特集 二地域居住とそれを支える不動産法制度【論説】

三浦市の人口減少抑制対策

Population decrease restraint measures in Miura city

Takashi TOKUE : Miura city

徳江 卓*

1 取り組みの背景

(1) 三浦市の課題

三浦市は、首都圏にありながら農業・漁業と観光業を産業の中心としているまちである。

地理的には神奈川県南東部にある三浦半島の先端に位置し、三方を海に囲まれ、市の面積約32キロ平方メートルのうち約75%が市街化調整区域であるという特徴を持つ。

人口は平成7年の約5万4千人をピークに減少を続け、平成30年6月1日現在の人口は4万3千386人である。

表1

http://www.city.miura.kanagawa.jp/toukeijyouhou/toukei/population_index.html

(2018年7月15日)

表1に見るように、減少傾向に歯止めがかからない右肩下がりの人口減少は、何よりもまちの活力をそぐ。また、平成26年の日本創生会議の発表において、神奈川県内の市で唯一消滅可能性都市とされた。高齢化率も高く、31.8%である。

表2

<http://www.city.miura.kanagawa.jp/toukeijyouhou/toukei/28toukeisho.html>

(2018年7月15日)

このような人口の減少と高齢化率の進行に危機感を持った三浦市は、平成23年11月からなぜ「三浦市から転出するのか」などについて、手続きのために市役所の窓口に来た転出者にアンケートをお願いする取り組みを開始した。なお、転入者にもどのような理由で転入するのかなどについてアンケートをお願いしている。

転出者に対するアンケートの目的は、転出する理由を把握し分析することで、効果的な人口減少抑制対策を構築し実施することであった。しかしながら実際には、効果的な人口減少抑制対策を構築できるような結果を得ることはできていない。言葉を選ばずに言えばむしろ、短期的視点では人口減少抑制対策に対する閉塞感を高める結果となったのである。

表3は、効果的な人口減少抑制対策を構築する

表3 三浦に住んでいて不満を感じた事柄について 年代別(複数回答可)

区分		通勤通学 に不便	働く場所 が少ない	日常の 不便さ	その他※	文化的施 設がない	道路が 良くない	地域性	生活環境 の悪化	子育てが しにくい	無回答	計
人数(人)		987	651	428	418	275	167	119	76	72	483	3676
	10代	37	24	16	14	4	2	8	2	1	17	125
	20代	545	302	193	150	126	74	50	30	32	204	1706
	30代	243	181	102	104	55	48	25	17	25	105	905
	40代	85	68	42	53	33	21	12	10	11	67	402
	50代	50	40	25	43	26	10	9	9	2	32	246
	60代	18	27	26	37	23	8	10	5	1	29	184
	70代以上	8	6	24	17	8	4	5	3	0	29	104
	無回答	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	4
構成比(%)		26.8%	17.7%	11.6%	11.4%	7.5%	4.5%	3.2%	2.1%	2.0%	13.1%	100.0%

ために重要な要素の1つである、「三浦市に住んでいてどこに不満を感じるのか。」という設問に対する回答の結果を集計したものである。アンケートの結果、回答で上位を占めたのが、「通勤・通学に不便」、「働く場所が少ない」、「日常の不便さ」、の3つとなった。

ではなぜ、この結果が閉塞感を高めたのか。その理由は2つある。

1つは、三浦市への不満を感じることに上位を占めるのがこのような項目になることを、推察していたこと。

いま1つは、これらの不満を解消するための取り組みは三浦市が単独で行えるものではないことである。

繰り返しになるが、三浦市の人口が減少するのは、「通勤・通学に不便」、「働く場所が少ない」、「日常が不便」であることに原因があると推察していた。しかしながら、例えば通勤・通学に不便なことを解消するためには、公共交通機関の充実が必要である。また、働く場所が少ないことが解消されるためには、企業の進出や既存企業の事業拡大などが必要となる。つまり、これら課題の解消は基本的には三浦市だけの取り組みでは不可能であり、企業に依るところが大きい。そのため、アンケートの結果によって推察を裏付けたことは、

少なくともこのアンケートからは三浦市がすぐにも取り組める効果的な人口減少抑制対策を見出すことはできないことを示すものとなり、閉塞感を高める結果となったのである。

(2) 取り組みにあたって

一方、三浦市の状況を俯瞰してみると、人口は減少が続いているが観光来遊客数は増加している。平成23年度は東日本大震災の影響により減少したものの、平成24年度以降は順調に増加を続け、平成30年には年間600万人を超える観光来遊客数となった。

表4

<http://www.city.miura.kanagawa.jp/toukeijyouhou/toukei/28toukeisho.html>

(2018年7月15日)

表4にみるように、三浦市に興味を持ち来遊している観光客が近年右肩上がりが増えていていることは、移住を促進するチャンスとならないか。そう

感じてはいたものの、観光客の移住を促進するような良いアプローチを見出すことができない状況が続いた。また、三浦市への観光客の約9割が日帰り観光で、まちの暮らしの魅力を感じるまでにいたらないと思われる短期の滞在であり、その意味でもチャンスを逃していたといえる。

そのような中、神奈川県は平成27年度、地方創生大学連携事業の募集を行った。

そして、三浦市と東洋大学とが連携してこの事業に応募したのがトライアルステイ事業である。トライアルステイ事業を共同で提案した三浦市と東洋大学との間の連携関係は、2009年に三浦市が東洋大学に対して地域再生支援プログラムによる検討を依頼したことからスタートした。そして、検討が終了し報告を受けた後も連携関係を継続し、東洋大学と三浦市とで、財政健全化対策についてなど三浦市をテーマとした共同研究を行っていた。

このような連携関係にあったことから、人口減少抑制対策につながるような取り組みを行いたい財政状況が厳しくそのための予算の確保が難しい三浦市と、東洋大学の三浦市に関する研究等の知見と継続した連携関係を生かして何か事業を考えてみようということになった。そして検討の結果、東洋大学と三浦市にR不動産株式会社を加えてトライアルステイ事業というお試し居住の取り組みを構築し応募したものである。

応募の結果、神奈川県に採択され、事業実施の運びとなった。

2 取り組みの内容

事業の構築にあたっては、連携した3者それぞれの強みを生かした取り組みとした。

三浦市は、地元行政として持っている情報と行政に対する信頼を生かして、物件探し・物件の借り上げ交渉・市内ツアー・参加者と市民との交流会などを担当した。

東洋大学は、これまでの三浦市研究の実績により積み重ねてきた知見を基に、参加者募集アンケートの作成、退去時の参加者インタビューなど

を担当した。

R不動産株式会社は、他市におけるトライアルステイ事業の実績を基に、参加者募集、事業企画に対するアドバイスや物件の選定、不動産借上げ契約などを担当した。

このような役割分担により構築したトライアルステイ事業とは、市内の空き家数軒を一定の期間借り上げて参加者が短期間のお試し居住をすることでまちの魅力を体感していただき、移住や二地域居住に結び付けようとする事業である。

(1) 平成27年度の取り組み

平成27年度のトライアルステイ実施期間は、第1期：11/21～12/6、第2期：12/9～12/23、第3期：12/26～1/11の各期2週間とした。物件を7軒借り上げたため、3期×7軒で21世帯の募集に対して76世帯からお申込みいただき、76世帯の中から選定した21世帯45名に参加いただいた。

平成27年度当時、R不動産株式会社はすでに他市においてトライアルステイ事業の実績を有していた。しかし、実績に基づいてそのまま同じ事業を行うのでは、東洋大学と連携する意味がない。そこで、三浦市と東洋大学とが協議を行い、いくつかの新しい取り組みを付け加える工夫を行った。

新しい取り組みの1つとして、空き家流通の促進を目指して、遊休化した空き家を活用したことを挙げることができる。

三浦市は空き家率も高く、平成25年の神奈川県住宅統計調査における空き家率は17.4%と、神奈川県内の市で最も高い空き家率であった。空き家となる理由は様々あると考えられるが地元の情報などから、三浦市における空き家は所有者の意識を少し変えることで活用が促される可能性が高いのではないかと感じていた。

具体的な空き家の傾向として、例えば、居住していた所有者が亡くなり相続されたが、相続した人はすでに三浦市外に生活の拠点が移っているため相続した家屋は使用しない例がある。

使用しない場合、一般的には売却や貸付という

選択肢がある。しかし、実際にはほとんどの家屋が、売却や貸付を行うために、室内の荷物の片づけやリフォームなどを行う必要のある家屋である。そして、片付けやリフォームには手間や費用などの負担が掛かる一方で、売却や貸付が保証されている訳ではない。そのため、結果としてそのまま放置されてしまう例が多いと感じている。

確かに、リフォーム費用を負担したのに買い手や借り手がつかないのはリスクが高い。だが、片付けであればそれほどの費用も掛からずに行うことができる場合が多い。実際、空き家の中には室内を片付けるだけで借り手がつきそうな物件もみられた。そこで、そのような物件をトライアルステイ事業で使用することによって、その空き家には借り手があることを所有者に実感していただき空き家の活用につなげていきたい。このような目標をもち、遊休化した空き家を借り上げたものである。

もう1つの工夫した取り組みとして、観光での短時間の滞在ではわからないまちの魅力や暮らしの実態を知ってもらうためのお試し居住に加えて、市が主催する市内ツアーや地元の人との交流会をトライアルステイ事業として盛り込み、地元の人とのふれあいを提供し成功する移住の手助けを目標んだ。

したがって平成27年度のトライアルステイ事業は、人口減少抑制と空き家活用の促進という2つの目的をもって取り組んだ事業である。

前述のとおり、21世帯の募集に対して76世帯の応募をいただいたため、三浦市・東洋大学・R不動産株式会社の3者で意見を出し合い、協議により参加者選定を行った。選定に用いた資料は、参加申し込みアンケートである。この参加申し込みアンケートは、40問以上の設問を設けた。設問が多いと参加のハードルが上がってしまうというデメリットはあるが、あえてハードルを上げている。なぜなら、移住への意欲が高くなければ項目の多いアンケートに答えないのではないかと考えたためである。

参加者選定においては、自由記述欄の記載内容を活用した。具体的には、記載内容から移住の意欲が高いと思われる人や、トライアルステイ中にしてみたいことが具体的に書いてある人などを優先的に選んだ。そして、選んだ人の中から年齢層や家族構成、通勤する人・しない人、などの要素が上手くばらけるように留意しながら、物件とのマッチングを考慮して参加者を選定しトライアルステイ事業を開始した。

(2) 平成27年度の結果

平成27年度事業の成果としては、参加者のうち1名が三浦市と都内の二地域居住を始めたことである。

また、トライアルステイ事業に空き家を提供したことをきっかけとして、三浦市内の空き家活用の可能性を感じた人が三浦市内の物件を複数借り上げた。そして、その物件のうちの1軒を市外からの移住者に貸付け、その移住者による民泊事業が展開されている。

その他、間接的な成果としては、新聞やTVなどのメディアに多く取り上げられた。各種メディアによる報道は、平成27年度から現在までの間に40件以上取り上げられている。

平成27年度に初めて取り組んだトライアルステイ事業は、移住ではなく二地域居住という成果であったことや、実施してみなければわからない課題が生ずるなど、継続して検討すべき事柄が明らかになった。

参加者の方々と市内ツアーや交流会で話してみてもあらためて感じたのは、そもそも移住という行為そのものが大きな決断を要するというのである。トライアルステイ事業の成果目標は移住であるが、二地域居住から始めて最終的に移住というステップを踏むケースも考えられるし、むしろその方が現実的であるとも感じた。そこで、平成28年度の参加者アンケートから二地域居住を想定したときにあると良い仕組みや取り組みはどんなものか、という設問を設けた。

設問を設けた例のように、三浦市にとってトライアルステイ事業は初めての取り組みであることから、取り組みながら考えて改善策を講じていく方針を持って臨んだ。

平成27年度事業の参加者からは、トライアルステイの期間が2週間では短い、気に入ったらそのまま借りることや購入することが可能な物件を用意してほしい、などの声があった。また、三浦市は働く場所が少ないことから働く場所を選ばないフリーランスの人を参加者として多く選定したが、こういった方々からはWi-Fi環境がない、カフェが少ない、図書館などの文化施設が充実していないなどの指摘が多くあった。

(3) 平成28年度以降の取り組みと成果

平成27年度事業の実施結果により明らかになった課題に対処すべく、平成28年度事業には以下のとおり変更を加えた。

まず、トライアルステイ期間が短いとの声に対応して、試験的に1か月滞在できる期を1期設けた。また、希望があればそのまま借り入れが可能な市場に出回っている賃貸物件も用意した。また、フリーランスの方々の声にすぐに対応するのは難しいことから、都内などへ通勤する人を多く選定した。

平成28年度事業の実施により、課題として顕著となってきたのが物件の確保である。平成27年度事業においても物件探しには苦労したが、平成28年度も第1期開始時には6軒しか確保できず、7軒の物件を確保できたのは第2期からとなってしまう、募集世帯は20世帯となった。なお、平成28年度の実施期間は第1期：9/17～10/16、第2期：10/22～11/6、第3期：11/12～11/27で、申込は47世帯、参加は20世帯33名である。

平成28年度事業で、1か月の滞在期間を体験した参加者のうち1世帯が、三浦市への移住を決定。初めての成果となった。この世帯は通勤を要するため、始発駅である三崎口駅から座って通勤することが決め手の1つとなったとのこと。

なお、そのまま借り入れが可能な物件への入居希望者はいなかった。

このように1か月の滞在期間により、トライアルステイ事業参加者初の移住者という成果を挙げた。そこで平成29年度事業はすべての期において滞在期間を1か月間とした。平成29年度の実施期間は第1期：11/2～12/3、第2期：12/8～1/8、第3期：1/12～2/12、第4期：2/16～3/18で、申込は47世帯、参加は18世帯38名である。

平成29年度も物件の確保に苦労し、第1期と第3期、第4期は5軒確保、第2期のみ6軒確保した。そのため募集数は21世帯であったが、18世帯の参加に終わってしまった。申し込み数は募集数を超えているのに参加者数が募集数を下回った理由は、物件とのマッチングがうまくいかなかったためである。ここにも、物件確保の難しさが表れている。

平成29年度事業における新たな取り組みとしては、これまで実施していなかった2月、3月も実施期間に加え参加者の選択肢を広げた。また、仕事とセットでなければ移住は難しいとの声も受けていたことから、平成29年度の年度途中からハローワークとの連携により、「移住者受入連携企業」という移住者も積極的に受け入れる意向のある市内企業の登録制度を始めた。

平成29年度事業における成果としては、R不動産株式会社の企画により三浦トライアルステイ合同交流会が開催され、交流会参加者のうち1世帯が都内から移住している。

物件確保が難しい理由として、市場に出回っている物件を短期に貸すことに長期貸付の機会を逸失する可能性があり貸し側にとってはリスクとなってしまうことがある。そこで平成30年度は、三浦市内にたくさんの自社物件を持つ㈱シー・エフ・ネットへの業務委託により事業を実施することとした。

平成30年度事業の特徴としては、夏休み期間を実施期間としたことである。三浦市には、三浦海

岸などの海水浴場もあり夏休み期間は移住等への本気度が低い参加者がくる可能性もあるが、ベストシーズンを楽しんでもらうことを優先した。具体的な実施予定期間は、第1期：8/10～8/23、第2期：8/25～9/9、第3期：9/14～10/14、第4期：10/26～11/25、第5期：12/7～1/2で各期5件を確保し25世帯を募集する。

3 今後の課題

トライアルステイ事業における今後の課題は、事業効果を高めることである。平成27年度から始めたトライアルステイ事業も平成30年度で4年目を迎える。移住・二地域居住ともに簡単に実行できることではなく、事業を行う側も成果を挙げるまでに時間を要すると認識しているものの、成果の件数から見たとき事業効果が低いとのではという声も確かにある。

毎年度、前年度の事業結果などから事業内容を改良しているものの、年度を重ねるごとに応募者も減少傾向にあるなど、成果を挙げるためには更なる工夫を加える必要がある。移住・二地域居住を促進したい立場からは、国の進める「働き方改革」は明らかな追い風と感じているので、この視点も含めて事業の改良を検討する予定である。

4 最後に

トライアルステイ事業は、三浦市の暮らしを体感してもらうことを重視した人口減少抑制対策である。しかし、三浦市の人口減少抑制のための取り組みは、ほかにもいくつかある。

そのうちの1つに、「三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト」がある。二町谷地区の利活用プロジェクトは、水産物流通加工業務団地として埋め立てた約8.6ha二町谷地区埋立地という名称の市有地のうち約7haについて、水産物流通加工にこだわらない多目的な利活用を行う事業者を決めて土地の利活用を進めるためのプロジェクトである。

このプロジェクトは現在進行中であるが、二町

谷地区埋立地の約7haの土地にホテル・ヴィラ・コンドミニアム・商業施設などの建設を計画する株式会社安田造船所と三浦市との間で平成30年6月に基本協定を締結している。詳細な事業計画はこれから作成されることとなるが、ホテル・ヴィラ・コンドミニアム・商業施設などの建設が実現すれば、三浦市の「働く場所が少ない」という課題の解消に大きく貢献する。

また、転出・転入アンケートの一層の活用も模索してみたい。平成23年からのデータの積み重ねを、人口減少抑制対策への活用だけでなく市の重点施策との間の因果関係を分析するなど、市の施策全体に生かせる可能性を追求したいと考えている。

今後も、三浦市の取り組みにご注目いただきたい。