

事業名称	二宮・大磯 空き家クリエイティブ・マッチング・コミュニティ事業
事業主体名	二宮町・一色小学校区元気なコミュニティ協議会
連携先	二宮町・神奈川県住宅供給公社・一般社団法人海鈴大磯ほか
対象地域	神奈川県中郡二宮及び大磯町
事業概要	・二宮町・大磯町の空き家に移住することで夢（事業プラン等）を実現したい人たちを支援し、地域の活性化を図るため、空き家クリエイティブ・マッチング・コミュニティ事業（以下、CMC 事業という）を実施した。
事業の特徴	・公社、地元不動産業者、地域のキーパーソン、先輩移住者、民間住宅オーナー等の協働による空き家活用・移住支援のためのコミュニティ形成 ・「お試し移住」という移住支援事業分野をさらに発展させた事業
成果	・募集サイトの再構築 (https://ninomiya-workation.com/) ・お試し移住事業実施のガイドライン作成
成果の公表方法	・協議会ホームページ等による公表 (https://gen-comi.jp)
今後の課題	・空き家 CMC 事業で形成されつつあるコミュニティの継続及び移住希望者の支援体制の構築 ・空き家 CMC 事業を今後の自立的な取り組みに発展させていくこと。

1. 事業の背景と目的

令和2年度から行ってきたお試し移住事業においては、空き家とのマッチングは地元の民間不動産事業者による物件案内・相談の中で行ってきた。しかし、空き家は存在しているにもかかわらずコロナ禍やリモートワークの進展による移住希望者が増えるにつれて市場に出る不動産物件は常に供給不足となり、一過的・一時的な取り組みには限界が見えてきた。

そこで事業の目的を見直した結果、空き家を活用して移住促進を図るだけでなく、移住して夢（事業プラン等）を持つ人たちを空き家・空き店舗に誘致して地域の活性化を図ることにも大きな可能性があると考えた。

そうした夢（提案）を持つお試し移住参加者と地域のキーパーソン（事業家、不動産事業者、住宅オーナー等）や先輩移住者等とのマッチングの場を設定し、息の長い移住支援と空き家活用のコミュニティを形成する取り組みを加えたいと考え、空き家 CMC 事業を行うことにした。

また、本年度からお試し移住応募者の選択肢を広げるため、二宮町だけでなく大磯町でもお試し移住及び空き家 CMC 事業を行うこととした。

2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順

① 事業の取り組みフロー

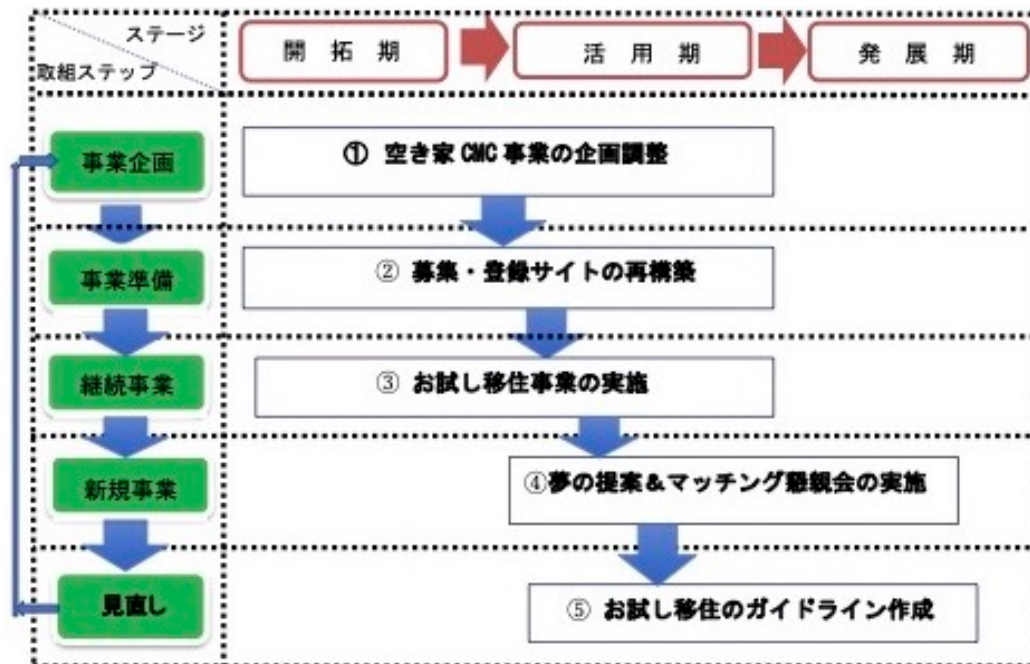
事業の取り組みフロー（図1）において、取組ステップは「事業企画」「事業準備」「継続事業」「新規事業」「見直し」の4ステップで取組を発展させる。これは令和4年度の事業に応じて組み直したものである。

またステージの考え方は令和3年度から変えていない。移住者や空き家の「開拓期」「活用期」「発展期」という三段階を踏んで発展させていく考え方を取り入れた。「開拓期」というのは、お試し移住の経験とノウハウを蓄積する時期である。「活用期」というのは、お試し移住を活用して空き家の活用から地域の活性化につながる企画を開拓する時期である。

さらに「発展期」というのは移住者が空き家を活用して移住するだけでなく移住後の事業や生活プランを開発し、創造的で魅力的な活動主体に成長していった時期である。

取り組みの内容は、①空き家 CMC 事業の企画調整、②募集登録サイトの再構築、③お試し移住事業の実施（継続事業）、④空き家活用プロポーザル（夢の提案）& マッチング懇親会の実施（新規事業）、⑤お試し移住のガイドライン作成の5項目とし、お試し移住のガイドライン作成においては、令和3年度の原案をもとに令和4年度の成果を反映し、修正・整理することとした。

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 事業の役割分担

継続事業としてのお試し移住は、図2の枠組み（スキーム）の左側半分の関係者で構築されてきた。令和4年度から空き家 CMC 事業を新規事業として追加するにあたってこの枠組み（スキーム）を見直した。このため、新たに先輩移住者（先に移住して来てこの事業を手伝ってくれる人たち）と地域のキーパーソン（事業家、不動産事業者、住宅オーナー等）が加わった。

表1はこうした事業を行うための業務内容とその担当組織や担当者を列挙したものである。

図2： お試し移住及び空き家 CMC 事業の枠組（スキーム）

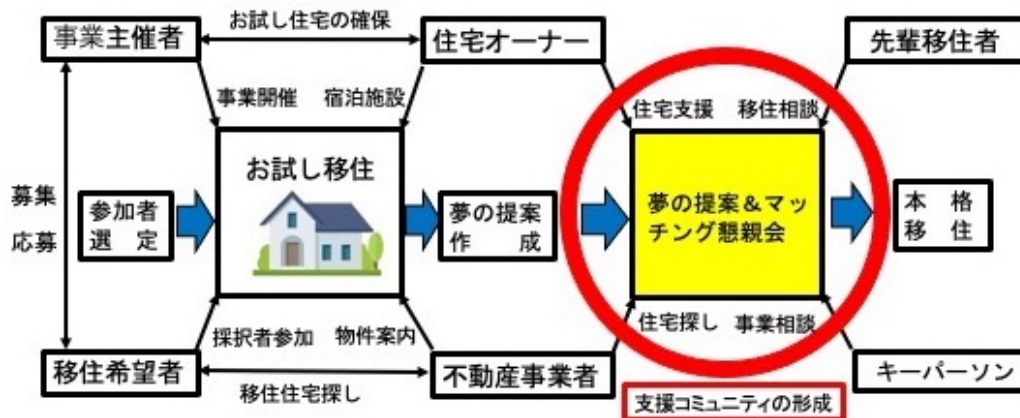


表 1 : 事業の役割分担表

具体的な取組内容	担当組織(担当者別)の業務内容	担当組織(担当者)
①空き家CMC事業の企画調整	事業内容、事業フロー、連携・協働組織の役割分担等の企画調整	空き家対策部会(廣上正市、薮健夫、原大祐)、公社(金子久徳)
②募集・登録サイトの再構築	募集・登録サイトの再構築委託 (新事業の趣旨を踏まえた募集サイトの内容及びデザイン等の制作)	株式会社レッドハウス(鈴木純)
	委託業務の指導 (募集サイトの構築内容・文章指導及び調整)	株式会社レッドハウス(鈴木純) 空き家対策部会(薮健夫、原大祐)
	募集サイトの広報・周知	空き家対策部会(廣上正市)
	応募者の選定・連絡調整	空き家対策部会(薮健夫)
③お試し移住事業の実施 (継続事業部分)	お試し住宅(宿泊施設)の整備	二宮地区:公社 金子久徳 大磯地区:一般社団法人海鈴大磯 富山 昇
	ガイダンス・交流会の設営委託 (マッチング懇親会の設営含む)	二宮地区:株式会社Co・Lab (代表取締役 原大祐) 大磯地区:一般社団法人海鈴大磯 (富山 昇)
	物件案内・町案内	太平洋不動産(宮戸淳)
	移住相談指導 (お試し移住参加者の相談対応)	空き家対策部会(高見利和)
④空き家活用プロポーザル &マッチング懇親会の実施 (新規事業部分)	採択者によるプロポーザル提案資料作成指導	空き家対策部会(薮健夫、原大祐)
	採択者の提案を踏まえたコミュニティのキーパーソン等とのマッチング懇親会の実施	空き家対策部会(廣上正市、薮健夫、原大祐) 一般社団法人海鈴大磯(富山 昇)
	空き家活用プロポーザル&マッチング懇親会の今後の活用検討及び調整	空き家対策部会(薮健夫、原大祐)
⑤お試し移住のガイドライン作成	民間住民団体のための「お試し移住のガイドライン」の完成	空き家対策部会(薮健夫)

③ 事業の進捗状況

事業の進捗状況は表 2 のとおりである。

11 月からオミクロン株などのコロナ禍が再び増加してきたが、令和 4 年度の事業は大勢の人を一か所に集めるイベントを行うものでなかったため、ほぼ計画通りに事業を実施することができた。事業の進捗状況は表 2 のとおりである。

表 2 : 事業の進捗状況

【進捗状況表】										
ステップ	取組内容	具体的な内容 (小項目)	令和4年度(月)							
			8	9	10	11	12	1	2	3
事業企画	① 空き家CMC事業の企画調整	事業内容、事業フロー、連携・協働組織の役割分担等の企画調整	—	—						
事業準備	② 募集・登録サイトの再構築	募集・登録サイトの再構築委託	—							
		委託業務の指導	—							
		募集サイトの広報・周知	—							
		応募者の選定・連絡調整	—							
継続事業	③ お試し移住住事業の実施	お試し住宅(宿泊施設)の準備・整備			—					
		ガイダンス・交流会の設営運営		—	★	■	■	■		
		物件案内・町案内			★	■	■	■		
		移住相談指導			★	■	■	■		
新規事業	④ 空き家活用プロポーザル作成指導 空き家活用プロポーザル&懇親会の実施 空き家CMC事業の今後の活用検討	空き家活用プロポーザル作成指導					—			
		空き家活用プロポーザル&懇親会の実施						★	■	
		空き家CMC事業の今後の活用検討							—	
見直し	⑤ お試し移住のガイドライン作成	民間住民団体のための「お試し移住のガイドライン」の完成						—		

凡例: ★二宮地区 ■大磯地区

中間報告 完了報告

(2) 事業の取組詳細

① 空き家 CMC 事業の企画調整

空き家 CMC 事業の目的は、空き家を活用して移住促進を図るだけでなく、移住して事業等を行う夢(事業プラン等)を持つ人たちを空き家・空き店舗に誘致して地域の活性化を図ることである。その手始めに、そうした夢(提案)を持つお試し移住参加者と地域のキーパーソン(事業家、不動産事業者、住宅オーナー等)や先輩移住者等とのマッチングの場を設定し、息の長い移住支援と空き家活用のためのコミュニティ形成の場を作ろうと考えた。

また令和4年度からは参加者の移住希望先の選択肢を広げるために従来の二宮町に加えて大磯町でも同様の取り組みを行った。

② 応募者の募集と選定

応募者の募集は募集サイト（写真1）を通じて9月8日から10月7日まで行ったが、これまでの募集と違うのは移住してどのような夢（事業プラン等の提案）を実現したいのかを150字程度の文章で書いてもらったことである。

その項目を入れたことにより、応募のハードルが高くなったのか、次のような応募状況であった。

- ・二宮町：募集枠6組に対して8組応募（予定通り6組選定）
- ・大磯町：募集枠3組に対して4組応募（予定通り3組選定）

選定の結果、どの組も移住の希望や移住してからの夢（提案）をかなり具体的にイメージされていることがわかった。

写真1：募集・応募サイトのデザイン



③ お試し住宅（宿泊施設）の確保

二宮町については、昨年同様二宮団地の公社住宅（2DK）を2戸提供してもらったが、県産材等を活用してリノベーションした住宅（写真2）は設備も良く、参加者からは好評であった。

大磯町については、今年度から大磯町でのお試し移住と空き家CMC事業に協力してくれることになった一般社団法人海鈴大磯の代表が所有する民家（写真3）をお借りすることができた。この民間住宅には庭もついており、子供連れの参加者に好評であった。

写真2：公社のお試し住宅
（リノベーション済み）



写真3：大磯のお試し住宅
（庭付き・民間住宅）



④ お試し移住事業（継続事業）

お試し移住（継続事業）部分については、下記の通り 2泊3日のプログラムで二宮町、大磯町毎にそれぞれ3回実施した。

ア 日程及び参加者

- ・二宮町：第1回（10月28～30日）、第2回（11月25日～27日）、第3回（12月16日～18日）
参加者は仕事の都合によるキャンセルが1組あり、最終的に5組（愛媛県1、東京都2、川崎市1、秦野市1）となった。また最終的に内1組は宿泊なしの通いで参加となった。
- ・大磯町：第1回（11月11日～13日）、第2回（12月2日～4日）、第3回（1月20日～22日）
参加者は予定どおり3組（東京都2、相模原市1）であった。

イ チェックイン&ガイダンス

- ・各2泊3日の初日の14時に、二宮町は団地商店街の「コミユナル・ダイニング」で、また大磯町は一般社団法人海鈴大磯の施設に集合してもらいガイダンスを行った。宿泊施設の説明、物件案内・町案内の日程調整等が主な内容である。

ウ 物件案内&町案内

- ・各2泊3日の中日には参加者の希望を聞きながらの地元不動産事業者による物件案内と町案内を行った。物件数も限られ、また参加者の要求水準も高くなっており、即座に成約する状況にはいたらなかった。

エ チェックアウト&交流会

- ・各2泊3日の最終日にはチェックアウトを済ましてもらい、参加者と関係者が集まって、軽食を食べながらの交流会を行った。参加者からは移住に関する様々な質問などがあつた。また子供連れの参加者には関係者の子供との交流も生まれた。

写真4：二宮町の交流会風景



写真5：大磯町の交流会風景



④ 空き家活用プロポーザル&マッチング懇親会（新規事業）

空き家 CMC 事業の中核事業として空き家活用プロポーザル&マッチング懇親会に取り組んだ。そのために従来のお試し移住事業（継続事業）の関係者に加えて新たに先輩移住者や地域のキーパーソンの協力をお願いした。また予め参加者の夢の提案をパワーポイントでプレゼンできるようにした。

ア 夢の提案の取りまとめ

・募集の段階から参加者には150字程度の夢の提案を文章に書いてもらったが、マッチング懇親会用にパワーポイントを活用して、それぞれの提案をさらに主催者と協議しながら取りまとめた。内容としては、ハーブ園とエディブルフラワーのお菓子店、建築事務所兼飲食・物販店、コーチング・コミュニティの形成、地域のケア・マネージャー等に取り組みたいという提案等かなり具体的なイメージを持って移住を希望していることがわかった。その内から2例を例示する。

図3: Hさんの提案（二宮町に1月から移住済み）



図4: Kさんの提案（大磯町に移住希望）



イ 地域のキーパーソンや先輩移住者との連携

・参加者の夢の提案を聞いてもらい、今後の住宅確保や事業展開に協力してもらおう地域のキーパーソンや先輩移住者を提案の内容を勘案しながら人選した。その結果、二宮町では4人、大磯町では6人をそれぞれ確保することができた。

ウ 夢の提案とマッチング懇親会の開催

・二宮町は1月14日（土）に、大磯町は1月22日（日）にそれぞれ今回の参加者を一堂に集めマッチング懇親会を開催した。大磯町はお試し移住が初めてでスタートが遅れたため、最後の回のお試し移住の交流会と兼ねて行った。

マッチング懇親会は初めに参加者から各自10分程度プレゼンテーションしてもらい、それに対する感想やどんな支援ができるかなどについて話し合った。初めての試みであったが、移住希望の意志の強い人たちが集まったため、地域のキーパーソンたちも熱心に応じてくれて和気藹々とした雰囲気で行うことができた。

写真 6: 二宮町のマッチング懇親会風景



写真 7: 大磯町のマッチング懇親会風景



(3) 成果

① 募集サイトの再構築

募集サイトを令和3年度の成果を引き継ぎながら新規事業に対応するように再構築した。

② お試し移住事業実施のためのガイドラインの作成

お試し移住事業自体は、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。本協議会では令和2年度から2か年にわたるお試し移住事業及び令和4年度の空き家CMC事業の実践を通じて、様々なノウハウを蓄積してきたので、昨年度作成した民間団体向けのガイドライン（原案）を修正してガイドラインを完成させた。

本報告書の末尾にそのガイドラインを添付する。

3. 評価と課題

(1) 事業の評価

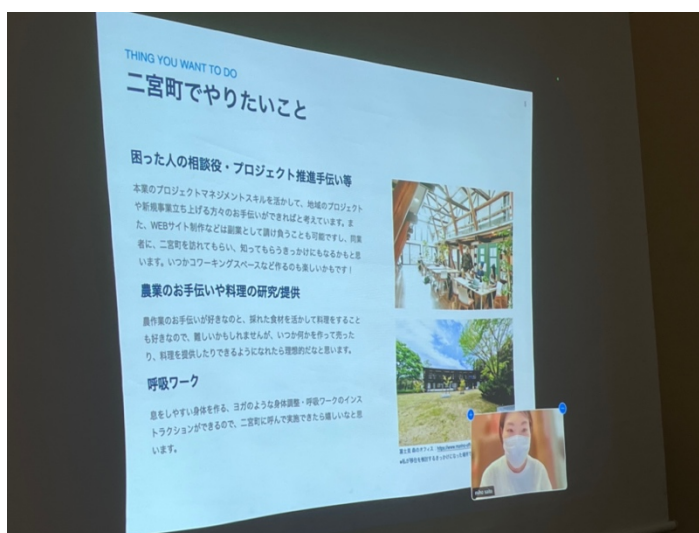
お試し移住事業（継続事業）に加えて空き家CMC事業（新規事業）を実施した結果、評価できる点が多かった。箇条書きにすると次のような点である。

- ① まず募集の段階から夢の提案を書いてもらうことにより、応募者数は減ったが移住に真剣な応募者が集まった。
- ② 実際に事業実施期間中の1月に愛媛県松山市から移住された家族がいた。
- ③ 継続事業のお試し移住の交流会に参加してくれる先輩移住者もいたが、これまではお試し移住という一時的・一時的なイベントへの参加という意識であったと思う。しかし、今回は真剣な目的を持った移住希望者ということがわかり、迎える側の地域のキーパーソンや先輩移住者も熱心

に対応してくれた。

- ④ マッチング懇親会の場合だけでなく、その後の名刺交換などを通じて、今後の相談にも親身に対応してくれる支援コミュニティの萌芽が見えた。これは参加者の今後の着実な住宅探しや事業の展開につながる。
- ⑤ マッチング懇親会については当日仕事の都合で会場に参加できない人も1人いたが、zoom参加という方法で対応することができた。技術的な話ではあるが、支援コミュニティが広がった場合におけるマッチング懇親会の開催方法に示唆を与えるものであった。

写真 8: zoom によるマッチング懇親会風景



4. 今後の展開

(1) 今後の課題

今後の課題としては次の点があげられる。

① クリエイティブ・マッチング・コミュニティづくりとその継続化

今回の空き家 CMC 事業参加者と地元のキーパーソン等との交流による支援コミュニティの萌芽が見えてきたが、これを今後どのようにクリエイティブ・マッチング・コミュニティとして継続的に構築していくか。

② 真剣な夢を持つ移住希望者の誘致による地域活性化の進め方

今回、従来のお試し移住事業に加えて、空き家 CMC 事業の実施により、その可能性が見えてきた真剣な夢（事業プラン等）をもつ移住者の誘致による地域活性化という目的を今後どのような方法で実現させていくか。

(2) 今後の展開

お試し移住事業（継続事業）と空き家 CMC 事業（新規事業）を実施してみてわかったことは、移住して何かをやりたいという夢（事業プラン等）を持っている人はお試し移住の前にすでに何度か二宮町や大磯町に自ら足を運んだり、不動産業者を訪れたりして下調べしている人が多い。

つまり初めからこの地域に関心が高い人たちであることである。また参加者もそうだが、迎える側のキーパーソンたちにとってもマッチング懇親会の開催はネットワークや地域の関係人脈を作ることになるので、お互いに活発な議論の場となったことである。

こうしたことから、宿泊体験は必要だが、今後は2泊3日というお試し移住のこれまでのプログラムにこだわる必要は必ずしもなく、空き家がなかなか市場に出てこない現状においては、今

後の課題の裏返しではあるが、クリエイティブ・マッチング・コミュニティづくりとその継続化に力を入れる方を模索する方が効果的であると思われる。

さらに真剣な夢を持つ移住希望者の誘致による地域活性化の進め方については、クリエイティブ・マッチング・コミュニティづくりと併せて二宮町や大磯町ですでに実施している地域活性化のためのイベント等と新しいお試し移住事業を連携して進めることが効果的であると思われる。

お試し移住をこうした取り組みに変えていくことは関係者の負担を軽減し、お試し移住事業の今後の自立化・継続化にも役立つものと考えている。

そこで今後の展開としては、次の2点を検討していきたいと考えている。

① 既存のイベント等と組み合わせた1泊2日のお試し移住

二宮町で言えば、公社二宮団地のコミュニティ・ダイニングで毎月1回行っている「お食事会議」とお試し移住を組み合わせる。「お食事会議」は先輩移住者や地域のキーパーソンが1品食品持ち寄りで開催する交流会であり、これとマッチング懇親会は基本的なコンセプトが一致している。

大磯町においては、月1回開催される「大磯市」（おおいそいち）とお試し移住を組み合わせる。「大磯市」は地域のキーパーソンが出店し、大磯町の活性化に貢献している場である。そこでの交流を進めることにより、お試し移住参加者の夢の実現に近づく道が開ける可能性がある。

② クリエイティブ・マッチング・コミュニティづくりの充実

二宮町において「お食事会議」をマッチング懇親会の場としてより積極的に活用するためにはお試し移住参加者の夢につながるキーパーソンをあらかじめ「お食事会議」に招致しておくことが考えられる。

また「大磯市」に関しては、市への参加者も多いことから、市開催後に参加者の夢につながるキーパーソンを限定したマッチング懇親会を行うことも考えられる。

5. お試し移住実施のためのガイドライン作成

成果のところでも末尾に添付とした「お試し移住事業実施のためのガイドライン」について以下に掲載する。

お試し移住事業実施のためのガイドライン

はじめに

一色小学校区地域再生協議会、現在は一色小学校区元気なコミュニティ協議会（以下、本協議会という）で行っている「お試し移住事業」は、協議会という組織が神奈川県住宅供給公社（以下、公社という）の支援のもとに行っているものである。自治体が行う同種の事業は神奈川県内（三浦市、大井町等）を含め各地に実施例があるが、民間団体が行う事例は少ない。しかもその特徴は、先輩移住者や関係住民などが移住希望者をおもてなしすること、地元不動産業者が空き家などとのマッチング作業を行うなど、地元住民、企業、先輩移住者等との協働事業として行ってきた点にある。

民間団体がお試し移住事業を行う場合の最大の課題は、お試し移住のための住宅（以下、お試し住宅という）の確保にある。本協議会の場合は公社がメンバーに加わってお試し住宅の提供や交流会の会場などを提供してくれている。それは平成28年度から公社が「二宮団地再編プロジェクト」に着手するとともに、二宮町、公社、地域住民の3者が協議会を設立し、団地再生、地域再生に取り組む中で空き家対策の一貫として生み出されてきた事業であるからである。

このガイドラインは、こういう特殊な要素を含みながら、基本的には民間団体が行うお試し移住事業のあり方について、経験を踏まえ体系的にまとめたものである。

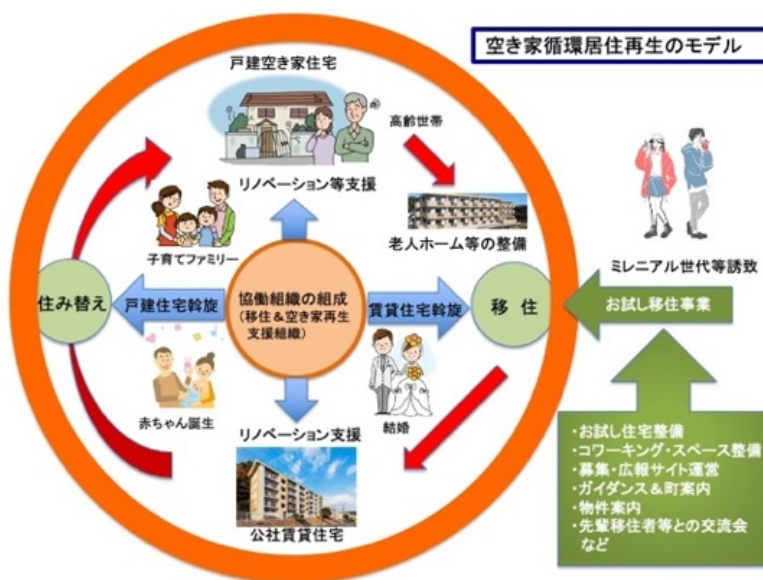
1. 事業目的の検討

お試し移住事業は一般的に移住促進を図ることが目的と考えられるが、本協議会の場合は移住促進だけが目的ではない。むしろ移住促進はあくまで政策手段の一つと考えている。それは空き家再生、団地再生、地域再生等の取り組みの一環として考えているからである。

まず参考例として本協議会のお試し移住の経緯や目的設定を述べる。本協議会の立地する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も適しているが、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かった。そこで、こうした地域のPRと移住促進を図るため令和2年度から「お試し移住事業」（ワーケーション含む）に取り組むことになった。

事業の目的は、二宮町における公社や民間住宅の空き家を資源として移住から始まって世帯のニーズに応じた住み替えを促進するという循環居住の考え方（図1）を推進することであった。

図1：お試し移住と空き家を活用した循環居住再生の考え方



① 移住促進により何を実現するか目標設定

表1は、お試し移住事業の検討項目を列挙したものである。事業目的については地域の事情により異なると思われるが、表1に例示したように、その内容としては、空き家解消・再生、人口減少・少子化解消、団地再生、地域再生、地域活性化などが考えられる。

② 移住促進対象世帯等の設定

これは①で設定した目標とも関連するが、仮に空き家解消・再生ということが目標であれば、移住を希望してくれる人なら属性は問わない場合もあるだろう。また人口減少・少子化解消が目的であれば、ミレニアル世代などの若いカップルやファミリー世帯の呼び込みに目標を設定することもある。基本的に検討が必要な項目と目標に応じて検討すべき項目がある。

さらに、団地再生、地域再生、地域活性化などが目標である場合には、地域の活性化に貢献してくれる人材を呼び込むことに目標を絞ることもあるだろう。いずれにしても、あらかじめ

その目的を地域の実情に合わせて明確にしておく必要がある。そうすることがこの事業を持続性のある事業にしていくことにつながるだろう。

表 1：お試し移住事業の検討項目例

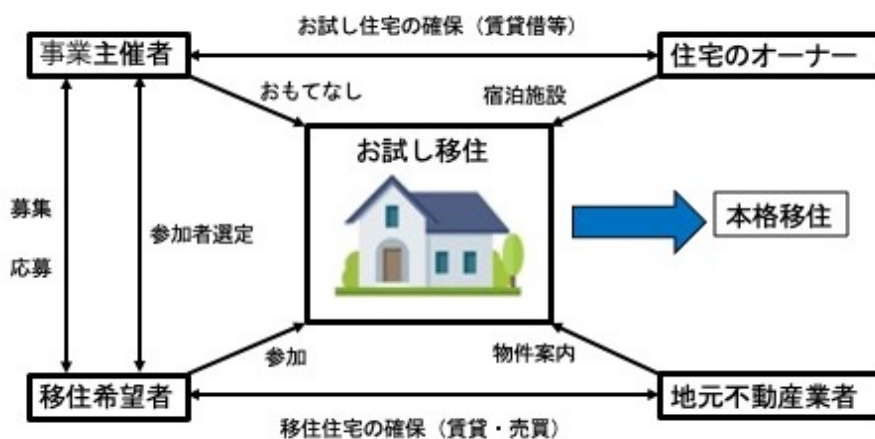
検討項目	具体的内容
1. 事業目的の検討	①移住促進により何を実現するか目標設定 ・空き家解消・再生 ・人口減少・少子化解消 ・団地再生、地域再生、地域活性化 等 ②移住促進対象世帯等の設定 ・移住希望者なら属性は問わない ・少子化対策のためのカップル&ファミリー世帯 ・地域の活性化のために誘致したい人材 等
2. 事業計画の検討	①事業の枠組（スキーム）の検討 ②お試し住宅（宿泊施設）の確保と整備 ・施設の確保 ・設備・備品等の整備 ・必要経費の負担 ③事業内容の検討 A) 広報募集計画の検討 ・広報募集方法の検討 ・実施日程、申込資格、対象者の選考方法の検討 ・その他移住希望者に知らせたい情報 等 B) 参加者へのおもてなし内容の検討(例示) a) ガイダンス b) 移住相談 c) 物件案内&町案内 d) 先輩移住者等との交流会 等 ④その他の移住相談事業等との連携 ・行政の空き家対策、移住促進対策との連携
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

2. 事業計画の検討

① 事業の枠組（スキーム）の検討

事業計画や事業内容を検討する場合には、まず事業全体に関わる関係者の役割などを含む事業の枠組（スキーム）を大まかに検討しておく必要がある。お試し移住の実施に関わる主体は大きく分けて、事業主催者（協働チーム含む）、移住希望者、お試し住宅を提供してくれる住宅のオーナー、物件案内や住宅探しに協力してくれる地元不動産業者などである。下記の図2は本協会のお試し移住をもとに事業スキーム例を示したものである。

図2：お試し移住の事業スキーム（再掲）

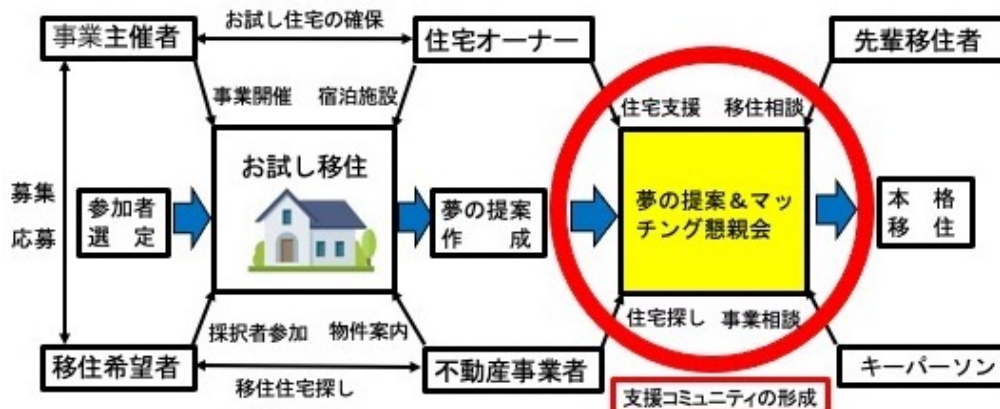


なお、本協会では令和4年度からお試し移住事業の新規事業として「空き家クリエイティブ・マッチング・コミュニティ事業」を追加した。この事業の背景としては、令和2年度から行ってきたお試し移住事業においては、空き家とのマッチング作業は地元の民間不動産事業者による物件案内・相談の中で行ってきた。しかし、空き家は存在しているにもかかわらずコロナ禍やリモートワークの進展による移住希望者が増えるにつれて市場に出る不動産物件は常に供給不足となり、一過的、一時的な取り組みには限界が見えてきたからである。

そこで、空き家を活用して移住促進を図るだけでなく、移住して夢（事業プラン等）を実現したい人たちを空き家・空き店舗に誘致して地域の活性化を図りたいと考えた。そうした夢を持つお試し移住参加者と地域のキーパーソン（事業家、不動産事業者、住宅オーナー等）や先輩移住者等とのマッチングの場を設定し、息の長い移住支援と空き家活用のコミュニティを形成する取り組みを加えたいと考えたのである。お試し移住の目標を再検討したことになる。

そのことによって事業の枠組（スキーム）も図3のように変わった。

図3：空き家クリエイティブ・マッチング・コミュニティ事業のスキーム



③ お試し住宅（宿泊施設）の確保と整備

お試し移住事業を行う上で一番のボトルネックになるのはお試し住宅（宿泊施設）の確保である。自治体と違って予算も限られる民間団体にとってこれは大きな課題である。通常の民間団体の場合は、ゲストハウスや空き家等を一時的にオーナーから借りることになるであろう。

ゲストハウスには宿泊のための設備・備品等が揃っているが、空き家等の場合にはこうした設備・備品等の整備や使用期間中の光熱水費負担が必要になる。従って、住宅のオーナーとは住宅の借り受けと同時にこうした契約内容についても事前に十分な協議をしておく必要がある。またお試し住宅として借り受けることが決まった場合には、近隣住民にも事業計画の概要を説明しておく必要がある。

本協議会の場合は、幸いなことに協議会メンバーでもある公社の賃貸住宅を無償（ただし、光熱水費、備品の購入等は本協議会の負担）で借り受けることができている。

写真1：神奈川県住宅供給公社のお試し住宅



③事業内容の検討

A) 広報募集計画の検討

広報募集方法としては、通常プレスリリースや募集サイトを構築して関係者のホームページ等にリンクを貼ってもらうことになるだろう。どのような広報媒体を使う場合においても、最終的なアクセスや応募申し込みは募集サイトから行ってもらうのが便利であり、事業主催者の管理もしやすくなる。

募集サイトには、お試し移住を実施する趣旨、日程、申し込み資格、参加対象者の選定方法などを掲載しておくことが望ましい。日程に関しては自治体を実施しているお試し移住では1週間とかの長期にわたるものもあるが、民間団体の場合は予算に限りがあることから、本協議会で実施している2泊3日のプログラム程度が期間としては妥当なものと考えている。

また、募集サイトにはお試し移住の開始から終了までのプログラムに加えて、そのスケジュールやおもてなしの内容などの概要を掲載しておくことが望ましい。さらには、お試し住宅（宿泊施設）の内装写真や設備・備品リスト等についても掲載しておくことが望ましい。

その他、地域の自然環境、観光・物産・店舗情報などを簡潔に掲載するのも移住希望者の関心を引くためには重要である。本協議会の場合は、募集サイトからアクセスできる二宮町等の「オススメマップ」を制作し、先輩移住者が選択した魅力的なスポット情報を地図と写真で掲載している。

B) 参加者へのおもてなし内容の検討

お試し移住の実施にあたっては、主催者側が参加者に提供できるおもてなしサービスの内容を検討して提示する必要がある。以下は本協会が行っているプログラムを例示するものであり、これはあくまで参考である。

a) ガイダンス

ガイダンスというのは、参加者に所定の日時・場所に集まってもらい、プログラムの確認とともに、お試し住宅や駐車場の位置を示した案内図、鍵渡し（本協会の場合はダイヤル錠を使用）、お試し住宅の利用マニュアルなどを手渡している。

本協会のお試し住宅の「利用マニュアル」（表2）を参考までに掲載する

b) 移住相談

ガイダンスと併せて移住希望者が必要な情報を得られるように先輩移住者（2名）を相談員として確保し、移住後の様々な心配事などについても相談できるようにしている。移住者にとって、移住先の子供の学校関係などを事前に相談できることは望ましく、後述する先輩移住者等との交流会とともに参加者から評判の良い企画となっている。

c) 物件案内

お試し移住の参加者にとって移住先の住宅確保は大きな関心事であり、移住計画が具体化している人ほどそのニーズが高い。そこで、地元不動産業者の協力のもとに、物件案内を実施し、移住希望者の要望と住宅のマッチングを模索する機会をつくるのが良いだろう。お試し移住の期間中に市場に出ている住宅では満足できない場合でも、この機会を設けることによって安心できる地元不動産業者との結びつきができることから、移住希望者にとってはその後の住宅探しがスムーズに行える利点がある。

d) 先輩移住者等との交流会

ガイダンスと併せて行う移住相談は少人数（本協会の場合は先輩移住者2人で行う）で参加者と個別に行うが、交流会はもう少し先輩移住者の数を増やして個別に相談することもできるが、さらに移住してきてからもすんなりと地域に溶け込めるようにコミュニティとして機能することを想定して実施するのが良いだろう。これはアンケート調査などでも参加者からの高い評価を得ている。特に子供たちはすぐに友達になり、移住へのハードルを下げる効果も期待できる。交流会については、二宮団地再編プロジェクトの取り組みの一つとして、地元住民や移住者が交流する場として「お食事会議」として以前から行ってきたものを継承しており、コミュニティづくりの場として実績もあげている。

写真2：テックインの風景



写真3：移住相談の風景



写真4：物件相談の風景



写真5：交流会の風景（記念撮影）



表2：お試し住宅（宿泊施設）の「利用マニュアル」例

【部屋番号】（メモ ）

【鍵について】

- ① 4桁のダイヤル錠です。（メモ ）
- ② ダイヤル番号はガイドンスの時にお教えします。
- ③ 外出時、チェックアウト時は鍵をかけてください。

【出入り】

・玄関にアルコール消毒液が置いてあります。部屋への出入りには手の消毒と手洗いをお願いします。お子様にも徹底してください。

【キッチン関係】

- ① 食器、なべ、ヤカン、フライパン、など基本的なものは4人分揃えています。食器等は使用后、洗って元あった場所に片付けをお願いします。
- ② 炊飯器、冷蔵庫、電気ポットも揃えています。外出の際、冷蔵庫以外は使ったものの電源を切ってください。

【お風呂関係】

- ① 洗顔ソープ、ボディソープ、シャンプー、トリートメント等は一通り備えてあります。② タオルは5セット用意してあります。2泊の間タオルの交換は致しませんので、有効にお使いください。

【布団関係】

- ① 布団は4セット（シングル）を用意してあります。
シーツ、布団カバー、枕カバー、毛布もセットにしてありますので、ご利用ください。
- ③ 2泊の間のシーツや毛布の交換は致しません。

【ゴミについて】

- ① ゴミはビニール袋に入れてゴミ箱へ入れてください。ゴミ箱に溢れる場合にはビニール袋に入れてゴミ箱の横などにおいてください。
- ② ビン、カン、その他不明なものは袋に入れゴミ箱横にまとめておいてください。

【ワーケーション関係】

- ① ポケット Wi-Fi を1台ガイドンス時にお渡ししますので、宿泊期間中お使いください。
- ② このポケット Wi-Fi はレンタルしたものです。チェックアウトの際にお持ちいただきたいと思ひます。

【その他】

- ・退出の際には部屋に掃除機をかけていただくようにお願いします。

緊急の連絡先

①住戸内の設備の不具合や事故の際

【管理会社】（一般社）かながわ土地建物保全協会

西湘サービスセンター tel ●●●●●●●● （平日 8:30～19:00）

緊急連絡センター tel ○○○○○○ （夜間・土・日・祝）

②滞在中の事故などの際

○○ ●● 携帯電話番号

④その他の移住相談事業等との連携

お試し移住の実施にあたっては、行政が実施している空き家対策や移住促進対策との連携が必要である。一般的には空き家バンクとの連携、移住相談、移住者への各種支援制度などが想定される。本協議会の場合には、二宮町が独自に行っているオンライン移住相談と連携している。

この相談とお試し移住の両方を活用する移住希望者もいる。オンライン相談で一番のテーマは、学校関係に関する質問、相談であると聞いている。やはり自治体でないと応えられない課題もあり、連携は重要である。

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

お試し移住事業は事業スキーム例で示したように、主催者だけでは実施できないとともに主催者においても先輩移住者などによる協力チームの支援が欠かせない。また、このように関係者が多岐にわたることから事業全体を調整し、取りまとめるコーディネーターが主催者側に必要である。コーディネーターは事業の計画段階から予算獲得、事業内容の検討、関係する人員の確保など、事業の最初から最後まで関わることになる。コーディネーターの業務量はかなり多くなるので、できれば2～3人で手分けできる状態が理想的である。

B) 協力者の確保と役割分担

主催者側及びその他の協力者については、事業スキームや事業計画の内容によって異なってくるが、本協議会の事業内容を事例として列挙すれば、表3の通りである。

表3：事業協力者とその役割（参考例）

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	<ul style="list-style-type: none">・ 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	<ul style="list-style-type: none">・ 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

	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・交流会など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

C) 外部協力者の確保（自治体その他）

事業への直接的な協力者の枠には必ずしも入らないが、自治体が空き家バンクやオンライン移住相談会、移住者への補助制度等を実施している場合は、担当者等との協力関係が必要である。また自治体以外にお試し移住を行う地区や団地などでまちづくりなどを行っている団体があれば、積極的に連携を模索すべきであろう。

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

民間団体の場合にお試し住宅の確保と同様に苦勞するのが事業予算の確保である。国の補助金等が確保できる場合にはその苦勞はかなり軽減できるが、使える費目が限られるとか申請や報告などにもかなりの事務量を必要とする。また補助金の場合は原則として事業実施後の後払いが多いので、実施予算を別に用意することが必要である。

このように予算確保には様々な課題はあるが、主として考えられる予算費目は、募集サイト等のデザインや運営経費（委託になることも多い）、お試し住宅（宿泊施設）の賃料・修繕費・備品購入費・光熱水費など、ガイダンス・交流会等の会場設営費、揚力者等への報酬・賃金・交通費、資料等の印刷費などである。

②積み上げによる予算計画の策定

予算費目が決まれば、委託する場合には見積書の取得、その他の業務については難易度や実働時間などを想定して予算を計上する。予算計画の検討段階では、不足の事態とかも想定して予備費を計上するとか、費目間の流用も可能なように少し余裕を持った計画にしておく必要がある。

国の補助金等の場合には流用できる金額の範囲が決まっている場合も多いので、予め事業マニュアルなどを確認しておく必要がある。

5. 事業実施

①募集開始・応募者の選定等

お試し移住の具体的な事業は参加希望者の募集から始まる。募集は募集サイトやプレスリリースに募集条件等を掲載して応募してもらうことになるが、お試し住宅（宿泊施設）の数や主催者や協力者のマンパワーに限りがあるため募集枠を設定して行うことになる。応募者が募集枠を超えた場合には、選定が必要になるため募集サイト等にはその要件も掲載しておく必要がある。

この場合、選定方法として抽選は事業の性格から好ましくない。むしろ事業の目的等に応じて予め選定基準を設定しておく必要がある。選定基準としては年齢や家族構成といった基本的なものから、移住意志の強さとか、地域への関心度合、すでに移住のための様々なアプローチをしているかどうか、地域に移住した知人がいるかどうか、ライフスタイルが地域の環境にマッチしているかどうか、リモートワークを含めて仕事の内容が移住に適しているかどうか、地域として来

てほしい人材であるかどうか、などが考えられる。

②事業計画に沿って実施

お試し移住への当選者が決定したら、メールなどで通知することになるが、メールには集合場所の案内（案内図、駐車場の位図など添付）、事業プログラムの再確認、その他必要な事項を書いておく。またメールによる質疑応答も多いので、主催者名だけでなく担当者の名前も記載しておく。また、落選者についても丁寧なメールでその旨通知するとともに、その他の移住相談サービス等の情報を伝えてあげる。

当選者が決まってお試し移住の開始当日からは事業プログラムに沿って粛々と実施していく。この場合に、想定外の事態とかが発生（お試し住宅の設備の故障等）する可能性があるので、お試し住宅の利用マニュアル例でも例示したとおり、緊急連絡先などを相手に伝えておく。

6. 見直し・改善・報告書作成

①参加者からのアンケート

お試し移住実施後には参加者からアンケート等により事業プログラムなどへの意見を聴取するとともに、その結果をまとめて次のお試し移住事業の見直しや改善策の検討に活用する。

アンケートに盛り込む項目としては、表4のお試し移住利用者アンケート例を参考にしてほしい。回答は基本的に記述式にしているが、これは回答や意見が多岐に渡ると想定できるためである。意見について、本協議会の経験からは、住宅（宿泊施設）の水準等に関する意見のように主催者側で対応できないものもみられたが、おおむね納得のいく意見が多く、関係者とも相談して費用があまり大きくならない範囲であれば改善する姿勢が重要である。

表4：お試し移住利用者アンケート例

二宮町お試し移住 利用者アンケート	
二宮町・一色小学校区地域再生協議会 この度は二宮町お試し移住をご利用いただき誠にありがとうございました。今後の運営に活かしていくため、アンケート（レポート）のご協力をお願いします。 （文字数制限なし、写真添付歓迎）	
代表者氏名（ <u>豊村綾香</u> ）	利用人数（ <u>1</u> ）名
宿泊場所（ <u>二宮団地511号室</u> ・ <u>二宮団地号室2127号室</u> ）	
※宿泊した場所に○をしてください。	
Q1. この企画を何で知りましたか？（具体的なサイト名など）	
太平洋不動産のHPの記事から	
Q2. 来て良かった点	
とてもリラックスできました。この企画だったからこそ宿泊できた団地（とても綺麗）、会えた方々、聴けたお話が本当にどれも魅力的でした。天気も終日良いもあり、海も山も夕陽もとても綺麗に見ることができて良かったです。 もともと二宮町には興味があって、住んでみたい場所のひとつです。今回改めて太平洋不動産の宮戸様にご案内いただいた物件を見直し、価格帯、現状等様々なお話を聞いて、住むにはやはりある程度の妥協点は決めておく必要があると感じました。引き続き物件に関しましてはアンテナを立てていきたいと思っています。 アメニティのクリアファイルとマスキングテープ、めちゃくちゃかわいいです。友達に自慢しました(笑)またWi-Fi大変ありがとうございました。スマホでテザリングしようと思ったので助かりました、お気遣いありがとうございます。	
	
マスキングテープお気に入りです 3日間とても有意義に過ごす事が出来ました また、今回一番感じたのは「繋がり」でした。特に2日目に訪れた「のうてんき」は、タイミングもあったのでしょうか、二宮の「顔」のような存在の方ばかり次々訪れて、しかも皆様顔も名前も知ってる、何をやっているのかも知っているという、それでいてそれぞれに志（こころざし）、譲れないもの、守っていくもの、そのようなビジョンがしっかりした方々ばかり。尚且つ相手の立場にたって考える事が出来る、そういう方々が二宮には集まるのだなあ、と、嬉しなりました。	
どこに行ってもあたたかな空間がある町だと思います。高見様には連日お会いしてその都度お話をさせていただきありがとうございました。	
Q3. 改善してほしい点	
改善といいますが、どうしてもご時世的に仕方ないのですが、もう一組参加されていらっしゃったのですよね、その方たちとお会いしてお話したかったです。「お試し移住」という共通の立場として、どういう考えをお持ちの方で、今回どう感じたのかお話をできたらよかったです、と思いました。	
Q4. 期間中に訪れた場所	
～1日目～ 梅沢海岸  海岸沿いまで車が入れるのはいいですね！夕陽が沈むまで撮ろうと思いましたが曇ったので撮取。	
山田食堂  「今日は糖！でも3人分しかないの。どっちがいい？肉団子もあるけどどうする？」というメニューの選ばせ方が、何だか実家の晩御飯みたいでとてもよかったです。	
旅花  山田食堂と同じ建物続きにある「旅花」。コーヒー豆が欲しかったのだけど、予約が必要とのこと。美味しいコーヒーをいただいて1日目終了。	

～2日目～
のうてんき

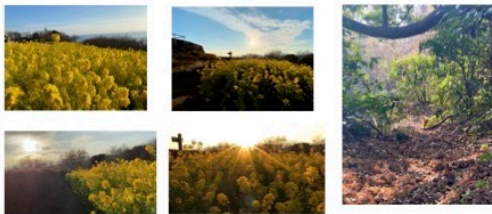


前日のオリエンテーションの中のお話で出てきたお店。ランチを食べに行こう！と決めたもの、お店への入り口をなかなか見つけられず、かなり迷って到着。するとそのあと続々と二宮町の「顔」な方々が来店。みんなが知り合いでみんなが笑顔。なんだかんだで2時間近く滞在していました。今夜野菜や卵買いにまた行きたいです。ランチの牡蠣と野菜のリゾットはとっても野菜の味が濃くて、身体が喜ぶ美味しさでした！

太平洋不動産

ランチの後は物件を拝見させていただき太平洋不動産へ、海沿いの物件、海沿いの土地を見せていただきました。オープンビュウのむちゃくちゃ素敵な土地があったけど1億円するとのこと、うん、買えないです。現状と自分の兼ね合いを図りつつ、引き続き物件情報はチェックしていこうと思います。(画像はありません)

吾妻山



吾妻山、気軽な気持ちで向かいましたが、途中の登山道がなかなか急でした。息切れしながら途中の吾妻神社にたどり着き、ふとわき道を見ると猫が、余裕そうでした。やっと山頂にたどり着くと、庄巻の菜の花畑。登ってきた苦労(?)も報われます。菜の花ってこんなに隆々と咲くんですね、びっけりしました。夕暮れ近くまでいましたが、17時を過ぎると家族連れが徐々にいなくなり、カメラマンが増えてきたのも面白い一面でした。

モダンダイニング・Sumi



二宮町のセブンに売ってた限定耐ハイ。デザートみたいで美味。



晩御飯はテイクアウトにしよう！と思い、ネットで可能なところを調べました。電話で予約し、車で受け取りに向かいました。とてもボリュームー！美味しく頂きました。今度は店舗でも頂きたいと思います。

～3日目～

多国籍料理「HALBAL」



二宮滞在最後のランチは何にしようか…と駅前をうろうろ。日曜とあってなのか、結構どこも行列。その中で何とか入れたお店。その日のお勧めランチ「シガポールチキンライス」を頂きました。お茶漬けめたくスープをご飯の上にかけて食べるらしい、美味しかったです！

アメイゾコーヒーハウス



珈琲豆買うなら二宮駅北口のこのお店、との事で、向かいました。とても洗練された店内に整列されている珈琲豆。酸味寄りの豆を聞いて勧められた「エチオピア」購入です。

Q5. 今回のお試し移住を利用して移住したい気持ちは高まりましたか？

(はい) ・ いいえ) ※対象に○をしてください

Q6. その他なんでも感じたことをお書きください。

貴重な体験をさせていただきありがとうございました。

農業をされるのに移住する方が多い印象でした。農園も人気のお話を聞きました。それぞれのお人柄も素敵で、繋がりもあって、実家の北海道を思い出したのですが、いや、ちょっと違うなど。「やりたいことがあって気づいたら二宮だった」というご意見の方ばかりでしたので、好きで二宮に引き寄せられてきているんですね。

今回色々なお店に行きましたが、「お試し移住」という言葉を大抵の方が知っていて、結構二宮ではポピュラーなのかしら？と感じました。

今回もう一人の参加者が体調不良で参加できず、また機会見て二宮に連れていきたいと思っています。今度二宮に行くときは知った顔の方がいらっしやるので、ご挨拶できたら嬉しく思います。

また何か今後つながりを持ってたら嬉しく思います。宜しくお願い申し上げます。

ご協力ありがとうございました。

②事業全体の見直し

事業の目的などは地域のまちづくりとも大きく関係してくるので、シンポジウム等を通じて議論を深め、必要があれば事業の目的や事業計画も変更していく姿勢が重要である。

本協議会の場合は、事業の枠組（スキーム）のところで記載したように令和2年度から行ってきたお試し移住事業に、令和4年度からお試し移住事業の新規事業として「空き家クリエイティブ・マッチング・コミュニティ事業」を追加した。

写真 6:二宮町のマッチング懇親会風景



写真 7:大磯町のマッチング懇親会風景



③事業完了報告書の作成

事業が完成したら毎年度の報告書を作成する。これは国等の補助金を受けた場合には必須の作業であるが、独自事業であっても事業の実績として報告書にまとめることが重要である。

■事業主体概要・担当者名	
設立時期	令和4年度
代表者名	廣上 正市
連絡先担当者名	廣上 正市
ホームページ	https://gen-comi.jp/

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。