

官民連携による港湾緑地等の利活用に向けた
サウンディング調査
実施要領

令和8年9月
北九州市港湾空港局

目 次

1	調査の目的・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1
2	調査対象施設・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1
3	サウンディング参加者の条件（参加資格）・・・・・・・・	P 3
4	求める提案内容・・・・・・・・・・・・・・・・	P 3
5	スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・	P 4
6	実施手順（サウンディングの進め方）・・・・・・・・	P 4
7	留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・	P 5
8	問合せ先・・・・・・・・・・・・・・・・	P 5

1 調査の目的

北九州市では、港湾施設マネジメントの観点から、これまで以上に民間活力を積極的に導入し、港湾施設や緑地の多角的な利活用を推進することを目指しています。

令和7年度には、その先行事例として響灘南緑地において「みなと緑地PPP（港湾環境整備計画制度）」を活用した公募を行い、「行政財産」の貸付けと収益施設の整備や緑地等の維持管理を行う、民間事業者を選定しました。

本調査では、「みなと緑地PPP※」の活用を他の港湾緑地へ展開させることに加え、老朽化した既存上屋の跡地利用の将来構想も提案の対象としています。

これらの案件については、制度上の制約にとらわれず、事業用定期借地権による長期貸付や用地の売却による民間開発など、市場のニーズに即した柔軟な事業手法を幅広く検討していく方針です。

そのため、本調査を通じて民間事業者の皆様から、自由な「事業アイデア」や「実現可能性のある事業スキーム」についての提案を直接伺うことで、市場の動向を正確に把握し、今後の具体的な公募条件の策定や公有財産の有効な利活用策を検討するための重要な基礎資料とすることを目的とします。

※「みなと緑地PPP」とは

官民連携による賑わい空間を創出するため、港湾における緑地において、カフェ等の収益施設の整備と収益還元として港湾緑地等のリニューアルや維持管理を行う民間事業者に対し、港湾緑地（行政財産）の貸付けを可能とする制度。

2 調査対象施設

緑地、休憩所及び将来的な土地利用を検討する用地等、合計19箇所を対象とします。
（各施設の詳細は「別紙：調査箇所図、対象施設の概要」を参照）

（1）みなと緑地PPPの活用を前提とする港湾緑地（13箇所）

収益施設の整備とその施設から得られる収益を還元した港湾緑地の再整備、維持管理の実施に関する提案を求めます。

また、周辺の港湾施設（船だまり、岸壁）と緑地の一体利用について提案を募集します。

- ・新門司北地区（1箇所）
津村島緑地（津村島は除く）
- ・門司港レトロ地区（緑地7箇所）
旧門司遊歩道緑地、北九州市旧門司税関緑地、西海岸親水緑地、
西海岸休憩所緑地、西海岸3号緑地、旧大連航路上屋緑地、
西海岸イベント緑地
- ・八幡地区（1箇所）
八幡東田緑地

・若松地区（4箇所）

若松南海岸緑地、久岐の浜マリンコア緑地、若松ふ頭1号緑地、
若松ふ頭2号緑地、

周辺の港湾施設（若松南海岸船だまり、若松4・5号岸壁）と緑地の一体利用

（2）利用転換・開発を視野に入れた候補地（6箇所）

民間活力を活用した公共施設の持続可能な運営体制の構築に向け、既存の枠組みにと
られない柔軟な事業手法および施設利用計画に関する提案を募集します。

① 賑わいの創出を検討する海岸緑地（1箇所）

収益施設の整備と併せ、当該施設から得られる収益を還元した海岸緑地の再整備や
維持管理の実施に関する提案を求めます。

・大里地区

大里海岸緑地の一部（芝生広場が対象）

② 民間活力の導入による休憩所の魅力向上（3箇所）

観光施設としての更なる活性化を図るため、ホール・多目的室等の用途変更による
利便性向上や、みなと緑地PPP制度を活用した周辺緑地の利活用との一体的な連携
による賑わい創出に寄与する提案を求めます。

・門司港レトロ地区（休憩所2施設）

北九州市旧門司税関、旧大連航路上屋

・若松地区（休憩所1箇所）

若松南海岸緑地休憩所（旧ごんぞう小屋）

③ 将来的な土地利用転換を検討する用地（2箇所）

既存の西海岸2号上屋を解体した跡地、西海岸地区駐車場の利用転換による賑わい
拠点創出の可能性に関する提案を求めます。当該用地北側の門司1・2号岸壁に寄港
するクルーズ船との連携や西側の護岸を活用したマリンレジャー拠点（釣り公園等）
の整備等による水辺空間を活用した海辺の賑わい創出に寄与する提案を期待していま
す。（当該用地のみを対象とした提案も可能です。）

・門司港レトロ地区

門司2号岸壁荷さばき地（西海岸2号上屋用地含む）、西海岸地区駐車場

【注意事項】

当該用地の利用転換に関する提案募集は、門司2号岸壁の改修工事完了および
西海岸2号上屋の解体後の将来的な土地利用計画検討のための調査です。

そのため、開発が可能となる時期は未定です。将来的な開発計画の検討のための調
査であり、早急な開発を見据えた調査ではございません。調査から開発までに期間を
要するため、開発段階で条件等に変更が生じる可能性がありますので、あらかじめご
了承ください。

門司港レトロ地区の新たなランドマークの開発候補地となりますので、柔軟な
事業手法と開発計画に関する提案をお願いします。

3 サウンディング参加者の条件（参加資格）

本調査に参加できる方は、以下の条件を全て満たす事業者とします。

- (1) 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）
- (2) 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
- (3) 反社会的勢力と密接な関係を有する者でないこと

4 求める提案内容

対象施設の特性に応じて、以下の項目について具体的かつ自由な提案を求めます。

(1) 対象緑地等

- ・ 提案対象緑地等の名称

複数の緑地等を対象にする場合、具体的な名称を記載してください。

(2) 事業手法、期間

- ・ 事業手法（みなと緑地PPP、指定管理者制度、貸付、売却等）
- ・ 事業期間（みなと緑地PPPの事業期間は最大30年、開発候補地は未定）

【注意事項】

「利用転換・開発を視野に入れた候補地」の事業期間は、未定です。今回調査の提案内容を踏まえて、施設運営手法の制度設計を実施する予定です。

(3) 事業コンセプト

- ・ 本調査の目的や提案条件を十分に踏まえた土地活用コンセプト
対象緑地等の特性や利用者層等を踏まえたポテンシャル、サービスの提供を
想定する主なターゲット（年齢層など）を踏まえてご提案ください。

(4) 事業概要

- ・ 導入施設、サービス内容、賑わいを創出するためのアイデア
- ・ 周辺の港湾施設（船だまり、岸壁）と緑地の一体利用方法や前面水域活用（例：小型船係留施設、水上アクティビティ等）のアイデア
「みなと緑地PPP」を活用したアイデアを基本としますので、以下に記載されている設置可能施設の範囲内としてください。
 - 〔参考資料1〕みなと緑地PPPの制度概要
 - 〔参考資料2〕各分区における建設可能な構造物
- ・ 緑地に併設する休憩所の活用方法
- ・ 市による「西海岸2号上屋」解体後の将来的な土地活用方法
「みなと緑地PPP」に限らないアイデアについてご提案ください。

(5) 管理運営スキームおよび効率化

- ・施設の管理・運営方法。(複数の緑地を組み合わせた場合は全体の管理・運営方法)
- ・「みなと緑地PPP」等の活用により、収益施設からの収益の一部を緑地の再整備や維持管理等に充当し、市の行政コストを低減させる手法の提案。

(6) 周辺環境との調和

- ・周辺環境との連携、地域貢献

(7) その他

- ・行政に配慮してほしい事項、事業実施に際しての必要条件等。

5 スケジュール

項 目	時 期
実施要領の公表	令和8年 9月30日開始
質問の受付	令和8年 9月30日から 令和9年 1月29日まで
質問回答	北九州市ホームページで公表
参加申込および提案書の提出	令和8年10月13日から 令和9年 2月12日まで
個別対話（サウンディング）の実施	随時（申込後、個別に日程調整）
調査結果の概要公表	令和9年 3月下旬予定

6 実施手順（サウンディング調査の進め方）

(1) 質問の受付

本調査に関する質問がある場合は、「質問書」（様式1）をメールにて送付してください。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。

(2) 参加申込および提案書の提出

参加を希望される事業者は、「サウンディング参加申込書」（様式2）および「提案書」（様式3）を上記期間内にメールまたは持参にて提出してください。

(3) 個別対話の実施

提出された提案書に基づき、1時間程度の個別対話（対面またはオンライン）を実施します。参加人数は1グループにつき3名までとします。

(4) サウンディング調査結果の公表

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。公表に際しては、事前に申込者に内容を確認いたします。

7 留意事項

本調査への参加にあたっては、以下の事項についてあらかじめご了承ください。

(1) 参加費用の負担

本調査への参加に要する費用（資料作成、現地見学会、対話への参加費用等）は、すべて参加事業者の負担となります。市からの費用弁償や報酬の提供はありません。

(2) 事業者公募との関係

本調査は市場性を確認するために実施するものであり、本調査の実施をもって必ずしも事業者公募を実施することを約束するものではありません。また、本調査への参加実績が、将来の事業者公募等において優位性を持つものではありません。

(3) アイデアの保護と結果の公表

対話は参加事業者のアイデアおよびノウハウを保護するため、個別かつ非公開で実施します。調査結果については、知的財産保護の観点から、個別の事業者名やノウハウが特定されないよう配慮した上で、その概要を市ホームページ等で公表します。公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

(4) 提出書類の取り扱い

提出された資料は、理由の如何を問わず返却いたしません。また、提出書類は北九州市情報公開条例に基づく情報公開請求の対象となる場合があります。
（非公開とすべき情報がある場合は、あらかじめその旨を申し出てください）

(5) 提案内容の利用

提案いただいた内容は、今後の利活用に向けた検討の参考としてのみ使用します。ただし、北九州市関係部署内で共有する場合があることをご了承ください。

(6) 追加対話への協力

対話終了後、必要に応じて追加の対話（対面、電話、電子メール等）への協力を願います。

8 問合せ先

北九州市 港湾空港局 計画課

〒801-8555 北九州市門司区西海岸1-2-7

電話：093-321-5967

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