

定山溪小学校の跡活用に関するサウンディング型市場調査 実 施 要 領

令和7年（2025年）12月

札幌市まちづくり政策局

都市計画部地域計画課

1 調査の趣旨

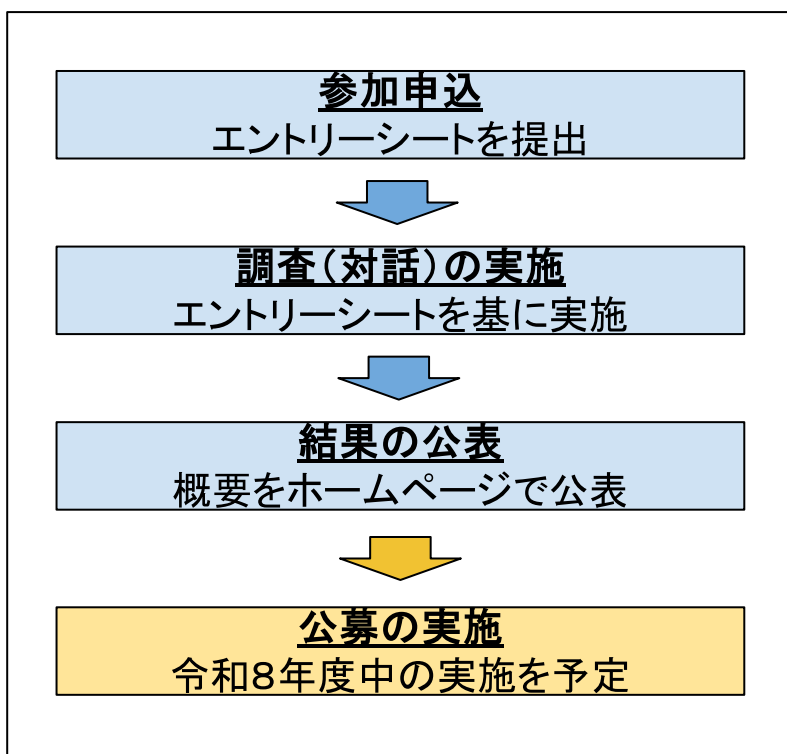
札幌市南区の定山溪地域では、定山溪小学校と定山溪中学校を義務教育学校に改編し、令和7年4月に「札幌市立義務教育学校定山溪学園」として開校しました。

これに伴い、閉校した定山溪小学校の跡活用について、令和7年10月から「定山溪小学校跡活用検討会議」（以下、「検討会議」と言う。）において、公募型プロポーザルにより民間事業者を選定することを基本として地域との協議を開始し、現在検討を進めているところです。

本調査は、定山溪小学校跡活用の検討にあたり、民間事業者の参入意欲や地域のニーズに対応する活用方法の可能性を把握し、公募条件の検討等の参考とするために実施するものです。

※サウンディング型市場調査とは、検討段階で民間事業者に広く意見、提案等を求め、「対話」を通じて参入意欲や活用方法、実現可能性、課題、参入しやすい条件等を把握する調査です。

2 調査の流れ



3 対象地の概要

(1) 土地・建物

ア 対象地①

所在及び地番	札幌市南区定山溪温泉東四丁目308-1	
敷地面積	7,382㎡	
用途地域	第二種住居地域	
建蔽率	60%	
容積率	200%	
施設名称	校舎	体育館
延床面積	2,854.57㎡	1,157.13㎡
建築面積	1,101.17㎡	1,024.01㎡
建築年	昭和37年	昭和61年
構造・階数	鉄筋コンクリート造3階建	鉄骨造2階建
耐震補強工事	平成26年に耐震補強工事を実施済み	新耐震基準に適合しているため対象外
アスベスト (石綿)	一部よりアスベストを検出(別添8を参照)	
その他	附属建築物(プール、郷土資料館、物置など)	
交通(最寄駅)	地下鉄真駒内駅からバスで1時間程度(道程約20km) 都心(札幌駅)からバスで1時間30分程度、車で50分程度(道程約29km)	

※ 詳細は別添資料をご参照ください。

イ 対象地②

所在及び地番	札幌市南区定山溪温泉東四丁目310-38
敷地面積	1,109㎡
用途地域	第二種住居地域
建蔽率	60%
容積率	200%
土地形状	更地
その他	一部樹木等が残置
交通（最寄駅）	地下鉄真駒内駅からバスで1時間程度（道程約20km） 都心（札幌駅）からバスで1時間30分程度、車で50分程度（道程約29km）

※ 詳細は別添資料をご参照ください。

4 主な調査内容

(1) 主な事業内容

活用コンセプト、提案する事業計画、実施体制等について意見を伺います。

※現在の用途地域（第二種住居地域）の制限を越える用途での提案も受け付けます。

(2) 土地・建物の活用方針

希望する土地の所有形態（取得又は貸付）や既存建物の活用意向（解体の要否）等について意見を伺います。

(3) 観光振興に資する活用

検討会議の議論を踏まえ、「地域の観光振興に資する機能」の導入可能性について伺います。

<検討会議における意見>

クラフトビールの醸造所や日本酒の酒蔵、体験型施設、道の駅、レストラン併設施設、定山溪独自の食品などを作るファクトリー機能、観光業の従業員を支える住居・寮、日本語学校、子どもが楽しめる場所、運動部の合宿施設 など

(4) 本市に期待する支援

活用にあたり、本市に期待すること（規制緩和、費用負担、施策連携など）について伺います。

5 土地・建物の参考価格等

以下の金額は、売却を前提とした令和6年12月1日時点の不動産鑑定評価額です。

- ・対象地①：29,000,000円（税抜）※建物を現状のまま売却する条件で評価
- ・対象地②：11,500,000円（非課税）

また、貸付とした場合の参考貸付料については、本市の貸付料算定要領を参考に算定した概算額を調査（対話）の中でお示しする予定です。

なお、上記金額や調査の中でお示しする予定の金額はあくまでも参考であり、公募時には、公募条件を踏まえ、改めて不動産鑑定等を実施した上で算定することを想定しています。

6 参加手続き等

(1) 参加資格

対象土地及び建物を取得又は賃借し、活用することを希望する法人又は法人グループ

※参加除外条件については「8 留意事項(5)」を参照のこと。

(2) 参加申込み（事前申込制）

様式1「サウンディング型市場調査エントリーシート」に必要事項を記入し、**期間内にEメールで下記申込先までご提出ください**。なお、Eメールの件名には「定山溪小学校跡活用サウンディング調査参加申込」とご記載ください。

ア 申込受付期間

令和7年12月3日（水） ～ 令和7年12月25日（木）

イ 提出先

札幌市 まちづくり政策局 都市計画部 地域計画課 調整担当係

Eメール：chiiki-chosei@city.sapporo.jp

電話番号：011-211-2545

住 所：〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 市役所本庁舎5階北側

(3) 調査（対話）の実施

ア 対話実施日時等の決定

参加申込み後1週間以内に本市からご担当の方に連絡し、対話実施日時及び場所の調整を行います。ご希望の日時に対応できない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

イ 実施期間

令和7年12月8日（月） ～ 令和8年1月30日（金）（土日祝を除く）

ウ 所要時間

1時間程度

エ 対話方法

対面又はWeb会議システムにより実施

(ア) 対面による場合

場所：原則として札幌市役所本庁舎内

(イ) Web会議システムによる場合

利用システム：Google Meet

※対話を行う日の前日までにミーティングIDとパスコードをお知らせいたします。

オ その他

- ・希望する対話方法はエントリーシートにご記入ください。
- ・アイデア及びノウハウ保護のため、対話は各社個別に実施します。

カ 現地見学会

- ・ 本調査に参加申し込みいただいた法人等を対象に現地見学会を開催します。
- ・希望される場合は、様式1「サウンディング型市場調査エントリーシート」の「参加欄」にチェックのうえ、エントリーシートをご提出ください。

8 留意事項

(1) 参加実績の取扱い

本調査の実施結果は、公募条件の検討において参考とさせていただきますが、本調査への参加実績は、今後実施を予定している公募において何らかの優位性を付与するものではありません。

(2) 本調査に関する費用及び説明資料の提出

- ・本調査への参加に要する費用は事業者の負担とします。
- ・エントリーシート以外の資料は提出不要ですが、必要な場合は任意で説明資料をご用意ください。

(3) 追加調査等への協力

必要に応じて、追加調査及び資料提出をお願いする場合がありますので、ご協力をお願いいたします。

(4) 実施結果の公開

- ・本調査の実施結果について、概要をホームページなどで公開します。
- ・公開にあたっては、事前に公開内容を参加事業者を確認します。
- ・参加事業者の名称や企業秘密に関わる事項など事業活動に支障を及ぼす可能性のある内容については、非公開とします。

(5) 参加除外要件

法人又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。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者

イ 本市との契約等において、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者で、その事実があった後3年を経過しない者。また、その者を代理人、支配人その他の使用人として使用する者

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）による更正手続き開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）による再生手続き開始の申立てがなされている者（手続き開始の決定後の者は除く。）など経営状態が著しく不健全な者

エ 地方税、法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

オ 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1項第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体である者又はそれらの構成員が行う活動への関与が認められる者

カ 札幌市暴力団の排除の推進に関する条例（平成25年条例第6号）第2条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）、同条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又はそれらと密接な関係を有する次に掲げる者でないこと。

（ア） 役員等が暴力団又は暴力団員であると認められる者

（イ） 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしていると認められる者

（ウ） 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者

（エ） 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められる者

（オ） 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる者

9 参考資料

別添 1 物件概要図

別添 2 平面図

別添 3 配置図

別添 4 付近見取図

別添 5 地積測量図

別添 6 校舎詳細図

別添 7 体育館詳細図

別添 8 アスベスト調査結果