

(仮称) みよしアグリパーク整備事業 要求水準書

1 総則・事業の趣旨

本要求水準書は、「(仮称) みよしアグリパーク整備事業」(以下「本事業」という。)の公募型プロポーザルにあたり、選定された民間事業者(以下「事業者」という。)が実施する施設の設計、建設、維持管理及び運營業務において、満たすべき最低限の要求水準及び条件を定めるものです。

事業者は、三次市の豊かな自然、良質で高品質な米、ぶどう、野菜、特産品等の農業ポテンシャルを最大限にいかし、隣接する広島三次ワイナリーや農畜産物直売所「トレッタみよし」等と一体となった、農と観光の拠点を創出するよう努めてください。また、行政主導では対応が困難な情勢変化に対し、民間ならではの先進的な経営ノウハウとアイデアを発揮し、持続可能で活力ある拠点を構築することを目的とします。

2 整備計画に関する要求水準

(1) 整備の基本方針

ア 農業と観光の連携・回遊性の創出

周辺の農業関連施設や観光・スポーツ拠点と一体感を持たせ、来訪者の回遊性を高め、地域全体の経済循環を促進する相乗効果を生む配置・動線計画とすること。

イ 安心・安全・快適な施設及び環境

誰もが安全・安心に利用できる、ユニバーサルデザインに配慮した施設整備を行うとともに、「宿泊・飲食・体験」の機能を融合させ、快適に長時間滞在できる空間を創出すること。

ウ 景観・周辺環境への配慮

三次市景観条例(平成19年三次市条例第4号)等の関連法令を遵守し、周辺環境と調和した魅力ある施設外観・外構デザインとすること。また、近隣への騒音、臭い、日照不足、眩光等の影響を抑える適切な処置を講じること。あわせて、省エネルギー化や環境負荷の低減(ZEBの意識、再生可能エネルギーの導入、地場産木材の活用等)に配慮した施設整備に努めること。

(2) 必要とされる施設機能

機能分類	要件	整備方針・要求水準
宿泊機能	必須要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル、旅館、グランピング等、快適な滞在環境を提供する建築物とすること。 ・宿泊人数、客室数、広さ、価格帯は事業者の提案による。ただし、本事業の趣旨（地域活性化や回遊性の創出）に見合った、持続可能な運営が可能な規模・計画であること。
飲食機能	必須要件	<ul style="list-style-type: none"> ・三次産農畜産物（ワイン、ぶどう、米、チーズ、和牛、野菜等）を積極的に活用した飲食、メニューを提供する機能を有すること。なお、宿泊者だけでなく、日帰り観光客や地域住民等の一般利用にも配慮した営業計画とすることが望ましい。 ・宿泊施設と一体、又は別棟での整備も可能とする。
体験機能	必須要件	<ul style="list-style-type: none"> ・三次市の農業の魅力をアピールし、観光交流を促進する食体験、アクティビティ等の機会を創出するためのスペース（ワークショップ空間、多目的広場など、ハード・ソフト両面での工夫）を確保すること。
産直物販・観光情報発信	推奨（任意）	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺施設等との連携やアグリパークの拠点性を高めるため、これら機能を有するスペース等の設置が望ましい。
進入路・外構	必須要件	<ul style="list-style-type: none"> ・施設用地内へのスムーズな進入・誘導及びその周辺の整備計画を提案に盛り込むこと。なお、進入路や駐車場を隣接する「トレッタみよし」の周辺に整備する計画とする場合は、優先交渉権者決定後の別途協議により、施工範囲、施工方法、施工主体、費用負担の区分及び既存施設への安全対策等を改めて確定する。

3 設計業務に関する要求水準

(1) 事前調査

事業者の責任と負担において、敷地測量、土質調査、地質調査、排水処理調査等の提案内容の実現に不可欠な、各種調査を適切な時期に実施すること。

(2) 工程管理

設計業務着手前までに、詳細工程表を含む「設計業務計画書」を作成し、本市に提出すること。また、進捗状況を定期的に本市に報告し、十分に打ち合わせを行うこと。

(3) 法令遵守と事前協議

都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、三次市景観条例、宅地造成及び特定盛土等規制法など（昭和36年法律第191号）など、関係法令を遵守すること。電力、通信、ガス、上水道等の供給施設との接続位置や雨水排水等の流末設定は、事業者が自ら関係機関と事前相談・協議を行い、自らの費用と責任において決定すること。

(4) 設計図書の提出

設計完了時には設計図書（確認済証の写しを含む）を本市に提出すること。設計内容がプロポーザル時の提案内容と大幅に相違する場合は、本市の判断により基本協定の解除（又は土地使用貸借契約の不締結・解除）等、必要な措置を講じる（ただし、合理的な理由があり、あらかじめ本市と協議の上で承認された変更を除く）。また、本市が求める水準に満たない場合は、事業者の負担で修正を求めることとする。

4 建設業務に関する要求水準

(1) 着工前手続

着工30日前までに、詳細工程表を含む「施工計画書」を作成し、本市に提出すること。

(2) 近隣・環境対策

建設工事に伴う騒音、振動、粉塵飛散等の周辺環境への影響を最小限に抑える対策を講じること。また、基本協定締結から工事着手までの間に、近隣住民等を対象とした「事業説明の機会（説明会の開催、又は書面による丁寧な周知等）」を必ず設けること。なお、周辺環境等への周知（住民からの意見やそれに対する事業者の対応方針等を含む。）は、事前・事後に本市に報告すること。

(3) 施工中の工程・安全管理

工事期間中は、施工中の安全対策を十分に講じること。翌月の月間工程表を随時本市に提出し、工事記録・工事写真を適切に管理すること。

(4) 工事監理体制

建設業法（昭和24年法律第100号）及び建築士法（昭和25年法律第202号）等の関係法令を遵守し、以下の技術者等を適切に配置すること。

ア 応募者は、本施設工事において適切な資格を持つ工事監理者（建築士法に基づく監理）を配置すること。

イ 本建設工事の施工を担当する企業（協力企業等）は、建設業法の規定に基づき、自らと直接の雇用関係を有する者を監理技術者又は主任技術者として専任で配置すること（同法に規定する営業所の専任技術者は、本建設工事の専任技術者として配置することはできない。）。なお、施工を担当する企業は、建設業法第22条に規定する一括下請負（丸投げ）を行ってはならない。

(5) 竣工時検査

自らの責任と費用において、機器・器具・什器・備品等の試運転等を実施し、竣工検査の結果（関係諸官庁・期間の検査済証の写し等）を添えて、本市へ速やかに報告すること。

5 維持管理・運營業務に関する要求水準

(1) 維持管理業務の要求水準

ア 適正性能・機能等の維持

建築物、工作物、設備（電気、上水道、浄化槽、ガス等）について、関係法令に基づく法定点検・定期点検を適切に実施し、常に正常な性能・機能及び美観が維持された状態に保つこと。

イ 環境・清掃

日常の清掃、除草、草刈りを適宜行い、施設敷地内を安全・快適・衛生的な状態に保つこと。環境負荷の軽減（国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）（平成12年法律第100号）等への配慮）努めること。

ウ 事業期間終了時の更地返還

土地使用貸借契約に定める事業期間（開業日から10年間）の終了時（又は土地使用貸借契約終了時）には、事業者の責任と負担において、速やかに民間施設及び地中構造物を撤去し、良質な土砂で平らに均した「更地」の状態で本市に返還すること。ただし、事業者より民間施設の撤去に関する申し出があり、本市が財政的・公用的な観点から総合的に判断し、当該施設の存置をあらかじめ承認した場合はこの限りではない。

(2) 運營業務の要求水準

ア 地域経済への貢献・連携（最重要）

営業の実施にあたっては、三次産農畜産物や加工品、特産品を積極的に調達すること。また、市内在住者を優先的に雇用する体制を構築し、地元業者

への発注など地域経済への波及効果に努めること。地域団体の活動に協力するなど、地域との交流・連携を大切にすること。なお、これらの地域貢献策については、具体的な目標値や実施計画を提案書に明記し、毎年度の業務報告書において、その実績を本市に報告するものとする。

イ にぎわいの創出

食体験や農業体験など、アグリパークの趣旨に合致した魅力的な独自の「アクティビティプログラム」やイベントを企画・実施し、新規及びリピーター観光客の呼び込み、情報発信（WebやSNSの活用）に積極的に取り組むこと。

ウ 安全・危機管理

宿泊・飲食・体験プログラムにおける急病、事故、不審者等への対応を含む危機管理体制（近隣医療機関や警察、消防等との連携体制）を平常時から適切に構築すること。災害時・荒天時の対応マニュアルを策定すること。

エ 独立採算の徹底

事業者は、自ら整備した施設の利用料金収入、宿泊・飲食・物販・体験等の営業収入により、独立採算で安定的な管理・運営を行うこと。

(3) 業務等の報告

事業者は、事業年度ごとの業務報告書及び利用状況・財務状況がわかる書類を、翌事業年度の6月末までに本市（産業振興部農政課）へ提出しなければならない。また、本市から求めがある場合は、随時業務内容の報告を行うこと。

6 補助金及びインフラ費用負担の範囲

本事業は民間資金による独立採算を原則とするが、初期投資の負担軽減及び基盤整備支援のため、本市は以下の条件に基づき補助金を交付し、費用負担の範囲を明確にする。

(1) 市の補助金措置

本市の条件を満たす事業者に対し、施設整備に要した経費（整地、基盤インフラ整備、建築、外構等に係る経費。ただし、設計費及び消費税は対象外）の一部として、対象経費の2分の1以内（千円未満切り捨て）とし、総額7千万円を上限に補助金を交付する。なお、補助金の交付は、関連する予算が三次市議会において可決成立することを条件とする。

(2) 営業継続と補助金返還

施設開業から10年間の継続運営ができなかった場合は、本市は補助金交付決定を取り消し、既に交付した補助金の全額又は運営されなかった期間に応じた額の返還を命じるものとする。

(3) 現状有姿貸付

事業用地に現存する家屋については、本市の責任において、令和9年3月末日までに所有者に撤去させる。（万が一撤去が遅延した場合は、土地使用期間の開始日等を協議の上で見直すものとする。）それ以外の立木の伐採、既存構造物の撤去、地中遺物の処理等に要する費用は、原則として事業者の負担とする。

(4) インフラ引き込み等

民間活用エリア内への電気・通信・上水道等の供給施設の直接的な引き込み、合併処理浄化槽の設置にかかる費用は、すべて事業者の負担とする。

7 事務局（問い合わせ先）

事務局：三次市産業振興部農政課

住 所：〒728-8501 広島県三次市十日市中二丁目8番1号

電 話：0824-62-6163（農政課直通）

F A X：0824-64-0172

電子メール：nousei@city.miyoshi.hiroshima.jp