

出来町公園休養施設等設置・管理運営事業
事業者募集要項

令和7年11月28日

(令和7年12月19日修正)

福岡市

目次

第1 事業の概要	1
1. 事業の背景	1
2. 事業対象地	3
3. 事業の枠組み	7
4. 運営期間	8
5. 事業のスケジュール	9
第2 事業条件	11
1. 共通事項	11
2. 休養施設等の設置・管理運営業務に関する事項	11
3. 私権の制限	20
4. 第三者による使用等	20
5. 委託の禁止	21
6. 保証金等	21
7. 市への報告事項	21
8. 設置・管理許可の取り消し及び事業期間終了時の対応	22
9. 事業内容の変更等	22
10. 事業の中止	23
11. リスク分担の考え方	23
第3 応募	24
1. 応募者の資格要件	24
2. 応募者の備えるべき応募資格	24
3. 構成員の変更	25
4. 応募に関する留意事項	25
第4 応募手続き等	27
1. 選定のスケジュール	27
2. 募集要項等の公表	27
3. 募集要項等に対する質問・回答	27
4. 参加表明書類の提出	27
5. 応募書類の受付	29
第5 選定プロセス	34
1. 選定方法	34
2. 評価の視点	35
3. 結果の公表	35
第6 その他	36
1. 提案の内容修正	36
2. 基本協定の締結等	36

添付資料

- 添付資料 1 様式集
- 添付資料 2 基本協定書（案）

別紙

- 別紙 1 出来町公園位置図
- 別紙 2 出来町公園配置図
- 別紙 3 出来町公園施設平面図（出来町公園整備工事（その 5））
- 別紙 4 出来町公園電気平面図（出来町公園整備工事（その 5））
- 別紙 5 福岡市公共下水道台帳施設平面図
- 別紙 6 出来町公園休養施設等内トイレ整備計画（案）[福岡市作成]
- 別紙 7 観光バス乗降場への入退場ルート
- 別紙 8 出来町公園内ボーリング柱状図（参考）

用語の定義

本事業における用語は、次のとおり定義します。

- 【本事業】：業務内容に定める一連の業務全てをいう。
- 【応募者】：本事業を実施するために必要な能力を備えた法人で構成され、参加表明書及び応募書類を提出した者をいう。
- 【優先交渉権者】：評価委員会での審査・採点結果の点数が最も高く、基本協定の締結を予定する応募者をいう。
- 【事業者】：本事業の実施に際して福岡市と基本協定を締結し、本事業を実施する者をいう。
- 【休養施設等】：都市公園法第二条第二項第三号に定める休養施設として、事業者が公園管理者より同法第五条の許可を受け、設置・管理する建築物（トイレ含む）及びそれに付随するその他必要な公園施設を総称していう。
- 【観光バス】：道路運送法に規定される一般乗合旅客自動車運送事業（路線バス、高速バス）の形態として運行されるバス以外のバスをいう。（例：貸切バス、送迎バス他）
- 【観光バス乗降場】：福岡市が公園南側と西側に設置している、観光バス利用者が乗降可能な場所をいい、事業者が公園管理者から管理許可を受け、管理運営を行う。
- 【設置管理許可】：都市公園法第五条の規定に基づき、福岡市が事業者に対し、事業者が休養施設等の設置を提案できる範囲内（図 1）における休養施設等を設置し、管理することを認めて、与える許可のことをいう。
- 【管理許可】：都市公園法第五条の規定に基づき、福岡市が事業者に対し、観光バス乗降場を管理することを認めて、与える許可のことをいう。
- 【観光広場】：芝生と承天寺通り、観光バス乗降場に囲まれた、公園東側の休養施設等を除く空間をいう。

第1 事業の概要

1. 事業の背景

(1) 事業の趣旨

本事業は、「①御供所地区における回遊性の向上」、「②観光客や公園利用者の利便性向上」、「③御供所地区におけるにぎわい創出」、「④承天寺通り沿道における歴史を感じられ風格のあるまちなみ形成」を目的に、出来町公園内の一部区域において、休憩スペースなど受け入れ環境の整備や観光バス乗降場の運営にあたり、民間活力を導入し行うものである。

(2) 博多旧市街エリアについて

博多旧市街エリア（現在の御供所・冷泉・奈良屋・大浜地区周辺）は、平安時代末に宋の商人が居住し、「博多津唐房」として史料にみえる日本初のチャイナタウンを作ったことで都市化した日本中世最大の貿易港湾都市である。その後も、元・明・高麗・朝鮮・琉球との貿易拠点として栄えた。戦国時代には戦国大名らの争奪の対象となり荒廃したが、九州を平定した豊臣秀吉によって新たな町割りが敷かれ復興した。しかし、江戸時代になると、鎖国により貿易港湾都市としての役割を終えている。このような歴史を持つ博多の文化遺産としては、平成28年11月に博多祇園山笠がユネスコ無形文化遺産に登録、平成29年9月には、博多遺跡群から出土した輸入陶磁器や生活用具などの資料、2,138点が国の重要文化財に指定されている。

御供所地区は、中世より続く古刹である承天寺、東長寺、聖福寺などの寺院群を有する、福岡市有数の歴史環境地区を形成しており、平成10年11月に「御供所地区都市景観形成地区」に指定し、歴史と文化のなかに生活と祭りが息づく魅力ある街なみの形成に取り組んでいる。また、平成26年3月に、地域住民、地元企業、行政が一体となって建設に取り組んだ「博多千年門」が完成し、博多を訪れた観光客を歴史的な文化財が多く残る寺社町エリアへと導くウェルカムゲートとして、親しまれている。

「承天寺通り地区」（市道博多駅前10号線沿道）は、九州の陸の玄関口である博多駅と博多旧市街をつなぎ、博多部の歴史・伝統・文化などを醸し出すまちなみの形成を図ることを目的として、令和2年3月に都市景観形成地区の指定をしている。

(3) 博多旧市街プロジェクトについて

福岡市では、「博多旧市街エリアの歴史・伝統・文化を際立たせ、福岡市の魅力を高める」をコンセプトに、天神に対比する博多旧市街エリアの魅力の磨き上げ、博多のブランド力向上による集客の促進、インバウンドをはじめとする観光消費の拡大を目的とした、「博多旧市街プロジェクト」を推進しており、歴史・伝統・文化を魅力あるストーリーとして発信し回遊性を高めるとともに、案内表示デザインの統一化や歴史・文化に配慮した道路整備など、旧市街を感じさせる街並みの形成に向けて、地域や民間事

業者とともに取り組んでいる。

《博多旧市街プロジェクトの取り組み》

https://www.city.fukuoka.lg.jp/keizai/c_kanko/shisei/hakataoldtown.html

博多旧市街プロジェクトにおける福岡市や地域・民間事業者の取組み例



市観光情報サイト「よかなび」
による情報発信



歴史・文化に配慮した道路整備



観光案内板の整備



灯籠の設置



博多旧市街
フェスティバルの開催



観光商品のPR
(博多旧市街セレクト)

(4) 立地状況等

博多駅から北西に約 0.5km の都心部に位置しており、周辺には、住宅、業務機能が混在し、高層のオフィスビル、マンション等が立ち並ぶなど、利便性が高く、高度利用も可能な地区となっている。一方、公園北側の御供所地区は、承天寺をはじめとして貴重な歴史・文化資源である寺社等が群を形成しており、これらの観光資源を活かした博多旧市街フェスティバルや博多旧市街ライトアップウォーク、博多灯明ウォッチングなど、地域と福岡市が連携した催しが開催されているほか、令和 7 年 5 月には、出来町公園の近隣に、はかた伝統工芸館が仮移転しており、博多部のにぎわい創出や博多旧市街の新たな立ち寄りスポットとして観光客の利便性向上にも寄与している。

また、出来町公園を含む博多駅周辺は、都市の国際競争力と防災機能の強化を実現するとともに、コンパクトでにぎわいのあるまちづくりを進めるため、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域「福岡都心地域」に指定されている。

(5) 事業目的

- ①御供所地区における回遊性の向上（観光振興に資する機能、観光バスの受入れなど）
- ②公園利用者、観光客の利便性の向上（休憩スペース、トイレの提供など）
- ③御供所地区におけるにぎわいの創出（飲食提供や地域の特産品販売、地域と連携したイベント・交流の場づくりなど）
- ④承天寺通り沿道における歴史を感じられ風格のあるまちなみ形成（歴史資源と調和のとれた建築物など）

2. 事業対象地

名 称	出来町公園
所在地	福岡市博多区博多駅前 1 丁目 100
公園種別	街区公園
公園面積	6,673 m ²
用途地域等	商業地域、防火地域
防災関連	地区避難場所（土砂、地震、津波）
都市景観形成地区	承天寺通り地区（令和 2 年 3 月指定）
景観計画区域	歴史・伝統ゾーン
埋蔵文化財包蔵地	該当

※位置図は別紙 1、出来町公園の配置図は別紙 2 参照。

図1 休養施設等の設置を提案できる範囲



《経緯・現況等》

<p>経緯</p>	<p>昭和 40 年度に開園。 オフィスビル勤務者等の休息の場として活用されているほか、この場所が旧博多駅構内であったことから、公園内には「九州鉄道発祥の地」の碑が建立されており、周辺の観光案内における 1 スポットとされている。 下水道工事による占用の復旧にあわせ再整備を行うこととし、平成 25 年から地域との協議を開始し、 ○町内行事（運動会等）を想定した土の広場 ○観光バスの乗降場 ○承天寺通りに面する観光広場 ○駐輪施設（既存 200 台） を配置することにより、公園を中心とした御供所地区のにぎわい創出や公園利用者、観光客の利便性向上を図ることとし、平成 28 年 5 月に再整備工事に着手し、平成 29 年 12 月 11 日にリニューアルした。</p>
<p>主な公園施設</p>	<p>多目的広場、観光広場、ベンチ、モニュメント（2 基）、観光バス乗降場、駐輪場（都市公園法第 5 条の設置許可による）</p>

<p>イベント 開催状況</p>	<p>現在、周辺で次のようなイベントが開催されており、今後は公園内での催しも想定される。</p> <p>《博多旧市街フェスティバル》</p> <p>主催：福岡市</p> <p>概要：博多旧市街の魅力や価値を国内外へ広くアピールするとともに、エリア内店舗等における消費拡大やエリアの楽しみ方を浸透させることを目的に実施。2025年は10月17日（金）から11月9日（日）の24日間で、体験や飲食などエリア内の店舗をお得に楽しめるスタンプラリーや30周年を迎える「博多町家」ふるさと館でのイベント、博多千年門及び櫛田神社における音楽イベントなどを実施。</p> <p>《わくわく博多》</p> <p>主催：博多まちづくり推進協議会、博多の魅力発信会議</p> <p>概要：数ある博多の歴史・文化・食の魅力を発掘し、改めて博多の魅力を感じられる機会を創出するイベント。2025年は10月4日（土）から11月3日（月・祝）までの期間において、東長寺での「わくわくフェス」や博多にまつわるクイズに答えながら街を巡る「博多ひもときラリー」、博多のまちの飲食店をはしごする「はしごはかた」を開催。</p> <p>《博多灯明ウォッチング》</p> <p>主催：博多部まちづくり協議会</p> <p>概要：手作り灯明数万個で夜の博多の街を照らし出す一夜かぎりのイベント。地域の地域による手作りイベントである。出来町公園がある御供所地区は東長寺、旧御供所小学校跡地などが主な会場となるが、出来町公園前の承天寺通りには博多まちづくり推進協議会の協力により、博多駅まで途切れなく灯明が設置される。2025年は10月18日（土）開催。</p> <p>《博多旧市街ライトアップウォーク 千年煌夜》</p> <p>主催：博多ライトアップウォーク実行委員会</p> <p>概要：寺社の建物や庭園をライトアップすることで、昼間とは違う博多部の魅力を発見（再発見）していただき、歴史的な景観により親しんでもらうイベント。2025年は10月31日（金）～11月3日（月・祝）の4日間開催。主な会場は御供所エリア、呉服町エリア、冷泉エリアで、歴史ある寺社や庭園が幻想的な光に包まれる。</p>
----------------------	--

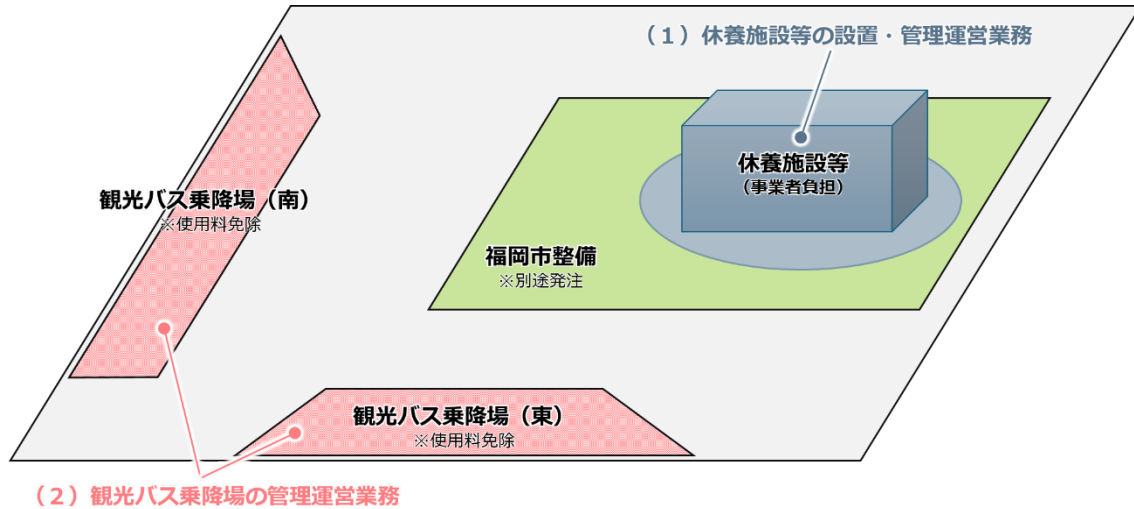
写真 イベント開催状況

<p>博多旧市街フェスティバル</p>	
<p>わくわく博多</p>	
<p>博多灯明ウォッチング</p>	
<p>博多旧市街ライトアップウォーク</p>	

3. 事業の枠組み

福岡市は、以下の（１）～（２）に示す業務を実施する事業者を公募型プロポーザル方式により募集し、応募者の中から優先交渉権者を決定する。（具体的な内容は「第２ 2.休養施設等の設置・運營業務に関する事項」参照）

図２ 事業の枠組みイメージ図



（１）休養施設等の設置・管理運營業務

①休養施設等の設計・建設業務

②休養施設等の維持管理業務

- ・清掃、修繕
- ・光熱水費の支払い

③休養施設等の運營業務

- ・飲食等サービスの提供
- ・休憩スペースやトイレの開放
- ・祭りなど地域文化の継承を促す PR スペースの運営
- ・休養施設等の利用促進に資する広報、宣伝、営業活動
- ・問合せへの対応

（２）観光バス乗降場の管理運營業務

①観光バス乗降場の維持管理業務

- ・観光バス乗降場及び周辺の安全管理

②観光バス乗降場の運營業務

- ・観光バス乗降場の利用受付等及び受付管理
- ・観光バス乗降場の利用促進に資する広報、宣伝、営業活動

(3) 設置管理許可

事業者が福岡市に対して休養施設等の設置管理許可、及び観光バス乗降場の管理許可を申請・取得する。

(4) 使用料の賦課

休養施設等の建築面積に応じ福岡市公園条例第14条第2項に定める公園施設設置等使用料（以下「使用料」という。）を福岡市へ支払うこととする。使用料は、1㎡あたり月922円を最低額とし、提案により決定する。このため、事業提案において、使用料の単価を明示すること。なお、使用料の提案にあたっては、収益の割合に応じ収益額の一部を上乗せするような変動制の提案も可とする。

また、一般の公園利用者が自由に利用可能で、収益が生じないトイレなどの施設については、当該施設に係る床面積について、延床面積に対する割合を算出するなどし、使用料の算定面積から控除する場合がある。このため、事業提案においては、平面図上にその用途及び面積を明示すること。なお、この判断は福岡市において行う。使用料は、許可更新時には原則見直すものとする。その額は、地価の変動等を勘案し、決定する。

観光バス乗降場については、福岡市が設置した施設であり、公共的利用に供する施設であるため、使用料は免除する。

(5) 市による費用負担

福岡市は、事業者が行う業務に対して原則費用を負担しない。

ただし、休養施設等内におけるトイレの設置及び観光振興に資するスペースの整備にあたっては、福岡市により一部費用を負担する予定である。詳細については「第2-2(1)⑩休養施設等内のトイレに関する要件」及び「第2-2(1)⑪観光振興に資するスペースに関する要件」を参照すること。

4. 運営期間

休養施設等及び観光バス乗降場の運営期間は、事業者が休養施設等の供用開始から10年以内の範囲で提案し、福岡市との協議により決定する。なお、当該運営期間は、休養施設等の設置管理許可における許可期間と同一期間とする。

ただし、観光バス乗降場については、福岡市との協定締結後、令和8年6月を目途に、運営を開始することとする。なお、休養施設等の供用開始までの期間については、上述の運営期間（福岡市と事業者が協議の上決定した10年以内の期間）の年数には含まない。

運営期間終了時において、事業者が、休養施設等の設置管理許可及び観光バス乗降場の管理許可の更新を希望するときは、許可期間満了の1年前までに文書により福岡市に対し意向を表明することとする。福岡市は、事業評価等により、事業者の維持管理又は管理

運営が本事業の趣旨に合致していると判断した場合は、これを認めることができる。更新の際の許可期間は3年以内とし、更新回数は最大4回まで（最長22年間）とする。

5. 事業のスケジュール

休養施設等の供用開始時期は、令和9年6月を目途とするが、提案内容を踏まえ、事業者選定後に、福岡市と協議の上、定める。

なお、事業者の設置する休養施設等の整備にあわせて、福岡市が公園工事（施設周辺の舗装工事等）を行う予定としている（図1参照）ため、事業者は福岡市と緊密に施工範囲や工程等の調整を行い、事業を進めること。

具体的には以下のスケジュールを予定している（図3参照）。

①優先交渉権者の選定（令和8年3月下旬）

- ・福岡市は、提案評価委員会による評価を経て、最も高く評価された提案書類を提出した者を優先交渉権者として選定する。

②基本協定締結（令和8年4月下旬）

- ・優先交渉権者選定後、福岡市は優先交渉権者と細目協議を行い、速やかに本事業の基本的事項を定めた基本協定を締結する。（優先交渉権者との協議が整わない場合は、選定プロセスにおいて次点となった応募者と協議を行う。）

③観光バス乗降場運営 ※詳細は、「第2-2（2）観光バス乗降場」を参照

- ・令和8年6月を目途に、事業者は、観光バス乗降場の供用を開始する。供用にあたり、供用開始日の1か月前までに福岡市に対し観光バス乗降場の管理許可を申請し、許可を受ける。

④設計及び建設工事 ※詳細は、「第2-2（1）②設計業務、③建設業務」を参照

- ・休養施設等の設計・建設期間は、基本協定締結後（令和8年4月下旬）から休養施設等の供用開始時期の目途である令和9年6月下旬までの約15箇月間とする。
- ・設計にあたっては、本市と協議を行うとともに、福岡市都市景観アドバイザーの意見を聴取し、必要に応じ、設計の修正を行う。
- ・休養施設等の建築工事にあたっては、工事着工の14日前までに、福岡市に対し占用許可を申請し、許可を受ける。
- ・事業者による休養施設等の整備後、福岡市が公園工事（施設周辺の舗装工事等）を行う予定としている（図1の水色枠参照）ため、事業者は福岡市と緊密に施工範囲や工程等の調整を行い、安全に配慮し工事を進める。福岡市は、休養施設等の工事との工程調整を行い、休養施設等周辺の公園工事を完了させる（表3参照）。

⑤休養施設等の供用開始 ※詳細は、「第2 2 (1) ④設置管理許可、⑤休養施設等の設置に関する要件」を参照

- ・休養施設等の整備工事完了後、事業者は、令和9年6月を目途に、休養施設等の供用を開始する。供用にあつては、休養施設等の供用開始日の1か月前までに福岡市に対し休養施設等の設置管理許可を申請し、許可を受ける。

図3 事業者決定後の本事業スケジュール

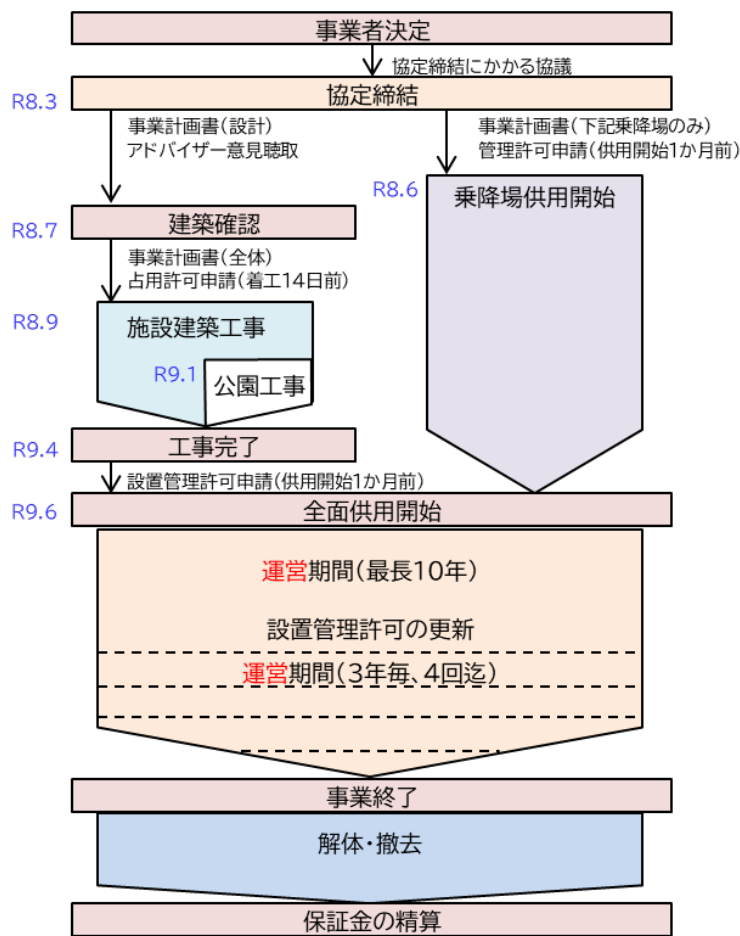


表3 令和9年6月オープンに向けた関連工事スケジュール例

	令和7年度		令和8年度						令和9年度				
	...	3月	4月	...	8月	9月	...	1月	2月	3月	4月	5月	6月
【契約事業者】 建築工事		協定締結	細目協議・設計 建築確認申請		建築工事(外構)			内装工事		準備	全面オープン		
【福岡市】 公園工事 (約3ヶ月)								公園工事 (施設周り仕上げ)					

第2 事業条件

1. 共通事項

(1) 基本事項

本募集要項「第1 事業の概要」を踏まえた提案とすること。

また、十分な現況把握及び敷地分析を行った上で、事業提案書の作成を行うこと。なお、提案された計画については、関係機関等との協議により、設計の際に修正する場合がある。

(2) 法令の遵守

事業者は、本事業の実施にあたり、以下の関係法令（法、施行令、施行規則）、市例規（条例、規則）及び基準等を遵守すること。

また、事業の実施に当たり必要な許認可の取得や手続きについては、事業者の負担により実施するものとする。

- ・ 都市公園法
- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 都市再生特別措置法（都市公園法の特例）
- ・ 福岡市公園条例
- ・ 福岡市都市景観条例（福岡市景観計画）
- ・ 福岡市福祉のまちづくり条例
- ・ その他関係法令
- ・ その他関係図書等

なお、それぞれの内容に相違がある場合の優先順位は、次のとおりとする。

- ①関係法令
- ②締結後の基本協定書
- ③質問回答書
- ④出来町公園休養施設等設置・管理運営事業者募集要項（以下「募集要項」という。）
- ⑤その他関係図書等

2. 休養施設等の設置・管理運営業務に関する事項

(1) 休養施設等

① 基本事項

- ・本事業を担う事業者は、設置管理許可に基づき、休養施設等を自ら設置し、施設の維持管理、運営を実施する。
- ・休養施設等については、下記の事項を満たすとともに、にぎわい創出や回遊性の向上

を図るため公園利用者や観光客のサービス向上に資する提案をすること。

② 設計業務

- ・事業者は、設計業務に着手する前に、実施体制、工程、協議の進め方などを記載した計画書を福岡市に提出すること。なお、記載内容については福岡市と事業者の協議により定めること。
- ・設計にあたり、必要な測量等調査や法令等の手続きは、事業者の負担で事業者が行うこと。
- ・事業者は、福岡市へ設計の進捗状況や内容について随時報告した上で必要な協議を行い、建築確認申請前に内容等の承諾を得ること。
- ・本施設は、公共性が高く、また、承天寺及び博多千年門に近接していることからまちなみ形成に与える影響が大きい施設であるため、事業者は設計業務にあたり、福岡市都市景観アドバイザー制度による助言等を受け、真摯に対応すること。なお、都市景観アドバイザー助言等聴取の時期については、協定締結に先立ち福岡市と協議すること。
- ・休養施設等の建築可能範囲付近には、「博多駅地区緊急浸水対策工事」により建設された雨水管が埋設されている（別紙5参照）ことから、事業者は設計時に建築による雨水管への影響等について調査・検討を行い、福岡市と協議すること。
- ・出来町公園の東側道路（市道博多駅前10号線）は、無電柱化の計画路線に位置付けられていることから、当該路線から電力・通信を引き込む場合には、将来の地中配線による電力・通信の供給に対応できるよう、事業者は設計時から福岡市と協議を行った上で、地中引込管の整備も行うこと。

③ 建設業務

- ・事業者は、建設業務に着手する前に、休養施設等及び観光バス乗降場の事業内容、管理運営計画、資金調達計画、事業収支計画等を記載した事業計画書を福岡市に提出し、承認を得ること。（事業計画書に記載すべき内容は、福岡市より別途指示を行う。）なお、募集要項や事業提案内容、その他関係法令等に適合していない場合は、福岡市は事業者に対して事業計画書の修正を求めることが出来るものとする。
- ・建設業務実施にあたり、必要な調査や法令等の手続きは、事業者の負担で事業者が行うこと。
- ・福岡市は、工事内容が事業計画書と齟齬がないか等、施工状況の確認を行うことが出来るものとする。なお、事業計画書との齟齬が生じていた場合、福岡市は、事業者に対して、補修又は改修を求めることが出来るものとする。
- ・事業者は建設工事着手の14日前までに、都市公園法に基づく占用許可を福岡市に申請すること。なお、占用料については、免除する。

- ・福岡市が実施する公園工事（想定工期：2～3か月）が令和9年1月頃に着手予定であるため、円滑に工事に着手できるよう施工計画や工程等について、事前に福岡市との調整を十分に行うこと。

④ 設置管理許可

- ・休養施設等設置に係る設置管理許可における申請項目は、事業者の提案をふまえ福岡市と協議が整った内容とし、休養施設等の供用開始の1か月前までに、事業者が福岡市に申請する。なお、設置管理許可申請時（更新時を含む）には、使用料及び申請手数料を徴収する。

⑤ 休養施設等の設置に関する要件

施設の設置にあたっては次の条件を満たすこととする。

- ・休養施設等の設置にあたり提案できる範囲は、図1の赤枠内とする。ただし、休養施設等とその周辺（観光広場など）とのつながりを持たせる整備や一体的な利用など、利用者の利便性や公園の魅力向上に資する提案も可能とし、具体的な設置範囲や仕様、利用方法は、福岡市と協議の上決定するものとする。
- ・休養施設等は、承天寺通りに対して可能な限り開放的なデザインとすること。
- ・施設配置にあたっては、死角や暗がりをつくらないように留意し、公園利用者等の動線を十分確保すること。また外面する建具等については公園の安全性に配慮し、透明又は開放的なものとする。
- ・公園及び承天寺通りのにぎわい創出のために、観光広場を可能な限り確保するとともに、隣接する承天寺通りの道路境界から建物外壁までの距離を少なくとも1.5m後退して配置すること（図1参照）。
- ・事業者は、事業者提案可能範囲の施設外にテーブル・ベンチ（可動式含む）、ウッドデッキ等を設置できるものとし、設置するテーブル・ベンチ等は公園利用者等に広く開放すること。なお、可動式の場合は、休養施設等の営業時間にあわせて撤去するなど、不適正利用の抑制に努めること。
- ・事業者提案可能範囲の休養施設等の周辺区域（図1の水色枠内）は、福岡市が舗装を実施予定である。なお、事業者による整備の提案も可能とするが、詳細については福岡市と協議の上、決定するものとする。
- ・休養施設等の施工にあたり既存の舗装等の施設（図1の黄色枠内）が支障となる場合は、事業者の負担のうえ改修できるものとする。
- ・事業者が提案する範囲内に本事業の効果を高めるため看板等の工作物（仮設含む）を設置する場合は景観に配慮することとし、その内容や形状については、福岡市と協議の上決定することとする。なお、施設の壁面に設置する常設サインは、屋号及びロゴ・マークのみとし、建物の外壁などへの張り紙などは禁止とする。

- ・良好な都市景観の形成や都市環境の改善を図る、みどり豊かなまちづくり「都心の森1万本プロジェクト」を推進するため、施設（壁面、屋上等）及び周辺の緑化に積極的に取り組むこと。
- ・LED照明、屋上・壁面緑化など環境に配慮した設備の使用に努めること。
- ・休養施設等は、ユニバーサルデザインに配慮した設計とし、博多駅周辺を訪れる様々な利用者の属性を踏まえ、また公園利用者の動線を十分に加味したうえで、エレベーターをはじめとしたバリアフリー動線の確保等、福岡市福祉のまちづくり条例施設整備マニュアルに適合した計画とすること。また、2階建ての場合においては、1階に各機能を設けるなど、だれもが利用者しやすいバランスの取れた配置とすること。
- ・建築確認申請の14日前までに「福岡市福祉のまちづくり条例」の整備基準に沿っているかの確認を行うために必要となる書類を福岡市に提出すること。
- ・建築確認申請の前までに「福岡市景観計画」及び「承天寺通り地区都市景観形成地区」の行為の制限に適合しているか確認を行うため、景観法に基づく行為の届出を福岡市に提出すること。

⑥ 施設規模に関する要件

- ・休養施設等の建築可能面積は、400㎡までとする。
- ・建築高さは12m以下かつ2階建まで可とする。

⑦ インフラ施設の整備・維持管理に関する要件

事業用地のインフラ施設（上下水道、電気、ガス、通信等）の整備及び維持管理については、周辺の埋設状況等を事業者において確認の上、事業者の責任と負担のもと実施すること。なお、電気・通信の設計・整備にあたっては、「第2 2（1）②設計業務」に留意すること。

⑧ 休養施設等の機能に関する要件

休養施設等は、以下のa～cの機能を必ず有することとし、付随してdの機能を付けることができる。

- 休憩スペース
- トイレ
- 観光振興に資するスペース
- 飲食等のサービス提供

※a、b、cについては、公園利用者が無料で自由に利用できるものとする。

⑨ 休養施設等の休憩スペース (a) に関する要件

- ・休憩スペースは、観光客や地域住民など公園利用者に開放されたスペースとし、無料で自由に利用できる空間を想定している。専ら飲食等のサービス利用者が利用するスペースとならないよう留意すること。
- ・休憩スペースの面積は、少なくとも休養施設等の建築物において延床面積の 50% 以上を占めるものとし、2階建ての場合は、1階に一定規模の休憩スペースを配置することとする。なお、⑩の観光振興に資する機能のスペースを休憩スペースの一部に含めることも可能とする。
- ・屋根や柱等を有し、建築面積に算入される、屋外の休憩機能・空間についても休憩スペースの面積に加えることができる。この場合、建物の外周に沿って分散配置するのではなく、一体的な空間として一カ所にまとめて設置するとともに、広場等の周囲との連続性を確保すること。なお、屋外の休憩スペースは建築可能面積 (400 m²) の対象外とすることができる。
- ・利用者が休憩しやすいようベンチやテーブル等を積極的に設置すること。
- ・利用者が常に利用しやすいよう、日常的に清掃等を行うこと。

⑩ 休養施設等内のトイレ (b) に関する要件

休養施設等内のトイレ設置にあたっては次の条件を満たすこととする。

- ・博多旧市街エリアの入口に位置し、「御供所・寺町の回遊・観光拠点」となる出来町公園に整備するトイレであるため、このエリアの地域特性や拠点に相応しいデザインや機能など、「おもてなし」の視点を取り入れた整備計画を立案すること。
- ・休養施設等に設置するトイレは、公園利用者等の誰もが利用しやすい配置とすること。
- ・利用時間帯は安全性の観点から休養施設等の営業時間内とし、営業時間終了とともに施錠等を実施すること。
- ・トイレの設置については「福岡市福祉のまちづくり条例」に準じること。
- ・トイレの設置にあたっては、下記金額を上限として福岡市が内装、及び設備設置に係る整備費を負担する。なお、福岡市の最大負担割合は9割とする。

福岡市の整備費負担上限：31,282千円 (消費税込み)

※ただし、予算の成立を前提とする。

- ・トイレ整備に係る福岡市の負担額等については、事業者と詳細を協議した後、別途協定等を締結し決定する。
- ・トイレの設置にあたっては、下記の条件を最低限満たすこと。

《トイレの設置器数等最低条件》

	大便器	小便器	洗面器	その他	備考
男子 WC	2	3	2	ハンドドライヤー 1器 バビースト 1器 バビークリア 1器 フイティングホトド 1器 全身カガミ 1器	<ul style="list-style-type: none"> ・多言語にてトイレの利用説明を掲示すること ・大きく、わかりやすい入口を設置すること
女子 WC	4	-	3 (うち1器は子供用)	ハンドドライヤー 2器 バビースト 1器 バビークリア 1器 フイティングホトド 1器 全身カガミ 1器 スリッパコーナー 1式	
多機能 WC	1	-	1	オストメイト 折り畳みシート	
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・便器UAXC3CS同等品以上 ・温水洗浄便座 	<ul style="list-style-type: none"> ・便器UFS900JS同等品以上 ・小便器間仕切り ・汚垂大型陶板 			

- ・福岡市が想定しているトイレについて、メーカーの協力を得て作成した計画プランを「別紙6 出来町公園休養施設等内トイレ整備計画（案）[福岡市作成]」に示すが、あくまで一例であり、応募者の提案を拘束するものではない。
- ・トイレの設計にあたっては、福岡市と詳細を協議し、決定すること。
- ・福岡市の整備費負担は、竣工後、福岡市により検査を行い、図面等関係書類に基づき整備されていることを確認した後、清算払いにより支出する。
- ・トイレの所有権については、事業者に帰属するものとし、日常的な維持管理・修繕等については、事業者の負担により行うこと。なお、修繕にあたっては福岡市と事前に協議すること。
- ・トイレは、利用者が常に利用しやすいよう、日常的に清掃等を行うこと。

⑪ 観光振興に資するスペース（c）に関する要件

- ・休養施設等の施設内には観光客への情報発信スペースや、祭り等の地域文化の継承を促すPRスペース等、観光振興に資する機能を備えたスペースを設けることとし、その広さは、最低限 100 m²を確保すること。
- ・観光客が自身で情報収集を行うことができるパンフレット置き場を設置すること。
- ・パンフレット置き場に設置するパンフレットについては、福岡市が提供することを想定しているが、その他御供所地区等の観光スポット情報など、観光振興に資するものについては、福岡市と協議のうえ、事業者による設置も可とする。
- ・祭り等の地域文化の継承を促すPRスペースについては、当該場所が山笠発祥の地である「承天寺」に隣接し、博多祇園山笠や博多松囃子等の祭り文化が根付いている地域であることから、祭りに関する展示や体験等、伝統文化の継承に寄与するようなコンテンツを提供するスペース（例：博多松囃子の一つである稚児舞等の鑑賞や山笠の展示）とすること。具体的には、観光客が 40 人程度留まることができる空間を想定している。

- ・観光振興に資する機能を備えたスペース (100 m²) の整備費は、福岡市が負担する。
なお、100 m²を超えるスペースの整備費は、事業者の負担とする。

福岡市の整備費負担上限：48,500千円 (消費税込み)

※ただし、予算の成立を前提とする。

- ・観光振興に資する機能を備えたスペース整備に係る福岡市の負担額等については、事業者と詳細を協議した後、別途契約行為を行い決定する。
- ・本スペースの設計にあたっては、福岡市と詳細を協議し、決定すること。
- ・福岡市の整備費負担は、竣工後、福岡市により検査を行い、図面等関係書類に基づき整備されていることを確認した後、清算払いにより支出する。
- ・本スペースの所有権については、事業者に帰属するものとし、日常的な清掃・維持管理・修繕等については、事業者の負担により行うこと。なお、修繕にあたっては福岡市と事前に協議すること。

⑫ 休養施設等の景観に関する要件

休養施設等の景観に関しては、以下の条件を満たすこととする。

- ・福岡市景観計画の景観形成方針に沿った計画とすること。
- ・承天寺通り地区都市景観形成地区の景観形成方針に沿った計画とすること。

https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/toshikeikan/keikan_plan/report_3.html#keiseitiku

⑬ 休養施設等の管理運営に関する要件

休養施設等の管理運営にあたっては、以下の条件を満たすこととする。

- ・事業内容は、以下に該当するものは除くものとする。
 - (ア) 政治的又は宗教的な用途で、勧誘活動及び公園利用者が対象となることが予想される普及宣伝活動等
 - (イ) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条に該当する業
 - (ウ) 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等
 - (エ) 騒音や悪臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為
 - (オ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する団体（以下「暴力団」という。）及びその利益となる活動を行う者の活動
 - (カ) 上記の他、公序良俗に反し、または公園利用との関連性が低く、福岡市が必要とみなすことができないと判断する行為
- ・休養施設等では、公園や御供所地区のにぎわいを創出するサービスを提供すること。
飲食又は物販サービスの提供も可とするが、飲食物や商品等の提供にあたっては、公園区域内であることを鑑み選定するものとし、事前に内容を福岡市と協議すること。
- ・営業時間については、特に制限はない。ただし、周辺にホテルやマンション等があることから、夜間や早朝に大きな音を出さない、過度な照明は行わない等の配慮を行う

こと。

- ・公園利用者にとって常に快適な空間となるよう、休養施設等のきめ細やかな清掃等を行うこと。また、施設の機能を維持するため必要に応じて休養施設等の修繕を行うこと。なお、休養施設等以外の公園区域においても、清掃など公園全体の管理等との連携・貢献に努めること。
- ・休養施設等の広報、宣伝、営業活動を行い、利用促進をはかること。
- ・休養施設等の維持管理・運営に係る光熱水費については、事業者が支払うこと。
- ・休養施設等に係る問合せへの対応を行うため、対応窓口を設けるとともに、利用者に対する情報提供を適切に行うこと。
- ・休養施設等の運営にあたっては、出来町公園及び博多旧市街のにぎわいを創出するために、地域及び福岡市と連携を図りながら、イベント開催や交流の場の形成などに努めること。
- ・地域及び福岡市がイベント等を開催する際には、にぎわいを創出するために、これと連携を図ること。
- ・本公園は、地区避難場所として位置づけられており、災害時においては、支援活動や避難場所となるため、緊急時における物資の提供への協力などを行うこと。また、災害時における営業活動については、福岡市の指示に従うものとする。

⑭ 財産権

事業者が設置する休養施設等の財産権は、事業者に帰属する。

(2) 観光バス乗降場

① 基本事項

- ・観光バス乗降場は、福岡市が設置する。
- ・事業者は、管理許可に基づき、観光バス乗降場の管理運営を実施する。

② 管理許可等

- ・事業者は、休養施設等のオープンまでの間における管理運営計画、事業収支等を記載した観光バス乗降場の事業計画書を管理許可申請に先立ち福岡市に提出し、承認を得ること。
- ・休養施設オープン後の管理運営計画等については、休養施設等の事業計画書に合わせて記載し、提出すること。
- ・事業者は、事業計画書に基づき、供用開始の1か月前までに管理許可を福岡市に申請すること。なお、申請手数料は免除する。

③ 施設等の設置について

- ・観光バス乗降場の整備（舗装、車止めの設置）については福岡市が行っている。具体的な整備事項及び乗降場の概要は次のとおり。

	乗降場A	乗降場B
面積	約 358 m ²	約 144 m ²
最大駐車台数 ※1	4 台	2 台
仕様	アスファルト舗装	アスファルト舗装
ルート ※2	北から入り、南から出る	西から入り、東から出る
備考	入口に車止めあり	入口に車止めあり

※1：大型観光バス（全長 12m×幅 2.49m）の台数を意味する。

※2：いずれの乗降場も一方通行とする。

- ・観光バス乗降場を管理するにあたり事業者が必要とする機器等がある場合には、福岡市の承諾を前提として自らの責任と費用において設置し、維持管理・運営することは可能である。

④ 観光バス乗降場の管理運営に関する要件

- ・観光バス乗降場の開場時間は、事業者が提案すること。
- ・観光バス乗降場は、観光バスの乗降時の利用を想定しているが、運営に支障がない場合は夜間停泊についても可とする。なお、その場合は、適宜、他の車両等が進入できないよう対策を実施すること。
- ・観光バス乗降場については予約制導入の有無、1日あたりの予約枠の枠数や、1枠あたりの時間等運営に関する事項については、乗降場の開場時間の範囲で、事業者が設定することができる。
- ・観光バス乗降場及びこの周辺道路において、例えば入庫待ちの観光バスなどにより、一般交通の妨げになるなどの混雑が発生しないよう、予約枠・時間の設定や整理人員の配置、車両の誘導を行い、周辺の安全確保を行うこと。
- ・観光バス乗降場の利用者が常に利用しやすい場所となるよう、日常的に清掃等を行うこと。
- ・観光バス乗降場への大型観光バス（全長 12m×幅 2.49m）の入退場は、定められたルートから行うこととし、事業者は利用者に対して周知を徹底し、遵守させること。（入退場ルートの詳細は別紙7参照）なお、公園内の多目的広場は、観光バス等の緊急的な受け入れを想定している。
- ・乗降場内に観光バス以外の車両が停車した場合など、乗降場の管理運営に支障がでた場合には、事業者の責任において適切に対処すること。
- ・地域や福岡市主催のイベント等により観光バス乗降場への車両の受入が必要な場合

には、イベント主催者等と調整のうえ受け入れるとともに、福岡市主催の場合はこの受入に協力すること。

- ・観光バス乗降場の広報、宣伝、営業活動を行い、利用促進をはかること。
- ・事業者は観光バス乗降場の利用者から、事業者が設定した利用料金を徴収することができるが、観光バス乗降場の管理運営経費を超えて生じた収益はすべて、休養施設等の魅力向上等、本事業に還元すること。なお、利用料金の設定にあたっては、周辺の価格を考慮した上で事前に福岡市の承認を得ることとする。
- ・観光バス乗降場での料金徴収については、月次、年次においてその管理運営費等まで含めた収支を福岡市へ報告すること。
- ・観光バス乗降場の車止め、及び事業者自ら設置したものの維持修繕は事業者により実施すること。なお、公園利用者に影響を及ぼす緊急性の高い事象が発生した場合には、事業者により原因者への対応や現場保全等、応急対応を実施し、速やかに福岡市へ報告すること。
- ・その他の観光バス乗降場の施設（舗装等）については、福岡市により維持修繕を行うが、管理運営を行う中で、劣化や破損等を発見した場合には、速やかに福岡市へ報告すること。
- ・観光バス乗降場は、現在福岡市により、予約制による運営を行っており、事業者による運用開始後の予約が既に入っていることも想定されるため、福岡市等と協議・調整の上、適切に対応すること。

⑤ 観光バス乗降場の運用開始について

- ・事業者決定後、速やかに供用開始に向けた準備を行い、令和8年6月を目途に運用開始を行うこととするが、詳細な開始時期については、福岡市と協議の上で決定するものとする。

3. 私権の制限

事業者は、基本協定に定める権利、許可等の権利および自らが所有する休養施設等の所有権について、第三者に譲渡または転貸することはできない。

また、事業者は、名目の如何に関わらず抵当権その他の権利を設定、又は担保に供することはできない。ただし、事業者が整備した休養施設等の建物について、自己名義のみで所有権の登記を行うことは妨げない。

私権の制限に係る詳細については、添付資料2「基本協定書（案）」第13条のとおり。

4. 第三者による使用等

事業者が所有する休養施設等を第三者に使用させる場合（一時使用の場合は除く）は、

借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約によるものとし、契約内容等について事前に本市の承認を得ること。なお、その他制限については、基本協定書を確認すること。また、事業期間中に第三者が変更する場合にも、事前に本市の承諾を得ること。

5. 委託の禁止

事業者は、本事業の全部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。事業者は、本事業の一部を第三者に委託する場合は、事前に書面をもって福岡市へ申請し、承諾を得なければならない。また、福岡市の許可を得て、本事業の一部を第三者に委託する場合、事業者の責任において、当該委託先に基本協定書の規定を遵守させること。

6. 保証金等

事業者は、公園使用料その他設置管理許可にかかる事業から生じる債務の担保として、建物解体費相当額を福岡市に保証金として預託する。保証金等の納入時期等及び保証金の金額については、添付資料 2「基本協定書（案）」第 23 条のとおり。

また保証金は、基本協定期間中、福岡市が無利息で預かり、事業者による原状回復が完了した後、未払い等の債務があればその弁済に保証金等を充当した残額を返還する。

7. 市への報告事項

(1) 月間報告書の作成・提出

事業者は、本事業の実施状況等について、月間報告書を毎月作成し、翌月 10 営業日以内に、福岡市に報告するものとする。

各報告の内容・書面等の詳細については、事業者と協議の上、決定するが、主に利用者数（件数）、事業収支（売上、経費）、地域貢献の実績、人員の異動に関する状況等について報告を受けることを想定している。

(2) 事業報告書の作成・提出

事業者は、前述の月間報告書をもとに、1 年分（4 月から翌年 3 月まで）を単位として、事業報告書を作成し、毎年度終了後 30 日以内に、福岡市に提出すること。また、同時に事業者の最新の財務諸表を提出すること。

各報告の内容・書面等の詳細については、事業者と協議の上、決定するが、主に利用者数（件数）、事業収支（売上、経費）、借入金の返済状況、地域貢献の実績、人員の異動に関する状況、保険加入状況、利用者アンケート等について報告を受けることを想定している。

(3) 市による事業評価

福岡市は、事業者が管理運営業務を適切に実施し、提供するサービスの水準が本市の

要求水準を満たしているかどうか等について点検（月間報告書等の確認）するとともに、事業者から提出された事業報告書を基に、以下のような視点で、事業評価を実施する。

- ①事業提案、事業計画書及び本事業の趣旨に沿った事業内容が展開されていたか。
- ②基本協定の締結内容に則した事業内容が展開されていたか。
- ③休養施設等及び観光バス乗降場の維持管理の不備により、第三者に危害を加えることがなかったか。
- ④公園施設を破損することがなかったか。
- ⑤公園利用者の利用、騒音、臭気等に十分配慮されていたか。
- ⑥ごみ、資材等の処分、片づけが適切に行われていたか。
- ⑦安定的、継続的に事業を継続できる状況であるか。
- ⑧その他、出来町公園や休養施設等の魅力向上に貢献していたか。

なお、福岡市が必要と認める場合は、事業の状況について、事業者に報告を求める場合がある。福岡市は、報告により、本事業が適切に実施されていないと認める場合は、事業者に対しその改善を指示することができ、事業者はその指示に従うものとする。

また、許可更新時においては、提出された年間の事業報告書の実績を基に、許可期間内における管理運営が適正になされていたかを福岡市が確認する。

8. 設置・管理許可の取り消し及び事業期間終了時の対応

(1) 設置・管理許可等の取り消し

福岡市は都市公園法第 27 条及び福岡市公園条例第 22 条の規定により、休養施設等の設置・管理許可及び観光バス乗降場の管理許可を取り消し、その効力を停止し、若しくはその条件を変更し、原状回復を命ずることができる。

(2) 原状回復

福岡市が設置・管理許可を取り消した場合、又は設置・管理許可の期間終了後更新がなされなかった場合等、休養施設等が営業を終了するときには、速やかに事業者は自己の負担において、事業用地を原状回復、又は福岡市が指示する状態に回復すること。

事業者は、事業期間満了後又は事業者の責に帰すべき事由による使用許可取り消しに伴い退去する場合は、それを理由に損害の補填又は補償を請求することはできない。ただし、都市公園法第 27 条第 2 項の規定による処分により、事業者に損失が生じた場合はこの限りではない。

9. 事業内容の変更等

事業者が、本協定に基づく事業の実施内容をやむを得ず変更する必要がある場合は、事業者は相当の期間を設けて福岡市と協議を行った上で、相当な理由が存すると認めら

れる場合に限って、福岡市の承諾を得て事業の内容を変更することができる。

また、構成員を脱退もしくは追加する場合は、事前に福岡市の承諾を得る必要がある。

10. 事業の中止

事業提案書や基本協定書、設置管理許可又は管理許可の許可条件等に反するなど、本事業の目的から逸脱し、福岡市からの再三の警告等が発せられても改善が見られない場合は、事業を中止させ、許可の取り消しを行う場合がある。

また、事業者は、経営状況の悪化などにより事業の継続が困難と判断される場合には、事業を中止する日の6か月前までに、福岡市に対して書面により申請を行った上で、基本協定の解除及び事業の中止を行うことができる。

11. リスク分担の考え方

本事業の実施における主なリスクについては、原則として基本協定書（案）別紙2のとおりとする。

第3 応募

1. 応募者の資格要件

(1) 基本的要件

応募者は、募集要項等に基づき行う提案について、実施・継続することができる企画力、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) 応募者の構成

応募者の構成は次のとおりとする。

- ① 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する。
- ② 応募者が企業等連合体の場合、構成する企業（以下「構成企業」という。）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する。
- ③ 代表企業は、事業計画書に基づく提案施設整備及び管理・運営の総括、並びに構成企業間の調整の役割を担うものとし、代表企業以外の構成企業は、事業分担計画に基づいた役割を分担するものとする。事業者決定後も、その地位及び役割等は承継されるものとする。また、提案書提出時に全ての構成企業を明らかにすることとする。
- ④ 応募者の代表企業及び構成企業は、他の応募者の代表企業及び構成企業となることはできない。
- ⑤ 応募者の代表企業及び構成企業は、他の応募者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。
 - ・ 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をいう。
 - ・ 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をいう。

2. 応募者の備えるべき応募資格

全ての構成員は、それぞれ以下に掲げる各要件を満たすこと。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。）第167条の4に該当する者でないこと。
- (2) この事業者公募の公示日から最優秀提案者決定の日（最優秀提案者がなかったときは、この事業者公募の終了を宣言した日）までの間に、本市から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ホームページアドレス

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

- (3) この事業者公募の公示日から最優秀提案者決定の日までの間に、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する者でないこと。
- (4) 本社所在地の市町村税、消費税、地方消費税、所得税又は法人税を滞納していない者であること。
- (5) 会社更生法に基づく更生手続開始の申立てがなされている者（更正手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）、民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）、破産法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。
- (6) 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年条例第30号。以下同じ。）第2条第2号に規定する暴力団員ではない事業者、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又は暴力団員と密接な関係を有する事業者ではないこと。
- (7) 本事業において、事業者の責に帰すべき事由により、福岡市との協定解除を行った実績のある者でないこと。

※なお、最優秀提案者に選出された場合であっても協定締結までの間に、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た場合又は福岡市に提出した書類又は電子ファイルに虚偽の記載をし、若しくは重要な事実について記載をしなかったことが判明した場合は、協定締結の相手方としないことがある。

3. 構成員の変更

グループ応募の場合、代表する団体及びグループを構成する団体の変更は原則として認めない。ただし、構成する団体については、業務遂行上支障がないと福岡市が判断した場合、変更を認めることがある。その場合には、福岡市は必要に応じ、応募者に書類の再提出等を求めることがある。

4. 応募に関する留意事項

- ① 本件業務に従事する関係者に対し、本件応募についての接触を禁じる（本要項に定める手続きによるものは除く）。接触の事実が認められた場合、失格になることがある。
- ② 提出された書類の内容を変更することはできない。（ただし、軽微な変更を除

く。)

- ③ 応募書類等に虚偽の記載があった場合は、失格とする。
- ④ 応募書類等は理由の如何を問わず、返却しない。
- ⑤ 応募に関して必要な費用は、応募者の負担とする。
- ⑥ 福岡市が提示する設計図書等の著作権は福岡市及び作成者に帰属し、応募者の提出する書類の著作権はそれぞれの応募者に帰属する。なお、本事業において公表する必要がある場合、その他福岡市が必要と認めるときは、福岡市は提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。
- ⑦ 福岡市が必要と認めるときは、追加書類の提出を求める場合がある。
- ⑧ 福岡市が提供する資料等は、申請にかかわる検討以外の目的で使用若しくは、第三者に開示することを禁じる。
- ⑨ 応募書類等は、福岡市情報公開条例（平成 14 年 3 月 28 日条例第 3 号）第 2 条第 2 号に定める公文書となるため、選定結果にかかわらず情報公開の対象となる場合がある。

第4 応募手続き等

1. 選定のスケジュール

選定のスケジュールは下記を予定している。詳細については各項目に記載する。

項目	時期
募集要項等の公表	令和7年11月28日(金)～12月26日(金)
募集に関する質問の受付	令和7年11月28日(金)～12月11日(木)
募集に関する質問の回答	令和7年12月18日(木)頃
参加表明書類の受付	令和7年12月19日(金) ～令和8年1月8日(木)17時
参加資格審査結果の通知	令和8年1月23日(金)
応募書類の受付	令和8年2月2日(月)～2月13日(金)12時
プレゼンテーション 及びヒアリング	令和8年3月上旬～3月中旬(予定)
優先交渉権者の選定	令和8年3月下旬(予定)
基本協定の締結	令和8年4月下旬(予定)

2. 募集要項等の公表

募集要項等は、福岡市のホームページに掲載する。各自ダウンロードすること。窓口での配布は行わない。

※募集要項等が掲示されているホームページ

<https://www.city.fukuoka.lg.jp/business/keiyaku-kobo/teiankyogi.html>

3. 募集要項等に対する質問・回答

募集要項等について質問がある場合は、「様式1 質問書」を用い、以下の期間内に電子メールで送付すること。電話や来訪等口頭による質問は受け付けない。受け付けた質問については、令和7年12月18日(木)を目途に福岡市ホームページにおいて回答を掲載する。

【メールアドレス】 chiikikanko.EPB@city.fukuoka.lg.jp

【質問受付期間】 令和7年11月28日(金)～12月11日(木)

4. 参加表明書類の提出

応募者は「第3 応募」に記載する資格要件等を満たしていることを証明するために、福岡市から参加資格の有無について審査を受ける必要があるため、下記のとおり参加表明書類を提出すること。

(1) 受付期間・場所

参加表明書類は、提出期間に、下記の提出窓口まで持参すること。なお、郵送、FAX、電子メール等による提出は一切受け付けない。

【提出期間】 令和7年12月19日（金）9時
～令和8年1月8日（木）17時
(提出期間中の土日、祝日、年末年始（12月27日（土）～1月4日（日））を除く午前9時から午後5時までの間のみ受付)

【提出窓口】 福岡市中央区天神1丁目8-1
福岡市経済観光文化局観光コンベンション部
地域観光推進課（福岡市役所14階）
TEL 092-711-4984 FAX 092-733-5901

(2) 提出書類

事業者は以下の書類を提出すること。

なお、各様式に記載する内容の詳細については様式集を参照すること。

【参加表明書類】

- ・様式2-1から2-10を片面印刷し、順番にファイルに綴じ（左側2穴）、正本1部、副本2部提出すること。
- ・様式（書類）単位でインデックスを使用するなど、各様式（書類）の綴じられている場所が明確に分かるようにすること。

名 称	様式	内 容
参加表明及び参加資格審査申請書	様式2-1	押印したもの
誓約書	様式2-2	同上
委任状	様式2-3	構成員（代表企業を除く）の企業のもの、押印したものを提出
グループ協定書（原本）	様式2-4	グループで応募する場合に提出。様式は標準のものであり、記載内容は適宜加除修正を行うこと。
事業者別状況調書	様式2-5	全ての企業のもものを提出
経理状況調書	様式2-6	全ての企業のもものを提出
暴力団対策に関する誓約書	様式2-7	全ての企業のもものを提出

名 称	様式	内 容
役員名簿 ※ ¹	様式 2-8	全ての企業のもものを提出
複数応募の禁止等に関する資本関係調書	様式 2-9	全ての企業のもものを提出
複数応募の禁止等に関する人的関係調書	様式 2-10	全ての企業のもものを提出
会社概要 ※ ²	様式任意	全ての企業のもものを提出
決算報告書	関係法令に定める様式	直近3期分 全ての企業のもものを提出
本店所在地の納税証明書の写し（市町村税、消費税及び地方消費税）	各種証明書	全ての企業のもものを提出
商業登記簿謄本（現在事項証明書）	各種証明書	全ての企業のもものを提出
企業の経営状況等を示す資料 ※ ³		全ての企業のもものを提出

※¹：役員名簿により収集した個人情報については、福岡市の事務事業からの暴力団排除のため福岡県警察への照会確認に使用する。福岡市では、福岡市の事務事業からの暴力団排除に向けて全庁を挙げて取り組んでいる。暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者に対し、本件応募資格から除外する等の措置を行う。

※²：会社概要を含むパンフレット等を当該様式の代わりとすることも可とする。

※³：様式 2-6 の根拠となる企業の経営状況（財務諸表等）を示す資料を提出すること。

（3）参加資格審査結果の通知等

福岡市は、提出された参加表明書類を審査した上で必要があると判断した場合は、当該参加表明書類の修正若しくは再提出、又は追加書類の提出を求めることがある。

参加資格の審査結果は、参加表明書類を提出した者のうち、代表企業に対し、令和8年1月23日（金）に書面により通知する。

なお、参加資格審査結果の通知において、参加資格があると認められた者であっても、福岡市に提出した書類に虚偽の記載がある場合、若しくは重要な事実について記載しなかったことが判明した場合には、当該審査結果を取り消す場合がある。

5. 応募書類の受付

（1）受付期間・場所

応募書類は、提出期間に、下記の提出窓口まで事前に電話連絡の上、持参すること。なお、郵送、FAX、電子メール等による提出は一切受け付けない。また、提出期限後における応募書類の変更及び追加は認めない。

書類に不備又は不足等があった場合は失格となる場合がある。

【提出期間】 令和8年2月2日（月）～2月13日（金）12時
（提出期間中の提出期間中の土日、祝日、年末年始（12月27日（土）～1月4日（日））を除く午前9時から午後5時までの間のみ受付）

【提出窓口】 福岡市中央区天神 1 丁目 8 - 1
 福岡市経済観光文化局観光コンベンション部
 地域観光推進課（福岡市役所 14 階）
 TEL 092-711-4984 FAX 092-733-5901

(2) 提案書類

事業者は以下の書類を提出すること。

なお、各様式に記載する内容の詳細については様式集を参照すること。

【提案提出書類】

- ・様式 3 - 1 を片面印刷し、ファイルには綴じずに、書類を個別に扱えるように、正本 1 部、副本 2 部提出すること。

名 称	様式	内 容
提案書類提出届兼誓約書	様式 3 - 1	押印したもの

【事業提案書】

- ・提出部数は、正本（原本・応募者名記載のもの）1 部、副本（応募者名が記載されていないもの）10 部とする。また、電子データを保存した CD-R 又は DVD-R を 1 枚提出する。
- ・具体的な記載方法は様式集の「事業提案書類作成要領」を参照すること。

名 称	様式	枚数制限	内 容
事業提案書表紙	様式自由	A 3 横 1 枚	
実施方針	様式 4 - 1	A 3 横 1 枚	
施設及び機能に関する事業計画	様式 4 - 2	A 3 横 2 枚以内	
管理運営計画（休養施設等／観光バス乗降場）	様式 4 - 3	A 3 横 2 枚以内	
管理運営計画（公園・地域等）	様式 4 - 4	A 3 横 1 枚	
事業遂行能力及び収支計画等 【Word 形式】	様式 4 - 5	A 3 横 1 枚	計算書類除く 工程表除く
事業遂行能力及び収支計画等 【Excel 形式】	様式 4 - 6	A 3 横各 1 枚	計算書類
配置図（休養施設等）※ ⁴	様式任意	A 3 横 1 枚	・休養施設等の機能 （a～d）の面積を 明示すること
平面図（休養施設等）※ ⁴	同上	A 3 横 1 枚	・使用料の算定のた

名 称	様式	枚数制限	内 容
			め、用途及び面積を明示すること
立面図（休養施設等）	同上	A 3 横 1 枚	
断面図（休養施設等）	同上	A 3 横 2 枚以内	
平面図（トイレ）	同上	A 3 横 1 枚	<ul style="list-style-type: none"> ・設置器具等仕様を注記すること ・負担金額算定のため、整備金額、面積を明示すること
平面図（観光振興に資するスペース）	同上	A 3 横 1 枚	<ul style="list-style-type: none"> ・負担金額算定のため、整備金額、面積を明示すること
パース図※4	同上	A 3 横 2 枚以内	<p>以下のパースを作成すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・承天寺通りから、休養施設等と博多千年門を望むアイレベルパース（必須） ・トイレ内観イメージ（必須） ・観光振興に資するスペースの内観イメージ（必須） ・その他、鳥瞰パースや夜間景観イメージなど、事業提案の内容の説明に必要なもの（任意）
工程表	同上	A 3 横 1 枚	

※4：観光広場へ可動式のテーブル、イス等を設置する場合には、図面へ仕様等を明示すること。

(3) 提案書類の取扱い

① 著作権

提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、福岡市情報公開条例（平成14年条例第3号、以下に同じ。）第7条の規定に基づき、応募内容を公表する場合、その他福岡市が必要と認める場合は、福岡市は応募者との協議の上で、提案書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

② 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利となっている工事材料、施工方法、維持管理方法及び運営管理方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募者が負担する。

(4) 応募の中止等

天変地異等やむを得ない理由により、応募の執行ができないときには、これを延期し、又は中止する場合がある。

また応募者の連合の疑い、不正不穏行動等により応募を公正に執行できないと認められるときには、応募の執行を延期し、又は中止する場合がある。

(5) 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とし、無効の応募を行った者を事業者とした場合は、事業者決定を取り消すものとする。

- ① 参加資格のない者が応募したもの
- ② 応募書類に虚偽の記載があるもの
- ③ 応募書類が所定の日時までには到着しないもの
- ④ 一つの応募に同一の事業者から二通以上の応募書類が提出されたもの
- ⑤ 応募書類に必要な記名押印がないもの
- ⑥ 金額その他主要事項の記載が不明確なもの
- ⑦ 応募者が明らかに協定して応募し、その他応募に際し不正の行為があったと認められるもの
- ⑧ その他応募に関する条件に違反したもの

(6) 応募の辞退

参加表明を行った者で、応募を辞退する場合は、提案書類の受付締切日の前日までに、「様式5-1 参加辞退届」を福岡市に持参すること。

(7) 応募書類の取扱い

応募書類は理由の如何を問わず返却しない。

第5 選定プロセス

1. 選定方法

出来町公園休養施設等設置・管理運営事業 事業者提案評価委員会（以下、「評価委員会」という。）において、提出された応募書類、プレゼンテーション及びヒアリングの結果を踏まえ、各者の提案内容を審査・採点評価する。評価委員会では、「2. 評価の視点」に基づき、各委員が採点した結果を基に協議を行い、優先交渉権者1者と次点候補者1者を選定する。事業者候補者は、評価委員会の評価を踏まえて、福岡市が決定する。

応募者が1者であっても、本募集は成立するものとする。ただし、審査の結果、最低基準点以上（80点以上）の点数を得られなかった場合は、優先交渉権者として選定しない。また、資格等がないと認められた応募者には、その旨及びその理由を書面により通知し、その者が提出した提案書は審査しない。

プレゼンテーション及びヒアリングの時期については、令和8年3月上旬～3月中旬を予定しており、詳細は応募者に郵送等にて通知する。

評価委員会委員は、都市景観や造園計画、観光に関する学識者や有識者、公認会計士の計5名で構成されており、委員名簿は優先交渉権者選定後に公表する。なお、公募開始から優先交渉権者の選定までの間に、評価委員に接触を試みた場合は失格とし、参加資格を失うものとする。

2. 評価の視点

評価は以下の視点に基づき行う。

項目		視点	配点
実施方針		■事業の趣旨に対する理解が適切か	20
施設に関する ハード・ソフト事業計画		■配置や動線等、公園と一体感のある提案となっているか	25
		■博多旧市街エリアの入口として休養施設等を活用し、エリアのにぎわい、回遊性向上が期待される提案となっているか	25
		■休養施設等の機能が魅力的で集客や伝統文化の継承が期待される提案となっているか	25
		■承天寺通り沿道における歴史を感じられる風格のあるまちなみ形成を先導する外観の提案となっているか	25
管理計画	休養施設等	■管理・運営体制は適切であるか	15
	観光バス乗降場	■管理・運営体制は適切であるか	15
	公園	■公園の管理等に係る連携・貢献があるか	10
	地域	■地域への貢献があるか	10
事業遂行能力 収支計画等		■業務遂行のための体制、公園使用料など収支計画は適切であるか	20
総合評価		■印象点やコンプライアンスなど、上記項目では評価出来ない事項への評価	10
合計			200

3. 結果の公表

優先交渉権者については、令和8年3月下旬に決定する予定である。審査結果は応募者（企業等連合体の場合は代表企業）に書面により通知するが、審査結果や内容に関する問い合わせや異議等には一切は応じないものとする。

なお、決定した優先交渉権者及び次点候補者、決定した理由、応募者、パースやイメージ図など、福岡市ホームページなどにおいて公表する予定である。

第6 その他

1. 提案の内容修正

優先交渉権者が提案した内容は、これを確約するものではなく、法令の改正や地域住民との協議などにより、必要に応じて修正等を求めることがある。

2. 基本協定の締結等

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者と福岡市は、提案した事業提案に基づき、福岡市と協議の上、本事業を実施するための細目や役割分担等について、基本的事項を定めた協定を審査結果通知後速やかに、締結する。

基本協定書（案）は、添付資料2に示す内容を予定している。

(2) 基本協定の解除

この協定や募集要項、関係法令、その他福岡市からの指示に従わない場合は、協定を解除する場合がある。

問い合わせ先

福岡市中央区天神1丁目8-1（福岡市役所14階）

福岡市 経済観光文化局観光コンベンション部地域観光推進課

TEL 092-711-4984

FAX 092-733-5901

E-mail : chiikikanko.EPB@city.fukuoka.lg.jp