

大倉小学校跡地（跡施設）の利活用に関する サウンディング型市場調査の結果概要

仙台市では児童数の減少に伴い、令和 2 年 3 月末に閉校となった大倉小学校の跡地（施設）について、地域の方々とともに、利活用の検討を行っています。

令和 5 年度には民間活力導入を視野に入れた調査・検討を行ったところですが、より望ましい利活用事業の検討と具体的な事業化に向け、専門的な知見を持つ事業者の皆様からのアイデアや参入意欲をお伺いし、今後の事業展開に活かすため、サウンディング型市場調査を実施しました。その調査結果の概要は以下のとおりです。

1. 実施経緯

内容	日程
サウンディング実施の公表	令和 6 年 12 月 2 日（月曜日）
事前質問受付期間	令和 6 年 12 月 2 日（月曜日）から 13 日（金曜日）
事前質問回答（ホームページで公表）	令和 6 年 12 月 18 日（水曜日）
サウンディング申込受付期間	令和 6 年 12 月 2 日（月曜日）から 26 日（木曜日）
サウンディングの実施	令和 7 年 1 月 10 日（金曜日）から 17 日（金曜日）
サウンディングの結果公表	令和 7 年 1 月 31 日（金曜日）

2. 参加事業者

内容	参加事業者数
現地見学	1 事業者
サウンディング	5 事業者

3. サウンディング結果の概要

（1）大倉小学校跡地（施設）の利活用事業の提案

事業	提案内容
公園	・主に地域住民の利用を想定した整備
パークゴルフ場	・全国大会開催可能な宮城県の特徴となる 36 ホールの公認パークゴルフ場の整備 ・駐車場やクラブハウスを備えた 18 ホールのゴルフ場の整備
グランピング施設、宿泊施設	・民間事業者等の協力を得ながら、既存の学校施設を活用する。
イベントスペースとしての活用	・施設の建設ありきではなく、初めはイベント開催等のソフト事業を実施し、地域のブランド力を高める。
子どもの屋内遊び場	・定義如来等の地域資源が近くにあるため、大型の屋内施設を作ることで、県内外からの立ち寄りが期待できる。

アスレチック施設がある 屋外の子どもの遊び場	・子どもから大人まで利用できる大型のアスレチック施設を設けるほか、ジップライン、ボートなど湖面を活かしたアクティビティが有効と考えられる。
道の駅	・定義如来等からの立ち寄りで、買い物や軽食による利用が考えられる。

(2) 事業方式に関する提案

- ・商業目線だと収益確保は難しく、周辺人口の状況からも独立採算は厳しいと思われる。
- ・指定管理者制度を基本に自主事業の枠を設け、民間事業者からの提案を受けることが望ましい。
- ・事業によっては、補助金を活用し初期費用を低減させたり、DBO方式の採用により短期間での事業実現や効率の良い運営を図ることが可能である。
- ・公設民営による指定管理制度が望ましく、民間事業者による施設整備等の負担は困難と思われる。
- ・設計施工管理一括発注の方法であれば、事業期間が長期となり事業者側にとってメリットとなりやすい。なお、10年以上の事業期間であれば、物価変動に人件費スライドを採用するなどの対応は必要となる。

(3) その他

- ・PFIでは行政側が賃料や制限用途等の大枠は決めても、事業者の自由度をある程度確保したほうが参入しやすい。
- ・屋外の事業は夏の暑さ、鳥獣被害、雪によるリスクが高い。特に冬期は閑散期への対応が必要となる。
- ・立地やアクセス等を考えると、希少性が高い事業、景観を生かした事業など、当該地に行く価値がある事業であることが必要である。
- ・若者など運転経験がない、または少ない場合は、対象地までのアクセス環境の悪さが支障となる。
- ・大倉地域全般として、イベント開催時は道路がかなり渋滞する。対象地で事業を実施した場合は駐車場の確保が必要となる。
- ・利活用事業実施の際は、地域と協議会を設けるなど、地元の意見を聞きながら対応が必要。運営会社を独立させ地域と協働で行うことも考えられる。
- ・地域の雇用創出が地域貢献につながると考える。冬季など事業の閑散期に、社員が他の事業に従事するなど事業の継続性を保つ工夫も可能だと思う。
- ・対象地の自然環境を活かし、SDGsに寄与する取組みも考えられる。
- ・仙台市民、団体等との連携による運営が可能と思われる。

4. 今後の予定

今回事業者の皆様からいただいたご提案、ご意見を参考に、事業化に向けた検討を進めていきます。