

○ 福岡市空家等の適切な管理に関する条例の一部を改正する条例案 (議案第 210 号)

1 理由

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)(以下、法)の改正に伴い、福岡市空家等の適切な管理に関する条例の一部を改正するもの。

2 内容

- (1) 管理不全空家等の定義および措置等について、法に規定されたため削除する。
(現行第2条、第6条)
- (2) 削除する規定に代わり、法の規定を引用する。
(現行第5条、第7条)
- (3) その他規定を整理する。(現行第1条、第3条、第8条)

3 施行期日

公布の日

福岡市空家等の適切な管理に関する条例(平成28年福岡市条例第68号)新旧対照表

現行	改正後(案)
<p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、<u>空家等の適切な管理に関し、管理不全空家等に対する措置その他必要な事項を定めることにより、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。</u></p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この条例において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定める</p> <hr/> <p>_____ ところによる。</p> <p>(1) <u>空家等</u> <u>空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)</u>第2条第1項に規定する空家等をいう。</p> <p>(2) <u>管理不全空家等</u> <u>そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態又は衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態(第4号において「管理不全な状態」という。)</u>にあると認められる空家等をいう。</p> <p>(3) <u>所有者等</u> <u>法第3条に規定する所有者等をいう。</u></p> <p>(4) <u>空家等の適切な管理</u> <u>空家等の管理不全な状態に起因して他人(当該空家等の所有者等以外の者をいう。第8条において同じ。)の生命、身体又は財産に被害を生じさせることのないよう、これを適切に管理することをいう。</u></p>	<p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、<u>空家等の適切な管理に関し_____必要な事項を定めることにより、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。</u></p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この条例において使用する用語の意義は、<u>空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)</u>に定めるところによる。</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p>

(空家等の所有者等の責務)

第3条 所有者等は、空家等の適切な管理_____

____を行わなければならない。

第4条 (略)

(立入調査等)

第5条 (略)

2 (略)

3 市長は、次条から第8条まで_____の規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所の敷地部分に立ち入って目視その他の軽易な調査をさせることができる。

4～6 (略)

(管理不全空家等に対する措置)

第6条 市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等に関し、空家等の適切な管理のために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、空家等の適切な管理のために必要な措置をとることを勧告することができる。

(公表)

第7条 市長は、前条第2項又は法第14条第2項_____の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1)～(4) (略)

2 (略)

(空家等の所有者等の責務)

第3条 所有者等は、空家等の適切な管理(管理不全空家等又は特定空家等に該当する状態に起因して他人(当該空家等の所有者等以外の者をいう。第7条において同じ。)の生命、身体又は財産に被害を生じさせることのないよう、これを適切に管理することをいう。以下同じ。)を行わなければならない。

第4条 (略)

(立入調査等)

第5条 (略)

2 (略)

3 市長は、法第13条並びに次条及び第7条の規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所の敷地部分に立ち入って目視その他の軽易な調査をさせることができる。

4～6 (略)

(削除)

(公表)

第6条 市長は、法第13条第2項又は法第22条第2項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1)～(4) (略)

2 (略)

(緊急的危険防止措置)

第8条 市長は、管理不全空家等

について、他人の生命、身体又は財産に被害を生じさせる危険を防止するために緊急の必要がある場合において、所有者等を確認することができないときその他特別の事情があるときは、その危険の防止のために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 (略)

第9条～第11条 (略)

(緊急的危険防止措置)

第7条 市長は、管理不全空家等又は特定空家等

について、他人の生命、身体又は財産に被害を生じさせる危険を防止するために緊急の必要がある場合において、所有者等を確認することができないときその他特別の事情があるときは、その危険の防止のために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 (略)

第8条～第10条 (略)

福岡市空家等の適切な管理に関する条例の改正について

法改正の概要

令和5年6月14日公布 令和5年12月13日施行

1. 管理の確保

○ 特定空家化を未然に防止する管理

- ・ 放置すれば特定空家等になるおそれのある空家（**管理不全空家等**）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・ 勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を**解除**

管理不全空家等
新設

2. 特定空家等の除去等

- ・ 代執行の円滑化

特定空家等とは・・・

そのまま放置すれば倒壊等**著しく**保安上危険となるおそれのある状態等であると認められる空家等

管理不全空家等とは・・・

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態であると認められる空家等

- ・ 財産管理人による空家の管理・処分（管理不全空家等、特定空家等）

条例改正の概要

	現行	改正後
①管理不全空家等の定義：法との整合	そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態等であると認められる空家等	規定を削除 ※法に規定がある
②管理不全空家等への措置：削除	助言又は指導をすることができる 勧告することができる	規定を削除 ※法で助言、指導、勧告できる
③法改正による条ずれの整理		

法と条例の関係

	法	条例
現行	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空家等 情報の提供 助言 ○ 特定空家等 立入調査 指導 勧告 命令 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理不全空家等 ・ 立入調査 ・ 定義 指導 勧告 ・ 公表 緊急危険防止措置
改正後	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空家等 情報の提供 助言 ○ 管理不全空家等 定義 指導 勧告 ○ 特定空家等 立入調査 指導 勧告 命令 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理不全空家等 ・ 立入調査 ・ 定義 指導 勧告 ・ 公表 緊急危険防止措置 <p>法に基づき対応するため削除</p>

都市公園に係る指定管理者の指定について
(議案第224号、議案第227号～第232号)

1 議案提出の理由

福岡市が設置する都市公園の管理を行わせる指定管理者を指定することについて、地方自治法第244条の2第6項の規定により議会の議決を求めるものである。

2 議案の内容 (議案第224号、第227号、第228号、第230号～第232号)

(1) 指定管理者に管理を行わせる公の施設、指定する者及び指定する期間

議案番号	指定管理者に管理を行わせる公の施設	指定管理者に指定する者 (○: 代表者)	指定期間
第 224 号	平尾霊園、三日月山霊園、西部霊園及び鴻巣山緑地	株式会社 福岡植木	令和 7年4月 1日から 令和 12年3月 31日まで (5年間)
第 227 号	舞鶴公園及び東平尾公園 (大谷広場を除く。)	公益財団法人 福岡市緑のまちづくり協会	
第 228 号	小戸公園及び 生の松原海岸森林公園	株式会社 環境開発	令和 7年4月 1日から 令和 11年3月 31日まで (4年間)
第 230 号	友泉亭公園、楽水園及び 松風園	安藤造園土木株式会社	令和 7年4月 1日から 令和 12年3月 31日まで (5年間)
第 231 号	アイランドシティ中央公園	小山・FM福岡共同事業体 ○株式会社 小山千緑園 株式会社 エフエム福岡	
第 232 号	かなたけの里公園	株式会社 エスティ環境設計研究所	

(2) 公募及び選定の概要

① 業務の内容

当該公の施設における以下の業務

- ・行為の制限及び利用の制限に関する業務
- ・利用の承認に関する業務
- ・使用料の徴収及び減免に関する業務
- ・公園施設の維持及び修繕に関する業務 等

② 応募資格

- ・法人その他の団体又は複数の団体により構成されるグループであること。
- ・応募団体又は応募グループの代表団体は、福岡市内に事業所を置くものであること。

③ 応募者

- ・舞鶴公園及び東平尾公園 (大谷広場を除く。) ※非公募、かなたけの里公園: 1 団体
- ・アイランドシティ中央公園: 2 団体
- ・小戸公園及び生の松原海岸森林公園: 3 団体
- ・友泉亭公園・楽水園及び松風園、平尾霊園・三日月山霊園・西部霊園及び鴻巣山緑地: 4 団体

④ 募集・選定経過

- ・募集要項配布開始 令和 6年 5月 20日
- ・応募受付期限 令和 6年 7月 12日
- ・選定委員会 (書類審査) 令和 6年 8月 20日
- ・選定委員会 (ヒアリング) 令和 6年 9月 4日

⑤ 公園の指定管理者選定委員会

区分	氏名	役職名
学識者(緑部門)	朝廣 和夫	九州大学大学院 芸術工学研究院 教授
学識者(経営部門)	古賀 竜介	日本公認会計士協会北部九州会会員 (公認会計士)
学識者(経営部門)	八島 雄士	和歌山大学観光学部 教授 (公認会計士)
利用者代表	愛智 ゆみ	日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会 顧問
学識者(霊園部門)	小谷 みどり※	シニア生活文化研究所 代表理事
行政	宮本 信太郎	住宅都市局公園部長

※小谷委員については、市立霊園等に関する審議にのみ参加

⑥ 審査基準

審査項目	配点		審査の主な観点
	A	B	
市民の正当かつ 公平な利用の確保	15	18	○サービス向上計画は適切か ○満足度把握・ニーズ把握・苦情対応計画は適切か ○適正利用の推進と不適正利用の予防・事後対応は適切か
公園の効用の 十分な発揮	50	40	○管理運営のテーマ設定の理由、方向性は適切か ○施設維持管理計画は適切か ○リスク管理計画は適切か ○公園の特色を活かす取り組みが計画されているか (周知・集客のための広報 PR 含む) ○魅力的な提案事業等が計画されているか
管理運営体制と 人材の確保	35	42	○維持管理や企画運営等に必要な組織体制・シフト体制・ その他管理運営体制は適切か ○専門的人材の確保・育成が図られているか ○地域との連携が図られているか ○類似施設・事業の管理運営実績はあるか ○指定管理費の節減(効率的な配分)が図られているか
施設の管理運営に 要する経費	5	5	○資金計画(運営費の内訳)は適切か
団体の財務的基盤	10	10	○財務諸表による経営基盤の健全性は確保されているか
地場中小企業の育成	5	5	○本市に主たる事務所(登記上の本店)を有している中小企業か
その他	15	15	○社会的貢献への取り組みが計画されているか (地域コミュニティ向上の取組含む) ○コンプライアンス・障がい者雇用に積極的に取り組んでいるか ○環境への配慮に資する取組が計画されているか
合計	135	135	

A 舞鶴公園及び東平尾公園(大谷広場を除く。)、小戸公園及び生の松原海岸森林公園、友泉亭公園・楽水園及び松風園、アイランドシティ中央公園、かなたけの里公園

B 平尾霊園・三日月山霊園・西部霊園及び鴻巣山緑地

※指定管理者の候補者とするための最低基準点(85点)を設定

※現管理者については、別途インセンティブ又はペナルティ(+4~-4)を付与

(3) 選定結果

102~113 ページのとおり(別紙1)

3 議案の内容（議案第229号）

(1) 指定管理者に管理を行わせる公の施設、指定する者及び指定する期間

議案番号	指定管理者に管理を行わせる公の施設	指定管理者に指定する者	指定期間
第 229 号	東平尾公園 (大谷広場に限る。)	大和リース株式会社	令和 7 年 4 月 1 日から 令和 27 年 3 月 31 日まで (20 年間)

(2) 公募及び選定の概要

① 業務の内容

当該公の施設における以下の業務

- ・行為の制限及び利用の制限に関する業務
- ・利用の承認に関する業務
- ・使用料の徴収及び減免に関する業務
- ・公園施設の維持及び修繕に関する業務 等

② 応募資格

- ・法人その他の団体又は複数の団体により構成されるグループであること。
- ・応募団体又は応募グループの代表団体は、福岡市内に事業所を置くものであること。

③ 応募者

1 団体

④ 募集・選定経過

- ・募集要項配布開始 令和 5 年 3 月 23 日
- ・応募受付期限 令和 5 年 5 月 11 日
- ・提案評価委員会 令和 5 年 8 月 7 日

⑤ 提案評価委員会

区分	氏名	役職名
学識者(景観、まちづくり部門)	朝廣 和夫	九州大学大学院 芸術工学研究院 教授
学識者(造園計画部門)	西川 真水	西日本短期大学 緑地環境学科 教授
経営計画	池田 祐香	池田祐香公認会計士・税理士事務所 代表
学識者(建築計画部門)	末廣 香織	九州大学 人間環境学研究院 都市・建築学部門 教授
魅力向上・発信	深町 健二郎	有限会社フリースタイル 代表取締役
学識者(ユニバーサルデザイン部門)	美濃 伸之	兵庫県立大学 緑環境景観マネジメント研究科 教授
行政	宮本 信太郎	住宅都市局 公園部長

⑥ 審査基準

審査項目	配点	審査の主な観点
基本方針	100	○事業の基本的な考え方やコンセプト
計画の実現性	60	○事業の実施体制や事業スケジュール ○事業収支計画や資金調達計画 ○リスク管理や事業継続性
地域貢献	50	○地域ニーズへの対処や地域との連携 ○地場企業の活用等地域経済への貢献
環境対策	40	○環境負荷の提言や脱炭素社会実現に向けた取組み
全体計画 小計	250	
公園全体の整備計画	80	○一体的、統一的な施設計画 ○施設配置計画、動線計画
公募対象公園施設の整備計画	50	○公園利用者が利用しやすい施設計画 ○公園空間と調和した魅力ある建築意匠や空間デザイン
特定公園施設の整備計画	70	○公園の魅力向上に資する施設計画 ○公園施設としての品質確保
その他公園施設の整備計画	70	○公園の特性を踏まえた施設計画 ○公園施設としての品質確保
施設整備計画 小計	270	
公園全体の管理運営計画	250	○特性を踏まえた管理運営の考え方 ○公園利用者が快適に利用できる維持管理計画 ○利用者サービスの向上に資する管理運営計画 ○ニーズや特性に応じた催し物やイベントの企画・実施・協力 ○公園の魅力発信
公募対象公園施設の管理運営計画	30	○公園利用者が利用しやすい運営計画 ○利用者の満足度やニーズに合わせた運営計画
管理運営計画 小計	280	
内容評価点 合計	800	
価格評価点	200	
総合評価点	1000	

(3) 選定結果

114～115ページとおり（別紙2）

平尾霊園、三日月山霊園、西部霊園及び鴻巣山緑地の指定管理者選定結果

平尾霊園、三日月山霊園、西部霊園及び鴻巣山緑地の指定管理者選定においては、公園の指定管理者選定委員会(以下「選定委員会」という)の評価を踏まえ、市として総合的に勘案し、株式会社 福岡植木を指定管理者の候補者としたものである。

【選定委員会の評価】

審査項目	応募者名	【候補者】 株式会社 福岡植木	【次点】 福岡市立霊園 共同事業体	A団体	B団体
	提案額	130,144,000円	130,000,000円	128,009,839円	120,663,622円
	上限額	130,202,000円			
	配点	評価点	評価点	評価点	評価点
市民の正当かつ 公平な利用の確保	18	16.9	16.8	11.2	9.1
公園の効用の 十分な発揮	40	33.7	30.5	16.5	13.2
管理運営体制と 人材の確保	42	35.0	28.5	20.2	14.7
施設の管理運営に 要する経費	5	3.7	3.5	3.0	2.5
団体の財務的基盤	10	9.0	7.5	9.0	0
地場中小企業の 育成	5	5.0	5.0	5.0	5.0
その他	15	11.5	11.1	7.3	3.0
合計	135	114.8	102.9	72.2	47.5
インセンティブ・ペナルティ		0.5	-	-	-
総合点		115.3	102.9	72.2	47.5
<p><指定管理候補者に対する主な評価></p> <ul style="list-style-type: none"> ・無料送迎バスや終活相談サービス等の多様なサービス計画の立案、市民と協働での緑地保全活動及び活用等、適切な課題分析を踏まえた具体的な提案ができている点が評価できる。 ・霊園のイメージアップや利用者の利便性向上につながる情報の発信等、広報に関する具体的な提案ができている点が評価できる。 ・専門性や接客スキルの高い職員の配置、多様かつ豊富な研修の実施等、維持管理及び接客水準の向上に関する提案ができている点が評価できる。 					

【参考】

1 施設の概要

(1) 平尾霊園の概要

- ① 所在地：福岡市南区平和四丁目
- ② 面積・種別：216,600㎡（墓園）
- ③ 開園年度：昭和30年度
- ④ 主な施設：普通墓所、合葬式墓所、多目的広場 等

(2) 三日月霊園の概要

- ① 所在地：福岡市東区大字香椎
- ② 面積・種別：213,776㎡（墓園）
- ③ 開園年度：昭和53年度
- ④ 主な施設：普通墓所、多目的広場 等

(3) 西部霊園の概要

- ① 所在地：福岡市西区大字羽根戸
- ② 面積・種別：169,282㎡（墓園）
- ③ 開園年度：平成2年度
- ④ 主な施設：普通墓所、芝生墓所、野球場 等

(4) 鴻巣山緑地の概要

- ① 所在地：福岡市中央区小笹一丁目及び南区平和四丁目
- ② 面積・種別：104,449㎡（都市緑地）
- ③ 開園年度：昭和63年度
- ④ 主な施設：遊歩道、展望台

2 指定管理者に指定する団体の概要

- (1) 団体名 株式会社 福岡植木
- (2) 代表者 代表取締役 小柳 隆輔
- (3) 所在地 福岡市城南区梅林四丁目11番12号
- (4) 設立年月日 昭和39年10月
- (5) 資本金 4,000万円
- (6) 業務内容
 - ・造園工事・土木建築工事の請負業
 - ・園芸店の経営 等
- (7) 主な実績
 - ・平尾霊園、三日月山霊園、西部霊園、鴻巣山緑地 指定管理業務（福岡市）
 - ・立花寺緑地リフレッシュ農園（福岡市）
 - ・福岡県営天神中央公園（福岡県）

舞鶴公園及び東平尾公園（大谷広場を除く。）の指定管理者選定結果

舞鶴公園及び東平尾公園（大谷広場を除く。）の指定管理者選定においては、公園の指定管理者選定委員会(以下「選定委員会」という)の評価を踏まえ、市として総合的に勘案し、公益財団法人 福岡市緑のまちづくり協会を指定管理者の候補者としたものである。

【選定委員会の評価】

審査項目	応募者名	【候補者】 公益財団法人 福岡市緑のまちづくり協会
	提案額	579,850,000 円
	上限額	579,850,600 円
	配点	評価点
市民の正当かつ 公平な利用の確保	15	10.2
公園の効用の十分な 発揮	50	30.6
管理運営体制と 人材の確保	35	21.8
施設の管理運営に 要する経費	5	3.6
団体の財務的基盤	10	7.0
地場中小企業の 育成	5	5.0
その他	15	9.4
合計	135	87.6
インセンティブ・ペナルティ		2.3
総合点		89.9
<p>< 指定管理候補者に対する主な意見 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東平尾公園においては、年間を通して開催される各種競技の大規模大会やプロスポーツの試合等が円滑に開催できるような支援や、施設の特性に応じた適切かつ効率的な管理運営に関する提案ができていた点が評価できる。 ・ 舞鶴公園においては、年間を通して開催される多種多様な民間大型イベントを成功に導くサポートや、リピート開催の誘致とともに、多くの方が訪れる公園にあって、全ての方が快適に利用できる環境づくり、また、観光資源でもある史跡や花木の長期的な維持管理計画についても、具体的な提案ができていた点が評価できる。 		

【参考】

1 施設の概要

(1) 舞鶴公園の概要

- ① 所在地：福岡市中央区城内
- ② 面積・種別：425,016 m²（総合公園）
- ③ 開園年度：昭和23年度
- ④ 主な施設：陸上競技場、庭球場、軟式野球場、球技場、牡丹芍薬園 等

(2) 東平尾公園（大谷広場を除く。）の概要

- ① 所在地：福岡市博多区東平尾一丁目、東平尾二丁目、東平尾三丁目、東平尾公園一丁目、東平尾公園二丁目及び月隈一丁目
- ② 面積・種別：881,000 m²（総合公園）
- ③ 開園年度：昭和51年度
- ④ 主な施設：陸上競技場、野球場、投てき練習場（第2野球場として兼用）、弓道場、球技場、展望台、遊歩道 等

2 指定管理者に指定する団体の概要

- (1) 団体名 公益財団法人 福岡市緑のまちづくり協会
- (2) 代表者 理事長 曾根田 秀明
- (3) 所在地 福岡市中央区小笹五丁目1番1号
- (4) 設立年月日 昭和60年3月26日
- (5) 資本金 3,500万円
- (6) 業務内容
 - ・都市の緑化推進及びその普及啓発に関する事業
 - ・公園緑地、街路樹等の管理・運営及び利用促進に関する事業 等
- (7) 主な実績
 - ・舞鶴公園、東平尾公園 指定管理業務（福岡市）
 - ・福岡市街路樹等維持管理・整備委託（福岡市）

小戸公園及び生の松原海岸森林公園の指定管理者選定結果

小戸公園及び生の松原海岸森林公園の指定管理者選定においては、公園の指定管理者選定委員会(以下「選定委員会」という)の評価を踏まえ、市として総合的に勘案し、株式会社 環境開発を指定管理者の候補者としたものである。

【選定委員会の評価】

審査項目	応募者名	【候補者】 株式会社 環境開発	【次点】 マタケ造景株式会社	C団体
	提案額	68,140,000円	68,410,194円	67,643,600円
	上限額	68,490,498円		
	配点	評価点	評価点	評価点
市民の正当かつ 公平な利用の確保	15	10.8	11.2	8.6
公園の効用の 十分な発揮	50	38.4	36.6	21.6
管理運営体制と 人材の確保	35	22.8	26.0	15.4
施設の管理運営に 要する経費	5	3.6	3.8	3.4
団体の財務的基盤	10	9.5	5.0	9.5
地場中小企業の 育成	5	5.0	5.0	5.0
その他	15	10.2	10.4	7.8
合計	135	100.3	98.0	71.3
インセンティブ・ペナルティ		2.0	-	-
総合点		102.3	98.0	71.3

＜指定管理候補者に対する主な意見＞

- ・企業のノウハウを活用し、維持管理業務の経費削減を行うことで、仕様書以上の清掃や除草等の提案ができていた点が評価できる。
- ・地域団体と協力したマルシェ等のイベント開催による公園の利活用だけでなく、ボランティアによる清掃活動の提案等、市民と協働による施設の維持管理についても提案ができていた点が評価できる。
- ・公園利用の多い春から秋においては、器材の貸出を行う等多くの方が利用できるバーベキュー広場の提案、また、冬季の閑散期においては、その時期に応じたイベントを開催し、集客を図る等利用者サービスの向上や施設の利活用に関する提案ができていた点が評価できる。

【参考】

1 施設の概要

- (1) 小戸公園の概要
 - ① 所在地：福岡市西区小戸二丁目及び小戸三丁目
 - ② 面積・種別：191,363 m²(総合公園)
 - ③ 開園年度：昭和17年度
 - ④ 主な施設：多目的球技場、多目的広場、なぎさの広場 等
- (2) 生の松原海岸森林公園の概要
 - ① 所在地：福岡市西区生の松原一丁目及び生の松原二丁目
 - ② 面積・種別：164,008 m²(風致公園)
 - ③ 開園年度：平成10年度
 - ④ 主な施設：松林内の散策園路、芝生広場 等

2 指定管理者に指定する団体の概要

- (1) 団体名 株式会社 環境開発
- (2) 代表者 代表取締役 牟田 義彦
- (3) 所在地 福岡市博多区吉塚六丁目6番36号
- (4) 設立年月日 昭和39年5月1日
- (5) 資本金 1億円
- (6) 業務内容
 - ・上下水道、道路、貯水槽、その他公共施設等の清掃並びに維持管理
 - ・土木工事、建築及び附属設備工事、とび・土工・コンクリート工事、管工事、舗装工事、浚渫工事、塗装工事、防水工事、造園工事、水道施設工事、ボーリング工事等の設計施工並びにコンサルタント業務等の設計施工並びにコンサルタント業務
 - ・一般廃棄物及び産業廃棄物の収集・運搬及び処理業 等
- (7) 主な実績
 - ・小戸公園、生の松原海岸森林公園 指定管理業務（福岡市）

友泉亭公園、楽水園及び松風園の指定管理者選定結果

友泉亭公園、楽水園及び松風園の指定管理者選定においては、公園の指定管理者選定委員会(以下「選定委員会」という)の評価を踏まえ、市として総合的に勘案し、安藤造園土木株式会社を指定管理者の候補者としたものである。

【選定委員会の評価】

審査項目	応募者名	【候補者】 安藤造園土木 株式会社	【次点】 株式会社 福岡植木	D団体	E団体
	提案額	76,000,000円	75,999,800円	75,181,786円	76,018,690円
	上限額	76,098,000円			
	配点	評価点	評価点	評価点	評価点
市民の正当かつ 公平な利用の確保	15	13.6	13.6	11.8	5.6
公園の効用の 十分な発揮	50	45.6	41.8	35.2	25.4
管理運営体制と 人材の確保	35	30.0	27.4	23.4	3.2
施設の管理運営に 要する経費	5	4.2	4.2	4.4	11.8
団体の財務的基盤	10	6.5	9.0	5.0	5.5
地場中小企業の 育成	5	5.0	5.0	5.0	5.0
その他	15	11.4	11.6	10.2	6.6
合計	135	116.3	112.6	95.0	63.1
インセンティブ・ペナルティ		3.0	—	—	—
総合点		119.3	112.6	95.0	63.1
<p>＜指定管理候補者に対する主な評価＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日本庭園という特殊な施設の管理を行うため、経験豊富な自社の造園技能者を複数人配置することや、外部識者をアドバイザーとして迎え入れ、作庭意図・歴史を学び、景観の維持管理を行う提案ができていた点が評価できる。 ・学術機関と連携した樋井川のホテル復元プロジェクトや、施設近隣の飲食店や地域団体と連携した庭園毎のイベント開催等について、具体的に提案ができていた点が評価できる。 ・インバウンド旅行者の増加に伴う外国人利用者の増加に対応した多言語リーフレットの作成、AI通訳機器の利用等、多様な利用者に向けた様々な工夫や、マナー向上対策に取り組む提案ができていた点が評価できる。 					

【参考】

1 施設の概要

(1) 友泉亭公園の概要

- ① 所在地：福岡市中央区笹丘一丁目及び城南区友泉亭
- ② 面積・種別：11,259 m²(歴史公園)
- ③ 開園年度：昭和56年度
- ④ 主な施設：集会室（茶室）、野点広場、池泉回遊式庭園、券売所 等

(2) 楽水園の概要

- ① 所在地：福岡市博多区住吉二丁目及び住吉三丁目
- ② 面積・種別：2,911 m²(都市緑地)
- ③ 開園年度：平成7年度
- ④ 主な施設：集会室（茶室）、野点広場、博多堀、池泉回遊式庭園 等

(3) 松風園の概要

- ① 所在地：福岡市中央区平尾三丁目
- ② 面積・種別：2,402 m²(都市緑地)
- ③ 開園年度：平成19年度
- ④ 主な施設：集会室（茶室）、野点広場 等

2 指定管理者に指定する団体の概要

- (1) 団体名 安藤造園土木株式会社
- (2) 代表者 代表取締役 白木 成光
- (3) 所在地 福岡市早良区西新二丁目1番54号
- (4) 設立年月日 昭和44年7月31日
- (5) 資本金 4,800万円
- (6) 業務内容
 - ・造園工事 ・土木建築工事の請負業
 - ・造園工事及び土木工事資材の販売 等
- (7) 主な実績
 - ・楽水園、松風園、友泉亭公園 指定管理業務（福岡市）
 - ・大野城いこいの森指定管理業務（大野城市）

アイランドシティ中央公園の指定管理者選定結果

アイランドシティ中央公園の指定管理者選定においては、公園の指定管理者選定委員会(以下「選定委員会」という)の評価を踏まえ、市として総合的に勘案し、小山・FM 福岡共同事業体を指定管理者の候補者としたものである。

【選定委員会の評価】

審査項目	応募者名	【候補者】 小山・FM 福岡共同事業体	【次点】 株式会社 西鉄グリーン土木
	提案額	119,824,000 円	120,000,000 円
	上限額	120,755,680 円	
	配点	評価点	評価点
市民の正当かつ 公平な利用の確保	15	10.6	10.2
公園の効用の 十分な発揮発揮	50	38.6	33.4
管理運営体制と 人材の確保	35	30.0	20.0
施設の管理運営に 要する経費	5	3.8	3.6
団体の財務的基盤	10	6.5	6.5
地場中小企業の 育成	5	5.0	2.0
その他	15	10.2	9.4
合計	135	104.7	85.1
インセンティブ・ペナルティ		3.0	-
総合点		107.7	85.1
<p><指定管理候補者に対する主な評価></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元団体との協働イベントの実施や公民館との毎月の情報共有等、地域との連携に関する具体的な提案ができていた点が評価できる。 ・2027年に開園20周年を迎えるという公園の特色も踏まえ、ラジオ等のマスメディアやインスタグラム等のSNSを活用し、イベントや公園の季節毎の特徴、公園の歴史等を発信する等、公園の広報に関する具体的な提案ができていた点が評価できる。 ・多くの常駐職員の確保や専門性・経験を持った職員の配置等、管理体制の強化に関する提案ができていた点が評価できる。 			

【参考】

1 アイランドシティ中央公園の概要

- (1) 所在地：福岡市東区香椎照葉三丁目及び香椎照葉四丁目
- (2) 面積・種別：204,484 m²（総合公園）
- (3) 開園年度：平成17年度
- (4) 主な施設：体験学習施設「ぐりんぐりん」、修景池、多目的広場（遊具）、国際交流庭園、グリーンベルト 等

2 指定管理者に指定する団体の概要

- (1) 団体名 小山・FM福岡共同事業体
- (2) 構成団体（○：代表者）
○株式会社 小山千緑園 代表取締役 小山 徹志
株式会社 エフエム福岡 代表取締役社長 中麿 英喜
- (3) 各団体の概要
 - ① 株式会社 小山千緑園
 - ア 所在地 福岡市東区若宮五丁目9番8号
 - イ 設立年月日 昭和52年9月1日
 - ウ 資本金 3,000万円
 - エ 業務内容
 - ・総合造園工事業
 - ・とび、土木、コンクリート工事業
 - ・その他
 - ② 株式会社 エフエム福岡
 - ア 所在地 福岡市中央区清川一丁目9番19号
 - イ 設立年月日 昭和44年7月22日
 - ウ 資本金 2億円
 - エ 業務内容
 - ・放送法による超短波放送業務
 - ・放送番組の制作及び販売 等
- (4) 主な実績（代表者のみ）
 - ・アイランドシティ中央公園指定管理業務（福岡市）
 - ・令和5年度 南区公園等管理業務委託（福岡市）
 - ・公園樹木管理委託（新宮町）

かなたけの里公園の指定管理者選定結果

かなたけの里公園の指定管理者選定においては、公園の指定管理者選定委員会(以下「選定委員会」という)の評価を踏まえ、市として総合的に勘案し、株式会社 エスティ環境設計研究所を指定管理者の候補者としたものである。

【選定委員会の評価】

審査項目	応募者名	【候補者】 株式会社 エスティ環境設計研究所
	提案額	72,160,000 円
	上限額	72,168,000 円
	配点	評価点
市民の正当かつ 公平な利用の確保	15	12.6
公園の効用の十分な 発揮	50	42.8
管理運営体制と 人材の確保	35	26.4
施設の管理運営に 要する経費	5	3.6
団体の財務的基盤	10	3.0
地場中小企業の 育成	5	5.0
その他	15	12.0
合計	135	105.4
インセンティブ・ペナルティ		2.8
総合点		108.2
<p><指定管理候補者に対する主な意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元 JA や地元農家と連携したブドウ直売所の誘致、野菜販売会や軽トラ市の開催等、地域産業の活性化に寄与する取り組みについて、具体的に提案ができていた点が評価できる。 ・里山の自然を活かした公園という特色を踏まえ、生物多様性専門職員を配置し、イベントの開催や日常の維持管理を行う等、環境への配慮について提案ができていた点が評価できる。 ・熟練者から初心者まで、習熟度に応じた農体験プログラムを作成し、多くの方が農体験や野菜・果物等の収穫体験を行うことができる企画に関する提案ができていた点が評価できる。 		

【参考】

1 かなたけの里公園の概要

- (1) 所在地：福岡市西区大字金武
- (2) 面積・種別：115,152 m²(総合公園)
- (3) 開園年度：平成24年度
- (4) 主な施設：集会所、分区園（貸し農園）、果樹園、芝生広場 等

2 指定管理者に指定する団体の概要

- (1) 団体名 株式会社 エスティ環境設計研究所
- (2) 代表者 代表取締役 澁江 章子
- (3) 所在地 福岡市博多区須崎町12番8号
- (4) 設立年月日 平成10年4月14日
- (5) 資本金 3,000万円
- (6) 業務内容
 - ・日本国内及び海外における地域計画、都市計画等に関する企画、調査、研究、評価、立案、助言等の業務
 - ・自然、緑地、公園及び生活環境に関する調査、計画設計並びに監理
 - ・地域振興計画の企画、調査研究及びコンサルティング業務
 - ・建築及びその外部空間の設計、監理
 - ・公園等の指定管理業務 等
- (7) 主な実績
 - ・かなたけの里公園指定管理業務（福岡市）

東平尾公園（大谷広場に限る。）の指定管理者選定結果

東平尾公園（大谷広場に限る。）の指定管理者選定においては、提案評価委員会の評価を踏まえ、市として総合的に勘案し、大和リース株式会社を指定管理者の候補者としたものである。

【提案評価委員会の評価】

審査項目	応募者名	【候補者】 大和リース株式会社
	提案額	20,999,999 円
	上限額	21,000,000 円
	配点	評価点
基本方針	100	71.43
計画の実現性	60	40.72
地域貢献	50	30.36
環境対策	40	21.43
全体計画 小計	250	163.94
公園全体の整備計画	80	54.29
公募対象公園施設の整備計画	50	26.79
特定公園施設の整備計画	70	42.50
その他公園施設の整備計画	70	32.50
施設整備計画 小計	270	156.08
公園全体の管理運営計画	250	146.79
公募対象公園施設の管理運営計画	30	19.29
管理運営計画 小計	280	166.08
内容評価点 合計	800	486.10
価格評価点	200	200.00
総合評価点	1000	686.10
<p><指定管理候補者に対する主な意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案内容に対して確実な遂行が期待できることやインクルーシブに関する実証実験などの開催実績を有する企業が参画し、整備後もインクルーシブな取組みに期待できる事業実施体制の提案がなされている点が評価できる。 ・遊具を中心とした遊びのためのエリアと飲食施設を中心とした休憩施設があるエリアの一体的な配置計画や、園路の改修により車いすの人も公園全体へのアクセスが容易になる動線整備の積極的な提案がなされている点が評価できる。 ・個人差等に応じた遊具施設の提案がなされている点や、インクルーシブな遊び場づくりにおける実績がある点が評価できる。 ・地域との協働による住民参加型のイベントやワークショップ等を実施するほか、地域や他の指定管理者を加えた連絡会を新たに設置するなど、地域に根差した公園とするための具体的な提案がなされている点が評価できる。 		

【参考】

1 東平尾公園（大谷広場に限る。）の概要

- (1) 所在地：福岡市博多区東平尾公園二丁目424ほか
- (2) 面積・種別：約31,000 m²（総合公園）
- (3) 開園年度：昭和51年度（平成7年：再整備）
- (4) 主な施設：草スキー、ローラー滑り台、大型遊具、遊具 等

2 指定管理者に指定する団体の概要

- (1) 団体名 大和リース株式会社
- (2) 代表者 代表取締役社長 北 哲弥
- (3) 所在地 大阪市中央区農人橋二丁目1番36号
- (4) 設立年月日 昭和22年7月29日
- (5) 資本金 217億6,838万円
- (6) 業務内容
 - ・土木工事業
 - ・建築工事業
 - ・造園工事業 等
- (7) 主な実績
 - ・大野城いこいの森公園 指定管理（福岡県大野城市）
 - ・鞍ヶ池公園 指定管理（愛知県豊田市）
 - ・大宮交通公園 指定管理（京都市北区）

令和6年度市営城浜住宅新築工事請負契約の締結について

1 契約概要

(議案第244号)

工事件名	令和6年度市営城浜住宅新築工事	
工事概要	○市営住宅の建替 2DK-1 40戸 2DK-2 30戸 2LDK 3戸 3DK 27戸 3LDK 1戸 4DK 9戸 } 総戸数110戸 構造 鉄筋コンクリート造 階数 10階建 敷地面積 6,248.40㎡ 建築面積 854.91㎡ 延床面積 6,424.98㎡ 駐車台数 59台 ○集会所の建替 構造 鉄筋コンクリート造 階数 平屋建 建築面積 131.00㎡ 延床面積 119.20㎡	摘要(別途工事) ・電気工事 ・管工事 ・ガス工事 ・浴槽・風呂釜工事 ・エレベーター工事 ・木製建具工事 ・襖工事 ・畳工事 ・植栽工事
	工事場所	福岡市東区城浜団地
工事期間	議決の翌日から610日間	
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6年10月3日	
仮契約年月日	令和6年10月11日	
落札者	西中洲樋口・法城建設工事共同企業体	
契約価額	1,540,000,000円 (うち消費税及び地方消費税相当額 140,000,000円)	
予定価格	1,692,350,000円 (うち消費税及び地方消費税相当額 153,850,000円)	
失格基準価格	1,523,115,000円 (うち消費税及び地方消費税相当額 138,465,000円)	

【参考】入札参加者一覧

区分	名称	備考
地場	西中洲樋口・法城 建設工事共同企業体	
	大高・内藤 建設工事共同企業体	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 構造体コンクリートの品質確保について [工事特性] 本工事は、長期的に使用される市営住宅の新築工事である	10
		項目2 近隣住民等に対する騒音・振動・粉じん対策について [工事特性] 本工事は、施工場所が既存住宅に近接しており、施工中においては、騒音・振動・粉じんの発生を伴う工事である	10
		項目3 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、地上10階建の新築工事であり、高所作業・重機作業を伴う工事である	10
	小計 a		30.0
企業評価項目	企業の 施工能力	工事成績の実績	4
		工事成績優良業者の表彰実績	1
		同種工事の施工実績	1
		品質管理への取り組み	1
	技術者の 能力	資格の保有状況	1
		同種工事の施工経験	1
	社会 地域貢献 ・ 本店所在地	社会貢献・政策貢献	2
		災害対策協力企業	2
		本店所在地	1
	社会・ 信企 業性 の 性	競争入札参加停止措置状況	(-2) [※]
小計 b		14	
加算点 a+b		44.0	
標準点 c		100	
技術評価点A (a+b+c)		144.0	

※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 $A/B \times \alpha$ (α は数値調整のための係数)
(予定価格10億円以上の場合、 $\alpha = 1,000,000,000$)

様式2
(単位:点)

落札者		
名称	西中洲樋口・法城 建設工事 共同企業体	
区分	提案数	点数
A(2.0)	3	9.000
B(1.5)	2	
C(1.0)	0	
D(0.5)	0	
E(加算点なし)	0	
A(2.0)	1	8.000
B(1.5)	4	
C(1.0)	0	
D(0.5)	0	
E(加算点なし)	0	
A(2.0)	0	7.500
B(1.5)	5	
C(1.0)	0	
D(0.5)	0	
E(加算点なし)	0	
24.500		
3.156		
1.000		
1.000		
1.000		
1.000		
1.000		
2.000		
1.500		
0.625		
減点なし		
12.281		
36.781		
100		
136.781		

1,400,000,000

97.7007

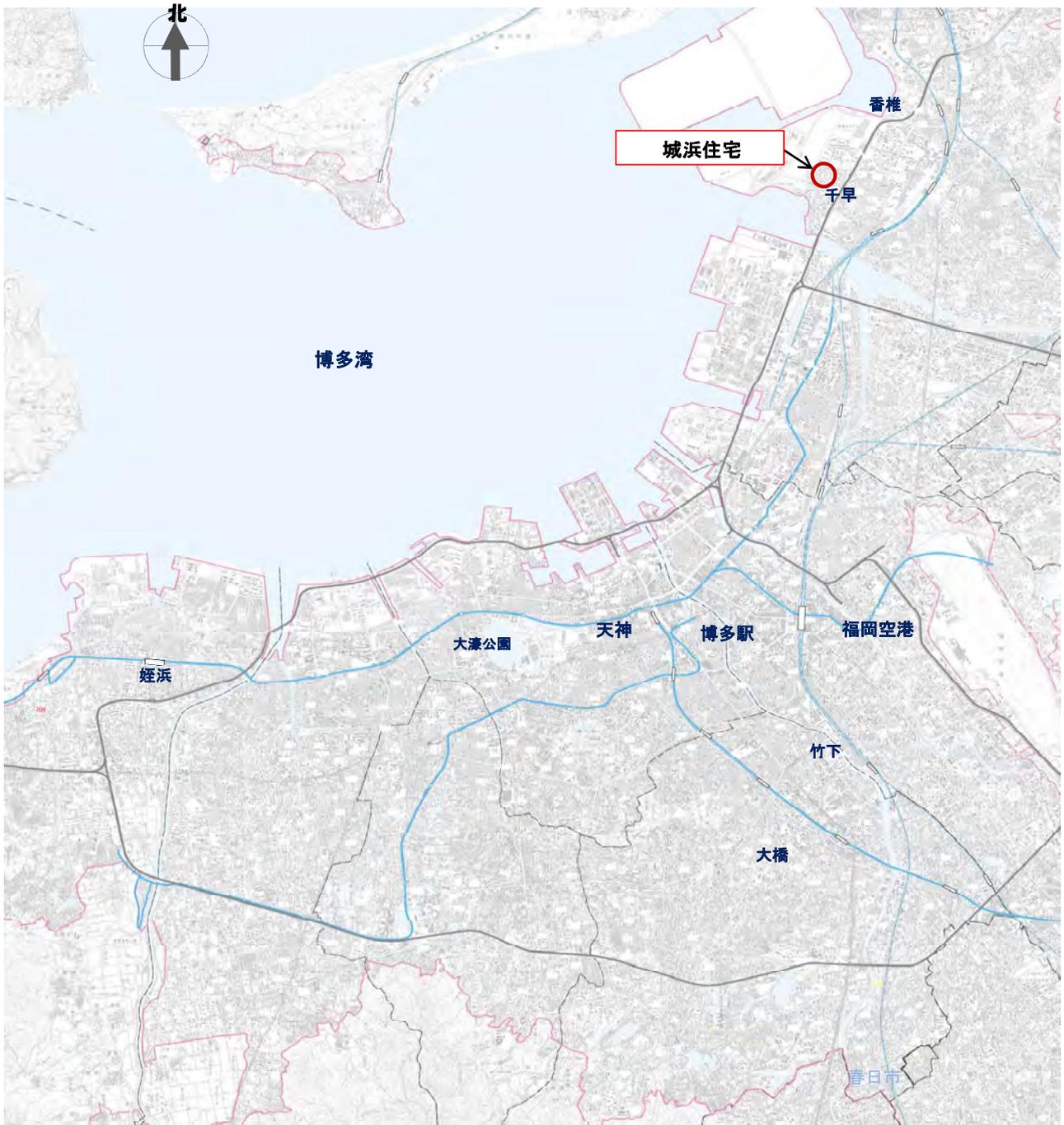
3 落札者の技術提案の概要

項目1	構造体コンクリートの品質確保について
	本工事は、長期的に使用される共同住宅として、構造躯体の安全性・耐久性が求められるため、住棟工事の各施工段階におけるコンクリートの品質管理が重要であり、これらを踏まえた効果的な提案がなされた。
項目2	近隣住民等に対する騒音・振動・粉じん対策について
	本工事は、既存住宅に近接した場所で行う新築工事であるため、工事に伴い発生する騒音・振動・粉じんに対し、周辺住環境に配慮した対策を講じることが重要であり、これらを踏まえた効果的な提案がなされた。
項目3	現場作業時における労働災害防止対策について
	本工事は、高所作業・重機作業を伴う長期間の工事であるため、住棟工事の各施工段階における労働者の安全対策を講じることが重要であり、これらを踏まえた効果的な提案がなされた。

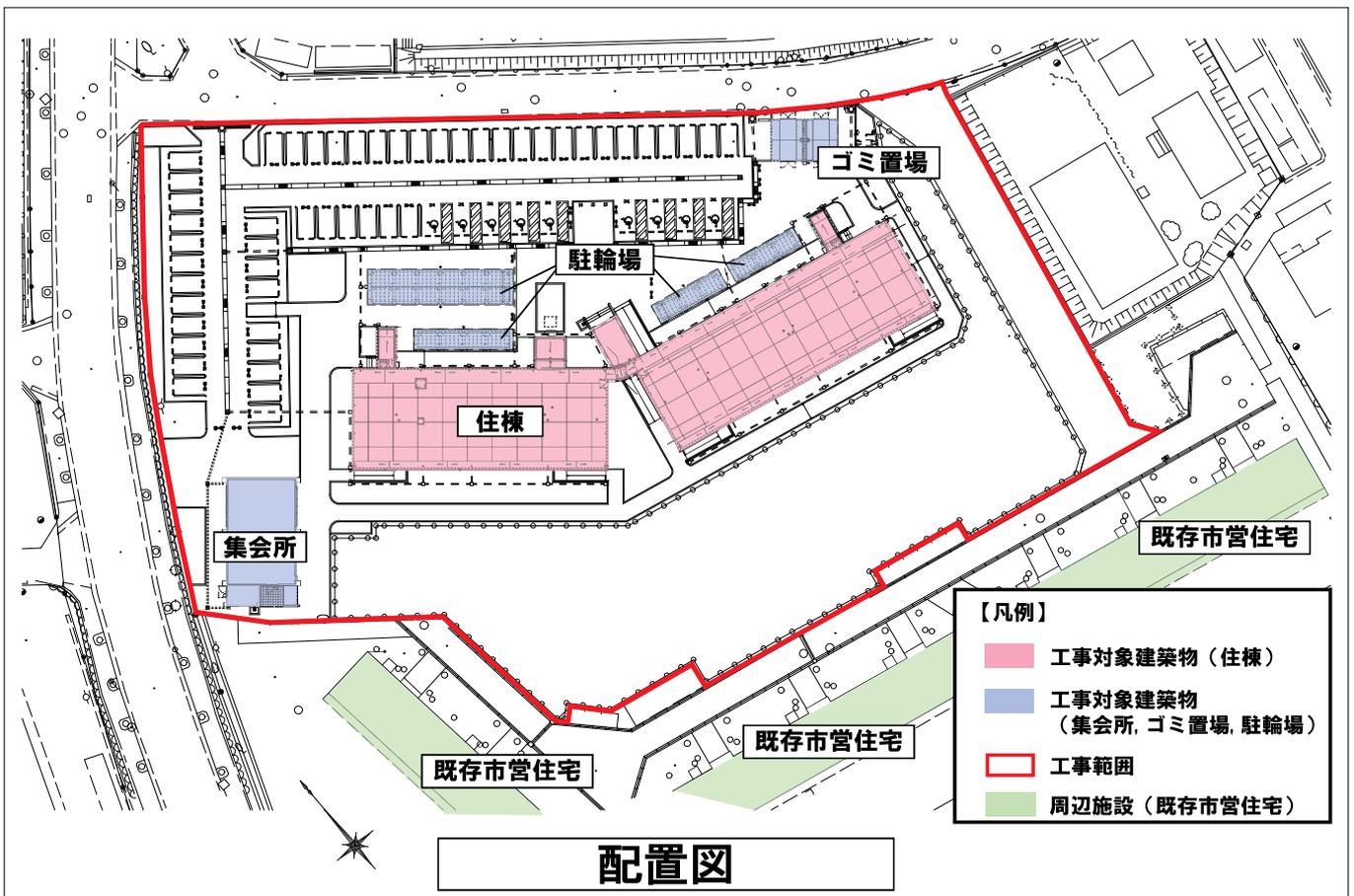
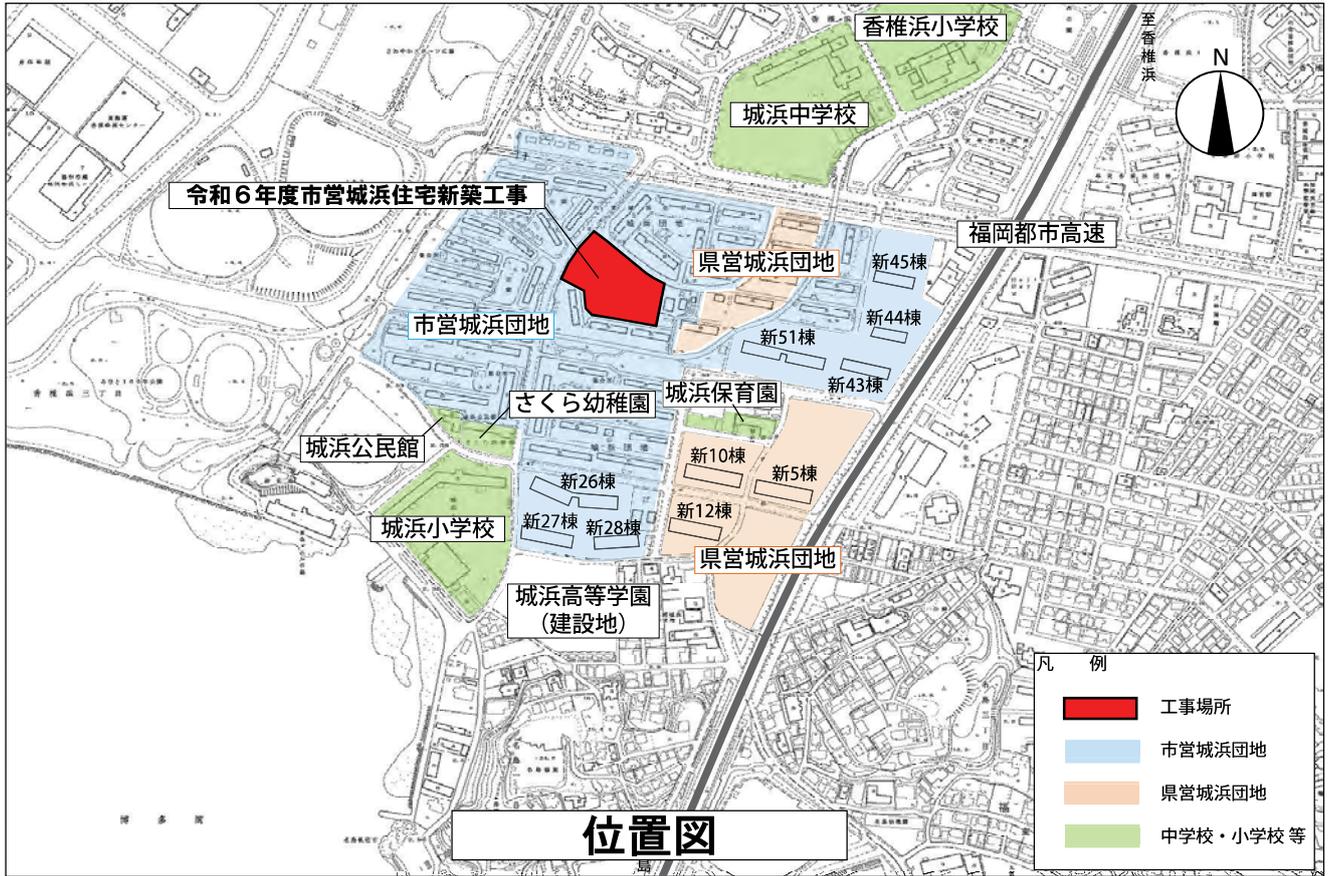
(参考)評価項目の内容

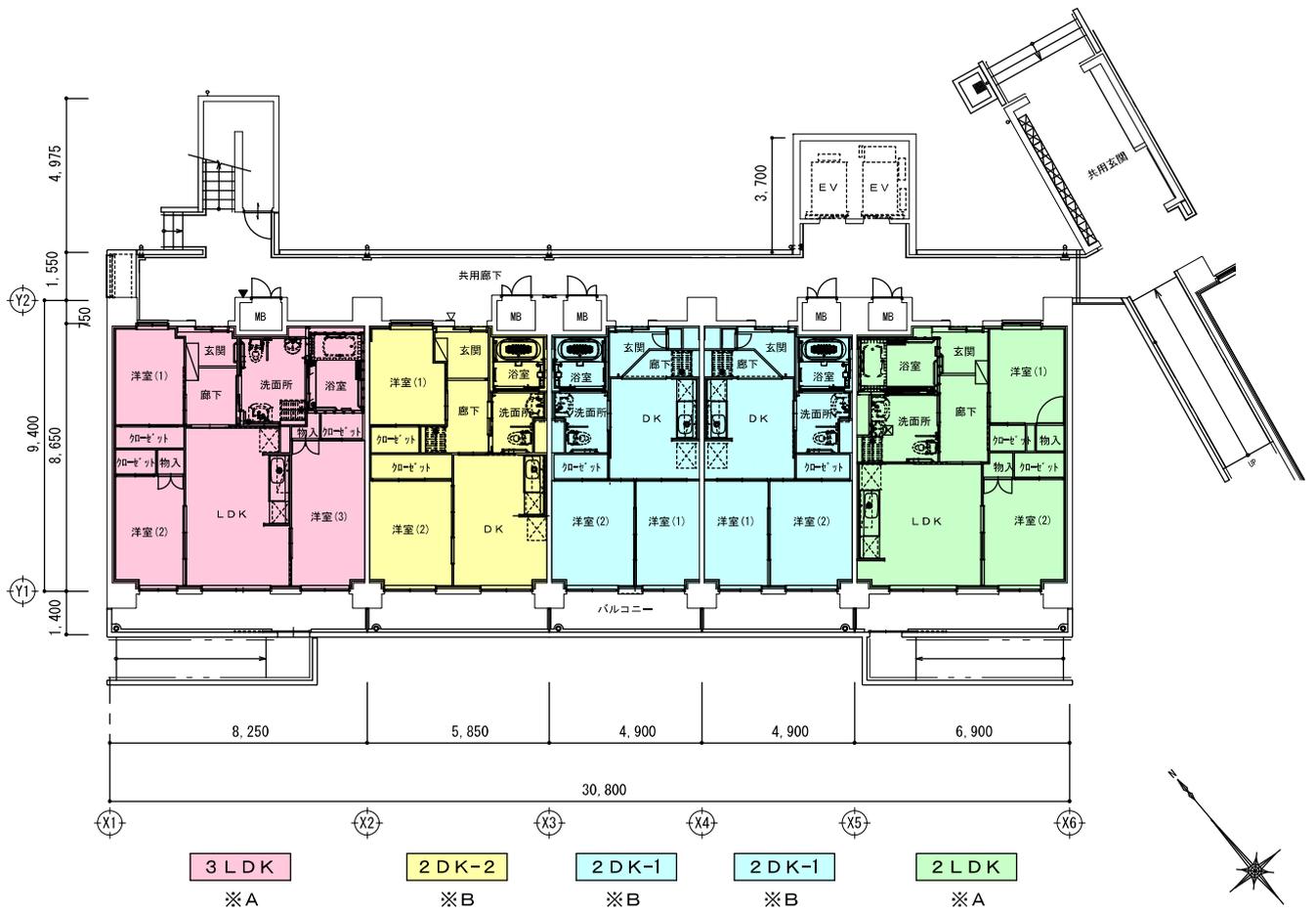
企業評価項目

評価項目		評価内容
企業の施工能力	工事成績の実績	平成26年4月1日から令和6年7月31日までの間に、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4年8月1日から令和6年7月31日までの間に、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26年4月1日から令和6年7月31日までの間に竣工した【代表者】地上6階建て以上のRC造またはSRC造の新築、増築または改築工事【構成員】RC造またはSRC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)
	品質管理への取り組み	入札公告日時点で、ISO9001の取得があれば優位に評価する。 (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	入札公告日時点で、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26年4月1日から令和6年7月31日までの間に竣工した地上6階建て以上のRC造またはSRC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。
社会貢献貢献・社会貢献	社会貢献・政策貢献	入札公告日時点で、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」、「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」、「Well-being及びSDGs推進事業」、「地域活動貢献企業認定事業」の該当要件で認定を受けている企業を評価する。 (JV案件: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	令和6年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登載された期間(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)
信託会社性	競争入札参加停止等の措置を受けた者で、入札公告日時点で、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)	



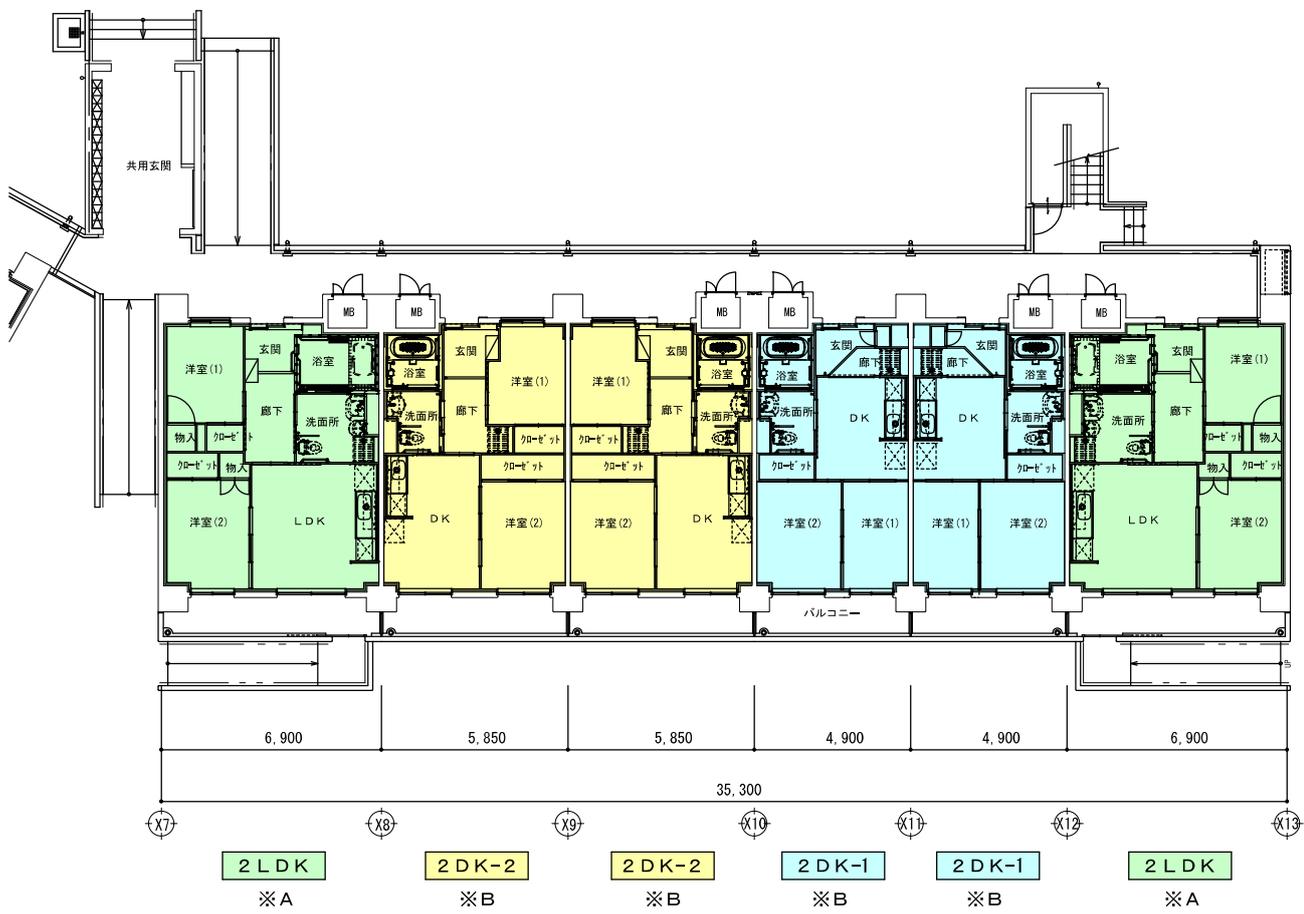
市営城浜住宅 位置図





1階 平面図 (西側)

凡例
 ※A : 車いす使用者向専用住戸
 ※B : 車いす使用者向配慮住戸



1階 平面図 (東側)

凡例
 ※A : 車いす使用者向専用住戸
 ※B : 車いす使用者向配慮住戸



2階～10階 平面図 (西側)



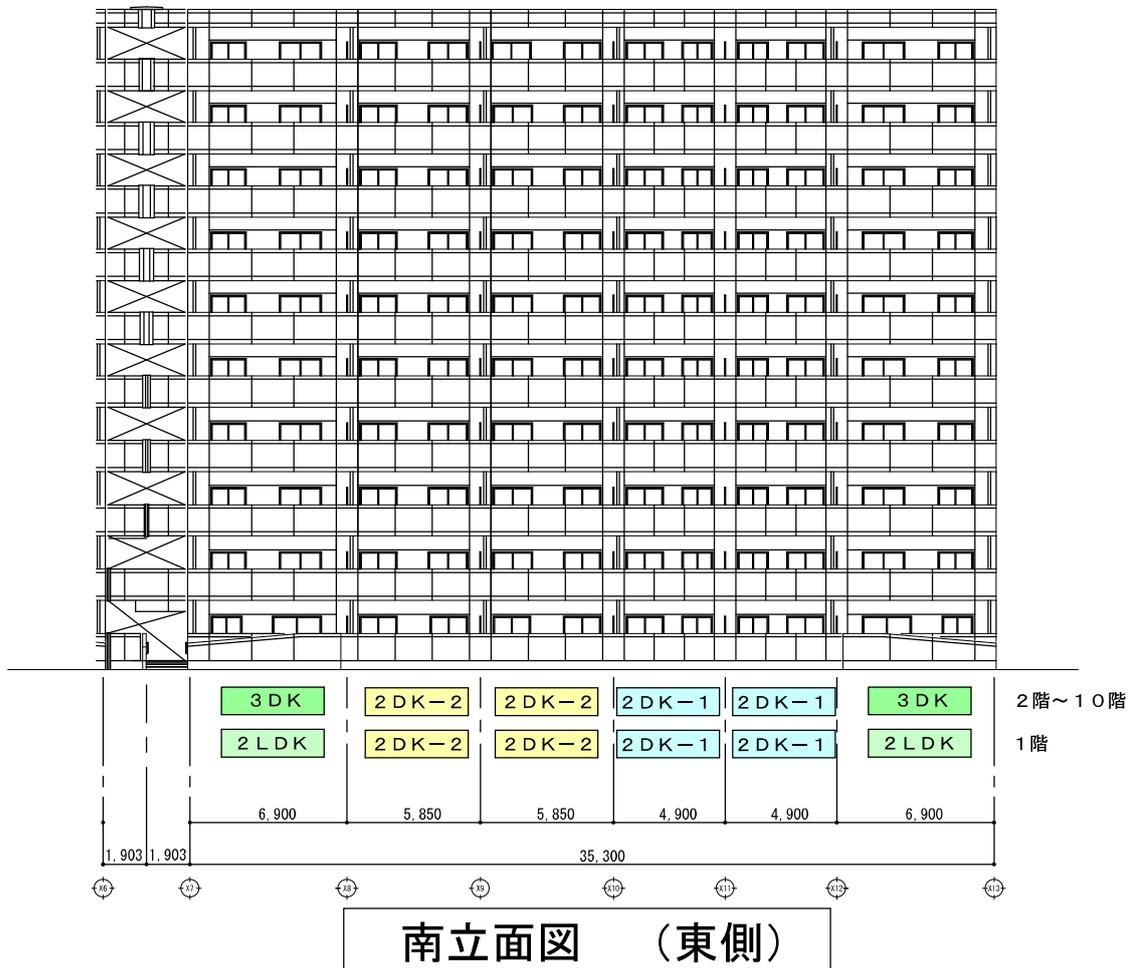
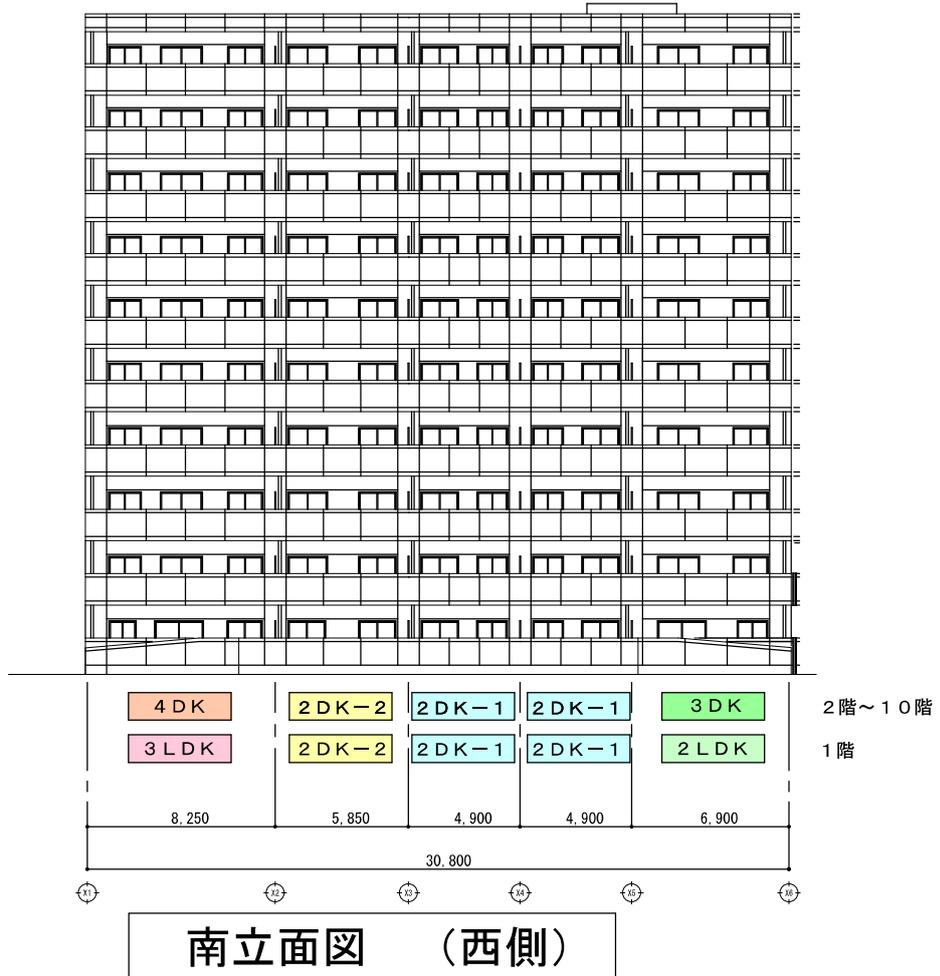
2階～10階 平面図 (東側)

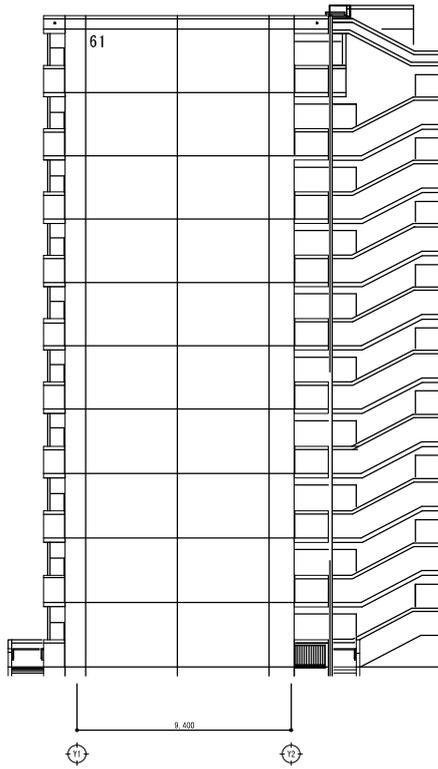


北立面図 (西側)

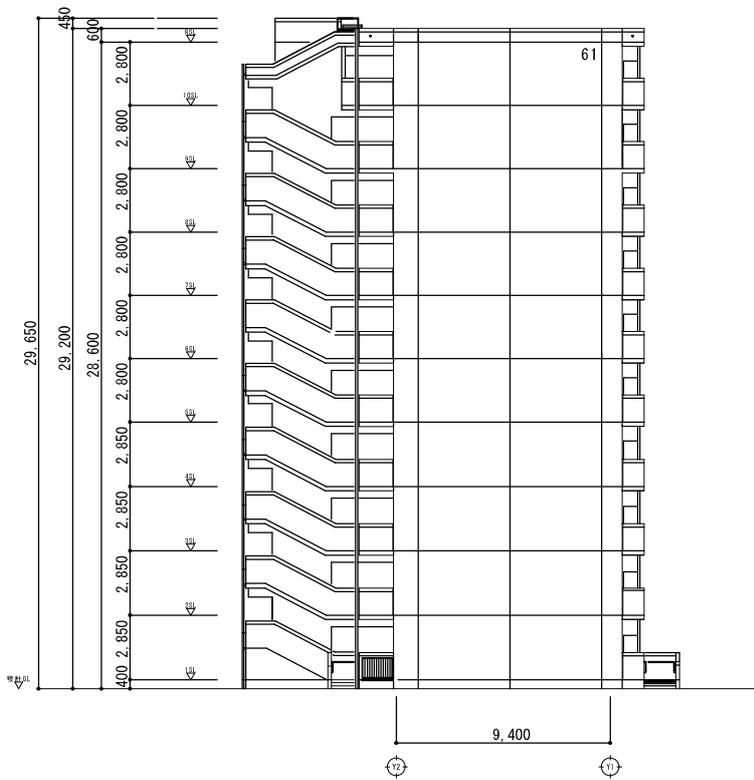


北立面図 (東側)

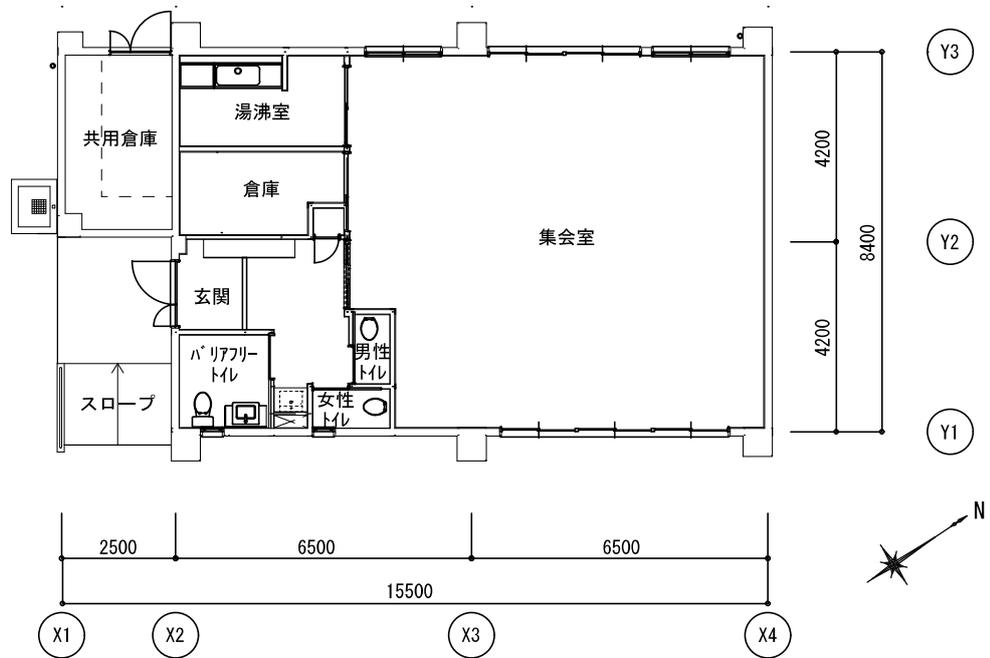




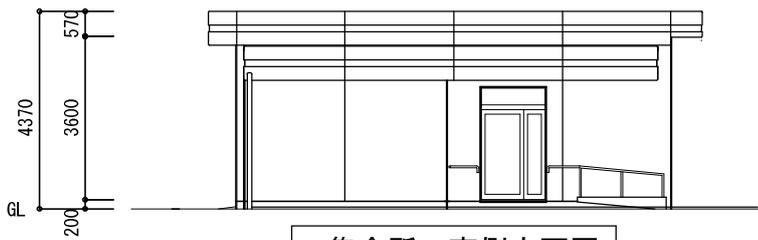
東立面图



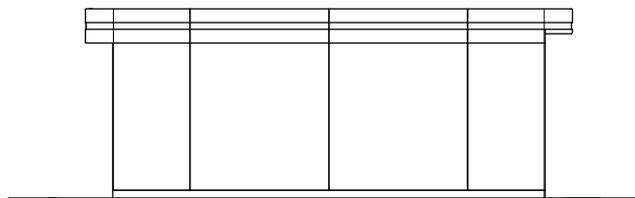
西立面图



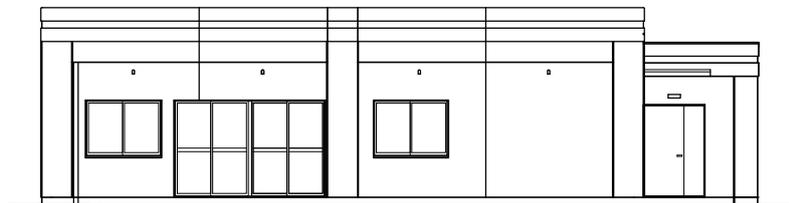
集会所 平面図



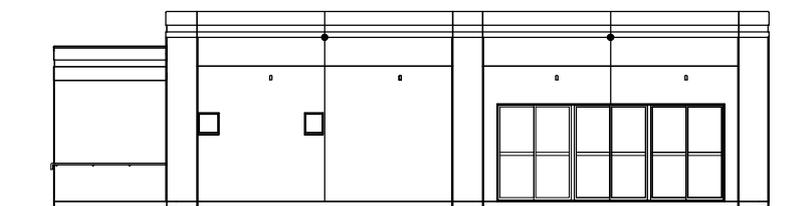
集会所 南側立面図



集会所 北側立面図



集会所 西側立面図



集会所 東側立面図