

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

平成 30 年（2018 年） 2 月

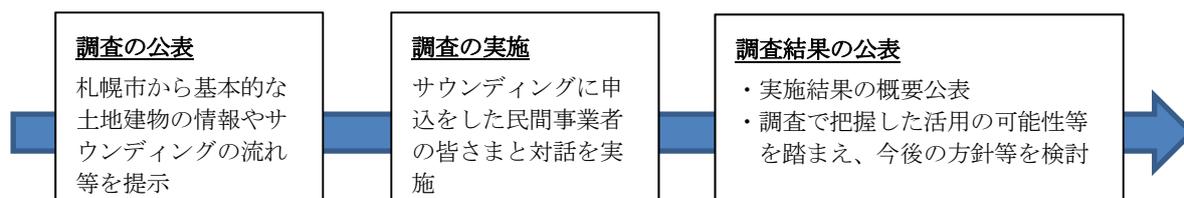
札幌市まちづくり政策局
都市計画部地域計画課

1 サウンディング型市場調査の趣旨

札幌市南区石山地域にある小学校2校（石山小学校、石山南小学校）は、平成31年4月に統合し、現石山小学校敷地に新設校（石山緑小学校）が開校する予定です。
このことに伴い、閉校する石山南小学校の跡活用について、民間事業者の参入意向をお聞きし、地域のニーズに対応する民間活用の可能性を調査します。

※サウンディング型市場調査とは、市有地等の活用検討の前段階で、その活用方法について民間事業者の皆さまから広く御意見・御提案をいただく「対話」を通して、市場を把握する調査の事です。

2 サウンディング型市場調査の流れ



3 サウンディング型市場調査参加申込等

●市場調査参加の申し込み（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、FAX、持参のいずれかの方法により、期間内に下記申込先まで御提出ください。

<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階南）

Eメール: toshikeikaku@city.sapporo.jp

TEL :011-211-2545

FAX :011-218-5113

<申込期間>

平成30年2月27日（火）～3月26日（月）

<参加資格>

現状のまま対象土地・建物の買受を希望する法人又は法人グループ

※調査参加者は担当者を含め5名以内とします。

※参加除外条件については「8 留意事項(5)」を参照のこと

●説明会の実施（事前申込制）

対象地の概要及び調査の実施方法について、事前の説明会を開催します。参加を希望される方は、期日までに上記申込先へ御連絡ください。

<日時・場所>

平成30年2月26日（月）14時00分～15時00分

札幌市役所本庁舎地下1階4号会議室

<申込期日>

平成30年2月26日（月）12時まで（当日申込可）

※説明会に参加されない場合でも、市場調査にはお申込みいただけます。

●市場調査の実施（アイデア及びノウハウの保護のため、個別に実施します。）

<日時・場所>

平成30年3月1日（木）～3月30日（金）の期間内で、1時間程度を予定（土日祝除く）

札幌市役所本庁舎内

※実施日時は、申込後、個別に調整します。

※札幌市からは担当課長以下の職員が対応します。

<対象地の情報及び調査内容等について>

次ページ以降参照

4 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				
敷地面積(㎡)	12,028 (建物敷地:6,198 運動場敷地:5,830)				
施設名称	校舎				体育館
	(当初)	(増築)	(増築)	計	
延床面積(㎡)	3,326.5	560.55	680.58	4,567.63	1,127.42
建築年	1980	1983	1992		1980
構造・階数	鉄筋コンクリート造3階				鉄骨造2階
耐震補強工事	体育館は2015年に実施。 校舎は耐震基準を満たしており、工事対象外。				
その他の付属物	プール専用付属室(1997年築)、物置3、コンテナ庫、厨芥庫 大気汚染測定局(2002年、札幌市環境局設置)は移設予定				
交通(最寄駅)	地下鉄真駒内駅からバスで15分程度				

(2) 用途地域等

場所	体育館・校舎の一部(国道沿)	校舎・運動場
用途地域	近隣商業地域	第1種低層住居専用地域
容積率・建蔽率	200%・80%	80%・40% ※容積率:専用住宅、長屋、二戸の 共同住宅以外は60%
外壁の後退距離	なし	1m
建物の高さの制限	高度地区の規定のとおり	10m
敷地面積の最低限度	なし	165㎡
高度地区	18m高度地区	北側斜線高度地区
特別用途地区	第三種小売店舗地区	戸建住環境保全地区
地区計画	なし	なし
その他	宅地造成工事規制区域 景観計画区域 準防火地域	宅地造成工事規制区域 景観計画区域

(3) 特記事項

- ① 本物件内には、地下埋設物(暗渠、散水栓など)があります。
- ② 本物件は、文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」内には含まれていませんが、今後、改めて調査を実施し、同法に基づく事前の届出が必要かどうか確認し

ます。

- ③ 土壌汚染について
本物件は、土壌汚染対策法に基づく指定区域には指定されていません。
- ④ 校舎内の露出吹付材について、アスベスト含有量調査は行っていません。また、囲い込みによる室内天井裏の吹付材についても、アスベスト含有調査は行っていません。屋内運動場の囲い込みによる室内天井裏の吹付材については調査済みであり、含有はありません。
- ⑤ 敷地内に、PCBを含有する絶縁油を使用している電気機器及び高圧受電設備の変圧器、コンデンサー類はありません。ただし、微量のPCBの含有している可能性のある電子機器の調査は行っていません。
- ⑥ 既存建物の登記は行っていません。
- ⑦ 地積については、今後測量を実施する予定です。

5 跡活用の基本的な考え方

石山南小学校の跡活用について検討を行った結果、地域貢献活動の実施を条件として、民間事業者へ売却する方針としております。

このことを踏まえ、今回のサウンディング型市場調査における跡活用の基本的な考え方は以下のとおりとします。

(1) 土地・建物の活用条件

- ① 体育館は、現状のまま活用する。校舎と分離することを可とするが、必要な工事費等は事業者負担とする。
なお、体育館の暖房設備は校舎とは独立して使用可能。水道、下水、電気は校舎との切り離しにより設備工事が必要。
- ② 校舎は、現状のまま活用することを原則とする。ただし、事業者の事情により解体・建直し等の必要がある場合は、札幌市と協議を行うこととする。なお、解体・建直し等に必要な工事費等は事業者負担とする。
- ③ 運動場敷地は、本調査の結果を踏まえ検討する。

(2) 活用用途

- ① 原則として、現在の都市計画で定められている用途地域において建築が認められている活用用途とするが、他の建築用途の場合は、都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和を図ることを前提として、用途地域の変更を考慮し、協議を受けることとする。
- ② 既存校舎をそのまま活用し、学校以外の用途に変更する場合は、建築基準法や消防法等に対応させるための改修に多額の費用が発生する可能性がある。これについては全額、事業者の負担とする。

(3) 地域貢献活動

地域から、小学校の閉校にあたり、体育館を避難所及びスポーツ交流の場として引き続き活用すること、施設の一部に地域交流や地域資料展示スペースを設置することなどが求められている。このことを踏まえて、地域貢献活動の実施方法や内容を検討する必要がある。

6 土地及び建物の参考売却価格

土地建物を現状のまま売却する場合の不動産鑑定評価に基づく参考価格です。

参考価格：70,500,000円

※消費税等は含んでいません。

※土地の実測の結果、地積に増減が生じた場合は、売却価格の変更をします。

※売却価格については、売却時の不動産鑑定評価に基づき設定しますので、参考売却価格と異なる可能性があります。

7 サウンディング型市場調査における対話内容（予定）

上記4～6の条件を踏まえた参入意向及び今後の活用において参考となる事項について、御意見・御提案をお聞かせください。

なお、本調査にあたっては、提案書等の資料は提出不要とします。（ただし、必要と考えられる場合は、御持参ください。）

- (1) 希望する用途・事業内容
- (2) 土地・建物の活用方針
 - ア 校舎（そのまま活用か取り壊しかなど）
 - イ 体育館（残置を条件付けすることに対する問題点など）
 - ウ 運動場敷地（敷地としての必要性など）
- (3) 地域貢献活動
 - ア 体育館活用（地域避難所としての活用、地域開放の手法など）
 - イ 施設一部の地域への開放（集会場、地域資料展示など）
 - ウ 提案可能な活動（地域住民からの要望の実現性など）
 - エ 上記活動にあつての費用負担の考え方
- (4) 現在の都市計画で定められている用途地域等の制約について

8 留意事項

(1) 参加の扱い

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

ただし、本調査での結果により公募条件を検討することから、参加された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参加者の負担とします。

イ 申込時に提出いただくエントリーシート以外の資料は提出不要としますが、必要な場合は任意で御持参ください。

(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。

(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等で公表し、地域住民への情報提供を行います。

イ 公表にあたっては、あらかじめ参加された事業者の内容の確認を行います。

ウ 参加された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・建物の買受を希望する法人又は法人グループとしますが、法人また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 地方自治法施行令第167条の4の規定により、国、他の地方公共団体及び区の一一般競争入札の参加を制限されている。

イ 役員等に禁固刑以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者が含まれている。

ウ 破産法、民事再生法等による手続きを行っている。

エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2項にあげる暴力団、又は構成員、若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にあり、事実上の運営に影響が及んでいる。(暴力団の利益となる活動を行うことを含む)

オ 他に応募している法人と、主たる役員が重複している。

9 参考資料

資料1 石山南小学校周辺地域の現況

資料2 石山南小学校 位置図・敷地図・配置図・平面図等

資料3 石山南小学校の地域開放状況

資料4 石山・芸術の森地域学校規模適正化検討委員会石山部会ニュース（1号～14号）

※資料1・2・3は、担当課より紙ベースで提供します。

平成30年2月26日(月)の説明会で配布いたしますが、説明会に参加できない等の場合には、直接担当課にお越しいただくか、郵送による対応が可能です。

※資料4は、札幌市教育委員会のホームページより入手可能です。

札幌市のホームページトップページ上部の検索で学校規模適正化と入力すると、検索結果の上から2番目に「学校規模適正化の取組状況／札幌市」が表示されます。