

会議顛末書

						記 録 者		宮本 匠	
供 覧	市 長	副 市 長	部 長	次 長	課 長	課長補佐	主 査	係 長	グループ員
件 名	第 4 回長山小学校跡地活用検討委員会								
年 月 日	令和 8 年 3 月 28 日（土）								
時 間	13 時 30 分から 15 時 00 分まで								
場 所	長山コミュニティセンター 多目的室								
出 席 者	【長山小学校跡地活用検討委員】 別紙のとおり 【事務局】 総務部：仲村次長 管財課：清原課長補佐、記録者								
欠 席 者	5 名（斎藤委員、作田委員、山田委員、上村委員、内山委員）								
説 明 者	（１）2/21 公共施設再編成市民フォーラム：説明者 記録者 （２）長山地区住民向けアンケート調査結果報告：説明者 記録者 （３）今後のスケジュール：説明者 清原								
内 容	1 開 会 2 議 事 （１）2/21 公共施設再編成市民フォーラム （２）長山地区住民向けアンケート調査結果報告 （３）今後のスケジュール 3 その他 4 閉 会								
会議録署名人	酒井委員、牧志委員								
傍 聴 人	0 名								
情 報 公 開	公 開		非公開（一部非公開を含む）とする理由						
	部分公開 非 公 開		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 (清原)	定刻となりましたので、ただいまより、第4回長山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14名のうち、9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のでご了承ください。 それでは、会議に入ります。 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が、今回斎藤委員長も作田副委員長も欠席となりますので、野口委員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。野口委員長、よろしくお願いします。
野口委員長	はじめに、本日の会議録署名人を決めたいと思います。私からの指名で恐縮ではありますが、今回は「酒井委員」と「牧志委員」をお願いしたいと思います。お二方いかがでしょうか。 《両名とも了承》 ありがとうございます。事務局で会議録を作成次第、内容をご確認の後に、会議録にご署名いただくことになりますので、よろしくお願いします。 それでは議事を進めたいと思います。 議事（1）「2/21 公共施設再編成市民フォーラム」に進みたいと思います。事務局から説明をお願いします。
	《資料に基づき事務局から説明》
野口委員長	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。質問ですが、当日参加された方いらっしゃるのですか。
事務局 (清原)	当日は、内山委員が参加してくださりました。
梅澤委員	資料に掲載されている事例の「北風と太陽」はテレビでも紹介されていたと思います。発想が何かをなくそうとか、何かが欲しいという考え方ではなく新しいまちを作るということだったので、非常に良かったなと思いました。
事務局 (清原)	今回示された事例には、いずれも官民連携の考え方に基づき、PFI や PPP といった手法が用いられています。例えば、先ほど紹介された「北風と太陽」は、行政だけではなかなか生み出せないような発想による取組です。まちづくりを進めるに当たっては、行政だけでも民間だけでも限界があります。「官はここまで、民はここまで」と役割を明確に分けるのではなく、官民が連携して取り組むことが重要な要素となります。資料に掲載されている事例の中には、寺沢さんご自身がプレーヤーとして携わったものもあり、実際のまちづくりの経験を踏まえてご紹介いただきました。
酒井委員	ワークショップで使用されたイメージというのは、実際にみんながあつたらいいなと思うものを用意したということでしょうか。

事務局 (清原)	実際のアンケート結果をもとに事務局の方で活用シーンを用意しました。
酒井委員	ABCD の 4 班が発表したと思いますが、跡地活用のアンケートと実際にワークショップをしたときは何か違いはあったのですか。
事務局 (清原)	私見も含まれるかもしれませんが、「やはりそうだったか」というのが率直な印象です。例えば、「多世代が交流する穏やかな空間」は、多くのグループが活用イメージとして挙げていました。次にご紹介するアンケート結果でも、多くの方が回答していた項目です。 また、松葉・長山の両地区では、診療所や小児科を求める意見があり、今回のワークショップでも、それらを活用イメージとして選んだグループがありました。 一方、松葉・長山地区に小児科がないという現状は、裏を返せば、小児科の開設に十分な市場性が見込まれていない可能性があるとも捉えられます。そのため、単に「来てほしい」と要望するだけでは、実現は容易ではありません。例えば、跡地を活用して子育て支援を充実させるなど、地域の魅力を高めた上で小児科の開設を働きかけるといった、付加的な要素があるとよいのではないかと、講師の寺沢さんからお話がありました。
野口委員長	施設に魅力的な椅子や机を置くだけで、人が集まるわけではないと思います。やはり、施設を訪れる具体的な目的があることが重要ではないでしょうか。例えば、軽音楽ができる部屋があれば、演奏や合唱を目的とする人が訪れます。ハンドメイド品を売買できる場やカフェ、図書館なども同様です。人が訪れる具体的な目的や特色があれば、人が集まりやすくなるのではないかと思います。
須藤委員	跡地活用の事例紹介で、神戸や福知山とありますが、実際に体験できるような近隣の事例とかは何かないのでしょうか。また、成功事例も良いのですが、失敗事例も気になります。例えば福知山市の The 610 BASE で言えば、いちご狩りができるということですが、これは京都の地域柄で成功しているのでしょうか。実際にこちら辺でやるとしたら皆さん千葉に行かれる様な気がします。なので、近隣の成功事例、失敗事例を教えてくださいたいです。
事務局 (清原)	隣接する河内町では、チョウザメの養殖に取り組んでいた事例がありましたが、採算が合わなくなったと聞いています。また、この周辺では、日本語学校が事業の途中で撤退した事例もあります。 学校施設は規模が大きいので、施設全体を単独の事業で活用することは容易ではありません。一方、施設の一部のみを活用する場合でも、施設全体の維持管理経費が同様に発生するという課題があります。ただし、例えば「この区画は A 社、別の区画は B 社」というように、複数の事業者が区画ごとに役割分担して活用できれば、理想的ではないかと思います。
野口委員長	龍ヶ崎市だと大宮小学校が廃校になったと思いますが、大宮小学校は大宮地区の人たちのちょっとしたイベントや運動会として使用したり、避難所になったりしていると思いますが現状どうなっているのでしょうか。
事務局 (清原)	昨年、大宮小学校が閉校しましたが、閉校前から地域の協議会の皆さんと話し合いを進めてきました。現在は、コミュニティセンターとして活用する方向で、既存の建物を解体して新築するのか、リノベーションするのかを議論しているところです。 体育館については、これまで協議会から存続を求める意見がありましたが、地域に

	高齢者が多く、夏場の暑さが大きな負担となることから、現在では解体しても差し支えないとの意見もいただいています。また、グラウンドを地域住民の憩いの場として活用したいとの要望もありますが、費用や事業手法などの課題があるため、現在、それらを含めて検討している段階です。 また、大宮地区は市街化調整区域であり、原則としてスーパーマーケットなどの建設が難しいことから、跡地活用の選択肢は、必然的に公共利用が中心になると考えています。
酒井委員	市としては、東京圏に近いという立地を生かして人口を増やしたいという考えがあると思いますが、それは地区の意向と合っているのでしょうか。
事務局 (清原)	松葉・長山の両地区とも、アンケートでは子育て支援が最も重視されている要素となっています。市としても、人の循環を促していく必要があります、住み替えを促進するためには、子育て世代にとって魅力のある地域にしていかなければならないと考えています。その点では、市の方針と地区の意向は合致していると思います。 ただし、現実的には、松葉・長山の両地区で同様に子育て支援を実施することは難しく、いずれか一方の地区で実施することになる可能性もあります。そのため、具体的な取組については、地区の意向との間に多少のずれが生じることも考えられます。
酒井委員	両地区で同時期に廃校になると思うのですが、松葉と長山と市で合同の協議会というのは開くのでしょうか。
事務局 (清原)	松葉の方でも長山の委員の皆さんとお話をしてみたいということは上がっているので、意見交換会は行いたいと考えております。
野口委員長	ありがとうございます。他にご意見などありませんでしょうか。ないようでしたら議事（１）については以上とさせていただきます。つづきまして、議事（２）「長山地区住民向けアンケート調査結果報告」に進みたいと思います。事務局からご説明の方お願いいたします。
	《資料に基づき事務局から説明》
事務局 (宮本)	本日欠席されている作田委員から、事前にご意見をいただいておりますので、この場をお借りしてご紹介します。 「設問 12 の結果を見ると、長山地区に住んでいること自体に不満はないものの、交通手段には不満があることが分かります。これは、交通手段を利用する頻度が比較的少ない世代が多いため、このような回答結果になったとも考えられます。一方、現在の勤労世代が居住することを考えると、交通手段への不満が、長山地区を居住地として選ばない一因になるのではないかと思います。長く住み続け、地域に親しみを持っている方が多い一方で、新たな住民を呼び込む力は弱いという印象を受けます。交通手段を容易に改善することは難しいですが、跡地の利活用については、設問 18 などの結果から、商業施設を求める声が大きいと感じます。 現在お住まいの一定の年齢層の方々が地域外へ転居する可能性は低いと思われますが、商業施設を求めている層が若い世代であるとすれば、そのような方々やその子どもたちに長山地区に住み続けていただくためには、商業施設の整備が重要なポイントになると思います。 ただし、パチンコ店やゲーム店など、地域外から人を呼び込む力が強い施設については反対意見も多いことから、慎重に検討する必要があると思いました。」 以上でございます。

上野委員	交通の便が便利になることで人を呼び込む要素の一つになると思います。しかし、実際に公共交通の課題として運転手の確保が厳しいという状況です。最初に交通機関よりも、おそらく人が呼べて流動していくような状態になってからではないと、交通機関をもってきにくいのかなと思います。人が動く状態を作るということが最初にないと交通の話は解決しにくいです。どのようにして人を呼び込むかが大事で、結婚して子育てをする世帯の方々が何を魅力に感じるのかということだと思います。テレビ等でもやっていたのですが、先行投資で家を安く買えるような補助とかを行うように、市全体で取り組まないと難しいです。今後未来を見てどうするのかという視点が必要だと感じました。
照井委員	市が今後どのように取り組んでいくのか、もう少し具体的に示していただきたいと思います。ニーズがあるからこそ、人が集まるのだと考えます。市から具体的な案を示していただき、それをたたき台として検討を進めていくことになるのではないのでしょうか。
阿部委員	子育て世帯の視点に立ったとき、何を重視するのかという点が気になります。例えば、学校の教育環境や、子どもがスポーツに親しめる場所の有無などです。私の子どももスポーツをしているため、キャッチボールができる場所があるかどうかは重要な要素です。特に首都圏では、キャッチボールができる場所が少なくなっているため、そのような環境を求める世帯にとっては魅力になると思います。 また、教育環境という点では、例えば、龍ヶ崎市内の附属中学校に子どもを通わせるため、近隣に住みたいと考える世帯もいるかもしれません。どのような世帯を対象として地域の魅力を発信していくのかを明確にする必要があり、そのための調査も必要ではないかと思いました。
牧志委員	長山地区は高齢者が増えてきています。やはり住み続けるということを考えたら、若い人たちの意見をもっと吸い上げてはどうかと思います。
酒井委員	長山小学校の敷地に対して建物は何㎡まで建てられるのでしょうか。
事務局 (清原)	今の用途地域は第一種中高層住居専用地域となっておりまして、スーパーであれば、500㎡となります。ただ、旧城南中学校の例では、まちづくりの視点から、用途地域の緩和をして10,000㎡まで作ることができるようにするといった、市の施策的な動きを取らせていただきました。建ぺい率で言いますと50/100となっておりますので大体12,000㎡までの建設が可能という状況です。
酒井委員	ひたちのうしく駅前にあった西友が19,000㎡くらいだったと思うので、今回の跡地も複合施設として活用できる程度の規模があると感じました。今後、話し合いを進める上では、具体的なイメージを共有することが重要になると思いますので、概ねこの程度の規模で、このような施設が整備できるといった参考事例やイメージを示していただけると良いと思いました。
仲村次長	アンケートでは、賛成・反対を含め、市民の皆さまがどのようなご意見をお持ちなのかが把握できました。今後、サウンディング型市場調査を行い、民間事業者から見た市場性がどの程度あるのかを確認していきます。 その結果を踏まえて、委員の皆さまからもご意見をいただきながら、議論を徐々に深めていければと思っています。まずは市民の皆さまのご意見を把握し、4月以降、次のステップに進んでいきたいと考えています。 長山小学校の跡地は市街化区域にあり、民間事業者による有効活用も期待できる場

	所です。ただ、だからといって、すぐに売却してよいということにはならないと思っています。やはり、皆さまとの対話を重ねながら、ある程度の方向性を示していく必要があると考えています。
須藤委員	少し Gemini に聞いてみたところ、60 代以上の人口割合が高い地域において、跡地活用の鍵となるのは、シニア世代の活力と現役世代のニーズをどのようにマッチングさせるかという視点です。若い世代を単にお客様として呼び込むのではなく、地域の担い手として、『ここに来れば地域の役に立てる』『ここなら自分たちの居場所がある』と実感してもらうための 3 つの戦略を紹介します」という回答がありました。 内容が長いので、題目だけご紹介します。1 つ目が「孫世代を呼び込む多世代共生型パーク」、2 つ目が「食と農を通じたコミュニティビジネス」、3 つ目が「職住近接を支えるインフラ機能の付与」です。 私自身、アンケート結果を見たときに、60 代以上の方の意見が多いため、若い世代の意見をもう少し取り上げた方がよいのではないかと考えていました。ただ、この回答を見て、現在お住まいの方々のお孫さんの世代も対象にするという視点はよいと思いましたので、共有させていただきました。 また、60 代以上の方の中には、定年退職後で比較的時間に余裕のある方もいらっしゃると思いますので、子どもたちの見守りや、知識・技術の継承といった場面で力を生かしていただけるのではないかと思います。若い世代が仕事などで地域を離れている時間帯に、シニア世代の方々がボランティアとして学校施設などで子どもたちを見守るという取組も考えられると思います。 校舎全体を一度に活用しようとするのではなく、まずは小さなスペースから取組を始め、徐々に広げていく方法もよいかもしれません。
酒井委員	建物の老朽化は大丈夫なのでしょうか。
事務局 (清原)	現在は大丈夫ですが、そろそろ建造から 40 年に差し掛かる時期になりますので大規模改修は必要な時期ではあります。
上野委員	当面は建物があるから、教室などを活用してみても良いかもしれません。皆が集まって楽しめるイベントをしたり、外から誰かに来てもらって何かやったりすると注目されると思います。
須藤委員	今は無くなってしまいましたが、ひたちのうしくの西友は室内のキッズスペースがあって、すごい繁盛してました。子どもたちのエネルギーを発散できる場所というのは良かったですね。
照井委員	図書室のような室内スペースも、子どもたちが雨の日は来ていますよね。遊ぶ場がなくて来ているみたいです。
阿部委員	先ほど、大宮小学校の体育館は夏場に暑いというお話がありましたが、例えば、屋根と照明だけを残した施設にすることは難しいのでしょうか。屋根と照明があれば、夜間のスポーツ活動や避難所として利用できる可能性もあると思います。
酒井委員	子どもの体操とか、地域のイベントとかあるので無くなったらどうするのかなと思いますね。
須藤委員	月一回フットサルをやっているのですが、つくばイオンや、周辺のフットサルコートは、結構埋まっています。場所があれば昼間はテニス、夜はフットサルみたいな形でできないかと思いますね。

阿部委員	バスケットボールに関しても 100 円とか 200 円とかでできるとなったら、この辺りの学生はすごい集まってくると思います。
照井委員	若柴公園のゴールは壊れてしまっていますからね。
阿部委員	民間では室内の野球練習場というのがあるらしいです。野球でもサッカーでもテニスでも何でも使えると思いますので室内で運動できる施設というのがあるのもいいのかなと思います。
仲村次長	これは私見になりますが、資料の一番最後にある自由記述を見ると、高齢化が進む中で、「若者や子育て世代が住みたくなるまちづくり」を求める意見が多いように感じましたので、この辺りが長山地区のあり方を考える上で、キーワードになってくるのではないかと思います。
野口委員長	今、子育て中の方もいらっしゃると思います。私はこの自然のあるまちで子どもを育てることができて良かったなと思います。話し合いはこの辺りでよろしいですかね。
梅澤委員	今回のアンケートの結果をコピーしてお渡しすることは可能ですか。
事務局 (清原)	大丈夫です。
仲村次長	この内容でよろしければ、こちらを最終版として、皆さまにお渡しする形でよろしいでしょうか。何か追加した方がよい項目や、クロス集計してほしい項目などがありましたら、ご発言ください。
事務局 (清原)	松葉地区では各自治会の班に一冊分お配りさせていただき、協議会さんやコミュニティセンターにもお配りしました。ホームページでも公開させていただいております。
野口委員長	沢山のご意見ありがとうございました。この議題については以上にしたいと思います。続いて議事（3）「今後のスケジュール」についてお願いします。
	《資料に基づき事務局から説明》
照井委員	サウンディング型市場調査というのは民間事業者に、どういうことができるか問いかけるという感じですか。
事務局 (清原)	そうです。また、参考資料として、松葉・長山の両地区にはどのような住民ニーズがあるのかということや、用途地域、物件情報などのデータをお示しした上で、民間事業者の意見を伺いたいと考えています。 民間事業者の話を聞くだけでなく、こちらからも質問していきたいと思っています。例えば、「子育て支援を求める声が多くありますが、この場所ではどのような取組が可能でしょうか」といった形で質問し、具体的なアイデアを引き出していきたいと考えています。
野口委員長	次回の予定は 25 日ということですが、多目的室が空いていないですね。次の日の日曜日であれば何も入っていないですね。
事務局 (清原)	それでは次回の開催は 4 月 26 日、日曜日の 10 時からでよろしいでしょうか。 《委員了承》
野口委員長	それでは最後に事務局からお願いします。
事務局	次回の会議ですが、令和 8 年 4 月 26 日の 10 時から、場所は同じく長山コミュニティ

