

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結果報告書

令和5年3月
函館市都市建設部

1. 調査名称

西小中学校跡地およびともえ団地跡地の活用に関するサウンディング型市場調査

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は、道営住宅用地として活用するため、北海道と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. 調査期間

令和 4 年 1 0 月 3 1 日（月）～令和 4 年 1 2 月 2 3 日（金）

サウンディング参加受付期間	令和 4 年 1 0 月 3 1 日（月）～令和 4 年 1 1 月 3 0 日（水）
現地見学・説明会 （6 グループ参加）	令和 4 年 1 1 月 1 1 日（金）～1 8 日（金）
サウンディングの実施 （7 グループ実施）	令和 4 年 1 2 月 1 5 日（木）～2 3 日（金）

4. 調査の背景

西小・中学校跡地については，児童数の減少および建物の老朽化に伴う学校再編により，西小学校が平成 2 1 年 3 月，西中学校が平成 3 0 年 3 月に廃校となりました。

その後，跡地の活用方法について検討を重ね，令和 4 年 2 月に「西小・中学校跡地の活用について」において，下記のとおり基本的な考え方と今後の進め方を公表しております。

「西小・中学校跡地の活用について」

（1）基本的な考え方・方向性

西小・中学校跡地の活用に当たっては，当該跡地を西部地区ならではの「まちぐらし」を実現するための重要な公有地と位置付け，居住と観光が融合した魅力あるまちづくりに資する有益な活用を図るとともに，今後の市の財政状況を勘案し，以下の考え方により検討を進める。

1. 当市が進める西部地区再整備事業の将来像である，西部地区ならではの「まちぐらし」の実現を図るため，西部地区再整備事業基本方針に定められた「基本理念」に沿った活用を図る。
2. 当該跡地は，「西部地区都市景観形成地域」に位置することから，函館市景観計画を遵守し，周辺地域の特性や環境との調和に配慮する。
3. 当該跡地については，公共施設の整備のほか，民間事業者への売却または賃貸等での活用を図る。

(2) 今後の進め方

1. 西部地区における住宅施策として北海道と道営住宅整備に向けた協議を進める。
2. 庁内関係部局と活用策について協議・調整を進める。
3. サウンディング型市場調査や有識者・関係団体等との意見交換などを実施し、活用策について検討を進める。

また、ともえ団地については、令和3年(2021年)2月に用途廃止となり、西小・中学校跡地の近隣にあることから、今後、再整備事業での活用を見据えて取得を予定しており、同様に活用の検討を進めたいと考えております。

5. 調査の目的

上記を踏まえ、民間事業者による西小・中学校跡地の活用のニーズや実現可能性を把握するため、当該地の活用の意思を持つ民間事業者から幅広く意見や提案を求めるサウンディング調査を実施しました。

また、今後取得を予定しているともえ団地跡地についても、併せてサウンディング調査を実施しました。

6. 調査結果

(1) 参加事業者について

参加事業者数： 7グループ

業種別内訳： 建設業， 商社， 不動産開発業， 飲食サービス業， 協議会

所在地別内訳： 函館市内 3グループ

函館市外 4グループ

(2) 事業方式について

購入 4グループ

賃貸 2グループ

未定 1グループ

(3) 西中学校建物(校舎，体育館)の活用意向について

現存建物活用希望 5グループ

解体希望 2グループ

(4) 活用方法について ※複数回答を含むため参加事業者数と一致しない。

○西小・中学校跡地（7グループから提案）

物販施設	5グループ
飲食施設	4グループ
イベント・交流施設	4グループ
宿泊施設	3グループ
賃貸住宅	2グループ
シェアオフィス	1グループ
住宅地開発	1グループ
学習施設	1グループ
美術館	1グループ
養殖施設	1グループ

○ともえ団地跡地（4グループから提案）

住宅地開発	2グループ
賃貸住宅	1グループ
宿泊施設	1グループ
地域交流施設	1グループ

(5) 西小・中学校跡地への主な意見

○価格について

- ・ 西小・中学校跡地およびともえ団地跡地ともに提示金額次第ではあるが、購入の上、事業パートナー等と事業推進することも検討したい。
- ・ 現存建物を購入した場合の保守メンテナンス費、使用後の解体費も踏まえ、慎重に検討していく必要がある。
- ・ 現存建物については解体し、解体費と評価額を相殺した売却金額を希望する。
- ・ 現存建物の状況や条件、今後の詳細検討によるが、収益性が厳しいことが想定されるため、極力低廉な賃料を希望する。

○使用目的およびアイデアの概要

- ・ 現存建物を改装し、心身ともに健康に過ごせ、ゆったりと長く函館に滞在できるようなリゾート施設を提案したい。地域住民も楽しめるような地産地消のレストランや宿泊施設のほか、地域外の方が函館に住むことをイメージしやすくなるような住宅体験施設も視野に入れている。また、地元の人に愛され、とも

に育てていけるような施設にしたい。

- ・ 対象用地を含む周辺エリアの価値を引き上げ、上質な暮らしを体現するランドマークとして地域の起爆剤となるような施設を提案したい。周辺エリアのコンセプトを踏まえ、函館市外から集客できる施設として考えていきたい。
- ・ 対象用地を含む周辺エリアへの国内外のハイエンド層の誘致・誘客（観光客のみに限らず、移住および首都圏からの地方での在宅勤務などの誘致）に資する交流拠点施設の整備（商業施設等）
- ・ 地方創生型の商業施設への活用を検討している。校舎や体育館をリノベーションし、地域の特性を生かした飲食、物販、イベントスペース、宿泊施設などの運営を行うテナントを誘致し、施設開発を行いたい。
- ・ 賃貸住宅やシェアオフィス、コミュニティスペースを想定。校舎は原状回復義務なくDIY出来るような賃貸住宅。旧校庭でのバーベキュースペース、シェア菜園も検討。体育館は子どもが遊べるスペースとしての活用を検討。
- ・ 海をテーマとした学習体験施設と商業施設、展示施設。淡水でのサーモン陸上養殖施設。歴史展示施設、シーフードレストラン、ショップ、体験学習施設、移住体験型コンドミニアム、インキュベーション施設（起業支援）も複合させる。
- ・ 西小・中学校跡地とともにえ団地跡地で統一感のある活用を提案したい。
- ・ おもちゃ美術館、ものづくりベース、地域交流施設（改修費縮減のため西中学校建物1、2階部分と体育館を暫定利用）としたい。

○公営住宅への意見

- ・ 非日常感を演出するために今回提案した施設と公営住宅は植栽等で区切ることが望ましい。
- ・ 集客施設を建てるに当たり、周囲に人が住むことは必要と考えている。
- ・ 外観意匠は、提案する施設と不揃いにならないよう連携していく必要がある。
- ・ 公営住宅の建設計画の進捗状況についても、随時情報公開してほしい。
- ・ 敷地に隣接して公営住宅を配置されることから、観光拠点としての活用に当たり、北海道および函館市や入居者の理解と協力が必要となるため、西中学校跡地活用の計画の推進に当たっては、行政に最大限のご協力を頂きたい。
- ・ 公営住宅とは柵等で区切らず、活用する上では一体感がある方が良く考えている。また、車両の進入動線を共用するなど考えられないか。
- ・ 外観意匠もなるべく提案施設と揃えた方がいいと考える。

- ・ 公営住宅の配置図，設計図等があればご教示いただきたい。公営住宅側で駐車場整備の予定があれば，活用地と合わせて利用できることを希望する。
- ・ 公営住宅とは植栽などでの緩やかな区切りが望ましい。
- ・ 公営住宅と目線がバッティングしない外構計画を組みたい。
- ・ グラウンド跡地は公営住宅と共用できるような広場活用が望ましい。
- ・ 単身向けより家族向けの公営住宅建設が望ましい。

○地域活性化への貢献

- ・ 地域のためにより良い施設を作るため，地域の人々と話し合いながら事業を進めるノウハウがあり，地域イベントを主催している事例もある。出来ないことはないという姿勢で関わりたい。
- ・ 当該地をイベント会場にすることや，利用者・居住者による自主的なイベント運営を目指したいと考える。
- ・ 企画含め積極的に推進していきたい。

○地元産業との連携の意向

- ・ 地元食材・素材の活用を視野に入れ進めていきたい。
- ・ 事業当初は実績のある会社に関わってもらい，長い目で持続可能で逆境にも強い組織体を作りながら，地域産業に貢献できる経営を展開していきたい。
- ・ 地域観光拠点としては，地元産業や地元住民の方との連携が必要である。地域産品開発や雇用，業務連携を検討していきたい。
- ・ 函館の水産の歴史を子どもたちへ引き継ぎたい。地元大学で水産を学んだ学生の就職先にできるような施設にしたい。
- ・ 農業高校等を含めた道内のアグリカルチャーとの連携や，地元産のビール醸造所やワイナリー，酒蔵との連携も可能と考えている。

○その他

- ・ 提案事業が軌道に乗ったら，全国からの函館へのアクセス利便性を向上させるとともに，空港・新幹線から西部地区についてもアクセス利便性を高める必要がある。
- ・ 現存建物についてはスケルトン状態での明け渡しが望ましい。
- ・ 現存建物は現状では活用が難しいと考えている。したがって函館市により解体した後購入，もしくは購入後の解体が妥当
- ・ リゾートマンション開発に当たっては，高さ制限の解除が望ましい。（7～8

階まで建築可能な高さ)

- ・ 現存建物の耐震補強や改修について支援をご検討いただきたい。また、活用に当たり、補助金等があれば支援頂きたい。
- ・ 元町公園～西小・中学校跡地まで線で繋がるようポップアップスペース、キッチンカーを配置し、徒歩やグリーンスローモビリティ等でゆっくり移動しながら楽しめる街並みを演出したい。

(6) ともえ団地跡地への主な意見

○使用目的およびアイデアの概要

- ・ 西小・中学校跡地と統一感のある住宅（分譲マンション）開発
- ・ 交流型滞在宿泊施設（内訳：広場、公衆浴場、食堂、一人向け宿泊・居住（アーティストインレジデンスも検討））としたい。
- ・ 周辺エリアのコンセプトを体現した雪が降る季節も快適に過ごせるような住宅開発

○その他

- ・ 隣接する公園部分は現状利用者が少なく見受けられ、公園部分も含めた売却が望ましい。
- ・ 隣接している公園と一体的な活用を希望する。

7. 今後の予定について

今回のサウンディング型市場調査実施に際し、活用意欲を持つ事業者をウェブサイトや新聞報道等を通じて募集したところ、市内外から7グループの応募があり、対話を通じて、対象用地が広いことや、周辺が観光客の多く訪れるエリアであることなどから、様々な用途での民間活用意向があることを確認しました。

このことから、西小・中学校跡地およびともえ団地跡地については、公共用での活用のほか民間事業者による活用の可能性も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、「西小・中学校跡地の活用について」に基づき、本調査結果や住民の方々のご意見も踏まえ、活用にあたっての事業スキーム（事業方式や公募条件の整理など）の検討を進めていくこととします。