

西小・中学校跡地およびともえ団地跡地の利活用に関する サウンディング型市場調査実施要領

令和4年10月31日

函館市都市建設部まちづくり景観課

1. 調査の目的

市では、廃校となった西小・中学校跡地の今後の利活用について、「西小・中学校跡地の活用について」に基づき、地域の実情等を考慮しながら検討を進めております。

また、今後、取得を予定しているともえ団地跡地の活用についても、同様に検討を進めたいと考えております。

西小・中学校跡地およびともえ団地跡地が位置する西部地区は、異国情緒漂う歴史的な町並みや美しい景観などの魅力的な環境に、ここで生活する方々の日常の暮らしが相まって、市民のみならず多くの観光客が訪れる地区となっていますが、近年、人口減少や高齢化等によりまちの活力は低下し、空家・空地が増加するなど、地区の魅力を失いかねない状況にあります。

そのため、これらの課題解決に取り組みながら、将来にわたって持続可能な西部地区ならではの暮らしと風景を構築し、市内外の多様な方々の移住などによる定住人口の回復と交流人口の底上げを目的とする「西部地区再整備事業」を実施することとし、令和元年7月に事業の基本的な考え方や方向性を定めた「函館市西部地区再整備事業基本方針」を策定しました。

こうした状況を踏まえ、地区の重要な既存ストックの一つである、西小・中学校跡地およびともえ団地跡地の有益な利活用にあたり、民間事業者の皆様との対話を通して、土地・建物等の利活用のアイディア、意向等を把握するため、本調査を実施します。

2. 対象用地・施設の概要

(1) 西小・中学校跡地の土地

所在地	函館市弥生町 11 番（西中学校敷地）・12 番（西小学校敷地）
敷地面積	15,376.76 m ² (西小学校敷地 7,330.76 m ² , 西中学校敷地 8,046.00 m ²)
用途地域等	第 1 種住居地域
建ぺい率／容積率	60％／200％
その他の区域	建築基準法第 22 条区域 西部地区都市景観形成地域（住宅地景観ゾーン，建築物の高さ 13m 以下） 広告景観整備地区（第 1 区域）

※ 西小学校敷地内の一部について、道営住宅用地として活用するため、北海道と整備に向けた協議を行っています。想定敷地面積については、3,000 m²～4,000 m²程度です。

(2) 西中学校建物

施設名	延べ面積	構造	階数	竣工年
普通教室棟	2,848 m ²	鉄筋コンクリート造	地上 5 階	S50～S52 年
特別教室棟	911 m ²	鉄筋コンクリート造	地上 4 階	S52～S53 年
屋内運動場	765 m ²	鉄骨造一部木造	地上 1 階	S51 年
渡り廊下	28 m ²	木造	地上 1 階	S51 年

(3) ともえ団地跡地の土地

所在地	函館市弥生町 22 番 2
敷地面積	2,121.89 m ²
用途地域等	第 1 種住居地域
建ぺい率／容積率	60％／200％
その他の区域	建築基準法第 22 条区域 西部地区都市景観形成地域（住宅地景観ゾーン，建築物の高さ 13m 以下） 広告景観整備地区（第 1 区域）

3. スケジュール

実施要領の公表	令和4年10月31日(月)
現地見学会・説明会の参加申込期限	令和4年11月11日(金)
現地見学会・説明会の開催	令和4年11月11日(金)～18日(金)
サウンディング参加申込期限	令和4年11月30日(水)
サウンディング実施日および場所の連絡	令和4年12月2日(金)
提案書の提出期限	調査実施日の概ね3日前
サウンディングの実施	令和4年12月15日(木)～23日(金)
実施結果概要の公表	令和5年2月

4. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会・説明会の開催

サウンディングへの参加を検討している事業者向けの現地見学会・説明会を実施します。

参加を希望される方は、下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名(または所属団体名)、電話番号、参加希望日を明記の上、電子メールにてご連絡ください。

なお、現地見学会・説明会は、アイデアおよびノウハウの保護のため個別に行います。

ア 実施期間 令和4年11月11日(金)～18日(金)

※申込期限 令和4年11月11日(金) 17時まで

イ 申込先 函館市都市建設部まちづくり景観課

E-mail: machi@city.hakodate.hokkaido.jp

ウ 場所 西小・中学校跡地, ともえ団地跡地

(2) サウンディングへの参加申込み

サウンディングへの参加を希望される場合は、別紙1「エントリーシート」に必要事項を記入し、別紙2「調査票」とともに、申込先へ電子メールにて申込期限内にご提出ください。

ア 申込期限 令和4年11月30日(水) 17時まで

イ 申込先 函館市都市建設部まちづくり景観課

E-mail: machi@city.hakodate.hokkaido.jp

(3) サウンディングの日時および場所の連絡

サウンディングへの参加申込のあった事業者の担当者あてに、申込確認および日程調整の連絡をいたします。都合によりご希望に添えない場合もありますので、ご了承ください。

(4) 提案書等の提出（希望者のみ）

西小・中学校跡地およびともえ団地跡地の利活用に関する具体的な事業提案がある場合は、提案書（自由様式）を対話実施日の概ね3日前（土日祝を除く）までに電子メールにてご提出ください。

ア 提出先 函館市都市建設部まちづくり景観課

E-mail : machi@city.hakodate.hokkaido.jp

(5) サウンディングの実施

サウンディングは参加事業者のアイデアおよびノウハウの保護のため個別に行います。所要時間は30分から1時間を目安に行います。

サウンディングの実施に際して、別紙2「調査票」以外の資料の提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、市への提出分として計5部ご持参ください。

ア 実施期間 令和4年12月15日(木)～12月23日(金)の10時～17時(土日祝を除く)

イ 所要時間 30分～1時間程度

ウ 会場 函館市役所本庁舎内（別途案内）

(6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。

なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

5. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

西小・中学校跡地およびともえ団地跡地（どちらか一方でも可）の利活用意向を有する法人または法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

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

イ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等に基づく更正または再生手続を行っている者

- ウ 銀行取引停止，主要取引先からの取引停止等の事実があり，客観的に経営状況が不完全であると判断される者
- エ 函館市競争入札参加有資格業者指名停止措置要綱（平成5年4月1日施行）による指名停止を受けている者
- オ 函館市暴力団等排除措置要綱（平成23年9月30日施行）による入札参加除外措置を受けている者

（2）サウンディングの項目

- ア 希望する事業方式（売却・賃貸借（事業年数））
- イ 希望する価格
- ウ 使用目的およびアイデアの概要
- エ アイデア実現への条件・課題
- オ 地域活性化への貢献等

上記の調査項目について，別紙2「調査票」に記入のうえ，別紙1「エントリーシート」とともに提出してください。サウンディングの実施の際，それに基づいて対話を行います。

なお，全ての項目に対し回答することを条件とするものではありません。

6. 留意事項

（1）費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は，参加事業者の負担とします。

（2）追加対話への協力

本サウンディング終了後も，必要に応じて追加の対話（文書照会を含む）やアンケート等を実施する場合がありますので，その際にはご協力をお願いします。

7. 別紙・参考資料

（1）西小・中学校跡地活用

- ア 付近見取図および配置図
- イ 西中学校各階平面図および屋根伏図
- ウ 西中学校立面図
- エ 西中学校矩計図
- オ 西小・中学校現況写真
- カ 西中学校内観写真

(2) ともえ団地跡地

ア 付近見取図

イ 現況写真

8. 問い合わせ先

函館市都市建設部まちづくり景観課（担当：木村，上野）

住所：〒040-8666 函館市東雲町4番13号

電話：0138-21-3357

E-mail：machi@city.hakodate.hokkaido.jp