



青果市場跡地活用に関する民間提案公募 〈公募要項〉

平成 28 年 12 月 福岡市

目 次

0. はじめに	1
1. 公募概要	2
1-1 民間提案公募の目的	2
1-2 民間提案公募の実施体制	2
1-3 跡地活用検討の流れ	2
1-4 前提条件	3
1-5 公募する提案内容	6
1-6 提案概要書	8
1-7 対話事業者への通知	8
1-8 対話の方法	8
1-9 提案内容の取り扱い	8
2. 参加資格要件等	9
2-1 基本的な要件	9
2-2 応募者の構成	9
2-3 応募者の資格要件	9
2-4 応募者の制限	9
2-5 グループで応募する場合の構成員の変更	9
3. 民間提案公募に関する手続き	10
3-1 民間提案公募のスケジュール	10
3-2 公募要項の配布	11
3-3 参加資格に係る質問の受付および回答の公表	11
3-4 民間提案公募に関する説明会及び見学会	11
3-5 参加表明書の受付	12
3-6 提案書に係る質問の受付および回答の公表	12
3-7 提案書の受付	12
3-8 提出書類の様式等	13
3-9 対話までの流れ	14
3-10 応募の辞退	14
3-11 応募の無効	14
3-12 その他	14
参考資料等	

0. はじめに ～青果市場跡地に係る経緯と民間提案公募の位置づけ～

博多区那珂の青果市場跡地については、隣接する関連用地をあわせると約 8.8ha の敷地規模や、広域交通拠点である福岡空港、博多駅と近接した立地環境を踏まえ、福岡市の魅力あるまちづくりに寄与する可能性を有する場所であり、様々な活用が期待されるとともに、敷地規模を考慮すると跡地活用が周辺に与える影響も大きく、交通や周辺環境への配慮などとあわせて、跡地の活用を検討していく必要があります。

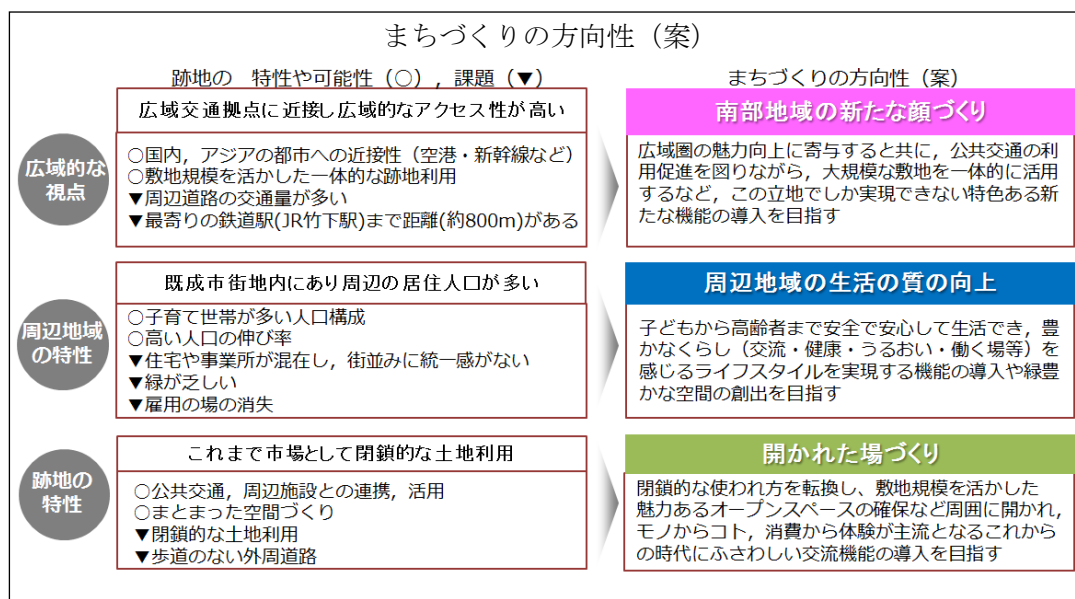
このため、福岡市では、今後の跡地活用の指針となる「青果市場跡地まちづくり構想」を策定するため、地域代表や学識経験者などで構成する構想委員会を設置し、ご意見を伺いながら平成 29 年度上半期の策定に向け検討を進めているところです。

現在検討中のまちづくり構想では、広域的な観点、周辺地域の特性、跡地の特性から、3つのまちづくりの方向性案を整理したところであり、今後の検討にあたっては、民間事業者のニーズ等について把握した上で、まちづくり構想や今後必要な取組みなどに反映しながら検討を進めていくことが重要と考え、広く青果市場跡地に関心のある事業者から具体的な跡地活用のアイデアについてご提案を頂きたく、今回の民間提案公募を実施いたします。

現在、福岡市では、人と環境と都市活力の調和がとれたアジアのリーダー都市を目指して、福岡を次のステージへ飛躍させるチャレンジを FUKUOKA NEXT として進めております。

福岡市や地域にとって魅力ある跡地活用を図る上では、民間事業者の皆様の先進的な知見やアイデアを最大限に引き出すことが必要不可欠だと考えています。

本事業に関心のある事業者におかれましては、ぜひとも、積極的に青果市場跡地の活用に関してご提案を頂きますよう、よろしく願いいたします。



1. 公募概要

1-1 民間提案公募の目的

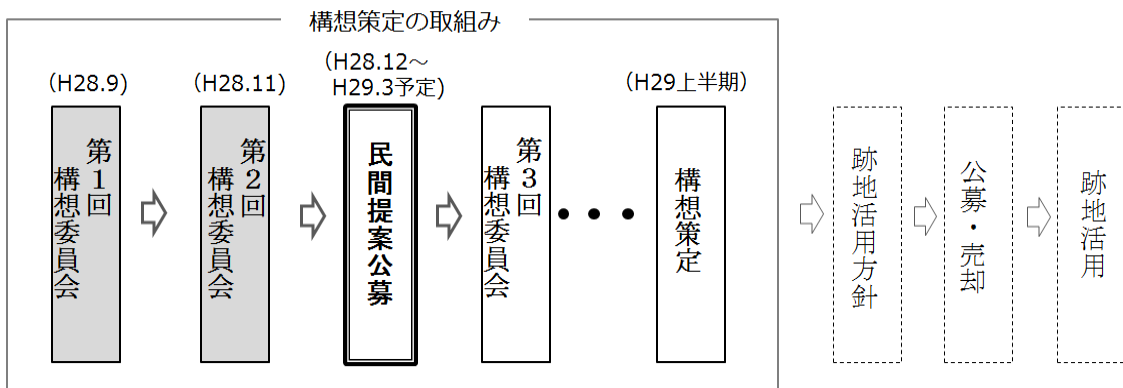
今回実施する「民間提案公募」は、青果市場跡地に関心のある事業者から具体的な跡地活用のアイデアについて提案を求めるものであり、提案に基づき民間事業者と対話を行うことで、より魅力的で実現性の高い跡地活用につながる、まちづくり構想を策定するとともに、今後必要な取組みなどに反映するために実施するものです。

○今回の民間提案公募への提案および対話（以下、「対話等」という）を行う事業者（以下、「対話事業者」という）の意見等を踏まえ、魅力的なまちづくりに資する内容については、今後のまちづくり構想及び、開発事業者公募の公募要項等に可能な範囲で反映する予定です。

1-2 民間提案公募の実施体制

今回の民間提案公募は、福岡市が実施するものです。提出いただく参加表明書及び提案概要書等をもとに、福岡市が対話事業者へ通知した上で、対話を実施します。実施に係る事務については、庁内の住宅都市局跡地活用推進部計画課内に事務局を設置して行います。

1-3 跡地活用検討の流れ

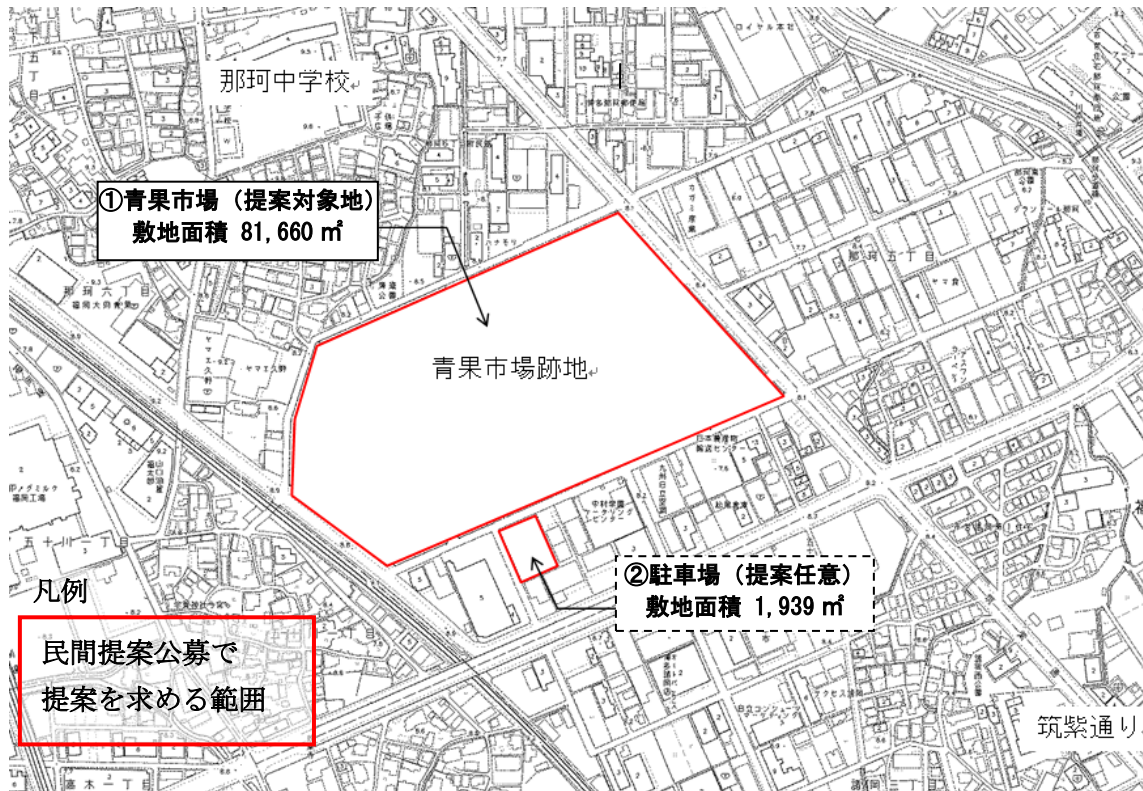


1-4 前提条件

(1) 対象地

民間提案公募の対象地は①青果市場跡地（約 8.2ha）全体とします。なお、②駐車場（約 0.2ha）を含めた提案も可能とします。

(図表 1) 位置図

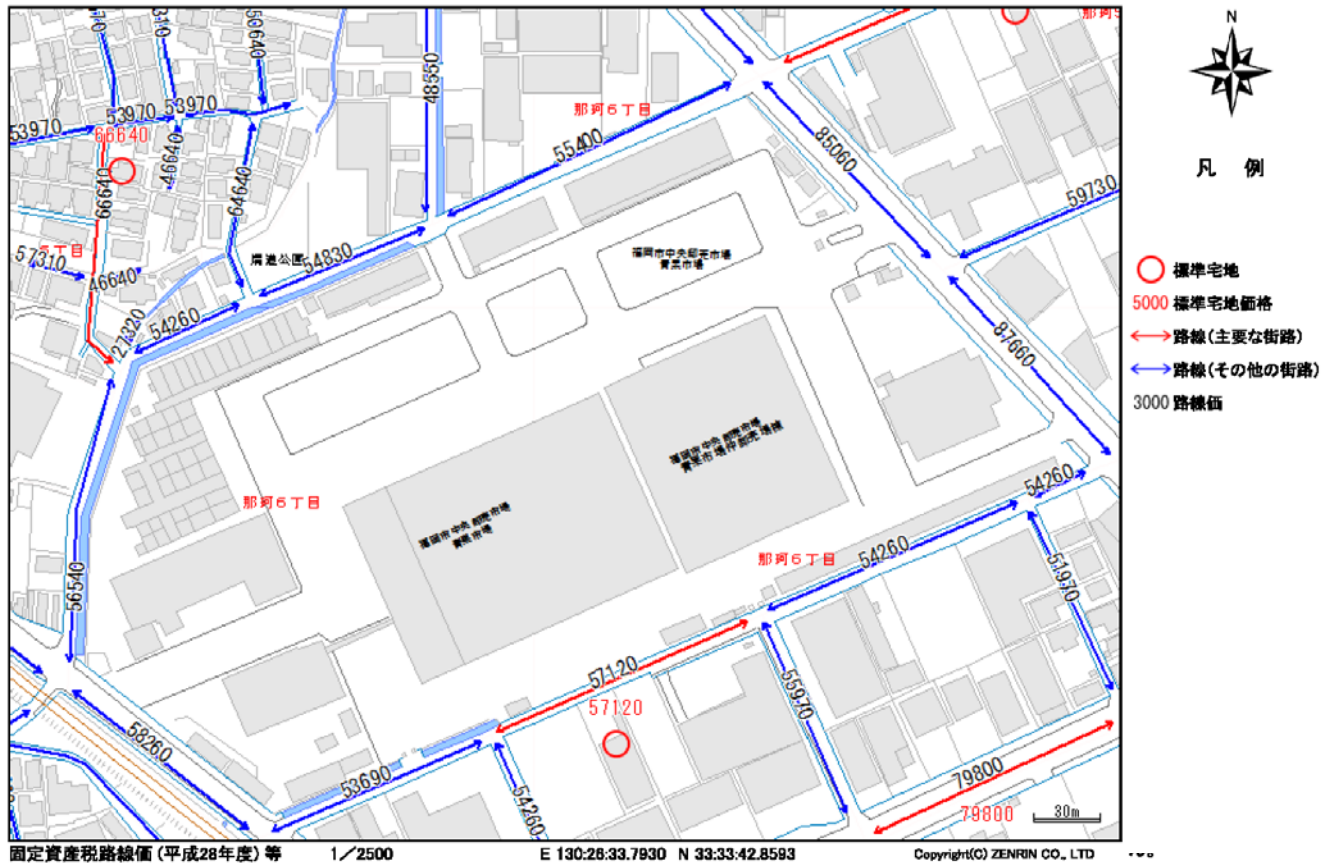


名称		青果市場跡地			
住居表示		福岡市博多区那珂6丁目23			
土地の状況	①青果市場跡地	地番	福岡市博多区那珂6丁目351番1・365番2・367番2		
		地目	宅地	面積	81,660.20 m ²
	②駐車場跡地	地番	福岡市博多区那珂6丁目440番		
		地目	宅地	面積	1,939.39 m ²
法令上の制限	都市計画	市街化区域	用途地域	準工業	
	指定容積率	200%	指定建ぺい率	60%	
	日影規制	—			
	その他	航空法上の高さ規制有り 航空法第2条第9項の水平表面内 詳細は、国土交通省大阪航空局のホームページを参照 http://ocab.mlit.go.jp/news/limit/			

(2) 土地の取扱い等

提案にあたって、跡地は売却を基本とします。なお、跡地内の市場施設については、平成 29 年度末までの解体を予定しています。

(図表 2) 参考：固定資産税路線価（平成 28 年）



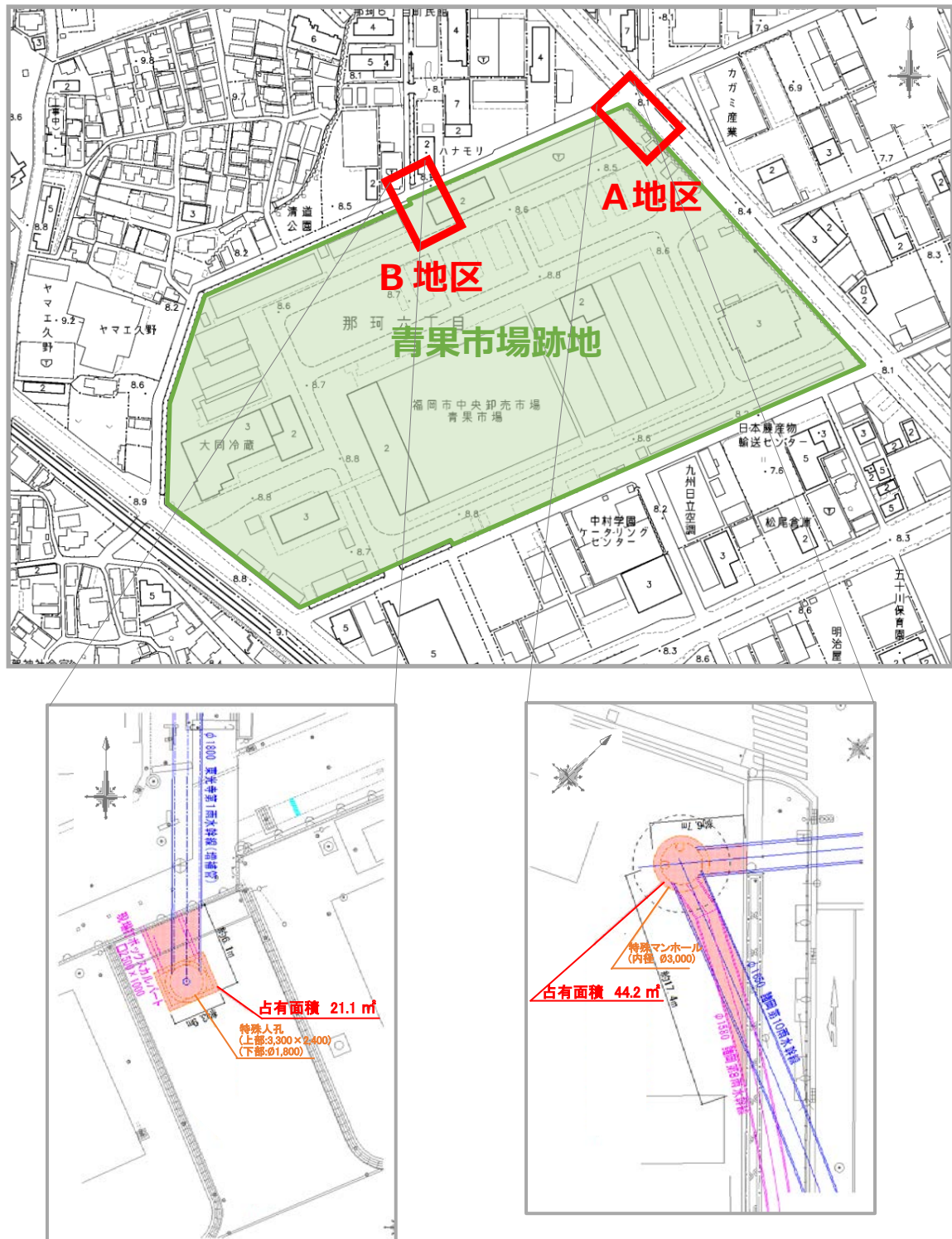
(出典：一般財団法人 資産評価システム研究センター)

(3) 公共利用の状況

下水道施設用地

青果市場跡地周辺地区の浸水対策事業の一環として、下記の箇所には下水道施設が埋設される予定となっていますが、詳細な専有面積や範囲、地上部の利用形態、権利の設定等については、今後検討する予定です。

(図表3) 参考：下水道施設用地概要図



1-5 公募する提案内容

- 今後の検討につなげるため、まちづくりの方向性（案）を踏まえるとともに、構想委員会の意見（青果市場跡地まちづくり構想委員会資料及び議事録参照）等も参考に幅広い提案を求めます。
- 青果市場跡地（約 8.2ha）全体の活用の考え方やイメージについて提案してください。なお、P3 の②駐車場を含んだ提案も可能です。
- 原則として、一般的な住宅（共同住宅を含む）以外の機能の提案を求めます。なお、住宅を提案する場合はその理由を記載してください。
- 原則として提案及び対話項目（下記参照）の必須項目（下記○の項目）に関するすべてについて、事業者の考え方等について提案を行ってください。1つでも提案されていない場合は、対話事業者として対話しない場合があります。なお、自由記載の項目（下記▲の項目）についての提案は必須ではありません。
- 原則として、P3「法令上の制限」等を踏まえた提案としてください。ただし、規制を変更することで、より良好なまちづくりの提案が可能な場合に限り、事業者としての配慮事項などを記載した上で、提案することも可能とします。
※今回の提案等により、提案内容の実現について確約するものではありません。

----- < 提案及び対話項目 > -----

①跡地活用コンセプト

福岡市や地域にとって魅力ある跡地活用を図るため、まちづくりの方向性(案)を踏まえた跡地全体の活用の考え方について提案してください。

○跡地活用のコンセプトやテーマ

○市全体または周辺地域への波及効果 など

②跡地活用のイメージ

まちづくりの方向性（案）、周辺交通環境の現状、課題等を踏まえた跡地活用の考え方及び、跡地において期待される空間確保の考え方等について提案してください。

○跡地活用、導入機能等の考え方

・現況の交通環境を踏まえた跡地活用の考え方

・導入機能や施設構成の考え方（原則として一般的な住宅（共同住宅を含む）以外の機能の提案を求めます。なお、住宅を提案する場合はその理由を記載してください。）

・想定されるコンテンツ（テナントや企業等）

・施設の配置、概要（規模など建築物に関する諸元）

○交通環境への配慮に対する具体的な対策やアイデア

○児童生徒等が気軽に運動できる空間やその他オープンスペース等の確保の考え方

- ・児童生徒等が気軽に運動できる空間
- ・地域がイベント等でも利用できる空間
- ・災害時の緊急避難場所など多用途に活用できる空間
- ・その他魅力ある歩行者空間やオープンスペース など

※上記の規模、配置、仕様、運営方法、利活用のイメージ（通常時、災害時など）についても提案してください。なお、上記の空間については、位置（屋外、屋内、屋上等）や組合せ（独立、兼用）など、自由に提案してください。

○緑化や周辺の住環境・景観への配慮の考え方

③立地特性を活かした跡地活用を展開するアイデア（敷地外の施設との連携のイメージ）

広域交通拠点である福岡空港、博多駅等と近接した立地、J R竹下駅から約800mの距離に位置する立地、食品工場や商店街など特色ある施設が集積する周辺環境など、立地特性を活かした跡地活用を展開するアイデアについて提案してください。

○広域交通拠点との近接性を活かした跡地活用のアイデア

○公共交通利用促進のアイデア

○周辺施設との連携のアイデア

④事業のイメージなど

○事業化の範囲

- ・事業者として自らが実施の意向がある敷地の範囲を示してください。

（全体を事業化の範囲としない場合は、①の跡地活用コンセプトを実現するための考え方を記載してください。）

○引渡後の事業スケジュール

○事業スキームと概算事業費

▲公共に求める事項

※提案内容実現のために必要な規制緩和や、その他、公共に求める事項等があれば、その内容を記載してください。

1-6 提案概要書

提案書の他、公表用に提案概要書（指定様式（様式 11 A4）1 枚，自由様式（A3）1 枚）を提出してください。

1-7 対話事業者への通知

事務局が参加資格および提案内容の確認を行い，対話事業者へ通知します。

対話事業者については，優劣の評価はつけず，今後実施する予定の開発事業者公募での優先交渉権になることはありません。

1-8 対話の方法

(1) 対話の方法

事業者に提案内容について説明していただいた上で，対話を行います。対話は事業者ごとに個別に行うものとし，最低 1 回，必要に応じて複数回行います。なお，対話の場所は原則として市役所とし，対話の時期および場所については，別途連絡します。

(2) その他

対話並びに対話に伴う資料等は日本語によるものとし，通訳等が必要な場合は，各応募者にて準備してください。なお，本公募及び対話に係る応募者に発生する費用は，すべて応募者の負担とします。

1-9 提案内容の取り扱い

(1) 著作権等

提出した提案書及び提案概要書の著作権およびその他の知的財産権は，提出者に帰属します。ただし，跡地活用に係る検討や資料作成等（提案書及び提案概要書の一部を改編した場合も含む）において，福岡市が無償で使用できることとします。

(2) 公表

応募状況ならびに「提案概要書」に基づき公募結果の概要について，福岡市のホームページ等で公表を行います。市は対話事業者と協議の上，提案概要書の一部を改編し公表する場合があります。なお，提出された提案書および企業名については原則非公表とします。

(3) 対話事業者の権利等

対話事業者の意見等は，跡地活用の指針となる，まちづくり構想に可能な範囲で反映する予定です。また，事務局が今後の検討プロセスにおいて，対話事業者の意見を伺うことがあります。なお，本公募への参加は，今後実施する予定の事業者公募において評価対象とはなりません。

2. 参加資格要件等

2-1 基本的な要件

- ◆自らが実施可能な事業を提案でき、また、事業実施の意向がある事業者。
- ◆各種法令を遵守する者。

2-2 応募者の構成

- ◆応募者は単独の法人もしくは複数の法人により構成されるグループ。
- ◆グループで応募する場合は、代表法人を定め、構成員の役割分担を明確にしてください。
- ◆複数応募の提案は可能です。

ただし、単独で応募した法人は、グループでの応募の代表法人となることはできません。
また、応募した複数のグループにおいて、同時に代表法人となることはできません。

◆グループの構成員が定まっていない場合

グループの構成員が定まっていない場合でも応募できます。この場合、構成員が定まっていない旨、また、想定するグループ構成員の事業者数や業態を提案書に明記してください。

2-3 応募者の資格要件

- ◆応募者（グループの場合は少なくとも構成員の1者）は、国内外において、事業化の範囲と同種・類似の事業を既に実施している者であることとします。

2-4 応募者の制限

- ◆応募者または応募グループの構成員は、次の全ての要件を満たしていることとします。
 - (1) 最近2年間の市町村税を滞納していないこと。
 - (2) 最近2年間の消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
 - (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律及び福岡市暴力団排除条例（平成22年福岡市条例第30号。以下「本条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員ではない事業者、若しくは、本条例第2条第1号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する事業者ではないこと。

2-5 グループで応募する場合の構成員の変更

- ◆グループで応募する場合、対話が終了するまでの期間、運営上支障がないと事務局が判断した場合、構成員の変更を認めることがあります。その場合には、事務局は必要に応じ、事業者書類の再提出等を求めることがあります。

3. 民間提案公募に関する手続き

3-1 民間提案公募のスケジュール

日時	項目	記載ページ・関係様式
平成 28 年 12 月 22 日(木) 午後 5 時～	公募要項の配布	P.11 3-2
平成 28 年 12 月 26 日(月) ～平成 29 年 1 月 10 日(火)	参加資格に係る質問の受付	P.11 3-3 様式 1 「参加資格に関する質問書」
平成 29 年 1 月 6 日(金) 説明会午前 10 時～ 見学会午前 11 時 30 分～	民間提案公募に関する 説明会・見学会	P.11 3-4 様式 2 「説明会等参加申込書」
平成 29 年 1 月 10 日(火) ～平成 29 年 1 月 20 日(金)	参加表明書の受付	P.12 3-5 様式 3 「参加表明書」 様式 4 「応募者の代表法人および構成員一覧表」 様式 5 「役員名簿」 様式 6 「委任状（代表法人）」 様式 7 「委任状（代理人）」 様式 8 「参加表明書提出時必要書類一覧表」
平成 29 年 1 月 16 日(月) ～平成 29 年 1 月 20 日(金)	提案書に係る質問の受付	P.12 3-6 様式 9 「民間公募要項等に関する質問書」
平成 29 年 2 月 13 日(月) ～平成 29 年 2 月 17 日(金)	提案書の受付	P.12 3-7 , P.13 3-8 様式 11 「提案概要書」 様式 12 「提案内容と同種・類似の業務実績」 様式 13 「提案書提出時必要書類一覧表」
平成 29 年 3 月以降	対話の実施	P.14 3-9

3-2 公募要項の配布

- ◆配布開始：平成 28 年 12 月 22 日（木）午後 5 時～
- ◆配布場所：福岡市住宅都市局跡地活用推進部計画課
住所：〒810-8620 福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号 福岡市役所 3 階
- ◆公募要項は、福岡市のホームページに掲載を行います。
【ホームページアドレス】
http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/atoti_keikaku/shisei/seika_atochi.html

3-3 参加資格に係る質問の受付および回答の公表

- ◆2. 参加資格要件等に関して、質問回答を以下の通り行います。別添の様式 1 「参加資格に関する質問書」に必要事項を記入の上、以下の通り提出してください。
- ◆受付期間：平成 28 年 12 月 26 日（月）～平成 29 年 1 月 10 日（火）
- ◆提出方法：電子メールにより提出してください。持参、郵送などその他の方法による提出は不可とします。
- ◆提出先：福岡市住宅都市局跡地活用推進部計画課
電子メール：keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp
- ◆回答方法：平成 29 年 1 月 13 日（金）までに福岡市のホームページにて公表を行います。ただし、関係機関等との調整を要するものなどについては、一部遅れる場合があります。
- ◆提出期限を過ぎた場合は無効とします。（不慮の事故による紛失又は遅配については考慮しません。）

3-4 民間提案公募に関する説明会及び見学会

（1）説明会

- ◆開催日時：平成 29 年 1 月 6 日（金）午前 10 時～（30 分程度を予定）
- ◆開催場所：天神ツインビル（福岡市中央区天神 1-6-8）4F 402, 403 会議室

（2）見学会

- ◆開催日時：平成 29 年 1 月 6 日（金）午前 11 時 30 分～
- ◆開催場所：青果市場跡地
※現地へのアクセス、集合場所等はホームページに掲載しておりますのでご参照ください。また、説明会会場からの移動は各自お願いいたします。
- ◆説明会及び見学会への参加は任意ですが、参加される場合は事前申込が必要です。参加希望者は様式 2 「説明会等参加申込書」を平成 29 年 1 月 5 日（木）正午までに電子メールにより提出してください。
提出先：福岡市住宅都市局跡地活用推進部計画課
電子メール：keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp
- ◆説明会及び見学会では原則質問は受け付けません。質問については、「3-3 参加資格に係る質問の受付および回答の公表」および「3-6 提案書に係る質問の受付および回答の公表」を参照してください。
- ◆応募者多数の場合は、参加人数を制限する場合があります。

3-5 参加表明書の受付

- ◆様式 8「参加表明書提出時必要書類一覧表」を参考に必要な書類に必要事項を記入の上、以下の通り提出してください。
- ◆受付期間：平成 29 年 1 月 10 日(火)～平成 29 年 1 月 20 日(金)
- ◆提出方法：持参または郵送により提出してください。FAX や電子メールなどその他の方法による提出は不可とします。
- ◆提出先：上記「3-2」で記した公募要項の配布場所と同じです。
- ◆なお、参加表明書の提出は、下記「3-7」で記した提案書受付の締切日まで可能ですが、下記「3-6」で記した提案書に係る質問等については、受け付けません。

3-6 提案書に係る質問の受付および回答の公表

- ◆提案書に係る、質問回答を以下の通り行います。別添の様式 9「民間提案公募要項等に関する質問書」に必要事項を記入の上、以下の通り提出してください。
- ◆上記「3-5」で記した受付期間内に参加表明書類を提出した事業者からのみ質問を受け付けます。
- ◆受付期間：平成 29 年 1 月 16 日(月)～平成 29 年 1 月 20 日(金)
- ◆提出方法：電子メールにより提出してください。持参、郵送などその他の方法による提出は不可とします。
- ◆提出先：上記「3-3」で記した提出先と同じ。
- ◆回答方法：平成 29 年 1 月 25 日(水)までに、福岡市のホームページにて公表します。
ただし、関係機関等との調整を要するものなどについては、一部遅れる場合があります。
- ◆提出期限を過ぎた場合は無効とします。(不慮の事故による紛失又は遅配については考慮しません。)

3-7 提案書の受付

- ◆提案書は 20 部提出してください。
- ◆様式 13「提案書提出時必要書類一覧表」を参考に必要事項を記入の上、以下の通り提出してください。
- ◆受付期間：平成 28 年 2 月 13 日(月)～2 月 17 日(金) 午前 10 時～午後 5 時
- ◆提出方法：持参または郵送(受付期間内必着)。FAX や電子メールなどその他の方法による提出は不可とします。
あわせて提案概要書のデータ(指定様式(様式 11 A4)は word, 自由様式(A3)は PDF)を Windows で読み込み可能な CD-ROM で持参または郵送してください。
- ◆提出先：上記「3-2」で記した公募要項の配布場所と同じ。
- ◆提出期限を過ぎた場合は無効とします。(不慮の事故による紛失又は遅配については考慮しません。)

3-8 提出書類の様式等

〈提案書について〉

- ◆用紙サイズはA3横とし、枚数及び書式は自由とします。
- ◆本公募要項「1-5 公募する提案内容」に記載する各項目について提案内容を記述してください。(建築物の配置等については、縮尺を記していれば大きさは自由です)また、必要に応じて利用方法を表現する図面等(立面図, 断面図, パース等)を添付してください。
- ◆各項目の分量・配分は自由です。ただし、どの項目について記載した内容であるか判別できるようにレイアウト等を工夫してください。
- ◆文字のフォントは自由です。文字のサイズは10.5ポイント以上を基本とします。

〈提案概要書について〉

- ◆提案概要書は、指定様式(様式11 A4)1枚と自由様式(A3)1枚とします。
様式11「提案概要書」には、跡地活用のコンセプトやテーマ、事業(提案内容)の特徴、市全体または周辺地域への波及効果、跡地全体の土地利用(うち事業化の範囲(面積)及び当該部分の土地利用(全体を事業化する提案者を除く))、交通環境への配慮に対する具体的な対策やアイデア、児童生徒等が気軽に運動できる空間やその他オープンスペース等の確保の考え方、緑化や周辺の住環境・景観への配慮の考え方、立地特性を活かした跡地活用を展開するアイデア、必要な都市計画等による規制緩和について、提案者の考え方等を記載してください。
また、自由様式には、事業者として自らが実施する意向がある敷地の範囲及び、上記の考え方等が分かるよう建築物や広場等の空間の配置並びに、導入機能や施設構成、施設規模等の概要など、跡地活用のイメージを記してください。
- ◆公表を前提とした資料であるため、今後の開発事業者公募において不利になるような情報など、非公表としたい事項については記載する必要はありません。
- ◆応募者の特定につながる記載は行わないでください。また、立地特性を活かした跡地活用を展開するアイデアにおいて、企業名等を記す場合は、事前に相手方と協議の上、記載してください。
- ◆文字のフォントは自由です。文字のサイズは10.5ポイント以上とします。
- ◆提出した提案概要書のデータ(指定様式(様式11 A4)はword, 自由様式(A3)はPDF)を提出してください。

3-9 対話までの流れ

◆参加資格の確認，提案書の確認，対話事業者への通知という流れで進めます。

〈参加資格の確認〉

- ・事務局が、「2 参加資格要件等」に基づき民間提案公募への参加資格の確認を行います。
参加資格の確認に時間を要する場合は、遡って提案を無効とする場合があります。

〈提案書等の確認〉

- ・応募者の提案書等について、「1-5 公募する提案内容」に基づき、必須項目の確認を行います。

〈対話事業者への通知〉

- ・書類確認により提出書類等に不備がない応募者を対話事業者として通知します。
- ・事務局は、応募者（グループの場合は代表法人）に対して、平成 29 年 2 月下旬頃（予定）に確認結果を通知する書面を郵送にて発送します。

3-10 応募の辞退

◆参加表明書類を提出した応募者が応募を辞退する場合は、様式 10「辞退届」を提案書受付の締切日までに提出してください。

3-11 応募の無効

◆次のいずれかに該当する場合、応募は無効とします。

- ・応募書類に虚偽の記載があった場合。
- ・提案書等に、第三者の著作権，その他の知的財産権に抵触する内容を含んでいる場合。

3-12 その他

- ◆すべての提案書類において、使用する言語は日本語とし、単位は計量法（平成 4 年 5 月 20 日法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円，時刻は日本標準時とします。
- ◆今回の民間提案公募への応募の有無にかかわらず、今後の事業者公募に参加することは可能とします。

参考資料等

※参考資料等は，下記福岡市ホームページからダウンロードしてください。
http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/atoti_keikaku/shisei/teiankoubo.html

■別添資料

- 別添資料 1 「ベース図」
- 別添資料 2 「周辺現況図」
- 添付資料 3 「青果市場跡地周辺交通関係資料」
- 添付資料 4 「弓田交差点交通量調査結果」

■様式集

- 様式 1 「参加資格に関する質問書」
- 様式 2 「説明会等参加申込書」
- 様式 3 「参加表明書」
- 様式 4 「応募者の代表法人および構成員一覧表」
- 様式 5 「役員名簿」
- 様式 6 「委任状（代表法人）」
- 様式 7 「委任状（代理人）」
- 様式 8 「参加表明書提出時必要書類一覧表」
- 様式 9 「民間提案公募要項等に関する質問書」
- 様式 10 「辞退届」
- 様式 11 「提案概要書」
- 様式 12 「提案内容と同種・類似の業務実績」
- 様式 13 「提案書提出時必要書類一覧表」

.....

■関連上位計画等

- 1 福岡市都市計画決定内容一覧
- 2 福岡市基本計画
- 3 福岡都市計画 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)
- 4 福岡市都市計画マスタープラン
- 5 福岡市都市交通基本計画
- 6 福岡市景観計画
- 7 福岡市新・緑の基本計画
- 8 福岡市交通量調査集計
- 9 福岡市観光統計の概要
- 10 福岡市観光統計
- 11 クルーズ客船入港予定

【問合せ先】

福岡市住宅都市局跡地活用推進部計画課

住所：福岡市中央区天神一丁目8番1号

TEL：092-711-4957

Mail：keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp