

鮮魚市場旧東冷蔵庫棟活用事業

公募要綱

令和8年7月2日

(令和8年7月15日 修正)

福岡市

目次

第1 本書の位置づけ	1
第2 事業概要	5
1. 本事業の目的・コンセプト	5
第3 公募対象の概要	7
1. 事業対象敷地の概要	7
2. 事業対象建物の概要	7
3. 位置図、配置図	8
第4 提案における条件等	9
1. 事業内容	9
2. 提案に関する条件	9
3. 最低貸付料等	13
4. 市負担工事	13
5. 市と事業者の役割・リスク分担	15
6. 法令等の遵守	18
第5 応募者の構成等	19
1. 応募者の構成	19
2. 応募者の参加資格	20
3. 特別目的会社を設立する場合の要件	21
4. 参加資格が欠格となった場合の申出	21
5. 構成企業の変更	21
(1) 構成企業の変更に係る特例	22
6. その他	22
第6 募集日程	23
1. 募集及び選定スケジュール	23
2. 公募要綱等の公表	24
3. 説明会及び現地見学会の実施	24
(1) 開催日時・場所	24
(2) 参加申し込み方法	24
(3) 注意事項	24
4. 参考図書の貸与	24
5. 個別現地調査	25
(1) 受付期間	25
(2) 提出方法	25
6. 公募要綱等に関する質疑の受付及び回答	25
(1) 受付期間	25

(2) 提出方法	25
(3) 回答日・方法	25
7. 公募要綱等の変更及び追加資料の公表	25
8. 参加表明及び参加資格審査申請書類の受付	26
(1) 受付期間	26
(2) 提出書類・提出方法	26
(3) 参加資格の審査	26
9. 応募の辞退	26
10. 提案書の受付	26
(1) 受付期間	26
(2) 提出方法	27
(3) 費用の負担	27
(4) 複数提案の禁止	27
(5) 提案書の変更等の禁止	27
(6) 虚偽の記載をした場合	27
(7) 著作権	27
11. 担当窓口	27
第7 評価及び優先交渉権者の決定	28
1. 事業者選定の手順	28
2. 提案評価委員会	29
3. 評価の手順	29
(1) 参加資格審査	29
(2) 基礎審査	29
(3) 内容評価・価格評価	30
4. 応募者ヒアリング	31
5. 優先交渉権者等の決定等	31
(1) 優先交渉権者の決定	31
(2) 優先交渉権者等の公表等	31
第8 契約締結等の手続等	32
1. 基本協定の締結	32
2. 事業計画の策定等	32
3. 事業契約の締結	32
4. 設計内容の確認	33
5. 工事期間における土地・建物の一時賃貸借契約の締結	33
(1) 土地・建物の貸付け及びその期間	33
(2) 貸付けの範囲	33
(3) 貸付料	33
(4) 貸付料の支払い方法	33

(5)	契約保証金	33
(6)	連帯保証人	34
(7)	土地の引き渡し条件	34
6.	市負担工事に関する協定の締結	34
(1)	市負担金の確定	34
(2)	市負担金の支払い方法	34
7.	建設状況・工事完了時の確認	34
(1)	建設状況の把握	34
(2)	工事完了時の確認	34
8.	賃貸借期間における賃貸借契約の締結	35
(1)	土地・建物の貸付け及びその期間	35
(2)	貸付けの範囲	35
(3)	貸付料	35
(4)	貸付料の支払い方法	35
(5)	貸付料の改定方法	35
(6)	契約保証金	36
(7)	連帯保証人	36
(8)	借地権や転貸に関する制限等	36
(9)	賃貸借期間終了に伴う事前協議	37
(10)	賃貸借期間終了時の施設の取り扱い	37
9.	行政財産（土地）使用許可	37
(1)	使用許可及びその期間	37
(2)	使用許可の範囲	37
(3)	使用料	37
(4)	使用料の支払い方法	37
(5)	使用料の改定方法	37
(6)	使用許可における制限等	37
(7)	事業期間終了に伴う事前協議	37
(8)	事業期間終了時の施設の取り扱い	38
10.	運営状況等の確認	38

第1 本書の位置づけ

本公募要綱は、福岡市（以下「市」という。）が、鮮魚市場旧東冷蔵庫棟活用事業を実施するにあたり、事業者を選定するための手続き等を示したものです。なお、以下の書類は、本公募要綱と一体のものであり、本事業に応募する者はすべての文書を精読のうえ、応募に必要な書類を提出してください。

《公募要綱等の範囲》

- 公募要綱
- 【別冊1】事業範囲・旧東冷蔵庫棟概要
- 【別冊2】提案要領・様式集 ○ 【別冊3】評価項目・配点表
- 【別冊4】基本協定書（案） ○ 【別冊5】事業契約書（案）
- 【別冊6】一時使用目的による土地賃貸借契約書（案）
- 【別冊7】事業用定期借地権設定契約公正証書（案）
- 【別冊8】土地賃貸借（長期貸付）契約書（案）
- 【別冊9】一時使用目的による建物賃貸借契約書（案）
- 【別冊10】市負担工事に関する協定書（案）
- 【別冊11】定期建物賃貸借契約書（案）
- 【別冊12】行政財産（土地）使用許可申請書等（案）
- 【別冊13】本事業対象敷地への仮設保育園の設置について

《参考図書（※詳細は様式1－2に記載。様式1－2提出後、貸与します）》

名称	紙	CD-R
【1】敷地測量図（JWW・PDF）	○	○
【2】土壌汚染調査資料	○	○
【3】旧東冷蔵庫棟 竣工図	○	一部○
【4】旧東冷蔵庫棟 竣工時内訳書	○	○
【5】旧東冷蔵庫棟 計画通知（構造計算書含む）	○	一部○
【6】旧東冷蔵庫棟 劣化度調査報告書	○	○
【7】旧東冷蔵庫棟 アスベスト調査報告書	○	○
【8】旧東冷蔵庫棟 老朽改修等範囲図（JWW・PDF）	○	○
【9】うおざ概要	○	○
【10】案内サイン設置候補地	○	○
【11】旧東冷蔵庫棟 工事履歴	○	○
【12】下水道施設（下水立坑）周辺既存図・メンテナンス車両進入図	○	○
【13】周辺交通量調査（令和2年度実施）	○	○
【14】仮設保育園図面	○	○

《用語の定義》

用語	定義
本事業	鮮魚市場旧東冷蔵庫棟活用事業で、鮮魚市場の東側に位置する賃貸借エリア及び使用許可エリアにより構成される土地・建物を活用した活性化事業をいう。
公募要綱等	本事業において、応募者を募集するにあたり、市が公表する書類一式をいう。 具体的には、本公募要綱及び別冊１～１３をいう。
活性化ゾーン	鮮魚市場の東側に位置し、本事業の対象となる土地（賃貸借エリア及び使用許可エリア）・建物（旧東冷蔵庫棟）と隣接する魚食普及推進施設うおざを含めた、エリアの総称をいう。
賃貸借エリア	市が賃貸借契約に基づき貸付け、貸付料を徴収する区域をいう。
使用許可エリア	福岡市中央卸売市場業務条例に基づき使用を許可し、使用料を徴収する区域をいう。
旧東冷蔵庫棟	本事業で活用する対象施設をいう。鮮魚市場の冷蔵施設であり、設備機器の老朽化に伴う建替えにより、冷蔵機能を廃止。
立体自動倉庫部	旧東冷蔵庫棟内の南東部に併設され、棟内から入出庫が可能な機械式の倉庫をいう。
魚食普及推進施設うおざ	水産物の消費拡大に向け、鮮魚市場の南東隣接地において、鮮魚市場の卸業者が主体で整備・運営する施設（2024年11月開業）をいう。
下水道施設（下水立坑）	雨水整備レインボープラン天神にて、活性化ゾーン南西部に設置している、下水道管・マンホール・排水ポンプ施設をいう。 https://www.city.fukuoka.lg.jp/dorogesuido/kensetsu/hp/rainbowplan.html
提案施設	事業者が提案書や事業計画に基づき、設計・工事・維持管理・運営を行う施設をいう。
市負担工事	本事業において、事業者の施設整備に伴い、市が工事費用を負担する建物及び敷地の老朽改修等・解体撤去工事をいう。
構成企業	応募者が複数の企業からなる企業等連合体である場合に、企業等連合体を構成する法人をいう。

用語	定義
代表企業	単独の応募者又は複数の企業からなる企業等連合体において、参加資格確認の申請及び提案書等の提出等応募に係る手続を代表して行うとともに、参加資格審査基準日から事業期間終了まで一貫して、施設整備や管理・運営の総括、構成企業間の調整等を担い、市との対応窓口となる法人をいう。参加資格申請書提出以降、代表企業の変更は一切認めない。
協力企業	応募に際して、企業等連合体としてではなく、個別具体的な役割を担う法人をいう。
地場企業	福岡市内に本社を置く企業をいう。
提案評価委員会	応募者の事業提案審査のうち内容評価について、評価の公平性や透明性を確保するとともに、客観的な評価を行うため、学識経験者等で構成される委員会をいう。
応募者	本事業の提案書の作成や提出など、本事業に応募する者をいう。
優先交渉権者	本事業に応募し、市が選定した者をいう。
事業予定者	優先交渉権者決定後、市と基本協定を締結した者をいう。
事業者	本事業の実施に際して、市と事業契約を締結し事業を実施する者の総称又は個別にいう。
特別目的会社	本事業を実施するために、会社法に基づき設立された法人をいう。
参加資格審査基準日	応募者が参加資格申請書類を市に提出した日をいう。
事業計画	公募要綱等及び事業予定者の提案書、提案評価委員会における付帯意見等に基づき、本事業において導入する機能やスケジュール等を取りまとめた計画をいう。
基本協定書（案）	公募要綱等及び提案書等に基づき、優先交渉権者決定後から事業契約を締結するまでの間、本事業を円滑に実施するための諸手続き等を定めた協定書（案）をいう。
事業契約書（案）	公募要綱等及び事業計画書、基本協定書（案）の内容に基づき、本事業全般に関する事業条件等について定めた契約書（案）をいう。

用語	定義
一時使用目的による土地賃貸借契約書（案）	運営開始までの工事・開業準備段階において、施設整備等のため、一時的に賃貸借エリアの土地を使用するにあたっての条件等を定めた賃貸借契約書（案）をいう。
事業用定期借地権設定契約公正証書（案）	事業者が建物を建築する場合における建物の敷地に関して、借地借家法に基づく事業用定期借地権の設定について定めた契約書（案）をいう。
土地賃貸借（長期貸付）契約書（案）	事業者が建物の所有を主目的としない場合において、民法に基づく土地の賃貸借について定めた契約書（案）をいう。
一時使用目的による建物質貸借契約書（案）	運営開始までの工事・開業準備段階において、施設整備等のため、一時的に旧東冷蔵庫棟を使用するにあたっての条件等を定めた賃貸借契約書（案）をいう。
市負担工事に関する協定書（案）	旧東冷蔵庫棟の一部解体撤去や老朽改修等に伴う対象範囲や費用負担等について定めた協定書（案）をいう。
定期建物質貸借契約書（案）	市が所有する旧東冷蔵庫棟を対象として、借地借家法に基づく定期賃貸借について定めた契約書（案）をいう。
行政財産（土地）使用許可申請書等（案）	本事業のうち、行政財産である使用許可エリアについて、福岡市中央卸売市場業務条例に基づき使用許可を申請する際に用いる申請書やその条件をいう。

第2 事業概要

1. 本事業の目的・コンセプト

福岡市中央卸売市場鮮魚市場（以下「鮮魚市場」という。）は昭和30年に開場し、博多漁港に位置した産地機能と、福岡都市圏の後背人口約260万人へ安定供給する消費地機能を併せ持つ市場で、西日本有数の水産物流通拠点として九州を中心とした水産物の流通に大きく貢献しているとともに、安全安心な生鮮食料品を安定的に市民に供給する役割を担っており、「魚の美味しいまち福岡」を支えています。

しかしながら、水産業を取り巻く環境は厳しさを増し、鮮魚市場の取扱量は平成8年をピークに約4分の1にまで減少する（図表1参照）など、市場活力の維持が課題となっています。その要因の一つが食習慣の変化による魚の消費量の減少です。

そのため、鮮魚市場では、魚食普及を推進し水産物の消費拡大に向けた取組みとして、平成20年から市民感謝デーを開催しています。普段は立ち入ることのできない鮮魚市場の仲卸売場棟の一部を開放し、鮮魚市場の魅力を体験して貰えるよう、鮮魚の販売、マグロの解体ショー、さばき方体験など、様々なイベントを実施し、福岡都市圏住民を中心に市場や魚の魅力を発信しています。

また、市場のさらなる活性化に向けて、継続的に魚の魅力を発信すべく、「市場直結の強みによる魚食普及を通した長浜ブランドの構築・市場活力の維持」を目標に常設の施設整備を進めています。令和6年11月には、鮮魚市場の卸業者主体で整備・運営する「魚食普及推進施設うおざ」（以下「うおざ」という。）が開業し、市民をはじめ福岡を訪れた方々にも市場に集まる豊富な魚を常時楽しめる魚食スポットとなっています。

本事業は「うおざ」に続く事業として、『魚の美味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』をコンセプトに、市民はもとより来福した人や、これまで魚に関心がなかった人にも長浜に来てもらうきっかけとなるよう、福岡・九州の食の提供をはじめ新たな人流を生む魅力を発信するとともに、うおざや長浜屋台街など周辺施設と連携することにより、長浜のシンボルとなる施設を目指しています。

本事業を通じて、魚の消費を拡大するとともに市場の認知度を向上し、長浜ブランドを高めることで、将来にわたって、市民が誇りに思い、多くの来訪者が魅力とを感じる「魚の美味しいまち福岡」であり続けていきます。

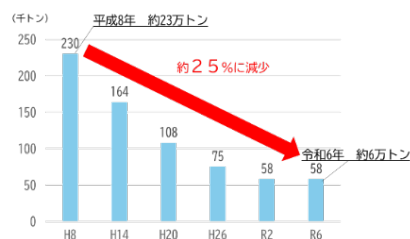
図表1 近年の取扱量の推移

○鮮魚市場の概要（令和7年度 市場概要より）

開場日：昭和30年6月21日

取扱数量：58,199トン（令和6年）

取扱金額：45,529,039千円（令和6年）



< 市場活性化に向けた本事業の位置づけ（イメージ図） >



■鮮魚市場を取り巻く環境の変化

- ・食習慣の変化による魚の消費量が減少
- ・水産資源の減少などによる鮮魚市場の取扱量が減少

イベントの開催

市民感謝デー（平成20年～）

魚や市場をアピールするため、

- ・普段入ることができない仲卸売場を一般開放
- ・鮮魚販売、マグロ解体実演、子ども向けの体験会の実施など



市民が魚や市場と
触れ合える



さらなる活性化に向け

常設施設の整備

目標

市場直結の強みによる魚食普及を通した
長浜ブランドの構築・市場活力の維持

うおざ
(令和6年11月開業)

市場に集まる豊富な魚を
食べる・買える 魚食スポット

常時市場の魚を
楽しめる

連携

【本事業】
旧東冷蔵庫棟
の活用

“食の新スポット”

市民や来福した人が

- ・長浜・市場に『来たくなる』
- ・福岡の食を『食べられる』『買える』
- ・長浜に『滞在したくなる』

魚に関心がない人も
長浜・市場に来る
きっかけに！

◎市場ファンが増える



◎日常的に魚を食べる機会が増える

◎長浜の魅力があがる



- ◎ 鮮魚市場を認知向上させ、ブランド力を高める
- ◎ 魚の消費量増により取扱量が増える

第3 公募対象の概要

1. 事業対象敷地の概要

※別冊及び参考図書参照。詳細は応募者にて調査すること。

所有者	福岡市（普通財産 一部行政財産）
所在地、面積等	地番：福岡市中央区長浜三丁目 21-3 外 面積：12,334.77 ㎡ （賃貸借エリア：11,268.50 ㎡） （使用許可エリア：1,066.27 ㎡）
用途地域	商業地域
容積率、建ぺい率	400%、80%
地域地区等	準防火地域 景観計画区域：都心ゾーン
インフラ施設等	ガス：都市ガス供給区域 上水道：市営水道 下水道：公共下水道処理区域
接道状況	敷地南側：幅員約 27m～32mの長浜 1449 号線に接道
埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地外（下記 URL 内「埋蔵文化財（遺跡）」参照） https://webmap.city.fukuoka.lg.jp/fukuoka/Portal?vpc=1
航空法	高さ規制有り
土壌汚染調査	登記簿謄本等により汚染懸念が無いことを確認済
最寄交通	地下鉄：赤坂駅（約 700m）、天神駅（約 800m） 西鉄電車：西鉄天神駅（約 1,100m） 西鉄バス：長浜一丁目（約 400m） 都市高速：天神北ランプ
（参考）人口統計	https://www.city.fukuoka.lg.jp/soki/tokeichosa/shisei/toukei/jinkou/tourokujinkou/TourokuJinko_kubetsu.html

2. 事業対象建物の概要

※詳細は別冊及び参考図書参照。

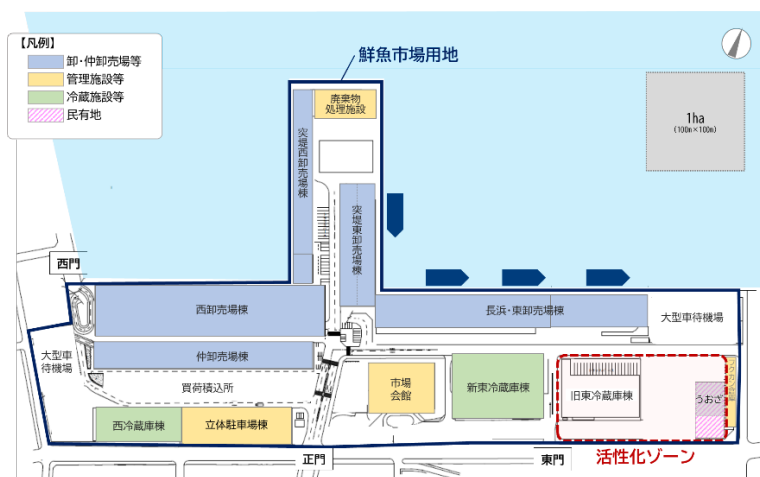
所有者	福岡市（普通財産）
所在地	住居表示：福岡市中央区長浜三丁目 7 番 8 号
建築年	平成 9 年 3 月竣工
構造・面積	地上 3 階建 鉄骨造 高さ：19.93m（立体自動倉庫部は 23.5m） 建築面積：4,360.29 ㎡（うち立体自動倉庫部は 1,498.59 ㎡） 延床面積：7,216.79 ㎡（うち立体自動倉庫部は 1,498.59 ㎡）

3. 位置図、配置図

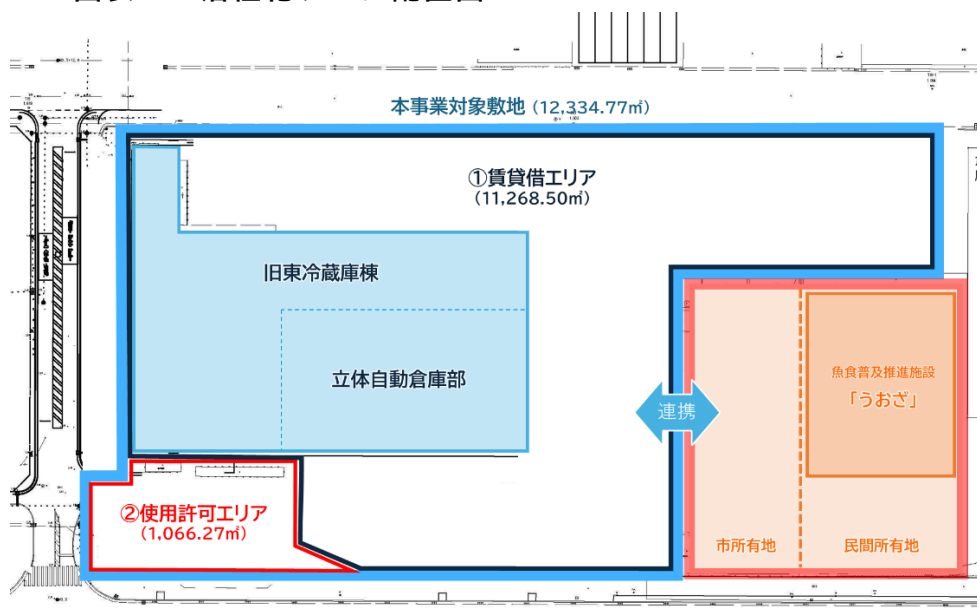
図表2 鮮魚市場位置図



図表3 鮮魚市場配置図



図表4 活性化ゾーン配置図



第4 提案における条件等

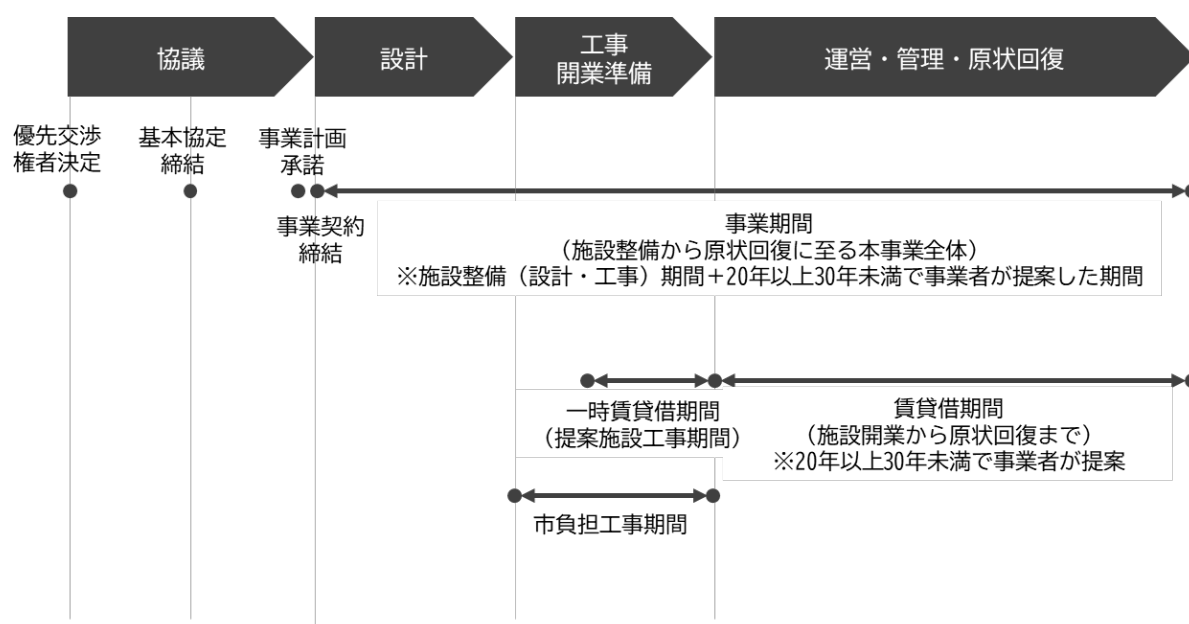
1. 事業内容

市は、公募型プロポーザル方式により選定した民間事業者に本事業対象の土地・建物を有償で貸付けます。

選定された民間事業者は、市と基本協定及び事業契約を締結した後、事業計画に基づき、施設整備を行うとともに、独立採算による安定的な事業運営を行います。

あわせて事業契約締結から原状回復までの事業期間に渡り土地・建物の適切な維持管理を実施します。

図表5 事業期間の考え方



2. 提案に関する条件

「第2 事業概要」を踏まえ、民間事業者のノウハウ等を活かし提案してください。
 なお、提案にあたっては、実現性の検証を十分に行ってください。

詳細は別冊2『提案要領・様式集』を参照ください。

【提案を求める機能】

○提案を求める導入機能を以下に示します。

☆導入が必須の機能 ○導入が望ましい機能



○「福岡の食の魅力を発信する場」において、水産物を活用する場合は、鮮魚市場から積極的に仕入れることとしてください。

○賃貸借期間中は以下の機能を必ず導入してください。

- ・市場ならではの福岡・九州の食の魅力を発信・体験できる機能
- ・新たな人流を生む魅力的な機能

【提案できない機能】

○以下の機能は提案できません。（提案した場合は失格とします）

- ・政治的又は宗教的な用途に供すること。
- ・公序良俗に反する行為又は風紀を乱すと認められる用途に供すること。
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 2 項及び第 5 項に掲げる用途に供する建築物。
- ・騒音、振動、電波、臭気等により周辺住民に迷惑を及ぶ恐れがあるもの。
- ・住宅（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二、（い）一、二、三に該当する建築物）。
- ・倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）第 2 条第 2 項に基づく倉庫業を営む倉庫。
- ・都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）その他関係法令に適合しない建築物。

【一般事項】

- 本事業は、対象の土地・建物を一括貸付・全体活用（使用許可エリア含む）するものとし、部分的な貸付けは原則行いません。
- 土地の貸付けについては、提案内容に応じて、民法に基づく土地賃貸借契約又は借地借家法第 23 条に基づく事業用定期借地権設定契約を、建物の貸付けについては、借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約をそれぞれ締結します。
- 賃貸借期間は、施設の開業から運営終了後の原状回復までを含め 20 年以上 30 年未満の範囲で提案してください。
- 建物の貸付けについて、福岡市公有財産規則第 31 条にて貸付期間 10 年を超えない期間と定めていることから、施設の開業時に締結する賃貸借契約の期間は 10 年以内とします。それ以降は、市が事業計画の履行確認等を行い、適当と認めた場合に限り、貸付期間の満了日の翌日を始期として、10 年を上限に再契約します。
- なお、土地の貸付けについては事業者の提案する賃貸借期間にて契約するため、再契約はありません。
- 賃貸借期間とは別途、優先交渉権者決定から事業契約締結、施設整備に要する設計・工事、開業準備期間を提案してください。
- 事業者は、導入する機能について旧東冷蔵庫棟だけでは不足する場合、増築を行うことができます。
- 事業者の費用負担にて敷地内及び旧東冷蔵庫棟に増築や造作を行う場合、当該増築・造作部分の所有権は、事業者に帰属するよう提案してください。
- 事業者は市に対して、借地借家法第 13 条（建物買取請求権）の規定による建物その他土地に付属させたものの買取を請求することはできません。
- 事業者は、借地権及び借家権の譲渡・担保設定を行うことができません。（事前に市の承認がある場合を除く）
- 事業予定者は、事業契約締結までに、市場関係者が集まる会議の場等で提案内容を説明することとし、市場関係者の意見を可能な範囲で取り入れるよう、協議を行うこととします。
- 鮮魚市場市民感謝デーや福岡市農林水産まつり（例年 11 月に開催）など、鮮魚市場内における催事の協力内容について、主催者と協議を行うこととします。
- 事業期間終了時には、事業者の費用負担にて構築した建築物・工作物・土地の定着物・内装等について、全て撤去のうえ、土地及び建物を返還していただきます。ただし、特別の事情があると認められる場合には、市と事業者との協議により対応を決定するものとしします。
- 本事業とうおざとの連携により来客者の満足度と利便性の向上を目指し、うおざ駐車場は、本事業の駐車場として活用することを前提とし提案頂くものとししますが、詳細は優先交渉権者決定後の協議にて決定します。
なお、駐車場の整備にかかる費用は事業者負担とし、株式会社うおざと事業者の運営委託契約を想定してします。

【技術的事項】

- 施設整備に伴い、事業者が行う増築、造作及び旧東冷蔵庫棟に係る構造等の安全性の確認は事業者が行い、補強等が必要となる場合は事業者負担にて実施するものとします。
- 旧東冷蔵庫棟の活用を主旨としていることから、立体自動倉庫部の解体又は床の開口など軽微な場合を除き、建物全体を活用することを原則とします。
- 市は、土地・建物を現状有姿での引き渡しとし、事業者の施設整備に伴い「4.市負担工事」に記載する項目のほか、公募要綱に定めがある場合を除き一切の費用負担を行いません。
- 通常予期できない地中障害物が存在する場合は、速やかに市に報告を行ってください。通常予期できない地中障害物と確認され、提案施設の整備に重大な支障が生じる場合、当該地中障害物の処分等については、市の費用負担により事業者が行うものとします。なお、地中障害物の撤去等に伴う工事期間の延長及びそれに伴う工事費の増額、費用に掛かる借入金利の発生に対して、市は責任を負いません。
- 給水設備、下水設備は、必要な検討・確認を行い、鮮魚市場内設備ならびに周辺への影響を与えないと認められた場合、鮮魚市場内本管への接続を認めます。
- 本事業対象敷地から鮮魚市場内に来客者が入らないよう、フェンス等で区画してください。
- 来客者の車両・歩行者動線は南面道路（長浜 1449 号線）からとし、切り下げ位置の決定や、関係者協議等は事業者にて行うものとします。
- 南面道路（長浜 1449 号線）の一般交通に配慮した駐車場計画（一般車や大型バス等の乗入れを考慮した台数・乗入口設定等）としてください。
- 使用許可エリアには、下水道施設（下水立坑）が賃貸借期間中も存続し、福岡市道路下水道局にて定期的に維持管理を行うことから、原則、維持管理に支障となる建築物や工作物の設置は不可とします。市の維持管理については、週 1 回の「定期点検」と 10 年に 1 回程度の「修繕・更新・清掃」があり、「定期点検」については普通乗用車を下水道施設（下水立坑）周辺に駐車し内部を確認するもので、「修繕・更新・清掃」については 10 t 級の大型車両が使用許可エリア内に乗り入れ、設備更新・土砂搬出等を行います。これに伴い車両動線や作業スペースの確保が必要であるため、可動式バリカーの設置など含め、提案段階における維持管理への配慮や、設計段階での担当部署（農林水産局鮮魚市場・道路下水道局下水道管理課）との協議、工事・運営段階における調整等を十分に行ってください。
- 事業者が提案する賃貸借期間（一時賃貸借期間含む）において、土地・建物に関して適切に維持管理・更新してください。
- 公募要綱等記載事項と現況が異なる場合は現況を優先します。

3. 最低貸付料等

【別冊1】事業範囲・旧東冷蔵庫棟概要に示しているとおり、本事業対象敷地は、「賃貸借エリア（11,268.50 ㎡）」と「使用許可エリア（1,066.27 ㎡）」の2つで構成しており、それぞれの最低貸付料等は図表6に示します。

図表6 最低貸付料等

賃貸借エリア：最低貸付料 (年額・税抜) (2026年5月評価)	27,684,000 円/年 (有効期限 2027年5月末日)
使用許可エリア：使用料 (月額㎡単価・税抜) (2026年7月時点)	92 円/㎡・月 (1,067 ㎡×92 円×12 ヶ月=1,177,968 円/年) ※面積の小数点以下は切上処理

※賃貸借エリアの最低貸付料は土地・建物の合計額のため、賃貸借契約締結時に、市が鑑定評価を行った金額を下限に、事業者にて土地・建物それぞれの貸付料を決定します。

賃貸借エリアの貸付料は、借地及び借家の合算金額（税抜）とし、図表6の最低貸付料を下限として提案してください。

市負担工事のみを行っている期間を除き、提案施設の整備に伴う工事着手時から貸付料を徴収します。

提案施設工事着手時の一時賃貸借及び開業時の賃貸借契約締結時において、鑑定評価の有効期限が過ぎた場合、市が土地・建物それぞれの最低貸付料を再評価し、その金額が事業者の提案貸付料を上回った場合は、再評価した金額にて賃貸借契約を締結します。

また、使用許可エリアは福岡市中央卸売市場業務条例に基づき使用を許可し、使用料を徴収します。部分的な使用許可は原則行いません。

なお、事業期間中に使用料の改定があった場合、改定後の金額を適用します。

4. 市負担工事

本事業は、事業者による施設整備を基本としていますが、開業に向け必要となる下記対象工事については、市が工事費用のみ負担（以下「市負担金」という。）し、事業者にて実施するものとします。なお、工事完了後は事業期間終了まで、事業者にて維持管理を行うとともに、必要に応じて点検・更新するものとします。詳細は【参考図書8】老朽改修等範囲図・【参考図書10】案内サイン設置候補地を参照ください。

≪対象工事≫

■老朽改修等工事

- ・ 屋上防水改修
- ・ 外壁改修（塗装・シーリング・樋やり替え含む）
- ・ 避雷針設置（立体自動倉庫部は除く）
- ・ 新外壁設置（立体自動倉庫解体部分・オーバブリッジ跡）
- ・ 1階床下湿気対策
- ・ 地下ピット換気パイプ改修
- ・ 境界フェンス設置（鮮魚市場との敷地境界）
- ・ 案内サイン設置
- ・ 折板屋根塗装

■解体・撤去工事

- ・ 立体自動倉庫上屋解体
- ・ 間仕切壁撤去
- ・ 避雷針撤去
- ・ 支障物撤去（舗装・駐車管制機器・フェンス・照明柱）
- ・ 給排水撤去（受水槽・埋設配管）
- ・ 内装材撤去
- ・ 設備機器撤去

市負担金の上限額は図表 7 に示します。

図表 7 市負担金の上限額

市負担金の上限額（税込）	720,181,000 円
市負担金の上限額（税抜）	654,710,000 円

※市負担金は今後、市議会で議決されることを前提とします。

応募者は参考図書に基づき見積を行い、参考図書と同項目・同仕様にて実施した場合の工事金額（税抜）を、市負担金の上限額を超えない範囲で提案してください。

市負担金については、応募者が提案した工事金額を上限に、事業期間中の設計完了段階で金額確定したうえで、市負担工事に関する協定書を締結します。支払いは、対象工事完了後に市による完了確認を行った後とします。なお、完了確認にかかる費用は、事業者負担とします。

市負担工事のうち老朽改修等工事については、全項目実施を必須とし、事前に市へ仕様変更の確認を行うことで、事業者負担による仕様変更を認めます。

撤去・解体工事については、立体自動倉庫部の上屋解体は必須とします。また、開業に向けて実施しない項目等がある場合、設計段階で事業者にて当該項目の積算を行い、その金額を除いた額を市負担金とします。

提案後に、事業者の責めに帰すことができない事由により、提案金額を大幅に超過するに至った場合は、別途協議するものとします。

5. 市と事業者の役割・リスク分担

【事業者の役割】

- 提案に基づく事業計画の作成、賃貸借期間における事業計画の見直し
- 市との各種契約の締結
- 事業対象物件の借受け
- 事業計画に基づく提案施設の整備（調査・設計・監理・建設）及び維持管理・点検・運営
- 上記に伴う各種許認可手続き
- 市負担工事の実施及びその維持管理
- 事業期間終了時における原状回復
- 市場関係者との協議・調整
- 市が行う下水道施設（下水立坑）の維持管理に係わる調整・協力
- その他、市の施策や市が実施する協議・調整に伴う事業への協力（詳細は市との協議による）

【市の役割】

- 事業計画（見直しを含む）の承諾、履行確認
- 事業者と各種契約の締結
- 事業対象物件の有償貸付け
- 事業者と市場関係者との協議の調整
- 市負担工事の確認と工事費用の負担
- 下水道施設（下水立坑）の維持管理（所管：道路下水道局下水道管理課）
- その他、地域への説明など本事業に係る市が行うべき協議・調整

【リスク分担】

- 本事業における業務遂行上の責任は、事業者が負うものとします。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、その限りではありません。
- また、本事業の遂行にあたって、事業者は長期にわたり、安定的かつ継続的な事業有益性の確保に努めてください。なお、市は事業者に対し、随時事業継続性を確保するための対応についての情報の提示を求めることができるものとします。
- 市と事業者の責任分担のうち、主なものを図表8に示します。
- 責任分担の詳細については、
 - ・「別冊4：基本協定書（案）」
 - ・「別冊5：事業契約書（案）」
 - ・「別冊6：一時使用目的による土地賃貸借契約書（案）」
 - ・「別冊7：事業用定期借地権設定契約公正証書（案）」
 - ・「別冊8：土地賃貸借（長期貸付）契約書（案）」
 - ・「別冊9：一時使用目的による建物賃貸借契約書（案）」

- ・「別冊１０：市負担工事に関する協定書（案）」
- ・「別冊１１：定期建物賃借契約書（案）」
- ・「別冊１２：行政財産（土地）使用許可申請書等（案）」

で定めるものとし、書面に示されていない事項については、市と事業者の協議の上で決定することとします。

図表8 リスク分担表

	リスクの種類	内容	負担者	
			市	事業者
共通	公募要綱等	公募要綱等の誤り、市の都合による内容変更	○	
	提案	提案書作成に係る費用		○
	契約	市の責めによる契約遅延・中止	○	
		事業者の責めによる契約遅延・中止		○
	資金調達	事業実施に伴い必要となる資金の確保		○
	提案施設	提案施設の整備・運営・維持管理・点検・更新		○
	許認可等取得	本事業遂行のための許認可等の取得に関するもの		○
	登記	事業実施・終了時に必要となる費用		○
	設計・ 計画変更	市の責めによる事由の場合	○	
		事業者の責めによる事由の場合		○
	事業の変更 中止・延期	市の責めによる事由の場合	○	
		事業者の責めによる事由の場合		○
	第三者賠償	市の責めによる事由の場合	○	
		事業者の責めによる事由の場合		○
	公租公課	事業実施に必要な税金 (消費税、法人税、固定資産税等)		○
	法令変更	事業実施に関わる法令変更(税制含む)		○
	金利変動	提案書提出後の金利変動		○
	物価・ 人件費	提案書提出後のインフレ・デフレ		○
		市負担工事に係わる工事費の物価上昇	○	
設計 建設 段階	不可抗力	事業内容の変更・中止・延期・臨時休業	○※	○※
	近隣対策	提案施設の建設・維持管理・運営に関する反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応		○
	周辺への 影響	建設・維持管理・運営に起因する周辺への影響 (電波障害・風害・騒音・振動・悪臭・日影等)		○
	測量	賃貸借範囲の確定		○
	地中障害	本事業対象敷地に、事前に予見することができなかった地中障害物により提案施設の整備に重大な支障が生じる場合	○	
	土壌汚染	土壌汚染に関する自主調査が必要とされる場合		○
	工事・ 供用開始 遅延	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○

	リスクの種類	内容	負担者	
			市	事業者
運営 維持 管理 段階	運営	提案施設・機器等の不備又は施設管理上の瑕疵及び火災事故等による臨時休業等に伴う運営リスク		○
	需要変動	当初の需要見込みと異なるもの		○
	施設の不具合	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	転貸	土地・建物の転貸に伴う諸費用及び問題発生時の賠償責任等		○
運営 終了 段階	原状回復	原状回復に要する費用		○
	移管手続き	提案施設及び借地権の移管手続きに伴う諸費用の発生等		○

※不可抗力に伴う事業内容の変更・中止・延期・臨時休業については、その内容を踏まえ、市と事業者の間で協議を行い、対応を決定することを想定しています。

6. 法令等の遵守

本事業の実施にあたっては、各種法令・条例・規則・その他基準等を遵守してください。

建物用途の変更を行う場合は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく確認申請が必要となる場合があります。

本事業対象敷地は準防火地域に該当するため、増築行為を行う場合は建築基準法に基づく確認申請が必要となります。

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条の開発行為に該当する場合、同法同条に基づく許可が必要です。また、当該地は宅地造成及び特定盛土等規制法第 10 条（昭和 36 年法律第 191 号）に基づく宅地造成等工事規制区域となっているため、一定の盛土等を行う場合、同法第 12 条に基づく許可が必要です。詳細は福岡市住宅都市みどり局建築指導部開発・盛土指導課と事前に協議を行ってください。

第5 応募者の構成等

1. 応募者の構成

応募者の構成は、次のとおりとします。

- ① 本事業の応募者は、公募要綱等に基づき行う提案について、実施・継続できる企画力、技術力及び十分な資金力、信用を有する者としてします。
- ② 応募者は単独の企業又は複数の企業からなる企業等連合体としてします。
- ③ 応募者が企業等連合体の場合、構成企業の中から代表企業を定め、応募及び事業の諸手続きを行うものとしてします。
- ④ 代表企業は、事業期間を通じて、提案施設の整備及び整備後の管理・運営の総括、並びに構成企業間の調整を担うものとし、代表企業以外すべての構成企業は、役割分担表（様式2-1-3）に基づき、それぞれの役割を分担するものとしてします。
なお、優先交渉権者決定後も、その地位及び役割等は承継されるものとしてします。
- ⑤ 代表企業及び構成企業は、他のグループの代表企業又は構成企業となることはできません。
- ⑥ 代表企業及び構成企業は、他のグループの代表企業及び構成企業と以下の資本関係又は人事関係がある者ではないこととしてします。
 - ・ 資本関係とは、親会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。）と子会社の関係にある場合、若しくは、親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。
 - ・ 人事関係とは、一方の企業の役員（会社法第329条第1項の規定による役員をいう。ただし、社外取締役及び社外監査役の場合を除く。）が他方の企業の役員を兼ねている場合。
- ⑦ 市が事業予定者との事業契約を締結後、優先交渉権者とならなかった応募者の構成企業が、事業者の業務等を受託することは可能です。

（参考）代表企業・構成企業・協力企業の分類（イメージ）

代表企業	・ 市との窓口 ・ 事業全体の管理、調整
構成企業	・ 役割分担表に応じた役割を担う
協力企業	・ 企業等連合体としてではなく、個別具体的な役割を担う

2. 応募者の参加資格

代表企業・構成企業が備えるべき参加資格は、次のとおりとします。これらの参加資格要件を満たしていないことが確認された場合、参加資格の取消・契約の不締結・契約解除などの措置を行います。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。
- ② 公募要綱等公表日から優先交渉権者決定までの間に、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期間がある者でないこと。

※措置要領が掲示されている URL

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

- ③ 措置要領別表第 1、第 2 及び第 3 の各号に規定する措置要件に該当しない者であること。
- ④ 最近 2 年間に本社所在地の市町村民税等を滞納していない者であること。
- ⑤ 最近 2 年間に本社所在地の消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- ⑥ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立がなされている者、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立がなされている者、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立がなされている者又は会社法に基づく特別清算開始の申立がなされている者、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でないこと。
- ⑦ 本事業に係るアドバイザー業務に関係している以下の者又はこれらの者と資本関係若しくは人事関係において密接な関係がある者でないこと。
 - ・三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社
（東京都港区虎ノ門五丁目 11 番 2 号）
 - ・弁護士法人関西法律特許事務所
（大阪府大阪市中央区北浜二丁目 5 番 23 号）
- ⑧ 「提案評価委員会」の設置日（令和 8 年 4 月 10 日）以降に、本事業について委員に接触を試みた者ではないこと。また、委員又は委員が属する企業と資本関係又は人事関係において、密接な関連がないこと。
- ⑨ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 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ではない事業者、又は、法人でその役員に暴力団員に該当する者のない事業者、若しくは、本条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団・暴力団員と密接な関係を有する事業者ではないこと。

3. 特別目的会社を設立する場合の要件

応募者は、本事業を実施する目的のために限り特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することができます。SPCを設立する場合の要件は次のとおりとします。

- ① SPCは会社法（平成17年法律第86号）等に定める法人であること。
- ② 事業契約の締結日までにSPCを設立すること。
- ③ 提案書の提出時には、SPCを設立する予定であることを明記すること。
- ④ SPCは福岡市内に設立し、事業期間中は市外に移転しないこと。
- ⑤ SPCの出資持分は、応募者の代表企業の出資比率及び議決権保有割合が最大となること。また、応募者の議決権保有割合の合計が50%を超えること。ただし、SPCを会社法に基づく株式会社以外の法人とする場合で、かつ、事前の市の承認がある場合はその限りではない。
- ⑥ 事業期間中は、SPCの出資持分については、事前に市の承認がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできない。
- ⑦ 事業期間中は、SPCの新株の発行や増資等については、事前に市の承認を得ることとし、出資持分は、上記⑤の要件を満たすことを条件とする。
- ⑧ 事業契約の締結にあたり、法人の登記簿謄本の写し及び出資者名簿を提出すること。提案書提出日以降に出資者名簿に追加された法人については、当該法人の役員名簿も併せて提出すること。
- ⑨ 会社法に基づく株式会社以外のSPCについては、提案された事業スキームにおいてSPCに対する出資者（代表企業等）の関与が明確でない場合、事業契約を締結するにあたって、出資者も契約の当事者に加え、一定の役割を担うこと。

4. 参加資格が欠格となった場合の申出

応募者が参加資格審査基準日から基本協定締結日までの間に、本公募要綱「第5 1. 応募者の構成等」又は「第5 2. 応募者の参加資格」を満たさなくなった場合は、当該応募者は速やかに市に申し出なければなりません。

5. 構成企業の変更

参加資格審査基準日以降における応募者の構成企業の入替、追加、脱退又は担当業務の変更（以下「構成企業の変更」という。）は、原則として認めません。

ただし、参加資格審査基準日以降に、応募者の構成企業の一部又は全部が参加資格の各要件を満たさなくなった場合、代表企業は速やかに市へその旨を申し出るものとします。

(1) 構成企業の変更に係る特例

① 参加資格審査基準日から優先交渉権者決定日まで

(ア) 市は、参加資格審査基準日以降に応募者が構成企業の変更を申請した場合、その理由がやむを得ないと認められるときは、変更後の応募者の参加資格を確認したうえで、公募要綱等に基づき作成された提案書提出日の前日までに承認することがあります。

(イ) 前号の申請を行う場合は、市と事前協議を行ったうえで、「別冊2：提案要領・様式集」の構成企業変更申請書兼誓約書（様式2-2-2）を市へ提出しなければなりません。

② 優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結日まで

(ア) 市は、優先交渉権者決定日の翌日以降に応募者の構成企業（代表企業を除く）の一部が参加資格を喪失した場合で、応募者が構成企業の変更（参加資格を喪失した構成企業の脱退に限る）を申請したときは、提案内容の継続性及び参加資格を喪失しなかった構成企業の責めに帰すべき事由の有無等を勘案し、その理由がやむを得ないと認める場合に限り、変更後の応募者の参加資格を審査したうえで、基本協定締結日までに承認することがあります。

(イ) 前号の申請を行う場合は、市と事前協議を行ったうえで、構成企業変更申請書兼誓約書（様式2-2-2）を市へ提出しなければなりません。

6. その他

本公募要綱に記載していないスキームや実施体制等について提案する場合は、あらかじめ質疑により確認した上で提案書に記載すること。

事業の実施に際して、提案施設の整備から運営に至るまで、地場企業の積極的な活用をお願いします。

事業者は、「第4 4. 市負担工事」において、「解体」「防水」「塗装」「外壁設置」の工種において、地場企業がそれぞれ1社以上含まれるようにしてください。地場企業への発注状況については、工事段階で市が工事請負契約書等により確認することとします。

第6 募集日程

1. 募集及び選定スケジュール

項目	期日	
公募要綱等の公表	令和8年 (2026年)	7月2日(木)
説明会及び現地見学会参加申込書 受付期間		7月2日(木) ～7月16日(木)
説明会及び現地見学会の実施		7月23日(木)
参考図書の貸与期間		7月2日(木) ～11月18日(水)
個別現地調査期間		7月2日(木) ～11月18日(水)
第1回質疑書受付期間		7月24日(金) ～8月6日(木)
第1回質疑回答書の公表		8月27日(木)
第2回質疑書受付期間		8月31日(月) ～9月10日(木)
第2回質疑回答書の公表		10月1日(木)
参加表明及び 参加資格審査申請書受付期間		10月5日(月) ～10月15日(木)
参加資格審査結果の通知・公表		11月5日(木)
提案書の受付		11月6日(金) ～11月25日(水)
提案書に関するプレゼンテーション 優先交渉権者の決定	令和9年 (2027年)	1月中旬頃
基本協定の締結		2月頃
事業契約の締結		6月頃
市負担工事に関する協定書の締結 一時使用目的による 土地・建物賃貸借契約書の締結	随時	
開業・ 事業用定期借地権設定契約書又は土 地賃貸借(長期貸付)契約書の締結 定期建物賃貸借契約書の締結	令和10年(2028年)秋頃を想定 ※時期は市との協議により決定	

※スケジュールは、本公募要綱公表時点の予定であり、変更する場合があります。

2. 公募要綱等の公表

公募要綱等は、市ホームページで 2026 年 7 月 2 日（木）から公表します。

3. 説明会及び現地見学会の実施

本事業への応募者向けに、公募要綱等に関する説明会及び現地見学会を開催します。

（1）開催日時・場所

開催日時：2026 年 7 月 23 日（木）午前 10 時 00 分から

開催場所：福岡市中央区長浜三丁目 11 番 3 号 鮮魚市場会館 2 階 第 1 会議室

（2）参加申し込み方法

参加希望者は、「説明会及び現地見学会参加申込書」（様式 1-1）に必要事項を記入し、2026 年 7 月 16 日（木）15 時までに、電子メールにて担当窓口へ提出してください。電子メールで送信する際のタイトルは「【説明会及び現地見学会】鮮魚市場旧東冷蔵庫棟活用事業について」と明記してください。

また、電子メール送信後、土曜、日曜、祝日を除く 24 時間以内に当該メール到着の確認に関する返信がない場合は、担当窓口へ電話にて受領の確認を行ってください。（受領確認の電話は土曜、日曜、祝日を除いて行ってください。）

（3）注意事項

- ・ 1 社あたりの参加者は 2 名を上限とします。
- ・ 公募要綱等は配布しませんので、市ホームページから入手のうえ持参ください。
- ・ 当日、質疑は受け付けません。
- ・ 参加希望者が多い場合、市場運営に影響が生じないように、複数回・複数日に分けて実施することがあります。
- ・ 当日、メディアによる取材が入る可能性がありますので、予めご了承ください。

4. 参考図書の貸与

「第 1 本書の位置づけ」に示す参考図書の貸与を希望する場合は、「参考図書の貸与申請書」（様式 1-2）に必要事項を記入し、2026 年 11 月 17 日（火）15 時までに、電子メールにて提出してください。電子メールで送信する際のタイトルは「【参考図書貸与】鮮魚市場旧東冷蔵庫棟活用事業について」と明記してください。

また、電子メール送信後、土曜、日曜、祝日を除く 24 時間以内に当該メール到着の確認に関する返信がない場合は、担当窓口へ電話にて受領の確認を行ってください。（受領確認の電話は土曜、日曜、祝日を除いて行ってください。）

なお、提出にあたっては、様式 1-2 に記載の「2. 資料の貸与条件」をご確認ください。

5. 個別現地調査

現地見学会とは別途必要な場合、個別にて現地調査を受け付けます。なお、個別現地調査での質疑は受け付けません。

(1) 受付期間

2026 年 7 月 2 日（木）～11 月 17 日（火）15 時必着

(2) 提出方法

「個別現地調査申込書」（様式 1-3）を、電子メールにて提出してください。電子メールで送信する際のタイトルは「【個別現地調査】鮮魚市場旧東冷蔵庫棟活用事業について」と明記してください。

また、電子メール送信後、土曜、日曜、祝日を除く 24 時間以内に当該メール到着の確認に関する返信がない場合は、担当窓口電話にて受領の確認を行ってください。（受領確認の電話は土曜、日曜、祝日を除いて行ってください。）

6. 公募要綱等に関する質疑の受付及び回答

公募要綱等に関する質疑については、以下のとおり受け付けし、回答するものとします。回答については公募要綱等の一部を構成するものであり、同等の効力を有するものとなります。

(1) 受付期間

第 1 回：2026 年 7 月 24 日（金）～8 月 6 日（木）15 時必着

第 2 回：2026 年 8 月 31 日（月）～9 月 10 日（木）15 時必着

(2) 提出方法

「質疑書」（様式 1-4）を、電子メールにて提出してください。電子メールで送信する際のメールタイトルは「【質疑】鮮魚市場旧東冷蔵庫棟活用事業について」と明記してください。

また、電子メール送信後、土曜、日曜、祝日を除く 24 時間以内に当該メール到着の確認に関する返信がない場合は、担当窓口電話にて受領の確認を行ってください。（受領確認の電話は土曜、日曜、祝日を除いて行ってください。）

(3) 回答日・方法

回答は、第 1 回は 2026 年 8 月 27 日（木）に、第 2 回は 2026 年 10 月 1 日（木）にそれぞれ市のホームページにて行います。その際、質疑者名は公表しません。なお、意見には回答しないことがあります。

7. 公募要綱等の変更及び追加資料の公表

市は、質疑等を踏まえ、公募要綱等を変更する場合があるほか、本公募に関する

資料を追加することがあります。公募要綱等の変更や資料の追加がある場合は、市ホームページで公表します。

8. 参加表明及び参加資格審査申請書類の受付

本事業への応募者は、以下に示す参加資格審査申請書類を提出してください。

(1) 受付期間

2026 年 10 月 5 日（月）～10 月 15 日（木）15 時必着

（ただし、正午～午後 1 時及び土曜、日曜、祝日を除きます。）

(2) 提出書類・提出方法

提出書類は、【別冊 2】提案要領・様式集に従って提出してください。提出は、持参又は郵送にて受け付けます。持参の場合は事前に電話連絡するものとし、郵送の場合は配達記録が残る方法に限り、提出期限内に必着とします。

(3) 参加資格の審査

① 審査

市は、提出された参加資格申請書類をもとに、応募者の代表企業及び構成企業について、本事業への参加資格を審査します。

② 審査基準日

参加資格の審査基準日は、参加資格申請書類を市に提出した日とします。

なお、優先交渉権者の決定までの間に、応募者の代表企業が参加資格を失った場合は失格とします。

③ 審査結果

参加資格の審査結果は、応募者（企業等連合体の場合は代表企業）に対して、2026 年 11 月 5 日（木）に書面により通知又は市ホームページにて公表します。

9. 応募の辞退

応募者は、参加資格申請書類を市に提出した後、公募への参加を辞退する場合は、2026 年 11 月 24 日（火）15 時までに、提案様式集の「参加辞退届」（様式 2-2-1）に必要事項を記入し、市に提出してください。

10. 提案書の受付

提案書は、【別冊 2】提案要領・様式集に従って提出してください。

(1) 受付期間

2026 年 11 月 6 日（金）～11 月 25 日（水） 10 時～15 時

（ただし、正午～午後 1 時及び土曜、日曜、祝日を除きます。）

(2) 提出方法

事前に電話連絡の上、持参してください。郵送による受付は行いません。

(3) 費用の負担

応募に必要な費用は、応募者の負担とします。

(4) 複数提案の禁止

提案書の提出は、応募者につき一つとし、複数の提案を行うことはできません。

(5) 提案書の変更等の禁止

市に提出した後の提案書の変更、差し替え及び再提出は、評価に影響を与えない範囲での軽微な変更（誤字、脱字の修正等）以外は認めません。

(6) 虚偽の記載をした場合

提案書に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とします。

(7) 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、市が福岡市情報公開条例に基づき提案内容の公表をする場合、その他市が必要と認めるときには、市は応募者と協議の上、提案書の全部又は一部を無償で利用できるものとします。

11. 担当窓口

本事業の担当窓口は以下のとおりです。

事務局：福岡市 農林水産局 中央卸売市場 市場整備担当

住 所：〒810-0072 福岡市中央区長浜三丁目 11 番 3 号（鮮魚市場会館 12 階）

T E L：092-711-6406

F A X：092-711-6099

E-mail：shijouseibi.AFFB@city.fukuoka.lg.jp

H P：https://www.city.fukuoka.lg.jp/nosui/sijouseibi/business/sengyosijou_kasseika.html

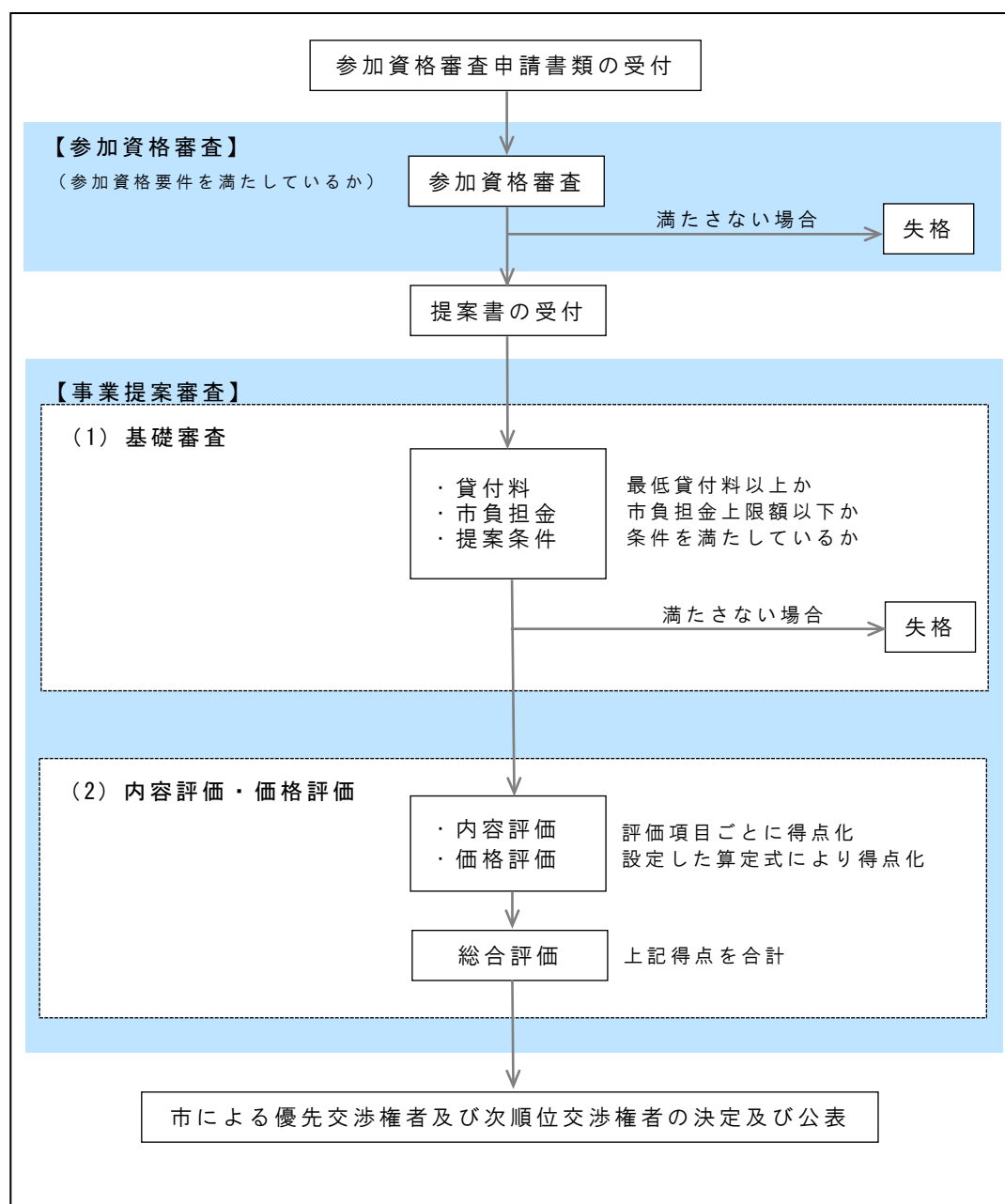
第7 評価及び優先交渉権者の決定

1. 事業者選定の手順

事業者選定の手順は、図表9に示すフローのとおりです。

審査は、本事業の応募者が公募要綱に示した参加資格要件を満たしているか確認する「参加資格審査」と、参加資格審査を通過した応募者の提案価格の確認及び提案内容等を評価する「事業提案審査」の二段階に分けて実施します。

図表9 事業者選定のフロー



2. 提案評価委員会

事業提案審査のうち内容評価については、評価の公平性や透明性を確保するとともに、客観的な評価を行うため、学識経験者等で構成する提案評価委員会において評価を行います。提案評価委員会の委員は、図表10のとおりです。

図表10 提案評価委員会 委員一覧（2026年4月10日設置）

区分	氏名	所属
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)JTB 総合研究所 執行役員
委員	行正 晴實	行正晴實公認会計士事務所 公認会計士・税理士
委員	小柳 芳隆	福岡観光コンベンションビューロー 事務局長
委員	荒牧 貴宏	福岡市 農林水産局 中央卸売市場長

（委員長・副委員長を除き順不同）

3. 評価の手順

（1）参加資格審査

① 参加資格審査申請書類の確認

市は、応募者に求めた参加資格審査申請書類（様式2-1-1～様式2-1-10）がすべて揃っていることを確認します。

② 参加資格審査

市は、提出された参加資格審査申請書類をもとに、応募者が「第5 1. 応募者の構成、2. 応募者の参加資格、3. 特別目的会社を設立する場合の要件」に示した参加資格を満たしているか審査します。なお、市は、提出された参加資格審査申請書類を審査した上で必要があると判断した場合、参加資格審査申請書類の補足若しくは再提出又は追加書類の提出を求めることがあります。

参加資格を満たしていない場合は失格とします。なお、参加資格審査の結果は、事業者提案審査の評価には反映されません。

（2）基礎審査

基礎審査は、市が「提案価格」及び「公募要綱等」に示す提案条件への適合」について審査し、満たしていない項目がある場合は失格とします。

① 提案価格の確認

応募者の提案価格について、市が「第4 3. 最低貸付料等」のうち賃貸借エリアの最低貸付料及び「第4 4. 市負担工事」に示す金額に適合したものであることを確認します。

② 公募要綱等に示す提案条件の適合審査

提案書の内容について、市が公募要綱等で示す提案条件を満たしていることを審査します。

(3) 内容評価・価格評価

提案書の総合評価は、図表 1 1 のとおり、内容評価 900 点、価格評価 100 点の合計 1,000 点満点とします。

① 内容評価

内容評価については、提案評価委員会が『別冊 3 評価項目・配点表』に示す項目を、図表 1 2 で定める、A～E の 5 段階による絶対評価にて採点します。次に、評価項目ごとに委員全員の評価点の平均点（小数点以下第 3 位を四捨五入）を算出し、全評価項目を合算したものを「内容評価点」とします。

なお、提案評価委員会が審査のために必要があると認める場合は、応募者に対し、追加資料を求める場合があります。

図表 1 1 評価項目及び配点 ※詳細は『別冊 3 評価項目・配点表』を参照

分野	評価項目	配点
全体計画 (270)	基本方針	120
	地域経済・地域社会への貢献	60
	交通環境に配慮した駐車場計画／交通アクセスの強化	90
個別計画 (420)	魚をはじめとした福岡の食の魅力を発信する場	150
	新たな賑わいの創出	150
	長浜エリアの魅力をつなぐ	120
継続性 ・収支 (210)	実施体制	90
	資金調達／収支計画	60
	維持管理・運営計画	60
内容評価 合計		900
価格評価	貸付料	100
総合評価		1000

図表 1 2 点数付与基準

評価区分	評価基準	加算割合
A	非常に優れている	配点 × 1.0
B	優れている	配点 × 0.75
C	適切な提案がなされている	配点 × 0.5
D	やや劣っている	配点 × 0.25
E	劣っている	配点 × 0

② 価格評価

価格評価については、提案貸付料に基づき算出されるものを「価格評価点」とし、図表 13 の式により算定します。

図表 13 価格評価点の算定式

価格評価点	=	配点	×	当該提案貸付料 (円)	/	最も高い提案貸付料 (円)
-------	---	----	---	-------------	---	---------------

4. 応募者ヒアリング

応募者に対し、提案内容に関するヒアリングを実施します。2027 年 1 月中旬頃を予定していますが、実施日時・開催場所及び内容等の詳細は、提案書提出日以降に応募者（企業等連合体の場合は代表企業）に通知します。なお、ヒアリングは、提案書又は提案書の抜粋版により実施するものとし、動画の使用、模型等の持ち込みなどは禁止します。ヒアリングにおいて新たな提案があっても、内容評価の対象とはなりません。

5. 優先交渉権者等の決定等

(1) 優先交渉権者の決定

市は、提案評価委員会が行う内容評価点に価格評価点を加えた総合評価点を踏まえ、優先交渉権者及び次順位交渉権者（以下、「優先交渉権者等」という。）を決定する予定です。また、基本協定締結前に優先交渉権者が暴力団員等でないことを警察本部に照会します。

なお、事業契約締結までに、優先交渉権者が下記の事由に該当する場合は、次順位交渉権者を優先交渉権者に変更することがあります。

- ・ 優先交渉権者が、公募要綱に記載する参加資格を満たさなくなったと市が判断した場合。
- ・ 優先交渉権者の提案内容が、公募要綱等に記載する条件に反することが判明した場合。
- ・ 優先交渉権者が、事業推進に必要な手続きを行わない場合。

(2) 優先交渉権者等の公表等

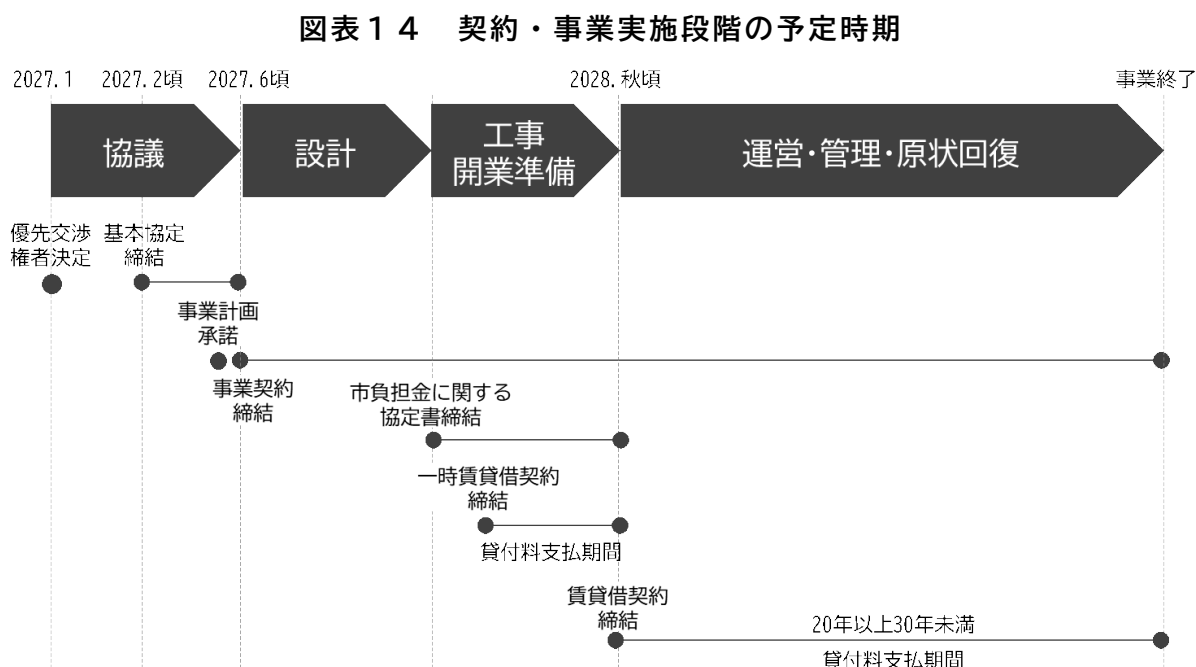
選定結果は応募者（企業等連合体の場合は代表企業）に対して書面により通知するほか、市ホームページで公表します。選定結果に対する質疑・異議等には、一切応じません。

公表内容は、次の内容を基本とします。

- ・ 優先交渉権者等
- ・ 応募者名
- ・ 事業概要（様式 A-4）

第8 契約締結等の手続等

想定している契約・事業実施段階の予定時期を図表14に示します。詳細は、別冊の各種契約書（案）を参照してください。



1. 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、公募要綱等及び提案書等に基づき、本事業を円滑に実施するための諸手続き等を定めた基本協定を締結します。

2. 事業計画の策定等

事業予定者は、公募要綱等及び提案書等に基づき、事業契約の締結までに、本事業の事業計画を策定し、市の承諾を得るものとします。

事業計画は、提案書、提案評価委員会からの付帯意見等をもとに、市場関係者の意見も踏まえ、市と協議したうえで策定します。なお、市場関係者との協議にあたっては、市は可能な限り協力するものとします。

また、事業者は策定した事業計画書をもとに事業を実施しますが、事業期間において適時事業計画を見直し、市や市場関係者と協議を経て、市と事業者が双方合意のもと、変更することができるものとします。

3. 事業契約の締結

事業予定者は、提案内容を踏まえた事業実施条件等について市と協議を行い、事業計画について市の承諾を得た後、市と事業予定者の間で事業契約を締結します。

なお、事業予定者の責めに帰すべき事由により、事業契約の締結に応じなかった場合は、事業予定者としての資格を取消します。

4. 設計内容の確認

事業者は、公募要綱等及び事業計画に基づき施設計画を行い、設計内容について市の確認を得るものとします。

5. 工事期間における土地・建物の一時賃貸借契約の締結

(1) 土地・建物の貸付け及びその期間

提案施設の工事期間中、賃貸借エリアにおいて、借地借家法第 25 条に基づく土地の一時使用を目的とした賃貸借契約（以下「土地一時賃貸借契約」という。）の締結を、建物に関しては借地借家法第 40 条に基づく建物の一時使用を目的とした賃貸借契約（以下「建物一時賃貸借契約」という。）の締結をそれぞれ行います。

貸付けの期間は、提案施設の工事着手日から施設開業日の前日までの期間とし、詳細は、優先交渉権者決定後、市との協議により決定します。

(2) 貸付けの範囲

貸付けの範囲は、「第 3 3. 位置図、配置図」に示す賃貸借エリアの土地・建物全体を原則とします。

(3) 貸付料

賃貸借エリアにおける、土地・建物の一時賃貸借に関する貸付料は、提案金額・賃貸借期間を基本に決定します。なお、鑑定評価の有効期限が過ぎた場合、契約締結前に市が最低貸付料の再評価を行い、その金額が、事業者の提案金額を上回った場合は、再評価した金額をもとに決定します。

(4) 貸付料の支払い方法

賃貸借契約における貸付料は、原則、各年度 4 期に分けての支払いとします。4 期ごとの貸付料は、第 1 期 5 月、第 2 期 8 月、第 3 期 11 月、第 4 期 2 月のそれぞれ 15 日までに、事業者が市に対して支払います。事業者が貸付料の支払いを遅延した場合、市は、事業者に対し遅延損害金を請求することができるものとします。遅延損害金の額は、支払期限の翌日から当該支払いの完了した日までの期間の日数に応じ、年率 14.6%、一年を 365 日として日割り計算した額とします。なお、遅延損害金に 100 円未満の端数があるときは、これを切り捨てます。

(5) 契約保証金

事業者は、土地・建物の一時賃貸借契約に定める貸付料の 1 年分に相当する額を、一時賃貸借契約締結時に契約保証金として、市に納付するものとします。ただし、貸付期間が 1 年を超えない場合で、契約締結後速やかに貸付料を全額納付するときはこの限りではありません。市は、一時賃貸借契約が終了したときは、

事業者の請求に基づき、利息を付与せず契約保証金を事業者に返還します。

また、上記の保証金の納付は、国債、地方債並びに福岡市契約事務規則第 24 条に規定する、市長が確実と認める担保の提供をもって代えることができます。

(6) 連帯保証人

事業者は、市長が必要と認める場合は、契約保証金に代え、連帯保証人を立てさせることができます。なお、連帯保証人は次の条件を満たすものとします。

- ・市内に住所又は事務所を有すること。
- ・貸付料の年額相当額以上の年額所得又は固定資産を有していること。

(7) 土地の引き渡し条件

事業対象敷地にある建物及び工作物等は、全て現状有姿にて引き渡します。

6. 市負担工事に関する協定の締結

(1) 市負担金の確定

「第4 4. 市負担工事」に記載している対象工事に対し、事業者が提案した金額を上限に、設計段階で実施内容とその費用を確定させ、市負担工事に関する協定書に記載の上、締結します。なお、本工事着手から提案施設の工事着手までの期間は土地・建物の貸付料は発生しません。

(2) 市負担金の支払い方法

対象工事完了後、事業者立会いのもと市による確認を完了した後、市負担工事に関する協定書に基づき、市負担金を支払います。隠蔽部になる箇所、足場解体により目視確認ができない場合は、工事期間中に確認を行います。なお、支払いは全項目が完了したことを確認したうえで、2028 年度に一括にて行うことを想定しています。

7. 建設状況・工事完了時の確認

(1) 建設状況の把握

市は、提案施設の建設の実施状況や建設内容の把握のため、必要に応じて、建設現場への立ち入り等を行うことができるものとし、事業者はこれに協力しなければならないものとします。

(2) 工事完了時の確認

市は、提案施設の工事が完了した際、事前に事業者による完成検査が完了したうえで、公募要綱等や事業計画に基づき確認を行います。

8. 賃貸借期間における賃貸借契約の締結

(1) 土地・建物の貸付け及びその期間

市は、賃貸借エリアにおいて、民法に基づく土地賃貸借契約又は借地借家法第 23 条に基づく事業用定期借地権設定契約、借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約の締結により、事業者に事業対象敷地・建物を貸付けます。

事業用定期借地権設定契約の締結にあたっては、公正証書を作成するものとし、公正証書作成の費用は、事業者負担とします。

土地賃貸借期間は、施設の運営を開始した後、20 年以上 30 年未満で事業者が提案した期間(提案施設の運営開始から原状回復(増築する場合その解体も含む)までの期間)とします。建物賃貸借期間は、20 年以上 30 年未満で事業者が提案した期間を上限とし、10 年を超えない範囲で再契約します。

(2) 貸付けの範囲

貸付けの範囲は、「第 3 3. 位置図、配置図」に示す賃貸借エリアの土地・建物全体とします。

(3) 貸付料

賃貸借エリアにおける土地・建物の賃貸借に関する貸付料(年額)は、提案金額を基本に、鑑定評価の有効期限が過ぎた場合、契約締結前に市が最低貸付料の再評価を行い、その金額が、事業者の提案金額を上回った場合は、再評価した金額とします。

(4) 貸付料の支払い方法

賃貸借契約における貸付料は、原則、各年度 4 期に分けての支払いとします。4 期ごとの貸付料は、第 1 期 5 月、第 2 期 8 月、第 3 期 11 月、第 4 期 2 月のそれぞれ 15 日までに、事業者が市に対して支払います。事業者が貸付料の支払いを遅延した場合、市は、事業者に対し遅延損害金を請求することができるものとします。遅延損害金の額は、支払期限の翌日から当該支払いの完了した日までの期間の日数に応じ、年率 14.6%、一年を 365 日として日割り計算した額とします。なお、遅延損害金に 100 円未満の端数があるときは、これを切り捨てます。

(5) 貸付料の改定方法

貸付料は、賃貸借契約締結以降、原則 3 年ごとに市が最低貸付料を再評価し、その金額が提案貸付料を上回った場合は、再評価貸付料に改定します。

また、定期建物賃貸借契約は 10 年を超えない範囲で再契約するため、その契約前に市が最低貸付料を再評価し、その金額が貸付料を上回った場合は、再評価金額にて再契約するものとします。

ただし、社会経済情勢の変動その他の事由により、市又は事業者が貸付料を相

当でないとは認めるときは、上記の改定時期の定めによらず、市及び事業者は改定の申し出を行うことができるものとします。

（６）契約保証金

事業者は、土地・建物の賃貸借にて支払う貸付料の２年分に相当する額を契約締結時に契約保証金として、市に納付することとします。

市は、土地・建物の賃貸借契約が終了し、又は、契約が解除されたときは、事業対象敷地にある事業者が新たに設置した全ての工作物等の撤去を確認したのち、事業者の請求に基づき、利息を付与せず契約保証金を事業者に返還します。

また、上記の保証金の納付は、国債、地方債並びに福岡市契約事務規則第 24 条に規定する、市長が確実と認める担保の提供をもって代えることができます。なお、（５）貸付料の改定がなされた場合は、この保証金も変更します。

（７）連帯保証人

事業者は、市長が必要と認める場合は、契約保証金に代え、連帯保証人を立てさせることができます。なお、連帯保証人は次の条件を満たすものとします。

- ・市内に住所又は事務所を有すること。
- ・貸付料の年額相当額以上の年額所得又は固定資産を有していること。

（８）借地権や転賃に関する制限等

事業者は、事前に市の承諾がある場合を除き、借地権及び借家権の譲渡・担保設定、並びに、貸付けられた土地・建物の転賃（二次以降の転賃を含む）を行うことができません。

市は、次の条件に加え、本事業の目的や事業の安定性、提案内容の実行性、転賃先の事業者の適格性等を総合的に判断し、承諾を行うこととし、違反した場合、市は事業契約を解除できるものとします。なお、事業者にて増築を行う範囲における転賃も同様の取り扱いとします。

- ・事業者の費用負担により新たに増築する建物の全部又は一部に抵当権等の担保権設定を行う場合は、事前に書面による市の承諾を得ること。
- ・転賃先の事業者は、事業者による提案内容や事業者が負う本事業に関する義務を承継すること。
- ・転賃を行った場合でも、本事業における権利や義務、市及び地域に対する事業者の窓口が分散しないこと。
- ・転賃契約は、市と事業者で締結する賃貸借契約に抵触せず、転借人の義務を賃借人の義務と同等以上とし、賃貸借契約が終了した場合には転賃借契約も終了することを定めること。なお、契約条件は市に事前確認すること。
- ・転賃契約後は、契約書の写しなど契約内容がわかるものを市に提出すること。

(9) 賃貸借期間終了に伴う事前協議

市及び事業者は、賃貸借契約終了日の3年前から、契約の終了に際して必要な事項を決定するための協議を行います。

(10) 賃貸借期間終了時の施設の取り扱い

事業者は、契約終了日までに、事業対象敷地にある事業者が新たに設置した全ての工作物等を原則撤去し、土地・建物を市に返還するものとします。

9. 行政財産（土地）使用許可

(1) 使用許可及びその期間

使用許可エリアにおいては、福岡市中央卸売市場業務条例に基づき使用許可します。使用許可の有効期限は1年で、事業者が提案した期間を上限に毎年更新することを想定しています。

(2) 使用許可の範囲

使用許可の範囲は、「第3 3. 位置図、配置図」に示す使用許可エリアの土地全体を原則とします。

(3) 使用料

使用許可エリアにおいては、「第4 3. 最低貸付料等」に示す使用許可エリアの月額使用料の㎡単価と使用する範囲によって決定します。

(4) 使用料の支払い方法

使用許可における使用料は、毎月末日までに当該月分の支払いとします。この期限までに納入しない場合、「福岡市税外収入金の督促及び延滞金条例」に基づき延滞金を徴収します。

(5) 使用料の改定方法

事業期間中に条例改正に伴い使用料の改定があった場合、改正後の条例の定めによるものとします。

(6) 使用許可における制限等

福岡市中央卸売市場業務条例第63条より、当該施設の全部若しくは一部を転貸し、若しくは他人に使用させてはいけません。

(7) 事業期間終了に伴う事前協議

市及び事業者は、事業期間終了に関する協議に合わせ、使用許可の終了に際して必要な事項を決定するための協議を行います。

(8) 事業期間終了時の施設の取り扱い

事業者は、事業契約終了日までに、原則として事業対象敷地にある事業者が新たに設置した全ての工作物等を撤去し原状回復したうえで市に返還するものとします。

10. 運営状況等の確認

市は、事業者の財務状況及び事業計画の遂行状況（達成指標や業務内容）の確認を行います。

- ① 事業者は、上記に基づき、毎会計年度終了後3ヶ月以内に市に報告し、確認を得ることとします。
- ② 市は、事業者の経営状況及び各業務の実施内容の確認等を目的に、事前に通知の上、立ち入りを含めた調査を行うことができるものとし、事業者はこれに協力しなければならないものとします。
- ③ 事業者は、市から要求があった場合、利用状況の事実を証する資料を添えて市に報告しなければならないものとします。