

# 令和 6 年 2 月議会

## 総務財政委員会報告資料

### 目 次

- |   |   |    |
|---|---|----|
| 1. アイランドシティ地区新設校区公民館・老人いこいの家複合施設<br>新築工事請負契約の締結について | … | 1頁 |
| 2. 今宿野外活動センターリニューアルについて                             | … | 6頁 |

# 市 民 局



# 1. アイランドシティ地区新設校区公民館・老人いこいの家複合施設 新築工事請負契約の締結について

## 1 契約概要

工事件名	アイランドシティ地区新設校区公民館・老人いこいの家複合施設新築工事	
工事概要	○アイランドシティ地区新設校区公民館・老人いこいの家複合施設の新築工事を行うもの  主な工事内容 ・新築(建築)工事 ・外構工事	摘要(別途工事)
		・空調設備工事 ・衛生設備工事 ・電気工事 ・ガス工事委託
工事場所	福岡市東区香椎照葉六丁目28番34	
工事期間	令和5年12月16日から令和7年1月13日まで	
入札方法	総合評価落札方式による制限付一般競争入札	
開札年月日	令和5年12月7日	
契約年月日	令和5年12月15日	
落札者	株式会社 博栄建設	
契約価額	309,602,700円 (うち消費税及び地方消費税相当額 28,145,700円)	
予定価格	344,003,000円 (うち消費税及び地方消費税相当額 31,273,000円)	
失格基準価格	309,602,700円 (うち消費税及び地方消費税相当額 28,145,700円)	

### 【参考】入札参加者一覧

区分	名称	備考
地場	株式会社 博栄建設	
	アスミオ. 株式会社	
	株式会社 アルシスホーム	
	株式会社 竹澤建設	辞退

## 2 入札結果

### (1)技術評価点の内訳

		評価項目	配点
提案項目	技術提案	項目1 現場周辺における第三者への安全対策について [工事特性] 本工事は、学校施設や体育施設が隣接しており、現場周辺において児童・学校関係者や地域住民等の往来が多い工事である	10
		項目2 現場作業時における労働災害防止対策について [工事特性] 本工事は、外部足場での作業や建て方工事での重機作業が多くあり、労働者の墜落防止や資機材の落下防止、重機との接触事故防止などを伴う工事である	10
	<b>小計 a</b>		<b>20.0</b>
	企業評価項目	企業の施工能力	工事成績の実績
工事成績優良業者の表彰実績			
同種工事の施工実績			
建設業労働災害防止協会加入状況			
技術者の能力		資格の保有状況	2
		同種工事の施工経験	
社会・地域貢献		社会貢献・政策貢献	4.5
		災害対策協力企業	
		本店所在地	
社会・信頼性の企業性		競争入札参加停止措置状況	(-2) <sup>※</sup>
<b>小計 b</b>		<b>13.5</b>	
<b>加算点 a+b</b>		<b>33.5</b>	
<b>標準点 c</b>		<b>100</b>	
<b>技術評価点A (a+b+c)</b>		<b>133.5</b>	

※配点欄の企業の信頼性・社会性(-2)は、企業評価項目の小計に含まない。

### (2)入札価格

入札価格 B (単位:円) (消費税及び地方消費税相当額を除く価格)

### (3)評価値

評価値  $A/B \times \alpha$  ( $\alpha$ は数値調整のための係数)  
(予定価格1億円以上10億円未満の場合、 $\alpha = 100,000,000$ )

落札者			(単位:点)					
名称	株式会社 博栄建設		名称	アスミオ. 株式会社		名称	株式会社 アルシスホーム	
区分	提案数	点数	区分	提案数	点数	区分	提案数	点数
A(2.0)	3	9.0	A(2.0)	2	7.5	A(2.0)	0	5.5
B(1.5)	2		B(1.5)	1		B(1.5)	3	
C(1.0)	0		C(1.0)	2		C(1.0)	1	
D(0.5)	0		D(0.5)	0		D(0.5)	0	
E(加算点なし)	0		E(加算点なし)	0		E(加算点なし)	1	
A(2.0)	1	6.5	A(2.0)	1	6.0	A(2.0)	1	8.0
B(1.5)	3		B(1.5)	2		B(1.5)	4	
C(1.0)	0		C(1.0)	1		C(1.0)	0	
D(0.5)	0		D(0.5)	0		D(0.5)	0	
E(加算点なし)	1		E(加算点なし)	1		E(加算点なし)	0	
15.5			13.5			13.5		
4.022			4.266			3.600		
1.000			2.000			0.000		
3.750			3.500			3.000		
減点なし			減点なし			減点なし		
8.772			9.766			6.6		
24.272			23.266			20.100		
100			100			100		
124.272			123.266			120.100		

281,457,000	310,000,000	312,730,000
-------------	-------------	-------------

44.1531	39.7632	38.4037
---------	---------	---------

### 3 落札者の技術提案の概要

項目 1	<p><b>現場周辺における第三者への安全対策について</b></p> <p>本工事は、学校施設や体育施設が隣接しており、児童・学校関係者や地域住民等の往来が多くあるため、現場周辺において第三者への安全対策が重要であり、これらを踏まえた効果的な提案がなされた。</p>
項目 2	<p><b>現場作業時における労働災害防止対策について</b></p> <p>本工事は、外部足場での作業や建て方工事での重機作業が多くあるため、労働者の墜落防止や資機材の落下防止、重機との接触事故防止など、労働災害防止対策が重要であり、これらを踏まえた効果的な提案がなされた。</p>

#### (参考)評価項目の内容

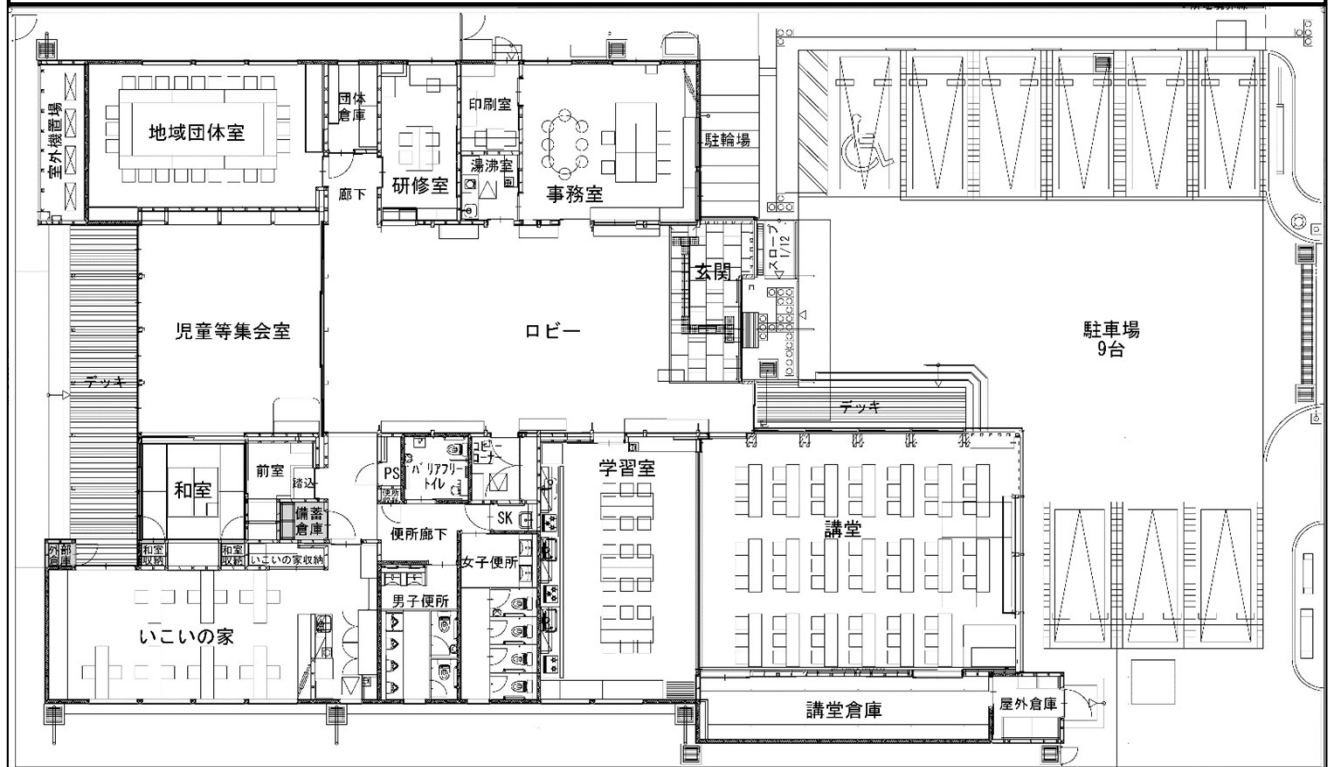
##### 企業評価項目

評価項目		評価内容
企業 の 施 工 能 力	工事成績の実績	平成25年4月1日～令和5年10月11日の間に、本市(水道局、交通局含む。)又は福岡市施設整備公社(以下、「本市等」という。)が評定通知した建築工事の任意3件の平均点によって評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	工事成績優良業者の表彰実績	令和3年10月12日～令和5年10月11日の間に、本市等が建築工事において、工事成績優良業者として表彰を行う旨通知した工事の実績により評価する。ただし、表彰日の翌日から入札公告日前日までの間に競争入札参加停止の措置を受けた期間がある場合は、評価の対象としない。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	同種工事の施工実績	平成25年4月1日～令和5年10月11日の間に竣工した木造の新築、増築または改築工事の施工実績により評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	建設業労働災害防止協会加入状況	建設業労働災害防止協会加入者を優位に評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
技 術 者 の 能 力	資格の保有状況	入札者が提示する配置予定技術者の監理技術者資格者証の保有期間により評価する。
	同種工事の施工経験	入札者が提示する配置予定技術者に平成25年4月1日～令和5年10月11日の間に竣工した木造の新築、増築または改築工事の施工経験(監理技術者、主任技術者、現場代理人での従事に限る)があれば優位に評価する。
社 会 域 貢 献 ・	社会貢献・政策貢献	福岡市から「障がい者雇用促進事業」、「環境配慮型事業所支援事業」(評価対象は、ISO14001 又は エコアクション 21の認証取得企業)、「次世代育成・男女共同参画支援事業」、「協力雇用主支援事業」、「消防団協力事業所支援事業」、「ふくおか「働き方改革」推進企業認定事業」の該当要件で認定を受けている企業を評価する。 (JV案件:各構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	災害対策協力企業	今年度4月1日時点における福岡市と防災活動に関する協定を締結した団体に所属し、当該業種の特性を活かした防災活動を行う企業を優位に評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	本店所在地	入札公告日時点で本市に本店が所在し、本市競争入札有資格者名簿に地場企業として記載された期間(地場としての継続期間)が長い企業を優位に評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
信 企 社 頼 業 会 性 の 性	競争入札参加停止措置状況	競争入札参加停止等の措置を受けた者で、公告日に、競争入札参加停止期間満了日の翌日を起算日とする競争入札参加停止期間と同期間に係る場合に、評価点を減点する。 (JV案件:構成員の中に対象者が含まれる場合は、一律2点(E評価)の減点とする)

# 位置図



# 平面図



## 2. 今宿野外活動センターリニューアルについて

### 1. 報告の趣旨

- 今宿野外活動センター（以下「センター」という。）は、開設から50年が経過し、老朽化が進むなど課題を抱える一方で、良好なアクセスや周辺自然環境など、身近で市民が野外活動を行える魅力を持っており、「Fukuoka Green Next」では「遊びの森ゾーン」の活動拠点に位置付けられている。
- 令和5年12月議会で報告を行った民間サウンディング結果やリニューアルの方向性を踏まえ、事業手法や施設計画を検討しており、検討状況を報告するもの。

### 2. センターの概要

- ・所在地 福岡市西区今宿上ノ原 217-2  
(玄海国定公園内)
- ・供用開始 昭和47年11月
- ・敷地面積 約33ha  
(うち利用面積 約9ha)
- ・年間利用者数 約7.9万人(令和4年度)  
(うち約4,700人宿泊利用)



### 3. センターの魅力・課題

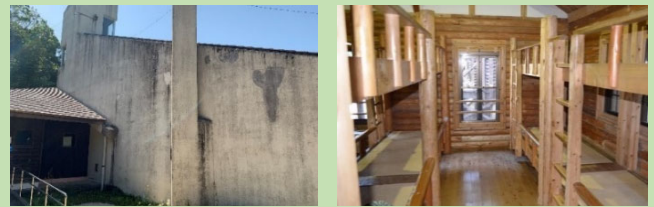
#### 【センターの魅力】

- ◆博多湾を見下ろすロケーション
- ◆市街地からの容易なアクセス
- ◆水遊びができる敷地内の七寺川
- ◆近接する叶岳・高祖山登山口



#### 【センターの課題】

- ◆施設の老朽化(築50年が経過)
- ◆大人数仕様の宿泊施設
- ◆宿泊者数の減少(ピーク時から大きく減少)
- ◆低額な使用料収入(指定管理料の約1%)



### 4. 民間サウンディング結果について

#### ○主な意見・提案の概要

ヒアリング項目	意見・提案の概要
事業コンセプト	・豊かな自然環境を活用した自然体験の実現
施設の活用イメージ	【全体の活用イメージ】 ・アウトドア、キャンプを主とした自然体験や企業研修等を実施 【既存施設の利活用イメージ】 ・セントラルロッジ：飲食、物販、ワークスペース施設としても活用できる。
事業期間	・投資回収期間として10～20年程度は必要
事業スキーム等	【事業スキーム】 ・設計・建設・運営を包括的に民間事業者が担う。 【費用負担】 市：インフラや老朽化対策、解体 事業者：セントラルロッジの内装、提案事業



## 5. 実施事業（案）

### （1）指定管理事業（市が費用を負担し、民間事業者が実施）

誰もが利用できる自由広場や七寺川などでの日帰り利用を継続し、豊かな自然を活用した野外活動や自然教育などのプログラムを実施。

### （2）民間提案事業（民間事業者が実施）

民間活力を導入し、市民ニーズに対応したテントサイトなどの宿泊サービスや周辺地域と連携したマルシェなどのイベントを開催。

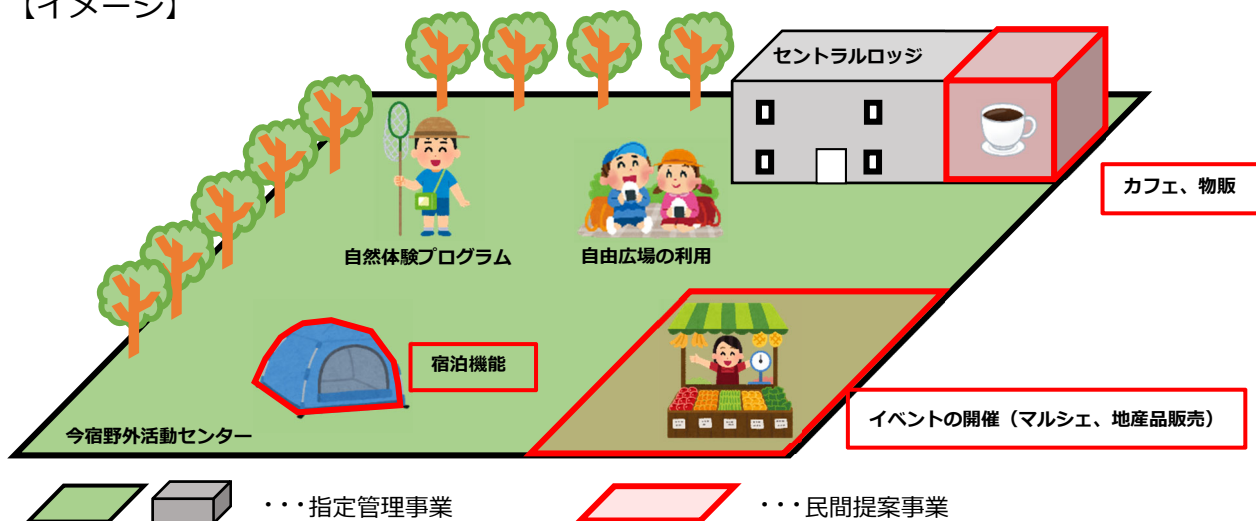
### （3）施設改修（市が基本的な費用を負担し、民間事業者が実施）

既存施設について、老朽化やバリアフリーなどに対応した改修や建替えを実施。併せて民間事業者によるグレードアップも可能とする。

事業	内容	実施	費用負担
指定管理事業	<b>自然体験機能</b> ・自然体験プログラム ・自由広場や七寺川の利用 など	民間事業者	市
民間提案事業	<b>宿泊機能・地域連携機能</b> ・テントサイトなどの宿泊サービス ・イベントの開催（マルシェ、地産品販売） ・セントラルロッジでのカフェ、物販 など	民間事業者	民間事業者
施設改修	・既存施設（インフラ含む）の改修や建替 ・民間事業者によるグレードアップ	民間事業者 (施設撤去は市)	市※

※グレードアップ部分をのぞく

【イメージ】



## 6. 施設計画（案）

### （1）既存施設の取り扱い

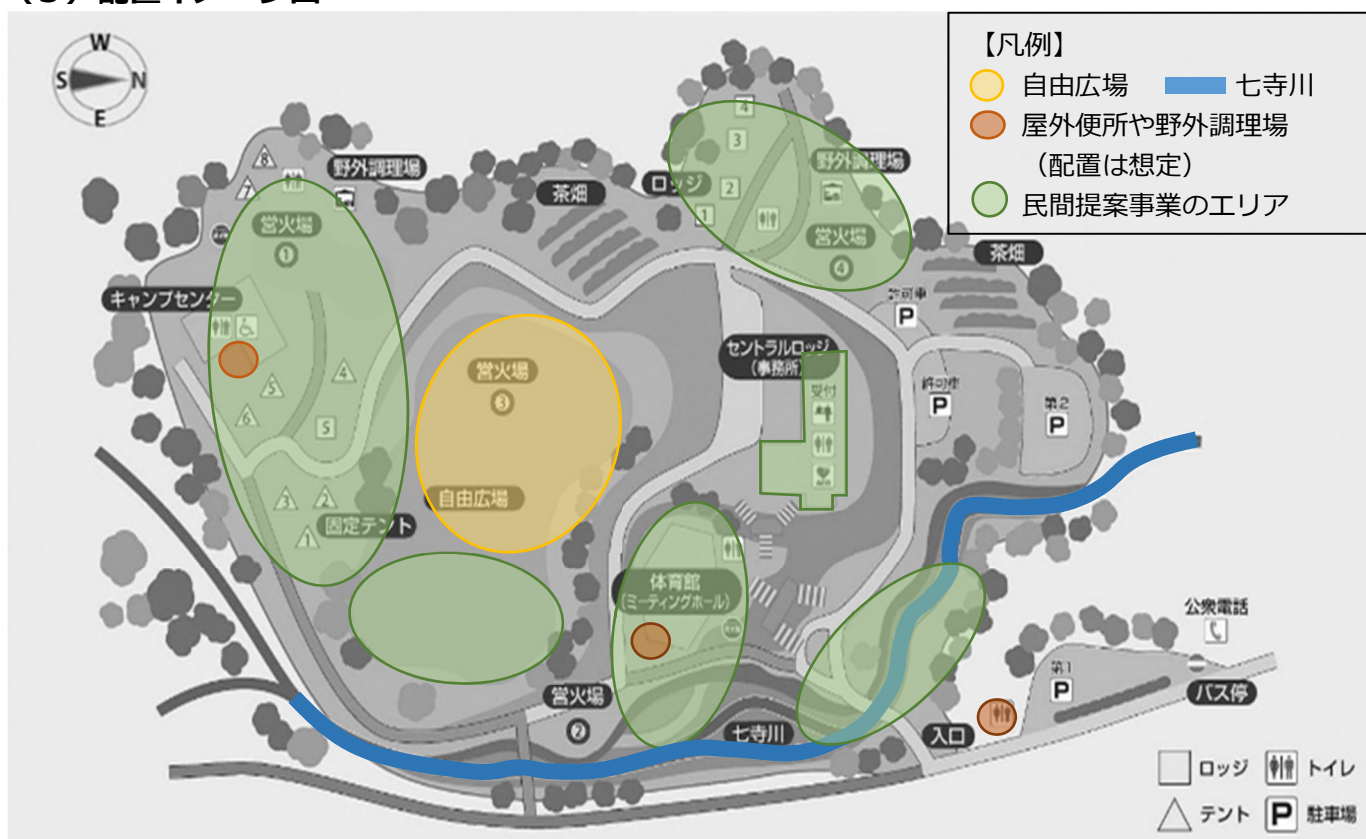
リニューアルの方向性や既存施設の現状、サウンディング結果を踏まえ既存施設の取り扱いを検討したもの。

主な施設		現状と改修案
基本施設	セントラルロッジ (竣工：S47) 	<b>【現状】</b> ・管理事務所や研修室、シャワー室などに利用。  <b>【改修案】</b> ・老朽化やバリアフリーに対応し、管理事務所やシャワー室、カフェ、物販などに活用。
	屋外便所 (竣工：S47、H4) 	<b>【現状】</b> ・日帰り利用者や宿泊者が利用。  <b>【改修案】</b> ・老朽化やバリアフリーに対応するため建替えや更新を実施。
	野外調理場 (竣工：S47) 	<b>【改修案】</b> ・老朽化やバリアフリーに対応するため建替えや更新を実施。
	インフラ施設 (給排水設備・電気設備・園路等)	
その他の施設	ミーティングホール (竣工：S47) 	<b>【現状】</b> ・ミーティングホールやキャンプセンターは、宿泊団体の少人数化などにより利用は少ない。 ・ファミリーロッジや固定テントは大人数仕様の施設で、現在のニーズに合っていない。  <b>【改修案】</b> ・跡地のテントサイトへの活用など事業者提案に応じて改修または撤去。
	キャンプセンター (竣工：S47) 	
	ファミリーロッジ (竣工：H1) 	
	固定テント (竣工：S47) 	

### （2）施設配置の考え方

- 周辺の豊かな自然を守り、既存の七寺川や自由広場（芝生）、平坦地、園路、セントラルロッジ（管理事務所、カフェ、物販等）を活かした施設配置を行う。
- 平坦地等においては、民間提案事業の提案を求め、宿泊サービス（テントサイト等）施設などを配置する。

### (3) 配置イメージ図



## 7. 事業者公募にあたっての考え方（案）

### (1) 事業手法

「指定管理事業」・「民間提案事業」・「施設改修」を一体的に実施することにより、それぞれが相乗効果を発揮し、利便性やサービスの質の向上が図られるため、各事業を一括して公募し事業者の提案を求める。

### (2) 事業期間

サウンディング結果などにより、事業者の投資回収期間が確保されれば、宿泊サービスなどにおいて事業者の投資が見込まれることから、**10年程度**とする。

※事業期間中はモニタリングを通じて運営状況を確認し、必要に応じて対策を講じる予定。

## 8. スケジュール（案）

○公募条件等について検討を進め、令和6年度の事業者公募に向けて取り組んでいく。

