

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2回) (令和8年10月1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	事業対象敷地の概要	7	第3	1					本事業対象敷地における航空法に基づく高さ制限について、制限表面の種類及び具体的な制限高さ(標高)をご教示いただきたい。また、景観計画区域(都心ゾーン)において、増築や外装計画にあたり配慮すべき基準があればご教示いただきたい。	本事業対象敷地における航空法に基づく高さ制限は下記HPをご確認下さい。なお、詳細は所管している福岡国際空港株式会社へお問い合わせ下さい。 https://secure.kix-ap.ne.jp/fukuoka-airport/ また、景観計画区域(都心ゾーン)における配慮すべき事項は「福岡市景観計画デザインガイドライン」をご確認下さい。 https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/toshikeikan/keikan_plan/report_3.3.html
2	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活用に係る株式会社うおざとの運営委託契約について、収支計画(様式F-3)作成の前提として、駐車場利用料収入の帰属及び委託料の考え方に関する現時点の想定をご教示いただきたい。	委託料の詳細については、提案内容を踏まえ、優先交渉権者決定後に株式会社うおざと事業者の協議のうえ決定するものですが、初期整備における「駐車場整備費」「残存リース料」は事業者負担とし、運営期間における「来客等の駐車場利用料」は事業者収入、「駐車場使用料」「維持管理運営費」は事業者負担を想定しています。これらを踏まえ収支計画を提案して下さい。
3	公募要綱	提案に関する条件【一般事項】	11	第4	2					株式会社うおざとの協議について、①優先交渉権者決定後に協議を行う手順・時期の想定をご教示いただきたい。②また、同社又はその出資者が特定の応募者の構成企業若しくは協力企業となることは想定されているか。想定される場合、他の応募者との公平性はどのように担保されるか、あわせてご教示いただきたい。	①令和9年2月頃を予定している基本協定締結の後、事業者が事業計画を策定するなかで株式会社うおざと協議を行うことを想定しています。 ②公募時点においては、株式会社うおざ又はその出資者を応募者の構成企業又は協力企業とすることはできません。事業者決定以降の体制については、協議のうえ決定するものとします。
4	公募要綱	提案に関する条件【一般事項】	11	第4	2					本項目については、「使用許可エリア」の舗装撤去を行うことは可能と考えていいのか確認したい。	下水道施設の維持管理上、支障とならない範囲であれば、舗装撤去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、問題ないことを確認したうえで、提案して下さい。
5	公募要綱	提案に関する条件【一般事項】	11	第4	2					本事業敷地外の西側(現在、駐車場)は、空調室外機など置くことができるかなど協議はできますか。	本事業対象敷地内に設置して下さい。
6	公募要綱	提案に関する条件【技術的事項】	12	第4	2					第1回質疑回答No.26より「建築基準法上の敷地は本事業対象敷地」とのことだが、延焼ラインによる外壁の開口部の既存適及は、市負担工事となるか、または事業者負担工事となるか再確認したい。	市が負担する老朽改修等工事において、既存外壁については外壁改修(塗装・シーリング・樋やり替え含む)を市が負担することとしており、【参考図書8】旧東冷蔵庫棟老朽改修等範囲図に記載する仕様からの変更は事業者負担とします。
7	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」の下水立坑(排気口など)の上に可動式のカバーやウッドデッキなどの設置について協議することはできますか。	協議は可能です。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。
8	公募要綱	提案に関する条件【技術的事項】	12	第4	2					下水立坑(排気口など)周辺含む「使用許可エリア」に緑化をする場合、協議することはできますか。	No.7をご参照下さい。
9	公募要綱	最低貸付料等	13	第4	3					使用許可エリアについて、「部分的な使用許可は原則行いません」(13頁)とされる一方、使用料は「月額使用料の㎡単価と使用する範囲によって決定」(37頁)とされている。使用料は使用許可エリア全体(1,066.27㎡)を対象に算定されるとの理解でよいのか確認したい。	ご理解のとおりです。
10	公募要綱	市負担工事	14	第4	4					福岡市の老朽化対策工事に含まれる地下ピット換気改修工事について、工事内容の詳細を確認したい。	【参考図書8】旧東冷蔵庫棟 老朽改修等範囲図のA-8、9、20、21の凡例Ⅰをご確認下さい。
11	公募要綱	市負担工事	14	第4	4					市負担工事における市負担金は、どのように決定されるのか。また、事業者提案の金額から物価スライドを除き変更される場合はあるのか。	市負担金は事業者が提案した工事金額を上限額に、設計段階において、老朽改修等工事における仕様変更有無を確認するとともに、解体・撤去工事における未実施項目の積算額を提案した工事金額から除いた額を市負担金として確定し、協定を締結することを想定しています。
12	公募要綱	公租公課について	17	図表8						事業実施に必要な税金(消費税、法人税、固定資産税等)は事業者負担である旨の記載があるが、借地・借家部分に係る固定資産税等は、土地・建物所有者である市負担であるという認識で問題ないか。	市が所有権を有する土地及び建物については、事業者に固定資産税が課されることはありません。 なお、事業者の費用負担にて設置する増築・増床部分、内外装、建築設備等について、固定資産税の課税対象となる場合は、事業者の負担となります。
13	公募要綱	確認申請について	18	第4	6					用途変更を伴う小規模な増築(基準時の延べ面積の1/20以下かつ50㎡以下)を行う場合、既存部分には構造耐力の規定は適及しないと考えてよいのか確認したい。	基本的な考え方についてはご理解のとおりですが、既存部分の構造耐力上の危険性を増大させないことが条件となります。詳細な建築基準法の解釈は関係機関にご確認下さい。
14	公募要綱	確認申請について	18	第4	6					屋外開放階段や出入口の庇、サイクルポートなど十分な開放性のある部分については、床面積には含まれないが、「0㎡増築」には該当し、準防火地域内では確認申請が必要と考えてよいのか確認したい。	床面積が0㎡であれば、確認申請は不要です。 なお、十分な開放性を有する部分であっても、屋内的用途に供される場合には床面積が発生することがありますのでご注意ください。

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2回) (令和8年10月1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			
15	公募要綱	応募者の構成	19	第5	1					協力企業について、①参加資格審査申請書類(様式2-1-4～様式2-1-10)の提出は不要との理解でよいが、②様式C～Fにおいて協力企業名についても記載不可(記号による表記)となるのか、③様式F-2の「類似事業の実績」として協力企業の実績を記載し、評価の対象とすることが可能か、ご教示いただきたい。	①ご理解のとおりです。 ②様式C-Fへの協力企業名やその役割の記載は妨げません。 ③代表企業または構成企業の実績を評価対象とします。
16	公募要綱	特別目的会社を設立する場合の要件	21	第5	3		⑨			SPCを会社法に基づく株式会社以外の法人とする場合、代表社員が業務執行権限をもち、定款等で事業全体を統括・管理することが確認出来、事業計画の実施と運営コントロールが担保されれば出資比率に限らず代表企業としてなることが出来るか？	SPCを会社法に基づく株式会社以外の法人とする場合、市の承認が必要です。質問内容は市の承認にあたり有効な手段の一つと考えますが、詳細は公募要綱等に定める代表企業の役割を適切に担う体制が担保されているかを総合的に勘案し、判断します。
17	公募要綱	特別目的会社を設立する場合の要件	21	第5	3		⑨			共同事業スキーム(JV)の場合、企業等連合体の場合、共同事業契約等において、代表企業が事業計画の実施を統括・管理、事業コントロールすることが担保されれば、代表企業としての要件を満たせるか？	No.16をご参照下さい。
18	公募要綱	構成企業の保有持分の移転	21	第5	3					応募時から構成企業として参加している企業が、提案書においてあらかじめ示した事業スキームに基づき、当該構成企業のグループ会社又は不動産投資法人等へ保有する持分を移転する場合について、代表企業が引き続き事業全体の管理・運営責任を担い、提案内容及び事業計画が承継され、かつ代表企業の出資持分・議決権割合を超えないことを前提とする場合は、市の承認対象となるものと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、承認にあたっては、代表企業が引き続き公募要綱等に定める役割を適切に担う体制が確保されていること、構成企業の変更後も提案内容及び事業計画が確実に遂行されること等を踏まえ、個別に判断します。
19	公募要綱	その他(地場企業の活用)	22	第5	6					市負担工事の「解体」「防水」「塗装」「外壁設置」の各工種に地場企業をそれぞれ1社以上含めることとされているが、①複数の工種に係る建設業許可を有する1社をもって、複数工種の要件を重複して充足することは可能か。②また、当該地場企業が下請として関与する場合、要件充足の確認は工事請負契約書等のいずれの書類により行われるか、ご教示いただきたい。	①各工種が当該企業との契約範囲に含まれている場合は認めます。なお、各工種については、可能な限り多くの地場企業へ発注して下さい。 ②工事着手前に、工事請負契約書または施工体制台帳にて確認することを想定しています。
20	公募要綱	募集及び選定スケジュール	23	第6	1					開業時期は「令和10年秋頃を想定」とされているが、設計・工事及び開業準備に要する期間を踏まえ、事業者の提案により令和10年秋以降の開業時期を設定することは許容されるか。また、その場合の評価上の取扱いへの影響の有無をご教示いただきたい。	公募要綱「第6.1募集及び選定スケジュール」は市の想定であり、事業者にて各種契約締結・設計・工事・開業準備にかかる期間を適切に設定し、開業時期をご提案下さい。また、開業時期が令和10年秋以降となることにより評価へ直接の影響はありませんが、本事業の目的やコンセプト、事業者提案の成果指標などを踏まえ、総合的な視点で評価します。
21	公募要綱	工事期間における土地・建物の一時的賃貸借契約	33	第8	5	(3)				工事期間中の一時賃貸借契約における貸付料は「提案金額・賃貸借期間を基本に決定」とされているが、提案貸付料(年額)と同水準の額が工事着手時から発生するとの理解でよいのか。工事期間であることを考慮した水準となる余地があるか、あわせてご教示いただきたい。	一時賃貸借契約における貸付料は、提案金額を工事着手時から徴収することを基本としていますが、公募要綱「第8.5(3)貸付料」に記載のとおり、契約時に鑑定評価の有効期限が過ぎた場合は、再評価した金額を採用することとなります。 公募要綱等に関する質疑回答書(第1回)のNo.41もご参照下さい。
22	公募要綱	建物賃貸借の再契約	35	第8	8	(1)				定期建物賃貸借契約は10年以内ごとに事業計画の履行状況等を確認し、市が適当と認める場合に再契約するとされています。長期の事業計画及び資金調達計画を策定する観点から、再契約を適当と判断する際の具体的な確認項目、判断基準及び手続をご教示ください。また、達成指標の一部未達又は一時的な収支悪化がある場合、改善計画の提出・履行等を踏まえて再契約を判断するとの理解でよろしいでしょうか。	【別冊5】事業契約書(案)第36条に基づく財務状況や事業計画等の遂行状況などにより確認することを想定しており、事業者提案などを踏まえた水準をもって再契約の適否を判断します。また、達成指標の未達等については、ご理解のとおりです。
23	【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	1							使用許可エリアと旧東冷蔵庫棟の外壁との間に空間が生じる場合、来場者の滞留や回遊性向上を目的として、ウッドデッキ、テラス、ベンチ等の工作物を設置することは可能か確認したい。	No.7をご参照下さい。
24	【別冊2】提案要領・様式集	様式2-1-10 企業の経営状況等を示す資料		様式2-1-10						設立後3年を経過していない法人が構成企業となる場合、様式2-1-10及び決算報告書(直近3期分)は、存在する事業年度分のみ提出で参加資格上の支障はないとの理解でよいのか、ご教示いただきたい。	ご理解のとおりです。
25	【別冊2】提案要領・様式集	達成指標の設定		様式D-2						様式D-2に記載する達成指標について、市が指定する必須の指標又は算定方法はありますでしょうか。また、定量指標に加え、客観的な確認方法を示した上で、市場関係者との連携や地域への波及効果等に関する定性的な達成指標を設定することは可能でしょうか。	必須の指標等はありませんが、公募要綱「第2.1本事業の目的・コンセプト」に沿って設定して下さい。また、定量指標以外に、客観的な確認方法を示した上で、市場関係者との連携や地域への波及効果等に関する定性的な達成指標を設定することは可能です。

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2回) (令和8年10月1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			
26	【別冊3】評価項目・配点表	分類 全体計画 評価項目 基本方針								市の重要施策(脱炭素社会、緑化推進、地域産材活用など)について、提案にあたり参照すべき計画、指針、目標値その他関連資料があればご教示いただきたい。	以下をご参照のうえご提案して下さい。 ・令和8年度の主要な施策概要 https://www.city.fukuoka.lg.jp/soki/kikaku/shisei/sesakugaiyou.html ・都市計画マスタープランの位置づけ https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/toshikeikaku/machi/documents/04_fukuoka_city_toshikeikaku.mp_dai3syoudai.pdf ・農林水産局の方針等である水産業総合計画や地域産材の活用 https://www.city.fukuoka.lg.jp/nosui/suisanshinko/life/suisangyouk-eikaku-4-8.html https://www.city.fukuoka.lg.jp/nosui/shinrin-rinsei/life/fukuokashisanzai.html
27	【別冊5】事業契約書(案)	資金調達及び本業務の実施に関する費用(近隣対策)	3	第8条	2					第8条第2項は「本事業の実施自体に基づく近隣住民の反対運動、訴訟、要望、苦情等への対応に関する費用は市の負担」とする一方、別紙1リスク分担表では「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)」は事業者の負担とされている。両者の適用関係及び切り分けの考え方をご教示いただきたい。	【別冊5】事業契約書(案)第8条第2項は、市が設定した本事業の目的・コンセプト、提案における条件等に対する反対運動等への対応を市負担とするものです。これに対し、【別冊5】事業契約書(案)別紙1 リスク分担表(案)における近隣対策は、事業者の提案する施設計画、導入機能、建設・維持管理・運営計画に関する反対運動等への対応を事業者負担としています。
28	【別冊5】事業契約書(案)	定期建物賃貸借契約の再契約	6	第23条	3					第23条第3項は、市が契約期間満了の3か月前に事業計画書の履行確認等を行い「適当と認めるとき」に再契約を行うとされている。20年以上30年未満の事業期間を前提とした投資回収及び資金調達を行ううえで、再契約を行わないと判断される場合の要件・基準をご教示いただきたい。また、再契約が行われない場合、土地に係る契約及び事業者が行った投資の取扱いはいどのようになるか、あわせてご教示いただきたい。	再契約の判断については、No.22をご参照下さい。 また、再契約を行わない場合には、各賃貸借契約及び事業契約も終了し、事業者は、関係契約に基づき事業対象敷地及び既存施設を返還することとなります。 事業者の投資などの取扱いについては、【別冊5】事業契約書(案)第39条第2項によるものとします。
29	【別冊5】事業契約書(案)	提案施設の転貸	7	第26条						提案施設の一部を複数のテナントに転貸して運営する場合、第26条に基づく市の事前の承諾は個別のテナントごとに必要となるのか。あるいは、事業計画において転貸の方針・選定基準・対象区画等を定めて承諾を得ることにより、当該方針の範囲内におけるテナントの誘致・入替については、事後報告等の簡易な手続とする運用が可能か、ご教示いただきたい。また、承諾に要する標準的な期間の想定があればご教示いただきたい。	事業計画書において、転貸方針・選定基準等を定めただけで、テナントの誘致、入替の際には事前承諾が必須となります。市による承諾期間については、申請内容等により異なるため一律にはお示しできませんが、一般的には長期間を要するものではないと想定しており、可能な限り速やかな処理に努めます。
30	【別冊5】事業契約書(案)	提案施設の転貸	7	第26条						建物の賃貸借によらない形態、すなわち①事業者が営業主体となり出店者と締結する営業委託契約・出店契約(区画の賃貸を伴わないもの)、②キッチンカーや催事・マルシェ等の短期・一時的な出店、については、第26条に規定する「転貸」に該当するか、ご教示いただきたい。	①相手方への占有の移転を伴わない場合には、転貸には該当しませんが、実施体制が複雑化するものと市が判断した場合、【別冊5】事業契約書(案)第30条に基づき、第26条各号に関する事項を確認する場合があります。 ②催事のような一時的かつ限定的な利用が明らかな内容であれば、転貸には該当しません。
31	【別冊5】事業契約書(案)	保険について	9	第32条						本条に基づき加入する保険は、事業者財産部分に対する保険と施設運営を行う上での第三者への損害賠償責任保険を想定しているが、その他加入が必要な保険の類型があればご回答をお願いしたい。	加入する保険については、提案施設の内容や想定されるリスク等を踏まえ、事業者においてご判断下さい。 なお、公募要綱「第4 2.提案に関する条件【技術的事項】」に記載のとおり、事業者には、市から賃貸借する土地及び建物の維持管理(並びに更新)を行う責任があることを踏まえ、適切な保険加入をご検討下さい。
32	【別冊5】事業契約書(案)	保険について	9	第32条						本条に基づき保険契約を締結する場合、財産に対する保険においては、事業者財産部分のみを対象とする認識で良いか。	No.31をご参照下さい。
33	【別冊5】事業契約書(案)	損害賠償	9	第33条	3					第33条第3項の「本業務の事業契約等に達していないと市が判断する場合」とは、本業務が事業契約等に定める水準に達していない場合を指すとの理解でよいか。また、同項により事業者が負担することとなる費用及び損害の範囲をご教示いただきたい。	ご理解のとおり、「本業務が事業契約等に定める水準に達していないと市が判断する場合」を指します。事業者が負担することとなる費用及び損害の範囲は、本事業が事業契約等に定める水準に達していないことと相当な因果関係のある範囲の費用及び損害となります。
34	【別冊5】事業契約書(案)	契約不適合	10	第35条	1					第1回質疑回答No.3において、既存構造上の重大な不具合及びアスベストに関する追加工事費用は市の負担とする旨回答されている。一方、第35条第1項は、事業者は事業対象敷地又は既存施設において契約不適合を発見しても市に増加費用又は損害賠償を請求することができない旨定めており、第4条によれば本契約は公募要綱等に関する質疑回答書に優先するとされている。当該回答の内容は、第35条の例外として事業契約書に明記されるとの理解でよいか、ご教示いただきたい。	既存構造上の重大な不具合及びアスベストに関しては、【別冊5】事業契約書(案)第35条第2項に該当するものと考えています。なお、事業契約書(案)は、事業者決定後の協議により文言等を確定します。

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2回) (令和8年10月1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			
35	【別冊5】事業契約書(案)	市による本契約の解除等／ 違約金	11	第39条	1	(11)				①第39条第1項第11号「市が本事業を中止すべきと判断した場合」は、事業者の責めに帰すべき事由の有無を問わない事由と読めるが、事業者の責めに帰すべき事由によらず市の判断により本事業を中止する場合は、第43条(市の任意解除権)が適用され、同条第2項に基づき損害が賠償されるとの理解でよい。②第40条の違約金は「前条第1項各号のいずれかに該当したとき」とされているが、事業者の責めに帰すべき事由によらない事由により解除される場合も違約金の対象となるのか。ご教示いただきたい。	【別冊5】事業契約書(案)第39条は事業者の責めに帰すべき事由による解除条項を想定しております。そのため、同条に基づく解除は第40条の違約金の対象となります。なお、市の都合による本事業の中止は、第43条の適用を想定しております。
36	【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	7	2						市負担金の対象範囲には、金利負担等の金融費用は含まれるとの認識でよい。また、「(別紙)スライドによる費用等の変更方法」において、「直接工事費及び共通費など直接工事施工に必要となる経費に相当する部分」とあるが、当該金融費用についても物価スライドによる改定対象に含まれるという認識でよい。	市負担金においては、一般管理費や金融費用など、本工事実施に必要となる費用を含んだ金額にて提案して下さい。また、物価スライドによる改定対象は、直接工事費及び共通費など工事施工に直接必要となる経費に相当する部分に限り、金利負担等の金融費用は含みません。
37	【別冊11】定期建物賃貸借契約 書(案)	賃借物件の修繕について	3	第12条	2					本条に「借受人は、貸付人の責めに帰すべき事由があるときの修繕費用を除き、貸付物件について維持、保存、更新、改良その他の行為をするために要する費用を負担する。」旨の記載があるが、屋根の修繕や外壁補修、雨漏り修繕、建物構造部分の補修といった、建物を借りる上で最低限度必要な基本的性能に関する修繕等については、市負担となる認識でよい。	賃貸借期間における維持管理は事業者の役割のため、維持管理・更新・改良を怠ったことにより発生した費用については事業者の負担とします。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。
38	【参考図書3】旧東冷蔵庫棟 竣工図	インフラ状況について								他の土地や建物とインフラを共有しておらず、工事の際にインフラ遮断しても他に影響はないか確認したい。	旧東冷蔵庫棟の現状インフラは、電気・上下水道・通信がありますが、電気と通信は他施設と共有しておらず影響はありません。上下水道は、事業対象敷地北側の鮮魚市場が管理する配管に接続していることから、鮮魚市場の他施設にも接続しています。上下水道の接続先は事業者提案によるものですが、仮に事業対象敷地北側の鮮魚市場の配管が認められた場合の工事においては、休場日に合わせた接続を行うなど、他施設への影響が最小限になるようご配慮下さい。
39	【参考図書7】旧東冷蔵庫棟 アスベスト調査報告書									アスベスト調査報告書で、分析結果4の項目にある躯体の鉄骨に使用しているロックウールはアスベスト含有なしの結果となっているが、採取場所以外の躯体鉄骨のロックウールについても、同時期の施工であることから、同結果と同じ、含みなしと考えてよい。確認したい。	ご理解のとおりです。
40	【参考図書8】旧東冷蔵庫棟 老朽改修等範囲図	賃貸借エリアの舗装撤去について		A24						本項目については、仮設保育園の設置範囲においても、解体・撤去工事として、舗装撤去を見込むものと考えていいか確認したい。	仮設保育園は、退去時に原状回復としてアスファルト舗装を敷設する予定であり、当該範囲の舗装撤去は市負担工事として実施することを見込んでいます。
41	【参考図書8】旧東冷蔵庫棟 老朽改修等範囲図									今回福岡市の負担工事で、1階荷捌き室の吊り天井の撤去が見込まれているが、吊り天井を撤去した際、2階のスラブ下に、結露防止のウレタン厚み3mm・防火コート厚み4mmが直貼りで露出するが、こちらは不燃・準不燃・難燃材料の認定品と考えてよい。仮に認定品でない場合は、福岡市負担工事で撤去して頂けるのか確認したい。	2階スラブ下に施工されている現場発泡硬質ウレタンフォーム及び防火コートについては、不燃・準不燃・難燃材料としての認定はありません。また、当該項目の撤去については、市負担工事に含まれません。
42	【参考図書8】旧東冷蔵庫棟 老朽改修等範囲図									既設の断熱天井のキーストンは不燃材料と想定されるが、その上にある厚み285の断熱材の種類を確認したい。また該当の断熱材は不燃・準不燃・難燃材料のいずれかの認定品と考えてよい。確認したい。	冷蔵室天井に使用している断熱材は、【参考図書3】旧東冷蔵庫棟竣工図(3-6 防熱工事)のB-2、7、8に記載のとおり、押出法ポリスチレンフォーム(JIS A 9511 B類3種b (XPS-B-3b))です。当該材料は、不燃材料・準不燃材料・難燃材料としての認定はありません。
43	質疑回答書(第1回)	賃貸借契約について	1	No.14						「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」旨の記載があるが、判例等において建物賃借権には敷地利用権が付随すると解されるため、賃貸借エリア全てに土地賃借契約を適用すると、定期建物賃貸借契約において敷地利用権を有することとなる建物底地部分の土地賃借料を二重で支払うこととならないか。	貸付料は、賃貸借エリアの土地および旧東冷蔵庫棟それぞれで算定しており、旧東冷蔵庫棟に係る貸付料については、底地部分を除いて算定しています。
44	質疑回答書(第1回)	賃貸借契約について	1	No.14						No.43の質問に関連して、定期建物賃貸借契約における建物の鑑定評価額は、部分鑑定方式により土地の評価額が含まれていない建物のみ評価額として算定されているか。	No.43を参照下さい。
45	質疑回答書(第1回)	市負担工事部分の維持管理 について	4	No.57						【別冊5】事業契約書(案)別紙1リスク分担表(案)においては、「施設の不具合については市の責めに帰すべき事由によるものは市負担、事業者の責めに帰すべき事由によるものは事業者負担」の旨の記載があるが、経年劣化による不具合等、市・事業者双方の責めに帰さない事由による不具合については、市財産部分は市負担、事業者財産部分は事業者負担となる認識でよい。	ご理解のとおりですが、賃貸借期間における維持管理は事業者の責任のため、維持管理・更新・改良を怠ったことにより発生する不具合は事業者負担となります。
46	質疑回答書(第1回)	事業スキームについて	5	No.66						「SPC以外の事業スキームの場合、事前の市の承認が必要」との記載があるが、市の承諾を得る具体的な方法や時期(提案書提出前まで、優先交渉権獲得後・事業契約締結前まで等)を確認したい。	優先交渉権者の決定から事業契約締結までの間において、代表企業が事業全般に関して市との窓口となり、事業全体を統括・管理し、事業計画の実施が担保されているかなどを契約書等の書面にて確認することを想定しています。なお、公募要綱に記載の無い事業スキームを予定している場合は、様式F-2に記載することとしており、基礎審査の中で疑義が生じた場合、優先交渉権者が決定する前に確認することがあります。

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2回) (令和8年10月1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			
47	質疑回答書(第1回)									第1回質疑回答No.104では、国土交通省「既存建築物の現況調査ガイドライン」に基づく既存不適格に関する確認は実施していないとの回答ですが、第1回質疑回答No.49において冷蔵倉庫の撤去時の状態において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済みであることから、既存適及に該当することはないという理解でよいか確認したい。	公募要綱等に関する質疑回答書(第1回)のNo.49は、立体自動倉庫の減築行為によって構造上の安全性が損なわれず、かつ法令違反が生じないことを確認したものであり、旧東冷蔵庫棟全体について現行法令における既存不適格の有無を確認したものではありません。
48	質疑回答書(第1回)									質疑No.47に連動して、福岡市による本建物の耐震診断は実施されないと想定されるが、対象建物は平成7年の新築時に新耐震基準を満たしており、当時の法令に適合して建築されたものである(現在は既存不適格)。この場合、現行の耐震基準を満たしていない(既存不適格である)状態のままでも、当時の法的適合性をもって今回の公募における応募要件(安全性に関する条件)を満たしていると解釈してよいか確認したい。	提案施設により構造耐力上の危険性を増大させない場合であればご理解のとおりです。詳細な建築基準法の解釈は関係機関にご確認下さい。
49	その他									提案施設の営業時間、定休日、イベント開催時間等について、市場運営、周辺施設又は行政上の条件等により、事業者が制約を受ける事項があればご教示いただきたい。	現時点においては、市場運営上及び行政上の制約は想定しておりませんが、鮮魚市場内における催事(市民感謝デーや農林水産まつりなど)の協力など、必要に応じて協議をお願いする場合があります。なお、関係法令の遵守及び周辺環境への十分な配慮は前提とします。
50	その他									鮮魚市場において深夜・早朝のせりや市場業務実施時に、館内放送その他の音声案内が市場敷地内全体に放送されることがあるか。また、その場合の実施頻度や時間帯についてご教示いただきたい。	鮮魚市場の敷地内全域では、休場日を除き、毎日午前3時及び午後3時にせりの終始を知らせる共通のサイレンが鳴ります。また、午前3時には、せりに合わせて西卸売場棟内で館内放送も行われます。 なお、事業対象敷地及び旧東冷蔵庫棟内における影響については、個別現地調査にてご確認下さい。
51	その他									提案施設の運営に関連して、市場関係車両の出入庫や荷捌き作業が集中する時間帯を確認したい。	一般的に、午前3時からせりが開始されるため、その前後の入荷・出荷作業に伴い、午前0時頃から午前7時頃にかけて車両の出入庫が多くなります。 必要に応じて、個別現地調査にてご確認下さい。
52	その他									東卸売場棟について、現在の利用状況(主な用途、稼働日数、稼働時間帯等)をご教示いただきたい。また、今後の利用計画に変更予定があれば併せて伺いたい。	長浜・東卸売場棟は卸売場として利用しており、原則として鮮魚市場の開場日に稼働しています。せりに関する稼働時間は午前0時頃から午前7時頃までですが、漁船の入港は不定期であるため、その都度、陸揚げ作業を行う場合があります。なお、長浜・東卸売場棟の東側に位置する一部2階建の施設については、2階部分を資材置場及びリフトやモータラの充電スペースとして使用しています。 また、利用計画の変更予定は現時点ではありません。
53	その他									同一管理者・同一事業者で一体的に運用する店舗・飲食用途へ変更した場合(食の魅力発信する場)、敷地内に別棟増築しても既存棟と別棟の関係は用途上不可分と考えてよいか確認したい。	基本的な考え方についてはご理解のとおりですが、単に同一管理者・同一事業者だけではなく、別棟の役割や管理方法など運用上の確認が必要となります。詳細な建築基準法の解釈は関係機関にご確認下さい。
54	その他									下水道(北側道路内布設)は農林水産局中央卸売市場が布設、所有、管理している私設扱いであると道路下水道局で確認した。(最終的には公共下水道(道路下水道局管理)へ接続されている)当該下水道管に接続ができる上限汚水量はどの程度を想定するとよいか。 また、下水道の接続は、同一敷地1ヶ所が原則だが、計画の内容によっては2ヶ所の接続(北側道路内布設)は可能か確認したい。	事業対象敷地の北側市場用通路内に下水道管φ350が埋設されており、1.8m ³ /min程度の設計断面となっています。 また2ヶ所接続については、離隔距離などの確認が必要なため、設計段階で事前に市と協議のうえ決定します。 敷設箇所は【参考図書8】旧東冷蔵庫棟 老朽改修等範囲図の外構図をご参照下さい。