



用途変更をともなう学校跡地利用の  
施設機能や整備・運営に関する研究

建築・都市計画研究室 1857449 横田彩夏

# 1. 研究の背景と目的

## 課題

### 公共施設の老朽化や利用者減少による閉鎖,遊休不動産化

大分県佐伯市旧佐伯豊南高校跡地(以下,対象地)は2016年に統廃合後,一部校舎と屋外空間が利活用されないままとなっている。

#### 全国の 廃校利活用事例分析

機能の傾向と  
利活用主体,  
改修の実態の把握



写真1 廃校施設活用事例集表紙<sup>1)</sup>

#### 対象地の立地分析

地域課題の把握



写真2 対象地周辺の様子

#### 市民意見の把握

ワークショップを  
通した住民による  
地域課題と提案



写真3 第3回ワークショップの様子

対象地利活用の

**【機能】 【改修】 【運営主体】** について具体的に検討をすることを目的とす

## 2. 全国の廃校利活用事例の分析

文部科学省の廃校施設活用事例集<sup>1)</sup>、  
廃校施設等活用事例リンク集より<sup>2)</sup>、  
全166事例を収集。

表1 全国の廃校利活用施設機能<sup>注1)</sup>

| 機能 (n=166) | (件) |
|------------|-----|
| 地域・集会      | 22  |
| 子ども・教育支援   | 14  |
| 福祉         | 12  |
| 地域支援       | 10  |
| 飲食・物販      | 34  |
| 観光・体験      | 63  |
| 社会教育       | 37  |
| 医療         | 2   |
| 産業・工業      | 31  |
| 学校         | 28  |
| 行政         | 2   |
| その他        | 3   |
| 合計         | 258 |

件数が上位を  
占め、**観光客と  
市民が利用**で  
きる機能

**常用的な利用**  
が見込まれる  
機能

- (1)観光客と市民とが利用する機能
- (2)賃料や施設利用率を重視

【全166事例のうち4事例を選定】  
—条件—

- ①複数の機能を有している事例
  - ②複数の活用主体が確認できる事例
  - ③佐伯市人口±50%以内の市町村に立地する事例
- ・条件①②③に適合する事例(2件)
  - ・条件①②に適合し、民間主導,行政主導で再利用が行われた事例(各1件)

- 【事例1】 ななうら  
(佐伯市と人口が類似する事例)
- 【事例2】 秋津野ガルテン  
(佐伯市と人口が類似する事例)
- 【事例3】 世田谷ものづくり学校  
(民間主導の事例)
- 【事例4】 北野工房のまち  
(行政主導の事例)

注1) 集計方法は、各事例の確認できた機能全てをカウントしている。

## 2. 全国の廃校利活用事例の分析

表2 選定した4事例の概要

| 名称       | 事例1 (人口が類似)<br>ななうら | 事例2 (人口が類似)<br>秋津野ガルテン | 事例3 (民間主導)<br>世田谷ものづくり学校 | 事例4 (行政主導)<br>北野工房のまち |              |
|----------|---------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------|
| 基本<br>情報 | 所在地                 | 千葉県南房総市                | 和歌山県田辺市                  | 東京都世田谷区               |              |
|          | 所有                  | 南房総市                   | 公益社団法人                   | 世田谷区                  |              |
|          | 施設規模                | 13,942㎡                | 3,300㎡                   | 10,469㎡               | 5,135㎡       |
|          | 運営主体                | 医療法人,NPO法人(貸与)         | 農業法人株式会社                 | 民間企業(貸与)              | 神戸市(財団法人に委託) |

### 【全国の廃校利活用事例の分析】

- (1) 観光客と市民とが利用する機能
- (2) 安定的な賃料や施設利用率を重視
- (3) 共通する目的を支える複数機能で構成
- (4) 地域住民に向けた施設を設ける
- (5) 段階的な改修で初期費用を抑える

|        |                               |                                   |                          |                                   |
|--------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 運営資金   | サービス利用料                       |                                   |                          | 【開設前】<br>北野小学校暫定活用検討懇話会を3回開催      |
| 市民参加手法 | 【開設前】<br>運営者が、行政や地域住民と複数回の検討会 | <b>(5)段階的な改修,増築を行うことで初期費用を抑える</b> |                          | 北校舎の撤去・解体,用途変更,耐震改修,一部内装不燃化,駐車場整備 |
| 改修箇所   | 防火壁の整備,浄化槽                    |                                   |                          |                                   |
| 改修費    | 約2億9000万円<br>(うち自治体負担約6千万)    | 約3500万円                           | 約6800万円<br>(うち民間企業4800万) | 約4億1000万円<br>+本設化へ約2600万円         |
| 用途変更   | あり                            | なし                                | あり                       | あり                                |

### 3. 対象地の立地分析

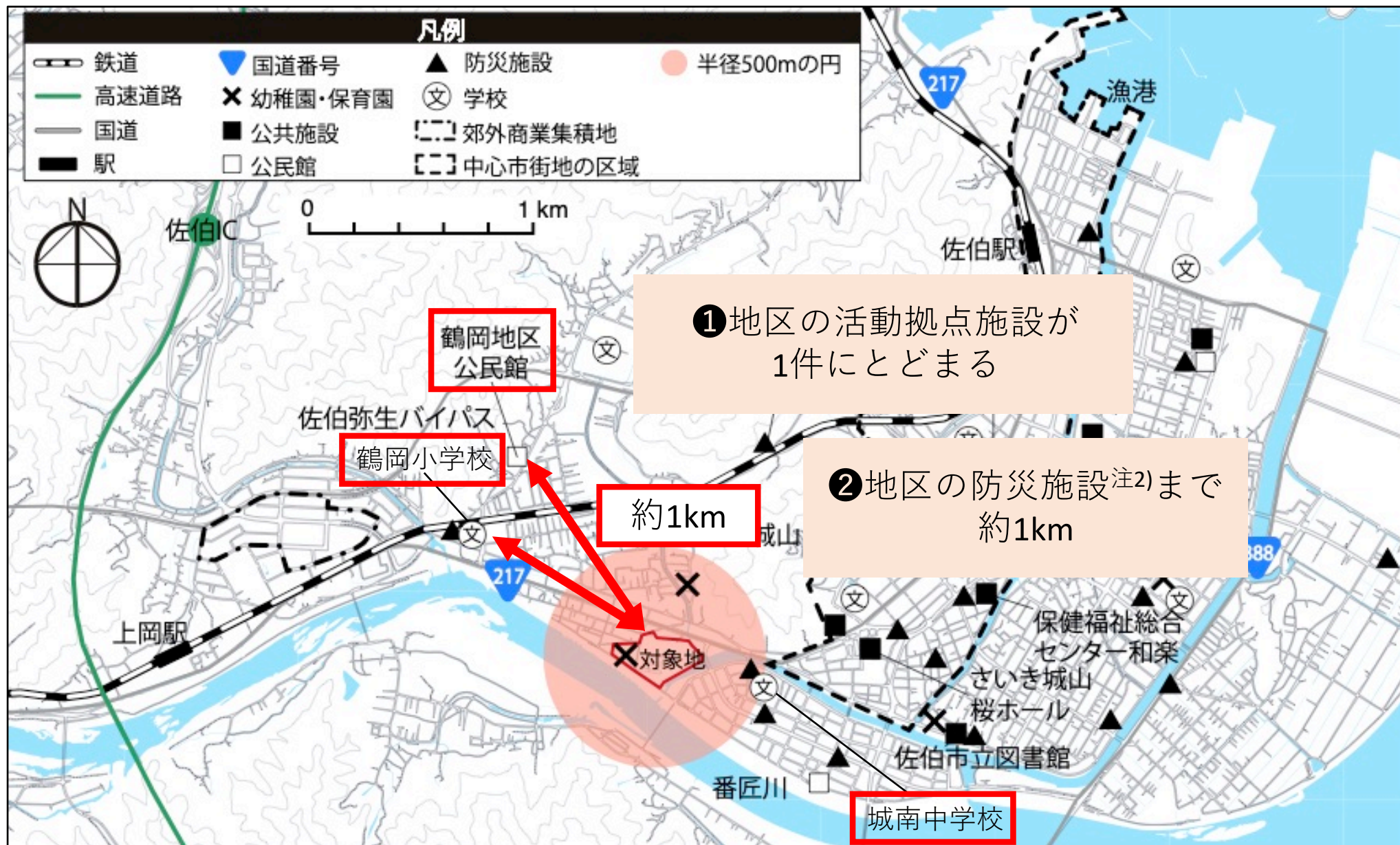


図1 対象地周辺における主要施設の立地(大分県佐伯市)

注2) 防災施設は、指定緊急避難場所、指定避難所、津波避難タワーを指す。

### 3. 対象地の立地分析

表3 佐伯市と日田市, 中津市の公共施設数, 単身向け住宅物件数の比較<sup>3)4)5)6)7)8)</sup>

| 市町村名   |                       | 佐伯市    | 日田市    | 中津市    |
|--|-----------------------|--------|--------|--------|
| 面積 (km <sup>2</sup> )                                |                       | 903.14 | 666.03 | 491.53 |
| 人口 (人)   |                       | 69,606 | 63,994 | 83,808 |
| 世帯数 (世帯)   |                       | 33,317 | 27,461 | 40,319 |
| 1000世帯あたりの<br>単身向け住宅物件数 (件)                          |                       | 3.03   | 7.72   | 5.95   |
| 面積<br>100km <sup>2</sup><br>あたりの<br>公共<br>施設数<br>(件) | 市民文化系施設<br>(公民館含む)    | 6.98   | 6.98   | 6.98   |
|  | スポーツ・レクリ<br>エーション系施設  | 9.30   | 9.30   | 9.30   |
|  | 学校教育系施設<br>(小中学校除く)   | 1.44   | 0.75   | 1.42   |
|  | 子育て支援施設<br>(幼保こども園除く) | 1.99   | 1.95   | 1.99   |
|  | 保健・福祉施設               | 1.99   | 3.00   | 1.99   |
|  | 産業系施設                 | 8.53   | 2.10   | 8.53   |
|  | 行政系施設                 | 16.61  | 13.36  | 18.31  |
| 公園   |                       | 4.21   | 10.21  | 8.14   |

④ 一室あたりの賃料高につながる  
転入する際の1つのハードルに  
なっている

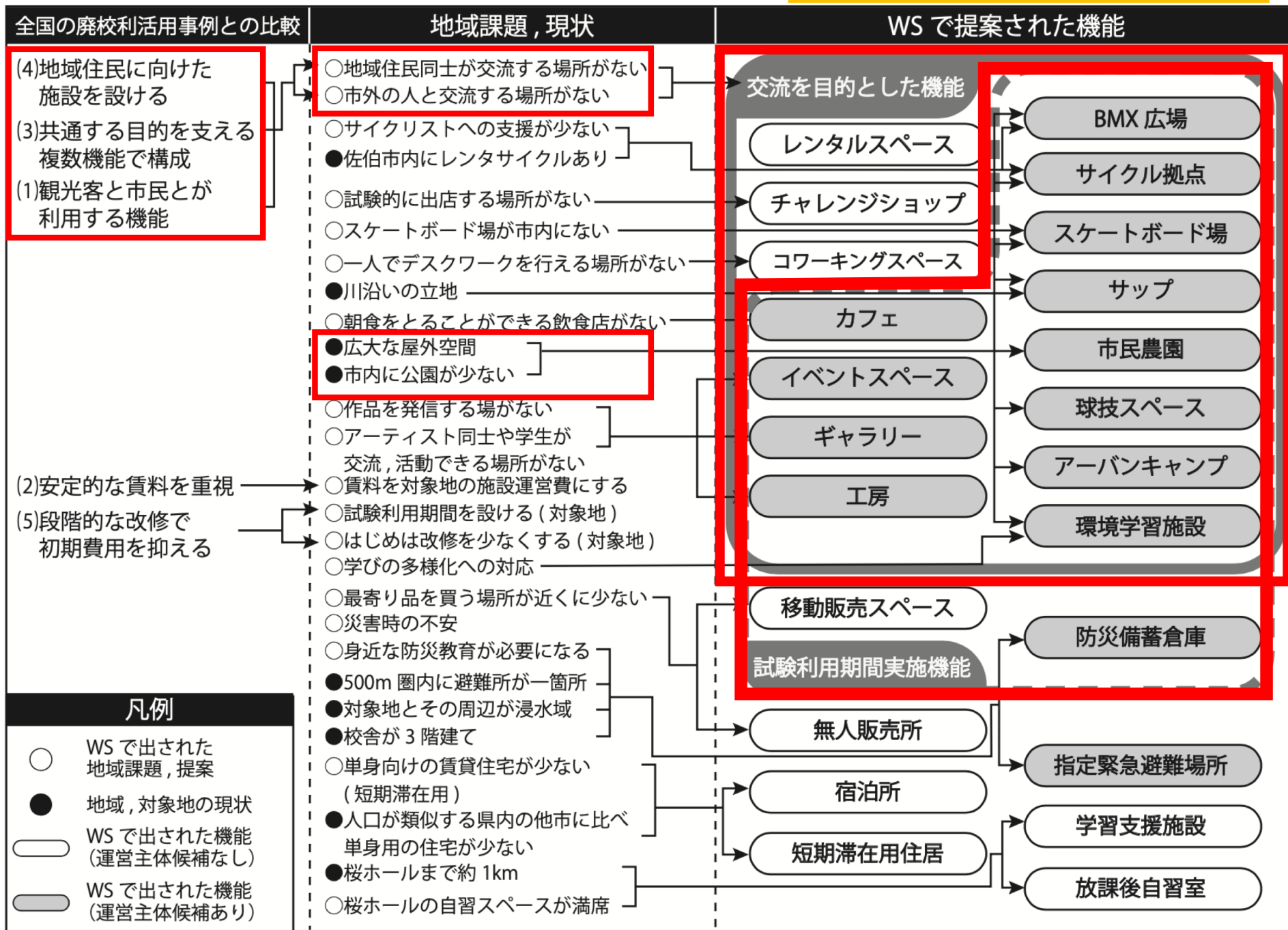
③ 市民が自由に利用できる  
屋外空間が少ない

# 4. ワークショップを通じた市民意見の把握

## ワークショップの概要

2021年10月～2022年1月までに計4回、  
延べ124名の佐伯市民と実施

表4 事例分析・立地分析の結果とWSで検討された内容



## 5. 対象地の具体的な利活用方針の検討

### 【機能】

残地①②や旧普通教室棟をはじめとする対象地北側を中心に「交流」を目的とした複数機能で構成



### 【改修】 【運営主体】

段階的に利活用を進めることで、初期費用を抑え、運営主体を徐々に増やす

図2 対象地試験利用期間提案図



## 参考文献

- 1)文部科学省,「~未来につなごう~「みんなの廃校」プロジェクト」,2014年,5月
- 2)文部科学省,「廃校施設等活用事例リンク集」,2021年,8月
- 3)アットホーム”佐伯市の家賃相場”  
<https://www.athome.co.jp/chintai/souba/oita/saiki-city/>(参照2022.2.9)
- 4)アットホーム”日田市の家賃相場”  
<https://www.athome.co.jp/chintai/souba/oita/hita-city/>(参照2022.2.9)
- 5)アットホーム”中津市の家賃相場”  
<https://www.athome.co.jp/chintai/souba/oita/nakatsu-city/>(参照2022.2.9)
- 6)佐伯市「佐伯市公共施設等総合管理計画」 2021年3月  
[https://www.city.saiki.oita.jp/kiji0035582/3\\_5582\\_up\\_j2l082el.pdf](https://www.city.saiki.oita.jp/kiji0035582/3_5582_up_j2l082el.pdf)
- 7)日田市「日田市公共施設等総合管理計画個別施設計画」 2021年3月  
<https://www.city.hita.oita.jp/material/files/group/1/kobetsushisetsu.pdf>
- 8)中津市「中津市公共施設等総合管理計画」  
[https://www.city-nakatsu.jp/doc/2015080600109/file\\_contents/sasikae.pdf](https://www.city-nakatsu.jp/doc/2015080600109/file_contents/sasikae.pdf)  
2017年3月