

**新浜11・12号上屋跡地の活用に向けた
サウンディング調査（対話型市場調査）
実施要領**

令和7年6月

1 調査の目的

本調査の対象地である新浜11・12号上屋跡地（以下「上屋跡地」）は、門司港レトロ地区の中心部に隣接し、関門海峡に面した絶好のロケーションを有しています。

北九州市では、港湾施設マネジメントの観点から老朽化した上屋を解体して以来、未利用となっている上屋跡地を活用したウォーターフロント開発を検討しています。

このため、本調査を通じて、民間事業者の皆様から「事業のアイデア」や「事業実施に向けた希望条件」などについてご意見をいただき、今後の上屋跡地の活用に向けた参考としたいと考えています。

なお、今回のサウンディング調査（以下「サウンディング」）で得られたご意見は、上屋跡地活用の事業者公募条件設定の参考とする予定です。

2 上屋跡地の概要

所在地（地番）	北九州市門司区東港町90番4（一部）、90番5、90番6
地目	宅地
敷地面積	4,446.15㎡（約180m×約25m）
現況（R7.6時点）	更地
土地利用規制等	臨港地区（商港区※） 用途地域（商業地域：建ぺい率80%、容積率400%） 景観重点整備地区 関門景観形成地域（高さ制限あり：35m） 準防火地域
その他	接道状況やライフライン等については、参考資料①を参照

※商港区には、住居、医療、福祉、学校などの施設を建設することはできません。

（商港区において建設可能な構築物は参考資料②を参照してください。）

※臨港地区内の分区における構築物の規制については、北九州市港湾空港局港営課 指導調整係（TEL：093-321-5960）までお問い合わせください。

3 スケジュール

	令和7年6月	令和7年7月	令和7年8月	令和7年9月
実施要領の公表	6/16 ●			
質問受付及び対応	6/16	7/11		
見学受付及び見学会	6/16	7/11		
参加申し込み	6/23	7/25		
提案書の受付	6/23		8/22	
個別対話の実施			8/25	9/5
調査結果の概要公表				9月下旬(予定)

4 サウンディングの概要

(1) サウンディング参加者の条件

- ア 民間事業者（事業の実施主体となる意向を示す法人又は法人グループ）
- イ 北九州市暴力団排除条例に定める暴力団又は暴力団員、若しくは暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団と関係のある企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団、その他これらに準ずる者（以下「反社会的勢力」）でないこと
- ウ 反社会的勢力と密接な関係を有する者でないこと

(2) サウンディングの内容

ア 事業概要

- ・土地活用のコンセプト
- ・導入施設
- ・施工規模（高さ、床面積など）
- ・土地活用方法（貸付もしくは売却）

※土地の貸付金額（年額）については、適正な評価額（固定資産税評価額）の3%とします。

【参考】対象地の令和6年度の貸付金額（年額）：約3,900,000円

- ・賑わいを創出するためのアイデア
- ・環境への配慮（脱炭素、ゼロエミッションなど） など
- イ 門司11号岸壁（前面の港湾施設）との一体的な活用の有無
- ウ 事業実施に向けた希望条件
 - ・開業までの期間
 - ・事業期間（貸付の場合） など
- エ 周辺環境との調和
 - ・隣接する街区や施設との連携
 - ・地域貢献、隣接街区の対応
 - ・駐車場対策 など
- オ その他
 - ・行政に配慮してほしい事項
 - ・その他事業実施に際しての必要条件 など

5 サウンディングの手続き

(1) 質問の受付及び対応（希望者のみ）

本調査に関する質問がある場合は、「質問書」（別紙1）に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。質問への回答は、事業者名等を除き、質問内容と共に北九州市ホームページで随時公表します。

【受付期間】 令和7年6月16日（月）～令和7年7月9日（水）

【対応期間】 令和7年6月16日（月）～令和7年7月11日（金）（土、日、祝日を除く）

【問合せ先】 kouwan-keikaku@city.kitakyushu.lg.jp

北九州市港湾空港局港湾整備部計画課 TEL：093-321-5967

(2) 見学受付及び見学会（希望者のみ）

当該用地の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を個別に行います。

参加を希望される方は、必要事項（参加事業者名、参加者全員の氏名・部署名、担当者の電話番号及びメールアドレス、参加希望の日時）を記入し、期日までに下記メールアドレス宛に送付してください。件名は、「新浜11・12号上屋跡地見学申込」とします。送付後、必ず電話連絡にて到着の確認をお願いします。

【受付期間】 令和7年6月16日（月）～令和7年7月9日（水）

【開催期間】 令和7年6月16日（月）～令和7年7月11日（金）（土、日、祝日を除く）

【申込先】 kouwan-keikaku@city.kitakyushu.lg.jp

北九州市港湾空港局港湾整備部計画課 TEL：093-321-5967

(3) サウンディングの参加申込

サウンディングへの参加を希望される事業者は、「サウンディング参加申込書」（別紙2）に必要事項を記入し、下記申込先に提出してください。なお、電子メールで申し込む場合の件名は「新浜11・12号上屋跡地サウンディング参加申込」としてください。送付後、必ず電話連絡にて到着の確認をお願いします。

【受付期間】 令和7年6月23日（月）～令和7年7月25日（金）（土、日、祝日を除く）

【申込先】 kouwan-keikaku@city.kitakyushu.lg.jp

〒801-8555 北九州市門司区西海岸1-2-7 TEL：093-321-5967

北九州市港湾空港局港湾整備部計画課 [庁舎2階]

※持参の場合は、事前に連絡の上、午前9時から午後5時までに提出してください。

(4) 提案書の提出

サウンディングへの参加を希望される事業者は、「提案書」（別紙3）に必要事項を記入し、下記提出先に提出してください。なお、電子メールで提出する場合の件名は「新浜11・12号上屋跡地提案書提出」としてください。送付後、必ず電話連絡にて到着の確認をお願いします。

【受付期間】 令和7年6月23日（月）～令和7年8月22日（金）（土、日、祝日を除く）

【提出先】 kouwan-keikaku@city.kitakyushu.lg.jp

〒801-8555 北九州市門司区西海岸1-2-7 TEL：093-321-5967

北九州市港湾空港局港湾整備部計画課 [庁舎2階]

※持参の場合は、事前に連絡の上、午前9時から午後5時までに提出してください。

(5) 個別対話の実施

「提案書」の受理後、幅広い意見交換の場として、提案事業者との個別対話を行います。実施日時については、担当者様と直接調整させていただきます。なお、個別対話に参加できる人数は、1事業者（グループ）につき3名までとします。

【実施期間】令和7年8月25日（月）～令和7年9月5日（金）予定
（土、日、祝日を除く）

6 サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果については、北九州市ホームページで概要を公表する予定です。ただし、参加事業者の名称は公表いたしません。また、参加事業者のアイデア及びノウハウを保護するため、公表に際しては、事前に申込者に内容を確認いたします。

【公表時期】 令和7年9月下旬予定

7 留意事項

(1) サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に掛かる費用（資料作成、現地見学、対話等への参加費用等）は、参加者のご負担となります。

(2) 提案等の取り扱い

サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため、個別に行います。

本調査でいただいたご意見・ご提案は、当該用地活用の公募条件等を検討・決定する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

なお、上屋跡地に関する事業者の公募を後日実施する際は、サウンディングへの参加実績等を加点要素とすることを検討いたします。

(3) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を行う場合があります。その際にはご協力をお願いします。

8 その他

以下の参考資料を添付しておりますので、検討の際にご活用ください。

- ・[参考資料①] 物件調書
- ・[参考資料②] 分区（商港区）について
- ・[参考資料③] 門司港レトロ地区の概要について

9 問合せ先

北九州市 港湾空港局 港湾整備部 計画課 [庁舎2階]

〒801-8555 北九州市門司区西海岸1-2-7

TEL : 093-321-5967 FAX : 093-321-5915

E-mail : kouwan-keikaku@city.kitakyushu.lg.jp

受付時間 午前9時から午後5時まで（土、日、祝日を除く）

新浜 11・12号上屋跡地 位置図、写真

【位置図】



【写真】

・ 航空写真



・ 門司港レトロ展望室から見た「新浜11・12号上屋跡地」

