

上郷高校跡地に関する経過報告会 次第

日 時：平成28年10月19日（木）午後 7 時00分～

場 所：豊里交流センター 視聴覚室

1 開会

2 出席職員紹介

3 経過報告

(1) 上郷高校跡地に関するこれまでの経緯及び取組みについて

(2) 上郷高校跡地利活用方策検討会からの提言書の内容について

4 質疑

5 閉会

上郷高校跡地に関する経過報告会 次第

日 時：平成28年10月22日（土）午前10時00分～

場 所：つくば市役所 2 階 職員研修室

1 開会

2 出席職員紹介

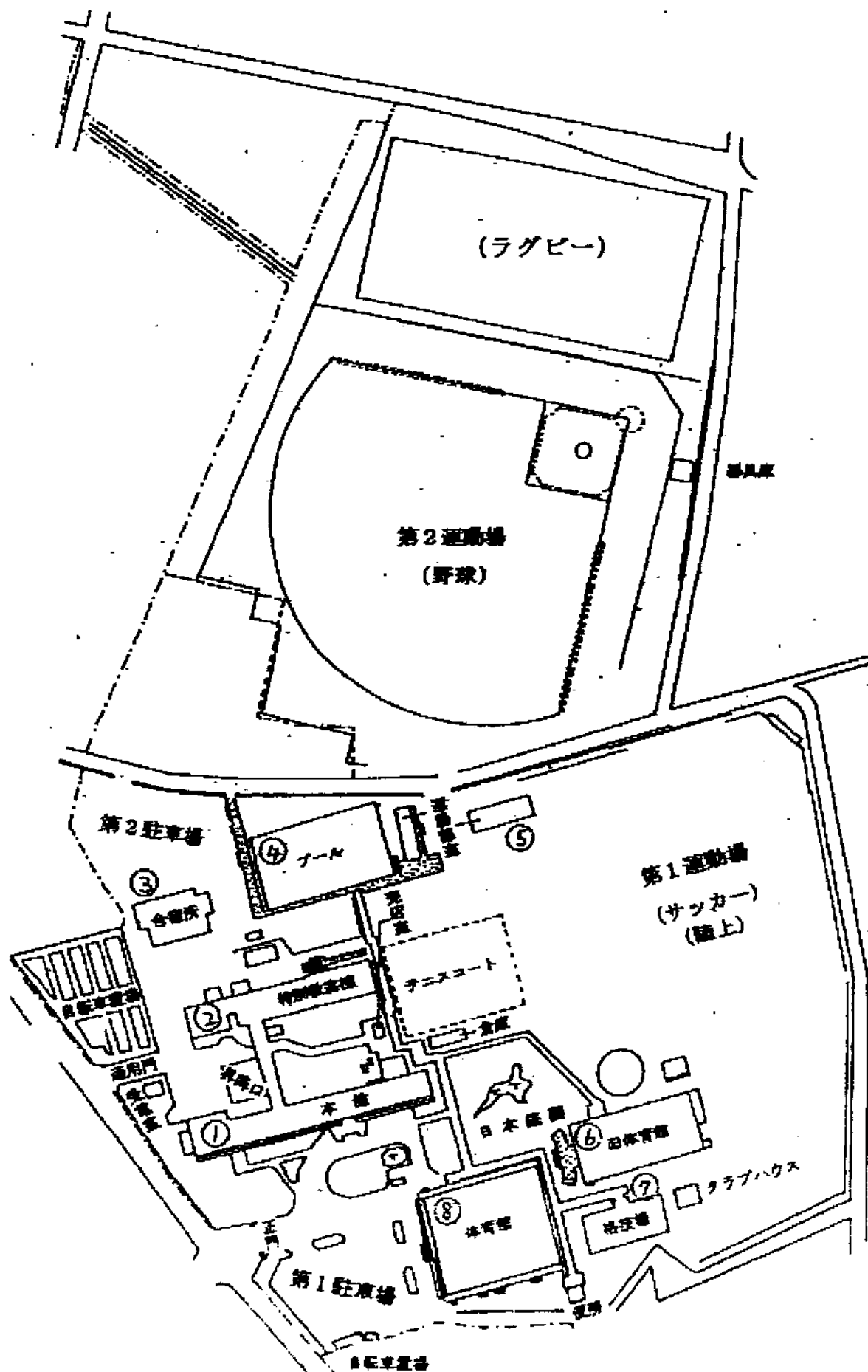
3 経過報告

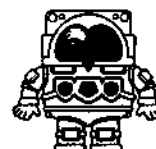
(1) 上郷高校跡地に関するこれまでの経緯及び取組みについて

(2) 上郷高校跡地利活用方策検討会からの提言書の内容について

4 質疑

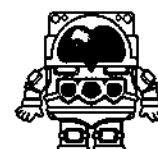
5 閉会



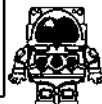


- (1) 上郷高校跡地に関するこれまでの経緯と取組みについて
- (2) 上郷高校跡地利活用方策検討会からの提言書の内容について

大規模未利用地活用推進室 (H28.4設置 3名)の事務分掌

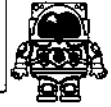


1. 旧庁舎跡地の利活用計画に関すること
 - ・7庁舎(荃崎, 筑波, 谷田部, 桜, 大穂, 豊里, 春日)
2. 旧消防本部跡地の利活用計画に関すること
3. 小中学校等跡地の利活用計画に関すること
 - ・筑波地区小中学校 9校廃校予定(H28・H29年度末)
4. 上郷高校跡地の利活用計画に関すること
5. その他





上郷高校跡地の概要



- ・周辺部：
 - ・跡地西側に市街化区域である上郷地区が近接
 - ・隣接地には上郷保育所，上郷幼稚園，上郷児童館，上郷小学校が立地し，文教的環境を形成
 - ・それ以外の周辺部は，大半が農地
- ・区域区分：市街化調整区域
(建ぺい率：60% 容積率：200%)
- ・区域指定：一部が第11号第1指定区域内
- ・上水道未整備
(市下水道整備済，引込管破損のため使用不可)

10/21/2016

つくば市 企画・国際課
大規模未利用地活用推進室

5



上郷高校跡地の概要



1 市街化調整区域とは

市街化を抑制する区域で，建物の建築が制限される。ただし，立地基準等(市街化区域内においては立地困難なものや市街化調整区域にあっても最小限必要と認められるもの)に適合する開発行為や建築行為は認められる。また，地区計画等を策定した上で，これに適合した開発行為については個別に許可を行う場合がある。市街地開発事業(土地区画整理事業等)を施行する場合は，市街化区域への編入が必要となる。

2 区域指定制度とは

市街化調整区域であっても，あらかじめ指定された区域内の土地であれば集落出身要件等を問うことなく，誰でも住宅を中心とした都市計画法の許可が可能となる。

上郷高校跡地が位置する場所は，第1指定区域となっており，住宅(兼用住宅を含む)，共同住宅のほか，前面道路が4メートル以上の場合，延べ面積150㎡以内の店舗・飲食店の立地が認められる。また，3,000㎡未満の宅地分譲を目的とする開発行為が認められる。

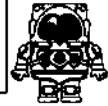
10/21/2016

つくば市 企画・国際課
大規模未利用地活用推進室

6



上郷高校跡地の概要



建築物等：全17棟，延べ床面積計9,687㎡

名称	竣工年	面積	耐震	備考
特別教室棟(4階建)	S55(S60増築)	計2,584㎡	済	
プール付属棟(平屋建)	S50	75㎡		
講堂兼体育館(2階建)	S35	902㎡		
体育館(2階建)	S55	1,456㎡		災害備品等を保管

10/21/2016

つくば市 企画・国際課
大規模未利用地活用推進室

9



上郷高校跡地の概要



施設における問題点

①本館・特別教室棟等

・建物を利用可能であるが，東日本大震災の影響により，給配水設備が利用不可能

・給配水設備改修費用 約76,000,000円(試算)
(井戸ポンプ，受水槽及び給配水工事等)

②体育館

・照明及び天井の耐震調査・耐震化が必要(旧耐震施設)

耐震調査・耐震化費用 約157,000,000円(試算)

天井・照明器具等 約 34,000,000円(試算)

合計 約191,000,000円(試算)

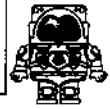
10/21/2016

つくば市 企画・国際課
大規模未利用地活用推進室

10



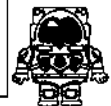
これまでの経緯と取組み



- (1)平成23年6月22日「上郷高校跡地問題に関する請願書」
上郷高等学校跡地問題促進協議会会長ほか3,641名の署名
請願内容・・・「文化施設又は教育機関の誘致」
- (2)同年
つくば市土地利用構想策定ワーキングチームによる検討
文教施設等の情報収集・誘致活動を開始
- (3)平成24年10月 つくば市が茨城県から土地・建物購入
(文教的環境を担保するとともに防災空間の確保を図る為)
(参考)用地取得費：約2億3千7百万円



これまでの経緯と取組み



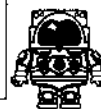
- (4)平成25年8月8日(木), 9日(金), 11日(日)午前・午後
「上郷高校跡地の利活用に関する懇談会」を
地元で延べ4回開催 44名参加

参加者アンケートの結果

- ・文教施設(教育機関)・・・・・・・・・・・・・・50%
- ・スポーツ施設(体育館・陸上競技場等)・・・・・・・・・・・・22%
- ・高齢者用施設(地域の高齢者が交流できる施設等)・・・11%
- ・その他(雇用の場ができる施設等)・・・・・・・・・・・・17%



これまでの経緯と取組み



関係機関のヒアリング

(1) 大学・協会関連

日 時：平成25年7月・8月

ヒアリング先：理工系私立大学(2大学)、日本私立大学協会・
日本看護学校協議会など

内 容：教育機関の現状、新設または移転の条件、誘致の可能性等について、聞き取り調査を実施

結 果：各種教育機関の誘致は、可能性が低く、教育施設に限定した検討は困難。

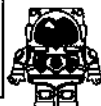
(2) インターナショナルスクール関連

日 時：平成25年12月

内 容：学校関係者が、現地確認し、本館・体育館・第1グラウンドを利用したい旨の申し出があったが、その後辞退



これまでの経緯と取組み



(3) 病院関連

日 時：平成26年1月

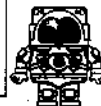
ヒアリング先：市内病院(1施設)

内 容：看護専門学校の新設について、聞き取り調査を実施

結 果：看護専門学校・特別養護老人ホーム・リハビリセンター等複合的に利用できる土地として魅力的と回答。
過去(平成21年頃)に看護専門学校の新設を計画した経緯はあるが、東日本大震災で病棟が破損、その後病棟を新設することとしたため、現在は看護専門学校の新設が困難な状況である。



これまでの経緯と取組み



平成25
～26年度 地元からの請願書(平成23年6月)や懇談会
(平成25年8月)における要望に基づき,
「文教施設」の誘致について検討・調整。



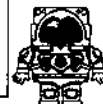
実現せず



平成27年7月 跡地利活用の方策や可能性など多方面から
検討するため,
「上郷高校跡地利活用方策検討会」を設置。



上郷高校跡地利活用方策検討会



学識経験者, 地元住民, 民間企業関係者, 市会議員
等から構成。平成28年7月までに7回開催。

第1～5回 上郷高校跡地利活用方策検討会

文教施設に限らず様々な利活用策が検討
医療関連施設, 福祉施設, 滞在型市民農園, 工場,
店舗, 運動施設, 防災施設 など



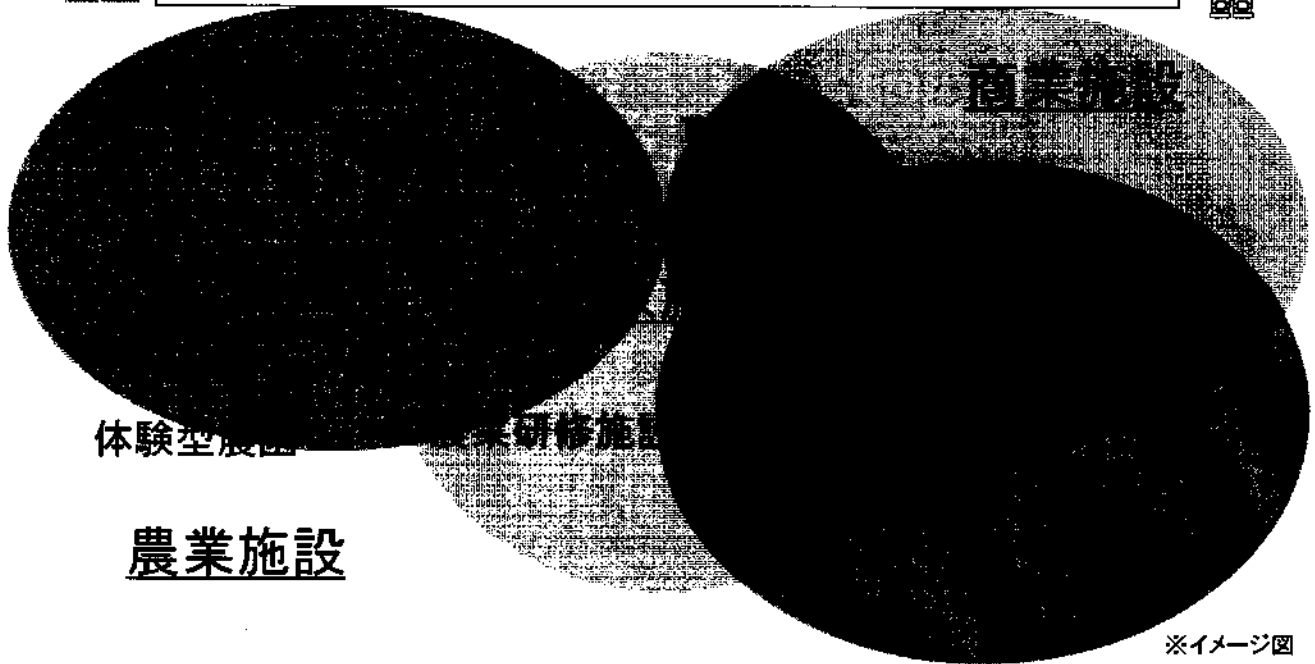
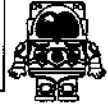
利活用策の集約を検討



一つ又は少数に絞り込むことは困難



上郷高校跡地利活用方策検討会



特定の用途に限定せずに、複合的な利活用を図る

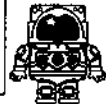
10/21/2016

つくば市 企画・国際課
大規模未利用地活用推進室

17



上郷高校跡地利活用方策検討会



※イメージ図

社会ニーズ

地方創生
少子高齢化・人口減少
に対応した施設
防災

地域が活性化
するような施設
雇用が創出
される施設

地域ニーズ

文教施設
スポーツ施設
道路等インフラ整備

いかに社会ニーズをとらえるか？

広く公に事業を募集することが現実的

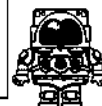
10/21/2016

つくば市 企画・国際課
大規模未利用地活用推進室

18



上郷高校跡地利活用方策検討会



5月31日 第6回上郷高校跡地利活用方策検討会
提言書(案)の検討

7月27日 第7回上郷高校跡地利活用方策検討会
提言書(案)の最終検討, 確認

9月6日 市長に提言書提出

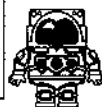


10/21/2016

つくば市 企画・国際課
大規模未利用地活用推進室



提言書の内容



提言書の全体構成

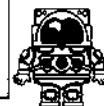
- 1 基本方針
- 2 望ましい施設・機能
- 3 今後の取り組み
- 4 その他

10/21/2016

つくば市 企画・国際課
大規模未利用地活用推進室



提言書の内容



1 基本方針

(1) 地域に貢献し、地域活力を向上させること

市の将来都市構造上、市西部の地域生活拠点と位置づけられている上郷市街地と一体となって、地域の活性化の契機となり、持続可能な地域づくりに貢献し、地域のにぎわいが図られること。

(2) 地域特性に配慮し、周辺環境を損なわないこと

優良な農地と良好な市街地が周辺に存在し、小学校や幼稚園などの公共施設が隣接する地域特性に配慮して、騒音や異臭、過大な交通の負荷などにより、周辺環境へ悪影響をもたらさないこと。



提言書の内容



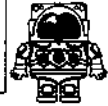
2 望ましい施設・機能

(1) 教育施設として長年にわたり地域に貢献してきた歴史的経緯を踏まえ、学びや研修、体験、生涯学習、スポーツなど、文教的な機能が含まれているもの。

(2) 広大な農地や豊かな自然環境、幅広い分野の研究機関や人材の集積、「環境モデル都市」や「つくば国際戦略総合特区」などの最先端の取り組みなどに代表される、つくばならではの資源・特性を十分にいかしているもの。



提言書の内容



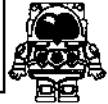
2 望ましい施設・機能（続き）

(3) 少子高齢化の進行等，社会情勢が大きく変化するなかで，社会のニーズに対応し，社会に貢献するもの。

(4) 東日本大震災等の教訓をいかし，市民が安全・安心に暮らせるまちを実現するため，災害時に市民が利用できる避難スペースや備蓄倉庫等，防災機能が確保されているもの。



提言書の内容



3 今後の取り組み

市は，基本方針に合致し，望ましい施設・機能を可能な限り実現する利活用方策を検討すること。ただし，過大な公共投資を抑制しつつ，より良いまちづくりを実現するため，必要なインフラは整備しながら，民間の活動や資本を誘導する観点を重視すること。

なお，民間事業者を活用する場合には，広く公に事業者を募り，選定すること。

4 その他

市は，利活用方策が実現するまでは，暫定的な利活用にあたっては，基本方針に配慮すること。

上郷高校跡地利活用方策 に関する提言書

平成28年 9 月

上郷高校跡地利活用方策検討会

はじめに

本提言書は、昨年7月に第1回の検討会が開始されてから、約1年、7回にわたって検討された結果を取りまとめた提言書である。

一連の検討会では、貴重な地域の資源である上郷高校跡地の利活用について、自由闊達な議論が展開された。しかし、先行きの見通しが困難な社会経済状況のなかで具体的にひとつの案に絞り込むことは困難であるとの共通理解に達した。

また一方で、跡地の利活用にあたって、踏まえるべき基本原則、考え方については共通の理解が得られたといえる。

わが国のまちづくり・都市計画の歴史においては、長年にわたり地域が利用してきた地域資源が時代状況の変化により、継続使用が困難となった事例が多い。これらの地域の土地・建物ストックを利用転換して、新たな活力を創出し、地域の発展を図ってきたまちづくりの歴史があり、数多くの先駆例が存在している。

人口・世帯の増大が見込めず新市街地開発を抑制し、コンパクトな都市・地域を目指すこれからのまちづくりにおいては、地域の歴史、文化を継承し、地域の持つ数多くのポテンシャルを活かした地域資源ストックの利活用が求められている。上郷高校跡地の利活用も、そのモデル例となることが大いに期待されている。

さいわい、つくばは豊かな自然、歴史、科学技術、学術ストックという、他の都市にはないすぐれた資源、人材、組織等のポテンシャルを有する地域であり、その優位性を活かしたまちづくりは十分に可能である。

この提言書を基礎として、より具体的で先進的な利活用案が展開されることを祈念します。

一年の長きにわたって、熱心に検討会に参加され、議論をいただいた各委員、とりまとめに尽力された事務局の方々に感謝いたします。

上郷高校跡地利活用方策検討会

座長 大村 謙二郎

目次

1	基本方針	1
2	望ましい施設・機能	2
3	今後の取組み	3
4	その他	3

資料

上郷高校跡地利活用方策検討会開催経過	4
上郷高校跡地利活用方策検討会設置要項	6
上郷高校跡地利活用方策検討会委員名簿	8

上郷高校跡地利活用の方策を検討するため設置された、上郷高校跡地利活用方策検討会において、利活用方策を以下のとおり取りまとめたので提言します。

1 基本方針

(1) 地域に貢献し、地域活力を向上させること

市の将来都市構造上、市西部の地域生活拠点と位置づけられている上郷市街地と一体となって、地域の活性化の契機となり、持続可能な地域づくりに貢献し、地域のにぎわいが図られること。

(2) 地域特性に配慮し、周辺環境を損なわないこと

優良な農地と良好な市街地が周辺に存在し、小学校や幼稚園などの公共施設が隣接する地域特性に配慮して、騒音や異臭、過大な交通の負荷などにより、周辺環境へ悪影響をもたらさないこと。

2 望ましい施設・機能

- (1) 教育施設として長年にわたり地域に貢献してきた歴史的経緯を踏まえ、学びや研修、体験、生涯学習、スポーツなど、文教的な機能が含まれているもの。
- (2) 広大な農地や豊かな自然環境、幅広い分野の研究機関や人材の集積、「環境モデル都市」や「つくば国際戦略総合特区」などの最先端の取組みなどに代表される、つくばならではの資源・特性を十分にいかしているもの。
- (3) 少子高齢化の進行等、社会情勢が大きく変化するなかで、社会のニーズに対応し、社会に貢献するもの。
- (4) 東日本大震災等の教訓をいかし、市民が安全・安心に暮らせるまちを実現するため、災害時に市民が利用できる避難スペースや備蓄倉庫等、防災機能が確保されているもの。

3 今後の取組み

市は、基本方針に合致し、望ましい施設・機能を可能な限り実現する利活用方策を検討すること。ただし、過大な公共投資を抑制しつつ、より良いまちづくりを実現するため、必要なインフラは整備しながら、民間の活動や資本を誘導する観点を重視すること。

なお、民間事業者を活用する場合には、広く公に事業者を募り、選定すること。

4 その他

市は、利活用方策が実現するまでは、暫定的な利活用にあたっては、基本方針に配慮すること。

資料

上郷高校跡地利活用方策検討会開催経過

平成27年 7 月 23 日 第 1 回上郷高校跡地利活用方策検討会

- (1) 上郷高校跡地及び学校施設の概要について
- (2) 跡地利活用検討の経過について
- (3) 今後の検討の方向性について
- (4) 意見交換

10月 9 日 第 2 回上郷高校跡地利活用方策検討会

- (1) 前回会議で出された意見の整理について
- (2) 人口推計及び廃校利用等の全国事例について
- (3) 利活用の方向性について

12月 24 日 第 3 回上郷高校跡地利活用方策検討会

- (1) 第 2 回会議で出された意見の整理について
- (2) 上郷地内の人口動向について
- (3) 上郷小学校の児童・学級数の推移について
- (4) 立地条件にみる廃校利用事例について
- (5) 具体的提案の精査について

平成28年 2 月 2 日 第 4 回上郷高校跡地利活用方策検討会

- (1) 第 3 回会議で出された意見の整理について
- (2) 廃校利用事例の管理運営について
- (3) 具体的提案の精査について

3 月 29 日 第 5 回上郷高校跡地利活用方策検討会

- (1) 第 4 回会議で出された意見の整理について
- (2) 利活用の方向性について

5月31日 第6回上郷高校跡地利活用方策検討会
上郷高校跡地利活用方策に関する提言書（案）の検討

7月27日 第7回上郷高校跡地利活用方策検討会
上郷高校跡地利活用方策に関する提言書（案）の確認

上郷高校跡地利活用方策検討会設置要項

(設置)

第1条 上郷高校跡地利活用の方策を検討するため、上郷高校跡地利活用方策検討会（以下「検討会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 検討会は、次に掲げる事項について検討を行い、その結果を市長に報告する。

(1) 上郷地区のまちづくりを含め、上郷高校跡地利活用の方策に関する事項

(2) その他上郷高校跡地利活用の方策の検討に関し必要な事項

(組織)

第3条 検討会は、委員20人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 都市計画、まちづくり等の専門的な知識経験を有する学識経験者

(2) 地域住民

(3) 民間企業関係者

(4) 市議会議員

(5) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、検討会の結果を市長に報告したときに終了する。

(座長及び副座長)

第5条 検討会に座長及び副座長を置き、それぞれ委員の互選によって定める。

2 座長は、会務を総理し、検討会を代表する。

3 副座長は、座長を補佐し、座長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 検討会の会議は、座長が招集する。ただし、座長が選任されていないときは、市長が招集する。

2 検討会の会議の議長は、座長をもって充てる。

3 座長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対して資料の提出又は会議への出席を求めることができる。

(庶務)

第7条 検討会の庶務は、企画部企画・国際課において処理する。

附 則

この要項は、平成27年7月1日から施行する。