

旧倉吉市国民宿舎グリーンスコーレせきがね設計及び運営事業に係る質問疑義回答票

令和4年5月25日時点

※下線部分：前回公表した以降の追加の質問質疑及び回答を示しています。

倉吉市生活産業部商工観光課

質問疑義事項						回答内容
No.	タイトル	資料名	ページ数	行数	内容	
1	運営管理者のJV	募集要項	P7	16行目	複数の事業所でもいいとは記載ありますが、何社以内とかの制限はありますか。	参加する事業者数の制限はありません。
2	設計監理者のJV	募集要項	P7	3行目	申込時点で3社JVで、その後、4社に変更若しくは2社に変更は可能ですか。	参加資格確認申請の受付後も参加事業者を変更することは可能です。 ただし、変更後も募集要項の参加資格要件を満たしていること及び「構成員等変更承諾願」を提出し、市が変更を認めた場合に限りです。
3	財務諸表等の提出	様式集	P10	No.7	様式I-8に添付する財務諸表について、有価証券報告書を印刷した場合、1期分150ページ程度となりますが、5期分全ての印刷が必要でしょうか。 決算短信であれば1期分30ページ程度ですが、決算短信の印刷でもよろしいでしょうか。	株式を証券取引所に上場している企業で決算短信を作成している事業者については、参加資格申請時に提出が必要な決算書類に代えて、決算短信の提出で可能です。また、CD-Rに保存した電子データでの提出を認めます。

					または、電子データを CD-R に保存し提出してはいけませんか。	
4	JV の名称	募集要項			アピールシート名称は仮と考えています。申込時（例）GS グループとかなの名称変更は可能ですか。	アピールシートの名称は仮称で参加可能です。参加資格確認申請時に正式名称でお申込みください。
5	共同体の構成について	募集要項	P6～7		デザイン監修的な立場な者が例えば「運營業務にあたる者」もしくは「その他の業務にあたる者」に入り、共同体を構成することは可能であるか。	お見込みのとおりです。 なお、この場合、「その他業務を行う者」として取り扱ってください。
6	隣接する簡易宿泊施設について	要求水準書	P10 P14	1 行目～ 27 行目～	解体後の「簡易宿泊施設」の利用について P10 では『事業者の提案』によると記述があり P14 の駐車場の項目では、解体予定地を利用し「普通自動車 30 台以上の収容可能な駐車場を整備すること」の記述があります。解体後の土地の利用方法について、今一度、明確な指示をお願いします。	解体する簡易宿泊施設の跡地も含めた事業地内に、普通自動車 30 台以上の駐車場、大型バス 3 台の駐車場、20 台以上の自転車等の駐輪場を確保することとし、それ以外の跡地部分は、事業者の提案により自由に利用できるものとします。
7	予定価格の金額について	要求水準書	P20	20 行目	建設工事予定価格の 833,750 千円の金額は、税込み又は税抜きかの明示をお願いします。併せて、今後金額の提示がある場合には、税込み又は税抜きの記載をお願いします。 関連して、現在の社会情勢の中で建設資材が高騰しております。設計時点で資材の高騰が認められた場合の『建	建設工事予定価格は消費税等を含みません。令和 4 年 6 月末時点で積算してください。 建設する建物のボリューム、新館の改修範囲、素材・工法等で工夫いただき、建設工事予定価格内で提案を行ってください。 なお、設計業務期間中に更に資材等

					設工事予定価格』の取り扱いについてご教示ください。	の高騰が認められた場合の建設工事予定価格の取扱いに関しては、受託事業者と別途協議します。
8	参加資格要件	様式集	P5	14行目	参加資格の要件について、「延床面積 500 m <sup>2</sup> 以上の建物の建築設計業務を行った実績を有する」事とありますが、基本設計の実績は認められないでしょうか。	基本設計又は実施設計の実績を取扱います。
9	提出図面について	様式集	P46	1行目	様式IV-26の計画図面等の中で(平面図、立面図)の記載がありますが、計画図面(等)の表現では内観、外観パース、模型など過剰な競争と費用負担が発生しますので、要求図面は平面図・立面図と限定的な要求にして頂きたいと思います。	計画図面等については平面図、立面図の提出は必須とし、それ以外の図面・イメージ図等については補足資料として提出可能とします。
10	事業のスケジュールについて	募集要項 要求水準書	P3 P20, P40	18行目 15行目 から	サウンディング調査時に市から頂いた「旧倉吉市国民宿舎グリーンスコアレせきがね再生プラン」のP15「8旧宿泊施設の再生スケジュール」に事業全体のスケジュールが示されていますが、現在の状況は既に大幅にずれ込んでいます。 そんな中で供用開始の令和7年4月1日に変更は見られませんが、この辺りのスケジュールについては今後	オープン時期の変更はありません。 なお、内覧会の実施の時点で供用開始として取り扱う予定です。 基本設計から実施設計までの時間短縮を図ることを一つの理由として、今回、DO方式を採用しています。設計期間に関しては、応募段階で運営事業者との意見交換及びボリュームスタディーレベルの設計ができていることを考慮し、基本設計2.5カ月、実施設計

					柔軟に対応して頂けるものでしょうか。 基本設計期間と実施設計期間について、それぞれの程度を考慮しておられますか。	4.5カ月を見込んでいます。
11	建設工事予定価格の上限について	要求水準書	P20	20行目	2022年4月1日以降に着工する、解体、改修工事を対象として施工業者は、工事の規模、請負金額にかかわらず、法令に基づき「アスベスト」の使用の有無の事前調査及び結果の電子報告を行う義務が発生します。この事について、予定価格に考慮されていますでしょうか。	考慮しています。
12	土地災害警戒区域について	要求水準書	P10	20行目から	(イ)防災性: d 「建物内外について災害時の避難動線を確保し、………緊急車両の動線や寄付きにも配慮すること。」の記載があります。当該敷地内は一部『土砂災害警戒区域』に掛かっております。また、前面道路は『土砂災害特別警戒区域』に入っています。この条件の中で、避難動線や緊急車両の動線・寄付き等を満足するように「本事業」で行うと解釈するものでしょうか。もしそうであるならば、「土砂災害警戒区域」に対する外構整	建物に対する敷地外の「土砂災害特別警戒区域」等からの影響に関しては、要求水準にある建設費の範囲内で可能な配慮を御提案ください。 なお、敷地に対する敷地外からの影響に関しては、土砂災害特別警戒区域等の原因となる土地の所管課と問題点を共有し、別途対応を検討します。

					備となればかなりの工事費が発生するものと考えられますが、如何でしょうか。	
13	質疑の回数について	募集要項	P10	11 行目から	募集スケジュール(予定)が示されていますが、マッチングによりグループが決まった後 具体的な作業に入る分けですが、提案書提出までにもう一度「質疑の受付及び回答」の機会を設けて頂けないでしょうか。	参加資格審査の後、参加資格のある事業者を対象として個別対話の機会を設定しておりますので、その機会に質問してください。
14	地盤調査について	要求水準書	P20	22 行目から	事前調査業務の中で「地盤調査」は事業者負担となっておりますが、市の方には現在どの程度の「地盤に関する資料」があるのでしょうか。本来、地盤調査は設計・監理業務とは別のもので、場合によっては「地盤調査費」が過剰な負担になる事も考えられますが？	地盤調査は本業務に含みます。
15	追加資料について	募集要項	P11	4 行目から	提案書の作成に際して、どんな内容の資料を公表して頂けるのでしょうか。 例えば、既設建物の建築・設備の図面、改修履歴及び CAD データ、ボーリングデータ、敷地図などです。	次の電子データに関して提供可能です。また、冊子に関しては閲覧可能です。 <b>【電子データ】</b> 既存新館及び本館図面 (PDF・JWW)、修理経過、設備調査概要 (エクセル) <b>【冊子】</b>

						本館設計図（電気設備）、新館設計図（電気設備・機械設備）
16	本館の原則解体について	要求水準書	P8	21 行目から	本館については原則解体との記載がありますが、「耐震補強」をしての再使用の可能性は全くないのでしょうか。	原則解体としていますが、設計事業者がノウハウを活用し、十分な耐震性能を確保した上で、再使用ができるのであれば、解体をしない提案も可能です。 なお、耐震補強後の LCC（ライフサイクルコスト）も考慮した計画としてください。
17	設計・工事監理費について	募集要項	P5	10 行目	設計・工事監理業務に係る対価には、確認申請料、構造計算適合判定料金は含まれるのでしょうか。また、耐震補強が可能な場合、「耐震補強評定料」の料金も含まれるのでしょうか。	お見込みのとおりです。
18	運営・維持管理の価格評価点について	審査基準書	P7	4 行目	（運営・維持管理）の価格評価点=各160点×{1-(当該提案価格/サービス対価の上限額)}×評価係数の式についてお尋ねします。 この式によると高得点を取得しようと思えば、当該提案価格が限りなく0円に近くかつ評価係数が1でないと成立しません。この事は、低価格である事と評価係数の内容の間で矛盾が生じませんか。	運営・維持管理の価格評価については、提案価格の妥当性（適切な事業を運営するのに過小な提案となっていないか、提案価格の実現性・継続性があるか等）を評価するために評価係数を設定しています。 なお、御提案の式は、0円で応募した事業者がいた場合、その他の応募事業者全員が0点となるため、採用できかねます。

					<p>提案審査に進んだ全応募者のうち、提案価格が最低であるものを1位とし、「運営・維持管理の価格評価点の満点160点を付与する」との記載があります。この事について提案価格がとにかく安ければ良いと言うことで、評価係数の内容は考慮しないということでしょうか。</p> <p>式は、<math>(160 \times \text{最低提示価格} / \text{当該提案価格}) \times \text{評価係数}</math> だと思いますが、如何でしょうか。</p>	<p>価格審査の下段に記載している事項は、設計・工事監理に関する価格評価に関する記載であり、運営・維持管理に関する記述を削除（「…価格評価点の満点（設計・工事監理：40点）を付与する。」）します。</p>
19	リスク分担表について	募集要項	P18	18行目から	<p>番号32の「施設損害」についてです。運営・維持管理者に対しての『引渡し前』とは運営期間終了時を示すものと思われませんが、その際にも「※3」の（設計・工事監理者と建設事業者がリスクを負担する。）の項目は、適用されるのでしょうか。</p>	<p>市への引き渡し及び運営事業者の管理前における施設損害についてのみ、工事監理事業者と建設事業者がリスクを負担するという意図です。</p>
20	資料提供	募集要項	P11	4行目	<p>構造計画、改修計画、解体計画を行うにあたり既存建物の図面の提供をお願いします。</p> <p>またCADデータの提供もお願いできないのでしょうか。</p>	<p>No.15を参照のこと。</p>
21	資料提供	募集要項	P11	4行目	<p>敷地の測量図はありますか、配置計画にあたり共通情報としての提供を</p>	<p>No.15を参照のこと。</p>

					お願いできないでしょうか？	
22	資料提供	募集要項	P11	4行目	石綿情報の提供をお願いします。またそれ以外の石綿調査は別途発注と考えるとよろしいでしょうか。本業務の場合業務の程度及びサンプリング数を提示していただけないでしょうか。	昨年度、石綿調査を実施しており、アスベスト含有物は確認されていません。なお、工事に必要な石綿調査に関しては、分析費用は倉吉市が別途負担しますが、分析結果の取りまとめ、報告書類の作成に関しては、本業務に含まれています。
23	工事予算	要求水準書	P20	20行目	工事予算が要求水準と近年の物価上昇を考えると低く感じます。増額することは可能でしょうか。	No.7を参照のこと。
24	設計期間	募集要項	P10	25～28行目	「働き方改革に配慮した公共建築設計業務委託のためのガイドライン」も出ている中、設計期間が発注規模を考えると短すぎると思います。現地調査、基本設計、実施設計、積算、各種申請業務を考えると設計期間の延長は可能でしょうか。	No.10を参照のこと。
25	本事業の基本方針について	要求水準書	P1 P7	25行目～最終行	<u>基本方針に本施設は、安心して寛ぐことのできる温泉施設とあります</u> ますが、 <u>本事業の土地が土砂災害特別警戒区域外でなく、一部区域内であることと、鳥取県建築基準法施工条例に基づく災害危険区域に隣接している土砂災害発生の危険が高い土地に、安心</u>	<u>No.12を参照のこと。</u> <u>当施設の利用者が安心して寛げるよう、設計及び運営の防災対策について提案してください。</u> <u>土砂災害についてはリスク分担表における不可抗力の事案となります。基本的に市がリスクを負担します。</u>



					<p>して寛ぐことはできないと思われま す。</p> <p>もし、土砂災害が本事業の土地まで 発生した場合、営業的にかんりの損失 を受けることとなります。よって、本 事業の土地は基本方針にそぐわない 土地に施設を建設することについて どのような考えをもっておられるの か。又は、具体的な対策があれば明示 していただくとともに、現在の状況の まま、土砂災害が前もって予見できる 本事業の土地及び隣接する道路に、本 事業を推進されて土砂災害が発生し た場合、本施設の営業的補償は、全額 倉吉市の負担として考えていいのか 伺いたい。</p>	
26	災害時避難計画等につい て	要求水準書	P10	20 行目 ～	<p>(2)(イ)d に建物内外の災害時の避 難動線の確保等、eに 災害時の「指 定避難所」としての指定予定等の記述 がありますが、当該敷地は、一部「土 砂災害特別警戒区域」と「土砂災害警 戒区域」内であり、建物は一部「土砂 災害警戒区域」内となっています。ま た、進入路(市道)も、一部「土砂災害 特別警戒区域」と「土砂災害警戒区域」</p>	<p>No.12 を参照のこと。</p> <p>敷地内の「土砂災害特別警戒区域」は 敷地外からの影響であり、建築物がこ の影響範囲外であれば対応不要です。</p> <p>進入路の「土砂災害特別警戒区域」の 整備は、今回の発注業務には含まれて いません。</p> <p>なお、進入路部分の「土砂災害特別警 戒区域」は、市による対応を前提とし</p>

					<p>内となっています。</p> <p><u>この条件に於いて、敷地内の「土砂災害特別警戒区域」部分の砂防工事等は要求水準の必要条件となりますでしょうか。</u></p> <p><u>また、進入路部分の「土砂災害特別警戒区域」は市側にて整備をさせていただく条件にて、避難動線の確保、緊急車両の寄付等を考えてよいでしょうか。</u></p>	<p><u>て、避難動線の確保、緊急車両の寄付等の提案を行ってください。</u></p>
27	温泉について	要求水準書	P8 P19	23 行目 ～ 24 行目 ～	<p><u>温泉について、P8 にイ(イ)「泉温 49.2 度(気温 25℃、加温・循環ろ過装置使用)」、P19 に(オ)b 「温泉水は適切な温度まで温度調整することを前提とし、必要な設備を設置すること。」と記載がありますが、泉温が 49.2 度であれば加温は必要ないと考えますし、P19 の「適切な温度まで温度調整をすることを前提とし」の記載は、泉温を下げることに理解してよろしいでしょうか。</u></p> <p><u>また、温泉水の量はどれくらいでしょうか。掛け流しができる湯量と考えるとよいでしょうか。</u></p>	<p><u>泉温「49.2℃」は源泉の湯温で、源泉からの配湯の結果、利用施設で「43℃(気温 25℃)」まで湯温が下がります。当然、冬場には更に湯温が下がるため、加温が必要となります。また、従前、温泉水を循環させており、加温装置により一定の温度に調節していました。</u></p> <p><u>なお、温泉水の量は約 100 l/min です。</u></p>
28	除雪業務について	要求水準書	P35	5 行目～	<p><u>事業者は、事業用地内において、冬</u></p>	<p><u>市道の除雪は市が実施します。</u></p>

				9行目	<p>季に除雪及び凍結防止策を行うことになっているが、事業用地内をいくら除雪しても、事業用地までの急な坂道になっている市道について、融雪装置を設置していただけるのか、又は機敏な除雪をしていただかない限り、宿泊者及び利用者が事業用地内にたどりつけないか、事業用地からでることができない事態が発生し、冬季営業にさしつかえることとなります。</p> <p>倉吉市として、近くの国道313号線から本事業用地までの道路の除雪対応を伺いたい。</p>	<p>事業者は、事業地内の除雪及び凍結防止策を実施してください。</p>
29	宿泊室の要求水準について	要求水準書	P9 P12	7行目 15行目	<p>P9 エ(ア)施設の規模 宿泊定員100名以上とする。P12 イ(イ)諸室計画・宿泊室は30室以上とすること。と記載があります。この条件のもと、解体後建設されると考えられる本館と改修が考えられる新館を合わせた計画と考えてよいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
30	諸室計画	要求水準書	P12	12行	<p>諸室計画の宿泊室の共通に「宿泊室は30室以上とすること。」とあるが「宿泊室+バリアフリー室=30室以上」なのか「宿泊室30室以上+バリアフリー室1室以上」なのか。</p>	<p>バリアフリー室を合わせて、宿泊室30室以上としてください。</p>

31	予定価格の金額について	要求水準書	P20	20 行目	建設工事予定価格の金額で、予定価格を算出するにあたり建設発注方法は、コスト及び工期がかからない、解体・改修・新築工事全ての一括発注での算出金額なのか、コスト及び工期がかかる分離発注なのか、発注方法等算出根拠を明示して、統一条件の元で算出する建設工事予定価格にしていたきたい。	建設発注方法は、一括発注方式を予定しています。
32	点数化の処理方法について	審査基準書	P3	22~23 行目	(3)イ 定性審査 「なお、点数化の際は、小数点第 2 位まで算定する。」と記載がありますが、算定方法の明示をお願いします。(小数点第 3 位以下を四捨五入 等)	定性審査の算出方法は、小数点第 3 位以下を切り捨てます。
33	運営・維持管理の価格評価点について	審査基準書	P7	4 行目～	運営・維持管理の価格評価点算出式について、記載されている式の場合、当該提案価格を 0 円にしないと 160 点を取得できないと思われます。式の修正が必要ではないでしょうか。	0 円の提案価格も可能です。
34	最優秀提案の選定	審査基準書	P 7	19 行目	「600 点を超える提案がない場合は、最優秀提案を選定しない。」とあるが、この場合は参加者全員が再度提案し直しなのか。またそうした時に事業スケジュールはどうなるか。	指定管理候補者の該当が無かったものとして、本事業の中止も含めて事業の見直しを行います。
35	敷地前面道路について	既存施設図			既存配置図で東側(山側)が駐車場	道路区域内です。

		面			(17台)となっているが、実際、この部分は道路なのか、敷地なのか。市の道路名検索では、道路となっていますが。市道:湯の関線 法42条1項1号	
36	既存施設情報の提供	募集要項	P2	10～	土地、建物の建設時の図面、現状の設備図、備品などの資料、増改築など維持管理の情報の提供・閲覧は可能でしょうか。電子データであればそちらの提供もお願いいたします。 PCB、アスベスト含有建材の使用の有無の資料も併せてお願いいたします。	No.15を参照のこと。
37	利用金額の想定	募集要項	P4	14	市で想定している宿泊利用金額はありますか。	ありません。
38	ヒアリング審査内容	募集要項	P13	22	審査発表方法についてパワーポイント使用など想定はありますか。また提出内容以外の追加資料を使っでの発表は可能でしょうか。	パワーポイント等のスライド資料の使用も可能ですが、提案書に記載のない追加提案を行うことはできません。 なお、詳細については、参加資格審査の結果通知後にお知らせします。
39	リスク分担表	募集要項	P18	14	32施設損害について、設計・監理者と建設事業者がリスク負担とありますが、引渡し前の工事目的物について生じた損害、その他工事の施工に関して生じた損害について設計・監理者と建設業者に負担が生じるとなっていますが、この記載はDBO方式の時の	No.19を参照のこと。

					<u>ものではないでしょうか。</u>	
40	リスク分担表	募集要項	P18	3	<u>21 施工不良を含む要求水準未達によるものも負担者が民間となっていますが、この記載は DBO 方式のものではないでしょうか。</u>	<u>No.19 を参照のこと。</u>
41	湯の湧出量	要求水準書	P8	24	<u>現温泉の湧出量、季節による変動、また当施設の湯の供給について各浴室の追い炊き、かけ流し状況についてご提示いただけないでしょうか。</u>	<u>No.27 を参照のこと。</u>
42	指定避難所	要求水準書	P10	22	<u>避難指定所として求められる性能について指定などありますか</u>	<u>災害対策基本法等を御確認ください。</u>
43	提案審査書類届出	様式集	P84	様式 IV - 26	<u>計画図面等にイメージパースなどを使用することは可能でしょうか。また、枚数に指定はありますか</u>	<u>計画図面等については平面図及び立面図については必須とし、その他については枚数制限なく補足資料として提案可能です。</u>
44	現地調査				<u>5/18 の見学会のほか、内部状況確認のため再度見学をお願いできないでしょうか。</u>	<u>随時、見学可能です。希望があれば、お問い合わせください。</u>
45	施設内什器、設備	要求水準書	P8	2	<u>厨房機器、食器類など現在施設内にある備品類は再利用できるものは再利用、それ以外の処分についても今回工事での処分でしょうか。大型冷蔵庫等の厨房機器類、また空調機等使用可能かどうかご提示いただけないでしょうか。</u>	<u>お見込みのとおりです。 什器備品については、事業者決定後、市とともに使用できる什器・備品についての選定を行います。不足する 3 万円以上の什器・備品については、市と協議の上、市の負担で整備します。 大型冷蔵庫等の厨房機器類、空調機</u>

						等の使用の可否に関しては、民間事業者から施設の返還があった時点で既に確認できない状況であったため、把握できていません。 なお、設置年数に関しては、説明会・現地見学会資料を御確認ください。
46	解体範囲				現状のお風呂は取壊しの範囲に含めて良いのか	お見込みのとおりです。
47	提案書の作成に関して	様式一覧及び作成上の留意事項	P5	6行目	様式の枚数が限られているが、イメージ図様式IV26の平面図がA3自由様式となっているが、枚数指定が無いので、そこへ複数枚で入れ込んで良いか。	お見込みのとおりです。
48	提出方法 CD-R 3枚の提出について。	様式一覧及び作成上の留意事項	P6	1～2行目	様式のフォーマットがワード・エクセルであり、指定するファイル形式となっていて、指定以外のファイル形式の場合はPDFとなっている。 事業計画書（ワード）も文字詰めが崩れる事を想定して、全てPDF変換をしたものをCD-Rに格納という形でも良いか。	お見込みのとおりです。
49	(イ)運営・維持管理業務に係る対価	募集要項	P5	13行目	378,000千円は本体価格（税抜き）でしょうか？	消費税及び地方消費税を含みます。
50	運営・維持管理 温泉利用の支障	別紙1リスク分担表	P18	38行目	△※1 一定の範囲まで民間事業者も負担する（P19に記載）とありま	民間事業者がリスクを負担する範囲については、選定後の優先事業者との

		(案)			<p>すが、具体的どのようなもので、いくらぐらいの金額をイメージされているのでしょうか？</p> <p>温泉の使用権に制限はありますか？当該施設に露天風呂も増設されれば当然、温泉の使用量が増えることが想定されます。</p>	<p>協議で決定します。想定としては、事業に大きな支障がでない範囲の支障については、民間負担とすることを想定しています。</p> <p>温泉の使用権の制限はありません。</p>
51	ク 事業期間終了時の要求水準	要求水準書	P7	5行目から8行目	<p>事業終了後2年間以内は建築物、建築設備等の修繕・更新が必要とならない状態を基準に引渡し時の状態について市と協議を行うこと。と記載がありますが、通常、厨房機器(加熱機器)の対応年数は7年間とされており、指定期間10年間を考慮すると、8年目に機器の更新が義務つけられているという認識でよろしいですか？また、その際、更新費用は工事費(要求水準書 P20 3 設計業務にかかる要求水準 (1) 総則 ウ建設予定価格の上限 建設工事予定価格)にて支払われることよろしいですか？</p>	<p>指定管理者の善良な維持管理のもと、主要な設備・機器の経年劣化による更新に関しては、市と協議の上、市が負担します。</p> <p>なお、少しでも長く使用できるよう、適切な維持管理に努めてください。</p>
52	駐車場	要求水準書	P14	27行目	<p>「隣接する土地(建物は解体予定)も利用し」と記載がありますが、現状有姿の玄関前の道路も今後も駐車スペースとして使用可能ですか？また、関</p>	<p>現在の駐車場は市道区域内のため、今後の使用は考えていません。</p> <p>また、関金温泉観光団地駐車場を従業員駐車場として利用することは可能</p>



					<p>金温泉観光団地駐車場（関金町関金宿1448.8）は従業員駐車場として利用可能でしょうか？</p>	<p>です。</p>
53	キ 利用料金	要求水準書	P37	2行目	<p>収支計画立案するにあたり、最重要項目になる為、可能な限り詳細に「市が定めた金額」をご教授下さい。例：<u>宿泊料金（特別室利用料金含む）、食事料金（夕食/朝食及び昼食や喫茶）、宴会料金、日帰り温泉利用料金、貴市主催による敬老会等利用での特別料理代金</u>等々。若しくは、各料金は提案事項ともなっているの、提案した料金を貴市にて承認して頂き、その料金が「市が定めた金額」となるのですか？</p>	<p>今回提案いただいた料金を基に、「市が定めた金額」を定めますので、募集提案時での料金設定については、制限なく提案を受け付けます。</p>
54	<u>（5）什器・備品関連業務</u> <u>ア什器・備品の選定</u>	要求水準書	P42	8行目	<p>「<u>什器・備品については3万円以上の一定期間継続使用する家具、電子機器等とする</u>」と記載がありますが、和室に設置される畳、テーブル、洋室に設置されるベッド、また、各部屋に設置されるであろう、ポット、茶器、テレビ、カーテン及び調度品等は貴市負担でよろしいですか？</p> <p>また、寝具（布団、枕等）をリースでなく、購入の場合、貴市よる負担で</p>	<p>No.45を参照のこと。</p> <p>一つの什器・備品につき3万円以上のものは、市と協議の上、市が負担します。寝具類については、市の負担とすることを想定していません。</p>

					すか？	
55	(5) 什器・備品関連業務 ア什器・備品の選定	要求水準書	P42	8行目	自主事業ではなく、食事等の提供業務に使用する食器、厨房小道具（鍋・釜・包丁・まな板等）の負担は貴市ですか？また、貴市の場合、選定期間は設計業務完了までですか？	No.45、No.54を参照のこと。
56	その他				現地説明において、施設に駐車していましたマイクロバスは貴市より運行上良好な状態で貸与していただけるのでしょうか？また、その他、業務上必要かつ、一定期間継続使用する車両ある場合、購入・リースを問わず、貴市によるご負担という認識でよろしいのでしょうか？	既存の設備で、市の所有物となっているものについては、本施設稼働後も使用可能とします。マイクロバスは廃車しますので、車両の導入については、事業者負担で行ってください。
57	その他				関金宿交差点等に設置されている旧「グリーンスコレセきがね」の看板は貴市にて撤去しいて頂けるのでしょうか？確認不足で恐縮ですが、他にも設置されている看板があれば同様です。	お見込みのとおりです。
58	設計・工事監理業務にあたる者の要件	募集要項	P 7	3行目	設計・工事監理業務にあたる者は2者以上のJVとし、代表者には本店要件、実績要件等ありますが、構成員には本店要件、実績要件等はないとの解釈で宜しいのでしょうか。	お見込みのとおりです。

59	維持管理業者資格要件	募集要項	P 7	17 行目	<p><u>ウ維持管理業務にあたる者の資格要件の中で事業者の責務を達成するために必要となる資格及び資格者を有する者であることと記載されています。具体的に必要な資格をご教示下さい。</u></p> <p><u>キュービクルがあれば電気主任技術者など必要ですが、できるだけ地元業者を使いたいと考えております。</u></p>	<p><u>施設を運営管理する際には、提案の中で導入する設備すべてについて、維持管理に必要な資格を有するものが行ってください。</u></p>
60	物価変動	募集要項	P 18	21 行目	<p><u>別紙 1 リスク分担表 (案) の中で物価変動についてはスライド条項を設けると記載されていますが、具体的なスライド条項案をご教示下さい。</u></p>	<p><u>倉吉市の標準約款で次のとおり規定しています。</u></p> <p><u>(賃金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更)</u></p> <p><u>第 25 条 発注者又は受注者は、工期内で請負契約締結の日から 12 月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により請負代金額が不相当となったと認めるときは、相手方に対して請負代金額の変更を請求することができる。</u></p> <p><u>2 発注者又は受注者は、前項の規定による請求があったときは、変動前残工事代金額 (請負代金額から当該請求時の出来形部分に相当する請負代金額を控除した額をいう。以下こ</u></p>

					<p><u>の条において同じ。)</u>と変動後残工事代金額(変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相当する額をいう。以下同じ。) との差額のうち変動前残工事代金額の1,000分の15を超える額につき、 <u>請負代金額の変更に応じなければならない。</u></p> <p>3 <u>変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、発注者が定め、受注者に通知する。</u></p> <p>4 <u>第1項の規定による請求は、この条の規定により請負代金額の変更を行った後再度行うことができる。この場合において、同項中「請負契約締結の日」とあるのは「直前のこの条に基づく請負代金額変更の基準とした日」とするものとする。</u></p> <p>5 <u>特別な要因により工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、請負代金額が不</u></p>
--	--	--	--	--	--

					<p><u>適当となったときは、発注者又は受注者は、前各項の規定によるほか、請負代金額の変更を請求することができる。</u></p> <p>6 <u>予期することのできない特別の事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、請負代金額が著しく不相当となったときは、発注者又は受注者は、前各項の規定にかかわらず、請負代金額の変更を請求することができる。</u></p> <p>7 <u>前2項の場合において、請負代金額の変更額については、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、発注者が定め、受注者に通知する。</u></p> <p>8 <u>第3項及び前項の協議開始の日については、発注者が受注者の意見を聴いて定め、受注者に通知しなければならない。ただし、発注者が第1項、第5項又は第6項の請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、</u></p>
--	--	--	--	--	---

						受注者は、協議開始の日を定め、発注者に通知することができる。
61	施設等の損傷	募集要項	P 18	35 行目	施設等の損傷について市の事由による施設の損傷以外は民間の負担と記載されています。新館を改修して運営する場合、空調等は更新が必要になると考えます。1 件当たりの金額上限なく修繕工事は指定管理者負担との解釈で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
62	温泉利用の支障	募集要項	P 18	38 行目	温泉の枯渇、泉量・泉質・温度の変動等による温泉利用の支障について一定の範囲まで民間事業者も負担すると記載されています。一定の範囲を具体的にご教示下さい。	事業運営に大きな損害が出ない範囲を想定しています。詳細は選定後、優先交渉権者と協議して決定します。
63	事業終了時の要求水準	要求水準書	P 7	4 行目	ク事業期間終了時の要求水準として少なくとも事業終了後 2 年以内は、建築物、建築設備等の修繕・更新が必要とならない状態を基準に引き渡すと記載されています。建替え部分については大きな修繕はないと思いますが新館改修部分については建設時の状況が分かりません。立会いで確認頂ければ、その後 2 年間の瑕疵担保責任はないと考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
64	簡易宿泊施設	要求水準書	P 10	1 行目	(エ) 隣接する簡易宿泊施設は解体	参加資格審査の結果通知後、追加資

					<p>することになっています。簡易宿泊施設の直近5年間程度の収支内訳書、図面、料金などをご教示下さい。</p>	<p>料として提供します。</p> <p>なお、料金等に関しては、ホームページ等をご覧ください。</p>
65	太陽光発電設備	要求水準書	P 17	1行目	<p>太陽光発電設備の設置を検討する記載があります。太陽光発電設備を設置することによる加点はありますか、また非常時の対応では太陽光発電設備があれば自家発電設備は設置しなく良いと考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>設計業務のコスト削減（ライフサイクルコストの削減）の項目で提案を行ってください。</p> <p>なお、太陽光発電設備を導入した場合の自家発電設備の設置については、事業者の提案によるものとします。</p>
66	建設価格	要求水準書	P 20	19行目	<p>建設工事予定価格の上限として833,750円の記載があります。この金額は消費税を含んだ金額でしょうか、また備品や什器は工事費に含まれるのでしょうか。ご教示下さい。</p>	<p>No.7、No.45、No.54、No.55を参照のこと。</p> <p>なお、備品・什器の整備費は工事費に含まれません。</p>
67	温泉設備	要求水準書	P 19	22行目	<p>源泉について、グリーンスコアレセキがね専有の源泉でしょうか他施設との共用でしょうか。共用の場合源泉使用料、設備のメンテナンス負担金等があるかご教示下さい。</p>	<p>No.27を参照のこと。</p> <p>専用です。</p> <p>なお、温泉配湯使用料は、1ℓあたり4,190円/月の負担が必要になります。</p>
68	保険	要求水準書	P 25	12行目	<p>第三者賠償責任保険の付保金額、範囲をご教示下さい。また、建物の所有者が倉吉市さんのため火災保険には入れません。費用のみの負担と考えて宜しいでしょうか。火災保険の種類をご教示下さい。</p>	<p>第三者損害責任保険の付保金額、範囲については事業者が行う提案内容を考慮し、選定後優先交渉権者と協議の上、決定します。火災保険について、市に属する建物については、市が加入します。それ以外の提案の中で加入が必</p>

						要と思われる設備がある場合、必要に応じて加入してください。
69	温浴施設運営業務	要求水準書	P41	ニ	ウ 温浴施設運営業務において、公共性を持たせた運営基準として、特に外国人観光客のタトゥーへの入浴受入れ可否に一定基準等の定めがあるのかご教示下さい。	定めはありません。事業者の提案とします。
70	温泉の湧出量	募集要項	P3	(エ)	温泉の湧出量はどれくらいでしょうか。また、湯楽里の湧出量についてご回答ください。	No.27、No.67を参照のこと。 なお、従前、温泉水は湯楽里と共用していました。本事業により本施設の専用になる計画です。
71	運営業務にあたる者の資格要件	〃	P7	19行目	設計・工事監理業務にあたる者は「本店を倉吉市内に設置していること」が要件ですが、運営業務にあたる者に「本店を倉吉市内に設置していること」を要件にしない理由について、説明願います。	基本的に地元事業者に配慮する視点で本事業に取り組んでいます。一方で地方自治法上、公共事業の発注にあたっては、費用対効果の観点から競争性を確保する必要があり、多様かつ有益な提案を得るため、一定数の事業者の参入による事業者間の競合が必要です。設計・工事監理業務については市内事業者で一定の事業者数が確保できるため、要件を設定しましたが、宿泊施設の運営事業者については、市内事業者のみでは事業者が確保できない可能性があることから、要件を設定しておりません。



72	運営を行う市内企業への優遇措置	審査基準書			設計・工事監理業務にあたる者は市内事業者に限定し、運営事業者は限定しないというのは不公正だと思います。運営事業者を市内事業者に限定しないのなら、市内事業者育成の観点から、審査基準において、市内事業者には何らかの優遇措置を講ずるべきではないでしょうか。	No.71 を参照のこと。 なお、提案書内の地域貢献の項目にてアピールしていただければ、地域経済への配慮の視点で審査されます。
73	成果連動型報酬制度の導入	募集要項	P.05	表5行目	成果指標は①～③のいずれかを想定されていますでしょうか。全てでしょうか。 それにより、審査時の評価に影響がある場合は、評価基準をご教示ください。	成果指標は①、②は必須とし、③その他については事業者の提案とします。審査時にサービスの向上の項目で、成果連動型報酬制度の導入に積極的に取り組んでいるかが評価基準となっています。
74	成果連動型報酬制度の導入	募集要項	P.05	表3行目	1%以上5%未満の提案により、審査時の評価への影響について、評価基準をご教示ください。	何%だから何点という設定はありません。提案時に各事業者の提案に対して相対的に判断します。
75	成果連動型報酬制度の導入	募集要項	P.05	表3行目	1%以上5%未満の提案は、事業期間一律を想定されていますでしょうか。年度毎でしょうか。	年度ごとに市と協議し設定するものとします。
76	サービス対価の上限額	募集要項	P.05	01行目	税抜きでしょうか。	税込みです。
77	利益金の納付	募集要項	P.05	11行目	成果報酬は4年目からですが、利益金の納付については初年度からという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
78	利益金の納付	募集要項	P.05	11行目	納付率(0%~100%)の提案は、事業期間一律を想定されていますでしょうか。年度毎でしょうか。	基本的に、事業期間一律を想定しています。

79	参加資格確認申請	募集要項	P.12	07行目	書留郵便による提出の場合、消印有効でしょうか。必着でしょうか。	必着です。
80	除雪業務	要求水準	P.35	03行目	除雪作業を行った過去実績について、ご教示ください。 (実施した日数や人員体制等)	年度により異なりますが、例年、数日程度です。
81	除雪業務	要求水準	P.35	03行目	除雪作業に必要なとなる備品(作業機器など)は、市からの貸出備品に含まれていますでしょうか。	原則、事業者側で準備してください。
82	什器・備品関連業務	要求水準	P.42	05行目	市から貸与される備品一覧をご教示ください。	No.45、No.54、No.55、No.66を参照のこと。
83	参加資格要件に関する調査	様式集	様式 1-6	表 No.5	法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書について、その3の3でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
84	参加資格要件に関する調査	様式集	様式 1-6	表 No.6	納税証明書(倉吉市税の滞納がないこと)について、倉吉市に所在地がない場合、提出はなしでしょうか。所在地がある市区町村の納税証明書の提出となりますでしょうか。	倉吉市に所在地がない場合は提出不要です。
85	参加資格要件に関する調査	様式集	様式 1-6	表 No.7	2021年度(2021年4月1日~2022年度3月31日)の決算が完了していない場合、2020年度より5ヶ年分の提出でよろしいでしょうか。	決算が完了している決算期より5ヶ年分を提出してください。
86	収支計画書	様式集	IV-24		税抜きでしょうか。	税込みです。
87	収支計画書	様式集	IV-24		[その他収支]-[租税公課]について、どのような内容を想定されていますでしょうか。預かり消費税については、この項に計上する認識でよろしいでしょうか。	租税公課については、消費税、自動車税、印紙税等を想定しています。消費税については、租税公課に計上してください。

88	収支計画書	様式集	IV-24		<u>[その他収支]-[諸会費]について、地域に対する負担金や会費などがありましたら、ご教示ください。</u>	<u>加入は任意ですが、関金温泉振興組合の年会費 18 万円があります。</u>
89	収支計画書	様式集	IV-24		<u>閉館前の事業収支について、様式IV-24のフォーマットに沿った形で、ご教示ください。(3ヶ年分)</u>	<u>民間事業者が自社の運営資料として作成したものであり、市での対応を想定しておりません。</u>
90	説明会時配布資料	資料 1			<u>資料 1 の見かたについて、宿泊客・休憩客・入浴客で重複はありませんでしょうか。※宿泊客が入浴を行った場合、宿泊客にのみカウントされる認識でよろしいでしょうか。</u>	<u>重複していません。</u>
91	説明会時配布資料	資料 1			<u>資料 1 の見かたについて、休憩客とは、どのような利用者をさしますでしょうか。※宿泊なし、入浴なしの法要 or レストラン or 宴会利用者でしょうか。</u>	<u>主に宿泊・入浴なしの宴会・会議等の利用者です。</u>
92	説明会時配布資料	資料 2			<u>宿泊客の属性について、日帰り・合宿・湯治・国内ファミリー、インバウンド等、内訳をご教示ください。(3ヶ年分)</u>	<u>内訳については不明であり、提示はできません。</u> <u>資料 2 については、施設を民間事業者に譲渡し、民間事業者が運営していた時代のものであり、市が運営に関与していなかったことから、勘定科目の詳細や内訳については、把握していません。</u>
93	説明会時配布資料	資料 2			<u>飲食の利用について、レストラン利用者数(宿泊・日帰り)、法要・宴会利用者数(宿泊・日帰り)について、内訳をご教示ください。(3ヶ年分)</u>	<u>No.92 を参照のこと。</u>

94	説明会時配布資料	資料 2			閉館前の客単価(施設毎：客室・レストラン・宴会・日帰り温泉など)について、ご教示ください。(3ヶ年分)	No.92 を参照のこと。
95	説明会時配布資料	資料 2			文字・数値がみえにくい箇所がありますので、データでいただくことはできますでしょうか。(特に平成元年度)	No.92 を参照のこと。 なお、スキャニングデータを提供します。
96	説明会時配布資料	資料 2			水光熱費の内訳をご教示ください。(3ヶ年分)	No.92 を参照のこと。
97	説明会時配布資料	資料 2			支払手数料の内訳をご教示ください。(3ヶ年分)	No.92 を参照のこと。
98	説明会時配布資料	資料 2			租税公課の内訳をご教示ください。(3ヶ年分)	No.92 を参照のこと。
99	説明会時配布資料	資料 2			装飾衛生費の内訳をご教示ください。(3ヶ年分)	No.92 を参照のこと。
100	説明会時配布資料	資料 2			施設使用料とはどのようなものでしょうか。	No.92 を参照のこと。
101	説明会時配布資料	資料 2			温泉使用料とは、入湯税をさしますでしょうか。入湯税額も合わせてご教示ください。	No.92 を参照のこと。
102	その他				閉館前の地域や関係団体との連携実績について、ご教示ください。なお、関金地域での協働など。	旧倉吉市国民宿舎グリーンスコレセきがね再生プラン P24-25 等を御確認ください。
103	構造資料	募集要項	P11	4 行目	追加資料の公表に、既存建物の構造図、地盤調査資料を追加資料として頂けないでしょうか。新館を残した場	No.15 を参照のこと。

					合、柱位置等どこにあるか、現地説明会で頂いた図面資料からは読み取れません。特に、本館と本館の境界です。	
104	敷地図	募集要項	P11	4行目	追加資料の公表に、敷地レベルのわかる敷地図を追加資料として頂けないでしょうか。	No.15を参照のこと。
105	その他				建築業者の選定方法について、ご教示ください。その際、地元企業等の条件等がありましたら、合わせてご教示ください。	市内の建築業者を対象とした公募型指名競争入札を予定しています。
106	その他				設計・工事監理業務に対する対価について、建築費用は含まれておりますでしょうか。	含まれていません。
107	その他				建築業者の選定方法について、運営事業者との連携や意見が反映される仕組みになっていますでしょうか。	No.105を参照のこと。 なお、倉吉市、工事事業者、工事監理事業者、運営事業者が連携して事業を推進する体制を構築します。