

小豆島ふるさと村再整備事業
(宿泊ゾーン)
業務要求水準書

令和7年9月5日
小豆島町

目次

1. 業務要求水準書の位置付け	1
2. 本事業の提案に関する業務要求水準	2
(1) 事業全般の要件	2
(2) 施設の要件	2
(3) 設計・建設に関する要件	4
(4) 維持管理・運營業務に関する要件	5
(5) その他の基本要件	6
(6) 関係法令一覧	7

1. 業務要求水準書の位置付け

小豆島町（以下「町」という。）は、小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）募集要項（付属資料を含み、以下「募集要項等」という。）に基づき、宿泊施設等の設計・建設・運営管理に対し、民間事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ等を積極的に活用し、利用者のニーズに応じた柔軟なサービスと効率的な運営を目指すこととしている。

- ① 小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）業務要求水準書（以下「本書」という。）は、設計業務、及び建設工事業務・運営管理業務等を一括して遂行する事業者を公募型プロポーザル方式で選定するにあたり、本事業に応募する者に交付するものである。
- ② 本書は、本事業に関する基本的な事項のほか、各業務に関して、町が要求する最低水準を示すものであり、民間事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ等の活用により、本書の内容を上回る水準を確保できる場合は、民間事業者からの提案を制限するものではない。
- ③ 本書において使用する用語の定義は、本書において規定するほか、募集要項等において定められた用語の定義とする。

2. 本事業の提案に関する業務要求水準

(1) 事業全般の要件

事業全般の提案に当たっては、以下に記載する条件に沿った提案とすること。

- ① 小豆島町の総合戦略及び小豆島観光ビジョンを参酌した計画であること。
- ② 小豆島ふるさと村全体整備基本計画（以下「基本計画」という。）において「宿泊ゾーン」として位置付けられていることから、その考えに合致し、景観に配慮した質の高いデザイン性を持ち、魅力ある空間を創出できる計画とすること。
- ③ 小豆島は、国際認証団体グリーンディステーションズの「世界の持続可能な観光地アワード」にてシルバーアワードを受賞しており、「持続可能な観光」に資するとともに環境に配慮した計画であること。
- ④ 雇用の創出や周辺事業者等への経済効果が期待できる提案とすること。
- ⑤ 小豆島ふるさと村内における他事業者等との連携や全体の一体感創出に寄与すること。（小豆島ふるさと村内の他事業を妨げる内容ではないこと）

(2) 施設の要件

本施設に求められる主な要件は次のとおりである。これらを前提に、応募者は柔軟な発想かつ合理的な企画提案を行うものとする。

- ① 宿泊施設の整備・運営
- ② 周辺施設（駐車場、敷地内通路）の整備・運営
- ③ 周辺環境の整備・運営

1) 施設計画全般に関する要件

- ① 事業者が整備する施設の棟数や規模は、事業者の提案に委ねるが、その提案内容が建築基準法、その他法令に合致しているか否かについて、企画提案書を提出する前から関係機関と事前協議を開始し、企画提案書において、その協議状況について報告すること。
- ② 消防水利等の有無・規模・位置等については、関係機関と協議の上、指導に従うこと。
- ③ 給水管・敷地内の排水計画（敷地内の取り扱い等含む。）については、関係機関と調整を行うこと。
- ④ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染等により近隣環境を損なう恐れがないこと。
- ⑤ 建物外観や看板・サイン等は、周辺の景観に配慮すること。
- ⑥ すべての利用者が、安全・安心に利用できる配置・平面計画とすること。
- ⑦ 各施設の運営時間等の相違による動線の確保に配慮した計画とすること。
- ⑧ 可能な範囲でバリアフリー、ユニバーサルデザイン、環境、防災等に配慮した計画とすること。
- ⑨ 積極的な緑化や省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入等に努めること。
- ⑩ 公共交通機関と連携を図り、宿泊施設等利用者の利便を図ること。

⑪ 以下用途に該当しないこと。

ア 政治的又は宗教的用途

イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業（ただし第 1 項第 5 号は除く）、同条第 5 項及び第 6 項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する用途

ウ 青少年に有害な影響を与える興業、物販、サービスの用途

エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途

オ 公序良俗に反する用途

カ その他本事業の目的にそぐわない用途

2) 宿泊施設の要件

宿泊施設の整備・運営に係る提案にあたっては、以下に記載する条件に沿った提案とすること。

- ① 宿泊施設は、旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 2 項に規定する旅館・ホテル営業であること。
- ② 宿泊施設の営業開始は、事業者と町が行う基本協定締結から 3 年以内とするよう努めること。
- ③ 客室数及び各部屋の広さは問わないが、基本計画の第 6 章各ゾーンの整備水準に沿うものとする。
- ④ 宿泊施設内若しくは施設の周辺に飲食機能を有する施設を整備すること。
- ⑤ 飲食施設の一部は、宿泊施設利用者以外の利用が可能とすること。
- ⑥ 施設の外観及び外構は周辺環境と調和したデザインとすること。

3) 周辺施設（駐車場、敷地内通路）の要件

※敷地内通路は、町道室生西山線からふるさと荘に至る通路及び現在の国民宿舎南側から城山付近へ抜ける通路であり、本事業においては、当該通路の変更（位置、線形、形状）を義務付けるものではない。

周辺施設（駐車場、敷地内通路）の整備・運営に係る提案にあたっては、以下に記載する条件に沿った提案とすること。

- ① 周辺に与える交通量・交通動線を考慮して駐車場を計画すること。
- ② 敷地内通路を変更（位置、線形、形状）する場合は、具体的な形状等を提案すること。
- ③ 敷地内通路の架線等の上空利用は認めないものとする。
- ④ 敷地内通路は、地域住民等が利用する通路であるため、通行を阻害することがないこと。
- ⑤ 敷地内通路の幅員は、3 m 以上確保すること。

4) 周辺環境の整備・運営の要件

周辺環境の整備・運営に係る提案にあたっては、以下に記載する条件に沿った提案とすること。

- ① 事業敷地周辺の植栽及び立竹木の伐採等を提案する場合は、企画提案書を提出するまでに町と協議すること。
- ② 過去に台風等大雨の影響により法面が崩落した経緯があることから、緊急時には町に連絡して対応を協議すること。

(3) 設計・建設に関する要件

次の各項目の業務は、優先交渉権者の決定後に発生することを想定しており、実施する時期に応じて対応すること。

1) 基本設計業務

次の各項目に対する基本設計図書を町に提出することとし、提案時の施設概要と整合がとれていること。

① 建築計画

- ア 建物概要・面積表
- イ 建物配置計画（外構、植栽含む。）
- ウ 平面計画・断面計画・立面計画
- エ 外観デザイン計画（パース等）

② 施工計画

工程表（着工までの実施設計、各協議、申請期間及び竣工に至る工事工程）

2) 実施設計業務

実施設計にあたっては、次の点を遵守すること。

① 基本事項

- ア 町及び関係各部局と十分協議を行うこと。
- イ 実施設計期間中に、町から修正の要望があった際には、町と協議を行い、可能な限り変更できるよう検討すること。
- ウ 実施設計業務終了後には最終的な報告を行うこと。

② 提出書類

事業者は、確認申請による確認審査完了（確認済証発行）時には、次の実施設計図書（建築意匠）を町に対して提出すること。

配置図、面積表、各階平面図、立面図、断面図、外構図、色彩計画図等の一般図

3) 建設業務

建設業務にあたっては、次の点について留意すること。

- ① 関連法令等を遵守すること。
- ② 地域住民等及び工事関係者の安全確保と環境確保に十分配慮すること。
- ③ 地域住民等や関係機関との調整を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保すること。
- ④ 無理のない工事計画とし、適時地域住民等に周知して作業時間に関する理解を得

ること。

- ⑤ 施設計画や工事における苦情等については、事業者で対応すること。
- ⑥ 着工に先立ち、実施工程表及び施工計画書を作成して町に報告すること。
- ⑦ 町による現場の施工状況確認や説明の要望があった場合は、協力すること。
- ⑧ 施設の整備にあたっては、町内業者の優先的な採用に努めること。

4) 申請業務等

- ① 確認申請書及び許可申請等と、それに伴う各関係諸官庁との協議、お知らせ看板の設置、地域住民等への説明会等を行うこと。
- ② 確認申請書を提出した場合、その旨を、町に速やかに報告すること。
- ③ 確認申請書による確認審査完了（確認済証発行）時には、確認済証の写しを、町に速やかに提出すること。
- ④ 本施設が竣工し、完了検査後、検査済証の写しを、町に速やかに提出すること。

5) その他

本施設について、当初の提案書類等の内容から、変更は行わないこと。ただし、社会情勢の変化などやむを得ないと町が認めた場合は、事業者からの要望について、町と協議することができるものとする。

(4) 維持管理・運營業務に関する要件

本施設及び事業敷地（以下「本施設等」という。）については、次の考え方に基づき事業者が維持管理運営するものとする。なお、本書及び募集要項等に記載のない維持管理・運營業務水準等については、事業者の提案によるものとする。

- ① 本施設等の維持管理・運營業務は、事業者が自己責任において、一元的に行うことを基本とする。
- ② 事業者は、関係法令及び社会通念に則り、借受した事業敷地の毀損・価値低下、及び、公募・選定実行者である町への苦情、名誉毀損等につながるようなことが無いように十分配慮した内容の維持管理運営計画を作成し、業務を遂行するものとする。
- ③ 事業者は、維持管理・運營業務実施にあたり、本施設の供用開始前に維持管理・運営計画書を作成し、町に提出するものとする。ただし、町から要請があった場合及び変更が生じた場合は、再度提出するものとする。
- ④ 事業者は、毎年、事業者（グループの場合は構成員全社分）の決算書（貸借対照表、損益計算書、個別注記表。連結決算を行っている企業は、連結決算書を含む。）の写しを、町に提出するものとする。なお、会計監査人の監査を得ていない企業については、上記の決算書のほか、販売費及び一般管理費内訳書並びに製造原価報告書に相当するもの、親会社が連結決算を行っている場合は親会社の連結決算書も町に提出するものとする。
- ⑤ 施設の運営にあたっては、外注業務及び資材調達等の町内業者への発注、地元食材の活用など、できる限り町内業者と連携し、地域貢献及び町全体への経済波及効果に繋がるように努めること。
- ⑥ 施設の運営に従事する者として、現小豆島ふるさと村で従事する者を最優先に雇

用し、町内在住者及び町内在住を前提とする者についても優先して雇用するよう努めること。

(5) その他の基本要件

その他、提案にあたっては、以下に記載する条件に沿った提案とすること。

- ① 電波障害対策については、事業者自らの責任と負担により、必要な調査及び対策を行うこと。
- ② 地域住民及び隣接自治会等（以下「地域住民等」という。）を対象とした事業内容等の説明会を適宜開催すること。
- ③ 施設の整備及び運営にあたっては、地域住民等との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮すること。
- ④ 基本協定締結後の地域住民等との交渉は、事業者が行うこと。
- ⑤ 事業者は、本事業の実施に際しては、必要な近隣対策を行う計画とし、開発・施設配置にあたっては、近隣への日照に対する配慮のほか、施設から発生する音、臭い、眩光に対して配慮すること。
- ⑥ 敷地内に一部個人所有の土地が現存するため、その取扱い及び配慮事項について当該所有者を含めた協議を行うこと。
- ⑦ 施設の計画及び工事等は、敷地内通路の通行に配慮すること。
- ⑧ 基本協定締結後速やかに事業者の連絡体制表を作成し、町に提出することとし、変更が生じた際も同様とする。

(6) 関係法令一覧

提案する事業計画は、次に記載する各種関係法令等及び香川県、小豆島町の条例、その他関係規則を遵守し、計画を立案すること。また、必要に応じて関係機関へ確認を行うこと。

- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- ・ 瀬戸内海環境保全特別措置法（昭和48年法律第110号）
- ・ 浄化槽法（昭和58年法律第43号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- ・ 土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）
- ・ 景観法（平成16年法律第110号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- ・ 香川県福祉のまちづくり条例（平成8年香川県条例第2号）
- ・ 小豆島町土地開発事業指導要綱（平成18年小豆島町告示第78号）
- ・ 小豆島町土地開発事業指導基準（平成18年小豆島町告示第79号）
- ・ その他、本事業に係る法令・条例等