

# 旧幌別東小学校トライアル・サウンディング（対話）型市場調査 実施要領

## 1 トライアル・サウンディングとは

---

自治体が利活用を検討している公共施設等について、暫定的に利用を希望する民間事業者を募集し、一定期間「お試し」利用することができる仕組みです。

公共施設等の利活用を検討している民間事業者、団体、個人は公共施設等の一部または全部を一定期間暫定利用することにより、施設等の立地条件や使い勝手、提案事業の採算性など市有財産の有効活用に向け、市場調査を実施することができます。

また、一定期間の暫定利用後、自治体はメリットや課題を整理し、今後の公共施設等の有効な利活用の検討が期待できます。

## 2 目的

---

登別市（以下「本市」という。）では、人口減少・少子高齢化社会の進展に対応し、持続可能で効率的な公共施設等の管理運営を実現するための取組の一つとして、行政目的としての役目を終えた未利用財産の利活用を図ることとしています。

未利用財産の利活用の促進については、民間がもつ柔軟かつ優れたアイデアやノウハウを活用し、スピード感をもって対応していく必要があることから、今般、令和7年（2025年）4月に幌別小学校と統合した旧幌別東小学校の利活用について検討を進めるため、「登別市トライアル・サウンディング（対話）型市場調査ガイドライン」に基づき、本施設等を一定期間「お試し」で利用してもらいながら、従来の市場調査プロセスを兼ねる取組であるトライアル・サウンディングを実施するものです。

## 3 期待できる効果

---

### （1）民間事業者等のメリット

- ① 公共施設等の活用が、今後の事業展開やアイデアにマッチしているかなど、ニーズの確認や検証を行うことができる。
- ② 立地や使い勝手、必要な設備、収益性などを把握することができる。
- ③ お試しでの利用のため、リスクが少なく参加しやすい。

### （2）市のメリット

- ① 公共施設等の市場性や課題等を検証することができ、利活用の方向性が検討しやすくなる。
- ② 民間事業者等の集客力、公共施設等との相性を確認することができる。
- ③ 公共施設等の魅力向上、地域の活性化等に繋がること期待できる。

## 4 対象施設

旧幌別東小学校の敷地（一部を除く）、校舎（各教室）、体育館、グラウンド（校庭）の全部または一部とします。

### 【対象用地・施設の概要】

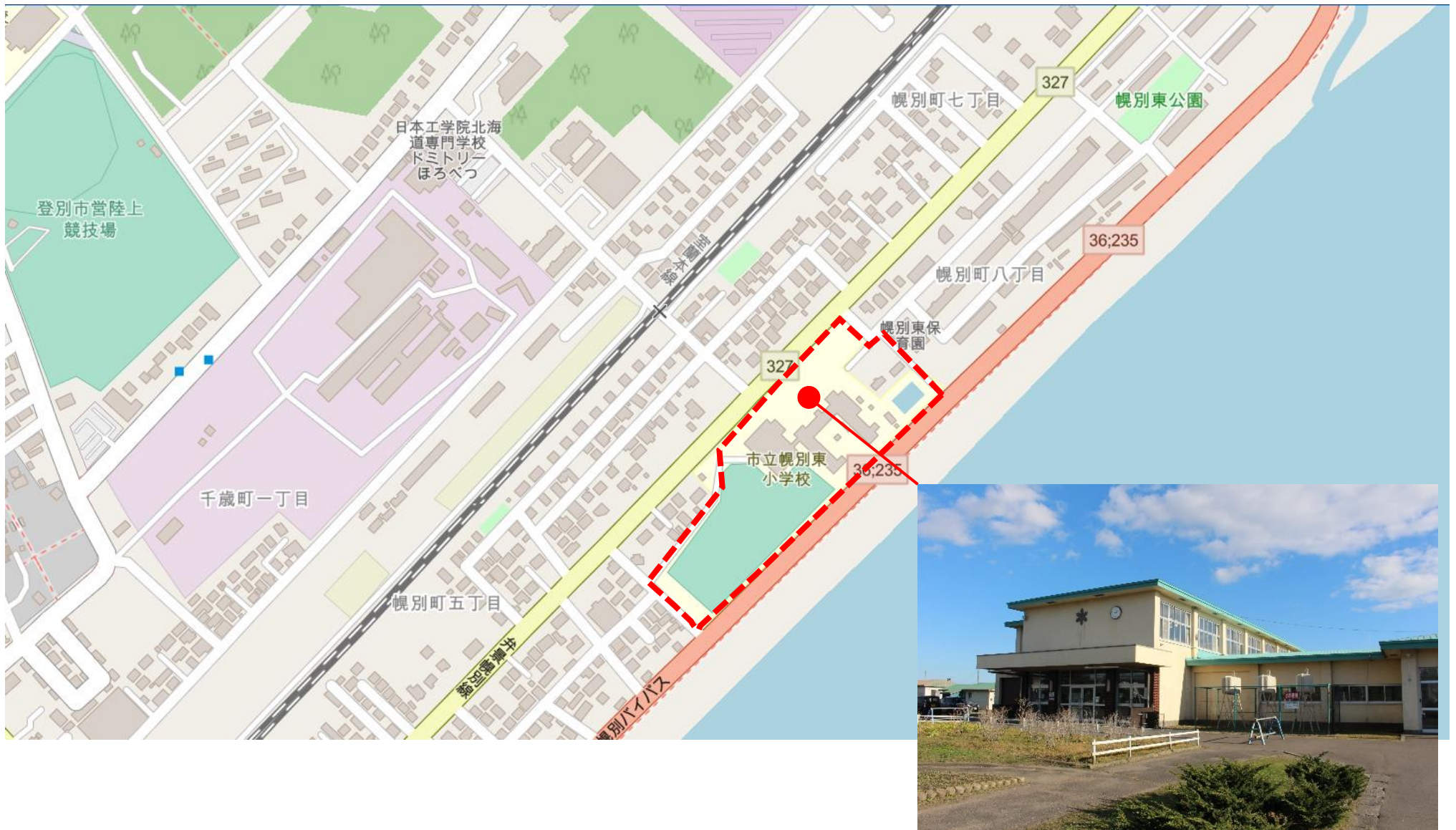
<b>名称</b>		
旧幌別東小学校		
<b>所在地</b>	<b>面積</b>	<b>地目</b>
①登別市幌別町8丁目16番地1	23,743.00 m <sup>2</sup>	学校用地
②登別市幌別町8丁目17番地1	4,153.38 m <sup>2</sup>	宅地
計	27,896.38 m <sup>2</sup>	
<b>主な建物（用途、構造、建築年、階数、延床面積等）</b>		
校舎【鉄筋コンクリート造（RC造 2階）、昭和45年（1970年）竣工、延床面積2,529 m <sup>2</sup> 】 ※令和2年度（2020年度）耐震化済（新耐震）		
屋内運動場【鉄骨造、昭和61年（1986年）竣工（渡り廊下部分のみ昭和45年（1970年）竣工、延床面積1,071 m <sup>2</sup> ）】		
その他屋外プール、更衣室、便所、ポンプ室、倉庫、器具庫あり		
<b>所在地付近の状況</b>		
J R幌別駅から約1.1km 道央自動車道登別室蘭ICから約4.0km 道央自動車道登別東ICから約8.3km		
<b>法令に基づく主な制限</b>		
用途地域	第二種住居地域	【その他制限事項】 ・建築基準法第22条区域 ・居住誘導区域外 ・都市機能誘導区域外
建ぺい率	60%	
容積率	200%	
外壁の後退距離	なし	
建物の高さの制限	日影規制、道路斜線制限、隣地斜線制限あり	
敷地面積の最低限度	なし	
高度地区	なし	
特別用途地区	なし	
地区計画	なし	
都市計画道路	なし	
<b>接面道路の幅員</b>		
国道36号（幅員約11.0m）道道（幅員約10.0m）		

<b>想定される自然災害</b>					
津波災害警戒区域内、洪水浸水想定区域内					
<b>供給処理施設の引き込みの可否（現況）</b>					
上水道	使用可	公共下水道	使用可	ガス種別	プロパン
<b>最寄りの公共交通機関</b>					
バス停目の前にあり（道南バス 東小学校前）、J R 幌別駅から約 1.1km					
<b>付近の公共施設等</b>					
登別市立幌別小学校、					
<b>参考事項（旧幌別東小学校）</b>					
地下埋蔵物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地下タンク（3,000ℓ×1基）</li> <li>・浄化槽（150人槽×1基、50人槽×1基）</li> </ul>				
埋蔵文化財	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状、周知の埋蔵文化財包蔵地なし</li> <li>※開発面積が1ha以上となる場合は、市に対して埋蔵文化財保護に関する事前協議の協力をお願いします。</li> </ul>				
耐震性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Is 値 0.75（令和2年度（2020年度）耐震化済）</li> </ul>				
アスベスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の建材を調査し、含有なしを確認。それ以外の建材については、調査未実施。</li> <li>校舎外壁：塗膜、下地調整材（平成30年度（2018年度）調査）</li> <li>※体育館外壁は未調査</li> <li>図工室他天井：ヒル石（平成29年度（2017年度）調査）</li> </ul>				
PCB使用機器	なし				

## ※特記事項

- ・校舎の一部について、窓ガラスが割れていることから、合板により処置しています。
- ・屋内運動場のバスケットゴール（吊下式・折畳、2基）について、国等が定める手引等に基づいた点検が実施されていないことから、暫定利用する場所によっては、当該バスケットゴールの点検等を実施願います。  
【根拠法令等】学校施設における天井等落下防止対策のための手引、バスケットボール施設・用器具規格メンテナンス基準
- ・グラウンド（校庭）及び駐車場について、近隣の幌別東保育所の行事等による利用が年20日程度あります。
- ・上水道及び下水道については使用可能ですが、現在閉栓していることから、暫定利用時に開栓手続きが必要となります。また、電気も停止していることから、暫定利用時に開始手続きが必要となります。
- ・機械警備について、校舎内（職員室、校長室、放送室、会議室、保健室及び理科室）は警備センサーを設置していますが、体育館等は警備センサーを設置していないことから、暫定利用する場所や内容によっては、機械警備等が必要となります。
- ・照明について、体育館の高天井用照明器具（水銀灯）のうち一部点灯しない可能性が高いことから、通電時に確認のうえ暫定利用時に取り替えが必要となります。
- ・敷地内の樹木の伐採について、無断で伐採することは認められません。

位置図

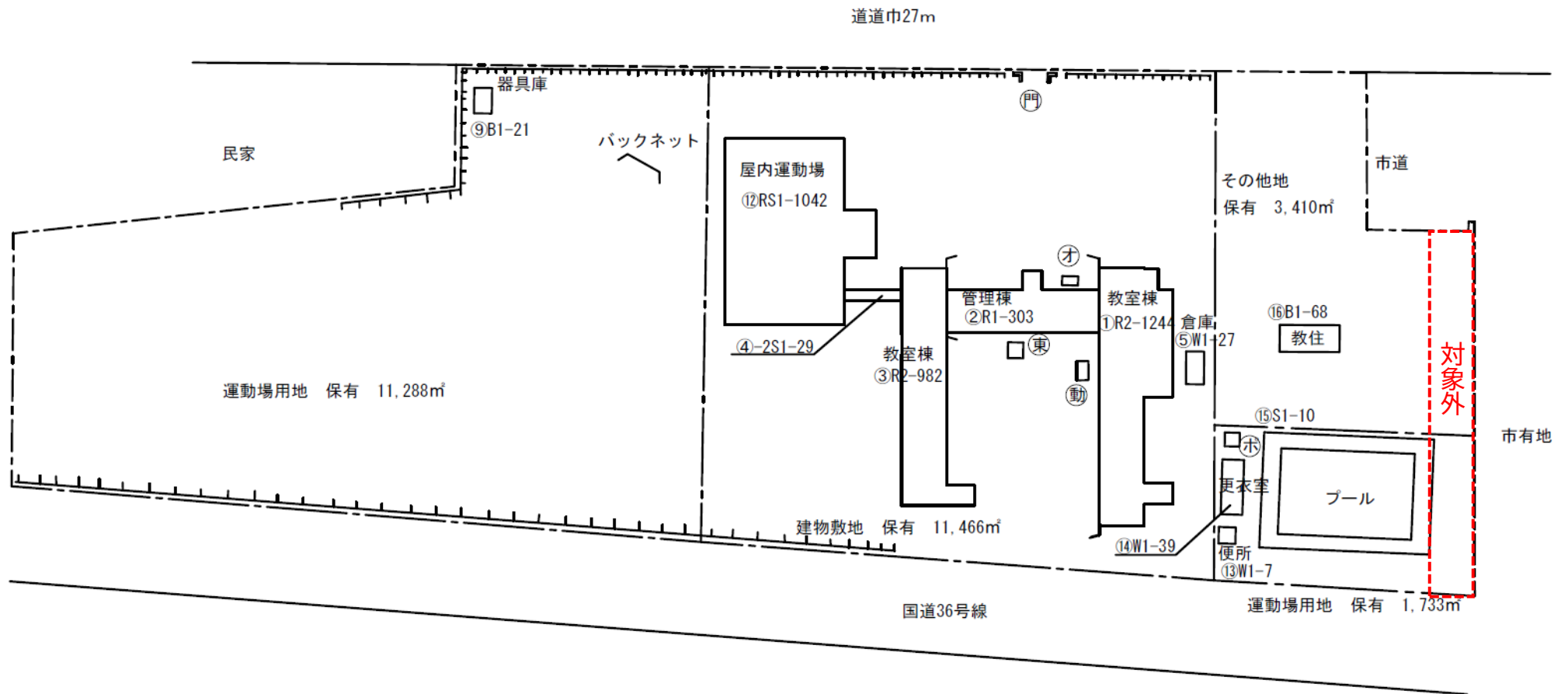


現況写真（旧幌別東小学校）

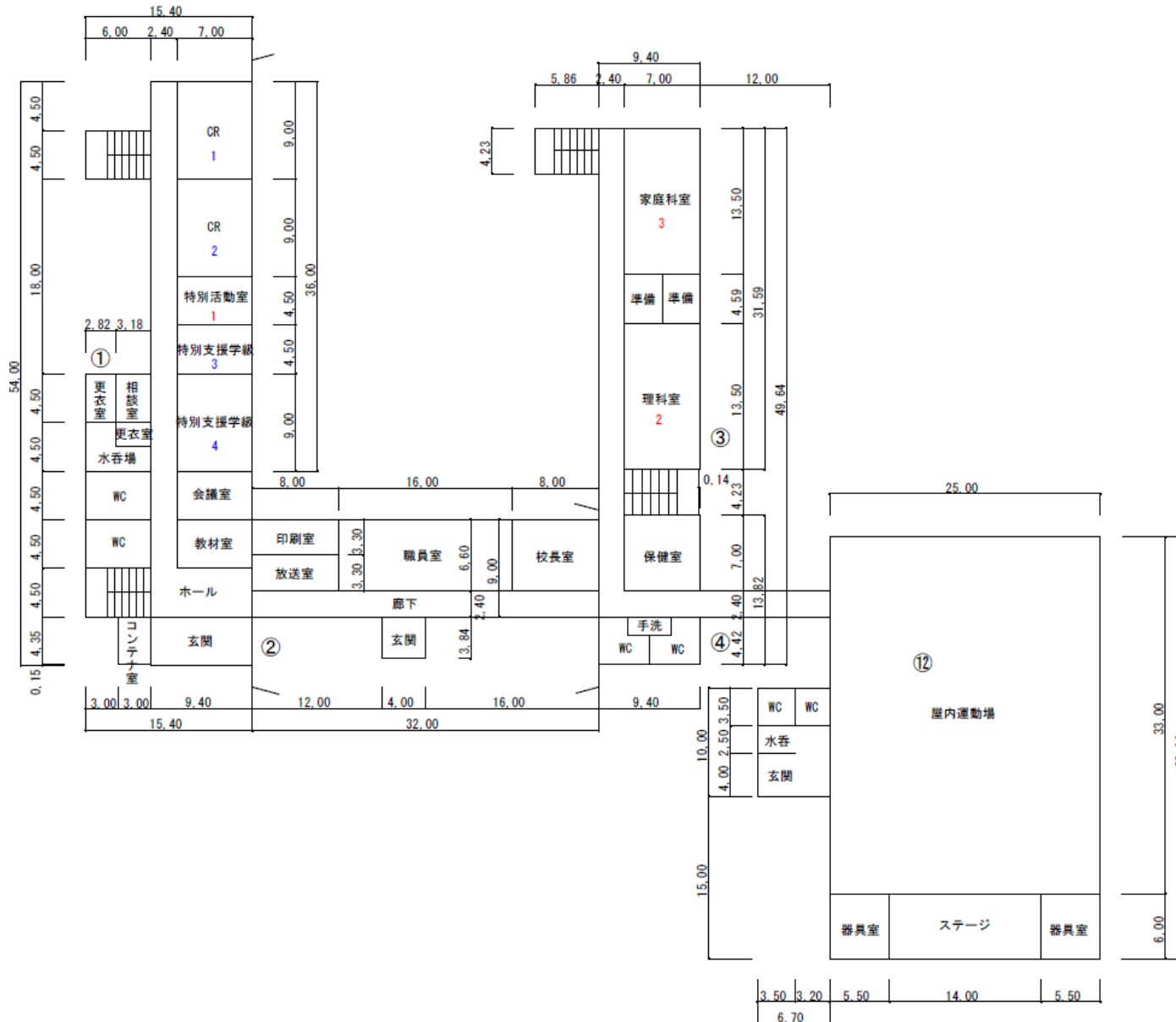


※現況写真は、令和6年（2024年）2月に公表した「幌別東小学校跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査実施要領」を基に作成しているため、一部、現状と異なる部分があります。

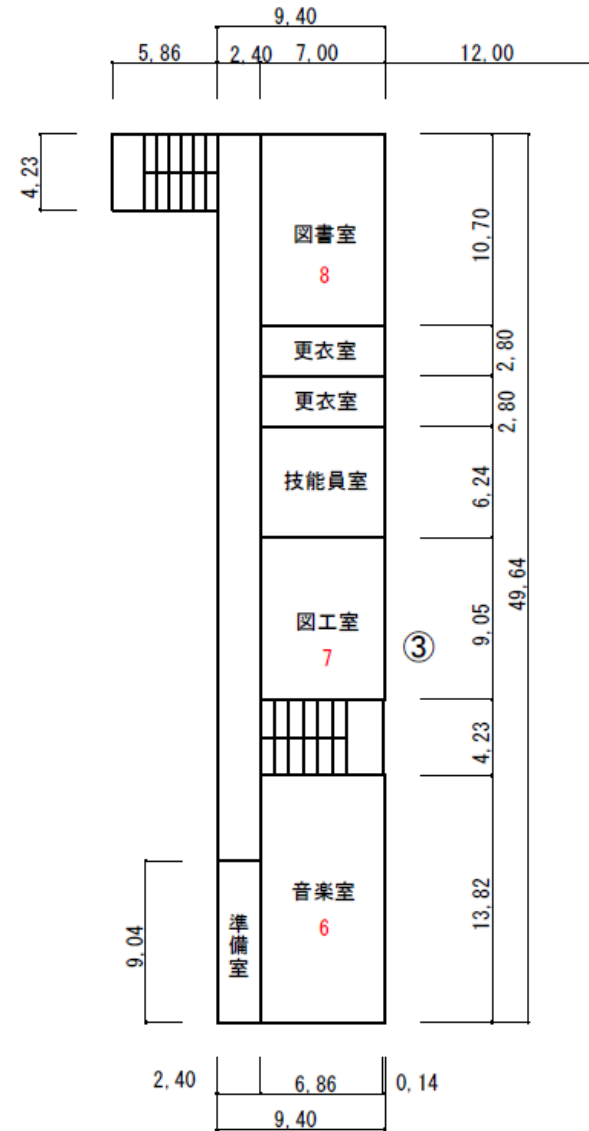
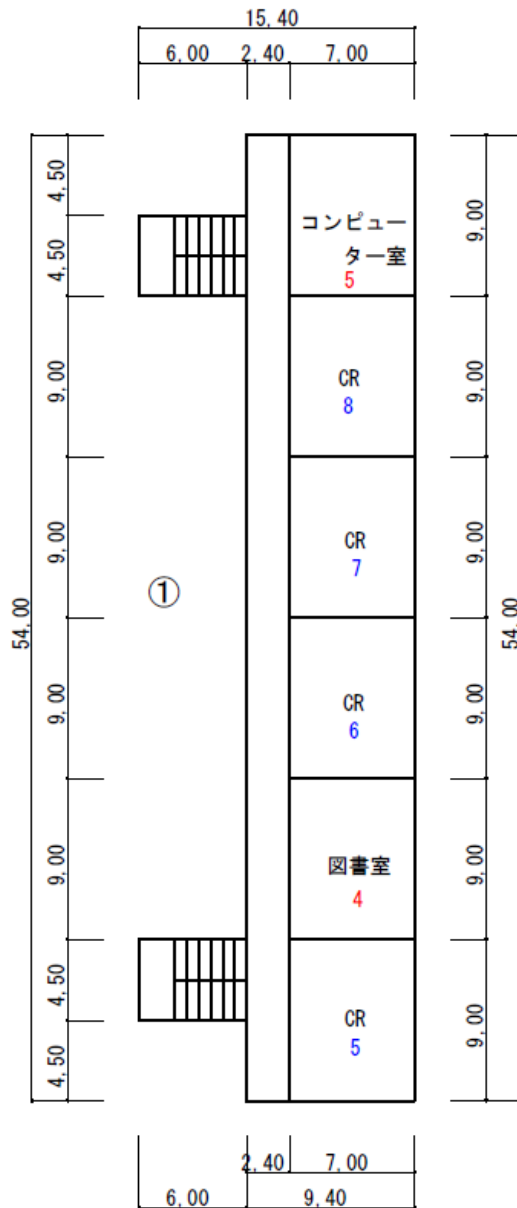
配置図 (旧幌別東小学校)



# 1階平面図 (旧幌別東小学校)



2階平面図 (旧幌別東小学校)



## 5 スケジュール（予定）

---

内 容	時 期
実施要領の公表	令和8年（2026年）4月23日（木）
暫定利用申請の募集期間	令和8年（2026年）4月23日（木）から 令和8年（2026年）5月15日（金）まで
申請内容の審査及び 暫定利用者の選定	令和8年（2026年）5月18日（月）から 令和8年（2026年）5月22日（金）まで
施設等の暫定利用可能期間	暫定利用開始日から1年以内
モニタリング調査	暫定利用期間中に随時実施
実績報告	暫定利用終了後、速やかに

※募集期間中に現地調査または事前相談の希望がある場合は、随時受け付けます。

## 6 暫定利用期間

---

提案に基づく暫定利用の期間は、許可開始日から1年以内とします。

## 7 利用料

---

暫定利用に係る施設等利用料は免除します。

ただし、暫定利用に伴う光熱水費や保険料、警備委託料、修繕料等はすべて暫定利用する者の負担とします。

## 8 申請方法

---

### （1）暫定利用申請

暫定利用希望者は、暫定利用申請の募集期間最終日の17時までに次の書類を提出するものとします。

申請者は、次の書類を提出することとします。

- ①【様式1】エントリーシート
- ②【様式2】応募者調書
- ③【任意様式】暫定利用計画書

※配置図及び平面図等を参考に、暫定利用する場所、内容を明記願います。

また、暫定利用する場所、内容と連動した利用料金の徴収の有無、料金設定の考え方、想定する利用料金等について記載願います。

- ④【様式3】誓約書
- ⑤【様式4】行政財産使用許可申請書

## (2) 書類の提出先

提出先：<https://logoform.jp/f/U6u1w>

〒059-8701 登別市中央町6丁目11番地 登別市総務部企画調整グループ

## (3) 現地調査及び事前相談

募集期間中に現地調査または事前相談の希望がある場合は、随時受け付けます。



申請フォーム QR コード

## 9 参加条件

---

### (1) 申請者の条件

- ① 申請者は、暫定利用した場合に、申請内容を主体的に実施することができる能力を備えた法人、個人事業主または任意の団体とします。
- ② 申請者は、単独またはグループ（複数の法人、事業者・団体等の共同体）とし、グループで申請する場合には、すべての構成員とその役割を明確にすることとします。

### (2) 申請者の要件

申請者は、次に掲げるすべての要件に該当する必要があります。

- ① 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でないこと
- ② 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77号）第2条第2号に規定する暴力団またはその構成員の統制下にある者でないこと
- ③ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立てをしていない者であること
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項または第2項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号。以下「旧法」という。）第30条第1項または第2項の規定による更生手続開始の申立てを含む。（以下「更生手続開始の申立て」という。）をしていない者または更生手続開始の申立てをなされていない者であること
- ⑤ 市税等を滞納していない者であること

### (3) 申請に関する留意事項

#### ① 費用負担

申請に関するすべての書類の作成及び提出に係る費用は、申請者の負担とします。

#### ② 提出書類の取扱い及び特許権等

(ア)提出書類の著作権は、申請者に帰属しますが、提出書類は返却しません。なお、書類は審査以外で使用することはなく、また、第三者への提供も一切行いません。

(イ)申請者の提出書類については、当該申請に係る暫定利用の審査及びモニタリング等、本制度の運用に必要な目的以外の場合においては、申請者に無断で利用することはありませ

ん。

(ウ)申請内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、申請者が負うものとします。

### ③ 法令等の順守

申請者は、申請するに当たり、事前に自らの責任において関係法令等を確認し、事業実施時における法令適合のリスクを負うこととします。

## 10 暫定利用の提案要件

---

### (1) 暫定利用の提案内容

暫定利用の内容は、次のいずれも満たすこととします。

- ① 旧幌別東小学校の利活用に関する内容であること
- ② 申請者が責任をもって確実に実施する内容であること
- ③ 公益に資する用に供する内容であること
- ④ 周辺の景観や地域住民の市民感情に反する内容でないこと
- ⑤ 原則として、本市の財政負担を伴わない内容であること

※「公益に資する用に供するもの」は、公共施設等が特定の者の利益追求のみに利用されることを妨げ、市民や地域社会全体の利益に貢献することを指します。

公益性のある暫定利用の一例としては、市民の健康増進や子育て支援、文化・スポーツ振興、地域の賑わい創出、経済循環・地元事業者の支援など地域課題の解決や福祉の向上に資する取組を対象とします。

### (2) 対象外とする暫定利用

次に掲げるものは提案の対象外とします。

- ① 公序良俗に反し、または反社会的な破壊の恐れがある活動、違法行為に該当するもの
- ② 騒音や異臭、振動または環境汚染など、周辺に悪影響を及ぼす恐れがあるもの
- ③ 政治的または宗教的な活動に該当するもの
- ④ 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5号に規定する指定暴力団等の活動に該当するもの
- ⑤ 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等に該当するもの
- ⑥ 売名行為や宣伝、募金等の行為に該当するもの
- ⑦ その他、本市がトライアル・サウンディングの趣旨を鑑み、不相当と判断するもの

## 11 審査等

---

### (1) 審査

提出書類に基づき、参加資格及び暫定利用の要件等を満たしているか審査します。また、審査に伴い本市がヒアリングの実施を求めた場合、申請者はそれに応じることとします。

## (2) 審査結果の通知

暫定利用が承認された暫定利用者に対し、承認通知書等を交付します。

なお、審査結果に対する異議は、申し立てることができないものとします。

## 12 暫定利用の開始等

---

### (1) 暫定利用の開始

承認通知書等が交付された暫定利用者は、申請書類に記載した内容に基づいて暫定利用を開始することができます。交付された書面に条件が付してある場合は、その内容を遵守することとします。また、暫定利用期間中は、承認通知書等を携行し、本市職員またはその関係者から提示を求められた場合には、速やかに応じることとします。

なお、暫定利用中に暫定利用期間（暫定利用期間の上限は1年以内）の変更がある場合は、本市と協議することができます。

### (2) 暫定利用の中止

申請内容に反する行為や本制度の目的から逸脱した行為があった場合や自然災害対応等により本市が暫定利用に係る施設等を利用せざるを得なくなった場合、施設等の利用の安全性が担保されない場合等は、暫定利用を中止することがあります。

### (3) 本市からの支援

暫定利用の開始や状況、終了については、市公式ウェブサイト等において公表することができることとします。

## 13 暫定利用に関する留意事項

---

トライアル・サウンディングにおける責任及びリスク分担の考え方として、暫定利用者が実施する事業については、暫定利用者が責任をもって遂行するものとし、トライアル・サウンディングの実施に伴い発生するリスクについては、原則として暫定利用者が負うものとし、

### (1) 費用負担

① 暫定利用に係る施設等利用料は免除します。

② 暫定利用後の施設等の現状復旧に係る費用を含め、暫定利用にあたって必要となる一切の費用は、すべて暫定利用する者の負担とします。

（「水道、電気等インフラの開設、使用、閉設等の費用」、「暫定利用に伴う法的等手続きに伴う費用」などを含む）

### (2) リスク分担等

① 暫定利用に伴い発生するリスクは、すべて暫定利用する者が負うものとし、暫定利用する者の責任において遂行することとします。

② 暫定利用にあたっては、事前に暫定利用者の責任において都市計画法や建築基準法、消防法など関係法令を確認することとします。暫定利用時における設備等の法定点検など、法令適合の必要性やリスクは暫定利用者が負うものとし、

- ③ 暫定利用期間中は、保険（施設賠償責任保険及び事業活動総合保険等）の加入を必須とします。
- ④ 暫定利用の事前告知・案内のほか、暫定利用の準備から撤去及びその他暫定利用に伴うリスクについては、原則として暫定利用者が負うものとします。

#### リスク分担表

リスク	想定リスク例	登別市	暫定利用者
収益性・採算	売上不振、集客不振		負担
施設等の現況	使い勝手/老朽化/段差	現況提供	確認・判断
法令適合	消防、用途、食品衛生	現況提供	取得・遵守
安全管理	誘導、警備、見守り		実施
事故・第三者損害	転倒、接触、食中毒		負担
保険	賠償責任、傷害保険		負担
近隣苦情	騒音、交通、臭気		負担
施設等の毀損	壁穴、床破損、器物損壊		負担
備品・機材	持込機材の故障		負担
天候	荒天で中止		負担
災害・緊急利用	避難所開設で中止	中止権限	順守
中止時の費用	仕入れ、外注キャンセル		負担
廃棄物	ごみ、産業廃棄物		適正処理
個人情報	申込者名簿等		適正管理
知的財産	写真・成果物、ノウハウ	公表	同意
コンプライアンス	反社会的勢力		遵守
費用負担	光熱水費、清掃費		負担
改修・造作	釘打ち、間仕切り	事前承認	負担

#### (3) 施設等の改修等

暫定利用に係る施設等の構造耐力上主要な部分の改修、大規模な形状の変更等は認めない。  
また、暫定利用後は施設等を現状に復旧すること。

ただし、施設等の現状復旧については、本市がトライアル・サウンディング実施後、本格的な施設等の利活用に向けた事業等の実施を行う場合、その限りではありません。

## 14 暫定利用に係る料金徴収

---

本市が行政財産の使用許可により暫定利用を認め、そのうえで許可条件の範囲内で暫定利用者が実施する事業に係る対価（事業に参加する者に対する実費相当額）として、市民等から料金を徴収することは可能です。

本料金は、暫定利用者が自らの責任において実施する事業に係る私法上の対価とし、本市が条例等に基づき徴収する使用料等（公金）ではありません。

暫定利用者が市民等に料金を徴収する場合、料金の種類、額、徴収方法、返金条件等について明確にし、あらかじめ本市に届け出ることとします。

暫定利用者は、料金徴収に関する全ての責任を負うものとし、市民等との間に生じた苦情や返金、損害賠償及び契約上の紛争その他の問題について、暫定利用者の費用と責任において解決することとします。

なお、本市が料金徴収に関して必要と認める場合は、暫定利用者に対し、説明や資料の提出及びその他必要な措置を求めることとします。

## 15 モニタリング及び報告

---

### (1) モニタリング（暫定利用期間中の状況の定期的な監察）

暫定利用する者は、暫定利用期間中に本市がモニタリング調査を実施する場合は、これに対応することとします。また、モニタリング調査については、暫定利用期間に応じて設定することとし、原則対話にて実施することとします。

### (2) 報告等（暫定利用期間後の実績報告、ヒアリング）

暫定利用する者は、暫定利用期間が満了した後、本市に対して利用実績等をまとめた資料を提出するとともに、本市がヒアリングを実施する場合は、これに対応することとします。

## 16 インセンティブの設定

---

トライアル・サウンディングにリスクを負って参画する者を、本格的な事業実施するフェーズにおいて優位に評価することができるなど、適切なインセンティブ（動機づけ）を個別に設定できることとします。一方で、契約の公平性を担保することにも留意することとします。

インセンティブの設定については、暫定利用者によるトライアル・サウンディングの実績を鑑み、本市が設定の有無も含め検討することとします。

※インセンティブの一例

- ・トライアル・サウンディングの暫定利用者に対する公共施設等の利活用に係る公募型プロポーザル等における審査での一定の加点（総合評価）の付与
- ・トライアル・サウンディングの暫定利用者に対する本格公募の実施要領等の策定前に優先的な対話（事前協議）の機会の付与
- ・トライアル・サウンディングの暫定利用者に対する公共施設等の売却時における優先交渉権の付与 など

## 17 その他

---

本実施要領に定めることのほか、旧幌別東小学校のトライアル・サウンディングの実施に関し必要な事項は別に定めます。

## 18 問い合わせ先

---

登別市総務部企画調整グループ 担当：有馬・南  
〒059-8701 登別市中央町6丁目11番地  
電話 0143-85-1122  
メール [kikaku@city.noboribetsu.lg.jp](mailto:kikaku@city.noboribetsu.lg.jp)