

旦過地区土地区画整理事業

旦過市場いちばん館（2～4階）集約売却
公募型プロポーザル募集要項

令和8年4月

北九州市 産業経済局 サービス産業政策課

《 目 次 》

| | |
|---------------------|----|
| I 本件公募の概要 | 3 |
| 1 事業の趣旨 | 3 |
| 2 用語の定義 | 4 |
| 3 売買物件の概要 | 4 |
| 4 募集内容 | 11 |
| 5 売却条件 | 12 |
| 6 応募者の資格要件 | 13 |
| 7 募集方法 | 14 |
| 8 集約売却にあたっての留意事項 | 15 |
| II 応募・提案手続き | 18 |
| 9 応募手続き | 19 |
| 10 提案手続き | 23 |
| 11 優先交渉権者の選定方法 | 26 |
| III 優先交渉権者選定後の手続き | 28 |
| 12 換地床に係る売買契約締結の流れ等 | 28 |
| 13 保留床の売買契約締結の流れ等 | 29 |
| 14 その他留意事項 | 30 |
| 15 事務局・問い合わせ先 | 31 |

◆公募様式集

- 別紙1 公募資料作成様式
- 別紙2 買受希望価格見積書の提出について
- 別紙3 事業提案書（作成例）
- 別紙4 換地床売買に係る覚書
- 別紙5 売買契約書（換地床）＜参考＞
- 別紙6 保留床買受申込書
- 別紙7 保留床売買仮契約書

◆物件資料集（物件図面）

- | | |
|---------|------------------|
| 資料1 平面図 | 資料5 店舗設計指針図（2階） |
| 資料2 意匠図 | 資料6 店舗設計指針図（駐車場） |
| 資料3 機械図 | 資料7 面積整理表及び換地割図 |
| 資料4 電気図 | |

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、市場の魅力さ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区画整理事業の A 地区立体換地建築物（呼称：旦過市場いちばん館）（以下「いちばん館」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、いちばん館 1 階や隣接地区の個店、BC 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

いちばん館の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、北九州を代表する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、審査会にていちばん館（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8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） |
| D・E地区造成工事 | 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1街区1画地、2画地 （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 | | |
| 建ぺい率/容積率 | 80% / 800% | | |
| 公法規制 | 防火地域 景観重点整備地区（小倉都心地区） 特別用途地区（小倉都心小売商業振興特別用途地区） 高度地区（最低限高度地区） 駐車場整備地区 | | |
| 前面道路 | 市道魚町馬借1号線（幅員40m） | | |
| 建築物の 高さ制限 | なし | 敷地境界線から の壁面後退 | なし |
| 地区計画等 | なし ※将来、地区計画が設定された場合、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の制限、建築物等の形態又は意匠の制限等が課せられる可能性があります。 | | |
| その他の法令 による制限 | 上記の他、建築基準法（道路斜線、隣地斜線等）や区画整理事業法等による制限があります。 | | |

(イ) 建物

| | |
|-----------------|---|
| 名 称 | 旦過市場いちばん館 |
| 所 在 | 北九州市小倉北区魚町四丁目1街区1画地、2画地 (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 | — |
| 主要用途 | 商業店舗、駐車場 |
| 構 造 | 鉄骨造、陸屋根、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 (本公募売却対象外) 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7月完成予定) |
| 主な共用設備 | エレベーター (13人乗×2基) エスカレーター (1基) 管理室、授乳室、資源・廃棄物保管庫、倉庫、喫煙室 荷捌き場 (2t車×2台) 有償※1 駐車場 (屋上約40台)、駐輪場 (23台) 有償※2 |
| 建築主 | 北九州市広域都市計画事業 旦過地区土地区画整理事業 施行者 北九州市 代表者 北九州市長 武内和久 |
| 交 通 | 北九州モノレール「旦過」駅から徒歩約1分ほか JR鹿児島本線「小倉」駅約2km |
| 管理組合及び 管理規約等 | 当該建物は、「建物の区分所有等に関する法律」が適用される区分所有の建物となっています。区分所有者の方々に、建物を管理する組合を結成し、管理規約等により建物の管理や利用等のルールを定め、将来にわたって適切な管理を行い、建物の価値の維持・向上を目指しています。皆様には、定められた管理規約を遵守して頂くことになります。※建物管理規約は、現在管理準備組合において策定中です。現時点の案を、市ホームページにてお示しております。 |
| 供給施設 | 電気：九州電力、都市ガス：西部ガス、 上水道：北九州市営水道、下水道：北九州市公共下水道 |

※1～2 利用する場合は、使用料が必要となります。使用料は、当該建物管理準備組合で審議のうえ、当該建物管理組合で決定される見込みです。

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 (本件公募対象外) (※) | 種 類 構 造 専有面積 | 店舗 鉄骨造 1 階建 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（現時点で34区画・所有権者32名）。

(3) 補足事項

(※詳細は、別紙「旦過市場いちばん館 補足事項」をご参照ください。)

ア 駐車場使用

- ・ 駐車場フロアは自走式で、計130台（内訳：3階 約40台分、4階 約50台分、屋上共用部 約40台分）の供用が可能と想定しています。
3階から屋上共用部の駐車場部分については、別添図面（資料1平面図）のとおり、市が駐車スペースの線引き及び車止めの設置の施工のうえ引渡しを予定しています（その他サインやゲート等の設置は事業者負担となります）。
- ・ 屋上共用部を駐車場として使用するにあたり、いちばん館の管理組合への使用料※の支払いが必要です。（※屋上共用部の駐車場専用使用料見込額は、年額約180万円程度です（修繕積立金相当）。）

イ 共用部に関する負担金及び経費

(ア) 負担金

- ・ 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1,520万円（2階：約1,300万円、3階・4階：約220万円）の支払いが必要となる見込みです。
※令和8年4月現在の金額のため、今後の工事状況等によって、変動する可能性があります。
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、事業者負担となります。

(イ) 想定される運営経費

- ・ 共益費（共用部の水道光熱費）
負担見込み割合は、約70%程度（階層別効用比）です。
- ・ 管理費（ビルマネジメント、警備、損害保険等）
負担見込み額は、月額 約242万円程度（階層別効用比）です。
（内訳）2階：月額 約101万円程度、3・4階：月額 約141万円程度
- ・ 修繕積立金
負担見込み額は、月額 約72万円程度（階層別効用比）です。
（内訳）2階：月額 約30万円程度、3・4階：月額 約42万円程度。

ウ 2階商業フロアに関するC工事

- ・ 2階商業フロアの天井については、譲受事業者がC工事で不燃材料の天井を貼っていただくことが必要です（詳細は、内装監理室と協議のうえ決定）。

(4) 関連情報

ア いちばん館のオープンに合わせて、北九州モノレール且過駅からいちばん館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、いちばん館敷地の一部を占有する予定です。

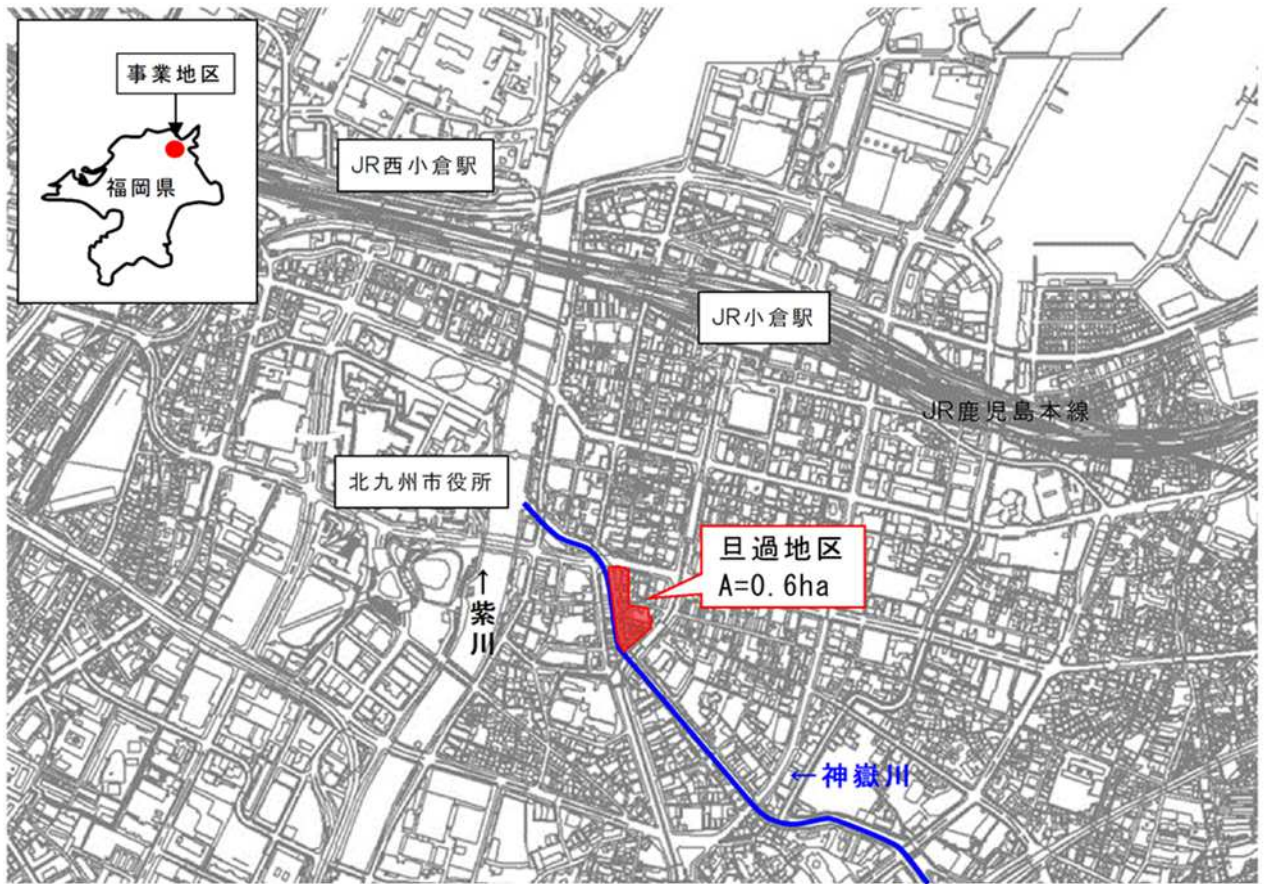
そのため、これら連絡通路及びBC建物の建設にあたり、いちばん館敷地内に一部地上権・地役権が設定される予定であり、譲受事業者は他の権利者と同様、かかる権利設定について、ご同意いただく必要があります。

イ BC建物の建設工事のため、いちばん館の市場通り側が一定期間通行止めとなります。この通行止めに伴い、1階店舗のうち、市場通りに面する一部店舗については、営業開始が遅れる見込みです。

ウ 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。

エ 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。

■ 巨過地区土地区画整理事業(位置図)



■ A地区立体換地建築物(巨過市場いちばん館)位置図



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、いちばん館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 いちばん館や隣接地区の個店、且過市場協同組合及び北九州市立大学等との連携により、且過地区全体のにぎわい創出につなげること。

（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とし、店舗構成上、地域事業者がテナントに含まれていたり、北九州の食材が使われていたりする等、地域色（且過らしさ、北九州らしさ）を有することが望ましい。
- イ 2階商業フロアは、令和8年度内を目標として、可能な限り揃って開業することが望ましい。なお、リーシングや内装工事等の事情により一部店舗の開業が遅れる場合も、可能な限り早期の開業を目指すこと。
- ウ 3階・4階（屋上共用部を含む）の駐車場フロアの営業については、建物管理組合と調整のうえ営業開始日を決定するものとする。

（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8億510万円**（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。

※最低売却価格は、2階商業フロア及び3階・4階駐車場フロアの合算額です。

優先交渉権者に対しては、決定後に保留床及び各換地床の内訳を開示します。

なお、グループ企業やJV等、複数企業での購入を検討している事業者で、入札にあたり事前に階層別の内訳を把握する必要がある場合は、個別にご相談ください。

※消費税は、市保有の保留床に係る区分所有権の建物部分が対象です（民間権利者が保有する換地床は、従前地売買のため消費税の対象外）。なお、最低売却価格に含まれる消費税の概算額は約1,300万円です（消費税額は、あくまで試算による参考値であることにご留意ください）。

(2) 建物の引渡し

- ・いちばん館（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。

※B工事（主に建築設備工事及び防災関係工事）は、施設の指定工事会社による設計・施工工事となります（設計：大建設計、施工：若築建設）。

B工事の見積依頼及び施工依頼は、内装監理室が取りまとめています。詳しくは、市ホームページ掲載の「店舗設計指針書」をご覧ください。

- ・引渡し時期は、令和8年8月初旬を予定しています。

(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。
- ・ただし、3階、4階及び屋上共用部の駐車場フロアについては、前述のとおり、建物管理組合と協議のうえ、営業開始日を決定するものとします。

(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９（６）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払に関し、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 1 1 (2) 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、いちばん館 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。

8 集約売却にあたっての留意事項

集約売却にあたっては、いちばん館2階から4階までの市及び民間権利者が保有する共有持分全てを円滑に譲受事業者に引き渡すため、下記のとおり、換地床に係る全ての売買契約が完了した後、換地床に係る売買代金を一括して支払うこと、市の保留床に係る売買契約についてはいったん仮契約とし、換地床に係る売買代金の支払いが完了した時に本契約に自動移行することとしています。



(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「換地床売買に係る覚書」(別紙4)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) 換地床に係る売買契約の締結

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「土地(借地権)売買契約書」(別紙5参照)を締結し、全ての売買契約を締結した後、売買代金を支払っていただきます(換地床に係る売買は換地処分に係る従前地の売買となります)。各権利者との契約事務については、各権利者が委託した事業者との間で行っていただくとともに、契約締結にあたっては、契約内容に関し事前に市の同意が必要です。

なお、換地床の一部で、売買契約や所有権移転登記、借地権権利変動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) 換地床に係る権利移転の手続き

換地床の従前地全ての売買契約を締結し、かつ、売買代金の全額を完納した後、所有権移転登記(所有権売買の場合)又は北九州市への権利変動の届出(借地権売買の場合)を行っていただきます。

所有権移転登記の申請手続きに要する費用は、優先交渉権者の負担となります。また、借地権については、移転登記に代えて北九州市へ権利変動の届出を行っていただきます。なお、同届出については各換地床権利者が行う必要があるため、優先交渉権者は各権利者に申入れのうえ、各権利者の負担にて届出を行うこととなりますが、かかる届出についても上記契約事務と同様、各権利者が委託した事業者との間で行っていただきます。

(4) 保留床に係る売買仮契約の締結

上記(1)～(3)と並行して、優先交渉権者は、市に「保留床買受申込書」(別紙6)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「保留床売買仮契約書」(別紙7)を締結します。

保留床に係る契約保証金の納入後、換地床に係る従前地の全てについて、売買契約を締結し、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)又は北九州市への権利変動の届出(借地権売買の場合)が行われ、かついちばん館が完成しているとき、保留床の売買仮契約は本契約に自動的に移行するものとします。

(5) 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、敷地及び床（建物）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、嘱託登記を行う時点までに譲受事業者以外の第三者に所有権が移転している場合も、嘱託登記を行う際に要する登録免許税相当額の印紙に係る市の請求は、譲受事業者宛てに行われることにご留意ください。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 所有権移転の禁止

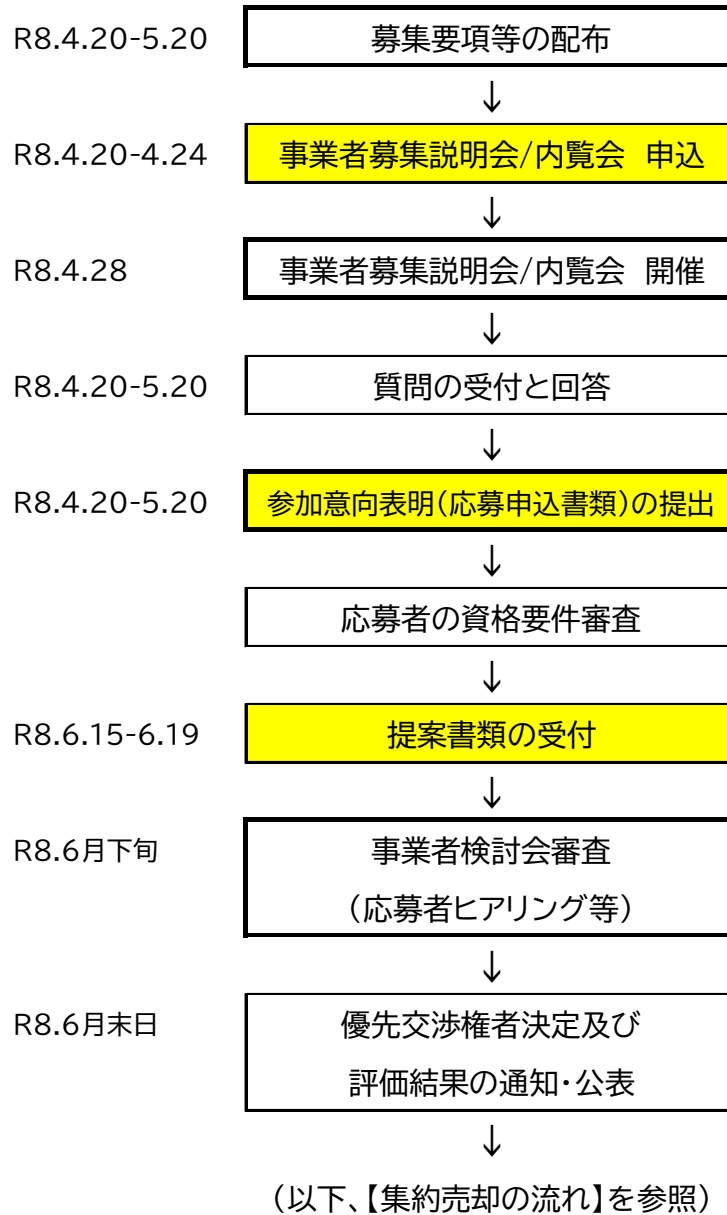
譲受事業者は、保留床の売買仮契約締結の日から保留床引渡しの日以降5年が満了する日まで、本物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権移転を禁止します。ただし、市長が特に必要と認めた場合はこの限りではありません。

(9) 用途変更の禁止

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5年が満了する日まで、本物件について用途変更を禁止します。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。

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】

| 内 容 | 日 程 |
|-----------------------------|--------------------|
| 募集要項の配布期間 | 令和8年4月20日～5月20日 |
| 事業者募集説明会の受付 | 令和8年4月20日～4月24日 |
| 事業者募集説明会・建物内覧会の開催 | 令和8年4月28日 |
| 質問受付期間 | 令和8年4月20日～5月20日 |
| 参加意向表明（応募申込書類）の提出 | 令和8年4月20日～5月20日 |
| 応募状況及び応募資格に係る通知 | 令和8年5月 1日～6月12日 |
| 事業提案書類の受付 | 令和8年6月15日～6月19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6月下旬（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6月末日 |
| 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7月下旬 |

9 応募手続き

（1）募集の名称

「旦過市場いちばん館（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8年4月20日（月）
※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8年4月20日（月）～令和8年5月20日（水）
（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
（北九州市小倉北区内1-1 北九州市庁舎7階）
事務局担当者：福本（ふくもと）、猫田（ねこだ）

（4）事業者募集説明会（兼 建物内覧会）の開催

- 開催日時 令和8年4月28日（火）11：00～13：00
 - ・ 事業者募集説明会 11：00～12：00
 - ・ 建物内覧会 12：00～13：00

- 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8年4月24日(金)正午までに、「様式1 事業者募集説明会・建物内覧会参加申込書(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 電子メールを送信後、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、公募資料作成様式は、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。
- 6 現場作業中ですので、建物内覧会へは各自ヘルメットをご持参ください。

(5) 質問の受付と回答

- 受付期間 令和8年4月20日(月)～令和8年5月20日(水)
(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)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。(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8年4月20日(月)～令和8年5月20日(水)
(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:福本(ふくもと)、猫田(ねこだ)
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。

〔提出書類〕

| | 提出書類 | 提出様式 |
|----------------------------|---|----------|
| 申 込 書 類 関 係 | 1 応募表明書(兼 誓約書) | 様式3 |
| | 2 構成員一覧表(共同事業体として応募する場合) | 様式3(別添1) |
| | 3 会社概要・事業経歴書(*) | 様式3(別添2) |
| | 4 役員等名簿(*) | 様式3(別添3) |
| | 5 財務状況表(*) (任意の書式も可) | 様式4 |
| | 6 支店等への委任状(準市内団体として応募する場合のみ) | 様式5 |
| | 7 代表構成員への委任状(共同事業体として応募する場合のみ) | 様式6 |
| | 8 会社概要(パンフレット等)(*) | — |
| | 9 定款等(*) | 写し |
| | 10 法人登記簿謄本及び印鑑証明書(交付後3か月以内のもの)(*) | — |
| | 11 各納税証明書(法人税・消費税・地方消費税・市税について滞納が無いことを証明するもの)(*) (注)交付日が令和8年4月20日以降のもの | — |
| | 12 直近3年間の決算資料(貸借対照表、損益計算書(販売費及び一般管理費内訳、製造原価報告書を含む))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(別表 1～5 までの写し)、上場企業の場合は有価証券報告書も提出してください。(*) | 写し |
| | 13 類似の開発経験や実績が記載されたパンフレット等(該当がある場合のみ)(*) | 様式任意 |

(注)

- 1 共同事業体の場合、上記(*)印資料は、全構成員分を提出してください。
- 2 書類の不備を含め、期限までに提出がない場合、受け付けられませんので、余裕をもってご提出ください。
- 3 副本は正本複写による提出を可とします。ただし、カラーでしか詳細を判別できない箇所は白黒とせず、カラーで複写してください。
- 4 構成員が変更となる場合は、「様式7 構成員変更届」を提出してください。
なお、「10(1) 提案書類の受付」後は、構成員の変更や追加は認めません。
- 5 各納税証明書について
 - ① 市税について
北九州市内に本社、支社、営業所等の事業所がある場合は、本市で交付される納税証明書(市税に滞納がないことの証明)を提出してください。
なお、北九州市内に本社、支社、営業所等の事業所がない場合は、本社所在地の市区町村等で交付される納税証明書(滞納がないことの証明)を提出してください。
※北九州市税を納付して間もない(約2週間)場合は、納付の確認ができないことがあるので、最新の市税の領収書、振替記入済の通帳又は振替済通知書等を持参してください。
 - ② 法人税、消費税、地方消費税について
納税地を所管する税務署において交付される「納税証明書(その3の3)」を提出してください。

(7) 応募者の資格要件審査

プロポーザル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6月12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
- ・ 応募資格の有無

10 提案手続き

(1) 提案書類の受付

- 受付期間 令和8年6月15日(月)～令和8年6月19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
(北九州市小倉北区域内1-1 北九州市役所本庁舎7階)
事務局担当者: 福本(ふくもと)、猫田(ねこだ)
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。

〔提出書類〕

| 提出書類 | | 提出様式 | 部数 |
|--------|--|------|----------|
| 提案書類関係 | 14 提案申込書 | 様式8 | 正1部、副1部 |
| | 15 買受希望価格見積書 | 様式9 | 正1部、副1部 |
| | 16 提案概要書(A3ヨコ片面印刷) | 様式10 | 正1部、副15部 |
| | 17 提案事項のまとめ(A3ヨコ片面印刷) | 様式11 | 正1部、副15部 |
| | 18 事業提案書(A4タテ両面・A3ヨコ片面印刷) | 様式任意 | 正1部、副15部 |
| | 19 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) | | |

(※) 預金残高証明書等は、令和8年5月1日以降のものを提出してください。

(注)

- 1 書類の不備を含め、期限までに提出がない場合、辞退したものとみなしますので、余裕をもってご提出ください。
- 2 「様式10 提案概要書」、「様式11 提案事項のまとめ」及び事業提案書は、提案内容の評価等で使用するため、応募者名が特定される表現は禁止します。
- 3 事業提案書については、下記「(2) 提案内容」及び11(5)「評価項目及び配点」を踏まえて、各項目・内容が確認できる資料を提出してください。
- 4 買受希望価格見積書の提出にあたっては、別紙2の手順に従ってください。
- 5 事業提案書の体裁等は、別紙3の作成例をご参照ください。

(2) 評価項目と審査内容

次に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事業提案書に所定の書類を添えてご提出ください。

| | 評価項目 | 主な審査内容 | 配点 |
|------|---------------------------|--|-----|
| 提案内容 | 開発方針 施設計画 (フロアデザイン) | <ul style="list-style-type: none"> ・事業開発のコンセプトと且過地区のにぎわい創出の視点 ・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) ・核テナントなどの店舗構成、地域事業者の構成比率 ・地域色を打ち出したフロアづくり(地域の特産品を活用したメニュー等) ・且過地区の特色を生かした良質なデザイン、バリアフリーへの配慮 | 30 |
| | 地域連携 提案の特色 | <ul style="list-style-type: none"> ・1階店舗や隣接地区の個店等と協力した施設運営 ・且過市場協同組合、北九州市立大学等との連携 ・且過地区のにぎわい創出や集客力の向上に向けた事業提案の企画力、独自性 | 15 |
| | 事業実現性 事業継続性 | <ul style="list-style-type: none"> ・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、実績) ・事業の継続性(事業者の企業規模や財政基盤、建物管理の運営における1階権利者との調整機能) ・火災等の災害への備え・体制 | 15 |
| | 市内企業 | <ul style="list-style-type: none"> ・市内企業、準市内企業を含む | 10 |
| 価格 | 買受希望価格 | <ul style="list-style-type: none"> ・(買受希望価格^{※1}／最高買受希望価格^{※2})×30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 | 30 |
| 合計得点 | | | 100 |

※ 且過市場店主らでつくるまちづくり会社が、以前、建物購入を検討した際に（既に購入を断念）、新市場への入居希望テナントを募集した「タンガリボーンプロジェクト」という取組において応募のあった出店希望者リストを、テナントリーシングの一助として、希望事業者に開示します。詳細は、後掲の参考 URL をご参照ください。

(3) 応募申込書類及び企画提案書類の取扱い

ア 提出する書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属します。

ただし、提案内容の公表その他本市が必要と認める場合、本市は、提出された書類の全部又は一部を許可なく無償で使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。

イ 提出された書類及び電子データは返却しません。

ウ 提出された書類について、原則、追加や変更等は受け付けません。ただし、事務局から追加で資料を求める場合を除きます。

(4) 応募の辞退

応募を辞退する場合は、「様式12 応募辞退届」を提出してください。

(5) その他

応募に際して必要となる費用については応募者で負担することとし、採用結果にかかわらず市が費用負担することはありません。

11 優先交渉権者の選定方法

(1) 審査日時、場所の通知

事務局より、資格要件を満たしている応募者に対して、審査日時、場所を電子メールで通知します。

(2) 評価方法

市が選任した有識者等で構成される「A地区建物集約売却審査会」（以下、「審査会」という。）にて提案内容の審査を行い、その審査結果に基づき、市長が優先交渉権者を決定します。応募者が1社の場合でも審査を行います。

評価は、審査項目に沿って「提案内容」と「買受希望価格」を評点化することで行います。「提案内容」と「買受希望価格」の点数の割合は、以下のとおりです。（詳細は、下記（5）「評価項目及び配点」をご参照ください。）

$$\text{総合評価点(100点)} = \text{提案内容評価点(70点)} + \text{買受希望価格評価点(30点)}$$

なお、提案内容評価点が42点未満となる提案、総合評価点が60点未満となる提案は不採用とします。

(3) プレゼンテーション及びヒアリング審査

企画提案プレゼンテーション及び審査会によるヒアリング審査を実施します。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。（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あり。）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。ただし、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。

審査では提案能力が優れた提案事業者順位を決定し、最高順位の応募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当該物件の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応募者を優先交渉権者とする場合があります。

(4) 各審査項目の評価

ア 提案内容

- ・ 応募者の提案について、審査会は、下記（5）「評価項目及び配点」の各項目に対し、提案書類及び応募者ヒアリングを基に審査を行い、評価（評点化）します。
- ・ 応募者ヒアリングは、提出された書類のみを用いて、応募者に提案内容の説明をしていただきます。当日、追加資料を用いた説明などは認めません。
- ・ 4（3）「事業条件の制限」に該当する提案がなされている場合は失格とします。なお、連合体で応募の場合、代表構成員に通知します。

イ 買受希望価格

- ・ 応募者の買受希望価格は、以下式により評価（評点化）します。小数点第二位を四捨五入し、少数第一位まで算出します。

$$\text{買受希望価格評価点} = \frac{\text{買受希望価格}}{\text{最高買受希望価格}} \times 30 \text{点}$$

・提出された買受希望価格が、最低売却価格未満である応募者は失格とします。

(5) 評価項目の配点

| | 評価項目 | 配点 |
|------|--------------------|-----|
| 提案内容 | 開発方針・施設計画(フロアデザイン) | 30 |
| | 地域貢献・提案の特色 | 15 |
| | 事業実現性・事業継続性 | 15 |
| | 市内企業 | 10 |
| 価格 | 買受希望価格 | 30 |
| 合計得点 | | 100 |

(6) 結果の通知

結果については、各応募者に通知します。なお、共同事業体で応募の場合、代表構成員に通知します。

(7) 結果の公表

優先交渉権者名（共同事業体で応募の場合、全ての構成員名）、買受希望価格、提案内容、評価点等は、本市ホームページで公表する場合があります。この場合、優先交渉権者以外は、匿名とします。

Ⅲ 優先交渉権者選定後の手続き

12 換地床に係る売買契約締結の流れ等

(1) 覚書の締結・契約保証金の納付

優先交渉権者に決定した者は、市の定める様式（別紙4）により、市と換地床売買に係る覚書を締結のうえ、市が別途指定する日までに、各換地床の売買代金（※）の合計の100分の5以上の金額を契約保証金として納入するものとします。なお、契約保証金は保留床売買代金の一部に充当することができます。

（※）各換地床の売買代金は、市が算定。

(2) 売買契約の締結・売買代金の支払い

ア 優先交渉権者は、市との覚書締結後、遅滞なく換地床の各権利者との間で従前地の売買契約を締結してください。なお、売買契約の締結にあたっては、事前に契約書面について市の同意が必要です（異なる書式を用いることも認めませんが、原則、別紙5をご使用ください。）。

イ 譲受事業者は、全ての換地床の権利者との契約成立後30日以内に、売買代金を各権利者に支払ってください。各換地床について、売買代金の支払いが完了した時に、所有権移転及び引渡しがあったものとします。

ウ 公租公課は、引渡し日より後は、譲受事業者の負担とし、売買代金の支払いにあわせて、各権利者と日割り清算するものとします。

(3) 所有権移転登記・借地権移転届出の手続き

ア 所有権移転登記手続き

換地床に係る従前地の所有権及び借地権全ての売買契約を締結し、譲受事業者が各権利者への売買代金を支払ったことを市が確認した後に、譲受事業者が所有権移転登記の手続きを行います。

なお、各換地床の所有権移転登記は譲受事業者の責任において行うこととし、所有権移転登記に要する費用は、譲受事業者の負担とします。

イ 借地権移転届出手続き

換地床に係る従前地の所有権及び借地権全ての売買契約を締結し、譲受事業者が各権利者への売買代金を支払ったことを市が確認した後に、譲受事業者の申入れに従い、借地権者が借地権移転届出の手続きを行います。

なお、各換地床の借地権移転届出は借地権者の責任において行うこととし、借地権の権利変動の届出に要する費用は、借地権者の負担とします。

(4) 契約の解除

優先交渉権者が換地床の一部について売買契約を解除した場合又は売買契約を市が別途指定する日までに締結できなかった場合で、かつ、北九州市から売買契約の両当事者に対して契約終了の通知がなされた場合は、何ら契約当事者の意思表示を要することなく、契約は終了するものとします。

また、契約当事者は、相手方に契約に違反する行為があったときは、書面によ

り違反状態の是正を催告するものとし、催告後相当期間が経過してもなお是正されない場合には、契約を解除することが可能です。

これらにより、契約が解除された場合、相手方に生じた損害について、賠償・補償は不要です。

※全ての換地床について、市と各権利者との間で、市が決定した優先交渉権者から土地売却に係る交渉があった場合、権利者に土地売買契約に応じる義務を課す覚書を締結済みです。

※各換地床の所有者情報や従前地番については、市と優先交渉権者との間で覚書を締結した後に、お知らせします。

13 保留床の売買契約締結の流れ等

(1) 保留床買受申込書の提出

優先交渉権者に決定した者は、市との上記12(1)記載の換地床売買に係る覚書の締結と併せて、保留床買受申込書(別紙6)を提出することを要します。

(2) 売買仮契約の締結・契約保証金の納入

市から売払決定通知を受けた優先交渉権者は、市が別途指定する日までに保留床売買代金(※)の100分の5以上の金額を契約保証金として納入し、市の定める様式(別紙7)により、保留床売買仮契約を締結するものとします。売買仮契約の締結に要する費用は全て優先交渉権者の負担とします。なお、契約保証金は保留床売買代金の一部に充当することが可能です。

(※) 保留床の売買代金は、市が算定。

(3) 本契約への移行・売買代金の納入

保留床売買仮契約は、集約売却に係る換地床又はその従前地の全てについて、譲受事業者への所有権移転登記又は借地権移転に係る市への権利変動の届出が完了し、かついちばん館が完成しているとき、本契約として成立します。

譲受事業者は、本契約の成立後30日以内に、市の発行する納入通知書により売買代金の全額を納入するものとし、売買代金の全額を納入したときに所有権の移転及び保留床の引渡しがあったものとします。また、既納の契約保証金をこの売買代金に充当することが可能です。

(4) 所有権移転登記

保留床売買代金の全額の納入が完了しているときは、土地区画整理事業が完了した日(換地処分公告日)の翌日に、市が所有権移転登記を行います。その際、譲受事業者は市に登録免許税相当額の印紙の提出が必要です(※)。

(※) 譲受事業者の登録免許税相当額の印紙の提出は、所有権移転登記の始期となる土地区画整理事業の完了日が売買契約日から相当期間経過後となること、仮に第三者に所有権が移転している場合であっても譲受事業者の負担としますのでご注意ください。

(5) その他特記事項

ア 譲受事業者は、仮契約締結の日から保留床引渡しの日以降5年（以下、「指定期間」という。）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及び用途の変更を禁止します。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。

イ 譲受事業者は、仮契約締結の日から指定期間満了の日まで、公序良俗に反する使用等に供し、またこれらのよう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売買物件を第三者に貸すことを禁止します。

ウ 市は、譲受事業者が仮契約に定める義務を履行しないときや違反したとき等は契約を解除することができ、この場合、契約保証金は市に帰属します。契約解除により、譲受事業者に損害を与えても、市は補償の責任を負いません。

エ 譲受事業者は、用途制限や所有権移転の禁止、公序良俗に反する使用等の禁止等、契約に定める義務に違反したときは、売買代金の3割に相当する額を違約金として徴収します。

14 その他留意事項

(1) 法令等の遵守

売買物件の開発、工事にあたり、法令等を譲受事業者自らの責任において確認し、関係機関と協議し、遵守するものとします。

(例) 地方自治法、建築基準法、その他関連法規（条例を含む）

(2) 通知義務、地元説明

譲受事業者は、事業計画書に基づく建築物等の内装工事等に着手するとき及び工事等が完了したときは、その旨を直ちに本市に通知するものとします。

譲受事業者は、本契約の締結後であっても、本市の求めに応じ、事業の実施に関する協議や調整を行うとともに、旦過市場協同組合、いちばん館の管理組合、地元町内会・自治会等、地域団体や周辺住民への積極的な情報開示に努め、事業者の責任で地域団体や周辺住民の意見には誠意をもって対処するものとします。

(3) 建物管理組合

譲受事業者は、売買契約締結後、A地区建物管理準備組合に加入してください。また、建物引渡後は所有者として建物管理組合の理事として、いちばん館の管理運営にご協力をお願いします。

(4) 入居テナントの旦過市場協同組合への加入

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、旦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、いちばん館に入居されるテナントの旦過市場協同組合への加入にご協力をお願いします。

15 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：福本（ふくもと）、猫田（ねこだ）
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 093（582）2050
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)

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

○タンガリボーンプロジェクト

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

巨過市場いちばん館 補足事項 (要項p.8)

◆ 共用部追加負担金 (屋上を除く)

| (年額) | 一棟 | 1階 | 2階 | 3~4階 | 2階+3~4階 |
|---------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| セキュリティ | 9,553,310 | 4,169,620 | 5,383,690 | | 5,383,690 |
| 空調設備 | 10,801,790 | 4,714,540 | 6,087,250 | | 6,087,250 |
| サイン | 3,453,990 | 843,220 | 1,088,700 | 1,522,070 | 2,610,770 |
| その他追加設備 | 1,500,070 | 366,240 | 472,810 | 661,020 | 1,133,830 |
| 合計(税込) | 25,309,160 | 10,093,620 | 13,032,450 | 2,183,090 | 15,215,540 |

※費用については、階層別効用比で按分
令和8年4月現在の費用(変動の可能性あり)

◆ 想定運営経費

| (年額) | 一棟 | 1階 | 2階 | 3~4階 | 2階+3~4階 |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 管理費 | 38,353,713 | 9,362,947 | 12,089,378 | 16,901,389 | 28,990,767 |
| 修繕積立金 | 11,500,000 | 2,807,391 | 3,624,886 | 5,067,722 | 8,692,609 |
| 固定資産税・都市計画税 | | | 未算定 | 未算定 | 未算定 |
| 水道光熱費(共用部) | 6,000,000 | 1,464,726 | 1,891,245 | 2,644,029 | 4,535,274 |
| 屋上専用使用料(修繕積立相当) | | | | 1,800,000 | 1,800,000 |
| 火災保険・損害保険(専用部) | | | 未算定 | 未算定 | 未算定 |
| 年間(税込) | 55,853,713 | 13,635,064 | 17,605,509 | 26,413,140 | 44,018,649 |
| 月毎(税込) | 4,654,476 | 1,136,255 | 1,467,126 | 2,201,095 | 3,668,221 |

(管理費内訳)

| | 一棟 | 1階 | 2階 | 3~4階 | 2階+3~4階 |
|------------------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| 管理会社委託費 | 23,148,000 | 5,650,913 | 7,296,423 | 10,200,664 | 17,497,087 |
| 管理員業務 | 8,760,000 | 2,138,500 | 2,761,218 | 3,860,282 | 6,621,500 |
| 法定点検等 | 7,614,000 | 1,858,737 | 2,399,990 | 3,355,273 | 5,755,263 |
| その他(害虫駆除等) | 360,000 | 87,884 | 113,475 | 158,642 | 272,116 |
| 清掃業務 | 6,414,000 | 1,565,792 | 2,021,741 | 2,826,467 | 4,848,208 |
| 警備費 | 8,678,592 | 2,118,626 | 2,735,557 | 3,824,408 | 6,559,966 |
| 通信費 | 60,000 | 14,647 | 18,912 | 26,440 | 45,353 |
| 火災保険 | 526,050 | 128,420 | 165,815 | 231,815 | 397,630 |
| 損害保険 | 30,370 | 7,414 | 9,573 | 13,383 | 22,956 |
| 普通修繕費 | 1,200,000 | 292,945 | 378,249 | 528,806 | 907,055 |
| 組合運営費 | 24,000 | 5,859 | 7,565 | 10,576 | 18,141 |
| 予備費 | 1,200,000 | 292,945 | 378,249 | 528,806 | 907,055 |
| 年間(税抜) A | 34,867,012 | 8,511,770 | 10,990,344 | 15,364,899 | 26,355,242 |
| 年間(税込) B(A×110%) | 38,353,713 | 9,362,947 | 12,089,378 | 16,901,389 | 28,990,767 |
| 月毎(税込) B÷12か月 | 3,196,143 | 780,246 | 1,007,448 | 1,408,449 | 2,415,897 |

※費用については、階層別効用比で按分

警備費：当初は常駐警備で開始。運営安定後は、巡回警備(約445万円程度)へ減額見込み。

損害保険：保険内容は、身体：1名1億円、1事故3億円、財物：1事故3億円