

油山市民の森&油山牧場リニューアルプラン

事業スキームに関する基本的な考え方
(案)

令和3年2月

福岡市

目次

第1	基本要件	
1	本資料の位置づけ	3
2	本事業の基本要件	3
3	民間活力導入の考え方	6
第2	「既存施設等リニューアル事業」に関する考え方	
1	事業範囲の考え方	9
2	基盤・インフラ施設の整備	9
2	既存施設の建替・改修（油山市民の森）	12
3	既存施設の改修（油山牧場）	14
第3	「指定管理事業」に関する考え方	
1	事業範囲の考え方	15
2	管理運営業務	15
3	新たな魅力創出事業（自主事業）	16
第4	その他	
1	全体マネジメント・統括管理	19
2	事業終了時の考え方	19

【添付資料】

- 添付資料1：現況図
- 添付資料2：インフラ施設既存図
- 添付資料3：基盤・インフラ施設整備位置図（案）
- 添付資料4：既存施設建替・改修位置図（案）
- 添付資料5：保安林等分布図

第1章 基本要件

1 本資料の位置づけ

福岡市が油山市民の森等リニューアル事業を実施する事業者を選定するにあたり、事業スキームに関する市の基本的な考え方を示すものです。

2 本事業の基本要件

(1) 対象地の概要

本事業の対象地は油山市民の森（約93.7ha）および隣接地の油山牧場（約47.5ha）とします。詳細は「添付資料1：現況図」を参照してください。

表 1-1 対象施設概要

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	93.7ha（うち、自然観察の森23.0ha）		47.47ha	
敷地所有者	福岡市81.0ha、国12.5ha、民間0.2ha （自然観察の森のうち約12haは国有林の使用許可による利用）		福岡市	
地域地区等	区域区分	市街化調整区域	区域区分	市街化調整区域
	防火・準防火地域	指定なし	防火・準防火地域	指定なし
	その他土地利用に係る主な法規制	森林法、国有財産法(国有林部分)	その他土地利用に係る主な法規制	農地法、農業振興法
既存施設 (主要建築物)	<ul style="list-style-type: none"> ・管理事務所 ・自然観察センター ・キャンプ場:テントサイト21区画、バンガロー15棟 ・便所(10箇所) ・遊具施設:アスレチック遊具7基 ・吊り橋、展望台(4箇所) ・駐車場(普通車324台、大型車6台) ※中央(第1・第2)駐車場:225台 入口駐車場:105台 		<ul style="list-style-type: none"> 【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 ・管理棟 ・ふれあい家畜舎、搾乳牛舎 ・駐車場(普通車446台、大型車9台) ※立体駐車場301台、平面駐車場154台 ・便所(4箇所)、展望台(2箇所) 	

(2) 既存インフラ整備状況

油山市民の森および油山牧場の既存インフラ施設は以下のとおりです。なお、既存インフラ施設の概要は「添付資料2：インフラ施設既存図」を参照してください。

表 1-2 インフラ施設概要

対象施設	油山市民の森		油山牧場	
インフラ 現況	電気	受電設備あり	電気	受電設備あり
	ガス	—(都市ガス供給エリア外)	ガス	—(都市ガス供給エリア外)
	上水	井水利用	上水	井水利用
	下水	汚水:汲み取り式 (浄化槽等設置無し)	下水	下水管敷設済み

(3) 既存施設

油山市民の森および油山牧場の主な既存施設は以下のとおりです。

表 1-3-1 油山市民の森：既存施設リスト

種別	No.	施設名	設置年	建物概要
主要建築	1	管理事務所	S46	鉄骨鉄筋コンクリート造2階建て、 延べ床面積621㎡
	2	自然観察センター	S62	鉄筋コンクリート造2階建て、 延べ床面積421㎡
	3	中央展望台 (347m)	S44	鉄筋コンクリート造2階建て、 延べ床面積189㎡
	4	夫婦石展望台 (290m)	S44	鉄筋コンクリート造、延べ床面積28.5㎡
	5	便所 (10棟)	S44~ S62	鉄筋コンクリート造平屋、木造平屋、 延べ床面積7~35㎡
	6	野鳥観察小屋 (3棟)	S62	木造平屋、延べ床面積15~ 38㎡
	7	カブトムシの森観察小屋	H5	木造平屋、延べ床面積48㎡
キャンプ場	8	バンガロー-6人用 (14棟)	S44	木造平屋、延べ床面積10~15㎡
	9	バンガロー-12人用 (1棟)	H10	木造平屋、延べ床面積31㎡
	10	炊飯所 (9棟)	S44~ H7	木造平屋、延べ床面積 7~46㎡
	11	身体障がい者優先炊飯所	S56	木造平屋、延べ床面積63㎡
	12	受付ロッジ	H7	木造平屋、延べ床面積62㎡
	13	シャワー施設	H7	木造平屋、延べ床面積11㎡
その他	14	木製アスレチック	H1	木製アスレチック (7基)
	15	土俵	S44	木造、延べ床面積28㎡
	16	あずま屋(11棟)	S44~ S55	木造平屋、鉄筋コンクリート造平屋、 延べ床面積 6~23㎡
	17	駐車場詰所		鉄骨造平屋、延べ床面積5㎡
	18	作業棟 (5棟)		木造平屋、鉄骨造平屋、 延べ床面積17㎡~40㎡
	19	作業小屋		木造2階建て、延べ床面積約65㎡前後

表-1-3-2 油山牧場：既存施設リスト

種別	No.	施設名	設置年	建物概要
公共育成 牧場施設	1	育成牛舎	H5	鉄骨造2階建て、延べ床面積1,223㎡
	2	機械格納庫	H5	鉄骨造平屋、延べ床面積299㎡
	3	看視舎	H5	木造平屋、延べ床面積72㎡
	4	堆肥舎	H5	鉄骨造平屋、延べ床面積384㎡
	5	糞尿処理棟	H6	鉄骨造平屋、延べ床面積32㎡
	6	避難舎（2棟）	H6	鉄骨造平屋、延べ床面積54㎡
	7	鋸屑・飼料庫・衛生舎	H6	鉄骨造平屋、延べ床面積133㎡
観光牧場施設	8	ふれあい家畜舎	H5	鉄骨造平屋、延べ床面積408㎡
	9	ふれあい家畜看視詰所	H7	木造平屋、延べ床面積11㎡
	10	鶏舎	H5	木造平屋、延べ床面積28㎡
	11	便所（4棟）	H6	木造平屋、延べ床面積28㎡～55㎡
	12	ふれあい管理棟	H6	木造平屋、延べ床面積41㎡
	13	搾乳牛舎	H6	鉄骨造2階建て、延べ床面積402㎡
	14	搾乳牛舎体験棟	H7	木造平屋、延べ床面積16㎡
	15	ゲート管理棟	H7	木造平屋、延べ床面積11㎡
	16	総合案内棟	H7	木造平屋、延べ床面積20㎡
	17	畜産資料展示館 畜産加工研修施設	H7	鉄骨造2階建て、 延べ床面積298㎡ + 410㎡
	18	管理棟（西看視舎）	H7	鉄骨造2階建て、延べ床面積282㎡
	19	自走式立体駐車場	H9	鉄骨造2階建て、延べ床面積5,059㎡
	20	市民研修施設	H7	鉄筋コンクリート造 + 鉄骨造（バーベキュー デッキ）2階建て、延べ床面積848㎡
	21	第2売店	H10	木造平屋、延べ床面積35㎡
	22	展望台（2か所）	H7	木造、延べ床面積 約13㎡前後
	23	遊具	H7	ローラースライダー（2基）、複合遊具（2基）

3 民間活力導入の考え方

油山市民の森及び油山牧場を一体的に運営することとし、先行して実施する既存施設等リニューアル事業と指定管理事業それぞれについて民間事業者の提案を求めるものとします。官民の役割分担については、表 1-4 のとおりとします。

(1) 既存施設等リニューアル事業

- ・基盤・インフラ施設の基本的な整備については、市が実施
- ・民間事業者の創意工夫が期待できる施設については、民間事業者が実施
- ・費用については、基本的な機能に係る整備は市が負担するが、グレードアップに係る整備については民間事業者が負担

(2) 指定管理事業

- ・管理運営業務のうち市企画事業については、施設の維持管理など基本的に現在の機能を引き続き維持するものとして民間事業者が実施
- ・管理運営業務のうち指定管理者企画事業については、既存キャンプ場の運営や家畜とのふれあい体験などについて事業者の創意工夫により実施。ただし、施設（動物）の維持管理については市企画事業とする
- ・新たな魅力創出事業のうち、必須の機能については、コンセプトの実現に向けた取り組みにおいて、市が両施設の設置目的の達成に特に資すると考える機能であり、民間事業者が創意工夫により実施
- ・新たな魅力創出事業のうち、任意の機能については、コンセプトの実現に向けた取り組みにおいて、市が両施設の魅力を高める上で導入が望ましいと考える機能および事業者の自由な発想の元に提案する機能であり、民間事業者の創意工夫により実施
- ・費用については、管理運営業務に関しては市が負担し、新たな魅力創出事業については民間事業者が負担

表 1-4 官民の役割分担の考え方

種別	区分	考え方	主な実施内容	事業分担		費用負担
				市	事業者	
既存施設等リニューアル事業	基盤・インフラ施設整備	<ul style="list-style-type: none"> 施設を運営する上で、必要な機能の確保・回復 	<ul style="list-style-type: none"> 一部のトイレの改修 駐車場の整備、道路の一部拡幅 給排水、電気設備の整備 など 	○		市
		<ul style="list-style-type: none"> 上記のうち、事業者が提案する施設と一体的なデザイン等が期待できるトイレ 	<ul style="list-style-type: none"> トイレの新築・建替・改修 		○	市
		<ul style="list-style-type: none"> 上記のうち、事業者がグレードアップ整備をする場合 			○	事業者
	既存施設の建替・改修	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化した施設等について、事業者の創意工夫による整備 	<ul style="list-style-type: none"> バンガロー、炊飯所等既存キャンプ場施設の建替・改修 管理事務所、市民研修施設、畜産資料展示館、畜産加工研修施設など既存建築物の改修 遊具、サインの更新 など 		○	市
		<ul style="list-style-type: none"> 上記のうち、事業者がグレードアップ整備をする場合 			○	事業者
指定管理事業	管理運営業務	市企画事業	<ul style="list-style-type: none"> 施設維持、保守管理（建築物、設備、物品等） 環境維持（清掃、環境保全、樹木管理、水質検査等） 保安警備 駐車場の維持管理 展示家畜の飼養管理 		○	市
		指定管理者企画事業	<ul style="list-style-type: none"> 市が施設の管理運営に必要な業務概要を大まかに定め、事業者が創意工夫により実施 市の施設（動物）を活用 	<ul style="list-style-type: none"> 自然観察センター運営 既存キャンプ場の運営 家畜とのふれあい体験の運営 イベント等の運営 情報発信・広報 <p>※施設（動物）の維持管理については、市企画事業</p>		○
	新たな魅力創出事業（自主事業）	<ul style="list-style-type: none"> 事業者の創意工夫により、エリアの有効活用及びポテンシャルの発揮と魅力向上 	<p>【必須】</p> <ul style="list-style-type: none"> 飲食、物販 自然体験（森林等を活用したアクティビティ） 自然体験（自然に親しむ新たな宿泊施設） <p>※既存キャンプ場のレンタル事業含む</p> <ul style="list-style-type: none"> 健康増進 「油山産」の活用 		○	事業者
			<p>【任意】</p> <ul style="list-style-type: none"> 回遊性の向上（小型モビリティ等） ワークスペース 地産地消の推進 事業者の任意提案 など 		○	事業者

種別	区分	考え方	主な実施内容	事業分担		費用負担
				市	事業者	
その他	全体マネジメント・統括		・事業全体の総合調整、全体マネジメント、統括管理業務		○	市 事業者
	施設の大規模修繕		・管理運営業務の管理対象施設のうち、仕様書に定める一定以上の大規模修繕	○		市
			・新たな魅力創出事業で整備した施設の大規模修繕		○	事業者
	災害時復旧等		・下記以外の施設の災害復旧	○		市
			・事業者の費用負担で改修整備した施設の災害復旧		○	事業者

第2章 「既存施設等リニューアル事業」に関する考え方

1 事業範囲の考え方

本事業の実施に必要な既存施設等リニューアル事業の事業範囲の考え方は以下のとおりです。基盤・インフラ施設整備において、公共施設として必要な機能の確保・回復については市が別途契約により実施しますが、事業者の創意工夫が期待できる施設については、市が事業者と本事業の設計施工の一括請負契約を行い、一体的に実施することとします。

表 2-1 既存施設等リニューアル事業の事業範囲の考え方

区分	考え方	主な実施内容	契約等の形態	費用負担
基盤・インフラ施設の整備	・公共施設として、必要な機能の確保・回復	・一部のトイレの改修 ・駐車場の整備、道路の一部拡幅 ・給排水、電気設備の整備 等	別途契約により市が整備・改修 ※一部施設は、事業者提案を踏まえて調整	市
	・上記のうち、事業者が提案する施設と一体的なデザイン等が期待できるトイレ	・トイレの新築・建替・改修	設計施工の一括請負契約により事業者が一体的に実施	市
	・上記のうち、事業者がグレードアップ整備をする場合		設計施工の一括請負契約において、追加提案の内容を調整	事業者
既存施設の建替・改修	・老朽化した施設や現在の基準適合しない建築物の改修又は撤去	・管理事務所の改修 ・バンガロー、炊飯所等既存キャンプ場施設の建替・改修 ・市民研修施設、畜産資料展示館、畜産加工研修施設の改修 ・遊具の更新 ・サインの更新 等	設計施工の一括請負契約により事業者が一体的に実施	市
	・上記について、事業者がグレードアップ整備する場合		設計施工の一括請負契約において、追加提案の内容を調整	事業者

2 基盤・インフラ施設の整備

(1) 基盤・インフラ施設の整備対象

基盤・インフラ施設の整備は、表 2-2-1、表 2-2-2 のとおりとし、対象施設により、施工主体が①市、②事業者となります。詳細は「添付資料 3：基盤・インフラ施設整備位置図(案)」を参照してください。

① 市（別途契約により市が実施）

市が従来型発注方式（分離分割発注）により、本事業とは別の事業者と委託契約、請負契約を結んで実施します。

事業者の提案により基盤・インフラ施設の容量等の調整が必要な場合は、市の負担の範囲内での協議は可能とします。

② 事業者（随意契約により事業者が実施）

本事業の選定事業者が、市と設計施工の一括請負契約を結んで実施します。具体的な仕様等については、事業者提案を踏まえて、市と事業者が協議の上で設計・施工を進めます。また、事業者の追加提案による整備については事業者負担とします。

表 2-2-1 油山市民の森 基盤・インフラ施設整備（案）

対象エリア	種別	No.	施設名称	設置年	建物概要	改修概要 (市の費用負担分)	事業分担 (施工主体)	
							市	事業者
油山 市民の森	便所	1	便所 1 (入口駐車場横)	S53	鉄筋コンクリート造平屋 延床14㎡	屋根・外壁、内装更新、内外装の木質化 照明器具、衛生機器の更新	○	
		2	便所 2 (自然観察センター横)	S62	鉄筋コンクリート造平屋 延床35㎡	屋根・外壁、内装更新、内外装の木質化 照明器具、衛生機器の更新	○	
		3	便所 3 (花木園横)	S47	木造平屋 延床9㎡	屋根・外壁、内装更新、内外装の木質化 照明器具、衛生機器の更新	○	
		4	便所 4 (県木の森横)	S47	鉄筋コンクリート造平屋 延床15㎡	屋根・外壁、内装更新、内外装の木質化 照明器具、衛生機器の更新	○	
		5	便所 5 (管理事務所横)	S62	鉄筋コンクリート造平屋 延床35㎡	屋根・外壁、内装更新、内外装の木質化 照明器具、衛生機器の更新		○
		6	便所 6 (身体障がい者優先炊飯所横)	S57	鉄筋コンクリート造平屋 延床16㎡	屋根・外壁、内装更新、内外装の木質化 照明器具、衛生機器の更新		○
		7	便所 7 (指導員ロッジ横)	H7	木造平屋 延床22㎡	屋根・外壁、内装更新、内装の一部木質化 照明器具、衛生機器の更新		○
		8	便所 8 (建替) (交歓広場横)	H7	鉄筋コンクリート造平屋 延床7 ㎡(既存) 木造平屋 延床9㎡(既存) →木造平屋 延床38㎡	解体撤去 (2棟)・建替 1 棟		○
		9	便所 9 (建替) (子供広場横)	S55	鉄筋コンクリート造平屋 延床10㎡ →木造平屋 延床27㎡	解体撤去・建替		○
	園路 駐車場	10	駐車場ゲート機械化 に伴う基礎工事			道路の拡幅等 門扉、看板等の撤去 電気工事 (アイランドまでの配管、配線)	○	
		11	既存キャンプ場 宿泊者優先駐車場			25台新設 (うち身体障がい者用 3 台) LED外灯新設	○	
		12	道路一部拡幅			道路上に離合箇所を 4 か所設置	○	
		13	園路改修	S45~ S63	散策路等	身体障がい者優先炊飯所スロープ改修 散策路、階段の改修	○	
	イン フラ	14	給水設備		井戸水ポンプ等 8 台	井戸水ポンプ等更新、給水管一部更新 こども広場までの給水設備 (給水圧送ポンプ、配管更新)	○	
		15	排水設備			既存キャンプ場、こども広場、管理事務所、 自然観察センターの排水設備 (雑排水用浄化層、中継層新設、配水管新設)	○	
		16	電気設備		管理事務所受変電設備 単相変圧器：20 k VA 三相変圧器：20 k VA	管理事務所の受変電設備の更新 こども広場までの電気設備 (低圧引き込み、配管新設)	○	

表 2-2-2 油山牧場 基盤・インフラ施設整備（案）

対象エリア	種別	No.	施設名称	設置年	建物概要	改修概要 (市の費用負担分)	事業分担 (施工主体)	
							市	事業者
油山牧場	便所	1	便所10 (管理棟横)	H6	木造平屋 延床28㎡	屋根・外壁、内装更新 照明器具更新、衛生機器更新		○
		2	便所11 (市民研修施設横)	H6	木造平屋 延床55㎡	屋根・外壁、内装更新 照明器具更新、衛生機器更新		○
		3	便所12 (搾乳牛舎横)	H6	木造平屋 延床21㎡	屋根・外壁、内装更新 照明器具更新、衛生機器更新	○	
		4	便所13 (展示家畜舎横)	H6	木造平屋 延床30㎡	屋根・外壁、内装更新 照明器具更新、衛生機器更新	○	
		5	便所14 (新築) (草地①)			新築・木造38㎡		○
		6	便所15 (新築) (草地②)			新築・木造27㎡		○
	駐車場	7	駐車場ゲート機械化 に伴う基盤工事			道路の拡幅等 電気工事	○	
		8	臨時駐車場			150台分増設	○	
	インフラ	9	電気室No.1	H7 設置	単相変圧器：30kVA 三相変圧器：75kVA	受変電設備の更新	○	
		10	電気室No.2	H7 設置	単相変圧器：100kVA 三相変圧器：200kVA	受変電設備の更新	○	
		11	電気室No.3	H7 設置	単相変圧器：50kVA 三相変圧器：75kVA	受変電設備の更新	○	
		12	給水設備			・草地①、②エリアまでの給水設備 (給水圧送ポンプ、配管新設)	○	
		13	排水設備			・草地①、②エリアまでの排水設備 (排水ポンプ、排水管新設)	○	
		14	電気設備			・草地①、②エリアまでの電気設備 (受変電設備、配管新設)	○	

(2) 個別施設の整備に係る特記事項

① トイレ

全棟を建替又は改修することとし、可能な範囲で洋式化、バリアフリー化を図ります。また、建替にあたっては木造とし、改修については内外装の木質化を図ります。

設計施工の一括請負契約により事業者が整備するトイレについては、市が別途契約により整備するトイレの整備水準と同等以上とすることを基本とし、具体的には公募時に示す要求水準書に明記するものとします。

また、新たな魅力創出事業の提案が可能なエリアに整備するトイレの設置場所については、市と選定事業者との協議により最終的に決定します。

② 駐車場

牧場に臨時駐車場を 150 台分、市民の森にキャンプ場駐車場を 25 台分増設するものとしませんが、施設全体の駐車場運用の提案を踏まえ、位置については市と選定事業者の協議により最終的に決定します。

3 既存施設の建替・改修（油山市民の森）

(1) 既存施設の建替・改修対象

既存施設の建替・改修対象となる施設は表 2-3 のとおりとし、基本的な改修は市の費用負担としますが、実施については事業者が市と設計施工の一括請負契約を結んで実施します。具体的な仕様等については、事業者提案を踏まえて、市と事業者が協議の上で設計・施工を進めます。また、事業者の追加提案による改修については事業者負担とします。

なお、建替・改修対象外の施設についても、事業者の提案による改修等を実施することは可とします。詳細は、「添付資料 4：既存施設建替・改修位置図」を参照してください。

表 2-3 油山市民の森：既存施設建替・改修(案)

対象エリア	種別	No.	施設名称	設置年	建物概要	建替・改修概要 (市の費用負担分)	事業分担 (施工主体)	
							市	事業者
油山市民の森	既存キャンプ場	1	バンガロー 1	H1	木造平屋 延床14㎡ (博多工業高校卒業制作)	屋根葺き替え・内外壁塗装更新 照明器具、感知器更新		○
		2	バンガロー 2	H1	木造平屋 延床9.7㎡	建替、木造平屋延床14㎡		○
		3	バンガロー 3	S44	木造平屋 延床9.7㎡	建替、木造平屋延床14㎡		○
		4	バンガロー 4	H1	木造平屋 延床9.7㎡	建替、木造平屋延床14㎡		○
		5	バンガロー 5			新築、木造平屋延床14㎡		○
		6	バンガロー 6			新築、木造平屋延床27㎡		○
		7	バンガロー 7	S44	木造平屋 延床9.7㎡	建替、木造平屋延床14㎡		○
		8	バンガロー 8	S44	木造平屋 延床9.7㎡	建替、木造平屋延床14㎡		○
		9	バンガロー 9	H1	木造平屋 延床13.7㎡	屋根葺き替え・内外壁塗装更新 照明器具、感知器更新		○
		10	バンガロー 10	S44	木造平屋 延床9.7㎡	建替、木造平屋延床14㎡		○
		11	バンガロー 11	S44	木造平屋 延床9.7㎡	建替、木造平屋延床14㎡		○
		12	バンガロー 12			新築、木造平屋延床27㎡		○
		13	バンガロー 13	S44	木造平屋 延床9.7㎡	解体の上撤去		○
		14	バンガロー 14	S44	木造平屋 延床9.7㎡	解体の上撤去		○
		15	バンガロー 15	S44	木造平屋 延床9.7㎡	解体の上撤去		○
		16	バンガロー 16	S44	木造平屋 延床30.8㎡	解体の上撤去		○
		17	バンガロー 17	S44	木造平屋 延床31.1㎡	解体の上撤去		○
		18	バンガロー 18	S44	木造平屋 延床9.7㎡	解体の上撤去		○
	19	デイキャンプ用炊飯所A	S44	木造平屋 延床37.6㎡	屋根葺き替え、柱・軒天木部塗装更新 照明器具更新、洗い場改修		○	
	20	デイキャンプ用炊飯所B	S44	木造平屋 延床46.2㎡	屋根塗装、柱・軒天木部塗装更新 照明器具更新、洗い場改修		○	
	21	デイキャンプ用炊飯所C	H7	木造平屋 延床46.2㎡	屋根葺き替え、柱・軒天木部塗装更新 照明器具更新、洗い場改修		○	
	22	バンガロー利用者用炊飯所A	S44	木造平屋 延床22.8㎡	照明器具更新、給排水設備更新、洗い場改修		○	
	23	バンガロー利用者用炊飯所B	S44	木造平屋 延床30㎡	照明器具更新、給排水設備更新、洗い場改修		○	
	24	バンガロー利用者用炊飯所C	S44	木造平屋 延床17㎡	照明器具更新、給排水設備更新、洗い場改修		○	
	25	バンガロー利用者用炊飯所D	S44	木造平屋 延床12.6㎡	照明器具更新、給排水設備更新、洗い場改修		○	
	26	バンガロー利用者用炊飯所E	S44	木造平屋 延床9㎡	解体の上撤去		○	
	27	バンガロー利用者用炊飯所F	S44	木造平屋 延床6.3㎡	解体の上撤去		○	
	28	身体障がい者優先炊飯所	S56	木造平屋 延床62.7㎡	屋根葺き替え、柱・軒天木部塗装更新 照明器具更新、新洗い場改修、増築部分撤去		○	
	29	受付ロッジ	H7	木造平屋 延床61.3㎡	屋根更新・内外壁塗装更新 照明器具更新、火災感知器更新		○	
	30	シャワー施設	H7	木造平屋 延床10.7㎡	建替		○	
その他	31	管理事務所	S46	鉄骨鉄筋コンクリート造2階建て 延床621㎡	外壁、屋根の仕上げ更新、内外装の木質化 照明器具更新、分電盤配線更新 空調、衛生設備更新 増築部分撤去		○	
	32	作業小屋		木造2階建て 延床64.8㎡	増築部分撤去		○	
	33	土俵		木造平屋 延床28㎡	解体撤去		○	
	34	木製アスレチック		木製アスレチック遊具7基	撤去新設		○	
	35	園内サイン		総合案内板 誘導案内板	総合案内板更新 誘導案内板更新		○	
	36	不適格建築物撤去		作業等5棟	解体撤去		○	

(2) 個別施設の改修に係る特記事項

① 既存キャンプ場

既存キャンプ場の宿泊機能等については、森の中で自然とふれあいながら宿泊体験ができる施設として現在のエリアに引き続き確保します。

【既存キャンプ場リニューアルの考え方】

○バンガローの新築・建替・改修

- ・ 3 棟新築、7 棟建替、2 棟改修

(荷物搬入や夜間の安全性を考慮し、園路に面していないバンガロー 6 棟については撤去)

- ・ 夏期のみ (3 か月) の季節営業から通年営業に変更
- ・ 旅館業法の通年営業に対応する広さの確保 (3.3 m²/人)
- ・ 空調機器の設置
- ・ キャンプ場共同トイレの建替・改修 (表 2-2-1 No.6~9)

○炊飯所の改修

- ・ デイキャンプ用炊飯所 4 棟 (身体障がい者優先炊飯所含む) 改修
- ・ バンガロー利用者用炊飯所 4 棟改修
- ・ 洗い場を改修
- ・ カマドおよび作業台は撤去し、炊飯所および周辺にオープンスペースを確保

○テントサイトの廃止

- ・ 全区画廃止 (事業者の提案による実施は可)

○駐車場新設

- ・ キャンプ場周辺道路に駐車場を新設 (25 台分程度)
- ・ キャンプ場への車両の乗り入れは牧場側からを想定
- ・ 牧場からキャンプ場までの道路に 4 箇所離合場所を設置

② 市民の森：管理事務所

市民の森の案内、受付などの運営や利用者の交流の拠点となる施設であり、管理事務室、交流スペースなどで構成される施設とします。改修にあたっては、内外装の木質化を図ることとし、木材については、可能な限り市内産木材を活用するものとします。

4 既存施設の改修（油山牧場）

（1）既存施設の改修対象

既存施設の改修対象となる施設は表 2-4 のとおりとし、基本的な改修は市の費用負担としますが、実施については事業者が市と設計施工の一括請負契約を結んで実施します。具体的な仕様等については、事業者提案を踏まえて、市と事業者が協議の上で設計・施工を進めます。また、事業者の追加提案による改修については事業者負担とします。

なお、改修対象外の施設についても、事業者の提案による改修等を実施することは可（ただし、公共育成牧場施設の改修は不可）とします。

表 2-4 油山牧場：既存施設改修（案）

対象エリア	種別	No.	施設名称	設置年	建物概要	改修概要 (市の費用負担分)	事業分担 (施工主体)	
							市	事業者
油山 牧場	観光 牧場 施設	1	畜産資料展示館 畜産加工研修施設	H7	鉄骨造2階建て 延床298+410㎡	屋根・外壁の再塗装と外部木部の補修 1階の一部の内装仕上げの更新 展示施設、食品加工設備撤去		○
		2	市民研修施設	H7	鉄筋コンクリート造+鉄骨造 (パーベキューデッキ) 2階建て 延床848㎡	屋根漏水部の部分補修 壁の木部とコンクリート部は再塗装 外部木部補修1階厨房床仕上げ更新 厨房機器撤去		○
		3	搾乳牛舎体験棟	H7	木造平屋 延床16㎡	屋根塗装、柱、軒天木部塗装更新		○
		4	鶏舎（管理棟横）	H5	木造平屋 延床48.3㎡	解体の上撤去		○
		5	管理棟（西看視舎）	H7	鉄骨造2階建て 延床282㎡	外壁の再塗装と外部木部の補修 内装：既存のまま		○
		6	ゲート管理棟	H7	木造平屋 延床11㎡	解体の上撤去		○
		7	遊具	H7	ローラスライダー（2基）	1基更新		○
		8	園内サイン	H7	総合案内板 誘導案内板	総合案内板更新 誘導案内板更新		○

（2）個別施設の改修に係る特記事項

① 畜産資料展示館

当該施設内に展示されている既存展示物は市の負担で撤去しますが、事業者自らの判断で既存展示物の活用提案をする場合、その活用に係る費用は事業者負担とします。

② 畜産加工研修施設

プラントとして再活用されることを期待していますが、事業者自らの判断で他の活用方法を提案することも可とします。

なお、当該施設内に設置されているプラント等の設備は市の負担で撤去しますが、事業者自らの判断で設備の活用提案をする場合、その活用に係る費用は事業者負担とします。

③ 市民研修施設及び第2売店

当該施設内に設置されている厨房機器等の設備は市の負担で撤去しますが、事業者自らの判断で設備の活用提案をする場合、その活用に係る費用は事業者負担とします。

第3章 「指定管理事業」に関する考え方

1 事業範囲の考え方

指定管理事業の事業範囲の考え方は表 3-1 のとおりとします。

管理運営業務については、市と指定管理者が管理運営に関する基本協定を締結します。

また、新たな魅力創出事業については、指定管理事業の自主事業として位置づけ、新たな魅力創出事業の実施に必要な区域は、市と指定管理者で、使用許可や行政財産の賃貸借契約を締結するものとします。

表 3-1 指定管理事業の事業範囲の考え方

区分	考え方	主な実施内容	契約等の形態	費用負担
管理運営業務	【市企画事業】 ・市が施設の管理運営に必要な業務内容を具体的に定め、事業者が実施	・施設の維持管理 ・保安警備 ・駐車場の維持管理 等	両施設それぞれについて、管理運営の基本協定を締結	市
	【指定管理者企画事業】 ・市が施設の管理運営に必要な業務概要を大まかに定め、事業者が創意工夫により実施 ・市の施設（動物）を活用（施設の維持管理は市企画事業）	・自然観察センターの運営 ・既存キャンプ場の運営 ・家畜とのふれあい体験の運営 ・イベント等の運営		市
新たな魅力創出事業（自主事業）	事業者の創意工夫により、エリアの有効活用およびポテンシャルの発揮と魅力向上	【必須】 ・飲食、物販 ・自然体験（アクティビティ） ・自然体験（新たな宿泊施設） ※既存キャンプ場のレンタル事業含む ・健康増進 ・「油山産」の活用	土地又は既存建築物の使用許可や賃貸借契約を締結	事業者
		【任意】 ・回遊性向上（小型モビリティ等） ・ワークスペース ・地産地消の推進 等	土地又は既存建築物の使用許可や賃貸借契約を締結（但し、建築物の建築は不可）	事業者

2 管理運営業務

公共施設の管理運営業務については、利用者が安全かつ快適に使用できるよう、常時適切に管理運営するものです。

(1) 管理運営区域の設定

両施設全体が、管理運営の対象区域となります。

ただし、新たな魅力創出事業を実施するエリアについては、原則として事業者の責任において適切に管理するものとします。また、新たな魅力創出事業を実施するエリアについては事業者の提案とし、利用者が管理運営区域間の移動に支障がないよう適切な設定としてください。なお、詳細は、市との協議の上で決定します。

(2) 指定管理期間

「公共施設の指定管理」の期間は10～20年を想定しています。

なお、新たな魅力創出事業に係る整備については、指定管理期間前に着手することを可とします。

(3) 施設の管理運営に関する基本条件

① 営業日、営業時間

現在の営業日・営業時間を踏襲した上で、事業者の提案によるものとします。なお、現在の営業日・時間と、同等又は拡大する提案が望ましいものと考えています。

② 入園料の設定

入園自体を有料とすることは想定していませんが、管理運営業務や新たな魅力創出事業における部分的な施設・アクティビティを有料とすることは事業者の提案によるものとします。具体的な有料範囲の設定については、市と協議の上で決定するものとします。

③ 使用料の設定

既存の使用料設定については、現在の価格を踏襲した上で、市が適切な料金に改定するものとします。条例に定める指定管理事業に係る使用料については条例改正が必要となり、事業者の意見などを踏まえて今後考え方を整理します。

なお、現時点での駐車場料金および既存キャンプ場の使用料設定については、事業者の提案内容を踏まえ、柔軟な料金設定が可能となるように条例の改定も含めて検討中です。

3 新たな魅力創出事業（自主事業）

新たな魅力創出事業は、指定管理事業の自主事業として位置付け実施するものとし、必須の機能と任意の機能について、それぞれの提案を求めることとします。

(1) 区域の設定

油山市民の森と油山牧場については、基本的には現在の機能を引き続き維持するものとします。

その上で、両施設全体について新たな魅力創出事業の提案を可能とし、表 3-2 のエリアについては、特に提案を求めることとします。ただし、一部の保安林やリニューアル後も公共育成を継続する育成牛舎、搾乳牛舎横の放牧地は提案が可能なエリアから除外します。

また、新たな魅力創出事業を実施しないエリアについては、管理運営業務として現在の機能を引き続き維持するものとします。

表 3-2 民間事業者の提案を特に求めるエリア

	エリアの考え方		想定するエリアの例
新たな魅力創出の提案を特に求めるエリア	有効活用できていないエリア	利用頻度が低い研修施設	・牧場の畜産加工研修施設 ・市民の森管理事務所2階ホール
		アクセスが良い樹林地	・市民の森こども広場周辺の樹林地 ・市民の森第2駐車場周辺の樹林地
	民間事業者の活用により、ポテンシャルの発揮と魅力向上が期待できるエリア	眺望が良い場所	・各施設の展望台 ・牧場の草地（東展望台周辺エリア）
		平坦な土地	・牧場の草地（遊具広場周辺など） ・市民の森のこども広場

(2) 契約関係

新たな魅力創出事業を実施するにあたり、必須の機能については、民間事業者が建築物を新設することを可としますが、任意の機能については不可とします。

また、当該建築物の整備に必要となる区域は、地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 1 号の規定により行政財産の貸付を行うため、両施設の設置目的を逸脱しない建築物に制限することとします。

(3) 費用負担

新たな魅力創出事業エリアの使用料または貸付料は、条例に基づく各施設の使用料および福岡市公有財産規則に基づく貸付料を市に支払うものとします。

表 3-3 新たな魅力創出事業エリアの使用料・貸付料の考え方

項目		使用料および貸付料設定の考え方
土地	貸付料	福岡市公有財産規則第 32 条に基づき、「当該土地の適正な価額に 100 分の 3 を乗じて得た額以上の額」とします。 公募段階では、当該事業実施を見込んだ上での鑑定を行い、基準評定額を算定するものとします。
建物	使用料	各施設の条例の利用許可に基づき使用料を徴収します。
	貸付料	福岡市公有財産規則第 32 条に基づき、「当該建物の適正な価額に 100 分の 7 を乗じて得た額と当該建物の敷地である土地について規定により計算して得られる貸付料相当額とを合算して得た額以上」とします。 公募段階では、当該事業実施を見込んだ上での鑑定を行い、基準評定額を算定するものとします。

(4) 新たな魅力創出事業の実施条件

① 油山市民の森

1) 保安林エリアの活用条件

樹林地のほぼ全域が下記の保安林のいずれかに指定されており、その目的に沿った活用が可能ですが、立木の伐採については保安林の指定目的に応じて条件が定められており、都道府県知事の許可が必要です。詳細は「添付資料5：保安林等分布図」を参照してください。

- ・水源かん養保安林（森林の河川への流量調節機能を安定化し、洪水、渇水を緩和など）
- ・土砂流出防備保安林（林地の表面侵食及び崩壊による土砂の流出防止など）
- ・保健保安林（森林の持つレクリエーション等の保健、休養の場など）

2) 国有林の活用条件

自然観察の森のうち国有林約 12ha を市が福岡森林管理署より使用許可を得て活用しています。当該国有林は、林野庁が定めるレクリエーションの森「油山風致探勝林」にも指定されており、活用条件については、その目的を損なわない範囲で市との調整が必要となります。

② 油山牧場

1) 草地の活用条件

草地部分の活用内容については、基本的には事業者提案によるものとしますが、前述の法規制及び以下の点に留意のうえ、詳細な事業条件については市と調整するものとします。

- ・草地としての景観を著しく損なわないこと
- ・家畜に影響を及ぼさないこと（大音量によるイベントの実施など）

2) 畜産資料展示館、畜産加工研修施設の活用条件

前述の「第2 4（2）個別施設の改修に係る特記事項」を参照してください。

第4章 その他

1 全体マネジメント・統括管理

長期間にわたり質の高いサービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けていくため、事業者が実施する既存施設等リニューアル事業及び指定管理事業のそれぞれの個別業務について、事業の全期間にわたり総合的かつ包括的に統括して管理できる体制を構築するものとします。

○ 業務区分

全体マネジメント・統括管理業務の業務区分は、次のとおりとし、市と各構成企業及び協力企業を調整するとともに、個別業務の業務責任者をはじめとする従事者を管理監督するものとします。

- ・統括マネジメント業務
- ・総務・経理業務
- ・事業評価業務

2 事業終了時の考え方

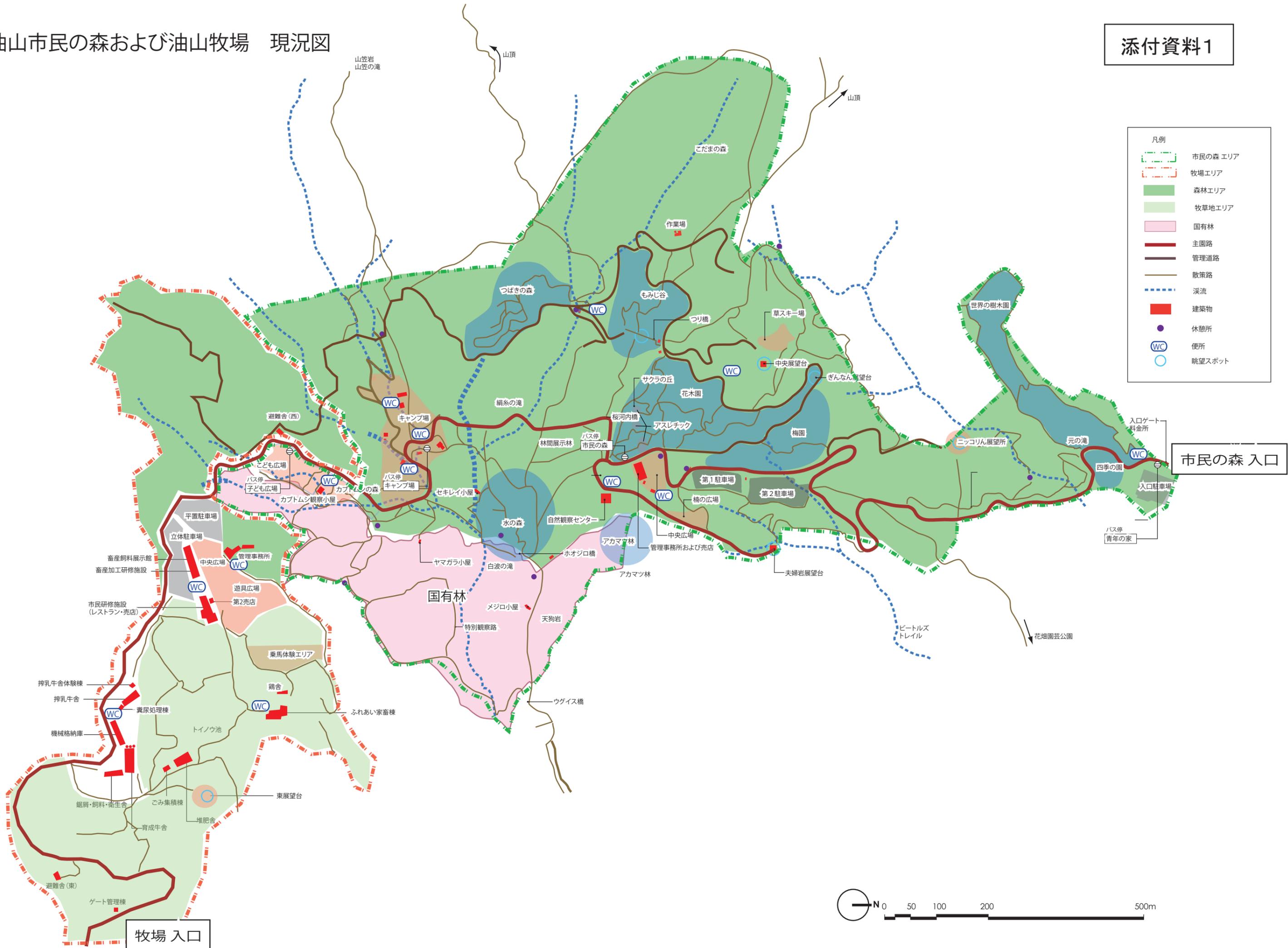
事業者は、事業を適切に行うことにより、市が所有する施設を、事業期間終了後も引き続き使用できるよう、良好な状態に保持するものとします。

また、貸付を行った土地および建築物については、事業終了時に、原則として事業者で設置したものを撤去の上で整地することとしますが、詳細は協議によるものとします。

なお、それらにかかる費用は事業者の負担とします。

油山市民の森および油山牧場 現況図

添付資料1



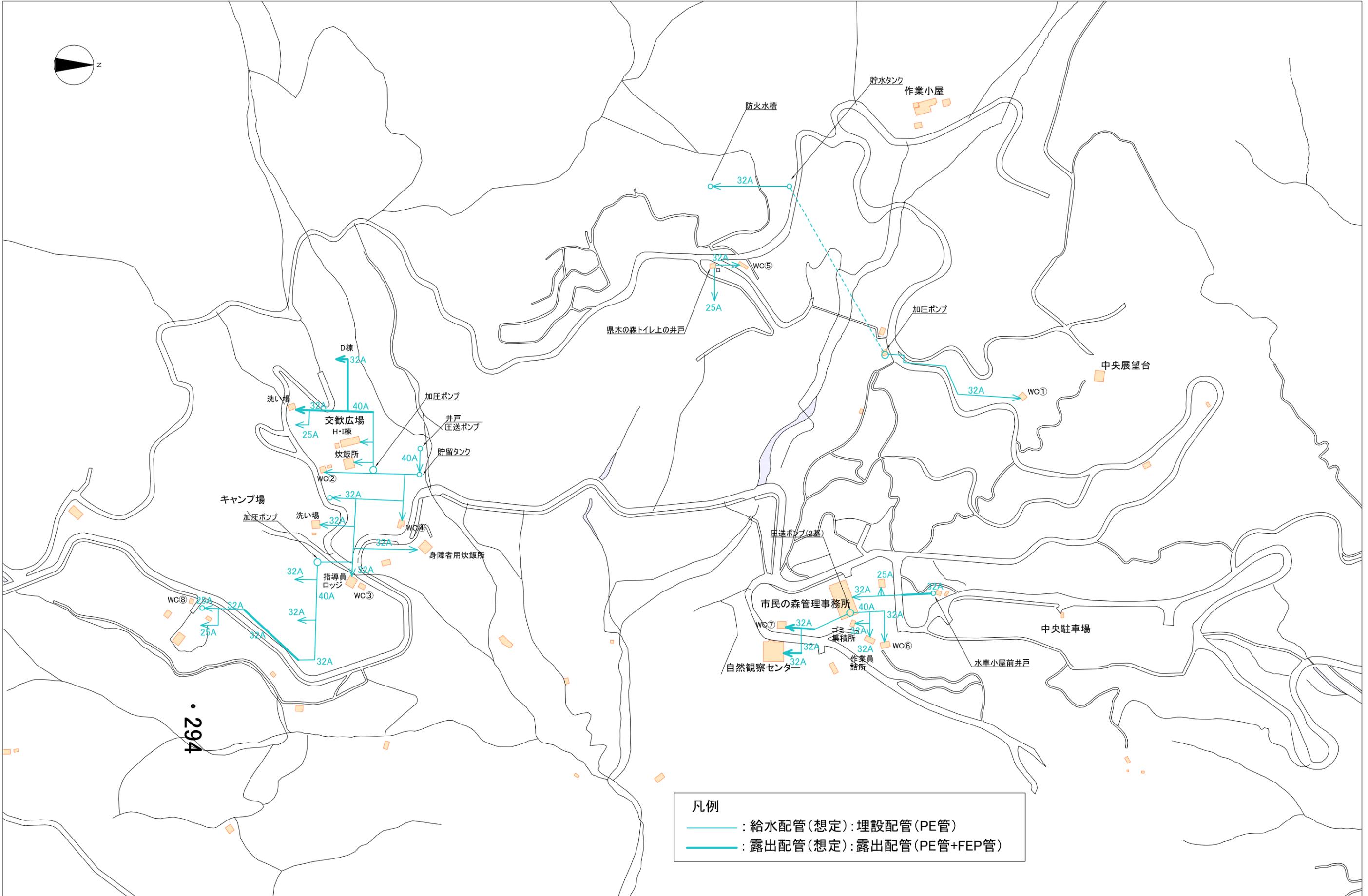
凡例

 	市民の森エリア
 	牧場エリア
 	森林エリア
 	牧草地エリア
 	国有林
	主园路
	管理道路
	散策路
	溪流
	建築物
●	休憩所
WC	便所
 	眺望スポット

市民の森 入口

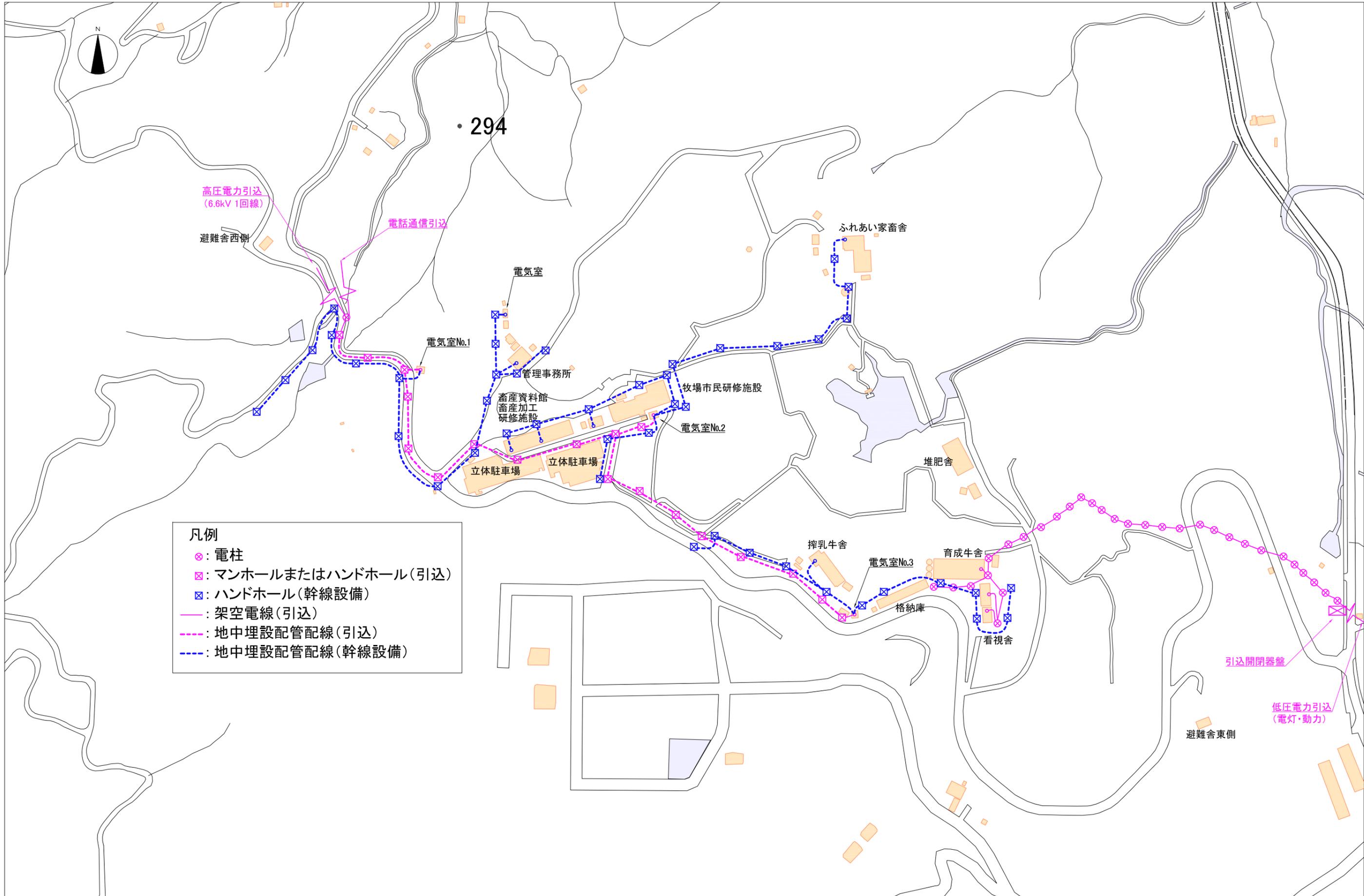
牧場 入口





凡例

- (Blue line) : 給水配管(想定): 埋設配管(PE管)
- (Red line) : 露出配管(想定): 露出配管(PE管+FEP管)



- 凡例
- ⊗: 電柱
 - ⊠: マンホールまたはハンドホール(引込)
 - ⊞: ハンドホール(幹線設備)
 - : 架空電線(引込)
 - - -: 地中埋設配管配線(引込)
 - - -: 地中埋設配管配線(幹線設備)

高圧電力引込
(6.6kV 1回線)

電話通信引込

・294

電気室

電気室No.1

管理事務所

畜産資料館
畜産加工
研修施設

電気室No.2

牧場市民研修施設

立体駐車場

立体駐車場

ふれあい家畜舎

堆肥舎

搾乳牛舎

電気室No.3

育成牛舎

格納庫

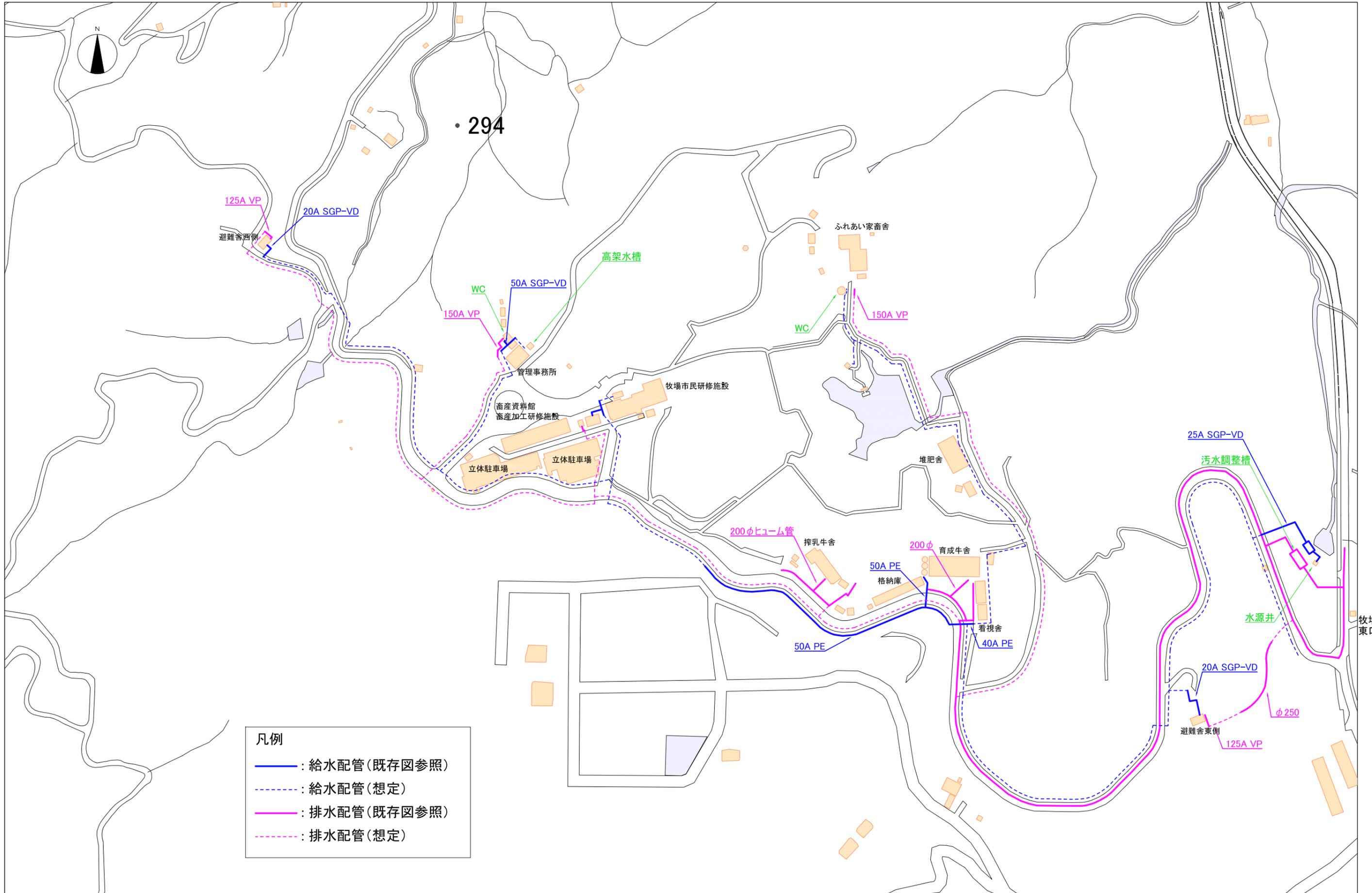
看視舎

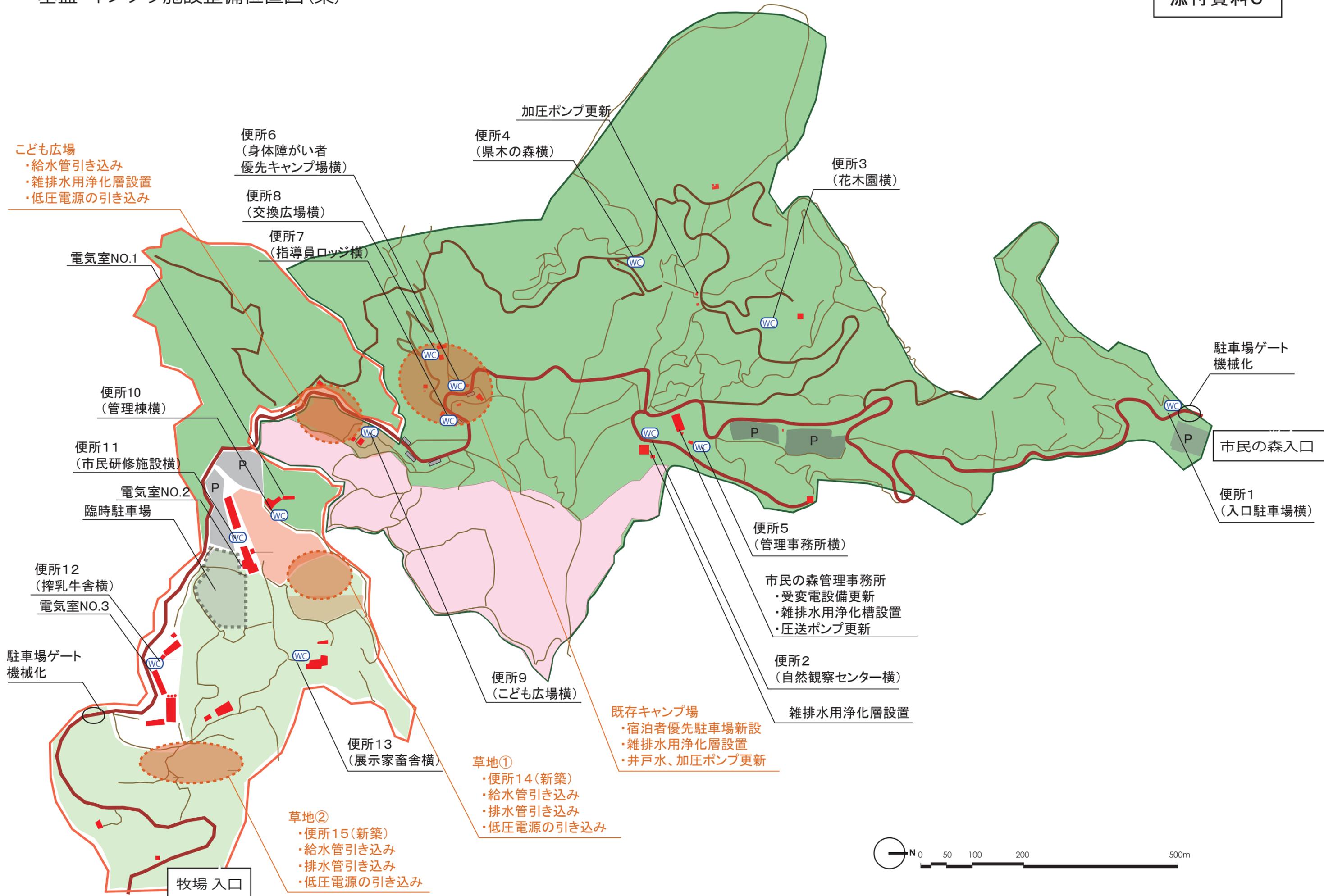
引込開閉器盤

低圧電力引込
(電灯・動力)

避難舎東側

牧場
東口





こども広場
 ・給水管引き込み
 ・雑排水用浄化層設置
 ・低圧電源の引き込み

便所6
 (身体障がい者
 優先キャンプ場横)

加圧ポンプ更新
 便所4
 (県木の森横)

便所3
 (花木園横)

電気室NO.1

便所8
 (交換広場横)

便所7
 (指導員ロッジ横)

便所10
 (管理棟横)

便所11
 (市民研修施設横)

電気室NO.2

臨時駐車場

便所12
 (搾乳牛舎横)

電気室NO.3

駐車場ゲート
 機械化

便所13
 (展示家畜舎横)

草地①
 ・便所14(新築)
 ・給水管引き込み
 ・排水管引き込み
 ・低圧電源の引き込み

草地②
 ・便所15(新築)
 ・給水管引き込み
 ・排水管引き込み
 ・低圧電源の引き込み

既存キャンプ場
 ・宿泊者優先駐車場新設
 ・雑排水用浄化層設置
 ・井戸水、加圧ポンプ更新

便所5
 (管理事務所横)

市民の森管理事務所
 ・受変電設備更新
 ・雑排水用浄化槽設置
 ・圧送ポンプ更新

便所2
 (自然観察センター横)

雑排水用浄化層設置

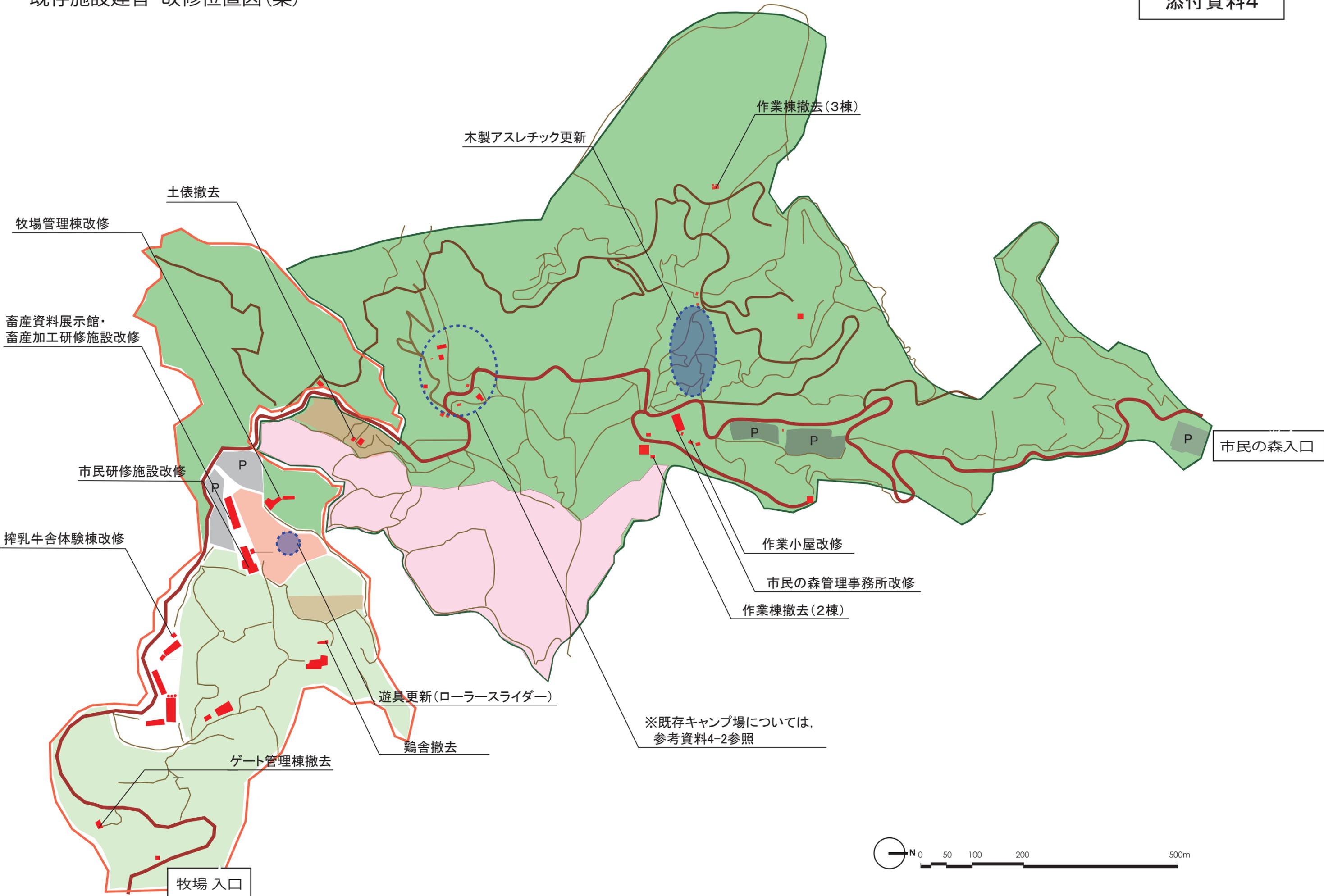
駐車場ゲート
 機械化

市民の森入口

便所1
 (入口駐車場横)

牧場入口





保安林等分布図

添付資料5

保安林
伐採禁止箇所
溪流

