

**旧太田東小学校跡地利活用事業者
募集要項**

行田市

— 目 次 —

第 1	事業の目的及び背景	1
第 2	事業内容に関する事項	1
1	募集要項の位置付け	1
2	対象物件の概要	2
3	貸付条件	8
4	利活用上の制約等	10
5	地域及び行田市への説明・報告等	12
6	その他	13
第 3	契約に関する内容	13
1	事前交渉について	13
2	契約手続きの概要	13
第 4	その他	15

第1 事業の目的及び背景

行田市では、令和5年3月31日に閉校となった旧太田東小学校について、地域住民の意向把握、民間事業者への調査の結果を踏まえ、まちづくりの方針・行政需要への対応、民間事業者等の活用、地域の意向と地域の活性化の3つの基本的な考え方を前提に総合的に判断し、令和6年3月に「旧太田東小学校跡地活用計画」を策定しました。

本事業は、行田市の地域の活性化や施設の一層の有効活用を目的に、公募により地域活性化に資する利活用について、民間事業者のノウハウを活かした提案を求めるものです。

第2 事業内容に関する事項

1 募集要項の位置付け

旧太田東小学校跡地利活用事業者募集要項（以下、「本募集要項」という。）は、旧太田東小学校跡地の利活用を行う事業者を選定するに当たって公表するものであり、本公募への提案参加を希望される事業者は、本募集要項の内容を踏まえて、本公募に必要な応募書類を提出していただくこととなります。

また、本募集要項の参考資料（別添資料）は、本募集要項と一体のもの（以下、これらを総称して「本募集要項等」という。）とします。

なお、本募集要項等と本公募に関する質問書に対する回答内容に相違がある場合は、回答内容を優先して判断してください。

利活用の優先交渉権者の決定に当たっては、公募型プロポーザル方式により選定し、審査の結果、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者とします。次に優れた提案を行ったものを次点交渉権者とします。

優先交渉権者は、提案内容に基づき、行田市と契約内容の交渉を行ったうえで、行田市との間で契約の締結のほか、必要な手続き等を経た後に事業に着手するものとします。優先交渉権者との協議が整わなかった場合は、次点交渉権者と契約の締結に向けた協議を行います。

2 対象物件の概要

(1) 所在地

埼玉県行田市大字真名板952-1



(2) 敷地概要

敷地一覧表

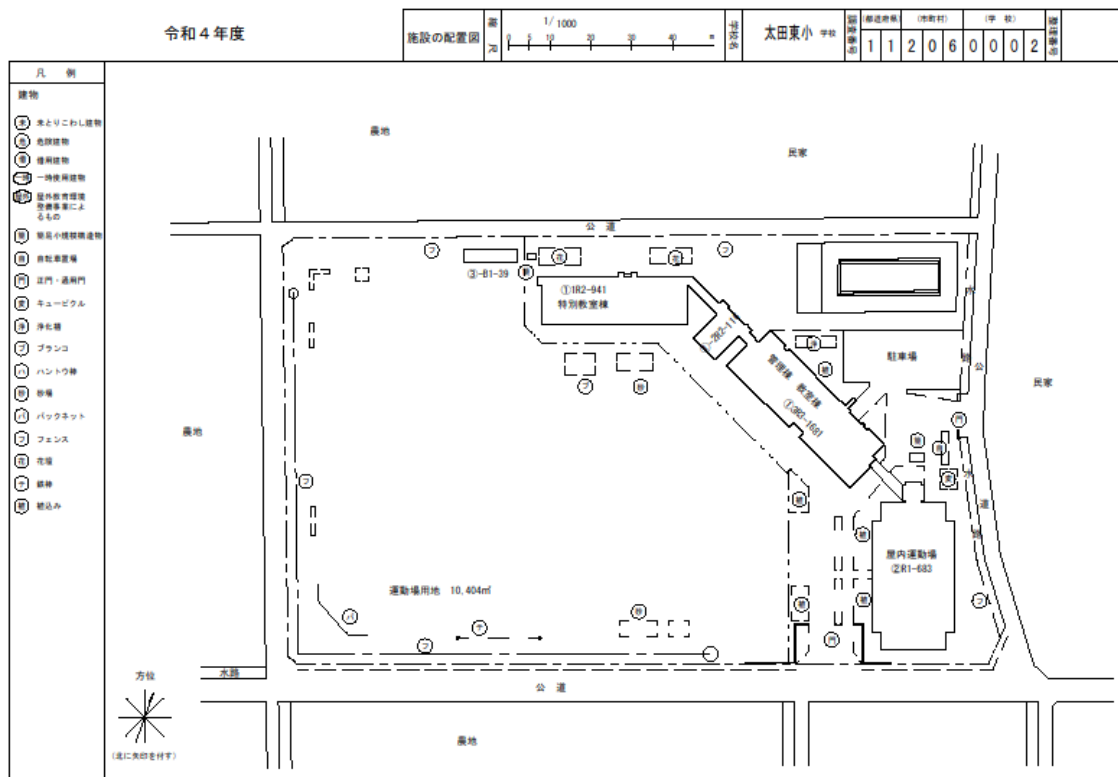
地名地番	登記地目	登記地積
行田市大字真名板字築道 952-1	学校敷地	375 m ²
行田市大字真名板字築道 953	学校敷地	1,014 m ²
行田市大字真名板字築道 954	学校敷地	1,014 m ²
行田市大字真名板字築道 955	田	1,014 m ²
行田市大字真名板字築道 956	学校敷地	1,014 m ²
行田市大字真名板字築道 957	学校敷地	1,014 m ²
行田市大字真名板字築道 958	学校敷地	1,014 m ²
行田市大字真名板字築道 959	学校敷地	1,014 m ²
行田市大字真名板字築道 960-1	学校敷地	1,058 m ²
行田市大字真名板字築道 979-1	学校敷地	1,034 m ²
行田市大字真名板字築道 979-3	学校敷地	448 m ²
行田市大字真名板字築道 980-1	学校敷地	991 m ²
行田市大字真名板字築道 981-1	学校敷地	1,089 m ²
行田市大字真名板字築道 982-1	学校敷地	892 m ²
行田市大字真名板字築道 983-1	学校敷地	991 m ²
行田市大字真名板字築道 984-1	学校敷地	991 m ²
行田市大字真名板字築道 985-1	学校敷地	287 m ²
行田市大字真名板字築道 986	学校敷地	505 m ²
行田市大字真名板字築道 987	学校敷地	171 m ²
行田市大字真名板字築道 988	学校敷地	264 m ²
行田市大字真名板字築道 989-1	学校敷地	915 m ²
	合計	17,109 m ²

(3) 建物概要

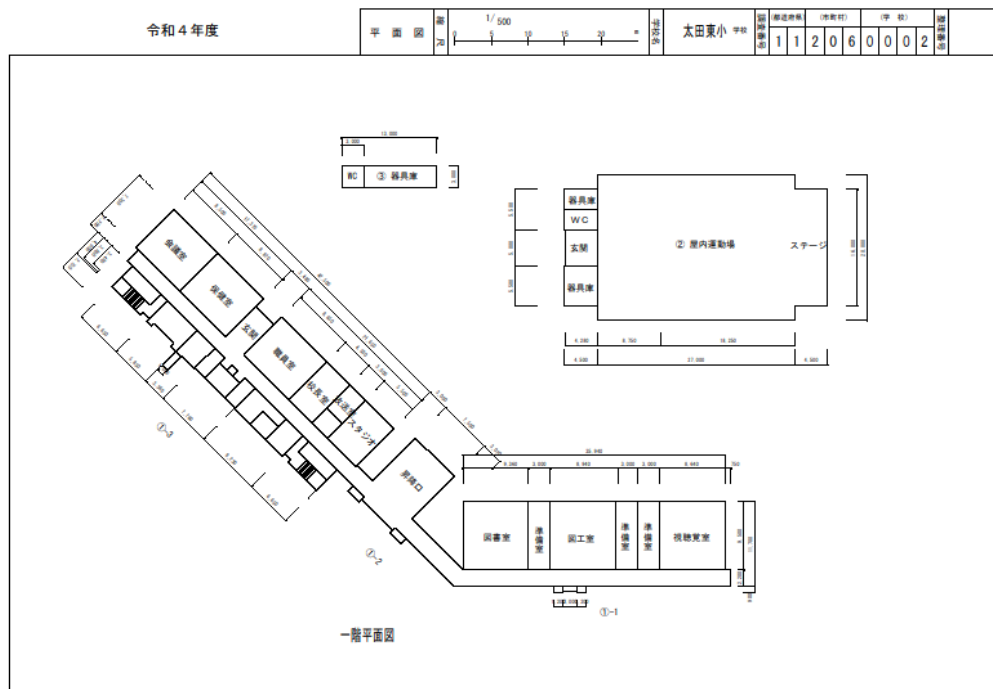
建物一覧表

建物名称	階層	建築年月	延床面積
①管理・特別教室棟	鉄筋コンクリート造・3階建	昭和59年3月	2,739 m ²
②屋内運動場	鉄筋コンクリート造・平屋建	昭和59年3月	683 m ²
③体育器具庫	ブロック造・平屋建	昭和59年3月	39 m ²
		合計	3,461 m ²

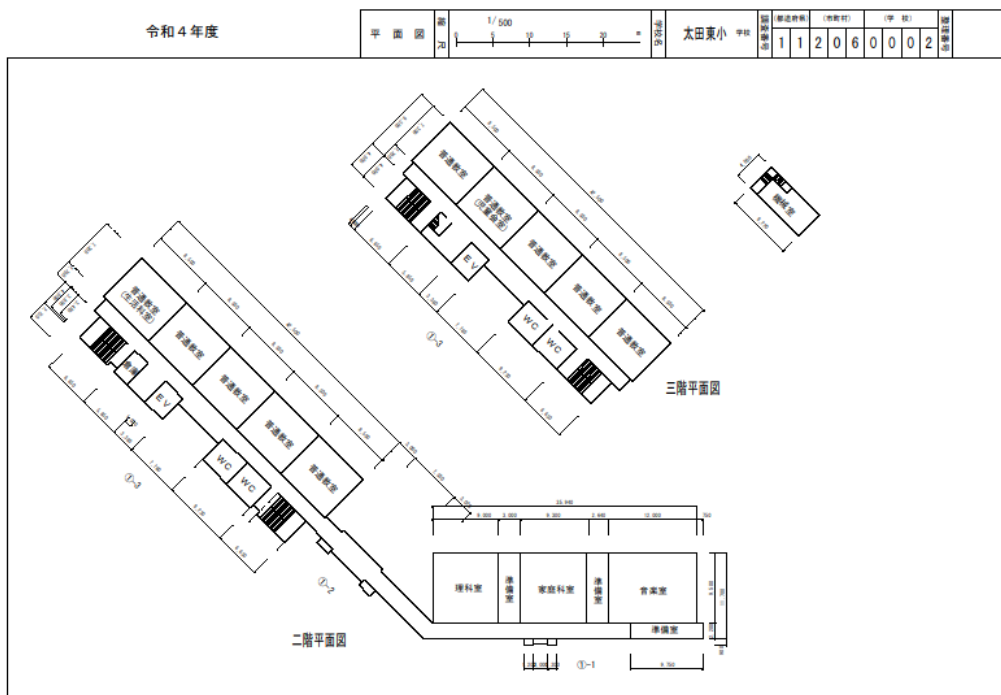
図：旧太田東小学校図面（全体配置図）



図：旧太田東小学校図面（管理・特別教室棟：1階平面図、屋内運動場：平面図）



図：旧太田東小学校図面（管理・特別教室棟：2階・3階平面図）



(4) 敷地隣接道路

東側道路（市道第 8.3-138 号線）	道路現況：幅員約 5.0～6.4m
西側道路（市道第 8.3-128 号線）	道路現況：幅員約 6.5m
南側道路（市道第 8.1-1 号線）	道路現況：幅員約 14.5m
北側道路（市道第 8.3-150 号線）	道路現況：幅員約 3.8m

※北側道路は、建築基準法第 4 2 条に定める道路以外の道となります（後退指導あり）

(5) 法規制

区域区分	市街化調整区域
容積率及び建ぺい率	容積率 200%/建ぺい率 60%
日影規制	日影規制あり（高さが 10m 超え）
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

(6) 設備

設備	状況
電気	高圧電力 詳細は、現地又は図面により確認してください。
水道	市営水道（メーター口径 50mm） 詳細は、現地又は図面により確認してください。
汚水処理	合併浄化槽（173人槽） 詳細は、現地又は図面により確認してください。
雨水処理	水路に放流
ガス	プロパンガス（現在は供給を止めています。）
給湯器	あり 詳細は、現地又は図面により確認してください。
空調設備	エアコン設置箇所：普通教室 8 部屋、理科室、図工室、音楽室、家庭科室、図書室及び視聴覚室。（なお、校長室、職員室及び保健室は冷房のみ）
換気設備	換気扇（家庭科室、理科室、トイレほか） 詳細は、現地又は図面により確認してください。

衛生設備 (トイレ)	平成28年に改修済 詳細は、現地又は図面により確認してください。
消防設備	屋内消火栓、火災報知器、消火器 詳細は、現地又は図面により確認してください。 既存消防用設備については適切な維持管理を必要とします。 なお、利活用用途により消防用設備の新設や増設等が必要になる可能性があります。
通信設備	普通教室・理科室等に Wi-Fi 設備を設置 ※機械本体が古いため故障する可能性があります。
警備設備	継続実施
耐震補強	校舎及び屋内運動場は昭和59年に建築のため、耐震改修不要(新耐震基準)。また、屋内運動場は令和2年に非構造部材(天井や設備機器等)耐震改修済み。

(7) 地域開放への提案について

校庭及び屋内運動場は、地域の競技団体等に向けて地域開放を行っており、地域住民のスポーツ活動の場となっていますが、活用事業者による提案事業の実施が優先されます。なお、地域開放が可能な場合、令和7年度以降において地域住民等に施設を貸し出せる場所や時間等の条件をご提案ください。

令和5年度の利用状況は以下のとおりです。

【参考】旧太田東小校利用状況(令和5年度)

競技団体	屋内運動場・校庭	利用状況
少年野球	校庭	日曜日 日中
小学生バレーボール	屋内運動場	土曜日 日中
成人バレーボール	屋内運動場	月・木曜日 夜間
サッカー	校庭	土曜日 午前
小学生バスケットボール	屋内運動場	金曜日 夜間

(8) 屋上等の状況について

太陽光発電を行う事業者(株式会社イートラスト埼玉)により校舎の屋上に太陽光パネルが設置されています。また、建物壁面には管理用機器が設置されています。設置期間は平成26年度から20年間です。

なお、年に1回から2回の頻度において太陽光発電を行う事業者が、管理のため、敷地及び建物に立ち入ることがありますのでご承知おきください。

また、屋上防水工事の最終施行年度は平成22年度です。

(9) 石綿の有無

平成17年度に石綿等の使用の有無について調査を実施しましたが、吹付建材の使用はありませんでした。成型建材については飛散の恐れが少ないため成分分析は行っておりません。(参照 アスベスト調査報告書)

(10) PCB使用電気機器の有無

PCB使用電気機器は調査の結果、ありませんでした。

(11) 土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等

土壌汚染調査、地下埋設物の調査等は未実施ですが、地盤調査は昭和52年に敷地内で実施しています。地盤調査結果書類の閲覧については随時受け付けますので、閲覧希望の際は担当部署へお問い合わせください。

なお、追加調査を希望する場合は、行田市の承認を受けたうえで、活用事業者の費用負担により実施していただくことは可能です。

汚染土が出た場合の除去等は行田市の負担とし、汚染土の除去等に伴う工事遅延の負担については、活用事業者が負うこととします。

3 貸付条件

(1) 事業スキーム

定期建物賃貸借契約

(2) 運営スキーム

本事業の運営スキームは、事業者(複数の事業者の共同体も可)による敷地全体の一括利用とします。ただし、事前に行田市の承認のもと第三者に転貸することができます。なお、賃借権の第三者への譲渡は認めません。

(3) 事業(貸付)期間

事業(貸付)期間は、貸付開始日から5年以上20年以下とし、応募者の提案により設定します。

(4) 貸付料

応募者の借受希望価格の提案により設定します。参考額として次の(5)貸付料基準額を設けますが、これより低い貸付料の提案することが可能です。ただし、無償の貸付はできません。

貸付料基準額よりも低い価格で貸し付けることについては、議会の議決が必要になることから、貸付料確定及び契約については議決後となります。なお、議会で議決が得られないときは、契約を締結することはできません。

(5) 貸付料基準額

貸付料基準額は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく価格から、

「4 利活用上の制約等」の(1)指定避難所にある防災備蓄倉庫の占有分を減

額した額としています。

貸付料基準額：4,568,400円（年間の総額）

※参考：380,700円（月額賃料）

※別途消費税及び地方消費税

(6) 引き渡し条件

現況での引き渡しを基本とします。

また、旧太田東小学校内にある物品は、防災関連備品、地区スポーツ協会所有物品等を除き、活用事業者が自由に使用できるものとします。

(7) 事業完了後の取り扱い

事業期間終了に先立ち、原状回復の取り扱いについて行田市と協議するものとし、協議において行田市が活用事業者の利用状況を勘案して原状復旧を求める項目についてのみ回復し、事業期間終了後速やかに建物等を返還するものとします。

また、行田市と協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができるものとします。

(8) 活用事業者の費用負担

活用事業者が費用負担する項目は以下のとおりです。なお、以下のクを除く各項目において委託業者等との契約が伴う場合は、原則として活用事業者が契約行為を行うものとします。

ア 契約に要する費用

イ 事業実施の為に必要となる施設整備、改修に必要な費用

ウ 1件につき見積額50万円（消費税及び地方消費税を含む）未満の修繕
※これ以外の修繕については、行田市との協議による。

エ 光熱水費及び通信費（初年度は引き渡し日以降）

オ 各種検査等にかかる費用（簡易専用水道検査、貯水槽水質検査、浄化槽法定検査、消防設備保守点検、電気保安管理業務等）

カ 各種清掃等にかかる費用（建物の清掃、高圧受変電設備清掃、貯水槽清掃、浄化槽管理清掃、草刈等）

キ 機械警備に係る費用

ク 建物火災保険料

※行田市で現在加入している公益社団法人全国市有物件災害共済会の建物総合損害共済に引き続き加入するものとし、保険料について活用事業者に費用負担していただきます。

参考：旧太田東小学校年間保険料実績

令和5年度：25,270円、令和4年度：19,508円、

令和3年度：19,113円、令和2年度：19,377円

ケ 敷地内の樹木等の維持管理に要する費用（近隣住民への迷惑が生じないよう適切に維持管理すること）

コ 活用事業者が設置した新たな工作物その他引渡し時に存する一切の動産の撤去及び廃棄物の処分費用（ただし、行田市が撤去及び廃棄不要としたものを除く）

サ 原状回復に係る費用（ただし、前記3貸付条件（7）による）

(9) 損害賠償責任保険への加入

事業実施に当たり、活用事業者が故意又は過失などにより、行田市又は第三者へ損害を与えた場合は、活用事業者が損害賠償を負うこととなるため、活用事業者は損害賠償責任保険に加入するものとします。

なお、契約締結に当たり保険に加入したことを証する書面の写しを行田市へ提出してください。（保険の年次更新の際も同様に速やかに行田市へ写しを提出してください。）

4 利活用上の制約等

(1) 指定避難所

旧太田東小学校は、「行田市地域防災計画」に基づき、指定避難所として位置付けられており、平時より校舎2階の普通教室1室を防災備蓄倉庫とするため、当該箇所は提案事業において使用できません。倉庫の具体的な場所やそこに至るまでの経路のほか、避難所開設に当たっての具体的な運営方法については、別途、行田市及び活用事業者との協議により決定します。

また、大規模災害発生時に行田市が避難所を開設する判断をした場合、2階以上の普通教室及び屋内運動場を避難所として一般開放していただきますので、提案事業において使用できません。また、一般開放する期間やスペースに関しては行田市の指示に従っていただきます。については、避難所のスペースを確保する方法のほか、避難所の開設及び運営に貢献できることについて提案してください。

なお、避難所の開設及び運営に係る費用は、行田市が負担しますが、その他関連経費等の負担の詳細については、行田市及び活用事業者との協議により決定し、行田市は事業休業に伴う補償等については負担しません。

【参考】過去20年間の避難所開設実績

2011年東日本大震災、2019年台風第19号（避難者25名）

(2) 建物の新築について

敷地内への建物の新設は認めません。

(3) 既存施設の改修等に係る事前協議

既存施設の改修並びに敷地内への工作物の設置を行う場合は、事前に行田市と協議してください。

(4) 地域住民等との関係

活用事業者は、以下に記載する内容を遵守してください。

ア 埼玉県景観条例（平成19年条例第46号）等に基づき、良好な景観の形成に努めること。

イ 地域環境に与える影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）に十分配慮すること。

ウ 事業実施に当たっての事前説明等、地域住民等に対しては誠実に対応し、円滑な関係の構築を図ること。

(5) 土地建物利用等の規制

ア 都市計画法、建築基準法、消防法、その他各種法令等の制限

関連法令及び埼玉県・行田市の条例等（以下、「法令等」という。）により土地建物の利用上様々な規制があるため、応募者にて確認の上、提案内容は法令等を遵守できるものとしてください。また、その確認は原則として事業提案前に行ってください。

イ 構造上の制限

壁や床スラブに開口を設ける等、既存施設の構造に重大な影響を与えるような改造工事を行うことはできません。ただし、構造上の問題を生じさせない場合においては、その限りではありませんので、施工内容について事前に行田市と協議してください。

なお、本改造工事に起因する事故等のリスクについては、活用事業者の負担による対応といたします。

ウ 供給処理

改修を行う場合は事前に行田市と協議してください。

設備	状況
上水道	建築物の用途変更に際して、水道工事を行う場合は活用事業者自らの責任と費用負担により行ってください。
下水道	校舎、屋内運動場の汚水処理については合併浄化槽（173人槽）により処理をしています。建築物の用途変更に際しては、事業用途や汚水処理量に応じた合併浄化槽の増設等、活用事業者自らの責任と費用負担により行ってください。
電気及び電話	追加で電気及び電話の引き込みが必要となる場合は、供給事業者と協議の上、活用事業者自らの責任と費用負担により行ってください。

ガス	火気の使用に関しては、消防法の届け出について行田市消防本部に相談してください。対象物件は、都市ガスの供給エリア外に立地しています。プロパンガスの使用については、ガス事業者と協議の上、活用事業者自らの責任と費用負担により行ってください。その他ガスに関して不明な点は、ガス事業者を確認してください。
----	---

エ 地中障害物等

事業の支障となる地中障害物等が、万一、存在した場合は、法令等を遵守し、活用事業者自らの責任と費用負担で撤去することとします。

オ 埋蔵文化財調査

学校敷地は文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しません。ただし、遺跡などが発見された場合には文化財保護法第96条に基づく届出が必要となります。

また、学校敷地外の東側は埋蔵文化財包蔵地（真名板高山古墳）に該当します。

なお、埋蔵文化財発掘調査に関する費用は、事業者負担にて対応してください。また、それに起因する工期の変更に関する直接的な損害についても、事業者負担にて対応してください。

カ 看板等の設置や景観への配慮について

看板等を設置する場合、あるいは既存建物の外観の変更を行う場合は、埼玉県屋外広告物条例（昭和50年条例第42号）、埼玉県景観条例に適合する必要があります。

5 地域及び行田市への説明・報告等

(1) 運営開始前の地元説明会の開催

基本協定締結後、定期建物賃貸借契約締結前に、提案事業の内容について地域住民等への説明会を行田市が主催して開催しますので参加してください。

なお、開催日時及び場所等については、行田市と協議を行い決定しますが、令和7年1月下旬を予定しております。

(2) 運用状況のモニタリング

活用事業者による事業が、提案内容のとおり運営されていることを確認するため、運用状況のモニタリングを実施します。モニタリング事項については、運営開始前に行田市と協議し確認します。活用事業者は必要な資料の提供などモニタリングに協力してください。

(3) 実地調査

行田市は必要に応じて、施設内に立ち入り、活用事業者からその利用状況に

ついて報告又は資料の提出を求めるものとします。この調査について活用事業者は理由の如何を問わず、拒むことはできません。

6 その他

(1) 敷地内の立木や記念碑について

敷地内の記念碑や記念樹をなるべく残すような活用方法とし、移設する場合は行田市と事前に協議してください。

(2) 問合せ先について

No.	内容	部署	電話番号
1	本事業に関する内容全般	総合政策部 財産管理課	048-556-1111 内線 321.311
2	開発許可に関する内容	都市整備部 建築開発課 (開発指導担当)	048-550-1551
3	建築基準法に関する内容	埼玉県 熊谷建築安全センター	048-533-8776
4	景観に関する内容	都市整備部 建築開発課 (建築指導担当)	048-550-1551
5	消防法に関する内容	消防本部 予防課	048-550-2121
6	水道施設に関する内容	都市整備部 水道課	048-553-0131

関係法令や条例等による制約は、本募集要項等に記載する限りではありません。応募者の責任において、参加申込書提出前に関係法令を所管する窓口にご相談・確認していただき、適法となるように提案事業の検討を行ってください。相談内容の提出は求めません。

第3 契約に関する内容

1 事前交渉について

選定された優先交渉権者と行田市は、協定締結に向けて事業内容や各条件について、交渉を行います。

2 契約手続きの概要

行田市と優先交渉権者は、基本協定及び定期建物賃貸借契約を締結します。

(1) 基本協定

ア 行田市は、優先交渉権者と実施する事業内容、双方の権利義務等についての基本的事項を定めることを目的に、基本協定を締結します。

イ 応募者（応募法人又は共同事業体の代表となる法人）を契約当事者とします。

ウ 優先交渉権者と基本協定を締結できない場合は、次点交渉権者との交渉を

行います。

エ 協定上の地位を第三者に譲渡することはできません。

オ 基本協定書により、行田市及び優先交渉権者は協議を行い、本募集要項等及び提案事業の趣旨に反しない限りにおいて合意により本事業の実施に関し必要な事項（以下、「追加合意事項」という。）を定めることができます。なお、追加合意事項は行田市及び優先交渉権者が作成する文書によらなければその効力が発生しないものとします。

(2) 定期建物賃貸借契約

ア 行田市は、優先交渉権者による手続等の完了後、応募書類内容、基本協定、基本協定書に基づく追加合意事項に基づき速やかに、優先交渉権者と建物の貸付けに係る契約を締結するものとします。

なお、契約の形態は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃貸借契約となります。

イ 貸付料基準額よりも低い価格で貸し付ける場合は、議会の議決が必要になることから、貸付料の確定及び契約については議決後となります。

ウ 優先交渉権者と土地・建物の貸付けに係る契約を締結できない場合は、次点交渉権者との交渉を行います。

エ 定期建物賃貸借契約締結後、速やかに本契約に係る公正証書等を作成します。作成に係る費用はすべて活用事業者に負担していただきます。

(3) 契約の解除等

ア 事業者の債務不履行等による場合

次の（ア）～（エ）の事由に該当すると認められるときは、行田市は基本協定を解除し、契約を締結しない、又は既に締結した契約を解除することができるものとします。

これに伴い、行田市に損害が生じたときは、活用事業者はその損害を賠償するものとします。

（ア） 事業者が資格を偽るなど不正な行為により対象物件を借り受けたとき。

（イ） 事業者が契約に定める義務を履行しないとき。

（ウ） 事業者が破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくはこれに類する法的倒産処理手続の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき。

（エ） 営業譲渡の決議がされたとき、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分申立てを受けたとき。

イ 不可抗力又は法令変更による場合

不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ、又は事業

実施に過大な追加費用が発生する等、事業の継続が困難であると認められる場合に、行田市と活用事業者は協議の上、事業を終了又は契約を解除することができます。

この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、行田市と活用事業者の協議により施設の取扱いを決定します。

第4 その他

- 1 優先交渉権者等に選定されたことにより、各種許認可等の審査が免除されるものではありません。関係法令、条例等の適用については、活用事業者自らの責任で関係機関に確認のうえ、適切に対応してください。
- 2 行田市では、地域活性化を図る目的で市内の公共施設を活用する場合において、市街化調整区域における使用用途の変更に対して条件を付して可能とする「行田市開発許可等の基準に関する条例」を制定しております。当該条例の詳細については行田市都市整備部建築開発課にご確認ください。

本事業の優先交渉権者における提案内容を実施するうえで、行田市が優先交渉権者の企画提案を基に使用用途の変更に係る手続き（行田市都市計画審議会及び都市計画法第43条第3項の協議）を実施します。優先交渉権者には当該協議に係る資料作成の協力を行っていただきます。

なお、使用用途の変更には都市計画審議会における審議等が必要となることから、必ず使用用途の変更が認められるとは限らないことをご承知おきください。

- 3 現状有姿で、建物、工作物等（擁壁、樹木、外灯等）を含めた土地活用とする契約となります。
- 4 行田市が提示する書類及び資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。
- 5 提案事業等の内容については、公表する場合があります。
- 6 本募集要項等に定めるもののほか、必要な事項については、行田市の指示に従ってください。
- 7 行田市の統計資料など市政に関する各種資料については、行田市ホームページ（<https://www.city.gyoda.lg.jp>）などをご活用ください。
- 8 参考書類一覧
 - (1) 現況敷地図
 - (2) 既存建物図面
 - (3) 既存道路図（敷地周囲の道路番号及び道路幅員）
 - (4) インフラ関係図（水道など）
 - (5) 避難施設関連資料
 - (6) ハザードマップ

- (7) 地質調査関係書類
- (8) 旧太田東小学校跡地利活用基本計画
- (9) アスベスト調査報告書
- (10) 施設維持管理費実績
- (11) 保守点検結果

※その他、必要な書類がありましたら、様式集の参考図面等貸与申請書【様式2】により申請してください。