

江別小学校敷地の利活用可能性の 検討について

平成27年7月13日
株式会社日本政策投資銀行
北海道支店 企画調査課
地域企画部

著作権(C)Development Bank of Japan. 2015

当資料は、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)により作成されたものです。

当資料は、「第6回江別駅周辺地区土地利用検討委員会」のために作成されたものであり、特定の取引等を勧誘するものではなく、当行がその提案内容の実現性を保証するものではありません。

当資料に記載された内容は、現時点において一般に認識されている経済・社会等の情勢および当行が合理的と判断した一定の前提に基づき作成されておりますが、当行はその正確性・確実性を保証するものではありません。また、ここに記載されている内容は、経営環境の変化等の事由により、予告なしに変更される可能性があります。

当資料を検討資料として使用するにあたりましては、本委員会または江別市ご自身の判断により、その採否を決定するよう、お願いいたします。

当行の承諾なしに、本資料(添付資料を含む)の全部または一部を引用または複製することを禁じます。

1. 江別小学校敷地利活用に向けた 簡易ヒアリング調査

1. 敷地・建物の概要

—江別小学校—

1. 所在 江別市萩ヶ丘19番地
2. 敷地面積 23, 142m²
3. 用途地域 第一種中高層住居専用地域
4. 建坪率/容積率 60%、200%
5. 施設規模 校舎延床面積 4, 736m²
(S28～33築、特別教室棟S52築)
屋内体育館 862m²
6. 想定スケジュール 平成28年3月末で閉校

2. 簡易ヒアリングの概要

実施期間：平成26年6月17日（水）～7月6日（月）

ヒアリング先：下記5社

ヒアリング回数：8回

社名	A社		B社		C社		D社	E社
業種等	全国大手		全国大手		全国大手		全国大手	全国大手
	総合建設業		総合建設業		総合建設業		住宅・総合開発	リース
ヒアリング先	本店	支店	本店	支店	本店	支店	本店	本店
	開発営業部署	開発営業部署	開発営業部署 地域開発部署	開発営業部署 営業部署	医療教育部署	開発営業部署	開発営業部署	営業部署

3. ヒアリング結果 ①江別市の評価

- ◆ 交通利便性や産業立地についての評価あり
- ◆ 近時の開発ポテンシャルについては消極的

メモ欄

3. ヒアリング結果 ②当該エリアの評価

- ◆ 交通網の整備、イベント開催時の賑わいについては積極評価
- ◆ 一方で消極評価も強い

メモ欄

3. ヒアリング結果 ③当該敷地・建物の評価

- ◆ JR駅至近であること、建物に趣があることは積極評価
- ◆ 今後の維持・補修のあり方や費用は検討すべき課題

メモ欄

3. ヒアリング結果 ④ 想定機能(業務・住居)

◆ 業務系や住居系での活用には消極評価

メモ欄

3. ヒアリング結果 ④想定機能(商業)

- ◆ 商業系ではアイデアベースの提案あり
- ◆ 視認性の悪さ等は留意点

メモ欄

3. ヒアリング結果 ④ 想定機能(医療・福祉)

◆ 医療福祉系では立地可能性を評価

メモ欄

3. ヒアリング結果 ④想定機能(サービス)

◆ サービス・教育系ではアイデアベースの提案あり

メモ欄

3. ヒアリング結果 ④想定機能(公益機能)

◆ 公益機能では各種提案あり

メモ欄

3. ヒアリング結果 ④想定機能(その他・留意点)

- ◆ 都市機能更新の観点からの提案あり
- ◆ 住民の思い、当該敷地が持つ歴史の活かし方等は課題

メモ欄

3. ヒアリング結果 ⑤要望事項

◆ 一定の行政支援を求める声が多い

メモ欄

4. 総合評価

- ◆ 江別駅周辺地区・当該敷地の評価はさほど高くない
- ◆ 一方、JRとバス網の結節点であること、歴史のある土地であること等、一定の認識あり
- ◆ 建物価値への評価は高い反面、建物の維持補修コストは課題

- ◆ 業務系、住居系での活用はハードル高
- ◆ 事業者次第だが、医療・福祉系での活用可能性は相応にあり
- ◆ コミュニティ機能やアーティスト育成機能等、公益機能での活用可能性もありか
- ◆ 商業系で活用する場合でも、公益機能との連携が可能かつ有効
(地方創生として地域での様々なニーズに対応する「小さな拠点」の議論あり)

- ◆ 具体の進出候補企業の有無、維持保全費用の水準と分担が課題
- ◆ 当地区の現状/将来見込を踏まえ、当地区に必要な機能が誘導されることが望ましい
- ◆ 一定の行政支援が前提となる可能性あり

- ◆ 以上を踏まえると、価格優先ではなく導入機能に重点に置いた利活用が求められる

2. 簡易ヒアリング調査に関する参考事例

参考事例

- ◆WATERRASU(ワテラス)(東京都千代田区) 住居系活用の参考事例
都心の複合開発で、学生を交えた新たな地域コミュニティづくりを目指す仕組みを導入
- ◆北野工房のまち(神戸市) 商業系活用の参考事例
廃校を地域活性化と産業振興に貢献する施設として活用
- ◆ふらのマルシェ(北海道富良野市) 商業系活用、複合活用の参考事例
市民が楽しみ、集い、語らう場としつつ、情報発信拠点として企画
- ◆シェア金沢(金沢市) 福祉系活用の参考事例
日本版CCRCの先進参考事例
- ◆富山市立芝園小学校及び中学校PFI 教育系活用の参考事例
小学校・中学校が同一敷地内にある新たな教育拠点
- ◆にしすがも創造舎 公益系活用の参考事例
廃校を活用した文化芸術(主に演劇)の創造・交流・発信拠点

WATERRASU(ワテラス) ー住居系活用の参考事例ー

■概要

- ・平成5年に移転・廃校となった淡路小学校跡地を活用した再開発事例
- ・オフィス、マンション、学生向け賃貸住宅、商業施設、コミュニティ施設、保育所等を整備
- ・本施設を核として、”学生を交えた新たな地域コミュニティづくり”を目指し「(一社)淡路エリアマネジメント」を設立。

■本事業の特徴

学生街である強みを活用するための仕組みづくりを通じて地域活性化に貢献

メモ欄

北野工房のまち — 商業系活用の参考事例 —

■ 概要

- ・ 平成8年に旧北野小学校(神戸市)を活用した体験型工房施設 (延床面積1,950㎡、うち店舗690㎡)
- ・ 平成10年7月に5年間の暫定施設として開業、平成15年に恒久利用決定、平成26年度年間来館者数100万人達成
- ・ 現在は民間事業者(株)サウンドプラン)がマスターリース
- ・ JR三ノ宮駅徒歩12分、元校庭を異人館散策の観光駐車場として活用
- ・ 豚まん作り、ラテ・アート体験、和ろうそく造り、アクセサリ制作、お箸作り、手作り帽子体験などの体験メニュー
- ・ グルメフロア、クラフトフロア計20店舗が入居。

■ 本事業の特徴

立地の良さと建物の価値を活かし、地域活性化と地場産業振興に貢献

メモ欄

ふらのマルシェ — 商業系活用、複合用途活用の参考事例 —

■ 概要

- ・ 富良野市中心市街地活性化基本計画のコンセプト「ルーバン・フラノ」構想に基づいて計画された活性化施設
- ・ 「市民の憩いの場」 富良野市民が地元の食文化を楽しむための空間、大勢の市民が集い語らう場
- ・ 「おもてなしの拠点」 富良野の農と食の魅力を内外に発信し、観光客等を「まちなか」へといざなう拠点
- ・ 「まちの情報発信基地」 集う人々に様々なまちの情報を提供し、まちなか回遊へとつなぐ
- ・ 「まちの縁側」 市民・商業者・観光客など大勢の人々が自由に集い、交流の輪を広げる
- ・ ファーマーズマーケット、スイーツカフェ、富良野物産センター、テイクアウトショップ、タウン情報センターから構成

■ 本事業の特徴

まず何よりも市民が集い、語らい、このまちに生きる楽しさと豊かさを享受する場として計画された

メモ欄

シェア金沢 —福祉系活用の参考事例—

■概要

・サ高住(32戸)、児童入居施設、学生向け住宅(計8戸)、児童発達デイサービスセンター等のほか、温浴施設、レストラン、ライブハウス等が整備されている。

関連する取組事例② シェア金沢(石川県金沢市)

社会福祉法人が運営するシェア金沢(石川県金沢市)では、都市部からの移住者も含め、健康な高齢者がサービス付き高齢者向け住宅に居住し、ボランティア・農作業・多世代交流・住民自治等を行いながら生活している。また、ケアが必要になった場合には、併設事業所等から介護等のサービスを受けることができる。

◎シェア金沢の全体像(総面積:約11,000坪)

- : サービス付き高齢者向け住宅
 : 障害児入所施設 : 学生向け住宅



◎運営主体・住民

- 運営主体: 社会福祉法人佛子園
- 取組開始: 2013年9月
- 高齢者住宅の戸数: 全32戸
- 入居者: 単身、夫婦等
- 年齢: 60代~90代
- 元々の居住地: 金沢市、石川県内(金沢市以外)、県外(東京圏、大阪圏など)
- 要介護度: 自立(非該当)、要支援、要介護

◎住まい・まちづくり

- 1戸の居住スペース: 42~44㎡ (LDK(10畳)、寝室(6.6畳)、クローゼット(2.9畳)・浴室・洗面・トイレ) ※その他、複数世帯の共有スペースあり
- バリアフリー構造、ペットも入居可。賃貸借契約。
- 多世代(高齢者・障害児・学生)の住居をバラバラに配置し、交流推進。

◎活動

- 希望に応じて共同売店での就労ボランティアに従事(売上は従事者で配分)
- 農園での農作業の実施も可能。
- 居住する高齢者・学生による住民組織が組織されている。
- 居住する障害児・学生や、周辺地域から店舗等に来訪する地域住民などとの交流が盛ん(多世代交流)。

◎ケア

- 要支援・要介護者は併設している訪問介護事業所の介護サービスを利用(地域の他事業所を継続して利用している者もいる)。
- 医療が必要な場合に備え、医療機関と提携している。

(資料) シェア金沢ホームページ等に基づき作成。

19

富山市立芝園小学校及び中学校PFI ー教育系活用の参考事例ー

■概要

事業期間 設計・施工:2006年3月～2008年1月、維持管理:2008年2月～2023年3月

事業方式 BTO方式

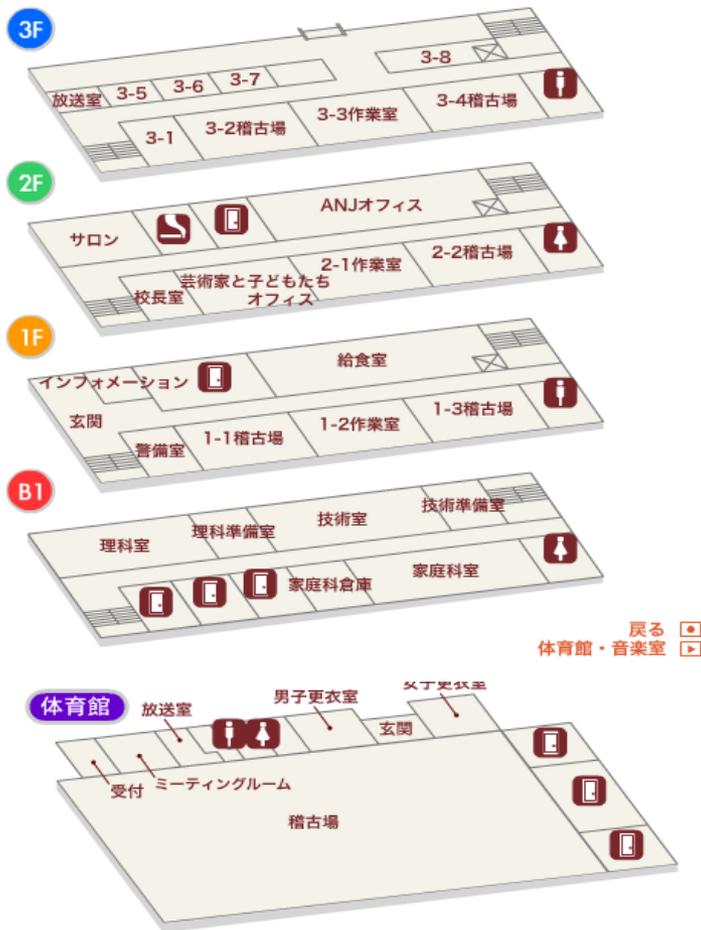
富山市内にある4小学校の統合校と1中学校の一体整備、並びに新しい教育拠点作りのため、
設計・建設・工事監理・維持管理を行うPFI事業

■本事業の示唆

教育系の機能が街を変えられる可能性

メモ欄

にしすがも創造舎 — 公益系活用の参考事例 —



校舎 主に中小劇団向けの稽古場
 体育館 主に商業演劇向けの稽古場、劇場

- 旧豊島区立朝日中学校を、演劇・ダンス等の稽古場に転用することで、文化芸術の創造・交流・発信拠点として再生する事業(H16/8~28/6予定)。
- 文化芸術を基盤とした地域コミュニティの再生を目指す豊島区の地域再生計画『文化芸術創造都市の形成「としまアートキャンパス」計画』の中核事業。
- 豊島区はNPO法人アートネットワーク・ジャパンに無償で施設貸与。同法人は設備投資、維持管理、資金調達、利用者募集等の各種リスクを負担。
- 演劇の公演、各種講座の開催等を通じ、地域におけるコミュニティ再生にも寄与。
- DBJは事業の初期段階からプロジェクトメイクに参画。NPOに対するDBJの第1号融資案件。



3. 民間事業者との早期からの意思疎通 ーサウンディング型市場調査ー

サウンディング調査 ー横浜市の例ー

早い段階から民間事業者との対話を行うことで、官民連携の精度、質を高める

■概要

・透明性・公平性を確保した上で、早い段階で民間事業者との対話を行う手法。

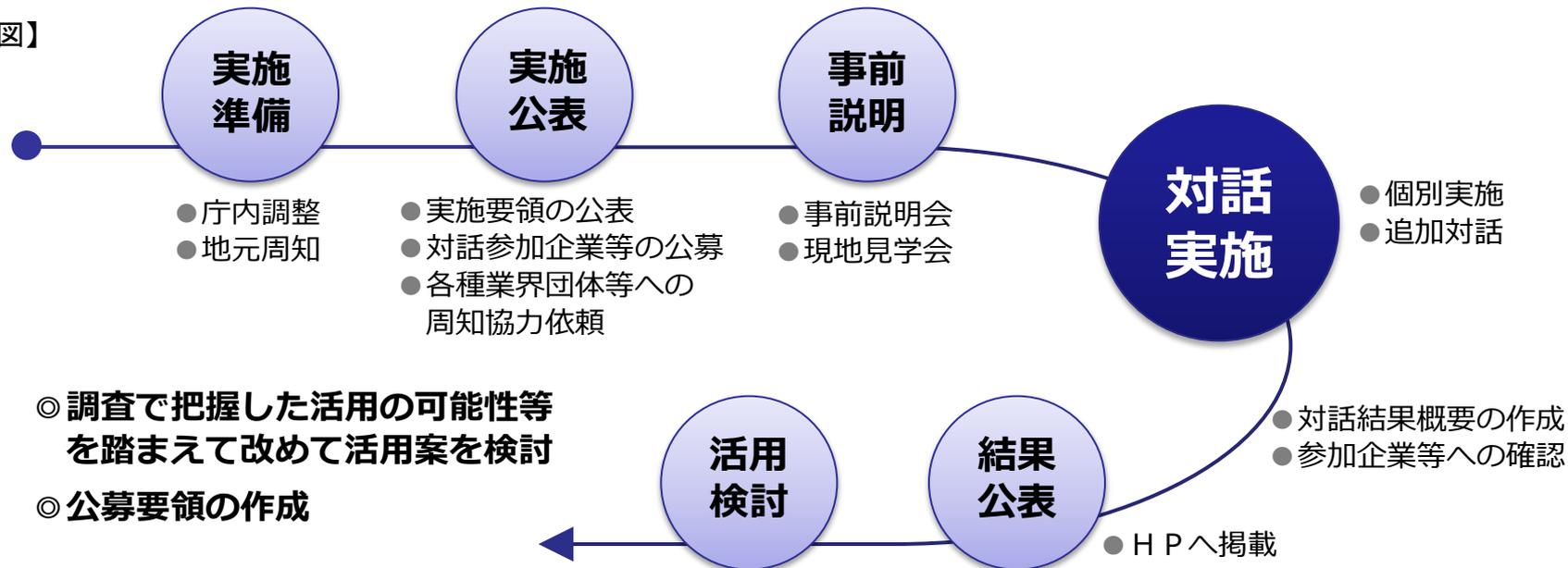
<実施目的>

- 事業検討に向けて、市場性の有無や資産の活用アイデアを把握する
- 市としての地域課題や配慮事項を事前に伝え、より優れた事業提案を促す
- 事業者の参加意向を把握し、事業者がより参加しやすい公募条件を設定する

<実施段階>

- 事業者公募の前、活用検討中の早い段階での実施が有効

【フロー図】



サウンディング調査の実例 — 戸塚区役所跡地利活用 —

横浜市 記者発表資料



平成 25 年 6 月 20 日
財政局資産経営課

戸塚区役所跡地における事業者公募に向けて 民間事業者の皆さまとの「対話」を実施します

～公民連携による課題解決型公募手法の実施～

本市では、平成 25 年 3 月に新庁舎への移転により用途廃止施設となった戸塚区役所跡地（戸塚区戸塚町）を効果的に活用することにより、地域課題の解決を図ることを目的とした事業者公募を今後予定しています。（裏面参照）

事業者公募に先立ち、民間事業者の皆さまにも地域課題の解決につながる提案をしていただきながら、公募に向けた条件整理を行うため、本市で検討している導入予定施設等について、民間事業者の皆さまとの対話を実施しますので、御参加ください。

なお、この対話を通じて、民間事業者の皆さまと本市とのコミュニケーションが図られ、民間活力を生かした地域活性化が具体化していくことが期待されます。

● 対話の実施（事前申込制）

<日時・場所>

平成 25 年 8 月 5 日（月）～ 9 日（金） 市役所内又は市庁舎周辺の会議室（関内近辺）

<対象者>

事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ（これらに準ずる団体を含む）

<申込先>

横浜市財政局資産経営課

<申込期間>

平成 25 年 7 月 16 日（火）～ 8 月 2 日（金）午後 5 時

<対話の内容>

地域課題の解決や施設整備等に関する事項、その他公募の参考となる事項について

事業用地の概要等

● 事業用地の概要

所在及び交通	戸塚区戸塚町 157 番 3 ほか 6 筆 JR・市営地下鉄戸塚駅から徒歩 10 分
土地面積	3,305.09 ㎡【公簿面積】（再測量実施予定）
都市計画による制限	用途地域：第 1 種住居地域、建ぺい率/容積率：60%/200%
既存施設	高度地区：第 4 種高度地区、防火・準防火地域：準防火地域 解体予定（土壌汚染調査実施予定）

※ 都市計画による制限内容、建築基準法道路種別等は、「i-マップ」で確認してください。

<URL> <http://www.city.yokohama.lg.jp/>

● 地域課題について

地域課題：戸塚区役所の移転に伴い、跡地を有効に活用して、地域の賑わいや少子高齢化への対応を図っていくことが必要となっています。

本市の対応：民間活力を生かした地域活性化を目指し、戸塚区役所跡地の公募売却に取り組んでいます。

● 公募条件（素案）

医療施設又は高齢者向け住宅を主たる利用用途とする提案を募集します。なお、提案にあたっては、**地域交流施設（子育て支援機能など）及びオープンスペース**を盛り込むことを条件とします。

<位置図>



※ 本市では現在、戸塚区内において、戸塚区役所跡地以外にも、戸塚駅西口第 3 地区に位置する市有地（以下「第 3 地区市有地」という。）の活用を検討しています。

本日、第 3 地区市有地における「公民連携による課題解決型公募手法」による取組についても記者発表を行っていますので、あわせて御参照ください。（担当：都市整備局市街地整備推進課）

サウンディング調査の実例 — 戸塚区役所跡地利活用 —

横浜市 記者発表資料



平成 27 年 2 月 19 日
財政局 資産経営課

戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却の 事業予定者を決定しました！！

戸塚区役所跡地（以下「公募土地」という。）の課題解決型公募※による公募売却について、5件の応募があり、横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会（以下「委員会」という。）の審査を経て、次のとおり**事業予定者を決定しました**ので、お知らせします。

※課題解決型公募とは、公募にあたって、民間事業者の皆様のノウハウや活力を効果的に活用するため、公募実施前に民間事業者の皆様との対話を取り入れ、適切に市場を把握しながら、地域課題の解決等を図る手法です。

■ 戸塚区役所移転後の課題への取組

公募土地に関しては、**区役所移転後の地域のにぎわいや少子高齢化への対応といった地域課題**を掲げ、平成 25 年 8 月に事業者対話を実施しており、この結果を踏まえ、地域課題の解決、とりわけにぎわいの創出につながる公募条件を整理しました。（公募概要は裏面参照）
今後、事業予定者の提案内容が事業化されることで、**戸塚駅西口周辺地区における新たな地域活性化が期待されます。**

■ 事業予定者

横浜市戸塚区戸塚町 116 番地
医療法人横浜柏堤会

■ 主な提案内容

医療施設（有床診療所：産婦人科 19 床 ほか）
高齢者向け住宅（介護付き有料老人ホーム：52 室）、病児保育室
地域交流施設（1 階：460.30 m²）、オープンスペース（300 m²）

■ 今後のスケジュール（予定）

平成 27 年 3 月 土地売買契約締結
平成 28 年度末 しゅん工

戸塚区役所跡地とともに、戸塚駅西口第3地区に所在する市有地についても事業予定者が決定しました。

本日、記者発表を行っていますので、詳細は都市整備局市街地整備推進課へお問合せください。

Tel 045-671-2668

■ 委員会における審査講評（要旨）

- 合計点で最高点（第1順位）を獲得した提案（事業予定者の提案）は、主たる用途とともに併設施設を含め計画全体にわたり、地域課題であるにぎわいの創出及び少子高齢化への対応について幅広く提案されていました。
- 医療施設に産婦人科が設けられること、また、病児保育室が設置されることは、地域課題である子育て環境の向上に貢献するものと大いに評価できます。
- 地域交流施設については、応募の中で面積を最も大きく確保した提案であるばかりでなく、その中に様々なスペースが用意され、多様な世代の利用による交流促進が期待できます。
- 熟度の高い建築計画は、戸塚区役所跡地が地域活性化のシンボリックな空間に生まれ変わることを大いに感じさせます。



サウンディング調査の実例

—新市立病院建設事業予定地—

千葉県松戸市

新市立病院の移転地変更に伴い、建設事業予定地として取得していた土地について、民間事業者との対話により、活用のアイデアを調査（平成25年3月）

実施結果概要（松戸市HPより）

当該地の活用アイデアにつき、8事業者からの提案あり

- 小売業3社、総合建設業3社、広告代理業1社、建築業1社
- 食品SM(2社)、ホームセンター、住宅展示場、農園付住宅＋老人ホーム＋幼稚園、集合住宅＋食品SM、官民複合施設(公共施設・商業)＋集合住宅 等の提案あり

公募結果概要（松戸市HPより）

H26/5公募(二段階一般競争入札)→H26/7および8入札

→長谷エコーポレーションJV 用途は商業施設と共同住宅の複合建物

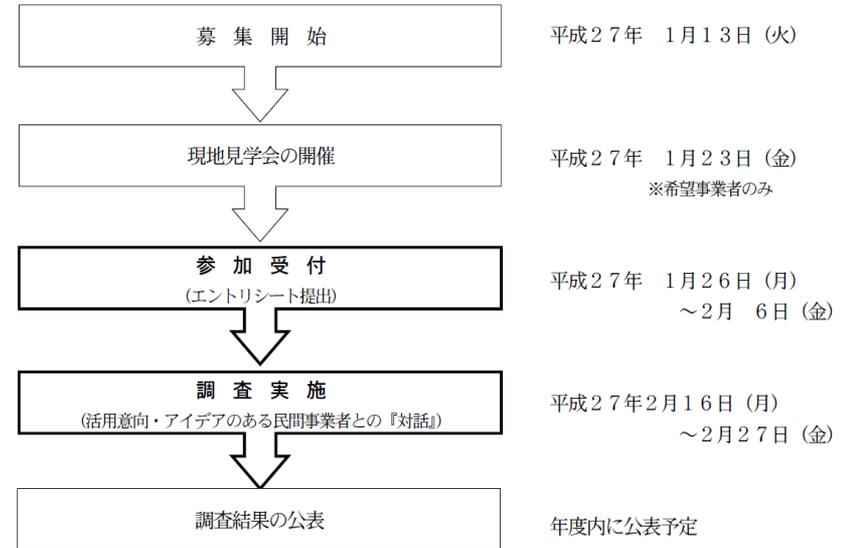
サウンディング調査の実例

ー旧ロシア領事館の活用ー

北海道函館市

旧ロシア領事館(1906年築)の土地・建物の活用に関し、事業方式(売却または賃貸)、具体的な活用方法、行政への要望等を、民間事業者との対話により調査(平成27年2月)

(4) 調査スケジュール



サウンディング調査の実例 –旧ロシア領事館の活用–

2. 調査結果

(1) 参加事業者について

- ・参加事業者数： 9グループ（12社）
- ・業種別内訳： 製造業，建設業，ホテル業，飲食業，医療法人，NPO法人，投資ファンド ほか
- ・所在地別内訳： 函館市内 4グループ
函館市外 5グループ

(2) 事業方式について

- ・購入 なし
- ・無償譲渡 4グループ
- ・賃貸 4グループ
- ・未定 1グループ

(3) 活用方法について

- ・ホテル 6グループ
- ・飲食施設 3グループ
- ・コミュニティ施設 2グループ
- ・福祉施設 1グループ

※複数回答を含むため参加事業者数と一致しない。

(4) 各企業（グループ）からの意見について

- ・購入の場合は，無償譲渡を希望する。また，固定資産税の免除（事業が軌道に乗るまでの期間），初期投資への補助，市の外観保全に対する積極的な協力姿勢も欲しい。
- ・坂の上に立地していることや，バス停まで遠いことなどの課題もあり，エリア全体としてのストーリー性（市民・観光客への訴求力）が欲しい。
- ・建物の所有は困難であることから，賃貸を希望する。また市へは，本館の耐震改修費用，附属棟の解体費用を持ってもらうことを期待している。
- ・この地域環境では収益性の高い事業は望めず，社会貢献性の高い分野での活用になると思うが，そういう事業の方が，地域活性化はもちろんのこと，市外へのPRや観光事業推進にも良い影響を与えたいと考える。
- ・内装にかかる費用が大きいため，賃貸料も無償を希望する。
- ・資金的な問題もあり，建物の改修は行政にお願いしたいが，内装は「出来るだけ手を加えない形」で進めたいと考えている。

(5) 調査結果を踏まえた今後の方向性について

今回のサウンディング型市場調査実施に際し，活用意欲を持つ企業をウェブサイトや新聞報道等を通じ募集したところ，市内外から9グループ（12社）の応募があり，事業者との対話を通じ，無償譲渡や賃貸を希望する事業者が複数存在することを確認できました。

このことから，当該物件は民間事業者による活用の可能性が高いという結果を得ることができました。

今後においては，調査結果を踏まえ，事業プロポーザルの実施に向け，事業方式や公募条件の整理・検討を進めていくこととします。

サウンディング調査のポイント

◆サウンディング調査のPR

広報誌やHPに加え、関係先・団体への周知、専門紙投げ込み etc.

◆諸元の提示

面積等、各種制限(例:用途・高さ・日影)、修繕履歴、維持管理費、想定費用 etc.

◆実施方法

公募型 市からの周知活動が鍵

思いがけない業種から関心企業が出てくることも

◆想定用途ほか

活用時における条件設定の有無(例:地域貢献施設の導入)

市、当該地域として譲れない条件

市の優先順位(価格? 機能? 建物保存?)

4. 閉校した学校敷地・建物の利活用事例

駅前開発等の参考事例

学校敷地・建物の利活用事例

◆旧出石小学校利活用事業(岡山県岡山市)

定期借地権方式を活用、民間事業者が施設全体を整備し市が都市公園・保育園を取得

◆新松戸学校跡地有効活用事業(千葉県松戸市)

民間事業者が活用地の取得額と面積を提案、残地に公共機能を配置

◆京都御池中学校・複合施設整備事業(京都府京都市)

中学校に福祉施設、賑わい施設、公共オフィスを併設する複合施設を建設

◆北九州市立思永中学校

民間収益事業用地に市が想定していなかった機能が入居

◆東京おもちゃ美術館

NPOの運営による子育て支援機能の導入

◆品川区立原小学校

高齢者向け住宅・保育園・敬老会館の一括開設・運営を条件に敷地・建物を無償貸与

駅前開発等の参考事例

◆練馬駅北口有効活用事業(東京都練馬区)

民間事業者が建物を施工し、区が公共施設部分を取得

◆藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業(神奈川県藤枝市)

民間事業者が建物を施工し、民間機能(映画館・食品SM等)を整備
公共施設(図書館)が入居

◆JR暘谷駅・高校跡地活用事業(大分県日出町)

民間事業者が建物を施工し、民間機能(食品SM等)を整備、公共施設(図書館)が入居

◆権太坂三丁目用地活用事業(神奈川県横浜市)

民間事業者が市営住宅・商業施設等を施工し、市が市営住宅を借り上げ

◆オガール紫波(岩手県紫波町)

交流人口の増と循環型まちづくりを念頭に、官民対話を重ねながら事業構築