

アグリパーク豊野リニューアルに関する基本構想策定業務委託仕様書

1 業務名

アグリパーク豊野リニューアルに関する基本構想策定業務委託

2 業務の目的及び背景

アグリパーク豊野（以下、本施設という）は九州のほぼ中央に位置し、九州自動車道のインターチェンジ（城南スマートインター、松橋インター、宇城氷川スマートインター）から5～15分以内の距離にある。周辺には、誉ヶ丘公園・鏡ヶ池といった水と自然を堪能できる場所や、青少年の健全育成と県民の生涯学習の振興を目的とした「熊本県立豊野少年自然の家」もある。

本施設（現レストラン棟）は、平成4年に下益城郡豊野村の農業振興と地域活性化を目的に設立された施設で、物産館、農産品直売所を通じて、地域住民や観光客に豊かな農業文化と地元の魅力を提供してきた。宇城市豊野町（R7人口約3,500人）はその後過疎地域に指定されたが、緑とフルーツの豊かな里として、本施設を拠点として、梨やブドウ、メロンやしょうがなど多様な農産物等が生産・販売されている。

近年は、年間約20万人の来場者数あり、地域振興の拠点として多くの方に利用されており、平成17年に物産館を隣に建設したものの、それでも売場面積が足りずプレハブ棟の設置や肉屋の建物等が継ぎはぎで建設してある状況であるため、動線や人件費を考慮すると構造上非常に効率が悪く、機能的老朽化や利用者ニーズへの対応及び生産者の減少等の課題を抱えている。

また、豊野町にはスーパーがなく、住民の買い物拠点としての側面も有している。

こうした点を踏まえ、単なる施設の建て替えにとどまらず、周辺の豊かな地域資源と一体となったエリア全体のイメージを想起させる配置や基本理念等を策定することを行うことを目的とする。

計画にあたっては、近隣に位置する「鏡ヶ池」をはじめとする豊野町の自然景観や歴史的風情をデザインのモチーフ（建物建設のイメージ）として取り入れ、地域のアイデンティティを体現する象徴的な施設づくりを目指す。

さらに、敷地内に隣接する「屋内多目的広場」の解体および駐車場への転換による利便性の向上や動線の最適化を図る。また、「ふれあい農園」については、従来の農園としての継続的な活用のみならず、遊具を設置して子どもから大人までが過ごせる新たな憩いの場・遊び場への転換、あるいはそれらの複合的な利用など、これからの時代に見合った新たな活用方法や方向性を模索する。これら周辺のポテンシャルを一体的に活かしながら、アグリパーク豊野という場所を再構成し、地域住民の憩いの場、そして多様な都市間交流を創出する持続可能な賑わい拠点を構築するための最適な事業者を、公募型プロポーザルにより選定するものである。

飲食店の併設により地域交流の拠点となるような創造性に富んだ積極的かつ魅力的な

提案と活気ある地域へと転換する企画立案などを行う豊富な実績を有した者を選定するべく、プロポーザルを実施するものである。

3 業務の期間

委託契約締結日から令和9年1月15日（金）まで

4 業務の内容

(1) 共通事項

市が本仕様書の目的で提示する条件やコンセプト等のブラッシュアップを行い、効果的かつ実現可能な基本構想を作成すること。

(2) 業務計画

検討の目的及び手法、背景条件等を踏まえ、業務計画を作成する。なお、業務計画は、検討状況の変化等で必要となった場合は、随時変更・更新するものとする。

(3) 現状把握及び課題整理

ア 現施設の運営体制、来客数、売上推移、費用構造、収益性等の現状を分析する。

イ 店舗構成、商品ラインナップ、接客サービス、施設環境（動線、照明、看板 など）に関する実地調査を行う。

ウ 関係職員、店舗スタッフ、テナント等へのヒアリングを通じて、運営上の課題・改善希望を収集する。

エ 顧客を対象としたアンケート等を実施し、利用満足度や要望、再来訪意向などのデータを取得する。

オ 駐車場台数の過不足に関して、既存の多目的広場及びふれあい農園を含む施設全体のスクラップ&ビルド等の検討

カ 住民に説明会を実施し、計画の説明、意見交換を行う。

(4) 市場・環境調査等

ア 商圈調査（地域人口、観光動向、交通アクセス状況など）を実施し、利用者の現状と潜在需要を把握する。

イ 競合施設（道の駅、商業施設、観光拠点など）の現地調査及び事例研究を行い、差別化の方向性を探る。

ウ 地域経済の動向、インバウンド需要、農林水産業や地場産業との連携可能性など、外部環境の変化を整理する。

エ 将来的な需要の見通しや社会環境の変化（人口減少、高齢化、観光トレンドの変化など）を踏まえ、課題の構造的要因を分析する。

オ 市内における観光資源（自然、歴史、文化、体験、グルメ等）を調査し、魅力的な観光コンテンツを整理する。

カ 国道218号からのアクセシビリティを最大化する敷地利用計画の策定

(5) 具体的改善施策の立案及び収支・波及効果等の算定

ア 改善施策による地域経済への効果を定量的に算定（以下の要素を含むこと）

（ア） 店舗売上の増加による直接効果

（イ） 来訪者の市内消費に伴う一次間接効果（宿泊・飲食・交通等）

（ウ） 地場産業（生産者・加工業者等）への波及を含めた地域内経済循環の可視化

イ 店舗レイアウトや売場ゾーニングの見直し案（動線改善や視認性向上等）を提示

ウ 建物、外構及び設備のリニューアル案（内装、照明、カフェ、レストラン、看板など）を必要に応じて図面・イメージで提案

エ 運営体制の改善提案（組織体制の見直し、人材配置、運営ルールの整備など）を含め、継続的な改善体制の構築

オ 改善施策に基づく販売計画の立案（季節変動などを考慮）

カ 5か年収支計画の提示

（6） 本事業に利用可能な補助制度の整理施設改修等、基本構想の実施にかかる経費に対し、利用可能な補助制度について、整理・検討し、提案すること。

（7） 事業スケジュールと今後の課題検討リニューアルオープンまでの事業スケジュールを整理するとともに、事業実施に向けた検討課題について整理すること。

（8） 基本構想提案書の作成（1）～（7）で検討した結果を整理し、事務局との打合せや各種会議等での協議・調整を踏まえて基本構想を策定する。

（9） 報告書の作成 最終的な成果品としての報告書を、電子データ（CD-R若しくはDVD-R）と製本各2部を提出すること。なお、各種報告書についてはA4版とする。

5 仕様書の性質

本仕様書は、市が委託する上記受託者を選定するためのものであり、受託する最低限度の内容を示したものである。

受託者は、プロポーザル方式による随意契約とするが、プロポーザルの際の受託候補者から本仕様書に記載されていない内容の提案があり、その受託候補者と契約することが決定し、当該提案内容が適切であると市が判断した場合、予算の範囲内で受託候補者はその提案を誠実に実行することになる。

6 その他

（1） 本業務の受託者は、契約の履行にあたり、本業務を適正かつ円滑に実施するため本業務の目的等を十分に理解し、業務を実施するよう技術を発揮するものとする。また、本仕様書のほか、関係法令、規則等を遵守すること。

（2） 受託者は、本業務の全部または一部を第三者に委託し、または請け負わせることはできない。ただし、主要な部分を除き、あらかじめ委託者の承認を得た場合はこの限りではない。

（3） 委託者は、業務上知り得た個人情報その他の秘密を第三者に漏らしてはならない。

（4） 本業務を円滑かつ適正に進めるため、打ち合わせ協議は、業務に支障のないよう

に必要な応じて都度行うものとする。

- (5) 本業務遂行にあたり必要となる一切の手続き及び費用負担は受託者が行うこと。ただし、市の関係者や公共施設に関する調整の場合は、双方協議の上決定するものとする。
- (6) 本仕様書に定める事項について疑義が生じた場合、又は仕様書に定めのない事項については、必要な応じ協議の上、実施するものとする。