経済新聞（夕刊）　2015年（平成27年）2月3日（火曜日）
©日本経済新

廃校・空きビル活用しやすく

宿泊施設・飲食店に

耐火基準など一部緩和

地方を活性化

政府は人口減少で増える廃校や空きビルの再利用を促す。築年数の古い建物の用途変更について、建築基準法の耐火基準などを満たさなくても一定の安全性が保てる場合は認める。法改正も視野に規制緩和策を6月までに詰める。廃校や空きビルを観光やビジネスの拠点として再生することで地方創生につなげる。

使わなくなった校舎や商店街の空き店舗は特に地方で増え続けている。宿泊施設や飲食店などに改装するにしても、築年数の古い建物が多いため、建築基準法の基準を満たすのに多額の改修費がかかる。このコストが有効活用を妨げているとして地方自治体から見直しを求める声がある。

政府の規制改革会議は建物の用途変更時に適用される建築基準法の規制を緩める方針を近く打ち出す。一定の安全性を保てる方策を国土交通省など関係省と調整。早ければ今秋に実現する。秋の臨時国会で関連法案を提出するか、法改正せず基準適用の例外を設けるか、手法は今後詰める。

阪神大震災などの大規模災害を経て建築基準は厳しくなってきた。廃校を宿泊施設に変更する際は①屋根に不燃材を使う②内装に燃えにくい材料を使う③一定の床面積ごとに防火壁で区切る――などの基準を満たす必要がある。ただ、校庭があれば校舎の火災が周囲に延焼する危険性は低い。市街地と同様の基準を満たさなくても安全を確保できるとの見方がある。

ビルの空きテナントの一つに飲食店を入れる用途変更でも、ビル全体に厳しい耐火基準が適用され、共用部分の改修工事が必要になる。ビル所有者が改修を拒めば飲食店は入れない。小規模な用途変更の規制を緩めれば改修費の負担が軽くなる。空きテナントが解消される効果が期待できる。

規制緩和を急ぐのは、廃校などを再利用して地域活性化に生かす動きが出てきているからだ。

栃木県塩谷町では1935年と55年に建てられた2棟の木造校舎を改修。NPO法人が合宿や自然学校の宿泊拠点として運営している。同県大田原市でもJTBが廃校を使った日帰りの自然学校ツアーなどを企画する。

岩手県遠野市では富士ゼロックスが廃校を宿泊できる研修施設に改修し、大学や企業の利用を見込んでいる。鳥取市では喫茶店運営会社がもとは歯科医院だったビルの一角を活用し、宴会やイベントに使える多目的スペースとして開業した。

文部科学省によると2002年度以降、全国で5801校の公立学校が廃校になった。施設が現存する廃校の3割にあたる約1500校が活用されていない。自治体の財政難や法令上の制約が背景にある。政府は安全面に配慮しながら規制を緩和し、地方活性化に向けて廃校や空きビルの活用を増やしたい考えだ。

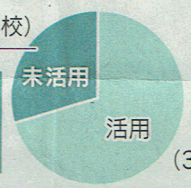
廃校を宿泊施設にする際、様々な基準を満たす必要がある

耐火建築
- 壁を防火構造に
- 屋根は不燃材料で
- 床は不燃材料に準じた素材で

内装制限
- 部屋や通路を燃えにくい素材で

防火壁
- 一定面積ごとに耐火構造の壁で区画

廃校は約3割が未活用



用途決定（302校）
用途未定（1081校）
取り壊し予定（130校）

（注）文部科学省調べ、2014年5月時点