

大倉小学校跡地（施設）の利活用に関する
サウンディング型市場調査実施要領

令和6年12月

仙 台 市

1. 調査の目的

大倉小学校は、児童数の減少が進み、子どもたちのより望ましい教育環境を確保するため、学区が隣接する上愛子小学校と統合し、令和2年3月末で閉校しました。

地域住民と教育委員会で閉校後の施設の利活用を検討してきた結果、令和4年3月に地元連合町内会から、小学校敷地と隣接する大倉ダム湖畔公園を一体的に再整備を行い、スポーツ、レクリエーション、公園などとして利活用することなどを求める要望書(参考資料6～8参照)が提出されました。

地域要望を受け、仙台市の他の事業での大倉小跡地の利活用を検討したところ、利活用の予定はなかったことから、民間活力導入を視野に入れた検討として、令和5年度に「大倉小跡地(施設)利活用事業民間活力導入可能性等調査業務」を実施しました。

令和5年度に実施した調査結果(参考資料5参照)については、キャンプ・アウトドア事業等、一定の利活用可能性の提案はあったことから、本格的な利活用事業化に向け、地域要望から追加提案のあったパークゴルフ事業も含め、より具体的・発展的な検討を行うこととしました。

利活用事業の検討にあたり、民間事業者等のニーズや事業の実現可能性、利活用のアイデア等を把握し、今後の事業展開に活かすため、サウンディング型市場調査を実施します。

2. 対象用地・施設の概要

(1) 土地・建物

所在地	仙台市青葉区大倉字墓前1番地(大倉小学校跡施設)
土地・延床面積	19,513㎡(参考資料1参照) なお、当該対象地に建設されている校舎及び体育館については、老朽化が進んでいるため、利活用の対象外(解体予定)とする。
既存建物の概要 (解体予定)	① 管理・普通教室棟 ② 機械室 ⑤ 屋内運動場 ⑥ 給食室 ⑦ プール付属棟 ⑧ 校庭開放用WC ⑨ 倉庫 ⑩ 油庫 (参考資料1参照)
土地建物の権利状況	土地の一部について、宮城県より12,580.53㎡の河川敷を占有(参考資料2、3参照)

(2) 法令等に基づく制限

法令等の名称	規制区分	規制内容
都市計画	都市計画区域	市街化調整区域
	高度地区	なし
	防火指定	なし
	特別用途地区	なし
	地区計画等	なし
	高度利用地区	なし
	景観地区	なし
	風致地区	なし
建築基準法	建築規制	容積率 100% 道路斜線 1:1.25 建ぺい率 60% 隣地斜線 1:1.25+20m
	建築協定	なし
駐車場附置義務条例		なし
景観計画	区域ゾーン区分	山並み緑地ゾーン
	景観重点区域	なし
屋外広告物条例		禁止地域（県立自然公園）
土砂災害防止法		一部、土砂災害警戒区域（土石流）
文化財保護法	埋蔵文化財包蔵地	あり
下水道処理区域		なし
土地利用調整条例		条例の適用を受ける場合があります

(3) 周辺環境

大倉地域は仙台市青葉区の西部に位置しており、仙台駅から約25km、自動車で約40分程度の場所にあります。令和2年国勢調査では人口716人、198世帯が居住しています。

大倉小学校跡地（施設）は宮城県が管理する仙台環境開発大倉ダムの湖畔に位置し、大倉ダム湖畔公園が隣接するなど、水と緑に囲まれた自然豊かな地域にあります。

大倉ダム湖畔公園は、平成22年10月に開園しており、面積は2.8haの近隣公園に分類されます。すべり台やバリアフリートイレ、駐車場が整備されており、青葉区宮城総合支所公園課が管理しています。

隣接する大倉ダムは、日本唯一のダブルアーチ式コンクリートダムであり、令和5年には土木学会選奨土木遺産に認定されました。

渓谷の清流が美しい大倉ダム上流の大倉川周辺では、仙台市の生涯学習施設「大倉ふるさとセンター」を拠点としてカヌーやキャンプなどの里山体験、自然体験を行うことができます。

また大倉地域には、年間観光客数 58.6 万人（令和 4 年）の「定義如来」を代表とした観光資源が立地しており、人気の「三角あぶらげ」は一日に 1 万枚売れる日もあります。

（４）前提条件

以下の前提条件を踏まえたご意見ををお願いします。

- ① 令和 5 年度に実施した「大倉小跡地（施設）利活用事業民間活力導入可能性等調査業務」の調査結果（参考資料 5 参照）も参考とした内容とする。
- ② 利活用事業の方向性は、スポーツ及びレクリエーション施設、公園などを基本としながら関連する事業も含めて検討し、賑わいの創出と市民の憩いの場とする。
- ③ 既存の地域資源・施設（定義如来、大倉ダム、大倉ふるさとセンター等）と連携した大倉地域の魅力を高める整備等とする。特に、当該対象地が大倉ダム湖畔に立地している特性を考慮し、親水、湖面利用、眺望など、大倉ダムを活かした整備等を検討する。
- ④ 地域住民の避難所としての機能を備えた施設を当該対象地に整備する。避難が必要な災害発生時を除き、当該施設は、通常は管理棟等として使用することも可とする。
- ⑤ 利活用事業については、地域との連携も踏まえた内容とする。
- ⑥ 都市計画上の位置付け（市街化調整区域）等に適合するとともに、周辺の自然環境や地域住民に配慮した整備等とする。
- ⑦ 公益性、公共性に資する整備等とする。
- ⑧ 利活用については官民連携事業手法である PPP（Public Private Partnership）／PFI（Private Finance Initiative）／Park-PFI 等、民間活力の導入が最大となるよう本事業に適用可能な手法を幅広く検討する。適用可能な手法の一部適用や、組み合わせた手法も可とする。

3. スケジュール

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

4. サウンディングの内容

（１）対象者

大倉小学校跡地の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ
ただし、次のいずれかに該当する者を除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当し入札に参加で

きない者

- ② 参加申込時点で、有資格業者に対する指名停止に関する要綱（昭和 60 年 10 月 29 日市長決裁）第 2 条第 1 項又は第 3 条各号の規定による指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 仙台市入札契約暴力団等排除要綱（平成 20 年 10 月 31 日市長決裁）別表に掲げる措置要件に該当する者
- ⑤ 本市の市税を滞納している者並びに法人市民税及び事業所税に係る市長に対する申告を行っていない者（申告義務を有する場合に限る）
- ⑥ 消費税及び地方消費税を滞納している者

（2）調査項目

① 事業方針に関する提案

本市では、次の事業方針を想定しており、これらについて、事業者の視点からの意見を求めます。

その他、事業方針に関する新たな切り口や事業代替案について、ご提案があればお願いします。

ア 基本構想理念

大倉地域の豊かな自然とのふれあい体験や、培われた地域文化を通じた交流・連携により、かつての賑わいと憩いの場を再創出する。

イ 基本方針

- 1. 大倉地域の賑わい・市民の憩いの場の創出
- 2. 仙台近郊で本格的な自然や湖面のふれあいを体感
- 3. 定義観光立寄、施設連携による多様な交流を創出
- 4. 災害時における安全・安心の場を確保
- 5. 官民双方の得意分野を活かした整備推進

ウ 空間形成の方針

場の設定	運営主体	ヒアリング事項または前提となる内容
賑わいの場	市または事業者	主に子どもたちの遊び場として、大倉ダム湖畔公園の再整備も含めたアイデア。収益施設から管理費への捻出可能性。
憩いの場	事業者	スポーツ・レクリエーション施設として、キャンプ場やパークゴルフ場、宿泊施設等の整備を想定した場合の整備費用及び収益性の考え方。
自然ふれあいの場	事業者	地域との連携による、大倉ダム湖面利用の可能性、自

	または地域	然ふれあいメニュー等のアイデア。
交流の場	事業者	管理棟を収益施設として整備する際、定義観光立寄や施設連携による多様な交流を創出するため、食事や軽食を提供する地産地消等のレストランの開設、地域産品や地域産業と連携した売店等の開設可能性。
安全・安心の場	市	災害時における地域の指定避難所の設置のため、管理棟の一部や宿泊施設等を開放可能か。

② 利活用事業の提案

想定される利活用事業内容、事業に活用すべき地域資源や事業地の優位点、事業地に係る課題や改善点等、事業者の視点からの提案を求めます。

なお、提案する利活用事業は、「①事業方針に関する提案」ア～ウに則った内容でなくても構いません。

③ 事業方式に関する提案

従来方式＋指定管理以外の整備手法の導入可能性として、DBO方式による設計・施工、維持管理等の一括発注等を想定していますが、「②利活用事業の提案」を実施するための他方式の導入可能性や事業費の考え方について、事業者の視点からの意見を求めます。

④ その他

地域から出されている要望（参考資料6～8参照）に対する配慮や貢献に関して、実現可能な提案を求めます。

その他、事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮事項等があれば、お聞かせください。

5. サウンディングの手続き

(1) 質問の受付及び回答

本調査に関する質問がある場合には、「様式1 質問書」に必要事項を記入し、期日までに「**8. 問い合わせ先**」記載の申込先へ電子メールにて提出してください。なお、件名は【サウンディング調査質問】としてください。

質問への回答は、令和6年12月18日（水曜日）に仙台市のホームページに掲載する予定です。

① 質問受付期間

令和6年12月2日（月曜日）～令和6年12月13日（金曜日）17時必着

② 提出書類

様式1 質問書

(2) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、「様式2 エントリーシート」に必要事項を記入し、期日までに「8. 問い合わせ先」記載の申込先へ電子メールにて提出してください。なお、件名は【サウンディング参加申込み】としてください。電子メール送信後、電話にて電子メール到着の確認を行ってください。

① サウンディング申込受付期間

令和6年12月2日（月曜日）から令和6年12月26日（木曜日）17時必着

② 提出書類

様式2 エントリーシート

(3) サウンディングの日時及び会場

サウンディングへの参加申込者のご担当者様あてに、電子メールにてご連絡します。ご希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

(4) サウンディングの実施

① 実施期間

以下の日時のいずれかで実施いたします。

令和7年1月7日（火）	10～12時／13～15時／15～17時
令和7年1月8日（水）	10～12時／13～15時／15～17時
令和7年1月9日（木）	10～12時／13～15時／15～17時
令和7年1月10日（金）	10～12時／13～15時／15～17時
令和7年1月14日（火）	10～12時／13～15時／15～17時
令和7年1月15日（水）	10～12時／13～15時／15～17時
令和7年1月16日（木）	10～12時／13～15時／15～17時
令和7年1月17日（金）	10～12時／13～15時／15～17時

② 所要時間

1者（グループの場合は1グループ）あたり30分～1時間程度

③ 実施方式

ア オンラインまたは対面方式の開催とします。

ご希望の方式で実施する予定ですが、状況によっては当市で方式を指定する場合があります。

イ サウンディングは、参加者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別ヒアリング形式で実施します。

ウ サウンディングの実施に際して、事業者側からの説明等のために資料を用いる場合は、前日までに資料を電子メールにて送付してください（当市から特定の資料の提出を求めるものではありません）。

(5) サウンディング結果の公表

- ① サウンディングの実施結果について、令和7年1月下旬に概要の公表を予定しています。
- ② 参加者の名称は公表しません。
- ③ 参加者のアイデア及びノウハウ保護の観点から、結果概要の公表にあたっては事前に参加者へ内容の確認を行います。

6. 留意事項

(1) 現地見学について

サウンディングに参加を希望される事業者は、現地の見学が可能です。

現地の見学を希望される方は「**8. 問い合わせ先**」まで電話でご連絡ください。

(2) 参加事業者の地位

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。同様に、本調査へ参加しなかった事業者でも、事業者公募への参加は可能です。

対話内容は、今後の検討の参考とさせていただきます。ただし、双方の発言はあくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではありません。

(3) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(4) 追加対話への協力

サウンディングの実施結果を踏まえ、より具体的な事業のあり方について意見交換を行うため、参加された事業者に対して追加対話（文書等による照会やアンケート等を含む）の実施にご協力をお願いする場合がございます。

追加対話については個別に実施し、公表は予定しておりません。

7. 別紙・参考資料

- | | |
|-------|--------------------|
| 様式1 | 質問書 |
| 様式2 | エントリーシート |
| 参考資料1 | 配置図・平面図 |
| 参考資料2 | 現況平面図 |
| 参考資料3 | 河川敷借用許可書 |
| 参考資料4 | 土砂災害警戒区域 |
| 参考資料5 | 令和5年度調査結果 |
| 参考資料6 | 旧大倉小学校の跡地利用に関する要望書 |
| 参考資料7 | 旧大倉小学校跡地利用（案） |
| 参考資料8 | 大倉小利活用要望回答書 |

8. 問い合わせ先

〒980-0011 仙台市青葉区上杉一丁目5番12号上杉分庁舎11階

仙台市教育局総務企画部学校規模適正化推進室 担当：菊池

電話：022-214-8431／E-mail：kyo019031@city.sendai.jp