

松葉小学校・長山小学校の跡地活用に係る サウンディング型市場調査結果報告

令和8年8月

龍ヶ崎市総務部 管財課

調査の目的

松葉小学校及び長山小学校の跡地活用について、民間事業者の参入意向や市場性、事業成立の可能性を把握するため、民間事業者との対話により、活用アイデアや事業スキーム、参入条件、事業化に向けた課題等を確認し、今後の跡地活用方針や事業者公募の条件整理につなげることを目的に実施します。

調査概要

対象施設: 松葉小学校、長山小学校

実施期間: 令和8年5月21日(木)～令和8年8月7日(金)

(申込期間: 令和8年5月21日～7月17日、対話期間: 令和8年7月27日～8月7日)

参加資格: 物件の利活用の意向を有する民間企業、NPO等の法人、個人事業主、各種団体等

※ただし、指名停止期間中にある者、暴力団関係者、市税等の滞納している者は除く

周知方法: 市HP、みんなの廃校活用プロジェクト、これまでに名刺交換した事業者へのDM 等

対話内容: ● 事業のアイデア

- 事業調達方法(従来型、指定管理者制度、PFI等)
- 土地活用方法(購入、定期借地等)
- 既存施設の活用(再利用、改築、修繕、解体等)
- 資金計画(収支計画、返済計画等)
- 周辺地域への波及効果、地域住民への配慮・参画の仕組み
- 龍ヶ崎市に期待する支援や配慮してほしい事項

など

広く参加者の募集を行ったところ、法人9者から申込みがあり、個別に対話を行いました。

対話団体

※法人等の不利益に配慮し、法人名称は非公開とさせていただきます。

法人	提案内容	
A	生活介護事業	松葉小
B	住宅・商業施設の複合開発	松葉小 長山小
C	官公庁向け訓練施設	松葉小 長山小
D	住宅・商業施設の複合開発	松葉小 長山小
E	就労支援サービスを主とした利活用	松葉小
F	外国人向け学校	松葉小 長山小
G	地域の日常生活と交流を支える複合拠点	長山小
H	要介護リハビリセンターとスポーツセンター	松葉小 長山小
I	宅地開発	松葉小 長山小

- 本調査は、民間事業者の参入意向や市場性、事業成立の可能性を把握し、今後の方針決定等の参考とするために実施するものであり、跡地活用の方が決定したわけではありません。
- 法人等の不利益に配慮し、参加者の名称や個人情報の公表は一切いたしません。
- 対話内容は概要となりますことをご了承ください。

法人A 生活介護事業

松葉小

- 賃貸で3教室程度の活用を希望。校舎全体を単独で活用するのは難しい。
- 主な用途は障がい者の生活介護事業。
- コミュニティセンターや元気サロンと近接しているため、障がい者・高齢者・地域住民の交流が期待できる。

法人B

住宅・商業施設の複合開発

松葉小

長山小

- 土地を売買で取得し、建物を解体して更地のうえ、道路側を商業、残りを戸建住宅とする複合開発を想定している。
- 若者・子育て世帯向けの定住促進住宅やクリニック等の医療機関誘致も、公的支援や制度設計等があれば検討可能。
- 松葉小に関しては、小学校敷地だけでは無く、コミュニティセンターや公園を含めて一体で再開発した方が自由度が高く、面白い提案ができる。

法人C

官公庁向け訓練施設

松葉小

長山小

- 学校施設を1日～数日程度借りて、自衛隊、警察、消防等に、廃校を実践的な訓練場所として提供。
- 電気・水道等のインフラが停止していても利用可能。
- 利用に伴う収入に加え、消防・警察等の訓練環境提供という付加価値も期待できる。

法人D

住宅・商業施設の複合開発

松葉小

長山小

- 売買で土地を取得し、建物解体後に戸建住宅＋商業の複合開発を行う。
- 商業施設は大規模なものではなく、スーパー、テナント、カフェ、交流スペース等を備えた地域密着型店舗が適している。
- 松葉小学校については、住宅・商業・公園・コミュニティセンターを個別に考えず、敷地全体を統一されたグランドデザインの中で再編した方が活用の幅が広がる。

法人E

就労支援サービスを主とした利活用

松葉小

- 既存建物を賃借し、就労支援サービスを中心に、生活介護、短期入所、訪問看護等を段階的に複合化し、将来的には高齢者、子育て、地域住民が交わる空間を目指す。
- カフェ・飲食・物販等を運営し、福祉と小規模商業を一体化する。また、空き教室にはシェアオフィス・起業支援機能も導入可能で、福祉に限定しない地域活性化を目指す。
- 初期投資が課題。試算結果によっては新築での活用もあり得る。また、補助金等があれば活用したい。

法人F

外国人向け学校

松葉小

長山小

- 既存建物を賃借し、外国人向けの学校を検討。ビジネス・経営・工学等を英語で学びながら日本語も習得し、卒業後の日本国内就職・定住までつなげることが目的。
- 体育館・グラウンドは授業で使用しない土日等に地域開放が可能。学生と地域住民によるイベントやカフェ等、教育機能と地域交流を組み合わせたい。
- 学校の法的位置付け、用途地域・建築用途、文科省関係の手続、大学運営人材の確保、地域住民との合意形成が課題。

法人G

地域の日常生活と交流を支える複合拠点

長山小

- 土地・建物を長期賃借し、既存施設を活用したレストランや高齢者向けの弁当配達も検討。共働き・子育て世帯への食事提供など、子育て支援も組み合わせたい。
- グラウンドの一部にエアドーム型施設を整備し、平時はスポーツ・イベント、災害時には地域住民の避難場所として利用する。
- 地域内の収入には限界があるため、市外・県外からスポーツ・イベント利用者を呼び込む予定。初期投資が大きいいため、補助金等の活用を希望。

法人H

要介護リハビリセンター・スポーツセンター・植物工場

松葉小

長山小

- 2校を同じ用途とせず、松葉小を医療・福祉・スポーツ、長山小を植物工場などで活用。いずれも賃借での活用を希望。
- 既存建物にはエレベーターがないため、大規模なバリアフリー改修や設備更新が必要。
- 再エネ・設備面を自社、介護・教育・スポーツ・飲食等は専門事業者に委ねる形を想定。災害時には太陽光・蓄電池等を利用した防災拠点として提供する。

法人I

宅地開発

松葉小

長山小

- 売買にて土地を取得し、建物を解体して宅地開発を行う。松葉・長山を別々に考えるのではなく、一つのプロジェクトとして考えるべき。例えば一方に雇用、もう一方に住宅など。
- 住宅立地としては、駅・商業施設へのアクセスから松葉地区をより高く評価。また、戸建てだけでなく、共同住宅・定住促進住宅の建設も可能。
- 土地の売却価格より、「跡地をどういう地域にしたいのか」というコンセプトを公募評価で重視すべき。

- 各事業者は、市民活動、地域住民の雇用、防災対策など、地域貢献の意欲が高い。
- 既存建物の利用ニーズはあるものの、事業者が必要とする面積と校舎全体の規模には隔たりがあり、校舎全体の活用には複数事業者の連携が必要。ただし、施設全体の管理運営、費用負担等の事業者間調整には課題がある。
- 既存建物を活用するためには、用途変更や大規模修繕等が必要となり、民間事業者等の自己資金だけでは難しく、実現性や継続性という観点では懸念がある。
- 松葉・長山両地区とも、住宅需要は高い。
- 商業施設はサプラとの関係性を意識し、地域密着型の小規模テナントの提案が現実的との見解。
- アンケート結果で寄せられた「子育て支援・教育環境の充実」についての提案はあったが、子育て・教育分野は収益性が低いため、市の関与や支援が求められる。
- 小児科クリニックや医療モールの誘致可能性はあるが、医師の開業タイミングや公的支援(税制優遇や初期投資補助)によるところが大きい。
- 松葉小学校に関して、既存校舎を解体する場合は、コミュニティセンターと公園を含めて一体で再構築した方が、自由度が高く、価値ある空間を創出できる。



令和8年度

- ・ (仮称)再生プランの策定
- ・ 松葉・長山跡地活用検討委員会から提言書提出(R9.3まで)



令和9年度

- ・ 市で跡地活用方針を決定
- ・ 財源検討・発注方法整理
- ・ 跡地活用に関する広報・住民説明



令和10年度～

松葉小学校・長山小学校跡地活用の実施

随時実施

- ・ 市民向け広報
- ・ 各種審議会、市議会等への説明
- ・ 地域住民、市民団体等との対話
- ・ 民間事業者への個別ヒアリング など