

【まとめ】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

1 目的

この事業は、旦過市場の再整備の中核となるA地区建物のうち、2階から4階までを「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、優れた提案を行う民間事業者に一括して売却することで、民間の企画力を活用し、「ひらけ旦過！」をコンセプトとして旦過市場の次の100年に向け、新たなにぎわいを創出するもの。

2 事業手法（4p参照）

(1)本件の集約売却物件(以下、「いちばん館」という。)は、「換地床(従前の土地所有者または借地権者が保有)」と「保留床(市が保有)」からなり、共有持分で保有。

(2)「換地床」の全ての権利者とは、事前に北九州市との間で、売却に関する覚書(買受事業者が2階から4階までの床を円滑に一括売却できる内容)を締結済み。

※詳細は、後述の「8 集約売却の契約スキーム、契約の流れ」参照

※本書では、説明を簡潔にするため、公募段階の「提案事業者」、選定段階の「優先交渉権者」、契約段階の「譲受事業者」を、いずれも総称して「買受事業者」と記載します。

3 1階部分について（今回の公募の対象外）※7p参照

(1)建物の一階に関しては、今回の公募の対象外。

(2)もともと営業されていた方々を中心に、生鮮食品等の複数店舗からなる商業フロアになる(現時点で34区画・所有者32名が入居予定)

4 いちばん館の募集に係る注意事項

【基本条件（6p～7p、12p参照）】

(1)鉄骨造4階建のいちばん館うち、2階商業フロア、3階・4階の駐車場フロアが売却対象(1階は売却対象外、屋上駐車場は共用部)

(2)引渡しは、A工事(建物本体工事)を市が実施し、B工事・C工事が行われていない状態での引渡し(スケルトン渡し)になる。

※つまり、「運営」に必要なハード面(インフラ工事を含む)の整備や、ソフト面(運営に係るランニングコスト等)は、買受事業者が実施・費用負担することになる。

(3)引渡し後、所有権移転のあった日から2年以内に買受事業者がB工事・C工事に着手することを約定していただく。

(4)B工事は、指定工事会社による設計・施工工事となる(設計:大建設計、施工:若築建設)

(5)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(市HP掲載「店舗設計指針書」参照)

(6)引渡し時期は、令和8年8月初旬の予定。

【最低売却価格など（12p参照）】

8億510万円(税込)

※消費税の概算額は約1,300万円(試算による参考値)

(「換地床」は従前地売買扱いにつき、消費税の対象外、「保留床」は建物部分が消費税の課税対象)

※最低売却価格未満である場合、失格。

※売却決定後に保留床及び換地床の内訳を開示(JV等の複数企業での購入等、事前に階層別の内訳を把握する必要がある場合は個別相談可)

※市は、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。

【建物活用の基本方針、条件（11p参照）】

- (1) 2階は、新たな旦過市場を象徴するような、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、飲食を中心とした商業フロアとすること。
〔注1〕店舗構成上において、地域事業者がテナントに含まれている、店舗が北九州の食材が使われていたりする等、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。
〔注2〕旦過地区全体との連携により、にぎわい創出につなげること。
- (2) 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が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。
- (3) 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。
- (4) 暴力団関係者、風営法その他に関連する用途は不可（所有権移転や賃貸等を含む）
- (5) 住宅、全床が事務所やオフィス・宿泊施設である、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がある等の用途は不可。

【売却物件の土地・建物の表示（5p～7p参照）】

- (1) 売却物件の土地・建物の表示は、5p～7pに記載のとおり
〔注1〕「主な共用設備」について（6p参照）
 - ・エレベーターその他の共用設備・共用部のうち、荷捌き場、駐輪場、屋上駐車場を利用する場合は、使用料が必要（使用料は、建物準備組合で今後、決定見込み）〔注2〕「管理組合・管理規約」について（6p参照）
 - ・いちばん館は、「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であり、区分所有者で建物管理組合を結成し、建物管理規約を遵守する必要がある。
※建物管理規約（案）は、北九州市ホームページに掲載中。
- (2) 3・4階は自走式駐車場（3階約40台、4階約50台、屋上（共用部分）約40台）※8p参照
- (3) 3・4階、屋上（共用部）の駐車場は、市が駐車スペースの線引き及び車止めの設置・施工まで行う。ただし、サインやゲート等の設置は買受事業者の負担。
- (4) モノレール旦過駅と、いちばん館2階が直結予定

【売却物件の各階の専有部分（換地床・保留床） ※7p参照】

- (1) 各階の敷地は「換地床（従前の土地所有者または借地権者が保有）」+「保留床（市が保有）」の共有持分
- (2) いちばん館の1階は本公募の対象外なので、買受事業者の敷地の持分は約81.6%
- (3) 「換地床」は換地処分前につき、その公告が出るまで法的には確定しないため、換地床の従前地が売買対象になる。

【隣接するBC地区建物の工事に関する留意事項（8p～9p参照）】

- (1) いちばん館2階商業フロアの天井は、買受事業者がC工事で不燃材料の天井を貼る必要あり（詳細は内装監理室と協議）
- (2) いちばん館のオープンに合わせ、モノレール旦過駅から2階の直結に関し、「連絡通路（ペDESTリアンデッキ）」が共用開始の予定。
- (3) この連絡通路と、BC地区建物の建設工事に関連し、いちばん館の敷地の一部を占用予定のため、いちばん館の敷地内に一部、地上権・地役権が設定されるが、これに同意いただく必要がある。

- (4)BC地区建物の建設工事に関連し、いちばん館の市場通り側が一定期間、通行止めとなる。
これに伴い、1階店舗のうち、市場通りに面する一部店舗の営業開始が遅れる見込み。
- (5)隣接するBC地区建物(2階～5階)に北九州市立大学が令和10年度以降入居予定。
- (6)近隣のホテル情報(9pに記載のとおり)

【インフラ設備の負担(17p参照)】

下水道、電気、ガス、電話、通信回線等のインフラ設備は、買受事業者の責任(費用負担等)で手配すること。

【所有権移転・用途変更・公序良俗に反する使用等・契約に定める義務違反等の禁止、関係法令の遵守(17p、30p参照)】

- (1)提案用途に際して適用される関係法令、条例等を遵守すること。特に用途変更を要する場合、建築基準法や消防法等への対応について、企画提案する際に明記すること(譲受事業者の責任で対応すること)。
- (2)買受事業者は、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(以下、「指定期間」という。)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」や「用途変更」を禁止。(市長が特に必要と認めた場合を除く。)
- (3)買受事業者は、指定期間が満了する日まで、公序良俗に反する使用等に供し(供されること知りながら)、所有権移転や賃貸等することを禁止。
- (4)市は、買受事業者が仮契約に定める義務の不履行・違反したとき等は、契約を解除することができる(契約保証金は市に帰属、市は損害賠償責任を負わない)。
※上記(2)～(4)に違反したとき、売買代金の3割相当額を違約金として徴収する。
- (5)買受事業者は、売買物件の開発や工事にあたり、法令等を自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守する(地方自治法、建築基準法、その他関連法規(条例を含む))。

【通知義務、地元説明(30p参照)】

- (1)買受事業者は、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する。
- (2)また、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、且過市場協同組合、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する。

【建物管理組合、且過市場共同組合への加入(30p参照)】

- (1)買受事業者は、売買契約締結後、A地区建物管理準備組合に加入し、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協力すること。
- (2)また、「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をともに進めるため、いちばん館に入居するテナントの且過市場協同組合への加入に協力すること。

《共用部負担金、運営経費等について》

【共用部(屋上)の留意事項(8p、「補足事項(別紙)※最終ページ」参照)】

屋上(共用部)を駐車場として使用するにあたり、建物管理組合への使用料の支払いが必要(年額約180万円(修繕積立金相当額)の見込み)

【共用部(屋上を除く)の留意事項(8p、「補足事項(別紙)※最終ページ」参照)】

※追加設備負担金(セキュリティ、空調設備、サイン等)について

- (1) 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(現時点での試算のため、変動する可能性あり)
- (2) 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、事業者負担となる。

【想定される運営経費(8p、「補足事項(別紙)※最終ページ」参照)】

- (1) 共益費(共用部の水道光熱費)の負担見込み割合は、約70%(階層別効用費で算定)
 ※負担見込み額は、年額約454万円 ※月額約38万円(見込み)
- (2) 管理費(ビルマネジメント、警備その他)
 ※負担見込み額は、月額約242万円(階層別効用費で算定) 年額約2,900万円
- (3) 修繕積立金
 ※負担見込み額は、月額約72万円(階層別効用費で算定) 年額約870万円

◆つまり、次の追加費用が必要◆

- (1) イニシャルコストとして、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)の約1,520万円
 ※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、買受事業者の負担。
- (2) ランニングコストとして、年額約4,402万円(屋上(共用部)駐車場使用料約180万円を含む) + 固定資産税等 + 火災保険等(専用部)

5 応募者の資格条件(13p~14p参照)

資力・実績を有する法人、暴排条件、滞納なしなど(詳細は13p~14p参照)

6 評価項目と審査内容その他(24p~27p参照)

- (1) 評価項目と審査内容(詳細は24p、26p~27pを十分に熟読の上、ご提案下さい)

[注1] 総合評価点(100点) = 提案内容評価点(70点) + 買受希望価格評価点(30点)

※提案内容評価点が42点未満・総合評価点が60点未満となる提案は不採用

※買受希望価格評価点の算定方法は、24p・27p参照。

[注2] 企画提案プレゼンテーションの時間は40分以内(提案社数により短縮の可能性あり)

	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)	・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	・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	・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	・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}) × 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

本事業の成功は、皆様からお寄せいただく創意工夫に満ちたご提案にかかっております！
 本事業の目的を深くご理解いただき、質の高いご提案を賜りますよう何卒お願い致します！

(2) 申込・提案書類の取扱い(25p参照)

7 募集、優先交渉権者選定スケジュール、手続き、提出書類等(18p～23p参照)

18p～23pを熟読のうえ、スケジュール等、十分ご注意ください。ご不明な点がありましたら、お尋ねください。

【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

8 集約売却の契約スキーム、契約の流れ（15p～17p、28p～30p参照）
 （以下、①から⑩の流れになります）

① 市と「換地床（従前の土地所有者または借地権者が保有）」の全権利者が覚書締結済み
 （最低売却価格以上の応札があれば売却義務など）

② **優先交渉権者（買受事業者）決定 ※公募型プロポーザルで決定**



③-1 「換地床」…市と優先交渉権者（買受事業者）の間で「換地床売買に係る覚書」を締結

③-2 「保留床（市が保有）」…優先交渉権者（買受事業者）は、市に「保留床買受申込書」を提出

→保留床売払決定通知書（市→優先交渉権者（買受事業者）） ※仮契約

→市と優先交渉権者（買受事業者）は、「保留床売買仮契約書」締結 ※仮契約



④-1 「換地床」…契約保証金（換地床分）納入（契約金額の5%） ※市の指定日までに納入

④-2 「保留床」…契約保証金（保留床分）納入（契約金額の5%） ※市の指定日までに納入



⑤ 「換地床」については、優先交渉権者（買受事業者）が「換地床」の全権利者と売買契約締結・売買代金支払（従前地の売買）

※売買契約成立後、30日以内に全権利者あて売買代金支払

※契約事務は、各権利者が委託した事業者との間で実施・契約内容は事前に市の同意が必要

※「換地床」の一部で、売買契約（借地権権利変動の届出を含む。）や所有権移転登記が整わなかった場合、市は全ての契約解除を指示する（この場合、契約保証金（換地床分）返還なし）

※各換地床の売買代金は、市が算定する。

※公租公課については、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する。

⑥ 「換地床」…上記⑤が整った後、優先交渉権者(買受事業者)は、自らの責任で「換地床」に係る所有権移転等の登記を行う(登記費用も自己負担)※市の関与なし

⑦ 契約保証金還付(換地床分)

⑧ 「保留床」…上記⑥が整った後、いちばん館が完成しているとき、保留床の売買仮契約が本契約に移行(自動的に)→優先交渉権者(買受事業者)は、「保留床」に係る売買代金を市に支払(契約保証金(保留床分)の充当可)

※売買契約成立後、30日以内に市あて売買代金支払

※「保留床」に係る売買代金が分割納付の場合、4分の1以上の納付が必要。

⑨ 共有床の使用

⑩ 「保留床」に係る所有権移転登記手続きは、市が行う。登記に要する費用は、全て買受事業者が負担する(登録免許税相当額の印紙の提出による)。ただし、市の嘱託登記は、換地処分の公告日の翌日になる(売買契約日から相当期間経過した後)。

※仮に第三者に所有権が移転している場合であっても買受事業者の負担となる。

