

**【参考資料】札幌市曙小学校跡地利活用について(平成21年11月23日オープン)**

札幌市の担当者と、曙小学校跡地利活用にあたっての検討経過や運営主体の選定、改修費等について打合せを行いました。曙小学校跡地の管理運営に関する諸条件について報告いたします。

**I 管理運営に関する基本方針**

1. 「文化と芸術の薫りが街を元気にする拠点施設」として、管理運営団体は跡地利活用検討会議からの提言書に即したイベント等の企画・実施を行い、利用者にもこれを理解させることとする。
2. 当該施設を広く市民に開放することを念頭に事業を計画することとする。さらに、地域住民や利用者との連携し、市民自治の観点から、管理運営に係るマネジメント機能や、まちづくり活動に関する将来へ向けた方向性などを含めた意見交換及び情報交換を行う必要がある。加えて、近隣類似施設や地域住民と、施設との連携のあり方や問題点などについて、随時または定期的に意見交換を行う必要がある。
3. 管理運営団体は、自己の団体及び近隣類似施設、地域住民や利用者などからなる連絡調整会議等を設置し、運営することとする。なお、こうした連携・協議の場には、必要に応じて市の担当部局が参加する。

**II 施設を取り巻く環境**

曙小学校は、平成16年3月に閉校した。当初札幌市は、老朽化を理由に校舎等を解体し、更地にする予定であったが、市民からの要望により「跡地利活用検討会議」を設置するなど利活用に向けて検討を行った。

また、平成16年11月から平成19年3月まで「文化芸術団体」「福祉団体」などの拠点として、既存施設の暫定利用(不特定多数が利用する施設ではないこととし、消防設備等の改修は実施していない)を行っていた。

**III 財政支援**

管理運営に際し、市からの財政支援は行わない。なお、管理運営の一環として、自ら個別に行う事業について、市の助成金制度等を利用することは妨げない。

**IV 施設活用条件**

1. 貸付に当たり利用者に負担してもらう利用料については、市及び周辺類似施設との調整により決定する。
2. 体育館及びグラウンドは、災害時の一時避難場所及び収容避難場所の指定を引き続き受ける。

**V 管理運営事業の概要**

管理運営団体を公募のうえ選定し、市有財産貸付契約及び管理運営に関する協定を締結する。

諸条件を遵守したうえで利活用計画の基本方針に沿った、新たな企画を立案、実行することができる。

## VI 管理運営にあたっての基本事項

### 1. 管理運営期間

- (1)管理運営を開始した日から起算して最大4年間とする。施設の貸付契約は1年以内とし、年度ごとに更新する。管理運営期間満了に伴って、再度管理運営団体を公募することとなった場合、再申し込み、再選は妨げない。
- (2)施設の活用期間は20年程度と予定している。

### 2. 管理運営の内容

- (1)管理運営団体は、施設を貸室とするなどの収益事業を行うことができ、この収入を基に長期に亘る安定した施設の管理運営を行う。
- (2)施設の活用目的にあった利用者及び団体の募集を行う。利用者及び団体が、いわゆる事業所・営業所などとして、営利活動を施設内で行うことはできない。
- (3)貸室を使用させた場合の利用料金や、文化芸術事業開催時の参加料金などを徴収することができ、これを収益として管理運営経費にあてることとする。
- (4)市との貸付契約時に定められた貸付料264,000円(翌月分)を支払う。敷金は徴収しない。
- (5)施設の維持管理を含めた管理運営経費は、清掃、警備、除雪、剪定、防火管理、消耗品・事務用品・備品等の調達、光熱水費の支払い、施設設備の修繕、文化芸術事業の実施など、管理運営に関する一切の費用は、管理運営団体が利用料金収入等で賄うこととする。躯体にかかる大規模な修繕が発生した場合は、市と対応策を協議する。
- (6)管理運営団体は毎日業務日誌をつけ、月次報告書を市へ提出する。
- (7)毎年度、事業報告書や団体の経営状況を説明する書類等を市へ提出し、ヒアリングを実施する。

### 3. 施設整備

原則現状のままで利用することとする。市の許可を受けたうえで施設の改修を自ら行うことができる。

### 4. 再委託の禁止

管理運営の全部または一部について、第三者に委託あるいは請け負わせることを禁止する。ただし、清掃、警備などの管理運営を補完する業務についてはこの限りではない。

## VII 管理運営に関するその他の条件

### 1. 事故発生時

- (1)施設そのものの欠陥や地震などの天災により、事故あるいは火災が発生した場合は、市が当該事故などの処理する費用を負担する。
- (2)管理運営団体が管理運営あるいは事業開催などにおいて、故意あるいは過失により、市または利用者あるいは近隣住民などの第三者に損害及び被害を与えた場合は、管理運営団体の責任において、謝罪、弁償等を行うこととする。

### 2. 設備・備品

市が備え付ける設備・備品は、管理運営団体に無償で貸し付ける。ただし、経年劣化、故障及び破損などによる備品の更新及び修繕などに係る費用については、管理運営団体が負担する。

## Ⅷ 主な設備

### 1. 暖房

#### (1) 校舎棟

暖房は校舎棟は灯油で、体育館は都市ガス。校舎棟の事務室やエントランスホールには、FF 温風暖房機を設置しているが、その他の部屋には、部屋の広さに応じて、灯油用の油管を 1～2 箇所設けているが、暖房機が必要な場合は管理運営団体が設置する。各部屋の灯油使用量は、子メーターにより把握する。

#### (2) 体育館

高温風型ダクト式の FE 温風暖房機(強制排気型)を設置している。

### 2. 給湯

事務室及び交流室には、給湯用の電気温水器を設置している。

### 3. ガス

事務室及び交流室にはガスコンロ等を設置している。

### 4. 電気

各部屋の蛍光灯などの消耗による交換などについては、管理運営団体で行うこととする。各部屋の電気使用量は、子メーターにより把握する。

### 5. 電話

管理人室及び各部屋には、外線電話及びインターネット用の配管を設置してある。管理運営団体または個々の利用者において直接契約することとし、工事費・通話料などを負担する。

### 6. その他

(1) 各部屋には鍵がかかる。

(2) すべての部屋にテレビ端子が設置されている。

(3) トイレの便器等はすべて大人用を設置している。

(4) 校舎棟及び体育館には、身体障がい者用の多目的トイレを 1 箇所ずつ設置している。

## Ⅸ 支出が予想される管理運営経費

### 1. 市有財産貸付料

年額 3,168,000 円(月額 264,000 円) 市減免後

内容は、校舎棟、体育館・グラウンドのすべての貸付料

### 2. 施設維持管理経費

#### (1) 光熱水費

① ガス代

② 水道料

③ 電気代

④ 灯油代

⑤ 電話代

⑥ 上記ほか

#### (2) 法令等に基づく各種点検・管理費用

① 電気工作物保守点検

- ② 消防設備点検
- ③ 自動通報装置点検
- ④ 防火扉点検
- ⑤ 環境衛生管理
- ⑥ 防火対象物定期点検
- ⑦ 上記ほか

(3) その他の経費

- ① 清掃
- ② 警備
- ③ 除雪
- ④ 剪定
- ⑤ 廃棄物処理
- ⑥ 損害賠償責任保険、火災保険などの各種保険料
- ⑦ 消耗品・備品購入
- ⑧ 建物・設備の簡易な補修・修繕・改修費
- ⑨ その他、維持管理に要する費用で、管理運営団体自らが発注するもの

**X 現在管理運営している NPO 法人コンカリーニョの状況**

(1)年 1,300 万円の収支を見込んでいる。貸し部屋収入が主なものであるが、管理運営を始めた当初は、貸し部屋が埋まらなく苦勞した経緯がある。

(2)長期貸付スペースの使用料(1 カ月以上)

- ①3m×7m=21 m<sup>2</sup>(2 室) 22,000 円/月
- ②6m×7m=42 m<sup>2</sup>(2 室) 39,500 円/月
- ③9m×7m=64 m<sup>2</sup>(8 室) 60,500 円/月
- ④9m×10m=90 m<sup>2</sup>(2 室) 70,500 円/月

(3)体育館使用料

- ①平日午前、午後 1,100 円/時間
- ②平日夜間 2,200 円/時間
- ③土日祝日 2,700 円/時間
- ④暖房費(11月～4月) 1,100 円/時間

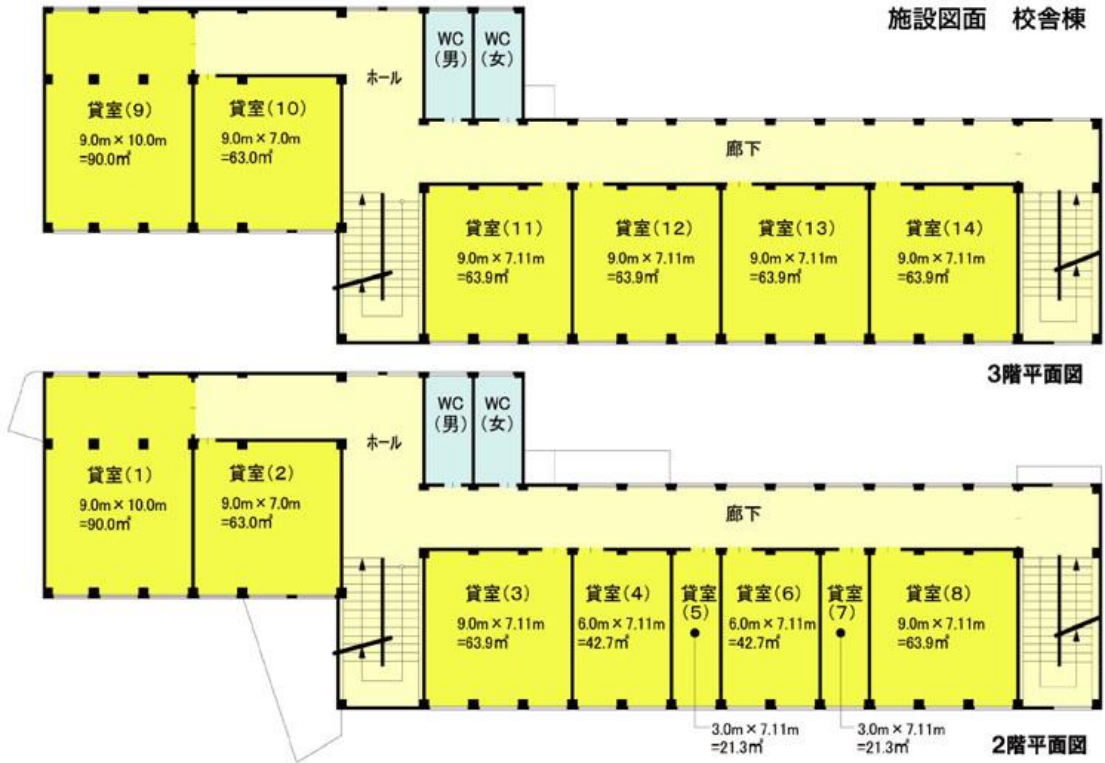
**◆その他**

- (1)グラウンドについては、町内の盆踊り等に使われているが、積極的に使用されている状況ではない。
- (2)曙小学校は、札幌市の中心部にあり、貸し部屋等の需要がある。
- (3)利活用にあたっての改修費は、約 4 億 3 千万程度で、内容は、耐震、一部校舎解体、防火設備などある。
- (4)学校跡地利活用にあたって、管理運営する団体は、施設の利用者と管理者の違いを認識する必要がある。



あけぼのアート&コミュニティー施設図面

※長期貸出スペース



※一般開放スペース

