地域空き家等循環再生事業（二宮町・一色小学校区地域再生協議会）

発表資料

課題	二宮町は箱根や東京・横浜へのアクセスも良く、自然環境や住環境も豊かで住宅価格や家賃水準もミレニアル世代等の移住に適している。しかし、こうした利点が東京・横浜等の大都市居住者にまだ十分に知られていないため、移住を促進し空き家の循環再生を図る必要がある。
目的	県公社、二宮町、先輩移住者、不動産業者等との協働事業により、ミレニアル世代等を対象とするお試し移住（ワーケーション・プラン）を実施し、お試し移住から県公社住宅や戸建空き家への本格移住を促進する。併せてお試し移住を通じて獲得したノウハウをガイドラインとしてまとめる。
取組内容	①公社住宅（2戸）を活用した2泊3日のお試し移住を4回実施した。参加者は8組。 ・お試し移住の内容（募集サイトの編集、参加者募集、お試し住宅の確保、ガイダンス、先輩移住者による相談会、物件案内、交流会） ②シンポジウムの開催及びお試し移住のガイドライン（原案）作成 ・お試し移住の目的の見直し及びノウハウをまとめたガイドライン（原案）の作成
成果	募集サイト(オススメ・マップ含む）の再編集、お試し移住のガイドライン（原案）の作成

1　お試し移住事業計画の見直し・改善

お試し移住の直接的な目的は、移住を促進し空き家の循環再生を図ることであるが、2年目の取り組みにあたり計画の見直しと具体的な改善を行った。（図1）

(1) 取組ステップについて

事業のプログラム等は確立してきたが、協働体制や事業ノウハウの蓄積、目的の見直し・改善などを図るためPDCAサイクルを導入したいと考えた。

(2) ステージについて

お試し移住事業によって移住のニーズを開拓する「開拓期」、移住者と空き家をリノベーション等により実践的に活用する「活用期」、移住者のコミュニティへの参加を通じて団地再生や地域再生につなげる「発展期」という考え方を取り入れた。

図1：お試し移住を活用した空き家再生・まちづくりの取り組みフロー図

2 お試し移住希望者の募集について

本年度は9月からお試し移住を開始する予定であったが、コロナ禍による緊急事態宣言等により見送り、11月からの実施となった。

募集条件等については昨年度と基本的に同じであるが、募集サイトのデザインを一新し、今回はプログラムの内容やお試し住宅（宿泊施設）の備品リストなどを追加・修正した。

また、募集については、11月と12月分、1月と2月分の2回に分けて行い、移住希望者の応募の機会を増やした。参加者の選定においても、移住希望の強さや具体的な移住に向けての活動等を重視した。

（1）応募状況

① 1回目募集(10月6日から11月7日)

- 募　集：11月26日～28日、12月24日～26日の2泊3日について4組。
- 応　募：54組の応募（約14倍）があった。
- 住　所：神奈川県内24組（44%）と東京都21組（39%）で全体の80%を占めた。その他は埼玉県、千葉県、茨城県、長野県、大阪 府、兵庫県と広域に散らばっていた。

② 2回目募集（11月22日から12月21日）

- 募　集：1月28日～30日、2月25日～27日の2泊3日について4組。
- 応　募：37組の応募（約9倍）があった。
- 住　所：東京都16組（43%）、神奈川県内14組（37%）と1回目と同様に全体の80%を占めた。その他は1回目とほぼ同様であった。

（2）お試し住宅（宿泊施設）の確保

昨年同様に二宮団地の公社住宅（2DK）を2戸提供してもらったが、今回は県産材などを活用してリノベーションした住宅であり、設備も良く、参加者からは好評であった。また、1月に2組参加というペースは、お迎えする側のマンパワーからも適切なものであった。

募集サイト https://ninomiya-workation.com

お試し住宅（宿泊施設）

（公社のリノベーションした住宅）

3 お試し移住の実施

今回のお試し移住の実施にあたっても、昨年に引き続き先輩移住者、地元不動産業者、移住支援サイトの運営者、二宮団地商店街でケーキショップ、カフェを運営する「湘南お菓子部ICHI」、公社などの協力を得て行った。

（1）チェックイン及びガイダンス

各2泊3日の初日の14時に、二宮団地商店街の「コミュナル・ダイニング」に集合してもらいガイダンスを行った。なお、今回は先輩移住者による相談会を新たに実施した。チェックインでは提供住宅の利用マニュアル、設備や備品内容、駐車場の位置確認、ダイアル錠の番号、ポケットWi-Fiの手渡しなどを行なった。

（2）先輩移住者による相談会

先輩移住者2名を確保し、参加者からの移住に関する様々な質問などに対応した。子供の学校関係の質問などが多かった。

（3）物件案内と町案内及び住宅相談

今回は応募段階から2泊3日の中日で希望する時間帯を聞くことでスジュール調整の時間を減らし、むしろ地元不動産業者による移住後の住宅相談の時間を増やした。

これは物件案内を一過性のものにするのではなく、お試し移住終了後における地元不動産業者との関係を重視したためである。

（4）チェックアウト及び交流会の開催

2泊3日の最終日の日曜日午後12時にはチェックアウトを済ましてもらい先輩移住者も集まっての交流会を開催した。交流会では豚汁、カレーライスなどの軽食を提供したが、1月の交流会はコロナの蔓延防止措置もあり、交流会は中止せざるを得なかった。

チェックイン風景

先輩移住者による相談会風景

交流会の風景

4 事業の評価と今後の課題

本事業の目的は、冒頭に書いたとおり、2泊3日の「お試し移住」事業により、公社や民間住宅の空き家を活用して移住者を呼び込み、徐々に循環居住再生（図2）を推進することである。

また、お試し移住事業を通じて、公社、先輩移住者、地元不動産業者、二宮団地商店街の店舗事業者等との協働体制を構築し、この協働体制のもとで移住の促進を図るとともに、空き家のリノベーションや団地・地域の再生を推進することである。

（1）事業の評価

① 移住から住み替えへ

地域空き家等循環再生事業は1、2年で達成できるものではないが、昨年のお試し移住参加者が地元不動産業者が空き家をリノベーションした賃貸住宅に移住している。

また、その以前から公社のリノベーションした賃貸住宅に移住したカップルが戸建住宅を新築中であるなど、数はまだ少ないが着実に成果は上がり始めている。

② 協働体制の構築

お試し移住事業のスキーム（図3）から分かるとおり、この事業は関係者の協働関係を構築しないと進められない仕組みになっている。現時点では、まだ十分な体制ではないが、最小限必要な協働体制は整ってきた。

（2）今後の課題

昨年に続き応募者も多く、受け入れ側の協力体制も整ってきたが、移住希望者の増加による住宅の物件不足が顕在化してきた。

さらに空き家の掘り起こしとともに、事業の見直しや新たな方向を模索していく必要があると考えている。

図2：空き家を活用した循環居住再生の考え方

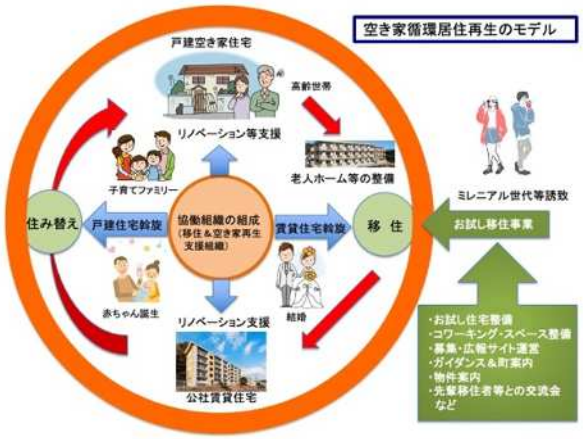
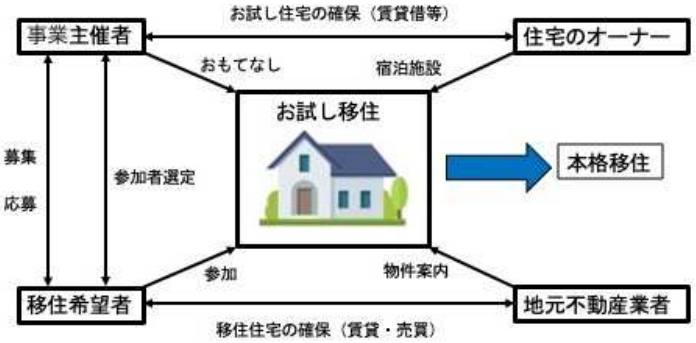


図3：お試し移住事業のスキーム



地元不動産業者による空き家のリノベーション

5 お試し移住のガイドライン（原案）の作成

お試し移住事業は、地方や東京圏周辺の自治体により、これまでも実施されており、目新しい事業ではないが、民間団体が主体となって実施している事例は少ない。

本協議会では2か年にわたるお試し移住事業の実践を通じて、様々なノウハウが蓄積してきたので、これらを整理して民間団体向けのガイドライン（原案）を作成したいと考えた。

表1：お試し移住の検討項目

検討項目	具体的内容
1. 事業目的の検討	①移住促進により何を実現するかの目標設定 ②移住促進対象世帯等の設定
2. 事業計画の検討	①事業スキームの検討 ②お試し住宅（宿泊施設）の確保と整備 ③事業内容の検討 A) 広報募集計画の検討 B) 参加者へのおもてなし内容の検討（例示） ④その他の移住相談事業等との連携
3. 事業協力体制の構築	①事業実施のための人員を確保 A) 事業全体に関わるコーディネーターの確保 B) 協力者の確保と役割分担 C) 外部協力者との連携（自治体その他）
4. 予算の確保	①事業計画・協力体制に応じた予算費目の設定 ②積み上げによる予算計画の策定
5. 事業実施	①募集開始・参加希望者の選定等 ②事業計画に沿って実施
6. 見直し・改善・報告書作成	①参加者からのアンケート ②シンポジウム等を通じた事業全体の見直し ③事業完了報告書の作成

（1）お試し移住の検討項目

検討項目は表1のとおりであるが、事業目的に応じて事業計画、事業協力体制等の検討が必要になる。お試し移住事業のスキーム（図3）でわかるように、これらの検討には主催者側には事業全体に関わるコーディネーター、お試し住宅を提供してくれる住宅オーナー、移住希望者に住宅を斡旋してくれる地元不動産業者の存在が不可欠である。

（2）お試し移住事業の協力体制

事業ステップ毎に必要となる関係者は表2の通りである。事業スキームに示した関係主体だけでなく、主催者の側に、お試し移住参加者の相談やコミュニティづくりに重要な役割を演じてくれる先輩移住者の協力が必要であり、それが事業の成否を決定する。

表2：お試し移住事業の協力体制

事業のステップ	事業協力者とその役割（例）
事業計画の検討段階	・事業の計画から実施全体に関わるコーディネーター （主に事業計画立案・予算確保・協力体制構築等の業務） ・お試し住宅（宿泊施設）の提供者 ・広報募集サイト等のデザイン及び運営担当（業者委託あり） ・広報媒体としての協力者 ・先輩移住者のコミュニティに属し、協力者を動員できるキーパーソン
事業の実施段階	・応募者の選定及び当選者への連絡業務担当 （選定はコーディネーターの業務になるが、連絡は専任担当者も可能） ・お試し住宅（宿泊施設）の整備及び備品確保担当 ・お試し住宅（宿泊施設）のレセプション担当 ・お試し住宅の清掃・クリーニング担当 ・ガイダンスや交流会の会場設営・運営担当（業者委託あり） ・お試し移住参加者の移住相談員 ・空き家等の物件案内を担う地元不動産業者 ・交流会を支援する先輩移住者等（複数）
見直し・改善	・アンケートや関係者の意見を踏まえコーディネーターが担当
報告書作成	・事業全体に関わるコーディネーターが担当

事業名称を記載（　事業主体名を記載　）

発表資料作成あたっての留意事項

任意の事業名称　（※住宅市場を活用した空き家対策モデル事業ではない。事業報告書記載の事業名称と揃える）と、（　　）　内に事業主体名を必ず記載してください。

課題	
目的	
取組内容	
成果	

※各項目について、簡潔に記載してください。
※表や文字のサイズは適宜変更してかまいませんが、この表のみのスライドにならないようにしてください。

※取組内容の詳細や成果（物）の内容などについて、各団体の取組内容に即して工夫の上、図表や写真を交えて記載してください。
※取組の特徴となる部分や取組効果など、貴団体の取組のアピールポイントとなる部分をメインに記載してください。
※添付又は作成する図表や写真、文字の大きさは自由ですが、内容が第3者にも伝わる大きさとしください。
※本資料は発表時に画面に投影するようにしてください。動画配信時にはHPでも期間限定で公開します。
※zoomの動画作成方法参考URL：https://media.tebiki.jp/022
　⇒画面共有で発表資料スライドを見せ、自分のカメラ画面は最小化して画面全体の端に映すイメージです。
※A4用紙1枚～6枚に収まるように要点を簡潔に記載してください。
※完了実績報告時には、当該様式を使いA4用紙1枚に収めていただく必要があります。
　完了実績報告書類の過去の参考例は国土交通省ホームページ
　（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000062.html）をご参照ください。