

「みなと100年公園」における
民間活力導入に向けた
マーケットサウンディング実施要領
～みなと緑地PPP（港湾環境整備計画制度）の活用～



福岡市 港湾空港局 総務部

財産活用担当

令和8年6月

目次

1. マーケットサウンディングの目的	1
2. 提案を求める内容	2
3. マーケットサウンディングの実施手順	4
4. 参加資格	5
5. 留意事項	5
6. 問い合わせ先・提出先	6

1. マーケットサウンディングの目的

「みなと100年公園」は、博多港開港100周年を記念して、平成10年度から整備を行い、平成11年7月に一部供用、平成22年4月から全面供用の開始後25年以上が経過しております。

このような中、令和4年12月の港湾法の一部改正により、緑地や広場（以下「緑地等」という。）においてカフェやレストラン等の収益施設を整備し、その収益の一部を還元して緑地等の整備や維持管理を行う民間事業者に対し、緑地等の長期貸付を可能とする認定制度（通称：みなと緑地PPP）が創設されました。

そこで、これを契機に、みなと100年公園において、民間企業のノウハウを活かした魅力的な収益施設を導入することにより、非日常の体験や新たな賑わいの創出、地域価値の向上を図るとともに、緑地の維持管理を一体的に行うことで、より多くの市民や来訪者が「遊び、楽しみ、くつろぐ」ことのできる空間形成を目指します。

本マーケットサウンディングでは、みなと100年公園において、みなと緑地PPPを活用した事業について、民間事業者から意見や提案等を募集し、今後の事業推進の参考とすることを目的としています。

<みなと100年公園とは>

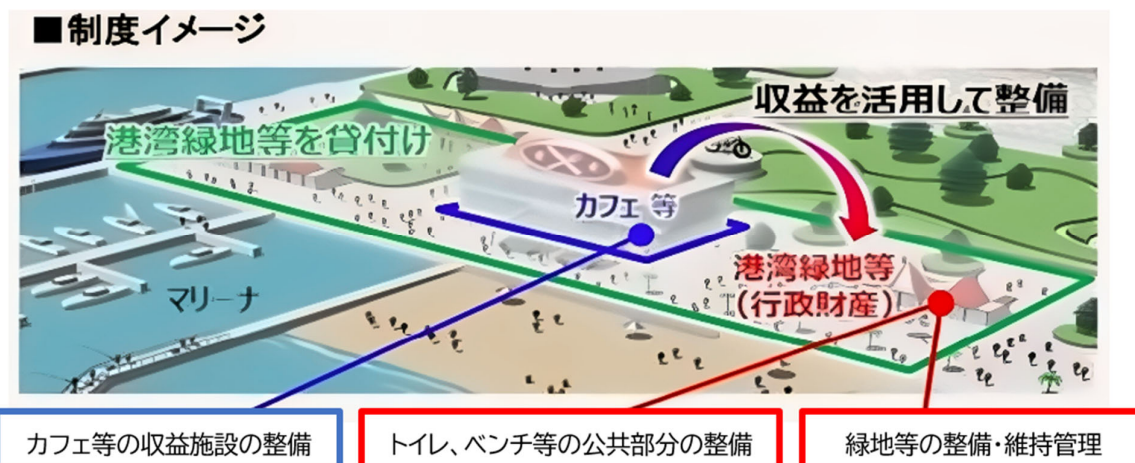
みなと100年公園は、港湾緑地として、港湾関係者や市民の休憩やレクリエーションの場、親水性を活かした快適な空間、災害時における避難場所、物流エリアと住宅エリアとの調和を図るための緩衝機能・修景機能など、様々な役割や機能を担っております。また、近隣にある野球場やラグビー場、サッカー場とともにスポーツ・レクリエーションの場を提供しております。



所在地	東区香椎浜ふ頭1丁目
全体面積	約12.2ha
都市計画	第2種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
供用開始	平成11年7月 部分供用開始 平成22年4月 全面供用開始
位置づけ	・臨港地区外の港湾施設（緑地）として、平成10年3月に施設認定済 ⇒ 港湾区域外の認定港湾施設であり、博多港港湾施設管理条例が適用される。

<みなと緑地 PPP とは>

港湾緑地等において、カフェやレストラン等の収益施設を整備し、その収益の一部を公共還元（公共部分の整備、緑地等の整備・維持管理）する民間事業者に対して、行政財産である港湾緑地の長期貸付けを可能とする制度です。



2. 提案を求める内容

提案にあたっては、下記の事項について記載してください。

なお、図面やイメージパース、詳細がわかるもの等の補足資料がございましたら、可能な範囲でご提出ください。

(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事業概要

(i)収益施設についてご提示ください。

- ・収益施設：業態や配置、規模（収益事業の占有面積、延床面積）、営業時間等
- ・賑わい創出や有料イベントなどのソフト事業（自主事業等）についても積極的にご提案ください。

(ii) 公共部分の整備についてご提示ください。

- ・収益の一部を還元して整備・更新する公共施設：施設概要、配置、規模等
公共施設の例) 公衆トイレ、ベンチ、遊具、休憩所（ウッドデッキ、屋根付き広場）等

③事業範囲

事業範囲はみなと100年公園全体(約12.2ha)を基本としています。事業効果を高めるため事業範囲を一部だけに限定してご提案いただくことも可能です。その場合、希望する箇所・範囲・事業面積をご提示ください。

④事業期間

事業期間については、30年を基本としています。10年以上30年未満でご提案いただくことも可能です。

⑤事業スケジュール

基本設計・実施設計、工事に要する期間についてご提示ください。

⑥事業実施に向けての課題や市への要望など

率直なご意見をお聞かせください。

(2) 事業実施に係る費用

次の費用について、想定額をご提示ください。

(i) 貸付料

(ii) 公共部分の整備費用 ((1) 事業内容の②事業概要 (ii) で提示した内容の整備費用)

(3) その他の提案

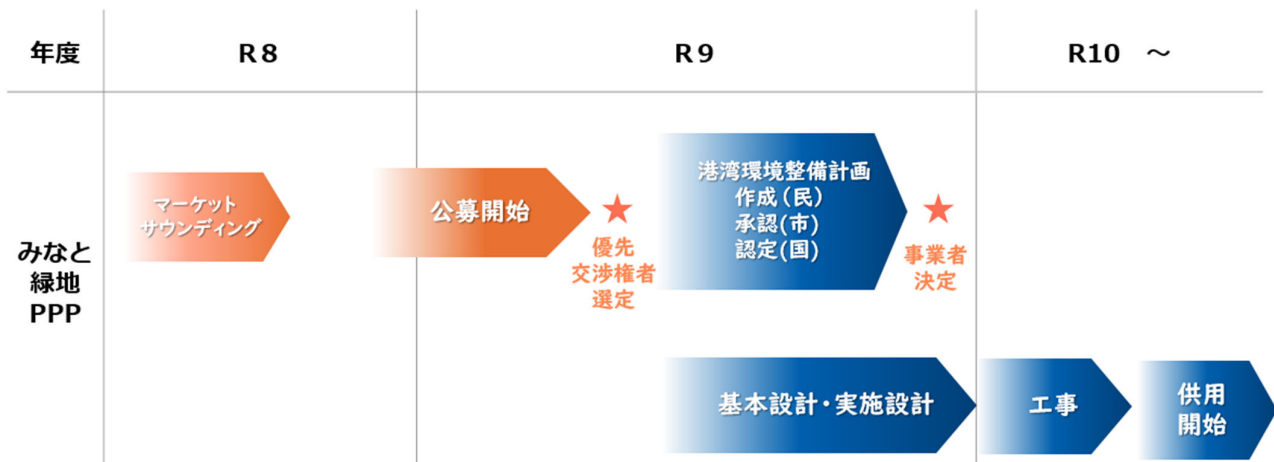
①地域貢献に関する提案

行政課題の解決や、防災機能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。

<参考：市において想定しているスケジュール案>



3. マーケットサウンディングの実施手順

① 実施要領掲載	令和8年6月22日(月)
② 参加申込書受付	令和8年6月22日(月)～10月9日(金)
③ 提案書受付	令和8年6月22日(月)～10月9日(金)
④ 個別対話実施	令和8年6月22日(月)～10月30日(金)
⑤ 結果概要の公表	令和8年12月予定

参加申込書(様式1)、提案書(様式2)、データ提供依頼書(様式3)の提出については、「6. 問い合わせ先・提出先」のメールアドレスに送付してください。

① 実施要領

・本マーケットサウンディングの実施要領はホームページへ掲載しております。紙の配布は行いません。

※提案内容の検討の参考としていただくために、風景写真(別紙1)、みなと100年公園エリア毎の状況(別紙2)をホームページに掲載しております。

※その他、整備当時の図面や駐車場利用実績等、詳細なデータが必要な場合は、データー式を提供いたします。希望される方は、(様式3)に必要事項を記入し、送付してください。

② 参加申込書

・(様式1)に必要事項を記入し、送付してください。

③ 提案書

・(様式2)に必要事項を記入し、送付してください。

④ 個別対話

・対話は、参加者のアイデアやノウハウの保護を図る観点から、市職員が提案書を提出いただいた事業者と個別に非公開で実施します。

・対話方法は対面によるものを基本とし、所要時間は1時間程度とします。なお、必要に応じて複数回行うことがあります。

・なお、希望があれば、提案書の提出前であっても、参加申込書を提出いただいた事業者と個別に対話することや、オンラインでの対話についても対応可とします。

・日時の詳細については、後日個別に調整いたします。

⑤ 結果概要

・マーケットサウンディングの結果概要につきましては、マーケットサウンディング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き、参加者に事前に確認したうえで公表いたします。

4. 参加資格

「みなと緑地 PPP」を活用した「みなと100年公園」における民間活力導入に関心や意欲がある法人又は複数の法人からなる連合体といたします。

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。

5. 留意事項

- (1)本マーケットサウンディングにて使用する資料等の内容は検討中のものであり、今後予告なく変更する場合がございます。
- (2)本マーケットサウンディングにて使用する資料等を福岡市の許可なく二次使用することはご遠慮ください。
- (3)本マーケットサウンディングにて使用する資料や個別対話等の内容を福岡市の許可なく第三者へご提供することはご遠慮ください。
- (4)本マーケットサウンディングにご参加いただく際の一切の費用は、参加者にてご負担ください。
- (5)本マーケットサウンディングにて福岡市にご提出された資料等は、理由の如何に問わず、返却いたしません。
- (6)本マーケットサウンディングにて福岡市にご提出された資料等は、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、参加者に事前に確認した後に、全部もしくは一部を公開することがございます。
- (7)必要に応じて、全部又は一部の参加者に対して、追加の個別対話や文書照会を行うことがございます。
- (8)本マーケットサウンディングへのご参加の有無、ご意見等の内容は事業者公募等へのご参加の可否や事業者(優先交渉権者)決定に一切影響を及ぼすことはございません。

(9) 事業者公募等の実施については、本マーケットサウンディングの結果や福岡市の施策などを総合的に勘案し、判断いたします。

6. 問い合わせ先・提出先

福岡市 港湾空港局 総務部 財産活用担当

電話：092-282-7039 E-Mail：zaisankatsuyo.PHB@city.fukuoka.lg.jp