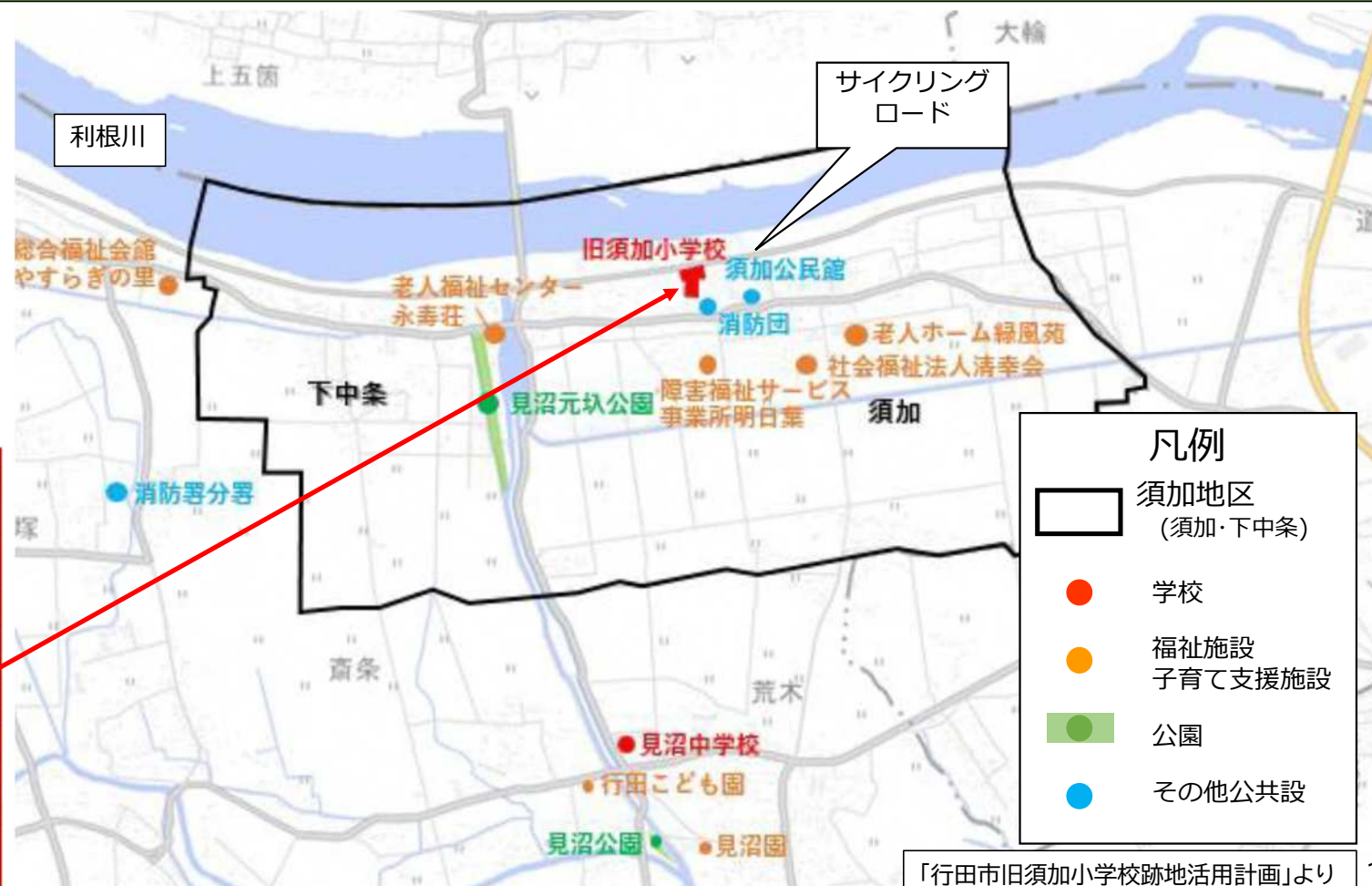


旧行田市立須加小学校跡地利活用事業

行田市 総合政策部 財産管理課

【旧行田市立須加小学校が立地する地域の特徴】

- 須加地区は行田市の北部地域に区分され、利根川を境に群馬県と接し、利根川がもたらす水と緑豊かな、生産性の高い集団的な優良農地が広がり、恵まれた自然環境を有している。
- 利根川沿いである立地特性や、利根川に沿ってサイクリングロードがある。



「行田市旧須加小学校跡地活用計画」より

旧須加小学校跡地利活用事業者の公募に係る概要①

民間事業者のノウハウを活かした地域の活性化や施設の一層の有効活用を図るため、プロポーザル方式による民間活用事業者選定に係る公募を令和5年度に実施した。

1. 公募に係る主な条件等

(1)事業スキーム	敷地全体の一括利用を条件とする建物定期賃貸借契約（定期賃貸借契約）
(2)事業（貸付）期間	貸付開始日から5年以上20年以下で、応募者の提案により設定
(3)貸付料	応募者の提案により設定 ※(4)より低い貸付料の提案も可能
(4)貸付料基準額	2,571,000円（土地・建物の年間貸付総額） ※参考：月額賃料214,250円
(5)事業完了後の取扱い	原状回復については市と協議（新たな賃貸借契約を締結することも可能）
(6)費用負担	施設の維持管理費全般（1件につき見積額50万円未満の修繕、光熱水費、各種検査や清掃等費用、敷地内樹木等）、事業実施のための改修費等
(7)その他	指定避難所機能の維持（市が避難所を開設した場合、2階以上の普通教室及び体育館を一般開放）
	体育館及びグラウンドの地域開放（現在の利用状況を募集要項に示したうえで、事業者に地域開放について提案を求める）
	敷地内への建物の新設不可（既存施設の改修は除く）

公募条件の整理に活かしたサウンディング型市場調査

サウンディング実施概要

目的	旧須加小学校を含む利活用の可能性について調査
時期	令和4年9月～10月
募集	市ホームページに資料を掲載したほか、プレスリリースにより実施周知を行い参加申込み及び事業者提案を募ったほか、市内事業者197社に対して別途案内を送付した

サウンディング結果

参加事業者	7社
提案事業種別	①映像撮影施設 ②宿泊施設 ③地域コミュニティ施設 ④複合施設（2社） ⑤子育て施設 ⑥福祉施設
主な意見・要望	● 活用範囲は学校全体 ● 事業手法は賃貸借契約 ● 事業期間は5年から10年 ● 施設の維持管理は事業者で対応可能というものと市が行ってほしいというものの意見が半々 ● 大規模修繕すべての負担は難しい（費用負担の線引きがされた要項の整備） ● 地域住民への施設開放は概ね可能だが、事業に支障がないよう調整が必要 ● 避難所維持にも対応可能 ● 地域活性化に資する交流イベント等の実施は可能 ● 低廉な賃料での貸し付け

旧須加小学校跡地利活用事業者の公募に係る概要②

2. 閉校から公募までのスケジュール

内 容	日 程
令和4年3月	須加小学校の閉校・行田市学校跡地利活用基本方針策定
令和4年8月	旧須加小学校跡地利活用に関するアンケート調査
令和4年10月	サウンディング型市場調査に対する事業者提案・個別ヒアリング(意見交換) 第1回 旧須加小学校跡地利活用に関する懇談会
令和4年11月	第2回 旧須加小学校跡地利活用に関する懇談会
令和5年2月	公共施設利活用検討委員会の開催
令和5年3月	旧須加小学校跡地活用計画策定
令和5年8月	募集要項の配布・現地見学会・質問書の受付・住民説明会
令和5年9月	参加表明書の受付・第一次審査（書類審査）
令和5年11月	第二次審査（プレゼンテーション）

3. 公募結果

公募1事業者 (課外体験学習)	審査点が基準点に達せず失格 優先交渉権者は該当なし
--------------------	-------------------------------------

旧行田市立須加小学校 概要調書①

所在地	行田市大字須加4586-1			
土地明細	地名地番		登記地目	登記地積（㎡）
	行田市大字須加字中郷4586-1		学校用地	9,717.00
	行田市大字須加字宿4616-1		学校敷地	1,847.00
	行田市大字須加字宿4616-6		学校用地	139.00
	地積合計			11,703.00
建物明細	建物名称	構造・階数	建築年月	延床面積（㎡）
	教室棟	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造・3階建	S42.9	1,556.00
	物置	ﾌﾞﾛｯｸ造・平屋建	S45.8	28.00
	便所	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造・平屋建	S56.7	16.00
	体育器具庫	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造・平屋建	S57.7	22.00
	屋内運動場	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造・平屋建	S62.3	797.00
	会議室	鉄骨造・平屋建	S63.11	83.00
	教室棟	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造・3階建	H9.3	438.00
	連絡廊下	鉄骨造・3階建	H9.3	63.00
	更衣室	軽量鉄骨造・平屋建	H12.12	10.00
	延床面積合計			3,013.00

旧行田市立須加小学校 概要調書②

接道の状況	(東側) 市道第2.3-170号 幅員2.74m～5.0m (西側) 市道第2.3-169号 幅員3.03m ※東・西道路共に、4mに満たない部分は後退する必要有り。	
設備関係	市上水道、合併処理浄化槽（校庭にある外トイレは汲み取り式となります）	
都市計画法及び 建築基準法上の 主な制限	区域区分	市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火・準防火地域	指定なし
	道路斜線	(勾配) 1 : 1.5 (適応距離) 20m
	隣地斜線	(勾配) 1 : 2.5 (立上り) 31m
	北側斜線	無し
	日影規制	有り（建築物高さ10m超え）





進入口路

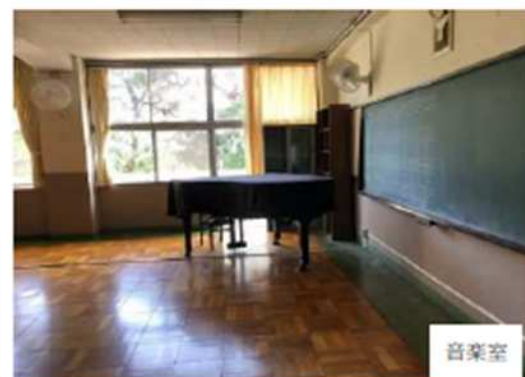


旧須加小学校配置図

旧須加小学校校舎現況図



旧須加小学校校舍現況図



学校跡地利活用における行田市の課題と対策

公共施設（学校跡地）利活用の課題

人口減少や社会情勢の変化などにより、用途が廃止されたもの又は用途の廃止が見込まれている公共施設を、どのように活用していくか

除却⇒解体費用の捻出

行政活用⇒需要の発掘、維持費の確保

開発許可制限の課題

用途廃止となった公共施設のうち、市街化調整区域にあるものについて（民間活力の導入により当該事業者が他の用途で利活用しようとする場合）許可の基準がないことから、新たな利活用が制限されている。

行田市開発許可等の基準に関する条例を改正

民間事業者が利活用する場合であっても、市街化を促進する恐れが低く、周辺環境に影響を及ぼさないなどの一定要件の下、「市長が地域の活性化に資すると認める事業に供するもの」に対して、用途変更を可能とした。

民間事業者等が用途を変更して利活用できなかった市街化調整区域にある既存公共施設を行田市における手続きで「地域活性化に資する施設」へ変更し、利活用をすることが可能となった。

通常1年以上の期間を要する埼玉県の開発審査会による許可手続きを経ないことで
利活用開始までの時間を短縮 《スピーディーな手続きの実現》

◆ 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（都市計画法第43条）

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ…建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてではない。

- 許可基準《都市計画法施行令第36条第1項第3号》イ～ホに該当する建築物等
ハ：周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築・改築・用途の変更等として、条例で区域、目的、又は用途を限り定められたもの

行田市開発許可等の基準に関する条例

第6条（都市計画法施行令第36条第1項第3号ハの規定による許可基準）

第1項第5号

国又は地方公共団体その他これらに準ずる者が開発行為を行った区域内で、**市長が地域の活性化に資すると認める業種に属する事業の用に供し**、かつ、市長が予定建築物の用途を限り認めた土地における既存建築物の用途の変更（ただし、次のいずれにも該当するものに限る。）

ア 現に国又は地方公共団体その他これらに準ずる者が所有する建築物であって、用途の廃止がされ、又は用途の廃止が見込まれているもの

イ **変更後の用途が、周辺における市街化を促進するおそれがない**等、都市計画の観点から支障がないものであって、行田市都市計画マスタープラン、行田市公共施設等総合管理計画その他地域振興に関する計画に定める指針等と整合しているもの。

第2項

市長は、前項第5号の規定により用途の変更をしようとするときは、あらかじめ行田市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

学校跡地利活用活用事業者の再募集に向けた質問事項

旧須加小学校跡地を民間事業者等に利活用いただく場合、どのような条件であれば利活用したいと考えるのか、そのうえで、市ではどのような準備が必要なのかを把握するため、次の事項について伺います。

1

学校跡地に向かう進入道路の幅員が狭く、敷地内で高低差があるなど、改善が難しい特性や課題がある。このような状況下でも民間事業者に利活用いただくためには、どのような条件設定（過去の公募条件からの変更）が効果的か。

2

施設の北側には利根川やサイクリングロードが近接している。このような立地状況を活かせる業態や施設活用例としてどのようなものが考えられるか。

3

民間事業者が学校跡地を利活用しようとする際、ネックに感じるものは何か。また、民間事業者が跡地を使用したい（又は使用してもよい）と思う決め手は何か。

4

施設が大きいため複数事業者の事業体による利活用であれば利活用事業者の幅も広がると思うが、事業者同士のマッチングをどのような方法で行うのが有効と考えるか。