

旧常盤小学校・旧石山東小学校 公募提案型売却  
審 査 報 告 書

令和3年(2021年)11月  
旧常盤小学校・旧石山東小学校 公募提案審査委員会



## はじめに

本報告書は、令和3年（2021年）3月に閉校した旧常盤小学校と旧石山東小学校の公募提案型売却の実施に当たって設置された「旧常盤小学校・旧石山東小学校 公募提案審査委員会」における審査結果を札幌市に報告するものである。

公募に当たっては、地域コミュニティの維持・活性化を目指してそれぞれ所定の地域貢献活動の実施を条件に付し、民間事業者の優れた創造力や経験を活かした提案を募集したところ、旧石山東小学校の売却に対して1者から申込みがあった。

当審査委員会では、書類審査や事業者へのヒアリング審査により、あらかじめ定めた審査項目に基づき総合的に評価を行い、最優秀提案者を選定した。

今後、最優秀提案者と札幌市、そして地域が協議を十分に重ねることにより、提案された事業内容がより良い形で実現されるよう期待するものである。

令和3年（2021年）11月

旧常盤小学校・旧石山東小学校 公募提案審査委員会  
委員長 濱谷 雅弘

## 目 次

1	審査委員	1
2	実施経過	1
3	審査概要	2
4	審査結果	5
5	最優秀提案の概要	7
6	講評・附帯意見	8

## 1 審査委員

(順不同・敬省略、令和3年11月現在)

氏名		所属等	
委員長	濱谷 雅弘	北海道科学大学未来デザイン学部 人間社会学科	教授
職務代理者	片山 めぐみ	札幌市立大学デザイン学部	講師
委員	庄司 正史	公認会計士庄司正史事務所	公認会計士
委員	下総 仁志	芸術の森地区連合会	会長
		芸術の森地区学校跡活用検討会議	代表
委員	田坂 隆	札幌市まちづくり政策局都市計画部	部長

## 2 実施経過

年月日	内容
令和3年 7月5日	第1回審査委員会 ○現地見学会 ○委員長及び職務代理者の選出 ○募集要項・審査方針・審査項目等の審議 ・決定
7月19日	募集要項の配布開始（9月30日まで）
7月19日 ～8月27日	質問受付 ○質問件数0件
8月4日	現地見学会 ○参加者数4者 (旧常盤小学校1者・旧石山東小学校3者)
9月21日 ～9月30日	応募書類受付 ○申込者数1者（旧石山東小学校1者）
10月27日	第2回審査委員会 ○書類審査（応募資格の有無、募集要項に 規定する条件等への合致） ○ヒアリング審査 ○最優秀提案者の決定

### 3 審査概要

#### (1) 土地・建物の概要

##### ア 旧常盤小学校

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 (㎡)	16,294
施設名称	校舎
延床面積 (㎡)	5,899.44 (うち体育館917.29)
建築年	平成2年
構造・階数	鉄筋コンクリート造地上3階 (体育館は鉄骨造地上2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	附属建物(プール更衣所など)、構造物一式(プール設備など)

##### イ 旧石山東小学校

所在及び地番	札幌市南区石山東5丁目44-1、44-3、44-4、44-5
敷地面積 (㎡)	16,463
施設名称	校舎
延床面積 (㎡)	3,638.97 (うち体育館約1,021.60)
建築年	昭和60年
構造・階数	鉄筋コンクリート造地上3階 (体育館は鉄骨造地上2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	附属建物(プール更衣所など)、構造物一式(プール設備など)

#### (2) 主な売却条件

売却に当たっては、それぞれ次の地域貢献活動の実施を必須条件とした。  
なお、利用料金を徴収する場合、利用者に過度な負担を課すことのないよう、できるだけ低廉に設定することも条件とした。

##### ア 旧常盤小学校

- ① 地域コミュニティの維持・向上につながる場
- ② 緊急時の避難場所

##### イ 旧石山東小学校

- ① 体育館の利用
- ② 緊急時の避難場所
- ③ グラウンドの利用

(3) 審査項目及び配点

ア 旧常盤小学校

審査項目	審査の観点	配点
<b>① 基本事項</b>		
基本理念・基本方針	芸術の森地域の現状や特性等を十分考慮したものとなっているか	5
事業内容・建築計画	地域に受け入れられやすい事業であり、周辺の住環境に配慮したものとなっているか、過去に類似事業を実施したことがあるか	10
<b>② 地域貢献活動に関する条件</b>		
地域コミュニティの維持・向上につながる場	設置場所、面積、利用可能日数・曜日・時間帯、利用料金、管理運営方法など、地域にとって利用しやすい内容となっているか、地域コミュニティの維持・向上につながる取組となっているか	20
緊急時の避難場所	設置場所、面積、利用可能日数・曜日・時間帯、利用料金、管理運営方法など、地域にとって利用しやすい内容となっているか	10
<b>③ 地域連携・協力</b>		
地域連携・まちづくり	地域と長期的かつ良好な関係を築くための工夫がなされているか、地域コミュニティの維持・活性化に寄与するような創意工夫がなされているか、用途指定期間に限らず、可能な限り長く条件を実施できるか	15
協力体制	地域と十分に話し合いのできる体制となっているか	10
<b>④ 事業の確実性・継続性</b>		
財務の安定性	資金調達の実現性は十分か	5
事業の継続性	経営状態が健全であり、安定して事業を継続できるか	10
管理運営	十分に機能する組織体制となっているか、スケジュール管理は適切か	5
<b>⑤ 売却価格</b>		
売却価格	最低売却価格以上、価格の高さに応じて評価	10

## イ 旧石山東小学校

審査項目	審査の観点	配点
<b>① 基本事項</b>		
基本理念・基本方針	芸術の森地域の現状や特性等を十分考慮したものとなっているか	5
事業内容・建築計画	地域に受け入れられやすい事業であり、周辺の住環境に配慮したものとなっているか、過去に類似事業を実施したことがあるか	10
<b>② 地域貢献活動に関する条件</b>		
体育館の利用	設置場所、面積、利用可能日数・曜日・時間帯、利用料	15
緊急時の避難場所	金、管理運営方法など、地域にとって利用しやすい内	5
グラウンドの利用	容となっているか	10
<b>③ 地域連携・協力</b>		
地域連携・まちづくり	地域と長期的かつ良好な関係を築くための工夫がなされているか、地域コミュニティの維持・活性化に寄与するような創意工夫がなされているか、用途指定期間に限らず、可能な限り長く条件を実施できるか	15
協力体制	地域と十分に話し合いのできる体制となっているか	10
<b>④ 事業の確実性・継続性</b>		
財務の安定性	資金調達の実現性は十分か	5
事業の継続性	経営状態が健全であり、安定して事業を継続できるか	10
管理運営	十分に機能する組織体制となっているか、スケジュール管理は適切か	5
<b>⑤ 売却価格</b>		
売却価格	最低売却価格以上、価格の高さに応じて評価	10

### (4) 最優秀提案者等の決定方法

審査において、合計点が最も高い応募者を最優秀提案者、次に高い応募者を次点提案者とする。最優秀提案者及び次点提案者は「審査項目及び配点」に基づく評価の点数について、以下の条件を満たすことが必要となる。

なお、合計点が同点の場合は、「審査項目及び配点等」のうち「② 地域貢献活動に関する条件」の合計点が最も高い応募者を最優秀提案者とし、更に同点の場合は、委員による協議の上決定するものとする。



**[最優秀提案者及び次点提案者の条件]**

- ・ 「① 基本事項」から「④ 事業の確実性・継続性」について、委員全員の合計点から算出した平均点が6割（54点）以上であること。
- ・ 「② 地域貢献活動に関する条件」の全項目及び「④ 事業の確実性・継続性」のうち「財務の安定性」「事業の継続性」がそれぞれ0点ではないこと。
- ・ 「⑤ 売却価格」が最低売却価格（旧常盤小学校：税抜 47,100,000 円、旧石山東小学校：税抜 49,200,000 円）以上であること。

**4 審査結果**

旧石山東小学校公募提案型売却に対して応募申込があった1者の提案について、書類審査において応募資格の有無等を確認後、ヒアリング審査を行った。各委員が審査項目に基づいて評価を行い、その平均点数に「⑤売却価格」に基づく価格点を加算した結果、最優秀提案者は以下の結果となった。なお、応募者は1者だったため、次点提案者の該当者はなし。

また、旧常盤小学校公募提案型売却については応募申込がなかった。

**[旧石山東小学校公募提案型売却]**

		最優秀提案者
合 計	(満点 100)	74.2

最優秀提案者は、以下のとおり選定条件を満たした。

- ・ 「① 基本事項」から「④ 事業の確実性・継続性」について、委員全員の合計点から算出した平均点は 73.2点 であり、6割以上である。
- ・ 「② 地域貢献活動に関する条件」の全項目及び「④ 事業の確実性・継続性」のうち「財務の安定性」「事業の継続性」が0点ではない。
- ・ 「⑤ 売却価格」は税抜 53,000,000 円 であり、最低売却価格（税抜 49,200,000 円）以上である

[各審査項目の得点]

審査項目	審査の観点	配点	得点
<b>① 基本事項</b>			
基本理念・基本方針	芸術の森地域の現状や特性等を十分考慮したものとなっているか	5	4.0
事業内容・建築計画	地域に受け入れられやすい事業であり、周辺の住環境に配慮したものとなっているか、過去に類似事業を実施したことがあるか	10	8.4
<b>② 地域貢献活動に関する条件</b>			
体育館の利用	設置場所、面積、利用可能日数・曜日・	15	12.2
緊急時の避難場所	時間帯、利用料金、管理運営方法など、	5	4.4
グラウンドの利用	地域にとって利用しやすい内容となっているか	10	8.8
<b>③ 地域連携・協力</b>			
地域連携・まちづくり	地域と長期的かつ良好な関係を築くための工夫がなされているか、地域コミュニティの維持・活性化に寄与するような創意工夫がなされているか、用途指定期間に限らず、可能な限り長く条件を実施できるか	15	11.6
協力体制	地域と十分に話し合いのできる体制となっているか	10	8.0
<b>④ 事業の確実性・継続性</b>			
財務の安定性	資金調達の実現性は十分か	5	4.0
事業の継続性	経営状態が健全であり、安定して事業を継続できるか	10	8.0
管理運営	十分に機能する組織体制となっているか、スケジュール管理は適切か	5	3.8
<b>⑤ 売却価格</b>			
売却価格	最低売却価格以上、価格の高さに応じて評価	10	1.0

## 5 最優秀提案の概要

### (1) 事業者

社会福祉法人北海道社会福祉事業団

### (2) 基本方針

- ① 質の高い障がい児支援サービスの提供
- ② 地域コミュニティの活性化
- ③ 共生社会の実現

### (3) 事業計画・活用内容

現在、提案者が運営している「もなみ学園」（南区石山東3丁目）を現在地から旧石山東小学校に移転して、障がい児入所支援サービス等を提供する施設として活用する。

#### 〈施設の機能配置〉

既存校舎	
1階	・障がい児通所支援エリア ・相談支援エリア ・芸術の森地区社会福祉協議会エリア ・厨房・教員室エリア
2階	・障がい児入所施設エリア ・障がい児通所支援エリア（集団療育部分）
3階	・障がい入所支援エリア ・大会議室・研修室エリア
体育館・グラウンド	・地域に開放
プール	・（解体後）駐車場
新築建物	
平屋建て・2階建て	・サテライト型障がい児入所

### (4) 地域連携・貢献に関する事項

#### ア 学園内の施設開放

体育館及びグラウンドを地域に開放。また、利用料金はそれぞれ体育館が従前の学校開放事業と同程度、グラウンドが無料。

#### イ 地域防災への参画

地域住民の避難場所及び避難物資の保管場所として、体育館及びグラウンドを提供。また、町内会主催の防災訓練・研修などへ積極的に参加するなど、地域と防災体制について連携協力。

#### ウ 地域福祉の理解促進

芸術の森地区連合会や町内会、社会福祉協議会等が主催するイベントへ積極的に協力・参加するとともに、地域の方々にもなみ学園の学園祭などの行事に参加してもらうなど、地域の方々との交流を通して、障がいに対する理解や共生社会の考え方が地域に広まるよう取り組む。

#### (5) 売却価格

53,000,000円（税抜）

### 6 講評・附帯意見

#### (1) 講評

- 「地域コミュニティの活性化」を基本方針の一つとしており、本公募の趣旨に即した提案となっている。
- 提案者は以前より芸術の森地域で障がい児支援施設を運営する当該地域になじみのある団体であり、地域の特性を捉えた提案となっている。また、本公募に際して地域住民との協議を進めており、提案内容の詳細まで具体的に計画されているため、提案の実現可能性が高い。
- 地域貢献活動に関する条件を地域住民の要望に即した内容で満たしており、また、既存の地域団体と密接に連携し、地域防災に積極的に参画するなど、地域に根差した施設として受け入れられやすい提案である。
- 提案者の財務状況は安定しており、提案の実現可能性が高い。また、提案者は長い歴史を持つ法人であり、募集要項で指定する用途指定期間（売買契約締結から10年）以降も可能な限り提案のとおり事業を継続する意向がある。
- 提案者が地域の活動等に積極的に参画するだけでなく、地域も提案者や施設利用者を温かく見守るような、相互に理解し合い、助け合う関係が構築されることを期待する。

#### (2) 審査委員会の附帯意見

- 提案者はすでに地域との協議を進めているところであるが、今後も地域との協議を十分に行える体制の構築を検討すること。
- 施設運営に支障が生じないよう、適切な管理体制を構築すること。
- 10年に限らず末永く事業を継続できるよう、地域とコミュニケーションをとりながら進めてほしい。

以上