

5 議案第25号 土地の処分について

1 議案提出の理由

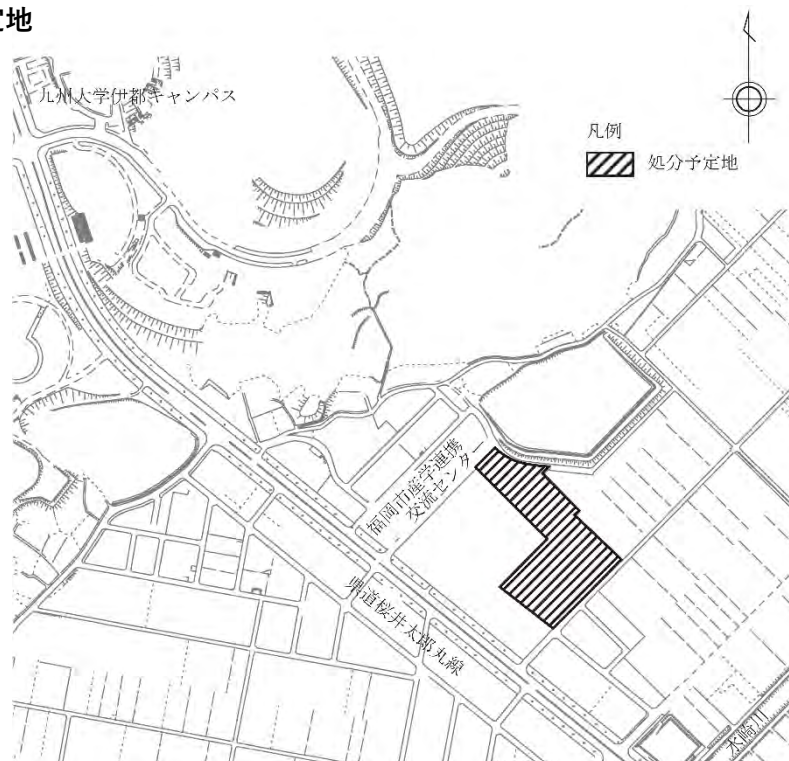
本件土地は、研究開発拠点用地として処分するものであるが、その予定価格が6,000万円以上であり、かつ、その土地の面積が1万平方メートル以上であるので、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条の規定により議会の議決を求めるものである。

2 議案の内容

土地を次のように処分する。

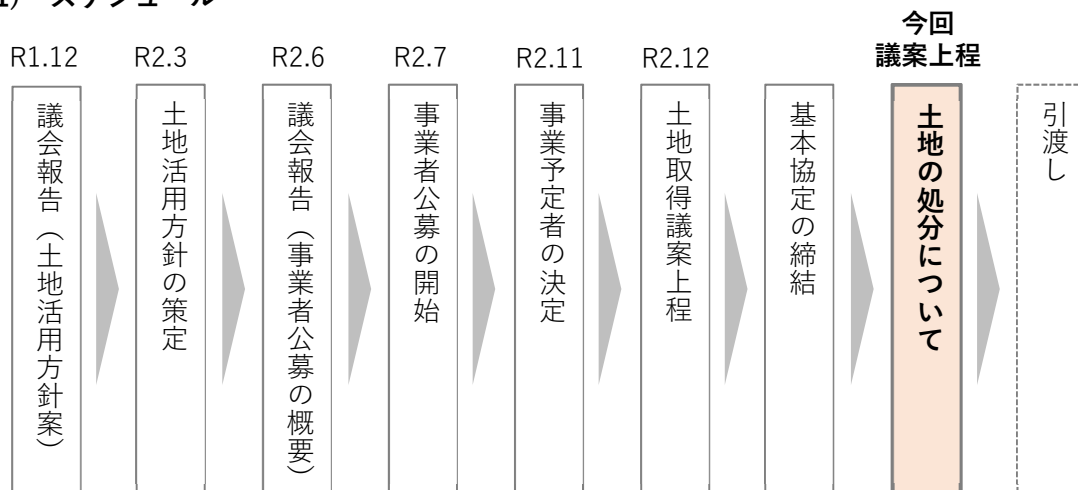
- (1) 所在地 福岡市西区九大新町5番2ほか11筆
- (2) 地目 宅地
- (3) 面積 14,224.15平方メートル
- (4) 処分価額 783,000,000円
- (5) 処分の相手方 大阪市北区梅田三丁目3番5号
大和ハウス工業株式会社
福岡市博多区千代一丁目17番1号
西部ガス都市開発株式会社

3 処分子定地



4 事業者公募の結果等

(1) スケジュール



(2) 事業予定者

大和ハウス工業(株) を代表企業とする グループ	代表企業	大和ハウス工業株式会社
	構成企業	西部ガス都市開発株式会社
		株式会社九州 TSUTAYA
		正晃株式会社
		大和情報サービス株式会社

(3) 元岡地区研究開発次世代拠点形成事業提案評価委員会

委員名		所属
委員長	坂井 猛	九州大学 キャンパス計画室 教授・副室長
副委員長	古川 勝彦	九州大学 学術研究・産学官連携本部 教授
委員	山田 淳	九州先端科学技術研究所 研究所長
委員	平田 エマ	九州経済調査協会 事業開発部 次長
委員	河上 康洋	河上康洋税理士事務所 所長
委員	宮原 修	福岡市 住宅都市局 九大まちづくり推進部長
委員	吉田 宏幸	福岡市 経済観光文化局 理事

(敬称略、委員長、副委員長を除き順不同)

(4) 最低売却価格

本件土地合計：1,818,130,000 円

うち、福岡市所有地分：782,330,000 円

うち、ダイハツ九州所有地分：1,035,800,000 円

(5) 評価結果

項目	配点	提案 8	提案 12	提案 25	
1 全体計画					
(1) 基本方針	40	27.14	22.86	30.00	
(2) 土地利用計画	40	21.43	22.86	32.86	
(3) 地域経済・地域社会への貢献	60	47.14	38.57	47.14	
(4) 計画の実現性	① 事業の実施体制等	40	26.67	10.00	36.67
	② 事業収支計画等	60	30.00	25.00	55.00
2 導入機能					
(1) 研究開発機能	160	96.00	80.00	144.00	
(2) 交流機能	160	112.00	88.00	136.00	
(3) 生活利便・居住機能など 研究開発等を支援する機能	80	63.33	53.33	66.67	
3 運営計画					
(1) 運営計画	160	91.43	102.86	131.43	
内容評価点	800	515.14	443.48	679.77	
価格評価点 (提案価格(円))	200	200.00 (1,820,000,000)	199.79 (1,818,130,000)	200.00 (1,820,000,000)	
総合評価点	1000	715.14	643.27	879.77	

(6) 評価概要

事業予定者の提案内容については、元岡地区研究開発次世代拠点形成事業提案評価委員会において、以下の点が主に評価された。

- ・研究開発機能については、室内空間の柔軟性に加え、機器のリース、中古品活用など入居企業の事業を支える工夫が評価された。
- ・交流機能については、ブックアンドカフェやコミュニティラウンジなどにより研究者や学生、企業の交流が期待できる点が評価された。
- ・生活利便・居住機能など研究開発機能等を支援する機能については、実証実験の場の提案など研究開発機能等との相互連携を図る提案が評価された。
- ・運営計画については、コミュニティマネージャーの配置やイベントの数値目標が提案されている点が評価された。

(7) 事業予定者の主な提案内容

◆事業の基本方針（コンセプト）

知と感性と創造を育む「結び目」となる拠点

人やコト・モノが関わり合うことで創出される関係が「結び目」となってまちづくりと人を育むことに活かす

- ・情報・知識・クリエイティビティに触れる機会と空間を提供
- ・地域・企業・大学で新しい価値を創出
- ・次世代を担うプロジェクトと人材を積極的に育成

◆事業概要

開業予定	・2022年10月開業・まちびらき予定				
導入機能	研究開発機能	・フレキシブルな間仕切りで入居規模に対応できるレンタルオフィス ・ニーズに基づき実験設備機器の設置を想定したレンタルラボ ・持続的研究活動推進に向けたサービスの企画立案 (機器の共有化,備品の共同購入,共同研究先や投資会社等とのマッチング,ラボの立上げ支援など)			
	交流機能	・交流の起点となりコミュニティをデザインするBOOK&Cafe ・研究者や学生,企業との交流ができるコミュニティラウンジ ・研究,住居,地域をつなぐ創造的で活発な交流が生まれる心地よい場所となるCROSS PARK			
	支援する機能を研究開発等を	<table border="1"> <tr> <td>生活利便機能</td> <td>・コミュニティ形成の役割を担うBOOK&Cafe ・書店員や学生コンシェルジュ,カフェスタッフ等,地元人材の雇用創出 ・アウトドアショップ や飲食店,遊び場施設等のコト消費型施設を誘致 ・新商品や新技術のプロモーションやPRの場を提供</td> </tr> <tr> <td>居住機能</td> <td>・交流スペースを併設したソーシャルドミトリー 研究開発等に集中できる時間と環境を提供</td> </tr> </table>	生活利便機能	・コミュニティ形成の役割を担うBOOK&Cafe ・書店員や学生コンシェルジュ,カフェスタッフ等,地元人材の雇用創出 ・アウトドアショップ や飲食店,遊び場施設等のコト消費型施設を誘致 ・新商品や新技術のプロモーションやPRの場を提供	居住機能
生活利便機能	・コミュニティ形成の役割を担うBOOK&Cafe ・書店員や学生コンシェルジュ,カフェスタッフ等,地元人材の雇用創出 ・アウトドアショップ や飲食店,遊び場施設等のコト消費型施設を誘致 ・新商品や新技術のプロモーションやPRの場を提供				
居住機能	・交流スペースを併設したソーシャルドミトリー 研究開発等に集中できる時間と環境を提供				
運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・研究開発機能とステークホルダーとの交流として学術交流会のノウハウを生かし「知の融合」を創出 ・コミュニティマネージャーを設置し,研究者の「気づき」と研究者間の「知の融合」を促すイベントやワークショップを通して,施設内外の連携を推進 ・地域の情報発信等,コミュニティ形成を図る共同イベント等を開催 				

◆全体配置イメージ



研究開発棟	
主な機能	レンタルラボ レンタルオフィス
延べ床面積	6,625㎡
物販店舗棟	
主な機能	物販ブックカフェ
延べ床面積	2,976㎡
店舗棟 (3棟)	
主な機能	物販店舗 飲食店舗 など
延べ床面積	1,470㎡
住居棟 (3棟)	
主な機能	住戸 (約480戸) 食堂: カフェテラス
延べ床面積	13,648㎡

※提案時における事業予定者の主な提案内容であり、今後の協議等により変更になることがあります。

◆イメージパース



(全体鳥瞰)



(学園通線からの施設外観)

(研究開発・交流機能の施設外観)



※提案時における事業予定者の主な提案内容であり、今後の協議等により変更になることがあります。