

会議顛末書

						記 録 者		海老原 秀樹	
供 覧	市 長	副 市 長	部 長	次 長	課 長	課長補佐	主 係	査 長	グループ員
件 名	第 4 回松葉小学校跡地活用検討委員会								
年 月 日	令和 8 年 2 月 1 日（日）								
時 間	14 時 00 分から 16 時 00 分まで								
場 所	松葉コミュニティセンター 多目的室								
出 席 者	【松葉小学校跡地活用検討委員】 別紙のとおり 【まちな魅力創造課】 山西室長、岡野室長 【企画課】 戸崎課長補佐 【事務局】 総務部：仲村次長 管財課：生井課長、清原課長補佐、海老原副主幹（記録者）								
欠 席 者	吉野委員								
説 明 者	（１）松葉・長山地区の再生に向けた市の取組みについて 説明者：岡野 （２）アンケート集計結果（完成版）報告について ：説明者 海老原 （３）今後のスケジュール：説明者 清原								
内 容	1 開 会 2 議 事 （１）松葉・長山地区の再生に向けた市の取組みについて （２）アンケート集計結果（完成版）報告について （３）今後のスケジュール 3 その他 4 閉 会								
会議録署名人	三浦委員、大山委員								
傍 聴 人	0 名								
情 報 公 開	☐ 公 開 ☐ 部分公開 ☐ 非 公 開		非公開（一部非公開を含む）とする理由 公開が可能となる時期 （可能な範囲で記入）						
						令和 年 月上旬			

発言者	発言内容
事務局 (生井)	定刻となりましたので、ただいまより、第4回松葉小学校跡地活用検討委員会を開会いたします。 はじめに、会議の開催要件を報告いたします。 本委員会は、検討委員会設置要綱第6条第2項により、「会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。」と規定されております。本日は、委員16名のうち、15名に出席いただいておりますので、会議の開催定数に達していることを報告いたします。 次に、会議の公開について説明いたします。 本会議は、原則として公開となりますが、個人に関する情報、法人等の不利益に当たる情報等は非公開とさせていただきます。ご了承ください。 設置要綱第5条第2項により、委員長は委員会を代表し、会務を総理し、会議の議長となると規定されておりますので、廣田委員長に議長を務めていただき、議事進行をお願いしたいと思います。廣田委員長、よろしくお願いします。
廣田委員長	廣田でございます。よろしくお願いします。はじめに、本日の会議の会議録署名人を決めたいと思います。委員長からの指名となり恐縮ではありますが、今回は「三浦委員」と「大山委員」をお願いしたいと思います。お二方よろしいでしょうか。 《両名から承諾の発声》 お二方には、会議録がまとまり次第、内容をご確認の上、会議録のご署名をお願いいたします。 それでは、議事に入ります。 「議事（1）松葉・長山地区の再生に向けた市の取組みについて」、説明をお願いします。
	《資料に基づきまちの魅力創造課から説明》
廣田委員長	ただいま、説明がありました件について、ご意見やご質問などがあれば挙手の上、ご発言ください。
披田委員	さまざまなハード・ソフト面の事業を行うための計画だと思いますが、再生プランという名称で具体的に何をしようとしているのか、もう少しイメージが伝わるように、これまでの庁内での議論を踏まえて、基本的な考え方があれば教えていただきたいと思います。
まちの魅力 岡野	名称については、現時点では再生プラン(仮称)としており、この仮称は、国土交通省が全国のニュータウンを対象に進めている地域再生の考え方などを踏まえた意図があります。また、市全体で人口減少が進む中、地域ごとに特性が異なるため、初めから市全域で一斉に取り組むことは難しいと考えていますので、まずはモデルケースとなる取組ができないか、庁内で検討してきました。 龍ヶ崎市には4つの市街地がありますが、その中でも北竜台地区は、入居開始からの年数が経過し、高齢化も進んでいます。このため、北竜台地区のうち、特に早い時期に入居が始まった松葉地区と長山地区をモデル地区として、取組を進めることとしました。 今回の計画に基づく取組やその成果を検証し、今後、他の地区にも波及させ、横展開できないかという考えもあり、こうした議論を踏まえて、仮称『再生プラン』の検

	討を始めました次第でございます。
披田委員	国が示している再生計画とは、地域によって内容が異なると思いますが、具体的にどのような内容や取組を予定、あるいは要請しているものなのか。その点も踏まえたお話なのか、もう少し説明を付け加えていただけますか。
企画課 戸崎	国からの要請があるというよりも、市として主に課題と感じているのは、少子高齢化によってまちが衰退してしまうことです。この課題を何とかしたいという思いから、今回、『再生』という言葉を使っています。 この後の議題でアンケート結果について説明があると思いますが、皆さんからの回答を見ると、この地区は良好なまちなみや子育て環境が魅力として評価されていると認識しています。入居当初は、同じ世代の方々が子どもを持って転入され、まちにはかなりのにぎわいがあったのではないかと思います。 当時と同じようなにぎわいを取り戻せるかは分かりませんが、少子高齢化が進む中で、若い世代を受け入れるとともに、現在お住まいの方々の暮らしや生活の質の向上も図りながら、多世代で構成される、にぎわいのあるまちにしていきたいと考えています。こうした考えから、現在、仮称『再生プラン』として検討しているところです。
湯原委員	再生プランの計画期間は令和 9 年度から令和 18 年度までの 10 年間で、今回の 2 年間は、資料に示された内容に取り組むということですが、令和 18 年度、つまり 2036 年度までに、何らかの新しい施設や場を具体的な形として整備するイメージでしょうか。それとも、今回の 2 年間で 10 年間の取組内容を検討し、その計画に基づいて事業を進めた結果、計画期間の終了時点で新しい施設や場が完成するというイメージなのでしょうか。計画策定と具体的な整備のどちらを想定しているのか、教えてください。
企画課 戸崎	今年度から内部検討を始め、来年度にかけて皆さんからご意見をいただきながら計画を策定していく予定です。計画には、具体的にどのような取組を進めていくのかという実施方針や、実行計画に相当する内容を盛り込み、それに基づいて事業を進めていきます。
まちの魅力 岡野	イメージとしては、10 年後に目指すまちの姿を実現できるよう、そのために必要な取組について、今回の計画の中に盛り込んでいます。
湯原委員	計画期間の中で、新たな施設や機能を整備する可能性があるのであれば整備し、既存のものを含めて何らかの形を変える必要があるのであれば見直していく、ということも計画全体に含まれるという理解でよろしいでしょうか。
まちの魅力 岡野	例えば、2036 年度を待たずに、2030 年度の時点で何らかの施設や取組が実現する可能性もあります。現時点では、いつ、何ができるのかまでは決まっていますが、計画期間中にさまざまな取組を進め、計画期間の終了年度にどのようなまちを目指すのか、その将来像をこのプランの中で定めたいと考えています。
木本委員	例えば、人口減少をどの程度抑えるのか、子どもの数をどの程度増やすのかといった数値目標を設定するのでしょうか。具体的な目標がないと、取組の成果を評価しにくく、計画としても曖昧になってしまうと思いますので、数値目標を掲げた上で取り組む必要があるのではないのでしょうか。
企画課 戸崎	現時点では、計画の中に KPI のような指標や、いつまでに、どの程度達成するといった具体的な数値目標を設定することまでは想定していませんが、今後、皆さんからご意見をいただく中で、適切な指標を設定できるのであれば、計画に盛り込むことも

	選択肢の一つとして考えています。
木本委員	松葉地区はバス路線が通り、駅にも近いことから、交通の利便性はかなり高いと思います。また、子育て環境が良く、買物施設も近くにあるなど、生活しやすい環境が整っています。こうした地域の利点を生かし、仕事をしながら暮らせる環境を整えるなど、市外から人を呼び込めるような魅力あるまちづくりを進めていただきたいと思います。 また、空き家のリフォームに対する補助制度なども検討し、新たな居住者を受け入れられるような取組につながればよいと思います。
企画課 戸崎	今、空き家の話がありましたが、松葉地区にお住まいの皆さんは、実際に空き家が増えていると感じているのか、それとも、それほど増えていないと感じているのか、お伺いしたいと思います。 市としては、市場に出ている空き家については比較的流動性があり、一定の需要があるものと捉えています。実際に地域で暮らしている皆さんが、空き家の状況をどのように感じているのか、ぜひお聞かせください。
油原委員	所有者はいるものの、常時住んでいるわけではなく、時々帰ってくるような住宅があります。住民登録は龍ヶ崎市に残したまま、実際には東京など別の場所で生活している方もいるようです。そのため、周囲から見ると、空き家が増えているように感じることはあります。 また、親が住んでいた住宅を子どもが相続したものの、本人は東京など市外に住んでおり、住宅が日常的に使われていないケースもあるのではないかと思います。
相田委員	松葉6丁目では、完全に誰も住んでいない住宅もありますが、所有者が週に1回程度訪れるなど、管理されている住宅が多いと感じています。 売りに出されている住宅もありますが、市の空き家バンクは、住民に十分浸透していないのではないのでしょうか。また、市に登録すると他の不動産事業者には依頼できないと説明されるなど、所有者にとって利用しにくい面があるようです。売却したくても相談先が分からず、空き家が宙に浮いた状態になっているケースもあると思います。市には、空き家バンクをより柔軟で利用しやすい制度にし、住宅の流通を促進していただきたいです。 現在、都心ではマンション価格や家賃が高騰しており、一般の勤労世帯が住宅を確保することは難しくなっています。私たちがこの地域へ転入した当時は、都心から一定の通勤時間はかかるものの、戸建て住宅を持てることが大きな魅力でした。 現在は常磐線が品川駅まで直通しており、この地域も十分に通勤圏内だと思いますので、新たに宅地を供給することが難しいのであれば、既存の空き家や今後空き家になる住宅を若い世代が購入しやすい価格で流通させる取組などを、再生プランの目標に盛り込んではどうでしょうか。空き家を売りやすく、買いやすくする仕組みを整え、若い世代を呼び込むことができれば、地域の再生や人口の増加につながるのではないかと思います。
まちの魅力 山西	空き家バンクについては、一般の不動産市場で流通している物件の売買方法とは別に、市が設けている選択肢の一つとお考えください。空き家を売却する際に、必ず空き家バンクを利用しなければならないわけではありません。 空き家バンクを利用するメリットとしては、市が関与することによる安心感があるほか、購入後のリフォームに対する補助や、所有者が売却する際に必要となる一部費

	用への補助などがあります。こうした支援制度を活用したい方には、空き家バンクをご利用いただければと思います。一方、複数の事業者にご相談したい方などは、通常どおり民間の不動産事業者にご相談していただければよろしいかなと思います。
相田委員	松葉地区に住んでいて自宅を売却したいのであれば、近隣の不動産事業者にご相談できます。しかし、先ほどのお話にあったように、相続などにより住宅を所有していても、東京や横浜などに住み、週に1回、あるいは月に1回程度しか来ない方は、地域の不動産事業者を知らないことがあります。 そのような市外在住の所有者にこそ、空き家バンクの存在や、市による支援内容を積極的に周知していただきたいと思います。
まちの魅力 山西	市外にお住まいの不動産所有者に対しては、納税通知書を送付する際、空き家バンクを案内するチラシなどを同封しています。
相田委員	空き家バンクについては積極的にPRしていただきたいと思います。私も自治会活動に携わっていますが、自治会に資料を提供してもらえれば、週に1回程度、住宅の管理に来る所有者に手渡し、空き家バンクの利用を検討してもらうこともできます。 広報物に掲載しているので知っているはずだという受け身の周知では、十分とはいえません。民間事業者であれば、ポスティングなどさまざまな方法で積極的に情報を届けています。市も同様に、対象者へ確実に情報が届くよう工夫しなければ、この再生プランが実効性を伴わないものになってしまうのではないのでしょうか。
油原委員	松葉地区が電車による通勤・通学に便利であることを、十分に認識されていないのではないかと感じます。この地域の交通利便性を強みとして、もっと前面に打ち出し、市内外へ積極的に発信していただきたいと思います。
渡辺委員	資料の最後の2ページには、子育てや空き家に関する3つの視点が示されています。1つ目は私たちにも関係するため、ここでは省略しますが、子育て支援については、施設を整備すれば人が集まるという単純なものではないと思います。 他自治体の事例を見ると、教育施策を前面に出し、例えば英語検定の取得支援を掲げているところや、子どもへの切れ目のない支援を目指し、民間事業者と連携して取り組んでいるところもあります。 また、空き家対策についても、単に物件の売買を仲介するのではなく、事業者が空き家をいったん買い取り、残置物の処分や改修などを行った上で再販売する手法があります。松葉地区でも、そのような事例が何件か出始めています。 そこで伺いたいのですが、子育て支援や空き家対策について、他自治体や民間企業の先進事例を調査・研究し、このプランの選択肢として検討している取組はありますか。既存施策ではなく、新たに検討している具体的な事例があれば教えてください。
まちの魅力 岡野	あくまで一例ですが、今年度は茨城県の境町を視察しています。同町は交通インフラが特に充実している自治体ではありませんが、転入者が多く、英語教育の充実や子育て環境の整備、自動運転の導入など、複数の施策をパッケージ化して進めています。 また、五霞町なども視察し、他自治体の取組について調査・研究を行い、その事例を踏まえながら、本市で展開できる施策を検討しています。本市においても、1つの施策だけを実施するのではなく、複数の施策をパッケージ化することが重要だと考えています。例えば、令和9年度に予定している新たな小中一貫校の開校を契機として、教育施設や公共交通などを関連付けながら、教育・子育て分野の施策を一体的に展開することで、より暮らしやすい地域にできないか検討しています。

	具体的な取組内容や実施時期は、まだ決まっていますが、複数の取組を計画に掲げる３つの柱と結び付けることで、現在お住まいの方にとって住みやすく、これから居住を検討する方にも「子育てがしやすく、教育環境も良い地域だ」と感じてもらえるようなまちを目指して、検討を進めているところです。
渡辺委員	先ほどのご意見にも通じますが、既存の施策が良いか悪いかを議論する前に、先進的な取組を行っている地域の事例を調査し、それらを組み合わせて検討する必要があると思います。特に、教育や子育て支援などのソフト面を充実させなければ、人を呼び込むことは難しいのではないのでしょうか。 例えば、つくば市では新設された小中一貫校の児童・生徒数が非常に多くなっています。ただし、その背景には教育施策だけでなく、周辺地域で新築住宅の供給が増えたこともあると思いますが、龍ヶ崎市、特に松葉地区では、新築住宅を大量に供給することは難しい状況です。そのため、既存の店舗や住宅をどのように再生・活用するのかを具体的に検討する必要があります。改修して再流通させるのか、建て替えて新たな物件として供給するのか、さらには民間住宅を含む再開発的な取組まで視野に入れるのか、さまざまな手法を研究した上で方向性を示していただきたいと思います。 また、今回の資料には、教育や子育て支援などのソフト面に関する記載がほとんどありません。検討段階であることは理解していますが、こうした内容についても、今後の資料や計画に盛り込んでいただきたいと思います。具体的な情報がないままでは、意見交換を行っても、地域の現状や課題を確認するだけで終わってしまいます。市が考える選択肢や参考となる先進事例など、今後どうしていくのかを議論するための情報を提示していただきたいと思います。 次回の意見交換では、現時点で示せる範囲で構いませんので、先進事例や具体的な施策の選択肢などを示していただき、それを基に意見交換ができるようにしていただきたいと思います。
披田委員	10年近く前になるかもしれませんが、市ではゼンリンに委託し、市内の空き家の全数調査を実施したと記憶しています。当時は、老朽化によって倒壊などの危険があり、空家等対策特別措置法の対象となり得る建物を把握することが、主な目的だったのかもしれません。 その後の状況も含め、空き家対策を検討するための基礎資料として、地区ごとに空き家の戸数や状態を把握しているのでしょうか。必ずしも『空き家を何%減らす』といった数値目標だけが必要だとは思いませんが、行政として地域別の実態をどの程度把握しているのかが気になります。 固定資産税などの情報から、建物の所有者や納税状況は把握していると思います。しかし、税が納付されていれば、実際に居住しているか、空き家になっているかまでは分からないとも聞いています。全数調査が難しいとしても、空き家の状況は地区によって大きく異なるはずで、今回議論している松葉・長山地区について、空き家の戸数や割合、管理状態などを定量的に把握しなければ、具体的な施策にはつなげにくいのではないのでしょうか。 また、一口に空き家といっても、相続関係が整理されていないもの、所有者が時々利用しているもの、そのまま保有されているものなど、事情はさまざまです。所有者へのアンケートや聞き取り調査は容易ではないと思いますが、こうした実態を踏まえて、それぞれの状況に応じた対策を講じる必要があります。

	空き家対策の基礎となるデータを、現在どの程度保有しているのか。また、十分に把握できていない場合、今後どのように調査・把握していく予定なのか、まず教えてください。
まちの魅力 山西	市では、平成 27 年度から平成 28 年度にかけて空き家の実態調査を行い、市内で 1,051 件の空き家を抽出しました。このうち、特に危険性がある空き家は 40 件でした。また、松葉地区では 25 件の空き家が確認されています。 松葉地区は、他地区と比べて住宅の築年数が比較的浅かったことから、当時の調査では空き家の数がそれほど多くなく、建物の著しい老朽化も見られませんでした。古くからある地区では築年数が長いため、建物の老朽化や草木の繁茂などが確認されました。その後、松葉地区について改めて調査していないため、現在の空き家の件数や状況は把握できていません。市では、苦情などが寄せられた場合は所有者へ通知を送付し、売買を希望する方には空き家バンクなどを通じた支援を行っていますが、適切に管理され、特に問題が生じていない空き家については、継続的な追跡調査を行っていません。 このため、昨年 10 月から、以前に抽出した 1,051 件を対象に、改めて現地調査を実施しています。調査によって現在の件数や管理状況を把握した後、所有者への意向調査を行い、今後の利用や処分について確認する予定です。売却の意向がある方には空き家バンクなどを案内し、市場での流通につなげたいと考えています。 地域ごとの傾向には、住宅の築年数が大きく関係していると捉えています。ただし、現時点では、地区ごとに異なる対策を講じるのではなく、それぞれの建物の老朽化や管理状況などに応じて個別に対応していく方針です。
披田委員	空き家調査が、危険性のある建物への対応から始まったことは承知しています。10 年前の調査では、松葉地区全体で 25 件の空き家が確認されたとのことですが、聞き取りまでは行わず、外観から空き家と判断でき、将来的に問題が生じる可能性のある建物を抽出したものと理解しています。 松葉 3 丁目では、アパートを含めて住宅が約 220 戸ありますが、実際に使用されていないと思われる住宅は、10%には達しないものの、5%は超えているのではないかと感じています。中には、建築当初から入居していない住宅もあります。また、住宅が使われていなくても、定期的に手入れされているものや、所有者が自治会費を支払い、時々訪れているものもあります。外観上は問題がなくても、居住実態のない住宅が存在しているということです。将来住むつもりで保有していたものの、その必要がなくなった場合など、所有者の事情もさまざまだと思います。 建物が老朽化してから対応を考えるのではなく、まだ状態が良いうちに、実際には使われていない住宅を流通させることが重要です。これは一般的な空き家対策とは異なり、特に北竜台地区で検討すべき課題ではないでしょうか。 そのため、居住実態のない住宅がどの程度あり、所有者が今後どのように利用・処分したいと考えているのかを把握し、その意向に応じた対策を検討する必要があります。単に空き家対策と一括りにするだけでは、具体的な取組は進まないと思います。 調査には難しさがあると思いますが、所有者への丁寧な聞き取りや意向調査などを通じて、潜在的な空き家を掘り起こし、実態を把握した上で施策を検討する必要があるのではないか、という趣旨で質問しました。
三浦委員	先ほどのご意見と重なりますが、住民の感覚としては、空き家が増えていると感じ

	ます。これまで手入れされていた庭木が急に繁茂する住宅が増えており、外観からも変化が分かります。ただし、それが一時的な不在なのか、長期間使用されていない空き家なのかは判断しにくい状況です。自治会としても、自治会費の納入をお願いできる状態なのかを含め、所有者の事情にどこまで踏み込んでよいのか分かりません。市においても、居住や管理の実態を調査していただければと思います。 一方で、松葉5丁目では、若い世代が新たに転入している様子も見られます。しかし、自治会費を納めている世帯数は徐々に減少しており、地域全体としては世帯や居住者が減っていると感じています。 先日、東京へ行くためにバスを利用しようとしたところ、前の便が出てから次の便まで1時間ほど空いていました。自家用車を持たない人にとって、これは非常に不便です。全国的な運転士不足など、公共交通を取り巻く状況が厳しいことは承知していますが、運行方法などに工夫できる余地があるのであれば、交通利便性を維持するための対策を検討していただきたいと思います。
渡辺委員	福祉部門が保有するデータから、80歳以上の単身高齢者の状況を把握できると思っています。例えば、松葉地区の一部には、80歳以上の単身世帯が約70世帯あると聞いています。これらの住宅は、現時点では空き家ではありません。しかし、今後10年程度の間に、居住者の転居や施設への入所などに伴い、空き家となる可能性があります。そのため、現在の空き家件数だけでなく、高齢単身世帯の状況や将来人口の推計なども踏まえ、将来的な空き家の発生を見通す視点が必要ではないでしょうか。 建物が老朽化して問題が生じてから対応するのではなく、良好な状態にある段階から、将来の管理や流通、利活用について検討することが、地域の活性化には重要だと考えます。こうした検討に活用できる高齢単身世帯数や人口動態などのデータを市が保有しているか、確認していただきたいと思います。
湯原委員	1ページ目に示されている人口推移について、今後の検討材料としていただきたい点があります。年少人口は、1995年の1,469人から現在は445人まで減少し、将来は200人余りになると推計されています。将来的に人口を増やし、子育て世帯を呼び込むことを目指すのであれば、2050年の推計値と1995年の数値には約5倍の開きがあります。子どもの人数は世帯によって異なりますが、相当数の子育て世帯を受け入れる必要があると考えます。 そのため、空き家の活用だけでなく、集合住宅の整備についても検討する必要があるのではないでしょうか。近年の若い世代には、まず賃貸住宅に住んで地域の生活環境を確かめた上で、住宅の購入を検討する方も多いと思います。特に、子どもの小学校入学を機に住宅を購入したり、新築したりするケースが見られます。まず賃貸住宅でこの地域に住んでもらい、その後も『この地域に住み続けたい』と思ってもらうためには、受け皿となる集合住宅が重要です。 資料4ページには、低層住居専用地域などの用途地域が示されています。例えば、土地利用に関する規制を一部見直し、集合住宅を建設しやすい区域を設けることや、既存の大規模な集合住宅を更新・再整備することも、施策の選択肢になり得ると思います。 目標とする子育て世帯の全てを空き家の活用だけで受け入れることは難しく、毎年多数の世帯を呼び込むには、一定規模の住宅供給が必要です。空き家対策と併せて、集合住宅の整備や更新についても検討していただきたいと思います。

湯原委員	資料の最後に示されている『子育て環境・教育環境の充実』は、今後、子育て世帯を呼び込む上で非常に重視される項目だと思います。そこで、市が今後、どのような評価軸を用いて、環境の充実度や施策の必要性を検討していくのか伺いたいと思います。先日、PTA で意見交換を行った際にも、子育て・教育環境を評価する視点として、次のような意見が出ました。 ・未就学児から中高生まで、継続して利用できる施設であるか ・放課後や休日に、日常的に利用できるか ・学習支援や子どもの居場所としての機能が、どの程度組み込まれているか ・兄弟姉妹が同時に利用しやすい施設や仕組みになっているか ・子どもの急な体調不良や受診に対応できる体制が整っているか ・医療や子育てに関する相談支援を身近に利用できるか 特に、子どもの体調不良や急な受診への対応、身近な医療・相談支援は、安心して子育てをするための重要な基盤ですので、子育て・教育環境の充実を具体的に検討する際には、こうした観点も評価軸に加え、子育て世帯にとって本当に必要な施策や施設を検討していただきたいと思います。
小沼委員	この計画は、令和 8 年度までに策定し、その後 10 年間を計画期間とするという理解ですが、策定まであと 1 年という中で、今後どこまで具体的な内容が示されるのか、少し不安があります。資料に示された内容をイメージのままで終わらせるのか、それとも、施策や実施体制、スケジュールなどを具体的に示すのか、市の意気込みも含めて伺いたいと思います。 また、現在、この計画を中心となって進めている担当部署や職員は誰なのか、推進体制を明確にする必要があると思います。人事異動があった場合にも、これまでの検討内容が確実に引き継がれ、さらに発展していく仕組みが必要です。庁内横断的なプロジェクトチームなどを設置し、継続的かつ責任を持って検討を進めていただきたいと思います。
廣田委員長	細部まで示すことは難しいとしても、ハード面・ソフト面を含め、どのようなプランや制度設計が考えられるのか、一定の方向性を示していただきたいと思います。少なくとも、比較検討できる複数の案や、検討の基準となる考え方を提示していただく必要があります。 市から具体的な材料が示されなければ、委員会で議論をする意味が薄れてしまいますので、委員会として実質的な検討ができるよう、次回までに、判断材料となる具体的な案や選択肢を示していただきたいと思います。
企画課 戸崎	今後のプランニングに当たっては、関連する施策を検討項目として継続的に取り上げていくことになりますが、基本的には跡地活用を中心に検討を進めていくことになると考えています。この検討委員会だけでなく、市民や地域住民の皆さんにも参加していただき、幅広く意見交換を行いたいと考えておりますので、そうした意見も踏まえながら、民間事業者に対して地域の魅力や事業の可能性を具体的に示せるよう、検討を進めてまいります。
仲村次長	今回の再生プランについては、検討委員会で内容を審議し、そのまま了承していただくというのではなく、市が現在取り組んでいる内容をこの場で報告させていただいたものです。 今後は、住民参加による意見交換なども実施していく予定です。また、検討の進捗

	に応じて、この委員会でも改めて内容を報告させていただくことがあると思いますので、引き続きご協力をお願いします。
披田委員	この再生プランは、都市計画マスタープランに位置付けられた施策を具体化するものと理解しています。龍ヶ崎市は、多極分散型、あるいはクラスター型と呼ばれる都市構造になっています。立地適正化計画についても見直しに向けた検討が進められていますが、北竜台や松葉・長山地区は、市全体を構成する一つの地域です。それぞれの地域が異なる特徴や役割を持ち、地域間を公共交通などでどのようにつなぐかという視点が重要です。 北竜台は良好な住宅地であり、駅から比較的近いという利点があります。しかし、地区内でも駅までの距離には差があり、長山地区の奥などからは遠くなります。公共交通の利便性が低下すれば、地域全体の価値や持続可能性も低下するおそれがあります。また、市外から人を呼び込むには、駅を降りた際の景観や利便性、にぎわいが極めて重要です。地域の再生を、単に 40 年ほど前の人口やにぎわいを取り戻すこととして捉えるだけでは不十分です。人口構成や生活様式、都市構造そのものが当時とは変化しています。その中で、北竜台が市全体の中でどのような役割を担い、何を中心として再生していくのかを明確にする必要があります。 旧市街地、市役所周辺、商業拠点、駅周辺など、他の地域や拠点が抱える課題との関係も踏まえ、市全体の都市計画を改めて捉え直しながら、この地域の将来像を検討していただきたいと思います。市内の縦割りにとらわれず、都市計画、公共交通、住宅、商業、福祉などの関係部門が連携することも必要です。 私たちも、目の前の跡地だけを考えていては、十分な解決策を見いだせないと感じています。今後は、市全体の都市構造や各地域の役割に関する情報も共有していただきながら、意見交換を続けたいと思います。
油原委員	駅前には店舗などが集まり、にぎわいがあるというイメージを持っていますが、龍ヶ崎市駅前には、そうした機能がほとんどありません。特に整備当初は建物も少なく、駅前らしさが感じられませんでした。現在は一定の建物がありますが、駅前のにぎわいという点では、なお課題があると思います。土地の確保など難しい面もありますが、駅前開発や駅周辺への機能集約についても検討をお願いします。
廣田委員長	その他、ご意見などはありませんか。ないようでしたら、議事（１）「松葉・長山地区の再生に向けた市の取組みについて」は以上とさせていただきます。続きまして、議事（２）「アンケート集計結果（完成版）報告について」です。事務局から説明をいただいた後に、委員の皆さまからご意見をいただきたいと思います。
	《資料に基づき事務局から説明》
廣田委員長	ただいま、事務局から説明がありました件について、ご意見やご質問などがあれば挙手の上、ご発言ください。何かご意見という形でも結構です。
湯原委員	先日、PTA 役員が集まる機会があり、住民アンケートの結果を共有した上で意見交換を行いました。そこで出された意見を、今後の検討の参考としてお伝えします。 住民アンケートでは、特に『子育て支援・教育環境の充実』『交通基盤の充実』『医療・福祉の充実』が重視されていました。保護者からは、子育て世帯が日常的に利用できる支援環境が、身近な生活圏内に不足しているとの意見がありました。 現在、市内には乳幼児を対象とした施設や子どもが利用できる施設がありますが、北竜台地区からは距離があり、平日に利用することは難しい状況です。特に子どもが

	バスで遠方の施設へ通うことにも限界があります。また、保護者としても、目の届く身近な範囲で過ごしてほしいという思いがあります。そのため、徒歩や自転車で通える生活圏内に、未就学児から中高生までが放課後や休日に日常的に利用できる居場所が必要だという意見が多く出ました。 医療・福祉の充実については、単に医療施設を整備してほしいということではなく、子育て支援や教育環境を支える基盤として、身近な医療機能が必要だと考えています。市内の小児科医療については、医師の高齢化や将来的な診療継続に不安があり、市外の小児科を受診している家庭も多いとの意見がありました。子どもの急な体調不良の際に、身近な場所で受診や相談ができる小児科医療の充実が求められています。子育て世帯が安心して住み続けられる地域にするため、医療・福祉機能と子どもの居場所を一体的に捉えて検討していただきたいと思います。 参考事例として、守谷市の南守谷児童センターと北守谷児童センターが挙げられました。これらは未就学児から高校生までを対象とする施設です。市内にも子どもが利用できる施設はありますが、日常的にバスなどで通うことは容易ではありません。子どもたちが気軽に集まり、安心して過ごせる場所を身近な地域内に設けることについて、検討していただきたいと思います。
車谷委員	私からは、特に小学校の跡地に、学校の歴史や記憶を継承するレガシースペースを設けていただきたいと思います。また、コミュニティセンターの駐車場と隣接する公園、学校跡地を一体的に活用し、高齢者が運動できる場所や子どもの遊び場などを、具体的な機能として計画に盛り込んでいただきたいと思います。施設や設備を整備するだけでなく、継続的な利用や活動を支える運営体制など、ソフト面についても併せて検討していただくことが重要です。 さらに、松葉小学校には桜の大きな木があり、毎年3月から4月にかけて美しい景観をつくっています。この桜をできる限り保存するとともに、桜並木や敷地内の主要な場所をつなぐ遊歩道を整備し、地域の皆さんが集まり、交流できる空間として活用していただきたいと思います。レガシースペースには、学校に残されている卒業記念品などを移設し、小学校の歴史を伝える場として整備することも検討していただきたいと思います。住宅などを整備する場合でも、地域の象徴となる場所を確保していただきたいと考えています。 加えて、隣接する道路は、今後も児童・生徒の通学路となる可能性があります。安全面に配慮して道路環境を整備するとともに、桜のある道と一体化した遊歩道としてつなぐなど、周辺環境を総合的に整備していただきたいと思います。
村田委員	松葉4丁目の住民からの要望書が提出されていますので、地域全体の総意というものではありませんが、内容を簡単に紹介します。1点目は、敷地内にある縄文時代の遺跡を保存してほしいという要望です。2点目は、地域のサッカーサークルから、学校のグラウンドを引き続き利用させてほしいという要望です。以上の2件について、後ほど要望書をお渡ししますので、今後の検討においてご配慮くださいますようお願いいたします。 話は変わりますが、先ほどPTAから意見があった子育て支援施設、いわゆる児童館とは、具体的にどのような施設を想定しているのでしょうか。
湯原委員	市内には、商業施設に隣接した子育て支援施設（さんさん館）があり、保育士が配置されています。基本的には、保護者と子どもが一緒に訪れ、屋内で遊びながら過ご

	す施設です。主な対象は3歳までの子どもとその保護者です。また、たつのこやま周辺には、小学生や中学生が開館時間中に訪れ、備え付けのおもちゃなどで遊べる場所があります。ただし、今回PTAから意見があった施設は、保育園や学童保育とは異なり、より幅広い年齢の子どもが日常的に利用できる場所を想定しています。 参考に掲げられた守谷市の施設については、未就学児から高校生までを対象に、遊び、学習、交流ができる複合的な施設と伺っていきまして、年齢によって細かく利用を分けるのではなく、子どもが成長段階に応じて継続して利用でき、無料または低額で気軽に通える日常的な居場所となっています。
村田委員	これは「卵が先か、鶏が先か」という話でもあります。施設整備を検討する上では、どの程度の利用ニーズがあるのかを見極める必要があると思います。 地域の子どもの数が少なければ、市としても施設整備に予算を投入することは難しく、一方で、子育て支援施設を整備することによって、子育て世帯を地域に呼び込むという考え方も理解できますが、そのあたりはどうなのでしょう。
大久保委員	施設の基本的な考え方として、元気サロン松葉館などは地域住民の利用が中心になると思います。一方で、対象を地域住民だけに限定するのではなく、市内全域の市民が利用できる施設として位置付けてもよいのではないのでしょうか。 実際には北竜台地区の方々が中心に利用することになると思いますが、市民全体を対象とした施設として検討することも考えられると思います。
仲村次長	児童福祉の考え方では、児童は基本的に0歳から18歳未満までを指します。ただし、具体的な対象年齢や利用方法は、児童館ごとに異なります。児童館は、保護者から子どもを預かる保育施設や、放課後の児童を預かる学童保育とは性格が異なります。子どもたちが自分の意思で自由に訪れ、遊びや学習、交流などに利用できる施設という位置付けです。
廣田委員長	守谷市の施設には、出前授業などで何度か訪れたことがあります。守谷市は子どもの数が多く、規模の大きな小学校が複数あり、現在も児童・生徒数が増えている地域です。そのため、児童館や学童保育についても多くの利用が見込まれ、施設整備の必要性が高い状況にあります。 一方、この地区に守谷市と同規模の児童館を整備することは、子どもの数や利用需要を考えると難しいと思います。現実的には、既存施設を改修し、子ども向けの設備や機能を拡充する程度の規模になるのではないのでしょうか。その場合、子どもや若者だけでなく、高齢者を含む多世代が利用できる施設にすることが望ましいと考えます。もちろん、建物の整備には費用をはじめ、さまざまな課題があります。しかし、活動の拠点となる建物がなければ、具体的な取組を進めることもできません。 この跡地をモデルケースとして整備するのであれば、子育て支援、高齢化対策、防災、多世代交流など、どのような目的を持つ拠点とするのかを明確にした上で、地域活動の受け皿となる施設を整備していただきたいと思います。
仲村次長	長山地区でも地域アンケートや意見交換を実施しましたが、同様の意見が出ています。施設があるからこそ地域の魅力が生まれるという意見がある一方で、整備しても十分に利用されなかった場合はどうするのかという慎重な意見もありました。 現在、龍ヶ崎市では、たつのこやまの麓で子どもの居場所づくりに取り組んでいます。また、長山コミュニティセンターにも小学生が遊びに来ていることから、図書室の一部を改修し、子どもたちが自由に遊んだり過ごしたりできる場所（ここくれば）

	として活用する取組を進めています。 市の財政状況を考えると、初めから大規模な建物や設備を一括して整備することが適切かどうかは、慎重に検討する必要がありますので、利用状況や効果を継続的に確認しながら、どのような施設や機能が地域に適しているのかを検討していくことが現実的だと考えます。 松葉地区のアンケートでは、世代間交流を求める意見が明確に表れています。そのため、子どもだけを対象とするのではなく、若者、高齢者を含むさまざまな世代が利用し、交流できるラウンジのような空間については、整備の可能性があるとして事務局としても認識しています。
披田委員	6丁目からの要望にもあるように、求められているのは単に施設を整備することではなく、その施設をどのように活用し、運営していくかということです。高齢者支援の観点からも、ソフト面とハード面を一体的に考える必要があります。 例えば、元気サロン松葉館は建物であると同時に、市が社会福祉協議会へ委託し、職員を配置して運営しています。事業を常時企画しているわけではありませんが、人がいることで、利用者を見守り、必要な支援につなげる役割を果たしています。 児童館についても、単なる建物ではありません。子どもたちが訪れた際に、安全を確保して見守る人や、さまざまな関わりを持つ人がいることに大きな意味があります。そのため、住民が求めているものを『箱物を造ってほしいという要望』だけで捉えるのは適切ではありません。行政にとっては人員配置や運営費が必要となり、負担は大きくなりますが、ハードとソフトを組み合わせた施設が求められていると考えます。 今後の運営では、高齢者をはじめ、地域のさまざまな方の知恵や力を借りることも必要です。松葉小学校区では、学校ボランティアの活動が比較的活発です。年度や学校長の方針によって活動内容は異なりますが、こうした地域の力を生かす視点も重要だと思います。ただし、地域に運営を任せるだけでは持続しません。行政が一定の責任を持って関わり、運営の主体や体制を明確にした上で、地域の方々の参加を広げていく必要があります。過去の施設運営でも、当初は地域に委ねようとしたものの、それだけでは成り立たず、最終的に市が関与することで、さまざまな人の活用や活動が広がった事例があります。 したがって、アンケートは、施設整備だけを求めるものではなく、人員配置、見守り、企画、管理運営などのソフト面も含めた要望として読み取っていただきたいと思います。高齢者支援についても、高齢者だけのための施設を求めているわけではありません。元気館などの実践例を参考にしながら、既存の取組や地域の力を生かし、多世代が利用できる場をどのように継承・発展させるかという視点で受け止めていただきたいと思います。
大久保委員	元気サロン松葉館の管理運営を担当していますが、限られたスペースの中で登録者が増えており、現在は順番待ちで利用いただいている状況です。今後は交流の場にとどまらず、高齢者の健康づくりなどにも取り組む必要があると考えています。そのため、現在の施設では手狭であり、可能であれば施設の機能や設備を充実させたいと思っています。
相田委員	小学校の校舎は残っていますが、耐震性に問題はないのでしょうか。問題がなければ、校舎を改修し、児童館や多世代交流の機能を導入すればよいと思います。既存校

	舎を活用すれば、平常時は子どもの居場所や高齢者の健康づくりなどに利用でき、災害時には防災拠点にもなります。教室には空調もあるため、新しい建物を整備したり、校舎を解体したりするより、必要な機能や運営体制を整えることを検討してはどうでしょうか。
事務局 清原	既存校舎を活用するという発想はあります。ただし、学校を児童支援施設や集会所などへ転用するには、法令への対応や設備改修などに相当の費用がかかります。また、学校用の間取りであるため、希望する施設構成を実現しにくいという課題もあります。一方、新築に比べれば費用を抑えられる可能性があるため、既存校舎の活用も選択肢の一つだと考えています。
相田委員	施設整備には一定の面積や改修費が必要だと思いますが、まずは既存の教室を活用し、小規模に始めてはどうでしょうか。その上で、利用者が増えて手狭になった段階で、次の整備を検討すればよいと思います。 また、構造上可能であれば、教室間の壁を撤去し、2 教室を一つの空間にするなど、既存校舎を柔軟に活用できるのではないのでしょうか。初めから大規模な施設を整備するのではなく、段階的に進めることで費用を抑えられると思います。
矢野委員	既存校舎をリフォームして別の用途に転用する場合、解体して更地にするのと同程度の費用がかかることもあると聞いています。税金を投入する以上、改修と解体に要する費用や効果を十分に精査する必要があります。 今後のサウンディング調査結果次第では、建物の解体を含む提案が出る可能性もありますが、できる限り有効活用する方向を望んでいます。
渡辺委員	具体的に検討するためには、保健所移転後のスペースについて、詳細な図面や寸法を提示していただきたいと思います。特に、6 丁目側の突出部分や段差、教室数のほか、コミュニティセンター、駐車場、空き地、公園などの位置・面積によって、活用方法は大きく変わります。 また、類似施設の図面や整備事例、費用を含む関連データも提供していただければ、必要な規模や機能をより具体的に検討できます。情報が不足したままでは、理念やあるべき論だけが先行してしまうと考えます。
廣田委員長	さまざまなご意見をいただきましたが、アンケートの集計結果案について、こちらの内容でよろしいか採決したいと思います。よろしいでしょうか。
	《委員了承》
廣田委員長	ありがとうございます。その他、ご意見などはありませんか。ないようでしたら、議事（２）「アンケート集計結果（完成版）報告について」は以上とさせていただきます。続きまして、議事（３）「今後のスケジュールについて」です。事務局から説明をいただいた後に、委員の皆さまからご意見をいただきたいと思います。
	《資料に基づき事務局から説明》
廣田委員長	ただいま、事務局から説明がありました件について、ご意見やご質問などがあれば挙手の上、ご発言ください。
村田委員	会議への参加に当たり、市長から委嘱状をいただいたと思います。自治会の役員交代に伴って委員が交代する場合、後任者にも改めて委嘱状を交付していただけるのでしょうか。
事務局	委員の任期は原則２年間ですが、自治会の役職に伴って選任されている方が交代す

(清原)	ることも承知しています。後任者が決まりましたら、改めて委嘱状を交付しますので、事務局へご連絡ください。
廣田委員長	その他、ご意見などはありませんか。ないようでしたら、議事（３）「今後のスケジュールについて」は以上とさせていただきます。その他、事務局から伝達事項等がありますでしょうか。
事務局 (清原)	本日はおつかれさまでした。事務局から連絡事項が２点ございます。 １点目は市民フォーラムのチラシを本日ご用意しました。今回は廃校活用をテーマに、松葉地区の事例を参考として地域の可能性を市民の皆さんと考えますので、ぜひご参加ください。 ２点目は次回会議の日程になります。４月２６日午前９時３０分から松葉コミュニティセンターで開催します。後日、開催通知を郵送しますのでよろしくお願いします。また、アンケート結果は準備が整い次第、各自治会長へ必要部数をお届けします。 事務局からは以上となります。ありがとうございました。
令和７年度第４回松葉小学校跡地活用検討委員会会議録について、上記のとおり相違無いことを確認しました。 令和 年 月 日 委 員 長 _____ 会議録署名人 _____ 会議録署名人 _____	