

令和 7 年度南地域交流センター（仮称）整備計画検討業務委託 仕様書（案）

1. 委託件名 令和 7 年度南地域交流センター（仮称）整備計画検討業務委託

2. 目的

南地域交流センター（仮称）の整備について、整備候補地である若久池（所在地：福岡市南区屋形原一丁目 517 番地 1）を造成し、「地域交流センター」「近隣公園」及び造成に伴い必要となる「治水施設」を一体的に整備することを検討している。

本業務は、上記の各施設に必要な要件の整理、概略計画とともに、事業スキーム等の検討を行うもの。

3. 履行期間

契約締結の翌日から令和 8 年 3 月 18 日まで

4. 履行場所

福岡市市民局総務部政策調整担当

5. 業務内容

これまでの検討内容（別紙 1）を踏まえ、以下の項目について検討及び資料の作成等を行う。

（1）エリアの一体的な整備の検討

「地域交流センター」「近隣公園」「治水施設」を一体的に整備するために必要な要件や法的条件等を整理する。本計画地へのアクセス動線や周辺道路との接続、整備候補地と隣接する住宅への配慮事項等を検討し造成レベルを含めた施設配置計画案を複数（3 パターン程度）作成し、比較検討（地域交流センターと公園との一体性、周辺道路からのアクセス、事業費等）を行う。

（2）造成計画

別途福岡市が行う測量・地盤調査（令和 7 年 8 月末頃に情報提供）及び（1）の検討結果等を踏まえた造成計画の検討（工法比較、盛土工事に係る土砂運搬車両の経路や周辺施設への影響検討や環境対策、造成計画図、埋立土砂量、概算事業費、施工期間等）を行う。

（3）各施設計画

（1）の施設配置計画の比較検討結果の最適案について、以下項目の各施設計画の検討を行う。なお、これらの施設計画は事業費の根拠となるため、可能な限り詳細な検討を行うこと。

①地域交流センター

- ・導入機能の検討や施設整備における条件整理（各種法規制・諸条件の確認、建築可能規模の確認、バリアフリーへの対応、諸施設の必要面積の算定、必要駐車台数の算定、緑化・ZEB 対応・その他環境対策などの施設計画における配慮事項の確認、周辺交差点への影響や駐車場の入出庫にかかる時間の想定など交通対策の検討、その他外構等の検討等）

- ・条件整理結果を踏まえた施設の基本仕様の検討
- ・施設計画案の作成（大まかな寸法・面積のわかる配置図、平面図、断面図）
- ・施設管理・運営計画案の作成
- ・施設整備・運営に係る概算事業費（PSC）の算出

施設計画（案）、管理・運営計画（案）に基づき、従来方式（市が従来実施している分離分割発注方式）における事業費（PSC）の算出を行うこと。なお、概算事業費の算出においては、適切な事業期間（設計・建設・維持管理・運営）を設定するとともに、類似施設の調査や近年の物価上昇等を考慮すること。

②近隣公園（1 ha 以上）

- ・現況把握・敷地分析（計画条件の把握と整理・上位関連計画や各種関連資料の収集と整理・周辺の土地利用・生活及び交通動線等の確認・既存の公園施設などの現地調査及び課題の整理・自然、社会、人文、景観等の概況の整理・関連規制法等の整理）
- ・基本計画（案）の検討（基本理念及び方針・ゾーニング・平面計画・動線計画・施設整備計画・環境保全計画・空間構成の検討の設計）
- ・基本計画図の作成（平面図・現況図・施設計画平面図・主要施設の構造イメージ図）
- ・概算工事費及び維持管理費の算出

③治水施設

南区地域交流センターの建設に伴い設置される調整池（福岡市開発行為の許可等に関する条例に基づき設置される調整池）及び下流河川の雨水流出抑制を目的とした治水池の計画諸元をそれぞれ検討した上で、最適な調整池及び治水池の構造を検討するものとする。

- ・計画諸元の設定
- ・施設計画
 - ①施設・構造物計画の検討
 - ②計画策定（最適案選定・一般図作成）
- ・概算工事費及び維持管理費の算出
- ・治水施設整備計画書の作成

（４）南地域交流センター（仮称）最適事業手法（素案）の検討

①事業手法の検討

事業手法の検討にあたっては、既存類似施設調査（5～10 事例程度）を行い、地域交流センターの整備（近隣公園、治水施設含む）にあたって想定される事業手法や事業スキームを整理すること。また、官民連携（PPP）手法の場合においては、官民の役割分担（業務分担、費用分担、リスク分担等）を事業手法ごとに整理すること。なお、民間事業者が設置運営する独立採算事業や自由提案事業（民間による施設整備も想定に含む）の事業化の可能性等についても併せて検討を行うこと。

②定量的評価

①で整理した事業手法ごとのVFMシミュレーションを行い、公共負担の見込み額を算出・比較し、評価すること。

※PFIに関するVFMの算出にあたっては、割賦金利の基準金利指標をTONA-TSRを用いて算出すること。なお、算定に必要なTONA-TSRの数値は、受託者自ら入手すること。使用するTONA-TSRの時期・期間については市が別途指示する。

③定性的評価

事業の目的、特性に留意し、定性的評価の項目を設定し、評価すること。

④民間活力導入可能性調査

民間事業者による利便施設の導入可能性及び民間活力導入可能性にかかる民間事業者へのサウンディングやアンケート等を実施し、民間事業者の参画意欲や市場の状況等を把握し、必要に応じて、事業スキーム等の再精査を行うこと。

(5) 関連機関協議

各種検討を進めるにあたり、関連機関協議に必要となる資料作成、協議の実施及び議事録作成、対応方針の検討を行うこと。

(6) 敷地環境調査

若久池の埋め立てにあたり、既存資料からの調査や地域の自然分野に精通する専門家へのヒアリングや現地視察等により、対象箇所における希少種の有無を確認するとともに、必要に応じて配慮事項を確認すること。

(7) その他

①地域との意見交換会等の運営支援

地域との意見交換会等（2時間×3回程度）の運営支援（資料作成、議事録作成等）を行うこと。なお、意見交換会は市が主催する。

②鳥観図の作成

各施設計画等に基づき、鳥観図（A3 カラー 1枚）を作成すること。

6. 成果物及び納期

| 成果物 | 対象業務 | 納期等 |
|---------------------------|--------------|--|
| 施設配置等の検討結果 （暫定版） | 5（1）、（2）、（6） | 納期：令和7年9月30日 数量：6部（A4サイズで製本） |
| 各施設計画書 | 5（3） | 納期：令和8年3月18日 数量：6部 |
| 最適事業手法の検討結果 （暫定版） | 5（4） | 納期：令和8年3月18日 数量：6部 |
| 関係機関協議及び地域との意見交換会等の資料、議事録 | 5（5）、（7）① | 納期：随時 数量：必要な数 |
| 鳥観図（暫定版） | 5（7）② | 納期：令和8年3月18日 数量：6部 |
| その他作成資料の電子データ | 全業務 | 納期：令和8年3月18日 数量：1式（PDFデータ及びその作成資料データ） |

7. 業務実施体制

受託者は、業務を円滑かつ適正に進捗するために契約締結後、速やかに業務履行のための適正な人員と体制を整え、事前に通知すること。

また、業務体制については、以下の（１）～（３）を満たさなければならない。

- （１）受託者は、本業務に関する豊富な知識と経験を有する者で、業務全般にわたり統括及び管理を行い得る者を業務遂行責任者として配置しなければならない。
- （２）受託者は、業務の円滑かつ適正な進捗を達成するために、本市との協議等の主たる窓口となる者を業務担当者として配置しなければならない。なお、業務遂行責任者が兼務することは可とする。
- （３）受託者は、各専門分野（技術、財務金融、法務等）に関する専門知識を有し、PPPに関する相当の経験を有する者を担当者として配置し、業務を行わせること。

8. 秘密の保持

受託者は、本業務の遂行において知り得た事項を第三者に洩らしてはならない。また、業務の委託期間終了後も同様とする。

業務の実施にあたって、他のコンサルタント等に業務の一部を再委託する場合、または技術協力を受けて業務を実施する場合は、その再委託先及び技術協力先に対し、業務の実施上知り得た秘密を洩らすことが無いよう情報管理を徹底させること。

再委託する場合には、以下のものを発注者に提出すること。なお、再委託先がさらに業務の一部を外部協力者に再々委託する場合も同様とする。

- （１）守秘義務に関する誓約書の写し

受託者は、再委託にあたり、当該再委託契約締結後速やかに、守秘義務に関する誓約書を再委託先から提出させ、その写しを発注者に提出しなければならない。

- （２）再委託契約書の写し

受託者は、再委託にあたり、当該再委託契約締結後速やかに、再委託先との間で締結する契約書の写しを発注者に提出しなければならない。

9. その他留意事項

- ①業務の遂行にあたって、受託者は関係法令や契約書、本仕様書を順守するとともに、監督員と常に密な連携を取り、その指示に従うほか、段階ごとに報告を行うこと。
- ②業務の遂行にあたって、受託者は打合せ記録簿に協議内容を簡潔に記載し、3営業日以内に監督員に提出すること。
- ③業務の遂行にあたって、必要な資料の収集等は受託者が行うものとし、本市は業務の遂行上の協力を行う。また、受託者は本市から貸与を受けた資料は一覧表を作成し、業務終了後速やかに返却すること。
- ④本業務における成果物及び本委託の履行過程で得られたデータ等（写真、図表含む）の著作権は、福岡市に帰属する。
- ⑤本仕様書に定めのない事項や疑義が生じた場合は、別途協議の上決定する。
- ⑥受託者は、本業務の完了後であっても、失策及び不備等が発見された場合、速やかに成果品の訂正を行うこと。なお、訂正に要する費用は受託者の負担とする。

1 現在の検討状況

(1) 想定する導入機能

- 既存地域交流センターが備える基本的な機能を整備し、地域の多様な活動に対応することを基本とする。
- あわせて、地域交流センターの整備を契機として、地域の防災機能の強化（防災備蓄倉庫、マンホールトイレ等）や、市民ロビー等を乳幼児健診や選挙に活用するなど、地域住民の利便性向上に向けた検討を行う。

<基本的な機能イメージ>

| 機能 | 地域による活用イメージ等 |
|-------------|--|
| 1) ホール・会議室等 | <ul style="list-style-type: none"> ・音楽、演劇、ダンス等の発表会および練習 ・講演会、地域の大規模イベント ・各種会議等 |
| 2) 体育館 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域サークル等による各種スポーツの実施 ・地域のスポーツ大会 ・トレーニングルームにおける体づくり等 |
| 3) 図書館分館 | <ul style="list-style-type: none"> ・図書の閲覧・貸出サービス ・こども向けおはなし会等 |
| 4) その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・市民ロビー（情報発信、学習スペース、打合せ等） ・チャイルドルーム（乳幼児の遊び、保護者の交流等） ・交流プラザ（マルシェなどの屋外イベント等） ・駐車場、駐輪場（立地特性や利用想定を踏まえた適切な台数を確保）等 |

2 整備候補地の概要

- 所在地 南区屋形原1丁目（若久池）
- 面積 約2.0ha
- 所有者 福岡市
- 周辺道路 北側：外環状道路、東側：屋形原1738号線、南側：屋形原1757号線

選定理由 整備候補地選定基準に適合していることに加え、以下の理由により選定。

- ・外環状道路を含む複数の道路への接道が可能であること
- ・南区西南部地域の概ね中央部に位置していること
- ・市が所有しており、早期事業着手が可能であること