学校（廃校）のリノベーション事例

先日、廃校再生の好事例として、千代田区の「アーツ千代田3331」を視察しましたので、報告します

旭区での人口減少、高齢化、少子化などの影響により、6校の市立学校が、廃校になっています。（表1）学校は地域や市民の貴重な資産である事から、廃校となった後も、有効利用を図る必要があります。

小学校をアパートスペースへ

アーツ千代田3331は、旧千代田区立練成中学校をアートセンターとして再利用しています。地下1F、地上3Fの建物に、ギャラリー、オフィス、カフェ、などが入居しています。

施設の改修や運営は、公募により選定された民間企業が行っており、学校を一括で借り受けた民間企業が、テナントに賃貸しながら、ギャラリーやイベントスペースを自主運営しています。

生まれ変わった施設には、アーティストやデザイナー、ベンチャー企業など、文化芸術や街づくりを中心に30～40の団体・個人事業者が入居しています（入居の審査あり）。年間1600百万円程の賃料収入は、水道光熱費や運営の人件費、千代田区に支払う賃料などに当てられています。

民間企業による自主独立の運営

アーツ千代田3331は、市民に開かれたオープンスペースとして、2010年のオープンから2012年までの3年間で174万人の来場者を集めています。又、この施設が中心となり、周辺には、アート、クリエイティブ層の集積が、少しづつ始まっています。

この施設の運営の成功要因は、「千代田アーツスクエア構想」として、アーティストの集積を図る政策を元々進めて来た事、その為に、定期的にアートイベントを行って来た事、自主独立の運営を行う為の経営マネジメント的視点をもったプロデューサーが、全体の企画を行い、オープン後の運営にも携わっている事などが挙げられます。

特に、リノベーションのコンセプトをつくり、新しい魅力を企画・発信し、力のある店子を呼び込む、プロデューサーの力量が、事業の成否の分かれ目だと思います。

今後の遊休資産の再利用事業にあたっては、この事例を含めた様々な好事例を参考にしながら進めていくよう、働きかけて参ります。

表1　廃校になった旭区内の市立学校

廃校年	学校名	跡地利用法	跡地利用法
19年4月	若葉台東小学校	（若葉台小学校へ統合） ●横浜市立新治特別支援学校移転、横浜市立若葉台特別支援学校として開校（H25.1～） ●コミュニティハウス、地域防災拠点としても利用。	若葉台北小学校を若葉台小学校として使用
	若葉台西小学校	（若葉台小学校へ統合） ●建物を売却、土地を貸し付け、星槎中学校、高等学校として開校（H23.4～　）。	
	若葉台西中学校	（若葉台中学校へ統合） ●地域が教室、グラウンドを暫定利用中。 ●地域防災拠点としても継続使用中。 ●今後、後利用（文化・芸術・スポーツ分野の市民活動拠点）の実現が課題	若葉台東中学校を若葉台中学校として使用
23年4月	ひかりが丘小学校	（四季の森小学校へ統合） ●後利用検討中。 ●コミュニティハウスとして教室の一部を継続利用。 ●グラウンド、体育館を暫定利用中。 ●保育園の仮設園舎として暫定利用中。	大池小学校を四季の森小学校として使用
25年4月	左近山第二小学校	（左近山小学校へ統合） ●平成26年度中は、左近山小学校の暫定の通級指導教室として使用。 ●地域防災拠点としても継続使用中。	左近山第一小学校を左近山小学校として平成27年度から使用予定。
	左近山小高小学校	（左近山小学校へ統合） ●平成26年度中は、左近山小学校の暫定の校舎等（通級指導教室以外）として使用。 ●地域防災拠点としても継続使用中。	

1Fの職員室だった場所は、イベントスペースに

1Fにはギャラリーがあり、視察の日は、漫画の原画展が開催されていた

アートや街づくり系のオフィスが多数入居している

教室はアトリエや、打合せスペースなどに改修黒板が残っているのが、貴重だ

元々校庭だった屋上は、コミュニティガーデンに

中学校をリノベーションし、隣接する公園とデッキで繋げた

地域活性化の処方箋

北九州リノベーションスクール

人口減少社会にあって住宅や商業店舗の需要が減少する中、空き家や空きテナントの増加が問題となっていますが、増加する遊休不動産の再生に、お金のかかる建替えではなく、リノベーションの採用事例が増えています。

一例として、北九州市では、リノベーションを都市再生手法の中核に位置づけ、2011年8月から、「北九州リノベーションスクール」を開催し、遊休不動産を再活用する事業を行っています。

同スクールでは、小倉駅前にある実際の遊休物件を対象に、4日間で受講生と講師陣が一丸となって実務レベルのリノベーション事業計画を不動産オーナーに提案します。スクール後も、提案のブラッシュアップが重ねられ、実際の事業化に向けて動き出します。

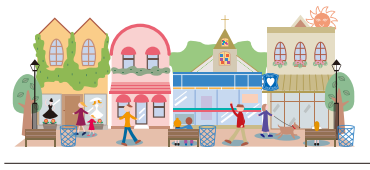
過去4回のスクール（受講生163名、講師33名）では、小倉の中心街にある17の遊休不動産の事業化提案に取組み、4つの物件が既に事業化され、7つの物件が事業化計画中となっています。事業化の直接的な効果として、実際に191の新規事業者・雇用が生まれています。

活性化の起爆剤として効果の高い事業ですが、北九州市（経済局）は、スクール開催費用を負担するのみで、ビルの改修費用など事業化実行段階のお金は、すべてオーナーや民間企業が負担しています。

独立採算型の街づくり会社

スクール運営の中心人物4名でつくった「㈱北九州家守舎」が、街づくりのエンジンとなっています。「家守舎（やもりしゃ）」は、タウンマネジメントを行う事業会社であり、今後、日本全国で必要となる、独立採算型の街づくり会社（事業体）の先行モデルです。

地域活性化の対策を、行政任せにするのではなく、独立採算型の街づくり会社（事業体）が「民間力」で担っていく手法を、北九州の事例に習い、真剣に考えていかなければなりません。



第1回スクール対象物件（元は空きビル）

1Fは多国籍食品店、2Fは子育て支援施設
※3Fは会議スペース
※「ママトモ魚町」（＝子供一時預かり所）の利用者は1,000人/月

小倉・魚町の庭「三木屋」

20年間放置された築60年の木造家屋と中庭は、イベントスペース&カフェとして再生。地域の文化交流拠点として、落語や演劇、講演やパーティなどに利用されている。