

**実沢小学校跡施設を利活用した「道の駅」整備に関する  
サウンディング型市場調査  
実施要領**

**令和 8 年 3 月  
仙 台 市**

## 1. 背景・目的

仙台市泉区の西部地域（泉西部地区）に所在する実沢小学校は、児童数の減少が進み、令和3年4月から4年間の休校期間を経て、学区が隣接する根白石小学校と統合し、令和7年3月末をもって閉校しました。

休校中の令和4年6月から地域住民代表を中心とした「実沢小学校の今後とまちづくりを考える会」（以下「考える会」という。）が発足し、地域の活性化に繋がるような学校のあり方等を、本市の関係部局と継続的に検討してきましたが、このたび、閉校後は、実沢小学校跡施設の本格的な利活用検討を行うこととなりました。

これまでの「考える会」では、地域の皆様からいただいたご意見・ご要望を踏まえ、交流人口拡大や賑わい創出に資する利活用案の一つとして、本市から「道の駅」の可能性をお伝えするとともに、全国の事例紹介等を行いました。

「道の駅」については、「考える会」の中で、地域交流・地域振興の機能を備え、地域コミュニティの核となる人が集う場としての役割など、地域活性化への期待が寄せられました。その一方で、「道の駅」の整備に伴う周辺の交通渋滞を懸念するご意見もいただきました。

本調査は、民間事業者との対話を通じ、実沢小学校跡施設を「道の駅」として利活用する場合の事業の実現性やアイデア、参画意向、施設を運営する上での課題等について意見を収集し、今後の事業実施の可能性及び事業を実施するとした場合の条件等の整理・検討に活用することを目的に実施するものです。



図 1 位置図（泉西部地区）

※国土地理院の地理院タイル（淡色地図）を加工して作成

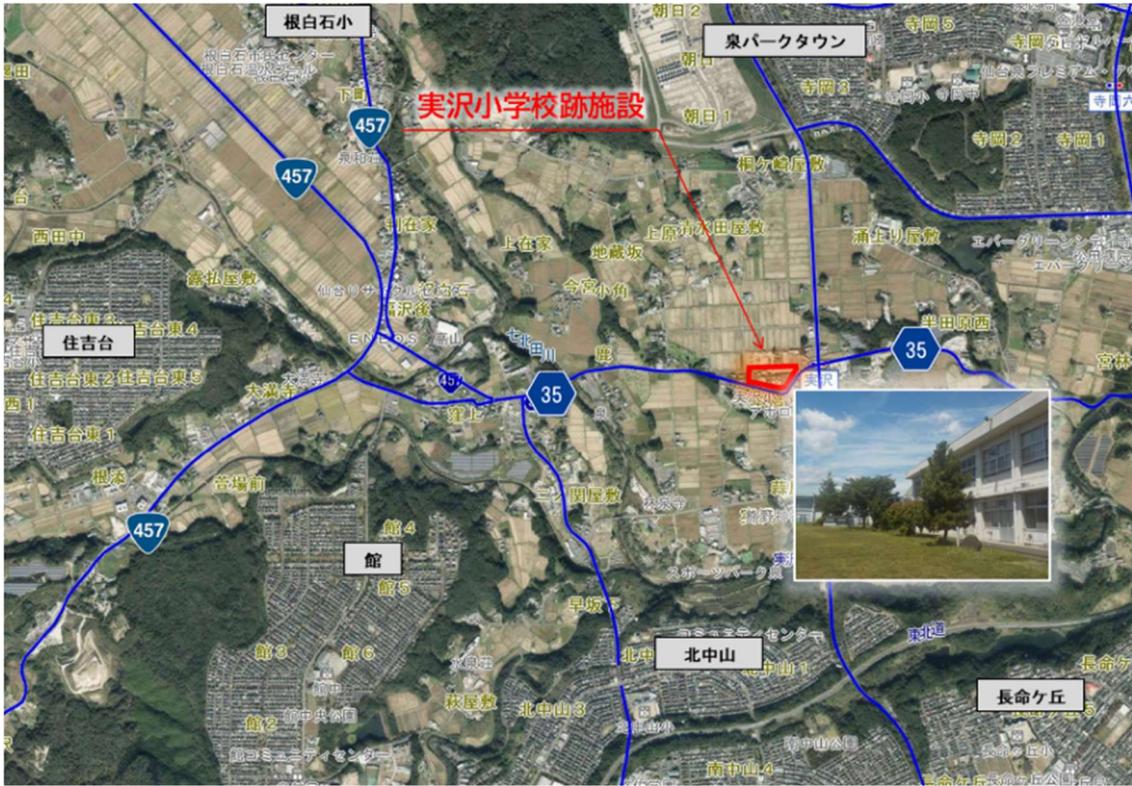


図 2 実沢小学校跡施設

## 2. 対象用地・施設の概要

### (1) 土地・建物

所在地	宮城県仙台市泉区美沢一本橋 20
土地・延床面積	土地：10,422 m <sup>2</sup> 延床：1,830 m <sup>2</sup> (参考資料 2 参照)
既存建物の概要	⑫管理・特別教室棟 ⑮特別教室棟 ⑰校庭開放用 WC ⑱屋内運動場 ⑲ゴミ置き場 ⑳プール附属棟 (参考資料 2 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
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 + 2.0m
景観計画	区域ゾーン区分	田園地ゾーン
屋外広告物条例		第一種許可地域
宅地造成及び特定盛土等規制法		宅地造成等工事規制区域
下水道処理区域		分流式処理区域
都市計画法		許可が必要となる場合があります
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) 前提条件

当該対象地の整備等を検討するにあたり、以下の前提条件を踏まえた参加事業者からの意見を聴取します。

- ① 校舎、体育館は、必要に応じて改修等は可能とするが、実沢小学校跡施設全体の解体は行わない。
- ② 対象範囲は実沢小学校跡施設のみとし、「道の駅」整備のための敷地の拡張は想定しない。
- ③ 地域住民の避難所及び選挙投票所としての機能については、今後の地元関係者との協議により決定するものとする。
- ④ 国交省への「道の駅」の登録要件※（休憩機能、情報発信機能、地域連携機能、24 時間トイレ、駐車場等）を満たす施設案とする。

※国土交通省ホームページ（<https://www.mlit.go.jp/road/Michi-no-Eki/outline.html>）

## 3. 調査の対象者

### (1) 対象者

実沢小学校跡施設における「道の駅」の整備・運営等に対する提案に意欲のある法人又は法人のグループ

### (2) 参加除外要件

次のいずれかに該当する場合は、調査の対象者として認めないものとします。

- 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

#### 4. スケジュール

本調査のスケジュールは、以下のとおりです。

表 1 スケジュール

項目	日程
実施要領等の公表	令和 8 年 3 月 10 日（火曜日）
現地見学会の申込期限 【任意参加】	令和 8 年 3 月 19 日（木曜日）午後 5 時
現地見学会 【任意参加】	令和 8 年 3 月 24 日（火曜日）午前 10 時から 12 時頃まで
質問の受付期限	令和 8 年 3 月 27 日（金曜日）午後 5 時
質問の回答	令和 8 年 4 月 7 日（火曜日）までに本市ホームページに掲載
調査の参加申込期限	令和 8 年 4 月 15 日（水曜日）午後 5 時
調査実施日時連絡	令和 8 年 4 月 16 日（木曜日）から令和 8 年 4 月 20 日（月曜日）
調査の実施期間	令和 8 年 4 月 23 日（木曜日）から 令和 8 年 4 月 28 日（火曜日）（土日を除く） ※詳細な実施日時は本実施要領の p 7 に記載
調査結果の公表	令和 8 年 6 月上旬（予定）

## 5. 調査の実施手順

### (1) 実施要領等の公表

実施要領等を本市ホームページで公表し、調査への参加事業者を募集します。

### (2) 現地見学会の開催【任意参加】

実沢小学校跡施設の概要等について、調査へ参加を希望する事業者様向けの現地見学会を開催します。

参加を希望される方は、**【様式 1】現地見学会申込シート**に必要事項を記入し、「9.問い合わせ先」へ電子メールで送付してください。電子メール送信後は電話で送付した旨ご連絡ください。

提出の際の電子メールの件名は、**【現地見学会申込】**としてください。

- ①申込期限 : 令和 8 年 3 月 19 日（木曜日） 午後 5 時必着
- ②提出書類 : **【様式 1】現地見学会申込シート**
- ③見学会開催日 : 令和 8 年 3 月 24 日（火曜日） 午前 10 時～12 時頃まで
- ④会場 : 旧実沢小学校（住所：宮城県仙台市泉区実沢一本橋 20）

※当日は校庭を駐車場として開放し、現地集合・現地解散とします。

※現地見学会に参加されない場合も、調査にご参加いただけます。

### (3) 質問書の提出及び回答

本調査に関する質問がある場合は、**【様式 2】質問書**に必要事項を記入し、「9.問い合わせ先」へ電子メールで送付してください。電子メール送信後は電話で送付した旨ご連絡ください。

提出の際の電子メールの件名は、**【質問書提出】**としてください。

- ①提出期限 : 令和 8 年 3 月 27 日（金曜日） 午後 5 時必着
- ②提出書類 : **【様式 2】質問書**

質問への回答は、令和 8 年 4 月 7 日（火曜日）までに本市ホームページに掲載します。

### (4) 調査への参加申込

調査へ参加を希望する方は、**【様式 3】エントリーシート**及び**【様式 4】ヒアリングシート**に必要事項を記入し、「9.問い合わせ先」へ電子メールで送付してください。電子メール送信後は電話で送付した旨ご連絡ください。受領後、日程調整の上、本市から実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。

なお、指定様式を使用せず、p 8「6.参加事業者から聴取する内容」が概ね記載されたヒアリングシートを別途ご提出いただいても構いません。

提出の際の電子メールの件名は、**【調査参加申込】**としてください。

- ①申込期限 : 令和 8 年 4 月 15 日（水曜日） 午後 5 時必着
- ②提出書類 : **【様式 3】エントリーシート**  
**【様式 4】ヒアリングシートもしくは任意様式**

## (5) 調査の実施

資料提出は任意ですが、説明時に使用する資料がある場合には、市提出分として5部ご準備ください。

①実施日時：調査は以下の日時のいずれかで実施いたします。

日にち	時間
令和8年4月23日（木曜日）	10：00～12：00/13：00～15：00/15：00～17：00
令和8年4月24日（金曜日）	10：00～12：00/13：00～15：00/15：00～17：00
令和8年4月27日（月曜日）	10：00～12：00/13：00～15：00/15：00～17：00
令和8年4月28日（火曜日）	10：00～12：00/13：00～15：00/15：00～17：00

②会場（対面方式の場合）：仙台市役所<sup>※</sup>

③所要時間：1時間～2時間程度

④実施方法：参加者のアイデア及びノウハウ保護のため、個別ヒアリング形式（対面方式またはWEB方式）で実施します。

※詳細は参加事業者に別途お知らせします。WEB方式による参加も可能です。

## 6. 参加事業者から聴取する内容

参加事業者から聴取する主な内容は、以下のとおりです。

表 2 調査項目

No.	項目	内容
1	立地場所としての適性	① 対象地の集客性 ② 泉西部地区の魅力・ポテンシャル
2	運営する上で求められる施設	③ 導入すべき施設（必要となる施設の想定規模） ④ 泉西部地区の回遊性向上や交流人口拡大につながる施設の機能 ⑤ 泉西部地区における利活用可能な地域資源と活用方法 ⑥ 既存建物で必要となる改修や設備条件
3	事業手法	⑦ 望ましい事業手法 ⑧ 望ましい事業期間
4	事業スキーム	⑨ 収益施設（飲食・物販等）の独立採算運営 ⑩ 売上利益を非収益施設の維持管理費へ充当できる可能性 ⑪ 自己負担可能な投資額 ⑫ 事業実施体制の構築
5	参画意向	⑬ 本事業への参画意欲 ⑭ 参画のための条件
6	その他	⑮ 道の駅や類似施設の実績や取り組み状況 ⑯ 行政に期待する支援 ⑰ 交通渋滞への対応・対策 ⑱ 事業を進める上での課題

## 7. 留意事項

### (1) 参加事業者の取り扱い

本調査への参加は、「道の駅」事業を実施することになった場合の事業者選定時に評価の対象とはなりません。

### (2) 追加調査への協力

必要に応じて、追加調査を実施させていただく場合がありますので、その際にご協力をお願いします。

### (3) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

### (4) 調査結果の公表

調査結果の概要を令和8年6月上旬に本市ホームページで公表する予定です。調査結果の公表にあたっては、あらかじめ参加事業者に内容の確認を行います。なお、参加事業者の名称及び企業ノウハウに関わる内容は、公表いたしません。

## 8. 様式・参考資料

- 【様式 1】現地見学会申込シート
- 【様式 2】質問書
- 【様式 3】エントリーシート
- 【様式 4】ヒアリングシート
- 【参考資料 1】地域の特性・まちづくりの方向性に関する資料
- 【参考資料 2】配置図・平面図

## 9. 問い合わせ先

担当：仙台市 建設局 道路部 道路計画課 事業調整係（担当：藤原、大原）  
〒980-0802 仙台市青葉区二日町 12-34 仙台市役所二日町第五仮庁舎 11 階  
電 話：022-214-8375 FAX：022-227-2614  
E-mail：[ken010110@city.sendai.jp](mailto:ken010110@city.sendai.jp)（道路計画課共有メール）