

# 淡路ファームパークイングランドの丘リニューアルに向けての 検討業務 仕様書

## 1. 業務名

淡路ファームパークイングランドの丘リニューアルに向けての検討業務

## 2. 業務の目的

淡路ファームパークイングランドの丘（以下「淡路F P」という）は兵庫県が1985年（昭和60年）に整備した「コアラ館」をはじめとする「グリーンヒルエリア」と三原町（当時）が平成13年に整備した「イングランドエリア」から構成され、2025年（令和7年）で40周年を迎えた。この間、グリーンヒルエリアにおいては建物・設備の大きな改修や展示の更新が行われることなく老朽化や陳腐化が進んでいるほか、イングランドエリアもグリーンヒルエリアと並ぶコンテンツとなるまでには至っていない。

本施設の管理を行う南あわじ市は、グリーンヒルエリアの所有者である兵庫県に対し、令和6年度、令和7年度において、二度にわたり淡路F Pの県有施設改修の要望を実施している。

このような現状を踏まえ、兵庫県は、民間活力の活用を含め、淡路F P全体の今後の運営方針や施設改修の在り方について検討するため、令和8年3月に有識者による「あり方検討委員会（以下「検討委員会」という）」を設置。検討委員会から①将来に向けた淡路F Pの役割・機能の考え方、②資産の活用に関する基本的な考え方、③施設の更新・運営における公及び民の役割分担の方向性、④持続的な運営に資する官民連携の可能性について、令和8年12月末までに提言を得ることとなっている。

南あわじ市は、検討委員会における審議を効率的かつ円滑に進めるため、委員会の運営支援と淡路F Pに関するニーズや基礎情報の収集・整理を行い、それぞれの提言に対する審議資料案の作成を担当する。なお、本業務は淡路F Pの在り方を検討するために必要な調査・分析および検討資料の作成を実施し、淡路F Pリニューアルの基本計画策定に向けた方針を定めることを目的としている。

【参考】：淡路F Pあり方検討における経緯とスケジュール

時期		兵庫県	南あわじ市
令和6年	7月		・南あわじ市が兵庫県に対し、令和7年度に淡路FPの県施設改修に関する予算計上を行うよう要望書を提出。
令和7年	7月		・令和6年度に引き続き、兵庫県に対し淡路FPの県有施設改修の要望を実施。
	11月	・淡路FPの県施設改修について、民間活力の導入を大きな選択肢として、淡路FP全体のあり方を共同で検討したいと市に対し提案。 (農産園芸課)	・県農産園芸課から、淡路FPの県施設改修について、民間活力の導入を大きな選択肢として、淡路FP全体のあり方を共同で検討したいという提案あり。県・市が協働して取り組むこと了承。 ・進め方について、県にてあり方検討委員会の設置・運営し、市はあり方検討委員会の運営支援を行う体制で合意。 ・あり方検討委員会における提言をもって淡路F Pの基本計画の策定を進める。
令和8年	3月	あり方検討委員会設置	・基礎調査業務 (利用者アンケート、費用対効果分析、他事例との比較分析等) ※あり方検討委員会審議用の基礎データ収集
	第1回 (現状課題・現地視察)		
	6月	第2回 (課題解決策検討)	・あり方検討委員会の運営支援。
	8月	第3回 (方向性提示)	・民間事業者サウンディング調査 (7月～10月に4社を想定)。 (※調査結果は委員会の判断材料として使用)
	12月	第4回 (提言)	・淡路FPのリニューアル基本計画策定の方針を定める。
令和9年度			基本計画策定 (リニューアル方針、導入機能、整備・運営手法等) ※策定は提言をもととする。
令和10年度			基本計画に基づき、市が指定管理者選定
令和11年度			運営開始

※網掛け部が本業務範囲とする。

### 3. 業務期間

契約締結の日から令和9年1月31日まで

### 4. 淡路F Pの概要

- (1) 施設名称 淡路ファームパークイングランドの丘
- (2) 設置年月日 平成13年4月オープン※グリーンヒルエリアは昭和60年4月オープン
- (3) 所在地 南あわじ市八木養宜上1401番地
- (4) 利用対象者 観光客・市民
- (5) 施設概要 (規模)
  - ・敷地面積 約53ha
    - (ア) グリーンヒルエリア 約17ha
    - (イ) イングランドエリア 約36ha (駐車場、連絡道路含む)
- (6) 施設内容
  - (ア) グリーンヒルエリア
    - ・ コアラ館、ロックガーデン、大温室、バードゲージ、動物舎、どうぶつふれあい広場、本館、フラワーホール、総合交流ターミナルなど
  - (イ) イングランドエリア
    - ・ 農林漁業体験施設、地域食材供給施設、農畜産物処理加工施設、産地形成促進施設、ふれあい体験農園、農村水辺修景施設、動物舎など

- (7) 敷地面積 552,064.52㎡
- (8) その他 現行 大人1,200円、小人400円、市民無料  
令和8年4月1日～ 大人1,500円、小人500円、市民無料
- ※南あわじ市淡路ファームパークイングランドの丘条例では、大人2,000円、小人1000円と定められている。
- ※「大人」とは、中学生以上をいう。「小人」とは、4歳から小学生までをいう。

## 5. 業務内容

- (1) 業務計画書の作成
- ①受託者は、契約締結後、2週間以内に業務内容や工程、体制等をまとめた業務計画書を作成し、委託者の承認を得ること。
- (2) 基礎条件の整理
- ①淡路F P周辺の環境、計画作成に係る条件や関係法令等の関連資料について整理すること。
- ②淡路F Pの施設運営状況や財務状況、利用者ニーズについて整理するとともに、島内観光施設等（最低3施設以上）との比較分析を実施し、基礎資料として取りまとめること。
- ③検討委員会での議論に応じて、必要な基礎資料を作成すること。
- (3) 類似事例調査
- ①(2)②の島内観光施設等以外で、参考となる類似事業の事例（最低3施設以上）を対象に、事業概要、導入機能、運営状況、利用状況、事業効果等を調査し、本業務への示唆をとりまとめること。
- ②必要に応じて、淡路F Pの類似施設である「農業公園」や「動物園」、民間活力導入による運営する施設にヒアリング等を行うこと。
- (4) リニューアル基本計画策定に向けた方針検討
- (2)基礎条件の整理及び(3)類似事例調査等を踏まえ、以下の項目について検討を進め、提案すること。
- ①リニューアル方針（案）
- 淡路F Pの設置目的や現状、ニーズ等を踏まえ、新たな施設としてリニューアルするための基本理念・コンセプトなどの方針案を提案すること。
- ②導入機能方針・ゾーニングの方向性（案）
- リニューアル方針を達成するために必要な施設機能（既存機能の強化、新機能導入）の導入の考え方を提案すること。また、園内のゾーニングの考え方、施設機能配置の方向性、来園者の動線計画の骨子を提案すること。
- ③ハード整備の方針（案）
- リニューアル方針に沿った施設の整備内容の考え方を提案すること。
- ④整備・運営手法の検討

上記整備及び運営を行うにあたり、想定される事業手法を整理・比較し、最適な事業手法を提案すること。

(5) 民間事業者へのヒアリング

- ①想定される事業内容について、淡路F Pにおいて民間活力としての参入の可能性がある事業者を対象に、導入の可能性を把握するためのヒアリング調査（以下「ヒアリング調査」という。）を5事業者程度実施し、導入機能、計画プラン、運営方針、事業スキーム、事業スケジュール等に関する意見・アイデアを取りまとめるとともに、民間活力導入にあたっての課題整理を行うこと。
- ②ヒアリング調査については、令和8年7月～10月の間で、兵庫県及び南あわじ市の担当者を同席させて実施するものとする。
- ③ヒアリング調査に必要な資料（目的、質問項目等）については、受託者において作成し、委託者に内容確認を行うこと。
- ④ヒアリング調査終了後は、議事概要、議事録の他、一覧性のある取りまとめ資料を作成すること。
- ⑤ヒアリング調査結果を基に、民間活力導入にあたっての課題の整理を行い、検討委員会資料に盛り込むこと。
- ⑥ヒアリング実施に必要となる諸経費は、委託料に含むものとする。

(6) 概算事業費の算出

想定されるリニューアル整備・事業内容に基づき、概算事業費（整備費、維持管理費・運営費等）を算出する。なお、リニューアル後の施設利用料収入（入場料等）については、想定される商圈域の状況、観光・集客施設など周辺環境を整理・把握し、算出すること。

(7) 事業スケジュールの検討

リニューアル後の淡路F P稼働までの事業スケジュールを検討し、提案すること。

(8) 検討委員会の運営支援及び資料作成

受託者は、令和8年6月、8月及び12月に開催を予定している検討委員会の運営に関し以下の項目について実施すること。

①検討委員会提出資料の調製

- ・検討委員会に提出する資料調製は、検討委員会開催日の2週間前に委託者に事前提出し、委託者の承認を受けること。なお、6月開催予定の委員会に提出資料はこの限りではない。
- ・第1回検討委員会の内容及びその他業務の実施に必要な資料については、県と協議のうえ提供を受けるものとする。なお、淡路F Pの施設運営状況や施設維持管理費、損益・財務状況、利用者ニーズ、周辺競合施設等との比較分析等を行った基礎調査資料を提供する。

②検討委員会議事録の作成、検討委員会で出された意見等の論点整理等

- ・検討委員会議事録の作成、検討委員会で出された意見の論点整理等を実施し、次

回検討委員会及び資料調製への示唆資料とすること。

## 6. 業務実施に関するその他特記事項

### (1) 配置技術者について

受託者は、本業務の実施にあたり、検討委員会運営支援、論点整理、資料作成、調査分析等に関する十分な知識を及び実績を有する技術者を配置して業務に従事させること。

※本件プロポーザル申請の際に提出する「配置予定技術者の経歴及び実績（様式第8号）」にて明確に示すこと。

### (2) 業務実施に必要な資料の提供について

①本件プロポーザルの公告時に提示した資料以外で必要となる資料については、受託事業者決定後にあらためて委託者から提示する。

②第1回検討委員会にて提示された資料については、兵庫県の承認を受けた資料のみを、申請を予定するうち希望する者に対して、第三者への守秘義務を課して提示する。

## 7. 報告書の提出

### (1) 成果物の提出等

ア) 提出期限 令和9年1月31日（金）

イ) 提出場所 南あわじ市 商工観光課 観光施設係

ウ) 提出物 ① 業務完了報告書 3部

5. 業務内容をまとめた報告書を提出すること。

② 業務完了報告書の概要版（A4版4ページ程度） 3部

①の内容を分かりやすくまとめた要約版を提出すること。

③ ①②の電子データ

④ その他業務で作成した資料

※電子データは、完成原稿（PDF等）の他、編集が可能なデータ形式（ワード、エクセル、パワーポイント等）で、CD-R等で提出すること。

### (2) 成果物について

成果物は、調査・分析結果、民間事業者ヒアリング結果、検討委員会における議論の経過及び論点整理並びに、検討委員会として整理された内容を体系的に取りまとめたものとする。

ア) 成果物の記載内容等は、事前に委託者と協議の上、作成すること。

イ) 提出期限内に指定された場所に提出すること。

ウ) 成果物の送付にあたっては、事前に委託者の承認を受けること。

エ) 委員会における議論の推移及び整理内容が分かる構成とすること。

## 8. 委託料の支払い

本業務の委託料は、成果品の検査終了後に支払うものとする。

## 9. 一括再委託の禁止

本業務を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることはできない。ただし、本業務の一部について、予め市が認めた場合、この限りではない。

## 10. 留意事項

- (1) 本業務の履行にあたっては、打ち合わせ協議等により、委託者と十分に協議して実施するとともに、定期的に進捗状況を報告すること。なお、打ち合わせの都度、議事概要を受託者が作成することとする。
- (2) 本業務の履行にあたっては、関連する法令等を遵守すること。
- (3) 委託者が提供するデータの複製及び第三者への提供はしないこと。ただし、委託者が提供するデータを第三者に開示する必要がある場合は、事前に委託者と協議の上、承認を得ること。
- (4) 本業務の履行にあたり知り得た個人情報等の取扱いについては十分に注意し、本業務完了後も、他へ開示、漏洩及び目的外利用してはならない。
- (5) 成果物及び作業工程で作成された資料等に対する一切の権利は、委託者に帰属する。
- (6) 受託者は業務の実施にあたって、委託者または第三者に損害を及ぼしたときは、委託者の責任に帰する場合のほかは、その賠償の責を負う。
- (7) 受託者は事務処理に当たり、生成 AI（人工的な方法により学習、推論、判断等の知的機能を備え、かつ、質問その他のコンピュータに対する入力情報に応じて当該知的機能の活用により得られた文章、画像、音声等の結果を自動的に出力するよう作成されたプログラム及び当該プログラムと連携して動作するプログラムをいう。以下同じ。）を利用する場合には、委託事務の処理の過程において第三者の知的財産権その他一切の権利を侵害しておらず、成果物が第三者の知的財産権その他一切の権利を侵害していないことを保証する。
- (8) 受託者は事務処理に当たり、生成 AI を利用する場合には、事務処理に関して知り得た秘密及び個人情報を生成 AI に入力してはならない。
- (9) 本業務に伴う必要な経費は、仕様書に明記のないものであっても、原則として受託者負担とする（ただし、検討委員会の委員報酬費及び委員交通費は除く）。
- (10) 仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、委託者と受託者が別途協議するものとする。