

## 門司麦酒煉瓦館の新たな活用策について（優先交渉権者の決定）

北九州市門司麦酒煉瓦館等の新たな活用策について、公募型プロポーザルを実施した結果、以下のとおり優先交渉権者を決定しました。

令和7年7月の供用開始を目指し、優先交渉権者と提案内容の実現に向けた協議を進めてまいります。

### 1 優先交渉権者の決定

- |           |   |
|-----------|---|
| (1) 企業名   | 株式会社スピナ                                 |
| (2) コンセプト | 『人と人が繋がり、共に紡ぐ交流拠点』                      |
| (3) 提案内容  |   |
| 門司麦酒煉瓦館   | ：フォトスタジオ、市民ギャラリー<br>クリエイターや若者が集う文化交流の拠点 |
| 駐車場エリア    | ：コーヒーショップ(ドライブスルー対応)<br>キッチンカー          |
| (4) 事業費   | 約1億8,600万円                              |

### 2 事業イメージ



### 3 審査状況

#### (1) 審査委員

(敬称略、順不同)

役職	所属等	氏名
座長	北九州市立大学 法学部 政策科学科 教授	田代 洋久
委員	株式会社竹中工務店 設計本部アドバンスデザイン部門 専門役	中嶋 徹
委員	株式会社SAKU 代表取締役	齊藤 久美
委員	株式会社リバー不動産 代表取締役社長	河邊 政恵
委員	大里柳校区自治連合会 会長	吉野 益生

#### (2) 応募事業者数 4社

#### (3) 各社得点及び提案内容

評価項目	配点	株式会社 スピナ	B社	C社	D社
① 運営事業者としての適性※1	15点 ×5名	67	58	40	45
② 事業の実現性と継続性※2	55点 ×5名	238	184	113	147
③ 地域社会への貢献	10点 ×5名	40	28	22	44
④ 賃料	20点 ×5名	30	100	100	100
計500		375	370	275	336
提案内容					
門司麦酒煉瓦館	※詳細は前ページのとおり	・コミュニティスペース ・企画展示スペース	フィットネススタジオ	コミュニティセンター	
駐車場エリア		ファストフード店	フィットネスジム	・コンテナ型飲食店舗 ・シェアカー ・レンタルサイクル	

※1 管理運営の理念・方針、人的・財政基盤、実績

※2 提案内容、施設計画、改修・修繕計画、運営計画

#### (4) 優先交渉権者が評価されたポイント

- ・歴史、文化といった場所性を踏まえており、事業コンセプトを評価
- ・建物について、様々な人に幅広く使ってもらえる
- ・事業の安定性と収益性のバランスがよい
- ・風景として全体の調和がとれている

#### [意見]

- ・安全性を評価し屋根装飾の補修をしっかりと行ってほしい
- ・エリアへの利益還元而努力してほしい
- ・地元の皆さんに寄り添う運営をお願いしたい

## 4 今後の予定

令和6年	11月	契約に向けた協議開始
	12月	門司麦酒煉瓦館を普通財産化する条例改正議案を 12月議会定例会に提出
令和7年	4月	優先交渉権者との貸借契約締結 門司麦酒煉瓦館の改修、駐車場エリアの店舗の新築工事に着手
	7月	門司麦酒煉瓦館の供用開始予定
	10月	駐車場エリアの店舗の供用開始予定

## 北九州市門司麦酒煉瓦館の新しい活用について

北九州市門司麦酒煉瓦館(以下、麦酒煉瓦館)は、指定管理施設として運営を行ってきたが、利用者減少による収支状況の悪化、施設の老朽化などの問題を抱えており、施設の位置づけや管理運営を見直した(令和4年12月建設建築委員会にて報告)。

今回、建物の現況調査および活用意向のある民間事業者等からのヒアリングを踏まえ、貸し付け条件を整理し、事業者公募を行うもの。

### 1 これまでの経緯

平成17年(2005)	旧サッポロビール九州工場の事務所棟を譲り受け、「ビール工場発展の歴史等が体感できる施設」「地域の活性化に寄与する施設」として門司麦酒煉瓦館を開館。運営は指定管理※1
令和4年(2022)	施設の位置づけや管理運営のあり方を見直し、今後の方針※2 を発表。 ・指定管理期間を2年延長(令和6年度末まで)
令和5年(2023)	公募条件を精査するため、現状で建物を貸す際の条件等について、民間事業者へのヒアリングを実施

※1 指定管理制度による管理運営を行い、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を採用。現在の管理者は、「NPO法人 門司赤煉瓦倶楽部」。(令和6年度まで)

※2 今後の方針 (令和4年12月)

- (1)歴史的建造物や美しい街並みの保全といった基本理念を守りながら、地域の方々に幅広く活用して貰える場として赤煉瓦プレイスの一体的な魅力向上に取り組む。
- (2)民間事業者による利活用の可能性があることから、土地・建物の貸付を前提に企画提案型の公募を実施。そのため、さらにヒアリングを進め、具体的な公募条件等を精査。
- (3)安全・安心に建物を活用してもらうための改修を検討。

## 2 公募概要

### (1)対象施設

①と②をセットにして、新しい活用方法、貸付期間中の建物改修・維持管理および賃料を総合的に提案する形で事業者を募集。

	① 門司麦酒煉瓦館	② 駐車場
敷地面積	837 m <sup>2</sup>	4,449 m <sup>2</sup>
建物	煉瓦造 2 階建て 解体することなく、建物の新しい活用方法を募集。 地域の活性化に資するものとして期待。	現在なし 80台分の共用駐車スペースを確保する前提で、新たに建築可
貸付期間	使用貸借10年(更新あり)	事業定期借地 20 年

### (2)市が求める基本条件

- ① 歴史的建造物や美しい街並みとの調和(国の登録有形文化財等を保持)
- ② 地域住民等が築いてきたコミュニティと連携し、門司赤煉瓦プレイスの一体的な魅力向上につながる施設運営
- ③ 地域の方々をはじめとして幅広く活用したくなる施設運営
- ④ 契約期間内において、安全・安心に利用してもらうための建物改修および維持管理

## 3 審査のポイント

有識者で構成する事業者検討会にて審査を行い、合計得点の一番高い者を優先交渉権者とする。

評価項目	配点
⑤ 運営事業者としての適性 (管理運営の理念・方針、人的・財政基盤、実績)	15
⑥ 事業の実現性と継続性 (提案内容、施設計画、改修・修繕計画、運営計画)	55
⑦ 地域社会への貢献	10
⑧ 賃料	20
	計100

## 4 今後のスケジュール(予定)

令和6年 6 月下旬 事業者募集  
~9 月下旬

令和6年 10 月下旬 事業者検討会にて優先交渉権者決定。契約に向けた協議開始。

令和6年 12 月議会 普通財産化する条例改正議案提出。

令和7年度 協議が整い次第、貸借契約。  
新事業者の下でのリニューアル工事など準備完了後、運営開始。

【対象エリア】



【建物の現状】

