表紙

スモールコンセッション形成推進事業

（その5）

複数の遊休公的施設の一体的・横断的な利活用検討調査

報告書

令和8年3月

国土交通省総合政策局

スモールコンセッション形成推進事業（その5）共同提案体
（一般社団法人エリアクラフト北海道・株式会社北海道博報堂）

目次

構想編 4
1. スモールコンセッション形成推進事業に取り組むにあたって 4
2. 企画提案書に示した調査事業の具体的取組内容及び実施フロー・構成・体制 5
2.1 企画提案書に示した調査事業の具体的取組内容 5
2.2 企画提案書に示した調査事業の実施フロー・構成・体制 7
3. 調査事業の取組概要 10
3.1 調査事業の目的 10
3.2 調査事業の全体像 11
4. 本事業の対象となる地方公共団体と施設の概要 13
4.1 池田町の基本情報 13
4.2 利活用の対象とした遊休公的施設の概要 14
5. 本事業において予定した各種調査内容の詳細 16
5.1 調査実施の姿勢とその意味合い 16
5.2 実施を予定した各種調査内容の詳細 16
6. 本事業における広義の到達点について 21
6.1 池田町における広義の到達点 21
6.2 同条件下にある地方公共団体を視野に入れた到達点 21

実務・成果編 23
7. 調査推進上の留意点 23
8. 各種調査結果と評価 24
8.1 各種調査を通して導き出したポイント 24
8.2 首長・職員ヒアリング 27
8.3 域内外事業者・有識者・近隣地方公共団体等ヒアリング 48
8.4 地域（地勢・歴史）調査 62
8.5 各種計画調査 62
8.6 施設現況調査 76
8.7 先行事例調査 78
8.8 先行事例視察 81
8.9 消費者動向調査（滞在・消費ポテンシャル把握調査） 94
8.10 連携企業抽出（事業者探索） 96
9. 各種調査の実施から見えた手法の効果整理 98

10. 池田町と共に獲得した成果 100
10.1 遊休公的施設利活用ビジョン（案）の策定 101
10.2 未利用施設カルテの作成 103
10.3 池田町ブランド構成要素の再獲得 104
10.4 ソフト面での獲得成果 107
11. その他利活用事業実現に向けた検討事項 108
11.1 人材に係る実行体制及び支援体制 109
11.2 事業者探索推進のための視点 112
12. 複数の遊休公的施設の一体的・横断的な利活用検討について 115
13. 令和７年度調査を通じて確認された事項及び主な成果 117
14. 今後の検討課題及び実行課題 118
15. モデル事業としての示唆と横展開に向けた留意点 120

巻末収録　各種調査報告書等詳細 121
収録１　北海道内先行事例調査報告書 122
収録２　消費者動向調査（滞在・消費ポテンシャル把握調査）報告書 155

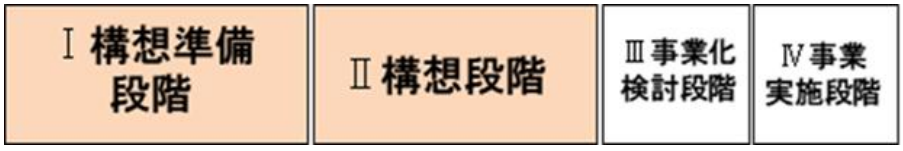
データ集
1. 池田町遊休公的施設利活用ビジョン 2026（案）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・166
2. 未利用施設カルテ（本事業対象施設）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・191

構想編

1. スモールコンセッション形成推進事業に取り組むにあたって

調査着手及び企画提案にあたり、池田町における遊休公的施設の把握状況、全公共施設の現況把握状況、遊休公的施設に対する池田町のスタンス、遊休公的施設に充当可能な財源規模、池田町長が重視する政策や課題感等についてヒアリングを行った。その結果、令和７年３月時点の池田町のスモールコンセッションに対する取組フェーズは、「構想準備段階（構想段階の初期部分を含む）」にあることを前提条件として、池田町長及び池田町職員と確認・共有した。

（図表１：池田町の事業フェーズ位置づけ確認）



その上で、「構想準備段階」において、スモールコンセッション形成推進のためには以下のプロセスが必要であるとの仮説を立て、池田町と共有した。

- 池田町が所有するすべての公共施設を俯瞰的に把握する必要があること。
- 施設課題だけでなく、池田町が有する価値や課題を明らかにすること。
- 池田町の課題や価値を明らかにするためには、様々な地域調査と多様な主体へのヒアリングが重要な手法となり得ること。
- 全国の先行事例を実地で確認し、その成功要因や共通項目を把握・分析する必要があること。
- きめ細かな調査が、遊休公的施設利活用施策の方向性（利活用ビジョンや実際の事業構想等）の整理につながること。

こうした仮説に基づき、本事業を申請し、調査活動に着手した。

2. 企画提案書に示した調査事業の具体的取組内容及び実施フロー・構成・体制

2.1 企画提案書に示した調査事業の具体的取組内容

「令和７年度スモールコンセッション形成推進事業（その５）」の企画競争説明書に示された業務内容に則り、池田町における調査業務として有効と考えた調査項目、取組範囲、調査規模及び調査手法を以下のとおり示した。

①エリアビジョンの検討

遊休公的施設について、財政負担の軽減という観点だけでなく、町の資源としての可能性を再評価し、その利活用を池田町全体の課題解決につなげるためのエリアビジョンを検討・策定することを目的とした。

◆対象となる遊休公的施設を含む、池田町の目指す方向性・ビジョンの検討

- スモールコンセッションの初期段階（本提案では「構想準備段階」と呼称）の検討に必要な要素や条件を、多様な調査（ヒアリング、文献・計画調査、施設現況調査、消費者動向調査、先行事例調査・視察等）を通じて明らかにすることとした。
- 抽出した要件を基に、全体課題である「産業・生業の連携や再活性化」、「域内外の人材交流・人材獲得・活用」を含めた、「遊休公的施設の民間利活用を促すエリアビジョン」を、具体的な事業イメージとともに示すものとした。

◆役場・関係者及び住民、周辺地方公共団体等の意向の把握

- 多様な行政部署や町内事業者等に対するヒアリングを実施し、それぞれの課題認識や意向等の要件を抽出することとした。抽出した要件は、今後のビジョン醸成や合意形成の端緒として活用することを想定した。
- 町史やハザードマップを活用し、町内の価値観、共感、地域性、地勢及び懸念事項といった要件を把握することとした。
- 将来的な広域連携を視野に入れ、近隣地方公共団体へのヒアリングを行うこととした。

②施設現況調査

◆設備更新等を含む施設改修の検討

- 関連する施設の管理計画を調査し、令和６年度段階で池田町が持つ「現状・課題・将来像」や集落配置、相互の関連性などを把握することを目的とした。

・対象となる３施設に加え、池田町が抱える 43 の遊休公的施設の定性的な現況調査を実施することとした。
・固定資産台帳や公共施設等総合管理計画と現況調査を基に、将来的に遊休化する可能性がある施設を把握することを想定した。
・各施設の定量的調査（規模、耐震、改修費用等）は、既に池田町が所有しているデータの整理にとどめることとした。ただし、リストを作成し、今後の検討・判断資料として活用することを想定した。

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

・消費者動向調査：「滞在・消費ポテンシャル把握調査」を実施することとした。調査目的として、人口減少が進む池田町において、住民・観光客等の「潜在消費」を定量化し、①取りこぼしている需要ギャップを明らかにすること、②ギャップを吸収できる３施設の役割分担を可視化すること、③利活用コンセプト策定の基礎資料とし、小規模でも事業として成立し得るスモールコンセッションの方向性を描くことを掲げた。
・北海道内の先行事例調査：人口１万人台以下の北海道内地方公共団体が実施した遊休公的施設利活用の先行事例を収集し、①現状の利用実態、②活用している地域資源、③年間来場（利用）者数、④補助金等財政負担状況、⑤地域波及に関する定性的コメントの５項目について横断比較を行うことで、池田町のエリアビジョン策定に資する成功要因と留意点等を抽出することを目的とした。

◆既存産業との連携が可能な利活用事業者となりうる事業者の探索調査

・地域内事業者探索については、ヒアリングにおいて事業者探索要素を含めることを想定した。
・地域外事業者探索については、池田町の遊休公的施設と相乗効果が見込める地域外連携先候補を５社から 10 社程度抽出し、事業者の属性情報を整理することとした。

◆収益性の確保等のため、周辺施設・事業との連携・バンドリングの検討

・提案業務全体を通して、「経営的自立」の視点から公認会計士が作業を支援することを想定した。
・エリアビジョンの検討段階において、周辺施設や事業との一体的な連携・バンドリングを池田町との議論の対象とすることとし、上述①の「方向性・ビジョンの検討」に内包することを想定した。

④事業手法検討

◆当該施設の利活用に最適な官民連携手法の検討

・収集した先行事例について、公認会計士と連携して、簡易な経営評価を行い、池田町にとって参考とすべき事例か否かの判断材料を整理することとした。事例視察は、池田町職員の帯同により２回・４地域程度を想定した。

・各種抽出要件や北海道博報堂の連携実績から資金調達を含めた有効な連携方策を次年度に向け整理することとした。

⑤その他

・池田町にとどまらない、同様の条件下にある地方公共団体（１万人台以下の小規模地方公共団体、広大な行政区域を有する地方公共団体）への横展開を見据えたスモールコンセッションのモデル工程の方向性を示すこととした。

2.2 企画提案書に示した調査事業の実施フロー・構成・体制

「令和７年度スモールコンセッション形成推進事業（その５）」の企画競争説明書に示された業務内容に則り、池田町における調査業務の実施フロー、調査構成、導出要素及び体制を以下のとおりとした。

◆実施フロー（業務工程）

・第一段階

専門家と行政職員の協働作業の下、各種現地調査を実施し、適宜精査・検討もあわせて行うこととした。

・第二段階

データや事実に基づく先行事例・消費者動向調査を並行して実施することとした。

・第三段階

各種調査から得られた示唆や要件を整理・体系化するため、池田町職員との議論・協議を開始することとした。調査の結果判明した成功要因・懸念点を、本事業を通じて得られた示唆としてまとめ、本事業関係者間で共有することを想定した。

・第四段階

池田町がとるべき方向性・エリアビジョンを現地関係者間で議論・検討し、あわせて理事者との情報共有を図ることとした。

・最終段階

次年度以降に向けた具体的な情報提供、整理及び助言を実施することとした。

◆実施予定の各種調査構成と流れ

調査事業全体は、以下の４つの視点に基づく全７調査及び各種抽出・検討・議論により構成した。

・「池田町における各種調査」
　ヒアリング、文献・計画調査、施設現況調査で構成した。
・「先行事例調査・事例視察」
　北海道内の先行事例調査、先行事例視察で構成した。
・マーケティング視点での「消費者動向調査」
・次年度へ向けた「探索事業者情報提供」

大まかな業務工程時期は図表２のとおりとした。６月に各種調査作業を開始し、概ね 12 月までに完了させることを想定した。12 月から２月は、池田町職員との議論・検討に充て、成果につなげることとした。

（図表２：当初想定した大まかな業務の流れ）

検討項目	業務工程								備考
	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1/2 月	
各種現地調査	●	●	●	●	●		◆了		
文献･計画調査	●	●	◆了						
先行事例調査			●	●	◆了				
事例視察					●	◆了			
消費者動向分析						●	◆了		
ﾋﾞｼﾞｮﾝ検討議論			○予備		○予備	○予備	●	◆了	
事業者探索情報							●	◆了	
成果共有								★	

◆各種調査から導出する主な要素

各種調査においては、以下の項目を重点的な導出事項とした。

・池田町における本質的な課題
・施設間連携や産業間連携の可能性、広義の資源要素
・地域の共感・納得の要件（対としての反発・懸念に関する要件）
・遊休公的施設の事業化に資する必要要件、成功要因、阻害要因、懸念・留意点

・池田町・池田町民が期待する町のあるべき姿

◆池田町との協働体制の実現

池田町職員との協働体制を実現するため、以下２点を掲げた。

・池田町での活動（実地調査を含む）は、常に池田町職員同席の下で実施し、池田町職員が実務へ参画すること。
・すべての現場活動（視察を含む）は、池田町職員の帯同を基本とすること。

3. 調査事業の取組概要

3.1 調査事業の目的

本事業の着手段階において、池田町長が重視する政策や課題感を念頭に、池田町長及び池田町職員との協議の下、以下に示す５つの目標を設定・共有した。

◆令和７年度における具体的な５つの獲得目標

Ⅰ：遊休公的施設の現状把握及び俯瞰を目的とした「遊休公的施設カルテ（将来的な対象候補を含む)」を作成すること。
Ⅱ：池田町や遊休公的施設の価値・課題をより深く考察し、令和７年度時点の状況として明らかにすること。抽出した要素を戦略立案に資するものとして整理すること。
Ⅲ：目的及びあるべき姿を明確にした「遊休公的施設利活用ビジョン（案)」を作成すること。
Ⅳ：施設利活用に関する町内の情報共有と機運醸成につなげること。
Ⅴ：次年度以降の事業化に向けて、本年度時点で想定していなかった事項や、本年度中に着手できなかった事項等の「残された課題」を明確にし、次年度以降の取組につなげること。

（図表３：獲得目標整理）

【事業の始動時において設定した令和7年度『５つの獲得目標』】

施設カルテ	Ⅰ：遊休施設の現状把握、俯瞰を目的とした 「遊休公的施設カルテ（予備軍含む）」を作成すること
町・施設の 強みと弱み （価値と課題）	Ⅱ：真の意味で町や遊休施設の価値・課題を明らかにする ＝「SWOT分析に耐えうる各種要因」を抽出すること
利活用 エリアビジョン	Ⅲ：目的とビジョン（あるべき姿）を明確にした 池田町版「遊休公的施設利活用ビジョン」を獲得すること
関係者 機運醸成・改革	Ⅳ：懐疑的且つ諦観の蔓延する、町内の機運醸成・意識改革に繋げること 合意獲得の端緒として実践・継続し、手法確立に繋げる
施策継続	Ⅴ：本年度で想定していない・着手で出来なかった等の課題を、 「残された課題」として明確にし、次年度へ継続していくこと

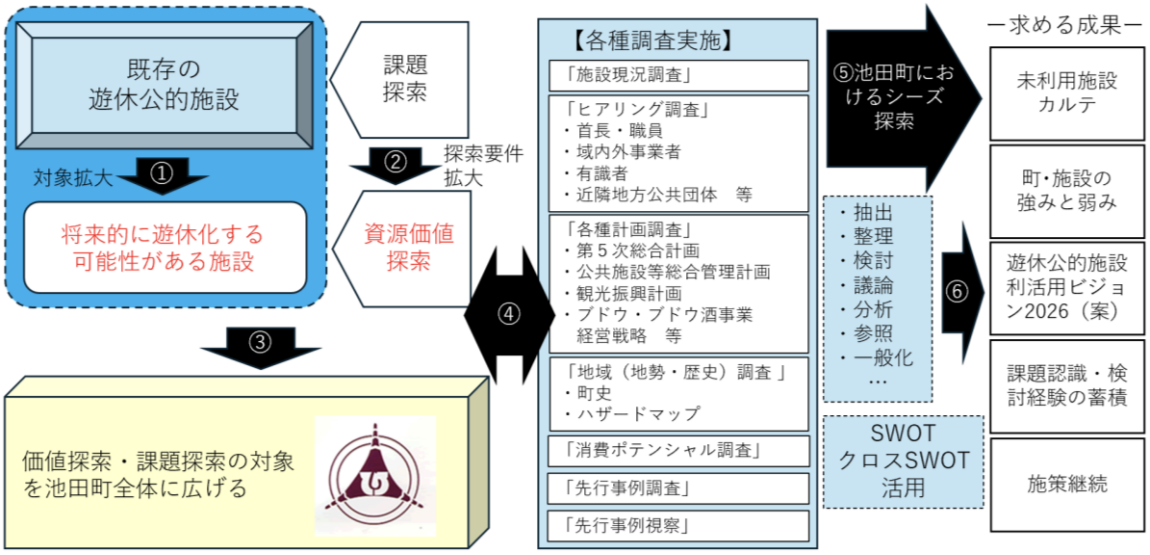
業務の全過程を通して「双方の知識の往還と地域への経験の蓄積」を念頭に置き、現場となる池田町において職員と専門家が協働体制を組み、調査・検討・議論を経ることで、専門家による支援終了後も池田町が継続的に検討を進めるための手法や経験を関係者間で共有・蓄積することについて、池田町長から要請があった。

3.2 調査事業の全体像

調査着手段階におけるスモールコンセッション形成推進事業の全体構想を図表４のとおり整理した。「既存の遊休公的施設」を起点に、今後増加が見込まれる遊休化の可能性がある施設群にも視野を広げること、そうした施設について、課題だけでなく地域資源としての可能性にも着目して把握すること、さらに、調査対象を池田町全体の課題や価値の探索にも広げることとした。

各種調査（詳細は後述）を通じて池田町におけるスモールコンセッション実践のためのシーズを探索し、５つの獲得目標につなげる流れを計画した。

（図表４：調査推進手順のイメージ図）



また、施設単体での利活用のみに施策を限定するのではなく、スモールコンセッションの本質である「施設を町の資源として捉え、広く地域課題の解決に資する利活用手法を検討する」というスタンスを重視した。さらに、施設の現況改善や仕様にのみ着目するのではなく、町の課題解決のストーリーを描くこと、すなわち施設個々の「スペック

（仕様）」から、町の課題解決に資する「ストーリー（物語）」や「戦略」へ発想を転換することを池田町職員と共有した上で調査を開始した。

4. 本事業の対象となる地方公共団体と施設の概要

4.1 池田町の基本情報

◆立地条件・自然条件

十勝平野の中央やや東寄り、東経 143 度 27 分、北緯 42 度 56 分に位置し、東西 25 ㎞、南北 32 ㎞、面積 371.79 ㎢を有している。地勢は平たんで山岳部でも海抜 100～200m 程度である。東は浦幌町、西は音更町及び幕別町、南は豊頃町、北は本別町及び士幌町に接している。

気候は、夏は 30℃を超える日もあり、冬は氷点下 20℃を下回る日も少なくないことから、年間の寒暖差は 50℃以上となる。降雨量、降雪量ともに少なく、日照時間は全国有数であり、「十勝晴れ」と呼ばれるさわやかな晴天が多いのも特徴である。

古くから道東の３圏域を結ぶ交通の要衝として栄え、特急列車が停車し、道東自動車道のインターチェンジが設置されるなど交通の利便性が高く、北海道の中心都市である札幌市からは特急列車で約３時間、自動車でも約３時間であり、とかち帯広空港からは自動車で約 50 分の距離にある。

（図表５：池田町の位置、ワイン城写真）





◆まちづくりの経過

池田町では、十勝川と利別川に育まれた肥沃な大地の恵みを基盤として、豊かな生活基盤、産業経済及び文化の継承・発展を目指すとともに、住民との協働による特色あるまちづくりを進めている。

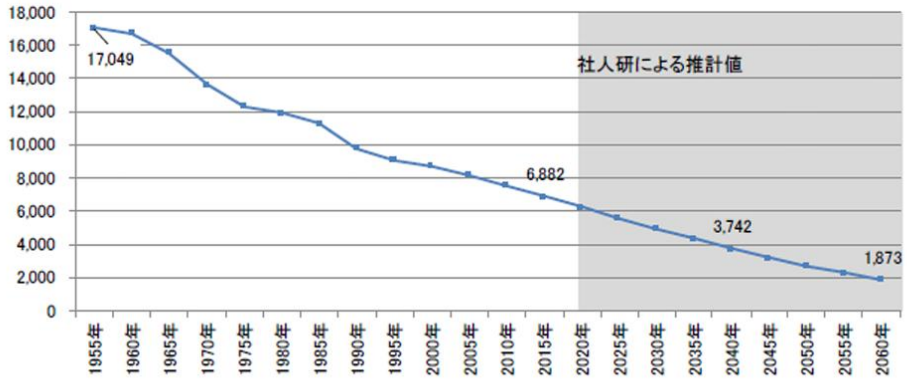
池田町のまちづくりを特徴づける「ワインづくり」は、事業着手から半世紀以上が経過し、ブドウ栽培やワイン製造、販売を通じた産業連携や雇用維持への効果とともに、ワイン城や製造施設の観光拠点としての役割、食文化の発展や国際・地域間交流

への波及など多方面への展開をもたらした。これらの取組を通じて得た「無から有を生み、質を高め、多方面へ展開する」という経験と考え方は、池田町の「ひとづくり」、「ものづくり」、「まちづくり」の基盤となっている。

◆人口の推移と将来推計

池田町の総人口は、1955 年（昭和 30 年）の 17,049 人から減少を続け、2015 年（平成 27 年）には 6,882 人となった。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、2040 年には 3,742 人（2015 年比約 54%）、2060 年には 1,873 人となり、2015 年比で 27%程度になると見込まれる。

（図表６：総人口の推移）



（出典）2015 年までは国勢調査、2015 年以降は「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）に基づき作成

4.2 利活用の対象とした遊休公的施設の概要

本事業の申請時における対象施設は、「旧高島小学校」、「旧栗林医院」及び「旧職員住宅」の３施設とした。

（図表７：対象３施設写真）







旧高島小学校は明治 33 年に開校した。戦後には 300 人を超える児童数を有していたものの、徐々に減少し、令和４年３月に閉校した。主な建物は、２階建て校舎、体育館及び教員住宅３棟である。

旧栗林医院は、平成 10 年に取得した。訪問看護ステーション及び NPO 法人事業所への賃貸借期間を経て、平成 22 年４月以降は空き施設となっている。旧職員住宅は２棟あり、いずれも平成 14 年に教員住宅から役場職員住宅として引き継がれ、19 号は平成 29 年 10 月まで、20 号は令和２年９月まで入居していたが、その後、空き施設となっている。

（図表８：対象施設）

図No	施設名	物件名	建設年	地上階数	構造	延べ床面積(㎡)
A	旧高島小学校	校舎	1977(S52)	2	鉄骨造	1599.24
A	旧高島小学校	体育館	1975(S50)	1	鉄骨造	555.80
A	旧高島小学校	教員住宅60号	1996(H8)	1	木造サイデイング	89.10
A	旧高島小学校	教員住宅61号	1992(H4)	1	木造サイデイング	89.10
A	旧高島小学校	教員住宅62号	1993(H5)	1	木造サイデイング	89.10
B	旧栗林医院	旧栗林医院	1966(S41)	2	木造モルタル	417.65
C	旧職員住宅	19号	1980(S55)	1	補強コンクリートブロック	60.78
C	旧職員住宅	20号	1980(S55)	1	補強コンクリートブロック	60.78

（図表９：施設位置図）



5. 本事業において予定した各種調査内容の詳細

5.1 調査実施の姿勢とその意味合い

調査の取組姿勢とその意味合いについて、以下の方針を池田町と共有した。

・池田町が求めるすべての要請項目において、現場での協働時間の確保が重要であると判断した。池田町職員との協働活動時間を十分に確保することで、多様な関係者との直接的コミュニケーションを充実させ、ビジョンの検討や議論をより精緻なものとすることを意識した。
・現地活動は、①現地での協働調査（主にヒアリング）、②前回報告・議論、③新たな現地協働調査、④示唆及び要件抽出に関する議論を、全８回を目安に繰り返すこととした。文献・計画調査や先行事例視察（全２回程度）を並行して進め、最終段階の「議論・検討」訪問（全３回程度）をもって全体を整理することとした。なお、これらの回数等は当初想定として設計したものであるが、結果として概ね充足するものとなった（ヒアリング訪問全８回、視察全５回、議論・検討に重点を置いた訪問全３回）。
・協働作業を通して、「池田町職員と調査事業者双方の知の往還及び地域への経験の蓄積」を実現することを目指した。

5.2 実施を予定した各種調査内容の詳細

企画提案書に予定として示した各種調査について、実施内容、調査対象、調査手法及び規模を項目ごとに整理した。

◆首長・職員ヒアリング及び域内外事業者・有識者ヒアリング

調査対象

・池田町長、池田町職員
池田町長、施設所管部署及び利活用又は連携に関係する部署。全 16 件を想定した。
・町内事業者、町内関係者、町内外有識者
今後の施策検討に示唆を与えることが期待される者。８～10 件を想定した。
・近隣地方公共団体
同様の環境下にある近隣地方公共団体の担当者。２～４件を想定した。

※上記の調査対象及び件数は、事業開始当初の想定である。実施段階において、池田町の要請や個々人の事情、匿名性の確保等により変更が生じることも想定した。実際のヒアリング対象や件数は、各種調査報告において詳述する。

調査の主たる整理項目
・各部署又は各関係者から見た池田町及び担当分野における課題は何か。
・町内に点在する遊休公的施設について、どのような認識を有しているか。
・施設利活用に関する方針又は具体的な利活用案はあるか。
・産業連携、人材連携及び町内資源の活用に資する可能性はあるか。
・池田町及び周辺地域の将来像として、どのような姿を望むか。

◆地域（地勢・歴史）調査及び各種地方公共団体計画調査

調査対象
・地勢・歴史
池田町史（上・下・追補)、洪水・土砂災害ハザードマップ
・池田町の各種計画
第５次総合計画、都市計画マスタープラン、観光振興計画、公共施設等総合管理計画、公営住宅等長寿命化計画、ブドウ・ブドウ酒事業経営戦略

※実施段階において過疎地域持続的発展市町村計画を追加した。

手法
・各種文献及び計画の読み込みを実施。
・遊休公的施設利活用の示唆となる事項、池田町の資源要素及び課題要素を抽出し、評価シートを作成。

◆施設現況調査

調査の対象
遊休公的施設の価値や課題を俯瞰的に把握するため、段階的に実地調査の対象を広げることとした。

・候補３施設
・その他遊休 43 施設

・将来的に遊休化する可能性がある施設
・池田町が所有する全公共施設

手法
・関連する施設の管理計画を調査し、令和６年度時点で池田町が持つ「現状・課題・将来像」や集落配置、相互の関連性などを把握。
・当該３施設に加え、池田町が挙げる 43 の遊休公的施設の定性的な現況調査を実施。
・固定資産台帳、公共施設等総合管理計画及び現況調査を基に、将来的に遊休化する可能性がある施設を可視化。
・各施設の定量的調査（規模、耐震、改修費用等）は、既に池田町が所有しているデータの整理にとどめたが、リストを作成し、今後の検討・判断資料として活用することとした。

※令和７年度調査事業開始段階において、一部の池田町職員は具体的な施設改修プランへの到達も視野に入れていたが、[redacted]の予算確保が難しい旨の指摘があり、池田町の判断により実施を見送った。

◆先行事例調査及び先行事例視察

調査目的
　北海道内の先行事例を収集し、以下の５項目により横断比較を行うことで、エリアビジョン策定に資する成功要因及び留意点を抽出することを目的とした。

・現状の利用実態
・活用している地域資源
・年間来場（利用）者数
・補助金等財政負担状況
・地域波及に関する定性的コメント

調査範囲
・北海道内人口１万人台以下の地方公共団体における事例
・廃校、診療所、公共住宅、体育館等（小規模遊休公的施設）の事例
・サンプル数は、各振興局２事例程度を目途とし、計 15～20 事例

※結果として、先行事例調査対象は 24 事例となった。

先行事例視察（現地視察）

先行事例調査の中から有効と考えられる３～４事例を対象に、池田町職員帯同のもと現地視察を行うこととした。

※結果として、事例視察は５回 10 件となった。

◆消費者動向調査（滞在・消費ポテンシャル把握調査）

調査目的

人口減少が進む中での住民・観光客等の潜在消費を定量化し、①取りこぼしている需要ギャップを明らかにすること、②ギャップ吸収に資する３施設の役割分担を可視化すること、③利活用コンセプトの基礎資料とすることで、小規模でも事業として成立し得るスモールコンセッションの方向性を描くことを目的とした。

調査範囲

・対象施設は、旧高島小学校・旧栗林医院・旧職員住宅
・消費カテゴリは、飲食、物販、体験・アクティビティ、有料観光施設、宿泊
・対象客層は、町内住民、町外観光客（宿泊・日帰り）、近隣圏リピーター

主要データソース

・北海道「北海道観光入込客数調査報告書（令和６（2024）年度）」
・観光庁「旅行・観光消費動向調査（2024 年）」
・総務省・経済産業省「令和３年経済センサス - 活動調査」
・池田町及び関係機関が公表するオープンデータ
・ｉタウンページ等の公開情報
・観光協会・商工会等へのヒアリング結果
・その他

※調査で実際に活用したデータソースは、実務・成果編に記載する。

◆連携企業抽出（事業者探索）

調査目的

本格的なマッチング作業に先立ち、池田町の遊休公的施設と相乗効果が見込める地域外の連携候補先を抽出し、オープンデータや北海道博報堂の連携実績を基に、企業属性や想定される事業モデル等の情報を整理することを目的とした。

調査の主たる実施項目

・連携候補企業抽出（５社～10 社）
・企業プロファイル

留意点

連携企業抽出においては、対象企業に対する池田町への関心や事業化可能性の有無等の意向確認は行わない設計とした。

6. 本事業における広義の到達点について

6.1 池田町における広義の到達点

今回の調査業務では、地域と調査事業者の協働を目的の一つとし、一貫して「池田町職員と事業者の知識の往還と、経験を地域に残し蓄積させること」といったテーマを池田町と共有してきた。

手法やフレームワークについても、再利用が可能な、広く一般に知られた平易なものに重点を置いた。コストパフォーマンスやタイムパフォーマンスといった効率面よりも実践経験の蓄積を重視し、コンサルタント等の専門家が地域を離れた後も、本事業で得た手法や行動経験を基盤として、施策を継続して検討するための経験を地域に蓄積することを、本事業における重要な到達点と位置づけた。

6.2 同条件下にある地方公共団体を視野に入れた到達点

広い行政区域、少ない人口、集落の集積度の低さといった、今回の池田町と同様の条件下にある多くの地方公共団体が、スモールコンセッションの取組を過度に特別視せず、施策検討の端緒として捉えられることを意識した。

活用したフレームワークは、より一般的で汎用性の高い基礎的なものを最低限の数で採用し、議論や検討のベースとなる資料も庁内で容易に入手できるハザードマップや各種計画とした。伴走支援を期待する外部有識者についても、身近で活用しやすい組織を選択した。

一方で民間利活用をビジネスの視点から捉えることについては、池田町職員との協議を通じて丁寧に検討を重ねた。

例えば、国土交通省が示すスモールコンセッションの説明では、民間事業者の創意工夫を最大限に生かした小規模な PPP/PFI 事業により、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげていく取組とされている。この説明を読み解く際には、その一つひとつの言葉に込められた意味や意義を十分に検討・理解する必要がある。地方公共団体や地域が、どのようなスタンスで民間事業者やビジネスプランに向き合うのかについて、本調査では池田町職員と議論を重ねた。

以下に、説明に含まれる主な言葉から確認すべき視点を例として整理した。

民間・活用：どのような業界・業態・ビジネスイメージを想定しているのか。民間利活用の具体的な姿を事前に想定しているか。

小　規　模：施設規模、投資規模、運営体制、想定する事業者の規模は、地方公共団体や地域の実情に照らして適切か。イニシャルコストやランニングコストを踏まえ、実行可能な事業規模として整理できているか。
地 域 課 題：本質的な部分に踏み込めているか。表面的なものになっていないか。
エリア価値：その価値は競争優位（差別化）にあるのか。逆に価値を有するものを見落としていないか。
解決・向上：何をもって望ましい状態とするのか、ビジョンやあるべき姿は描けているか。何につながり、どのような状態になれば向上と言えるか。
顧　　客：民間協働・官民連携における顧客は、住民か、周辺地域の住民か、観光客か、事業者か。

地方公共団体が有する価値や課題を、事業化検討の観点から整理する際には、表面的な整理にとどまらず、地域資源、競争優位、顧客目線等の視点を踏まえて検討することを重視した。

こうした「平易な手法」や「丁寧な検討の積み重ね」といった視点は、池田町と同条件下にある多くの地方公共団体へ横展開する際の重要な示唆になると考える。

7. 調査推進上の留意点

調査を進めるにあたり、池田町との事前の相談により、以下の点に留意した。

◆池田町の「課題解決ストーリー」の提案につなげること

・施設の課題やスペック（仕様）の洗い出しに拘泥しないこととした。
・施設の課題とともに、その資源性や地域特有の課題・資源を明確にした。
・スモールコンセッション事業の方向性を、地域課題の解決に資する政策として位置づけた。
・池田町長の意思や町の諸計画と連動した、まちの課題解決ストーリーの構築を意識した。
・池田町の期待を反映した、より具体的な利活用イメージやストーリーを提示することを意識した。

◆今後も逓増する遊休公的施設に継続的な対応が可能であること

・複数施設の横断性や町内での一体性を、共通のテーマ・事業アイディア等で括る意識を持つこととした。
・将来的な遊休公的施設の逓増に対応可能な事業者・事業プランを優先的に検討した。
・多様な事業プランに対応できるよう、一定の調査量を確保した。

◆地方公共団体の規模や作業フェーズごとに、適切な手順・手法・体制等を探索すること

・池田町は構想準備段階にあるとの認識を共有し、事業プランのシーズを探索する意識の下、価値や課題を詳細に検討することに努めた。
・調査では、地域規模や取り巻く環境に対し予断を持たず、調査件数を一定程度確保することを重視した。
・きめ細かな調査や検討を行うことが、円滑な事業形成につながるとの認識の下、今回はヒアリングを中心とした定性調査を重視し、各種計画や先行事例の詳細な分析にも重点を置いた。
・中心となる人材、実行主体、継続的支援主体等、人材・組織の視点を重視した。

8.各種調査結果と評価

8.1 各種調査を通して導き出したポイント

調査推進にあたり、各種調査を通して確認された主な事項及び今後の利活用検討に向けた示唆は以下のとおりである。

◆SWOT 分析に活用可能な要素の整理

首長・職員ヒアリング、域内外事業者・有識者・近隣地方公共団体等ヒアリング、地域（地勢・歴史）調査、各種計画調査、施設現況調査及び先行事例調査を通じて、池田町における遊休公的施設利活用に関する強み、弱み、外部環境上の機会及び脅威を整理した。その結果、強みとしては、ワイン事業を中心とする地域ブランド、農畜産物等の地域資源、道東圏域を結ぶ交通利便性、町内外からの一定の認知度が確認された。弱みとしては、人口規模の小ささ、担い手不足、対象施設の老朽化、町内事業者のみで複数施設の継続的な利活用を担うことの難しさが示された。外部環境上の機会としては、関係人口の創出、地域資源を活用した体験・交流需要、外部事業者や地域外人材との連携、先行事例に見られる小規模・段階的な利活用手法の活用可能性が示唆された。一方で、脅威としては、人口減少の進行、地域内消費・観光消費の縮小、改修費・維持管理費の負担増、事業者・担い手の確保競争の激化が整理された。

◆課題分析を、施設単体にとどまらず、池田町全体が抱える様々な課題へ広げたこと

・池田町長の意思及び政策

首長・職員ヒアリングのうち、池田町長へのヒアリングでは、遊休公的施設の利活用について、施設単体の維持管理や処分の問題にとどめず、池田町の地域資源、産業、生業、人材交流及び関係人口創出と接続して検討する方向性が示された。特に、ワイン事業に象徴される地域資源や、農畜産物、食、地域内外の人材・事業者との連携を活かし、施設利活用を池田町全体の課題解決につなげる視点が聞き取られた。

・池田町全体の課題、将来像、期待

首長・職員ヒアリング、域内外事業者・有識者・近隣地方公共団体等ヒアリング、地域（地勢・歴史）調査及び各種計画調査を通じて、池田町全体の課題として、人口減少、担い手不足、町内消費の限定や消費の町外流出、既存産業の維持・発展、関係人口・交流人口の創出等が確認された。一方で、池田町には、ワイン事業を中心とする地域ブランド、農畜産物等の地域資源、道東圏域を結ぶ交通利便性など、利活用に接続し得る強みがあることも確認された。このため、遊休公的施設の利活

用にあたっては、施設単体の用途検討にとどまらず、池田町の将来像や地域課題の解決と整合する事業仮説として検討する必要がある。

・施設の課題、将来像、期待

首長･職員ヒアリング及び施設現況調査を通じて、対象施設等については、老朽化、維持管理負担、改修の必要性、利用主体の確保等が共通する課題として確認された。一方で、旧高島小学校をはじめとする遊休公的施設については、施設規模、立地、用途履歴、空間特性に応じて、体験、交流、滞在、地域活動、工房、コワーキング、チャレンジショップ等の機能を分担し得る可能性も示唆された。令和８年度以降は、各施設の利用条件、必要な改修、町負担、利用主体、実証利用の可否を具体化し、令和９年度以降の事業化に向けた検証を進める必要がある。

◆キーワード分析における「横串ワード」の抽出と解釈

首長・職員ヒアリング、域内外事業者・有識者・近隣地方公共団体等ヒアリング、地域（地勢・歴史）調査及び各種計画調査を通じて、池田町の遊休公的施設利活用を検討する上で、複数の調査項目に共通して現れる視点やワードを整理した。

・共感可能な視点及びワード

共感可能な視点及びワードについては、本質的な視点（まちの成り立ちや根幹に関わる視点）、政策的な視点（池田町長の意思や政策に関わる視点）、優先的な視点（時間軸や優先順位に関わる視点）、特質的な視点（池田町の色・特徴に関わる視点）から整理した。その結果、ワイン、食、農畜産物、生業、交通、交流、人材、関係人口等が、複数の調査項目に共通して現れる視点及びワードとして確認された。これらは、池田町の地域性や既存のまちづくりと接続しやすく、施設利活用案を検討する際に、地域内外の関係者が理解しやすい視点として整理された。

・新たな視点、戦略上重視すべき視点

新たな視点、戦略上重視すべき視点については、遊休公的施設を単独の建物として捉えるのではなく、池田町の地域資源、産業、生業、人材交流及び関係人口創出と接続する視点から整理した。その結果、施設単体の用途検討にとどまらず、ワイン事業や農畜産物等の既存資源、交通の要衝としての地勢、地域内に存在する「隠れた産業」や小規模な生業にも着目し、複数施設を組み合わせながら、体験、交流、滞在、試行的な事業活動等の機能を分担させる可能性が示唆された。また、町内事業者、外部事業者、地域外人材等との連携を前提に利活用を検討することが、遊休公的施設を池田町全体の課題解決に活用するための戦略上の視点として整理された。

・地域の「共感・納得（反発・懸念）」の要素

地域の「共感・納得（反発・懸念）」の要素については、首長・職員ヒアリング、域内外事業者・有識者・近隣地方公共団体等ヒアリング、地域（地勢・歴史）調査及び各種計画調査を通じて、遊休公的施設の利活用が地域に受け入れられるための条件として整理した。その結果、ワイン、食、農畜産物、生業、交流、関係人口等、池田町の地域性や既存のまちづくりと接続する利活用については、共感や納得を得やすい可能性が示唆された。一方で、改修費や維持管理費の負担、運営主体・担い手の確保、責任の所在が曖昧な運営形態、地域との協議や説明が不足した進め方については、反発や懸念につながる可能性がある。このため、今後の利活用検討においては、事業性だけでなく、地域にとっての目的、効果、費用負担、運営主体、責任分担及び進め方を分かりやすく示す必要がある。

・池田町のあるべき姿、将来像、期待

池田町のあるべき姿、将来像及び期待については、首長・職員ヒアリング、域内外事業者・有識者・近隣地方公共団体等ヒアリング、地域（地勢・歴史）調査及び各種計画調査を通じて整理した。その結果、人口減少を前提としつつも、ワイン事業に象徴される地域ブランド、農畜産物や食をはじめとする地域資源、地域内に埋もれている人材・生業・小規模な産業を活かし、町の暮らし、産業、交流機能を維持・再構築していく方向性が示唆された。また、地域内の資源だけで完結させるのではなく、外部人材、地域外事業者、関係人口・交流人口との接点を広げることにより、池田町の資源や人材を新たな活動につなげることへの期待も確認された。遊休公的施設については、こうした地域資源、人材、産業、交流を受け止める場として活用し得る可能性があり、今後は、個別施設の用途検討にとどまらず、池田町の将来像や町として維持すべき機能と接続した利活用仮説として具体化する必要がある。

◆課題解決に活用可能な本質的な資源（産業、ブランド、ヒト、モノ、カネ、情報、歴史等）の探索

首長・職員ヒアリング、域内外事業者・有識者・近隣地方公共団体等ヒアリング、地域（地勢・歴史）調査、各種計画調査及び施設現況調査を通じて、池田町の課題解決に活用可能な本質的な資源を整理した。

その結果、産業及びブランドの面では、ワイン事業に象徴される地域ブランド、農畜産物、食、加工品等が、池田町の地域性を示す資源として確認された。ヒトの面では、地域おこし協力隊等の外部人材、町内に埋もれている人材、小規模な生業を担う主体、町内外の事業者・有識者とのつながりが、今後の利活用検討に接続し得る資源として整理された。モノ及び空間の面では、旧高島小学校をはじめとする遊休公的施

設が、体験、交流、滞在、試行的な事業活動等を受け止める場となり得る可能性が示唆された。

また、歴史及び地域性の面では、ワイン事業に代表されるように、池田町には限られた条件の中で地域資源を見出し、新たな価値を生み出してきた経験があることが確認された。こうした経験は、遊休公的施設を単なる未利用資産としてではなく、地域課題の解決に活用し得る資源として捉える上で重要な視点である。一方で、財源、町負担、収益化の見通し、必要な改修等については、令和８年度以降に具体的な事業化条件として検証する必要がある。

8.2 首長・職員ヒアリング

本調査においては、池田町の以下の者にヒアリングを実施した。

◆ヒアリング対象

全 17 名（[redacted]）

※当初、教育委員会や議会等も候補としていたが、不確定要素が多い遊休公的施設に関する案件であるため、池田町との協議の上、対象外とした。

◆ヒアリング実施要領

聞き手側のメンバーは、調査事業者２名及び池田町職員２名の計４名を基本とし、池田町と事業者の協働を意識した体制で実施した。

今後のビジョン策定や実際の利活用事業を検討していく上での池田町の核となる強みや能力の要素（コアコンピタンス）を整理することを主な目的としており、対象者には事前にヒアリング項目を告知した。ヒアリング対象者各自が日常生活や業務の中で大事にしている点や価値観などを交えながら、概ね１時間～１時間半でヒアリングを実施した。

◆ヒアリング結果から整理した主な事項及び示唆

・池田町の強み（財産・資産）

十勝ワイン、ワイン城、ブドウ栽培及びワイン製造技術は、池田町を代表する地域資源である。特に、十勝ワインは、単なる特産品ではなく、長年の事業継続を通じて蓄積された経験・ノウハウ・技術を背景に、ブランド構築や営業・宣伝の実績を有し、観光・食文化・地域づくりとも結び付いた資源として位置づけられる。また、農畜産物、牛肉、乳製品、加工品、飲食店等の食に関する地域資源、日照時間の長さや雪の少なさに代表される気候条件、森林を含む自然環境や景観、林業の可能性も確認できる。さらに、逆境を乗り越えてきた経験、先駆的な取組に挑戦してきた気質、直営での施設管理経験、農協等との連携基盤も、地域資源や産業を活かした取組に接続し得る要素となっている。

・池田町の弱み（負債）

公共施設及び遊休施設の維持管理負担、財政的余裕の乏しさ、産業間連携の不足、行政主導の強さ、外部人材や企業の受入れ姿勢に関する課題、情報共有の不足が確認できる。また、宿泊施設の不足、通過型観光、観光客や交流人口による消費を町内に十分取り込めていないこと、ワイン資源や地域資源を町内での体験、回遊、消費に結び付けきれていないことも課題となっている。さらに、広報力・アナウンス力・町全体のアピール力の弱さ、商業・商店街・駅前機能の弱さ、既存組織や事業者の弱体化も、事業化や分野横断的な連携を進める上での制約となっている。

・まちを取り巻く機会

JR 特急停車駅、道東自動車道インターチェンジ、とかち帯広空港や帯広市街地へのアクセスは、地域外から人や事業者を呼び込む上での外部環境上の機会となり得る。また、観光客数の回復、イベントの開催・活用、ふるさと納税を通じた関係人口の拡大、首都圏を含む地域外顧客との接点も確認できる。さらに、地域おこし協力隊、外部人材、地域力創造アドバイザー等の活用可能性、若い農業後継者の存在、農業法人化、高収益作物への取組、六次産業化、農業を起点とした加工品開発、観光、体験、交流への展開可能性も、地域資源を事業化や交流に接続する機会である。ネット販売、リモートワーク、AI・IoT 等の技術進展も、地域外との接点や新たな事業展開を広げる要素となり得る。

・まちを取り巻く脅威

人口減少、少子高齢化、生産年齢人口の減少、担い手不足、後継者不足、労働力不足が確認できる。特に、農業、商工業、林業、ワイン事業等における担い手や後継者の確保、技術継承、事業承継の難しさは、池田町の重要な資産やブランドの継続

に関わるリスクとなる。また、池田高校の存続や生徒数減少等の教育面の課題、水害や地震等の災害リスク、農業政策の転換、交付金制度の見直し、農業構造の変化に伴う影響、農地継承の難しさも確認できる。さらに、移住、ふるさと納税、観光、酒造り等をめぐる地方公共団体間の競争、アルコール離れやワイン需要の変化も、池田町が地域外の人材や需要を取り込む上での脅威となっている。

・池田町のあり方、将来像（25 年後を想定）

人口減少を前提としつつも、町の機能や暮らしやすさを維持し、若者、子育て世代、U ターン・I ターン人材が住み、働き続けられる町であることが、将来像として示された。特に、病院、スーパー、駅、公共交通、教育施設等の日常生活に関わる機能を一定程度維持することや、子どもを産み育てやすい環境、教育環境を確保することが、定住環境の維持に関わる要素として確認された。また、既存企業や既存産業の継続、雇用や生業の確保も、現在の住民が町内で暮らし続けるための前提として整理された。さらに、十勝ワインを中心とするワイン事業・ワイン文化を町の象徴的な産業・文化として維持しつつ、農業、食、商工業、観光等を組み合わせ、関係人口や交流人口の拡大につなげる方向性も示された。これらのことから、池田町らしさや現在の暮らしやすさを残しながら、産業、生活、交流を維持していくことが、25 年後を見据えた将来像の基本的な方向性として整理された。

・遊休公的施設のあり方、将来像

遊休公的施設については、すべてを一律に維持又は活用するのではなく、施設ごとの状態、規模、立地、地域との関係、改修費、維持管理費等を踏まえ、維持、活用、売却、賃貸借、解体等の方向性を選別する考え方が示された。特に、高島小学校等の大規模施設は、町の資源として活用し得る可能性がある一方で、老朽化、改修費、維持管理費等の負担が大きく、活用方針、町負担、責任の所在、運営主体の明確化が論点として確認された。また、公共的用途に限定せず、民間活用、営利事業、売却、賃貸借等も含めて検討する方向性が示された。食、農畜産物、ワイン文化、六次産業化、工場・加工場、林業、木材、森づくり、地域活動、スポーツ、イベント、音楽、体験、交流等と接続することで、地域資源を活かした施設利活用につながる可能性も確認された。今後の検討においては、施設単体の活用にとどめず、町の課題解決、産業連携、交流人口の増加、地域資源の PR に接続する視点が示された。

・その他

遊休公的施設の利活用にあたっては、用途案そのものだけでなく、地域への説明、合意形成、地域住民への丁寧な対応が留意点として示された。また、町、事業者、地域の間で、責任の所在や役割分担を明確にすることも論点として確認された。事

業者等から寄せられる提案や遊休施設活用のアイディアについては、属人的な対応で終わらせず、組織的に記録・管理し、今後の検討に活用できる状態にしておく方向性が示された。さらに、過去の構想、過去の取組、池田町の歴史、ワイン事業、ワイン城、音楽キャンプ、企業誘致等の池田町らしい取組を踏まえながら、既存の地域資源やアイディアを組み合わせていく視点も確認された。今後の検討においては、外部専門家、地域の有識者、商工会・農協青年部、若手職員等との連携を図ること、過去の成功体験にとどまらず、時代に合わせた見直しや進化を意識することが留意点として整理された。実際の運用段階では、想定外の使われ方やシェア利用上のトラブル等に留意する視点が示された。また、宿泊や観光に関する検討では、近隣温泉地との関係や冬季需要の少なさを踏まえる視点も示された。

なお、首長・職員ヒアリングは、後述する遊休公的施設利活用ビジョン（案）の策定（P102）、池田町ブランド構成要素の再獲得（P104～P106）、ソフト面での獲得成果（P107）、人材に係る実行体制及び支援体制（P109～P111）に反映した。

（図表 10：ヒアリング風景）



（図表 11：首長・職員ヒアリングシート 全 17 件）

ヒアリングシート No. 1

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年6月17日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	
池田町の強み（財産・資産） ・財政破綻や自然災害など**逆境を乗り越えてきた経験、反骨心** ・畜産分野での共進会などの競い合いなど、農業に意欲を持って取り組んでいる**若い農業後継者の存在** ・良質な農畜産物と加工品や特産品の存在が、**観光**の発展にもつながっていること ・**健康寿命**の長さ（高齢化率は十勝管内で一位だが、75歳以上の介護費や医療費低く、介護保険料も管内で下から3番目） ・勉強会等**異業種・世代間交流**の兆し ・技術の一貫性、経験継承、の気質 ・産業全般の小規模経営、の強み≒多様化				A	✓
				B	✓
				C	✓
				池田町	
				A	✓
				B	✓
池田町の弱み（負債） ・町民1人当たりの公共施設面積が全国の5倍となっており、**維持管理の負担が大**きいこと ・**行政主導**が強いことが産業分野での連携不足につながっていること、行政主導（リーダーシップ）の裏返し ・より明確なプライオリティ設定が必要となる ・地域外の力との連携経験が少なく、同規模自治体と比べて**外部との協力**が進んでいないこと ・労働供給に季節変動があり、有効活用されていない部分があること ・集落間の移動手段 ・**産業連携の不足**…期待も込めて 地域全体での多様な六次化（農業者、商業者、… 産業間） ・地域内外の**マンパワー（人材）循環の不足**					
まちを取り巻く機会 ・前年度のJA農畜産物等取扱高が100億円を突破 ・地元の**資源を活用した高付加価値化の取組**が進んでいること（メープルシロップの製造工場の建設など） ・ふるさと納税が過去最高額を達成（11億9,000万円） ・賃貸住宅の建設が進み、アパートが増加していること ・観光やふるさと納税を通じて町に関わる人が増えていること		**まちを取り巻く脅威** ・人口減少や高齢化の進行 ・農業の担い手不足、労働力供給力の低下 ・災害（水害）の激甚化 ・取り巻く交通環境の変化			
町のあり方/将来像 ・いい意味で、今と変わらない池田町の良さを維持（劇的な変化よりも、町の魅力を保つことが重要） ・関係人口・**交流人口**の拡大					
遊休施設のあり方/将来像 ・集中と選択を。**公共的な活用だけでなく。** ・高島や青山の施設は池田インターチェンジに近い立地を活かした活用方法を想定し、町の食の価値向上や六次産業化の拠点となるような施設にしたい ・製造業（工場）などでの活用することで、池田町のワイン文化や食文化の発信につなげていくことが理想 ・新しい製造業の参入により、冬季間に活用しきれない労働力の受け皿となることにも期待 ・良くも悪くも「先送りしてきた」という正直な評価・反省の弁 ・コミュニケーションの場、としての要請や需要の変化					
注目すべき共感のキーワード a：時間（25年間）に耐えうるワード ・**十勝ワイン100年の大計 （現在は大きな踊り場状態）** ・ワイン事業は、規模の大小に関わらず**町民とともに進む**ことが重要 ・池田町のワイン文化や食文化の発信 ・単独から、➡複合、異業種、協働 ・選択と集中 ・需要の変化		b：最近のトレンドを反映したワード ・農業を起点とした六次産業化 ・特定地域づくり協同組合			
その他・特記事項 ・**「貢献」**というエッセンスの活用 ・大きな産業構造の変化にさらされた歴史が、現在の高齢化率の高さなど、現状の課題に繋がっている（特に国鉄（JR）の動向が大き〈影響） ・「行政主導」の、現代的進化への期待					

ヒアリングシート　　No.　2

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年6月17日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

池田町の強み（財産・資産）

・**四季**がはっきりしており、冬でも晴れて雪が少なく、夏も過ごしやすい気候
・農業を中心とした特産品、誇れる食べ物や加工品が多いこと
・乳製品（例：町内有名乳製品販売店）≒**ブランド資源**として認識
・十勝ワインやいけだ牛といった**ブランド**を有していること
・畑作と畜産の複合経営

A	✓
B	✓
C	✓
池田町	
A	✓
B	✓

池田町の弱み（負債）

・農業における効率の悪さ（十勝の中では区画面積が小さく、また、離農者の土地を離れた場所の資金のある人が買うため、作業効率が悪い）
・夜間人口が昼間人口より多い（メリットとも捉えられる）
・いけだ牛など、ブランド事業者の高齢化、後継者問題

まちを取り巻く機会

・商工会、農協、役場組合の青年部の交流活発化
・農業の大規模化・法人化
・交通環境…JR特急停車駅、インターチェンジ、帯広空港

まちを取り巻く脅威

・転作奨励金の終了及び、それに伴う離農、地代低下、土地の流動化
・労働力不足
・河川に挟まれた地域環境≒災害環境

町のあり方/将来像

・大通が、**人が集まれる魅力ある街並み**になっていること
・生活に必要な買い物ができるよう、大型スーパーが確保され、住宅地は、スーパーに近い場所に集約、公営住宅も中心部に整備する
・利別は、**ハザードマップ**で浸水区域（千年に一度、最大5m沈む）であり、公共施設を集約するのは難しいため、中心市街地は池田に残す形を想定
・ワインは、**100年先も池田町の中心産業**であり、観光面やまちのシンボルとしては非常に重要だが、それだけに専念するのではなく、主力となる農産物や**高収益作物**の取組強化のほか、**乳製品や畜産**にも力を入れる必要がある
・農業が主力産業として成り立っていること≒農業経営の法人化も選択肢
・利別と池田が、2大中心地として

遊休施設のあり方/将来像

・理想とする活用方法やマネジメントは、**施設によって異なる**
・高島小学校は売却、青山や千代田の施設は、地域貢献や地域活動との連携ができるような形が理想であり賃貸借を想定
・**公共的な用途に縛られることなく**、営利事業でも、賃貸借等によって有効活用してもらい、地域の活性化につなげていくことが必要
・地域の特産品を活用する工場なども一案
・地域と協議しながら、諸活動に使える部屋を確保し、企業にも地域貢献として利用してもらう形が理想
・遊休公的不動産の利活用にあたっては、**経済性と地域運営双方への配慮**が必要

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・子どもたちが池田町の特産品を尋ねられた際に「十勝ワイン」とすぐに答えられる状況
・スモールタウン化、住居の集約
・大通りが真のコミュニケーションの場になること（必ずしも車が通れる必要はない）

b：最近のトレンドを反映したワード

・高収益作物の取組強化
・農業基盤整備
・交通環境
・産業連携（町長の強い想い）

その他・特記事項

・遊休公的不動産の利活用においては、想像と違う使い方をされても**後戻りできないという問題**が生じるおそれがあるため、注意が必要

ヒアリングシート

No. 3

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年7月8日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

池田町の強み（財産・資産）

・**ブドウ栽培、ワイン造り、ワイン城の存在**
・池田町の**景色**は唯一無二、"ハッ"とする景色（山間、葡萄畑、河川、天候、…）
・**公共交通機関**の利便性が良い点（特にJRや高速道路のインターチェンジ）
・DREAMS COME TRUEの存在
・子育て支援が充実している点
・日照率の良さ
・宅地が極めて安価
・小規模ながら高品質の肉牛農家や酪農が存在していること

A	✓
B	✓
C	✓
池田町	
A	✓
B	✓

池田町の弱み（負債）

・**広報力**の弱さ
・駅周辺に十分な**宿泊施設**がないこと（**ワインの魅力**を活かしても宿泊客を受け入れられない≒体感できていない）
・そもそも町内に**宿泊施設**が無い（もしくは極めて少ない状況）
・観光者（交流人口）を十二分に取込みきれていない（日帰りのみ。宿泊の側面が無い）
・**周辺自治体**との連携が上手く進んでいないこと
・事業者発信の「活力」「活気」に期待

まちを取り巻く機会

・行政主導の体質が変化してきており、町に「現状を何とかしよう」という想いや動きが出てきている
・介護人材については、帯広から労働力が流入している
・国のアドバイザー制度の活用
・**元地域おこし協力隊**による**起業**

まちを取り巻く脅威

・人口減少の進行
・地域活力の衰退
・労働力不足（特に介護人材）
・水田農業の助成金終了などにより、農業は、50年以上ぶりの大転換期に直面している（転作奨励金の終了に伴い、畑作への正式なシフトが必要）

町のあり方/将来像

・こじんまりとした街を維持し、整理・**集約**を進めるべき
・周辺の町を含めて**施設の配置や住み分け（役割分担）**などを検討すべき

遊休施設のあり方/将来像

・再利用する施設と解体すべき施設があり、後者については早急に解体の決断をしたい
・特に大規模な施設については、維持することに否定的
・旧小学校の用地・施設を活用した**企業誘致**に期待
・**既存産業との連携を通じた新たな展開**（例：食産業との融合）が示唆された
・高島小への想い
・解体のハードル…財政面だけではない≒地域の合意≒残って使われていくことの意義

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・効率的な地域運営への移行
・空港の可能性（割と近いという実感）

b：最近のトレンドを反映したワード

・既存産業との連携を通じた新たな展開
・集まることを求めている、実行する人物も出てきている
・国の制度を活用した、協力隊やアドバイザー
・起業

その他・特記事項

・施設の再利用や解体について、地域住民に対しては適切な説明を行えば大きな反対は生じにくいと考えている
・青山地区のコミュニティセンターなどでは、物流施設としての活用を検討した経過がある

ヒアリングシート

No. 4

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年7月9日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

池田町の強み（財産・資産）

- **ワイン産業と農業振興**
- **元気な高齢者**が多いこと（社会福祉協議会による積極的なイベント開催）
- 交通の利便性が高く、住みやすいこと
- ワイン、ポリフェノール…**ワインと健康**
- いきがいづくり事業、カーリング、ペタンク、等…継続的な取組みと**新しいもの好きの気質**
- 取り巻く交通環境の良さ（特に**空港**）

A	✓
B	✓
C	✓
池田町	
A	✓
B	✓

池田町の弱み（負債）

- 働く世代や子どもが少ない
- 池田高校存続の危機≒1学年20人以下の状態が対象
- 高校と経済事情のバランス（**投資と税収**）
- **子供が優秀になってきている**という印象（進学志望、町外進学率の上昇）

まちを取り巻く機会

- 池田高校で実施されている個性ある**「探究授業」「森林教育」**
- **道外生徒**や海外留学生を**受け入れている**こと、増えていること
- 森林譲与税の活用
- 地域資源と組み合わせた新しいイベントの可能性（サイクリング、散歩）
- 十勝の中心（帯広）に集いやすい

まちを取り巻く脅威

- 人口減少
- 十勝地域の高校生数の減少
- 池田高校への地元進学率が低下していること
- 未来留学生を支えるボランティアの不足

町のあり方/将来像

- 今と変わらない池田町の姿を望む
- 今あるもの（病院、スーパー、駅など）を残すなど、現状維持が基本
- ディズニーランドがあれば…≒尖った観光名所⇒宿泊型観光へ

遊休施設のあり方/将来像

- **町の人が集い、楽しめる場**として活用（地域内外の人が集まることで経済効果も期待できる）
- 冬季の除雪など課題はあるが、限定的な利用でも良い
- スポーツやイベントの聖地としての活用（ターゲットを絞ってスタートする方が効果的）
- サテライトオフィス、エビ養殖、カット野菜工場、ラジコン大会会場、…

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

- 乳幼児から高校生、高齢者までが幸せに生活できる町
- **地域みらい留学**
- 帯広空港の存在≒首都圏へのアクセス
- **アイディア集約の共有ノート**

b：最近のトレンドを反映したワード

- 投資とリターンのバランス …公共でも民間でも同じ、重要な思考
- **宇宙開発関連の施設誘致➡**情報共有の重要性を示唆
- ちょっと田舎

その他・特記事項

- 事業者から、遊休公的不動産の活用提案が来ることは多いが、組織的な記録やノート化はしていない
- 属人的な対応ではなく、申し込みノートやアイデア集約の仕組みを作り、組織的に管理する必要性がある旨、指摘があった
- 既存の資源やアイデアを組み合わせることでもイノベーションは生まれる

ヒアリングシート

No. 5

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年7月9日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

池田町の強み（財産・資産）

・**ワインの街**としてのブランド…ワイン城（施設）、ワイン（もの）、ワイン文化（コト）
・交通環境の良さ（JR,IC、**空港**）
・帯広市街や帯広空港へのアクセスの良さ＝**首都圏へのアクセス**
・子育て支援の充実

A	✓
B	✓
C	✓
池田町	
A	✓
B	✓

池田町の弱み（負債）

・将来の**ワイン文化の担い手**が心配
・ワインに対する**若手と年長者の間の温度差**
・財政的脆弱さ（少子高齢化、生産年齢人口、一人当たり徴税額…）プラスアルファが欲しい
・商業施設が弱いこと（日常生活に必要なものはそろうが、プラスアルファの買い物に対応しておらず、娯楽施設もない）

まちを取り巻く機会

・**歴史や食との連携**など多様な切り口による**ワイン文化の更なる醸成**
・**地域おこし協力隊**制度を活用できること
・過疎対策事業債、辺地対策事業債など、有利な起債が利用可能
・ふるさと納税が好調であること

まちを取り巻く脅威

・少子高齢化と人口減少（特に生産年齢人口の減少）
・上記要因から税収の減少が見込まれる

町のあり方/将来像

・若い人が多い町になってほしい
・現状は高齢化率が高く、財政的にも厳しい中ではあるが、子供が東京などから戻ってきたくなるような町にしたい
・人口減少は避けられないが、子育て世代の割合を増やし、町の活力を維持したい
・高齢化率は高いが、介護費用の比率は低いという特徴も活かしたい（高齢者が元気）
・高機能な役場に建て替わっていてほしい

遊休施設のあり方/将来像

・基本的にはすべて**更地**にすべきと考える（但し費用が3億以上かかる＝毎年2千万円づつ用立てる必要）
・**資源として**見直し、町の課題解決に資する方向へ
・スポーツクラブや**地域おこしの拠点として**の活用
・幼稚園から中学校まで、様々なスポーツができる環境を整え、運動能力向上や移住促進につなげたい…部活動などの拠点として
・子供の運動能力向上に資する施設利用
・陶芸や家具作りなど、町の木材や資源を活かした「地域おこしの工房」

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・ワイン文化
・子育て支援の充実
・多様化している需要を取り込む

b：最近のトレンドを反映したワード

・町にプラス効果を生むよう、基金を活用していきたい
池北線の基金、森林活用の基金、等
・過疎対策事業債、辺地対策事業債

その他・特記事項

・水害被害もあり、より安全で機能的な役場庁舎が必要であることから、建替をしたい。
・普通交付税の通告がされた。増額が嬉しい。

ヒアリングシート　　No.　6

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年12月2日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

池田町の強み（財産・資産）

・ワイン事業、農業、畜産など、**中核となる産業**が複数あること
・十勝まきばの家の成功体験（町有資産の賃貸借）
・（薄れてきているが）丸谷町長時代に培った、**チャレンジ精神**
・社会福祉協議会の動きの良さ→高齢者のコミュニティ形成
・直営での施設管理の経験
・「やるときはやる」人間の存在

A	✓
B	✓
C	✓
池田町	
A	✓
B	✓

池田町の弱み（負債）

・役場職員が新しいことに挑戦せず、現状維持を望む傾向にあること
・ヒトの定着に課題があること（地域おこし協力隊、ワイン事業の担い手など）

まちを取り巻く機会

・畜産農家や農業者の中に、ネット販売などの新しい取組を始める動きがあること
・6次産業化への機運
・牛のオリンピック「全共」が十勝で開催されること

まちを取り巻く脅威

・少子高齢化
・生産年齢人口の減少

町のあり方/将来像

・現在の高齢化率（45%超）を下げ、生産人口と子ども人口を増やすこと
・ワインに加えて、もう一つ「ピカッと光るもの」を創出

遊休施設のあり方/将来像

・町の強みや経験を活かした遊休施設の利活用
・有償（賃貸借など）とすることにより、双方に責任が生まれ、良好な関係を継続できる
・売却と賃貸の両方の選択肢を用意
・施設を使いたい人と使ってほしい人が熱意を持ってつながること

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・「人」、「ノウハウ」、「力（パワー）」
・プロジェクトを成功させるには、関わる人みんなの情熱が必要

b：最近のトレンドを反映したワード

・特色ある6次産業化
・民間の力の活用（遊休公的不動産の利活用では必要不可欠）

その他・特記事項

ヒアリングシート　　No.　7

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年7月8日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

池田町の強み（財産・資産）

・食文化の「歴史」
・**十勝ワインや牛肉**などの地域食材を活かした料理が豊富で、独特な地域の食文化が根付いていること
・菓子やアイスクリーム、飲食店など、地域に根付いたブランドが存在すること

A	✓
B	✓
C	✓
池田町	
A	✓
B	✓

池田町の弱み（負債）

・多くの商店や飲食店で後継者がいない問題があり、事業/地域ブランドの継続が危ぶまれていること
・人口減少に伴い、地域の活力が低下していること
・強いリーダーシップ（行政主導）のマイナス面

まちを取り巻く機会

・地域ブランディングがようやく動き出したこと
・ビジョンマップを作成し、町の未来像を具体化する試み
・町の人が、情報提供をはじめ、たくさん関与したことで、移住が成功したこと
・外部人材の活用（地域力創造アドバイザー制度による支援など）

まちを取り巻く脅威

・後継者不足の深刻化及び危機感を町民と共有できていないこと
・事業継承の失敗による町の資産や技術の消失

町のあり方/将来像

・地域ブランディングの一環としてビジョンマップを作成し、町の未来像を具体化する試みが始まっている
・子どもが町に定着するために子どもの存在が活かされるまちづくりが必須
・奇抜な企画も含め、地域の新たな魅力発信が意義を持つと考えている

遊休施設のあり方/将来像

・高島小学校の再利用が最大の課題であり、老朽化した建物は建築基準法に基づく大規模な改修が必要で、改修費用が非常に高額となる可能性がある
・広大な土地の維持管理費が数百万単位で発生し、１０年経過すると財政的負担がさらに増大する懸念がある
・既存の成功事例として、旧校舎を子育て施設や道の駅に再利用した例も参考にしつつ、旧病院の再利用や、移住体験住宅、コワーキングスペース、チャレンジショップなど、地域資源を生かした多角的な利活用方法を検討
・これらを踏まえ、国や各方面の調査・合意形成を通じて、現状の課題を解消し、理想的な再利用の形を模索していきたい

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・子どもの存在が活かされる町づくり
・**くだらないものがあってこそ楽しめるという視点**
・シビックプライド
・ビジョンマップ

b：最近のトレンドを反映したワード

・**地域ブランド**の継続（顔が見える**事業承継**）
・**地域づくり事業協同組合**
・**コンテナハウス**など既存のインフラを活用するなど具体策との連携が重要
・まちなかの回遊施策（例：持ち込み料負担の取組み）
・わいわいミーティング

その他・特記事項

・**一般社団法人いけだワイン城**には、**地域商社として**機能していく役割があるのではないかと思っている
・**地域の有識者や外部の専門家との連携を強化**し、地域課題の解決に向けた取組が進行中
・**商工会の青年部**を中心に、**農協青年部**や**役場の若手**を巻き込んだ連携が進められている

ヒアリングシート　　No.　8

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年7月8日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

池田町の強み（財産・資産）

・通勤時間が短く、ストレスが少ない
・**「十勝ワインの町」としての知名度とワイン城**がある≒唯一無二
・晴天率が高く日照時間が長く、雪が少ない
・外部からの移住者を受け入れる土壌と寛容さがある
・優秀な地域おこし協力隊がおり、卒業後の定着率が高い（7割超、4-5人が**起業**）
・**必要最低限の生活インフラ**（スーパー、病院など）が整っている

A	✓
B	✓
C	✓
池田町	
A	✓
B	✓

池田町の弱み（負債）

・ワイン城と葡萄園場以外で、ワインやぶどうを感じる場所が少なく、**町全体のアピール**が下手
・ワインに対する**体感**の広がりが希薄

まちを取り巻く機会

・**空港からのアクセス**が良い（車で40分、信号5つ）
・フルリモートなど、**働き方の変化**
・**スタートアップ**企業の存在
・優秀な**地域おこし協力隊**

まちを取り巻く脅威

・人口減少と高齢化の進行
・子どもの遊び環境が昔より制限されている（安全面、熊など）
・遊休公的不動産の維持管理コスト（例：高島小学校の維持に2億円規模）
・生活に不自由を感じない「ギリギリ」の状態が続いている

町のあり方/将来像

・人口減少は避けられないが、若者比率を高める
・子育て世代が**戻りたくなるような町**
・**「スタートアップのまち」として起業家を支援する**（週末、一ヶ月、1年間、…といった限定制でも良い）
・「音楽のまち」として**音楽活動**の拠点を提供する
・病院があるという状態をしっかり維持する

遊休施設のあり方/将来像

・**町の資産・資源として活用し、課題解決、産業連携、交流人口増加に貢献させる**
・リフォームし、音楽キャンプ拠点やオフィス併設型体験住宅として活用できればよい
・**地域おこし協力隊の集約オフィスやスタートアップ支援拠点として活用**もありうる
・活用だけでなく、**売却や更地化も選択肢**に入れ、**柔軟に判断**する…潰してしまった方が良い施設もある、と考えている
・池田町のPRに繋がる利活用を

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・十勝ワインの町
・若者が多い町
・外部から来る人を**受け入れる土壌、寛容さ**
・**Iターン、Uターン**

b：最近のトレンドを反映したワード

・**スタートアップのまち**
・職住近接
・まちなか圃場

その他・特記事項

・移住定住体験住宅利用夫婦の移住成功事例があり、トラブルを通じた絆、住居と仕事のマッチング、タイミング、人のつながりが要因となった
・地域おこし協力隊は9人中6人が女性で、20代から60代まで幅広い年齢層がいる

ヒアリングシート

No. 9

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年7月8日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	
				A	✓
				B	✓
				C	✓
				池田町	
				A	✓
				B	✓

池田町の強み（財産・資産）

・帯広からの通勤圏内で、交通の便が良い（特急・バス）
・ワインやぶどうのブランド力が高く、観光資源として認知されている
・民間主導のイベントが増加し、**地域おこし協力隊の定着率**が高い

池田町の弱み（負債）

・大きな企業が少なく、若者の町外流出が多い
・工業団地の土地が少なく、企業誘致が困難
・水道料金が高い
・**宿泊施設**が不足し、観光客の町内消費が限定的
・**事業承継**が難しく、特に商工業で**若者の帰還が課題**
・町の重要な資源・ブランドとしての意識が無い（パブリックな視点）

まちを取り巻く機会

・地域おこし協力隊など新しい人材の流入
・コロナ前の観光客数に戻ってきており、イベントも好調
・**酒ツーリズムの動き**がある
・バイタリティのある**地域おこし協力隊**の存在

まちを取り巻く脅威

・コミュニティセンター**維持管理の担い手不足**
・**宿泊施設**が少なく、観光客の**町内消費が限定的**
・十勝管内の他町も酒造りを始めており、**競争が激化**している

町のあり方/将来像

・UターンやIターンで若者が戻ってきて働ける町
・商工業の跡継ぎが農家と同じくらい戻ってくる町
・安定した生業や雇用があり、セーフティーネットがある町
・既存業者の維持による経済・雇用の安定

遊休施設のあり方/将来像

・外観より**中身や機能、財政状況、将来性を考慮**した活用
・**ワーケーションの流行に乗って新築するのは短絡的で、既存資源を活用する方が効果的**
・青山コミュニティセンターのように**温泉資源**を活用する可能性

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・将来性のある商業がうまく事業承継されると町の衰退は穏やかになる
・様々な**町のブランド**となっている店や商品については、**個人の財産から町の財産として認識**を変えて存続させていくべき
・町民の共感が得られる遊休公的不動産の活用方法

b：最近のトレンドを反映したワード

・酒造りの多様性を活かした「ワインバレー」や「酒バレー」としての発展

その他・特記事項

・町に宿泊施設が少ない理由として、近隣に十勝川温泉があり、池田町で施設を整備したところで敵わないといった発言があったが、近年は観光客のニーズが多様化しており、小規模であっても、コンセプト次第では顧客を獲得できるのではないか
・帯広からワイン場での体験や高級ランチを含む6万円の企画を実施したが、集客できなかった

ヒアリングシート

No. 10

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年8月6日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

池田町の強み（財産・資産）		
・自然が豊か ・十勝ワイン（誇るべきブランド） ・一方で、世代的にはいいとこばかりを見てきた（観光のピーク、知名度、売上、視察の受け入れ、赤ワインブーム…） ・前向きな、課題意識を持った職員 ・天候の良さ（日照率全国一）…気持ちが良い、対象が良い ・**帯広から30分という立地条件** ・子育て政策が充実していること ・**町職員の自主性、気質**（例：防災再整備計画を自主的に作成…国、国交省からも高い評価）	A	✓
	B	✓
	C	✓
	池田町	
	A	✓
	B	✓

池田町の弱み（負債）

・昭和60年頃から**企業誘致**を進めたが、定着していないこと
・観光の伸び悩み⇔**宿泊施設**の不足等の影響で通過型となっている
・**移住促進のためのプラスアルファ**が無い

まちを取り巻く機会	まちを取り巻く脅威
・高齢者の健康づくり「ふまねっと」が注目されている ・利別地区避難路再整備計画の策定（関係各所から高評価）	・職員採用難 ・少子高齢化の進行（高齢化率44.6%）十勝内でもワースト1 ・**高校**が無くなる可能性 ・農業、商工業の**後継者**不足 ・働く場の減少 ・若者の**アルコール離れ** ・**海外ワインとの競争** ・高齢者の体力とコミュニティーの**衰退**

町のあり方/将来像

・人口維持、働く場の増加
・若い世代の定住・結婚・子どもの増加
・スーパーなどの買い物環境が残っていること
・**ふるさと**としての池田町

遊休施設のあり方/将来像

・**大通の活性化**に使えないものか
・商工会の活性化寄与にも期待したい
・使えるものは活用し、使わないものは解体することが望ましい…一部施設は活用の想像が出来ない
・民間の事業によって転換するという選択肢もありえる

注目すべき共感のキーワード	
a：時間（25年間）に耐えうるワード	b：最近のトレンドを反映したワード
・子育て政策単体では、町外からの移住促進には、あまり効果がない（**プラスアルファが必要**） ・まちなかと農村集落の違い（要望の差）	・**滞在型観光** ・**ワインと他の資源（牛肉、音楽、ハーブなど）を掛け合わせ**て展開 （最近は新たな施策が無い）

その他・特記事項

・町の高度成長期に入庁したが、尊敬できる先輩、上司が多かった、先輩達が神様に見えた
・池田町の成長期には、企業誘致に**特化した部署**があった

ヒアリングシート

No.　11

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年8月6日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	
				A	✓
				B	✓
				C	✓
				池田町	
				A	✓
				B	✓

池田町の強み（財産・資産）

・十勝ワインの存在（50年続く企業の存在とブランド、山幸、ブルーム、ブランデー）
※**十勝ワインは「超成功例」**という自負を再認識することも重要
・十勝ワインで稼いだお金や**町の資源**があること
・子育て支援策（乳児医療費無料、高校の給食制度など）が充実していること
・降水量（雨・雪）が非常に少なく、晴天が多い天候
・自由に好きなことをやらせてもらえる役場の寛大さ

池田町の弱み（負債）

・産業連携や観光の面で近隣町村に遅れをとっていること
・旧耐震基準の住宅が47%あり、震度6強～7の地震でほぼ半数に倒壊の可能性があること
・**アナウンス力が非常に低く、町の強みが十分に伝わっていない**こと
・PRすることが「かっこ悪い」とされる風潮
・慢性的な将来への投資不足により、生産人口を取り込めなかったこと
・町全体の保守的な気質にシフトしてしまっている印象を持つ

まちを取り巻く機会

・防災面での町民の意識変革
・能力や人脈を備えた地域おこし協力隊の存在
・**十勝ワインバイザー資格**

まちを取り巻く脅威

・**災害リスク**（地震と**水害**）
・人口減少と高齢化により地域コミュニティーの維持が難しくなること
・人口流出に繋がる近隣町村の取組
・コミュニティセンター（旧小学校）に対する**元保護者世代の思い入れ**
・管理組織の解散により、コミュニティセンターなどの維持管理が出来なくなる可能性

町のあり方/将来像

・十勝ワインで稼いだお金や町の資源を活用して財源を確保し、良い施策に回すことより、生産人口を取り込む
・**「まだ間に合う」というシフトチェンジを！**
・子供を産んで、育てやすい、まち

遊休施設のあり方/将来像

・解体の財源や管理コストを考えると、民間への貸与や売却、別用途での活用も検討しなければならない
・コミセンの民間活用などの話があった時に、避難所指定を理由に断念するのは、少し違うと考える
・**前例や前任者の考え**ありきで、利活用の検討がなされないといったことは**見直すべき**

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・**十勝ワインで稼いだお金や町の資源の活用**
・防災を優先しすぎると、本来の目的や経済活動を阻害する可能性がある

b：最近のトレンドを反映したワード

・**防災においては、ハード（施設・設備）よりもソフト（住民の防災意識・行動）が重要**

その他・特記事項

・**十勝ワインに対する想いの二極化**…「恩恵を受けた人」と「恩恵を受けなかった人」
・周辺市町村（芽室や大樹など）の遅れをとっている

ヒアリングシート

No. 12

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年8月6日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

池田町の強み（財産・資産）

・十勝ワイン（ブランド、経験）
・（失われつつあるが）**観光や鉄道の町として培われた「おもてなし」の精神**
・独自性や先駆的な取組の経験があり、**フロンティア精神**が残っていること
・**トライ＆エラーの歴史**
・**外部人材の受け入れ**の柔軟性
・隣近所との良い人間関係

A	✓
B	✓
C	✓
池田町	
A	✓
B	✓

池田町の弱み（負債）

・**外部制度（ふるさと納税等）への依存しすぎていること**
・後継者育成への努力不足
・努力を惜しむ（楽をする）姿勢
・戦略が無いこと
・安定志向が強い行政（職員）…親分肌、責任、やる気、などが希薄になってしまった印象

まちを取り巻く機会

・ネット販売
・インターネットやデータを活用した働き方の普及

まちを取り巻く脅威

・人口減少
・後継者不足

町のあり方/将来像

・長く住んでいてよかったと言えるまち
・良好な人間関係の維持
・インフラや公共交通、病院、スーパーなど、ハードも一定程度整備されていること
・池田町にいながら、インターネットやデータを活用した仕事ができる環境が整っていること
・既存企業や現在の住民が出ていかないことが重要

遊休施設のあり方/将来像

・職員の負担を考慮し、町は所有せず、民間に売却することが基本
・責任の所在が曖昧になる中途半端な運営形態は避けるべき
・先行事例を情報共有し、自分の町に合わせてカスタマイズすることも重要
・民間のアイデアを取り入れることで面白い事業展開が可能

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・２拠点居住、別居婚などの**新しい生活スタイルに対応した環境の整備**
・積極的に取り組む**人材の必要性**
・社会環境の変化に積極的に対応していくこと
・様々なシーンにおける**「ビルド&スクラップ」の思考**

b：最近のトレンドを反映したワード

・「おもてなし」というブランド
・**ブランディングにおけるストーリー性・納得性**
・価値を高める工夫
・アウトソーシングや民間委託の活用
・ネット環境による**就業の多様化**
・Iターン、Uターン

その他・特記事項

・「ワインが売れた」という事実に甘んじてしまった
・皆のポイントがちょっとづつズレてしまっていった（楽をしてしまった、人のせいにしてしまった…）

ヒアリングシート

No. 13

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年8月26日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	
池田町の強み（財産・資産） ・自然環境の豊かさ（森林率6割、植林率は7割程度） ・**森林環境**の良さ（再認識、再評価すべき）…林業の可能性 ・**森林環境譲与税収入** ・**ワイン事業** ・**協力隊など外部人材の定着率**が高いこと				A	✓
				B	✓
				C	✓
				池田町	
				A	✓
				B	✓

池田町の弱み（負債）

・農地(畑)の排水対策の遅れに伴う生産性の低さ
・耕作面積が、十勝平均と比べて狭い状況であること
・農業における**投資意欲**の低さ
・広葉樹が切り尽くされており、家具や炭作りに適した資源がなく、事業者が減少していること
・施設や土地の売却・活用の障害となりうる住民感情や地域の**歴史的背景**

まちを取り巻く機会	**まちを取り巻く脅威**
・**国策**で水田から畑への転換が進んでいること ・**林業関係の協力隊が池田町に定着し、起業したこと** ・就農希望者が一定数いること	・林業や農業の担い手不足 ・農林業における高齢化や**不在山主**の増加 ・**荒地や耕作放棄地**が増える可能性があること ・近年の**ワイン事業の状況（物足りなさ）**

町のあり方/将来像

・自然と人が共存し、森が豊かな町
・生態系のバランスが保たれているような状況

遊休施設のあり方/将来像

・森づくりの拠点施設（宿泊施設、研修施設、体験施設など）

注目すべき共感のキーワード	
a：時間（25年間）に耐えうるワード	b：最近のトレンドを反映したワード
・循環型林業 ・水源涵養 ・キノコ、原木	・有機農法、減農薬農法 ・**協力隊の定着**

その他・特記事項

・森林と住民が共存している、という意識=**バランスの良い自然環境を模索する**
・ワイン事業の全盛期には、積極的な営業・宣伝活動を行っていた

ヒアリングシート　　No.　14

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年8月27日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	
				A	✓
				B	✓
				C	✓
				池田町	
				A	✓
				B	✓

池田町の強み（財産・資産）

・頭首工や水路、千代田堰堤などの農業施設、水利権を保有していること
・ワインや貯蔵ブランデーの存在
・うめ～るセンター美加登（最終処分場）を保有していること

池田町の弱み（負債）

・畜産農家が**外部者の受け入れに消極的**であること
・農地継承の慣例（賃貸借後の売買となり、引受側の負担が大きい。事業継承の難しさにも影響している）
・農産物の供給量が少ない
・企業（働き場所）が少ない
・ワイン事業における多様な要素の欠如、衰退≒新しい品種、大型の圃場、新規就農、奨励栽培、ブランデー新規蒸留（酒齢バランスに不具合）、…

まちを取り巻く機会

・水利権を活用し、農業用水の供給を行う国営事業の実現可能性
・農業法人化の動向
・一部畜産農家からの町有施設利用のニーズ
・温暖化により、これまで北海道で作れなかったブドウ品種も栽培可能になってきていること
・高収益作物の生産が多くなっていること
・地域おこし協力隊の存在

まちを取り巻く脅威

・転作奨励金制度の見直し（1反あたり2～3万円の奨励金が無くなる）
・土地改良区の解散（令和9年度予定）
・農業規模の拡大に伴い第三者継承が難しくなっていること
・後継者がいない農地を周りの農家に分配する仕組みが限界に近づいていること
・味噌などの地域特産品の供給が減少傾向にあること

町のあり方/将来像

・頭首工で取水した水を農業で活用する国営事業が成功し、**優良農地における高収益作物栽培**が実現すること
・ワイン事業やワイン城の存続　観光活力に期待
・鉄道及び池田駅の存続

遊休施設のあり方/将来像

・売却が基本と考える
・売り先の利用方針や経営状況が、町のイメージやコンセプトと合致するものか確認する必要がある
・後継者向け住宅や**経営継承施設**としての活用が考えられる
・高島小学校については、国営事業で利活用できる可能性がある
・何かしらの加工場（もしくは売場）として

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・優良農地
・高収益作物の栽培

b：最近のトレンドを反映したワード

・Uターン、Iターン
・人材マッチング
・もてあます農地…個人の限界
・ワインプラザ構想

その他・特記事項

・平成10年代に「ワインプラザ構想」というものがあった
（線路上に高架橋を掛けて、その先にワイン城やブランデー城、公園などの観光名所を作るというもの）
・農協との連携により、農家の事業継承が成功した事例がある

ヒアリングシート　　No.　15

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年8月26日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	
				A	✓
				B	✓
				C	✓
				池田町	
				A	✓
				B	✓

池田町の強み（財産・資産）

・地理的条件、交通条件が良い（30分圏内に大きな都市がある、特急が止まる）
・医療機関の充実（町内に医療センター、個人医院、歯科があり、都市の大病院へも公共交通機関で行くことができる）
・住民同士の顔が見える関係性

池田町の弱み（負債）

・財政的な余裕がないこと
・事業を行う際、長期的な計画や検討が不十分であること
・人口増加が見込めない中、遊休施設の数が多いこと
・急速な伐採により町内に広葉樹がほとんど残っていないこと

まちを取り巻く機会

・**森林環境譲与税**の交付開始
・**地域おこし協力隊**の存在
・林業部門の地域おこし協力隊だった人物が**町内で起業**したこと

まちを取り巻く脅威

・林業従事者の絶対数が不足していること
・施設の維持管理にかかる費用が高い状況
・若い世代に対して、**十勝ワインの認知度や魅力**が薄れてきていること

町のあり方/将来像

・人口が3分の2程度に減少する見込みで、病院や大型スーパーの存続は難しい
・**ワインは町の求心力**にも関わる重要な存在なので、存続していると考える（健康性、安全性、地元消費）
・ただ、ワイン事業が力を持っているとも思えない（今の状態への不満）

遊休施設のあり方/将来像

・現状、空いているところに事業者が手を加えて入ってくるというのは、**優れた仕掛け**を作らない限り難しい
・大きな施設や今後人口が残らないような地区の施設は、より利活用が難しくなる
・林業関係では、**物置や木材の乾燥場所などとして使いたい**といった話もある
・外の人間がはいいてくることを期待したい
・事業ストーリーを描き、価値の再認識を行う必要がある　≒「屋根がついている広い空間」という新たな価値付与
・「1対１」から「１対多」へ

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・施設の「シェア利用」…１対多、の考え方の一つ

b：最近のトレンドを反映したワード

・林業の自伐型事業者
・炭素（元々は町の生業として成立）

その他・特記事項

・施設のシェア利用については、人間関係が良好な人たちがシェアするようなケースでは上手くいくと思うが、こじれたりすると問題が出てくるかもしれないといった懸念が示された

ヒアリングシート

No. 16

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年8月25日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

池田町の強み（財産・資産）

・ワインやワイン城の訴求力（特に**「城」の貴重性**）
・ワイン城事業（ワイン事業ではなく）への期待　大人向け、富裕層、サブカル…
・コミュニティのまとまりが良いこと
・子育て支援が充実しており、優しい子どもが多いこと
・世代を超えての**交流**が多いこと

A	✓
B	✓
C	✓
池田町	
A	✓
B	✓

池田町の弱み（負債）

・庁舎内外に対する**アピール不足**
・**情報共有**が不十分
・**アイデアを吸い上げて、広める作業**が不足していること
・**宿泊施設**が少なく、ワイン（アルコール）という観光資源を活かしきれていないこと
・生産作物の量は多いが、**加工品の展開**が少ないこと　ジャム、スープ、ソース…
・競争意識の低さ
・コストカットや利益追求のための**判断が遅い**こと
・**集中戦略を取らず、全体として、平均的に頑張ろうとする**傾向

まちを取り巻く機会

・**地域おこし協力隊**の制度
・**第三者継承に興味を持つ人からの問い合わせ**があること（ただし、認識のギャップが大きく、ほぼ全て**断っている**）
・所得向上施策の取組（推奨作物の作付けを増やす）

まちを取り巻く脅威

・農業の担い手不足
・水田活用の直接支払交付金の見直し
・行政の業務量肥大化と人材不足

町のあり方/将来像

・もっとおもしろいことにチャレンジすべき
・「声を掛けてもらえる存在」であり続けること
・安定的かつ町の魅力向上にチャレンジできる余裕を持った町財政を持つこと
・合併も視野に入れるが、町民が安全で快適に暮らせることが重要
・合併議論となったとき、話を有利に進められる程度の力を持つこと
・JR（駅）、病院、スーパー、図書館、小学校・中学校・高校は残すべき

遊休施設のあり方/将来像

・直接的に稼げる施設ではなく、町民に多大な満足感を安価に与える施設を目指し、人口増加、税収増加につなげる
・建物やスペックを活かす前提とすべき
・手放すことで、役場の事務量を減らすことも想定
・役場内部の**係の垣根を越えて**、かつ**外部団体も交えた対策チーム**を作るべきという考え
・専門学校的な施設、休憩所、ケアセンター、災害時の傷病者等隔離避難施設、**宿泊施設などのアイデア**

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・町民に多大な満足感を安価に与える施設
・**「ワイン城」**という、貴重性のある施設の活用方法
・投資、スキル、経験、やる気、（船頭）
・データ重視

b：最近のトレンドを反映したワード

・体験型事業
・将来的な市町村合併
・**ワイン城の活動内容が外から見えにくい**

その他・特記事項

・遊休施設予備軍として、農業技術研究所に関する情報提供があった

ヒアリングシート

No. 17

ヒアリング対象	[redacted]	日時	2025年8月26日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

池田町の強み（財産・資産）

・財産・資産として**ナンバーワンの存在**であるワイン
・高品質なワインを**製造する技術**
・ワイン製造におけるPBや**委託醸造の経験**
・先進的な事業に取り組んできた**経験と気質**

A	✓
B	✓
C	✓
池田町	
A	✓
B	✓

池田町の弱み（負債）

・一部団体の積極性や自発性が高くない
・役場と、農協や商工会の関係性が薄い
・「**町主導**の町」であること
・先進的過ぎる場合がある（チャレンジの裏返し）
・**宿泊施設の不足**
・観光に関して、**冬季間の魅力**が少ない

まちを取り巻く機会

・農家の若い世代が、Uターンして意欲的に取り組んでいること
・役場内では、若手が主導して、DX関係（ペーパーレス、書かない窓口、ワンストップ窓口）に取り組んでいること
・観光客数の増加とインバウンド需要
・AIやIoT、オートメーション化技術の進歩
・ワインコンクールで銀賞を受賞したこと
・ワインに関して、大手メーカーに回帰する雰囲気

まちを取り巻く脅威

・アルコール離れ
・低価格のワインが中心となり、高価格帯が売れないこと
・ワインの販売量低下と原料となるブドウの供給過多
・ワインに関する文化的な機運の低下
・契約農家の離農
・ワイン事業における人材不足（職員数削減、採用難）
・ワイン事業への新規参入者

町のあり方/将来像

・十勝ワインのグローバル化、**テロワールとして十勝**が定着・発展すること
・**ワインツーリズム**、観光、商工業などが発展し、働く人が集まる賑やかな地域
・**ワイン文化は失ってはいけない**

遊休施設のあり方/将来像

・まずは、町の手を離れる方向性（**売却**）を検討
・安価に売却することも考えられるが、過去の購入者との兼ね合いなど、色々と考慮しなくてはいけない部分もある
・ワインの関わる観光客増≒働く人、にぎわい、池田だけでなく十勝全体へ

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・十勝ワインのグローバル化
・**テロワールとして十勝**が定着・発展
・**必需品と嗜好品**

b：最近のトレンドを反映したワード

・オートメーション化、AI、IoT
・インバウンド
・**ワインツーリズム**

その他・特記事項

・宿泊業については、冬季間の需要が少なく商売にならない
・かつて池田町は、**「味・音・香り」**をキャッチ・コピーにして、音楽キャンプを開催するなどしていた

8.3 域内外事業者・有識者・近隣地方公共団体等ヒアリング

本調査の概要は、以下のとおりである。

◆ヒアリング対象

全９件（町内事業者・町内起業者４者、元地域おこし協力隊２名、近隣地方公共団体２団体、起業・創業支援を行う公益財団法人１団体）

※このほか、金融機関による地域振興・事業者支援の視点を確認するため、調査者が平素から地域振興分野等で意見交換を行っている金融機関関係者（支店長及び本店の地域振興関連部署）と、報告書上で個別名を記載しないことを前提に意見交換を実施した。また、施設の改修、空間活用、民間活用の可能性等について専門的な視点を確認するため、建築家とも同様に意見交換を実施した。さらに、先行事例調査の一環として、近隣地方公共団体へのヒアリングを１件実施した。当初は、農協幹部、商工会、各種青年部、池田町へ派遣され、活動していた地域活性化専門家、現役の地域おこし協力隊等もヒアリング対象として想定していたが、不確定要素が多い遊休公的施設案件であることから、池田町との協議の上、対象外とした。

◆ヒアリング実施要領

ヒアリングの実施体制は、首長・職員ヒアリングと同様である。今後のビジョン策定や実際の利活用事業を展開していく上で、池田町の核となる強みや能力の要素（コアコンピタンス）の抽出及び将来的な活動の中核となりうる「ヒト」の探索に資する示唆を得ることを主な目的とした。ヒアリング対象者各自が日常生活や活動の中で大事にしている点や価値観などを交えながら、概ね１時間～１時間半でヒアリングを実施した。

◆ヒアリング結果から整理した主な事項及び示唆

・定着・起業する上での池田町の強み（財産・資産）

十勝ワイン、ブドウ、ワイン城に代表される「ワインの町」としてのブランド、歴史、地域資源が確認された。ワイン事業は、単独の特産品にとどまらず、観光、食文化、地域内の他の資源と結び付き得る要素として捉えられている。また、農業、食、農村景観、広大な土地、農村的環境等も、定着や起業の背景となる地域資源として把握された。さらに、林業、森林環境、木材等についても、今後の事業展開や施設利活用と接続し得る資源として言及があった。

人的側面では、地域でリーダーシップを発揮する中堅世代、地域内の人的つながり、町民の関心や関与意欲が挙げられた。加えて、起業時の補助制度、行政による支援、既存支援機関との連携可能性も、定着・起業を支える要素として示されている。これらは、ワインを中心とする地域ブランド、一次産業や自然環境に根差した資源、地域内の人的つながりを組み合わせながら、定着・起業につなげ得る基盤として整理された。

・定着・起業する上での池田町の弱み（負債）

町外事業者や外部人材が入りにくいこと、町内外の連携が進みにくいことが挙げられた。また、産業間連携、事業者間連携、関係機関との連携が十分に進んでいないことも、事業展開上の課題として把握された。行政主導、縦割り、構想や計画の継続の難しさについても、取組を進める上での制約として言及があった。

事業化を支える体制面では、専門人材、ノウハウ、スキル共有、コーディネート機能、継続支援の不足が挙げられる。町内移動や二次交通の弱さ、駅から先の移動手段の少なさも、来訪者や事業者の移動・回遊に関わる課題となっている。さらに、商業・商店街機能の低下、商売や新規事業への意欲低下、ワイン資源や観光資源が体験価値、町内回遊、町内消費に十分接続していないことも示された。宿泊、体験、受入体制の不足、公共施設・遊休施設の維持管理負担、老朽化、旧耐震等の制約も、施設利活用や起業環境に関わる論点である。外部目線では、周辺地域との比較において、特色や差別化を出しにくいことも指摘されている。

・池田町を取り巻く機会、脅威

JR 特急停車駅、道東自動車道インターチェンジ、とかち帯広空港、帯広市街地への近さなど、交通アクセスに関する外部環境上の機会が確認された。首都圏や帯広方面との接点、二拠点生活、都市部との往来のしやすさも、地域外との接点を広げる要素として捉えられる。また、地域おこし協力隊、地域おこし協力隊経験者、新規就農者、外部人材の活躍や連携は、新たな担い手に関わる機会として位置づけられる。

起業や事業展開の面では、スモールビジネス、店舗を持たない小規模事業など、小規模起業の広がりが機会として挙げられる。農業法人化、有機栽培、農業融資、新規就農、一次産業回帰など、農業・一次産業を起点とした展開可能性も示された。さらに、農業を起点とした加工品、観光、体験等への展開、ふるさと納税、首都圏のニーズ、域外マーケット、ワークショップ、産業関係者による会合等、観光団体・DMO 等との連携機会、事業承継案件の増加や小規模事業の引継ぎ可能性も挙げられる。観光、イベント、駅前催事、冬季観光、近隣市町村や十勝東部四町等との広域連携も、外部環境上の機会として捉えられる。

一方で、人口減少、少子高齢化、顧客や利用者の減少が脅威として挙げられた。担い手不足、後継者不足、人手不足、商業を担う人材の減少も、地域経済や事業継続に関わる懸念材料である。高校生や若年層の減少、池田高校等の教育面への影響、交通、買い物、医療・福祉等の生活機能の低下も、暮らしの維持に関わる論点となっている。

観光面では、観光客の高齢化、若年層獲得の難しさ、アルコール需要の変化が挙げられた。施設面では、人口減少に伴う公共施設の利用低下や遊休化の進行、建築費上昇、法改正対応、施設改修上の制約が、遊休公的施設の利活用を検討する上での外部環境上の制約となっている。さらに、環境変化、森林環境への影響、周辺市町村への経済流出、生活圏・商圏の外部化も、地域を取り巻く脅威として示されている。

・外部目線及び事業者目線で見た池田町の本質的な課題

外部人材や町外事業者が池田町で活躍しにくく、町内側の伴走、受入れ、調整が課題となっていることが示された。また、町内外、産業間、関係機関間の連携不足が、事業化や地域課題の解決に向けた課題として挙げられる。行政側のビジョン、方向性、アイディア、継続的な構想推進に関する課題についても言及があった。

事業化支援の面では、専門人材、ノウハウ、コーディネート、支援体制の不足が挙げられた。商業・商店街機能、町内消費、交流の場が弱くなっていること、ワインや観光資源が体験価値や町内回遊・消費に十分接続していないことも課題として挙げられた。さらに、広大な行政区域の中で人口減少が進み、密度低下や集落衰退が進むこと、林業、森林、一次産業等の地域資源を活かしきれていないことも指摘されている。人口減少下でも成り立つ小規模事業や事業モデルを考える視点も示されており、外部目線及び事業者目線からは、地域資源、担い手、支援体制、町内消費、連携の仕組みをどのように結び付けるかが本質的な課題として整理された。

・池田町の課題解決に向け、自分にできることや構想

町外から参入する人材を地域側が支え、地域横断の組織や行政の伴走により事業を進めやすくする視点が示された。また、シェアオフィス、工房、小規模な商売など、スキルや関心を事業化する場づくりの視点も挙げられる。商店街、大通、駅前等に、人が集まり、商売や交流が生まれる場をつくる構想についても言及があった。

ワインについては、土産品としての販売にとどめず、体験価値、駅前催事、最終特急に合わせた取組等に接続する視点が示された。林業、森林、木材等の資源を活かした事業化や施設活用の構想も挙げられる。さらに、小規模起業家と既存事業者を結び、ノウハウや人材交流を促す仕組みづくり、域内マーケットだけでなく域外マーケットや広域連携を意識する視点、主婦層、地域内の小さな担い手、小商いを志

向する町民の活動を把握し、事業化につなげる視点も示されている。これらの構想は、池田町の地域資源を活かしながら、外部人材、町内事業者、地域住民の関与を広げる方向性として整理された。

・事業者、起業者から見た遊休公的施設のあり方、将来像、アイディア

遊休公的施設については、一体的・横断的な利活用を検討する前提として、施設ごとの状態、立地、規模、改修費、維持管理費等を踏まえ、活用可能性や売却、賃貸借、解体等の方向性を整理する考え方が示された。施設単体で考えるのではなく、地域課題、産業、商業、観光と一体的に捉える視点も挙げられる。また、人が集まり、仲間づくり、商売、起業、交流につながる場として活用する方向性も示されている。

事業者が関わりやすい条件として、町がテーマ、ビジョン、方向性、大枠を示すことが挙げられた。イベント、マーケット、小規模店舗等を試験的に運用し、利用状況や採算性を見ながら事業化する考え方も挙げられた。公的不動産と私的不動産、官民の遊休施設を一体的に捉える視点、古い物件や廃校を改修・転用する一方で、老朽化や旧耐震リスクに留意する視点も示されている。さらに、専門家や支援機関が評価・支援を行う内部検討会議等の仕組み、ワイン、農業、林業、木材等の地域資源に接続した施設活用の視点も挙げられる。これらを踏まえると、事業者、起業者の目線では、施設ごとの条件を整理した上で、地域資源や事業者支援と組み合わせて活用する方向性が示されている。

・その他

事業承継、業種の継続、地域経済の域外流出への懸念が挙げられた。また、池田高校、若者、ワイン・ブドウ等を結び付ける視点も示されている。冬季のランニングコスト、暖房、除雪、冬季における事業量や運営への影響も、施設活用や事業継続に関わる留意点である。

遊休公的施設の扱いについては、売却、賃貸借、転用、底地を残した建物売却等、多様な処理方法が挙げられた。町外から参入する人材を応援し、支える姿勢、林業、森林、木材等の池田町ならではの個別資源を活かす視点、シェアオフィスや小規模起業の余地も示されている。これらは、遊休公的施設の利活用を施設単体の処理方針として捉えるのではなく、担い手の確保、地域資源の活用、地域経済への波及、外部人材の受入れと結び付けて検討する際の補足的な視点として位置づけられる。

本調査では、町内外で既に事業を営む事業者に加え、起業・創業を分野横断的なヒアリングの切り口、いわゆる「横串ワード」として位置づけ、起業家、起業を視野に入れ

ている地域おこし協力隊、起業支援組織等にもヒアリング対象を広げた。その結果、既存事業者の事業展開に関する意向に加え、町内における潜在的な地域資源や人材の存在、起業・創業に向けた課題、将来的な支援体制の可能性を把握することができた。また、近隣地方公共団体担当者との関係構築や、将来的に伴走支援を担い得る外部人材の知見や協力意向を確認できたことは、本調査における成果の一つであった。

なお、域内外事業者・有識者・近隣地方公共団体等ヒアリングは、後述する池田町ブランド構成要素の再獲得（P104～P106）、ソフト面での獲得成果（P107）、人材に係る実行体制及び支援体制（P109～P111）、事業者探索推進のための視点（P112～P114）に反映した。

（図表 12：ヒアリング風景）



（図表 13：事業者・地域おこし協力隊等ヒアリングシート 全６件）

ヒアリングシート（事業者・協力隊等） No. 1

ヒアリング対象	町内事業者A	日時	2025年10月2日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	
定着・起業する上での池田町の強み（財産・資産） ・地域でリーダーシップを発揮する中堅世代(40代)の存在と、互いを高め合うライバル関係 ・知り合いが多いため商売がしやすい（ただし、信頼を失うのも一瞬） ・ワインの存在と歴史				A	✓
				B	✓
				C	✓
				池田町	
				A	✓
				B	✓

定着・起業する上での池田町の弱み（負債）

・事業を辞めることについて、池田町の環境を理由にしてしまうケースが多いこと

定着・起業する上でのまちを取り巻く機会	**定着・起業する上でのまちを取り巻く脅威**
・農業法人化 ・スモールビジネスの潮流	・人口減少と少子高齢化 ・町全体の後継者不足

外部目線/事業者目線でみた町がもつ本質的な課題もしくは自分に出来ること・構想

・労働力不足という課題に対しては、主婦の力を掘り起こすことも重要
・シェアオフィスや工房など、スキルや趣味をお金に変える場の提供
・人口減少が進行したとしても、そこで成り立つ商売を考えるべき

事業者・起業者からみた遊休施設のあり方/将来像もしくはアイディア

・廃校になるたび、コミュニティセンターにしていたことについては、反省点も多い（壊した方がいいケースもある）
・地理的条件や周辺の資源などから、利活用する施設を選別すべき
・公的不動産も私的不動産も関係なく、一体的に戦略を考えるべき
・更地にすれば良いというものではなく、今の大通のように多すぎると逆に目立つ

注目すべき共感のキーワード a：時間（25年間）に耐えうるワード	b：最近のトレンドを反映したワード
・未来に責任を持つ ・複数事業を組み合わせた商売	・残存者利益 ・事業継承 ・お小遣い稼ぎ（小さな経済） ・陰で周りを焚きつける役回り

その他・特記事項

ヒアリングシート（事業者・協力隊等）　No.　2

ヒアリング対象	町内事業者B	日時	2025年11月18日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	
定着・起業する上での池田町の強み（財産・資産） ・十勝ワインやブドウの存在 ・「農」と「林」 ・田舎という、何もない良さ ・交通の便の良さ（空港や高速道路が近い、特急が止まる）				A	✓
				B	✓
				C	✓
				池田町	
				A	✓
				B	✓

定着・起業する上での池田町の弱み（負債）

・町外事業者と町内事業者の連携の難しさ
・まちづくりに町外の人が入りにくい点

定着・起業する上でのまちを取り巻く機会	**定着・起業する上でのまちを取り巻く脅威**
・地域おこし協力隊OBの存在（おもしろい人たち） ・首都圏における有機野菜へのニーズ ・好調なふるさと納税 ・政策金融公庫が、農業に対する融資に積極的 ・農業が二極化（大規模or有機栽培） ・二拠点生活の普及 ・とかち果実酒研究会の設立	・少子化→池田高校の入学者数減少

外部目線/事業者目線でみた町がもつ本質的な課題もしくは自分に出来ること・構想

・町外から来た人が活躍しにくい→地元の人間が寄り添ってフォローすることが必要
・利害関係者の調整が難しい場面などにおいては、地域横断の組織を作り、活用することが有効
・行政が寄り添うことで、事業のスピードが上がる

事業者・起業者からみた遊休施設のあり方/将来像もしくはアイディア

・解体に使うはずだった資金で、利活用策に積極的に取り組むべき
・人が集まってくること、人を集めることを考える（仲間づくりの拠点となるような利活用が良い）
・利活用においてテーマを設定すること
・「地域おこし」という言葉を上手に使うこと

注目すべき共感のキーワード	
a：時間（25年間）に耐えうるワード	b：最近のトレンドを反映したワード
・夢への投資 ・地域の協力 ・テロワール	・農業と自然 ・（ワインに関して）営業力の強化

その他・特記事項

・池田高校にブドウ学科を作るべき（北海道がワインに力を入れているため、チャンスがある）

ヒアリングシート（事業者・協力隊等）　No.　3

ヒアリング対象	町内事業者C	日時	2025年11月20日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	
				A	✓
				B	✓
				C	✓
				池田町	
				A	✓
				B	✓

定着・起業する上での池田町の強み（財産・資産）

・「ワインの町」というブランド
・おもしろいことに関わりたい町民が一定数いること
・「国鉄の町」「農業の町」としての歴史

定着・起業する上での池田町の弱み（負債）

・外部から来た人材や企業の受け入れに課題がある
・まちづくりなどの若眼点は良いが仕掛けるのが早すぎること、また、仕掛けるが長続きしない体質
・町や町民のチャレンジ精神が薄れてきていること
・交通機関の利便性が低いこと（駅から先がないことも課題）
・商店街の密度が低いこと→利便性低下や賑わいを生み出せないことに繋がっている
・町民とワイン城との接点が少ないこと
・行政主導の風潮などにより、商売への意欲が低下している

定着・起業する上でのまちを取り巻く機会

・強い信念を持つ地域おこし協力隊がいること
・店舗を持たず、小さなビジネスに取り組む町民の存在

定着・起業する上でのまちを取り巻く脅威

・店舗や商売をやる人が減少
・少子高齢化
・人手不足（高校生のアルバイトも確保できない）
・商店街事業者の後継者不足
・駅利用客の減少、キオスクの撤退
・コロナ禍を契機とした町の急速な衰退
・若者のアルコール離れ
・古い店舗の取り壊しにより空き地が増加

外部目線/事業者目線でみた町がもつ本質的な課題もしくは自分に出来ること・構想

・町としての機能が失われつつある→商業（商売・商店）に力を入れるべき
・コンパクトな商店街の再形成

事業者・起業者からみた遊休施設のあり方/将来像もしくはアイディア

・大通に物理的な交流の場（集まれる場所）があった方が良い
・「商売をやっている人や、やりたい人が来て、好きなことをやる場」、「そこに行きたくなるような場」

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・商店街の集約
・小さな生業（スモールビジネス）

b：最近のトレンドを反映したワード

・賑わいの創出
・商売における「センス」（ジャケ買いなど）

その他・特記事項

・町が計画を描いても、立ち消えることがよくある
・町外から来た人を応援する気持ちを常に持っている（来るもの拒まず）

ヒアリングシート（事業者・協力隊等）　No.　4

ヒアリング対象	町内事業者D	日時	2025年10月1日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

定着・起業する上での池田町の強み（財産・資産）

・十勝ワインの魅力と美味しさ
・ワインを核とした地域資源
・一般社団法人いけだワイン城の存在（DMO的な役割で、観光・ワイン文化の中核として範囲を広げる）
・ワイン事業やワイン城に対する町民の関心の高さ
・農業や林業の将来性

A	✓
B	✓
C	✓
池田町	
A	✓
B	✓

定着・起業する上での池田町の弱み（負債）

・補助金以外の非金銭的サポートが乏しい
・ノウハウ・スキルを持ち寄る風土・仕組みが不足
・町内において使いやすい交通手段が少ない（ナイトタイムエコノミーを活性化させるのに足りないもの）
・新規事業や新商品開発に対する事業者の関心・意欲の低さ
・施設単独では魅力が不足→宿泊や体験を含む池田町全体での受入体制が必要
・協力体制に拡大の余地がある（もう少し一緒にやっていけたらいいという希望や期待）

定着・起業する上でのまちを取り巻く機会

・ワークショップや産業の集まりなどが開催され、協力相手や繋がりを作る動きが出てきたこと
・連携相手の存在（観光協会、DMO・観光団体、町の事業者等）
・地域おこし協力隊や新規就農者の存在
・施設等の家賃が安いこと
・池田駅があり、特急が止まること（最終列車に合わせた施策や送迎、駅前での催事などの選択肢が有効ではないか）

定着・起業する上でのまちを取り巻く脅威

・観光客が高齢化しており（7割が50代以上）、若年層獲得が難しい
・人口減少の進行（顧客や商品の減少）

外部目線/事業者目線でみた町がもつ本質的な課題もしくは自分に出来ること・構想

・ワインが「お土産」に留まりがちで、真の魅力発信や体験価値の提供が行われていない
・宿泊しなくても参加可能となる、最終特急時刻に合わせた施策や駅前での催事なども検討

事業者・起業者からみた遊休施設のあり方/将来像もしくはアイディア

・空きスペースや廃止施設の利活用により、営業的効果（来客増）につなげることが理想
・官民の遊休施設を活用し、商売（営業）を復活させて、総合的・一体的に商業や観光の整備を図る
・イベントやマーケット、小規模店舗を試験的に運用し、顧客反応と数字を見て、やっていけると判断したものを事業化する

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・ナイトタイムエコノミー
・池田町にこだわらない、より広域な連携（外部事業者）

b：最近のトレンドを反映したワード

・DMO
・産業観光連携

その他・特記事項

・小規模な起業家と既存事業者の人材交流・ノウハウ提供などのためのマッチングプラットフォームの必要性

ヒアリングシート（事業者・協力隊等）

No. 5

ヒアリング対象	元地域おこし協力隊A	日時	2025年9月30日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	
定着・起業する上での池田町の強み（財産・資産） ・起業にあたっての補助金関係の制度が非常に整っていること ・町の職員による補助金制度の周知や活用のサポートが手厚いこと ・エゾシカ等解体加工施設などの町営施設の存在				A	✓
				B	✓
				C	✓
				池田町	
				A	✓
				B	✓

定着・起業する上での池田町の弱み（負債）

・業種によっては冬季に仕事が少ないこと

定着・起業する上でのまちを取り巻く機会	**定着・起業する上でのまちを取り巻く脅威**
・二拠点生活の普及 ・東京とのアクセスがかなり良い点（帯広空港の存在） →田舎暮らしと都会での楽しみを両立しやすい ・地域おこし協力隊制度（特に自由度の高いミッション型）	・環境（森林）破壊

外部目線/事業者目線でみた町がもつ本質的な課題もしくは自分に出来ること・構想

・かつての主要産業への着目（元々林業の町だったにも関わらず、森に関わる人が少ない）
森に興味を持ってもらうことが重要→森で食べられるものや使える資源があることを知ってもらうことが、その入り口となる

事業者・起業者からみた遊休施設のあり方/将来像もしくはアイディア

・池田町の強みを産み出す（伸ばす）ための利活用
・例えば、木材の保管場所として体育館やグラウンド、プールが活用できれば、町の林業活性化に繋がる

注目すべき共感のキーワード	
a：時間（25年間）に耐えうるワード	b：最近のトレンドを反映したワード
・池田町の強みを産み出す（伸ばす）ための利活用	・複数の仕事を持つ

その他・特記事項

・ハンターと林業を生業としているが、池田町を選んだ理由としては、著名な町在住ハンターや同業に興味を持つ仲間の存在も大きい
・エゾシカ等解体加工施設は、道内でも2町村くらいしかない

ヒアリングシート（事業者・協力隊等）

No. 6

ヒアリング対象	元地域おこし協力隊B	日時	2025年9月30日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

定着・起業する上での池田町の強み（財産・資産）

・地域おこし協力隊に他の自治体にあまりない林業枠、起業に当たっては行政支援と既存関係活用の利点あり
・公益財団法人とかち財団や十勝事業創発支援センター「LAND」との連携が可能

A	✓
B	✓
C	✓
池田町	
A	✓
B	✓

定着・起業する上での池田町の弱み（負債）

・町内における専門人材の不足
・起業希望者のサポート体制やコーディネート機能の不足

定着・起業する上でのまちを取り巻く機会

・帯広から30分で通える距離
・空港から「30分～1時間圏」、東京へのアクセス「一時間半のフライト」
・高速道路（インターチェンジ）
・特急が停車する池田駅

定着・起業する上でのまちを取り巻く脅威

・建築基準法などの法改正（確認申請などの課題が増加）

外部目線/事業者目線でみた町がもつ本質的な課題もしくは自分に出来ること・構想

・縦割り施策
・各機関との連携不足

事業者・起業者からみた遊休施設のあり方/将来像もしくはアイディア

・古い物件でも手直しで利活用可能であり、新築以外の選択肢を増やすべき
・利活用に唯一解は無い
・旧耐震の公有物件は行政が貸すリスクが高いことに留意
・課題感を明示しつつ、事業を拘束しすぎない「大枠」に留めるべき
・専門家で構成されるインナー会議の設置（事業案のサポート・評価→プロフェッショナルな評価軸で町の承認事務を支える）

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・事業の希少性
・インナー会議

b：最近のトレンドを反映したワード

・リスクヘッジとしての多様な知識やノウハウ

その他・特記事項

（図表 14：近隣地方公共団体等シート 全２件）

ヒアリングシート（近隣自治体等） No. 1

ヒアリング対象	浦幌町	日時	2025年10月29日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	
まちづくりを考えるとき、十勝東部四町（もしくは十勝）の強み（特徴、財産・資産）				A	✓
				B	✓
				C	✓
・農村の風景（ただし、どの町も一緒で、代わり映えしないという見方もある） ・広大な土地（農地等）があること				池田町	
				A	✓
				B	✓

まちづくりを考えるとき、十勝東部四町（もしくは十勝）の弱み（特徴、負債）
・交通の便の悪さ（車が必須となる） ・医療・福祉機能の低下

まちづくりにおいて十勝東部四町(もしくは十勝)を取り巻く機会	**まちづくりにおいて十勝東部四町(もしくは十勝)を取り巻く脅威**
・地域おこし協力隊など、外部から来た人材の活躍と連携 ・機械(AI)の進歩により、人間の仕事が一次産業に回帰する可能性	・人口減少や少子化により、利用状況が極端に低下している公共施設が存在

町や十勝東部四町がもつ本質的な課題
・広大な行政域を抱える中で人口減少が進んでいる（密度低下） ・中心地以外の集落の衰退

遊休施設のあり方/将来像、もしくは方針/アイディア
・遊休施設の利用調査を行い、庁内で利用見込みが無ければ、売却が前提となる（かつては町で解体する方向で考えていたが、売却に方針転換）

注目すべき共感のキーワード	
a：時間（25年間）に耐えうるワード	b：最近のトレンドを反映したワード
・（遊休公的不動産利活用の場面における）町と事業者との協働 ・起業マインドを持った人材の育成（浦幌スタイル） ・「強烈な個の力」	・起業や若者を後押しするのが得意な人の存在（キーパーソン）

その他・特記事項
・遊休施設としては、廃校、スポーツ施設、地域会館が多い ・遊休施設の維持管理負担について、庁内で課題意識は共有されている（直営で草刈を行っているケースもある） ・売却（旧幼稚園→農家の休憩所、旧教員住宅→従業員向け住宅として利用）や賃貸借（事業者と町が協働してできた複合施設）、他用途への転用（防災倉庫、軽スポーツセンター）など、可能な限り対策が進められている ・遊休公的不動産の売買では、底地を町に残したまま、建物だけ売却した事例もあり

ヒアリングシート（近隣自治体等）　No.　2

ヒアリング対象	豊頃町	日時	2025年10月30日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	
まちづくりを考えるとき、十勝東部四町（もしくは十勝）の強み（特徴、財産・資産） ・観光（十勝東部四町では池田町が突出） ・食べ物の美味しさ				A	✓
				B	✓
				C	✓
				池田町	
				A	✓
				B	✓

まちづくりを考えるとき、十勝東部四町（もしくは十勝）の弱み（特徴、負債）
・東部四町としての特色があまりないこと ・水産加工品の少なさ

まちづくりにおいて十勝東部四町(もしくは十勝)を取り巻く機会	**まちづくりにおいて十勝東部四町(もしくは十勝)を取り巻く脅威**
・ジュエリーアイスなど、冬季観光への注目 ・生活圏に帯広市があること	・スーパーの廃業や撤退に伴う買い物環境の悪化 ・赤潮や海水温の変動などを要因とする海産物の不漁 ・海産物の価格上昇 ・公共交通機関の少なさ ・建築費の上昇

町や十勝東部四町がもつ本質的な課題
・広大な行政面積を抱える中で人口減少が進行していること ・行政からの発案（アイデア出し）が少ないこと

遊休施設のあり方/将来像、もしくは方針/アイディア
・廃校については、カフェ、保育所、資料館などとして活用されているが、利活用できないものについては、速やかに取り壊す方針 （現存する建物については、何かに利用されている） ・事業実施においては、お金（財源など）よりスピード感を重視すべき

注目すべき共感のキーワード	
a：時間（25年間）に耐えうるワード	b：最近のトレンドを反映したワード
・事業実施のスピード感	・施設の集約（こどもプラザとよころの例） ・防犯と美観の観点

その他・特記事項
・学校の転用手続きは、以前と比較して容易になっている（補助金返還などのルールも緩やか） ・北海道特有の問題として、冬季間のランニングコストがある（暖房、除雪）

（図表 15：利活用有識者等 全１件）

ヒアリングシート（利活用有識者等） No. 1

ヒアリング対象	管内公益財団法人（起業・創業支援）	日時	2025年10月29日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	
遊休公的施設を利活用する際の利点・優位性 ・起業を目指す人の中に遊休施設活用のニーズがあること ・帯広畜産大学の存在（卒業者が経験を積んだ後、起業するケースも多い）				A	✓
				B	✓
				C	✓
				池田町	
				A	✓
				B	✓

遊休公的施設を利活用する際の懸念

・起業段階の補助金は多いが、継続への支援が少ないこと
・世代間の価値観について、明確な違いがあること

遊休公的施設の利活用を取り巻く機会	**遊休公的不動産の利活用を取り巻く脅威**
・十勝管内での起業志向の高まり・コミュニティー化 ・事業承継の案件が増えていく可能性 ・地域資源を活用した新たなビジネスの可能性	・経営支援の役割を担いにくくなってきている商工会もあること （変化への対応の難しさ・多様化）

遊休公的不動産の利活用がもつ本質的な課題

・行政側が、遊休施設利活用のビジョンを打ち出せていないケースが多いこと（民間事業者がやりたいことをやってもらうための下地作りだけでは足りない）

遊休公的施設への関わり方、あるべき姿、アイディア

・町がビジョン（意思、コンセプト）を打ち出し、示した方が良い＝「こうしていきたい」「こういう未来を作っていきたい」
→関連する事業者が開心を持って、親和性のある事業で活用されることに繋がる
・まちづくりに賛同する方が入りやすい環境を町が作ってあげるべき

注目すべき共感のキーワード a：時間（25年間）に耐えうるワード	b：最近のトレンドを反映したワード
・今ある産業と新しい産業交わり →地域産業の高度化・複合化、時代の変化への対応 ・多対多の繋がり ・人の交わりによってステージを上げていく	・学生起業家（学生ベンチャー）→小さく稼ぐ形でも良い ・域内マーケット/域外マーケット （域内マーケットの限界。域外のマーケットに打って出ることの必要性） ・地域外との交流の必要性（地域外の情報が入ってこないとガラパゴス化）

その他・特記事項

・事業承継については、現時点では、事業を譲りたい側より、譲り受けたい側の情報の方が多い
・様々な業種業態で町が成り立っているが、その業種が町で0になると、周辺の市町村に経済が流れてしまう→地域経済の衰退につながる
・シェアオフィスについては、利便性や集客性の高い土地であれば、ビジネス展開できる余地は若干残されていると考えている

8.4 地域（地勢・歴史）調査

池田町史（上・下・追補版）及び防災のしおり（ハザードマップ）を調査対象とした。

池田町史からは、鉄道開通に伴う市街地形成、丸谷町政下での発展、十勝ワイン、ブドウ栽培、いけだ牛、町営有線テレビ等の先進的な取組、ワイン城を町の象徴として位置づけてきた経過が確認された。また、ブドウ栽培に適した土壌と気候、日照時間の長さ等、ワイン事業を支えてきた自然条件も把握された。さらに、平成初期の小学校統廃合時には、廃校となった施設を地域コミュニティーセンターとして利活用し、農業・農村の活性化につなげる考え方が示されていた。一方で、財政再建団体への転落、町立病院の経営課題、商業の衰退、観光分野における十勝ワインへの依存、農業における離農や後継者不足等も把握された。

防災のしおり（ハザードマップ）からは、防災行政無線、SNS、緊急速報メール等による情報伝達体制や自主防災組織の活動が確認された。一方で、浸水想定区域内に公共施設や高齢者施設が立地していること、避難所の収容人数や使用条件に制約があること、十勝平野断層帯主部による地震時には町内で大きな揺れが想定されることも、検討前提として整理された。

8.5 各種計画調査

池田町が有する各種計画のうち、第５次総合計画、都市計画マスタープラン、観光振興計画、公共施設等総合管理計画、公営住宅等長寿命化計画、ブドウ・ブドウ酒事業経営戦略、過疎地域持続的発展市町村計画の全７件を対象に、調査・分析作業を実施した。

◆文献・計画調査で整理した主な事項及び示唆

・池田町の強み（財産・資産）、弱み（負債）

十勝ワイン、ブドウ、ワイン城に代表される「ワインの町」としてのブランド、歴史、ワイン文化が強みとして確認された。北海道で現存する最古のワイナリーであること、寒冷地に適した独自品種や栽培技術を有していること、ワイン城を中心とした観光・販売拠点や運営体制が整備されていることも、地域の財産として把握された。また、農業振興を目的としたブドウ栽培から、ワイン事業、食文化、観光事業へ展開してきた経験や、ブドウ・ブドウ酒事業における安定した財務基盤、東京事務所、ブドウ研究開発基金等の運営基盤も、地域資源を事業化してきた蓄積として整理された。

また、農業、食、農畜産物、いけだ牛、食文化、複合経営等の一次産業資源、森林、木材、カラマツ人工林等の地域資源、自然環境、農村景観、温泉、生態系等も、池田町が有する資源として位置づけられている。観光まちづくりの経験、町民の観光・まちづくりへの参画意欲、観光客の受入容量の拡大余地は、観光振興上の可能性と

して把握された。また、地域医療体制、公営住宅による住宅セーフティネット機能、単身世帯向け住宅やまちなか団地等の居住基盤も、暮らしや地域活動を支える要素として整理された。

一方で、財政面では、地方債残高の減少傾向が把握されたものの、人口減少・高齢化に伴う一般財源確保の厳しさ、依存財源に頼る財政構造、財政構造の硬直化、公債費負担等が弱みとして示されている。観光面では、観光入込客数や宿泊客延数の減少、通過型観光、宿泊施設・飲食店の不足、観光に投資する財源の制約、訪日外国人旅行者の旅行支出額の少なさ、日本ワインの認知度が十分でないことが課題として挙げられる。商業・産業面では、中心市街地の店舗数減少、商店街・商業地の活力低下、商店数・従業員数の減少、工業に係る事業所数・従業者数の減少、町内消費の限定性、生活圏・消費の町外流出が把握された。

施設面では、役場庁舎、公営住宅、公共施設、インフラの老朽化、公共施設の延床面積の大きさ、利用状況の減少、維持管理費の負担、旧学校校舎やコミュニティーセンター等における利用実態と施設規模の不一致が示されている。加えて、空き地、空き家、空き店舗の増加、住居地域の空洞化、公営住宅の耐用年限超過や設備未整備、交通結節点整備や町内交通利便性の改善余地、森林管理意欲の低下、若者の町外流出、雇用のミスマッチ、町内会活動参加者の減少、住民のまちづくり関心の低下、町内商業者や農業経営体等の担い手不足・後継者不足も、池田町内部の制約として整理された。

・池田町を取り巻く環境（機会・脅威）

JR 特急停車駅、道東自動車道インターチェンジ、とかち帯広空港からの距離、道東の 3 圏域を結ぶ交通の要衝としての位置づけなど、広域交通・外部接続に関する条件が機会として確認された。また、地方移住、二地域居住、複業、ワーケーションへの関心、地域おこし協力隊制度、地域外人材や外国人材の受入れ、姉妹都市交流、十勝ワイン友の会等の地域間交流も、町外との接点を広げる要素として把握された。

観光面では、外国人旅行者の増加、十勝川温泉宿泊者の立ち寄り、道内空港民営化、レンタカー観光、観光立国の流れ、旅行者の価値観の変化、SDGs や倫理的観光への関心、日本版 DMO や観光まちづくりの潮流が挙げられる。産業面では、ふるさと納税制度、日本ワイン市場の堅調さ、国産原料需要、海外輸出、十勝ワイン 60 周年・ワイン城 50 周年等の記念事業、農業の経営規模拡大、スマート農業、経営分析ソフト、専門家との連携、情報通信技術を活用した産業振興、働き方の多様化が機会として整理された。公共施設等の管理に関しては、指定管理者制度、PPP・PFI、民間会社との協力、一部事務組合による共同実施や周辺自治体との広域連携の可能性も示されている。さらに、自然災害に対する防災意識の高まりも、今後の地域運営を検討する際の外部環境上の要素として把握された。

一方で、人口減少、少子高齢化、高齢化率の上昇が脅威として確認された。これに伴い、公共施設利用者数や住宅需要の減少、自主財源の減少、扶助費、社会保障費、公債費の増加が見込まれている。全国的・広域的な労働力不足、農業・林業・介護人材不足も、地域産業や生活機能の維持に影響する外部環境上の制約である。
また、公共施設・インフラ更新財源の不足、通常維持管理費の確保困難、気候変動、地震、大雨、水害等の自然災害リスク、利別川両岸に市街地が展開し、都市機能集積ゾーンや団地に浸水想定区域が含まれることも、施設配置や利活用を検討する上での制約として把握された。さらに、輸入自由化、輸入ワインとの低価格競争、原料価格高騰、健康志向や少子高齢化等によるワイン消費減、自治体間の誘客競争、来道外国人旅行者の旅行形態や来訪者層の変化、JR 路線縮小、雪氷資源の変質、野生鳥獣による農業被害、高齢者が当事者となる交通事故の増加、造林未済地の拡大懸念、核家族化や地域社会とのつながりの希薄化も、池田町を取り巻く脅威として整理された。

・池田町が持つ本質的な課題

池田町が有する地域資源を、観光、産業、町内消費、体験価値に接続することが本質的な課題として確認された。十勝ワイン、ブドウ、農畜産物、食、景観等は地域の重要な資源である一方、通過型観光から、滞在、周遊、消費につながる観光まちづくりへ転換することが課題として示されている。あわせて、訪日外国人旅行者の消費拡大、日本ワインの認知度向上、観光受入体制の強化、観光投資財源の制約への対応も、観光振興に関わる課題として整理された。
また、人口減少下において、市街地機能、商業機能、生活機能を維持することも大きな課題である。中心市街地の空き地、空き家、空き店舗、未利用土地・建物を、市街地形成、まちなか居住、交流、商業、観光と結び付ける視点が示された。交通結節点の機能向上や町内移動の利便性確保、単身世帯や若年世帯の居住基盤の確保も、市街地機能や定住環境の維持と関係する課題として把握された。老朽化した公共施設・インフラについては、財政制約の中で、維持、更新、統廃合、複合化、長寿命化、適正配置を進めることが課題として整理されている。
さらに、公共施設の情報を全庁的に共有し、総合的・計画的に管理する体制づくり、人口構成の変化に応じた施設保有量、配置、管理運営の適正化、町内外の人材、民間事業者、行政、町民の連携による実行体制の構築も課題として把握された。ワイン事業については、販売力強化、設備老朽化対応、安定的・永続的な運営が課題であり、農業、林業、商業、工業についても、担い手不足・後継者不足、事業所数や従業者数の減少への対応が課題として示されている。加えて、防災・減災を踏まえた施設配置、都市機能集約、住環境整備、森林管理や造林未済地への対応も、各種計画において重要な検討課題として位置づけられている。

・池田町の課題解決に向け、各種計画において想定されている施策

地域資源を活かした産業振興、観光振興、市街地形成、公共施設管理に関する施策が確認された。産業面では、農業を中心とした産業連携・発展、高付加価値化、6 次産業化、起業化の推進、農業の経営規模拡大、地域ブランド力の向上、十勝ワインや食文化を活かした取組が挙げられる。ワイン事業については、販売力強化、コスト縮減、効率的な生産体制、魅力ある・個性あるワイン造り、スマート農業、HACCP、高付加価値商品の開発、周年記念事業等を通じた認知度向上が施策として示されている。

観光面では、広域での観光ルート開発、既存観光資源の磨き上げ、観光入込客数の増加を目指す取組、観光交流拠点の連携、ワイン城、清見ヶ丘公園、千代田堰堤、十勝まきばの家等の活用が挙げられる。また、DMO の確立・発展、公民連携による観光まちづくりの実働部隊整備、コンパクトでサステイナブルなデスティネーション形成、投資効率の向上、選択と集中、訪日外国人旅行者への対応、町内滞在時間や消費拡大につなげる取組も、観光振興に関わる施策として位置づけられている。

市街地・居住環境の面では、中心市街地の活性化、都市機能集積ゾーンでの空き地・空き店舗活用、中心市街地への事業所移転促進、企業誘致・移住促進、空き家・空き店舗活用、多層的交流拠点の市街地への設置、大通のポケットスペース、屋内子育て支援施設等の整備、観光関連企業の育成・誘致、出店支援制度、起業支援の検討が示されている。公営住宅については、長寿命化、用途廃止、除却、民間賃貸住宅への住み替え促進、まちなか団地整備、若年世帯向け住宅整備、単身世帯向け住宅の整備、民間賃貸住宅活用が施策として整理された。

公共施設管理の面では、保有面積削減、長寿命化、建替え、譲渡、複合化、広域化、減築の検討、PPP・PFI、指定管理者制度、民間企業・町民との連携による維持管理費削減、施設情報の一元管理、プロジェクトチームによる更新・複合化検討が挙げられる。過疎地域持続的発展市町村計画では、未利用土地・建物の有効活用、公共施設の整理統合、集約的な市街地形成、利別市街地の交通アクセスを活かした未利用地活用、定住促進も施策として示されている。

・遊休公的施設のあり方、将来像、アイディアに関する示唆

遊休公的施設や未利用土地・建物については、施設単体の利活用にとどめず、市街地形成、まちなか居住、観光、商業、定住、民間投資と結び付けて捉える視点が確認された。第 5 次総合計画や過疎地域持続的発展市町村計画では、未利用土地・建物の有効利用や継承を支援し、利便性の高い市街地形成を進める方向性が示されている。池田市街地では、公共施設の集約化、未利用土地・建物の有効利用、まちな

か居住を推進する視点が確認された。利別市街地では、交通アクセスの良さを活かし、産業・企業等機能の維持拡大や未利用地活用を検討する視点が整理されている。都市計画マスタープランでは、空き地・空き店舗の有効活用、観光振興との連携による中心市街地の活性化、公共施設の集約化、低利用地活用、用途地域変更も視野に入れた集約・再編が示されている。観光振興計画では、全てに行政が投資するのではなく、選択と集中により、民間事業者の主体的投資を促す考え方が確認された。また、空き家・空き店舗を活用した事業所移転、企業誘致・移住促進、多層的交流拠点、ポケットスペース、屋内子育て支援施設等の整備可能性、移住定住体験住宅を活用した「ちょっと暮らし」との連携、小規模宿泊業、ガイド業、飲食業等の観光関連企業の育成・誘致も、遊休公的施設の利活用と接続し得る視点として整理された。さらに、観光客の受入容量や町内滞在時間、交通結節点機能、まちなか居住、民間投資の誘導といった論点は、遊休公的施設の用途や配置を検討する際の示唆として位置づけられる。

・その他

総合体育館では、健康志向の高まりにより成人・高齢者利用が伸び、年間利用者数が一定規模で推移していることが確認された。また、スクールバスを活用した住民混乗の有償運送、市街地循環コミュニティバスの運行、太陽光発電、自然冷気・氷熱利用、環境保全型農業、森林環境譲与税の活用等も、地域運営や施設活用に関連する取組として把握された。

都市計画マスタープランの町民アンケートでは、まちなみ・景観への不満、集まれる場所へのニーズ、空き地・跡地活用への関心が示されている。観光振興計画では、観光を目的ではなく、まちづくりの方法として位置づける考え方が示されており、ワインライフ・ツーリズム、池田ワイン大学、ワインライフ条例、ikedining 等のキーワードも確認された。また、来訪者の町内滞在時間を延ばすため、多様な魅力への気づきと町内周遊に関する視点も整理されている。公共施設等総合管理計画では、公共施設の管理情報が全庁的に共有されておらず、一元管理体制に関する課題が把握された。過疎地域持続的発展市町村計画では、通院・買い物の利便性から、まちなか居住を求める声が多いことも確認された。

なお、地域調査及び計画調査は、後述する遊休公的施設利活用ビジョン（案）の策定（P102）、未利用施設カルテの作成（P103）、池田町ブランド構成要素の再獲得（P104～P106）、ソフト面での獲得成果（P107）、事業者探索推進のための視点（P112～P114）に反映した。

（図表 16：文献・計画調査シート 全９件）

文献・計画調査シート

No. 1

ヒアリング対象	池田町史(上・下・追補)	作業時期	2025年8月1日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

文献・計画から読み解く 池田町の強み（財産・資産）

A	✓
B	✓
C	✓

・鉄道の開通に伴う新市街の形成と発展
・丸谷町政下における池田町の飛躍（強烈なリーダーシップと成功体験）
・ワイン（ブドウ）、いけだ牛、町営有線テレビなど、先進的な事業に取り組んだ経験と実績（日本初の自治体ワイン）
・ワイン城（ブドウ・ブドウ酒研究所）の存在（昭和49年の落成以来、常に池田町のシンボルとして君臨）
・ワイン会計から一般会計に繰入していた歴史（学校教育や医療分野でワインの利益を活用）
・まきばの家（十勝ワインと牛肉バーベキューの野外レストラン、コテージ村、日高山脈の眺望）
・企業立地促進条例による企業誘致の成功（製餡工場、食品加工業、衣料製造卸、非鉄金属製造業など）
・町内福祉団体（社会福祉協議会など）の活発な活動

文献・計画から読み解く 池田町の弱み（負債）

・財政再建団体転落の歴史（昭和31年度）＝財政基盤の弱さ
・町立病院が経営健全化団体に指定された歴史（昭和53年度）
・商業の衰退（販売額、商店数、従業者数のいずれも減少傾向）
・観光分野における十勝ワインへの依存（輸入ワインや競合増加で、独占的な立場が崩れつつある）、マンネリ化
・第２次総合計画内で打ち出した観光施策が軌道に乗らず、現在も課題として残り続けている（面的観光開発、冬季観光、体験観光等）
・農家一戸当たりの経営面積が十勝平野平均を大幅に下回っており、離農者の増加や後継者不足が課題となっている

文献・計画から読み解く まちを取り巻く機会

・ブドウ栽培に適した土壌と気候
・日照時間の長さ（年間約2,000時間）
・快適な夏（蒸し暑さが無く、乾燥している）
・農業の経営規模拡大と機械化
・「多極分散型の国土の形成」といった国の目標
・ワインを軸にした国際交流・地域間交流
・ふるさと池田会、全国池田サミット（平成17年解散）などにおける交流

文献・計画から読み解く まちを取り巻く脅威

・度重なる災害（水・冷害、集中豪雨、旱害、降ひょう、地震）
・農畜産物の輸入自由化
・（ワインに関連して）低アルコールへの嗜好変化、価格破壊
・公共交通機関の廃止・縮小
・国や北海道の補助金削減
・町内の官公庁の廃止・縮小
・買い物のレジャー化が進行→購買力が帯広圏に流出
・商業関連の法改正（大店法等）による規制緩和→中小小売業の苦境
・大型スーパーの廃売

文献・計画から読み解く 町のあり方/将来像(＝ビジョン)

・ワインを核としたまちづくり（まちづくりのシンボルであり、産業、経済、観光、文化、コミュニティなどの多面的な循環軸として機能）
・ワインのさらなる品質向上、販売体制強化、関連する観光施設の充実
・ブドウ栽培と、ワイン生産による地場産業の育成、ワインを補完する食肉加工業の振興

文献・計画から読み解く 遊休施設のあり方/将来像への示唆（＝ヒント）

・平成初期に行われた小規模小学校の統廃合時には、廃校跡を地域コミュニティセンターとして利活用し、農業・農村の活性化を図ることが重要とされていた

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・「知恵をあつめ、個性豊かで、たくましい街を、共につくる」（21世紀に向けた池田町のメインテーマ・基本目標）
・産業を個性的に展開する（第２次総合計画施策大綱）
・感動的な交流を展開する（第２次総合計画施策大綱）

b：最近のトレンドを反映したワード

・体験観光
・通年型・滞在型広域観光

その他・特記事項

・「味・音・香り」のまちづくり（池田町田園ホールは、その拠点として整備された）
・昭和63年から平成8年まで「池田町音楽キャンプ」が開催されていたが、厳しい町財政や講師陣の調整困難により中止となった
・「ワインプラザ構想」の中で、農業技術研究所や宅地開発が進められていた

文献・計画調査シート

No. 2

ヒアリング対象	防災のしおり(ハザードマップ)	作業時期	2025年8月1日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

文献・計画から読み解く 池田町の強み（財産・資産）

A	✓
B	✓
C	✓

・防災行政無線個別受信機を全戸配布している
・X(旧Twitter)、Facebookなどでも防災情報を配信
・エリアメール、緊急速報メール、テレビ、ラジオ、インターネットでの情報配信
・**自主防災組織**の活動

文献・計画から読み解く 池田町の弱み（負債）

・1級河川洪水・土砂災害ハザードマップでは、**浸水区域内に多数の公共施設が存在**するほか（役場本庁舎、支所、警察署、駐在所、消防署、保健センター、地域医療センター、診療所、河川事務所など）、高齢者施設も多く立地する（利別地区のグループホーム、デイサービス施設、池田市街地の特別養護老人ホーム、グループホーム、デイサービス施設など）
・一般災害を想定した避難所では、**避難所そのものが浸水想定地域**になるものがある
・水害時には、町が定めた避難所では収容人数に限りがある
・要配慮者利用施設の中には、民間施設があり、都合により使用できない場合がある
・水害時、利別・川合・千代田・豊田地区の大部分は2階の床以上の高さまで浸水するおそれがあり、垂直避難不可
千代田地区、豊田地区を中心に、土砂災害警戒区域（土石流）が点在する

文献・計画から読み解く まちを取り巻く機会

・寺院などの**比較的大きな民間施設が浸水区域外に立地**する

文献・計画から読み解く まちを取り巻く脅威

・十勝平野断層帯主部による地震（マグニチュード8.0）が発生した場合の想定最大震度は、市街地の多くが震度7、その他でも震度6強と、全町的に大きな揺れが想定される

文献・計画から読み解く 町のあり方/将来像(＝ビジョン)

文献・計画から読み解く 遊休施設のあり方/将来像への示唆（＝ヒント）

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

b：最近のトレンドを反映したワード

その他・特記事項

・町で自主防災組織への助成を実施している

文献・計画調査シート　　No.　3

ヒアリング対象	池田町第5次総合計画	作業時期	2025年8月1日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	
				A	✓
				B	✓
				C	✓

文献・計画から読み解く 池田町の強み（財産・資産）

・ブドウ・ブドウ酒事業は、北海道で現存する**最古のワイナリー**
・住民一人ひとりが、**池田のワインを誇りに思い、ワインが身近な存在となり、生活に根付いたもの**となっていること
・降雨量、降雪量ともに少なく、日照時間は全国有数の長さ
・道東の３圏域を結ぶ**交通の要衝**（特急列車が停車、道東自動車道のインターチェンジが設置されるなど交通利便性が高い）
・札幌市から特急列車や車で約３時間、とかち帯広空港から車で50分の距離
・「**無から有を生み、質を高め、多方面へ展開する」という経験**と考え方
・住民福祉の向上と住民参加の促進を目指した様々な事業の経験
・十勝ワインや豊富な農畜産物を中心とした多様な食文化の展開などを基盤とした**観光産業（コンセプト・ワード「ikedining）**

文献・計画から読み解く 池田町の弱み（負債）

・人口減少や高齢化等の影響により**一般財源の確保が厳しくなる**見込み
・財政力指数は、低水準であり、歳入の大部分を地方交付税などの依存財源に頼らざるを得ない**脆弱な財政構造**となっている
・財政構造が硬直化しており、独自事業に充当できる一般財源が少なくなっている
・公債費負担比率が、令和元年度時点で18.1%となっており、警戒ラインに達している
・観光入込客数減少、**通過型観光**
・**ワイン原料用ブドウの生産者数や栽培面積が十分な状況ではない**
・雇用のミスマッチによる若者の町外流出
・空き地や空き家が増え、住居地域の空洞化が進んでいる（高齢化率、持ち家率がともに高いことから、この傾向は今後も続くと見込まれる）

文献・計画から読み解く まちを取り巻く機会

・人口一極集中の是正の流れ
・第2の人生の過ごし方としての移住、二**地域居住、複業による地方移住**
・自然災害に対する**防災意識**の高まり
・地方債残高は平成30年度より新規発行額が償還額を下回り減少傾向
・道東自動車道の整備により、道央・道東圏との**体感距離**が縮まっている
・外国人旅行者の来訪が増加傾向
・全国各地で設立が進む**日本版DMO**
・外国人材の受入れ
・ふるさと納税

文献・計画から読み解く まちを取り巻く脅威

・人口減少と少子高齢化の進行（合計特殊出生率が全国平均を下回る、出生数は年間30人前後、転出超過、高齢化率42.9%）
・農業における諸外国との協定、交渉条件
・各産業における全国的な担い手・労働力不足
・野生鳥獣による農業被害
・造林未済地拡大（カラマツ伐採が旺盛、森林所有者の管理意欲減退）
・都市型大型店舗や**インターネット**利用による消費の町外流出

文献・計画から読み解く 町のあり方/将来像(＝ビジョン)

・**「個性豊かなふるさとづくり」、「住みよいまちづくり」、「まちづくりは人づくり」**
・**農業を中心とした産業の連携・発展**、恵まれた自然環境の維持・保全、特徴ある地域文化の伝承
・令和12年度における目標人口5,100人
・地域全体で**子どもの育ちを支える**、子育てしやすいまちづくり
・年齢や性別、障がいの有無にかかわらず、誰もが心豊かに住み続けられるまちづくり
・豊かな自然と共生し、次世代へと継承するまちづくり
・**新たな産業**や雇用、**関係人口の創出**につながる、産業が連携し活性化するまちづくり
・自然災害の発生に備えるまちづくり
・住民と行政による協働のまちづくり

文献・計画から読み解く 遊休施設のあり方/将来像への示唆（＝ヒント）

・土地建物の有効利用や継承を支援することにより、利便性の高い市街地形成と計画的かつ合理的な土地利用の推進を図る
　・池田市街地は、公共施設の集約化と未利用土地建物の有効利用やまちなか居住を推進し、市街地機能の維持に向けた施策の実行に努める
　・利別市街地は、住民利便性の確保を図るとともに、交通アクセスの良さをいかした産業・企業等機能の維持拡大に向けた施策の実行に努める
　・高島地区は、北部地域住民の生活機能の維持に向けた施策の実行に努める
・利用されない住宅や商店が増えている一方、通院や買い物の利便性からまちなか居住を求める声も多く、未利用土地・建物の有効活用や**公共施設の整理統合**も含め、集約的な利便性の高い市街地形成を進める必要がある
・**民間活力の導入**により定住および移住の促進に努める必要がある
・歳入確保の一方策として、**未利用町有財産の売却**が掲げられている

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・**ブドウ・ブドウ酒事業の推進**(地域産業の振興に寄与してきた事業の更なる安定運営、本物志向のワイン造り、**個性・地域性**溢れる魅力ある商品の提案、販売先との関係強化、販売増を図る)
・新生**ワイン城**がより一層地域住民に愛され、集う施設となり、本町独自のワイン文化を発信
・産業連携、**起業化の推進**（高付加価値化、6次産業化推進）
・農村コミュニティの維持
・健康寿命の延伸
・都市から地方の企業・経済活動への参画、二地域居住、**地域外人材**

b：最近のトレンドを反映したワード

・子育て環境の充実（地域全体で子育てを支える体制づくり）
・義務教育学校、インクルーシブ教育
・十勝いけだ地域医療センターを中心とした地域医療体制の充実
・ICTを活用した地域の課題解決や活性化
・協働のまちづくりの推進
・地域のブランド力向上
・循環型農業、環境保全型農業
・**日本版DMO**
・プライマリ・ケア、地域包括ケアシステム

その他・特記事項

・広域での新たな観光ルートの開発および既存の**観光資源の磨き上げ**→観光入込客数30万人を目指す
・総合体育館は、近年の**健康志向の高まり**から特に成人、高齢者の利用は伸びており、年間３万人を超える利用者となっている
・感染症対策として、ソーシャルディスタンス（社会的距離）を確保した避難所の設営が求められている
・スクールバスを活用した住民混乗の有償運送、市街地を循環するコミュニティバスの運行を行っている
・町内では、恵まれた日照条件を利用した太陽光発電が普及しているほか、農産物貯蔵施設への自然冷気・氷熱利用の取り組みが行われている
・環境負荷の軽減に配慮した農業を推進し、森林環境譲与税を活用し**森林の公益的機能**の維持に向けた取り組みを進めている
・**広域的な国際交流・協力事業**を推進し、**JICA（国際協力機構）**による技術指導、研修生受け入れについても引き続き連携し取り組む必要がある

文献・計画調査シート

No. 4

ヒアリング対象	池田町都市計画マスタープラン	作業時期	2025年8月1日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

文献・計画から読み解く 池田町の強み（財産・資産）

A	✓
B	✓
C	✓

・天候条件の良さ、四季を体感できる自然環境
・市街地北西部に位置する樹林地については、**眺望に優れ良好な自然景観**を形成している
・食料品製造業など、町の資源を活用した工業の形態
・まちづくりの一環として行われているワイン事業
・ブドウ栽培やワインづくりに代表される**個性的な地域文化**
・ワイン城やワイン祭り、千代田堰堤など、さまざまな**歴史・文化に根付く観光資源**
・土地区画整理事業等の計画的な整備事業により形成された住宅地については**良好な住環境**が確保されている

文献・計画から読み解く 池田町の弱み（負債）

・観光入込客数や宿泊客延数の減少
・ワイン等の販売量・出荷量が減少傾向
・公営住宅の老朽化が進行
・主要道路及び交通結節点の整備や交通利便性に改善の余地がある
・町民の消費活動の変化や後継者不足等により**中心部の商業地の活力が失われつつある**
・役場庁舎については、複合化も視野に入れた建て替えの検討が必要

文献・計画から読み解く まちを取り巻く機会

・工業に係る製造品出荷額の増加
・カラマツ人工林の約６割が植栽してから40年以上が経過しており、木材として利用可能な資源となっている

文献・計画から読み解く まちを取り巻く脅威

・人口減少と高齢化の進行
・農業従事者の高齢化や後継者不足
・商店数、従業員数の減少
・工業に係る事業所・従業者数の減少
・気候変動に伴う災害リスクの増大
・利別川の両岸にコンパクトに市街地が展開＝**水害リスク**がある
・都市機能集積ゾーンに浸水想定区域が含まれている

文献・計画から読み解く 町のあり方/将来像(＝ビジョン)

・自然環境と調和しながら、都市のコンパクトな発展を促進し、地域の資源や文化を生かした暮らしやすいまちづくりを進めることが描かれている
・都市機能集積ゾーンは、1丁目から7丁目とし、機能集約や空き地・空き店舗の有効活用、観光振興との連携により**中心市街地の活性化**を図る
・観光交流拠点は、ワイン城、清見ヶ丘公園、千代田堰堤、十勝まきばの家の4つとし、各拠点の連携・調和により賑わいあふれるまちづくりを進める
・防災・減災への取り組みにより、災害に強い都市づくりを進める

文献・計画から読み解く 遊休施設のあり方/将来像への示唆（＝ヒント）

・基本目標の一つとして掲げる「中心市街地の活性化」の中で、空き地・空き店舗の有効活用、観光振興との連携により中心市街地の活性化を図ることが明記されている。
・観光振興の基本方針の中で、都市機能集積ゾーンにおいては、空き地や低利用地の有効活用策や公共施設の集約化等との連携による**回遊性向上**によって快適で魅力ある都市空間を創出し、**交流機能向上**とまちの活性化を図ることが示されている。
・マスタープランに基づく事業・施策の実現に向けた検討事項の中で、公共施設等総合管理計画や今後策定が想定される個別計画における施設の統廃合や複合化に鑑み、ゾーンの一部は浸水想定区域内であることに十分留意しながら必要に応じた用途地域変更も視野に入れ、集約・再編を行うことが示されている。

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・既存中心街の再構築と活性化
・観光・商工業と１次産業の連携
・都市の美観や景観の保護・向上
・多地域連携・地域間協力
・災害に強いまちづくり、事前復興

b：最近のトレンドを反映したワード

・様々なライフスタイルに応じた居住環境の提供
・沿道型商業施設の適切な配置
・公共交通の充実、**交通結節点**の整備

その他・特記事項

・各地域別の形成方針が示されている
　利別市街地…商業・業務機能と住環境の調和がとれた市街地
　池田市街地…行政機能と商業・業務機能、住環境の調和がとれた、池田町の中心地
　高島市街地…農用地区域内の集落地
・アンケート調査では、まち並みや景観の状況については、町民の６割が不満を示している
・中学校・小学校のアンケートでは、**みんなが集まれる場所**を望む声が多い
・土地の使い方について、「市街地内の空き地・跡地活用」が最も多く、次いで「既存商店街の再整備」であることから、**中心部の活性化**が望まれている

文献・計画調査シート　　No.　5

ヒアリング対象	池田町観光振興計画	作業時期	2025年8月1日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

文献・計画から読み解く 池田町の強み（財産・資産）

A	✓
B	✓
C	✓

・観光客の受け入れ容量（キャパシティ）について、拡大を指向できる余地がある
・町民が、観光やまちづくりに対する参画意欲を高く持っている
・観光資源化できる地域資源が多数ある（美味しい食事、良質な温泉、風光明媚な場所、豊かな自然環境・生態系）
・「観光まちづくり」のパイオニアとしての経験（「西の湯布院、東の池田」）

文献・計画から読み解く 池田町の弱み（負債）

・町内会活動に参加する町民の数が激減し、まちづくりに影響が出ている
・中心市街地の店舗数の減少が顕著であり、町の経済活動が停滞している
・宿泊施設数の減少（2006年度:17→2016年度:11）、飲食店数の減少（1997年度:57→2016年度:34）
・訪日外国人旅行者の旅行支出額が少ない（他地域で消費意欲を発揮、日本産のワインに対する認知度が低いことも影響）
・観光に投資するための財源が限られる

文献・計画から読み解く まちを取り巻く機会

・2003年に国が観光立国宣言を行ったこと
・池田町への来訪者は、道内70%、道外20%、外国人旅行者10%
・十勝川温泉に宿泊する外国人旅行者が池田町に立ち寄ることが増えている
・NHKの連続テレビ小説「なつぞら」の影響
・旅行者の価値観の変化（倫理的観光、SDGsへの意識）
・レンタカー観光の成長
・道内空港民営化
・移住者の増加

文献・計画から読み解く まちを取り巻く脅威

・自治体間の誘客をめぐる競争激化
・人口減少・高齢化による人的資源の枯渇
・一次産業、商工業の衰退
・空き家、空き店舗、空き地の増加
・公共施設の老朽化
・来道外国人旅行者の個人旅行化、欧米化
・JR路線の縮小
・温暖化による雪氷資源の変質

文献・計画から読み解く 町のあり方/将来像(＝ビジョン)

・町民と来訪者が食卓を囲む家族のようにまちでの暮らしを語らい、楽しみ、味わうまち
・観光地ライフサイクル理論においては、池田町は既に成熟期を過ぎ、停滞期から衰退・再生期にさしかかっているため、停滞期から再生期に転換するためには、積極的な投資による差別化や潜在需要の顕在化、一層の市場浸透努力、用途開発の推進などが必要
・コンパクト＆サステイナブルなデスティネーション形成（投資規模の拡大ではなく、投資効率を向上させること、政策的ににぎわいを生み出すエリアを選定し、当該エリアへの官民の投資を引き込むことで、規模は小さくとも集中的な産業振興が可能）
・全方位戦略ではなく、コアなファンになってくれる人を探し出したり、そうした人々と効果的かつ持続的につながり続けることを重視
・ワイン城と清見ヶ丘公園、十勝まきばの家を含むエリアを「滞在観光促進エリア」、千代田堰堤とその周辺エリアを「広域連携拠点エリア」、1丁目から7丁目を「住観交流エリア」として位置づける
・公民連携を基盤に、観光まちづくりを行うDMO（一般社団法人いけだワイン城）を確立・発展させ、観光振興とまちづくりの実働部隊を整備

文献・計画から読み解く 遊休施設のあり方/将来像への示唆（＝ヒント）

・全てに行政が投資をするのではなく、選択と集中によって取り込んだファンを基点に、ファン同士が結びつく、ファンと町民が結びつく、そしてそこに民間事業者が自発的、主体的に投資するといった相乗効果を目指す
・政策2において、中心市街地への移転促進が検討されている（空き家、空き店舗の活用を進め、事業所の移転や企業、移住の促進等に取り組む）
・政策6において、多層的交流拠点の市街地への設置が検討されている（大通におけるポケット・スペースと、屋内の子育て支援施設等の整備）
・政策14において、「ちょっと暮らし」との連携強化が検討されている（移住定住体験住宅を活用した「ちょっと暮らし」との連携、暮らしの豊かさを実感できる機会の提供）
・政策23において、観光関連企業の育成と誘致が検討されている（育成:住観共用エリアへの出店支援制度、池田起業塾（仮）の開催を検討、誘致:小規模な宿泊業、ガイド業、飲食業など現状では町内に十分な基盤・規模がなかったり将来的に需要の拡大が見込まれるセクターに限って行う）

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・ワインライフ・ツーリズム（「ワインとともに歩んできたまちの暮らし」を体現するキーワード）、池田ワイン大学、ワインライフ条例
・**ikedining**、町中まるごとダイニング
・十勝ワインを中心に池田町への認知度や関心は低くなく、将来的な有望市場としての位置づけは揺らがない
・景観の資源化
・観光は目的ではなく、まちづくりの方法

b：最近のトレンドを反映したワード

・町民が「ありのままの価値」を再確認していっしょに楽しむ
・日常周遊型・滞在型デスティネーションへの転換
・**ガストロノミー・ツーリズム**の推進
・鉄道関連資源・遺産の発掘・活用

その他・特記事項

・来訪者が池田町の多様な魅力に気づけば、自ずと町内の様々な場所を訪れるようになり、結果的に滞在する時間が長くなる
・良質なワインについては、十勝エリアとの親和性が高く評価されているが、訪問経験に対する評価はそれほど高くない

文献・計画調査シート

No. 6

ヒアリング対象	池田町公共施設等総合管理計画	作業時期	2025年8月1日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

文献・計画から読み解く 池田町の強み（財産・資産）

A	✓
B	✓
C	✓

・ワイン城について、2019年のワイン城大規模改修にあわせて城内の物販・レストラン・観光ガイド等の業務を一本化する運営組織「一般社団法人いけだワイン城」が設立され、町と事業者で施設管理・運営を行い、安全確保と利用者の利便の視点での施設管理を行っている
・これまで十勝管内の自治体と一部事務組合を組織し、ごみ処理やし尿処理、消防業務において広域で共同実施している（広域連携の経験や知見を保有する）

文献・計画から読み解く 池田町の弱み（負債）

・公共施設（建築物）の延べ床面積は18.5㎡で、全国平均3.86㎡の約5倍
・町道は実延長で約42万mとなっており、行政面積当たりの道路延長は十勝管内平均の1.1倍、町道の約5割は未舗装区間、舗装は経年劣化が進む
・117本ある橋梁のうち、建築から30年以上経過したものが81.2%を占め、今後の修繕や架替えの費用増大が予想される
・都市公園や児童公園は、総面積で54万㎡あり、人口一人当たり面積は、十勝管内平均の1.6倍
・公共施設（建築物）の有形固定資産減価償却率は75.0%となっており、経年化が進行している
・公共施設（建築物）の利用状況は減少傾向にあり、全ての施設において、収入より施設維持管理費の方が上回っている
・一般災害を想定した避難所では、避難所そのものが浸水想定地域になるものがある

文献・計画から読み解く まちを取り巻く機会

・指定管理者制度への移行（2009年:田園ホール、2010年:総合体育館、2013年:図書館）

文献・計画から読み解く まちを取り巻く脅威

・人口減少に伴い自主財源が減少する一方、高齢化の進行に伴う扶助費等の義務的経費の増加により、施設の更新財源が乏しくなる
・通常の維持管理費用も厳しくなる

文献・計画から読み解く 町のあり方/将来像(＝ビジョン)

・公共施設等の管理・運営にかかる費用を縮減し、なおかつ機能の維持を図っていく
・民間企業との連携や、町民との協働も視野に入れながら、事業の効率化や維持管理費の削減に取り組む
・新規の公共施設等は財政状況を踏まえ、供給量の適正化を図る
・既存施設については、老朽化の状況や利用実態及び今後の需要見通しを踏まえ、保持していく必要があると認められた施設については、長寿命化を柱に、建て替え、民間等への譲渡、複合化、広域化のいずれかを選択し、建て替えをする場合には、まず減築や他の施設との複合化を検討する
・公共施設等においても省エネや再エネ利用、脱炭素化の推進などの取り組みを推進することで、持続可能なまちづくりと地域活性化を目指す
・PPPやPFIなどの手法が活用できる場合は、施設の整備や管理・運営における官民の連携を図り、財政負担の軽減と行政サービスの維持・向上を図る
・保有する公共施設の面積について、10年後の2032年（令和14年）に10%削減する（116,280㎡→10,500㎡）

文献・計画から読み解く 遊休施設のあり方/将来像への示唆（＝ヒント）

・未利用および必要度の低い施設の削減を図る
・将来にわたって利用見込みのない施設については、除却や売却を検討する
・各地区コミュニティセンターは、旧学校校舎など利用実態に合わない規模の施設も多く、他の公共施設や近隣の地区・老人会館との整理統合も含め、将来を見据えた適正配置の検討が必要

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・PPP や PFI などの手法の活用
・人口構成の大きな転換も想定した、適正な公共施設等の数や配置
・地域特性を考慮した。配置や管理・運営の検討が必要

b：最近のトレンドを反映したワード

・指定管理者制度
・改修・更新等にかかる費用を平準化
・投資費用の抑制

その他・特記事項

・公共施設等の管理については、現状、分類ごとに各課係で管理され、必ずしも情報が全庁的に共有されていない→総合的かつ計画的管理の必要性
・公共施設等の情報は、財産管理を所管する部署で一元的に管理する体制
・施設の更新や複合化等にあたっては、対象となる公共施設等を所管する部署を含むプロジェクトチームを設置し検討を進めるなど、機動的に取り組む
・公共施設等総合管理計画の推進にあたって、広域連携の視点から検討を行う
・旧高島小学校は1977年度（昭和52年度）に建設され、2005年度（平成17年度）には耐震化改修工事を、2017年度（平成29年度）にはトイレ改修工事を実施している

文献・計画調査シート　　No.　7

ヒアリング対象	公営住宅等長寿命化計画	作業時期	2025年8月1日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

文献・計画から読み解く 池田町の強み（財産・資産）

A	✓
B	✓
C	✓

・住宅セーフティーネットの観点から、低所得者や高齢者世帯に対して住宅を供給し、社会的役割を果たしている
・建設されて間もない、まちなか団地の住宅の人気が高く、市街地活性化や空洞化抑制に寄与している
・市街地や郊外の団地ごとに立地特性を考慮した整備を行っている

文献・計画から読み解く 池田町の弱み（負債）

・老朽化住宅の比率が高く（管理戸数の約65%が耐用年限超え）、修繕や整備等に係る財政負担が大きい
・公営住宅への応募者数が減少傾向にあり、空き家増加が懸念される
・住宅の居住性向上に関連する住宅設備（３箇所給湯やユニットバス等）の整備が進んでいない住宅も多くある

文献・計画から読み解く まちを取り巻く機会

・市街地の空洞化対策として、まちなか団地の整備を拡大する可能性
・民間会社との協力による住宅整備や賃貸住宅の活用
・若年世帯向けの住宅整備による人口減少対策への寄与

文献・計画から読み解く まちを取り巻く脅威

・人口減少と高齢化による住宅需要の減少
・公営住宅等に入居する世帯主の高齢化の進行
・気候変動による住環境への影響
・厳しい財政状況下で、計画的な事業実施が困難になるリスク
・浸水想定区域内にある団地については、防災面で課題

文献・計画から読み解く 町のあり方/将来像(＝ビジョン)

・住宅の確保が困難な高齢世帯や子育て世帯も安心して暮らせる公営住宅等の整備を行う
・人口減少に伴う空家増加や管理費用増加が懸念されるため、応募状況等を踏まえ規模縮小や民間賃貸住宅への住み替え促進等を行う
・池田町の景観要素の重要な一部として、美しい街並みに配慮した団地形成を目指す
・コンパクトなまちづくりを推進し、市街地の空洞化を防ぐため、まちなか団地の整備を重点的に実施
・高齢者世帯へのバリアフリー対応や子育て世帯向けの環境整備について検討を行う

文献・計画から読み解く 遊休施設のあり方/将来像への示唆（＝ヒント）

・長寿命化によるライフサイクルコストの縮減とストックの有効活用
・公営住宅の老朽化や空き家の増加に対応するため、用途廃止や除却を検討する
・利別東団地や緑苑団地など、建築年数の古い住宅が多い団地では、空き家の増加を考慮し、街並み再生の観点から、用途廃止・除却を図り、計画的な整備を進める
・8丁目団地では、募集停止中の住棟を優先的に解体した上で、民間会社と連携するなどし、まちなか居住の予定地とする

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・住宅セーフティネット
・まちなか居住
・LCC（ライフサイクルコスト）

b：最近のトレンドを反映したワード

・長寿命化/老朽化対策
・バリアフリー化

その他・特記事項

文献・計画調査シート

No. 8

ヒアリング対象	池田町ブドウ・ブドウ酒事業経営戦略	作業時期	2025年8月1日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

文献・計画から読み解く 池田町の強み（財産・資産）

A	✓
B	✓
C	✓

・寒冷地に適した独自品種（清舞、山幸、未来、銀河）の開発と栽培技術
・公営企業としての安定した財務基盤（令和元年度時点で6億円超の繰越利益剰余金）
・消費啓発施設であるワイン城を中心とした観光・販売拠点の存在
・ワイン城での物販などの運営を担う一般社団法人いけだワイン城
・大消費地である東京に事務所を有すること
・ふるさと納税を原資とするブドウ研究開発基金の存在（ブドウの研究開発に充てられる）

文献・計画から読み解く 池田町の弱み（負債）

・減収減益傾向（特に主力商品「トカップ」の販売減）
・施設・設備の老朽化（仕込棟、ボトリングライン）
・道外市場の販売額低下（首都圏を中心とした需要減）

文献・計画から読み解く まちを取り巻く機会

・日本ワイン市場の堅調さ（国産原料への需要）
・十勝ワイン60周年・ワイン城50周年などの記念事業
・海外輸出（山幸の国際品種登録を活用）
・スマート農業の潮流
・経営分析ソフトや経営・財務マネジメント強化事業など、専門家との連携

文献・計画から読み解く まちを取り巻く脅威

・輸入ワインとの低価格競争
・新型コロナウイルスや少子高齢化、健康志向による消費減
・原料（ブドウ）価格の高騰
・労働力不足

文献・計画から読み解く 町のあり方/将来像(＝ビジョン)

・ワイン事業が、町の経済・雇用を支えていく（販売力強化、コスト縮減、効率的な生産体制、時代のニーズに合った魅力あるワイン造りなどにより、安定的な事業運営が求められる）
・町の産業、観光面において中核的な役割を果たしているワイン事業の安定的、永続的運営を図る

文献・計画から読み解く 遊休施設のあり方/将来像への示唆（＝ヒント）

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・ブドウ栽培による「農業振興」
・ブランド育成（地域ブランドの強化）

b：最近のトレンドを反映したワード

・HACCP（ハサップ）による衛生管理の強化
・個性あるワイン造りや高付加価値商品の開発
・スマート農業（省力化や労働力不足対策として導入が検討されている）

その他・特記事項

・中庭広場構想（令和元年度までの一連のワイン城改修事業で実現できなかった）

文献・計画調査シート

No. 9

ヒアリング対象	池田町過疎地域持続的発展市町村計画	作業時期	2025年8月1日	入力確認	
				エリアクラフト北海道	

文献・計画から読み解く 池田町の強み（財産・資産）

A	✓
B	✓
C	✓

・農業、林業、観光資源（ワイン文化、食、景観など）に代表される豊富な地域資源
・帯広市を中核とした定住自立圏構想により、広域的な協力体制が整備されていること
・十勝いけだ地域医療センターを中心とした地域医療体制
・畑作のほか、酪農、肉牛飼養、野菜などを組み合わせた複合経営
・活発な地域間交流（姉妹都市に係る事業、小学生道外派遣研修事業、十勝ワイン友の会）
・農業振興を目的とするブドウ栽培から、ワイン事業、牛肉を含めた食文化、観光事業へと展開してきた経験と実績
・利便性の高い公共交通機関（ＪＲ根室本線、十勝バス帯広陸別線、コミュニティバスなど）
・単身世帯向け住宅の整備充実が図られていること

文献・計画から読み解く 池田町の弱み（負債）

・国の政策に左右されやすい脆弱な財政構造（自主財源が限られ、歳入の半分近くを地方交付税が占めることなどによる）
・役場庁舎の老朽化が著しく、防災面でも課題があること
・農業経営体数や商工業の衰退によって、産業が縮小していること
・森林管理の意欲の減退による計画性を欠いた伐採などが見受けられ、造林未済地の拡大が懸念されること
・生活圏域の広域化や消費者ニーズの多様化による消費の町外流出
・商業者の担い手不足や高齢化が進み、商店街としてのまとまりが薄れてきていること
・宿泊施設が限られていること（町内消費は限定的であることにも繋がる）
・インフラや公共施設、町有住宅などの老朽化が進行

文献・計画から読み解く まちを取り巻く機会

・都市圏の人口集中の緩和に向けた地方移住を推奨する機運
・情報通信技術を活用した産業振興や働き方の多様化
・兼業や副業、ワーケーションによる二地域居住や、複数の仕事を並行し行う「複業」による地方移住への関心の高まり
・地域おこし協力隊制度
・農業の経営規模の拡大が進行していること
・スマート農業への取り組み
・ふるさと納税制度（売上を伸ばし、まちの魅力発信にもつながる好事例）
・インクルーシブ教育の推進

文献・計画から読み解く まちを取り巻く脅威

・人口減少や少子高齢化の進行
・農業や林業における労働力不足、介護人材の不足
・農産物の輸入自由化促進
・社会保障費や公債費の増加
・住民のまちづくりに対する関心が大きく低下していること
・地震や大雨などの自然災害リスク、複雑多様化する特殊災害による危険度が年々増大
・高齢者が当事者になる交通事故の増加
・核家族化や**地域社会とのつながりの希薄化**

文献・計画から読み解く 町のあり方/将来像(＝ビジョン)

・池田市街地については、未利用土地・建物の有効活用や公共施設の整理統合も含め、集約的な利便性の高い市街地形成を進める
・利別市街地については、交通アクセスの良さをいかし、未利用地の有効活用に向けた検討を進めるとともに、良好な住環境を保全し、定住促進を図る
・高島地区については、人口減少が特に顕著であり、住民の生活機能維持への支援が必要
・半世紀以上にわたりブドウ栽培・ワイン造りによるまちおこしに取り組んできた町の歴史を次世代へ継承し、十勝ワインを通じ、まちを知り、郷土に愛着を持つ人々を増やし、今後も地域産業の振興に貢献するよう取り組みを続ける
・まちのシンボルとして親しまれている「ワイン城」が、観光施設としての魅力を増し、また、住民により育まれてきたワイン文化の発信拠点として、より一層地域住民に愛され、集う施設となることを目指す

文献・計画から読み解く 遊休施設のあり方/将来像への示唆（＝ヒント）

・過去に建設した公共施設の老朽化や人口減少等による利用需要の変化が見込まれることから、**既存ストックの有効活用**や**施設の更新・統廃合**などを計画的に推進
・老朽化した施設や利用実態に合わない規模の施設については、**更新・統廃合・長寿命化**を検討
・各地区コミュニティセンターは、趣味の多様化などもあり利用率が低下しているほか、旧学校校舎など利用実態に合わない規模の施設も多く、**他の公共施設や近隣の地区・老人会館との整理統合も含め、将来を見据えた適正配置の検討が必要**

注目すべき共感のキーワード

a：時間（25年間）に耐えうるワード

・十勝ワインや豊富な農畜産物を中心とした多様な食文化
・地域のブランド力の向上と農産物の高付加価値化
・効率的な公共施設管理による財政負担軽減

b：最近のトレンドを反映したワード

・食や景観といった豊富な地域資源を組み合わせることによって観光客の満足度向上を図る
・地域間交流の促進

その他・特記事項

・通院や買い物の利便性からまちなか居住を求める声も多い

8.6 施設現況調査

スモールコンセッション形成推進における施設現況調査の目的を以下の２点とした。

・遊休公的施設の現況を担当職員が把握することで、老朽化や利用状況の程度を見極め、短期的な施策や一体的・横断的利活用の有効性・可能性を検討することができるようになること。
・中長期的なスパンでの施設の遊休化の可能性を認識し、将来を見据えた施策を検討するための情報を整理すること。

◆調査対象

施設現況調査の対象は、事業申請の対象となった遊休公的施設３施設から始めた上で、調査中に以下のとおり範囲を拡大した。

・本事業の申請時における対象施設（旧高島小学校、旧栗林医院、旧職員住宅）
・申請対象に含まれていない遊休公的施設（当初 43 施設として整理していたものを、実施段階で公営住宅等を含め 49 施設として確認）
・今後５年程度という短いスパンにおいて遊休化のリスクを有する施設（[redacted]コミュニティーセンター等、本調査中に遊休化が表面化した施設を含む）
・池田町が所有する全公共施設

◆調査手法

実地調査では、固定資産台帳や公共施設等総合管理計画の記載との整合性を確認し、現地において、池田町職員と利活用の可能性等について議論・検討を数回にわたり実施した。

◆調査結果

施設現況調査により、池田町の公共施設には、既に遊休化している施設だけでなく、現在も利用されているものの、利用実態と施設規模に乖離がある施設、老朽化、耐震性、設備、維持管理費等の面で制約を有する施設、今後の人口減少や利用状況の変化により遊休化の可能性がある施設が含まれていることが確認された。また、固定資産台帳や公共施設等総合管理計画に記載された情報だけでは、現場で把握されている課

題、所管部署ごとの認識、利活用可能性を十分に整理しきれない面があり、施設ごとの状態や課題を職員間で共有することの重要性が把握された。

このため、施設現況調査では、個別施設の状態を確認するだけでなく、施設ごとの現況や課題を、今後の利活用、継続利用、用途廃止、除却、他施設との整理統合等の方向性を検討するための基礎情報として整理した。施設現況調査で把握した施設ごとの利用状況、老朽化、耐震性、維持管理上の制約、所管部署の認識等を、後述する遊休公的施設利活用ビジョン（案）において、利活用の基本方針の整理、優先的に検討すべき施設の抽出、具体的な利活用方策の検討にあたっての判断材料として反映した。また、施設ごとの現況、課題、今後の方向性等の詳細については、未利用施設カルテに整理している。

8.7 先行事例調査

◆調査の流れと対象

先行事例調査は、以下の流れで進めた。

・北海道内の人口１万人台以下の地方公共団体を対象に、用途が変更された廃校等の施設利活用事例をリスト化し、160 事例を抽出した。
・リストを基に、池田町の遊休公的施設と親和性が高いと考えられる事例のうち、池田町との協議を経て 17 事例を調査対象として絞り込んだ。
・上記 17 施設に、新聞報道等で池田町職員が注目していた７施設を加え、計 24 施設を調査対象として決定し、アンケートを実施した。

（図表 17：調査対象として絞り込んだ施設）

市町村名	活用	現在の活用区分	現在の施設名
美唄市	○	アート創造拠点などの文化施設	[redacted]
深川市	○	大学・専門学校などの教育施設	
深川市	○	オフィス・工場など	
遠軽町	○	体験学習施設・宿泊施設など	
栗山町	○	体験学習施設・宿泊施設など	
広尾町	○	アート創造拠点などの文化施設	
ニセコ町	○	体験学習施設・宿泊施設など	
新冠町	○	アート創造拠点などの文化施設	
新冠町	○	体験学習施設・宿泊施設など	
新冠町	○	オフィス・工場など	
上士幌町	○	アート創造拠点などの文化施設	
小清水町	○	オフィス・工場など	
上ノ国町	○	体験学習施設・宿泊施設など	
津別町	○	オフィス・工場など	
美瑛町	○	アート創造拠点などの文化施設	
別海町	○	体験学習施設・宿泊施設など	
江別市	○	アート創造拠点などの文化施設	

◆調査分析

アンケートの分析結果から、以下の３つを重要ポイント及び切り口に設定し、スモールコンセッションにおける成功要因のモデルを推論するための追加リサーチを実施した。

・成功要因を多く持つ施設（継続意向の有無にかかわらず検討）
・成功要因は少ないが、他と異なる傾向がある施設
・継続意向未定の施設の中で、特有の傾向がある施設

追加リサーチでは、「アルテピアッツァ美唄」、「上ノ国ワイナリー」、「サッポロ珈琲館 Rinboku（サッポロ珈琲館江別店）」の３施設について、個別事例に係るヒアリング結果や情報を単に整理するのではなく、施設利活用を継続させるために地方公共団体がどのような関与の仕方を設計し、民間事業者が参入・継続しやすい条件をどのように整えていたかという観点から分析した。

その結果、３施設に共通して、施設利活用は民間事業者の自発的な参入だけで成立しているのではなく、地方公共団体が、事前準備、事業者選定、運営段階のそれぞれにおいて関与の仕方を設計し、運営主体、役割分担、財源、利用条件、事業者探索の方法等を整理することで、民間事業者の参入時の不確実性や運営上のリスクを低減していることが確認された。また、事業開始後も、広報、地域連携、情報共有、制度面での伴走支援等を通じて関係性と調整機能を維持することで、事業化と継続性を担保している点が把握された。

なお、追加リサーチ対象とした３施設の詳細については、巻末収録の「北海道内先行事例調査報告書」（P141～P154）に整理した。

◆調査から明らかになった成功要因モデル

遊休公的施設を利活用する際、民間との連携を図る上で、地方公共団体側が重視すべき成功要因モデルを以下のとおり取りまとめた。

・事前準備及び方針決定の段階
地方公共団体が主体的に「事業の成立条件」を整えることが成否を分ける。

①枠組み（運営主体・権限・責任の置き方）の設計・再設計
②参入障壁の低減
③立ち上げに必要な財源の目途づけ
④行政でなければ処理困難なボトルネックの事前処理

・事業者選定及び事業プラン選定の段階
地方公共団体が「必要条件」と「成立する選定環境」を設計し、実現することが重要である。

①事業者像（必要条件）の定義・共有
②母集団形成（探索・募集）の設計
③参入判断可能な状態の整備

・実際の運営段階での地方公共団体の役割及び分担
運営を一任せず、地方公共団体が施設との関係性と調整機能を維持することが事業継続の前提となる。

①関係性の維持
②ソフト面の支援
③連携の接点づくり
④品質担保と改善
⑤リスク・制約への対応

◆先行事例視察との連動

先行事例調査でリストアップした施設の一部を、先行事例視察の訪問対象とした。
なお、先行事例調査は、先行事例視察（P81～P93）の基礎調査として活用したほか、後述する遊休公的施設利活用ビジョン（案）の策定（P102）、人材に係る実行体制及び支援体制（P109～P111）、事業者探索推進のための視点（P112～P114）に反映した。調査報告書本体は、巻末に収録した（P122～P154）。

8.8 先行事例視察

先行事例調査のリスト及びスモールコンセッションプラットフォームの事例の中から 10 施設を選定し、視察を実施した。

すべての現地視察・訪問には、調査事業者に加え、池田町職員（１～２名）が帯同した。職員帯同の目的は、現場を実際に見るという経験を積むこと、現場を調整した人物（行政職員、事業者等）の話を聴取し、事業化段階での地方公共団体の行動の在り方・機微を知ること、先行事例から学ぶ要素を自分事として捉え、今後の議論につなげることであった。

◆視察対象

北海道内
- 上士幌町：富岡ヴィレッジ
- 音更町：昭和商学校 Palette
- 中標津町：岩谷学園ひがし北海道日本語学校
- 小清水町：北海道福太郎株式会社　小清水北陽工場
- 津別町：株式会社山上木工「TSKOOL（ツクール)」
- 栗山町：雨煙別小学校コカ・コーラ環境ハウス
- 深川市：HPRS（屋内野菜栽培工場）

北海道外
- 神奈川県鎌倉市：旧村上邸みらいラボ
- 東京都世田谷区：HOME/WORK　VILLAGE（ホームワークビレッジ）
- 山形県山形市：やまがたクリエイティブシティセンターQ１

◆視察で明らかになったこと

先行事例調査で抽出した、事前準備、事業者選定、運営段階における地方公共団体の関与の重要性は、現地視察において確認した施設利活用の実態とも概ね整合していた。具体的には、地方公共団体が事業者任せにせず、事前の条件整理、地域との関係調整、運営開始後の伴走支援等を行っていることが、施設利活用の事業化及び継続性を支える要素として確認された。なお、先行事例調査で整理した成功要因モデルについては前節 8.7 及び巻末収録の「北海道内先行事例調査報告書」（P122～P154）に、現地視察の詳細については「先行事例視察報告書」（P83～P93）に整理した。

また、実際に現場を訪れ、キーパーソンへのヒアリングを行ったことで、以下の点も明らかになった。

・遊休公的施設の従前の利用者や現在の周辺住民に対し、細かな配慮を行うこと。
①廃校の利活用では、卒業生や保護者等が母校に抱く感情への配慮が重要である。
②コミュニティーセンターの利活用では、周辺住民の懸念を軽減する継続的な努力が必要であり、利用の棲み分け・併用の検討や災害時の対応方法の整理などが、抵抗感や不安を和らげる要素となる。
③個別施設の利活用にとどまらず、広く池田町の課題解決に資する取組であることを、関係者に丁寧に共有することが重要である。
④地方公共団体による丁寧な説明や対話の場の設定が重要である。

・中心的役割を担う人材の姿を明確にすること。
①事業者、池田町職員、住民リーダーといった属性を問わず、遊休公的施設利活用事業の中心となる人物の人となりや考え方が、周囲に共有されていることが必要である。
②町内関係者や周辺住民との継続的なコミュニケーションの機会・手段を確保することが必要である。

池田町職員が、先行事例の当事者から直接話を聞くことにより、先行事例調査の報告内容と現地視察による実感を結び付けた一体的な経験知を得ることができた。これは、本業務の目的の一つである「地域への経験の蓄積」にも寄与するものとなった。

なお、先行事例視察は、後述する遊休公的施設利活用ビジョン（案）の策定（P102）、池田町ブランド構成要素の再獲得（P104～P106）、ソフト面での獲得成果（P107）、人材に係る実行体制及び支援体制（P109～P111）、事業者探索推進のための視点（P112～P114）に反映した。

（図表 18：先行事例視察報告 全 10 件）

先進事例視察①上士幌町富岡ヴィレッジ

旧富岡小学校活用事業として、NPO 法人上士幌コンシェルジュが自主事業の１つとして実施している。豊岡食堂＆カフェの営業、イベント開催や商品開発などを行っているほか、約 300 坪の畑でジャガイモ、大豆、ハスカップ等を栽培している。ドレッシングやケチャップ、メンチカツなどの開発商品は、「富岡ブランド」として、富岡ヴィレッジや上士幌情報館で販売されている。

上士幌コンシェルジュでは、都市と農山村の共生・対流を目的とした移住・定住・観光に対して、人・自然・食等の既存の地域資源を最大限に活用したコミュニティービジネスに関する企画・コーディネイト・運営事業を行っており、地域の自立を目指し、住民の高いモチベーションの創造への昇華を目指すとともに、地域全体でのまちづくりに寄与することを目的としている。主な事業として、富岡ヴィレッジのほか、ふるさと納税、移住定住事業を行っている。

遊休公的不動産の種類	廃校（旧富岡小学校）
官民連携手法	安価で売却
施設概要	・NPO 法人上士幌コンシェルジュが、旧豊岡小学校（1935～1982 年）の校舎等を取得し、外壁、壁、内装等を改装し、運営
利活用におけるポイント・気づき	・夏季の土日のみの営業で、冬季間は休業するという、割り切った営業スタイル ・建物及び敷地が、景観面も含め、適切に管理されている ・内装については、校舎の雰囲気を残しつつ、適度に手が加えられている（DIY によって改修経費を極力抑える工夫） ・子どもや子育てが一つのテーマとなっており、町のイメージや施策ともマッチしている
まちへの貢献	・移住促進や子育て支援など、町の主要施策の側面支援とインバウンド獲得 ・遊休公的不動産にかかる維持管理費の削減






※その他、廃校利活用事例のレストラン tobachi を視察

先進事例視察②音更町昭和商学校 Palette

昭和商学校 Palette は、2020 年 3 月に閉校した旧昭和小学校の校舎をリノベーションし、地域産業の活性化や人材育成を目的としたビジネス創出拠点として整備された。

サテライトオフィス、コワーキングスペース、貸事務所、会議室などの働く空間が提供されるほか、シェアキッチンなど起業支援設備もあり、法人登記や多様なワークスタイルに対応している。小学校の雰囲気を残しつつ高速 Wi-Fi 等の現代的設備を備え、十勝の自然に囲まれた環境の中で、新たな交流・事業創出の拠点として活用されている。

遊休公的不動産の種類	廃校（旧昭和小学校）
官民連携手法	サテライトオフィス、コワーキングスペース、貸事務所などとして有償貸与
施設概要	・音更町が、旧昭和小学校の校舎全体をリノベーションし、運営 ・サテライトオフィス、コワーキングスペースなどの働く空間や、シェアキッチンなどの起業支援設備を提供しているほか、国立大学法人もサテライトキャンパスを開設 ・「地域共創」をテーマに官民連携で事業に取り組んでいる
利活用におけるポイント・気づき	・企業誘致、関係人口の増加、商工業の活性化など、町の課題解決を図るため、役場内部から提案があったことがきっかけ ・環境整備等のため比較的大きな規模の投資を行っているほか、警備費用などのランニングコストも一定程度かかっている ・ハード面の充実に加え、公益財団法人 LAND との連携や法人登記が可能といった、ソフト面での優位性もある
まちへの貢献	・ビジネス拠点として、地域の産業を支えている ・働く空間やシェアキッチンの提供などによる起業支援 ・多様性のある人材の交流と育成






先進事例視察③岩谷学園ひがし北海道日本語学校

学校法人岩谷学園が北海道標津郡中標津町の旧若竹小学校跡に 2021 年 4 月に開校した日本語教育機関で、留学生向けに 2 年の日本語科コースを提供し、日本文化体験や校外学習も実施している。地域活性化と人材育成の一環として中標津町・商工会などの誘致を受けて設立された。岩谷学園の長年の日本語教育実績を活かし、地域と連携して運営している。

遊休公的不動産の種類	廃校（旧若竹小学校）
官民連携手法	無償譲渡（土地・建物）
施設概要	・旧若竹小学校跡を日本語学校の設置基準に沿うよう改修・利活用している ・校地面積 14,173 ㎡、校舎面積 741 ㎡鉄筋コンクリート構造平屋建て、校舎の外に体育館、グランド、教職員宿舎等を併設
利活用におけるポイント・気づき	・市街地から距離があるにも関わらず、利活用が成功した事例（学生は市街地に居住し、スクールバスで通学している） ・人口減少問題の対策として、何かをやらないといけないといった認識からスタートしたプロジェクト（遊休公的不動産を町の課題解決に活用） ・単に学校（企業）を誘致するという考えではなく、まちづくりとセットになっている ・町内での IT 専門学校の設立まで見据えた日本語学校誘致 ・民主導でのスタート（行政の関与が強くなったのは 2018 年頃から） ・北海道から職員派遣を受けたことも良い結果につながった
まちへの貢献	・町に活力を生み出し、多文化共生が根付いている ・学生は、アルバイトとして、町内企業で活躍しており、労働力という点でも重要な存在






先進事例視察④北海道福太郎株式会社　小清水北陽工場

北海道福太郎株式会社小清水北陽工場（通称「ほがじゃ小清水北陽工場」は、福岡の食品メーカー・山口油屋福太郎（北海道福太郎）が、2012 年に廃校となった旧北陽小学校の校舎を活用して 2013 年 7 月に開設した工場・直売店である。廃校校舎をリノベーションし、北海道産じゃがいもでんぷんや道産素材を使った「ほがじゃ」などの菓子製造・販売、工場見学や直売を行う施設として地域振興に貢献している。地域住民や観光客の来場もあり、地方創生の利活用モデルとして評価された。

遊休公的不動産の種類	廃校（旧北陽小学校）
官民連携手法	売却（土地・建物）
施設概要	・旧北陽小学校を菓子工場・直売店として改修し、利活用
利活用におけるポイント・気づき	・山口油屋福太郎の主力商品に使うじゃがいもでん粉の供給が不安定になっていた頃、ラジオ放送で小清水町のニュース（でんぷん団子でギネス挑戦）を聞いたことがきっかけ（情報発信の重要性） ・比較的新しい学校であったが、協議の結果、国庫補助金の返還は不要となった（起債については繰上償還したが、償還見合いの交付税措置を受けることができた） ・店舗内に卒業生の写真や絵を設置するなど、卒業生や地域に対して、温かい気持ちを持って接している ・コの字型の校舎の中庭部分に製造ラインを設置するなど、元々の建物の構造を生かす形で改修が行われた
まちへの貢献	・特産品である馬鈴薯（でんぷん）の消費拡大 ・雇用創出に加え、分割法人であるため、町に法人住民税が入る ・「ほがじゃ」など、北海道を代表する菓子・土産品の創出






※その他、小清水町防災拠点複合庁舎ワタシノを視察

先進事例視察⑤株式会社山上木工「TSKOOL（ツクール）」

老舗木工メーカーである株式会社山上木工が、旧活汲（かっくみ）小学校をリノベーションし、オープンした家具ショールーム兼アンテナショップ。旧校舎を活かしながら自社家具の展示・販売に加え、オホーツク・道東エリアのクラフト作品なども取り扱う拠点として運営されている。

遊休公的不動産の種類	廃校（旧活汲（かっくみ）小学校）
官民連携手法	賃貸借（建物の一部）
施設概要	・旧活汲（かっくみ）小学校を家具ショールーム兼アンテナショップとして改修し、利活用 ・同社のブランド家具（椅子・テーブルなど）が展示・販売されている ・木工製造工程を見られる施設や、体験・教室などの企画・展開も視野に入れた「ものづくりの発信拠点」としての役割もある
利活用におけるポイント・気づき	・リノベーションや修繕は、必要最小限の範囲で行っており、財源が限られる自治体においてもモデルとしやすい形態 ・経営者の家具やまちづくりに対する情熱が、町民、地域、行政から賛同を得ており、理想的な関係性が構築されている ・企業と行政が、双方に対して信頼感を持っているため、維持管理においては、臨機応変に役割分担が行われている
まちへの貢献	・地元の木材産業や技術の価値向上・販路拡大など、地場産業（木工）振興 ・廃校跡地という地域の資産を活かすことで、新しい価値の創出や地域資源の再生を実現 ・旧校舎というユニークな空間は見学スポットとしての魅力もあり、他の町内観光資源（自然・温泉・カフェなど）と合わせた 滞在型観光の一端を担っている






先進事例視察⑥栗山町雨煙別小コカ･コーラ環境ハウス

1998 年に廃校となった旧雨煙別小学校の木造二階建て校舎を再利用した体験学習施設である。戦前築の歴史的建物を 2009 年に公益財団法人コカ･コーラ教育･環境財団の支援や地域ボランティアによって改修し、2010 年 4 月に宿泊型の環境･自然体験教育拠点として開設された。

施設では、豊かな自然環境をフィールドにした環境教育プログラムや自然体験活動、宿泊学習、研修などを提供し、全国の青少年の環境理解と成長を支援している。また、2021 年には環境教育等促進法に基づく「体験の機会の場」に北海道で初めて認定された。

遊休公的不動産の種類	廃校（旧雨煙別小学校）
官民連携手法	土地･建物を無償貸与
施設概要	･NPO 法人雨煙別学校が、旧雨煙別小学校（1899～1998 年）の校舎等を自治体から無償貸与され、内装等を改修し、運営 ･公益財団法人コカ･コーラ教育･環境財団が施設活用支援を行っている
利活用におけるポイント･気づき	･NPO 法人が改修工事の発注の際に設計･工事を合わせて発注。ボランティアが改修工事に参加できる仕様で発注しており、ボランティアの参加により費用の削減を図っている ･設備については、ボランティアが手掛けた手作りベッドなどがあり、地域に根付いた施設と感じられる
まちへの貢献	･自然環境教育プログラムを提供し、町の教育プログラムに寄与している ･学習体験施設に留まらず、研修施設の場としても活用されており、交流人口の増加につながっている






先進事例視察⑦深川市 HPRS（屋内野菜栽培工場）

2014年に閉校した旧多度志中学校を利活用した植物工場である。旧校舎・体育館などを再利用し、2019年11月にHPRS本社を苫小牧市から移転、2020年初めに深川工場・管理事務所を開設した。

工場では、自社開発の太陽光などによるオフグリッド型植物工場システムを導入し、気象条件に左右されず葉物野菜（リーフレタス等）を栽培し、地域内の給食や飲食店、道内スーパー等へ供給している。

遊休公的不動産の種類	廃校（旧多度志中学校）
官民連携手法	無償貸与からの無償譲渡予定（令和9年度以降）
施設概要	・株式会社HPRSが自治体から無償貸与（無償譲渡）され、旧多度志中学校の内装等を改修し、校舎・教員住宅・グラウンドを一括利用した完全閉鎖型スマート野菜工場として運営
利活用におけるポイント・気づき	・固定資産税等の負担を考え、運営が軌道に乗るまでは無償貸与とし、軌道に乗った段階で無償譲渡という形としている ・自由な活用をしたかったため、自治体からの補助は受けずに、国や道の補助金をうまく活用し、株式会社HPRSの負担で改修や運営を行っている（利活用において必ずしも自治体の補助が必要ではないという良い例） ・改修や設備についてはなるべく自社職員で、シンプルな部材を使い、工事や作成を行っており、工夫やアイデアで改修費用等を抑えることができる ・運営に際し、地元の金融機関からのサポートがあると運営を軌道にのせる助けになる
まちへの貢献	・地域住民の雇用の創出 ・遊休公的不動産にかかる維持管理費の削減









先進事例視察⑧鎌倉市旧村上邸みらいラボ

鎌倉市西御門にある明治末期築の伝統的和風木造住宅で、能舞台や茶室を備えた景観重要建築物。元の所有者の建物を残したいという想いから、2016 年度に鎌倉市に寄贈され、その後、維持・利活用が課題となった。鎌倉市は公募型プロポーザルを実施し、株式会社エンジョイワークス（運営は子会社の株式会社グッドネイバーズ）を事業者に選定、2019 年 5 月から企業研修や地域コミュニティ活動の場として「鎌倉みらいラボ」として開業した。

遊休公的不動産の種類	古民家（私有物件→市に売却）
官民連携手法	10 年間の定期賃貸借
施設概要	・株式会社エンジョイワークスが自治体から借受け、国からの SDGs 補助金やクラウドファンディングにより資金調達を行い、耐震工事やトイレ増築 ・企業研修所や地域コミュニティ拠点として、株式会社エンジョイワークスの子会社である株式会社グッドネイバーズが運営 ・サウンディング調査を経て公募型プロポーザルを実施
利活用におけるポイント・気づき	・安価な賃貸料を設定している ・事業者の資金調達方法としてクラウドファンディングという選択肢もある ・利活用業者側の視点では係る行政担当者は継続して同一人物の方がよい ・住宅地に隣接する利活用案件は特に、地元住民との丁寧な対話が必須 ・歴史ある建物の雰囲気を保つため、外観・内装・敷地の雰囲気を変えずに維持 ・地元住民も建物に対する思い入れがある場合があり、どうにかしたいという思いを抱いている人はいると考える。その思いがクラウドファンディングに表れており、住民感情を味方につけることができれば、利活用への協力を仰ぐこともできる
まちへの貢献	・歴史的な景観文化財の保護 ・交流人口の増加及び地域住民のコミュニティの場の創出 ・伝統芸能存続の場の提供






先進事例視察⑨世田谷区 HOME/WORK　VILLAGE（ホームワークビレッジ）

2004 年に廃校となった 旧世田谷区立池尻中学校の跡地を利活用した複合施設。世田谷区が産業活性化拠点創出の一環として、跡地活用プロジェクトを進め、民間事業者を公募・選定して大規模改修を実施。旧校舎・体育館・校庭は改修され、コワーキングスペースやスモールオフィス、飲食・物販店舗、シェアキッチン、配信スタジオ、クリエイティブラーニングスクールなど多様な機能を併せ持つ「村」のような場に再生された。

遊休公的不動産の種類	廃校（旧池尻中学校）※モノづくり学校を経て
官民連携手法	10 年間の賃貸借（土地・建物）
施設概要	・工事は受託者である小田急電鉄㈱が一括して発注を行い、自治体の費用負担分については、協定書を結び負担金で支払いを行うことで、費用面の削減や工事の自由度を確保 ・費用負担については、基本的なライフラインや耐震補強工事などを自治体が負担し、各ブースに係る必要な改修は事業者が負担 ・サウンディング調査後、プロポーザル実施
利活用におけるポイント・気づき	・自治体から受託者に格安で賃貸し、本来の相場金額との差額分で自治体の望む事業の実施を要望 ・発注の仕方や協定書の仕様を工夫することで、事業者の自由度の担保や多額な利益を地元へ還元する仕組みを作ることができる ・運営や各ブースの改修に自治体が極力関わらないことで、事業者の自由度が増し、官民連携で求められる民間の良さが発揮されていると考える ・利活用において、単一部署ではなく、部署横断型のチームによる事業の実施 ・壁や天井を剥がす・張り替える、ドアを取り換える等で学校と違う雰囲気を生み出す
まちへの貢献	・既存産業に対する伴走型による再活性化支援 ・ワークスペース等の提供による事業者同士の交流・連携 ・入居者等による新テクノロジー等の社会実証フィールドの提供 ・自治体が要望する事業実施の場の提供






先進事例視察⑩やまがたクリエイティブシティセンターＱ１

山形市中心部にある創造性を産業や暮らしにつなぐ拠点施設。旧山形市立第一小学校の校舎をリノベーションして再活用した建物で、2022 年９月に開業、飲食・物販・文化展示・ギャラリー・オフィス・レンタルスペースなどの複合施設として運営されている。名前の「Q1」は「旧一小（きゅういちしょう）」の略であると同時に、「問い（Question）」を発する・問い続ける場所という意味も込められている。

遊休公的不動産の種類	廃校（旧第一小学校）
官民連携手法	運営は山形市の直営とし、市が株式会社 Q1 にテナント部分（行政財産の一部）を貸し付け、それ以外の部分は管理業務を委託するというハイブリット型スキーム
施設概要	・山形市と東北芸術工科大学による連携協定を結び立ち上がった株式会社 Q1 が、ビジョンづくりを含む企画・設計・運営を実施 ・創造都市やまがたの共創プラットフォームとして、創造性を産業や暮らしにつなげる場所を目指しており、市民や企業、アーティストが交流し、新しいアイデアや活動を生み出すためのハブ（拠点）となっている
利活用におけるポイント・気づき	・ハイブリット型のスキームを採用することにより、株式会社 Ｑ１は借り受けたテナントスペースを柔軟に転貸することができるなど、拠点施設として効果的な運営が可能となっている ・前身施設である「山形まなび館」時代は、1 階・地下のみを活用し、2・3 階は閉鎖していたが、Q1 は、ほぼ同額の運営経費で全館を開放し、歩行者数も増加するなど、コストパフォーマンスが向上している ・オープンで完成ではなく、オープン後も進化し続けていくことを考えている
まちへの貢献	・山形のクリエイティブが集積する拠点として、新たな価値の創造やまちづくりの発展・地域経済の活性化につながっている









※その他、KASUMI TERRACE、シェルターインクルーシブプレイス コパル、道の駅 やまがた蔵王、山形まるごと 紅の館を視察

その他、一般入場者として内覧した施設、施設機能を確認した施設及び外観を確認した施設は以下のとおりである。

・上士幌町：Hamburg & Steak tobachi（廃校活用）
・上士幌町：移住体験住宅（公営住宅跡利活用及び新設）
・中標津町：岩谷学園ひがし北海道 IT 専門学校（新設）
・中標津町：NAKASHIBETSU HOTEL KUTEKUN（コンテナホテル、工場跡地活用）
・小清水町：防災拠点複合庁舎ワタシノ
・浦幌町：TOKOMURO Lab（廃校活用）
・江別市：サッポロ珈琲館 Rinboku（サッポロ珈琲館江別店）（旧林木育種場庁舎利用）

8.9 消費者動向調査（滞在・消費ポテンシャル把握調査）

本調査は、池田町における官民連携を通じた遊休公的施設の利活用（スモールコンセッション）を見据え、エリアビジョン（方向性）及び事業イメージの検討・獲得に資する基礎材料として、観光を中心とする需要（来訪・宿泊・消費）と池田町内の供給について、現状と傾向を定量・定性の両面から把握することを目的とした。

◆調査範囲及び対象

・需要の調査範囲：北海道全域、北海道十勝地方（十勝総合振興局管内）、池田町
・需要の調査対象：観光客、来訪者、宿泊者、観光消費

※北海道「北海道観光入込客数調査報告書（令和６（2024）年度）」、帯広市 HP「人口・世帯数（前月比・前年比）平成 30 年度～」を基に考察

・供給の調査範囲：池田町
・供給の調査対象：宿泊施設、観光施設、飲食店、物販、体験施設

※池田町内事業者への全数アンケート及び直接訪問を基に考察

◆池田町における需要調査から明らかになったこと

・観光需要は大きく増加したが、町内宿泊客数は横ばい
池田町では観光入込（延べ人数）が 2021 年度から 2024 年度にかけて増加しており、来訪需要は回復・拡大している。一方で延べ宿泊者数は 2022 年度以降ほぼ横ばいで、来訪増が町内宿泊の増加に転化していない点が主要な論点となる。
・周辺宿泊地による宿泊需要の吸収
観光入込客数は増加、宿泊者数は横ばいのギャップから、増加分が日帰り・短時間滞在に偏っているか、又は帯広市・十勝川温泉など周辺宿泊地に宿泊需要が吸収され、池田町は周遊の立ち寄り地として機能している可能性が高い。
・近隣圏からの日帰り需要の大幅な増加は見込みにくい
近隣の帯広市は人口減少が続いており、近隣圏からの日帰り需要の大幅な上積みを前提にするのは難しい。むしろ、日帰り依存が強い構造のままでは需要の伸びが頭打ちになり得る。
・宿泊需要の取り込みが課題
北海道・十勝地方では、観光入込と延べ宿泊がともに増加しているのに対し、池田町は宿泊の伸びが伴わず、「人は来るが泊まらない」という課題が相対的に際立つ。

◆池田町における供給調査から明らかになったこと

・町内の受入余力は大きい

数値比較が可能な 16 施設のうち大半について、週間利用者数が週当たり受入可能数を下回る「未満（余裕あり）」又は「未満の可能性が高い」と整理され、平常時の受入には一定の余力が残る。

・駐車場は整備されているが、稼働を高められる余地が残る

駐車場を保有する施設は多く、自家用車来訪の受入基盤は概ね整っている。一方で、週間利用者数等から見て平常時に受入上限に達していない施設が多く、駐車場も「供給制約」というより、需要分散や回遊導線の設計次第で稼働を高められる余地が残る領域と位置づけられる。

・来訪はワイン城に集中し、町内の受け皿へ波及しにくい

把握範囲における年間利用者数の約 71.7%は、ワイン城に集中している。来訪者構成でも、ワイン城は地元比率が低く広域客比率が相対的に高い一方、その他施設は地元・近隣中心の回答が多い。ワイン城への観光流入が、他施設の新規利用として十分に波及していない可能性が高い。

・団体・周遊動線がワイン城に集中し、回遊・宿泊へ接続されていない

交通手段は自家用車・レンタカーが中心で、バスは 1 件のみであった。団体・周遊の動線はワイン城に集中しており、町内回遊へ十分に接続されていないことが示唆される。車移動中心の「立ち寄り→帰着」型行動が、滞在化を阻害している可能性がある。供給課題は「量」より「つなぎ方」にあると考えられる。来訪が特定拠点で完結しやすく、町内分散・滞在化の仕組みが弱いことから、供給面の論点は、量の不足ではなく、回遊導線、予約・情報発信、夜間消費や体験造成、事業者間連携といった「波及設計」の強化に集約される。

なお、消費者動向調査（滞在・消費ポテンシャル把握調査）は、後述する事業者探索推進のための視点（P112～P114）に成果として反映した。調査報告書本体は、巻末に収録した（P155～P165）。

8.10 連携企業抽出（事業者探索）

◆連携企業抽出の目的

本事業では、池田町で逓増する遊休公的施設を「一体的・横断的」に活用し、町の課題解決や地域活性化につながる方向性を検討してきた。連携企業抽出では、単に事業者を並べるのではなく、中心的な役割を担いうる事業者の型によって、池田町における事業の進め方がどのように変わるかを比較・整理した。

◆連携企業抽出の前提（現時点での見立て）

作成にあたり、事業の終盤に差し掛かる時点（概ね 12 月～１月）における事業者探索の前提条件として、以下の２点を設定した。

・遊休公的施設については、単棟ごとに運営者を募る方法も、依然として池田町の選択肢として残っている。
・池田町は、提案内容次第で複数施設を組み合わせた提案も視野に入れる柔軟性を有している。

今回の分類（型）は、事業分担や役割分担の区分ではなく、各事業者が何を起点に、どのように事業を前に進めるかという「進め方」の違いを表すものとした。事業者の特徴により、以下のような違いが生じる。

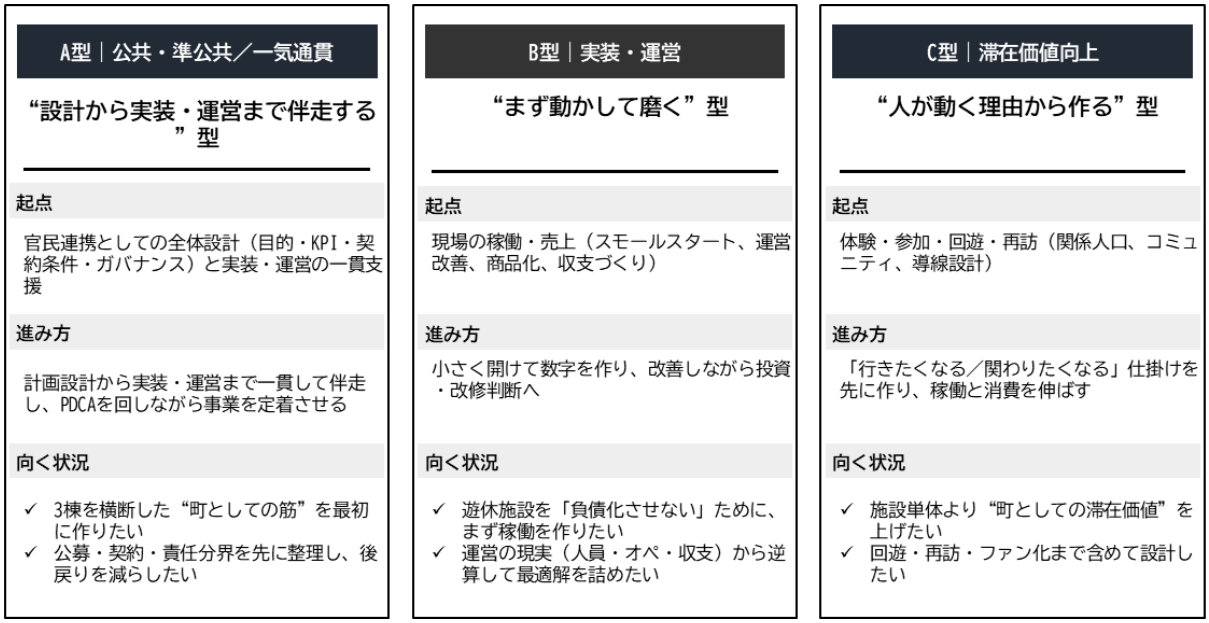
・事業の起点
　構想図、現場のスモールスタート、参加の仕組み等。
・スピード感
　慎重に固める、人を集めて動かす等。
・成果の出方
　制度・KPI が先行する、売上・稼働が先行する、回遊・再訪が先行する等。
・池田町側に残る資産
　ルール・契約、運営手順、コミュニティ・参加導線等。

◆事業者探索・選定の考え方

これまで整理した目的、前提及び型の考え方に加え、池田町が進めてきた各種ヒアリング等を通じた検討及び議論を踏まえ、進め方のスキームを以下の３つに整理した。

・A 型「公共・準公共、一気通貫型」
　設計から実装・運営まで伴走する型
・B 型「実装・運営型」
　まずは事業を動かして磨く型
・C 型「滞在価値型」
　人が動く理由から作る型

（図表 19：進め方の型イメージ）



池田町の事業者選定・事業プラン選定においては、進め方の型を意識して設計・検討する必要がある。連携企業抽出では、後の候補企業の探索・選定における判断材料となるよう、８つの企業を「進め方の型（A・B・C)」ごとに整理した。

なお、連携企業抽出で得られた結果は、情報を整理した上で、後述する事業者探索推進のための視点（P112～P114）に反映した。

9. 各種調査の実施から見えた手法の効果整理

本章では、前章までに整理した各種調査の結果を踏まえ、池田町における具体的な成果を述べる前に、本事業で用いた調査手法の効果を整理する。これは、池田町での取組を同様の条件下にある地方公共団体へ横展開する際の留意点を示すとともに、次章以降で述べる池田町固有の成果整理につなげるものである。

◆定性調査と定量調査

・当初、構想準備段階において必要と考えた各種調査については、実施過程において「向き・不向き」があり、期待した調査結果の水準に達したものと、十分に達しなかったものがあった。特に、定量的な把握を目的とする調査は、対象規模が小さい場合、母数確保の制約が大きく、小規模地方公共団体における調査としては、期待した回答数や成果を得にくい傾向があった。

※消費ポテンシャル調査において池田町内の供給量を把握するため、町内事業者を対象としたアンケートを実施した。当初は、町内事業者の絶対数が限られることから、一定程度の回答を得られれば町内供給量の把握につながると想定していた。しかし、実際には回答数が限定的であり、アンケート結果のみで町内供給量を定量的に把握するには限界があることが確認された。

◆調査総量と調査効率

・各種調査では、「一定程度の量を確保すること」が重要である。特に地方公共団体職員との協働や地域への経験の蓄積を目的の一つとした本業務においては、事前に効率性のみで実施の可否を判断するのではなく、一定以上の調査量そのものが事実の洗い出しに不可欠であった。

・池田町から示された対象３施設のみならず、調査範囲を町が所有する全公共施設に広げたことで、町に所在する施設全体を俯瞰して捉えることが可能となり、施策アイディアの広がりにもつながった。効率性と調査総量の均衡が求められる取組ではあるが、実際に様々な調査を実施し、公共施設を俯瞰的に把握することで得られた成果や示唆は大きかった。

◆現場・現地

・先行事例視察に一定の時間を割き、現場との接点を確保したことも、後の議論や検討において有効に作用した。調査報告書やインターネット上の情報のみでは把握が難しい運営実態、課題認識、関係者の取組経過等に直接触れることは、多様な情報を自地域の条件に照らして検討する上で、重要な示唆を得る機会となった。

◆意思決定のスピード、理事者との情報共有

・民間事業者との業務進行においては、より一層スピード感をもって、可否判断、評価及び意思決定を行うことが求められる。本事業における調査では、行政上の手続や庁内調整と歩調を合わせる必要があったことから、一部で時間を要した。今後事業化を見据える上では、理事者等との情報共有をより頻繁に行い、池田町としての判断の密度を高めることが重要である。

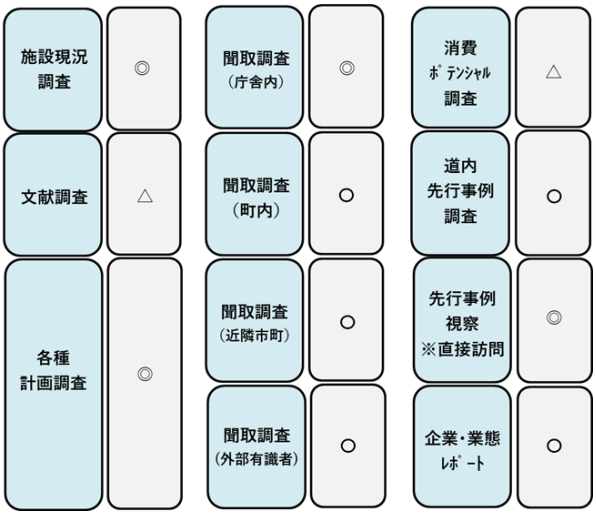
◆地方公共団体職員による調査手法の能動的選択

・地方公共団体職員は、団体規模や町内事業者の様態等、取り巻く環境に応じて、調査手法の適性・親和性について、事前に協議・検討する機会を設けることが必要である。専門家側が得意とする手法に偏ることを避ける意味でも、事前にすり合わせを行い、効果と負担を想定した上で、目標を共有する作業が必要である。

・当初計画や一般的なセオリーに固執せず、地域特性を考慮し、より適した手法を業務設計上許される範囲で選択することが肝要である。

上述した「定性調査と定量調査」、「調査総量と調査効率」、「現場・現地」を念頭に、今回実施した調査項目の地域への親和度を示した。◎は必ず実施すべき調査、○はできれば実施すべき調査、△は実施の要否を地方公共団体が判断する調査とした。同様の条件下にある地方公共団体において横展開を検討する際の、各種調査の実施要否判断の参考として示す。

（図表 20：調査項目の地域への親和度）



10. 池田町と共に獲得した成果

積み上げた各種調査を基礎資料とし、そこから得られた示唆を踏まえ、池田町職員との議論・検討を経て、以下の３つの成果物として整理した。

◆施設を利活用する際の指針の必要性を議論し、「遊休公的施設利活用ビジョン(案)」を策定した

・事業構想、事業者探索及び選定の判断基準となる。
・年次で更新を重ねている公共施設等総合管理計画等との整合も重視し、池田町の計画としての位置づけを担保した。

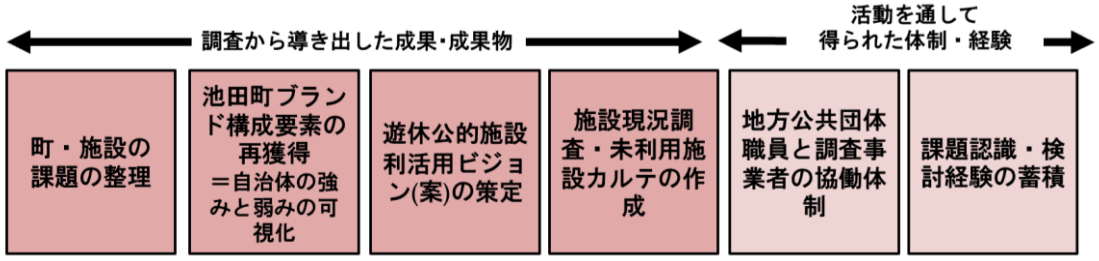
◆遊休化が見込まれる施設を含めた「未利用施設カルテ」を作成した

・町内の全公共施設を実地調査し、固定資産台帳や公共施設等総合管理計画と照らし合わせることで、一定の情報量を備えたカルテを作成することができた。
・近い将来、遊休化が見込まれる施設を把握することができ、利活用の検討が必要となる時期を意識することにつながった。

◆施設の課題や価値とともに、池田町が持つ特有の「価値」、「課題」及び「環境」要件を抽出し、「SWOT 分析リスト」として可視化した

・事業構想段階における「ニーズ（まちの課題)」及び「シーズ（解決のタネ)」を明らかにした。
・まちを取り巻く環境（機会・脅威）から、利活用に向けた重要な示唆が得られた。特に、交通環境面から見た顧客アクセスの範囲について、首都圏も視野に入れて捉える視点を確認できた。

(図表 21：獲得成果イメージ)



10.1 遊休公的施設利活用ビジョン（案）の策定

本事業の対象となる３施設だけではなく、池田町で逓増する遊休公的施設全体（遊休化が見込まれる施設を含む)について、「池田町遊休公的施設利活用ビジョン2026(案)」により、その方向性を示した。

◆ビジョンで示した重要ポイント

スモールコンセッション形成推進の観点から、本ビジョンのポイントは以下の３点である。

・遊休公的施設の利活用にあたっては、スモールコンセッションを有力な検討手法の一つとして位置づける
本ビジョンにおいては、池田町の施設を利活用する際の有力な検討手法の一つとしてスモールコンセッション手法を位置づけた。国の支援姿勢や公共施設を取り巻く状況など、昨今の環境や本年度の取組経験を考慮した上で、施設利活用に関する政策的な方向性を明確にした点に意義がある。

・遊休公的施設と利活用事業者の在り方に多様性をもたせる
従前の発想では、「一施設対一事業者探索・利活用」という一対一の関係にとどまっていたものが、本ビジョンを策定したことで、「一施設対多事業者・多事業プラン」、「複数施設対一事業者・一事業プラン」、「複数施設対複数事業者・複数事業プラン」など、包括的・一体的・横断的な発想へ広がり、庁内においても利活用プランの選択肢が増えることが期待される。
単なる費用軽減のための施設対策にとどめるのではなく、池田町全体の課題解決施策の中に位置づけられた点が重要である。

・上位計画との整合性、関連性を重視する
上位計画である公共施設等総合管理計画と関連づけるものとしたことで、町内施策との整合性、各種先行計画との関連性、合意形成等の観点からも意義がある。
ただし、令和８年３月段階においては、あくまでも調査実施主体からの提案であり、今後、町の承認手続を速やかに進めることが必要である。

◆池田町遊休公的施設利活用ビジョン 2026（案）の概要

池田町遊休公的施設利活用ビジョン 2026（案）の概要及び記載項目は以下のとおりである。

1. はじめに
   1.1 方針策定の背景
   1.2 方針策定の目的
2. 池田町における遊休公的施設の状況
   2.1 公有財産の分類
   2.2 遊休公的施設（土地を含む不動産）の定義
3. 池田町における遊休公的施設の管理及び利活用に関する課題
4. 利活用ビジョンの必要性
5. 策定の過程
   5.1 町の将来像・目指すべき姿の確認
   5.2 施設情報リスト及び台帳の活用
   5.3 各種調査の実施
   5.4 町の資源・課題及び外部環境の可視化
   5.5 利活用の推進にあたって
6. 池田町遊休公的施設利活用ビジョン 2026 の基本的な考え方
   6.1 公有財産の利活用に関する基本原則
   6.2 利活用対象財産の選定
   6.3 想定する利活用の方策
   6.4 外部との協働
   6.5 関係条例等の整備
   6.6 利活用事業の検討及び実施にあたっての基本的な視点
7. 令和７年度末時点における利活用検討候補施設

※「池田町遊休公的施設利活用ビジョン 2026（案）」本体は、別途データ集へ格納した（P166～P190）。

10.2 未利用施設カルテの作成

施設現況調査（実地調査）の結果は、公共施設等総合管理計画、固定資産台帳、所管課の基礎資料等の既存情報とあわせて、未利用施設カルテにまとめた。

遊休化が見込まれる施設にも着目したことで、遊休公的施設全体の把握に資する資料となり、今後、事業構想へ進む際に、民間投資や財政負担を含む資金面での将来見通しを立てる上での一助となると考えられる。また、毎年の更新が必要となるデータであるため、庁内における PDCA サイクルの足掛かりにもなる。固定資産台帳、公共施設等総合管理計画及び未利用施設カルテを年次更新対象とすることで、財産の可視化、方針や対策の明確化及び対応の迅速化にもつながる。

◆未利用施設カルテの内容

未利用施設カルテに掲載した項目は、以下のとおりである。

・計画分類
・施設名、物件名、整理番号
・取得年度、面積、住所、建築年月日、構造、耐震補強の状況
・維持方法、維持費用
・担当部署、用途
・課題等のコメント
・施設写真、物件写真（外観、内観）、位置を把握するための航空写真

◆留意点

本資料は、遊休公的施設の包括的利活用に向けた基礎資料であり、方向性や事業プランを検討する際の判断材料となるが、[redacted]など、予算の制約等により確認できていない情報もある。今後は、情報の補完作業を実施し、精度を高めていく必要がある。

※「未利用施設カルテ」のうち、本事業の対象施設に係る部分は、別途データ集へ格納した（P191～P202）。

10.3 池田町ブランド構成要素の再獲得

首長・職員ヒアリング、域内事業者ヒアリング等から、「池田町の価値」、「池田町の課題」、「遊休公的施設の課題」、「遊休公的施設の価値」等に係る視点やワードを抽出した。さらに、抽出したワードを有識者ヒアリング、滞在・消費ポテンシャル把握調査、先行事例調査及び先行事例視察から得られた示唆・気付きと照らし合わせ、池田町職員との複数回の協議や池田町長との意見交換を経て、「池田町の強み・弱み」、「池田町を取り巻く環境（機会・脅威）」として、SWOT 分析の枠組みに整理した。

遊休公的施設利活用のストーリーやスモールコンセッション推進戦略の立案に際し、特に注目したワードは以下のとおりである。

◆池田町の「強み」ワード

・ブランド力、ブランド構築の経験
・ワイン事業
・経験とノウハウ
・チャレンジ精神
・営業力、営業経験
・日照率（十勝晴れ）
・森林環境及び林業の再興
・農協の体制・連携基盤

◆池田町の「弱み」ワード

・公共施設の維持管理負担
・産業間連携の不足
・宿泊施設の不足
・通過型観光
・ワイン資源の活用不足
・商業、商店街、駅前の衰退
・広報力、アナウンス力
・外部人材や企業の受入姿勢
・既存組織が弱体傾向
・情報共有の仕組み

◆池田町を取り巻く「外部環境（機会・脅威）」ワード

・交通アクセス、インターチェンジ、とかち帯広空港
・首都圏（東京）の顧客獲得

・地域おこし協力隊の活躍及び定着率
・子育て世代の主婦層
・若い農業後継者の改革意識の高さ
・六次産業化、農業を起点とした加工品・観光の展開
・近隣地方公共団体、十勝東部４町、広域連携
・池田町の重要な資産やブランドの継続
・教育、池田高校
・災害リスク、温暖化への注視
・地方公共団体間の競争（移住、ふるさと納税、酒造り等の産業）

（図表 22：池田町 SWOT 整理）

	プラス要因	マイナス要因
内的環境	**強み（財産・資産）**	**弱み（負債）**
	・十勝ワインやいけだ牛などの品質とブランド力、**ブランド構築の経験** ・ワイン事業で培われた経験とノウハウ、**チャレンジ精神** ・民間企業に準ずる**営業力、営業経験** ・財政破綻や自然災害を乗り越えた経験（逆境への対応力） ・子育て支援の充実（乳幼児医療費助成など） ・日照率が高く、雪が少ない気候＝**十勝晴れ** ・**森林環境**の良さ（林業再興の可能性大） ・**農協**の体制強化、組織統合	・公共施設の維持管理負担（町民１人当たりの面積が全国平均の５倍） ・**産業間連携**が未成熟（行政主導が強く、民間同士の協力体制が進まない） ・**宿泊施設**の不足⇒通過型観光（**ワイン資源**を活かしきれていない） ・商業、商店街の急速な衰退、**駅前**の衰退 ・広報力、アナウンス力の低さ、**自慢が苦手** ・外部から来た人材や企業の**受け入れ姿勢**に課題あり？ （一方で、他者の受け入れに**柔軟な気質**との声もある） ・役場職員の**現状維持志向**の強まり（以前のチャレンジ気質が失われつつある） ・商工会、観光協会等の**既存組織**が弱体傾向 ・庁舎内**情報共有の仕組**みや体制が未成熟
外的環境	**機会**	**脅威**
	・**交通アクセス**の良さ（JR 特急停車駅、インターチェンジ、帯広空港への近接性） 特に**首都圏（東京）へのアクセス**、**顧客獲得**に注目 ・ふるさと納税の好調（令和６年度過去最高額達成、十勝管内一位） ・志の高い**地域おこし協力隊の活躍**、**定着率**の高さ ・子育て世代の**主婦層の存在**、手に職の意向 ・若い農業後継者の存在（就労意欲、**改革意識**の高さに反映） ・六次産業化の潮流（**農業を起点とした加工品・観光の展開**） ・近隣市町村（特に十勝東部４町）については**広域連携**の可能性あり	・人口減少と高齢化の進行 ・後継者不足、**町の重要な資産/ブランドの継続**にも悪影響 ・**教育**体制の弱体化、**池田高校**の生徒数減少 ・**災害リスク**大（水害の激甚化）※昨今の温暖化等天候変化は注視テーマ ・一部**近隣自治体との競争**激化（移住、ふるさと納税、酒造りなど産業の競合）

◆意義

池田町の核となる強みや能力の要素（コアコンピタンス）の手がかりが示されたことで、事業者選定や事業プランの検討段階においても、課題解決や価値活用の視点をもって臨むことが可能になると考えられる。

具体的には、サウンディング、事業構想案、公募条件等を検討する際に、SWOT 分析で整理した池田町の強み、弱み、機会、脅威を反映することで、単に遊休公的施設の利用者を募集するのではなく、池田町が活かしたい地域資源、解決したい地域課題、期待する事業者像、提案を求める事業領域を明確に示すことができる。また、事業者から提案を受ける際にも、施設単体の収益性や利用方法だけでなく、十勝ワイン、ブ

ドウ栽培、ワイン城、農畜産物、食文化、農村景観、観光、まちなか居住等の地域資源との接続や、中心市街地、公共施設、観光消費、担い手確保等の課題解決への寄与を確認する視点として活用できる。

このように、池田町ブランド構成要素の再獲得は、町が事業者に示す条件や期待を整理するための基礎となるだけでなく、事業者提案を評価し、池田町らしい施設利活用につなげるための判断軸となる。

10.4 ソフト面での獲得成果

本事業では、成果物だけでなく、池田町職員が調査過程に継続的に関与したことにより、現場理解、課題認識、事業化に向けた検討経験が蓄積された。この点をソフト面での成果として整理する。

◆地方公共団体職員と調査事業者の協働体制

・「双方の知の往還と、地域への経験の蓄積」を掲げ、各種活動において調査事業者と地方公共団体職員が協働し、成果の探索と協議を重ねたことで、導き出した方向性や整理内容に対する納得感が高まり、本事業を進める上での基盤となった。

・両者が協働して取り組んだ主な業務は、ヒアリング調査、ヒアリングシート及び調査シートの作成の一部、先行事例視察、施設現況調査、池田町の価値・課題の洗い出しに係る議論である。また、未利用施設カルテの作成及び池田町遊休公的施設利活用ビジョン 2026（案）の策定作業については、本事業による支援の下、池田町職員が主体となって実施した。

◆池田町職員の現場理解の深化

・公共施設等総合管理計画や固定資産台帳を活用し、すべての施設を視察したことで、池田町職員が町内公共施設の全体像を把握する機会となった。

・先行事例視察を重点的に実施し、現場関係者から得られた一次情報を通じて、池田町職員が施設利活用の運営実態や課題認識に関する具体的な示唆を得ることができた。

・これにより、池田町職員は、資料や報告書だけでは把握しにくい現場の実態、地域住民との関係性、従前の利用者への配慮、中心的役割を担う人材の重要性等について、より具体的に理解を深めることができた。

◆迅速な気付きの反映

・調査手法に関する気付きや示唆については、当初の設計に拘泥することなく、必要に応じて採用・見直しを行った。

・「フェーズフリー」、「ローカルマネジメント法人」、「インクルーシブ思想」等、調査過程で得られた新たな発想やキーワードにも着目し、議論に反映した。

11. その他利活用事業実現に向けた検討事項

当初設定した５つの目標に加え、本事業の過程で得られた新たな気付きや示唆を基に、利活用事業の実現に向けた検討項目として、以下の２点を追加した。

◆人材に係る実行体制及び支援体制

・池田町に合った実行体制及び支援体制を示すこと。

◆事業者探索の推進視点

・小規模地方公共団体における事業者探索の対象層（セグメント）を整理すること。

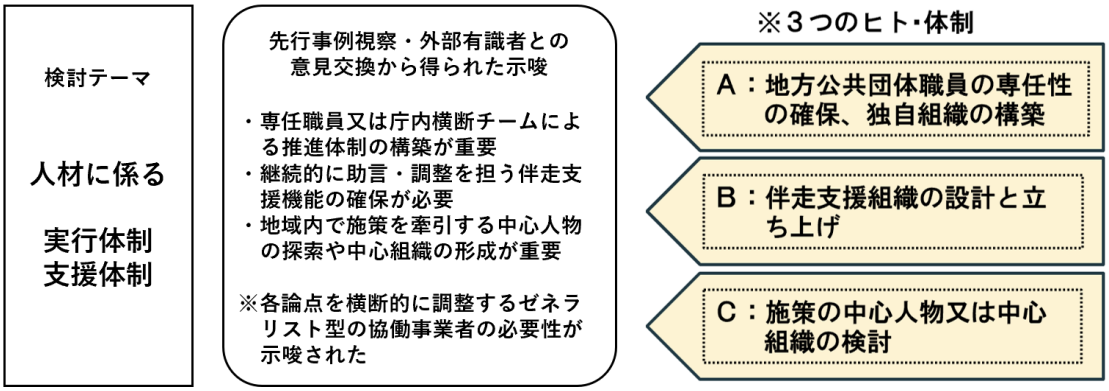
11.1 人材に係る実行体制及び支援体制

地域内外の「ヒト」（人材・組織）に係る取組については、先行事例視察におけるヒアリングや外部有識者からの助言を基に、「A：地方公共団体職員の専任性の確保、独自組織の構築」、「B：伴走支援組織の設計と立ち上げ」、「C：施策の中心人物又は中心組織の検討」の３つの属性に区分した。また、各論点を横断的に調整し、着手順序や役割分担を整理できるゼネラリスト型の協働事業者の必要性についても、スモールコンセッションプラットフォームのセミナー等において指摘されている。

なお、上記の「ヒト」に係る整理は、先行事例調査における以下の分析等に端を発したものである。

- 地方公共団体職員の専任性の確保やプロジェクトチーム等の独立チームの組織化は、先行事例において重要な要素となっている。
- 先行事例においては、伴走支援組織を持つ例が多く、外部有識者との意見交換においても、その必要性が指摘された。なお、組織の形態については、検討が必要であり、民間主導が望ましいとの意見もある。
- 地域内で中心となる人物の探索や、中心となる組織（例として、まちづくり会社、利活用マネジメント会社、遊休公的施設運営・管理会社等）の設立についても重要性が高い。
- 遊休公的施設の利活用やスモールコンセッション推進の要点を、単なる利活用事業者探しと解釈するのではなく、利活用事業を取り巻く多様な属性の「ヒト」の確保が重要であると認識すべきである。

（図表 23：各種体制構築イメージ）



◆地方公共団体職員の専任性

先行事例調査や先行事例視察を通じて改めて確認された点は、事業推進にあたる地方公共団体職員の専任性を確保することの重要性である。現在、遊休公的施設を所管している管財契約係は、施設管理に重点を置いた体制となっており、利活用事業については、既存業務の一部として対応している側面が強い。このため、今後、利活用事業を継続的に推進する上では、体制面での補完が必要であると考えられる。

一方で、昨今の機構改革の流れに鑑みれば、小規模地方公共団体において専任部署を設置し、職員を複数人配置することは、想定される事業規模から考えても難しい。

本事業の調査過程で得られた知見、池田町の取組スタンス及び事業日程の制約等を考慮しつつ、財政面や人事面における状況を踏まえ、池田町職員との協議の中で導かれた選択肢は以下のとおりである。

・スモールコンセッションを始めとする遊休公的施設利活用の推進を、池田町長の意思表明や指示の下で、業務として明確に位置づけること。
・スモールコンセッション推進に係る所管、責任範囲、指示命令系統、協力体制を明示すること。
・遊休公的施設の所管は、管財契約係とするものの、遊休化が見込まれる施設の所管課、利活用情報の窓口となりうる部署、財政担当を交えた庁内プロジェクトチームの立ち上げを模索すること。なお、当初は情報共有の場として位置づけることも考えられる。

◆有識者による伴走支援組織の設置

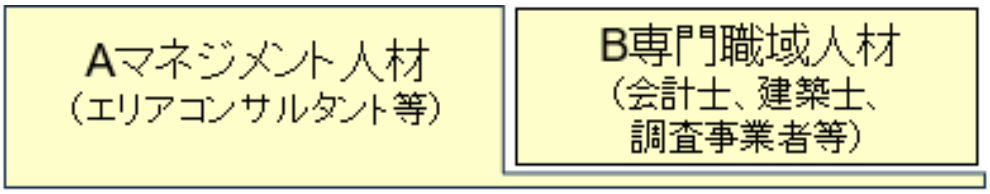
本事業において有識者ヒアリングを実施した際、複数の有識者から池田町の取組に対する協力意向が示された。伴走支援組織の必要性は事業開始当初から想定しており、参加や離脱が容易なセンター・オブ・エクセレンス型組織、すなわち専門家が必要に応じて関与する柔軟な支援体制の構築を念頭に置いていたが、そうした専門家の貢献意識や協力可能な分野には一定の広がりがあることが確認された。

特に、小規模地方公共団体における取組であることや、課題解決に資する遊休公的施設利活用を目指す方向性について一定の賛同が得られたことを踏まえ、以下のとおり伴走支援組織の立ち上げイメージを示す。

・伴走支援組織は、「遊休公的施設の利活用を考える会」など、緩やかな形態を想定する。

・伴走支援組織は、コンサルタント等が世話人となり、池田町の意思決定に資する助言や情報提供を行う民間側の協力組織として運営していく形が望ましい。
・専門家による支援体制については、必要なフェーズごとに専門人材の適時入れ替えを行うセンター・オブ・エクセレンス型支援スタイルを想定する（A のマネジメント人材はチームの世話人役として通期で参加し、B の専門職域人材は事業フェーズごとの適時入れ替えを想定する）。
・伴走支援組織については、令和８年度の早い段階で、初回の意見交換の場を設けることが望ましい。

（図表 24：センター・オブ・エクセレンス型支援スタイルのイメージ）



◆地域活躍人材の探索と育成

地域において核となる活躍人材の探索・確保は、先行事例に共通する重要な要素であった。池田町における調査の過程でも、地域おこし協力隊及び卒業生、子育て世代の主婦、町内の起業意向者、近隣地方公共団体の起業人材、Ｕターン者等が、核となる活躍人材の候補となりうることが確認された。加えて、人材の獲得市場を町内や十勝圏に限定して捉えるのではなく、全国、さらには海外にも視野を広げるべきではないか、また、人材のターゲティングについては獲得フェーズに応じた検討・調整が必要ではないかといった議論も生じた。

また、起業を例にとった場合、人材を獲得するだけでは足りず、活動・事業のための「場所」、税務やマーケティングなどに係る「教育・支援」、ビジネスとして成立させていく上での「資金・収益」、相互に刺激を与え合う「仲間・競合」等、ビジネスの諸条件を包括的にサポートする体制が必要である。

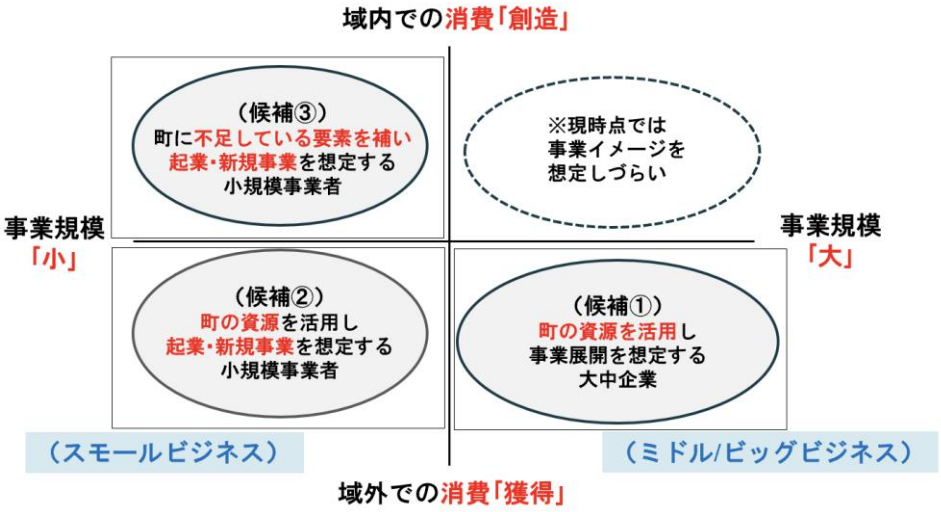
さらに、施設の側面から考えたとき、こうした人材を受け止める組織や施設マネジメント体制も検討課題となる。池田町の遊休公的施設を横断的にマネジメントする組織の設立や、自立的なビジネスモデル構築の可能性を検討するとともに、必要に応じて民間の遊休施設や稼働中の公的施設との連携にも視野を広げることが想定される。

11.2 事業者探索推進のための視点

実際に事業者を選定し、事業を展開していく場面では、小規模地方公共団体における小規模な事業という前提を踏まえ、通常の１施設対１企業のアプローチに固執せず、視野を広げておく必要がある。

池田町において展開可能なビジネスを、ヒアリング調査、先行事例調査、連携企業抽出等から得られた示唆を基に、ビジネス規模（スモールビジネス／ミドル・ビッグビジネス）を横軸、消費の方向性（域内消費創造／域外消費獲得）を縦軸として、４象限で整理した。

（図表 25：池田町でのビジネスセグメントイメージ）



◆事業者探索における選択肢の整理

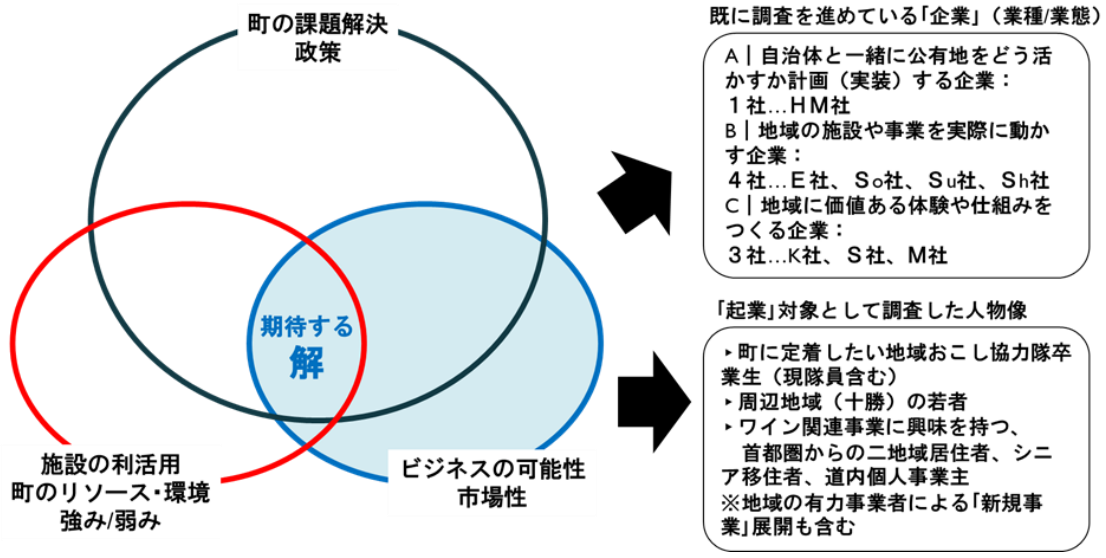
上記の４象限で整理した結果、以下の２点が確認された。

・各セグメントに位置づけられる事業者や事業プランは、それぞれ大きく異なること。
・それぞれの違いに応じた探索手法や接触方法を検討する必要があること。

さらに、池田町の現状や担当職員との協議を踏まえ、現時点では以下のとおり整理した。

・各象限に位置づけられる既存企業を対象とした「企業探索」と、遊休公的施設利活用の担い手となり得る地域内外の人材や小規模事業を育てる「起業育成」の双方を、池田町にとって有効な選択肢として残しておくこと。
・本事業を通じて、それぞれの対象層に応じた一定のアプローチ方法を整理したため、今後は事業化に向けた時期や手順を明確にし、取組を進めること。
・池田町の課題解決に資する遊休公的施設利活用について、事業者像や事業プランを具体化すること。

（図表 26：期待するビジネスプランイメージ）



◆各セグメントに対するアプローチの方向性

以下では、各セグメントに対して想定されるアプローチの方向性を「アプローチワード」として整理する。

ここでいうアプローチワードは、今後の事業者探索や事業プラン検討において、事業者に対する説明内容、打診時の訴求点、サウンディング時の確認事項等を整理するための着眼点として位置づけるものである。

・セグメント①（ミドル・ビッグビジネス）に対して
「王道的な企業探索手法」
足を使った積極行動及び探索
支援者ネットワークの活用
金融機関からの紹介

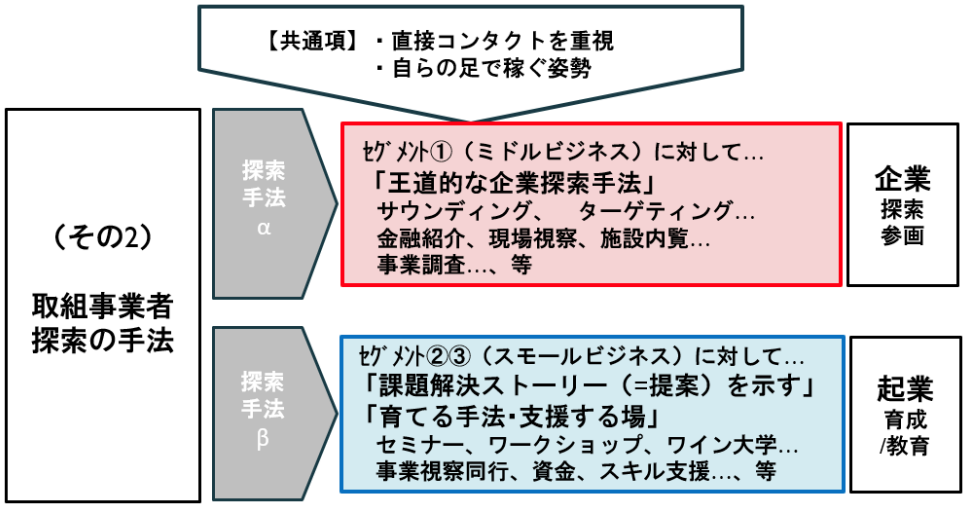
「サウンディング、ターゲティング、事業性の確認」
参入に向けた条件整備（資源面・財政面）
リターンとリスクの整合
現場視察及び施設内覧
事業性調査等

・セグメント②③（スモールビジネス）に対して
「課題解決ストーリー（提案）の提示」
地域資源の整理及び提供

「育成手法・支援の場」
地域内における人物や事業者の探索
事業化に必要な各種教育
個々のスキルを活用できる場の提供
不足スキル（税務、マーケティング等）への伴走支援
セミナー、ワークショップ、いけだワイン大学等
事業視察への同行

「資金面の支援」
資金計画の設計支援及び工夫

（図表 27：事業者セグメント別のアプローチ手法）



12.複数の遊休公的施設の一体的・横断的な利活用検討について

◆令和７年度の取組

当初、池田町から要請があった「複数の遊休公的施設の一体的・横断的な利活用検討」に関しては、具体的な事業プランとして提示する段階には至らなかった。事業着手段階で、池田町におけるスモールコンセッション事業は構想準備段階にあることを確認した。そのため、複数施設を前提とした具体的な事業プランの提示よりも、池田町の遊休公的施設群全体を俯瞰することに重点を置いた。この考え方については、池田町長をはじめとする理事者や関係職員のほか、国土交通省及び同調査事業事務局との情報共有ミーティングや進捗定例会議等においても報告・共有した。

令和７年度における「複数の遊休公的施設の一体的・横断的な利活用検討」の成果は、施設全体の把握、利活用方針の整理、未利用施設カルテの作成、SWOT 整理、事業者探索の視点整理等を通じて、次年度以降の事業化検討の基盤を整えたことにある。なお、重点的な取組の具体例と目的は、以下のとおりである。

・公共施設等総合管理計画の整備及び固定資産台帳の精緻化との連動（施設全体を俯瞰する視点の確保）
・池田町遊休公的施設利活用ビジョン（案）の作成（将来像を見据えた利活用方針の整理）
・未利用施設カルテの作成（施設情報を横断的に把握するための基礎資料の整備）
・池田町の価値（競争優位）と課題（改善点）の可視化（課題解決に資する利活用テーマの整理）
・事業者セグメントの設定による探索視点の整理（事業者視点から見た選択肢の提示）
・池田町長を含む理事者との方向性共有及び庁内合意形成の足掛かり（施策としての方向性の共有）

◆事業化に係る今後の取組

具体的な事業化検討につなげるための今後の取組案は、以下のとおりである。

・企業探索モデルの構築に係る施策
ミドルビジネス以上の事業展開が見込まれる企業を探索するための手法の確立を目指す。
・起業支援型利活用を支える運営組織の構築に係る施策

池田町の課題解決の視点から、施設を包括的にマネジメントする組織（民間版まちづくり会社等）について、外部組織の誘致、業務委託による運営、池田町主導による組織の立ち上げ等を検討する。

・起業支援型利活用のための事業モデル検討に係る施策
起業やスモールビジネスを想定した事業モデルを検討し、その可能性を探る。また、起業者を遊休公的施設利活用の担い手として位置づけ、賃料収入等を含めた継続的な利活用スキームを検討することも考えられる。

・核となる人材の獲得に係る施策
主に地域住民を対象とした「域内人材活性型」と、域外からの誘引を基本とした「交流人口増促進型」に分類し、起業支援に向けた調査を実施する。域内人材活性型では人材育成を、交流人口増促進型ではワイン文化の発展等を切り口として、遊休公的施設利活用事業の核となる人材の発掘や整理につなげる。

◆次年度以降の検討論点及び構想素案

池田町職員との協議を踏まえ、今後の事業化検討に向けた論点として、以下の事項を整理した。なお、以下は令和８年２月段階における調査事業者側の整理であり、池田町としての正式な方針決定ではないため、次年度以降の検討材料として位置づける。

・利活用事業者を、想定される事業規模に応じて「ミドル・ビッグビジネス」と「スモールビジネス」に区分し、初期段階においては双方を選択肢として残した上で、タイプごとに有効な探索手法の確立に向けた取組を進める。
・学びや育成といったスキルアップの視点から、遊休公的施設利活用の担い手となり得る人材を探索する。
・遊休公的施設のマネジメント型組織とビジネスモデルを検討する。当該組織は、「池田町と事業者」、「ヒトとビジネス」のつなぎ役としての機能を担うことを想定している。
・マネジメント型組織が関与する施設の範囲については、遊休公的施設や将来的に遊休化する可能性がある施設に加え、池田町が所有する収益性のある施設も検討対象に含め、収益性と地域課題解決の両立を図る包括的な施設活用モデルの可能性を探る。

以上を踏まえ、次章では、令和７年度調査全体を通じて確認された事項及び整理・作成した主な成果を総括する。

13. 令和７年度調査を通じて確認された事項及び主な成果

◆令和７年度調査を通じて確認された事項

・池田町は構想準備段階にあり、具体的な事業プランの提示に先立ち、様々な判断材料を探索し、可視化することが重要である。
・遊休公的施設の利活用は、個別施設の活用可能性だけでなく、施設群全体を俯瞰し、池田町の価値や課題と結び付けて検討することが重要である。
・遊休公的施設利活用の検討にあたっては、施設、地域、先行事例等の現場を確認し、実態に即した判断材料を得ることが重要である。
・調査手法については、地方公共団体の規模や検討段階に応じて適否を見極める必要がある。一方で、予断を排除し、現場確認、ヒアリング、先行事例調査を一定程度積み重ねることも重要である。
・事業化に向けては、意思決定の主体、期限、到達目標を明確にし、段階的に取組を進める必要がある。

◆令和７年度調査で整理・作成した主な成果

・遊休公的施設利活用の方向性とあるべき姿（ビジョン）の整理
「池田町遊休公的施設利活用ビジョン 2026（案)」を策定した。
・遊休公的施設を含めた、池田町の公共施設全体を俯瞰するための基礎資料の整備
公共施設等総合管理計画や固定資産台帳を活用し、「未利用施設カルテ」を作成した。
・池田町の価値や課題の整理と環境分析
SWOT 分析等により、「ビジネスチャンス」(事業の芽)となり得る着眼点を抽出した。
・ヒトに係る支援体制や実行体制の整理
地方公共団体職員の専任性、伴走支援組織、中心人物又は中心組織の検討という「３つの属性」を整理し、今後の事業化検討における体制面の論点を明確化した。
・利活用事業者のビジネスセグメントの整理
小規模地方公共団体における事業者探索の対象層とアプローチの方向性を整理した。
・次期フェーズでの検討論点の整理
次年度以降の事業化に向け、企業探索、起業支援型利活用、運営組織、人材獲得等の論点を整理した。

これらの成果は、次年度以降の事業化に向けて、事業者選定や事業プラン検討における判断材料となるとともに、庁内外での情報共有や外部人材・専門家との連携を進めるための基礎資料となることが期待される。

14. 今後の検討課題及び実行課題

今後検討すべき課題や活動テーマを確認し、次年度以降への引継ぎ事項を以下の４つの視点で整理する。

◆事業者・事業

・利活用事業者の探索手法の設計及び事業者探索の実行
・推進可能な事業プランの見極め

◆組織・人材

・事業推進を担う組織体制の見直しや新組織の立ち上げ、核となる人材の確保
・事業推進を支える外部人材の確保と支援組織の立ち上げ

◆財源・費用

・事業費の試算、地方公共団体の負担費用の在り方の検討と意思決定
・起債や補助金等の財源の裏付け、ビジネスモデルの精査

◆持続性・継続性

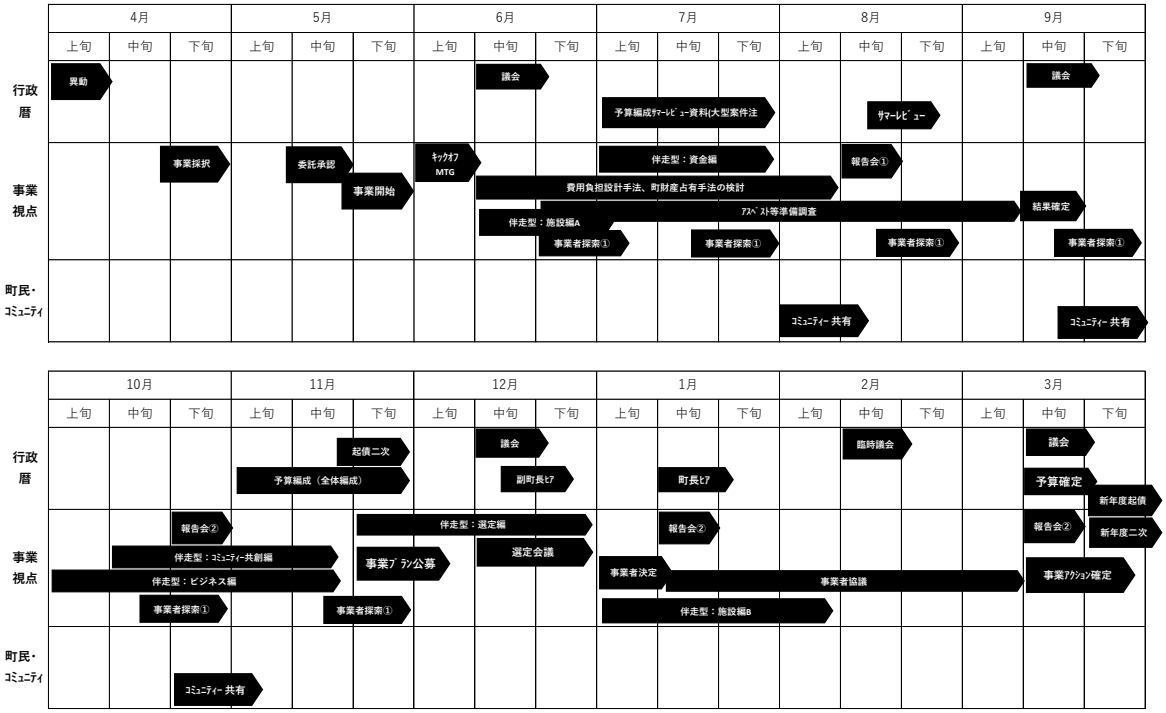
・事業の立ち上げから継続に向けた池田町としてのバックアップ体制の確立
・ヒト、モノ、カネ、情報の観点から見た継続性の確保と政策的意思決定

事業スケジュールについては、令和９年度内の実事業開始を想定し、令和８年度には、事業者の確定、事業プランの具体化、事業条件の整備、事業予算の確保に取り組むことを、令和７年度の調査事業報告会において池田町長をはじめとする関係者間で共有した。施策の推進にあたっては、池田町の理事者や関係職員との継続的な情報共有や、議会、予算編成等の行政スケジュールに配慮し、円滑な意思決定につなげる必要がある。

なお、これらの検討課題及び実行課題は、池田町に固有の課題であると同時に、同様の条件下にある小規模地方公共団体に共通する論点でもある。

（図表 28：令和８年度事業スケジュール）

【令和8年度年間行動日程】



15. モデル事業としての示唆と横展開に向けた留意点

本業務では、特別に新規性の高いアプローチを採ったものではなく、地域や施設に対する既存の認識を改めて整理し、多様な主体との対話や現地確認を通じて、その実態や課題を丁寧に再確認することを重視した。

調査手法についても、ヒアリング調査や先行事例視察など、他の地方公共団体においても実践可能な汎用的手法を中心に構成した。これは、本事業を池田町固有の取組にとどめず、同様の条件下、すなわち人口規模が小さい、行政区域が広い、集落の集積度が低い等の特徴を有する地方公共団体への横展開を意識したためである。

１年間の調査・検討を通じ、小規模地方公共団体においては、特別な分析技術よりも地域との対話や基礎的調査を継続的に積み重ねることが、施策検討の重要な基盤となることを確認した。

池田町との協働を通じて整理した、同様の条件下にある地方公共団体における取組上のポイントは、以下のとおりである。

- 遊休公的施設利活用事業又はスモールコンセッション事業において、自らの地方公共団体がどの段階に位置しているのかを確認し、構想準備段階にある場合は、具体的な事業プランの提示を急ぐのではなく、施設全体の把握、地域課題の整理、利活用方針の検討など、事業化の前提となる基礎整理を優先すること。
- 年度内に獲得すべき成果や到達点を明確にし、年度末には調査結果の評価・反省を行い、次年度以降の構想や到達目標を整理すること。
- 現地確認、ヒアリング調査、先行事例調査等、実施可能な手法を着実に積み重ねること。
- 人口１万人台以下の小規模地方公共団体、特に広大な行政区域を有する団体においては、個別施設だけでなく、施設群全体を俯瞰し、地域の価値や課題と結び付けて検討すること。
- 現に遊休化している施設だけでなく、将来的に遊休化する可能性がある施設も含めて把握し、早期に利活用、転用、縮減等の方向性を検討すること。
- 情報共有の場を設け、庁内での理解や協力を得ながら検討を進めること。
- 地域の価値や課題を整理するだけでなく、それを事業者に提示できる参入条件、訴求点、事業テーマに翻訳すること。

スモールコンセッションは、地方公共団体における遊休公的施設利活用の有効な選択肢の一つである。ただし、その検討にあたっては、各団体の状況や検討段階を踏まえ、施設、地域、人材、財源等の条件を確認しながら、段階的に進めることが重要である。

巻末収録　各種調査報告書等詳細

「令和７年度スモールコンセッション形成推進事業（その５）」において作成した各種調査報告書を掲載する。収録する調査報告書は以下のとおりである。

収録１　北海道内先行事例調査報告書
収録２　消費者動向調査（滞在・消費ポテンシャル把握調査）報告書

なお、「池田町遊休公的施設利活用ビジョン 2026（案）」及び調査成果として作成した「未利用施設カルテ」のうち本事業の対象施設に係る部分については、別途データ集に格納した（P166～P202）。

報告書設計　0

■分析前リサーチ

先行事例調査におけるアンケート調査実施のために、
人口1万人台以下の市町村での遊休公的施設活用事例を
リサーチした（全160事例）。

【掲載対象】

全160事例を次ページ以降に掲載する。
（リサーチ結果一覧 ①～④、次頁以降計4ページ）

活用用途等を基準にリサーチ対象を池田町と協議の上、選定。以下を対象と決定した。

市町村名	活用	現在の活用区分	現在の施設名
美唄市	○	アート創造拠点などの文化施設	[redacted]
深川市	○	大学・専門学校などの教育施設	
深川市	○	オフィス・工場など	
遠軽町	○	体験学習施設・宿泊施設など	
栗山町	○	体験学習施設・宿泊施設など	
広尾町	○	アート創造拠点などの文化施設	
ニセコ町	○	体験学習施設・宿泊施設など	
新冠町	○	アート創造拠点などの文化施設	
新冠町	○	体験学習施設・宿泊施設など	
新冠町	○	オフィス・工場など	
上士幌町	○	アート創造拠点などの文化施設	
小清水町	○	オフィス・工場など	
上ノ国町	○	体験学習施設・宿泊施設など	
津別町	○	オフィス・工場など	
美瑛町	○	アート創造拠点などの文化施設	
別海町	○	体験学習施設・宿泊施設など	
江別市	○	アート創造拠点などの文化施設	

リサーチ結果一覧①

No.	市町村名	活用中	現在の活用区分	現在の施設名	元の施設名	元施設種別	現在の活用概要
1	美唄市	○	アート創造拠点などの文化施設	アルテピアッツァ美唄(アートスペース)	栄小学校	学校	アートギャラリー・交流施設
2	美唄市	○	オフィス・工場など	株式会社北海道霊芝 美唄工場	西美唄小学校	学校	健康食品製造工場(霊芝の培養工場)
3	深川市	○	アート創造拠点などの文化施設	芸術文化交流施設 向陽館	向陽小学校	学校	芸術文化交流施設
4	深川市	○	アート創造拠点などの文化施設	幌成郷土資料館	幌成小学校	学校	郷土資料館
5	深川市	○	体験学習施設・宿泊施設など	リフレッシュプラザ鷹泊	鷹泊小学校	学校	研修・宿泊施設
6	深川市	○	大学・専門学校などの教育施設	クラーク記念国際高等学校	納内中学校	学校	硬式野球部の寄宿舎・練習拠点(室内練習場・トレーニングルーム・専用球場を含む)
7	深川市	○	オフィス・工場など	株式会社HPRS	旧多度志中学校	学校	自社製栽培ユニットによる植物工場および水産養殖施設・本社機能
8	釧路町	○	アート創造拠点などの文化施設	釧路町郷土資料館(公民館達古武分館)	達古武小学校	学校	郷土資料館(公民館分館)
9	遠軽町	○	体験学習施設・宿泊施設など	生田原宿泊研修施設「キララン清里」	生田原町立清里小学校	学校	宿泊研修施設(合宿・体験学習用)
10	遠軽町	○	体験学習施設・宿泊施設など	丸瀬布上武利体育館	丸瀬布町立丸瀬布小学校上武利分校	学校	地域体育館
11	遠軽町	○	アート創造拠点などの文化施設	社名淵地域公民館	社名淵小学校	学校	公民館(地域交流施設)
12	遠軽町	○	アート創造拠点などの文化施設	白滝図書館	白滝幼稚園	幼稚園	図書館
13	遠軽町	○	体験学習施設・宿泊施設など	Outrider(犬ぞりツアー拠点施設)	支湧別小学校	学校	犬ぞり体験ツアー施設(宿泊・ガイド拠点)
14	芽室町	○	アート創造拠点などの文化施設	画家の美術館	中伏古小学校	学校	美術館(画家・村元美海、故村元俊郎の作品展示館)
15	芽室町	○	体験学習施設・宿泊施設など	毛根地域体育館	毛根小学校	学校	地域体育館
16	芽室町	○	体験学習施設・宿泊施設など	祥栄夢追いの郷	祥栄小学校	学校	体験交流施設(農村体験・交流の場)
17	余市町	○	大学・専門学校などの教育施設	余市幸住学園 豊丘分場	豊丘小学校	学校	小樽四ツ葉学園の通所作業施設
18	士別市	○	特産品販売・加工施設など	OMEGAファーマーズ搾油工場	旧武徳小学校	学校	菜種油の搾油工場(民間企業施設)
19	倶知安	○	アート創造拠点などの文化施設	フロンティア・アート・ファーム工房(FAF工房)	寒別小学校	学校	芸術家アトリエ(陶芸工房・陶芸体験)
20	倶知安	○	体験学習施設・宿泊施設など	自然生活体験センター「冒険家族」	比羅夫小学校	学校	体験交流施設(農村暮らし・自然体験)
21	白老町	閉鎖	体験学習施設・宿泊施設など	ふるさと体験館「森野」	森野小中学校	学校	自然体験施設(宿泊研修・体験学習) ※閉鎖理由不明
22	八雲町	○	体験学習施設・宿泊施設など	ペコレラ学舎	大関小学校	学校	宿泊交流施設(キャンプ場・ゲストハウス・コワーキングスペース等)
23	別海町	○	アート創造拠点などの文化施設	大成地域センター(大成コミュニティセンター)	大成小学校	学校	地域集会施設(コミュニティセンター)
24	別海町	○	体験学習施設・宿泊施設など	美原体育館	美原小学校	学校	地域体育館
25	別海町	○	体験学習施設・宿泊施設など	豊原体育館	豊原小学校	学校	地域体育館
26	別海町	○	アート創造拠点などの文化施設	別海町郷土資料館 豊原分館	豊原小学校	学校	郷土資料館(分館)
27	森町	○	体験学習施設・宿泊施設など	ふれあいの森 あったかさわらパークゴルフ場	砂原小学校	学校	パークゴルフ場(公園施設)
28	森町	○	児童・高齢者などのための福祉施	森町発達支援事業センター「あいあいクラブ」	姫川小学校	学校	発達支援センター(障がい児通所支援施設)
29	芦別市	○	大学・専門学校などの教育施設	星槎国際高等学校	頼城中学校	学校	通信制高等学校(学習拠点)
30	芦別市	○	アート創造拠点などの文化施設	星の降る里百年記念館収蔵庫	黄金小学校	学校	博物館収蔵庫(資料保管施設)
31	芦別市	○	大学・専門学校などの教育施設	星槎大学	頼城小学校	学校	通信制大学(学習センター)
32	芦別市	閉鎖	アート創造拠点などの文化施設	芦別市芸術文化交流館	新城小学校	学校	芸術文化交流施設(ギャラリー・創作室) ※運営委員会メンバーの高齢化などを理由に閉鎖
33	日高町	○	体験学習施設・宿泊施設など	旧千栄小学校	千栄小学校	学校	地域集会施設(体験学習等に活用)
34	日高町	○	アート創造拠点などの文化施設	庫富コミュニティセンター	庫富小学校	学校	地域コミュニティセンター
35	日高町	○	アート創造拠点などの文化施設	正和地域交流センター	正和小学校	学校	地域交流施設
36	栗山町	○	体験学習施設・宿泊施設など	雨煙別小学校 コカ・コーラ環境ハウス	雨煙別小学校	学校	体験型宿泊研修施設(環境学習NPO拠点)
37	上富良	○	アート創造拠点などの文化施設	清富多世代交流センター	清富小学校	学校	多世代交流施設(地域住民の交流拠点)
38	東神楽	○	体験学習施設・宿泊施設など	東神楽大学	忠栄小学校	学校	複合交流施設(コワーキングスペース、シェアキッチン、宿泊施設等)
39	美瑛町	○	体験学習施設・宿泊施設など	美瑛町自然の家	二股小学校	学校	自然体験施設(宿泊研修・体験学習)
40	美瑛町	○	体験学習施設・宿泊施設など	美瑛町西美体験交流館	西美小学校	学校	体験交流施設

リサーチ結果一覧②

No.	市町村名	活用中	現在の活用区分	現在の施設名	元の施設名	元施設種別	現在の活用概要
41	美瑛町	○	体験学習施設・宿泊施設など	森と農の美田学舎	美田小学校	学校	体験交流施設（農業・自然体験）
42	美瑛町	○	体験学習施設・宿泊施設など	置杵牛農産物加工交流施設	置杵牛小学校	学校	農産物加工体験施設
43	美瑛町	○	アート創造拠点などの文化施設	北瑛小麦の丘体験交流施設	北瑛小学校	学校	体験交流施設（農村観光拠点）
44	美瑛町	○	アート創造拠点などの文化施設	地域人材育成研修交流センター	旭小学校	学校	研修交流センター（地域人材育成拠点）
45	清水町	○	児童・高齢者などのための福祉施設	清水町人舞福祉館	人舞小学校	学校	福祉施設（地域福祉拠点）
46	清水町	○	アート創造拠点などの文化施設	清水町剣の郷創造館	旭山小学校	学校	生涯学習施設（郷土史・剣道資料館）
47	清水町	○	児童・高齢者などのための福祉施設	清水町美蔓福祉館	美蔓小学校	学校	福祉施設（高齢者交流施設）
48	清水町	○	アート創造拠点などの文化施設	きたくま文化蔵	北熊牛小学校	学校	郷土文化資料館
49	清水町	○	アート創造拠点などの文化施設	さくらさくら	下佐幌小学校	学校	地域交流スペース（多目的ホール）
50	清水町	○	アート創造拠点などの文化施設	松沢の郷	松沢小学校	学校	交流施設（地域住民の交流拠点）
51	羽幌町	○	大学・専門学校などの教育施設	酪農学園大学（実習施設）	成香小学校	学校	大学の演習施設（酪農実習フィールド）
52	羽幌町	○	児童・高齢者などのための福祉施設	社会福祉法人幸清会（福祉施設）	大原小学校	学校	福祉施設（障がい者支援施設）
53	三笠市	○	アート創造拠点などの文化施設	三笠市芸術文化交流施設（モダンアートミュージアム）	幌内中学校	学校	芸術文化交流施設（近代美術館）
54	むかわ町	○	大学・専門学校などの教育施設	むかわ町生涯学習センター「報徳館」	二宮小学校	学校	生涯学習センター（郷土資料展示含む）
55	むかわ町	○	児童・高齢者などのための福祉施設	むかわ町高齢者生活交流センター「ひだまりの里」	田浦小学校	学校	高齢者交流施設（デイサービス拠点等）
56	白糠町	○	体験学習施設・宿泊施設など	白糠町青少年宿泊研修施設（縫別自然の家）	縫別小中学校	学校	青少年宿泊研修施設（自然の家）
57	せたな町	○	アート創造拠点などの文化施設	せたな町北檜山郷土資料室	北檜山町立愛知小学校	学校	郷土資料室
58	江差町	○	体験学習施設・宿泊施設など	朝日町民体育館	朝日小学校	学校	町民体育館（地域スポーツ施設）
59	鷹栖町	○	児童・高齢者などのための福祉施設	柏の里デイセンター	鷹栖中央小学校	学校	高齢者デイサービスセンター
60	鷹栖町	○	児童・高齢者などのための福祉施設	とわ北斗	北斗小学校	学校	多目的交流施設（地域ケア拠点）
61	夕張市	○	体験学習施設・宿泊施設など	ゆうばり自然体験塾	幌南小学校	学校	自然体験学習施設（青少年宿泊研修施設）
62	夕張市	○	児童・高齢者などのための福祉施設	夕張紅葉園	のぞみ小学校	学校	養護老人ホーム（高齢者介護施設）
63	本別町	○	アート創造拠点などの文化施設	本別町美里別地区公民館	美里別小学校	学校	公民館（地域集会施設）
64	足寄町	○	アート創造拠点などの文化施設	生涯学習館	東小学校	学校	生涯学習施設
65	足寄町	○	アート創造拠点などの文化施設	旭町ふれあいプラザ	東小学校	学校	地域交流施設（集会所）
66	足寄町	○	オフィス・工場など	芽登木質ペレット製造工場	足寄西中学校	学校	木質ペレット工場
67	当麻町	○	アート創造拠点などの文化施設	野土花（東鷹栖農村活性化センター）	近文第四小学校（旭川市より移管）	学校	農村活性化施設（農産加工研修・交流）
68	当麻町	○	アート創造拠点などの文化施設	かたるべの森美術館	伊香牛小学校	学校	美術館
69	当麻町	○	体験学習施設・宿泊施設など	当麻町伊香牛地区体育館	伊香牛小学校	学校	地域体育館
70	当麻町	○	体験学習施設・宿泊施設など	当麻町北星地区体育館	北星小学校	学校	地域体育館
71	当麻町	○	体験学習施設・宿泊施設など	当麻町開明地区体育館	開明小学校	学校	地域体育館
72	松前町	○	アート創造拠点などの文化施設	松前町交流の里づくり館	原口小学校	学校	交流施設（地域交流拠点）
73	池田町	○	アート創造拠点などの文化施設	千代田地区コミュニティセンター	千代田小学校	学校	コミュニティセンター（地域集会所）
74	池田町	○	アート創造拠点などの文化施設	大森地区コミュニティセンター	大森小学校	学校	コミュニティセンター
75	池田町	○	アート創造拠点などの文化施設	川合地区コミュニティセンター	川合小学校	学校	コミュニティセンター
76	池田町	○	アート創造拠点などの文化施設	常磐地区コミュニティセンター	居辺小学校	学校	コミュニティセンター
77	池田町	○	アート創造拠点などの文化施設	青山地区コミュニティセンター	青山小学校	学校	コミュニティセンター
78	池田町	○	アート創造拠点などの文化施設	昭栄地区コミュニティセンター	昭栄小学校	学校	コミュニティセンター
79	広尾町	○	アート創造拠点などの文化施設	森のハンター教習所	野塚保育所	保育所	有害鳥獣捕獲ハンター育成施設（研修・実習施設）
80	新得町	○	アート創造拠点などの文化施設	新内ホール	新内小学校	学校	多目的ホール（音楽・イベント等に利用）

リサーチ結果一覧③

No.	市町村名	活用中	現在の活用区分	現在の施設名	元の施設名	元施設種別	現在の活用概要
81	ニセコ町	○	体験学習施設・宿泊施設など	ユースホステル ガンバニ・ニセコ藤山 → フレンチビストロChez DouDou シェードゥドゥ	藤山小学校	学校	ユースホステル(宿泊施設)※2021年閉鎖 → レストラン＆素泊まり宿
82	ニセコ町	○	アート創造拠点などの文化施設	福井地区コミュニティセンター	福井小学校	学校	地域コミュニティセンター
83	共和町	○	アート創造拠点などの文化施設	かかし古里館	幌似小学校	学校	郷土資料館(かかし人形展示など)
84	大樹町	○	アート創造拠点などの文化施設	大樹町郷土資料館	石坂小学校	学校	郷土資料館
85	浜中町	○	アート創造拠点などの文化施設	浜中町円朱別会館	円朱別小学校	学校	地域会館(交流施設)
86	浜中町	○	アート創造拠点などの文化施設	浜中町円朱別地域文化館	円朱別小学校	学校	地域文化施設
87	新冠町	○	児童・高齢者などのための福祉施設	児童自立援助ホーム 新冠こたにがわ学園	若園小学校	学校	児童自立援助ホーム(児童養護施設)
88	新冠町	○	アート創造拠点などの文化施設	太陽の森 ディマシオ美術館	太陽小学校	学校	美術館(現代美術・ディマシオ作品)
89	新冠町	○	オフィス・工場など	ケイセイマサキ建設株式会社(社屋・作業拠点)	大狩部小学校	学校	民間企業の現地事業所(建設業拠点)
90	新冠町	○	児童・高齢者などのための福祉施設	住居型有料老人ホーム おうるの郷	東川小学校	学校	有料老人ホーム(高齢者向け住宅)
91	新冠町	○	体験学習施設・宿泊施設など	KEIBA CLUB	明和小学校	学校	競走馬クラブ施設(乗馬体験等の観光施設)
92	新冠町	○	オフィス・工場など	MEBIG view(メビック ビュー)	美宇小学校	学校	研修交流施設(企業研修・合宿利用)
93	標津町	○	アート創造拠点などの文化施設	標津町歴史資料保管庫	北標津小学校	学校	歴史資料保管庫(郷土資料の収蔵施設)
94	標津町	○	体験学習施設・宿泊施設など	北標津体育館	北標津小学校	学校	地域体育館
95	上士幌町	○	アート創造拠点などの文化施設	鉄板焼きレストランtobachi	東居辺小学校	学校	飲食店(鉄板焼きレストラン)
96	佐呂間町	○	体験学習施設・宿泊施設など	佐呂間水産加工協同組合 外国人研修施設	幌岩小学校	学校	技能実習生研修施設(宿泊研修所)
97	佐呂間町	○	アート創造拠点などの文化施設	ふるさと知来館	知来小学校	学校	郷土資料館(地域交流施設)
98	今金町	○	アート創造拠点などの文化施設	豊田ふれあい交流施設	豊田小学校	学校	交流施設(地域住民の交流拠点)
99	中富良野町	○	アート創造拠点などの文化施設	富良野風景画館	奈江小学校	学校	美術館(風景画ギャラリー)
100	蘭越町	○	アート創造拠点などの文化施設	蘭越ふるさと学習館	名駒小学校	学校	郷土学習施設(資料展示・交流スペース)
101	蘭越町	○	体験学習施設・宿泊施設など	木工房 湯ノ里デスク	湯里小学校	学校	木工房(クラフト体験工房)
102	小清水町	○	オフィス・工場など	(株)山口油屋福太郎 小清水北陽工場	北陽小学校	学校	食品工場(明太子メーカーの工場)
103	羅臼町	○	アート創造拠点などの文化施設	羅臼町郷土資料館	植別小中学校	学校	郷土資料館
104	上ノ国町	○	アート創造拠点などの文化施設	上之国館調査整備センター	上ノ国中学校	学校	埋蔵文化財調査センター(資料整理施設)
105	上ノ国町	○	オフィス・工場など	上ノ国ワイナリー	上ノ国町立湯ノ岱小学校	学校	地元企業と本州企業でワイン製造、シェアオフィス、宿泊等を展開
106	えりも町	○	体験学習施設・宿泊施設など	えりも町第二体育館	歌別小学校	学校	体育館(地域スポーツ施設)
107	えりも町	○	体験学習施設・宿泊施設など	えりも町第三体育館	目黒中学校	学校	体育館(地域スポーツ施設)
108	津別町	○	アート創造拠点などの文化施設	夢ふうせん ほんき	本岐小学校	学校	地域交流施設(廃校利活用拠点)
109	津別町	○	オフィス・工場など	株式会社山上木工 工場	活汲小学校	学校	木工製品工場
110	中札内村	○	体験学習施設・宿泊施設など	中札内交流の杜	中札内高等学校	学校	多目的交流施設(研修・宿泊施設)
111	美深町	○	アート創造拠点などの文化施設	美深町郷土博物館分館「伝承遊学館」	厚生小学校	学校	博物館分館(郷土資料の展示館)
112	木古内町	○	アート創造拠点などの文化施設	木古内町郷土資料館「いかりん館」	鶴岡小学校	学校	郷土資料館
113	豊富町	○	特産品販売・加工施設など	サロベツファーム	芦川小学校	学校	農産加工施設(ミネラルウォーター工場)
114	厚沢部町	○	アート創造拠点などの文化施設	旧清和小学校	清和小学校	学校	地域交流施設(旧校舎を地域利用)
115	乙部町	○	アート創造拠点などの文化施設	乙部町文化財保存センター	栄浜中学校	学校	文化財保存センター(資料収蔵庫)
116	豊頃町	○	アート創造拠点などの文化施設	二宮報徳館	二宮小学校	学校	郷土資料館(報徳運動記念施設)
117	下川町	○	アート創造拠点などの文化施設	下川町農村活性化センター(愛称:おうる)	上名寄小学校	学校	農村活性化センター(交流施設)
118	和寒町	○	体験学習施設・宿泊施設など	旅人宿 ゆきのおと	福原小学校	学校	ゲストハウス(簡易宿泊施設)
119	和寒町	○	児童・高齢者などのための福祉施設	グループホーム「おや里かん」	大成小学校	学校	グループホーム(認知症高齢者向け共同生活介護)
120	和寒町	○	大学・専門学校などの教育施設	札幌自由が丘学園三和高等学校	三和小学校	学校	通信制高等学校の学習拠点

No.	市町村名	活用中	現在の活用区分	現在の施設名	元の施設名	元施設種別	現在の活用概要
121	和寒町	○	アート創造拠点などの文化施設	和寒町北原交流展示館	北原小学校	学校	地域交流展示館(郷土資料展示)
122	月形町	○	体験学習施設・宿泊施設など	月形町昭栄の里(友朋の丘 昭栄の里)	昭栄小学校	学校	農村交流施設(研修・宿泊施設)
123	月形町	○	児童・高齢者などのための福祉施設	就労支援センター オプス	中和小学校	学校	就労支援施設(障がい者就労支援B型事業所)
124	天塩町	○	アート創造拠点などの文化施設	男能富地区社会教育会館	男能富小学校	学校	地区社会教育会館(集会施設)
125	天塩町	○	アート創造拠点などの文化施設	幌萌地区社会教育会館	幌萌小学校	学校	地区社会教育会館
126	天塩町	○	アート創造拠点などの文化施設	円山地区社会教育会館	円山小学校	学校	地区社会教育会館
127	天塩町	○	アート創造拠点などの文化施設	振老地区社会教育会館	振老小学校	学校	地区社会教育会館
128	天塩町	○	アート創造拠点などの文化施設	川口地区社会教育会館	川口小学校	学校	地区社会教育会館
129	黒松内町	○	大学・専門学校などの教育施設	作開地区生涯学習館(黒松内ぶなの森自然学校)	作開小学校	学校	生涯学習館(自然学校拠点)
130	鶴居村	○	アート創造拠点などの文化施設	鶴居村文化交流施設	上幌呂小中学校	学校	文化交流施設(地域住民の交流拠点)
131	鶴居村	○	体験学習施設・宿泊施設など	鶴居村地域体育センター	上幌呂小中学校	学校	体育館(地域スポーツ施設)
132	壮瞥町	○	体験学習施設・宿泊施設など	自然体験館 どんぐり	蟠渓小中学校	学校	自然体験学習施設
133	奥尻町	○	体験学習施設・宿泊施設など	稲穂ふれあい研修センター	稲穂小学校	学校	研修センター(地域住民研修・交流施設)
134	利尻富士町	○	特産品販売・加工施設など	利尻名水ファクトリー	雄忠志内小学校	学校	ミネラルウォーター工場
135	留寿都村	○	アート創造拠点などの文化施設	黒田芸術文化交流センター	黒田小学校	学校	芸術文化交流センター(創作・展示施設)
136	喜茂別町	○	アート創造拠点などの文化施設	喜茂別旧双葉小学校史料館	双葉小学校	学校	郷土資料館(地域の歴史資料展示館)
137	北竜町	○	児童・高齢者などのための福祉施設	北竜町生きがいセンター	碧水小学校	学校	高齢者生きがい活動施設(交流センター)
138	浦臼町	○	アート創造拠点などの文化施設	暁生内ワークセンター	暁生内小学校	学校	就労支援施設(授産施設)
139	浦臼町	閉鎖	アート創造拠点などの文化施設	歴史的農機具展示施設	鶴沼小学校	学校	農機具の展示施設(郷土資料館) ※施設破損、耐震基準を満たしていないことなどの理由により閉鎖
140	占冠村	○	アート創造拠点などの文化施設	双民館	双珠別小学校	学校	農村集会施設(地域交流館)
141	占冠村	○	アート創造拠点などの文化施設	占冠地域交流館	占冠小学校	学校	地域交流施設
142	泊村(後志)	○	アート創造拠点などの文化施設	堀株地区集会所	堀株小学校	学校	地区集会所
143	泊村(後志)	○	児童・高齢者などのための福祉施設	泊村総合福祉センター	茅沼小学校	学校	福祉施設(総合福祉センター)
144	泊村(後志)	○	体験学習施設・宿泊施設など	泊村アイスセンター	泊小学校	学校	アイスホッケー練習施設(屋内リンク)
145	中川町	○	体験学習施設・宿泊施設など	中川町エコミュージアムセンター	佐久中学校	学校	エコミュージアムセンター(郷土資料展示・体験施設)
146	西興部村	○	体験学習施設・宿泊施設など	旅人宿「西興部ゲストハウス」	上興部中学校	学校	簡易宿泊施設(ゲストハウス)
147	音威子府村	○	アート創造拠点などの文化施設	エコミュージアムおさしまセンター	筬島小学校	学校	エコミュージアムセンター(地域資料館)
148	音威子府村	○	アート創造拠点などの文化施設	咲来公民館	咲来小学校	学校	公民館(地域集会施設)
149	寿都町	○	児童・高齢者などのための福祉施設	ふれあいの里グループホームすっつ	寿都診療所	診療所	認知症グループホームなど複合福祉施設
150	美瑛町	○	アート創造拠点などの文化施設	たもっく(美瑛町勤労者センター)	美瑛町消防庁舎	消防庁舎	コミュニティ施設・地域活動拠点
151	下川町	○	アート創造拠点などの文化施設	恵林館	下川営林署旧庁舎	営林署庁舎	林業資料館・ミニ図書館
152	遠別町	○	体験学習施設・宿泊施設など	遠別町移住定住促進住宅	遠別出張所職員住宅	職員住宅	移住定住促進住宅
153	新ひだか町	○	体験学習施設・宿泊施設など	移住体験住宅(三石・静内)	元教職員住宅	職員住宅	移住お試し住宅
154	別海町	○	体験学習施設・宿泊施設など	お試し移住住宅(1号・2号)(3号・4号 元公営住宅)	別海町職員住宅	職員住宅	短期移住体験住宅
155	森町	○	アート創造拠点などの文化施設	尾白内技能実習生住宅	尾白内小学校教員住宅	職員住宅	外国人技能実習生向け住宅
156	池田町	○	体験学習施設・宿泊施設など	移住定住体験住宅B(利別)	元教員住宅(利別)	職員住宅	移住体験住宅
157	芽室町	○	アート創造拠点などの文化施設	上伏古コミュニティーセンター	上伏古保育所	保育所	地域交流施設
158	函館市	○	アート創造拠点などの文化施設	Jolly Jellyfish元町公園店	旧北海道庁函館支庁庁舎	庁舎	アメリカンダイナー形式のカフェ&レストラン
159	函館市	○	大学・専門学校などの教育施設	函館市臨海研究所	旧函館西警察署庁舎	庁舎	水産・海洋関連研究所、コワーキングスペース
160	江別市	○	アート創造拠点などの文化施設	サッポロ珈琲館江別店	旧北海道林木育種場旧庁舎	庁舎	カフェおよび企業事務所

■分析前提

アンケート結果における全体24施設と継続事例11施設を比較分析。継続事例は「事業継続性・将来展望」にて「継続見込み」と回答した11施設を対象とする。

事業継続性･将来展望	全体	継続	数値差	減少率
継続見込み	11	11	0	0.0%
拡大予定	0	0	0	-
縮小/再編検討	1	0	1	100.0%
未定	7	0	7	100.0%
その他	1	0	1	100.0%
未回答	4	0	4	100.0%
合計	24	11	13	54.2%

全アンケート回答数：24施設（15市町村）

【継続事例施設】

[redacted]

各設問の分析結果により、継続要因のモデルを推論。スモールコンセッションにおける重要なポイントとして定め、以下の優先度で施設を追加リサーチ。
①継続要因を多く持つ施設（継続事例以外含め検討）
②継続要因は少ないが他と異なる傾向の見える施設
③継続未定の特有の傾向の見える施設

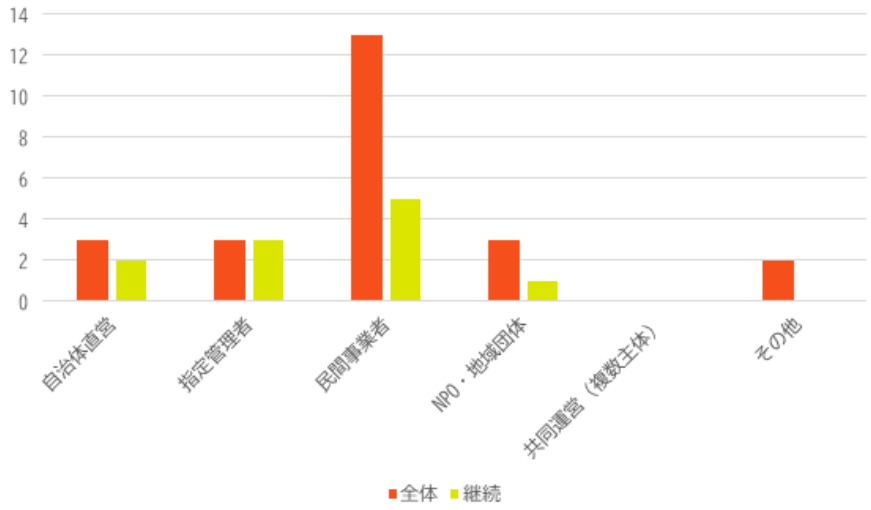
【表の見方】（以降のslide_3～13の集計表）
・全体：全アンケート回答24施設における各選択肢の回答数
・継続：「事業継続性・将来展望」にて「継続見込み」と回答した11施設における各選択肢の回答数
・数値差：全体 － 継続 の差分（回答数の差）
・減少率：（数値差 ÷ 全体）× 100%
　全体に対して、継続事例で当該選択肢の出現がどの程度少ないかを示す参考指標

※ 本指標は、継続事例の特徴を把握するための参考指標として
　独自に算出したものであり、統計的な有意性検定を行ったものではない。

■運営主体

【設問】運営主体（単一選択）
施設の管理・運営を担っている主体について、該当するものをお選びください。

運営主体	全体	継続	数値差	減少率
自治体直営	3	2	1	33.3%
指定管理者	3	3	0	0.0%
民間事業者	13	5	8	61.5%
NPO・地域団体	3	1	2	66.7%
共同運営（複数主体）	0	0	0	-
その他	2	0	2	100.0%
合計	24	11	13	54.2%



【分析】

運営主体を民間事業者としている施設では、自治体直営や指定管理者と比較して、継続事例として残る割合が低い結果となった。

これは民間事業者であることが継続を阻害する要因と断定するものではなく、民間事業者主体の場合における自治体の関わり方等を別途調査することで、民間主体型における継続要因を導く必要がある。

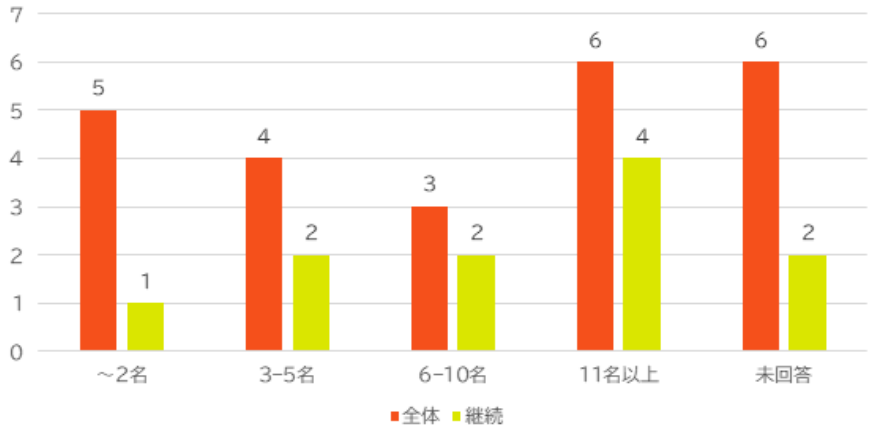
【継続要因要約】

・自治体直営、指定管理者など自治体が大きく運営に関わる施設。

■運営体制：体制規模

【設問】運営体制｜体制規模（単一選択）
施設の従業員数（運営主体側の人数規模）をお答えください。

運営体制｜体制規模	全体	継続	数値差	減少率
～2名	5	1	4	80.0%
3-5名	4	2	2	50.0%
6-10名	3	2	1	33.3%
11名以上	6	4	2	33.3%
未回答	6	2	4	66.7%
合計	24	11	13	54.2%



【分析】
体制規模としては2名以下の規模での数値の減少が顕著。
3-5名についても数値を落としているが、全体と継続事例の減少割合よりは低いため、3名以上の体制が継続を支える要素になると考えられる。
体制規模から見えることとしては、継続のためには施設自体にはある程度規模が必要であり、少人数での運営となるような施設では継続が難しいと推論される。

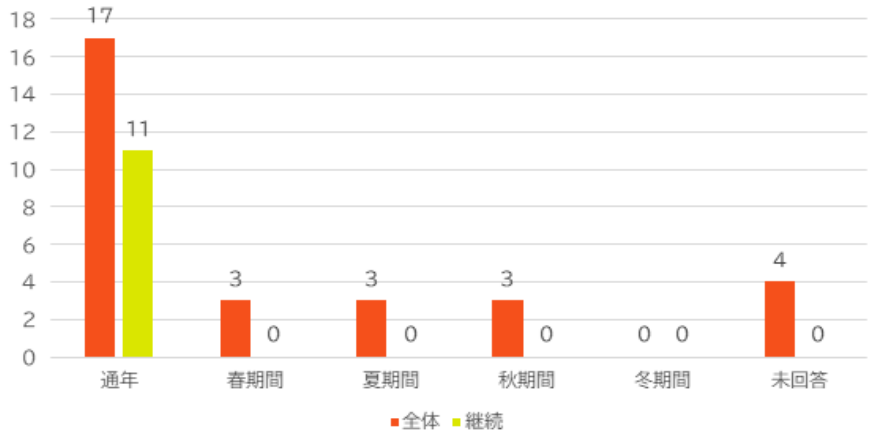
【継続要因要約】
・3名以上の運営体制の規模、またそれに準ずる施設の規模。

継続要因③ 8

■年間稼働時期（複数選択可）

【設問】年間稼働時期（複数選択可）
稼働時期をお答えください。なお、季節をまたぐ場合は複数選択してください。
（例：春夏営業→春期間＋夏期間）

年間稼働時期(複数選択可)	全体	継続	数値差	減少率
通年	17	11	6	35.3%
春期間	3	0	3	100.0%
夏期間	3	0	3	100.0%
秋期間	3	0	3	100.0%
冬期間	0	0	0	-
未回答	4	0	4	100.0%
合計	30	11	19	63.3%



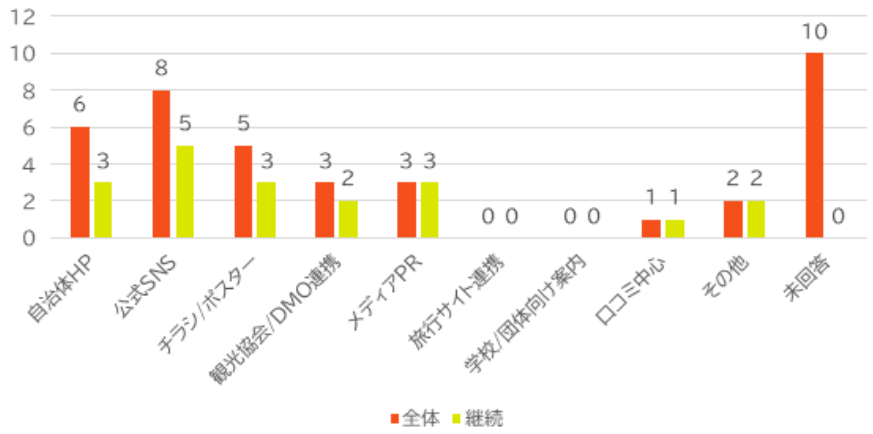
【分析】
継続事例11施設は全て通年稼働であったことが明らかになった。
施設や体制の規模にも通ずるが、基本的には多くの稼働があり、それによる採算が見込める施設が継続事例となると考えられる。

【継続要因要約】
・通年での稼働

■顧客・集客（複数選択可）

【設問】広報・集客（複数選択可）
施設の広報・集客に活用しているチャネルをお答えください。

広報・集客(複数選択可)	全体	継続	数値差	減少率
自治体HP	6	3	3	50.0%
公式SNS	8	5	3	37.5%
チラシ/ポスター	5	3	2	40.0%
観光協会/DMO連携	3	2	1	33.3%
メディアPR	3	3	0	0.0%
旅行サイト連携	0	0	0	-
学校/団体向け案内	0	0	0	-
口コミ中心	1	1	0	0.0%
その他	2	2	0	0.0%
未回答	10	0	10	100.0%
合計	38	19	19	50.0%



【分析】

未回答の割合が大きく、広報については実施している施設としていない施設の傾向が顕著に現れたと考えられる。継続事例となった施設は多くが広報を実施しており、特にメディアPRといった外部の広報を活用した事例については100%が継続事例となっている。数値が小さいため手法の限定は難しいが、適切な広報・集客が継続要因になると推論される。また複数の手段とすることでより効果的とも考えられる。

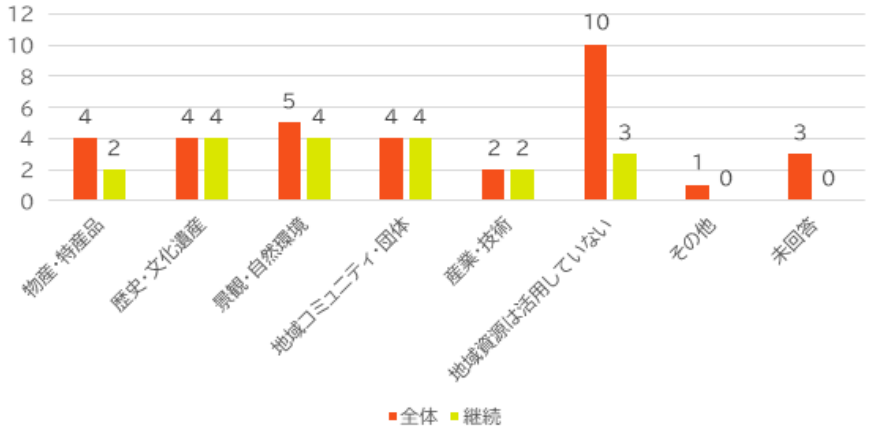
【継続要因要約】

・広報の実施（複数であればなお効果的、メディア活用はより有効）

■活用している地域資源（複数選択可）

【設問】活用地域資源（複数選択可）
施設運営で活用している地域資源をお答えください。

活用している地域資源（複数選択可）	全体	継続	数値差	減少率
物産・特産品	4	2	2	50.0%
歴史・文化遺産	4	4	0	0.0%
景観・自然環境	5	4	1	20.0%
地域コミュニティ・団体	4	4	0	0.0%
産業・技術	2	2	0	0.0%
地域資源は活用していない	10	3	7	70.0%
その他	1	0	1	100.0%
未回答	3	0	3	100.0%
合計	33	19	14	42.4%



【分析】

継続事例との差としては地域資源を活用しているかどうかが顕著であり大きな継続要因であると考えられる。なにを活用するかには特徴は見受けられないが、しっかりと地域に根差した施設であることが継続要因であると推論される。

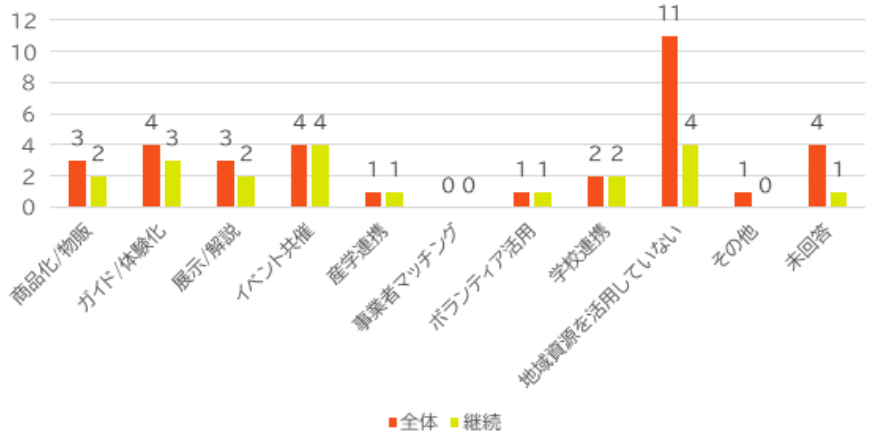
【継続要因要約】

・地域資源の活用、特に活用する資源は問わない

■地域資源の活用方法（複数選択可）

【設問】具体的な活用・連携（複数選択可）
地域資源の具体的な活用方法をお答えください。

地域資源の活用方法(複数選択可)	全体	継続	数値差	減少率
商品化/物販	3	2	1	33.3%
ガイド/体験化	4	3	1	25.0%
展示/解説	3	2	1	33.3%
イベント共催	4	4	0	0.0%
産学連携	1	1	0	0.0%
事業者マッチング	0	0	0	-
ボランティア活用	1	1	0	0.0%
学校連携	2	2	0	0.0%
地域資源を活用していない	11	4	7	63.6%
その他	1	0	1	100.0%
未回答	4	1	3	75.0%
合計	34	20	14	41.2%



【分析】

前問の活用している地域資源と同じ傾向であり、地域資源を活用することが継続要因であり、その手段は問わないと推論される。

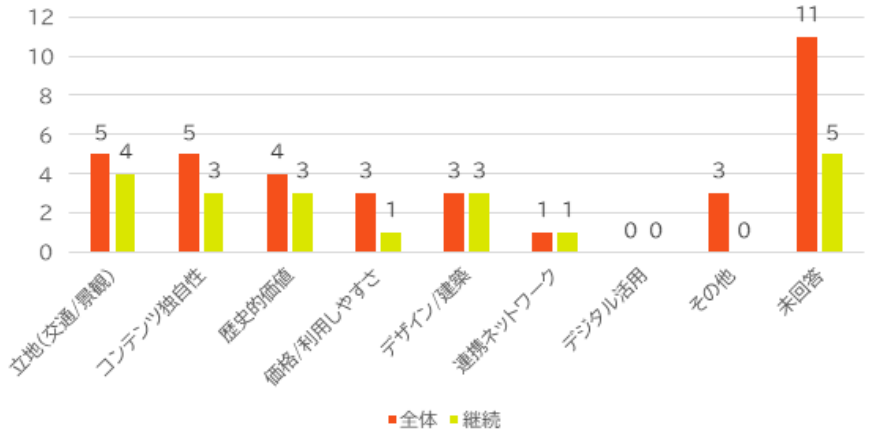
【継続要因要約】

・地域資源の活用、特に活用手段は問わない

■差別化ポイント（複数選択可）

【設問】差別化ポイント（複数選択可）
施設の差別化ポイントをお答えください。

差別化ポイント(複数選択可)	全体	継続	数値差	減少率
立地(交通/景観)	5	4	1	20.0%
コンテンツ独自性	5	3	2	40.0%
歴史的価値	4	3	1	25.0%
価格/利用しやすさ	3	1	2	66.7%
デザイン/建築	3	3	0	0.0%
連携ネットワーク	1	1	0	0.0%
デジタル活用	0	0	0	-
その他	3	0	3	100.0%
未回答	11	5	6	54.5%
合計	35	20	15	42.9%



【分析】

未回答が多く、各項目からの特徴は見受けられない。このことから明確な差別化ポイントを持っていること自体が継続要因であると考えられる。数値が小さいものの価格／利用しやすさについては減少割合が高いため金銭に関与しない明確な差別化ポイントを持つことがより重要であると考えられる。

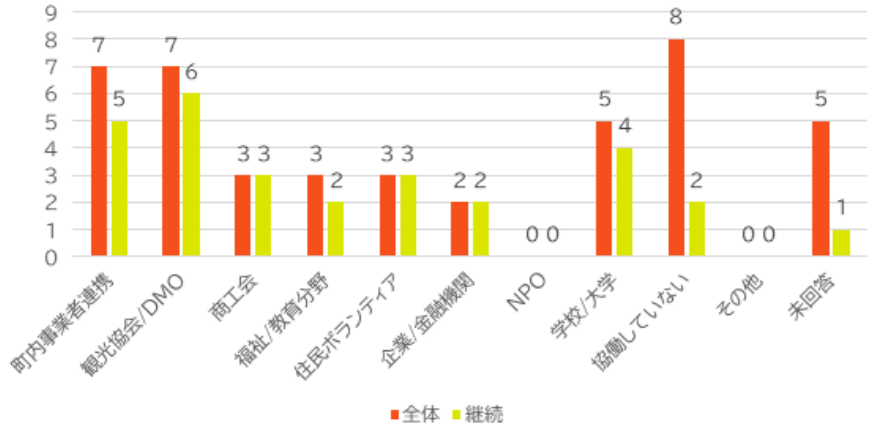
【継続要因要約】

・明確な差別化ポイントを持つ（特に金銭以外であればなおよい）

■地域協働の具体例（複数選択可）

【設問】地域協働の具体例（複数選択可）
施設運営における地域協働の具体例をお答えください。

地域協働の具体例(複数選択可)	全体	継続	数値差	減少率
町内事業者連携	7	5	2	28.6%
観光協会/DMO	7	6	1	14.3%
商工会	3	3	0	0.0%
福祉/教育分野	3	2	1	33.3%
住民ボランティア	3	3	0	0.0%
企業/金融機関	2	2	0	0.0%
NPO	0	0	0	-
学校/大学	5	4	1	20.0%
協働していない	8	2	6	75.0%
その他	0	0	0	-
未回答	5	1	4	80.0%
合計	43	28	15	34.9%



【分析】

協働していない、未回答の減少が大きく、地域協働が重要であると考えられる。
項目ごとの特徴は見受けられないものの、運営主体の継続要因である「自治体直営、指定管理者など自治体が大きく運営に関わる施設。」とあわせて考えると、自治体を中心に様々な地域の事業者等と連携することが継続要因であると推論される。

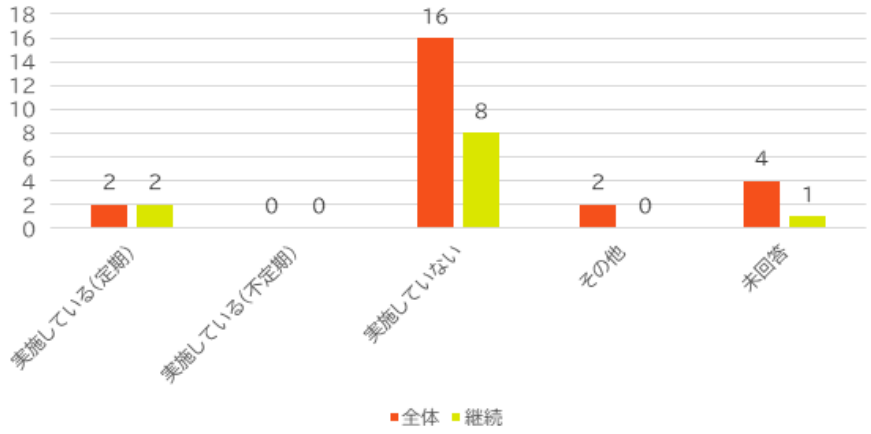
【継続要因要約】

・自治体と地域事業者の連携

■来場者アンケート実施について（単一選択）

【設問】来場者アンケート｜実施について（単一選択）
来場者アンケートの実施状況をお答えください。

来場者アンケート｜実施について	全体	継続	数値差	減少率
実施している(定期)	2	2	0	0.0%
実施している(不定期)	0	0	0	-
実施していない	16	8	8	50.0%
その他	2	0	2	100.0%
未回答	4	1	3	75.0%
合計	24	11	13	54.2%



【分析】

実施していない施設が多いが、数は少ないが定期的に実施している施設が100%継続事例となっていることに着目。実施していない場合の割合から必須ではないが、施設に対する評価や利用者ニーズを把握し、運営に活用するためにアンケートを実施することは、重要なポイントになり得ると推論される。

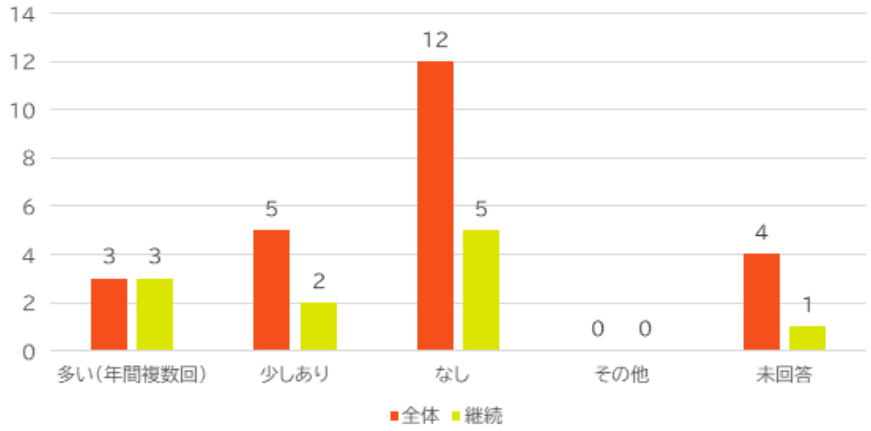
【継続要因要約】

・定期的なアンケートの実施

■メディア・SNS露出の頻度（単一選択）

【設問】メディア・SNS露出の頻度（単一選択）
事業やイベントがメディアやSNSなどで取り上げられる頻度をお答えください。

事業やイベントがメディアやSNSなどでどれくらい取り上げられるか教えてく	全体	継続	数値差	減少率
多い（年間複数回）	3	3	0	0.0%
少しあり	5	2	3	60.0%
なし	12	5	7	58.3%
その他	0	0	0	-
未回答	4	1	3	75.0%
合計	24	11	13	54.2%



【分析】
メディアやSNSに取り上げられることが継続要因となっていることが推論される。
施設からの発信だけではなく、どのようにメディア等を呼び込むことができるかについても検討が必要であり、その成否が継続要因となると推論される。

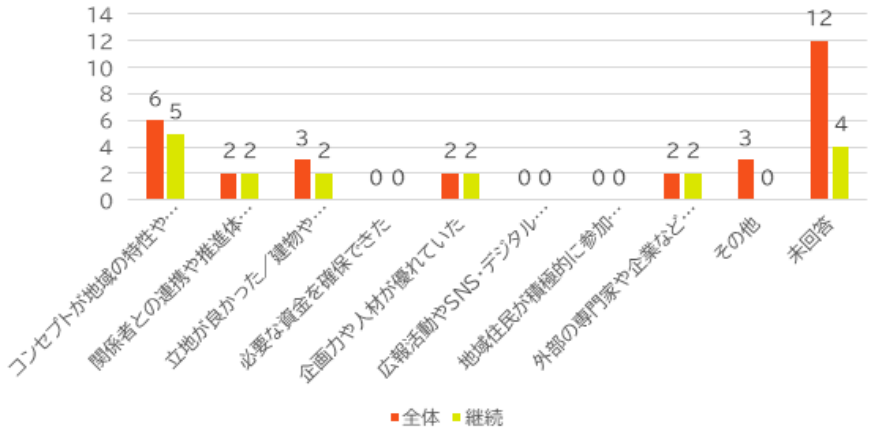
【継続要因要約】
・メディアやSNSの呼び込みの継続
※なお、以下の結果から媒体の種類は問わないと推論される。

取り上げられやすいメディアの種類についてご回答ください。（複数回答可）	全体	継続	数値差	減少率
TV	3	3	0	0.0%
新聞	5	5	0	0.0%
ウェブ媒体	2	2	0	0.0%
SNS	5	4	1	20.0%
ラジオ	0	0	0	-
雑誌	4	3	1	25.0%
自治体広報	6	4	2	33.3%
その他	2	2	0	0.0%
未回答	10	3	7	70.0%
合計	37	26	11	29.7%

■成果要因（複数選択可）

【設問】成果につながった要因（複数選択可）
成果につながった要因として効果的だったものをすべてお選びください。

成果につながった要因として、特に効果的だったと思うものをすべて選んでく	全体	継続	数値差	減少率
コンセプトが地域の特性や目的に合っていた	6	5	1	16.7%
関係者との連携や推進体制がしっかりしていた	2	2	0	0.0%
立地が良かった／建物や施設に魅力があった	3	2	1	33.3%
必要な資金を確保できた	0	0	0	-
企画力や人材が優れていた	2	2	0	0.0%
広報活動やSNS・デジタルの活用が効果的だった	0	0	0	-
地域住民が積極的に参加していた	0	0	0	-
外部の専門家や企業などをうまく活用した	2	2	0	0.0%
その他	3	0	3	100.0%
未回答	12	4	8	66.7%
合計	30	17	13	43.3%



【分析】

未回答が多く数値的に特徴を見出すことは難しいものの、継続事例となっている施設についてはコンセプト、体制、企画力、専門性への回答があり、総合すると内外を含めて多くの知見を活かすに十分な体制を築くことが継続要因であると推論される。

【継続要因要約】

・内外含めた知見の活用およびその体制づくり

■分析結果

アンケート分析により継続要因として以下の10要因を選定。
各要因をポイント化し全施設を評価する。

①自治体直営、指定管理者など自治体が大きく運営に関わる施設
②3名以上の運営体制の規模、またそれに準ずる施設の規模
③通年での稼働
④広報の実施（複数であればなお効果的、メディア活用はより有効）
⑤⑥地域資源の活用
⑦明確な差別化ポイントを持つ（特に金銭以外であればなおよい）
⑧自治体と地域事業者の連携
⑨定期的なアンケートの実施
⑩メディアやSNSの呼び込みの継続
⑪内外含めた知見の活用およびその体制づくり

※⑤⑥は地域資源の活用として同じ項目とする。
※各1ポイントとするが、④の複数回答時や⑦の金銭以外時などは要検討。

■分析結果

施設名	継続性	①	②	③	④	⑤⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	合計
[redacted]	継続見込み	1	1	1	0	1	1	1	0	0	1	7
	未定	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	縮小/再編検討	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	2
	不明	0	1	1	0	1	0	1	0	0	1	5
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	継続見込み	0	0	1	1	1	1	1	0	1	1	7
		0	1	1	0	1	0	0	0	1	0	4
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	未定	0	1	0	1	0	1	1	0	1	0	5
	継続見込み	0	1	1	0	0	0	1	0	0	0	3
	未定	0	1	1	0	0	0	1	0	0	0	3
	継続見込み	0	1	1	1	1	0	1	0	0	0	5
	未定	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
安田侃彫刻美術館アルテピアッツァ美唄	継続見込み	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
[redacted]	未定	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	4
	継続見込み	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	3
	継続見込み	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	8
	継続見込み	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2
	未定	0	0	0	1	1	1	0	0	1	1	5
	継続見込み	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	5
	未定	0	0	0	1	1	1	0	0	0	1	4
北海道林木育種場旧庁舎 ※サッポロ珈琲館江別店	継続見込み	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	8
上ノ国ワイナリー	継続見込み	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9

上記の評価結果より、以下の優先度でヒアリング・分析対象を選定する。

【選定優先度】
①継続要因を多く持つ施設（標準モデルとして参照）
②継続要因の構成が他と異なる傾向の見える施設
③継続未定の特有の傾向の見える施設

【追加ヒアリング実施3施設】

■安田侃彫刻美術館アルテピアッツァ美唄
（継続見込み・10ポイント・優先度①）
全項目で継続要因に該当する典型事例として選定。継続事例の標準モデルとして多角的な参考情報が得られると見込まれる。

■上ノ国ワイナリー（継続見込み・8ポイント・優先度②）
運営主体が民間事業者でありながら高い充足度を示す事例として選定。民間主体型の継続事例として参考になると見込まれる。

■サッポロ珈琲館江別店（継続見込み・6ポイント・優先度②）
上ノ国ワイナリーと同じく民間事業者主体の継続事例。両者の比較により民間主体型における継続要因を多角的に検証する。

【アンケート結果からの参考事例2施設】

[redacted]
（未定・5ポイント・優先度③）
継続要因の多くに該当しながら事業継続性の回答が「未定」となっている事例。アンケート回答から、要因該当と継続意向のギャップを参考情報として整理する。

[redacted]
（継続見込み・3ポイント・優先度②）
継続要因の合致は限定的だが、企業の自社利用という特徴的な活用形態の事例。アンケート回答から、活用方法の参考情報として整理する。

■安田侃彫刻美術館アルテピアッツァ美唄（北海道美唄市落合町栄町）



北海道美唄市にある閉校になった小学校の跡地を活用した野外彫刻美術館。「アルテピアッツァ」はイタリア語で「芸術広場」を意味し、世界的な彫刻家・安田侃氏の作品約40点が、約7万平方メートルの豊かな自然環境（旧炭鉱住宅地区）と一体化して展示されている。

■ヒアリング
・実施日：2026年2月5日
・実施方法：オンライン会議（録画・議事録保存）
・対象自治体：美唄市教育委員会 生涯学習課

■上ノ国ワイナリー（北海道檜山郡上ノ国町字湯ノ岱243-4）



北海道上ノ国町にある、閉校した旧湯ノ岱小学校を再生した複合型ワイナリー。教室や体育館を利活用した館内には、醸造所やショップに加えて宿泊可能なワーケーション拠点を併設し、ワイン造りとビジネス環境を融合させている。

■ヒアリング
・実施日：2026年2月10日
・実施方法：オンライン会議（録画・議事録保存）
・対象自治体：上ノ国町総務課 政策推進室

■サッポロ珈琲館江別店（北海道江別市文京台緑町561-2）



北海道江別市にある、国の登録有形文化財「北海道林木育種場旧庁舎」を再生した喫茶店。1927年（昭和2年）に建設された重厚な洋風建築を利活用しており、館内にはサッポロ珈琲館の本社機能と焙煎工場、そしてカフェスペース「Rinboku（リンボク）」が併設されている。

■ヒアリング
・実施日：2026年1月7日
・実施方法：オンライン会議（録画・議事録保存）
・対象自治体：江別市教育委員会 生涯学習課

ヒアリング結果（安田侃彫刻美術館アルテピアッツァ美唄） 20

■コンセプト・価値

・安田侃氏の作品に特化した美術館で、施設の世界観（唯一性）が強い。
・施設の考え方として「完成はない／続けていく」趣旨が語られ、継続の思想が前提になっている。

■運営スキーム

・指定管理者は、施設・作品の世界観を理解し継承できる主体が求められ、「誰でもよい」タイプの委託ではない。過去から関与してきた任意団体がNPOを立ち上げ、指定管理を担う流れになった。
・大規模改修等は市が負担しつつ、運営面は指定管理者と連携。
・財政面では、指定管理費として市が年間“千万単位”を支出して運営を委ねている。

■運営体制

・市職員は異動があるため、芸術領域の専門性や施設理解の継続に限界がある。一方、指定管理者側は学芸員配置や、安田侃氏との関係・施設情報の共有が厚く、同じ思いで運営をつなぐ継続性が来館者獲得にも寄与している

■収益・コスト構造

[redacted]

■来館者・観光動線／地域への波及

[redacted]

・海外客は、札幌・富良野・旭川等を結ぶツアー動線上で美唄が「途中にある」ため、立ち寄り場所として組み込まれるケースが多い。結果として「地域にお金が落ちている実感が薄い」といった問題意識につながっている。

ヒアリング結果（安田侃彫刻美術館アルテピアッツァ美唄） 21

■広報・メディア露出

・イベント等がある際に市広報誌・市HP・市SNSで情報共有・拡散する。一方で、指定管理者（NPO）側もHP等で発信力を持つため、必ずしも市に依存していない。
・テレビ・新聞・雑誌等の取材は「こちらから呼ぶ」よりも向こうから依頼が来る形が多い。2か月に1回程度の情報交換会議で取材実績等の共有を受けている。
・海外向けに積極的にプロモーションはしていないが、評論家・メディア関係者が現地を訪れて評価し記事化から再訪、という流れが見受けられる。
・英字のパンフレットは作成。簡単な英語対応は可能で、ツアーでは通訳同伴が多い。

■連携・地域協働

・社会教育施設の位置づけが強く、観光協会側が主導して集客イベントを打つような動きは限定的。観光協会の作成するパンフレットへの掲載はある。
・旧体育館をイベントスペースとしているが、改修工事の都合で一時予約停止していた。平年は年間30日程度、コンサート・講演会等で利用。市民ギャラリーもあり、市主催は無料、民間利用は一定の利用料を徴収するものが多い。利用者はプロから市内の教室発表会まで幅広い。

ヒアリング結果（上ノ国ワイナリー） 22

■コンセプト・価値

・廃校（湯ノ岱小学校）をリノベーションし、ワイナリー機能に加えてサテライトオフィス（当初はワーケーション／企業研修の貸し施設）を組み合わせた複合活用として立ち上げた。
・「ワインを作ること」が目的ではなく、地域を循環させるための起点（ツール）という位置づけ。ワイン単体では道内で競合が増えるため、次の展開（温泉、ウェルネス、GX等）と掛け合わせていく問題意識が強い。

■背景

・廃校は単発ではなく複数校が断続的に閉校。当初は物品整理などを経て「遊休施設としてまとまってきた段階」で検討が進んだ。検討過程では「ホテルにしたら」等の非現実的な案が多く、明確な活用策が先にあったわけではない。
・町長が観光担当出身で、視察先でワイナリーの賑わいを見た経験から、「ワイナリーができれば」という意向が長期的に内在。途中からは公約や職員視察なども通じて、町内で“やる方向”の認知を徐々に高めていった（トップの意思の可視化）。

■事業者の獲得・意思決定

[redacted]

■運営スキーム

・運営は 上ノ国開発株式会社（町内商社として設立） が担う。
・事業者側の母体には名古屋の企業があり、資金繰り・人脈・調達（ぶどう苗・資機材輸入等）の見立てがあった点が推進力になった。
・町の関与は「運営に人を出す」より、制度・調整・ハード整備側が中心。
・建物改修は町、ワイナリーで使う備品・設備は会社という役割分担。ワイナリー設備は「貸工場のような位置づけ」として捉えられている。
・事業設計は、町と事業者が密に協議しつつ、補助金の当て方／計画整理を進めた。関係課長級も交えた定期的な意見交換をしていた。

ヒアリング結果（上ノ国ワイナリー） 23

■調達・投資・補助金

・醸造設備は、醸造家の経験（イタリアでの技術習得）により「特定の機械が必要」→海外オーダー→納期が自治体の年度制約に収まらない懸念が出た。
・結果として、設備はまず事業者が自己負担で整備。補助金は「設備そのもの」よりも、運営・取組側を後段で支える形で入っていった。

■行政支援

・補助金探索の伴走、行政手続きの論点整理を実施。
・ぶどう栽培の前提として、町内に「使える農地がない」課題があり、農地探索・所有者調整・農業委員会等との調整を職員側が実施。
・町から会社への出向者は当初からいない。ただし情報交換・意見交換は密に行い、話しやすい環境づくりは意識していた。

■広報・ブランディング

・「上ノ国産ぶどうの上ノ国ワイン」がまだ十分に出せない段階（作付け年数の制約）で、池田町のように大々的に“ワインの町”として押し出すには中途半端さがある。それでも「廃校利用のワイナリー」を売りにし、移住定住政策にも位置づけるなど、町としての活用意図はある。
・商品ラインナップ不足が、ふるさと納税等の拡大を含めた次の打ち手の制約になっている。外部知見として、名古屋側の関与に加え、イタリア側の専門家ネットワークを介した助言（ブレンド比率の確認等）を活用。

■成果認識と課題

[redacted]

・ワイン単体で満足せず、温泉やウェルネス、他産業との相乗効果を作らないと伸びないという問題意識が繰り返し語られる。人材定着、商品開発の継続力も課題。SNSではインフルエンサー活用などを始めている。

ヒアリング結果（サッポロ珈琲館江別店） 24

■コンセプト・価値

・対象建物は、江別市が景観・象徴性を重視して保存してきた建物（購入当時の市長の意向が強い）。市長交代等を経て、「保存だけでなく民間利活用へ」という考え方の下、政策的に舵を切った。
・利活用の用途（カフェ等）は行政側で先に固定したというより、プロポーザルで事業者提案を募り、その中にカフェ提案があった。

■背景

・平成21年頃から公募を実施していたが、長期間応募が少なく、状況が動かなかった。
・令和2年の再募集で要件を現実側に寄せたことで反応が改善、また職員が100社を超える多くの会社に地道に声をかけることで、結果応募が4社集まった。
※主な変更点
「建物を全部使う」→ 一部利用でも可
「市民が中を利用できる施設」→ 条件を緩和（外側は自由に見られることを条件化、内部は使い方次第）「市の支援なし」→ 外観・屋根・壁等の修繕を市側で実施して引き渡す／活用できる補助制度を使う

■事業者選定

・選定はプロポーザル（プレゼン）で実施。

[redacted]

■投資・費用負担

・外壁・屋根等の改修は、国の地方創生拠点整備交付金（1/2補助）を活用し、行政側で実施。
・店舗内装は事業者負担。補助金申請は「事業者が決まらないと正式申請が難しい」ため、募集と並走しつつ、事前相談→事業者決定後に正式申請へ、という運用の工夫を行った。

■契約・運営ルール

[redacted]

・看板設置等の変更は、契約上は都度協議が前提。

■外部知見の取り込み

・コンサル導入はしていない一方で、正式公募前に物件を探している事業者等に声掛けして建物見学を多数回実施。設計事務所・金融機関・商工会議所なども招いて意見聴取を行い、その示唆を募集要件に反映。特に効いた助言として「パンフだけでは事業者は判断できない。改修費・補助額・簡易図面が必要」が挙げられ、行政側で物販／飲食／事務所の3パターンの簡易案改修費概算、補助金想定、持ち出し額の目安など、事業者が投資回収を考えられるような簡易の試算まで用意した。

■広報・集客

・市として広報・PRは実施。オープン時には市広報誌で2ページ特集など、行政広報を活用。
・記者クラブへ情報提供し、建設新聞・日経（北海道支社）等が記事化などもある。

[redacted]

■連携・波及

・運営における行政の役割としては、契約上「お任せ」になり得るところを、そうしないために関係性を継続することが重要という認識。
【実際の関与例】
・近隣大学とのコラボ企画（新メニュー等につながる）
・ふるさと納税返礼品への活用
・市主導で年1回、非公開部分（2階等）を含む施設見学会を実施
・他の歴史的建物活用施設（例：市内の類似施設）との情報交換　等

【分析手法】
追加ヒアリング実施3施設（アルテピアッツァ美唄／上ノ国ワイナリー／サッポロ珈琲館江別店）のヒアリング結果から、①事前準備、②事業者選定、③運営の3局面ごとに共通項を抽出し、池田町のスモールコンセッション検討への示唆を導出する。

■事前の準備、方針の決定

自治体が主体的に「事業の成立条件」を整えることが成否を分ける

3施設の比較から、スモールコンセッションを成立させるには、自治体が事業者選定に至る以前の段階で主体的に動き、①枠組み（運営主体・権限・責任の置き方）の設計・再設計、②参入障壁（条件・ハード・役割分担の不確実性）の低減、③立ち上げに必要な財源の目途づけ（少なくともハード整備）、④行政でなければ処理困難なボトルネックの事前処理を行うことが不可欠である。
募集の形態は指定管理、公募、自治体が関与する組織の活用などさまざまであるが、いずれも共通して、自治体の事前準備によって事業者が参入判断できる条件が整えられた段階で事業化が進んでいる。

①枠組み（運営主体・権限・責任の置き方）の設計・再設計

3施設に共通して、自治体は事業者を選定する以前に、「どの枠組みであれば事業が成立するか」を先に設計している。具体的には、施設の位置づけ（自治体施設として維持するのか、民間の活動拠点として貸し出すのか）、運営主体の置き方（直営で抱えるのか、指定管理等に移すのか、自治体が関与する別組織を介在させるのか）、責任と権限の境界（どこまで自治体が担い、どこから民間に委ねるか）を、事前に制度として整理している点が共通する。
一方で、枠組みの具体像は事例ごとに異なる。
アルテピアッツァ美唄では、直営から指定管理へ移行した経緯が語られており、公共施設としての位置づけを維持しつつ、運営を担い得る主体に委ねる枠組みへ組み替えている。上ノ国ワイナリーでは、自治体の直営で完結させず、町内商社という器を用意し、そこに事業を載せることで推進・運営の枠組みを作っている。サッポロ珈琲館江別店では、長期に公募が成立しなかった状況を踏まえ、募集要件や貸し方（契約形態を含む）を見直し、「成立する公募」に作り替える方向で枠組みを再設計している。
すなわち、枠組みの形は異なるが、自治体が成立する型へ先に組み直す点は共通している。

■事前の準備、方針の決定

②参入障壁の低減

3施設では、枠組みを作るだけでなく、事業者が参入可否を判断できるよう、自治体が参入障壁を事前に下げている点が共通する。

参入障壁は、①条件面（利用範囲・用途制約・公開範囲などが厳しすぎること）、②ハード面（老朽化や改修負担が重いこと）、③役割分担の不明確さ（何を自治体が担い、何を事業者が負担するかが曖昧なこと）として整理できる。

自治体はこれらを事前に整理し、事業者側の不確実性を減らしている。障壁の下げ方は事例で異なる。江別では、従前の「建物を全部使う」「市民が中を利用できる」「市の支援なし」といった条件を見直し、部分利用を可とし、公開範囲の考え方を整理したうえで、貸出前に外観・屋根・壁等を自治体が修繕して引き渡す方針へ転換している。上ノ国では、整備の役割分担を「建物は役場が改修」「ワイナリーに用いる備品等は会社側」と線引きし、ハードと設備の境界を明確にしている。美唄では、市の施設として大規模改修等を自治体が担う前提が共有されており、公共施設としての維持責任を置いた上で枠組みが構成されている。また、施設価値が空間の世界観にあるため、単に条件を緩めるのではなく、運営の質に関わる前提条件を置くこと自体が、参入条件の性質を規定している。

③立ち上げに必要な財源の目途づけ

3施設では、運営のランニングではなく、立ち上げ段階の「ハード整備・初期対応」に関する財源の目途を、自治体が事前に持っている点が確認できる。

少なくとも、整備が必要であるにもかかわらず財源の裏付けがない状態のまま、事業者側へ負担を転嫁して参入を待つ構図にはなっていない。

江別では、外壁・屋根等の整備について交付金を活用した説明があり、ハード側の財源が制度として組み込まれている。上ノ国では、地方創生の流れで交付金等が活用できる環境になったタイミングを捉え、ハード側に手を入れられる状況が生まれた。美唄では交付金名等の具体言及は中心ではないが、市の施設として大規模改修等を自治体が担う前提が示されており、ハード側を自治体が背負う設計となっている。

■事前の準備、方針の決定

④行政でなければ処理困難なボトルネックの事前処理

3施設の重要な共通点は、自治体が事業者選定以前に「これが残っていると事業化が止まる」というボトルネックを特定し、行政側で事前に処理している点である。

ボトルネックは案件ごとに異なるが、行政が動かなければ前に進みにくい論点であり、これを先に潰すことが事業化の前提になっている。

上ノ国では、ぶどう栽培の前提となる農地基盤が薄い中で、農地探索、所有者確認、農業委員会等との調整が必要であり、ここを行政側が担った。江別では、公募不成立の要因となっていた「条件の厳しさ」や「事業判断材料の不足」がボトルネックであり、要件見直しと修繕方針の転換、判断材料（改修費・補助額・簡易図面等）の整備によって解消している。美唄では、空間の世界観を維持することが成立条件であり、担い手の連続性や施設理解が欠けると運営が成立しにくいという前提があった。

したがって、ボトルネックの事前処理は、工事・手続きに限らず、施設価値を毀損しないための前提条件を枠組みに組み込む行為も含んでいる。

■事業者選定

自治体が「必要条件」と「成立する選定環境」を設計して実現することが重要

3施設に共通するのは、事業者選定を「応募が来た中から選ぶ」工程としてではなく、自治体が先に「成立に必要な担い手像（要件）」を定義し、「候補が現れるように探索・募集の型を設計」し、「参入判断に必要な条件・情報を整備」したうえで選定に至っている点である。選定は評価行為に留まらず、「候補が現れ、判断でき、実行に移れる状態」を作る工程を含む。

①事業者像（必要条件）の定義・共有

3施設では、自治体が「誰でもよい担い手」を前提にしていない点が共通する。
アルテピアッツァ美唄は「世界観の理解・継承」が中心要件。上ノ国ワイナリーは、事業の成熟に時間を要する前提のもと、推進力や外部知見の活用を含む実行能力が要件となる。江別は、歴史的建物の保全と利活用の両立、立地制約への適合など、運営の整合性が要件となる。

②母集団形成（探索・募集）の設計

3施設に共通するのは、担い手の出現を自然発生に期待せず、自治体が母集団形成に関与している点である。募集を出すだけでなく、候補が集まり得る状態を事前に整えることが選定の一部になっている。
江別は要件の現実化等により「応募が集まる募集」を成立させる方向で母集団を作った。上ノ国は手上げ待ちでは難しい前提があり、個別打診に近い探索を含めて担い手に到達している。美唄は外部から広く募るより、継承可能性の観点から担い手の連続性を重視する型である。

③参入判断可能な状態の整備

事業者選定は、自治体が評価する以前に、候補側が参入判断できるかに左右される。3施設では、自治体が判断材料不足や不確実性を放置せず、参入判断を可能にする条件・情報を整備する方向で動いた。
江別は、改修費概算や補助の見通し、簡易図面等を整えることで応募成立の確度を高めている。上ノ国は、補助制度や手続上の論点整理を通じて不確実性を下げ、意思決定を前に進めている。美唄は、世界観維持の前提条件を置くことで、担い手の適合性を確保する方向で枠組みを組んでいる。

■運営に関する役割

運営を一任せず、自治体が関係性と調整機能を維持することが継続の前提

3施設の運営局面（ランニング）では、契約上は民間側に委ねられる領域が大きい場合であっても、自治体が関与を希薄化させず、関係性の維持、接点づくり、調整機能の発揮を通じて継続性を下支えしている点が共通する。

関わり方は事例ごとに異なるが、「運営を完全に一任しない」という姿勢が、運営の質、地域連携、リスク対応の面で機能している。

①関係性の維持

運営を一任しないための基礎要件は、自治体と運営側が定期的に情報を交換し、課題が小さい段階で共有できる状態を保つことである。

アルテピアッツァ美唄では、指定管理者との情報交換の場があり、取材対応や運営状況の共有が行われている。上ノ国ワイナリーでは、町が出向者を置かない一方で、相談しやすい関係づくりを意識し、制度・手続き面の論点整理を含めて伴走している。江別では、契約上は事業者側に委ねられる領域が大きいことを前提に、自治体側が意図的に接点を持ち続ける重要性が語られている。

3施設に共通するのは、「連絡が来たときだけ対応する」という受動的な関与ではなく、関係性が途切れないように自治体側が関与の状態を維持する点である。

②ソフト面の支援

運営局面では、集客や認知が民間側の努力に依存しがちである一方、3施設では自治体が一定程度関与し、発信・露出の運用を支えている。

美唄では、市の広報媒体による発信があるほか、取材が多い施設特性のもとで情報共有が行われている。上ノ国では、上ノ国産ワインとして押し出しにくい制約が語られる一方、SNS施策（インフルエンサー活用等）を積み上げる動きがある。江別では、記者クラブへの情報提供、市広報誌での特集など行政広報が機能しているが、駐車場容量等の制約を踏まえ、露出を過度に増やさない判断（運用のコントロール）も示されている。

共通点は、自治体が発信に関与し得る領域を持ち、運用として支えている点であり、相違点は、露出の増加ではなく、立地・近隣負荷に応じて露出を調整するなど運用方針が事例ごとに異なる点である。

■運営に関する役割

③連携の接点づくり

運営を一任しない自治体の関与は、広報に留まらず、自治体が地域側の接点を形成する役割として現れる。

美唄では、市民利用を増やす課題意識のもと、教育分野での接続（園児等を招く企画の継続）が行われている。上ノ国では、温泉等の地域資源との相乗が課題として共有され、自治体側が関われる領域（資源接続・制度伴走）の余地が示唆された。江別では、大学とのコラボ、ふるさと納税返礼品化、市主導の施設見学会など、自治体が“つなぎ役”として制度・地域ネットワークとの接続を形成している。

共通して、運営主体のみでは拡張しにくい領域（教育、大学、制度、地域ネットワーク）を、自治体が接続し、運営の裾野を広げている。

④品質担保と改善

運営を委ねる範囲が広いほど、品質がブラックボックス化しやすい。3施設では、何らかの形で品質担保・改善が意識されている。

美唄では、アンケートを毎年実施し自治体に報告する運用が語られており、運営状況の把握と改善の基盤となっている。上ノ国では、制度や手続きの論点整理を伴走する中で課題を共有しながら前に進める姿勢が示された。江別では、契約上は事業者側に委ねられる局面でも関係性を切らさないこと自体が、品質や地域調和の維持につながる前提となっている。また美唄では、施設価値が空間の世界観にあるため、自治体関与の意味が単なる管理ではなく、価値毀損を避けるガードとして作用している点が特徴である。

⑤リスク・制約への対応

運営局面では、来訪増・近隣負荷・制度制約などのリスクが顕在化する。3施設では、自治体がこれらを放置せず、運用上の論点として扱う姿勢が見える。

江別の「露出を増やし過ぎない」判断は、立地制約を踏まえたリスク管理である。上ノ国では、現時点の成果を厳しめに捉えつつ相乗効果が必要という課題認識が共有され、自治体側が関われる領域（資源接続・制度伴走）が残ることが示唆される。美唄では、市外来館中心で地域波及が課題という認識があり、市民利用の強化等が論点として提示されている。

共通して、自治体は「問題が起きたら後追いで対応する」のではなく、制約やリスクを前提として織り込み、運営の継続性を確保しようとしている。

■総括

本調査では、アルテピアッツァ美唄、上ノ国ワイナリー、サッポロ珈琲館江別店の3施設を対象に、施設利活用が「現に動き続けている」状態を支える要因を、事前準備・事業者選定・運営の観点から整理した。

3施設は分野も成立過程も異なるが、共通して、施設利活用が自然発生的に継続したのではなく、自治体が関与の仕方を設計し、必要な条件を整えることで事業化と継続性を担保している点が確認された。

第一に、事業者選定に至る以前の段階では、自治体が主体的に動き、枠組み（運営主体・権限など）を設計し、参入障壁（条件・ハードなど）を低減し、立ち上げに必要な財源の目途づけを行い、行政でなければ処理困難なボトルネックを事前に処理している点が共通する。事前準備の具体像は、世界観の維持が最重要となる文化施設、農地や産業構造と接続するワイナリー、条件設計の見直しで公募を成立させた歴史的建物活用など、案件のボトルネックに応じて異なるが、いずれも「事業者が参入判断できる条件を先に整える」という自治体側の能動性が土台になっている。

第二に、事業者選定は「応募の中から選ぶ」作業ではなく、自治体が必要条件と選定環境を設計して実現する工程である。3施設では、担い手を偶然に委ねず、成立に必要な担い手像（要件）を定義し、候補が現れるように探索・募集の型を設計し、参入判断に必要な条件・情報を整備したうえで選定に至っている。公募、指定管理、個別打診など形式は異なるが、いずれの型であっても「成立する手続」を自治体側が設計しなければ、選定は前に進まないという構造が共通している。

第三に、運営局面では、運営を完全に一任せず、自治体が関係性と調整機能を維持することが継続性の前提になっている。定例的な情報共有や課題の早期把握、広報・露出の運用、地域・教育・大学・制度との接続、品質担保や改善の仕組み、立地制約や近隣負荷といったリスクへの運用上の対応など、自治体が「関与の状態」を保つことで、運営が孤立せず、地域側との整合を取りながら継続する構造が確認された。

以上を総括すると、スモールコンセッションの成否は、個別の創意工夫や一時的な追い風に左右されるというより、自治体が①事前に成立条件を整え、②選定を成立させる環境を設計し、③運営を一任せず関係性と調整機能を維持する、という一連の設計と実装の連続性に強く依存する。3施設は、分野や形式が異なっても、この連続性が確保されている点で共通しており、池田町におけるスモールコンセッション検討においても、個別施策の是非以前に「自治体がどの段階で何を担い、どこまで関与を維持するか」を制度・運用として設計することが中核論点となる。

収録２　消費者動向調査（滞在・消費ポテンシャル把握調査）報告書

需要調査【概要】　0

■調査目的

本調査は、池田町における遊休公的施設の民間利活用（スモールコンセッション）を見据え、「エリアビジョン（方向性・事業イメージ）」の検討・獲得に資する基礎材料として、観光を中心とする「需要」（来訪・宿泊・消費）の現状と傾向を定量・定性の両面から把握することを目的とする。

■対象範囲

調査範囲：北海道、十勝地方（十勝総合振興局管内）、池田町
調査対象：観光客・来訪者・宿泊者・観光消費

■対象期間

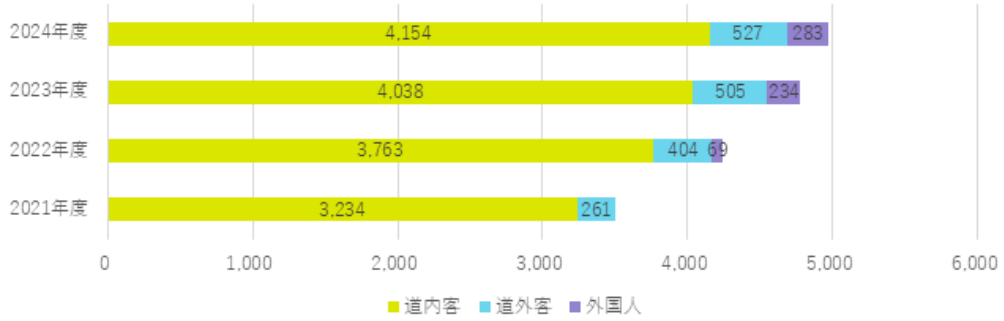
期間：コロナ以降である2021年度～最新年（原則2024年度）

■出典

・北海道観光入込客数調査報告書
・帯広市HP「人口・世帯数（前月比・前年比）平成30年度～」

需要調査【北海道】 1

■観光入込客数（実人数）（単位：万人）



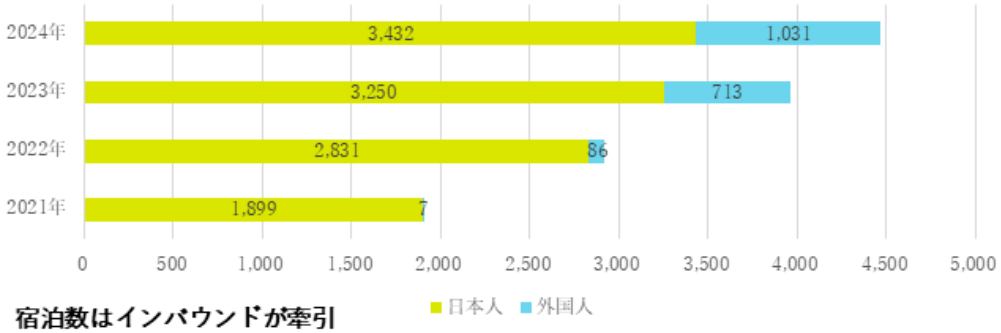
区分		日帰り客（万人）	宿泊客（万人）	計（万人）
2024年度	道内客	3,364	790	4,154
	道外客	11	516	527
	外国人	-	283	283
	合計	3,375	1,589	4,964
2023年度	道内客	3,215	823	4,038
	道外客	11	494	505
	外国人	-	234	234
	合計	3,226	1,551	4,777
2022年度	道内客	2,920	843	3,763
	道外客	12	392	404
	外国人	-	69	69
	合計	2,932	1,304	4,236
2021年度	道内客	2,690	544	3,234
	道外客	11	250	261
	外国人	-	0	0
	合計	2,701	794	3,495

北海道の観光需要は増加傾向

北海道の観光入込客数（実人数）は2021年度の3,495万人から増加し、2024年度は4,964万人（前年比+3.9%）となった。伸び率は前年度より緩やかになっている。道内客・道外客・外国人はいずれも増加しており、特に外国人は前年差+20.7%と大きく伸長している。一方で道内客は日帰り増が寄与する一方、宿泊客は減少している。

出典：北海道観光入込客数調査報告書

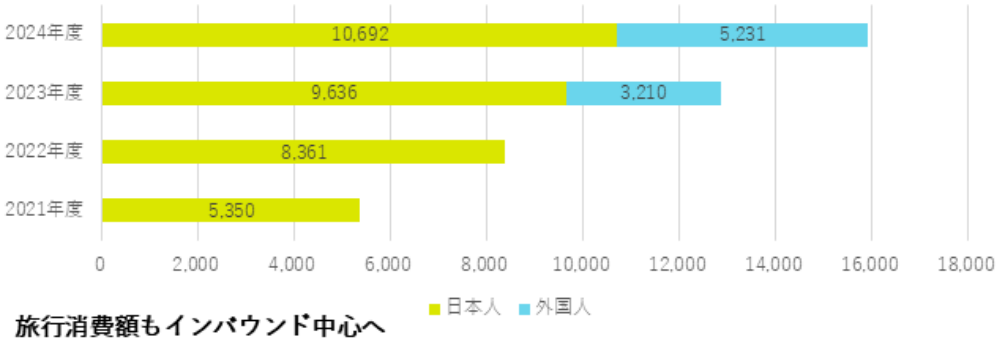
■延べ宿泊者数（単位：万人）



宿泊数はインバウンドが牽引

北海道の延べ宿泊者数は、2021年の1,906万人泊を底に、2022年2,917万人泊（前年差+53.0%）、2023年3,963万人泊（+35.9%）、2024年4,463万人泊（+12.6%）へ拡大し、回復が進んだ。回復の内訳は、2022年までは日本人の戻りが中心（2022年：日本人2,831万人泊、前年差+49.1%）だった一方、2023年以降は外国人が急増し、2023年713万人泊（構成比18.0%）から2024年1,031万人泊（構成比23.1%）へ伸長して総量を押し上げた。結果として、外国人構成比は2021年0.35%→2022年2.94%→2023年18.0%→2024年23.1%へ上昇し、回復の牽引役が国内中心からインバウンドへ移ったことが確認できる。

■旅行消費額（単位：億円）※2021年、2022年は国内調査のみ

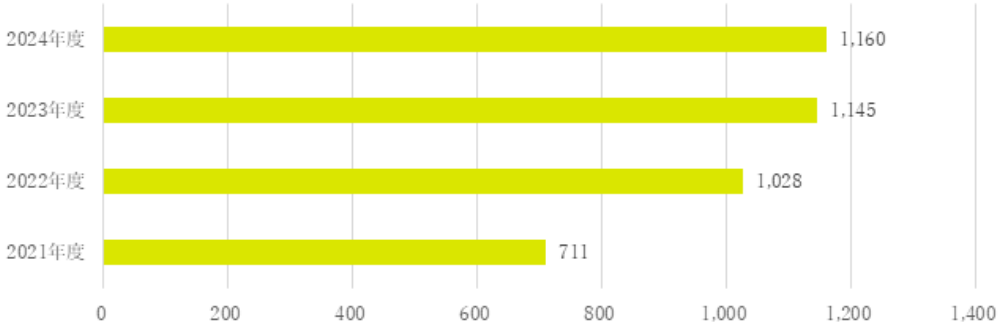


旅行消費額もインバウンド中心へ

北海道の旅行消費額（総観光消費額）は、2021年度5,350億円を底に、2022年度8,361億円（前年差+56.3%）、2023年度1兆2,846億円（+53.6%）、2024年度1兆5,923億円（+24.0%、暫定）へ拡大した。2022年度までは外国人の調査がなく国内消費のみ（外国人0）で、増加は国内需要の回復が中心だったが、2023年度から外国人消費が3,210億円（構成比25.0%）と本格的に加算され、2024年度は5,231億円（構成比32.9%、前年差+63.0%）まで伸長して総額を押し上げ、消費の牽引役が国内中心からインバウンド寄与の大きい形へ移行した。

出典：北海道観光入込客数調査報告書

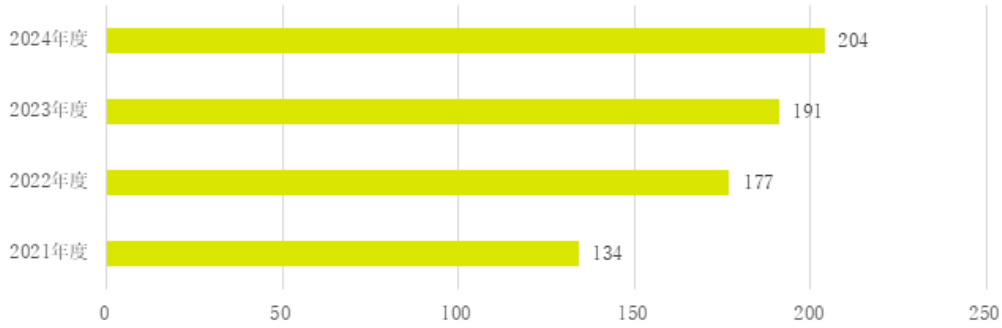
■観光入込客数（延べ人数）（単位：万人）



北海道同様に観光需要は増加傾向

十勝地方の観光入込客数（延べ人数、内訳なし）は、2021年度711万人から着実に回復し、2022年度1,028万人（前年差+44.6%）、2023年度1,145万人（+11.4%）、2024年度1,160万人（+1.3%）と4年連続で増加。直近の伸び率は落ち着いてきているものの、2024年度は2021年度比で約1.63倍まで拡大しており、増加基調が継続している。北海道が実人数、十勝が延べ人数で単純な水準比較はできないが、いずれもコロナ後の回復局面で増加を続けている点が確認できる。

■延べ宿泊者数（単位：万人）

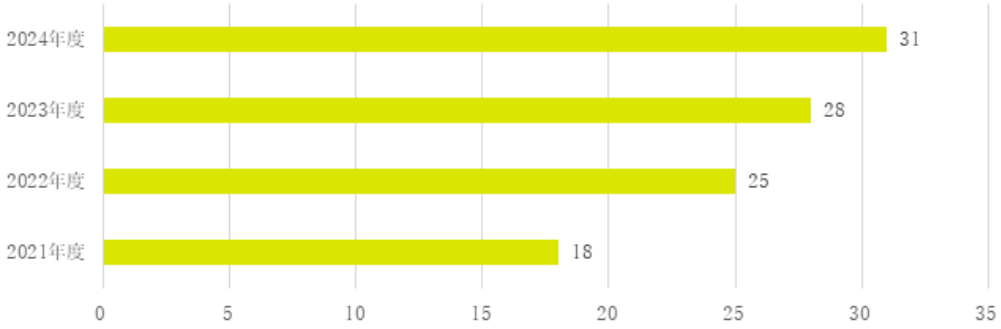


宿泊者数も増加傾向

十勝地方の延べ宿泊者数は、2021年134万人泊から回復が進み、2022年177万人泊（前年差+32.1%）、2023年191万人泊（+7.9%）、2024年204万人泊（+6.8%）へと4年連続で増加し、直近は過去4年で最高水準を更新した。北海道全体も2021年1,906万人泊→2024年4,463万人泊（前年差+12.6%）と増加しており、十勝も同様に「延べ宿泊」ベースで回復・拡大基調が継続している。

出典：北海道観光入込客数調査報告書

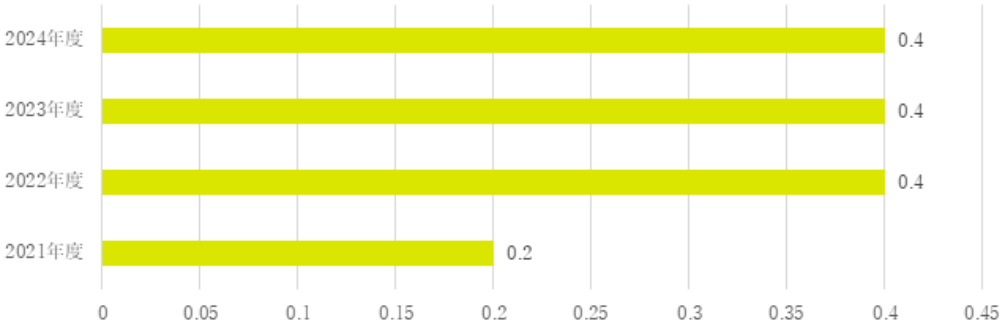
■観光入込客数（延べ人数）（単位：万人）



北海道、十勝地方と比較して強い増加傾向

池田町の観光入込客数（延べ）は、2021年度18万人→2022年度25万人（前年差+38.9%）→2023年度28万人（+12.0%）→2024年度31万人（+10.7%）と4年連続で増加し、2024年度は2021年度比で約1.72倍まで拡大。十勝地方（延べ）も2021年度711万人→2024年度1,160万人と増加基調にあるが、直近2024年度の伸びは+1.3%と落ち着いており、池田町は同じ「延べ」ベースで見た場合に、回復の勢いが相対的に強い。道内全体・十勝地方と同様に回復局面で増加を続けており、とりわけ直近年の伸長が目立つ。

■延べ宿泊者数（単位：万人）



宿泊者数は2022年度より横ばい

池田町の延べ宿泊者数は、2021年度0.2万人泊から2022年度0.4万人泊へと倍増したものの、2023年度・2024年度はいずれも0.4万人泊で前年差0%となり、回復は2022年度で一巡して以降、伸びが止まっている。十勝地方は2021年134万人泊→2024年204万人泊へ4年連続で増加（2024年も+6.8%）し、北海道全体も2021年1,906万人泊→2024年4,463万人泊（+12.6%）と拡大を続けているのに対し、池田町は直近2年で増加が見られず、地域全体の回復トレンドに十分追随できていない構図が明確である。

出典：北海道観光入込客数調査報告書

需要調査【池田町】 5

■総括

観光需要は大きく増加も町内宿泊は横ばい

池田町では観光入込（延べ人数）が2021年度から2024年度にかけて増加しており、来訪需要は回復・拡大している。一方で延べ宿泊者数は2022年度以降ほぼ横ばいで、来訪増が町内宿泊の増加に転化していない点が最大の論点となる。

周辺宿泊地による宿泊需要の吸収

観光入込客数は増加、宿泊者数は横ばいのギャップから、増加分が日帰り・短時間滞在に偏っている、または帯広市・十勝川温泉など周辺宿泊地に宿泊需要が吸収され、池田町は周遊の立寄り地として機能している可能性が高い。

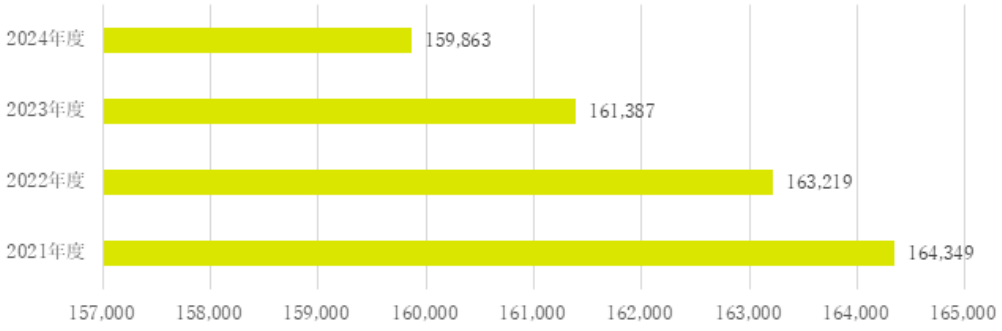
近隣日帰り需要の増加は困難

近隣の帯広市は人口減少が続いており、近隣日帰り需要の大幅な上積みを前提にするのは難しい。むしろ、日帰り依存が強い構造のままでは需要の伸びが頭打ちになり得る。

宿泊需要の取り込みが課題

北海道・十勝地方では観光入込と延べ宿泊がともに増加しているのに対し、池田町は宿泊の伸びが伴わず、「人は来るが泊まらない」という課題が相対的に際立つ。

■帯広市人口推移（単位：人）　※参考



出典：帯広市HP「人口・世帯数（前月比・前年比）平成30年度～」

供給調査【概要】 6

■調査目的

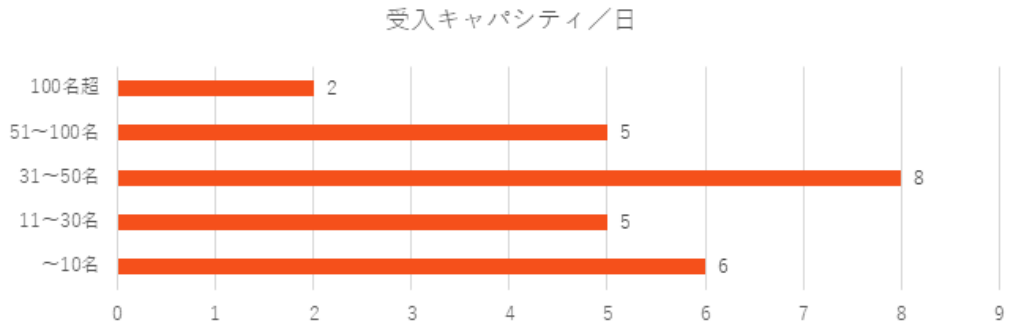
本調査は、池田町における遊休公的施設の民間利活用（スモールコンセッション）を見据え、「エリアビジョン（方向性・事業イメージ）」の検討・獲得に資する基礎材料として、池田町の「供給」について現状と傾向を定量・定性の両面から把握することを目的とする。

■対象範囲

調査範囲：池田町

調査対象：宿泊施設、観光施設、飲食店、物販、体験施設

■キャパシティ



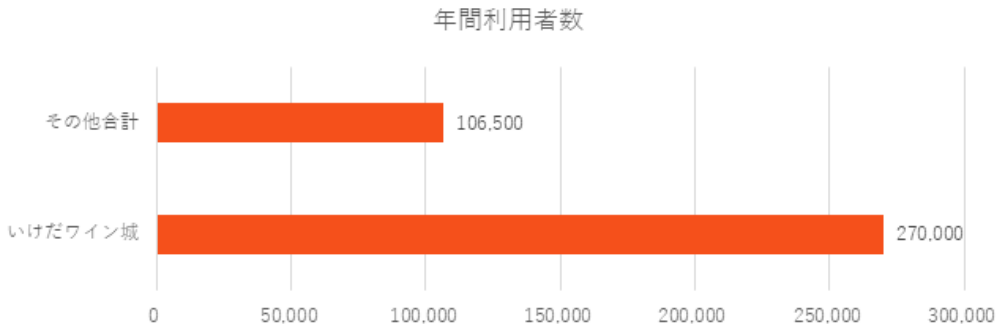
受入キャパシティ／日	週間営業日数	週間利用者数	キャパシティ
11～30名	5	100	未満の可能性が高い
11～30名	3	30	未満
31～50名	3	100	未満の可能性が高い
51～100名	4	40	未満
～10名	7	5	未満
～10名	6	20	未満
31～50名	6	540	-
31～50名	6	50	未満
11～30名	6	30	未満
31～50名	6	150	未満
51～100名	6	150	未満
～10名	5	50	-
31～50名	5	20	未満
51～100名	1	150	-
51～100名	6	400	未満の可能性が高い
51～100名	6	40	未満

※アンケート結果（数値の突出した池田ワイン城を除く）

全体的にキャパシティには余裕あり

アンケート結果（表参照）に基づき、受け入れキャパシティ（1日あたり）を週間営業日数で換算した「週あたり受入可能数」と、実際の週間利用者数を比較して受入余力を評価した。数値比較が可能な16回答のうち、10回答は週間利用者数が週あたり受入可能数を下回り「余裕あり」、3回答も回答レンジ等を踏まえると「余裕がある可能性が高い」と整理された。このため、少なくとも約8割の施設で平常時の受入余力が見込まれ、池田町の観光需要に対して供給側の受け皿には一定の余地があると考えられる。

■いけだワイン城との比較（年間利用者数）



設備的な受入基盤は充実

年間利用者数の合計を見ると、いけだワイン城が 270,000人/年に対し、その他施設の合計は 106,500人/年にとどまる。把握できた範囲の合計（376,500人/年）に占めるワイン城の割合は約71.7%であり、池田町への来訪がワイン城に強く集中している構図が明確である。こうした集客の偏在は、来訪の増加が町内の他施設利用や滞在（宿泊）に十分波及していない可能性を示唆し、需要調査で確認された「観光入込客数は増加する一方、延べ宿泊者数は横ばい」という結果とも整合的である。

■いけだワイン城との比較（来訪者の居住地構成）　※上表はワイン城以外の施設

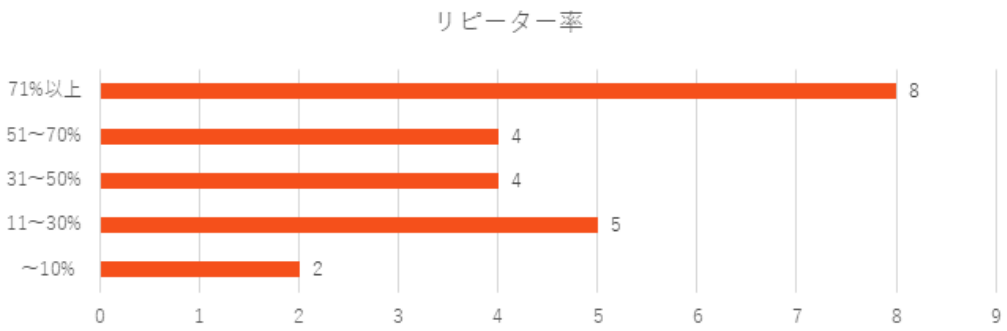
	地元（池田町内）	近隣（十勝圏）	道内遠方	道外
0～20%	7	8	15	15
21～40%	3	11	4	3
41～60%	6	3	2	2
61～80%	4	2	0	3
81～100%	5	0	0	0

	地元（池田町内）	近隣（十勝圏）	道内遠方	道外
ワイン城	0～20%	41～60%	21～40%	21～40%

ワイン城以外では地元客が中心傾向

町内各施設では、道内遠方・道外はいずれも「0～20%」が最多（各15件）で、遠方客比率は総じて低い。一方、近隣（十勝圏）は「21～40%」が最多（11件）で、需要は地元・近隣中心の構図が強い。ワイン城は地元が「0～20%」と低い一方、近隣は「41～60%」、道内遠方・道外はいずれも「21～40%」に入り、全体傾向より広域客比率が高い。つまり、広域からの来訪はワイン城に集まりやすい一方、他施設側は地元・近隣需要中心にとどまり、波及が弱い可能性が示唆される。

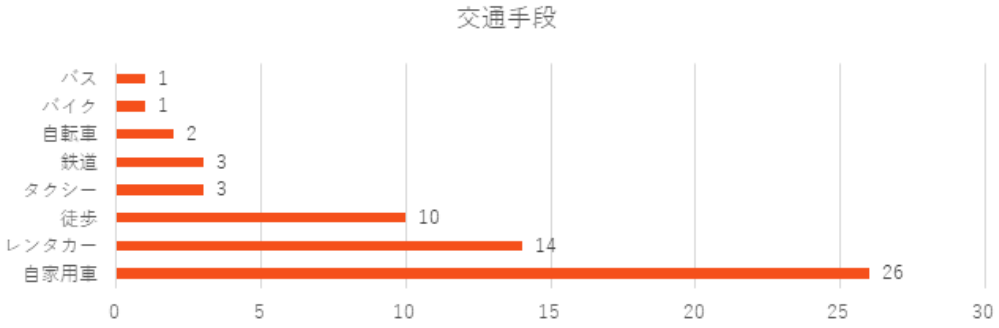
■いけだワイン城との比較（リピーター率）



ワイン城以外では地元客中心であるさらなる裏付け

リピーター率は「71%以上」が最多（8件）で、町内の多くの施設が地元・近隣の繰り返し利用に支えられている。一方で「～10%」も2件あり、ワイン城（～10%）はこの層に位置づく。広域からの来訪を集めるワイン城が低リピートであるのに対し、その他施設は高リピートが中心であることから、ワイン城来訪が町内の他施設の新規利用として十分に波及していない可能性が示唆される。

■いけだワイン城との比較（交通手段）



交通手段は自動車が中心

交通手段は自家用車（26件）とレンタカー（14件）が中心で、来訪が「車前提」に強く偏っている。公共交通は少数（鉄道3、タクシー3）で、バスは1件のみ、かつバス利用と回答したのはワイン城のみであった。これは、団体・周遊の動線がワイン城に集中し、町内回遊（他施設利用や宿泊）へ十分に接続されていないことを示唆する。車移動中心の構図は「立寄り→帰着」の日帰り行動になりやすく、ワイン城での滞在が町内の宿泊・夜間消費に波及しにくい要因になっている可能性が高い。

■総括

受入余力は大きいが、ピーク制約は運営リソースに偏在

週あたり受入可能数（受入キャパシティ、営業日換算）と週間利用者数の比較では、数値比較が可能な16施設のうち大半が「未満（余裕あり）」または「未満の可能性が高い」と整理され、平常時の受入には一定の余力が残る。繁忙期のボトルネックも、人手不足（10）・席/受入枠不足（9）・在庫/仕入れ（8）が中心で、駐車場（2）や設備（4）は相対的に少なく、物理インフラ不足というより運営リソース側の制約が前面に出ている。

駐車場は整備されているが、稼働は使い切れていない

駐車場保有は多く、自家用車来訪を受け止める受入基盤は概ね整っている。一方で、週間利用者数等から見て平常時に上限へ張り付いていない施設が多く、駐車場も「供給制約」というより、需要分散や回遊導線の設計次第で稼働を高められる余地が残る領域と位置づけられる。

来訪はワイン城に集中し、町内の受け皿へ波及しにくい

年間利用者数は、いけだワイン城270,000人/年に対し、その他合計106,500人/年で、把握範囲の約71.7%がワイン城に集中する。来訪者構成でも、ワイン城は地元比率が低く広域客比率が相対的に高い一方、その他施設は地元・近隣中心の回答が多い。リピーター率も「71%以上」が最多で、町内の多くが地元・近隣リピート需要に支えられている構図が強く、ワイン城に入った観光流入が他施設の新規利用として十分に波及していない可能性が高い。

団体・周遊動線がワイン城に集中し、回遊・宿泊へ接続されていない

交通手段は自家用車（26）・レンタカー（14）が中心で、バスは1件のみ、かつバス利用と回答したのはワイン城のみであった。団体・周遊の動線がワイン城に集中し、町内回遊（他施設利用や宿泊）へ接続されていないことが示唆され、車移動中心の「立寄り→帰着」型行動が滞在化を阻害している可能性がある。供給課題は「量」より「つなぎ方」にある。以上より、池田町は受入基盤と平常時余力は一定程度ある一方、来訪が特定拠点で完結しやすく、町内分散・滞在化の仕組みが弱い。供給面の論点は、供給量の不足ではなく、回遊導線（団体分散・二次交通）、予約・情報発信、夜間消費や体験造成、事業者間連携といった「波及設計」の強化に集約される。

データ集　1.池田町遊休公的施設利活用ビジョン 2026（案）

池田町遊休公的施設利活用ビジョン 2026（案）

※本ビジョンは、令和７年度スモールコンセッション形成推進事業における調査・検討結果を踏まえ、池田町及び受託事業者が協議・確認を行いながら案として作成したものです。

1

目次

1. はじめに 3
1.1 方針策定の背景..... 3
1.2 方針策定の目的..... 3
2. 池田町における遊休公的施設の状況 5
2.1 公有財産の分類..... 5
2.2 遊休公的施設（土地を含む不動産）の定義..... 6
3. 池田町における遊休公的施設の管理及び利活用に関する課題 7
4. 利活用ビジョンの必要性 8
5. 策定の過程 9
5.1 町の将来像・目指すべき姿の確認..... 9
5.2 施設情報リスト及び台帳の活用..... 10
5.3 各種調査の実施..... 11
5.4 町の資源・課題及び外部環境の可視化..... 12
5.5 利活用の推進にあたって..... 14
6. 池田町遊休公的施設利活用ビジョン 2026 の基本的な考え方 15
6.1 公有財産の利活用に関する基本原則..... 15
6.2 利活用対象財産の選定..... 17
6.3 想定する利活用の方策..... 18
6.4 外部との協働..... 20
6.5 関係条例等の整備..... 22
6.6 利活用事業の検討及び実施にあたっての基本的な視点..... 23
7. 令和７年度末時点における利活用検討候補施設 25

1. はじめに

1.1 方針策定の背景

人口減少や社会構造の変化が進む中で、町が保有するインフラ施設や公共施設については、適正な管理と有効活用を図ることが求められています。特に、利用されていない施設や利用が低下している施設については、有効活用、老朽化対策、用途廃止、売却、貸付等を含め、時代に即した公共施設の在り方を検討し、適正な規模で維持管理していく必要があります。

令和３年４月に策定した「池田町第５次総合計画」では、「町有財産の適正管理の推進」及び「公共施設の適正配置と集約化の検討」が掲げられています。また、長期的な視点に立ち、公共施設等の更新、統廃合、長寿命化等の検討を進めるとともに、財政負担の軽減・平準化を図り、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することとされています。

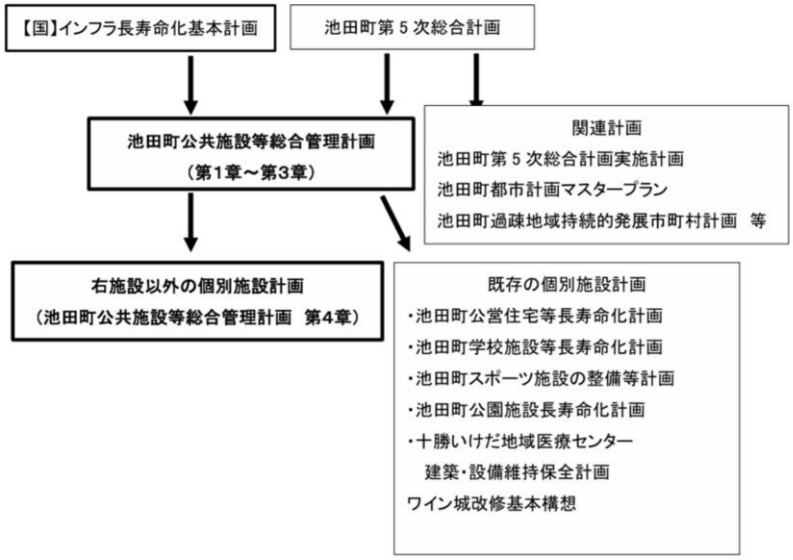
このため、将来を見据えた持続可能な行財政運営に向けて、遊休公的施設の状況を把握し、その利活用や処分に関する基本的な考え方を整理することが必要となっています。

1.2 方針策定の目的

町有財産を効率的かつ有効に活用していくためには、令和６年３月に改訂した「池田町公共施設等総合管理計画」に基づき、中長期的な視点から公共施設の適正配置、長寿命化、維持管理の適正化等に取り組む必要があります。

本ビジョンは、池田町が保有する遊休公的施設について、現状と課題を整理し、利活用又は処分に関する基本的な考え方を示すものです。あわせて、町民及び民間事業者等に対し、町の考え方を明らかにすることで、公有財産の適正な管理と、公平性・公正性・透明性を確保した利活用を推進することを目的とします。

（図表１）本ビジョンと関連計画の位置づけ



本ビジョンは、「池田町公共施設等総合管理計画」に関連する方針として、同計画第５章に位置づける方法、又は個別施設計画の考え方を踏まえた個別の方針として整理する方法のいずれかを想定しています。今後、庁内の承認手続や関係計画との整理を踏まえ、正式な位置づけを定めることとします。

2. 池田町における遊休公的施設の状況

2.1 公有財産の分類

池田町が保有する公有財産は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条第３項に基づき、行政財産と普通財産に分類されます。

（図表２）公有財産の基本的な分類

<table>
<tr><td rowspan="3">公有財産</td><td rowspan="2">行政財産・・・
公用または公共用に供し、または供することを決定した財産</td><td>公用財産</td><td>事務または事業を執行するために直接使用することを目的とした財産。
（例）庁舎など</td></tr>
<tr><td>公共用財産</td><td>一般的共同利用に供することを目的とした財産。
（例）学校、公民館、図書館など</td></tr>
<tr><td colspan="3">普通財産・・・
行政財産以外の一切の公有財産。行政目的に供されるものではなく、一般私人と同等の立場で管理し所有する財産。</td></tr>
</table>

2.2 遊休公的施設（土地を含む不動産）の定義

本ビジョンにおける「遊休公的施設」とは、公有財産のうち、次のいずれかに該当するものをいいます。

（１）公共施設としての用途を廃止した後、本格的に利用されていない公有財産（主に普通財産として管理されているものを想定）

（２）事業予定はあるものの、当分の間、事業が実施される見込みのない公有財産（主に行政財産として管理されているものを想定）

（３）事業に伴う残地又は寄附等を受けた後、活用されていない公有財産

（４）行政財産のうち、本来の事業活動に支障がない範囲で活用可能な余裕部分

（５）利用が著しく少なく、将来的に用途廃止が見込まれる公有財産（低利用財産）

3. 池田町における遊休公的施設の管理及び利活用に関する課題

遊休公的施設の利活用及び処分を進めるにあたっては、施設の管理面及び利活用面の双方から、次のような課題が挙げられます。

（１）公有財産に関する情報共有
本町が所有する公有財産については、公有財産台帳システムにより、財産の保有状況を把握しています。一方で、公有財産を有効に活用するために必要となる利用実態、未利用・低利用財産の状況等については、全庁的な情報共有が十分に図られていない状況にあります。

（２）町民及び民間事業者等への情報発信
未利用財産に関する情報が町民及び民間事業者等に十分に発信されていないことから、民間活用の可能性がある財産であっても、活用に結びついていないものがあると考えられます。

（３）組織横断的な検討体制及び事務手続の整理
これまで、公有財産の処分に係る組織横断的な検討体制、検討の仕組み、事務手続等が十分に整理されていないことから、公有財産の処分や利活用について、統一的かつ戦略的な運用を図る必要があります。

（４）維持管理経費の継続的な発生
遊休公的施設であっても、建物に係る保険料、維持管理業務に要する経費、周辺環境を保全するための草刈り等の経費が継続して発生しています。このため、利活用又は処分の方向性を定めないまま保有し続けることは、財政負担の継続につながることに留意する必要があります。

（５）将来的に遊休化する可能性のある施設への対応
現時点では利用目的がある施設であっても、利用頻度の低下や管理体制の変化等により、将来的に遊休化する可能性があります。このため、現在の遊休公的施設だけでなく、将来的に遊休化する可能性のある施設についても、継続的に状況を把握していく必要があります。

4. 利活用ビジョンの必要性

遊休公的施設の利活用を進めるにあたっては、個別施設ごとの対応にとどまらず、町全体の公共施設の状況や地域課題を踏まえ、一体的・横断的な視点から方向性を整理することが重要です。

従来の検討方法では、個別施設ごとに利活用の可能性を検討することが中心となりやすく、施設間の関係性や、複数施設を組み合わせた活用の可能性を十分に検討することが難しい面があります。このため、本ビジョンでは、遊休公的施設全体の利活用に関する基本的な考え方を整理し、施設ごとの個別対応に加え、複数施設の一体的・横断的な利活用を検討するための方向性を示します。

本ビジョンを策定することで、「一つの施設を一つの事業者又は事業プランにより活用する」という考え方に加え、「一つの施設を複数の事業者又は複数の事業プランにより活用する方法」、「複数の施設を一つの事業者又は事業プランにより活用する方法」、「複数の施設を複数の事業者又は複数の事業プランにより活用する方法」など、より柔軟な利活用の可能性を検討することができます。

また、遊休公的施設の利活用は、単に施設の維持管理経費を軽減するための取組にとどまるものではありません。地域課題の解決、地域資源の活用、民間事業者等との連携、エリア価値の向上など、町全体の施策と関連づけて検討することが重要です。

本ビジョンは、「池田町公共施設等総合管理計画」との整合を図りながら、遊休公的施設の利活用に関する基本的な方向性を示すものです。これにより、公共施設等総合管理計画をはじめとする関連計画との整合性を確保し、町の方針として一貫性のある利活用の推進につなげます。

本ビジョンの策定にあたっては、次の点を重視します。

（1）事業構想及び事業者の探索にあたっての基本的な判断基準を整理すること。

（2）公共施設等総合管理計画等との整合を図り、町の方針としての位置づけを明確にすること。

（3）利活用の対象を単体施設に限定せず、複数施設を含めた一体的・横断的な検討を行うこと。

5. 策定の過程

5.1 町の将来像・目指すべき姿の確認

遊休公的施設の利活用を検討するにあたっては、単に施設ごとの活用可能性を検討するだけでなく、町が掲げる将来像や目指すべき姿との整合を図ることが重要です。

このため、本ビジョンの策定にあたっては、「池田町第５次総合計画」に掲げる町の将来像を改めて確認し、町の課題解決と将来像の実現に資する利活用方策となるよう検討を進めました。

第5次総合計画に掲げる町の将来像

～ひとが育ち　まちが育つ～
みんなでつくろう　明るいふるさと　いけだ

5.2 施設情報リスト及び台帳の活用

池田町における遊休公的施設の把握にあたっては、全公共施設を対象とした調査に基づく「池田町公共施設等総合管理計画」及び所管課と管財契約係が作成・整理している固定資産台帳を、マネジメントの基礎資料として活用します。

公共施設等総合管理計画については、令和６年３月の改訂以降、年次での更新サイクルを進めています。また、固定資産台帳についても、掲載基準の見直しや物品台帳との一体的な整理を進めながら、現在、内容の精緻化に取り組んでいます。

遊休公的施設の利活用を検討するためには、施設の所在地、規模、構造、建築年度、現在の利用状況、維持管理の方法、老朽化の状況等を継続的に把握し、関係部署間で共有することが重要です。

このため、今後も、各種台帳や施設情報リストを継続的に更新するとともに、施設の状況を庁内で適時共有し、公共施設等のマネジメントに活用できる仕組みを整えていく必要があります。あわせて、施設情報の整理、更新、共有を継続的に行うため、ＰＤＣＡサイクルの確立を目指します。

なお、施設情報リスト及び台帳は、施設の現況を把握し、今後の検討を進めるための基礎資料です。個別施設の利活用、維持管理、用途廃止、売却、貸付、解体等については、町としての方針整理、関係部署との協議、地域住民及び関係者への説明、議会への説明等を踏まえ、段階的に検討することとします。

5.3 各種調査の実施

遊休公的施設の利活用方針を定めるにあたっては、施設が有する課題や資源性だけでなく、池田町全体の課題、地域資源、町を取り巻く環境等を整理し、利活用の方向性を検討するための基礎情報を把握する必要があります。

このため、令和７年度に、次の調査を実施しました。

（１）遊休公的施設の全数調査

（２）町が有する公共施設の全数調査

（３）町内外における聞き取り調査

（４）地勢調査及び各種計画調査

（５）消費ポテンシャル把握調査

（６）先行事例調査及び視察

これらの調査は、遊休公的施設の正確な現状把握と、施設及び地域が有する資源価値の再確認を主な目的として実施したものです。

調査の過程では、施設の老朽化や維持管理負担だけでなく、地域コミュニティ、防災、産業振興、農業、観光、関係人口、移住・定住、地域資源の活用等、複数の観点から意見を把握しました。

また、町内関係者への聞き取りに加え、先行事例の調査及び視察を行うことで、遊休公的施設の利活用にあたって想定される事業手法、運営体制、民間事業者との関わり方、段階的な事業化の進め方等について検討しました。

調査結果の詳細については、別途作成した調査実施報告書に整理しています。なお、これらの調査結果は、今後の検討に活用するための基礎資料であり、個別施設の取扱いを決定するものではありません。

同様の調査については、次年度以降も必要性や規模を検討しながら、必要に応じて実施することとします。

5.4 町の資源・課題及び外部環境の可視化

遊休公的施設の利活用を町の課題解決に資する取組として進めるためには、施設そのものの状況だけでなく、町の課題、町が有する資源、町を取り巻く外部環境や脅威を把握し、可視化することが重要です。

このため、本ビジョンの策定にあたっては、令和７年度に実施した各種調査の結果を踏まえ、町の資源・課題及び外部環境を整理しました。

（図表３）町の資源・課題及び外部環境の整理

	プラス要因	マイナス要因
内的環境	**強み（財産・資産）**	**弱み（負債）**
	・十勝ワインやいけだ牛などの品質とブランド力、**ブランド構築の経験** ・ワイン事業で培われた経験とノウハウ、**チャレンジ精神** ・民間企業に準ずる**営業力、営業経験** ・財政破綻や自然災害を乗り越えた経験（逆境への対応力） ・子育て支援の充実（乳幼児医療費助成など） ・日照率が高く、雪が少ない気候＝**十勝晴れ** ・**森林環境**の良さ（林業再興の可能性大） ・**農協**の体制強化、組織統合	・公共施設の維持管理負担（町民１人当たりの面積が全国平均の５倍） ・**産業間連携**が未成熟（行政主導が強く、民間同士の協力体制が進まない） ・**宿泊施設**の不足⇒通過型観光（**ワイン資源**を活かしきれていない） ・商業、商店街の急速な衰退、**駅前**の衰退 ・広報力、アナウンス力の低さ、**自慢が苦手** ・外部から来た人材や企業の**受け入れ姿勢**に課題あり？ （一方で、他者の受け入れに**柔軟な気質**との声もある） ・役場職員の**現状維持志向**の強まり（以前のチャレンジ気質が失われつつある） ・商工会、観光協会等の**既存組織**が弱体傾向 ・庁舎内**情報共有の仕組**みや体制が未成熟
外的環境	**機会**	**脅威**
	・**交通アクセス**の良さ（JR 特急停車駅、インターチェンジ、帯広空港への近接性） 特に**首都圏（東京）へのアクセス、顧客獲得**に注目 ・ふるさと納税の好調（令和６年度過去最高額達成、十勝管内一位） ・志の高い**地域おこし協力隊の活躍、定着率**の高さ ・子育て世代の**主婦層の存在**、手に職の意向 ・若い農業後継者の存在（就労意欲、**改革意識**の高さに反映） ・六次産業化の潮流（**農業を起点とした加工品・観光の展開**） ・近隣市町村（特に十勝東部４町）については**広域連携**の可能性あり	・人口減少と高齢化の進行 ・後継者不足、**町の重要な資産/ブランドの継続**にも悪影響 ・**教育**体制の弱体化、**池田高校**の生徒数減少 ・**災害リスク**大（水害の激甚化）※昨今の温暖化等天候変化は注視テーマ ・一部**近隣自治体との競争**激化（移住、ふるさと納税、酒造りなど産業の競合）

整理にあたっては、池田町が有する農畜産物、ワイン、自然環境、交通アクセス、地域コミュニティ、既存施設、外部人材とのつながり等を資源として捉えました。

一方で、人口減少、少子高齢化、公共施設の老朽化、維持管理負担、担い手不足、地域産業の事業承継、情報発信力の不足等を、町全体で対応すべき課題として整理しました。

また、施設単体の活用可能性だけでなく、複数施設を組み合わせた利活用、町内事業者や外部事業者との協働、ふるさと納税や関係人口施策との連携、観光・農業・地域振興との接続可能性についても検討しました。

このように、町の資源・課題及び外部環境を可視化することで、遊休公的施

設を単なる未利用財産として捉えるのではなく、町の将来像や地域課題の解決と結びつけて検討するための基礎を整理しました。

　同様の分析については、次年度以降も必要性や規模を検討しながら、必要に応じて実施することとします。

5.5 利活用の推進にあたって

遊休公的施設の利活用を進めるにあたっては、次の考え方を基本とします。

（１）遊休公的施設利活用の基本方針

遊休公的施設の利活用にあたっては、個別施設ごとの課題解決にとどまらず、町全体の課題解決に資する利活用を目指します。

また、単体施設ごとの利活用プランに限定せず、複数の遊休公的施設を一体的・横断的に利活用する事業プランについても検討します。

ただし、個別施設の取扱いについては、施設の現況、地域における役割、避難所等としての機能、維持管理負担、民間活用の可能性等を踏まえ、町としての方針整理、地域住民及び関係者との協議、議会への説明等を行いながら、段階的に判断することとします。

（２）遊休公的施設に関する情報共有の促進

遊休公的施設を有効に活用するためには、公有財産の状況を一元的に把握し、情報を整理・共有することが必要です。

このため、施設が未利用又は低利用となっている理由や経緯、現在の管理状況、維持管理上の課題、地域における位置づけ等を把握し、庁内で共有する仕組みを整えていく必要があります。

また、民間活用の可能性がある施設については、町としての方針整理や公表範囲の検討を行った上で、必要に応じて情報発信を行い、民間事業者等からの提案や対話につなげることを検討します。

（３）公共施設等総合管理計画との連携

平成 28 年度に策定し、令和６年３月に改訂した「池田町公共施設等総合管理計画」に基づき、統廃合、複合化、再配置等により用途を廃止し、未利用となった施設については、放置することなく、利活用、維持管理、用途廃止、処分等を含めた今後の方向性を検討します。

－参考－　池田町公共施設等総合管理計画　P34

（８）統合や廃止の推進方針

施設の整備状況、利用状況、運営状況、費用の状況等を踏まえ、必要に応じて公共施設等の統合・廃止や規模縮小等を検討します。検討にあたっては、施設の現状を評価するために必要な各種施設ごとの費用の比較による費用対効果や機能の水準、目的への適合性等の指標を用いて「継続使用」「改善使用」「用途廃止」「施設廃止」等の方向付けを行います。

さらに、その方向付けを踏まえ、将来を見据えた適正配置の検討を推進していきます。

6. 池田町遊休公的施設利活用ビジョン 2026 の基本的な考え方

6.1 公有財産の利活用に関する基本原則

池田町が保有する公有財産は、町民共有の財産であり、その管理及び利活用にあたっては、公共性、公平性、公正性、透明性を確保することが重要です。

特に、遊休公的施設については、単に未利用又は低利用となっている施設を個別に処理するのではなく、町全体の公共施設の在り方、地域課題、財政負担、地域コミュニティ、防災、産業振興、関係人口の創出等を踏まえ、総合的に検討する必要があります。

このため、本ビジョンでは、公有財産の利活用に関する基本原則を次のとおり整理します。

（１）町民共有の財産としての適正管理
公有財産は、町民共有の財産であることを踏まえ、施設の現況、利用状況、維持管理経費、老朽化の状況等を適切に把握し、必要な管理を行います。

（２）町全体の最適化を重視した利活用
個別施設ごとの事情だけでなく、町全体の公共施設の配置、地域課題、財政状況、将来人口等を踏まえ、町全体として最適な利活用の方向性を検討します。

（３）公平性・公正性・透明性の確保
売却、貸付、用途変更、民間活用等を検討する場合には、関係法令、条例、規則等を踏まえ、公平性・公正性・透明性を確保した手続により進めます。

（４）財政負担の軽減と地域価値の向上
遊休公的施設の保有に伴う維持管理負担を軽減するとともに、単なる財政負担の削減にとどまらず、地域資源の活用、地域経済の循環、交流人口及び関係人口の創出など、地域価値の向上につながる利活用を検討します。

（５）地域との関係及び防災上の役割への配慮
遊休公的施設の中には、地域活動の拠点、防災上の避難施設、地域の歴

史や記憶を有する施設等が含まれます。このため、利活用の検討にあたっては、地域住民との関係、防災上の役割、地域コミュニティへの影響等に十分配慮します。

6.2 利活用対象財産の選定

利活用対象財産の選定にあたっては、施設が未利用又は低利用となっているかどうかだけでなく、施設の状態、立地、規模、維持管理負担、地域における役割、民間活用の可能性等を総合的に確認する必要があります。

本ビジョンでは、次の視点を踏まえ、利活用の検討対象となる財産を整理します。

（1）現在の利用状況

現在、公共施設として利用されていない施設、利用頻度が低下している施設、又は当初の用途とは異なる形で暫定的に利用されている施設について、現状を把握します。

（2）施設の状態及び維持管理負担

建物の老朽化の状況、耐震性、設備の状態、修繕の必要性、維持管理経費、草刈り・除雪等の管理負担を確認します。

（3）立地及び周辺環境

市街地、農村部、交通結節点、幹線道路やインターチェンジからの距離、周辺の公共施設や民間施設との関係等を確認し、利活用の可能性を検討します。

（4）地域における役割

地域活動、地域コミュニティ、防災、教育、福祉、産業振興等との関係を確認し、施設が地域において担ってきた役割や、今後担い得る役割を整理します。

（5）民間活用の可能性

民間事業者、地域団体、外部人材等による活用可能性、事業採算性、施設改修の必要性、運営体制、町の関与の在り方等を確認します。

なお、利活用対象財産として整理することは、個別施設の用途廃止、売却、貸付、解体等を決定するものではありません。個別施設の取扱いについては、今後、町としての方針整理、関係部署との協議、地域住民及び関係者への説明、議会への説明等を踏まえ、段階的に検討することとします。

6.3 想定する利活用の方策

遊休公的施設の利活用にあたっては、施設の状態や立地、地域における役割、民間活用の可能性等を踏まえ、複数の方策を比較検討することが重要です。

本ビジョンでは、想定される利活用の方策を次のとおり整理します。

（１）町による継続利用又は用途転換

町が引き続き施設を保有し、公共施設として継続利用する方法、又は当初の用途とは異なる公共的用途に転換して活用する方法です。地域活動、防災、福祉、教育、子育て、産業振興等との関係を踏まえ、公共的な必要性が認められる場合に検討します。

（２）地域団体等による活用

町内会、地域団体、ＮＰＯ、一般社団法人、地域づくり団体等が、地域活動、交流、文化活動、健康づくり、地域資源の活用等の拠点として活用する方法です。地域の主体的な活動と結びつく場合には、運営体制や管理責任の在り方を整理した上で検討します。

（３）民間事業者等への貸付

町が施設を保有したまま、民間事業者等に貸し付け、事業活動や地域活性化に資する用途で活用する方法です。施設の所有を町に残しながら、民間のノウハウや資金、運営力を活用できる可能性があります。一方で、責任分担、維持管理、改修費用、原状回復、契約期間等について、事前に整理する必要があります。

（４）民間事業者等への売却

施設又は土地を民間事業者等に売却し、町の維持管理負担を軽減するとともに、民間による自由度の高い活用を促す方法です。売却にあたっては、価格設定、公募方法、活用条件、地域への影響、周辺環境への配慮等を整理し、公平性・公正性・透明性を確保した手続により進める必要があります。

（５）複数施設の一体的・横断的な利活用

単体施設ごとの利活用に限らず、複数の施設を組み合わせて、滞在、交流、研修、体験、地域産業、関係人口創出等の機能を分担させる方法で

す。施設単体では事業化が難しい場合であっても、複数施設を組み合わせることで、新たな事業構想や運営モデルにつながる可能性があります。

（６）暫定利用又は段階的活用

施設の全面的な改修や本格活用に先立ち、一部利用、期間限定利用、社会実験、イベント利用、トライアル事業等を実施し、需要や運営上の課題を確認する方法です。初期投資を抑えながら、利活用の可能性を検証できる点に特徴があります。

（７）用途廃止及び処分の検討

施設の老朽化が著しい場合、利用見込みが乏しい場合、維持管理負担が過大である場合等には、用途廃止、除却、土地の処分等を含めた方向性を検討する必要があります。この場合においても、地域住民及び関係者への説明、除却等に要する費用及び財政負担の見通し、跡地利用の可能性等を踏まえ、段階的に検討します。

6.4 外部との協働

遊休公的施設の利活用を進めるにあたっては、町だけで全ての事業構想、資金調達、施設改修、運営、情報発信を担うことは容易ではありません。このため、民間事業者、地域団体、金融機関、大学、専門人材、地域おこし協力隊等との連携を図り、外部の知見やノウハウを活用しながら検討を進めることが重要です。

外部との協働にあたっては、次の視点を重視します。

（１）町の方針を踏まえた協働

外部からの提案を受け入れる場合であっても、町の将来像、公共施設等総合管理計画、地域課題、財政状況等との整合を確認し、町の方針に沿った協働となるよう整理します。

（２）民間事業者等との対話

民間活用の可能性がある施設については、必要に応じて民間事業者等との対話を行い、事業可能性、施設改修の条件、運営体制、町に求められる支援、事業リスク等を把握します。

また、対話を通じて把握した内容については、今後の事業手法、募集条件、契約条件等を検討するための参考とします。

（３）地域との協働

施設の利活用は、地域住民の生活や地域コミュニティに影響を与える場合があります。このため、地域に関係する施設については、地域住民及び関係団体との対話を行い、施設に対する思い、利用実態、今後の地域活動への影響等を踏まえながら検討します。

（４）外部人材等との連携

地域おこし協力隊、移住者、二地域居住者、町外から継続的に関わる人材等は、町内の資源を新たな視点で捉え、利活用の可能性を広げる存在となり得ます。

こうした外部人材等との連携を通じて、町内だけでは生まれにくい発想や事業化の可能性を取り入れることを検討します。

（５）段階的な事業化

外部との協働により事業を進める場合には、最初から大規模な改修や本

格運営を前提とするのではなく、社会実験、試行的利用、短期イベント、部分利用等を通じて、段階的に事業化を検討することが有効です。段階的な取組を通じて、需要、運営上の課題、地域への影響、事業採算性等を確認しながら、より実現可能性の高い利活用方法を検討します。

6.5 関係条例等の整備

遊休公的施設の利活用を公平かつ円滑に進めるためには、関係法令、条例、規則、要綱等との整合を確認し、必要に応じて制度面の整理を行う必要があります。公有財産の貸付、売却、目的外使用、行政財産の用途変更、普通財産への移行、使用料又は貸付料の設定、減額又は無償貸付の可否、公募手続、契約条件等については、関係法令及び町の例規に基づき、適切に整理することが求められます。

特に、民間事業者等による活用を検討する場合には、次の点について整理が必要となります。

（１）対象財産の財産区分
行政財産、普通財産の区分を確認し、利活用の方法に応じて、目的外使用、貸付、用途廃止、普通財産化等の手続を整理します。

（２）貸付料、使用料、売却価格等の考え方
貸付又は売却を行う場合には、価格の算定方法、減額又は無償とする場合の考え方、価格設定の根拠等を整理します。

（３）公募及び選定手続
民間事業者等を選定する場合には、公平性・公正性・透明性を確保するため、公募の要否、選定基準、審査方法、審査体制等を整理します。

（４）契約条件及び責任分担
施設改修、維持管理、修繕、保険、原状回復、地域対応、災害時の取扱い等について、町と利用者又は事業者との責任分担を明確にします。

（５）地域及び議会への説明
施設の利活用や処分は、地域住民や議会の関心が高い事項であることから、対象施設、利活用の目的、事業手法、募集条件、契約条件等について、必要な情報提供と説明の方法を整理します。

なお、関係条例等の整備は、直ちに新たな条例の制定又は改正を前提とするものではありません。今後、具体的な利活用方法、対象施設、事業手法等を検討する中で、既存例規による対応の可否を確認し、必要に応じて要綱、運用基準、募集要項、契約書等の整備を行うこととします。

6.6 利活用事業の検討及び実施にあたっての基本的な視点

遊休公的施設の利活用事業を検討及び実施するにあたっては、施設の有効活用だけでなく、町全体の課題解決や将来像の実現につながるかどうかを確認する必要があります。

本ビジョンでは、利活用事業の検討及び実施にあたっての基本的な視点を次のとおり整理します。

（１）町の将来像との整合
利活用事業が、池田町第５次総合計画に掲げる将来像や、公共施設等総合管理計画の考え方と整合しているかを確認します。

（２）地域課題の解決への寄与
人口減少、少子高齢化、地域コミュニティの維持、産業振興、事業承継、観光振興、移住・定住、交流人口及び関係人口の創出等、町が抱える課題の解決に資するかを確認します。

（３）施設の特性を踏まえた実現可能性
施設の規模、構造、老朽化の状況、立地、周辺環境、改修の必要性等を踏まえ、事業として実現可能かを確認します。

（４）事業の持続可能性
初期投資、維持管理経費、運営体制、収入見込み、担い手の確保、町の財政負担等を確認し、一時的な活用にとどまらず、継続的な運営が可能かを検討します。

（５）地域住民及び関係者への影響
地域住民の生活環境、地域活動、防災、交通、騒音、景観、施設に対する思い等に配慮し、必要に応じて説明や対話を行います。

（６）実施過程の適正性
情報提供、募集、選定、契約等の各段階において、手続の適正性を確保し、町民及び関係者に対して説明可能な形で進めます。

（７）段階的な検討と見直し
利活用事業は、社会情勢、地域ニーズ、事業者の提案、財政状況等によ

り、適切な方向性が変化する可能性があります。このため、必要に応じて試行的な取組を行い、その結果を踏まえて見直しながら、段階的に検討を進めます。

以上の視点を踏まえ、池田町では、遊休公的施設を単なる未利用財産として処理するのではなく、町の将来像や地域課題の解決と結びつけながら、持続可能な利活用の可能性を検討していきます。

7. 令和７年度末時点における利活用検討候補施設

令和７年度に実施した各種調査、施設情報の整理、庁内外における聞き取り、先行事例調査等を踏まえ、本ビジョンでは、令和７年度末時点における利活用検討候補施設を整理します。

ここで整理する検討候補施設は、今後、利活用、維持管理、用途廃止、処分等を含めた方向性を検討するための候補として位置づけるものです。個別施設の売却、貸付、用途廃止、解体等を決定するものではありません。

検討候補施設の整理にあたっては、施設の利用状況、老朽化の状況、維持管理負担、立地、地域における役割、民間活用の可能性、複数施設を組み合わせた利活用の可能性等を踏まえました。

（図表４）令和７年度末時点における主な利活用検討候補施設

- 旧高島小学校
- 旧栗林医院
- 職員住宅 19、20 号
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

※「[redacted]」は、地域住民及び関係者との協議並びに町としての方針整理等を踏まえて検討する必要があることから、本ビジョン案では名称を伏せて記載しています。なお、ここでの記載は、個別施設の用途廃止、売却、貸付、解体等を決定するものではありません。

これらの施設については、単体施設としての活用可能性だけでなく、複数施設を組み合わせた一体的・横断的な利活用の可能性についても検討します。施設ごとの立地、規模、機能、利用状況等の特性を組み合わせることで、単体施設では実現しにくい事業構想や、町全体の課題解決につながる利活用の可能性が広がるものと考えられます。

また、農業、ワイン、観光、地域産業、ふるさと納税、移住・定住、関係人口の創出等、池田町が有する地域資源や施策と接続することで、遊休公的施設の利活用を町全体の課題解決や地域価値の向上につなげていくことが期待されます。

今後は、各施設の詳細な現況を継続的に把握するとともに、庁内での方針整理、地域住民及び関係者との協議、議会への説明、民間事業者等との対話等を踏まえながら、具体的な利活用方策や事業手法について段階的に検討します。

データ集　2.未利用施設カルテ（本事業対象施設）

未利用施設カルテ

計画分類	その他
整理番号	01-01
施設名	旧高島小学校
物件名	校舎
変更の有無	なし
取得年度	1977(S52)
面積	1599.2㎡
担当部署	企画財政課管財契約係
住所	高島114
建築年月日	S52/12/10
構造	鉄骨造
現在の用途	R4.3閉校後未利用
耐震補強	済
維持方法	任用職員草刈・随時巡回
維持費用	

課題	2022(令和4)年3月閉校。利活用方向が決まるまで利用予定無し。
計画期間内(R5-14)の予定	最低限の維持を行う
コメント	

GIS航空写真



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



未利用施設カルテ

計画分類	その他
整理番号	01-02
施設名	旧高島小学校
物件名	体育館
変更の有無	なし
取得年度	1975(S50)
面積	555.8㎡
担当部署	企画財政課管財契約係
住所	高島114
建築年月日	S50/12/15
構造	鉄骨造
現在の用途	R4.3閉校後未利用
耐震補強	済
維持方法	任用職員草刈・随時巡回
維持費用	

課題	2022(令和4)年3月閉校。利活用方向が決まるまで利用予定無し。
計画期間内(R5-14)の予定	最低限の維持を行う
コメント	

GIS航空写真



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



未利用施設カルテ

計画分類	その他
整理番号	01-03
施設名	旧高島小学校
物件名	校舎(特別教室)
変更の有無	なし
取得年度	1959(S34)
面積	132.2㎡
担当部署	企画財政課管財契約係
住所	高島114
建築年月日	S34/10/01
構造	木造
現在の用途	R4.3閉校後未利用
耐震補強	
維持方法	任用職員草刈・随時巡回
維持費用	

課題	2022(令和4)年3月閉校。利活用方向が決まるまで利用予定無し。
計画期間内(R5-14)の予定	最低限の維持を行う
コメント	

GIS航空写真



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



未利用施設カルテ

計画分類	その他
整理番号	01-04
施設名	旧高島小学校
物件名	器具庫及び車庫
変更の有無	なし
取得年度	1996(H8)
面積	68㎡
担当部署	企画財政課管財契約係
住所	高島114
建築年月日	H07/07/31
構造	木造
現在の用途	R4.3閉校後未利用
耐震補強	
維持方法	任用職員草刈・随時巡回
維持費用	

課題	2022(令和4)年3月閉校。利活用方向が決まるまで利用予定無し。
計画期間内(R5-14)の予定	最低限の維持を行う
コメント	

GIS航空写真



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5

写真6

未利用施設カルテ

計画分類	その他
整理番号	01-05
施設名	旧高島小学校
物件名	渡廊下
変更の有無	なし
取得年度	1975(S50)
面積	14.8㎡
担当部署	企画財政課管財契約係
住所	高島114
建築年月日	S50/12/15
構造	木造
現在の用途	R4.3閉校後未利用
耐震補強	ー
維持方法	任用職員草刈・随時巡回
維持費用	

課題	2022(令和4)年3月閉校。利活用方向が決まるまで利用予定無し。
計画期間内(R5-14)の予定	最低限の維持を行う
コメント	

GIS航空写真



写真1



写真4

写真2



写真5

写真3

写真6

未利用施設カルテ

計画分類	その他
整理番号	01-06
施設名	旧高島小学校
物件名	揚水場
変更の有無	なし
取得年度	1982（S57）
面積	32.4㎡
担当部署	企画財政課管財契約係
住所	高島114
建築年月日	S58/03/01
構造	木造
現在の用途	R4.3閉校後未利用
耐震補強	ー
維持方法	任用職員草刈・随時巡回
維持費用	

課題	2022（令和4）年3月閉校。利活用方向が決まるまで利用予定無し。
計画期間内（R5-14）の予定	最低限の維持を行う
コメント	

GIS航空写真



写真1



写真2



写真3



写真4

写真5

写真6

未利用施設カルテ

計画分類	町営住宅等
整理番号	01-07
施設名	旧教員住宅
物件名	旧教員住宅60号
変更の有無	なし
取得年度	1996(H8)
面積	89.1㎡
担当部署	企画財政課管財契約係
住所	高島141-1
建築年月日	H08/10/31
構造	木造サイディング
現在の用途	R4.3閉校後未利用
耐震補強	新耐震
維持方法	任用職員草刈・随時巡回
維持費用	

課題	2022(令和4)年3月閉校。利活用方向が決まるまで利用予定無し。(旧高島小敷地内)
計画期間内(R5-14)の予定	予定無し
コメント	

GIS航空写真



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



未利用施設カルテ

計画分類	町営住宅等
整理番号	01-08
施設名	旧教員住宅
物件名	旧教員住宅61号
変更の有無	なし
取得年度	1992(H4)
面積	89.1㎡
担当部署	企画財政課管財契約係
住所	高島141-1
建築年月日	H04/11/16
構造	木造サイディング
現在の用途	R4.3閉校後未利用
耐震補強	新耐震
維持方法	任用職員草刈・随時巡回
維持費用	

課題	2022(令和4)年3月閉校。利活用方向が決まるまで利用予定無し。(旧高島小敷地内)
計画期間内(R5-14)の予定	予定無し
コメント	

GIS航空写真



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



未利用施設カルテ

計画分類	町営住宅等
整理番号	01-09
施設名	旧教員住宅
物件名	旧教員住宅62号
変更の有無	なし
取得年度	1993(H5)
面積	89.1㎡
担当部署	企画財政課管財契約係
住所	高島141-1
建築年月日	H05/10/19
構造	木造サイディング
現在の用途	R4.3閉校後未利用
耐震補強	新耐震
維持方法	任用職員草刈・随時巡回
維持費用	

課題	2022(令和4)年3月閉校。利活用方向が決まるまで利用予定無し。(旧高島小敷地内)
計画期間内(R5-14)の予定	予定無し
コメント	

GIS航空写真



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



未利用施設カルテ

計画分類	その他
整理番号	02-01
施設名	旧栗林医院
物件名	事務所
変更の有無	なし
取得年度	1966（S41）
面積	417.7㎡
担当部署	企画財政課管財契約係
住所	大通4丁目18
建築年月日	S41/08/09
構造	木造モルタル
現在の用途	
耐震補強	無
維持方法	職員が月1回巡回
維持費用	

課題	利活用を検討する
計画期間内（R5-14）の予定	予定無し
コメント	

GIS航空写真



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



未利用施設カルテ

計画分類	町営住宅等
整理番号	03-01
施設名	旧職員住宅
物件名	旧職員住宅19号
変更の有無	なし
取得年度	1980（S55）
面積	60.8㎡
担当部署	企画財政課管財契約係
住所	利別本町12-2
建築年月日	1980/11/14
構造	補強コンクリートブロック
現在の用途	退去済
耐震補強	無
維持方法	職員が月1回巡回
維持費用	

課題	利活用を検討する
計画期間内（R5-14）の予定	予定無し
コメント	

GIS航空写真



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



未利用施設カルテ

計画分類	町営住宅等
整理番号	03-02
施設名	旧職員住宅
物件名	旧職員住宅20号
変更の有無	なし
取得年度	1980（S55）
面積	60.8㎡
担当部署	企画財政課管財契約係
住所	利別本町12-2
建築年月日	1980/11/14
構造	補強コンクリートブロック
現在の用途	退去済
耐震補強	無
維持方法	職員が月1回巡回
維持費用	

課題	利活用を検討する
計画期間内（R5-14）の予定	予定無し
コメント	

GIS航空写真



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6

