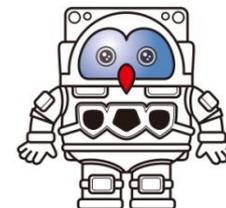


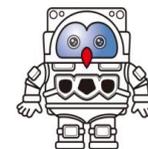


つくば、ホンモノ!
TSUKUBA, HONMONO!



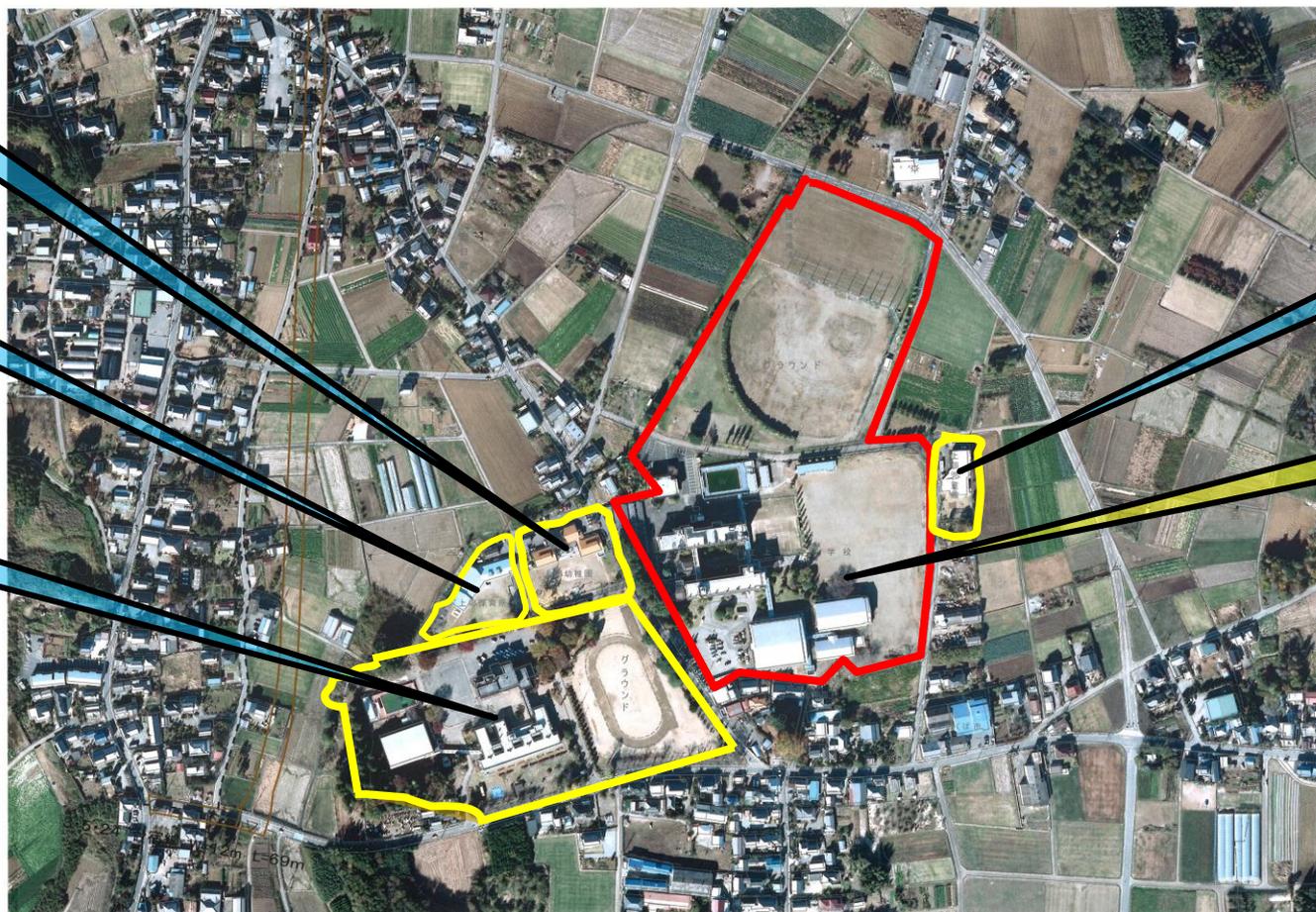
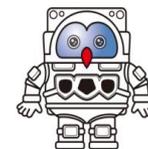
第1回上郷高校跡地利活用方策検討会

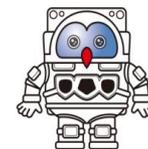
～つくば市西部地区の活性化拠点として
跡地利活用の方策や可能性など多方面から考える～



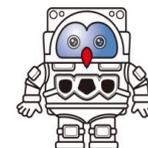
- ・つくば市の西部地域（旧豊里町）に位置
- ・つくばエクスプレス研究学園駅から約**6.5km**
万博記念公園駅から約**5.7km**
- ・関東鉄道常総線三妻駅から約**3.3km**
- ・圏央道つくば中央**IC**から約**8km**
常総**IC**から約**3.2km**(H27年度開通予定)
- ・常磐道谷田部**IC**から約**10km**に位置する

上郷高校跡地の概要 位置図 ③-1





- ・ 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)



1 市街化調整区域とは

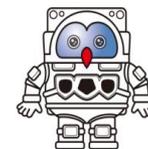
市街化を抑制する区域で、建物の建築が制限される。ただし、立地基準等(市街化区域内においては立地困難なものや市街化調整区域にあっても最小限必要と認められるもの)に適合する開発行為や建築行為は認められる。また、地区計画等を策定した上で、これに適合した開発行為については個別に許可を行う場合がある。市街地開発事業(土地区画整理事業等)を施行する場合は、市街化区域への編入が必要となる。

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。

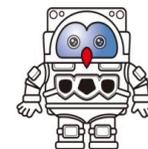
上郷高校跡地が位置する場所は、第1指定区域となっており、住宅(兼用住宅を含む)、共同住宅のほか、前面道路が4メートル以上の場合、延べ面積150㎡以内の店舗・飲食店の立地が認められる。また、3,000㎡未満の宅地分譲を目的とする開発行為が認められる。

上郷高校の変遷



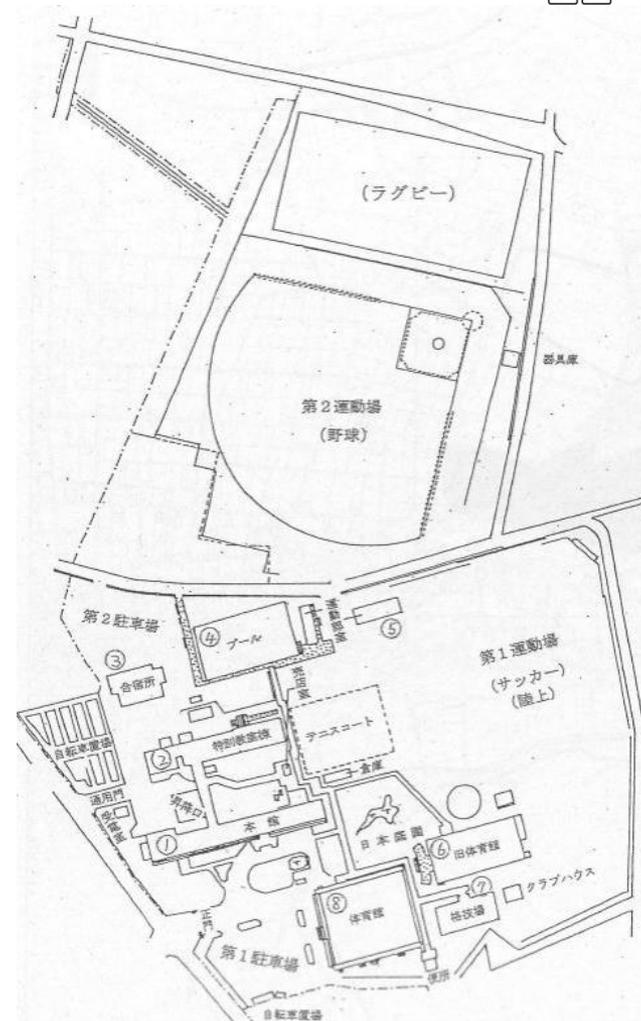
- ・昭和2年 上郷村外2ヶ村学校組合立農業実習学校として開校
- ・昭和11年 学校組合から寄付等により県立上郷農蚕学校となる
(寄付:約50,000m² 購入:約16,000m²)
- ・昭和24年 県立上郷高等学校に校名変更
- ・昭和40年 県立上郷農業高等学校に校名変更
- ・昭和59年 県立上郷高等学校に校名変更
- ・平成21年 石下高校と統合 石下紫峰高校を設置
- ・平成23年 上郷高校閉校

学校施設の概要 ①-1

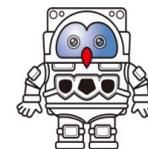


(1) 施設の概要

- ① 所在地：つくば市上郷2494番地 3
- ② 敷地面積：全 9 筆，70,089.30m²

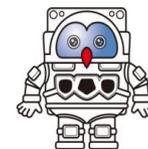


学校施設の概要 ①-2



③ 建築物等：全17棟，延べ床面積計9,687m²

名称	竣工年	面積	耐震	備考
本館(4階建)	S47(S60増築)	計3,245m ²	済	災害備品等を一部保管
特別教室棟(4階建)	S55(S60増築)	計2,584m ²	済	
合宿所(2階建)	S60	506m ²	済	筑波大学に貸与
プール付属棟(平屋建)	S50	75m ²		
運動部室(2階建)	H5	262m ²	済	
講堂兼体育館(2階建)	S35	902m ²		
格技場(平屋建)	S55	357m ²		
体育館(2階建)	S55	1,456m ²		災害備品等を保管
その他(クラブハウス, 倉庫等)		300m ²		

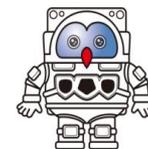


④施設等：

- ア 第1運動場（サッカー，陸上）
- イ 第2運動場（野球）
- ウ ラグビー場
- エ テニスコート
- オ プール

※ア・イ・ウは，地元少年野球，地元サッカーチーム等が
土日を中心に使用

学校施設の概要 ②-1 (写真)



校舎正門



学校組合立農業実習学校の創立に尽力した土田右馬太郎先生の像
現在は上郷小学校の校門前に移設されています。

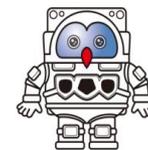


耐震補強の校舎



耐震補強の校舎と部室・第1運動場・手前はテニスコート

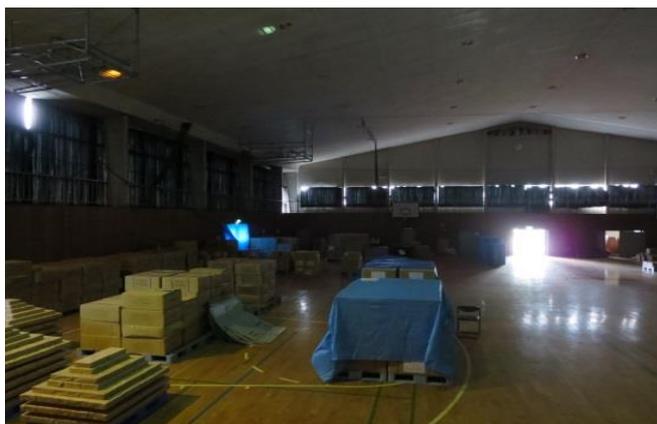
学校施設の概要 ②-2 (写真)



合宿所



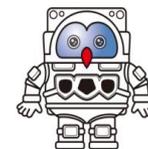
格技場



新体育館内災害備蓄品 (水・クラッカー等)

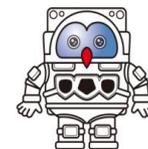


新体育館内災害備蓄品 (水・クラッカー等)



管理状況

- ① 校舎等：警備会社に委託(機械警備及び夜の巡回警備)
- ② 校庭等：つくば市シルバー人材センターに委託
(年3回程度の除草作業, 高木の剪定)
- ③ 運動場等：借用している4団体が適宜, 除草作業等を実施



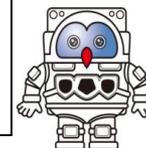
問題点

①本館・特別教室棟等

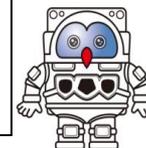
- ・建物は利用可能であるが、東日本大震災の影響により、給配水設備が利用不可能
- ・給配水設備改修費用 約76,000,000円(試算)
(井戸ポンプ, 受水槽及び給配水工事等)

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)



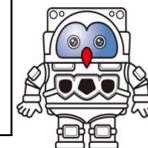
- (1)平成23年6月22日 「上郷高校跡地問題に関する請願書」
上郷高等学校跡地問題促進協議会会長ほか3,641名の署名
請願内容・・・「文化施設又は教育機関の誘致」
- (2)同年
つくば市土地利用構想策定ワーキングチームによる検討
文教施設等の情報収集・誘致活動を開始
- (3)平成24年10月 つくば市が茨城県から土地・建物購入
(文教的環境を担保するとともに防災空間の確保を図る為)
(参考)用地取得費：約2億3千7百万円



(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%



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

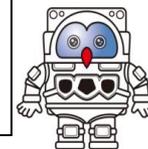
内容：教育機関の現状, 新設または移転の条件, 誘致の可能性等について, 聞き取り調査を実施

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



(3) 病院関連

日時:平成26年1月

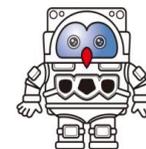
ヒアリング先:市内病院(1施設)

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。

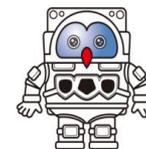
過去(平成21年頃)に看護専門学校の新設を計画した経緯はあるが、東日本大震災で病棟が破損、その後病棟を新設することとしたため、現在は看護専門学校の新設が困難な状況である。

県立高等学校再編整備による 跡地等の利用計画等の状況 ①



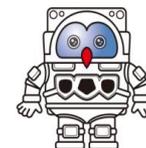
区分	高校名	閉校時期	教育委員会 決定	県の 再利用	市町村等の利用計画	備 考
第一次 前期 計画	① 大子第二	H18.3	H18.10.30 (利用計画 なし)	なし	<ul style="list-style-type: none"> ・H20.10.20大子町に売却。 ・大子町は研修施設として東京理科大を誘致。 	(57,780㎡)
	② 江戸崎西	H19.3		なし	<ul style="list-style-type: none"> ・H21.12.18稲敷市に売却。 ・稲敷市庁舎建設用地に利用。 	(51,847㎡)
	③ 高萩工業	H20.3		なし	<ul style="list-style-type: none"> ・H25.3.1高萩市に売却。 ・市取得後は私立高校へのグラウンド貸出。 	(62,978㎡)
	④ 大宮工業	H20.3		なし	<ul style="list-style-type: none"> ・建物敷地はH20.12.24医療法人に売却(看護専門学校として利用)。 ・運動場はH24.1.10民間企業に売却(野菜苗農場として利用)。 	(62,143㎡)

県立高等学校再編整備による 跡地等の利用計画等の状況 ②



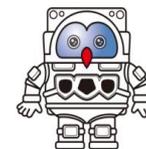
第一次 後期 計画	⑤ 八郷	H21.3	H19.5.30 (利用計画 なし)	なし	・H24.4.24 医療法人に 売却。 ・中高一貫学校用地に 利用。	(57,884㎡)
	⑥ 北茨城	H22.3	H21.2.20 (利用計画 なし)	なし	・H22.6.1 北茨城市に売 却。 ・北茨城市は、市立病 院建設用地に利用。	(69,462㎡)
	⑦ 岩井西	H22.3		なし	・坂東市に利用計画を 照会中。	(54,301㎡)
	⑧ 那珂湊 第二	H23.3	H22.3.17 (利用計画 なし)	なし	・H24.10.24 ひたちなか 市に売却。	(23,012㎡)
	⑨ 上郷	H23.3		なし	・H24.10.1 つくば市に 売却。	(69,390㎡)
	⑩ 境西	H23.3	H22.3.17 (利用計画 あり)	境特別支援学校に転用。 (H24.4.1開校)		(59,982㎡)
	⑪ 山方商業	H24.3	H22.6.22 (利用計画 なし)	なし	・H25.9.25 民間企業に 売却。 ・太陽光発電事業に利 用。	(46,889㎡)

県立高等学校再編整備による 跡地等の利用計画等の状況 ③



第二次 前期 計画	⑫ 太田第二 里美校	H25.3	H23.9.29 (利用計画 なし)	なし	・常陸太田市の利用計画 なし。(H24.9.28回答) ※民間売却に向けて調 整中。	(35,635㎡)
	⑬ 小川	H25.3		なし	・小美玉市から利用計画 書提出あり。 ・教育施設として活用す る予定。	(52,829㎡)

今後の検討の方向性 ①



1 内容

検討内容

- つくば市西部地区の活性化拠点としての跡地利活用の方策, 可能性などを多方面から検討
- 誘致施設等の可能性及び妥当性, 実効性の検討など
- 検討結果の報告書作成

2 スケジュール

検討委員会設置
に向けた準備(6月迄)

検討会の開催(平成27年度は5回程度開催)

庁内検討

報告書を市長に提出
(H28. 3月予定)

3 委員

まちづくり・都市計画の専門家, 地域の代表, 旧上郷高校関係者
金融機関, 茨城県や関係団体, 市議会議員, 市職員など18名

今後の検討の方向性 ②

②

