

令和 8 年 6 月 議 会
経 済 振 興 委 員 会 報 告 資 料

- 1 海づり公園施設新築工事その 2
工事請負契約の締結について…………… 1 頁
- 2 鮮魚市場旧東冷蔵庫棟活用事業の公募の実施について…………… 8 頁

農 林 水 産 局

余 白

海づり公園施設新築工事その2 工事請負契約の締結について

1 契約概要

工事件名	海づり公園施設新築工事その2		
工事概要	海づり公園施設2工区の新築工事 構造:鉄筋コンクリート造 階数:平屋建 建築面積:587㎡ 延べ面積:492㎡	摘要(別途工事)	
		<ul style="list-style-type: none"> ・電気設備工事 ・機械設備工事 ・解体工事 ・外構工事 	
		工事場所	福岡市西区大字小田地内
工事期間	令和8年4月18日から令和9年4月27日まで		
入札方法	総合評価落札方式による制限付一般競争入札		
開札年月日	令和8年4月9日		
契約年月日	令和8年4月17日		
落札者	正京建設株式会社		
契約価額	323,286,700円	(うち消費税及び地方消費税相当額	29,389,700円)
予定価格	354,948,000円	(うち消費税及び地方消費税相当額	32,268,000円)
失格基準価格	323,286,700円	(うち消費税及び地方消費税相当額	29,389,700円)

【参考】入札参加者一覧

区分	名称	備考
地場	正京建設株式会社	
地場	中村建設株式会社	
地場	大高建設株式会社	

2 入札結果

(1)技術評価点の内訳

評価項目		配点	
提案項目	項目1	構造体コンクリートの品質確保について [工事特性] 本工事は、海に面する場所に立地する海づり公園施設の新築工事である。	10
	項目2	現場作業時における労働災害防止対策について [工事特性] 本工事は、風が強い海に近接した場所で、重機作業や外部足場上での作業を伴う工事である。	10
	小計 a		20.0
企業評価項目	企業施工の能力	工事成績の実績	4
		工事成績優良業者の表彰実績	1
		同種工事の施工実績	1
		品質管理への取り組み	1
	技術者の能力	資格の保有状況	1
		同種工事の施工経験	1
	社会地域貢献・	社会貢献・政策貢献	2
		災害対策協力企業	2
		本店所在地	1
	社会・信企 性・頼業 の性	競争入札参加停止措置状況	(-2)※
小計 b		14.0	
加算点 a+b		34.0	
標準点 c		100	
技術評価点A (a+b+c)		134.0	

※配点欄の企業の信頼性・社会性(-2)は、企業評価項目の小計に含まない。

(2)入札価格

入札価格 B (単位:円) (消費税及び地方消費税相当額を除く価格)

(3)評価値

評価値 $A/B \times \alpha$ (α は数値調整のための係数)

(予定価格1億円以上10億円未満の場合、 $\alpha=100,000,000$)

落札者								
名称	正京建設株式会社		名称	中村建設株式会社		名称	大高建設株式会社	
区分	提案数	点数	区分	提案数	点数	区分	提案数	点数
A(2.0)	1	7.500	A(2.0)	0	7.500	A(2.0)	1	6.500
B(1.5)	3		B(1.5)	5		B(1.5)	3	
C(1.0)	1		C(1.0)	0		C(1.0)	0	
D(0.5)	0		D(0.5)	0		D(0.5)	0	
E(加算点なし)	0		E(加算点なし)	0		E(加算点なし)	1	
A(2.0)	1	7.500	A(2.0)	0	5.500	A(2.0)	0	6.000
B(1.5)	3		B(1.5)	3		B(1.5)	4	
C(1.0)	1		C(1.0)	1		C(1.0)	0	
D(0.5)	0		D(0.5)	0		D(0.5)	0	
E(加算点なし)	0		E(加算点なし)	1		E(加算点なし)	1	
15.000			13.000			12.500		
1.600			2.334			2.466		
加算点なし			1.000			加算点なし		
1.000			1.000			1.000		
1.000			1.000			1.000		
1.000			1.000			1.000		
加算点なし			加算点なし			1.000		
2.000			2.000			2.000		
2.000			1.500			1.500		
1.000			1.000			1.000		
減点なし			減点なし			減点なし		
9.600			10.834			10.966		
24.600			23.834			23.466		
100			100			100		
124.600			123.834			123.466		

293,897,000	300,000,000	322,680,000
-------------	-------------	-------------

42.3958	41.2780	38.2626
---------	---------	---------

3 落札者の技術提案の概要

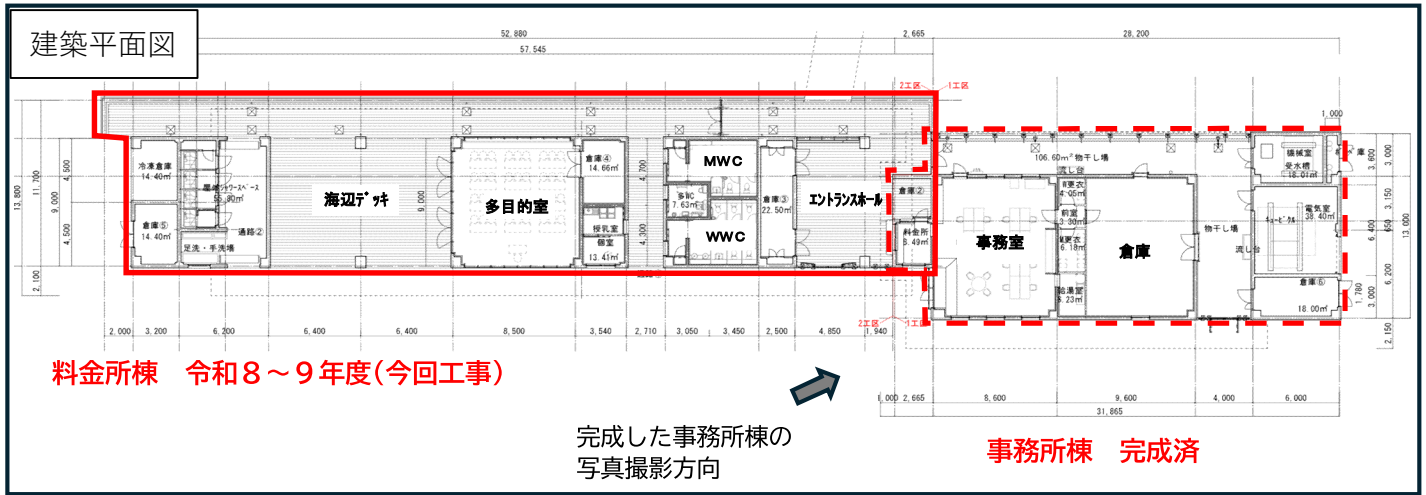
項目1	構造体コンクリートの品質確保について
	本施設は、海に面する場所に立地しており、地下水(海水)や潮風が躯体の劣化の原因となるため、構造体コンクリートの劣化を予防し、長期的に良質な状態に保つための各施工段階における品質管理が重要であり、これらを踏まえた効果的な提案がなされた。
項目2	現場作業時における労働災害防止対策について
	本工事は、風が強い砂浜で重機作業や外部足場上での作業が多いため、重機の転倒事故や足場からの転落事故など、現場作業時における労働災害に対する対策が重要であり、これらを踏まえた効果的な提案がなされた。

(参考)評価項目の内容

企業評価項目

評価項目		評価内容
企業の施工能力	工事成績の実績	平成27年4月1日から令和8年2月11日までの間に、本市(水道局、交通局含む)又は福岡市施設整備公社(以下、「本市等」という)が評定通知した建築工事の任意3件の平均点によって評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	工事成績優良業者の表彰実績	令和6年2月12日から令和8年2月11日までの間に、本市等が建築工事において、工事成績優良業者として表彰を行う旨通知した工事の実績により評価する。ただし、表彰日の翌日から入札公告日前日までの間に競争入札参加停止の措置を受けた期間がある場合は、評価の対象としない。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	同種工事の施工実績	平成27年4月1日から令和8年2月11日までの間に竣工したRC造又はSRC造の新築、増築又は改築工事の施工実績により評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	品質管理への取り組み	入札公告日時点で、ISO9001の取得があれば優位に評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
技術者の能力	資格の保有状況	入札公告日時点で、入札者が提示する配置予定技術者の監理技術者資格者証の保有期間により評価する。
	同種工事の施工経験	入札者が提示する配置予定技術者に平成27年4月1日から令和8年2月11日までの間に竣工したRC造又はSRC造の新築、増築又は改築工事の施工経験(監理技術者、主任技術者、現場代理人での従事に限る)があれば優位に評価する。
社会貢献・地域貢献	社会貢献・政策貢献	入札公告日時点で、福岡市から「障がい者雇用促進事業」、「環境配慮型事業所支援事業」、「次世代育成・男女共同参画支援事業」、「協力雇用主支援事業」、「消防団協力事業所支援事業」、「ふくおか「働き方改革」推進企業認定事業」「Well-being及びSDGs推進事業」、「地域活動貢献企業認定事業」の該当要件で認定を受けている企業を評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	災害対策協力企業	令和7年4月1日時点における福岡市と防災活動に関する協定を締結した団体に所属し、当該業種の特性を活かした防災活動を行う企業を優位に評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	本店所在地	入札公告日時点で、本市に本店が所在し、本市競争入札有資格者名簿に地場企業として掲載された期間(地場としての継続期間)が長い企業を優位に評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
信託会社業性の性	競争入札参加停止等の措置を受けた者で、入札公告日時点で、競争入札参加停止期間満了日の翌日を起算日とする競争入札参加停止期間と同期間に係る場合に、評価点を減点する。 (JV案件:構成員の中に対象者が含まれる場合は、一律2点(E評価)の減点とする)	





余 白

鮮魚市場旧東冷蔵庫棟活用事業の公募の実施について

1. 活性化施設の取組み

- ・市場活性化の目標（令和3年2月 経済振興委員会報告）
「市場直結の強みによる魚食普及を通じた長浜ブランドの構築・市場活力の維持」
- ・市場関係者主体の魚食普及推進施設「うおざ」が令和6年11月に開業
- ・市主体の旧東冷蔵庫棟活用した活性化施設は、活用の方向性をとりまとめ

<参考> 活用の方向性（令和8年2月 経済振興委員会報告）

【コンセプト】 魚のおいしいまち福岡に

都心に近接する鮮魚市場で“食の新スポット”を創出

【導入する機能の方向性】



■ 魚をはじめとした福岡の食の魅力を発信する場

- ☆ 市場ならではの福岡・九州の食の魅力を発信・体験
- 食にまつわる文化を発信・体験
- 魅力発信につながる食事業者の取組みを応援する機能



■ 新たな賑わいの創出

- ☆ 新たな人流を生む魅力的な機能
- 食と親和性のある魅力的な機能
- 新たな長浜を象徴する空間づくり



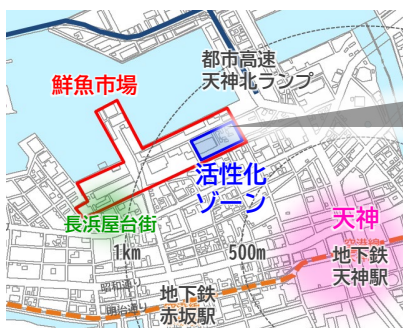
■ 長浜エリアの魅力をつなぐ

- 長浜エリアの魅力を高める取組み
- 長浜エリアの認知向上につながる取組み

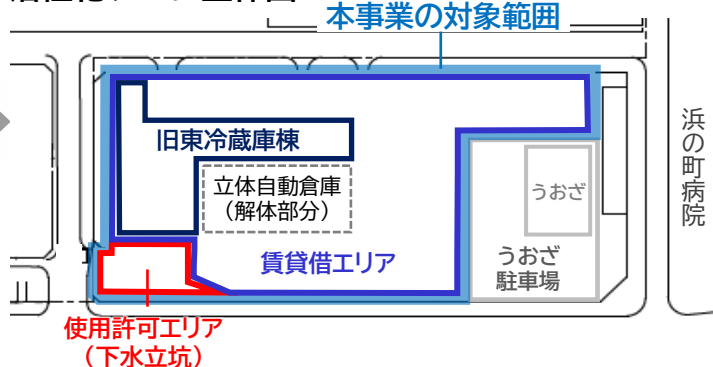
☆導入が必須の機能
○導入が望ましい機能

2. 対象敷地・施設

<鮮魚市場近郊図>

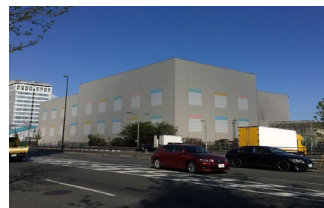


<活性化ゾーン全体図>



<土地・建物の諸元>

所在地	中央区長浜三丁目7番8号
対象敷地	12,334.77㎡ (うち使用許可エリア 1,066.27㎡)
対象施設	鉄骨造・3階建 延床面積 7,216.79㎡ (うち立体自動倉庫 1,498.59㎡)
竣工日	平成9年3月(築29年)
用途地域等	商業地域・準防火地域 容積率400%、建ぺい率80%



旧東冷蔵庫棟 外観



1階内観

3. 公募条件等

(1) 公募条件

以下を条件とし、事業者の提案により決定する。

選定方法	公募型プロポーザル方式（提案内容と価格を総合的に評価）
事業方式	<p>○土地・建物の一括貸付け</p> <p>〔建物：借地借家法による定期建物賃貸借契約 土地：提案内容に基づき、 借地借家法による事業用定期借地契約 または民法による賃貸借契約 を締結〕</p> <p>○事業者の独立採算にて施設整備・運営</p>
賃貸借期間	開業から20年以上30年未満
導入機能等	<p>○必須機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市場ならではの福岡・九州の食の魅力を発信・体験 ・新たな人流を生む魅力的な機能 ・交通環境に関する内容 （大型バス等の対応、うおぎ駐車場との一体活用） など <p>○本事業の目的につながらない以下の機能は提案不可</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅、営業用倉庫 など
市場関係者との協議	優先交渉権者決定後、事業内容について市場関係者と協議を行う
市の費用負担	<p>○施設所有者として必要となる以下の工事にかかる費用を負担（約7.2億円を上限額とする）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・解体撤去：立体自動倉庫解体・既存設備機器撤去・内装撤去 ・老朽改修：屋上防水・折板屋根塗装・外壁改修 立体自動倉庫解体に伴う外壁設置

(2) 市と事業者の役割分担

	所有権			施設整備 設計・工事		老朽改修等の 設計・工事		維持管理 運営・更新		事業終了時
	土地	既存 施設	内装・ 増築部等	費用 負担	実施	費用 負担	実施	費用 負担	実施	原状回復
市	●	●				●				
事業者			●	●	●		●	●	●	●

4. 優先交渉権者の決定

(1) 優先交渉権者の決定

優先交渉権者は、提案評価委員会において内容評価（満点900点）を行い、価格評価（満点100点）を加えた総合評価を踏まえて市が決定する。

なお、以下の観点から内容を重視した評価を行うこととする。

- ・ 長期的かつ継続的に魚をはじめとした福岡の食の魅力を発信し続ける施設を目指していること
- ・ 新たな賑わいを創出し、長浜エリアに賑わいを創出し続けること

<総合評価点の算定式>

$$\text{総合評価点 (満点1,000点)} = \text{①内容評価点 (満点900点)} + \text{②価格評価点 (満点100点)}$$

①内容審査（内容評価点 900点）

■全体計画に係る評価項目（270点）
○基本方針（コンセプト・市場との連携・市の重要施策） ○地域経済・地域社会への貢献（積極的な地場企業の参画など） ○交通環境に配慮した駐車場計画／交通アクセスの強化
■個別計画に係る評価項目（420点）
○魚をはじめとした福岡の食の魅力を発信する場
・市場ならではの福岡・九州の食の魅力発信・体験 ・食にまつわる文化の発信・体験 ・食事業者の取組みを応援する機能 など
○新たな賑わいの創出
・新たな人流を生む機能 ・食と親和性のある機能 ・新たな長浜を象徴する空間づくり など
○長浜エリアの魅力をつなぐ
・長浜エリアの魅力・認知度向上につながる取組み など
■継続性・収支に係る評価項目（210点）
○実施体制 ○資金調達／収支計画 ○維持管理・運営計画

②価格審査（価格評価点 100点）

$$\text{価格評価点} = 100 \times \text{提案貸付料} / \text{最高提案貸付料}$$

(2) 提案評価委員会の設置

提案審査のうち内容審査は、審査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、学識経験者等で構成する「鮮魚市場旧東冷蔵庫棟活用事業提案評価委員会」において行う。

【鮮魚市場旧東冷蔵庫棟活用事業 提案評価委員会 委員名簿（令和8年4月設置）】

委員氏名		所属 等
委員長	黒瀬 武史	九州大学 大学院 人間環境学研究院 教授
副委員長	久賀 みず保	鹿児島大学 水産学部 准教授
委員	河野 まゆ子	(株) J T B総合研究所 執行役員
	行正 晴實	行正晴實公認会計事務所 公認会計士・税理士
	小柳 芳隆	福岡観光コンベンションビューロー 事務局長
	荒牧 貴宏	福岡市 農林水産局 中央卸売市場長

(敬称略、委員長、副委員長除き順不同)

5. 今後のスケジュール（予定）

- ・ 議会報告後、年度内の優先交渉権者決定に向け、速やかに公募を開始する

