

物件の詳細

所在地	久留米市城島町下田字寺塚 245 番 2、247 番 1、247 番 2、248 番 1、249 番、250 番、251 番 1、258 番 1						
名称	旧下田小学校跡地						
予定価格 =最低価格	【売買】 18,390,000 円 (内訳) 土地 18,390,000 円 (約 2,000 円/㎡) (約 6,600 円/坪) 建物 無償						
	【賃貸借】 土地 3,685,000 円 (年額) 〈4 月～2 月 307,000 円、3 月 308,000 円 (月額)〉 建物 無償						
位置	久留米市城島総合支所の北東方約 2,840m						
土地	地番	地目		面積			
	245 番 2	公簿	用悪水路	公簿	28 ㎡	実測	28.09 ㎡
	247 番 1	公簿	学校用地	公簿	622 ㎡	実測	622.85 ㎡
	247 番 2	公簿	学校用地	公簿	504 ㎡	実測	504.12 ㎡
	248 番 1	公簿	学校用地	公簿	603 ㎡	実測	603.19 ㎡
	249 番	公簿	学校用地	公簿	564 ㎡	実測	572.86 ㎡
	250 番	公簿	学校用地	公簿	1,274 ㎡	実測	1,274.41 ㎡
	251 番 1	公簿	学校用地	公簿	5,449 ㎡	実測	5,449.75 ㎡
	258 番 1	公簿	宅地	公簿	218 ㎡	実測	218.17 ㎡
	※249 番の公簿と実測の面積の差は、実測に合せ公募の地積更正を市が行います。						
総面積	9,273.44 ㎡ (約 2,805 坪) 実測			形状	不整形		
間口	約 72m			奥行	約 130m		
建物	家屋番号	種類	校舎 (管理教室棟)	構造	鉄筋コンクリート造		
	1	階数	2 階建て (15 室)		床面積	1,255.99 ㎡	
		建築年	昭和 62 年度建設				
		備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上のアスファルト防水に一部ひび割れあり ・ ペントハウスの天井に雨漏り跡あり ・ 外階段下のコンクリート面に一部剥落等あり ・ 1 階給食室前廊下天井のトップライトからの雨漏りあり 				
	家屋番号	種類	校舎 (特別教室棟)	構造	鉄筋コンクリート造		
	2	階数	2 階建て (7 室)		床面積	561.14 ㎡	
		建築年	昭和 51 年度建設				
		備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 21 年度耐震診断 (耐震改修不要) ・ 屋上のアスファルト防水にひび割れあり ・ 音楽室、図書室の天井に雨漏り跡あり ・ 外壁や軒下の一部コンクリート面に剥落、ひび割れ、錆汁が見られる 				

家屋番号	種類	屋内運動場 (体育館)	構造	鉄骨造
3	階数	1階建て	床面積	430.79㎡
	建築年	昭和48年度建設		
	備考	平成23年度耐震診断、平成24年度大規模改造(耐震改修含む)		
家屋番号	種類	プール更衣室	構造	コンクリートブロック造
4	階数	1階建て	床面積	43.07㎡
	建築年	昭和57年度建築		
	備考	外壁や軒下のコンクリート面に剥落、ひび割れ、カビ等が見られる		
家屋番号	種類	旧学童保育所	構造	軽量鉄骨造
5	階数	1階建て	床面積	81.69㎡
	建築年	平成14年度建築		
	備考			
家屋番号	種類	体育倉庫	構造	軽量鉄骨造
6	階数	2階建て	床面積	30.52㎡
	建築年	昭和48年度建築		
	備考			
家屋番号	種類	屋外便所	構造	鉄筋コンクリート造
7	階数	1階建て	床面積	24㎡
	建築年	平成25年度建築		
	備考			
家屋番号	種類	倉庫①	構造	軽量鉄骨造
8	階数	1階建て	床面積	19.8㎡
	建築年	不詳		
	備考			
家屋番号	種類	倉庫②	構造	アルミニウム合金造
9	階数	1階建て	床面積	10.53㎡
	建築年	不詳		
	備考			
【付帯設備】				
プール	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造、25m×4コース ・コンクリート面にひび割れ、カビ等が見られる ・プールの擁壁部分の一部が南側水路に越境しています。 			
空調設備	一部教室に空調設備を備え付け ※すべて設置後10年以上経過 管理教室棟：2階コンピュータ室、1階教育相談室、校長室、職員室 特別教室棟：2階図書室、1階保健室 旧学童保育所			
太陽光発電設備	平成21年度設置 容量は10kW(管理教室棟屋上) 蓄電設備はなし			
遊具	ブランコ1基、鉄棒(6連)1基、タイヤ遊具1基、吊タイヤ遊具1基、コンビネーション1基、ハントウ棒1基、シーソー1基、雲梯1基			
その他	動物舎、周年記念碑、フェンス、放送設備、夜間照明設備、消防サイレン、六地藏碑、墓石(契約締結までに供養お経予定)			

【売買の場合に事業者にも所有権が移転しないもの】				
A) 市町村設置型合併処理浄化槽				
道路状況	西側で幅員約 6.0mの舗装市道、北側で幅員約 4.7mの舗装市道、東側で幅員約 5.5mの舗装市道と概ね等高に接面。			
防災情報	筑後川洪水浸水想定地域 その他の情報は久留米市HPから確認すること。			
法令等に基づく制限	都市計画区域	非線引き都市計画区域	特定用途制限地域	田園居住地区 ※別表のとおり
	建ぺい率	70%	容積率	200%
供給処理施設の状況	電気	キュービクルの能力の範囲内で高圧利用可 キュービクルの能力は動力 75kVA、電灯 50kVA		
	水道	公営水道あり 現在、口径φ50mmで引込済		
	下水道	市町村設置型合併処理浄化槽（18人槽）		
	ガス	LPガス（都市ガスなし）		
	インターネット回線	NTT西日本フレッツ光ネクスト（最大概ね1Gbps） 提供可能エリア ※光ケーブル引き込み履歴なし		
交通機関	鉄道	西鉄天神大牟田線大善寺駅 東南東方約3,800m（直線距離）		
	バス	西鉄バス 城島中町バス停 南方約2,100m（直線距離）		
公共施設	小学校	城島小学校 南南西方約2,400m（直線距離）		
	中学校	城島中学校 南西方約3,200m（直線距離）		
	その他	久留米市城島総合支所 南南西方約2,800m（直線距離）		
物件の注意事項	<p>① 土壌汚染調査等 土地に係る土壌汚染調査、地下埋設物調査は実施していません。</p> <p>② アスベスト調査 吹付けアスベスト（レベル1）、石綿含有保温材（レベル2）は校舎（管理教室棟）、校舎（特別教室棟）、屋内運動場（体育館）、プール更衣室、体育倉庫及び屋外便所について調査し、使用実態はありませんでした。石綿含有成形板、石綿含有仕上塗材等（レベル3）は未調査です。</p> <p>③ 埋蔵文化財調査 埋蔵文化財について、開発等を行う場合には、久留米市市民文化部文化財保護課への照会が必要になります。</p> <p>④ 関係法令の遵守 建物及び土地の利用、事業の実施にあたっては、関係法令（都市計画法、建築基準法、消防法、文化財保護法等）や条例等を遵守してください。また、許可申請等が必要になる場合があるため、事前に各担当部署へ確認してください。</p>			

⑤ 特記事項

- A) 本物件は、現状有姿での契約となるため、契約締結後に公簿面積と実測面積との間に差異が生じた場合や、地下埋設物が判明するなどしても、異議申し立てや契約不適合責任を問うことはできません。
- B) プールの擁壁部分及びグラウンド南側のフェンスの一部が、南側水路（市管理）敷地に越境しています。現時点で具体的な計画はありませんが、市が南側水路の改修等を実施する場合は、敷地の土留めの役割をしているプールの擁壁部分の撤去により、プールの利用ができなくなる場合があります。売買契約の場合、契約締結と合わせて、市の水路改修事業に協力をしていただくことについて覚書を締結していただく予定です。
- C) 下記業務は、これまで市の管理において法定点検として外部委託にて実施していました。本契約締結後は関係法令に基づき、事業者で契約し実施することが必要となります。
- ・ 建築物及び建築設備定期点検業務
 - ・ 消防設備保守点検業務
 - ・ 自家用電気工作物保安点検業務
- D) これまでの市の管理においては以下の業務を外部委託にて実施していました。実施の必要性については事業者の判断となりますが、参考として掲載します。
- ・ 警備業務
 - ・ 校門施錠及び屋外トイレ清掃業務
 - ・ 施設維持管理等業務
- E) 敷地内には以下に示す電柱が設置されています。売買契約の場合、所有者となった事業者において、電柱所有者等と別途電柱の底地にかかる契約を締結していただく必要があります。
- ・ 電柱（九州電力株式会社） 3本
 - ・ 電柱（西日本電信電話株式会社） 2本
- F) 旧下田小学校の運動場は、現在、ドクターヘリの離着陸場となっています。売買契約の場合、事業者の都合で離着陸場としての利用ができなくなる時は、久留米広域消防本部との協議が必要となります。貸付契約の場合は、継続して離着陸場として利用するものとします。
- G) 現在、学校施設内には備品等の動産が存置されていますが、物件の引き渡しまでに市が撤去・処分を行います。
- H) 現在、運動場には地域が利用するための備品等一式を保管している施設開放倉庫が設置されています。売買契約の場合、引き続き設置ができるかどうかについては、地元と協議を行ってください。

	<p>I) 汚水処理については、市町村設置型の合併処理浄化槽（18人槽）が設置されており、事業者が使用を開始するためには、久留米市特定地域浄化槽の整備に関する条例（平成16年12月28日 条例第73号。以下「久留米市浄化槽条例」という。）に基づく届出が必要となります。売買契約の場合、本件土地を浄化槽設置用地として使用するための土地使用借借契約書も併せて締結することになります。また、久留米市浄化槽条例に基づく月額使用料（参考実績：192,324円/年）を久留米市企業局に支払わなければなりません。</p> <p>用途の変更や建物の増設等により、汚水処理量に応じた合併処理浄化槽の増設等が必要になる場合は、既設の18人槽の撤去費用を含め、事業者の費用負担により行っていただくこととなります。そのほか同条例で定められている規定を遵守してください。</p>
備考	<p>1 現況での引渡しとなります。</p> <p>2 本事業への応募に際し、現地見学会を実施します。現地見学会以外で、対象物件の建物内部に立ち入ることはできません。</p> <p>3 図面等の詳細は、久留米市役所本庁舎7階、財産管理課にて閲覧できます。</p>

別表 『特定用途制限地域』内の建築物の用途制限の概要

建築物・工作物の用途等		特定用途制限地域	備考
		田園居住	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅		○	兼用住宅は、非住宅部分の用途・面積制限あり
店舗	店舗等の床面積が500㎡以下	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下	×	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超えるもの	×	
飲食店		△	△：10,000㎡以下
事務所等		○	
ホテル、旅館		○	
遊戯施設	ボウリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング場等	×	
風俗施設	カラオケボックス等	×	
	マージャン屋、パチンコ屋、場外車券売場等	×	※1：観覧場(10,000㎡以下)を除く
	劇場、映画館、演劇場、観覧場	×(※1)	
	個室付浴場業に係る公衆浴場、モーテル等	×	
	キャバレー等	×	
公共施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	
病院	大学、高等専門学校、専修学校等	△1	△1：学生数500人未満は建築可
学校等	図書館、警察署、消防署等の公益施設等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	病院	△2	△2：病床数200床未満は建築可
	公衆浴場、診療所、保育所、老人福祉センター等	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	△3	△3：収容人数200人未満は建築可
	自動車教習所	○	
	工場	単独車庫	○
倉庫等	附属車庫	○	
	倉庫業倉庫	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	○	
	自動車修理工場	○	
	パン屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、自転車店等で、作業場面積50㎡以下	○	
工場	(危険性・環境悪化のおそれ)	非常に少ない	○
		やや少ない	○
		やや多い	○
		非常に多い	×
危険物の貯蔵・処理施設 (火薬、石油類、ガス類等の量)		非常に少ない	○
		やや少ない	○
		やや多い	○
		非常に多い	×

旧下田小学校跡地

【位置図】



求積図

久留米市城島町下田寺塚 地内

拡大図 S=1:20

地籍 A 245-2

点号	X	Y
PL2	30916.830	-52691.392
PL3	30929.871	-52689.284
PL20	30943.081	-52687.130
PL29	30975.198	-52682.189
PL28	30982.780	-52681.015
C1	30916.667	-52692.212
合算面積	28.0816940	
地積	28.09	㎡

地籍 B 247-1

点号	X	Y
PL25	30982.720	-52681.015
PL27	30987.123	-52680.343
PL26	30987.801	-52681.305
PL24	30989.080	-52689.836
P1	30918.025	-52700.468
C1	30916.667	-52692.212
合算面積	1245.799484	
地積	622.85	㎡

地籍 C 247-2

点号	X	Y
PL24	30989.080	-52689.034
PL24	30950.221	-52699.936
B11	30919.164	-52707.884
P1	30918.025	-52700.468
合算面積	-1008.29739	
地積	604.1285880	
地積	604.12	㎡

地籍 D 248-1

点号	X	Y
PL24	30980.227	-52698.936
PL23	30980.541	-52697.825
X29	30959.188	-52703.553
HAY1	30955.854	-52708.885
HAY4	30941.298	-52715.404
X27	30952.959	-52710.492
P2	30922.108	-52725.272
B11	30919.164	-52737.384
合算面積	-1205.382916	
地積	493.1994880	
地積	493.19	㎡

地籍 E 249

点号	X	Y
X29	30947.029	-52759.415
X28	30942.721	-52750.484
X27	30952.959	-52750.492
P2	30922.108	-52725.272
C2	30928.197	-52762.988
合算面積	1145.730810	
地積	572.8640080	
地積	572.86	㎡

地籍 F 250

点号	X	Y
B1	30962.682	-52814.902
X29	30947.029	-52759.415
C2	30928.197	-52762.988
PL1	30938.080	-52810.888
合算面積	2548.82708	
地積	1274.4186505	
地積	1274.41	㎡

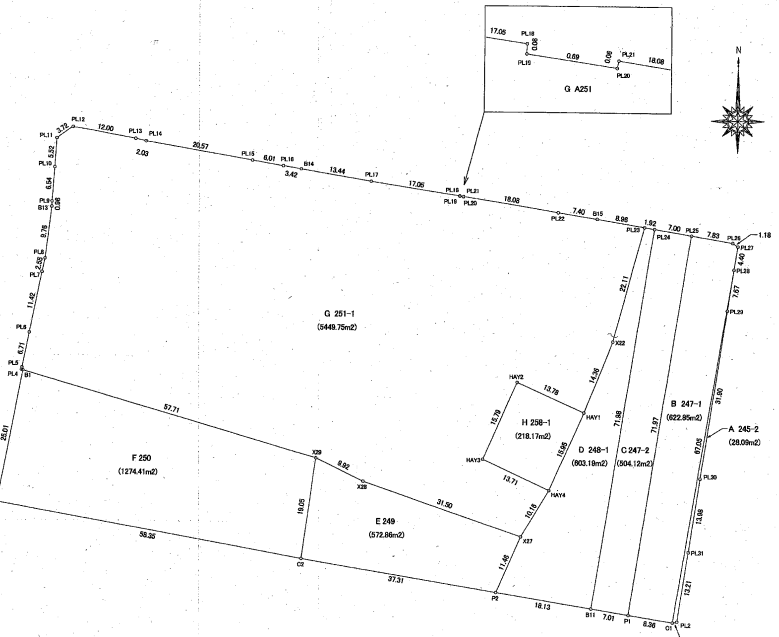
地籍 G 251-1

点号	X	Y
PL28	30990.541	-52697.825
B18	30992.011	-52706.663
PL22	30993.166	-52712.972
PL21	30995.010	-52731.827
PL20	30995.950	-52731.840
PL19	30995.057	-52732.530
PL18	30995.139	-52732.518
PL17	30995.777	-52748.960
B14	31000.897	-52752.624
PL16	31001.478	-52755.988
PL15	31002.456	-52771.924
PL14	31008.789	-52792.261
PL13	31008.222	-52794.200
PL12	31008.292	-52808.090
PL11	31008.116	-52808.077
PL10	31000.511	-52809.411
PL9	30994.093	-52809.841
B12	30994.126	-52805.672
PL8	30983.428	-52811.005
PL7	30980.942	-52811.583
PL6	30989.747	-52813.795
PL5	30983.124	-52813.123
PL4	30882.794	-52816.207
X29	30942.652	-52814.902
X28	30947.029	-52759.415
X26	30942.721	-52750.484
X27	30952.959	-52750.492
HAY4	30941.298	-52715.404
HAY3	30947.029	-52727.858
HAY2	30961.479	-52721.469
HAY1	30955.854	-52708.885
X25	30959.188	-52703.553
合算面積	-10899.806617	
地積	5449.7540985	
地積	5449.75	㎡

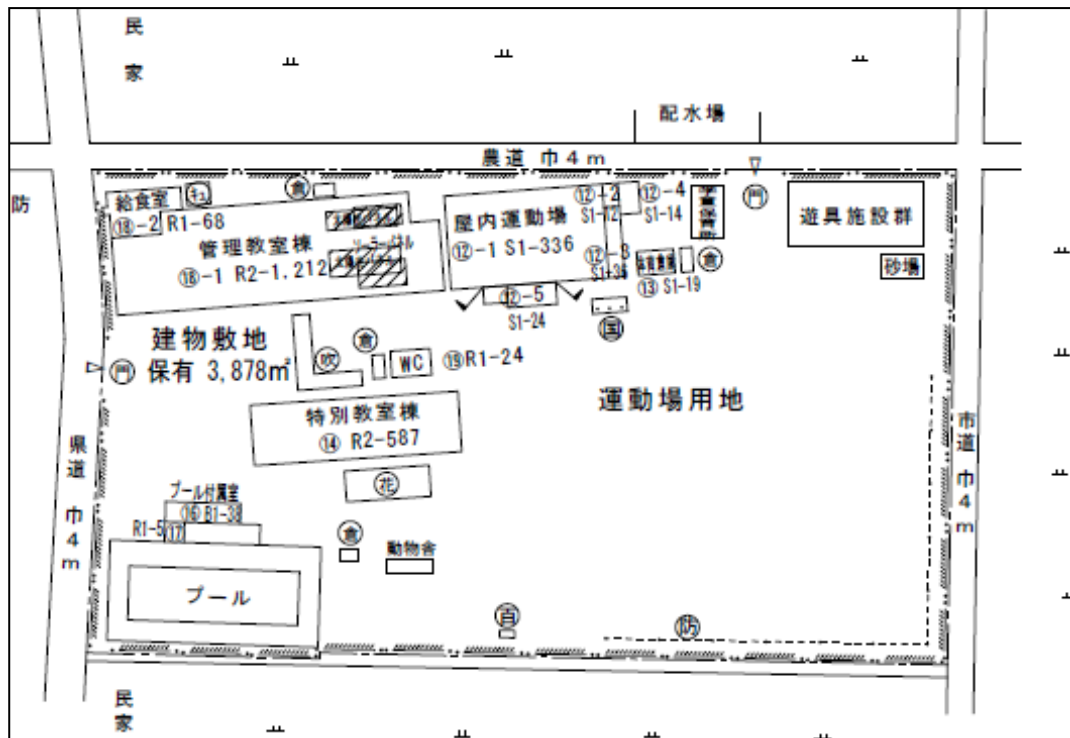
地籍 H 253-1

点号	X	Y
HAY1	30955.854	-52708.885
HAY2	30961.479	-52721.469
HAY3	30947.029	-52727.858
HAY4	30941.298	-52715.404
合算面積	458.357098	
地積	218.1765440	
地積	218.17	㎡

都合計算面積 9279.4886900 ㎡



配置図



現況写真

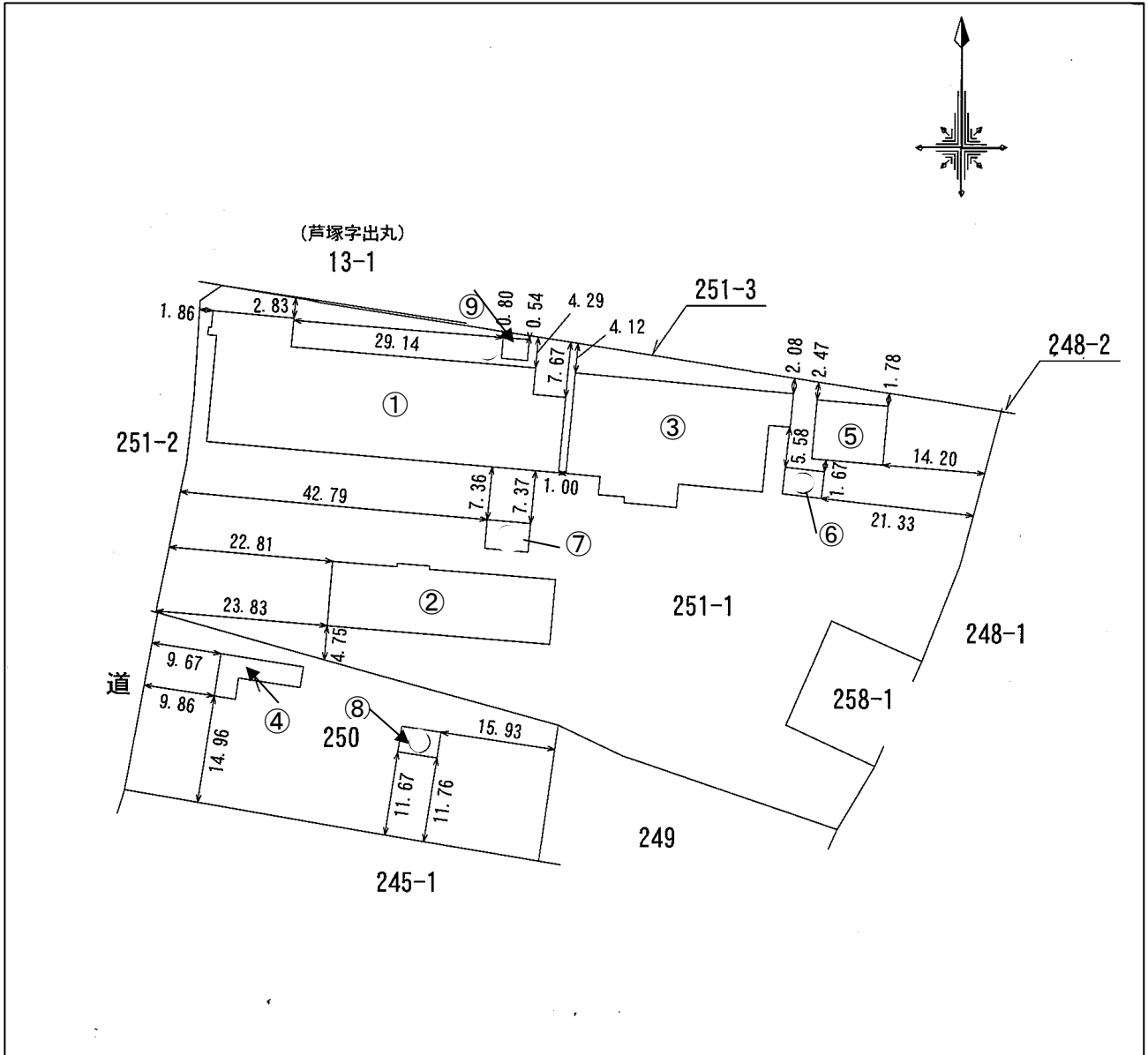


物件の西側（旧小学校正門）から撮影



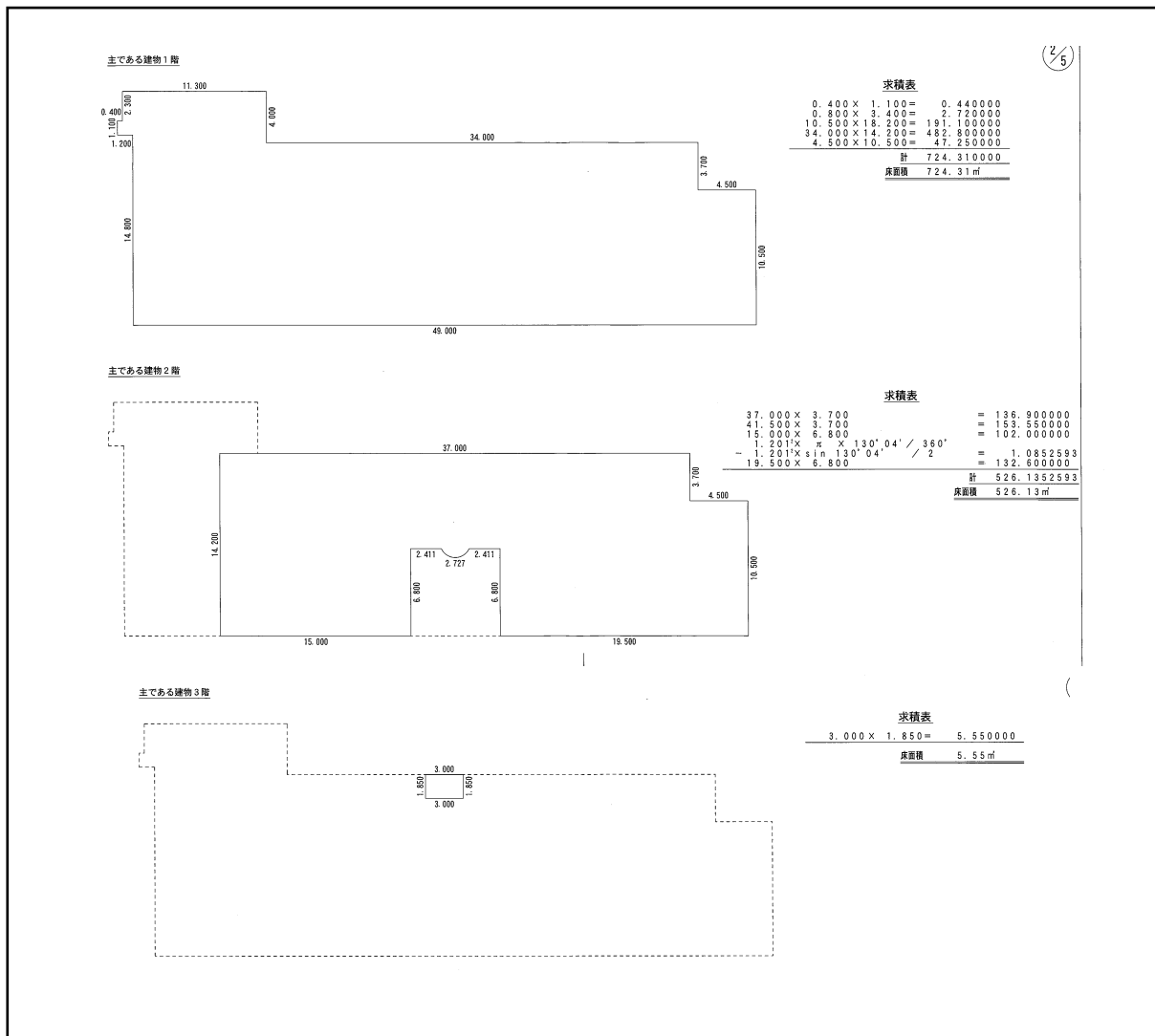
物件の南西側から撮影（運動場）

建物図面



家屋番号 1

平面図

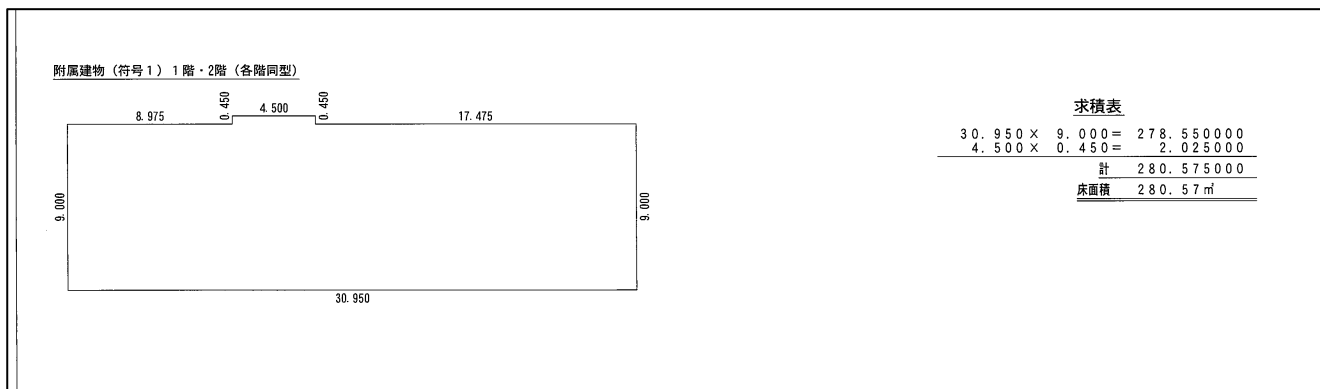


写真



家屋番号 2

平面図

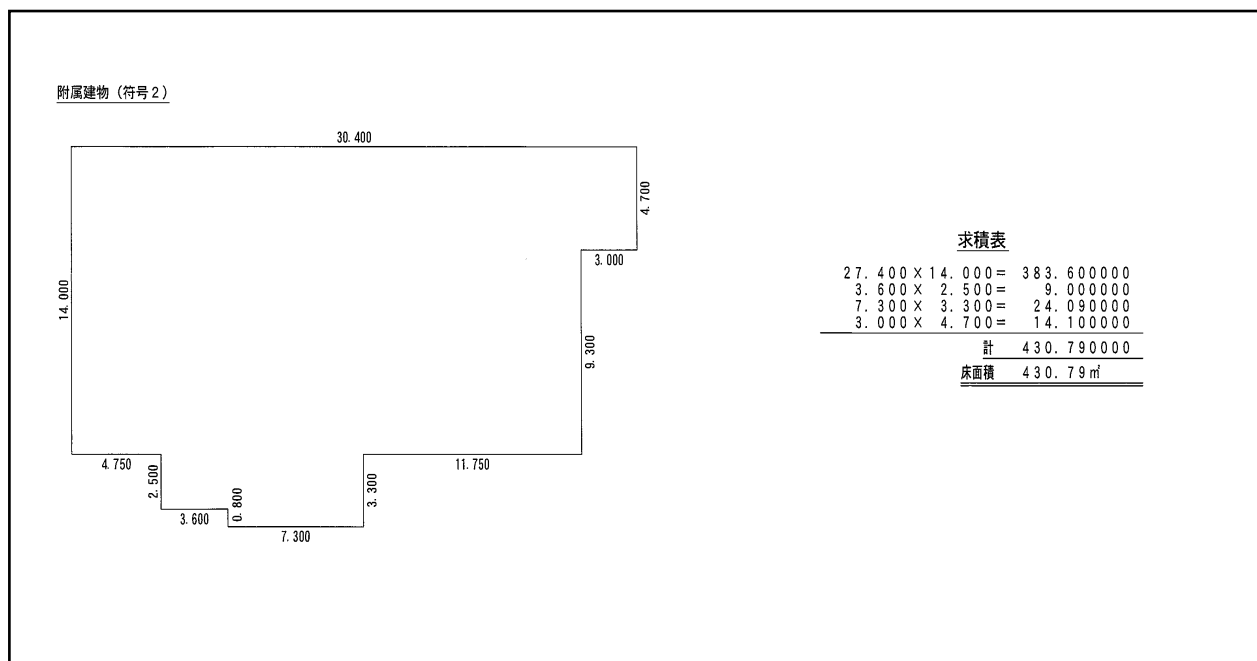


写真



家屋番号 3

平面図

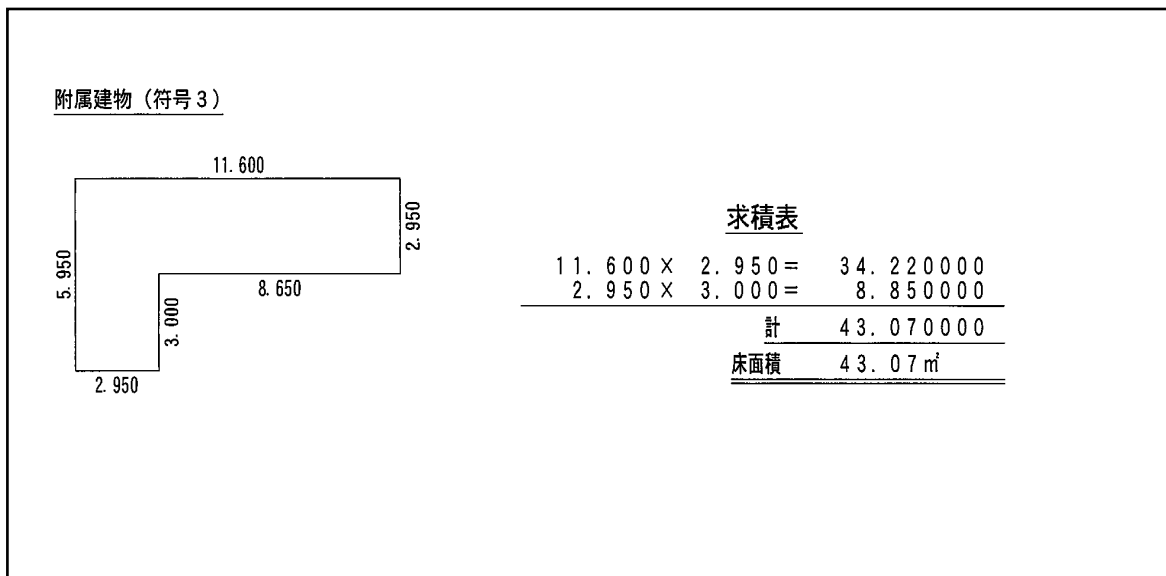


写真



家屋番号 4

平面図

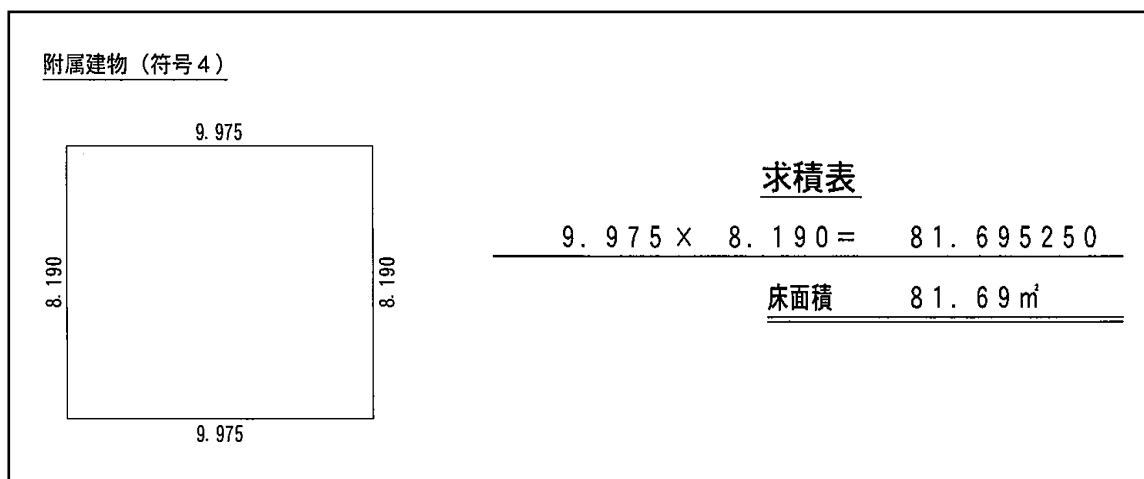


写真



家屋番号5

平面図

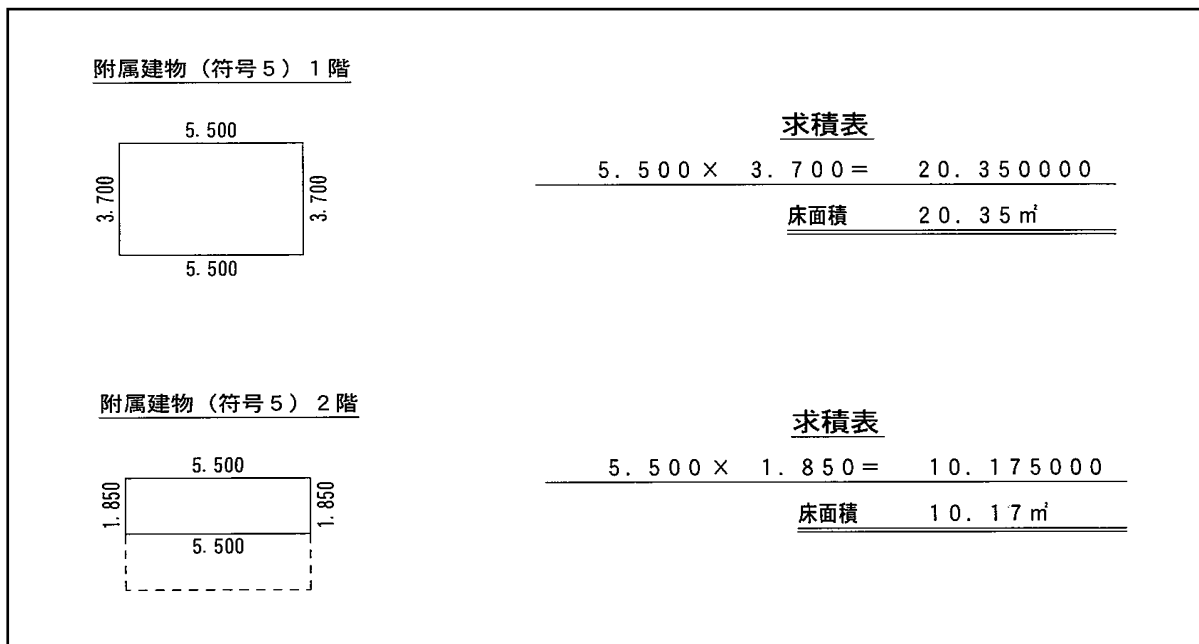


写真



家屋番号 6

平面図

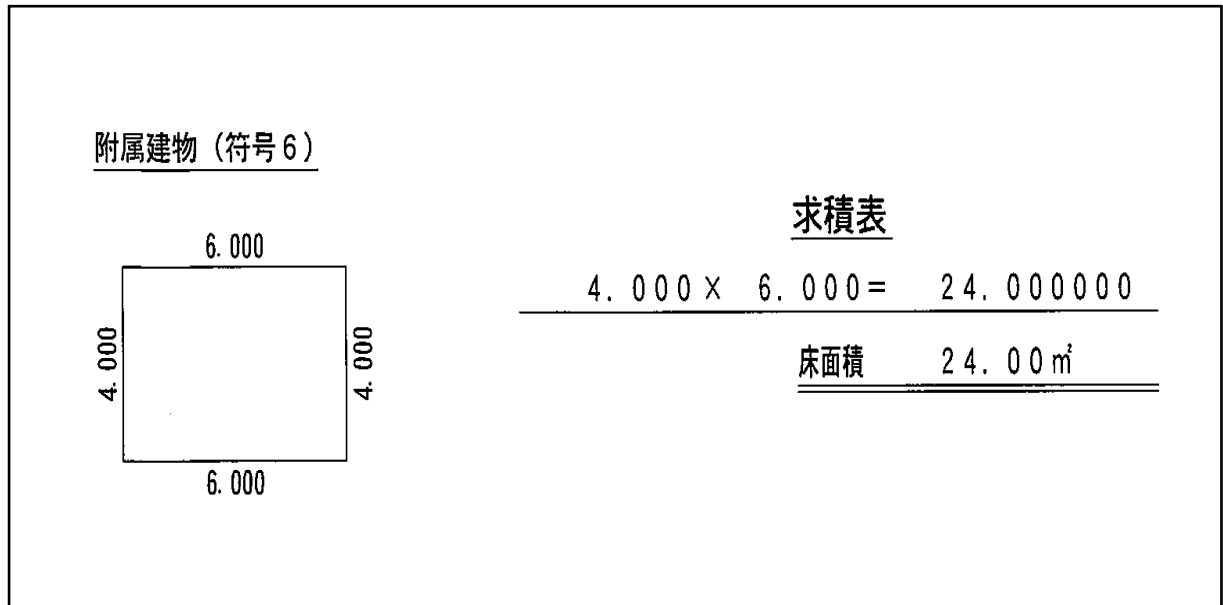


写真



家屋番号 7

平面図

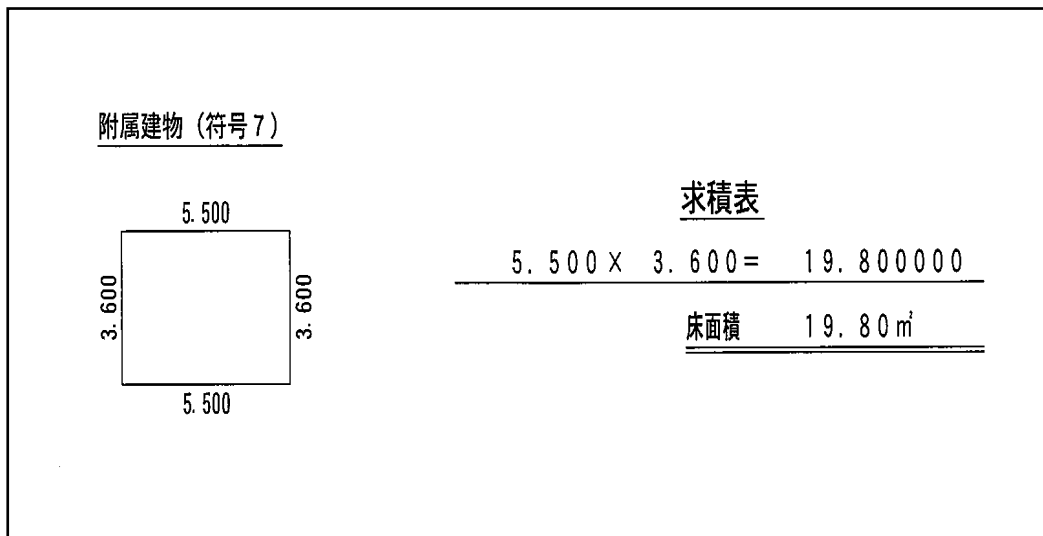


写真



家屋番号 8

平面図

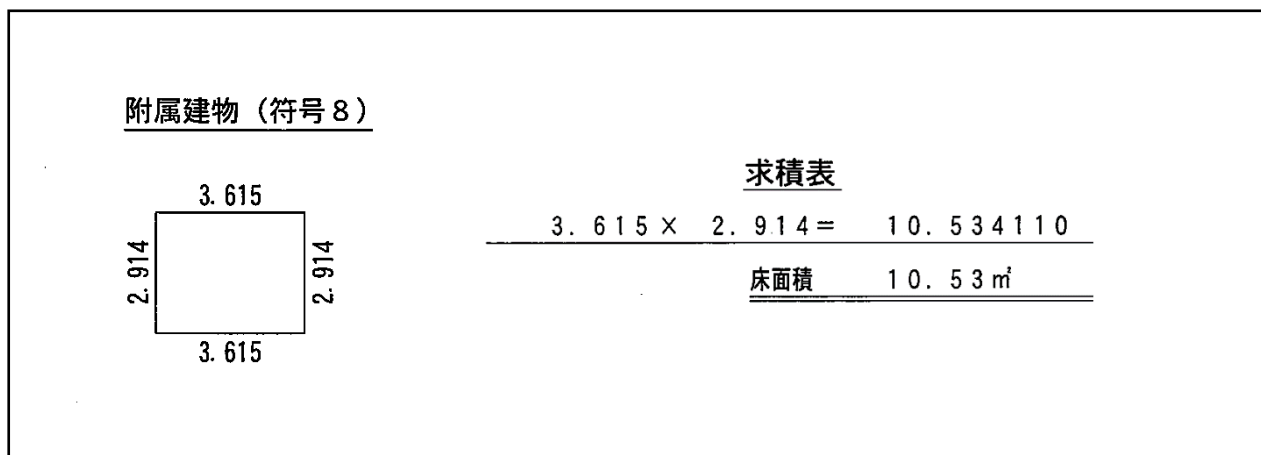


写真



家屋番号9

平面図



写真

