

旧常盤小学校の跡活用に関するサウンディング型市場調査
実施要領

令和6年（2024年）5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、令和3年4月に小学校2校（旧常盤小、旧石山東小）を統合し、芸術の森小学校を開校しました。

これに伴い閉校した「旧常盤小学校」の跡活用について、地域と協議を行い、これまで2回（令和3年9月及び令和5年2月）条件付き売却に向けて公募提案型売却を実施しましたが、1回目の公募では応募がなく、2回目は3者から応募があったものの、いずれの提案も売却条件又は最優秀提案者の選定基準に適合しなかったため、最優秀提案者の選定に至りませんでした。

本調査は、今後、旧常盤小学校の条件付き売却に向けた公募を再度実施するにあたり、改めて民間事業者の購買意欲や地域のニーズに対応する活用の可能性を把握し、売却条件の検討等の参考とするために実施するものです。

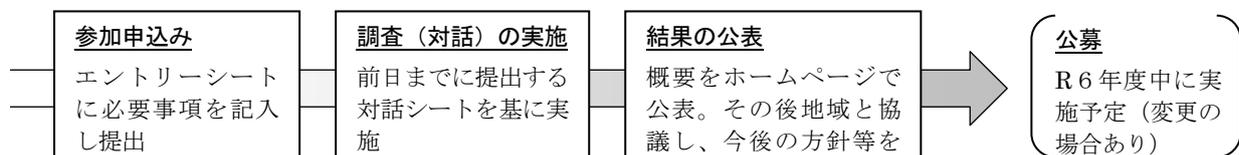
※ サウンディング型市場調査とは、検討段階で民間事業者に広く意見、提案等を求め、「対話」を通じて参入意欲や活用方法、実現可能性、課題、参入しやすい条件等を把握する調査です。

◆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。

【芸術の森地区学校跡活用検討会議について】

<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/sonota/geizyutunomoritiku.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（㎡）	16,294
施設名称	校舎、屋内運動場ほか
延床面積（㎡）	5,899.44（うち体育館917.29）
建築年	平成2年（改築年次）
構造・階数	鉄筋コンクリート造地上3階建（体育館は鉄骨造地上2階建）
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	附属建築物（プール更衣室など）、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4】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5】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） ※用途地域が混在しているため、詳細は札幌市都市計画図をご確認ください。
建蔽率	①50%・②60%
容積率	①80%・②200% ①は戸建住環境保全地区のため専用住宅・長屋・2戸の共同住宅以外は 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 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 4】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 7】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 本物件内には、【資料 7】のとおり、埋設管路及び擁壁が一部西側道路に（国道 453 号線）に設置されているため、北海道開発局札幌道路事務所への占有許可申請が必要です。
- エ 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。
- オ 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。
- カ 吹付アスベストに関する含有調査の結果は【資料 6】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。
- キ 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。
- 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 5】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、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定期的に行っていますが、当該増築棟においては是正・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 令和 2 年度の本物件における光熱水費は、【資料 8】のとおりです。

4 土地・建物の参考売却価格

22,200,000 円（税抜）

※ 不動産鑑定評価を基に設定した土地・建物を現状のまま売却する場合の参考価格です。

※ 公募時の最低売却価格については、改めて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となる可能性があります。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) 地域貢献活動に関する条件

下記の条件の実現可能性や実施に当たっての懸念事項、その他の実現可能な活動等についてご意見をお聞かせください。また、これらの条件のほかに地域のためにできることがあればお聞かせください。

ア 条件内容

- 条件① 地域コミュニティの維持・向上につながる場**
地域の声を参考に、地域コミュニティの維持・向上につながる場を設けること。
- 条件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。

《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。

イ 利用料金

利用者に過度な負担を課すことがないように、利用料金は以下のとおりとしてください。

- 条件①**：利用料金を徴収する場合は、できるだけ低廉に設定すること。
条件②：無料とすること。

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

(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（過半））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

- ・既存のまま活用するか、一部解体するか、解体して新築するか
- ・既存の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 地域貢献活動に関する条件の実現可否、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 実施に当たっての懸念事項

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

7 参加手続き等

(1) 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。

(2) 参加申込み（事前申込制）

別紙1「エントリーシート」に必要事項を記入し、期間内にEメールで下記申込先までご提出ください。なお、Eメールの件名には「旧常盤小学校サウンディング調査参加申込」とご記載ください。

ア 申込受付期間

令和6年（2024年）5月20日（月） ～ 同年6月14日（金）

イ 提出先

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階北側）

Eメール：chiiki-chosei@city.sapporo.jp

電話番号：011-211-2545

(3) 調査（対話）の実施

ア 対話実施日時等の決定

参加申し込み後概ね1週間以内に本市からご担当の方に連絡し、対話実施日時及び場所を決定します。なお、ご希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

イ 実施期間

令和6年（2024年）5月27日（月） ～ 同年6月21日（金）（土日祝を除く）

ウ 所要時間

30分から1時間程度

エ 対話方法

申込者の意向に応じて、対面による対話 又は Web 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

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 とパスコードをお知らせします。

オ 対話シートの提出

対話実施日の概ね3営業日前までに別紙2「対話シート」をEメールで(2)の提出先までご提出ください。

カ 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、調査は個別に実施します

8 留意事項

(1) 参加実績の取扱い

本調査の実施結果について、今後、条件付き売却に向けた公募の検討において参考とさせていただきますが、本調査への参加実績は、今後実施を予定している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。

(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、事前に公表内容を参加事業者を確認します。

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、非公表とします。

(5) 参加対象者

参加対象者は、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

カ 札幌市暴力団の排除の推進に関する条例（平成 25 年条例第 6 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）、同条第 2 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又はそれらと密接な関係を有する次に掲げる者でないこと。

(ア) 暴力団員が事業主又は役員となっている事業者

(イ) 暴力団員が実質的に経営を支配している事業者

(ウ) 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用・使用している者

- (エ) 暴力団又は暴力団員に経済上の利益も便宜を供与している者
- (オ) 役員等が暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難される関係を有している者

9 参考資料

- (1) 資料1 跡活用等の検討経緯
- (2) 資料2 物件説明書
- (3) 資料3 周辺用途地域と公共施設等の立地状況
- (4) 資料4 各種図面
- (5) 資料5 工事履歴一覧
- (6) 資料6 アスベスト含有調査結果
- (7) 資料7 越境工作物 位置図
- (8) 資料8 令和2年度光熱水費
- (9) 資料9 建築関係法令等