

北九州港響灘東地区響灘南緑地魅力向上事業
事業者募集要項

令和7年10月

(目次)

1	事業の概要.....	1
(1)	背景.....	1
(2)	目的.....	1
(3)	事業区域.....	1
(4)	事業スキーム.....	3
(5)	事業コンセプト（基本方針）.....	3
(6)	提案の条件.....	4
(7)	貸付条件.....	5
(8)	その他留意事項.....	6
(9)	禁止事項等.....	8
2	応募に関する事項.....	9
(1)	応募者の構成.....	9
(2)	参加資格要件.....	9
(3)	応募スケジュール.....	10
(4)	提出書類.....	11
(5)	応募に関する留意事項.....	11
3	審査方法及び審査基準.....	12
(1)	審査スケジュール.....	12
(2)	審査基準.....	13
4	計画策定・契約.....	14
(1)	計画策定・契約スケジュール.....	14
(2)	計画策定・認定.....	14
(3)	契約締結.....	15
(4)	契約に関する留意事項.....	15
5	問い合わせ先.....	16
6	別添資料・応募様式.....	16

1 事業の概要

(1) 背景

北九州港は、本州と九州の結節点に位置し、瀬戸内海（周防灘）や関門海峡、そして日本海（響灘）に面し、北九州市内だけではなく、西日本地域の産業・経済を支える国際拠点港湾である。

その歴史は古く、明治時代中期から門司港・小倉港・洞海港の3港が、各々の特色を活かして発展し、昭和39年（1964年）に3港が統合され、「北九州港」が誕生した。それ以降、社会経済情勢の変化や求められるニーズに対応するため、港湾計画を改訂し、計画的な整備や一体的な管理運営など、国際競争力のある港づくりに努めてきた。

響灘東地区は、鉄鋼関連企業、エネルギー関連企業、リサイクル関連企業など、多様な業種の工場が立地する重要な臨海工業団地である。北九州港長期構想及び北九州港港湾計画においては、物流・産業ゾーンとして位置付けられており、現在も響灘臨海工業団地内の分譲地において、さらなる企業立地の促進に取り組んでいる。

しかし、その一方で、同地区で働く人々や企業からは、食事ができる場所が不足しているとの声が寄せられており、新たな飲食施設の設置が求められている。

(2) 目的

このような状況を踏まえ、響灘東地区における飲食サービス不足の解消、ひいては同地区の労働環境改善や魅力向上を図るため、同地区内に位置する響灘南緑地の一部を長期貸付し、新たな飲食施設の設置を推進するものとする。

(3) 事業区域

本事業の事業区域は以下の通りである。

詳細については、別紙1「物件調書」及び別紙2「各種図面」を参照すること。

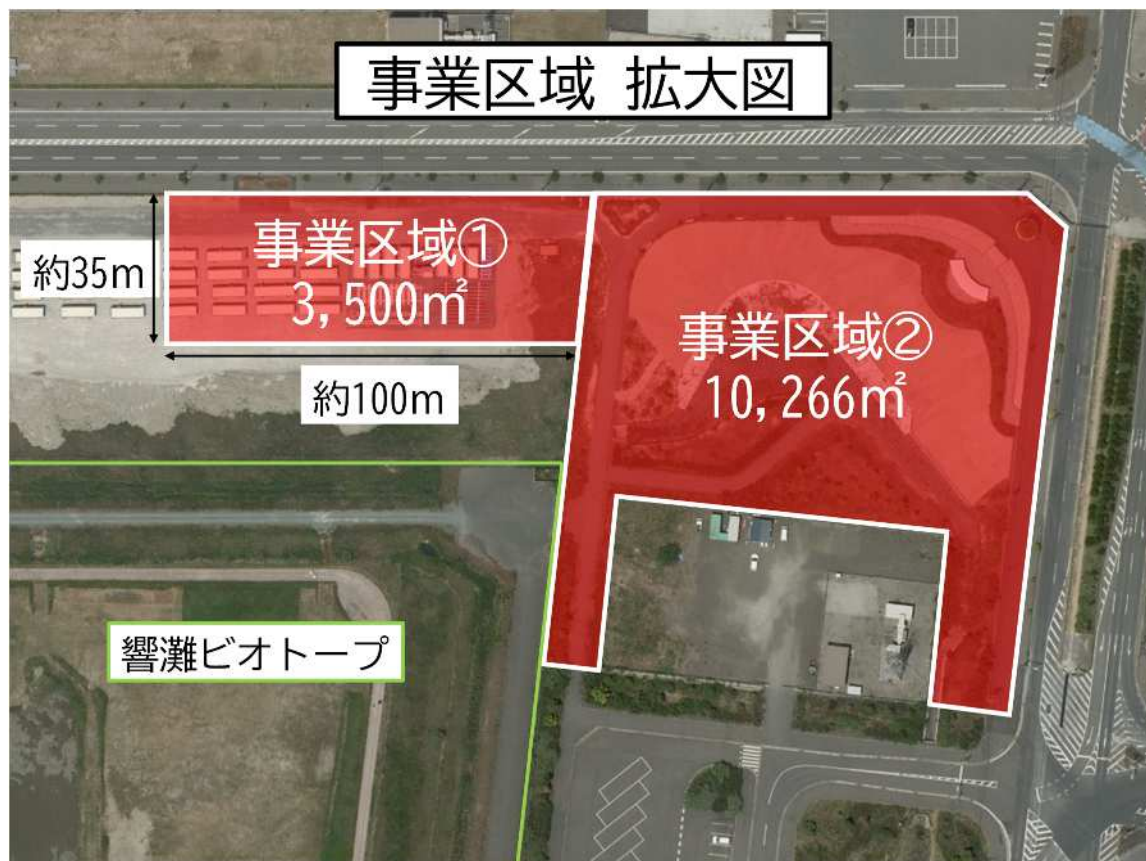
① 事業区域の概要

所在地		【事業区域①】若松区響町2丁目11の一部 【事業区域②】若松区響町1丁目122-5
事業対象面積		【事業区域①】約 3,500㎡（収益可能区域） 【事業区域②】約10,266㎡（維持管理区域）
財産区分		行政財産
制限 法令等に基づく	都市計画区域	市街化区域
	用途地域	工業専用地域
	建ぺい率/容積率	60% / 200%
	港湾計画上の土地利用区分	【事業区域①】緑地（未整備） 【事業区域②】緑地（既設）
	臨港地区の分区	工業港区

② 事業区域 位置図



③ 事業区域 拡大図 (平面図は現在作成中)



(4) 事業スキーム

本事業は、行政財産である港湾緑地の長期貸付を可能とする港湾環境整備計画制度（通称：みなと緑地PPP、港湾法第51条）を活用する。

北九州市と公募により選定された民間事業者（以下、事業者）は、事業区域を対象とした事業用定期借地権設定契約（借地借家法第23条第2項に定める定期借地権）を締結する。

事業者は、事業区域において、収益施設の整備及び運営を行うとともに、その収益の一部を還元し、港湾緑地の維持管理等を行うものとする。

【みなと緑地PPP活用イメージ】

■みなと緑地PPPとは

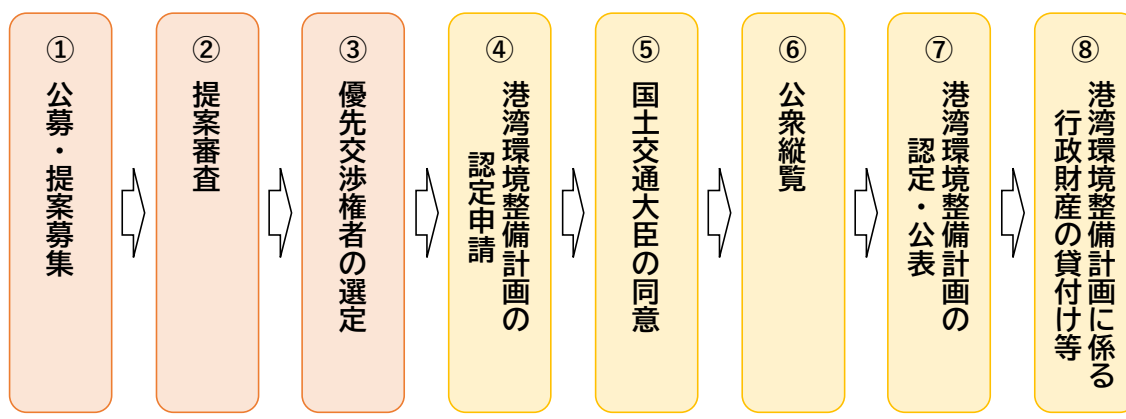
港湾緑地等において、収益施設（カフェ等）の整備と当該施設から得られる収益を還元して緑地の維持管理等を行う民間事業者に対し、緑地等の行政財産の貸付を可能とする認定制度のこと。



出典：民間事業者による賑わい創出に資する
公共還元型の港湾緑地等の施設整備
（国土交通省港湾局産業港湾課）



【手続きに関するイメージ】



(5) 事業コンセプト（基本方針）

本事業は、北九州港響灘東地区に位置する響灘南緑地の活用を通じて、以下の基本方針に基づき、事業者の皆様による優れたノウハウとアイデアに富んだ事業提案を求める。

○労働環境の向上と持続可能な収益事業の実現

- ・響灘東地区の労働環境改善や魅力向上に資する収益施設（飲食施設）を設置し、その持続可能な運営を目指すこと

○緑地の維持管理と公共還元

- ・設置する収益施設から得られる収益の一部を還元し、港湾緑地の維持管理を行い、良好な緑地環境を確保すること。

○環境との共生と地域貢献

- ・響灘ビオトープとの連携と環境との調和に最大限配慮した施設の整備・運営を行い、相互の利用促進を図ること。
- ・地元の食材やリサイクル資材など地域資源を活用し、地域社会に貢献すること。

(6) 提案の条件

本事業への提案にあたり、以下の条件を遵守すること。

① 【事業区域①】（収益可能区域）

- ・区域内で労働者や市民等が利用できる収益施設（飲食施設）を提案すること。
- ・収益施設に加え、来訪者が利用できるトラックプールや休憩スペース（ベンチや公衆トイレ）等の公共的施設の提案も可能である。
- ・必ずしも全体を活用する必要はない。
- ・収益施設は、北九州市臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例に適合するものとする。
- ・区域内で複数の収益施設を提案する場合は、飲食施設を主要な施設として提案すること。
- ・収益施設及びその運営方法は、響灘ビオトープの環境との調和に最大限配慮した提案とする。
- ・事業者は、事業期間満了時まで、収益施設を自らの責任と費用負担により解体・撤去し、更地にして市へ返還すること。

② 【事業区域②】（維持管理区域）

- ・収益施設から得られる収益の一部を還元し、清掃や除草などの維持管理を行うこと。
- ・別紙3「緑地維持管理に関する要求水準書」（以下、「要求水準書」という。）を参考に、維持管理体制、方法、頻度等の提案をすること。
- ・既存のパーゴラやベンチ等の施設の移設及び撤去は原則不可とする。

③ 共通（事業区域①及び②）

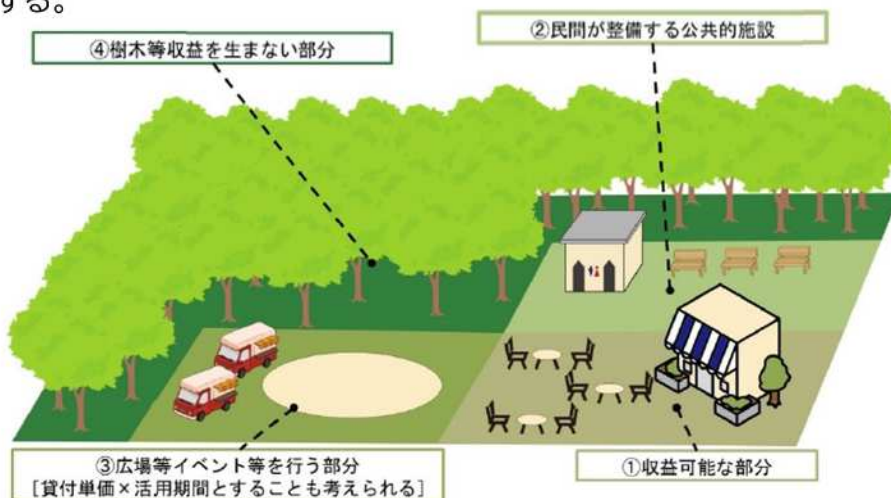
- ・響灘ビオトープとの連携により、相互の利用促進等について提案すること。
- ・地元の食材やリサイクル資材など、地域資源を活用した地域貢献活動の提案をすること。
- ・緑地等（収益施設の設置に係る土地を除く）を活用した賑わい創出事業（ソフト事業）の提案も可能である。

(7) 貸付条件

財産区分	行政財産
契約形態	事業用定期借地権
権利関係	借地権は賃借権とする。 第三者への賃借権の譲渡及び担保権設定は不可とする。
借地期間	借地期間は、10年以上30年未満の範囲内で事業者の提案による ※借地期間は、収益施設の解体・撤去等の原状回復期間を含む。
借地料	借地料は、事業者が提案する収益施設の設置に係る土地の面積※に、事業者が提案する平米単価を乗じて算出した金額を提案すること。 なお、平米単価は以下に示す「平米単価の最低額（円／㎡・年）」以上の金額とすること。 提案する平米単価が平米単価の最低額未満の場合、応募は無効となる。 平米単価の最低額＝348（円／㎡・年） ※収益施設の設置に係る土地の面積には、収益施設の建築物の範囲以外に有料の屋外施設やオープンテラス、収益施設利用客用の駐車場又は通路、外構等、収益施設の維持管理・運営に必要な屋外部分の面積も含まれる。 収益施設の利用客以外が利用可能なトラックプールや休憩スペース（ベンチや公衆トイレ）等の公共的施設の範囲は含まない。
借地料の支払い方法	借地料の支払いは本市が指定する方法により支払うこととする。
賃料の改定	契約期間中であっても、公租公課、物価又は地価その他の経済情勢の変動等により、本件土地の賃料が不相当と認められるに至ったときは、変更契約によって賃料を改定することがある。

【借地料の考え方】

- ・借地面積の用途は以下の4パターンに分けられ、借地料が発生するのは①のみとする。
- ・③については、イベント実施時に市が指定する貸付単価に活用期間を乗じて算出するものとする。



出典：みなと緑地 PPP ガイドライン（案）（国土交通省港湾局産業港湾課）

(8) その他留意事項

① リスク分担

本事業の実施における主なリスクについては、以下の負担区分とする。事業者の提案に基づいて実施する内容については、事業者が責任を持って遂行し、事業に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。

なお、詳細なリスク分担は、別途締結する基本協定書及び事業用定期借地権設定契約書の各条項の記載を優先する。

また、本募集要項、基本協定書及び事業用定期借地権設定契約書に明記されていない事項については、双方の協議により定めるものとする。

リスク項目		リスクの内容	リスク負担者	
			市	事業者
共通	公募書類	公募書類の誤り、市の事由による内容の変更に関するもの	○	
	応募費用	応募費用及び応募書類等に関するもの		○
	許認可取得	事業者が実施する整備・維持管理運営を行うための許認可等の取得に起因するもの		○
	法令変更	事業者が実施する整備・維持管理運営に影響のある法令（税制を含む）等の変更に起因するもの	協議事項	
	物価変動	優先交渉権者決定後のインフレ、デフレ		○
	金利変動	優先交渉権者決定後の金利変動		○
	資金調達	事業者が調達する資金		○
	不可抗力	自然災害や公衆衛生上の事態等による業務の変更、中止、延期及び臨時休業		○
	事業の中止・延期	市の事由による中止・延期	○	
		上記以外の事由による中止・延期		○
	契約締結の中止	市及び事業者のいずれにも責めにできない事由により生じる損害	○	○
	第三者賠償	市の事由で第三者に損害を与えた場合	○	
		上記以外の事由で第三者に損害を与えた場合		○
	周辺への影響	提案施設の整備・維持管理・運営に起因する周辺への影響（電波障害、有害物質の排出、漏洩、風害、騒音、振動、大気汚染、悪臭への対応とそれらに起因する損害及び増加費用）		○

整備 段階	設計変更		市の条件提示・指示の不備等、市の事由による変更起因する損害及び増加費用	○	
			事業者の不備や判断等、事業者の事由による変更起因する損害及び増加費用		○
	工事の遅延、 供用開始の 遅延		市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
			上記以外の事由によるもの		○
	工事費の変動		市の事由による工事費の変動	○	
			上記以外の事由による工事費の変動		○
維持 管理 ・ 運営 段階	施設競合		施設競合等による利用者減、収入減に関するもの		○
	需要変動		当初の需要見込みと実施結果との差異に関するもの		○
	維持管理費・ 運営費の増大		市の事由による事業内容や用途、サービス等の変更起因する維持管理費・運営費の増大	○	
			上記以外の事由による維持管理費・運営費の増大		○
	施設 損傷	収益 施設	通常利用による提案施設、備品等の損傷		○
			管理上の瑕疵等、事業者の責めによるもの		○
			第三者の責めによるもの		○
		緑地 等	通常利用による提案施設、備品等の損傷		○
			管理上の瑕疵等、事業者の責めによるもの		○
			第三者の責めによるもの	○	○
	運営リスク		提案施設、機器等の不備又は維持管理上の瑕疵及び火災等の事故による臨時休業等に伴う運営リスク		○
事業 終了時	原状回復		原状回復に要するコスト（期日までに返還されないことにより市が受けた損害額を含む。）		○

② 年間管理・運営計画等の提出

事業者は、事業を実施するにあたり、年度当初に管理・運営計画書を作成し、事前に本市へ提出すること。

また、管理・運営計画書の内容を変更する場合は、本市と協議し、本市の承認を得るものとする。

③ 事業報告及び実施調査

事業者は、施設等の運営状況等について、年度終了後に事業報告書を作成し、本市へ提出すること。なお、緑地維持管理報告については、毎月提出すること。

また、運営状況等について、本市は事業者とヒアリングを実施することがあり、市が実施調査を行う場合は、事業者は協力しなければならない。

④ 事業内容等の変更

事業実施後、事業者が提出した港湾環境整備計画に基づく事業の実施内容の変更は、原則、認めない。ただし、やむを得ず変更する必要がある場合、又は、より質の高い事業とするため再投資の有利性から変更することを希望する場合は、事業者は本市と協議を行った上で、本市の承認を得て事業の内容を変更することができる。

⑤ 契約の解除

本市が公用又は公共用に供するため本緑地を必要とするときは、契約期間中であっても本契約を解除することがある。

また、本市は契約期間中であっても、賃料の納付遅延や契約条項違反等、事業者の責任により本契約を解除することがある。

(9) 禁止事項等

本事業の実施において、以下の行為及び用途を禁止する。

- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する事業の用に供すること。
- ・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2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途に使用すること。
- ・政治的又は宗教的用途に使用すること。
- ・地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供すること。
- ・悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に使用すること。
- ・その他、関係法令により禁止されている使用を行うこと。

2 応募に関する事項

(1) 応募者の構成

- ア 応募者は、提案施設を整備及び維持管理・運営することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力、運営能力等を有する単独の法人、又は、複数の法人により構成される連合体（以下、「連合体」という。）とする。
- イ 応募書類提出以降の連合体の構成員の変更及び追加は、原則認めない。
- ウ 連合体で応募する場合は、構成員の中から、応募手続きを行う代表法人を定め、応募書類提出時にその旨を明らかにするものとする。連合体の代表法人は、契約協議等、市との調整・協議等における窓口役を担うほか、本事業における構成員の債務全てについて連帯して責任を負うものとする。
- エ 連合体の代表者は法人格を有する者とし、全構成員が参加資格要件を満たす必要がある。
- オ 連合体の代表法人又は構成員は、他の応募者になることはできない。
- カ 優先交渉権者となった場合、連合体が、本事業を遂行するために会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、市と構成員が個別に事業用定期借地権の設定に関する契約を締結する代わりに、当該SPCを市と事業用定期借地権の設定に関する契約を締結する主体とすることが可能である。
- キ SPCを設立する場合は、以下の要件を全て満たさなければならない。
 - ・ 連合体の構成法人のうち代表法人は必ずSPCに出資すること。
 - ・ 代表法人は、SPCの出資者のうち最大の出資を行うこと。
 - ・ SPCに出資を行う構成員は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、市の事前の書面による承認がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行わないこと。
 - ・ 事業用定期借地権の設定に関する契約の締結までに設立すること。

(2) 参加資格要件

応募者は、以下の全ての事項に該当してはならない。

連合体で応募する場合は、全構成員が下記の全てに該当してはならない。

また、応募後も以下の事由が判明した場合は失格とする。

- ア 他の応募者の構成員として重複している者
- イ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
- ウ 法人税、消費税、地方消費税及び市税を滞納している者
- エ 本市から指名停止措置を受けている者
- オ 本市と現在係争中にある者
- カ 以下の申立てがなされている者
 - ・ 破産法第18条又は第19条の規定による破産手続開始の申立て
 - ・ 会社更生法第17条に基づく更生手続開始の申立て

- ・ 民事再生法第21条の規定による再生手続の申立て
- キ 手形交換所による取引停止処分を受けている者
- ク 北九州市暴力団排除条例に定める暴力団又は暴力団員、若しくは暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団と関係のある企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団、その他これらに準ずる者（以下「反社会的勢力」という。）及び反社会的勢力と密接な関係を有する者
- ケ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律の適用を受ける団体又はこの団体に属している者及びこれらの者と取引のある者
- コ 優先交渉権者の選定に関して、自己の有利になる目的のため、検討会の委員・事務局への接触等の働きかけを行った者
- サ 他の応募団体の応募を妨害した者
- シ 応募に関して、不正な行為が明らかになった者
- ス アからシに該当する者の依頼を受けて、応募しようとする者

(3) 応募スケジュール

募集要項等の公表から応募書類及び提案書提出までのスケジュールは、以下のとおりである。

内容	日程
① 募集要項等の公表	令和7年10月7日～
② 質問受付及び対応 事業説明会の実施（希望者のみ）	令和7年10月7日～ 令和7年11月14日
③ 応募書類及び提案書類の受付	令和7年11月17日～ 令和8年1月5日
④ 事業者検討会の開催	令和8年1月上旬予定
⑤ 優先交渉権者の選定	令和8年1月中旬予定
⑥ （港湾環境整備計画）認定申請	令和8年1月下旬予定
⑦ （港湾環境整備計画）国土交通大臣の同意	令和8年2月下旬予定
⑧ （港湾環境整備計画）公衆縦覧	令和8年3月上旬予定
⑨ （港湾環境整備計画）認定、公表	令和8年3月下旬予定
⑩ 事業用定期借地権の設定に関する契約の締結	令和8年春 予定

【留意事項】

② 質問受付及び対応

- ・ 受付期間は以下のとおりとする。
令和7年10月7日（火）～令和7年10月31日（金）17時まで（必着）
- ・ 本件に関して不明な事項がある場合は、「質問書」（様式1）により、電子メールにて提出すること。
- ・ 提出先は、「5 問い合わせ先」を参照すること。

- ・所定の様式を用いない質問、電話・FAX、来訪等による質問は受け付けない。
- ・質問内容は、本募集要項記載事項に関する事項及び本件に関して必要な事項に限定するものとし、意見や要望、本事業に関係のない事項等に対しては回答しない。
- ・質問への回答は、事業者名等を除き、質問内容と共に本市ホームページで随時公表する。
- ・事業説明を希望する場合も「質問書」（様式１）により、電子メールにて、「５ 問い合わせ先」に提出すること。

③ 応募書類及び提案書類の受付

- ・受付期間は以下のとおりとする。
令和７年１１月１７日（月）～令和８年１月５日（月）１７時まで（必着）
- ・提出方法は持参又は郵送とする。
- ・持参による提出の場合は、開庁日（平日）の９時～１２時及び１３時～１７時までとする。
- ・郵送による提出の場合は、配達事情等を考慮し、余裕をもって送付すること。
- ・提出部数は、「提出書類一覧表（チェック表）」（様式２）のとおりとし、提出した書類のデータ一式をCD-Rに保存して提出すること。データのファイル形式はPDF形式とする。
- ・書類等の著作権は応募者に帰属する。ただし、本市が必要とする場合は、応募者に通知することにより、その一部又は全部を無償で使用及び公表できるものとする。

(4) 提出書類

「提出書類一覧表（チェック表）」（様式２）をご確認すること。

(5) 応募に関する留意事項

- ・提出された全ての書類は返却しない。
- ・提出後の応募書類の差し替え及び追加等は、原則認めない。ただし、審査等を行うにあたり、市が必要と認める場合は、追加資料を求めることがある。
- ・本事業への応募は、１応募者につき１提案とする。
- ・応募書類等の著作権は応募者に帰属する。ただし、審査結果に関する公表等、必要な場合は、計画提案書類等について、本市が必要と認めるときには、無償で本市が使用できるものとする。
- ・なお、優先交渉権者が本市へ提出した、事業提案内容が分かるイラスト及びパース等については、港湾環境整備計画の認定の公表時、及び本市ホームページでの募集結果公表時に使用する。
- ・応募書類等の作成及び提出に係る費用等は、全て応募者の負担とする。

3 審査方法及び審査基準

(1) 審査スケジュール

事業者検討会の開催から優先交渉権者の選定までのスケジュールは、以下のとおりである。

内容	日程
① 募集要項等の公表	令和7年10月7日～
② 質問受付及び対応 事業説明会の実施（希望者のみ）	令和7年10月7日～ 令和7年11月14日
③ 応募書類及び提案書類の受付	令和7年11月17日～ 令和8年1月5日
④ 事業者検討会の開催	令和8年1月上旬予定
⑤ 優先交渉権者の選定	令和8年1月中旬予定
⑥ （港湾環境整備計画）認定申請	令和8年1月下旬予定
⑦ （港湾環境整備計画）国土交通大臣の同意	令和8年2月下旬予定
⑧ （港湾環境整備計画）公衆縦覧	令和8年3月上旬予定
⑨ （港湾環境整備計画）認定、公表	令和8年3月下旬予定
⑩ 事業用定期借地権の設定に関する契約の締結	令和8年春 予定

【留意事項】

④ 事業者検討会の開催

- ・「3 (2) 審査基準」に定める基準に基づき、北九州港響灘東地区響灘南緑地魅力向上事業事業者検討会（以下「検討会」という。）による審査を行う。
- ・検討会は、令和8年1月上旬の開催を予定する。開催日時等の詳細は応募者に別途通知する。
- ・応募者は、検討会において提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。なお、1応募者あたり30分程度（プレゼンテーション15分以内、ヒアリング15分程度）を予定する。
- ・事業者ヒアリングは、提出された書類のみで行う。当日、追加資料を用いた説明などは認めない。なお、ヒアリング時、提出された書類に基づいて、内容の説明を行うこと。その際、建築設計担当者が同席することを認める。
- ・検討会へ参加する応募者が1者であっても審査を行う。

⑤ 優先交渉権者の選定

- ・検討会の結果を基に、最優秀提案者及び次点者を市長が選定する。また、最優秀提案者を優先交渉権者として選定する。
- ・検討会の結果は、各応募者に通知する。なお、結果に対する質問や異議には応じない。
- ・失格となった応募者には、その旨を通知する。

- ・優先交渉権者名及び点数、提案内容の概要等は、本市ホームページにおいて公表する。なお、優先交渉権者以外は、匿名とした上で、点数及び提案概要を公表する。

(2) 審査基準

審査基準は以下のとおりとする。

なお、借地料を除く評価点が6割未満（48点未満）の提案は失格とする。

評価項目	主な審査内容	配点
【事業計画】		45点
開発理念・基本方針	・本公募の目的を理解し、理念と基本方針、事業者の姿勢・熱意、関係者への配慮が示されているか。	10点
事業継続性	・事業の収益性・安定性、経営体制、資金・リスク管理、組織体制が適切に示されているか。	10点
地域貢献	・地元の食材調達、リサイクル資材活用など、地域資源の活用計画が具体的に示されているか。 ・地元企業連携、地域貢献、地域社会との共生に向けた取り組みが示されているか。	15点
環境配慮	・響灘ビオトープの環境との調和に最大限配慮した計画となっているか。 ・周辺環境への騒音、臭気、光害対策が適切に講じられているか。	10点
【事業提案】		35点
収益施設 (飲食施設等の整備)	・響灘東地区の飲食施設不足解消に資する、効率的で継続利用しやすい魅力的な飲食サービスが提案されているか。	20点
賑わい創出事業 (ソフト事業)	・飲食サービスに加え、緑地等を活用した賑わい創出、響灘ビオトープとの連携、相互利用促進が計画されているか。	5点
公共還元に関する取組 (収益の一部を還元)	・利用者の利便性向上に資する公共的施設の設置と維持管理、公共空間としての価値向上が図られているか。	10点
【土地の貸付料】		20点
借地料	・借地料の評点化方法は以下のとおりとする。 借地料評価点＝ (提案平米単価/最高提案平米単価) × 20	20点
合計		100点

4 計画策定・契約

(1) 計画策定・契約スケジュール

（港湾環境整備計画）認定申請から事業用定期借地権の設定に関する契約の締結までのスケジュールは、以下のとおりである。

内容	日程
① 募集要項等の公表	令和7年10月7日～
② 質問受付及び対応 事業説明会の実施（希望者のみ）	令和7年10月7日～ 令和7年11月14日
③ 応募書類及び提案書類の受付	令和7年11月17日～ 令和8年1月5日
④ 事業者検討会審査	令和8年1月上旬予定
⑤ 優先交渉権者の選定	令和8年1月中旬予定
⑥ （港湾環境整備計画）認定申請	令和8年1月下旬予定
⑦ （港湾環境整備計画）国土交通大臣の同意	令和8年2月下旬予定
⑧ （港湾環境整備計画）公衆縦覧	令和8年3月上旬予定
⑨ （港湾環境整備計画）認定、公表	令和8年3月下旬予定
⑩ 事業用定期借地権の設定に関する契約の締結	令和8年春 予定

(2) 計画策定・認定

⑥ 港湾環境整備計画の認定申請

- ・優先交渉権者は、港湾法第51条の2の規定に基づき、港湾の環境の整備に関する事業の実施に関する計画（以下、「港湾環境整備計画」という。）を、応募時の提案書に基づき、港湾環境整備計画認定申請書（別紙3）を作成し、本市へ提出すること。
- ・港湾環境整備計画認定申請書は、分かりやすく簡潔に記入すること。同申請書に全てを記載できない場合は、添付書類を併せて提出すること。
- ・添付書類を含め、用紙の大きさは日本産業規格A列4番とする。
- ・優先交渉権者は、港湾環境整備計画の認定公表時に使用するため、同申請書に併せて、事業提案内容が分かるイラスト及びパース等を作成の上、本市に提出すること。

⑦ 港湾環境整備計画の国土交通大臣の同意

- ・優先交渉権者から提出された港湾環境整備計画認定申請書について、本市で内容確認を行う。
- ・本市の確認後、港湾環境整備計画認定申請書及び関係書類を国土交通省へ提出し、国土交通大臣の同意を得るものとする。

⑧ 港湾環境整備計画の公衆縦覧

- ・港湾環境整備計画認定申請書の国土交通大臣の同意後、本市ホームページ等により2週間、公衆縦覧を行う。公衆縦覧の対象となる事項は次のとおりである。
 - ☐ 優先交渉権者（港湾環境整備計画認定申請書）の名称
 - ☐ 港湾環境整備計画の概要
 - ☐ 意見書の提出方法、提出期限及び提出先
 - ☐ その他、本市が必要と認める事項

⑨ 港湾環境整備計画の認定、公表

- ・港湾環境整備計画の公衆縦覧終了後、同計画の認定を行い、本市ホームページ等によりその内容を公表する。公表を予定している事項は次のとおりである。
 - ☐ 港湾環境整備計画制度によって認定を受ける者
 - ☐ 認定する区域
 - ☐ 認定する期間（事業期間）
 - ☐ 事業計画
 - ☐ その他、本市が必要と認める事項

(3) 契約締結

⑩ 事業用定期借地権の設定に関する契約の締結

- ・優先交渉権者は、港湾環境整備計画の認定後速やかに、事業内容や期間等を定めた「基本協定書」（別紙5を参照）を本市と締結すること。
- ・優先交渉権者は、令和8年春を目途に「事業用定期借地権設定契約書」（別紙6を参照）を本市と締結すること。また、事業用定期借地権設定契約は、公正証書によるものとする。
- ・公正証書作成に係る費用（印紙税、手数料等）は、優先交渉権者の負担とする。
- ・賃借期間の始期は事業用定期借地権設定契約の締結日とする。
- ・優先交渉権者決定以降に応募資格がないことが判明した場合は、事業用定期借地権設定契約の締結は行わず、事業用定期借地権設定契約の締結後に応募資格がないことが判明した場合は、その契約を解除することがある。
- ・事業用定期借地権設定契約の締結後、速やかに、収益施設等の設計・工事を行い、できるだけ早期のオープンを目指すこと。

(4) 契約に関する留意事項

- ・契約期間中に、「2 (2) 参加資格要件」に示す資格要件に反することが判明し、本市が本事業を継続することが適当でないと認める場合は、契約期間内であっても事業用定期借地権設定契約及び基本協定書を解除することがある。
- ・また、事業用定期借地権設定契約書及び基本協定書に反することが明らかとなった場合には、契約を解除することがある。
- ・契約を解除した場合、事業者の損害に対して本市は賠償を行わない。
- ・また、契約解除に伴う本市の損害については、事業者に損害賠償を請求することがある。

5 問い合わせ先

北九州市港湾空港局港湾整備部計画課

住 所：〒801-8555 北九州市門司区西海岸1-2-7

電 話：093-321-5967

E-mail：kouwan-keikaku@city.kitakyushu.lg.jp

6 別添資料・応募様式

<別紙資料>

- ・別紙1 物件調書
- ・別紙2 各種図面
- ・別紙3 緑地維持管理に関する要求水準書
- ・別紙4 港湾環境整備計画認定申請書（案）
- ・別紙5 基本協定書（案）
- ・別紙6 事業用定期借地権設定契約書（案）

<応募資料>

- ・様式1 質問書
- ・様式2 提案書類一覧表（チェック表）
- ・様式3-1 応募申込書
- ・様式3-2 委任状（連合体の構成員から代表法人への委任） ※連合体の場合
- ・様式3-3 委任状（代表法人代表から支店等代表者への委任） ※必要な場合
- ・様式4 応募資格確認申請書 兼 誓約書
- ・様式5 S P C設立に関する誓約書 ※S P Cの場合
- ・様式6 応募辞退届 ※必要な場合
- ・様式7-1 事業提案書（表紙）
- ・様式7-2 事業提案書（開発理念・基本方針）
- ・様式7-3 事業提案書（事業継続性）
- ・様式7-3 （別紙）損益計算書・資金収支
- ・様式7-4 事業提案書（地域貢献）
- ・様式7-5 事業提案書（環境配慮）
- ・様式7-6 事業提案書（収益施設（飲食施設等の整備））
- ・様式7-7 事業提案書（販わい創出事業（ソフト事業））
- ・様式7-8 事業提案書（公共還元に関する取組（収益の一部を還元））
- ・様式7-9 価格提案書
- ・様式8 提案概要書
- ・様式9 提案事項のまとめ