

## 旧北小倉小学校利活用事業の最優秀提案者を選定しました！

平成31年3月に閉校した旧北小倉小学校（建物付き土地）の売却にあたり、旧北小倉小学校利活用事業者検討会の審査の結果、次の通り最優秀提案者を選定しました。

### 1. 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
- 敷地面積：14,861.49 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
  - ・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 m<sup>2</sup>
  - ・耐震性：有り
- その他  
放課後児童クラブ棟、倉庫等あり

### 2. 売却方法

公募型プロポーザル方式（総合評価方式）

### 3. 最優秀提案者について

(1) 事業者名：学校法人博多学園

(2) 事業計画（提案内容） ※提案は別紙1参照

- ・実施事業：私立小中一貫校開校（校舎及び体育館は既存施設を改修して活用）
- ・事業開始予定：令和6年4月小学校開校  
令和11年4月中学校開校

(3) 買受希望価格

7億円（本募集における最低売却価格：4.42億円）

#### 4. 事業者検討会について

##### (1) 委員名簿（敬称略・五十音順、◎委員長、○副委員長）

○垣迫 裕俊	九州産業大学 地域共創学部 地域づくり学科 教授
河邊 政恵	株式会社リバー不動産 代表取締役社長
寺町 賢一	九州工業大学大学院 工学研究院 建設社会工学研究系 准教授
西村 健司	一般社団法人 コミュニティシンクタンク北九州 理事
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 副所長・教授

##### (2) 経過

令和3年 2月26日	第1回事業者検討会	〔 ・最優秀提案者の選定方法（配点割合等の確認） ・事業者募集要項の内容（評価項目・基準、提出様式等）
3月31日	事業者募集要項 配布開始	
4月16日	事業者募集説明会	
5月17日	応募申込提出期限（7事業者応募）	
6月28日	提案書類提出期限（5事業者提出）	
7月19日	第2回事業者検討会	〔 ・事業者ヒアリング ・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

##### (3) 評価結果 ※詳細は別紙2参照

総合評価結果：総合評価点 77.76 点（100 点満点）
（内訳）提案内容評価点 52.76 点（75 点満点）
買受希望価格評価点 25.00 点（25 点満点）

※参考：評価の仕組み

- 総合評価（100 点）＝提案内容（75 点）＋買受希望価格（25 点）
- 提案内容が6割（45 点）未満の場合は失格
- 買受希望価格が最低売却価格（4.42 億円）未満の場合は失格

#### (4) 最優秀提案に対する委員のコメント

- 学校という特性を踏まえた地域との連携に関し様々な検討・提案が行われている。
- 児童、生徒の募集のイメージと提案内容の整合性（寮施設の確保、地域からの入学や地域外からの移住等を想定した考え方）が評価でき、更なるブラッシュアップを期待する。
- 提案内容の教室数や運動場面積について、学校運営上支障がないか懸念がある。
- 児童、生徒について、充足率 100%を前提に収支計画を立てているが、市内の児童、生徒が減少傾向にある中で児童、生徒を確保できるか懸念がある。

#### 5. 今後の取り扱いについて

事業者検討会において、「教室数や運動場面積について、学校運営上支障がないか懸念がある」などの意見があったことを踏まえ、福岡県私立小学校・中学校設置認可の基準に反していないか認可担当（福岡県）の意見を伺う。

上記結果を踏まえ、本市が「事業予定者」を決定する。

#### 6. 今後のスケジュール(予定)

- 令和3年9月迄 当事業の事業化見込みの確認
- 令和3年11月 仮契約締結
- 令和4年3月 本契約締結（議会付議）
- 令和4年3月末 所有権移転

【問合せ先】 北九州市 企画調整局 都市マネジメント政策課  
担当：(課長) <sup>しらす</sup>白敷、(係長) <sup>ともまつ</sup>友松  
電話：(093) 582-2076

## 最優秀提案者の事業計画(概要)

### 未来を拓く新しい志教育を掲げた小中一貫校開校計画

#### 【コンセプト】

未来に向けて変わっていく北九州市に小中一貫校を設立し、長期継続的な教育活動によって新しい時代に合った新しい人財を輩出する。

全国から注目される学校づくりを通して、北九州市のシティ・ブランド向上と歩調を合わせた『住みたいまちづくり』に寄与していく。

#### 【整備イメージ】



#### 〈施設計画の全体像〉

環境負荷の高いスクラップ&ビルドは行わず、可能な限り現施設の持続的な利用を図る。

- (1) 校舎・体育館のリニューアル改修、校庭・外構の整備等
- (2) 現校舎をフル活用した施設一体型の斬新かつ機能的な小中一貫校舎作り
- (3) 校庭緑地の保全と緑化のさらなる推進
- (4) 食育用校内菜園と自然観察用ビオトープの設置
- (5) 放課後児童クラブを寮施設にリニューアル改修（暫定利用）
- (6) プール等の解体、プール跡地に寮施設（鉄骨 3 階建・104 人収容規模）の建設
- (7) プール跡地一角にスクールバス&乗用車専用駐車場の確保

## 【事業の特徴】

- 施設の地域開放や行事開催など、広範な内容で地域と連携したまちづくりに貢献
- 学校が地域へ出向いていくことによりコミュニティを形成
- 地域避難所としての活用（蓄電池、EVバスなどによる電源確保、備蓄倉庫設置）
- 警察、新しい学校、地域による学校の安全組織立ち上げ
- 工事資材や備品・食材等の調達においては市内業者へ優先発注
- 改修工事等の直接的な経済効果に加えて、継続的な雇用を創出
- 新しい教育メソッドを掲げた新しい学校による「教育日本一」への貢献

## 【事業規模】

### 1. 児童・生徒数

- 70名／学年（1学年2学級で1学級35名）
- 70名×9学年（小学校6年+中学校3年）＝630名 ※全学年完成年度時

### 2. 概算事業費

- （1）短期：約13億円（校舎全面改修、プール解体、学校寮の新築など）
- （2）長期（約30年後想定）：約50億円（校舎・体育館建替、隣地への寮新築など）

## 【事業スケジュール(予定)】

- 令和4年8月 校舎等改修・プール解体などの工事着手
- 令和6年4月 小学校開校
- 令和8年度 学校寮建設工事着手・竣工
- 令和11年4月 中学校開校

※本事業計画は提案書から抜粋・要約したものです。

記載の内容はあくまでも予定のため、今後、変更となる場合があります。

■総合評価結果表

	評価項目	評価基準	配点	事業者					
				A 学校法人 博多学園	B	C	D	E	
提案 内容 評価	1 事業の適格性	○事業を行う資力・信用力・債務返済能力を有しているか。又は見込みがあるか。	8	4	4.00	3.00	3.00	2.00	3.00
		○今回と同種・類似の事業経験・実績があり、成果をあげているか。	4	4	3.00	4.00	4.00	4.00	3.17
	2 事業の実現性及び継続性	○提案事業に必要な許可等の申請について、適正に検討されているか。 ○事業実現が可能な組織及び人員体制か。 ○事業を確実に実施できるスケジュールか。	11	6	4.25	4.25	4.25	3.75	4.00
		○概算事業費、資金調達計画、管理運営事業費を考慮した収支計画は妥当か。 ○施設の管理運営計画は妥当か。	5	5	3.13	2.92	3.54	2.29	3.13
	3 地域社会への貢献（課題解決）	○当該地区が周辺地域と連携したまちづくりが行えるよう配慮されているか。 ○地域コミュニティ(祭り・イベント等)への協力、自治会・町内会への加入促進等コミュニティを形成する計画か。	20	14	9.92	9.92	8.75	6.42	10.50
		○ハード面（浸水対策等）またはソフト面（避難所機能の確保など）において、地域の災害対策に寄与する計画か。	6	6	4.50	3.75	3.50	2.50	4.00
	4 周辺交通等への配慮	○事業開始後について、周辺の道路交通への影響を考慮した施設計画か。 ○周辺交通の安全確保に寄与する対策がなされているか。	8	6	3.75	4.50	4.25	4.50	3.25
		○既存施設の解体・改修及び施設新設のための造成・整備等において交通・騒音・振動・粉塵等の適切な対策を計画しているか。	2	2	1.42	1.17	1.25	1.08	0.92
	5 本市経済への貢献	○市内業者への優先的な工事発注など地域経済活性化に繋がる計画か。 ○事業開始後も継続的な市内の雇用に繋がる見込みがあるか。 ○その他市の経済活性化が見込まれるか。	16	8	5.33	5.33	5.33	4.67	5.67
		○事業の実施により、本市の魅力向上に寄与する事業内容か。 ○本市のブランド向上に繋がるものか。	8	8	5.33	5.33	5.00	4.33	6.00
6 本市の施策との連携	○本市の施策、計画についてしっかり理解しているか。 ○施策、計画に対し事業内容は関連するものか。	12	3	2.13	2.00	2.00	1.50	2.13	
	○施策、計画の目標達成等に対する貢献度は高いか。	9	9	6.00	5.25	5.25	4.13	6.00	
<b>提案内容評価点(75点満点)【ア】 ※45点未満失格</b>			<b>75</b>	<b>52.76</b>	<b>51.42</b>	<b>50.12</b>	<b>41.17 (失格)</b>	<b>51.77</b>	
価格 評価	買受希望価格（千円） ※442,000千円未満失格				700,000	450,000	490,000	450,000	452,000
	買受希望価格評価点【イ】 (=買受希望価格/最高買受希望価格×25点)			<b>25</b>	<b>25.00</b>	<b>16.07</b>	<b>17.50</b>	<b>16.07</b>	<b>16.14</b>
総合 評価	<b>総合評価点【ア+イ】</b>			<b>100</b>	<b>77.76</b>	<b>67.49</b>	<b>67.62</b>	<b>57.24</b>	<b>67.91</b>
	順位				1	4	3	失格	2