

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

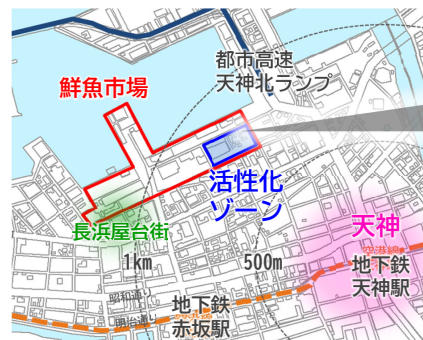
【導入する機能の方向性】

- 食**
 - 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
- 賑わい**
 - 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
- つなぐ**
 - 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

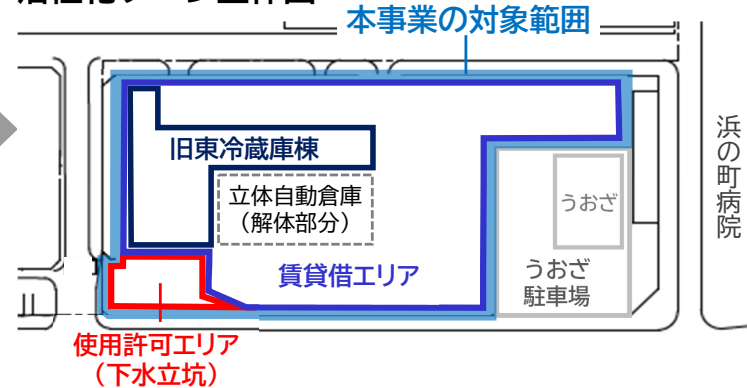
☆導入が必須の機能
○導入が望ましい機能

2. 対象敷地・施設

<鮮魚市場近郊図>

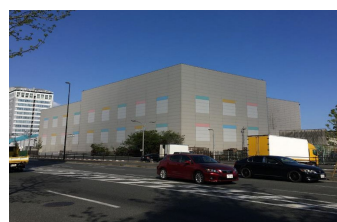


<活性化ゾーン全体図>



<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	○土地・建物の一括貸付け 〔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〕 ○事業者の独立採算にて施設整備・運営
賃貸借期間	開業から20年以上30年未満
導入機能等	○必須機能 ・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、うおざ駐車場との一体活用） など ○本事業の目的につながらない以下の機能は提案不可 ・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	○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） ・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	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）	
<ul style="list-style-type: none"> ○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）	
<ul style="list-style-type: none"> ○魚をはじめとした福岡の食の魅力を発信する場 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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）	
<ul style="list-style-type: none"> ○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）

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

(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) JTB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

