

## 伊東市における移住促進に向けたリゾートマンション活用の提案

要旨：伊東市の移住者を高齢者中心から全世代にまで幅を広げること。また、そのためにリゾートマンションを活用できること。

### 1. 伊東市人口の社会増とリゾートマンション

伊東市は、以前に消滅可能性自治体に挙げられていましたが、7年連続の社会増によって、消滅可能性自治体から脱却できました。これには、都会からの退職者が移住してきたことが寄与していると思われ、その受け皿としてリゾートマンションも大きな役割を果たしたと思われます。

移住者の受け入れ先として見たとき、リゾートマンションの定住率はまだ50%程度であり、まだ受け入れ余地があります。（ただし、一部のマンションでは70%を超えているところもあり、ばらつきがあります。）しかし、移住促進を主要施策としている伊東市においては、移住受け入れ先としてリゾートマンションがきちんと位置づけられていません。

そのため、伊東市がこれから移住を本格的に促進していくには、受け入れの潜在力があり、かつ実際にそれに寄与しているリゾートマンションを活用していただくことを提言します。本提案は、移住促進施策と潜在的ニーズとのギャップを埋めるために、移住者が実際に生活しているマンションの側から、その基本的な柱と具体的な策を提示するものです。

### 2. 移住先としての伊東の魅力

全国の多くの地方自治体では、人口減対策として移住促進施策を打ち出しています。その主なものは、農業・林業など自然と触れ合う職業に就く転職移住、あるいは子どもを自然豊かな環境で育てたいという教育移住です。

これに対して、伊東市における移住は、都会からの退職者が中心です。これは全国的にもあまり例がないものですが、上に述べたように、伊東市がリゾートマンションや分譲別荘が多いという特殊な条件によります。他市町では、移住者を呼ぶとき、新たに居住区画を整備したり、住居を建てることから始めなければなりませんが、伊東市はその必要がありません。伊東市はこの有利な条件をもっと生かすべきと考えます。

しかし、伊東は単に高齢者にとってだけでなく、全世代にとって移住先として選ばれる価値がある場所と考えられ、まだその潜在力を十分に発揮しているとは思われません。

このとき、伊東市の魅力を上げるならば、つぎようになります。

- ・首都圏から日帰りも可能であること
- ・ゴルフ、ダイビング、乗馬等のスポーツが楽しめること
- ・特に伊豆高原では多種多様な文化施設、美術館が備わっていること
- ・自然の食材を使ったレストラン、飲食店が多数営業していること

これまで、伊東市は、積極的に宣伝しなくても、都会退職者が移住してきました。そして、この傾向はまだ続くと思われます。しかし、このままでは、今後伊東市の高齢化率を高めるだけになる可能性があります。

ます。すなわち、このままでは、伊東市のマンションの多くは「サービスなしシニアマンション」化していくこととなります。また、分譲別荘地では空き家が増えるだけとなります。

そのため、伊東市の移住促進は、市人口のバランスをとるうえでも、高齢者世代にとってだけでなく、全世代層に向けて、受け入れ先としてのリゾートマンションあるいは分譲別荘地をアピールすることが求められます。

こういった視点からとらえ直すとき、伊東市のマンションはつぎのような利点があります。

- ・ほとんどのマンションで手軽に温泉を楽しめること
- ・多くのマンションは、緑が多い山林に立地し、海を臨むこと
- ・他市での移住は、新築あるいは古民家という選択になるが、伊東市は約 90 棟の中から中古物件が豊富に選べること
- ・庭や家回りの手入れ、清掃が不要であること（風呂掃除も不要）
- ・鍵 1 本で、気軽に数週間～数か月留守にできること

伊東は、移住先として全世代にアピールできる魅力を備え、かつその受け入れ先もリゾートマンションを多く抱えているという好条件に恵まれています。こういった 2 つの条件を備えているのは、全国的にも伊東市以外にはそれほど見当たりません。

（リゾートマンションが多い熱海と比較したとき、熱海の喧噪さに対して、伊東は落ち着きという点で優位にあります。また、湯沢もリゾートマンションが人口の社会増に寄与していますが、気候の温暖さ、歴史的風情という点で伊東が優ります。）

### 3. 伊東市の受け入れ姿勢の転換の必要性

すでに伊東市は、「総合計画」の副題が「行ってみたい住んでみたい住んでいたいまちづくり」と謳っているように、移住受け入れを市の基本施策としています。そして、つぎに見るように、様々な個別施策も立てられています。

・移住就業支援事業補助金、地方就職学生支援事業補助金、移住者住宅資金貸付金利子補給金、移住相談ツアー開催事業、移住定住サイトの維持管理を行う移住定住促進情報発信事業、移住定住促進現地ナビゲート業務委託事業、お試し移住支援事業補助金、移住定住促進住宅改修支援事業補助金。これに加え、県主催の移住相談会等に積極的に出展、休日に個別オンライン移住相談会を実施。

市は、これらの施策を実施していることで、移住者の数が県内市町のうち 7 位であると自己評価しています。しかし、相談件数は 4 位であるので、もっと増やせるはずです。あるいは、上の好条件を考えれば、だんとつの 1 位であってもおかしくありません。

したがって、伊東市の移住行政にまず求められているのは、希望の強さに照らして、その実現度が低いことについての分析、つまり伊東の潜在力を十分に発揮できていない要因についての分析と思われる。そして、その分析の結論はおそらく、施策の数をいらずに増やすことにはならないと思われます。

伊東市の移住政策において必要なのは、上のような細かな施策の羅列から分かるように、補助金を出せば移住してくるという発想を転換し、移住者を呼び寄せることの理念と本気度を示すことと考えます。

伊東市の諸施策からは、移住者に対する市の基本姿勢が見てとれません。それを再確認・再構築するところから始める必要があります。もっと言えば、移住についての基本理念を明確にすべきです。

ある意味で、これまでの伊東市の移住政策は「殿様商売」の発想でした。（市議の中には、「こちらから来てくれと頼んだわけではない。勝手に移り住んでいるだけ」という人すらいます。あるいは、「老人ばかり移住してきて、伊東市の生産人口にならない」という考えの人もあります。これらは、行政が何もしなくても、都会から高齢者が移住してくることに安住していたことを示しています。）

#### 4. 「移住促進」の主要な柱

すでに見たように、伊東市の「総合計画」は移住を最大テーマとしていますが、それと末端の多種多様な個別施策の間には大きなへだたりがあります。それを埋めるには、移住に関する基本理念を再確認し、共有したうえで、それに基づき、各部署における「移住」促進の柱を再設定することが必要となります。

このとき、これまでの伊東市の移住実態の大部分が都会の退職者の受け入れであったという事実を否定する必要はありません。観光都市伊東にとって、観光で来た人を移住者とするサイクルは、それ自体で意義があります。

しかし、すでに述べたように、それだけでは、観光都市伊東の魅力をすべて発揮したことにはなりません。また、高齢者に偏った町になっていくことになります。伊東市では、移住者の多くが高齢者であるために、他の層の移住可能性が見えなくなっています。あるいは、20年先を見据えた、バランスのとれた移住政策が打ち出せていません。

今は、これまで高齢者中心の移住からの転換を図る時期と言えます。

こういう観点から、以下に、伊東市において期待される移住層を類型化してみます。これによって、伊東市の移住者は全世代的であることが明確になります。すなわち、伊東が真の意味で移住者に優しい町となる方向性が見えてきます。また、その方向性において、それぞれの層に応じた移住施策を立てること、またそれらの施策の整合性をとることという課題が設定できます。

##### 1) 高齢者

繰り返しになりますが、これまでの伊東における移住者の主力は「高齢者」でした。そして、この傾向は今後も続くと思われます。したがって、伊東市の移住施策において、高齢者の受け入れには引き続き積極的であるべきです。しかし、高齢移住者から見たとき、伊東市はつぎのような点で、優しい町とは言えない現実があります。

まず、都会からの高齢移住者の約半数が10年以内に帰還するという事実があります。これは、特に伊豆高原において顕著ですが、医療体制と日常の移動手段がないことがその理由として挙げられます。

今後、この2つの課題が解決されないならば、伊東市は、高齢者を受け入れはするが、受け入れ後は冷たいというイメージが拡散する恐れがあります。

高齢者の移住先としては、市内に約80あるリゾートマンションの活用が考えられます。実際、かなりのマンションが半ば高齢者施設化しています。その場合、地域町内会との関係が薄いので、福祉的支援も届きづらくなっています。

かつて伊東市では、「伊東市健康保養地づくり計画」（平成28年(2016)）において、伊東の条件に合ったCCRC（Continuing Care Retirement Community）（継続的なケア付きリタイアメントコミュニティ）構想を描いていました。これは、福祉と観光を接合する試みで、伊東市の独自性を発

揮できるものとして期待できるものでした。また、伊東市全体を CCRC 化するという大胆な構想でもありました。残念ながら、その構想は具体化されることがないままになっており、その再検討を求めるものです。

## 2) 子育て世代

伊東市は比較的財政が健全であるとされていますが、これは、伊豆高原を中心とする別荘地、リゾートマンションからの固定資産税・都市計画税の歳入によると考えられます。このとき、伊東市の高齢者は、単に福祉支援の対象者として、市のお荷物になっているのではなく、市の財政を支える中心的存在であることが分かります。伊東市は伊豆高原の高齢者が担っている経済的役割をきちんと評価すべきです。

そのため、伊東市には老人が払う税金で子どもの教育を行う余裕があるはずです。そして、それが、「長期ビジョン」でも打ち出している、全国から子育てを伊東でしたいという家族を呼ぶための条件整備の財源となります。

「子育て」支出は長期的に最強の投資であることが知られつつありますが、その効果は 20 年後になるのではなく、即効性があることも、明石市などの例からも分かります。

伊東市で子育てするために移住をしたいという層は、当然その自然に憧れてやってくるのですから、地域に小学校・中学校がなければお話になりません。このとき、伊東市教委が打ち出している学校統廃合計画をまず撤回することが求められます。伊東市の移住政策と学校配置計画とのずれは大きく、このままでは、誰も教育移住しようとは思わないでしょう。小規模校を維持しなければ、移住者は来ないことは明らかです。

あるいは、学校配置計画で示されている対島地区の人口予測自体の修正が必要です。また、伊東市教育大綱も移住者の子どもの教育という点で長期ビジョンと整合させて改訂されるべきです。

## 3) 就業目的の移住

伊東市を働く世代にとっての移住先として見たとき、働き口がないという理由で消極的になる場合があります。しかし、市内の宿泊業・飲食業者は、いつも求人広告を出していて、人出不足が深刻になっています。こういった人材ギャップから、市内観光業の体質の問題が浮かび上がります。つまり、市内観光業は、古くからの同族経営が続き、非正規就業者に支えられている部分と、中央資本による経営部分とに分化していて、伊東市内で観光業に就業したときのキャリアデザインが描けていません。

このとき、よく比較されるのは、熱海のにぎわいです。また、熱海の若者の社会増が多いことも伊東とは違います。たしかに、熱海の観光は戦略的に成功しています。また、これからの 100 年を見通した戦略を策定中です。しかし、伊東は熱海の観光戦略をマネをする必要はなく、伊東独自の観光戦略を持つべきでしょう。

他方で、当面の施策としては、人出不足への対応策として、スキマ時間を活用して当日、前日でも面接なしで短期、単発アルバイトで働けるサービスなどを用意することなどが考えられます。

## 4) テレワーク層

この数年、マンションの新入居者には、テレワークに従事している人が増えています。しかし、その実数については把握されていないと思われます。また、彼らに対してどのような受け入れ後の施策が用意されているのでしょうか？

テレワークは、ネット環境さえあれば、どこでも仕事ができるわけですので、伊東が選ばれるのは、やはりその自然環境の豊かさによると考えられます。この魅力をアピールすると同時に、伊東ならいっそう仕事の幅が広がるという評判を作るという発想も必要と思われるます。

その場合、コワーキングスペースを用意するだけでなく、市がその働き方についての情報交換や人脈形成を図り、スキルアップのためのセミナーや交流イベントなどを開催することも大事と思われるます。それは単に働く環境としてではなく、交流の場となり、さまざまな人たちがそれぞれの目的で利用し、交わされる会話から、利用者間の連携やイノベーションが生まれることが期待されます。

## 5) デジタルノマド

近年、世界で約4千万人、市場規模120兆円にまで増加していると言われるデジタルノマドに注目が集まっています。「長期ビジョン」が述べるように、伊東市はデジタルノマドの滞在場所として有力な候補地となりえます。実際に、市内のマンションでは、ノマド的に海外と頻繁に往復している人も住んでいます。デジタルノマドは、観光地を中心に世界を自由に移動するので、彼らを受け入れることによって、国際的にも伊東の知名度が高まることが期待できます。

\* 以上、5つの層にわたって、伊東市が全世代にとって移住受け入れ先として可能性があることを探ってきましたが、これらの可能性を実現するうえで、市の従来の縦割り組織だけでは対応できないと思われるます。移住を専門に担当し、各部署との調整に当たる職員の配置が必要と思われるます。

また、1)、4)、5)の層は、車を持たないことが多いので、外出機会と消費機会を増やすためにもコミュニティバスを設けるべきです。

## 5. 移住者の居住の場としてのリゾートマンション

マンションは、鍵1つで自由に出かけることができるので、二拠点生活や他拠点生活を送るうえで便利です。

戸建ての場合は、庭の手入れ、掃除等が大変ですが、マンションの場合、一定期間留守にしても、帰宅後すぐに生活できます。また、温泉付きの場合、風呂掃除も不要です。

伊東には、周辺地域に耕作農地が多くあるので、マンション生活を送りながらグリーンツーリズムを体験することもできます。他市での農業移住は、まず家を新築・改築したり、農地契約などで、ハードルが高くなる場合が多いですが、伊東の場合は、マンションに居住しながら、近隣に耕作地を借りて農業をしながらリゾート生活を送ることができます。

しかし、すでに述べたように、伊東市は市内のリゾートマンションの潜在的な可能性を十分に引き出せていません。そのため、つぎのような施策も検討すべきと思われるます。

・マンション住民の生活スタイルを考慮したとき、「町内会」加入を原則とするのは無理があります。

マンションコミュニティ協議会を設置し、そこを通じて、伊東市におけるマンション生活の利便性を情報として伝えることが望まれます。

・市内マンションでは高齢化が進んでいて、認知症の方も見受けられますが、地域とのつながりが薄いため、放置されたままになるケースが多いです。この問題だけでなく、「孤立死」「終末在宅医療」「単身高齢者のエンディング」等の福祉全般の相談ができる、マンション専門の民生委員を委嘱することをご検討下さい。（北部・南部に各1名）

・伊東市のマンションの住民の中には、都会での現役時代にそれぞれの専門を持ち活躍していた方が多数います。こういったプラチナ人材を活用すべく、移住高齢者間のネットワーク形成ができれば、伊東市の文化活動にも貢献できると思われます。（前記 CCRC は、他地域では大学との連携で進められている例もいくつかあり、高齢者の生涯学習、生涯自己向上の場ともなりえます。）

なお、マンションへの移住促進の補助等の制度としては、他市町ではつぎのようなものがあります。

- ・移住促進のための賃貸住宅家賃等補助金 （最大 3 万円×24 ヶ月+契約費用 12 万円）
- ・移住者優先のマンションタイプの賃貸住宅（月額の家賃 52,000 円で入居可能）
- ・空き部屋バンクの設置

（これと合わせて、新たに U ターン促進奨学金返還支援事業補助金をどの大学の奨学金でも可とすれば、高学歴層の移住も増え、教育・文化都市としての伊東市の魅力をさらに発揮すると思われます。）