

旧須加小学校跡地活用計画



旧須加小学校

令和5年3月
行田市

目次

1. 活用計画の目的	2
2. 活用計画策定までの経緯	2
3. 行田市学校跡地利活用基本方針における基本的な考え方	5
4. 現況の整理	5
5. 上位計画等の関連計画の整理（まちづくり方針の整理）	9
6. 行政需要の整理	11
7. 地域住民の意向	13
8. 民間事業者の意向	18
9. 行政、地域、民間の視点で課題等の整理	20
10. 事業手法の整理	22
11. まとめ	23
12. 今後のスケジュール	29

1. 活用計画の目的

本市では、閉校した学校跡地の有効活用を図るため、跡地活用の基本的な考え方や検討の進め方などを定めた、「行田市学校跡地利活用基本方針」を令和4年3月に策定しました。

この基本方針では、跡地の利活用にあたり、地域の活性化を図るという視点から、地域の意向を把握するとともに、民間事業者の活用についても検討し、学校ごとに個別の活用計画を策定することとしています。そのため、令和4年3月31日をもって閉校した旧須加小学校について、市では基本方針に基づき、跡地の活用コンセプト等を盛り込んだ「旧須加小学校跡地活用計画」を策定しました。

2. 活用計画策定までの経緯

(1) 閉校までの経緯

本市は人口減少や少子高齢化により昭和60年をピークとして、児童生徒数が減少し、小中学校の小規模化が進んでいます。こうした状況の中、子どもたちにとって、より良い学びの環境を確保することを目的に、平成31年3月に「行田市公立学校適正規模・適正配置の基本方針及び再編成計画」を教育委員会が策定しました。

この再編成計画に基づき、見沼中学校区義務教育学校の設立準備を進めましたが、保護者や地域住民から義務教育学校に対する疑問や反対の声が上がったことから、義務教育学校設立の賛否について意識調査を行ったところ、反対が賛成を大きく上回る結果となりました。

そして、この調査結果を受け、教育委員会では義務教育学校の設立・再編計画について白紙とすることを決定しました。

その後、複式学級の解消を図るため、保護者や地域住民と意見交換や協議を重ねた結果、令和4年3月をもって閉校することを決定しました。

年月	内容
平成29年	学校運営協議会設立
平成31年3月	行田市公立学校適正規模・適正配置の基本方針及び再編成計画策定
令和元年5月	行田市公立学校適正規模・適正配置の基本方針及び再編成計画の説明会
令和元年8月～ 令和2年10月	見沼中学校区3小学校(北河原小・荒木小・須加小)の保護者意見交換会 住民説明会 見沼中学校区義務教育学校開校準備委員会 見沼中学校区地域協議会
令和2年10月	見沼中学校区における義務教育学校に関する意識調査
令和2年11月	見沼中学校区における義務教育学校の設立・再編計画白紙
令和3年8月	須加小学校の閉校決定
令和4年3月	須加小学校の閉校

(2) 跡地利活用に向けた検討経緯

跡地活用の検討をするにあたり、令和 3 年度は公共施設としての活用のニーズを把握することに努めるとともに、「行田市学校跡地利活用基本方針」を策定しました。

この基本方針を基に、令和 4 年度は民間事業者等による活用を含め、本格的な検討を開始しました。

まず、地域の意向を把握するため、地域の皆様に対してアンケート調査と 2 回に渡るワークショップ形式の懇談会を実施し、どのような施設の活用を望むかなど、地域の意見を集約してきました。

また、民間事業者のニーズを把握するため、サウンディング型市場調査を実施し、民間事業者による活用の見込みについて意見を求めました。このような段階を経て本活用計画を策定しております。

【令和3～4年度】

年月	行政	地域住民	民間事業者
令和3年 8月	●須加小学校の閉校決定		
9月	●公共施設としての活用意向調査		
令和4年 2月	●行田市学校跡地利活用基本方針（案）の公表	●行田市学校跡地利活用基本方針（案）に対するパブリックコメントの実施 ※1	
3月	●行田市学校跡地利活用基本方針策定		
4月	●4月以降 市HPで随時情報を発信		
5月	●市報5月号「閉校した3校の跡地活用の検討を進めています」掲載		
6月	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center;"> <p>前提条件の整理</p> <ul style="list-style-type: none"> ●上位計画等の位置づけ整理 ●学校・周辺地域の状況整理 ●立地可能な施設の整理 ●廃校活用事例研究 </div>		
7月			
8月		●旧須加小学校跡地利活用に関するアンケート調査	
9月		●サウンディング型市場調査の告示	
10月	●アンケート調査結果の集計分析 ●提案者に対する個別ヒアリング及び集計分析	●第1回 旧須加小学校跡地利活用に関する懇談会	●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)
11月	検討	●第2回 旧須加小学校跡地利活用に関する懇談会	
12月	●地域住民懇談会・民間事業者への調査結果取りまとめ		
令和5年 1月	●公民館の機能移転について再検討 ●旧須加小学校跡地利活用計画(案)の作成		
2月	【公共施設利活用検討委員会の開催】 ▪活用計画(案)について	●旧須加小学校跡地利活用計画(案)の公表※2	
3月	旧須加小学校跡地利活用計画策定		

※1 対象：①市内在住の方、②市内で事業を行っている方または団体など、③市内在勤・在学の方、④市に対して納税義務を有する方または団体など、⑤その他、当該方針に対して利害関係を有する方または団体など

※2 ホームページ、本庁舎（財産管理課）、公民館で公表（自治会長、懇談会の参加者へお知らせ文の送付）

3. 行田市学校跡地利活用基本方針における基本的な考え方

基本的な考え方

①まちづくりの方針・行政需要への対応

関連計画や重要施策との整合性を図り、市のまちづくり方針に沿った活用策を検討する。

②民間事業者等の活用

民間ニーズを踏まえ、売却・貸付を視野に民間事業者等による活用を検討する。

③地域の意向と地域の活性化

学校が地域で担ってきた役割を踏まえ、地域の意向を把握し、地域の活性化に資する活用を検討する。

3つの基本的な考え方を前提に
総合的に検討し、
「旧須加小学校跡地活用計画」
を策定

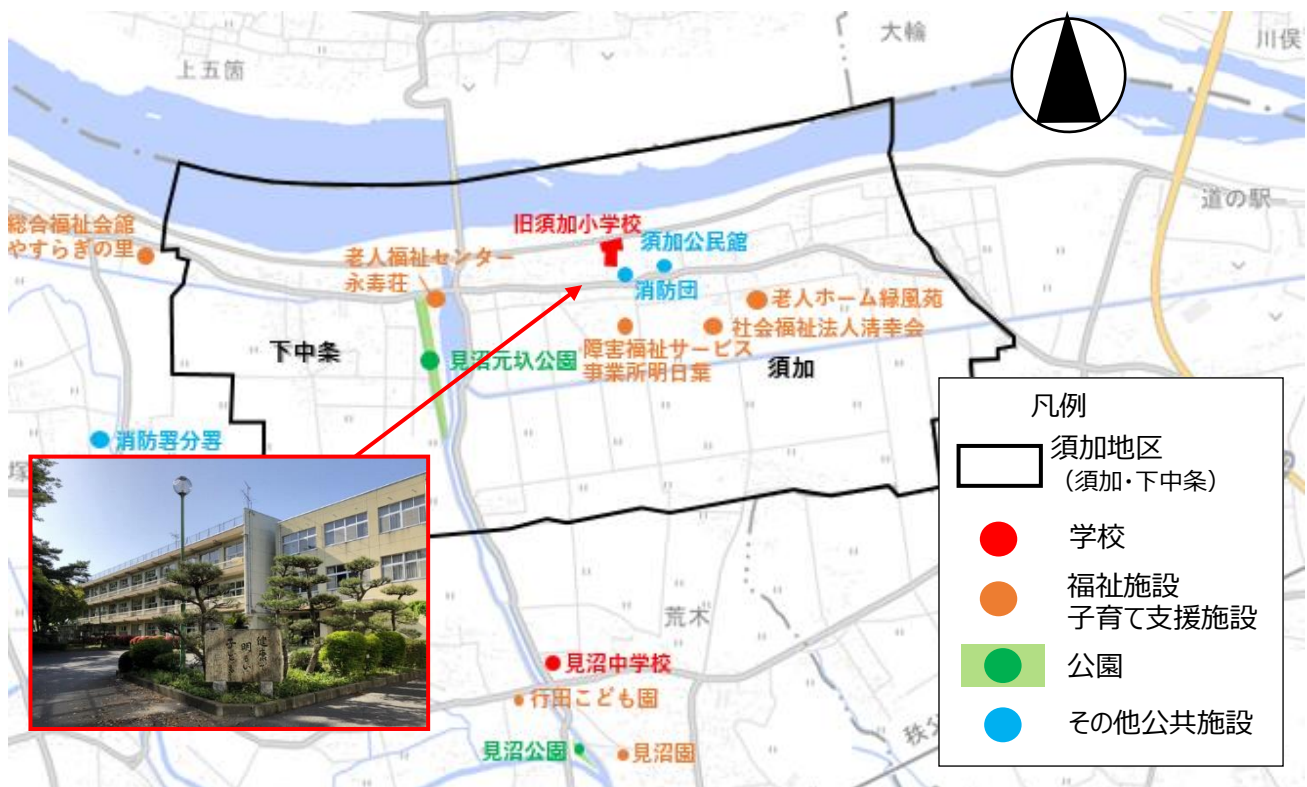
4. 現況の整理

(1) 現況

【埼玉県行田市位置図】



【周辺環境】



【地域の特徴】

- 旧須加小学校は明治6年（1873年）に開校後、148年に渡り地域を見守ってきました。多い時には490人もの児童が在籍していました。
- 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ます。
- 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ことから、ロケーションを活かした施設活用が期待できます。

【土地・建物の現況】

概要	交通条件：秩父鉄道 武州荒木駅から約 3.3km 閉校年月日：令和 4 年 3 月 31 日 敷地面積：11,815 m ² 延床面積：3,013 m ² 区域区分：市街化調整区域 避難所指定：有
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

用途	構造	延床面積	建築年	利活用の期限の目安 [※]
校舎	鉄筋コンクリート造	1,556 m ²	昭和 42 年	令和 19 年 (2037 年)
校舎 (増築部分)	鉄筋コンクリート造	438 m ²	平成 9 年	
会議室	鉄骨造	83 m ²	昭和 63 年	
体育館	鉄筋コンクリート造	797 m ²	昭和 62 年	
物置	ブロック造	28 m ²	昭和 45 年	
手洗い場	コンクリートブロック造	16 m ²	昭和 56 年	
体育器具庫	コンクリートブロック造	22 m ²	昭和 57 年	
連絡廊下	鉄骨造	63 m ²	平成 9 年	
更衣室	軽量鉄骨造	10 m ²	平成 12 年	

※利活用の期限の目安は施設の耐用年数等を踏まえた「行田市公共施設マネジメント計画」(平成 31 年 3 月策定)で想定している期限です。同計画の「調整後実施年度」に相当します。

(2) 法の規則 (土地利用の制限)

旧須加小学校跡地は、市街化を抑制すべき「市街化調整区域」内に位置し、開発行為（建築物建築のための土地の区画形質の変更）や建築行為（建築物の新築や改修など）を行うことが難しいため、例外的に認められる立地基準（都市計画法第 34 条第 1 号から第 14 号）を踏まえた学校施設の利活用を行うことが前提となります。

このような開発許可制度は、良好な宅地基準の確保とともに、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域における適正な都市的土地利用を図る機能を担っています。

次ページの表は、都市計画法第 34 条第 1 号から第 14 号において立地が認められる施設概要と具体例をまとめています。中でも、旧須加小学校跡地への利活用において立地が認められる見込みが高いものを太字で記載しています。

【都市計画法第 34 条により市街化調整区域内において立地が認められる施設】

第 34 条	施設概要	施設具体例
第 1 号	開発区域周辺に住んでいる人が必要とする施設	学校・保育所・福祉施設・飲食店・診療所・店舗など
第 2 号	鉱山や観光資源の設備	セメント工場・展望台・宿泊施設・休憩施設
第 3 号	自然条件を必要とする施設	なし（本号に基づく政令が未制定であるため）
第 4 号	農林水産物の処理・貯蔵・加工するための施設	野菜缶詰・果実缶詰・農産物保存食料品製造業、精穀・製粉業、販売店舗の用に供する建築物など
第 5 号	特定農山村地域における農林業等活性化施設	農林業人材育成施設、地域特産物試験研究施設など
第 6 号	中小企業の共同施設	中小企業共同化施設
第 7 号	既存の工場事業を効率化するための施設	既存工場関連施設
第 8 号	危険物の処理・貯蔵施設	火薬庫など
第 9 号	市街化区域に建築することが困難な施設	休憩所（ドライブイン・コンビニエンスストア）、給油所など
第 10 号	地区計画又は集落地区計画の区域内における建築物	一戸建ての住宅、共同住宅及び長屋、小規模な店舗など
第 11 号	区域指定（市街化区域に隣接、近接している集落を対象）内における建築物	一戸建ての住宅、共同住宅及び長屋、小規模な店舗など
第 12 号	市街化を促進する恐れがない等と認められる条例に定められたもの	住宅の増築や改築、自治会施設など
第 13 号	既存権利の届出によって行われるもの	自己住宅など
第 14 号	開発審査会の議を経て許可する施設	救急病院、老人保健施設、サテライトオフィス、観光・スポーツ施設など

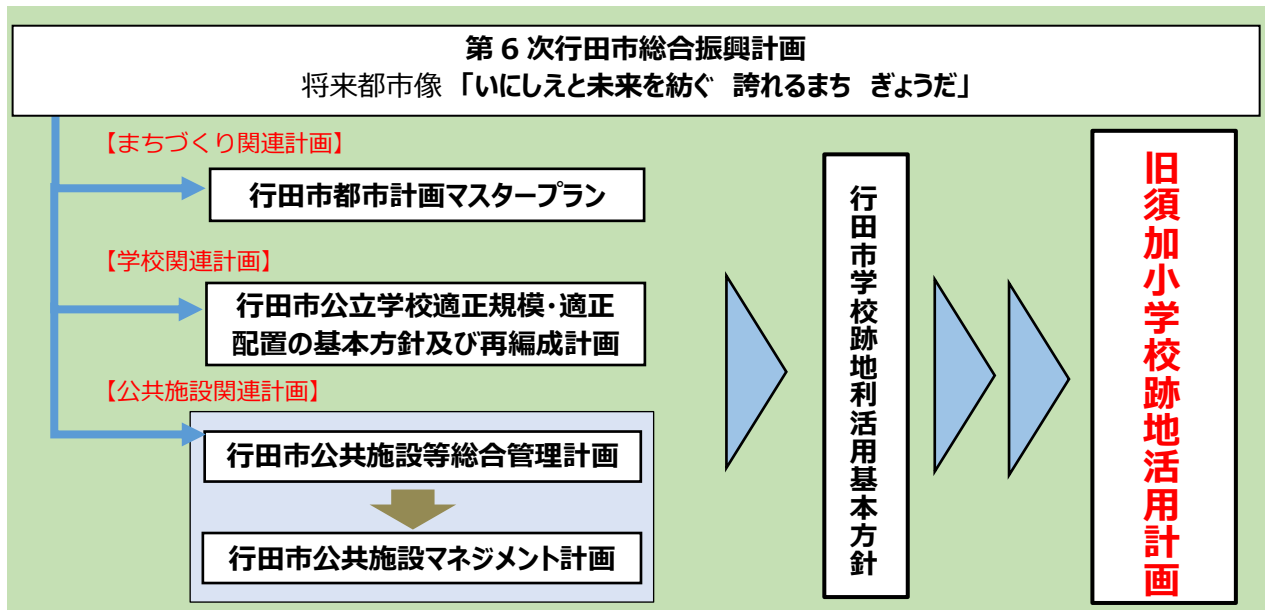
（3）防災拠点

学校施設は、「指定緊急避難場所」として地震や洪水といった災害の危険から緊急的に避難し、身の安全を守るために利用されるほか、「指定避難所」として被災者が一定期間滞在することができる施設としても利用されています。

閉校後においても引き続き地域の安全安心のため、災害に備えた資機材を備えるとともに、防災拠点として利用していきます。

最大収容人員 660 人

5. 上位計画等の関連計画の整理（まちづくり方針の整理）



(1) 第6次行田市総合振興計画（令和3年3月）

「第6次行田市総合振興計画」は、市の施策全般を網羅する最上位計画として、各分野の方向性を示しています。

その中で、まちづくりの課題として、「人口減少や少子・高齢化への対応」や「地域ぐるみで取り組む安心の環境づくり」などが挙げられています。

こうした本市の課題を背景として、学校施設については、「教育環境の整備」の政策分野において、「学校再編成の推進」を位置付け、「適正規模・適正配置の検討」、「再編成後の跡地利用の検討」を主な取り組みとしています。

また、「行財政改革の推進」の政策分野においても、「公共施設の再編成と効率的な管理運営」を位置付けており、その施策では、「公共施設再編成の推進」のほか、「再編成後の跡地利用の検討」を主な取り組みとしています。

(2) 行田市都市計画マスタープラン（平成25年3月）

「行田市都市計画マスタープラン」は、地域将来都市像を「水と緑と歴史がおりなす 笑顔あふれるまち ぎょうだ」とし、都市計画に関する長期的な指針を示し、市の都市計画を進める上で「羅針盤」の役割を担うものです。

旧須加小学校が位置している北部地域では、豊かな自然環境や生産性の高い優良農地の保全のほか、身近な公園・緑地等の充実や交流拠点の整備などが課題となっています。

こうしたことから、周辺の**自然環境との調和**や**地域コミュニティの維持**を図ること、**にぎわいと活力のあるまちづくり**を進めることを方針としています。

市街化調整区域での開発においては、農村集落の街並みとの調和や一体性などを配慮した整備を促進するとしています。

また、分野別構想のうち、「生活環境に関する方針」において、「地域で支え合えるまちをつくる」という方針が掲げられ、施策として、「**地域コミュニティを活性化**する施設の充実」が挙げられており、「公民館、自治会館などの機能充実や**小・中学校の有効活用**に取り組む」としています。

(3) 行田市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月（令和 5 年 2 月改訂））

「行田市公共施設等総合管理計画」は、今後の公共施設等を取り巻く現状や将来にわたる見通しなどを把握し、総合的かつ計画的な公共施設等の管理を行うことを目的として策定されました。

公共施設等の今後の取り組みについては、保有量の見直しをするとともに、「**民間の活力や運営の工夫等を積極的に取り入れ、コストの最適化を図り、より効率的な維持管理**」を目指しています。

(4) 行田市公共施設マネジメント計画（平成 31 年 3 月）

「行田市公共施設マネジメント計画」は「行田市公共施設等総合管理計画」の下位計画であり、同計画が掲げている各公共施設の再編に向けた具体的な方針を示すとともに、「個別施設計画（長寿命化計画）」と「行田市公共施設等総合管理計画」をつなぐ計画として策定されました。

小中学校の再編に伴う空き施設について、「地域コミュニティ施設としての活用を優先的に推進していくとともに、公民館等他の公共的機能の受け入れによる複合化（多機能化）や**地域活性化に資する活用**を検討する」としているほか、「屋内運動場（体育館）については**避難所等として利用**する」と定めています。

(5) 行田市公立学校適正規模・適正配置の基本方針及び再編成計画（平成 31 年 3 月）

「行田市公立学校適正規模・適正配置の基本方針及び再編成計画」は児童生徒数の減少による教育効果の低下など学校運営の課題解決とともに、子どもたちにとって、より良い学びの環境を確保するために策定されました。

再編・再配置により使用しなくなった学校施設や土地の活用は、学校が地域コミュニティの拠点を担ってきたことや、**地域の防災拠点**でもあることから、「地域の方々の活動の場としての利用など、**地域の活性化・発展のために有効な活用方法**について検討する」としています。

また、主な活用方法の例として、「教育目的の公共施設」、「教育外目的の公共施設」、「地域コミュニティ施設」、「子育て支援・福祉分野」があげられています。

(6) 行田市学校跡地利活用基本方針（令和 4 年 3 月）

「行田市学校跡地利活用基本方針」は学校の再編成により生じる跡地の利活用について、基本的な考え方や検討の進め方を示すために策定されました。

この方針では、「**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から、総合的に跡地活用について検討するとしています。

【上位計画等の関連計画による行政の指針のまとめ】

本市のまちづくりの課題を背景に、行財政改革を意識した学校跡地活用を検討する必要があります。そのため、まず、維持管理費の削減に努めるよう検討していかなければなりません。コストを意識しているだけでは、まちのにぎわいは損なわれてしまいます。

跡地の運営を民間に委ね、**民間の活力**によって、地域に新しい拠点を築いていく。こうしたことにより、地域のにぎわいが生まれ、併せて行政負担の軽減につながります。

ただし、その際に意識したいのは、北部地域においては、豊かな自然環境や優良農地を保全することなどが課題であり、**自然環境との調和**や、**地域コミュニティの維持**などが求められていることです。

また、地域の**防災拠点**としての視点も、これまでの学校が担ってきた役割を踏まえると、心に留めておかなければなりません。

このように市の上位計画を踏まえた上で、跡地活用を考えていく必要があります。

6. 行政需要の整理

(1) 公共施設としての活用について

市では、令和3年9月に学校閉校に伴う空き施設の活用方法を全庁へ照会し、公共施設としての活用方策の可能性を探りました。

【活用希望案】

公民館：1階校舎の一部と駐車場を公民館として活用

資機材保管場所：外から出入りできる1教室を水害に備えた倉庫として活用

避難所：校舎及び屋内運動場の一部を災害発生の非常時のみ避難所として活用

【活用希望案の対応】

市内から出された学校跡地の活用希望案は、跡地全体を活用するものではなく、施設の一部のみの利用を希望するものであったことから、跡地全体の有効活用を目指す中においては、公共施設としての活用は難しいものと判断しましたが、学校がこれまで地域で担ってきた役割を踏まえ、避難所機能は維持する方向で検討することとしました。

また、一部を公共施設として行政サービスを提供し、一部を民間活用するという共存の活用方法も考えられますが、引き続き維持管理に係るコストを負担しなければならないため、効率的な行財政運営を図るためにも、このような観点からの活用方法は見送ることとしました。

(2) 公民館移転についての再検討

市では、令和4年度に前提条件の整理として上位計画の整理を行いました（前章参照）。特に、「行田市公共施設マネジメント計画」に「公民館については、小中学校の再編に伴う空き施設への移転を優先的に検討する」と定めていることや、地域懇談会での地域住民の意見を踏まえ、公民館機能の移転について、令和5年1月に改めて検討しました。

その結果、「須加公民館」の経過年数、移転に伴う改修費、利用状況等を総合的に判断し、公民館機能を移転せず、現公民館を引き続き活用していくこととしました。

【検討内容】

① 経過年数	須加公民館 1982年竣工（築40年）、須加小学校 1967年竣工（築55年）であり、築年数は須加公民館の方が浅い。
② 移転に伴う改修費	直接工事費用に経費を勘案すると、移転に伴う改修費は約1億2,400万円が想定される。
③ 令和4年度利用状況	令和4年度の須加公民館の稼働率はホール58.6%、会議室22.9%、和室8.4%、調理室8.1%であり、高齢者の利用が多い。

公民館の利用状況は高くなく、旧須加小学校よりも須加公民館の築年数が浅い。また、旧須加小学校は建物の立地上、出入口までの勾配がきつく、高齢者利用が多いことから、多大な改修費等を掛けての公民館機能の移転は行わないと判断しました。

【行政需要のまとめ】

跡地活用の検討にあたり、事前に全庁へ照会し、公共施設としての活用について検討しましたが、施設全体の有効活用や維持管理に係るコスト面において課題があるため、**公共施設として活用し続けるのは難しい**と判断しました。

ただし、**避難所機能は維持**する方向で検討することとしました。

7. 地域住民の意向

跡地の利活用について地域の意向を把握するため、地域住民アンケート調査を実施しました。また、地域住民アンケート調査の結果を踏まえ、ワークショップ形式の懇談会を実施しました。

(1) 地域住民アンケート調査

【調査概要】

調査期間：令和4年8月23日～9月5日

調査対象：須加地区（大字須加・大字下中条）全681世帯

回収結果：回収数238件 回収率34.9%（世帯割）/16.0%（人口割）

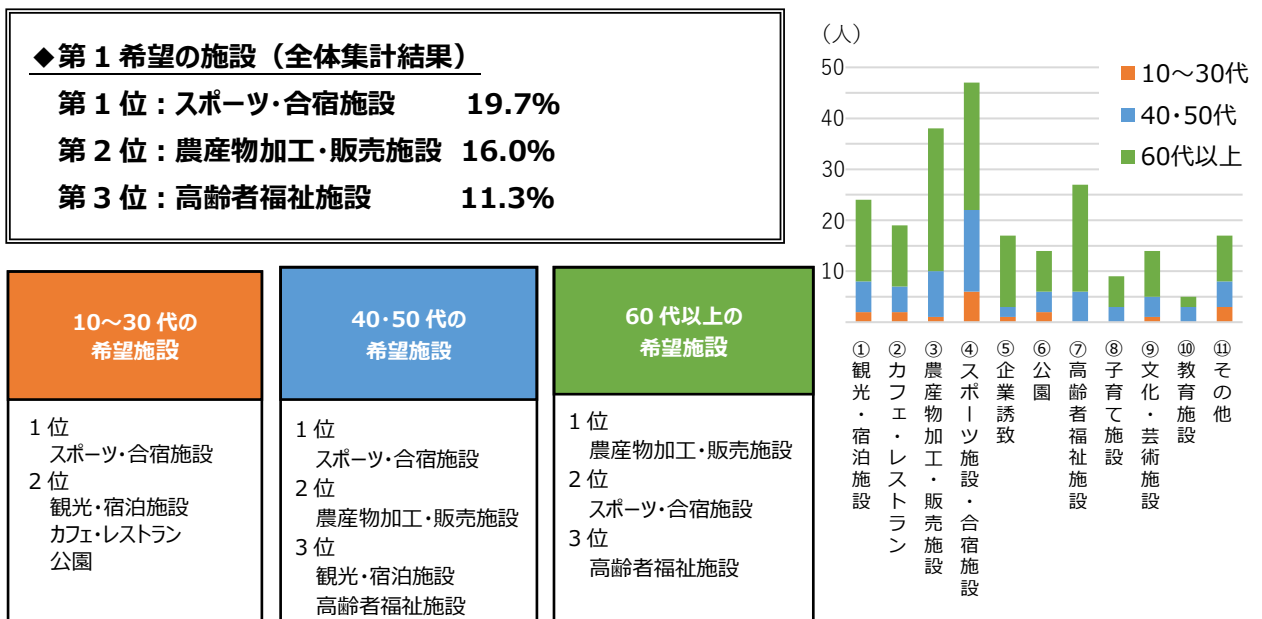
※同一世帯で複数人が回答することを可とした

調査方法：郵送によりアンケート用紙を配布・回収（回収にはインターネットも併用）

【結果概要】

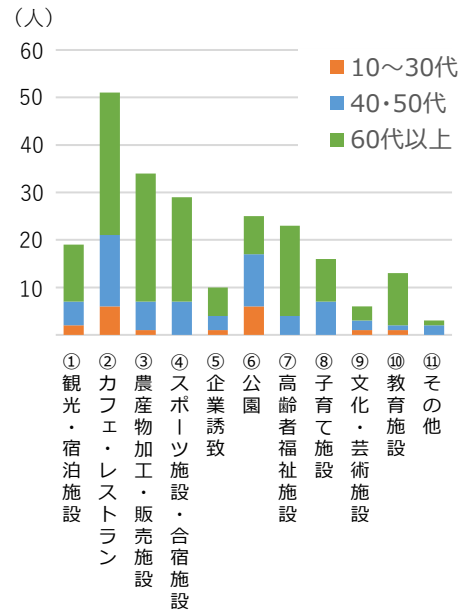
① 学校跡地の利活用の方向性について

旧須加小学校を利活用する場合、どのような施設が望ましいか、意向を調査しました。



◆第2 希望の施設（全体集計結果）

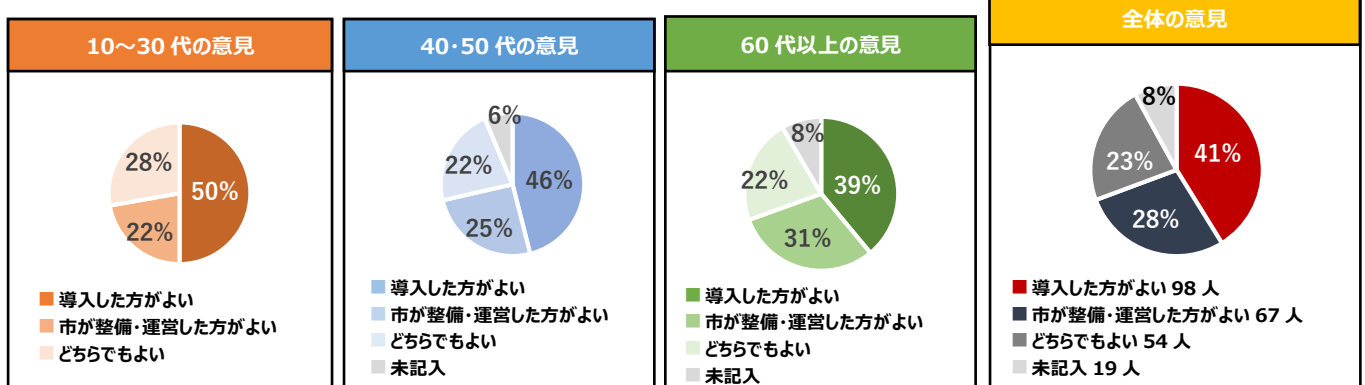
- 第1位：カフェ・レストラン 21.4%
 第2位：農産物加工・販売施設 14.3%
 第3位：スポーツ・合宿施設 12.2%



10～30代の希望施設	40・50代の希望施設	60代以上の希望施設
1位 カフェ・レストラン 公園 2位 観光・宿泊施設	1位 カフェ・レストラン 2位 公園 3位 スポーツ・合宿施設 子育て施設	1位 カフェ・レストラン 2位 農産物加工・販売施設 3位 スポーツ・合宿施設

② 民間活力の導入について

市では学校跡地について、地域の活性化に資する活用を目指しており、その手法として、民間事業者の資金やノウハウの活用を積極的に検討しています。民間活力の導入について、全体集計結果及び世代別の意向の結果は、以下のとおりです。



- 全体では「民間活力を導入した方がよい」という回答が4割を占めました。
- 各世代の回答でも、「民間活力を導入した方がよい」が「市が整備・運営した方がよい」を上回る結果となっています。

(2) 旧須加小学校跡地利活用に関する懇談会

地域の皆様と跡地活用の意向や利活用アイデアを共有し、地域の未来を考えることを目的とし、ワークショップ形式での懇談会を実施しました。

募集対象：須加地区（大字須加、大字下中条）全 681 世帯（アンケート調査配布時に同時案内）

参加者：須加地区在住の 30 代～80 代

会場：須加公民館

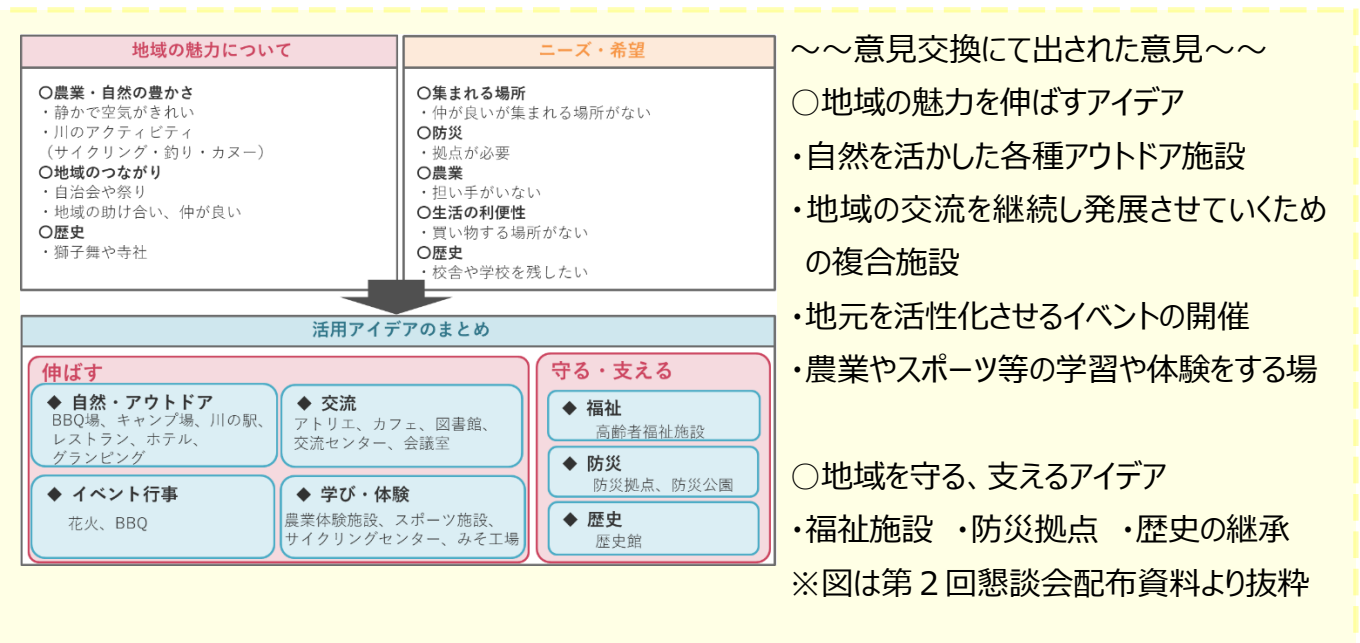
	第 1 部	第 2 部
第 1 回 10 月 2 日 (日)	【説明】 ・学校跡地利活用の推進について ・地域住民アンケート調査結果、概要報告について ・市街化調整区域について ・廃校の活用事例のご紹介	【意見交換】 ・「地域の魅力」 ・「地域のニーズ・希望」 ・上記の 2 項目を踏まえた 「施設の活用アイデア」
第 2 回 11 月 12 日 (土)	【説明】 ・「第 1 回懇談会の振り返り」について ・「民間事業者サウンディング型市場調査結果」について	【意見交換】 ・「活用アイデアの深掘り」

第 1 回懇談会

第 1 回懇談会では、第 1 部でアンケート結果や廃校活用事例を紹介し、地域住民が考えている利活用方法を共有し、実現性のある活用方法を理解していただきました。第 2 部では地域住民が感じている「地域の魅力」や「地域のニーズ・希望」の意見を出していただき、具体的な「施設の活用アイデア」を考えていただくワークショップを行いました。

参加人数 15 名

【第 1 回懇談会まとめ】



地域の魅力では、「農業・自然の豊かさ」、「地域のつながり」、「歴史」の 3 点が挙げられ、ニーズや希望では「集まれる場所」、「防災」、「農業」、「生活の利便性」、「歴史」といった 5 つが主な意見として挙げられました。

懇談会のまとめとして、地域住民が考えた具体的な施設の活用アイデアは、「**伸ばす**」と「**守る・支える**」の 2 つのキーワードによる意見・提案が出されていると整理されました。

自然を活かした各種アウトドア施設の提案、地域の交流を継続し発展させていくための複合施設としての利用、地元を活性化させるイベントの開催、農業やスポーツ等の学習や体験をする場としての活用は、地域の魅力を「**伸ばす**」活用方法であるとまとめられました。

また、福祉施設、地域の防災拠点、歴史を継承していく場としての活用などの提案は、学校跡地を活用して地域を「**守っていく**」、「**支えていく**」ものとしてまとめられました。

こうしたことから、活用方法を定めるには、「**伸ばす**」アイデアと「**守る・支える**」アイデアを掛け合わせることで、地域の魅力を活かしながらニーズ・課題を解決する活用方法を考えていく必要があるとまとめられました。

第 2 回懇談会

第 2 回懇談会では、第 1 部で第 1 回懇談会の振り返りを行い、地域住民が考える活用アイデアをおさらいするとともに、第 1 回と第 2 回の間実施された、民間事業者サウンディング型市場調査による活用の可能性について説明を行いました。

第 2 部では、民間事業者の意向やアイデアを踏まえ、地域住民の深掘りした活用アイデアや方向性についての意見を伺うワークショップを実施しました。

民間事業者サウンディング型市場調査により提案された施設は、文化施設（映像撮影事業）、文化施設（地域コミュニティ系）、複合施設（賑わい系）、複合施設（事業系）、子育て施設、福祉施設（障がい者交流施設）の 6 つに分類され、それぞれに対する意見や地域連携、行政の関わり方等の観点を加え、活用アイデアの深掘りを行いました。

※民間事業者サウンディング型市場調査の詳細については p.17～をご参照ください。

参加人数 14 名

【第 2 回懇談会まとめ】

第 2 回懇談会が出された 6 つの施設に対する意見は下記のとおりです。

文化施設（映像撮影事業）：地域への周知が必要。撮影時以外は地域住民も使用でき、エキストラとしても協力できるため、地域の関わりも保って魅力的である。

文化施設（地域コミュニティ系）：イベント実施や地域交流センターとして地域内外の交流の場が望ましい。

複合施設（賑わい系）：地域住民も参画でき、地域の魅力を伝える場であってほしい。

複合施設（事業系）：地域住民も使える貸会議室が欲しい。

子育て施設：自然が豊かなことを活かした子育ての場が望ましい。

福祉施設（障がい者交流施設）：高齢者が多い地域であるため、高齢者が楽しめる施設にしてほしい。

第 1 回懇談会でまとめられた「伸ばす」、「守る・支える」アイデアと、第 2 回懇談会での民間事業者のアイデア等に対する意見を踏まえ、地域の意向は 5 つに整理されました。

避難所の機能

地域との関わり

**きれいな
施設利用**

**負の遺産に
ならない**

複合的な活用

- どのような施設になろうとも、もともとあった避難所の機能については維持してほしい。
- 地域行事等、地域との関わりを継続し、市内外のコミュニティを広げる場であってほしい。
- 施設運営により活気が出たとしても、きれいな施設利用を心掛け、治安や環境が悪化しないよう維持管理をしてほしい。
- 負の遺産にならないよう実現可能な施設の検討や利用をしてもらいたい。
- 単独利用ではなく、文化活動や子育て支援など様々な用途が組み合わさった複合的な活用の方が実現性が高いと考える。

【住民意向のまとめ】

地域住民アンケート調査により、第1希望では「**スポーツ・合宿施設**」、「**農産物加工・販売施設**」、「**高齢者福祉施設**」の順に、また、第2希望では「**カフェ・レストラン**」、「**農産物加工・販売施設**」、「**スポーツ・合宿施設**」の順に利活用が望まれていることが分かりました。なお、各世代を通じ、**民間活力の導入**希望が多いというのは大事な結果です。

また、アンケート調査後、懇談会を2回実施しました。まず、第1回懇談会では、須加地区には地域の魅力を「**伸ばす**」アイデアと地域を「**守る・支える**」アイデアがあり、これらを踏まえた活用方法を考える必要があるとまとめられました。

続いて第2回懇談会において、第1回懇談会でまとめられた「**伸ばす**」、「**守る・支える**」アイデアと、民間事業者のアイデア等に対する意見を踏まえ、地域の意向が5つに整理されました。

内容としましては、「**避難所の機能**」の維持、「**地域との関わり**」が保てる利活用、「**きれいな施設利用**」の維持、「**負の遺産にならない**」ようにすること、そして実現性の高い「**複合的な活用**」とすること、というものです。

こうした地域の意向を踏まえ、跡地活用を検討していきます。

8. 民間事業者の意向

民間事業者の利活用の可能性を把握し、今後の事業者選定にあたっての条件整理の参考とするため、民間事業者サウンディング型市場調査を実施しました。

民間事業者サウンディング型市場調査

【概要】

調査期間：令和4年9月～10月

調査対象：学校跡地の活用事業に関心のある民間企業

募集方法：・インターネットや広報誌を通じて広く周知

・興味、関心を示す可能性のある民間企業や市内事業者290社へダイレクトメッセージの送付

調査方法：具体的な提案があった事業者（7社）に対面及びオンラインによるヒアリング調査

調査内容：事業展開内容

（施設内容、活用範囲、事業手法、期間、地域への配慮、避難所、行政への要望）

【結果概要】

民間事業者からの事業参画の可能性のある施設として、各種提案内容を文化施設（映像撮影事業）、文化施設（地域コミュニティ系）、複合施設（賑わい系）、複合施設（事業系）、子育て施設、福祉施設（障がい者交流施設）の6つのジャンルに分類し、各事業者の提案内容やヒアリング調査の結果を整理しました。

種別	文化施設(映像撮影事業)		文化施設 (地域コミュニティ)	複合施設 (賑わい系)	複合施設 (事業系)	子育て施設	福祉施設 (障がい者交流)
社名	A社	B社	C社	D社	E社	F社	G社
施設内容	撮影スタジオ施設	撮影スタジオ施設 宿泊施設	ICT交流施設 フリースペース	花を軸とした施設 (農産物加工販売所、花工房、レストラン)、カフェ、メモリアルスペース、フリースペース、宿泊施設)	起業家支援事業 としての教室の貸出し 子ども食堂 フリースクール	子供の遊び場 (ものづくり・農業体験、イベント)	障がい者 交流センター
活用範囲	学校全体	学校全体	校舎の一部から スタートし 活用範囲拡大	学校全体	学校全体	学校全体	学校全体
事業手法	賃貸借	賃貸借	賃貸借	賃貸借	賃貸借 (指定管理者)	賃貸借 (指定管理者)	賃貸借 (売買も可)
期間	10年	10年	5年	20年	10年	5~10年	長期利用
地域への配慮	ロケ地イベント	交流イベント	交流イベント IT無料相談	施設開放 交流イベント メモリアルスペース	施設開放 多目的スペース	施設開放 交流イベント	施設開放 交流イベント
避難所	可能	可能	可能	可能	可能	可能	可能
行政への要望	・低廉な貸付 ・商工観光課と連携した事業展開 ・校内備品の活用	・低廉な貸付 ・宿泊事業に伴う問題の整理 ・補助金申請支援 ・校内備品の活用	・無償での貸付	・補助金申請支援 ・地元企業の紹介	・低廉な貸付 ・補助金申請支援 ・施設管理者の発掘	・助成金・補助金申請支援 ・イベントのPR協力 ・指定管理者制度の活用を期待	・福祉課やまちの諸団体との協力 ・校舎利用の整理 ・市出張所窓口の併設 ・設立準備委員会の立上げ後、市の運営委員参画

強み	・廃校活用経験 ・行政負担少	・廃校活用経験 ・行政負担少	・廃校活用経験 ・常時施設開放	・常時施設開放	・地域交流の推進	・常時施設開放	・地域交流の推進
課題	・撮影日は施設開放ができない ・市街化調整区域の制限整理	・撮影日は施設開放ができない ・市街化調整区域の制限整理	・中長期で運営するため、無償での貸付が必要 ・市街化調整区域の制限整理	・テナント企業の誘致が必要 ・市街化調整区域の制限整理	・管理業者、新規事業主の誘致 ・市街化調整区域の制限整理	・運営事業者誘致 ・指定管理者制度の必要性 ・市街化調整区域の制限整理	・事業化へ向けた国、県等との調整が必要 ・大規模改修で初期費用が掛かる ・市街化調整区域の制限整理

【民間事業者の意向まとめ】

民間事業者へのサウンディング型市場調査の結果、地域の活性化に資する様々な施設利活用のアイデアが出されました。

まず、事業手法については、売買の希望はほとんどなく、指定管理者制度についての要望もありましたが、**賃貸借契約の希望が大半を占めました。**

続いて、市としても地域からも関心が寄せられている防災拠点については、**どの施設でも避難所機能の維持は可能**であることを確認出来ました。

また、地域への配慮については、イベントの実施や施設の開放により、**どの施設でも地域との関わる提案が可能**であることが確認できました。

このような意向や確認内容を踏まえ、民間事業者の活用の可能性を探ってまいります。

9. 行政、地域、民間の視点で課題等の整理

本市の上位計画や行政需要、地域住民の意向や民間事業者の意向を踏まえて、学校跡地活用の課題、考え方やアイデアの整理を行いました。

行政の視点

【課題】

本市全体としては、「**人口減少や少子高齢化への対応**」、「**安全を支える危機管理体制づくり**」、「**持続可能な行財政運営とコミュニティづくり**」などが、まちづくりの課題として挙げられます。

また、北部地域においては、**豊かな自然環境を保全**することや、**交流拠点の整備**などが求められています。

【活用の考え方】

人口減少に伴う税収減などによる本市の厳しい財政状況を踏まえると、コストを意識した跡地活用を推進しなければなりません。そのため、**民間事業者による管理運営**を通じ、**行政負担を軽減**することが必要です。

併せて、民間のアイデアによる活用により、**地域の活性化を図る**ことも目指していきます。

ただし、危機管理の観点から、民間活力による跡地活用の場合でも、**地域の防災拠点としての機能を維持**することは重要です。

また、閉校に伴い**地域コミュニティが失われないよう配慮**することも忘れてはならない視点です。

こうした点を踏まえ跡地活用を検討する必要がありますが、併せて北部地域において自然環境との調和を意識するなど、**地域柄を生かした活用**となるよう検討していきます。

地域の視点

【課題】

住民アンケート調査及び懇談会において、「**農業の担い手がない**」という不安の声や、「**地域住民が集まれる場所がない**」、「**買い物をする場がない**」という地域が抱えている問題に対する声のほか、「**防災拠点の維持**」や「**学校の歴史を残すこと**」といった要望の声が聞かれました。

【活用の考え方】

地域住民アンケート調査の結果から、第1希望では「**スポーツ・合宿施設**」、「**農産物加工・販売施設**」、「**高齢者福祉施設**」の順に利活用が望まれており、第2希望では、「**カフェ・レストラン**」、「**農産物加工・販売施設**」、「**スポーツ・合宿施設**」の順に利活用が望まれています。

また、2回実施した懇談会を通じ、地域の魅力を「**伸ばす**」アイデアと地域の財産を「**守る・支える**」アイデアが出されたほか、民間事業者からの提案を踏まえた意見が交わされました。

その結果、「**避難所の機能**」の維持、「**地域との関わり**」を保つ活用、「**きれいな施設利用**」の維持、「**負の遺産にならない**」ようにすること、そして実現性の高い「**複合的な活用**」とすることという方向性でまとめられました。

民間事業者の視点

【課題】

旧須加小学校が市街化調整区域に位置していることから、実際に活用するにあたり、都市計画法上の制限があることを民間事業者は課題として捉えています。

また、運営や維持管理において、低廉な賃料での貸付けを望む意見のほか、大規模修繕に対応することが難しいという意見など、運営にかかる費用面を課題とする声もありました。

【活用の考え方】

サウンディング型市場調査を実施した結果、**民間のノウハウ**を活かした6つの施設利活用のアイデアが出されました。

なお、活用にあたっては、賃貸を望む声が多く聞こえてきております。

また、いずれの施設活用であっても、イベントの実施や施設の開放など**地域へ配慮した取組み**を求めることは可能であることを確認しました。

【行政、地域、民間の視点でのまとめ】

まず、地域から避難所機能の維持を望む声が挙がっており、行政としても防災拠点確保する必要性があると考えています。また、民間事業者においても避難所機能の維持は可能との意見があることから、**防災拠点の機能維持**を前提とします。

次に、当該学校跡地は、市街化調整区域に位置しており、サウンディング型市場調査でも、民間事業者は法令上の制限を課題として挙げていることから、都市計画法を踏まえた施設の利活用を行えるよう検討する必要があります。

また、跡地が北部地域にあることから、自然環境の保全などが求められています。

こうしたことから、これまでに整理した前提や課題を踏まえた上で、方向性を立てていくこととし、**民間事業者のノウハウが活かされ、地域の活性化につながるよう**検討することとします。

10.事業手法の整理

民間事業者の意向を基に、事業手法について比較検討を行いました。

(1) 想定される事業手法について

- ① 売却による土地・建物の処分
- ② 土地建物賃貸借契約による活用
- ③ 公共施設としての活用（指定管理者制度）

(2) 事業スキームの比較検討

項目	売却	土地建物賃貸借契約	公共施設（指定管理者制度）
概要	学校敷地全体を校舎・体育館を含めて売却	学校敷地全体を校舎・体育館を含めて賃貸借契約	市が選定する法人が「指定管理者」として、管理・運営
イメージ	<p>売主：行田市 土地建物売却 ↓ 買主(施設運営):民間事業者 売上代金支払い ↑ 収益事業の運営 ↓ 施設利用者 利用料支払い ↑</p>	<p>貸主：行田市 土地建物貸出 ↓ 借主(施設運営):民間事業者 賃料支払い ↑ 収益事業の運営 ↓ 施設利用者 利用料支払い ↑</p>	<p>事業主体：行田市 指定管理料の支払い ↓ 施設運営：民間事業者 施設やサービスの提供 ↓ 施設利用者 利用料支払い ↑</p>
利点	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が保有するノウハウや資源、自由な発想等が最大限発揮される ・施設の維持管理が不要となる ・売却収入が得られる 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が保有するノウハウや資源、自由な発想等が最大限発揮される ・賃料収入を得られる 	<ul style="list-style-type: none"> ・行政の意向を反映した事業の内容で、指定管理者を選定することが可能 ・指定管理者である民間事業者が保有するノウハウや自由な発想等が発揮される
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・市の財産ではなくなるため、行政の意向が反映しにくくなる 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間主導の事業のため、施設の使い方については、行政の関与の幅が公共施設としての活用と比較して狭い 	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理における利用内容・施設整備の整理、施設改修の設計業務、工事などが必要となり、施設の利活用開始までに時間を要する
行政負担	市の財産ではなくなり、維持管理が不要となることから、費用面、事務負担が共になくなる	基本は民間事業者が維持管理を行うため、費用面、事務負担が共に少なくなるが、市の所有であるため、大規模修繕等の費用負担が出る場合もある	民間事業者が運営及び維持管理を行うため、運営における事務負担は少なくなるが、指定管理料の費用負担がある
事業開始スケジュール(想定)	令和5年度：事業者公募 令和6年度：利活用開始	令和5年度：事業者公募 令和6年度：利活用開始	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理の整理検討 ・施設整備等の基本設計・公募要件等整理 ・指定管理者の公募、協議 ・施設整備 ・指定管理開始 指定管理者による施設の管理については、上記手順を踏まえて行うことから、事業開始までに時間を要する

【事業手法のまとめ】

「売却」、「土地建物賃貸借契約」、「公共施設（指定管理者制度）」といった事業手法がありますが、「売却」について積極的に希望する民間事業者はなく、売却した場合には、防災拠点を他の場所に確保することも視野に入れる必要が生じます。

また、「公共施設（指定管理者制度）」は、施設の利活用に伴う費用（指定管理料）を、市が負担することとなり、行政負担を抑えたいという意向と異なります。

このように防災拠点機能の維持及び行政負担軽減の観点から、「土地建物賃貸借契約」での事業手法で跡地活用を検討することとします。

11. まとめ

（1）方向性の取りまとめ

これまでの検討を踏まえ、目指すべき方向性を以下のとおり整理しました。

【目指すべき5つの方向性】	
まちづくりへの対応	<ul style="list-style-type: none">○市の上位計画を踏まえた施設の利活用にあたっては、「豊かな自然環境との調和」、「地域コミュニティの維持及び活性化」を図ります。○コストの最適化のため、民間活力やノウハウを積極的に取り入れます。○市街化調整区域に位置しているため、都市計画法の制限を踏まえた施設を目指します。
地域住民の意向	<ul style="list-style-type: none">○「避難所の機能」、「地域との関わり、活性化」など地域へ配慮した活用を望んでいます。○民間活力の導入等により、「きれいな施設利用」の維持を行い、「負の遺産にならない」ように、「複合的な活用」など実現性の高い施設を望んでいます。
民間活用	<ul style="list-style-type: none">○まちづくりへの対応、地域住民の意向を反映し、民間事業者のノウハウや資源等を有効活用した施設を目指します。
事業手法	<ul style="list-style-type: none">○民間事業者サウンディング型市場調査の結果、民間事業者の意向としては、賃貸借契約が多く、避難所機能の維持と行政負担軽減の観点から「土地建物賃貸借契約」による事業手法を求めます。
防災拠点	<ul style="list-style-type: none">○民間事業者サウンディング型市場調査の結果から、民間事業者の活用による場合でも避難所機能の維持は可能であること、また、まちづくりへの対応と地域住民の意向でも避難所機能の維持が求められていることから、避難所機能を維持した活用を目指します。

(2) 提案のあった6つの施設種別と5つの方向性

活用計画をとりまとめるにあたり、目指すべき5つの方向性と民間事業者から提案された6つの施設種別について実現可能か確認しました。ここで示されるものは、今回実施した民間事業者サウンディング調査に参加した事業者の提案に基づいているもので、他の事業者であっても同様であると想定してまとめています。

種別	文化施設 (映像撮影)	文化施設 (地域コミュニティ)	複合施設 (賑わい系)	複合施設 (事業系)	子育て施設	福祉施設 (障がい者交流)
まちづくりへの対応	・地域コミュニティの維持及び活性化	・地域コミュニティの維持及び活性化	・地域コミュニティの維持及び活性化 ・豊かな自然環境との調和	・地域コミュニティの維持及び活性化	・地域コミュニティの維持及び活性化 ・豊かな自然環境との調和	・地域コミュニティの維持及び活性化 ・豊かな自然環境との調和
地域住民の意向	・地域との関わり、活性化 ・学校資源の有効活用 ・行政負担の軽減	・地域との関わり、活性化 ・学校資源の有効活用 ・行政負担の軽減	・地域との関わり、活性化 ・学校資源の有効活用 ・複合的な活用 ・行政負担の軽減	・地域との関わり、活性化 ・学校資源の有効活用 ・複合的な活用 ・行政負担の軽減	・地域との関わり、活性化 ・学校資源の有効活用 ・行政負担の軽減	・地域との関わり、活性化
民間活用	民間主導での活用	民間主導での活用	民間主導での活用	民間主導での活用	民間主導での活用	民間と行政が連携した活用
事業手法	賃貸借	賃貸借 (使用貸借)	賃貸借	賃貸借 (指定管理者)	賃貸借 (指定管理者)	賃貸借 (売買も可)
防災拠点	機能維持可	機能維持可	機能維持可	機能維持可	機能維持可	機能維持可
総括	・撮影時は地域の利用が制限されるが、撮影時以外は地域開放可能 ・学校をそのまま利用や撮影のため、きれいに保全が可 ・民間主導で行政負担は少なく、民間の収益も見込める	・地域コミュニティに資する施設であるため、地域活性化が見込める ・中長期的な運営のため、無償での貸付が必要ではあるが、民間主導で行政負担は少ない	・賑わいを創出する複合施設であるため、農業と連携した地域コミュニティの活性化が見込める ・民間主導ではあるが、テナント企業の誘致が必要	・複合施設として利活用が可能 ・事業開始時期まで行政へ負担がかかる	・自然や農業を活かした施設が可能 ・事業開始時期まで行政へ負担がかかる	・福祉施設として運営するには、大規模修繕もしくは建て替えが必要なため、学校の現状維持は不可 ・資金面や事業開始時期までの行政への負担が大きい

事業手法については、指定管理者制度の希望はあるものの、民間事業者が賃貸借契約でも調整ができれば、6つの施設種別は目指すべき5つの方向性に適合していると判断できます。

(3) 活用計画のとりまとめ

活用方法・手法

地域住民を対象としたアンケート調査及び懇談会の結果や民間事業者サウンディング型市場調査により民間活力が十分に期待できることが把握できたため、**民間事業者による活用を基本**とします。活用内容については、さまざまなアイデアがあったことから、**活用の種別を1つに限定しない**こととします。

なお、学校跡地であることを踏まえた健全な事業であること、収益性、継続性のある事業が実施できること等を踏まえたものであることを民間事業者に求めることとします。また、学校施設は地域コミュニティ活動の場としての機能も有していたことから、**地域の活性化に配慮した活用方法**についても求めることとします。

事業手法については、民間事業者の意向や、行政の財政状況、地域の防災拠点の位置付け、利活用開始時期を考慮し、**土地建物賃貸借契約**によるものとします。

民間事業者の選定方法

上記にとりまとめた活用方法・手法を民間事業者へ促すためには、事業内容を評価する選定方法が必要となります。そのため、選定方法は、**提案審査を行う公募型プロポーザル方式**によるものとします。

募集要項や審査基準は、**地域住民の意向の反映、防災拠点の維持、行政負担の軽減**を踏まえた活用となるように仕様の検討を行います。

(4) 活用コンセプト

須加地区が利根川沿いにあり、自然が豊かであるという地域柄であること、また、跡利活用により地域コミュニティの維持を図るということを踏まえ、旧須加小学校の活用コンセプトを以下のように決めました。

利根の自然と 元気な須加のきずな繋ぐ 交流の場

(5) 活用コンセプトのイメージ

活用コンセプトである「利根の自然と 元気な須加のきずな繋ぐ 交流の場」のイメージを膨らませるため、3つのパターンを以下のとおり示します。

〈Aパターン〉



※イメージ図となりますので、実現には法令上の制限による立地基準を満たす必要があります。

〈B パターン〉



※イメージ図となりますので、実現には法令上の制限による立地基準を満たす必要があります。

〈Cパターン〉



※イメージ図となりますので、実現には法令上の制限による立地基準を満たす必要があります。

12. 今後のスケジュール

本計画を基に、令和5年度以降に公募条件を整理した上で、事業者公募の開始を予定しております。地域振興・地域活性化に資する活用について事業者からの提案を求め、令和6年度の事業開始を目指します。

