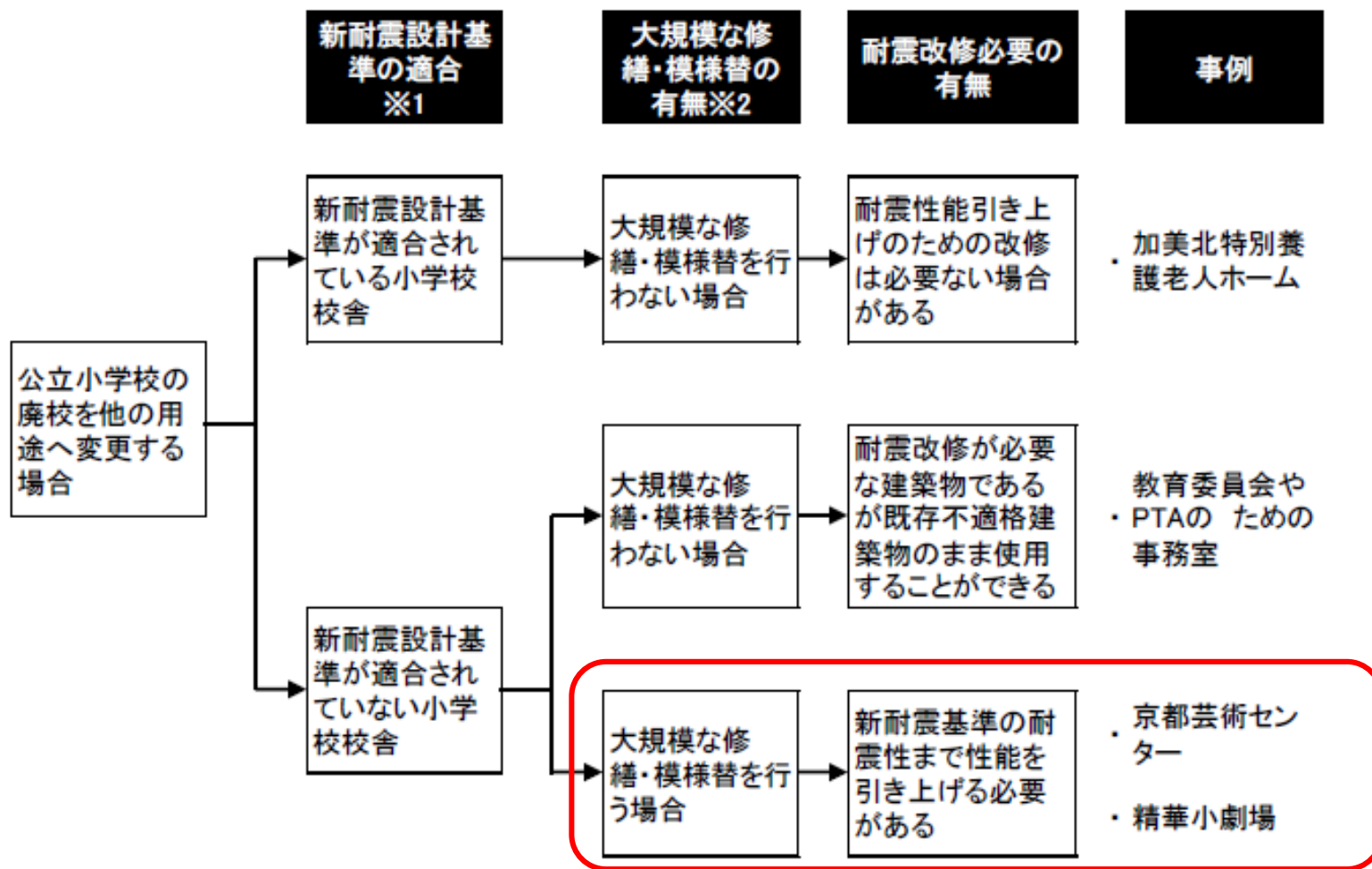


# 廃校の利活用検討 - 旧須賀川小学校の事例



※1 新耐震設計基準とは1981年に耐震性能を上げた基準のことである。

※2 大規模な修繕・模様替とは建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕・模様替をいう。〈建築基準法第2条第1項第十四号・十五号〉

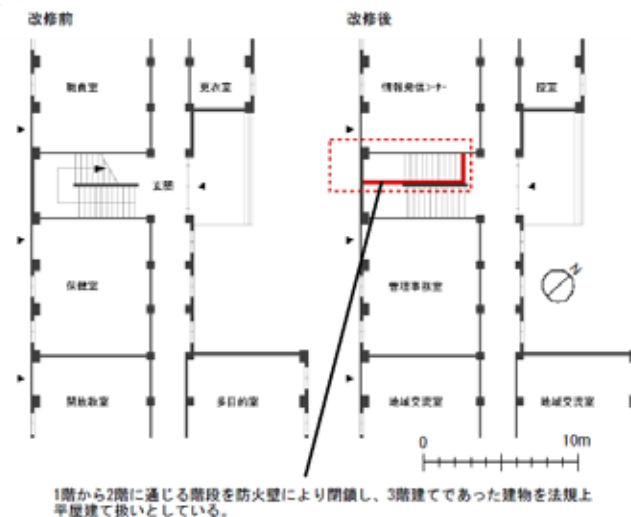
大規模な改修時には更に新耐震設計基準を考慮する必要がある

参照 2008 河野学

# 廃校の改修事例

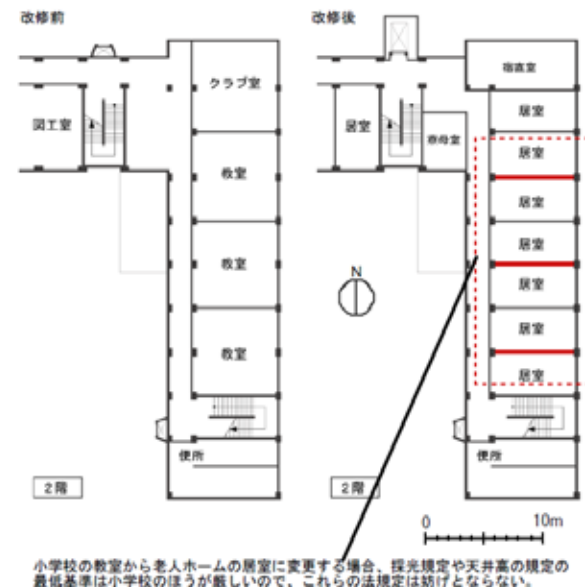
## すまいるプラザ大黒

旧大黒小学校（神戸市須磨区）は、地域交流の発信の場であるすまいるプラザ大黒に用途変更された。用途変更に伴う改修時に、1階階段室を防火壁で閉鎖し、2階に上がれなくすることで、3階建ての校舎を法規上平屋建ての扱いとした。



## コムスタこうべ

旧吾妻小学校（神戸市中央）の校舎を、生涯学習支援センター・高齢者学習支援センター・デイサービスセンターに用途変更し、1階にある既存の幼稚園を2階部分にまで広げた事例である。用途変更に伴い、一部に防火区画が必要になった。また、幼稚園は排煙施設はいらないが、デイサービスセンターと生涯学習支援センターには排煙規定がかかるので、機械排煙設備が設置された。



# 簡易民宿の許可

## 旅館業法

- ・ ホテル営業
- ・ 旅館営業
- ・ **簡易宿所営業**
- ・ 下宿営業

## 簡易宿所営業

- ・ ・ ・ 宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を設けてする営業  
例) 民宿、山小屋、スキー小屋、ユースホステル、カプセルホテル、**農家民宿（農林漁業体験民宿）**

民宿とは、旅館業法に基づく「簡易宿泊営業」をいいます。農家民宿とは、そのうち、農林漁業体験民宿（「農村休暇法」に定義される「施設を設けて人を宿泊させ、農林水産省令で定める農山漁村滞在型余暇活動に必要な役務を提供する営業」をいいます）として区分されています。

## 農家民宿（農林漁業体験民宿）に関する規制緩和の現状

- ・ 旅館業法（改正 H15.4.1）：簡易宿所を開業する場合33㎡以上の客室延床面積が必要  
**改正後** 33㎡に満たない客室延床面積でも、簡易宿所営業の許可を得ることが可能
- ・ 消防法（改正 H16.12.10）：農家民宿も通常の民宿と同じ消防用設備等の設置を義務付け  
**改正後** 地元の消防長又は消防署長の判断により、誘導灯等を設置しないことが可能
- ・ 建築基準法関連（改正 H17.1.17）：  
客室床面積が33㎡未満であっても、建築基準法上「旅館」として取扱い、防火上主要な間仕切壁の設置等が必要  
**改正後** 客室床面積が33㎡未満であって、避難上支障がなければ、建築基準法上「旅館」としては取扱わず、防火上主要な間仕切壁の設置等が不要  
・ ・ ・ その他、旅行業法、農地法、余暇法、道路運送法等の改正（規制緩和）

関係法令の規制緩和により、農林漁業者が農家民宿（農林漁業体験民宿）の営業許可を得やすい状況にある

# 規制緩和提案内容

## 耐火建築物・準耐火建築物

耐火建築物・準耐火建築物であるか否かであろうと変更できる用途とできない用途がある。廃校舎が耐火性能を有するRC構造で外壁が延焼のおそれのある部分の開口部に防火設備を備えていれば良いが、耐火被覆をしていない鉄骨造や木造の廃校舎を用途変更する場合は、耐火建築物・準耐火建築物の性能を要する用途へ変更できない。

## 排煙規定

学校は排煙規定がかからないので、小学校等を排煙が必要な用途に変更する場合、新たに排煙設備が必要となる。

	小学校	福祉施設	事務所	物販店舗
採光規定(開口比)	1/5以上	1/7以上	特に規定なし	特に規定なし
天井の高さ(m)	3.0以上 <sup>※1</sup>	2.1以上	2.1以上	2.1以上
廊下の幅(m)	片廊下	1.8以上	1.2以上	1.2以上
	中廊下	2.3以上	1.6以上	1.6以上
階段の寸法(cm)	けあげ	16以下	20以下 <sup>※2</sup>	20以下 <sup>※2</sup>
	踏面	26以上	24以上 <sup>※2</sup>	24以上 <sup>※2</sup>
	幅	140以上	120以上 <sup>※2</sup>	120以上 <sup>※2</sup>
排煙規定(開口比)	不要	1/50	1/50	1/50

※1 50mをこえる教室の場合であるが、2005年11月の法改正によりこの基準は廃止された。

※2 居室の床面積の合計が200m<sup>2</sup>(地階は100m<sup>2</sup>)をこえる地上階の場合

※3 物販店舗の床面積の合計が1500m<sup>2</sup>をこえる場合



そもそも、比較的に避難しやすい学校という建築物の活用を前提とした場合、用途変更した場合において、総面積約2,000m<sup>2</sup>まで(2階面積時約1,000m<sup>2</sup>)の緩和基準はできないか？学校前提で避難速度や燃焼速度を算出して本当に無理でしょうか？もしそれでも安全上厳しいのであれば、さらには、

- ・火の使用を厳禁とした制約施設
- ・退避行動がしやすい利用方法

での改修費を緩和できるような条件付きは、どうでしょうか？

# 規制緩和提案内容

## 活用する方法例

地方では、まずは魅力を感じてもらうために、訪れてもらうことが必要  
**地域の人と交流し、地域でできる体験を提供する体験交流・宿泊施設**  
 概要) 施設の全てが宿泊ではなく、宿泊、体験がそれぞれできる施設

## ニーズ

今の全国的なこのような既存の施設でも、訪問しているのは  
 スポーツ合宿の利用  
 子供達の自然体験など団体の利用  
 企業などの研修施設  
 すなわち、教育として延長線上としての施設利用が多い

## たとえば、農家民宿（農林漁業体験民宿）に関する規制緩和の現状

- ・旅館業法 **改正後** 33㎡に満たない客室延床面積でも、簡易宿所営業の許可を得ることが可能
- ・消防法 **改正後** 地元の消防長又は消防署長の判断により、誘導灯等を設置しないことが可能
- ・建築基準法関連  
**改正後** 客室床面積が33㎡未満であって、避難上支障がなければ、建築基準法上「旅館」としては取扱わず、防火上主要な間仕切壁の設置等が不要  
 ・ ・ ・その他、旅行業法、農地法、余暇法、道路運送法等の改正（規制緩和）



そもそも、学校の延長線上の教育目的としての施設利用、かつ、宿泊が全ての教室で行うケースは少なく、交流施設としての部屋・利用がある、という活用ならば、  
 ・施設1、2階のみ使用、宿泊施設利用率は一部、教育・地域交流を目的とする  
 のであれば、農家民泊などのように用途変更せずに済み、簡易民宿の規制緩和を設けてはいかがでしょうか？

# 事業計画

## 想定

旧須賀川小学校を50人宿泊利用と200人宿泊利用条件で想定した場合での売上計画を算出してみました。

- 1) 宿泊施設化 50名収容
- 2) 保健室設置(放送室)
- 3) お風呂の完備2個 シャワー各5口
- 4) 屋根付き飯盒炊爨場の完備
- 5) 屋根付きキャンプファイアー場

	項目	単価	数	合計
1	宿泊費	¥6,000	2,000	¥12,000,000
2	飯盒炊爨代	¥1,500	800	¥1,200,000
3	キャンプファイアー代	¥500	800	¥400,000
4	1日体験プログラム	¥4,500	1,000	¥4,500,000
5	半日自然体験プログラム	¥2,000	2,000	¥4,000,000
			合計	¥22,100,000

- 1) 宿泊施設化 200名収容
- 2) 保健室設置(放送室)
- 3) お風呂の完備2個 シャワー各15口
- 4) 屋根付き飯盒炊爨場の完備
- 5) 屋根付きキャンプファイアー場

	項目	単価	数	合計
1	宿泊費	¥6,000	10,800	¥64,800,000
2	飯盒炊爨代	¥1,500	4,000	¥6,000,000
3	キャンプファイアー代	¥500	4,000	¥2,000,000
4	1日体験プログラム	¥4,500	2,000	¥9,000,000
5	半日自然体験プログラム	¥2,000	10,800	¥21,600,000
			合計	¥103,400,000

交流体験・宿泊施設に変えることで、地域への経済効果が大きい

- ・ 食事準備、掃除・選択で地元のお母さんらの雇用が可能
- ・ 地域に観光客が訪れ易くなり、地元の人と交流することで、定住促進活動ができる



# 廃校利用事例

## 星ふる学校くまの木（栃木県塩谷町）

熊ノ木尋常小学校として、建てられた木造校舎（1935年築、1955年築の2棟あり）。現在は、改装し、宿泊棟と管理棟からなっております。客室8室、お風呂男女各1、食堂、資料室、学習室からなる。

地域の方がインストラクターとなる体験教室も盛んで、毎年、春から秋は子供たちを中心とする合宿や自然学校、冬は夜空の観察などの天体観測などを中心に顧客をえています。



### ご宿泊

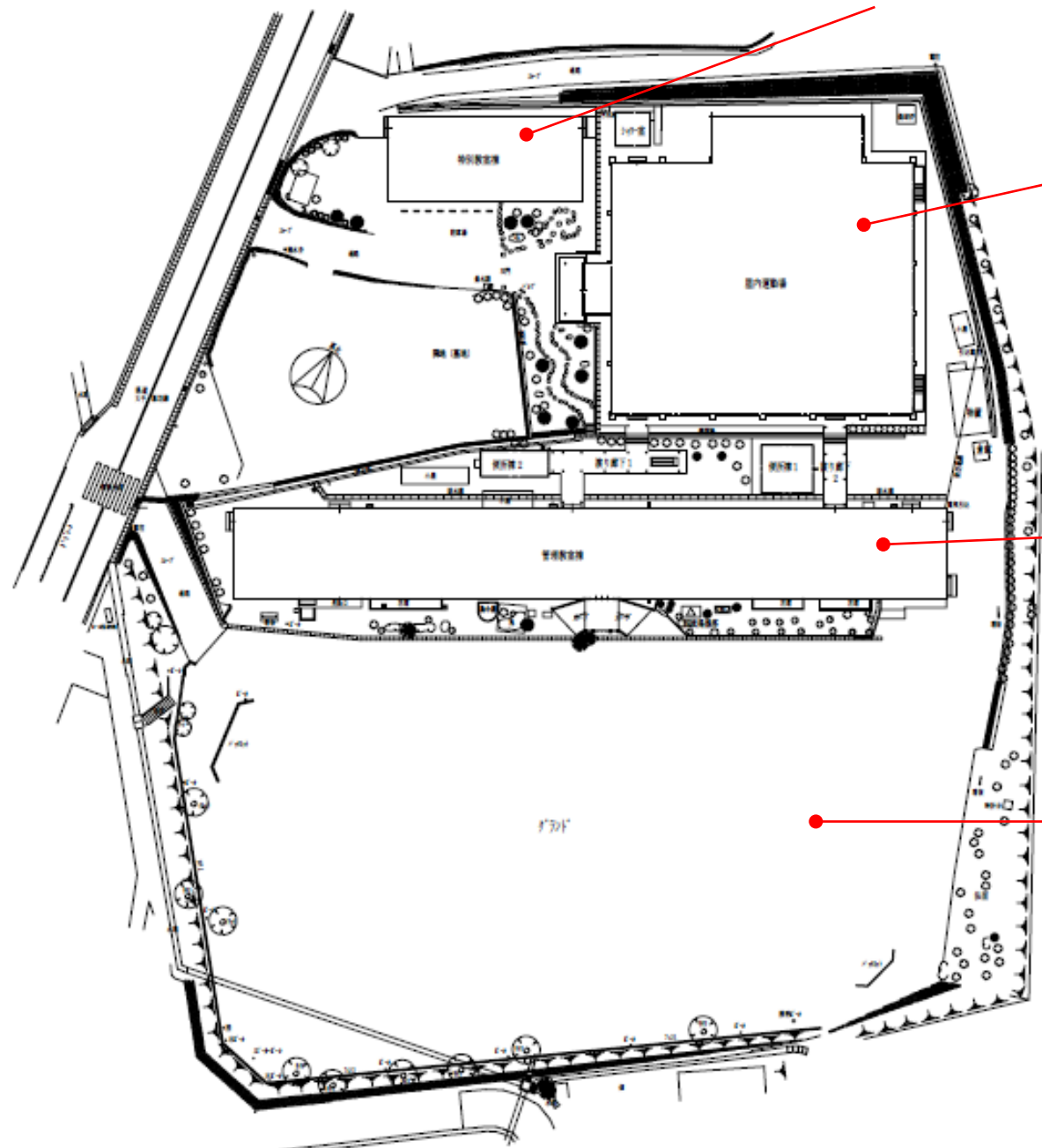
	大人	小中学生	幼児（3歳以上）
一泊二食付	5,800円	5,250円	4,200円
一泊朝食付	4,180円	3,960円	3,150円
素泊まり	3,100円	3,100円	2,500円

チェックイン：午後3時／チェックアウト：午前10時

塩谷町自体は一般的な観光地域と呼ばれる場所ではないですが、この木造校舎が観光資源となっており、人が訪れている施設です。運営母体はNPO法人で、常勤で住み込みしている管理者の夫婦、事務局、料理するための地元の方が働いており、事業も補助事業等の支援が無くても、黒字で運営できております。

# 旧須賀川小学校図面

## 特別教室棟(改装案)



体育館

本校舎  
(改装案)

校庭



旧須賀川小学校図面

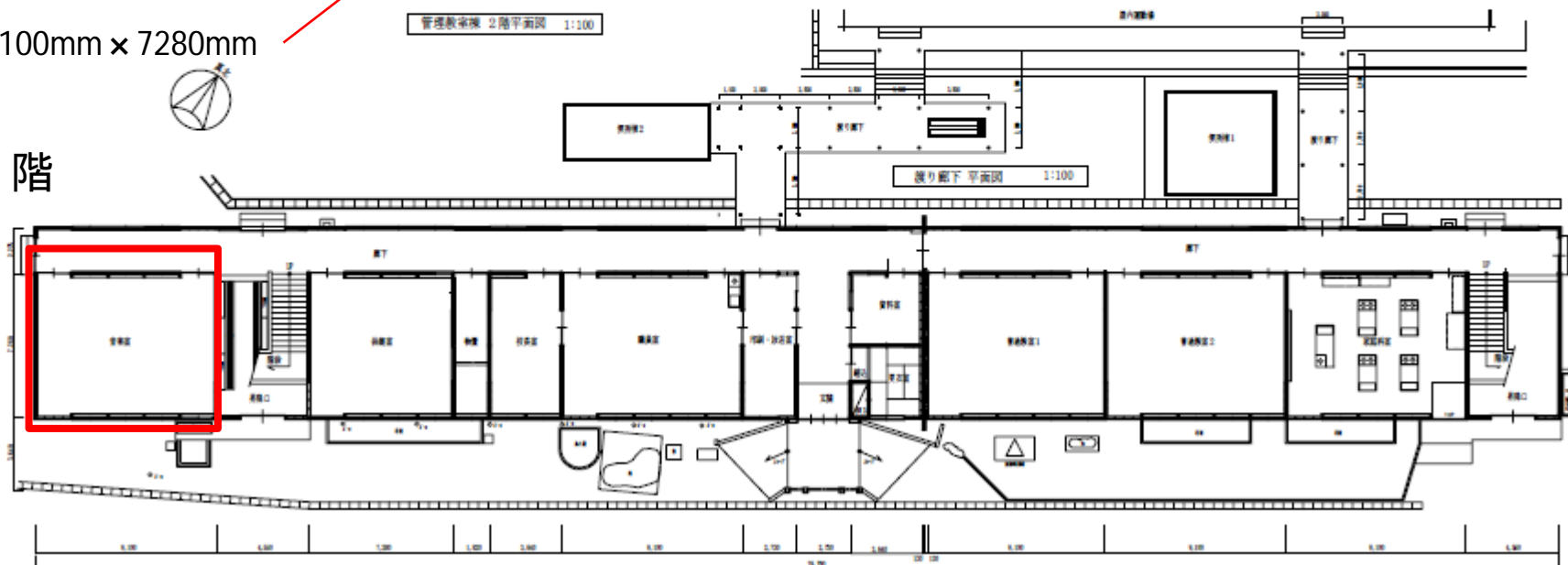
本校舎(改装案):もっとも理想形

2階



9100mm x 7280mm

1階



2階7部屋、1階1部屋を宿泊所として簡易ベッドとロッカーを配置したい  
 1階は研修施設、体験施設としたい(宿泊可能人数160名)  
 特別教室+40名で合計200名の宿泊可能人数とする

**耐火建築・内装制限で膨大に改修費が膨らむ**

旧須賀川小学校図面

## 本校舎(改装案): 2番目の理想形

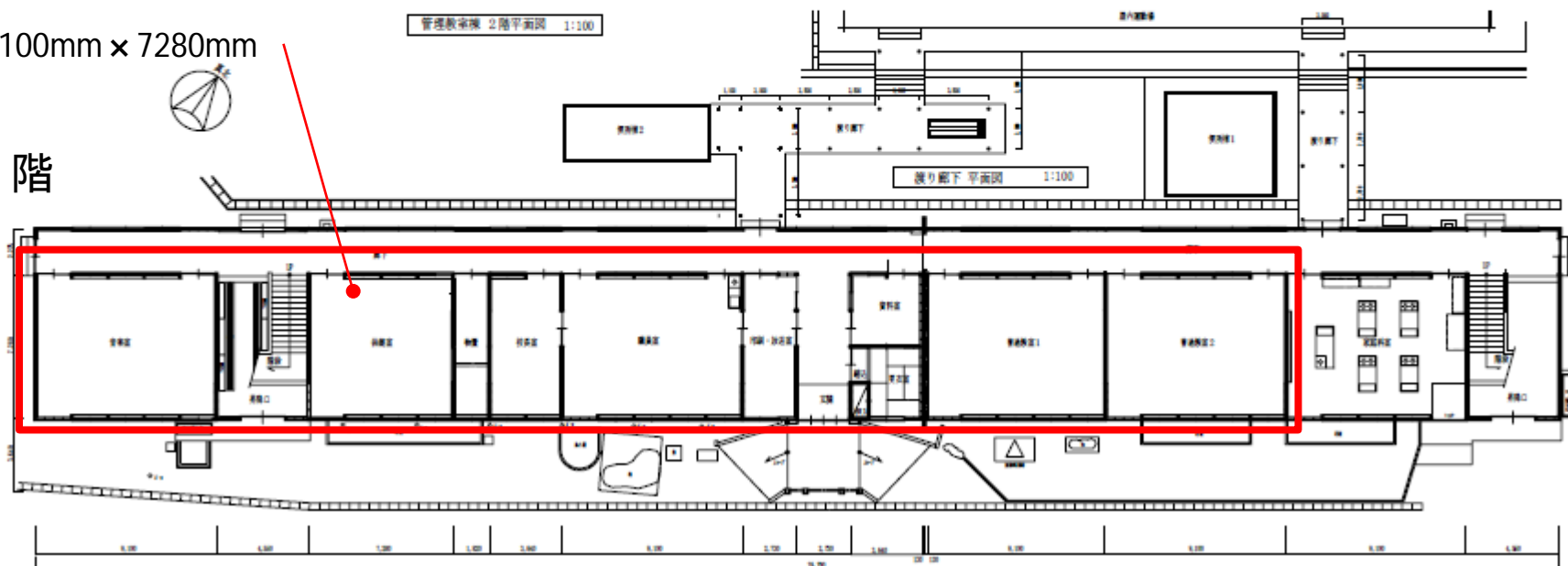
2階



管理教務棟 2階平面図 1:100

9100mm × 7280mm

1階

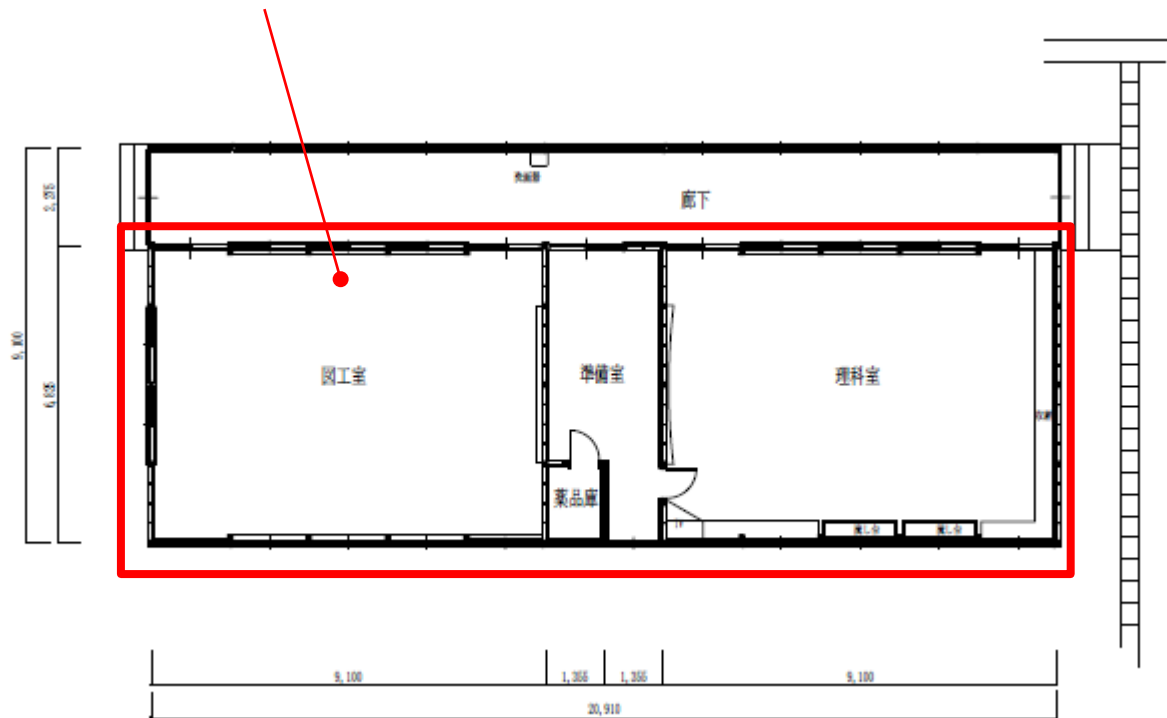


- 1階の5部屋を宿泊所として簡易ベッドとロッカーを配置したい
- 2階は研修施設、体験施設としたい(宿泊可能人数100名)

2階が研修施設のため、耐火建築・内装制限で膨大に改修費が膨らむ

1階建て

9100mm × 6825mm



1階の2部屋を宿泊所としてベッドとロッカーを配置したい  
宿泊可能人数40名(理想50名)

耐火建築・内装制限は大丈夫だが、40人2室では、男女や先生等の区分けという  
団体ニーズにマッチしづらい