

上野幌西小学校 跡活用部会ニュース

平成28年9月から開催してきた上野幌・青葉地域小規模校検討委員会南側部会は、平成30年3月の第7回をもって閉会するとともに、学校の跡活用について上野幌西小学校跡活用検討部会で引き続き検討しています。検討状況は跡活用部会ニュースを通じ、地域住民の皆様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3回跡活用部会について

2月12日（火曜日）午前10時から、上野幌西小学校で第3回跡活用部会を開催し、サウンディング型市場調査の結果を踏まえた公募の条件案について議論しました。

報告
個別に寄せられた意見

7月3日に開催した第2回跡活用部会以降、事務局に計5件の意見が寄せられました。

- 「サウンディング型市場調査」という言葉がわかりにくい。部会ニュースを読んでも、どのような調査かほとんどの人が理解できないと思う。表現を修正してほしい。

（回答）

次の部会ニュースでは分かりやすい表現となるよう検討します。

（平成30年8月 電話）

- 児童会館を残してほしい。現在あるミニ児童会館を国の基準に基づき拡張すると聞いたが、その広さ、設備では狭いのではないか。利用者数に合わせた広さが必要だと考える。

（回答）

民間売却のときに、子どもたちを夕方まで預かってくれるような機能を条件とする方向で検討中です。

- 子どもたちの預かりは、教室の1室のような狭い空間ではなく、親が安心できるようなのびのびした空間としてほしい。売却する場合でも、今と同じような広さ、設備のものを残してほしい。

（平成30年11月 電話）

- 児童会館と体育室を残してほしい。移転により家から遠くなり、児童の安全面が心配。青葉児童会館は残すと聞いている。

（平成30年12月 電話）

- 上野幌西小の校舎と体育館を残してほしい。地域の人との交流の場所、災害時の避難場所として存続すべき。

- 児童会館を売らないでほしい。放課後の子どもたちのとても大切な建物であり、子どもたちに不自由をかけないでほしい。

（平成30年12月 FAX）

○避難所が遠くなると大変困るので、避難所は残してほしい。

(回答)

民間売却のときに、避難所機能を条件とする方向で検討中です。

(平成 30 年 12 月 電話)

児童会館の考え方

上野幌児童会館に関する意見がいくつか寄せられたため、子ども未来局子ども企画課から児童会館の考え方について説明がありました。

[児童会館の面積・機能]

- ・新しい児童会館は、統合後の校舎内に、現在のの上野幌児童会館とほぼ同程度の広さで整備しており、児童会館として必要な面積を確保している。
- ・上野幌東小のミニ児童会館では、小学校の体育館を利用しており、児童会館となってもこれまでと同様に体育館を利用できるよう調整している。
- ・駐車場は、学校敷地内の駐車スペースを借用するよう調整している。

[児童の安全面]

- ・他の児童会館と比較して、著しく遠距離になるなど特別な事情があるとまでは言えず、帰宅が遅くなる子どもは保護者のお迎えを原則としており、保護者協力のもと安全面の確保に努めている。

[青葉児童会館]

- ・上野幌小校舎内への併設は、整備に必要な面積を確保できないことから困難
- ・学校敷地内での整備については、整備に係る環境が整わないため、整備手法について再検討中。環境が整い次第、青葉児童会館を移設し、小学校併設の児童会館の整備を進める。

[児童会館の跡活用]

- ・小学校の跡活用と一体的に検討しており、共働き家庭の子どもたちの預かり機能を地域に残せるよう検討を進める。

検討・説明

サウンディング型 市場調査(対話型市場調査)の結果

<調査概要>

事務局から、サウンディング型市場調査(対話型市場調査)の結果について説明を行いました。

サウンディング型市場調査(対話型市場調査)とは…

施設概要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等を把握する調査

■調査期間 平成31年1月7日～1月31日

■参加事業者 2者

■地域貢献活動に関する条件

- 体育館の活用
 - ・スポーツ振興の場
 - ・地域イベントの会場
 - ・緊急時の避難場所
- 教室の一部の活用
 - ・地域住民が集える場(高齢者の健康づくりなど)
 - ・共働き世帯の子どもたちを夕方まで預かれる場
- グラウンドの活用
 - ・地域のお祭り会場

<実施結果（概要）>

A 事業者	
スーパーマーケットを核とした複合商業施設 (スーパー、飲食店、ドラッグストア、メディカルモールなど)	
土地・建物の活用の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・建物は全て解体し、施設を新築（場合によっては体育館のみ残し、地域住民が集うコミュニティルームを併設することもあり得る） ・児童会館の活用は、建物の老朽化などを考慮して判断
地域貢献活動の実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民が集える場の実施や、駐車場の条件付き開放は可能だが、スポーツ振興の場は危機管理面の課題をクリアしなければ実現困難 ・コミュニティルームは水道光熱費程度の利用料金を想定し、営業時間内ならば終日利用可能
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の用途地域（第2種中高層住居専用地域）では建築困難のため、相談させていただきたい

B 事業者	
認定こども園を主体とした複合施設 (幼稚園、学童保育、施設開放による遊び場、交流スペース、カフェなど)	
土地・建物の活用の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・建物は全て残置。法令に適合させるため一部を要改修 ・児童会館の活用意向あり。学童保育等の実施場所とするかは内覧の上、主要事業の方向性を決定後に詰める必要あり
地域貢献活動の実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・地域貢献活動の各条件は十分に実施可能。特に子どもを預かる場や避難所は既にノウハウあり ・利用料金は現在の水道光熱費を基に算出予定。公共機関同等は難しいが、企業とのタイアップにより利用料金の抑制を検討中 ・体育館、グラウンド開放について、なるべく少年団の活動を助長したいが、タイアップした企業の活用やイベントの実施などにより、今までどおりの利用頻度を確約できるかはわからない
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・地域要望に応え、強い地域づくりに貢献していきたい。ただし、法的制限等により実現不可能なこともあるかもしれない

※参加事業者の企業秘密に配慮し、調査の概要を示しています。

今後の想定スケジュール 事務局から、公募予定時期などについて説明を行いました。

部会で公募条件を確定させ、同条件を反映した不動産鑑定（再鑑定）を行った後、**最短で平成31年夏頃に公募提案型審査（プロポーザル審査）を実施予定です。**

公募提案型審査（プロポーザル審査）とは…

学識経験者等により構成する審査委員会により、事業内容や地域貢献活動、買受希望価格などを総合的に審査し、買受事業者を決定する方法

第3回跡活用検討部 会のまとめ

サウンディング型市場調査（対話型市場調査）の結果を踏まえ、民間事業者への売却条件案（地域貢献活動の条件）を検討し、以下のとおりに決定いたしました。

民間事業者への売却条件案（地域貢献活動）

- ・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

委員から以下の質疑・意見等がありました。

<児童会館について>

- 以前、上野幌西小と上野幌東小では帰宅奨励時間が異なっていたと記憶しているので、迎えの推奨時刻についても周知して欲しい。

<サウンディング型市場調査（対話型市場調査）について>

- 地域貢献活動は、できるだけ今までどおりの利用方法に近い形での実施をお願いしたい。
- 開校当時からこの地域で校舎を見ており、思い入れが深いので、校舎をそのまま使う事業者も調査に参加してくれてありがたい。

（回答）

調査に参加した事業者が手を挙げるとは限らず、公募時に新しい事業者が参加する可能性もありますが、校舎を活用し、地域のニーズに応じてくれそうな感触は得たところです。

- 上野幌西小が売却された場合、近隣の学校も含めて避難所の扱いはどうなるのか。

(回答)

購入した事業者が避難所として活用する意向がある場合、先行事例のみみじ台と同様に、地域避難所としての指定が想定されます。なお、近隣の上野幌中学校は現在も基幹避難所に該当しています。

- 不動産鑑定では、地域貢献活動等の内容は付加価値として考慮されるのか。児童会館を除いた鑑定額も提示しているのはなぜか。

(回答)

現在の鑑定額は地域貢献活動の内容を考慮していません。売却時に条件を付ける場合、売却先にとっては負担となることから一般的に鑑定額が下がる傾向にあるため、公募条件の確定後、地域貢献活動の内容を反映した不動産鑑定を再度行います。

サウンディング型市場調査では、児童会館の活用を希望しない事業者の参加も想定し、上野幌西小のみの場合と、上野幌西小及び上野幌児童会館の場合の2パターンの評価額を提示したところです。

<売却条件の整理について>

- 条件の捉え方が各事業者により異なることも考えられる。例えばスポーツ振興の場の面積など、規模を提示し公募するのは難しいか。

(回答)

規模や利用料金、利用時間などを具体的に提示すると、条件を更に絞ることとなり、事業者側にとっては更に参入が厳しくなります。なお、事業者の決定後、具体的な利用方法などについて、地域の方々と事業者が話し合う場を設けることも考えています。

- 地域のニーズに沿った跡地利用は、事業者にとって初めての事業形態だと想定されるため、地域が事業者を支えるとともに、事業者も応え、事業が注目を浴びるようにしなければならない。地域の協力があれば、必ずしも全て事業者が担わなくても良い場合もあるはず。
- 地域の希望が叶うような事業者に決まってほしい。
- 体育館をいかに残し、使わせてもらえるかが重要。雪遊び大会などの催し物を、来年以降どうすべきか危機感があつた。
- 高齢者も元気な人が多く、運動できる場所は健康寿命の観点からも大事なので、その点を考慮してくれる事業者にやってもらいたい。

<公募手続き・スケジュール>

- 事業者への引き渡しは、年度途中もあり得るのか。

(回答)

状況によってはあり得るものと考えています。

●事業者は一番高い価格を提示した事業者で決定するのか。

(回答)

外部委員も含めた審査委員会により、審査項目や審査基準を決定した後、これに基づき公募参加者の各案に点数を付け、優先交渉権者を決定します。合計点が最も高い事業者が選ばれるため、一番高い価格を提示した事業者に決定するとは限りません。

その他

体育館の暫定開放について

上野幌西小が閉校する平成 31 年 4 月以降、跡活用事業者が決定するまでの期間、体育館を暫定的に開放することができないか、部会委員からご相談をいただきました。

教育委員会内で検討を行いました。以下の理由から、跡活用事業者への迅速な売却と跡活用開始を優先させるため、暫定的な開放は行わない旨の説明があり、部会から了承をいただきました。

【理由】

閉校後は校舎の管理者が不在となり、水道等の使用停止や、校舎内への進入防止のための板張り等を行う予定であること。

仮に体育館を開放し、万が一建物の破損等の事故が起こった場合、再度不動産鑑定が必要になるなど、売却や跡活用開始のスケジュールが大幅に遅れてしまうおそれがあること。

第 4 回跡活用部会について

第 4 回跡活用部会は 3 月下旬頃に開催予定であり、公募条件の確定を行います。

■ 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 S T V 北 2 条ビル

T E L 011-211-3836 / F A X 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

T E L 011-211-2545 / F A X 011-218-5113 / E-mail toshikeikaku@city.sapporo.jp

■児童会館に関すること■

札幌市子ども未来局 子ども育成部 子ども企画課 (放課後児童担当)

〒060-0051 札幌市中央区南 1 条東 1 丁目 大通バスセンタービル 1 号館 3 階

T E L 011-211-2989 / F A X 011-211-2943 / E-mail kodomo.ikusei@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>