

常盤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

札幌市南区芸術の森地区では、小学校2校（常盤小、石山東小）を統合し、令和3年4月に新設校（芸術の森小学校）を開校する予定となっており、現在、「常盤小学校」の跡活用について検討を進めています。

この跡活用の検討にあたり、地域コミュニティの維持・向上につながる民間活用の可能性を把握するため、民間事業者から購買意欲や活用方法等をお聞きするサウンディング型市場調査を実施します。

※ 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。

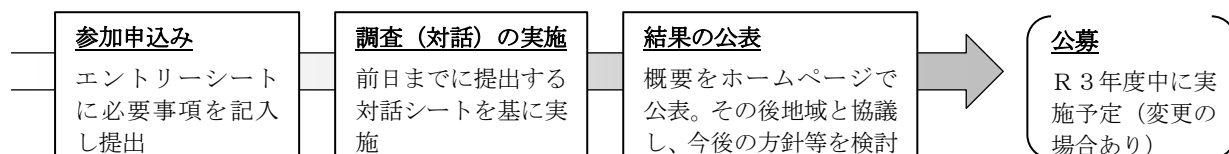
【札幌市公式ホームページ】 <http://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/sonota/sonotachiiki.html>

◆本調査のほか、「旧石山南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/ishiyama-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	札幌市南区常盤6条2丁目 104-32、107-2、113-7、114-3	
敷地面積(㎡)	16,295.85	
施設名称	校 舎	更衣室 (プール附属室)
延床面積(㎡)	4982.17(うち体育館約 917.29)	92.52
建築年	平成元年	平成5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	新耐震基準に適合しているため対象外	
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 15 分程度(道程約 6.8km)	

※ 詳細は【資料2】土地実測図、配置図、平面図等をご参照ください。

※ 工事履歴は、【資料3】工事履歴一覧をご確認ください。

## (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第一種住居地域(一般国道 453 号の中心線から 40m まで) ※2つの用途地域にまたがるため、詳細は「札幌市地区情報サービス」からご確認ください。
建蔽率	①50%・②60%
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なし
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)、
許可・認定	建築基準法第 55 条第 2 項による認定 (平成 2 年 9 月 5 日認第 8 号、平成 5 年 4 月 9 日認第 2 号)
接続道路	西側:一般国道 453 号(真駒内通) 幅員:15.001m~29.23m

## (3) 特記事項

- ア 本物件内には、【資料 2】のとおり、地下埋設物(暗渠、散水栓など)があります。
- イ 本物件内には、【資料 4】のとおり、越境した工作物が存在します。なお、札幌市と隣地所有者の間で、確約書を締結しており、隣地所有者が改築等を行う際、工作物を撤去することとしています。
- ウ 本物件の敷地の一部は文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」内に含まれていますが、過去に発掘調査等の記録保存のための措置が終了しており、同法に基づく事前の届出は必要ありません。ただし、「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれていない範囲は「周知の埋蔵文化財包蔵地」に隣接していることから、土木工事の際はご相談ください。
- エ 本物件は、土壤汚染対策法(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、土壤汚染のおそれについて現時点では確認されていません。
- オ 吹付アスベストに関する含有調査の結果は【資料 5】のとおりとなっています。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)が含有している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雨水管が北側道路(一般国道 453 号)に設置され、直接真駒内川に放流しているため、北海道開発局札幌道路事務所への道路占用許可申請及び北海道空知総合振興局への河川占有申請が必要です。
- 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 3】のとおりです。
- コ 当該施設は、工事完了時に各種技術基準に基づき適正に施工されていることを、札幌市工事管理室のしゅん功検査により確認しております。ただし、平成 6 年度建設の

増築棟については、確認済証はあるものの、建築基準法第 18 条第 16 項、第 17 項（建築主事への完了通知及び完了検査の実施）に基づく完了検査に関する記録や検査済証の確認ができません。

新たに確認申請が必要な建築行為をする場合は、建築基準法上、全ての既存建築物が適法な状態であることを示す必要があるため、当該増築棟についても、建築行為の申請者が、その時点における建築基準法関係規定に対する適合状況を現況調査等（外観から確認できない部分については破壊検査や非破壊検査等）により確認し示さなければなりません。

なお、建築基準法第 12 条に基づき、定期的に、建築物の敷地、構造及び建築設備の状況について損傷、腐食その他の劣化状況の点検を実施しておりますが、当該増築棟において是正・指摘事項は報告されておらず、長年にわたり安全に使用されている状況です。

サ 平成 30 年度の本物件における光熱水費は、【資料 6】のとおりです。

#### 4 土地・建物の参考売却価格

47,100,000 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

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 土地・建物は、現状のまま売却します。なお、改修や解体、建直しの工事費等は事業者負担となります。

ウ 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。なお、校舎と分離して体育館を活用する場合、水道、下水道、電気は校舎と接続しているため、切り離すための改修工事が必要になります（体育館の暖房設備は、校舎と独立していますが、電気は校舎と体育館で接続しているため、改修工事が必要です）。

##### (2) 地域貢献活動

地域の方々からは、以下のご意見をいただいております。これらについての実現可能性や実施にあたっての懸念事項等についてお聞かせください。

## 《地域の声》

- ・建物内に図書コーナーのような憩いの場がほしい。
- ・地域住民が多世代交流できる場があるとよい。
- ・地域の高齢者が軽運動できる場がほしい。
- ・地域の少年団が利用できるスポーツの場があるとよい。
- ・緊急時の避難場所が必要。

(参考) 体育施設の開放状況は、【資料7】のとおりです。

これらのほか、地域のためにできることがあればお聞かせください。

## 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：第一種住居地域、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
    - ・新たに施設を設ける場合、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 「地域の声」の実現可否、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」を用いてお伺いしますので、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、「常盤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](mailto: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「旧石山南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】 周辺用途地域及び公共施設等の立地状況
- 【資料 2】 土地実測図、配置図、平面図等
- 【資料 3】 工事履歴一覧
- 【資料 4】 越境物（工作物）位置図
- 【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】 建築関係法令等