

議第2号

旧北河原小学校の用途変更について

1 これまでの経緯

(1) 北河原小学校閉校から事業者決定まで

年月	主要な事柄
令和4年3月	学校跡地利活用基本方針の策定 北河原小学校閉校
8月	地域住民アンケート調査
9月	民間事業者サウンディング型市場調査
10月・11月	地元住民懇談会（2回開催）
令和5年3月	旧北河原小学校跡地活用計画の策定
6月	開発許可等の基準に関する条例改正
8月	旧北河原小学校跡地利活用事業者募集の開始
11月	プレゼンテーション審査の実施 優先交渉権者の決定

(2) 「行田市開発許可等の基準に関する条例」の改正
周辺における市街化促進のおそれなく、かつ、**地域活性化を図る目的**で公共施設を利活用する場合、市街化調整区域における使用用途の変更を可能としたもの。

	条例により利活用可能となる主な用途
1	文化施設（ホール、美術館、博物館、スタジオ等）
2	スポーツ・レクリエーション施設（スポーツコート、スポーツジム等）
3	体験交流施設（自然体験施設、産業体験施設等）
4	観光施設（展示施設、飲食施設、物販施設、宿泊施設等）
5	地場産業活性化・支援施設（生産施設、加工施設等）
6	業務支援施設（サテライトオフィス、その他の事務所等）
7	都市計画法第34条第1号から第13号に掲げるもの、及び、上記を複合するもの。 なお、法第34条第1号による建築物で建築基準法施行令第130条の5の2第1号に規定する店舗については延べ床面積を1,500㎡以内とする。

ポイント

- ・地域の意向や民間ニーズを調査し、「旧北河原小学校跡地活用計画」を策定。民間活用の方針を示した。
- ・条例改正により、市街化調整区域にあっても用途変更を可能とし、民間活用に向け環境を整えた。

事業者選定の結果、**有限会社アトリエミカミ**を優先交渉権者に決定し、
令和5年12月26日に基本協定を締結した。

2 有限会社アトリエミカミの概要

(1) 名称、所在地

名称：有限会社アトリエミカミ

所在地：茨城県常総市水海道森下町4455-2



(2) 事業内容

①事業概要、運営

- ・校舎、体育館の外観を生かし、映画・ドラマ・ミュージックビデオ等の撮影場所として利用
- ・営業日時や定休日は未定（番組作成会社等からの連絡により、下見・撮影を行うため）

②事業効果、地域活性化

- ・撮影関係者の来訪（年間約1万5千人）によるロケ弁の注文及び飲食・宿泊施設利用による経済効果
- ・撮影場所の公開、新たな観光スポットの発掘、聖地巡礼による観光客の増加、地域住民のエキストラ出演

(3) これまでの実績

- ①廃校利活用した学校スタジオ（茨城県桜川市・旧紫尾小学校）
- ②空き家を利活用した旅館スタジオ（茨城県桜川市） 等

(4) 本市での活動内容

用途：貸スタジオ「学校丸ごとスタジオ行田（仮称）」



**旧北河原小学校跡地を貸スタジオとして活用することで、
地域活性化を図ることが期待できる。**

3 今後のスケジュール

(1) 避難所・地域開放

①避難所機能の維持

旧北河原小学校は指定避難所となっているため、災害発生時には、2階以上の普通教室及び体育館を避難所として開設することに全面的に協力いただける。

②地域開放

撮影等の予定がない日は、地域住民に対し校庭、体育館を開放することは可能である。

(2) 事業開始までのスケジュール（予定）

年月	項目
令和6年 1月下旬	地元説明会の実施
3月下旬	契約締結
4月～6月	準備期間 (内部清掃・修繕、水道・電気等点検修繕、撮影備品の設置)
7月～	事業開始

避難所機能の維持や、**地域住民への施設開放**など、
地域へ配慮した活用が期待できる。

4 行田市開発許可等の基準に関する条例 6 条 1 項 5 号の基準を満たすための要件整理

(1) 市街化を促進しない理由

- ・既存建築物の用途変更であり、今まで使用されてきた「学校」から「貸スタジオ」として使用するため、道路や排水施設を新たに整備する必要がない。

(2) 市街化区域で立地困難な理由

- ・既に市街化調整区域に立地している建築物について、地域住民が利用でき、かつ聖地巡礼等による観光客の増加等の地域活性化を目的に用途変更するものである。

(3) 関連計画等との整合性

①行田市都市計画マスタープラン

- ・「地域コミュニティを活性化する施設の充実」の項目と合致

②行田市公共施設マネジメント計画

- ・学校再編に伴う空き施設について「地域活性化に資する活用」という方向性と合致

5 まとめ

学校跡地活用事業者の公募・選定の結果、避難所機能の維持、施設の地域開放等について協力的な事業者を優先交渉権者として決定することができた。

本事業の実施に伴い、地域活性化に資する様々な効果が期待できることから、学校から貸スタジオへの用途変更を行ってまいりたい。