

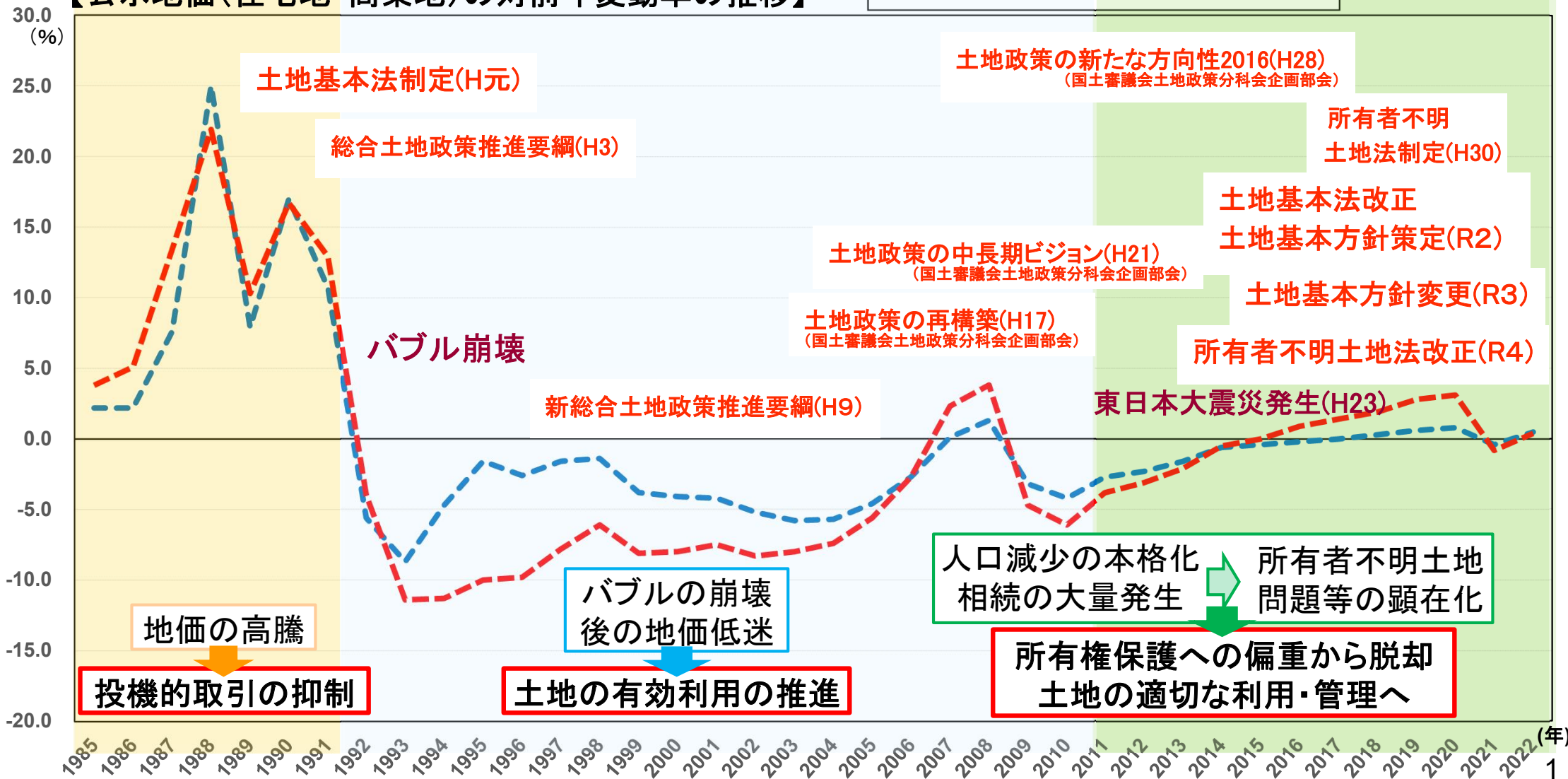
土地政策に関する経済的視点

国土交通省 国土交通政策研究所
総括主任研究官 田中 和氏

- **バブル期の地価の急高騰を背景**に平成元年に土地基本法を制定、**適正・合理的な土地利用の確保**が目指されたが、**バブル崩壊後の地価低迷**の中、土地政策は**土地の有効利用の推進**へと転換。
- 人口減少の本格化に伴い所有者不明土地をはじめとする課題が顕在化、**土地の適切な利用・管理**が求められる。

【公示地価(住宅地・商業地)の対前年変動率の推移】

--- 全国平均:住宅 --- 全国平均:商業



- 地価は、古典的には、金融資産と土地資産の間で期待収益が等しくなる(裁定)ように、地代と利子率という土地市場の基礎的な要因によって決定される。
- 一方、土地は財の個別性が強いため、個々の価格については土地の特性を考慮したヘドニック・アプローチで分析されることが多い。

$$(1) P = \frac{C}{R_f + R_p - g + T}$$

P: 地価 C: 土地が生み出す現在の収益
 R_f: 安全資産の利回り(金利動向) R_p: リスクプレミアム
 g: 収益の将来見通し T: 固定資産税の実行税率

※土地の流動性が低い(流動性プレミアムが高い)場合は、その分リスクプレミアムが増大するため、地価は低くなる。

藤原・新家(2003)によると、リスクプレミアムは平均6%程度。

- ・土地は、財の特性として、超耐久財で供給が非弾力的なので、地価や地代の水準は需要サイドの要因で決まること、また、空間的な位置が固定されており、敷地の規模、形状などの個別性が強いため、客観的な価格付けが難しい等の特徴がある。
- ・このため、個別の土地価格の経済分析には、財の多様性を考慮したヘドニック・アプローチで分析されることが多い。

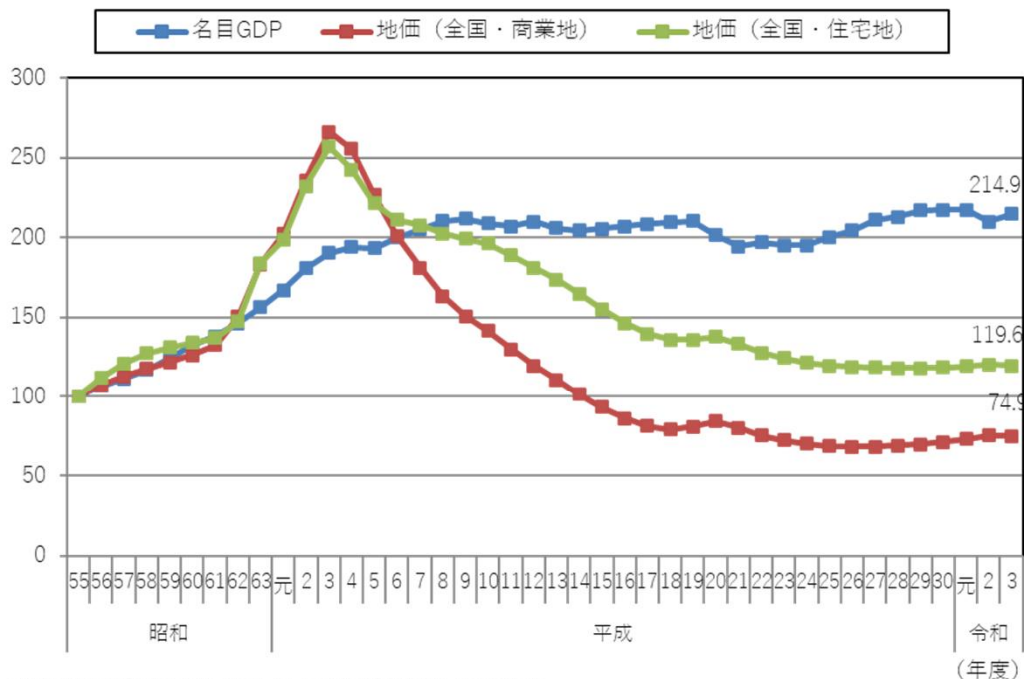
$$(2) P = p(h) \quad h = [x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, \dots] \quad P: \text{地価} \quad h: \text{土地の特性ベクトル}$$

※x₁…x_nは、敷地の規模、形状、方角、駅からの距離、建ぺい、容積等の法規制、自然・社会環境等の土地の特性

○西村(1990)は、1985年頃までは、地価が将来地代の割引現在価値という長期均衡価格(ファンダメンタルズ)で比較的上手く説明できたが、それ以降は投資家の非合理性等の考慮が必要であることを指摘。

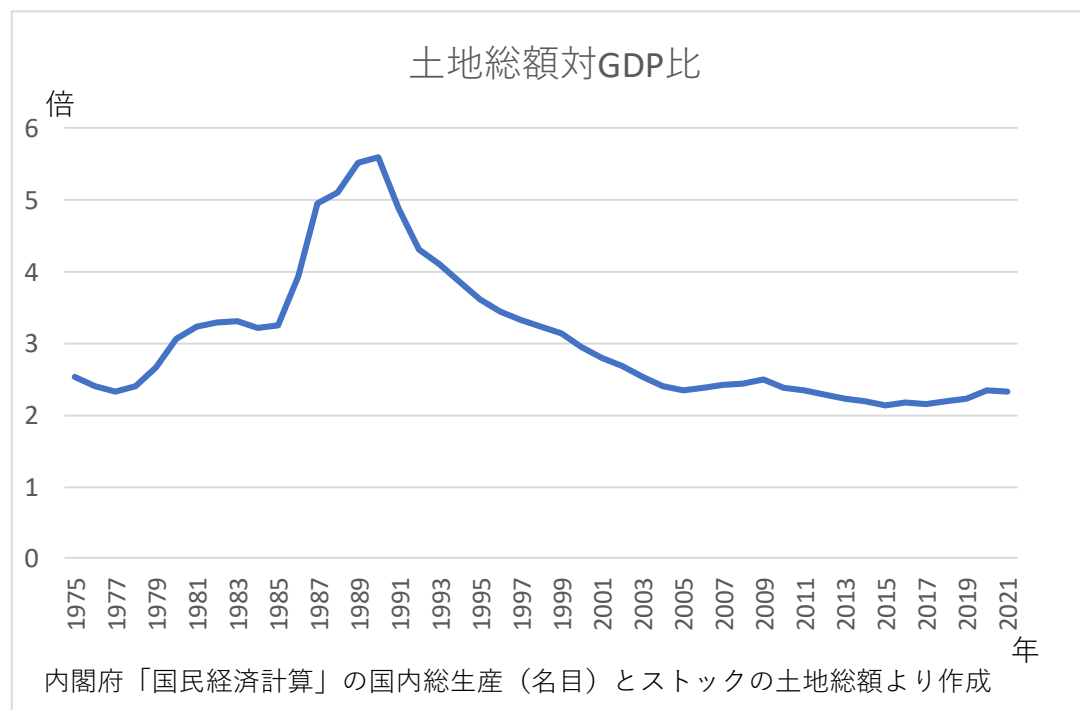
○櫻川(2021)によると、アメリカの住宅バブル(2007)は2年で底を打ったが、日本(1991)はバブルの調整に13年を要したこと、短期間でGDPの2.4倍の資産が生み出され消えたと指摘している。

○名目GDPと地価の推移(土地白書令和5年版 図表11引用)



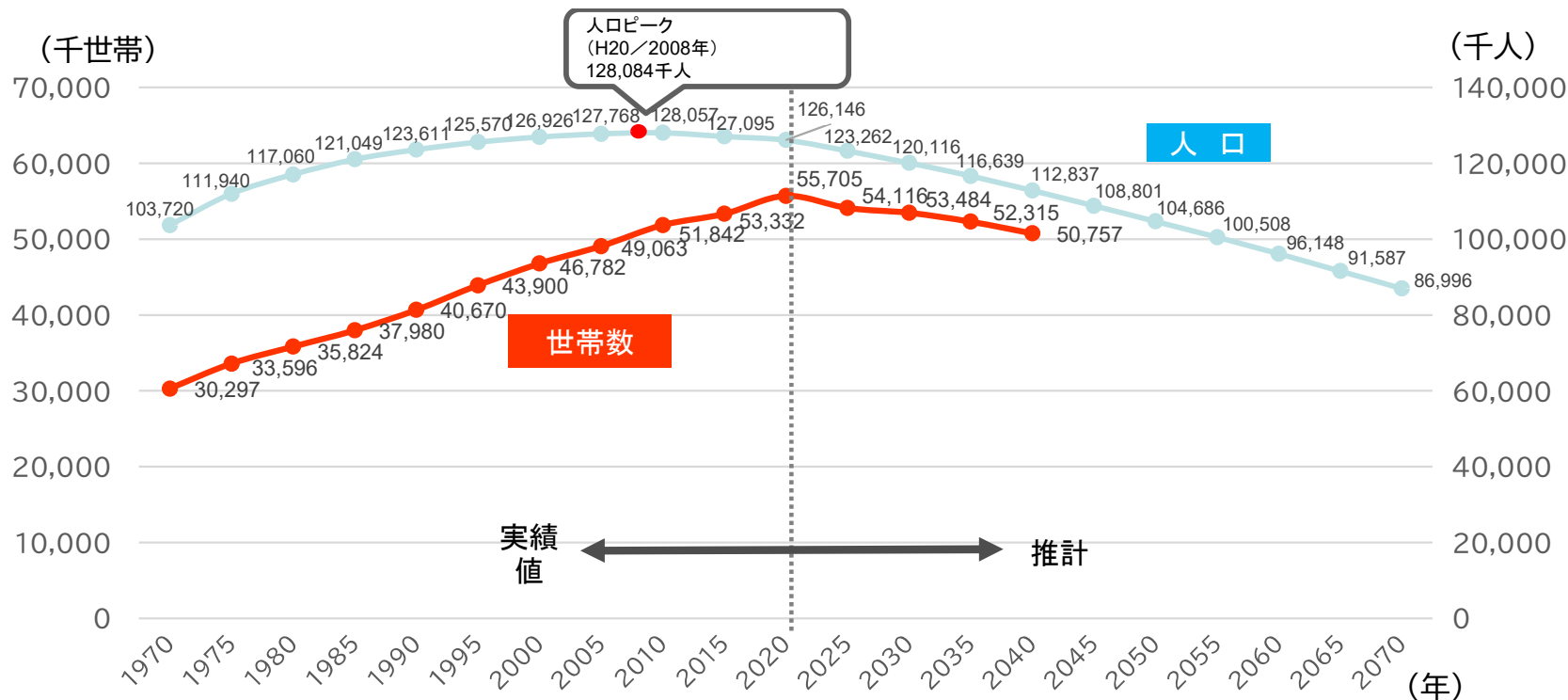
資料:内閣府「国民経済計算」、国土交通省「地価公示」より作成
 注1:昭和55年度を100とし、各年の平均変動率を用いて指数化したものである。
 注2:名目GDPについては、昭和55年度から平成5年度までは「平成23年基準支出側GDP系列簡易選及」より作成。平成6年度以降は「令和3年度国民経済計算年次推計」より作成。

○土地総額とGDPの関係



- 顧他(2018)によると、既存研究(注1)では、人口密度や高齢化比率が長期的な地価の需要要因として位置付けられている。(人口密度や若者比率の増加関数、高齢者比率の減少関数)
- 清水(2023)は、人口減少や高齢化が進む中、不動産市場のグローバル化の中で国際的な資金移動が行われている大都市と、投資主体が限定的な地方都市との間で、市場の断絶が起きていることを指摘。

【人口・世帯数の推移及び将来推計】 ※国土交通省 第1回土地政策研究会 資料3より引用

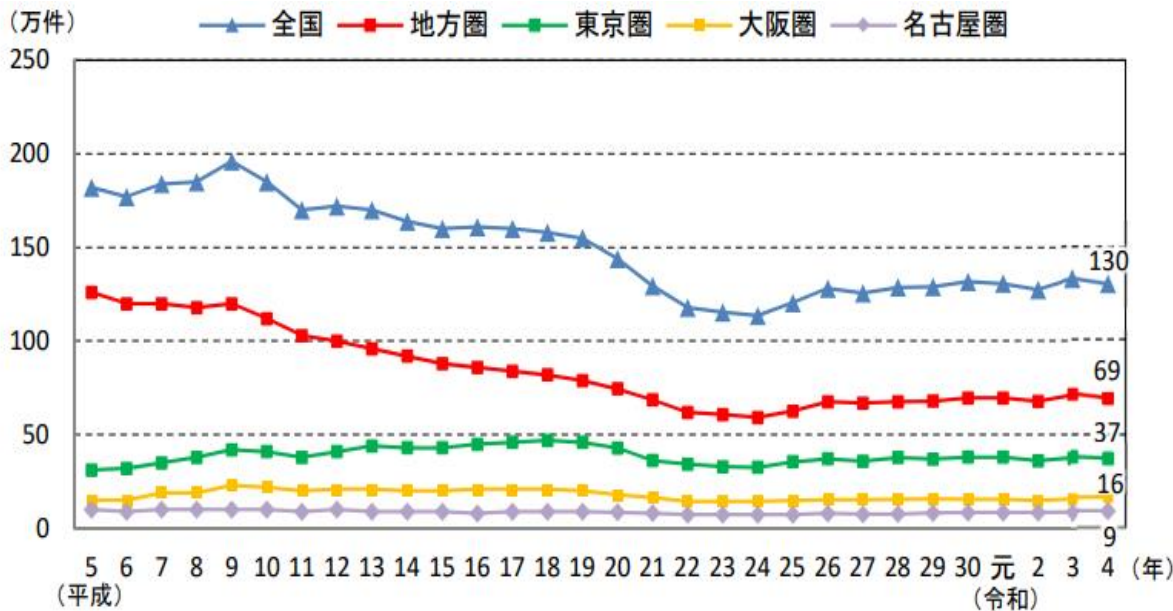


(出典) 実績値:総務省「国勢調査」、総務省「人口推計」
 推計値:国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5年推計)」「出生中位(死亡中位)推計」
 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」「平成30年推計」

- ・顧濤・中川雅之・齋藤誠(2018)「地方都市の老い:人口動態と地価形成の多様な関係」、『都市の老い 人口の高齢化と住宅の老朽化の交錯』齋藤誠編、勁草書房
- ・注1) 西村清彦(2014)「不動産バブルと金融危機の解剖学3」『住宅土地経済No.97、PP10-19、Saita,Y.,C.Shimizu and T.Watanabe(2016)“Aging and real estate Prices;Evidence from Japan and US Regional Data”,International Journal of Housing Markets and Analysis,9.pp69-87
- ・清水千弘(2023)「日本の不動産価格決定メカニズム—マイクロストラクチャと価格指数 p.260」、『日本の物価・資産価格 価格ダイナミクスの解明』渡辺務、清水千弘編、東京大学出版社

- 売買による登記件数は、1990年代には年間200万件を超えていたが、特に地方圏で大きく減少しており、近年は、約130万件前後で推移している。
- 土地市場は、財の個別性が強く、情報の非対称性があり、不動産手数料等の土地取引費用を要するため、株等と比べて流動性が低い市場。マッチングまでのサーチコストが大きいため、都心等の規模が大きい(厚い市場)ほど、取引相手を見つけられる可能性が高い。

○土地取引件数の推移



資料：法務省「登記統計月報」より国土交通省作成

[出典]令和5年度土地白書より引用

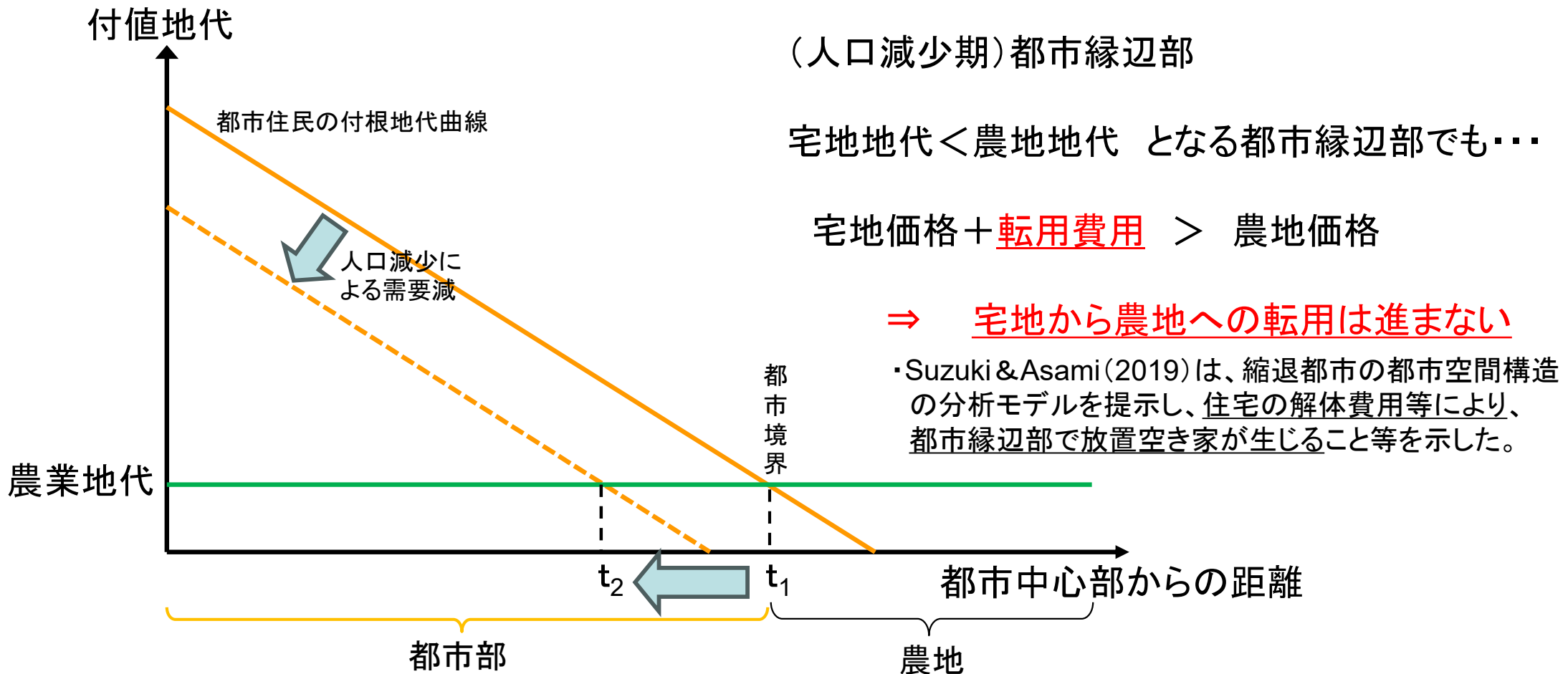
・馬場・清水(2022)は、岩手県の低額売買物件(土地建物計100万円以下)の状況等について分析。低額売買物件は、土地(面積、接道、形状等)や立地(都市計画区域区分、主要道路までの距離等)の条件が不利な物件が多いこと、

低額売買物件は、物件の所在市町村内の売買が過半を占めることや、物件の所在大字内の売買は、条件不利物件が相対的に多いこと等を示した。

条件不利物件であっても、積極的な情報提供により、局所的な需要を喚起できる可能性を指摘。

人口減少と都市の境界

- 人口減少により土地需要が減少すると、理論上は、都市と農地の境目（都市境界）は、 t_1 から t_2 へと縮小し、都市縁辺部の宅地が農地へと転換される。実際は、宅地から農地への転用費用が高いため、空き家・空き地が長期間残される。（山崎・中川（2020））
- 饗庭（2015）は、都市の大きさはほとんど変化せず、内部のランダムな場所で空き家・空き地が発生する（スポンジ化）ことを指摘している。



・山崎福寿・中川雅之（2020）「経済学で考える人口減少時代の住宅土地問題」東洋経済新報社の第2章、第5章より作成。

・饗庭伸（2015）「都市をたたむー人口減少時代をデザインする都市計画」花伝社

・Suzuki, M., Asami, Y. (2019) "Shrinking metropolitan area: Costly homeownership and slow spatial shrinkage," Urban Studies, 56(6), 1113-1128.

○空き家の外部不経済

景観悪化、防災・防犯機能低下、ゴミ等の不法投棄、火災発生、悪臭発生 等



朽廃建築物

- ・栗津(2014) 埼玉県所沢市で管理不全空き家の90m内で地価が10%低下
- ・Suzuki et al. (2022) 神奈川県横須賀で、50m内で長期空き家が1軒増えるごとに周辺の住宅取引価格が約3%低下。
- ・Sadayuki et al. (2020) 豊島区で空き家が1軒増加すると、50m以内の家賃を0.7%低下させ、50～100m内で0.2%家賃低下。管理不全空き家を処理することで、年100万円以上固定資産税収が増加する可能性を指摘。
- ・Whitaker & Fitzpatrick(2013) 米国オハイオ州で、空き家や滞納物件が1軒増えると150m以内の住宅販売価格が1～2%低下。

○空き地の外部不経済

雑草繁茂、害虫発生、ゴミ等の投棄等



有効利用されていない土地

- ・Paredesand & Skidmore (2017) 米国ミシガン州デトロイトで、空き家が1軒増加すると80m以内の住宅価格を9%減少させ、空き地が1件増加すると5%低下させる
- ・Noh et al. (2021) 米国ミネソタ州で、国勢調査ブロック内に空き地が1件増えるごとに住宅の価値が0.105%減少し、戸建住宅に空き地が100m近接するほど住宅価値が0.75%減少

➡管理不全の空き家や空き地は、外部不経済により周囲の不動産価値も減少させる。

- ・栗津貴史(2014)「管理不全空き家等の外部効果及び対策効果に関する研究」、住宅都市学87号、p.209～217
- ・Sadayuki, T., Kanayama, Y., & Arimura, T.A. (2020)「The Externality of Vacant Houses: The Case of Toshima Municipality, Tokyo, Japan」Review of Regional Studies, vol.50(2), p.260～281
- ・Suzuki, M., Hino, K. & Muto, S. (2022)「Negative externalities of long-term vacant homes: Evidence from Japan」, Journal of Housing Economics 57
- ・Whitaker, S. & Fitzpatrick, T.J. (2013) "Deconstructing distressed-property spillovers: The effects of vacant, tax-delinquent, and foreclosed properties in housing submarkets", Journal of Housing Economics Vol22,(2) 2013, Pages 79-91
- ・Paredes, D., & Skidmore, M. (2017). "The net benefit of demolishing dilapidated housing: The case of Detroit." Regional Science and Urban Economics, 66, 16-27.
- ・Noh, Y., Newman, G. & Lee, R.J. (2021) "Urban decline and residential preference: The effect of vacant lots on housing premiums", Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science., 48 (2021), pp. 1667-1683

※写真は、国土交通省「第1回土地政策研究会 資料3」より引用。

- 人口減少下では、郊外部で都市的土地利用から農業的土地利用への回帰が重要。山崎・中川(2020)は、アメニティとしての農地を積極的に評価する試みを解決策の一つとして指摘。
- 国内外の人口減少都市等で、空き地の緑地活用に取り組む事例が見られる。

人口減少都市等における空き地の緑地活用の事例

地域	概要
アメリカ・デトロイト ¹⁾	土地需要が大幅に低下したデトロイトで、Hantz財団の支援により 空き地を植林地化
アメリカ・ミシガン州フリント市 ²⁾	空洞化が深刻な地区等で、空き地を都市農業等へ転換し、 低密度で緑が豊かな住宅地として利用 するグリーンネイバーフッド地区や、 新たな居住者の抑制を図る グリーンイノベーション地区を設定。
ドイツ・ライプツィヒ ³⁾	東西統一後の人口減少の深刻化を踏まえ、 建築物の減築を進めるとともに、空き地等の公園・オープンスペースの整備 の手法として、土地所有者と市が一定期間の公的利用を認める「利用承諾協定」を締結し、固定資産税等の減免や、建物除却費・土地の整備等を市が負担。
日本・柏市 カシニワ制度 ⁴⁾	千葉県のカシニワ制度は、カシニワ情報バンクにより土地所有者と利用者のマッチングを図り、 空閑地の暫定緑地として利用を促進 するとともに、個人の庭や空き地などを 誰でも利用できる「地域の庭」 として市に登録（カシニワ公開）
日本・福井県福井市 ⁵⁾	福井市の市街化区域内で、 空き地を利用した菜園 が1749件あり、福井駅から2～4kmの市街化区域のフリンジ部分に多い。 所有者の暫定利用が最も多いが、居住者間の情報交換で賃貸されている場合も少なくなく、ほとんどが無償又は年5千円内での貸出 されている。

1) 野澤千絵「建築・開発「後」の土地・建物の実効性ある維持管理・終末期問題への対応策構築に向けて」国土審議会土地政策分科会企画部会資料4、2023年6月16日

2) 矢吹剣一(2017)「米国フリント市における空洞化した宅地の利活用」住宅2017.9.、p.40-46

3) 姥浦道生(2017)「ドイツにおける人口減少への都市計画的対応」都市縮小時代の土地利用計画 多様な都市空間創出へ向けた課題と対応策,日本建築学会編,p.178-183

4) 土地政策研究会第3回 資料1 P.14より作成。

5) 原田陽子・椿翠(2018)「福井市市街化区域における空き地の菜園利用の分布特性と利用実態-人口減少期における空き地の活用可能性に関する研究」,公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 vol53,NO1、2018年4月

○都市の公園や緑地は、美しい景観や生物多様性の確保など、多様な機能を有している。
都市の公園や緑地が、周囲の不動産価値等にプラスの影響を与えるという先行研究は多い。

○都市緑地が有する多様な機能

美しい景観や歴史文化の形成、温室効果ガスの吸収、ヒートアイランド現象の緩和、避難場所等の形成や延焼の防止、雨水の流出抑制、騒音・大気汚染等の公害防止、生物の生息・生育環境の確保、コミュニティの形成、レクリエーションの場の提供、環境教育、健康の増進、観光振興 等

(公園、緑地が周囲の不動産等に与える影響)

- ・Crompton & Nicholls(2020) 先行研究より米国の公園の経済効果が150m～600mに及ぶこと、8～10%程度の地価上昇が目安になることを確認。
- ・Black & Richards(2020) NYのハイラインで沿道80mで35%の住宅販売価格の増加を確認。
- ・矢澤・金本(1992) 緑地施設は200m以内の地価にプラスの効果があり、特に50m以内で有意に地価を上げることを示した。
- ・楠本(2016) 神戸市で公園の400 m以内で住宅地の地価が5%上昇することを確認。
- ・Shimizu et al.(2014) 東京圏で、飲食店や公園等のアメニティが集中しているエリアは、住宅家賃が高いこと、都市のアメニティの多様性が高いほど住宅家賃が上昇すること等を指摘
- ・Voicu, I., & Been, V. (2008) 米国ニューヨークで、コミュニティガーデンが、300m以内の不動産物件の販売価格に有意にプラス。特に、貧しい地域で最も効果が大きい(不動産価値を9.4%上昇)こと等を示した。
- ・鈴木・浅見(2014) 練馬区の新築戸建住宅の取引価格について、1,000㎡以上の農的土地利用は狭小住宅にとってプラス、1,000㎡未満の農的土地利用はマイナスの効果を与えること等を示した。
- ・青島他(2017) 神戸市等で生活満足度に緑地が与える影響について、都市緑地が森林の6倍の価値を有することを示した。



NY市・ハイライン 9

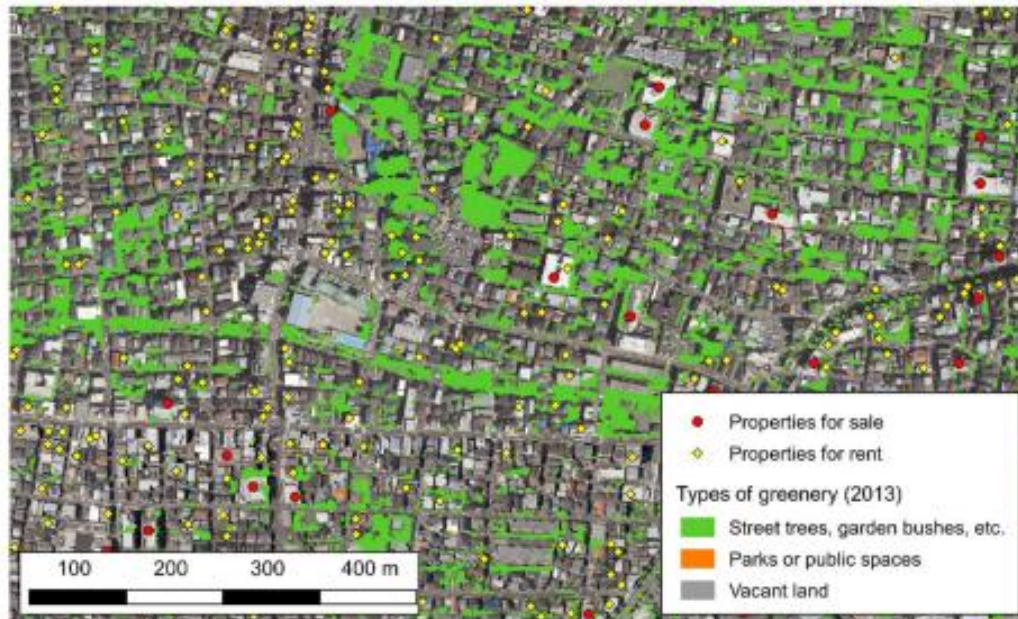
- ・Crompton, J.L. and Nicholls, S. (2020): Impact on property values of distance to parks and open spaces: An update of U.S. studies in the new millennium, Journal of Leisure Research. Vol.51, No.2, pp.127-146
- ・Blacka, K.J. and Richards, M. (2020): Eco-gentrification and who benefits from urban green amenities: NYC's high Line, Landscape and Urban Planning, volume 204
- ・矢澤則彦、金本良嗣(1992)「ヘドニック・アプローチにおける変数選択」、環境科学会誌.5(1), pp.45-56
- ・Shimizu, C., Yasumoto, S., Asami, Y. and Clark, T.N. (2014) "Do Urban Amenities Drive Housing Rent?", CSIS Discussion Paper: (The University of Tokyo), No.131
- ・楠本寛(2016)「ヘドニック・アプローチによる神戸市住宅地の地価形成要因分析～地価からみた公共施設の便益」、公共選択第65号 pp.50-72
- ・鈴木雅智、浅見泰司(2014)「住宅地における空閑地の農的活用の評価とその空間配置の適正化に関する考察」日本都市学会 都市計画論文集vol.49, No.3
- ・Voicu, I., & Been, V. (2008). "The effect of community gardens on neighboring property values." Real Estate Economics, 36(2), 241-283.
- ・青島一平、内田圭、丑丸敦史、佐藤真行(2017)「満足度指標を用いた都市緑地の経済価値評価」、環境科学会誌30(4) : p.238-249

都市緑地の効果②

○直近の研究では、衛星画像や画像認識のAI技術を用いて、都市緑地が住宅地に与える影響を分析している研究も見られる。

○Kuroda,Y&Sugasawa, T. (2023)

- ・世田谷区、杉並区周辺の散在緑地(街路樹等)が、不動産価格に与える影響について、高解像度の衛星画像(ピクセル解像度1.5m)と不動産売買価格データにより分析。
- ・100m以内の散在緑地が10%増加すると、売買マンションの価格が2~2.5%(74万円~93万円)増加する。

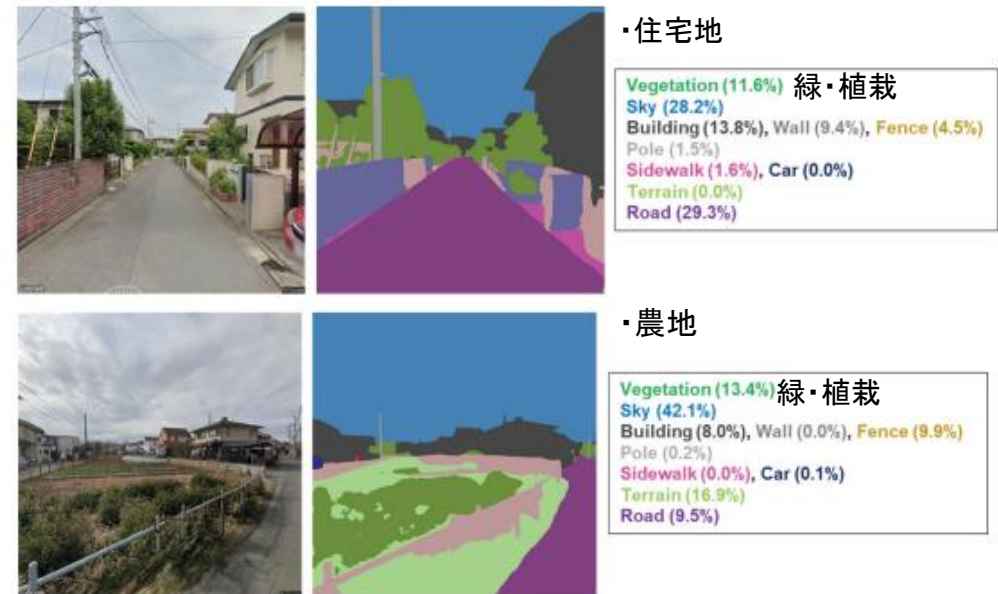


・Kuroda,Y&Sugasawa, T. (2023) Fig4 引用。

○Suzuki,M et al.(2023)

- ・東京近郊都市の都市景観価値について、Googleストリートビューを画像認識のAI技術を用いて分析
- ・緑・植栽や開放性等が不動産価格と正の相関があること、電柱が地区レベルで不動産価格と負の相関があること、住宅地の連続性を損なう農地は不動産価格と負の相関を示さないこと等を示した。

(緑・植栽の1%増加で価格が0.34%増加、電柱1本の増加で価格が0.48%低下)

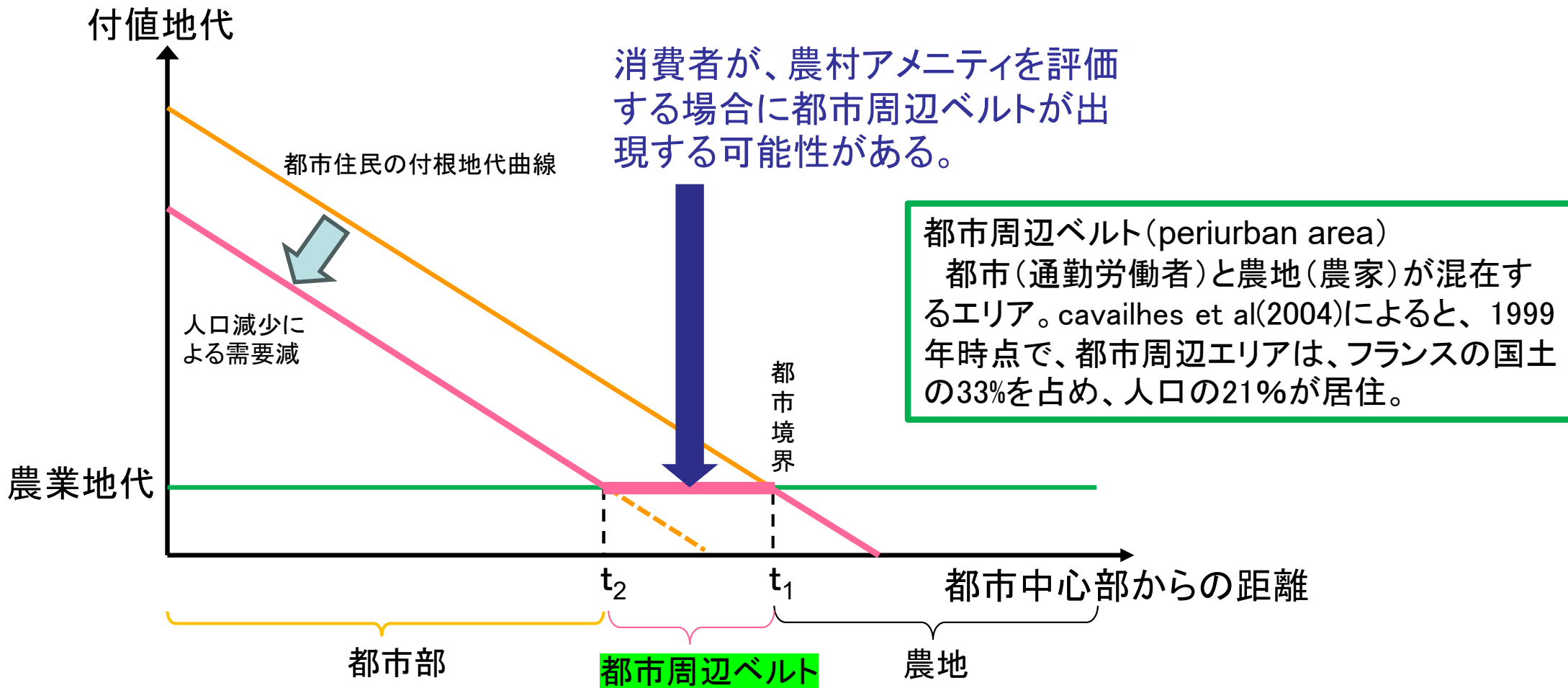


・Suzuki,M et al.(2023) Fig2 引用。

・Kuroda,Y. and Sugasawa,T.(2023):The Value of Scattered Greenery in Urban Areas: A Hedonic Analysis in Japan, Environmental and Resource Economics,vol.25,pp.523-586

・Suzuki,M., Mori,J., Maeda, T. N. & Ikeda, J. ” The economic value of urban landscapes in a suburban city of Tokyo, Japan: A semantic segmentation approach using Google Street View images” JOURNAL OF ASIAN ARCHITECTURE AND BUILDING ENGINEERING 2023, VOL. 22, NO. 3, 1110-1125

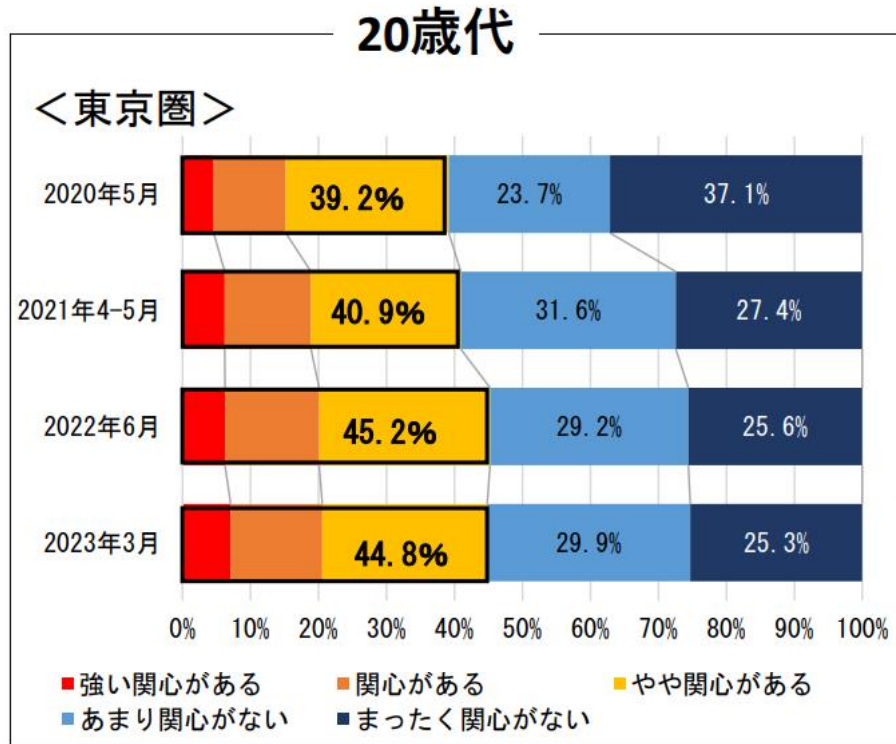
○消費者が、緑豊かな環境や農村アメニティを評価する場合に、都市縁辺部で、都市的土地利用と農業的土地利用の**共存地域(都市周辺ベルト)**が現れる可能性が指摘されている。(山崎・中川(2020)、藤田・ティス(2017)、cavailhes et al(2004)参照)



・山崎福寿・中川雅之(2020)「経済学で考える人口減少時代の住宅土地問題」東洋経済新報社、藤田昌久、ジャック・F・ティス(2017)「集積の経済学 都市、産業立地、グローバル化」東洋経済新報社、Cavailhe`s,J., Peeters,D., Sekeris,E, Thisse.J-F (2004);The periurban city: why to live between the suburbs and the countryside, Regional Science and Urban Economics 34 (2004) p.681 – 703 を参考に作成。

- 新型コロナウイルス感染症やテレワークを背景に、**自然豊かな地方移住への関心等が高まっている**。東京でも、コロナ禍のテレワークの浸透や住宅価格高騰を背景として、周辺3県で転入超過が生じた。(倉橋(2023))。
- Naldi et al(2021)は、スウェーデンを対象として、地方における**企業の創業率**について、地域の**自然・文化的アメニティがプラスの影響**を与えることを指摘している。

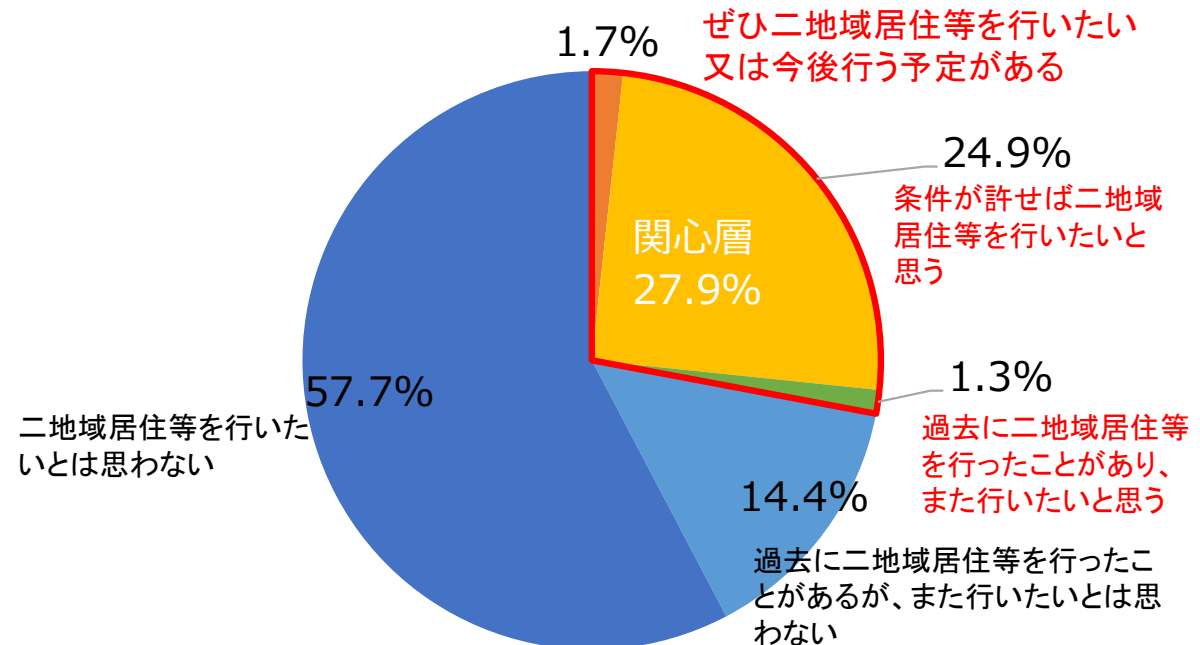
○地方移住への関心



内閣府(第6回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査)より抜粋

○二地域居住への関心

Q.今後、居住地や通勤・通学先以外で、二地域居住等を行いたいと思いますか？



出典/国土交通省「二地域居住に関するアンケート」
(インターネット調査、令和4年8月31日～9月12日) (n=111,793)

※国土交通省「移住・二地域居住等促進専門委員会 中間とりまとめ 参考資料集 P.5より作成

・倉橋透(2023)「コロナ禍の東京圏内における人口移動 ドーナツ化のもう一つの説明」住宅土地経済 NO.130、p.2-7

・Naldi,L.,P.Nilsson,H.Westlund,&S.Wixe(2021),”Amenities and new firm formation in rural areas”, Journal of Rural Studies 85,p.32-42

【(株)アグリメディア シェア畑】

- 都市住民の農業体験の関心の高さを踏まえ、初心者向けのサポート付き貸し農園について、ビジネスとして大規模に展開している企業もある。
- 採算性の観点から立地場所は限定されるが、コインパーキングや遊休地など、宅地を市民農園に転用した事例も少なくない。

【(株)アグリメディア】

- ・2011年設立、従業員 591人(正社員 91人)
- ・(主な事業) 農地活用事業(シェア畑等)、HR事業(人材紹介)、流通事業、経営支援事業

【シェア畑】

- ・プロスタッフによるサポート付き市民農園で、農具や肥料等が用意されており、手ぶらでの利用が可能。
- ・首都圏・関西圏の都市部で139農園が開園。
- ・平均的に1,000㎡前後の土地を借りて、一人当たり3~13㎡の畑を100区画ほど提供。
- ・累計利用者数は約5.6万人。
- ・幅広い年齢層が利用しており、小学校低学年までの子供がいるファミリー層の利用が多い。



シェア畑(世田谷区)
※従前は遊休地(宅地)

【宅地から転用された事例】

- ・シェア畑139農園のうち、**20~30は宅地から転用された事例。**
- ・**遊休地(宅地)やコインパーキングからの転用、立体駐車場の屋上を活用した事例がある。**

○コインパーキングを転用した事例(大田区)



農園開設前



農園開設後

○企業グラウンド跡地を、駐車場とシェア畑として利用。(世田谷区)



農園開設後

○商業施設屋上の屋上を利用(福岡市博多)



農園開設後

【兵庫県丹波篠山市 篠山イノベーターズスクール】

- 兵庫県丹波篠山市では、2016年より神戸大学と連携し、**起業・継業のためのローカルビジネススクール**を開始。
- 空き家や遊休農地の活用など、地域の課題に対応した授業テーマ**を設定。(中塚(2022))
- 受講者**239人のうち、56人が起業・継業**、26人が事業拡大。34名が市内に移住。

【兵庫県丹波篠山市】

人口：39,721人(2023年4月末時点)
京阪神から50km圏内、約1時間
篠山城跡を中心に市街地が形成



篠山伝統的建造物群保存地区

【篠山イノベーターズスクール】

- ・2016年より神戸大学と連携し、**起業・継業のためのローカルビジネススクール**を開講。9期目。
- ・**地域ビジネスを実践的に学ぶプログラム**やセミナー、**起業・継業サポート**を提供。1年プログラム。
- ・**地域おこし協力隊(起業支援型)**で**起業を支援**
- ・受講者は、主に30代～50代。
受講者の1/3は、市内居住だが、
他は県内や大阪府、京都府等で、
ほとんどが仕事をしながら受講。



神戸大学・丹波篠山市農村イノベーションラボ(JR篠山口駅)

【取組の効果】

- ・9期までの受講者**239人のうち**、

起業・継業	<u>56人</u>	(うち市内37人)
事業拡大	<u>26人</u>	(うち市内14人)
- ・208名のうち、34名が市に移住。
- ・地域おこし協力隊の約8割が定着

・主な起業等の例

- ベーカリーカフェの开店
- 地域ブランドの立ち上げ
- 古民家を活用した宿泊施設
- グランピング施設の開設
- 牧場の継承
- 地域おこし協力隊で就農
- 体験農園の開園



古民家を活用した宿泊施設

【兵庫県神戸市 神戸農村スタートアッププログラム】

○兵庫県神戸市では、**農村地域への移住に関心を示す都市住民が増加**していることから、2019年より、起業を促進するため、「神戸市農村スタートアッププログラム」を開始。

○受講者**88名のうち、31名が起業**(令和5年12月末現在)。市街化調整区域の開発許可基準の緩和(※)や、空き家バンクを通じて**空き家・空き地の情報提供等**により、起業を支援。

【兵庫県神戸市】

- ・人口1,497,802人(2024年1月)
- ・市域の全面積の6割を市街化調整区域に指定



神戸市 淡河の田園風景

【神戸農村スタートアッププログラム】

- ・2019年より神戸大学等と連携し、農村地域(北区・西区)を対象とした創業支援プログラムを開始。5期目。
- ・月1回の週末集中で、**空き家や里山資源を活用したビジネス等の専門家による座学**や現地ワークショップを実施。篠山イノベーターズスクールとも連携。
- ・市街化調整区域の開発許可基準の緩和(※)や、空き家バンクによる活用物件の紹介、空き家の改修補助等により起業支援
- ・受講者は主に30~50代。市内居住者が6割弱。



ワークショップの様子

【取組の効果】

- ・4期までの受講者88名のうち、

起業	31名(うち市内27名)
移住	9名
- ・移住者の希望が多いため、活用可能な空き家の不足が課題。

・主な起業等の例

- ・シェアハウス(交流拠点事業)
- ・古民家リノベーションの一棟貸
- ・農を体験するカフェ
- ・農業体験事業
- ・無農薬野菜等の通信販売
- ・就農



農を体験するカフェ
有機野菜のメニュー

・写真はいずれも神戸市及び(一財)神戸農政公社より提供。

※「人と自然との共生ゾーンの指定に関する条例(1996年4月施行)における里づくり協議会の承諾により、移住者用住宅の新築やカフェやレストランの建築が可能。

【千葉県南房総市 合同会社WOULD シラハマ校舎】

- 自然豊かな郊外部への移住定住の関心等も高まる 中、民間企業による新たなビジネスの展開や、都心企業によるサテライトオフィスやワーケーションの関心も高まっている。
- 千葉県南房総市の廃校を利用した複合施設では、大手企業による二地域居住用の小屋が完売しており、都内企業による貸会議室利用のワーケーションのニーズも多い。

【千葉県南房総市】

- ・人口 34,815人(2024年1月)
- ・都心からの距離を活かし、観光やワーケーション、移住・定住を促進。
- ・2012年より、県と連携し、空き公共施設を活用した企業誘致にも取り組んでいる。(18企業が立地)



【シラハマ校舎】

- ・長尾小学校・幼稚園の廃校活用に、(合)WOULDが(株)良品計画と連携し、2014年複合施設化案が採択。
- ・セルフリノベーションで改修費用を圧縮し、2016年にシェアオフィス、宿泊施設、レストラン等として開業
- ・校庭には、良品計画(株)が小屋を販売し、18戸が完売。キャンセル待ち多数。
- ・宿泊施設は一棟貸施設等を拡充。
- ・2023年から太陽光パネル等を設置し、全て再生可能エネルギーで賄う。



シラハマ校舎

【取組の効果】

- ・交流人口は、視察等も含め、年間9,000人程度。
- ・小屋利用者は、30代から40代の都内の比較的裕福な社員が多い。新型コロナウイルス(COVID-19)以降、小屋の利用頻度も増加。
- ・シェアオフィスは、デザイン系やIT系の会社が入居しており、都心企業のサテライトオフィスとしても活用。
- ・貸会議室等もあり、都心企業の日帰り利用が多い。
- ・千葉工業大学と、生活排水や地域未利用資源の活用に向けた研究を2021年より開始。
- ・再生可能エネルギーの活用も進めており、近年では、地方自治体等の視察も多い。



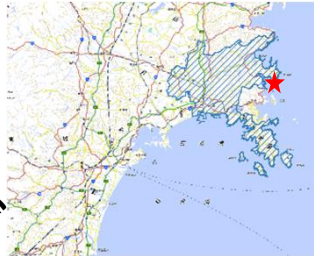
良品計画の小屋(18区画)

【宮城県石巻市 公益社団法人 MORIUMIUS】

- 地球温暖化や生物多様性等の環境問題が深刻化する中で、自然体験・教育への関心も高まっている。
- 石巻市雄勝町の再生した廃校での自然体験プログラムは、県内や関東等から多くの子供たちが参加しており、大手企業による研修利用も多い。(年間1,000～1,500人利用)

【公益社団法人 MORIUMIUS】

- ・宮城県石巻市雄勝町
(仙台より車で約2時間)
- ・石巻市雄勝町は東日本大震災以降人口が約4,000人から1,000人に減少



- ・東日本大震災後、木造の廃校(1923年築、2002年廃校)をボランティア5,000人以上の協力により再生。
- ・資金は、カタルフレンドシップ基金等、国内外の財団より支援
- ・サステナビリティの考えに基づき、子どもたち向けの自然体験の宿泊体験プラン(7泊8日)等を提供。
- ・子どもたちは親元から離れて1週間暮らし、海や山の自然体験プログラムや、工作、震災体験等を経験。
- ・地元の漁師や農家、震災の語り部等と協業して運営。
- ・企業研修等の社会人向けプログラムも提供。

【取組の効果】

- ・年間で1,000～1,500人ほど滞在。
- ・平日は学校や企業の利用が多く、休祝日は家族の利用が多い。県外では関東からの利用が多い。
- ・企業は、関東の大手企業の研修利用が多い。
- ・日本財団と連携し、困難な環境で生きる子供たちを全国から招待している。
- ・2022年より、地元教育委員会と連携し、小中学生向けの漁村留学(1年)も開始



MORIUMIUS概観



生活排水を浄化後に自然浄化