

折尾警察署跡地の開発事業予定者の決定について

折尾警察署跡地の開発について、本市は、折尾警察署跡地開発事業事業者検討会（以下、「検討会」という）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 事業予定者

- (1) 事業者名 KK開発共同企業体（8社連合体）
 *代表構成員 北九州市住宅供給公社
 *他構成員 (株)アースティック、岡部産業(株)、(株)九州三共、
 辰巳開発(株)、東宝住宅(株)、(株)なかやしき、
 (株)ブラックステューディオ

(2) 事業計画

「生活利便性を活かした居住機能」と「にぎわいや交流を生む機能」の複合施設
地上19階建、延床面積 約17,000㎡

- 住宅ゾーン : 分譲住宅（119戸）
- テナントゾーン : 生活利便施設（ドラッグストア、小規模スーパー、等）
 高齢者支援施設（デイサービス、等）
 子育て支援施設（保育所、学習塾、等）
- 交流促進ゾーン : 多目的ルーム、等

*開発提案の概要は〈別紙1〉のとおり

- (3) 事業費 44.3億円
- (4) 買受希望価格 3.3億円 【参考】最低売却価格3.19億円

2 検討会の評価

- (1) 検討会の委員名簿及び経過 〈別紙2〉のとおり

- (2) 総合評価結果 …… 詳細は〈別紙3〉のとおり
78.58点／100点（提案内容 58.58点＋価格評価 20.00点）

「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(80点) + 買受希望価格(20点)
・総合評価が60点未満、提案内容評価が48点未満は不採用

(3) 選定理由

- ・複数機能の導入や敷地の高低差を活用した施設計画など、全体として事業者としての工夫が見られる提案である。
- ・定住促進につながる居住機能が導入され、地域人口の増加により、周辺開発への波及が期待でき、今後の折尾のにぎわいづくりにつながる。
- ・地元ニーズに配慮し、生活利便性の向上に資する商業機能が計画されている。
- ・学生や地域の方々が利用できるスペースを設け、地域交流を重視したにぎわいづくりの考え方に賛同できる。

(4) その他意見

- ・地域として、にぎわいづくりや居住者・地域・学生との交流促進に強く期待しており、しっかりとした管理運営体制を構築していただきたい。

3 本市の決定理由

- にぎわいの創出や生活利便性などに配慮した開発提案であり、事業者の適格性や実現性など、全体として検討会で優れた評価が得られた。
- 本市の西の玄関口である折尾のランドマーク的存在となり、地域のイメージアップや駅周辺開発の波及効果が期待できる。
- 魅力ある住宅が計画されており、交通利便性を活かし、本市からの福岡都市圏への通勤・通学者を含む、定住人口増加や街なか居住促進につながる。
- 子育て支援・高齢者支援施設、交流スペースの配置により、学生を含めた多世代の地域コミュニティの向上が期待できる。

4 今後のスケジュール

平成27年11月～	事業者との協議、土地売買契約締結・売却
11月～	基本設計・実施設計
平成28年	着工
平成30年	竣工

折尾警察署跡地開発提案の概要（KK開発共同企業体）

開発趣旨

豊かな都市居住を実現するため、「生活利便性を活かした居住機能」と「にぎわいや交流を生む機能」の複合施設を提案。

生活利便性と居住周辺環境を充実させ、「まち」「ひと」「しごと」について、様々な「交わり（CROSS）」をキーワードとして、地域住民の多様なニーズに応えるリーディングプロジェクトを目指す。

建築計画

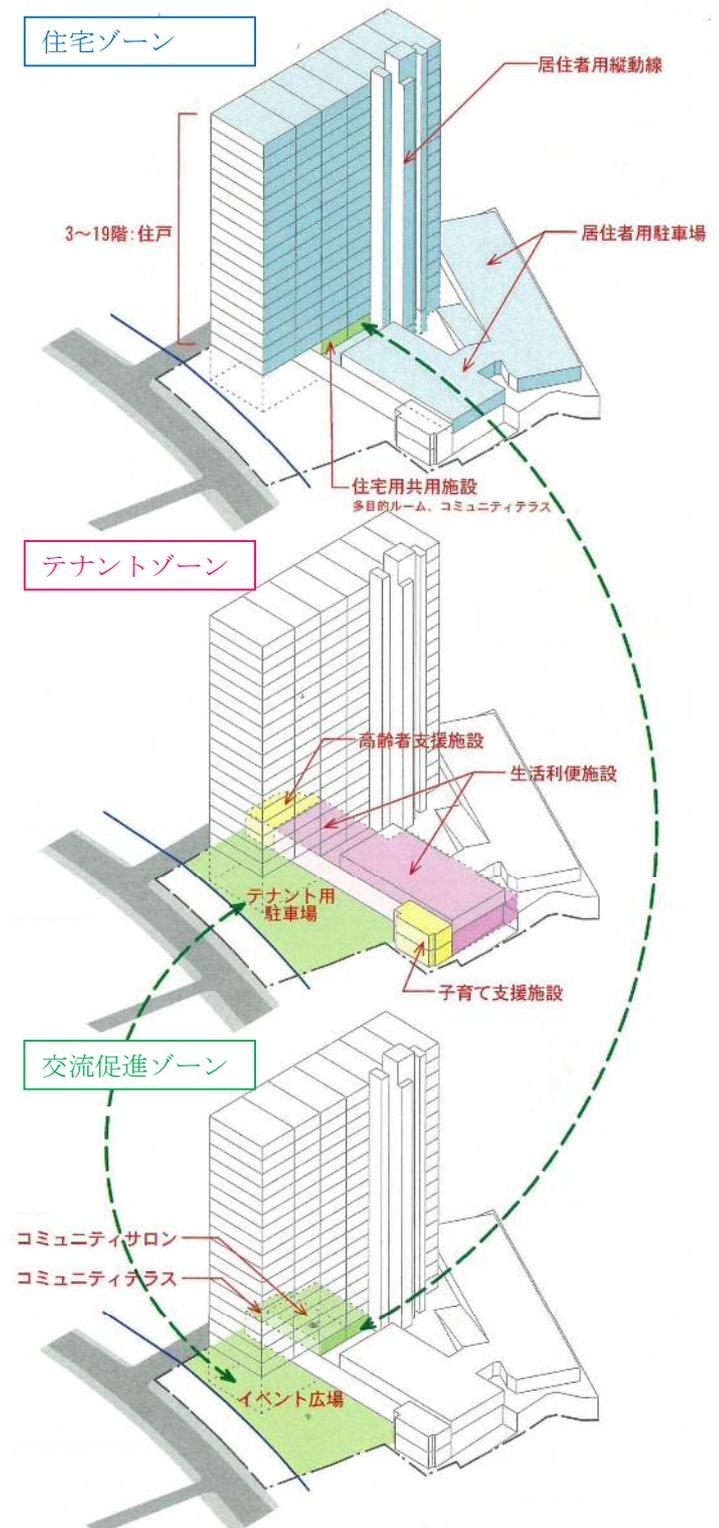
- 敷地面積： 4,899 m²（市売却面積）
- 建築面積：約 3,250 m²
- 延床面積：約 17,000 m²
- 階数：地上 19 階
- 高さ：約 60m

事業費

- 総事業費：44.3 億円

施設計画

- 住宅ゾーン（約 13,500 m²）
 - 分譲集合住宅 119 戸
- テナントゾーン（約 1,300 m²）
 - 生活利便施設
ドラッグストア、
小規模スーパー等
 - 高齢者支援施設
デイサービス等
 - 子育て支援施設
保育所、学習塾等
- 交流促進ゾーン（約 300 m²）
 - コミュニティサロン（多目的ルーム）
コミュニティテラス
 - テナント用駐車場を
イベント時に広場として開放



外観イメージ図



生活利便施設イメージ図



検討会の委員名簿及び経過

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准教授
	太田 康子	八幡西区婦人会連絡協議会会長
	財津 花蓮	九州女子大学学友会副会長
	姫野 由梨	姫野公認会計士事務所公認会計士
	安井 紀義	おりお未来21協議会会長
◎	柳井 雅人	北九州市立大学副学長
○	吉武 哲信	九州工業大学大学院工学研究院教授

2 経緯

平成27年4月20日	第1回事業者検討会	・評価方法・選定基準について ・現地視察
4月28日	募集要項配布開始	
5月22日	募集要項に関する説明会（29社）	
7月24日	応募申込締切（5事業者）	
8月31日	提案書類締切（1事業者）	
10月 9日	第2回事業者検討会	・事業者ヒアリング ・審査・評価（提案内容、買受希望価格） ・最優秀事業者の選定

折尾警察署跡地開発事業事業者検討会 評価結果

評価対象	評価項目	主な審査内容	配点	KK開発 共同企業体
事業者の 適格性	開発理念 基本方針	○ 開発事業の趣旨や上位計画等に適合する理念や基本方針	10	7.50
	財政基盤 経験・実績	○ 開発を確実に実行できる財政基盤 ○ 開発に係る同種・類似の開発経験や実績	10	7.50
施設計画	施設計画	○ 土地ポテンシャルを生かした一体的有効活用 ○ 施設全体の計画及び用途構成 ○ ゾーニングや車両及び歩行者動線計画 ○ 良質な景観デザイン ○ 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	7.86
	地域貢献	○ にぎわいの創出 ○ 地域ニーズや地域課題への対応	10	6.43
事業計画	実現性	○ 土地活用事業スキーム（事業実施の確実性など） ○ 事業スケジュール（事業計画・工程計画）	10	7.50
	継続性	○ 概算事業費、資金調達計画、管理・運営事業費を考慮した事業収支計画 ○ 管理運営形態、長期修繕計画、管理運営事業を考慮した管理運営計画	10	6.79
総合	期待する 効果	○ 交通結節機能を活用した来街者などの増加 ○ 地域住民の生活利便性の向上 ○ 周辺地域に配慮した回遊性の向上及び周辺開発への波及	10	7.14
	総合的 な評価	○ 提案の企画力、独自性があり、事業実施に向けた熱意や意欲	10	7.86
提案内容評価点			80	58.58
価格	価格評価	買受希望価格 ¥330,000,000-（最高買受希望価格 ¥330,000,000-） 評点化（買受希望価格-319,000,000）/（最高買受希望価格-319,000,000）× 20点	20	20.00
買受希望価格評価点			20	20.00
総合評価点			100	78.58