



築70年超の木造校舎を再生。 都心十地元住民呼び込む施設に

全国には、少子高齢化や都市構造の変化を背景にその役割を終えた学校（廃校）が点在している。それらの中には、利活用の方針が決まらず放置されているものも多く、地域の課題となっている。

今回は、過疎により廃校となった木造校舎を複合施設に再生し、新たな来街者の獲得と地域活性化につなげた、合同会社ウッドの「シラハマ校舎」（千葉県南房総市）を紹介する。

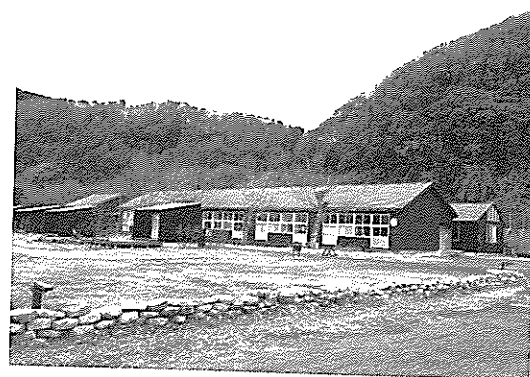
ノスタルジックな建物と 抜群の立地に可能性見出す

千葉県南房総市。首都圏にありながら、少子高齢化や都心部への人口流出により年々人口が減り続けている。同市の最南端となる白浜町の長尾小学校・幼稚園も、児童数の減少による近隣小学校との統合を機にその役目を終え、2011年に廃校となった。1951年築で木造平屋建ての校舎は地域のシンボルでもあ



合同会社ウッド
代表
多田朋和氏

つたため、廃校を惜しむ住民も多く、市は2014年に利活用提案を公募した。このコンペに注目したのが、同じ白浜町で築古ビルをDIYリノベーションし、ホテル・賃貸住宅・レストランの複合施設として運営していた合同会社ウッド代表の多田朋和氏。「白浜町は確かに

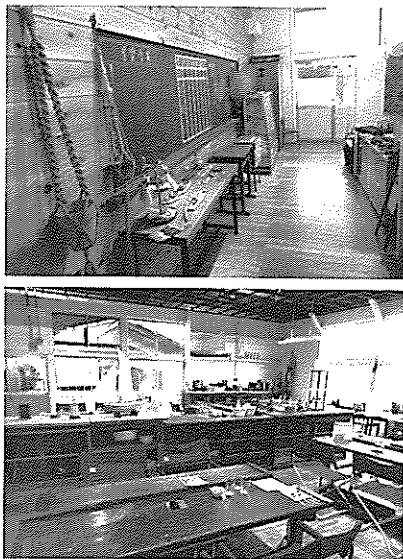


「シラハマ校舎」外観。独特の雰囲気を持つ木造建物はそのまま活用

過疎化が進んでいますが、海や山に囲まれ、東京都心に2時間でアクセスできる、大きなポテンシャルのあるまち。ノスタルジックな平屋の木造校舎が一つ、持て余すモノが何もないこの学校が残っていたのは、まさに奇跡。付加価値さえ付けば、必ず再生できると考えました」（多田氏）。同学校の校庭で「無印良品の小屋」を販売したいという（株）良品計画の協力も得て2度目の応募で無事に選定され、市と土地建物の定期賃貸借契約（10年間）を締結。1年間の改修工事を経て、16年9月「シラハマ校舎」として開業した。

台風被害の経験を踏まえ 地域の防災拠点を目指す

「シラハマ校舎」は、約1000㎡の建物内に、シェアオフィス（店舗）10区画、コワーキングスペース、レストラン、宿泊施設（2室）を設けた。外壁・屋根の工事、水回りの改修などすべて合わせた当初の工事見積りは1億数千円。これに対し、同社が銀行から取り付けた融資枠は4000万円。そのため、資金は水回り設備や電気工事費用に充て、その他については同氏の内装業や看板業の経験を生かし、1年間かけコツコツとDIYでリノベーションした。



シェアオフィス（店舗）の一角。都心に拠点を持ち、週末等だけ営業するテナントも多い（写真上）。レストラン内部。学校で使われていた机等を活用、改修コストを抑えた（写真下）

シェアオフィス等の賃料収入、レストランの売り上げ、宿泊施設の利用料に加え、「無印良品の小屋」（16区画）の管理料が事業収入だが、人件費と工事費を抑えたことで、収益を計上できている。「グッドデザイン賞」や「土地活用モデル大賞」の受賞もあり知名度も年々向上。シェアオフィスは満室状態を維持、宿泊施設も週末や繁忙期は順調に稼働している。「シェアオフィスでは、東京に拠点をもち休日等期日を限定して営業や仕事をするテナントもいます。また、週末泊まりがけでマリッジジャーを楽しみ、仕事もこなす利用者もいます」（同氏）と、いわゆる「デュアルライフ」的な活用が目立つという。

また、地元住民にとって思い入れのある場所であることから、地域交流の拠点としても活用。年に3回、地元産の野菜等を販売するマルシェを開催し、地元住民にも喜ばれている。

宿泊施設が2部屋しかなく、シェアオフィスの空き待ちも出ていることから、同社は新たな施設展開に向けた準備を進めている。同施設を中心に半径400m以内にある空き家や空き地を借り上げ、

シェアオフィスや宿泊施設を増やしていく方針だ。19年秋の台風19号により長期間の停電や断水を余儀なくされた経験を踏まえ、これらの施設は風力発電や蓄電池、排水循環システム、浸透浄化槽などを備えることで、レジリエンス力を強化することを構想している。

「地域に馴染みのある廃校を防災拠点にするというアイデアは、全国各地の廃校再利用に生かせると思います」（同氏）。

企画協力：国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課



解説

廃校の約2割が「活用途未定」

文部科学省が2019年3月に発表した「平成30年廃校施設等活用状況実態調査」（平成30年5月1日時点）によると、02～17年度に発生した廃校の数は7,583校。このうち、施設が現存する廃校は6,580校で、いまだに活用されていないものは1,675校（全体の25.5%）、活用の用途が決まっていないものが1,295校（同19.7%）と、約2割が「活用の用途が未定」だった。活用途の決まっていない廃校の数は、12年度以降は毎年3ケタを超え、深刻な問題となっている。

また、活用の用途が決まっていない理由については、「建物が老朽化している」が48.3%でトップ。「地域からの要望がない」（44.0%）、「立地条件が悪い」（18.9%）、「財源が確保できない」（14.3%）などが続く。建物の老朽化で再生コストがかさみ、地元住民も利活用ニーズが見い出せず、自治体も財源がなく放置されているという図式が浮かび上がる。