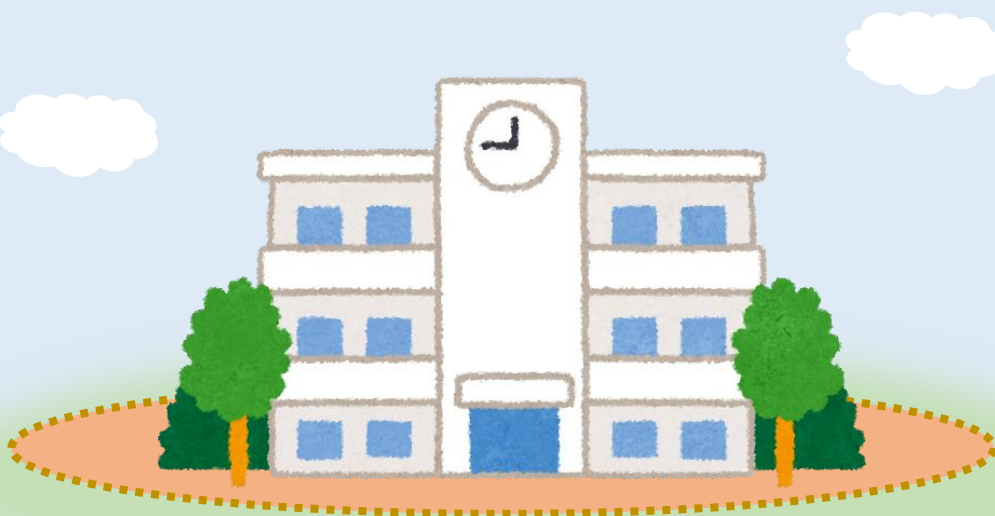


旧長戸小学校の有効活用に向けた取組についての報告



平成 29 年 3 月
旧長戸小学校活用検討会

目次

1 はじめに	1
2 旧長戸小学校の土地・建物情報	2
3 旧長戸小学校活用検討会 委員名簿 (H27~H28)	3
4 検討の経緯	4
5 学校跡地活用の視察	5
6 主な活用提案	7
7 活用方針について	10



1 はじめに



旧長戸小学校は、緑に包まれた自然豊かな場所に位置し、ここで学ぶ子ども達だけでなく、地域の住民からも愛されてきました。児童の減少等により、惜しまれつつ平成27年3月に閉校となり、その122年の歴史に幕を閉じることとなりました。

現在、旧長戸小学校は暫定的に長戸コミュニティセンターの一部として運用され、グラウンドや体育館は地域の運動会等に使用されています。

地域住民の多くは、旧長戸小学校を長戸地区のシンボルとしてとらえていることから、閉校後においても何らかの形で活用することを望んでいます。

こうしたなかで、旧長戸小学校活用検討会が発足しました。市の公共施設の全体方針である「公共施設等総合管理計画」の縮充¹の考え方を踏まえ、地域性、学校跡地という歴史的経過なども考慮した話し合いを進めてきました。

そして、この度、旧長戸小学校の活用について検討会として取りまとめた結果を報告します。教育の場であるとともに、地域コミュニティ活動の場でもあった旧長戸小学校だからこそ、周辺環境との調和に配慮した地域に貢献できる活用を願います。

旧長戸小学校活用検討会

会長 木村 勉



¹ 縮充：財政負担を軽減させるため公共施設の面積や施設コストを縮小・削減しつつも、施設機能は強化・充実させるという考え方です。



2 旧長戸小学校の土地・建物情報

基本情報

所在地	〒301-0806 茨城県龍ケ崎市半田町 65
土地面積	11,712 m ² (260 m ² の借地を含む)
建物等概要	1期校舎：RC造 地上2階建 428.00 m ² S41年竣工（築50年） 2期校舎：RC造 地上2階建 922.89 m ² S55年竣工（築36年） 3期校舎：RC造 地上2階建 824.34 m ² S61年竣工（築30年） 体育館：S造 地上1階建 546.18 m ² S52年竣工（築39年） 保育ルーム：S造 地上1階建 94.25 m ² H16年竣工（築12年） ※プール有：プールとしての機能は有していません。

地図





3 旧長戸小学校活用検討会 委員名簿（H27～H28）

	氏名	役職	所属等	長戸コミュニティ協議会役職	備考
1	木村 勉	会長	大塚区長（H27～H28）	会長	
2	湯原 幸男	副会長	薄倉区長（H27～H28）	副会長	
3	海老原 克夫	委員	半田区長（H27）	副会長	
	往古 正義	委員	半田区長（H28）	幹事	
4	住吉 照之	委員	板橋区長（H27）	会計	
	木村 忠夫	委員	板橋区長（H28）	幹事	
5	宮本 敏夫	委員	塗高区長（H27～H28）	監事	
6	斎藤 英也	委員	下塗戸区長（H27）	環境・文化委員長	※H28 継続
7	清原 輝雄	委員	下塗戸区長（H28）	幹事	
8	橋詰 昌	委員	長峰区長（H27～H28）	会計	
9	大貴 勉	委員	民生委員児童委員	スポレク健康・福祉委員長	
10	小林 克己	委員	長戸コミュニティセンター長	事務局長	

※事務局 龍ヶ崎市資産管理課再生戦略グループ



4 検討の経緯

H27年4月12日	旧長戸小学校 活用検討会	<ul style="list-style-type: none">・検討会発足・検討事項協議
7月12日	旧長戸小学校 活用検討会	<ul style="list-style-type: none">・長戸小学校跡地及び建物の今後の活用について
10月24日	長戸地区コミュニティ 協議会設立準備会	<ul style="list-style-type: none">・廃校活用の勉強会 講師：山本幸子氏（筑波大学助教） 海老塚良吉氏（元法政大学講師）
10月31日	長戸地区コミュニティ 協議会設立準備会	<ul style="list-style-type: none">・長戸小学校跡地及び建物の今後の活用について
12月1日	市	<ul style="list-style-type: none">・文部科学省廃校プロジェクトエントリー・活用アイデア募集
12月20日	長戸地区コミュニティ 協議会設立準備会	<ul style="list-style-type: none">・長戸小学校跡地利用に係る市の取組状況
H28年1月28日	市	<ul style="list-style-type: none">・サウンディング（対話）型市場調査参加事業者説明会 及び現地見学会 【参加：6事業者】
2月25日 26日	市	<ul style="list-style-type: none">・サウンディング（対話）型市場調査の実施（民間事業者との 対話） 【参加：5事業者】
6月23日	旧長戸小学校 活用検討会	<ul style="list-style-type: none">・地元提案について・サウンディング調査（民間事業者提案）結果の報告について
7月26日	旧長戸小学校 活用検討会	<ul style="list-style-type: none">・地元提案と民間事業者提案の整理及び課題について・提案内容の実現方策の検討について
9月13日	旧長戸小学校 活用検討会	<ul style="list-style-type: none">・施設の用途変更に係る課題について・実施方策の検討について
10月6日	旧長戸小学校 活用検討会	<ul style="list-style-type: none">・学校跡地活用の視察 なめがたファームズビレッジ（体験型農業テーマパーク） 波崎東ふれあいセンター（コミュニティセンター）
10月25日	旧長戸小学校 活用検討会	<ul style="list-style-type: none">・視察の報告について・活用方法の検討について
11月12日	長戸地区コミュニティ 協議会役員会	<ul style="list-style-type: none">・活用方法について
H29年3月12日	長戸地区コミュニティ 協議会役員会	<ul style="list-style-type: none">・「旧長戸小学校の有効活用に向けた取組についての報告」に ついて



5 学校跡地活用の視察

平成 28 年 10 月 6 日に学校跡地活用の先進事例を視察しました。

(1) なめがたファーマーズビレッジ (行方市)



なめがたファーマーズビレッジの概要	
事業主体	株式会社なめがたしろはとファーム
使用開始日	平成 27 年 10 月 30 日
住所	行方市宇崎 1561
事業内容	体験型農業テーマパーク（やきいもミュージアム、さつまいも工場、農業体験、手づくり体験教室、レストラン）
来場者数	21 万人/年（行方市の人口 3.5 万人） ※立地のメリットとして、県施設の来場者計 11 万人のうち約 6 割が来場 ・レイクエコー（隣地） ・白浜少年自然の家（隣地）
施設概要	【学校跡地】・ミュージアム棟〔校舎（昭和 59 年築）を改修〕 ・商業棟（新設） ・工場棟（新設） 【その他（周辺の耕作放棄地を活用）】貸農園等※クラブハウス、炊事場あり
感想	特産である甘藷を軸に地元農協と食品企業の取組に、行政が連携し、農業資源の可能性を広げるだけでなく、若者の雇用、地域おこし、生産者と消費者を繋ぐ企画力などを生み出していた。

(2) 波崎東ふれあいセンター（神栖市）



波崎東ふれあいセンターの概要	
事業主体	神栖市
使用開始日	平成 26 年 9 月 2 日
住所	神栖市波崎 9572-1
事業内容	<p>コミュニティセンター（地域活動、生涯学習や交流の場）</p> <p>利用料金：市民無料、カラオケ 100 円/曲</p> <p>利用時間：午前 9 時～午後 5 時（予約があれば午後 9 時まで）</p> <p>※600m圏内にはさき生涯学習センター、神栖市波崎体育館があり、コミュニティ機能は満たされている。波崎東ふれあいセンターは、津波時の避難所とすることが第一目的であり、普段から使っていないと「いざ」というとき使用できないので、普段は市民が使用。</p>
来場者数	<p>約 11,000 人（平成 27 年度）</p> <p>体育館：暴れ太鼓、ミニバス</p> <p>廃校後の新しいイベント：太鼓、よさこい（他の駐車場から拠点を移動）</p>
施設概要	<p>【校舎（3 階建のうち、1 階及び 2 階の一部を活用）（昭和 46 年築）】</p> <p>教養娯楽室（カラオケ）、トレーニング室、会議室、音楽室、キッズルーム等</p> <p>【体育館（昭和 49 年築）】体育施設</p> <p>【運動場】広場として活用</p>
感想	津波到来時の避難所としての必要性から、日常利用のコミュニティセンターについては最低限の改修のみで実施しており廃校活用の難しさを感じた。



6 主な活用提案

(1) 民間事業者からの活用提案

市が民間活力の積極的な導入を求めて、サウンディング（対話）型市場調査²及び文部科学省廃校プロジェクトにエントリーを行いました（提案5事業者）。

本調査により民間事業者の運営の手法、採算性に関する考え方を知ることができ、行政だけでは考えられないアイデアが収集できました。

しかし、今回の調査は、より多くのアイデアを募集したいとの考えから、予め市としての条件提示を控えた結果、施設改修に対する事業者負担が考慮されていないなど事業者側が適正にリスクを負担する提案が少なかったことは否めません。さらに、法令等による用途変更や設備改修などに関する制限が考慮されていないなども明らかになりました。

①独立採算型

No.	提案事業	所見
1	動画スタジオ、スチールスタジオ	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者が施設改修を行うことは不可能。 ・現在、他の候補地で話が進んでおり、長戸小での事業展開は見送り。 ・都市計画法の適用が困難。
2	6次産業化まで対応の土耕栽培（校舎使用）による野菜工場	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者自らが行う事業でないので、実現性のある提案ではない。

②独立採算型もしくは市との協働運営を想定

No.	提案事業	所見
1	6次産業化事業運営（食品加工施設、直売所、レストラン等の設置）	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者自らが行う事業ではないので、実現性のある提案ではない。
2	長戸地区住民の交流の場（コミュニティカフェ、民間図書室、料理教室等による長戸地区住民の交流の場、地域活動の拠点）	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者が施設改修を行うことは不可能。よって、実現の可能性は公共施設が前提となる。また、コミセンで対応可能な事業である。
3	学びの場・集う場「おとなの学校」（生徒、先生も全て地域住民。皆が楽しく学び、地域コミュニティの場となる「おとなの学校」）	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者が施設改修を行うことは不可能。よって、実現の可能性は公共施設が前提となる。また、コミセンで対応可能な事業である。
4	農業振興の施設（長戸ブランド農産物による「まちおこし」を考える場）	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者が施設改修を行うことは不可能。よって、実現の可能性は公共施設が前提となる。また、コミセンで対応可能な事業である。
5	地域の支援活動拠点（困っている家庭を行政と連携し地域で支え合う支援活動拠点）	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者が施設改修を行うことは不可能。よって、実現の可能性は公共施設が前提となる。また、コミセンで対応可能な事業である。

² サウンディング型市場調査：活用検討の早期段階で民間事業者との対話を行い、市場性の有無や活用アイデアの把握を行う手法。

③市の事業

No.	提案事業	所見
1	長戸コミュニティ施設(イベント貸出などの長戸コミュニティ施設)	・提案者が施設改修を行うことは不可能。よって、実現の可能性は公共施設が前提となる。また、コミセンで対応可能な事業である。
2	健康増進施設(トレーニング機器やキッズルーム、音楽ホール(練習場)のある健康施設)	・提案者が施設改修を行うことは不可能。よって、実現の可能性は公共施設が前提となる。
3	宿泊施設(総合運動公園等利用の団体に向けた宿泊施設)	・提案者が施設改修を行うことは不可能。よって、実現の可能性は公共施設が前提となる。
4	市の行政施設(長戸コミュニティセンターや農業公園など市の行政施設)	・実現の可能性は公共施設が前提となる。

(2) 民間提案の結果

民間提案を検討した結果、以下の理由から実現は難しいとの見解に至りました。

①市街化調整区域の立地基準の問題

旧長戸小学校は市街化調整区域に立地しており、都市計画法上、用途変更が限定されています。そのため、民間活用は福祉施設などに限定されることとなり、提案された事業は都市計画法上非常にハードルが高いことがわかりました。

事業者の意欲と事業の実現性・効果性等が高く、市全体の方向性と一致すれば「構造改革特区制度」の活用なども考えられますが、今回の提案においては課題も多く検討会で推進して欲しいという案はありませんでした。

②建物改修費の問題

学校施設の用途を転用(不特定多数が出入する施設)する場合は、建築基準法や消防法上の規制から、新たに防火・消防設備設置等や内装仕様を改修しなければなりません。

これらに対応した過去の工事実績を参考に積算すると、億単位の費用がかかるとのことでした。市が提案事業者にその旨を伝え確認したところ、その費用をかけて実施しようという業者はいませんでした。

③旧長戸小活用検討会の意向

長戸地区の住民は、昭和40年城南中学校と統合した旧長戸中学校が民間に売却された後、現在は活用されずに荒地になってしまったことに今でも心を痛めています。このため、民間事業者に学校跡地を売却・貸与することについて検討会では望ましくないとの意見があり、慎重に検討すべきと考えました。



(3) 活用検討委員会委員からの活用提案

検討会委員からの提案は、地域の人交流できる機能を求めるものが多く、コミュニティ施設を望んでいることがわかりました。

また、市の「公共施設等総合管理計画」では公共施設の総量削減に取り組んでいることを踏まえ、次世代に負担を負わせないことを考えなければなりません。

No.	提案事業	所見
1	校舎を撤去して芝を張った、多目的広場を作る	・校舎撤去による解体費はかかるが、広場後の維持管理は地域で対応可能な事業である。
2	当面…防災訓練会場（貸館機能あり） 中期的…消防の活動拠点 長期的…公園（避難所及び防災機能）	・貸館機能は、コミセンで対応可能な事業である。 ・消防の活動拠点及び公園は、グラウンドで対応可能な事業である。
3	龍ヶ崎東地区総合スポーツセンター （高齢者の健康生活支援、交流、各種スポーツ、各種教室等）	・体育館、グラウンドで対応可能な事業である。
4	無料塾を開放し、子供たちの教育に活用	・コミセンで対応可能な事業である。
5	高齢者のふれあい給食、ふれあいサロンを行なう施設としての活用	・コミセンで対応可能な事業である。
6	避難所にも使える宿泊施設（サッカー合宿等に対応）	・近隣に湯ったり館（宿泊施設）があり、機能の整理が必要である。
7	長戸地区住民の交流の場、将来は都市と農村の交流の場	・コミセンで対応可能な事業である。
8	植物工場として活用	・事業者の確保など整理が必要である。
9	高齢者の介護予防・生活支援サービス事業の支援（地域の人たちで支援）	・コミセンで対応可能な事業である。



7 活用方針について

(1) 今後の活用方針

長戸地区のまちづくりを考えて総合的に勘案した結果、下記の活用を望みます。

①旧校舎を解体、跡地に長戸コミュニティセンターを移転建替

検討会では、旧校舎の民間活用を検討しましたが、都市計画法における用途変更の問題等から実現性は困難であると判断しました。また、市の公共事業（公共施設）として、築 50 年の旧校舎に対し多額の改修費用をかけることは、次世代に財政負担を強いるため難しいと判断しました。

しかし、地域のシンボルである旧長戸小学校を、旧校舎がなくなっても地域の人々が集う場所にしたいと検討会では考えました。

現在の長戸コミュニティセンターは築 31 年と耐用年数的には若干余裕がありますが、老朽化が進行しており、今後の施設設備の改修が必要となっております。また、進入路の狭小や、敷地の不整形により駐車場の台数も少なく、地域の人々が集まるには不便をきたしている状況です。

このことから、地域に愛着のある旧長戸小学校跡地への長戸コミュニティセンター移転建替を基本的な考え方とし、併せて進入道路の整備を希望する、という結論に至りました。

【結論に至った理由】

- ①民間活用の実現性が無い
- ②旧校舎の改修による新たな公共事業（公共施設）の展開は、次世代に財政負担を強いる
- ③地域のシンボルである旧長戸小学校跡地を地域コミュニティの場としたい

②グラウンド・体育館は、スポーツを通じた健康づくりの場とする。災害時は避難施設とする。

長戸地区では、流通経済大学のフットボールコートや農業公園豊作村でのサッカー合宿等でスポーツが盛んに行われています。また、当地区は、市内では数少ない地区運動会を開催している地域です。

子どもから高齢者まで集まり、旧長戸小学校のグラウンドで地域の結びつきを強めてきました。今後も、グラウンドは子どもから高齢者世代が地域活動に活用することを望みます。

また、グラウンド・体育館は、災害時には避難場所となることが考えられます。このため、大規模災害時に避難者が来ることを考えると、体育館は避難所機能を強化することを望みます。

③プール及び既存の長戸コミュニティセンターは、解体後、駐車場に転用

旧長戸小学校の駐車スペースはわずか 20 台程度です。長戸地区は高齢化が進んでおり、公共交通の便が少ないことから、地域の施設であっても自家用車を使用する方が多数います。旧長戸小学校活用の際には、駐車台数を増やすためにも、プールや既存の長戸コミュニティセンターは解体後、駐車場に転用することを望みます。

旧長戸小学校跡地活用のイメージ図



(参考) 公共施設再編成の第2期行動計画 抜粋

旧長戸小学校（統合に伴う学校施設の有効活用）【市民協働課、資産管理課】

(1) 見直し方策

- 市民のスポーツを通じた健康づくりの場として、体育館及び旧長戸小保育ルーム、グラウンドを活用していきます。
- 長戸コミュニティセンターの再築の際は、その敷地に供します。
※旧長戸小学校への進入道路の拡幅についても検討します。

取組事項	H26年度 (2014)	H27年度 (2015)	H28年度 (2016)	H29年度 (2017)	H30年度 (2018)	H31年度 (2019)	H32年度 (2020)	H33年度 (2021)	H34年度 (2022)
再編成の戦略協議		地元協議	活用方針整理						
住民周知・説明				住民周知					
事業化				具体案検討	解体・グラウンド改修				

↓
検討結果により実施時期を確定