持続可能社会への取り組み

点検✓不動産利活用

第49回

一般財団法人 日本不動産研究所

余剰な公共公益施設を活用する　静岡県伊豆市

利用用途を大きく転換

伊豆市は、伊豆半島の中央に位置し、南部は天城山系の山並みに囲まれ、西部は駿河湾に面し、中央部には狩野川が流れている。04（平成16）年に修善寺町、土肥町、天城湯ヶ島町、中伊豆町の4町合併で誕生した人口約3万人の街である。歴史的にも平安時代初期に弘法大師が開いた修禅寺や、その昇隠（かいわい）を舞台にした鎌倉時代の源氏の興亡盛衰がよく知られている。また、この夏に予定されている東京オリンピック・パラリンピックの自転車競技会場でもある。首都圏からのアクセスも良好で、新幹線等の鉄道利用で約1時間半、高速道路等での自動車利用で約2時間で行ける。

少子高齢化と人口減少、地域衰退等への対応は全国の地方共通の問題で、伊豆市も例外ではない。また、それに伴う余剰の公共公益施設の統廃合や空き家等の問題も深刻である。このような状況を反映して不動産需要も弱く、21（令和3）年の地価公示でも全用途平均で年率3％下落している。問題解消策の一つとして、伊豆市が橋渡しとなり、これら施設等のユニークな用途転換によって問題解決に挑んでいる。

合併によって余剰施設となった旧天城湯ヶ島町役場庁舎は、首都圏に複数店舗展開している菓子メーカー経営者の出身地という縁で、体験施設を備えた直売工場として新たな利用用途に生まれ変わった。首都圏でなじみ深い菓子メーカーであることから、週末ともなれば首都圏を中心とした観光客でにぎわう天城湯ヶ島地区の観光スポットに変身した。

廃園した旧狩野幼稚園は新たに整備され、静岡大学の教育研究拠点や静岡市内の鉄道会社の社員用テレワークやワーケーション対応を目的とするサテライトオフィスに生まれ変わった。ハンモック、テントが常設された遊び心いっぱいのサテライトオフィスで、天城山系を望みながらの仕事はぜいたくで、横に流れる狩野川のせせらぎを聞きながらの運動もリフレッシュに一役買っている。思えば、天城湯ヶ島の温泉旅館を常宿とした川端康成が「伊豆の踊子」を執筆したように伊豆市ゆかりの文豪は多く、この地でのワーケーションとしての歴史は古い。

建築資材を再利用

市内には古民家といわれる歴史ある農家住宅が多く存在しているが、過疎化により空き家が増加している。そのため、これらの古民家の建築資材を新たに再利用している建物も見られる。その一例が、市内下船原地区の古民家風のピザ店で、オーナー夫妻は首都圏から移住した。外観からはピザ店とは思えない店構えであるが、店内に入れば薪窯（まきがま）と調理台がすぐ目に入り、古民家の古きよき室内雰囲気と調和している。近くの畑でオーナーが栽培した野菜等の旬の食材をトッピングした味覚を堪能できるピザは最高である。

このように伊豆市では、利用されなくなった公共公益施設や空き家等を、本来の利用用途から全く異なるユニークな用途の建物に生まれ変わらせることで、地域活性化や移住定住促進の切り札として再利用し、未来の魅力ある伊豆市へと発展を遂げている。

（静岡支所、不動産鑑定士・鈴木隆史）

菓子メーカーの直売工場となった旧天城湯ヶ島町役場庁舎

㊤旧幼稚園を教育拠点やサテライトオフィスに活用
㊨オフィス内には遊び心があふれる

古民家風のピザ店