

「里山リゾート須木（仮称）」観光拠点施設

基本設計等業務委託仕様書

令和 7 年 10 月

小林市 経済建設部 商工観光課

1 総則

- (1) この仕様書は、「里山リゾート須木（仮称）」観光拠点施設基本設計等業務委託（以下「本業務」という。）に適用する。
- (2) 本業務の実施にあたっては、この仕様書、契約書及び監督職員の指示に従うものとする。
- (3) 本業務の実施にあたっては、関連する法令等を遵守しなければならない。
- (4) 受注者は、本業務に関するすべての情報について、発注者の許可なく外部に漏らしたり、転用したりしてはならない。
- (5) 本業務の全部を一括して第三者に委任し、もしくは請け負わせることはできない。ただし、発注者と受注者の協議の上、本業務の履行についてより合理的かつ効果的と判断できる場合においては、本業務の一部を第三者に委任、または請け負わせることができる。
- (6) 本業務を実施する上で文献その他の資料を引用した場合は、その文献、名を明記するものとする。
- (7) 本業務の履行期間については、契約の日から令和10年3月末までとする。
- (8) 本業務の実施に当たって不明な点または疑義が生じた場合は、速やかに監督職員の指示を受けるものとする。
- (9) 本業務の履行期間について、以下の場合には履行期間を翌年度へ繰り越すことがある。
 - ①業務において不測の事態が生じ、年度内での完了が困難と判断された場合に契約期間を延長し、業務契約期間を翌年度へ繰り越すものとする。それに伴う具体的なスケジュールや履行条件は、発注者と受注者間で別途書面にて合意を形成するものとする。

2 業務の目的

須木地区は宮崎県小林市北東部に位置し、現状で須木地区人口は1,264人、世帯数757戸であり、人口減少・高齢化が進行し、後継者不足による地場産業など地域経済の低迷や空き家の増加といった課題が顕在化している。一方で、山林に囲まれた豊かな自然環境、伝統文化、地元農産物など、観光資源としてのポテンシャルが高く、特に小野湖（綾南ダム）や体験型観光といった須木独自の地域資源を活用した地域活性化が求められている。

本事業では、地域特性を最大限に活かした「宿泊・体験・交流・防災」の機能を併せ持つ観光拠点施設とし、宿泊施設・直売所・レストラン・交流スペースの

新設及びすきむらんど温泉かじかの湯と連携をすることで、魅力あるまちづくりの活性化を確立するため、以下の取組を実現できる基本構想及び基本設計等の策定を目的とする。

- (1) 地域への観光客（インバウンド含む）誘致（滞在時間の延伸）
- (2) 地域人材の活躍機会の創出、地元雇用の創出
- (3) 地場産業との連携による経済波及効果（地域経済の循環促進）
- (4) 若者・移住者の呼び込み基盤の整備
- (5) 農家民泊の誘客（修学旅行・ファミリー層）
- (6) 災害時に住民が安心して避難できる施設機能の整備

3 業務の内容

本業務の内容は、次のとおりとする。

- (1) 名称 「里山リゾート須木（仮称）」観光拠点施設基本設計等業務委託
- (2) 観光拠点施設「里山リゾート須木（仮称）」の基本設計等業務
※建築意匠・構造・設備・外構等を範囲とする。
 - ①客室は10室程度
 - ②全室簡易キッチンや入浴施設、施設内外等の空間演出により付加価値を向上させるデザイン設計
 - ③地元食材を使った食事の提供（レストラン）
 - ④直売所：地場産品（栗・柚子・須木米・自家製野菜他）、加工品（すきブランド・焼酎他）
 - ⑤都市住民や地元住民がふれあう多目的交流スペース（空間演出）
 - ⑥スポーツ合宿受入対応可能施設
 - ⑦インバウンドへの対応（多言語化等）
 - ⑧すきむらんど温泉かじかの湯との連携（誘客促進）
 - ⑨ワーケーション対応スペース（Wi-Fi完備）※個室又は専用スペース
 - ⑩防災機能（住民避難所機能）※要求する性能；収容可能人数80人以上、非常用発電機（72時間対応）
- (3) 地域への経済波及効果及び持続可能性に向けた基本計画構想
 - ①宿泊施設整備により、滞在型観光の延伸につながり、観光消費額の増加
 - ②観光客数の増加
 - ③地元産業支援：地場産品販売、農林業体験プログラム、水上体験等
 - ④雇用創出：常勤スタッフ、季節雇用・体験講師、地元連携事業
 - ⑤空き家対策・移住支援：体験型滞在から定住促進への導線整備

- ⑥災害時の簡易宿泊可能な避難場所、または防災拠点としての活用
- ⑦施設運営主体との連携：業務オペレーションを考慮した計画
- ⑧省エネ設計・環境への配慮（再生エネルギー、防災兼用設計等）
- ⑨茅葺きの宿るかや古材の再活用及び宮崎県産材の活用計画

(4) デザインビルド方式導入検討支援

本事業を実施設計・建設一体的に行うDB（Design-Build）方式により実施する前提に基づき、民間事業者の創意工夫を最大限に引き出すための基礎的検討を行い、発注者支援に資すること。具体的には、施設のライフサイクルコスト（LCC）縮減に配慮した設計要件の検討及びDB事業者選定に必要な概算事業費の算定、DB事業者へのプランニング業務に関する支援を含むものとする。

(5) 拠点整備検討プロジェクトチーム（行政、住民参加）の進行をファシリテータとして支援する。

その他関係者説明用資料の作成を支援すること。

(6) 概算年間収支計画、収支シミュレーションを作成すること。

(7) 「里山リゾート須木（仮称）」の概算事業費（実施設計費及び建設費を含む）を示すこと。

(8) その他

- ①施設内容には、須木地区の立地を活かし、かつ「里山リゾート須木（仮称）」を活用した、より誘客効果が期待できる魅力を付加する独自の提案（デザイン性、地域貢献、収支妥当性、持続可能性など）を盛り込むこと。

※誘客促進施策の構想（誘客等の仕掛けづくり）を示すこと

- ②その他法令及び条例に準拠した施設内容とすること。

- ③須木地区の観光拠点施設基本設計等の策定に当たり、拠点整備検討プロジェクト（地元・関係者）の意見を聴取、調査した上で実施すること。

(9) 履行期間

令和7年11月中旬～令和10年3月末（約3か年を予定）

(10) 委託上限額

40,000,000円（3か年総額）

- ①令和7年度：20,000,000円（上限額）

- ②令和8年度：10,000,000円（本件に係る予算議決後に単年度契約）

- ③令和9年度：10,000,000円（本件に係る予算議決後に単年度契約）

上記金額（消費税及び地方消費税を含む）の範囲内とする。

*履行期間については、令和7年11月から令和10年3月（約3か年）

*各年度の業務範囲及び業務出来高により、各年度の支払変更も可。
あくまでも3か年上限額が40,000,000円とする。

(11) 成果品のとりまとめ

上記(1)～(9)策定に伴い、下記のとおりとりまとめる。

- ①「里山リゾート須木（仮称）」観光拠点施設基本構想図書一式
- ②「里山リゾート須木（仮称）」観光拠点施設基本設計図書一式
*配置図・平面・立面・断面・仕様書・概算工事費内訳
- ③「里山リゾート須木（仮称）」観光拠点施設のイメージ図（完成予想パース）」（任意様式）
- ④「レイアウト図（平面図）」（任意様式）
- ⑤観光誘客方針の策定
- ⑥概算年間営業収支計画、収支シミュレーション作成
- ⑦デザインビルド方式導入に向けた基礎的検討資料
- ⑧「調査データ集」任意
- ⑨「その他参考資料」

※納品期限：令和8年3月16日（月）とする。ただし、年度内に拠点整備検討プロジェクトの合意が得られない場合は、出来高による納品とし最終成果品の納品については、協議の上で決定する。

(12) 成果品

成果品の提出部数は、次のとおりとする。電子媒体は、成果品に応じてPDFを基本とし、CD-RまたはDVD-Rに書き込みの上、提出すること。

	成果品	形式	提出部数
①	「里山リゾート須木（仮称）」観光拠点施設基本構想 図書一式	電子媒体 製本（紙）	1部 5部
②	「里山リゾート須木（仮称）」観光拠点施設基本設計図書一式	電子媒体 製本（紙）	1部 5部
③	「里山リゾート須木（仮称）」観光拠点施設のイメージ図（完成予想パース）」	電子媒体	1部
④	「レイアウト図（平面図）」（任意様式）	電子媒体	1部
⑤	観光誘客方針)	電子媒体	1部
⑥	概算年間営業収支計画、収支シミュレーション	電子媒体	1部
⑦	デザインビルド方式導入に向けた基礎的検討	電子媒体	1部

	討資料)		
⑧	「調査データ集」、「その他参考資料」	電子媒体	1 部

※成果品のファイル形式については、個別に指定するものとする。