

令和5年度第5回龍ヶ崎市公共施設等マネジメント戦略会議

次 第

日 時：令和6年2月7日（水）
14時00分～15時30分まで（予定）
場 所：市役所5階 第2委員会室

1 開 会

2 議 事

【審議事項】

- (1) コミュニティセンター整備基本方針（案）の策定について【地域づくり推進課】
- (2) 松葉・長山小学校の跡地活用について【管財課】

3 その他

4 閉 会

公共施設等マネジメント戦略会議
 付議事項概要書

No. 1

件名	「龍ヶ崎市コミュニティセンター整備基本方針（案）」の策定について
区分	1 公共施設等総合管理計画の策定等 2 上記1に基づく取組推進等 i 個別施設計画の策定 ii 公共施設の新設 iii 公共施設の用途廃止・変更 iv 公共施設の管理運営方法 v 進行管理 3 市有財産の取得, 財産の借受 4 市有財産の売却・貸付 5 その他
協議の論点	(協議すべきポイントを簡潔に記載すること) 令和5年度第4回公共施設等マネジメント戦略会議での意見を踏まえ、修正を加えた方針案について改めて共有を図るとともに了承を得たい。
協議事項の具体的内容	(現状・課題, これまでの協議経過, 今後の予定, 他自治体の状況等) 1 修正箇所 ① 「2 公民館整備に係る計画等と整備経過」に公民館の機能等を加筆 ・整備基本計画策定時の地区公民館、中核公民館、中央公民館の機能及び管理運営方法などを加筆した。 ② 「5 小学校の統合と跡地活用」の一部修正 ・本文中で使用されていた「閉校」という記載を「統合」へ変更した。 ・補足説明の一部を修正した。 ③ 「(3)中核公民館の整備について」を削除 ・「(2)コミュニティセンターの区域と今後の方向性について」の中で、中核公民館及び中央公民館は、現在の機能や今後の見通しなどを勘案し、改めての位置付け・整備は行わない旨を加筆し、「(3)中核公民館の整備について」を削除した。 ④ コミュニティセンター更新検討フローの作成 ・今後のコミュニティセンターの更新（建替え等）を検討する際の考え方を整理するため、フローを作成した。 ・上記フローの作成に伴い、コミュニティセンターごとに記載していた「施設更新時の基本的な考え方について」を削除し、フローに沿って現時点での施設別の更新の考え方を一覧表で示した。 2 今後のスケジュール 本会議の了承、庁議へ報告、市長決裁にて基本方針決定。
添付資料	龍ヶ崎市コミュニティセンター整備基本方針（案）
部課等名	市民経済部 地域づくり推進課 コミュニティ推進グループ

情報公開の区分（該当事項を○で囲む, 又は適宜記入すること。）

公開	非公開（部分公開を含む。）とする理由	龍ヶ崎市情報公開条例第9条第 号該当
部分公開	公開が可能となる時期	
非公開	（可能な範囲で記入）	

龍ヶ崎市コミュニティセンター整備基本方針 (案)

令和6（2024）年2月
地域づくり推進課

1 コミュニティセンター整備基本方針策定の趣旨

昭和 59 (1984) 年に龍ヶ崎市公民館整備基本計画を作成し、昭和 60 (1985) 年度の松葉・長戸地区公民館の建設から順次整備してきた地区公民館整備も平成 18 (2006) 年度の城ノ内地区公民館の建設で旧小学校区単位での整備が完了した。

公民館は、社会教育法に基づき設置されることから、教育施設と位置付けられていたが、教育分野ばかりでなく、幅広い分野にわたる地域活動の拠点として活用できるよう、地方自治法に基づく公の施設として、平成 23 (2011) 年 4 月から現在のコミュニティセンターに改めた。また、地域に居住する住民相互のつながりを深めるとともに、地域で活動する各種団体等が情報を共有し、連携協力して地域の課題解決を図ることによって、明るく住みよい地域社会を構築することを目的として地域コミュニティ協議会が設立され、各コミュニティセンターを拠点とし地域住民による活動が展開されている。コミュニティセンターは、市内 13 地区に 1 施設ずつ設置されているが、地域活動の拠点であるほか、災害時の福祉避難所に指定されており地域防災には欠かせない施設となっている。一方で、市内 13 か所に設置しているコミュニティセンターは、開設から 30 年以上経過している施設が 8 施設あり、今後施設の老朽化は急速に進み、その計画的な対応が求められる。また高齢化が進み建設当時の住民ニーズと現在の住民ニーズに差異が生じており施設が提供している機能についても見直す必要がある。

このため、「龍ヶ崎市コミュニティセンター整備基本方針」は、施設の老朽化や住民ニーズの変化に対応するための施設のリニューアル、さらには、小中学校の統廃合が進む中その跡地利用も考慮するなど今後の社会経済情勢等の変化も見据え、地域住民との協働のまちづくりや地域防災の拠点施設となるべく今後のコミュニティセンター整備に関しての基本方針を策定するものである。

2 公民館整備に係る計画等と整備経過

(1) 公民館整備に係る計画等の策定

龍ヶ崎市公民館整備基本計画 (昭和 59 (1984) 年 12 月、社会教育課)
① 中核公民館 (4 館) の整備 ・龍ヶ崎地区 (中央館)、馴柴地区、北竜台地区、龍ヶ岡地区の 4 市街地に各 1 館
② 地区公民館 (17 館) の整備 ・小学校区に各 1 館
龍ヶ崎市公民館整備基本計画の見直し (昭和 62 (1987) 年 6 月、社会教育課)
① 中核公民館 (4 館) の整備 ・龍ヶ崎地区 (中央館)、馴柴地区、北竜台地区、龍ヶ岡地区の 4 市街地に各 1 館 ・これらは地区公民館と兼ねる。
② 地区公民館 (13 館) の整備 ・小学校区に各 1 館 (馴柴地区は、中核公民館とは別に 1 館)

龍ヶ崎市公民館整備の長期的展望（平成5（1993）年12月、生涯学習課）

- ① 龍ヶ崎市公民館整備基本計画を基に、当面する公民館整備についての長期的展望をまとめたもの。（注：教育次長までの決裁）
- ② 当面の課題として、龍ヶ崎小学校区、龍ヶ崎西小学校区及び馴馬台小学校区での地区公民館建設を挙げている。（馴馬台小学校区は、旧馴馬小学校を活用し、当面は対応する。）
- ③ 続く課題として、小学校開設予定と入居の進行から久保台小学校区での地区公民館建設及び全市的拠点施設としての龍ヶ崎公民館の建設を挙げている。

龍ヶ崎市公民館基本方針（平成18（2006）年5月、生涯学習課）

【今後の公民館整備】

- ① 地区公民館
 - ・ 馴柴小学校の分離による小学校新設がないため、馴柴地区での地区公民館整備は完了したと判断する。
 - ・ 龍ヶ岡地区は中核公民館を含め3館整備の予定であったが、小学校建設が3校から2校（八原・城ノ内）に変更していることから、龍ヶ岡地区での地区公民館整備は完了と判断する。
- ② 中核公民館
 - ・ 松葉地区公民館隣接地に用地を確保していることから、今後、財政状況や利用状況を考慮し整備していく。
 - ・ 龍ヶ岡地区は中核公民館が未整備であることから、今後、財政状況や利用状況を考慮し、さんさん館を中核公民館として整備していく。なお、行政出張所等の機能を併せ持つ複合施設の設置を想定する。
 - ・ 龍ヶ崎地区は中央公民館整備を計画していることから、これに中核公民館機能を備える。
- ③ 中央公民館
 - ・ 今後の財政状況を勘案のうえ、龍ヶ崎地区に新設する。中央公民館リニューアルの必要性、龍ヶ崎地区の中核公民館との兼用を考慮し、中心市街地活性化計画と関連づけて整備する。
- ④ 既存施設の改修計画
 - ・ 施設の老朽化及び住民ニーズの変化に対応するため、建築後30年経過を目途に順次リニューアルを図る。

※地区公民館・・・小学校の区域を対象として、住民の日常生活に密着した集会・会合の場、児童・老人の遊び、憩い学習の場とし、これに学校解放（体育館、グラウンド、特別教室等）による体育・レクリエーションの場との一体的な公民館活動の機能を担い、地区住民の積極的な公民館活動を促進させるため、地域主体の自主的運営とする。

※中核公民館・・・中学校区及び市街地圏域を対象として、地区住民の利用のほか、地区の区分を超えた市民全体の相互利用施設とし、各市街地圏における社会教育活動の中核施設としての機能を担い、地区公民館との連絡調整とともに情報・学習・講座・レクリエーション等のプログラムを提供する。

※中央公民館・・・市域全体にわたる社会教育活動の拠点であり、公民館活動に対する中核的な役割を担うものとする。

(2) 公民館整備の経過

公民館は、松葉地区公民館及び長戸地区公民館の開館（昭和 61（1986）年 4 月）以降、小学校区ごとに整備し、城ノ内地区公民館（平成 19（2007）年 4 月開館）で計 13 館の整備が完了した。なお、基本方針における中核公民館整備としては、龍ヶ崎・北竜台・龍ヶ岡地区の 3 地区で未整備となっている。

① 中核公民館

	基本計画時の名称	整備年度	現在の名称	築年数
1	龍ヶ崎地区公民館		(未整備)	
2	馴染地区公民館	1988 年度	馴染コミュニティセンター	35 年
3	北竜台地区公民館		(未整備)	
4	龍ヶ岡地区公民館		(未整備)	

※築年数は、令和 5（2023）年時点

② 地区公民館

	基本計画時の名称	整備年度	現在の名称	築年数
1		1995 年度	龍ヶ崎コミュニティセンター	28 年
2	龍ヶ崎西地区公民館	1998 年度	龍ヶ崎西コミュニティセンター	25 年
3	長戸地区公民館	1985 年度	長戸コミュニティセンター	38 年
4	大宮地区公民館	1986 年度	大宮コミュニティセンター	37 年
5	北文間地区公民館	1987 年度	北文間コミュニティセンター	36 年
6	川原代地区公民館	1990 年度	川原代コミュニティセンター	33 年
7	佐貫地区公民館		(小学校区見直しにより整備せず)	
8	八原地区公民館	1991 年度	八原コミュニティセンター	32 年
9	馴染馬地区公民館	1994 年度	馴染馬台コミュニティセンター	23 年
10	北竜台第 1 地区公民館	1989 年度	長山コミュニティセンター	34 年
11	北竜台第 2 地区公民館	1985 年度	松葉コミュニティセンター	38 年
12	北竜台第 3 地区公民館	1998 年度	久保台コミュニティセンター	25 年
13	龍ヶ岡第 1 地区公民館		(小学校区見直しにより整備せず)	
14	龍ヶ岡第 2 地区公民館	2006 年度	城ノ内コミュニティセンター	17 年

※築年数は、令和 5（2023）年時点

3 コミュニティセンターに求められる機能

(1) コミュニティセンターの設置目的

- 龍ヶ崎市コミュニティセンターの設置及び管理に関する条例（平成22年条例第29号）
（設置）

第1条 地域住民の交流、生涯学習の推進及び地域福祉の増進を図り、もって明るく住みよい地域社会づくりに寄与するため、龍ヶ崎市コミュニティセンター(以下「コミュニティセンター」という。)を設置する。

- (2) 平成25年度より地域コミュニティ協議会が順次設立され、従来の貸館機能に加え、協議会事務局機能を追加し、地域コミュニティ活動の拠点としての位置づけが強まった。
- (3) 選挙の投票所、災害時の避難所に指定されており、投票所や避難所は住民にとって近距離にあることが重要である。
- (4) 今後、地域コミュニティ協議会による避難所運営などの地区防災の強化、地域包括ケアシステム構築による生活支援・介護予防サービス提供（交流サロンなど）が求められる。
- (5) 住民自治組織等が設置・管理する地域集会施設においても交流サロン等の事業は可能であるが、地域集会施設を有しないニュータウン地区においては、活動の場の提供についての要望が強くなる。
- (6) 閉校後の小学校への移転などを含め、施設面積を多く確保することは、機能充実の観点からメリットがあると考え。今後、コミュニティセンターには防災や高齢者支援の機能の充実が求められる。

4 コミュニティセンターの借地状況

コミセン名	借地筆数・面積	特記事項
長戸コミュニティセンター (旧長戸小)	1筆・92.00㎡	グラウンドの一部を借用
大宮コミュニティセンター	5筆・1,769.00㎡	敷地は全て借地 駐車場不足（口頭での約束により借用している駐車場が2箇所あり）
馴染コミュニティセンター	2筆・226.86㎡	駐車場の一部を借用
川原代コミュニティセンター	1筆・1,142.00㎡	敷地の約半分を借地

5 小学校の統合と跡地活用

(1) これまでに統合となった小学校とその後の利活用は以下のとおり。

小学校名	統合した日	跡地の活用
長戸小学校	平成 27 (2015) 年 4 月 1 日	新・長戸コミュニティセンター (令和 7 年度供用開始予定)
北文間小学校	平成 29 (2017) 年 4 月 1 日	北文間運動広場 (スポーツサロン北文間館等)

(2) 今後、統合及び小中一貫校整備が予定されている小学校は以下のとおり。

小学校名	統合予定日 [○] 小中一貫校整備目標年度 [◎]	跡地の活用 (案)
大宮小学校	令和 7 年 (2025 年) 4 月 [○]	公共施設としての利活用が想定される。 コミュニティセンターへの転用も検討 (体育館・グラウンド併設)
松葉小学校	令和 9 年 (2027 年) 4 月 [○]	市街化区域内に立地しているため、多方面での利活用が可能と思われる。
長山小学校		
龍ヶ崎西小学校★	令和 12 年度 (2030 年度) [◎]	公共施設としての利活用が想定される。
馴柴小学校	令和 27 年度 (2045 年度) [◎]	市街化区域内に立地しているため、多方面での利活用が可能と思われる。
川原代小学校★		公共施設としての利活用が想定される。 コミュニティセンターへ転用も検討 (体育館・グラウンド併設)
馴馬台小学校	令和 37 年度 (2055 年度) [◎]	市街化区域内に立地しているため、多方面での利活用が可能と思われる。
久保台小学校		

※これまで統合となった 2 校 (長戸小学校・北文間小学校) は市街化調整区域に立地していることから、統合後は公共施設としての利活用となった。大宮小学校も統合後は、市街化調整区域内に立地していることから同様の利活用になることも選択肢の一つとして想定される。

※大宮小学校と龍ヶ崎小学校については、令和 7 (2025) 年 4 月に統合される予定。

※八原小学校及び城ノ内小学校については、適正規模を維持できることから、統合の予定なし

★小中一貫校整備を目標にしながら、教育環境の変化にあわせて小学校同士の統合も検討していくとされている。

◎小中一貫校整備目標年度については、「龍ヶ崎市立小中学校施設における施設一体型小中一貫校・学校統合に関する調査報告書」より抜粋

6 コミュニティセンター整備の方向性

(1) 龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画での管理に関する基本方針は次のとおり。

【基本方針1】効果的・効率的な維持管理

コストの平準化や縮減の観点から、予防保全型による長寿命化を基本に、再編成の検討状況を踏まえながら計画的な維持管理を行います。

【基本方針2】機能（行政サービス）・事業運営の最適化

地域の拠点として多世代が気軽に利用できるよう、行政サービスのデジタル技術の活用による新たな機能の付加など、市民ニーズの変化への対応や利便性の向上、業務の効率化を図るため、機能の在り方や事業運営における民間活力の活用について検討します。

【基本方針3】施設配置・総量の最適化

市内 13 のコミュニティ地区に立地し、地域住民の交流や生涯学習等、地域社会づくりに寄与する拠点として、原則、施設を更新します。更新の際には、災害時の地域拠点としての機能などを踏まえて立地や規模を検討するとともに、他施設との多機能化・複合化を検討します。

(2) コミュニティセンターの区域と今後の方向性について

これまで、地区公民館は小学校区ごとに 1 館整備し、計 13 施設となっており、小学校閉校後も長戸及び北文間の両コミュニティセンターは、継続し設置している。また、令和3年4月より、川原代町姫宮は龍ヶ崎西小学校区に編入されたが、川原代コミュニティセンターに区域として継続させている状況である。

今後、長山中学校区小中一貫校が整備されるほか、大宮小学校及び龍ヶ崎西小学校等の閉校が見込まれるが、コミュニティセンターは地域コミュニティの活動拠点であり、これまでの区域を引き続き地域コミュニティ協議会の活動区域としたいとする住民意識が強いと思われることから、区域は現行どおりとし、13 地区を継続する。

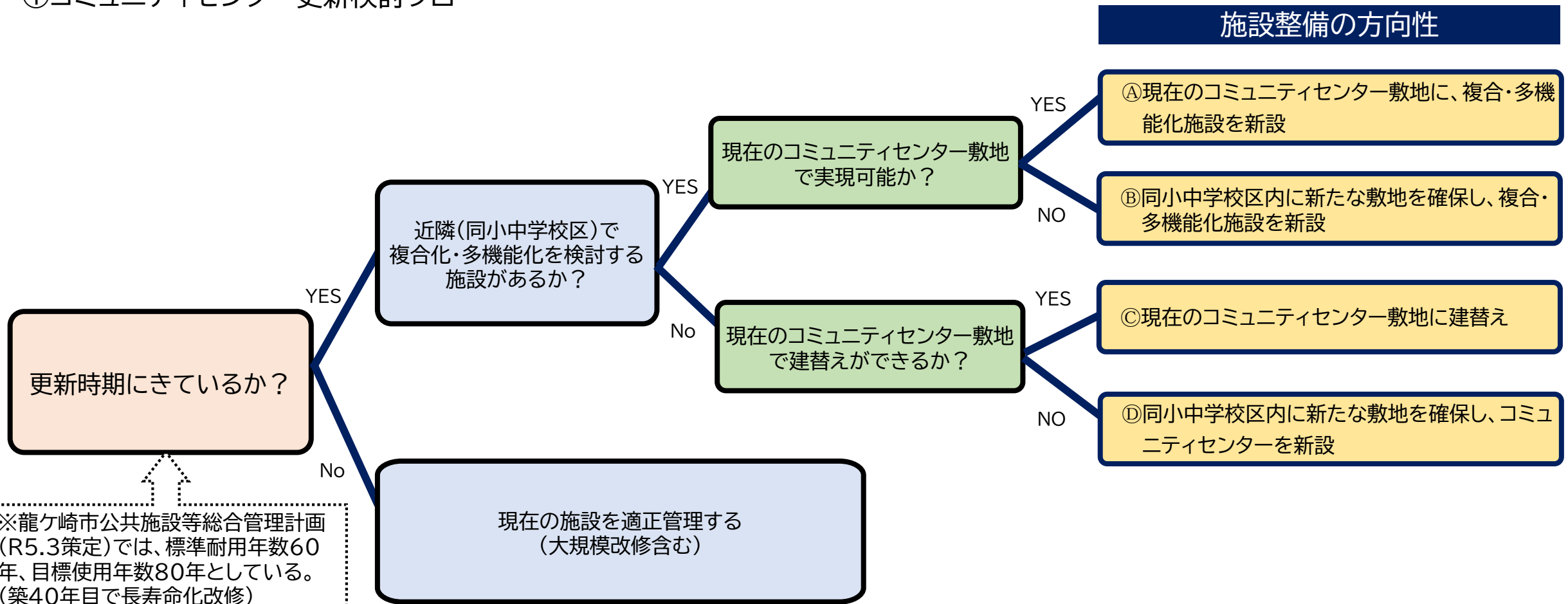
なお、これまでの公民館整備に係る計画等で位置付けられていた中核公民館及び中央公民館については、その機能や管理運営方法などがコミュニティセンターに変更となった現在、公民館とは異なることや、今後の人口見通し、前途のコミュニティセンターに求められる機能などを勘案し、改めての位置付け・整備は行わないこととする。

よって、龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画での管理に関する基本方針にもあるとおり、予防保全型による長寿命化を基本に、計画的な維持管理を行い、地域住民の交流や生涯学習等、地域社会づくりに寄与する拠点として、原則、施設を更新しコミュニティセンターは 13 館を維持する。また、更新の際には災害時の地域拠点としての機能などを踏まえて立地や規模を検討するとともに、他施設との多機能化・複合化を検討する。

(3)コミュニティセンター更新の基本的な考え方について

前途の「(2)コミュニティセンターの区域と今後の方向性について」を踏まえ、今後のコミュニティセンターの更新を検討する際のフローを作成し、フローに沿って現時点（令和5年度）での施設別の更新の考え方を示すものとする。

①コミュニティセンター更新検討フロー



※龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画 (R5.3策定)では、標準耐用年数60年、目標使用年数80年としている。
(築40年目で長寿命化改修)
※利用形態、利用状況、さらには時代の要請(世帯分布・人口構成含む。)などさまざまな視点から検証。

※現施設の長寿命化を図ることを原則とした上で、検討をスタートするものとする。
※他の公共施設の用途廃止等があった場合には、その敷地への移転可能性について検討するものとする。
※いずれの場合であっても、その時点での社会情勢、人口動態、財政状況を勘案するものとする。

②施設別更新の基本的な考え方(①コミュニティセンター更新検討フローを準拠)

コミュニティセンター (建築年順)	建築年	築年数 ※1	敷地の状況	施設整備 の方向性 ※2	現状の課題・視点
松葉	1985	38	1,250㎡	Ⓐ	長山中学校区小中一貫校の整備に伴い、松葉小学校の余裕教室を利用していた「元気サロン松葉館」が閉館となる見込み。多くの利用者があること、高齢化率の高い地区であることを考慮すると、複合施設として整備すべきと考える。用地については、以前に中核公民館整備に向けて取得済みである。
長戸	1985	38	980㎡	●	旧長戸小学校跡地に建替え(R7年度オープン予定)
大宮	1986	37	1,664㎡ (敷地全体が借地)	Ⓓ	R7年度に大宮小学校と龍ヶ崎小学校が統合することにより、大宮小学校の施設等の利活用が求められている。地域から小学校施設をコミュニティセンターとしての有効活用についての要望が出ているため、地域の要望に沿った方向での整備を想定する。
北文間	1987	36	1,972㎡	Ⓒ	隣接する北文間運動広場との複合化も検討されるが、現在のコミュニティセンター敷地での建替えを想定する。
馴柴	1988	35	2,499㎡ (うち226.86㎡は借地)	Ⓐ	将来的には城西中学校区での小中一貫校整備(城西中学校敷地内)が検討されており、馴柴小学校が統合となる可能性がある。現施設の駐車場不足、西部出張所の廃止、馴柴地区の新たな拠点整備といった課題を解決するため、複合施設としての整備を想定する。
長山	1989	34	1,228㎡	Ⓒ	徒歩での来場を想定し、予め駐車場が小規模に整備されており、現状としては駐車場が不足するとの不満が挙がっている。現段階では現敷地での建替えを想定しているが、将来的には、長山小学校敷地への移転も考えられる。
川原代	1990	33	2,059㎡ (敷地の約半分が借地)	Ⓓ	将来的には城西中学校区での小中一貫校整備(城西中学校敷地内)が検討されており、川原代小学校が統合となる可能性がある。市街化調整区域のため公共的利用以外には活用が難しい川原代小学校に移転することを想定する。
八原	1991	32	1,191㎡	Ⓒ	さんさん館子育て支援センターの今後の動向もあるが、現時点では現在のコミュニティセンター敷地での建替えを想定する。
龍ヶ崎	1995	28	1,990㎡	Ⓒ	将来的に龍ヶ崎中学校区での小中一貫校整備(龍ヶ崎小学校敷地内)が予定されており、その際には学校敷地と併せた再配置の可能性はあるが、現時点では現在のコミュニティセンター敷地での建替えを想定する。
龍ヶ崎西	1998	25	2,296㎡	Ⓒ	将来的に龍ヶ崎中学校区での小中一貫校整備(龍ヶ崎小学校敷地内)が検討されていることから、市街化調整区域のため公共的利用以外には活用が難しい龍ヶ崎西小学校の跡地活用の可能性も想定されるが、特段の課題もないため、現在のコミュニティセンター敷地での建替えを想定する。
久保台	1998	25	1,290㎡	Ⓒ	将来的に中根台中学校区での小中一貫校整備(中根台中学校敷地内)が検討されているが、久保台小学校は市街化区域に立地し、他用途での活用も見込まれるため、久保台小学校への移転は検討せず、現在のコミュニティセンター敷地での建替えを想定する。
馴馬台	1994	23	1,300㎡	Ⓒ	将来的に中根台中学校区での小中一貫校整備(中根台中学校敷地内)が検討されているが、馴馬台小学校は市街化区域に立地し、他用途での活用も見込まれるため、馴馬台小学校への移転は検討せず、現在のコミュニティセンター敷地での建替えを想定する。
城ノ内	2006	17	1,300㎡	Ⓒ	現状で検討の段階にない。

※1 築年数は令和5年4月時点である。

※2 番号は「①コミュニティセンター更新検討フロー」内、施設整備の方向性を示す。また、長戸コミュニティセンターについては事業化済のため●としている。

※3 施設整備の方向性及び現状の課題・視点は現段階での想定であり、今後の社会情勢、人口動態、市民ニーズ、当市の財政時事情等により変更となる可能性があります。建替や移転等の時期が近づいてきた段階で、地域の意向や求められる機能(行政サービス)を整理し、個別に検討していきます。

公共施設等マネジメント戦略会議
付議事項概要書

No. 2

件名	松葉・長山小学校の跡地活用について	
区分	1 公共施設等総合管理計画の策定等 2 上記1に基づく取組推進等 i 個別施設計画の策定 ii 公共施設の新設 iii 公共施設の用途廃止・変更 iv 公共施設の管理運営方法 v 進行管理 3 市有財産の取得、財産の借受 4 市有財産の売却・貸付 5 公共施設の跡地活用 6 その他	
協議の論点	(協議すべきポイントを簡潔に記載すること) 令和9年3月の長山小中一貫校の整備に伴い、松葉小学校と長山小学校が閉校となる。約3年後の閉校となり、本格的な活用検討はまだ先ではあるが、活用の進め方についてご審議いただきたい。	
協議事項の具体的内容	(現状・課題、これまでの協議経過、今後の予定、他自治体の状況等) 1 これまでの取組み 松葉地区(11/5)、長山地区(11/25)への跡地活用説明 2 竜ヶ崎保健所の移転先 茨城県から竜ヶ崎保健所の移転先として松葉小学校跡地が使えないかとの打診があった。市としては保健所の移設を念頭に検討することとしたい。 3 今後の予定 本会議後、庁議での了承を得られた場合、茨城県に対して松葉小学校跡地に竜ヶ崎保健所が移転する方向で検討する旨を伝える。併せて、地域の意向や敷地全体の活用検討によっては、松葉小学校への竜ヶ崎保健所移転が困難になる可能性があることは茨城県にも理解いただく。	
添付資料	松葉・長山小学校の跡地活用について	
部課等名	総務部 管財課 再生戦略グループ	

情報公開の区分 (該当事項を○で囲む、又は適宜記入すること。)

公開 部分公開 非公開	非公開 (部分公開を含む。) とする理由	龍ヶ崎市情報公開条例第9条第5号該当
	公開が可能となる時期 (可能な範囲で記入)	

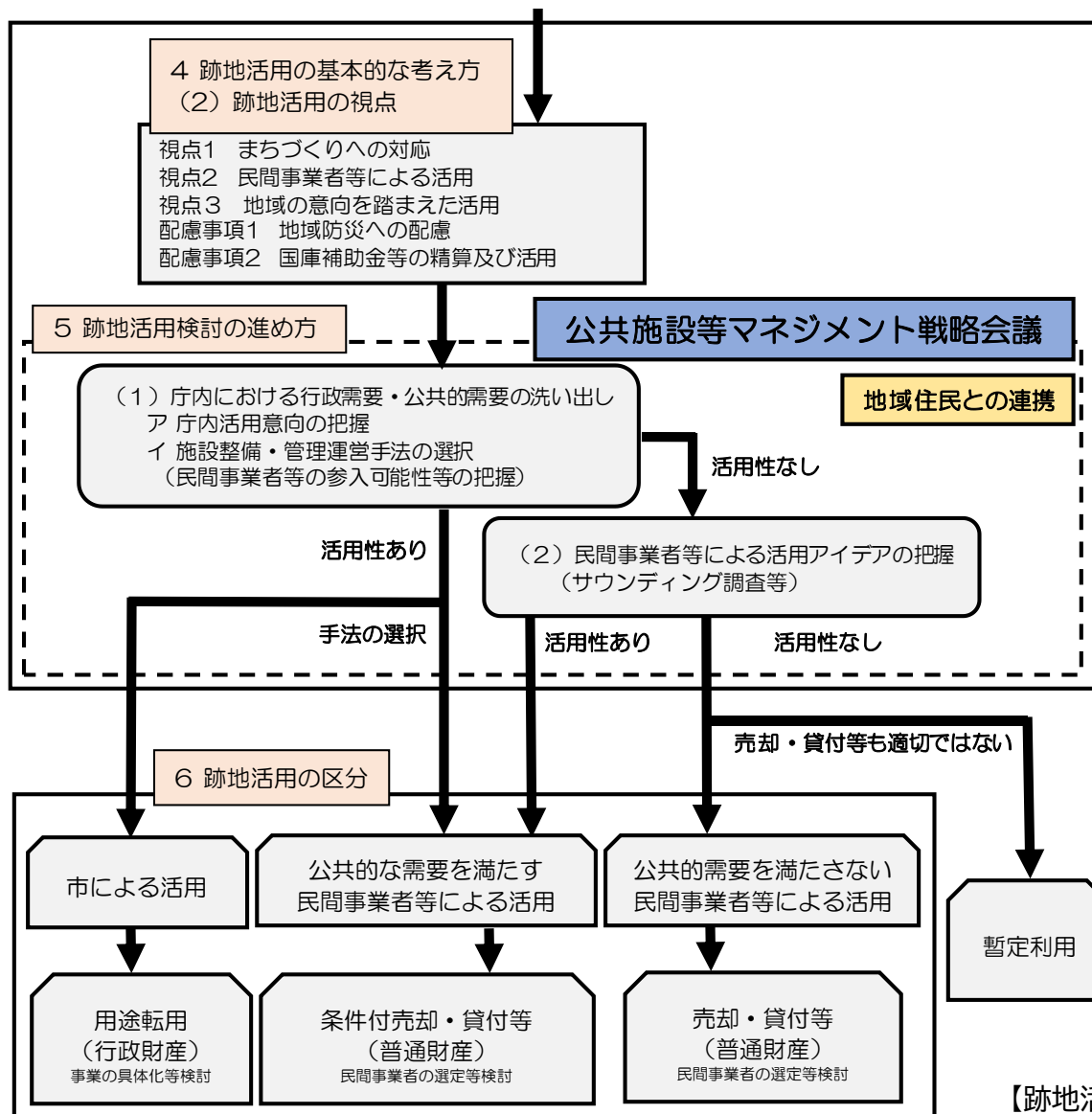
松葉・長山小学校の跡地活用について

令和6年2月
龍ヶ崎市管財課

1. 跡地活用の考え方 P1
2. スケジュール P2
3. 地域との対話 P3～4
4. 竜ヶ崎保健所移転検討 P5～6
5. 施設データ P7～10

跡地活用の考え方（龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針）

公共施設の跡地を有効に活用するため、令和3年3月に「龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針」を策定しています。



【跡地活用方針フロー図（抜粋）】
（令和6年1月26日時点）

スケジュール（民間事業者公募モデル）

年度	月	内容
令和6年度	10～12月 1月頃 2～4月	庁内需要調査 地域との対話（サウンディング型市場調査の説明） 民間事業者等へのサウンディング型市場調査
令和7年度	通年 通年 随時	地域との対話（3月に1回程度） 活用構想の素案づくり 民間事業者との意見交換
令和8年度	通年 通年 随時	地域との対話（3月に1回程度） 活用概要の決定、事業の調達方法・仕様の検討 民間事業者との意見交換
令和9年度	上半期 上半期 下半期	跡地活用の募集要領・公募要件の決定 住民説明会 公募型プロポーザル方式による事業者選定
令和10年度	上半期 下半期	契約に向けた民間事業者との調整 跡地活用START

R9.3 統合予定

- ◆ 上記スケジュールは、松葉小学校・長山小学校共通。
- ◆ 公募型プロポーザルで事業者を選定する場合のスケジュールで作成しており、新たな公共需要が見出せた場合、事業の調達方法が異なる場合は変更となる。
- ◆ その他として、関係機関（東京電力・県南水道など）との協議、測量・不動産鑑定評価、広報などの事務作業が別途生じる。

【説明会開催の主旨】

松葉小学校区協議会から、統合後の松葉小学校の跡地活用についての市の考え方を聞かせてほしいとの要望があり、実施中の旧城南中学校の跡地活用の進め方を事例として紹介、意見交換を行った。また、説明においては、以下3点を重点的に話した。

- ①市で策定している「公共施設跡地活用方針」に基づき、検討を進めていく。
- ①松葉小学校（長山小学校）跡地活用の具体案は何も定まっていない。
- ②本格的な協議は、活用までのスケジュールを示した上で改めて協議の場を設けたい。

なお、同様のスケジュールで閉校となる長山小学校についても説明が必要と考え、長山地域コミュニティ協議会に対しても松葉地区と同様の説明を行ったところである。

松葉地区

日時 令和5年11月5日（日） 10：30～11：45
場所 松葉コミュニティセンター 多目的室
参加者 松葉小学校区協議会役員 約10名

長山地区

日時 令和5年11月25日（土） 16：40～17：15
場所 長山コミュニティセンター 多目的室
参加者 長山地域コミュニティ協議会役員 約20名

松葉地区

- 跡地活用までの全体スケジュールが分かれば教えていただきたい。
- 小中一貫校整備後、小柴4丁目の学区がどうなるか気になる。
- 小中一貫校整備の件は、いつ頃、どのような形で整備されるかを知らない住民も多いように思われる。
- 現在の街並みはURが区画整理を行い作り上げたものである。まちづくりのコンセプトを考慮した跡地活用を行ってほしい。
- 松葉小学校の跡地活用を行った場合、近隣の地価に影響を及ぼすことが懸念される。
- 市が県に物件を売却することも考えられるのではないか。養護学校などの需要はあるように思う。

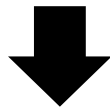
長山地区

- 長山小学校は地域の避難所となっているため、長山小学校が無くなることで地域の防災機能が低下することが懸念される。
- 採算性と地域活動のバランスが難しい。コミセンを小学校に移転することは喜ばしいが、市全体の利益を考えると好ましくないようにも思う。
- 跡地活用の方向性を定めるのには相当な時間を要することは理解した。市でも具体的なスケジュールを示してほしい。
- コミュニティ協議会だけでなく、地域の将来を担う若者や子育て世代にも話を聞いてみてはどうか。
- 閉校後、雑草などで荒廃する状況は避けたいため、跡地活用の検討はすぐにでも始めてもらいたい。スポーツ施設やクリニックモールがあれば地域にとっても喜ばしい。

竜ヶ崎保健所移転検討経過

【令和3年5月】

県で■■■■の策定を進めており、竜ヶ崎保健所については敷地が狭く駐車場が不足しているため、移転先を探しているとのことであった。



新保健福祉施設と保健所を併合した施設の検討、市が所有する公共施設や民間施設の空き情報を共有し、茨城県と複数回の協議を重ねた結果、新保健福祉施設と併合しての建設は行わず、保健所の立地については県で再考することになった。

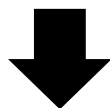
【令和5年11月～】

茨城県保健医療部長他3名が来庁。(11月13日)

県内の保健所移転を4箇所予定しており、その内1箇所が竜ヶ崎保健所である。■■■■

移転候補予定地の条件

- ◆ 浸水想定区域外【必須事項】
- ◆ 敷地面積5,000㎡程度を確保できる土地を探しており、売買での取得を希望している。
- ◆ 自家用車での出勤者が多いため、駅近である必要はない。
- ◆ 接道条件(道路幅員等)が良い場所が望ましい。
- ◆ 建物が現存している場合は、不動産鑑定評価額から建物の解体費を控除した金額を想定。



上記を考慮し、茨城県としては松葉小学校が第1候補と考えている。

龍ヶ崎市としては、

松葉小学校跡地に竜ヶ崎保健所が移転する方向で検討する。

松葉小学校跡地に竜ヶ崎保健所を移転するに当たっての課題

- ◆ 松葉小学校全体の跡地活用を考えたとき、先行して保健所を新設した場合は、土地利用に制約がかかる可能性が高い（跡地活用の全体計画を考えなければ、将来想定される魅力的な敷地の活用を阻害するおそれがある。）。
- ◆ 保健所を民間事業者等がどのように捉えるのかは聞取りが必要。
- ◆ グラウンド等の空地部分に保健所を建築した場合は、既存建物の活用は難しくなる。
- ◆ 保健所が入ることに対しての住民感情はどうか。茨城県はR6に基本設計の予算を組む見込みと聞いているが、その記事を目にした住民はどのように感じるか。
- ◆ 保健所移転については、準備が整った段階で住民説明が必要と考えるが、その際に保健所が移転した際の地域への波及効果（メリット・デメリット）を必ず問われるため、整理が必要（現段階で明確な説得材料はない）。
- ◆ 市・県・地域の意向を踏まえた跡地活用を求めるのであれば、役割分担の明確化、事業調達方法の決定、協議会の組成等も必要と考える。
- ◆ 道路・電気・上下水道等のインフラ整備を検討したとき、一体整備とした方が全体コストの低廉化や維持管理の効率化が見込まれる。



保健所移転を念頭に検討を進めるが、平行して敷地全体の跡地活用プランを検討しなければ魅力的な跡地活用を図ることができない。また、地域住民の保健所に対する考え次第では、松葉小学校跡地への保健所移転は困難になる可能性は否定できない。



松葉地区の特徴

- 市街化区域（第1種中高層住居専用地域）
- 小学校が地域の真ん中にある
- 小学校・コミュニティセンター・公園が隣接
- 戸建て住宅が多い
- 緑豊かで散歩に最適
- サプラがある
- 駅まで歩いて行ける（徒歩30分・自転車15分）
- 高齢化率が高い（松葉1丁目で48.8%）
- 居住する年齢層が集中している（松葉1丁目で人口全体に占める70代人口の割合が30.7%）
- 飲食店が少ない など

※高齢化率…65歳以上の人口が総人口に占める割合
全国平均は28.4%（令和元年10月）

●基本情報

施設名	松葉小学校			
所在地・敷地面積	龍ヶ崎市松葉2-9・26,500㎡（市有地）			
児童数（令和3年5月1日時点）	188人			
施設の耐震化	耐震診断	不要	耐震改修工事	不要
災害時の避難所指定状況	○			

●建物状況

棟名	建築年度	築年数 (年)	延床面積 (㎡)	構造区分	階層	再調達価格 (千円)
1期校舎	昭和56 (1981)	40	3,178.66	鉄筋コンクリート造	地上3階	1,057,500
2期校舎※	昭和59 (1984)	37	1,644.35	鉄筋コンクリート造	地上3階	359,040
屋内運動場	昭和56 (1981)	40	853.00	鉄骨造	地上1階	126,000
プール付属棟	昭和56 (1981)	40	96.58	コンクリートブロック	地上1階	22,560
合計			5,772.59			1,535,720

※元気サロン松葉館466㎡は除く。

元気サロン松葉を含めると、
6,238.59㎡

- 第1期校舎が昭和56年建築（築42年）。耐用年数はまだ残存しているが、大規模改修を行う時期も過ぎており、建物を活用する場合は相当な費用がかかる。
- 屋内運動場（体育館）は避難所機能も。防災拠点としての位置付けを整理。
- 元気サロン松葉館の今後のあり方も要検討。



長山地区の特徴

- 市街化区域（第1種中高層住居専用地域）
- 閑静な住宅街（戸建て住宅が多い）
- 緑豊か（蛇沼公園、若柴公園など）
- 小学校が地域の真ん中にある
- R9から小中一貫校開設
- コミュニティセンターが隣接している
- 駅まで車無しで行ける（自転車20分）
- 高齢化率が高い（長山1丁目で60.4%）
- 居住する年齢層が集中している（長山1丁目で人口全体に占める65~74歳の人口の割合が38.4%）
- 物販店、飲食店が少ない

※高齢化率…65歳以上の人口が総人口に占める割合
全国平均は28.4%（令和元年10月）

●基本情報

施設名	長山小学校			
所在地・敷地面積	龍ヶ崎市長山5-7-1・23,600㎡（市有地）			
児童数（令和3年5月1日時点）	279人			
施設の耐震化	耐震診断	不要	耐震改修工事	不要
災害時の避難所指定状況	○			

●建物状況（令和4年3月末日時点）

棟名	建築年度	築年数 (年)	延床面積 (㎡)	構造区分	階層	再調達価格 (千円)
校舎※	昭和63 (1988)	33	4,604.67	鉄筋コンクリート造	地上3階	721,060
屋内運動場	昭和63 (1988)	33	1,119.91	鉄骨造	地上1階	191,050
プール付属棟	昭和63 (1988)	33	102.00	鉄筋コンクリート造	地上1階	26,980
合計			5,826.58			914,230

- 第1期校舎が昭和63年建築（築35年）。耐用年数はまだ残存しているが、大規模改修を行う時期も過ぎており、建物を活用する場合は相当な費用がかかる。
- 屋内運動場（体育館）は避難所機能も。防災拠点としての位置付けを整理。