

閉校施設の利活用に向けた サウンディング型市場調査実施要領【小樽市】

1 調査名

小樽市の閉校施設の利活用に向けたサウンディング型市場調査

2 調査対象

- ① 旧塩谷中学校の土地及び建物（所在地：小樽市塩谷 2 丁目 32 番 1 号）
- ② 旧末広中学校の土地及び建物（所在地：小樽市手宮 2 丁目 6 番 1 号）
- ③ 旧北山中学校の土地及び建物（所在地：小樽市赤岩 2 丁目 23 番 1 号）

3 調査の背景と目的等

小樽市では、児童生徒数及び学級数の減少により、多くの小中学校が小規模校となり、また、昭和 50 年代以前に建築された校舎・屋内運動場が多く、学校施設の老朽化が進んだことにより、本市教育委員会において「小樽市立小中学校 学校規模・学校配置 適正化基本計画」に基づき、市内小中学校の再編を進めてきました。

閉校となった学校跡地については、平成 24 年 3 月に策定した「学校跡利用の基本的な考え方」に基づいて、有効に利活用することとしています。

「学校跡利用の基本的な進め方」

- 従来の利用に配慮しつつ、代替施設の有無や建物の耐震化改修経費、維持管理経費などの財政負担について十分検討した上で、公共施設としての利活用の可否を検討する。
- 将来的に公共的な需要が見込まれない場合で、民間等による利活用が地域の発展や本市のまちづくりに寄与すると考えられる場合においては、売却や貸付けなどを検討する。

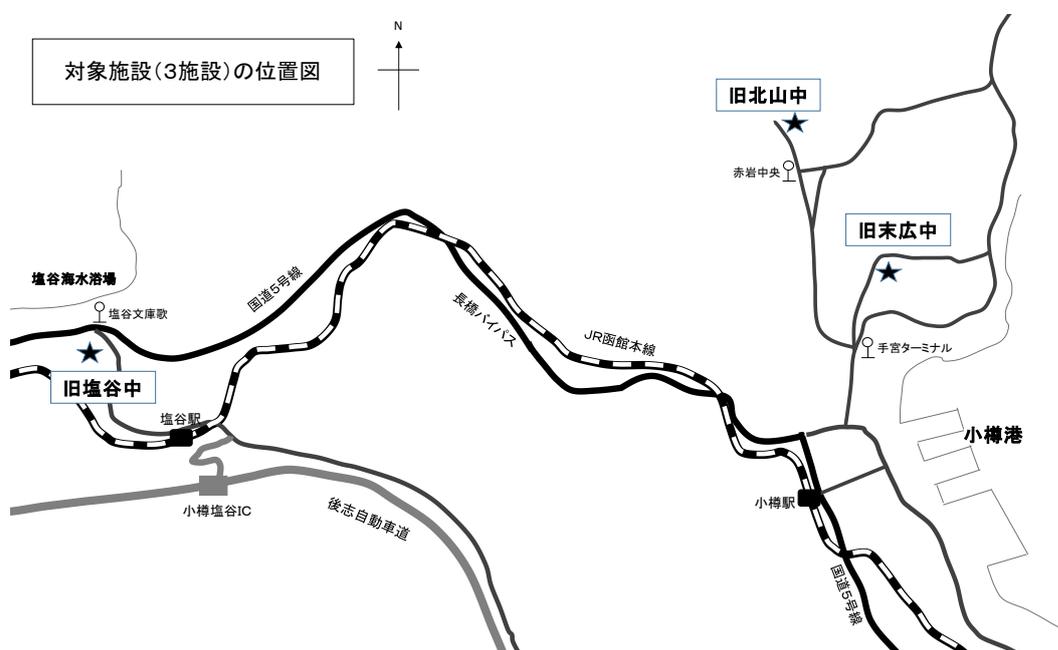
閉校施設の中で、旧塩谷中学校（平成 28 年 3 月閉校）、旧末広中学校（平成 29 年 3 月閉校）、旧北山中学校（平成 29 年 3 月閉校）の土地及び建物については、公共施設としては需要が見込まれないことから、利活用が難しい状況です。

そこで、本市は、民間事業者等との対話を通じて、利活用アイデアを調査するサウンディング型市場調査を実施することとしました。

本調査により、次のような効果を期待しています。

- 民間事業者等のニーズやアイデアを聞くことにより、施設の市場性を把握することができる。
- 民間事業者等のノウハウを生かした実現可能性の高い利活用案を幅広く検討することができる。
- 民間事業者等にとっても、本市の考え方を直接聞くことや、事業者としての考えを本市に伝えることができる。

4 小樽市の現況



小樽市は海岸に面して東西約 36km と細長い土地形状で、港周辺から山に向かって扇状に街並みが広がっています。市街地は日本海に面し、三方が山に囲まれていることから坂や斜面の多い地形ですが、自然豊かな環境です。北海道開拓の玄関口として栄え、歴史的建造物が現存する情緒あふれる街並みを形成した観光都市であり、国内外から年間約 800 万人が訪れます。

【人口】115,621 人【世帯数】63,415 世帯 ※いずれも H31.3.31 現在住民基本台帳より

【気候】夏(7月)平均最高気温 24.2℃ 平均最低気温 17.1℃ ※2018年

冬(1月)平均最高気温 -0.1℃ 平均最低気温 -5.4℃ ※2018年

初雪は10月上旬から11月上旬ごろで、4月上旬ごろまで降雪は続きます。

1~2月頃は外気温もマイナスとなり、積雪も1メートルほどになります。

【小樽市へのアクセス】

札幌駅から車で約 50 分 (約 34km)、高速道路利用の場合は約 40 分

JR 快速で約 30 分、高速バスで約 50 分

5 対象施設の情報

① 旧塩谷中学校

小樽駅から車で15分。西部の塩谷地区にあります。塩谷海水浴場や、平成30年12月に開通した後志自動車道の小樽塩谷インターチェンジに近い場所にあります。

【旧校区の人口、世帯数】約2,900人、1,630世帯 ※H31.3.31現在住民基本台帳より

② 旧末広中学校

小樽駅から車で約10分。中心部に近い手宮地区の坂の上にあります、手宮公園に隣接しています。

【旧校区の人口、世帯数】約10,800人、6,090世帯 ※H31.3.31現在住民基本台帳より

③ 旧北山中学校

小樽駅から車で約12分。赤岩地区の高台にあります、周辺は住宅地となっています。

【旧校区の人口、世帯数】約9,650人、5,250世帯 ※H31.3.31現在住民基本台帳より

		①旧塩谷中学校	②旧末広中学校	③旧北山中学校
所在地		小樽市塩谷2丁目32番1号	小樽市手宮2丁目6番1号	小樽市赤岩2丁目23番1号
建築年度		昭和37年～58年	昭和54年～57年	昭和34年～平成元年
用途地域等		第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域	第1種低層住居専用地域 (土砂災害警戒・特別警戒区域)
建物構造		校舎 鉄筋コンクリート造 屋内運動場 鉄骨造	校舎 鉄筋コンクリート造 屋内運動場 鉄骨造	校舎 鉄筋コンクリート造 (屋内運動場は今年度中に解体予定)
面積	敷地	敷地面積: 16,735㎡ うち運動場: 9,488㎡	敷地面積: 26,794㎡ うち運動場: 16,512㎡	敷地面積: 33,297㎡ うち運動場: 22,114㎡
	建物	校舎: 3階建 3,295㎡ 屋内運動場: 618㎡	校舎: 4階建、4,216㎡ 屋内運動場: 1,043㎡	校舎: 3階建 4,456㎡
耐震性能		耐震診断未実施 (校舎の一部のみ新耐震基準)	校舎は耐震診断未実施 屋内運動場は新耐震基準	耐震診断未実施
アスベスト		一部に吹付けアスベストあり (囲い込み処理済)	校舎煙突(密閉済) 屋内運動場煙突(密閉済)	一部に吹付けアスベストあり (囲い込み処理済)
アクセス		バス(バス停: 塩谷文庫歌) ・小樽駅前から余市線で35分 ・バス停から徒歩5分 JR塩谷駅から徒歩13分 小樽塩谷ICから車で4分	バス(バス停: 手宮ターミナル) ・小樽駅前から市内本線で10分 ・バス停から徒歩15分	バス(バス停: 赤岩中央) ・小樽駅前から赤岩線で15分 ・バス停から徒歩10分

※各施設の外観・図面等は、[別添資料1](#)を参照してください。

※用途地域による建築物の用途制限は、[別添資料2](#)を参考としてください。詳しく確認したい場合は、本市建築指導課(0134-32-4111内線367)にお問合せください。

6 調査の基本事項

(1) 利活用の基本的な考え方

利活用に当たっては、以下の考え方に沿った事業を前提としています。

- 地域の発展や本市のまちづくりに寄与すると考えられる事業であること。
- 原則として、現在の都市計画で定められている用途地域において認められている用途であること。
- 既存の建物を活用する場合は、耐震性能を確保すること。また、耐震化や改修にかかる費用及び建物を解体する費用は、いずれも事業者の負担であること。

(2) 対話の内容

サウンディングにおいて、土地及び建物の利活用の可能性をお聞きします。

上記(1)の考え方を踏まえて、【別紙2】「サウンディング型市場調査 調査票」の各項目について、御意見やアイデアをお聞かせください。

(3) 参加対象者

閉校施設を利活用する実施主体となりえる法人または法人のグループとします。ただし、法人また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。

- 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）等の規定に基づき、更生又は再生手続をしている者。
- 暴力団員（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6号に規定する暴力団員（以下同じ。））又は暴力団関係事業者（暴力団員が実質的に経営を支配する事業者その他同条第2号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する事業者をいう。）に該当する者。

7 調査の実施方法等

(1) 調査スケジュール

令和元年7月16日(火) ～9月20日(金)	サウンディング型市場調査の公表・エントリー受付 (希望する方に現地見学を実施)
↓	
令和元年9月27日(金)まで	「サウンディング型市場調査 調査票」を提出
↓	
令和元年10月7日(月) ～10月11日(金)	対話(サウンディング)の実施
↓	
令和元年11月(予定)	調査結果の概要について公表

(2) 参加(エントリー)手続き方法

本調査に参加を希望される方は、【別紙1】「エントリーシート」に必要事項の記入の上、電子メールまたはFAXでお申し込み下さい。

<注意事項>

※エントリーシートは、1施設ごとに1部提出してください。

(3施設全てにエントリーすることも可能です。)

- | | |
|-------|---|
| ●申込期間 | 7月16日(火)～9月20日(金) |
| ●申込先 | 小樽市総務部企画政策室 学校跡利用担当 佐藤・石井 |
| | 電子メール： kikaku@city.otaru.lg.jp |
| | FAX：0134(22)6727 |

(3) 現地見学

現地見学を希望される場合は、エントリーシートに記入願います。見学の実施日時等については、日程調整の上、御連絡します。

都合により御希望に添えない場合がありますので、あらかじめ御了承ください。

(4) 対話(サウンディング)実施方法

対話実施の前に、【別紙2】「サウンディング型市場調査 調査票」を、9月27日(金)までに電子メールまたは郵送で提出願います(FAX不可)。

<注意事項>

※調査票は、エントリーシートを提出した施設ごとに1部提出してください。
(同じ利活用案であっても、1施設ごとに提出してください。)

- 対話実施期間 10月7日(月)～10月11日(金)
- 場 所 小樽市役所
詳細な日時と会場については、調整の上、御連絡します。

(5) 留意事項その他

- 本調査は、参加される方のノウハウ等提案内容の保護のため、個別に対話の場を設定します。
- 本調査結果は、概要について参加団体に内容を確認いただいた上で、小樽市ホームページ等で公表します。ただし、参加者の名称は公表しないこととします。
- 交通費等、本調査に要する費用は参加者の負担とさせていただきます。
- 必要に応じて、追加調査(対話・書面による照会など)をさせていただく場合がありますので、御協力をお願いします。
- 今後、本調査対象の閉校施設の利活用に係る公募事業等が実施される場合、本調査への参加実績が評価の対象とはなりません。

8 お問い合わせ先

小樽市総務部企画政策室 学校跡利用担当 佐藤・石井
〒047-8660 小樽市花園2丁目12番1号
電話 0134(32)4111 (内)271 F A X 0134(22)6727
E-mail kikaku@city.otaru.lg.jp