

## 第5回上郷高校跡地利活用方策検討会 次第

日 時：平成28年3月29日（火）午後1時30分

場 所：つくば市役所6階 全員協議会室

### 1 開会

### 2 あいさつ

### 3 議事

- (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

### 4 その他

### 5 閉会

#### 《配布資料一覧》

- ① 次第
- ② 委員名簿
- ③ 第5回上郷高校跡地利活用方策検討会資料

# 上郷高校跡地利活用方策検討会委員名簿

◎座長 ○副座長

(敬称略)

|    | 氏 名          | 区 分                   | 役 職                                        |
|----|--------------|-----------------------|--------------------------------------------|
| 1  | ◎大村 謙二郎      | 学識経験者                 | 筑波大学名誉教授, G K大村都市計画研究室<br>つくば市都市計画審議会会長    |
| 2  | 大島 慎子        | 学識経験者                 | 筑波学院大学学長, 茨城県私立学校審議会委員                     |
| 3  | 佐藤 研一        | 学識経験者                 | 国土交通省国土技術政策総合研究所都市研究部長<br>つくば市都市計画審議会委員    |
| 4  | ○坂本 義治       | 地元代表                  | 上郷高等学校跡地問題促進協議会会長<br>つくば市区会連合会副会長 (豊里地区会長) |
| 5  | 光田 勇男        | 地元代表                  | 朝日町区長<br>(つくば市豊里地区区会連合会副会長)                |
| 6  | 秋葉 忠         | 地元代表                  | 元上郷高校同窓会長                                  |
| 7  | 土田 禎太郎       | 地元代表                  | 上郷大山地区在住                                   |
| 8  | 志保 達郎        | 民間企業                  | 大和ハウス工業株式会社つくば支社長                          |
| 9  | 小林 克江        | 金融機関                  | 株式会社常陽銀行豊里支店長                              |
| 10 | 又<br>席 越後 賢治 | 金融機関                  | 株式会社筑波銀行豊里支店長                              |
| 11 | 岡本 秀男        | 地方行政機関及び<br>公共的団体の役職員 | つくば市農業協同組合代表理事組合長                          |
| 12 | 又<br>席 潮田 勝利 | 地方行政機関及び<br>公共的団体の役職員 | 茨城県企画部つくば地域振興課長                            |
| 13 | 木村 清隆        | 市議会議員                 | つくば市議会議員                                   |
| 14 | 浜中 勝美        | 市議会議員                 | つくば市議会議員                                   |
| 15 | 須藤 光明        | 市議会議員                 | つくば市議会議員                                   |
| 16 | 星野 弘         | 市 職 員                 | つくば市経済部長                                   |
| 17 | 長島 芳行        | 市 職 員                 | つくば市まちづくり推進部長                              |
| 18 | 又<br>席 栗原 正治 | 市 職 員                 | つくば市企画部長                                   |

- 第4回会議で出された意見の整理について
- 利活用の方向性について

## 第5回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



### 第4回会議で出された意見の整理①

#### ○今後のスケジュールについて

- ・基本的には、あと2回会議を延ばす。しかし、なるべく早く具体性をもったものを最終的な報告書としてとりまとめる。

#### ○地元委員からの提案について

- ・地元代表7名の委員で意見交換を行った結果、次の3点を提案する。
- ・一つ目、教育施設関係。建物を改修又は新設、条件の見直しも考え、学校誘致
- ・二つ目、陸上競技場。既存の体育館を新設又は改修し防災拠点も兼ねた施設整備
- ・三つ目、民間開発。ショッピングセンターや住宅街の整備
- ・どこかに来てくれれば良いというのはある意味で他人任せ的な要素がある。
- ・誘致するためには、上郷地区の可能性、潜在的魅力の価値を如何に高めていくかが重要。
- ・廃校を利活用する場合、マーケティングやブランディングが必要。
- ・第一が教育施設関係であれば、非常に現実的な話として無理ではないか。
- ・どういう教育施設を誘致したいのか分からない。学生を集めるためどこまでコストをかけられるかが重要。つまりどのくらい集客できるかを考える必要がある。

## 第5回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



### 第4回会議で出された意見の整理②

#### ○委員からの事例紹介について

- ・旧大和第三小学校をリニューアルした農業体験施設なめがたファーマーズヴィレッジ
- ・つくばみらい市に開校した開智学園の事例紹介

#### ○都市計画マスタープランについて

- ・大前提として、つくば市の将来人口の推移を見る必要がある。  
人口は増えるのか、減少傾向に向かうのか、それによって市街地の規模が決まる。
- ・現在の市街地規模は人口30万人を抱えるだけの規模がある。  
現在の人口は22万人であり、新たな市街地を作っていくことは現状では想定しづらい。
- ・都市計画マスタープランに、上郷高校跡地は「土地利活用方策を含めた西部地区の活性化を検討します」と記載している。上郷地区に今何が必要かということについては議論がそこまで至っていないというのが現状である。

## 第5回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



### 第4回会議で出された意見の整理③

#### ○つくばの潜在的な可能性と利活用方策について

- ・つくばの潜在的にある広い意味での教育の可能性を持った人材をどのようにつなげていくか。教育や知の拠点としての可能性を少しこの委員会で提言するとしたら良い。
- ・従来型は、何か新しいところに施設を立地してきて全部やってくれればハッピーだった。今の時代は中々地域起こしは出来ない時代。自分たちが創意工夫で少しずつでも改善していくという力が必要ではないか、あとは地域のニーズをどうやって掘り起こすかを是非考えていただきたい。
- ・リノベーションを含め折角ある施設が活用されるのが一番良い。グラウンドも併用してる。まずは具体的にこれで旗がふれるものを皆さんで、つくば市の上郷に関してはこれを第一優先でやっていくんだというものをこの場を持って前に進められれば、市長に建設的な提言ができるのではないかと。あと何回かある中で、優先事業をしっかりと決めて具体的にこういうビジョンでやっていきたいというものまで持っていければ、価値がある委員会になると思う。

## 第5回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



### 第4回会議で出された意見の整理④

#### ○つくばの潜在的な可能性と利活用方策について

- ・廃校利用は、ニーズに合ったものをピックアップすることは競争になっている。  
それを如何に発信できるかが上手くいくか行かないかのキーになることは間違いない。  
金融に関しては色々な方法があるので、あまり心配なさらないで何をやりたいか何が具体的に上郷にとって、この6つの中から優先順位をつけて具体的にこれでやってみようというのがまとまることが一番大事だ。
- ・6つの可能性の中で、滞在型観光農園は茨城県全体でも集客に繋がらない印象がある。何をやりたいという思いは大事だが、座長の提言は、何をすることが決定した後に、芸術家や第二の人生を考える世代の意欲でリノベーションするかという話だと思う。  
まずこの地をどうするかの方針が決まらないと作業員だけでは上手くいかない。  
これだけ色々出た中で消去していったら、最後の一番可能性のあるところだけ議論して詰めて具体化するような形にしないと後2回の審議で、形のあるものにするのは難しい。
- ・シニア大学も良いと思うが、高齢化社会になり医療福祉分野の学校を考えても良いのではないか。
- ・若い人の教育を考えたときに、上郷は場所的に中々難しいと思う。
- ・高齢社会や長寿社会の一つのモデルとして、学びの場であり交流の場を先駆的に上郷で成立したら、今後の廃校利用を進める際に地域毎に地域拠点を作っていくなどを提案できたら良い。

## 第5回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



### 第4回会議で出された意見の整理⑤

○つくばの潜在的な可能性と利活用方策について

- ・誰かがしっかり整備するのに対して、整備のための機会を与えて若い人たちが自分たちで手作業でやるという形は面白いと思う。
- ・アイデアとしては素晴らしいとは思いますが、誰が旗を振るのか、誰がコアになる人々を集めて、コンセプトと初期投資を行うか検討しないと難しい。
- ・農についても家庭菜園だけでなく農のプロフェッショナルに教えてもらいつつ、そこで栽培したものをどう調理するかという付加価値を付けることもできる。上郷地区の女性の力を借りて食材の料理を工夫してみんなで楽しんで調理できる場を提供するなど、そういう今までのコンセプトでいうと教育といって良いのか、コミュニケーションといって良いのか、そういう場をあそこで考えられないかというのが一つの考え方。
- ・今は方策委員会ですから心配ないと思うが、これが実現するとなると本当に大丈夫か。心配だ。
- ・俺は若い時に勉強しなかったけどこういうのを読んでも面白いよねとか、音楽挫折したけど本当はジャズのセッションをやりたかったんだとか、自分で自転車を作ってロードサイクルやりたい人が出てくるとか。日本は豊かな国になってきたわけだから、そういうことを楽しめる場と機会づくりを提供するかというアイデアも一つの考え方として有り得るんじゃないか。

## 第5回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



### 第4回会議で出された意見の整理⑥

#### ○つくばの潜在的な可能性と利活用方策について

- ・農家もやってみたい野菜を栽培してみたいと思う人が多い。こういうのも跡地全部でなくても、複数の使い方もあるのではないか。
- ・最終的に地元活性化といいますけど、地元もしっかりした考えをもって地元の有志や議員達が早急に立ち上がって地元をどうするかということを話し合わなければならないと思う。基本的には地元がどんどん活性化させるような活動、方針でやっていくべきでないかと思う。私も、やってみようと思っている、後で地元区長と動きたい。
- ・教育といっても色々なバリエーションがあることを踏まえた上での既存の資源とかを活用できる可能性を探ってみることが大事だ。
- ・つくばが持っている潜在的な資源は何かということを是非掘り起こしてそれを上手くつなぎ合わせられる術はないかということ。折角、つくばのことを考えるために集まってきたんですから、つくばが持っている利活用の可能性を探ってみようということだと思う。多分、上郷の歴史を紐解くとそういう資源が相当あるんじゃないかと思う。

## 第5回上郷高校跡地利活用方策検討会資料



### 第4回会議で出された意見の整理⑦

○つくばの潜在的な可能性と利活用方策について

- ・SOHOとかレンタルオフィスとか。やりたい人の情報を埋めていくようなやり方をしたほうが早いと思う。やりたい人がお金をかけて手直しをする。そういうやり方は国内でやっていないと思う。
- ・ベンチャー向けオフィスの需要が高いのが実情。広さにして20～30坪程度。  
現在、市でつくば駅前に整備する計画を持っています。ただし部屋数としてはそれほど多くありません。交通の便の良いところを希望する傾向にあります。上郷高校跡地は若干交通の便に課題はありますが、上手な誘導の仕方を工夫すれば可能性もあると思う。
- ・大枠や外枠を決めて柱を建てて、プロモーションや宣伝していかないと難しい。  
そうしないとこの議論が前に出ない。宣伝をしたうえで例えば、柱だけの場合もあります。どこかの企業が興味を持ってやることは一つの案です。あまりお金をかけずにホームページにアップするとかというのは一つの方法論としてあると思う。既存のものを使ってお金をかけずにやるために、何かを始めようとした場合に皆様の意見を集約するということになるんだろうと思う。

# 第5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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>滞在型<br/>観光農園</b></p> | <p>【実現可能性】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・滞在型観光農園は需要が見込める。</li> <li>・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。</li> <li>・農家のプロから野菜栽培を教えてもらえるなど、農家の参画も見込まれる。</li> <li>・なめがたファーマーズヴィレッジの成功例がある。</li> </ul> <p>【課題等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・新たに整備した場合、需要を見込めるのか。</li> <li>・滞在型観光農園は茨城県全体でも集客に繋がらない印象があります。</li> <li>・誰が旗を振るのか(実施主体)が課題</li> <li>・既存建物の、撤去等費用負担が課題</li> </ul> |
| <p><b>ものづくり<br/>団地</b></p> | <p>【実現可能性】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震化された建物を利用した創業支援施設として提供することが可能。</li> <li>・市内の研究機関との連携が期待できる。</li> <li>・新たな雇用創出に期待できる。</li> <li>・市内では、SOHOやレンタルオフィスの需要が見込める。</li> </ul> <p>【課題等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境との調和が課題</li> <li>・駅からのアクセス、道路を含めたインフラの整備が必要</li> </ul>                                                                                                                                        |

# 第5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

| 提案                | 備考                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 民間開発<br>事業所<br>工場 | <p>【実現可能性】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・優良企業を誘致することにより、雇用創出や定住促進が進み、地域活性化に期待できる。</li> </ul> <p>【課題等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境との調和が課題</li> <li>・既存建物の利用が見込めず、建物は撤去等が必要、費用負担が課題</li> <li>・進出企業の業種により地域の理解や活性化が図れるか不透明</li> <li>・駅からのアクセス、道路を含めたインフラの整備が必要</li> <li>・ショッピングモールや住宅整備は、TX沿線の住宅開発が進められており、上郷地区への誘致は不透明感が残る。</li> </ul>                                                                                                 |
| 文教施設              | <p>【実現可能性】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・長寿社会の一つのモデルとして交流や学びのための施設として活用が期待される。</li> <li>・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。</li> <li>・アジアからの留学生向けに日本の農業を教える農業研修所や農業学校も考えられる。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>【課題等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・学生を集めるだけの売りをどうするか。</li> <li>・学校経営は財政的に厳しく、IT環境整備も含め財政負担が大きい。</li> </ul> |

# 第5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③

| 提案   | 備考                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 運動施設 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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)</li> <li>・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。(※第4回会議での意見)</li> <li>・陸上競技場や防災拠点を兼ねた施設整備をお願いしたい。議会との整合性を懸念</li> </ul> |
| 公共施設 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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。</li> <li>・地域の防災拠点として期待できる。</li> <li>・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。</li> </ul>                                                            |