

上野幌西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）12 月

札幌市まちづくり政策局
都市計画部地域計画課

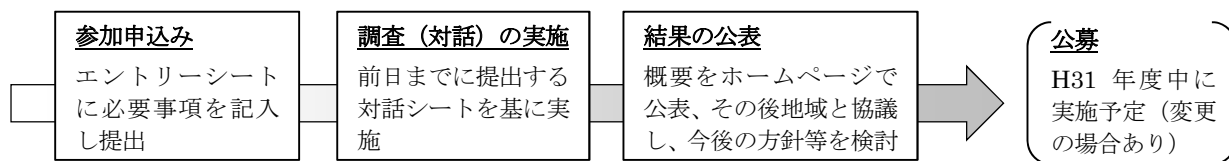
1 調査の趣旨

平成 31 年 4 月、札幌市厚別区の小学校 2 校（上野幌東小、上野幌西小）を統合し、上野幌東小を活用した新設校が開校予定となっており、現在、「上野幌西小学校」の跡活用について検討を進めています。併せて、上野幌西小に隣接する「上野幌児童会館」も平成 31 年 3 月をもって閉館しますが、これまで上野幌西小とともに子育て機能を担ってきた経緯を踏まえ、両施設を一体的に活用する可能性も模索しているところです。

この跡活用の検討に当たり、民間事業者から活用方法や課題等をお聞きし、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、発案段階や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。

2 調査の流れ



3 対象地の概要

(1) 土地・建物

<上野幌西小学校>

所在及び地番	札幌市厚別区上野幌1条2丁目 789-282、-288		
敷地面積(m ²)	19,116.56		
施設名称	校舎	体育館	プール附属室
延床面積(m ²)	5,006.15	1,479.11	88.42
建築年	1989	1989	1990
構造・階数	鉄筋コンクリート造3階	鉄骨造 2 階	木造1階
耐震補強工事	新耐震基準に適合しているため対象外		
その他の付属物	物置、厨芥庫等は売却前に解体予定		
交通(最寄駅)	地下鉄新さっぽろ駅からバスで 10 分程度(約 3km)		

<上野幌児童会館>

所在及び地番	札幌市厚別区上野幌1条2丁目 789-289
敷地面積(m ²)	1,200.01
施設名称	児童会館
延床面積(m ²)	484.08
建築年	1992
構造・階数	木造1階
耐震補強工事	新耐震基準に適合しているため対象外
その他の付属物	物置は売却前に解体予定

(2) 用途地域等

用途地域	第2種中高層住居専用地域
高度地区	18m高度地区
地区計画	なし
その他	宅地造成工事規制区域、景観計画区域

(3) 特記事項

<上野幌西小学校>

- ア 本建物は地下埋設物（暗渠、散水栓など）があります。
- イ 本建物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、土木工事の際は御相談ください。
- ウ 本建物の敷地は土壤汚染対策法に基づく指定区域に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。
- エ 本建物の露出吹付材に係るアスベスト含有量調査は行っていません。成形板等については含有の可能性があります。
- オ 敷地内に、高濃度PCBを含有する絶縁油を使用している高圧受電設備の変圧器、コンデンサー類その他の電気機器はありません。ただし、微量のPCBが含有している可能性のある電気機器の存否は不明です。
- カ 本建物は登記手続中です。

<上野幌児童会館>

- ア 本建物は地下埋設物（散水栓など）があります。
- イ 本建物の敷地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。
- ウ 本建物の敷地は土壤汚染対策法に基づく指定区域に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。
- エ 本建物は吹付アスベストを使用していません。ただし、成形板等に含有の可能性があります。
- オ 敷地内に、高圧受電設備の変圧器、コンデンサー類はありません。PCBを含有する蛍光灯安定器はありません。高濃度PCBを含有する絶縁油を使用している電気機器はありませんが、微量のPCBが含有している可能性のある電気機器の存否は不明です。
- カ 本建物は登記手続中です。

4 土地・建物の参考価格

上野幌西小学校及び上野幌児童会館	550,000,000 円
上野幌西小学校のみ	508,000,000 円

- ※ 不動産鑑定評価に基づき、土地・建物を現状のまま売却する場合の参考価格です。
- ※ 消費税等は含んでいません。
- ※ アスベスト含有量調査及び除去に係る費用は含んでいません。
- ※ 最低譲渡価格については、公募前に改めて不動産鑑定評価を行い設定します。

5 跡活用の方針及び基本的考え方

【方針】 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。

跡活用の基本的考え方は、以下のとおり。

(1) 検討対象

主として「上野幌西小学校」を検討していますが、「上野幌児童会館」も併せて活用を希望する事業者がいれば、一体的に検討することとします。なお、「上野幌児童会館」だけを検討するものではありません。

(2) 活用用途

ア 原則、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 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多額の改修費等が必要に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。

(3) 土地・建物の活用条件

土地・建物	条件	備考
校舎	原則、現状のまま活用	事業者の事情により解体・建直し等を要する場合、札幌市と要協議(工事費等は事業者負担)
体育館	現状のまま活用	校舎との分離を可とするが、暖房、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(工事費等は事業者負担)
プール附属室	特になし	
グラウンド	特になし	
上野幌児童会館	特になし	

(4) 地域貢献活動

ア 「体育館」の活用

- ・スポーツ振興の場
- ・地域イベントの会場
- ・緊急時の避難場所

イ 「教室の一部」の活用

- ・地域住民が集える場（高齢者の健康づくりなど）
- ・共働き世帯の子どもたちを夕方まで預かれる場

ウ 「グラウンド」の活用

- ・地域のお祭り会場

【参考】 地域の声

○体育館を活用したい。

- ・上野幌西小学校で、地域が今まで行ってきた活動を維持するためにも、スポーツ振興の場として残してほしい。
- ・スポーツに関する活動だけでなく、イベントなどにも活用させてほしい。
- ・地域の避難場所として残してほしい。

○教室の一部やグラウンドを活用したい。

- ・高齢者が健康づくりをするなど、地域住民が集える場所として活用させてほしい。
- ・共働きの家の子どもたちを夕方まで預かってくれるような機能があるとよい。
- ・グラウンドが残るのであれば、地域のお祭り会場として使わせてほしい。

6 主な調査内容（予定）

(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（第2種中高層住居専用地域）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

- ・現状のまま活用するか、一部解体するか、解体して新築するか
- ・活用する際の課題

イ 事業実施時における建物の使用形態

- ・各建物の想定使用内容、使用時間等

ウ 児童会館活用希望の有無（「有」の場合、活用内容）

(3) 地域貢献活動の実現性

ア 地域貢献活動の可否、想定実施内容

イ 実施に当たっての諸条件

- ・想定利用料金（施設利用費、水道光熱費など）
- ・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）を設けること
- ・その他、地域のために実施、協力等できること

※ 本調査に当たり、提案書等の資料は提出不要です。（ただし、説明を補足するために資料を御用意いただいてもかまいません。）

※ 当日は「対話シート」を用いてお伺いしますので、必要事項を記入いただき、調査（対話）実施日の前日までにEメール、FAX、持参のいずれかの方法で提出願います。

7 参加手続き等

●参加資格

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

●参加申込み（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階北）

Eメール：toshikeikaku@city.sapporo.jp

TEL：011-211-2545

FAX：011-218-5113

<申込期間>

平成31年1月4日（金）～1月28日（月）

●調査（対話）の実施

<日時・場所>

平成31年1月7日（月）～1月31日（木）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

※ アイデア及びノウハウ保護のため、個別に実施します。

※ 実施日時は、申込受付後、個別に調整します。

8 留意事項

(1) 参加による優遇

本調査の参加により、今後実施予定の事業者公募において何らかの優位性が付与されるものではありません。

ただし、本調査を踏まえて公募条件を検討することから、御意見等が公募条件に反映される可能性があります。

(2) 本調査に関する費用

本調査の参加に要する費用は参加者の負担とします。

(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) 結果の公表

ア 本調査の結果については、ホームページ等で概要を公表するとともに、地域住民へ情報提供を行います。

イ 公表に当たっては、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、非公表の取扱いとします。

(5) 参加除外条件

参加条件は、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参加できません。

- 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
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、会社更生法及び民事再生法に基づく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 項に規定する暴力
団若しくは同条第 6 項に規定する暴力団員に該当する、又は、暴力団、暴力団員若
しくは暴力団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。）。

9 参考資料

- 資料 1 上野幌西小学校周辺地域の現況
- 資料 2 上野幌西小学校・上野幌児童会館 位置図・敷地図・配置図・平面図等
- 資料 3 上野幌西小学校の地域開放状況
- 資料 4 上野幌・青葉地域小規模校検討委員会
上野幌西小学校跡活用部会ニュース（第 1 号・第 2 号）
- 資料 5 上野幌・青葉地域小規模校検討委員会南側部会ニュース（第 1 号～第 7 号）

※ 資料 1・2・3 は、必要に応じて紙ベースで提供しますので、事前に御連絡ください。なお、
郵送することも可能です。

※ 資料 4・5 は、札幌市ホームページより入手可能です。

トップページ上部で「学校規模適正化」と検索し、上から 2 番目の「札幌市立小中学校の学校
規模適正化の推進／札幌市」をクリックします。次に、「学校規模適正化の取組状況」－
「厚別区上野幌・青葉地域」とクリックすると、これまでの地域議論が閲覧できるページ
になります。特に跡活用検討部会ニュースや南側部会ニュースを御参照ください。