

# 複数の遊休公的施設の一体的・横断的な利活用検討調査

町はこれまでワイン事業を中心にまちづくりを進めてきたが、町には農業、酪農、林業、食品製造、飲食業等々そのチカラを100%発揮しきれていないが魅力的な業種も多くある。遡増する未利用施設等を有効資源として活用、まちの活性化の好循環を回していく為の実践的なグランドデザインを描きたい。共に汗をかいて頂ける専門家を求めている。

## 遊休公的施設の概要



↖ A:旧高島小学校校舎  
-用途①  
← B:旧栗林医院-用途②  
↑ C:旧職員住宅-用途⑤

### 対象としたい遊休公共施設等の規模・種別等の概要

	A	/	B	/	C
・所 在	高島市街	/	池田市街	/	利別市街
・竣工年月	S52.12	/	S41.8	/	S55.11
・構 造	鉄骨造	/	木造	/	CB造
・規 模	2階建	/	2階建	/	平屋
・建築面積	799.62	/	254.16	/	60.78(1棟) m <sup>2</sup>
・延べ面積	1,599.24	/	417.65	/	60.78(1棟) m <sup>2</sup>
・敷地面積	3,449	/	337.19	/	449.25 m <sup>2</sup>
・地 目	学校用地	/	宅地	/	宅地
・規制等					
・改修履歴	H17耐震化済/	/		/	
・その他	他体育館・教住有/診療所+住宅/同一建物2棟有				

## 遊休公的施設の現状

【耐震診断の必要性】 **必要②③** ・ 不要 ・ **実施済み①** ・ 不明  
 【遊休公的施設期間】 ①約3年(R4.4~)、②約11年(H26.4~)、③約4年(R3.4~)  
 【対象施設資料（図面等）】 **あり①②③ともに** ・ なし  
 【年間の維持管理費】 約5,000千円/年

### 【施設の現状】

共通事項：建築から年数が経過しているため、冷暖房機器・給湯設備の更新が必要

### 個別事項：

- ①消火ポンプの取替が必要なほか、上水道配管に漏水箇所あり
- ②一部床張り替えと、新たな用途に応じ住宅部の台所・浴室改装が必要
- ③和室の畳張替と台所・浴室の改装が必要



◆池田町  
北海道十勝に所在する  
人口5900人  
371.79km<sup>2</sup>の町。



## 複数の遊休公的施設の一体的・横断的な利活用検討調査

これまでの検討（検討経緯／庁内検討状況）

【サウンディングの経験】あり なし 【導入可能性調査等の経験】あり・なし（調査名）

◆R5.7月 文部科学省「みんなの廃校プロジェクト」へ旧高島小学校を登録

◆R6.2月 外部アドバイザーの協力のもと「公共施設等総合管理計画を改訂」（R4年10月～）

◆R6.7-9月 上記「公共施設等総合管理計画の年度更新作業」を実施（毎年）。

- ・人口減少が続くなか、管理計画で先送りされてきた遊休公的施設の更なる漸増が明らかになる。
- ・広い行政域を持つ我が町では未だ集落が点在しており、過去に用途転用した施設において、近い将来利用廃止を検討すべき建物が増えていく（コミセンなど用途寿命が尽きる）ことが追加的に判明。
- ⇒このまま課題を先送りにしていると、今以上に管理箇所が増え、利用予定が立たない不動産に草刈や除雪等を含めた維持管理費用が増えてしまう。これらの他に未利用施設が40施設あり、今後、未利用施設数が増えると、草刈等費用増加が想定され、**年間20,000千円規模**を予想。
- また、解体したくても、解体費用が高額なため、なかなか解体できずにいる。

◆R6.9月より 当該課題について外部アドバイザーとの継続議論を開始。現地視察などを重ねる。

⇒遊休公的施設を有効資源として見つめ直し、まち全体の活性化に資する民間利活用を促す必要がある。

⇒その為にはまちとしての利活用ビジョンを明確にし、利活用の素案を示すことが重要である。

⇒現状まち全体としての合意には至っておらず、今後の課題感の共有や合意形成への取組が必要になる。

◆「池田ワイン大学」構想の活用

⇒北海道大学が調査/提出した観光振興計画（R2年）に「池田ワイン大学」構想の記載がある。

遊休公的施設活用に際し、横断的/一体的な計画へのまちの旗になりうるのではないかと。その可能性も研究していきたい。

## 遊休公的施設内部



A 旧高島小学校



B 旧栗林医院



C 旧職員住宅

## 課題（地域・施設）

## （遊休公的施設）

町内の遊休公的施設は逡増し将来の財政負担へも影を落としている。町内に集落が広範囲に点在していることも一因とし、**未利用施設は**小学校/診療所/スポーツ施設/住宅等多種多様な施設に及び、**現時点で43施設を数える**。加えて将来的に管理困難が予想される施設も散見される。こうした施設を「**まちの活性化に資する資源**」と捉え、「**まちの活性化**」に広く貢献する施設へと変貌させるべく、議論を進め、実効性のある取組みへの端緒としたい。

## （産業・生業）

北海道十勝に所在する我が池田町は、昭和38年に農業救済と産業の差別化を念頭にワイン醸造【十勝ワイン】を開始し、永く、まちづくりの中心に据えてきた。一方人口減少の波は抑えきれず、住民が営む様々な生業は徐々に元気を失いつつある。**遊休公的施設活用に機にワインを含め、今一度多様な「まちの活性化」を模索していきたい。**

## （人材）

「**まちの活性化**」と「**遊休公的不動産活用**」を相互に往還させる為の「**グランドデザイン**」を描きたい。その過程において、官民双方に知見を持ち且つ多くの時間的な関与が可能な外部組織・人材の必要性を痛感しているが、実践的で実行力のある組織・人材との縁は薄くなかなか見つからない。

## 複数の遊休公的施設の一体的・横断的な利活用検討調査

## 実現に向けた活動内容

## ◆「エリアグランドデザイン」の策定

⇒町の課題全体へ波及する横断的・一体的な「遊休公的施設活用」策を立案を目指し、相互の課題を往還させ好循環を生み出すビジョンが必要であると考え。

⇒遊休公的施設の対策を単なる財政負担軽減の手段だけでなく、「有効活用可能な良質な資源」と位置付け、地域特性を見極めた課題解決が促進され、更には産業連携/振興や雇用を創出するといった、**地域経済の活性化サイクルを確立させる**端緒とすることを目指したい。

## ◆町の特徴でもあるブドウ栽培・ワイン醸造/販売事業を連携した「遊休公的施設利活用」、「地域活性」、「産業振興」の検討

⇒観光振興計画にある「池田ワイン大学」構想との連携を検討するとともに、観光振興に繋がるヒトの集積のための技術者養成や知見の蓄積・実践を目指したい。

## ◆町内外の合意形成の検討

⇒町内外の合意形成については、現状や過去の手法・手順を正當に評価・反省し、これまで以上に丁寧な手順を踏んでいき、**より良い手順や手法を発見し実践**していきたい。

## 専門家に求める内容

## ①エリアビジョンの検討

- 北海道という土地や池田町が持つ特性・諸条件を勘案したまちの活性化に資する「エリアグランドデザイン」の提案
- 役場や農商工関係機関、地域住民等の多様な主体との議論等を踏まえた意向の把握

## ②施設現況調査

- 対象施設の設備更新や要件を含む施設改修の検討
- 耐震診断や法適合状況等の確認については、必要に応じて協議の上実施する

## ③市場調査

- エリアが求める建物の用途・構成・運営等に関するマーケティング調査
- 既存産業との連携が可能な受託事業者となり得る事業者の発掘調査
- 収益性の確保等のための、周辺施設・事業との連携・バンドリングの検討

## ④事業手法検討

- 今後、建物や土地の利活用計画を共に作り上げていく為の、必要な準備やスケジュール作成、最適な事業手法の検討

## 今後のスケジュール

R7.6～ 「横断的・一体的」へのヒントの探索に向け、総合計画、都市計画、公共施設等総合管理計画、観光振興計画等の整理

R7.7～ 課題感の共有に向け、理事者及び施設管理担当課への意見聴取

R7.8～9 池田町産業・生業の歴史調査、既存産業調査・事業者聞取

R7.10～11 利活用イメージ作成。産業連携の広がりや可能性を検討

R7.12～R8.1 エリアグランドデザインへの議論・立案。

（※令和7年度の進捗状況次第では、令和8年度以降施設改修などを行ったうえで、早期の施設の利活用を目指したい）

R8年度 事業者募集・選定・実施設計

R9年度 工事（建物）

R10年度 工事（外溝） 利用開始

## 地域への効果等

## ◆遊休公的不動産毎の単体活用に留まらず、町内全体での横断的・一体的な利活用を理想形として目指していきたい。

例) 学ぶ場・交流する場を作る（不動産活用） ⇔ 域外の人の宿泊施設、飲食施設が必要 ⇔ 学びの成果物を見せる場が欲しい ⇔ 地域小事業者との連携の場も必要 ⇔ 持続する為には販売手法も学ぶばねば…結果として、学校、商店、住宅、コミュニティ施設の利活用に寄与、事業者連携等も活性化。

## ◆地域内外の活躍世代・若年世代に対して、「池田を知る」「歴史や文化に想いを馳せる」ことを促し、実際に町に訪れて頂くことを実現し、ややもすると地域にはびこる諦観を払しょくすることを期待したい。