

旧青葉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 7 年（2025 年） 1 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

札幌市厚別区上野幌・青葉地域の小学校2校（旧青葉小学校、旧上野幌小学校）は令和2年4月に統合し、新札幌わかば小学校として開校しました。これに伴い閉校した旧青葉小学校の校舎、体育館等は令和5年度に解体し、現在は更地となっております。（【資料1】のとおり）

「旧青葉小学校」の活用方法については、令和元年6月より「青葉小学校跡活用検討部会（以下「検討部会」という）において地域と協議を行い、地域貢献の取組を実施する民間事業者への売却に向けて、現在検討を進めているところです。

本調査は、今後、旧青葉小学校の条件付き売却に向けた公募を実施するにあたり、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。

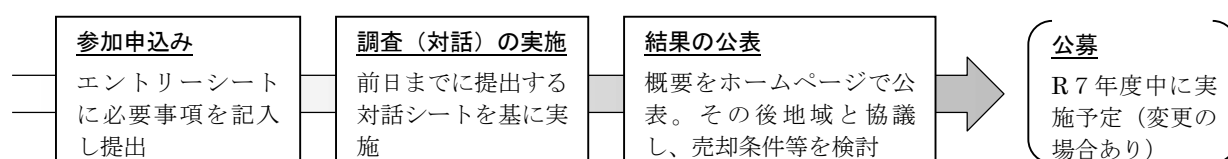
※ サウンディング型市場調査とは、検討段階で民間事業者に広く意見、提案等を求め、「対話」を通じて参入意欲や活用方法、実現可能性、課題、参入しやすい条件等を把握する調査です。

◆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。

【青葉小学校跡活用検討部会について】

<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/sonota/aoba-bukai.html>

2 調査の流れ



3 対象地の概要

【資料2】のとおり

(1) 土地

所在及び地番	札幌市厚別区青葉町6丁目 435-319
敷地面積（㎡）	12,275.80
地目	宅地
交通（最寄駅）	地下鉄新さっぽろ駅から徒歩で18分程度（約1.2km）

※ 詳細は【資料3】各種図面をご参照ください。

(2) 用途地域等

用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率	60%
容積率	200%
特別用途地区	なし
高度地区	27m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）
接続道路	北側：下野幌団地12号線 幅員：8.00m～8.00m 南側：下野幌団地14号線 幅員：8.00m～13.04m 西側：下野幌団地29号線 幅員：17.84m～39.00m

(3) 特記事項

- ア 土地は測量による実測値に基づき登記済みです。
- イ 本物件内には、【資料3】のとおり地下埋設物（暗渠排水管や汚水枥など）が一部残置されております。
- ウ 本物件内には、【資料4】のとおり隣地から越境したブロック塀が存在します。札幌市と隣地所有者の間で確約書を交わしており、隣地所有者が改築等の際に、自費でブロック塀を撤去するものとしております。確約書は、売買契約を締結する際に引き継ぎます。
- エ 本物件外には、【資料4】のとおり隣地に越境したコンクリート擁壁が存在します。札幌市と隣地所有者の間で確約書を交わしており、隣地所有者と協議の上、事業者の費用負担によりコンクリート擁壁を撤去することも可能です。確約書は、売買契約を締結する際に引き継ぎます。
- オ 本物件外には、【資料4】のとおり、擁壁が一部道路に設置されております。擁壁を残置する場合は、道路管理者との協議が必要となります。
- カ 本物件の敷地の一部は文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」内に含まれておりません。
- キ 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、現時点で土壤汚染のおそれがないことを確認済みです。
- ク 本物件は現況のまま売却いたします。なお、地下埋設物や越境工作物、擁壁解体に伴う工事費等は事業者の負担となります。
- ケ 本物件の近隣にある青葉児童会館と一体の跡活用についても、併せて調査を実施します。物件の詳細については、【資料5】をご参照ください。

4 土地の参考売却価格

633,000,000 円（非課税）

- ※ 不動産鑑定評価を基に設定した土地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 主な調査内容

(1) 事業内容、用途地域等の適合性

旧青葉小学校の跡地を活用し、実施を検討している事業内容を伺います。

また、事業内容が、現在の都市計画で定められた用途地域（第一種中高層住居専用地域）で可能なものかについても伺いますが、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。

なお、本調査では、旧青葉小学校と併せて、近隣にある青葉児童会館との一体の跡活用についても伺います。

(2) 地域貢献の取組に関する提案

青葉地区では、少子高齢化・商業施設や賑わいの減少・地域コミュニティ活動の担い手不足といった課題に直面しています。本調査では、こうした青葉地区の現状に対するお考えや、

旧青葉小学校および青葉児童会館の跡活用を通じて、多世代が支え合いながらまちづくりに関わり、健康に暮らし続けられるような地域貢献の取組に関する提案を伺います。

なお、別添 1 のとおり、検討部会で様々な意見をいただいておりますので、ご参照ください。

(3) 地域関係者との意見交換

本調査とは別に、地域と直接意見交換できる機会を設けさせていただきます。地域関係者との意見交換を希望されない場合は、別添 2 「エントリーシート」にご記載ください。

6 参加手続き等

(1) 参加資格

現状のまま対象土地を買受け、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）

別添 2 「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「旧青葉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 7 年（2025 年）1 月 20 日（月） ～ 令和 7 年（2025 年）2 月 21 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 7 年（2025 年）1 月 27 日（月） ～ 同年 2 月 28 日（金）（土日祝を除く）

ウ 所要時間

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：原則として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いたします。

オ 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。
- ・地域関係者との意見交換の日時・場所等については、別途調整させていただきます。

7 留意事項

(1) 参加実績の取扱い

本調査の実施結果は、今後、条件付き売却に向けた公募に向けた売却条件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

8 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 各種図面
- (4) 資料 4 越境工作物 位置図
- (5) 資料 5 (参考) 青葉児童会館 物件説明書