

## 新浜 11、12 号上屋跡地の開発事業予定者の決定について

新浜 11、12 号上屋跡地の開発について、本市は、新浜 11、12 号上屋跡地にぎ  
わい創出事業事業者検討会（以下、「検討会」という）の評価結果をもとに、次  
のとおり事業予定者を決定する。

### 1 跡地の概要

- ・所 在 地：北九州市門司区東港町 9 0 番の 4 ほか
- ・敷 地 面 積：4,446.15 m<sup>2</sup>
- ・土地利用規制：臨港地区（商港区）  
商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）  
景観重点整備地区、関門景観形成地域、準防火地域



## 2 経過

- 平成29年11月 7日 第1回事業者検討会  
・評価方法、選定基準について
- 12月 1日 募集要項配布開始
- 平成30年 1月10日 募集要項に関する説明会（6社参加）  
2月23日 応募申込書類締切（1社応募）  
3月30日 提案書類締切（1社応募）  
4月19日 第2回事業者検討会  
・事業者ヒアリング  
・審査、評価（提案内容、貸借希望価格）  
・最優秀事業者の選定

## 3 事業予定者

(1) 事業者名 株式会社 エストラスト

### (2) 事業計画

温浴施設を軸とする多彩な機能でエリアに健康的な魅力を付加し、回遊性と滞在性を高める集客交流と地域文化の発信拠点

地上2階建、延床面積：5,635㎡

#### <基本方針>

- ・店舗エリア：健康的で多彩なレストラン（地産地消、ジビエ料理等）  
地域の食文化（地酒、焼きカレー、地元農家のマルシェ等）
- ・温浴エリア：大浴場、露天風呂、家族湯等
- ・駐車場エリア：157台

※開発提案の概要は<別紙1>のとおり

(3) 事業費 約11億円

(4) 貸借希望価格 年額400万円 【参考】最低貸借価格379.9万円

#### 4 検討会の評価

(1) 検討会の委員名簿 <別紙2>のとおり

(2) 総合評価結果 … 詳細は<別紙3>のとおり

80.67点/100点 (提案内容 60.67点+価格評価 20.00点)

(3) 評価内容

- ・門司港レトロ地区にない新たな温浴施設は、観光客の滞在性を高めるためには、有効な提案である。
- ・施設計画は、2層に抑えられており、全体的にバランスが取れている提案である。
- ・提案企業の支払い能力に問題はなく、財政基盤は安定している。

(4) その他意見

- ・テナント誘致には、周辺施設と差別化し、特色を出していただきたい。
- ・海からの景観や夜間景観についても配慮し、景観アドバイザー会議等の意見を聞いていただきたい。
- ・施設は上質なものとなるよう、クオリティをあげていただきたい。

#### 5 本市の選定理由

- 事業者の財政基盤は安定しており、魅力ある海辺空間の創出により、来訪者などの増加が期待できる。
- 本市の観光拠点である門司港レトロ地区の新たなランドマーク的存在となり、地域のイメージアップや周辺施設、地元への波及効果が期待できる。
- 関門海峡等の景観を楽しみながら、飲食や温浴できる誰もが憩える休憩の場を提供することにより、来訪者の滞在時間の長時間化が期待できる。
- 展望テラスやデッキ、情報発信スペースなどのオープンスペースを配置することにより、関門景観を望む展望機能や情報発信機能を果たし、港湾に資する施設となっている。

#### 6 今後のスケジュール (案)

- |          |                       |
|----------|-----------------------|
| 平成30年5月～ | 事業者と協議、事業用定期借地権設定契約締結 |
| 平成31年    | 着工 (契約締結後1年以内)        |
| 平成32年    | 竣工、オープン (契約締結後2年以内)   |

## 新浜 11、12 号上屋跡地開発提案の概要

### 提案事業者

(株)エストラスト

### 開発趣旨

温浴施設を軸とする多彩な機能でエリアに健康的な魅力を付加し、回遊性と滞在性を高める集客交流と地域文化の発信拠点を提案。

「癒し・健康・交流」という3つの提供価値を軸に、「温浴・グルメ・ショッピング・健康・観光・憩い」の多彩な6つの機能を事業として展開する。

### 建築計画

- ・敷地面積：4,446.15 m<sup>2</sup>
- ・建築面積：3,330 m<sup>2</sup>
- ・延床面積：5,635 m<sup>2</sup>
- ・階数：2階
- ・高さ：14.05m

### 事業費

- ・総事業費：約11億円

### 施設計画

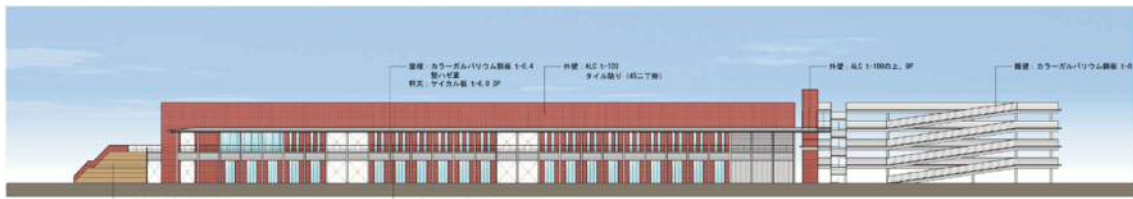
- ・店舗エリア：1,454 m<sup>2</sup>
- ・温浴エリア：1,596 m<sup>2</sup>
- ・駐車場エリア：駐車台数157台（自走式立体駐車場）



# 立面図



西立面図



東立面図

# イメージ図



検討会の委員名簿

(敬称略・五十音順)

氏 名	所 属 ・ 役 職	備 考
赤川 貴雄	北九州市立大学国際環境工学部 教授	副委員長
川邊 玲子	公認会計士	
金 成子	(株)アヴァンティ 常務取締役 北九州支社長	
城水 悦子	門司港まちなみづくり協議会 事務局長	
高橋 泰雄	門司港レトロ倶楽部 会長	
中尾 成邦	(一財)港湾空港総合技術センター 理事長	委員長

総合評価結果

平成30年4月19日(木)

評価項目	主な審査内容	配点	株式会社 エストラスト
開発理念 基本方針	○ 開発事業の趣旨や上位計画等に適合する理念や基本方針	10	7.67
財政基盤 経験・実績	○ 開発を確実に実行できる財政基盤 ○ 開発に係る同種・類似の開発経験や実績	10	7.00
施設計画	○ 施設全体の計画及び用途構成 ○ ゾーニングや車両及び歩行者動線計画 ○ 良質な景観デザイン ○ ユニバーサルデザイン、バリアフリー等への配慮	10	7.67
事業実現性	○ 土地活用事業スキーム（事業実施の確実性など） ○ 事業スケジュール（事業計画・工程計画）	10	7.67
事業継続性	○ 概算事業費、資金調達計画、管理・運営事業費を考慮した事業収支計画 ○ 管理運営形態、維持修繕計画を考慮した管理運営計画	10	7.33
期待する 効果	○ 魅力ある海辺空間の創出による来訪者などの増加、雇用創出 ○ 門司港レトロ所施設との連携及び回遊性の向上 ○ 門司港地域活性化への貢献 ○ 来訪者に親しまれる関門景観の形成	20	15.33
総合的 な評価	○ 提案の企画力、独自性、事業実施に向けた熱意や意欲	10	8.00
<b>提案内容評価点</b>		80	60.67
価格評価	最低賃借料 ¥3,799,000 配点（賃借希望価格 / 最高賃借希望価格）× 20点	20	20
<b>賃借希望価格評価点</b>		20	20.00
<b>総合評価点</b>		100	80.67