

旧平久保小学校跡地及び旧西海区水産研究所石垣庁舎跡地利活用 第2回意見交換会 説明資料

1. 基本計画策定に向けた進捗について

(1) 前回の振り返り

令和7年9月に開催した第1回意見交換会では、基本構想をもとに、旧平久保小学校跡地の活用案について意見交換を行いました。

旧平久保小学校跡地では、「地域の交流拠点」としての活用や、「高齢者向け福祉サービス拠点」としての活用を期待する意見が多くみられました。

| 旧平久保小学校跡地 | |
|---|---|
| 地域交流の拠点 | 高齢者向け福祉サービスの拠点 |
| <p>第1回意見交換会での主な意見 (一部抜粋)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域で活用できる機能は確保していただきたい。 ・地域の歴史を紹介する施設はどうか。 ・観光客寄りの施設は望ましくない。 ・地域交流型の宿泊はあり得るのか。 ・地域住民のコミュニティとして使える場所は残していただきたい。 ・グラウンドを残して地域活用したい。 <p>平久保半島自治協議会による提言書 (一部抜粋)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・校庭を公園として開放し、地域住民や観光客が憩える場に。 ・給食室を地域食堂として再活用。 | <p>第1回意見交換会での主な意見 (一部抜粋)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・お年寄りが多いので介護施設がほしい。 ・北部地域でも高齢者や障がいのある方も多く、介護施設や福祉関係の施設があると助かる。 ・福祉関係、高齢者施設関連がほしい。 <p>平久保半島自治協議会による提言書 (一部抜粋)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・教室を訪問介護や看護のサテライト拠点に。 |

(2) 企業アンケート・ヒアリング結果

第1回意見交換会で「地域交流の拠点」「高齢者向け福祉サービスの拠点」としての活用を求める意見が示されたことを踏まえ、令和7年10月から11月にかけて、企業アンケート・ヒアリングを実施し、民間事業者の参入意欲や条件等の確認を行いました。

【調査期間】 令和7年10月31日(金)～11月30日(日)

【実施対象】 一般企業、福祉事業者

【実施方法】 アンケートを実施し、比較的高い意欲を示した企業に対してはヒアリングを実施

① 一般企業の進出意欲(進出可能性)と各社の意向

| 進出形態 | 内訳 | 想定される事業展開 |
|---------------------------------------|------------------------------------|---|
| 自社で建物・設備を整備し、運営する | 農林水産業事業者 サービス・その他 | 物販事業、飲食事業、農産物生産・加工事業、農業体験事業、宿泊事業、高齢者向けの事業、子ども向けの事業 |
| 市または開発業者が建物・設備を整備し、自社がテナントとして入居する | 観光・レジャー事業者 農林水産業事業者 | 農産物生産・加工事業、物販事業、子ども向けの事業、高齢者向けの事業、アップサイクル事業、サテライトオフィス・キャンパス、レジャー・スポーツ・観光体験事業 |
| イベント時などに出店する | サービス・その他 | 物販事業、飲食事業、宿泊事業 |
| 市が公共事業として予算を確保し、委託事業や指定管理事業として自社が受託する | 観光・レジャー事業者 子ども福祉事業者 サービス・その他 | 物販事業、宿泊事業、飲食事業、子ども向けの事業、高齢者向けの事業、農産物生産・加工事業、農業体験事業、サテライトオフィス・キャンパス、レジャー・スポーツ・観光体験事業 |

② 福祉事業者の進出意欲(進出可能性)と各社の意向

【福祉事業者】アンケートのみ実施

| 進出可能性 | 各社の意向等 |
|----------|--|
| 進出可能性がある | <ul style="list-style-type: none"> ・市が公共事業として予算を確保し、委託事業や指定管理事業として自社が受託 ・平久保地域周辺の高齢者の訪問支援 ・複数の民間企業が連携し、高齢者・障害・医療分野などを包括した取組みとして進める ・日々の最低限の利用者数の確保に加え、平久保周辺に在住するスタッフの確保が必要 |
| 進出可能性がない | <ul style="list-style-type: none"> ・平久保小学校跡地への進出は難しい、第三セクターとしての設置が現実的であると考え ・施設運営の観点から「採算が合わない」「人材確保が難しい」といった課題が考えられる。 |

③ 旧平久保小学校跡地の利活用に関する民間事業者の意向まとめ

- ・環境教育、農業、観光、宿泊、飲食など多様な分野にわたり進出意欲が示され、地域雇用の創出や観光誘客を意識した「道の駅」的な機能を備えた提案が多くみられた。
- ・「地域交流の拠点」に資する使い方に関しては、地元団体が指定管理者として主体的に運営を担い、その下で、複数の民間企業が業務委託で参画する方法であれば、実現可能性は高いとの意見がみられた。
- ・「高齢者向け福祉サービスの拠点」に資する使い方に関しては、旧平久保小学校跡地を起点としたサービスを展開する場合には、北部地域のサービスを受ける利用者数が事業継続の観点において不足していることや、現地での職員の確保が難しい等により、進出可能性に向けた有益な回答は得られなかった。

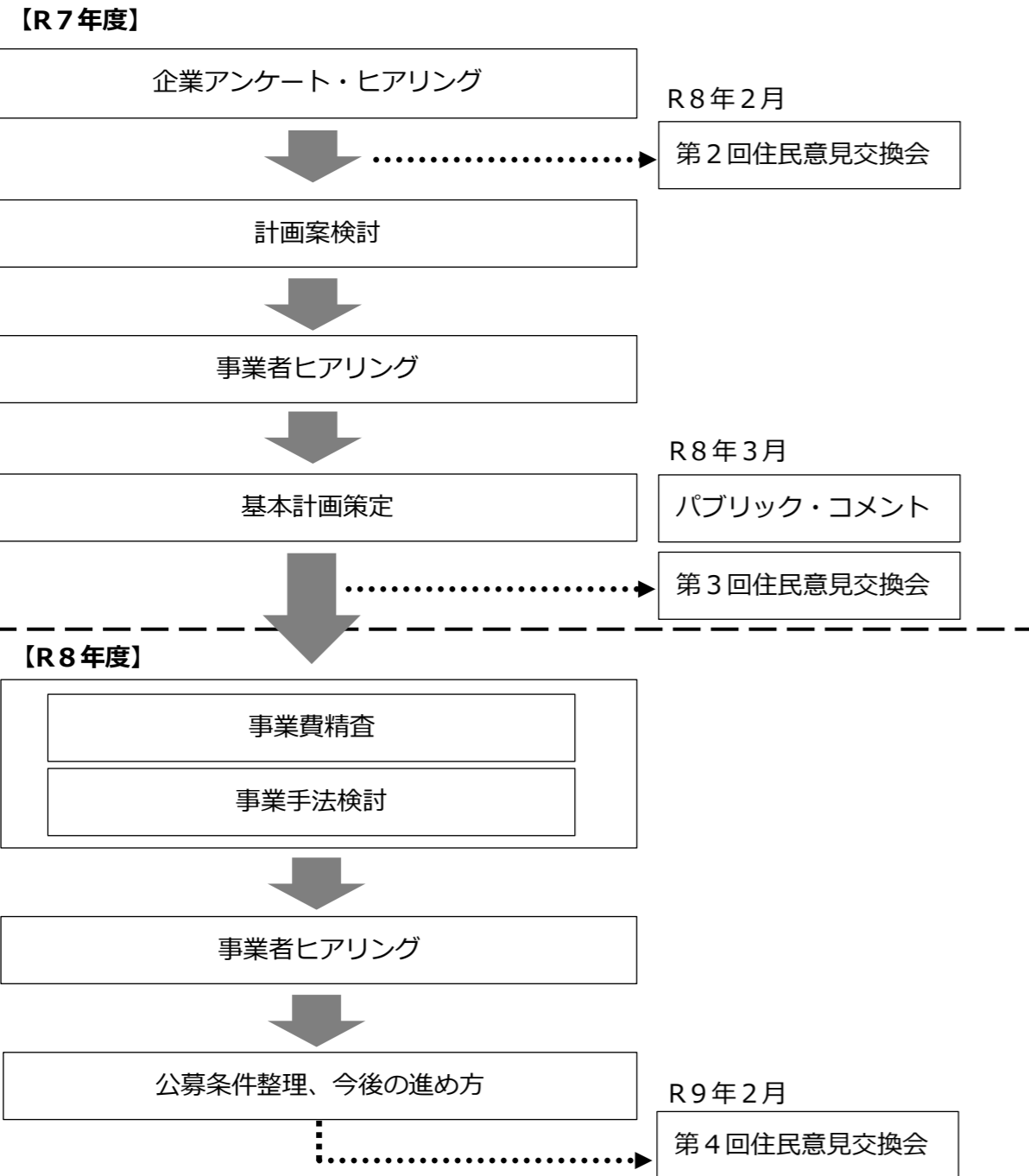
(3)基本計画策定スケジュールの変更

当初、令和8年3月に基本計画を策定する予定でしたが、令和9年2月策定に変更となりました。

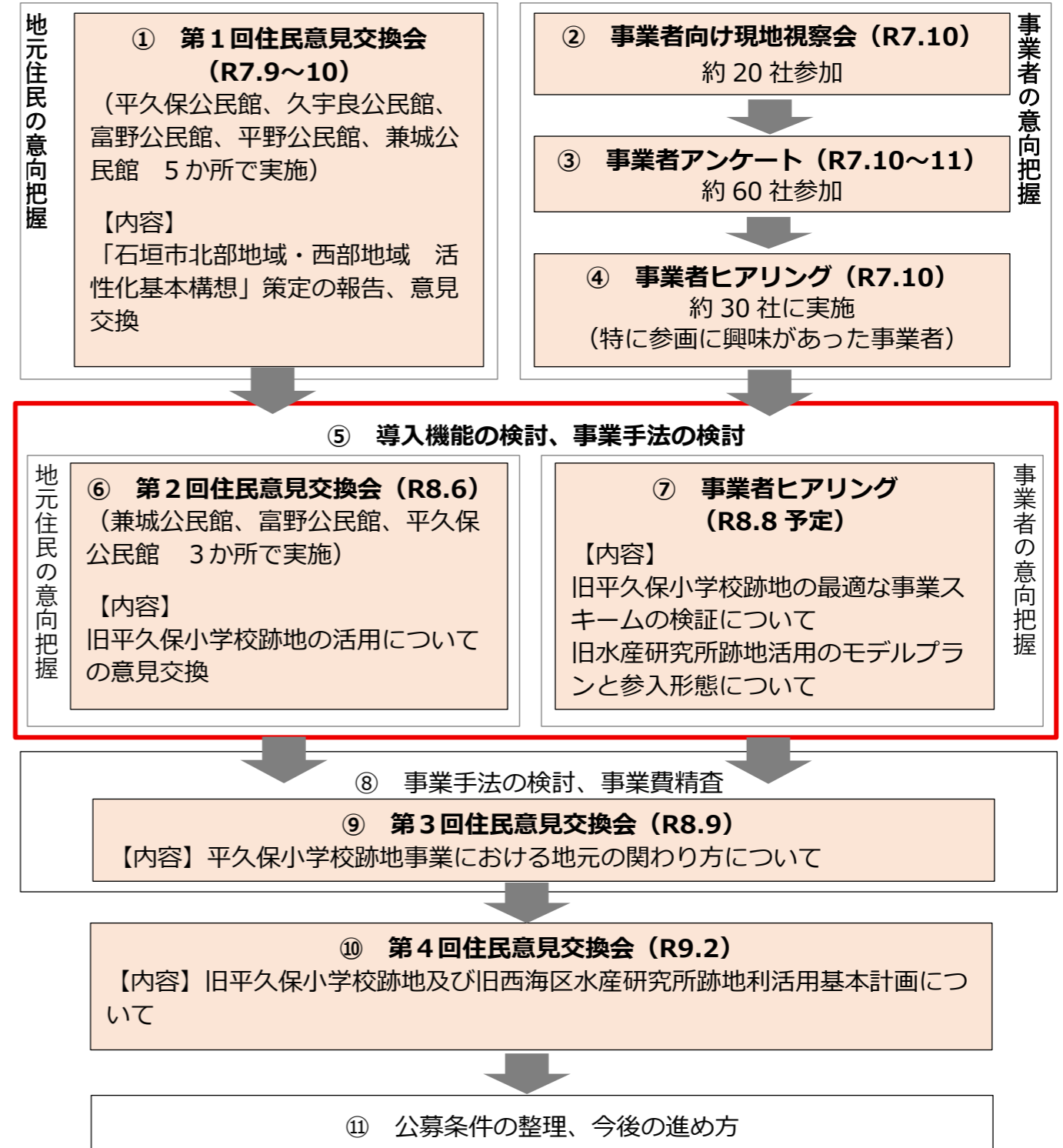
変更の経緯

○企業アンケート・ヒアリングの結果を踏まえ、主に旧平久保小学校跡地について、地域と民間事業者の役割分担等を含めた、より詳細な使い方の検討や運営主体の検討を行い、施設の管理運営計画を丁寧に作り上げる期間を確保するためにスケジュール変更を行った。

当初のスケジュール



変更後のスケジュール



2. 旧平久保小学校跡地の検討について

(1) 廃校活用事業で想定される事業スキーム

旧平久保小学校跡地を、地域交流の拠点として活用するための事業スキームの検討を進めるため、地域や民間事業者による柔軟な運営が可能な手法や、行政の財政負担軽減が可能な手法等について、全国的な廃校活用事例を調査しました。

| | | ①学校跡地を、市の行政財産に位置付け、運営者を指定管理者に指定して運営するパターン | ②学校跡地を、市の普通財産のまま、運営者に貸付けるパターン | |
|---------------------|-----|---|--|--|
| | | | Aパターン | Bパターン |
| 事業スキーム図 | | | | |
| 財産区分 | | 行政財産：市の土地として、公共サービスのために使われている財産 | 普通財産：市の土地であるが、公共サービスとして使われていない財産 | 普通財産：市の土地であるが、公共サービスとして使われていない財産 |
| 特徴 | | <ul style="list-style-type: none"> ○行政財産のため、「住民の福祉を増進する目的で住民利用に供する施設」＝公の施設として運営する。 ○運営は、市が指定した指定管理者が実施する。 | <ul style="list-style-type: none"> ○普通財産のため、用途に縛られることなく、施設の貸付などの民間活用が可能。 ○運営費は市の負担金や補助金にて支援する。 | <ul style="list-style-type: none"> ○普通財産のため、用途に縛られることなく、施設の貸付などの民間活用が可能。 ○運営費は地元協議会や民間事業者で構成する「まちづくり会社」が出資する。（市の運営費の負担はなし） |
| 費用負担 | 改修費 | 公共 | 公共 | |
| | 運営費 | 公共（指定管理料） | 公共（負担金や補助金） | 民間 |
| 公共の関与度 | | 高 | 中 | 低 |
| 向いているサービス | | 住民開放、福祉・教育・文化などの公共サービス | 産業振興、起業支援、観光・宿泊など収益サービス | |
| 不向きなサービス | | 収益性が高い事業（民間事業者の自由度が不足するため） | 誰でも使える公共空間としての提供（ただし「地域利用のための機能の確保」を条件として貸付することは可能） | |
| 他自治体の廃校事例 | 施設名 | 道の駅保田小学校 （千葉県鋸南町 旧保田小学校） | つくで田舎レストランすがもり （愛知県新城市 旧菅守小学校） | 隼 Lab.（はやぶさらぼ） （鳥取県八頭町 旧隼小学校） |
| | 概要 | <p>「小学校」の名前がつく全国初の道の駅であり、校舎棟は飲食・物販施設、簡易宿泊施設、公衆トイレ等を備え、体育館は直売所として活用している。</p> | <p>旧菅守小学校のランチルームを活用して、農家レストランを営業し、地域料理を提供している。企業の地域活性化事業の場としても利用されており、そば打ち体験やアマゴのつかみ取り体験等を実施し、地域外へもPRしている。</p> | <p>1階はカフェやショップ、地域福祉組織等が入居し、地域住民に開かれたコミュニティ空間を整備。2・3階はコワーキングスペースやシェアオフィス等ビジネス空間を整備。体育館の貸出利用も行っている。</p> |
| 民間事業者の意向（企業ヒアリングより） | | 指定管理者（地元協議会を想定）のもと、一部の業務を請け負い、自社事業を展開することは可能。 | 今後の企業ヒアリングで意向を確認予定 | 今後の企業ヒアリングで意向を確認予定 |

(2)先進地視察(廃校活用事例)結果

事業スキーム事例のうち、より民間事業者の自由度が高く（公共の関与度が低い）、地域向けの機能も確保された事例「隼 Lab.（鳥取県八頭町）」（Bパターン）の視察を行いました。視察の結果を踏まえた、事業のポイントとなる点は以下のとおりです。

隼 Lab.（鳥取県八頭町）の概要

【施設の基本情報】

| | | | |
|-------------|--|-------|-------------------------|
| 元の施設 | 八頭町立 隼小学校 (2017年3月閉校、築23年) | 運営事業者 | (株)シーセブンハブサ |
| 隼 Lab.の供用開始 | 2017年12月 | 土地建物 | 町の普通財産 町が改修、事業者は無償貸与 |
| 機能構成 | 1階：カフェ、地域福祉団体、レンタルスペース、シェアキッチン等 (地域コミュニティ機能) 2階・3階：シェアオフィス、コワーキングスペース (ビジネス機能) | | |








【事業化の経緯等】

2015（平成27）年に町が策定した総合戦略において、人口減少を緩和するための重点取組事項「八頭イノベーション・バレーの創出」として廃校を活用したサテライトオフィスの開設を検討。以降、**地域住民を交えた協議会や、民間企業・地域金融機関を加えたまちづくり事業会社設立準備委員会**を設立し、**運営体制や施設整備について意見を集約**。複数のステークホルダーの参画を促し具体的な検討を重ねた。2017（平成29）年に町が廃校となった校舎をリノベーションした上で、**地域の民間企業等を中心に新たに設立されたまちづくり会社（株）シーセブンハブサ**へ**無償貸与**し、コミュニティ複合施設「隼 Lab.」として開設した。



隼 Lab.（鳥取県八頭町）の事業のポイント

①【検討段階】資金調達と収益確保に向けた民間活用

先行的な企業誘致を通じて、検討段階から、民間企業の参画意向を把握しており、地元金融機関からの出資を得ている。
校舎の一部をシェアオフィスとして活用し、安定的な賃料収入を確保することで、公共性と事業継続性の両立を図っている。

②【検討段階】地域住民代表を含むプロジェクト会議による意思形成

事業の具体化にあたっては、行政と民間事業者のみで検討を進めるのではなく、地域住民代表を含むプロジェクト会議が立ち上げられ、継続的に協議を行う場が設けられた。
地域住民組織が地域内の意見調整や意見集約の窓口として機能しており、運営側の負担軽減や円滑な合意形成につながっている。

③【改修段階】「最低限使える状態」を確保するための改修

廃校施設を一度で完成形に改修するのではなく、基本的な安全性や機能性の確保、地域利用やオフィス利用に最低限必要な内装や設備等の整備、「最低限使える状態」を確保するための内容に限定した。
運営開始後に顕在化した課題に対しては、運営状況やニーズを踏まえながら、必要に応じて追加的に改修・対応する段階的な改修を行っている。

④【運営段階】地域住民組織が複合施設内に入居

隼 Lab.では、地域住民組織である「隼創生会」が複合施設の1階に入居しており、日常的に施設内で活動している。
施設内に入居することで、地域住民が施設を「たまに使う場所」ではなく「自分たちの拠点」として認識することにつながっている。
また、運営会社やサテライトオフィスの入居企業と日常的に顔を合わせることで、問題や要望等を即座に共有できている。

⑤【運営段階】日常的な協働作業を通じた地域との関係維持

敷地内の芝生広場では、地域住民、運営会社、サテライトオフィスの入居企業等が共同で地域の運動会を開催している。また、会議室や作業室（旧図工室）等のレンタルスペースは、学校の授業等でも利用されているほか、草刈りやプール清掃といった日常的な施設の維持管理を、地域住民と協働で行っている。

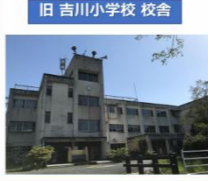



本事業の検討にあたってのヒント

- ➡民間からの出資を含めた資金調達の可能性や、民間の参画意向について、サウンディングで確認する必要がある。
- ➡事業成立の前提として、安定的な収益を生み出す機能の導入可能性や利用者確保の見通しを整理する必要がある。
- ➡地域の要望（使い方・関わり方）の土台をきちんと整理した上で、要望に賛同する企業の募集を行い、組織組成の段階から地域と企業が積極的に意見交換を行う必要がある。
- ➡事業の初期段階での過度な投資リスクを抑制するためにも、段階的な改修は有効だが、旧平久保小学校は築年数が経過しているため、改修条件は慎重に精査する必要がある。
- ➡「地域住民も利用できる施設」という要望の実現に向けては、地域住民組織の入居を前提とすることについて、初期段階から検討する必要がある。
- ➡広場グラウンドの地域活用、運営企業との共同イベント開催は、本事業においても地域ニーズとして挙げられている。実現に向けては、運営企業の選定前の段階から、地域要望を運営条件として整理しておくことが有効である。

3. 今後の進め方について

基本計画の策定に向けて、旧平久保小学校跡地の今後の進め方は、以下のとおりです。

【旧平久保小学校跡地の進め方】

| <p>現在 R8年 6月</p> | <p>導入機能の検討、事業手法の検討 旧平久保小学校跡地では、運営の主体がどのように構成されるかによって、考えられる事業手法が異なります。そのため、改めて事業者サウンディングを実施した上で、比較・評価し、最適な事業手法を決定します。</p> <p>[想定される事業手法]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>事業手法</th> <th>①指定管理者制度※¹</th> <th>②準 Lab.手法</th> <th>③民間提案制度※²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>運営主体</td> <td>指定管理者（民間事業者または地元協議会）</td> <td>まちづくり会社（民間事業者と地元で構成された組織）</td> <td>民間事業者</td> </tr> <tr> <td>事業化までのイメージ</td> <td> <p>R8年度 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 仮となるプランや管理運営計画（＝基本計画）を作成 <p>R9年度以降 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本計画をもとに指定管理者を募集、選定 指定管理者と地域が一緒にになり、正式なプランや管理運営計画を作成 改修設計、工事 指定管理者による運営開始 </td> <td> <p>R8年度 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域の活用意向に賛同する企業を集める <p>仮となるプランや管理運営計画（＝基本計画）を作成</p> <p>R9年度以降 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 企業と地元による運営組織（まちづくり会社）を組成 組織内で正式なプランや管理運営計画を作成 市が組織に土地及び建物を貸与 改修設計、工事、運営開始 </td> <td> <p>R8年度 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 「地域交流に資する活用」を前提条件とし、廃校利活用の提案が可能な事業者を募集、選定 <p>提案内容を参考に、仮となるプランや管理運営計画（＝基本計画）を作成</p> <p>R9年度以降 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者と地域が一緒にになり、正式なプランや管理運営計画を作成 改修設計、工事、運営開始 </td> </tr> <tr> <td>運営主体の決定</td> <td>R9年度</td> <td>早くて R9年度</td> <td>R8年度末</td> </tr> </tbody> </table> | 事業手法 | ①指定管理者制度※ ¹ | ②準 Lab.手法 | ③民間提案制度※ ² | 運営主体 | 指定管理者（民間事業者または地元協議会） | まちづくり会社（民間事業者と地元で構成された組織） | 民間事業者 | 事業化までのイメージ | <p>R8年度 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 仮となるプランや管理運営計画（＝基本計画）を作成 <p>R9年度以降 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本計画をもとに指定管理者を募集、選定 指定管理者と地域が一緒にになり、正式なプランや管理運営計画を作成 改修設計、工事 指定管理者による運営開始 | <p>R8年度 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域の活用意向に賛同する企業を集める <p>仮となるプランや管理運営計画（＝基本計画）を作成</p> <p>R9年度以降 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 企業と地元による運営組織（まちづくり会社）を組成 組織内で正式なプランや管理運営計画を作成 市が組織に土地及び建物を貸与 改修設計、工事、運営開始 | <p>R8年度 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 「地域交流に資する活用」を前提条件とし、廃校利活用の提案が可能な事業者を募集、選定 <p>提案内容を参考に、仮となるプランや管理運営計画（＝基本計画）を作成</p> <p>R9年度以降 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者と地域が一緒にになり、正式なプランや管理運営計画を作成 改修設計、工事、運営開始 | 運営主体の決定 | R9年度 | 早くて R9年度 | R8年度末 | <p>【参考】</p> <p>※1「指定管理者制度」 指定管理者制度とは、公共施設の運営や管理を、民間企業やNPOなどに任せる仕組みです。施設そのものは引き続き自治体の所有ですが、「どの団体に任せるか」を公募や審査によって決め、選ばれた団体を「指定管理者」として正式に指定します。民間のノウハウや柔軟な発想を活かすことで、サービス向上やコスト削減を図ることが目的です。</p> <p>※2「民間提案制度」 民間提案制度とは、民間企業や団体が自らのアイデアや技術を活かして、「このようにすれば公共施設がもっと良くなる」という提案を自治体に対して行い、それをもとに事業化を検討する仕組みです。従来は、自治体が事業内容を決めてから民間を募集していましたが、この制度では、民間側から企画を持ち込めるのが特徴です。採用された場合、提案者が事業者として優先的に選ばれるケースもあります。</p> <p>（事例）吉川小学校跡地活用（福岡県宮若市） 民間からの提案に基づき、吉川小学校跡地を、AI研究開発施設や産地産直レストランにリノベーション。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>旧吉川小学校 校舎</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>旧吉川小学校 体育館</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p>AI開発センター</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>産地産直レストラン</p> </div> </div> <p style="font-size: small;">出典：中国、四国、九州・沖縄エリア PPP/PFI 推進勉強会資料（国土交通省）</p> |
|--------------------------|---|---|---|-----------|-----------------------|------|----------------------|---------------------------|-------|------------|---|---|---|---------|------|----------|-------|--|
| 事業手法 | ①指定管理者制度※ ¹ | ②準 Lab.手法 | ③民間提案制度※ ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| 運営主体 | 指定管理者（民間事業者または地元協議会） | まちづくり会社（民間事業者と地元で構成された組織） | 民間事業者 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業化までのイメージ | <p>R8年度 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 仮となるプランや管理運営計画（＝基本計画）を作成 <p>R9年度以降 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本計画をもとに指定管理者を募集、選定 指定管理者と地域が一緒にになり、正式なプランや管理運営計画を作成 改修設計、工事 指定管理者による運営開始 | <p>R8年度 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域の活用意向に賛同する企業を集める <p>仮となるプランや管理運営計画（＝基本計画）を作成</p> <p>R9年度以降 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 企業と地元による運営組織（まちづくり会社）を組成 組織内で正式なプランや管理運営計画を作成 市が組織に土地及び建物を貸与 改修設計、工事、運営開始 | <p>R8年度 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 「地域交流に資する活用」を前提条件とし、廃校利活用の提案が可能な事業者を募集、選定 <p>提案内容を参考に、仮となるプランや管理運営計画（＝基本計画）を作成</p> <p>R9年度以降 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者と地域が一緒にになり、正式なプランや管理運営計画を作成 改修設計、工事、運営開始 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 運営主体の決定 | R9年度 | 早くて R9年度 | R8年度末 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>R8年 9月</p> | <p>第3回住民意見交換会（次回） どの事業手法になった場合でも、「地域交流の拠点」としての利活用を進めるために、「施設に対する地元の関わり方」について意見交換を行う予定です。</p> <p>[次回、意見交換したいこと]</p> <ul style="list-style-type: none"> 将来的に運営主体となる者に求めたいことや条件 地元として、どこまで事業に関わることができるか | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>管理運営計画、事業費の検討 第3回住民意見交換会で整理した地元の関わり方を、基本計画にとりまとめます。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>R9年 2月</p> | <p>第4回住民意見交換会 作成した「石垣市北部地域・西部地域活性化基本計画（案）」について説明します。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |