

# 四季の里将来構想検討業務委託仕様書

## 1 業務名称

四季の里将来構想検討業務委託

## 2 業務目的

現在、指定管理制度を導入している四季の里は、来園者減少やテナント撤退への抜本的な対応が必要であり、令和7年に30周年を迎える本施設のリニューアルに向け、吾妻山麓エリアの拠点として集客力をあげるための将来ビジョンを検討することが急務である。

このことから、四季の里の将来ビジョンの設定とそれを実現するための施設コンセプトや利用計画の設定、またそれらを踏まえた農園レストラン、工芸館、憩いの館の空きテナント施設（以下、「テナント施設」という。）の解消を目的とした各種調査検討業務を実施するものである。

## 3 対象施設の概要

四季の里（福島県福島市荒井字上鷲西1-1）※施設概要は別紙1のとおり

## 4 業務期間

契約締結日から令和7年3月31日（月）まで

## 5 業務内容

業務に先立ち、本業務の実施体制や計画について記載した業務履行計画書を提出し、発注者の承認を受けるものとする。また、業務の進捗状況について、随時報告を行うこと。

本業務内容の構成は以下に示すとおりとする。

### (1) 現状分析等調査の実施

- ① 四季の里の現状把握として、現地調査および施設台帳等から各施設の運営維持管理状況や来園者の利用状況などの実態調査を行い、総合的かつ横断的に課題を整理すること。
- ② 集客調査として、四季の里のこれまでの来園者数、収支状況等について資料をもとに整理し、人口構成や周辺交通量、近隣地域資源（観光・集客施設）の分布状況等について把握し、課題の抽出・分析を行うこと。
- ③ 経営調査として、類似事例や近隣施設調査を行い、行政財産使用料（賃料）設定の考え方などを検証し、今後の事業化に向けた基礎情報について整理すること。  
また、テナント施設の事業採算性を検証するため、事業収支シミュレーションを実施すること。
- ④ 関係する法令及び上位計画を調査・整理すること。
- ⑤ 水林自然林など隣接地の現状や周辺拠点施設の整備動向等についても整理すること。

### (2) 将来ビジョンの設定

- ① 現状分析等の結果をふまえ、吾妻山麓エリアの拠点として集客力をあげるための将来ビジョンを設定すること。

### (3) 将来ビジョンを実現するための詳細の検討

- ① 施設全体のコンセプトを設定すること。
- ② 将来ビジョンの実現に向け導入可能な機能等を検討し、提案すること。

- ③ コンセプトや導入可能な機能等の検討においては、福島市農村マニファクチャー公園条例第1条に規定する農業と観光の振興及び市民の福祉向上の視点をふまえるとともに、民間事業者や施設利用者等へのアンケート等により、広く意見を反映したものとすること。
- ④ 吾妻山麓エリアの周遊拠点として、周辺施設や地域資源との連携における本施設の位置付け等について検討し提案すること。
- ⑤ 上記を踏まえた施設活用計画（案）を作成すること。
- (4) プレサウンディングの実施
  - ① テナント施設のサウンディングに先立ち、多様な民間事業者の関心や理解を得るとともに参入意欲の聴取を目的としたプレサウンディングを実施すること。
  - ② 実施にあたっては、施設コンセプトの方向性（案）を作成し、それを踏まえ、プレサウンディング対象事業者や実施内容など詳細について発注者と協議の上、決定すること。
  - ③ プレサウンディングで得た意見は集約し、5（2）及び（3）の策定に反映すること。
- (5) サウンディングの実施
  - ① テナント施設において、民間事業者がより出店しやすい公募条件のあり方を確認するため、サウンディングを実施すること。サウンディング対象事業者や実施内容など詳細については、発注者と協議の上、決定すること。
  - ② 四季の里施設全体を活用した5,000人以上の規模のイベント誘致のため、民間事業者の意向を確認するためのサウンディングを実施すること。サウンディング対象事業者や実施内容など詳細については、発注者と協議の上、決定すること。
  - ③ サウンディングで得た意見は集約すること。
- (6) 事業者募集（公募）支援
  - ① 事業者の募集（公募）について次の支援を行うこと。
    - ア) 本業務の検討内容を踏まえ、テナント施設出店における民間事業者募集及び選定のための公募資料一式を作成すること。
    - イ) 上記公募資料の作成にあたっては、参加資格要件、事業範囲、公募スケジュール等について検討を行うこと。
    - ウ) 現地説明会について実施支援を行うこと。
      - ※応募予定者を一同に会した現地説明会1回の開催を想定しており、そのほか、一定期間を設け、随時、個別を含めた現地説明の機会を設ける予定である。
    - エ) その他、民間事業者募集及び選定のための公募に関する支援を行うこと。
- (7) 打合せ協議
  - ① 打合せ協議は、業務着手時1回・中間時6回・成果品納入時1回の計8回を予定するものとし、業務着手時及び成果品納入時には主任技術者が立ち会うものとする。
  - ② 業務の遂行上、別途協議が必要と判断された場合は、発注者との協議により随時打合せの場を設けるものとする。
  - ③ 打ち合わせ協議の結果は、協議の都度、要点をまとめて発注者に報告すること。
- (8) 報告書作成
  - ① 業務内容5（1）から（6）までを取りまとめた報告書を作成すること。

## 6 業務の実施に係る留意事項

- (1) 本業務は、本仕様書に基づいて実施すること。
- (2) 受注者は、業務の実施にあたり、関係法令及び条例を遵守すること。

- (3) 受注者は、業務の実施にあたり、本市と十分な協議を行い、その意図や目的を理解したうえで、適切な実施体制、人員配置のもとで進めること。
- (4) 受注者は、業務の実施にあたり、業務にかかる最新の事例、情報を収集し、業務への反映に努めるとともに、実効性の高い具体的な提案を行うこと。
- (5) 受注者は、業務の進捗について、本市に対して定期的に報告を行うこと。
- (6) 受注者は、業務の遂行上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。
- (7) 受注者は、本委託業務の全部を一括して、又は本仕様書において指定した主たる部分を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。
- (8) 受注者は、本業務の一部を第三者に再委託するときは、あらかじめ本市に書面により報告し、本市の承認を得ること。
- (9) 本仕様書に定めのない事項や本業務の実施にあたり疑義が生じた場合は、市と受注者が協議の上、決定すること。

## 7 成果品

業務が完了したときは、次の成果品を提出し、完了検査を受けること。

なお、成果品の所有権、著作権等の権利については、全て発注者に帰属するものとし、発注者の承諾なしに使用、公表してはならない。

No.	成果品	様式 形態	必要 部数	提出締め切り
1	四季の里将来構想検討業務中間報告書	任意	2部	令和6年10月15日
2	業務中間報告書(概要)	任意	2部	令和6年10月15日
3	四季の里将来構想検討業務報告書	任意	2部	令和7年3月14日
4	業務報告書(概要)	任意	2部	令和7年3月14日
5	各種検討資料(業務段階で提出された資料等)	任意	2部	令和7年3月14日
6	打合せ記録簿	任意	2部	令和7年3月14日
7	上記資料の電子データ	DVD-R データ	1式	令和7年3月14日

## 8 その他

- (1) 打合せ協議に要する移動等の経費については、すべて受注者の負担とする。
- (2) 本業務の実施にあたっては、発注者と十分な協議の上、発注者の意向に沿った提案助言等を行うこと。また、必要な事項について、積極的に提案を行うこと。
- (3) 本業務に使用した資料、設定数値及び積算根拠等はすべて明確にし、整理して提出すること。
- (4) 受注者等が所有する写真・映像等を使用する場合には、著作権・肖像権等に十分注意の上、自らの責任において使用すること。
- (5) 本業務の遂行において、第三者が権利を有する著作物(以下「既存著作物等」という。)を使用する場合には、受注者は、当該既存著作物等の使用に必要な費用の負担及び使用許諾契約等に関わる一切の手続きを行うこと。
- (6) 受注者は、本業務を行うにあたり、監督員からの指示及び指摘事項については、速やかに対処すること。

9 問合せ先

福島市 農政部 農業振興課 販売促進係

住 所：〒960-8601 福島市五老内町3番1号

電 話：024-529-7663（直通）

E-mail：noushin@mail.city.fukushima.fukushima.jp

## 四季の里施設概要

### 1 施設の設置目的

福島市農村マニユファクチャー公園条例（平成7年福島市条例第31号。以下「公園条例」という。）及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条第1項の規定に基づき設置された四季の里は、農業と観光の振興及び市民の福祉向上を目的として整備された施設です。

### 2 施設概要

名 称 四季の里

所 在 地 福島市荒井字上鷲西1番地の1

設置時期 平成7年7月

敷地面積 80,183㎡

#### 【施設内容】

施設区分	施設名称	建築面積㎡等	建築床面積㎡等	備 考
建築施設	農村いちば	1,026.67	432.72	
	工芸館	796.23	784.15	
	憩の館	229.80	229.80	テナント施設
	水車小屋	69.64	69.51	テナント施設 (小水力発電施設を除く)
	案内所	4.50	4.50	
	農園レストラン	844.60	760.36	テナント施設
	農産加工館 (アイス製造室、 産品開発室)	347.48	347.48	アイス製造室のみ テナント施設
	ガス小屋	38.74	38.74	
	庭園喫茶「風」	38.74	38.74	テナント施設
	事務所	335.19	320.19	
	作業舎	120.00	120.00	
	木もれび広場	674.89	663.20	
公園施設	花の丘		11,674	
	ハーブ園		3,641	
	水と緑の広場		9,225	
	じゃぶじゃぶ池		2,393	
	わんぱく広場	ザイルクライミング 1基 バッテリーカー 10台		
	あずまや		4基	
駐 車 場	普通自動車 251台		12,829	
駐 輪 場	自転車 50台		100	
付帯施設	園路、通路、緑地等		28,038	
	信号機 1基、照明灯 42基			

その他 ・入園料は無料

・有料施設の利用料金 バッテリーカー 1回 100円

・条例に基づく使用料を徴取