

2020.4.8発行 第1号

芸術の森地区 学校跡活用検討会議のおしらせ

芸術の森地区では、常盤小学校と石山東小学校が統合し、令和3年4月に芸術の森小学校が開校します。このニュースでは、常盤小学校及び石山東小学校の跡活用の検討状況について、地域住民の皆さまに随時お知らせしてまいります。

～このニュースはまちづくりセンターなどで配布しています～

【常盤小学校及び石山東小学校の跡活用について、ご意見をお聞かせください】
「跡活用の検討」は2ページからになります。両校の跡活用についてご意見がございましたら、最終ページの連絡先にお寄せください。

第1回会議について

閉校後の常盤小及び石山東小の跡活用については、「石山・芸術の森地区 学校規模適正化検討委員会 芸術の森部会（第17回をもって閉会）」において、芸術の森地区連合会と札幌市で「芸術の森地区 学校跡活用検討会議」を開催し、検討を進めていくことが決定しております。この度、第1回目の会議を令和2年2月14日に開催しました。



会議の運営方法

委員構成や情報周知等について、下記のとおり決定しました。

【名称】芸術の森地区 学校跡活用検討会議

【設置目的】常盤小・石山東小の跡活用について検討

【委員構成】芸術の森地区連合会の代表者で構成（次ページ参照）

【運営】札幌市まちづくり政策局・札幌市教育委員会

【情報周知】会議は非公開とし、会議終了後に概要をまとめた「おしらせ」を発行

＜配布先等＞

- ・芸術の森地区連合会（校区外の地域除く） → 回覧
- ・常盤小、石山東小 → 全保護者へ配布
- ・常盤児童会館、南区役所 → 配架
- ・周辺幼稚園、保育園 → 配布

◆委員構成

氏名(団体・役職等)	氏名(団体・役職等)
佐久間 久幸 【芸術の森地区連合会 会長】 (アートパークタウン町内会 会長)	下総 仁志 【副会長】 (常盤団地町内会・芸術の森地区民生委員・児童委員協議会 会長)
中田 たみ子 【副会長】 (地縁団体見晴町内会 会長)	佐藤 優司 【副会長】 (駒岡団地町内会・芸術の森東地区スポーツ振興会 会長)
山屋 忠意 【会計部長】 (石山東町内会 会長)	白木 義克 【体育部長】 (常盤地区体育振興会 会長)
鈴木 正人 【福祉部長・芸術文化部長】 (常盤一区町内会 会長)	齊田 雅也 【監事】 (サンブライト真駒内町内会 会長)
塩田 恒雄 (芸術の森地区社会福祉協議会 会長)	川島 真由美 (芸術の森地区まちづくりセンター職員)
中野 吉朗 (常盤小学校PTA 会長)	齊藤 匡美 (常盤小学校PTA 副会長)
船田 幸治 (石山東小学校PTA 会長)	小笠原 由利子 (石山東小学校PTA 副会長)

※ 会議の代表者は芸術の森地区連合会会長である「佐久間 久幸氏」とすることを決定

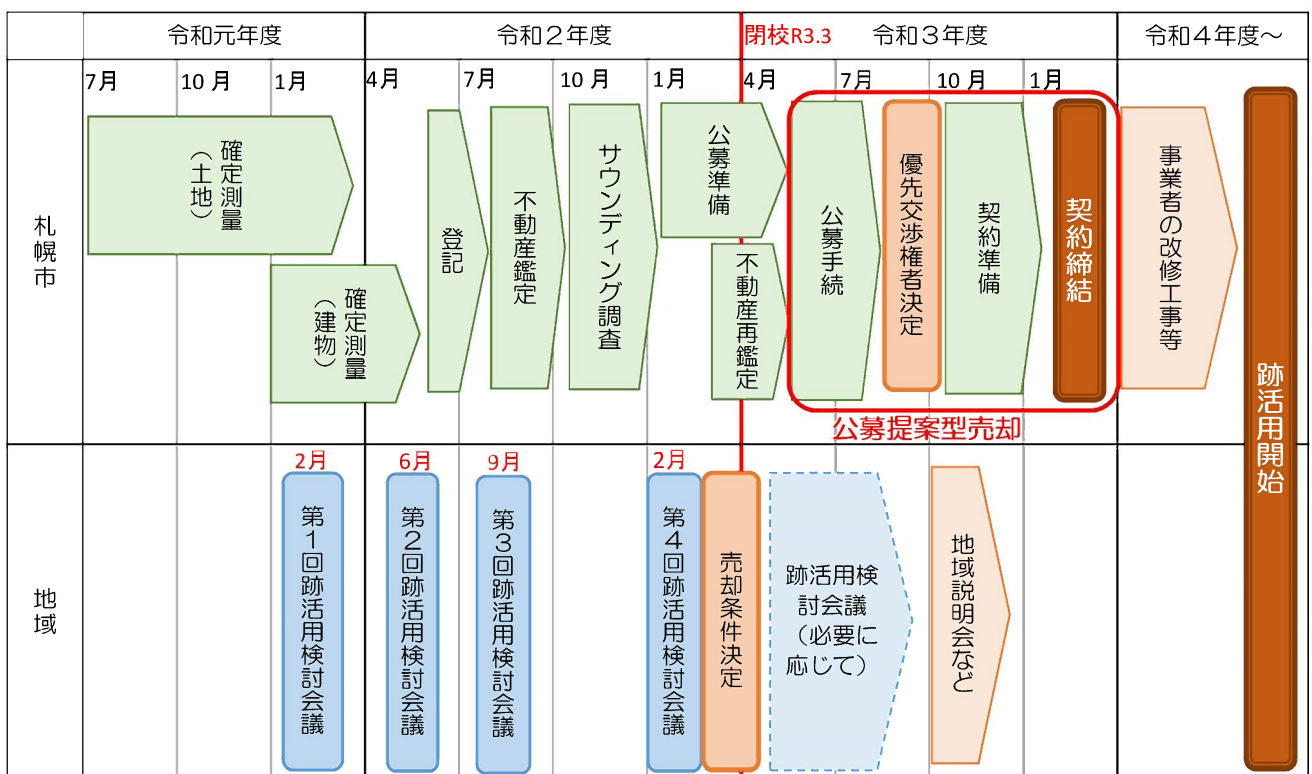
跡活用の検討

まちづくり政策局地域計画課から、今後のスケジュールイメージについて説明があり、跡活用の方向性を検討しました。

これまで(芸術の森部会)の検討内容を踏まえると・・・

- 行政による利活用は見込めず、市有施設として活用することはできない。
- 地域では引き続き、スポーツ活動や避難所として体育館を活用したい意向がある。

地域意向を実現するために、最も現実的な「条件付き民間売却※」を想定したイメージ



※条件付き民間売却：地域意向の実施等を売却条件とし、さらに民法上最長10年となる買戻し特約を付して民間事業者へ売却

《条件付き民間売却の主な流れ》

- 不動産鑑定
(令和2年 夏) 民間事業者は、売却価格に大きな関心がある。
不動産鑑定士による鑑定を行い、おおよその価格を把握する。
- サウンディング調査
(令和2年 秋～冬) 購入を希望する事業者が存在するのか、地域意向（売却条件）を実施できる事業者がいるのかなどを広く調査する。
- 公募提案型売却
(令和3年 春～夏) 購入を希望する事業者に事業計画等を提案してもらい、有識者等により構成する審査委員会において、事業内容や売却条件の実現性、財務状況など、様々な面から総合的に審査し、契約候補者を選定する。
- 地域説明会
(令和3年 秋) 事業者が、事業内容や地域との連携・協力方法などを説明する。

※閉校後（令和3年4月～）は、校舎への侵入を防ぐ目的から窓や玄関などに板張りを行うため、原則校舎は利用できなくなります。

※跡活用の開始時期は、事業者の改修工事期間などにより異なります。

《学校跡活用検討会議での検討》

スケジュールイメージのとおり進めるためには、以下の検討が必要となる。

- サウンディング調査では、地域意向（売却条件）を実施できる事業者がいるのかなどを確認することになるため、調査前のある程度の地域意向（売却条件）をまとめる必要がある。

➡第3回会議までに「売却条件（案）」を決定する

- 地域の皆さんに会議のニュースを配布し、売却条件（案）に関する意見を伺う。その意見を踏まえて、次回の会議で検討をしていく。

➡第2回会議までに「売却条件（案）の骨子」を決定し、第2回会議のニュースに掲載した上で意見を伺う

○条件の検討に時間を要す場合や、サウンディング調査の結果、条件を実施できる事業者がない場合、用途地域^{※1}の変更手続きが必要な場合などは、スケジュールが先送りになります。

○石山東小については、「社会福祉法人 北海道社会福祉事業団（もなみ学園）」から購入意思を示す要望書が提出されているため、サウンディング調査を行わずに公募提案型売却を開始することも考えられます。また、公共的事業を行う法人であるため、条件面や価格等で折り合えば随意契約^{※2}にすることも考えられます。これらの場合、スケジュールは前倒しになります。

※1 用途地域：都市計画法に基づき、土地の使い方や建築可能な建物が制限されている

※2 随意契約：競争入札の方法によらず、適当と判断される特定の相手方と締結する契約

《 体育館関係 》

- 体育振興会では、市から委託料をもらい、常盤小と石山東小の2つの体育館開放をそれぞれ管理・運営している。今後、体育館が1つになると、委託料が1校分のみとなることや、現在、両校とも利用頻度が8割近いことを考えると、利用できなくなる団体が出てくるなどの問題がある。

(札幌市回答)

統合後は芸術の森小学校の体育館を利用できることになっています。体育館の管理を体育振興会が行うかはまだ決まっていますが、体育振興会が管理する場合は、委託料が1校分出るようになります。常盤小・石山東小については、民間事業者売却する場合、所有者が市ではなくするため、委託料は発生しなくなります。

- 体育館開放の管理運営費は、体育振興会内部の問題であり、団体同士で調整し合ってやり繰りする必要がある。最速のスケジュールでもなみ学園に売却ができれば、閉校後も2つの体育館を活用できて良いのではないか。
- 体育館は、芸術の森小に加えて常盤小・石山東小も使いたいと要望すると、連合町内会内で3つの体育館を管理・運営することになり大変。現在の利用状況を考慮すると体育館は2つで十分であり、現状維持できれば良いと思う。

- すでに民間に売却し跡活用している他の地域の体育館では、利用料はいくらぐらいなのか。

(札幌市回答)

利用料は、事業者との協議により決まります。もみじ台の跡活用では、一般的な学校開放の料金(1時間当たり400~500円程度、暖房費別)となっています。なお、条件付き売却において、「体育館の利用料を今までと同程度にする」ことを条件とすることも可能です。

- 常盤小と石山東小の体育館は、施設としてあと何年くらい使用できるのか。

(札幌市回答)

耐用年数は60年を一つの目途としており、両体育館は建築後35年前後経過しているため、20~30年程度は使用できることとなります。ただし、古くなるほど修繕箇所が多くなり、不具合が発生する確率は高くなると思われます。

《石山東小関係》

- もなみ学園は、体育館をどう使うか、学校自体をどうするのかなど、どのようなイメージを市に提案したのか。

(札幌市回答)

要望書の内容は、第15・16回芸術の森部会でお伝えしたとおり、現在石山東3丁目にある「もなみ学園(知的障がい等を有する児童の入所・通所施設)」を石山東小に移転したい、というものでした。実現した際は、地域交流スペースの設置や体育館の貸出し、災害時の福祉避難所的な役割を果たし、町内会とも連携を深めたい、との提案です。要望書提出時点では、もなみ学園も具体的な建築計画を作成しているわけではないため、あくまで構想段階の内容となっています。具体的な体育館の運営方法など、詳細は伝えられていません。

※ もなみ学園は、「北海道札幌伏見支援学校もなみ学園分校」とは別施設です。

- もなみ学園と直接契約する方法もあり得るとのことだが、公募を行わず1者と契約することに手続き的な問題はないのか。

(札幌市回答)

特定の1者と契約するには基準がいくつかあり、その1つに公共的または公益的事業を行う法人であれば可能となっています。もなみ学園は障がいのある子どもたちのための施設を運営しており、同基準に該当すると考えられます。地域の意向として、すでになじみのあるもなみ学園の方向に進めたいということであれば、市としても重要な福祉施設であると考えていることから、検討させていただきます。

- 芸術の森地区連合会では、運動会やソフトボール大会で石山東小のグラウンドを使用している。売買後もイベント時にグラウンドが使えると良い。

- イベント時などに石山東小のグラウンドを使用するとき、路上駐車などが問題になる。地域用の駐車場整備を条件に入れることはできないか。

(札幌市回答)

一時的なグラウンド使用のために駐車場を整備させることは、事業者にとって厳しい条件となってしまいます。イベントは年に数回しかないので、駐車場整備は条件とせず、事業者にも柔軟な対応を求める方が現実的かと思われます。

- 石山東小の売却条件は、「今までと同程度の料金で体育館を使わせてもらうこと」「イベント時にグラウンドを使わせてもらうこと」「災害時に避難所として使わせてもらうこと」の3つでまとまったと思う。

《常盤小関係》

- 常盤小の跡活用の希望として、中学生などから、図書室のような憩いの場がほしいといった意見があった。常盤小の図書室を地域に開放することはできないか。

(札幌市回答)

図書室は校舎の一部であり、図書室を残すとなると校舎全体を残す必要が出てきます。例えば、「今の校舎を取り壊す場合には、新しい建物の中に地域用の図書コーナーを設けること」などの条件にすると、必ずしも校舎全体を残す必要がなくなり、事業者にも受け入れられやすいと思われます。

- 基本的には、地域の活性化につながることをやりたい。子育て世代やお年寄りがふれあえる場がほしいとか、図書室を開放して図書館にしてほしい、道の駅のような野菜の即売所があると良いといった意見もある。地域の人たちが集える、老若男女がふれあえる場があるといい。

(札幌市回答)

サウンディング調査では、条件とはしないまでも、例えば図書コーナーの設置や、野菜売り場などのマルシェ的なものといった地域の声を事業者にお伝えした上で、それらの実現性を聞くこともできます。

- 常盤小には、体育館ほど大きくなくても、体育室程度の地域のお年寄りが集まって軽運動できるような場があると良い。

- 芸術の森小を建てている場所は元々2つのグラウンドがあり、下の方には野球場、上の方にはサッカー場があった。地域の野球少年団やサッカー少年団の練習場所が、身近になくなってきたと感じている人がいると聞く。跡活用の際は常盤小の敷地について、そういった方面でも検討してはどうか。

- 事業者売却する場合、グラウンド、体育館、校舎を分割して売却することは考えられるのか。

(札幌市回答)

基本的には分割せずに売却することを考えています。ただし、一括して購入希望のある事業者がない場合には、その検討を行う必要もあると考えています。

- 国道側の第一種住居地域の部分と、国道から離れた第一種低層住居専用地域の部分の土地を分けて活用を提案した場合どうなるか。

(札幌市回答)

事業提案は可能です。その場合、国道から離れた第一種低層住居専用地域の部分が道路につながっていないため、新たに道路を造成しなければならず、事業者が実質的に使える面積が小さくなります。

- 常盤小では、用途地域の制限により、民間企業が何かやりたいと考えてもできない可能性がある。将来的な用途地域の変更を前提にサウンディング調査を行うことはできないのか。

(札幌市回答)

用途地域は、市が自由に変更できるものではなく、市民や有識者などの外部委員を含む「都市計画審議会」で審議の上、決定します。よって、将来的な用途緩和を前提にしたサウンディング調査とはしませんが、様々な事業者と対話する中で、今の用途地域で可能かどうか、不可能な場合でもどこまで緩和すれば可能かなども確認いたします。なお、調査には今の用途地域に関わらず、事業者が自由に参加できます。

《その他》

- 不動産鑑定の結果は公表されるのか。

(札幌市回答)

サウンディング調査時に参考価格として公表予定です。

- サウンディング調査は、どのような形で行うのか。

(札幌市回答)

別名「対話型市場調査」とも言われ、市と事業者が1対1で対話するものになります。企業秘密が含まれる可能性があるため非公開としますが、調査結果は事業者の了承を得た上で公表します。

- まこまる(旧真駒内緑小)のように、市が所有し貸出できないか。

(札幌市回答)

札幌市では、現在、真駒内駅前の再編について検討していますが、旧真駒内緑小の土地は再編に必要であるため、市が所有し、暫定的に賃貸等により活用しています。このような将来的な行政利用が見込めない場合、市が所有し続けることは困難です。

- 条件などに関する地域住民への周知や意見聴取はどのような形で行うのか。

(札幌市回答)

芸術の森部会と同様にニュースを作成し、回覧板や両小学校の全家庭への配布等により周知を行います。ご意見等があれば、これまでどおりニュースに掲載の連絡先までご連絡いただき、そのご意見を次回の会議で報告いたします。なお、地域の方は、普段つながりのある委員の皆さんに意見を伝える場合もあると思いますので、その場合もこれまでと同様、次の会議でご報告いただければと思います。

今回会議のまとめ

今後は常盤小学校・石山東小学校ともに「条件付き民間売却」の方向で検討を進めることとし、

■ 石山東小については、

- ・今までと同程度の料金で体育館を利用できること
- ・年2回程度のイベント時にグラウンドを利用できること
- ・災害時の避難所として利用できること

の3つを売却条件（案）とし、閉校後の速やかな活用を目指し、『社会福祉法人 北海道社会福祉事業団（もなみ学園）』を候補の一つとして視野に入れながら、今後の選定手続きも含めて検討する。

■ 常盤小については、

- ・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いい
- ・地域の高齢者が軽運動できる場がほしい

などの意見を踏まえ、引き続き売却条件（案）について検討する。

常盤小学校及び石山東小学校の跡活用について、
ご意見をお聞かせください。

第2回会議の予定

次回の学校跡活用検討会議は6月ごろを予定しています。

■ ご意見・ご質問は、下記までお寄せください ■

■ 常盤小学校・石山東小学校の跡活用に関すること

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

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

■ 会議の運営に関すること

札幌市教育委員会 生涯学習部 学校施設課（学校規模適正化担当）

〒060-0002 札幌市中央区北2条西2丁目 S T V北2条ビル5階

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

※ 当ニュースは、まちづくり政策局及び教育委員会のホームページにも掲載しています。

まちづくり政策局 <http://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/sonota/sonotachiiki.html>

教育委員会 <http://www.city.sapporo.jp/kyoiku/top/tekisei/kentoutiiki.html>



SAPPORO

さっぽろ市
02-B03-20-624
R2-2-468