

油山市民の森等リニューアル事業

提案公募の結果

(評価講評)

令和4年4月28日

福岡市

第1 油山市民の森等リニューアル事業の事業概要等

1. 事業名

油山市民の森等リニューアル事業

2. 事業の目的

福岡市では、農林業振興のための施策・事業実施の総合的な指針として「福岡市農林業総合計画（平成29～令和3年度）」を策定し、持続可能な農林業の振興に向けた取り組みを進めている。その中で、SDGsの視点を踏まえ、森林や農地の多面的機能を将来にわたって発揮するために、油山市民の森においては、市民が身近に森林体験ができる森林空間のあり方の検討、油山牧場においては、市民の農（畜産）業への理解促進を図る施設としての充実に取り組んでいる。

油山市民の森と油山牧場は、気軽に自然や家畜とのふれあい体験ができる施設として、長年にわたり市民に親しまれてきた。一方で、時代とともに人々の生活スタイルが変化し、両施設に求められる市民ニーズも多様化している。

このような中、令和元年度に油山市民の森が開園50周年を迎えたことを契機として、油山市民の森と油山牧場を、さらに魅力ある施設としていくため、令和3年9月に両施設の運営やリニューアルの方向性、それを実現するための方策を示す「油山市民の森&油山牧場リニューアルプラン（以下、「リニューアルプラン」という。）」を策定した。

本事業は、リニューアルプランの実現のために、民間活力を活用し、油山市民の森と油山牧場の一体的なリニューアル及び管理運営を行うことを目的とする。

公募の実施にあたっては、従来の指定管理事業に加え、民間事業者のノウハウや資金を活用しながら、既存施設のリニューアルや新たな魅力の創出を行うこととしており、施設に求められる役割、機能が最大限に発揮されるよう事業者を広く募集するものである。

3. 対象地の概要

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、大字柏原 福岡市城南区大字東油山	福岡市南区大字柏原、大字桧原
面積	約93.7ha	約47.5ha
既存施設 (主要建築物)	管理事務所、自然観察センター、 キャンプ場 など	【公共育成牧場施設】 育成牛舎、堆肥舎、機械格納庫 など 【観光牧場施設】 畜産資料展示館、畜産加工研修施設、 市民研修施設、管理事務所 など

4. 事業の全体構成

本事業は、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創出を図る「新たな魅力創出事業」の3つの事業を一体的に実施する事業者を公募するものである。

事業名	事業内容
①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
②指定管理事業	施設全体の維持管理・運営
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

5. 事業期間

事業期間は、事業実施協定の締結日から、指定管理期間及び民設施設の管理運営期間が満了し、原状復旧の完了後、保証金の清算が完了するまでの期間とする。このうち、指定管理期間は、令和5年4月1日より令和20年3月31日までの15年間とする。

6. 事業の流れ（予定）

事業実施協定の締結	令和 4年 7月
事業者による改修工事、開業準備の着手	令和 4年 7月～
指定管理期間の開始	令和 5年 4月 1日
提案施設の整備完了	令和 6年 3月15日
指定管理期間の終了	令和20年 3月31日
事業期間の終了	公共施設及び民設施設の管理運営期間が満了し、 原状復旧の完了後、保証金清算が完了する時期

7. 公募及び油山市民の森等リニューアル事業提案評価委員会（以下、「評価委員会」という。）の経緯等

（1）公募及び評価委員会の経緯

令和3年7月16日	第1回評価委員会開催
令和3年8月24日	第2回評価委員会開催
令和3年11月5日	公募要綱等の公表
令和3年11月12日	説明会・現地見学会開催
令和3年12月3日	公募要綱への質問回答書の公表（12月27日追加回答公表） 参加表明書等の提出締切（3グループから提出あり）
令和3年12月8、9日	応募事業者との競争的対話
令和4年1月5、6日	3グループへ参加資格を有している旨の結果通知
令和4年2月9日	提案書の受付締切
令和4年3月23、24日	第3回評価委員会開催（応募者へのヒアリング含む）
令和4年3月28日	優先交渉権者等を公表

(2) 応募件数

3グループ

8 評価委員会

本公募の公募要綱や事業者からの提案内容等について、専門的かつ客観的な視点から広く意見を聴くため、学識経験者等で構成する評価委員会を設置した。

評価委員会の委員は以下のとおりである。

役職	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	行正 晴實	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)

9 評価の方法

評価は、応募事業者の参加資格を審査する「参加資格審査」、提案内容等を審査する「事業提案審査」について、それぞれ下記の通り実施した。

(1) 参加資格審査

参加表明書等の提出期限までに、3グループから参加表明及び参加資格審査申請書の提出があり、市において公募要綱に定めた応募者に関する参加資格を満たしているか審査を行った。具体的には、既存施設等リニューアル事業においては、設計業務を実施する者は、本市に本店を有する者で、延床面積500㎡以上の公共建築物に係る実施設計業務の元請実績を有すること等の参加資格の条件を満たしているか確認を行った(別紙1参照)。

応募があった3グループいずれも参加資格を満たしていることを確認した。

(2) 事業提案審査

ア 基礎審査

3グループから提出された提案価格について、既存施設等リニューアル事業に係る整備費の提案価格および指定管理事業の指定管理料に係る提案価格は、市が定める上限額以下であり、新たな魅力創出事業に係る投資額は、市が定める下限額以上であることを市および評価委員会を確認した。

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市および評価委員会で確認した。

(参考) 価格評価点にかかる上限額と提案額

項目	上限額	提案 18	提案 25	提案 32
既存施設等のリニューアル事業に係る整備費の提案価格(税抜)	653,034 千円	610,000 千円	550,000 千円	629,629 千円
指定管理料に係る提案価格(税抜)	163,637 千円	160,000 千円	160,000 千円	163,000 千円

(参考) 新たな魅力創出事業に係る投資額の下限額と提案額

項目	下限額	提案 18	提案 25	提案 32
新たな魅力創出事業に係る投資額(税抜)	200,000 千円	219,628 千円	1,750,500 千円	983,200 千円

イ 内容評価

評価委員会において、油山市民の森等リニューアル事業 事業提案評価基準(別紙2参照)に基づき、グループ名、参加企業名等を特定できるような記載を伏せた上で、「提案 18」、「提案 25」、「提案 32」として、提案内容の評価を行った。

なお、評価項目のうち、全体計画の「(2) 計画の実現性」の項目中、「資金調達計画や事業収支計画等」と「リスク管理や事業継続性」の項目については、専門性が高い評価項目のため、経営や会計等に知見を有する3名の委員で評価を行った。

(参考) 各案の評価点数

(1) 内容評価点

項目	小項目	配点	提案 18	提案 25	提案 32
(1) 基本方針	リニューアルプランとの整合性、魅力度	120	54	114	90
(2) 計画の実現性	①事業の実施体制	40	18	34	26
	②事業スケジュール	20	12	15	12
	③資金調達計画や事業収支計画等	50	25	46	29
	④リスク管理や事業継続性	50	25	33	29
(3) 地域経済等への貢献	①地域経済への貢献方策	20	11	15	13
	②農林畜産業の振興への取り組み	20	14	18	16
(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	30	12	24	20
(5) 地球環境への配慮	地球環境への配慮	30	17	26	21
(6) 利用促進への取り組み	①情報発信	10	5	8	8
	②利便性の向上	10	6	9	8
全体計画 小計 (a)		400	199	342	272
既存施設等のリニューアル計画	①油山市民の森エリアのリニューアル	30	20	23	18
	②油山牧場エリアのリニューアル	30	17	27	18
	③周辺環境への配慮	20	11	14	17
	④遊具	20	9	15	16
既存施設等リニューアル事業 小計 (b)		100	57	79	69
指定管理業務の運営方針	①自然環境の保全	40	30	30	28
	②自然観察センター	20	10	16	17
	③既存キャンプ場エリア	20	10	16	13
	④家畜とのふれあい体験	20	9	14	14
指定管理事業 小計 (c)		100	59	76	72
新たな魅力創出施設の管理運営方針	①飲食物販	50	20	38	35
	②自然体験 (アクティビティ)	50	28	43	35
	③新たな宿泊施設	50	23	48	35
	④「油山産 (地域産)」の活用	30	17	24	17
	⑤健康増進	20	13	16	15
新たな魅力創出事業 小計 (d)		200	101	169	137
内容評価点 合計 (A) = (a)+(b)+(c)+(d)		800	416	666	550

※内容評価点は、委員全員の平均点の合計 (小数点第一位を四捨五入) を点数とする。

(2) 価格評価点

項目	配点	提案18	提案25	提案32
提案価格（千円）※市負担上限額は653,034千円	-	610,000	550,000	629,629
既存施設等のリニューアルに係る整備費の提案価格評価点 (e)	80	72	80	70
提案価格（千円/年）※上限額は163,637千円	-	160,000	160,000	163,000
指定管理料に係る提案価格評価点 (f)	120	120	120	118
価格評価点 合計 (B)=(e)+(f)	200	192	200	188

※価格評価点は、小数点以下第一位を四捨五入したものを点数とする。

(参考) 既存施設等リニューアル事業に係る市負担額の評価の算出方法

既存施設等のリニューアル事業に係る市負担額の評価点 = 配点（80点） × 最も低い提案額 / 当該提案価格

(参考) 指定管理料に係る提案価格の評価の算出方法

指定管理料に係る提案価格の評価点 = 配点（120点） × 最も低い提案額 / 当該提案価格

(3) 総合評価点

項目	配点	提案18	提案25	提案32
内容評価点 (A)	800	416	666	550
価格評価点 (B)	200	192	200	188
総合評価点 (A)+(B)	1,000	608	866	738

10 優先交渉権者等の選定結果

油山市民の森等リニューアル事業の提案公募について、評価委員会における審査評価を踏まえ、市において、下記のとおり優先交渉権者等を決定した。

(1) 優先交渉権者（第1位案）

九州旅客鉄道株式会社を代表とするグループ（提案 25）

代表企業	九州旅客鉄道株式会社
構成員	株式会社スノーピーク
	株式会社ローカルデベロップメントラボ
	株式会社ヤママップ
	クレアプランニング株式会社
	株式会社フォレストアドベンチャー
	株式会社環・設計工房
	三宅唯弘建築設計事務所
	株式会社北洋建設

(2) 次順位交渉権者（第2位案）

大和リース株式会社 福岡支社を代表とするグループ（提案 32）

代表企業	大和リース株式会社 福岡支社
構成員	株式会社俊設計
	株式会社エスティ環境設計研究所
	株式会社西中洲樋口建設
	株式会社サン・ライフ
	株式会社クロスプロジェクトグループ
	株式会社グラノ24K
	株式会社 JTB 福岡支店
	株式会社エフ・ジェイエンターテインメントワークス

【参考】評価委員会における評価講評

1 評価講評

油山市民の森等リニューアル事業の公募は、緑豊かな自然環境等の資源を保全、活用する場として、さらに魅力を高め、質の高い市民サービスを提供するため、民間事業者のノウハウや資金を活かすことを前提に、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」、既存施設の改修等を図る「既存施設等リニューアル事業」、民間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したものであり、計画の内容と指定管理料等の価格を総合的に評価する、公募型プロポーザル方式により実施し、3グループの応募がありました。

応募があった3グループの各提案について、評価委員会において、ヒアリングを実施した上で、計画の内容を評価項目に沿って採点を行いました。

いずれの提案も、油山の自然環境を保全しつつ、それぞれの切り口で、油山の魅力を高める提案を頂きましたが、その中でも、「提案25」の提案は、今回の事業を「自然と共生する持続可能で生活の質の高い都市」という、市の都市戦略の一翼を担うものと位置付け、市が策定したリニューアルプランを最も的確に捉えたものとして、高く評価しました。

2 評価結果概要

評価委員会における計画内容の評価にあたっては、全体計画に加え、各事業計画である、「既存施設等のリニューアル事業」、「指定管理事業」、「新たな魅力創出事業」の4つの観点から評価を行いました。「提案25」は、4つの項目すべてにおいて、他の2案より優れた提案として高く評価しました。

(1) 全体計画

全体計画については、基本方針に対するリニューアルプランとの整合性・魅力度や計画の実現性、地域経済等への貢献方策等について評価を行いました。

リニューアルプランとの整合性、魅力度について、提案25は、コンセプトがよく練られた具体的な提案で、リニューアルプランや市の施策の方向性に整合した点で最も高い評価としました。

資金調達計画や事業収支計画等について、提案32は、全国で関連事業への実績を多数有し、資金計画も堅実な提案である点を評価しました。

地域経済等への貢献方策について、提案18は、これまでの歴史や施設の設置目的を踏まえ、NPO等との関係性を重視している点を評価しました。

その他、特に評価した点として、環境負荷低減など地球環境への配慮について、いずれの提案も、脱プラスチックやCO2排出削減などの提案がなされている中、提案25の災害時にも対応できる水循環設備の導入は、インフラ設備が脆弱な森林空間において有用性が高く、他案に無い提案として評価しました。

農林畜産業の振興への取組みについて、提案32は農林業関係者や近隣施設と連携し、年間を通じた多様なイベントの開催について、具体的に提案がなされている点を、提案18は、間伐材

の利活用、油山産農産物や乳製品の販売など具体的で工夫した提案がなされている点を評価しました。

(2) 既存施設等リニューアル事業

既存施設等リニューアル事業については、油山市民の森と油山牧場各エリアのリニューアル等について、主に魅力度の面から評価を行いました。

提案 25 は、既存建物の老朽化した施設のイメージを一新する改修を行った上で、飲食や物販施設等として活用する積極的な提案がなされており、魅力を高める具体的な提案として評価しました。また、展望台にアートの視点を取り入れるなど、インパクトのある提案がなされている点が、他案にはない提案として評価しました。

提案 32 は、自然観察センターへのカフェの設置や牧場エリアに小規模な動物園を設置するなど、他の提案に無い、魅力的な提案である点を評価しました。

周辺環境への配慮について、提案 32 の駐車場への新しいシステムゲート導入の提案は、渋滞緩和策として、周辺環境への配慮の点で有用な提案として評価しました。また、提案 25 と提案 32 は、駐車場整備台数について、要求水準 150 台に対し、200 台を超える提案があった点を評価しました。

(3) 指定管理事業

指定管理事業については、自然環境の保全や自然観察センター、既存キャンプ場エリア、家畜とのふれあい体験などの運営方針について、主に効果的、具体的な提案であるかの観点から評価を行いました。

提案 25 は、自然環境の保全について、基金設立など自主財源に基づく活動計画等が K P I 含め具体的に提案されており、自然観察センターについては、SDGs 普及への配慮や、多様なニーズへの対応等について評価しました。

提案 32 は、自然環境の保全について、森林保全・再生計画の作成や生物多様性モニタリングを年 4 回実施するなど自然環境保全への提案が充実している他、自然観察センターについて、展示企画が具体的であり、カフェの設置による新たな客層も期待できる点を評価しました。

提案 18 は、自然環境の保全について、現在活動しているボランティアとの連携を意識し、油山の自然への知識のストックを活かし、植生ごとの保全方策の提案がなされている点などが具体的である点を評価しました。

その他、既存キャンプ場エリアについて、いずれも多数の利用者を想定したバーベキュー場の整備の提案が出されている中、提案 25 は特に多様なニーズに対応した具体的かつ魅力的な提案がなされている点を評価しました。

(4) 新たな魅力創出事業

新たな魅力創出事業については、必須の機能として提案を求めた飲食物販、自然体験（アクティビティ）、新たな宿泊施設、『油山産』の活用、健康増進の各提案について、主に効果的、具体的な提案であるかの観点から評価を行いました。

飲食物販について、提案 25 と提案 32 は、リニューアルプランのコンセプトに沿った、カフェやアウトドアショップ等、多様なコンテンツが用意され、効果的で具体的な提案として評価しました。

自然体験（アクティビティ）について、提案 25 と提案 32 は、森林に親しむアクティビティの意欲的な提案がなされている点や、実績から見て具体的に事業実現が期待できる点を評価しました。提案 18 は、自然環境の保全と施設の活性化の両立を目指したメリハリがかった提案として具体的な点を評価しました。

新たな宿泊施設について、提案 25 は、障がい者やペット対応等、多様なニーズに配慮した上で、収益性もしっかりと検討されているなど、具体性がある点を評価しました。提案 32 も、多様なニーズに対応した市民目線で現実的な提案がなされている点を評価しました。提案 18 は、畜産資料展示館を宿泊施設に用途変更するなど、現実的で具体的な点を評価しました。

その他、油山産（地域産）の活用について、提案 25 は、ブランディングや販路開拓まで具体的に想定した効果的な提案として評価しました。

3 最後に

評価委員会は、厳正かつ公正に審査評価を行うため、提案資料においては、事業者を特定できないよう、事業者名を伏せて、事業提案評価基準に基づき評価を行いました。

各応募者の提案内容は、いずれも本事業に対する熱意を感じさせるもので、提案書類の作成にあたってのご尽力について、各応募事業者グループの方々に敬意を払うとともに、ここに深く感謝致します。

事業者への付帯意見を、以下の通りとりまとめましたので、事業者は、提案内容がより良い取り組みとなるよう、市担当部局と十分協議を行うことを要請し、報告を終わります。

- (1) 自然環境の保全など、現指定管理者の取組みを十分踏まえた上で、可能な限り継承できるよう取り組むこと。
- (2) これまでの利用者にも配慮した上で、引き続き、市民の憩いの場となるよう取り組むこと。
- (3) 指定管理期間が15年間と長期間になることから、時代の変化に適宜対応するため、提案内容にあるセルフモニタリング等について、適切に実施し、常により良いものとなるよう取り組むこと。

参加資格審査一覧

審査内容	提案18	提案25	提案32
参加表明及び参加資格審査申請書	○	○	○
応募者構成及び役割分担表	○	○	○
委任状（構成員→代表企業）	○	○	○
暴力団対策に関する誓約書	○	○	○
役員名簿	○	○	○
複数応募の禁止等に関する資本関係	○	○	○
複数応募の禁止等に関する人的関係	○	○	○
「既存施設等リニューアル事業」における設計業務を実施する者の参加資格要件			
「令和元・2・3年度福岡市・水道局・交通局競争入札有資格者名簿（種別：委託）」の申請区分業種：「建築設計」又は「土木設計」、「設備設計」に登録されている者であること	○	○	○
建築士法第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であることであること	○	○	○
公募要綱等公表の日現在、本市に本店を有する者であること。	○	○	○
平成23年4月1日から参加資格審査基準日までの間に検査完了又は検査完了予定の設計業務で、延床面積500㎡以上の公共建築物に係る実施設計業務の元請実績を有する者であること。	平成28年度に延床面積・約4,100㎡の公共建築物に係る実施設計の実績あり。	令和2年度に延床面積・約10,100㎡の公共建築物に係る実施設計の実績あり。	令和2年度に延床面積・約4,200㎡の公共建築物に係る実施設計の実績あり。
「既存施設等リニューアル事業」における工事業務を実施する者の参加資格要件			
「令和元年・2・3年度福岡市・水道局・交通局競争入札有資格者名簿（種別：工事）」に登録されている	○	○	○
建設工事の種類に応じて、申請区分業種が条件を満たすこと。	○	○	○
公募要綱等公表の日現在、本市に本店を有する者であること。	○	○	○
建設業法第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であり、かつ、経営事項審査において、直近かつ有効な建築工事に係る年間平均完成工事高が300,000千円以上の者であること。	○	○	○
平成23年4月1日から参加資格審査基準日までの間に検査完了又は検査完了予定の工事業務で、延床面積500㎡以上の公共建築物の建築工事の元請の施工実績を有する者であること	平成28年度から平成29年度にかけて延床面積・約5,100㎡の公共建築物の建築工事の施工実績あり。	平成29年度に延床面積・約1,200㎡の公共建築物の建築工事の施工実績あり。	平成26年度から平成28年度にかけて延床面積・約5,900㎡の公共建築物の施工実績あり。
「指定管理事業」を実施する者の参加資格要件			
法人その他の団体であること。	○	○	○
公募要綱等公告日現在、本市に事業所を有する者であること。共同事業体を結成する場合は、代表構成団体がこれに該当する者であること。	○	○	○
自らの責めに帰すべき事由により、5年以内に指定管理者の指定の取消しを受けた者でないこと。	○	○	○
指定管理者として実施する業務に関連する法規に違反する者として関係機関に認定されたことがある場合、当該認定日から2年を経過している者であること。	○	○	○
「新たな魅力創出事業」を実施する者の参加資格要件	○	○	○
提案する事業内容と類似する事業実施実績を有すること	○	○	○
会社概要、決算関係書類 等	○	○	○

油山市民の森等リニューアル事業

事業提案評価基準

令和3年11月5日

福岡市

【目次】

第1	本書の位置づけ	1
第2	事業提案の評価及び優先交渉権者等の決定方法	2
第3	参加資格審査	4
1	参加表明書等の受付	4
2	参加資格審査	4
第4	事業提案審査	5
1	基礎審査	5
2	内容評価及び価格評価	6
第5	優先交渉権者等の決定	9

第1 本書の位置づけ

福岡市（以下「本市」という。）は、「油山市民の森等リニューアル事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）に対して、本事業を構成する個別事業（既存施設等リニューアル事業、指定管理事業及び新たな魅力創出事業）に関連する業務の実施を求めるものです。また、事業内容が多岐に渡り、事業期間も長期間にわたることなどから、事業者には、本事業を確実に遂行できる総合的な能力を求めるものです。

したがって、事業者の候補となる優先交渉権者及び次順位交渉権者（以下「優先交渉権者等」という。）の決定にあたっては、市が支払う指定管理料等の事業経費に加え、事業者の個別事業の業務遂行能力や、事業計画の妥当性等を総合的に評価するものとします。

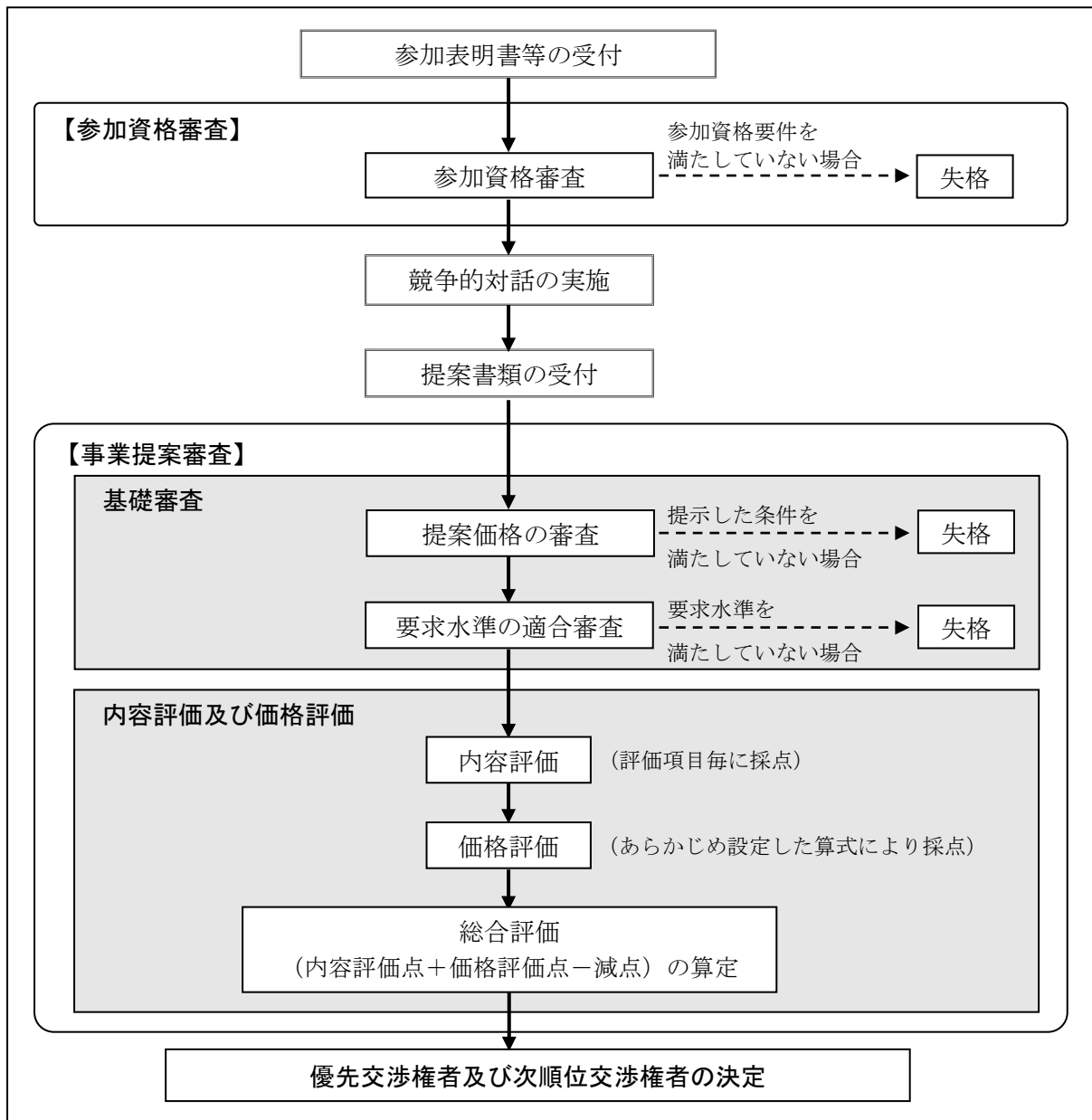
本書は、本事業の優先交渉権者等を決定するための方法及び基準を示すものです。

第2 事業提案の評価及び優先交渉権者等の決定方法

事業提案の評価及び優先交渉権者等の決定の方法は、以下のとおりです。

審査は、本事業への参加を希望する者が公募要綱に示した参加資格を具備しているか確認する「参加資格審査」と、参加資格審査を通過した参加者の提案価格の確認及び提案内容等々を評価する「事業提案審査」の二段階に分けて実施します。

(図 2-1) 優先交渉権者等決定フロー



事業提案審査のうち要求水準の適合審査及び内容評価は、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、学識経験者等で構成する評価委員会において評価を行います。

なお、評価委員会の委員は以下のとおりです。

(表 2-1) 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16日設置)

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

(敬称略、委員長、副委員長を除き順不同)

第3 参加資格審査

1 参加表明書等の受付

本市は、応募者に求めた参加表明書等（様式 1-1～様式 1-14）がすべて揃っていることを確認します。

2 参加資格審査

本市は、提出された参加表明書等をもとに、応募者が公募要綱「第4 1 応募者の備えるべき参加資格」に示した参加資格を満たしているか審査します。なお、本市は、提出された参加表明書等を審査した上で必要があると判断した場合、参加表明書等の補足若しくは再提出又は追加書類の提出を求めることがあります。

参加資格を満たしていない場合は、失格とします。なお、参加資格審査の結果は、減点以外の事業提案審査における評価に反映するものではありません。

第4 事業提案審査

1 基礎審査

基礎審査は、提案価格及び要求水準書に示す要求水準への適合について審査します。

(1) 提案価格の確認

応募者の提案価格について、公募要綱「第3 2 価格に関する提案」に示す金額に適合したものであることを確認します。

○以下に示す金額が各上限額の範囲内であること。

- ・ 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契約金額
- ・ 指定管理事業に係る指定管理料

○以下に示す金額が下限額以上であること。

- ・ 新たな魅力創出事業に係る投資額

(2) 要求水準の適合審査

応募者から提出された提案書類に記載された内容が、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す。

提案内容は、事業実施時にその要求水準を満たすことを確約すること、また要求水準を満たすための対応方策等について具体性を持って提案することが必要となります。提案書類に記載された内容が、要求水準を充足する妥当な方法・内容であると認められる場合に、要求水準に適合しているものと判断します。

要求水準の適合確認を行うにあたり、応募者から提出された提案書類に疑義がある場合には、応募者に対して個別に質問を行う場合があります。この場合における回答内容は、提案書類における提案内容と同様の扱いとし、本事業の契約上の拘束力を有するものとして扱います。ただし、この回答内容で新たな提案をすることはできず、新たな提案があっても性能審査における評価の対象となりません。

要求水準の適合が確認できない場合は、失格とします。

2 内容評価及び価格評価

内容評価点は800点、価格評価点は200点、合計1,000点満点とします。

内容評価点は、提案書類の内容について、以下の表に示す評価項目ごとに、以下の「(2) 点数付与基準」に示す加算割合に従って得点を算出し、その得点を合計したものとします。

なお、計算にあたっては、小数点以下第一位を四捨五入します。

(1) 配点の枠組み

内容評価及び価格評価の配点は以下のとおりです。詳細は別紙「評価項目及び配点表」を参照してください。

(表 4-1) 評価項目及び配点

分類		評価項目		配点
内容評価 (800点)	全体計画 (400点)	基本方針	リニューアルプランとの整合性、魅力度	120
		計画の実現性	事業の実施体制	40
			事業スケジュール	20
			資金調達計画や事業収支計画等	50
			リスク管理や事業継続性	50
		地域経済等への貢献	地域経済への貢献方策	20
			農林畜産業の振興への取組み	20
		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
		地球環境への配慮	地球環境への配慮	30
		利用促進への取組み	情報発信	10
	利便性の向上		10	
	既存施設等 リニューアル事業 (100点)	既存施設等の リニューアル計画	油山市民の森エリアのリニューアル	30
			油山牧場エリアのリニューアル	30
			周辺環境への配慮	20
			遊具	20
	指定管理事業 (100点)	指定管理業務の 運営方針	自然環境の保全	40
			自然観察センター	20
			既存キャンプ場	20
			家畜とのふれあい体験	20
	新たな魅力 創出事業 (200点)	新たな魅力創出施設の 管理運営方針	飲食物販	50
自然体験(アクティビティ)			50	
新たな宿泊施設			50	
「油山産(地域産)」の活用			30	
健康増進			20	
価格評価 (200点)	価格 (200点)	既存施設等のリニューアルに係る整備費	80	
		指定管理料	120	
合計				1000

(2) 点数付与基準

内容評価点は、評価項目ごとに評価し、得点化した上で付与した各点を合計し算出します。

評価は、A～Eの5段階評価による絶対評価とします。各評価区分の評価基準及び加算割合は、以下のとおりです。

(表 4-2) 点数付与基準

評価区分	評価基準	加算割合
A	非常に優れている	配点×1.0
B	優れている	配点×0.75
C	適切な提案がなされている	配点×0.5
D	やや劣っている	配点×0.25
E	劣っている	配点×0

なお、評価委員会の委員は、それぞれの専門性に応じて担当する項目区分の評価を行います。その分担は【表 4-3 各委員の評価担当区分】に示します。

また、内容評価においては、評価委員会が応募者に対してヒアリング（応募者によるプレゼンテーション、質疑応答等）を実施する予定です。なお、ヒアリングにおける質疑応答で新たな提案があっても、性能審査の対象とはなりません。

(表 4-3) 各委員の評価担当区分

	八島 委員長	佐藤 副委員長	石丸委員	行正委員	浦塚委員
・資金調達計画や事業収支 計画等に関する項目 ・リスク管理や事業継続性 に関する項目	○		○	○	
上記以外の項目	○	○	○	○	○

※ 各委員は「○」がついた項目を評価します。

(3) 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に係る市負担額の評価」、「②指定管理料に係る提案価格の評価」ごとに算出します。

① 既存施設等リニューアル事業に係る市負担額の評価

応募者は、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契約金額 (円) を提案してください。

$$\begin{aligned} & \text{既存施設等リニューアル事業に係る市負担額の評価点} \\ & = \text{配点} \times \text{最も低い提案額 (円)} / \text{当該提案価格 (円)} \end{aligned}$$

② 指定管理料に係る提案価格の評価

応募者は、指定管理事業の指定管理に必要とする年間指定管理料(円/年)を提案してください。

指定管理料に係る提案価格の評価点は、それぞれ以下の式により算出します。

指定管理料に係る提案価格の評価点

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

(4) 減点

本市は、参加者の構成員が、過去に福岡市競争入札参加停止等措置要領別表第1及び別表第2に掲げる措置要件に該当し、一般競争入札参加停止及び指名停止（以下、「競争入札参加停止等」という。）の措置を受けていた場合で、本事業の公募資料の公表日に競争入札参加停止等期間満了日の翌日を起算日とする競争入札参加停止等期間と同期間が掛かる場合に、当該構成員が含まれる参加者に対し、40点の減点評価を行う。

(表 4-4) 評価対象の事例

		公表日	
事例1	減点対象	競争入札参加停止等 8箇月	同期間8箇月
事例2	減点対象外	競争入札参加停止等 4箇月	同期間4箇月
事例3	参加資格なし	競争入札参加停止等 8箇月	同期間8箇月

(5) 総合評価

本市は、各応募者の内容評価点及び価格評価点の合計点数から、減点分を差し引いた点数を「総合評価点」とし、それが最大となった提案を最優秀提案とし、最優秀提案者を選定します。

ただし、総合評価点が最も高い提案が複数あるときは、内容評価点が最も高いものを最優秀提案とし、さらに同点の場合は、くじにより選定するものとします。

$$\text{総合評価点 (満点 1,000 点)} = \text{【内容評価点 (満点 800 点)} + \text{【価格評価点 (満点 200 点)} - \text{【減点 (※)}$$

第5 優先交渉権者等の決定

本市は、評価委員会の評価結果を参考に、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定します。
なお、優先交渉権者の決定にあたり、審査の過程で懸念事項として指摘された提案内容があった場合、当該懸念事項を優先交渉権者に提示し、要求水準を逸脱せず、かつ、提案内容を大幅に変更しない範囲で、提案内容の改善を図ることを求める協議を行うことがあります。