

旧北小倉小学校の民間事業者公募方針について（報告）

平成31年3月に閉校した旧北小倉小学校の売却について、次の方針により事業者を公募するもの。

1. これまでの経緯

- 昭和56年4月 北小倉小学校開校（開校時児童数 約700人）
平成31年3月 北小倉小学校閉校（給食調理室は令和3年3月まで使用）
令和2年1月 旧北小倉小学校の利活用に向けたサウンディング調査（対話型市場調査）の開始【結果は同年4月公表（別紙1参照）】

2. 売却対象地（建物付き土地）の概要

（1）土地

- 所在地：小倉北区中井口4-1【別紙2「1 旧北小倉小学校 位置図」参照】
- 敷地面積：14,861.49㎡
- 用途地域：第一種住居地域（容積率200%、建ぺい率60%）

（2）建物

○校舎

- ・竣工年：昭和55年
- ・構造：鉄筋コンクリート造4階建
- ・延床面積：4,359㎡
- ・耐震性：有り

○体育館

- ・竣工年：昭和55年
- ・構造：鉄筋コンクリート造
- ・延床面積：781㎡
- ・耐震性：有り

○その他

放課後児童クラブ、倉庫等あり

3. 土地利用の方針・条件

「地域社会・地域経済」への貢献や、「本市のまちづくり」に資する利用

（つづく）

4. 民間事業者公募方針（案）

（1）売却条件

- 最低売却価格：約5億円 ※今後、本市財産審査委員会にて審議・決定予定
- 土地・建物は現状で引き渡し（解体条件無し）
 - ・既存施設が不要な場合は、事業者の負担にて解体
 - ・既存施設の改修・修繕等が必要な場合は、事業者の負担にて実施
- 第一種住居地域で認められる用途での利用
【別紙2「2 第一種住居地域の建築物の用途制限」参照】

（2）応募者の資格要件

- 自ら当該土地を取得し、活用する資力及び実績を有する法人（連合体による応募可）

（3）事業者の選定方法

- 公募型プロポーザル（総合評価方式）
 - ・応募者から提出される「提案内容」と「買受希望価格」の双方を評価して、事業者を選定
- 評価方法
 - ・有識者等による「事業者検討会」を設置
 - ・「提案内容」と「買受希望価格」を評点化し、合算した点数が最も高いものを最優秀事業者に選定
- 審査項目
 - ・事業者の適格性
 - ・事業の実現性及び継続性
 - ・まちづくりへの寄与
 - ・周辺への配慮 など
 - ・提案価格

※事業者の選定方法については、現在策定中である「（仮称）市有地売却の公募型プロポーザル方式ガイドライン」を踏まえ、最終的には有識者で構成される「事業者検討会」で決定

（4）事業着手について

- 契約締結から2年以内の事業着手を規定
 - ※事業着手：改修・解体工事等の着手または実施事業に必要な許認可の申請
- 契約締結から買戻し特約（10年間）の設定、違約金の徴収

（つづく）

5. 事業者の募集スケジュール（予定）

<input type="checkbox"/> 議会報告（募集要項の内容）	令和3年	3月
<input type="checkbox"/> 募集要項の配布	令和3年	3月下旬
<input type="checkbox"/> 提案書の提出期限	令和3年	6月下旬
<input type="checkbox"/> 事業者決定（公表）	令和3年	8月中旬
<input type="checkbox"/> 契約締結（議会付議）	令和3年	12月上旬
<input type="checkbox"/> 所有権移転	令和3年	12月下旬

（以上）

別紙 1 : サウンディング調査結果公表資料

旧北小倉小学校の利活用に向けたサウンディング調査結果概要

今回のサウンディング調査（対話型市場調査）では、当該跡地活用に関心のある7事業者から貴重なご意見・ご提案をいただきました。

今回ご提案いただいた内容を参考に、利活用の方向性を整理した上で具体的な公募要件等を検討し、速やかに利活用が図れるよう準備を進めていきます。

事業者からの提案は以下のとおりです。

事業者	主な用途	事業手法	既存施設（校舎・体育館）の活用
A	・小中一貫校	借入	有
B	・大学および専門学校 ・寮（新規建設）	購入 または 借入	有
C	・高等学校の一部 ・寮	借入	有
D	・特別支援を含めた小中一貫校 ・こども園（新規建設） ・障がい者就労支援施設（新規建設） ・放課後児童クラブ（地域の子どもも受入れ）	借入	有
E	・分譲マンション ・老人・介護施設	購入	無
F	・戸建住宅 ・分譲マンション	購入	無
G	・企業オフィス ・社宅 ・健康増進施設など（新規建設または更新）	借入	有

※上記の開発・運営は、教育施設も含め、すべて民間事業者によるもの。

1 旧北小倉小学校 位置図



2 第一種住居地域（旧北小倉小学校の用途地域）の建築物の用途制限

主要な用途制限は以下のとおり（概要であり、すべての制限について記載したものではない）。

【建てられる用途（面積要件無し）】

住宅、共同住宅、学校、幼稚園、保育所、図書館、病院、老人ホーム、老人福祉センター

【建てられる用途（面積要件有り）】

○床面積 3,000 ㎡以下

店舗等、事務所等、ホテル・旅館、遊戯施設（ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場等）

○作業場の床面積 50 ㎡以下

- ・パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等
- ・工場等（作業内容等の制限あり）

【建てられない用途】

- ・遊戯施設（カラオケボックス、パチンコ屋、映画館等）
- ・店舗及び事務所等で床面積が 3,000 ㎡を超えるもの
- ・工場等で作業場の床面積が 50 ㎡を超えるもの（50 ㎡以下でも作業内容により不可）