

旧太田東小学校跡地活用計画



旧太田東小学校

令和 6 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. 関連計画の整理（まちづくり方針の整理）	10
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	20
9. 行政、地域、民間事業者の視点で課題等の整理	23
10. 事業手法の整理	25
11. まとめ	26
12. 今後のスケジュール	28

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5年3月31日をもって閉校した旧太田東小学校について、本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「旧太田東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

本市の児童生徒数は昭和60年をピークに、その後人口減少や少子化を背景として減少し続け、小中学校の小規模化が進んでいます。こうした状況の中、教育委員会では、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として、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」を策定しました。

太田東小学校においては、児童数の減少により将来的に複式学級が発生することが見込まれたことから、太田西小学校と再編し、太田西小学校の校舎を新たに開校する太田小学校の校舎とする案を軸として、保護者や地域の方と意見交換を行いました。

その後、再編成準備委員会の他、校名、校章、通学方法及びPTA組織等具体的な事項について検討を行う専門部会を立ち上げ、新校開校に向けて議論を重ね、準備を進めてきました。

このような話し合いを続けていく中、令和4年3月の行田市公立学校設置条例の改正により太田東小学校の閉校が決定し、その1年後の令和5年3月をもって閉校となりました。

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3年1月	複式学級の解消に向けた説明会
令和3年3月	保護者との意見交換会（太田東小学校）
令和3年6月	保護者との意見交換会（太田西小学校）
令和3年7月	太田地区地域協議会
令和3年9月～ 令和4年12月	行田市立太田西小学校・太田東小学校再編成準備委員会（再編成準備委員会、学校運営部会、通学部会、PTA部会）
令和4年3月	太田東小学校の閉校決定
令和5年3月	太田東小学校の閉校

(2) 跡地利活用に向けた検討経緯

「行田市学校跡地利活用基本方針」を基に、令和4年度は民間事業者等による活用調査を開始するとともに、公共施設としての活用ニーズを把握することに努め、令和5年度に本格的な検討を実施しました。

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、並行して民間事業者のニーズを把握するための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3～5年度】

年月	行政	地域住民	民間事業者
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 本市 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; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">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			
9月	●サウンディング型市場調査の告示		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>●サウンディング型市場調査に対する事業者提案・ヒアリング(意見交換)</p> </div>
10月	●公共施設としての活用意向調査		
令和5年 3月	●太田東小学校の閉校		
8月		●旧太田東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 ●地域住民アンケート調査の集計分析	●第1回 旧太田東小学校跡地利活用に関する懇談会	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>●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に対する事業者提案・ヒアリング(意見交換)</p> </div>
10月	●提案者に対する個別ヒアリング及び集計・分析 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin: 2px;">検討</div>		
11月	●公民館の機能移転について再検討	●第2回 旧太田東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6年 1月	●旧太田東小学校跡地活用計画(案)作成 ●公共施設利活用検討委員会の開催・活用計画(案)について		
2月		●旧太田東小学校跡地活用計画(案)の公表※ ²	
3月	旧太田東小学校跡地活用計画策定		

※1 対象：①本市在住の方、②本市で事業を行っている方または団体など、③本市在勤・在学の方、④本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）、地域文化センターで公表（旧太田東小学校区内自治会長、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、本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、
「旧太田東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】

- 旧太田東小学校は明治 25 年（1892 年）に開校後、131 年に渡り地域を見守ってきました。多い時には 667 人の児童が在籍していました。
- 旧太田東小学校区は行田市の南東部地域に区分され、地域全体に水田が広がっており、豊かな自然環境に恵まれています。
- さきたま古墳や古代蓮の里など地域資源に恵まれ、市民の憩いの場や観光スポットとしての活用が期待されます。

【土地・建物の現況】

概要

交通条件：東武鉄道伊勢崎線「南羽生」駅から約 4.4 km、秩父鉄道「武州荒木」駅から約 5.5 km
東北自動車道羽生 I C から約 9 km（自動車約 20 分）
建築年月：昭和 59 年 3 月
閉校年月日：令和 5 年 3 月 31 日
敷地面積：17,109 m² 延床面積：3,461 m² ※各建物の延床面積は次頁表参照
区域区分：市街化調整区域 避難所指定：有
大規模改修実施年度：平成 22 年度（管理・特別教室）

所在地	行田市大字真名板 952-1		
土地明細	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	357
	行田市大字真名板字築道 953	学校敷地	1,014
	行田市大字真名板字築道 954	学校敷地	1,014
	行田市大字真名板字築道 955	田	1,014
	行田市大字真名板字築道 956	学校敷地	1,014
	行田市大字真名板字築道 957	学校敷地	1,014
	行田市大字真名板字築道 958	学校敷地	1,014
	行田市大字真名板字築道 959	学校敷地	1,014
	行田市大字真名板字築道 960-1	学校敷地	1,058
	行田市大字真名板字築道 979-1	学校敷地	1,034
	行田市大字真名板字築道 979-3	学校敷地	448
	行田市大字真名板字築道 980-1	学校敷地	991
	行田市大字真名板字築道 981-1	学校敷地	1,089
	行田市大字真名板字築道 982-1	学校敷地	892
	行田市大字真名板字築道 983-1	学校敷地	991
	行田市大字真名板字築道 984-1	学校敷地	991
	行田市大字真名板字築道 985-1	学校敷地	287
	行田市大字真名板字築道 986	学校敷地	505
	行田市大字真名板字築道 987	学校敷地	171
	行田市大字真名板字築道 988	学校敷地	264
行田市大字真名板字築道 989-1	学校敷地	915	
地積合計			17,109
建物明細	建物名称	構造・階数	建築年月
	管理・特別教室棟	鉄筋コンクリート造・3階建	S59.3
	屋内運動場	鉄筋コンクリート造・平屋建	S59.3
	体育器具庫	ブロック造・平屋建	S59.3
	延床面積合計		
接面道路の状況	(東側) 市道第 8.3-138 号線 幅員 5.0m~6.4m (西側) 市道第 8.3-128 号線 幅員 6.5m (南側) 市道第 8.1-1 号線 幅員 14.5m (北側) 市道第 8.3-150 号線 幅員 3.8m ※北側道路は、義務では無いが後退指導有り。		
設備状況	市上水道、合併処理浄化槽		
都市計画法及び 建築基準法上の	区域区分	市街化調整区域	
	用途地域	指定無し	

主な制限	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火・準防火地域	指定無し
	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)

(2) 都市計画法による土地利用の制限

旧太田東小学校跡地は、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。

下表は、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たものです。

【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	鉱山や観光資源の施設	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・加工をするための施設	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	地区計画また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）条例改正による土地利用制限への対応

市街化調整区域に立地する学校跡地等の市内公共施設について、新たな利活用（用途変更）の幅を広げるため、「行田市開発許可等の基準に関する条例」を改正しました。これにより、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、現行で立地が認められる用途以外の利活用においても行うことが可能となりました。利活用可能となる主な用途は下表のとおりとなります。

【行田市開発許可等の基準に関する条例により利活用可能となる主な用途】

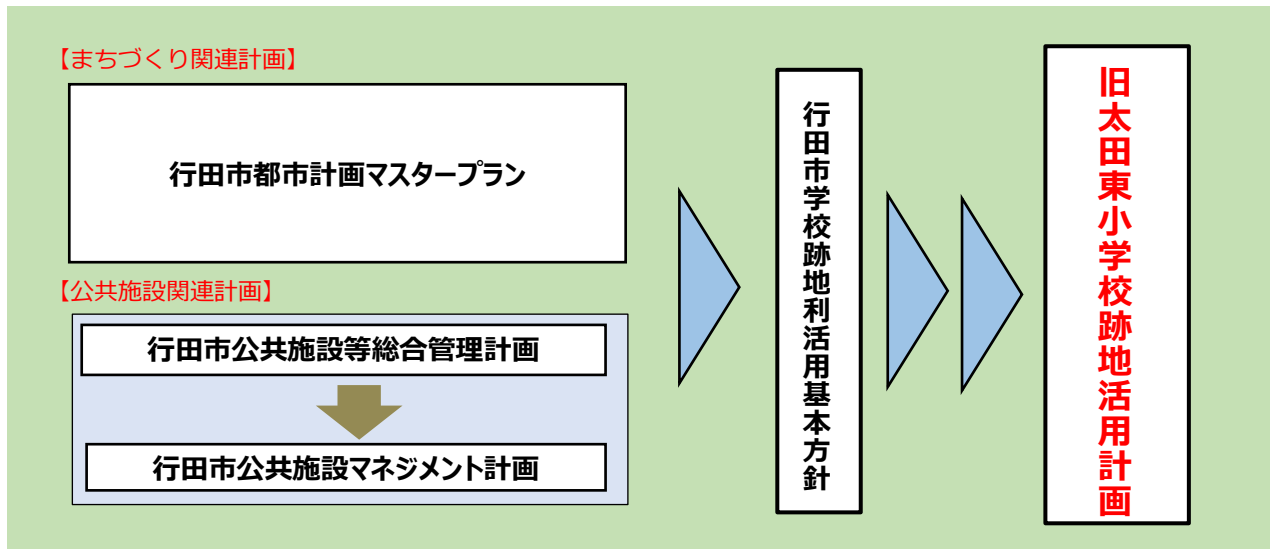
1	文化施設（ホール、美術館、博物館、スタジオ等）
2	スポーツ・レクリエーション施設（スポーツコート、スポーツジム、喫茶室等）
3	体験交流施設（自然体験施設、産業体験施設等）
4	観光施設（展示施設、飲食施設、物販施設、宿泊施設等）
5	地場産業活性化・支援施設（生産施設、加工施設等）
6	業務支援施設（サテライトオフィス、その他の事務所等）
7	都市計画法第34条第1号から第13号に掲げるもの、及び、上記を複合するもの。 なお、法第34条第1号による建築物で建築基準法施行令第130条の5の2第1号に規定する店舗については延べ床面積を1,500㎡以内とする。

（４）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。

5. 関連計画の整理（まちづくり方針の整理）



（１）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、都市計画に関する長期的な指針を示し、本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。

旧太田東小学校が位置している南東地域では、さきたま古墳公園や古代蓮の里の施設の充実や生産性の高い優良農地の保全のほか、駅や中心部へのアクセス強化、新たな産業ゾーンの検討や多様な地域資源のネットワーク化などが課題となっています。

こうしたことから、**地域資源の活用や快適で便利な生活環境の実現を図ること、地域経済の発展を牽引するまちづくりを進めること**を方針としています。

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。

（２）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。

（３）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。

（４）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。

【関連計画のまとめ】

人口減少や少子高齢化といった社会的課題とともに、公共施設等の更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うための財政負担の軽減など、持続可能な行財政運営を意識した学校跡地活用を検討しなければなりません。一方、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、地域ににぎわいが生まれ、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、市の南東地域においては、「さきたま古墳公園」や「古代蓮の里」の施設の充実や生産性の高い優良農地の保全のほか、新たな産業ゾーンの検討や多様な地域資源のネットワーク化などが課題であり、**地域資源の活用**や快適で**便利な生活環境の実現**を図ること、**地域経済の発展を牽引するまちづくり**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、考慮する必要があります。

このように、本市の関連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

令和４年１０月に公共施設として以下のとおり活用方策の可能性を探りました。

【活用案】

避難所：校舎の一部（２階または３階の５～１０室）を災害発生の非常時のみ避難所として活用

災害備蓄庫：校舎の１室を災害備蓄庫として活用

資材保管場所：校舎の１室（１階）または、屋外プレハブ小屋を田んぼアート米づくり体験事業推進協議会の資材保管場所として活用

郷土収蔵庫：校舎の一部（2階または3階の2室程度）を郷土資料の収蔵庫として活用
 バス停留所：正門付近を市内循環バス等の停留所として活用
 バス回転場：屋外運動場の一部を市内循環バス等のバス回転場として活用
 運転士休憩室：校舎の1室を市内循環バス等の運転士休憩室として活用

（2）公民館移転についての再検討

「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」と定めていることから、公民館機能の移転について、令和5年11月に改めて検討しました。

【検討内容】

① 経過年数	地域文化センター1990年竣工（築33年）、旧太田東小学校1983年竣工（築40年）であり、築年数は地域文化センターの方が新しい。
② 移転に伴う改修	移転に伴う改修工事として「校舎内部改修工事」、「駐車場整備工事」、「地域文化センター解体工事」が想定され、多額の改修費用が必要となる。
③ 利用状況	令和4年度の地域文化センターの稼働率は、ホール38.7%、会議室41.4%、和室31.0%、調理室15.2%であり、現状の利用状況に対して、学校跡地の建物・施設が過大である。
④ 行田市公共施設マネジメント計画	行田市公共施設マネジメント計画では、地域文化センターを維持する方針と位置付けられている。
⑤ 地域の意向	地域、利用者からの移転要望がない。

行田市公共施設マネジメント計画での位置付けや地域、利用者からの移転要望がないことから、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ものと判断しました。

【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たうえで、公共施設としての活用について検討しましたが、避難所としての用途以外については、いずれも他の場所においても検討が可能であり、施設の維持管理に係るコスト面といった観点からも、**公共施設として積極的に活用し続けることには課題があるものと考えられます。**

また、公民館機能の移転についても併せて検討しましたが、「地域文化センター」の施設の状況、移転に伴う改修費、地域の意向等を総合的に判断すると、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が適当と考えられるところです。

ただし、学校がこれまで担ってきた役割を踏まえ、防災拠点としての**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5年8月18日～9月8日

調査対象：旧太田東小学校区

(大字藤間・大字関根・大字真名板、大字小針1～500番地) 全659世帯

回収結果：回収数256件 回収率38.8%

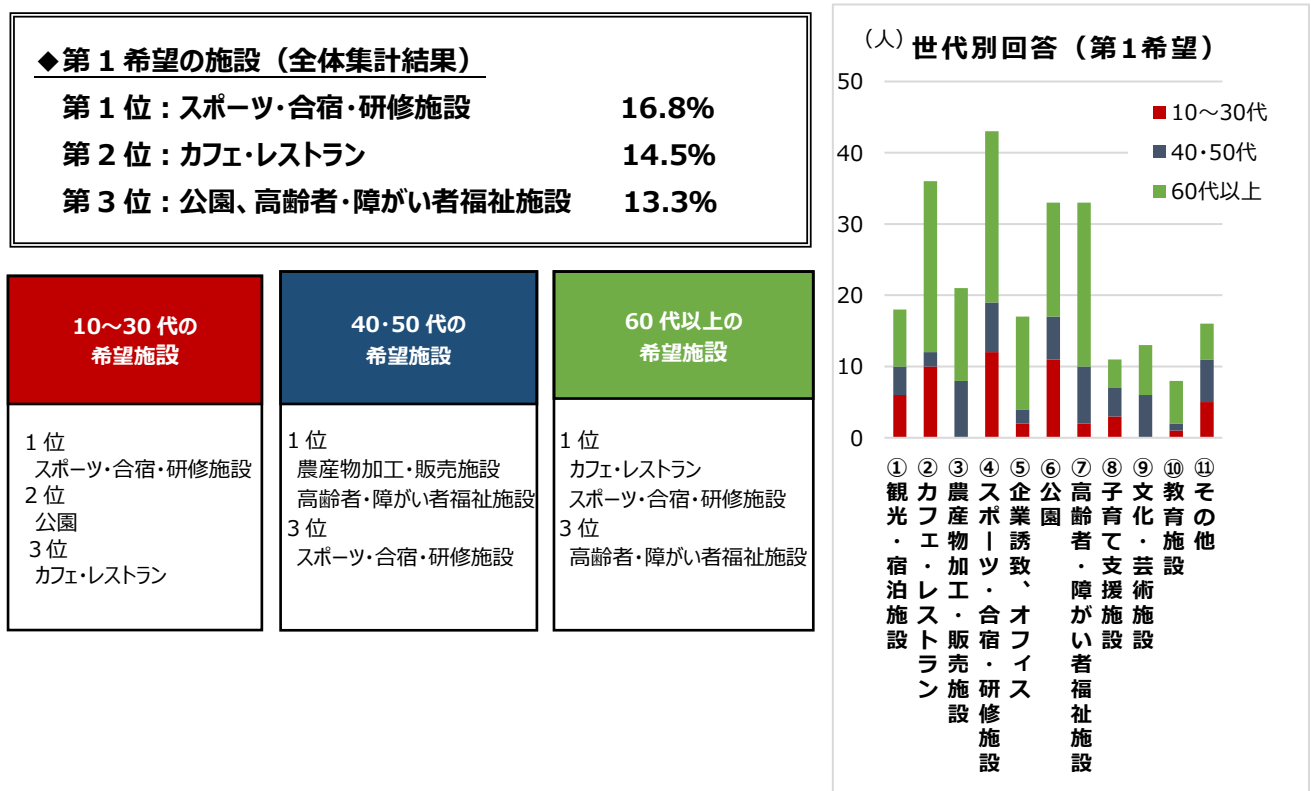
※同一世帯で複数人が回答することを可とした

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】

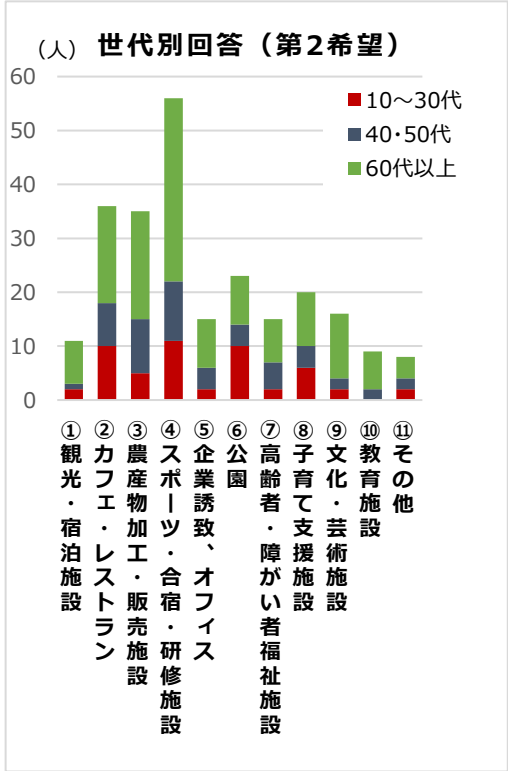
① 学校跡地の利活用の方向性について

旧太田東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。



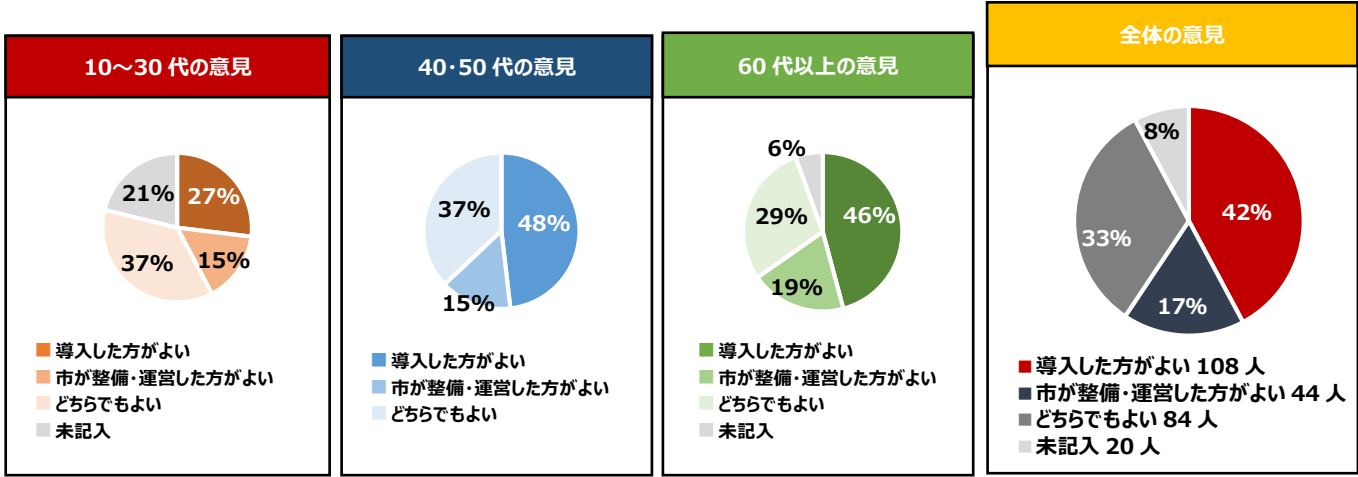
◆ 第2 希望の施設 (全体集計結果)	
第1位：スポーツ・合宿・研修施設	22.3%
第2位：カフェ・レストラン	14.8%
第3位：農産物加工・販売施設	13.7%

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 スポーツ・合宿・研修施設 2位 公園、カフェ・レストラン	1位 スポーツ・合宿・研修施設 2位 農産物加工・販売施設 3位 カフェ・レストラン	1位 スポーツ・合宿・研修施設 2位 農産物加工・販売施設 3位 カフェ・レストラン



② 民間活力の導入について

本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) 旧太田東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：旧太田東小学校区（大字藤間・大字関根・大字真名板、大字小針 1～500 番地）
全 659 世帯（アンケート調査配布時に同時案内）

参加者：旧太田東小学校区在住の 50 代～70 代 申込者 13 名

会場：地域文化センター

	第 1 部	第 2 部
第 1 回 9 月 30 日 (土)	【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 19 日 (日)	【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】 ・「提案と希望」 ・「旧太田東小学校活用イメージ」

第 1 回懇談会

第 1 回懇談会では、第 1 部で住民アンケートの結果や廃校活用事例を紹介し、地域住民が考えている活用アイデアと実現性のある活用方法を共有しました。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 11 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・観光資源」、「安心・安全なまち」などが挙げられ、ニーズや希望では、「生活の利便性」、「人口減少への対応や働く場」、「子供の遊び場や文化拠点」、「地域防災」、「歴史・芸能の継承」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活用アイデアは、地域の農産物を活かした販売や飲食、農業体験やアウトドア施設の提案、学校施設を活用したスポーツや合宿、アート、子育て支援施設の提案、サテライト・シェアオフィスや事務所などの働く場の提供、周辺の観光資源と連携を図る集客施設、高齢者や地域住民が憩い集える場所の提供などが出されました。

【意見交換結果（Aグループ）】

魅力	ニーズ・希望	活用アイデア
<p>○農業・自然</p> <ul style="list-style-type: none"> ・花がきれい ・空気が澄んでいる ・自然が豊か ・虫の音が聞こえる程静か <p>○歴史・観光</p> <ul style="list-style-type: none"> ・真名板高山古墳 ・真名板薬師太鼓 <p>○人</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティが盛ん ・子どもが元気で明るい ・高齢者も元気 ・人柄の良い住民性 <p>○安心・安全</p> <ul style="list-style-type: none"> ・グラウンドの水はけが良い <p>○その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・『東の里』等の広報誌 	<p>○利便性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・買い物不便 ・交通手段がない <p>○遊び・活動</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園、運動場など、子どもの遊び場がない ・体育館を自由に利用したい <p>○施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・研修施設が欲しい ・宿泊施設が欲しい <p>○その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少の対策が必要 ・企業との連携 ・地域包括支援センターとの連携 	<ul style="list-style-type: none"> ・「自然が豊か、花がきれい」×「体育館利用、企業との連携」 = 農業体験施設 ・「子どもも高齢者も元気」×「人口減、子どもの遊び場不足」 = スポーツ、合宿ができる施設や公園＋子育て支援機能 ・「高齢者が元気」×「買い物不便、交通手段がない」 = 元気な高齢者がバスやタクシーで、気軽に行ける施設 ・『東の里』等の冊子で、学校跡地活用の関連情報を広く発信する 

【意見交換結果（Bグループ）】

魅力	ニーズ・希望	活用アイデア
<p>○農業・環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業が盛ん ・直近で若手農家の流入があった ・田園風景 ・自然が豊か ・古代蓮 <p>○伝統・歴史</p> <ul style="list-style-type: none"> ・真名板薬師太鼓などの伝統文化 ・歴史ある学校（旧太田東小学校） <p>○人</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域のつながりが強い ・高齢者がゆったり過ごせる <p>静かな環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の人優しく親切 	<p>○利便性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・車がないと生活できない ・公共交通の便が悪い ・買い物不便 ・地域商店の撤退 ・地域農産物の販売所不足 ・自治会館としての機能 <p>○防災</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災無線の改善・設置 ・防災機能の充実 <p>○若者・仕事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仕事不足による若者の流出 ・若者が集まる場 <p>○歴史・観光</p> <ul style="list-style-type: none"> ・伝統芸能の継承 ・ハニワ・土偶づくり体験 <p>○旧太田東小の校庭</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雑草の管理 ・スポーツ利用したい 	<ul style="list-style-type: none"> ・「地域の農産物」×「観光客、若者の場、地元利用」 = 複合施設（バーベキュー、キャンプ、アート、軽トラ市 等） ・「地域の農産物」×「販売場が少ない」 = 農業を活かした農産物販売所＋飲食スペース ・「静かな環境」×「働く場、若者の増加」 = シェアオフィス、サテライトオフィス ・どのような施設になったとしても、防災機能の確保は必須 

【第2回懇談会まとめ】

第2回懇談会では、民間事業者が提案する6つの施設種別に対し、事業に期待することや提案、地域が協力できることや希望について意見交換を行いました。地域のみなさんから出された意見は次のとおりです。

- ① **撮影関連施設**：ドローン操作の指導や飲食の提供、古代蓮の里との連携を期待する。
地域も撮影業者に対するPRや各施設との連携・協力が可能。
- ② **資格取得支援施設**：ドローンを活用した市のPR、撮影指導や作品の展示、さらに若者が利用できるオフィスの併設を期待する。
- ③ **IT交流施設**：個別の相談やコミュニケーションツールの活用講座、オンライン手続き代行など情報格差対策の支援や、太陽光発電、蓄電池の導入などによる防災拠点の機能を期待する。
- ④ **自然体験・宿泊施設**：バーベキューや地元野菜の販売所、合宿所や自然体験できる場所が期待され、地元野菜の提供や農作物の育成や指導は協力できる。
- ⑤ **福祉・コミュニティ施設**：宿泊所や保育所、保護者の支援施設、農業体験のできる施設等を備えた市独自の地域包括支援センターとなることを期待する。そうすれば地域も乳幼児の面倒や各施設と連携も可能。
- ⑥ **複合施設**：ファーマーズマーケット、飲食の提供、バーベキュー、農産物生産、グランピング、子育て支援、オフィス等様々な機能を集約した施設にしてほしい。
地元野菜の提供や栽培指導、体験教室の講師として協力可能。

すべての施設に対して、避難所機能の確保や事業内容の情報発信をして欲しいといった要望が出されました。

また、音楽・花・薬師太鼓・農業など地域の伝統や資源を活かした活用、地域の困りごとを解決する場、癒しのある空間にして欲しいという意見もありました。

【意見交換結果（Aグループ）】

施設	提案 (事業者にとってほしいこと)	希望 (自分たちがやってみたいこと、協力できること)
撮影関連施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ドローンの操作方法の指導 ・古代蓮の里への訪問者も利用できる食事処 ・校庭等の施設の維持管理 ・避難所機能の維持 	<ul style="list-style-type: none"> ・撮影業者に対するPR ・地域の各施設との連携及び避難体制作り ・地域文化センターへの協力依頼
福祉・コミュニティ施設	<ul style="list-style-type: none"> ・行田市独自の地域包括支援センター ・保育所機能 ・農業体験ができる宿泊施設 ・農業×福祉（子どもが農業体験できる施設） ・草花の育成・除草・植込み・配布 ・校庭等の施設の維持管理 ・避難所機能の維持 	<ul style="list-style-type: none"> ・保育園に通う前の幼児（3歳未満）の面倒を見る ・地域の各施設との連携及び避難体制作り ・地域包括支援センターへの協力依頼

【意見交換結果（Bグループ）】

施設	提案 (事業者にはやってもらいたいこと)	希望 (自分たちがやってみたいこと、協力できること)
資格取得支援施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ドローンを活用した行田市のPR ・観光名所での撮影の実演やドローンの指導 ・校舎で展示会 ・若者が利用できるオフィス ・防災機能の維持 	<ul style="list-style-type: none"> ・ドローンを使用していないときのスポーツ利用（校庭、体育館） ・地域カフェ ・イベントへの協力（若者の誘致やリユース品の提供）
複合施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ファーマーズマーケット ・食事処 ・農産物生産施設 ・グランピング施設（バーベキュー・キャンプ） ・子どもの遊び場 ・オフィス機能 ・体験教室（陶芸やそば打ち等） ・防災機能の維持（テントや調理道具の提供） 	<ul style="list-style-type: none"> ・地元野菜の提供や栽培指導、地域の花の展示など地域資源の活用 ・教室での講師 ・イベントへの協力（若者の誘致やリユース品の提供）

【意見交換結果（Cグループ）】

施設	提案 (事業者にはやってもらいたいこと)	希望 (自分たちがやってみたいこと、協力できること)
IT交流施設	<ul style="list-style-type: none"> ・IT関係の相談窓口 ・個別形式のスマホ講座 ・コミュニケーションツールの活用講座 ・オンラインの手続き代行 ・太陽光発電・蓄電池の導入による防災性向上 ・事業内容の発信 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き時間のIT関連の簡単な相談対応 ・東の里だより等の広報の回覧
自然体験・宿泊施設	<ul style="list-style-type: none"> ・自由に利用できるバーベキュー施設 ・スポーツ×宿泊施設の合宿所 ・地元農作物販売所 ・校庭の一部を畑として整備 ・事業内容の発信 	<ul style="list-style-type: none"> ・作物の育成指導（種まきから収穫まで） ・バーベキュー時に地元野菜の提供 ・東の里だより等の広報の回覧

【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・研修施設」、「カフェ・レストラン」、「公園」「高齢者・障がい者福祉施設」の順に、また、第 2 希望では「スポーツ・合宿・研修施設」、「カフェ・レストラン」、「農産物加工・販売施設」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「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。

また、アンケート調査後、懇談会を 2 回実施しました。第 1 回懇談会では、地域の魅力及び地域の課題・ニーズを踏まえ、「農業体験・販売」、「学び・スポーツ」、「事業系」、「観光施設」、「交流拠点」の 5 つの活用アイデアが出されました。

続いて第 2 回懇談会では、第 1 回懇談会でまとめられたアイデアと、民間事業者の提案施設等に対する意見を踏まえ、活用の提案や地域の意見は、**事業の情報発信や PR の協力、業者と地域の連携、防災拠点の機能維持、地域の伝統や資源の活用、地域の困りごと解決の拠点**とすることとまとめられました。

最後に、地域が望む施設活用の方向性は、「若者が集まり仕事ができる場所」、「活用が継続していく事業」、「日常的に地域に浸透した、人が集まる施設」として活用されることが期待され、今後この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。

(1) 令和 4 年度民間事業者サウンディング型市場調査

令和 4 年度に旧北河原小学校及び旧須加小学校と合わせて太田東小学校に対する民間事業者サウンディング調査を実施しました。

7 社の民間事業者からの事業参画の可能性があると、撮影関連施設、複合施設、福祉・コミュニティ施設の提案がありました。

(2) 令和 5 年度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 5 年 9 月～11 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

関心を示す可能性のある民間企業や市内事業者 381 社へダイレクトメッセージの送付

調査方法：申し込み・提案があった事業者（12 社）に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がある施設として、各種提案内容を撮影関連施設、資格取得支援施設、IT交流施設、自然体験・宿泊施設、福祉・コミュニティ施設、複合施設の6つの施設種別に分類し、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	撮影関連施設		資格取得支援施設	IT交流施設	自然体験・宿泊施設	
	A社	B社	C社	D社	E社	F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	ドローン講習 イベント施設	情報格差対策の活動拠点 地域イベント活用 サテライトオフィス	廃校キャンプ場 イベントの開催、施設貸出し	グランピング等の宿泊施設 サウナ施設、アートギャラリー
活用範囲	学校全体	学校全体	校舎の一部、体育館、校庭	校舎の一部	学校全体	学校全体
事業手法	賃貸借	賃貸借	賃貸借	賃貸借 (使用貸借)	賃貸借	賃貸借
期間	10年以上	10年	20年	5年	10年	10年
地域への配慮	ロケ地イベント 使用しない時の施設開放	交流イベント 使用しない時の施設開放	多世代交流の場 イベント実施	ITに関する地域サポート ITイベント実施	一部施設開放 事前調整の上地域イベント可	校庭は施設開放が困難
避難所	可能	可能	可能	可能	可能	可能
行政への要望	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・低廉な貸付 ・補助金申請支援 ・校内備品の活用 ・地域コミュニティとの連携支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・ドローン撮影申請の協力 	<ul style="list-style-type: none"> ・無償での貸付 ・校内備品の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・雇用や事業に対する補助金 ・きれいな状態にしてからの貸付 ・校内備品の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・検討に必要な情報の提示 ・多大な初期投資が必要な場合の金銭負担

強み	<ul style="list-style-type: none"> ・廃校活用経験 ・行政負担少 	<ul style="list-style-type: none"> ・廃校活用経験 ・行政負担少 	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時の協力体制 ・観光資源の魅力向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・廃校活用経験 ・常時施設開放 	<ul style="list-style-type: none"> ・廃校活用経験 	<ul style="list-style-type: none"> ・廃校活用経験 ・常時施設開放
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・撮影日は施設開放ができない 	<ul style="list-style-type: none"> ・撮影日は施設開放ができない 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の理解 ・使用しない教室の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・無償での貸付が必要 ・使用しない教室の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・キャンプ繁忙期は施設開放ができない 	<ul style="list-style-type: none"> ・校庭は施設開放が困難 ・建物新設に対する契約条件整理

種別	福祉・コミュニティ施設	複合施設（農産物生産・加工、テナント）		※複合施設（オフィス・宿泊・小売り）	※福祉・コミュニティ施設	※複合施設（テナント）
社名	G社	H社	I社	J社	K社	L社
施設内容	障がい者交流センター	農林水産物生産・加工施設 eスポーツ会場、集会所、防災拠点、公園等	地域文化センターの機能移転 飲食、民間テナント	サテライトオフィス、レストラン、宿泊施設、農産物生産・加工・販売等	住居、サービス付き高齢者向け住宅、地域包括ケア、アート、食事等のコミュニティ施設	複合施設（テナント）
活用範囲	学校全体	学校全体	学校全体	学校全体	学校全体	学校全体
事業手法	買取（売買）	賃貸借	賃貸借（指定管理者）	賃貸借（指定管理者）	賃貸借	賃貸借
期間	—	20年	20年	20年	10年	10年以上
地域への配慮	地域イベント実施	地域交流の場として一部施設を開放（公園等）	地域イベント実施	住民開放のスペース確保	共生型コミュニティの形成	地域交流の場の提供
避難所	可能	可能	可能	可能	可能	可能
行政への要望	・庁内関係課や地域の諸団体との連携補助 ・設立準備委員会の立上げ後の運営委員会参画	・利活用方針の明確化 ・必要な修繕等の実施 ・庁内関連課の協力 ・魅力的な賃貸借料	・利活用方針の明確化 ・方針策定から募集までの十分な時間	・改装自由、原状回復義務なしの条件での貸付 ・地元企業の紹介	・低廉な貸付 ・ケア事業への支援 ・理念の明確化	・校内備品の活用 ・検討に必要な情報（法定点検、賃料目安、修繕履歴や金額、図面等）の提示

強み	・地域交流の推進 ・福祉モデル事業として市のPR効果	・新名産品によるPR効果	・公民館機能の充実	・廃校活用経験 ・行政負担少	・廃校活用経験 ・行政負担少	・行政負担少
課題	・施設改修に対する国・県の認可及び補助金支出	・市の建物管理費支出が前提 ・テナント企業の誘致	・指定管理者制度の必要性	・指定管理者制度の必要性	・運営事業者の誘致	・運営事業者の誘致 ・建物新設に対する契約条件整理

※の3社（J社～L社）は意見交換のみ

【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、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多数を占めました**。また、一部の事業者では売買の希望がありました。

続いて、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**であることを確認できました。

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関わる提案が可能**であることが確認できましたが、**施設の開放については一部の事業者で使用に制約が生じる等の意見**がありました。

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、民間事業者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、南東地域においては、**豊かな自然環境や地域資源と調和すること**、**生活環境や交流拠点の整備**などが求められています。

【活用の考え方】

活用に当たっては、学校施設がこれまで担ってきた役割を考慮し、**地域コミュニティ活動の場としての機能を維持**し地域の活性化を図るとともに、**防災拠点としての機能が損なわれないようにすることが重要**です。

一方、公共施設マネジメントの観点から、施設の維持管理コストを抑えつつ、地域の活性化を図るためには、**民間のノウハウや資金の活用**などを含めた持続可能な跡地活用を推進していく必要があります。

サウンディング調査では、民間事業者による複数の活用提案がありましたが、本市の条例により、概ね用途変更についての検討が可能と考えられるところです。

以上のことから、**民間事業者による管理運営を第一**に検討し、民間のアイデアによる活用により、**地域の活性化を図る**ことを目指していきます。

地域の視点

【課題】

地域住民アンケート調査及び懇談会において、「**生活の利便性が乏しい**」という不安の声や、「**人口減少への対応**」、「**若者が働く場所がない**」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「**地域の伝統や芸能の継承**」、「**こどもの遊び場や文化拠点の確保**」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、「**スポーツ・合宿・研修施設**」、「**カフェ・レストラン**」、「**公園**」、「**高齢者・障がい者福祉施設**」、「**農産物加工・販売施設**」としての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、地域の魅力や課題・ニーズを踏まえた活用アイデアや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、「**若者が集まり仕事ができる場所**」、「**活用が継続していく事業**」、「**日常的に地域に浸透した、人が集まる施設**」との方向性でまとまりました。

民間事業者の視点

【課題】

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がありました。

旧太田東小学校が市街化調整区域に位置していることから都市計画法上の制限があるものの、本市の条例により、用途制限による支障は小さいものとして捉えています。

【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、賃貸を希望する民間事業者が大多数でした。

また、いずれの施設活用であっても、**避難所機能の確保は可能であることを確認**しました。

施設の開放については、イベントの実施など**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。一方で、民間事業者の事業内容によっては、施設を開放することで活用に制約が生じてしまう等の意見もありました。

【行政、地域、民間事業者の視点でのまとめ】

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を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、旧太田東小学校は市街化調整区域に位置していますが、本市の条例により、民間事業者が提案する施設の利活用は概ね対応できるものと想定され、民間事業者の実施する具体的な事業内容を踏まえながら対応を検討していくものと考えます。

また、旧太田東小学校が南東地域にあることから、豊かな自然環境に恵まれ、さらに、さきたま古墳や古代蓮の里など地域資源に恵まれることから、市民の憩いの場や観光スポットとしての活用が期待されます。

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	校舎・体育館を含めて学校敷地全体を売却	校舎・体育館を含めて学校敷地全体を賃貸借契約	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 ↓ 売買代金支払い ↑ 買主(施設運営):民間事業者 収益事業の運営 ↓ 利用料支払い ↑ 施設利用者</p>	<p>貸主：行田市 土地建物貸出 ↓ 賃料支払い ↑ 借主(施設運営):民間事業者 収益事業の運営 ↓ 利用料支払い ↑ 施設利用者</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 ↓ 利用料支払い ↑ 施設利用者</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6年度：事業者公募 令和7年度：利活用開始	令和6年度：事業者公募 令和7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少なく、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、主に用途が決まった施策の運営面において、民間事業者のノウハウを発揮することで効果が期待できるスキームであるのに対し、本事業は用途が定まっていないことから、今回の跡地活用において指定管理者制度はあまりなじまないものと考えられます。

以上のことを踏まえると、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4つに整理しました。

【目指すべき4つの方向性】

行政ニーズの反映	<ul style="list-style-type: none">○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。○学校施設が地域コミュニティ維持に果たしてきた役割を考慮し、校庭及び体育館について、地域住民の利用に配慮した活用を目指します。
本市のまちづくり方針との整合	<ul style="list-style-type: none">○本市の上位計画を踏まえた施設の利活用にあたっては、「豊かな自然環境や地域資源との調和」、「便利な生活環境の実現」、「にぎわいと活力あるまちづくり」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。○市街化調整区域における都市計画法の制限については、一定の条件のもと適正に規制緩和を図りながら施設の利活用を目指します。
地域住民の意向の反映	<ul style="list-style-type: none">○「避難所の機能」や「歴史・芸能の継承」、「民間事業者の情報発信」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あたっては、「事業の継続性」を求め、「若者が集まり仕事ができる場所」、「日常的に地域に浸透した、人が集まる場所」を目指した地域の活性化に資する施設を望んでいます。
民間資金、ノウハウの最大限の活用	<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金等を有効活用した施設を目指します。○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。

(2) 活用計画のとりまとめ

活用コンセプト

- 地域住民の意向等を踏まえ、地域の防災拠点としての**避難所機能を維持**する形での活用とします。
- 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きたことから、**校庭及び体育館について、地域のスポーツ団体等の利用への配慮を含めた地域の活性化に資する活用**とします。
- 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、様々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するほか、施設全体を有効活用していく観点から、複数の活用アイデアの組合せによる活用も視野に入れること**とします。
- 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。
- 事業手法については、引き続き地域の防災拠点として位置付けること、民間ノウハウの最大限の発揮が期待できることなどから**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、施設の地域開放への配慮、行政負担の軽減**を踏まえ、地域の活性化に資する活用となるように仕様の検討を行います。

12. 今後のスケジュール

本計画を基に、令和6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います。

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7年度の事業開始を目指します。

