

福岡市ヨットハーバーにおける
民間活力導入に向けた
サウンディング型市場調査実施要領

福岡市 港湾空港局
港湾振興部 港湾管理課

令和7年7月

1. 調査の目的

福岡市ヨットハーバー（以下「ヨットハーバー」）は、青少年の活動の場としての環境を維持するとともに、海と緑に囲まれたロケーションを活かし、より多くの市民に親しまれる施設とすることを、目指すべき姿として設定しております。

これを実現するため、これまでも指定管理者制度による通常の管理・運営に加え、指定管理者の企画・提案により、SUP等のマリンアクティビティやBBQ事業といったソフト事業を中心に、隣接する小戸公園の来訪者をヨットハーバー側に呼び込む自主事業による賑わい創出を図ってきました。

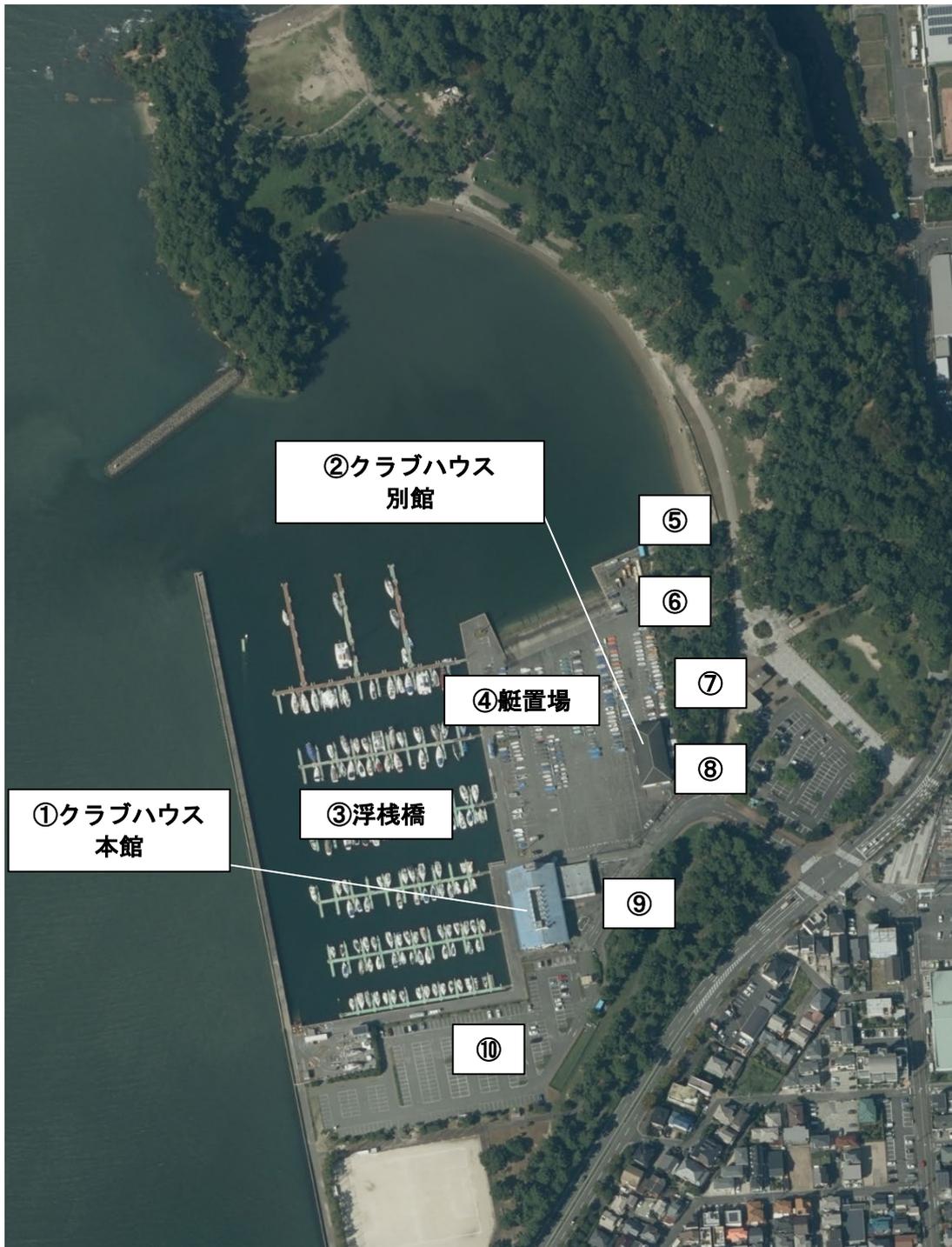
このような中、令和4年の港湾法の一部改正により、便益施設の収益を還元し公共部分の整備・運営を行う民間事業者に対し、緑地等の貸付を可能とする認定制度（通称：みなと緑地PPP）が創設され、民間事業者のノウハウを活かした港湾緑地の柔軟な活用が可能となりました。

これを契機に、ヨットハーバーにおいても、指定管理者制度による継続的な管理・運営を土台としたうえで、みなと緑地 PPP を導入し、より多様な集客事業の展開による賑わい創出につなげることができないか検討しております。

本調査では、みなと緑地 PPP 制度を活用した官民連携事業の可能性を検証するため、民間事業者の参入意欲や事業手法に関するアイデア・ご意見をいただき、今後の事業推進の参考とすることを目的としています。



2. ヨットハーバー概要



※【資料1 ヨットハーバー区域図】もあわせてご参照ください。



ヨットハーバー概要	
所在地	福岡市西区小戸三丁目 58 番 1 号 ・都市高速道路「姪浜（内回り）」出口から約 2.7km／「福重（外回り）」出口から約 3.5km ・(株)姪浜タクシー 今宿姪浜線乗合バス 「姪浜駅北口」バス停より乗車し、「小戸公園」バス停にて下車、徒歩約 2 分 ・福岡市営地下鉄「姪浜」駅より徒歩 25 分（タクシーの場合は約 5 分）
施設面積	120,000 m ² （陸域：38,000 m ² 、水域：82,000 m ² ）
施設内容	クラブハウス本館（鉄筋コンクリート造 3 階建）、クラブハウス別館（鉄骨造 2 階建）、常時利用浮棧橋（係留：188 バース）、一時利用浮棧橋（61m×3 本）、艇置場（陸置：350 区画）、揚降施設（1 基）、修理ヤード、駐車場（289 区画）、緑地、防波堤、護岸等
供用開始	昭和 50 年 7 月 22 日
都市計画	○第一種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%） ○第二種 20m 高度地区
港湾法における位置づけ	○ヨットハーバーの一部は臨港地区としてマリーナ港区に定められています。 ○ヨットハーバーの港湾緑地については、臨港地区外の港湾施設（緑地）として、昭和 54 年に施設認定されています。
土地評価額（参考）	89,100 円/m ²

3. 調査の実施手順

〈スケジュール〉	
① 令和7年7月28日(月)	実施要領公表
② 令和7年7月28日(月)～8月4日(月)	質疑書受付
③ 令和7年8月12日(火)	質疑回答
④ 令和7年7月28日(月)～8月15日(金)	調査参加申込書受付
⑤ 令和7年7月28日(月)～9月5日(金)	提案書受付
⑥ 令和7年7月28日(月)～9月30日(火)	個別対話実施
⑦ 令和7年10月末	調査結果の公表

質疑書や調査参加申込書、提案書の提出にあたっては、「9. 問い合わせ先」記載のメールアドレスに送付ください。

①実施要領公表

本調査の実施要領をホームページ上に公表します。紙の配布は行いません。

②質疑書受付

調査について質疑がある場合は、様式1に必要事項を記入し、送付してください。

いただいた質疑については個別には回答せず、質疑者名を伏せた上でホームページ上に公開いたします。

③質疑回答

②質疑書受付にていただいた質疑への回答を令和7年8月12日(火)にホームページ上に公開します。

④調査参加申込書受付

様式2に必要事項を記入し、送付してください。

⑤提案書受付

様式3に必要事項を記入し、送付してください。なお、様式3に依らず、「6. 提案を求める内容」の項目が記載された資料を提出いただいても構いません。

⑥個別対話実施

調査参加者から提出いただいた提案書の内容について意見交換をさせていただきます。

対話は、調査参加者のアイデアやノウハウの保護を図る観点から、調査参加者と市職員のみで個別に実施させていただきます。

個別対話の際に同席いただける人数について、ご希望に添えない場合がありますのでご了承ください。

なお、希望があれば、オンラインでの対話についても対応可とします。

- ・日 時：令和7年7月28日(月)～9月30日(火) 10:00～16:00
 - ・場 所：福岡市博多区沖浜町12-1 博多港センタービル
 - ・対話時間：1団体60分以内(入退室、資料準備を含む)
- (※詳細については、⑤提案書受付後にお知らせいたします。)

⑦調査結果の公表

調査結果につきましては、調査参加者が特定されず、またアイデアやノウハウが保護されるよう十分配慮させていただいたうえで、概要をホームページ上に公開します。

4. 事業形態及び活用イメージ

(1) 事業形態

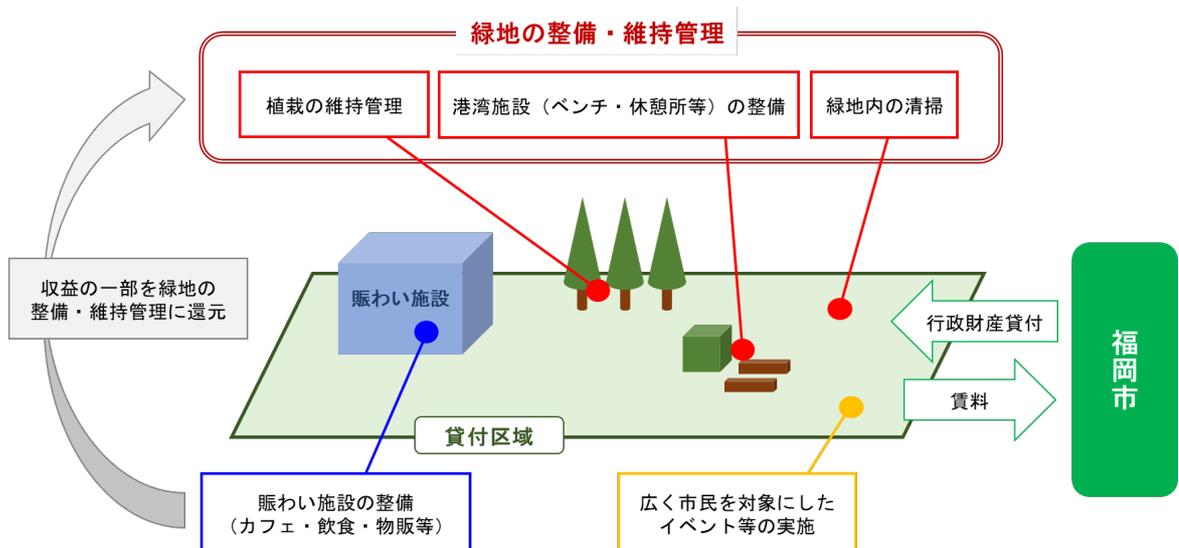
みなと緑地 PPP 制度を活用し、貸付けを受けようとする緑地等の区域（以下、「貸付区域」）において、次に示す業務を行うこと。

※貸付区域は【資料1 ヨットハーバー区域図】に示す提案可能区域内（緑枠内）において設定するものとします。

業務内容		必須／任意
①	賑わい創出に資する収益施設（以下、「賑わい施設」）の整備及び管理運営業務	必須
②	緑地の整備・維持管理業務（賑わい施設から得られる収益の一部還元）	必須
③	①と一体となった、ヨットハーバーの賑わい創出や魅力・認知度向上に資するイベント等（ソフト事業）の実施	任意

※本事業については、費用負担を含め、全て民間事業者が担当・実施することを想定しています。

(2) 活用イメージ



5. 提案条件

- (1) 事業の提案可能区域は【資料1 ヨットハーバー区域図】に記載のとおりです。
- (2) 港湾法や都市計画法、建築基準法など関係法令による制限については、提案者において個別にご確認ください。

6. 提案を求める内容

前述した事業形態、活用イメージなどを踏まえ、下記の事項のうち、提案可能な事項について記載してください。提案できない項目や、該当がない項目については記載の必要はありません。

なお、図面やイメージ図など補足する説明資料を添付いただいても構いません。

(1) 事業内容

①事業コンセプト

今回ご提案いただく事業について、コンセプト（テーマや方向性、考え方、全体イメージなど）等があればご提示ください。

②事業手法

効率的な管理運営を図る観点から、ヨットハーバー全体の指定管理と一体的な公募（複数の団体により構成されるグループでの応募も可）とした場合の参加意欲の有無及びその理由についてご提示ください。

また、隣接する小戸公園との一体的な活用や連携方法に関するアイデア等があればご提案ください。

③事業期間

望ましい事業期間をご提示ください。

（※みなと緑地 PPP 制度では、事業期間（土地の貸付期間）は最長 30 年となります。）

④事業スケジュール

優先交渉権者の通知から供用開始までの想定スケジュールについてご提示ください。

⑤貸付区域

有効な事業効果を見込むための貸付区域（緑地全体や緑地の一部など行政財産（土地）の貸付を希望する箇所・範囲）をご提案ください。

⑥事業概要

○賑わい施設及び収益を還元して整備する公共部分についてご提案ください。

・賑わい施設：業態や配置、規模、営業時間等

・収益を還元して整備する公共部分：施設概要、配置、規模等

○賑わい施設と一体となったイベント等（ソフト事業）の実施内容についてご提案ください。（任意）

⑦事業効果

想定される事業効果についてご提示ください。

⑧課題や市への要望など

事業実施における課題や市への要望などがございましたらご提示ください。

(2) 事業実施条件

①事業収支計画

上記「(1) 事業内容 ③事業期間」を踏まえ、事業収入と事業支出（建設費、管理運営費、行政財産（土地）使用料等）の概算について、算出が可能な場合はご提示ください。

②収益の還元

公共部分の整理や管理運営に係る収益の還元において、要望や意見等があればご提示ください。

(※収益の還元先は貸付区域となります。)

③公共負担

事業実施にあたり、公共負担が必要な場合は、その内容や想定金額、理由などをご提示ください。

(3) その他の提案

①地域貢献に関する提案

地域との連携や防犯体制の強化などの地域貢献に関してご提案ください。

②その他自由提案

本事業の効果的な推進や各種課題の解決に資するノウハウ・アイデア等について、自由にご提案ください。

7. 参加資格

本調査に参加可能な者は、今後、ヨットハーバーで実施する官民連携事業において、実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。

ただし、次の各号に該当する者は参加できません。

①地方自治法施行令第167条の4に該当する者。

②調査参加申込書提出時点で、本市から福岡市競争入札参加停止等措置要領（以下「措置要領」という。）に基づく競争入札参加停止の措置又は排除措置を受けている者。

※措置要領が掲示されているホームページアドレス

https://www.city.fukuoka.lg.jp/zaisei/keiyaku_kanri/keiyaku_hp/law_index.html

③調査参加申込書提出時点で、措置要領別表第1及び第2、第3の各号に規定する措置要件に該当する者。

④会社更生法に基づく更生手続開始の申立てがなされている者（更生手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）、民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けたものを除く。）、破産法に基

づく破産手続開始の申立てがなされている者、会社法に基づく特別清算開始の申立てがなされている者、手形交換所による取引停止処分を受けている者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者。

8. 留意事項

(1) 今後の公募における優位性について

本調査に参加することにより、今後、市が実施する公募において、特別な加点等の優位性（インセンティブ）を付与することはありません。

(2) 費用について

本調査に参加する際の一切の費用は参加者の負担とします。

(3) 提出書類の取扱いについて

市へ提出された資料は、理由の如何に問わず、返却いたしません。

また、提出書類は、福岡市情報公開条例に基づく情報公開請求の対象となる場合があります。福岡市が必要と認める場合は、同条例第7条に規定する非公開情報を除き、事前に調査参加者に確認のうえ、全部もしくは一部を公開することがあります。

(4) 追加調査等への協力

個別対話後において、追加対話やアンケートへの協力を要請させていただくことがありますので、可能な限りご協力いただきますようお願いいたします。

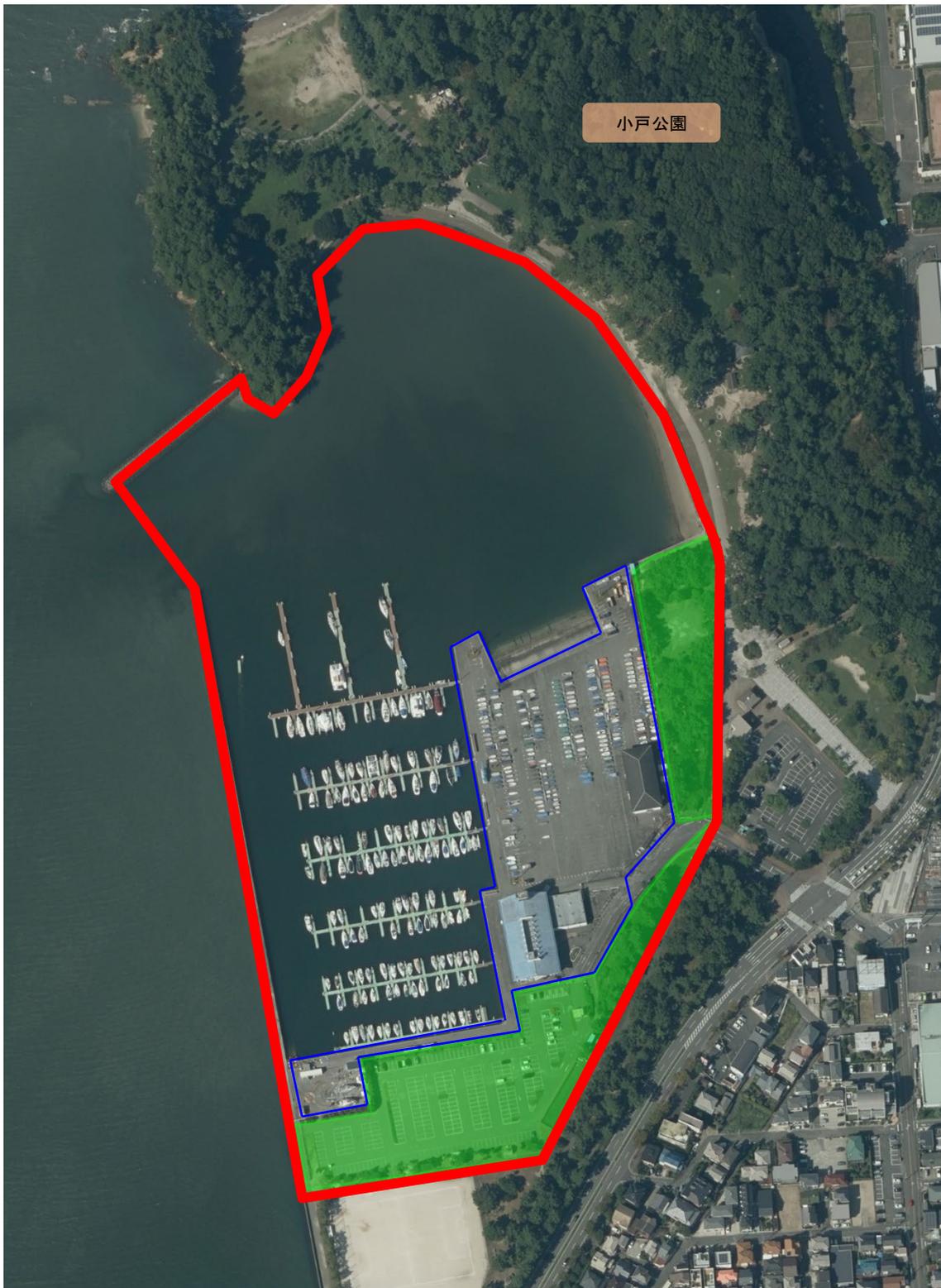
(5) 事業化検討の考え方

事業化については、本調査の結果を踏まえ、福岡市の施策推進など想定される事業効果を総合的に勘案し、検討することとしております。（事業化を約束するものではありません。）

9. 問い合わせ先

福岡市港湾空港局港湾振興部港湾管理課
（福岡市博多区沖浜町 12-1 博多港センタービル 5 階）
電 話：092-282-7118
E-Mail：kowankanri.PHB@city.fukuoka.lg.jp

【資料1 ヨットハーバー区域図】



赤枠内	ヨットハーバー区域（指定管理者制度による管理運営）
緑枠内	本調査における提案可能区域（港湾緑地）
青枠内	臨港地区（マリーナ港区）