

【龍ヶ崎市の概要】

人口：75,680人 面積：78.59km²（令和5年9月1日現在）

- ✓ 東京駅まで乗り換えなしで最速48分
- ✓ 学園都市つくば、成田空港まで車で約40分と好アクセス！
- ✓ 緑豊かな自然環境とスポーツや学びの機会が広がるまち

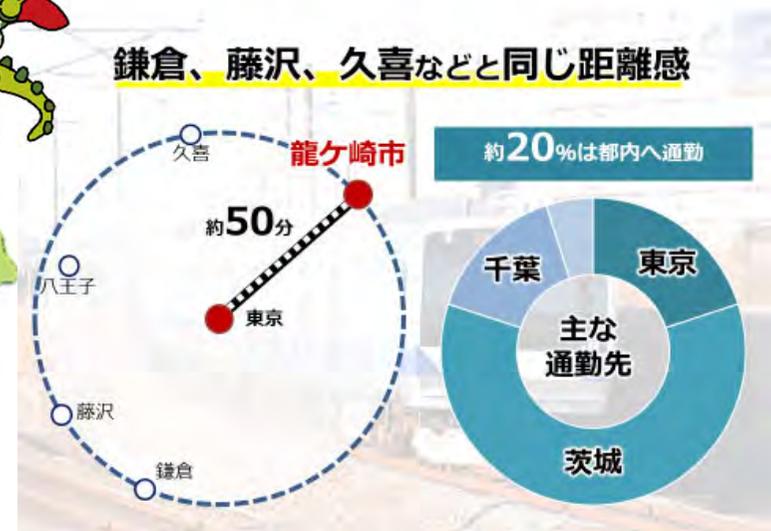


市公式マスコットキャラクター
まいりゅう



首都圏だけど、
ほどよく田舎

鎌倉、藤沢、久喜などと同じ距離感



空がひろい

高層マンションはありません
ほとんどが一軒家
延べ床面積を比較すると…

龍ヶ崎市 **131.51**m²

八王子市 **110.03**m²

藤沢市 **114.02**m²

柏市 **115.86**m²

持ち家・一軒家の延べ面積
H30住宅・土地統計調査

不便でない

スーパーやホームセンター
ドラッグストアの多くが
家のすぐそばにある



土地が安い

住宅地の地価を
東京から同距離の
地域と比較してみると…

龍ヶ崎市 **30,600**円

八王子市 **123,000**円

藤沢市 **203,900**円

柏市 **102,600**円

住宅地地価の平均価格
R2都道府県土地価格調査

子どもが主役・子どもの笑顔が続くまち

POINT
1

同じ広さの家でも
価格が安い分、
教育費に使える！

POINT
2

学童保育は
小学6年生まで
しかも！学校敷地内で

POINT
3

市内に大学あり
流通経済大学とは協定を
結び、様々な事業を展開

POINT
4

体験的な学習の充実を
夢をもって生きる
キャリア教育

POINT
5

児童生徒が主体的に企画・
運営に関わる活動の充実を
シティズンシップ教育

POINT
6

条件があれば／

住宅購入で
最大**15**万円を補助

龍ヶ崎市公共施設マップ

市内の小中学校

小学校 … 11校 (統合2校)

中学校 … 5校 (統合1校)

※今後も数校の統合を予定



0 200 400 600 800 1000m



旧長戸小学校

旧北文間小学校



施設別床面積	築40年以上	築30年以上 40年未満	築20年以上 30年未満	築10年以上 20年未満	築10年未満
3,000㎡以上	■	■	■	■	■
1,000㎡以上 3,000㎡未満	■	■	■	■	■
1,000㎡未満	■	■	■	■	■



まいわう

跡地活用の基本方針

学校跡地活用方針（平成29年10月策定）



龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針（令和3年3月策定）

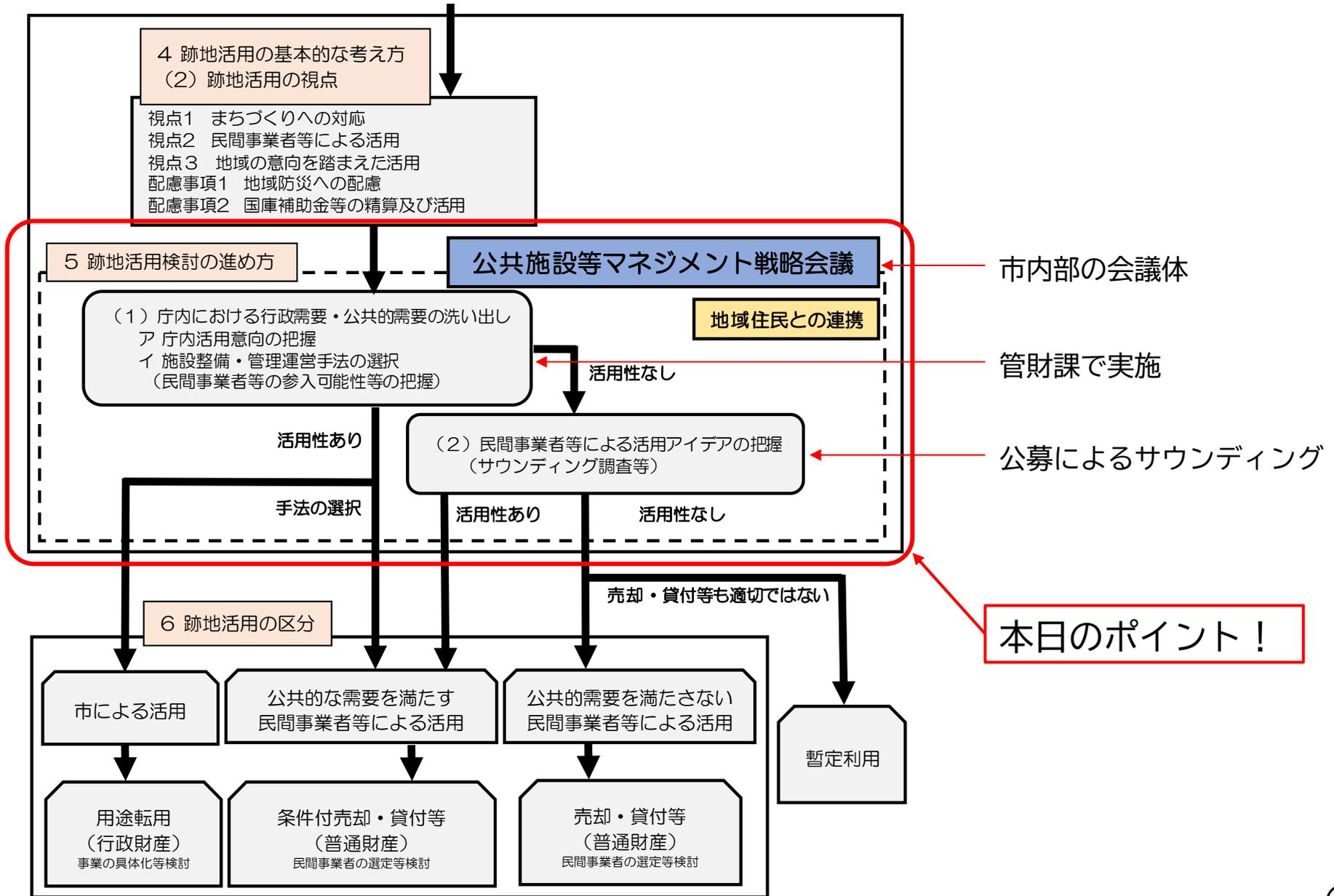
跡地活用の基本方針（総合管理計画抜粋）

①総量の削減 ②既存施設の有効活用 ③効果的・効率的な管理運営

3つの視点、2つの配慮事項

- **視点1 まちづくりへの対応**
防犯・防災、子育て支援や高齢者の見守りなどの地域課題を解決するため、まちづくりの方向性との整合性に留意し、市民全体の利益となるような活用を図る。
- **視点2 民間事業者等による活用**
民間事業者等からのヒアリングや公募による具体的な活用提案を受けるなど、民間活力を導入して跡地を売却・貸付等する方法も検討。
- **視点3 地域の意向を踏まえた活用**
学校施設が担ってきた役割や機能を踏まえ、地域の意向を十分配慮する。また、地域住民に今後の厳しい財政状況や再編成の主旨を理解していただき、持続可能な自治体経営を目指す。
- **配慮事項1 地域防災への配慮**
公共施設は災害時の避難所になっているなど、地域防災の拠点となっていることを十分踏まえた跡地活用を検討する。
- **配慮事項2 国庫補助金等の精算及び活用**
改修等新たな施設整備を伴う場合は、可能な限り国庫補助金などの特定財源の活用を図り、市民負担の軽減に努める。

跡地活用方針フロー図 【龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針抜粋】



市街化調整区域の廃校活用（課題の洗出し）

その1 都市計画法の規制

都市計画法では、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（「線引き制度」）を担保し、良好で安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的としており、一定の開発を行う者は、あらかじめ許可を受けなければなりません（都市計画法第29条）。

このため、市街化調整区域にある施設の跡地活用の場合には、**開発許可が得られる施設か否かを確認する必要があります**。さらに、許可にあたっては、都市計画法34条に関する許可基準、運用基準において、立地場所、建築物の規模等が定められており、詳細に照合する必要があります。

その2 そもそも民間事業者の引合いが少ない

廃校となる地域は、人口が減少している地域であり、近隣に利便性の高い施設（病院やスーパーなど）がない場所に、新たに進出を希望する事業者は少ない傾向にあります。また、市街化調整区域の跡地活用に伴う**手続きの煩雑さやインフラの脆弱性を考えて敬遠する側面もあるように感じます**。ロケ地のような静かで目立たない場所での活用には適していますが、持続的な活用は難しいです。

その3 災害時の避難所確保

「避難所」は地域住民が学校に求める重要な要素です。人口減少地域であっても、**避難場所・避難所の確保は必須**であり、これが欠落すると地域折衝は困難となります。ただし、敷地内に限らず、近傍の施設等（公共・民間限らず）で代替措置を講じることも一案です。



①旧長戸小学校、②旧北文間小学校の事例をご紹介します

①旧長戸小学校の廃校活用 ～検討スケジュール～

年月	会議・取組み	内容
平成27年3月末	長戸小学校閉校	城ノ内小学校に統合
平成27年4月	活用検討会発足①	検討会発足、検討事項協議
平成27年7月	活用検討会②	跡地・建物今後の活用について
平成27年10月	廃校活用の勉強会	講師を招いての勉強会
平成28年1～2月	サウンディング型市場調査	5事業者参加
平成28年6月	活用検討会③	地元提案、サウンディング型市場調査結果報告
平成28年7月	活用検討会④	地元提案と民間事業者提案の整理
平成28年9月	活用検討会⑤	施設の用途変更に係る課題整理、実施方策の検討
平成28年10月	他自治体学校跡地活用視察	なめがたファーマーズビレッジ、波崎東ふれあいセンター
平成28年10月	活用検討会⑥	視察の報告、活用方法の検討
平成28年11月	長戸コミュニティ協議会	活用方法の検討
平成29年3月	長戸コミュニティ協議会	旧長戸小学校の有効活用に向けた取組についての報告

※平成28年度中に地域が長戸コミュニティ協議会という組織体を発足したため、活用検討会から長戸コミュニティ協議会に名称が変更となっています（メンバーに変更はなし）。

①旧長戸小学校の廃校活用 ～サウンディング型市場調査～

【民間事業者からの活用提案】

HPや文部科学省廃校プロジェクトを通じて民間事業者の活用提案を募集。

提案：5事業者 事業提案：11提案

【独立採算型】

No.	提案事業	所見
1	動画スタジオ、スチールスタジオ	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者が施設改修を行うことは不可能。 ・現在、他の候補地で話が進んでおり、長戸小での事業展開は見送り。 ・都市計画法の適用が困難。
2	6次産業化まで対応の土耕栽培（校舎使用）による野菜工場	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者自らが行う事業でないため、実現性のある提案ではない。

【独立採算型もしくは市との協働運営を想定】

No.	提案事業	所見
1	6次産業化事業運営（食品加工施設、直売所、レストラン等の設置）	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者自らが行う事業ではないため、実現性のある提案ではない。
2	長戸地区住民の交流の場（コミュニティカフェ、民間図書室、料理教室等による長戸地区住民の交流の場、地域活動の拠点）	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者が施設改修を行うことは不可能。よって、実現の可能性は公共施設が前提となる。また、コミセンで対応可能な事業である。
3	学びの場・集う場「おとなの学校」（生徒、先生も全て地域住民。皆が楽しく学び、地域コミュニティの場となる「おとなの学校」）	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者が施設改修を行うことは不可能。よって、実現の可能性は公共施設が前提となる。また、コミセンで対応可能な事業である。
4	農業振興の施設（長戸ブランド農産物による「まちおこし」を考える場）	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者が施設改修を行うことは不可能。よって、実現の可能性は公共施設が前提となる。また、コミセンで対応可能な事業である。
5	地域の支援活動拠点（困っている家庭を行政と連携し地域で支え合う支援活動拠点）	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者が施設改修を行うことは不可能。よって、実現の可能性は公共施設が前提となる。また、コミセンで対応可能な事業である。

①旧長戸小学校の廃校活用 ～サウンディング型市場調査・地域からの提案～

【市の事業】

No.	提案事業	所見
1	長戸コミュニティ施設（イベント貸出などの長戸コミュニティ施設）	・提案者が施設改修を行うことは不可能。よって、実現の可能性は公共施設が前提となる。また、コミセンで対応可能な事業である。
2	健康増進施設（トレーニング機器やキッズルーム、音楽ホール（練習場）のある健康施設）	・提案者が施設改修を行うことは不可能。よって、実現の可能性は公共施設が前提となる。
3	宿泊施設（総合運動公園等利用の団体に向けた宿泊施設）	・提案者が施設改修を行うことは不可能。よって、実現の可能性は公共施設が前提となる。
4	市の行政施設（長戸コミュニティセンターや農業公園など市の行政施設）	・実現の可能性は公共施設が前提となる。

【活用検討委員会委員（地域）からの活用提案】

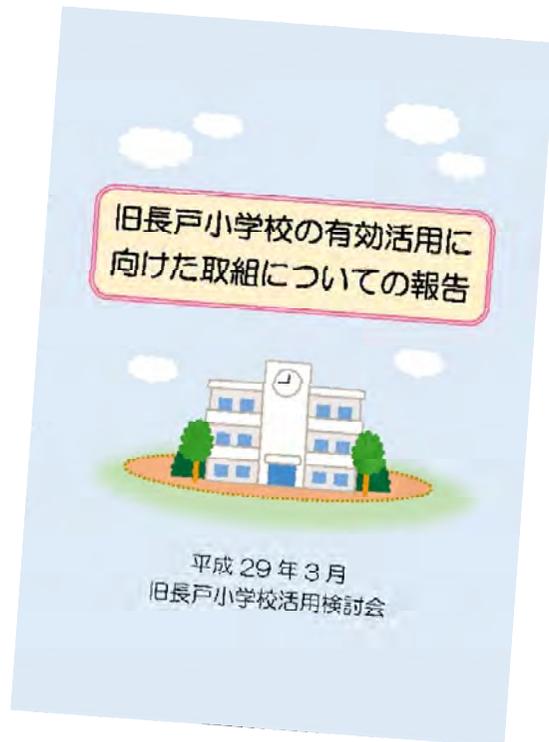
No.	提案事業	所見
1	校舎を撤去して芝を張った、多目的広場	・建物の解体費はかかるが、広場後の維持管理は地域で対応可能な事業である。
2	当面…防災訓練会場（貸館機能あり） 中期的…消防の活動拠点 長期的…公園（避難所及び防災機能）	・貸館機能は、コミセンで対応可能な事業である。 ・消防の活動拠点及び公園は、グラウンドで対応可能な事業である。
3	龍ヶ崎東地区総合スポーツセンター （高齢者の健康生活支援、交流、各種スポレク、各種教室等）	・体育館、グラウンドで対応可能な事業である。
4	無料塾を開放し、子供たちの教育に活用	・コミセンで対応可能な事業である。
5	高齢者のふれあい給食、ふれあいサロンを行なう施設としての活用	・コミセンで対応可能な事業である。
6	避難所にも使える宿泊施設（サッカー合宿等に対応）	・近隣に湯ったり館（宿泊施設）があり、機能の整理が必要である。
7	長戸地区住民の交流の場、将来は都市と農村の交流の場	・コミセンで対応可能な事業である。
8	植物工場として活用	・事業者の確保など整理が必要である。
9	高齢者の介護予防・生活支援サービス事業の支援（地域の人たちで支援）	・コミセンで対応可能な事業である。

①旧長戸小学校の廃校活用 ～活用まとめ～

【結論に至った理由】

- 1 民間活用の実現性が無い
- 2 旧校舎の改修による新たな事業展開は、次世代に財政負担を強いる
- 3 地域のシンボルである旧長戸小学校跡地を地域コミュニティの場としたい

【旧長戸小学校の跡地活用イメージ】



報告書は市のHPでご覧いただけます

②旧北文間小学校の廃校活用 ～検討スケジュール～

年月	会議・取組み	内容
平成28年12月	北文間コミュニティ協議会	市の方針、今後の進め方を説明
平成29年3月	北文間コミュニティ協議会総会	建物の使い方、避難所機能について協議
平成29年3月末	北文間小学校閉校	龍ヶ崎西小学校に統合
平成29年6月～1年間	民間事業者からの活用提案	みんなの廃校プロジェクト等を活用 提案者17者
平成30年4月	北文間コミュニティ協議会総会	アンケート調査依頼、民間事業者の活用提案報告
平成30年4～5月	地域住民対象のアンケート調査	民間活用・アイデア・ご意見の募集
平成30年7月	北文間コミュニティ協議会役員会	アンケート結果の報告
平成30年11月	北文間コミュニティ協議会	北文間小学校の活用案を協議
平成31年3月	北文間コミュニティ協議会	北文間小学校の活用案とスケジュールを協議
令和元年度	実施設計	建物解体、改修工事の設計
令和2年度	第1～3期校舎解体、体育館解体	
令和3年4月	北文間運動広場オープン	グラウンド、体育館の活用を開始
令和3年度	第4期校舎改修（用途変更工事）	スポーツ健康施設への転用工事
令和4年4月	スポーツサロン北文間館オープン	校舎部分の活用を開始

②旧北文間小学校の廃校活用 ～サウンディング型市場調査～

提案事業	所見
外国人を対象とした日本語学校・技能実習生の研修所 5件	<ul style="list-style-type: none"> ・日本語学校 ・技能実習生の研修所 ・併せて日本人の海外ボランティア研修所も検討
ドローン等の練習場 2件	<ul style="list-style-type: none"> ・ドローンスクール
野菜工場, 加工所 2件	<ul style="list-style-type: none"> ・搾油所 ・サラダの加工販売, レタス狩り等エンターテイメントの提供
太陽光発電事業所 2件	<ul style="list-style-type: none"> ・地域貢献のため併せて野菜工場を検討 ・地域貢献のため併せて介護施設を検討
バスケットボールチームの練習場 1件	
洋菓子工場 1件	<ul style="list-style-type: none"> ・焼き菓子の生産工場, 倉庫及び直売所
学生寮 1件	
障がい者が就労する企業農園 1件	
ロボットが教えるキッズプログラミング教室 1件	<ul style="list-style-type: none"> ・併せてロボットが行う認知症予防のレクリエーション, 放課後デイサービスも検討
撮影スタジオ, 企業運動会会場 1件	<ul style="list-style-type: none"> ・併せてドローンスクール, 企業運動会会場を検討

活用提案… 17提案

②旧北文間小学校の廃校活用 ～アンケート調査～

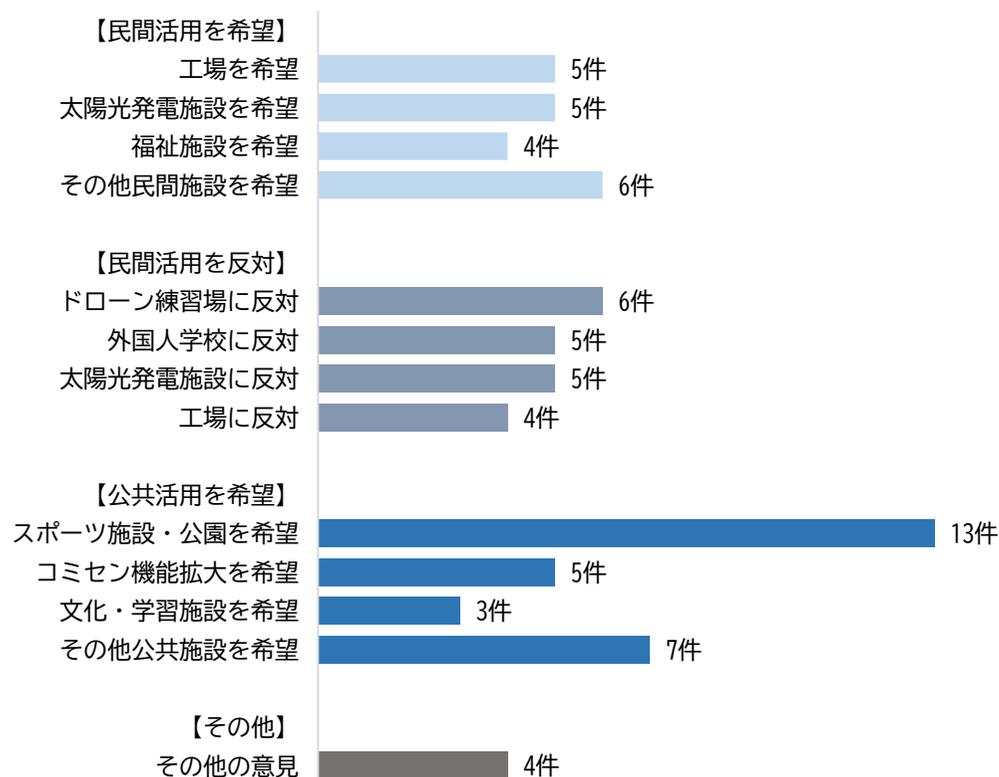
1 アンケートの概要

- (1) 実施期間 平成30年4月22日（日）から平成30年5月31日（木）まで
- (2) 対象者 北文間地区住民
- (3) 配布方法 ①区長から各世帯に配布（全世帯対象1,043世帯）

2 アンケート回答数

- (1) 回答数 31件（回答率 2.97%・対象世帯1,043世帯）

<アンケート結果の集計>



<地域住民からの主な意見>

- ・地域住民が働ける場所（工場）
- ・多くの起業者が活動できる拠点
- ・農業体験，自然体験が出来る宿泊施設としての活用
- ・特別養護老人ホームとして活用
- ・ドローンスクールは民家が隣接して危険なので反対
- ・外国人学校は治安上の不安があるので反対
- ・青少年のスポーツ施設として活用
- ・スポーツ団体の合宿所として活用して欲しい。
- ・地域住民の交流の場として活用して欲しい
- ・道の駅として活用
- ・グラウンドの一部をコミセンの駐車場にして欲しい
- ・娯楽施設として活用
- ・映画等の撮影所として活用
- ・イベント会場として活用
- ・教育センター（適応指導教室）として活用
- ・学童保育ルームとして活用して欲しい

②旧北文間小学校の廃校活用 ～活用まとめ～

校舎の一部、体育館、グラウンドを一体的なスポーツ健康施設「北文間運動広場」に転用。施設の管理運営は指定管理者が実施。

スポーツ運動教室、教養講座等、ニュースポーツの普及にとどまらず、北文間小学校ゆかりの資料を展示するなど、新たな地域交流の場として歩み始めました。

【結論に至った理由】

- 1 民間活用提案を多くいただいたが、実現可能性や採算性に不安がある
- 2 都市計画法の規定により、市街化調整区域での廃校活用用途は限定的
- 3 アンケート結果で、公的活用及びスポーツ健康施設を求める声が多い
- 4 住民から、不要な建物を解体し、必要最小限の改修に留めて災害時の防災機能を残すという、コスト・効率化に関する理解が示された。



北文間運動広場利用者
令和3年度 約9,000人
令和4年度 約14,000人



市街化調整区域における廃校活用のポイント

ポイント① 都市計画法の制限

都市計画法の制限により、市街化調整区域の民間活用は非常に限定的。土地利用が合理的かつ政策的な内容であれば「地区計画」を定める手法も考えられるが、活用までの時間や立地基準への適合を図るためのコストが障壁となる。

ポイント② 地域と行政の協働

地域と“ともに”に進めることが最重要。旧長戸小学校のように地域と行政が検討会を立ち上げて、共に廃校活用のあり方を検討する手法もあり。ただし、検討会に参加している住民は、「住民の一部」ということを意識し、質問者（地域）と回答者（市）のような対立構図にならないように配慮する。会議は土日開催となるため、休日出勤は覚悟！

ポイント③ 「防災」がキーワード

廃校となった後も、避難所に指定されているケースが多く、地域との議論で真っ先に上がるのが避難所の話。この話を行政で整理できていない状態で、地域との対話に向かうのは危険。特に体育館を残してほしいという要望が多く、仮に体育館を解体する場合は、収容人数の充足や代替場所の確保などの説明を行い、地域不安の解消に努める。

ポイント④ 行政はスピード感をもって！

実感として、愛着のある学校が地域から無くなることに対する住民の反対意見は意外に少なく、少子高齢化、建物の耐用年数、維持管理コストなどを住民は一定程度許容している。一方で、廃校のまま年数が経過することには懸念を示すため、民間活用も視野に入れると、行政にはスピード感を持った対応が求められる。