

## モデルプロジェクト再配置計画(大里地域) 「居住ゾーン」の開発事業予定者を決定しました！

門司競輪場跡地で実施している標記プロジェクトについて、跡地の一部（居住ゾーン）において住宅開発を行う事業予定者を、事業者検討会の審査結果を踏まえ、次の通り決定しました。

※プロジェクトの基本計画については、[別紙3](#)をご参照下さい。

### 1. 土地売却の概要

- 所在地：門司区不老町一丁目1番12
- 敷地面積：13,480.52㎡
- 用途地域：第一種住居地域（容積率200%、建ぺい率60%）
- 最低売却価格：6億600万円
- 選定方法：公募型プロポーザル（総合評価方式）

### 2. 事業予定者

- (1) 事業者名：第一交通産業(株)・第一ホーム(株)
- (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：「自然と調和のとれた街づくり」
  - ・概算事業費：31億6,000万円
  - ・事業スケジュール：令和2年10月～令和5年6月
  - ・共同住宅：80戸（20階建、延床面積平均78.97㎡/戸）
  - ・戸建住宅：20戸（土地面積平均173.37㎡/戸）
  - ・生活便利・支援施設：商業テナント（物販店舗）  
（土地面積5,316.11㎡、延床面積2,051.24㎡）
- (3) 買受希望価格：11億3,500万円
- (4) 総合評価結果：総合評価点82.78点/100点満点  
（内訳）提案内容評価点32.78点+買受希望価格評価点50.00点

（参考：評価の仕組み）

- ・「提案内容」と「買受希望価格」を評点化
- ・総合評価点(100点)＝提案内容評価点(50点)＋買受希望価格評価点(50点)
- ・総合評価点60点未満、提案内容評価点25点未満は失格

(つづく)

### 3. 事業者検討会による評価結果

#### (1) 委員名簿（敬称略・五十音順、◎委員長、○副委員長）

- 赤川 貴雄 北九州市立大学 国際環境工学部 建築デザイン学科 教授  
◎内田 晃 北九州市立大学 地域戦略研究所 副所長・教授  
河邊 政恵 門司まちづくり 21 世紀の会 会員、(株)リバー不動産 代表取締役社長  
清水 丈夫 協同組合大里商栄会 理事長  
城水 悦子 門司まちづくり 21 世紀の会 会員、(株)洋建築計画事務所 代表取締役  
松木 摩耶子 松木公認会計士事務所 公認会計士  
松永 裕己 北九州市立大学大学院 マネジメント研究科 教授

#### (2) 経過

- 令和元年10月29日 第1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・基準、提出様式など）〕  
11月22日 事業者募集要項 配布開始  
12月25日 応募申込提出期限（5事業者応募）  
令和2年 2月 5日 提案書類提出期限（4事業者提出）  
2月17日 第2回事業者検討会  
〔・事業者ヒヤリング  
・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〕

#### (3) 評価結果 別紙2のとおり

#### (4) 最優秀提案者に対する評価

- ・住宅地における共有財産のシェアは新しい発想として評価できる。
- ・地域住民のニーズに合った商業テナント誘致は魅力的である。
- ・一方で、コミュニティ形成の視点から、隣接する公園及び住宅・サービス施設間の連続性の向上を望みたい。

### 4. 本市が事業予定者として決定する理由

- 共有財産のシェアや電気自動車用の充電設備設置により、環境負荷の軽減が期待できること。
- 商業テナントの誘致により、地域住民の利便性向上が期待できること。
- 買受希望価格において高い評価であること。

### 5. 今後のスケジュール（予定）

- 仮契約締結 令和2年5月
- 本契約締結（議会付議） 令和2年6月
- 所有権移転 令和2年7月

【問合せ先】 北九州市 企画調整局 都市マネジメント政策課  
担当：（課長）<sup>ひゃくたけ</sup>百武、（係長）<sup>しもだ</sup>下田  
電話：（093）582-2076

開発事業予定者の計画について  
(第一交通産業株・第一ホーム株)

1. コンセプト : 「自然と調和のとれた街づくり」
2. 提案の概要
  - ・住宅・商業テナント・大里公園が調和した住まいづくり
  - ・住宅間において共有財産を有効的にシェア  
(レンタカーサービス、自転車・ベビーカー・車いす・バーベキューセット等の貸し出し)
  - ・共同住宅に電気自動車用の充電用駐車場を設置
  - ・食品・日用品・化粧品・酒類など幅広い商品を取り扱う商業施設を誘致
3. 開発計画 ※画像はイメージです。計画の内容については、今後変更になることがあります。

(1) イメージ図

(南方向、山側)



JR 門司駅方面  
(北方向、海側)

JR 九州病院

公園広場ゾーン・  
門司球場側

(2) 整備概要、スケジュール

■全体スケジュール

: R2. 10~R5. 6

※建築に先立つ、  
※ 開発行為 (基盤整備)

: R2. 10~R3. 6

公園側

○戸建住宅

- ・ 20 戸
- ・ 土地面積計 3,467.58 m<sup>2</sup>  
(平均 173.37 m<sup>2</sup>/戸)
- ・ R3. 7~R4. 6

JR 九州病院

JR 門司駅方面  
(北方向、海側)

○サービス施設

- ・ 商業テナント (物販店舗)
- ・ 土地面積 5,316.11 m<sup>2</sup>
- ・ 延床面積 2,051.24 m<sup>2</sup>
- ・ 駐車スペース 87 台
- ・ R3. 7~R4. 4

○共同住宅

- ・ 20 階建、80 戸
- ・ 2LDK~4LDK
- ・ 延床面積計 7,618.52 m<sup>2</sup>  
(平均 78.97 m<sup>2</sup>/戸)
- ・ R3. 7~R5. 6

(南方向、山側)

## ■総合評価結果

	評価項目	評価内容	配点	事業者				
				A 第一交通産業株 ・第一ホーム株	B	C	D	
提案内容評価	1 事業計画	○事業スキームや実施体制、事業スケジュール、事業収支計画についての実現性	10	7.71	8.00	4.86	6.86	
	2 全体計画	2-1 全体計画	○公園や複合公共施設との隣接を生かし、周辺地域に波及するコンセプト設定	15	9.00	13.29	10.29	10.71
			○公園や複合公共施設との円滑な連携	5	3.29	4.57	3.43	3.57
			○公園利用者や周辺地域の安全・安心向上	10	6.57	9.14	6.86	6.57
			○環境負荷の軽減	5	3.57	4.14	3.00	3.43
	2-2 住宅	○街なか居住の促進	10	6.00	10.00	10.00	10.00	
		○良好な街並みの形成と維持	20	11.43	16.57	12.00	14.86	
	2-3 生活利便・支援施設	○地域の生活利便性の向上、生活支援の充実	15	11.14	11.14	10.29	9.43	
	3 地域コミュニティの形成	○自治会・町内会への加入促進、住民間のコミュニティの形成	5	3.14	4.00	3.14	3.14	
	4 SDGs達成に向けた取り組み	○SDGs達成に向けた取り組み状況	5	3.71	3.86	3.00	3.14	
小計			100	65.56	84.71	66.87	71.71	
<b>提案内容評価点(50点満点換算)【ア】</b>			<b>50</b>	<b>32.78</b>	<b>42.36</b>	<b>33.44</b>	<b>35.86</b>	
価格評価	買受希望価格(千円)			1,135,000	620,000	610,000	734,016	
	<b>買受希望価格評価点【イ】</b> (=買受希望価格/最高買受希望価格×50点)		<b>50</b>	<b>50.00</b>	<b>27.31</b>	<b>26.87</b>	<b>32.34</b>	
総合評価	<b>総合評価点【ア+イ】</b>		<b>100</b>	<b>82.78</b>	<b>69.67</b>	<b>60.31</b>	<b>68.20</b>	
	順位			1	2	4	3	

## モデルプロジェクト再配置計画（大里地域）【基本計画】（H29年11月策定）※抜粋

## ○再配置の考え方

旧門司競輪場の跡地に、公共施設を集約し、複合化・多機能化することで、市民サービスの効率化及び公共施設に係るコスト縮減を図るとともに、魅力的な公園や居住空間を創出する。

## 【旧門司競輪場跡地】

- 旧門司競輪場跡地を、「スポーツ施設ゾーン」、「公園広場ゾーン」、「居住ゾーン」と位置付け。  
「居住ゾーン」の整備は、民間事業を基本とする。

## 【複合公共施設】

- 「スポーツ施設ゾーン」に、周辺スポーツ施設の機能を集約する複合公共施設を整備。集約することで、床面積の縮減、整備・維持・管理費用の節減を図る。
- 公共施設を集約は、既存の周辺スポーツ施設の更新時期が到来した時点とし、それまでの間、スポーツ施設ゾーンは、暫定的に市民が利用できる広場として活用。

## ○イメージパース



※居住ゾーンのパースは市のイメージです。今後、事業予定者の事業計画に基づき、開発される予定です。

## ※売却対象地

## 居住ゾーン（約1.35ha）

※良好な住宅開発とともに、地域や社会のニーズに合ったサービス施設の導入を検討（福祉系、商業系など）

別紙1の計画により開発予定

門司競輪場跡地  
（約4.8ha）

公園拡張部  
（約3.4ha）

## ○計画平面図

※複合公共施設はイメージです。具体的な検討は、門司区の各施設の方向性等を踏まえ、今後実施する予定です。



※計画の詳細は、本市ホームページで確認できます。

<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/kikaku/25801105.html>