

## 北九州学術研究都市・利便施設用地売却に係る 事業予定者の決定について

北九州学術研究都市において利便施設を整備する事業者への市有地の売却については、提案審査検討会の結果をもとに、次のとおり事業予定者を決定しました。

### 1 売却地の概要

- ・所在地：若松区小敷ひびきの二丁目1-101外
- ・敷地面積：30,023.11 m<sup>2</sup>
- ・用途地域：準工業地域（容積率200%、建ぺい率60%）



### 2 事業予定者等

- |            |  |
|------------|--|
| (1) 事業予定者名 | 大和ハウス工業株式会社 北九州支店  |
| (2) 計画概要   | 複合商業施設（スーパー、大型専門店、クリニック、飲食・物販店舗）<br>延床面積：約 14,500 m <sup>2</sup> 駐車台数：約 700 台<br>新規雇用：約 150 人 施設オープン：平成 29 年 3 月 |
| (3) 事業費    | 約 32 億円（用地取得費を含む）  |
| (4) 買受希望価格 | 20 億円 【参考】最低売却価格 12.7 億円   |

(イメージ図)



### 3 検討会の評価

#### (1) 委員名簿及び経過

##### ア 委員名簿（敬称略・五十音順）

氏名	所属	備考
白井 裕子	早稲田大学理工学術院 准教授	
田中 智	若松区第40区 自治会長	
中原 洵子	(株)ケミカルクリエイト 代表取締役	
福地 昌能	福地公認会計士事務所 公認会計士	
藤田 佳恵	若松母の会 会長	
吉村 英俊	北九州市立大学地域戦略研究所 教授	委員長

##### イ 経過

平成27年 8月11日	第1回検討会
8月26日	募集要項配布開始
9月 3日	募集要項に関する説明会
10月30日	応募申込締切
12月11日	第2回検討会

#### (2) 総合評価結果

応募者	提案内容 評価点	買受希望価格評価点 (買受希望価格)	総合 評価点	順位
大和ハウス工業	33.75点	50.00点 (2,000,000,000円)	83.75点	1位
A社	32.09点	45.75点 (1,830,000,000円)	77.84点	2位
B社	33.75点	34.28点 (1,371,232,500円)	68.03点	3位

※総合評価(100点) = 提案内容(50点) + 買受希望価格(50点)

※総合評価の詳細は、別紙のとおり

### (3) 検討会における主な意見

#### ア 大和ハウス工業

- 複数の機能を導入した事業計画であり、地域住民の利便性が向上する提案となっている。
- 事業継続の確実性が高い提案となっている。
- 駐車場が住宅地側に配置されているため、近隣住宅地への配慮が必要である。

#### イ A社

- 建物は低層で夜8時に閉店するなど、地域の住環境や青少年の健全育成等へ配慮した計画となっている。
- 同業種の店舗が学研都市周辺に立地しており、利便性の向上や新たな賑わいの創出につながるか疑問が残る。

#### ウ B社

- 建物の高さに配慮し、近隣住民に圧迫感を感じさせない施設計画となっている。
- 同業種の店舗が学研都市周辺に立地しており、利便性の向上や新たな賑わいの創出につながるか疑問が残る。

### 4 市の決定理由

- 複数の機能を導入した事業計画であり、地域住民の利便性の向上や学研都市のにぎわいづくりに寄与する開発提案であること。
- 事業規模や新規雇用などで地域経済に与える効果が高い提案であること。
- 事業継続の確実性など、全体として検討会で優れた評価が得られたこと。

### 5 今後のスケジュール

仮契約の締結	平成28年1月
議案提出（市有地の処分について）	平成28年2月議会
本契約の締結	平成28年3月
土地の引渡し	平成28年4月

## 北九州学術研究都市機能強化事業公募提案審査検討会 総合評価結果

評価対象	評価項目	主な審査内容	配点	大和ハウス工業㈱	A社	B社
事業者の 適格性	開発理念 基本方針	○ 上位計画や学研都市のまちづくりを踏まえた土地利用の考え方に 適合する理念や基本方針	10	7.50	6.67	6.67
	財政基盤 経験・実績	○ 事業の実施体制の適切さ ○ 同種、類似事業の実績 ○ 収益性、財務の健全性、将来性及び資金調達の実実性				
施設 計画	生活利便性の 向上	○ 地域住民の利便性・快適性の向上 ○ 学研地区に必要とされる機能の提供	10	6.67	6.67	5.83
	にぎわい づくり	○ 人口、集客、事業所等の増加への貢献 ○ 地域の住環境や青少年の健全育成等への配慮				
	施設計画	○ デザイン計画の質（地区計画の景観形成方針・基準への配慮） ○ 施設全体の計画及び周辺環境等への配慮の適切性 ○ ゾーニングや車両及び歩行者動線計画の適切性 ○ 環境負荷低減、ユニバーサルデザイン、バリアフリーへの配慮	10	6.25	6.67	7.50
	地域貢献	○ 市内事業者等の活用による地域貢献 ○ 学研都市のイメージアップへの寄与 ○ まちづくりへの波及効果				
事業 計画	実現性	○ 事業スケジュール（事業計画・工程計画） ○ 施工計画、営業計画の適切性 ○ 提案の実現性	10	7.08	6.25	6.67
	継続性	○ 適切な管理運営体制の構築				
総合	総合的 な評価	○ 計画の全体的なバランス ○ 企画力、独自性 ○ 地域特性、地域資源の活用 ○ 熱意や誠実さ	10	6.25	5.83	7.08
<b>提案内容評価点</b>			<b>50</b>	<b>33.75</b>	<b>32.09</b>	<b>33.75</b>
価格	買受希望価格 (円)	最低売却価格 ¥1,270,000,000-		2,000,000,000	1,830,000,000	1,371,232,500
<b>買受希望価格評価点 (買受希望価格/最高買受希望価格×50)</b>			<b>50</b>	<b>50.00</b>	<b>45.75</b>	<b>34.28</b>
<b>総合評価点</b>			<b>100</b>	<b>83.75</b>	<b>77.84</b>	<b>68.03</b>