

今宿野外活動センターリニューアル事業

提案審査結果（評価講評）

令和 7 年 4 月 30 日

福岡市

目次

1	評価の方法	1
2	提案評価委員会の構成	1
3	提案評価委員会の開催経過	1
4	評価の結果	2
	（1）応募資格審査	2
	（2）事業提案審査	2
5	優先交渉権者等の決定	5
	【別紙】提案評価委員会における評価講評	6
	（1）内容評価の講評	6
	（2）総評	8

1 評価の方法

評価は、応募者から提出された参加表明書類及び提案書について、公募要綱に従い、市において参加資格及び公募要綱等で示す提案条件等の基礎審査を行いました。

基礎審査を通過した提案は、評価の公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うため市が設置した「今宿野外活動センターリニューアル事業提案評価委員会」（以下「提案評価委員会」という。）において、提案内容を評価するとともに、市において提案価格を評価の上、総合的に評価を行いました。

2 提案評価委員会の構成

提案評価委員会の構成は、以下のとおりです。

区分	氏名	所属・役職
委員長	朝廣 和夫	九州大学大学院芸術工学研究院環境設計部門 教授
副委員長	佐藤 宣子	九州大学大学院農学研究環境農学部門 教授
委員	片田江 由佳	福岡地域戦略推進協議会 ディレクター
委員	信太 裕之	信太公認会計士事務所 公認会計士
委員	藤本 和史	福岡市市民局スポーツ推進部 部長

（敬称略、委員長・副委員長を除き順不同）

3 提案評価委員会の開催経過

提案評価委員会の開催経過は、以下のとおりです。

日程	会議名	主な議題
令和6年4月19日	第1回	・現地見学 ・事業概要の説明 ・提案評価委員会の設置
令和6年8月2日	第2回	・公募概要について ・評価基準の考え方について
令和7年3月18日	第3回	・応募者ヒアリング ・内容評価

4 評価の結果

(1) 応募資格審査

令和6年11月26日までに、以下の2者から参加表明書類の提出があり、公募要綱に示す参加資格要件の具備について市が審査した結果、2者が応募資格を有していることを確認し、令和6年12月23日付けで、参加資格の審査結果を応募者へ送付しました。

提案受付番号	R	N
代表企業	株式会社イースト	株式会社合人社計画研究所
構成員	株式会社リズムデザイン 溝江建設株式会社 株式会社ローカルデベロップメントラボ	株式会社俊設計 株式会社西中洲樋口建設 株式会社アウトドアプロジェクト 木下緑化建設株式会社

(2) 事業提案審査

ア 基礎審査

参加資格審査を有する2者のうち1者（提案受付番号N）が辞退した結果、1者（提案受付番号R）のみから提案書の提出があり、提案価格について、市があらかじめ定めた条件に適合することを確認しました。また、提案内容について、要求水準書に示す要求水準を満たしていることを確認しました。

イ 内容評価

提案評価委員会は、事業提案評価基準に基づき、応募者名を伏せた提案受付番号Rとして内容評価を行いました。

内容評価の点数は以下のとおりです。

項目		小項目	配点	提案R
	基本方針	本施設のリニューアルコンセプト	80	64.00
	計画の実現性	事業の実施体制	20	12.00
		事業スケジュール	30	19.50
		資金調達計画や事業収支計画等	30	18.00
		リスク管理や事業継続性	30	19.50
	地域経済等への貢献	地域経済への貢献方策	30	27.00
	安全安心やユニバーサルデザインへの配慮	安全安心やユニバーサルデザインへの配慮	30	16.50
	自然環境との共生	自然環境との共生	50	32.50
	全体計画 小計		300	209.00
	既存施設等リニューアル事業の計画	セントラルロッジ建替	40	30.00
		体育館改修	30	16.50
		その他既存施設やインフラ等の再整備	30	19.50
	指定管理事業の運営方針	自然体験プログラム	50	25.00
		体育館の利用促進	40	24.00
		情報発信	10	8.00
	新たな魅力創出事業の実施方針	宿泊機能	50	30.00
		飲食・物販機能	50	35.00
		自然体験アクティビティ	100	55.00
		地域連携	50	42.50
		その他、本施設の設置目的等の実現に向けた取組みを踏まえて、事業者の自由な発想のもとに提案する機能	50	32.50
	各事業計画 小計		500	318.00
	内容評価点 合計		800	527.00

※内容評価点は、委員全員の平均点の合計（小数点第三位以下を四捨五入）を点数とする。

ウ 価格評価

提案価格の評価は、「①既存施設等リニューアル事業の設計施工一括契約に係る事業費」、「②指定管理事業に係る指定管理料」、「③新たな魅力創出事業に係る施設等の整備費」ごとに以下の式により市が算出しました。

なお、計算にあたっては、小数点第三位以下を四捨五入しました。

①既存施設等リニューアル事業の設計施工一括契約に係る事業費の評価

既存施設等リニューアル事業の設計施工一括契約に係る事業費の評価点

$$= \text{配点} \times \text{最も低い提案額 (円)} / \text{当該提案価格 (円)}$$

②指定管理事業に係る指定管理料の評価

指定管理事業に係る指定管理料の評価点

$$= \text{配点} \times \text{最も低い提案額 (円/年)} / \text{当該提案価格 (円/年)}$$

③新たな魅力創出事業の施設等の整備費の評価

既存施設等リニューアル事業の設計施工一括契約に係る事業費の評価点

$$= \text{配点} \times \text{当該提案価格 (円/指定管理提案期間 (年))} / \text{最も高い提案額 (円/指定管理提案期間 (年))}$$

①～③を総合した価格評価の結果は以下のとおりです。

	配点	R
価格評価点	200	200.00

エ 減点

提案受付番号Rに減点はありませんでした。

オ 総合評価

内容評価点と価格評価点を合計した総合評価点は以下のとおりです。

	R
内容評価点	527.00
価格評価点	200.00
総合評価点	727.00

5 優先交渉権者等の決定

市は、総合評価点が第1位となった「提案受付番号R」を優先交渉権者として決定しました。

【別紙】提案評価委員会における評価講評

(1) 内容評価の講評

項目	小項目	評価講評
1. 全体計画		
(1) 基本方針	本施設のリニューアルコンセプト	現在の地域資源を活用するコンセプトや事業の設計が評価されました。
(2) 計画の実現性	事業の実施体制や事業スケジュール等	提案内容の着実な遂行が期待できる事業実施体制が評価されました。特に、地域に根差した活動を実施している団体との協力体制が評価されました。また、事業スケジュールに関しては、状況に応じて柔軟に対応可能と思われる提案が評価されました。
	事業収支計画や資金調達計画、リスク管理、事業継続性等	収益に対する野心的な目標と取り組みや、状況に合わせた投資を検討する姿勢が評価されました。
(3) 地域経済等への貢献	地域経済への貢献方策	地域の農家や出店者との連携のほか、雇用も含めた多面的な提案が高く評価されました。
(4) 安全安心やユニバーサルデザインへの配慮	安全安心やユニバーサルデザインへの配慮	要求水準はおおむね満たされていました。
(5) 自然環境との共生	自然環境との共生	現在の地形や眺望を活かした計画や体験の創出に対する工夫が評価されました。
2. 各事業計画		
(1) 既存施設等リニューアル事業の計画	セントラルロッジ建替	絶景を活かした施設の計画が評価されました。
	体育館改修	要求水準はおおむね満たされており、基本的な配慮はなされていると評価されました。
	その他既存施設やインフラ等の再整備	宿泊以外にも多様な利用を受け入れられる施設構成の提案が評価されました。
(2) 指定管理事業の運営方針	自然体験プログラム	豊富な提案がなされており、地域資源の活用に向きに取り組む姿勢が読み取れることが評価されました。
	体育館の利用促進	要求水準はおおむね満たされており、基本的な配慮はなされていました。
	情報発信	当該地域に合った具体的な情報発信の方法に関する提案が高く評価されました。
(3) 新たな魅力創出事業の実施方針	宿泊機能	要求水準はおおむね満たされており、特筆すべき加要素は見受けられなかったものの、基本的な配慮はなされていました。
	飲食・物販機能	地元の農家と連携する体制や地元食材を活かした提案が高く評価されました。

	自然体験アクティビティ	子どものニーズをとらえた体験等に関して提案されました。
	地域連携	平日の地域利用を高める取組みや、企業研修等に意欲的な提案が高く評価されました。
	その他、本施設の設置目的等の実現に向けた取組みを踏まえて、事業者の自由な発想のもとに提案する機能	子ども、学生、地域住民などのニーズやリソースを活かし、施設やエリアの価値を高めるプロセスが提案されていることが評価されました。

(2) 総評

本事業において、提案評価委員会は、評価項目及び配点に基づき厳正かつ公正に評価を行いました。

応募者の提案内容は、本事業に対する熱意を感じさせるもので、ハード面・ソフト面共に、本事業の目的を踏まえた創意工夫に富んだ提案でした。

また、提案書類の作成にあたっての努力については高く評価しており、応募事業者に敬意を払うとともに感謝する次第です。

今後、本事業を実施するに際し、提案評価委員会の内容評価の結果をもとに提案内容を確実に実行して頂くのは当然のこと、本事業をよりよいものとするため市と十分な協議を行い、特に以下の点について、配慮されることを要望します。

- ・ 近年の建設費の高騰や人手不足の中でも、コストやスケジュールにも配慮しながら、提案内容の意図や質を担保しながら整備・管理運営を行うこと。
- ・ 構成員以外のほか、協力企業も含めた地域連携の鍵となる企業や団体とのコミュニケーションを密に行い、提案内容以上の取組みが確実に遂行されるような体制を構築すること。
- ・ 施設整備計画や管理運営計画の策定にあたっては、より具体的な方策をもって地域や利用者とコミュニケーションを積極的に図ること。特に、雨水処理やバリアフリー対応についてはさらに検討を深めること。
- ・ 子ども、高齢者、障がい者、ベビーカー利用者やペットと共に利用したい人など、多様な利用者にとって使いやすい施設となるよう、動線計画、日陰づくりなど、整備計画・管理運営計画の詳細については市とも議論しながら具体的に検討すること。
- ・ 植栽管理・保護については学識者等に意見を求めながら行うなど、今宿の自然資源のさらなる維持向上を図ること。
- ・ 自然体験プログラムやアクティビティについては、今宿ならではの資源を活かした教育・学習に資するものも具体的に検討・実行すること。
- ・ 本事業においては、景観・食材・アクティビティなどの総合力が重要であるため、ブランディングの方法も含めてノウハウを活かした計画を検討すること。

なお、野心的な収益目標は、提案者の意欲と自信をうかがわせ、その実現可能性も含め注視していきたいところであり、大いに期待が持てます。あわせて、市との連携を通じた相乗効果にも期待します。

事業実施にあたり、豊富な実績とノウハウを有する優先交渉権者と市が、お互い良好なパートナーシップのもと、本事業によって、地域にとって、また、福岡市の将来にとって魅力的な場となるよう期待します。