

(素案)

旦過地区土地区画整理事業

旦過市場A地区建物（2～4階）集約売却 公募型プロポーザル募集概要

公募型プロポーザル(令和7年11月予定)の実施に先立ち、公募素案を公開(公募予告)し、広く事業者の声を聴くことで、魅力ある市場に向けてより良い募集条件を提示できるようにするため、公募予告を行います。(説明会:令和7年10月17日、22日に開催。詳細、https://www.city.kitakyushu.lg.jp/contents/272_00018.htmlをご覧ください。)

本件建物に関心のある事業者は、この「募集概要」をご覧のうえ、令和7年10月22日までに、市担当者(19頁掲載)までお問合せください。市担当者からご連絡のうえ、ヒアリングを実施し、検討の参考とさせていただきます。

令和7年10月

北九州市 産業経済局 サービス産業政策課

I 本件公募の概要

1 事業の趣旨

(1) 地域概況

旦過地区のある北九州市小倉北区は、中津街道や長崎街道をはじめ九州五街道の起点であり、「九州の道は小倉に通じる」と言われていたほど、古くから陸上交通の要衝でした。また、江戸時代から細川藩、小笠原藩の城下町として発展してきたまちで、現在も残る魚町、古船場町、馬借、米町などの地名は、往古のにぎわいの名残です。

小倉北区の玄関口である JR 小倉駅は、新幹線並びに JR 九州の鹿児島本線と日豊本線の接続駅であり、モノレールも乗り入れるなど九州の拠点駅となっています。新幹線口には、アジア太平洋インポートマート（AIM）・西日本総合展示場・北九州国際会議場・大型ホテルなどが立地し、国際コンベンションゾーンが形成され、小倉城口には商業施設・商店街・繁華街・オフィス街が広がるなど、小倉駅周辺は九州で有数の商業・金融・情報等の集積地として、昼夜を問わず多くの市民でにぎわう北九州市の顔となっています。

JR 小倉駅の小倉城口から程近い旦過市場は、大正時代のはじめ、隣接する神嶽川をのぼる船が荷をあげ商売を始めたことから始まる、「北九州の台所」として 100 年の長きにわたり市民に親しまれてきた市場です。現在も、鮮魚を中心に野菜、食肉、乾物、果物、蒲鉾、製菓など 70 軒ほどの店舗が軒を連ね、「食のプロ」が集っています。

(2) 開発の必要性

旦過市場を中心とする旦過地区の再整備は、大正時代から 100 年続く歴史を、次の 100 年へとつなぐ一大プロジェクトです。防災、防火上の危険を払拭し、市場の魅力をさらに高めるため、河川の整備と土地・建物の一体的な整備が官民により進められています。

本市では、「魅力ある市場」の実現に向けて、例えば、1 階部分には、今の旦過市場の雰囲気を保った個店が集積すること、2 階以上には、飲食フロアや北九州市立大学新学部など新たな魅力を付加することで、これまでの歴史を受け継ぎつつ、多くの人々が行きかう場所として、北九州市民はもとより、日本中、世界中の皆様にも愛される、「日本を代表する市場」を目指し、次の 100 年を切り拓いていきたいと考えています。

本件公募対象である旦過地区土地地区画整理事業の A 地区立体換地建築物（以下「A 建物」という。）は、旦過地区の中核施設となることから、2 階商業フロア及び 3 階・4 階の駐車場フロアの売却にあたり、民間事業者の企画力やノウハウを活用し、A 建物 1 階や隣接地区の個店、B C 地区に入居予定の大学等と連携した一層のにぎわい空間の創出を目指していきたいと考えています。

(3) 事業手法

ア 集約売却

A 建物の 2 階商業フロア並びに 3 階及び 4 階の駐車場フロアは、従前の土地所

有者又は借地権者が保有する換地床と市が保有する保留床からなっており、各権利者は共有持分で保有しています。

そこで、本件公募では集約売却の手法を活用し、事前に北九州市と全ての換地床権利者との間で売却に関する覚書を締結済みであり、事業者が2階から4階までの床を円滑に一括取得できるよう整えています。

イ 公募型プロポーザル

民間の活力を最大限に活用して、旦過地区の一層のにぎわい空間創出等まちづくりに資する建物活用を図るため、提案内容と価格の両方を審査する公募型プロポーザル方式により、優れた提案を行う民間事業者を選定し、売却します。

2 用語の定義

本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

本件公募のプロポーザルに対して、企画提案を行う事業者

(2) 優先交渉権者

本件公募において、審査会にてA建物（2階から4階部分）の利活用を行う事業者として選定され、換地床及び保留床の売買契約締結に向けて協議を行う事業者

(3) 譲受事業者

換地床及び保留床の売買契約を締結した優先交渉権者を指し、整備及び運営を行う事業者

3 売買物件の概要

(1) 旦過地区土地区画整理事業について

ア 経緯

時期	内容
平成 21 年、22 年	2 年連続の豪雨により市場の浸水被害発生 (現在、神嶽川都市基盤河川改修事業により、護岸整備を実施中)
平成 29 年	地元主体の組織「旦過地区再整備協議会」設立
平成 30 年 10 月～	市施行による土地区画整理事業の推進
令和 4 年	2 度の火災被害（4 月、8 月）
令和 6 年 5 月	北九州市立大学の新学部設置が決定
令和 6 年 10 月	旦過地区土地区画整理事業工事着手

イ 全体計画の予定

地区	工期
A 地区	令和 8 年 6 月建物引渡し予定（北九州市施行）
B・C 地区	令和 9 年度中に建物完成予定（大学・旦過総合施行）

地区	工期
D・E地区	令和12年度中造成完了予定（北九州市施行） 現在、建物の再建に向けて勉強会実施中
河川（解体・護岸工事）	令和12年度未完了予定（北九州市施行）

（２）売買物件の表示

ア 一棟の建物（立体換地建築物）及びその敷地

（ア）土地

所在地	北九州市小倉北区魚町四丁目地内（北九州広域都市計画事業旦過地区土地区画整理事業施行区域A地区の立体換地建築物の敷地）
地番	—
地目	宅地
地積	2,835.46 m ² （実測）
用途地域	商業地域
容積率/建ぺい率	800%/80%
公法規制	防火地域 小倉都心小売商業振興特別用途地区

（イ）建物

名称	（仮称）旦過市場A地区建物
所在	北九州市小倉北区魚町四丁目地内（北九州広域都市計画事業旦過地区土地区画整理事業施行区域A地区の立体換地建築物）
家屋番号	—
種類	店舗・駐車場
構造	鉄骨造4階建
建築面積	2,551.49 m ²
延床面積	8,275.78 m ² （但し、建築基準法床面積） うち1F：2,492.24 m ² （ <u>本公募売却対象外</u> ） 2F：2,268.73 m ² 3F：1,683.07 m ² 4F：1,743.05 m ² RF：88.69 m ²
建築年	新築（令和8年5月完成予定）

イ 一棟の建物各階の専有部分（換地床及び保留床）の表示

所在	北九州市小倉北区魚町四丁目地内（北九州広域都市計画事業旦過地区土地区画整理事業施行区域A地区の立体換地建築物）		
1階 （ <u>本件公募対象外</u> ）	種類	店舗	
	構造	鉄骨造1階建	

(※)	専有面積	計 1,034.17 m ² (内訳) 換地床計 688.48 m ² 保留床計 345.69 m ²
2 階	種 類 構 造 専有面積	店舗 鉄骨造 1 階建 計 1,478.80 m ² (内訳) 換地床計 721.62 m ² 保留床計 757.18 m ²
3 階	種 類 構 造 専有面積	駐車場 鉄骨造 1 階建 計 1,491.35 m ² (内訳) 換地床計 716.70 m ² 保留床計 774.65 m ²
4 階	種 類 構 造 専有面積	駐車場 鉄骨造 1 階建 計 1,626.72 m ² (内訳) 換地床計 774.18 m ² 保留床計 852.54 m ²

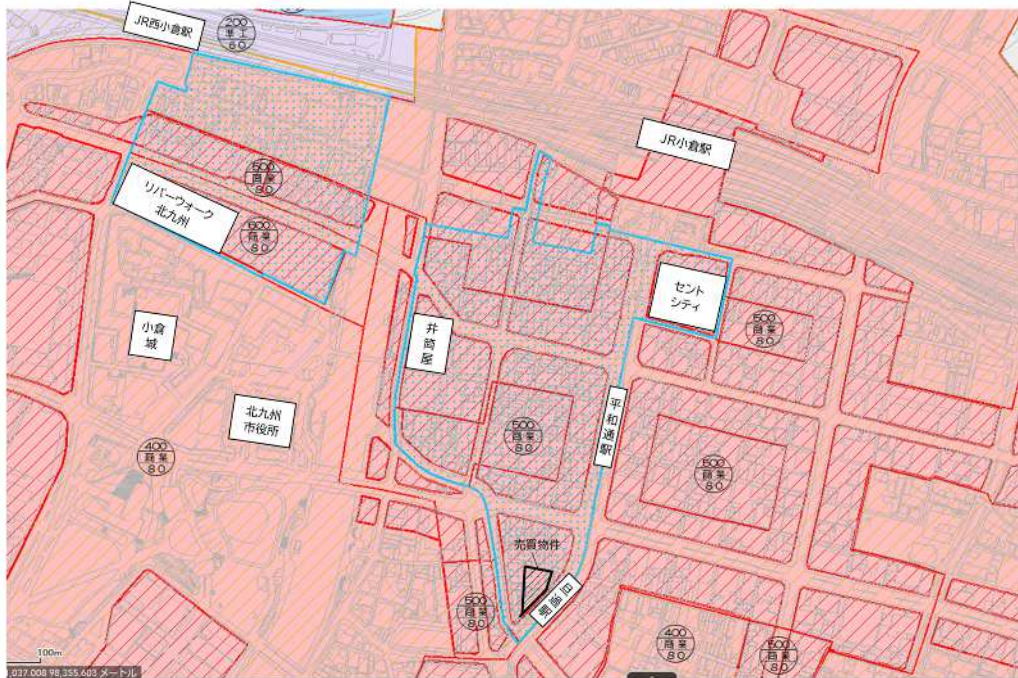
(注)

- ・ 上記の敷地に対する持分については、各専有床面積の比率を持分とします。
- ・ 売買にあたっては、換地処分前のため、換地床についてはその従前地が売買対象物件となります。従前地の詳細は、別紙をご参照ください。

(※) 1 階フロアについて

- ・ 本件公募対象外である 1 階は、従前からの旦過市場（中央市場）での営業者を中心とした生鮮食品等の複数店舗からなる商業フロアです（34 区画・所有者 32 名）。

【売買物件の概要図】



ウ その他費用

- ・ 駐車場フロアは自走式で、3階は約40台分、4階は約50台分、屋上共用部は約40台分の供用が可能と想定しています。なお、屋上共用部を駐車場として使用するにあたり、A建物の管理組合へ使用料の支払いが必要です。

屋上使用料については、建物管理準備組合にて、屋上駐車場部分に係る利益の一部とする方向で現在検討中です。申込を検討されている事業者は事務局までお知らせください。使用料の検討にあたり、希望水準や決定方法等について、意見聴取をお願いすることがあります。

- ・ A建物共用部（屋上を除く）の追加設備負担金（セキュリティ、空調設備、サイン等）として、売買契約締結後に、約1,400万円（2階：約1,200万円、3階・4階：約200万円）の支払いが必要となる見込みです。なお、3階・4階のセキュリティは上記負担金に含まれていないため、別途、追加設備負担金が発生します。
- ・ 水道光熱費等の共益費については、現在、建物管理準備組合にて負担割合を検討中です。負担割合については、決まり次第お知らせします。

(3) 関連情報

- ア A建物のオープンに合わせて、北九州モノレール旦過駅からA建物2階に直結する連絡通路の供用が開始される予定です。また、隣接するBC地区建物（令和9年度中完成予定）の建設にあたり、A建物敷地の一部を占用する予定です。そのため、これら連絡通路及びBC建物の建設にあたり、A建物敷地内に一部地上権・地役権が設定される予定です。

イ 隣接するBC地区建物の2階～5階に、北九州市立大学が新設する情報イノベーション学部（仮称・令和9年4月新設予定）が令和10年度以降入居予定です。入学定員（118名）の4学年分（472名）の学生及び教職員の合計500名規模が順次入居の見込みです。

ウ 近隣のホテルクラウンパレス小倉が「コートヤード・バイ・マリオット小倉」としてリブランディングし、令和8年秋以降開業予定です。

エ 譲受事業者は、本物件購入後にA建物の管理組合員となるとともに、理事（長）として建物管理にご参画頂くことを想定しています。

オ 譲受事業者は、「北九州市商店街の活性化に関する条例」の趣旨に鑑み、且過市場の活性化に向けた取組みをともに進めていただくため、A建物に入居されるテナントの且過市場協同組合への加入に御協力をお願いします。

4 募集内容

4（1）「基本的な考え方」を踏まえ、4（2）「建物活用の条件」を遵守した提案としてください。また、応募者自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行い、関係法令及び条例要綱等を遵守してください。なお、4（3）事業条件の制限に該当する提案は失格とします。

（1）建物活用にあたっての基本的な考え方

ア 本物件は、且過地区土地区画整理事業の中核施設であり、市場の中心部に位置するため、A建物2階の活用にあたっては、且過市場を新たに象徴するような、北九州の様々な食を堪能できる店舗が集積した、足を運びたくなるような空間とすること。

イ A建物1階や隣接するBC建物1階、D・E地区に入る個店と連携し、且過地区全体のにぎわい創出につなげることが望ましい。

ウ 且過プロジェクトコンセプト、市政重点戦略「稼げるまち」「彩りあるまち」及び市政重点テーマ「観光大都市への進化」「世界をリードするサステナブルシティ」との適合性を有することが望ましい。

エ 1階で購入した食材を2階で飲食できる仕掛けや大学生・観光客が気軽に休憩、買い食い等ができる共有スペースがあるなど、利用者の滞在時間を増やし、消費を促進するような利用形態となっていることが望ましい。

オ 休日を含め朝から夜まで店舗の一部でも営業している等、且過地区に人の流れを呼び込む工夫があることが望ましい（全ての店舗とは限らない）。

（2）建物活用の条件

提案にあたっては、下記の条件を遵守し事業計画を立案してください。

ア 2階商業フロアは、飲食を中心とした施設として活用すること。

イ 2階商業フロアは、店舗構成上、地域事業者が含まれていたり、店舗が北九州仕様となっている等、地域色（旦過らしさ、北九州らしさ）を有することが望ましい。

ウ 旦過市場の各個店や旦過市場協同組合など、旦過地区の連携を高める工夫があることが望ましい。

エ 3階・4階（屋上共用部を含む）の駐車場フロアについては、1階商業フロアのオープンに合わせて営業を開始すること。なお、2階商業フロアについても、可能な限り1階のオープンに合わせた開業が望ましいが、リーシングや内装工事等の事情により遅れる場合も極力近い時期の開業を目指すこと。

（3）事業条件の制限

下記の施設を含む提案を行った応募者は、失格とします。

ア 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」における暴力団、その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のための用途、及びこれらの用途に供されることを知りながら所有権を第三者に移転し又は賃貸するための用途。

イ 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」において、「風俗営業」、「性風俗関連特殊営業」として定義されている用途または、市や選定委員会がこれらに類すると判断した用途、及びこれらの用途に供されることを知りながら所有権を第三者に移転し又は賃貸するための用途。

ウ 「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うための用途。

エ 住宅としての用途。

オ 全床を事務所やオフィス、宿泊施設としての用途。

カ 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。

5 売却条件

（1）最低売却価格

【2階から4階部分】 金12億3,800万円（税込）

※提出された買受希望価格が、最低売却価格未満である場合、失格とします。

（2）建物の引渡し

- ・ A建物（2階から4階まで）の引渡しは、いずれもB工事・C工事が行われていない状態での引渡しとなります。引渡し後、工事を実施していただきます。
- ・ 引渡し時期は、令和8年6月を予定しています。

（3）開発の履行

- ・ 所有権移転のあった日から2年以内にB工事・C工事に着手することを約定し

ていただきます。

- ・ 3 階、4 階及び屋上共用部の駐車場フロアについては、1 階商業フロアの開業（令和 8 年秋を予定）までに利用できるよう準備してください。

（４）契約不適合責任

本市は、物件の引渡し後、物件についての種類、品質又は数量に関する一切の契約不適合責任を負わないものとし、契約に不適合であることを理由とする履行の追完請求、代金の減額の請求及び契約の解除をすることはできません。

6 応募者の資格要件

次の（１）～（４）の全てを満たすことを要件とします。

※応募後、上記資格要件を満たしていないことが判明した場合は、失格とします。

なお、応募者の資格要件は、関係各署などへ照会し確認することがあります。

（１）自ら本物件を取得し、活用する資力及び実績を有する法人であること

（２）本募集要項に定める期限内に応募申込書類の提出を行うこと

（３）次の全ての事項に該当しないこと

- ① 本市が行う市有地売却に関し、下記の事実があった後 2 年を経過していない者
 - ・ 入札を取消されたことがある者
 - ・ 落札者として資格を取消されたことがある者
 - ・ 申込を取消されたことがある者
 - ・ 当選者若しくは補欠者としての資格を取消されたことがある者
 - ・ 落札者及び当選者（補欠者が繰上げにより当選者となった場合を含む）及び先着順買受申請者で契約の締結及び代金の納入に至らなかった者
 - ② 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者
 - ③ 法人税、消費税、地方消費税及び市税を滞納している者
 - ④ 本市から指名停止措置を受けている者
 - ⑤ 本市と現在係争中にある者
 - ⑥ 以下の申立てがなされている者
 - ・ 破産法第 18 条又は第 19 条の規定による破産手続開始の申立て
 - ・ 会社更生法第 17 条に基づく更生手続開始の申立て
 - ・ 民事再生法第 21 条の規定による再生手続きの申立て
 - ⑦ 手形交換所による取引停止処分を受けている者
 - ⑧ 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（以下、「暴力団」という。）のほか、次に掲げる者
 - ・ 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
 - ・ 役員等（法人の役員又はその支店若しくは営業所等を代表する者で役員以外の者）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
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ⑨ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律の適用を受ける団体若しくはこの団体に属している者及びこれらの者と取引のある者
 - ⑩ 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、本募集要項に定めるA地区建物集約売却審査会の構成員・事務局への接触等の働きかけを行った者
 - ⑪ 他の応募者の応募を妨害した者
 - ⑫ 応募に関して、不正な行為が明らかになった者
 - ⑬ ①から⑫に該当する者の依頼を受けて、応募しようとする者
- （4）共同事業体による応募の場合は、代表構成員を定め構成員の役割分担を明確にするとともに全ての構成員が上記（1）から（3）を満たしていること。

7 募集方法

本件公募は、A建物2階から4階までの権利者が保有する換地床と市が保有する保留床を一括して購入していただける事業者を、公募型プロポーザル方式で募集します。

本件公募の参考とするため、2階商業フロアのみ、又は、3階・4階駐車場フロアのための購入を希望する事業者は、事務局まで、令和7年10月22日(水)までにご相談ください。

8 集約売却にあたっての留意事項

（1）換地床売買に係る覚書の締結

本件公募により市が優先交渉権者を決定した後、優先交渉権者は市との間で覚書を締結することを要します。

優先交渉権者は、同覚書により、各換地床権利者との売買契約の内容について市の同意を得ること、換地床全ての売買契約締結義務を負い一部でも締結できない場合は全ての売買契約を解除する義務を負うこと、全ての売買契約を締結した後でなければ所有権移転登記を行ってはならないこと等の義務を負います。

(2) 換地床売買に係る契約の締結

優先交渉権者は、換地床の売買について全ての権利者との間で売買契約を締結し、全ての契約を締結した後、売買代金を支払っていただきます。各権利者との売買契約については、事前に市の同意を得るとともに、権利者が委託した事業者との間で契約事務を行っていただきます。

なお、換地床の一部で、売買契約や所有権移転登記、借地権変更の届出が整わなかった場合、市はすべての契約解除を指示します。

(3) 保留床売買に係る仮契約の締結

優先交渉権者は市に保留床買受申込書を提出して頂きます。市から売払決定通知書を受け取り後、優先交渉権者は、保留床の売買について市との間で仮売買契約を締結します。

保留床に係る契約保証金の納入後、換地床の全てについて売買契約の締結、売買代金の支払い及び所有権移転登記（所有権売買の場合）又は市への移転届出（借地権売買の場合）が行われたときに、保留床の仮契約は本契約に自動的に移行するものとします。

(4) 保留床売買に係る登記費用の負担及び支払時期

保留床の所有権移転登記手続きは市が行うこととし、登記に要する費用（登録免許税）については、全て譲受事業者が負担するものとします。

ただし、土地部分に係る市の嘱託登記は本土地区画整理事業の完了後、即ち換地処分の公告後となるため、売買契約日から相当期間経過した後となることにご留意ください。

また、登記完了までに譲受事業者から第三者に所有権が移転している場合も、登記費用に係る市の請求は、譲受事業者宛てに行われることにご留意ください。

(5) 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、譲受事業者の責任においてご対応ください。

(6) 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、譲受事業者の責任（費用負担等）により手配してください。

(7) 所有権移転の禁止

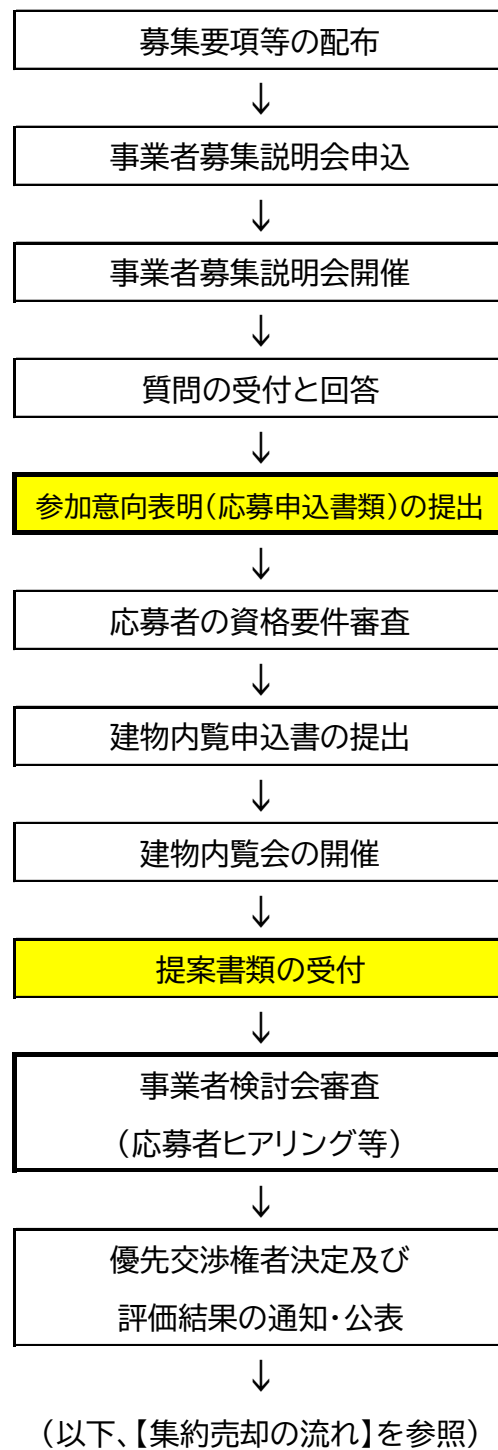
譲受事業者は、保留床の売買仮契約締結の日から保留床引渡しの日以降10年が満了する日まで、本物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権移転を禁止します。ただし、市長が特に必要と認めた場合はこの限りではありません。

【集約売却の流れ】



Ⅱ 応募・提案手続き

【応募の流れ】



【募集、優先交渉権者選定のスケジュール】（案）

内 容	日 程
募集要項の配布期間	令和7年11月 4日～11月28日
事業者募集説明会の受付	令和7年11月 4日～11月28日
事業者募集説明会の開催	令和7年12月初旬
質問受付期間	令和7年12月 8日～12月22日
参加意向表明（応募申込書類）の提出	令和7年12月 8日～12月22日
応募状況及び応募資格に係る通知	令和8年 1月 9日～ 1月16日
建物内覧申込書の受付	令和7年11月11日～12月 5日
建物内覧会の実施	令和8年 1月26日～ 1月30日
事業提案書類の受付	令和8年 2月 2日～ 3月 6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 3月中旬（別途通知します。）
優先交渉権者の決定及び評価結果の通知、公表	令和8年 3月下旬
売買契約等の締結 （専有部分の環境整備工事着手）	令和8年 4月下旬

9 応募手続き

（１）募集の名称

「旦過市場A地区建物（２階～４階）集約売却 公募型プロポーザル」

（２）事務局

部 署 名 北九州市産業経済局サービス産業政策課
住 所 北九州市小倉北区城内１－１ 北九州市役所本庁舎７階
電 話 ０９３（５８２）２０５０
Ｅメール san-service@city.kitakyushu.lg.jp

（３）募集要項等の配布

- 配布開始 令和7年11月4日（火）
※募集要項及び各様式については、本市ホームページ（下記URL）からダウンロードのうえご利用ください。なお、配布期間中は、事務局にて紙でも配布します。
https://www.city.kitakyushu.lg.jp/contents/272_00018.html
- 配布期間 令和7年11月4日（火）～令和7年11月28日（金）
（土、日、祝日を除く）
- 配布時間 ９：００～１７：００（１２：００～１３：００を除く）
- 配布場所 北九州市産業経済局地域経済振興部サービス産業政策課
（北九州市小倉北区城内１－１ 北九州市庁舎７階）
事務局担当者：鐵見（てつみ）、坂上（さかがみ）

（４）事業者募集説明会の開催

- 開催日時 令和7年12月初旬
- 開催場所 北九州市商工貿易会館５階 ５０２会議室

(北九州市小倉北区古船場町 1-35)

- 参加人員 1社あたり3名まで
- 申込方法 令和7年11月28日(金)17時までに、「様式1 事業者募集説明会参加申込書(兼 連絡先届出書)」を9(2)に記載の事務局(サービス産業政策課)宛てに電子メールで送信してください。

(注)

- 1 応募申込を予定している事業者様は、説明会にご参加ください。
- 2 電子メール送信後、事務局へ電話連絡により到着確認を行ってください。
- 3 事業者募集要項、物件調書、公募資料作成様式、公募資料作成様式(記入例)は、当日、必ずご持参ください。当日は、これらの書類の配布はいたしません。
- 4 説明会当日は、報道機関等が取材する可能性がありますので、ご了承ください。
- 5 駐車場は準備していませんので、公共交通機関にてお越しください。

(5) 質問の受付と回答

- 受付期間 令和7年12月8日(月)～令和7年12月22日(月)
(土、日、祝日を除く)
- 受付時間 9:00～17:00(12:00～13:00を除く)
- 受付方法 「様式2 質問書」を9(2)記載の事務局(サービス産業政策課)宛てに電子メールで送信してください。(訪問、電話、郵送による質問受付はできません。
※質問書を送付した時は、事務局まで連絡をお願いします。
- 質問回答 質問受付終了後、随時、市ホームページに回答を掲載します(質問を行った事業者名は非公表)。なお、質問者に対し、個別には回答しません。
https://www.city.kitakyushu.lg.jp/contents/272_00018.html

(6) 参加意向表明(応募申込書類)の受付

- 受付期間 令和7年12月8日(月)～令和7年12月22日(月)
(土、日、祝日を除く)
※受付期間最終日については、17時必着。
- 受付時間 9:00～17:00(12:00～13:00を除く)
- 受付場所 北九州市産業経済局地域経済振興部サービス産業政策課
(北九州市小倉北区城内1-1 北九州市役所本庁舎7階)
事務局担当者: 鐵見(てつみ)、坂上(さかがみ)
電話番号: 093-582-2050
- 提出方法 上記事務局(サービス産業政策課)宛て直接持参してください。(※提出書類の確認等を行うため、事務局に事前連絡をお願いします。)
- 提出書類 下記書類を計3部(正1部、副2部)ご提出ください。

(7) 応募者の資格要件審査

応募者の資格要件や提出された書類の不備を審査します。「6 応募者の資格要件」を満たさないことが判明した場合は失格とします。

(8) 応募状況及び応募資格に係る通知

参加意向表明（応募申込書類）の状況及び資格要件審査を踏まえ、全ての応募者に対し、下記の事項について、事務局より令和8年1月16日頃までに通知します。なお、応募資格（又は入札参加資格）の確認通知後に、資格が無いことが判明した場合には、その資格を取り消すことがあります。

- ・プロポーザル及び一般競争入札の実施の有無
- ・応募資格（又は入札参加資格）の有無

(9) 建物内覧会の開催

- 開催日時 令和8年1月26日（月）～令和8年1月30日（金）のうち、申込者と市との間で調整した日
- 開催場所 A建物2階
- 参加人員 1社あたり3名まで
- 申込方法 令和8年1月23日（金）17時までに、「様式8 建物内覧会参加申込書」を9（2）記載の事務局（サービス産業政策課 san-service@city.kitakyushu.lg.jp）まで電子メールで送付してください。

10 提案手続き（プロポーザル）

(1) 提案書類の受付

- 受付期間 令和8年 2月 2日（月）～令和8年 3月 6日（金）（土、日、祝日を除く）
※受付期間最終日については、17時必着。
- 受付時間 9：00～17：00（12：00～13：00を除く）
- 受付場所 北九州市産業経済局地域経済振興部サービス産業政策課
（北九州市小倉北区城内1-1 北九州市役所本庁舎7階）
事務局担当者：鐵見（てつみ）、坂上（さかがみ）
電話番号：093-582-2050
Eメール：san-service@city.kitakyushu.lg.jp
- 提出方法 企画提案書（様式任意）に加え、次に掲げる提出書類を上記事務局（サービス産業政策課）まで直接持参し、かつ、電子データを提出してください。

(2) 評価項目と審査内容

ア 開発理念、基本方針

- ・事業開発の趣旨や旦過地区のにぎわい創出の視点
- ・旦過市場のコンセプト「ひらけ旦過！」※1、
市政重点戦略「稼げるまち」、「彩りあるまち」※2及び、
市政重点テーマ「観光大都市への進化」、「世界をリードするサステナブルシティ」※3との適合性

※1 旦過地区の新たなコンセプト「ひらけ旦過！歴史、暮らし、未来をひらく旦過へ。」は、このたび旦過市場の100年先の未来に向け、旦過市場に関わる皆

様と思いと力を合わせるために策定したものです。今後はこのコンセプトをもとに、より多くの方が旦過市場を訪れ、食を堪能し、旦過のファンになってもらえるよう取り組み、まちの活力向上やさらなる賑わいづくりにつなげていきます。

※2 北九州市の新ビジョン（北九州市基本構想・基本計画）において市政重点戦略として掲げています。詳細は、後掲の参考 URL をご参照ください。

※3 北九州市の令和7年度予算において、市政の重点テーマとして掲げています。詳細は、後掲の参考 URL をご参照ください。

イ 施設計画（フロアデザイン）

- ・北九州の様々な食を堪能できる店舗が集積した飲食ゾーンを中心としたフロアづくり（飲食比率）
- ・ナショナルブランドや地域事業者（タンガリボーンプロジェクト※4 申込者を含む）の構成比率
- ・旦過地区の特色を生かした良質なデザイン
- ・環境負荷低減、ユニバーサルデザイン、バリアフリーへの配慮

※4 旦過市場店主らでつくるまちづくり会社が、新市場への入居を希望するテナントを募集する取り組みとして行っているもの。現在改めて登録者に意思を確認中であり、公募開始時に開示できる予定です。詳細は、後掲の参考 URL をご参照ください。

ウ 地域貢献

- ・地域色の打ち出し（地域の特産品を活用したメニュー等）
- ・1 階フロアや隣接地区の個店等と協力した施設運営（1 階で買った食材を 2 階で飲食できる、学生や観光客が気軽に休憩・買い食いできる共有スペースがある等）
- ・旦過市場協同組合や北九州市立大学との連携
- ・旦過市場の利用客向け割引等の駐車場活用

エ 事業実現性、事業継続性

- ・事業計画（リーシング、フロアの管理運営）等の実現性
- ・開発に係る同種・類似の開発経験や実績
- ・開発を確実に実行できる企業規模、財政基盤
- ・建物管理の運営における 1 階権利者との調整役機能
- ・火災等の災害への備え・体制

オ 小倉都心部・旦過地区全体への波及効果等

- ・土日祝や朝～夜までの営業等による、小倉都心部及び旦過地区全体の市民や観光客、ビジネスマン等の集客力向上
- ・2 階フロアを核とした、旦過地区での消費や回遊性の促進
- ・事業提案の企画力、独自性、事業実施に向けた熱意や意欲

キ 買受希望価格

最低売却価格以上の買受希望価格（税込）を提案すること。

ク 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すること。

(3) 評価項目の配点

	評価項目	主な審査内容	配点
提案内容	開発理念 基本方針	・事業開発の趣旨や旦過地区のにぎわい創出の視点 ・旦過市場のコンセプト「ひらけ旦過!」、 市政重点戦略「稼げるまち」、「彩りあるまち」及び、 市政重点テーマ「観光大都市への進化」、「世界をリードする サステナブルシティ」との適合性	10
	施設計画 (フロアデザイン)	・北九州の様々な食を堪能できる店舗が集積した飲食ゾーン を中心としたフロアづくり(飲食比率) ・ナショナルブランドや地域事業者(タンガリボーンプロジェクト 申込者を含む)の構成比率 ・旦過地区の特色を生かした良質なデザイン ・環境負荷低減、ユニバーサルデザイン、バリアフリーへの配慮	15
	地域貢献	・地域色の打ち出し(地域の特産品を活用したメニュー等) ・1階フロアや隣接地区の個店等と協力した施設運営 ・旦過市場協同組合や北九州市立大学との連携 ・旦過市場の利用客向け割引等の駐車場活用	15
	事業実現性 事業継続性	・事業計画(リーシング、フロアの管理運営)等の実現性 ・開発に係る同種・類似の開発経験や実績 ・開発を確実に実行できる企業規模、財政基盤 ・建物管理の運営における1階権利者との調整役機能 ・火災等の災害への備え・体制	15
	小倉都心部・ 旦過地区全体 への波及効果等	・土日祝や朝～夜までの営業等による、小倉都心部・旦過地区 全体の市民や観光客、ビジネスマン等の集客力向上 ・2階フロアを核とした、旦過地区での消費や回遊性の促進 ・事業提案の企画力、独自性、事業実施に向けた熱意や意欲	15
	市内企業	・市内企業、準市内企業を含む	10
価格	買受希望価格	・(買受希望価格※1/最高買受希望価格※2)×20点 ※1 提案事業者が提示した価格 ※2 複数事業者が提示した価格の中で最高額	20
合計得点			100

11 事務局・問い合わせ先

部 署 名	北九州市産業経済局サービス産業政策課 担当：鐵見（てつみ）、坂上（さかがみ）
住 所	〒803-8501 北九州市小倉北区城内 1 - 1 北九州市庁舎 7 階
電 話	0 9 3 （ 5 8 2 ） 2 0 5 0
E メ ー ル	san-service@city.kitakyushu.lg.jp

（参考 URL）

○サービス産業政策課(本件公募予告)

https://www.city.kitakyushu.lg.jp/contents/272_00018.html

○市政重点戦略

北九州市・新ビジョン(北九州市基本構想・基本計画)HP

<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/contents/28500266.html>

○市政重点テーマ

・市長定例記者会見 HP

「観光大都市への進化、世界をリードするサステナブルシティ」

https://www.city.kitakyushu.lg.jp/contents/k8400550_00028.html

・令和7年度予算案 PDF

<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/001129677.pdf>

○タンガリボーンプロジェクト

<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000972057.pdf>

https://www.tangaichiba.jp/tanga_reborn/