

質問書に対する回答書

業務名：令和6年度 旧岩井レコード店・旧錦湯空き家改修工事設計業務委託

No	質問内容	回答
1	業務報酬は最高で税抜 850 万円とのことですが、最低限、保証される報酬はあるのでしょうか。また報酬を決定する基準等があれば、教えてください。	最終的な価格については、税抜 850 万円を上限とした予算の範囲内で選定業者と協議のうえ決定します。なお、最低限、保証される報酬や報酬を決定する基準等については設けておりません。
2	本業務の内容は基本計画及び実施設計となっているが、基本設計はどのような扱いになりますか。また、概算工事費算出予定の R6 年 11 月を基本計画完了時期と想定されていますか。	基本設計は、基本計画に含むものと考えてください。なお、基本計画の完了時期については、お見込みのとおりです。
3	旧岩井レコード店の「ホテル等」とありますが、ホテル以外の機能は何を想定されていますか。また、それが設計者の提案内容に含まれている場合、その運営方法等も提案の範囲に含まれますか。	本プロポーザルでは宿としての提案を求めますが、他の機能については実現可能性のある範囲で提案してください。また、運営方法の提案は含みません。
4	ホテル及び温浴施設の運営主体はどこですか。また、設計のどの段階で運営主体との事業計画等のすり合わせを予定していますか。	運営者は議会承認を経て決定予定です。運営形態を含めた事業計画については、設計事業者決定後、須崎市海のまちプロジェクト関係者と協議予定です。
5	「施設の特徴を生かした企画力」の提案を求められているが、企画としてギャラリーやカフェ、シェアオフィス等の提案をした場合、その事業の具体的な運営主体や収支計画等を示す必要はありますか。もしくは、プロポーザル段階ではあくまで施設の特徴を生かした実現可能性のある提案をすれば良いという理解でよろしいでしょうか。	本プロポーザルでは、事業の具体的な運営主体や収支計画等までは求めません。本プロポーザルでは、施設の特徴を生かした実現可能性のある提案を示してください。
6	「須崎縁日商店街ホテル」の運営方法や価格帯等のイメージがありましたら提供して下さい。	設計事業者決定後、須崎市海のまちプロジェクト関係者と協議予定です。
7	旧岩井レコードのホテルについて、一棟貸しを想定している場合、鍵の受け渡し等マネジメントのイメージ等についてご提示下さい。一棟貸しでない場合は何部屋（各何㎡程度）を想定されていますか。従業員数等についても想定ありましたら、ご提示ください。	設計事業者決定後、須崎市海のまちプロジェクト関係者と協議予定です。

No	質問内容	回答
8	岩井レコード店に現存するレコードや既存什器等はホテルで使用可能と考えて良いですか。レコードを開封して施設内で音源として利用する事等は可能ですか。	設計事業者決定後、須崎市海のまちプロジェクト関係者と協議予定です。
9	旧錦湯の立面図、断面図、展開図を提供して下さい。	旧錦湯は、平面図のみです。立面図・断面図・展開図は作成していません。
10	改修ではなく、一部増築または減築する事は可能ですか。	減築は可能ですが、新しい棟を作ることは想定していません。各施設を繋ぐ施設は可能と考えています。
11	本業務の委託期間は令和7年3月25日までとなっているが、令和7年4月1日改正予定の4号特例縮小との関係はどのようにお考えですか。(大規模修繕または大規模模様替えに該当する計画であった場合、現行法規では確認申請が不要であるが、着工または工事契約が4月1日以降となる場合は、法改正の対象となり、確認申請が必要となる等。)	大規模な模様替えに該当する場合は、建築確認が必要となります。
12	必要諸室等のリストがありましたら、提供下さい。	設計事業者決定後、須崎市海のまちプロジェクト関係者と協議予定です。
13	地質データ等の資料がありましたら、提供下さい。	木造2階建ての建物であれば、通常の基礎でよいと考えてください。
14	本業務で確認申請を提出する場合は、既存不適合調書の作成が必要と考えますが、当該建築物の増築、改築、修繕、模様替え、用途変更又は除却に係る工事の履歴はありますでしょうか。	工事の履歴は残っていません。
15	撤去解体予定の旧矢野邸は安全上、維持管理上の問題がクリアできた場合、地域コミュニティの場として一部または全体を残置可能ですか。	資材（木材等）の搬入を想定しているため、基本的には撤去解体が必要と考えていますが、提案内容によっては一部残置も可能と考えます。
16	旧矢野邸解体後のスペースは、錦湯の敷地として建築基準法上の一敷地として扱う事は可能ですか。	旧錦湯と一体の敷地として取り扱ってください。
17	残置予定の錦湯母屋は将来何かに利用するために残置を行うのか。または、その利用方法も本プロポーザルの提案範囲でしょうか。	母屋は、温浴施設に関連した施設整備を行い、一体的に利用できることが望ましいと考えています。利用方法については、本プロポーザルの提案に含みます。
18	計画地内に分棟で建っている残置予定の建物のうち、提案者が現地見学会で劣化損傷等が激しく改修が難しいと判断した一部の既存建物について、地域の景観に十分留配慮した上で改修と	本プロポーザルでは、既存建物の活用を前提としますが、提案内容によっては一部解体も可能と考えます。

No	質問内容	回答
	せず解体して新築する事は可能か。	
19	旧岩井レコード、旧錦湯のそれぞれの建物の築年数等の情報があれば共有下さい。	旧岩井レコード建築時期：昭和3年頃月日不詳 旧錦湯建築時期：昭和37年頃月日不詳
20	隣地境界、道路境界等に存在するCB塀等は隣地との共有物ではなく、本計画の計画地内に立っており（隣地との共有物ではない）、安全性の確認及び転倒防止または撤去等は本計画に含むと考えれば良いでしょうか。	敷地に隣接する塀は、本敷地内と考えてください。
21	旧錦湯西側及び南側の42条3項により1.35mセットバックしたみなし道路境界線にかかる工作物(CB塀等)を残置する事は可能でしょうか。	残置することはできないと考えてください。
22	プロポーザル作成要領2(1)用紙の大きさについて、「各課題・実績につきA3判1枚に・・・」とあるが、各課題・実績毎にA3判1枚、合計4枚と考えて相違ないでしょうか。	お見込みのとおりです。
23	旧岩井レコード東側の42条2項道路は、みなし道路境界線が保存対象のレコード店母屋にかかっているが、「既存不適格として壁面の後退を行わない」という選択は、行政主導の本計画において可能でしょうか。	本プロポーザルにおいては、後退を考えない提案としてください。
24	旧岩井レコード東側の42条2項道路は、みなし道路境界線が保存対象のレコード店母屋にかかっているが、壁面後退をする事により既存建物の外観が損なわれる可能性があるため、今後、42条3項道路への変更等の措置等は考えられますか。	変更等の措置は考えていません。
25	錦湯北側の道路は都市計画街路となっていますが、特筆して配慮すべきことがあれば教えてください。	ありません。
26	プロポーザル作成要領1(3)課題【C】に「コミュニティ広場（資材搬入車等駐車スペースを含む）」と記載がありますが、資材搬入車等とは何に使用する材の搬入車でしょうか？想定される車のサイズ等（軽トラック程度等）ありましたら、ご提示ください。	湯沸に木材を利用することを検討しており、木材利用が可能となった場合の搬入を予定しています。また、車のサイズは、1トン車を想定しています。
27	現地見学会で説明のあった、旧岩井レコードの既存店舗部を保存しギャラリーの様な機能として活用する場合、管理等は管理者が常駐し、事	設計事業者決定後、須崎市海のまちプロジェクト関係者と協議予定です。

No	質問内容	回答
	務室等の整備が必要と考えたら良いでしょうか。	
28	計画地は法 22 条地域に該当するが、延焼のおそれのある部分に該当する状態の良い既存外壁を既存不適格扱いで現状のまま保存する事は可能でしょうか。または、火災による延焼等の防止の観点から行政主導の計画であるため、法的に現状のまま保存可能であったとしても 22 条に基づいた措置をすべきでしょうか。	22 条地域の対処については、基本計画過程で検討していきます。
29	共同企業体による提案は可能でしょうか。また、共同企業体の代表者が参加資格要件(1)～(6)を満たす場合、構成員は(1)を満たさない者であっても良いでしょうか。	本プロポーザルは、共同企業体による参加は認めておりません。
30	2 億円程度（消費税等を含む）には、既存建物の解体、改修および新築工事、広場の整備、42 条による拡幅道路の舗装等、設計業務報酬までを含んだとして、十分な予算が当てられているように考える。何か特別事例を考慮しているか。また、什器・備品等は別途と考えて良いでしょうか。	湯沸設備に相当の費用がかかると想定しています。また、什器・備品等は事業費に含めません。
31	業務価格 850 万円（消費税等を除く）には、既存調査、耐震診断、測量、地質調査を含みますか。フィジビリティスタディやワークショップを行った場合の費用、確認申請手数料、その他申請業務に関わる手数料は含まないと考えて良いでしょうか。	委託費には、設計業務に必要な既存調査、耐震診断、測量、地質調査、ワークショップ等の費用を含みます。確認申請手数料は別途とします。
32	本計画の建築物は、高知県ひとにやさしいまちづくり条例における「国、地方公共団体等の施設」に分類されますか。	高知県ひとにやさしいまちづくり条例については、関係者と調整していく予定です。
33	旧岩井レコードの店舗はそのままギャラリーとして活用する件について、レコード展示の形態を十分に配慮した上で内装のやり換えは可能でしょうか。	設計事業者決定後、須崎市海のまちプロジェクト関係者と協議予定です。
34	旧岩井レコードの店頭に並んでいるレコード以外の在庫レコード等がありますでしょうか。	設計事業者決定後、須崎市海のまちプロジェクト関係者と協議予定です。
35	旧岩井レコード、旧錦湯共に耐震化が必要だと考えられますが構造計算のグレード等ありましたら指示頂けないでしょうか？それとも現行法規適合の強度で大丈夫でしょうか。	現行法規適合の強度で考えていますが、基本計画段階で検討します。

No	質問内容	回答
36	まちをひとつのホテルと見立て、滞在型・高付加価値型観光を目指す中、コンペ対象施設の運営者は決まっているでしょうか。また、どのような運営形態をお考えでしょうか。	運営者は議会承認を経て決定予定です。運営形態を含めた事業計画については、設計事業者決定後、須崎市海のまちプロジェクト関係者と協議予定です。
37	事業費（2億円程度）には宿泊施設に関わる設備（施錠システムやセキュリティシステム等）、また什器（ベット、椅子ほか備品等）は含まれるでしょうか。	例示の設備は事業費に含みます。また、什器・備品等は事業費に含めません。
38	一般的なコンペでみられる技術職員の配置やチーム構成に関する様式は無く、提出物としてはA3×4枚のみで仮に表紙を設けたとしても5枚構成となる書類を5部、提出と理解しましたが、間違いや勘違いはありませんでしょうか。	お見込みのとおりです。