

- 1 **募集要項のI-3 施設の貸付等に関する条件(1)1)④契約期間について**  
門司麦酒煉瓦館の契約書に10年更新に関する条文は記載されますでしょうか？  
記載します。
- 2 **I-3施設の貸付等に関する条件について**  
契約締結後の中途解約条項についてご教示ください。  
詳細は優先交渉権者と協議し契約書にその条項を盛り込みます。
- 3 **I-3施設の貸付等に関する条件(1)契約内容等について**  
駐車場(土地)の貸付料について、無償という考え方はなしという認識でよろしいでしょうか。  
駐車場賃料と門司麦酒煉瓦館の改修・修繕費に対する事業者の考え方をお示しください。その中で、仮に駐車場(土地)の貸付料を0と設定されたとしても否定することはありません。
- 4 **I-3施設の貸付等に関する条件(1)2)③貸付料について**  
事業者説明会にて、「総合的に提案」とは①駐車場賃料、②門司麦酒煉瓦館の改修・修繕、③門司麦酒煉瓦館と駐車場の活用方法の3点のどれかに偏らず、バランスよく提案されているかが最重要との説明でしたが、その理解で宜しいでしょうか？  
各項目について、評価基準や配点を提示しており、これに基づいて評価します。駐車場賃料と門司麦酒煉瓦館の改修・修繕費に対する事業者の考え方を明確にお示しください。
- 5 **I-3施設の貸付等に関する条件(2)譲渡転貸について**  
事業者が貸付を受けた土地および建物の賃借権の譲渡は不可ですが、賃借権の転貸は、土地は不可で建物は可(第三者のテナント等)という理解で宜しいでしょうか？  
門司麦酒煉瓦館及び土地の転貸は可能です。ただし、転貸する際は事前に市の承認を得ることとします。転貸を計画される場合は事業計画書の中で明確にお示しください。
- 6 **I-3施設の貸付等に関する条件(2)譲渡転貸について**  
募集要項2P【(2)譲渡転貸】について、譲渡のみの記載となっておりますが、転貸は可能という認識でよろしいでしょうか。  
門司麦酒煉瓦館及び土地の転貸は可能です。ただし、転貸する際は事前に市の承認を得ることとします。転貸を計画される場合は事業計画書の中で明確にお示しください。
- 7 **I-3施設の貸付等に関する条件(3)留意事項について**  
契約期間終了後の門司麦酒煉瓦館の返還について、「建物本体は契約期間終了時の状態で返還」とは、什器・備品など可動できるものを撤出、撤去し、その他は建物に行った改修・修繕、設置物は終了時点の状態で残置可能という理解でよろしかったでしょうか？  
動産については撤去、不動産については残置を基本とします。残置することが望ましいと考えるものに関しては、優先交渉権者との契約内容の協議でご提案ください。
- 8 **I-3施設の貸付等に関する条件(3)留意事項について**  
契約期間終了後の駐車場の返還について、砂利敷き等ではなくアスファルト舗装と車室区画は白線引きレベルと同等以上の仕上げを想定との理解で宜しいでしょうか？  
募集要項では仕上げは問わないとしておりますが、敷地全体が駐車場として利用できる状態となるよう、原則インターロッキング舗装での返還をお願いします。なお、契約期間終了前に周辺環境を踏まえた協議で決定させていただきます。
- 9 **I-3施設の貸付等に関する条件(4)保証金について**  
契約保証金の納付については、履行保証保険の保険証券提出でも対応可能でしょうか。  
金員での納付をお願いします。
- 10 **I-4管理運営等に関する条件(4)建築計画、景観への配慮について**  
建築計画における上水引込について、北九州市上下水道局東部工事事務所に確認したところ、土地所有者の委任状が必要との回答でしたが委任状を頂けますでしょうか？  
上下水道局給水部東部整備事務所管理課(北九州市小倉南区八幡町35-1)が所管しているため、まずは直接窓口でお問合せください。そのうえで委任状を要する情報をお求めの場合は当課からご提示いたします。
- 11 **I-3施設の貸付等に関する条件(5)2)違約金の徴収について**  
契約解除または解約は、門司麦酒煉瓦館と駐車場それぞれで可能との理解で宜しいでしょうか？また、その場合の違約金の徴収方法等の詳細はいつご提示いただけますでしょうか？  
契約期間の途中で運営を撤退する場合に門司麦酒煉瓦館と駐車場を切り離すことは認めません。
- 12 **I-4管理運営等に関する条件(1)管理運営の基本方針について**  
建物の維持管理について、現指定管理者が発注している維持管理内容(各項目と委託業者、費用)をご開示頂けますでしょうか？特にエレベーターやキュービクルについてはメーカー指定のメンテナンス業者と思われるので、早急に確認したく思います。  
点検内容と委託業者は下記のとおりです。なお、それぞれの費用については承知していないため提示することはできません。  
法定点検(株式会社タムタムデザイン)、電気設備点検(キュービクルを含む)(一般社団法人九州電気保安協会)、EV点検(株式会社エレケア)、空調点検(清掃込)(有限会社アダストクリーン)
- 13 **I-4管理運営等に関する条件(4)建築計画・景観への配慮について**  
門司麦酒煉瓦館の改修・修繕計画について、事前協議を行いたいため文化財所管部局の窓口を教えてくださいませんか？  
門司麦酒煉瓦館の改修・修繕内容について、予め方向性をすり合わせするという意味での事前協議をご希望でしたら当課が窓口となり文化所管部局にお繋ぎします。本質問をご提出いただいたメールアドレスまでご連絡ください。協議内容や協議日時等を調整させていただきます。なお、文化庁のHPに「登録有形文化財(建造物)の手引」が掲載されており、そのうち、手引2(登録後の各種届出)に「登録有形文化財建造物の現状変更」に関する記載がございますので参考してください。文化庁HP([https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/shokai/yukei\\_kenzobutsu/toroku\\_yukei\\_tebiki.html](https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/shokai/yukei_kenzobutsu/toroku_yukei_tebiki.html))
- 14 **I-4管理運営等に関する条件(4)建築計画・景観への配慮について**  
駐車場への新たな施設計画について、事前協議を行いたいため景観アドバイザーや地域の意見を頂ける窓口を教えてくださいませんか？  
景観について、事前に基準等を満たしているか確認しておくことをご希望でしたら本質問をご提出いただいたメールアドレスまでご連絡ください。協議内容や協議日時等を調整させていただきます。  
地域の意見については、令和4年12月に門司赤煉瓦プレイス周辺の自治会に対し当課で行ったヒアリングの内容をお示しいたします。門司麦酒煉瓦館の今後のあり方について、求める機能などを伺いました。自治会長が意見を取りまとめるなどして回答いただいた内容となります。  
【地域の意見】  
・この街並みが気に入っており、門司麦酒煉瓦館は残して活用して欲しい。・地域の人々が幅広く利用できる機能が欲しい(子どもや高齢者をはじめとする交流スペース、休憩できるような飲食店など)。・歴史的建造物を保全活用し、地域活性化に貢献して欲しい。・赤煉瓦プレイス全体としての駐車場機能が必要。・イベント等、連携して赤煉瓦プレイスの一体的なまちづくりを行いたい。
- 15 **I-5施設の改修・修繕、利活用にあたっての条件について**  
門司麦酒煉瓦館の外観の改修・修繕にあたり、「国への届出義務等、一定の制限」の事前協議も文化財所管部局と行うとの理解で宜しいでしょうか？  
そのとおりです。

**16 I-5施設の改修・修繕、利活用にあたっての条件について**

**事前説明会にて、門司麦酒煉瓦館の展示物は北九州市所有であり撤去しても評価に影響しないとの説明でしたが、撤去の場合の手続きを教えてくださいませんか？**

手続きの詳細は優先交渉権者との協議の中で決定します。なお、撤去費用は事業者負担となります。

**17 I-5施設の改修・修繕、利活用にあたっての条件について**

**事業対象地内(国道199号側他)の構築物(煉瓦調の柱状モニュメントや門司赤煉瓦プレイスの銘板や照明等)や植栽は、門司赤煉瓦プレイス全体に施された一部となる為、事業対象地から除外して頂けませんか？また、事業対象地に含める場合は、上記の構築物に関する資料がなく、施工時期や強度等が不明なため、経年劣化や地震・津波等の不可抗力により破損した場合は貴市負担で修繕・撤去するという理解で宜しいでしょうか？**

煉瓦調の柱状モニュメント、門司赤煉瓦プレイスの銘板、照明及び植栽は本事業の対象とします。募集要項p.12に記載のとおり自然災害等の不可抗力による破損等の場合は市と事業者の協議としますが、その他は施設・設備等の維持管理または物品の管理に該当するものとし事業者での修繕等の対応となります。

**18 I-6埋蔵文化財について**

**試掘調査の結果、埋蔵文化財はしないことを確認頂いておりますが、試掘調査の範囲と結果をご教示ください。また、試掘調査の新たな届出は不要と考えて宜しいでしょうか？**

試掘調査の範囲は別添の（質疑18）調査範囲図のとおりです。埋蔵文化財は所在せず、発掘調査の必要はありません。新たな届出は不要です。

**19 II-7提案内容について**

**提案内容と別紙の評価項目に記載されている順番が違いますが、どちらに沿って提案書を作成したら宜しいでしょうか？**

提案書の作成は募集要項のP.6に記載の7提案内容に沿って行ってください。

**20 II-7提案内容(4)施設の改修・修繕及び利用の為の安全対策について**

**事業説明会にて、改修・修繕計画は価格の大小で判断せず、価格に対する実施内容が適性かを比較して判断すると説明されましたが、その理解で宜しいでしょうか？また発注書や竣工時の確認などで実施内容のチェックを行うとの理解で宜しいでしょうか？**

門司麦酒煉瓦館をより長く安全・快適に利用してもらうための初期改修内容やその後の修繕内容を評価します。費用の大きさが直接、評価に影響するものではありません。実施内容のチェックは行いますが、確認方法は優先交渉権者との契約内容の協議で決定します。

**21 II-7提案内容(6)収支計画について**

**ここでいう収支計画は、無償で貸し付ける門司麦酒煉瓦館に関するものを指すとの理解で宜しいでしょうか？**

門司麦酒煉瓦館のみではなく、お貸しするエリア内で行われるすべての事業を指します。

**22 II-7提案内容(7)応募者(共同事業体)の会社概要について**

**事業説明会にて、共同事業体の定義はJVのように出資や別組織を作る事ではなく、北九州市様は代表構成員とのみ契約するが、同じ目的を共有するチーム(コンソーシアム)の構成員は、代表構成員との委託契約でそれぞれの役割の事業を推進していくというご説明がございましたが、その理解で宜しいでしょうか？**

必ずしも特別目的会社（SPC）のように新たに法人を設立することまでは求めません。

**23 II-10応募手続き等(4)企画提案書類の受付について**

**企画提案書(様式任意)の様式指定はないと理解して宜しいでしょうか？また「提案概要書・事業収支計画書・改修・修繕計画書の様式(A3ヨコ)」は、企画提案書の要求内容と重複しますが、同じものを別途に提出するという理解で宜しいでしょうか？**

企画提案書（様式任意）の様式指定はございません。募集要項のP.10に記載の〔提出書類〕のうち提案概要書、事業収支計画書、改修・修繕計画書（A3ヨコ）について、記載内容が企画提案書（様式任意）の内容と重複することは問題ございません。企画提案書（様式任意）と募集要項のP.10に記載の〔提出書類〕をそれぞれご提出ください。

**24 II-10応募手続き等(4)企画提案書類の受付について**

**応募事業者(共同事業体含む)は、代表構成員や構成員の企業名を記名して企画提案書やプレゼンテーション資料を作成して良いという理解で宜しいでしょうか？**

企画提案書（様式任意）、募集要項のP.10に記載の〔提出書類〕及びプレゼンテーション・ヒアリングでは代表構成員や構成員の企業名は伏せてください。

**25 II-10応募手続き等(4)企画提案書類の受付について**

**事業収支計画書や改修・修繕計画書の雛形(フォーマット)をご提示いただけますでしょうか？**

雛形はございません。任意様式でご提出ください。

**26 II-10応募手続き等(5)事業検討会による審査について**

**プレゼンテーションへの参加は応募事業者(共同事業体含む)の代表構成員や構成員の他に、協力企業の参加も可能でしょうか？**

代表構成員の参加は必須としますが、構成員や協力企業の参加は自由とします。

**27 II-10応募手続き等(5)2)プレゼンテーション・ヒアリング日程及び場所について**

**プレゼンテーションの参加人数の制限がございますでしょうか？もしあれば何名程度参加可能でしょうか？**

制限はございませんが、10名以上となる場合は事前にご連絡ください。

**28 II-11リスク(責任)分担について**

**駐車場に建物を新築する場合に必要な測量図データ(形状、高低差)および地盤データを頂けませんか？もしなければ応募までに必要な資料の為、事業者側で測量を許可して頂けませんか？**

測量図データはございません。現地測量を行うことは制限しませんが、赤煉瓦プレイスでのイベント等との兼ね合いから事前に当課まで実施内容や実施日時をご連絡ください。指定管理者と情報共有させていただきます。

**29 II-11リスク(責任)分担について**

**改修・修繕計画に必要な書類として、門司麦酒煉瓦館の過去の改修における確認申請書・検査済の写しを開示頂けますでしょうか？**

確認申請書等は都市戦略局指導部建築審査課が所管しているため当課から開示することはできません。直接、建築審査課にお問合せください。なお、平成16年に建物を用途変更した際の記録等が残っていることを確認しています。

**30 II-11リスク(責任)分担について、III-建築物の概要について**

**施設・設備等の維持管理について、経年劣化等による修繕・改修は事業者負担、市所有の設備機器の更新は貴市負担という理解で宜しかったでしょうか？**

施設・設備等の維持管理について、設備機器の更新も事業者負担となります。

### 31 II-11リスク(責任)分担について

門司麦酒煉瓦館において、アスベスト調査の結果、アスベストは無いという理解でよろしかったでしょうか？また、未実施の場合、貴市負担で調査し、表面的には分からない隠れた瑕疵(アスベストや構造上の欠陥など一切)が見つかった場合、修繕にかかる費用は貴市負担と理解して宜しいでしょうか？

アスベスト調査は実施していません。アスベストの含有が確認された場合の対応は優先交渉権者との契約内容の協議で決定します。

### 32 II-11リスク(責任)分担について

駐車場(土地)において、土壌汚染調査及び地中障害物調査は実施済みという理解でよろしかったでしょうか？未実施の場合、事業者で調査を行い、隠れた瑕疵(土壌汚染、地中障害物など一切)が見つかった場合、撤去・修復にかかる費用は貴社の負担という理解でよろしかったでしょうか？

土壌汚染について、優先交渉権者には具体的な開発内容が決定したのち、市の環境局に届け出を提出していただく必要があります。提出後、環境局が過去の土地利用履歴等を関係部署に照会を掛けたくえで判断することになります。ただ、当課で事前に同様の照会を掛けたところ、土壌汚染が疑われるような履歴等はないことが確認できております。地中障害物について、調査は実施していません。土壌汚染や地中障害が確認された場合、その他、隠れた瑕疵が確認された場合は市と事業者との協議とします。

### 33 II-13注意事項(1)公租公課の負担について

貸付物件の施設運営に対する貴市が想定されている借受者の公租公課は、具体的に何がありますでしょうか？

優先交渉権者との契約内容の協議の中で整理させていただきますが、施設の運営における税に関する詳細は、事業者から国、県及び市の納税担当部署に確認をお願いします。

### 34 その他

現状の敷地において、占める緑地の割合は変更可能でしょうか。

変更可能です。

### 35 その他

年3回ある町内の祭りについて可能な範囲で内容をご教示ください。

イベント名称と直近の開催日時は次のとおりです。大里赤煉瓦食市(令和6年2月23日(金)10時から15時まで)、大里赤煉瓦縁日(令和5年8月26日(土)16時から21時まで)が例年開催されています。その他、冬季の牡蠣小屋イベントや北九州マラソンでの利用等がございます。

### 36 様式集について

様式7関連 添付資料のうち、滞納がないことを証する書面について、福岡県税を取得する場合、類似の書類が2つございます。

・県税に未納のないことの証明  
・過去滞納処分を受けたことがないことの証明(過去2年分か過去3年分か、取得申請時指定必要)  
上記のうち、どちらの提出が望ましいでしょうか。

また、納税証明書について、本社所在地の県税、市町村税でしょうか。それとも福岡県税、北九州市税でしょうか。

直近1年間の「県税に未納のないことの証明」をご提出ください。本社所在地の県税・市町村税と福岡県税・北九州市税の両方の証明書をご提出ください。

### 37 質疑に対する回答19について

御回答のとおり募集要項II-7提案内容に沿って提案書を作成する場合、募集要項に記載の8項目がまとめていく内容順となっております。提案書作成に支障がございます。よって記載の8項目が含まれていれば「評価項目及び基準」の順番に沿って提案書作成することをお認め頂けますでしょうか？

企画提案書については様式任意としていますので、募集要項に記載の下記8項目が含まれていれば、作成の順番等、指定はございません。

【提案内容】(1)施設運営の基本的考え方(2)施設運営の具体的提案(3)運営体制(4)施設の改修・修繕及び利用のための安全対策(5)地域との連携(6)収支計画(7)応募事業者(共同企業体)の会社概要(8)駐車場用地に関する借受条件

### 38 質疑に対する回答22について

共同事業体にはSPC設立までは求めないとの御回答ですが、構成員と協力企業の違いは何かという疑問は残ります。例えば入居テナントが構成員と協力企業のどちらにあたるか判断する為にも、共同事業体における構成員と協力企業の違い(役割と責任の違い)を明確にお示し頂けますでしょうか？

構成員とは、共同事業体として応募いただく場合の市と契約する事業者を指します。なお、その際は代表構成員を選任することとしております。また、募集要項(P.6)II\_募集・選考方法 7\_提案内容(3)運営体制に記載している協力企業とは、本事業の主たる運営者ではないがその運営をサポートする企業を想定しています。ポイントとなる提案内容と密接に関係している協力企業については、事業計画書の運営体制の中でお示しください。

### 39 質疑に対する回答23について

企画提案書(様式任意)の様式指定はないとのことですが、A4にて作成し内容の重複する募集要項P.10記載の提出書類(提案概要書、事業収支計画書、改修・修繕計画書)のA3ヨコを折り込んで混在させても宜しいでしょうか？

よろしいです。

### 40 II-11リスク(責任)分担について

建築指導課より、本件建物において建築基準法12条にて外壁打診調査は10年置きに行うよう指導されました。外壁改修時は同時に調査できますが、10年後に契約更新する場合は全面足場を組むでの調査が必要となり高額な費用が掛かります。よって市による外壁打診調査を条件とした契約更新の可否について、明確にお示し頂けますでしょうか？

サウンディング調査を踏まえ、本事業スキームは事業者の合意の下、20年間の管理期間を前提として考えています。よって、契約更新時に外壁打診調査など必要とされる業務につきましても事業者負担ということを念頭に提案をお願いします。

### 41 II-11リスク(責任)分担について

現地調査の結果、保守点検にて交換の指摘のある設備(エレベーター主要部品類)や壊れている設備(門司麦酒煉瓦館1階の空調機器全て・門司麦酒煉瓦館の階段照明の断線・駐車場の柱状モニュメント照明・駐車場の外灯全て)がございましたが、契約締結までは市の管理責任において補修頂けるとの理解で宜しいでしょうか？

現状のままお貸しします。事業者が施設の不具合箇所等を把握できるよう、建物調査が可能な体制にしていますので、建物の現状を踏まえたご提案をお願いします。

### 42 II-12選定後の手続きについて

基本協定書および契約書の案はいつ頃お示しいただけますでしょうか？

優先交渉権者と契約内容の協議を進める中で案をご提示させていただきます。

### 43 II-12選定後の手続き(5)優先交渉権者との協議が不成立等の場合について

優先交渉権者決定から協定もしくは契約締結に至らなかった場合のペナルティ(違約金や指名停止等)はないとの理解で宜しいでしょうか？

よろしいです。

### 44 応募企業が建物等(以下「施設」)を建設した場合において、当該施設の運営の一部をグループ会社に委託することに問題はないでしょうか？

運営の一部をグループ会社に委託することは可能ですが、対象施設や委託先など、詳細については事業計画書の中で明確にお示しください。

### 45 応募者企業が建物を(以下「施設」)を建設した場合において、その施設(または一部)をグループ企業へ賃借することは可能でしょうか？

賃借は可能です。ただし、賃借する際は事前に市の承認を得ることとします。賃借を計画される場合は事業計画書の中で明確にお示しください。

46 質疑に対する回答20について(Ⅱ-7提案内容(4)施設の改修・修繕及び利用の為の安全対策について)

「門司麦酒煉瓦館をより長く安全・快適に利用してもらうための初期改修内容やその後の修繕内容を評価します」との御回答ですが、改修・修繕内容や時期については、市の指示により実施ではなく、事業者の判断で実施してかまわないとの理解で宜しいでしょうか？

改修時期や内容について市から指示しませんが、事業計画書の中で明確にお示しいただき、それを適正に実行してください。

47 I-5施設の改修・修繕、利活用にあたっての条件

駐車場の利活用の条件に、「門司赤煉瓦プレイス内の施設利用者が駐車できるよう80台を確保」とありますが、観光バスの駐車については、条件ではなく提案書の判断でよいとの理解で宜しいでしょうか？

よろしいです。