

旧JR九州本社ビルの活用について

1 旧JR九州本社ビルについて

旧JR九州本社ビルは、外国貿易の拠点であった門司港において、三井物産の門司支店として昭和12年に竣工した建物である。その後、所有者が国鉄九州総局門司鉄道管理局、JR九州北九州本社へと移管し、老朽化により取り壊しが検討されていた。

しかし、その当時で築68年が経過した、門司港の変遷を伝える歴史的な価値の高い建物であったことから、平成17年12月に北九州市が市有地との等価交換にて、JR九州から土地と建物を取得した。

平成29年4月には、日本遺産の構成文化財として文化庁から認定された。

(参考) 建物の概要

所在地：北九州市門司区西海岸一丁目6番2号

敷地面積：1323.33㎡

建築面積：806.67㎡

延床面積：5635.45㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階 地上6階

2 旧JR九州本社ビル活用事業のこれまでの経緯

(1) 事業者の決定と事業内容について

令和元年度のプロポーザル募集において、香港の投資会社である「オデッセイ・アセット・マネジメント・リミテッド（以下、オデッセイとする。）」が旧JR九州本社ビル活用事業の事業者として、公募に応じた3社の中から選定された。

令和2年2月には、オデッセイがホテル開発のための特別目的会社として「Mojiko Developments 合同会社（以下、SPCとする。）」を設立し、市有財産使用貸借契約（無償）を締結したものの、現在まで約3年間、修繕工事契約などの事業の進捗が見られなかった。

(2) 契約の解除

事業の進捗が確認できる書類の提出を求める催告通知書を、オデッセイ及びSPCに送付したところ、オデッセイから物価高騰等の理由により事業費が大幅に増加したことから、事業資金の調達の見込みが立たないため、事業を断念する旨の連絡が入った。

その後、令和5年12月5日付で市有財産使用貸借契約の解約及び同ビル活用事業に係る交渉の終了に関する合意書をオデッセイ及びSPCと締結した。

(参考) 契約解除までの経緯

令和元年11月	旧J R九州本社ビル活用事業においてオデッセイを事業者として選定
令和2年2月	オデッセイと基本協定書を締結
令和3年3月	SPCと市有財産使用貸借契約、旧J R九州本社ビル活用事業に関する覚書を締結
令和3年～令和5年	事業実現のために協議を重ねる
令和5年8月2日	催告通知書1回目を送付
令和5年9月15日	催告通知書2回目を送付
令和5年10月19日	オデッセイから事業断念の連絡が入る
令和5年12月5日	市有財産使用貸借契約の解除及び同ビル活用事業に係る交渉の終了に関する合意書を締結

3 旧J R九州本社ビル活用事業の今後の予定

旧J R九州本社ビルは門司港の歴史を伝える日本遺産にも指定された貴重な建築物であることから、現建物(外観)の保存を条件とし、建物は貸借又は売却(北九州市の買取特約付)、土地は定期で貸し出す契約条件で事業者を再公募する。

○再公募スケジュール(予定)

令和6年5月	再公募の開始
令和6年11月	審査会・事業者選定