

「自然豊かな環境」× 「都心へのアクセス」を活かした 空き公共施設の利活用

全国では人口減少の進行とともに廃校をはじめとした空き公共施設が増加しており、政府や自治体はその有効活用を進めています。今回は、千葉県が市町村や株式会社千葉銀行と連携して取り組んでいる「空き公共施設等を活用した企業進出支援事業」を紹介します。



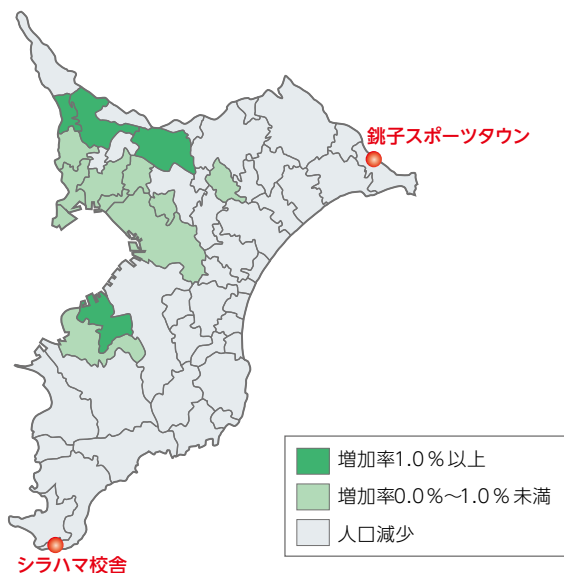
新しいワーク&ライフスタイルを 提案する「シラハマ校舎」

千葉県には、東京に隣接しベッドタウンとして現在も人口が増加している都市部と、人口流出が進む郡部という異なる特徴を有する地域が存在する(図表1)。

郡部は東京から1〜2時間ほどの距離で、かつ温暖な気候と新鮮な海・山の幸に恵まれた豊かな自然が特徴だが、少子化・人口減少、市町村合併や建物の老朽化による空き公共施設の増加と、雇用の場の減少という課題を抱えている。そこで千葉県では、2016(平成28)年度から市町村や株式会社千葉銀行と連携して「空き公共施設等

を活用した企業進出支援事業」を推進している。

県がこの事業に取り組むきっかけとなったのが、南房総市の旧長尾小学校・幼稚園の跡地を活用してつくられた複合施設「シラハマ校舎」だ(写真1)。活用案が市の公募で選ばれた合同会社WORLDの多田朋和社長は、房総半島の最南端にあり、太平洋を望む海岸と緑豊かな山に囲まれたロケーションを活かして、校舎をシェアオフィスやゲストルーム、カフェ・レストランに改装。校庭には株式会社良品計画のコンパクトな「無印良品の小屋」を建てて18区画に分譲し(完売)、敷地内を自由な発想で使えるコミュニティスペースとして蘇らせた。シェアオフィスには、個人事務所から営業店舗まで様々な形態の企業が入居しており、小オフィス



▲図表1 千葉県の市町村別人口増減率(平成31年1月~令和元年12月)
(出所)平成31年・令和元年千葉県毎月常住人口調査報告書(年報)

は満室となっている。大オフィスはコワーキングスペースと貸会議室で、企業の研修等での利用をはじめ、最近ではAI教材を使った子供向けのホームスクールも開校している。

都会の喧騒を離れたサテライトオフィスや、平日は都市部で働き、週末の余暇を自然の中で過ごす二拠点居住の場所等として、新しい働き方や日常のストレスから解放されるライフスタイルが実現可能な空間をつくり上げた。また、地元や都内から気軽にリフレッシュできる旅行先としても魅力的だ。

企業と市町村のマッチングの機会を創出

多くの市町村では、活用したい空き公共施設があっても、企業誘致に係る専任職員の不在や知名度の問題により、利用見込みのある企業へ情報を届けることができないケースが多い。こうした課題解決のため、千葉県では、市町村が持つ空き公共施設の情報の集約・発信と、民間企業が持つ施設活用ニーズの掘り起こしやマッチングに着手した。また、県から本事業を受託した株式会社ちばぎん

総合研究所と連携して「空き公共施設等活用フォーラム」を開催し、企業と市町村とのマッチングの場を創出したり、活用可能な空き公共施設や実際に事業展開する様子を視察するバスツアーを企画する等して、IT・ベンチャー企業、食品製造業や被服製造業、宿泊業といった多様な企業の誘致につなげている。2020（令和2）年3月末までの企業等の進出件数は合計13市町村で28件となった（図表2）。

合宿施設の不足に着目しスポーツで地域を活性化

空き公共施設の跡地利用における新たな一つの方向性を示す事例として注目されるのが、旧銚子市立銚子西高等学校をリノベーションして2018（平成30）年4月に誕生した宿泊・スポーツ施設「銚子スポーツタウン」である（写真2）。

同社の小倉和俊社長は、以前からNPO法人で手掛けていた地域のスポーツイベントを通じ、合宿施設の慢性的な不足に気づいたという。一方で銚子市は人口減少と企業の撤退が続ぎ、小倉氏

年度	実績	市町村名
2016	3市町、5企業 (3施設)	南房総市、勝浦市 栄町
2017	5市町、7企業 (7施設)	いすみ市、大多喜町 長南町
2018	4市町、10企業 (4施設)	鴨川市、勝浦市 長南町、長柄町
2019	5市町村、6企業 (6施設)	九十九里町、長生村 南房総市、君津市 銚子市

▲図表2 千葉県における空き公共施設への企業誘致実績



▲写真1 南房総市の「シラハマ校舎」(左)と校庭に並ぶ「無印良品の小屋」(右)



▲写真2 スポーツ合宿に最適な「鉾子スポーツタウン」

も危機感を抱いていた。そんなとき、旧鉾子西高校の跡地が空いていることを知り、スポーツ施設としての再活用を考え始める。同じ頃、黒潮打線で甲子園に一時代を画した鉾子商業高校OBの元プロ野球選手・木樽正明氏と出会い、野球で鉾子を活性化するという方向性が定まっていた。

株式会社ちばぎん総合研究所では施設の需要を図るための市場調査を受託し、関東近県の高校野球部を対象に、合宿施設に関するアンケートを実施

施。約280先から回答があり、うち65%が「宿泊を検討したい」、さらに同10%は「ぜひ宿泊したい」という高評価だったことが、事業を実現に向かわせた。

整備された鉾子スポーツタウンは、両翼95mの広さを持つ硬式野球対応の二つのグラウンド、最大5種目同時開催可能な三層構造の体育館、防音壁を採用した多目的棟、地元の食材を使った料理を提供する食堂棟、宿泊棟等を備える。体育館の半地階は野球用室内練習場になっており、雨天時の練習にも対応可能だ。

野球を前面に出してPRすることが知名度向上につながり、これまでさまざまな競技団体の宿泊を受け入れている。さらに昨年には、車で5分の距離にある旧猿田小学校をサテライト施設「さるだ学集館」としてリニューアルした。こちらはセミナーや研修等、学びの場に特化しており、今秋には多様な教諭陣による熱のある授業を全国で展開する一般社団法人熱中学校園の「熱中小学校」に参画し、「ちば鉾子熱中小学校」を開校する予定だ。

自治体と企業のメリット

空き公共施設を活用する際の自治体のメリットとしては、①地域のシンボリック施設の保持②施設の維持管理等の負担軽減③工業団地以外への企業誘致の可能性④新たな産業と地元雇用創出による経済活性化⑤税収増⑥雇用創出による転出防止や移住・定住促進等が挙げられる。また、施設の活用を希望する企業にとっても、①新規設備投資等の負担軽減②地域貢献と企業のイメージアップ③自治体や地域との連携強化④自治体からの支援受⑤従業員への多様な働き方の提供（働き方改革）といったメリットがある。

全国では人口減少や市町村合併から、年間400～600校の小中学校が廃校になっているという。しかし一方で、アフターコロナの働き方改革や、BCP（事業継続計画）の一環として、通信環境の5G化も見据えつつ、都心の企業はサテライトオフィスの設置をはじめ都外への進出に注目している。こうした変化をチャンスと捉え、自治体と企業が連携して空き公共施設を活用し、新たな価値を創造できるよう支援していきたい。

（文責：株式会社ちばぎん総合研究所 江田直子）

日本全国 県境・地域を越えた 「様々なビジネスニーズ」にお応えします！

このようなビジネスシーンでお困りではありませんか？



全国の地銀9行連携 「地域再生・活性化ネットワーク」について

経営基盤・営業エリアが異なる地銀9行が、様々な情報・ネットワークを相互に活用することで、地域経済の再生および活性化を図るために構築した広域連携です。

県境・地域を超えて活躍する(今後検討される)お客さまのビジネスニーズ等に対して、全国の各エリアをカバーする地域金融機関が連携・協力して対応していきます。

- ① 複数の地方銀行による資金供給(シンジケートローン・協調融資等)
- ② 他エリアの地方銀行のネットワーク情報を活用して、M&Aや事業承継における相手方情報をご提供
- ③ ビジネスマッチング業務にかかる他エリアの地方銀行のお取引先等をご紹介



- 【注意事項】
- 本ネットワークは、協定書を締結した地方銀行9行の連携・協力に基づき運営されています。ご利用にあたり、お客さまのご要望・ニーズなど、必ずしもご期待にそえない場合がありますのでご了承ください。(個別具体的なソリューションのご提供を確約するものではありません。)
 - 本ネットワークのご利用を希望される場合は、お近くの取引銀行窓口までお気軽にご相談ください。(ご相談は無料です、但し、個別具体的なソリューションのご提供にあたっては、各銀行所定の手数料等がかかる場合があります。)