

2025 年度 卒業論文

住宅政策による地方創生：地域中核都市圏における
移住促進と持続可能な地域づくり

明治大学経営学部経営学科

1740220703

4 年 6 組 13 番鎌田健太郎

まえがき

少子高齢化と人口減少が急速に進む日本社会において、地方の衰退は待ったなしの課題である。特に、私がこの研究テーマに関心を持ったのは、地域中核都市（弘前市）の近郊に位置する小規模自治体（藤崎町）が、持続的な発展を遂げるのかという問題意識がある。この研究は、地方創生の主要な柱である「住宅政策」、とりわけ空き家対策と移住促進策に焦点を当て、単なる人口減少の緩和ではなく、地域特性に応じた戦略的な政策設計の重要性を検証することを目的としている。研究を進めるにあたり、机上の文献調査に留まらず、藤崎町および比較対象である弘前市の自治体担当者から直接ヒアリングする機会を得た。そこで得られた生きた声や具体的な政策の成果は、本論文の理論的考察と実証分析の基盤となった。この場を借りて、多忙の中、貴重な時間と資料を提供してくださった皆様に心より感謝の意を表す。本研究が、同様の課題に直面する全国の小規模自治体が、地域資源と戦略的な政策を通じて活路を見出すための一助となれば、筆者としてこれに勝る喜びはない。

鎌田 健太郎

目次

はじめに……p.4

第1章 理論的背景と先行研究……p.5 1.1. 人口減少社会における日本の地方創生政策……p.6 1.2. 地方移住促進のための主要な施策……p.6 1.3. 住宅政策の変遷……p.8

第2章 研究の枠組みと調査方法……p.9 2.1. 研究仮説の設定……p.9 2.2. 調査対象自治体の選定理由と特性……p.10

第3章 事例分析：青森県弘前圏域における政策対比……p.11 3.1. 純粋な地方型：藤崎町の住宅政策と移住促進の実態……p.12 3.2. 地域中核型：弘前市の住宅政策と人口動態……p.14 3.3. 政策アプローチの比較と戦略的課題……p.16

第4章 考察：住宅政策による地方創生の可能性と限界……p.17 4.1. 研究仮説の検証と要因分析……p.18

第5章 おわりに……p.19 5.1. 結論と本研究の要約……p.20 5.2. 藤崎町への政策提言：生存戦略から「真の地方創生」へ……p.20 5.3. 本研究の課題と今後の展望……p.20

はじめに

日本は現在、急速な人口減少と少子高齢化という複合的な課題に直面しており、特に東京圏への過度な一極集中は、地方の活力を著しく低下させている。この人口減少は、地方における生産年齢人口の減少を招き、企業の労働者不足や後継者不足といった深刻な影響を及ぼしている。こうした状況を是正し、全国民が多様な幸せを実現できる社会を目指す取り組みこそが「地方創生」であると認識されている。特に、地方に存在する膨大な空き家は、単に地域景観や防災・衛生上の問題を引き起こす要因となるだけでなく、適切な管理が行われていない状態が続くと、老朽化が進み利活用が困難となる。しかし、その一方で、空き家は移住者の住まいとして活用できる地域資源であり、その有効活用は、地方の魅力を高め、持続可能な地域社会を築く上で重要な役割を果たすのではないだろうか。

本研究は、この空き家活用を核とした住宅政策が、地方への移住促進にどのように貢献しうるのかを深く分析することを目的とする。

研究の枠組みと方法

具体的には、青森県藤崎町（純粋な地方型）を主たる分析対象とし、その地域内の中核都市である弘前市（地域中核型）を比較対象として設定する。両自治体の政策を対比することで、地域特性の差異が住宅政策の有効性に与える影響を検証する。なお、地域中核都市圏の定義や、小規模自治体における差別化戦略の具体的な内容、および本研究でこれらの地域を選定した詳細な理由については、後述する。データ収集においては、両自治体の地方創生総合戦略や空き家対策計画などの政策文書分析（文献調査）、人口動態のデータ分析、および政策担当者への定性調査（ヒアリング）を組み合わせる。具体的には、藤崎町役場の担当者、移住定住コーディネーター、および地域おこし協力隊員らへインタビューを実施する。これにより、政策の意図、実施状況、そしてその効果を多角的に検証する。

本論文の構成

本論文は、以下の構成で研究を展開する。第1章「理論的背景と先行研究」では、人口減少社会における地方創生政策の変遷、地方移住促進のための主要施策、および住宅政策の変遷を整理する。先行研究をレビューし、本研究の学術的な位置づけを明確にする。第2章「研究の枠組みと調査方法」では、本研究の仮説設定と調査対象の選定理由について述べる。第3章「事例分析」では、青森県弘前圏域における政策対比として、藤崎町と弘前市の住宅政策と移住促進の実態を詳細に分析し、両者の政策アプローチと戦略的課題を比較する。第4章「考察」では、第3章の分析結果に基づき、設定した研究仮説の検証を行う。両自治体の政策効果の要因を深く考察し、地方創生に貢献する藤崎町の戦略的な住宅政策（差別化戦略）を提言する。第5章「おわりに」では、本研究の結論と要

約を述べ、藤崎町への具体的な政策提言を行う。最後に、本研究の課題と今後の展望を示す。

第1章理論的背景と先行研究

1.1. 人口減少社会における日本の地方創生政策

まず地方創生とは、人口減少に歯止めをかけ、東京圏への過度な一極集中を是正することにより、すべての国民が多様な幸せを実現する社会を目指す取り組みである（朝日新聞、2025）。日本では、戦後の人口増加による経済発展が見られた1960年代から、「全国総合計画」により国土の均衡ある発展が進められてきた¹。また、日本の総人口が初めて減少に転じた2005年以降は「国土形成計画」が策定され、特定地域への人口集中によって生じる地域格差の是正が図られた。このように、戦後から一貫して都市部と地方の格差が生じないように、あるいはその格差を縮小することが政府の主要な政策課題の一つであった。

そうした中、2012年12月に発足した第2次安倍内閣では、「アベノミクス」をキーワードに、「大胆な金融政策」「機動的な財政政策」「民間投資を喚起する成長戦略」という「三本の矢」による経済成長に取り組んだ。しかし、「アベノミクス」は大企業が集中する都市部に恩恵をもたらす一方で、地方にはその効果が十分に波及せず、地域格差が拡大してしまう懸念があった。さらに、2014年に経済財政諮問会議の専門調査会である「選択する未来」委員会が報告した中間整理においても、日本の経済社会が現状のまま推移した場合、4分の1以上の地方自治体において「消滅可能性」があることが指摘された（日本創生会議・人口減少問題検討分科会、2014）。

これを受け、政府は2014年6月に「経済財政運営と改革の基本方針2014」を閣議決定した。この方針では、50年後に1億人程度の安定した人口構造を保持することを目指し、アベノミクスの効果を地方まで波及させる「ローカルアベノミクス」が打ち出された（内閣府、2014）。その中心的な政策として掲げられたのが、「まち・ひと・しごと創生」、いわゆる地方創生である。その後、2014年9月の内閣改造において地方創生担当大臣が新設され、初代大臣が任命された。同年11月には「まち・ひと・しごと創生法」が制定され、同法に基づき12月に「まち・ひと・しごと創生本部」が設置された。同本部では、「地方における安定した雇用を創出する」「地方への新しい人の流れをつくる」「若

¹ 国土交通省「全国開発計画」より。

い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる」といった基本目標が示され、取り組みが進められてきた²。

近年では、2022年6月に「デジタル田園都市国家構想」の基本方針が決定された。従来の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」においては、人口減少そのものを食い止める視点が前面に出た結果、社会増を促す施策が中心となり、地方公共団体間での人口の奪い合いにつながったとの指摘があり、根本的な解決には至っていなかったという反省がある。そこで、デジタル田園都市国家構想および今後の「地方創生2.0」においては、国として少子化対策や地方への分散を促しつつ、「人口減少を否定するのではなく、正面から受け止めた上で対策を講じる」という姿勢へと転換している³。

1.2. 地方移住促進のための主要な施策

地域を活性化させ、住民の生活の質を向上させることを目的とした地方移住促進の政策は、移住者を新しい環境にスムーズに移行できるように多岐に渡って支援を行っている。これらの施策は、主に「経済的インセンティブと補助金」「住まいと生活環境の整備」「情報提供と相談体制の強化」の3つに分類することができる。

地方創生が国策として推進されて以降、地方自治体による移住促進施策は急速に拡大・一般化しており、全自治体の6割強が地方創生の影響を受けたと認識しているという調査結果も存在する(伊藤、2025:30)。

1.2.1. 経済的インセンティブと補助金

地方移住を検討する人々にとって、経済的な支援は移住を決断する動機づけになると考えられている。実際に、移住促進に取り組む自治体のおよそ4分の3(74.9%)が移住奨励金等の金銭的支援を実施しているという実態が明らかになっている⁴。

まず、移住支援金(引越し・生活費補助)である。多くの地方自治体や国では移住支援金を提供しており、特定の地域への移住を条件に、引越し費用や生活費の一部を補助する制度である。東京圏からの移住者に対しては、国と地方自治体が連携した「地方創生移住支援事業」などが設けられている。

² 内閣官房・内閣府(2025)「地方創生2.0基本構想」、新しい地方経済・生活環境創生会議

³ 同上,p12,p18

⁴ 同上、p.15(移住奨励金等の金銭的支援の実施率)。

次に、定住を促す目的で住宅取得・リフォーム補助金が交付される。これは、空き家バンクに登録された物件の購入や改修、新築住宅の建設に対して適用され、子育て世帯や若者世帯に対する優遇措置を設けている。また、自治体の移住促進関連予算の使途に関する調査では、「住宅補助・住宅取得支援・家賃助成」といった住まいへの支援事業が上位事業として確認されており、地方の政策手段として住宅関連支援が主要な柱の一つとなっていることが示唆される⁵。

また、地方での新たなキャリア形成を後押しするため、就業支援・起業支援も実施されており、地方での就職や起業を促進するための補助金や、ビジネスプランの相談窓口が提供されている。特定の産業分野への就業に対して奨励金が支給される事例も見受けられる。

1.2.2. 住まいと生活環境の整備

住まいと生活環境に関する施策は、移住希望者にとっての物理的な障壁を取り除く役割を果たす。この分野で最も多くの自治体（87.7%）が取り組んでいるのが「空き家バンクの設置」である⁶。空き家は地方にとって活用すべき重要な資源であり、これを移住者の住居として活用する仕組みは、初期費用の削減に貢献している。また、移住前の段階で地域の暮らしを体験できる「お試し移住」（48.7%）や「移住体験ツアー」（35.7%）なども実施されている。しかし、これらの移住前段階の支援と比較して、「移住者同士の交流機会の創出」（35.1%）や「移住者と地元住民の交流会の創出」（28.4%）といった移住後の定住段階に対する支援は、相対的に少ない実態が課題として指摘されている⁷。定住にはコミュニティへの参加や地域との人間関係構築が不可欠であり、移住後のフォローアップ施策の強化が今後の課題となる。

1.2.3. 情報提供と相談体制の強化

移住の検討を具体化するための情報アクセスと、心理的なサポート体制も重要である。「移住相談窓口の設置」（85.8%）や「移住関連フェアへの出展/開催」（80.8%）は、空き家バンクと並んで多くの自治体に取り組む中核的な施策である⁸。また、情報のデジタル化が進む中で、「SNSによる情報発信」や「移住専用サイトの設置」も多くの自治体で実施されている。

⁵ 同上、p.17（移住促進施策の取り組み有無）。

⁶ 同上、p.17（移住促進施策の取り組み有無）。

⁷ 同上、p.17（移住者同士の交流機会の創出、移住者と地元住民の交流会の創出の実施率）。

⁸ 同上、p.17（移住相談窓口の設置、移住関連フェアへの出展/開催の実施率）。

一方で、移住促進施策が広く実施されているにもかかわらず、その効果測定には大きな課題が残されている。移住促進に取り組む自治体のうち、約7割が施策の実態把握のための調査を行っておらず、「効果検証・効果測定・政策評価が難しい」ことが現場の大きな悩みとなっている⁹。さらに、各自治体における「移住者の定義」が曖昧なケースも多く、政策効果の客観的な評価を困難にしている。

1.3 住宅政策の変遷と地方創生への位置づけ

戦後、日本の住宅政策は、国民の居住の安定と質の向上を主たる目的として展開されてきた。高度経済成長期における住宅難解消のための公営住宅供給から、良質な持家取得を促す政策へと変化し、この段階では主に「個人の居住環境の整備」という位置づけであり、地域振興とは直接的に結びつくものではなかった。しかし、21世紀に入り、人口減少と少子高齢化が進行する中で、住宅政策は二つの側面にわたる新たな役割を担うことになる。

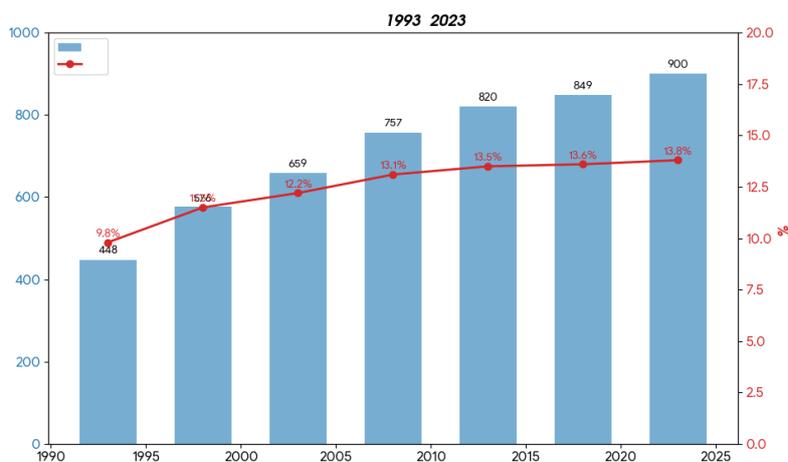


図1 全国の空き家数および空き家率の推移（1993年～2023年）（出所：総務省「住宅・土地統計調査」より筆者作成）

第一に、空き家の増加である。総務省の「住宅・土地統計調査」によれば、全国の空き家数は約900万戸と過去最多を更新し、空き家率は13.8%に達している（図1）。空き家は「賃貸用」「売却用」「二次的住宅（別荘等）」「その他の住宅」の4つに分類されるが、このうち特に政策的な対応が急務とされているのは、市場に流通しておらず長期にわたり不在となっている「賃貸・売却及び二次的住宅を除く空き家（その他の住宅）」である。この区分に該当する空き家は全国で385万戸に達しており、適切な管理がなされないまま放置されることで、防災や衛生、景観上の問題を引き起こす主たる要因となっている。特に、1993年からの30年間で空き家数は約2倍に増加しており、その傾向は顕著である。地方において空き家が増加する主な要因としては、急速な人口減少に伴う世帯数の減少に加え、高齢化による施設入居や死亡に伴う「居住者の不在」、および相続された実家が利活用されずに放置される「相続問題」が挙げられる。さらに、新築住宅の供給が続く一方で、既存住宅の流通市場が十分に機能していない需給のミスマッチも背景にある。

⁹ 同上、p.36, p.38（移住の実態把握のための調査有無、移住促進をめぐる困っていることや悩んでいることに関する質問）。

¹⁰ しかし、その一方で、空き家は地方への移住希望者にとって「安価な居住地」を提供する地域資源として再評価され、政府の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」においても、空き家は移住・定住の促進に向けた重要な「受け皿」として位置づけられている。¹¹老朽化した空き家が治安、景観、防災といった地域環境全体への負の影響が深刻化したことで、住宅政策は「地域環境の維持・改善」という公共的な課題へと変容した。さらに空き家は、地方への移住希望者にとって「安価な居住地」を提供する地域資源として再評価され、空き家活用策は地方創生に直結する重要な政策手段となった。

第二に、移住促進を目的とした経済的インセンティブの提供である。地方創生を実効性あるものとするためには、空き家活用だけでなく、移住希望者が地方転入時に直面する多額の経済的負担（住宅の購入・新築・改修費用）を軽減することが不可欠となる。内閣府の「地方創生移住支援事業」は、まさに移住に伴う経済的負担の軽減を主目的としており、¹²自治体の移住促進策の中でも住宅関連支援は予算配分の高い主要事業となっている。また、先行研究においても、住宅取得や家賃に対する経済的支援は、移住や結婚といったライフイベントを躊躇する若年層に対し、意思決定の「最後の一押し」として機能する有効な政策手段であると指摘されている。¹³そのため、空き家・中古住宅の改修支援に留まらず、直接的な経済的支援策の重要性が高まっているのである。

第2章 研究の枠組みと調査方法

2.1 研究仮説の設定

本研究は、地方創生に貢献する住宅政策の最適解は、一律的な支援ではなく、地域の類型とターゲットとする移住者の特性に応じた「戦略的適合性」によって変動するという視点から考察する。

従来の地方創生政策において、自治体間の移住競争は、主に移住支援金や住宅取得補助金といった経済的インセンティブの規模によって行われてきた。しかし、こうした「バラ

¹⁰ 地方における空き家増加の要因については、以下を参照。北村喜宣・米山秀隆・岡田博史編（2016）『空き家対策の実務』有斐閣。

¹¹ 内閣府（2014）『まち・ひと・しごと創生総合戦略』（2014年12月27日閣議決定）。

¹² 内閣府地方創生推進事務局「移住支援事業・マッチング支援事業について」（2025年12月1日アクセス）。

¹³ 千田亮吉・石井彩夏・大内田彩助・大平萌々・小林慶・杉山翔一（2017）「住宅政策による未婚化対策—少子化抑制に向けて—」『ISFJ2017 政策論文集』。

マキ型」とも取れる競争に対し、先行研究からはその有効性に疑問が投げかけられている。第一に、金銭的インセンティブの限界である。姥浦・鈴木（2011）は、定住促進策としての住宅建設助成の効果を検証し、近隣市町村からの転入には一定の効果が認められるものの、遠距離からの転入や、本来の目的である定住人口の持続的な確保に対しては効果が限定的であることを指摘している。これは、高額な補助金が「一時的な転入」や「もともと転入する予定だった層への単なる給付（死荷重）」を生み出すにとどまり、移住者が真に求める生活の質（QOL）や地域の居住環境といった非経済的な要素を代償できないためであると考えられる。第二に、空き家活用における「情報の質」と「人的仲介」の重要性である。地方の不動産市場は情報の非対称性が強く、単に物件情報をウェブ上に公開するだけでは成約に結びつきにくい。糟谷ほか（2012）は、全国の空き家バンクの分析を通じ、成約率の高い自治体は、物件の詳細な情報提供や専任担当者によるきめ細かなマッチング支援を行っていることを明らかにしている。つまり、住宅政策の成否は、補助金の額よりも、移住者の不安を払拭する「ソフト面での支援体制」に依存する可能性が高い。以上の先行研究の知見を踏まえると、小規模自治体が地域中核都市との競争優位を確立するためには、単なる金銭競争ではなく、自らの地域資源（安価で広い住宅等）と特定のターゲット層（子育て世帯等）のニーズを合致させる差別化戦略が不可欠であると言える。

研究仮説：地方移住の促進効果は、住宅政策の規模や予算よりも、地域の類型（純粋な地方型/地域中核型）とターゲットとする移住世帯の特性に合致した戦略的な政策アプローチを採用しているかどうかによって左右される。

2.2 調査対象自治体の選定理由と特性

2.2.1 調査対象自治体の選定理由

本研究では、比較対象として弘前市と藤崎町を選定した。両自治体の位置関係を図2に示す。選定の理由は、同一地域圏内における対照的な類型の比較に適しているためである。図2からも見て取れるように、両自治体は地理的に近接し、同一の生活圏・経済圏（弘前圏域）に属しており、同一の地域中核都市（弘前市）からの影響を受けるといふ共通の環境を持つ。この共通の環境下で、藤崎町



図2 青森県弘前圏域における藤崎町と弘前市の位置関係

青森県藤崎町移住支援サイト

<https://www.fujisaki-iuu-aomori.com/>

は人口約1.5万人の「純粋な地方型」自治体であり、弘前市から移住者を取り込もうとする近隣競争戦略をとっている。一方、弘前市は人口約17万人の「地域中核型」自治体として、広域からの移住者の受け入れと地域内の定住促進を担う役割を持つ。この対照的な類型を比較することで、住宅政策が地域内の人口流動に与える影響や、それぞれの自治体規模に応じた戦略的なアプローチの違いを明確化できる。

2.2.2 調査対象の自治体の特性

本研究の対象である弘前市と藤崎町は、同一経済圏内にありながら、地方創生における住宅政策の戦略を決定づける上で重要な、対照的な特性を有している。

弘前市は、弘前圏域における「利便性」を基盤とする中核都市としての特性を持つ。この類型は、圏域内での都市機能を体現し、周辺自治体への人口流出要因を探るための比較基準となる。優位性として雇用、商業施設、高度医療機関、高等教育機関（弘前大学など）が集中しており、移住希望者にとっての「生活の基盤」として最も魅力的である。住宅・土地の課題としては市街地や近隣部の土地価格が高く、特に子育て世帯が求める「広い庭付きの持ち家」の取得が経済的・空間的に難しい点がある。この点が、子育て世帯の郊外流出を招く主要な要因となる。政策課題は都市機能の維持と、広範な層への対応が中心となり、政策資源が分散しやすい。特定層への差別化戦略は採りにくいという構造的な課題を抱える。

藤崎町は、弘前市に隣接しつつも、歴史的に農業を基盤としてきた「居住環境」を基盤とする自治体であり、中核市との競争を避ける「棲み分け」戦略の主たる事例である。優

位性の一つでもあるが、中核市への近接性を最大の強みとする。車で約15～20分と短時間で弘前市の都市機能にアクセス可能であり、居住の利便性を損なわない。また、広大な土地資源は、本町が歴史的に農業を基盤として発展してきたことに由来する優位性である。長年にわたる農地としての土地利用は、都市化が進んだ弘前市と比較して、ゆとりのある敷地割りや安価な宅地供給を可能にしており、これが子育て世帯が求める「広さ」を提供する基盤となっている。弘前市の「利便性」と自らの「広さ」という二つの優位性を融合させることで、「広い家を求める子育て世帯」という特定のニーズに合致した政策資源の集中投下が可能となり、差別化戦略が可能となる。空き家の流通を阻む家財処分などの障壁除去に注力するなど、居住環境を阻害する根本要因を取り除く戦略的な取り組みが求められる。この対比構造は、「住宅政策の規模よりも、地域特性と移住ニーズの合致度が重要である」という本研究の仮説を、具体的かつ説得力をもって検証するための基盤となる。

第3章 事例分析：青森県弘前圏域における政策対比

本章では、藤崎町の事例を分析するにあたり、以下の通り自治体担当者および関係者へのヒアリング調査を実施した。得られた証言や資料は、本章における分析の主要な根拠としている。

【調査概要】

- 調査対象者：
 - 藤崎町役場 経営戦略課 主査 川田氏
 - 同 総務課 防災係 係長 石澤氏
 - 移住定住コーディネーター 北畠氏
 - 地域おこし協力隊 野口氏
- 調査時期：2025年9月
- 調査方法：現地での対面インタビュー

藤崎町は、地域中核都市である弘前市に隣接する「純粋な地方型」自治体として、弘前市との競合を避け、地域が持つ優位性とターゲットとする移住世帯のニーズを戦略的に合致させる住宅政策を展開している。本セクションでは、町の公式文書および政策担当者へのヒアリングを通じて、その政策実態を分析する。

3.1. 純粋な地方型：藤崎町の住宅政策と移住促進の実態

3.1.1. 純粋な地方型自治体の特性と地理的優位性

本研究で「純粋な地方型」として位置づける藤崎町は、人口約 1.5 万人の小規模自治体であり、青森県弘前圏域の地域中核都市である弘前市に地理的に近接している（図 2 参照）。この地理的關係から、藤崎町は広域からの移住者を直接的に取り込むというよりも、弘前市などの近隣市町村からの人口流動を促進する「近隣競争戦略」を主要な地方創生アプローチとしている。

藤崎町は、青森市や弘前市への交通アクセスの良さを最大の強みとしており、実際の転入動態からも、その特性が明確に裏付けられている。令和 5 年（2023 年）のデータによれば、町の転入者の総数の 70%以上が青森県内からの移動であり、特に弘前市（86 人）や青森市（61 人）といった周辺の主要都市からの転入が最も多い¹⁴。これは、町の住宅政策が、大規模な都市生活の利便性を享受しつつ、比較的安価で広い住環境を求める周辺都市住民、特に子育て世代に訴求していることを示唆している。

3.1.2. 人口動態の分析と子育て世代への戦略的ターゲット設定

藤崎町の総人口は昭和 55 年（1980 年）以降一貫して減少傾向にあるものの、近年の社会動態を見ると、その戦略的な取り組みが効果を上げていることが確認できる。令和 6 年度には、社会増減が 23 人の転入超過を達成しており¹⁵、これは若年層の流出傾向が続く中での特筆すべき成果である。藤崎町の人口移動の純移動数（転入数－転出数）を年齢階級別に見ると、特に重要な傾向が浮かび上がる。進学や就職による流出が多い 10 代～20 代では男女ともに転出超過が続いている一方、0 歳から 9 歳の年少人口では男女ともに転入超過となっている¹⁶。この事実は、町の住宅政策が「子育て世代」という明確なターゲット層に合致し、彼らが転入する際の「住まい」の選択において、藤崎町を選ばせることができていることを強く示している。

3.1.3. 住宅政策の「経済的インセンティブ」と「空き家活用」

藤崎町の住宅政策は、ターゲット層の獲得に特化した直接的な経済支援と、空き家物件の効率的な管理・活用の二つの柱で展開されている。

(1) 子育て世代に特化した直接的経済支援策

¹⁴ 藤崎町役場（2025）人口動態に関する内部資料（令和 5 年データ）より筆者作成

¹⁵ 藤崎町役場（2025）人口移動の純移動数分析（令和 6 年度データ）より

¹⁶ 藤崎町役場へのヒアリング調査に基づく

町が最も重視している政策が「ふじさき移住すまいづくり支援金」（上限50万円）に代表される住宅取得支援である。この政策は、移住における大きな経済的負担（住宅取得・新築費用）を軽減する「最後の一押し」として機能している。

ヒアリング調査（藤崎町役場）に基づく、この支援金制度が空き家バンクの登録促進策よりも、他県からの移住者増加に効果的であるという認識が示されており、特に子育て世代の相談が多いことが確認されている¹⁷。これは、弘前市などの近隣中核都市では地価が高く広い庭付きの住宅取得が困難な夫婦に対し、藤崎町が補助金をテコに、より広範な住環境を提供するという戦略的な差別化を図っていることの成功を裏付けている。

（2）空き家対策におけるソフト面の強化

町の空き家対策は、青森県全体と比較して低い空家率¹⁸と、比較的高い物件の市場性

（62%が市場性「高い」または「やや高い」）という良好な実態を基盤としている。

しかし、空き家バンク（弘前圏域空き家・空き地バンク）への登録件数増加が課題となっており¹⁹、これに対し、町は実効性のある工夫を講じている。具体的には、登録者に地場産品（1万円相当）をプレゼントするインセンティブの導入が功を奏し、登録件数が増加傾向にある²⁰。さらに、移住定住コーディネーターが、空き家バンクに登録されていない潜在的な「市場性が高い」空き家²¹を、地域住民との日常的な対話や「人づて」による非公式なネットワークを通じて発掘し、移住希望者とのマッチングを図るという、小規模自治体ならではのソフト面での密着した支援を展開している²²。

3.1.4. 純粋な地方型の戦略的住宅政策の構造

藤崎町の住宅政策は、移住促進効果を最大化するために、政策の規模や予算に依存するのではなく、ターゲット層（子育て世代）のニーズと地域の競争優位性（交通利便性、住宅取得コスト）を精密に一致させている。直接的な住宅取得支援は、近隣中核都市では実現しにくい「持ち家」と「広さ」を求める子育て世代の獲得に成功し、一方、空き家対策においては、経済的インセンティブと人的ネットワークを駆使した「もち玉（登録物件）」の確保に重点を置くことで、移住促進という目的を効果的に実現している。

3.2. 地域中核型：弘前市の住宅政策と人口動態

¹⁷ 藤崎町役場へのヒアリング調査に基づく

¹⁸ 藤崎町(2025)「藤崎町空家対策等計画」 p9

¹⁹ 藤崎町(2025)「藤崎町空家等対策計画」 p14

²⁰ 藤崎町役場(2025)「空き家バンク登録促進策の成果に関する資料」より

²¹ 藤崎町(2025)「藤崎町空家等対策計画」より潜在的な空き家に関する記述を引用

²² 藤崎町役場(2025)移住定住コーディネーターの活動実態に関する資料より

3.2.1. 弘前市の人口動態の現状と構造的な課題

弘前市は、青森県西部における地域中核都市として、広域圏の中核機能を担っている。しかし、人口は1995年（平成7年）の194,197人をピークに減少が続いており、令和2年には168,466人となっている²³。弘前市の人口動態における最も深刻な課題は、社会減の絶対数の大きさにある。令和3年度の社会増減数は△1,059人と、年間で千人を超える転出超過となっており、これは地方の中核都市が共通して直面する「ストロー現象」の深刻化を示している²⁴。特に、20歳から24歳の階層の転出が顕著であり、これは大学進学や就職に伴う若年生産年齢人口の流出が集中することを意味する。総人口に占める若年層（15～29歳）の割合は約13.8%（23,831人）と一定の規模を維持しているものの、この層の大量流出は、将来の地域経済を支える生産年齢人口の基盤を失うという構造的な危機に直結する。したがって、弘前市にとっての住宅・移住政策は、単なる住環境の整備を超え、この大規模な社会減を克服し、都市の活力を維持するための「緊急的な人口獲得競争」を主眼とする戦略的な位置づけを持つ。

地域中核型自治体である弘前市の政策は、都市の利便性を最大の武器としつつ、緊急的な人口獲得のための「経済的インセンティブの重点化」を最前線に置いている。弘前市の主要な政策は、国と連携した移住支援金制度である。ターゲットを東京23区に在住または通勤していた者を対象とし、世帯で最大100万円を交付する。子育て世帯への施策で特に重要なのは、18歳未満の子ども一人あたり100万円を加算する措置である。これにより、子どもが1人いる世帯は最大200万円の支援を受けられる。この高額な加算は、子育て世帯という最も流出を避けたい層を強力に動機づけ、短期間での移住決断を促す「即効性」を狙った戦略的投資である。この政策の結果、2020年度の弘前市の移住相談件数は、2015年度に比べて8倍（44件から371件）に急増した。これは、高額なインセンティブが、「移住検討」という初期段階の需要喚起には絶大な効果をもたらすことを明確に示している。

3.2.2. 広域連携とコンパクト・ストック活用戦略 弘前市の住宅政策は、経済的支援に留まらず、都市計画や広域連携を組み合わせた「コンパクト・ストック活用戦略」として展開されている。

²³ 弘前市（2019）『弘前市人口ビジョン《概要》』、p.1。

²⁴ 弘前市（2022）『2022年度版 弘前市統計ハンドブック』、p.5（人口の社会増減推移より）。

(1) 既存住宅ストックの戦略的活用 第一に、空き家バンク事業における実績である。弘前市が主導する空き家・空き地活用事業は、解体費用や動産廃棄費用まで補助対象とすることで、物件の流通を促している。その成果として、弘前市分の空き家バンク累計成約件数は290件（R5年度末）に達しており、約74.5%という非常に高い成約率を誇る。²⁵これは、高額な支援金よりもむしろ、弘前市の都市機能の利便性を背景とした既存住宅ストックが、移住者にとって最も現実的な「受け皿」として機能していることを裏付ける強力なデータである。第二に、子育て支援住宅制度の整備である。都市の中核部にある公営住宅（弘前市駅前住宅など）を、子育て世帯に対して低家賃で提供し、住宅使用料を減額する措置を講じている。²⁶これは、利便性の高い都心居住を支援することで、若年層の定住を促すコンパクトシティ戦略の一環である。

(2) 広域連携と都市計画との連動 弘前市の住宅政策は、弘前圏域（8市町村）を対象とした広域連携の核として位置づけられている。まず、広域的な移住窓口機能についてである。弘前市中心部に設置された「移住お試しハウス」は、弘前市だけでなく圏域全体への移住を検討する人々に生活体験を提供する「広域的な移住の入口」として機能している。²⁷さらに、弘前市は住宅政策を「弘前市人口ビジョン・総合戦略」に基づくコンパクトシティ戦略と連動させている。具体的には、「居住誘導区域内の人口密度維持」や「中心商店街の空き店舗率の改善（目標6.5%）」をKPIに設定しており²⁸、住宅の立地誘導を通じて都市機能が集積したエリアでの定住を促すことで、行政コストの低減と都市の持続可能性の向上を目指している。

3.3. 政策アプローチの比較と戦略的課題

本章では、藤崎町と弘前市という異なる特性を持つ二つの自治体の住宅政策を分析してきた。最後に、両者の政策アプローチの違いを比較し、それぞれの戦略的課題を整理する。

(1) 「規模の経済」対「差別化戦略」：アプローチの明確な差異

²⁵ 弘前市建設部建築住宅課（2024）「令和6年度第1回弘前市空き家等対策協議会資料」および「会議録」。

²⁶ 弘前市「子育て支援住宅制度」（弘前市ホームページ、2025年12月4日アクセス）。

²⁷ 弘前市「移住お試しハウス」（弘前ぐらし：弘前市移住・交流ポータルサイト、2025年12月4日アクセス）。

²⁸ 弘前市（2020）「第2期弘前市まち・ひと・しごと創生総合戦略」。

弘前市と藤崎町の住宅政策は、その目的と手法において対照的なアプローチをとっている。地域中核都市である弘前市のアプローチは、豊富な財源と都市機能を背景とした「規模の経済」の追求である。最大 200 万円という高額な移住支援金や、広域的な空き家バンクシステムの構築は、幅広い層からの関心を喚起し、成約件数という「量」の成果を上げること成功している。しかし、その戦略は全方位的であるがゆえに、若年層の流出という構造的な課題を、金銭的なインセンティブだけで食い止めることの限界にも直面している。対して、小規模自治体である藤崎町のアプローチは、限られた資源を特定の層に集中投下する「差別化戦略（ニッチ戦略）」である。藤崎町は、弘前市と同じ土俵（金額競争や都市機能）で戦うことを避け、「弘前市へのアクセスの良さ」と「安価で広い住環境」という自らの強みを、子育て世帯という特定のターゲットに絞って訴求した。さらに、コーディネーターによる人的なマッチングという「質」の支援を加えることで、大規模な予算をかけずに、狙った層（0-9 歳人口）の獲得という具体的な成果を上げている。

(2) ターゲットへの適合性と成果の質 両自治体の成果の違いは、単なる移住者数ではなく、獲得した人口の中身（質）に表れている。弘前市は、移住相談件数の急増に見られるように「入り口」での集客には成功しているが、依然として 20 代を中心とした転出超過が続いており、定住の持続性という点では課題を残している。これは、高額な補助金が一時的な動機づけにはなるものの、就労の場の確保やライフスタイルとの合致といった本質的な定住要因を完全には代替できないことを示唆している。一方、藤崎町は、全体の社会増減数こそ小規模であるものの、政策ターゲットである「子育て世帯（0-9 歳）」において明確な転入超過を達成している。これは、同町の政策が、ターゲットの潜在的なニーズ（広い持ち家、子育て環境）と、地域が提供できるリソース（空き家、土地）を戦略的に合致（フィット）させた結果であると評価できる。

(3) 今後の戦略的課題 以上の比較から、藤崎町の戦略は小規模自治体のモデルとして有効であることが示されたが、課題も存在する。第一に、「良質な空き家在庫の枯渇」への懸念である。藤崎町の成功は、市場性の高い空き家をコーディネーターが掘り起こすことで支えられているが、条件の良い物件には限りがある。今後は、リフォーム補助の拡充や「空き家予備軍」への早期アプローチなど、物件供給を持続させる仕組みが求められる。第二に、「弘前市への依存構造」である。藤崎町の優位性は「弘前市に近い」ことに大きく依存しているため、弘前市の都市機能が衰退すれば、共倒れになるリスクを孕んでいる。したがって、長期的にはベッドタウンとしての機能だけでなく、町内でのナリワイ創出やコミュニティ形成など、住むこと以外の付加価値（独自性）を強化していくことが、真の持続可能な地域づくりには不可欠となるだろう。

第 4 章 考察：住宅政策による地方創生の可能性と限界

本章では、第3章までの事例分析で明らかになった弘前市と藤崎町の政策アプローチの差異に基づき、本研究の仮説検証を行う。さらに、政府が掲げる「地方創生2.0」の理念や人口減少社会の実情と照らし合わせ、小規模自治体における住宅政策の有効性と、その限界について考察する。

4.1. 研究仮説の検証：規模よりも「適合性」

本研究では、「地方移住の促進効果は、住宅政策の予算規模よりも、地域の類型とターゲットとする移住世帯の特性に合致した戦略的な政策アプローチを採用しているかどうかによって左右される」という仮説を設定した。弘前市と藤崎町の比較分析の結果、この仮説は支持されたと結論づけることができる。地域中核型である弘前市は、最大200万円（子育て加算含む）という高額な移住支援金を提示しているが、若年層の転出超過を食い止められていない。対して、藤崎町の支援金は最大50万円と規模は小さいものの、0歳から9歳の年少人口において転入超過を実現している²⁹。これは、子育て世帯というターゲット層が、移住の意思決定において「一時的な現金の多寡」よりも、「広い庭付き一戸建て」や「安価な土地」といった、日々の生活の質（QOL）に直結する住環境の価値を優先していることを示唆している。藤崎町の政策は、ターゲット層のニーズに対してより高い適合性（フィット）を示しており、これが予算規模の劣勢を覆す成果に繋がったと言える。

4.2. 藤崎町の戦略：ニッチ・ターゲティングとソフトパワー

藤崎町の事例から導き出される成功要因は、「ニッチ・ターゲティング」と「ソフトパワーの活用」である。人口減少が進む小規模自治体において、総花的な施策は資源の分散を招く。藤崎町は、自町の強みである「広さ」が最も刺さる「子育て世帯」にターゲットを絞り込み、政策資源を集中投下した。また、ハード面（都市機能）で劣る分を、ソフト面（人的ネットワーク）で補完している点も重要である。ヒアリング調査で明らかになった通り、藤崎町では移住定住コーディネーターや地域住民が連携し、「人づて」で空き家を掘り起こしてマッチングを行っている³⁰。これは、新しい国の指針である「地方創生2.0」において提唱されている「主体の新結合」（地域内外の様々な関係者が連携・協働す

²⁹ 藤崎町役場ヒアリング調査（2025年9月実施）および藤崎町長期人口ビジョンより。

³⁰ 藤崎町役場ヒアリング調査（2025年9月実施）。移住定住コーディネーターへの聞き取りによる。

る動き)³¹を先取りする事例と言える。アナログな「顔の見える関係性」を活かした住宅供給は、効率性を重視する大規模自治体では模倣困難な差別化要因となっている

4.3. 考察の深化：地方創生の本質と「ゼロサムゲーム」の脱却

藤崎町の住宅政策は、自治体単体の「生存戦略」としては成功していると言える。しかし、これを「地方創生」というマクロな視点で捉えた場合、一定の限界も指摘しなければならない。本研究で確認された藤崎町への転入者の多くは、弘前市や青森市といった近隣自治体からの移動である。これは、同一経済圏内での人口の奪い合い（ゼロサムゲーム）に過ぎず、国全体としての課題である「東京一極集中の是正」には直結していない。政府の「地方創生 2.0 基本構想」においても、これまでの地方創生が「地方公共団体間での人口の奪い合いにつながった」ことへの反省が明記されており、真の地方創生とは「東京圏から地方への人の流れ」を創出することであるとされている³²。その意味において、藤崎町の現状は、まだ「真の地方創生」の段階には至っていないと言わざるを得ない。しかし、筆者はこの現状を否定的にのみ捉えるべきではないと考える。体力のない小規模自治体が、いきなり東京圏からの移住者を獲得することはハードルが高すぎるからである。まずは近隣中核都市の受け皿として機能し、地域内での人口定着を図ることは、自治体が存続するための現実的な「第一段階（フェーズ 1）」である。重要なのは、この近隣からの移住によって地域のコミュニティや生活基盤を維持・強化した上で、次の「第二段階（フェーズ 2）」として、その住環境の良さを武器に東京圏からの移住（関係人口や二地域居住を含む）へと戦略を拡大していくことである。藤崎町の事例は、小規模自治体がまずは足元の生存競争を勝ち抜き、その先に真の地方創生を見据えるための「段階的な戦略モデル」として評価できるものである。

第 5 章 おわりに

5.1. 結論と本研究の要約

本研究では、青森県弘前圏域における藤崎町（純粋な地方型）と弘前市（地域中核型）を比較事例とし、住宅政策がいかにして地方創生に貢献し得るかを分析した。本研究の目的は、小規模自治体が予算規模や都市機能で勝る中核都市と競合することなく、独自の戦略によって人口減少に適応できる可能性を検証することにあった。

³¹ 内閣官房・内閣府（2025）『地方創生 2.0 基本構想（案）』，新しい地方経済・生活環境創生会議 資料 2, p.21 .

³² 同上, p.12, p.15.

分析の結果、地方創生における住宅政策の有効性は、補助金の多寡といった「量的規模」ではなく、その自治体の特性とターゲット層のニーズがいかに合致しているかという「質的適合性」によって決定づけられることが明らかになった。具体的には、藤崎町が採用した「子育て世帯へのニッチ・ターゲティング」と「中核都市を補完する住環境（広さと安さ）の提供」、そして「人的ネットワークによる空き家の掘り起こし」という戦略は、限られた資源を有効に活用し、実質的な社会増（特に年少人口の獲得）を実現する有効なモデルであることが実証された。

5.2. 藤崎町への政策提言：生存戦略から「真の地方創生」へ

本研究の結論に基づき、藤崎町が今後取り組むべき課題として、以下の二段階の戦略を提言する。

(1) フェーズ1の強化：属人的な「ソフトパワー」のシステム化

現在、藤崎町の強みとなっている「人づて」による空き家マッチングは、担当者の熱意や地域住民の個人的なネットワークに依存しており、持続可能性に課題が残る。今後は、この暗黙知となっているノウハウを形式知化し、地域運営組織（RMO）や自治会単位で空き家情報を共有・活用できる仕組みを構築すべきである。これにより、担当者が代わっても機能し続ける持続可能な移住支援体制が確立される。

(2) フェーズ2への転換：近隣競争からの脱却と広域戦略

確かに、藤崎町の現在の総合戦略においては、現実的な人口確保の手段として、近隣自治体との関係性を重視した施策が中心となっている。しかし、筆者はこの近隣からの移住によって地域のコミュニティや生活基盤を維持・強化した上で、次の「第二段階（フェーズ2）」として、その住環境の良さを武器に東京圏からの移住（関係人口や二地域居住を含む）へと戦略を拡大すべきであると考えます。

東京圏からの移住を増やす具体的な施策として、筆者は「転職なき移住」を可能にする環境整備が有効であると考えます。藤崎町の最大の資源である「広い住宅と安価な土地」は、テレワークの普及により、首都圏の企業の仕事を続けながら生活コストを下げたい層にとって大きな魅力となる。そのため、単に住宅補助を出すだけでなく、高速通信網の整備やワーキングスペースの確保、あるいは冬の厳しさと魅力を伝える生活体験ツアーの実施など、都市部住民の心理的ハードルを下げる「ソフト面の支援」を拡充することが、将来的な東京圏からの人の流れをつくる鍵になると考えられる。

5.3. 本研究の課題と今後の展望

最後に、本研究の課題について述べる。第一に、分析対象の限界である。本研究は弘前圏域という特定の地域事情に依存した分析であり、この結果が他の都市圏（例えば東京近郊や関西圏）の小規模自治体にそのまま適用できるかは検証が必要である。第二に、定性

データの不足である。本研究では政策担当者へのヒアリングを通じて「政策の意図」を分析したが、実際に移住した当事者へのインタビュー調査までは実施できなかった。移住者が数ある自治体の中でなぜ藤崎町を選んだのか、その「決定的な要因」を個人の語りから抽出することは、今後の重要な研究課題である。今後は、対象地域の拡大と、移住者視点を取り入れた多角的な分析を行うことで、地方創生における住宅政策の理論をより精緻化していくことが求められる。

参考文献一覧

1. 行政資料・報告書

- 内閣官房・内閣府（2025）『地方創生2.0基本構想（案）』，新しい地方経済・生活環境創生会議 資料2.
- 内閣府（2014）『経済財政運営と改革の基本方針2014』（平成26年6月24日閣議決定）.
- まち・ひと・しごと創生本部（2014）『まち・ひと・しごと創生長期ビジョン』.
- 国土交通省（2023）『令和5年版 国土交通白書』.
- 総務省（2024）『令和5年 住宅・土地統計調査結果』.
- 日本創成会議・人口減少問題検討分科会（2014）『ストップ少子化・地方元気戦略』（いわゆる「増田レポート」）.
- 弘前市（2020）『第2期 弘前市まち・ひと・しごと創生総合戦略』.
- 弘前市（2024）『弘前市空家等対策計画（第2期）』.
- 藤崎町（2020）『第2期 藤崎町まち・ひと・しごと創生総合戦略』.
- 藤崎町（2025）『藤崎町空家等対策計画』.
- 藤崎町（2025）『藤崎町長期人口ビジョン』.

2. 図書・学術論文

- 伊藤将人（2025）『地方移住促進施策と地方創生の調査研究に関する報告書』.
- 岡崎未花（2021）「空き家政策における地方自治体の役割」（弘前大学人文社会科学部 2020年度卒業論文）.
- 小田切徳美（2014）『農山村は消滅しない』，岩波新書.
- 藤波匠（2017）『「人口還流」と地方創生 - 地方は「人」をどう取り戻すか』，中央公論新社.
- 増田寛也 編著（2014）『地方消滅 - 東京一極集中が招く人口急減』，中公新書.
- 明治大学政治経済学部 森下ゼミナール（2023）『空き家問題の現状と課題 - 地

方創生の視点から -』.

- 楊銘・高橋良平 (2025) 「空き家活用による地域経済活性化の可能性－倉敷市を事例として－」, 『岡山理科大学経営学部論集』, Vol.7, pp.110-127.

3. 調査・ヒアリング

- 藤崎町役場 経営戦略課・防災係 (2025年9月10日実施) . 政策担当者へのヒアリング調査 (インタビュアー: 鎌田健太郎) .
- ※調査協力者: 経営戦略課 川田主査、防災係 石澤たえこ係長、移住定住コーディネーター 北畠氏、地域おこし協力隊 野口氏