

1. 研究の背景と目的

課題
 地方都市における公共施設の老朽化、遊休不動産化

大分県佐伯市の旧佐伯豊南高校（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。

〈研究方法〉

- 全国の廃校利活用事例分析
- 対象地の立地分析
- ワークショップを通じた市民意見の把握

対象地利活用の【機能】【改修】【運営主体】について検討する

2. 対象地の概要とこれまでの経緯

所在地：大分県佐伯市鶴岡町
 〈対象地に関する出来事〉
 2016年3月 旧佐伯豊南高校閉校
 2018年3月 佐伯市と大分県にて売買本契約
 2019年6月 耐震性に問題のある校舎の解体撤去
 〈対象地の利活用状況〉
 ④～⑥ 准看護学院使用（2020年4月～）
 ⑦ 市立保育所使用（2019年4月～）

①～③の校舎と残地A～Eの利活用方針の検討を行う



対象地の利活用状況

3. 全国の廃校利活用事例の傾向の把握

全国の廃校利活用施設機能

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

文部科学省『廃校施設活用事例集』、『廃校施設等活用事例リンク集』より全166事例を収集し、機能の集計したものを表に示す。

【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
- 条件② 複数の活用主体が確認できる事例
- 条件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、行政主導で利活用が行われた事例(各1件)

(1)上位3機能
 観光客と市民とが利用できる機能

(2)25件以上の機能
 常用的な利用が見込まれる機能

選定した4事例の概要

名称	事例1 (人口が類似) ななうら	事例2 (人口が類似) 秋津野ガルテン	事例3 (民間主導) 世田谷ものづくり学校	事例4 (行政主導) 北野工場のまち
所在地	千葉県南房総市	和歌山県田辺市	東京都世田谷区	兵庫県神戸市
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)
活用主体	医療法人.NPO法人, 民間企業(3主体)	農業法人株式会社(2主体)	民間企業(93主体)	民間企業(21主体)
機能	④ 地域・集会 子ども教育支援, 福祉, 飲食・物販, 医療施設	④ 地域・集会 飲食・物販, 観光・体験, 社会教育, 産業・工業系施設	④ 地域・集会 飲食・物販, 産業・工業系施設	④ 地域・集会 飲食・物販, 観光・体験, 産業・工業系施設
外観				
市民参加手法	【開設前】運営者が行政や地域住民と複数回の検討会	【開設前】住民団体秋津野塾主導で再利用	【開設後】区への賃料を安くする代わりに区民向け事業を実施	【開設前】北野小学校暫定活用検討懇話会を3回開催
初期の改修費	約2億9000万円 (うち自治体負担約6千万)	約3500万円	約6800万円 (うち民間企業4800万)	約4億1000万円 (士本設化へ約2600万円あり)
用途変更	あり	なし	あり	あり

(3)佐伯市と人口規模が類似する2施設の機能に着目
 「福祉」や「農業」など共通する目的を支える機能で構成

(4)4施設の機能に着目
 利活用主体や人口規模に関わらず、地域住民に向けた施設が設けられる

(5)事例3の初期の改修費に着目
 用途変更を行うが、段階的な改修で初期の改修費を抑える

4. 対象地の立地分析による地域課題の把握



対象地周辺における主要施設の立地 (大分県佐伯市)

(6)活動拠点について

対象地内やその付近に地区集会所や公民館があるものの、多世代が体を動かしながら交流ができる拠点は付近にない

(7)防災施設について

対象地は浸水域だが、鶴岡地区の防災施設までは約1km離れている。対象地西側は郊外商業施設の整備に伴い宅地を含む新市街地が広がり、十分な数の防災施設が備えられているとは言い難い

6. 対象地の具体的な利活用方針の検討と総括

ワークショップにて提案された施設を必要な改修の程度ごとに分け、これと(1)～(9)をもとに対象地の利活用の提案を作成した。

改修の程度	A	B	C
施設	レンタルスペース, チャレンジショップ, コワーキングスペース, イベントスペース, ギャラリー, 工房, 共同工房, 移動販売スペース, サイクル拠点, サップ, 球技スペース, アーバンキャンプ, 環境学習施設, 防災備蓄倉庫, 無人販売所, 指定緊急避難所, 学習支援施設, 放課後自習室	スケートボード場, カフェ, 市民農園, BMX	短期滞在用住居, 宿泊所

凡例
 A: 家具, 器具持ち込み, 錠錠設備取り付け
 B: 構造部にかからない改修(間仕切り設置等)
 C: 構造部にかかる改修, 水回りの改修(トイレ, 電気工事を除く)

提案された施設の必要な改修の程度

【改修】【運営主体】

(5)(9)より、対象地北側から南側にかけて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

また、必要な改修の程度より、AまたはBのものを中心に利活用を始める

5. ワークショップを通じた市民意見の把握

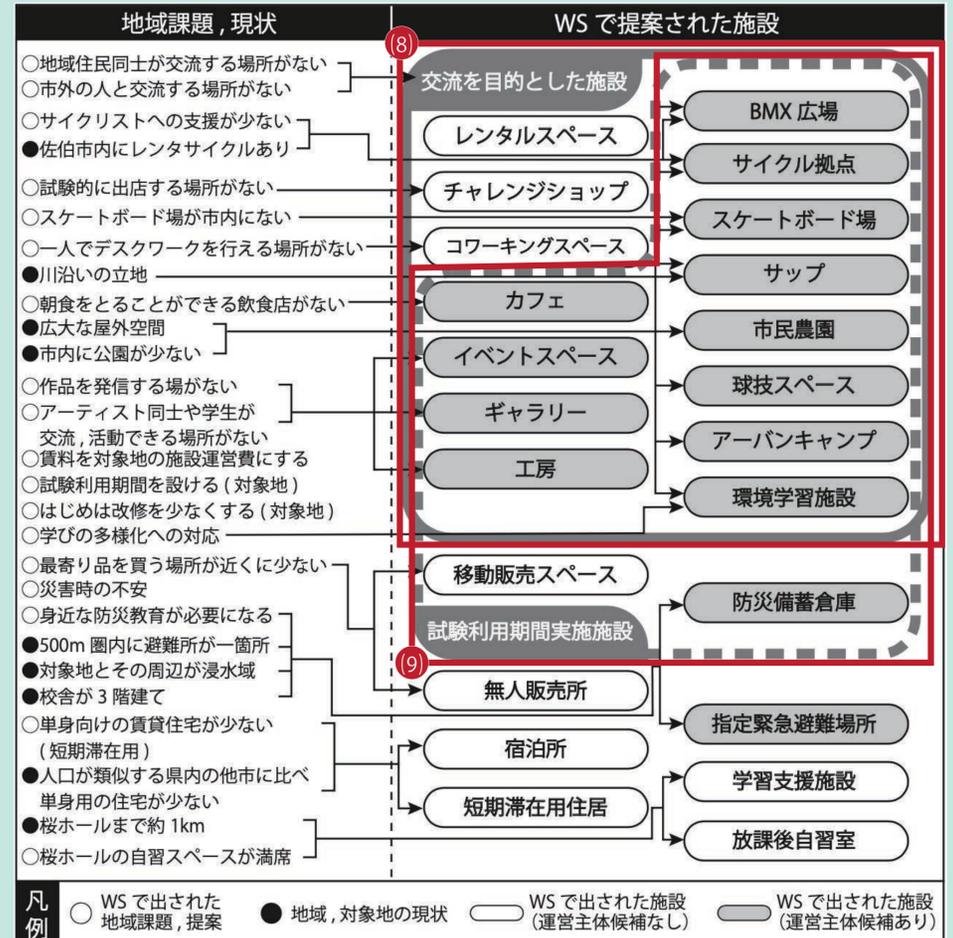
【ワークショップの概要】

開催期間：2021年10月～2022年1月(月1回,計4回)
 参加人数：延べ124名
 参加者：佐伯市民, 対象地関係者, 大分大学建築・都市計画研究室



ワークショップの様子

ワークショップの結果のまとめ



(8)提案された施設の目的

体を動かしたり、対象地周辺の地形を利用しながら「交流」を目的とする施設が中心に提案された

(9)試験利用期間の提案

段階的利活用実現のため、運営主体候補があげられた施設を中心に試験利用を行う提案がされた



対象地の利活用提案図

【機能】

(1)(3)(4)(6)(8)より、残地ABや②旧普通教室棟をはじめとする対象地北側を中心に「交流」を中心とした複数機能で構成
 (2)(7)より、②旧普通教室棟3階, 屋上を「日常使いできる避難所」として利活用