

鮮魚市場旧東冷蔵庫棟活用事業 公募要綱等に関する質疑回答書(第1回) (令和8年8月27日公表)

No.	資料名等	項目	該当箇所							質疑	回答
			頁	第1	1	(1)	①	ア			
1	公募要綱	用語の定義	2	第1						「雨水整備レインボープラン天神」の第2期事業区域に事業対象敷地が含まれているが、事業者負担の外構工事における雨水計画(近接の側溝に接続すること)には影響がないと考えてよいか確認したい。	近接側溝への接続に影響はありません。ただし、接続先や排水条件については、関係部署(福岡市道路下水道局下水道管理課)との協議を行って下さい。
2	公募要綱	土壌汚染調査について	7	第3	1					土壌汚染調査について、「登記簿謄本等により汚染懸念が無いことを確認済」とあるが着工前に土壌汚染対策の調査義務が発生しないということが良いか。また、自主調査が必要な場合は、事業者の役割となっているが、どのような場合に自主調査が必要になるのか。	過去から現時点までの利用履歴においては、土壌汚染対策法における調査義務は発生しないと認識しています。自主調査の必要性については、福岡市環境局のHPをご確認下さい。 https://www.city.fukuoka.lg.jp/kankyo/k-hozen/life/kankyohozen/index.html
3	公募要綱	既存建物・調査資料	7	第3	2					参考図書、現地調査及び既存調査資料では確認できない隠れた瑕疵、構造上の重大な不具合、設備不具合、アスベスト等が契約後に判明した場合の費用負担、工期延長、契約変更の考え方をご教示いただきたい。	原則として【別冊5】事業契約書(案)第35条を適用しますが、市が参考図書で劣化度調査報告書やアスベスト調査報告書を公表していることから、既存構造上の重大な不具合・アスベストに関する追加工事費用は市の負担とし、それに伴う工期延長などの契約変更は協議の上決定するものとします。
4	公募要綱	事業対象建物の概要	7	第3	2					当該建物の新築時の施工会社をご教示いただきたい。	「日本鋼管(現・JFEエンジニアリング株式会社)・高木工務店建設工事共同企業体」です。
5	公募要綱	事業内容	9	第4	1	図5				市負担工事のみを行っている期間について、市⇄事業者の契約形態がどのようになるか確認したい。(まだ賃貸借契約を締結していない中で、事業者→施工者へ当該建物の工事請負を発注することとなるため)	「市負担工事に関する協定書」を締結し、市負担工事を実施していただくことを想定しています。
6	公募要綱	所有権について	11	第4	2					「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」とあるが、造作部分とはどこまでを指すのか。例えば床や壁への塗装なども含まれるか。	事業者の費用負担で設置する増築・増床・造作等のうち、分離できるものは事業者に帰属すると考えます。塗装は分離できないので事業者に帰属しないと考えますが、壁や壁紙・床などは分離できるため、事業者に帰属すると考えます。
7	公募要綱	市の承認について	11	第4	2					「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)」とあるが、「市の承認」とはどのような判断基準のもと、どのような手続きが必要となるのか。	市は、基本的には承認をすることは考えておりませんが、事業期間中において代表企業が事業計画を適切に管理、遂行できるか、また事業終了後に公有財産が確実に返却される見込みがあるか等の観点から協議し、判断することを想定しています。
8	公募要綱	市場関係者との協議について	11	第4	2					「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」とあるが、対象となる「市場関係者」の具体的な定義をご教示ください。	鮮魚市場の卸売業者、仲卸業者等を想定しています。
9	公募要綱	市場関係者との協議について	11	第4	2					「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」とあるが、事業計画等の兼ね合いで市場関係者の意見を取り入れるかどうかは事業者判断で問題ないという理解で良いか。	市場関係者の意見については、双方にとってよりよい事業内容となるよう協議のうえ、積極的に取り入れていただくようお願いします。
10	公募要綱	提案に関する条件等	11	第4	2					諸々の契約締結後に事業推進が困難となった場合、途中解約は認められるか。また、途中解約が可能な場合に発生する違約金等の想定があればご教示いただきたい。	市の同意がない限り、中途解約は認められません。違約金は、各契約書に定める違約金の合計額となります。
11	公募要綱	提案に関する条件【一般事項】	11	第4	2					万が一、開業後に事業成立が不可となった際は中途解約は可能か。また、その際の違約金の想定があれば確認したい。	No.10をご参照下さい。
12	公募要綱	提案に関する条件【一般事項】	11	第4	2					「うおざ駐車場を本事業の駐車場として活用することを前提」とあるが、うおざ固有の事情により制限される事由があればご教示いただきたい。	詳細な条件については、公募要綱に記載のとおり、優先交渉権者決定後においてうおざと協議のうえ決定するものとし、事業者にてうおざ駐車場と一体運営する場合は、うおざからの運営委託契約を想定しています。なお、現時点で確定した利用制限はありませんが、運営上必要に応じて、イベント利用(キッチンカー含む)や従業員駐車場の確保等に係る調整を行う可能性があります。
13	公募要綱	提案に関する条件【一般事項】	11	第4	2					賃貸借エリアにおいて、市所有の建物を定期借家で賃借するのであれば、その部分の土地は市所有のままと考えるが問題ないか。	ご理解のとおりです。
14	公募要綱【別冊1】事業範囲・旧東冷蔵庫棟概要	提案に関する条件【一般事項】	11	第4	2					定期借地の範囲について、①「賃貸借エリアのうち既存建物のフットプリント部分を除く全て」と考えて良いのか、②「建築基準法上、既存建物を成立させる(接道・建蔽率等)ために敷地を分割を行い、建物を含む敷地側を除いた部分」とどちらを想定しているか確認したい。	土地の契約については、提案内容に基づき事業者との協議により決定しますが、賃貸借エリアに増築を行う場合、当該増築部分の規模や旧東冷蔵庫棟との主従関係など総合的に勘案し、借地借家法又は民法のいずれかを賃貸借エリア(11,268.50㎡)全てに適用することを想定しています。
15	公募要綱	提案に関する条件【一般事項】	11	第4	2					No.14が①の場合、「既存建物のフットプリント」には撤去後の立体自動倉庫を含むか否か。	No.14をご参照下さい。

No.	資料名等	項目	該当箇所							質疑	回答
			頁	第1	1	(1)	①	ア			
16	公募要綱	提案に関する条件【一般事項】	11	第4	2				No.14が②の場合、建物を含む敷地側については、建物→定期建物賃貸借、建物が建っていない部分の土地(駐車場等)→土地賃貸借(民法)として、建物を含む敷地側を除いた部分については土地→「事業用定期借地」とする認識でよいか確認したい。	No.14をご参照下さい。	
17	公募要綱	提案に関する条件【一般事項】	11	第4	2				事業者の費用負担で外壁に開口を開けた場合や、内壁塗装等、原状回復が難しい場合が想定されるが、原則、市の将来撤去時に、引き渡し時の建物と比較して、追加で撤去費用を要するもの(設備、内装造作等)に対して原状回復を事業者側で実施する、と考えてよいか確認したい。	原状回復については、【別冊5】事業契約書(案)第45条のとおりですが、事業終了前の原状回復内容の協議の視点としてはご理解のとおりです。	
18	公募要綱 【別冊1】事業範囲・旧東冷蔵庫棟概要	提案に関する条件【一般事項】	11	第4	2				うおざとの連携(駐車場の一体利用)について、現状は市所有地と民間所有地にまたがって駐車場が存在するが、市所有地のみと考えてよいか。また、使用想定 の敷地形状と面積を確認したい。	うおざ駐車場については、市有地部分に加え民有地部分も含めて一体利用することも想定していますが、活用範囲は提案によるものとします。なお、【別冊1】事業範囲・旧東冷蔵庫棟概要の2ページのオレンジ着色部(建物部を除く)を最大活用範囲とし、その面積は概ね2,300㎡(市有地1,700㎡、民有地600㎡)ですが、民有地部分の活用については、優先交渉権者決定後にうおざと事業者の協議のうえ決定するものとします。	
19	公募要綱	提案に関する条件【一般事項】	11	第4	2				「うおざ駐車場を本事業の駐車場として活用することを前提とし、株式会社うおざと事業者の運営委託契約を想定」とあるが、株式会社うおざとの協議において契約条件(費用負担や運用ルール等)が折り合わなかった場合、提案した事業計画の変更協議は可能か。	可能です。	
20	公募要綱	提案に関する条件【一般事項】	11	第4	2				うおざとの連携について、市所有地を賃貸する場合は使用許可エリアと同じ使用料単価で問題ないか。また、民間所有地も含む場合はその使用料単価を確認したい。	うおざ駐車場のうち市有地部分は、使用許可エリアと同程度の単価を想定しています。また、民有地部分については、活用範囲も含め、優先交渉権者決定後にうおざと事業者の協議のうえ決定するものとします。	
21	公募要綱	提案に関する条件【一般事項】	11	第4	2				うおざ駐車場の一体利用について、新たに駐車場整備を行う際に係る費用は事業者負担である旨理解したが、うおざ側の駐車場機器のリース費用が残存している場合、それらうおざ運営者側で対処いただけると考えてよいか確認したい。	うおざ駐車場の契約等については、優先交渉権者決定後にうおざと事業者の協議のうえ決定するものですが、現在設置している管制機器は令和6年から令和11年までのリース契約を行っており、残リース料が発生する場合は事業者負担を想定しています。	
22	公募要綱	提案における条件など【一般事項】	11	第4	2				計画地駐車場への通過動線として、うおざ駐車場を利用して良いですか。	利用可能です。 ただし、詳細な内容については、優先交渉権者決定後にうおざと事業者の協議のうえ、決定するものとします。	
23	公募要綱	提案における条件など【一般事項】	11	第4	2				食材や塵等のサービス車は計画地の本事業敷地外の北側の車道を利用できると考えてよいですか。	市場内の通路は円滑な市場運営の観点から、原則利用不可とします。ただし、優先交渉権者決定後、具体的な内容をもって市や市場関係者と協議のうえ、市場運営に支障とならない範囲内であれば使用を認める場合があります。	
24	公募要綱	提案における条件等【一般事項】	11	第4	2				本項目については、うおざ敷地内(市所有地・民間所有地共)の駐車区画のラインは駐車場の整備として、本事業の計画に伴い、変更を行うことは可能と考えていいの か確認したい。	可能と考えますが、具体的な変更の可否や内容については、優先交渉権者決定後にうおざと事業者の協議のうえ、決定するものとします。	
25	公募要綱	提案における条件等【一般事項】	11	第4	2				本項目については、No.24が可能な場合は、サイクルスタンド、サイクルラック、サイクルポート等の簡易な工作物を設けることは可能と考えていいの か確認したい。	附置すべき自転車等駐車場を設ける場合は、本事業対象地内に設けて下さい。 なお、うおざ駐車場内への工作物の設置等は優先交渉権者決定後にうおざと事業者の協議のうえ、決定するものとします。	
26	公募要綱	提案に関する条件【技術的事項】	12	第4	2				建物西側については、建物から敷地境界までのスペースが狭いため、西側敷地の南北両端部を閉鎖し、来館者が立ち入れない管理体制をとることを条件に、西側にフェンスを設置しないことは可能か確認したい。 また、建築基準法上の申請時には、延焼ラインが発生しないよう西側との敷地分割を行わずに申請することを検討したい。	来客者が容易に市場内に入ることができない形態であれば認めます。 また、建築基準法上の敷地は本事業対象敷地として下さい。	
27	公募要綱	提案に関する条件【技術的事項】	12	第4	2				西側は建物～敷地境界までの距離が小さいため、西側の敷地には北端部と南端部を塞ぎ来館者がは入れないようにすることで、西側にはフェンスなしとしたい。また、建築基準法上の申請時には、西側との敷地分割をせずに申請したい。(分割を行うと延焼ラインが発生し、市負担工事においても費用の増が想定されるため)	No.26をご参照下さい。	
28	公募要綱	提案に関する条件【技術的事項】	12	第4	2				市場内道路について、通常搬出入やイベント実施時の搬出入、観光バス及び従業員の導線として利用することは可能か。 また、利用に際して、立ち入り可能な車両台数、時間帯、警備体制その他の制約条件が設定される場合は、その詳細をご教示いただきたい。	No.23をご参照下さい。	

No.	資料名等	項目	該当箇所							質疑	回答
			頁	第1	1	(1)	①	ア			
29	公募要綱	提案に関する条件 【技術的事項】	12	第4	2					従業員の動線、観光バスの通過及び停車、イベント開催時に、市場内道路を利用することは可能か。時間帯、台数、警備体制等の条件があればご教示いただきたい。	No.23をご参照下さい。
30	公募要綱	提案に関する条件 【技術的事項】	12	第4	2					来客用大型バスの安全な乗降及び交通処理のため、南面道路(長浜1449号線)に面する歩道部において、大型バスの乗入れを想定した車両出入口(歩道切下げ)の設置や、道路上の乗降スペース(バスベイ)の整備は可能か。 また、これらの設置可否の判断基準、必要となる協議先(道路管理者、交通管理者等)、提案時に考慮すべき制約条件についてご教示いただきたい。	南面道路歩道部の整備(車両出入口・乗降スペース)については、事業者にて各基準の確認や、道路管理者及び交通管理者等との協議により、実現可能と判断したうえで、提案して下さい。詳細は上記関連機関へご相談下さい。
31	公募要綱	提案に関する条件 【技術的事項】	12	第4	2					当該使用許可エリアの維持管理に支障となる範囲とは、具体的にどこを指すか。地表工作物(キュービクル、換気口・進入口、点検用ハッチ)の周囲と考えてよいか確認したい。	ご理解のとおりです。
32	公募要綱	提案に関する条件 【技術的事項】	12	第4	2					「使用許可エリアには～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」とのことだが、現状駐車場として利用されゲートもあることから、駐車駐輪場利用目的で整備する車止めブロックやボラード、外灯、サイクルポートなどは当該エリアに設置することは許容されるか確認したい。	下水道施設の維持管理上、支障とならない範囲であれば、建築物および工作物の設置が認められる場合があります。詳細は、関係部署(福岡市道路下水道局下水道管理課)との協議により、実現可能と判断したうえで、提案して下さい。
33	公募要綱	提案に関する条件 【技術的事項】	12	第4	2					本事業の工事期間中における工事可能な時間帯、工事車両の搬出入時間・経路および騒音・振動を伴う作業等の制約条件があればご教示ください。また、市場運営や下水道施設の維持管理等に伴う使用制限をご教示ください。	市場においては、深夜の大型車両による入荷、午前3時からのせり、午前5時頃せり終了後の大型車両での出荷など、特有の活動が行われていることから、これらの業務に支障を来すことのないよう配慮が必要となります。また、工事車両の搬出入経路は南面道路を基本としますが、大型車両の臨時的利用については市場内通路の通行を認める場合があります。詳細は優先交渉権者決定後に市場関係者との協議のうえ決定するものとします。
34	公募要綱	提案における条件等 【技術的事項】	12	第4	2					本項目については、「使用許可エリア」には、車両動線や作業スペースを確保し、維持管理が可能な形状や仕様であれば、建築物の一部(庇等)がエリア外からエリア内に張り出す計画とすることは可能と考えていいのかが確認したい。	No.32をご参照下さい。
35	公募要綱	提案における条件等 【技術的事項】	12	第4	2					本項目については、「使用許可エリア」には、車両動線や作業スペースを確保し、維持管理が可能な形状や仕様であれば、サイクルスタンド、サイクルラック、サイクルポート等の簡易な工作物を設けることは可能と考えていいのかが確認したい。	No.32をご参照下さい。
36	公募要綱	提案における条件など 【技術事項】	12	第4	2					本事業敷地内と鮮魚市場間のフェンスなどの設置する場合、フェンスなど一部に扉があり施錠ができれば開閉式は可能ですか。	優先交渉権者決定後の市場関係者との協議の結果を踏まえ、設置可否を判断します。
37	公募要綱	旧東冷蔵庫棟の改修工事について	12	第4	2					旧東冷蔵庫棟の床(2階床も含む)は、設備配管の開口はできるものと考えて良いか。	旧東冷蔵庫棟の床(2階床を含む)への開口等、既存躯体の一部を撤去することについては、事業者にて建物の構造安全性が確認できた場合、可能とします。
38	公募要綱	地中障害物について	12	第4	2					通常予期できない地中障害物が確認された場合、2028年秋ごろの開業が遅れることは認められるか。	通常予期できない地中障害物が確認された場合の開業時期は、市と事業者双方協議のうえ、決定します。
39	公募要綱	使用許可エリアについて	12	第4	2					使用許可エリアに駐輪場や駐車場を設置した場合、附置義務の対象として参入できると考えて良いか。	建築基準法上の敷地は賃貸借エリアと使用許可エリアを想定していることから、附置義務の対象となります。なお、設置時の考え方はNo.32をご参照下さい。
40	公募要綱	提案における条件等	13	第4	3					原則3年ごとの再評価において、市の再評価額が現在の貸付料を下回った場合、貸付料は減額されるのか。 また、使用許可エリアの使用料は見直しは行わず、据え置きかの理解でよろしいか確認したい。	貸付料については、再評価額が直近の貸付料を下回った場合、再評価額を採用します。ただし、貸付料は提案貸付料を下限とします。 また、使用許可エリアの使用料については、条例改定に伴い使用料に変更があった場合は、改定後の金額を採用します。
41	公募要綱	提案における条件等	13	第4	3					貸付料はどのような形(支払いタイミング、支払い方法等)で支払いになるか。 また、支払いが免責される「市負担工事のみを行っている期間」は工期中、連続した期間ではなく飛び飛びの期間で施工することも考えられる。その際は事前に市と協議の上、貸付料支払免除期間を取り決めるのか確認したい。 別紙10:市負担工事に関する協定書(案)第3条の期間の記載の仕方も同様。	貸付料については、各賃貸借契約書(使用許可は除く)の第4条又は第5条をご参照ください。 また、一時使用目的による賃貸借契約締結以降は、市負担工事のみを行っている期間においても貸付料を徴収することとしており、免除期間の設定はありません。
42	公募要綱	最低貸付料等	13	第4	3					鑑定評価の結果がそのまま最低貸付料となっているのか、あるいは鑑定評価の価額を踏まえて貴市独自の計算式等で算出されているのか。また、その後3年毎の再評価時も同様の評価方法で算出されるのか。	賃貸借エリアの貸付料については、不動産鑑定士による鑑定評価額を採用しています。なお、鑑定評価額は、周辺の取引相場を基本とし、本公募の条件を反映して算定されたものです。 また3年後の再評価時においても、同様の手法で算出することを想定しています。

No.	資料名等	項目	該当箇所							質疑	回答
			頁	第1	1	(1)	①	ア			
43	公募要綱	最低貸付料等	13	第4	3				賃貸借エリア(2026年5月)、使用許可エリア(2026年6月)の最低貸付料の設定根拠となる評価額はどのような手法による鑑定評価か。	賃貸借エリアについては、No.42をご参照下さい。 使用許可エリアは、福岡市中央卸売市場業務条例で規定している空地使用料をもとに算出しています。	
44	公募要綱	最低貸付料等	13	第4	3				賃貸借エリアの貸付料は、借地及び借家の合算金額(税抜)と定めているものの、【別冊7】事業用定期借地権設定契約公正証書(案)、【別冊11】定期建物賃貸借契約書(案)については、それぞれ貸付料記載があり、内訳を記載する必要があるということか。	提案時に内訳を記載する必要はありません。 詳しくは、公募要綱「第4.3 最低貸付料」の図表6の下※に記載していますのでご確認ください。	
45	公募要綱	提案における条件等	14	第4	4				市負担金について「市議会で議決が条件」とあるが、否決された場合でも本公募は実施予定か確認したい。	市負担工事に関する協定書締結までに当該予算が議決されるよう進めていきます。	
46	公募要綱	市負担工事について(図表7注釈)	14	第4	4				「※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。」とあるが、万が一議会で否決あるいは要綱記載の上限を下回る金額で議決された場合、市負担金の額はどのように決まるのか。議決された市負担金の額によって事業の継続が困難と事業者が判断した場合、ペナルティなく辞退できるのか。	No.45をご参照下さい。	
47	公募要綱	市負担工事	14	第4	4				万が一必須項目の工事に市の想定より費用を要し、かつ実施しない項目があった場合には費用の相殺可能か。もしくは実施しない項目があった時点で減額となるか。	公募要綱「第4.4 市負担工事」に記載のとおり、実施しない項目がある場合、設計段階において事業者にて当該項目の積算を行い、その金額を市負担金から減額します。 なお、市負担金に係る物価上昇については、【別冊10】市負担工事に関する協定書(案)別紙「物価スライドによる費用等の変更方法」により対応することを想定しています。	
48	公募要綱	提案における条件等	14	第4	4				優先交渉権者の決定後に、行政側の事情により条件や内容(新たな用途制限の設定、貸付面積の拡大・縮小、新規機能の追加等)に変更が生じる場合かつ、その変更が全体の事業収支やテナント誘致に著しい影響を及ぼすと想定される場合に、協議の機会を設けていただくことは可能か確認したい。	【別冊5】事業契約書(案)第37条より、事業者と市の協議の場を設けることとしています。	
49	公募要綱	市負担工事	14	第4	4				立体自動倉庫部の解体後における旧東冷蔵庫棟の構造上の安全性および建築基準法その他関係法令への適合性については、担保されている認識でよろしいでしょうか。	旧東冷蔵庫棟の立体自動倉庫部解体に伴う構造上の安全性確認及び各種法令適合については確認しています。	
50	公募要綱	市負担工事	14	第4	4				「市負担工事の完了確認にかかる費用は事業者負担」とあるが、具体的にどのような検査・確認方法を想定しているか確認したい。	【別冊10】市負担工事に関する協定書(案)第15条をご参照下さい。	
51	公募要綱	市負担工事	14	第4	4				当該工事金額に、設計費及び設計監理費は含んでもよいか確認したい。	当該工事金額には、設計費および設計監理費は計上できません。工事費のみを対象とします。	
52	公募要綱	市負担工事	14	第4	4				「市負担工事のうち～事前に市へ仕様変更の確認～」は、設計段階の確認との認識で宜しいか。また、「～事業者負担による仕様変更を認めます。」は、変更箇所において、参考図書の同項目・同仕様にて実施した場合の工事金額との増額分を事業者負担とするという認識でよろしいか。	いずれもご理解のとおりです。	
53	公募要綱	市負担工事	14	第4	4				本事業において、市負担工事として予定されている既存部分の解体・撤去工事を、本体改修工事に係る確認申請前に先行して実施することは可能か。	提案施設の整備に係る工事については確認申請提出後から工事着手となりますが、既存部分の解体・撤去工事については確認申請前に着手しても支障ありません。	
54	公募要綱	市負担工事について	14	第4	4				「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。」とあるが、公募段階では仕様変更を前提とした提案を行って良いか。	提案書については仕様変更されたもので構いませんが、【別冊2】提案要領・様式集の「様式B-2 市負担工事に関する価格提案書」については、【参考図書8】旧東冷蔵庫棟 老朽改修等範囲図と同項目・同仕様にて提案をお願いします。	
55	公募要綱	市負担工事について	14	第4	4				市負担工事について、事前に市の承諾を得て仕様変更をした場合、原状回復における「原状」とは、仕様変更後の状態と考えて良いか。	事業者負担にて設置した全ての工作物等は撤去し、原状回復することを原則としています。なお、事業終了前の原状回復内容については、協議にて決定します。詳細は【別冊5】事業契約書(案)第45条をご参照下さい。	
56	公募要綱	市負担工事について	14	第4	4				市負担工事の解体・撤去工事の範囲外で、既存建物の外壁の撤去または一部開口部等を設けることは可能か。可能な場合、原状回復についてはどのように考えれば良いか。	可能です。 ただし、事業者負担にて設置した全ての工作物等は撤去し、原状回復することを原則としています。なお、事業終了前の原状回復内容については、協議にて決定します。詳細は【別冊5】事業契約書(案)第45条をご参照下さい。	
57	公募要綱	市負担工事について	14	第4	4				市負担工事部分の維持管理は事業者にて行うが、修繕等が発生した場合の費用負担は市と考えて良いか。同様に既存部の市負担工事範囲外における修繕等の費用も市負担と考えて良いか。	市負担工事部分・範囲外に関しても、修繕等の必要が生じた場合は、原則事業者負担とします。詳細は、【別冊5】事業契約書(案)別紙1 リスク分担表(案)及び各賃貸借契約書(案)をご参照下さい。	

No.	資料名等	項目	該当箇所						質疑	回答
			頁	第1	1	(1)	①	ア		
58	公募要綱	市と事業者の役割・リスク分担	15	第4	5				本敷地における土壌汚染に関する過去の調査実績の有無について確認したい。調査実績がある場合は、調査時期、調査範囲、調査結果および関係資料をご提示いただきたい。	公募要綱「第3. 1事業対象敷地の概要」に記載のとおり、登記簿謄本等により現時点において汚染懸念が無いことを確認しています。詳細は【参考図書2】土壌汚染調査資料をご参照下さい。
59	公募要綱	法令等の順守	18	第4	6				立体自動倉庫部の上屋解体については、減築申請しないと考えてよいか。	建築基準法において減築による確認申請は不要です。提案施設の確認申請においては、減築後及び提案施設を踏まえた面積にて申請して下さい。
60	公募要綱	確認申請について	18	第4	6				本項目について、構造上独立する部分である冷蔵庫棟について、吹き抜け部分に延べ床面積の1/2以下の一体増築(吹き抜け部分への増床、主要な柱梁の変更は生じない)をする場合、建物全体としては減築でも部分増築があることから、確認申請が必要と考えていいのか確認したい。	増築の確認申請が必要となります。
61	公募要綱	確認申請について	18	第4	6				本項目について、No.60と同様の場合、令第137条の2第2号イに該当となり、既存部分については耐久性関係規定を満たす必要があるが、それに関しては既存の計算書等の図書での確認でよく、新たに現況の調査等により確認する必要はないと考えていいのか確認したい。	基本的な考え方についてはご理解のとおりですが、詳細な建築基準法の解釈は関係機関にご確認下さい。
62	公募要綱	確認申請について	18	第4	6				本項目について、No.60と同様の場合、主架構について、令第137条の2第2号イ、H17告示第566号第3より、地震力以外については現行法規適合する必要があると考えていいのか確認したい。	基本的な考え方についてはご理解のとおりですが、詳細な建築基準法の解釈は関係機関にご確認下さい。
63	公募要綱	確認申請について	18	第4	6				本項目について、No.60と同様の場合、杭基礎の安全性の確認について、具体的には原設計より危険性が增大しない(負担荷重が大幅に減少する)ことの確認をすればいいと考えていいのか確認したい。	基本的な考え方についてはご理解のとおりですが、詳細な建築基準法の解釈は関係機関にご確認下さい。
64	公募要綱	確認申請について	18	第4	6				本項目について、No.60と同様の場合、令第137条の2第2号イ、H17告示第566号第3より、地震力についてはH18告示第185号を根拠に耐震診断基準を適用して安全を確かめればいいとの考えでいいのか確認したい。	基本的な考え方についてはご理解のとおりですが、詳細な建築基準法の解釈は関係機関にご確認下さい。
65	公募要綱	特別目的会社について	21	第5	3				「⑤SPC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。」とあるが、応募者以外の者が過半未満の出資持分および議決権を保有できるとの理解で良いか。	ご理解のとおりです。
66	公募要綱	特別目的会社について	21	第5	3				SPCではなく共同事業スキームの場合も代表企業の出資比率・議決権保有割合に係る制限は適用されるのか。たとえば、A社およびB社の共同事業を前提とし、会社規模がA<Bで資本力の観点から事業比率もA<Bだが、この場合A社は代表企業となれるのか。	代表企業は事業期間全般にわたって、市との窓口となり、事業全体を統括・管理できる企業として下さい。 なお、SPC以外の事業スキームの場合、事前の市の承認が必要となります。 承認にあたっては、上記に加え、代表企業の出資比率・議決権保有割合が最大であるなどの事業計画の実施が担保されること、などの視点により判断することを想定しています。
67	公募要綱	特別目的会社について	21	第5	3				SPC(出資比率及び議決権保有割合＝A社51%、B社49%)とB社(直接投資)が事業主体(土地建物賃貸借の借主)となる場合、A社は代表企業となれるのか。	No.66をご参照下さい。
68	公募要綱	特別目的会社について	21	第5	3				「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」とあるが、合同会社スキームであればこの例外規定が適用されると理解して良いか。	No.66をご参照下さい。
69	公募要綱	構成企業の変更	22	第5	5	(1)	①	(ア)	構成企業の変更(または一部脱退)における「やむを得ない理由」について、複数社の1社が提案内容について会社承認を得ることができず離脱する、等は認められませんか。 その他、変更または脱退が認められるための条件等あればご教示いただきたい。	構成企業の変更については、公募要綱「第5. 5構成企業の変更」に記載のとおり、参加資格審査基準日以降はやむを得ない理由を除き認められません。 また、やむを得ない理由については個別判断としますが、参加資格を喪失した場合などを想定しています。
70	公募要綱	応募者の構成について	22	第5	6				「「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。」とあるが、地場の施工会社が構成企業に含まなくても良いか。	地場の施工会社を構成企業に含む必要はありません。
71	公募要綱	工事発注について	22	第5	6				「「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。」とあるが、地場企業が発注先の元請会社である必要はないか。その場合において、各工種を施工する協力会社がすべて地場企業である必要があるか。	地場企業が元請会社である必要はありません。 また、各工種において、地場企業がそれぞれ1社以上含まれていれば、当該工種に関与する全ての事業者が地場企業である必要はありませんが、可能な限り多くの地場企業へ発注して下さい。

No.	資料名等	項目	該当箇所						質疑	回答
			頁	第1	1	(1)	①	ア		
72	公募要綱	応募者の構成等	22	第5	6				市負担工事の解体、防水、塗装、外壁設置について、福岡市内に本社を置く企業をそれぞれ1社以上含めることとされているが、一次下請又は二次以下の下請企業としての参画でも要件を満たすか。 また、最低発注金額、施工数量又は施工割合等の基準はあるか。なお、同一企業が複数工種を担当することは可能か確認したい。	一次又は二次以下の下請企業であっても、福岡市内に本社を置く企業であれば要件を満たすものとし、最低発注金額、施工数量又は施工割合等の基準は設けていません。 また、同一企業が複数工種を担当しても差し支えありませんが、可能な限り多くの地場企業へ発注して下さい。
73	公募要綱	地場企業の活用について	22	第5	6				「地場企業の積極的な活用」は、市負担工事を除き、あくまで努力目標という理解で良いか。	ご理解のとおりですが、可能な限り多くの地場企業へ発注して下さい。
74	公募要綱	スケジュールについて	23	第6	1				増築物の確認申請で地質調査が必要になった場合、2027年2月ごろの基本協定締結以降に地質調査を行って良いか。	【別冊4】基本協定書(案)第6条をご参照下さい。
75	公募要綱	事業計画の策定等	32	第8	2				「市場関係者との協議に当たっては、市は可能な限り協力するものとします。」とあるが、事業性に大きく影響する項目については、市が間に入り調整を図っていただきたい。	市場関係者との協議にあたっては、市は可能な限り協力をします。
76	公募要綱	事業計画の策定等	32	第8	2				優先事業者確定後の行政都合の事業計画変更について、事業収支やテナントリーシングに多大な影響を及ぼす場合は協議を願いたい。 (例) ・貸付面積の変更 ・新たな用途の制限、機能の追加 等	No.48をご参照下さい。
77	公募要綱	契約締結等の手続等	33	第8	5	(5)			本項目について、保証金の納付は代表企業単体で行うのか、企業等連合体で分担可能なのか。 それに伴い、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持って保証金の納付を代替する制度は代表企業単体で判定するのか、企業等連合体で判定するのか確認したい。	各賃貸借契約書(案)の第6条又は第7条において「借受人」が契約保証金を納付するものと規定しています。そのため、契約保証金については、納付手続きの簡素化のため、企業等連合体として一括納付を推奨しますが、構成員ごとの分担納付についても協議により対応可能です。なお、企業等連合体内部における負担割合については、構成員間で調整して下さい。また、福岡市契約事務規則第24条に基づき契約保証金に代えて金融機関保証等の担保を提供する場合、その適否は企業等連合体全体で判断します。
78	公募要綱	契約締結等の手続等	35	第8	8	(5)			貸付料の原則3年ごとの見直しについて、賃貸借契約により設定された貸付料が再評価貸付料に改定されることで、当初提案時の金額を大きく上回り、事業収支および事業計画に著しい影響を及ぼす場合には、協議の機会を設けていただくことは可能か。 また、改定後の貸付料が一定水準を超過した場合、減免措置や段階的な引上げ、その他の緩和措置を講じることは可能か確認したい。	【別冊5】事業契約書(案)第37条に基づき協議可能としますが、貸付料の減免などの措置は想定していません。
79	公募要綱	貸付料の改定方法について	35	第8	8	(5)			本項目の原則3年ごとの見直しについては、賃貸借契約で締結した貸付料が再評価貸付料に改定されることで、当初提案金額と比較し大幅な上方修正となり収支計画に多大な影響を及ぼす場合、協議可能か確認したい。 また、一定水準を超えた場合の減免措置や激変緩和措置を講じる等の対策が可能か確認したい。	No.78をご参照下さい。
80	公募要綱	契約締結等の手続等	36	第8	8	(6)			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(以下、24条という)に規定する、市長が確実と認める担保の提供をもって変えることができる とあるが、24条を見ると「市長が確実と認める金融機関の保証」と記載がある。具体的にどのようなものが必要かご教示いただきたい。(手続きや必要書類など)	保証金は現金納付を基本としていますが、仮に「市長が確実と認める金融機関の保証」とする場合は、契約締結時に金融機関が発行する保証書(原本)をご提出下さい。 具体的な手続き等については、福岡市HP掲載の「契約保証金に関する説明書」を参考資料としてご参照下さい。
81	公募要綱	賃貸借期間における賃貸借契約の締結	36	第8	8	(6)			「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。」とあるが、具体的な認定基準、手続き及び担保評価額の考え方をご教示ください。	No.80をご参照下さい。
82	公募要綱	契約締結等の手続等	38	第8	9	(8)			原状回復における「原状」はどのような形で双方確認することとなるか。工事区分表のようなものを取り決めるのか確認したい。	No.55をご参照下さい。
83	公募要綱	運営状況等の確認について	38	第8	10				「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」とあるが、様式D-2で提案した達成指標が未達成であった場合、事業契約上の是正指示や何らかのペナルティ等を課せられるのか。	達成指標の未達のみをもって直ちにペナルティを課することは想定していません。ただし、事業計画との乖離が認められる場合は、事業契約に基づき必要な是正を求め、正当な理由なく是正に応じない場合は、違約金の請求や契約解除等の措置を講じる場合があります。
84	【別冊1】事業範囲・旧東冷蔵庫棟概要	事業範囲・旧東冷蔵庫棟概要	2						本項目に記載のある敷地西側の使用許可エリア(1,066.27㎡)について、当該エリア地下の一部分に下水道施設があるというお話を先日の説明会で伺ったが、耐荷重はどれくらいか確認したい。	立坑本体の車両輪荷重は25tです。なお、下水道施設周辺に工作物を置く場合、直上に工作物の設置や作業等で荷重がかかる場合は、福岡市道路下水道局下水道管理課と協議が必要です。

No.	資料名等	項目	該当箇所							質疑	回答
			頁	第1	1	(1)	①	ア			
85	【別冊2】提案要領・様式集	様式F-3 収支計画書								様式F-3の収支計画における事業期間について、年次のカウント方法は事業者ごとの基準で定めたらよいか確認したい。	4月から翌年3月までを1年次として下さい。
86	【別冊2】提案要領・様式集	個別計画に関する提案書類	51	様式E-4						「長浜エリアの回遊性向上につながる案内サインの整備」とありますが、案内サインの具体的なイメージはありますでしょうか。	周辺からの誘導やアクセス向上に資するものと考えています。
87	【別冊2】提案要領・様式集	個別計画に関する提案書類	51	様式E-4						イベントを開催する際に、企業スポンサーや広告設置について制限はあるでしょうか。施設の一部(広場等)にネーミングライツを設定することは可能でしょうか。	イベント開催時の企業スポンサーや広告設置については、屋外広告物条例など関係法令の手続きが必要になる可能性があるため、関係部署にご確認下さい。また、施設等の名称に企業名をつけるネーミングライツの設定については、事業者決定後に市との協議のうえ決定することとします。
88	【別冊2】提案要領・様式集	全体計画に関する提案書類								テナントが出店などの関心があった場合、関心表明は必要ですか。	公募資料において、テナントの関心表明書の提出は必須とはしていません。ただし、提案内容の実現性を示す事由として提出することは妨げません。
89	【別冊4】基本協定書(案)	契約不調時における違約金について	4	第8条	6					事業者の責めに帰すべき事由により契約に至らない場合「貸付料6ヶ月分の違約金」が発生するが、市場関係者との協議不成立や市負担工事の施工条件不一致等、双方の意見相違により合意に至らなかった場合も本違約金の対象となるのか。事業者の責めに帰すべき事由によらない場合は、第9条(事業契約書不調の場合の処理)に準することとなるのか。	事業者の責めに帰すべき事由によらず事業契約の締結に至らなかった場合は、【別冊4】基本協定書(案)第9条に基づき取り扱います。ただし、市場関係者との協議不成立や市負担工事の施工条件不一致等の場合であっても、契約締結に至らなかった経緯や個別の事実関係を踏まえ、事業者の責めに帰すべき事由があると判断できる場合には、違約金が発生する可能性があります。
90	【別冊5】事業契約書(案)	公有財産貸付契約	6	第17条						「公有財産貸付契約等」とは何をさすでしょうか。書式等あれば提示願います。	【別冊5】事業契約書(案)第2条第2号をご参照下さい。
91	【別冊5】事業契約書(案)	契約変更・市負担工事遅延	10	第37条	4					市負担工事又は市の承認・協議の遅延により、施設整備又は開業時期が遅延した場合、提案時の賃貸借期間は確保可能か、また遅延に伴い発生するコスト増に対する補償は想定されているか、確認したい。	市の責めに帰すべき事由により施設整備又は開業時期が遅延した場合、提案時の賃貸借期間は確保可能とします。また、上記遅延に伴うコスト増については、【別冊5】事業契約書(案)別紙1 リスク分担表(案)記載のとおり、市負担を想定しています。
92	【別冊5】事業契約書(案)	市の任意解除による補償について	12	第42条 第43条	2 2					第42条(公用・公共用解除)および第43条(任意解除)に基づき市が契約を解除した場合、市が賠償・補償する「損害・損失」には、事業者が既に投じた設計・建設投資資金や将来の逸失利益も含まれるという理解で良いか。	解除と相当因果関係のある範囲の損害・損失は市負担となります。具体的な範囲は、解除時に検討することになります。
93	事業協定書(案)	不可抗力	14	第50条						本協定における「不可抗力」と認識される事象の範囲を確認したい。	【別冊5】事業契約書(案)第2条第16号に記載のとおりです。
94	【別冊7】事業用定期借地権設定契約公正証書(案)	対象範囲について	1	第1条	1					事業者が建物を増築する場合、当該増築部分の建築面積を「事業用定期借地権設定契約公正証書」の対象範囲とし、別紙(1)に記載すると考えて良いか。	No.14をご参照下さい。
95	【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)	貸付物件の範囲について	1	第1条	1					立体自動倉庫部の底地の賃貸借はどの契約の対象になるか。(「事業用定期借地権設定契約公正証書」又は「土地賃貸借(長期貸付)契約書」)	No.14をご参照下さい。
96	【別冊8】土地賃貸借(長期貸付)契約書(案)	対象範囲について	1	第1条	1					事業者が建物増築部分以外の敷地を駐車場用地等として利用する場合は、当該面積を「土地賃貸借(長期貸付)契約書」の対象範囲とし、別紙(1)に記載すると考えて良いか。	No.14をご参照下さい。
97	【別冊8】土地賃貸借(長期貸付)契約書(案)	対象範囲について	1	第1条	1					別紙(1)貸付物件に「建物底地を含むものとする」との記載があるが、この「建物」は旧東冷蔵庫棟の底地を指しているのか。	ご理解のとおりです。
98	【別冊10】市負担金工事に関する協定書(案)	物価スライドによる費用等の変更方法	7	別紙	3					物価スライドの適用が「1.5%を超える変動がある場合は市及び事業者は変更対象工事費の変更を請求することができる」とあるが、物価スライドを適用した結果、市負担金の上限額(654,710千円)を超過する場合も増額変更の協議が可能との理解で良いか。	ご理解のとおりです。
99	【別冊11】定期建物賃貸借契約書(案)	建物の改良工事に伴う取り扱いについて	4	第15条	3					事業期間中にテナント入替等で改修工事が発生する場合、事業者の造作部分のみの形状変更であっても、事前に貴市からの承認が必要か。	原則は【別冊11】定期建物賃貸借契約書(案)第15条3項に基づき市の承認を必要としますが、その対象範囲は個別協議のうえ決定します。
100	【別冊11】定期建物賃貸借契約書(案)	貸付物件の範囲について	1	第1条	1					別紙(1)貸付物件に「建物底地を除くこととする」との記載があるが、当該記載の意味をご教示願いたい。	建物の底地部分は土地契約により取り扱うためです。
101	【参考図書1】敷地測量図									【参考図書1】全体測量図及び削除分測量図の作成根拠について、現地測量および実測調査に基づき作成されたものとの認識でよろしいか。あわせて、測量時期、測量範囲および測量成果等の関係資料をご提示いただきたい。	ご理解のとおりです。測量の詳細については【参考図書1】敷地測量図のとおりですが、そのうち全体測量図は令和5年3月、削除分測量図は令和6年3月にそれぞれ作成しています。

No.	資料名等	項目	該当箇所							質疑	回答
			頁	第1	1	(1)	①	ア			
102	【参考図書10】 案内サイン 設置候補地	案内サイン 設置候補地								市負担金による案内サイン設置について、市が考えている案内サインの想定(サイズ感、形式、数量、規模感等)を確認したい。	No.86をご参照下さい。
103	その他									立体自動倉庫の基礎部は存置と見受けられるが、構造上不可などの理由があったためか。 市負担工事の項目に入れることはできないのか確認したい。	旧東冷蔵庫棟の基礎は、立体自動倉庫部含め一体構造となっていることから、存置することとしています。 立体自動倉庫部の基礎撤去については、事業者にて構造上の安全確認ができれば撤去可能としますが、その費用は事業者負担とし、市負担工事の対象外とします。
104	その他									国土交通省「既存建築物の現況調査ガイドライン(第4版・令和8年3月)」に基づく現況調査の実施状況について、同ガイドラインに示される「調査1」及び「調査2-①」は実施済みか。実施済みの場合は、実施範囲、調査結果および関係資料をご提示いただきたい。	国土交通省「既存建築物の現況調査ガイドライン(第4版・令和8年3月)」に基づく、「調査1 検査済証の交付状況等の調査」については、【参考図書5】旧東冷蔵庫棟計画通知をご参照下さい。 「調査2 現地調査」については、当課にて計画通知図書と整合していることを確認していますが、既存不適格に関する確認は行っていません。