

廃校における転用後の活用特性に関する研究  
 一（その 1）全国 178 事例における法制度からみた活用特性一

A Study on Utilization Characteristics for Closed School

- (Part 1) Utilization characteristics judging from the legal system in 178 cases of Japan -

○都倉菜月<sup>1</sup>, 岡田智秀<sup>2</sup>, 落合正行<sup>2</sup>, 永井公基<sup>3</sup>, 天海拓生<sup>1</sup>

\*Natsuki Tokura<sup>1</sup>, Tomohide Okada<sup>2</sup>, Masayuki Ochiai<sup>2</sup>, Kouki Nagai<sup>3</sup>, Takumi Amagai<sup>1</sup>

Abstract: The purpose of this paper is to clarify utilization characteristics of closed school judging from the legal system in 178 cases of Japan. As a result, it clarified the characteristic of the use after the conversion of closed schools.

**1. 研究目的;** 少子化が進む現在, 全国各地で廃校活用が進んでおり, 廃校の利活用を所轄する文部科学省は今後さらなる廃校活用を促進すべく, 全国の廃校情報を集約し, 民間企業や社会福祉法人など多岐にわたる組織に情報発信を行っている。しかし, 活用方法を見出せず残置される廃校も多く<sup>(1)</sup>, より具体的な活用ニーズのマッチング策が求められる。そこで本研究では, 廃校の転用後の用途に着目し, 全国に広がる廃校活用の方途について実態を明らかにする。なお本稿では, 建物用途を誘導する区域区分や用途地域を規定する都市計画法に着目し, 法制度と転用後の用途の関係から廃校活用の実態を捉える。

**2. 研究方法;** 全国の廃校活用の実態を捉えるため, 廃校活用を促進する文部科学省の「みんなの廃校プロジェクト」<sup>1)</sup> で紹介されている廃校活用事例全 178 件を対象とし, 各事例に関連する法制度の内容を把握するため, 表 1 に示す資料調査を実施した。なお, 市街化調整区域で廃校活用がみられた 12 の自治体においては, 規制緩和等の内容を確認するため聞き取り調査も実施した (表 1)。

**3. 結果および考察;** 廃校の転用後の用途の種類とその傾向を明らかにするため, 文部科学省の分類を参考に建物用途を 6 つの大分類と 12 の小分類に分けて考察を行う。調査対象である全 178 件の建物用途 (大分類) と都市計画法の区域区分の関係を表 2 に, 建物用途 (小分類) と用途地域指定の有無の関係を表 3 に示す。以降では, これらをもとに廃校活用の特徴を述べていく。

(1) 都市計画区域からみる建物用途; 表 2 (A), (B) に表 1 調査概要 [筆者作成]

資料調査				
調査日時	2018 (平成 30) 年 6 月 4 日 (月) ~ 8 月 31 日 (金) (約 3 ヶ月間)			
調査対象	事例集名	件数	発行年月	所轄官庁
	廃校施設等活用事例リンク集 <sup>2)</sup>	155 件	平成 29 年 6 月	文部科学省
	廃校リニューアル 50 選 <sup>3)</sup>	50 件	平成 15 年 4 月	文部科学省
調査内容	以上 2 編の計 205 件の事例から重複していた事例 27 件を除き, 計 178 件の事例を調査対象とする ・事例集 <sup>2)</sup> より優良事例 178 事例を抽出 ・各廃校活用事例について施設内容の情報収集 ・各廃校活用事例について位置情報の確認			
聞き取り調査				
調査日時	2018 (平成 30) 年 8 月 22 (水) ~ 8 月 31 日 (金) のうちの 5 日間			
調査対象	市街化調整区域で廃校活用がみられた 12 の自治体	国土交通省都市局 都市計画課		
調査内容	市街化調整区域における開発許可制度運用方針について			

示す通り, 全 178 件のうち都市計画区域外に立地している事例が 100 件と約 6 割を占めており, 過疎地域での廃校活用事例が多く取り上げられている。一方, 都市計画区域内でも開発を促進する市街化区域や, 市街化を抑制すべき市街化調整区域では 78 件と約 4 割の廃校活用事例が取り上げられていることがわかった。市街化区域では転用後の建物用途 (大分類) 全 6 種類のうち「宿泊施設」を除く 5 種類の活用事例がみられたが, なかでも写真 1, 2 のような「アート創造拠点などの文化施設」が 10 件と最も多かった。このように, 文化芸術による国際間の交流や地域の魅力・知名度向上による観光客誘致等の地域経済の活性化をめざすという, 交流人口の促進が期待できる市街化区域ならでの活用がみられた。他方, 市街化調整区域では, 市街化を抑制すべき区域であるが, 全 6 種類のうち, 市街化区域で最多であった「アート創造拠点などの文化施設」を除く 5 種類がみられた。これは, 市街化調整区域の古民家等の観光振興や移住・定住促進への活用, 生

表 2 建物用途 (大分類) と都市計画法の区域区分 [筆者作成]

区域区分	建物用途	対象事例の建物用途 (大分類)					計
		オフィス・工場	児童・高齢者などのための施設	アート創造拠点などの文化施設	宿泊施設	体験学習施設	
(A) 都市計画区域内	(a) 市街化区域	5	3	10	—	7	30
	(b) 市街化調整区域	2	1	—	2	3	12
	(c) 非線引き区域	4	2	1	8	14	36
	計	11	6	11	10	24	78
(B) 都市計画区域外	(d) 準都市計画区域	—	—	—	—	—	1
	(e) 指定なし	13	12	8	29	26	99
	計	13	12	8	29	26	100

【凡例】 □内の数字: 活用事例数, □: 本文に取り上げている内容



写真 1 東京都千代田区にあるアーツ千代田 3331<sup>4)</sup>



写真 2 著名なアーティストによる企画展が開催されている<sup>5)</sup>

1: 日大理工・学部・まち 2: 日大理工・教員・まち 3: 日大理工・院 (前)・まち

表 3 建物用途（小分類）と用途地域指定の有無 [筆者作成]

用途地域	建物用途	対象事例の建物用途（小分類）											計		
		オフィス・工場		児童・高齢者のための施設			アート創造拠点などの文化施設		宿泊施設	体験学習施設		大学・専門学校などの教育施設			
		(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)	(K)		(L)	
(a) 用途地域指定あり	第一種低層住居専用地域					—		1			1	— ※ <sup>1</sup>	— ※ <sup>2</sup>	2	
	第二種低層住居専用地域					—	— ※ <sup>1</sup>	—		— ※ <sup>2</sup>	—	— ※ <sup>3</sup>	— ※ <sup>4</sup>	0	
	第一種中高層住居専用地域			1	1	—	— ※ <sup>1</sup>	1		— ※ <sup>2</sup>	4	6	—	13	
	第二種中高層住居専用地域	— ※ <sup>2</sup>		—	—	—	— ※ <sup>1</sup>	—		— ※ <sup>2</sup>	—	1	—	1	
	第一種住居地域	3 ※ <sup>2</sup>		—	1	—	— ※ <sup>1</sup>	—		1 ※ <sup>2</sup>	1	1	—	7	
	第二種住居地域	—		1	—	—	— ※ <sup>1</sup>	—		1 ※ <sup>2</sup>	—	—	—	2	
	準住居地域	—		—	—	—	— ※ <sup>1</sup>	—		— ※ <sup>2</sup>	★ 1	—	—	1	
	近隣商業地域	—		—	—	—	—	—		—	—	—	—	0	
	商業地域	1		—	—	—	4	3		—	3	—	—	11	
	準工業地域	1	— ※ <sup>3</sup>	—	—	—	—	1		—	—	—	—	2	
	工業地域													0	
	工業専用地域													0	
	(b) 用途地域指定なし			5	0	2	2	0	4	6	0	2	10	8	0
(c) 用途地域指定なし			5	★ 14	0	10	★ 4	★ 3	6	★ 39	★ 12	★ 26	9	11	139
建築物の用途制限	<small>※<sup>1</sup> 2階以下で事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの                      ※<sup>2</sup> 2階以下で店舗等の床面積が150㎡以下のもの                      ※<sup>3</sup> 店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの</small> <small>※<sup>4</sup> 事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの                      ※<sup>5</sup> 2階以下で店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの                      ※<sup>6</sup> 店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの</small> <small>※<sup>7</sup> 危険性や環境を悪化させるおそれや多い工場                      ※<sup>8</sup> 2階以下で店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの                      ※<sup>9</sup> 大学 高等専門学校 専修学校等</small>														

【凡例】 : 小・中・高等学校が建てられない地域, : 転用後の用途不可, : 活用事例数, ※: 制限内容あり, ★: 新設物有, : 本文に取り上げている内容

活水準の維持などを目的とした、開発許可制度の一部改正<sup>(2)</sup>によって、幅広い廃校活用がみられたと考えられる。このように、市街化区域では市街地の活性化をめざす中、市街化調整区域でも法制度の一部改正により地域課題に合わせて廃校が活用されている実態を捉えた。ただし、市街化区域内では用途地域の制約に留意する必要がある。そこで、以降では廃校の転用後の用途と用途地域指定の関係性について考察する。

**(2) 用途地域の指定のある地域での活用実態**; 表 3 (a), (b) に示す通り、全 178 件のうち用途地域の指定のない地域に立地している事例が 139 件と大部分を占め、建物への用途制限がない地域での廃校活用事例が多くみられることがわかる。一方、用途地域の指定のある地域でも全体の約 2 割を占める 39 件が取り上げられている。そのなかでも用途の制限が最も厳しい住居系の用途地域 (表 3 (a)) においては、転用後の建物用途 (小分類) 全 12 種類のうち 8 種類と幅広い活用事例がみられた。商業系の用途地域 (表 3 (b)) では、住居系と比べると用途制限が緩いにも関わらず、住居系より少ない 4 種類の活用事例がみられた。また、工業系の用途地域 (表 3 (c)) の工業地域と工業専用地域は小・中・高等学校が建てられないため事例は存在しないが、準工業地域は用途の制限が緩いにも関

わらず、全 12 種類のうち 2 種類の活用事例しかみられなかった。つまり、廃校の転用後の用途は用途地域指定による制限の緩急に問わず成立している様子が伺える。しかし、制限のかかりやすい店舗の有無に着目すると、「体験学習施設 (店舗無)」 (表 3 (J)) の「みらい館大明」 (東京都豊島区、写真 3, 4) に代表されるように、地域に広く開放された公的な活用がなされていることがわかる<sup>(3)</sup>。一方、商業系の用途地域の「アート創造拠点などの文化施設 (店舗有)」 (表 3 (F)) は「アーツ千代田 3331」 (東京都千代田区、写真 1, 2) にみられるように、地域ビジネスを発展させた商業的活用が目立つ<sup>(4)</sup>。このように用途地域によってかかる制約は、転用後の用途を制限するのではなく、転用後の施設の性格に影響を与えることを捉えた。

以上より、本稿では、区域区分や用途地域など、地域ごとにかかる制約から、廃校転用後の活用特性を明らかにした。そこで、次稿では既存の校舎や校庭がもつ空間特性による影響について考究する。

**補注**; (1) 平成 28 年の文部科学省の調査によると、全国の廃校 6,811 校中 1,260 校は残置されている。 / (2) 開発許可制度の一部改正の対象となるのは「観光振興のために必要な宿泊、飲食等の提供の用に供する施設」若しくは「既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等」であり、用途変更の内容が、都市計画区域マスタープランや市町村マスタープラン、地域振興、観光振興等に関する方針と整合していることが重視されている。 / (3) 施設の利用・貸出しや住民向けのワークショップ等のイベントを開催している活用事例がみられた。 / (4) 雑貨店・飲食店を有したギャラリーや稽古場等の活用事例がみられた。

**参考文献**; 1) ~ 未来につなごう ~ 「みんなの廃校」プロジェクト HP, [http://www.mext.go.jp/a\\_menu/shotou/zyosei/1296809.htm](http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/1296809.htm) (最終閲覧日 : 2018. 9. 23) / 2) 廃校施設等活用事例リンク集 HP, [http://www.mext.go.jp/compoent/a\\_menu/education/detail/\\_icsFiles/afiedfile/2017/08/02/1296817\\_1.pdf](http://www.mext.go.jp/compoent/a_menu/education/detail/_icsFiles/afiedfile/2017/08/02/1296817_1.pdf) (最終閲覧日 : 2018. 9. 23) / 3) 廃校リニューアル 50 選 HP, [http://www.mext.go.jp/a\\_menu/shotou/zyosei/03062401/frame-3.htm](http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/03062401/frame-3.htm) (最終閲覧日 : 2018. 9. 23) / 4) アーツ千代田 3331HP, <https://www.3331.jp/> (最終閲覧日 : 2018. 9. 23) / 5) ROOMIEHP, <https://www.roomie.jp/2015/03/238548/> (最終閲覧日 : 2018. 9. 23) / 6) みらい館大明スタッフブログ HP, <http://miraikantaimai.blogspot.com/2013/04/> (最終閲覧日 : 2018. 9. 23)



写真 3 東京都豊島区にあるみらい館大明<sup>6)</sup>



写真 4 地域のイベントが廃校で行われている<sup>6)</sup>