

# 門司麦酒煉瓦館の利活用に向けたサウンディング調査（対話型市場調査） 実施要領

北九州市立門司麦酒煉瓦館及び駐車場（北九州市門司区大里本町）の利活用にむけて民間事業者との「対話」を実施します。

北九州市では、門司麦酒煉瓦館の施設としてのあり方や運営手法について、今後のあり方を検討しており、民間事業者への貸付による活用も選択肢のひとつとして考えています。

そこで民間事業者との「対話」を通じて、どのような利活用の可能性があるかについて広く意見をうかがう「サウンディング調査」を実施し、今後の公募方法（公募条件など）の参考とさせていただきます。

本調査では、民間事業者の方々の「借入した場合の建物及び土地の利用方法」について、現在の施設の運営方法にとらわれない自由なご意見を頂きたいと考えていますので、ぜひご参加ください。

## 1 門司麦酒煉瓦館の概要

- (1) 大正2年に帝国麦酒株式会社（現、サッポロビール株式会社）門司工場として建築された煉瓦建造物のひとつ。国の登録有形文化財であり、日本遺産及び近代化産業遺産にも認定されている。
- (2) 平成17年、大里地区に「ビール工場発展の歴史等が体感できる展示を行う観光施設」「イベント等や市民の憩いのスペースとして活用することで地域の活性化に寄与する施設」としてリニューアルオープン。
- (3) 現在は、指定管理制度による管理運営（入館料や駐車場収入等により運営費を賄う完全利用料金制）。管理者は「NPO法人門司赤煉瓦倶楽部」（期間は令和5年3月31日まで）。

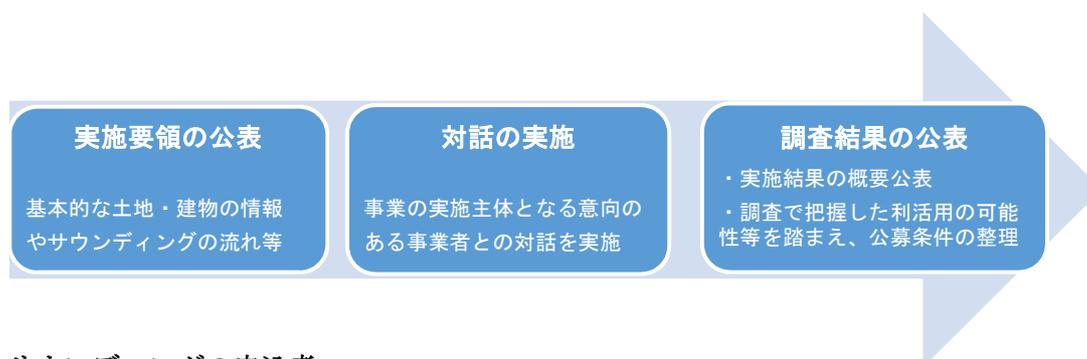
### 【参考】門司赤煉瓦プレイス

- ・煉瓦建造物「麦酒煉瓦館」「赤煉瓦交流館」「旧醸造棟」「組合棟」等から成る。
- ・麦酒煉瓦館を除く3施設は、「NPO法人門司赤煉瓦倶楽部」が所有。

## 2 スケジュール

項目	日程・期間	備考
実施要領の配布	令和4年8月16日（火）から	
見学会申込受付	令和4年9月5日（月）まで	※別途要望があれば 9/7以降も 個別に実施
見学会	令和4年9月7日（水） ※時間については、個別に連絡	
事前質問の受付 および対応	令和4年10月11日（火）まで	（別紙1）提出
サウンディング 参加申込受付	令和4年10月31日（月）まで	（別紙2）提出
提案書の受付※	令和4年10月31日（月）まで	（別紙3）提出
個別対話の実施	令和4年10月31日（月）まで	※原則、提案書提出時 に実施
調査結果の概要公表	令和4年12月予定	

※ 提案書の受付は、サウンディング参加申込書受付以降、随時受け付けます。



## 3 サウンディングの申込者

- (1) 事業の実施主体となる意向を示す法人または法人グループ
- (2) 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。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団のほか次に掲げる者に該当しないこと
  - ◆ 当該物件を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者
    - ※ 「これに類するもの」とは、公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものをいう。
  - ◆ 法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
  - ◆ 次のいずれかに該当する者
    - a 法人の役員等が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者
      - ※ 役員等とは、「法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者」をいう。

- b 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって暴力団を利用している者
- c 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
- d 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
- e 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者

#### 4 サウンディングの内容及び申込

##### (1) サウンディング項目

- ①借入条件（期間、賃料等）
- ②事業内容（用途等）
- ③赤煉瓦プレイス内の他施設との連携方法
- ④その他（期間や賃料等含む基本条件に関する意見や求める条件等あれば自由に記入）

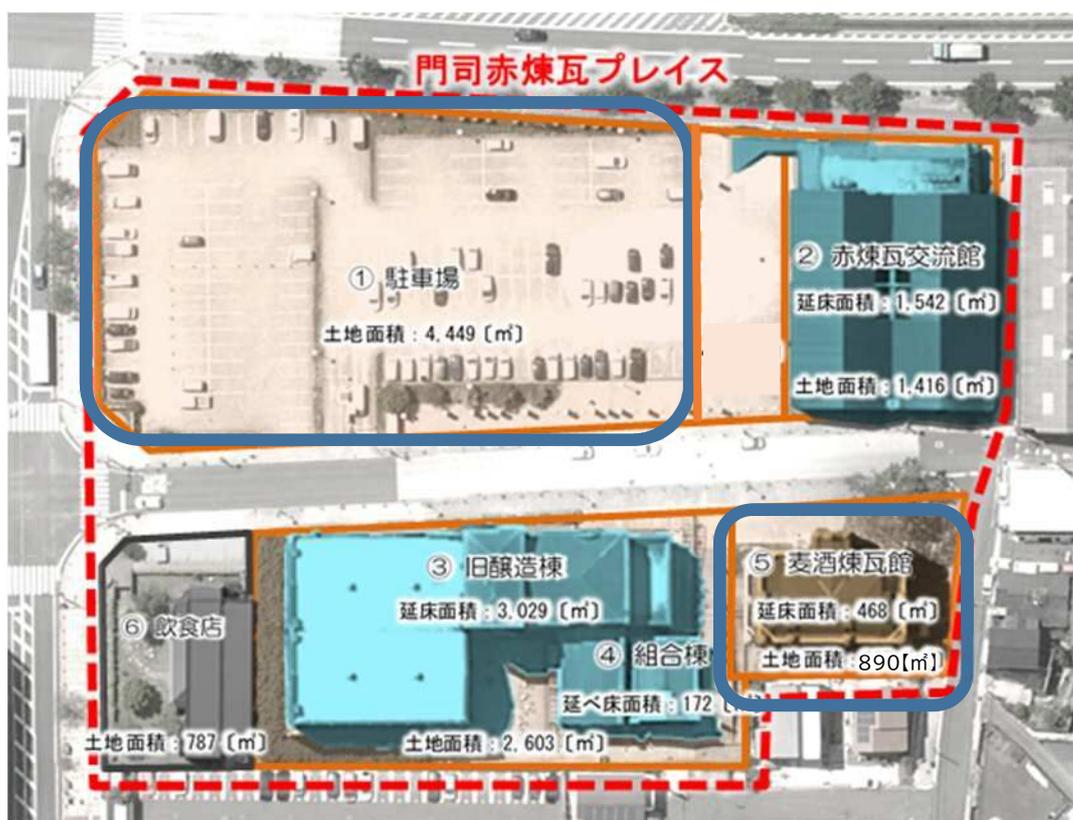
##### 【基本条件】

	門司麦酒煉瓦館	駐車場
所有者	土地：市 建物：市	土地：市
土地面積	890 m <sup>2</sup>	4,449 m <sup>2</sup>
契約内容	期間：定期借地 20 年以上 賃料：（土地）1,800,000 円/年 （建物）130,000 円/年を想定 ※固定資産税評価額の（土地）3%、（建物）6%見合	期間：定期借地 20 年以上 賃料：約 10,000,000 円/年を想定
事業内容 （用途）	建物を活用し、地域の活性化に資する利用形態が期待できるもの。現在の展示室としての機能を保持しなくても可。	プレイス内の施設利用者が駐車できるよう一定台数の駐車場スペース（概ね 3,000 m <sup>2</sup> ）を確保すること。そのうえで、新たな建物を建築することは可。
事業者が負担する範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 残置物の廃棄、既存施設の劣化に伴う必要な改修工事費</li> <li>・ 貸借期間中の建物維持管理費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 貸借期間中の付帯施設（ゲートや案内板等）の維持管理費</li> </ul>

※提案事業に関しては法律・条例その他ルールに基づき、周辺と調和を図ること。

※上記基本条件は、あくまでも現状提示する条件です。これ以外での条件での提案も受け付けますので、その場合は「提案書」（別紙3）の「4. その他」欄に記入をお願いします。

## (2) 対象エリア



※  ・ ・ サウンディング対象物件

※ 駐車場エリアについては一定台数の駐車スペース（概ね 3,000 m<sup>2</sup>）を確保すること。

## (3) 現地見学会（予約制・希望者のみ）

当該物件の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を予約制にて開催します。

参加を希望される方は、必要事項（参加事業者名、参加者全員の氏名・部署名、担当者の電話番号及びメールアドレス、参加希望時間）を記入し、期日までに下記メールアドレス宛に送付してください。件名は、「門司麦酒煉瓦館見学会参加申込」とします。

【申込期間】 令和4年9月5日（月）まで

【開催日時】 令和4年9月7日（水）※申込時に個別に時間を調整します

※別途要望があれば見学会以降も個別に実施します。

【移動手段】 各自手配をお願いします。（現地集合・駐車場有）。

【申込先】 toshi-saiseikikaku@city.kitakyushu.lg.jp

【留意事項】 ・見学会当日には、本実施要領は配付しませんので各自持参してください。

・現地見学会に不参加であっても、サウンディングへの参加申込は可能です。

#### (4) 質問の受付および対応（希望者のみ）

本調査に関する質問がある場合は、「質問書」（別紙1）に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。質問への回答は、質問者名を除き、質問内容とともに北九州市ホームページで随時公表します。

【受付期間】令和4年10月11日（火）まで

【問合せ先】toshi-saiseikikaku@city.kitakyushu.lg.jp

#### (5) サウンディングの参加申込書及び提案書の提出

##### ① 参加申込書

参加を希望される事業者は、「サウンディング参加申込書」（別紙2）に必要事項を記入し、下記申込先に提出してください。なお、電子メールで申し込む場合は件名を「門司麦酒煉瓦館参加申込」としてください。その際に、個別対話を実施する希望日時を記入ください。原則、提案書提出時に実施する予定です。

##### ② 提案書の提出

提案書を提出される事業者は、「提案書」（別紙3）に必要事項を記入し、下記提出先に提出してください。なお、電子メールで提出する場合は件名を「門司麦酒煉瓦館提案書の提出」とし、電話にてご一報をお願いします。

#### (6) 個別対話の実施

「提案書」に基づいて幅広く意見交換を行う場として、提案事業者との個別対話を予定しています。原則、提案書提出時に実施予定のため提出の際は、担当者の方のご同席をお願いします。それを踏まえ「サウンディング参加申込書」（別紙2）に希望日時をご記入ください。提出日に個別対話が難しい場合、個別に担当者の方と調整させていただきます（10月31日までに実施予定）。実施手段については、直接対話もしくはweb会議での実施が可能です。

## 5 サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、北九州市ホームページで概要の公表を予定しています。ただし、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護に配慮し、公表にあたっては、事前に申込者へ内容の確認を行います。

【公表時期】令和4年12月予定

## 6 留意事項

### (1) サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に関する費用（書類作成、現地見学会、対話等への参加費用等）については、参加者の負担とします。

(2) 参加事業者の扱い

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。

当該地に関する事業者公募を後日実施する場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。

本調査でご意見・ご提案いただいた内容は、当該地活用の公募条件等を検討・決定する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

(3) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を行う場合があります。

## 7 提出先及び問合せ先

〒803-8501 北九州市小倉北区城内1番1号

北九州市建築都市局都市再生企画課 [本庁舎13階] 担当：小柳、堀越

E-mail : [toshi-saiseikikaku@city.kitakyushu.lg.jp](mailto:toshi-saiseikikaku@city.kitakyushu.lg.jp)

TEL : 093-582-2502 FAX : 093-561-7525

※電話問い合わせの場合、土、日、祝日を除く午前9時から午後5時までとします。