

青葉小学校

跡活用部会ニュース

上野幌・青葉地域小規模校検討委員会 北側部会の閉会后、令和元年6月より、青葉小学校跡活用検討部会で学校の跡活用を検討しています。検討状況は跡活用部会ニュースを通じ、地域住民の皆さまに随時お知らせしてまいります。

～このニュースはまちづくりセンターや児童会館、学校等でも配布しています～

第1回跡活用部会について

6月12日（水曜日）午後1時から、青葉小学校で第1回跡活用部会を開催し、部会の運営方法や過去の事例、関係法令等を確認の上、学校の跡活用を検討しました。

跡活用部会の運営について

部会の設置目的や構成委員、協議内容の周知方法など基本的事項を確認しました。

名 称	青葉小学校跡活用検討部会	
目 的	青葉小学校の跡活用の検討を行う	
構 成	以下の両地域のまちづくり会議から推薦された委員 13 名で構成	
	委 員	人 数
	青葉地域 : 青葉まちづくり会議（あおば未来会）推薦委員	10 名
	上野幌地域 : 厚別南まちづくり会議推薦委員	3 名
	合 計	13 名
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○ 部会を代表する「部会長」1名、部会長を補佐する「副部会長」1名を、委員の互選により定める。 ○ 部会の司会進行は、教育委員会が行う。 ○ 部会は非公開とする。協議内容等は、「青葉小学校跡活用部会ニュース」により周知を図るとともに、広く地域の方から意見を募る。 	
	[跡活用部会ニュースの概要]	
	配 布 先	保護者・児童：両小学校を通じて家庭数で配布 両校区内の地域：町内会回覧 その他配架先：校区の幼稚園・保育園、厚別南まちセン、青葉まちセン、厚別区役所、青葉児童会館、青葉中学校 ※北側部会ニュースと同様に配布する。
ホームページ	札幌市教育委員会とまちづくり政策局のホームページに掲載	

[部会長・副部会長について]

部会長に「土田 義也委員」、副部会長に「栗生 賢一委員」を選出しました。

過去の事例、関係法令等

跡活用の具体的な検討に当たり、過去の事例や法令など前提となる事項を共有するため、事務局から学校の跡活用状況や関係法令等について説明がありました。

1 学校の跡活用状況

<公共活用又は貸付を行った事例>

札幌市内部から『公共的に常時使用する目的』で活用意向があった案件

- 大通小学校 ⇒市立札幌大通高校
- 豊水小学校 ⇒札幌市公文書館・豊水まちづくりセンター
- 曙小学校 ⇒あけぼのアート&コミュニティセンター
- 真駒内小学校 ⇒市立札幌みなみの杜高等支援学校
- 真駒内緑小学校⇒まこまる



まこまる（旧真駒内緑小学校）

※ 高額な改修費及び毎月の維持管理費が発生するため、札幌市が所有する場合、『公共的に常時使用する目的』が必要となる。
（「たまに使用する」「何かあったときのために所有しておく」ことなどはできない。）

<条件付き民間売却を行った事例>

札幌市内部から常時使用する目的の活用意向がない中、体育館を利用したいなど地域から希望がある場合、それを実現するために民間事業者へ条件付けした上で売却した案件

- もみじ台小学校 ⇒星槎国際高等学校・中学校
- もみじ台南小学校⇒特別養護老人ホーム「ゆいま〜る」



星槎国際高等学校・中学校
（旧もみじ台小学校）

※ 条件を実施しないなど契約不履行があった場合、札幌市が買戻しできる特約を付す。
（民法により特約期間は最大 10 年）

2 青葉小学校の施設概要

敷地面積	建 物			
	区分	建築年度	築年数	床面積
12,273.06 m ²	校 舎	昭和 43 年度	51 年	5,761 m ²
	体育館	昭和 44 年度	50 年	1,018 m ²

※ 建物の耐用年数（目安）は 60 年

3 庁内照会（札幌市内部の活用意向調査）の結果

（もし他の用途で建物が残るのであれば、）

○ 投票所

○ 文化財関係資料の保管場所

※ 札幌市内部に常時使用する目的での活用を希望する部局はなかった。

4 学校跡活用に関する法令等

<建物の改修、維持管理>

○ 校舎を学校以外の用途で使用する場合、「建築基準法」や「消防法」で定められた非常用照明やスプリンクラーの設置など、高額となる様々な改修が必要

（例：真駒内緑小学校改修費 約2億5千万円）

○ 維持管理費として毎月300万円以上の費用が発生

<都市計画の内容>

○用途地域 第1種中高層住居専用地域

○容積率 200%

○建蔽率 60%

○高度地区 27m 高度地区

現在の用途地域で建築可能な用途（例）

- ・専用住宅
- ・共同住宅、寄宿舍、下宿
- ・学校
- ・老人ホーム
- ・病院
- ・床面積が500㎡以下の日用品販売店舗、飲食店

現在の用途地域で建築できない用途（例）

- ・事務所
- ・工場
- ・ホテル、旅館
- ・遊戯施設（カラオケボックス等）
- ・スポーツ練習場
- ・床面積が500㎡を超える店舗、飲食店

5 旧上野幌西小学校の跡活用

- 庁内照会の結果、活用意向のある部局がなかった
- 地域から体育館を利用したいなどの強い希望があった



地域の希望を実現することを条件に
民間事業者へ売却する方向

- 南側部会や跡活用検討部会で、条件とする各項目を整理
- サウンディング型市場調査を実施し、条件の実現見込みを把握



今夏に公募提案審査を実施

民間事業者への売却条件（地域貢献活動の内容）

- ・ スポーツ振興の場
- ・ 地域住民が集える場
- ・ 地域イベントの会場（お祭り会場など）
- ・ 緊急時の避難場所
- ・ 共働き世帯の子どもたちを夕方まで預かる場

◆ 質疑・意見等

<閉校後の建物の扱いについて>

- 耐用年数を経過した学校の建物は壊すことになるのか。それとも、さらに長く使うことはできるのか。

（回答）

耐用年数はあくまで目安であり、建物の大規模改修により長寿命化を図ることも考えられます。しかし、一般的には建築年数が経過するほど修繕箇所が多くなり、費用も高額となるため、長期的な視点で見ると解体して新たな使い道に沿う建物を再建築した方が、使い勝手も良く費用対効果が高くなると思われま。

- 閉校後の建物を札幌市として全く活用しない場合、施設を地域に貸すことは難しいのか。閉校後も建物を地域に使わせつつ、市が必要な修繕・改修を行うことや、耐用年数が経過して建物を建て替える際に市が関与することなどはできないのか。

(回答)

閉校後も公共的な活用がなされることになった場合、施設を所管する部局が必要な改修や建替えを検討することになりますが、全く活用しないにもかかわらず高額な維持管理費を払い続けることはできないため、閉校とともに電気・水道等を止めることになります。また、不法侵入やいたずら防止のため、窓を板張りし入口を全て施錠するなど、校舎内部に原則入れなくなります。このため、閉校後の建物を札幌市が全く活用しない状態で、地域にお貸し続けることは困難です。

- 公共的な活用方法がない限り、閉校後に地域が使いたいと言っても使えないことはわかった。市が改修費を持ってくれるわけでもないことも認識し、跡活用を考えなければならない。
- 地域独自でこの建物を管理することは、維持費もかかり不可能だと思う。築年数が50年近くたち、建物自体も建替えなければならなくなる。

<過去の事例(条件付き民間売却)について>

- 民間事業者が、買戻し特約期間の10年が過ぎた後に「体育館を使わせない」などと申し出ることはできるのか。

(回答)

10年を過ぎると法的な強制力はなくなります。

なお、跡活用事例であるもみじ台の「ゆいま〜る」では、条件の一つとして地域に体育館開放を行っており、もうすぐ10年を迎えますが、「ゆいま〜る」は地域貢献の一環としてできるだけ長くやっていきたいとの意向を示しています。

10年以降も条件を継続してもらうためには、この10年の間に地域と民間事業者が密接に連携・協力し、いかに良好な関係を築けるかが重要になると考えます。

- 買戻し特約の有効期間10年が切れた後、事業者は耐用年数の経過した建物を全部壊し、自分たちが使いたい用途へ転用することもあり得る。建物付きで売却するのはむしろ非常にリスクがあり、売却するなら解体した方がいいのではないかと。

(回答)

過去の跡活用事例では、校舎を活用することを前提に売却していますが、青葉小の築年数等を考慮すると、更地にした上で、土地の活用方法を検討したほうがよいという考え方もあると思います。

なお、民間と言っても様々な分野があり、撤退しやすい分野もあれば準公共的な分野もあります。条件付き売却の場合は、地域に根

付き、できるだけ長く条件を行ってくれるような事業者を選ぶことが大切だと思います。

<庁内照会について>

●庁内照会をもう一度行うなど、市有の可能性をもう少し検討できないか。

(回答)

例えばこの部会の中で検討いただいた結果、「市としてこういう利用の仕方ができないか」といった意見・要望があれば、それを所管している部局に対して個別に照会したいと考えています。

●ただ庁内照会をしても、活用部局は出てこない。地域で意見をまとめ、市に投げかけた方が早いと思う。

●庁内照会をしても、建物の耐用年数を考慮すると、どの部署も手を挙げないのではないか。

<関係法令等（用途地域）について>

●跡活用に当たり、用途地域を変更する可能性はあるのか、また、変更する場合はどこまで緩和できるのか。

(回答)

変更する可能性は否定しませんが、変更する場合は、有識者等から構成する「札幌市都市計画審議会」で審議することになるため、市で自由に変更できるものではなく、現段階では変更可否や緩和範囲を判断できません。ただし、青葉地区は住宅地であるため、住宅地に相応しくない緩和はできないと思われまます。

●事務所、体育館はこの用途地域ではできないのか。

(回答)

兼用住宅以外の事務所は建築できません。また、施設に附属する体育館（児童会館の体育室など）であれば建築できる可能性があります。単独の体育館は建築できません。

<青葉小学校の跡活用について>

●学校の耐用年数や用途地域などについて、今回説明を受けて初めてわかった。青葉町の歴史、文化的活動の中では大事なものだと思うので青葉小の温室を残してほしいという要望が結構ある。

(回答)

地域の皆さんは、なかなか学校の耐用年数や法令、過去の事例などに触れる機会が少ないのではないかと考え、本日は部会の1回目なので、議論の前提になりそうなことを御説明しました。

- この場所は青葉地区の中心なので、人の流れが青葉を通り抜けて真っ直ぐ新札幌に向かうのではなく、青葉小に向う流れで歩いて集えるようなものができると思い。
- 市で跡施設を活用することをもっと検討してほしい。例えば、地下鉄の書庫や区役所の地下に保管されている非常用食品等を青葉小に全部集約し、市の備蓄基地にすれば市有施設が残る。
- まちづくりセンターを青葉小跡地に入れて、地域の団体がそれぞれ事務所を持つような、青葉の総合的な事務所ができるとありがたい。
- 青葉小はスポーツを行う環境としてとても良く、グラウンドを活用してスポーツを実施し、建物は地域団体のための事務所などに活用するアイデアを持っていたが、市の説明を聞いて様々な条件があることがわかった。それを踏まえて次回までに各委員が練って、もう一度話し合いする方がいいのでは。

<青葉小周辺のまちづくりについて>

- 新札幌駅開発の一環として青葉地区ができているが、青葉には公共施設が何もない。青葉小跡地が核となるような使い道を考えるべきだと思うが、市は青葉地区をどのように考えているのか。

(回答)

地区計画に示されているとおり、青葉地区は厚別副都心に隣接し、良好な住環境を形成している住宅地であると認識しています。

なお、近年、都心部や新札幌で開発が進んでいますが、その多くは民間施設であり、市は民間の開発を側面支援する形が多くなっています。

- 青葉町、あるいは厚別全体の将来的な構想などをまとめた市の計画がない。そういったものを踏まえて跡活用は検討すべきだ。
- 厚別区、青葉地区の将来的なまちづくりの考え方は、この部会ではなく、もっとレベルの高い区全体の会議等で議論しないと話が進まない。跡活用の検討が遅れるだけである。

第2回跡活用部会について

第2回跡活用部会は8月下旬ごろを予定しており、引き続き、青葉小学校の跡活用について検討を行います。

委員の構成について (順不同・敬称略)

この部会は青葉小学校・上野幌小学校校区の町内会の代表のほか、PTA関係者、各団体の代表からなる13名で構成されています。

氏名	役職	
土田 義也 (部会長)	青葉町自治連合会	会長
高平 弥生	青葉町自治連合会	女性部長
千葉 一晴	青葉町自治連合会	まちづくり会議担当部長
山本 廣美	青葉地区社会福祉協議会	会計部長
武山 正男	青葉地区民生児童委員協議会	総務部長
鳥本 康子	青葉地区民生児童委員協議会	主任児童委員
佐々木 甫	青葉地区青少年育成委員会	会長
佐藤 忠	青葉地区老人クラブ推進協議会	会長
マーフィー 美奈	青葉地区交通安全母の会	会長
吉川 幸	青葉小学校PTA	副会長
栗生 賢一 (副部会長)	厚別南町内会連合会	会長
吉岡 敏幸	厚別南町内会連合会	副会長
近藤 弘悦	厚別南町内会連合会	副会長

■ 御意見・御質問は、下記までお寄せください ■

■ 部会の開催に関すること<小規模校検討委員会事務局> ■

札幌市教育委員会 生涯学習部 学校施設課 (学校規模適正化担当)

〒060-0002 札幌市中央区北2条西2丁目 STV北2条ビル

TEL 011-211-3836 / FAX 011-211-3837 / E-mail gakkokibo@city.sapporo.jp

■ 学校跡活用の検討に関すること ■

札幌市まちづくり政策局 都市計画部 地域計画課 (調整担当)

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎5階

TEL 011-211-2545 / FAX 011-218-5113 / E-mail toshikeikaku@city.sapporo.jp

跡活用部会ニュースは、札幌市ホームページにも掲載しています。

□教育委員会ホームページ

<http://www.city.sapporo.jp/kyoiku/top/tekisei/kentoutiiki.html>

□まちづくり政策局ホームページ

<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/sonota/sonotachiiki.html>