

旧ＪＲ九州本社ビル活用事業 事業者募集要項

都市ブランド創造局 門司港レトロ課
令和７年９月

≪ 目 次 ≫

I 提案募集の概要

1 地域概況	1 頁
2 事業の趣旨	1 頁
3 用語の定義	1 頁
4 対象となる物件	1 頁
5 物件の売却に関する条件	3 頁
6 活用事業者公募に関する条件	5 頁

II 建築物の現況

1 建物概要	7 頁
2 主な改修及び調査事跡	7 頁
3 現在の建物の状況	7 頁
4 提供データ一覧	9 頁

III 募集・選定方法

1 提案内容	10 頁
2 応募方法及び評価方法	10 頁
3 募集・優先交渉権者選定のスケジュール	16 頁
4 リスク（負担）分担	16 頁
5 募集選定後の手続き	17 頁

IV 様式集

別添

I 提案募集の概要

1 地域概況

門司港は、明治22年に特別輸出港に指定され、日本の主要な貿易港としての歴史をスタートさせました。大正時代に入ると、神戸港、横浜港と並ぶ「日本三大港」の一つに数えられるほどの国際貿易港に成長し、世界への玄関口として、門司港には多くの商社や銀行が支店を構えました。この時代の活気は、建物の豪華さや異国情緒あふれる街並みに色濃く残されており、今回の公募対象の旧ＪＲ九州本社ビルもその繁栄を象徴する一つとしての重要な役割を果たしてきました。

現在では、関門海峡の眺望のほか、地区一帯に多数点在する歴史的建造物を楽しむためのまち、その門司港を舞台に「門司港レトロ」として年間200万人以上が訪れる人気の観光地に成長しました。

2 事業の趣旨

旧ＪＲ九州本社ビルは、平成17年に市がＪＲ九州より取得して以来、暫定的な活用のまま現在に至っています。

門司港レトロ地区の中心地区にある、当該物件の売却を通じた利活用にあたっては、民間事業者が持つ経験やノウハウが最大限活かされることで、門司港エリアの活性化や当該ビルの最大価値化が図られることから、提案内容と価格の両方を審査する公募型プロポーザルにより、事業者の選定を行います。

事業者の皆様におかれましては、上記の趣旨をご理解の上、旧ＪＲ九州本社ビルの活用に積極的にご応募いただきますようお願いいたします。

提案事業は、地域の観光にぎわいを醸成する事業とし、審査会にて提案内容の審査を行い、旧ＪＲ九州本社ビルの活用等を行う優先交渉権者を決定します。

3 用語の定義

本募集要項における用語の定義は、以下のとおりとします。

(1) 提案事業者

本公募に対して、提案を行う事業者

(2) 優先交渉権者

提案事業者のうち、審査会において旧ＪＲ九州本社ビルの活用を行う事業者として選定され、基本協定締結後、売買契約締結に向けて協議を行う事業者

(3) 活用事業者

売買契約を締結した優先交渉権者を指し、改修整備及び運営等を行う事業者

4 対象となる物件

(1) 建設経緯

昭和12年(1937年)	三井物産門司支店として建設
昭和24年～昭和62年3月	国鉄九州総局門司鉄道管理局として使用
昭和62年4月～平成13年3月	ＪＲ九州北九州本社として使用
平成17年12月	市が土地・建物を取得

(2) 歴史的な価値

旧ＪＲ九州本社ビルは、石炭をはじめ外国貿易の拠点であった門司港において、三井物産の門司支店として昭和12年に竣工した建物です。

「門司港駅」や「旧門司三井倶楽部」(ともに国指定重要文化財)、「旧大阪商船

（国登録有形文化財）」がある門司港レトロ中心地区に立地しており門司港レトロ地区が交易の要所であったことを現在に伝える構成資産です。

平成２９年４月、日本遺産「関門ノスタルジック海峡～時の停車場、近代化の記憶～」の構成文化財として文化庁から認定されています。

（３）建築的な価値・特徴的な意匠

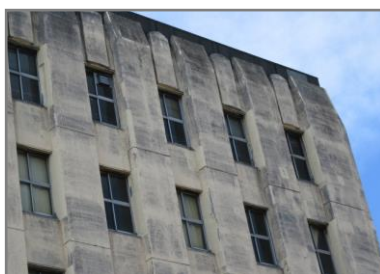
デザインは、ドイツ表現主義派風といわれ、凸凹をもつ建物の上端の処理や玄関部にある門型の黒御影石の枠の上部処理にこの手法が見られます。

１階腰壁から玄関部に連続する黒御影石の装飾が縦線を強調し、幅広い柱型建物頂部でわずかに内向きに傾斜させたり、その間の壁に膨らみを持たせたりすることでボリュームに柔らかさを与えています。

内部のデザインも、１階エレベーターホールや階段室などに当時の意匠や照明器具を確認することができ、各階の天井廻りの意匠が当時のままとなっています。

この建物は、このように内外ともに竣工当時の姿をよく留めている近代的なアメリカンスタイルのオフィスビルの好例であり、建築的価値の高い建物です。

※参考文献「福岡県の近代化遺産」「北九州の近代化遺産」「北九州市の建築」



（４）物件情報

① 土地

所在	地目	地積（㎡）
	公簿	公簿
	現況	実測
北九州市門司区 西海岸一丁目１番１２	鉄道用地	151
	宅地	151.51
北九州市門司区 西海岸一丁目２番１０	鉄道用地	4.48
	宅地	4.48
北九州市門司区 西海岸一丁目１０１番１４	鉄道用地	1167
	宅地	1,167.34
計		1,322.48
		1,323.33

② 建物

- ・ 名 称：旧ＪＲ九州本社ビル（公有財産上の名称）
- ・ 所 在 地：北九州市門司区西海岸一丁目６番２号
- ・ 建築面積：８０６．６７㎡
- ・ 延床面積：５，６３５．４５㎡【公簿：５，６３４㎡】（増築部分等を除く）
- ・ 建 築 年：昭和１２年

- ・構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階 地上6階
- ・耐震基準：可（平成21年7月29日建築物耐震判定評価書）
- ・用途地域：商業地域（容積率400%、建蔽率80%）
- ・景観計画：景観重点整備地区、関門景観形成地区
- ・そ の 他：建築基準法上で許容される容積率は400%であり、現状では既存不適格となっているため、用途変更を要する場合は対応策も提案してください。※

※ 本建物を建築物の容積率にかかる建築基準に適合させるために必要な敷地としてのみ、上記敷地面積に加えて隣接する120㎡の敷地の賃貸借が可能。
ただし、本建物を容積率関係規定に適合させるために必要な敷地とする目的以外での使用はできません。（有償での賃貸借）

5 物件の売却に関する条件

（1）契約内容：建物付き土地の売買契約（（5）再売買の予約を前提とします）

① 契約保証金

売買契約と同時に、契約保証金として売買代金の1割に相当する額を北九州市（以下「市」とする。）に納付していただきます。納付した契約保証金は売買代金に充当できるものとします。ただし、売買契約書にて締結した期日までに支払が履行されないときは、納付された契約保証金は北九州市に帰属するものとします。

② 売買代金の納入

売買代金は売買契約書にて締結した期日までに一括納入するものとします。

③ 所有権の移転及び売買物件（土地・建物）の引渡し

本物件の所有権は売買代金が完納されたときに移転し、それと同時に売買物件の引渡しがされたものとします。

移転登記は売買代金が完納されたことを確認のうえ市が行うものとします。

④ 契約に必要な費用

売買契約書に貼付する収入印紙（市保管分1部。なお、市は印紙税法第5条により非課税となるため、契約者保管用には印紙の貼付は行いません。）、所有権移転登記に必要な登録免許税等、売買契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、優先交渉権者負担とします。

（2）物 件：敷地と建物の全て。なお、一部分の売却は行いません。

（3）最低売却価格

下記最低売却価格以上の買受提案価格（税込）を提案してください。また、価格の内訳を記載してください。なお、提出された買受提案価格が最低売却価格未満の場合は失格とします。

【最低売却価格		93,065,263円
(内 訳)		
	土地	81,347,368円
	建物	10,652,632円
	消費税(建物)	1,065,263円

(4) 譲渡

市の承諾を得ず、本物件を第三者に譲渡することはできません。ただし、譲渡先の第三者の活用方法が【I-6 活用事業者公募に関する条件】を満たす場合のみ、市の承諾を得たうえで譲渡を可とします。

また、第三者に譲渡する場合は、市、活用事業者及び第三者にて再売買の予約に関する内容を含めた、活用に関する三者契約を締結するものとします。

(5) 再売買の予約

- ① 所有権移転登記の際に民法556条の規定に基づき、再売買の予約における予約完結権を保全するため、所有権移転登記と同時に優先交渉権者の費用負担により、物件に再売買の予約に関する仮登記を行います。
- ② ①の再売買の予約における予約完結権は、物件所有者が次のいずれかに該当した場合に、市が一方的に行使できるものとします。
 - 本物件を、地域の観光にぎわいを醸成する利用形態でない活用、特徴的な外観を形成する意匠の変更等、【I-6 活用事業者公募に関する条件】に反した活用を行う場合。
 - 市の承諾を得ず、第三者に譲渡した場合。
 - 売買契約の締結の日から起算して、2年を経過してもなお、本修繕工事にかかる契約を締結しない場合。ただし、市が相当の期間を定めて本修繕工事にかかる契約の締結を催告するものとします。
 - 本物件の活用事業者が市及び福岡県暴力団排除条例に定める暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者である場合。
 - 破産、民事再生、会社更生又は特別清算等の手続き開始の申し立て（自己申立を含みます。）等があった場合。
 - 法人が合併又は解散した場合で、市との協議によって契約に定める義務が履行される見込みがない場合。
- ③ 仮登記期間は原則20年とします。ただし、事業計画書等にて【I-6 活用事業者公募に関する条件】にかかる事業の継続性が十分にあると市が判断した場合は、仮登記の期間の短縮を行うことがあります。
- ④ 市が予約完結権を行使した時の再売買代金は、活用事業者が支払った売買代金を上限額とし、本物件の劣化状況等に基づき減額します。なお、契約費用の返還は行いません。

(6) 事業の着手

売買契約締結日から2年以内に事業に着手してください。ただし、本市が了承した限りはこの限りではありません。事業の着手とは、提案事業を実施するための改修等の主たる工事の現地作業開始、又は、実施事業に必要な許認可の申請を行うことを指します。

(7) 事業実施にあたっての留意事項

① 事業の対象範囲及び改修条件等

土地及び建物並びに工作物、立木及び埋設物など、敷地内にある全てのものを現状のまま売却するものとし、市は契約不適合責任を負いません。改修に伴う建築物躯体及び各種設備の更新にかかる費用は事業者が負担するものとします。

建築物躯体及び各種設備の現況は、【Ⅱ 建築物の現況】を参照してください。建物災害保険（火災保険）は、活用事業者において加入してください。

② 関係法令の遵守

提案用途に際して適用される関係法令、条例等を遵守してください。特に用途変更を要する場合は、建築基準法や消防法等への対応については、企画提案する際に明記し、活用事業者の責任において対応してください。

③ 各供給処理等

上下水道、電気、ガス、電話、通信回線等のインフラ設備は、活用事業者の責任（費用負担等）により手配してください。

④ 周辺への配慮

作業期間中は、周辺住民や通行人の安全の確保、騒音、交通対策等には配慮を行ってください。

6 活用事業者公募に関する条件

(1) 基本的な考え方

本物件は、門司港レトロ中心地区に立地することから、施設の活用にあたっては地域の観光にぎわいを醸成する利用形態とします。

現状有姿での売却を前提としており、本体躯体及び既存設備の劣化に伴う必要な改修工事は事業者負担とします。市は一切の費用を負担しません。

歴史的建造物であることから、特徴的な外観を形成する意匠の変更は認めません。特徴的な外観とは、1 階の腰壁から玄関口に連続する黒御影石の装飾や垂直性を強調した外装周りの外壁デザインを指します。（下記写真のとおり）

改修を行う場合は、既存の特徴的な外観を有する意匠と同一の意匠を再現する復元をしなければなりません。ただし、同一の意匠の再現が技術的又は関係法令に照らして著しく困難な場合は、別途、市と協議することができます。



黒御影石の装飾



垂直性を強調した外装

(2) 地域貢献、景観への配慮 等

運営組織は、地域まちづくり団体との連携に積極的に取り組むこと。

また、外観改修にかかる実施設計については、優先交渉権者としての選定手続き後、景観アドバイザーや門司港まちなみづくり協議会等の意見を参考として周辺景観に配慮したものとしてください。

(3) 公序良俗等に反する用途等の禁止

以下の用途には活用できないものとします。

- ① 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に供する施設。
- 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）第2条第2項に規定する暴力団の用途等に供する施設。
- ③ 「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分を受けた団体の用途等に供する施設。
- ④ 住宅としての用途
- ⑤ 全床を事務所やオフィスとしての用途
（観光にぎわいの醸成に支障がない範囲であれば可）
- ⑥ その他、地区の景観や生活環境及び青少年の健全育成などに悪影響を与える恐れのある用途

(4) 残置物の処理方法

当該ビルの鉄道に関する備品等の残置物については、活用方法について検討を行い、不要なものについては事業者負担により適切に廃棄を行うこと。残置物について市は一切の費用を負担しません。

Ⅱ 建築物の現況

1 建物概要

建設年 昭和12年（平成17年に北九州市取得）
敷地面積 1,323.33㎡
構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上6階 塔屋1階 地下1階
延床面積 5,635.45㎡
用途地域 商業地域（容積率400%、建ぺい率80%） 防火地域
※容積率400%に対して、現行敷地面積を基本とした場合に延床面積約340㎡を超過、現行延床面積を基本とした場合に敷地面積約85㎡が不足している。但し、提案用途により対象となる延床面積が異なる場合があります。

2 主な改修及び調査事跡

平成21年度 耐震診断及び耐震改修計画 評価取得
平成22年度 耐震改修工事
平成23年度 外壁落下工事（塔屋付近）
平成27年度 コンバージョン検討に関する建築物調査業務
平成28年度 外壁落下緊急工事（塔屋付近）
平成29年度 全面打診検査、外壁落下緊急工事（全面窓枠付近）

3 現在の建物の状況

令和元年以前は、1、2階は展示室、事務所、アトリエ等として使用、3～6階、屋上については使用されていない状況でした。1階から6階にかけて、撤去、または使用されていない設備などがあります。

建築物の各部位、電気設備、機械設備の設置状況については下記のとおりです。

（1）建築物の状況

① 耐震評価取得 耐震診断結果概要

平成21年度に耐震診断及び耐震改修計画の評価を福岡県建築物耐震評価委員会より取得しています。評価取得に至った耐震診断結果概要は下記のとおりです。（耐震診断結果抜粋）

主要なSRC柱の鉄骨は12本の山形鋼を用いた組立材で、ウェブ材には平鋼が用いられ、内柱については格子型、外柱についてはトラス型である。主要なSRC梁の鉄骨は、4本の山形鋼を用いた組立材で、ウェブ材は柱と同様建物内部の梁は格子型、建物の外側の梁はトラス型である。鋼材の組立にはリベットが用いられている。建物外面の耐震壁には4本の山形鋼による組立材を用いたX形のブレースが内蔵されている。

コンクリートの設計強度は135N/㎠と推定され、採取したコア試験結果に基づき、採用強度を10.9（1階）～15.7（4階）N/㎠としている。鉄骨は原計算書で許容応力度を1.2t/㎠としていることから、その1.5倍の値176N/㎠を基準強度としている。鉄筋は19φの引張試験結果に基づき、SR24相当の240N/㎠を採用している。リベットのせん断強度はSV34相当の117N/㎠としている。

建物の原設計は水平震度0.1で許容応力度設計によっている。この建物の偏心率、剛性率から判断すると構造的にバランスのよい建物で、2階のY方向

Fesが1.02の他は全て1.0である。S_Dは全層1.17である。

耐震診断は「既存SRC造建築物の耐震診断基準」に基づき、2次および3次診断を行っている。診断結果は、2次診断の1階X方向、Y方向でI_sが基準値に達していない。なお、X方向は下階壁抜け柱の存在による。3次診断では、Y方向の1階でI_sが基準値に達していない。耐震補強計画は、間仕切り壁の撤去、床荷重の見直しで建物重量を軽減すると共に、1階のY方向に耐震壁を4構面増設している。この耐震壁の増設によって、X方向の1階壁抜け柱の問題は解消される。よって本建物の耐震診断および耐震補強計画は妥当である。

SR24	鉄筋（丸鋼）の種類	SV34	リベットの規格
Fes	形状特性係数	I _s	構造耐震指標
S _D	形状指標		

② 耐震補強

耐震補強は、①1階の強度不足を補うための耐震壁の増設と②建物重量を減じる為の設備や雑壁の撤去を行うこととしています。

上記の内、①の1階の耐震壁の増設（それに伴う地下の壁の増設）については、計画どおりに完了していますが、②については、ほぼ未着手の状態です。

③ 屋根、屋上

防水（押えコンクリート仕上げ）、ドレイン、樋等は、経年により老朽化が進んでいます。また、屋上には増築された建物があり、耐震性の観点からも撤去する必要があります。

④ 外部

塔屋の外壁タイルが剥離しています。その他の外壁については、窓枠廻り、浮き等の剥落の可能性のある部分は部分的に改修されていますが、全面的な外壁改修工事はされていません。

屋外の鉄骨階段については、鉄部が腐食しており、現在使用禁止となっています。

⑤ 建具

窓（アルミ製）は、建てつけの状態が悪い部分が各所に見られます。窓枠廻りのモルタルは一部補修を行っていますが、窓の修繕・更新を行う場合は、モルタルの補修も併せて行う必要があります。

1階南側の下屋（増築部）の外壁で可燃性のある波板（ポリカーボネート）を使用しているところがあります。

⑥ 内部仕上げ

1階事務室、展示室は内装材を更新しており、比較的新しい状態となっています。

2階アトリエ、その他、3階以上の階は、内装材の更新はされていません。天井は露出の部分もあり、塗装の剥がれも見られます。

⑦ 内部雑

内部階段は、手摺が設置されていません。

⑧ 増築箇所

1階南側の下屋、屋上の仮眠室（木造）は、竣工以降に増築されています。前述のとおり、可燃性のある建材を使用していること、また、耐震性の観点からも建物重量を減じる必要があり、その他容積率についても超過の問題等があることから、撤去する必要があります。

(2) 電気設備の状況

- ① 受変電設備
撤去されています。全館使用する場合は設置が必要です。
- ② 発電・静止電源
設置されていない為、全館使用する場合は設置が必要です。
- ③ 通信・情報設備
1、2階は各々、引き込んでいます。3階以上の各階は、配線・配管共に使用不可です。
- ④ 通信・情報設備（防災）
1階の火災報知機は平成30年に設置されており、今後数年間は正常に使用できると思われますが、回線の空気が無い為、改修が必要です。
- ⑤ 避雷・屋外設備
避雷針は支柱が錆びている為、改修が必要です。
- ⑥ 電灯設備
1、2階は旧配線（I V）を使用しておらず、メタルモールを使用しています。
- ⑦ 昇降機設備
エレベーターは入口が閉鎖されており、長い期間使用されていません。設備本体の老朽化、現行法に適合していない可能性もあります。

(3) 機械設備の状況

- ① 空調設備
1、2階は個別空調となっており、全般的に設置から10年程度経過しており、残り4、5年は正常に使用できると思われます。
- ② 換気設備
換気扇は1、2階の事務室などは、各々、設置されており、作動も特に問題はありません。3～6階については、老朽化が進んでおり、換気扇フードも設置されていない箇所があります。
- ③ 給排水衛生設備
使用されていない配管が各所に露出しています。1、2階トイレの衛生器具は更新され比較的新しいが、トイレブースについては、更新されていません。
- ④ 消火設備
消火栓は撤去されています。

4 提供データ一覧

- (1) 耐震診断報告書 評価書（平成21年度）
- (2) 耐震補強内部改修工事（平成22年度）
 - ・ 建築図（PDF、CADデータ）
 - ・ 電気設備図（PDF、CADデータ）
 - ・ 機械設備図（PDFのみ）
- (3) コンバージョン検討に関する建築物調査報告書（平成27年度）
- (4) 外壁打診結果及び外壁落下緊急工事 図面データ（平成29年度）
- (5) 全部事項証明書、地積測量図（PDF（スキャンデータ））

※上記データは事業者説明会参加申込書記載のメールアドレスへの別途送付とします。

Ⅲ 募集・選定方法

1 提案内容

以下の掲げる内容等について、具体的な検討を行い、実現可能と考えられる内容を各自作成の企画提案書等に所定の書類「様式１２～１４」を添えて提出してください。

- (１) 事業理念、基本方針
事業開発・運営にあたっての事業理念や基本方針等のコンセプト
- (２) 施設計画
活用用途、施設規模、施設構成（レイアウト）、デザインコンセプト、バリアフリー・ユニバーサルデザイン、用途変更に伴う既存不適格への対応方法、残置物の活用・処理方法、設計者の建築意匠を継承した良好なデザイン ほか
- (３) 改修内容
歴史的建造物として保存するために有益と考えられるもの
- (４) 運営体制
運営形態、協力企業、人員配置、雇用方針、その他
- (５) 期待される事業効果
収益予測、観光にぎわい創出の考え方、雇用創出、その他
- (６) 買受提案価格
最低売却価格を超える価格を提案してください。
- (７) 財政基盤、資金調達
改修及び運営経費、資金調達方法、開発・運営実績、その他
- (８) 事業実現性・継続性
施設開発・運営スキーム、その他
- (９) その他特記事項
提案において特にアピールしたい点に関して記載してください。

2 応募方法及び評価方法

- (１) 事業の名称
「旧ＪＲ九州本社ビル活用事業」
- (２) 事務局
部 署 名 北九州市都市ブランド創造局観光にぎわい部門司港レトロ課
住 所 北九州市門司区東港町６番７２号
電 話 ０９３（３２２）１１８８ FAX ０９３（３２２）３０３３
Ｅメール brand-mojikoretro@city.kitakyushu.lg.jp

- (３) 応募資格
事業に参加できる事業者は、次に掲げる全ての事項に該当しない法人又は法人による共同事業体とします。共同事業体による応募の場合は、全ての構成員が資格基準を満たすものとし、共同事業体を組織したことが確認できる書類を提出するとともに、代表者を選任し、その代表者が本市と責任をもって対応してください。
 - ① 他の提案事業者の構成員として重複している者
 - ② 北九州市からの入札参加資格（指名）停止を受けている期間中である者
 - ③ 地方自治法施行令第１６７条の４第１項の規定に該当する者
 - ④ 地方自治法施行令第１６７条の４第２項各号のいずれかに該当し、３年を経過しない者及びその者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者

- ⑤ 北九州市が行う財産売却に関し、下記の事実があった後2年経過していない者
 - (イ) 入札を取り消されたことがある者
 - (ロ) 落札者として資格を取消されたことがある者
 - (ハ) 申込を取消されたことがある者
 - (ニ) 優先交渉権者（その他の呼称も含む）として選定されたものの、優先交渉権者の非により契約の締結及び代金の納入に至らなかった者
- ⑥ 北九州市と現在係争中にある者
- ⑦ 手形交換所による取引停止処分を受けている者
- ⑧ 以下の申し立てがなされている者
 - (イ) 会社更生法第17条の規定に基づく更生手続開始の申し立て
 - (ロ) 民事再生法第21条の規定に基づく再生手続開始の申し立て
 - (ハ) 破産法第18条又は第19条の規定に基づく破産手続開始の申し立て
- ⑨ 北九州市及び福岡県暴力団排除条例に定める暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者
- ⑩ 「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」に規定する無差別大量殺人行為を行い、同第5条及び第8条に規定する観察処分及び再発防止処分の対象となっている団体及びその構成員である者
- ⑪ 公租公課を滞納している者
- ⑫ 最優秀提案者の選定に関して、自己の有利になる目的のため、検討会の委員・事務局への接触等の働きかけを行った者
- ⑬ 他の応募団体の応募を妨害した者
- ⑭ 応募に関して、不正な行為が明らかになった者
- ⑮ ①から⑭に該当する者の依頼を受けて、応募しようとする者

(4) 応募手続き

① 募集要項の配布

配布期間 令和7年 9月26日 ～ 12月24日

配布時間 8時30分～17時00分

配布場所 北九州市都市ブランド創造局観光にぎわい部

門司港レトロ課事務室（事務局）

担当者：吉武・近藤

（北九州市門司区東港町6番72号門司港レトロ観光物産館2階）

下記の市ホームページからもダウンロード可能です。

https://www.city.kitakyushu.lg.jp/contents/111_00015.html

② 事業者説明会・現地見学会

開催日 令和7年 10月22日

事業者説明会 13時30分～14時30分※雨天決行

現地見学会 14時45分～16時15分

開催場所 門司港レトロ観光物産館2階多目的ホール

旧JR九州本社ビル

申込方法 「様式1 説明会参加申込書」「様式2 現地見学申込書」を門司港レトロ課にFAX又は電子メールにて提出のうえ、受付確認を電話で行ってください。

※会場の都合上、参加事業者数によって説明会参加人数を制限する場合があります。

③ 質問受付

受付期間 令和7年 10月22日 ～ 12月24日 17:00まで

受付方法 「様式3 質問書」を上記受付期間内に門司港レトロ課までFAX又は電子メールにて提出のうえ、受付確認を電話で行ってください。

質問回答 質問に対する回答は、事業者説明会に参加した全ての事業者に配布します。なお、回答にあたっては、質問があった事業者名等は公表しません。

④ 応募申込

受付期間 令和7年 12月 4日～ 12月 24日

受付時間 8時30分～17時00分

※受付期間最終日については、17時必着とします。

提出方法 以下に示す書類を郵送又は持参し、電子データも合わせて提出してください。

〔書類一覧〕

様式番号	書類名称	部数
様式4	応募表明書兼誓約書	正1部 副2部
様式5—1	共同事業体構成一覧	正1部 副2部
様式5—2	共同事業体・委任状	正1部 副2部
様式6(*)	会社概要・事業経歴	正1部 副2部
様式7(*)	役員名簿	正1部 副2部
様式8(*)	財務状況表	正1部 副2部
自由様式(*)	会社概要（パンフレットなど）	正1部 副2部
写し(*)	定款等	正1部 副2部
写し(*)	法人登記簿謄本及び印鑑証明書 （発行後3か月以内のもの）	正1部 副2部
写し(*)	過去3年分の各納税証明書（法人税、消費税、地方消費税、市税の未納がないことを証明するもの）	正1部 副2部
写し(*)	直近3年間の決算資料（貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書等、事業報告書、法人税申告書の写し、勘定科目内訳書、固定資産台帳）、有価証券報告書（上場企業の場合のみ）	正1部 副2部

※上記(*)の資料は共同企業体構成員分を提出してください。

※上記資料を確認し、【Ⅲ-2 応募方法及び評価方法（3）応募資格】を満たさないことが判明した場合失格とします。

※応募表明書提出後、応募を辞退する場合は【様式9 応募辞退届】を提出してください。

⑤ 企画提案書の受付

受付期間 令和8年1月19日 ～ 1月30日

受付時間 8時30分～17時00分

※受付期間最終日については、17時必着とします。

提出方法 以下に示す書類を郵送又は持参し、電子データも合わせて提出してください。

〔書類一覧〕

様式番号	書類名称	部数
様式10	提案申込書	正1部 副2部
様式11	提案買受価格見積書	正1部 副2部
様式12	提案概要書	正1部 副2部
様式13	事業収支計画書	正1部 副2部
様式14	事業収支計画書における設計費・修繕費等 内訳書	正1部 副2部
自由様式	企画提案書（様式12 提案概要書の詳細がわかるもの）	正1部 副2部
自由様式	事業スケジュール	正1部 副2部
自由様式	資金調達が確認できる資料（預金残高証明書、預金通帳の複写、融資関心表明書（LOI）など）	正1部 副2部

※ 提案に当たっては、「開発行為の手引き」を確認し、各関係機関に企画提案書提出前に協議及び内容の確認を行ってください。

※ 予定する工事内容が、大規模な修繕・改修等の建築確認申請を必要とする場合は企画提案書提出前に関係法令等に適合するか確認を行ってください。

（５）企画提案書掲載事項

1	事業理念・基本方針
	事業開発・運営における事業理念や基本方針、コンセプト （門司港レトロ地区の観光賑わい創出の視点）
2	施設計画
	物件の活用用途
	施設構成（各階レイアウト等）
	デザインコンセプト（パース図等）
	残置物の活用方法（活用する場合のみ）
	その他必要事項
3	改修内容
	特徴的外観の保存・復元方法
	本体躯体及び既存設備の劣化に伴う必要な改修工事

4	運営体制
	運営形態
5	期待される事業効果
	具体的な収益見込（観光にぎわい創出の観点からの経済効果を含みます）
	雇用方針
6	買受提案価格
7	財政基盤・資金調達
	改修費用及び運営経費の総額と内訳
	資金調達計画
	応募団体の実績
8	事業実現性・継続性
	施設開発・運営スキーム
	事業収支計画（様式13）の補足事項
	管理運営計画
	（再売買の予約に関する仮登記の短縮又は不設定を希望する場合）事業継続性が確認できる資料
9	その他特記事項

（6）提出先

〒801-0853

北九州市門司区東港町6番72号門司港レトロ観光物産館2階

北九州市都市ブランド創造局観光にぎわい部門司港レトロ課企画調整係

（7）応募申込書類及び提案書類の取扱い

① 提出していただく書類の著作権は、それぞれの提案事業者に帰属します。

ただし、提案内容の公表その他市が必要と認める場合、市は、提出された書類の全部又は一部を無償で利用できるものとします。また、提出された書類は、北九州市情報公開条例の規定に基づき非公開とすべき箇所を除き公開することがあります。

② 提出された書類及び電子データは返却できません。

③ 企画提案受付期間後の書類の追加、変更などは受け付けません。なお、事務局から追加で資料を求める場合があります。

（8）優先交渉権者の選定手続き

市が選任する審査委員会による審査会において評価された結果をもとに、市長が優先交渉権者を決定します。

提案事業者が1者の場合でも評価を行います。

① 審査日時、場所の通知

応募書類確認後、提案事業者に対して審査日時、場所を通知します。

② プレゼンテーション及びヒアリング審査

企画提案のプレゼンテーション及び審査委員会によるヒアリング審査を実施します。なお、プレゼンテーションは、提出された応募書類に基づき40分以内とします。ただし、提案事業者数によってプレゼンテーションの時間は短縮する可能性があります。事前に申し出があればプロジェクターなどを使用したプレゼン

テーションを行うことも可能です。事前に提出された企画提案内容と異なる内容とすることはできません。また、オンラインでの参加は不可とします。

審査では提案内容に基づき審査を実施し、最高順位の提案事業者を優先交渉権者として決定します。優先交渉権者の辞退その他の理由により基本協定書※又は当該物件の活用にかかる売買契約の締結に至らなかった場合は、その際の現況を踏まえて次順位の提案事業者を優先交渉権者とする場合があります。

なお、上記契約等を締結したのちに、優先交渉権者が事業から撤退した場合は再度公募を行うものとします。

※ 優先交渉権者は、旧ＪＲ九州本社ビルの活用に向けた基本協定書を市と締結し、改修工事に向けた詳細調査や地域まちづくり団体や景観アドバイザー等との協議、市による詳細設計や開発・運営の詳細計画の確認等を経たうえで、売買契約等を締結します。

(9) 評価方法

評価は「企画提案」と「提案買受価格」を評点化することで行います。「企画提案」と「提案買受価格」の点数割合は以下の通りです。なお、評点化した結果、企画提案評価点（８５点満点）の６割未満（５１点未満）となる事業者は失格とします。

「提案買受価格」の評価点については、最も高い価格を提示した提案事業者の評価点を１５点（満点）とし、その他の提案事業者の評価については、

【評価点＝提案買受価格／最高提案買受価格×１５（点）】で算出します。

$$\text{総合評価点（１００点）} = \text{企画提案評価点（８５点）} + \text{提案買受価格評価点（１５点）}$$

○企画提案の主な審査ポイント

評価区分	評価項目 (配点)	企画 提案書	主な審査内容
企画提案 (８５点)	事業理念 基本方針 (１０点)	(１)	・開発事業の趣旨や門司港レトロ地区の観光にぎわい創出の視点 ・上位計画（北九州市観光振興プラン等）に適合する理念や基本方針
	施設計画 (１５点)	(２) (３)	・施設全体の計画及び用途構成 ・建物内ゾーニングや周辺施設との動線計画 ・設計者の建築意匠を継承した良質な景観デザイン ・ユニバーサルデザイン、バリアフリー等への配慮
	期待する効果 (１５点)	(５)	・門司港レトロ中心地区のにぎわい創出 ・滞在時間の延長 ・歴史的建造物の活用 ・門司港地域活性化への貢献 ・地元雇用の創出
	残置物の活用 (５点)	(２)	・６階指令室の活用等（その他階の残置物含む）
	財政基盤 経験・実績 (１５点)	(７)	・開発を確実に実行できる財政基盤（資金確保等） ・開発にかかる同種・類似の開発経験や実績

	事業実現性 (10点)	(4) (8)	・施設開発運営スキーム（事業実施の確実性など） ・スケジュール（調査・改修に要する期間、事業開始予定日）
	事業継続性 (10点)	(8)	・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
	総合的な評価 (5点)	(9)	・提案の企画力、独自性、事業実施に向けた熱意や意欲

3 募集、優先交渉権者選定のスケジュール

内 容	日 程
募集要項の配布期間	令和7年9月26日～12月24日
事業者説明会・現地説明会受付期間	令和7年9月26日～10月15日
事業者説明会・現地説明会開催	令和7年10月22日
質問受付期間	令和7年10月22日～12月24日
応募申込書類受付期間	令和7年12月4日～12月24日
提案事業者の資格要件審査	令和8年1月
企画提案書類の受付期間	令和8年1月19日～1月30日
提案内容のプレゼンテーション・ヒアリング審査	令和8年2月
優先交渉権者の決定 評価結果の通知・公表	令和8年3月
基本協定書の締結	令和8年4月
優先交渉権者による詳細調査・実施設計等 売買契約書の契約内容に係る協議	基本協定締結以降
売買契約等の締結	詳細調査・実施設計完了以降

4 リスク（負担）分担

リスク分担の基本的な考え方は、以下のとおりです。なお、詳細は、優先交渉権者との基本協定締結の際に決定します。

責任(リスク) の種類	責任(リスク)の内容	責任(リスク)分担	
		市	事業者
応募書類に関する権利の帰属	優先交渉権者が決定するまでの間		○
	優先交渉権者の決定後	○	
応募提案	応募提案に関して必要となる費用		○
実施計画	選定された提案内容の実施設計、調査等の費用		○
基本協定又は売買契約が締結できなかった場合	応募に関して負担した費用及び生じた損害		○
	実施設計のための詳細調査にかかる費用及び現状復旧責任		○
	運営準備のために負担した費用及び損害		○
住民等団体への対応	景観デザインに関する景観アドバイザー会議等の類似団体との協議		○

責任(リスク)の種類	責任(リスク)の内容	責任(リスク)分担	
		市	事業者
住民等団体への対応	事業者が騒音、振動、悪臭等の発生により周辺住民等第三者の生活環境を阻害し損害を与えた場合		○
物品の管理	設備什器の維持、修繕、更新	所有権移転時期に応じて	
事故等に伴う損害賠償	管理上の瑕疵による事故又は運営事業者の責めに帰すべき行為により利用者に損害を生じた場合		
その他	建築物定期点検		
	自然災害等による損傷		
	老朽化による損傷		
	躯体にかかる一般的な日常修繕		

5 募集選定後の手続き

(1) 優先交渉権者との基本協定書締結

企画提案公募において優先交渉権者として選定された事業者と市は、旧ＪＲ九州本社ビルを核とした門司港レトロ地区のにぎわい創出に資するための基本協定書を締結します。

優先交渉権者は、基本協定書締結後速やかに、提案内容に沿った改修及び運営にかかる詳細な設計や計画の策定に着手することとします。市は、その計画の有効性、妥当性について確認でき次第、優先交渉権者と売買契約等の締結に移行することとします。

ただし、優先交渉権者が基本協定書に定める期限までに売買契約等が締結できない場合は、市は基本協定書を破棄し、次順位者と基本協定書締結に向けた個別交渉を始めることができるものとします。

(2) 売買契約等の締結

- ① 優先交渉権者との基本協定書に基づいた協議が完了した場合は、当該物件の売買契約等を締結します。契約にあたっては、保証人の設定及び保証金（契約予定金額の１０分の１）の納付を求めます。

ただし、売買契約等の締結後において、契約書に定める期限までに提案用途による営業が開始できない場合は、市は、売買契約等を解除できる旨の解除条項を規定します。なお、解除に伴う一切の損失については損害賠償請求など名目の如何を問わず市に請求できないものとします。

- ② 売買契約の締結と同時に【Ⅰ-５ 物件の売却に関する条件】の（５）再売買の予約に則り、売買物件について再売買の予約を行い、予約における予約完結権を保全するため、所有権移転登記と同時に再売買の予約の仮登記を行います。

なお、再売買の予約の仮登記を短縮した場合は、売買契約と併せて、【Ⅰ-６ 活用事業者公募に関する条件】にかかる連携協定締結に向けた協議を行うものとします。

- ③ 売買契約等の締結の際、契約書には契約解除条項及び違約金の請求について規定します。

(3) 違約金

優先交渉権者が自らの責めに帰すべき事由により売買契約を締結しない場合は、提案売却価格の10分の2に相当する金額を違約金として優先交渉権者に請求することがあります。

(4) その他

公募要領の内容と優先交渉権者と締結する基本協定書及び売買契約書は必ずしも同じ内容ではなく、売買価格等の公募の基本的な項目を除く部分に関しては変更となる可能性があります。