

東村滞在型観光創出事業 業務委託仕様書

1. 業務概要

(1) 委託業務名

東村滞在型観光創出事業

(2) 発注者

NPO 法人東村観光推進協議会

沖縄県国頭郡東村字平良 809 番地 1 理事長 渡久山 真一

(3) 事業の目的

東村滞在型観光創出の全体構想策定と宿泊拠点設置による北部東海岸エリアの観光消費額の拡大及び安定的な雇用を創出することを目的とする。

(4) 業務の条件

本仕様書は、東村滞在型観光創出事業における必要業務（全体構想策定、調査業務、宿泊施設の設計・施工及び観光プログラム開発構想業務をいうものとし、以下「本業務」という。）の委託に適用する。なお、業務上の要件及び設計における与条件については、東村滞在型観光創出事業業務委託プロポーザル募集要項（以下「募集要項」という。）を遵守し、東村観光振興計画を踏まえることとする。

(5) 履行期間

業務委託契約締結日から令和 6 年 3 月 31 日までとする

2. 本業務の仕様

(1) 管理技術者等の資格要件

- ①管理技術者は建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 2 条第 2 項に規定する一級建築士であること。
- ②専門分野を担当する主任技術者の資格要件は、原則として次に掲げるとおりとする。ただし、募集要項による同種業務、類似業務の実績がある者については、この限りではない。

ア. 建築（総合）

建築士法第 2 条第 2 項に規定する一級建築士を有する者であること。

イ. 建築（構造）

構造設計一級建築士を有する者であること。

ウ. 電気設備

設備設計一級建築士を有する者であること。

エ. 機械設備

設備設計一級建築士を有する者であること。

注：構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士の資格者は、国土交通大臣の登録を受けた登録講習機関が行う講習の課程を修了した通知書を受けた者、若しくは、構造設計一級建築士証又は設備設計一級建築士証の交付を受けた者であること。

(2) 本業務を受託した場合の業務の履行

受託者は、募集要項に基づき提出した業務実施体制により、本業務を履行するとともに、技術提案書における提案事項については、実現に向けて問題点を検討し、問題点がある場合は改善策の提案を行うなど、発注者の承諾を得て業務を遂行すること。

(3) 業務計画書の提出

受託者は、契約締結後速やかに、次に掲げる事項を記載した業務計画書を作成の上発注者に提出し、発注者の承認を得るものとする。

①業務概要

本業務の実施方針、成果品の内容及び部数

②業務工程

作業項目別工程計画、打合せ計画

③業務実施体制

組織計画（協力事務所、再委託を含めた体系図）、業務担当表、連絡体制、連絡先

④管理技術者（総括責任者）

氏名、生年月日、所属、役職、保有資格、実務経験及び手持ち業務

⑤主任技術者（主たる担当技術者）

氏名、生年月日、所属、役職、保有資格、実務経験及び手持ち業務

⑥担当技術者

担当分野、氏名、生年月日、所属、役職、保有資格、実務経験及び手持ち業務

⑦協力事務所及び再委託先

名称、代表者名、所在地、分担業務分野、協力を受ける理由及び内容、主たる担当技術者の氏名、生年月日、所属、役職、保有資格、実務経験及び手持ち業務

3. 本業務の内容

本業務は事業の目的に基づき、東村滞在型観光の実現をテーマとした構想提案及び技術提案を求め、最適な者を特定するプロポーザル方式の適用業務とする。内容は以下の通りとする。

(1) 滞在型観光の全体構想策定

東海岸エリアの東村滞在型観光を実現するための全体構想を策定すること。なお、策定する内容は以下の通りとする。また企画提案時においては仮説に基づく仮案として提出する。

- ①東村（北部東海岸エリア）での滞在型観光の実現に向けたターゲット及びターゲット向けの観光コンセプトを明確にすること
- ②東村（北部東海岸エリア）での滞在型観光の目指すべきビジョンをイメージ図と合わせて作成すること
- ③観光コンセプト、観光ビジョンと連動した滞在拠点としての宿泊施設の基本コンセプト、配置・イメージ図、平面図を掲載すること
- ④東村（北部東海岸エリア）での滞在型観光の実現観光プログラム開発に向けた基本方針を記載すること

(2) 宿泊施設の設計・施工

①調査業務

敷地の条件を踏まえて、東村（北部東海岸エリア）の現状及び将来的な来訪者動向調査をとりまとめ、滞在型観光ビジョンに基づく宿泊施設の規模、客室タイプ・種類に関する調査結果を報告する。

②設計業務

全体構想及び宿泊施設の基本コンセプト、配置・イメージ図、平面図に基づき、検討を行い実施する。なお、業務は平成31年国土交通省告示第98号、別添一第1項及び第2項に掲げるもので範囲は以下の通りとし、業務内容については別紙1の通りとする。

- ア. 建築（総合）基本設計（情報収集・準備、条件検討、比較検討、各種計画設計）
- イ. 基本設計図書作成（建築（構造）基本設計、電気設備基本設計、機械設備基本設計）
- ウ. 工事費の検討
- エ. 各種検討・手続き

③施工業務

- ア. 施設の場所 東村平良
- イ. 敷地の面積 2,866 m²
- ウ. 用途地域及び地区の指定 指定なし
- エ. 敷地の現状 別紙2の通り
- オ. 施設・施工条件

・調査業務等を踏まえ最終的な確定とするが、客室数は20室程度にて最大利用者数は30名～40

名程度の規模の施設とする

- ・ワーケーション等が可能な共用施設及びリネン類等宿泊者用備品の格納場所、職員の待機スペース、キッチンスペースなども設置する
- ・その他、基本コンセプトに基づく特徴的な施設設計を行う
- ・施設の主要構造について指定条件はないが、関係法令に適合したもので工期が最大限短縮出来る施設構造とする
- ・施設の敷地に関する整地及び提案内容に基づく外構工事、駐車スペースの整備まで実施する
- ・施工期間は、令和5年度中の完成を目標とする。

(3) 観光プログラム開発構想

東村の観光関連事業者の現状を整理し、令和6年度以降の観光プログラム開発に向けた基本方針の策定及び具体的観光コンテンツ構想を策定すること。

(4) 打合せ及び記録等

次の時期に行い、受託者は速やかに記録を作成し、次回打合せ時までに検討結果資料等を添えて発注者に提出すること。

- ①各業務着手前
- ②定例打合せ（2週間に1度程度を基本とする）
- ③その他発注者又は管理技術者が必要と認めた時

4. 企画提案

(1) 提出内容

本業務の履行に必要な見積と3. 本業務の内容に基づく提案内容を20ページ以内にまとめて提出することとし、実施スケジュール及び業務実施体制を含めて提案すること。

(2) 予算額

¥172,000,000(税込)

(3) その他

企画提案時においては3. 本業務の内容に基づく内容及び業務実施体制については仮案の部分が含まれることを許容する。その際は、業務締結後、見積の範囲内でかつ、大幅な変更にあたらなないと発注者が判断した場合のみ企画内容の調整を行うものとする。

7. 成果品と納品方法

(1) 成果品

- ・東村滞在型観光全体構想（観光コンテンツプログラム構想含む）
- ・宿泊施設設置調査業務報告書
- ・宿泊施設及び敷地内施設に関する設計図
- ・設計図に基づく施工物

(2) 納品場所・方法

宿泊施設及び敷地内施設については指定の場所に施工することとし、その他の成果品については発注者と協議の上、業務締結時に決定する

以上

【別紙1】基本設計業務内容

1. 建築（総合）基本設計

（1）情報収集・準備

- ①発注者により設定された条件の把握（観光振興計画等）
- ②現地調査等（敷地、周辺環境等）
- ③類似事例調査
- ④関係法令調査
- ⑤業務スケジュールの設定
- ⑥各種打合せ

（2）条件設定

- ①設計条件の設定（要求性能、法令等の制約条件、工事予算、工事期間等）
- ②設計方針の設定（設計理念、仕様等）

（3）比較検討

- ①性能面からの機能・形態検討
- ②設計理念・意匠上の検討
- ③概算工事費の検討
- ④施工性の検討
- ⑤仕様、使用材料、構造方式、設備方式等の総合的検討

（4）各種計画設計

- ①施設配置計画の作成
- ②空間構成計画の作成
- ③平面・断面計画の作成
- ④設計数量及び概算工事費の算出
- ⑤外構計画の作成
- ⑥関係機関等との法令等チェック表の作成

2. 建築（構造）基本設計

（1）情報収集・準備

- ①発注者により設定された条件の把握
- ②現地調査（地盤・地質条件、近隣環境等）
- ③関係法令調査
- ④業務スケジュールの設定
- ⑤各種打合せ

（2）条件設定

- ①設計条件の設定（要求性能、立地制約条件等）
- ②安全性能の設定（積載荷重、風荷重、地震荷重）
- ③設計方針の設定（設計理念、構造仕様等）

（3）比較検討

- ①免震構造種別の検討
- ②免震装置の検討
- ③工事費の検討
- ④施工性の検討

（4）構造計画設計

- ①構造計画（試設計による解析、構造システム、仕様概略設計）
- ②設計数量の算出

- ③設定条件への適合性の確認
- ④各種計画設計との調整

3. 電気設備基本設計

(1) 情報収集・準備

- ①発注者により設定された条件の把握
- ②現地調査（現地状況、電力・電話等の関連施設等）
- ③関係法令調査
- ④業務スケジュールの設定
- ⑤各種打合せ

(2) 条件設定

- ①設計条件の設定（要求性能、法令等制約条件等）
- ②設計方針の設定（設計理念、仕様、使用機器の設置場所等）

(3) 比較検討

- ①設備種別の検討
- ②使用機器等の検討
- ③工事費の検討
- ④施工性の検討
- ⑤維持管理コスト及び管理上の課題検討

(4) 電気設備計画設計

- ①各種電気設備計画（電力、照明、非常用発電等）
- ②情報・通信設備計画
- ③設定条件への適合性の確認（省エネ、地球温暖化、非常時対応等）
- ④設計数量の算出
- ⑤各種計画設計との調整

4. 給排水衛生設備基本設計

(1) 情報収集・準備

- ①発注者により設定された条件の把握
- ②現地調査（現地状況、給・排水、ガス等の関連施設等）
- ③関係法令調査
- ④業務スケジュールの設定
- ⑤各種打合せ

(2) 条件設定

- ①設計条件の設定（要求性能、法令等制約条件等）
- ②設計方針の設定（設計理念、仕様、使用機器の設置場所等）

(3) 比較検討

- ①設備種別の検討
- ②使用機器等の検討
- ③工事費の検討
- ④施工性の検討
- ⑤維持管理コスト及び管理上の課題検討

(4) 給排水衛生設備計画設計

- ①給排水設備計画（平時、非常時等貯水計画含む）
- ②設定条件への適合性の確認
- ③設計数量の算出

④各種計画設計との調整

5. 空調換気設備基本設計

(1) 情報収集・準備

- ①発注者により設定された条件の把握
- ②現地調査（現地状況、給・排水・ガス等の関連施設等）
- ③関係法令調査
- ④業務スケジュールの設定
- ⑤各種打合せ

(2) 条件設定

- ①設計条件の設定（要求性能、法令等制約条件等）
- ②設計方針の設定（設計理念、仕様、使用機器の設置場所等）

(3) 比較検討

- ①設備種別の検討
- ②使用機器等の検討
- ③工事費の検討
- ④施工性の検討
- ⑤維持管理コスト及び管理上の課題検討

(4) 空調換気設備計画設計

- ①空調設備計画
- ②換気設備計画
- ③特殊設備計画
- ④設計数量の算出
- ⑤各種計画設計との調整

【別紙2 敷地の現状】



(総面積2,866m²)

