

東折尾地区市有地開発事業の開発事業予定者の決定について（報告）

J R陣原駅南口（東折尾土地区画整理事業地区内）の市有地売却について、本市は、東折尾地区市有地開発事業者検討会（以下、「検討会」という）の結果を基に、次のとおり開発事業予定者を決定しました。

1 市有地売却の概要

- (1) 所在地 : 八幡西区陣原一丁目2番103
- (2) 敷地面積 : 20,500.01㎡
- (3) 用途地域 : 準工業地域（容積率200%、建蔽率60%）
- (4) 最低売却価格 : 1,414,501,000円
- (5) 選定方法 : 公募型プロポーザル（総合評価方式）
- (4) 現在の状況 : 平成20年より事業用定期借地にて2事業者へ貸付
借地期限（土地返還）令和3年12月31日

2 開発事業予定者

- (1) 事業者名 : 松尾組・しょうわ会・大英産業連合体
- (2) 事業計画（提案内容） ※提案の詳細は別紙1参照
 - ・コンセプト : ～あんしんとにぎわいとやすらぎの街～
「駅前≪医・商・住≫複合施設」
 - ・概算事業費 : 約78億円（用地取得費除く）
 - ・事業期間 : 令和4年3月～令和7年4月（予定）
 - ・病院 : 病院棟 病床数200床（5階建て、建物面積15,200㎡）
アメニティ棟 薬局・カフェ等（1階建て、建物面積500㎡）
立体駐車場棟 250台（3階建て、建物面積4,500㎡）
 - ・商業施設 : スーパーマーケット（1階建て、建物面積2,400㎡）
 - ・共同住宅 : 48戸（13階建て、建物面積4,000㎡）

- (3) 買受希望価格 : 1,800,460,000円

3 事業者検討会による評価結果

(1) 検討会構成員名簿及び経過 別紙2のとおり

(2) 評価結果 ※結果の詳細は別紙3参照

総合評価結果：総合評価点 95.9 / 100点満点

(内訳) 提案内容評価点 45.9点

買受希望価格評価点 50.0点

(参考：評価の仕組み)

「提案内容」と「買受希望価格」を評点化

- ・総合評価(100点) = 提案内容(50点) + 買受希望価格(50点)
- ・総合評価が60点未満、提案内容評価が25点未満は失格

(3) 最優秀提案者に対する評価

○評価項目の全てにおいて検討がなされており、「街なか」発展拠点の実現という方針に基づき、立地特性に配慮した意欲的な提案内容で、今後の北九州市や社会の課題に対応できる総合的に優れた提案であると評価した。

○今後の開発において、地元要望や地域との連携の在り方について自治区会と協議しながら事業を進めて貰いたい。

4 本市が開発事業予定者として決定する理由

○医療、商業、住宅の複合施設の開発により、駅前の優位性を生かした土地の一体的有効活用が図られ、地域住民の利便性向上が期待できること。

○災害に強いまちづくりとしてハード・ソフトの両面からの計画がなされ、SDGs推進に向けた取り組みについても具体的な計画が示されていること。

○提案に関する開発・運営等の実績があり、的確な事業の実施・継続性が期待できること。

5 今後のスケジュール（予定）

- ・仮契約締結 令和3年2月
- ・本契約締結（議会付議） 令和3年6月
- ・定期借地契約期限 令和3年12月31日
- ・所有権移転 令和4年3月

6 問い合わせ先

北九州市 建築都市局 都市再生整備課

担当：課長 有田秀昭、係長 有田恵美

連絡先：093-582-2469

FAX：093-561-7525

○開発事業予定者の事業計画

＜松尾組・しょうわ会・大英産業連合体＞

「駅前〈医・商・住〉複合施設」

「街なか」発展拠点

開発理念

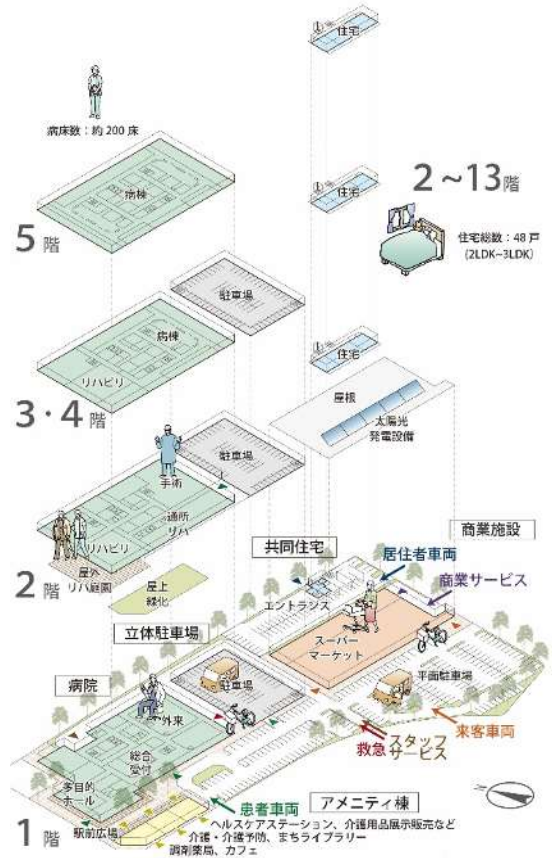
- 地域住民の健康を支え、安心して暮らせる「街なか」環境を整える。
- 地域住民の生活利便性を高め、にぎわいと豊かなアメニティを創造する。
- 「街なか」居住を促進し、持続的な地域の発展と周辺開発への波及を目指す。

基本方針

「あんしん」「にぎわい」「やすらぎ」を生み出し、「街なか」発展拠点となる、「駅前〈医・商・住〉複合施設」を実現します。

- あんしん：地域住民の健康を支える〈医療機能〉を導入し、安心な暮らしをサポートします。
- にぎわい：地域住民の利便性を高める〈商業施設〉を導入し、にぎわいを創出します。
- やすらぎ：「街なか」居住を促進する〈共同住宅〉を導入し、持続的な地域の発展と周辺開発への波及を目指します。





病院	病院棟	RC造	5階建て	15,200㎡
	アメニティ棟	S造	1階建て	500㎡
	立体駐車場(250台)	S造	3層4段	4,500㎡
商業施設	スーパーマーケット	S造	1階建て	2,400㎡
住宅	マンション(48戸)	RC造	13階建て	4,000㎡

検討会構成員名簿及び経過

1 構成員名簿（◎座長、○副座長）

- 太田 康子 八幡西区婦人会連絡協議会会長
小嶋 美恵子 北九州商工会議所女性会副会長
○志賀 勉 九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門准教授
末永 靖 陣原自治区会副会長
波多野 宏和 株式会社アプレイザル不動産鑑定士
松木 摩耶子 松木公認会計士税理士事務所公認会計士
◎南 博 北九州市立大学地域戦略研究所教授

（敬称略・五十音順、肩書は就任当時）

2 経過

- 令和元年10月28日 第1回事業者検討会
・土地活用の条件
・提案内容-買受希望価格配点比等
12月19日 第2回事業者検討会
・最優秀提案者の選定方法
・事業者募集要項の内容（評価項目・審査内容等）
令和2年 4月10日 事業者募集要項 配布開始
7月 1日 事業者募集説明会
8月31日 応募書類提出期限（4応募者提出）
9月30日 提案書類提出期限（4応募者提出）
10月26日 第3回事業者検討会
・応募者ヒアリング
・審査及び評価（提案内容、買受希望価格）
・最優秀提案者の選定

■総合評価結果

	評価項目	評価内容	配点	応募者			
				A	B 松尾組・ しようわ会・ 大美産業連合体	C	D
提案 内容 評価	1 開発理念・基本方針	開発事業の趣旨や上位計画に適合する理念や基本方針	5	2.5	4.6	2.5	2.3
	2 施設計画	土地の一体的有効活用 良質な景観デザイン 災害に強いまちづくり等	10	4.3	9.3	4.3	3.2
	3 地域貢献	にぎわいの創出 地域住民の生活利性の向上 地域コミュニティの醸成等	15	5.4	14.5	7.5	5.9
	4 土地の有効活用	交通環境を生かした来街者増加 回遊性の向上及び周辺開発への波及	4	1.9	3.6	1.9	1.6
	5 実現性	土地活用事業スキーム 事業スケジュール等	5	2.0	4.1	2.1	2.3
	6 継続性	概算事業費、管理運営等の収支計画 管理運営方針・体制等の管理運営計画	4	1.6	3.3	1.7	1.4
	7 財政基盤・経験・実績	開発を確実に実行できる財政基盤 同種・類似の開発経験等	3	0.5	2.5	1.0	2.0
	8 市内企業	市内企業、準市内企業	2	2.0	2.0	2.0	2.0
	9 SDGs推進に向けた 取り組み	北九州SDGsクラブへの加盟 具体的な取り組みの計画等	2	1.0	2.0	1.4	1.4
	提案内容評価点【ア】			50	21.0 (欠格)	45.9	24.4 (欠格)
価格 評価	買受希望価格（千円）			1,451,000	1,800,460	1,420,000	1,430,000
	買受希望価格評価点【イ】 (=買受希望価格/最高買受希望価格×50点)		50	40.3	50.0	39.4	39.7
総合 評価	総合評価点【ア+イ】		100	61.3	95.9	63.9	61.9