

筑波地区学校跡地に関する利活用 ニーズ調査結果の地元説明会

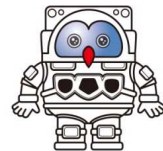
- (1) 庁内ニーズ調査の結果について
- (2) 民間事業者を対象としたニーズ調査の結果について

つくば市都市計画部
公有地利活用推進課

1



公有地利活用推進課 (H30.4月設置 5名)の事務分掌



1. 庁舎跡地の利活用推進に関すること
 - ・ 7庁舎(荃崎、筑波、谷田部、桜、大穂、豊里、春日)
2. 消防本部跡地の利活用推進に関すること
3. 市立幼稚園・小学校・中学校跡地の利活用推進に関すること
 - ・ 並木幼稚園
 - ・ 筑波地区小中学校 廃校10校
4. 上郷高校跡地の利活用推進に関すること
5. その他
 - ・ 高エネ研南側未利用地

物件概要 筑波西中学校



①教室棟



②屋内運動場

③柔剣道場



敷地情報		主要建物			
所在地	つくば市作谷578番地2	施設名	①教室棟	②屋内運動場	③柔剣道場
敷地面積	34,190㎡	竣工年	昭和42年	平成16年	平成15年
都市計画区域区分	市街化調整区域	構造	鉄筋コンクリート造		
用途地域	-	階数	地上3階	地上2階	地上1階
建蔽率/容積率	60%/200%	延床面積	2,817㎡	1,683㎡	655㎡
アクセス	土浦北ICから約17km TXつくば駅から約15km	耐震性能	Is値0.74	新耐震	新耐震
		既存利用	特になし	学校開放事業 指定避難所	学校開放事業

※Is値 ≥ 0.6 とは「地震の震動及び衝撃に対し倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」(耐震改修促進法等)

5

物件概要 小田小学校



①教室棟



②教室棟 II

③屋内運動場



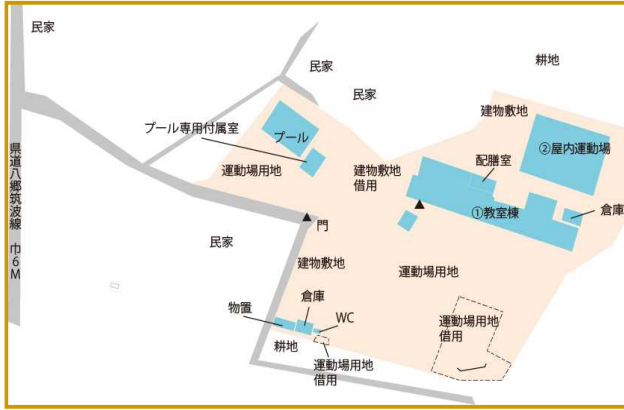
敷地情報		主要建物			
所在地	つくば市小田3107番地	施設名	①教室棟	②教室棟 II	③屋内運動場
敷地面積	11,376㎡	竣工年	昭和49年	昭和61年	昭和56年
都市計画区域区分	市街化区域	構造	鉄筋コンクリート造		
用途地域	第一種中高層住居専用 地域	階数	地上2階	地上3階	地上2階
建蔽率/容積率	60%/200%	延床面積	1,766㎡	770㎡	646㎡
アクセス	土浦北ICから約9km TXつくば駅から約11km	耐震性能	Is値0.78	新耐震	Is値0.51
		既存利用	特になし	特になし	選挙当日投票所 指定避難所

※Is値 ≥ 0.6 とは「地震の震動及び衝撃に対し倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」(耐震改修促進法等)

※敷地の一部が埋蔵文化財包蔵指定区域

6

物件概要 北条小学校



①教室棟



②屋内運動場



敷地情報

所在地	つくば市北条1077番地
敷地面積	15,845㎡
都市計画区域区分	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率	60%/200%
アクセス	土浦北ICから約12km TXつくば駅から約13km

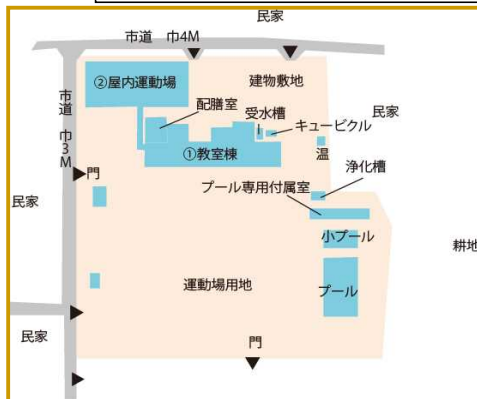
主要建物

施設名	①教室棟	②屋内運動場
竣工年	昭和53年	昭和55年
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地上3階	地上2階
延床面積	2,932㎡	875㎡
耐震性能	Is値0.58	Is値0.51
既存利用	特になし	指定避難所

※Is値 ≥ 0.6 とは「地震の震動及び衝撃に対し倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」(耐震改修促進法等)

7

物件概要 田井小学校



①教室棟



②屋内運動場



敷地情報

所在地	つくば市神郡1200番地
敷地面積	14,011㎡
都市計画区域区分	市街化調整区域 11号第1指定区域
用途地域	-
建蔽率/容積率	60%/200%
アクセス	土浦北ICから約14km TXつくば駅から約15km

主要建物

施設名	①教室棟	②屋内運動場
竣工年	昭和52年	昭和57年
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地上3階	地上2階
延床面積	2,109㎡	732㎡
耐震性能	Is値0.49	新耐震
既存利用	特になし	学校開放事業、選挙当日投票所、指定避難所

※Is値 ≥ 0.6 とは「地震の震動及び衝撃に対し倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」(耐震改修促進法等)

8

物件概要 筑波小学校



①教室棟



②屋内運動場



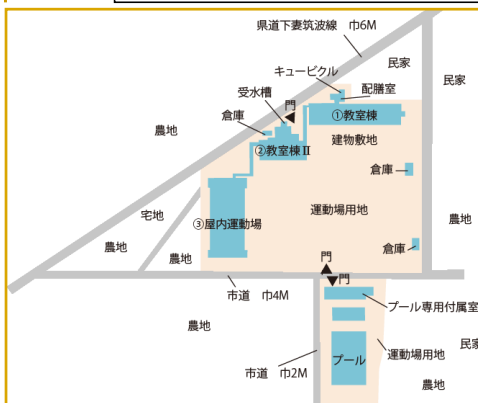
敷地情報		主要建物			
所在地	つくば市国松1400番地	施設名	①教室棟	②屋内運動場	
敷地面積	7,541㎡	竣工年	昭和50年	昭和56年	
都市計画区域区分	市街化調整区域 12号指定区域	構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	
用途地域	-	階数	地上3階	地上2階	
建蔽率/容積率	60%/200%	延床面積	2,274㎡	658㎡	
アクセス	土浦北ICから約18km TXつくば駅から約17km	耐震性能	Is値0.66	Is値0.42	
		既存利用	特になし	選挙当日投票所	

※Is値 ≥ 0.6 とは「地震の震動及び衝撃に対し倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」(耐震改修促進法等)

※土砂災害警戒区域

9

物件概要 菅間小学校



①教室棟



②教室棟Ⅱ



③屋内運動場



敷地情報		主要建物			
所在地	つくば市中菅間877番地	施設名	①教室棟	②教室棟Ⅱ	③屋内運動場
敷地面積	8,762㎡	竣工年	昭和46年	昭和55年	昭和57年
都市計画区域区分	市街化調整区域	構造	鉄筋コンクリート造		鉄骨造
用途地域	－	階数	地上2階	地上3階	地上2階
建蔽率/容積率	60%/200%	延床面積	825㎡	751㎡	657㎡
		耐震性能	Is値0.65	Is値0.82	新耐震
アクセス	土浦北ICから約17km TXつくば駅から約15km	既存利用	特になし	特になし	学校開放事業、選挙当日投票所、指定避難所

※Is値 ≥ 0.6 とは「地震の震動及び衝撃に対し倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」(耐震改修促進法等)

10

物件概要 作岡小学校



敷地情報		主要建物			
所在地	つくば市作谷1833番地	施設名	①教室棟	②教室棟Ⅱ	③屋内運動場
敷地面積	13,239㎡	竣工年	昭和51年	昭和57年	昭和51年
建蔽率/容積率	60%/200%	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
都市計画区域区分	市街化調整区域 12号指定区域	階数	地上3階	地上3階	地上2階
用途地域	-	延床面積	2,085㎡	529㎡	643㎡
アクセス	土浦北ICから約18km TXつくば駅から約15km	耐震性能	Is値0.42	新耐震	Is値0.22
		利用状況	特になし	特になし	選挙当日投票所、 指定避難所

※Is値 ≥ 0.6 とは「地震の震動及び衝撃に対し倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」(耐震改修促進法等)

11

物件概要 田水山小学校



敷地情報		主要建物		
所在地	つくば市水守620番地	施設名	①教室棟	②屋内運動場
敷地面積	11,777㎡	竣工年	平成7年	昭和57年
建蔽率/容積率	60%/200%	構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
都市計画区域区分	市街化調整区域	階数	地上3階	地上2階
用途地域	-	延床面積	2,510㎡	776㎡
アクセス	土浦北ICから約15km TXつくば駅から約12km	耐震性能	新耐震	新耐震
		既存利用	特になし	学校開放事業、 指定避難所

※Is値 ≥ 0.6 とは「地震の震動及び衝撃に対し倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」(耐震改修促進法等)

12

物件概要 山口小学校



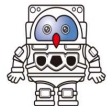
敷地情報		主要建物			
所在地	つくば市山口913 番地	施設名	①教室棟	②屋内運動場	
敷地面積	5,727㎡	竣工年	昭和54年	昭和62年	
都市計画区域区分	市街化調整区域 11号第1指定区域	構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	
用途地域	-	階数	地上3階	地上2階	
建蔽率/容積率	60%/200%	延床面積	1,703㎡	564㎡	
アクセス	土浦北ICから約13km TXつくば駅から約14km	耐震性能	Is値 0.57	新耐震	
		既存利用	区会利用	指定避難所	

※Is値 ≥ 0.6 とは「地震の震動及び衝撃に対し倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」(耐震改修促進法等)

13



都市計画区域区分



○市街化区域

既に市街地を形成している区域や、計画的に市街化を図るべき区域のこと。

○用途地域

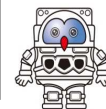
市街地における土地利用を規制するもの

- 第一種中高層住居専用地域
住宅、共同住宅、兼用住宅、公共施設・病院等、店舗及び工場倉庫等(面積、階数などの制限あり)

該当: 筑波東中学校、北条小学校、小田小学校



都市計画区域区分



○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。

○区域指定制度とは

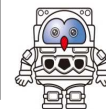
市街化調整区域であっても、あらかじめ指定された区域内の土地であれば集落出身要件等を問うことなく、誰でも住宅を中心とした都市計画法の許可が可能となる。

区域指定種別	許可対象用途	主な制限内容	該当学校
11号第1指定区域	兼用住宅、共同住宅を含む住居系建築物 150㎡以内の店舗	・敷地面積300㎡以上 ・建築物の高さ10m以下	田井小学校 山口小学校
11号第2指定区域	第1指定区域の許容用途 200㎡以内の作業所等	・建ぺい、容積率 建ぺい率60% 容積率200%	
12号指定区域	住宅		作岡小学校 筑波小学校

15



筑波地区学校跡地都市計画区域区分



都市計画区域（市内全域）

市街化区域

第1種中高層 住居専用地域

筑波東中学校
北条小学校
小田小学校

市街化調整区域

区域指定

11号第1指定

田井小学校
山口小学校

12号指定

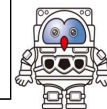
作岡小学校
筑波小学校

筑波西中学校
菅間小学校
田水山小学校

16



庁内ニーズ調査



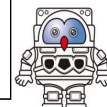
民間利活用ニーズ調査と並行して、つくば市役所の庁内各部署に対して、学校跡地を公共施設として活用することの意向調査を実施。



11課から13の提案があった



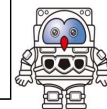
庁内ニーズ調査の結果



No.	担当部署	施策【利用施設】
1	総務課	文書保管庫【1階教室全室】
2	総務課	公文書館【教室】
3	スポーツ振興課	社会体育施設としての転用【体育館】
4	スポーツ振興課	陸上競技場の検討候補地
5	国体推進課	国体用備品保管倉庫【体育館】
6	文化芸術課	文化芸術活動拠点に転用
7	地域包括支援課	認知症カフェ(月1回)【教室】
8	こども育成課	吾妻小学校の教育備品置場【技術室】
9	農業政策課	ファーマーズビレッジの誘致
10	観光推進課ジオパーク室	ジオパーク拠点施設【教室】
11	文化財課	文化財収蔵施設【教室】
12	地域消防課	消防団詰所兼車庫の新築【グラウンド】
13	選挙管理委員会事務局	選挙当日投票所(機能継続)【教室】



民間ニーズ調査について



民間事業者への貸与・売却による利活用の可能性を検討することを目的に、県内外に営業拠点を有する民間事業者や団体等（累計5,000社以上）に学校跡地利活用に関するアンケート調査を実施

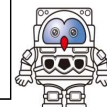
- アンケート実施期間
平成29年11月27日（月）～12月25日（月）
- アンケート回収
400件/約5,000社（回収率 8%）

回答のうち、61社が筑波地区学校跡地に興味・関心を示した

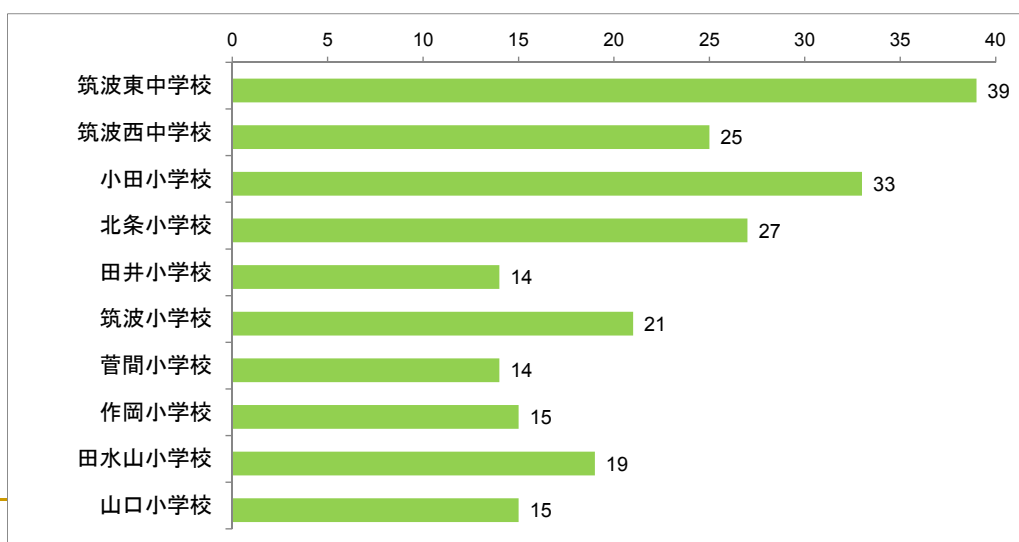
19



民間ニーズ調査の結果



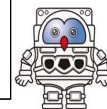
- 民間事業者からは、市街化区域内にある筑波東中学校、小田小学校、北条小学校に対して、多くの利活用意向が示された。
- 次に、市街化調整区域ではあるが、都市計画道路寺具北条線（国道125号線）に隣接する筑波西中学校の利活用意向が示された。



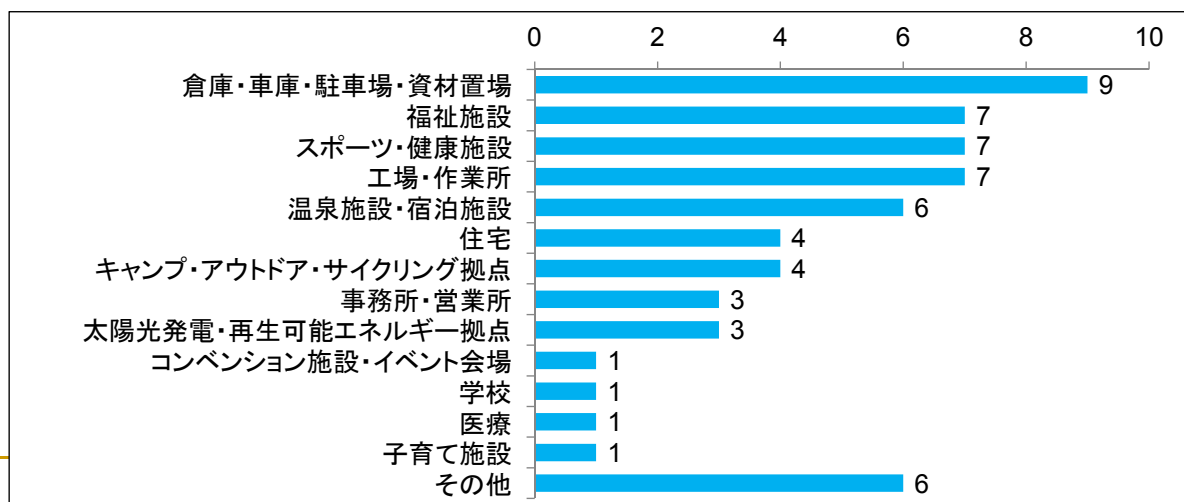
20



民間ニーズ調査の結果



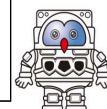
- ・ 利用内容として最も多かったのが「倉庫・車庫・駐車場・資材置場」であり、次いで「福祉施設」「スポーツ・健康施設」「工場・作業所」であった
- ・ 「温泉施設・宿泊施設」の利用も6事業者から上げられた
- ・ その他の6件は、「ペットの繁殖場」「水耕栽培施設」「サバイバルゲーム場」「自動車教習所」「道の駅」「NPO法人利用」であった



21



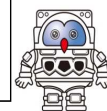
民間ニーズ調査の結果①



分類	概要及び考察
倉庫・車庫・駐車場・資材置場	校舎利用はなく、体育館及びグラウンド利用。 接道状況が見込めるためか、市街化区域内3校の利用意向が多い。地域貢献性は低い。
福祉施設	高齢者施設、障がい者施設、老人ホーム、介護施設などの誘致や医療・福祉施設の設置。 市街化区域内3校及び都市計画道路脇の筑波西中（開発審査会の審査）の利用意向が多い。高齢化率の高い地域であり、地域貢献性は高い。
スポーツ・健康施設	野球練習場、スポーツイベント、（以下、公設民営を想定した）室内プールに改修した健康増進施設、温浴併設のスポーツ・健康増進施設、スポーツ合宿所。 敷地の広い中学校の利用希望が多い。公共投資をするには、必要性や投資対効果の検討が必要。



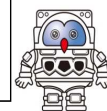
民間ニーズ調査の結果②



分類	概要及び考察
工場・作業所	近隣立地企業の工場誘致、無農薬野菜栽培工場に転用、ITベンチャー(ハード系)のインキュベーション施設など。
	敷地の広い中学校の利用希望が多い。雇用の創出、市内創業支援に繋がる。
温泉施設・宿泊施設	宿泊施設、温泉施設、温浴施設併設の複合施設(公設民営)の設置。
	筑波小学校、筑波東中学校の利用希望が多い。憩いの場として地域魅力度が向上する一方、周辺立地施設と競合。公共投資をするには、必要性や投資対効果の検討が必要。



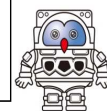
民間ニーズ調査の結果③



分類	概要及び考察
キャンプ・アウトドア・サイクリング拠点	キャンプ場、グランピング施設、アウトドア施設(バーベキュー、キャンプ)、サイクリング拠点。
	立地から筑波小、筑波東中の利用希望が多い。誘客施設となり、地域への経済波及効果が見込める。
住宅	農業福祉連携したサ高住の建設。住宅用地としての検討。市街化区域の3校を中心に希望。
	さらなる住宅開発が望まれる地域か検討が必要。



市民等からの意見・要望等



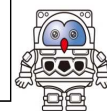
個人、任意団体などから筑波地区学校跡地利活用の意見・要望等が出されている。

分類	概要	件数
地域福祉系	保育所の新設や統廃合、児童館など児童の活動拠点、多世代・高齢者交流施設、コミュニティ活動拠点、介護予防拠点、消防団詰所の移設、避難所、集会所、貸会議室、地域図書館	13
観光交流・文化教育系	宿泊・体験学習施設、自然体験学校、映画テレビロケ地、イベント会場、県立特別支援学校の分校、日本語学校の開設、ブラジル人学校、各種学習会場	7
スポーツ健康系	サイクルスポーツセンター、スポーツ施設、夏休みのプール利用、生涯スポーツ施設、スポーツ合宿施設、ドッグスポーツ施設	4
産業振興系	ITの教育施設、創業支援施設、芸術家支援、小展示場	2

25



その他



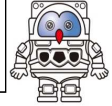
民間事業者からの問合せを受け、学校跡地視察対応を行った。

対応事業者	利活用内容	視察先
A社 (サービス業)	映像制作・パフォーマンス練習拠点として、体育館・グラウンドを利活用したい。	田水山小、菅間小、筑波東中、山口小
B社(小売業)	消防特殊車両用の組立工場兼研究開発拠点施設用地として、校舎を利活用したい。	田水山小、菅間小、筑波西中、筑波東中
C社(小売業)	ペットの終末期ケアを行う施設や職員研修施設として、敷地・建物を一体利用したい。	田水山小、菅間小、筑波西中、筑波東中

26

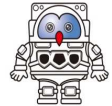


今後について

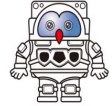


- 市民利活用について
 - ・ 施設の管理・運営の課題があるが、地元意向を聞きながら検討を行う。
- 公的利活用について
 - ・ 庁内部署と公的利活用検討に向けた事業及び候補地の選定協議を行う。
- 民間利活用について
 - ・ 民間利活用の検討にあたっては、地元意向とのマッチングを念頭に、事業者協議を行う。

いずれにしても、地域に必要とされているものは何かという視点にたち、地元と協議を進めながら検討を進める。



ご清聴ありがとうございました。



補足資料

耐震指標(Is値)とは

耐震診断の結果、建物の強度、形状、経年変化の要因等から評価される建物の耐震性能の指標です。

Is値が大きければ大きいほど耐震性が高いと判断されます。

Is値	耐震性※
0.6以上	倒壊し、または崩壊する危険性が低い
0.3以上 0.6未満	倒壊し、または崩壊する危険性がある
0.3未満	倒壊し、または崩壊する危険性が高い

※「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」等による
2008年十勝沖地震(M7.1)や宮城県沖地震でも、Is値0.6以上の建
物で甚大な被害を受けたケースは見られていない。

グランピング (Glamping) とは

グラマラス(魅惑的な)とキャンプを掛け合わせた造語で、テント設営や食事の準備などの煩わしさから旅行者を解放した「良い所取りの自然体験」のことで、アウトドア愛好家の間では快適さを兼ね備えた新しい体験型旅行として注目されています。

