

「旧江別小学校跡地活用に向けた民間事業者との対話 (サウンディング型市場調査)」の結果

1. 調査の概要

(1) 調査の名称

旧江別小学校跡地活用に向けた民間事業者との対話（サウンディング型市場調査）

(2) 調査対象地

江別市萩ケ岡19番ほか（市有地のうち、旧江別小学校跡地）

※隣接する市有地を含めた提案も可能とした。



(3) 調査の背景と目的

江別市は、旧江別小学校跡地と隣接する市有地について、江別小学校の閉校決定を機に設置された「江別駅周辺地区土地利用検討委員会」の報告を踏まえ、民間活力導入による有効活用を検討してきました。

検討に当たっては、平成29年度に民間事業者との対話（サウンディング型市場調査）を実施しましたが、公募に至るような提案がなかったことから、その後も期間を定めず、サウンディング型市場調査を継続してきたところです。

(4) 調査の経過

日 程	内 容
平成29年10月	調査実施の公表（市ホームページ等）
平成29年12月～平成30年 1月	調査実施（当初実施分）
平成30年 2月	調査結果の公表（当初実施分）
平成30年 3月～令和 7年 3月	調査実施（継続実施分）

2. 調査（対話）の結果

（１）参加事業者数（平成30年3月以降の対話分）

9 事業者（開発事業者、金融機関、教育機関、建設業者など）

（２）対話概要

事業アイデア
・住宅（戸建・集合住宅）と商業施設の複合利用 ・中規模から大規模の商業施設（生鮮・日用品など） ・民間事業者の研修所 ・看護大学 ・観光等を目的とした集客施設 など ※事業者の意向により、具体的な内容は非公表
対象地の市場性
・駅に近い立地等を考慮すると、民間による活用の可能性あり。 ・建築資材費高騰を考慮すると、早期の事業化が望ましい。
事業方式
・土地活用に当たっては、売却、借地のいずれも可能。 ・定期借地は事業者側にとって初期投資が少なく、商業や業務系の事業展開がしやすい。
その他（土地利用に関する課題やアイデアベースの意見交換）
・活用に当たっては、道路との高低差（道路から2 m～4 m）の全てを解消しないまでも、一定の高さで平地に造成する必要あり。 ・宅地化する場合、起伏の解消や擁壁設置などが必要であり、造成費用が膨らむ可能性あり。 ・一定規模の商業施設を設置する場合、用途地域の変更を要する。 ・JR江別駅から旧江別小学校跡地までの間だけでも、市としての土地活用策を示すことで、事業者としては提案しやすくなる。 ・札幌側（一番町、弥生町側）からの車両や歩行者のアクセスを考慮すると、神社裏の道路（現：市道萩ケ岡2号道路）の整備が必要。 ・特殊な地形であることから、神社側からの出入りを想定する場合の道路整備は、事業者の開発行為では対応困難。 ・旧市職員住宅の土地及び旧萩ケ岡教職員住宅の土地は、高低差があることなどから、旧江別小学校跡地と一体としては活用しにくい。 ・旧萩ケ岡教職員住宅の土地は、集合住宅（マンション等）の活用の可能性あり。

（３）調査結果のまとめと今後の方向性

民間事業者との対話（サウンディング型市場調査）を実施した結果、道路との高低差、対象地の地形などの課題はあるものの、対象地における商業系利用等の実現性を把握することができました。

今回の調査結果や「江別駅周辺地区土地利用検討委員会」での検討経過などを踏まえ、公募型プロポーザル方式による土地活用を基本として、具体的な条件等の検討を進めます。