

## ワイナリー建設グランドデザイン作成業務 委託特記仕様書

### 1. 業務の目的

本業務は、長野県南佐久郡小海町における新規ワイナリー建設に向け、複数の建設候補地の比較評価を行い、最適な建設地を特定・選定するとともに、選定地における意匠性・機能性・環境調和を兼ね備えた「グランドデザイン（基本構想・土地利用計画）」を作成し、今後の建築・ランドスケープ設計の基盤を構築することを目的とする。

### 2 関係法令等

本業務の実施に関しては、本仕様書によるほか、下記の関係法令等を遵守して行うこととする。

- (1) 小海町財務規則及び諸規則
- (2) 委託契約書
- (3) その他関連法令及び通達

### 3 委託期間

委託契約の締結日から令和9年3月19日まで

### 4 業務概要

○業務名：ワイナリー建設候補地選定およびグランドデザイン作成業務

○対象候補地（小海町内4箇所）：

- ・圃場地付近（ぶどう栽培地との近接性・作業効率性重視）
- ・小海駅周辺（公共交通アクセス・観光動線重視）
- ・福山地籍（開発適地性重視）
- ・松原別荘地周辺（景観・高級感・リゾート親和性重視）

### 5 限度額 金 3,850 千円以内（消費税及び地方消費税含む）

### 6 業務内容（要求成果物・要件）

受託者は、発注者との協議および現地調査（フィールドワーク）、法的規制チェックを踏まえ、以下の業務を行うこと。

#### 第一段階：建設候補地の比較評価・選定支援（新設）

対象となる4つの候補地について、多角的な視点からメリット・デメリットを可視化した「候補地比較評価シート」を作成し、最適な1箇所を特定する。

- 法的・インフラ条件の評価：都市計画法（農地法含む）、建築基準法、水道・排水設備、三相3線（動力）等の引込可否および費用感の検証
- 事業性の評価：醸造・観光施設としてのアクセス性（観光客・大型作業車両）、土地取得・造成コストの概算比較
- 環境・景観の評価：日照、風向、八ヶ岳や千曲川等の眺望、周囲の町並みや別荘地との景観調和度
- 圃場連携の評価：栽培地（圃場）からのぶどう運搬効率、作業連携の容易性
- 第二段階：選定地におけるランドデザイン策定**  
第一段階で確定した建設地において、以下の計画を策定する。
- 敷地利用・ゾーニング計画：醸造施設、商業エリア、駐車場の最適配置と景観・視線計画
- 建築・動線計画：醸造工程の作業動線と、観光客（ショップ・テラス）の動線の完全分離
- 機能要件の策定：醸造棟（年間[○]万本規模）、ビジターセンター、排水・堆肥化スペースの配置
- 概算事業費および全体工程表の策定：選定地の特性（傾斜・地質等）を考慮した概算工事費の算出

## 7 提出成果物

- 候補地比較評価報告書（A4 または A3 判）：各候補地の評価、選定根拠
- ランドデザイン報告書（A3 判）：正副各1部、PDF データ
- 全体配置図・ゾーニング計画図：選定地を対象とした縮尺[1/500 等]
- コンセプトイメージ（パース等）：3 カット以上
- 概算事業費シートおよび全体工程表

## 8 業者選定における評価基準（プロポーザル要件）

- 多角的な提案力：駅前の商業動線から別荘地のリゾート空間、農地近接の生産拠点まで、毛色の違う4拠点を客観的に比較できる知見があること。