

平成27年度

神奈川県 地方創生大学連携事業 (横須賀三浦地域版) 実施報告書

「トライアルステイ」による人口減少抑制モデルの構築

東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻・PPP研究センター

平成28年 3月

目次

本報告書の内容

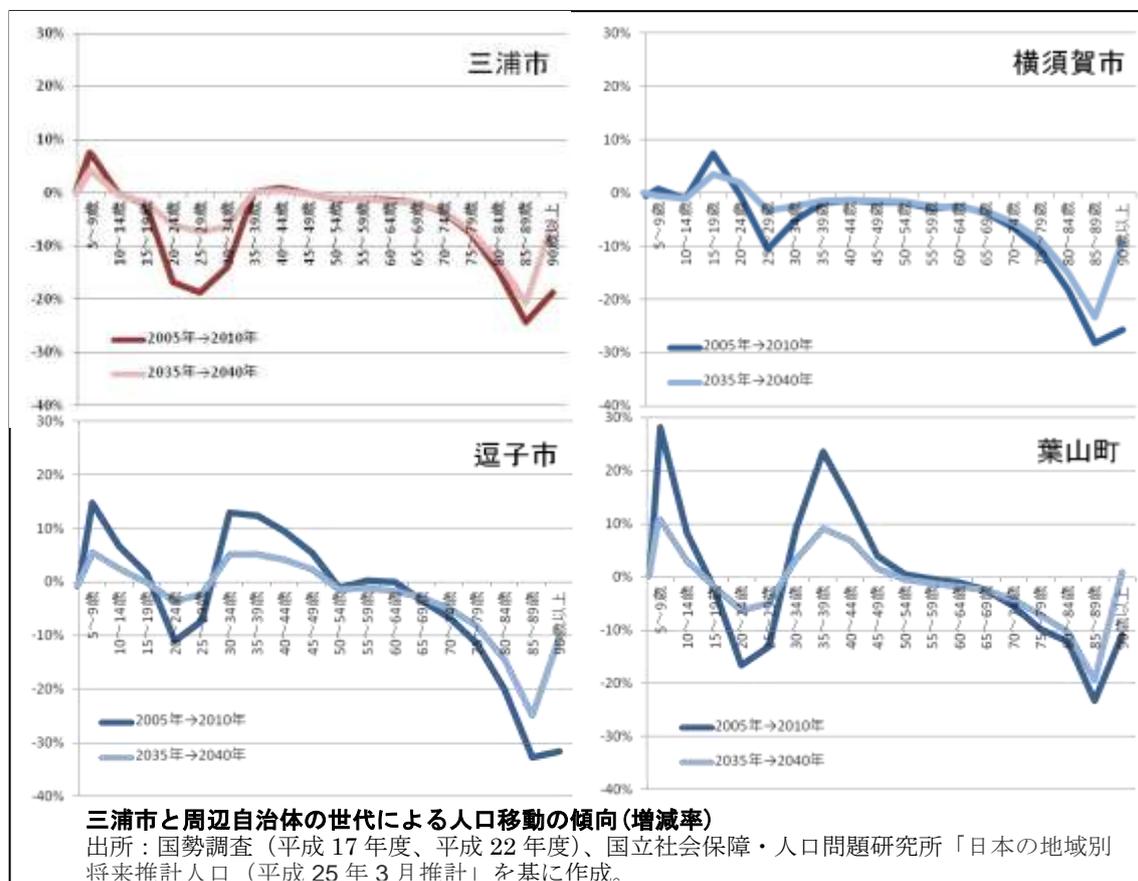
目次	I
I. 本事業の背景	1
1. 三浦市の概況.....	1
2. 三浦市における空き家問題.....	2
3. 本事業の構成.....	3
II. 実施報告	4
1. スケジュール.....	4
2. 実施状況報告.....	4
III. 本事業で指摘された課題.....	23
1. 準備段階.....	23
2. 参加者選定段階.....	23
3. 実施段階.....	24
4. 事業全体を通じての共通事項.....	27
IV. 今後に向けた提案	29
1. 「ステイから移住へ」の展開に関する提案.....	29
2. 空き家の流動化を進めるための提案.....	31

(本事業は、神奈川県の新成 27 年度地方創生大学連携事業 (横須賀三浦地域版) の一環として実施された。)

I. 本事業の背景

1. 三浦市の概況

三浦市は、若年層の女性人口減少が見込まれ、神奈川県内で唯一「消滅可能性都市」とされた。2015年の国勢調査（速報値）でも、三浦市の人口は2010年に比べて-6.3%と三浦半島で最大の減少率を示している。三浦市の人口移動の傾向を周辺の自治体と比べると、三浦市では、15～19歳（高校を卒業し就職または大学進学）、さらに20～34歳（就職、場合によっては結婚）を機に人口が大きく流出する。その後、マイホーム購入、子どもの就学を迎える30～40歳代にかけてごく僅かであるが流入超過が見られ、これによって就学期の児童も増加する。隣接する横須賀市では、高校卒業を機に大幅な流入超過となる。しかし、就職を機に流出超過となり、その後はやや流出が緩やかになるものの、一貫して流出する。一方、逗子市、葉山町は、子どもの就学に合わせるようにして30～40歳代が大幅に流入する。2035年から2040年での人口予測でも30～40歳代の流入傾向は続くとされる。また、高校卒業や就職期でも減少率は三浦市と比べ小さい。



三浦市の30～40歳代が教育環境や住環境を求めて増加し、それに伴って就学を迎える自動が流入する傾向は、逗子市、葉山町に類似すると見ることもできる。このことから、高校卒業時、就職期の流出を食い止める策を検討することはもとより、30～40歳代の子育て世代、住宅取得世代に訴求する方策を検討することが有効であると考えられる。

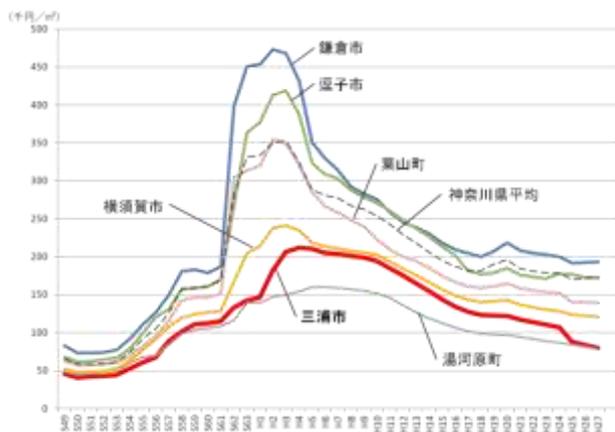


三浦市から他地域への通勤・通学者数

三浦市の昼夜間人口比率は83.1で、市外に通勤・通学をする市民の数は多い。従業・通学地域別に見ると、多い順に横須賀市、横浜市、東京都となり、市外へ通勤・通学する人口の9割がこの3地域に通う。神奈川県は全国でもっとも他県へ通勤・通学する人口が多い(12.1%)。三浦半島でも、鎌倉市(11.8%)、逗子市(11.6%)、葉山町(10.3%)からは県外への通勤・通学者が多いが、三浦市は3.3%、横須賀市は4.5%と大きな差がある。三浦、横須賀両市では、東京をはじめとする県外を通勤・通学圏内ととらえている層が少ない、または東京に通勤・通学する必要がない層が居住していると類推される。

2. 三浦市における空き家問題

平成25年度の住宅・土地統計調査によると、住宅戸数に占める空き家率は、神奈川県全体では11.2%であるのに対し、三浦市では17.4%(3,870戸)となっており、これは、県内



神奈川県内の地価(住宅地)の推移
出所: 神奈川県地価調査

市部において最も高い(市部平均11.0%)。しかし、これまでは災害対策の視点で危険な状態にある空き家を把握する程度の対策にとどまり、空き家の状態、利活用状況、所有者の意向等が十分に分析されていなかった。このため、三浦市は災害対策だけでなく、まちづくりや人口減少抑制対策などの視点から、空き家対策への取り組みの必要性を認識し、平成27年度に水道使用者情報や外観調査による空き家の悉皆調査に取り組むこととなった。

三浦市は、三浦半島の中でも地価の低下が顕著に進んでいる。住宅地の平均価格を比較すると、県内市部では最も安価な水準となっており、20年ほど前まではほぼ同程度だった横須賀市に比べても大幅に安い。県内で空き家率が最も高い湯河原町と同等の価格となっている。

まち・ひと・しごと創生会議の資料によると、20～40歳代は移住先を考える上で生活コスト、買い物や交通の利便性、仕事を重視するとされる。三浦市は不動産価格が安く、新幹線や有料特急等を使わずに都内にもアクセスできることから、仕事の心配をせずに田舎暮らしを実現できる移住先として大きな可能性を秘めていると言える。

3. 本事業の構成

本事業は、三浦市、R不動産株式会社（東京都渋谷区）と共同で実施した。三浦市は、地元行政として住民に対する各種広報や交渉、地元視察等のアレンジを担い、R不動産株式会社が、過去の他地域でのトライアルステイ実施実績を受けて企画アドバイス、不動産契約、物件管理等を行った。本学は、参加者募集アンケート作成、参加者インタビュー、報告書とりまとめ等を中心に関与した。

本事業は、移住体験をしてもらうことで、三浦市への定住者増加を図る事を目的とした。その際、三浦市の大きな課題の一つである空き家を利用することで、空き家所有者への啓発となることもめざし、できるだけ不動産賃貸・売買市場に出ていない空き家を利用することとした。地方への移住希望者の相談などを行うNPOふるさと回帰支援センターによると、移住が成功するためには「地元の人に溶け込むこと」「具体的なイメージを持つこと」の二つが重要だとしており、本事業ではトライアルステイと市内のツアーによって、三浦市内での生活や三浦市からの通勤に具体的なイメージを持ってもらうとともに、交流会では参加者間の交流にとどまらず、行政、地元青年会、まちづくりに取り組む有志、移住体験者などに参加してもらうことで、移住希望者と地元の交流を促した。



II. 実施報告

1. スケジュール

本事業は、おおむね以下の流れで実施した。

2015年8月	事業開始、町歩き、物件募集、事業企画
9月	プログラム概要決定、物件選定、所有者交渉、募集準備、募集開始
10月	所有者交渉、広報、募集締切、参加者調整、イベント企画
11月	物件賃貸借契約、物件整備、トライアルステイ1期（イベント）実施
12月	トライアルステイ2、3期（イベント）実施、参加者インタビュー実施
2016年1月	トライアルステイ終了、物件返却、参加者・所有者インタビュー実施
2月	トライアルステイ報告シンポジウム開催、報告書作成
3月	報告書作成、事業終了

2. 実施状況報告

①企画・準備段階～参加者決定段階

A) 使用する空き家候補の抽出

使用するための空き家は、①知人友人などの口コミ②水道メーターの取り外しなど市の上下水道部職員からの情報提供③市のホームページ、広報による市民からの情報提供—を基に抽出した。7月下旬以降市民への広報等を行い、8月初旬に1回目の物件の視察として、約15件の物件について周辺環境や外観の調査を行った。この中には、空き家との情報を得ていたが実際に現地を訪れてみると居住者がいた物件もあった。その後、徐々に絞り込み、市民からの情報提供による追加を行いながら、所有者の協力を得て室内の状況確認を行った。

過去にトライアルステイを実施しているR不動産株式会社のアドバイス等を受け、三浦市の魅力をわかりやすく伝えられそうな物件、R不動産のユーザーに訴求しそうな物件（木造の古い民家など）、地域特性や雰囲気が似通った物件が多くなること—などを考慮した。所有者に対して、物件使用の可否の確認を行い、使用が可能とされた物件については、使用の際の条件（現在屋内にある家財や備品のリストアップ、これらの家財・備品がトライアルステイ中使用可能か否か、小さな子どもやペットの滞在、喫煙の可否等）を回答してもらった。

B) トライアルステイ期間、スケジュールの決定

トライアルステイ事業の実施にあたり、三浦市としてはできるだけ高い効果を得るために、当初予定でを大きく上回る最大30組程度が体験できるようにしたいとの意向が表明された。実施スケジュールや予算、対応の実現可能性等を検討した上、最終的には7件の物件で3組を募集することとした。1物件あたり3組の

トライアルステイを実施するため、1回の滞在期間を2週間とし、第1期を11月21日（土曜日）～12月6日（日曜日）、最低滞在日数5日、第2期を12月9日（水曜日、平日）～12月23日（水曜日、祝日）、最低滞在日数4日、第3期を12月26日（土曜日）～2016年1月11日（月曜日、祝日）、最低滞在日数6日を設定した。各期の最初の週末に参加者向けの市内ツアーと交流会を実施するスケジュールとした。

C) 所有者との交渉、契約

上記のスケジュールから、7件の物件を11月15日～1月15日の2ヶ月間借り上げることを想定し、所有者と具体的な交渉を行った。市が関与する事業の公平性等を鑑み、物件の借り上げ賃料は、状態、地域、実勢価格（近傍価格）等とは関わりなく、一律の金額を提示した。この際、1件については、所有者より「他の借入人とのバランスが悪い」等の意見があったことから、追加の交渉を行った。光熱水費については、借り上げ賃料に加えて一定額を支払い充当してもらうこととした。この場合、仮に参加者が水や電気を多量に使用した場合のリスクが一方的に所有者に転嫁されることとなるため、参加者からは一旦保証金を預かり、度を越えた使用や物件の汚損等に備える事とした。

所有者に対しては、トライアルステイ期間中は、原則として現況のままを使用し、賃貸にあたって設備等の補修・修繕等は必要ないと説明した。しかし、多くの所有者が、物件の片付け・不要品整理、新規便座やカーテン等の設置を自主的に行ってくれた。

所有者への説明や交渉は三浦市が主体となって行った。しかし、個人の物件を借り上げる際の機動性や不動産事業者の専門性等を考慮して、借り上げの主体はR不動産が担うこととなった。11月上旬に、各物件の所有者とR不動産との間で定期建物賃貸借契約を締結した。

D) 参加者の募集、選定

スケジュールが決定し所有者との交渉を進めるのと同時並行で、R不動産のホームページにて参加者の募集を行った。原則としてホームページに設置したアンケートフォームからの回答のみを受け付けた。加えて、募集開始以前に三浦市に対して問い合わせがあった人に対しては、確認の上、ウェブ上での回答ができないとした人（3人）には郵送でアンケートを送付した。

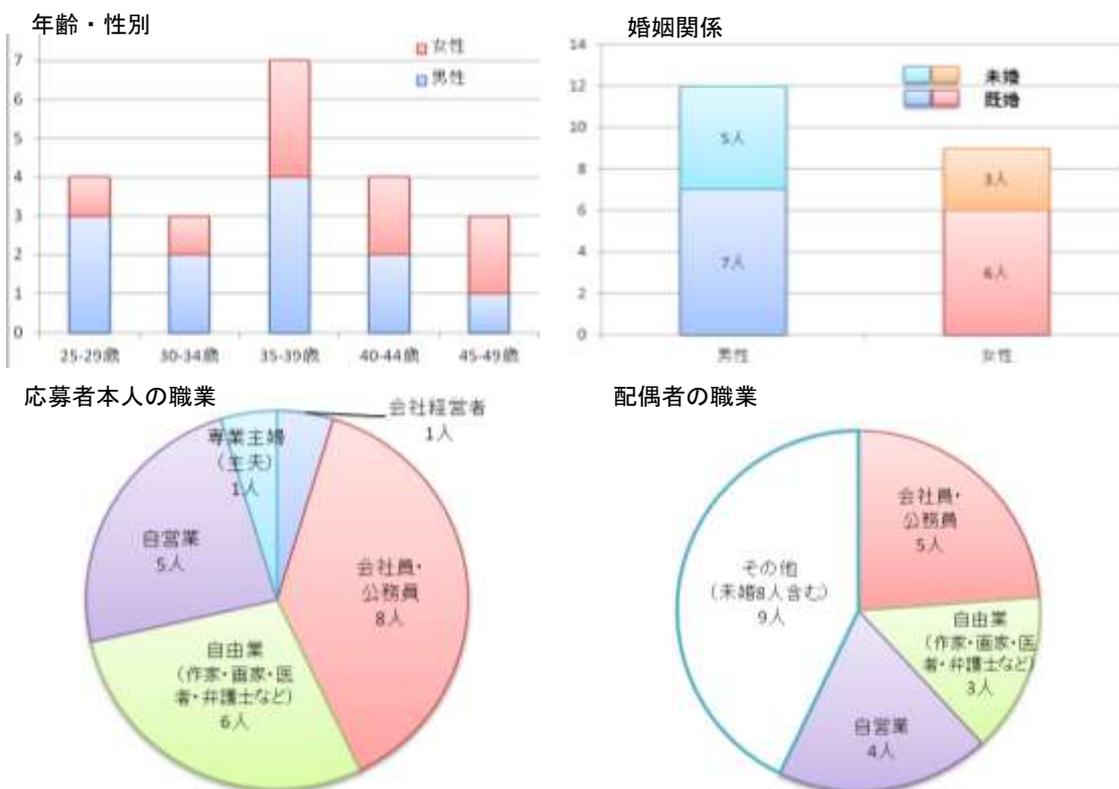
今後の移住施策等に活かすことを念頭に、応募には①募集アンケートへの回答すること、②トライアルステイ期間中に実施するツアー、交流会へ参加すること、③退去時のインタビューに対応すること④最低滞在日数以上滞在すること一を条件とし、さらに上述した参加保証料（物件の汚損等がなければ返金する）20,000円、契約事務手数料（参加料）5,000円、火災保険料（1年分、日割りで退去後に返金）15,000円を徴収することとした。料金の徴収のあり方については、神奈川

県鎌倉保険福祉事務所三崎センターとの間で、電話、面会による協議を行い、法令に抵触しないかを確認した。

募集期間は9月末から10月20日までとした。21組の募集に対して、76組の応募があった。

応募者の中から参加者を選ぶ際には、三浦市、R不動産、本学の各者がそれぞれに候補を挙げ、三者が○をつけた人を最優先候補、二者が○をつけた人を次点…という形で選んだ。選んだ際の視点は、三浦市は①年齢②三浦市から通勤可能な人または働く場を選ばない人③子育て世代、東洋大学は①年齢②仕事を作ることができそうな人③三浦市の事を好きな人、R不動産は①職業や関心ごと②物件とのマッチングをそれぞれ重視した。ただし、物件の設備備品や冬季の環境、大きさを考慮すると若年向け、単身向けと考えられる物件があったため、○の数は少なくとも単身物件に割り当てられた応募者もいる。

参加候補者の決定後、R不動産から各応募者に通知を行い、参加意向や条件等の調整を行った。応募後、日程の都合がつかなくなったり、自身や家族の都合で参加が困難になったり、割り当てられた物件との条件が合わなかったりした応募者も多く、本調整はかなりの手間と時間を要した。最終的に参加者が揃ったのは11月第2週後半までずれこんだ。なお、第3期に参加予定だった1名(男性、35-39歳)が都合により直前で参加できなくなったため、第2期参加者の知人(夫婦)が代わりに参加することとなった。選定した参加者の属性を以下に示す。

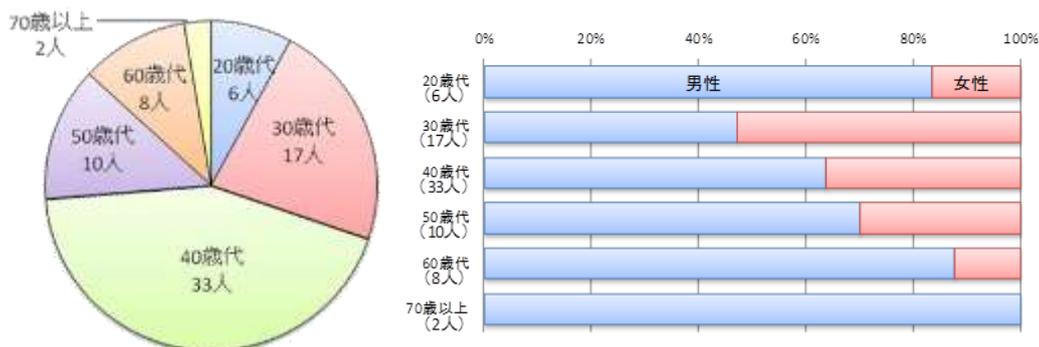


②応募者の属性分析

ここでは、トライアルステイ募集期間中にウェブシステム上から回答があったアンケート結果を基に、応募者の属性や意向を整理する

A) 年齢、性別

男女比は 2 : 1、30 歳代のみ男女比率が半々。20～40 歳代が 73.7%を占め、平均年齢は 45.3 歳

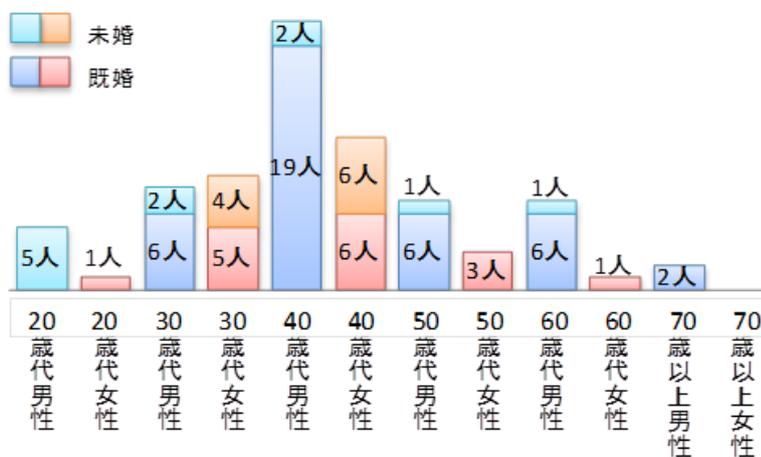


※応募者の多くは R 不動産経由とみられ、R 不動産の読者層を反映した年齢層となったと考えられる。R 不動産以外の媒体で募集した場合、同様の結果になるかどうかはわからない。本結果をもって、「三浦市への移住希望者の大半が若年層」と結論づけるのは早計である。

※今回は原則として募集を R 不動産ウェブサイト上のアンケートフォームからのみ受付けた（一部、事前に電話等で問い合わせがあった人に対しては、アンケート用紙を郵送した）ことから、インターネット等をよく利用する層の募集が多くなったと推察される。

B) 応募者の性別と婚姻関係

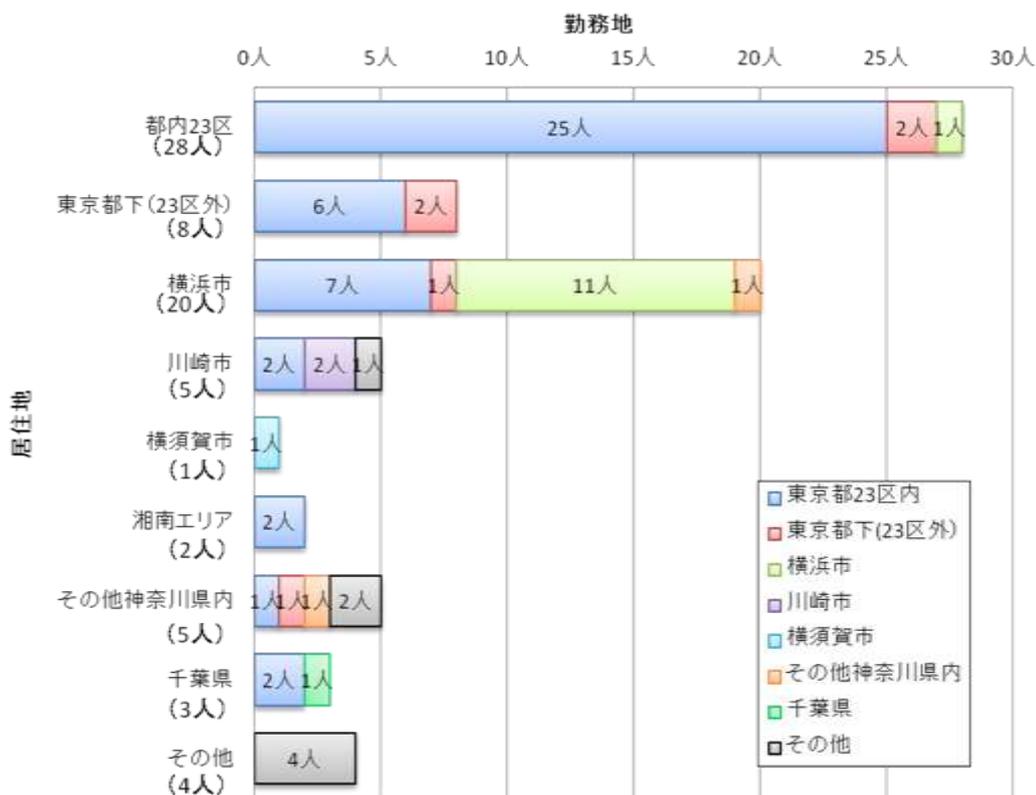
男性は 20 代を除き既婚者が大半。女性は 30～40 歳代でも未婚の割合が高い。「子育て世代」「男性」が主要応募者層



C) 居住地と勤務地の関係

東京都内、神奈川県内在住者が9割。

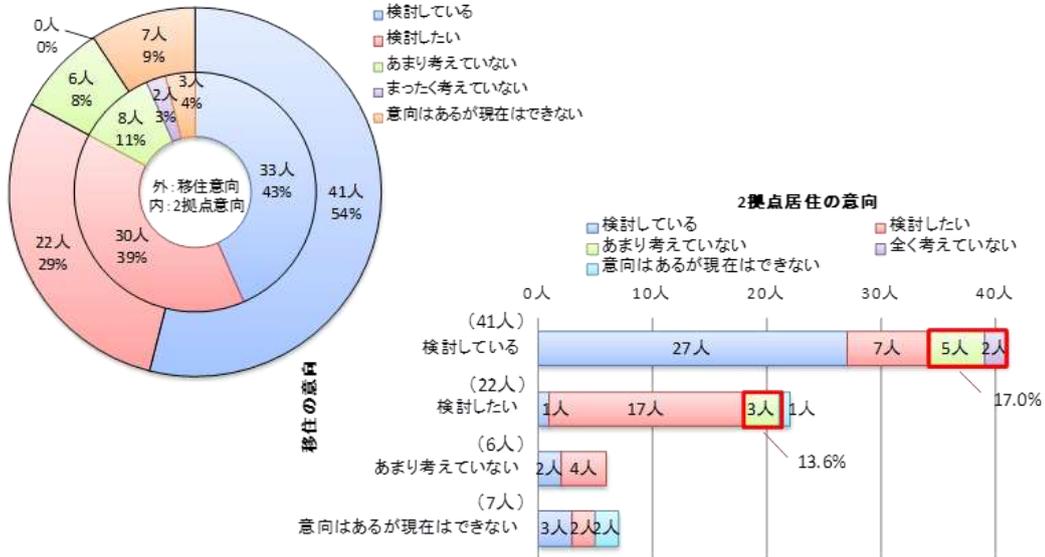
3分の2強が東京都内へ通勤している。神奈川県内へ通勤している応募者は、同一市内居住者も多い



※その他には秋田市、栃木県、愛知県、イギリスの居住者からの応募があった。

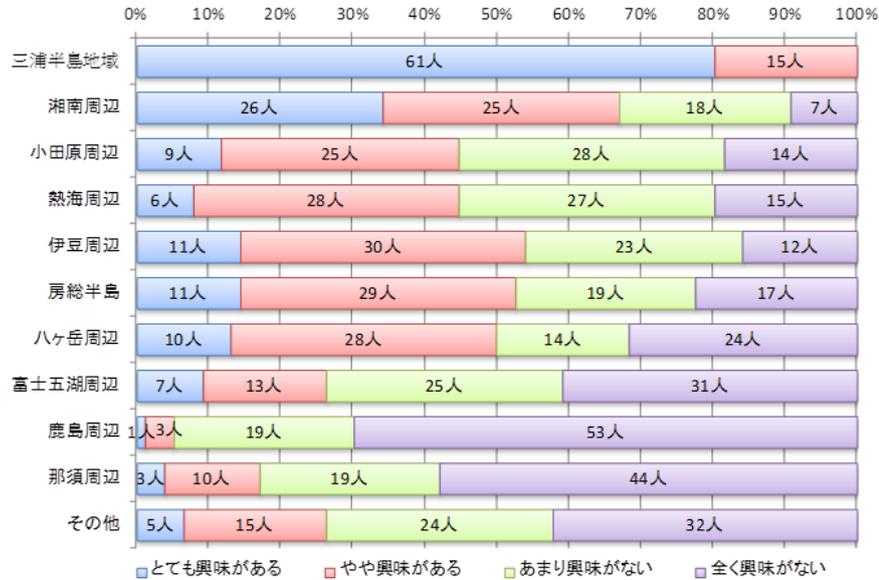
D) 移住・2拠点（地域）居住への意向

移住や2拠点居住への意向は8割超。移住のみを検討している割合は低く、移住と2拠点居住両方の可能性を同時に検討している応募者が多い



E) 移住先として関心がある地域

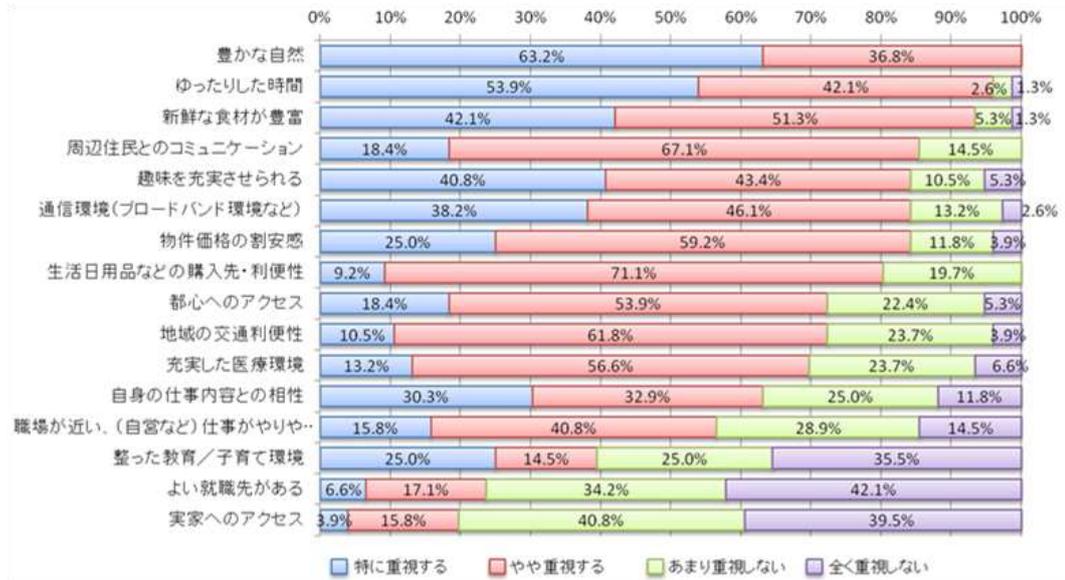
神奈川県東部への関心が高い。伊豆や房総、八ヶ岳への関心が神奈川県西部を上回る。



※「その他」には、「福岡、糸島」「福岡市」「京都、福井」「瀬戸内海、沖縄、石垣島」「島根・隠岐」「岐阜・郡上」「愛知県」「軽井沢」「秩父や奥多摩」「会津、安曇野、飯田」「福岡県、鹿児島県」「群馬県」「伊豆七島」「九州、沖縄」「富士山を見ながらの生活がしたい」等があった。

F) 移住先を決める際に重視する点

自然環境、ゆったりした生活と利便性や都心へのアクセスの両立を重視。
「物件の割安感」を重視するかは男女間で大きな差があった

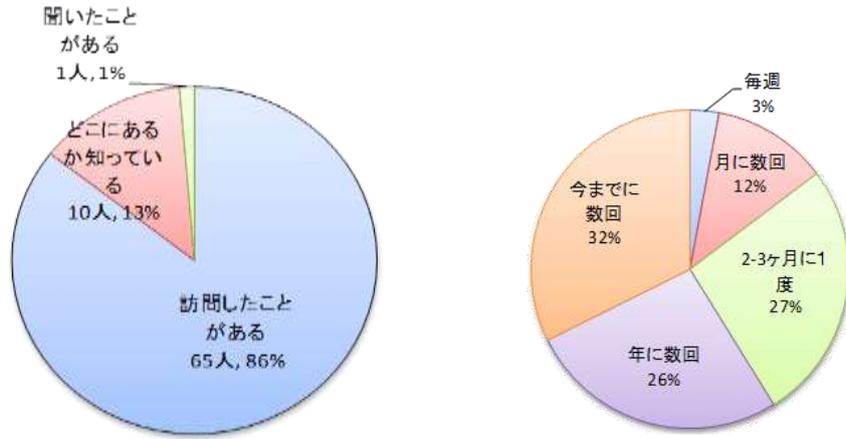


「特に重視する」項目 (男女別)

	男性	女性
豊かな自然	66.0%	57.7%
ゆったりした時間	58.0%	50.0%
趣味を充実させられる	48.0%	46.2%
新鮮な食材が豊富	40.0%	46.2%
物件価格の割安感	36.0%	26.9%
通信環境(ブロードバンド環境など)	32.0%	26.9%
自身の仕事内容との相性	32.0%	19.2%
整った教育/子育て環境	28.0%	19.2%
周辺住民とのコミュニケーション	18.0%	11.5%
都心へのアクセス	22.0%	11.5%
職場に近い、(自営など)仕事がやりやすい	18.0%	11.5%
周辺住民とのコミュニケーション	18.0%	7.7%
充実した医療環境	16.0%	7.7%
地域の交通利便性	10.0%	3.8%
生活日用品などの購入先・利便性	8.0%	0.0%
実家へのアクセス	6.0%	
よい就職先がある	6.0%	

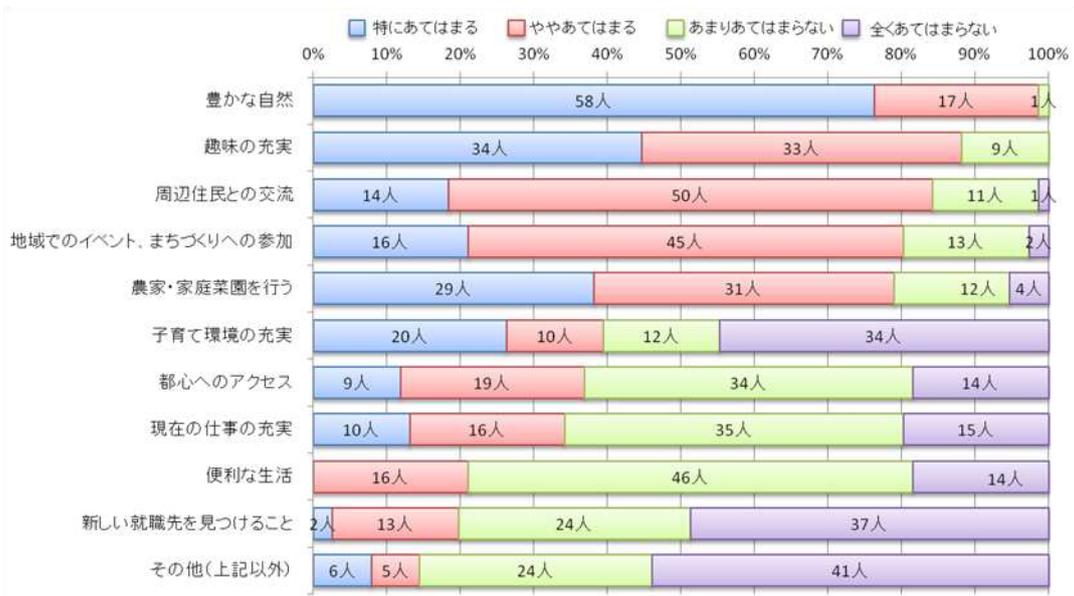
G) 三浦市に関する知識、訪問の頻度等

関東からの応募者が大半のため、日帰り観光等での訪問経験がある応募者が多く、リピーターも多い。



H) 三浦市での生活に期待すること

豊かな自然環境、農業（家庭菜園）、趣味の充実を望む声が圧倒的。また、地域とのつながりへの欲求が高い



※「その他」には「都会から離れた静かな時間を持つこと」「ゲストハウス・ワーキングスペース運営」「近隣や自治体などのゆるさ加減」「健康的な生活」「都会の暮らしでは味わえない新たな発見 暮らし自体を楽しむということ」などがあつた。

I) 移住を検討する際にあると役立つ情報

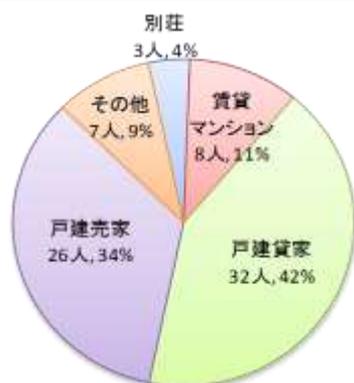
空き家情報、自然環境に関する情報を求める声が多い。また、移住関連情報（体験談、支援策）への関心も高い。教育・子育て、就労は低め。



※「その他」には「田畑を借りられるか、農業に従事した場合の給料。都市部へ通勤した場合の交通の便、交通費支援。公立小中高のレベルや教育方針」「起業支援」「インターネット環境」「ハザードマップ」「ネット環境とライフライン」「富士山が見える物件情報」等があった。

J) 移住先で希望する住居形態

75%が戸建てを希望。戸建て住宅は売家の希望もあるが、マンション購入の希望は少ない。

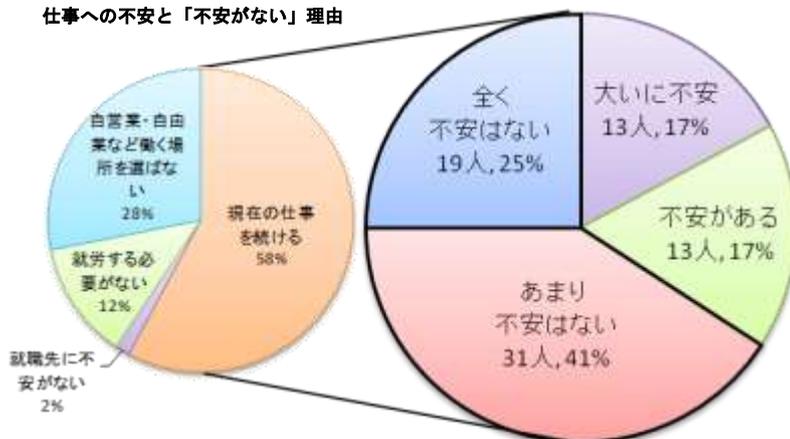


※「その他」には「こだわらない」とするものもあったほか、「経済性重視」という声や「夫はリゾート、妻はマンション購入を希望」と意見が分かれているという回答もあった。

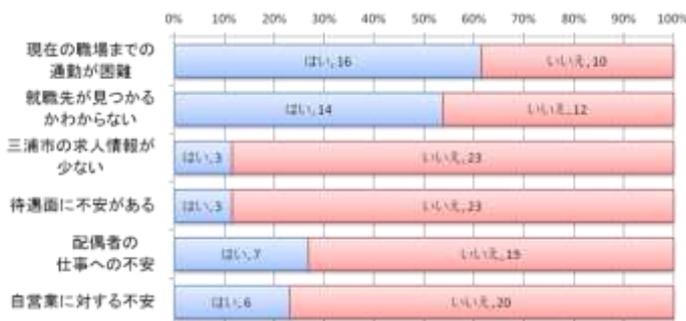
K) 就労に関する意向

3分の2が就労には不安がなく、その過半が現在の職業を続けるため。約3割が「働く場所を選ばない」。一方、不安の要因は現在の職場への通勤が困難、就職先。30～40歳代は就労支援・求人情報への需要が高い。

仕事への不安と「不安がない」理由



仕事への不安を抱く理由



三浦市に移住するのを検討するにあたり、「就労支援・求人情報」があると役立つか



③トライアルステイ実施

前述のとおり、トライアルステイの期間は、第1期を11月21日～12月6日、第2期を12月9日～12月23日、第3期を12月26日～2016年1月11日とした。

入居前に各物件の利用上の注意等を連絡し、入居当日も、基本的に現地において注意・説明を行った（後述するイベント後に入居する世帯については、会場にて説明を行った）。入居の対応は、事務局側での対応としていたが、所有者が立ち会い、物件の設備の使い方やゴミだしの方法などを詳細に説明してくれた例もあった。

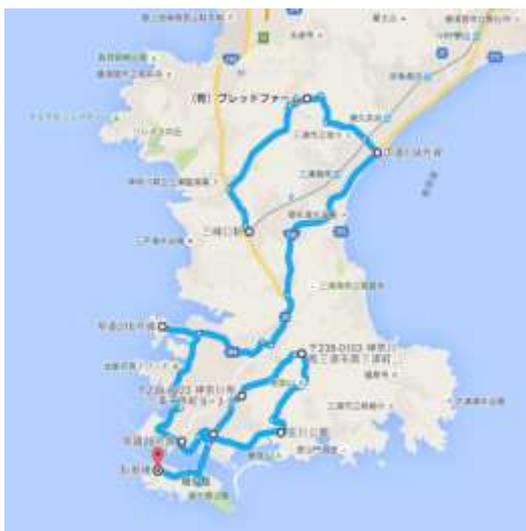
また、本事業では、市民との交流や三浦市の魅力を知ってもらうため、市内バスツアーと地元住民との交流会を開催した。本イベントは、原則として全参加者に参加をお願いした。第1期の2015年11月23日(月曜日、祝日)、第2期の12月13日(日曜日)、第3期の12月27日(日曜日)に開催した。

ツアーは以下の行程で実施した。

三崎口駅を出発点とし、マイクロバスで市の総合体育館（潮風アリーナ）、三浦海岸、直売所、キャベツ畑のよく見える岩堂山などを経由し、城ヶ島まで行った。城ヶ島からは渡船に乗り交流会会場へ向かい、引き続き交流イベントを実施した。なお、当日の天候や他イベントの都合により、各回で多少ルートを変更した。第2期のツアー日は東京大学臨海実験所の一般公開日と重なったため、ツアー途中で立ち寄った。

オプションツアーとして、同日の午前中に小網代の森の散策（最少催行人数10名）を企画しており、第3回のイベントにて実施に至った。

交流イベントでは、地元住民として、三浦青年会議所やミサキファンクラブが出席し、地元特産の三浦大根や地魚を使った料理とともに歓談した。



(図) 市内ツアーのルート (GoogleMap より)



(写真) 交流会の様子

各期の参加人数は以下のとおりであった。

期間	市内ツアー	交流会
第1期	11名（大人10名、子ども1名）	計29名 トライアルステイ参加者：10名（大人9名、子ども1名） 地元住民：10名 事務局：9名（県政総合センターからの参加を含む）
	参加者以外に、参加者の友人2名が参加した。	
第2期	17名（大人11名、子ども6名）	計47名 トライアルステイ参加者：14名（大人9名、子ども5名） 地元住民：18名（宅建協会7名含む） 事務局：15名（県政総合センターからの参加を含む）
	ツアーのみ、第1期参加者が1名参加した。	
第3期	20名（大人13名、子ども7名）	計41名 トライアルステイ参加者：21名（大人14名、子ども7名。第1期、第2期参加者が1名ずつ参加した。） 地元住民：7名 事務局：13名（県政総合センターからの参加を含む）
	オプションツアーに13名（大人9名、子ども4名）が参加した。また、オプションツアーから、第2期参加者が1名参加した。	

交流会は、第1期で主に立食形式とした。立食形式のほうが交流しやすく良かったという声があった一方、用意した食事の残りが多く出たこと等もあり、第2期では着席形式を念頭にしたテーブル配置とした。しかし、着席形式ではなかなかテーブルを移動できなかったという声も聞かれることとなった。第3期でもテーブルの形状を変更するなどして、参加者や地元住民等との交流が促進されるよう試行錯誤した。

④退去時

トライアルステイの参加者には、主に退去時に1時間程度のインタビューを実施した。インタビューでは、主にトライアルステイ事業そのものに関する感想と三浦市への感想を尋ねた。主な意見を次頁以降に示す。

一方で、物件を提供してくれた所有者についても、トライアルステイ全体を通じた感想を、物件の鍵返却に合わせて話を聞いた。

A) 移住・2拠点居住の希望について

- ・トライアルステイを体験した結果、三浦市へ移住、2拠点居住のどちらを希望するか
移住・・・7組
2拠点・・・9組
両方・・・2組
いずれも明確ではない・・・3組（三浦市以外へ2拠点居住を決めている1組含む）

（主な意見／移住）

- －温暖な三浦半島や房総半島を考えている
- －三浦が好きなので、三浦市での取り組みでなければ応募していなかった
- －いますぐではなく、将来的に移住する候補地
- －（友人関係が続けられる、いまの仕事が続けられるなどの理由から）とても現実的な選択肢となりうる
- －物件や地域など気に入るところがあればすぐにでも移住したい
- －現在の仕事をそのまま続けるのは困難なので、仕事の形態を変える、就職先を探す
- －学校などの環境がよく、希望の物件があれば移住したい
- －子育てをするには三浦の自然環境の中でしたい
- －等

（主な意見／2拠点居住）

- －通勤をしてみて、現実的には2拠点しかないと感じた
- －滞在した物件からは始業に間に合わない
- －アトリエ、セカンドハウス、趣味、子どもを遊ばせる場として2拠点を考えている
- －友人たちと一緒に物件を借りて、田舎生活を共有したい
- －子どもの教育等のための選択肢を多く持つには都内に居住したい
- －三浦市は2拠点居住の場所としてポテンシャルが高い
- －2拠点居住を推進する町としての打ち出しをしたらどうか
- －具体的なメリットがあれば、2拠点居住で三浦市に住民票を移すことも検討
- －等

（両方）

- －移住をしたいとは思っている。個人事業主なので2拠点居住が可能とわかった
- －（現在も三浦半島に居住しているが）オンとオフの切り替えをはっきりさせられる場所として三浦が適していると思った

B) トライアルステイについて

- ・ トライアルステイで試したかったこと、試すことができたこと
 - ー 三浦半島を移住先の候補と考えているので、週末だけでない町の様子、利便性
 - ー 子どもが別の環境になじむことができるか試したかった。自信が持てた
 - ー 通勤が可能かどうか
 - ー 2拠点居住をする場合に、移動や生活がどうなるか
 - ー トライアルステイという活動に興味があった
 - ー 等

・ 知ったきっかけ

三浦市のホームページ・・・3組

R 不動産（関係者知人も含む）・・・10組

友人の紹介・・・1組

友人の SNS・・・3組

はまれぽ. com・・・2組

インターネット検索・・・2組（「神奈川県 移住」、仕事として「移住」を検索）

※本項目は、応募時のアンケートから漏れていたため、今後、応募者全体の関心やメディア等の効果を知るためには、応募時にも確認が必要である。

・ 市内ツアーについて

- ー 自動車で全域を回ることができて良かった
- ー これまで知らなかった三浦を知ることができた
- ー キャベツ、大根など畑の景色がすばらしかった
- ー 地元の人が同乗してくれて説明してくれたのが良かった
- ー 途中で産直に寄ったアクティビティが良かった
- ー もっとアクティビティがあると子どもでも集中力が続きやすい
- ー ツアーの前に自己紹介、交流会があれば、ツアー中も親しくなれただろう
- ー 観光的な要素は自分でも回れるので、生活に密着したもの、商店街、学校、地元ならではのもの（農業体験、漁業体験）などがある地域への理解につながった
- ー 車だったので集合場所（ツアー開始）と解散場所（交流会場）は同じが良かった
- ー もう少し時間をかけて回って欲しかった
- ー 子連れだと周りの人のペースについて行くのが大変だった
- ー 三浦市の地域や物件を知るために、他の人が滞在している物件も見てみたかった
- ー（オプションツアーの）小網代の森がすばらしかった
- ー オプションツアーが同じ日で都合が付けやすかった
- ー オプションツアーが同じ日だと一日がとても長かった
- ー ツアーで回れなかった場所の情報を交流会で説明したら良かった

- 交流会について
 - －地元の人、移住経験者と知り合うことができた
 - －立食形式で子どもが騒いでも気を遣わずに済んだ
 - －地元の居酒屋などで格式張らずにやったほうが距離が近づく
 - －参加者の関心がばらばらだったので、テーブル毎にテーマや提供する情報を分けても良かった
 - －参加者の関心をあらかじめ聞いておいて、それに答えられる人がいると良かった
 - －他の参加者の方とも話せて良かった、参加者同士でのイベント企画につながった
 - －自由参加で良いので、交流の機会が複数回欲しかった
 - －ちょっとしたテーマを決めた小規模な飲み会も何回かあったら良かった
 - －二次会があるなら事前に教えて欲しかった

- 実施時期、期間について
 - －2週間はちょうど良かった
 - －1ヶ月くらいあっても良かった
 - －2週間だと2拠点居住を十分に試せない
 - －地域になじむ、通勤に慣れるにはもう少し長い方がいい
 - －フリーランスだと2週間くらいが仕事の調整を付けやすい
 - －冬は地域によって環境が違うので、冬を試すことができて良かった
 - －他の季節も試してみたいと思う
 - －もう少し暖かい時期のほうが海に近い三浦の良さを知ることができたと思う
 - －水仙や桜などの時期でも良かった
 - －夏の海の様子は想像できる、夏だと移住希望者以外の応募が増えそう
 - －年末年始が唯一長期の休みが取れる時期なので良かった
 - －秋から冬にかけては、幼稚園や学校の行事が多いので、別の時期が良い

- 空き家を利用することについて
 - －空き家を使うのは当然だと思う
 - －設備、備品があるかを細かく教えて欲しかった（何も無いと思い荷物が増えた）
 - －設備や消耗品などに一部不具合があった
 - －気に入ったらそのまま住むことができる物件だと真剣さが違ったかもしれない
 - －不具合は特になかった
 - －所有者の方とお話しできて良かった
 - －生活の実態を知りたいので、ホテルよりも空き家のほうがよい

- ・トライアルステイの改善点、提案
 - －地域の良さを活かしたテーマ、ターゲットを絞った企画のトライアルステイ
 - －地域のお祭りなど他のイベントとの連携
 - －就職についての相談、企業紹介などがあるとよい（三浦市から通える範囲）
 - －ステイ物件近隣への説明を丁寧にしておいてほしかった
 - －夜に一人で入居して、物件の設備等がわからなかった（プロパン、スイッチ、鍵）
 - －ごみを出せる日が細かく決まっており、ステイ期間中捨てることができなかった
 - －パンフレットだけでは町の様子がわからない。ごみの出し方などの説明が欲しい
 - －保育園や学校の実情や雰囲気、学区、通学路などを教えて欲しい
 - －もっと移住につなげるための取り組みが必要
 - －受け入れ体制、フォローの体制が欲しい、窓口をはっきりさせて欲しい
 - －地元に着した情報、店の情報などが欲しかった
 - －三浦市が移住を受け入れているということを広く知らせる努力をすべき
 - －農業体験などを合わせてしたい
 - －周辺の自治体でもトライアルステイがあったらいい
 - －継続的にイベントを開催して足を運ぶきっかけをつくってほしい
 - －まちのおもしろいやキーパーソンとつないでほしい
 - －物件情報を提供して欲しい（口コミでしか貸さない物件も多く、見つからない）
 - －イベントの時など子どもを預かってくれるといい
 - －自転車、バイク、カーシェアなど移動手段があると良かった
 - －レンタルした布団が寒かった、薄かった、追加料金を払ったが枚数が少なかった
- ※本事業では寝具の貸し出しはしなかったが、希望者にレンタル事業者を紹介した

C) 三浦市での生活について

- ・感想
 - －思っていたほど不便ではなかった、いつも通りの生活ができた
 - －自動車が多い、土日の渋滞がひどい
 - －海の近くで生活することのイメージが持てた
 - －オンとオフの切り替えをするには三浦が良いと思った
 - －セカンドハウス、2拠点居住の場所としてとてもよい
 - －スーパーが遠かった
 - －図書館が残念だった。文化的な生活ができない
 - －夫婦で自動車を持たないと生活が大変そう。横須賀まで買い物に行きそう
 - －細い道が多く、キャベツ畑の中で迷った。裏道マップが欲しい
 - －人が温かかった。子どもに声をかけてもらえた

- ・行政支援等であるとよいもの
 - －情報提供（移住・移住経験者、物件情報・空き家バンク、市内等の企業紹介、地域密着の情報、住民税や法人税・生活コスト等の情報、子育て、医療、環境への取り組み、ネットではわからない物件や仕事の口コミ情報など）
 - －学校、保育園以外の子どもたちの居場所、夏の間など共働きの世帯の子どもが遊べる場所
 - －移住してから職を探す期間住めるような格安の物件（市営住宅など）
 - －農業、漁業に従事したい人のマッチング
 - －市役所でアルバイトを雇うなど仕事の提供
 - －交通費の補助
 - －フリーランスの人などが仕事をしたり交流したりできる場

- ・通勤を試してみてどうだったか
 - －思ったよりもアクセスが良かった
 - －始発でボックス席に座れて仕事をしたり映画を見たりできた
 - －三浦海岸駅からは座ることができなかった
 - －帰宅できない日があった
 - －仕事や飲み会を早めに切り上げた。周りも理解してくれた
 - －終電とバスが接続していたので帰宅することができた
 - －通勤するなら三浦海岸駅周辺がいいと思った
 - －フリーランスなのでバスと電車の交通費は負担になる
 - －現在の職場まで通うのは困難、不可能だと思った
 - －もう少し長い期間いれば慣れるかもしれない
 - －2拠点居住が現実的だと思った

- D) 移住希望者に向けたブランディングについて
 - －そもそも移住を受け入れようとしているということが認知されていない
 - －意外と不便ではない、都内に通勤できることをPRしたらよい
 - －おもしろい人の紹介
 - －まぐろ、大根、キャベツ以外のものを強調すべき
 - －（使われていない釣船がある等の話から）釣り好きにターゲットを絞る
 - －足を運んでもらうためのイベント（若者、子どもに自然を体験させる）
 - －2拠点居住の受け入れ体制

E) 所有者の意見

- －事前に参加者の属性、入退去日などに関する情報提供が欲しかった
- －物件について、何をどこまで準備をすべきか戸惑うところがあった
- －参加者は社会的で常識的な方が多かった
- －市がもっと全面的に関与すべきである。事業者に丸投げするのは良くない
- －もっと長い期間受け入れるのであれば、近隣、管理組合への説明が必要
- －参加者が所有者とどこまで関わりたいと思っているのか知りたかった
- －（多世帯住宅なので）物音に気を遣った、物音が気になった
- －地元の情報などを教えてもらえば楽しんでもらえた
- －いまごみ当番を免除してもらっているが、長期で利用する場合どうしたら良いか
- －釣船を利用して下さって、楽しまれたようだった
- －長期で使うとすると庭の手入れなどをしなくてはいけない
- －突然自動車を停めたいと言われて困った
- －友人を招いてパーティーをするような用途で使われるのは少し違うと思う
- －長く使っていない物件だったので、不要品の片付けや電気容量を上げる、水道のチェックなどでお金がかかった
- －借り上げ家賃は市場価格にくらべて安かった、または、高すぎた
- －普段使っていない物件に急に借り上げ家賃が入ってしまった
- －いきなり移住というのはハードルが高いので、もう少しわかりやすい目的を示す必要がある。
- －短期間の滞在はいいが、今後どうするのか
- －三浦市内は空いていても貸さない家が多い。閉鎖的
- －今後も続くようであれば協力したい
- －住んでみてどうだったかの感想を知りたい

⑤シンポジウムの開催

本年度の事業の実施内容等を広く市民等（主に空き家を所有する人）に知ってもらい、意識啓発につなげようと、2月28日にシンポジウムを開催した。

ゲストスピーカーとして、静岡県熱海市でまちづくりに取り組んでいる市来広一郎氏を招聘した。熱海市は、三浦市同様に過去に観光や別荘で栄え、海に近く比較的アクセスがよいといった特性を備えているが、観光客の減少、別荘需要の減少で中心市街地の衰退や空き家の増加が目立つ。近年では、2拠点居住や定年退職後の移住者が増加していることから、市来氏の取り組み等が三浦市での活動のヒントになると考えた。

- 開催日時 2016年2月28日(日) 14:00～16:30
- タイトル 空き家を活かした三浦活性化シンポジウム—トライアルステイからみえてきた課題と今後の展望—
- 会場 三浦市民ホール
- 内容
 - ①市長あいさつ
 - ②来賓あいさつ
 - ③「トライアルステイ実施報告」(東洋大学)
サム田渕教授、発表者：羽賀克順(大学院生)
 - ④講演「熱海の地域課題&可能性と取り組み」
NPO 法人 atamista 代表理事 市来 広一郎氏
 - ⑤講演「R 不動産の取り組みと三浦の魅力」
R 不動産株式会社 代表取締役 吉里 裕也氏
 - ⑥パネルディスカッション
パネリスト：市来広一郎氏、吉里裕也氏、清水玲子氏(物件所有者)、徳江卓氏(三浦市)
モデレーター：難波悠(東洋大学)
- 参加者数 99人
(事務局、講師、大学院生、三浦市関係者約20人のぞく)
うちトライアルステイ参加者 4組
三浦市内からの参加者29人(申し込みは33人)
- 参加者理由等 市内申込者のうち「空き家の活用に興味がある」が27人
(空き家を所有しており、処分も考えるが片付けが大変で悩んでいる1人を含む)

市外の参加者のうち「三浦市内への移住を検討している」28人
同「(三浦市に限らず)移住を検討している」16人
※「三浦市内への移住を検討している」「(三浦市に限らず)移住を検討している」を両方選んでいる14人は、両方にカウントしている

Ⅲ.本事業で指摘された課題

1. 準備段階

- ・物件選定、所有者への情報提供

本事業の開始時には、三浦市、東洋大学にはトライアルステイ実施のノウハウがなく、R不動産の知見に頼ることとなった。一方で、物件の募集・所有者との交渉は市が行っていたため、一部で所有者に対して事業の十分な説明が行えない状況が生まれた。今後、所有者に不安を感じさせずに物件の提供をしてもらうためには、トライアルステイの事業概要、進め方やスケジュール、所有者の役割等を明記した簡単な説明資料等を準備することが望まれる。また、各物件を使うトライアルステイの参加者が決定した際には、個人情報保護に問題のない範囲で属性情報、入退去予定日などを提供することが、所有者の安心にもつながるだろう。

- ・旅館業法との関係

当初、物件借り上げ等にかかる費用の大半を参加者の受益者負担で賄うことができる程度の金額を徴収することを想定していた。しかし、物件の提供から費用を徴収することが旅館業法に抵触する可能性があるとされた。本事業では、参加者と定期借家契約を結ぶこと、またリネン類の提供等を行わないことで旅館業法には抵触しないとの立場をとっていた。保健所からは、宿泊料と見なされる金銭を授受して反復営業をする場合には定期借家契約の有無や期間にかかわらず旅館業とみなされるとの説明があった。これを受けて、参加者とは物件自体の使用からは金銭を授受しない使用貸借契約を結び、契約事務手数料を徴収するのみとした。過去に、他の自治体では自治体の移住お試し住宅が旅館業法に抵触するとして当該県から指摘を受けている事例もある。

現在、外国人観光客の急増、ラグビーワールドカップや東京オリンピックによって予想されるさらなる訪日客の増加を見据えて、「民泊」に関する規制緩和の議論が国でも進められている。神奈川県は国家戦略特区として、全県で民泊条例を制定できることとなっている。トライアルステイ事業自体はいわゆる民泊とは異なるものの、移住促進策としてトライアルステイ事業を円滑、安定的に進めるためには、自治体による条例の制定などの検討も望まれる。

2. 参加者選定段階

- ・参加者選定における偏り

今回のトライアルステイ事業参加者として選定された21組は、結果として全員が20～40歳代（申し込み代表者）となった。三浦市から当初より示されていた移住を促進したい対象層（20～40歳代、自営業者など）を重点的に選定した。この

ため、50歳代以上で選定される候補者が少なかったこと、60歳代の候補者から辞退があったこと、物件の環境を考慮して一部の物件には若年層のみを割り当てたことなどが重なり、50歳代以上の参加者が0件となった。移住希望は低い人（あるいは2拠点居住のみ検討している）でも年齢等で市が参加者とした例もあった。移住希望者のサンプルとしては、より幅広い年齢層を採用することが望ましい。

- ・応募段階で書かれていた希望と物件・地域のマッチング

全体スケジュールがタイトだったこともあり、応募締め切りの翌々日に事務局で参加候補者を決めることとなった。結果として、選定の際に希望する居住形態や趣味、「三浦市の生活に期待すること」を聞いていたにもかかわらず、十分に考慮した選定、物件の割り当てができなかった。

- ・本気で移住などを考えている人の選定

本事業では、参加にかかる費用が低額だったこともあり応募時のアンケート項目に一定のボリュームを持たせることで、移住希望度の高い応募者の選定を図ろうと試みた。しかしながら、トライアルステイにイベント感覚で参加した参加者もいた。アンケートに書かれていた内容（属性情報を含む）と実際に齟齬が見られるケースもあった。より真剣な参加者を選び出すために、ステイ期間中に SNS 等での PR を義務づけたり、選定時に面談を行ったりすることで応募へのハードルをあげるなどの工夫も考えられる。

3. 実施段階

- ・参加者への様々なオプション提示

本事業では、2週間という限られた期間で自分たちが望む生活を体験してもらいたいという思いから、イベント等の企画は、市内ツアーと交流会のみにとどめた。参加者からはツアー、交流会以外で参加者間の交流やイベントの機会等は1回で十分とする声と、複数回のイベント（自由参加）を企画してほしいと希望する声との両方があった。すべての欲求を満たすことは困難であるが、地元の有志等との協力でイベントを企画したり情報を提供したりすることで、参加者や地元との交流が活性化されるだろう。

また、「三浦市らしい体験」「観光ではできない体験」をしたかったとの声もあった。今後は、地元の自然環境や地域の産業・風習・イベントを味わってもらう企画などを提示することで、移住希望者への訴求力を高めることができるだろう。

参加者へのステイ期間中のイベント等のオプション提示とともに、海を活かしたアクティビティ、農業、古い住宅のリノベーションなど、テーマを絞ったトライアルステイの展開に関心を示す参加者も多かった。

・所有者と参加者との関わり方

所有者へのインタビューでは、参加者に気を遣った様子が伺えた。参加者にできるだけ普段と同じ便利な生活を送ってほしいと様々な備品を用意してくれたり、近隣の店舗情報などを提供してくれたり、差し入れをしてくれたりする所有者もいた。提供してくれた物件が所有者の生活の場と近い場合、物音に気を遣ったり、距離感を図りかねたりしたという声もあった。今回の事業では、実施者である本学や三浦市が事業に不慣れだったこともあり、所有者への対応が後手に回った部分もあった。今回の経験を活かして事業のスケジュールや見通し、趣旨の説明を従前に十分行うことが望ましい。また、所有者側の参加者との交流の希望等も事前に十分把握している必要がある。

・物件の使用実態への対応、近隣への対応

今回提供してもらった物件には、日常的には使われていなくても、親類等の住所地となっていた物件があった。この場合、所有者自身も郵便受けを使っており定期的に郵便物を回収する必要があるため、トライアルステイ参加者には郵便受けを使わないよう要請していた。しかし、郵便や宅配便事業者には周知するのが困難であり、宅配便の不在通知等が投函されたケースがあった。仮に、トライアルステイを2週間以上の期間実施する場合、参加者が郵便受け等を使う必要性も高まると考えられ、対応も必要となる。また、物件を長期間使用する場合には、回覧板やごみ当番など、地域の活動として割り振られる役割に対して、どの程度関与するかを、市、所有者、自治会等を交えて事前に十分検討し、近隣に周知、理解してもらう必要がある。

・ブレーカー、メーター類の管理

本事業では、光熱水費の実費精算はせず、所有者に対しては、物件借り上げ賃料に加えて一定額のみを支払い補填とした。仮にトライアルステイ参加者が多量の電気・ガス・水道を使用した場合、その費用を所有者が負担しなくてはならなくなる。このリスクを抑えるために、募集時に、使用量が過大な場合は求償する可能性を明示して、入退去時にはメーターのチェックを行っていた。

しかし、いくつかの物件は、いわゆる2世帯住宅として整備されており、電気・ガス・水道の系統が完全には分離されておらず、参加者が使用した光熱水量の実態が把握できなかった。また、中には当該物件と同じ電気系統に屋外の電気設備が接続されていた例もあり、退去確認時にブレーカーを落としたことで問題となった物件もあった。電気系統等は所有者自身でも十分に把握できていない事もある。冷暖房を多用する時期等では、注意が必要になる場合もある。

・地元事業者、有志を巻き込む

事務局のうち、東洋大学と R 不動産はいずれも都内に位置しており、日常的な参加者・所有者対応をきめ細かく行うのは困難であった。加えて経済学研究科公民連携専攻は社会人大学院であり、平日夜間、土曜日終日が開講日となっているため、参加者の入退去（インタビュー等）への対応が限られた日時に行えないこともあった。他方で、トライアルステイ参加者との交流会には、青年会議所やミサキファンクラブ、宅建協会などが積極的に参加してくれ、参加者からも地元との交流を喜ぶ声が多かった。地元の有志や団体、事業者等との連携を進めることで、参加者や所有者に対して、よりきめ細やかな対応が可能になるだろう。

一方で、今回は R 不動産の不動産メディアとしての情報発信力、ブランド力により多くの参加希望者を集めることができたことも事実である。R 不動産、地元不動産事業者（仲介業、開発業等）それぞれの強みや役割を検討し、連携のあり方を構築することで、より円滑できめ細やかな事業の展開が図られると考えられる。

・魅力的な PR の展開

今回、初期の参加者が Facebook 上で「三浦移住計画」というグループを立ち上げ、トライアルステイ期間中の様子を公開したり、イベントの呼びかけをしてくれたりしたことで、第 2 期、第 3 期の参加者も事前に情報を得ることができたとの声が複数聞かれた。しかし、SNS などを利用した PR は、あくまで有志に依存することとなった。

R 不動産が過去に実施したケースではブログでの記事の発信を義務付けた事例もあった。主催者再度で密着取材風の記事を作成して公表する、市民との交流の様子やイベント参加の様子を報告してもらうなど、参加者を巻き込んだ PR の展開も考えられる。

・定量的な行動分析等

本事業では、応募時に退去時のインタビューや交流イベントへの参加を条件として明示した。また、参加者には参加期間中の日誌の提出への協力をお願いした。インタビューは半ば強制的に日程調整をお願いしたため全員の協力が得られたが、日誌の提出率は低かった。インタビューでは、移住の意向や三浦市、トライアルステイの感想を尋ねる質問を行ったため、定量的な分析をするための情報を収集するものではなかった。

今後のまちづくり等への活用を考えた場合、必要に応じて移住希望者が好んでいく場所や店舗等の行動分析に生かすための情報収集の方法も、検討する必要があるだろう。

4. 事業全体を通じての共通事項

・移住希望者へのフォロー体制の不足

現時点で、三浦市には移住希望者が必要とする情報を提供するための窓口は無く、個別の相談に応じて、所管課等を紹介するなど個別に対応している。応募者・参加者からは空き家バンクなどの物件情報、保育園・学校の環境、町や地域特性に関する情報、求人情報・就職支援などを求める声があった。特に、保育園や学校については、児童数や校舎など基礎的な情報はホームページで調べられるものの、雰囲気や教育理念など、実際に足を運ばなくてはわからない情報を知りたいとするニーズが高い。その他にも、2拠点居住を検討しているものの、住民票を移した場合に具体的なメリットがあれば、移住（または2拠点居住で三浦市を本拠とする）を検討したいとの声もあった。税金や各種公共料金などの生活コストを開示し、都内や他自治体と比較して見せるといったことも、「メリット」を見える化する手段として考え得る。

一方、本年度の物件提供募集に対しては、複数の市民から提供の申し出があったものの、使用物件の件数や地域、状態によって利用を辞退した物件もあった。空き家の活用に関心を示す所有者に対して、継続的にトライアルステイへの協力呼びかけや利活用事例の情報を提供するなどして、利活用を後押しする体制も必要だろう。実際、今回トライアルステイで使用したことで、物件の売買・賃貸の意向を強めたり、来年度以降の利用可能性について関心を示したりした所有者も複数いた。

・移住までのステップを考慮した支援施策展開

トライアルステイの結果、三浦市への移住希望が高いと回答した参加者は多かった。しかし、移住を強く希望するからと言って、すぐに移住という行動に移せるケースは少ない。希望する物件や周辺環境、通勤・就労、子育てなどの諸問題が解決される必要がある。今後のトライアルステイの展開に合わせて、保育園への一時入園やサマーキャンプ、子どもの居場所作り、物件情報や近隣市町も含めた就職先情報の積極的な提供など、他の支援策や住宅とのマッチングが望まれる。トライアルステイから移住、定住へとつながるステップに沿った施策が展開されることで、移住がより現実的なものとなるだろう。

参加者の中には、条件に合う物件や仕事を見つけるまでの数ヶ月から1年程度、お試し移住（仮定住）したいという意見も複数あった。また、トライアルステイで滞在した物件をそのまま借りたいという参加者も複数いた。ただし、三浦市の場合、首都圏への通勤圏であることから、フリーライダーを防ぐためにも安易に安価な住宅を提供することは望ましくない。

- ・空き家の実態把握、情報発信の不足

三浦市は本年度空き家の調査に乗り出したが、トライアルステイの企画、実施時点においては空き家の実態は十分には把握されていなかった。三浦市内は多くの空き家があるとされる一方で、三浦市内の不動産情報をインターネット等で検索しても該当する物件数は決して多くは無い。今回、共同実施者として R 不動産の協力を得たこともあり、古い物件を手直ししながら住むと言った暮らし方に関心を持つ参加者も多くいた。また、2月に開催したシンポジウムに参加してくれた市民の大半が「空き家の活用に興味がある」ために参加したと回答した。空き家所有者、空き家を利用したい人の双方に対して積極的に情報提供、働きかけを行うためにも、実態の把握が急がれる。

- ・2拠点居住希望者への対応

トライアルステイ参加希望者（応募者）の多くが2拠点居住を検討していた。また、トライアルステイ参加者からも、2拠点居住の候補地としてのポテンシャルが高いとの指摘があった。

しかし、三浦市と都心等とで2拠点居住をする場合、三浦市を本拠するケースは想定しづらい。このため、ごみ処理などの公共サービスについて2拠点居住者にも何らかの形で負担してもらう仕組み作りが必要となる。2拠点居住を希望しているトライアルステイ参加者からも、地域になじむためにも、一定の負担は許容したい、地域への貢献をしたいといった声が聞かれた。

IV.今後に向けた提案

1.「ステイから移住へ」の展開に関する提案

A) 相談窓口の整備

本年度の事業では、トライアルステイ参加者から、ステイ期間中、終了後であっても、様々な情報が欲しい、移住経験者やまちの人とつながりたいというニーズがあった。空き家の所有者ともに情報や今後の展開を知りたいという欲求があった。移住希望者でも男性と女性で重視している点がやや異なり（男性は通勤の容易性、趣味、オンオフの切り替えにこだわる傾向があり、女性は子どもの居場所や学校等の雰囲気、食材の豊かさ、日用品の調達などを重視する傾向にある 等）それぞれのニーズを踏まえた情報提供や移住させるためのアプローチが必要だろう。

また、三浦市を含む神奈川県内の自治体が移住者を呼び込もうとしているという点はあまり広く認知されておらず、認知を広め、継続的な移住希望者対応をするためのフォローアップ体制の整備は急務である。

シンポジウムへ来場者の意見からも、空き家を活用したいというニーズは高いと考えられる。このことから、トライアルステイ参加者や移住希望者、空き家所有者に対して以下の機能を盛り込んだ相談窓口の整備を提案する。

- ・移住希望者対応：就労、子育て、空き家バンクを含む物件探し、医療・福祉、交流・居場所作り、移住経験者との接点作り、トライアルステイ期間中の対応
- ・空き家所有者対応：空き家の利活用の事例や情報提供、修繕や利用するためのプロ、利用者とのマッチング

B) 「ファン」を引きつけるためのテーマ性のあるトライアルステイやイベントの企画

トライアルステイの参加者からは、「三浦ならではの」経験、活動に参加したかったという希望も多く聞かれた。また、釣りやマリンスポーツ愛好者などは従前から三浦に足繁く通っており、それがトライアルステイへの参加、移住希望につながっているとの回答があった。また、トライアルステイの物件提供者の一人は釣船を営業したこと、複数の参加者が釣り船を借り、所有者自身が海からの三浦市を案内してくれた。この船上ツアー、釣り体験は参加した家族から好評を博した。

応募者アンケートからも明らかなように、三浦市への移住希望者は三浦市の豊かな自然に惹かれている。応募者アンケートでは「整った教育／子育て環境」を選ぶ回答は比較的少なかったものの、トライアルステイ参加者へのインタビューでは、子どもを自然環境の中で遊ばせられて良かったという声も多かった。その自然を体験できる仕掛け、農業や漁業という三浦市のイメージの沿った活動に参加できる仕掛けがあると、より多くの移住希望者を引きつけることができるだろう。

マリンスポーツや娯楽、自然の中での体験イベント、三浦市内でさまざまな活動をして

いる人との交流、古い家屋に改修をするワークショップ等イベントの実施、同様のテーマ性を持ったトライアルステイの実施によって他のお試し移住を実施している自治体とも差別化を図ることができる。また、トライアルステイに参加してくれた人に対して、継続的な働きかけ、積極的なフォローアップを続けることも有用であると考えられる。

C) 中長期的な移住戦略（3ステップによる移住促進策）

上記のようなイベントでファンの心をつかんだ上で、実際に「移住」というアクションにつなげるためには、段階的な移住への課題の解決、動機付けが必要だろう。この対策は半年、一年という短期の活動としてではなく、中長期的な戦略や他の政策・施策との整合性を持った上で進めていく必要がある。

現在、三浦市は自然環境に加えて、「待機児童ゼロ」「中学校まで完全給食」といった、子育て世代に訴求できる点もある。しかし、移住者が東京などに勤務する共働き世代の場合、放課後の居場所や夏期期間中の対策がなければ通勤が困難になる。また、都内等では保育所が見つからずに働くことができなかった親の就労あっせんなども効果的になる。これらを段階的に進めていくことで、移住へのバリアを下げる事ができると考えられる。

フェーズ1：お試し移住、お試し就労、お試し保育（短期）

フェーズ2：二拠点居住の拡大、就労支援、保育支援（中期）

フェーズ3：移住、住民税減免、自立労働、地域づくり（長期）

	フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3	
くらす	トライアルステイ	二拠点居住の拡大	移住、住民税減免	
はたらく	トライアルジョブ	就労支援	自立労働の確立	
こそだて	トライアルスクール	保育・子育て支援	親の就労拡充	
移住バリア	大			小

D) 2拠点居住促進策の検討

三浦市は、首都圏からも通いやすく、勾配のある畑の景色や海など「田舎の生活」を身近に体験でき、不動産価格が安いなどの理由で、2拠点居住地としての高いポテンシャルを秘めている。しかし、現状では、住民票を移さないままの2拠点居住は三浦市にとっての税収増加効果などが少ないため、施策展開に及び腰である。他の自治体の取り組みを参考に、新たな仕組み作りが求められる。

例えば、静岡県熱海市は住民票を置かない物件所有者から「別荘等所有税」を徴収している。また、北海道倶知安町では、スキーリゾートを所有する外国人の割合が高まっていることから、地域維持のためのCID/BID（リゾート分担金）制度の検討を進めている。このほかにも、北海道浦河町では、ふるさと納税の返礼として「冬のちょっと暮らし体験」を提供し、寄付額に応じてレンタカーも併わせて提供している。

2. 空き家の流動化を進めるための提案

A) 建物の状況を把握するための取り組み

三浦市は、空き家の把握を進めている。しかし、外観や台帳等から名義人を把握したとしても、その名義人が死亡していたり、真の建物所有者と異なっていたり、建物の耐用年数や設備が劣化していたりすることによって、その後の利用が限定的または違法になることもある。

B) 空き家の「実態」調査

空き家の調査としては、以下の二段階の調査が必要となる。

まず、把握された空き家について、所有者（書類上の所有者ではなく、実態としての所有者）が誰か、その所有者が「貸す・売る」の意思があるかといった「権利関係、意思の調査」が必要になる。確認すべき事項としては、「所有者」「賃貸・売買の意思」「（賃貸や売買に出したい場合）期間や条件」「望んでいる管理手法」「委託先や事業者との関わり」などとなる。

権利関係調査を行った後、所有者に賃貸・売買の意思があった場合、実際にその物件が利用できるか、どの程度の補修等が必要かを調べるための「建物の状態調査」が必要になる。三浦市では古い家屋が長年放置されているとみられる空き家も多く、これらの空き家を利用しようとすると、貸し主側に補修等の費用負担が発生するのに加え、古い建物・設備が原因で事故等が発生した場合に責任を負えないため、貸し出しを躊躇するケースも多い。そこで、これらの通常は貸し主が負担する修理などを借り主側が負担できる仕組みを構築するのも有効であろう。これを可能にするためにも、建物が使用可能な状態にあるか、費用や期間がどの程度かかるか等を調べるための調査が必須となる。

しかし、賃貸価格が安い三浦市内の古い家屋でこれらの調査や改修を行おうとすると、賃貸収入よりも費用負担が大きくなってしまう可能性があるため、それをバランスさせる仕組みを検討する必要がある。また、空き家を利用したいと考える層には、セルフリノベーションなど自らの好みに合わせて改修をしたいと望む層がいることから、所有者、利用者、調査・改修施工専門家の三者がどのように負担・分担を行うかを検討する。

立地がよく、建物の破損も少なく、少し手を加えれば相応の賃料が得られる空き家は、一般の不動産取引にゆだねることができる。

建物の状況や立地のいずれかが悪いなどの場合、軽微な先行投資をしても賃料でそれが改修できる場合には、所有者の負担で改修等を行うのが望ましい。一方、所有者に意思があっても改修費用と賃料等が見合わない場合には、利用者に費用を負担してもらい、希望に合う形で改修をする仕組みも考えられる。

(選別方法)

立地	建物	人	経済条件	判定
○	○	○	○	市場取引
○	×	○	○	流動化（所有者負担）
×	×	○	×	NG、固定化（利用者負担）
×	○	○	○	流動化（所有者負担）
○	○	×	×	NG、固定化（利用者負担）

(注) 人×：真の所有者不明、意思確認できない。

建物×：インスペクションできない、修理してもOKかどうか微妙、または危険

経済条件×：利用賃料と修理費とがあわない、所有者の希望にあう条件にならない

C) 改修費用との賃料をバランスさせられる方法の検討

所有者が先行投資を回収できないと考えられる場合、利用者と改修業者（建物の管理も任せる）が協力して、適正な規模、箇所に限定して改修し、徐々に賃料等から改修費用を負担するという方法が考えられる。この仕組みの利点は、所有者がよかれと思って施した改修が利用者の好みに合わないと言ったミスマッチや、利用者が求める以上の過剰な投資を抑えることができる。

D) 地元の有志、事業者との連携

また、通常の調査、改修工事等では費用面で釣り合わない可能性が高い場合、地元の専門家、専門技能・知識を持つ有志などに、少しずつ協力してもらおう方策も検討する。将来的なビジネスの拡大への投資として、空き時間等を利用して、空き家の調査・改修などを行ってもらおう。責任を誰が負うかなどの課題はあるものの、三浦市のような古くからのコミュニティが強く残っている土地柄では、地元事業者等の時間、労力を活かして協力してもらおうことで、空き家の再生を進められる可能性がある。