

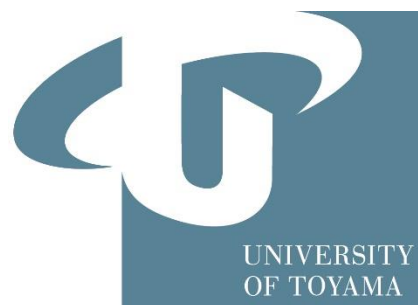
中心市街地における廃校の 活用について

富山大学経済学部中村ゼミ

宮下 田辺 澤山 松本 廣井

中部経済学インターゼミ(南山大学)

2015年11月



研究の目的

- 地方都市の中心市街地活性化の観点から、使われていない廃校の有効活用の可能性を研究する

本研究の構成

1. 研究の背景
2. 廃校活用の可能性と課題
3. 廃校活用の方向性
4. まとめ

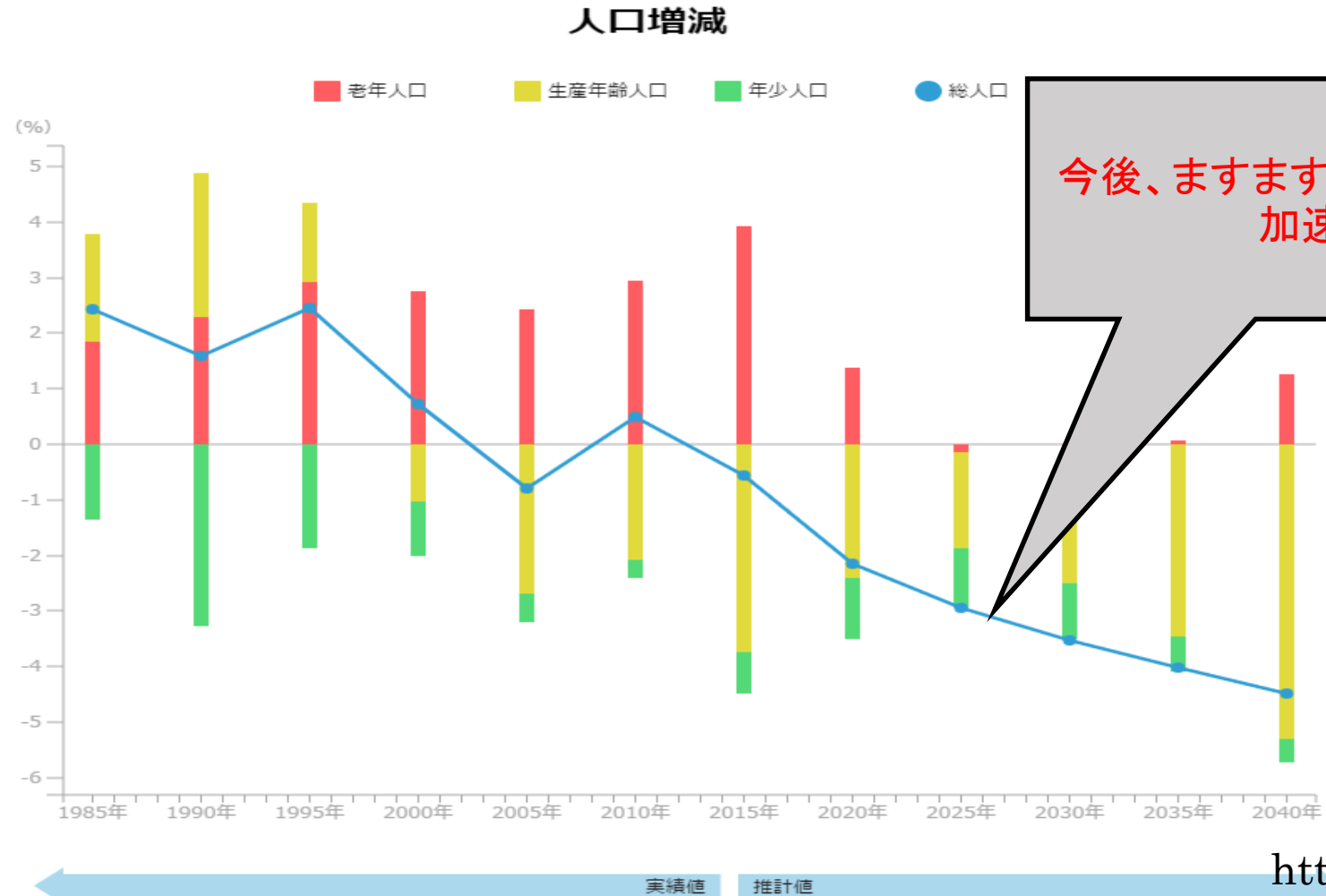
研究の背景(1)人口減少

富山市の人口の推移と将来推計

- 少子高齢化により人口が減少
- 今後もこの傾向が続く
- 人口減少によって特に地方では活力が失われている

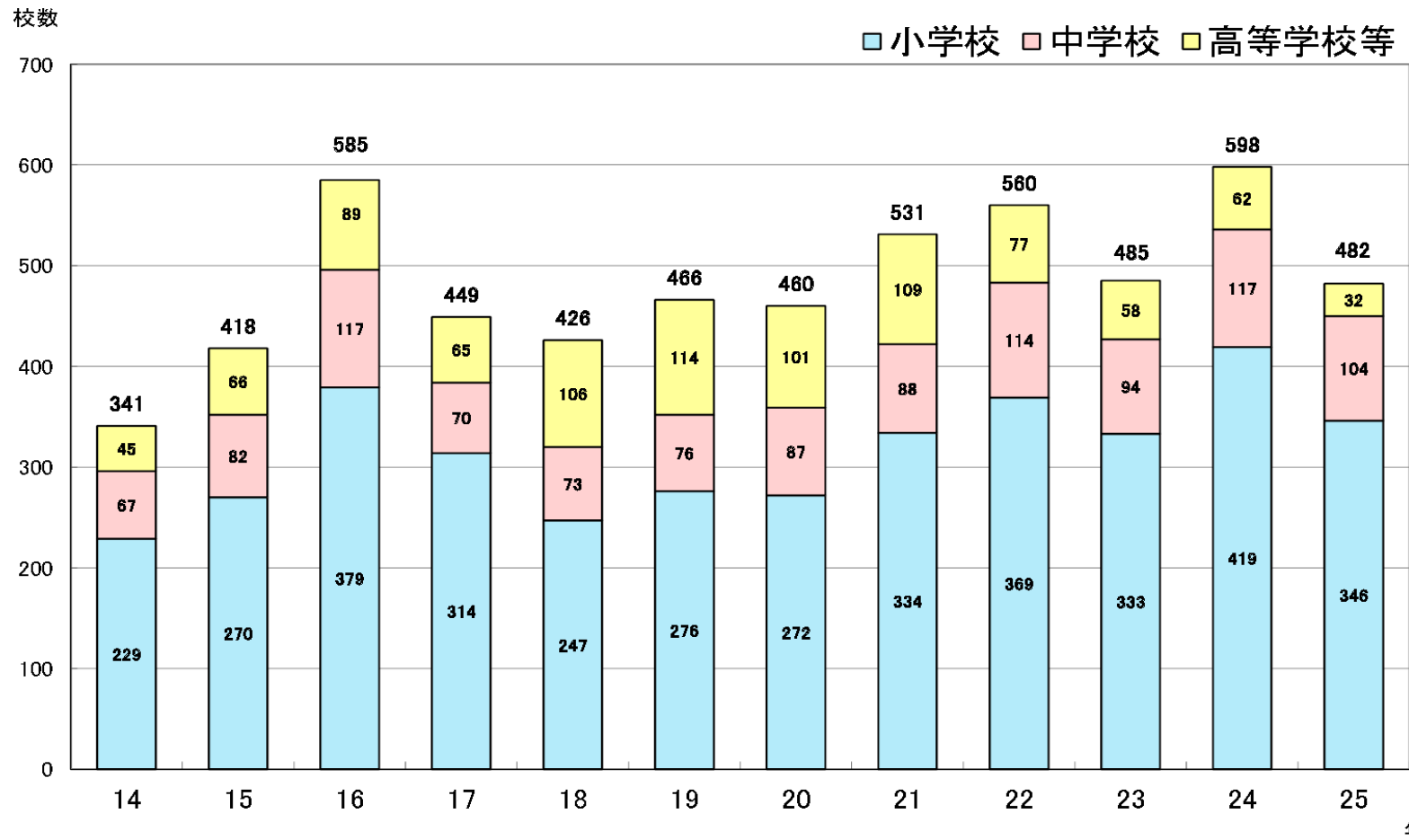


- 少子化の進行によって近年廃校が増加



研究の背景(2)廃校の実態①

公立学校の年度別廃校発生数(平成14年度～平成25年度)



毎年コンスタントに廃校が発生
今後はさらに増加していく可能性もある

廃校の活用状況

廃校年度	平成14年度～平成25年度 (平成26年5月1日現在)
------	--------------------------------

廃校の数(A)	小学校	(校)	3,788
	中学校	5,801	1,089
	高等学校等		924
施設が現存している廃校の数(B)		x 100(%)	(校) (%)
		B/A	5,100 87.9
活用されているもの(a)		a/B	3,587 70.3
活用されていないもの(b)		b/B	1,513 29.7
活用の用途	決まっている(c)	c/B	302 5.9
	決まっていない(d)	d/B	1,081 21.2
	取壊しを予定(e)	e/B	130 2.6
現存する施設なし(C)		C/A	701 12.1

活用されていないもの
も多い

用途も決まっ
ていないものもある

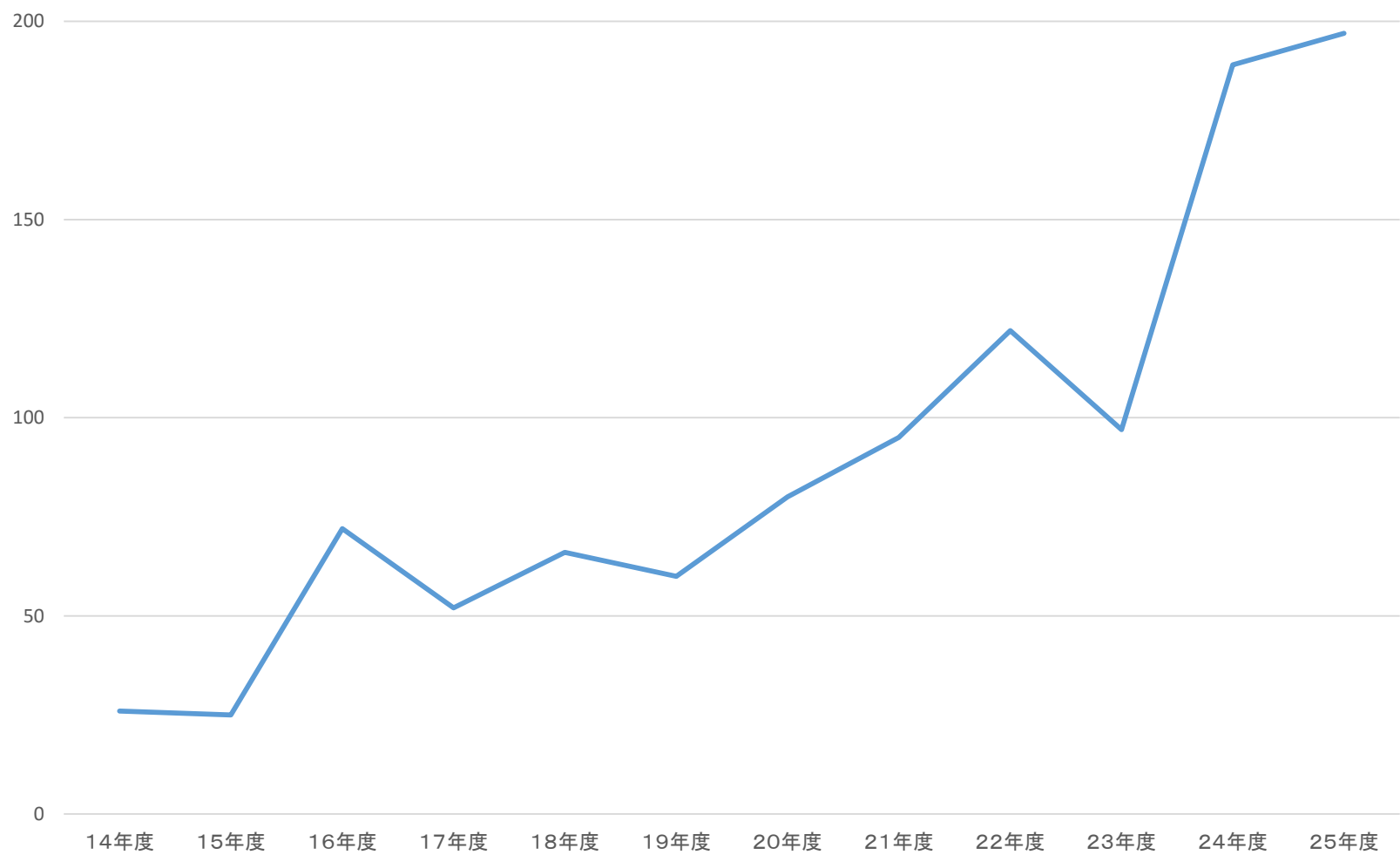
主な活用用途	件数
学校(大学を除く)	1,379
社会体育施設	856
社会教育施設・文化施設	623
社会教育施設	516
文化施設	107
福祉施設・医療施設等	375
老人福祉施設	137
障害者福祉施設	84
保育所	44
児童福祉施設(保育所を除く)	26
放課後児童クラブ	46
放課後子供教室	21
医療施設	17
企業等の施設・創業支援施設	304
企業や法人等の施設	296
創業支援施設	8
庁舎等	279
体験交流施設等	191
備蓄倉庫	72
大学	30
住宅	15

(複数回答)

社会体育施設、社会教育施設・文化施設に利用されることが多い

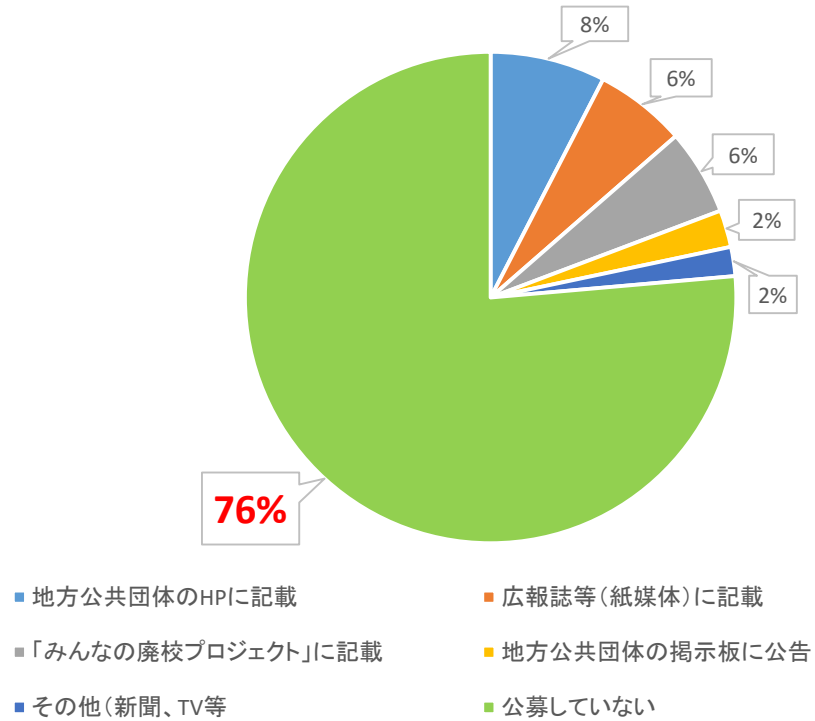
社会体育施設などは地域住民の利用が中心となる施設である。

活用の用途が決まっていない廃校の数



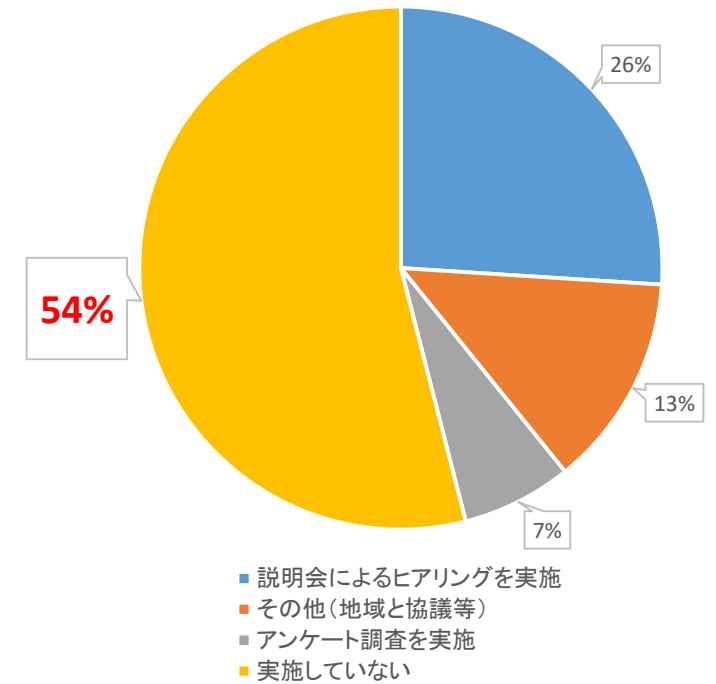
活用の用途が不明な
廃校は年々増加傾向

活用に向けた公募の実施状況



意向聴取、活用に向けた
公募自体実施していない
ところがある

地域住民からの意向聴取の状況



地方都市の中心市街地でも廃校が存在

2000年以降の廃校(市街地)

小学校

- 新潟市 10校
- 長野市 1校
- 金沢市 2校
- 富山市 7校
- 岐阜市 5校

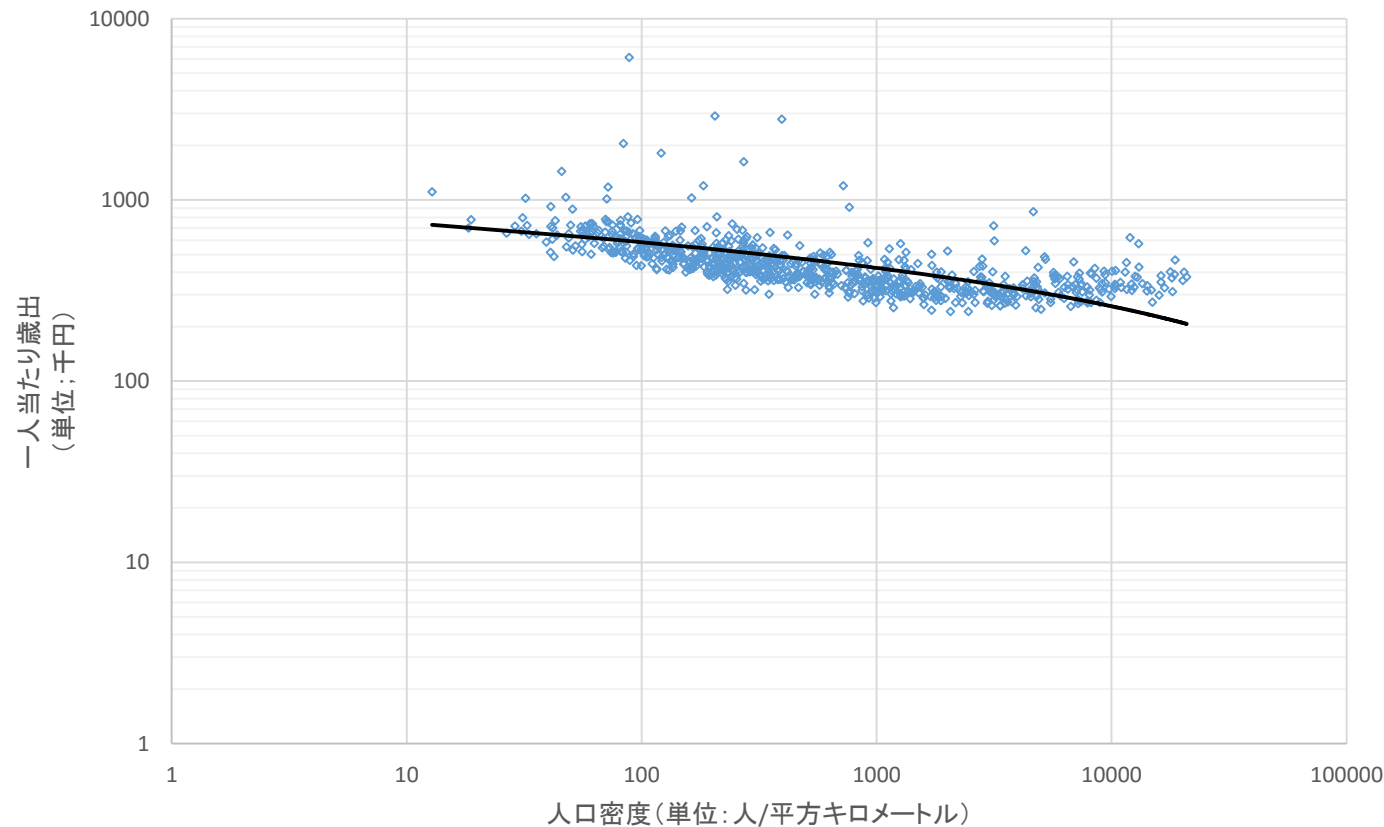
中学校

- 新潟市 3校
- 長野市 0校
- 金沢市 0校
- 富山市 1校
- 岐阜市 3校

筆者による調査、市街地の判定はGoogle Earthを用いた目視で判断した。

市街地に人を集めることのメリット

人口密度と一人当たり歳出
(平成25年度市町村別決算状況調より作成)



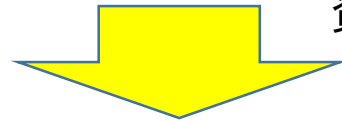
人口密度が高いほど一人当たり歳出が少なくなっていく傾向がある
行政コストを少なくするという観点から中心市街地にひとを集中させるコンパクトシティを目指すべき

財政面から見た中心市街地活性化の意義

富山市の固定資産税・都市計画税の地域別内訳(平成26年度)

	面積比	固定資産税＋都市計画税
市街地区域	5. 8%	74. 0%
うち中心市街地	0. 4%	22. 0%
上記以外	94. 2%	26. 0%

資料: 富山市「PPPによる小学校跡地活用とPFIによる統合校建設」



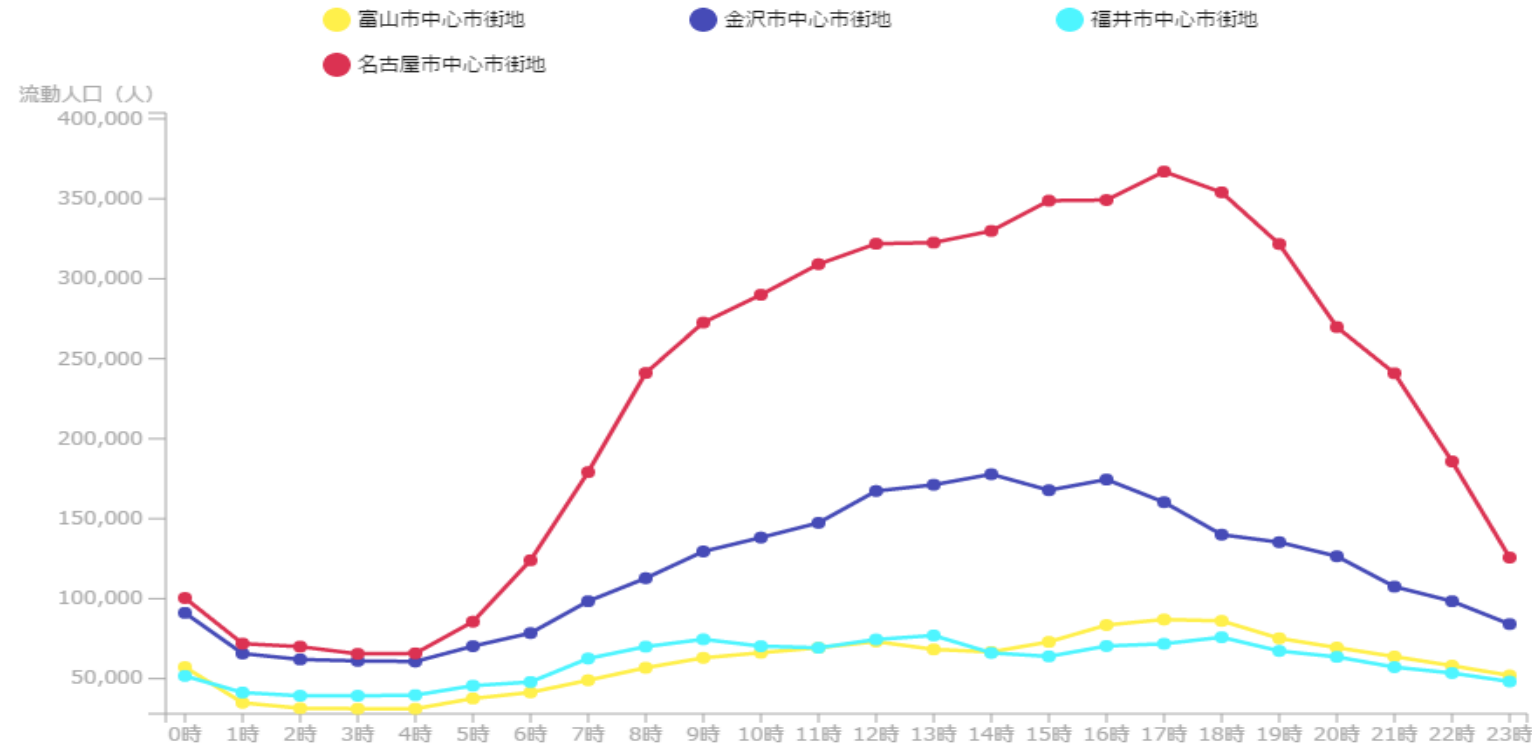
中心市街地への集中的な投資は、
税の還流という観点からも合理的で
あり効率的

中心市街地の低迷

人口流動マップからみた中心市街地の賑わい

流動人口マップ

2015年（休日）6月 時間別推移



名古屋市のよう
大きな都市と地方
都市とで大きな格差
⇒ 中心市街地の低
迷

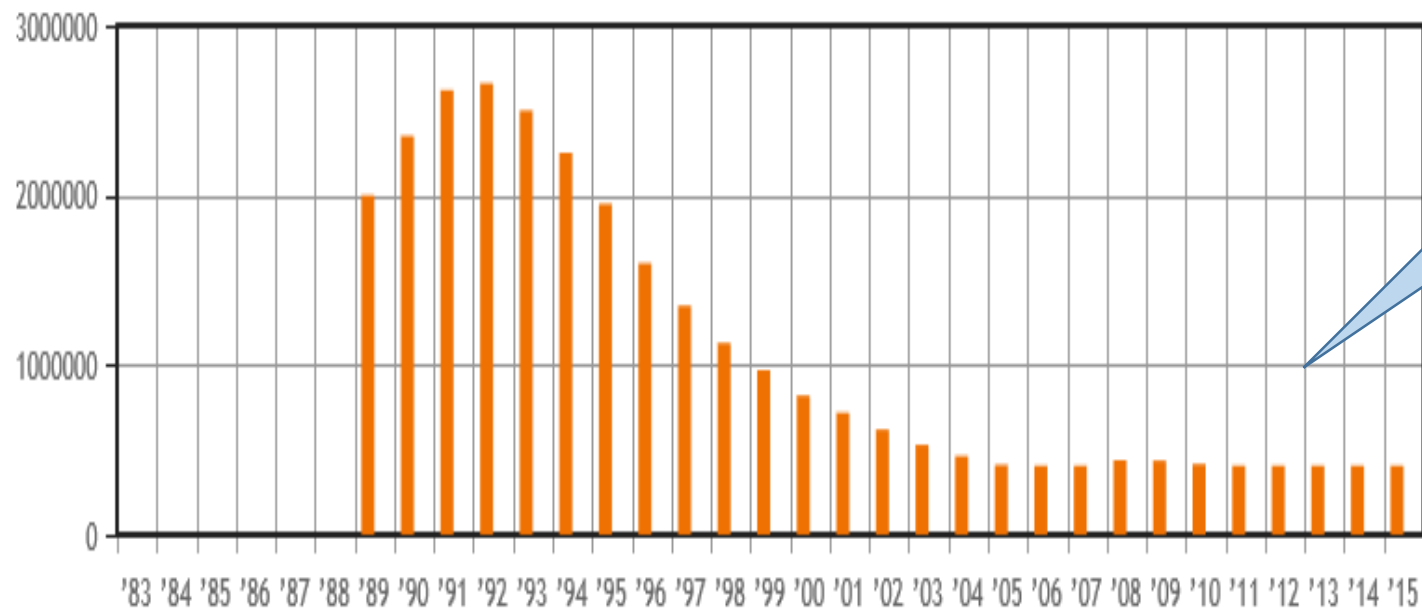
中心市街地の低迷

地価からみた中心市街地の魅力低下

富山県富山市総曲輪3-5-6

40万7000円/m² 134万5454円/坪 前年比 +0.00% → 横這い 2015年[平成27年] 公示地価 [地図](#) [過去](#)

用途:商業地、利用状況:店舗、富山駅より1,400m(徒歩圏内)、地積:55m²(16坪)、建築構造:木造3階建、供給施設:水道・ガス・下水、法規制:商業・防火、建蔽率:80%、容積率:600%、地上3階、前面道路:幅員65m、緯度132082.132、経度493975.256

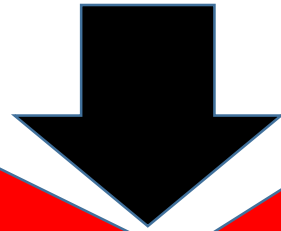


地価の低迷が上がる
兆しは見られない

中心市街地の地価低迷は
全国的な流れ

廃校を巡る背景：まとめ

- 人口減少・少子化の進行に伴い中心市街地での廃校の増加も予想される
- 中心市街地に人・投資を集めたい

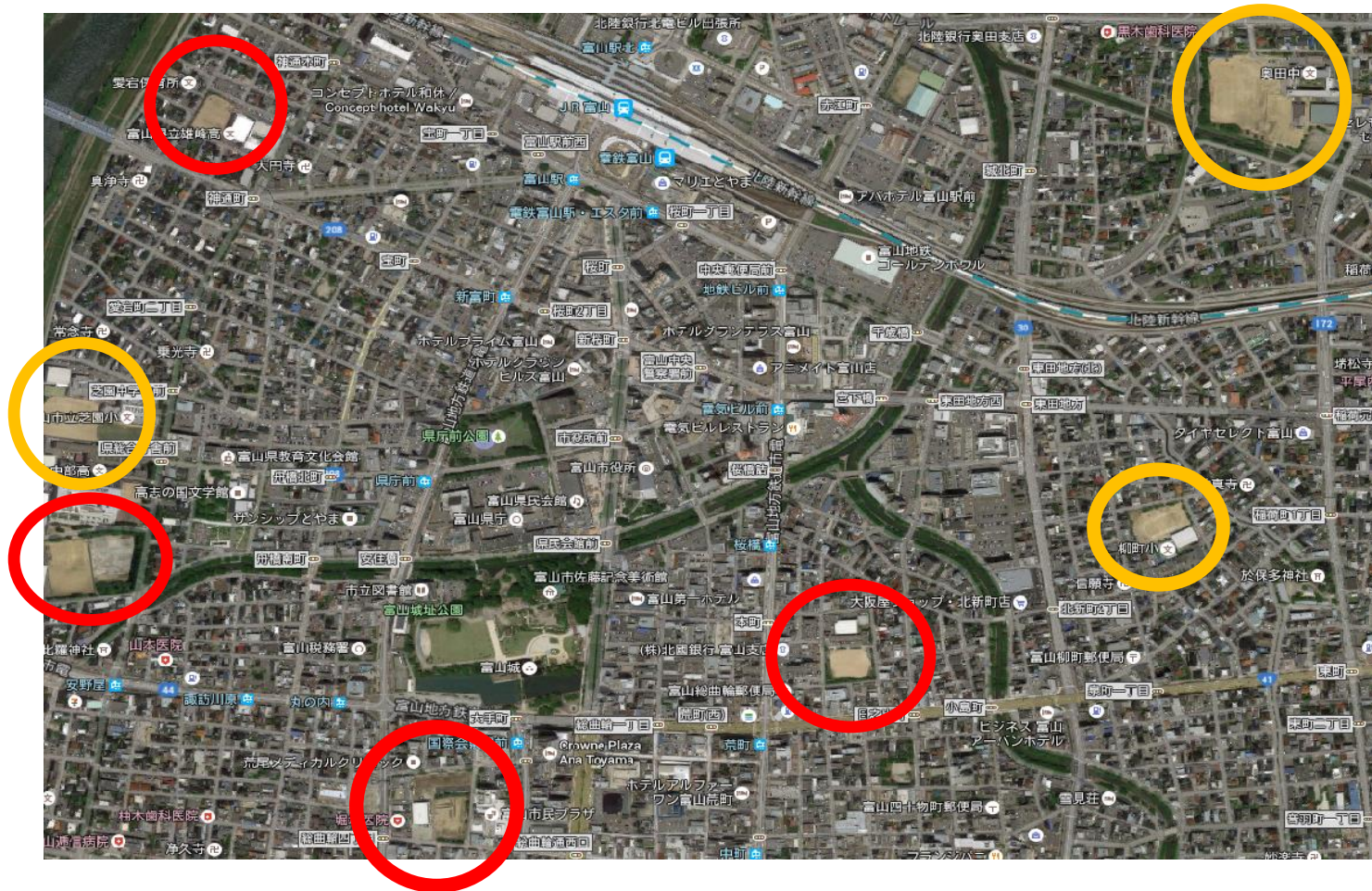


中心市街地の低迷を打破するために廃校を活用できないか

廃校活用の可能性と課題

学校の特徴

富山市市街地上空地図



- 廃校になった学校
- 通常の学校

廃校は市街地でまとまった空間が確保可能

- 広い土地がある

小学校設置基準によると、校舎は最低でも500m²、運動場は最低でも2400m²の土地が必要とされており、中心市街地においてこれだけの土地を確保できるのは貴重である。

さらに・・・

- 土地の所有権を行政が持っている
⇒自治体の望む街づくりに活用しやすい
- 今ある建物を使うので建設費を抑えることができる(老朽化していない場合)

現在の使われ方の問題点

富山市へのヒアリング調査を参考にした

- 現在の使われ方では人が集まらない（魅力の向上になっていない）
例：富山市旧八人町小学校 現在は教育センターとして暫定的に利用されている
- 建物が古い場合がある
- 周辺住民の理解が進まない
- 活用に向けた公募や周辺住民への意向調査自体行っていない
- 多額の費用

4 廃校活用の方向性

- これまでのまとめ

- ① 中心市街地の活性化に廃校を活用するのが有効である。
- ② 大きな問題として費用がかかる
- ③ 人を集められる施設が必要

- 以後、廃校の活用方法について考える

廃校を活用する際の重視すべき条件

- 大きな駐車場を必要としない
→ 低未利用地の増加
- 公共交通機関を利用してもらいやすい
→ 高齢化社会
- 周辺の商業施設(商店街など)の利益を奪わない
- 周辺施設にも相乗的に利益が生まれるような活用をする
→ 中心市街地全体がにぎわうような活用

廃校活用の二つの軸

- 中心市街地が抱える問題や地域特性によって活用の方向は異なる



- 集客型 vs 地域密着型

集客型: 中心市街地の外から利用者を呼び込む

地域密着型: 地域住民のニーズを重視

観光客増加が課題なら集客型、地域の暮らしやすさが課題なら地域密着型

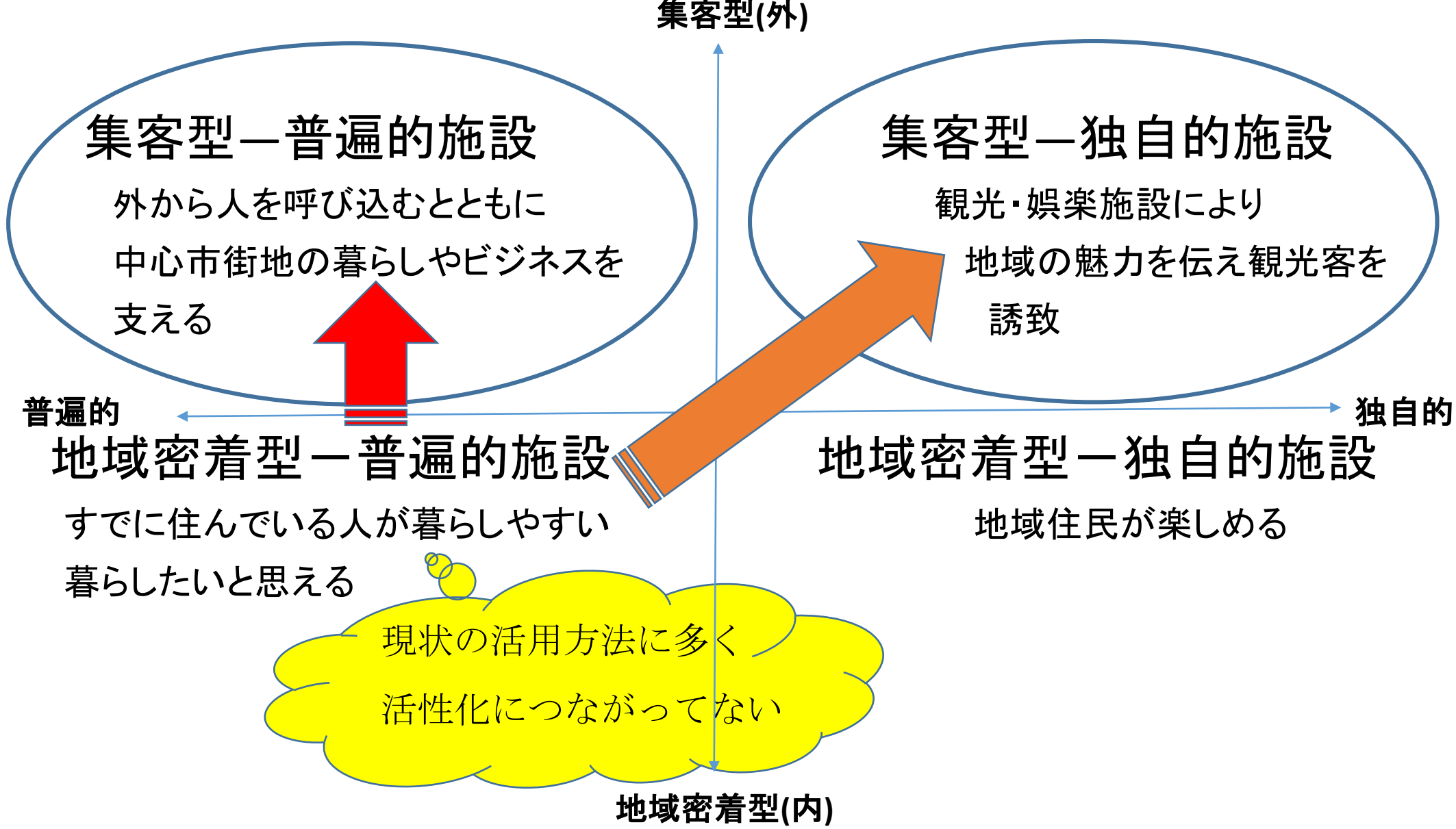
- 普遍的施設 vs 独自の施設

普遍的施設: 中心市街地の暮らしやビジネスを支える施設

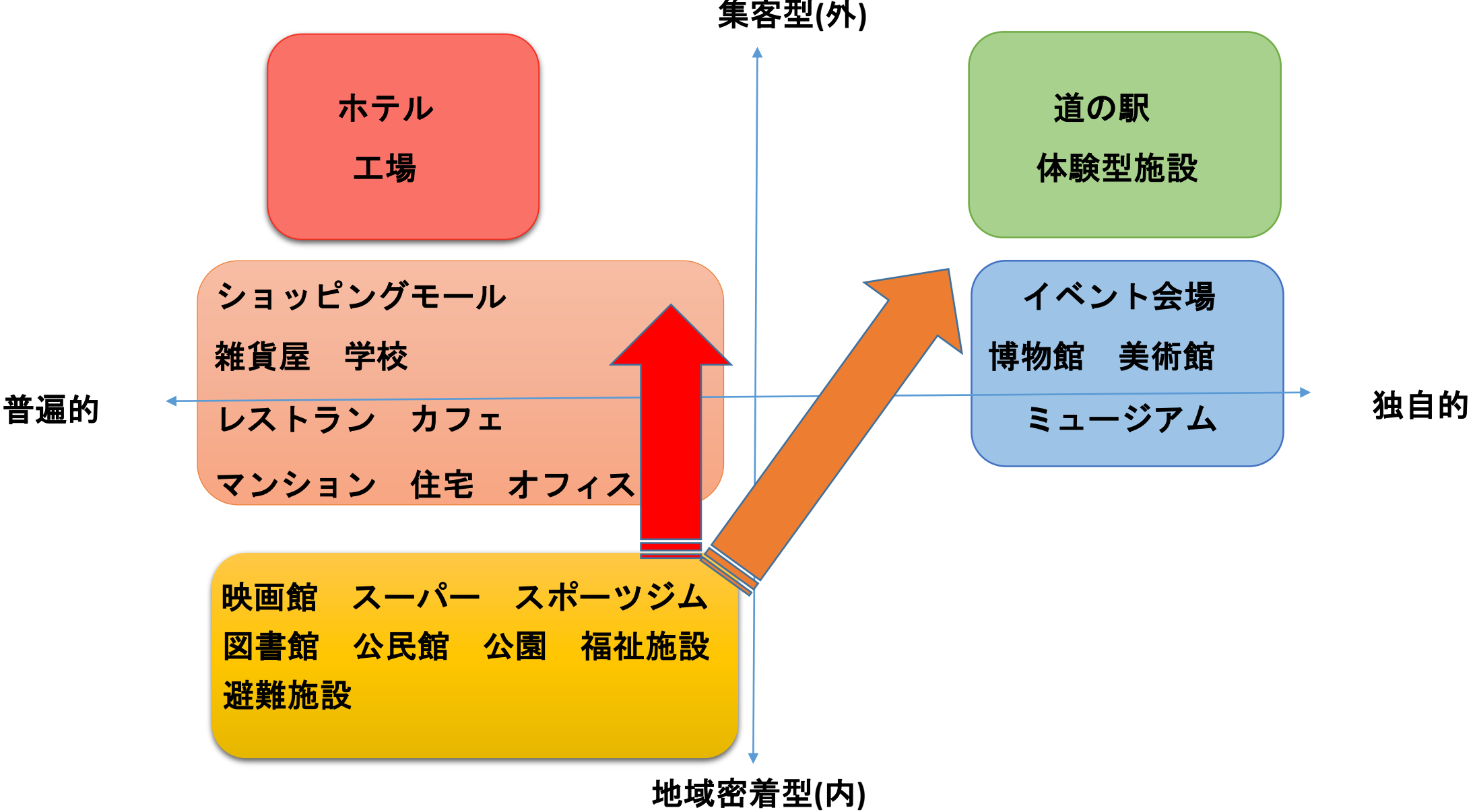
独自の施設: 生活基盤よりも集客効果を持ち合わせた独自性のある施設

暮らしやすさ、転出防止を目指すなら普遍的施設、地域の魅力発信を目指すなら独自の施設

廃校活用方法の分類



廃校活用方法の分類



外と内から人を呼び込む

(1) カフェ(ターゲット:若者)=ハイブリッド型・普遍的

イメージ...地元の食材を使った料理を提供

メリット → 屋上や教室を利用した個室空間での食事が可能

その土地の味覚を知り、味わうことができる

経済効果がある

休日に人を呼び込める

デメリット→コストがかかる

周辺の飲食店の利益を損なう



(2)ミュージアム(ターゲット:子供) ＝ハイブリッド型・独自の

イメージ...アンパンマンミュージアムのような遊具があるミュージアム
メリット →子供たちが使用していた学校なので、子供が利用しやすい

休日の中心市街地に人を呼び込みやすい

観光客が増える

お土産代や入場料などで経済効果が得られる

デメリット→平日の集客効果があるのか

若者が訪れない



(3) オフィス(ターゲット: 社会人) ＝ハイブリッド型・普遍的

メリット → 教室単位で提供することで他企業とのコミュニケーションが
とりやすい

ベンチャービジネスの開拓

雇用の創出

近隣の飲食店に相乗効果が期待できる

中心市街で安くオフィスを確保することができる

ビジネスに向いている

デメリット → 休日の中心市街地に人を呼び込めない
集客効果はない



外から人を呼び込む 体験型施設(ターゲット:観光客) ＝集客型・独自の

メリット → 体育館やグラウンドのような広い空間を利用して取り組める
地元の食品や伝統工芸などを知ってもらうことができ、
技術の継承につながる

個人で活躍している人の活動の場が広がる

デメリット → リピーターを獲得しにくい
まとまった時間を必要とする



内からの人を呼び込む スポーツジム（ターゲット：地元市民） ＝地域密着型・普遍的

メリット → 駐車場がない

個室ジムとしての利用

プールやグラウンドを利用した屋外のトレーニング

デメリット → 高齢者の利用が見込めるか

他県からの集客を望めない

深夜の利用が難しい

人件費



コストを極力抑える手法の例：PFI

PFIとは

「PFI(Private Finance Initiative: プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)」とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法です。

民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI手法で実施します。

PFIの導入により、国や地方公共団体の事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指します

民間が参加することでコストを抑えられる
また、民間のアイデアも取り入れることで魅力の向上につながる

廃校活用の事例『北野工房のまち』 →集客型・独自の

『北野工房のまち』(神戸市)

旧北野小学校校舎を活用し、神戸の歴史や文化をベースに神戸の生活文化産業の創造、及び新たな神戸ブランドの創造を目的として、平成10年7月にオープン

平成26年度来館者数100万人(毎年約80万人)

1階グルメフロアー神戸老舗和菓子屋、精肉店(神戸ビーフ)など→地元ならではの

2階クラフトフロアー神戸牛革でレザー小物がつくれる工房など→豊富な体験メニューで思い出作りに

3階講堂ーイベント・ミニコンサート開催



北野工房のまちホームページより

➡ 独自性にあふれている
→集客効果

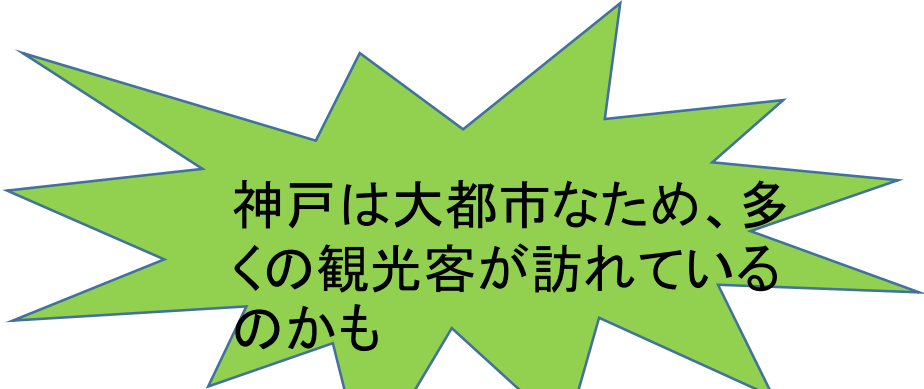
神戸の事例から考えた地域活性化のための 廃校活用

活用方法の中身が地域独特で特徴があったり、真新しさがあったりする方が地域住民や観光客に満足感を与えられるのでは(地域の魅力、この地域に訪れたい、暮らしたくなる)

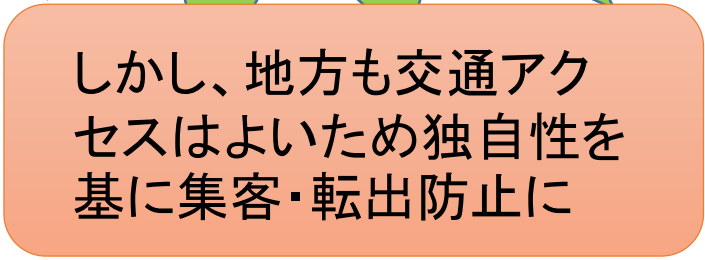
＝集客効果・転出防止



- ・普遍的施設の内部を独自化して活用
- ・独自の施設を活用方法として取り入れる



神戸は大都市なため、多くの観光客が訪れているのかも



しかし、地方も交通アクセスはよいので独自性を基に集客・転出防止に

まとめ

- 研究のまとめ

- ・人口減少と中心市街地の空洞化に悩む地方都市にとって廃校の有効活用は地域活性化の有力な手段
- ・しかし、現状では有効に活用されているとは言えない
- ・地域外からの集客や施設整備をきっかけに転入者が増えるような活用が必要

- 今後の課題

- ・有望な活用案について、より具体的に効果や費用を検討
- ・既存の廃校活用された施設の詳しい実態調査

参考文献・資料

- 北野工房のwebページ、<http://www.kitanokoubou.jp/>
- 総務省「小学校設置基準 - 法令データ提供システム」
- 総務省『平成25年度市町村別決算状況調』
- 土地価格相場が分かる土地代データ、<http://www.tochidai.info/>
- 富山市「PPPによる小学校跡地活用とPFIによる統合校建設」
- 内閣府「PFIホームページ」<http://www8.cao.go.jp/pfi/aboutpfi.html>
- まち・ひと・しごと創生本部「地域経済分析システム（RESAS）」
- 文部科学省(2014)「廃校施設活用状況実態調査の結果について」