

## 官民対話検討事案概要書

項目	記入欄
1. 団体名	北九州市
2. 事業名	北九州ハイツの利活用について
・事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入 下さい	<p>北九州ハイツについては、現在民間事業者との間で賃貸借契約を行い、民間事業者が宿泊研修施設として運営しているが、民間事業者との契約が終了する令和元年度末で閉館することとしている。</p> <p>北九州ハイツは、築 42 年で施設の老朽化が進んでおり、長期的に継続使用する場合、設備更新や改修に多額の費用がかかる見込みである。</p> <p>一方、北九州市は、平成 28 年 2 月に公共施設マネジメント実行計画を策定し、施設の廃止等により生じた余剰資産については、民間売却を基本としており、北九州ハイツについても、建物を民間へ売却し、利活用を図ることを検討している。</p>
・事業実施で重視する点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北九州ハイツは都市公園内にあり、土地の売却は困難なため、建物のみを売却する。建物を所有し運営を行う民間企業は、「北九州市都市公園、霊園、駐車場の設置及び管理に関する条例」に基づく土地の使用料の負担が必要である。</li> <li>・都市公園法や建築基準法の規制があり、運営できる施設の種類の、現在の宿泊研修施設の他、公園利用者の利便のための施設などに限られる。</li> </ul>
・事業の種類 ※該当する番号に○(複数可)	<p>1. 新設                      2. 建替え                      3. 改修                      4. 管理運営のみ</p> <p>5. 公有地活用                      6. 包括委託</p> <p>7. その他 ( 建物売却等 )</p>
・施設等の用途	宿泊研修施設、公園利用者の利便施設など
3. サウンディングの目的	令和 2 年度以降、北九州ハイツの建物を民間へ売却し、関連法や基準を踏まえ、どのような利活用が可能かを探るもの。
4. 事業対象地の概要	
① 所在地(交通情報含む)	北九州市八幡西区的場町 1-1 (的場池公園内) 北九州都市高速黒崎インターから約 1.2 km
② 敷地面積	敷地面積：約 13,250 m <sup>2</sup>

③ 土地利用上の制約	都市計画法、都市公園法、建築基準法上の制約あり。 用途地域は、第1種低層住居専用地域である。	
④ 所有者	北九州市（普通財産）	
⑤ 周辺施設等	的場池公園（7.2ha）内に、北九州ハイツのほか、体育館、球場、弓道場のスポーツ施設が隣接。	
⑥ 対象地周辺の一般的なイメージ	的場池公園内に運動施設が隣接しているほか、学校も立地しており、公共色が強い地域である。第1種低層住居専用地域となっており、閑静な住宅地域が形成されている。	
⑦ その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の建物は、建設当時、宿泊研修施設として「用途等の例外許可」を受けて建築されたものであり、既存の建物を宿泊研修施設として活用する場合は、当初の許可の範囲内での活用に限可。</li> <li>・新築の場合は、原則として現行法規に適合（用途、規模等）させること。ただし、宿泊研修施設として建替える場合は、周辺環境へ与える影響を考慮し、原則として従前の許可の範囲内（床面積、規模等）までとする。（その場合も許可申請手続きは必要）</li> </ul>	
5. 対象施設の概要		
5-1. 建物	既存	整備後（予定）
① 施設名称	北九州ハイツ	
② 施設の延床面積	約 5,560 m <sup>2</sup> （本館のみ）	
③ 建物の構成（構造、階数）	本館 RC 造 3 階（約 5,160 m <sup>2</sup> ） 他 RC 造 1 階（約 400 m <sup>2</sup> ）	
④ 主な施設の内容、導入機能	宿泊室、会議・研修室、レストラン、テニスコート等	
⑤ 運営状況 （運営主体、事業手法等）	市と定期建物賃貸借契約を締結した民間事業者が管理運営	
⑥ その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	躯体の老朽化、施設設備（空調、ボイラー）の劣化が著しい	
5-2. インフラ系 （上下水道、道路等）	既存	整備後（予定）
① 施設名称		
② 規模、能力 等		
③ 運営状況 （運営主体、事業手法等）		
④ その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	ガス、水道、電気インフラは整備済み	
6. 事業環境		

① 人口、高齢化率	北九州市の人口：950,182 人、高齢化率：30.5%（H31.3 月末）
② 対象地周辺の人口構成	八幡西区の人口：253,671 人 0～14 歳：13.2%、15～64 歳：57.6%、65 歳以上：29.2%
③ 市民意見等	
7. 事業関連	
① 現状及び課題	築 42 年を経過し、施設の老朽化が著しく、今後継続して利用する場合、数千万～億単位の維持補修・改修費がかかる見込みである。
② 目的、考え方・基本方針	公共施設マネジメント実行計画（H28.2）の基本方針に基づき、施設の廃止等により生じた余剰資産については、可能なものは民間売却を基本とする。
③ 前提条件	施設を民間売却し、施設の維持補修費は民間事業者が負担。土地の使用料の支払いあり。
④ 事業スケジュール(案)	R1 年 10 月 サウンディングセミナーにて、利活用の方策を探る R1 年 11 月～ 個別ヒアリング等 R2 夏頃 施設の利活用について方向性を出す
8. 対話内容 ※意見・提案を求める内容 をご記入ください。	・現在の建物を民間に売却し、宿泊研修施設、公園利用者の利便施設として利活用できるか否かについて ・その他の利活用方法の可能性について
9. 対話を希望する業種 ※該当する番号に○(複数可) (注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません。	1. 設計      2. 建設      3. ビル管理      4. 金融      5. 保険 6. 不動産      7. 運営 8. その他 (                      )