

第 1 回定山溪小学校跡活用検討会議 会議録

■開催概要

日 時：令和 7 年10月 2 日（木）11時00分～12時30分

場 所：中定建設工業株式会社 3 階会議室（南区定山溪温泉東 1 丁目 6 8 - 1）

出席者：石川委員、陰元委員、金川委員、熊谷委員、高野委員、中西委員、
布村委員、濱野委員、古川（雅）委員、古川（善）委員、
山上氏（岩佐委員代理）、長谷川氏（定山溪観光協会 事務局長）

事務局：札幌市

まちづくり政策局 都市計画部長 小林、調整担当課長 勝見、
地域計画課長 永井、調整担当係長 一柳、酒井
経済観光局 観光・MICE 推進部 観光・MICE推進課長 松平
南区 市民部 定山溪まちづくりセンター所長 太田

1 開会

事務局より、当会議の開催目的や位置付けなどについて説明。

2 委員紹介及び議長の選出

高野委員を議長に選出。

3 施設状況や跡活用に係る手続等について

事務局より以下について説明

- ・定山溪小学校の施設概況及び不動産鑑定評価額
- ・公募提案型売却の流れ
- ・事例紹介

4 意見交換・質疑応答

【発言要旨】

- 既存の建物を解体するか否かについては事業者の自由なのか。

（事務局）基本的には既存建物を活用することを想定している。譲渡後に建物が解体されることはあり得るが、「10年間は提案した事業を継続する」ことを売却条件とするので、土地を取得した事業者が公募時点の提案と違う行為を行った場合は、買い戻しの特約により、札幌市が買い戻すことができる。

- 基本的には既存建物を活用することが条件となるのか。

- 解体して新たに建てるという提案は、基本的には受けないということか。

(事務局) 提案を妨げるものではないが、「地域として校舎を活用していきたい」ということであれば、審査において、解体を前提とする提案はマイナスに評価される可能性が考えられる。

- 本検討会議としては「建物は活用する」という大前提があるという理解でよいのか。

(事務局) 現時点では、事務局としては「建物を活用する」ことが議論のベースになると考えている。しかし、本検討会議の議論で「建物の活用を前提とする必要はない」という意見が出れば、解体する提案を受け入れることも視野に入れて検討していく。

- アスベストを含んでいるとのことだが、(建物を活用する場合) 当然改修はすると思うので、改修の程度によってはアスベストを含む部分の改修となる可能性がある。

(事務局) 公募を実施する際には、どこにどのようなものが含まれているかを示す図面をセットで示し、事業者側が正しい情報をもとに提案できるよう努める。

- 解体して新築する場合、当然初期費用による事業者側の負担が大きくなる。それでも企業生命を賭けるという提案が出てくるのか、という点は気になるところ。

(事務局) 建物をリノベーションする提案はあり得ると考える。

- 第2種住居地域で、店舗は1万平方メートル以下ということになっている。例えばクラフトビールなどの工場はどれくらいの規模のものが建てられるのか。

(事務局) 工場の規模は、第2種住居地域のままだと50平方メートル、商業地域に変更したとしても、150平方メートル以内という制約がある。

(事務局) 建築基準法の中に特例制度もあるため、周辺環境を害さないことを前提に、規制緩和で少し面積を広げるという方法も考えられる。こういった特例なども含め、幅広く提案していただけるよう調整していきたい。

- 場合によってはこの用途地域を塗り替えることも視野に入れるということか。

(事務局) 可能性はある。

- 市街化区域から外すという選択肢はあるのか。建てられる建物の幅が広がりそうだが。

(事務局) 後ろに住宅が張り付いていて、用途地域を外すことは難しい。また、建物を建てるために市街化区域から外すというのは、説明が難しい。

- 建物を活用することとした場合、校舎以外の建物も活用することが大前提となる

か。

(事務局) 基本的には現状のまま活用していただきたいと考えているが、プールや資料館もあり、部分的に壊した方がいいという意見があれば、全部は残さないという方向性で進めることもできる。全て解体した方が良くなれば、不動産鑑定を再度実施する必要がある。

- 学校から不特定多数の方が使う施設へ変わった場合、消防法の基準が変わり、大規模な改修が必要になると思われる。

(事務局) そのとおりである。

- 紹介された事例の中には自治体から貸付をするスキームの事例も多かったと思うが、札幌市の方針としては売却一本という理解でよいか。

(事務局) 基本的には民間に売却することで、市が負うコストが大きくならないと考えており、現時点では売却で進めていきたいと考えている。

- まずは、跡活用を実施してくれる事業者がいるかどうかである。集客をボランティアでやるわけにはいけないので、需要があり稼げるものという必要がある。
- やはり定山溪なので、集客につながるような、観光と連動したものがよいと思う。また、スポーツ公園の跡地との兼ね合いもあるかと思う。
- 方向性として二つある。一つは観光地なので、観光に資することに使ってもらった方がよいのかということ。もう一つは、地域に住んでいる方たちに向けた施設にしていた方がよいのかということ。どちらか一方なのか、両方のプランを考えて民間事業者に提案を求めるのか検討していただきたい。
- 昨今は宿泊業の従業員確保に大変苦慮しているため、例えば日本語学校を作って、そこで海外の方に学んでいただくのはどうか。学校のため校舎を生かすという学校跡活用との相性もいい。
- 併せて住居の確保も必要。我々も技能実習生などを受け入れているが、住む場所の確保に困っている。
- やはり観光地ということもあって、観光に資する機能にレストランが併設しているというイメージがある。観光のためにはそういう施設も必要ではないかというイメージがある。
- 地域からの様々な意見を聞いているが、子どもが楽しめる場所にするとか、運動部の合宿所として使えるようなところがよいのではないか、という意見があった。
- 長期的に定山溪独自の食品などを作るような取組も考えられ、地域の声として公募条件に記載することも考えられる。
- (校舎部分と道路を挟んだ飛び地の) 土地が二つあるので、場合によっては(二つ

の土地を)別々の会社に売却するケースも出てくるのではないかと思います。

- 札幌市が所有した形で貸し付ける可能性がないのであれば、できるだけ条件をなくすことで、まず応募が集まるようにしないと、そもそも成立しないということになりかねない。
- 人口集積がないため学校が廃校となっているので、可能性があるのはシニア向けのものではないか。それ以外は観光に資するもので、ファクトリー機能（地元の特産物を作り出す機能）は非常にありがたい。
- クラフトビールもそうだが、プールで魚を養殖してもらうというのも良いアイデア。できるだけ条件を緩和して、商売が成り立つような形が良いと思う。ただ、基本的にはこの地域の観光に資するという条件だけは付けていただきたい。
- 「廃校を使った」ということがアピールポイントになるのではないか。
- 宿泊客から「定山溪に何かないですか？」と聞かれることがよくある。観光に結びつけるために、地元でできることがあると良いと考えられる。イメージとしては道の駅などではないか。
- 募集をかけても、従業員が集まらないという課題がある。寮をセットにしないと人が集まらないため、住居を提供するということはすごく良いアイディア。
- 「ここは学校の跡地を使っています」というのを、いろいろな特集などで見ると、元々学校だったという事実が、SDGsに力を入れている街なんだなという印象を与えるのではないか。
- 定山溪には住むところがなく、人口も減少してきている。今の建物を残したまま売却するということになる、とても難しい気がする。
- プールと郷土資料館をそのまま使うことは非常に難しいと思う。
- 日本語学校や住居があった方が町の賑わいにもなるのではないか。
- 東川町の日本語学校は町が運営している。定山溪小学校については民間事業者への売却という話なので、もう札幌市は今後関与したくないみたいな感じがして寂しい。
- 良い跡活用となるためには、観光魅力アップ構想とも連携しながら札幌市が協力姿勢を示してもらうことが前提になる。健康施設のような形になったとしても、民間だけでは採算性が難しいと思う。札幌市の協力をいただいて、何かしらの減免をするなどの検討したうえで、民間を引っ張ってこることが一番重要であると考えられる。
- （既存施設について）何もいじらず、かつ、現実的な案としては、バスやタクシーの詰所みたいな形ではないか。

- 観光地なので、集客や観光にしっかり寄与する施設になってほしいという希望がある。できれば長く、特にお宿をやっている方々の役に立つような施設になってくれればいいと思う。
- 小学校であったというレガシーを、うまく建物に反映させて、保存してほしい。
- 個人的な意見として、日本酒の蔵という案はどうだろうか。北海道では廃校利用の事例がある。定山溪のお酒ということができると、特にお宿をやっている方々もそれをアピールできる。インバウンドの方も念頭に置くと、ストーリーがあるのではないか。
- 固定資産税は現在かかっているのか。固定資産税は事業性を大きく左右する要素と思われる。

(事務局) 固定資産税は、もともと市が持っているので課税されていない。新しい用途に合わせて評価され課税額が決まってくる。公募時に参考情報として、例えば路線価等の地価の参考価格を示すなど工夫をして、事業者に示せるようにしたい。

- 現状ではなかなか応募が来ないのではないかと。例えば従業員寮を作ってくださいという条件で不動産会社等に売却するとしたら、誰も買わないのではないかと。
- 札幌市が直接関わることはできないのであれば、固定資産税を、例えば3年間減免しますとか、そういう優遇措置を含めて、誘致を促進しなければ、そう簡単には実現しないのではないかと。
- 各委員の意見を踏まえ、次期定山溪魅力アップ構想の策定が進められているところなので、それと一体的に札幌市もぜひ定山溪小学校の利用に強固に協力してほしいということ地域の声としてあげることは可能か。

(事務局) 地域の意見として頂戴することは可能である。

- できるだけ条件を緩和して、我々は民間事業者から上がってくる声をまずは見てみるという感じになるのではないかと。

(事務局) 売却や既存の建物活用を前提とするといった、皆様にとってネガティブな条件をつけてしまっているのでは、皆様が遠慮して、意見を言いにくくなっていると思う。この場で、公募条件やこういった取組を目指すのか決めてください、ということでは全くない。

- 本検討会議の意見の方向性として、大きく言うと観光に資する活用であると思う。その中でも、一つは観光客のためのもの（飲食、特産品、時間を使うもの）、もう一つは観光事業をサポートするもの（住居、学校）があると思われる。
- 観光以外のもの、例えば避難所などについては特段条件付けは必要ないか。

- （異議等なし）

（事務局）観光客のためのものか、観光事業をサポートするものかについては現段階では決めず様々な可能性も含めて広くサウンディングすることも可能である。

（事務局）札幌市としてどのような支援ができるのかは、現時点で申し上げることは難しいが、関連する支援制度の有無や活用条件等を調べた上で検討したい。

- サウンディング調査の方向性としては、観光客のためのものや観光を支援するためのものとして、どこまで民間事業として考えられるのかを一度フラットに聞いてみるということになると思われる。
- 民間活用として想定されることは、一つは、民間単体で自走することを前提に、しっかりと事業性が成り立つ形で商売をできる人たちに土地を取得してもらうこと。もう一つは、より地域のためになるような、学校や住宅という地域に資するもので、ある程度札幌市は腹をくくって、サポートしていくということ、この二つだと思っている。前者は、なかなか質の高い事業内容になるビジョンが想像できず、とりあえず事業が成り立つ程度の内容となる可能性がある。地域のためには、札幌市も協力しながらより定山溪に資するものを誘導していくべきではないか。
- 札幌市が事業の運営に関して全面的に協力するようにしてほしい、という地域の声を本検討会議の意見とし、それを踏まえて札幌市がどのような協力ができるか検討していただく、ということしかない。
- 札幌市が既存施設を解体する可能性も併せて検討してほしい。

（事務局）今日の議論を受けて、土地は売却なのか貸付なのか、既存施設は活用なのか解体なのか、またその他札幌市の支援も含めて、条件のスキームも改めて考慮した方がいいという意見を承った。それら条件を全部フラットにして、サウンディングの会話の中で、それら事業スキームも含めて、広く事業者とやり取りするのが良いのではないかと考えたところ。

（事務局）本日の皆様の意見を踏まえ、どのようにサウンディング調査を実施するか議長とも相談しながら検討し、委員の皆様にも共有させていただきながら、サウンディング調査に移行していきたい。

（事務局）それと並行して、札幌市内部で事業スキームに係る検討を進めてまいりたい。

以上