

## 第8号

## 青葉小学校跡活用検討部会ニュース

上野幌・青葉地域小規模校検討委員会北側部会の閉会后、2019年6月より、青葉小学校跡活用検討部会で学校の跡活用を検討しています。検討状況は跡活用検討部会ニュースにより、地域住民の皆様にご随時お知らせしてまいります。

2024年2月6日（火曜日）午前10時から、委員7名と札幌市、教育委員会の関係部署の職員が参加し、青葉会館会議室で「第8回青葉小学校跡活用検討部会」を開催しました。

## 1. 前回部会の振り返り

第7回部会を2022年12月2日に開催して以降、時間が経過していたことから、前回部会の協議内容について振り返りを行いました。

### （1）前回部会で決定したこと

#### <旧青葉小学校の解体について>

- ▶ 管理費用や防犯上の観点から、旧青葉小学校の校舎・体育館の解体工事を2023年度より着手する。
- ▶ 公募提案型売却により跡活用の民間事業者が決定するまでは、旧青葉小学校の土地は売却しない。

#### <今後の協議の方向性について>

- ▶ 青葉地区のまちづくりの方向性として、高齢化対策、若い世代の流入など、どこに重点を置くのかを議論しながら、民間事業者による旧青葉小学校の跡活用に向け、地域要望を踏まえた売却条件を検討していく。

○旧青葉小学校校舎の解体工事の様子



## (2) 前回部会で委員からいただいた質問に対する回答

### 前回部会 質問1：青葉児童会館の跡活用について

元々学校用途であった建物を違う用途で使用する場合、消防設備などについて大きな改修を行わなければならないと思うが、児童会館を市民集会施設として用途変更する場合に消防法の適用などについてはどうなるのか。

⇒ (回答：子ども未来局放課後児童担当課)

- ▶ 児童会館は、建築物の中でも、制約が非常に厳しい「児童福祉施設」の用途であるため、仮に地域で管理・利用する町内会館のような用途とした場合、児童福祉施設よりも制約が厳しくないため、採光・換気・排煙という点における改修は発生しない見込みです。
- ▶ 「見込み」としているのは、築年数が経過しており、詳細な調査を実施できていないためです。また、消防関係については、例えば、クラブ室にキッチンを整備するなど、新しい使い方が定まらなければ試算もできないため、その点についてはご理解ください。

### 前回部会 質問2：旧青葉小学校と青葉児童会館の土地の価格について

旧青葉小学校と青葉児童会館を売却した場合、概算で構わないので、今時点でどれくらいの売却金額になるのかを知りたい。

⇒ (回答：まちづくり政策局調整担当課)

- ▶ 閉校した小学校の跡地を公募提案型売却により売却する際には、地域が望む売却条件を加味した不動産鑑定評価額を最低売却価格としています。
- ▶ 旧青葉小学校の場合は、これから売却条件の協議を行う予定であり、まだ不動産鑑定を実施していないため、現段階においてお示しできる金額はありません。
- ▶ なお、旧青葉小学校の近隣である青葉町8丁目の地価公示価格が84,000円/m<sup>2</sup>であるため、単純に敷地面積12,273.06m<sup>2</sup>を掛け合わせると約10億円となります。ただし、地価公示は、国が調査した価格の目安であり、実際の売買取引における売却価格とは異なりますので、あくまでも参考程度に留めてください。

⇒ (回答：子ども未来局放課後児童担当課)

- ▶ 青葉児童会館についても、調整担当課からの回答と同様、青葉町8丁目の地価公示価格84,000円/m<sup>2</sup>に、敷地面積1,166.3m<sup>2</sup>を掛け合わせると単純計算で約9,800万円となります。繰り返しになりますが、地価公示は、国が調査した価格の目安であり、実際の売買取引における売却価格とは異なるため、あくまでも参考程度に留めてください。

## 2.民間事業者による学校跡活用に向けて

P1の今後の協議の方向性のとおり、民間事業者による旧青葉小学校の跡活用に向けて、今後は地域要望を踏まえた売却条件を検討していくこととしています。

今回は、想定している売却手法である「公募提案型売却」の概要と最近の学校跡活用の事例のほか、跡活用に向けた視点、今後の想定スケジュールについて説明しました。

### <公募提案型売却の概要>

#### ○公募提案型売却とは

- ・ 所定の地域貢献活動の実施等を条件に事業者の提案を募集
- ・ 学識経験者等により構成される審査委員会にて事業内容や経営状況、地域貢献活動など、各事業者の提案内容等を総合的に審査し、売買契約候補者を決定

#### ○主な売却条件等

- ・ 地域貢献活動に関する条件（地域交流スペース、緊急時の避難場所 等）
- ・ 所有権移転から10年間、提案した事業内容を実施することを義務付け
- ・ 売買契約締結前に地域説明会を実施

#### 【参考】旧青葉小学校跡地の土地利用の制限

- ・ 用途地域 第一種中高層住居専用地域
- ・ 容積率 200%
- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 高度地区 27m 高度地区

#### ●建築可能な用途（例）

- ・ 専用住宅
- ・ 共同住宅、寄宿舍、下宿
- ・ 学校
- ・ 老人ホーム
- ・ 病院
- ・ 床面積が500㎡以下の日用品販売店舗、飲食店

## <最近の学校跡活用事例>

### 事例1 上野幌西小学校（平成31年3月閉校）

#### ○主な売却条件等

地域貢献活動に関する条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツ振興の場</li> <li>・緊急時の避難場所</li> <li>・地域イベントの会場（お祭り会場など）</li> <li>・共働き世帯の子どもたちを夕方まで預かる場</li> <li>・地域住民が集える場</li> </ul>
【参考】地域の声	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、体育館をスポーツ振興の場として残してほしい。</li> <li>・体育館を、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してほしい。</li> <li>・体育館を地域の避難場所として残してほしい。</li> <li>・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してほしい。</li> <li>・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。</li> <li>・グラウンドが残るのであれば、地域のお祭り会場として残してほしい。</li> </ul>

#### ○跡活用の状況

事業者	学校法人大藤学園
施設名称	カミニシヴィレッジ
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・認定子ども園</li> <li>・バスケットボールチームの練習場</li> <li>・使用していない時間帯に体育館や校舎を地域に開放</li> </ul>

### 事例2：石山南小学校（平成31年3月閉校）

#### ○主な売却条件等

地域貢献活動に関する条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツ振興の場</li> <li>・緊急時の避難場所</li> <li>・地域交流スペース</li> </ul>
【参考】地域の声	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツ振興が活発な地域でありコミュニティ形成の一翼を担っていることから、体育館又はその代替施設は今までと同程度の料金で、特に平日夜間に利用したい。</li> <li>・災害時の避難場所として住民に広く認知され定着しているため、今後も同様に活用したい。</li> <li>・体育館の代替施設を設ける場合、避難所として活用できる規模になればとてもありがたい。</li> <li>・施設の一部を、地域住民が集う場として利用したい。</li> <li>・グラウンドを夜間利用する際には、音や照明など、周辺住民へ配慮してほしい。</li> <li>・グラウンドに桜を植えるなどし、公園のように住民の憩いの場になると良い。</li> </ul>

#### ○跡活用の状況

事業者	認定特定非営利活動法人 北海道バーバリアンズラグビーアンドスポーツクラブ
施設名称	なの花記念体育館
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バドミントン、タグラグビー等のイベント</li> <li>・使用していない時間帯に体育館や校舎を地域に開放</li> </ul>

## <跡活用に向けた視点>

これまで検討部会でいただいた跡活用に関する主な意見を整理し、“跡活用に向けた視点”としてまとめました。

### これまで検討部会でいただいた跡活用に関する主なご意見

- ・児童会館が無くなると高齢のボランティアの方の負担が大きくなるので、子育てサロンも含め、地域の皆が集まることができるコミュニティ施設の設置を検討できないか
- ・避難所、子育てサロン、地域住民の活躍の場をどうしていくのか
- ・青葉地区の地域コミュニティの中核施設を設置してほしい
- ・高齢化が進んでいるため、みんなで集まって情報交換したり、体を動かしたり、趣味を楽しむようなスペースが必要
- ・地域が専用的に利用できるスペースがあると良い
- ・床をカーペットにせず、フロアカーリングやダンス、パークゴルフができるような機能があると良い
- ・「ゆるスポ」など各世代で文化的な活動ができるものが良い
- ・使わないときに炊事ができるが良い
- ・マシン等があり運動のできる場所が跡施設にあると良い

### 跡活用に向けた視点

#### 望まれる機能

- ・地域コミュニティ機能
- ・避難所

#### 実施したい活動

- ・運動や文化的な活動  
(フロアカーリング・ダンス等)
- ・地域の方々が集まり情報交換
- ・子育てサロン

## <今後の進め方>

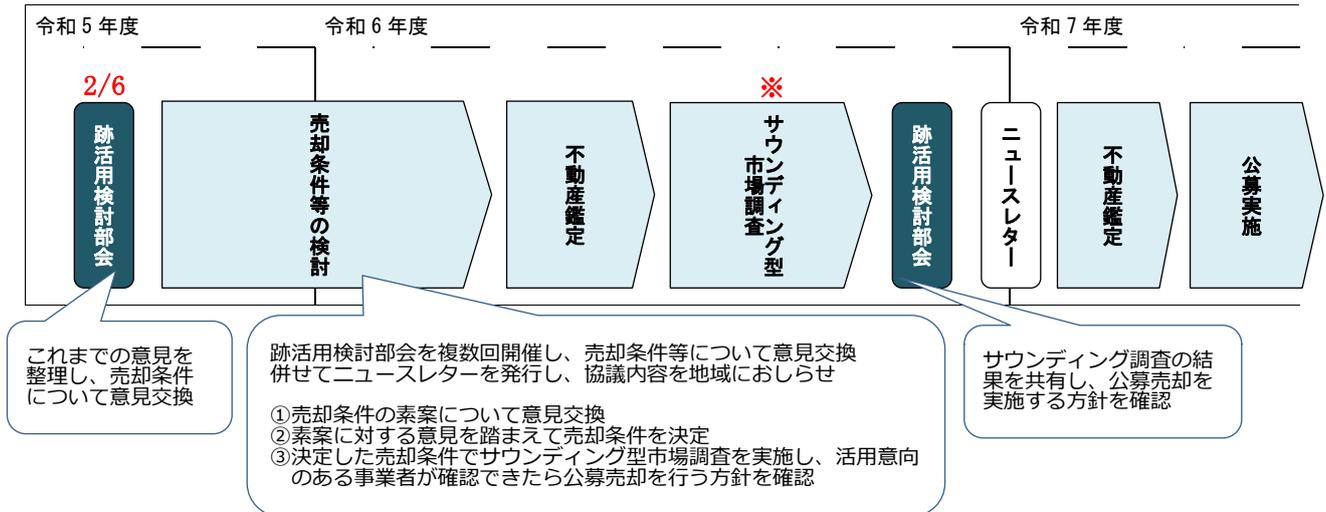
整理した「跡活用に向けた視点」を参考に意見交換（利用条件、運用方法、規模等）

「売却条件」や「地域の声」として整理

サウンディング型市場調査を実施し、売却条件の実現可能性を確認

## <今後のスケジュール（想定）>

※協議の状況により変更となる可能性があります



### ※サウンディング型市場調査

施設概要や跡活用の基本的な考え方を公表した上で、興味関心のある事業者と対話し、活用意欲や売却条件の実現性を把握する調査

## 3.質疑（委員からの意見等）

札幌市、教育委員会からの説明を受けた後、委員から意見が出されました。以下、委員からの意見や質問、それに対する札幌市、教育委員会からの回答を掲載しています。

### 意見1：青葉地区の今後のまちづくりについて

新さっぽろ周辺は再開発が進んだが、厚別南地区や青葉地区は閑静で緑豊かな住宅地のままで良いのか。

今後策定されるであろう次期「札幌市都市計画マスタープラン」の中で、青葉地区のまちづくりの方向性を示すことができれば、地域に必要なものが見えてくるため、売却条件の検討も進むのではないかと考えています。

少子高齢化など、地域課題のことも含めて今後の都市計画を考えてほしい。

(回答：まちづくり政策局調整担当課)

- ▶ 都市づくりの全市的指針である現在の「札幌市都市計画マスタープラン」では、青葉地区は住宅地の位置づけのもと、良好な居住環境を維持し、人口減少していく中でも持続的な地域コミュニティの形成を目指すことを基本的な考え方としており、次期マスタープランにおいても、この考え方は大きく変わることはないのではないかと考えています。

- ▶ 青葉地区のまちづくりを踏まえた跡活用を検討していくことについては、これまでの検討部会の中でも同様の意見が出ており、あおば未来会（青葉地区まちづくり会議）が策定した「あおばまちづくりビジョン」の中でも、地域のまちづくりの方向性について示されています。
- ▶ こうしたまちづくりの考え方について、改めて内容を整理し共有させていただいた上で、売却条件の検討を進めていきたいと考えています。

### **意見2：青葉地区の現状と課題について**

青葉地区や隣接するもみじ台地区は、札幌市の中でも高齢化率の高い地域であり、特に後期高齢者が増加しており、孤独死などの問題がある。

また、最近では、若い世代が住むようなワンルームマンションが増加している。仕事等で自宅にいない時間帯が多いため、コミュニティが形成されるような状況ではなく、様々な課題が発生しており、良好な住環境が形成されているとは思えない。

今後、さらに高齢化が進むことを見据えた売却条件を検討していくことが重要と考える。

(回答：まちづくり政策局調整担当課)

- ▶ 地域の高齢化については、全市的な課題となっており、跡活用だけで解決することは難しいところもありますが、地域の皆様と議論を積み重ねながら、地域の要望をできるだけ実現できるような売却条件を検討していきたいと考えています。

### **意見3：土地利用制限の緩和について**

容積率や高さ制限など土地利用の制限を緩和し、より自由に活用できるようにすることで、売却価格が上がることにつながり、地域が求める条件を実現するために使える資金を生み出せるのではないかと。

また、サウンディング型市場調査を行った結果、参加事業者がいなかった場合には、売却条件の変更や土地利用制限の緩和について検討する余地はあるのか。

(回答：まちづくり政策局調整担当課)

- ▶ 青葉小跡地の土地利用制限は、幹線道路に面していることもあり、そこまで厳しい制限ではないと考えており、まずは現状の土地利用制限の中で地域の皆様と意見交換を行い、地域が求める条件を整理した上で、サウンディング型市場調査で用途地域など土地利用制限に関する意見も含め民間事業者の活用意向を確認したいと考えています。

- ▶ サウンディング調査の結果によっては、売却条件を再整理する可能性もあると考えます。また、土地利用制限の緩和についても全く可能性が無いというものではありませんが、安易に緩和してしまうと、将来的に意図しない建物が建つ恐れもあるため、慎重な検討が必要になると考えます。

#### **意見4：青葉地区における災害時の避難所について**

災害時の避難所として、民間事業者が提供する避難所で十分なのか。

共栄小学校、新札幌わかば小学校、青葉中学校が基幹避難所に指定されているが、小中学校が避難所として使用された場合に、児童生徒の学業に影響があることを考えると、青葉小跡地に避難所機能のある施設を整備する必要性を改めて確認してほしい。

市として、避難所は足りているという見解なのか、改めて確認してほしい。

(回答：教育委員会学校配置マネジメント担当課)

- ▶ 避難所については、担当部署に確認の上、次回の部会でお知らせします。

#### **意見5：建物を解体し更地で売却した事例について**

これまでの学校跡活用の事例は、建物付きで売却した事例であり、校舎の解体が完了し更地になっている青葉小跡地とは状況が異なる。更地を民間事業者に売却した事例があれば知りたい。

(回答：まちづくり政策局調整担当課)

- ▶ 学校跡活用の取組で、更地で売却した事例はないので、次回の部会までに学校以外的事例がないか確認します。

### **意見 6：売却先事業者を選定する際の審査方法について**

公募提案型売却により売却先事業者を選定する審査委員会の委員には、青葉地区に詳しい地域の有識者を選んでほしい。

(回答：まちづくり政策局調整担当課)

- ▶ 売却先事業者を選定する際には、事業の提案に対して審査する審査委員会を設置することになり、これまでの学校跡活用の事例では、審査委員の中に有識者や地域の代表者の方にも入っていただいています。委員については、審査の公平性なども踏まえて今後決めていくことになります。

### **意見 7：青葉地区における公共施設の配置について**

青葉地区周辺には、厚別体育館や区民センター、地区センターがあるが、この地域には公共施設が足りないように思う。

避難所や高齢者が利用できるような公共施設をより充実させることが地域の希望につながる。

### **意見 8：旧青葉小学校の跡活用について①**

「これまで検討部会でいただいた跡活用に関する主なご意見（P5）」については、これまで跡活用に関わらず主張してきた意見である。今後、意見交換を行っても、新たな意見は出てこないと思う。

若い世代に喜んで利用してもらえるような跡活用にしてもらいたい。

## **意見 9：旧青葉小学校の跡活用について②**

地域の中で小学校が担っていた役割をそのまま担保できるような跡活用をこれまで求めてきたが、民間事業者が、条件を満たす施設を整備してくれるのか懸念がある。

地域が求める条件をそのまま売却条件として市場調査を行った結果、全く需要がないということも考えられるため、条件の再検討を何度も行うことがないよう、青葉小跡地を比較的軽めの条件で売却する代わりに、その他の条件を青葉児童会館の跡活用で賄うといった整理も必要かもしれない。

青葉のまちづくりも含めて跡活用について検討を進め、この部会を実りあるものとしていきたい。

意見交換の内容は以上です。

## **次回の方向性について**

これまでの部会でいただいた高齢化による課題などのご意見や、「あおばまちづくりビジョン」で示されているまちづくりの方向性などを踏まえ、跡活用において望まれる機能や実施したい活動を整理していきます。

## ご意見・ご質問は、下記までお寄せください

### ▶青葉小学校跡活検討部会に関すること

札幌市教育委員会 生涯学習部 学校施設課（学校配置マネジメント担当）【事務局】

〒060-0002 札幌市中央区北2条西2丁目 STV北2条ビル5階

電話：011-211-3836 / FAX：011-211-3837 / E-mail：gakkokibo@city.sapporo.jp

↓跡活用検討部会URL（教育委員会ホームページ）

<http://www.city.sapporo.jp/kyoiku/top/tekisei/kentoutiiki.html>

### ▶旧青葉小学校の跡活に関すること

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）

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎5階

電話：011-211-2545/FAX：011-218-5113 / E-mail：toshikeikaku@city.sapporo.jp

↓跡活用部会ニュース掲載ページURL（まちづくり政策局ホームページ）

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

### ▶青葉児童会館の跡活用・子育てサロンに関すること

札幌市子ども未来局 子ども育成部 子ども企画課（放課後児童担当）

〒060-0051 札幌市中央区南1条東1丁目5番 大通バスセンタービル1号館3階

電話：011-211-2989 / FAX：011-211-2943



さっぽろ市  
02-S01-24-703  
R6-2-543

**SAPPORO**