

油山市民の森等リニューアル事業の概要について

1 報告の趣旨

○油山市民の森と油山牧場のリニューアルの方向性等を示す「油山市民の森&油山牧場リニューアルプラン」を踏まえ、両施設の一体運営を前提とした、新たな事業者の公募について概要等を報告するもの。

2 公募の概要

(1) 対象施設の概要

対象施設	油山市民の森	油山牧場
所在地	福岡市南区大字桧原 855-4 (ほか)	福岡市南区大字柏原 710-2 (ほか)
面積	約 93.7ha	約 47.5ha
主な施設	・自然観察センター ・キャンプ場 ・アスレチック ・管理事務所 など	・畜産資料展示館 ・市民研修施設 ・ふれあい家畜舎・馬場 ・育成牛舎 など
用途地域等	都市計画法：市街化調整区域 森林法：保安林 国有財産法：国有林 など	都市計画法：市街化調整区域 農地法：採草放牧地 農業振興法：農用地区域 など

(2) 事業者の選定方法

計画内容と指定管理料の価格等を総合的に評価し、事業者を選定する公募型プロポーザル方式による。

(3) 公募条件等

油山市民の森と油山牧場を一体的に運営する「指定管理事業」に加え、既存施設の建替・改修等を図る「既存施設等リニューアル事業」、事業者の創意工夫により新たな魅力向上を図る「新たな魅力創出事業」を一括して実施する事業者を公募するもの。

事業名	事業内容	一括して 実施可能な 事業者を公募
1)指定管理事業	施設全体の維持管理・運営	
2)既存施設等リニューアル事業	老朽化した既存施設の建替・改修等	
3)新たな魅力創出事業	事業者の創意工夫による事業の提案	

※3)については、事業者が費用負担（2億円以上）するもの。

①指定管理期間

15年間（令和5年4月～令和20年3月）

②応募者

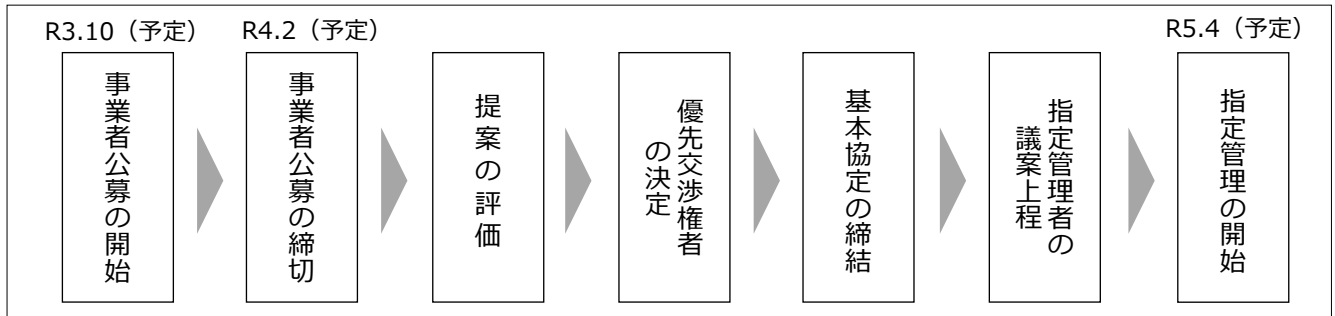
本事業を実施することができる企画力、資本力等の経営能力を備えた事業者等とする。

(4) 主な提案内容等

以下の内容について、リニューアルプランを踏まえた提案を求め評価する

①全体計画に関する主な提案内容
・基本方針 ・計画の実現性 ・地域経済等への貢献 ・安全安心やユニバーサルデザインへの配慮 ・自然環境への配慮 など
②各事業に係る提案内容
○既存施設等リニューアル事業
・各施設のリニューアル計画 など
○指定管理事業
・自然環境の保全 ・自然観察センターの運営 ・バーベキュー場の運営 ・家畜とのふれあい体験の運営 ・情報発信 など
○新たな魅力創出事業
・賑わいの拠点となるような飲食・物販機能 ・森林等を活用した自然体験（アクティビティ）機能 ・様々な層のニーズに対応した新たな宿泊機能 ・「油山産（地域産）」を活用するなど、油山のブランド力を高める機能 ・健康づくりなどを楽しむ機会を創出する健康増進機能 など
③価格に係る提案内容
・既存施設等のリニューアルにかかる整備費 ・指定管理料

(5) スケジュール



※今回の公募で選定した事業者による指定管理は令和5年4月からを予定しているため、令和4年度の指定管理者は、現指定管理者を再指定する予定である。

(6) 公募に係る評価委員会の設置

公募要綱、評価基準や提案に対する評価に対して、専門的・学術的見地から意見を聞くため、「油山市民の森等リニューアル事業提案評価委員会」を設置しており、本評価委員会での意見を参考に、市において優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定する。

【油山市民の森等リニューアル事業提案評価委員会 委員名簿（令和3年7月設置）】

委員氏名		所属等	専門分野
委員長	八島 雄士	和歌山大学観光学部 教授	観光
副委員長	佐藤 宣子	九州大学大学院農学研究院 教授	森林政策
委員	石丸 修平	福岡地域戦略推進協議会 事務局長	地域政策
委員	行止 晴貴	行正晴實公認会計士事務所 公認会計士・税理士	会計
委員	浦塚 一郎	福岡市農林水産局総務農林部 部長	行政

（敬称略、委員長、副委員長を除き順不同）

(参考1) 指定管理期間を15年間とする理由

本市の「指定管理者の指定の手続きに関するガイドライン」において、指定管理期間は原則5年以内となっているが、合理的な理由がある場合は、この限りではないとされている。本事業は、指定管理事業に加え、事業者自らの負担で施設等を整備する「新たな魅力創出事業」を一体的に実施することとしている。そのため、民間事業者が参入可能となるよう、投資回収期間を踏まえた適切な指定管理期間を設ける必要があり、今回、その期間を15年間と設定したものである。

理由① 事業者ヒアリングにおいて、指定管理期間が5年では短く、投資回収は困難であり、最低10年から20年は必要との意見が多かったこと。

理由② 減価償却算定のもととなる耐用年数について、宿泊用設備は10年、給排水設備等は15年とされており、指定管理期間5年以内では、民間事業者が整備した施設の減価償却期間が十分確保できないこと。

理由③ 指定管理期間を15年よりも長期とすることは、施設維持にかかる改修等の再投資が必要となるなど、事業者への負担が増える可能性があること。※国の公園施設長寿命化計画策定指針において、遊具の使用見込み期間は15年程度とされている。

なお、指定管理期間が15年間と長期となるため、第三者を交えた委員会によるモニタリングを指定管理期間中、3年に1回実施するとともに、事業者セルフモニタリングの提案を求めると、適切に運営が行われているか確認できるよう対策を講じる予定である。

(参考2) 指定管理期間5年超の事例

施設名称	大阪府立農業公園	見土呂フルーツパーク	大阪城公園
所在地・面積	大阪府貝塚市 約12ha	兵庫県加古川市 約10ha	大阪府大阪市 約105ha
施設概要	管理棟、バーベキューサイト、貸農園、農産物直売所 等	熱帯植物園、バーベキューサイト、展望台、ウォーキングセンター 等	広場、売店、レストハウス、大阪城天守閣、音楽堂 等
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> 農園、バーベキューサイトなどの施設の維持管理、 情報発信、交流イベントの運営 	<ul style="list-style-type: none"> 飲食・物販施設の設置 再整備事業と一体となった施設の運営 	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的建造物、音楽堂等の維持管理 歴史観光拠点としてのサービス提供
公募目的	<ul style="list-style-type: none"> ポストコロナ社会の新たなライフスタイルの実現 地域農業の活性化 	<ul style="list-style-type: none"> 県内外からの来園を見込んだ、民間事業者のノウハウの導入 観光振興 	<ul style="list-style-type: none"> 大阪城公園の特徴を活かした事業 新たな施設の設置・運営 既存施設の活用
公募内容	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理 事業者負担による施設整備 	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理 事業者負担による施設整備 	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理 事業者負担による施設整備
指定管理期間	10年5ヵ月間 (R3.11~R14.3)	15年間 (R3.10~R19.3)	20年間 (H27.4~R17.3)

(参考3) 都市公園法における設置管理許可期間の特例 (パークPFI)

都市公園において、事業者が設置する飲食店、売店等の施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者に対して設置管理許可期間の特例（10年→20年）が適用されるもの。

長期的な事業運営を担保することで、事業者による優良な投資を積極的に誘導するため、平成29年度の都市公園法の改正により創設された。

【市内での導入事例】

○海の中道海浜公園

設置施設：宿泊施設、飲食施設、立体アスレチックなど

事業期間：令和4年～令和24年
(約20年)

事業者：三菱地所、積水ハウス 他

○天神中央公園

設置施設：飲食施設

事業期間：平成30年8月～令和20年8月
(約20年)

事業者：西日本鉄道、日比谷花壇 他

(参考4) 評価の主な項目 (案)

提案内容の評価と価格評価を合算し、総合的に評価する。

1. 内容評価

(1) 全体計画	
①基本方針	・リニューアルプランとの整合性、魅力度 など
②計画の実現性	・事業実施体制、事業の収支計画、リスク管理や事業継続性 など
③地域経済への貢献	・農林畜産業の振興への取組み など
④安全安心やユニバーサルデザインへの配慮	・幅広い世代の利用を踏まえた提案 など
⑤地球環境への配慮	・環境負荷の低減や脱炭素社会の実現に向けた取組み など
(2) 既存施設等リニューアル事業	
既存施設等のリニューアル計画	・来訪者が憩いやすくなるような魅力的な施設計画 など
(3) 指定管理事業	
指定管理業務の管理運営方針	・生物多様性など自然環境保全に向けた取組み など
(4) 新たな魅力創出事業	
新たな魅力創出施設の管理運営方針	・森林を活用し、利用者が楽しめる提案 ・油山のブランド力を高める提案 など

2. 価格評価

・既存施設等のリニューアルに係る整備費	・指定管理料
---------------------	--------