

【テーマ②】小規模自治体での複数「遊休公的施設」を、多様な事業規模・事業プランに対応させるスキームの構築調査

【調査主体】北海道池田町(人口0.6万人)

## 調査目的・概要

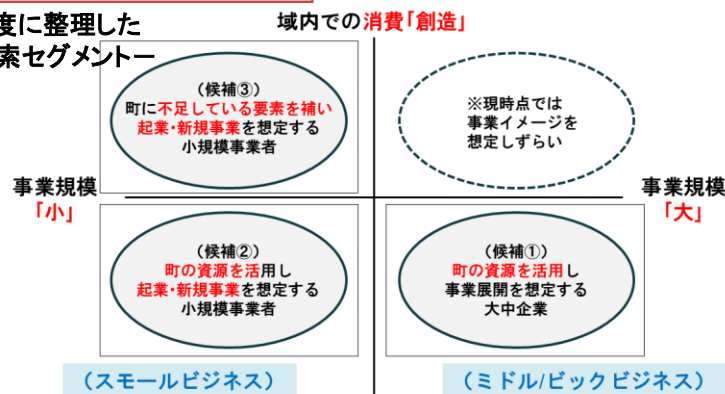
【活用施設】①旧高島小学校②旧栗林医院③旧職員住宅④青山地区コミセン⑤旧青山コミセン住宅

【事業概要】令和7年度スモールコンセッション形成推進事業にて遊休公的不動産の利活用について、エリアビジョンの検討、施設現況調査、市場調査、事業手法検討を行った。令和8年度は下記6点を実行する。

- ① 実際の事業者探索やその設計
- ② 実行を担保する組織再編や人材確保
- ③ 実際の事業試算や自治体負担費用の裏付け獲得
- ④ 実際の事業のスタートから継続へ、まちとしてのバックアップ体制の確立
- ⑤ 【実行体制支援体制】池田町に合う「実効体制&支援体制」の姿を示す
- ⑥ 【取組事業者探索の手法】小さな自治体での「取組事業者探索セグメントを描くこと

## 調査内容・スケジュール

### ①令和7年度に整理した事業者探索セグメント



### ②令和8年度必達目標

#### ◆具体的な事業者の確定

※但し、現時点において「企業(ミドルビジネス)」と「起業(スモールビジネス)」のどちらを選択すべきかの結論が出ていない。

#### ◆実際の事業プランニング確定

### ④令和8年度調査工程

	6月		7月		8月		9月		10月		11月		12月		1月		2月		3月	
	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬
町の意思決定	予算化				財政負担等 仮検討				事業規模等 意思決定		財政負担等 意思決定		次年度予算 (議会等)						次年度事業化 推進	
共通	7/7MTG				首長共有		庁内共有				首長共有								首長共有	
企業探索モデル調査	①準備⇒訪問⇒加ゼン		②準備⇒訪問⇒加ゼン		③準備⇒訪問⇒加ゼン		④準備⇒訪問⇒加ゼン		⑤準備⇒訪問⇒加ゼン		⑥準備⇒訪問⇒加ゼン		⑦準備⇒訪問⇒加ゼン		⑧準備⇒訪問⇒加ゼン		⑨準備⇒訪問⇒加ゼン		⑩準備⇒訪問⇒加ゼン	
運営組織構築調査	運営組織 素案検討/提示		実現性検討		改定案検討/提示		組織案決		組織準備		組織準備		組織準備		組織準備		組織準備		組織準備	
起業型事業モデル検討調査	事業モデル 素案検討/提示		①先導事例		事業モデル 改定案検討/提示		②先導事例		事業モデル 決定		事業モデル 決定		事業モデル 決定		事業モデル 決定		事業モデル 決定		事業モデル 決定	
核人材獲得調査	域内人材育成P 検討/提示		7/7MTG		①育成セミナー		②育成セミナー		③育成セミナー		④育成セミナー		⑤育成セミナー		⑥育成セミナー		⑦育成セミナー		⑧育成セミナー	
その他調査																			施設安全性調査	

### ③令和8年度調査項目

- 企業探索モデル構築にかかる調査
  - ・ミドルビジネス以上を想定する「企業」に対する、池田版探索手法を確立する。
- 起業支援型利活用事業「運営組織構築」にかかる調査
  - ・町の課題解決の視点で、施設を包括的にマネジメントする組織(例:民間版まちづくり会社)の立上げを検討する。
- 起業支援型利活用事業「事業モデル検討」にかかる調査
  - ・起業とスモールビジネスを想定したモデル検討し、その可能性を探る。
- 核人材獲得にかかる調査
  - I 域内活性(地域住民)型起業育成調査
  - II 域外誘因(関係人口)型起業育成調査
  - ・育成型人材活性とワインをキーとした人材誘因の二本柱で、各人材を顕在化させる

【テーマ②】小規模自治体での複数「遊休公的施設」を、多様な事業規模・事業プランに対応させるスキームの構築調査

【調査主体】北海道池田町(人口0.6万人)

## 事業・施設の概要



【北海道池田町】

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

【活用施設概要】

物件名 / 所在 / 竣工年月 / 構造 / 規模 / 面積(m<sup>2</sup>)

- ①旧高島小学校校舎/高島市街/ S52.12/ 鉄骨造/2階建/1,599.24
- ②旧栗林医院 /池田市街/ S41.8 / 木造 /2階建/417.65
- ③旧職員住宅 /利別市街/ S55.11/ CB造 /平屋 /60.78(1棟)2棟有
- ④青山地区コミセン/青山地区 / S58.12/ 鉄筋コンクリート造 /平屋 /636.46
- ⑤旧青山コミセン住宅 /青山地区 / S58.11/ CB造 /平屋 /60.78(1棟)

【事業概要】

令和7年度スモールコンセッション形成推進事業にて遊休公的不動産の活用について、エリアビジョンの検討、施設現況調査、市場調査、事業手法検討を行い、令和8年度以降の課題として、6点を整理した。

- ①【事業者】実際の事業者探索やその設計
- ②【組織・人材】実行を担保する組織再編や人材確保
- ③【費用】実際の事業試算や自治体負担費用の裏付け獲得
- ④【持続性・継続性】実際の事業のスタートから継続へ、まちとしてのバックアップ体制の確立
- ⑤【実行体制支援体制】池田町に合う「実効体制&支援体制」の姿を示す
- ⑥【取組事業者探索の手法】小さな自治体での「取組事業者探索セグメントを描くこと

★大規模建物 例



★中規模建物 例



★小規模建物 例



①旧高島小④青山地区コミセン③旧栗林医院③旧職員住宅⑤旧青山コミセン住宅

## 事業・施設の課題

- ◆池田町には、まちづくりの中心としてきたワイン事業だけではなく、農業・酪農・林業・食品製造・飲食業等々魅力的な業種が多くある。そのチカラを100%発揮しきれていないことが、大きな課題であり、発展の大きな余地とも考える。
- ◆逡増する遊休施設を「有効な資源」とみなし、複数施設を俯瞰的に包摂し、まちの活性化好循環の核とし、ヒト・モノ・カネを集約する様なビジネススキームを考えたい。

## 検討経緯／事業化スケジュール

◆令和7年度までの検討結果・成果

- ・公共施設等総合管理計画の整備、固定資産台帳精緻化、を先駆け実施
- ・町のビジョンを描く＝「池田町遊休公的施設利活用ビジョン」作成
- ・遊休公的施設の全体像把握＝「未利用施設カルテ」作成
- ・町の価値(競争優位)と課題(改善点)の可視化＝町と施設のSWOT表
- ・探索事業者に対する切り口整理＝「事業者セグメント設定」(起業と企業)
- ・事業アイデアとして「共創起業型いけだワイン大学」構想を内示
- ・首長による積極的な行動の端緒。事業に対する庁舎内合意の端緒。



◆令和8年度に解決したいこと

- ・遊休施設の逡増に対応した事業プランの構築と、その中心となる人材獲得に係る手法を、検討・実践したい。
- ※上記「共創起業型いけだワイン大学」構想をふまえて検討したい。
- ・遊休公的施設を核に、町と地域の起業者や域外企業を結び付け、事業化を支援するような包括型の組織や外部支援人材の伴走を獲得したい。

【次年度以降スケジュール(案)】

- R8年度 ・利活用事業者の選定、事業プランの確定
  - ・利用条件の検討(資金面、賃貸借条件等)
  - ・地域住民との問題共有の場設定
- R9年度 ・利活用施設の改修開始