

岐阜県中津川市 廃校利活用事例（旧神坂小学校）

株式会社クアリゾート湯舟沢

1. 当該地域・施設を決定した経緯

1 人のつながり

当社が中津川市に進出するきっかけとなった、平成28年11月にクアリゾート湯舟沢（公共風呂施設・ホテル）取得の担当者からの依頼。

2 地域の将来性

年間観光客数70万人『馬籠宿』徒歩10分。※馬籠進出は地域により簡単ではない。数年後に中央自動車道「神坂パーキングエリア」のスマートインター化決定。

3 建物と景観

廃校でありながら築年数が浅く、木のぬくもりがあり、清潔感のある建物。木曽五木（ヒノキ・サワラ・アスナロ・ネズコ・コウヤマキの五種類の常緑針葉樹林）を校舎に活用。大きな体育館や総合グラウンド、散策森林。恵那山を一望できる雄大な景観。

4 一体運営を可能にする利便性

自動車で10分 クアリゾート湯舟沢（温泉・レストラン・スタッフ）の利用が可能となり、イニシャル・ランニングコストの削減・効率化が可能。

5 利益が見込める事業スキーム

補助金活用。指定管理料。自主運営が可能。

1

1. 当該地域・施設を決定した経緯

2 立地の将来性

年間観光客数70万人『馬籠宿』徒歩10分。数年後に中央自動車道「神坂パーキングエリア」のスマートインター化決定。



2

1. 当該地域・施設を決定した経緯

3 建物と景観

廃校でありながら築年数が浅く、木のぬくもりがあり、清潔感のある建物。木曽五木（ヒノキ・サワラ・アスナロ・ネズコ・コウヤマキの五種類の常緑針葉樹林）を校舎に活用。大きな体育館や総合グラウンド、散策森林。恵那山を一望できる雄大な景観。



3

1. 当該地域・施設を決定した経緯

4 一体運営を可能にする利便性

自動車で10分 クアリゾート湯舟沢（温泉・レストラン・スタッフ）の利用が可能となり、イニシャル・ランニングコストの削減・効率化が可能。



4

1. 当該地域・施設を決定した経緯

5 利益が見込める事業スキーム

補助金活用。指定管理料。自主運営が可能。

○ 補助金の活用

通常必要となる建物改修費用不要となり、イニシャルコストが掛からない
→ 事業回収期間短縮・企業リスク軽減（HP作成、初期費用・備品購入等）

○ 自主事業

公共施設＝安い使用料。収入が不足し結局自治体の補助金頼みな運営になってしまう。
→ 民間企業事業力を活用し、自主事業の収益でランニング費用を補填。企業として事業化（利益が出る事業）することができる。

○ 指定管理制度

賃料を必要としない。
→ 自治体の負担（指定管理料）を可能な限り削減することができる。

5

2. 課題点・対応策

1 馬籠宿への依存度が高い

12月後半～3月初旬ごろまで『馬籠宿』の各店舗の営業やサービスが停止
簡易宿泊施設の利用者数が激減

2 冬季の寒さ対策

馬籠の冬季の外気温が氷点下となり、かつ、校舎であったことからサッシ（窓）が多く、
木造であることから、館内の室温を快適温度に維持することが実質困難。宿泊施設とし
て機能させることができない。

→ 宿泊客のロコミ点数が激減。さらなる宿泊客減少へ・・・。
2018年度12月～3月期 事業損益 ▲1,732千円

対応策1 宿泊・合宿事業の受入れ停止（公共施設利用は継続）

12月25日～2月末までの自主事業の停止を自治体へ要望。施設利用は継続するため市民への
影響はなし。人件費、光熱費の大幅な削減。

対応策2 宿泊以外の自主事業での収益を図る

婚活イベントやサバイバルゲーム等の目的型事業を試験的に実施する方針。

6

3. 廃校（校舎）活用のメリット

1 合宿利用活用に適している

教室（宿泊室）、家庭科室、トイレ数の充実、体育館・グラウンド・多目的室・会議室。
※ 運動系合宿だけではなく、吹奏楽・演劇・サイエンス等の文科系や大人の団体利用の
受入れができる。

2 他の宿泊施設との差別化

一から建築した宿泊施設では絶対に得ることのできない『なつかしき』や『温かみ』が最
初から備わっている。黒板や机、椅子、下駄箱、廊下・・・。
各部屋に「校長室」や「職員室」などの名称が利用でき、宿泊者も普通の宿泊施設では感
じることのできない体験をすることができる。

3 地域との交流

地域住民にとって利便性の高い場所にあること
から、地域の施設利用や催しが頻繁にある。宿
泊者や合宿利用者と地域住民の交流が自然と発
生する。



7

4. その他

1 近隣に他の運営施設があることによる強み

クアリゾート湯舟沢との一体運営により人件費削減が可能

- ・責任者をクアリゾート湯舟沢の支配人が兼務（責任者に係る人件費削減）
- ・合宿時の料理提供をクアリゾート湯舟沢の料理人が兼務（料理人に係る人件費削減）
- ・経理業務・施設点検業務・送迎業務を兼務
- ・季節営業（12月下旬から2月末自主営業閉鎖）の場合でもスタッフの雇用を維持。

クアリゾート湯舟沢の集客へ寄与

- ・宿泊者、合宿利用者をクアリゾート湯舟沢へ無料送迎。レストラン利用。
- 2018年度 約200万円の売上に貢献。

8

4. その他

2018年度	金額（円）
簡易宿所部門売上	13,704,616
合宿部門売上	5,321,892
施設利用部門売上	1,662,250
その他売上	434,431
売上合計	21,123,189
指定管理料	2,076,000
営業利益	445,472

2019年度（10月期まで）	金額（円）
簡易宿所部門売上	14,961,359
合宿部門売上	6,798,332
施設利用部門売上	1,643,210
その他売上	370,299
売上合計	23,773,200
指定管理料	995,500
営業利益	11,020,676

9