

令和4年9月議会 議案説明補足資料

- 油山市民の森等リニューアル事業に係る提案公募の結果について・・・ 1頁
- 優先交渉権者の提案概要と役割分担等・・・・・・・・・・・・・・・・ 9頁

農 林 水 産 局

油山市民の森等リニューアル事業に係る提案公募の結果について

1. 優先交渉権者等の決定

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、以下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）

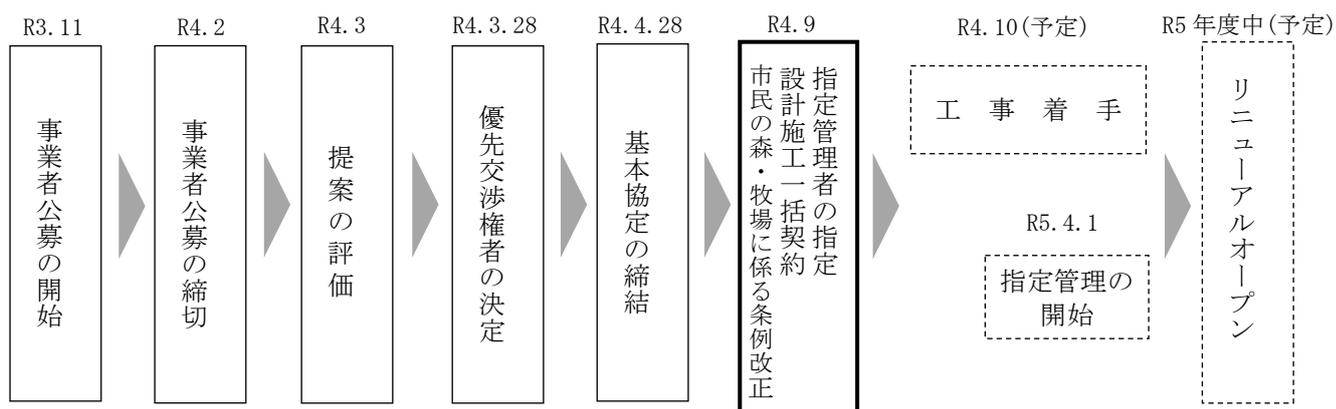
代表企業	九州旅客鉄道株式会社
構成員	株式会社スノーピーク
	株式会社ローカルデベロップメントラボ
	株式会社ヤマップ
	クレアプランニング株式会社
	株式会社フォレストアドベンチャー
	株式会社環・設計工房
	三宅唯弘建築設計事務所
	株式会社北洋建設

(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

2. 事業スケジュール



3. 油山市民の森等リニューアル事業に係る事業者の選定

(1) 事業名称

油山市民の森等リニューアル事業

(2) 事業構成

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型プロポーザル方式により選定するものである。

事業名	事業内容
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) 各事業の実施期間

- ①指定管理事業：令和5年4月1日から令和20年3月31日まで
- ②既存施設等リニューアル事業：議決の翌日から令和6年3月15日まで
- ③新たな魅力創出事業：運営開始日から令和20年3月31日まで

(4) 事業経過

日程	内容
令和3年11月5日	公募要綱等の公表
令和3年12月3日	参加表明書等の提出締切（3グループから提出あり）
令和4年2月9日	提案書等の受付締切
令和4年3月28日	優先交渉権者の決定及び公表

(5) 評価委員会

① 油山市民の森等リニューアル事業提案評価委員会

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)

② 評価委員会の開催経過

回数	開催日	主な議題
第1回	令和3年7月16日	事業概要・公募概要について
第2回	令和3年8月24日	要求水準書・事業提案評価基準（案）について
第3回	令和4年3月23、24日	ヒアリング、提案審査、審査総評

(6) 提案審査

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（内容評価及び基礎審査）」を実施した。

$$\text{総合評価点} = \text{内容評価点 (800 点満点)} + \text{価格評価点 (200 点満点)}$$

① 内容評価点

評価委員会において、代表企業及び構成員の企業名等を特定できるような記載を伏せた上で、事業提案評価基準に基づき、「提案 18」、「提案 25」、「提案 32」として、提案内容の評価を行った。

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

【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つい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。

優先交渉権者の提案概要と役割分担等

1. 提案概要

(1) コンセプト等について

事業ビジョン：「人と都市と自然の共生」

事業コンセプト：「暮らす 遊ぶ 働く 学ぶ 整う 循環の森 油山」

SDGs時代の都市に求められる豊かな自然と文化を兼ね備えたウェルビーイングな『循環型環境都市 福岡』の実現を目指し、福岡市民にとって身近な自然である油山において、事業ビジョン「人と都市と自然の共生」のもと、5つのキーワード（「暮らす」、「遊ぶ」、「働く」、「学ぶ」、「整う」）に沿った取り組みを実施。

(2) 指定管理事業について

施設全体の維持、保守管理等の他、自然環境の保全等に必要となる事項を実施するなど、基本的に現在の機能を維持する。また、事業者の創意工夫、ノウハウを活かした取組みを積極的に取り入れながら実施する。

- ・農園での収穫体験等と組み合わせたバーベキュー場の運営
- ・自然観察センターの運営、家畜の飼養管理
- ・家畜とのふれあいや収穫体験などイベントの企画実施 等

(3) 既存施設等リニューアル事業について

油山市民の森と油山牧場を一体運営する上で、必要な機能の確保・回復にかかる基盤・インフラ施設を整備するとともに、老朽化や現在のニーズに合わない既存施設について建替、改修等を行う。

- ・油山市民の森管理事務所、油山牧場市民研修施設等既存施設の建替・改修
- ・駐車場の整備や遊具、サインの更新 等

※ 給排水設備工事、バンガロー撤去工事等は、市で実施する。

(4) 新たな魅力創出事業について

施設の有効活用やポテンシャルの発揮による魅力向上を図るもの。市の土地・建物を貸付の上、整備運営にかかる費用は、事業者の負担で実施する。

- ・レストラン・カフェ、植物やアウトドア関連の物販、コワーキング施設の運営
- ・森林アスレチックなど自然を活用したアクティビティの導入
- ・グランピングやソロキャンプなど幅広いニーズに対応した宿泊施設（約100区画）
- ・市民農園と組み合わせた飲食施設での地域産食材（油山産）の提供
- ・森林セラピーの実施 等

2. 全体配置イメージ



※提案時における優先交渉権者の主な提案内容であり、今後の協議等により変更になることがあります。

3. 役割分担

九州旅客鉄道株式会社を代表とするグループと事業全体の基本協定を締結するとともに、「指定管理事業」及び「既存施設等リニューアル事業」については、下表に示す役割分担の下、それぞれの共同事業体と指定管理に関する協定、設計施工一括契約を締結した上で、各事業を実施する。また、「新たな魅力創出事業」については、市と土地・建物の貸付契約を行い、民設民営事業として実施する。

優先交渉権者の構成と役割分担

優先交渉権者の構成と役割分担		役割分担※		
		①	②	③
代表企業	九州旅客鉄道（株）	○		○
構成員	(株)スノーピーク、(株)ローカルデベロップメントラボ、(株)ヤママップ	○		○
	クレアプランニング(株)、(株)フォレストアドベンチャー			○
	(株)環・設計工房、三宅唯弘建築設計事務所、(株)北洋建設		○	

※①指定管理事業、②既存施設等リニューアル事業、③新たな魅力創出事業

【参考】契約等の形態

