

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第87回



有松 珠音
不動産学部
3年

大学の社会実践教育の一環として行われた、「アーリーウィンターキャンプ」に参加した。今回のテーマは、千葉県鴨川市に所在する廃校となった、旧曽呂小学校を舞台に、「建物を不用意に終わらせない方法を考える」というものである。鴨川市は山間部と平地が南北に連なる地形を持ち、市街地は谷底平野や海岸沿いの低地に集中している。一方で、旧曽呂は山間部の人が少ないエリアにあることから、有効な活用方法は限られる。

廃小学校の活用に向けたソフトの検討

地域資源の棚田を活用し価値創出

くことが、不動産学の面白さである。

「自然を感じられる使い方」「既存施設を活用したコスト削減のための方策」とした三つの条件が求められる

具体的には、棚田を一望できる校舎二階を客室として整備し、「棚田ビュー」を特色とした農泊を展開する。体育館は市民団体が運営主体となり、全天候型の室内農園として活用するほか、プールは自治体や漁業組合と連携した漁業体験施設として整備する。さらに、校舎一階には、農作物の販売や加工品づくり、食育イベントのスペースを設け、施設全体の中心

多くはソフト面に重大な課題を抱えていることを実感した。これまで廃校や空き家と聞くと、土地や建物などハード面ばかりに目を向けていた。しかし、実際の問題はハード面にとどまらず、活用の仕組みづくりや合意形成の回り方といったソフト面の課題解消が必要である。こうした適切な運営管理こそが、良質な不動産を支える基盤となる。このよう側面まで含めてデザインしていく

ことが明らかにあった。そこで私たちは、農泊を軸に、地産地消や食育の推進をコンセプトとした「食育・健康志向型の滞在プログラム」を提案した。しかし、それだけでは類似施設との差別化が難しい。そこで、地域資源の棚田を宿泊プログラムに組み込むことにより、この場所ならではの価値の創出を図った。

拠点とする。運営は指定管理者制度を活用し、宿泊事業者が校舎全体の管理を行うとともに、地域おこし協力隊や市民団体が企画・運営に関わる体制とする。これらにより、「生産・食体験・消費・学習」の機能が施設内で循環し、滞在価値が生まれると考えた。

【教員からの「コメント」】
地方の中山間地域における廃校の活用は、立地や需要などの条件を踏まえると大変難しいものと言える。有松さんはこれらの条件を丁寧に分析し、困難性を強みに転換する仕組みへと結び付けている。こうした検討過程に不動産学の醍醐味がある。

今回の経験を通じ、遊休不動産の

そこでまず、旧曽呂小が持つ外的・内的特徴を、プラス・マイナスの両面から分析した。その結果、旧曽呂小の活用には、「不便ではあ

るが外部から人が訪れる仕組み」「自然を感じられる使い方」「既存施設を活用したコスト削減のための方策」とした三つの条件が求められる

イベントのスペースを設け、施設全体の中心

（藤木亮介）