

## 千葉県南部における廃校舎利活用の事例

—シラハマ校舎, HEGURI HUB, 都市交流施設・道の駅 保田小学校—

### FACILITIES UTILIZING CLOSED SCHOOL BUILDINGS IN SOUTHERN CHIBA PREFECTURE

—Shirahama schoolhouse, HEGURI HUB, Roadside Station Hota Elementary School—

○米ヶ田 里奈<sup>\*1</sup>, 横山 拓海<sup>\*2</sup>, 永原 大聖<sup>\*2</sup>, 山田 あすか<sup>\*3</sup>

MEKATA Rina, YOKOYAMA Takumi, NAGAHARA Taisei and YAMADA Asuka

This paper reports on three cases in which former public elementary schools and day-care centers in southern Chiba Prefecture, a depopulated area with rich natural environment, were converted into a complex of lodging, restaurants, and offices, and the management and facility plans were outlined. The three cases share a common feature of contributing to the local economy by involving visitors from outside the local community in a place that is familiar to local residents, namely, a closed school building.

*Keywords : Chiba, Underpopulated area, Closed school building, Utilization, Community*

千葉県, 過疎地域, 廃校舎, 利活用, コミュニティ

#### 1. 本稿の概要と構成

全国各地での少子化による廃校舎の発生に伴い、多数の廃校舎活用事例がみられる。本稿では、自然豊かな環境の中、過疎化が進行する南房総地域（千葉県南部）に位置する南房総市と鋸南町内で、廃校舎を利活用し、宿泊施設・飲食店・オフィスなどの複合施設へ転用した3事例について、運営と施設計画の取組報告を行う。千葉県内の代表的な廃校舎利活用事例のうち、運営者に見学及びインタビューができた3事例を取り上げる。2章で廃校舎利活用に関する千葉県の取組を述べ、3章では南房総市の取組とそのうち2事例の施設及び運用報告、4章では鋸南町の取組とその1事例の詳細報告を行い、5章で事例横断による考察と総括を述べる。

#### 2. 県の取組

千葉県では、特に県の東部や南部で過疎化が深刻で、

市町村合併や人口減少などを背景に廃校舎が増加傾向にある。このため千葉県は、2016年から市町村と連携して廃校となった小学校などの空き公共施設等を活用した企業誘致に取り組んでおり、2022年5月時点で18市町村48件となった<sup>1)</sup>。2016年から千葉県が取り組んでいる「県内の市町村と連携した空き公共施設等と民間企業のマッチングのための事業」を通して立ち上げられた事例の分布と一覧を示す（図1、表1）。

#### 3. 南房総市の事例

##### 3.1 南房総市の取組

前章の県の取組実施は、2016年以前に南房総市で先駆的に成功事例が積み重なったことも大きく影響している<sup>2)</sup>。その後千葉県は、都内へのアクセスが良いことや、都心との二拠点居住及び公共施設活用の必要性があったことから、「南房総市の事例を県内に水平展開す

\* 1 東京電機大学大学院 先端科学技術研究科  
建築・建設環境工学専攻 博士課程  
/ 東京電機大学 総合研究所 特任助手・修士（工学）  
\* 2 東京電機大学大学院 未来科学研究科 建築学専攻 修士課程  
\* 3 東京電機大学 未来科学部 建築学科 教授・博士（工学）

\* 1 PhD stud., Graduate School of Advanced Science and Technology, Architectural, Civil and Environmental Engineering,  
/ Project Research Assistant, Research Institute for Sci. and Tech., Tokyo Denki Univ., M.Eng  
\* 2 Graduate stud., Architecture and Building Engineering, Graduate School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ.  
\* 3 Professor, Dept. of Architecture, School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ., Dr.Eng.

る形で」先述の取り組み（2章）が開始された<sup>2)</sup>。

千葉県内の最南に位置する「シラハマ校舎」は先駆ける事例で、2015年に市が活用案を採択し、2011年に閉校及び閉園した旧長尾小学校と幼稚園の面影を残しつつ、オフィスやレストラン、宿泊施設を持つ複合施設に改修された(2016年開設)。周辺は山と海に囲まれ、豊かな自然と食事を楽しむことから、二拠点生活先として選ぶ人も多い。オフィスに入居するアトリエの利用や食事、サイクリングなど様々な目的での利用者が織り成す、混在するコミュニティ形成を目指している。

また「HEGURI HUB」は、市内最新の事例であり、南房総半島のサイクリングに適した自然豊かな景観を活かして、サイクリストたちの憩いの場（クラブハウス）を中心とした複合観光施設となった。カフェやコワーキ

表1 千葉県市区町村別の空き公共施設への企業等の進出事例注1) (参考文献1)を基に作成)

市町村名	施設名	事業内容	市町村	施設名	事業内容
いすみ市	サンライズガーデン	クリエイター養成、コワーキングスペース	長南町	長南幼稚園	竹の買取り、加工、イベント開催等
	岬学校給食センター	レトルトカレー等の食品製造		長南小学校西側校舎	パソコンの修理、販売、サポート
市原市	高滝小学校	グランピング施設等		長南小学校本校舎	気象予報関連の研究、実験、データ収集等
	鶴舞青年の家	外国人技能実習生研修施設		長南小学校本校舎	テレワーク拠点
大多喜町	老川小学校	シェアオフィス、農業体験	豊栄小学校	社員及び取引先企業向け研修施設、通信制高等学校等	
	総元小学校	貸オフィス、農業体験		東小学校	撮影スタジオ運営、ドローンスクール
勝浦市	清海小学校	コワーキング、民営シェアオフィス(運営会社のほかドローンスクールが入居)	西小学校	スポーツ合宿、企業研修等の施設	
	郁文小学校	全日型通信制高校		長南小学校	パソコンの修理、販売、サポート
鴨川市	大山小学校	民営シェアオフィス(システム開発会社等の複数社が入居)	長柄町	水上小学校	食品用プラスチックの製造
	太海小学校	和風旅館の運営	東庄町	神代小学校	住宅型有料老人ホーム
	太海幼稚園			石出小学校	地域産業の情報発信、人材育成のワークショップ、レンタルオフィス
	太海保育園		富津市	金谷小学校	コミュニティスペース、動画撮影スタジオ、民間図書館、地域情報サイト運営
木更津市	中郷中学校	スポーツ施設(サッカー)、合宿場の運営	南房総市	長尾小学校	民営シェアオフィス(運営会社のほかメディア広告会社等の複数社が入居)
	富岡小学校	アウトドア・グランピング施設		丸小学校・幼稚園	官公庁の制服製造
君津市	坂畑小学校	キャンプ場、ワークショップ施設、イベント会場		和田給食センター	市内農水産物の商品開発、製造・加工
	亀山中学校	ジビエ販売、キャンプ場		和田幼稚園	隣接病院の技能実習生宿舎
	香木原小学校		平群保育園	サイクルツーリズム推進事業	
	あけぼの保育園	航空貨物搬送車両の操作訓練場	平群保育園	サイクルツーリズム推進事業	
九十九里町	豊海保育所	地元産品を活用した新たなブランド産品の企画、加工食品の製造	睦沢町	瑞沢小学校	農業体験、スポーツ合宿等の宿泊施設
栄町	酒直小学校	ストレッチスタジオ		瑞沢小学校	農業体験、スポーツ合宿等の宿泊施設
銚子市	猿田小学校	スポーツ施設、研修施設	横芝光町	大総小学校	映像制作拠点、映像クリエイターの人材育成イベント会場、キャンプ場
長生村	長生高等技術専門学校	アウトドア・グランピング施設		南条小学校	

ングスペースといった機能を持ち、地元住民や観光客らが大自然の中で交流するハブとなっている。元は南房総市旧平群保育所で、ほふく室がゲストハウスへ改修されたり、カフェ内の棚や机は近隣中学校の備品を再利用していたりと、廃校舎の名残が残る設えである。施工は、地元の工務店がワークショップ形式で行い、地元住民を誘って壁の仕上げを撤去したりと、地域との関係づくりのきっかけを作ることに腐心されている。

### 3.2 シラハマ校舎

[基本情報] (写真1, 図2, 図3)

- 所在地：千葉県南房総市白浜町滝口 5185-1
- 施設種別：多目的施設(宿泊, 飲食店, オフィス等)
- 運営主体：合同会社 WOULD
- 設計：一級建築士事務所あわデザインスタジオ
- 施工の総合プロデュース：合同会社 WOULD

- 施工：多田 朋和 氏によるセルフビルド  
(可能な部分をセルフビルドとし、建具・電気・給排水工事を含む一部専門工事は業者施工である。)

- 大工/給排水工事：株式会社コハラ建設
- 電気工事：サガデン
- 建具：Free Style Furniture DEW

- 敷地面積：12706.9㎡
- 延床面積：1180.7㎡
- 構造・規模：木造 1階建て
- 運営開始：2016年
- お話を伺った方：多田 朋和 氏 (2022.08.25)

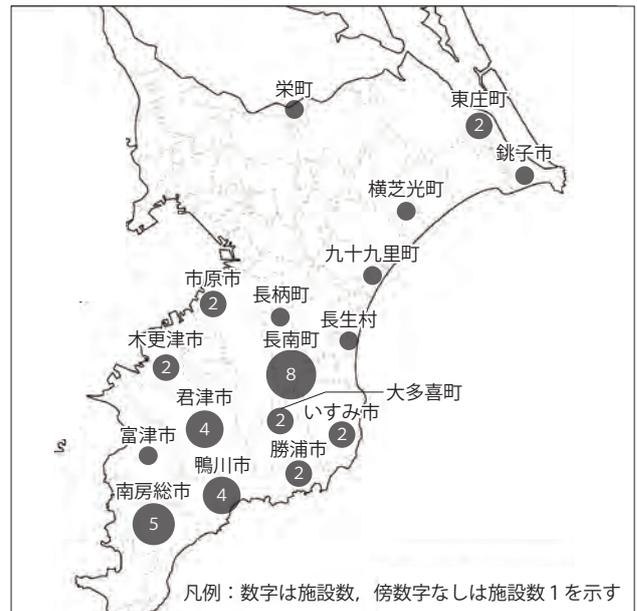


図1 千葉県市区町村別の空き公共施設への企業等の進出事例の分布注1) (参考文献1)を基に作成)

### 3.2.1 施設について

■**居住機能** 建物正面には二拠点居住者やオフィス利用者向けとして、「無印良品の小屋」注2) が18棟建ち並んでいる(写真2)。その屋内は約9.1m<sup>2</sup>、縁側は約3.1m<sup>2</sup>とミニマムな空間であり、自宅に比べて物が少ない空間の中でやりたいことに集中できる。小屋は18区画に分かれており、利用者それぞれが畑作業やキャンプなど思い思いに過ごしている。

■**宿泊棟** 2部屋のゲストルームと、シャワールーム、サイクルスタンドがある。ゲストルームは旧小学校のコンピューター室をリノベーションし、2部屋ある(写真3, 4)。1部屋は黒い壁に焦げ茶色の木材を使っており重厚感のある、もう1部屋は壁の色や照明の色が白に近く、対照的に明るい雰囲気である。両室は天井板が



写真1. 「シラハマ校舎」の外観写真  
手前の小屋の奥に、校舎がある。写真奥(北側)に山があり、南の海岸線までは徒歩10分程度。

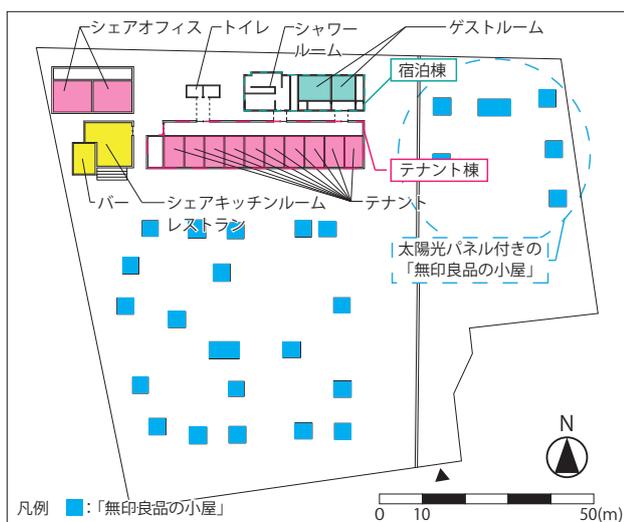


図2. 配置図兼平面図(参考文献4)5)を参考に筆者が作成  
教室をリノベーションしたオフィスが東西一直線に伸びており、敷地の入り口に面している。建物西側の共有キッチンや大きなシェアオフィスは旧幼稚園であり、ゲストルームやシャワールームは旧小学校の校舎である。



図3. 周辺状況  
(参考文献3)より  
周辺は山に囲まれており、約400メートル離れたところに海岸がある。行き方は館山自動車道→富浦IC→国道127号→国道86号。



写真2. 「無印良品の小屋」  
敷地に18棟が点在し、見学当時は満室だった。外壁は焼杉、内壁はヒノキを使用しており、温かみのある落ち着いた空間である。



写真3. ゲストルーム  
- 「ROOM L」  
元はコンピューター室である。約53m<sup>2</sup>ある部屋はシックな色合いで時間の経過が緩やかに感じる。



写真4. ゲストルーム  
- 「ROOM R」  
元はコンピューター室である。鏡を囲むようにして取り付けられた電球が目目を引く、白基調の明るい雰囲気の部屋である。



写真5. テナント棟の南面  
元は片廊下型校舎の普通教室である。10室が連続して正面に面している。入り口は建物奥の廊下である。



写真6. 廊下  
元は片廊下型校舎の普通教室前の廊下である。旧小学校の面影が残っている。写真左側の普通教室はテナントで、見学当時は花屋やアトリエが入っていた。

外されており、開放感がある。木造の建物に合わせて、シャワー室などのドアには、木の一枚板を使用している。木表に縦方向の取っ手を、木裏に横方向の取っ手を付けるといった工夫により、湿気での木の板材の反りを防いでいる。さらに、シラハマ校舎から400m南には、宿泊施設の別館「眺尾伽藍(ナガオガラン)」もある。

■テナント、シェアオフィス テナントとして貸し出されている部屋は10室あり、現在は花屋やアトリエとして使われている(写真5)。各部屋は、校舎内の旧小学校の面影が残る廊下からアプローチし、設えられた黒板や本棚が、小学校時代の記憶を利用者に想起させる(写真6,7)。シェアオフィスの内観は写真8である。

■バー、シェアキッチンルーム・レストラン 元は、旧幼稚園の遊戯室であった(写真9,10)。天井板を外し、小屋梁等を見せることで平屋ながら開放的な空間となっている。食器棚やテーブル等に理科室や図工室で使っていた家具を再利用し、親しみやすさを感じられる(写真11,12,13)。

■その他 ロードバイクを置くディスプレイスタンドや電気自動車の充電器などを完備している。

### 3.2.2 運営について

最大の特徴は、廃校舎のリノベーションからレストランの調理や宿泊者への対応など全ての運営に係る業務を、運営者の多田朋和氏自身の手で行っている点である。多田氏は工業デザインを学んだのち、白浜内の廃墟ビルをコツコツ改修し、「シラハマ校舎」の前身となる「シラハマアパートメント」を2010年から2018年までの8年間、運営した。その間、旧長尾小学校跡地利用事業案に応募し、採択された。調査時点ではテナント全10室と「無印良品の小屋」全18棟が満室であり、収益はシェアオフィスやテナントの貸し出し(不動産)、レストラン、宿泊を主として運用されていた。

■リノベーションについて 宿泊や飲食の機能への変更に伴い、浄化槽や水回りの設備を設置した。なお、耐震補強は平屋のため不要だった。その他の改修は全て、多田氏自身の手で、単独で行っている。

■地域貢献について 現在、多田氏はシラハマ校舎を中心とした半径400mで、周辺地域への貢献活動に力を入れている。中でも、過疎化が進む南房総市と千葉西北部及び都心との教育格差の拡がりを課題と認識し、校舎内のコワーキングスペースにタブレットを置いて、AI教材で自学できる仕組みを取り入れたいと話す。

敷地内東側にある「無印良品の小屋」では、太陽光パ



写真7. テナント棟から宿泊棟へのアプローチ空間

写真右側がテナント棟で、左側は宿泊棟である。各棟には、土間を介してアクセスする。



写真8. シェアオフィス  
旧幼稚園の教室をリノベーションしており、約66㎡である。会議や大人数での集まりの際に貸し出している。



写真9. シェアキッチンルーム・レストランの外観

建物の西側に位置する。テラス席で周辺の自然や潮風を感じながら食事を楽しむことができる。



写真10. シェアキッチンルーム・レストランの内観

旧幼稚園の遊戯室をセルフリノベーションしており、天井板の代わりに格子をつけ開放的な空間になっている。



写真11. シェアキッチンルームの棚

手前にあるテーブルは元図工室、正面にある棚は元理科室の備品である。

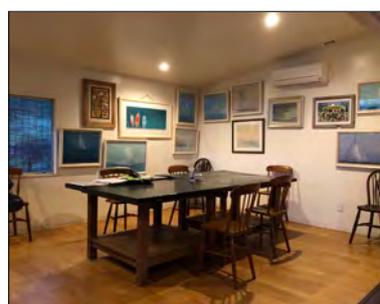


写真12. シェアキッチンルームの机

ネルと蓄電池により、外部から電気の供給を受けず、自然エネルギーを用いた自家発電を利用している（写真14）。平時はキャンプ場、非常時には避難場所としての利用を想定しており、多田氏は「廃校舎×避難×発電は国内でも類を見ない掛け合わせ」と話す。今後の展望としては、再生エネルギー（太陽光、風）で得た電気をEV車に使い、病院や買い物に行くのが困難な地元の高齢者への送迎サービスの運用を検討していると言う。

### 3.3 HEGURI HUB（平群ハブ）

#### [施設情報]

- 所在地：千葉県南房総市平久里中224-3
- 施設種別：複合観光施設
- 運営主体：株式会社南房コーポレーション
- 設計：一級建築士事務所あわデザインスタジオ
- 構造・規模：RC造 1階建て
- 敷地面積：約2352㎡
- 延床面積：450.25㎡
- 運営開始：2021年7月10日
- 営業日：主に土・日・祝日
- お話を伺った方：瀬戸川 賢二氏（2022.08.25.）

#### 3.3.1 周辺環境と開設経緯

■周辺環境 伊予ヶ岳の麓にあり、都心から車で1時間半ほどの近さにも拘わらず、周りは緑の映える美しい里山で囲まれる自然豊かな場所に位置している（図4）。

■開設経緯 こうした景観の良さと、信号と車の少な



図4. 周辺状況  
（参考文献6）より  
施設へは、JR内房線岩井駅から車で20分、または、高速バスハイウェイオアシス富楽里から車で1分を要する。



写真15. 「HEGURI HUB」の外観写真



写真13. 共有キッチン  
の棚  
手前  
にある  
テーブル  
は元  
図工  
室、正  
面に  
ある  
棚は  
元理  
科室  
の備  
品で  
ある。



写真14. 建物東側にある「無印良品の小屋」

非常時に避難場所となる場所。屋根に太陽光パネルが敷かれており、小屋で使用する電気を賄うZEH（ゼロエネルギーハウス）である。

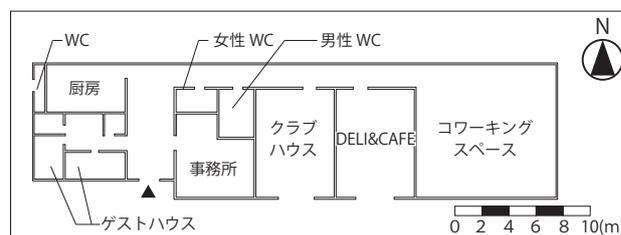


図5. 「HEGURI HUB」のゾーニングマップ  
（参考文献7）を基に筆者が作成



写真16. 門からのアプローチ



写真17. ゲストハウス内の2段ベッド  
利用者同士の交流の場ともなるゲスト  
ハウス。サイクリングの帰りやキャン  
プの後に利用できる。木に囲まれた空  
間でゆっくりとくつろぐことができる。

い走りやすい道路，温暖な気候，美味しい食事，都市部からの近さから，代表の瀬戸川氏によれば南房総は首都圏で最高のサイクリング環境である。だがその優位性が活かされておらず，サイクリング環境が整備されていない，サイクリストと地域との関わりの場がなく地域活性に寄与していないことへの課題認識から，本事例の立ち上げに至った。現在は，HEGURI HUBがサイクリスト同士の交流と地元の情報発信のハブの役割や，サイクリングによる地域貢献に資する場の役割を担う。

### 3.3.2 施設について

■建物について 「HEGURI HUB」はリノベーション前の保育園の雰囲気を残しつつ，コワーキングスペースやゲストハウス，デリ&カフェ，サイクリストたちの憩いの場となるクラブハウスが備わっている（写真15，図5，写真16）。また，庭には全面芝生のスペースがありキャンプなど様々なアクティビティを行える。

■ゲストハウス 元ほふく室のゲストハウスは二段ベッドの4床が一部屋，敷布団2床が一部屋あり，前泊として利用できる（写真17，18）。ゲストハウス内の改修は地元の工務店が携わりながら地元民で壁を剥ぎワークショップ形式で仕上げた。瀬戸川氏曰く，利用者の中には，夫婦で庭にてテントを張ってキャンプを楽しんだ後に，一方はテントで，他方はゲストハウスで就寝するといったケースもあると言う。木造のシャワー室があり，誰でも利用可能である。

■DELL & CAFE 南房総の新鮮な野菜，肉や魚を使った料理を提供している（写真19）。店内のカフェスペース，もしくは旧園庭で伊予ヶ岳を眺めつつピクニックテーブルで，食事を楽しむことができる。カフェ内の棚や机は近隣の中学校から借りて，使用している。

■クラブハウス パーク&ライドや小休憩，水の補給やルート確認など，気軽に利用できる（写真20，21）。ここを利用する地元のサイクリストたちは，県外から来たサイクリストにサイクリングロードや地域の美味しいご飯処を教えられるよう，事前に交流の準備していると言う。こうした実在の場所を介した交流をきっかけに，利用者同士が連絡を取り合う関係へと発展している（写真22）。営業日の休日には，伊予ヶ岳の登山者や地元の子どもも利用可能である。平日は視察やミーティングの場として活用されている。

■コワーキングスペース 元遊戯室のコワーキングスペースは，明るく開放的なスペースで，伊予ヶ岳を眺めながら，仕事ができる場所である（写真23）。貸出用自



写真18. ゲストハウス内の水回り  
木を基調としている。



写真19. DELI&CAFEのキッチン  
元は保育室であった。休みの日には沢山の利用で賑わう。

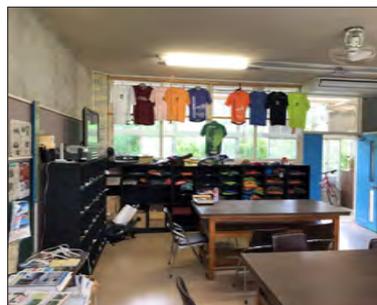


写真20. クラブハウスの内観  
サイクリストたちはここで地元の情報収集や，交流を行う。



写真21. クラブハウス－地元の情報が集まる場所  
地元の飲食店や観光スポットに関するパンフレットが集約している。



写真22. クラブハウス－サイクリスト同士の交流の証  
ここで出会った仲間同士で撮影した写真が，ボードに張られている。



写真23. コワーキングスペースの内観

転車も設置されている（写真24）。写真25は、コワーキングスペース入口からみた廊下の様子である。

■キャンプ場 南房総市では珍しいフリーサイトでのソロキャンプや、伊予ヶ岳を見ながらのヨガといったアクティビティの場になっている（写真26）。

### 3.3.3 運営について

■利用者の状況 平日はコワーキングスペースの利用者のみが滞在し、休日は主にサイクリストが集まっている。訪問者の比率は男性が90%、女性が10%で、50歳代の利用者が最も多く、浦安市／千葉市／船橋市／市川市／松戸市といった、千葉県北部から来る人が過半数を占めていると言う。瀬戸川氏は、ホームページやSNSによる認知度の高まりを感じており、よりよい環境整備によって、利用者数増加が見込めると話す。

■今後の展望 「HEGURI HUB」のように、完全に民営のサイクリングの場を運営している施設は、全国的に珍しい。瀬戸川氏は、今後も商業的に持続可能な施設を目指すと言う。また、ビジネスや文化面でもハブとして機能し、さらに地域とさらに繋がっていくことを考えていると言う。

## 4. 鋸南町の事例

### 4.1 鋸南町の取組

鋸南町は、南房総市や鴨川市など9つの自治体と共に南房総地域と呼ばれており、高齢化率は約45%、人口は7000人と過疎化が進む<sup>8)</sup>。2019年に発生した台風では、甚大な被害を受けた地域である。少子化の影響で2014年に廃校した保田小学校は、卒業生だった町長らの強い希望があり、廃校が決定した段階で跡地利用が検討され始めた。鋸南町は、都心から車で1時間半と、南房総地域の玄関口にあたり、海岸や鋸山、四季折々の花など、豊かな観光資源を持つ町である。鋸南町が、「自律（立）を選択した鋸南町の起死回生の一大事業という位置づけから、「守り」ではなく外から人を呼び込む「攻め」の姿勢<sup>9)</sup>を持って、「地域を元気にする事業」／「町に人を呼び込む」／「廃校を活用し、新たな人々が交流する場所」として、都市交流施設を兼ねた「道の駅 保田小学校」を2015年に開設した。都心部からの来訪者と地域住民との交流の場として新たなコミュニティを創出する場所となっている。

### 4.2 都市交流施設・道の駅 保田小学校

[施設情報]

□所在地：千葉県安房郡鋸南町保田724



写真24. コワーキングスペース—貸し出し用の自転車

クラブハウスで貸し出しをしているサイクリング用の自転車が並ぶ。

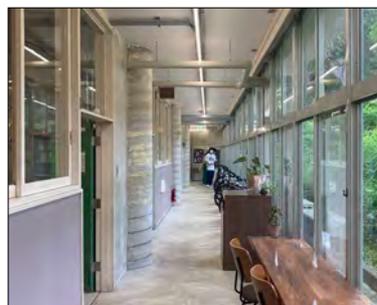


写真25. 廊下の様子



写真26. キャンプ場

伊予ヶ岳が見渡せるキャンプ場。ソロキャンプもでき、日によってはこのスペースでヨガなども行う。



写真27. 外観



写真28. 「まちのコンシェルジュ」の内観

- 施設種別：道の駅、飲食店、宿泊施設、観光案内所
- 運営主体：(株) 共立メンテナンス
- 設計：N.A.S.A. 設計共同体, 他
- 敷地面積：14235.50㎡
- 建築面積：2660.14㎡
- 延床面積：3,486.73㎡
- 構造・規模：RC+S造 地上2階建て
- 竣工年：2015年11月
- お話を伺った方：大塚 克也 氏 (2022.08.26.)

#### 4.2.1 施設について

■「里の原っぱ」 旧校舎の全面は鋸南町の里をイメージした原っぱとなっており、緑豊かな自然が一面に広がる。四季折々の花は鋸南町の観光資源としても有名で、子どもから大人までが自然を楽しむ憩いの場となっている。「かつて小学生が遊んでいた場所はそのまま遊べる空間にしたい」という思いからランドスケープに力を入れた。ブーゲンビリアのツタが校舎の外壁を這うように伸びている (写真 27)。

■「まちのコンシェルジュ」 鋸南町の観光情報 (飲食店・体験・ガイド・イベント・近隣観光情報など) の他、鋸南町の生活情報などをコンシェルジュが案内する (写真 28)。交通情報や天気情報が画面モニターにて表示されている。宿泊や温浴施設、その他公共施設のフロントとしての役割も担っている。

■道の駅 旧体育館を改修している (写真 29, 30)。鋸南保田インターから出た際のアイキャッチとなっている。地元で取れた新鮮な野菜や草花が並ぶ。

■宿泊室 旧校舎部分の2階の元普通教室が、宿泊室となっている (図7中青線内)。教室の雰囲気を残しつつ1教室を2つに分割し、畳のベッドを置いて1室4名までの宿泊室2室としている。(写真 31, 32)。中高校生や学生の合宿を想定した団体利用専用の部屋もある。ベランダ側からは、「まちの縁側」へ出入りできる。

■「まちの縁側」 図7中の赤く塗られた箇所の2階部分にあるサンルームが該当する (写真 33)。旧校舎の外壁とエキスパンションジョイントで繋がれ構造的に独立して新築された。コモンスペースとして、日中は地域住民や都心部から訪れる方々の交流スペースとして使用されるが、夜間は宿泊者の専用スペースとなる。鋸南町の穏やかな気候を生かしたパッシブな環境設備を用いており、季節に合わせて表裏を白黒に塗り分けたパネルを反転させることで、日射取得量を調整している。

■飲食店 人気の昔懐かしい給食メニューを提供す



図6. 立地周辺

(参考文献 10) から引用)

自然豊かな土地に位置している。保田ICがすぐ近くにあることから車で訪れる方が多い。



図7 配置図兼1階平面図

(参考文献 11) より抜粋し, 12) を参照して室名等を加筆した)



写真 29. 体育館を改修した道の駅の外観

かつての体育館を改修し、道の駅として地元の野菜や草花などを販売している。



写真 30. 産直スペース

インショップとして花の専門店が入り、多くの商品が並ぶ。オリジナル商品を販売しており、そのユニークさから人気が高い。

る食堂ではアルミ皿を使用し、コンセプトに沿ったメニューが利用者の興味を惹いている(写真34,35)。全5店舗は、以前から地元で営業していた店や、隣町で営業していた店などである。

■その他の元特別教室など 1階には家庭科室の備品を利用した「みんなの家庭科室」や、図工室を利用した「まちのギャラリー」、2階には元音楽室をそのまま活用した「音楽室」がある。

#### 4.2.2 運営について

■開設経緯とコンセプト 運営者の株式会社共立メンテナンスは、鋸南町と連携し、設計面でも意見を出し合い、共に計画を遂行した。特に、売り上げ計画や施設のコンセプト面に力を入れており、売り手側の意見を吸い上げて反映し、全ての利用者に心地よい場所づくりを心掛けた。旧保田小学校に由来する「小学校」を、コンセプトとして徹底的に貫いており、運営から設えまで全てに反映されている。その一例として、小学校で使用していたピアノや表彰台、二宮金次郎像といった全ての備品の使用、毎朝ラジオ体操を流す、校旗掲揚と校歌斉唱を行う、といった演出が挙げられる(写真36)。

テレビや新聞などのマスメディアにも多く取り上げられたことから、利用者が増加した。SNSを利用した情報発信にも、力を入れている。

■利用者の様子 大方の利用者がファミリー層である。レジ通過人数を来客数として数えており、現時点での総来客数は30万人を超えているが、実際の総来客数は100万人超と見積もっていると大塚氏は話す。宿泊利用は、土日には満室に近く埋まるものの、平日には少な

いため、その利用者の増加を期待していると言う。

■有事における役割 2019年に観測史上最強クラスとされる台風15号が鋸南町を襲い、最大瞬間風速50mにも及ぶ突風により、町内は甚大な被害を受けた。道の駅の体育館は、外壁が吹き飛び内部が雨にさらされ、商品や陳列陶器や備品に被害が出た。そうした中で、①地域住民に温浴施設の無料開放、②「まちのコンシェ



写真33. まちの縁側

旧校舎の廊下を利用したコモンスペース。左側のパネルは、夏季の期間は、光を反射する白い面が、「里のはらっぱ」方面を向いている。



写真34. 飲食店の外観

地元の店舗を含む全5店舗がある。昼食時は店内、店外の飲食スペースが満席になるなど賑わいを見せていた。



写真31. 宿泊室



写真35. 給食メニュー



写真32. 宿泊室の廊下の様子

コンセプトに沿って、部屋名は「〇年〇組」としている。



写真36. 備品

かつての保田小学校で使用していた跳び箱や表彰台といった備品が所々に配置されていた。写真スポットとして若い人を中心に親しまれている。

ルジュ」のエアコンを効かせてサロン形式で支援物資（カップ麺等）を提供、③被災品を集めたチャリティーマーケットの開催及びそれによる売上金を寄附、④ギャラリーや「まちの縁側」を「きよなん楽市仮設店舗」として開業、といった支援を行った。現在も、定期的な防災訓練を実施し常に有事に備えていると話す。

■今後の展望 開設を機に、「鋸南町保田」の認知度が高まり、保田ICを降りる車が増加していると言う。現在は、保田小学校の隣に位置する幼稚園の利活用計画が進行中である。幼稚園は、地域の子育て支援施設として、「道の駅 保田小学校」との連携を含めて計画されている。今後も、近隣農家の商品を道の駅に卸したり、また前章で取り上げた「HEGURI HUB」などの他施設との関係構築を行い、南房総地域全体の活性に寄与する活動により力を入れたいと話す。

## 5. 施設を横断した考察と総括

「シラハマ校舎」は、①シェアオフィスやテナントの不動産業、②宿泊業、③飲食業の3つの事業と、それに係る業務を全て代表の多田氏が手掛けている。観光客、二拠点居住者、地元住民と、様々なプレイヤーを同じ場所に集め、地元の産業・教育・エネルギー資源といった地域のインフラに関与する一連の事業は、過疎地域での多様な役割を一手に引き受けつつ複合的に地域課題解決の拠点として先進的な取組である。

「HEGURI HUB」は、①サイクリングに適した地域資源を地域活性に生かすため環境整備不足と、②サイクリストが地域経済に関与するための人的ネットワークの構築不足、の2点を主たる課題として、その解決のために場所づくりがなされた。人同士が関係を結ぶためには、物理的に集まれる実空間が必要であるという実在の場所の優位性を示す事例と位置付けることができる。

「道の駅 保田小学校」は、官民及びまちづくりプロジェクトには大学を巻き込み、地域を挙げて開設された。道の駅や宿泊室を備えた観光スポットとして地元経済に寄与しつつ、飲食店や入浴施設、キッズスペースなど地元住民も使いやすい場所づくりが行われていた。深刻な人口減による活気の喪失に直面する地域の再興の契機として、住民の意欲を引き揚げるためにも、地域住民の記憶が詰まった小学校校舎を強いコンセプトに据えて改修した選択は、有効だったと言える。

「シラハマ校舎」は事業面が先駆的であり、そこに旧校舎の不動産価値が重要な要素として寄与してい

る。斬新な取組を行うための器として、廃校舎は、地元住民がその活動を受け入れる下地となったといえよう。「HEGURI HUB」は、地域資源を生かした地域活性に寄与する場として、旧平群保育所を使うことで、地元の住民にとって来訪しやすく、抵抗なく受け入れられる場所がつくられている。その点は「保田小学校」も同様である。

3事例の共通項として、廃校舎という地元の住民に馴染みがある場で、地元住民との関係をつくりつつ地元外からの来訪者を巻き込む施設づくりや事業運営によって、地域経済に資するという特徴を指摘できる。

謝辞 調査にご協力いただきました皆様に、篤く御礼申し上げます。

### 【注釈】

- 1) 図1及び表1には、鋸南町が主体で始動した「都市交流施設・道の駅 保田小学校」は、2章で言及した千葉県のマッチング事業に該当しないため、記載がない。
- 2) 「無印良品の小屋」は、約9m<sup>2</sup>の小屋で、都会で暮らす人々の暮らし方の選択肢として良品計画が販売している<sup>13)</sup>。入り口の大きな窓の他に小窓があり、光と風が抜けるつくりとなっている。

### 【参考文献】

- 1) 千葉県, "千葉県空き公共施設への企業等の進出事例", 千葉県webページ, < <https://www.pref.chiba.lg.jp/rich/akikoukyoushinnsyutujirei.html> >, 2023.03.04. 参照
- 2) 田中 和氏, 五木田 広輝: 千葉県における空き公共施設への企業誘致について, 土地総合研究, 春号, 2021年, pp.59-71.
- 3) Google, "シラハマ校舎", Google map, < <https://bit.ly/3L0MaLY> >, 2023.03.04. 参照
- 4) シラハマ校舎, "シラハマ校舎について", シラハマ校舎webページ, < <https://www.awashirahama.com/nagao/aboutus/index.html> >, 2023.03.04. 参照
- 5) 合同会社 WOULD, "シラハマ校舎(旧長尾小学校・幼稚園廃校利用)" < [http://www.toshimirai.jp/tochi\\_model/Contents/r01\\_information02.pdf](http://www.toshimirai.jp/tochi_model/Contents/r01_information02.pdf) >, 2023.05.01. 参照
- 6) Google, "平群ハブ", Google Earth, < <https://bit.ly/3KXnXpI> >, 2022.09.15. 参照
- 7) HEGURI HUB, "HEGURI HUB OUTLINE", HEGURI HUB webページ, < <https://hegurihub.com/outline/> >, 2022.09.01. 参照
- 8) 株式会社共立メンテナンス, "鋸南町の人口・出生率", 『視察用資料 都市交流施設 道の駅保田小学校の取り組み』, 6頁
- 9) 全国町村会, 『町村週報 3085号』2019年7月1日, "千葉県鋸南町/廃校の学舎を都市と農村の交流拠点に～遊休施設の利活用～", 『町村週報 3085号』
- 10) Google, "保田小学校", Google map, < <https://www.google.com/maps/search/%E4%BF%9D%E7%94%B0%E5%B0%8F%E5%AD%A6%E6%A0%A1/@35.1429229,139.8416247,908m/data=!3m1!1e3> >, 2023.03.04. 参照
- 11) 新建築, "鋸南町都市交流施設・道の駅 保田小学校", 新建築データ, < [https://data.shinkenchiku.online/articles/SK\\_2016\\_01\\_148-0](https://data.shinkenchiku.online/articles/SK_2016_01_148-0) >, 2023.01.10. 参照
- 12) 都市交流施設・道の駅 保田小学校, "ガイドマップ", 都市交流施設・道の駅 保田小学校webサイト, < <https://hotasho.jp/front/guidemap/> >, 2023.05.09. 参照
- 13) 良品計画, "無印良品の小屋", 良品計画webページ, < <https://www.muji.com/jp/mujihut/> >, 2023.05.01. 参照