

今泉公園整備・管理運営事業
提案審査結果（評価講評）

令和 8 年 10 月 1 日

福岡市

目次

1	評価の方法	1
2	提案評価委員会の構成	1
3	提案評価委員会の開催経過	1
4	評価の結果	2
	（1）応募資格審査	2
	（2）事業提案審査	2
5	優先交渉権者等の決定	5
	【別紙】提案評価委員会における評価講評	6
	（1）内容評価の講評	6
	（2）総評	10

1 評価の方法

評価は、応募者から提出された応募表明書類及び提案書について、公募要綱に従い、市において応募資格及び公募要綱等で示す提案条件等の基礎審査を行いました。

基礎審査を通過した提案は、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市が設置した「今泉公園整備・管理運営事業提案評価委員会」（以下「提案評価委員会」という。）において、提案内容を評価するとともに、市において提案価格を評価の上、総合的に評価を行いました。

2 提案評価委員会の構成

提案評価委員会の構成は、以下のとおりです。

区分	氏名	所属・役職
委員長	朝廣 和夫	九州大学大学院 芸術工学研究院 教授
副委員長	西川 真水	西日本短期大学 緑地環境学科 教授
委員	池田 祐香	アテナ税理士法人 代表社員 公認会計士・税理士
委員	小柳 芳隆	公益財団法人 福岡観光コンベンションビューロー 事務局長
委員	田上 健一	九州大学大学院 芸術工学研究院 教授
委員	宮本 信太郎	福岡市 住宅都市みどり局 みどり推進部長

（敬称略、委員長・副委員長を除き順不同）

3 提案評価委員会の開催経過

提案評価委員会の開催経過は、以下のとおりです。

日程	会議名	主な議題
令和8年1月28日	第1回	・提案評価委員会の設置 ・公募概要について ・評価基準の考え方について
令和8年8月20日	第2回	・応募者ヒアリング ・内容評価

4 評価の結果

(1) 応募資格審査

令和8年5月14日までに、3者から応募表明書類の提出があり、公募要綱に示す応募資格要件の具備について市が審査した結果、3者が応募資格を有していることを確認し、令和8年6月4日付けで、応募資格の審査結果を応募者へ送付しました。

(2) 事業提案審査

ア 基礎審査

応募資格審査を通過した3者のうち3者から提案書の提出があり、提案価格について、市があらかじめ定めた条件に適合することを確認しました。また、提案内容について、公募要綱及び要求水準書における提案条件を満たしていることを市が確認しました。

イ 内容評価

提案評価委員会は、事業提案評価基準に基づき、応募者名を伏せた提案受付番号33、58、69として内容評価を行いました。

内容評価の点数は以下のとおりです。

項目	小項目	配点	提案 33	提案 58	提案 69
基本方針	事業の基本的な考え方やコンセプト	150	112.50	100.00	118.75
計画の実現性	事業の実施体制や事業スケジュール	30	17.50	20.00	22.50
	事業収支計画や資金調達計画、リスク管理、事業継続性等	30	12.50	20.00	26.25
地域貢献	地域ニーズへの対処や地域との連携、地場企業の活用など地域経済への貢献	60	40.00	32.50	47.50
環境対策および環境貢献	環境負荷の低減や脱炭素社会実現に向けた取り組み	30	22.50	17.50	20.00
全体計画 小計		300	205.00	190.00	235.00
整備方針	施設配置計画、動線計画	120	85.00	70.00	75.00
公募対象公園施設の整備計画	公園空間と調和した魅力ある建築意匠や空間デザイン、公園利用者が利用しやすい施設計画	60	42.50	37.50	45.00
特定公園施設の整備計画	公園の魅力向上に資する施設計画	60	42.50	27.50	45.00
その他公園施設の整備計画	公園の特性を踏まえた施設計画	60	40.00	30.00	45.00
施設整備計画 小計		300	210.00	165.00	210.00
管理運営方針	特性を踏まえた管理運営の考え方	120	75.00	70.00	95.00
公園全体の管理運営計画	公園利用者が快適に利用できる維持管理計画	90	52.50	52.50	67.50
	利用者サービスの向上に資する管理運営計画	30	17.50	17.50	20.00
	公園の魅力発信	30	17.50	20.00	23.75
公募対象公園施設の管理運営計画	公園利用者が利用しやすい運営計画	30	17.50	20.00	20.00
管理運営計画 小計		300	180.00	180.00	226.25
内容評価点 合計		900	595.00	535.00	671.25

※内容評価点は、委員全員の平均点の合計（小数点第三位以下を四捨五入）を点数とする。

ウ 価格評価

提案価格の評価は、[1] その他公園施設整備に係る本市負担上限額と提案額の差額（円）、[2] 特定公園施設の整備に係る提案額（円）、[3] 提案する公募対象公園施設の公園施設設置等使用料に公募対象公園施設の面積を乗じた月額公園施設設置等使用料の事業期間内における総額（円）を合計した金額で評価を行いました。

提案価格は、以下の式により算出しました。

提案価格

$$= [1] \text{ (円)} + [2] \text{ (円)} + [3] \text{ (円)}$$

提案価格の評価点は、以下の計算式に基づき市が算出しました。

なお、計算にあたっては、小数点第三位以下を四捨五入しました。

提案価格の評価点

$$= \text{配点} \times \text{当該提案価格 (円)} / \text{提案価格の最高額 (円)}$$

価格評価の結果は以下のとおりです。

項目	配点	33	58	69
価格評価点	100	77.57	100.00	79.01

エ 減点

提案受付番号 33、58、69 のいずれにも減点はありませんでした。

オ 総合評価

内容評価点と価格評価点を合計した総合評価点は以下のとおりです。

項目	33	58	69
内容評価点	595.00	535.00	671.25
価格評価点	77.57	100.00	79.01
総合評価点	672.57	635.00	750.26

5 優先交渉権者等の決定

市は、総合評価点が第1位となった「提案受付番号 69」を優先交渉権者、第2位となった「提案受付番号 33」を次順位交渉権者として決定しました。

(1) 優先交渉権者（提案受付番号：69）

代表企業	大和リース株式会社 福岡支社
構成員	株式会社エスティ環境設計研究所
	安藤造園土木株式会社

(2) 次順位交渉権者（提案受付番号：33）

代表企業	株式会社エトウ
構成員	アトリエサンカクスケール株式会社
	株式会社別府梢風園
	株式会社建設技術研究所
	株式会社ニシボ

【別紙】提案評価委員会における評価講評

(1) 内容評価の講評

項目	小項目	評価講評
1. 全体計画		
(1) 基本方針	事業の基本的な考え方やコンセプト	提案 69 は、地元関係者と連携しながら、地域課題の解決に真摯に向き合う姿勢のもと、具体的なコンセプトが提示されました。また、東西エリアを緑で繋ぐランドスケープや、建築の壁面緑化による公園との一体化等、限られた敷地の中で緑化を図った提案が高く評価されました。 提案 33 は、具体的なコンセプトを提示し、実現するための積極的なグリーンインフラの導入提案や、地域クリエイターや企業との共創により、地域の魅力発信拠点とする提案が高く評価されました。 提案 58 は、具体的なコンセプトを提示し、公園と建築が一体的となった空間の提案が評価されました。
(2) 計画の実現性	事業の実施体制や事業スケジュール	提案 69 は、実績のある代表企業が設計、施工、管理運営を一体的に統括することで、意思統一が図られた確実な業務遂行が期待でき、安心感のある事業運営体制や植栽に配慮したスケジュールの設定が高く評価されました。 提案 33 は、段階的な供用開始を前提としたスケジュールや、地域の子どもを対象としたワークショップの開催等、本事業にかける姿勢と提案が評価されました。 提案 58 は、福岡市内に本社を持つ企業を中心となった事業運営体制や、構成企業の周辺運営施設や地元企業等と連携する提案が評価されました。
	事業収支計画や資金調達計画、リスク管理、事業継続性等	提案 69 は、財務の健全性や安定性が確保できる事業収支計画、確実性の高い資金調達方法、適切なリスク管理の提案が高く評価されました。 提案 33 は、事業収支計画やリスク管理等の事業継続性に、懸念が残ると指摘がありました。 提案 58 は、提案様式間の数値の整合性等に懸念があるものの、財務の健全性や安定性が確保できる事業収支計画、確実性の高い資金調達方法に関する提案が評価されました。
(3) 地域貢献	地域ニーズへの対応や地域との連携、地場企業の活用など地域経済への貢献	提案 69 は、夜間の防犯、放置ごみ、バリア解消等の地域課題に対し、具体的で実効性ある対応策が示されたほか、地域活動への伴走支援に加え、地元企業の活用割合が最も高く、地域経済への貢献が見込まれる点が高く評価されました。 提案 33 は、地域との対話を踏まえた公園運営が提案されているほか、地元企業の活用割合が高く、地域経済への貢献が見込まれる点が評価されました。 提案 58 は、構成企業の周辺運営施設と連携した手厚い夜間の巡回・清掃作業を提案した点が評価されました。

項目	小項目	評価講評
(4) 環境対策 および環境貢献	環境負荷の低減や 脱炭素社会実現に 向けた取組み	提案 69 は、グリーンインフラによる雨水浸透や多層的な緑化、太陽光発電・蓄電池、再生可能エネルギー由来電力、植物性廃棄物の再利用等の提案が評価されました。 提案 33 は、市産材・県産材を取り入れた木造建築や雨水貯留を実現するグリーンインフラの提案、公園内での植物資源の循環等、環境負荷低減に関する多面的な提案が高く評価されました。 提案 58 は、市産材や環境配慮型建材の活用、屋上緑化による熱負荷の低減、再生可能エネルギー由来電力の導入、コンポスト等による資源循環の提案が評価されました。
2. 施設整備計画		
(1) 整備方針	施設配置計画、動 線計画	提案 69 は、西側エリアの開放的な広場と東側エリアの立体的な建築を対比させ、道路を介した東西エリアの連続性や多様な居場所を形成する配置計画が評価されました。 提案 33 は、抑えられた建築ボリュームと配置計画により、公園全体で一体性が生まれ、さまざまなアクティビティが可能な空間構成となっている点が評価されました。 提案 58 は、公園と一体化した建築計画と、複数方向から利用できる回遊性に配慮した動線計画が評価されました。
(2) 公募対象公園 施設の整備計画	公園空間と調和した 魅力ある建築意匠 や空間デザイン、公 園利用者が利用し やすい施設計画	提案 69 は、ガラス張りで見通しが確保され、高さを活かした壁面緑化を取り入れた公園と調和する建築デザインや、ユニバーサルデザインに配慮した屋上へのアクセス等の提案が高く評価されました。 提案 33 は、建築の配置と屋上へと緑が連続する空間構成、多方向からのアクセス、見通しを確保した計画により、公園と調和した建築を提案した点が評価されました。 提案 58 は、建築計画との関係から植栽計画やバリアフリー計画について懸念があるものの、公園と一体となった高さを抑えた建築を提案した点が評価されました。
(3) 特定公園施設 の整備計画	公園の魅力向上に 資する施設計画	提案 69 は、夜間の防犯面に配慮した照明計画や、公園利用者が各々活動できる多様なスペースの計画が、高く評価されました。 提案 33 は、建築と公園が一体的に計画されており、トータルランドスケープとして優れていると評価されました。 提案 58 は、照明の防犯性能や自由に利用できる広場空間が分節されている点について、懸念が残ると指摘がありました。
(4) その他公園 施設の整備計画	公園の特性を踏ま えた施設計画	提案 69 は、公園内の東西エリアの一体感が生まれるように緑で繋ぐとともに、都心部の小さな森としての東側エリアの植栽計画が高く評価されました。

項目	小項目	評価講評
		提案 33 は、公園内の東西エリアを緑で繋ぐとともに、公園利用者の多様な活動を生み出す空間の提案が評価されました。
3. 管理運営計画		
(1) 管理運営方針	特性を踏まえた管理運営の考え方	提案 69 は、日常の維持管理運営に留まらず、地域関係者と連携した防災訓練の実施や帰宅困難者の一時受け入れ、地域活動の自走化を目指した伴走支援等、提案者が主体的に取り組む地元貢献に関する提案が高く評価されました。 提案 33 は、常駐スタッフが日常的に公園利用者や地域関係者と関係性を築きながら、緑化活動や管理運営を行う提案が評価されました。 提案 58 は、公募対象公園施設や構成企業の周辺運営施設が中心となり、地域関係者と連携しながら、公園を管理運営する提案が評価されました。
(2) 公園全体の管理運営計画	公園利用者が快適に利用できる維持管理計画	提案 69 は、専門業者による植栽管理やごみ収集など、要求水準以上の維持管理に加え、最新技術を活用したごみ対策や、収益を日常の維持管理へ還元し、公園の快適性を向上させる提案が高く評価されました。 提案 33 は、専門業者による植栽管理やごみ収集など、要求水準以上の維持管理に加え、常駐スタッフの日常的な目視確認やごみ拾い等により、公園の快適性を維持する提案が評価されました。 提案 58 は、専門業者による植栽管理やごみ収集など、要求水準以上の維持管理に加え、公募対象公園施設と構成企業の周辺運営施設スタッフによる巡回・清掃等により、公園の快適性を維持する提案が評価されました。
	利用者サービスの向上に資する管理運営計画	提案 69 は、死角を防ぐ具体的な防犯カメラの設置計画や暗がりを作らない照明計画、不適正利用の予防に向けた専門業者による公園内の夜間巡回や利用者のニーズを基にした園内環境の改善に関する提案が評価されました。 提案 33 は、公園利用者の滞在性を高める取り組みのほか、多言語サインの設置や常駐スタッフによる問い合わせ窓口対応が評価されました。 提案 58 は、公募対象公園施設内への問い合わせ窓口の設置や、不適正利用の予防に向けた公園内の夜間巡回、利用者のニーズを基にした園内環境の改善に関する提案が評価されました。
	公園の魅力発信	提案 69 は、地元企業と連携したイベントの実施や地域活動の自走化支援施策等により、今泉地区へ賑わいを波及させる具体的な提案が高く評価されました。 提案 33 は、多様な広報計画や季節に応じたイベント実施を通じて、地域の魅力発信拠点とする提案が評価されました。

項目	小項目	評価講評
		提案 58 は、地元企業と連携したイベントや、緑に親しむイベント等を通じて、魅力を発信する提案が評価されました。
(3) 公募対象公園施設の管理運営計画	公園利用者が利用しやすい運営計画	提案 69 は、多機能トイレを整備し公園利用者へ開放するほか、エレベーターで屋上へアクセスでき、オープンスペースとして開放する提案が評価されました。 提案 33 および 58 は、多機能トイレを整備し公園利用者へ開放するほか、屋上をオープンスペースとして開放する提案が評価されました。

(2) 総評

本事業において、提案評価委員会は、評価項目及び配点に基づき厳正かつ公正に評価を行いました。

応募者の提案内容は、本事業に対する熱意を感じさせるもので、本事業の目的を踏まえた、創意工夫に富んだ優れた提案でした。特に、いずれの応募者も地域課題の解決に資する管理運営計画を提案された点、こうしたきめ細やかな計画を提案できるチーム編成で取り組まれた点が評価されました。

また、提案書類の作成にあたっての努力については高く評価しており、応募事業者に敬意を払うとともに感謝する次第です。

今後、優先交渉権者として決定された「提案受付番号：69」においては、本事業を実施するに際し、提案評価委員会の内容評価の結果をもとに提案内容を確実に実行して頂くのは当然のこと、本事業をよりよいものとするため市と十分な協議を行い、特に以下の点について、配慮されることを要望します。

- ・ 本事業の履行にあたっては、公募要綱や提案書を踏まえた事業計画に基づき、誠実かつ確実に取り組むこと。また、公園利用者の利便の向上に寄与するなどによって、計画に一部変更が生じる場合、公募要綱等の趣旨等を踏まえ、市と真摯に協議を行うこと。
- ・ 近年の建設費の高騰や人手不足の中でも、コストやスケジュールにも配慮しながら、提案した公募対象公園施設等のデザインの意図や質を担保しながら整備を行うこと。
- ・ 施設整備計画や管理運営計画の策定にあたっては、より具体的な方策をもって地域や利用者とコミュニケーションを積極的に図ること。
- ・ 樹木については、都心の森1万本プロジェクトを踏まえ、行政と十分に協議を行い、樹木（既存樹木、新植）の健全な育成を促す計画とするとともに、豊かな緑陰を備えた計画とすること。また、昨今の気候変動を踏まえ、植栽時期や樹種の選定についても、綿密な検討を行うこと。
- ・ 公募対象公園施設の周辺の緑化について、周辺街路や住宅への圧迫感、見通し確保等に配慮しながら、適切に緑化を行うこと。
- ・ 公募対象公園施設の南面についても、立体的な建築物であることを活かした緑化を施す等、デザイン性や景観に配慮し、裏にならない外観となるよう検討を行うこと。
- ・ 照明計画は、地域や行政と十分協議の上、必要な照度を確保する計画とすること。
- ・ テナントの業態や価格設定にあたっては、都市公園内にあることに配慮し、公園利用者の利便性の向上となるよう十分に検討を行うこと。
- ・ 管理運営においては、毎日の巡回による不適正利用の抑制やごみ回収の実施、公園内やトイレのきめ細やかな清掃、防犯面の向上に資する照明設備の維持、にぎわい創出のための地域活動の自走化に向けた支援など、公園利用者が快適に繰り返し利用したくなる質の高い維持管理を確実に履行すること。さらに、都心の森1万本プロジェクトや一人一花運動を踏まえ、地域共働型プログラムの実施により、積極的

に市民や企業等と共働し、エリアの魅力が向上するような取組みを検討すること。

公園は一つとして同じものではなく、それぞれの地域特性に応じた多様な姿が求められます。今回、地元福岡の企業を中心としたコンソーシアムから意欲的な提案が提出されました。提案内容には今後さらに検討を深めるべき事項も見受けられましたが、いずれも魅力や可能性を感じる提案でした。今回の経験が今後の取組みにつながり、引き続き公園づくりへの積極的な参画が広がっていくことを願います。

Park-PFI 事業では、多様な事業者との連携を通じ、個性や魅力ある公園が創出されることを目指しております。多様な事業者が積極的に公園づくりへ参画し、新たな挑戦を行うことができる都市であり続けることは、福岡市の魅力向上にとって重要です。市においては、今後、そのような挑戦を後押しできるような公募のあり方について、継続的な検討を行ってまいります。

本事業実施にあたり、豊富な実績とノウハウを有する優先交渉権者と市が、お互い良好なパートナーシップのもと、本事業によって、地域にとって、また、福岡市の将来にとって魅力的な場となるよう期待します。