



2020年11月13日

各 位

会社名 大英産業株式会社
代表者名 代表取締役 大園 信
(コード:2974 福証)
問合せ先 取締役本部長 岡本 達暁
(TEL: 093-617-0017)

**『東折尾地区市有地開発事業』における事業者決定のお知らせ」
に関する補足資料の追加について**

当社が、11月13日に開示させて頂きました『東折尾地区市有地開発事業』における事業者決定のお知らせ」の資料に不足がありましたので、追加で資料を開示させて頂きます。追加資料の内容は以下の通りです。

・追加資料について

開示資料『東折尾地区市有地開発事業』における事業者決定のお知らせ」の第3項当事業内容に「※別紙、北九州市発表「東折尾地区市有地開発事業者決定について」を添付致します。」と記載おりましたが、別紙の添付ができておりませんでしたので、今回の開示で追加させて頂きます。

ご迷惑おかけして大変申し訳ございませんが宜しくお願い致します。

以上



2020年11月13日

各 位

会社名 大英産業株式会社
代表者名 代表取締役 大園 信
(コード:2974 福証)
問合せ先 取締役本部長 岡本 達暁
(TEL: 093-617-0017)

『東折尾地区市有地開発事業』における事業者決定のお知らせ

当社は、北九州市による「東折尾地区市有地開発事業」について、2020年11月12日付で、「松尾組（北九州市：株式会社松尾組）・しょうわ会（北九州市：医療法人しょうわ会）・大英産業株式会社連合体」として公募参画し、同市における公募型プロポーザル方式による選考の結果にて、「東折尾地区市有地開発事業者」として決定しましたことをお知らせいたします。

記

1. 当事業の募集の経緯

当開発事業者の募集は、鹿児島本線 JR陣原駅南口の駅前広場に隣接した、約2ヘクタールの広さの土地であり、旧日本国有鉄道東折尾貨物駅の跡地を活用した土地区画整理事業の一面を事業用定期借地にて北九州市より貸付されておりましたが、令和3年12月31日に期限を迎えることで、同市が街づくりを進めていくべく、公募により再開発を進めた事業募集でありました。

2. 当社の公募参画理由

当社の本社所在地北九州市が、平成30年6月に日本政府より「SDGs未来都市」に選定されており、同市が一丸となってSDGsの推進に向けて取り組んでおります。

当社は、「元気な街、心豊かな暮らし」の経営理念を実現するため、持続可能な都市づくりを目指しており、当事業におきましては、高齢化の進む北九州市において、医療と商業と住まいが一体となり、コンパクトシティの最たる街づくり事業のかたちと捉え、株式会社松尾組・医療法人しょうわ会との共同協議の上、本事業のコンセプトを「あんしんとにぎわいとやすらぎの街」として、応募した次第であります。

当社は、やすらぎとしての共同住宅を企画・建設・販売することにより、本事業の遂行に

尽力いたします。

3. 当事業内容

- (1)所在地 : 北九州市八幡西区陣原1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)事業計画 : 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 ～
- (5)事業期間 : 令和4年3月～令和7年4月(予定)
- (6)複合施設内容 : 病院(病床200床)5F建て、薬局、カフェ、立体駐車場
商業 スーパーマーケット予定
住宅 分譲マンション地上13F48戸予定

※別紙、北九州市発表「東折尾地区市有地開発事業者決定について」を添付致します。

4. 業績に与える影響

当開発事業における、分譲マンションの着工及び竣工時期におきましては、正式決定しておりません。2021年9月期においては当社の通常分譲マンション等で考えられる資金以外の拠出等はなく、当社の財務および業績等に影響を与えるものはないものと判断しております。

以上

報道関係者各位

東折尾地区市有地開発事業の 開発事業予定者を決定しました

JR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」
 - ・事業期間 : 令和4年3月～令和7年4月（予定）
 - ・病院 : 病院棟 病床数約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 |
| ・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〈^い医・^{しょう}商・^{じゅう}住〉複合施設」

「街なか」発展拠点

開発理念

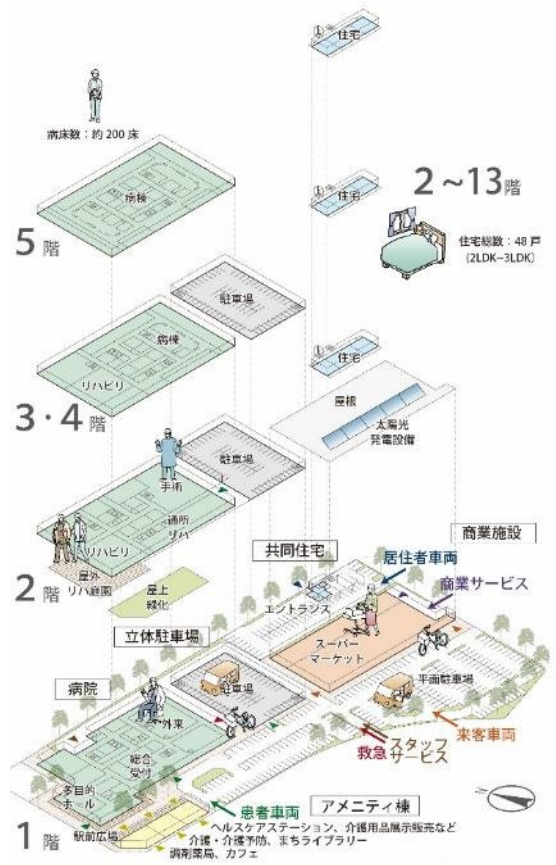
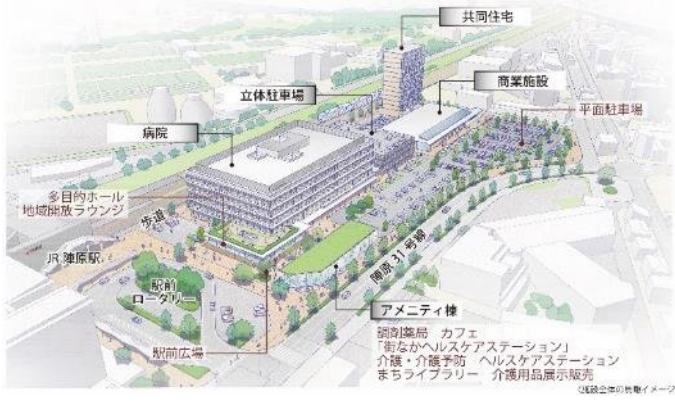
- 地域住民の健康を支え、安心して暮らせる「街なか」環境を整える。
- 地域住民の生活利便性を高め、にぎわいと豊かなアメニティを創造する。
- 「街なか」居住を促進し、持続的な地域の発展と周辺開発への波及を目指す。

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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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・ しょうわ会・ 大英産業連合体 | 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 回避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 (失格) | 45.9 | 24.4 (失格) | 22.2 (失格) |
| 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 |