

第3回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



- 第2回会議で出された意見の整理
- 上郷地内の人口動向
- 上郷小学校の児童・学級数の推移
- 立地条件にみる廃校利用事例
- 具体的提案の精査

第3回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



第2回会議で出された意見の整理①

○上郷地区の現状について

- ・上郷地区に育った者が地元で定着するような構造になっているのか。
- ・上郷地区のミクロなレベルでの人口動態を押さえることが必要。
- ・つくば市も豊里地区も人口減少は激しくないが、将来的に維持できるかは不透明。

○利活用策や需要について(農業・文教・医療分野)

- ・市には市民農園(滞在型はなし)が3か所ある。利用率は高いところでも約5割である。
- ・農業高校という歴史を鑑み、バイオやIT等先端技術に特化した農業学校を誘致するとともに、栽培から販売まで手掛けたい。文教の聖地としての分野を誘致してほしい。
- ・学校経営は財政的に大きなお金がかかる。IT環境整備も同様であり財政負担が大きい。
- ・農業系で産業化を考えた場合、つくば市のマーケティングや比較優位性を考慮し、市内の関心がある先端産業と具体的連携を図らないと実現が難しい。
- ・建物は学校あるいは医療関係が、グラウンドは子供達が使うことも活性化になる。
- ・少子高齢化に対応した介護士や看護師の教育施設は寮も含めて可能性がある。
- ・少子化になれば、子供の将来への関心は高まり、特色ある教育に保護者はお金を出すと思う。

第3回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



第2回会議で出された意見の整理②

○利活用策や需要について(工業分野)

- ・企業誘致の現状としては、圏央道の整備が進んだことによりインター付近や幹線道路、駅の近くでの引き合いはあるが、市中心地区から外れると引き合いは弱くなる傾向がある。
- ・ミニ工業団地を整備し、雇用創出による地域活性化も考えられる。

○利活用策や需要について(校舎・グラウンド)

- ・校舎は耐震補強されておりニーズの問題はあるが、活用は可能という判断ができる。
- ・グラウンドはスポーツ少年団などが使用しており、代替えあるいは一部を残すことも考えてもらいたい。
- ・市内に野球のグラウンドを求めている企業がある。部分的な売却で原資を得て、次の段階に進むことも考えられる。

第3回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



第2回会議で出された意見の整理③

○利活用策や需要について(その他)

- ・利活用策の第一段階として、都市計画法に基づく市街化区域に編入する方向で、検討会で位置付けたい。
- ・目的や計画がない中で、市街化区域にすることは都市計画の中では難しい。
- ・公営か民営かにもよるが、企業としてもお金がかかっては二の足を踏んでしまう。
- ・子供達や障害者、高齢者の地域ぐるみの活動拠点としても検討してほしい。
- ・民間活用による文化的な施設も含めた跡地利用も考えてほしい。
- ・防災の拠点として活用できるのではないか。

○利活用策や需要について(暫定利用)

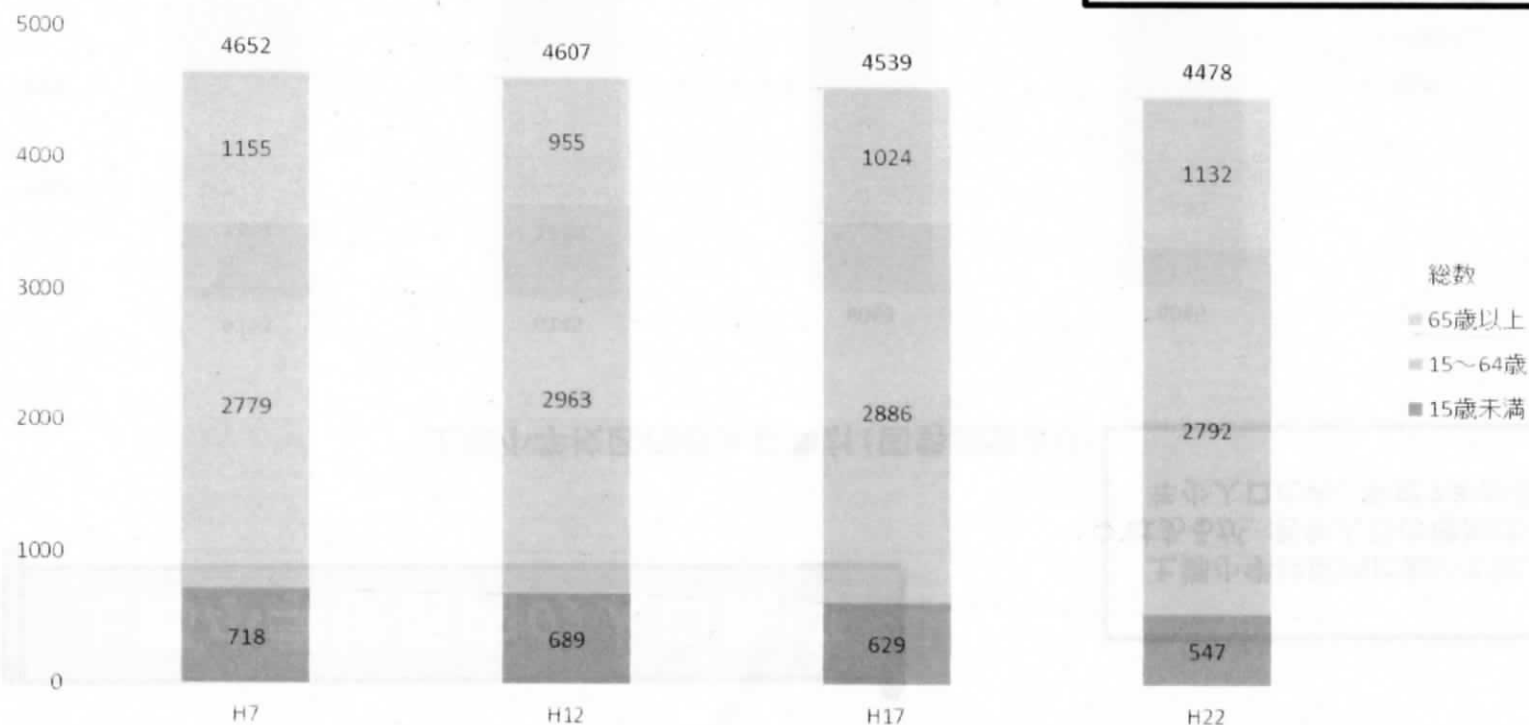
- ・利用率の高い施設に整備するとしたら、交通アクセスや水の確保が必要となることから、暫定利用によるリードタイムをとっておき、段階的に利活用策を考え、利活用策が成熟し利用度が高まってきたら本格的に考えていくことも考えられる。

第3回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



上郷地内の人口動向

上郷地内の人口集計(国勢調査より)



市の人口推計では、2035年までは人口増加傾向にあり、約25万2千人をピークとして緩やかに減少するが、上郷地内は既に人口減少が始まっている。

グラフから過去10年間を見ると、年少人口及び生産年齢人口が減少し、65歳以上の老年人口が増加しており、今後も人口減少及び少子高齢化の進行が想定される。

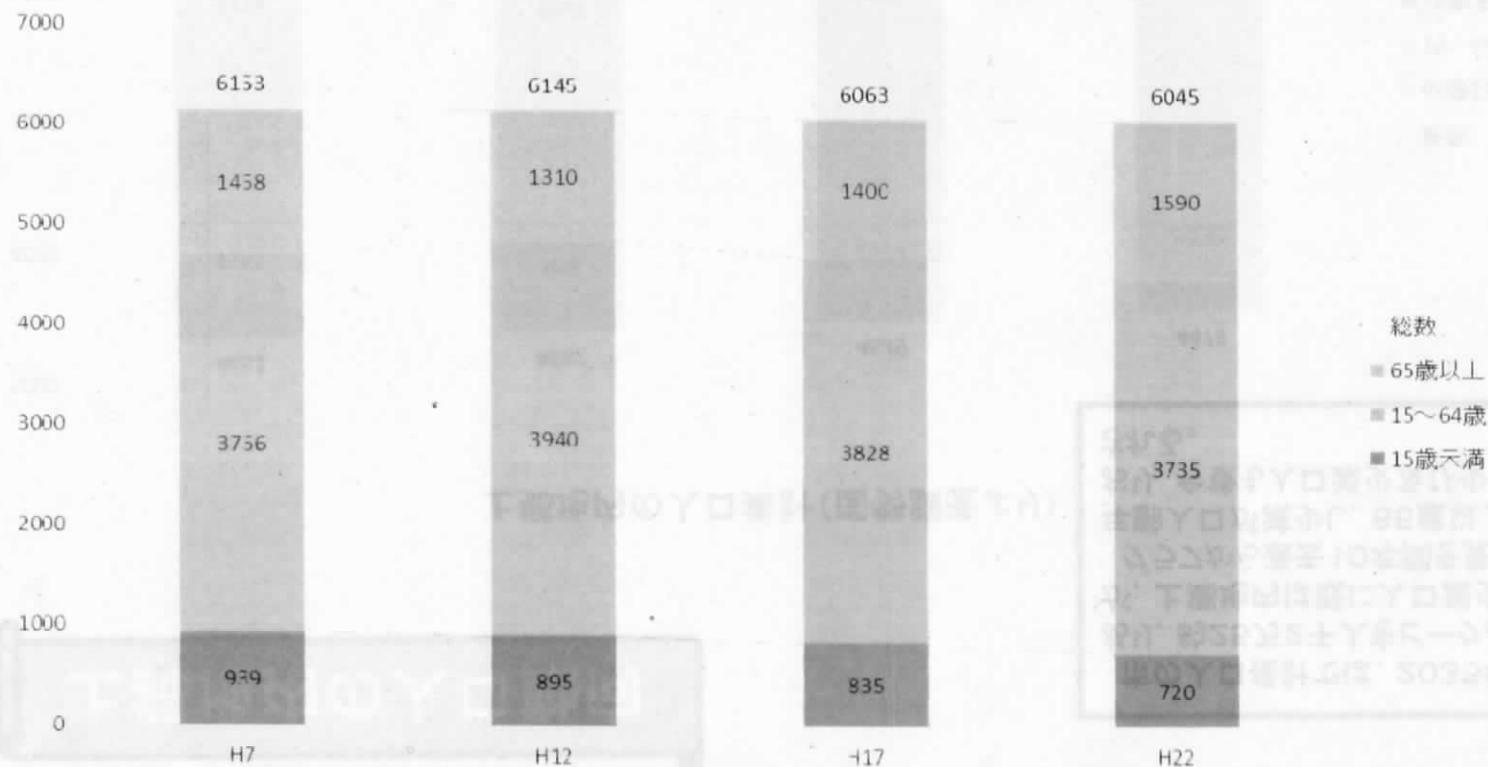
第3回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



上郷小学校区内の人口動向

上郷小学校区内においては、人口減少が緩やかではあるが、老年人口の増加は著しい。
年少人口のみ、平成7年から減少傾向にある。

上郷小学校区内の人口集計(国勢調査より)

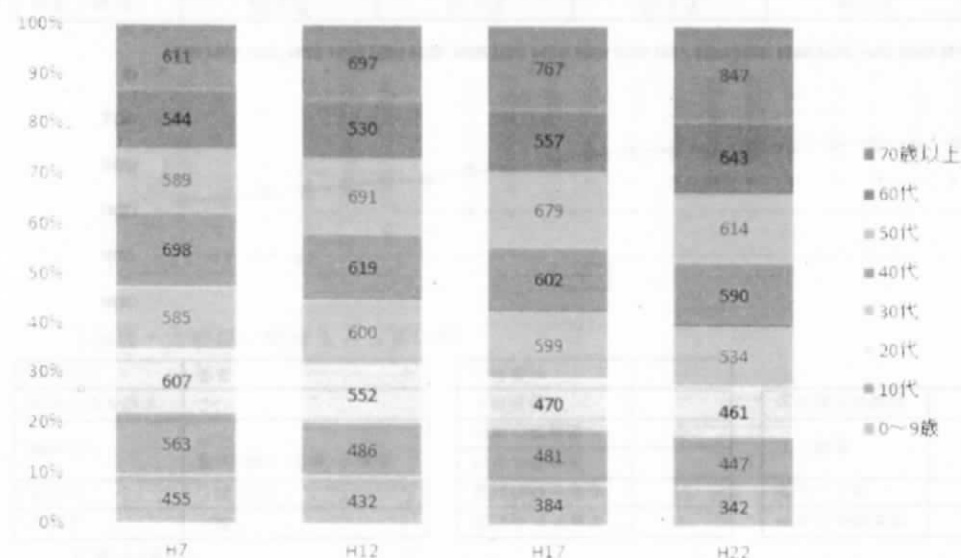


第3回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



上郷地内 年齢別人口動向割合

1 上郷地内年齢別人口動向(国勢調査より)



50代までは人口が減少しており、全体人口の総数に対する割合も減少傾向にある。60代以上は人口及び割合が増加しており、社会的な人口動向に近い動きを見せている。

年齢別人口割合を見ると、上郷全体の人口減少もある中で、若年層割合が大きく減っており、50代以上の割合が約4割を占めている。

2 上郷地内年齢別人口割合(国勢調査より算出)

年度	割合							
	0～9歳	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上
H7	9.8	12.1	13.0	12.6	15.0	12.7	11.7	13.1
H12	9.4	10.5	12.0	13.0	13.4	15.0	11.5	15.1
H17	8.5	10.6	10.4	13.2	13.3	15.0	12.3	16.9
H22	7.6	10.0	10.3	11.9	13.2	13.7	14.4	18.9

第3回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



上郷小学校の児童・学級数の推移

つくば市学校等適正配置計画(指針)
平成26年8月改訂版より抜粋

(5)上郷小学校【つくば豊学園】

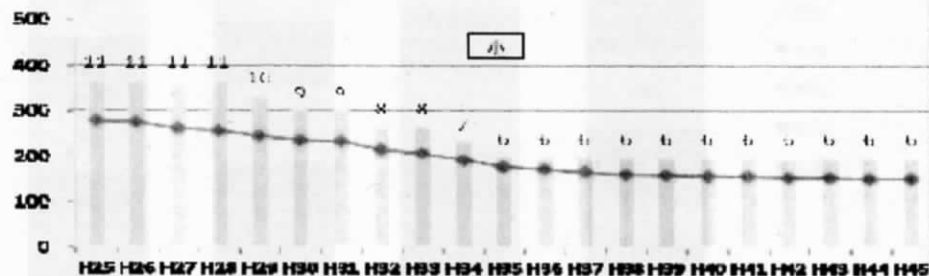
①基本情報

学校名	上郷小
所在地	上郷 2499
隣接学区	真郷・島名・沼崎・今鹿島・吉沼
指定校通学制度	なし
中学校区	豊里

H24年度児童数	304
H24年度学級数	12
将来の児童増	
将来の児童減	◎
大規模校	
小規模校	○

国営普通教室数	18
教室の不足	
TX関連	
公務員宿舍関連	

②児童・学級数の推移グラフ及び表



学年・年度	25年度		30年度		35年度		40年度		45年度	
	児童数	学級数	児童数	学級数	児童数	学級数	児童数	学級数	児童数	学級数
1年	35	(1)	32	(1)	27	(1)	26	(1)	25	(1)
2年	42	(2)	41	(2)	28	(1)	26	(1)	25	(1)
3年	50	(2)	42	(2)	29	(1)	26	(1)	25	(1)
4年	47	(2)	37	(1)	29	(1)	26	(1)	25	(1)
5年	52	(2)	46	(2)	33	(1)	27	(1)	26	(1)
6年	52	(2)	35	(1)	32	(1)	27	(1)	26	(1)
計	278	(11)	235	(9)	178	(6)	158	(6)	152	(6)

平成6年5月1日現在
14クラス 児童数415人

↓
平成27年5月1日現在
11クラス 児童数258人

年々、児童数が減少し、約20年後の平成45年には、半分程度まで減少する推計となっている。

つくば市学校等適正配置計画においては、平成36～45年に今鹿島小、吉沼小との統合を検討としている。

第3回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



具体的提案の精査①

提案	備 考
滞在型 観光農園	・滞在型観光農園は需要が見込める。 ・上郷地区の特色として周辺との調和が図れ、地域の理解が得られやすい。 ・市民農園(日帰り型)は市内に公設で3カ所あるが、現在の利用率は5割以下の状況。新たに整備した場合に需要を見込めるのか。 ・既存建物の利用が見込めず、建物は撤去等が必要であり、費用負担が伴う。
ものづくり 団地	・耐震化された建物を利活用し、中小企業向けの創業支援施設として提供することできる。 ・筑波研究学園都市の研究機関との連携が期待できる。 ・新たな雇用創出に期待できる。
民間事業 所・工場	・民間企業の進出による雇用の創出や地域活性化が期待できる。 ・既存建物の利用が見込めず、建物は撤去等が必要であり、改修する場合は費用負担が伴う。 ・進出企業の業種により、地域の理解や活性化が図れるかは不透明。

第3回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



具体的提案の精査①

提案	備 考
文教施設	・上郷地区の特色として、周辺教育施設との連携など調和が図れ、地域の理解が得られやすい。 ・少子高齢化に対応した特色のある学校を誘致することにより社会ニーズに対応できるのではないかな。 ・少子高齢化に対応した介護士や看護師を育成するための教育施設は需要が見込める。 ・特別支援学校を新設することの要望がある。 ・つくば市独自の人材や環境を活かした学校は期待できるのではないかな。 ・既存建物の利用は見込めるが、改修工事に係る費用負担が大きい。 ・地域の防災拠点として期待できる。
運動施設	・グラウンドを継続利用することが期待できる。 ・自然災害等に備えた防災の拠点として期待できる。 ・既存建物の利用が見込めず、建物の解体工事に係る費用負担も伴う。(一部、体育館は利用可能) ・周辺教育施設との連携など上郷地区の特色として周辺との調和が図れ、地域の理解が得られやすい。
公共施設	・ユニークで特色ある研修施設など、地域の活性化に寄与できる施設整備 ・周辺教育施設との連携など上郷地区の特色として周辺との調和が図れ、地域の理解が得られやすい。 ・地域の防災拠点として期待できる。 ・既存建物の利用が見込めるが、改修工事に係る費用負担が伴う。

第3回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



具体的提案の精査②

注1)都市計画法に基づく開発許可が必要

提案	少子高齢化・人口減少対応	地域活性化	雇用創出	防災機能	上郷地区の特色等	地域理解	既存建物利用	土地分割利用 注1)	土地利用規制 注1)
滞在型観光農園	○	○			○	○			
ものづくり団地							○		
民間事業所・工場			○						
文教施設	○			○	○	○	○		
運動施設				○	○	○			
公共施設				○					

利活用の方向性について (参考:第2回会議資料)



意見の整理

検討条件の整理

利活用の方向性

地域ニーズ

道路等インフラ整備

文教施設

ものづくり企業

運動施設

地域が活性化するような施設

雇用が創出する施設

社会ニーズ

少子高齢化・人口減少に対応した施設

防災

地方創生

～地域ニーズを勘案し、
社会ニーズや将来人口を
踏まえ、市西部地区の活性
化拠点～

～検討する際のポイント～

- ・人口減少、少子高齢化
- ・地方創生

- ・上郷地区の特色、位置付け
- ・地域の理解
- ・公設民営、公設公営か
民間活用か

- ・土地の分割活用の可否
- ・既存建物の活用の可否

～利活用施設(案)～

- ・特色ある教育施設
- ・看護学校等医療関連施設
- ・老人ホーム、介護福祉施設
- ・滞在型市民農園
- ・工場、食品店舗
- ・グラウンドを活用した
運動施設
- ・防災施設など
- ・〇〇〇

第3回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



別紙 参考資料

上郷高校跡地用地取得費等（敷地面積：全9筆，70,089.30㎡）

	金 額	備 考
①土地代	248,552,800円	鑑定額 648,705,600円 建物撤去費用(△151,600,000円) 497,105,600円 減額率50% 248,552,800円
②旧法定外 公共物・市道認 定部分関連	11,126,564円	無地番の土地，測量費，市道認定部分の土地代等 11,126,564円
総計 ①－②	237,426,236円 ≒237,400,000円	
改修費用	約267,000,000円	本館及び特別教室棟の給排水設備等の改修 体育館の照明及び天井の耐震化等の改修を試算