



# 新経済連盟

## 地域活力の創生と レジリエンス強化のための 緊急提言

2024年5月14日

# 目次

1. 地方創生に係る日本の課題
2. 今回の提言の趣旨や全体像
3. 提言1. ワークেশョン・二地域居住等促進関連  
政策パッケージ
4. 提言2. 空き家の有効活用の促進のための政策パッケージ

# 1. 地方創生に係る日本の課題

4月19日の経済財政諮問会議では、『**持続可能な地域社会の構築**』が重要な課題と指摘されており、**具体的施策が求められている**。

総理発言抜粋

『**地方の創生なくして、日本の発展はありません**。人口減少やインフラの老朽化が進む中、こうした社会課題の解決を成長につなげ、**持続可能な地域社会を構築**していくことが必要です。このため、広域化・共同化により、公共サービスやインフラの選択と集中を進めるとともに、**DX（デジタルトランスフォーメーション）・AI（人工知能）の活用や官民の連携**により、行政サービスの持続可能性を確保していくことが重要です。

具体的には、地域間・施策間連携の推進や**規制・制度改革、デジ田交付金（デジタル田園都市国家構想交付金）による地方創生の取組への支援の重点化**により、先端技術の社会実装等を進める**地域の先駆的な取組を後押しし、自律的な地域経済の創出**を図っていきます。加えて、広域的な都市圏のコンパクト化、まちづくり計画とインフラ老朽化対策の連携や、**地域の防災力強化に向けたデジタル技術の活用**等も進めます。』

経済財政諮問会議での討議資料からの抜粋

## 地域活力の創生

### 総論

人口減少とインフラ老朽化が加速する中、**持続可能な地域社会を構築**するためには、**都市機能の集積等による維持管理の効率化・高度化**を図るとともに、デジタル技術の進展や多様な暮らし方に対応し、各地域も自身の強みを引き出しつつ、**デジタル・遠隔技術・自動運転等**の様々な取組を総合的に実施し、**地域機能を向上させる取組が必要**。

### 具体的な取組

#### 持続可能な地域社会の構築

・2030～2040年に目指すべき方向性

広域・多分野・官民の連携による地域生活圏の構築・展開

>目指すべき方向性の実現に向けた取組

- ①**先端技術や新たな働き方・暮らし方を社会実装するモデル地域の創出**
- ②**立地適正化計画等とインフラ老朽化対策の連携**
- ③**レジリエンス強化のための自律分散型インフラやデジタル技術の活用**

<令和6年2月29日 経済財政諮問会議 中長期の経済財政運営における政策課題（有識者議員提出資料）抜粋>  
(中略) 人口減少が本格化する2030年より前に制度改革を遂行する必要があり、そのためには、今後3年程度の包括的な政策パッケージを策定すべき。その際には、以下に掲げるように、国内のマクロ視点だけでなく、ローカルとグローバルの視点も備えた形とすべき。(中略)  
(4) 地域活力の創生  
都市圏へのコンパクト化と強靱な国土構造を両立させるため、広域での住民の意見集約を図りつつ、デジタル・遠隔・自動運転技術等の次世代インフラ活用による地域機能の向上を図るとともに、インフラ・社会機能（医療・介護、交通、教育など）の維持コストの抑制を図るべき。

## 目指すべき方向性

**広域・多分野・官民の連携やデジタルの徹底活用等による地域生活圏の形成等に向け、先端技術や新たな働き方・暮らし方を社会実装するモデル地域の創出とその成果の横展開を図りつつ、以下の取組を推進**

- **デジタル基盤等の構築・活用（自治体DXを含む）**
- **転職なき移住、二地域居住等**
- **多様な公共サービスの担い手育成**
- **社会課題解決のためのシェアリングエコノミーの普及**
- **人中心のコンパクトなまちづくり（空き家の活用を含む）**
- **地域公共交通を始めとする交通の「リ・デザイン」**
- **地域の将来像を踏まえたインフラ老朽化対策**

(出典)

- ① [https://www.kantei.go.jp/jp/101\\_kishida/actions/202404/19keizai.html](https://www.kantei.go.jp/jp/101_kishida/actions/202404/19keizai.html)
- ② [https://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/minutes/2024/0419/shiryo\\_05.pdf](https://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/minutes/2024/0419/shiryo_05.pdf)

## 2. 今回の提言の趣旨や全体像

骨太方針や成長戦略に向けた政府の検討の具体的項目（前頁参照）を見据え、以下の2点に絞って、緊急に具体的な提言をする。

なお、『持続可能な地域社会の構築』は重要な日本の課題であるため、引き続き必要に応じ追加的な提言を実施していく。

### 目 標

- ・ 地域の先駆的な取組みを推進し自律的な地域経済を創出
- ・ 新たな働き方・暮らし方を実装したレジリエンス社会を構築

### 提言 1

今通常国会に提出されている「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律」改正法案（5頁参照）の活用と一体となった、ワーケーション・二地域居住等促進関連政策パッケージ

### 提言 2

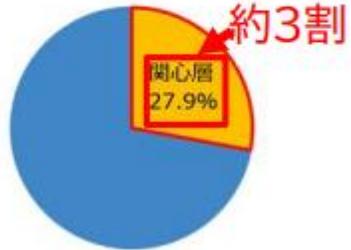
空き家という「負動産」を持続可能な地域社会を支える「富動産」に転換するための空き家の有効活用の促進のための政策パッケージ

# 「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律」改正法案

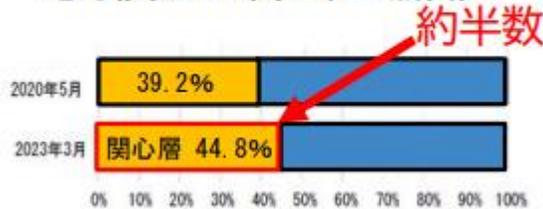
## 背景・必要性

- コロナ禍を経て、UIJターンを含めた若者・子育て世帯を中心とする二地域居住へのニーズが高まっていることから、地方への人の流れの創出・拡大の手段として、二地域居住の促進が重要。しかし、その促進に当たっては、「住まい」「なりわい(仕事)」「コミュニティ」に関するハードルが存在。
- このため、二地域居住者向けの住宅、コワーキングスペース、交流施設等の整備や、市町村による地域の実情を踏まえた居住環境の整備の取組に対する制度的な支援が必要。
- そこで、二地域居住の促進を通じた広域的な地域活性化のための基盤整備を一層推進し、地方への人の流れの創出・拡大を図ることが必要。

### 二地域居住等への関心



### 地方移住への関心(20歳代)



## 【目標・効果】

二地域居住の促進により、地方への人の流れの創出・拡大を図る

(KPI) ①特定居住促進計画の作成数: 施行後5年間で累計600件

②二地域居住等支援法人の指定数: 施行後5年間で累計600法人

## 法案の概要

### 1 【都道府県・市町村の連携】 二地域居住<sup>※1</sup>促進のための市町村計画制度の創設

- 都道府県が二地域居住に係る事項を内容に含む広域的な地域活性化基盤整備計画を作成したとき、市町村は二地域居住の促進に関する計画(特定居住促進計画)を作成可能
- 特定居住促進計画には、地域における二地域居住に関する基本的な方針、拠点施設の整備に関する事項等を記載するものとし、当該計画に定められた事業の実施等について法律上の特例を措置(住居専用地域において二地域居住者向けのコワーキングスペースを開設しやすくする等)  
⇒ 空き家改修・コワーキングスペース整備について支援<予算>
- 市町村は、都道府県に対し、二地域居住に係る拠点施設と重点地区をその内容に含む広域的な地域活性化基盤整備計画の作成について提案が可能

#### 都道府県 (広域的な地域活性化基盤整備計画)

- ✓ 広域からの来訪者(観光客等)を増加させるインフラ(アクセス道路等)の整備事業等【現行】
- ✓ 二地域居住に係る拠点施設【新設】
- ✓ その整備を特に促進すべき重点地区【新設】  
⇒ インフラ整備(都道府県事業)について社会資本整備総合交付金(広域連携事業)により支援<予算>

#### 市町村 (特定居住促進計画)【新設】

- ✓ 特定居住促進計画の区域
- ✓ 二地域居住に関する基本的な方針(地域の方針、求める二地域居住者像等)  
\* 住民の意見を取り入れた上で公表し、地域と二地域居住者とを適切にマッチング
- ✓ 二地域居住に係る拠点施設の整備
- ✓ 二地域居住者の利便性向上、就業機会創出に資する施設の整備  
\* 事業の実施等について法律上の特例を措置



### 2 【官民の連携】 二地域居住者に「住まい」「なりわい」「コミュニティ」を提供する活動に取り組む法人(二地域居住等支援法人<sup>※2</sup>)の指定制度の創設

- 市町村長は二地域居住促進に関する活動を行うNPO法人、民間企業(例:不動産会社)等を二地域居住等支援法人として指定可能
- 市町村長は空き家等の情報、仕事情報、イベント情報などの関連情報を情報提供(空き家等の不動産情報は本人同意が必要)
- 支援法人は、市町村長に対し、特定居住促進計画の作成・変更の提案が可能  
⇒ 支援法人の活動について支援<予算>

### 3 【関係者の連携】 二地域居住促進のための協議会制度の創設

- 市町村は、特定居住促進計画の作成等に関し必要な協議を行うため、当該市町村、都道府県、二地域居住等支援法人、地域住民、不動産会社、交通事業者、商工会議所、農協等を構成員とする二地域居住等促進協議会<sup>※3</sup>を組織可能

### 3. 提言 1 :

#### ワーケーション・二地域居住等促進関連政策パッケージ（その1）

「本人の希望に基づきいつでもどこにでも生活できる社会」の構築に必要な政策パッケージは以下の通り。

##### 政策 1

「**特定居住者等登録制度（仮称）**」（7頁参照）の導入。  
当該制度を活用して、二地域居住者等の実情とニーズを把握し、施策へ反映。自治体との接点強化。

##### 政策 2

**居住環境の整備**（特定居住促進計画で二地域居住に係る拠点の整備と連動）

- ① **上記登録者が居住するための施設提供サービス**は、二拠点居住の一環であり生活の本拠のひとつであることが明らかなので、**旅館業法の登録が不要**であることを厚労省が明確にする
- ② **空き家の有効活用の促進**（提言 2, 18頁以降参照）

# 「特定居住者等登録制度（仮称）」の提案①

## 概要

- ・今通常国会に提出中の「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律」改正法案における「特定居住」を行う者や自治体のパートナー等を自治体が申請に基づき登録（**事実上の第二の住民票の発行**）。
  - ・まずは**自治体の任意の制度として試行**（参考：天草市等の制度（9・10頁参照））
  - ・自治体が制度を立案しやすいよう、必要に応じて**政府で目安となるガイドラインを作成する**
- （参考）
- ・2022年4月、**自民党/地方創生実行統合本部/デジタル田園都市国家構想推進委員会/二地域居住社会実装タスクフォースが、中間とりまとめにおいて、「二地域居住者等登録制度（仮称）」を提案**
  - ・国土交通省が、**国土形成計画の議論の中で、二地域居住者等が受けるサービスの適正負担の仕組みの構築の議論の必要性に言及（11頁参照）**

## 目的

- ・自らのリソースを自治体全体の復興等に提供してくれる**自治体パートナーを組織化**し、その**実情とニーズを把握することにより**、各種の行政施策への**ピンポイントかつ的確な反映が可能になるとともに、登録により特定化された者に対する支援措置の実施が可能**になる。
- ・**居住者（家族を含む）等への生活基盤サービス**（各種公的施設利用、ごみ収集、災害対応等の行政サービスや教育・医療・交通サービス等）の**的確な提供を可能**にする。
- ・地域活動や産業の担い手としての**マッチングを行い、地域への貢献度を可視化**  
→**地域課題解決でのパートナー**としての位置付けの明確化
- ・二地域居住を行う者等が行政サービスをフリーライドする懸念を解消し、**責任ある地元の生活者等**として地域に関わることを後押し
- ・登録された者に対して、**ふるさと納税の納付や寄附等を奨励**

## 登録者の基準

以下のいずれかの条件を満たすもの

- ①ある自治体に住民票を持つ者であって、当該自治体外の地域に「二地域居住」を行うことにより、**一定の生活基盤を当該地域でも有すると認められる者及びその家族**
- ②特定の自治体の**地方創生のために必要な具体的な協働行動**をしている又は行動をする確実な予定をもっている者及びその家族

# 「特定居住者等登録制度（仮称）」の提案②

## 登録内容

1. 氏名及び住所（自治体内に二地域居住等している場合は当該居住地の住所を含む）
  2. 地方創生のために協働していること又はその予定に関する具体的な内容
  3. 居住環境確保、行政サービスの利用その他上記2. の自治体の地方創生のための協働活動に必要な事項に関する要望
  4. ふるさと納税や寄附等自治体に対する金銭的支出の有無
- 登録後は、自治体の地方創生に係る協働活動に関する**定期的な報告**を登録者に求める。
- ※登録内容や活動報告に関する対外的な公表項目は、プライバシーとの関係も考慮して今後詳細検討

## 登録者への効果

1. 登録者票を発行することによる自治体パートナーとしての対外的な**見える化**、「**〇〇自治体パートナー**」としての**コミットメントの向上**
  2. 登録者（家族を含む）に対する、自治体による**居住環境の確保への優遇・支援**※
- ※「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律」の改正法案での「**広域的地域活性化基盤整備計画**」での**位置づけや交付金の活用**等
3. 登録者（家族を含む）が活用する居住サービスは、二拠点居住等の一環であり生活の本拠のひとつなので、**旅館業法の登録が不要**であるという運用を地元の保健所が行う。
  4. 登録者（家族を含む）に対する、パートナーとして生活することへの自治体による**生活環境整備の優遇・支援**※

※例 ①**妊娠・出産費用の支援**を実施、②**公共交通の各種住民割引の対象**にすることや**二拠点間の移動負担への支援の実施（ふるさと納税の活用含む）**や**二拠点間移動のための低額サブスクサービス**を民間交通事業者と連携して実施、③自治体内教育委員会が都市部の教育委員会等と協議して**区域外就学制度**を活用した**デュアルスクール**を実施、④**保育園入所や学童保育・一時保育の受け入れ**を実施、⑤**奨学金制度の活用**、⑥その他**住民向け優遇措置やクーポン・パウチャーの横展開**、⑦**地域おこし協力隊等を通じた金銭支援含む支援** 等

## 登録者の組織化

**リアルの拠点とデジタル技術を活用して、登録者、行政、地元企業・農協・商工会議所等、「二地域居住等支援法人」**※等から組成される**コミュニティプラットフォーム**を形成。**登録者DBの作成、相互の情報共有、マッチング等**を実施。

※「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律」の改正法案で、二地域居住者に対して、住まい・仕事・コミュニティを提供する活動に取り組む**法人の指定制度**ができる予定

# (参考) 第二の住民登録制度になりうる先行事例その1

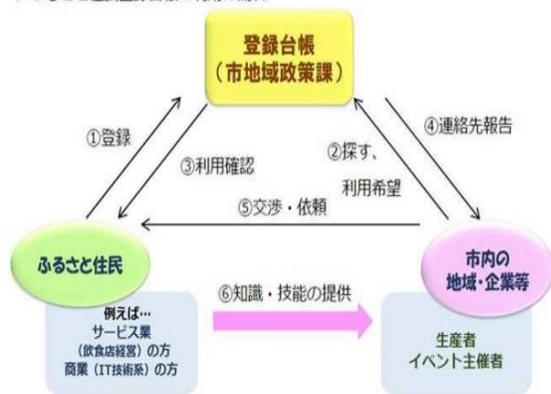
## ■「手伝いたい」と思う住民外の活躍による強いつながりづくり

事例：ふるさと住民登録制度、ふるさとマッチング制度（熊本県天草市）

天草市では、ふるさと住民登録制度として、協力者を「ふるさと住民（あまくさンサポーター）」として登録し、「自身が市に協力できること」や「市のためにやりたいこと」も市役所に登録される。市役所では、市内の団体などの利用希望に応じて登録情報から意欲やスキルを持ったサポーターをマッチングし、お互いにつながりを深めながら、ともに市を盛り上げている。天草市の出身者のみならず、天草のファンも力になりたいとして、令和4年2月現在で500人以上が登録されている。

ふるさと住民登録台帳の利用（ふるさとマッチング制度）について

ふるさと住民登録台帳の利用の流れ



出典：天草市役所ホームページ

## ■登録例

できること	ジャンル
農産物等を海外(中国、香港、台湾等)へ輸出版売、販路の拡大	産業支援・販路拡大
観光客誘致(中国、台湾等)、ホテル投資	
ふるさと納税をする	ふるさと納税
天草産商品の購入	商品の購入
SNS等で掲載した際の画像等をPRする	情報発信(SNS等)
TV、CM、サイト等で天草が紹介された際、PRができる	情報発信(SNS等)
Facebookで天草の魅力をPRする	情報発信(SNS等)
天草への観光客増加のために多方面でPRする	情報発信(SNS等)
展示会等の開催、地元作家等との交流 他	イベント支援
展示会等の開催、地元作家等との交流 他	イベント支援
フェイスブック等、SNSを通じたの宣伝活動(特に五和町のイルカウォッチング等を中心に情報拡散)	SNS関連
Facebook等のSNSで天草をPRする・購入できるものがあれば購入する	情報発信(SNS等) 商品の購入

## ■地域で副業する市外の企業人の応援

事例：「副業」応援市民プロジェクト事業（富山県南砺市）

南砺市では、平成28年から南砺市にかかわる人を増やす「応援市民制度」に取り組み、平成30年からは、副業人材を活用した関係人口の創出を目指し、地域企業と都市部の副業人材をマッチングする「副業」応援市民プロジェクト事業を推進してきた。令和2年度までに349人が応募し、15社が計17名の副業人材を受け入れている。

市では、地域おこし協力隊や、住民自治を推進する中間支援組織「なんと未来支援センター」と連携して、地域課題を応援市民の受け入れ可能な事業（応援活動）にするまでサポートをしている。ポータルサイトに活動情報を一元的に掲載し、応援市民が応援活動に触れやすく、参加しやすい環境を提供している。

出典：南砺市応援市民登録者募集パンフレット



# (参考) 第二の住民登録制度になりうる先行事例その2

## 栃木県 那須町×伊藤忠テクノソリューションズ

【那須町二地域居住促進コンソーシアム】  
二地域居住デジタル会員証を活用した「地域の担い手促進」プロジェクト  
～地域体験・交流による関係性促進～

### <実施目的>

二地域居住者の実態（訪問頻度、滞在期間、地域内での行動等）を把握できておらず、二地域居住の施策に繋がられていないため、「ふるさとアプリ（以下、「アプリ」）」を活用し、「二地域居住ふるさと会員」として、二地域居住の見える化、訪問頻度・滞在期間増加、地域の担い手不足解消、二地域居住者増加を図る。

### <実施概要>

#### ①既存二地域居住者の訪問頻度・滞在期間増加の取組

- ・別荘、セカンドハウス所有者をアプリに登録促進
- ・地域情報提供やポイント活用による効果を検証 等

#### ②お試し二地域居住体験ツアーによるポテンシャル層から二地域居住者への深化

- ・アプリのアンケートによる課題発見
- ・ポイント活用による移動促進、再来訪促進 等

### <アプリ機能（予定）>

- ・会員証表示 ・アンケート
- ・イベント、おすすめ情報提供
- ・イベント参加、訪問場所履歴
- ・地域体験イベントへの申込
- ・ポイント登録、利用 等



# (参考) 国土形成計画の作成時における関連記述の抜粋

『国土形成計画(全国計画) 中間とりまとめ』より抜粋(2022年7月 国交省国土審議会計画部会)

## 第5章 重点化する方向

### 1. 地域生活圏

#### (2) 実現に向けた多様な人材の確保

##### ア. 二地域居住者等を含む関係人口

#### (b) 対応の方向性

従来、**関係人口の取組は、「人」、「場」、「仕組み」の観点が必要**としていたところである。更なる二地域居住者等を含む関係人口の拡大・深化を目指して、3つの観点を進化させていく。このなかで、官民共創も含めた「人」の発掘・育成、デジタルの徹底活用による「場」の創出や活動の展開、横串の発想で整備される地域生活圏のデータ基盤連携・サービス提供システムで、**生活者でもある二地域居住者等の利便を最適化し活動を支える「仕組み」を重要な要素**としている。また、取組の推進に当たっては、特に立ち上げ時において公的な取組や支援が重要となることはもちろんであるが、運営を軌道に乗せ、発展させていくために、**関係人口の活動と地域への貢献度を見える化して測定できるようにしていくことで、社会的課題解決に取り組む企業や金融機関等の民間からの資金・人材・技術面での参加を誘引するなど官民共創を推進していくことも重要**である。

#### (iii) 「仕組み」の観点

「仕組み」の観点とは、関係人口が地域で行う活動を支えるための基盤となる仕組みに関する観点である。従来整理していた「仕組み」よりも、関係人口の創出・拡大・深化とともに、活動内容全般を支える概念に進化させる。その中で、特に、地域との関わりは、従来の住民と地域という関係とは異なる新たな関係であるため、二地域居住者等の関係人口が地域で円滑に活動できるようにすることが重要である。このため、**二地域居住者等が地域からサービスの提供を受け適正に負担する仕組みを構築**する。サービス提供は、住民に対するものと同様であることから、**地域生活圏のデータ基盤連携・サービス提供システムと一体で整備していくことを目指すべきである。二地域居住者等が地域からサービスを受け適正に負担する仕組みの構築は、住所となる「生活の本拠」に関わる問題**としても、**今後とも、引き続き中長期的課題として検討**する。

### 3. 提言 1 :

## ワーケーション・二地域居住等促進関連政策パッケージ（その2）

#### 政策 3

##### 教育基盤の充実強化

- ① **デュアルスクール**（13頁参照）の拡大に向けた環境整備  
（都市部と地方の教育委員会の協議の場の設定、制度の普及啓発、官民連携推進など）
- ② **オンライン教育**の拡大と**更なる規制改革**の推進  
（授業受信側の教室に配置する者を**教員以外の者でも可**に変更）
- ③ 特定居住者等登録制度で登録をした者に対する**保育園入所の受入れ**
- ④ 上記の者に対する**一時保育・学童保育の受入れ**

#### 政策 4

##### 医療基盤の充実強化

- ① **オンライン医療**に向けた環境整備  
（地元医療機関でのオンライン医療開始の働きかけ等）
- ② 特定居住者等登録制度で登録をした者に係る**妊娠・出産費用の支援**

#### 政策 5

##### 交通基盤の充実強化

- ① **日本版ライドシェア**の積極的な導入と**ライドシェア新法**の整備
- ② **自動運転**の積極的な導入
- ③ **MaaS関連サービス**の充実強化  
（「国・地方デジタル共通基盤」等の中での整備の検討）

# デュアルスクール

地方と都市の二つの学校が一つの学校のように教育活動を行うことができる  
徳島県教育委員会が推進する事業である。

(制度の概要)

- ・ 地方と都市の2つの学校の行き来を容易にし、双方で教育を受けることができる「新しい学校のかたち」

(法令との関係)

- ・ 現行の学校教育制度では、2つの学校に籍を置くことは認められていない。デュアルスクールは、「区域外就学制度」を活用する。
- ・ 都市部に住民票を置いたまま、保護者の短期居住（数週間程度）にあわせて徳島県の学校に学籍を異動させる。1年間に複数回の行き来も可能。
- ・ 地方と都市の双方の教育委員会間の合意があれば、転校手続を簡略化して、2校間の移動が容易となる。
- ・ 学籍を異動させているため、受入学校での就学期間も住所地の学校では欠席とならず、受入学校での出席日数として認められる。

(区域外就学制度との関係)

- ・ 区域外就学については、「通学区域制度の弾力的運用について」（平成9年1月27日付け文初小第78号文部省初等中等教育局長通知）において、「市町村教育委員会において、地理的な理由や身体的な理由、いじめの対応を理由とする場合の外、児童生徒等の具体的な事情に即して相当と認めるときは、保護者の申立により、これを認めることができること」としている。
- ・ 上記の「相当と認めるとき」には、地方への一時的な移住や二地域に居住するといった理由から、保護者が児童生徒を住所の存する市町村以外の学校において就学させようとする際、市町村教育委員会において、教育上の影響等に留意しつつ、児童生徒等の具体的な事情に即して相当と認められる場合も含まれるところ。

[https://www.mext.go.jp/a\\_menu/shotou/shugaku/detail/1421832.htm](https://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/shugaku/detail/1421832.htm)

### 3. 提言 1 :

## ワーケーション・二地域居住等促進関連政策パッケージ（その3）

### 政策 6

#### 行政サービス等の充実強化

- ① マイナンバーカードを利用した**オンライン市役所サービス**の充実強化
- ② いわゆる**電子私書箱**の普及促進（マイナポータルとのAPI連携による**民間送達サービス**の提供）による行政文書の電子受領の実現

### 政策 7

#### 新たな暮らしの環境整備や自律分散型インフラの活用促進による「**地域生活圏**」の構築のための環境整備

- ① 「**地域生活圏構築のための規制緩和一括整備法令等**」の整備  
（15頁参照）
- ② 平時・災害時にも活用できる**可動式コンテナ等の導入促進**  
（**コンテナハウスの法定耐用年数の短縮化、トレーラーハウスの税制上の取扱いルール**の統一化等 16頁参照）

# (参考) 「地域生活圏構築のための規制緩和一括整備法令等」で措置すべき具体的な事例のイメージ

## <事例1> 廃止された小学校等の公的不動産の飲食・宿泊施設としての再生

- ・ 廃校となると、電気や水道などのインフラは停止。再び活用する際にはその復旧や改修のため多額の費用を要する。例えば、廃校になっても避難所扱いにすることで最低限のインフラは維持するような保存ガイドラインを策定することが有効。
- ・ 廃校を飲食・宿泊施設として改修する場合にも、食品衛生法や旅館業法に基づく施設基準に従う必要があるが、再生事業者にとって重い負担。地域活性化につながることを条件として当該基準を緩和することを検討すべき。

## <事例2> グランピング等のアウトドアレジャーの促進

- ・ コロナ禍で人気が高まるアウトドアレジャーの様々な形態（グランピング、インスタントハウス、トレーラーハウス、サウナ等）は建築基準法、旅館業法や公衆浴場法の枠組みに当てはまらない場合が多く、法的にグレーな状態。
- ・ 魅力のあるコンテンツは草の根レベルから広まっていくことが多い。そうしたファーストペンギンをコモディティ化（横展開）することで地方創生へ繋げるための環境整備を行うべき。

## <事例3> 郊外の遊休地等の活用

- ・ 郊外の遊休地や自然区域等といった地域に開発規制を課すことは、地域に埋もれた有効資源の活用を妨げ、地方の活性化の観点からも疑問。これらの地域においては、特に地域活性化を条件として、開発の規制緩和の特例を設けることで、地方創生につなげるべき。  
(例) 自然公園法30条3項（自然区域）、都市計画法29条（郊外の遊休地） 等

# コンテナハウス、トレーラーハウスの取り扱い

	トレーラーハウス	コンテナハウス
法律上の定義	建築基準法・道路運送車両法上で「車両」に該当 ※随時かつ任意に移動できるかどうか がポイント	建築基準法第2条第1号で「建築物」に該当
法定耐用年数（償却期間）	4年（車両扱いの場合）	31年（「建物」扱いの場合） ※「器具備品」に該当するコンテナは7年
税金	自動車税	固定資産税
環境整備として必要なこと	・国税庁に、トレーラーハウスの「車両」としての取り扱い及び法定耐用年数に関する <b>統一見解</b> を出してもらう	・コンテナハウスの活用促進に向け、法定耐用年数を二拠点居住整備の促進等一定の場合に短縮化（任意で移動可能な「器具備品」該当のコンテナと同程度に）

### 3. 提言 1 :

## ワーケーション・二地域居住等促進関連政策パッケージ（その4）

### 政策 8

#### 二拠点間の往復に伴う交通負担軽減策の検討

- ① 公共交通機関や自家用車の使用に係る利用者やサービス事業者の**負担軽減**（ふるさと納税の活用含む）
- ② 道路、鉄道、航空等での移動における**低額サブスクサービス**への支援
- ③ 高速道路での**自動運転**の社会実装の推進

### 政策 9

自治体が政策 1 から 8 まで等を推進するための**支援措置の充実・強化**  
（**地方創生関連交付金、デジ田交付金の各種交付金や特別交付税措置等**  
でのメニュー化、ふるさと納税の活用など）

### 政策10

中長期的な課題として、二拠点居住等に伴う  
**住民票制度、住民税や選挙権のあり方の検討**

# 4. 提言 2 :

## 空き家の有効活用の促進のための政策パッケージ 全体像

### 現状の課題

### 課題解決のポイント

#### 課題 1

全国各地で  
空き家が  
増加

#### 課題 2

約2000万戸の  
空き家の  
見える化が急務

#### 課題 3

空き家の有効活用  
が必要(「負動産」  
から「富動産」  
への転換)

#### 解決案 1

空き家の  
見える化  
により掘り  
起こし促進

#### 解決案 2

空き家情報  
を集約し  
意向確認  
を促進

#### 解決案 3

新たな施工  
技術を導入  
し活用促進

#### 解決案 4

民間の財源を  
活用して  
利活用を促進

#### 解決案 5

・二地域居住先  
・災害時避難先  
として利活用

#### 空家数の予測値

空家数900万戸  
385万戸

2023年(統計調査)

#### 空家数1955万戸

707万戸  
流通していない  
その他空き家

2033年(予測値)



住居 二地域居住  
民泊 カフェ 等

#### 自治体データの活用

自治体の保有する  
水道使用量データ等  
により空き家を抽出

現地調査なしで  
再現率82%

#### 窓口のONE STOP化

地域おこし協力隊等を  
活用し実施体制強化



#### 1日でリノベーション

耐震、断熱リフォーム等



#### 不動産投資の仕組み化

- 現物不動産投資
- 不特法小口化
- 不動産STO
- 不動産NFT

#### 二拠点居住先



#### 災害時の避難先



### 波及効果

### 関係人口の増加

#### 潜在的な需要例

テレワーク就業者(東京23区) **213**万人 ※1  
地方移住の関心層(東京23区) **235**万人 ※1  
空き家を探すユーザー **250**万人

### 関係人口

### 新たな市場の創出

#### 市場規模(想定)

空き家の取得による市場規模 **30**兆円  
(500万戸×取得600万円)

交流人口による市場規模 **9**兆円/年 ※2  
(1日250万泊×360日=9億泊/年)  
<民泊の場合>

### 市場創出

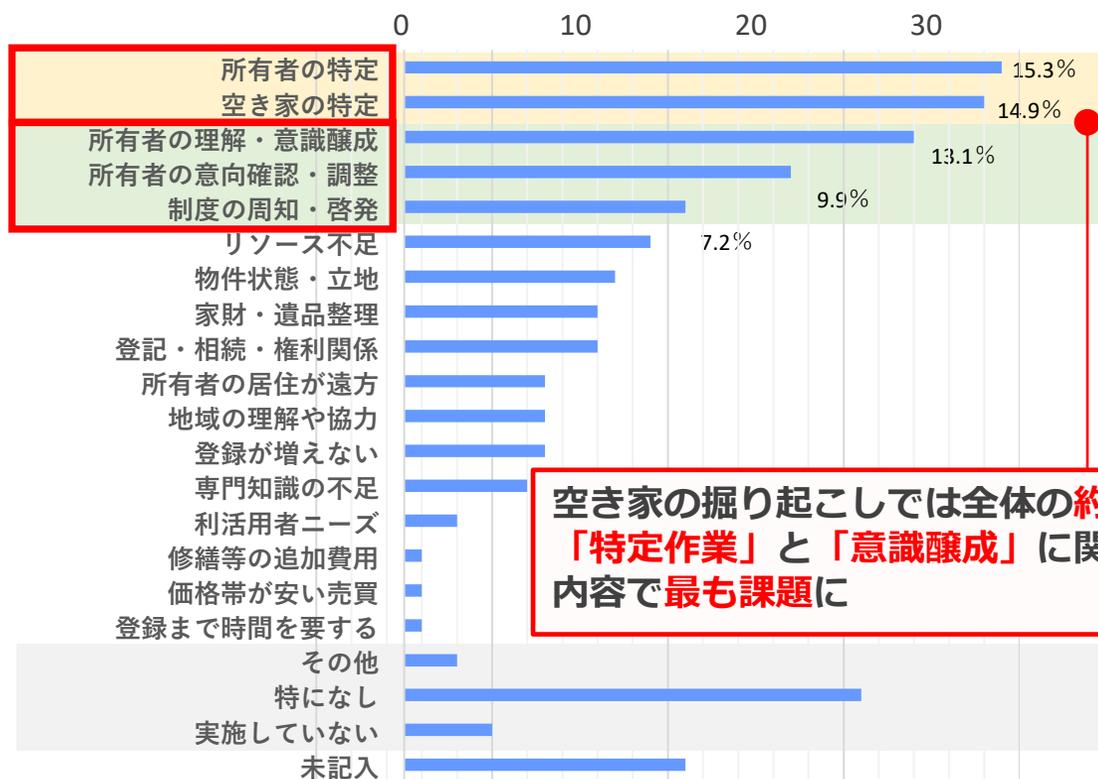
その他、  
間接効果  
あり

# 4-1. 解決案① 空き家の見える化による掘り起こし促進

プライバシーにも配慮しながら、自治体保有のオルタナティブデータを活用することにより、自治体で課題と感じる空き家の特定作業を効率化（官民連携した実証事業の更なる展開促進やモデル自治体の支援（必要な予算確保含む）、先行事例の横展開に向けた普及啓発等）

## 空き家を掘り起こす際に感じる自治体の課題

■ 発掘の際に感じる課題（記入回答→カテゴリ分類） n=269 ※1



空き家の掘り起こしでは全体の約6割が「特定作業」と「意識醸成」に関する内容で最も課題に

## 現状の実施事例：

### 水道使用量データ活用による空き家の見える化

産学官連携で水道使用量を活用した空き家特定調査の実証実験を2021年1月から開始。本調査について全国の各自治体への展開を2022年4月から順次実施中。

#### ■ 検証内容

水道使用量を活用して空き家予備軍を発見する簡易的なモデルの有効性を検証。

水道使用量データの分析

住民基本台帳、固定資産台帳との統合

所有者へアプローチ

#### ■ 検証結果

- ① 空き家の実態調査の再現率82%
- ② 追加で全体の8~17%程度抽出
- ③ 追加の抽出は適合率68%
- ④ 住基情報等で空き家情報を統合

#### 検証結果の範囲イメージ

外観目視(実態調査):空き家

再現率82%

全体の8~17%追加抽出 (適合率68%)

水道使用量調査:空き家

## 4-2. 解決案② 空き家情報を集約し、意向確認を促進

### 窓口のワンストップ化

- ・ **全国の空き家情報のデータベースの構築の強化**
- ・ **現在行われている地域おこし協力隊等を活用した官民連携の枠組みの更なる普及拡大に向けた支援の拡大、エリアマネジメント団体の見える化**
- ・ **上記枠組みでの取組みに必要な予算等の支援策の充実・強化**  
(地方創生関連交付金、デジ田交付金各種交付金等や特別交付税措置等でのメニュー化、ふるさと納税の活用など)

### 実施事例：地域おこし協力隊制度を活用した空き家の課題解決



ノウハウと実績を持つ民間企業からエリアマネジメント人材を派遣しトータルで空き家利活用を促進

空き家の見える化

空き家所有者の意向確認

新たな施工技術の導入

民間の財源の活用

二地域居住等の空き家利活用

## 4-3. 解決案③ 新たな施行技術を導入し活用促進

- ・ 低コストかつ短期間で空き家を改修し、昨今のニーズ（耐震、断熱等）に的確に対応できる**新たな工法**（実例は、22頁参照）**に関する技術開発等**について、**産学の連携を支援**
- ・ 上記技術開発や社会実装に当たって、**必要な予算等支援策**の充実・強化（地方創生関連交付金、デジタル田交付金等各種交付金等や特別交付税措置でのメニュー化、ふるさと納税の活用等）

# 新工法の実例

## 低コストで断熱と耐震補強を同時に実現する改修工法 PU断熱耐力壁

### 一般的な断熱改修・耐震改修の特徴と問題点

- ・旧耐震の築古住戸は断熱性能が低いことが多く、耐震改修をしてさらに居住性能を上げるためには高額な費用が必要。
- ・築古住戸の改修にあまりお金をかけずに空き家を安く活用したいというニーズに合わないため、多くの住戸は改修がなされず倒壊等の危険性が大きいまま老朽化が進行。

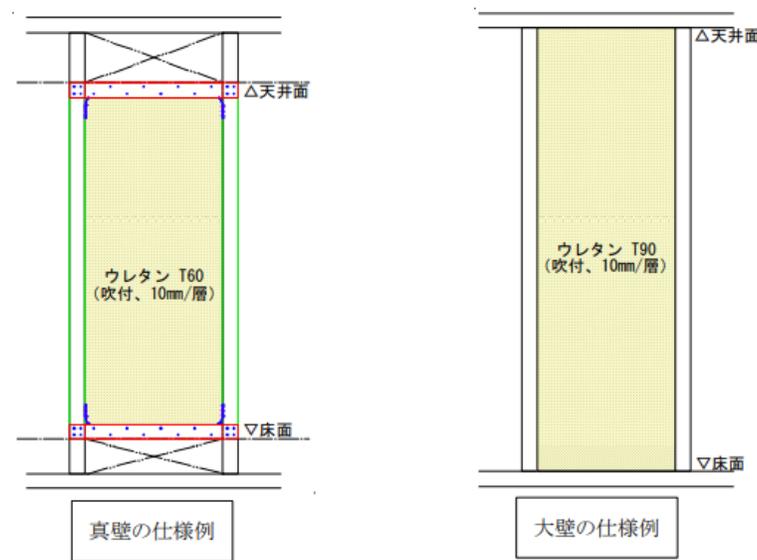
### 上記問題の解決策としてのPU断熱耐力壁とは

- ・断熱材(発泡ウレタン)を既存木造住宅の壁に吹き付けて硬化させることで、裏面材や軸組に断熱材を接着させ、既存壁を補強する工法

### 断熱リフォームの効果

- ・日々の居住性の向上
- ・冷暖房効率を高めて光熱費を安く抑える。
- ・部屋間の温度差をなくすことで、ヒートショック等のリスクを減らし、健康面へのメリットも期待

PU断熱耐力壁の仕様例



PU断熱耐力壁の写真



## 4-4. 解決案④ 民間財源を活用して利活用を促進

最新技術を活用した不動産投資の仕組み化に関する**関係省庁からの支援の強化**  
(積極的な相談体制の整備、先行事例の普及啓発による横展開支援等)

### 不動産投資×NFTの持つ可能性

デジタル証券やクラウドファンディングをはじめとした不動産小口商品マーケットが拡大中。  
新たにNFTを活用した不動産投資商品も現れてきている。

#### NFT※の可能性

特徴

- ・ 代替不可能である
- ・ 情報の改ざんが困難
- ・ 様々な情報や機能を追加することができる

**特別な権利がついたNFTや、  
会員権付きNFT等、様々な  
新しい商品開発が検討可能に**

※NFTとは (Non-Fungible Token)  
個別に付与されたメタ情報によって  
区別されるトークンのこと

#### マーケットの状況

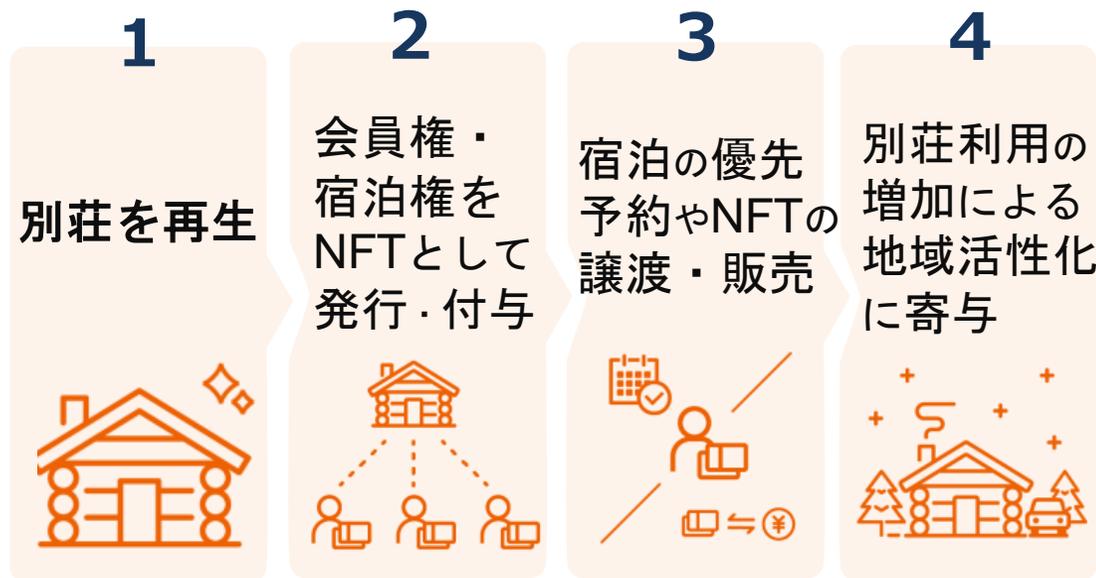
- ・ 不動産小口商品マーケットが拡大中
- ・ 不動産NFTも2022年頃より各社ローンチ開始

#### 不動産×NFTの事例

- リゾート会員権
- シェアハウス利用権
- 宿泊権
- 所有権  
etc....

### NFTですべての人にセカンドハウス保有体験を

再生不動産を**小口で購入可能な別荘会員権**および**宿泊権**  
NFTとし発行し、利用者に1日単位で**セカンドハウス保有体験**の提供と**地域貢献の機会**を創出



## 4-5. 解決案⑤ 二地域居住先と災害時の避難先として利活用

### 政策 1

「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律」改正法案に基づき、市町村が作成する**特定居住促進計画**等において、**空き家を二地域居住拠点**として位置づけ、**必要な予算等の支援**を講ずる。

### 政策 2

上記計画等において、**上記拠点を災害時の避難先としても位置づけておき、周辺での災害発生時に協力対応**をすることで、日本全体のレジリエンスを高める。



新経済連盟

Japan Association of New Economy