

千葉県における産業立地環境と 事業創造に関する経済地理学的研究

研究代表者：遠藤 貴美子（敬愛大学専任講師）

研究分担者：小田 宏信（成蹊大学教授）

1 研究目的

本共同研究は、空き公共施設を活用したオフィス誘致を中心に、千葉県における遊休施設や自然環境、既存の産業、東京との近接性をいかした新たな産業立地および事業創造について経済地理学的な視点から明らかにし、千葉県における地域創生の可能性と産業立地の体系を検討することを目的とするものである。

2 行政による空き公共施設の活用に対する取り組み

千葉県においても過疎化や少子高齢化によって人口が減少し、今後もさらなる減少が見込まれることから、地方創生による地域経済の活性化が重要な課題となっている（千葉県商工労働部企業立地課 2019）。そこで千葉県商工労働部は『IT・ベンチャー企業等の地方移転・オフィス開設などへの関心が高まっていることから、千葉県も、市町村合併や人口減少によって増加傾向にある学校等の空き公共施設を企業オフィスとして活用し、地方における「しごとの場」を創造する』として、2016年度より県内の市町村と連携して空き公共施設等を活用した企業誘致に取り組んでいる¹⁾。

県による空き公共施設活用への取り組みとしては、県内の空き公共施設を有する市町村と企業とのマッチング支援が挙げられる。県が実施しているマッチング支援には大きく3種類があり、そのひとつは進出企業の発掘である。千葉県は2016年度より毎年度、関東県内約3,000社の企業に対してアンケート調査を実施しているのである²⁾。2つ目は、同じく毎年度開催している「空き公共施設等活用フォーラム」である。ここでは、ブースを開設しての市町村と企業とのマッチングイベントとともに、進出企業による講演が開催されている。さらに、企業が空き公共施設の活用事例や活用可能施設を実際に視察するためのバスツアーが実施されている。なお、連携市町村は、進出企業との個別交流、進出企業への助成（賃料免除、企業経費の助成等）を担っている。

また、総務省地域力創造グループによる「おためしサテライトオフィス事業」においても、空き公共施設等のオフィスへの活用に取り組む千葉県内の自治体が複数採択されている（南房総市、勝浦市、銚子市、鋸南町、一宮町）。同事業は、都市部からの「お試し勤務」の受け入れを通じてサテライトオフィス誘致に取り組む自治体を支援するものであり、2016年および2017年のモデル事業を経て全国34都道府県69地域が採択されている。さら

に、文部科学省「地（知）の拠点 大学による地方創生推進事業（COC+）」の千葉県COC+においても、空き公共施設の活用はテーマのひとつとされてきた³⁾。千葉県COC+は、①地域産業イノベーション人材の育成、②地方創生先進モデルの提案、③（産業振興と人材育成の）2つの好循環（イノベーションサイクル）の事業コンセプト、を掲げて千葉大学をはじめとする大学と事業協働地域とが連携しているが、なかでも佐倉市、銚子市、南房総市、勝浦市が大学との連携のもとで空き公共施設の活用・その進展に取り組んでいる。これらのような、国からの支援や産学連携の面にも注目していく必要がある。

3 空き公共施設リノベーションの実績と企業の進出状況

ここでは、2016年度以降、千葉県商工労働部および連携市町村による県内の空き公共施設活用実績を示す（表1）。再活用が実現した空き公共施設の件数は19件であり、そのうち旧小学校が最も多く13件、そのほかは幼稚園や給食センターなどとして使用されていた施設である。なお「サンライズガーデン」はプールや野外ステージ等を備えた市民のレクリエーションおよびスポーツのための施設であった。

これら19件の施設への進出企業数は26社である。なお、企業番号2および企業番号12がそれぞれ2か所の空き公共施設へ自社の拠点を進出させているため、進出事業所は合計28となる。進出事業所数を県内のエリア別にみると、安房地域（南房総市6・鴨川市7）13社、夷隅地域（勝浦市2・いすみ市2・大喜多町1）5社、長生地域（長南町4・睦沢町1・長生村1）6社、山武地域（九十九里町）1社、君津地域（君津市）1社、海匝地域（銚子市）1社、印旛地域（栄町）1社であり、安房地域・夷隅地域・長生地域が卓越していることがわかる。

進出企業による空き公共施設での事業内容は、まずシェアオフィスやコワーキングスペースの運営が目立ち、合わせてweb制作などのIT系の事業がみられる。また、一次産業の存在をいかした地元農産物等の加工・販売・ブランディング、里山保全や狩猟ビジネスといった地域課題型解決事業、スポーツ合宿施設や自然体験型アクティビティの場が散見される。さらに、外国人技能実習生宿舎や医療情報システム開発、障がい福祉、移送サービスなど、医療・介護の拠点としての進出などが見受けられる。こうした企業誘致により、200名以上の新たな雇用が生じているという（千葉県商工労働部 2019）。なお、空き公共施設を活用した施設の開設過程については、特に進出企業数の多い施設に焦点を絞り、次章で詳細を述べる。

表1にあるように千葉県の施設に進出した事業所の本所の所在地は様々であるが、それらは、1)東京区部、2)千葉市や松戸市といった千葉県内の他市町村、3)進出先の空き公共施設と同一の市町村、4)その他、に区分することができる。それらの割合を図1に示した。まず、1)東京区部からの進出が39%と最も割合が高く、都市部との結びつきが構築されていることがわかる。1)とわずかな差で次点となっているのは、2)千葉県内の他市町村からの事業所進出（36%）である。その内訳は千葉市2件、松戸市1件、習志野市1件、鋸南町1件、成田市1件であり、東葛地域および千葉地域からの進出が多いと言える。次いで21%を占めるのは、3)県内同一市町村の事業所進出であり、東京をはじめとする都市部にかぎらず、地域内の企業の新たな事業の場としても活用が進んでいることがわかる。

表 1 千葉県における空き公共施設の活用実績 (2016年度以降)

地域名	自治体	施設名	進出企業	本所の所在地	用途	進出年度
安房	南房総市	旧長尾小学校 (シラハマ校舎)	1	東京都港区	・メディア広告・イベント企画・運営	2016
			2	千葉市	・ウェブ制作	
			3	習志野市	・サテライトキャンパス	
		旧丸小学校・幼稚園	4	南房総市	・官公庁の制服製造	2017
		旧和田学校 給食センター	5	南房総市	・地元企業 4社共同出資の地域商社による 食品加工施設	2019
					・農産物や鮮魚の加工商品の開発・販売	
		旧和田幼稚園	6	南房総市	・海外からの技能実習生の宿舎	
	鴨川市	旧大山小学校 (里山オフィス)	7	東京都千代田区	・医療に関わる情報システム開発	2018
			8	鴨川市	・里山保全・セミナー等の開催	
			9	東京都千代田区	・医療・介護をはじめとした地域包括事業	
			10	鴨川市	・鴨川市内産の原料を用いたリキュール等の 開発拠点	
			11	鴨川市	・耕作放棄地、放置竹林、樹木伐採等の環境 整備事業	
			12	東京都豊島区	・鴨川市及び周辺自治体における活動の拠点 ・サテライトオフィス	
			13	松戸市	・障がい福祉、移送サービスなど	
夷隅	勝浦市	旧清海小学校 (シェアキャンパス清海学園)	2	千葉市	・コワーキングスペース ・シェアオフィス ・ドローンパイロット養成	2016
			14	勝浦市	・ドローンパイロット養成	2018
	いすみ市	旧サンライズガーデン	15	いすみ市	・クリエイター養成、ウェブ制作、コワー キングスペース等	2017
		旧岬学校給食センター	16	東京都大田区	・食品や調味料等の製造・加工	
	大多喜町	旧老川小学校	12	東京都豊島区	・地域資源の活用を通じた地域課題解決型の 事業創出 ・シェアオフィス ・農業体験・工芸品製作 体験	
長生	長南町	旧東小学校	17	東京都新宿区	・OA機器のレンタル、リファインニング、撮 影スタジオ	2018
		旧西小学校	18	東京都千代田区	・スポーツ合宿・ゼミ 合宿・企業研修 な どの宿泊施設	
		旧長南小学校	19	東京都豊島区	・中古OA・IT機器の卸売 販売・サポート	
		旧水上小学校	20	東京都大田区	・食品用プラスチック容器の製造	
	睦沢町	旧瑞沢小学校	21	鋸南町	・農業体験、スポーツ 芸術合宿などの宿泊 施設	2017
	長生村	旧長生高等技術専門校	22	東京都港区	・「グランピング」のできるキャンプ場*	2019
山武	九十九里町	旧豊海保育所	23	九十九里町	・地元産品を活用したブランド産品の企画、 デザイン ・ピーナッツバターなど加工食品の製造	
君津	君津市	旧香木原小学校	24	奈良県奈良市	・ジビエバーベキュー場、ソロキャンプ場等 のアウトドア施設 ・狩猟ビジネス学校としての実習や講義の場	
海匠	銚子市	旧猿田小学校	25	銚子市	・スポーツ合宿、企業研修等の受け入れ** ・レンタルオフィス事業	
印旛	栄町	旧酒直小学校	26	成田市	・ストレッチスタジオ	2016

(注) 2019年度の実績については、2019年10月時点での成果を示した。

シラハマ校舎およびシェアキャンパス清海学園は「おためしサテライトオフィス」への採択や、千葉県COC+における大学との連携が実施されてきた場所でもある。

* バギーなどの乗り物体験やボルダリングなどのスポーツアクティビティの設備を含む。

** 旧銚子西高校跡地における合宿施設運営との連携事業である。

(出所) 千葉県商工労働部企業立地課による進出状況報告より作成。

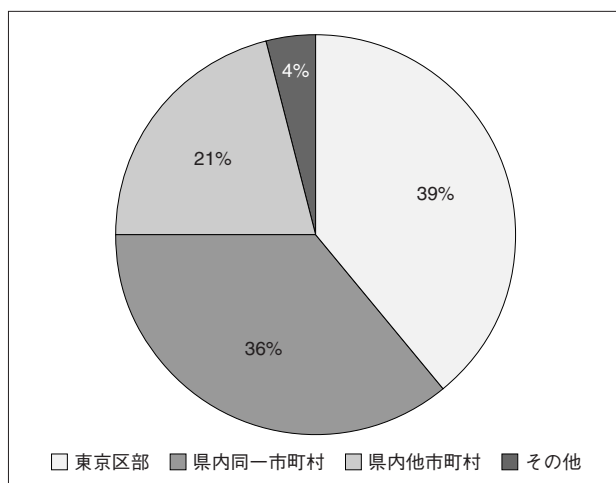


図1 空き公共施設を活用した施設における事業所の進出元
（出所） 千葉県商工労働部企業立地課による進出状況報告より作成。

4 個別事例にみる新たな働く場の創出過程

（1） シラハマ校舎（南房総市）

シラハマ校舎は、白浜小学校との統合によって2011年に閉校となった旧長尾小学校・幼稚園をリノベーションし、オフィスや宿泊施設、市民農園、レストラン等として活用している施設である。同施設のリノベーションにおける総合プロデュースを担った合同会社WOULD（白浜町）は、2010年にホテルの旧社員寮をリノベーションして複合施設「シラハマアパートメント」を立ち上げ、カフェ、ゲストルーム、シェアハウス、運営事業を展開してきた企業である。同社は2015年に、無印良品を手がける株式会社良品企画（企業番号12）とともに南房総市が募集する旧長尾小学校・幼稚園の利活用事業に応募し、2016年に「シラハマ校舎」を開設した。施設の使用形態としては、南房総市との間で賃貸契約を締結している。シラハマ校舎は、開設当初は宿泊事業・シェアオフィス事業が実施されていたが、2018年には「シラハマアパートメント」の老朽化によってその機能がシラハマ校舎に移され、より多様な役割を果たすようになった⁴⁾。

旧幼稚園部分のワークスペース「AWASELVES」は、20坪の教室に28席が設置され、座席の利用はフリーアドレス制が採用されているとともに予約の必要がなく、地元住民から旅行者まで幅広い利用者を対象としている。

（2） 里山オフィス（鴨川市）

旧大山小学校を活用した「里山オフィス」は2018年4月に開設した。同施設が立地する長狭地区は日本棚田百選の大山千枚田など魅力的な資源を有し、都市農村交流施設である「みんなみの里」が立地し、また、自然環境に惹かれたIT技術者等の移住がみられるとされている⁵⁾。しかし一方で人口減少が著しく、大山小学校は2003年3月に廃校となり、その後は一部が公民館として利用されるにとどまっていたが、鴨川市が国の地方創生拠点整備交付金制度を活用して貸オフィスとして整備されることとなった。この里山オフィス整備事業は「地域の活性化に向けて活動する団体又は企業等の集積を進め、地域の活性化と

相乗的に移住・定住の促進を図るため、旧大山小学校校舎について、地区公民館が併設されている環境をいかし、教室等未利用スペースを貸オフィス等として整備する」ものであり、貸オフィスや共用スペース（会議室、給湯室、コピー室）が整備された。

ここへ、先述したような、耕作放棄地などの地域課題解決に取り組むための拠点や、地元のブランド米を用いた酒造の拠点などが進出していったのであった。

また、鴨川市では里山オフィスの整備事業と同時に「鴨川市総合交流ターミナル『みんなみの里』の機能拡充計画」が地方創生拠点整備交付金制度に採択され、多様な活性化策が同時に進められたと言える。なお、「鴨川市総合交流ターミナル『みんなみの里』の機能拡充計画」は、シラハマ校舎と同様に株式会社良品企画との提携とともに事業が展開されてきた。

（３）シェアキャンパス清海学園（勝浦市）

「シェアキャンパス清海学園」は、2014年に廃校となった旧清海小学校を活用して、株式会社パクチャー（企業番号2）が2018年に開設した施設である。同社はweb制作やweb集客のコンサルティング業務を行うとともに、コトコトコワーキング そごう千葉ジュンヌ店（千葉市）やコワーキングスペース SHI TSU RAI（千葉市）の運営なども実施している企業であり、シラハマ校舎内にも拠点を構えている。

旧清海小学校が立地する勝浦市鵜原地区は、鵜原海岸や鵜原理想郷などの豊かな自然環境を有し、海水浴やサーフィンのスポットでもある。そのため株式会社パクチャーは、サーフィンやSUP（スタンドアップ・パドルボード）、バーベキュー等と仕事を両立する「新しい働き方」実践の場所として旧清海小学校を生まれ変わらせ、市内や都市部から会社員やITエンジニア、スタートアップ起業家といった多様な人材が集まる場所にすることを標榜している⁶⁾。

設備としては、コワーキングスペース、シェアオフィス、校庭のバーベキュースペースやオートキャンプ設備が整備されており、また施設内外の環境の良さからドローンスクールとしても機能している。

5 次年度の課題

次年度は千葉県による「空き公共施設活用フォーラム」や空き公共施設の視察をしたうえで、空き公共施設を運営する企業や進出企業への聞き取り調査を実施する。企業への質問内容としては、立地選定理由や進出先の経営環境、自社内の他拠点との分業関係やコミュニケーション方法などを予定している。また、コワーキングスペースを運営している企業についてもその利用状況などを分析する。

（注）

- 1) 千葉県商工労働部資料による。
- 2) 千葉県商工労働部企業立地課2019：空き公共施設を活用した企業誘致『千葉県からの情報 新興千葉』24（p. 9-10）による。
- 3) 千葉県COC+は千葉大学をCOC+校とし、参加大学である敬愛大学・木更津工業高等専門学校・千葉工業大学・千葉科学大学・聖徳大学短期大学部、協力校である放送大学・日本大学生産工学部・城西国際大学とともに、事業協働地域として千葉県、横芝光町、いすみ市、勝浦市、長柄町、御宿町、南房総市、銚子市、館山市、鴨川市、木更津市、東金市、山武市、君津市、芝山町が地域創生に取り組んでいる。
- 4) 合同会社 WORLD HP（<https://www.awashirahama.com/apt/>）による。

- 5) 2017年2月24日『鴨川NEWS release』による。
- 6) シェアキャンパス清海学園HP (<https://www.seikai-gakuen.jp/about.html>) による。