

さくらキャンパス利活用

検討支援業務

(抜粋)

中間報告書

令和 3 年 9 月



株式会社 長 大

1.1. 利活用方針（案）

【現況整理のとりまとめ】

対象施設は、大学キャンパスとして利用される前は国民健康保養センターとして運営しており、宿泊機能と温浴施設、厨房、大ホール等を有している。また、天井の雨漏りによる破損や、配管の老朽化が懸念される。立地状況としては、タクシー以外の公共交通で対象施設へ行くことができずアクセス性が悪いが、高台に位置しているため、宇和島市の市街地を一望することができる。

対象施設周辺は、宇和島市で最も利用者数が多い体育施設である丸山公園に隣接している。また、市街地付近に位置しており、市内公共施設、宿泊施設が多く分布している。一方、対象施設は客室以外にも大会議室や教室等があり複合的な利用も考えられるが、対象施設周辺に宿泊機能を持った複合的な施設はみられない。

市のまちづくり方針の一つとして、「地域特性を活かした産業・経済の活性化と雇用の場の創出」を掲げており、企業誘致対策事業や移住・定住促進事業を行っている。また、特色ある農林水産業のまちとして発展しており、宇和島産品の振興事業を行っている。

市の災害対策としては、「防災体制・活動の充実」を掲げており、南海トラフ巨大地震による被害の拡大を少しでも抑えるために対策に取り組むことが重要である。

【類似事例のとりまとめ】

廃校の活用事例としては、諸室の間取りは変えずにワークスペースや合宿、体験、作品展示、地域交流の場等、様々な用途で複合的な利活用をしている事例が多くみられた。

保養所等の活用事例としては、宿泊機能を維持したまま利活用している事例が多く、ワーケーション等のビジネス、健康促進との組合せや、合宿機能に特化した事例がみられた。

【利活用方針（案）】

現況整理、類似事例、さくらキャンパス検討委員会等の意見を踏まえ、利活用方針（案）は次ページの通りである。

表 利活用方針（案）（1/2）

案	利用用途	施設機能	類似事例
1	客室や施設内で美術作品を楽しめるアートホテル	●宿泊+美術館 現施設にある宿泊機能を活かし、ただ宿泊するだけでなく、客室や2階大会議室内、浴場等で美術作品を楽しむことができる。	■秋川溪谷戸倉体験研修センター（東京都） ■板室温泉 大黒屋（栃木県） ■アートで地域活性化に取り組んでいる「大地の芸術祭 越後妻有アートトリエンナーレ」（新潟県）
2	「健康」に特化した宿泊施設	●宿泊 現施設にある宿泊機能を活かす。観光客や「健康増進」目的の人をターゲットとする。 ●フィットネスジム 雨天時でも運動ができるように、2階大会議室をフィットネスジムとして活用する。 ●体験 2階の教室を活用し、ヨガ教室や健康増進に関するワークショップを開催できる場所とする。 ●リゾートワーケーション 2階の教室にミーティングルーム等を設け、休暇を楽しみながら仕事もこなせる環境とする。	■KAReNHMaMaNaKo かんざんじ荘（静岡県）
3	丸山公園と連携したスポーツ合宿施設	●宿泊 客室が21部屋と、スポーツに特化した合宿施設の他事例と比べて少ないため、各部屋でカプセルベッドを設置する等、宿泊部屋数を増やす。（スペース・用途に合わせてカプセルベッドを効率のよいレイアウトで配置している企業の事例有。） ●フィットネスジム 雨天時でもトレーニングができるよう、2階大会議室をフィットネスジムとして活用する。合宿利用以外の一般客も利用可能とする。 ●研修室 企業合宿、ゼミ合宿等でも利用できるように、2階の教室を研修室として活用する。	■昭和の森 フォレストビレッジ（千葉県） ■アルビンスポーツパーク（千葉県） ■馬籠ふるさと学校（岐阜県）

表 利活用方針（案）（2/2）

案	利用用途	施設機能	類似事例
4	ビジネスのサポートに特化した施設	●<u>サテライトオフィス</u> 2 階教室等を改修し一部間取りを変更して、オフィス空間を整備する。 ●<u>コワーキングスペース</u> フリーランスでも活用できるように、一部フリーで利用できるスペースを設ける。 ※1 階は食事、入浴ができるオープンなスペースとする。 ※対象施設は公共交通を利用してのアクセスができず、車以外での来館が困難であるため、宇和島市民の利用を想定する。	■隼 Lab.（鳥取県） ■新居浜市生涯活躍のまち拠点施設「ワクリエ新居浜」（愛媛県）

全案共通の施設機能

■防災

宇和島市街地の大部分が津波の浸水区域に指定されていることから、高台に位置する対象施設を、地震発生時の指定避難場所として活用する。

ただし、対象施設に隣接している闘牛場が指定避難所に指定されているが、対象施設は宿泊機能(案 4 以外)を有しているため、物資の貯蓄、宿泊等で連携をすることが考えられる。

■温浴施設

1 階にある浴室を活用し、温浴施設として一般客も利用できるようにする。主に宿泊施設利用客(案 4 以外)や、丸山運動公園利用客が運動後に利用することを想定する。

■地産地消のレストラン

1 階にレストランと厨房スペースがあるため、レストランとして改修する。丸山公園周辺の高台に飲食店がないため、丸山公園利用客と宿泊施設利用客(案 4 以外)をターゲットとする。

利活用案の作成にあたっては、対象施設は大規模な空間であることから、各案を組み合わせた複合型の活用方法を検討する。各案の組合せは以下の通りである。

複合案① 案 3「丸山公園と連携したスポーツ合宿施設」と案 4「ビジネスのサポートに特化した施設」の複合型⇒スポーツ×ビジネス

複合案② 案 2「健康」に特化した宿泊施設」と案 1「客室や施設内で美術作品を楽しめるアートホテル」の複合型⇒健康×アート

2. 利活用案の作成

前項で検討した利活用方針（案）を踏まえ、利活用案を2案検討する。

2.1. 複合案①：スポーツ×ビジネス

1階は一般客も利用できる温浴施設、レストランとして改修し、新たに備蓄倉庫を整備する。2階はスポーツ合宿利用者のための合宿施設、ビジネス利用者のためのコワーキングスペース、レンタルオフィス、一般客も利用できるジムスペース、ミーティングルームとして改修する。3階はスポーツ合宿利用者のための合宿施設、ビジネス利用者のための宿泊室として改修する。

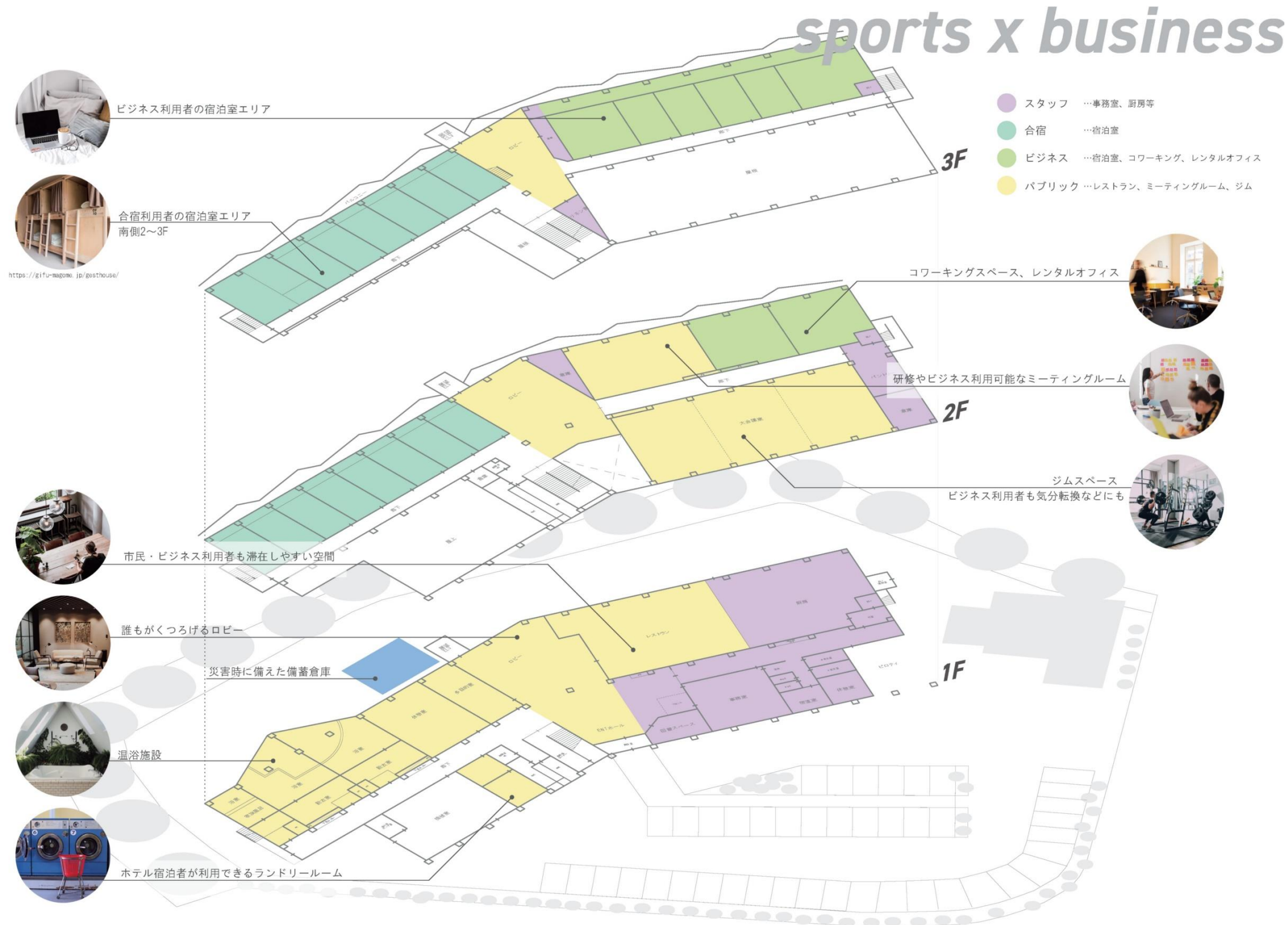


図 複合案①：スポーツ×ビジネス

2.2. 複合案②：健康×アート

1階は一般客も利用できる温浴施設、レストランとして改修し、新たに備蓄倉庫を整備する。また、ロビーや吹抜けを活かしたアート展示を行う。2階は客室、ギャラリースペース、ヨガ教室等多目的に利用できるスペース、ジムスペース、ミーティングルームとして改修する。3階は客室等として改修する。

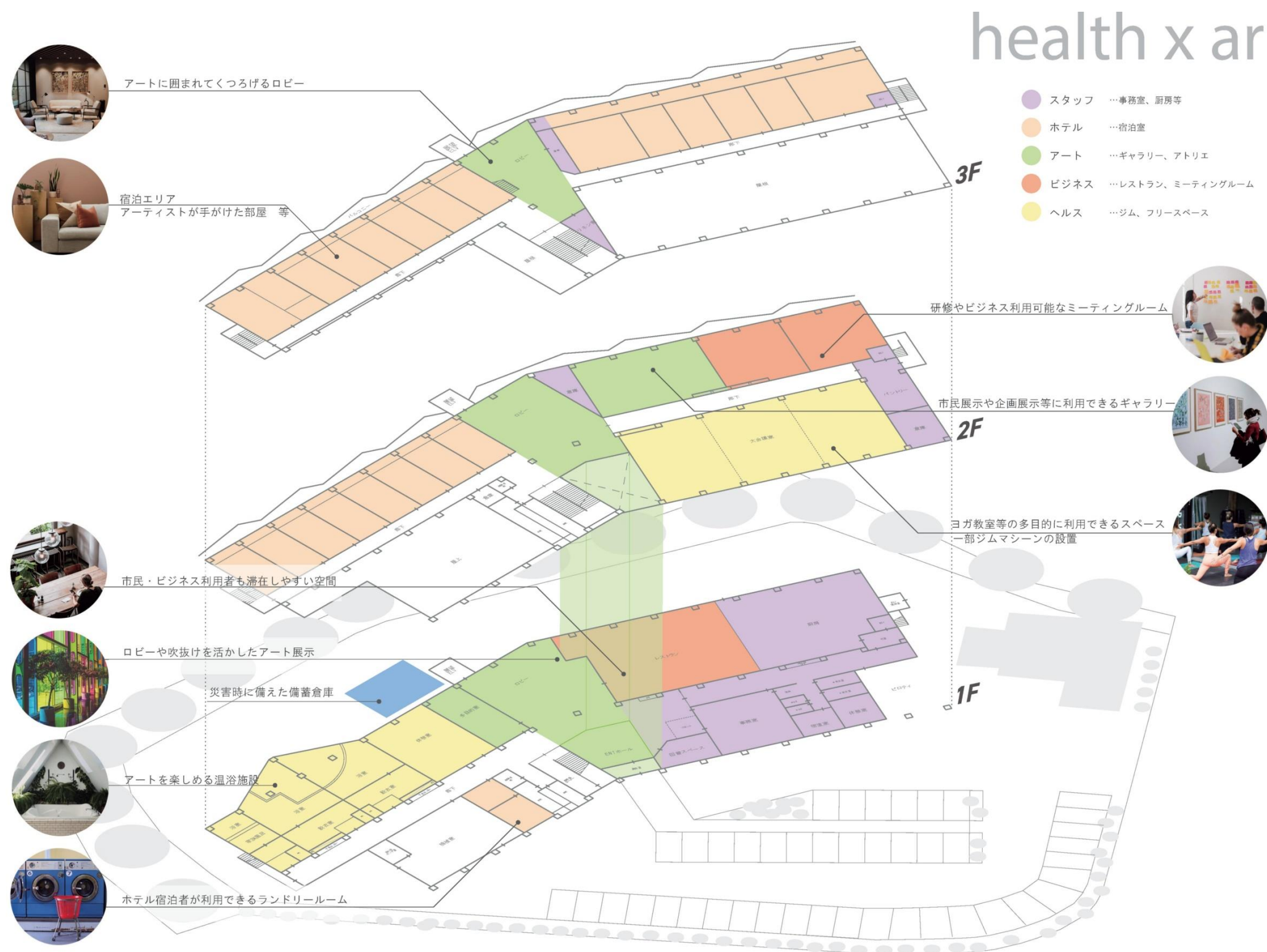


図 複合案②：健康×アート