

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 係	査 長	グループ員
件 名		第 5 回長山小学校跡地活用検討委員会							
年 月 日		令和 8 年 4 月 26 日（日）							
時 間		10 時 00 分から 12 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：北島課長補佐、記録者							
欠 席 者		1 名（梅澤委員）							
説 明 者		（１）松葉・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の実施について：説明者 記録者 （２）若者・子育て世代に選ばれるまちとするには？（フリートーク） （３）今後のスケジュール：説明者 記録者							
内 容		1 開 会 2 議 事 （１）松葉・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の実施について （２）若者・子育て世代に選ばれるまちとするには？（フリートーク） （３）今後のスケジュール 3 その他 4 閉 会							
会議録署名人		須藤委員、照井委員							
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		令和 年 月上旬			
		部分公開		公開が可能となる時期（可能な範囲で記入）					
		非 公 開							

発言者	発言内容
事務局 (北島)	定刻となりましたので、ただいまより、第5回長山小学校跡地活用検討委員会を開会いたします。今回の会議は年度が替わって初めての会議であり、本委員会の委員に変更が生じておりますので、事務局からご紹介をさせていただきます。 《委員あいさつ》 続きまして、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、13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ので、斎藤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。斎藤委員長、よろしくお願いします
斎藤委員長	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「須藤委員」と「照井委員」に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）「松葉・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の実施について」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》
斎藤委員長	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、発言をお願いします。
藤木委員	建物の取扱いについては、現時点でどのように考えているのでしょうか。既存の建物を活用するのか、それとも解体した上で新たな活用を図るのか、その辺りの方針について教えていただければと思います。
事務局 (宮本)	サウンディングの中では実際に建物を活用するかしないかといったものは問わず、広く提案を求めています。
仲村次長	これは具体的に何をするのかを決めているわけではなく、市場的にどのようなニーズがあるかを調べるのに既存の建物を残すのか、解体するののかについても条件を設けず、幅広く提案を求めていくものになります。
藤木委員	そうすると、旧城南中学校の時のように民間事業者へ全て売却し、事業者で全て建物を解体という提案もあり得るということですね。
事務局 (宮本)	提案としていただくことはあり得ます。
藤木委員	住民がどのように考えているのかについては、アンケートを見て分かりましたが、

	市がどのような考えを持っているのかは、まだよく分かりませんでした。約 45 億円をかけて小中一貫校を整備していることもあり、一部の議員の方からは、とにかく子どもの数を増やす必要があると考えている方がいらっしゃいましたが、市として住民の意見をどの程度反映させるのでしょうか。最終的には、さまざまな意見や条件を踏まえて市長が判断することになるのだと思いますが、現時点では、既存の建物を活用するのか、それとも解体するのかについても分からない状況です。
照井委員	まず、サウンディング型市場調査で民間事業者さんからいろいろな意見を集めるところです。以前のアンケート調査の結果もお渡しして民間事業者さんから提案を求めましょうという段階です。
斎藤委員長	藤木委員の考えでは、市がどのようにしたいか明確なビジョンをもってサウンディングを行うべきではということですかね。
藤木委員	そこまで言っているわけではないのですが、市としても迷っているように感じます。委員の皆さんからも、住民の皆さんからもさまざまな意見が出て、板挟みになりかねない状況は分かりますが、仮定として、まずは3つのパターンに分けて考えた方がよいのではないかと私は思います。1つ目は、全体を住宅地として活用するパターンで、2つ目は、現在の建物を残して活用するパターンです。3つ目は、旧城南中学校のような活用を図るパターンです。 例えば、全体を宅地化して、新しく整備する小中一貫校に通う子どもを増やしていくのか、既存の建物を改修して、住民の皆さんが使いやすい、コミュニティ施設の拡大版のような場所にするのか、あるいは旧城南中学校のように、民間事業者に活用してもらうのか。市がどのような方向性を考えているのか、現時点ではよく分かりません。まだ結論は出ていないということですよ。
斎藤委員長	結論は出ていないです。昨年度一年間話し合っ、今後どのように活用していくかを話し合う中で、まずは民間事業者の意見を聞いてみようということになりました。実際に建物は解体してしまった方がよいという事業者さんや、建物を残し、このように活用した方がよいのではないかとという事業者さんも様々な専門的な視点から提案を見せてくれます。それを見てから方向性を決めていこうと考えています。
藤木委員	松葉地区の方に伺ったところ、住宅地としての活用や、旧城南中学校のような活用には否定的な考えをお持ちで、住民主体で着実に検討を進めているようです。
仲村次長	私は松葉小学校跡地活用検討委員会にも参加しておりますが、それは一部の方の意見です。もちろん違う意見もあります。今回サウンディングを行うポイントですが、住民アンケート結果を添付してサウンディングを行うということです。ただ、民間事業者の専門的な意見を聞くとともに、地域の皆さんの意見も聞いて最大化させていきたいという考えを持ってこのタイミングでサウンディング型市場調査をやらせていただきますということを皆さんと共有したいということがこの議題になっています。
藤木委員	サウンディングをやるかやらないかということですね。
斎藤委員長	サウンディングはやりますが、この内容でよろしいのでしょうかということです。
藤木委員	我々が反対したとしてもやるわけですか。
斎藤委員長	去年の中でやっていきたいと思います。
藤木委員	今回委員になった人以外は共有してらっしゃるのですよね。アンケートの結果ありますが、皆さんの統一意見は別にあるわけではないのですか。

斎藤委員長	統一意見を出すために話し合っているということです。
作田委員	民間の方が行くと利益が出るために、例えばパチンコ店となったときに、このアンケートでは反対意見が多いから難しいということが分かります。アンケートの結果も利用しながら可能性を広げていくためにサウンディングを行う。それで決まるとかではないということです。
藤木委員	誰が集約するのですか。
仲村次長	サウンディング型市場調査を行い、市場価値を踏まえながら、地域の住民の皆さんの意見も含めて検討していただき、いただいた提案を踏まえて市の方で最終的に決定します。
照井委員	アンケートを行ってその結果がどこまで市の方で反映されるかというのはまだ分からないです。あくまで、このアンケート調査の回答内容とかをこのメンバーで考え、意見を出し合いながら、サウンディングを行うところまでできています。
藤木委員	事情が色々分かりました。私は皆さんがそれぞれのパターンを考えながらご意見を交換しているのかなと思いましたので。
斎藤委員長	話をする際には、各々そのようなことを頭に浮かべながら、調べてきながら話していきます。ただ、先ほどおっしゃった３パターンについては、最終的にサウンディング調査の結果やアンケートを見ながら、提案を市長さんに提出する。そして市長さんが我々委員会の意見、民間事業者の提案、財政等を色々見ながら最終決定をするというその一コマに私たちはなるという考え方です。
藤木委員	皆さまの考え方や意見は分かりました。私は同じ考え方ではありません。
作田委員	サウンディング型市場調査に予算計上しているのですか。
仲村次長	何かしら予算計上をしているということはありません。
作田委員	今年度松葉小・長山小跡地活用関係で予算を設けているのは特にないということですか。
仲村次長	そのようになります。
斎藤委員長	活用提案の要件がありますが、ここに例えば乗り合いタクシーの発着所のスペースがあるといったような市の取組を意識してもらえると嬉しいなと思います。市の施策を跡地活用でマッチさせられるかもしれないので、そういったものを関連づけられるような跡地活用を視野に入れてもらったら良いのかなと思いました。
事務局 (宮本)	市との関連についてですが、現在回覧している「松葉・長山地区の現状と課題」を、サウンディング型市場調査の資料として添付する予定です。 この資料には、市の今後の施策の方向性も示されていますので、市の方向性や地域の課題を踏まえながら、一緒に活用方法を考えていただく形で進めたいと考えています。
斎藤委員長	要件に入れてみても良いかと思います。現在、市が進めている取組や地域の現状を踏まえた上で提案していただくことで、より実現性のある提案につながるのではないかと思います。
仲村次長	本当に参入意欲のある事業者さんは、ここでやりたいからこそ市の総合管理計画等、色々調べてきます。また、我々としてはあまり条件をつけずに行いたいというのがあり、今までの経験上、条件をつけるほど参入意欲は下がってきてしまいます。民

	間事業者さんがこの土地に対してどういう利用を考えられるだろうかということ把握したいと思っており、ヒアリングの中で詳細についてお聞きするというようなやり方を考えております。
照井委員	市のまちづくりをどのようにしていくかというのは盛り込めないのでしょうか。
仲村次長	その辺りはヒアリングでさせていただこうと考えております。本気で取り組んでいる事業者さんはそういった所も盛り込んでくれます。住民アンケートを添付資料としてサウンディング型市場調査を行うのは初めてでして、住民の皆さんの考え方を知っていただくことができるのが今回のやり方です。また、今回は事業者さんを決めるというわけではなく、この土地にどのような市場性があるのかを知りたいというのが我々の考えです。
藤木委員	参加資格のところで暴力団とかはダメとありますが、他にダメな職種とかあるのですか。
仲村次長	記載のある条件に該当する方以外は誰でも認めています。ただし、今まで個人からの応募というものがきたことはありません。
藤木委員	金額についてはどのようにするのですか。
仲村次長	すみませんが、まだその段階の話ではございません。壊すとか壊さないとかまだ決まっておらず、今回は市場性を見るものになっています。
藤木委員	魅力的なものを建てられるかの意向を調査しているのですね。
仲村次長	建物を建てるということでもなく、自分たちだったら何ができるのかを事業者さんに提案していただくということです。
藤木委員	やはり、学校の解体には多額の費用がかかりますから、その解体費用を市が負担するのか、それとも事業者側の負担とするのかが明確するべきではないでしょうか。
仲村次長	ヒアリングの中で、市としてどの程度の費用負担を想定しているのか、事業者から市にこの程度の負担をしてもらえれば、このような活用が可能になるといった、条件付きの具体的な提案を伺うこともできると考えています。
上村委員	暴力団とかの判断というのは誰が行うのですか。
仲村次長	市が行いまして、宣誓書を書いていただきます。このやり方は龍ヶ崎市で特別に行っているものではなく、国のガイドラインに基づいて行っているものになります。
仲村次長	サウンディング型市場調査についてはこのような案で進めさせていただくことでよろしいですか。 《委員了承》 現在行われている松葉小学校跡地活用検討委員会と、この後予定している市議会への説明等により多少文言が変わることはあると思いますが、基本的にはこちらの内容で進めさせていただきたいと思います。よろしくお願いします。
斎藤委員長	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（２）「若者・子育て世代に選ばれるまちとするには？」についてフリートークとなります。前回アンケート結果をもとに意見交換を行った際に子育てのしやすさが長山地区の若者・子育て世代にとって魅力的な場所になるのではないかと議論があったと思います。今年度末に跡地活用検討委員会の結果としてまとめるには根幹となる項目が必要になると考えています。アンケート結果からも子育てというワードは外せないと思いますので、本日はどうすれば若者・子育て世代に選ばれる

	まちに近づくか議論していきたいと思います。
藤木委員	私が長山地区を選んだ理由は、駅を出たときに空気がきれいに感じたからという単純な感覚です。周りの人に聞いて見たら成田などに車で通っている人が多いです。当時は駅を利用して東京に行く方がいましたが、今はどうなのでしょう。
作田委員	基本的に地元で働いている人が多いような印象ですね。県内で公務員をしていたり、つくばで働いていたという事は聞いています。
上村委員	TX 沿いとか便利になりましたので、電車で東京に通う人が選ぶ地域ではなくなったのかなと思います。
照井委員	ニーズが変わったのかなと思います。郊外で働きながらプライベートをかすみがうらとか筑波山の方で住みたいという方もいます。
阿部委員	バスが減ってしまったので親が迎えに行かなくてはならないのですが、電車が到着する時間帯の駅はとても混雑します。
藤木委員	関鉄を 20 年見ていますけど、全盛期よりかなり利用者は減っています。
仲村次長	龍ヶ崎市駅で言えばピーク時は 1 万 2 千人ほどで、今は大体 8 千から 9 千人ほどですね。確か県内で 5 番目だったと思います。
作田委員	今はもう 1 時間半かけて通勤する時代ではないのしょうけど、やはり北限は取手とか守谷なのかなと私は思います。東京に行く人だけをターゲットにする必要は無いと思います。
藤木委員	住んでいる人たちの考え方を変えないと東京から人を呼び込むのは難しいですね。
斎藤委員長	そうですね。実家があるけど人が残らない理由を考えると、地元ではないけどこちらに移住してくる人を考えるのではニーズが違うのかなと感じます。
斎藤委員長	子育て環境の充実という観点では、文部科学省が廃校施設の活用事例を紹介しており、本日は、その中から群馬県の事例をご紹介したいと思い調べてきました。これは社会教育施設としての活用事例で、学校施設を残したまま内部を改修し、軽い運動ができる場所や、日中に赤ちゃんの面倒を見てもらえたり、日曜日の買い物などの際にも、子どもを短時間預けられるスペースが設けられているようです。 子育てをする中で、子どもを少しの間預けられる場所や、子ども自身の居場所となるような場所が地域にあればよいのではないかと思います。また、子どもが幼稚園に行きたがらず、保護者が送迎などで悩む時期もあります。そうしたときに、悩みや愚痴を気軽に話せる場所があれば、保護者にとっても支えになるのではないかと考えています。
藤木委員	長山は駅から遠いということは確かですね。駅の事を考えず車で仕事などに行くとしたら関係はなくなりますね。
斎藤委員長	そうですね。自分の車で買い物や少しの間仕事に行きたいというときに、子どもは職場に連れて行けないですから。
藤木委員	長山のメリットとして、子育てしやすい環境を整えることで、子育て世帯の定住や転入につなげていくということですか。
斎藤委員長	前回までそのような方向性で整理されていまして、今はそれを踏まえてフリースペースで議論を深めているところです。
作田委員	高校とか大学になると東京や近隣市町村へ通学するので、その際少し不便な部分はあります。ただ、TX 沿線の高校はあまり無いですね。そういった面では常磐線にも

	子育ての利点はあると思います。
藤木委員	流山は人口が増えていますよね。駅に託児所のようなものを作ったと思いますが、駅を利用する若い人がいないわけだから、それとは違った方法で魅力を出さないといけないですね。
作田委員	現在、長山小の一年生が30人ほどで松葉小が10人ほどで中学校でも計40人しかいない状況だと思います。先々、馴馬台、久保台を吸収するのかどうかは別として中学校は一本にしていこうといったようなビジョンはあったりしますか。
仲村次長	学校の統廃合については、教育委員会において、今後の方向性を示すビジョンを作成しています。
事務局 (北島)	中根台中に小中一貫校というビジョンはありますが、そこから先はまだわかりません。
作田委員	北竜台学園でも数年後には子どもの人数が少なくなってしまうということもあり得ますね。
藤木委員	議員さんの中にはまず子どもを増やすことを優先しようというご意見や、運動場をなくして宅地にするなどの意見もあります。半分宅地にして半分小学校を利用するとかはどうでしょうか。
作田委員	そういうご意見もあるかもしれないです。そういうことも含めて民間事業者さんから良い提案があればいいですね。
藤木委員	やっぱり若い人を連れてこない。それが一番問題じゃないですか。
事務局 (北島)	松葉・長山地区に限らず、全国的に少子化により同じような問題となっています。子どもをいかに増やしていくかというのは日本全体の大きな問題です。
藤木委員	私の子どもの話になりますが、龍ヶ崎市に戻ってきても仕事が無いか、児童館のような子どもを預ける場所が無いといった課題があると話していました。
斎藤委員長	子育てしやすさといいますか、高校の通いやすさまでを見て若者夫婦は場所を選ぶのかなと思いました。結局、人気があると言われたところに住みたいのかなと。
藤木委員	中根台とか久保台のマンションの方で親がその場所に住んでいて、支援をしてもらえるという理由で引越しをした人がいました。
斎藤委員長	実家がある人は良いですが、実家が無い人たちを呼び込む場合だとどうですかね。
藤木委員	実家が無い人たちは、代わりのものを作ったら良いのではないのでしょうか。
斎藤委員長	そうですね。先ほどお話しした働く場所や買い物に行くとか、後は子どもの体験活動ができるとか、大人も楽しめる、共通の趣味で盛り上がるができるとか。そういった魅力があって住んでみたいと思い、調べてみたら勤務地からも遠くないから車で通えるよねって感じなのかなと思います。魅力になるものを考えた方が良いのかなと思います。
阿部委員	神奈川や東京に無くて、龍ヶ崎市にあるものは子どもが自由にボールを利用できる公園です。お父さんなどは子どもとキャッチボールしたり、サッカーを自由にしたりという考えの方がいらっしゃると思います。他にもバスケットボールや自転車、スケボー等できるのであれば魅力に感じるのかなと思います。
牧志委員	最近新しいスポーツがありますけど、そういった事ができるような場所などはどうでしょうか。部活動が地域移行して、経済的にも部活ができないという子が出てきてしまっています。なので、そういった施設が良いのかなと思います。

斎藤委員長	流行があるので、一つのスポーツだけというのは怖いですが、少しできるところがあるというのは良いですね。まさにその観点で、去年もグラウンドを例えばテニスコートだけにするのではなくてという話もあったと思います。子ども達も使用できて年配の方も利用できればいいですね。
山田委員	子どもやその友達の話とか聞くと結構現実的に考えていることが分かります。教育環境をととても重視して住居を決定していました。
仲村次長	教育環境のどこが良かったか教えていただけますか。
山田委員	最終的には、つくばのみどりのにしたのですが、英語教育に力を入れているそうです。
斎藤委員長	その場所は確か学園ではなく、宅地開発が先でしたよね。学校ができてみたらその特色に惹かれるということは確かにありそうですね。
事務局 (北島)	同じ世代の人が一緒に住めるというのは大きいのかと感じます。やはり、空家があってそこに引っ越すというよりも、新しい街に同じ年代の人と一緒に住みたいというニーズは高い気がします。
斎藤委員長	ただ、子ども同士で関係がこじれたときに、家はお隣同士というリスクがあったりするので、少し離れていた方が学校社会とは慣れて家で落ち着けるということはあるかもしれないですね。
作田委員	学校の延長上にコミュニティがある形になってしまいますね。
仲村次長	大規模開発地は大体サイクルしていくので、現在、TX 沿線が良いといっても、同じ状況になってしまうかもしれないです。
斎藤委員長	みどりのも同時期に入学して、卒業していつてしまいます。これがずっと続けばいいんですけど。そういうことを考えたときに選べるというのが良いのかなと思います。保育園が選べるとか、人が増えていけば選べるオプションも増えていくのかなと思います。緑があったり、子どもを預けられる場所や祖父母がいなくても育ててあげられるような環境があったり、あとは市の施策として、例えば、バスの本数は無いけれど乗り合いタクシーで学校、会社に行けるような感じが良いのかなと思います。選べる選択肢が多い方が良いのかなとは思いますが。
阿部委員	この辺りの6年生の数がじわじわと増えているような感じがするのですが、なぜなのでしょう。
仲村次長	龍ヶ崎市の人口ですが、全体的に自然減ではありますが転入は超過しています。
斎藤委員長	人を呼ぶのが先か、魅力が先かということにはなりますが、大きな学校がきれいに建てられるということなので、何かしら尖らせてみるのは良いと思いますね。
作田委員	保育所などでもありますよね。あえて教育の基準をゆるく設けてゆとりをもたせていますよね。
須藤委員	親戚が引っ越してきたのですが、北竜台学園の影響で物件が早めに埋まってしまっていたみたいです。
斎藤委員長	尖らせるのは難しくても、例えばたくさん子どもで窮屈な教室ではありませんよとか、この辺りにはたくさんの公園や緑があって小学校区では出かけたりしますとかだいいですね。
藤木委員	若い人が入れるのは空き地ぐらいですか。
斎藤委員長	空き地や空き家の情報は、それぞれ異なる不動産事業者が管理しているため、相談

	した不動産事業者が希望に合う物件を取り扱っていなければ、別の事業者が持つ情報にたどり着けないことが実際にあります。あそこに行けばわかるというような、情報が集まる場所や、先ほどから出している子どもを預けられる場所、子育ての悩みを相談できる場所というのが良いのかなと思います。
事務局 (北島)	松葉・長山地区は空きが出ると、すぐに民間の不動産で埋まってしまうということがあります。
斎藤委員長	ただ、入ってくればいいということでもありませんけどね。さきほどの内容を少し振り返りますが、市のやっている事業とかとリンクさせて、そのサービスが使いやすいということが広がってくれたらなと思います。
作田委員	龍ヶ崎市には児童館はありませんが、ニーズはあるのかなと感じますね。
阿部委員	対象は違いますがさんさん館を利用していました。預けられるのは良かったのですが、駅の方に用事があるときは利用しづらかったですね。
河崎委員	駅の方にもありますが、さんさん館と大きさが全然違いますよね。
仲村次長	長山地区の理念として、若者や子育て世代が住みたくなるまちづくりということが出てきて、今回のフリートークで深掘りさせていただきましたが、実際に話を聞いてみて北竜台学園というのは契機になるかもしれないです。帰ってチームの方でも検討してサウンディングの際に北竜台学園ができるという話をして進めていきたいなと思いますのでよろしくお願いします。
斎藤委員長	ありがとうございます。それではフリートーク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》
藤木委員	松葉地区と合同で行うということですが、どうして行うのでしょうか。
事務局 (宮本)	両委員会で話し合いを行いたいという要望がありまして、サウンディング型市場調査が終わり、データが出そろったあたりの期間ということで、８月３０日に入れさせていただきます。
照井委員	コミセン利用団体との対話とありますが、どのようになっていますか。
事務局 (宮本)	コミセン利用団体さんとの対話はこれからになりますが、小学校利用団体さんとの対話につきましては、現在どのような団体がいつ利用しているかというデータが集まった段階です。今後、このデータをもとに団体さんとお話させていただきます。
上村委員	サウンディング型市場調査の結果というのは住民の皆さんに分かるように公表していただけるのですか。
事務局 (宮本)	最終的にホームページ上で公表させていただきます。公表の際には事業者さんの名前はＡ社というような表記に直させていただきます。
斎藤委員長	他に無いようでしたら、議事（３）については終わりにしたいと思います。それでは最後に事務局からお願いします。
事務局 (北島)	次回の会議ですが、日にちが近くになりましたら、事務局の方から通知をさせていただきますので、ご出欠の程よろしくお願いいたします。続いて委員の委嘱についてですが、今年度から新たに委員になられた方は手続き上必要な書類を提出していただきますのでよろしくお願いします。事務局からは以上となります。ありがとうございました。

第5回長山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 _____