

長柄町版大学連携型生涯活躍のまちの移住定住施策に関する研究

田島 翔太

千葉大学大学院国際学術研究院

Research on migration and settlement policies for the Nagara Town's University-Linked CCRC

TAJIMA Shota

要旨

本研究は、千葉県長生郡長柄町が推進する「長柄町版大学連携型生涯活躍のまち（長柄町版CCRC）」構想の移住定住施策を対象に、その成果と課題を報告する。長柄町は人口減少問題に対応するための総合施策として長柄町版CCRCを推進し、地域への移住定住促進と健康でアクティブに暮らせるまちづくりを目指している。民間運営の総合健康リゾート（エリア型）と町全体のサービス（タウン型）の連携を図り、地域の空き家情報を収集し提供する空き家バンクを活用して移住定住を推進している。

研究結果から、タウン型では人口減少が続いており、自然減が主な要因である一方、リゾート開発地区での空き家バンクを通じた移住定住促進に一定の効果がみられた。エリア型では、施設の改修や地方回帰の影響で人口維持力が確認されたが、空き家バンクの利用は殆どみられなかった。これらの結果を踏まえ、リゾート特性を活かした情報発信、別荘所有者の定住促進、長期的な移住定住データの収集と活用を提案した。

Abstract

This study aims to clarify the results and issues of the “Nagara Town University-Linked Lifelong Active Town (Nagara CCRC)” migration and settlement policy promoted by Nagara Town, Chiba Prefecture. Nagara Town is promoting the Nagara CCRC to address the problem of population decline, aiming to promote migration and settlement and to create a town where people can live healthy and active lives. Nagara CCRC consists of a privately run comprehensive health resort (area type) and town-wide services (town type), utilizing a vacant house bank system that collects and provides information on vacant houses in the town.

The study results showed that the population continues to decline in the town type, mainly due to natural decline. At the same time, there was a specific effect in promoting migration and settlement through the vacant house bank in resort development areas. The population was confirmed to be

sustainable in the area type due to renewal and the return to rural areas, but the vacant house bank was hardly used. Based on these results, this study proposed disseminating information by taking advantage of the resort's characteristics, promoting the settlement of second homeowners, and collecting and utilizing long-term migration and settlement data.

キーワード

生涯活躍のまち、CCRC、移住定住、空き家バンク

Lifelong activities, CCRC, migration and settlement, vacant house bank

1. 長柄町版大学連携型生涯活躍のまち

千葉県長生郡長柄町は、房総半島のほぼ中央に位置する面積47.11km²、人口6,239人（2024年11月1日現在）の町である。1955年に長柄村、日吉村、水上村の3村が合併し誕生した。主産業は製造業、医療福祉、サービス業、建設業などである。町の基幹産業である農業では四季を通じてさまざまな農産物を生産し、グリーンツーリズム（農業体験等を通じた都市農村交流）が盛んである。しかし、近年は人口減少や少子高齢化といった課題に直面している。

このような状況を受けて、長柄町は2015年度から「長柄町版大学連携型生涯活躍のまち（以下、長柄町版CCRC）」と呼ばれる総合的な施策に取り組んでいる（長柄町、2019）。「生涯活躍のまち」とは、国の第1期まち・ひと・しごと創生の施策の一環として始まった、元気な高齢者の移住定住の促進と健康でアクティブに暮らせるまちづくりを目指す構想である。米国の継続的な医療・介護サービスが受けられるシニア向けコミュニティであるCCRC（Continuing Care Retirement Community）を参考にしているため、「日本版CCRC」とも呼ばれる。

「生涯活躍のまち」では、移住者は健康時から地方に移住し健康寿命を延ばすとともに、地域での就労、社会活動、生涯学習等に積極的に参加する主体的な存在として地域に溶け込むことが推奨されている（内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局、2019）。そのためには、住まい、医療や介護、移住定住支援、就労支援、生涯学習など、関連するさまざまなサービスやインフラが必要となる。

長柄町には、民間事業者が運営するスポーツ・健康をテーマとする総合健康リゾートがある。100万坪の敷地には、ゴルフ場、運動施設、グランピング施設、レストラン、診療所、研修施設、住宅地（戸建、集合住宅）などがあり、「生涯活躍のまち」で求められる健康、住まい、交流などの機能が整っている。長柄町版CCRCは、この総合健康リゾートのサービスやインフラを「エリア型CCRC（以下、エリア型）」として活用し、町全体の住まい、健康、活躍、交流、移住定住を推進する「タウン型CCRC（以下、タウン型）」との連携を図っている（図1）。その狙いは、「タウン型」で不足する自治体のサービスやインフラを、民間事業者の「エリア型」で補うことで、自治体の負担を軽減しつつサービスを向上させ、

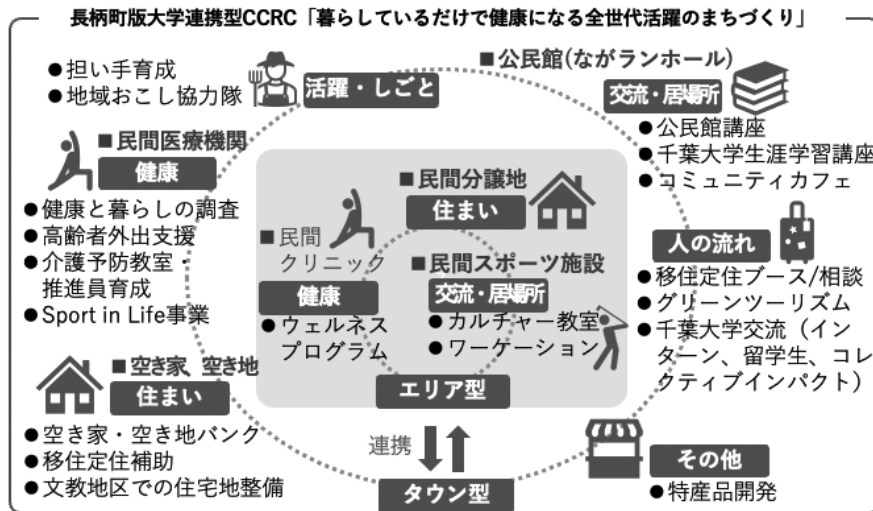


図1 長柄町版CCRCの概念図(筆者作成)

施策の実現性を高めることにある。

本研究では、策定から10年が経過した長柄町版CCRCの「タウン型」と「エリア型」の移住定住に関する成果や課題を論考する。

2. 研究の位置付け

「生涯活躍のまち」に関する先行研究として、高尾(2018)は栃木県那須郡那須町の先進事例を取り上げ、高齢者の地方移住だけでなく、地域包括ケアとの連携や住まいの選択肢の多様性の重要性を指摘した。神田・大村(2020)は、香川県高松市の生涯活躍のまち構想の成果について、住民らとおこなったまちづくりワークショップの成果と課題を報告した。濱崎(2019)は、福岡県朝倉市において生涯活躍のまちの施策に取り上げられた大規模住宅地を対象に、アンケート、ヒアリング、ワークショップの結果から、活動実態の把握や多世代協働の必要性を述べた。臼木・伊藤(2021)は、秋田県秋田市の中心市街地に位置する生涯活躍のまちの拠点施設を対象に、県が策定した秋田県版生涯活躍のまち構想をもとに地域への経済効果やコミュニティへの効果を推計した。松岡・千頭(2018)は、愛知県知多郡美浜町の生涯活躍のまち基本計画の策定プロセスを報告した。また、青木ら(2020)は、本研究の対象地である長柄町を含めた千葉県内の4つの生涯活躍のまち構想における官民連携の運営形態とその課題について明らかにした。

このように「生涯活躍のまち」に関する議論はされているものの、策定経緯や運営についての研究が多く、移住定住の成果や課題に着目した研究は少ない。本研究は、具体的な地域における「生涯活躍のまち」の移住定住施策の内容と結果を報告することで、同様の取組をおこなう地域の発展に寄与する知見を提供するとともに、「生涯活躍のまち」に関する学術的な議論をさらに深めるための資料となることを目指している。

3. 研究方法

本研究では、長柄町版CCRCの移住定住に関わる指標として以下の項目を調査した。

①タウン型およびエリア型の人口動態：長柄町版CCRCを構成するタウン型およびエリア型の人口動態について、住民基本台帳をもとに集計した。エリア型は、長柄町上野地区（大字）内のふるさと区（小字）を対象とした。毎年度の人口増減率は、前年4月から当年3月までの人口増減数を前年人口（期首人口）で除した。社会増減、自然増減の数は、当該年度内の流入・流出口および出生・死亡数を集計した。なお、エリア型の社会増減と自然増減の数は2023年度まで提供があった。

②移住相談件数：長柄町では、移住定住相談窓口を設置し、NPOに委託して移住定住コーディネーターが常駐し、後述する空き家情報登録制度の運営、移住相談の受付、物件登録の推進、現地立会をおこなっている。本研究では、移住定住相談窓口を運営するNPO及び委託する長柄町企画財政課から移住相談を受けた件数の提供を受け、集計した。

③空き家情報登録制度の成立件数：空き家情報登録制度（以下、空き家バンク）とは、自治体が地域の空き家情報を集約し、登録者に情報提供する制度である。長柄町では、空き家バンクに登録された空き家を町のホームページで公開し、登録利用者が移住定住相談窓口を通じて物件の詳細を聞いたり現地の見学をしたりすることができる。本研究では、年度ごとの空き家バンクの実績と、地区（大字）ごとの成約総数の提供を受け、集計した。

④空き家バンク関連補助金の実績：長柄町では、空き家バンクを活用し町に移住した移住者が利用できる補助金がある（表1）。本研究では、空き家バンク登録促進事業補助金

表1 長柄町の空き家関連補助金

種別	名称	用途	内容
空き家バンク登録促進事業補助金	空き家改修補助金	空き家の改修	空き家バンクを利用して住宅を取得した移住者に、改修費用として対象経費の3分の2相当額、最大100万円を補助。
	家財道具等片付け補助金	空き家の片付け	空き家バンクを利用して住宅を取得した移住者に、片付け費用として対象経費の3分の2相当額、最大20万円を補助。
	利用者応援補助金	引越し費用等	空き家バンクを利用して住宅を取得した移住者に、引越費用および仲介・登録費用として対象経費の3分の1相当額、それぞれ最大5万円を補助
住宅新築補助金	住宅新築補助金	住宅の新築	住宅を新築する移住者に基本額20万円に加え、諸条件（転入、町内施工業者による建築、空き家バンクで取得した土地への新築、若年の場合等）を満たすと最大60万円まで補助。

と住宅新築補助金の利用状況について長柄町企画財政課から提供を受け、集計した。

⑤関係者へのインタビュー：必要に応じて、タウン型およびエリア型の移住定住の状況について、それぞれ長柄町の担当者および民間事業者にヒアリングを実施した。

4. 結果

4-1. タウン型の人口動態

タウン型の人口と増減率の推移を図2に示す。長柄町版CCRC策定後も町全体の人口減少が続いている。増減率は2016年度以降マイナスとなっている。過去10年間の人口増減率は-15.34%となっている。

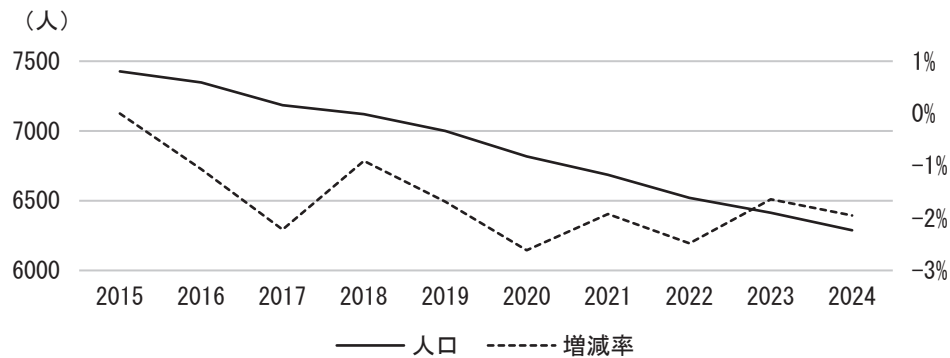


図2 タウン型の人口と増減率の推移

タウン型の社会増減と自然増減の推移を図3に示す。社会増減は、転入超過の年度があるものの転入超過数は僅かで、全体として転出超過の傾向が続いている。自然増減は、一貫して自然減が続いており、出生数の減少が自然減の要因となっている。

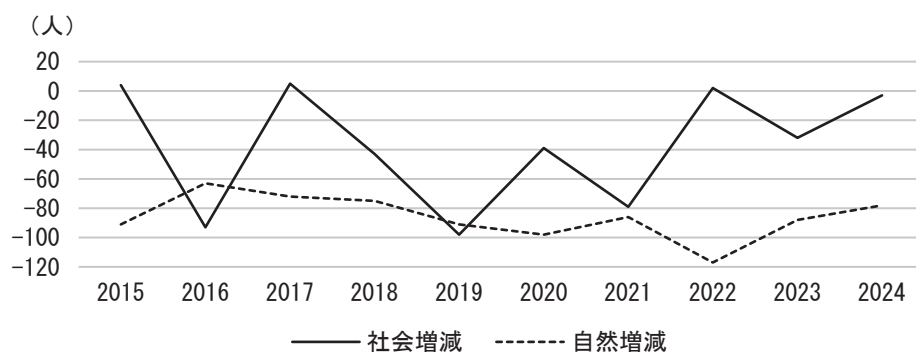


図3 タウン型の社会増減と自然増減の推移

4-2. エリア型の人口動態

エリア型の人口と増減率の推移を図4に示す。自然災害のあった2019年の翌年に人口が落ち込んだものの、長期的には微増傾向にある。過去10年間の人口増減率は+13.91%である。長柄町の総人口が減少しているため、タウン型に占めるエリア型の人口割合は増加している。

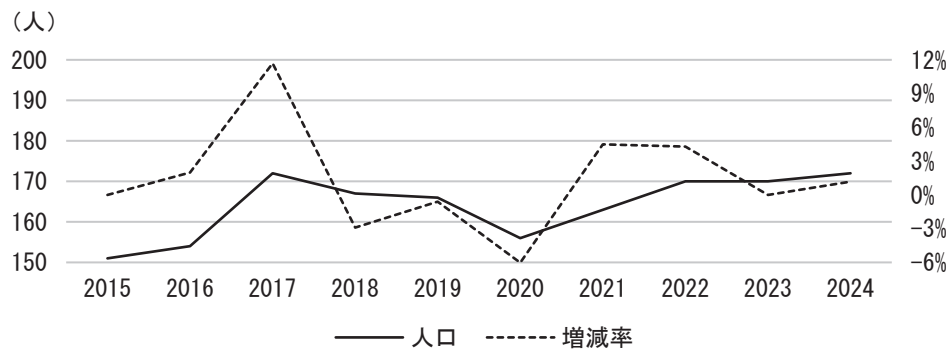


図4 エリア型の人口と増減率の推移

エリア型の社会増減と自然増減の推移を図5に示す。ばらつきがあるものの社会増の年度が多い。自然増減は、大幅な減少とはなっていない。

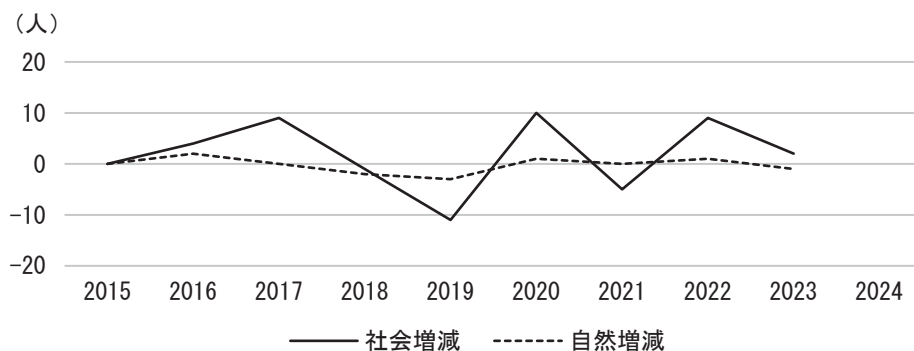


図5 エリア型の社会増減と自然増減の推移

4-3. 移住定住相談の状況

記録をとり始めた2019年度以降の移住に関する相談件数を表2に示す。2021年度以降、

表2 長柄町への移住相談件数の推移

年度	2019	2020	2021	2022	2023
相談件数	427	682	1,236	1,063	1,096

年間1,000件を超す問い合わせがある。移住に関する相談内容では、定住に関するもの、就農に関するもの、別荘としての利用に関するものが多い。

4-4. 空き家バンクの成立状況

空き家バンク運用開始後の空き家登録数、成約数、空き家バンクを利用して移住した件数を表3に示す。登録、成約ともに、2017年度以降増えており、2023年度までの累計で89件の登録に対し79件の成約があった。また、空き家バンクを利用した55%が住民登録しており、空き家バンクが移住定住促進に一定の効果を上げている。

表3 長柄町の空き家バンク登録数、成約数、移住件数の推移

年度	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	計
登録数	0	1	0	3	9	15	22	13	8	8	10	89
(うち賃貸)	0	1	0	1	2	2	5	6	2	3	2	24
成約数	0	0	1	1	5	7	23	13	15	7	7	79
空き家バンクを通じた移住件数	0	0	1	1	2	5	16	7	8	1	3	44

(うち賃貸)には、売買・賃貸両方で登録されていた物件も含める。

次に、地区ごとの空き家バンクの成約数を表4に示す。合併前の旧3村の地域で比較すると、旧長柄村内の特定の地区(山之郷、皿木、山根)での成約が多い。これらの地区ではかつて別荘地開発(リゾート開発)があり、それらが空き家として売買されていることが関係しているとみられる。

一方、エリア型を有する上野地区の空き家バンクによる成約数は1件のみである。

表4 地区ごとの空き家バンク成約数(2014年度～2023年度)

力丸	2	中野台	0	榎本	0	長富	0	高山	0
千代丸	1	上野	1	小榎本	0	鍋谷	2	大庭	1
山根	8	山之郷	17	徳増	2	立鳥	1	大津倉	3
国府里	3	六地藏	5	桜谷	2	針ヶ谷	3	田代	0
味庄	2	長柄山	4					刑部	6
船木	5	皿木	14					金谷	1
旧長柄村(計62)				旧日吉村(計10)				旧水上村(計11)	

4-5. 空き家バンク関連補助金の実績

空き家バンク登録促進事業補助金と住宅新築補助金の実績を表5に示す。年度にばらつきはあるものの、空き家バンクの成約数の増加とともに空き家バンク関連補助金が積極的に使われている。

表5 空き家バンク関連補助金の実績

年度	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
空き家バンク登録促進事業補助金（千円）	—	743	3,192	7,443	8,600	5,609	4,021	2,778
住宅新築補助金（千円）	1,800	2,800	1,400	1,200	1,300	2,900	2,800	1,200

5. 考察

結果から、以下の考察を得た。

- (1) タウン型の人口減少は止まっておらず、長柄町版CCRCの構想が人口減少を食い止めるほどの成果には至っていない。人口減少には社会減と自然減の双方が影響しているが、自然減（出生数の低下）の要因が大きい。出生数の低下は、日本全体の少子化の影響もあると考えられる。一方、かつてのリゾート開発地区を中心に、空き家バンクを通じた空き家の登録から空き家活用、補助金の利用、移住定住の好循環が生まれている。移住相談も多くあることから、今後も移住者の増加が期待できる。
- (2) エリア型は健康でアクティブな暮らしのためのサービス・インフラが整っていて、二地域居住者を含めた一定の人口維持力を保持している。長柄町版CCRCの策定後、施設改修が進み、地域の価値が向上したことや、コロナ禍による地方回帰といったマクロ的な要因が考えられる（国土交通省、2021）。このようなことから、エリア型は今後も長柄町版CCRCの中心的な役割を担っていくと思われる。一方、空き家バンクの利用実績は殆どなく、タウン型との連携がより進むことが望まれる。

最後に、本研究から、今後の長柄町版CCRCにおける移住定住の戦略を提言する。

- (1) タウン型では、空き家の流動性が高い3地区（山之郷、皿木、山根）を中心に、リゾートとしての特性を打ち出した、健康でアクティブな暮らしの情報発信やお試し居住のさらなる推進を提案する。
- (2) エリア型では、現在別荘を所有する二地域居住者の移住定住促進を提案する。長野県原村では、別荘地などの社会資本の整備を通じた人口減少対策を半世紀近く続けており（内閣官房、2019）、二地域居住から定住への流れや、タウン型との連

携について参考になる可能性がある。

- (3) 空き家バンクを利用して定住した移住者の5年後、10年後の定住率や、移住者の暮らしの調査をおこなうことで、データに基づいた移住定住施策の立案が可能となる。

6. まとめ

本研究は、長柄町版CCRCにおける移住定住施策の成果と課題を報告した。タウン型は人口減少が続く、その主な要因が自然減であることがわかった。また、リゾート開発地区での空き家バンクを通じた移住定住促進に一定の効果がみられた。エリア型は民間資本による人口維持力が保持されていることがわかった。これらの結果を踏まえ、リゾートの特性を活かした移住定住の情報発信、別荘として住居を所有する二地域居住者に対する定住の促進、長期的な移住定住データの収集と活用を提案した。

付記

研究に協力くださった千葉県長生郡長柄町企画財政課の皆様に、この場を借りて御礼申し上げます。

参考文献

- Tajima S., Ueno T., Matsuura K., Mitani T., Iwasaki Y., Hanazato M., and Suzuki M. (2018) Multidisciplinary Collaboration in University-Linked Continuing Care Retirement Community (CCRC) in Nagara, Proceedings of The 12th International Symposium on Architectural Interchanges in Asia (ISAIA).
- 青木和也, 土久菜穂, 鎌田元弘 (2020) 日本版CCRCの地域特性に応じた官民連携による運営形態 事業対象範囲の異なる地域再生計画の公益性と収益性の比較を通じて, 農林計画学会誌, 39, 3, pp. 309-319.
- 白木智昭, 伊藤慎一 (2021) CRCのまちなか展開の可能性と課題—「クロッセ秋田」の事例から—, 秋田大学教育文化学部研究紀要 人文科学・社会科学, 76, pp. 13-19.
- 神田亮, 大村隆史 (2020) 「高松版生涯活躍のまち構想」に関する取り組みの成果—仏生山地区における「生涯活躍のまちづくりワークショップ」を事例に—, 香川大学地域連携・生涯学習センター研究報告, 25, pp. 57-61.
- 国土交通省 (2021) 国土交通白書 2021 令和3年版, サンワ
- 高尾真紀子 (2018) 日本版CCRCの課題と可能性: ゆいま〜るシリーズを事例として, 法政大学地域研究センター地域イノベーション, 10, pp. 85-93.
- 田島翔太, 花里真道, 西垣美穂 (2021) 「歩きたくなる街」の実現を目指したウォーキングトラックのデザイン, 千葉大学国際教養学研究, 5, pp. 153-169.
- 内閣官房地方創生推進事務局 (2019) 移住・定住施策の優良事例集 (第1弾), <https://www.chisou.go.jp/sousei/pdf/ijyu-jirei-1.pdf> (閲覧日: 2024年11月6日)
- 内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局 (2019) 「生涯活躍のまち」づくりに関する手引き (第4版),

<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/ccrc/tebiki-4-honbun.pdf>（閲覧日：2024年11月8日）

長柄町（2019）リゾートコミュニティー「生涯活躍のまち構想」, <https://www.town.nagara.chiba.jp/site/naga-life/2266.html>（閲覧日：2025年1月7日）

濱崎裕子（2019）持続可能なコミュニティ形成の要件に関する考察—地方移住者の街の実態調査分析を通して—, 日本の地域福祉, 32, pp. 37-49.

松岡崇暢, 千頭聡（2018）市民参画のまちづくりを実現していく仕掛けの成果—生涯活躍のまち基本構想・基本計画の実現に向けた取り組み事例—, 知多半島の歴史と現在, 22, pp. 61-72.

三菱UFJコンサルティング&リサーチ（n.d.）空き家バンクの運営に関するアンケート調査結果報告, <https://www.sumaimachi-center-rengoukai.or.jp/zenkokuakiya-ikou/wp-content/uploads/2020/03/空き家バンクの運営に関するアンケート調査結果報告.pdf>（閲覧日：2024年11月6日）