

令和7年度 政務調査研究報告書

(様式C)

| | | | |
|-------------|---|---------|--|
| 会派名 | 会派新政いいだ (文責: 森本 紘司) | 支出伝票No. | |
| 事業名 | らぼっぽなめがたファーマーズヴィレッジ 民間による廃校活用 | | |
| 事業区分 (該当へ〇) | ① <u>調査研究費</u> ②研修費 ③広報費 ④広聴費 ⑤陳情等活動費 ⑥会議費 ⑦資料作成費 ⑧資料購入費 ⑨人件費 ⑩事務所費 | | |

(1)この事業の目的: どんな課題を解決するため あるいは誰・何を対象に何を意図するのか

株式会社なめがたしろはとファームは茨城県行方市にある旧市立大和第三小学校を行方市からの誘致により購入。小学校をリノベーションし、スイーツ生産工場と体験型農業テーマパークらぼっぽなめがたファーマーズヴィレッジを併設。地域の活性化や地元人材の雇用にも繋がっており、調査研究先として選定した。

(2)実施概要

| | | |
|-------------------------------|---|------------------------------------|
| 調査・研修の場合の 実施日時と 訪問先・主催者 | 日 時 令和8年 2月 5日 (木) 13時00分～ 15時00分 | 訪問先・主催者等 株式会社なめがたしろはとファーム 佐藤大輔様 |
|-------------------------------|---|------------------------------------|

1、視察先 (市町村等) の概要

【株式会社なめがたしろはとファーム】

所在地: 茨城県行方市宇崎1561番地
 法人設立日: 平成24年(2012年)12月17日
 施設稼働日: 平成27年(2015年)10月30日
 敷地面積: 21,557.19㎡ (約6,532坪<廃校跡地部分のみ>)
 建物延床面積: 7,571.82㎡ (約2,294坪)

[商業棟 1663.46㎡・ミュージアム棟 1524.27㎡・工場棟 4384.09㎡]

- 事業目的: さつまいもスイーツ、干し芋、焼き芋など食品製造工場の運営
 甘藷栽培収穫を主とした旬の農作物の生産→農業後継者の育成、国内食糧自給率の向上
 体験型農業テーマパークらぼっぽなめがたファーマーズヴィレッジの運営

2、視察内容

「廃校施設を活用した地域活性化・6次産業化モデル」について

(1) 施設活用の背景

行方市では少子化に伴う小学校の統廃合により、小学校が18校廃校となった。地域のコミュニティの衰退や遊休資産の増加が課題となる中、民間企業ノウハウを活かした廃校利活用として、行方市が誘致し、株式会社なめがたしろはとファームが旧校舎を利用した事業を展開している。

(2) 取り組み内容

① 農業6次産業化の拠点化

同社はサツマイモの生産・加工・販売を一体化した事業を展開しており、廃校施設を以下の用途に転用している。

- ・加工施設 (干し芋・焼き芋等の製造)
- ・商品開発、パッケージング
- ・保管・物流機能
- ・研修・教育スペース

これにより農産物の付加価値向上と雇用創出を実現している。

報告内容・実施したこと

② 観光・交流拠点としての活用

校舎の特徴を活かし、地域外から人を呼び込む拠点としても機能している。

- ・工場見学・体験プログラム
- ・地域製品の販売
- ・イベント開催
- ・日本一の食と農の体験型テーマパーク

「学びの場」であった学校を、「食と農を学ぶ場」へと再生している点の特徴である。

③ 地域雇用とコミュニティ維持

- ・地元住民の雇用創出
- ・地域交流イベントの開催
- ・地域アイデンティティの維持

廃校施設の再活用により、地域の拠点機能が維持されている。

④ 都会から若者の移住者が増加

- ・田舎暮らしを希望する学生が多い。
- ・コスパ、タイパを意識する学生に人気。

(3) 成功要因の分析

① 民間主導による事業性の確保

行政主導ではなく、収益性を伴うビジネスモデルとして成立している。

② 地域資源（さつまいも）のブランド化

地域農産物の強みを最大限に活用している。

③ 廃校施設の特性を活かした再利用

改修コストを抑えつつ、学校の空間を効果的に活用。

④ 観光・教育機能の付加

単なる加工施設ではなく交流拠点として価値を創出。

3, 質疑応答

Q、土地建物は行方市から譲渡か売買かどの様な契約か？

A、行方市から 1,500 万円で購入。

Q、オープンから約 10 年の来場者数は？

A、初年度 20 万人、その後 25 万人前後を推移していたがコロナで 10 万人まで減少したが、昨年 20 万人まで回復している。

Q、行方市への入社希望者が多いが、地元農家への就農者は増加したか？

A、地元農業への就農への影響はまだないが、これから影響が出れば良いと考えている。

Q、さつまいもの買取価格は？

A、一律 1 キロ 85 円、一反当たり 18~20 万円になる。加工用のみであれば 2 万円前後。

Q、廃校を利用して良かった点は？

A、企業ブランドが高まり、PR になった。

廃校を利用したことで地元の方に好意的に受け入れてくれた。

4、感想

(良かった点)

- ・廃校となった施設を、民間企業が一体利用しているのでコンセプトが分かり易い。
- ・サツマイモがテーマパークをつくれるほどのコンテンツになるとは驚いた。
たかがサツマイモ、されどサツマイモ。
- ・大学芋のスーパー・コンビニなどへ販売では全国のシェア 80%有り海外にも販売、販売先があるから生産が多くでき安定価格で生産者から購入している。
- ・さつまいも製造生産で若者移住者が増えている。
- ・廃校利用の活用方法を学べ、廃校が工場などにも利用できる点
- ・強力なディベロッパー「株式会社なめがたしろはとファーム」と甘藷国内生産量第二位の「茨城県(行方市)」、東日本大震災を機に「JA なめがた」から甘藷を全量買取したことにより 3 者が強い絆を結んだ。
- ・官民連携がうまく作用し 6 次産業化に加え観光、交流、子育て、地域貢献、IT 農業、教育まで広がる第 12 次産業に取り組んでおり結果、廃校活用にもつながっている点。

(今後飯田市に活かせる点、参考になる点)

- ・地元住民とのつながりが深い点は、同じような取り組みを進める上で重要であると感じた。
- ・廃校を利用することで企業のブランド力が上がったというお話。
- ・有休農地 荒廃農地の利活用を企業と結ぶ
- ・松川町でも有休農地で契約している。飯田市の農地ではどうか。
- ・芋焼酎を 3 種類販売していたが、2 種類は飯田市の清酒メーカー製であった。
- ・日本一の生産地と日本一のメーカーが手を組んだ。焼肉で応用できないか。
- ・東武鉄道との連携により、東京スカイツリーにさつまいも畑を設けた。当市としては、JR 東海とのつながりを活かし、リニア品川駅に田んぼや果樹園を整備することで、都市と地方を結ぶ新たな交流の場を創出できないか。
- ・廃校とその土地の特産農産物を活かしディベロッパーとの連携で新たな価値を創造する点。
- ・地域と地域の縁者(団体)を巻き込む取り組み。

(その他、感想や提言など)

- ・行政としての支援の部分が不明であった。
- ・廃校を活用した(活用するための)テーマパークというよりも、テーマパークを作る場所に廃校があった or テーマパークがメインで廃校活用はおまけ。という印象。
- ・民間企業による地域のテーマパーク的な拠点について伊那市は、かんでんぱぱ(モンテリイナ)。駒ヶ根は養命酒(くらすわ)。飯田市はどうしたものか。
- ・今から 30 年くらい前に飯田市にも「伊那谷道中」というテーマパークがあり、それを思い出した。あれは地元の企業がやっていたが、今は飯田にゆかりのある企業でああいうものをつくろうという機運はないのか。
- ・「株式会社なめがたしろはとファーム」の企画力や実行力が際立っている。
- ・災害を受けたピンチを乗り越え取り組んだ。
- ・細部のデザインにも気配りと予算が行き届いている。→わくわく感や楽しさ感の創出。

(3) この事業実施後の対応及び方向性

○会派として調査継続中。

令和7年度 政務調査研究報告書

(様式C)

| | | | |
|-------------|--|---------|--|
| 会派名 | 会派新政いいだ (文責：岡本恒和) | 支出伝票No. | |
| 事業名 | 公・民・学の共創による街づくり【柏の葉スマートシティ】 | | |
| 事業区分 (該当へ〇) | ① <u>調査研究費</u> ②研修費 ③広報費 ④広聴費 ⑤陳情等活動費 ⑥会議費 ⑦資料作成費 ⑧資料購入費 ⑨人件費 ⑩事務所費 | | |

(1)この事業の目的：どんな課題を解決するため あるいは誰・何を対象に何を意図するのか

「世界の未来像をつくる街」をミッションに掲げる「柏の葉スマートシティ」の公(柏市)・民(三井不動産)・学(東京大学・千葉大学)共創による街づくりの仕組みと、「健康長寿」「環境共生」「新産業創出」の3本柱の内容など、先進的な取組を視察する。

(2)実施概要

| 調査・研修の場合の 実施日時と 訪問先・主催者 | 日時 | 訪問先・主催者等 |
|-------------------------------|--|-------------------------|
| | 令和8年2月6日(金) 9時45分～12時00分 | 柏の葉スマートシティ 三井不動産 野田様 |
| 報告内容・実施したこと | 1、視察先(市町村等)の概要 | |
| | <p>〈概要〉</p> <p>柏の葉スマートシティは、千葉県柏市のつくばエクスプレス「柏の葉キャンパス」駅周辺で、公・民・学が連携し「世界の未来像をつくる街」を掲げて推進されている課題解決型のまちづくり。大規模土地区画整理事業を契機に2000年代半ばから開発が進み、環境負荷の増大、高齢化、産業空洞化といった日本の郊外が抱える課題に対するモデル都市となることを目指している。</p> <p>コンセプトを具体化する柱は「環境共生」「健康長寿」「新産業創造」の三つであり、低炭素で災害に強いエネルギーシステム、健康を支える生活環境、大学・企業集積によるイノベーション創出を同時に追求している点が特徴。</p> <p>併せて、柏の葉キャンパス駅と東京大学柏キャンパス間を結ぶ自動運転バスの長期営業運行実証など、次世代モビリティの社会実装に向けたフィールドとしても位置付けられている。</p> | |
| | <p>〈推進体制〉</p> <p>推進体制としては、千葉県・柏市などの行政、三井不動産などの民間、東京大学等の大学・研究機関が対等に連携する仕組みが整えられている。なかでも柏の葉アーバンデザインセンター(UDCK)が都市デザインや実証実験の調整役を担い、柏の葉スマートシティコンソーシアムがモビリティ、エネルギー、パブリックスペース、ウェルネスの四分野でデータ活用やサービス創出を進めている。</p> <p>自動運転バスを含む先進モビリティの実証についても、国の事業や大学の研究、民間事業者との連携の下で、公・民・学が一体となって取り組んでいる点が特徴である。</p> | |
| | <p>〈主な取組と特徴〉</p> <p>【環境共生型のエネルギー・都市基盤づくり】</p> <p>エリアエネルギー管理システム(AEMS)と自営送電線を中核とするスマートグリッドにより、太陽光発電や蓄電池、ガスコージェネなど分散電源を面的に連携させ、地域全体で電力ピークの削減とCO2削減を図るとともに、停電時にも生活インフラを維持できるレジリエンスを確保している。</p> <p>また、水と緑に富んだオープンスペースや親水空間の整備、生態系が保全された公園との一体的なまちづくりにより、生物多様性への配慮と快適な住環境の両立を進めている。</p> | |

【次世代モビリティと新産業創出】

柏の葉キャンパス駅と東京大学柏キャンパスを結ぶ自動運転バスの長期実証や配送ロボットの走行実験など、多様なモビリティサービスの社会実装に向けた取り組みを進めるとともに、オープンイノベーション拠点 KOIL を核にスタートアップと大企業、研究者、住民が協働することで、社会課題の解決と新産業創出を図っている。

2、視察内容

「柏の葉キャンパス」駅前のゲートスクエア周辺において、歩行者中心の空間デザインや公共空間でのイベント活用の様子について説明を受けた。

柏の葉アーバンデザインセンター（UDCK）を訪問し、公・民・学連携によるまちづくりの推進体制について学んだ。UDCK が行政外部の独立した拠点として都市計画・デザイン調整、実証実験のコーディネート、市民参加の場づくりなどを一体的に担い、構想段階から運営段階まで継続的に関わる「司令塔」として機能している点が印象的であった。スマートシティを支える中間支援組織の重要性を認識した。

エリアエネルギー管理システム（AEMS）およびスマートグリッドに関する説明を受け、太陽光発電やガス、蓄電池など分散電源を面的に連携させることで、平常時の省エネ（ピークシフト）と災害時の電力確保を両立させている仕組みについて学んだ。

スマートセンターでのエネルギー監視画面や、自営線を通じたエリア内での電力融通の考え方は、レジリエンス向上策として示唆に富む内容であった。

オープンイノベーション拠点 KOIL（Kashiwa-no-ha Open Innovation Lab）等を見学し、コワーキングスペースや試作工房などを活用したスタートアップ支援、企業・大学・行政・市民が混ざり合う実証フィールドの運営について説明を受けた。

あわせて、駅北側高架下に赤ちょうちんが並ぶ飲食店街「柏の葉かけだし横丁」を視察し、地域住民や就業者、学生らが日常的に集うコミュニティ空間として機能しているとのこと。「街に繰り出して（駆け出して）ほしい」「チャレンジする店主のはじめの一步を応援する」といった名称に込められた理念の説明を受け、スマートシティの玄関口に人間味ある横丁空間を組み合わせることで、デジタルとアナログの両面からまちの魅力と関係人口を高めている点が印象的であった。

また、住民の日々の動線に用意されている健康増進プログラムが体験できる場、『まちの健康研究所「あ・し・た」』を視察した。住民の健康意識向上に貢献している。

3、質疑応答

Q（模型を見つつ）大学などは従来からあったのか？

A 先に大学等があり（赤いエリアは）千葉県が行なっている土地区画整理事業エリアで 2030 年を目処に開再発していく予定。

Q アーバンデザインにおける「農ある街づくり」の具体的取組は？

A 畑、田んぼも行っている。子供たちの食育に関するイベント等、時期時期で様々な取り組みが行われている。

Q かけだし横丁の家賃はどのくらいか？

A 公式の募集要項では「3坪タイプで月額約 15 万円～」とされている。

4、感想

- ・公・民・学が協力したゼロからのまちづくりなので未来的である。
- ・なにより民間企業の活力が大きい。
- ・オープンイノベーションラボや「かけだし横丁」を作り、スモールスタートを促進。更には、事業のステップアップのための共創環境を整え、挑戦する土壌を整えている。
- ・三井物産が主導となり投資金額も大きくよい街ができた。
- ・まちの成り立ちや内部の詳細を知ることができた。
- ・「公民学」連携が噛み合って「環境共生」、「健康長寿」、「新産業創出」という明確な3本の柱で都市づくりを行なっている。
- ・充実した医療体制、日々の動線に「健康長寿」を実行できる場が用意されている。
- ・ビジネスの成長段階に応じたステージが用意されており、スタート時の垣根が低くチャレンジしやすく、ビジネス展望がイメージできる。

5、今後飯田市に活かせること等

- ・リニア駅周辺となると土地の集約が大きな課題となるが、思い描くプランを図面として検討することが重要であると感じた。
- ・スマートシティを「快適で便利な都市づくり、完結型都市」と捉えたが、当市はむしろ不便さや非効率さにこそ価値と魅力があると、改めて認識した。
- ・リニア駅周辺整備に企業をもっと募る。柏の葉は東京から1時間半、リニア長野県駅も同じくらいであり活用できる。
- ・東京の企業が飯田市をサンドボックス（新技術等実証制度）として使えるよう整備する。
- ・TXつくばエクスプレス開業によって沿線自治体に起きた効果をリニア中央新幹線開通と重ねて期待しているのだとすれば、そもそも重ねることが可能なのか、どこをどう重ねて参考にできるのか、活かせるのか。もっと整理して考える必要がある気がする。
- ・飯田市においてはグリーン水素の実証実験フィールドが、「新産業創出」のテーマを盛り込んだエリア開発ができる可能性がある。グリーン水素を核に信州大学の他、飯田短大やコアカレッジ等の「学」や民間企業との連携を深め、さまざまなプレイヤーが集い、新たな産業が生まれることを期待する。

(3) この事業実施後の対応及び方向性

○会派として調査継続中。