほどの来館がありました。 開館日は市職員1名が常駐しております。
54	改修後、利用頻度やスタッフの常駐などの変更は考えましょうか	本業務でご提示いただいた運用方法によって開館日、スタッフの人数等も変更する予定です。
55	工事予算をお教えてください	項目12を参照ください。
56	駐車場は南側の隣地を利用していると見受けられますが、改修後も変更はありませんでしょうか また、工事車両の駐車場も同様の土地を利用してもよいでしょうか	引き続き南側の駐車場利用を予定しております。 工事車両も同様の土地利用を想定しています。
57	改修後の具体的なプログラム(利用方法)の方針があれば教えてください	「仲崎邸の概要と改修方針」に記載のとおり1期工事は飲食店としての利用を想定しております。2期工事はそれを踏まえ、福岡地区の周遊人口を増やすために効果的な関係団体と協議しながら決定していく予定です。
58	現状はどのように法規制を守っていますか	現在は文化財保護法及び瀬戸内市景観

	るのでしょうか 国の登録有形文化財による法規制の緩和を受けたり、既存不適格建築物として登録されていますでしょうか	計画に基づく景観形成重点地区に該当することで保護しております。 文化財保護法に係り国登録文化財である主屋は外観の変更規模によっては届出の提出や規制があります。 また景観形成重点地区に該当しているため、設計内容によっては、工事の際に景観法に基づく手続きを行う必要が生じる可能性があります。
59	仲崎家住宅の平面図、断面図、立面図など基本的な図面を公開していただけないでしょうか。	項目10を参照ください。