

## 議第 2 号

旧太田東小学校の用途変更について

# 1 これまでの経緯

## (1) 太田東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
9月	民間事業者サウンディング型市場調査
令和5年3月	太田東小学校閉校
6月	開発許可等の基準に関する条例改正
8月	地域住民アンケート調査
9月	民間事業者向けアンケート調査・サウンディング型市場調査
9月・11月	地元住民懇談会（2回開催）
令和6年3月	旧太田東小学校跡地活用計画の策定
7月	旧太田東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がなく、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

- ・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。
- ・地域の意向や民間ニーズを調査し、「旧太田東小学校跡地活用計画」を策定。民間活用の方針を示した。

事業者選定の結果、**株式会社JELLYFISH**を優先交渉権者に決定した。

## 2 株式会社JELLYFISHの概要

### (1) 名称、所在地

名称：株式会社JELLYFISH

所在地：東京都品川区西五反田7-9-5 SGテラス6階

### (2) 事業者概要

①設立年月：2007年3月

②資本金：1,000万円

③従業員：40人

④主たる業務：法人向け採用コンサルティング事業、教育コンサルティング事業、地域開発事業



【写真】①「OKUTAMA+」



【写真】②「AMAHA+」

### (3) これまでの廃校活用実績

①「OKUTAMA+」:企業及び一般団体向けの宿泊・研修施設（東京都奥多摩町）

②「AMAHA+」:学校をスタジオとする撮影施設（千葉県富津市）

### (4) 本市での活動内容

①用途：撮影スタジオ、企業の研修施設

②施設活用概要：【校舎】撮影セット、研修施設 【屋内運動場】体育シーンの撮影場所など  
【校庭】ドローン撮影、大規模セットを組んでの撮影

③事業効果：制作会社や団体利用者が地元の飲食店等を利用することによって、外部からの経済的な流入の効果が生まれる

**旧太田東小学校跡地を撮影スタジオや研修施設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

- ・大規模災害時には避難所として協力
- ・避難所開設時、関係機関と連携し、運営支援や物資の提供などに貢献

##### ② 地域開放

- ・事業者との協議により、校庭や屋内運動場を地域住民に貸し出すことは可能

#### (2) 事業開始までのスケジュール（予定）

年月	項目
令和7年 2月上旬	地元説明会の実施
3月予定	普通財産の貸付に係る議案を上程
4月	準備期間（清掃及び軽微な改修作業）
5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「撮影スタジオ」及び「研修施設」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、かつ制作会社や団体利用者が地元の飲食店等を利用することによって外部からの経済的な流入の効果等による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、撮影スタジオや研修施設への用途変更を行ってまいりたい。**