

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第482回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

大分県玖珠町と明海大学不動産学部は地域連携協定を結んでいる。今年2月、廃校の活用と空き家に関するホームページの意見交換のため現地を訪れた。

文部科学省の廃校施設活用事例集の多様な活用方法を事前に見て、活用は難しいくないという印象を持っていた。しかし、実際に建物を見ると本当に「廃れた学校」で、未来への明るさを感じることができなかった。思い直して活用の難しさを握り下げた。一つは、ユニバーサルデザインになって

活用までの廃校管理

いない点だ。学校は子供サイズで設計されている。階段の蹴上げや水栓の位置が低い、トイレの個室が狭いなどだ。時代を感じる和式の便器や、手すりの少なさも目立つ。

活用事例の多くは、不特定多数が利用する。エレベーターをつけてバリアフリーにする、教室を快適なトイレと手洗いにするなど、多様な人が快適に利用できるユニバーサルデザイン改修が必要である。

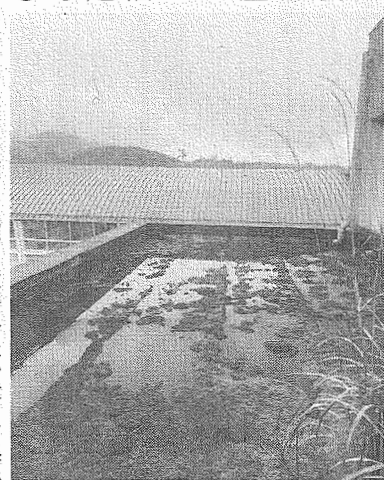
住民参加し新たな風習を

もう一つは、構造や衛生の面で建物の健全性がない点だ。不特定多数が利用する用途、特に、ホテルなどの集客施設では、安全性や清潔感が重要となる。外壁や梁でコンクリートが爆裂して鉄筋が露出し、鉄筋コンクリート造の劣化がみられる。また、天井や壁に水漏れの跡があり、バルコニーの手すりは顕著に発錆している。虫の大量発生も集客施設に

はマイナスだ。活用成功した事例集を見ていたことが、筆者の中に大きな落差を生んだようだ。また、

荒廃した建物を見ることもない都市部の生活者が、大規模な荒廃建物に覚えた衝撃もあり、具体的に検討するための心の整理に時間を要した。事例集には活用前は荒廃していた学校も含むはずだ。また、費用は必要としても、上記の指摘事項は技術的に解決できる。より根本的な課題は、活用の検討を躊躇するほどに健全性を喪失させてしまつ仕組みではないだろうか。

廃校の屋上は湖沼のようだ（写真）。管理不全が原因だが、廃校の管理を行政が適切に行うことは人や費用の面で難しいと思われる。田園地域には水路や道路の管理のために、役務を供出する習慣もある。学



沼のようになった学校の屋上

校であれば卒業生の応援も期待できる。廃校になった段階で、住民や建物管理関連の事業者が参加して管理する、廃校管理の新たな風習を作れば「廃れた」状態を予防でき、その過程で活用しようとする妙案や動きも出るのではないだろうか。

出所：<https://www.mext.go.jp/a-menu/shotou/zyosei/1414740.htm> 文部科学省HP

【教員のコメント】

土地神話ほどではないが日本には鉄筋コンクリート神話があった。堅固で永久に利用可能と信じたが、鉄筋の腐食やコンクリートの爆裂で耐力が低下すれば残りの寿命は覚束ない。遊休化建物の再利用に備え、劣化を抑える管理の仕組みが必要だ。



山田 楓乃

不動産学部3年