

公表用資料

大石田町 廃校施設利活用検討調査業務 事業実施報告書

2026年3月16日

株式会社山形銀行

大石田町 廃校施設利活用検討調査業務事業実施報告書

1	業務概要
2	業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理
3	業務内容 2 民間ニーズ調査に向けた準備作業支援
4	業務内容 3 民間ニーズ調査の実施支援
5	業務内容 4 廃校等利活用の方向性の検討

1. 業務概要

1. 業務目的

- (1) 大石田町内3校の小学校が統合し、令和9年4月の開校に向けて別敷地に建設を予定している。既存の3校が廃校となり、その有効活用の検討が課題となっており、町の財政状況や築年数（概ね30年程度）を踏まえ、早期解体との決断には至らない中で、公的な利用検討にあわせて、地域課題の解決や地域経済の活性化に資する地域利用、民間への譲渡・貸与の可能性を検討する必要がある。
- (2) 本業務は、上位計画に照らし合わせながら、大石田町廃校施設利活用方針に沿って、廃校利活用における基本的な方向性を示すために必要な業務を委託するものである。

2. 対象施設

- (1) 大石田町立大石田小学校
- (2) 大石田町立大石田北小学校
- (3) 大石田町立大石田南小学校

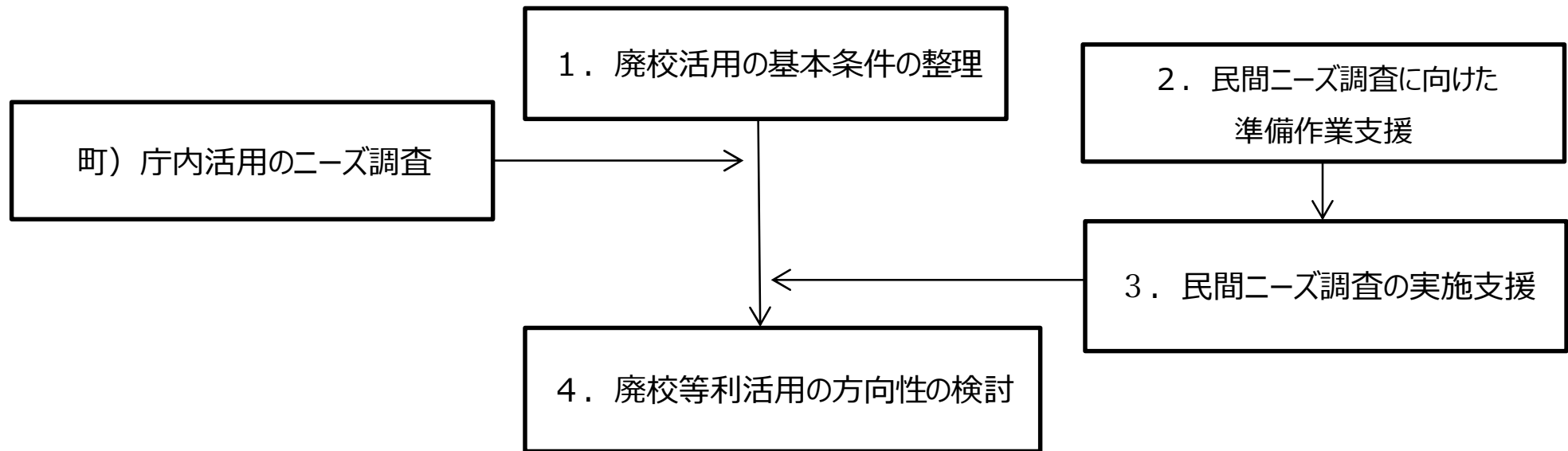
3. 業務内容

	業務内容	詳細内容
1	廃校活用の基本条件の整理	① 施設概要の整理 ② 利活用等の法規制の整理 ③ 廃校等利活用に向けた基本的な条件の整理
2	民間ニーズ調査に向けた準備作業支援	① 民間ニーズ調査の検討 ② 実施要領等の作成
3	民間ニーズ調査の実施支援	① 現地見学会の実施支援 ② 民間ニーズ調査の実施 ③ 実施報告書の作成
4	廃校等利活用の方向性の検討	① 廃校利活用の方向性のとりまとめ ② 事業スケジュールの作成 ③ 議会等説明会の実施支援

1. 業務概要

- 令和7年度は4項目の業務（廃校活用の基本条件の整理、民間ニーズ調査に向けた準備作業支援、民間ニーズ調査の実施支援、廃校等利活用の方向性の検討）を実施することにより、民間事業者における3校の活用可能性を調査する。

○ 令和7年度の業務フロー



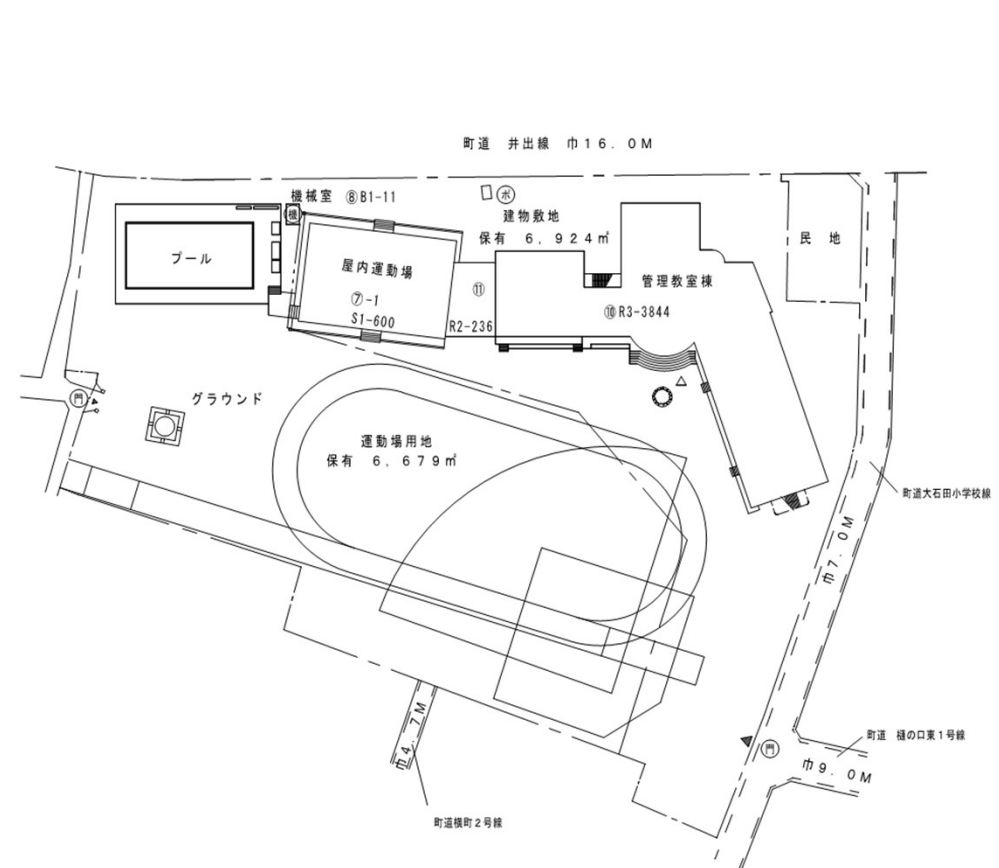
2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）

1. 施設概要の整理

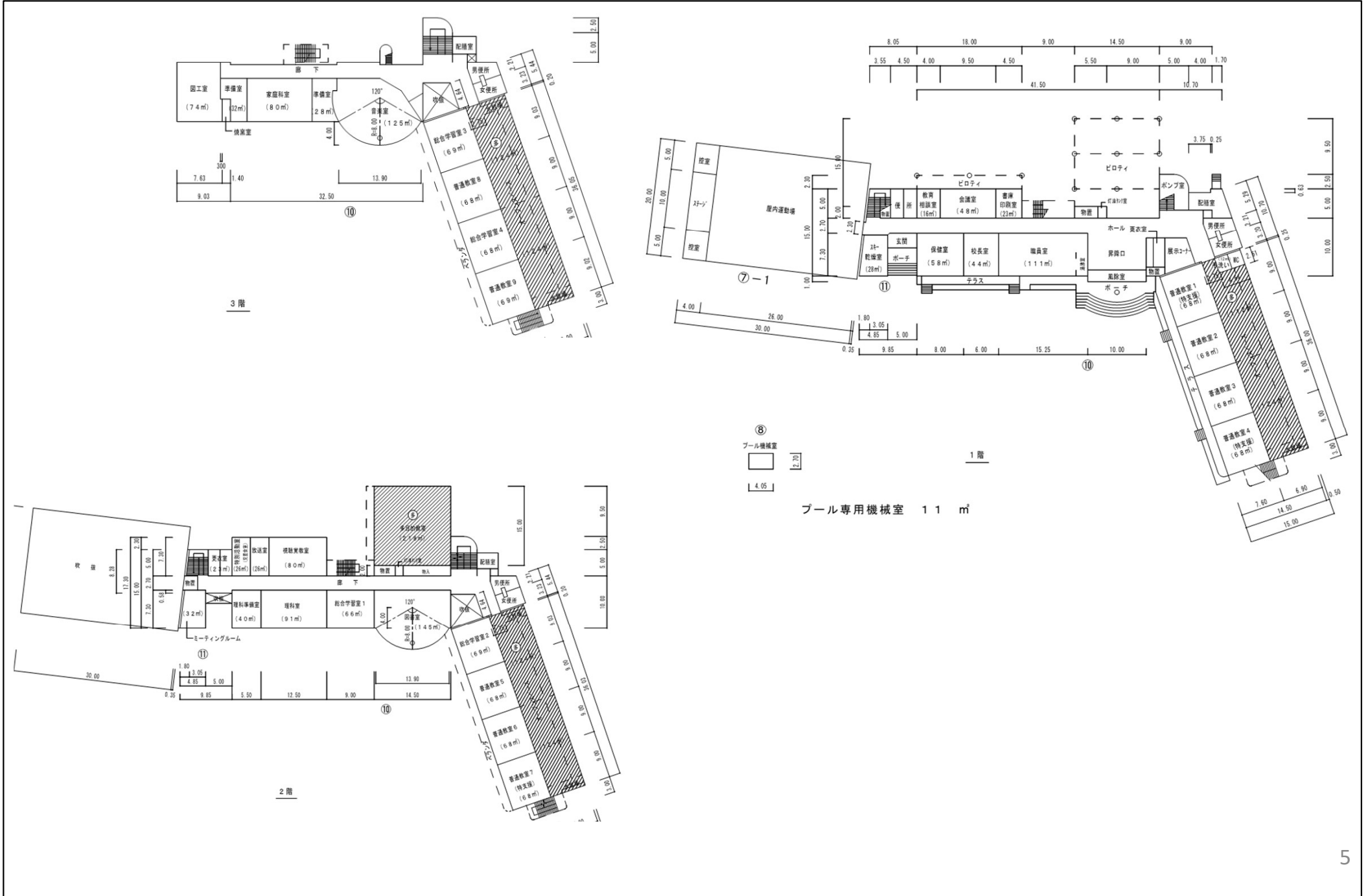
(1) 大石田小学校

住所： 大石田町大字大石田乙105の1		
①土地面積 (13,603㎡)		
②建築物	校舎	体育館
地区年次	平成2年	昭和50年 一部平成2年
構造 階数	鉄筋コンクリート造 3階建て	鉄骨造、 一部鉄筋コンクリート造 1階建て
建築 延べ床面積	1,738.1㎡ (3,844㎡)	636㎡ (836㎡)
③その他構造物・設備等		
a)その他構造物		
・プール		
b)設備等		
・上水道、下水道（合併浄化槽）、プロパンガス		
c)その他		
・校舎：新耐震基準建築物		
・体育館：平成17年耐震診断（改修済み）		
④土地利用規制		
a)都市計画規制		
・都市計画区域白第一種住居地域 （建ぺい率 60% 容積率200%）		
b)接道		
・町道大石田小学校線		
c)災害危険区域関連指定状況		
・河川氾濫区域		
d)その他指定関連		
-		

配置図



2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）



2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）

1. 施設概要の整理

(2) 大石田北小学校

住所： 大石田町大字岩ヶ袋 3 3 8 - 5

①土地面積 (3 9, 4 3 1 m²)

②建築物	校舎	体育館
地区年次	平成 7 年	昭和 5 6 年

構造	鉄筋コンクリート	鉄骨造
階数	造 4 階建て	1階建て

建築延べ床面積	1,252m ² (2,897m ²)	783m ² (702m ²)
---------	---	---

③その他構造物・設備等

a)その他構造物

- ・プール

b)設備等

- ・上水道、下水道（合併浄化槽）、プロパンガス

c)その他

- ・校舎：新耐震基準建築物
- ・体育館：新耐震基準建築物

④土地利用規制

a)都市計画規制

- ・都市計画区域外

b)接道

- ・町道岩ヶ袋 4 号線

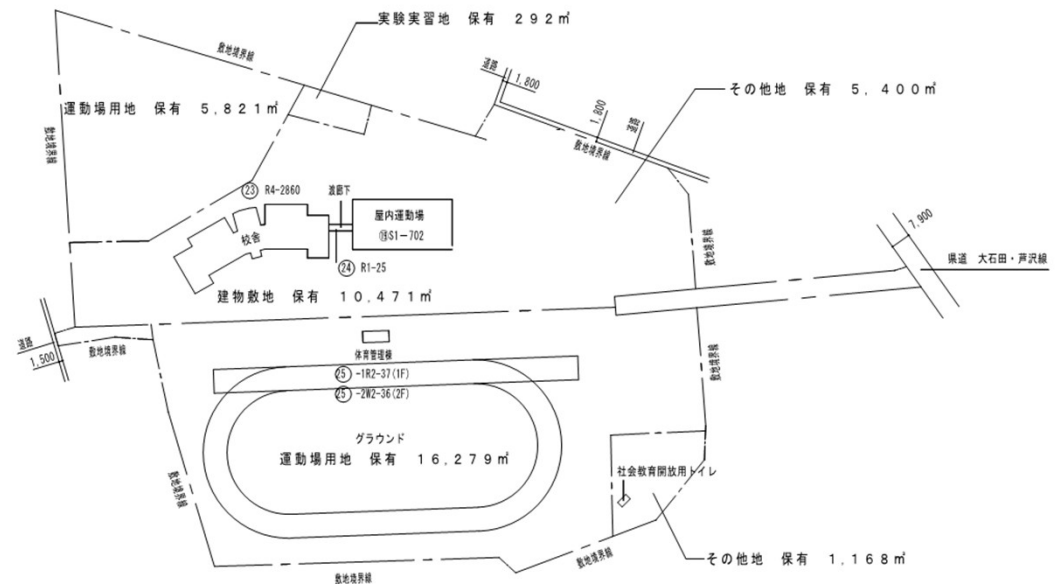
c)災害危険区域関連指定状況

- ・なし

d)その他指定関連

—

配置図



2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）

1. 施設概要の整理

(3) 大石田南小学校

住所： 大石田町大字田沢1544の3

①土地面積 (13,757㎡)

②建築物	校舎	体育館
地区年次	平成8年	昭和63年
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	3階建て	2階建て
建築延べ床面積	1,299.9㎡ (2,178㎡)	844.8㎡ (846㎡)

③その他構造物・設備等

a)その他構造物

・プール

b)設備等

・上水道、下水道、プロパンガス

c)その他

・校舎：新耐震基準建築物

・体育館：新耐震基準建築物

④土地利用規制

a)都市計画規制

・都市計画区域外

b)接道

・町道小菅田沢線

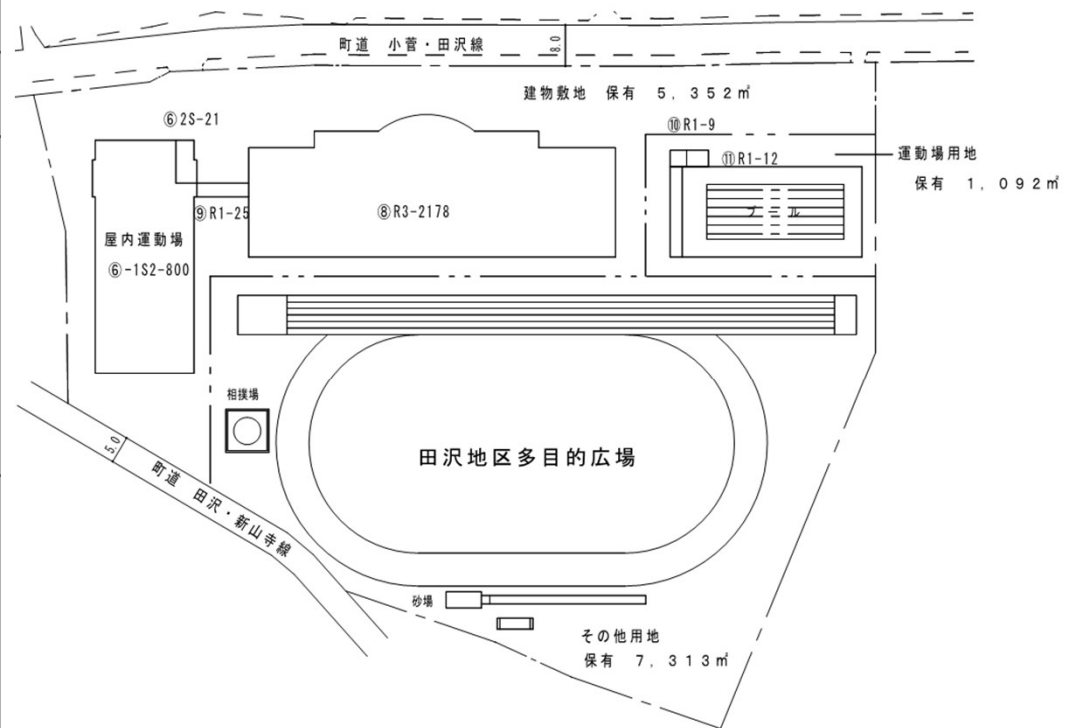
c)災害危険区域関連指定状況

・ため池氾濫区域

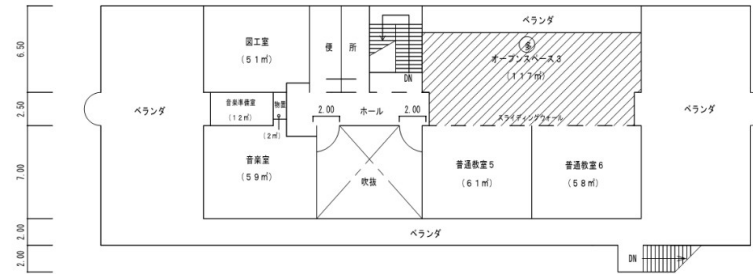
d)その他指定関連

—

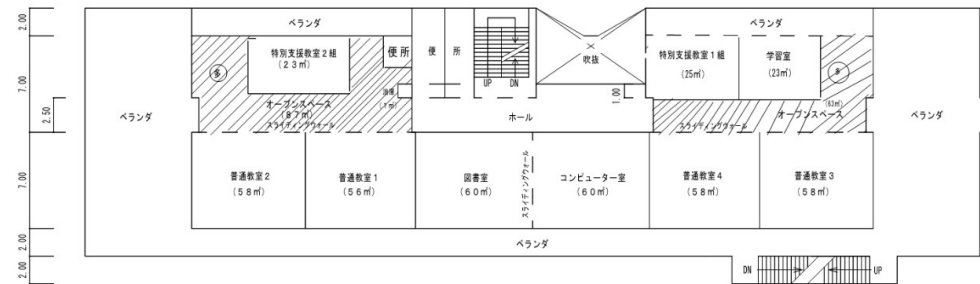
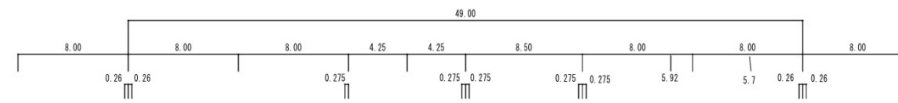
配置図



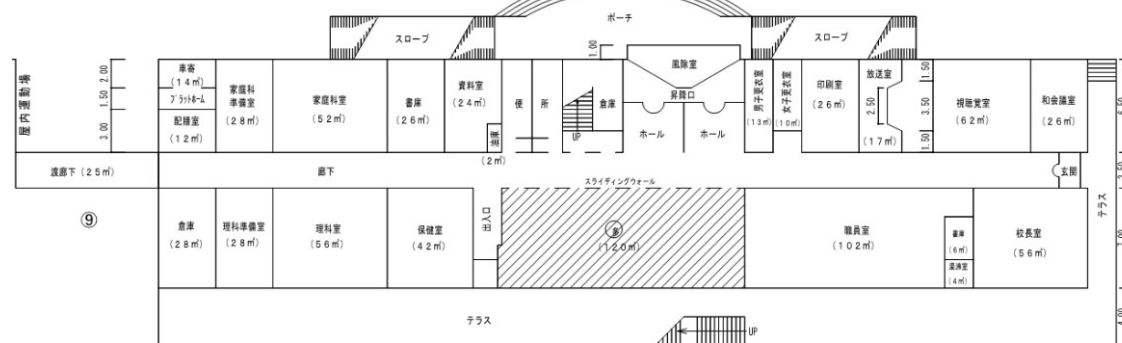
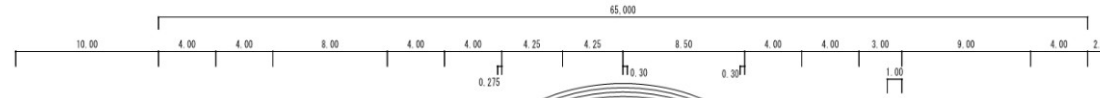
2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）



3階平面図 ⑧



2階平面図 ⑧



1階平面図 ⑧

2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）

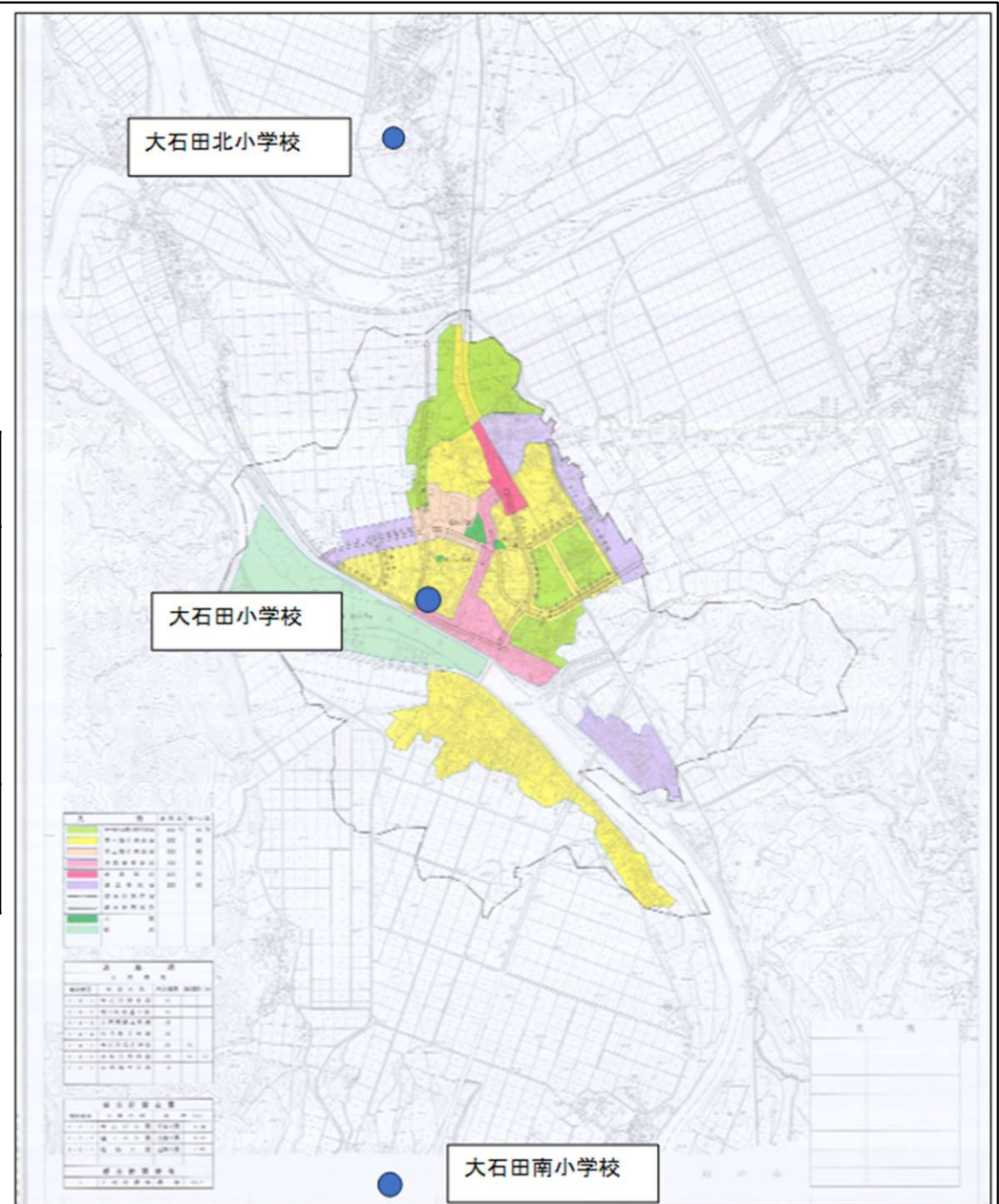
2. 地域指定状況等

(1) 都市計画区域

3校のうち大石田小学校のみ都市計画区域内に位置し、その他2校は都市計画区域外に立地している。

表－3校の都市計画区域区分

学校名	都市計画区域区分	建蔽率 容積率
大石田小学校	都市計画区域 第一種住居地域	60% 200%
大石田北小学校	都市計画区域外	—
大石田南小学校	都市計画区域外	—



図－大石田町都市計画区域

2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）

2. 地域指定状況等

(2) 接道状況

① 大石田小学校

大石田小学校は3面が町道と接している。最も幅員が広い道路は、西側の町道大石田小学校線で幅員が16m、車道2車線両側歩道の道路となっている。

北側に接する道路は、町道日照畑3号線で幅員が7mとなっている。

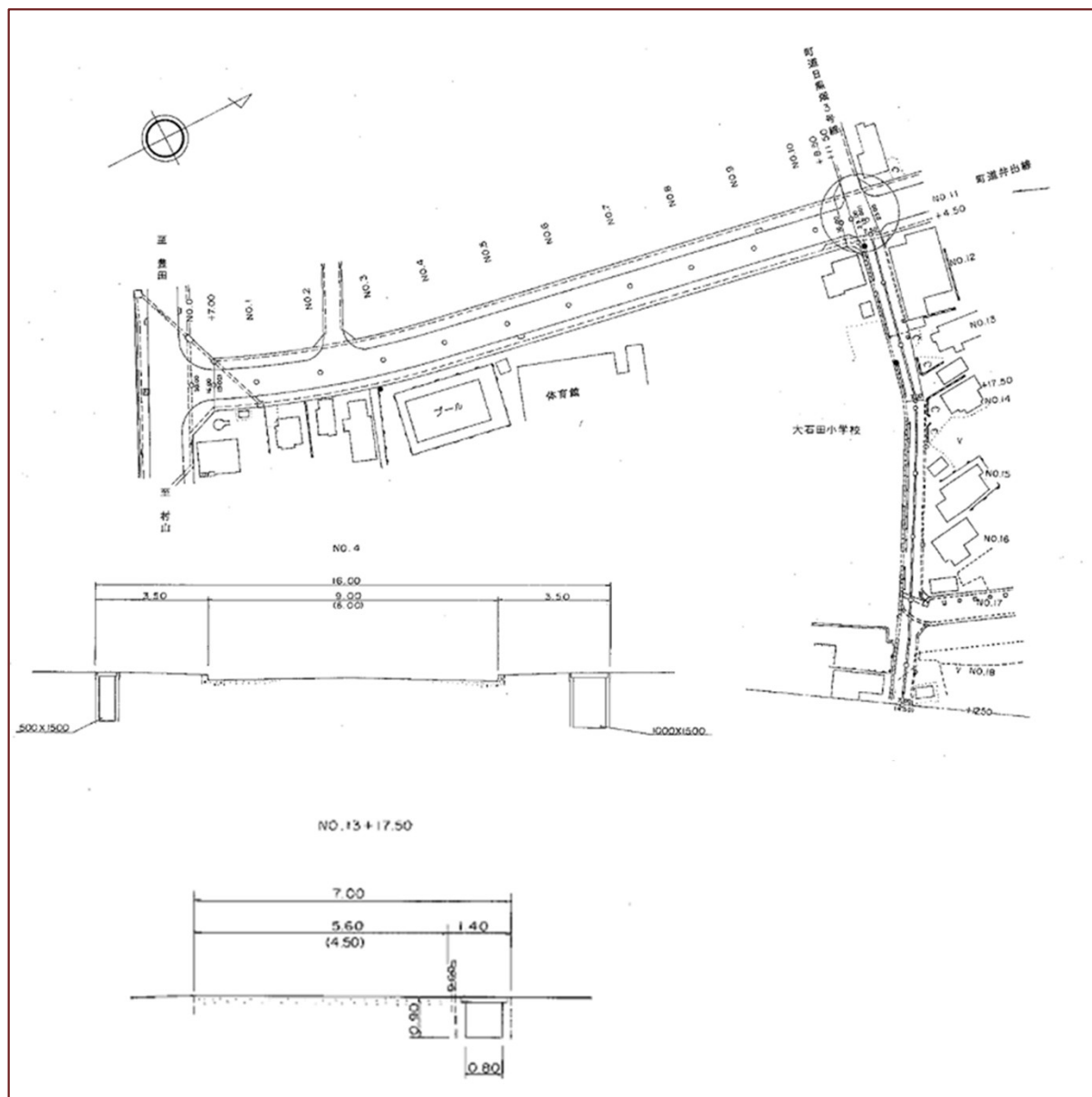


図 大石田小学校の接道箇所

2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）

2. 地域指定状況等

(2) 接道状況

② 大石田北小学校

大石田北小学校は、県道大石田・芦沢線につながる直線道路の町道岩ヶ袋4号線に接している。

町道岩ヶ袋4号線は大石田北小学校で行き止まりとなる道路であり、道路幅員は5.5mと狭隘な幅員となっている。

道路ネットワークの特性上、本道路は限られた車両が通行する道路となっており、交通量の影響は少ない。

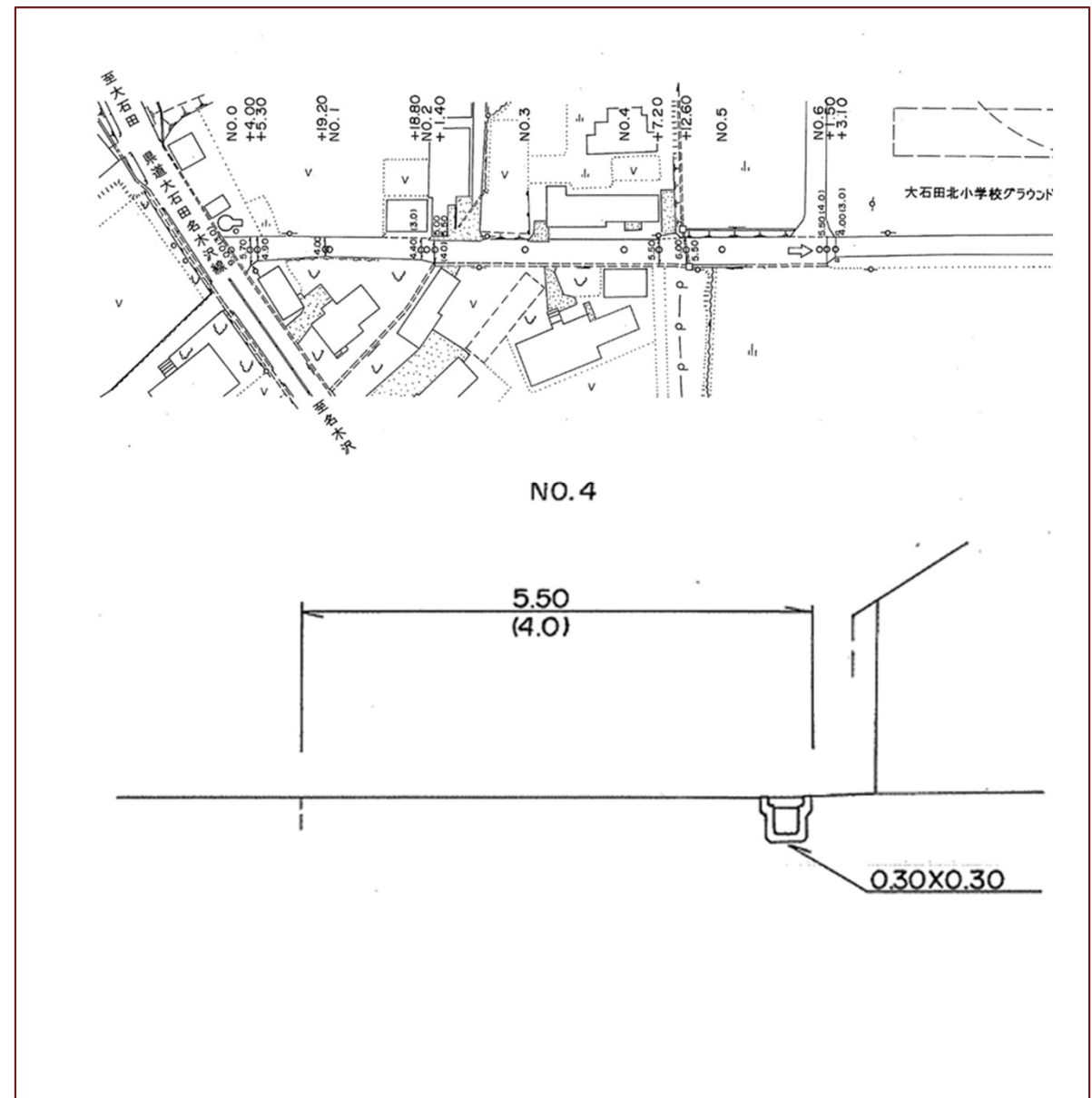


図 大石田北小学校の接道箇所

2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）

2. 地域指定状況等

(2) 接道状況

③ 大石田南小学校

接道している道路は、町道山小菅田沢線で幅員が9.2mとなっている。

本町道は、国道347号線と接続しており、幹線道路のアクセス性に優れている。

ただし、町道小菅田沢線は、1車線道路で蓋無側溝の道路構造となっており、道路の有効幅員は6m程度と狭い。

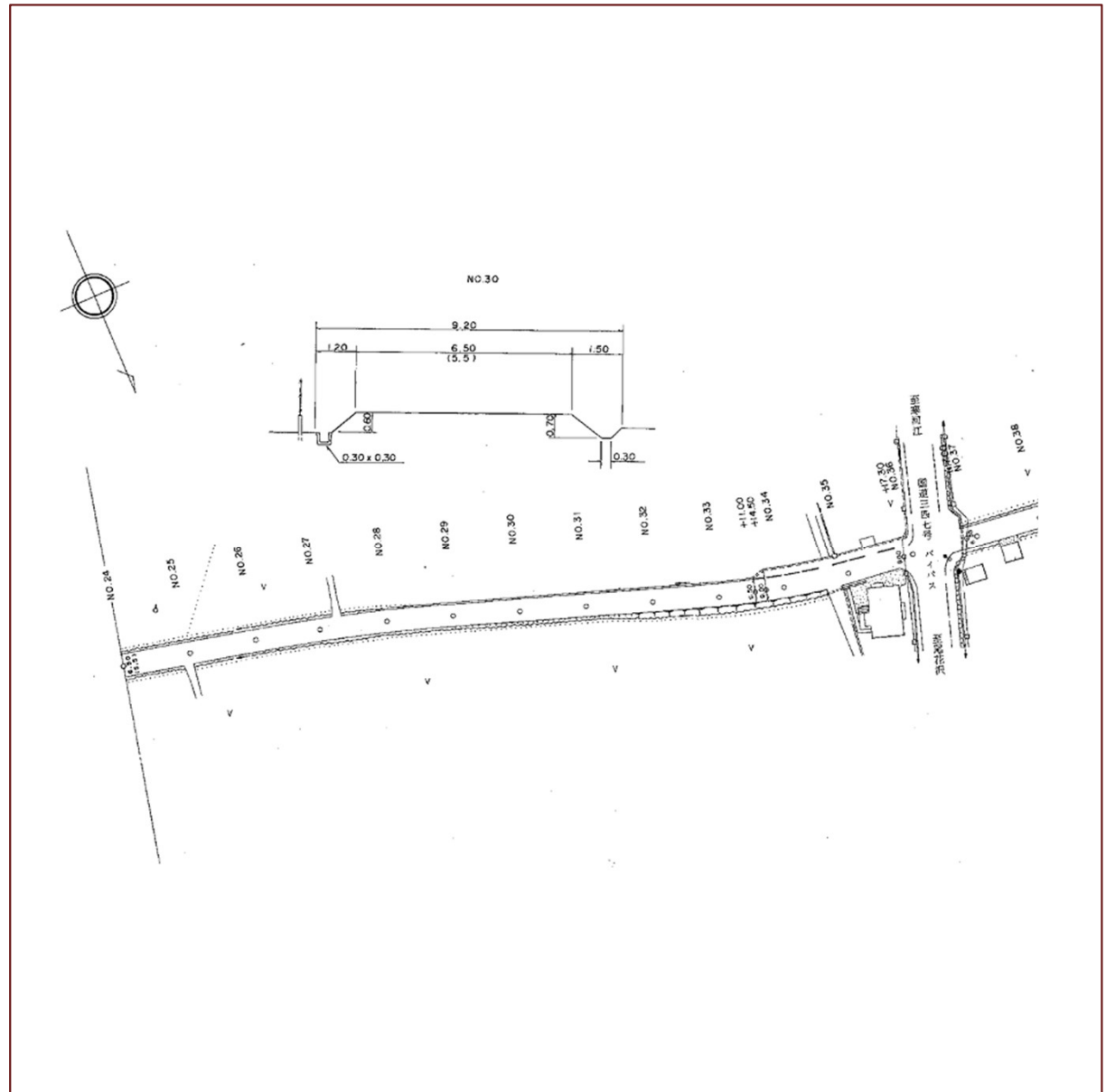


図 大石田南小学校の接道箇所

2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）

2. 地域指定状況等

(3) 災害危険区域関連

①洪水浸水区域

ア) 洪水ハザード

- ・大石田町では最上川等の氾濫により市街地などが洪水被害を受けるため、河川氾濫区域等に指定されている。洪水ハザードマップによると、想定される最大規模の降雨（1年の間に発生する確率が1/1000以下の規模の大きな降雨）を基準として河川氾濫区域等が掲載されている。
- ・廃校となる3校のうち大石田小学校が河川氾濫区域に立地しており、浸水深は3.0～5.0mとなっている。

イ) ため池ハザード

- ・ため池が決壊した場合に氾濫水が到達すると想定される範囲を示したものである。
- ・災害の状況によっては水だけでなく、土砂や流木等様々なものが押し流されてくる可能性がある。
- ・大石田南小学校はため池が氾濫した場合の浸水区域に立地しており、浸水深としては0～0.5m未満となっているが、大石田南小学校に至る幹線道路等には浸水深0.5～1.0m未満の範囲が広がっている。

2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）

2. 地域指定状況等

(3) 災害危険区域関連

②土砂災害危険区域等

- ・山形県では、がけ崩れや土石流などの土砂災害から県民の生命・財産を守るため、土砂災害防止法に基づき、土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域を指定している。
- ・大石田小学校、大石田北小学校、大石田南小学校の3校については、当該区域の指定はなされていない。

※土砂災害防止法

- ・土砂災害防止法(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)とは、平成13年4月に施行された法律
- ・土砂災害防止法は、土砂災害(崖崩れ、土石流、地すべり)から国民の生命・身体を守るために、土砂災害が発生する恐れがある区域を明らかにし、「危険の周知、警戒避難体制の整備、一定の開発の制限による住宅等の新規立地の抑制、危険区域内の住宅の移転推進」等のソフト対策(土木工事によらない対策)を推進しようとするもの。
- ・土砂災害防止法に基づいて「基礎調査」を実施し、地形や地質等から、土砂災害警戒区域「住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれのある区域（通称：イエローゾーン）」及び土砂災害特別警戒区域「建物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害のおそれのある土地（通称：レッドゾーン）」の区域が指定される。

区域区分	規制内容など
土砂災害警戒区域	<ul style="list-style-type: none"> ●警戒避難体制の整備 土砂災害から生命を守るため、災害情報の伝達や避難が早くできるように警戒避難体制の整備が図られます。（市町村）
土砂災害特別警戒区域	<ul style="list-style-type: none"> ●特定の開発行為に対する許可制 分譲住宅や社会福祉施設などの建築のための開発行為（特定開発行為）については、基準に従ったものに限って許可します。（県） ●建築物の構造規制 居室を有する建築物は、作用すると想定される衝撃等に対して建築物の構造が安全であるかどうか建築確認がされます。（建築主事を置く地方公共団体） ●建築物の移転勧告 著しい損壊が生じるおそれのある建築物の所有者等に対し、移転等の勧告を行う場合があります（県）。

2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）

3. 廃校活用における法規制の整理

(1) 都市計画法29条の開発行為

① 開発行為の判定等

建築物の建築又は特定工作物の建設を目的に土地の区画形質の変更を行う場合には、都市計画法29条に基づく開発行為の許可申請を行うことが求められる。

校庭等を利用し開発許可対象面積以上の「形状の変更」「区画の変更」等を行う場合は、都市計画法29条の開発許可申請の手続きが必要となる。廃校となる3校のうち、大石田小学校が都市計画区域内に位置し、その他の2校が都市計画区域外となっており、それぞれ対象となる面積は右表のとおりである。

表－廃校の都市計画区域の区分

学校名	都市計画区域の区分	開発許可対象面積
・大石田小学校	都市計画区域 用途地域指定	3,000㎡以上
・大石田北小学校 ・大石田南小学校	都市計画区域外	10,000㎡以上

表－ 開発許可の対象区分

項目	区域区分が定められている都市計画区域		区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域
	市街化区域	市街化調整区域		
建築物を建築する目的で行う開発行為	開発区域が1,000㎡以上の場合 (※)	面積にかかわらず全て	開発区域が3,000㎡以上の場合 (※)	開発区域が10,000㎡以上の場合
第1種特定工作物を建設する目的で行う開発行為				
第2種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ ゴルフコース等 ・ 開発区域が10,000㎡以上の場合 			

(資料：山形県開発許可の手引き)

2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）

3. 廃校活用における法規制の整理

(1) 都市計画法29条の開発行為

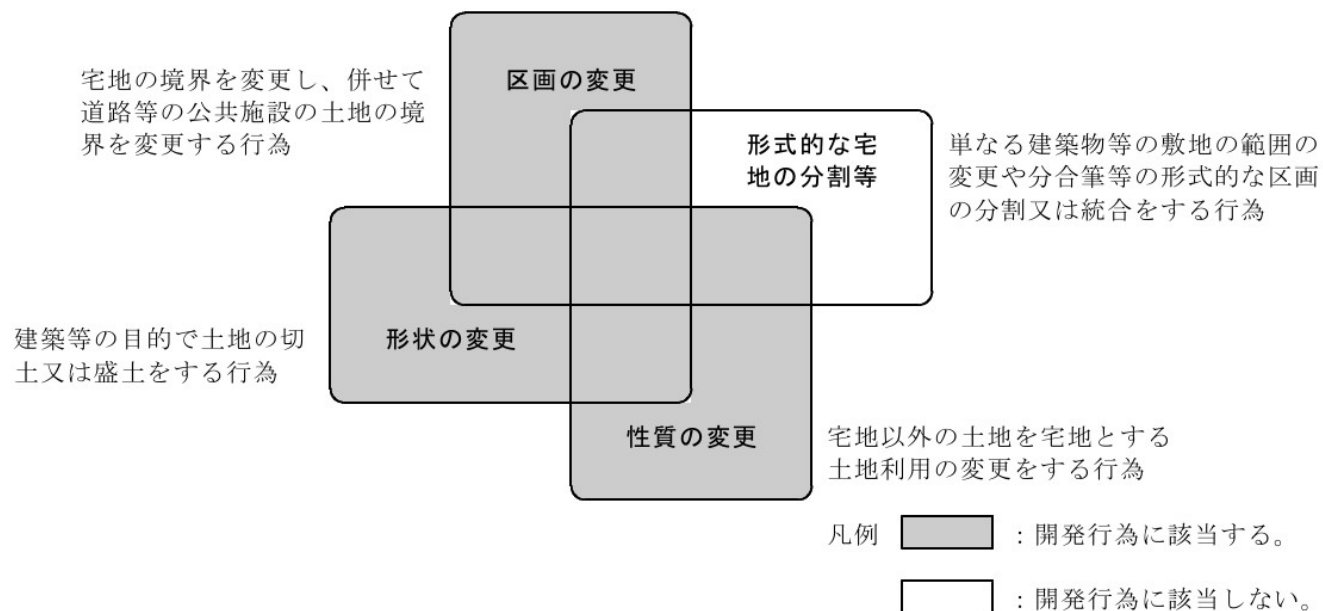
※開発行為とは

廃校の利活用にあたって、建物のみを改修する場合には開発行為には当たらないが、以下の行為を行う場合は、改めて許可基準の適合判定が必要である。

- ・校庭（グランド等）の大規模な改変
- ・建物の改修に伴う地形地物の変更等

※都市計法における「開発行為」

「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。



2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）

3. 廃校活用における法規制の整理

(1) 都市計画法29条の開発行為

ア) 接道要件への適合性

開発行為として29条の申請許可を行う場合は、開発区域が規定の幅員以上の道路に接する必要がある、住宅系用途以外の場合は、6.5m又は9m以上の道路幅員が必要となる。

大石田北小学校の場合は、前面道路の幅員が6m未満であることから、開発行為に該当する事業を行う場合は、道路幅員の拡幅等が必要になる可能性がある。

・開発区域内の主要道路が接続する開発区域外の道路の幅員。

1) 原則9m（住宅目的では6.5m）以上

2) 例外的に、周辺の状況によりやむを得ない場合は、通行に支障のない道路

（出典：山形県開発行為の手引き）

イ) 雨水排水対策

雨水対策として、「山形県河川流域開発に伴う雨水排水対策指導要綱」では、5ha以上の開発規模の開発行為に対して、適切な流出増対策を指導するため必要な事項を定めている。廃校利用にあたっては、開発面積が5ha未満であるため当該指導要綱の対象外となる。ただし、開発区域周辺への雨水流出の適正な抑制を図り、洪水被害を発生させないように事業を実施することが望まれる。

第3条（適用範囲）

この要綱は、5ha以上の規模のすべての流域開発行為に適用する。ただし、将来流域開発が5ha以上となることが当然予想される場合、開発面積が5ha未満であっても適用する。

2 次の各号に掲げる開発については、前項の規定にかかわらず適用除外とする。

(1) 森林法に基づく「林地開発許可」の対象となる開発

(2) 特定都市河川浸水被害対策法に基づく「雨水浸透阻害行為許可」の対象となる開発

（出典：山形県河川流域開発に伴う雨水排水対策指導要綱）

2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）

3. 廃校活用における法規制の整理

(2) 山形県建築基準条例

山形県の建築基準条例では建物の用途に対して適切な道路に接道することを義務付けている。
 廃校利用にあたって建物用途を変更する場合は、変更する用途について接道義務に配慮することが望まれる。

・対象となる小学校：都市計画区域内に立地する**大石田小学校**

表－建物ごとの接道等条件

建物用途等	接道等の条件	法令
大規模の建築物の敷地と道路との関係		
・延べ面積が1000㎡を超える建築物の敷地	道路幅員 4 m以上に接道	第2条
・都市計画区域内にある延べ面積1000㎡以内の特殊建築物の敷地	道路幅員 4 m以上に接道	
特殊建築物（※詳細次ページ）の接道		
・物品販売業を営む店舗（その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のものを除く。）	建築物の敷地は、2以上の道路に接道	13条
・自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する特殊建築物	道路幅員 6 m以上の道路に出入口を設けること	16条
・劇場、映画館、観覧場、演芸場、公会堂及び集会場		36条

興行場等の区分	道路の幅員
客席部の定員の合計が400人以下のもの	4メートル以上
客席部の定員の合計が400人を超え1,000人以下のもの	6メートル以上
客席部の定員の合計が1,000人を超え2,000人以下のもの	8メートル以上
客席部の定員の合計が2,000人を超えるもの	10メートル以上

2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）

3. 廃校活用における法規制の整理

(2) 山形県建築基準条例

※特殊建築物について

第5条 この章で「特殊建築物」とは、次の各号に掲げる用途に供する建築物をいう。

- (1) 学校及び体育館
- (2) 物品販売業を営む店舗（売場の床面積の合計が100平方メートル以内のものを除く。）
- (3) 自動車車庫及び自動車修理工場
（ともにその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル未満のものを除く。）
- (4) 公衆浴場
- (5) ホテル、旅館、簡易宿所及び下宿
- (6) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第19条第1項に規定する児童福祉施設等
（以下「児童福祉施設等」という。）
- (7) 共同住宅、寄宿舍及び長屋
- (8) 劇場、映画館、観覧場、演芸場、公会堂及び集会場（不特定かつ多数の者の集会の用に供する居室で床面積が200平方メートルを超えるものを有するものに限る。）
- (9) 病院及び診療所（患者の収容施設があるものに限る。）
- (10) 展示場（展示の用に供する居室で床面積が200平方メートルを超えるものを有するものに限る。）、博物館、美術館及び図書館
- (11) 遊技場、ダンスホール、キャバレー、ナイトクラブ、バー、待合、料理店及び飲食店
- (12) 倉庫（その用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートル以内のものを除く。）
- (13) 工場（作業場の床面積の合計が100平方メートル以内のものを除く。）

（出典：建築基準法）

2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）

3. 廃校活用における法規制の整理

(3) 建築基準法

令和7年4月より建築確認申請を必要とする建物の基準が改正された。

既存建築物を用途変更や増改築する場合は、都市計画区域外であっても規模等により建築確認申請が必要となる。既存建築物が建築基準法に適合しているかどうかを確認し、適合していない場合は、法適合に向けた改修等が必要となる場合があるため、事業のスタートとして建築確認済証、検査済証の有無を確認する必要がある。

表－建築確認申請の対象建築物

6条区分	要件
1号建築物	別表第1(イ)欄（※）の特殊建築物で、その用途部分の床面積の合計が200m ² 超の建築物
2号建築物	1号に該当しないで、階数2以上 または 延べ面積200m ² 超の建築物
3号建築物	都市計画区等内の1号、2号のいずれにも該当しない建築物

※参考：別表第1

区分	用途	階数	面積	面積
(一)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの	三階以上の階	200m ² （屋外観覧席にあつては、1000m ² ）以上	
(二)	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍その他これらに類するもので政令で定めるもの	三階以上の階	300m ² 以上	
(三)	学校、体育館その他これらに類するもので政令で定めるもの	三階以上の階	2000m ² 以上	
(四)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもので政令で定めるもの	三階以上の階	500m ² 以上	
(五)	倉庫その他これに類するもので政令で定めるもの		200m ² 以上	1500m ² 以上
(六)	自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもので政令で定めるもの	三階以上の階		150m ² 以上

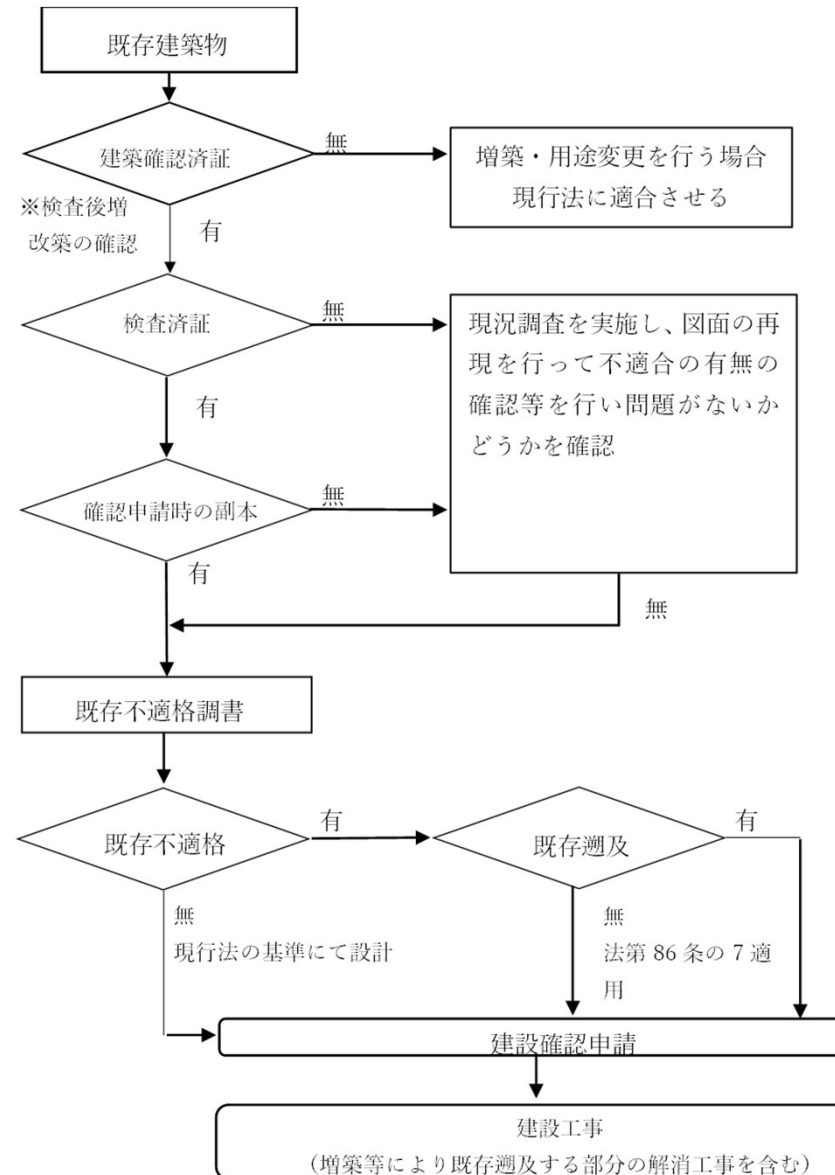
（出典：建築基準法）

2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（施設概要、法規制等）

3. 廃校活用における法規制の整理

(3) 建築基準法

※参考 1：既存不適格建築物の対応フロー



2. 業務内容 1 廃校活用の基本条件の整理（公共的利用の整理）

1. 3校の民間ニーズ調査を実施する前提として、大石田町役場のなかで公共的機能の利活用について調査を行った。

2. 各小学校の公共機能のニーズにおいて、公共機能のみで1校全てを活用することは困難であると考えられることから、民間活用のニーズ調査が必要であるもの。

（1）大石田小学校

① 優先度の高い項目としては、神輿や民具、美術品等の保管や展示等についての活用ニーズが挙げられた。

② 町中心部の立地にあり「賑わい創出」機能や「貸会議室」「社会体育館」等の住民向け公共サービスのアイデアが挙げられた。

③ 小学校統合による放課後の在り方や既存施設の老朽化に伴い、放課後児童クラブでの活用を調査していきたいとの声が挙げられた。

（2）大石田北小学校

○ 優先度の高い項目は「社会体育館（グランド、体育館）」となり、活用のアイデアとして「資料館分館」「文化芸術活動拠点」等の住民向け公共機能のアイデアが挙げられた。

（3）大石田南小学校

○ 優先度の高い項目として地域性を考慮し「介護・福祉系施設」の声が挙げられた。

参考 大石田小学校の公共的機能の活用ニーズ

担当課・G (想定される課)	活用内容内容	活用対象学校	対象スペース	優先度	実現性
生涯学習G 商工観光G	神輿の保管・準備作業	大小	教室 出入口：配膳室シャッター	A	A
資料館	旧鷹巣小収蔵の民具の展示	大小	総合学習室2 普通教室5・6・7 オープンスペース	A	A
資料館	絵画等美術品の収蔵	大小	総合学習室1	A	A
資料館	町出土遺物・発掘用具の保管	大小	職員室	A	A
資料館	町出土遺物の保管	大小	保健室	A	A
資料館	発掘用具の保管	大小	スキー乾燥室	A	A
商工観光G	大石田まつり、新そばまつり関係備品保管	大小	体育館・教室	A	A
福祉G	放課後児童クラブ	大小	全フロア	A	B
生涯学習G	スポーツクラブ事務所 各教室の活動場所	大小	体育館、教室 体育館に近い教室1部屋	B	A
政策推進G 商工観光G 生涯学習G	山形市Q1のような食・イベント・展示	大小	全フロア	B	B
生涯学習G	吹奏楽部の地域クラブ活動場所 楽器の保管場所	大小	音楽室	B	B
管理G	住宅として活用	大小	全フロア	B	B
生涯学習G	地区公民館事務所 貸し会議室	大小	教室 3室程度	C	B
生涯学習G	社会体育施設	大小	全フロア	C	B

※ 補足説明

優先度A：他に代替案がなく廃校の利活用を行う可能性が高い B：町として検討が必要だが、他の選択肢がある C：優先度は低い、町として活用可能性がある
 実現性A：実現可能と考えられる B：多岐に渡る調整（財政・時間）が必要だが、実現が考えられる

参考 大石田北小学校、大石田南小学校の公共的機能の活用ニーズ

1. 大石田北小学校

担当課・G (想定される課)	活用内容内容	活用対象学校	対象スペース	優先度	実現性
生涯学習G	社会体育施設	北小	グラウンド	A	A
生涯学習G	社会体育施設	北小	体育館	A	A
生涯学習G	資料館分館	北小	全フロア	B	A
生涯学習G	文化芸術活動拠点	北小	全フロア	B	A
生涯学習G	地区公民館事務所 貸し会議室	北小	教室 オープンスペース 3室程度	C	B

2. 大石田南小学校

担当課・G (想定される課)	活用内容内容	活用対象学校	対象スペース	優先度	実現性
政策推進G 福祉G	介護リハビリ付き軽度の要介護 1 から要支援者が利用できる施設	南小	全フロア	A	C
生涯学習G	地区公民館事務所 貸し会議室	南小	教室 オープンスペース 3室程度	C	B
生涯学習G	美術館	南小	全フロア	C	B
政策推進G 生涯学習G	コミュニティセンター	南小	全フロア	C	B
生涯学習G	民間企業事業所での活用、一般利用貸出（グラウンド、体育館）、まんが図書館	南小	全フロア	C	B
商工観光G 農林G	交流施設 道の駅	南小	全フロア	C	C

3. 業務内容2 民間ニーズ調査に向けた準備作業支援

1. 民間ニーズ調査実施に向け、町と協議のうえ下記の取り扱いを策定した。

(1) ヒアリング項目の検討

- ① 対象施設活用の市場性について（立地性、活用事業の市場性等）
- ② 自社事業としての活用のアイデア（活用場所の範囲）
- ③ 譲渡か貸与の要望（貸与の場合は期間）
- ④ 事業実施において町に期待する支援や、配慮してほしい事項等
- ⑤ 事業者募集にあたっての参加資格、参加を促す公募方法など、民間事業者を募集するうえでの要望事項

(2) サウンディング型市場調査のスケジュール策定

	項目	日程
1	現地見学会参加申込受付	9月1日 ~ 10月15日
2	現地説明会・見学会	10月18日
3	サウンディング型市場調査	11月下旬 ~ 12月中旬

2. 上記内容を記載した「実施要領」の作成を支援し、8月29日付で町公式ホームページに掲載を行った。

大石田町廃校施設活用 サウンディング型市場調査実施要領

令和7年8月29日

山形県大石田町

1 調査の目的

大石田町では、町内3校の小学校を統合し、令和9年4月の開校に向けて別敷地に統合小学校の建築を予定していますが、既存3校が廃校となる中で、その有効活用の検討が課題になっております。

廃校の有効活用は、町の上位計画に照らし合わせながら、町の財政状況や築年数(概ね30年程度)を踏まえ、地域における課題解決や経済活性化に資する利用、民間への譲渡や貸与の可能性を検討する必要があります。そこで、大石田町廃校施設活用方針に沿って、民間のノウハウを集約し、廃校活用の基本的な方向性を検討するため、民間事業者との対話等を行うサウンディング市場調査を行うものです。

サウンディング型市場調査とは、町有財産の有効活用や管理・運営の改善に向けて、民間事業者の皆様から広く意見や提案を求め、「対話」を通じて提案の実現可能性や今後の方向性を検討・把握する調査です。

2 対象施設

対象施設は次のとおりです。

なお、対象施設の概要は、本要領と合わせて公表しております「補足資料」を参考としてください。

【対象施設】

- ①大石田町立大石田南小学校
- ②大石田町立大石田小学校
- ③大石田町立大石田北小学校

3 サウンディング型市場調査の参加資格

参加事業者は、対象施設の運営管理を実施する意向を有する法人等とします。ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当する者
- (2) 大石田町建設工事等請負業者指名停止要綱(昭和58年要綱第1号)に基づく指名停止措置を受けている者
- (3) 会社更生法に基づき、更生手続きの開始申し立てをしている者又は民事再生法に基づき再生手続きの開始申し立てをしている者
- (4) 法人(個人)住民税、固定資産税など市町村税をはじめ、国税、都道府県税等を滞納している者
- (5) 大石田町暴力団排除条例(平成24年3月6日制定)に規定する暴力団その他の反社会団体である者又はそれらの構成員が行う活動への関与が認められる者
- (6) その他資格審査において、適当であると認められない者

参考 実施要領の内容 2

4 サウンディング型市場調査内容

対象施設の民間活用を検討するにあたり、ご意見やアイデアをお聞かせください。

- サウンディング項目 ※可能な範囲でご提案ください。

項目と内容
①対象施設活用の市場性について（立地性、活用事業の市場性等）
②自社事業としての活用のアイデア 活用にあたり、廃校全体を活用するか、教室の一部のみなど場所についても記載ください。
③自社事業として有効活用する場合、譲渡が貸与にかかる要望等について 貸与の場合は、希望する期間も記載してください。
④事業実施において町に期待する支援や、配慮してほしい事項等（事業費の支援を除く。）
⑤事業者募集にあたって、参加資格、参加を促す公募方法など、民間事業者を募集するうえでの要望事項

5 サウンディング型市場調査の手続き（スケジュール）

項目	日程
(1)実施要領の公表	令和7年8月29日（金）
(2)現地説明会・見学会の実施	
①現地説明会・見学会参加申込受付 （質問受付含む）	令和7年9月1日（月）～10月15日（水）
②現地説明会・見学会	令和7年10月18日（土）
(3)質問回答	随時、全事業者様に回答を送付致します。
(4)サウンディング型市場調査の実施	
①サウンディング型市場調査参加申込受付	令和7年10月28日（火）～11月14日（金）
②サウンディング型市場調査	令和7年11月下旬頃～12月中旬頃 ※実施日は個別調整します。

(1)実施要領の公表

実施要領等を町のホームページ等にて公表し、サウンディング型市場調査への参加事業者を募集します。

(2)現地説明会・見学会の実施

サウンディング型市場調査への参加を希望する事業者様向けの現地説明会・見学会を実施します。

参加を希望される事業者様は、別紙1「申込書」に必要事項を記入し、件名を『現地説明会・見学会参加申込』として、下記提出先にEメールにてお申し込みください。

本事業において確認したい点がありましたら、併せて別紙2「質問シート」も提出ください。質問事項へのご回答は、随時、全事業者様にEメールにて回答いたします。質問の内容によっては、回答にお時間をいただく場合があります。

なお、現地説明会・見学会に参加されない場合でも、サウンディング型市場調査への参加は可能です。

●現地説明会・見学会参加申込受付

①受付期間

令和7年9月1日（月）～10月15日（水）16時00分まで

②申し込み方法

「申込書」をEメールにて下記の提出先にご提出ください。

③提出先

〒999-4112 山形県北村山郡大石田町緑町1番地
大石田町教育委員会 教育文化課 学校教育グループ
担 当： 寺 崎
電話番号：0237-35-2111（252）
E-mail：kyoikuso@town.oishida.yamagata.jp

●現地説明会・見学会

①日 時：令和7年10月18日（土）

- ・大石田南小学校 10時00分～11時15分頃
- ・大石田小学校 13時00分～14時15分頃
- ・大石田北小学校 14時45分～16時00分頃

※各施設1時間から1時間半程度で見学を実施します。

【注意事項】

- ・施設間の移動手段（レンタカー等）は参加事業者でご準備ください。
- ・見学時間は参加人数等により変更する場合がありますのでご了承ください。
- ・申し込み後、参加が困難になった場合は、上記担当までご連絡ください。

参考 実施要領の内容3

(3) サウンディング型市場調査の実施

サウンディング型市場調査への参加を希望する事業者は、別紙3「エントリーシート」に必要事項を記入し、下記提出先にEメールにてご提出ください。

【サウンディング型市場調査参加申込受付】

① 受付期間

令和7年10月28日(火) ～ 11月14日(金) 16時00分まで

② 申し込み方法

「エントリーシート」を下記の提出先にメールにてご提出ください。

③ 提出先

〒999-4112 山形県北村山郡大石田町緑町1番地
大石田町教育委員会 教育文化課 学校教育グループ
担 当： 寺崎
電話番号：0237-35-2111 (252)
E-mail：kyoikuso@town.oishida.yamagata.jp

【サウンディング型市場調査】

① 実施期間

令和7年11月下旬～12月中旬頃

② 実施方法

サウンディング型市場調査は参加事業者のノウハウ保護のため非公表で実施します。

※日時、場所等については実施期間中に個別に調整を行い対面型（WEB形式を含む。）で実施するものとします。

6 留意事項

- (1) サウンディング型市場調査への参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはならず、対話内容は今後の検討における参考とさせていただきます。また、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。
- (2) 参加事業者の名称は公表いたしません。
- (3) 本サウンディング型市場調査の参加に係る費用は、参加事業者の負担とします。
- (4) 本サウンディング型市場調査終了後も必要に応じて追加の対話（文書照会を含む。）等を実施させていただくことがありますので、何卒ご協力をお願いします。

7 問い合わせ先

〒999-4112

山形県北村山郡大石田町緑町1番地
大石田町教育委員会 教育文化課 学校教育グループ
担 当： 寺崎
電話番号：0237-35-2111 (252)
E-mail：kyoikuso@town.oishida.yamagata.jp

4. 業務内容3 民間ニーズ調査の実施支援

1. 8月29日付で町公式ホームページに実施要領を公告後、山形銀行が県内の各営業店（山形市、天童市、寒河江市内を含む）による現地見学会およびサウンディング調査への参加申込に向けた周知活動を実施した。
2. 特に、大石田町および周辺3市（村山市、尾花沢市、東根市）での周知活動に注力し、建設、製造、食品、医療福祉の事業者をリストアップのうえ、経営者に訪問し事業意欲等のヒアリングを実施した。
3. また、他事例でコネクションのある「指定管理事業者」および「PPP・PFI関連事業者」に電子メールや個別面談のうえ本事案に関する周知を行った。



(成果) 現地説明会・見学会に合計6社（町内企業3社、町外企業3社）が参加した。



(結果) 地元企業へのヒアリングの結果、参加が難しいとの回答に至った理由は下記のとおり。

- ① 規模が大きすぎる
- ② 立地が遠い
- ③ 採用が難しい
- ④ 事業拡大意欲がない
- ⑤ 工場の場合、水平を保つことが難しい可能性がある
- ⑥ 衛生上、活用が困難である

4. 業務内容3 民間ニーズ調査の実施支援（ヒアリング結果）

- 大石田町内の事業者12社のヒアリング結果は下記のとおり。

No.	ヒアリング内容
1	興味はあるが、日程が合わない為見学会は不参加
2	規模的に活用は難しい
3	規模的に活用は難しい
4	設備投資計画なし。災害時の避難所として活用してはどうか
5	設備投資計画なし
6	活用は難しいとの考え
7	活用は難しいとの考え
8	活用は難しいとの考え
9	規模的に活用意向なし
10	学童施設としての活用。ただし、大規模な改築が必要と考えている
11	冬は除雪大変で、床や壁がはがれており修繕含め活用大変な印象
12	障がい者支援施設としての利用を考えている

4. 業務内容3 民間ニーズ調査の実施支援（ヒアリング結果）

○ 尾花沢市内の事業者30社のヒアリング結果は下記のとおり。

No.	ヒアリング内容
1	活用の意向なし
2	業容拡大はしない
3	当社のビジネスにおいて、活用は難しい
4	規模的に活用は難しい
5	畜産業のため活用は困難とのこと
6	業種柄困難
7	今のところ利用ニーズない
8	現場作業のため活用は困難
9	鉄骨製造工場としては不適合。鉄骨置場としても距離があり困難
10	建設発生土置場の活用は、尾花沢市内での拠点が望ましいため困難
11	既存の店舗展開で十分。生産拠点も本社でOK。衛生基準厳しい
12	特に利用の必要性ない
13	本社および村山工場あり、活用は困難
14	広い敷地を利用してサバゲー等の遊びの施設に利用したら面白いと思う
15	日程合わず、参加難しい
16	地域の企業共同で技能実習生の寮にするアイデア
17	廃校体育館を工場として活用検討したが、レベル（水平）を保つのが困難であり断念
18	活用する可能性は資材置き場だが、現状は不要
19	在庫保管は現状で十分なため、活用意向なし
20	レベル（水平）の問題で、当社での活用余地はなし
21	当社（尾花沢市）と距離あるため活用メリット少ない
22	忙しく、見学会は不参加。倉庫は増築計画あるため現段階で不要
23	尾花沢市内でも小学校の統廃合について話題あり
24	今月は繁忙期で忙しい、実質検討できず
25	公民館、グラウンドや体育館はスポ小団体等が利用したい意向あるのではないかと
26	他運用施設と同様の見解
27	活用は難しい
28	福祉施設での利用事例を把握しているが、建物構造上、使用しづらい
29	別途、設備投資計画あり
30	事業所増やす予定はなく、活用意向はなし

4. 業務内容3 民間ニーズ調査の実施支援（ヒアリング結果）

- 村山市内の事業者31社のヒアリング結果は下記のとおり。

No.	ヒアリング内容
1	10月は忙しく見学会は不参加。利用も現状は考えていない
2	アイデアベースでの協力は可だが、見学会等は不可
3	自社で活用方法は特に思いつかない。リンク村山を参考にするとよいのでは
4	工場としての活用は難しい印象。製造であれば野菜工場であれば可能ではないか
5	現在工場で間に合っているため活用なし
6	利用は現状考えていない
7	移転を考えていない
8	立地等加味し、利用意向なし
9	材料を置く倉庫は間に合っており、利用意向なし
10	新工場構想あり、かつ大石田への拠点進出は考えられず
11	製造装置大きく、音も大きいため廃校利用は困難
12	業務拡大意向なし
13	当社での使用は考えられない
14	現状倉庫等は必要なく、利用の意向なし
15	現状倉庫等は必要なく、利用の意向なし
16	立地を加味し、利用意向なし
17	中長期的に新工場建設可能性があるものの土地確保済で廃校利活用は無い
18	利用意向なし。今ある工場で十分間に合う
19	立地等含め利用意向なし
20	現状設備の活用優先
21	社長の親族が東根市で珈琲店経営。活用に関心ある可能性あり
22	工場移転ニーズはあるが、村山以北は人員確保上難しいため見送り
23	以前、大高根小学校の体育館を活用した経験あり。小学校は天井が低く、製造拠点としての活用は難しい
24	大石田町のことよりも、村山市の活性化のために動きたい
25	米倉庫でどうかと話題出すも「エビスに建てたばかり。」と関心低い
26	アイデアなし
27	立地上厳しく、利用意向無し
28	利用意向なし
29	大石田町のことよりも、村山市の活性化のために動きたい
30	福祉施設での利用事例把握しているが、造り上、使用しづらい
31	アイデア出しは力になれるかはわからないが協力姿勢。自社活用は見込みなし

4. 業務内容3 民間ニーズ調査の実施支援（ヒアリング結果）

- 東根市内の事業者15社のヒアリング結果は下記のとおり。

No.	ヒアリング内容
1	活用意向なし
2	立地等も加味して当社での利用意向無し
3	自社で活用は立地的に難しい。銀山温泉があるので外国人向けのイベント開催はどうか
4	倉庫等も自社土地内で管理、活用アイデアなし
5	工場移転考えていない。その他活用は立地が悪い。高齢者の福祉施設として活用が良いのではないか
6	当社の別遊休地の活用のほうが優先事項
7	現工場で間に合っており、大石田町は遠すぎる。大石田町をPRするための観光施設として活用はどうか
8	立地遠いので自社で活用は不可。複合施設が良いのではないか
9	立地がよくない
10	対外秘の設備等もあり難しい
11	現状自社で活用するほど余裕がない。各教室を飲食店や居酒屋にテナントとして貸出はどうか
12	特老等開業予定はなく、活用意向なし
13	東根市が拠点で活用難しい
14	フットサルでの体育館需要などあるのではないか
15	立地を理由に利用意向なし

4. 業務内容3 民間ニーズ調査の実施支援（ヒアリング結果）

- 他事例で山形銀行とコネクションのある「指定管理事業者」および「PPP・PFI関連事業者」の13社に本件の周知活動を実施した。

	業種等	現地見学会参加	サウンディング調査参加
1	指定管理事業者（廃校）		
2	指定管理事業者（観光）		
3	指定管理事業者（公共施設）		
4	指定管理事業者（公共施設）	○	
5	指定管理事業者（観光）		
6	指定管理事業者（観光等）		
7	PPP PFI関連事業者	○	○
8	PPP PFI関連事業者		
9	PPP PFI関連事業者		○
10	PPP PFI関連事業者	○	○
11	PPP PFI関連事業者		
12	PPP PFI関連事業者		
13	PPP PFI関連事業者		

4. 業務内容3 民間ニーズ調査の実施支援（現地見学会）

○ 現地見学会の行程（令和7年10月18日開催）

No	時間	場所	概要
1	9:30	大石田南小学校	事務局集合 事前準備（資料配布、受付準備）
2	9:40		受付開始
3	10:00		概要説明（廃校施設利活用方針/大石田町）
4	10:10		概要説明（サウンディング型市場調査概要・進め方/山形銀行）
5	10:20		施設見学
6	11:00		質問受付
7	11:15		終了
8	11:30		片付け ～ 移動
9	12:20	昼食	
10	12:30	大石田小学校	事務局集合 事前準備（資料配布、受付準備）
11	12:40		受付開始
12	13:00		施設見学
13	13:40		質問受付
14	13:55		終了 ～ 移動
15	14:15	大石田北小学校	施設見学
16	14:45		質問受付
17	14:50		個別説明（サウンディング型市場調査概要・進め方）
18	15:00		終了 ～ 片付け

4. 業務内容3 民間ニーズ調査の実施支援（現地見学会 大石田南小学校）

- 大石田南小学校 現地見学会
日時：令和7年10月18日（土）10:00～11:15
参加者：4社（8名）

見学会の様子



4. 業務内容3 民間ニーズ調査の実施支援（現地見学会 大石田小学校）

- 大石田小学校 現地見学会
日 時：令和7年10月18日（土）13:00～13:55
参加者：5社（10名）

見学会の様子



4. 業務内容3 民間ニーズ調査の実施支援（現地見学会 大石田北小学校）

- 大石田北小学校 現地見学会
日 時：令和7年10月18日（土）14:15～15:00
参加者：5社（10名）

見学会の様子



5. 業務内容4 廃校等利活用の方向性の検討（サウンディング型市場調査概要）

1. サウンディング型市場調査に参加した事業者は6社となった。
2. 6社が提案した民間活用アイデアは下記のとおりとなった。

○ サウンディング型市場調査 民間アイデア概要

企業名 学校名	A社 (町内企業)	B社 (町内企業)	C社 (町内企業)	D社 (町外企業)	E社 (町外企業)	F社 (町外企業)
大石田 小学校			放課後児童クラブ (自社運営)	①宿泊機能を持った 体験学習、地域密着 「道の駅」施設 (他社運営) ②文化体験拠点 (他社運営)	新規住宅整備 (公営アパート)	賑わい創出施設 (他社運営)
大石田北 小学校	就労支援施設 (自社運営)			①合宿需要に特化した 宿泊施設、地域防災、 交流拠点施設 (他社運営) ②生活支援拠点 (他社運営)		公的福祉施設の 活用 (他社運営)
大石田南 小学校		①農産物直売所 ②6次産業化施設 ③宿泊施設 ④そば打ち体験教室 ⑤芋煮会体験 ⑥本貸出 ⑦農地レンタル ⑧講義会場 ⑨飲食施設 (一部、自社運営)		①合宿需要に特化した 宿泊施設、地域防災、 交流拠点施設 (他社運営) ②未来創造拠点 (他社運営)		公的福祉施設の 活用 (他社運営)

5. 業務内容4 廃校等利活用の方向性の検討（サウンディング型市場調査 市場評価）

1. サウンディング型市場調査において事業者より各小学校における市場性に係るヒアリングを実施した。
2. 大石田小学校は、町中心部に位置しており、唯一、商業的機能による民間活用が可能との意見になった。
3. 大石田北、南小学校は、車移動が必須な立地が課題となり、民間単独での活用は困難との意見が多数となった。

○ サウンディング型市場調査 市場評価（立地性、活用事業の市場性等）

企業名 学校名	A社 (町内企業)	B社 (町内企業)	C社 (町内企業)	D社 (町外企業)	E社 (町外企業)	F社 (町外企業)
大石田 小学校	・コメントなし	・駅前立地で、 徒歩移動が可能 ・観光目線だが、 農業とは立地上、 遠い	・学童施設の運営 を想定するなかで、 新小学校からの 徒歩移動な立地 にある	・駅に近く、商業的 機能検討において、 最も立地が良い ・唯一、商業的 施設として可能性 あり	・町の中心部で、 生活圏として利便 性の高い立地と 評価している ・大石田小学校 周辺の住宅供給 量不足の認識	・駅、町役場に近く、 民間単独で利活 用の検討が可能と 思われる唯一の 施設である
大石田北 小学校	・就労支援施設が 町内にない ・築30年と比較的 新しく、大石田駅 から車で5分の 立地である	・3校のなかで建物 が最も古い印象	・学童施設の運営 を想定するなかで、 新小学校からの 徒歩移動は困難	・非常に自然豊かで、 校庭が立派な 印象 ・車移動が必須な 立地のため、活用 にはアイデア要	・住宅供給地域と して町なかから 離れている	・住宅街のなかに 立地しているが、 人口減少トレンド において、商業的 機能は想定が 難しい
大石田南 小学校	・コメントなし	・主要道路沿いで 車での利便性あり ・スイカ農地の近郊 ・事前の情報発信 ができれば飲食、 道の駅機能に 期待できる	・学童施設の運営 を想定するなかで、 新小学校からの 徒歩移動は困難	・周辺に商業施設 がなく、孤立して いる立地と評価 ・車移動が必須な 立地のため、活用 にはアイデア要	・住宅供給地域と して町なかから 離れている	・人口減少が進む なかで、周辺に 商業施設がなく、 商業的な活用は 困難

5. 業務内容4 廃校等利活用の方向性の検討（大石田小学校の活用可能性）

1. 大石田小学校を民間活用の視点においてSWOT分析を実施した。
2. 強みとして「駅や町役場に近い立地」等が挙げられ、学童、子育て支援施設や、観光振興施設、公営集合住宅、福祉施設の活用アイデアが出された。
3. 学童利用に関しては、大石田小学校が統廃合による新小学校から徒歩圏内にあることから、学童施設の設置が希求される状況にある。

○ 大石田小学校のSWOT分析を踏まえた民間活用のアイデアの分析

強み / 魅力	弱み / 留意点
<ul style="list-style-type: none"> ・駅前、中心市街地の立地 ・新小学校から徒歩圏内 ・町役場に近く、生活圏として魅力 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物用途を変更する場合は、変更する用途について接道義務に配慮することが望まれる ・河川氾濫区域に立地しており、浸水深は3.0～5.0m
機会 / 外部環境	脅威 / 外部環境
<ul style="list-style-type: none"> ・小学校の統廃合により、北・南小学校と合併され、生徒数が増加する。これらを補う学童機能がない ・特に冬場、银山温泉利用による大石田駅利用者が増加 ・町内に就労施設がない 	<ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化による人口減少 ・出生率の減少傾向



活用のアイデア
<ul style="list-style-type: none"> ・学童、子育て支援拠点 ・観光振興施設 ※ 宿泊、道の駅機能 ・公営集合住宅 ・福祉施設（就労支援等）

5. 業務内容4 廃校等利活用の方向性の検討（大石田小学校の活用可能性）

活用の方向性	学童、子育て支援施設	観光振興施設 ※ 宿泊、道の駅機能	公営集合住宅	福祉施設 ※ 就労支援等
提案者	C社 (町内企業)	D社 (町外企業)	E社 (町外企業)	A社 (町内企業)
運営予定者	C社 (町内企業)	未定 ※ 今後、誘致要	E社等 (町外企業)	未定 ※ 提案者は運営経験なし
具体的内容	<ul style="list-style-type: none"> 令和9年4月の新小学校生徒（170名）が対象 地域子育て支援拠点事業の併設を検討 	<ul style="list-style-type: none"> 大石田町の「文化」「食」を活かした賑わい創出 道の駅や宿泊機能を導入 	<ul style="list-style-type: none"> 町が不動産保有者より建物を転貸し公営住宅を提供するスキーム 空室時の経営リスクは、町が負担する 	<ul style="list-style-type: none"> 町内にない就労支援施設による廃校の利活用 町内の施設想定ニーズは数名程度 ※社会福祉協議会からの聞き取り
利用範囲、譲渡・賃貸の要望	<ul style="list-style-type: none"> 校舎の全てを活用したいが、子供の数が減少傾向にあるため、将来を見越して、<u>町の公共利用との併存を希望</u> 施設貸与を希望 	<ul style="list-style-type: none"> 全ての校舎を活用 体育館や一部教室等を<u>公共施設として、指定管理にすることで事業収入が安定する</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 校庭の敷地に建物を建築する 土地を町から不動産保有者が有期で無償賃貸する 	<ul style="list-style-type: none"> 校舎内教室の一部 貸与を希望
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> 事業スキーム確立（直営、民設民営、指定管理等） 補助金活用、施設改修等を考慮した計画策定 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者の誘致 事業スキームの確立 施設改修、収支計画策定 	<ul style="list-style-type: none"> 前提として、校舎利用との併存が必要 市場調査（開発規模検証） 賃貸借条件整備 	<ul style="list-style-type: none"> 利用ニーズを踏まえた施設規模の見極め 校舎の一部のみ活用のため、残りのエリアの活用検討が必要
業務受託者コメント	<ul style="list-style-type: none"> 小学校統廃合に伴い、地域住民に求められる活用方法と考えられる 施設運営者からの<u>具体的提案であるため、他提案よりも、実現可能性が高い</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 3校のなかで唯一、商業的な活用可能性あり <u>サウンディング提案者は実施予定がないため、運営者の誘致が必要</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 校舎活用方法との併存が可能な場合、検討できる活用案である 町が、貸家空室時の経営リスクを負う点がスキームの留意点 	<ul style="list-style-type: none"> 他市町村の事例を踏まえ、社会福祉協議会と連携し、町内整備の必要性の検討が必要

5. 業務内容4 廃校等利活用の方向性の検討（大石田北小学校の活用可能性）

1. 大石田北小学校を民間活用の視点においてSWOT分析を実施した。
2. 大石田北小学校の強みは「比較的大石田駅から近郊である」や「自然豊かな環境にある」という点であるが、施設全体を商業機能のみで利活用することは難しいと考えられる。
3. 民間活用アイデアとしては「体験型宿泊施設」や「福祉、介護的施設」のほか公共施設である「地域防災・交流拠点施設」等が挙げられた。

○ 大石田北小学校のSWOT分析を踏まえた民間活用のアイデアの分析

強み / 魅力	弱み / 留意点	活用のアイデア
<ul style="list-style-type: none"> ・大石田駅から車で5分の立地、周辺が閑静な住宅街 ・自然豊かな環境にある 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の立地性から、商業的機能の検討は難しい ・接道道路は5.5mの狭隘な幅員で商業的機能の制限（配送等）や、開発申請時に道路拡張が必要になる可能性あり ・周辺に墓地あり ・施設活用には車移動が必須 	
機会 / 外部環境	脅威 / 外部環境	
<ul style="list-style-type: none"> ・インバウンドや首都圏からの観光誘客において、自然や文化体験が求められる傾向にある ・少子高齢化により福祉、介護的施設需要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化に伴う人口減少 ・冬場、観光誘客において車の移動が避けられる傾向にある 	

5. 業務内容 4 廃校等利活用の方向性の検討（大石田北小学校の活用可能性）

活用の方向性	合宿、文化体験による 宿泊施設	地域防災、交流拠点施設	福祉、介護施設 ※ 就労支援等
提案者	D社 (町外企業)	D社 (町外企業)	A社 (町内企業)
運営予定者	未定 ※ 今後、誘致要	未定 ※ 今後、誘致要	未定 ※ 提案者は運営経験なし
具体的内容	<ul style="list-style-type: none"> ・自然豊かな環境や学校設備を活かした「合宿」「体験」型宿泊施設の整備 ・利用者は車移動が前提 ・入浴機能は地域住民にも開放し賑わいを創出する 	<ul style="list-style-type: none"> ・防災備蓄倉庫として活用 ・左記の宿泊機能と連動し、災害時等に地域住民の避難所としても有効活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・町内にない就労支援施設による廃校の利活用 ・町内の施設想定ニーズは数名程度 ※ 社会福祉協議会からの聞き取り
利用範囲、譲渡・賃貸の要望	<ul style="list-style-type: none"> ・「地域防災・交流拠点施設」と合わせて活用することで校舎全体を活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・「合宿、文化体験による宿泊施設」と合わせて活用することで校舎全体を活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・校舎内教室の一部 ・貸与を希望
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・民間機能単体での収益性において施設運営は難しい可能性が高く、前提として公共機能（指定管理事業）との併存が必要と考えられる ・施設運営者の誘致が必要 		<ul style="list-style-type: none"> ・利用ニーズを踏まえた施設規模の見極め ・校舎の一部のみ活用のため、残りのエリアの活用検討が必要
業務受託者コメント	<ul style="list-style-type: none"> ・今後、具体的な検討を進めるには提案事業者と地場事業者等との交流の場を提供し、よりアイデアを具現化させる必要がある 		<ul style="list-style-type: none"> ・他市町村の事例を踏まえ、社会福祉協議会と連携し、町内整備の必要性の検討が必要

5. 業務内容4 廃校等利活用の方向性の検討（大石田南小学校の活用可能性）

1. 大石田南小学校を民間活用の視点においてSWOT分析を実施した。
2. 立地の特性（強み）として「スイカ農家等が近郊にあり、農業との親和性が検討できる」との声あり。結果、「農業を起点とした多機能施設」としての民間活用アイデアの意見が挙げられた。

○ 大石田南小学校のSWOT分析を踏まえた民間活用のアイデアの分析

強み / 魅力	弱み / 留意点	活用のアイデア
<ul style="list-style-type: none"> ・建物が比較的新しく、教室が可動式で自由な活用が可能 ・スイカ農家が近郊の立地である 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の立地性から、商業的機能は検討が難しい ・大石田南小学校はため池が氾濫した場合の浸水区域に立地している 	
機会 / 外部環境	脅威 / 外部環境	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>農業を起点とした多機能施設</u> ・合宿、文化体験による宿泊施設 ・地域防災、交流拠点施設
<ul style="list-style-type: none"> ・地域おこし協力隊インターン制度による一定の宿泊需要がある ・インバウンドや首都圏からの観光誘客において、自然や文化体験が求められる傾向にある 	<ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化に伴う人口減少 ・冬場、観光誘客において車の移動が避けられる傾向にある 	

5. 業務内容4 廃校等利活用の方向性の検討（大石田南小学校の活用可能性）

活用の方向性	農業を起点とした多機能施設	合宿、文化体験による宿泊施設	地域防災、交流拠点施設	福祉施設 ※ 就労支援等
提案者	B社 (町内企業)	D社 (町外企業)	D社 (町外企業)	A社 (町内企業)
運営予定者	B社(町内企業) ※ 一部機能のみ運営	未定 ※ 今後、誘致要	未定 ※ 今後、誘致要	未定 ※ 提案者は運営経験なし
具体的内容	<ul style="list-style-type: none"> 農業を起点とした「宿泊」や「6次産業化施設」「直売所」「体験施設」「飲食店」等のアイデア 	<ul style="list-style-type: none"> 自然豊かな環境や学校設備を活かした「合宿」「体験」型宿泊施設の整備 利用者は車移動が前提 入浴機能は地域住民にも開放し賑わいを創出する 	<ul style="list-style-type: none"> 防災備蓄倉庫として活用 左記の宿泊機能と連動し、災害時等に地域住民の避難所としても有効活用 	<ul style="list-style-type: none"> 町内にない就労支援施設による廃校の利活用 町内の施設想定ニーズは数名程度 ※社会福祉協議会からの聞き取り
利用範囲、譲渡・賃貸の要望	<ul style="list-style-type: none"> 提案者単独で校舎全ての利活用は困難 提案者は施設の一部をテナントとして賃貸を希望 	<ul style="list-style-type: none"> 「地域防災・交流拠点施設」と合わせて活用することで校舎全体を活用 	<ul style="list-style-type: none"> 「合宿、文化体験による宿泊施設」と合わせて活用することで校舎全体を活用 	<ul style="list-style-type: none"> 校舎内教室の一部 貸与を希望
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設として一部民間テナント貸のスキーム検討 地域需要の調査、検証 施設運営者の誘致 	<ul style="list-style-type: none"> 民間機能単体での収益性で施設運営は難しい可能性が高く、前提として公共機能（指定管理事業）との併存が必要と考えられる 施設運営者の誘致が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 利用ニーズを踏まえた施設規模の見極め 校舎の一部のみ活用のため、残りのエリアの活用検討が必要 	
業務受託者コメント	<ul style="list-style-type: none"> 農家から施設需要の調査、検証が必要 提案者単独での全体活用は困難であり、施設運営者の確立が必須 	<ul style="list-style-type: none"> 今後、具体的な検討を進めるには提案事業者と地場事業者等との交流の場を提供し、よりアイデアを具現化させる必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> 他市町村の事例を踏まえ、社会福祉協議会と連携し、町内整備の必要性の検討が必要 	