

長垂海浜公園整備・管理運営事業

提案審査結果（評価講評）

令和6年9月27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
	（1）優先交渉権者	5
	（2）次順位交渉権者	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	9

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「長垂海浜公園整備・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	伊賀上 恵子	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	池田 祐香	アテナ税理士法人 公認会計士・税理士
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 住宅都市局 公園部 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6年2月2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6年8月9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6年5月17日までに、6者から応募表明書類の提出があり（うち、1者は参加資格審査結果の通知前に辞退）、5者について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、5者が応募資格を有していることを確認し、令和6年5月31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応募者のうち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29、82、10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 29	提案 82	提案 10
基本方針	事業の基本的な考え方やコンセプト	150	112.50	108.75	92.50
計画の実現性	事業の実施体制や事業スケジュール等	30	21.25	18.75	13.75
	事業収支計画や資金調達計画、リスク管理、事業継続性	30	18.75	20.00	15.00
地域への貢献	地域ニーズへの対処や地域との連携	60	50.00	35.00	32.50
	地場企業の活用など地域経済への貢献	30	18.75	18.75	16.25
環境対策への取り組み	福岡市地球温暖化対策実行計画等を踏まえた取り組み	30	18.75	18.75	17.50
全体計画 小計		330	240.00	220.00	187.50
公園全体の整備計画	公園全体や周辺の景観等と調和する整備計画	60	40.00	32.50	35.00
公募対象公園施設の整備計画	公園利用者の利便性向上・公園の魅力向上に資する公募対象公園施設の整備計画	150	118.75	100.00	75.00
特定公園施設の整備計画	公園利用者の利便性向上・公園の魅力向上に資する、また品質確保、維持管理の効率化が図られた特定公園施設	120	75.00	85.00	70.00
施設整備計画 小計		330	233.75	217.50	180.00
管理運営方針	公園の特性・魅力を踏まえた管理運営の考え方・範囲	90	70.00	55.00	47.50
公園施設の管理運営計画	公募対象公園施設等の管理運営計画	120	92.50	77.50	60.00
	公園施設の魅力発信	30	22.50	18.75	16.25
管理運営計画 小計		240	185.00	151.25	123.75
内容評価点 合計		900	658.75	588.75	491.25

※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] 特定公園施設の整備のうち工事に要する費用に係る提案価格」、「[2] 公募対象公園施設の公園施設設置等使用料に係る提案価格」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

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

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。

	配点	29	82	10
価格評価点	100	97.94	100.00	58.23

エ 減点

提案受付番号 29、82、10 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。

	29	82	10
内容評価点	658.75	588.75	491.25
価格評価点	97.94	100.00	58.23
総合評価点	756.69	688.75	549.48

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 29」を優先交渉権者、第2位となった「提案受付番号 82」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：29）

代表企業	株式会社オペレーションファクトリー
構成員	株式会社 SALT

(2) 次順位交渉権者（提案受付番号：82）

代表企業	株式会社バルニバービ
構成員	株式会社 PIATTIBELLA 古賀緑地建設株式会社

【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	<p>提案 29 は、具体的なコンセプトを提示し、地域で活動する団体や地域住民と協力しながら、公園のみならず地域全体を活性化していこうとする姿勢、また多様な店舗配置により地元住民や観光客などの幅広い利用者が訪れたい公園というコンセプトが高く評価されました。</p> <p>提案 82 は、海辺の自然環境と調和したレストラン・カフェを魅力づくりの核としながら、併設する観光案内所によるインバウンド観光・MICE 推進を目指すといったコンセプトや、施設内に限らず造園部分においても多様な居場所づくりが提案された点が評価されました。</p> <p>提案 10 は、海辺におけるみどりを中心とした新たなランドスケープデザインの実現や公園を通じたみどりの魅力の周知にチャレンジする姿勢、また、レンタサイクルで他の公園やエリアとつながり、若者や外国人観光客を含めた幅広い利用者に回遊行動を促すというコンセプトが評価されました。</p>
(2) 計画の実現性	事業の実施体制や事業スケジュール等	<p>提案 29 および提案 82 は、提案内容に対して確実な遂行が期待できる事業実施体制に関する提案が評価されました。</p> <p>また、提案 29 は、地域に根差した活動を実施している団体との協力体制が評価されました。</p> <p>提案 10 は、造園関連企業を中心としてランドスケープデザインに関する豊富な実績を有する一方で、カフェ事業や EC 事業も含めた計画の実現性を担保する上では事業実施体制が不十分であるとの指摘がありました。</p>
	事業収支計画や資金調達計画、リスク管理、事業継続性等	<p>提案 29 および提案 82 は、財務の健全性や安定性が確保できる事業収支計画や、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。</p>
(3) 地域への貢献	地域ニーズへの対処や地域との連携	<p>提案 29 は、地域住民や地域に根差した活動をする団体等の意見を聞き、地域ニーズを踏まえて提案している点や、イベント開催時に限らず地域と密に連携した取組みが高く評価されました。</p> <p>提案 82 は、食料・飲料水や寝袋等の備蓄、提案者が保有するキッチンカーによる炊き出し等の積極的な防災機能強化に向けた取組みが評価されました。</p> <p>提案 10 は、既存の松林の保全・創出などによる景観保全や、地域の気候風土に適した植栽による新たな自然景観づくりの提案が評価されました。</p>

	地場企業の活用など地域経済への貢献	いずれのグループも、地場企業との連携・活用に関する具体的かつ積極的な提案が評価されました。特に、提案 29 および提案 82 は、地場企業受託額の大きさ等、地域経済への貢献が評価されました。
(4) 環境対策への取組み	福岡市地球温暖化対策実行計画等を踏まえた取組み	いずれのグループも、環境負荷の低減や脱炭素に関する具体的な提案が評価されました。特に、提案 29 は、太陽光パネルの設置や徒歩・自転車での来園促進策等、環境に貢献する豊富なメニューが示された点が評価されました。また、提案 82 は、太陽光パネルの設置や環境保全に関するイベント実施等、環境に貢献する豊富なメニューが示された点が評価されました。
2. 施設整備計画		
(1) 公園全体の整備計画	公園全体や周辺の景観等と調和する整備計画	提案 29 は、周囲の景観を配慮した平屋の建築計画や、周辺からのアクセス動線を考慮した計画的な施設配置、公園のエントランス部分のアプローチのデザインなど公園全体が調和した施設配置計画が評価されました。 提案 82 は、フォトジェニックなサインの設置、周囲の景観に配慮した建築規模や、現状の公園の整備形態を生かした公募対象公園施設および特定公園施設の配置計画が評価されました。 提案 10 は、現状の公園のデザイン要素である円形を生かし、公園全体や他の公園ともつながっていくようなネットワーク型の公園整備の考え方、ランドスケープの側面からの公園の魅力の向上を目指した計画が評価されました。
(2) 公募対象公園施設の整備計画	公園利用者の利便性向上・公園の魅力向上に資する公募対象公園施設の整備計画	提案 29 は、多様な店舗や誰もが利用できるオープンスペースの整備により、日常的に利用する地域住民から本公園を目的地として訪れる観光客まで幅広い公園利用者に対して、利便性および魅力の向上が期待される計画が高く評価されました。 提案 82 は、海辺の景観や他の公園利用者に配慮した「公園一体型レストラン&カフェ」や、それに併設する観光案内所の提案が評価されました。
(3) 特定公園施設の整備計画	公園利用者の利便性向上・公園の魅力向上に資する、また品質確保、維持管理の効率化が図られた特定公園施設	提案 29 は、既存の屋外トイレの改修や、公園の顔となる看板の設置、夜間の公園利用の防犯性向上にも資する照明計画などが評価されました。 提案 82 は、既存の屋外トイレの改修や、イラストレーターを起用したエントランスサインの設置、外構における多様な居場所づくりの提案が評価されました。 提案 10 は、多様な広場や暴風垣による、みどり・花を中心とした公園の魅力づくり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	公園の特性・魅力を踏まえた管理運営の考え方・範囲	<p>いずれのグループも、基本方針や本公園の特性を踏まえ、公園利用者や地域住民のニーズを踏まえた管理運営計画が評価されました。</p> <p>また、提案 82 は、公園区域の一部について、既存の公園施設も含めた管理運営を行う点が評価されました。</p> <p>提案 29 は、公園全体を管理運営範囲とする積極的な提案が高く評価されました。</p>
(2) 公園施設の管理運営計画	公募対象公園施設等の管理運営計画	<p>提案 29 は、毎時の既存の屋外トイレ点検や備品の補充をはじめとしたきめ細かな管理運営や、公園内に常駐するパークコミュニケーターの配置による公園の利便性・魅力向上が高く評価されました。</p> <p>また、複数テナントでの多様なサービス提供や飲食メニュー等の定期的な見直しによる公園の魅力の維持・向上等が期待される点等が高く評価されました。</p> <p>提案 82 は、公園区域の一部の定期的な清掃やトイレ清掃の実施が評価されました。</p> <p>また、季節ごとの限定メニューや、食を通じた新たな体験を提供するような企画、施設利用ルールの周知徹底による不適正利用の防止等の管理運営計画が評価されました。</p> <p>提案 10 は、公募対象公園施設や特定公園施設の範囲における施設の日常点検や植物の維持管理等の実施について、頻度は明確でないものの実績に基づく実現性の高さが評価されました。</p>
	公園施設の魅力発信	<p>提案 29 は、パークコミュニケーターを通じた公園の魅力発信や、ウェブサイトや SNS などの多様な媒体を通じた具体的な広報計画、地域と密に連携した具体的かつ多彩なイベント開催の実現が期待される点が高く評価されました。</p> <p>提案 82 は、飲食施設内に設置された観光案内所での公園や周辺地域の魅力発信や公園利用者に対するインフォメーション機能の提供が評価されました。</p> <p>提案 10 は、植物販売の新たな仕組みを通じた本公園およびみどりの魅力発信や、それにより来園ニーズを喚起するような計画が評価されました。</p>

(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、いずれも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。

また、提案書類の作成にあたっての努力については、いずれも高く評価しており、各応募事業者の方々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：29」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。

- ・ 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のコミュニケーションを積極的に図ること。
- ・ 公募対象公園施設については、ユニバーサルデザインに配慮し、福岡市福祉のまちづくり条例に適合した計画とすること。
- ・ 公募対象公園施設内の店舗区画については、空き店舗が生じないように、管理運営計画の具体化を図ること。
- ・ ルーフトップテラスでのサービス提供やテラス席でのバーベキューの実施にあたっては、騒音等による周辺地域への影響を含め、関係者と継続的に協議を行い、綿密な検討を行うこと。
- ・ 駐車場計画に関して、周辺道路に与える影響が最小限となるよう渋滞緩和対策に取り組み、地域や道路管理者等との協議を踏まえ、綿密な検討を行うこと。
- ・ バasketコートについては、騒音等による周辺地域や他の公園利用者への影響を含め、関係者と継続的に協議を行い、綿密な検討を行うこと。
- ・ 木陰を増やすなど、より植栽計画の充実を図ること。
- ・ 施設としての魅力のみならず、公園、ランドスケープとしての魅力向上に向けて、施設整備計画、管理運営計画の具体化を図ること。
- ・ パークコミュニケーターについては、持続的な運用体制の担保に向けて計画の具体化を図ること。
- ・ 住宅地内の公園であることから、夜間の治安維持、安全・安心への配慮として、特に施設閉店後の対策を十分行うこと。

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。