

八幡西区役所跡地開発事業予定者の決定について

八幡西区役所跡地活用事業について、本市は有識者で構成される「八幡西区役所跡地活用事業事業者検討会」での評価結果をもとに、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 大英産業株式会社、株式会社サンキュードラッグ連合体

(2) 事業計画 **別紙 1-1~3** のとおり

◇ 規模 地上 14 階、延べ床面積 約 24,000 m²

◇ 用途

○ 住宅：分譲住宅 241 戸

※ファミリー住宅 196 戸、単身・シニア住宅 45 戸

※1 階に地域の方も利用可能なパブリックスペースを設置

○ 生活利便施設：ドラッグストア、クリニック

※地域のメディカルタウンの実現を図る

⇒ クリニックと提携して定期的にマンション住民へのメディカルチェック

⇒ ドラッグストア内に定期的にバイタルチェックを行えるスペースを設置

(3) 総事業費 約 79 億円

(4) 買受希望価格 1,150,847,389 円 【参考】最低売却価格:8.79 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 **別紙 3** のとおり

86.88 点 / 100 点 (提案内容 16.88 点 + 価格評価 70.00 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(30点) + 買受希望価格(70点)

・総合評価が 60 点未満、提案内容評価が 15 点未満は失格

(3) 選定理由

- ・ 住宅については、ファミリー向け、単身・シニア向け分譲マンションなど、多世代に配慮した住戸計画になっている
- ・ 地域住民も活用できるパブリックスペースが計画されている
- ・ 北側低層住宅への配慮として、低層のドラッグストアを配置している
- ・ 生活利便施設としてロードサイド型ドラッグストアやクリニックが計画されている点など評価できる

3 本市の決定理由

- ファミリーや単身者、シニアなど、多世代に対応した住戸の供給計画であり、定住人口増加や街なか居住の促進につながる
- ドラッグストアやクリニックによるメディカルタウンの実現により地域の方々の利便性向上が期待できる
- 地域の方々も利用できるパブリックスペースが計画されており、地域の交流、地域コミュニティ形成が期待できる

4 今後のスケジュール

平成28年1月・・・仮契約締結

平成28年2月議会・・・土地の売却についての議案提出

平成28年3月・・・本契約締結

※事業スケジュール

- 住 宅
 - ・ 1期（ファミリー住宅A棟）
着工：H28.9～竣工：H30.2
 - ・ 2期（ファミリー住宅B及び単身・シニア住宅棟）
着工：H29.9～竣工：H31.2
- 生活利便施設
 - ・ ドラッグストア 着工：H28.7～竣工：H28.10
 - ・ クリニック 着工：H28.12～竣工：H29.3

事業予定者の事業計画について

(大英産業株式会社、株式会社サンキュードラッグ連合体)

コンセプト

「共生～地域と、多世代と、自然と、共に生きていく街～」

提案の概要

【住 宅】

- ・ ファミリー住宅棟を 2 棟、単身者・シニア住宅棟を 1 棟の合計 3 棟、総戸数 241 戸の分譲型
- ・ 単身世帯からファミリー層、若年層からシニアまで多世代が暮らせる住戸構成
- ・ 1 階には、地域の方々も利用可能なパブリックスペース（アクティビティルーム及びスタディールーム）を設置

【生活利便施設】

- ・ ドラッグストア 1 棟及びクリニック 2 棟を配置
- ・ マンション住民だけでなく、地域の人々の利便性向上が期待できるメディカルタウンの実現を図る
- ・ クリニックと提携し、定期的なマンション住民のメディカルケアを行う
- ・ ドラッグストア内では定期的なバイタルチェックを行えるスペースを設置し、マンション住民及び地域の人々の健康維持増進に貢献

施設計画

■敷地面積 10,186.77 m²

■住 宅（敷地面積：約 6,600 m²）

○ファミリー住宅A棟：RC造14階建（94戸）

○ファミリー住宅B棟：RC造14階建（102戸）

※地域の方々も利用可能なパブリックスペースを配置

○単身者・シニア住宅棟：RC造10階建（45戸）

○駐車場棟：S造4階建 199台収容【この他にスペースを49台分確保】

■生活利便施設（敷地面積：約 3,600 m²）

○ドラッグストア：S造1階建 1,281.22 m²

○クリニックA棟及びクリニックB棟：S造1F 各棟 198 m²

■全体事業費：約 7.9 億円

■事業スケジュール

○住 宅

・ 1 期（住宅A棟及び駐車場棟）着工：H28.9～竣工：H30.2

・ 2 期（その他住宅棟）着工：H29.9～竣工：H31.2

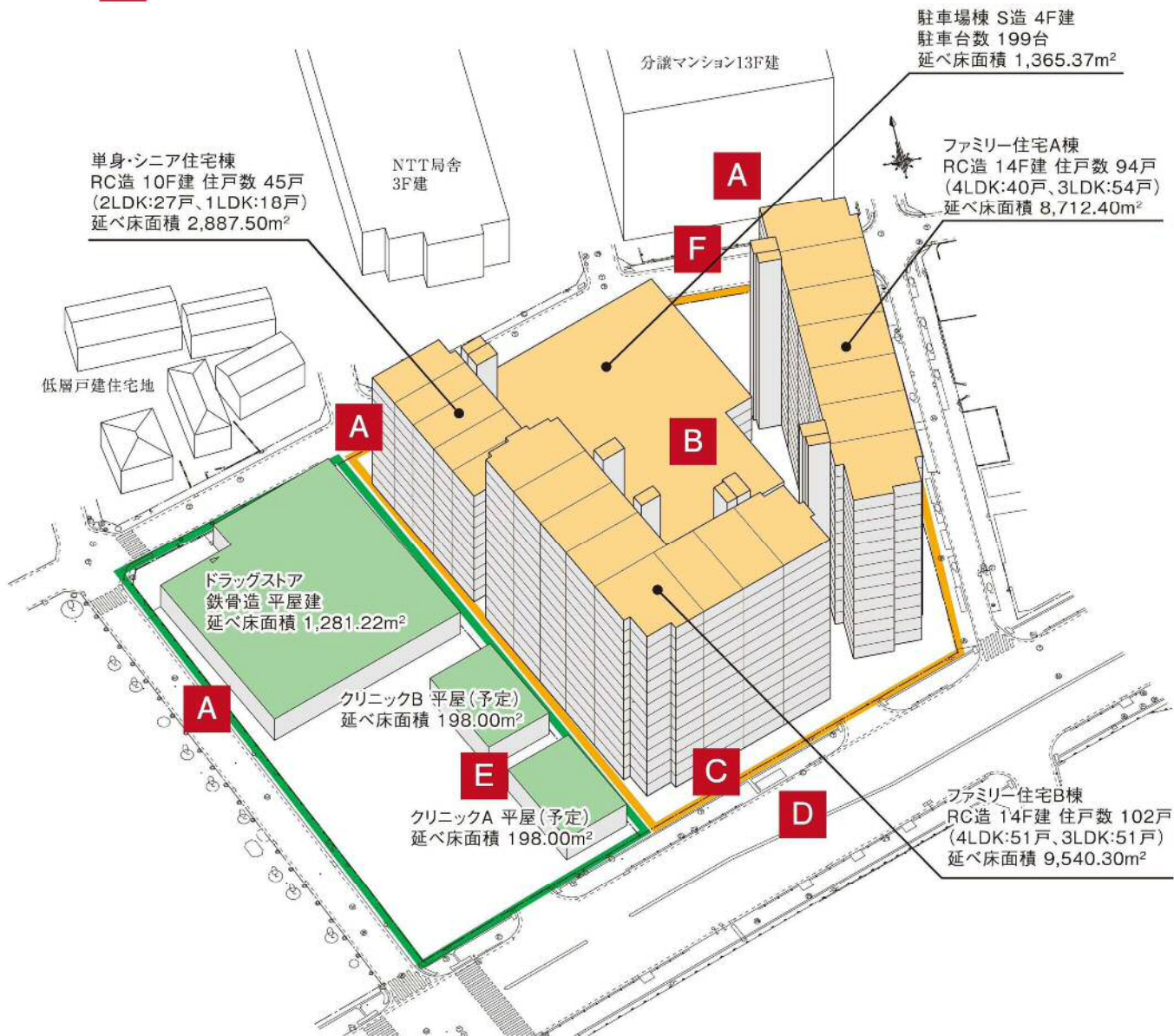
○生活利便施設

・ ドラッグストア 着工：H28.7～竣工：H28.10

・ クリニック 着工：H28.12～竣工：H29.3

開発計画概要、配棟計画（イメージ図）

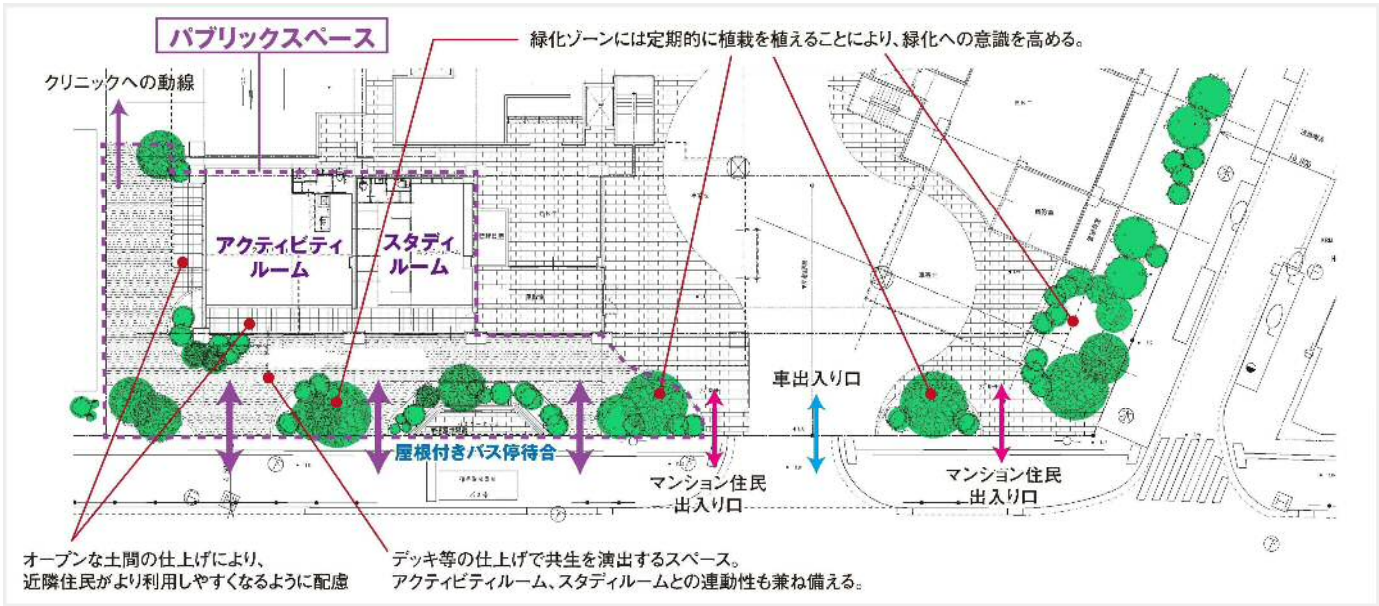
- A** 西側の公園・北側の戸建て住宅街への環境に配慮。計画地西側に低層な店舗とクリニックを配置。東側の住宅棟は北側道路境界からセットバックし、既存樹木を残すことで北側マンションへの圧迫感を軽減。
- B** レジデンスゾーンにはファミリータイプの集合住宅に加え、単身者・シニア向けの集合住宅棟を併設し、多世代が暮らせる住棟構成とする。
- C** レジデンスゾーン1階の幹線道路に面する場所に、マンション住民および地域の人々も利用可能なパブリックスペース（アクティビティールーム+スタディールーム）を設置。子供～高齢者まで世代間の交流の場として計画。
- D** 既存の御手洗公園前バス停には、バス待ちの方が利用可能な屋根つきベンチを設置。
- E** 計画敷地内にドラッグストア、クリニックを設置し、計画敷地の住宅にお住まいの方だけでなく、地域の人々の利便性向上が期待できるメディカルタウンの実現を図る。また、クリニックと提携し、定期的なマンション住人のメディカルケアを希望者に行う。ドラッグストア内では定期的なバイタルチェックを行えるスペースを設置し、マンション住人および地域の人々の健康維持増進に貢献。
- F** 既存樹木を可能な限り残す配棟計画とし、道路境界沿いには樹木帯を設け環境配慮。



全景（イメージ図）



パブリックスペース（イメージ図）



1 八幡西区役所跡地活用事業事業者検討会の委員名簿

(敬称略・五十音順、◎委員長、○副委員長)

| | |
|---------|------------------|
| 池本 綾女 | タウンシップスクール公長代行 |
| 上野 與志隆 | 副都心黒崎開発推進会議 相談役 |
| 佐久間 治 ○ | 九州工業大学大学院 教授 |
| 羽田野 隆士 | 北九州商工会議所 専務理事 |
| 松木 摩耶子 | 松木公認会計士事務所 公認会計士 |
| 柳井 雅人 ◎ | 北九州市立大学 副学長 |

2 経緯

| | |
|-------------|--|
| 平成27年 7月17日 | 第1回事業者検討会 ・評価方法、選定基準について |
| 8月24日 | 募集要項配布開始 |
| 9月 4日 | 募集要項に関する説明会（25社が参加） |
| 10月 2日 | 応募申込締切り（3事業者が応募） |
| 11月30日 | 提案書類提出締切り （2事業者が提出、1事業者辞退） |
| 12月10日 | 第2回事業者検討会 ・事業者のプレゼンテーション及びヒアリング ・評価（提案内容、買受希望価格） ・最優秀提案者の選定 |
| 12月16日 | 市が事業予定者を決定 |

八幡西区役所跡地活用事業事業者検討会 総合評価結果表

| 評価項目 | | 評価内容 | 配点 | A社 | 大英産業(株)、 (株)サンキュード ラッグ連合体 |
|-------------------------------------|---------------------------------|---|------|--------------|---------------------------------|
| 施設計画 | 住宅 | 子育て・若者世帯、高齢者世帯など多様な世帯に配慮した街なか居住の推進に資する計画がされているか | 20 | 10.00 | 12.50 |
| | | 近隣住宅地等周辺環境への配慮がされているか | 20 | 11.67 | 12.50 |
| | 生活支援施設 | 開発地及び周辺地域の利便性が向上する施設が計画されているか | 30 | 15.00 | 17.50 |
| | 全体の施設計画 | 車両・歩行者動線計画 | 10 | 4.58 | 5.00 |
| | | 環境負荷軽減の配慮がなされているか | 10 | 4.17 | 3.75 |
| 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 | 10 | 5.00 | 5.00 | |
| 提案内容評価点小計 | | | | 50.42 | 56.25 |
| 提案内容評価点（提案内容評価点小計×0.3）（ア） | | | | 15.13 | 16.88 |
| 買受希望価格（円） | | | | 970,000,000 | 1,150,847,389 |
| 価格評価点（買受希望価格/最高買受希望価格×70）（イ） | | | | 59.00 | 70.00 |
| 総合評価点(ア+イ) | | | | 74.13 | 86.88 |