

福岡市海づり公園緑地部等活用事業

公募要綱

令和8年10月23日

福岡市

目次

第1 本書の位置づけ	1
第2 本事業の概要	4
1. 本事業の目的	4
2. 海づり公園の概要	5
3. リニューアル工事の概要	10
4. 海業（うみぎょう）の推進	11
5. 関連計画	12
第3 本事業の基本的な考え方	15
1. 対象範囲	15
2. 活用の方向性	17
3. 事業手法等	18
(1) 事業形態	18
(2) 事業スキーム	19
(3) 最低貸付料	20
(4) 活用にあたって留意すべき主な法規制等	21
(5) 活用にあたって留意すべきその他事項	23
4. 事業の進め方	25
5. 市と事業者の役割分担やリスク分担	26
第4 公募手続き等	29
1. 公募・選定スケジュール	29
2. 公募要綱等の公表	30
3. 参考図書の交付	30
4. 現地見学会の実施	31
5. 公募要綱等に関する質疑の受付及び回答	32
6. 公募要綱等の変更及び追加資料の公表	32
7. 参加表明及び参加資格審査申請書類の受付	33
8. 個別対話の実施	33
9. 応募の辞退	35
10. 提案書の受付	35
11. 提案書に関するプレゼンテーション等の実施（第2回提案評価委員会）	36
12. 担当窓口	36

第5 応募者の構成等	37
1. 応募者の構成	37
2. 応募者の参加資格	38
3. 特別目的会社を設立する場合の要件	39
4. 参加資格が欠格となった場合の申し出	39
5. 構成企業の変更	40
6. その他	40
第6 提案を求める内容等	41
1. 提案内容（概要）	41
2. 提案内容（詳細）	41
第7 評価及び優先交渉権者の決定等	45
1. 事業者選定の手順	45
2. 評価の手順	46
3. 提案評価委員会	48
4. 提案書に関するプレゼンテーション等	48
5. 優先交渉権者等の決定等	49
第8 契約締結等の手続き等	50
1. 基本協定の締結	51
2. 事業計画の策定	51
3. 漁港施設等活用事業に基づく実施計画の作成	51
4. 事業契約の締結	51
5. 設計内容・建設状況・工事完了時の確認	52
6. 対象エリアA・B-①における事業用定期借地権設定契約の締結	52
7. 対象エリアB-②における占有許可手続き	55
8. 対象エリアCにおける占有許可手続き	56
9. 運営状況等の確認	56

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、海業（うみぎょう）の取組みの一環として、福岡市海づり公園緑地部等活用事業（以下「本事業」という。）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（以下「公募要綱等」という。）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】対象範囲図
- 【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】事業用定期借地権設定契約書（案）
- 【別冊7】海岸保全区域占用許可申請書（様式）
- 【別冊8】漁港施設等活用事業の推進に関する計画（活用推進計画）
- 【別冊9】漁港施設等活用事業の実施に関する計画（実施計画）（様式）

《参考図書（交付の詳細は「第4 3.参考図書の交付」に記載）》

名称
【1】現況敷地図（PDF・CAD）
【2】求積図（PDF・CAD）
【3】リニューアル工事計画図（PDF・CAD）
【4】園内インフラ図（PDF・CAD）
【5】地質断面図・ボーリング柱状図（PDF）

《用語の定義》

用語	定義
本事業	福岡市海づり公園緑地部等活用事業をいう。
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。なお、質疑回答書の公表後は、当該質疑回答書を含むものとする。
対象範囲	本事業の提案及び実施の対象となる区域をいう。
事業期間	事業契約の締結時から運営終了後の原状回復・土地の返還時までの期間をいう。
貸付期間	事業用定期借地権設定契約に基づいた、土地の引渡し時から運営終了後の原状回復・土地の返還時までの期間をいう。
占用期間	漁港施設等活用事業の実施に関する計画（実施計画）に基づいた、土地の引渡し時から運営終了後の原状回復・土地の返還時までの期間をいう。なお、占用許可手続きは、福岡市海岸保全区域管理条例に基づき、行うものとする。
貸付・占用期間	貸付期間と占用期間の総称をいう。
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き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。参加資格申請書類提出以降、代表企業の変更は一切認めない。
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。
地場企業	福岡市内に本社を置く企業をいう。
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。
提案評価委員会	応募者の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。

用語	定義
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。
事業計画	公募要綱等、事業予定者の提案書及び提案評価委員会における付帯意見等に基づき、海づり公園の指定管理者等の関係者の意見も踏まえ、本事業の方針、事業内容、運営体制及びスケジュール等を取りまとめ、市の承諾を得た計画をいう。
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、事業計画及び基本協定書（案）の内容に基づき、本事業全般に関する事業条件等を定めた契約書（案）をいう。
事業用定期借地権設定契約書（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。
海岸保全区域占用許可申請書	福岡市海岸保全区域管理条例第 2 条に基づき、福岡市が管理する海岸保全区域内において、事業者が占用等の許可を申請する際に用いる、同条例施行規則第 2 条で定める様式第 1 号をいう。
漁港法	漁港及び漁場の整備等に関する法律（昭和 25 年法律第 137 号）をいう。
漁港施設等活用事業の推進に関する計画（活用推進計画）	漁港法第 41 条に基づき、市が定めた計画をいう。
漁港施設等活用事業の実施に関する計画（実施計画）	漁港法第 42 条に基づき、事業者が定める計画をいう。当該計画については、漁港法第 43 条に基づき、市の認定を受ける必要があります。

第２ 本事業の概要

１．本事業の目的

福岡市海づり公園（以下「海づり公園」という。）は、福岡市の西部に位置し、本格的な釣りが楽しめるレジャースポットとして、これまで多くの人々に親しまれてきました。

しかしながら、昭和 60 年 4 月の開園から約 40 年が経過し、施設の老朽化が進んでおり、来園者数もコロナ禍前の水準には回復していない状況です。

また、漁村地域においては、人口減少や高齢化の進行等により、漁業者の減少や漁港施設等の低利用化が課題となっており、海や漁村の地域資源が持つ価値や魅力を活用した取組み「海業」を推進し、漁村地域の活性化を図っていくことが求められています。

これらの課題や要請に対応するためには、海づり公園が有する釣り・レジャー機能や北崎地区の海辺景観や水産資源等の地域資源が持つ価値や魅力を最大限に活かしながら、水産業の振興及び地域の賑わい拠点として、海づり公園をリニューアルし、地域の賑わいや所得と雇用の創出につなげていくことが必要であると考えています。

このため、現在、市では、利用者の安全性や利便性の向上を図るため、海づり公園の事務所棟の建替え等の再整備を進めています。

本事業では、この再整備にあわせて、公園内の空いたスペース（緑地部等）を活用し、民間活力の導入により、新たな賑わいを創出することで、釣り利用者だけでなく、広く市民や観光客が楽しめる施設とし、地域の活性化につなげていくことを目的としています。

なお、本事業の実施にあたっては、海づり公園が玄海国定公園内に位置する立地特性等を踏まえ、自然景観及び周辺環境との調和を前提とし、北崎地区ならではの海辺の魅力や水産資源を活かした、持続的かつ地域に根ざした事業展開を目指すものとします。

2. 海づり公園の概要

海づり公園は、市民に安全で快適な海釣りの場を提供することにより、市民の余暇の活用及び健康の増進に寄与することを目的に、昭和 60 年 4 月にオープンしました。

平成 25 年 4 月からは、福岡市漁業協同組合（以下「市漁協」という。）が、指定管理者として管理運営を行っています。

また、公園の敷地内には、市漁協が運営する牡蠣小屋があり、冬季には、地元産の牡蠣をはじめとした水産物を楽しむことができます。

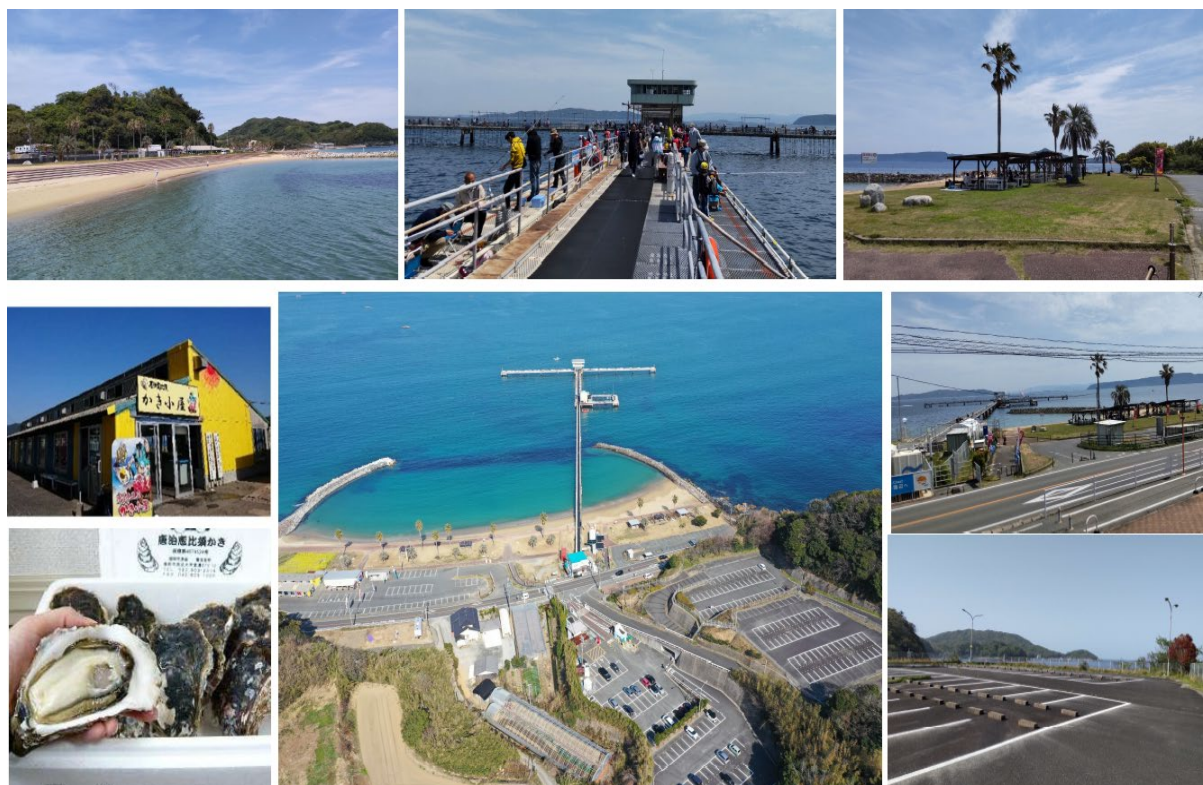
図表 1 海づり公園の概要

項目	内容			
土地所有者	福岡市、国（公共空地部分）			
所在地	福岡県福岡市西区大字小田字池ノ浦 地先			
設置目的	市民と漁業者の調和のとれた海面利用を図るとともに、市民に安全で快適な海釣りの場を提供することにより、市民の余暇の活用及び健康の増進に寄与する。			
敷地面積	17,545.60 m ²			
建物面積	名称	所有者	建築面積	延床面積
	事務所・料金所棟	福岡市	1,000.78 m ²	878.95 m ²
	栈橋上管理棟 等	福岡市	184.08 m ²	275.55 m ²
	牡蠣小屋 （トイレ含む）	福岡市 漁業協同組合	524.22 m ²	524.20 m ²
	倉庫 （建設当時は直販施設）	福岡市 漁業協同組合	87.80 m ²	87.80 m ²
主な施設	駐車場：286 台（山側駐車場：230 台、海側駐車場：56 台） ※令和 8 年 5 月調査時点（調査の詳細は 8 ページ参照） ※山側駐車場：公園従業員使用分（13 台）を含む 公園施設：事務所棟・料金所棟、栈橋上管理棟、釣り場 等 ※海上沖 386m の T 字型鋼製釣り栈橋 釣り場面積：3,270 m ² 第 1 釣台 幅 6 m × 長さ 120m 第 2 釣台 幅 6 m × 長さ 180m ※釣り場収容人数：400 人 その他施設：牡蠣小屋 等			
公園施設の 指定管理者	福岡市漁業協同組合 【主な指定管理業務内容】 施設の維持管理全般、施設の清掃・警備、駐車場の維持管理、 安全対策の実施（救助、利用制限等）、釣りに関する指導、 各種イベントの開催、利用者増加の PR 活動 等			

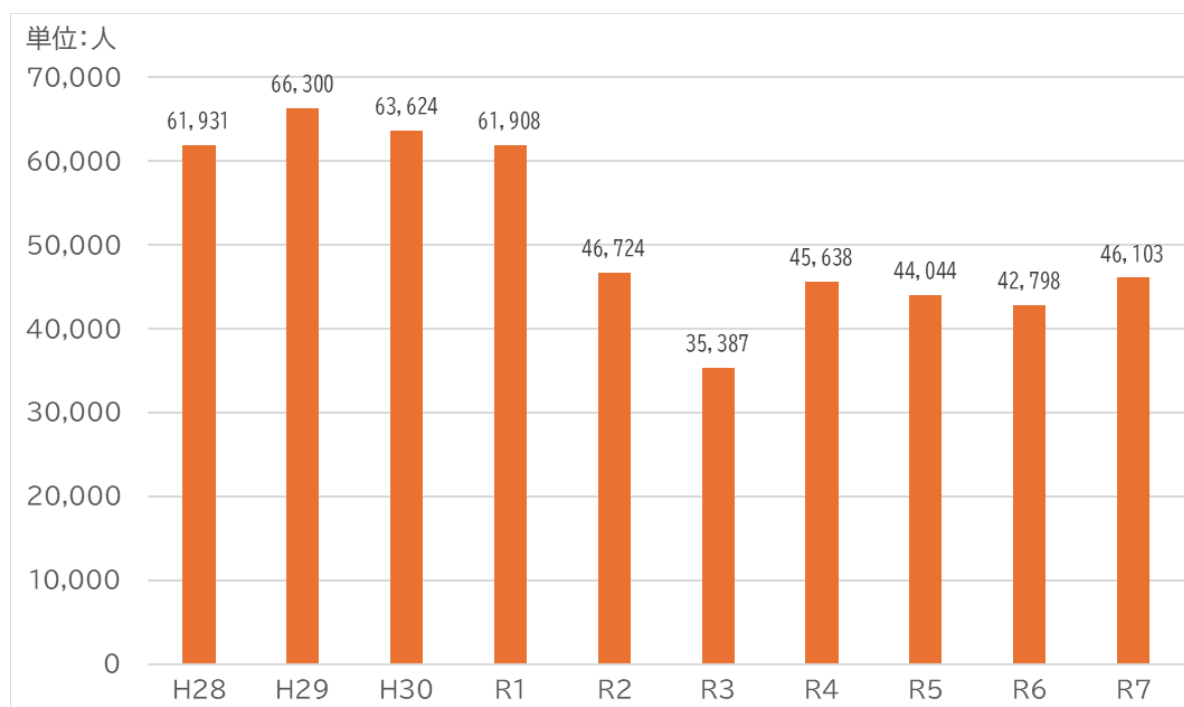
	【指定管理期間】 令和 6 年 4 月 1 日～令和 11 年 3 月 31 日（5 年間）
公園施設の 開園時間	○4 月：午前 6 時～午後 7 時 ○5 月～8 月：午前 6 時～午後 8 時 ○9 月：午前 6 時～午後 7 時 ○10 月：午前 6 時～午後 6 時 ○11 月：午前 7 時～午後 6 時 ○12 月：午前 7 時～午後 5 時 ○1～3 月：午前 7 時～午後 6 時
公園施設の 休園日	毎週火曜日（祝日の場合は翌営業日） 年末年始（12/29～1/3）
公園施設の 利用状況	令和 7 年度 46,103 人 推移は、図表 4 海づり公園利用者数の推移を参照
主な 交通アクセス	【公共交通の場合（地下鉄・JR 九州＋昭和バス）】 ○天神駅から約 21 分で今宿駅（昭和バスへ乗り換え） 今宿駅前からバスで約 20 分 ○天神駅から約 23 分で九大学研都市駅（昭和バスへ乗り換え） 九大学研都市駅前からバスで約 20～25 分 【自動車の場合】 ○天神から約 50 分（国道 202 号、県道 54 号） ○西九州自動車道（今宿 I C）から約 15 分



図表 2 海づり公園航空写真（リニューアル前）



図表3 海づり公園内イメージ（リニューアル前）



図表4 海づり公園利用者数の推移

【参考】駐車場の利用状況（令和8年5月調査時点）

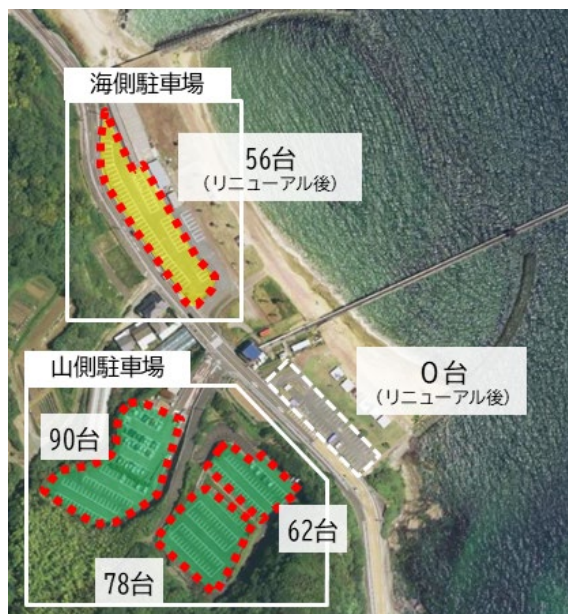
駐車可能台数：286台 ※実際の駐車可能台数：273台

（内訳）

○山側駐車場：230台

※公園従業員使用分(13台)を含むため、実際の駐車可能台数は217台

○海側駐車場：56台



【1日当たりの駐車台数（令和7年度）】

台数	日数
400台以上	1日
300台～399台	3日
200台～299台	13日
100台～199台	60日
0台～99台	225日

（参考：上位5日）

○1位：5月5日（月）：423台

○2位：10月12日（日）：386台

○3位：5月4日（日）：348台

○4位：10月13日（月）：332台

○5位：6月1日（日）：283台

※上記にはバイク台数を含む

【ゴールデンウィークの駐車台数（令和8年度）】

時間断面	5/1 金 ※平日	5/2 土	5/3 日 ※荒天	5/4 月・祝	5/5 火・祝			5/6 水・祝
					山側	海側	合計	
5:00	5	5	6	10	13	0	13	6
6:00	19	40	13	34	64	0	64	37
7:00	28	75	17	70	116	0	116	70
8:00	36	98	20	103	159	0	159	114
9:00	35	121	23	125	197	0	197	147
9:46 9:51 9:52 9:56	—	—	—	—	216	満車：海側駐車場へ誘導		
10:00	38	130	26	144	215	38	253	155
11:00	37	101	20	122	150	29	179	147
12:00	37	100	18	128	128	27	155	142
13:00	34	102	12	122	134	20	154	128
14:00	31	98	11	112	147	11	158	101
15:00	23	100	10	102	148	5	153	96
16:00	20	81	11	95	146	2	148	86
17:00	21	60	11	76	103	1	104	52
18:00	19	41	9	40	73	0	73	29
19:00	13	22	8	26	38	0	38	15
20:00	8	6	7	6	5	0	5	2
21:00	3	3	4	3	2	0	2	—
一日あたりの駐車台数	95	312	34	401	525	51	576	362

【参考】各漁港(支所)の概況(令和7年12月末日時点)

支所名	生産構造			漁船勢力			水揚高		主要漁業種	主要魚種	養殖
	組合員数 (人)	漁家戸数 (戸)	漁業就業者数 (人)	隻数 (隻)	トン数 (トン)	1隻 当たり トン数 (トン)	生産量 (トン)	生産金額 (千円)			
弘	33	22	35	38	84.00	2.21	64	52,834	採貝・採藻 刺網 ワカメ養殖	ワカメ スズキ サザエ ヒラメ	ワカメ
志賀島	34	24	25	29	108.81	3.75	134	123,501	定置網 えび漕網 採貝・採藻	ブリ ワカメ サワラ イカ	ワカメ カキ
奈多	14	12	13	19	31.00	1.63	3	3,246	かご漁業 曳縄	サワラ イカ	
箱崎	12	12	12	24	79.00	3.29	8	3,911	刺網 ワカメ養殖	イカ ワカメ	ワカメ
伊崎	28	26	29	41	183.00	4.46	188	124,191	えび漕網 採貝・採藻 刺網	タコ エビ タチウオ ワカメ	
姪浜	47	38	47	62	193.00	3.11	436	312,253	ノリ養殖 刺網	ノリ コノシロ タイ	ノリ
能古	24	23	24	46	147.00	3.20	45	24,688	刺網 えび漕網	コノシロ タチウオ	カキ
唐泊	30	27	30	35	109.00	3.11	85	113,622	一本釣 カキ養殖	サワラ カキ	カキ
西浦	50	40	47	50	299.00	5.98	436	363,066	二双吾智網 一本釣	タイ カワハギ サワラ イカ	
玄界島	79	67	74	90	337.00	3.74	325	388,832	一本釣 延縄 刺網 採貝・採藻	サワラ ブリ フグ ワカメ	
小呂島	38	28	61	35	248.00	7.09	399	244,310	旋網 底定置網 刺網 一本釣	ブリ イサキ イカ カレイ	
合計	389	319	397	469	1,818.81	3.88	2,124	1,754,454			

3. リニューアル工事の概要

海づり公園は、昭和 60 年 4 月の開園から約 40 年が経過し、施設の老朽化も進んでいることから、現在、利用者の安全性や利便性の向上を図るため、令和 9 年度中の完成を目指し、施設の建替え等を進めています。

<主なリニューアル工事内容>

- 事務所棟、料金所棟の整備
- 駐車場やロータリーの整備
- 砂浜の整備（養浜）



図表5 リニューアル工事計画概要



図表6 イメージパース

4. 海業（うみぎょう）の推進

海業とは、「海や漁村の地域資源の価値や魅力を活用する事業であって、地域の賑わいや所得と雇用を生み出すことが期待されるもの」と定義されています。

漁村地域においては、全国平均を上回る速さで人口減少や高齢化が進行しており、漁業を取り巻く情勢の変化により、漁業従事者や漁獲量等も減少し、漁港内には、利用頻度が低下した土地や建物が増加しています。

近年、こうした遊休地等を活用し、漁村地域の活性化を図る取組みを推進することにより、地域の所得向上や雇用の創出を目指す海業の取組みを推進する動きが、全国的に活発になっています。

国においては、令和4年3月に閣議決定された「水産基本計画」及び「漁港漁場整備長期計画」に、海や漁村の地域資源の価値や魅力を活用する「海業の振興」が位置づけられました。さらに、令和5年5月には、漁港漁場整備法及び水産業協同組合法等の一部を改正する法律が成立し、漁港漁場整備法は「漁港及び漁場の整備等に関する法律」へ改称されるとともに、漁港施設等の有効活用を促進する事業制度が創設されており、海業の推進に向けた取組みが進められています。

本市においても、漁村地域の活性化を図るため、漁港内の遊休地等の活用や民間活力の導入など、海業の推進に向けた取組みを進めており、本事業は、その取組みの一環として実施するものです。

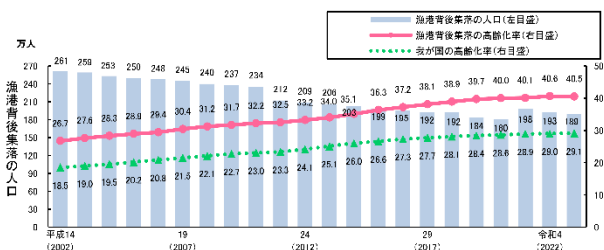
海業の推進について

- 漁村では、全国平均を上回る速さで人口減少や高齢化が進行し、活力が低下。一方、漁村の交流人口は約2千万人と大きなポテンシャルを有しており、漁村の賑わいの創出が重要。
- 豊かな自然や漁村ならではの地域資源の価値や魅力を活かした海業※の推進により、地域の所得向上と雇用機会の確保を図ることが必要。

※海業：漁村の人々が、海や漁村に関する地域資源の価値や魅力を活用して所得機会の拡大等を図る取組

■ 漁村の交流人口及び交流施設の設置状況の推移

	平成29年度 (2017)	平成30年度 (2018)	令和元年度 (2019)	令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)	令和4年度 (2022)
漁村の交流人口 (千人)	19,854	20,024	20,222	18,558	20,108	23,420
水産物直売所等の 交流施設（箇所）	1,371	1,390	1,451	1,490	1,458	1,473



資料：漁港背後集落の人口推移と高齢化率は水産庁調べ、全国の高齢化率は総務省「人口推計」（国勢調査実施年は国勢調査人口による）
 (注1) 高齢化率は、各区分ごとの総人口に占める65歳以上の人口の割合。
 (注2) 平成23（2011）～令和2（2020）年の漁港背後集落の人口及び高齢化率は、岩手、宮城及び福島を3県を除く。



■ 海業の場として漁港を活用



水産物販売施設



岸壁前に立地するレストラン



漁業体験



漁村の魅力を活かした宿泊（泊泊）



釣り体験



調理体験

図表7 海業の推進について（水産庁ホームページ）

5. 関連計画

(1) 福岡市水産業総合計画（令和4年度～令和8年度）

市では、水産業の総合的な指針として「福岡市水産業総合計画（令和4年度から令和8年度）」を策定し、将来にわたり持続可能な水産業の振興に向けた取組みを推進しています。

同計画では、30年後の長期ビジョンを見据えつつ、「10年後の水産振興を通して目指す姿」として8つの基本方針を掲げており、「方針4. 水産資源を活用した直販や交流事業、観光客向け事業などの取組みにより地域活性化が進んでいる。」において、「海づり公園のリニューアル」が具体的な施策の一つとして位置づけられています。



図表8 福岡市水産業総合計画長期ビジョン（30年後）



図表9 福岡市水産業総合計画基本方針（10年後）

基本方針ごとの振興施策（海づり公園のリニューアル関連箇所抜粋）

＜基本方針4＞

水産資源を活用した直販や交流事業、観光客向け事業などの取組みにより地域活性化が進んでいる。

【取組みの方向性】

漁港・漁業集落の活性化、水産業・漁業集落が有する多面的機能の推進

【取組内容】

- 都心住民との交流の促進
 - 漁業・養殖業体験などを活用したイベント
- 観光事業との連携
 - 観光事業とのタイアップしたPR
- 水産物販売やイベント開催、海づり公園を活用した地域活性化
 - 朝市・夕市などの直販事業への支援
 - 海づり公園のリニューアル

(2) Fukuoka East & West Coast プロジェクト

福岡市は、充実した都市機能に加えて、海や山、豊かな自然が身近にある。そんなコンパクトさが大きな魅力の1つです。

福岡市の東部には、青く美しい海に囲まれ、金印や志賀海神社などの歴史資源を有する志賀島、西部には美しい海岸線やフォトスポット、おしゃれなカフェ等が集まる北崎エリアがあり、市内外から訪れる多くの方が、海辺を楽しみ、癒されています。

「Fukuoka East & West Coast プロジェクト」は、“Work Hard, Play More Hard”、仕事も遊びも全力になれるまちを目指し、この美しい志賀島・北崎地区の海辺の魅力をさらに高めていくことで、地域の観光振興・活性化を推進します。

なお、海づり公園は、「Fukuoka West Coast」に位置しています。



図表 10 「Fukuoka East & West Coast プロジェクト」イメージ

第3 本事業の基本的な考え方

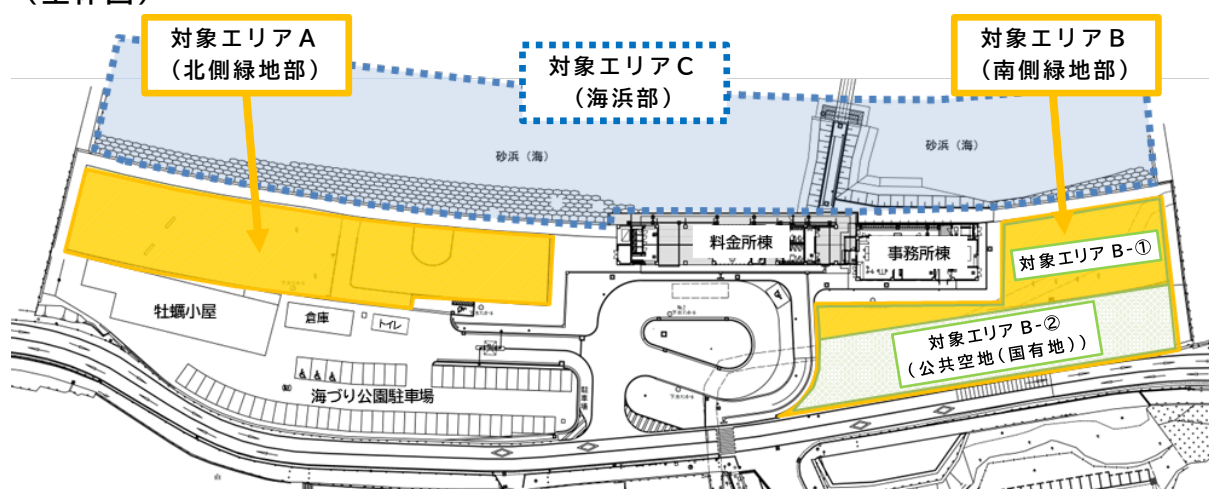
1. 対象範囲

本事業の対象範囲は、図表 11 に示す対象エリア A～Cとし、一体的に活用することを前提とします。

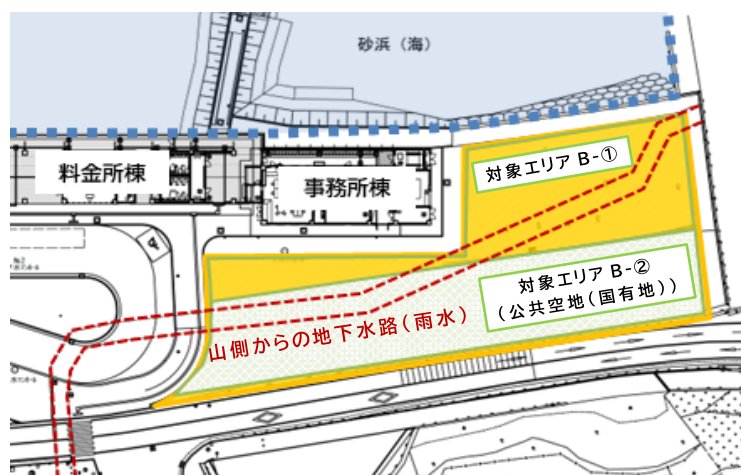
ただし、対象エリア C の海浜部は、砂浜や海域部の一時的な利用を想定しており、本事業を効果的に推進するため、必要があれば、活用するものとします。

また、対象エリア B 内には、山側からの地下水路（雨水）があるため、施設整備等に当たっては、注意が必要になります。

（全体図）



（対象エリア B 拡大図）



【参考】地下水路写真



図表 11 本事業の対象範囲

図表 12 対象範囲の概要

項目		内容
対象範囲		・対象エリア A : 2,085.59 m² ・対象エリア B : 2,362.97 m² 内) B-① : 939.06 m² B-② (公共空地 (国有地)) : 1,423.91 m² ・対象エリア C : — ※面積は CAD 上での図上計測値です。 現況と異なる場合は、現況を優先します。
関係 法令	都市計画 区分	市街化調整区域 (土地利用規制緩和の対象区域内) ※詳細は「第 3 3.(4)活用にあたって留意すべき主な法規制等」を参照ください。
	その他 法規制	自然公園法 (第 2 種特別地域) 漁港法 (漁港区域) 海岸法 (海岸保全区域) ※詳細は「第 3 3.(4)活用にあたって留意すべき主な法規制等」を参照ください。
インフラ施設等		ガ ス : 都市ガス供給区域外 電 気 : 海づり公園内への受電あり 上水道 : 前面道路の本管から海づり公園内への引込みあり 下水道 : 前面道路の本管から海づり公園内への引込みあり ※詳細は、各事業者にお問い合わせください。
接道状況		主要地方道 : 県道福岡志摩前原線に接続 ※新設するロータリー部分は、建築基準法第 43 条第 2 項に基づく許可を受けることで、接道先とすることは可能です。 ※実際の道路幅員等は、事業者においてご確認ください。
埋蔵文化財		埋蔵文化財包蔵地外 ※市ホームページ「福岡市 Web マップ 埋蔵文化財(遺跡)」参照 https://webmap.city.fukuoka.lg.jp/fukuoka/Portal?vpc=1
土壌汚染調査		対象範囲は、平成 10 年に、市が埋立てにより土地取得以降、海づり公園の用途以外での土地利用はありません。 なお、建設工事等で土壌汚染が発見された場合は、事業者において対応してください。

2. 活用の方向性

本事業では、以下の活用の方向性に沿って、事業を実施するものとします。

方針1 新たな賑わい創出につながる取組み

新たな賑わい創出につながる取組みにより、釣り利用者だけでなく、広く市民や観光客が楽しめる施設とし、地域の活性化につなげていく。



方針2 既存施設との連携

既存施設（海づり公園本体施設等）との連携により、施設相互の相乗効果を高め、エリア全体の賑わい創出につなげていく。



方針3 水産業の振興

海づり公園というエリアの特性を踏まえ、地元水産物の消費拡大等、水産業の振興につなげていく。



3. 事業手法等

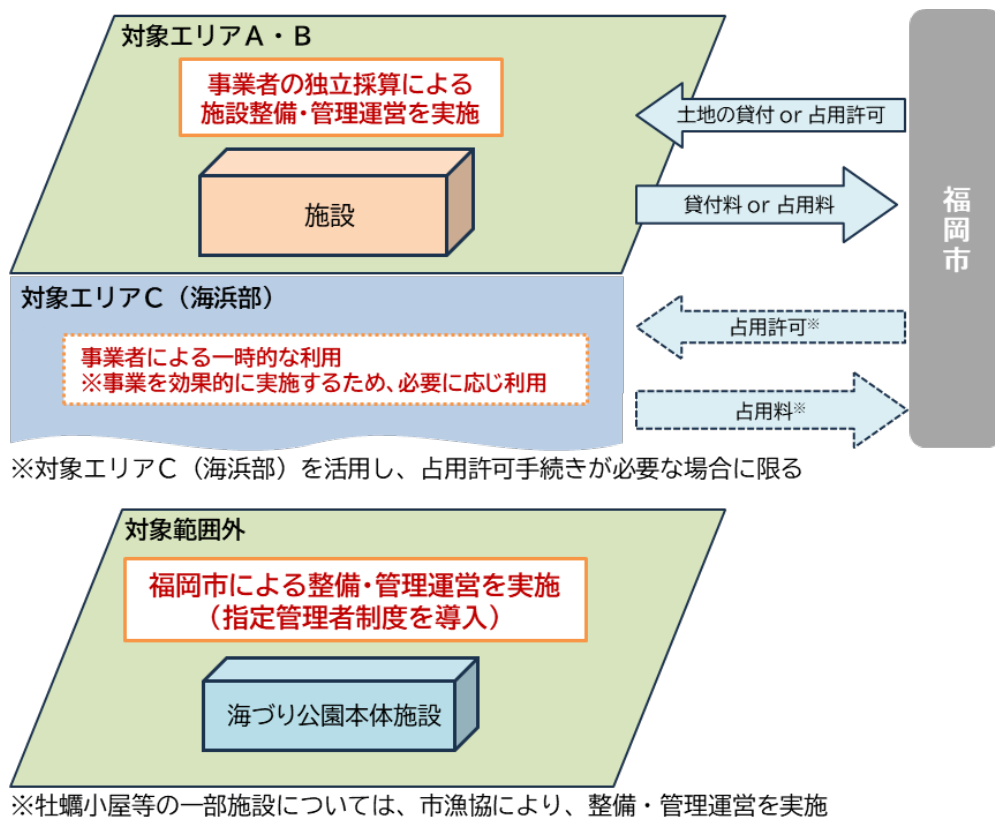
(1) 事業形態

本事業については、事業者の一定のリスク負担の下で、独立採算により、施設整備・管理運営を行うものとします。

なお、海づり公園本体施設については、市で整備しており、平成 25 年 4 月から指定管理者制度を導入し、指定管理者である市漁協が管理運営を行っています。また、牡蠣小屋については、市漁協により、施設整備・管理運営を行っています。

図表 13 対象範囲等の事業形態

区分	項目	役割分担
対象範囲	施設整備	事業者が実施 ※事業者の一定のリスク負担の下で、 独立採算による実施
	管理運営	
対象範囲外 (海づり公園 本体施設等)	施設整備	市が実施
	管理運営	市が指定管理者制度を導入し、 指定管理者である市漁協が実施



図表 14 対象範囲等の事業形態イメージ

(2) 事業スキーム

① 対象エリア A、対象エリア B-①

ア. 前提条件

- 借地借家法第 23 条第 2 項に基づき、専ら事業の用に供する建物の所有を目的とした「事業用定期借地権」を設定します。
- このため、本事業を実施するための建物を整備することが前提となります。

イ. 貸付方法

- 土地の引渡し時から運営終了後の原状回復・土地の返還時までの期間において、借地借家法第 23 条第 2 項に基づく「事業用定期借地権設定契約」により、市から事業者へ土地を貸し付けます。

ウ. 貸付期間

- 土地の引渡し時から運営終了後の原状回復・土地の返還時までの期間は、10 年以上 30 年未満の範囲で、事業者からの提案を踏まえ、設定します。
- 始期・終期は、対象エリア B-②の占有期間とあわせるものとします。

エ. 貸付料

- 最低貸付料を下限とし、事業者からの提案を踏まえ、貸付料を設定します。

② 対象エリア B-②

ア. 前提条件

- 公共空地（国有地）のため、漁港法第 4 条の 2 に基づく「漁港施設等活用事業」の制度を活用します。
- このため、市は、漁港法第 41 条に基づき、漁港施設等活用事業の推進に関する計画（以下「活用推進計画」という。）を定めます。
- 事業者は、優先交渉権者決定後、漁港法第 42 条に基づき、市が定める「活用推進計画」に沿って、漁港施設等活用事業の実施に関する計画（以下「実施計画」という。）を作成し、市の認定を受ける必要があります。

イ. 占有方法

- 土地の占有開始時から運営終了後の原状回復・土地の占有終了時までの期間において、福岡市海岸保全区域管理条例第 2 条に基づき、事業者からの申請により、市から事業者へ土地の占有を許可します。

ウ. 占有期間

- 土地の占有開始時から運営終了後の原状回復・土地の占有終了時までの期間は、30 年を超えない範囲で、事業者からの提案を踏まえ、設定します。
- 始期・終期は、対象エリア A・B-①の貸付期間とあわせるものとします。

エ. 占有料

- 福岡市海岸保全区域管理条例別表第 1 に基づき、建物等の工作物を設置する範囲は月額 10 円/m²、設置しない範囲は月額 8 円/m²を徴収します。
- 占有期間中に、占有料の改定があった場合は、改定後の金額を適用します。

③ 対象エリア C

ア. 前提条件

○砂浜や海域部の一時的な利用を想定しており、本事業を効果的に推進するため、必要があれば、活用するものとします。

※当該エリアの活用については、対象エリア A・Bとは異なり、必須ではありませんので、ご注意ください。

イ. 利用方法

○一般の人の妨げにならない場合は、条例に基づく手続きは必要ありません。

○一般の人が利用できないよう、砂浜や海域を区画し、独占的・排他的に使用する場合は、福岡市海岸保全区域管理条例や福岡市漁港管理条例に基づく占用許可手続きが必要になります。

○占用許可手続きの必要有無については、実施する内容によって変わりますので、手続きの詳細については、優先交渉権者決定後、市と協議してください。

ウ. 利用期間

○一時的な利用を想定しており、恒久的な工作物の設置や長期の占用は原則認められません。

(3) 最低貸付料

本事業の対象エリア A 及び B-①の最低貸付料は、図表 15 のとおりです。

なお、最低貸付料は、不動産鑑定士による鑑定評価に基づき設定しており、事業用定期借地権設定契約締結時に、鑑定評価の価格時点（令和 8 年 7 月 1 日時点）から 1 年が経過している場合は、再評価を行い、最低貸付料を設定します。再度設定した最低貸付料が、事業者の提案金額を上回った場合は、再度設定した最低貸付料をもとに、貸付料を算定します。

図表 15 最低貸付料（令和 8 年 7 月 1 日時点）

対象範囲	金額 (m^2 当たり単価)	金額 (総額)
対象エリア A	月額 78 円	月額 162,676 円 ($= 78 \text{ 円}/\text{m}^2 \cdot \text{月} \times 2,085.59 \text{m}^2$)
対象エリア B-①	月額 79 円	月額 74,185 円 ($= 79 \text{ 円}/\text{m}^2 \cdot \text{月} \times 939.06 \text{m}^2$)

（４）活用にあたって留意すべき主な法規制等

本事業を実施するにあたっては、各種法令・条例・規則・その他基準等を遵守してください。なお、活用にあたって留意すべき主な法規制等は以下のとおりです。

① 自然公園法における規制

本事業の対象範囲は、玄海国定公園の第二種特別地域（農林漁業との調和を図りながら自然景観の保護に努めることが必要な地域）であるため、建築する建物の規模等について、自然公園法による規制があります。詳細は、福岡県環境部自然環境課へ確認してください。

<主な規制・条件>

- ・ 建ぺい率 20%、容積率 40%（敷地面積が 1,000m² 以上）
- ・ 敷地境界線から 5 m 以上離れていること
- ・ 高さが 13m 以下であること
- ・ 建築物の建築面積が 2,000m² 以下であること
- ・ 屋根及び壁面の色彩並びに形態が
周囲の自然との調和を著しく乱さないこと

等

② 市街化調整区域における規制緩和

本事業の対象範囲は、市街化調整区域であるため、市街化調整区域内での開発及び建築行為は、都市計画法等の関係法令により規制されています。

一方、市では、地域を指定したうえで、地域住民の合意のもと、農林水産業や観光業など、地域産業の振興に寄与する建築物の立地が可能となる規制緩和を行っています。本来、市街化調整区域では、居住者の生活利便施設や生産者が行う店舗等以外は建築できない等の規制がありますが、生産者以外が営む施設や観光客を対象とした施設等の建築を可能としています。

本事業の対象範囲は、規制緩和の対象地域であり、本事業では、本制度の活用を前提として考えています。規制緩和の内容の詳細は、福岡市住宅都市みどり局開発・盛土指導課へ確認してください。

<新たに立地可能となる建築物>

農林水産物、歴史・文化資源、自然景観などの地域資源を活用し、地域の農林水産業や観光などの産業振興に寄与する

「レストラン、カフェ、直売所」「観光案内所、土産物屋」

「休憩・宿泊施設、体験・交流施設」

等

※原則として、新たな公共施設等の整備を伴わない、

敷地規模 1,000 m² 以下、延べ面積 500 m² 以下の建築物が対象

（ただし、必要と認める場合はこの限りでない。）

③ 漁港区域における規制

本事業の対象範囲は、漁港区域内であり、漁港区域内の水域の保全等、漁港の適正な利用を図る必要があります。

このため、優先交渉権者決定後、必要に応じ、漁港管理者等との調整を行う必要があります。

④ 海岸保全区域における規制

本事業の対象範囲は、海岸保全区域内であり、海岸を防護するとともに、海岸環境の整備と保全及び公衆の海岸の適正な利用を図る必要があります。

このため、優先交渉権者決定後、必要に応じ、海岸管理者等との調整を行う必要があります。

⑤ 高潮浸水への対策

本事業の対象範囲は、水防法による高潮浸水想定区域（一部3 m以上）です。高潮等の自然災害に対して、地域住民だけでなく、一般来訪者も含めて避難体制を確保し、一時避難所等の避難先を定めるなど、安全に誘導する措置を講じる必要があります。

（５）活用にあたって留意すべきその他事項

① 基本的事項

- 本公募要綱等に記載している事項と現況が異なる場合は、現況を優先します。
- 本公募要綱で示している各対象エリアの面積は、図上計測値です。市は、事業契約締結までに、事業者と協議の上、測量を行い、本事業の貸付・占用面積を確定させることとします。
- 市は、対象エリアＡ・Ｂにおいて、土地の引渡し前までに、既存の東屋や樹木等の工作物等を撤去したうえで、事業者へ土地を引き渡します。なお、舗装や縁石等は、現状のまま引き渡します。その他、土地利用にあたり、支障となる工作物等がある場合には、対応を市と協議するものとします。
- 対象範囲内（地中を含む。）において、ゴミ・ガラ・碎石等をはじめ、通常では予見できない地下埋設物等が発覚した場合であっても、撤去及びその費用負担等については、事業者が対応するものとします。
- 事業者は、事業期間が終了した場合、その他の事由により事業を終了する場合については、市と協議の上、事業者自らの責任と負担において、事業者が整備した施設を撤去するなどして、速やかに原状に回復してください。ただし、市が、原状に回復させることが適当でない認めるときは、この限りではありません。

② 土地利用に関する事項

- 電気や給排水等のインフラ設備は、海づり公園本体施設等既存施設へのインフラ設備と区分されるよう、事業者が新設し、専用の引込みを行ってください。
- 対象エリアＢには、山側からの地下水路（雨水）があるため、施設整備等にあたっては、注意が必要になります。地下水路付近に建築する場合は、地下水路を破損させないよう、必要な技術的検証を行ってください。
- 海づり公園内に新設されるロータリー部分については、市（漁港管理者）が管理しています。そのため、施設整備にあたっては、建築基準法第４３条第２項に基づく許可を受けることで、接道要件を満たすための接道先として、当該ロータリー部分を設定することは可能です。
- 本事業の対象範囲内に駐車スペースを設置する場合は、海づり公園内の一般交通（車両や歩行者）に配慮し、安全対策を実施してください。なお、駐車スペースへの出入口を設定するにあたり、道路の切下げ位置等について、関係者との協議が必要な場合には、事業者で行うものとします。
- 本事業を実施するにあたり、海づり公園の駐車場を利用することは可能です。ただし、事業者が整備する施設の用途・規模等を踏まえ、周辺交通に影響を生じさせないよう対策を講じる必要があります。

③ 管理運営に関する事項

○事業者が対象範囲の管理運営を行うにあたっては、海づり公園の指定管理者である市漁協等の関係者と連携し、既存の公園運営に支障のないよう必要な調整を行うものとします。

○市及び関係者は、海づり公園の管理運営等のため、対象範囲内に立ち入ることがあります。この場合、事業者は必要な協力を行うものとします。

4. 事業の進め方

市は、公募型プロポーザル方式により、優先交渉権者を選定します。

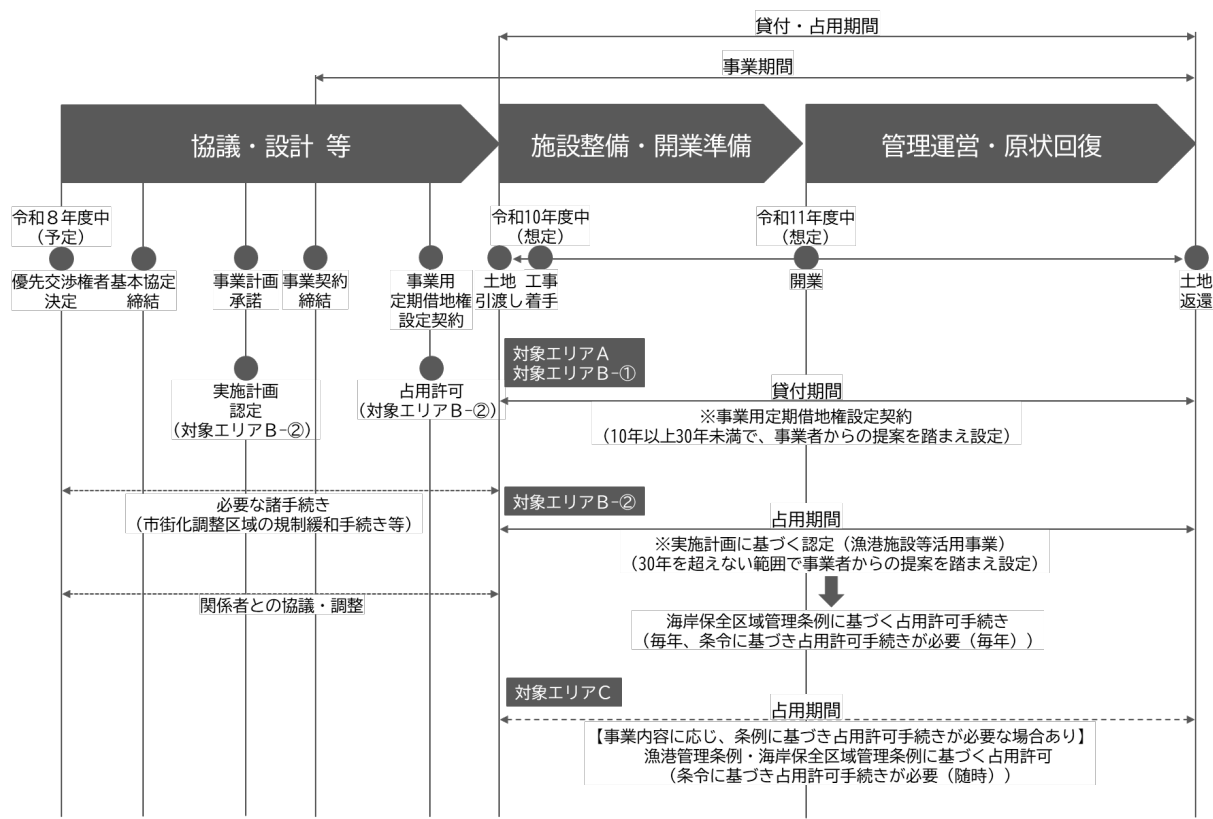
選定された優先交渉権者は、市と基本協定及び事業契約等を締結します。事業契約等の締結前には、事業計画を作成し、市の承諾を受けるとともに、漁港施設等活用事業に係る実施計画を作成し、市の認定を受ける必要があります。

その後、事業計画に基づき、事業者の一定のリスク負担の下で、独立採算により、施設整備・管理運営を行います。

なお、事業者は、原則として、令和10年度中には工事に着手し、令和11年度中には施設を開業することとします。

【スケジュール（想定）】

○令和8年度中	優先交渉権者の決定
○令和9年度	基本協定の締結
	事業計画の承諾
	漁港施設等活用事業に係る実施計画の認定
	事業契約等の締結
	設計・必要な諸手続き
	等
○令和10年度中	工事着手
○令和11年度中	開業



図表 16 事業の進め方

5. 市と事業者の役割分担やリスク分担

【市の役割】

- 事業計画（見直しを含む）の承諾、履行確認
- 事業者との各種契約の締結
- 対象エリア A・B-①の貸付け
- 対象エリア B-②・C の占用許可（対象エリア C は、必要な場合に限る）
- 対象範囲以外の海づり公園内の施設整備及び管理運営
- 事業者が行う各種許認可手続きの支援
- 事業者が行う関係者との協議・調整に係る必要な支援

【事業者の役割】

- 事業計画の作成、見直し
- 市との各種契約の締結
- 対象エリア A・B-①の借受け
- 対象エリア B-②・C の占用（対象エリア C は、必要な場合に限る）
- 事業計画に基づく対象範囲内の施設整備及び管理運営
- 上記に伴う各種許認可手続き
- 事業期間終了時における原状回復
- 海づり公園の指定管理者や地域住民、その他関係者との協議・調整
- 市の施策や市が実施する事業への協力（詳細は市との協議による）

【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、この限りではありません。
- 事業者は、本事業の遂行にあたって、長期にわたり、安定的かつ継続的な事業継続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ます。
- 市と事業者の責任分担のうち、主なものを図表 17 に示します。
- 責任分担の詳細については、
 - ・「別冊：基本協定書（案）」
 - ・「別冊：事業契約書（案）」
 - ・「別冊：事業用定期借地権設定契約書（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、市と事業者との協議の上で決定することとします。

図表 17 リスク分担表

項目	リスクの種類	内容	リスク負担者	
			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		○
	測量	対象エリア（賃借・占用許可面積）の確定	○	
	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		○
	施設整備等	施設の整備・運営・維持管理・点検・更新		○
	許認可等取得	本事業遂行のために事業者が取得すべき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		○
	不可抗力（自然災害等）	事業内容の変更・中止・延期・臨時休業	○※	○※
	近隣対策	本事業の実施自体に対する反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応	○	
		施設の整備・運営・維持管理等に関する反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応		○
	周辺への影響	施設の整備・運営・維持管理等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）		○

項目	リスクの種類	内容	リスク負担者	
			市	事業者
設計 ・ 工事	地中障害	対象エリアにおける地下埋設物等の撤去 ※通常予見することができなかった場合も含む		○
	工事等遅延・ 工事費増大等	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		○
運営 ・ 維持 管理	運営・ 維持管理	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		○
運営 終了	原状回復	原状回復に要する費用		○
	返還手続き	土地の返還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。

第4 公募手続き等

1. 公募・選定スケジュール

本事業の公募・選定スケジュールは、図表 18 のとおりとなります。

図表 18 公募・選定スケジュール（予定）

項 目	日 程
公募要綱等の公表	令和8年10月23日（金）
参考図書の交付申込期間	令和8年10月23日（金）から 令和8年12月3日（木）15時まで
現地見学会参加申込書の受付期間	令和8年10月23日（金）から 令和8年11月5日（木）15時まで
現地見学会の実施	令和8年11月10日（火）14時から ※予備日：令和8年11月17日（火）14時から
第1回質疑書の受付期間	令和8年10月23日（金）から 令和8年11月12日（木）15時まで
第1回質疑回答書の公表	令和8年11月26日（木）
第2回質疑書の受付期間	令和8年11月13日（金）から 令和8年12月17日（木）15時まで
第2回質疑回答書の公表	令和9年1月14日（木）
参加表明及び 参加資格審査申請書の受付期間	令和8年11月27日（金）から 令和8年12月3日（木）15時まで
参加資格審査結果の通知・公表	令和9年1月14日（木）
個別対話の参加申込書の受付期間	令和8年11月27日（金）から 令和8年12月3日（木）15時まで
個別対話	令和8年12月11日（金） ※予備日：令和8年12月14日（月）
提案書の受付期間	令和9年1月29日（金）から 令和9年2月4日（木）まで
提案書に関するプレゼンテーション等 （第2回提案評価委員会）	令和9年3月15日（月） ※予備日：令和9年3月16日（火）
優先交渉権者の決定・公表	令和9年3月16日（火）予定

※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、市ホームページで令和8年10月23日（金）から公表します。

3. 参考図書の交付

「第1 本書の位置づけ」に示す参考図書の交付は、個別に行います。

（1）交付申込方法

① 申込受付期間

令和8年10月23日（金）～12月3日（木）15時必着

② 申込方法

○参考図書の交付を希望する者は、「様式1-1 参考図書受領申請書」に必要事項を記入し、①申込受付期間内に、電子メールにより、「第4 12. 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、「【参考図書交付】福岡市海づり公園緑地部等活用事業について」と明記してください。

○電子メール送信後、土・日・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、「第4 12. 担当窓口」へ電話により、受領の確認を行ってください（受領確認の電話は土・日・祝日を除いて行ってください。）。

（2）交付方法

参考図書の交付申込受付後、随時、電子メールにより送付します。

4. 現地見学会の実施

本事業への応募者向けに、現地見学会を開催します。

(1) 開催日時・場所

○開催日時：令和8年11月10日（火）14時から（受付開始：13時30分から）

※予備日：令和8年11月17日（火）14時から（受付開始：13時30分から）

○開催場所：福岡市海づり公園 ※集合場所：図表19のとおり



図表 19 現地見学会集合場所

(2) 参加申込方法

① 申込受付期間

令和8年10月23日（金）～11月5日（木）15時必着

② 申込方法

○参加希望者は、「様式1-2 現地見学会参加申込書」に必要事項を記入し、①申込受付期間内に、電子メールにより、「第4 12. 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、「【現地見学会】福岡市海づり公園緑地部等活用事業について」と明記してください。

○電子メール送信後、土・日・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、「第4 12. 担当窓口」へ電話により、受領の確認を行ってください（受領確認の電話は土・日・祝日を除いて行ってください。）。

(3) 注意事項

○公募要綱等は配布しません。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。

○海づり公園は、強風等により閉鎖されるため、当日の状況によっては一部見学できない可能性がありますので、ご注意ください。

5. 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：令和8年10月23日（金）～11月12日（木）15時必着
- 第2回：令和8年11月13日（金）～12月17日（木）15時必着

(2) 提出方法

- 「様式1-3 質疑書」に必要事項を記入し、受付期間内に、Excel のファイル形式で、電子メールにより、「第4 12. 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メールタイトルは、「【質疑】福岡市海づり公園緑地部等活用事業について」と明記してください。
- 電子メール送信後、土・日・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、「第4 12. 担当窓口」へ電話により、受領の確認を行ってください（受領確認の電話は土・日・祝日を除いて行ってください。）。

(3) 回答方法

① 公表日

- 第1回：令和8年11月26日（木）
- 第2回：令和9年 1月14日（木）
- ※質疑の内容によっては、上記の公表日以降に回答する場合がありますので、ご了承ください。

② 方法

- 市ホームページで公表します。
- 質疑者名は公表しません。
- 意見には回答しないことがあります。

6. 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。

7. 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、以下のとおり、参加資格審査申請書類を提出してください。

(1) 受付期間

令和8年11月27日（金）～12月3日（木）15時必着
（ただし、正午～午後1時及び土・日・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、(1)受付期間内に、「第4 12. 担当窓口」へ提出してください。
- 提出は、持参又は郵送により受け付けます。
- 持参の場合は、事前に「第4 12. 担当窓口」へ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、受付期間内に必着とします。

(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、令和9年1月14日（木）に書面により通知するとともに、市ホームページで公表します。

8. 個別対話の実施

応募者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する応募者の理解を深め、本市の意図と応募者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、本市と対面方式による質問と回答を行う個別対話を実施します。

個別対話は、提案内容そのものに関わる可能性が高いことを踏まえ、応募者ごとに実施するものとし、対話内容は原則として公表しません。ただし、特定の応募者との個別対話の中で出た話題について、すべての応募者に周知すべき事項が生じた場合は、必要に応じて本市ホームページにてその内容を公表します。

(1) 開催日

令和8年12月11日(金)

※予備日：令和8年12月14日(月)

予備日は、参加申込書多数の場合に実施するものです。

(2) 参加申込方法

① 申込受付期間

令和8年11月27日(金)～12月3日(木)15時必着

(ただし、正午～午後1時及び土・日・祝日を除きます。)

② 申込方法

○参加希望者は、「様式1-4 個別対話申込書」、「様式1-5 個別対話議題書」及び「提案概要資料(任意書式)」に必要事項を記入し、「参加表明及び参加資格審査申請書類」とあわせて、受付期間内に、「第4 12. 担当窓口」へ提出してください。個別対話だけの参加申込は受け付けません。

○提出は、持参又は郵送により受け付けます。

○持参の場合は、事前に「第4 12. 担当窓口」へ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、受付期間内に必着とします。

(3) 参加者

参加表明を提出した応募者が参加することができます。すべての構成員が参加する必要はありませんが、代表企業は必ず参加してください。

なお、出席者は構成員と正規雇用の雇用関係がある者に限るものとし、必要に応じて雇用関係を証明する書類の提示を求める場合があります。

(4) 実施方法

個別対話は、「様式1-5 個別対話議題書」に記載された事項に限り実施します。

なお、「提案概要(土地利用イメージ、施設用途・規模等)」に関する事項は、必ず議題として記載してください。また、当日使用できる資料は、「様式1-5 個別対話議題書」及び「提案概要資料(任意書式)」に限りです。

(5) 実施方法の通知

個別対話の実施日時や実施会場等の具体的な実施方法については、参加申込の受付後、代表企業の担当者へ個別に通知します。参加申込時には、対応可能な時間帯を複数回答してください。

9. 応募の辞退

応募者は、参加資格申請書類を市へ提出した後、公募への参加を辞退する場合は、令和9年1月28日（木）15時までに、「様式2-2-1 参加辞退届」に必要事項を記入し、「第4 12.担当窓口」へ提出してください。

10. 提案書の受付

本事業への応募者は、「第6 提案を求める内容等」を踏まえ、「【別冊2】提案要領・様式集」に従って、以下のとおり、提案書を提出してください。

（1）受付期間

令和9年1月29日（金）～2月4日（木）10時～15時
（ただし、正午～午後1時及び土・日・祝日を除きます。）

（2）提出方法

事前に電話連絡の上、「第4 12.担当窓口」へ持参してください。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。市が必要と認める場合には、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。

（8）情報公開条例

福岡市情報公開条例に基づく公開請求があった場合、福岡市情報公開条例第7条に掲げる非公開情報を除き、全て公開する必要があります。

11. 提案書に関するプレゼンテーション等の実施(第2回提案評価委員会)

市は、提案評価委員会において、提案書を提出した応募者に対し、以下のとおり、提案書に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。

(1) 実施日(予定)

令和9年3月15日(月)

※予備日：令和9年3月16日(火)

(2) 実施方法の通知

プレゼンテーション等の実施日時や実施会場等の具体的な実施方法については、提案書の受付後、代表企業の担当者へ個別に通知します。

12. 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 水産部 海業推進担当

住 所：〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号(本庁舎14階)

T E L：092-707-2970

F A X：092-733-5557

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

H P：https://www.city.fukuoka.lg.jp/nosui/umigyo/business/umizuri_koubo.html

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、事業計画書に基づく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、「様式2-1-3 応募者構成及び役割分担表」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応募者の代表企業は、参加資格審査申請書類の提出以降は変更できません。
- ⑧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。

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てがなされている者、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てがなされている者、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て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。
 - ・株式会社日建設計総合研究所
（東京都千代田区飯田橋二丁目 18 番 3 号）
 - ・バーカー & マッケンジー法律事務所
（東京都港区六本木 1 丁目 9-10 仙石山森タワー 28 階）
- ⑧「提案評価委員会」の設置日（令和 8 年 10 月 5 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 号及び福岡市暴力団排除条例（平成 22 年福岡市条例第 30 号。以下同じ。）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、同条例第 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し出

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」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へ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「様式２-２-２ 構成企業変更申請書兼誓約書」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）を市へ提出しなければなりません。

6. その他

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

第6 提案を求める内容等

応募者は、前述した本事業の基本的な考え方等を踏まえ、以下の事項に沿って、提案してください。なお、様式の詳細については、「【別冊2】提案要領・様式集」をご確認ください。

1. 提案内容（概要）

基本方針や事業内容、運営体制、事業スケジュール等の提案内容の全体像を「様式A-4」にわかりやすく簡潔に記載してください。

2. 提案内容（詳細）

提案内容の詳細について、以下の評価項目ごとに記載してください。

（1）基本計画

提案内容の基本的な考え方や計画の具体的内容を以下の項目に沿って、分かりやすく示してください。

① 基本方針

充実した都市機能と豊かな自然が近接する等、コンパクトシティである福岡市の特性を十分理解した上で、海づり公園の特性や海業の趣旨、福岡市水産業総合計画等の関連計画を踏まえ、本事業の目的に沿った方針を「様式C-2」に記載してください。

② 土地利用計画・景観計画・交通対策

「第3 1. 対象範囲」に示す対象エリアA～Cにおいて、導入する機能や施設の規模・配置等の土地利用計画・景観計画や、周辺交通に影響を生じさせない交通対策を「様式C-3」に記載してください。

なお、提案にあたっては、「第3 3.(2)事業スキーム」に示す本事業の前提条件等を満たすとともに、以下の事項を踏まえた提案内容としてください。

- 自然公園法等の法規制を踏まえた実現性の高い施設計画であること
- 利用者が利用しやすい機能配置計画であること
- 玄海国定公園内に立地していること等を踏まえ、海辺の自然景観に配慮し、自然と調和した景観形成の考え方が示されていること
- 周囲の景観と調和した魅力ある空間となる施設計画であること

③ 地域経済・地域社会への貢献

本事業を実施することにより、想定される効果を「様式C-4」に記載してください。特に、地域からの雇用や地場企業の参画、地域産品(農水産物や花き等)の活用等、地域経済や地域社会への貢献という観点から、地域の雇用創出や所得向上につながる施策とその想定される効果を具体的に示してください。

なお、評価においては、実現性等もあわせて評価するため、提案にあたっては、地域との関係構築という点も踏まえ、実現性等の観点から、より具体的に示してください。

(2) 活用の方向性

提案内容が、「第3 2.活用の方向性」に沿ったものであることを以下の項目に沿って、分かりやすく示してください。

なお、評価においては、実現性等もあわせて評価するため、提案にあたっては、事業収支や効果等を定量的に示す等、実現性等の観点も含め、より具体的に示してください。

① 新たな賑わい創出につながる取組み

今回の提案内容が、釣り利用者だけでなく、広く市民や観光客が楽しめる、新たな賑わい創出につながる取組みであることを「様式D-2」に記載してください。

② 既存施設との連携

今回の提案内容が、海づり公園本体施設等の既存施設との連携により、相乗効果が期待でき、公園全体の魅力向上や利用促進に寄与する取組みであることを「様式D-3」に記載してください。

③ 水産業の振興

今回の提案内容が、地元水産物の消費増進等、水産業の振興に寄与する取組みであることを「様式D-4」に記載してください。

加えて、対象エリアB-②においては、地元水産物等の消費増進に寄与する等、活用推進計画に沿った施設計画であることを示してください。

(3) 事業の実現性・継続性

提案内容が、事業の実現性や継続性を担保したものであることを以下の項目に沿って、分かりやすく示してください。

① 実施体制／スケジュール

ア. 実施体制

導入する機能や施設の運営体制等を「様式 E-2」に記載してください。また、事業の実現性等を評価する観点から、代表企業または構成企業による類似事業の実績等も示してください。

なお、提案にあたっては、事業の実現性や継続性を十分考慮し、特に、以下の事項を踏まえた提案内容としてください。

- 事業の実実施体制について、代表企業及び構成企業の連携・協力並びに補完体制が十分であること
- 代表企業及び構成企業の役割分担や責任分担に無理がなく、実効的な体制であること
- 事業の継続性等を評価する観点から、施設開業後の継続的な協議・調整体制等が十分であること

イ. スケジュール

優先交渉権者決定以降の事業の全体スケジュールを「様式 E-2」に記載してください。

なお、提案にあたっては、公募要綱等で示すスケジュールを目安としたうえで、海づり公園の利用者への影響を最小限とする施工計画のもと、昨今の建設市況を踏まえ、実現性の高いスケジュールとするとともに、以下の期間を明確に示してください。

- 対象エリア A・B-①における事業用定期借地権設定契約に基づく貸付期間
 - ・貸付期間は、土地の引渡し時から運営終了後の原状回復・土地の返還時までの期間となり、10 年以上 30 年未満の範囲で、提案してください。
 - ・提案にあたっては、対象エリア B-②の占有期間の始期・終期とあわせてください。
- 対象エリア B-②における占有期間
 - ・占有期間は、土地の占有開始時から運営終了後の原状回復・土地の占有終了時までの期間となり、30 年を超えない範囲で、提案してください。
 - ・提案にあたっては、対象エリア A・B-①の貸付期間の始期・終期とあわせてください。

② 資金調達・収支計画／リスク管理

ア. 資金調達・収支計画

具体的かつ実現性の高い資金調達計画及び事業収支計画を「様式 E-3」に記載してください。

なお、提案にあたっては、施設整備費、維持管理・運営費及び事業収益等の積算根拠を明確にしてください。

イ. リスク管理

長期的かつ安定的に事業継続を行うため、事業全体を通して想定されるリスク（社会経済（物価、貸付料など）の変化、災害など）を抽出し、そのリスクへの効果的な対応策を「様式 E-4」に記載してください。

（４）提案価格

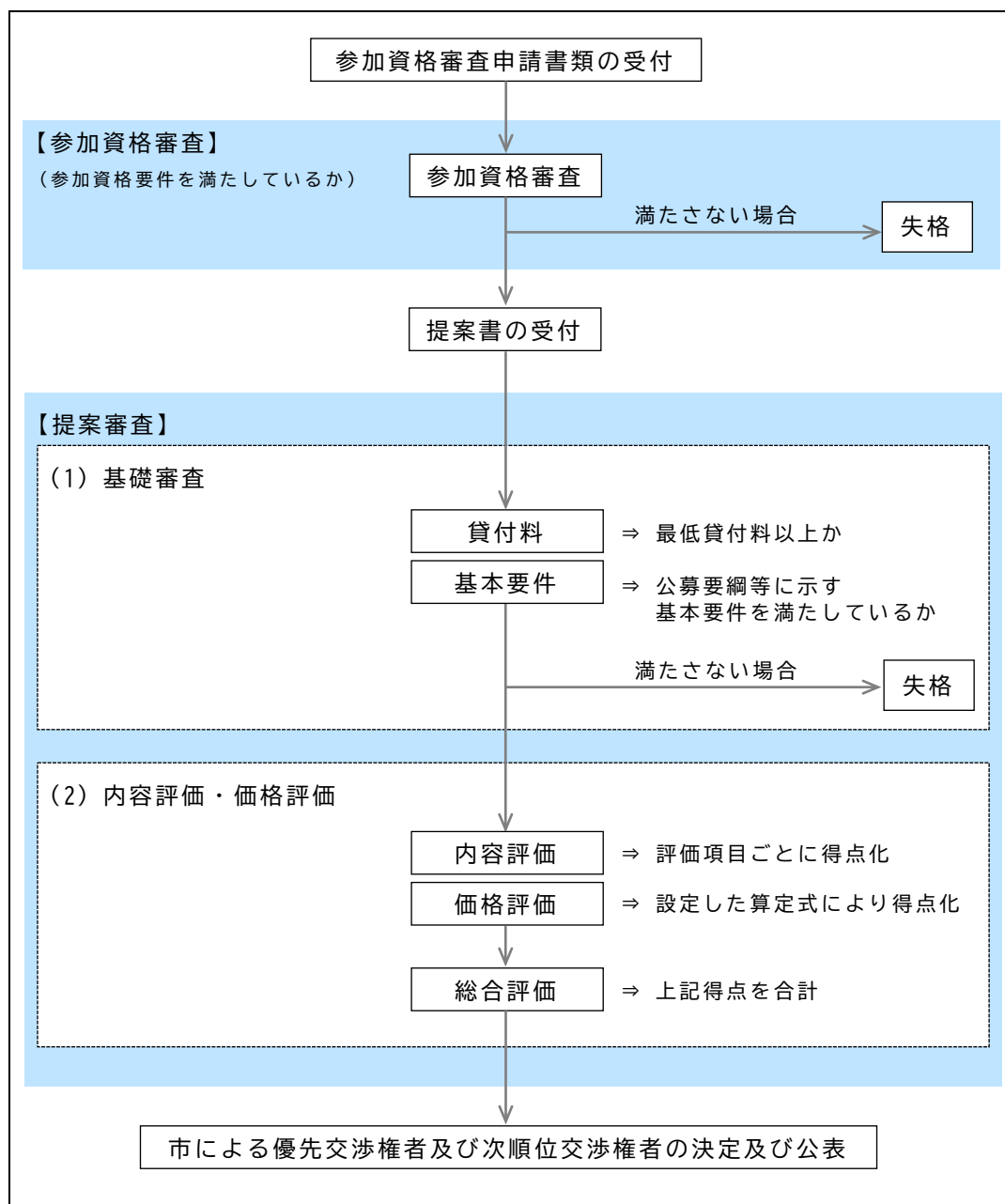
対象エリア A 及び対象エリア B-①について、「第 3 3.(3)最低貸付料」の最低貸付料以上の貸付料を提案してください。提案にあたっては、対象エリア A・B-①それぞれの月額貸付料について、総額と m^2 当たりの単価を「様式 B-1」に記載してください。

第 7 評価及び優先交渉権者の決定等

1. 事業者選定の手順

事業者選定の手順は、図表 20 のとおりです。

審査は、本事業へ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「提案審査」の二段階に分けて実施します。



図表 20 事業者選定のフロー

2. 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。また、参加資格を満たしていない場合は失格とします。

(2) 基礎審査

基礎審査は、市が「貸付料の提案価格」及び「公募要綱等に示す基本要件への適合」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

市は、応募者の「貸付料の提案価格」について、「第 3 3.(3)最低貸付料」に示す対象エリア A 及び B-①の最低貸付料以上の金額であることを確認します。

② 公募要綱等に示す基本要件への適合の確認

市は、提案書の内容について、書類の不備等に加え、「第 3 3.(2)事業スキーム」に示す「事業用定期借地権設定契約」締結の要件（建物の整備を前提とした提案であるか）を満たしているか等、公募要綱等に示す基本要件を満たしていることを確認します。

(3) 内容評価・価格評価

提案書の総合評価は、図表 21 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

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 22 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。内容評価点が 360 点（4 割）に満たない場合は、失格とします。

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 21 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
基本計画	基本方針	50
	土地利用計画・景観計画・交通対策	100
	地域経済・地域社会への貢献	150
活用の方向性	新たな賑わい創出につながる取組み	150
	既存施設（海づり公園本体施設等）との連携	150
	水産業の振興	150
事業の実現性・継続性	実施体制／スケジュール	50
	資金調達・収支計画／リスク管理	100
内容評価 合計		900
価格評価	貸付料	100
総合評価		1000

図表 22 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

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 23 の式により算定します。

図表 23 価格評価点の算定式

$$\text{価格評価点} = \text{配点} \times \text{当該提案貸付料 (円)} / \text{最も高い提案貸付料 (円)}$$

※提案貸付料 (円)：対象エリア A・B-①の提案貸付料（月額）の総額をいう。

3. 提案評価委員会

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 24 のとおりです。

図表 24 提案評価委員会 委員一覧（令和 8 年 10 月 5 日設置）

区分	氏名	所属・役職等
委員長	松山 倫也	九州大学大学院 農学研究院 学術特任教員
副委員長	有馬 隆文	佐賀大学 芸術地域デザイン学部 教授
委員	山本 哲朗	公益財団法人 福岡観光コンベンションビューロー 観光事業部長
委員	半澤 賢一	半澤公認会計士事務所 公認会計士
委員	川村 英里	福岡市 西区 総務部 企画振興課長
委員	高木 通裕	福岡市 農林水産局 水産部長

（敬称略、順不同）

4. 提案書に関するプレゼンテーション等

「第 4 11. 提案書に関するプレゼンテーション等（第 2 回提案評価委員会）」のとおり、提案書を提出した応募者に対して、提案書に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。

プレゼンテーションに際しては、提案書により実施するものとし、提案書に沿って、スクリーンに投影する資料を作成し、説明に用いることは認めますが、動画の使用、模型等の持込みなどは禁止します。なお、プレゼンテーション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。

プレゼンテーション等の実施日時や実施会場等の具体的な実施方法については、提案書の受付後、代表企業の担当者へ個別に通知します。

5. 優先交渉権者等の決定等

(1) 優先交渉権者等の決定

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。

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、公募要綱等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。
- ・ 関係法令又は関係機関との協議により、優先交渉権者の提案内容の主要部分の実施が明らかに困難であり、かつ、計画の変更が困難であると市が判断した場合。

(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。

- ・ 優先交渉権者及び次順位交渉権者
- ・ 応募者名 等

第 8 契約締結等の手続き等

市は、公募型プロポーザル方式により、優先交渉権者を選定します。

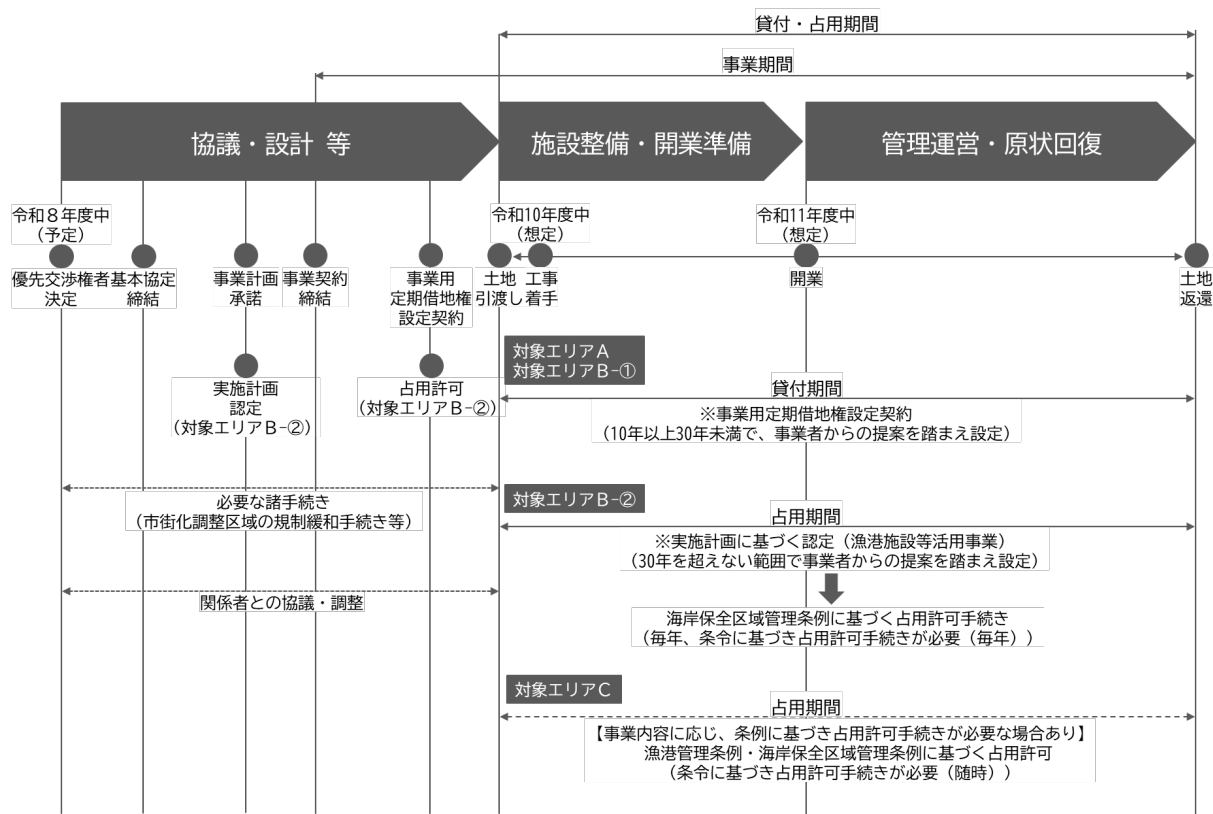
選定された優先交渉権者は、市と基本協定及び事業契約等を締結します。事業契約等の締結前には、事業計画を作成し、市の承諾を受けるとともに、漁港施設等活用事業に係る実施計画を作成し、市の認定を受ける必要があります。

その後、事業計画に基づき、事業者の一定のリスク負担の下で、独立採算により、施設整備・管理運営を行います。

なお、事業者は、原則として、令和 10 年度中には、工事に着手し、令和 11 年度中には、事業計画において定める施設を開業することとします。

【スケジュール（想定）】

○令和 8 年度中	優先交渉権者の決定
○令和 9 年度	基本協定の締結 事業計画の承諾 漁港施設等活用事業に係る実施計画の認定 事業契約等の締結 設計・必要な諸手続き
○令和 10 年度中	工事着手
○令和 11 年度中	開業



図表 25 事業の進め方

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

事業予定者は、公募要綱等及び提案書に基づき、事業契約の締結前までに、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、提案書や提案評価委員会からの付帯意見等をもとに、海づり公園の指定管理者である市漁協等の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、本事業の目的をより効果的に遂行することができると認められるものについては、市や関係者との協議を経て、市と事業者が双方合意のもと、事業計画へ適宜反映させることは可能ですが、公募時の評価結果に重大な影響を及ぼすと判断される場合等において、市は、承諾しない場合があります。

3. 漁港施設等活用事業に基づく実施計画の作成

事業予定者は、市が公表する活用推進計画に基づき、事業計画等と整合を図りながら、実施計画を作成し、市の認定を受ける必要があります。

具体的には、事業予定者は、漁港法第 42 条に基づき、実施計画を作成し、市へ認定の申請を行います。その申請を受け、市は、漁港法第 43 条に基づき、活用推進計画等に適合するものであるかどうかを確認したうえで、公告・縦覧手続きを行い、認定を行います。

なお、漁港法第 45 条では、事業が実施計画に沿って適切に行われていることを確保する観点から、適切に事業が実施されていない場合に、市は事業者に対し、必要な措置を取るべきことを勧告し、当該勧告に従い必要な措置を取らなかった場合には、認定を取り消すことができるとされています。

4. 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、市は、基本協定を解除し、事業予定者としての資格を取り消すとともに、基本協定に基づき、違約金等の支払いを求めます。

5. 設計内容・建設状況・工事完了時の確認

(1) 設計内容・建設状況の把握

市は、事業内容や進捗状況等の把握のため、必要に応じ、施設の設計内容の確認や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めます。

(2) 工事完了時の確認

市は、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。

6. 対象エリア A・B-①における事業用定期借地権設定契約の締結

(1) 土地の貸付け及びその期間

市は、対象エリア A 及び対象エリア B-①において、借地借家法第 23 条第 2 項に基づく「事業用定期借地権設定契約（以下「貸付契約」という。）」の締結により、事業者へ土地を貸し付けます。

貸付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、事業者の負担とします。

貸付期間は、土地の引渡しから、10 年以上 30 年未満で、事業者が提案した期間（土地の引渡しから運営終了後の原状回復・土地の返還までの期間）とし、対象エリア B-②の占用期間の始期・終期とあわせるものとしめます。

なお、貸付期間終了後の再契約は原則行いません。

(2) 貸付料

貸付料は、提案金額を基本としますが、事業契約の締結までに、貸付面積を確定させ、当該面積に提案金額の m^2 当たりの単価を乗じた金額とします。

なお、貸付契約締結時に、最低貸付料算定の基礎となる不動産鑑定士による鑑定評価の価格時点（令和 8 年 7 月 1 日時点）から 1 年が経過している場合は、契約締結前に、再評価を行い、最低貸付料を設定します。再度設定した最低貸付料が、事業者の提案金額を上回った場合は、再度設定した最低貸付料をもとに、貸付料を算定します。

(3) 貸付料の支払方法

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めます。

（４）貸付料の改定方法

貸付料は、貸付契約締結以降、原則３年ごとに市が貸付料を再評価します。その金額が従来の貸付料を上回った場合は、再評価した貸付料に改定します。

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。

（５）契約保証金

事業者は、土地の貸付契約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、土地の貸付契約が終了し、又は、契約が解除されたときは、対象範囲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、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。

（６）連帯保証人

事業者は、市が必要と認める場合は、契約保証金の納付に代え、連帯保証人を立てることができます。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）土地の引渡条件

土地の引渡し前までに、既存の東屋や樹木等の工作物等を撤去したうえで、事業者へ土地を引き渡します。なお、舗装や縁石等は、現状のまま引き渡します。その他、土地利用にあたり、支障となる工作物等がある場合には、対応を市と協議するものとします。

（８）借地権の譲渡・転貸に関する制限等

事業者は、事前に市の承諾がある場合を除き、借地権の譲渡・担保設定、貸し付けられた土地の転貸（二次以降の転貸を含む）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、転貸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。

- ・事業者の費用負担により新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。
- ・転貸先の事業者は、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。

- ・ 転貸を行った場合でも、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。
- ・ 転貸契約は、市と事業者で締結する貸付契約に抵触せず、転借人の義務を賃借人の義務と同等以上とし、貸付契約が終了した場合には転貸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。
- ・ 転貸契約後は、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）貸付期間終了に伴う事前協議

市及び事業者は、貸付契約終了日の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）貸付期間終了時の施設の取扱い

事業者は、貸付契約終了日までに、対象範囲にある事業者が新たに設置した全ての建物及び工作物等を原則撤去し、土地を市に返還するものとします。

また、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。

7. 対象エリア B-②における占用許可手続き

(1) 占用許可及びその期間

市は、対象エリア B-②において、市の認定を受けた実施計画及び福岡市海岸保全区域管理条例に基づき、事業者からの申請により、事業者へ土地の占用を許可します。事業者は、福岡市海岸保全区域管理条例第 2 条に基づき、毎年度、申請手続きを行う必要があります。手続きの詳細は、福岡市海岸保全区域管理条例を確認してください。

占用期間は、土地の占用開始時から、30 年を超えない範囲で、事業者が提案した期間（土地の占用開始時から運営終了後の原状回復・土地の占用終了時までの期間）とし、対象エリア A・B-①の貸付期間の始期・終期とあわせるものとします。なお、占用期間終了後の更新は原則行いません。

(2) 占用料

福岡市海岸保全区域管理条例別表第 1 に基づき、建物等の工作物を設置する範囲は月額 10 円/m²、設置しない範囲は月額 8 円/m²を徴収します。

なお、占用期間中に、条例改正に伴い占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。

(3) 占用料の支払方法

占用料は、占用許可の際に徴収します。ただし、許可の期間が当該占用許可をした日の属する年度の翌年度以降にわたるときは、翌年度以降の占用料は、毎年度当該年度分をその年度の初めに徴収します。支払方法の詳細は、福岡市海岸保全区域管理条例を確認してください。

(4) 占用許可における制限等

事業者は、占用許可エリアの全部又は一部について、その権利を譲渡し、転貸し、又は担保に供することはできません。制限等の詳細は、福岡市海岸保全区域管理条例を確認してください。

(5) 占用期間終了に伴う事前協議

市及び事業者は、貸付期間終了に伴う事前協議にあわせ、占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。

(6) 占用期間終了時の施設の取扱い

事業者は、占用期間終了日までに、原則として対象範囲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。ただし、市が、原状に回復させることが適当でないと認めるときは、この限りではありません。

8. 対象エリアCにおける占用許可手続き

対象エリアCにおいては、一般の人の妨げにならない場合、条例に基づく手続きは必要ありません。一般の人が利用できないよう、砂浜や海域を区画し、独占的・排他的に使用する場合、福岡市海岸保全区域管理条例や福岡市漁港管理条例に基づく占用許可手続きが必要になります。

占用許可手続きの必要有無については、実施する内容によって変わりますので、手続きの詳細については、優先交渉権者決定後、市と協議してください。

9. 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か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。
- ④ 市は、事業者に対して必要な改善措置を講じるよう通知又は是正指示を行うことができ、事業者はこれに従うものとします。改善が認められない場合は、事業契約を解除できるものとします。

