

旧石山南小学校跡活用サウンディング型市場調査
募 集 要 項

令和2年（2020年）12月

札幌市まちづくり政策局
都市計画部地域計画課

1 調査の趣旨

札幌市南区石山地域では、平成 31 年 4 月に小学校 2 校（旧石山小、旧石山南小）を統合し、旧石山小学校敷地に新設校（石山緑小学校）を開校しました。

これに伴い、閉校した旧石山南小学校の跡活用について、民間事業者の参入意向や、地域のニーズに対応する民間活用の可能性を把握するため、平成 30 年 3 月にサウンディング型市場調査を実施しました。その後、その結果を踏まえた地域協議を経たうえで、条件付き売却に向けた公募を実施したところですが、応募者はいませんでした。

今回の調査は、今後、条件付き売却に向けた公募を再度実施するにあたり、改めて地域のニーズに対応する民間活用の可能性を把握するために実施するものです。

※ サウンディング型市場調査とは、検討段階で民間事業者に広く意見、提案等を求め、「対話」を通じて参入意欲や活用方法、実現可能性、課題、参入しやすい条件等を把握する調査です。

◆これまでの地域議論の経緯については、以下の URL からご確認いただけます。

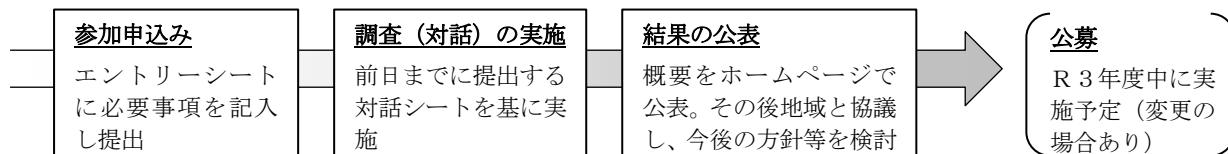
【札幌市公式ホームページ】 <http://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/sonota/sonotachiiki.html>

◆本調査のほか、「常盤小学校跡活用サウンディング型市場調査」も実施しております。ご興味のある方は、以下の URL からご確認ください。

【札幌市公式ホームページ】

<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/sonota/geizyutunomoritiku-tyousa.html>

2 調査の流れ



3 対象地の概要

(1) 土地・建物

所在及び地番	札幌市南区石山2条8丁目 449-34、石山2条9丁目 449-69	
敷地面積(m ²)	12,031.81	
施設名称	校舎	更衣室 (プール附属室)
延床面積(m ²)	5,564.73(うち体育館約 1,032.77)	71.40
建築年	昭和 55 年	平成9年
構造・階数	鉄筋コンクリート造3階(体育館は鉄骨造2階)	木造1階
耐震補強工事	校舎は平成 30 年実施の耐震診断により、耐震基準を満たしている旨確認済み(Is 値 0.95) 体育館は平成 27 年に耐震改修を実施済み(改修後 Is 値 1.09)	
その他	構造物一式(プール設備など)	
交通(最寄駅)	地下鉄真駒内駅からバスで約 13 分程度(道程約 5.1km)	

※ 詳細は【資料1】物件説明書及び【資料3】土地実測図、配置図、平面図等を参照

※ 工事履歴は【資料4】工事履歴一覧に記載

(2) 用途地域等

用途地域	①第一種低層住居専用地域(過半) ②近隣商業地域(一般国道 230 号の中心線から 60m まで) ※ 用途地域が混在しているため、詳細は札幌市都市計画図でご確認ください。
建蔽率	①50%・②80%
容積率	①80%・②200% ①は専用住宅・長屋・2 戸の共同住宅以外は戸建住環境保全地区により 60%
特別用途地区	①戸建住環境保全地区・②第三種小売店舗地区
高度地区	①北側斜線高度地区 ・②18m 高度地区
その他	集合型居住誘導区域外、都市機能誘導区域外、景観計画区域、宅地造成工事規制区域、緑保全創出地域(居住系市街地)、準防火地域(②のみ)
許可・認定	建築基準法第 55 条第 2 項による認定 (昭和 55 年 5 月 14 日認第 4 号、平成 9 年 4 月 18 日認第 1 号)
周辺道路	北 側:一般国道 230 号(石山通) 幅員:24.987m~25.705m 南 側:石山 23 号線 幅員:12.00m~14.41m 西 側:石山 20 号線 幅員:10.00m

(3) 特記事項

- ア 本物件内には、【資料 3】のとおり、地下埋設物（暗渠、散水栓など）があります。
- イ 【資料 3】のとおり、北側の敷地境界部の一部は、斜面となっています。
- ウ 本物件は、文化財保護法（昭和 25 年第 214 号）に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当していません。
- エ 本物件は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づく指定区域には指定されていません。また、令和元年 8 月時点で土壌汚染のおそれがないことを確認済みです。
- オ 吹付アスベストや煙突断熱材に関する含有調査の結果は【資料 5】のとおりとなっており、アスベストの含有が認められる仕上材と同様の材料を使用している箇所は、アスベストを含有するものとしています。なお、アスベスト成形板（非飛散性アスベスト）については、調査を行っていません。
- カ 調査の結果、電気機器、高圧受電設備の変圧器及びコンデンサー類のうち、PCB（ポリ塩化ビフェニル）含有の絶縁油を使用した機器はないことを確認済みです。
- キ 下水マンホール及び排水管が一部北側道路（一般国道 230 号）に設置されており、北海道開発局札幌道路事務所への道路占用許可申請が必要です。
- ク 土地及び建物は測量による実測値に基づき登記済みです。
- ケ 工事の履歴は【資料 4】のとおりです。
- コ 設備等に係る維持管理
(ア) 平成 30 年度光熱水費
【資料 6】のとおりです。

(イ) 設備等に係る維持管理

令和2年3月現在における状況は以下のとおりです。また、付帯設備の詳細については【資料1】のとおりです。

既設の設備等を使用する場合は、必要な調査、点検等を行う必要があります。なお、それらの調査、点検及び必要となる改修等に伴う費用は、全て買受事業者の負担とします。

水道	稼働中（校舎の一部は凍結防止のため水抜き済み）
電気	通電中
灯油	冬期間のみ給油
A 重油	抜き取り済み

4 土地・建物の参考売却価格

30,800,000 円（税抜）

- ※ 不動産鑑定評価に基づき、土地・建物を現状のまま売却する場合の参考価格です。
- ※ 公募時の最低譲渡価格については、改めて不動産鑑定評価を行い設定する場合があります。

5 跡活用の方針及び基本的な考え方

【方針】 地域貢献活動の実施を条件として事業者へ売却する。

調査にあたっての基本的な考え方は、以下のとおりです。

(1) 土地・建物の活用条件

土地・建物	条件	備考
校舎	特になし	・解体工事費等は事業者負担
体育館	現状のまま活用、又は代替施設の建設	・解体・代替施設の建設等を希望する場合、札幌市と要協議。なお、その場合でも、代替施設で下記(3)の「機能① スポーツ振興の場」「機能② 緊急時の避難場所」の確保を要する。 ・校舎との分離を可とするが、水道、下水道、電気は校舎と接続しているため、切り離す改修工事を要する。なお、体育館の暖房設備は校舎とは独立して使用可能。 ・上記に係る工事費等は事業者負担
プール附属室	特になし	
グラウンド	特になし	

(2) 活用用途

- ア 現在の都市計画で定められた用途地域において建築が認められる用途とします。ただし、用途地域に適合しないものであっても、本調査に参加することは妨げません。

イ 学校以外の用途として校舎をそのまま活用する場合、建築基準法や消防法等に対応するための改修費等が必要になりますが、これらは全て事業者負担とします。

(3) 地域貢献活動

下記の実現可能性や実施にあたっての懸念事項、その他の実施可能な活動等について、ご意見をお聞かせください。

ア 求められる機能

機能① スポーツ振興の場

スポーツを通して地域交流の活性化を図るため、体育館又はその代替施設を積極的に開放すること。なお、閉校前後の「体育施設の開放状況」（学校開放事業）は【資料7】のとおり。

機能② 緊急時の避難場所

緊急時の避難場所として、地域防災に協力すること。

機能③ 地域交流・地域資料展示スペース

地域がコミュニティ活動を活発に行えるよう、施設の一室などを地域住民が集える場として確保し開放すること。併せて、地域の歴史的な資料・物品等の展示スペースを確保し開放すること。なお、これまでの展示状況は【資料8】のとおり。

※ 機能①及び②は、旧石山南小学校の体育館又はその代替施設で実施することを想定しています。また、機能③については特に場所等を定めません。

イ 利用料金

多くの地域住民に利用されてきた経緯があることを踏まえ、できるだけ低廉に（これまでの料金を十分踏まえて）設定すること。

[参考] 現在の体育館利用料金（学校開放事業）

○ 1 団体 460 円／時間

○ 冬期間（11月～4月）は別途暖房料金を徴収

ウ 地域との協力体制

運営方法や利用料金等について、事業開始前に必ず地域と協議する場を設けるとともに、事業開始後も適宜協議し、地域の理解を得て実施すること。

6 主な調査内容（予定）

- (1) 活用用途、事業内容、用途地域等の適合性
 - ・現在の都市計画で定められた用途地域（沿道：近隣商業地域、その他：第一種低層住居専用地域）で可能な事業か
- (2) 土地・建物の活用の方向性
 - ア 既存建物の活用希望
 - ・現状のまま活用するか、一部解体するか、解体して新築するか
 - ・既存建物を活用する際の課題
 - ・新たな施設及び体育館の代替施設を設ける場合、その概要や規模
 - イ 事業実施時における各建物及びグラウンドの使用形態
 - ・想定使用内容、使用時間など
- (3) 地域貢献活動の実現性
 - ア 「求められる機能」の実施可否、想定実施内容
 - イ 実施にあたっての諸条件
 - ・想定利用料金（施設利用費、光熱水費など）
 - ・想定利用可能時間（曜日、時間帯）
 - ウ 実施にあたっての懸念事項
 - エ 地域との関わり方
 - ・地域貢献活動の内容や運営方法等を話し合う場（運営協議会など）
 - ・その他、地域のために実施・協力等できること

※ 本調査にあたり、提案書等の資料は提出不要です。（ただし、説明を補足するためにご用意いただいてもかまいません。）

※ 当日は「対話シート」を用いてお話を伺いますので、必要事項をご記入いただき、調査（対話）実施日の前日までに、「7 参加手続き等」に記載している申込先までEメールでご提出願います。

7 参加手続き等

●参加資格

現状のまま対象土地・建物を買受け、活用を希望する法人又は法人グループ

※ 参加除外条件については「8 留意事項（5）」を参照のこと

●参加申込み（予約制）

別紙「エントリーシート」に必要事項を記入し、Eメールにより、期間内に下記申込先までご提出ください。なお、メールの件名には、「旧石山南小学校サウンディング申込」とご記載ください。

<申込先>

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（市役所本庁舎5階北）

Eメール：toshikeikaku@city.sapporo.jp

TEL：011-211-2545

<申込期間>

令和2年12月1日（火）～12月25日（金）

●調査（対話）の実施

<期間・時間>

令和2年12月7日（月）～令和3年1月15日（金）の期間内で30分程度を予定

※土日祝、令和2年12月28日（月）～令和3年1月8日（金）を除く。

<方法>

申込者の意向に基づき、①対面による対話 又は ②Web会議システムによる対話により実施

①対面による対話

場所：札幌市役所本庁舎内

※ 参加者は3名以内とします。

②Web会議システムによる対話

利用システム：Zoom

※ 対話を行う日の前日までに、ミーティングIDとパスワードをお知らせします。

<その他>

- ・対話の方法はエントリーシートにご記入ください。
- ・アイデア及びノウハウ保護のため、個別に実施します。
- ・実施日時は、申込受付後、個別に調整します。
- ・同時に実施している「常盤小学校跡活用サウンディング型市場調査」と併せて参加する場合、それぞれの対話シートを提出していただきます。

8 留意事項

(1) 参加の扱い

本調査への参加実績は、今後実施予定の事業者公募において何らかの優位性を付与するものではありません。

ただし、本調査の結果を踏まえて公募条件を検討することから、参加事業者の提案内容が公募条件に反映される可能性はあります。

(2) 本調査に関する費用及び説明資料の提出

ア 本調査への参加に要する費用は事業者の負担とします。

イ エントリーシート及び対話シート以外の資料は提出不要ですが、必要な場合は任意でご用意ください。

(3) 追加調査等への協力

必要に応じて、追加調査及び資料提出をお願いする場合がありますので、ご協力をお願いいたします。

(4) 実施結果の公表

- ア 本調査の実施結果については、概要をホームページなどで公表し、地域住民への情報提供を行います。
- イ 公表にあたっては、参加事業者に内容の確認を行います。
- ウ 参加事業者の名称や企業秘密に関わる事項など事業活動に支障を及ぼす可能性のある内容については、非公表の取り扱いとします。

(5) 参加除外条件

参加条件は、現状のまま対象土地・建物の買受けを希望する法人又は法人グループとしますが、法人又はその代表者が次のいずれかに該当する場合は、本調査に参加することができません。

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者
- イ 本市との契約等において、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当すると認められる者で、その事実があった後 3 年を経過しない者。また、その者を代理人、支配人その他の使用人として使用する者
- ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）による更正手続き開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）による再生手続き開始の申立てがなされている者（手続き開始の決定後の者は除く。）など経営状態が著しく不健全な者
- エ 地方税、法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者
- オ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 1 項第 2 号に規定する暴力団その他の反社会的団体である者又はそれらの構成員が行う活動への関与が認められる者

9 参考資料

- 【資料 1】 物件説明書
- 【資料 2】 周辺用途地域及び公共施設等の立地状況
- 【資料 3】 土地実測図、配置図、平面図等
- 【資料 4】 工事履歴一覧
- 【資料 5】 アスベスト含有調査結果
- 【資料 6】 光熱水費（平成 30 年度）
- 【資料 7】 体育施設の開放状況
- 【資料 8】 地域資料展示スペースの過去の展示状況
- 【資料 9】 建築関係法令等