

旧九州厚生年金会館大規模改修事業等に関する
サウンディング調査

実施要領

令和3年12月

北九州市市民文化スポーツ局文化部文化企画課

1. サウンディング調査の目的

北九州市（以下、「本市」とします。）では、旧九州厚生年金会館の大規模改修の実施に向けた老朽度調査の実施や施設の運営方針等に関する検討を行っており、その中で事業実施に向けた民間活力導入の可能性について調査を行っています。

本調査は、老朽化した施設の大規模改修や設備の更新等を行う事業の実施に向けた、各種条件や事業内容、事業への参画の可能性等について、民間事業者の意見等を把握し、事業化へ向けた事業スキームを検討することを目的としています。

2. 対象施設の概要

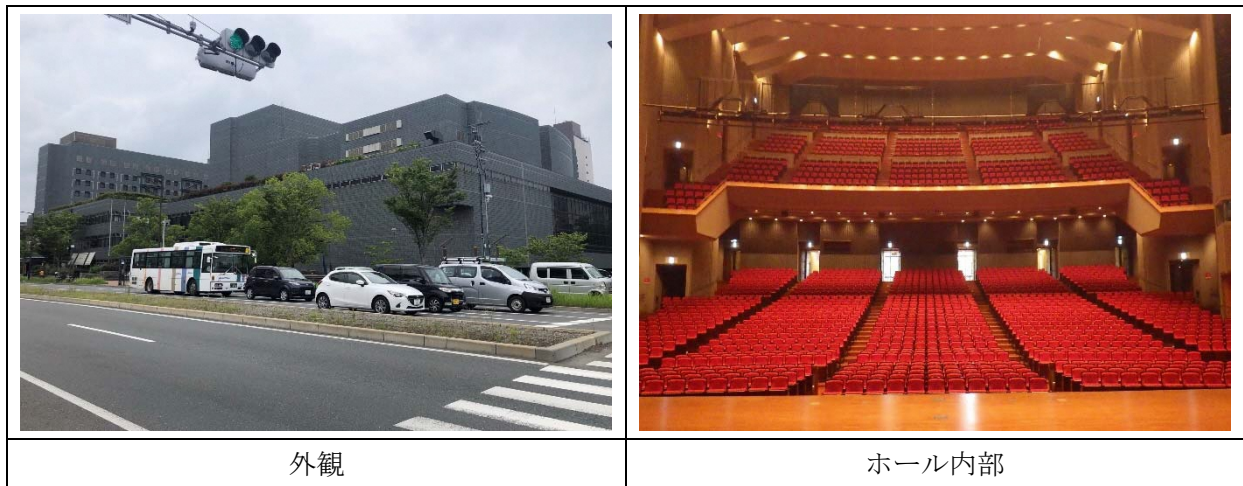
旧九州厚生年金会館は竣工から 37 年が経過しており、建物及び設備の劣化が顕著になっています。また、建物はホール（舞台）及びホワイエ等の付帯諸室からなるホール棟と、ホテルや結婚式場、レストラン等からなるホテル棟により構成されています。当該施設は平成 22 年に本市が普通財産として取得しており、ホテルとホールを一括して民間事業者に貸付け、施設を運営（独立採算）する形態となっています。

今後は、ホール機能は維持しつつ、ホテル機能は民間事業者の提案による用途変更も含め、地域のにぎわい創出や地域経済の活性化にもつながる施設運営を期待しています。

表 1 旧九州厚生年金会館の概要

棟名	ホテル棟（ホテル部分）	ホール棟（ホール部分）	計	
施設機能等	ホテル（客室 89 室）、結婚式場、レストラン、軽食販売店	ホール（2,008 席）、ホワイエ、パイプオルガン、その他付帯設備等	—	
所在地	北九州市小倉北区大手町 12-3		—	
建設年月	昭和 59 年 4 月		—	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		—	
階数	地上 8 階、地下 1 階	地上 5 階、地下 1 階	—	
敷地面積	約 14,200 m ²		—	
建築面積	約 2,850 m ²	約 3,165 m ²	約 6,015 m ²	
延べ面積	14,636.89 m ²	9,612.71 m ²	24,249.60 m ²	
各階 床面積	塔屋	254.99 m ²	—	254.99 m ²
	8 階	673.18 m ²	—	673.18 m ²
	7 階	673.18 m ²	—	673.18 m ²
	6 階	673.18 m ²	—	673.18 m ²
	5 階	673.18 m ²	174.76 m ²	847.94 m ²
	4 階	673.18 m ²	858.88 m ²	1,532.06 m ²
	3 階	2,100.53 m ²	1,342.46 m ²	3,442.99 m ²
	2 階	2,868.66 m ²	1,854.04 m ²	4,722.70 m ²
	1 階	2,845.35 m ²	3,100.24 m ²	5,945.59 m ²
	地下 1 階	2,901.46 m ²	2,282.33 m ²	5,183.79 m ²

表 2 旧九州厚生年金会館の写真



出典：国土地理院 地理院地図

図 1 旧九州厚生年金会館の位置図

表 3 公共交通機関によるアクセス

最寄りの鉄道駅	鉄道駅からの所要時間
JR 小倉駅（在来線・新幹線）	路線バス：約 10 分 徒歩：約 30 分
JR 西小倉駅（在来線）	路線バス：約 5 分 徒歩：約 15 分

3. 募集する内容

本調査では、旧九州厚生年金会館の大規模改修の実施に向けて、以下の内容に関する民間事業者の意見等を募集します。

(1) 事業内容について

- ・ 事業費削減の可能性
- ・ 本事業で実施を想定している業務の実施に係る期間
- ・ 業務内容に関する要望等

(2) 事業スキームについて

- ・ 本事業の事業方式及び事業期間等

(3) 事業参画の意向・要望等について

- ・ 現時点での事業への参画意向・参加形態の想定
- ・ 本事業の実施するにあたっての懸念事項・本市への要望等

4. 調査方法

実施要領の公表後、サウンディング調査への参加申込をいただいた事業者の方にアンケート調査票及び別添資料を配布します。その後、配布したアンケート調査票に回答をご入力いただき、期限までに入力したファイルを電子メールでご送付ください。

また、ご回答いただいた方に対しては、個別に聞き取り形式でのヒアリング調査をご依頼させていただく場合があります。その際には、ご協力賜りますようお願いいたします。

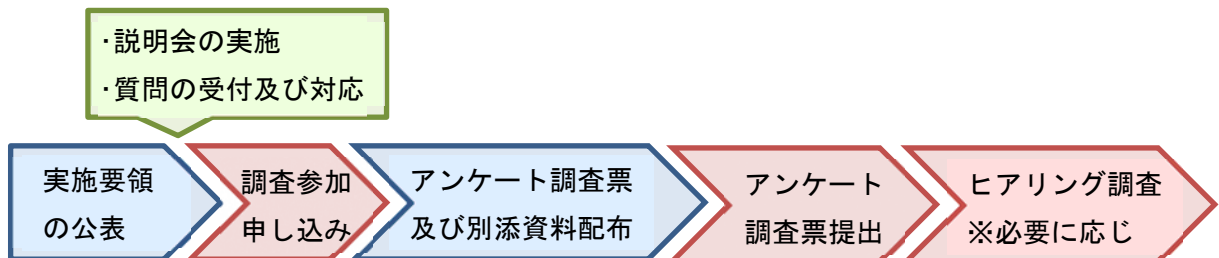


図 調査の流れ

5. 調査スケジュール

調査スケジュールは下記を予定しています。

表 4 調査スケジュール

項目	日時
実施要領の公表	令和 3 年 12 月 22 日 (水)
説明会申込受付	令和 3 年 12 月 22 日 (水) ~ 令和 4 年 1 月 13 日 (木)
説明会の開催予定日	令和 4 年 1 月 14 日 (金)
質問の受付及び対応	令和 4 年 1 月 14 日 (金) ~ 令和 4 年 2 月 7 日 (月)
サウンディング調査申込期間	令和 3 年 12 月 22 日 (水) ~ 令和 4 年 2 月 14 日 (月)
アンケート調査票提出期限	令和 4 年 2 月 14 日 (月) 12 時まで
ヒアリング調査の実施	適宜 (令和 4 年 2 月以降 (予定))
実施結果の公表	令和 4 年 3 月下旬 (予定)

6. 留意事項

本調査の実施にあたっては、以下の点にご留意ください。

- (1) 都市公園法、都市計画法、建築基準法等関係法令を遵守してください。
- (2) 本件に関して、直接旧九州厚生年金会館（北九州ソレイユホール、ザ・ステイール・ハウス）へのお問い合わせはご遠慮ください。
- (3) 本調査の参加に係る費用は、全て応募者の負担となります。
- (4) 本調査への参加実績は、事業実施にあたり改めて実施する事業者公募の際の応募条件及び評価対象になるものではありません。
- (5) 本市及び応募者ともに、対話での発言はその時点での想定によるものとし、回答いただいた事業の実施等について、何ら約束するものではありません。
- (6) 調査結果については、応募者の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮したうえで、とりまとめ次第、本市ホームページにて概要を公表します。

7. 応募対象者

本調査の応募対象者は、以下のとおりです。

- (1) 法人その他の団体（以下「団体」という。）または複数の法人その他の団体からなるグループ（以下「グループ」という。）であること。
- (2) 個人での応募はできません。

8. 応募者の制限

団体又はその代表者が以下のいずれかに該当する場合、その団体は応募者となることができません。また、グループで応募する場合の構成員となることもできません。

- (1) 暴力団員が事業主又は役員に就任していること。
- (2) 暴力団員が実質的に運営していること。
- (3) 暴力団員であることを知りながら当該暴力団員を雇用し、又は使用していること。
- (4) 契約の相手方が暴力団員であることを知りながら当該暴力団員と商取引に係る契約を締結していること。
- (5) 暴力団又は暴力団員に対して、経済上の利益又は便宜を供与していること。
- (6) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有していること。

9. サウンディング調査実施要領の配布

本調査の実施要領等は、以下の期間、本市のホームページの下記アドレスに掲載しますので、ダウンロードして入手してください。

表 5 実施要領の配布について

項目	内容
ホームページアドレス	https://www.city.kitakyushu.lg.jp/shimin/02101106.html
配布期間	令和3年12月22日（水）～令和4年2月14日（月）

10. 説明会

本調査について、以下のとおり説明会を開催します。

表 6 説明会の開催について

項目	内容
開催日時	令和4年1月14日（金）14時～
開催方法	Web 開催 (詳細は、別途、参加者へお知らせします。)
参加申込方法	・様式1「説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、7ページの【問い合わせ先及び提出先窓口】に記載の電子メールアドレスに送信してください。
留意事項	・参加については、1団体（グループ）につき、最大3名までとします。 ・説明会に不参加の場合であっても、サウンディング調査への参加申込は可能です。 ・参加申込書の提出のあった応募者へアンケート調査票及び別添資料を配布いたします。

11. 質問の受付及び対応

実施要領等に対する質問を以下のとおり受付けます。

なお、いただいた質問への回答は質問受付期間中及び終了後、随時本市ホームページに掲載します。

表 7 質問の受付について

項目	内容
質問受付期間	令和 4 年 1 月 14 日（金）～令和 4 年 2 月 7 日（月）
質問方法	・様式 2「質問書」にご質問を記入の上、各団体（グループ）で質問内容を取りまとめ、7 ページの【問い合わせ先及び提出先窓口】に記載の電子メールアドレスに送信してください。

12. サウンディング調査参加申込及びアンケート調査票の提出

サウンディング調査参加申込及びアンケート調査票を以下のとおりご提出ください。

表 8 サウンディング調査参加申込及びアンケート調査票の提出について

項目	内容
調査申込期間	令和 3 年 12 月 22 日（水）～令和 4 年 2 月 14 日（月）
調査票提出期限	令和 4 年 2 月 14 日（月）12 時まで
調査方法	・様式 3「サウンディング調査参加申込書」に必要事項を記入の上、7 ページの【問い合わせ先及び提出先窓口】に記載の電子メールアドレスに送信してください。 ・参加申込書の提出のあった応募者へアンケート調査票及び別添資料を配布いたしますので、配布したアンケート調査票に回答をご入力いただき、入力したファイルを電子メールでご送付ください。 ・「10. 説明会」にて、様式 1「説明会参加申込書」を提出され、必要事項の内容に変更のない応募者の方は様式 3 の提出は不要です。

【問い合わせ先及び提出先窓口】

説明会参加申込書、質問書、サウンディング調査参加申込書及びアンケート調査票は、本調査を委託しております以下の株式会社建設技術研究所の担当者までご返信ください。

なお、電子メールでのファイル送信が難しい場合、**FAX** でご送付ください。

(送付先)

〒541-0045 大阪府大阪市中央区道修町1丁目6-7

株式会社建設技術研究所 大阪本社 道路・交通部都市室

担当：柳堀、畑森 宛

Email：sng-yanagihori@ctie.co.jp、sk-hatamori@ctie.co.jp

Tel：06-6206-5786（柳堀）、06-6206-5874（畑森） Fax：06-6206-6027（共通）

【様式】

- ・様式1 説明会参加申込書
- ・様式2 質問書
- ・様式3 サウンディング調査参加申込書

【調査実施主体】

市民文化スポーツ局文化部文化企画課

担当：小野

TEL：093-582-2391

Email：shi-bunkakikaku@city.kitakyushu.lg.jp