

## 福津市所有物件「(通称)旧旅館建物」に関するサウンディング型市場調査実施要領

### 1、調査の目的

本市は、令和 2 年度に、観光に資するために転用することを目的として、旅館業を営んでいた魚正の土地及び建物(以下「本物件」という。)を取得しています。当該建物は建築後 40 年以上を経過しており、今後継続して使用していくことは現実的ではないことから、令和 6 年度に解体設計業務を実施しました。本市は、解体設計業務の結果を踏まえ、改めて最適な利活用方法を検討した結果、現況の土地及び建物を民間事業者へ条件付きで有償譲渡する事業手法を基本として検討を進めています。

本市は、津屋崎千軒エリアにおける観光客の利便性・回遊性の向上を図り、観光入込客数の増加や観光消費額の向上につながるよう、本物件を観光振興に資する用途に利活用してもらうことに期待しています。それには民間事業者の創意工夫やノウハウを生かした利活用が効果的であると考え、事業の実現可能性及び市場性、条件等を把握することを目的として、サウンディング型市場調査を実施するものです。

本調査を通じて得られた意見や提案を踏まえて、今後の事業化に向けた検討を進めていくことを想定しています。

### 2、対象物件の概要

土 地	所 在	地 番	地目	地積
	福津市津屋崎三丁目	2494 番1	宅地	486.47 ㎡
建 物	所 在		家屋番号	種類
	福津市津屋崎三丁目 2494 番地1		2941 番1	旅館
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	床面積	1階 365.25 ㎡、2階 351.05 ㎡、3階 338.30 ㎡、4階 251.29 ㎡、5階 94.35 ㎡、計 1,400.24 ㎡		
	竣工年	1979 年(昭和 54 年8月)		
都市計画等による制限	都市計画区域	津屋崎都市計画区域		
	区域区分	非線引き区域 用途指定有		
	用途地域	用途地域名称	商業地域	
		容積率	400%	
		建ぺい率	80%	
	防 火	準防火地域		
	高度地区	高度地区(15m)		
	※その他諸規制については確認が必要			
現 況	インフラ関係	・上下水道供給区域、プロパンガス ・県道(渡・津屋崎線)、市道(新浜山・古壺作線、津屋崎・天神町4号線)に面する。		
	維持管理	・市の取得以前の維持管理状況については不明。 ・市の取得以降については取得時の状態のままで、修繕や改修等は未実施。		

	その他建物に関すること	・令和6年度調査の結果、建材の一部にアスベストを含有するものがあることを確認済み。 ・建物は、耐震設計及び耐震補強措置をされていない。 ・建物基礎部にはコンクリート基礎杭がある見込み。(想定 GL-17.0m、42 本)
--	-------------	--

### 3、スケジュール

調査実施の公表	令和8年 2月 6日(金)
サウンディング参加申込期限	2月 19 日(木)17 時まで
サウンディング実施日時等の連絡	申込後に別途日程調整
サウンディングの実施	申込後に別途日程調整
実施結果概要の公表	3月下旬(予定)

### 4、サウンディングの内容

#### (1)サウンディングの対象

福津市所有物件「(通称)旧旅館建物」を利活用した事業の実施主体となる意向を有する法人、団体、法人のグループ。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ①地方自治法施行令第 167 条の4(昭和 22 年政令第 16 号)の規定に該当する者。
- ②日本国内に本社を有する法人で、公募の日から参加表明書提出日までのいずれの日においても、福津市指名停止等措置要綱に基づく指名停止を受けている者。
- ③会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法(平成11年法律第 225 号)に基づき再生手続開始の申立てがなされている者(会社更生法にあっては更生手続開始の決定、民事再生法にあっては再生手続開始の決定を受けている者を除く。)等、経営状態が著しく不健全である者。
- ④暴力団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)第2条第2号に規定する暴力団又は福岡県暴力団排除条例(平成 21 年福岡県条例第 59 号)及び福津市暴力団等追放推進条例(平成 21 年7月1日条例第 17 号)に該当する者。
- ⑤国税・地方税を滞納している者。
- ⑥法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者。

#### (2)サウンディングの項目

本市はサウンディングを通じて、民間事業者の皆様から、次の各項目に関するご意見・ご提案について対話することを目的としています。

- ①観光に資する利活用の可能性に関すること。
- ②観光に資する具体的な条件設定に関すること。
- ③想定事業費と取引価格に関すること。
- ④応募準備、物件取得から事業着手までに要する期間に関すること。
- ⑤実際に事業が実施できなかった場合の補償に関すること。
- ⑥その他事業に関すること。

## 5、サウンディングの手続き

### (1)サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙1「福津市所有物件「(通称)旧旅館建物」に関するサウンディング型市場調査エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を「福津市所有物件に関するサウンディング参加申込(事業者名称)」として、申し込み先へ電子メールでご提出ください。なお、電子メール送信後は、その旨を電話で確認してください。

#### ①申込受付期間

令和8年2月19日(木)17時まで

#### ②申し込み先

「9、問い合わせ先」のとおり

### (2)サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申し込みのあった法人、団体、法人のグループ(以下「参加事業者」という。)の担当者あてに、実施日時及び会場を電子メールにより通知します。日時にご希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

### (3)サウンディングの実施

#### ①実施形式

サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別対話により実施します。「4、サウンディングの内容」中「(2)サウンディングの項目」を参照の上、ご意見・ご提案をお聞かせください。なお、自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能なご意見・ご提案をお願いします。

#### ②説明資料

意見・提案の説明に伴い、特に資料提出は求めませんが、参加事業者が必要と判断する場合には、提出分として4部ご持参ください。なお、資料作成及び準備に係る経費は参加事業者の負担でお願いします。

#### ③サウンディングの実施方法

サウンディングは、参加事業者からの意見・提案を一括して受けた後、それを踏まえて市から確認や質問等をさせていただきながら、あらかじめ決められた時間内(60分～90分程度)で実施します。なお、市からの質問に対して回答できない項目や内容があっても構いません。また、意見・提案の内容によっては、進行方法を変更する場合がありますのでご了承ください。

#### ④サウンディングに関する留意事項

対話の内容は、双方の発言ともあくまでも調査時点での想定のものとし、将来的に何ら約束するものではないことをご理解ください。

### (4)現地確認について

物件の現地見学会は行いません。また、既存建物の内部へ進入することは、安全面を考慮して許可しておりませんのでご理解ください。

## 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、市ホームページで概要の公表を予定しています。公表内容については、今後の競争性や公平性への影響を十分に配慮した範囲に限るものとするに加えて、ノウハウ等の知的財産に係るものは公表しないことを原則とし、事前に参加事業者の皆様へ確認した上で行います。

## 7、留意事項

### (1)参加事業者の取扱い

本サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等における評価の対象とはなりません。

### (2)費用負担

本サウンディングへの参加に要する費用は、すべて参加事業者の負担となります。

### (3)追加対話への協力

本サウンディング終了後も必要に応じて追加の対話(調査)や文書照会、アンケート等を実施することがあります。その際にはご協力をお願いします。

## 8、参考資料・別紙様式

### (1)参考資料

資料 1	対象物件位置図
資料 2	対象物件外観写真

### (2)別紙様式

別紙 1	福津市所有物件「(通称)旧旅館建物」に関するサウンディング型市場調査エントリーシート
------	--

## 9、問い合わせ先

福津市経済産業部観光振興課観光振興係  
〒811-3293 福岡県福津市中央一丁目1番1号  
TEL 0940-62-5014(直通) FAX 0940-43-9003  
E-mail kanko@city.fukutsu.lg.jp

(資料1) 対象物件位置図



(資料2) 対象物件外観写真

