

旧太田東小学校跡地利活用における  
サウンディング型市場調査

実施要領

令和5年9月  
埼玉県行田市

## 目 次

1. サウンディング型市場調査の目的 .....	P. 1
2. 行田市学校跡地利活用基本方針の概要 .....	P. 1
3. 対象物件と位置 .....	P. 2
(1) 対象物件	
(2) 位置図	
4. サウンディング型市場調査の実施概要 .....	P. 3
(1) 参加対象者	
(2) 提案を求める主な内容	
(3) サウンディング型市場調査スケジュール (案)	
(4) 行田市学校跡地利活用検討業務のスケジュール (参考)	
(5) 留意事項	
(6) 事務局 (問い合わせ・提出先)	
(7) 実施主体	
5. 概要調書 .....	P. 7

## 1. サウンディング型市場調査の目的

行田市では、学校閉校後の跡地活用について、「**行田市学校跡地利活用基本方針**（令和4年3月）」を策定しました。

この基本方針では、跡地の利活用にあたり、地域の意向を把握するとともに、地域の活性化という視点から、民間事業者の活用についても検討することとしています。

今回のサウンディング型市場調査は、『**旧太田東小学校跡地利活用**』に向け、民間事業者等から本対象物件の活用についての具体的な意見・提案をいただき、実現性の高い活用内容や事業手法などについて把握し、事業者公募（以下「公募」という。）の際の条件整理に役立てることを目的とします。

## 2. 行田市学校跡地利活用基本方針の概要

### 基本的な考え方と留意事項

基本的な考え方	留意事項
<b>①まちづくりの方針・行政需要への対応</b> 総合振興計画などの計画や重要施策と整合性を図り、まちづくりの方針や、行政需要に沿った活用を検討。	<b>①防災拠点</b> 学校施設が「指定緊急避難場所」等として活用されてきた役割を踏まえ、機能が損なわれないよう努める。
<b>②民間事業者等の活用</b> 民間ニーズを踏まえ、売却・貸付けを視野に民間事業者等による活用を検討。	<b>②国庫補助金等の清算及び補助制度の活用</b> 国庫補助金や地方債等を財源として整備した建物等は適切に対応する。
<b>③地域の意向と地域の活性化</b> 学校が地域で担ってきた役割を十分踏まえ、地域の意向を把握し、地域の活性化に資する活用を検討。	<b>③法の規制</b> 学校跡地を他の用途として使用する場合は、都市計画法・建築基準法・消防法等の関係法令の制限に留意する。

### 学校跡地の基本的な利活用の方法

利活用の方法	考え方
<b>民間事業者等への売却・貸付け</b>	市街化調整区域内に位置するため、都市計画法により土地利用が制限されるが、法規制の範囲内で民間活用の可能性が見込める場合、民間事業者等に対し売却や貸付けを実施する。
<b>公共施設</b>	他の公共施設の機能移転などを考慮する必要がある場合、施設の耐用年数や改修に係る費用、法規制等、用途転用に伴う諸課題を整理して活用を図る。

### 3. 対象物件と位置

#### (1) 対象物件

・旧<sup>おおたひがし</sup>太田東小学校（令和5年3月31日閉校） 埼玉県行田市大字真名板952-1

#### (2) 位置図

##### 1) 埼玉県行田市位置図



##### 2) 旧太田東小学校位置図



※物件の概要については、「5.概要調書（7頁以降）」をご参照ください。

## 4. サウンディング型市場調査の実施概要

### (1) 参加対象者

参加対象者は、本対象物件における閉校後の活用事業に意欲のある民間事業者等で、事業者提案書（以下「提案書」という。）に具体的な提案及び費用などの提案が可能な者とします。

また、本調査は、本対象物件の活用の実現性を把握することも目的の一つであることから、本調査に参加できるのは、運営者となることを検討している民間事業者等のみとします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ・無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体。
- ・行田市暴力団排除条例（平成24年条例第30号）の第2条第1号に規定する暴力団又は同条第2号に規定する暴力団員。

### (2) 提案を求める主な内容

今回、参加申し込みをした者には、本対象物件において想定される事業展開の内容（導入機能や規模、事業スキーム、運営方法等）について、意見提案を求めます。

#### 提案における前提条件

今回のサウンディング型市場調査における民間事業者からの意見提案において、現時点で想定している『前提条件』は次の①～③のとおりです。

#### ① 本事業に関する内容

事業スキーム	売却 又は 賃貸借契約 を想定
対象土地・建物	土地、建物の全て ※土地、建物は現状引渡しを予定
事業期間 (賃貸借の場合)	5～20年を想定。事業者からの提案を基に定める。
事業内容	民間事業者が事業主体となり、土地、建物の維持管理を行いながら、事業を実施することを想定。

※サウンディング型市場調査では、土地、建物は現状引渡しと想定して提案をしてください。

#### ② 土地建物賃貸借契約の場合の条件

項目	
指定避難所	指定避難所として位置づけられており、引き続き、避難所機能を維持するため、災害時に対応が必要となる場合には、教室や体育館の一般開放に協力していただきます。
地域貢献	校庭及び体育館は、地域開放を行っており地域住民のスポーツの場となっております。事業者公募では地域への貢献や活性化を踏まえた提案をしていただきます。

### ③ 土地利用等の規制

本対象物件については、都市計画法上の「市街化調整区域」に該当します。土地利用上様々な規制があるため、提案内容は実現可能なものとしてください。

なお、行田市では、**市街化を促進するおそれがなく、かつ、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**」を制定しています。ただし、都市計画審議会における審議等が必要となることから、必ずしも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。

主な用途は下記表のとおりとなります。

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。

### (3) サウンディング型市場調査スケジュール（案）

令和5年9月25日	サウンディング型市場調査の公示
▼	
令和5年9月25日以降	参加申込書、提案書及び質問書の受付
▼	
令和5年10月16日17時まで	質問書の受付締め切り
▼	
令和5年10月20日17時まで	質問に対する回答
▼	
令和5年10月23日17時まで	参加申込書、提案書受付締め切り
▼	
令和5年10月24日～11月2日（予定）	意見交換会の開催（個別に開催）

※その後も、必要に応じて定期的な意見交換を予定

#### ① 実施要領の公表及び配布

実施要領は、**令和5年9月25日（月）**から**10月23日（月）17時まで**、行田市公式ホームページ上で公表しますのでダウンロードしてください（紙での配布は行いません）。

#### ② 質問書の受付・回答

実施要領等に関する質問については、別添の「**様式2：質問書**」をE-Mailにて、**令和5年10**

月16日（月）17時までに、6頁（6）の事務局へご提出ください。質問に対する回答は、令和5年10月20日（金）17時までにE-Mailにて個別に対応させていただきます。

### ③ 参加申込書の受付

本調査に参加を希望する者は、令和5年10月23日（月）17時までに、別添の「様式1：参加申込書」を事務局へ、E-Mailにてご提出ください。

### ④ 事業者提案書の受付

提案書の受付は、令和5年10月23日（月）17時までに、別添の「様式4：事業者提案書」を事務局へ、E-Mailにてご提出ください。

なお、提案書をご提出いただいたとしても、記載内容が本調査の目的に合致しないと判断した場合は、下記の「⑤意見交換会」に参加できない場合がありますので、ご了承ください。

また、ご提出いただいたことによる公募等へのインセンティブはございません。公募開始までの意見交換及び情報提供のみであることをご了承いただいた上で提案書のご提出をお願いいたします。

### ⑤ 意見交換会（Zoom）

上記の提案書の受付以降、提案書をご提出いただいた者との意見交換会を個別で実施する予定です。実施日時（令和5年10月24日～11月2日（予定））は、事務局よりお知らせします。

なお、意見交換会は、事務局である株式会社URリンクエージが主催し、行田市も同席する予定です。

### ⑥ 参加申込後の辞退

参加申込書の提出後、参加を辞退する場合は、令和5年10月23日（月）17時までに別添の「様式3：辞退届」を事務局へE-Mailにてご提出ください。

## （4）行田市学校跡地利活用検討業務のスケジュール（参考）

今後の取組	令和5年度			令和6年度
	7～9月	10～12月	1～3月	4月～
①地域のニーズ把握 ・アンケート調査の実施 ・懇談会の実施	→ アンケート調査	→ 懇談会（全2回）		
②民間事業者のニーズ把握 ・アンケート調査の実施 ・サウンディング調査の実施	→ アンケート調査	→ サウンディング調査		
③個別活用計画の策定			→	
④個別活用計画に基づく利活用の推進				→

## （5）留意事項

- ・ご提出された提案書等については、返却いたしません。
- ・本調査への参加は、公募の際の選定評価等に影響を与えるものではありません。本調査に不参

加の場合でも、今後の公募に参加することは可能です。なお、意見交換会終了後、追加で意見を求める場合がありますのでご協力ください。

- ・本調査への参加に関する資料作成・提出等に係るすべての費用は、参加者の負担とします。
- ・提案書等の著作権は各参加者に帰属しますが、行田市の内部資料として活用する場合があります。
- ・サウンディングの結果は、概要の公表を予定しています。なお、事業者の名称は非公開とし、公表前に参加事業者に内容確認を行います。

## **(6) 事務局（問い合わせ・提出先）**

**株式会社 URリンクージ**

住 所：〒135-0016 東京都江東区東陽2-4-24 サスセンター4階

E-Mail：[gyodahaikou@urlk.co.jp](mailto:gyodahaikou@urlk.co.jp)

担当者：アセットソリューション本部 官民連携支援部 官民連携支援第二課 手塚、宇野

連絡先：03-6803-6212

## **(7) 実施主体**

行田市 総合政策部 財産管理課（担当：松本、高澤）

住 所：〒361-8601 埼玉県行田市本丸2-5

電 話：048-556-1111（内線311）

E-Mail：[zaisan-k@city.gyoda.lg.jp](mailto:zaisan-k@city.gyoda.lg.jp)



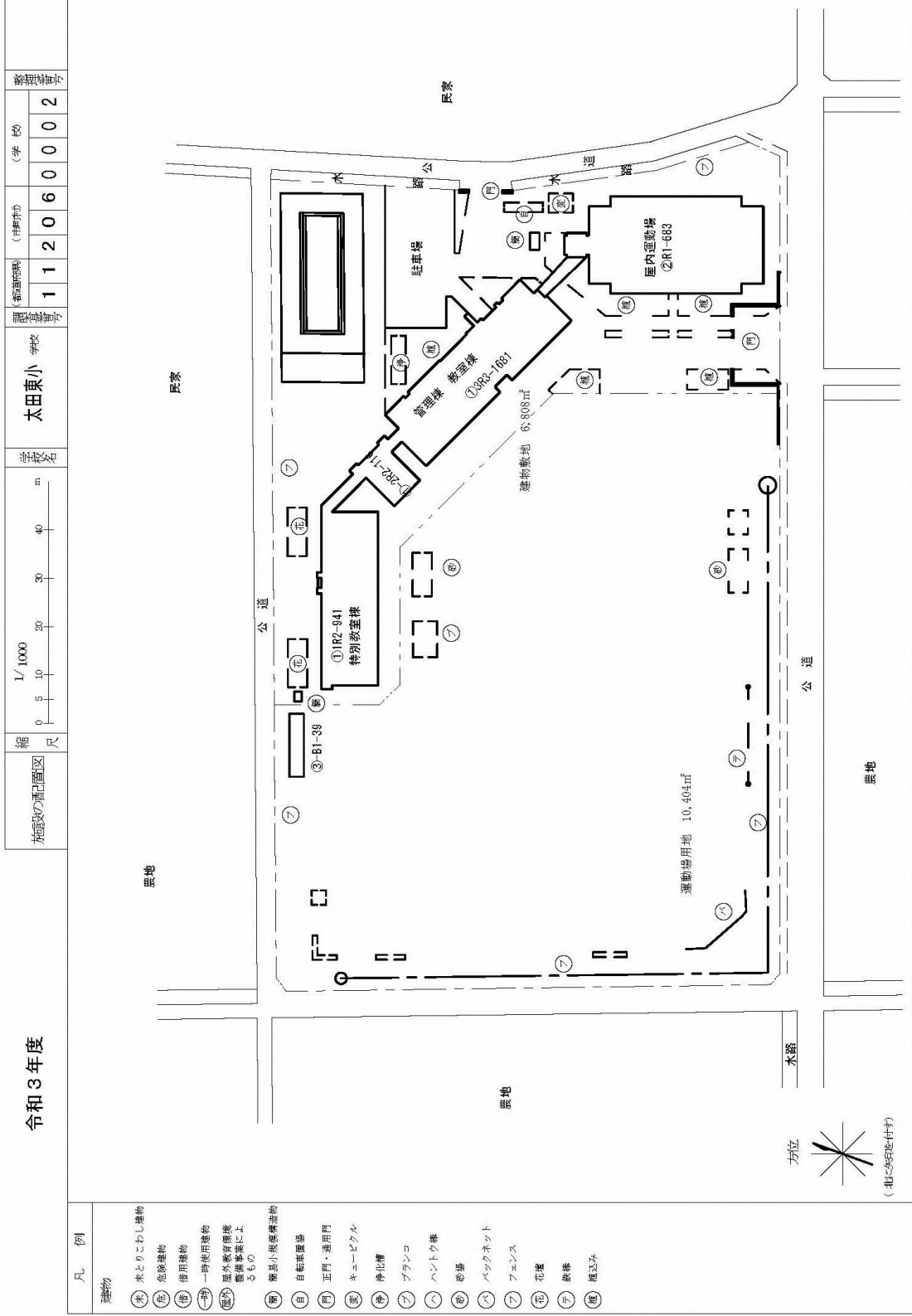
## 5. 概要調書

### おおたひがし 旧太田東小学校 (R5.3.31閉校)

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	357.00
	行田市大字真名板字築道 953		学校敷地	1,014.00
	行田市大字真名板字築道 954		学校敷地	1,014.00
	行田市大字真名板字築道 955		田	1,014.00
	行田市大字真名板字築道 956		学校敷地	1,014.00
	行田市大字真名板字築道 957		学校敷地	1,014.00
	行田市大字真名板字築道 958		学校敷地	1,014.00
	行田市大字真名板字築道 959		学校敷地	1,014.00
	行田市大字真名板字築道 960-1		学校敷地	1,058.00
	行田市大字真名板字築道 979-1		学校敷地	1,034.00
	行田市大字真名板字築道 979-3		学校敷地	448.00
	行田市大字真名板字築道 980-1		学校敷地	991.00
	行田市大字真名板字築道 981-1		学校敷地	1,089.00
	行田市大字真名板字築道 982-1		学校敷地	892.00
	行田市大字真名板字築道 983-1		学校敷地	991.00
	行田市大字真名板字築道 984-1		学校敷地	991.00
	行田市大字真名板字築道 985-1		学校敷地	287.00
	行田市大字真名板字築道 986		学校敷地	505.00
	行田市大字真名板字築道 987		学校敷地	171.00
行田市大字真名板字築道 988		学校敷地	264.00	
行田市大字真名板字築道 989-1		学校敷地	915.00	
地積合計			17,109.00	
建物明細	建物名称	構造・階数	建築年月	延床面積 (㎡)
	管理・特別教室棟	鉄筋コンクリート造・3階建	S59.3	2,739.00
	屋内運動場	鉄筋コンクリート造・平屋建	S59.3	683.00
	体育器具庫	ブロック造・平屋建	S59.3	39.00
	延床面積合計			3,461.00
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。			

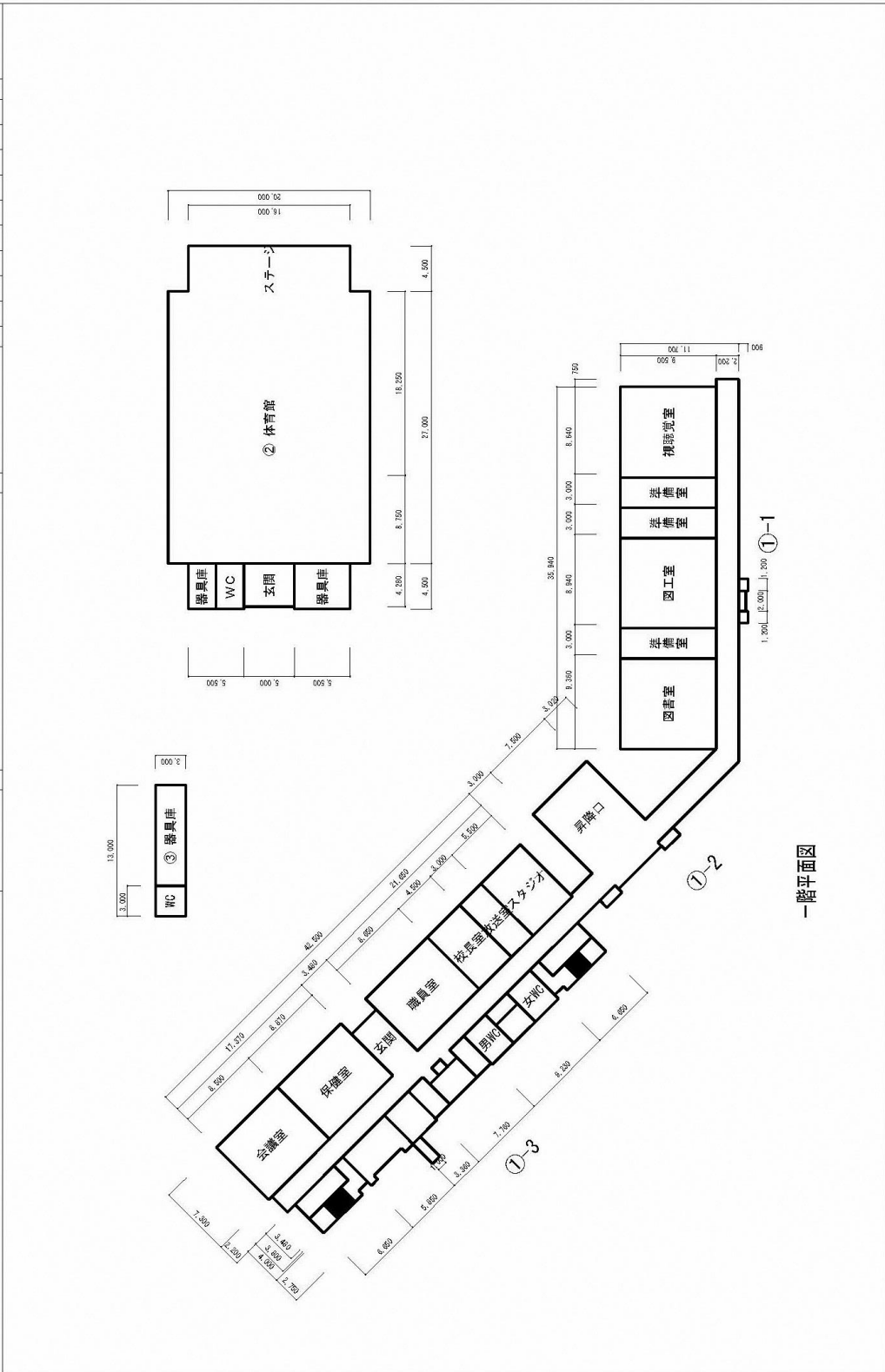
設備状況	市上水道、合併処理浄化槽	
都市計画法及び 建築基準法上の 主な制限	区域区分	市街化調整区域
	用途地域	指定無し
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火・準防火地域	指定無し
	道路斜線	(勾配) 1:1.5 (適応距離) 20m
	隣地斜線	(勾配) 1:2.5 (立上り) 31m
	北側斜線	無し
日影規制	有り (建築物高さ 10m超え)	

令和3年度

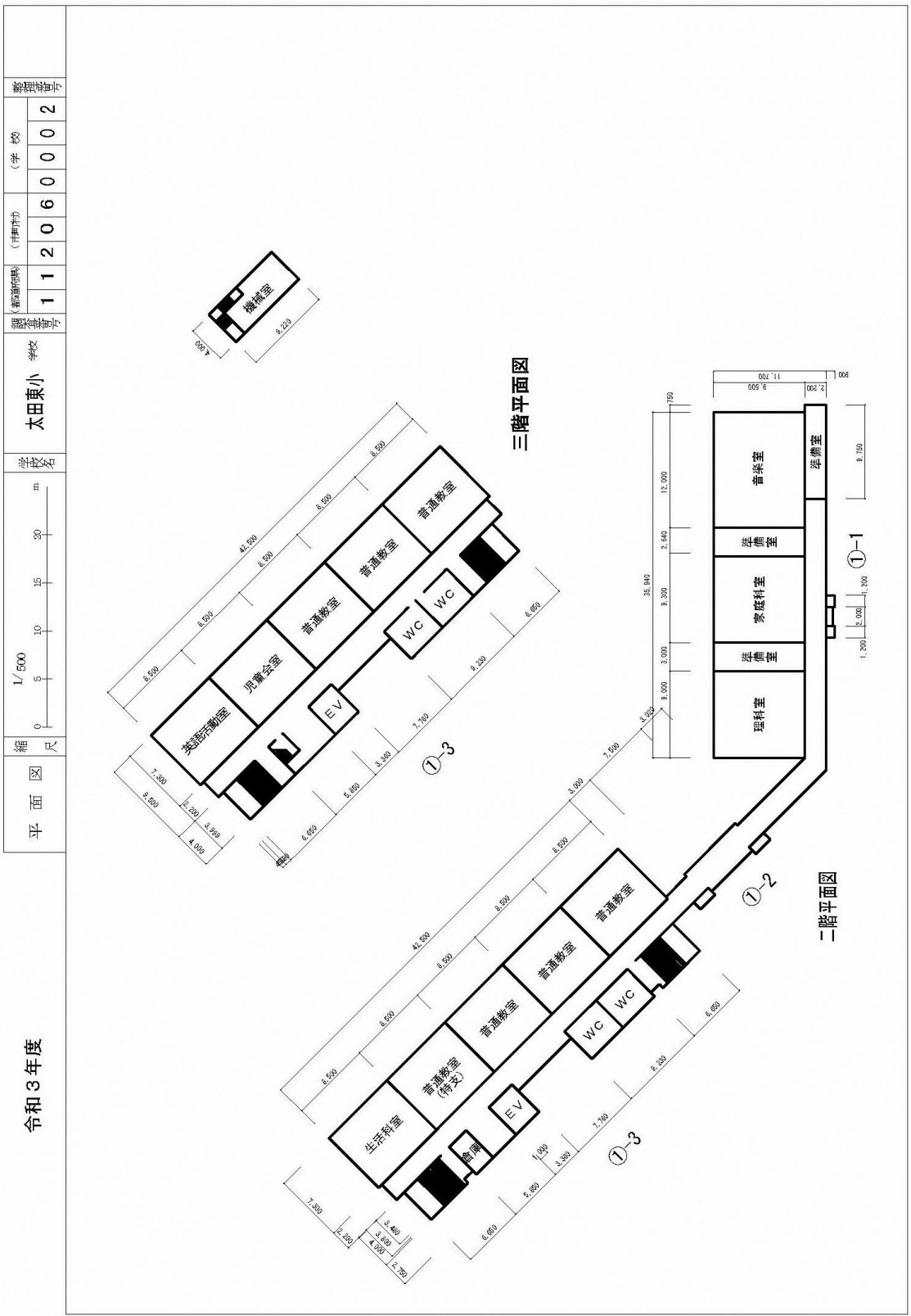


令和3年度

縮尺	1/500	0	5	10	15	20	m
平面図							
学校名	太田東小学校						
番地	1	1	2	0	6	0	0
市町村	112060002						
(学校)	0002						
整理番号							



一階平面図



以上