

旭市旧中学校跡地利用報告書

平成30年8月

旭市旧中学校跡地利用検討委員会

目 次

はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	p. 1
1 跡地の位置及び周辺の概況・・・・・・・・	p. 2
2 旭市が目指す将来のすがた・・・・・・・・	p. 3
3 旧中学校跡地利活用検討経緯・・・・・・・・	p. 5
4 跡地利用のコンセプト・・・・・・・・	p. 1 2
5 旧海上中学校跡地の利活用について・・・・・・・・	p. 1 3
6 旧飯岡中学校跡地の利活用について・・・・・・・・	p. 1 7
おわりに・・・・・・・・・・・・・・・・	p. 2 1
参考1 旭市旧中学校跡地利活用検討委員会開催経過・・・・・・・・	p. 2 2
参考2 旭市旧中学校跡地利活用検討委員会設置要綱・・・・・・・・	p. 2 3
参考3 旭市旧中学校跡地利活用検討委員会 委員名簿・・・・・・・・	p. 2 5

はじめに

本市は、東日本大震災で被災し海岸沿いの地域は津波の被害を受けました。特に被害が大きかったのは飯岡地区で、津波避難タワーの建設など復興は順調に進んでおりますが、今も空き家や更地等の未利用地が多く見受けられます。

国は、地方創生を重要課題として掲げ、人口減少克服と地方の活性化に向け総力を上げ取り組んでおり、本市においても、子育て支援や定住の促進等、人口減少対策に全力で取り組まれています。

本市においては、旭市立海上中学校は平成19年に、飯岡中学校は津波の被害を受けたことから平成28年に、それぞれ新校舎新築により現在地へ移転しました。旧校舎は解体され、更地となっている中学校跡地は旭市飯岡しおさいマラソン大会などのイベント時の駐車場として活用されていますが、本市の重要課題である人口減少対策に有効な利活用を求める声が出てきました。

このような中、2箇所の旧中学校跡地について、観光、交流の拠点としての具体的な活用方法を検討すべく、平成29年10月11日に「旭市旧中学校跡地利用検討委員会」が設置され、より多くの人が集まり交流が出来るまちづくりに重点を置き計5回にわたり検討を重ねてきました。次ページ以降にその方向性をお示しします。

平成30年8月

旭市旧中学校跡地利用検討委員会

1 跡地の位置及び周辺の概況

旭市は、千葉県の北東部に位置し、千葉市から 50 km 圏、また都心から 80 km 圏にあります。南部は美しい弓状の九十九里浜に面し、北部には干潟八万石といわれる房総半島屈指の穀倉地帯となだらかな丘陵地帯である北総台地が広がっています。中央部を東西に、J R 総武本線と国道 126 号が通り、その周辺は市街地として発展しています。産業では、施設園芸、畜産、稲作、露地野菜などが盛んな農業をはじめ、水産業、商業、工業など、バランス良く成長しています。

平成 17 年（2005 年）7 月 1 日、旭市、海上町、飯岡町、干潟町が合併して誕生した旭市は面積 130.45k m²、人口 66,156 人（平成 30 年（2018 年）4 月 1 日時点の住民基本台帳数値）の東総地域の中核都市として発展し続けています。

今後は、銚子連絡道路、圏央道の整備などにより都心とのアクセスが改善されることによって、農水産業、商工業、観光業などの一層の発展が期待されます。

旧海上中学校跡地は市中央部に位置し、J R 飯岡駅から近く、主要地方道「銚子旭線（71 号）」に面しています。周辺は静かな環境が保たれ、みどり豊かなのどかな住宅街となっています。

一方、旧飯岡中学校跡地は市南部に位置し、九十九里浜に近く、周辺は海浜・リゾートレクリエーションゾーンとなっています。付近にはいいおか潮騒ホテル、飯岡海水浴場があり、年間大勢の利用客が訪れ、サーフィンなどのスポーツも盛んに行われています。



2 旭市が目指す将来のすがた

※旭市総合戦略より抜粋

1 将来都市像

持続可能な“まち”の実現のためには、旭市で生まれ、育ち、暮らしている市民の誰もが、将来にわたり住み続けたいと思えるまちづくりの視点が重要です。

また、訪れる多くの人たちにも、住んでみたいと感じてもらうためには、旭市の魅力をこれまで以上に発信していく必要があります。

今後のまちづくりには、本市の持つ地域資源である診療圏人口 100 万人を誇る旭中央病院や県下一盛んな農業とそれを基盤とした商工業、また、豊かな食文化や自然環境等を、市民の「宝」として、さらに磨きをかけ、最大限に生かしていくこととします。

そのためには、自分たちの住んでいるまちを知り、市民の誰もが旭市に愛着を持ち、相互に支え合う人づくりに取り組み、多くの人に「訪れたい」「住んでみたい」「働いてみたい」「学んでみたい」と感じてもらうことが大切です。

その上で、人や企業が集まる賑わいと希望に満ちたまちを目指します。

「郷土愛からつなぐ未来 ず〜っと大好きなまち旭」 ～ 三郷の実現から発展へ ～

三郷：「医療・福祉の郷」「食の郷」「交流の郷」

2 土地・空間利用の基本的な考え方

市内の土地及び空間は、市民にとって大切な資源であり、生活や生産に通じる諸活動の重要な基礎となります。この資源を最大限に活用するため、交通の利便性や社会経済情勢の変化等を考慮し、将来に向けた発展性、安全・安心の向上等を踏まえて、人や企業に選ばれる土地・空間利用の方向性を示します。

【ゾーニング】

市域の土地・空間の効果的な機能分担を図るため、土地利用における主要な活用方法のゾーニング※を定め、適正な利用を進めます。

また、市域を「住居系ゾーン」、「商業系ゾーン」、「農業系ゾーン」、「水産系ゾーン」、「緑地系ゾーン」の 5 つのゾーンに区分し、各ゾーンの特長や地域資源を生かしたまちづくりを進めます。

さらに地域行政や交流等の核となる「都市拠点」、「地域生活拠点」、「医療福祉拠点」、「交流拠点（道の駅）」、「工業拠点」、「環境衛生拠点」、「歴史・文化拠点」、「健康・スポーツ・レクリエーション拠点」の整備に取り組むとともに、「海浜・リゾートレクリエーション軸」の形成を進めます。

※ゾーニング：都市計画や建築プランなどで、空間を用途別に分けて配置すること。

【地域特性を生かした土地利用の推進】

複数の連携軸が交わる拠点には、住宅、賑わい施設、産業等の複合的な活用を進め、交流定住人口の増加を図るとともに、地域の基幹的な中核病院である旭中央病院及び周辺の福祉関連施設一帯を医療・福祉拠点として位置付け、医療・福祉サービス機能の充実と交通アクセス等利用しやすい環境整備と有効利用を進めます。

土地・空間利用イメージ図



3 旧中学校跡地利活用検討経緯

第1回会議

現地調査、各委員へ跡地利活用のアンケート実施



第2回会議

アンケート結果をもとに利活用方法を協議



第3回会議

他事例をもとに利活用方法を協議し方向性が決定



第4回会議

報告書素案の作成、加筆、修正



第5回会議

報告書案の確認



書面開催

報告書案の確認



協議結果を市長へ報告

●第1回旧中学校跡地利用検討委員会（平成29年10月11日）

- ・会の主旨及び今後のスケジュールを確認。
- ・資料、航空写真を用いて旧海上中学校跡地及び旧飯岡中学校跡地の状況を確認。より正確に跡地の現状を把握するため、現地調査を実施。
- ・委員に対し跡地利活用アンケート調査を実施。

【旧中学校跡地面積等】

○旧海上中学校 登記簿面積

所在	地目	面積
旭市後草2274-7	雑種地	26,250 m ²
旭市後草2315	雑種地	158 m ²
旭市蛇園3283	雑種地	743 m ²
計		27,151 m ²

○旧飯岡中学校 登記簿面積

所在	地目	面積
旭市萩園1298-2（西側）	学校用地	6,431 m ²
旭市横根1390-8（西側）	学校用地	11,457 m ²
① 計		17,888 m ²
旭市萩園1370（東側）	学校用地	6,932 m ²
旭市萩園1290（東側）	学校用地	2,981 m ²
旭市萩園1267（東側）	学校用地	2,089 m ²
旭市萩園1273-4（東側）	学校用地	661 m ²
旭市萩園1277-1（東側）	学校用地	379 m ²
旭市横根1350（東側）	学校用地	297 m ²
旭市横根1349（東側）	学校用地	363 m ²
② 計		13,702 m ²
① + ②合計		31,590 m ²

【検討委員会での主な意見】

- ・30,000 m²は思った以上に広い。都市計画上の制限はないのか。
⇒両方とも都市計画区域外であり、利用上の制限はない。用途の指定もない。
- ・飯岡は旧中学校跡地だけではなく周辺（北側の市営住宅双葉団地と南側の旅館「浜富士」跡地）の土地利用も含めて検討してほしい。
- ・海上は用途によっては交通渋滞が発生する可能性もある。南側や東側の道路の拡幅も検討課題である。旭市の人口増の観点からの利活用方法があればよい。
- ・旭市では中学生が部活で使えるサッカー場がないのが現状である。

●第2回旧中学校跡地利用検討委員会（平成29年12月20日）

- ・旧飯岡中学校跡地周辺の施設等の土地利用状況を確認。
- ・いいおかユートピアセンター、いいおか潮騒ホテル、旅館「浜富士」跡地、市営住宅双葉団地の面積等の確認。
- ・観光・交流の拠点として、人口減少に歯止めをかけるものを考えていく。

【各委員の跡地利活用アンケートでの主な意見】

○旧海上中学校跡地

意見	内容・理由・課題
エネルギー公園 (+防災公園機能)	新エネルギー、自然エネルギー開発のための土地活用企業誘致。 社会科見学を兼ねた企業誘致。
旭市植物公園	旭市産の植物、花、農作物が観賞できる区画を設けた公園。
旭市図書館	幼児がくつろいで読める絵本館。子どもが遊べる屋内場。雨が降ると子ども達が遊べる屋内場がないため。
駐車場	海上コミュニティでのイベント時に活用。
体験型複合施設	地元特産の野菜、果物を育てる体験、地元特産物を使用した料理体験、七宝焼体験、木材を利用した工作体験ができる施設。
サッカーコート、 フットサルコート	サッカー、フットサルのクラブは市内に多数あるが活動場所がないため。JR飯岡駅に近くて交通の便もよく利用者に便利。
フィールドアスレチック 施設を完備した公園	野田市の清水公園のような大人も楽しめるもの。「広い土地」としての使い方を考えるべき。維持管理のコストが課題。

○旧飯岡中学校跡地

意見	内容・理由・課題
スポーツ公園＋ 広めの駐車場	サッカー、テニスコート。近くにホテル、民宿があるので合宿もできる。駐車場も広く確保すれば夏の花火大会で利用可。
運動公園、運動広場としての活用	運動サークル、集い、地元クラブ、大学の運動系サークルの活用。いいおか潮騒ホテルなどの宿泊施設との連携。
ドッグラン	近隣は山武市、東金市にある。市内や近隣の住民、ペット連れの観光客向けに。芝生の造成と管理棟が必要。
複合スポーツ施設	野球場、サッカー場、テニスコート、ラグビー場や他のマイナースポーツの施設。学生が合宿に使えるような設備。
サッカー、フットサルコート（西側）	飯岡地区の民宿で合宿するチームがあれば民宿業界が活性化。市の中心部から遠く、海風が強いことが課題。
キャンピングカーでの利用を想定したキャンプ場	駅からは離れているが、既存のホテル施設もあり海水浴場も近い。車による来客を期待できる。施設の独立採算を目指す必要があるが、そこまでは集客が見込めない可能性はある。

【アンケート結果を踏まえての検討委員会での主な意見】

○旧海上中学校跡地

- ・駅から近いため、定住人口を増やす活用がよい。
- ・土地が広いため、箱物を建てる则後々の維持管理の負担が大変である。
- ・エネルギー施設は太陽光発電には狭く、風力発電は騒音が出るため場所として難しい。周辺道路が狭いのがネックである。PFI等、民間活用を検討できないか。
- ・跡地活用はレンタルするのか売却するかによって事業性が変わる。公園、高齢者福祉施設、住宅用地、児童施設などの複合施設を作ることも可能。複合施設の方が魅力は増す。飯岡駅から徒歩で約5分程度の立地は定住人口増には大きなメリットである。
- ・海上でスポーツ施設は不要ではないか。活用方法を民間に提案してもらうのがよい。
- ・住民が働ける企業が入り、働く場所が出来れば定住が促進されるのでは。
- ・生涯活躍のまち構想として考えるのもよい。
- ・フィールドアスレチックはよい。一つの案では難しい。広くとらえて複数の案を組み合わせるのがよいのでは。
- ・高齢者が高齢者施設になかなか入れないという話を聞く。海上地区にあってもよい。
- ・子育て世代が飯岡駅へ子どもを送迎する際の待合場のようなものもあるとよい。
- ・広い土地を活用する案件である。民間の知恵を借りることも必要である。

○旧飯岡中学校跡地

- ・旧部室棟と児童体育館の利用頻度はどの程度か。
⇒旧部室棟は飯岡しおさいマラソンの道具を保管している。児童体育館は空手とバレーボールの練習で利用されている。
- ・駐車場を広く完備して、スポーツ関連施設がよい。
- ・東側は土地が低いため駐車場としての利用がよい。夏のイベント時に活用できる。
- ・建設費、ランニングコストがどの程度かわからないと決められない。
- ・飯岡、海上2箇所でスポーツ施設は難しい。別々のものがよい。
- ・サッカーは他のスポーツに比べ、雨でも試合が出来るため集客は見込める。サッカー場ならば子どもも利用する。保護者も来るため駐車場は相当数必要である。
- ・シャワーが完備されたクラブハウスも必要である。
- ・飯岡はスポーツ関連施設、海上は定住人口を増やすことに寄与する施設が望ましい。
- ・旅館「浜富士」跡地に牡蠣やハマグリが食べられるような施設があってもよい。
- ・飯岡地区にお土産を買う場所があってもよい。
- ・自治体として税金を使うのだから極力失敗しない方法を考えなければならない。テニスだったら白子などの成功例を参考にするのがよい。キャンピングカー利用者等呼び込めるキャンプ施設は一つの選択肢としてある。

【検討結果】

以上の意見を踏まえ、

海上は民間を活用した複合的施設

飯岡はスポーツ関連施設

という方向で、ある程度まとまる。

●第3回旧中学校跡地利用検討委員会（平成30年2月15日）

第2回に引き続き、利活用方法を検討した。

公有地等活用まちづくり事例を資料として配付し検討（定期借地権・売却等）

【検討委員会での主な意見】

○旧海上中学校跡地

- ・跡地を売却又は定期借地権設定する場合、民間に公募することになる。
- ・介護施設を建設するならば、介護保険事業計画の中に位置付けが必要である。
- ・住宅、商業などさまざまな都市機能を一極集中させる方法がまちづくりのトレンド。
- ・高齢者福祉施設、子育て関連施設、戸建住宅、賃貸住宅などの複合施設がよい。
- ・旭市の財政負担にならない方向がよい。
- ・グループホーム、医療機関、子育て関連施設が1箇所に見えるようなものはよい。
- ・市の将来のためになる開発は良い。市のポテンシャルがアップする。
- ・スーパーミヤスズがなくなり、買い物する場は減った。スーパーマーケットがあればよい。
- ・高齢者と子どもが接する場面が減っている。交流の場としたい。
- ・飯岡は若者向けのスポーツ施設、海上は高齢者福祉施設が出来るとバランスがよい。

○旧飯岡中学校跡地

- ・飯岡については、スポーツ関係施設の方向性で土地利用を検討。
（サッカー場、フットサルコート、テニスコート、スケボーパーク、駐車場等）
- ・スポーツ合宿ができる施設にしたい。
- ・サッカー場をメインに、観客席のあるものがよい。
- ・地域を振興するための飲食店、土産物店などがあればよい。
- ・サッカー場の使用料はいくら位なのか。
⇒コートは1時間1万円位。神栖市だと1時間3千円で借りられる。照明は別料金である。大会誘致で周辺にお金を還元できる。

検討の結果跡地利用の方向性が決定

海上 民間活用による住居系を中心とした複合的施設

飯岡 サッカー場、フットサルコート、テニスコート等のスポーツ施設。
牡蠣やハマグリなどの飲食が出来る場所。駐車場。土産物店。

- 第4回旧中学校跡地利用検討委員会（平成30年3月28日）
旭市旧中学校跡地利用報告書（素案）の確認。

【検討委員会での主な意見】

- ・回を重ねながら意見が集約されていった過程がよくわかる。
- ・飯岡は具体的な計画。海上はゾーニングとなっている。もう少し具体的に出来ないか。
⇒海上は民間提案を想定しているため具体的な配置図が描けないが方向性を示す。
- ・絵で示し、視覚でわかるようにするとよい。
- ・飯岡と海上を一つとして考えられないか。飯岡のスポーツ施設の維持費を、海上の固定資産税等の税収でカバーするなど。
- ・海上について、旭市生涯活躍のまち構想と関連をもたせられないか。相互補完しあい、相乗効果が上がるのでは。
- ・飯岡の課題は、建設費、維持費、施設管理が出てくる。海上も道路整備の課題がある。その費用を含め慎重に検討していくべきという報告が必要である。
- ・「将来負担」という点をしっかり考えて作る。将来に負担がくる施設は避けるべきだ。
- ・健康というキーワードは必要である。

【検討結果】

素案の骨子は概ねよいので方向性は変更せず、今回の協議を踏まえより具体的に文章内容を充実させる。

- 旧飯岡中学校跡地の土地利用についての検討風景（第3回 市役所3階委員会室にて）



●第5回旧中学校跡地利用検討委員会（平成30年5月24日）
旭市旧中学校跡地利用報告書（案）の確認。

【検討委員会での主な意見】

- ・委員会として市がこの報告書をどう使ってほしいのかを示すべきである。交流やにぎわいを重視して検討した結果であり、財政的に成り立つかは重点に考えていない。この報告書が決定事項だと思われないように、参考であり検討材料であると明記すべきだ。
- ・旧海上中学校は民間がキーワードであるが、民間活用は手段であり目的は2つある。1つはアイデア、ノウハウ。2つめは財政的負担。飯岡と海上の2つの跡地があり、1つは民間で財政負担をしてほしいとはっきり明記すべきである。
- ・PFIは、後払いで行政が支払いを保証することであり財政負担は減らない。
- ・旭市は行政改革の観点で公共施設の床面積を2割削減という目標がある。
- ・観光、交流の拠点というコンセプトは、最初に来る方がよいのではと思う。
- ・コンセプトは協議の中で形成されていったので、最初に持ってくることには違和感がある。

⇒冒頭にページを増やし現況と背景を付け加えるなど工夫する。

- ・旧飯岡中のサッカー場について、施設を作るときの課題で維持管理費はかかるが、大会を行えば人が集まりお金を落としてくれるというメリットもある。必要な施設はあってもよいと思う。
- ・第2回検討委員会の検討結果で、海上の民間開発が少し唐突すぎる印象である。
- ・跡地の利活用について期限を設けなくてよかったのか。
- ・2つの旧中学校の周りの計画も知っておくべきであった。また近隣自治体の計画も知っておくべき。地域間競争が激しいなか、同じ計画では意味がない。
- ・コストが甘い。民間開発となるとインフラ整備コストは大きな要素である。

⇒費用面や行政改革、利活用の期限、各種計画との整合性までこの検討委員会で決定することは難しい。最終判断は市に委ねることになるが、ここはあくまでアイデアを出す場である。

- ・この検討委員会は今後の旭市の理想的な部分を話し合う場である。
- ・将来負担にならない事も大事だが、市民の要望で必要な部分にお金をかけることも必要である。
- ・中学校からサッカー場の要望があがっている。利活用としてはよいと思う。

【検討結果】

方向性は変更せず、本日の意見を出来るだけ取り込み、修正し、再度報告書の確認とする。

4 跡地利用のコンセプト

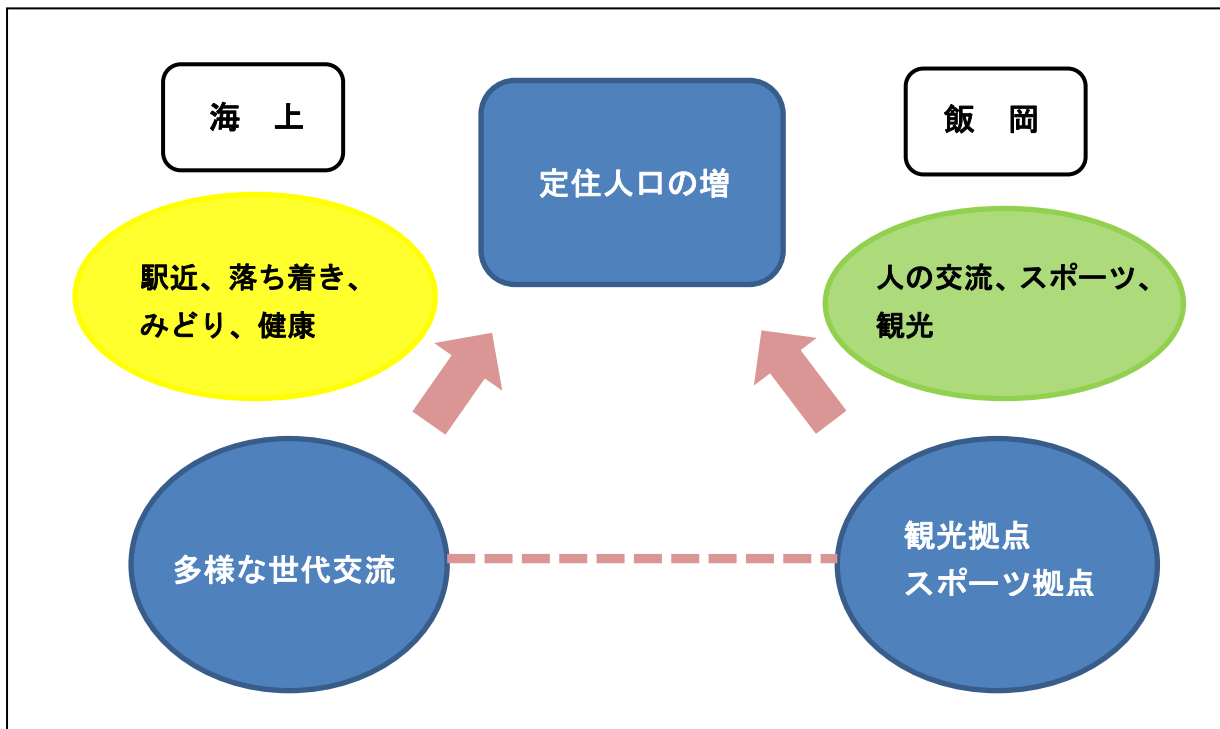
●基本コンセプト

旧中学校の二つの跡地を観光、交流の拠点として整備し、より多くの人が集まり、交流できる場を提供する。また相互に補完させることで地域の活性化、人口減少対策、定住の促進を図る。

【跡地利用の基本方針】

- 市民、来訪者が楽しみを求めて訪れる交流・賑わいの場の創出
- 定住人口の拡大に寄与するまちづくり
- 多様な世代が安心して過ごせるくつろぎを感じる場の創出
- 誰にでもわかりやすく、利用しやすい安全な施設づくり

【旧中学校跡地利用のイメージ】



5 旧海上中学校跡地の利活用について

●利用方針

当該地域は、幹線道路沿いや鉄道沿線の地域で土地利用方針としては、住居系ゾーンと位置づけられており、自然と共生する良好な住環境を確保するとともに、都市基盤を図るとされています。

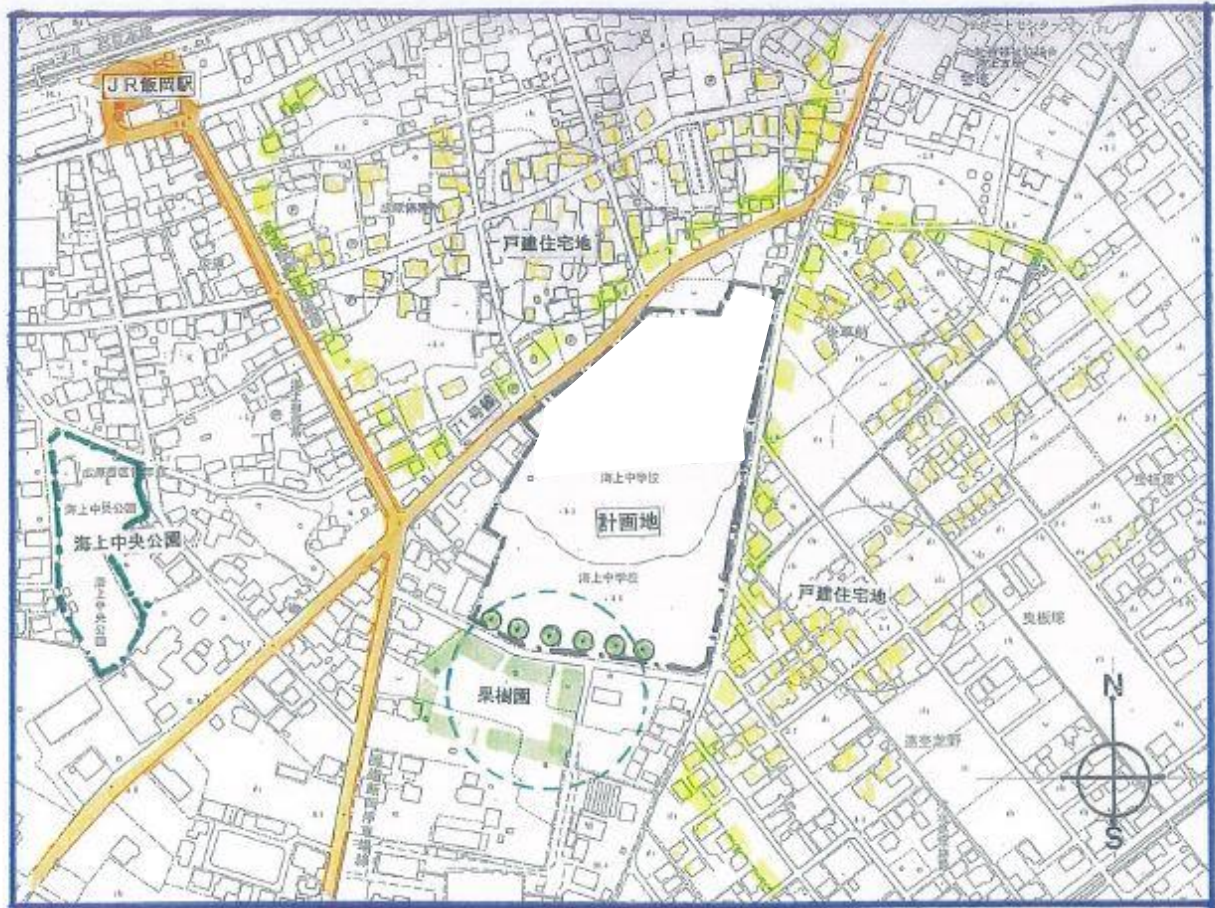
また、地域核と位置づけられ、福祉・医療施設、文化施設、地域コミュニティ施設としての活用を図るとしています。

旧海上中学校跡地については、地元の愛着及び周辺の環境に配慮し、地域との調和を図っていきます。



【特徴と分析】

- ・跡地はJR飯岡駅から約500m（徒歩6～7分）の至近に位置する。
- ・道路は主要地方道 銚子旭線（71号）に接道している。地域の骨格をなしているが、交通量の多い国道126号からは若干離れているので、交通量は比較的少ない。
- ・A：飯岡駅から離れた71号線沿いのA位置に、市役所支所、公民館等の行政サービス機関が集合し、既に地域の核を形成している。
- ・B：道の駅「季楽里あさひ」が国道126号方面のB位置に開業し、地元産の新鮮な農畜産物が手軽に購入できる施設として親しまれており、外に向けて情報発信している。



【計画地の立地基準】

- ・ 7 1 号線の交通量は比較的少なく、計画地東側、南側の道路（幅員 4 ～ 6 m）も交通量が少ないので、騒音、振動等が少なく、静かな環境である。
- ・ 付近一帯は農地から戸建住宅への転用が進み、一部共同住宅も散見される。
- ・ 南側一体は、校庭の樹木とその先に果樹園があり、みどり豊かなのどかな環境を保っている。
- ・ 西側には既存の海上中央公園があるが、住宅地内の公園は少ない。
- ・ 全体として周辺地域は、駅に近い割には、静かで落ち着いた、みどり豊かな環境を保っている。
- ・ 反面、住宅地としてみると、駅前スーパーマーケット撤退後、日常の買い物はコンビニくらいであり、商業施設の不足が目立つ。

【利活用計画の方向性】

キーワード 駅近、落ち着き、みどり、健康

利活用方法 民間活用による住居系を中心とした複合的施設

理由

- ・民間によるアイデアやノウハウ、資金を活用した開発を行うことで、よりよいまちづくりが期待できる。
- ・駅に近い広大な敷地にいくつかの施設を並立させることで魅力的な地域となり、定住人口増につながる。

開発方式

- ・民間企業から事業実施者を公募（土地に関しては定期借地権を設定しての賃貸借または売却）
- ・サウンディング型市場調査（民間事業者との対話）
- ・P F I 事業方式（交流ゾーンで公共事業が必要になった場合に活用）

跡地のゾーニング

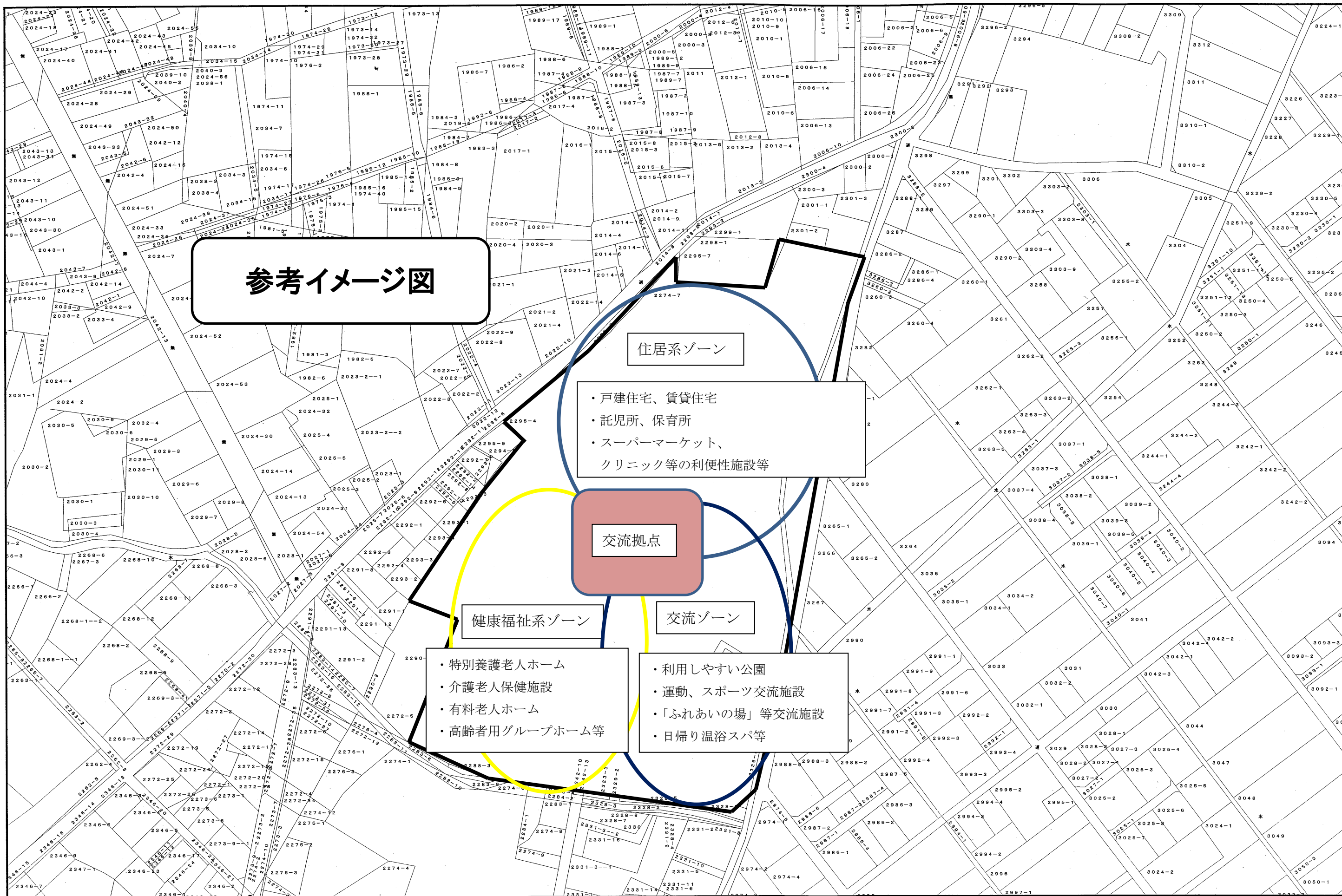
- ① 住宅系の土地利用（定住人口の増加、子育て世代の確保）
 - ・戸建住宅、賃貸住宅
 - ・託児所併設、買い物、クリニックの等の利便性施設
- ② コミュニティ系の土地利用（地域活性化のためのふれあいと交流の場）
 - ・利用しやすい公園
 - ・運動、スポーツ系、「ふれあいの場」等の交流施設
 - ・健康・いやし・ふれあい施設としての「日帰り温浴スパ」等
- ③ 健康福祉系の土地利用（高齢化時代の地域ニーズ）
 - ・健康志向と長寿生活、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、有料老人ホーム等

●課題

- ・開発の用途により付近の道路、排水等のインフラ整備が必要である。
- ・国や県、市の補助金等、行政の財政支援が必要な場合もある。
- ・P F I 事業を活用する場合、行政の財政負担が生じる。交流ゾーンで公共施設が必要な場合のみ適用するなどの検討が必要である。

●土地利用の方向性

以上の事項を踏まえ、方向性や課題を考慮し検討した結果、土地利用の参考イメージが次ページである。



参考イメージ図

住居系ゾーン

- ・戸建住宅、賃貸住宅
- ・託児所、保育所
- ・スーパーマーケット、クリニック等の利便性施設等

交流拠点

健康福祉系ゾーン

- ・特別養護老人ホーム
- ・介護老人保健施設
- ・有料老人ホーム
- ・高齢者用グループホーム等

交流ゾーン

- ・利用しやすい公園
- ・運動、スポーツ交流施設
- ・「ふれあいの場」等交流施設
- ・日帰り温浴スパ等

6 旧飯岡中学校跡地の利活用について

●利用方針

当該地域は、九十九里海岸からも近く、土地利用方針としては、海浜・リゾートレクリエーションゾーンと位置づけられています。

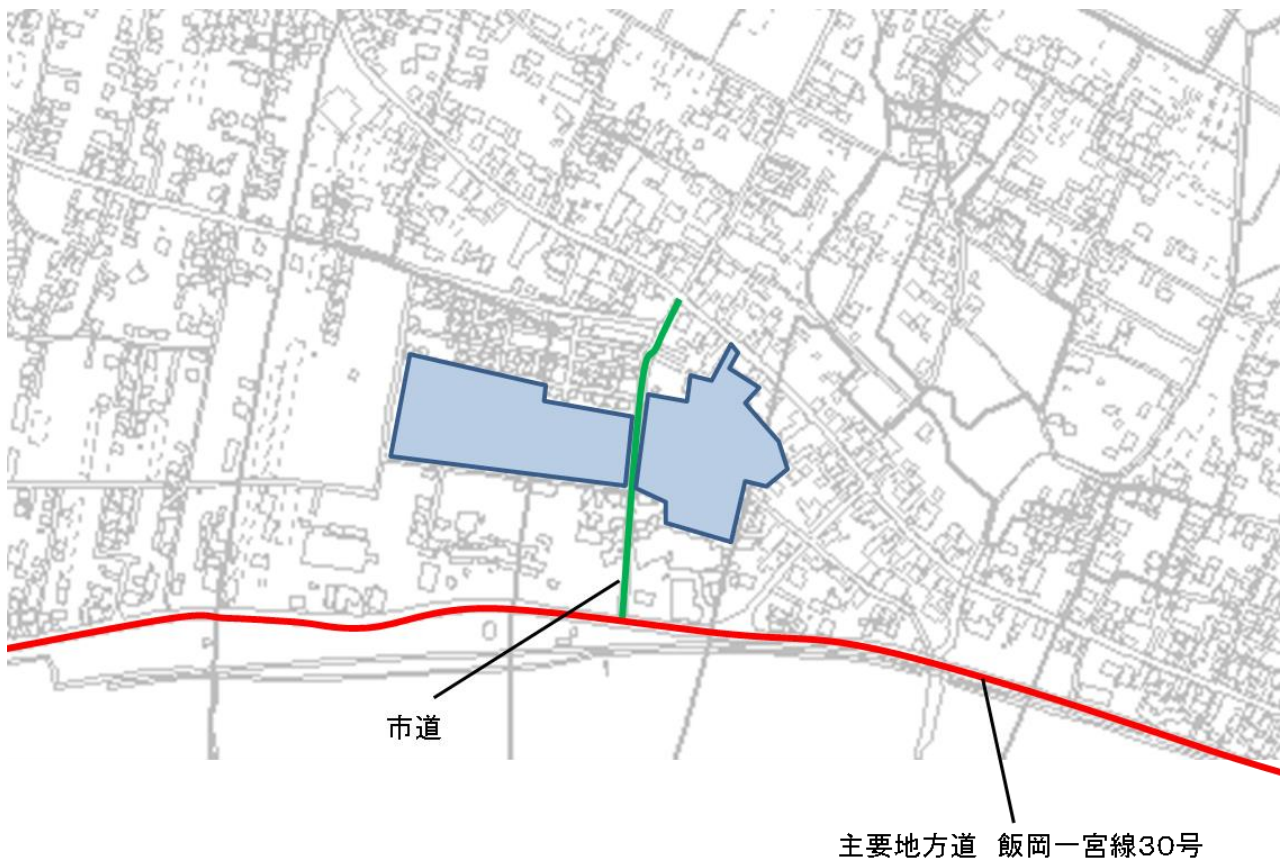
また、東日本大震災では津波の被害を受け、周囲の土地利用は、空洞化が目立ちます。

旧飯岡中学校跡地については、地元の愛着及び周辺的环境に配慮する必要がある一方、地域との調和を図っていきます。



【特徴と分析】

- ・跡地はＪＲ飯岡駅から約５ｋｍ（車で１２分）に位置しており、徒歩では遠い。
- ・跡地付近にはいいおか潮騒ホテルがある。
- ・付近の海岸は九十九里自然公園に指定されており、豊かな自然が残されている。
- ・飯岡海水浴場があり、年間大勢の利用客が訪れる。
- ・海岸ではサーフィン等のスポーツが盛んに行われている。
- ・漁業が盛んであり、飯岡漁港では投げ釣りや釣り船の利用が盛んである。
- ・毎年７月には付近で旭市いいおか YOU・遊フェスティバルが開催され、花火大会、ビーチバレー大会が行われ多くの人々が訪れる。



【計画地の立地基準】

- ・跡地のすぐ南には、主要地方道 飯岡一宮線（30号）が東西に走っている。
- ・跡地は南北の市道により東と西に分断されている。
- ・国道126号飯岡バイパスまで、概ね1kmの距離にある。
- ・市道東側の土地は、道路より1m位低くなっている。

【利活用計画の方向性】

キーワード 人の交流、スポーツ、観光

利活用方法 サッカー場等のスポーツ関連施設

理由

- ・市にサッカー場がなく設置の要望が多数ある。東日本大震災の被害で空き家、更地の多い飯岡地区ににぎわいを取り戻すため、学校教育、周辺の宿泊施設と連携して、スポーツ合宿など、市内外から人を呼び込み地元経済を活性化させるような施設を作る。

開発方式

- ・市が利用者の利便性を考慮し主体的に建設

跡地のゾーニング

- ① スポーツ関連施設の土地利用
 - ・サッカー場を中心としたスポーツ施設
 - ・テニスコート、フットサルコート、クラブハウス等
- ② いいおか潮騒ホテルなど周辺宿泊施設との連携
 - ・スポーツ合宿との連携
- ③ 多目的スペース
 - ・牡蠣、ハマグリ等を飲食出来る場所や海産物を中心とした土産物を買える場所
- ④ 駐車場の整備
 - ・跡地東側はスポーツ施設の来客用駐車場をメインとした多目的広場として利用

●課題

- ・建設費、維持費、施設管理等の市の財政負担。将来にわたり負担とならないようにする。
- ・スポーツ施設に照明を設置する場合、近隣の住居への影響を考慮する必要がある。
- ・近隣住民への騒音が出る。
- ・市道東側の土地は、道路より1m位低くなっているので埋め立てる必要がある。
- ・土地を一体利用する場合、旅館「浜富士」跡地付近に民地が一部ある。

●土地利用の方向性

以上の事項を踏まえ、方向性や課題、さらには市の活性化を優先し検討した結果、土地利用の参考イメージが次ページの図である。

参考イメージ図

横根西浜区

市営双葉団地

サッカー場

スポーツ関連施設

駐車場

いいおか潮騒ホテル

多目的スペース

旅館「浜富士」跡地

おわりに

本検討委員会では、旭市の旧中学校2箇所の跡地を活用し、観光、交流の拠点として整備し、より多くの人が集まり交流できるまちづくりに重点を置き協議を重ねてきました。

その結果、検討委員会としての方向性は、旧海上中学校跡地は民間活用による住居系を中心とした複合的施設、旧飯岡中学校跡地はサッカー場等のスポーツ関連施設という意見に集約されました。

なお、市の財政的な負担や実施までの期限、市の各種計画との整合性等は検討していないため、市において更なる検討を進めていただき、本報告書を利活用の参考にしていただきますようお願いします。

将来にわたって、旭市に人が集まり、住み続けたいと思えるまちづくりを実現することを強く期待いたします。

参考 1

○旭市旧中学校跡地利用検討委員会開催経過

第 1 回	日 時	平成 2 9 年 1 0 月 1 1 日（水）午後 2 時 0 0 分
	場 所	旭市役所 3 階委員会室
	内 容	①委嘱書の交付 ②検討委員会設置要綱及び委員名簿と今後のスケジュールについて ③旧中学校跡地の利活用方法について（アンケート調査の実施）
第 2 回	日 時	平成 2 9 年 1 2 月 2 0 日（水）午後 1 時 3 0 分
	場 所	旭市役所 3 階委員会室
	内 容	①旧飯岡中学校跡地付近の土地利用について ②旧中学校跡地の利活用方法について
第 3 回	日 時	平成 3 0 年 2 月 1 5 日（木）午後 1 時 3 0 分
	場 所	旭市役所 3 階委員会室
	内 容	①まちづくりについて ②旧海上中学校跡地の利活用方法について ③旧飯岡中学校跡地の利活用方法について
第 4 回	日 時	平成 3 0 年 3 月 2 8 日（水）午後 1 時 3 0 分
	場 所	旭市役所 3 階委員会室
	内 容	①旭市旧中学校跡地利用報告書（案）について
第 5 回	日 時	平成 3 0 年 5 月 2 4 日（木）午後 1 時 3 0 分
	場 所	旭市役所 3 階委員会室
	内 容	①旭市旧中学校跡地利用報告書（案）について
書面開催	日 時	平成 3 0 年 7 月
	内 容	①旭市旧中学校跡地利用報告書（案）について

参考 2

○旭市旧中学校跡地利用検討委員会設置要綱

平成 29 年 8 月 4 日

旭市告示第 106 号

(設置)

第 1 条 旭市旧海上中学校及び旧飯岡中学校（以下「旭市旧中学校」という。）跡地の利活用方法について検討するため、旭市旧中学校跡地利用検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第 2 条 委員会は、次の各号に掲げる事項について協議する。

(1) 旭市旧中学校跡地の利活用に関すること。

(2) その他委員会が必要と認める事項

2 委員会は、協議の結果を市長に報告するものとする。

(組織)

第 3 条 委員会は、委員 12 人以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

(1) 副市長

(2) 議会代表

(3) 学識経験者

(4) 市民代表

(5) その他市長が必要と認める者

(任期)

第 4 条 委員の任期は、委員の委嘱又は任命の日から第 2 条第 2 項の規定による報告を行うまでの期間とする。

(委員長及び副委員長)

第 5 条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

2 委員長は、副市長をもって充てる。

3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

4 副委員長は、委員長が指名する。

5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が欠けたとき又は委員長に事故あるときは、その職務を代行する。

(会議)

第 6 条 委員会の会議は、必要に応じ委員長が招集する。ただし、委員の委嘱又は任命後最初の会議は、市長が招集する。

2 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見を聞くことができる。

(事務局)

第 7 条 委員会の事務局は、企画政策課に置く。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、公示の日から施行する。

(失効)

2 この要綱は、第2条第2項の規定による報告が行われた日限り、その効力を失う。

参考 3

○旭市旧中学校跡地利用検討委員会 委員名簿

No.		氏名	ふりがな	備考欄
1	委員長	加瀬 正彦	かせ まさひこ	副市長
2	副委員長	島田 和雄	しまだ かずお	議会代表
3		宮内 保	みやうち たもつ	議会代表
4		大塚 成男	おおつか しげお	学識経験者
5		鈴木 教義	すずき たかよし	学識経験者
6		林 新二郎	はやし しんじろう	学識経験者
7		安倍 英郎	あべ ひでお	市民代表
8		大門 弥生	おおかど やよい	市民代表
9		飯田 正勝	いいだ まさかつ	市民代表
10		石崎 雅彦	いしざき まさひこ	市民代表
11		石見 千賀子	いしみ ちかこ	市民代表
12		鈴木 恵一郎	すずき けいいちろう	市民代表

(要綱第3条第2項順、五十音順、敬称略)