

## 仕 様 書

### 1 件名

交流拠点施設に係る民間活力（PPP/PFI）導入可能性調査業務委託

### 2 業務の目的と概要

当市では、市内経済の活性化と社会福祉の推進等を図るため、民間活力を活用した交流拠点施設の整備を検討している。当市のワイン産業を軸とした観光機能のほか、ワインづくりに関連する農村留学等の教育・研究機能、障がい者支援などの社会福祉機能等を兼ね備えることで、地域資源の活用を促進するとともに、スポーツツーリズムなどの様々な観光コンテンツと連携した地域振興を図ることを目的としている。

本業務は、施設の設計・建設・維持管理・運営における民間活力（PPP/PFI）手法の導入可能性調査を行い、最適な官民連携による事業手法等を検討する。

### 3 履行期間

契約締結日から令和7年2月21日まで

### 4 履行場所

東御市役所ほか

### 5 交流拠点施設及び候補地の概要

#### (1) 交流拠点施設

整備予定の交流拠点施設は、当市のワイン産業に焦点を当てた施設とし、市民の雇用を拡大し社会福祉を充実させること、及び市外からの来訪者にとって魅力的な観光拠点となることを目的とする。ワインを軸とした観光機能（宿泊機能を含む）、ワインづくりに関連する農村留学等の教育・研究機能、農福連携による障がい者支援などの社会福祉機能を統合した施設とすることを想定しており、市内のワイナリーなどの既存施設やスポーツツーリズム等の観光コンテンツと連携して、ワインを軸とした人の流れをつくり、関係人口・交流人口の増加を目指す。さらに、第2次東御市地球温暖化対策地域推進計画に基づき、ZEB化を含む脱炭素化の取組を推進することで、環境に配慮した施設とする。

#### (2) 施設整備候補地

##### ① 「長野県野菜花き試験場佐久支場北御牧ほ場」跡地【第1候補地】（図1）

当市が長野県から取得した跡地であり、ワインによる地域振興を前提とした有効活用を検討している。自然の多い北御牧地区に位置し、高所であるため見晴らしが良いなど観光拠点としてのポテンシャルも高いと考えている。

図1 「長野県野菜花き試験場佐久支場北御牧ほ場」跡地【第1候補地】



② 禰津御堂地区周辺【第2候補地】(図2)

禰津御堂地区には約 28ha のワイン用ぶどう団地が整備されており、今後は新たなワイナリーのオープンのほか、地域産物販売促進施設の整備も予定されているなど、ワイン産業による地域振興を図っている。また当該地は、上信越自動車道/東部湯の丸 IC や県道(主要地方道)にも近いことから、市外からのアクセスも良好である。

図2 禰津御堂地区周辺【第2候補地】



## 6 業務内容

### (1) 業務計画書の作成

受注者は、契約締結後 14 日以内に業務計画書を作成の上、発注者に提出し承認を得ること。なお、業務計画書には次の事項を記載すること。

- ア 実施方針
- イ 業務スケジュール
- ウ 業務実施体制

- エ 協議計画
  - オ 成果品の内容
  - カ その他必要となる事項
- (2) 民間活力導入可能性調査
- 項番 5 (1)の施設について、次に掲げる調査を実施する。なお、①から⑥までの項目は、項番 5 (2)の各候補地についてそれぞれ実施する。
- ① 前提条件の整理  
周辺用地の現況や関連法制度等を調査し、本施設整備にあたっての前提条件を整理する。
  - ② 市場調査  
交流拠点施設の整備を念頭に置いた各機能に関する情報収集、耕作面積、想定される農産物の生産量、エリアマネジメント、想定利用者数等の調査を通じて事業の市場性を評価する。
  - ③ 導入機能・規模の検討  
上記の市場調査結果を基に、導入機能等について検討を行い、必要な施設規模、形態等について素案をまとめる。検討においては、市内のワイナリーなどの既存施設や観光コンテンツ等との連携並びに既存道路網及び将来道路計画を踏まえたアクセス性を考慮する。
  - ④ 官民連携による事業スキーム・役割分担の検討  
導入可能な事業手法について、類似施設の事例調査及び運営事業者へのヒアリング等を通じて比較検討を行い、本施設にとって最適な事業スキーム（事業類型[サービス購入型・独立採算型]、事業方式[BOT・BTO等]、業務範囲、事業期間、民間または公共の用地確保方法等）を検討する。また、持続可能な施設運営に向けた適正な官民の役割分担及びリスク分担を検討する。
  - ⑤ VFMの算定  
施設整備・維持管理等について、従来型の手法で実施した場合の費用と官民連携のスキームで実施した場合の概算費用を算出し、VFMを算定する。  
なお、VFMの算出に合わせて、項番 5 (2)の各候補地の整備費用、維持管理費用、運営経費の試算を行うほか、補助金活用・起債メニューの整理を行うこと。
  - ⑥ 民間事業者の参入意向調査（サウンディング調査）  
民間事業者からのヒアリング等を実施し、事業スキームの実現可能性や、費用対効果、事業化に向けたアイデア及び検討課題等に関する意見や提案を把握し、整理する。  
【想定される調査内容】
    - ア 事業スキームに関する要望、意見
    - イ 業務範囲に関する要望、意見
    - ウ 事業期間に関する要望、意見
    - エ リスク分担に関する要望、意見
    - オ コスト削減に関する意見
    - カ サービス水準の維持・向上に関する意見

- キ 提供できる民間資金やノウハウ
- ク 事業への参加意向及び参加条件に関する意見
- ケ その他

⑦ 候補地の比較検討

上記①から⑥の調査結果を踏まえ、第1候補地及び第2候補地について長所・短所、経済性等を比較検討し、最適な候補地を検討する。

⑧ 総合評価及び基本構想・基本計画（案）

上記①から⑦の結果を踏まえ、本事業への民間活力の導入可能性について総合的に評価し、基本構想・基本計画（案）を作成する。

(3) 関係機関との協議支援

本業務を検討する過程において、国県関係機関との協議に必要となる資料の作成支援を行う。

(4) 打合せ協議

本業務の進め方や進捗状況などについて、発注者と受注者で連携・情報共有を図るために定期的な打合せを実施すること。また、発注者との打合せや民間事業者とのヒアリング等において協議記録を作成すること。

## 7 成果品

受注者は、業務が完了したときは次の成果品を発注者に提出し、受注者の確認を受け、完了検査を受けること。

成果品の所有権及び著作権等の一切の権利は、すべて発注者に帰属するものとし、受注者は発注者の承諾なしに使用又は公表してはならない。

また受注者は、成果品が第三者のいかなる権利も侵害していないことを保証するものとする。

- (1) 総合評価及び基本構想・基本計画書（案）：2部
- (2) 民間活力導入可能性調査報告書：2部
- (3) 民間活力導入可能性調査報告書（概要版）：2部
- (4) 協議記録簿：2部
- (5) 各種検討資料：2部
- (6) 上記の成果品の電子データ | PDF及びPDF以外の加工可能なもの（DVD-R等）：1式

受注者は、本業務に使用した資料、設定数値、積算根拠等はすべて明確にし、整理して提出すること。

成果品の提出方法や電子データ形式等については事前に協議すること。

## 8 その他

- (1) 発注者は、本業務を実施する上で必要となる関係資料等を、可能な限り受注者に貸与又は提供するものとする。
- (2) 受注者は、本業務において管理技術者及び照査技術者を選任し、発注者に報告すること。  
なお、監理技術者と照査技術者は兼任することができない。

- (3) 受注者は、本業務の全部を他に再委託してはならない。本業務の一部を再委託する場合は、発注者に内容を報告し承認を得ること。
- (4) 受注者は、本業務の実施に当たり、業務上知り得た発注者の機密情報や個人情報を、第三者に開示してはならない。契約期間終了後も同様とする。
- (5) 本業務の実施に当たり、第三者と紛争等が生じないよう十分に留意すること。万一、紛争等が発生した場合は、受注者において解決若しくは責任を負うこと。なお、本項については業務の終了後についても適用される。
- (6) 本業務の終了後、成果品について、受注者の責による明らかな瑕疵が認められる場合は、受注者の負担により対応すること。
- (7) 本仕様書の定めのない事項、又は疑義が生じた場合には、その都度、発注者と受注者の協議により決定するものとする。

以上