

市営大原団地跡地開発事業の 最優秀提案者を決定しました

市営大原団地跡地の売却について、本市は、市営大原団地跡地開発事業者検討会（以下、「検討会」という）の結果を参考に、次のとおり最優秀提案者を決定しました。

1 物件の概要

- (1) 所在地：北九州市八幡西区上上津役三丁目 1394-28 外 1 筆
- (2) 敷地面積：4,003.30㎡
- (3) 用途地域：第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、
第二種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）
- (4) 最低売却価格：1億2,209万4,238円
- (5) 選定方法：公募型プロポーザル（総合評価方式）

2 最優秀提案者名

大原団地開発共同企業体
代表構成員：ミサワホーム九州(株)
構成員：トヨタホーム九州(株)
パナソニックホームズ北九州(株)

3 最優秀提案者の事業計画（提案内容）

- (1) 企画提案の概要（詳細は別紙1参照）
 - ・コンセプト：Private Garden Place
小広場を取り囲むプライベート感のある戸建住宅群
 - ・住宅規模：戸建住宅19戸
- (2) 買受希望価格：1億6,590万6,760円

4 事業者検討会による評価結果

- (1) 検討会委員名簿及び経過 別紙2のとおり
- (2) 各応募者の評価結果 別紙3のとおり

最優秀提案者の評価結果 総合評価点 81.3 / 100点満点
(内訳) 企画提案評価点 56.3点
価格評価点 25.0点

(参考) 総合評価点について

総合評価点 (100点) = 企画提案評価点 (75点) + 価格評価点 (25点)

(3) 最優秀提案者に対する総評

- 子育て世帯向け住宅の計画、地域コミュニティの形成、脱炭素の取り組み等、評価項目の全てにわたってバランスよく検討されており、まとまりのある提案であった。
- 特に評価が高かった「子育て世帯向け住宅のモデル提案」は、キッチンリビング中央に配置することで家族のコミュニケーションを図るなど、住戸プランの工夫がみられ、子育て世帯・共働き世帯に向けた配慮が多く見られた。
- また、コモン（共有緑地）を計画し、住民主導で防災に取り組みながらコミュニティ形成を図る点や、災害時においても在宅避難を可能にする点など、防災面でも多くの新たな提案がされていた。

5 本市が最優秀提案者として決定する理由

- 地域の新たな機能として、共有の緑地（コモン）等を計画し、多世代が集まれるスペースの確保と、防災拠点としての機能を持たせ、コミュニティ・防災に配慮したまちづくりとなっている。
- 当地区に子育て世帯等呼び込むため、八幡西区の育児サークルへのアプローチや、育児イベントの参加と独自開催を計画している。
- 子育て向け住宅として、家事の時短への配慮や子育てにゆとりをつくるための住戸プランを提案している（家事専用スペース、食糧庫、センターキッチン、ワークスペースの確保等）。
- 市として脱炭素化を目指す中、今回供給する全住宅を ZEH 又は NearlyZEH とし、積極的に住宅の脱炭素化を図っている。また、「クルマ de 給電システム」により、災害時の在宅避難をやすくしている。

6 今後のスケジュール（予定）

令和3年8月末 市有財産売買契約締結
令和3年9月末 所有権移転、土地引き渡し

7 問い合わせ先

北九州市 建築都市局住宅部住宅計画課
担 当：課長 石原、係長 有田
連絡先：093-582-2592
FAX：093-582-2694

○最優秀提案者の事業計画

ミサワホーム九州(株)、トヨタホーム九州(株)、パナソニックホームズ北九州(株)
 <大原団地跡地開発共同企業体>

コンセプト：Private Garden Place
 小広場を取り囲むプライベート感のある戸建住宅群

計画概要

- 大原の街に溶け込む、子育て世帯に向けた19戸の低層戸建住宅を供給。
- コモン（緑地）を配置し、安心・安全に子どもたちが遊べるようにするとともに、地域の皆さんにも活用してもらおう。また、防災井戸や、かまどベンチなど非常時の防災拠点としての機能も持たせ、日頃からの防災意識を高める。
- コモンの清掃活動や防災訓練等を通じ、町内会・自治会への加入意識を高める。

住宅の特徴

- 子育てを応援する住まい
 家事効率を上げ、子どもと触れ合うゆとりの時間をつくる工夫など、ココロ・カラダ・アタマをバランスよく育み、子どもも大人も、みんながいっしょに成長できる住まい空間とする。
- SDGs の理念に基づいた脱炭素の住まい
 北九州市のゼロカーボンシティ実現に向け、一人一人に向けた「脱炭素型ライフスタイル」への変換を促し、全ての住宅のZEH化(Nearly ZEH 含む)を行う。



緑地（コモン）と宅地外構の景観イメージ



子育て世帯向け住宅のモデルプラン

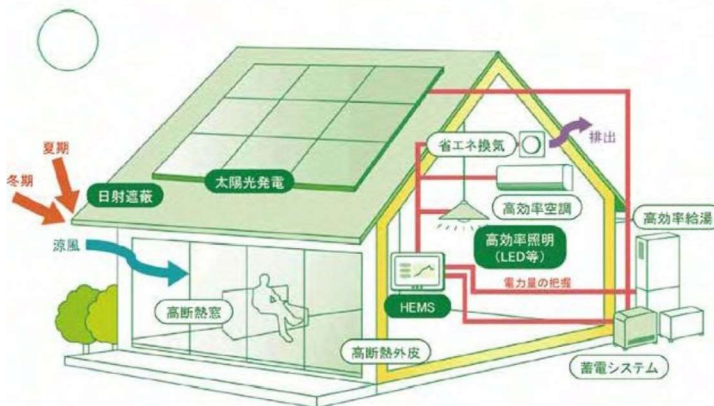


コミュニケーションを大切にした
家族みんなでふれあいプラン

1. 家事専用スペース (効率よく”ながら作業”)
2. 取り出しやすくて調理もはかどる食糧庫
3. 便利アイテムでお手入れ楽に
4. まとめてしまえる便利な玄関収納
5. 音楽と明かりで正しい生活習慣を身に着ける
6. みんなで使うものをまとめて集中収納
7. 憩いのひとときをゆっくり・ゆったりと過ごす

脱炭素社会の実現に向けた取り組み

ZEH 住宅の供給



クルマ de 給電



外部電源を車両対応、V2Hガイドライン準拠(車両接続用装置)にて安全性確保

市営大原団地跡地開発事業者検討会委員名簿及び経過

1 委員名簿（◎委員長）

上田 満	町上津役自治区会長
川内 泉乃	株式会社サンマーク ナッセ編集部 マーケティング室
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
中村 雄美子	NPO 法人北九州子育て・親育ちエンパワメントセンターBee
◎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3年2月26日 第1回事業者検討会
- ・事業者募集要項の内容（評価項目・審査内容等）
- 3月31日 事業者募集要項 配布開始
- 5月24日 応募申込書類提出期限（9者提出）
- 6月28日 提案書類提出期限（9者提出）
- 7月 9日 第2回事業者検討会
- ・応募者ヒアリング
 - ・審査及び評価（企画提案内容、買受希望価格）
 - ・最優秀提案者の評価

市営大原団地跡地開発事業者検討会 評価結果

評価項目		満点	A 次点者	B	C	D 最優秀 提案者	E	F	G	H	I	
1 施設計画	1-1.地域の顔づくりと新たな機能導入	立地特性を生かした子育て世帯の移住・定住に資するコンセプト設定	10	8.5	8.0	5.0	6.0	8.0	8.5	5.5	6.5	3.5
		地域の顔となる良好住環境の形成と維持及び地域が求める機能導入	10	9.0	9.0	6.0	8.5	8.5	7.5	5.5	7.5	5.0
	1-2.子育て世帯向け住宅のモデル提案	子育てのしやすさや新たな生活様式を取り入れた住戸プラン	10	8.0	7.0	6.0	8.5	8.0	8.5	4.5	7.0	5.5
		共働き世帯や親子同居・近居世帯のニーズへの対応	10	7.0	7.0	5.5	7.5	7.0	7.0	4.0	6.5	4.5
		防犯性能、安全性能、健康面の配慮	10	6.5	5.5	5.5	8.5	8.5	6.0	4.5	6.5	5.0
2 子育て世帯に向けた販売計画	子育て世帯や、その親世帯に移住・定住を促す幅広い販売計画とその実現力	20	18.0	15.0	12.0	15.0	14.0	15.0	9.0	12.0	9.0	
	住宅販売における類似実績	10	8.0	6.0	7.0	7.0	8.0	8.5	5.5	7.5	5.5	
3.地域コミュニティの形成と維持	住宅購入者の自治会等への加入や、地域間のコミュニティ形成を促進・維持していく仕組みづくり	10	7.0	5.5	6.0	6.5	8.0	7.5	4.0	4.0	3.0	
4.脱炭素社会の実現に向けた取り組み	CO2排出量削減など積極的な温暖化対策	10	8.0	7.0	5.0	7.5	9.0	7.0	4.0	7.0	4.0	
小 計		100	80.0	70.0	58.0	75.0	79.0	75.5	46.5	64.5	45.0	
①企画提案評価点 ※1 (小計×0.75)		75	60.0	52.5	43.5	56.3	59.3	56.6	34.9 (失格)	48.4	33.8 (失格)	
買受希望価格(円) ※2			123,000,000	150,000,000	142,000,000	165,906,760	122,103,411	123,510,000	123,000,000	152,500,000	123,000,000	
②価格評価点 (買受希望価格/最高買受希望価格×25)		25	18.5	22.6	21.4	25.0	18.4	18.6	18.5	23.0	18.5	
総合評価点 (①+②)		100	78.5	75.1	64.9	81.3	77.7	75.2	53.4	71.4	52.3	

※1 企画提案評価点(75点満点)の5割(37.5点)未満の場合は失格。

※2 最低売却価格(122,094,238円)未満の場合は失格。