

旧常盤小学校 公募提案型売却

募 集 要 項

－ 概 要 版 －

令和7年(2025年)2月

札 幌 市

本概要版は、募集要項のうち特に留意していただきたい箇所を抜粋・補足したものです。
応募にあたっては、募集要項本書をよくお読みください。

◎公募スケジュール

手順	期間	
募集要項の公表	令和7年(2025年)	2月 3日(月)
質問受付		2月 3日(月)～3月 7日(金)
現地見学会		2月19日(水)
質問に対する最終回答		3月14日(金)
応募書類受付		3月24日(月)～3月28日(金)
審査委員会による選定		5月中旬

(参考)選定後のスケジュール(都市計画の変更や建築基準法第48条に基づく許可等を行わない場合)

手順	期間	
地域説明会	令和7年(2025年)	7月
売買契約締結		9月

◎土地建物の概要

所在及び地番	札幌市南区常盤6条2丁目104-32、107-2、113-7、114-3
敷地面積(㎡)	16,294
施設名称	校舎
延床面積(㎡)	5,899.44(うち体育館919.83)
建築年	平成2年

◎現在の土地利用規則等

用途地域	①第一種低層住居専用地域(過半) ②第一種住居地域(一般国道453号の中心線から40mまで) ※用途地域が混在しているため、詳細は札幌市都市計画図をご確認ください。
建蔽率	①50%・②60%
容積率	①80%・②200% ①は戸建住環境保全地区のため専用住宅・長屋・2戸の共同住宅以外は60%

◎設備等に係る維持管理

水 道	メーター撤去済み
電 気	通電中
灯 油	抜取り済み
A重油	抜取り済み

- ・ 令和7年(2025年)2月現在における設備等の維持管理状況は、上記のとおりです。
- ・ 既設の設備等を使用する場合は、必要な調査、点検等を行った上で使用してください。
それらの調査、点検及び必要となる改修等に伴う費用は、全て買受事業者の負担とします。

◎増築棟の完了検査

- ・ 本物件は、工事完了時に各種技術基準に基づき適正に施工されていることを、札幌市工事管理室のしゅん功検査により確認しております。ただし、平成6年度建設の増築棟については、建築基準法（昭和25年法律第201号）第18条第3項に基づく確認済証はあるものの、同条第20項、第21項（建築主事への完了通知及び完了検査の実施）に基づく完了検査に関する記録や検査済証の確認ができません。
- ・ 新たに確認申請が必要な建築行為をする場合及び募集要項「3.3 現行の土地利用制限にとらわれない提案」に示す建築基準法第48条に基づく許可申請を行う場合は、建築基準法上、全ての既存建築物が適法な状態であることを示す必要があるため、当該増築棟についても、建築行為及び許可の申請者が、その時点における建築基準関係規定に対する適合状況を現況調査等（外観から確認できない部分については破壊検査や非破壊検査等）により確認し示さなければなりません。

◎基本的な考え方

- ・ 第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて、旧常盤小学校周辺は「郊外住宅地」に位置づけられており、土地利用における基本方針として、「戸建住宅を主体としながらも一定の生活利便施設を有し、地域コミュニティが持続できる住宅地の形成を目指す」こととしています。
- ・ 売却に当たっては、地域コミュニティの維持・活性化に資するよう、所定の地域貢献活動の実施を条件とします。
- ・ 提案に当たっては、
「石山・芸術の森地域学校規模適正化検討委員会 芸術の森部会ニュース」
「芸術の森地区学校跡活用検討会議のおしらせ」
を必ず確認し、特に「3.3 地域貢献活動に関する条件」を十分に検討してください。

各ニュースやおしらせは、以下の札幌市教育委員会ホームページに記載しています。
<https://www.city.sapporo.jp/kyoiku/top/tekisei/kentoutiiki.html>

◎土地利用の制限

原則として、建物の用途、建蔽率、容積率等の現行の土地利用制限に適合する事業計画を提案してください。特に、次の事項については十分に検討してください。

建物の用途制限

- ・ 本物件の土地すべてを建築基準法上の敷地とする場合、現行の土地利用制限では、第一種低層住居専用地域が過半となるため、建築又は変更できる用途は、建築基準法第48条第1項に基づき第一種低層住居専用地域内で認められる用途に限られます。
- ・ そのため、第一種低層住居専用地域における用途制限を超える用途の建築又は用途変更をしようとする場合は、第一種住居地域が過半となる敷地の再設定又は、「3.3現行の土地利用制限にとらわれない提案」に示す手続きが必要となります。
- ・ 敷地を再設定する場合は、用途制限以外の建築基準法に基づく制限(日影による高さ制限など)にも適合するよう十分検討してください。

高さ制限に係る認定

- ・ 本物件の建物は、建築基準法第55条第2項に基づく認定を受けております。
- ・ この認定は、本物件の土地すべてを建築基準法上の敷地とした認定であるため、敷地や建物の形状等を変更する場合は、別途変更手続き等が必要となります。

※現行の土地利用制限にとらわれない提案を行う場合は、本資料P14を参照ください。

◎地域貢献活動に関する条件

以下に示す条件①及び②両方の実施が必須となります。

条件① 地域コミュニティの維持・向上につながる場

地域の声を参考に、地域コミュニティの維持・向上につながる場を設けてください。
利用料金を徴収する場合は、できるだけ低廉に設定してください。

条件② 緊急時の避難場所

緊急時の避難場所として、地域防災に協力してください。
利用料金は無料としてください。

(参考)地域の声※

- 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よい。
- 地域の高齢者が軽運動できる場がほしい。
- 地域の少年団が利用できるスポーツの場があるとよい。

※地域の声とは、検討会議で出た地域住民からの要望であり、
実施が必須となる条件ではありませんが可能な限り考慮いただきたいものです。

◎地域との協力体制

運営方法や利用料金等について、事業開始前に必ず地域と協議する場を設けるとともに、事業開始後も適宜協議し、地域の理解を得て実施してください。

◎最低売却価格

本物件の売却価格は下記に示す価格以上とします。

この価格は、令和6年(2024年)2月1日を基準日とし諸条件等を考慮した不動産鑑定評価額であり、固定資産税の評価額等とは異なります。

最低売却価格	22,200,000円（税抜き）
--------	------------------

◎土地及び建物等の売渡し

- ・【資料2】に示す譲渡対象外のものを除き、土地、建物、工作物、立木及び埋設物など敷地内にある全てのもの(以下「本物件等」という。)を、所有権移転時における状態のまま 一括して売り渡すものとします。

◎既存建物の再使用に関する制限

- ・ 本物件の建物は再使用を条件としません。

◎用途指定期間

- ・ 本物件等の所有権移転日から起算して10年間(以下「用途指定期間」という。)は、提案内容に従い、本物件等を使用しなければなりません。
- ・ 事業を実施する上で提案内容を変更する必要がある場合には、必ず本市と事前に協議し、承諾を得てください。

◎譲渡等の禁止

- ・ 用途指定期間に、本物件等及び売渡し後に新設された施設等の所有権、地上権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転はできません。
- ・ ただし、提案内容に明記していた場合又はやむを得ない事由により事前に本市の承諾を得た場合は、この限りではありません。

◎地域説明会

- ・ 優先交渉権者は、売買契約の締結前に事業計画に関する地域への説明会を開催してください。これに伴う費用等については、優先交渉権者の負担とします。
- ・ 開催場所や日時等は、あらかじめ本市と協議してください。

◎審査委員会の設置

- ・ 買受事業者を選定するため、外部委員及び本市職員により構成する「旧常盤小学校公募提案審査委員会」を設置します。
- ・ 審査委員会は提案内容の審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定します。
- ・ 公平性・公正性を確保するため、審査結果を公表するまで委員は非公開とします。

◎審査方針

- ・ 募集要項「5.5 審査項目及び配点等」を基に総合的に審査します。
- ・ ただし、
 - 本募集要項に規定する条件等に合致しない提案
 - 都市計画マスタープランに即した土地利用計画制度の運用の考え方に適合しない提案
 - 具体的な事業内容が記載されていない提案
 - 募集要項「5.3 応募資格の喪失」に該当する場合は、審査の対象といたしません。
- ・ 応募者が1者であった場合も審査を実施します。

◎審査項目及び配点等

審査項目		審査の観点	配点
① 基本事項			
	基本理念・基本方針	芸術の森地域の現状や特性等を十分考慮したものとなっているか	5
	事業内容・建築計画	地域に受け入れられやすい事業であり、周辺の住環境に配慮したものとなっているか、本市が取り組むまちづくりの推進に寄与するものか、過去に類似事業を実施したことがあるか	15
② 地域貢献活動に関する条件			
	地域コミュニティの維持・向上につながる場	設置場所、面積、利用可能日数・曜日・時間帯、利用料金、管理運営方法など、地域にとって利用しやすい内容となっているか、地域コミュニティの維持・向上につながる取組となっているか	15
	緊急時の避難場所	設置場所、面積、利用可能日数・曜日・時間帯、利用料金、管理運営方法など、地域にとって利用しやすい内容となっているか	10
③ 地域連携・協力			
	地域連携・まちづくり	地域と長期的かつ良好な関係を築くための工夫がなされているか、地域コミュニティの維持・活性化に寄与するような創意工夫がなされているか、用途指定期間に限らず、可能な限り長く条件を実施できるか	15
	協力体制	地域と十分に話し合いのできる体制となっているか	10
④ 事業の確実性・継続性			
	財務の安定性	資金調達の実現性は十分か	5
	事業の継続性	経営状態が健全であり、安定して事業を継続できるか	10
	管理運営	十分に機能する組織体制となっているか、スケジュール管理は適切か	5
⑤ 売却価格			
	売却価格	最低売却価格以上、価格の高さに応じて評価	10

◎最優秀提案者の決定方法

- ・ 審査において、合計点が最も高い応募者を最優秀提案者、次に高い応募者を次点提案者とします。
- ・ 最優秀提案者及び次点提案者は募集要項「5.5 審査項目及び配点等」に基づく評価の点数について、以下の条件を満たす必要があります。

- ・ 「① 基本事項」から「④ 事業の確実性・継続性」について、各委員の合計点から算出した平均点が6割（54点）以上であること。
- ・ 「② 地域貢献活動に関する条件」の全項目及び「④ 事業の確実性・継続性」のうち「財務の安定性」「事業の継続性」がそれぞれ0点ではないこと。
- ・ 「⑤ 売却価格」が「3.6 最低売却価格」に示す価格以上であること。

◎現行の土地利用制限にとらわれない提案

- ・ 地域コミュニティの維持・活性化に向け、現行の用途地域及び高度地区による土地利用制限にとらわれない提案も受け付けます。
- ・ 提案にあたっては、都市計画マスタープランや関連する方針、芸術の森地区の地域特性を踏まえ、大規模な集客施設など周辺の住環境に大きな影響を及ぼす可能性のある提案は控え、周辺の土地利用状況、都市基盤整備状況、交通状況を十分に勘案してください。
- ・ 現行の土地利用制限にとらわれない提案を行う場合は、計画の実現に向けた手法(都市計画の変更や建築基準法第48条に基づく許可等)を事業計画書に記載してください。

◎現行の土地利用制限にとらわれない提案に関する売買契約の取扱い

- ・ 現行の土地利用制限にとらわれない提案を行った優先交渉権者は、本市と協議の上、売買契約締結に向けた協議等を行うことを確認するための基本協定を締結し、都市計画の変更または建築基準法に基づく許可等(下記参照)を経たのちに、売買契約を締結します。
- ・ 最終的な契約金額は、売買契約締結直前(都市計画の変更時点または建築基準法に基づく許可時点)の不動産鑑定評価額と、売買価格(【様式10】にて提案された価格)を比較し、大きい価格に消費税等相当額を加算した額とします。

都市計画の変更



建築基準法に基づく許可



【留意事項】

- ・ 都市計画の変更または建築基準法に基づく許可にあたっては、本市は優先交渉権者に諸手続きへの協力や事業計画の変更を求めることがあります。
- ・ 都市計画の変更または建築基準法に基づく許可等に至らなかった場合、本市は優先交渉権者に事業計画の変更を求めたり、優先交渉権者の決定を取り消すことがあります。本市に対する損害賠償の請求、その他一切の請求はできません。