

令和3年9月30日  
港湾空港局

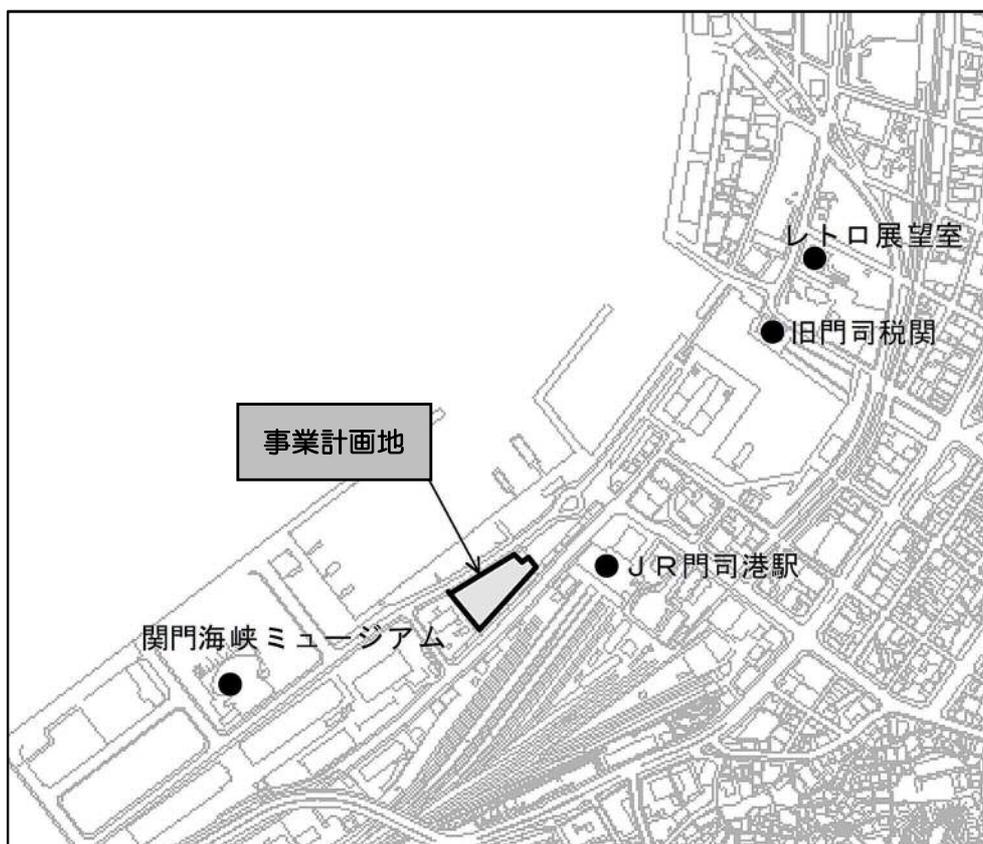
報道機関各位

## 門司港レトロ地区臨海部開発事業の優先交渉権者の決定について

門司区西海岸一丁目地内の開発について、本市は、門司港レトロ地区臨海部開発事業事業者検討会（以下、「検討会」という）の審査結果を参考に、次のとおり優先交渉権者を決定しました。

### 1 事業計画地の概要

- (1) 所在地 : 門司区西海岸一丁目 29 番 6
- (2) 敷地面積 : 3, 520. 60㎡
- (3) 土地利用規制等 : 臨港地区（商港区）  
商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）
- (4) 最低売却価格 : 3億4, 290万7, 000円
- (5) 選定方法 : 公募型プロポーザル（総合評価方式）



## 2 優先交渉権者名

美里建設 株式会社（北九州市小倉北区）

## 3 優先交渉権者の事業計画（提案内容）

(1) 提案の概要（詳細は別紙1参照）

・コンセプト：Amazing SPOT 門司港

来訪者に“街を楽しんでもらう”ことに徹底的にこだわり、門司港レトロ地区の都市型観光拠点を目指す

・施設規模：複合施設（ホテル、商業施設）[地上10階]

(2) 買受希望価格：3億8,000万円

## 4 事業者検討会による評価結果

(1) 検討会委員名簿及び経過 別紙2のとおり

(2) 各応募者の評価結果 別紙3のとおり

優先交渉権者の評価結果 総合評価点 84.75点/100点満点

(内訳) 提案内容評価点 59.75点

価格評価点 25.00点

(参考) 総合評価点について

総合評価点 (100点) = 提案内容評価点 (75点) + 価格評価点 (25点)

(3) 優先交渉権者に対する総評

### 【評価できる点】

- 門司港レトロ地区の課題解決に向けた具体的な提案内容となっており、総合的に高く評価できる。
- 国道側からの新たな歩行者動線や広場の設置など、周辺の一体的な土地利用計画となっており評価できる。
- 施設計画について、海峡を望む3階のルーフトップテラスは、宿泊者以外の来訪者も楽しむことができる新たなにぎわいスポットとして魅力的である。
- 施設配置では、隣接建物からの関門海峡の視認性確保やセットバックによる通路の拡幅など、隣接建物へ配慮した計画となっている。

### 【今後の開発に期待する点】

- 施設のデザインや色彩等、門司港レトロ地区の景観への配慮が望まれる。
- 既存イベントとの連携は評価できるが、更に新しい発想・視点を取り入れて、地域に人を呼び込むことや地域の魅力を向上させるような企画にも期待する。

## 5 本市が優先交渉権者として決定する理由

- 提案内容は、市が期待している効果や配慮してほしい事項など具体的にまとめられており、総合的に評価できる。
- 事業計画地と周辺の一體的な土地利用や宿泊者以外の来訪者も楽しめる新たな賑わいスポットの提案は、門司港レトロ地区における来訪者の滞在の長時間化、回遊性向上の効果が期待できる。
- 隣接建物から関門海峡の視認性を確保する計画となっており、施設配置が隣接建物に配慮されている。

## 6 今後のスケジュール（予定）

令和3年10月 基本協定締結

令和4年 1月 優先交渉権者との協議後、本契約締結

契約締結後、2年以内に工事着手

## 7 問合せ先

北九州市港湾空港局港湾整備部計画課

担 当：課長 牛島、係長 田中

連絡先：093-321-5967

FAX：093-321-5915

## 優先交渉権者の提案概要について (美里建設㈱)

- 1 **コンセプト** : Amazing SPOT 門司港  
来訪者に“街を楽しんでもらう”ことに徹底的にこだわり、門司港レトロ地区の都市型観光拠点を目指す

### 2 提案の概要

- ・ ホテル、商業施設の複合施設を展開し、「門司港レトロの街歩きを楽しむ」拠点とする。複合施設には、旅行者と地域の人々のコミュニティスペースを設置し、門司港レトロ地区の観光拠点、地域のハブとして機能。
- ・ 商業施設には、海が見えるカフェ・レストラン、ライフスタイルショップやフードテーマパークを配置し、集客対策を図るとともに、門司港レトロ地区の魅力創出に寄与。
- ・ 施設計画では、隣接建物からの関門海峡の視認性に配慮した施設配置。

### 【施設計画】

- ・ 敷地面積 : 3, 520.60 m<sup>2</sup>
- ・ 建築面積 : 1, 712.10 m<sup>2</sup>
- ・ 延床面積 : 7, 773.60 m<sup>2</sup>
- ・ 階数 : 地上 10 階
- ・ 高さ : 35.0m

【概算事業費】 約41億円（買受希望価格3億8,000万円含む）

### 【事業スケジュール】

- ・ 令和5年8月 工事着手
- ・ 令和7年7月 ホテル開業
- ・ 令和7年8月 商業施設開業

### 【イメージ図】



【イメージ図】（右手に複合施設）



（ルーフトップテラス（3階）より関門海峡を望む）



【動線計画】



本提案の概要は、提案書から抜粋・要約したものです。

## 門司港レトロ地区臨海部開発事業事業者検討会委員名簿及び経過

## 1 委員名簿（敬称略・五十音順、◎委員長）

赤川 貴雄	福岡大学 非常勤講師
城水 悦子	門司港まちなみづくり協議会 事務局長
松木 摩耶子	公認会計士
松本 元吉	門司港レトロ倶楽部 会長
◎山縣 宣彦	(一財) みなと総合研究財団 理事長

## 2 経過

令和3年3月	1日	第1回事業者検討会	〔 ・選定方法（総合評価点の配点割合、評価項目の配点等） ・事業者募集要項の内容（評価項目・審査内容等）
4月	1日	募集要項配布開始	
5月	10日	募集要項に関する説明会	
6月	11日	応募書類締切	
7月	30日	提案書類締切	
8月	23日	第2回事業者検討会	〔 ・事業者ヒアリング ・審査及び評価（提案内容、買受（賃借）希望価格） ・最優秀提案候補者の選定

## 総合評価結果表

	評価項目	審査内容	配点	事業者	
				A	B
提案内容評価	開発理念 基本方針	・本事業の趣旨や上位計画等に適合する理念や基本方針 ・アフターコロナにおける新しい生活様式を踏まえた提案	5	3.25	3.50
	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	5	4.25	4.75
	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）	5	4.00	3.25
	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 ・集客対策	20	15.00	13.00
	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 ・ユニバーサルデザイン、バリアフリー等への対応策 ・関門景観に配慮した良質なデザイン	10	8.00	7.00
		・門司港レトロ地区の魅力創出に寄与する施設（温泉等）	5	3.50	4.00
	隣接建物 への配慮	・隣接建物に配慮した施設配置及び連携策 （隣接建物からの関門海峡の視認性に配慮した施設配置、隣接建物の所有者やテナント入居者等との営業や運営面での連携策など）	15	13.50	7.50
	門司港レトロ諸施設との連携・回遊性	・門司港レトロ諸施設（関門海峡ミュージアムなどの観光施設及び門司港レトロ周辺の商業施設など）との連携及び回遊性の向上	5	4.25	2.75
地域活性化、 雇用創出	・来訪者の滞在の長時間化 ・魅力ある海辺空間の形成による地域の活性化、雇用創出 ・門司港レトロ地区の知名度の向上に資する情報発信等	5	4.00	3.50	
	(ア) 提案内容評価点	75	<b>59.75</b>	<b>49.25</b>	
価格評価	買受希望価格（千円）			380,000	345,000
	(イ) 買受希望価格評価点 （＝買受希望価格／最高買受希望価格×25点）		25	<b>25.00</b>	<b>22.70</b>
総合評価	総合評価点（ア＋イ）		100	<b>84.75</b>	<b>71.95</b>
	順位			<b>1</b>	<b>2</b>