

石山南小学校 跡活用検討会議のおしらせ

このおたよりでは、石山南小学校の跡地・跡施設の活用に関する「石山地区まちづくり協議会」との検討会議の経過や結果をお知らせいたします。

～このニュースはまちづくりセンターなどで配布しています～

この会議の趣旨について<再掲>

石山小学校と石山南小学校が統合し、平成31年4月に石山緑小学校が開校しました。

それに伴い、民間への売却を予定している石山南小学校の跡活用については、「石山・芸術の森地域学校規模適正化検討委員会 石山部会（第16回をもって閉会）」において、「石山地区まちづくり協議会」と石山南小学校跡活用検討会議にて検討を進めることが決定しています。

昨年に続き、令和元年7月10日に石山南小学校跡活用検討会議の第2回を開催しました。

まちにいろいろ事業について

石山南小学校では、校舎の維持管理のために窓や玄関に板張りを実施しています。

しかし、板張りにより寂しさを感じるとの声が寄せられたことから、下記のとおり石山中学校美術部の皆さんと協力し、「まちにいろいろ」事業を行うこととなりました。



石山中学校美術部による絵
<現在作業中>

<まちにいろいろ事業概要>

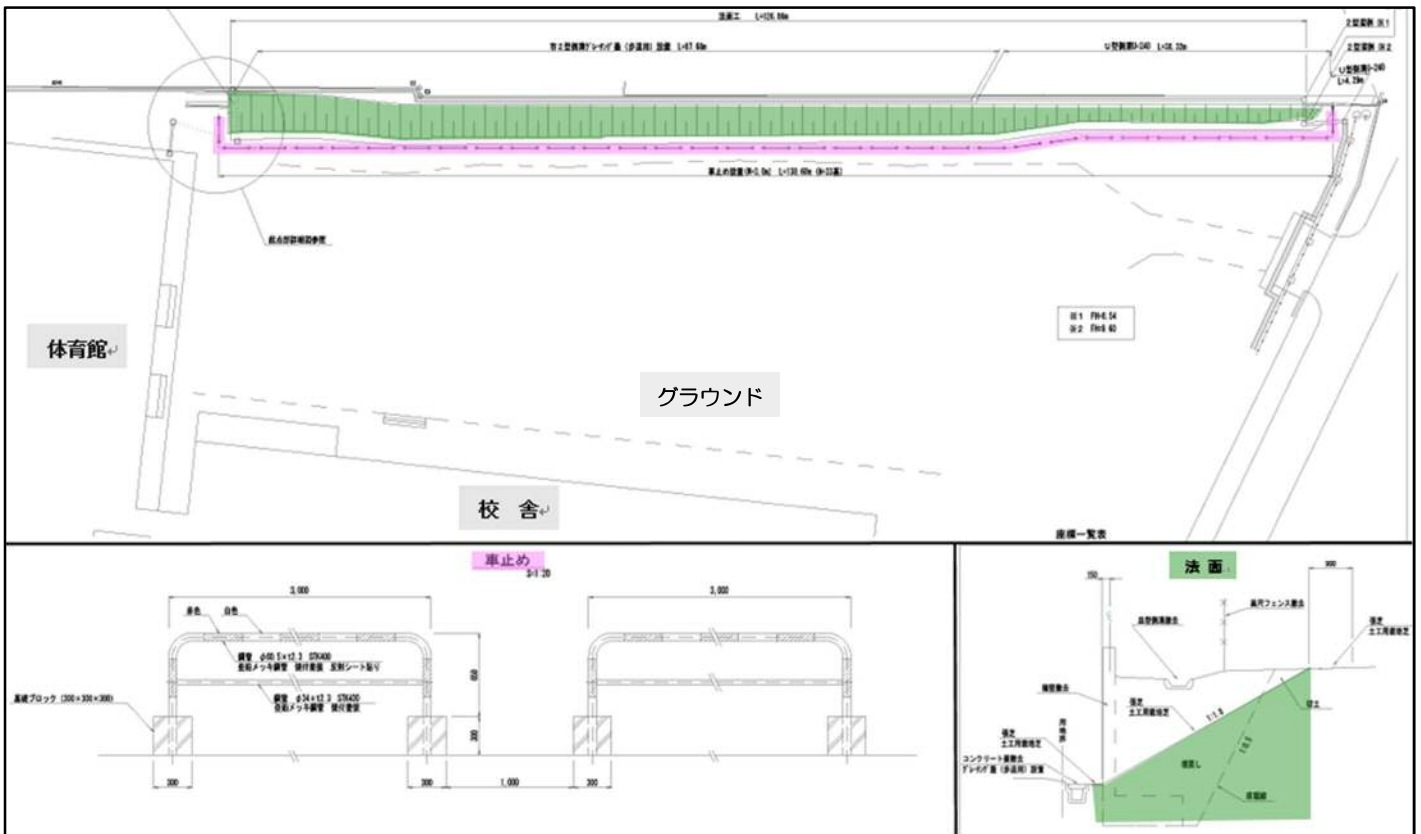
- ・石山南小学校の昇降口の板張り部分に、石山中学校の美術部が絵を描く
- ・夏休みを中心に作業を進め、8月末の完成を予定
(※ 学校活動により遅れる可能性あり)

石山南小の工事について

石山南小学校のグラウンド側コンクリート擁壁の撤去工事について、下記のとおりとなりました。

- 期 間：8月5日に着工し、降雪時期までに完了予定
- 内 容：次ページ図のとおり

- 緑色部 ⇒ 擁壁を撤去し、法面と呼ばれる斜面を作る
- 桃色部 ⇒ 敷地管理・転落防止などのために車止め柵を設置する



旧石山南小学校の跡活用について

まちづくり政策局地域計画課より、これまでの検討状況及び想定スケジュールの説明があり、跡活用の方向性について検討しました。

■これまでの検討状況

○平成 29 年 12 月に石山部会部会長、石山地区町内会連合会会長、石山地区まちづくり協議会会長、石山スポーツ振興会会長の連名で跡活用に関する要望書が提出された。



- ・石山南小学校を避難所として引き続き活用したい
- ・体育館を残し、スポーツ振興の場として引き続き活用したい

○市有施設として建物を残すことが難しい中、要望内容を実現するために条件付き民間売却の方向で検討を進めてきた。

○購入意欲を持つ民間事業者の存否や、条件の実現可能性などを確認するため、平成 30 年 3 月にサウンディング型市場調査を実施した。

⇒調査期間外も含めて 3 者の申込みがあり、各事業者とそれぞれ対話を行った。

サウンディング型市場調査とは・・・

対象施設の概要（施設面積、築年数等）や跡活用の基本的考え方などを公表した上で、民間事業者と対話し、買受け意欲や公募条件の実現性などを把握する調査

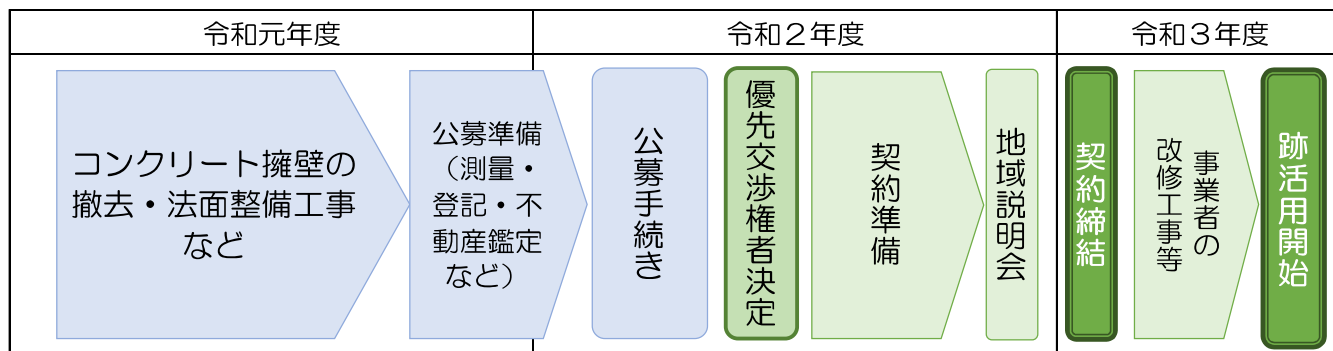
■ サウンディング型市場調査（結果概要）

○対話を行った3者の事業内容は、「①スポーツ団体に時間貸しする事業」「②高齢者向けの社会福祉施設」「③教育施設、宿泊施設などの複合施設」

○いずれの事業者からも、校舎は引き続き活用することが難しいため取り壊すが、体育館は残して活用できる旨の回答あり

○ただし、費用負担については、採算性や料金体系の詳細検討が必要とのこと

■ 想定スケジュール



■ 条件検討の考え方（提案）

条件を増やせば増やすほど、事業者の参入は難しくなる。
 地域にとって、絶対に必要なことは「条件」として設定し、その他の実施してほしいことなどは「要望」として事業者にお願いする、という形で進めるのが良いのではないかと考えています。

質問・意見

以下のようなご質問、ご意見がありました。

<売却の条件・方向性について>

- 以前に公園の整備に関する意見も挙がっていたと思うが、そのような整備は行わない方向ということか。

(札幌市回答)

石山部会では、その意見を踏まえつつも体育館や避難所のことを考慮した結果、条件付き民間売却とする方向で決定したと認識しています。また、条件を増やせば増やすほど事業者の参入が難しくなるため、どうしても必要なことだけを公募時の条件とし、その他の要望は事業者の決定後に協議する方法を取ると良いのではないかと考えています。

- 公募の際、条件をがんじがらめにするとう事業者も手を上げづらくなる。地域として譲歩できない部分だけを条件として設定すべきではないか。

<ゆいま〜るとは>

旧もみじ台南小学校を条件付き売却し、平成 24 年 11 月から跡活用開始。

校舎は解体して特別養護老人ホームなどを新築。体育館は閉校時のまま活用し、地域に開放している。

<用途地域とは>

都市計画法に基づき、土地の使い方や建築可能な建物が制限されている。

旧石山南小周辺は、大部分が「第一種低層住居専用地域」に指定され、良好な住環境が形成されている。

- もみじ台のゆいま〜るの売却条件はどのような内容か。また、買戻し特約期間の 10 年が過ぎた後の取り決めはあるのか。

(札幌市回答)

条件は旧石山南小のサウンディング調査時に提示したものとほぼ同じです。また、買戻し特約期間の 10 年は民法上の規定であり、それ以上の取り決めはありませんが、ゆいま〜るとしては地域貢献活動の一環として継続の意向であり、大規模な改修等がない限りは継続することです。すぐに撤退せず、地域と連携していける事業者を選定することもポイントになるかと思います。

- もみじ台のゆいま〜るは、石山南小で希望する条件が網羅されており、地域にとって理想的な事業者が選定されている。そのような事業者が、最終的に地域とすり合わせた内容のもとで跡活用をスタートできるのが一番理想的。ゆいま〜るのイメージを持って進めると良いのではないか。

- 例えば工場などは建築できるのか。用途地域を変更しないことも第一条件とすべき。

(札幌市回答)

現在の用途地域では、工場は建築できません。用途地域を緩和し過ぎると、工場のような用途も建築可能になります。旧石山南小周辺は住宅街であり、住宅街に相応しい建築用途に限定したいということであれば、用途地域を変更しないほうが良いのではないかと考えます。

- 公募条件はサウンディング型市場調査で提示した内容とし、公募後、参入する事業者が決まったときに再度集まり要望等を検討することで良いのではないか。

<公募の手続きについて>

- 買い取る事業者は誰が選定するのか。

(札幌市回答)

外部有識者を含む審査委員会を開催し、委員会で設定する審査基準に基づき採点・選定します。過去の事例では地域の方が 1 名参加しています。

- 事業者の決定後、事業内容の説明の場が必要ではないか。また、会報など、広く地域に知らせることも大切ではないかと思う。

(札幌市回答)

事業者決定後はこの会議でお知らせを発行するほか、事業者から地域に対して事業内容などを説明する場を設けたいと考えています。

- サウンディング型市場調査に応募した 3 者の事業内容について、地域から様々な声が上がると想像される。そういった点も含めて審査をすると良いのではないか。

(札幌市回答)

審査委員会では、経営状況なども含めた総合的な審査を行います。なお、サウンディング型市場調査に参加した事業者が公募に参加するとは限らず、公募に参加する事業者が増える、又は減る可能性があります。

- 公募後、事業者から説明の場を設けるとのことだが、地域住民の反対が多かった場合、その意見は考慮されるのか。

(札幌市回答)

事業者は外部有識者を含めた審査委員会で公平・公正に選定されます。事業者への意見・要望等があれば、説明の場で事業者に伝えてもらえると、その後の事業者との連携がよりいっそう図られると考えます。

- サウンディング型市場調査時点の不動産鑑定額は約 7,000 万だったかと思うが、再鑑定すると金額はどうなるのか。

(札幌市回答)

不動産鑑定を行ったのが約 1 年半前のため、その間に地価が変動しているほか、擁壁撤去の工事によりグラウンドの利用可能面積が減ることなどを考慮すると、不動産鑑定額は変動すると思われます。

- 公募が開始されたことを知る方法を教えてほしい。

(札幌市回答)

札幌市ホームページへの掲載のほか、報道機関へお知らせします。また、道外の事業者にも情報が伝わるよう、文部科学省の学校跡活用に関するホームページにも掲載予定です。

<その他>

- 石山南小の体育館を高校生が使いたい意向を持っているが、使用できるのか。

(札幌市回答)

石山南小学校開放管理運営委員会に運営いただいているところですが、現在、時間調整を行い、高校生の活動時間を確保できるようにし、夏休みを中心に活動が広がると伺っています。

- 事業者と契約するまでの間、体育館は引き続き利用できるのか。また、避難所としての扱いはどうなっているのか。

(札幌市回答)

体育館は引き続き利用できますが、避難所の指定は外れており、石山中が指定緊急避難場所として指定されています。

- 水害時は、石山緑小を避難所として使用できないため、石山中だけになり、地域からは不安の声が聞こえる。避難所はより近場に複数あった方が地域にとって好ましい。

旧石山南小学校 条件付き民間売却の基本的な考え方 ＜サウンディング型市場調査で提示した内容を「条件」とする＞

＜基本的な売却条件＞

- 校舎は原則現状のままとするが、解体・建直し等が必要な場合は札幌市と要協議
- 現在の都市計画で定める用途地域は変更せず、現在の用途地域で建築できる用途に限る
- 改修に係る工事費等は事業者負担

＜地域希望条件＞

- 体育館は現状のままとし、地域の「スポーツ交流の場」「避難所」として引き続き活用
- 施設の一部に「地域交流・地域資料展示スペース」を設置

今後の会議について

次回の石山南小学校跡活用検討会議は、擁壁工事や測量等が終わった来春頃に開催する予定です。

◆委員構成

氏名	役職等	氏名	役職等
福士 昭夫 (代表)	石山地区町内会連合会 会長	阿部 和一	石山地区町内会連合会 副会長
五十嵐 敏明	同上 副会長	土井 満洲男	石山地区まちづくり協議会 まちおこし部会
寺田 政男	石山地区まちづくり協議会 福祉部会	小川 洪充	同上 青少年・子ども部会
宮下 進治	同上 事務局	河井 裕司	石山緑小学校 PTA 会長
武田 敬子	石山緑小学校 PTA 副会長	中川 亜希子	元 石山南小学校 PTA 副会長
上野 まどか	元 石山小学校 PTA 会長		

■ ご意見・ご質問は、下記までお寄せください ■

■ 石山南小学校跡活用検討会議の運営に関すること

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 S T V北2条ビル5階
TEL : 011-211-3836 FAX : 011-211-3837 E-mail : gakkokibo@city.sapporo.jp

■ 旧石山南小学校の跡活用に関すること

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

※ 当ニュースは、教育委員会およびまちづくり政策局のホームページにも掲載しています。

教育委員会 <http://www.city.sapporo.jp/kyoiku/top/tekisei/kentoutiiki.html>
まちづくり政策局 <http://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/sonota/sonotachiiki.html>