

有休資産の活用 廃校の活用 旧須賀川小学校

2階建ての木造校舎。

フィルムコミッションでも使用されるノスタルジーが残る建物で体験したいとの需要が多い。



右2枚はJTBとの共同企画のツアー。
ただし、宿泊ができないので、日帰りプラン。
限界集落ともいえるこの地域で宿泊型の要望があること自体が本来の目的を達成できていない

大自然の中の木造校舎 みんなであの頃へタイムスリップ！？

懐かしの木造校舎での小学校生活体験

大田原の自然の中、廃校になった、懐かしい木造建築の旧須賀川小学校で、小学校時代を思い出してみませんか？大田原ならではの体験を交えながら、小学校での授業風景にタイムスリップします。まず参加に時間割をお渡しします。科目は、国語や体育、家庭科など。もちろん懐かしのお昼休みや、キャンプファイヤーなどもあります。昭和の雰囲気漂う木造校舎と、自然の中で、丸一日過ごし、小学生の頃の無邪気な気持ち思い出することで、参加者同士のコミュニケーションを向上させ、チームの絆を深めます。

終日パターン		時間割 (スケジュールイメージ)
【HR】 10:00~10:10		ガイダンス
【1時目】 10:10~ 11:00	理科	大田原の自然を満喫！ 大田原の自然を満喫するラン、季節により昆虫採集、遊具体験など、内容が多少異なります。
【2時目】 11:10~ 12:00	家庭科	大田原名物唐辛子に挑戦！ 大田原名産、栃木三鷹(唐辛子)を使用し、オリジナル味と郷土料理作りに挑戦します。
【お昼休み】 12:00~13:00		郷土料理(調理体験) ※2時目まで、ご自身で調理した料理をお召上がり頂きます。
【3時目】 13:00~ 13:50	国語	チーム対抗俳句大会！ 松尾芭蕉が一巻く遊んだ都市大田原。芭蕉といえは俳句。そこでチーム対抗で俳句作り挑戦！
【4時目】 14:00~ 14:50	体育	最後は、みんなでゲーム！ フ子運動会。内容はオリジナルアレンジできます。※雨天の場合、体育館にてドッジボールや鬼ごっこ等(要相談)

ノスタルジックな小学校で『運動会』 みんなであの頃へタイムスリップ！？

懐かしい木造校舎の小学校で“運動会”

栃木県大田原の自然の中、廃校になった木造建築の旧須賀川小学校で、運動会を行います！木造校舎と周りの山々がノスタルジックな雰囲気を醸し出す、旧須賀川小学校。そこで懐かしの運動会をすると、心も身体もリフレッシュし、小学生の頃の無邪気な気持ちを思い出すが、出来るかもしれない。また、誰しも経験したことのある共通体験“運動会”を話題のネタに、参加者同士、世代を超えた会話が生まれ、自然とコミュニケーションが活性化します！

時間割 (スケジュールイメージ)
到着後、体操着に着替え、昼食。
—開会式(準備、ルール説明)—
◆二人三脚
◆借り物競争
◆綱引き
◆『出射5分前』ゲーム
◆全員リレー
—閉会式(結果発表、後片付け)—

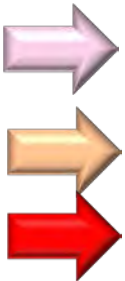
廃校の活用と課題

全国での廃校活用の増加で活用が叫ばれる中、
廃校の活用には多様な方法がある

○活用事例

公民館・資料館等	754
社会体育施設	802
福祉施設・医療施設等	337
体験交流施設等	300
庁舎等	291
企業・創業支援施設等	181
住宅	32
大学施設	25

(参照 文部科学省 平成24年)



建物の改修せずにそのまま活用
民間でも施設改修に対して補助金活用のハードルが低い
宿泊等を含んだ体験施設にしたいが、改修費は膨大となり、ハードルが高い。活用をしたい自治体や民間団体が多いため、ハードルが低ければ、この数は大幅に上回る

体験交流施設	179
自然体験施設	90
研修施設	31
宿泊施設(体験交流施設を除く)	31

○利用計画されない廃校数

一方で地方では利用されない廃校は増大する一方

廃校年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	合計
廃校数	29	39	81	70	81	69	87	143	189	212	1,000

廃校の利活用検討 – 旧須賀川小学校の事例

フィルムコミッションでも使用される
ノスタルジーさが残る建物を宿泊施設
に変えたい



近隣の写真 [参照 google map]



近隣では、水田風景や製茶工場が見られる田舎
の癒しを与えられる場所。体験も茶摘み体験や、
農業体験、郷土料理作りなどができる。



須賀川地区は

- ・ 風景が綺麗で、自然体験ができる
- 一方で、
- ・ 少子高齢化が進んでいる限界集落地帯である

**宿泊体験施設ができれば、地域交流
から定住につなげる可能性がある**

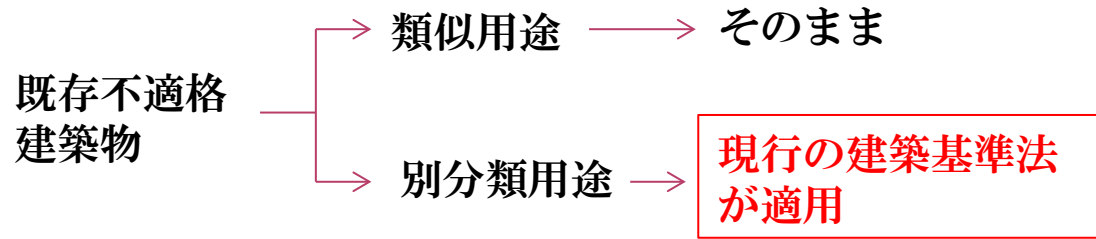
廃校の利活用検討 – 旧須賀川小学校の事例



仮に宿泊施設とした場合に

既存不適格建築物に係る用途変更として、現行の建築基準法が適用され、大きな改修が必要なる

(関連法規 建築基準法施行令137条10)



現行の建築基準法が適用され、大きな改修が必要となる

用途が寄宿舍とした場合の一例

○耐火建築 (法27、令115-3、116)
耐火建築物または準耐火建築物としなければならない

条件：床面積300m²以上に適用

- 壁：準不燃材料・防火構造
- 屋根：不燃材料
- 床：準不燃材料

○内装制限 (法35、令128、129)
建築物の天井と壁の内装材料を防火上制限するもの

条件：準耐火建築物だと2階床面積300m²以上

- 居室：難燃材料
- 通路：難燃材料

○防火壁 (法26、113、115-2、-2-2)
火災を防止するために防火上有効な構造の防火壁による区画

条件：延べ面積1,000m²超える

床面積1,000m²以内ごとに防火壁（耐火構造の壁）で区画

改修した時点で、大規模な改修費用だけでなく、雰囲気が大きく損なわれてしま

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年に耐震性能を引き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の適用が必要

廃校の利活用検討－旧須賀川小学校の事例

[過去の行政判断]

平成18年11月22日

旧須賀川小学校利用検討委員会

- ・ 外観形状は変えないで、映画撮影施設として活用、大幅な改修をせず、利用の可能性を検討
- ・ 野外活動を含めて現状施設をできるだけ活かし、地元住民と都市との交流の施設、その他の有効な利用方法を検討し、施設利用を促進

○方針

- ・ 全面的な施設利用は建築基準法により学校建築物の用途変更手続きを行う必要、目的を明確にした施設として利用するには、「施設設置条例」及び「施設管理条例」等の条例の制定が必要。
- ・ 映画撮影に利用するためには、大規模改修は困難。キャンプファイヤー等の夏季行事開催時の施設利用（寝泊り）を前提に無料開放。

平成18年11月28日

栃木県大田原土木事務所（協議者 大田原市）

○宿泊に限定しても、廃校施設を宿泊施設と見なし、建築基準法による用途変更が必要。

平成18年12月13日

栃木県大田原土木事務所（協議者 大田原市） 校舎の1部分の特別教室の宿泊利用で協議。

○ 利用面積が190m²のため、特に届出の必要はない。ただし、宿泊にあたっては旅館業法との関係を保健所で確認されたい。

平成18年12月15日

栃木県県北健康福祉センター回答（協議者 大田原市）

○ 使用料取らない。食事は利用者が調理。寝具は備え付けない。では、旅館業法に抵触しない

平成19年11月9日

栃木県大田原土木事務所（協議者 大田原市） 飲食業許可について協議

○建築基準法では、変更後の用途に供する部分の床面積が面積100m²以上の場合、確認申請 17（用途変更）が必要である。

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 ①

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用途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 ^{※1}	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 ^{※2}	18以下 ^{※3}
	踏面	26以上	24以上 ^{※2}	26以上 ^{※3}
	幅	140以上	120以上 ^{※2}	140以上 ^{※3}
排煙規定(開口比)	不要	1/50	1/50	1/50

※1 50㎡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200㎡(地階は100㎡)をこえる地上階の場合
 ※3 物販店舗の床面積の合計が1500㎡をこえる場合



そもそも、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も、

- ・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

であれば、耐火・準耐火・排煙規定を設ける必要はないのではないか

規制緩和提案内容 ②

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

- ①スポーツ合宿の利用
- ②子供達の自然体験など団体の利用
- ③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、宿泊を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。

地域の人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

収入の科目（平成23年度）		合計額
1	宿泊施設運営事業（宿泊者5,075人）	23,203,038
2	物品販売事業	
	①食事の提供（768食）	1,800,190
	②お土産その他	759,473
3	特別収入	4,375,659
当期収入合計		30,138,360

塩谷町自体は観光地域でもなければ、住んでいる人も少ない場所ですが、この木造校舎が唯一の観光資源で人が訪れている地域です。運営母体がNPO法人ですが、常勤で住み込みしている管理者の夫婦と事務局等の女性、その他、料理するための地元の人²³が働いており、事業も補助事業無しでも、黒字で運営できております。