

## 「マルチハビテーション(多拠点生活)」が秘める多様な可能性 ～アフターコロナの日本の社会課題を解決する起爆剤に～

新型コロナの流行は、人々のライフスタイルを大きく変えました。もっとも、その変化は負の側面だけではないと考えます。1つは、政府が推進してきた働き方改革を一気に進めたことです。緊急事態宣言によって在宅勤務を余儀なくされ、テレワークの活用を通じて場所に捉われず仕事ができるという認識が広まりつつあります。そしてもう1つは、経済、国民生活、災害対策など様々な側面から長年の課題となっていた都心回帰の流れが転機を迎える可能性が出てきたことです。

そうしたなか都市部に住む人の地方移住への関心は高まっており、「マルチハビテーション(多拠点生活)」が普及することが予想されます。本稿では、まず初めに働き方の変化や大都市で住むことのリスクについてまとめた後、マルチハビテーションが秘める多様な可能性について解説します。

### 1. マルチハビテーションとは

マルチハビテーションとは、「複数の」、「多様な」を意味する「マルチ (Multi)」と、「住まい」、「居住地」を意味する「ハビテーション (Habitation)」を組み合わせた造語で、1つの地域に定住するのではなく、複数の住まいを行き来しながら自分たちらしい生活を実現するライフスタイルを指します。マルチハビテーションは従来、「都市部の持ち家と豪華な別荘」というのが一般的で、富裕層や時間に余裕のあるリタイア組など、限られた方が楽しむライフスタイルというイメージがありました。しかし近年、「譲り受ける」、「借りる」、「安く買う」など、拠点の居住形態は多様化しており、誰もが気軽にマルチハビテーションを行えるよう変化してきています。

国土交通省が発表した「関係人口の実態把握」(2020.2)のなかで、三大都市圏の18歳以上の居住者(約4,678万人)のうち、都市と地域を行き来する人口は、約1,080万人に上ると推計されています。そしていま、新型コロナ禍で働き方が大きく変化したほか、大都市で住むことのリスクが意識された結果、地方移住への関心が高まっており、その需要はより一層高まることが予想されます。

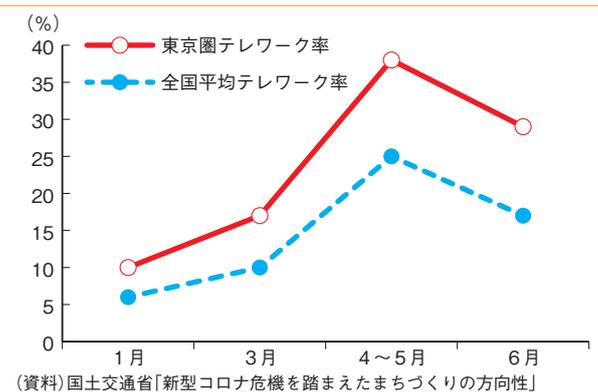
複数の居住空間を行き来しながら生活するライフスタイル「マルチハビテーション」が普及・定着すれば、都市と地方の新たな関係構築・地域課

題解決のきっかけとなるなど、多様な可能性を秘めていると考えます。

### 2. 働き方の変化

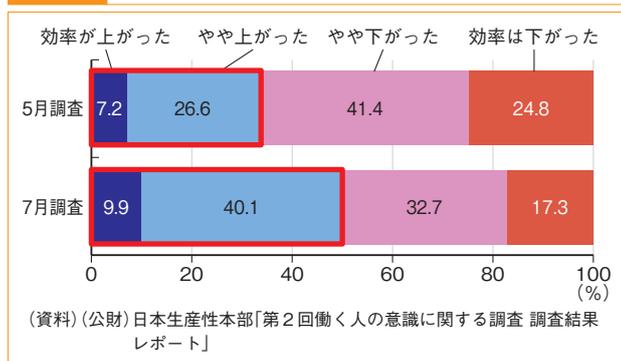
新型コロナの流行で様々な面で地殻変動が生まれていますが、特に大きな変化を遂げているのが働き方です。国土交通省「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」(2020.8)によると、東京圏の就業者のテレワーク利用率は、2020年1月には10%だったものの、4～5月には38%まで上昇し、6月も約3割の就業者がテレワークを導入しています(図表1)。全国においても、6月時点で2割近くの就業者が導入しており、テレワークという働き方がかつてないほど身近なものとなりました。

図表1 テレワーク利用率



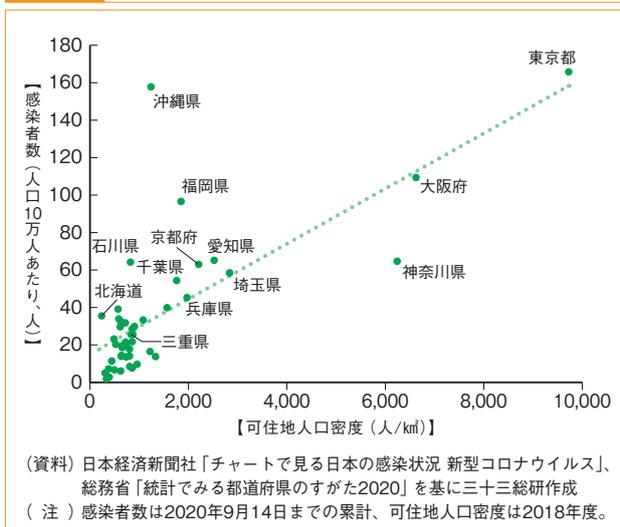
もっとも、テレワークを実施したものの、「セキュリティの確保」、「テレワークを使いこなせない社員が多く、社内に浸透できない」、「業務の様子がわからず労務管理や評価ができない」など様々な理由で緊急事態宣言の解除後にテレワークをやめてしまった企業も多くあります。一方で、(公財)日本生産性本部が実施した「第2回働く人の意識に関する調査」(2020.7)によると、「自宅での勤務で効率は上がったか」という設問に対して、「効率が上がった」、「やや上がった」と回答した割合は、5月調査の33.8%から、7月調査では50.0%と増加しており、2ヵ月間で効率が上がったと感じている人が増えています(図表2)。初めはテレワークを手探りの状態で始め、2ヵ月間、試行錯誤を重ねた結果、テレワークの効率的な運用を習得した人が多かったと考えられます。テレワークは、効果の発現と認知が浸透することで、日本企業にある程度浸透していくと推察されます。また、東京都はテレワークの都内企業への定着を促進するために中堅・中小企業を対象とした新たな助成制度「テレワーク定着促進助成金」を開始するなど、こうした助成制度の拡充も普及・定着を後押しすると考えられます。

図表2 在宅勤務による効率性の状況



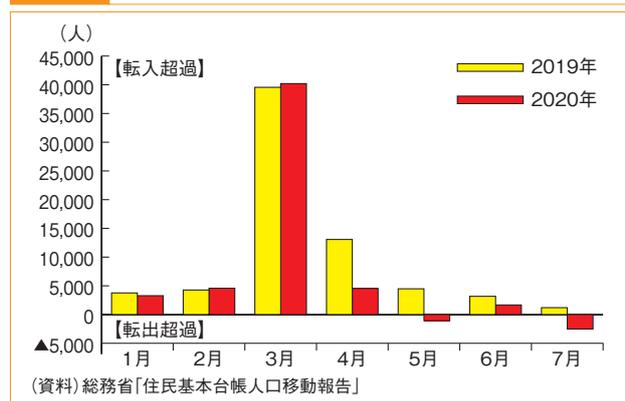
密度の高さが感染リスクを高めていると言えます(図表3)。大都市はこうした感染リスクの高さに加え、交通渋滞や保育所不足、通勤時の電車の混雑、住居の狭さ、家賃の高さ、物価水準の高さといった、生活する上でのデメリットが多くあります。また、東京では首都直下型地震などの自然災害によって首都中枢機能が一気に損なわれてしまうリスクもあります。もっとも、大企業の本社機能集積、賃金水準の高さ、レジャー・娯楽施設の充実など、その他の経済的メリットが多いため、これまで都心回帰が続いてきました。テレワークを中心に仕事ができるのであれば、感染リスクが高く、生活上のデメリットが多い大都市に住み続ける必要性は薄れます。

図表3 新型コロナ感染者数と可住地人口密度の相関



すでに、人口移動に大きな変化が現れています。東京都の転出入の動向をみると、5月は転出者が転入者を1,069人上回り、転出超過となりました(図表4)。これは、外国人を含む移動者数の集計を始めた2013年7月以来初めて、日本人に限って

図表4 東京都の転出入の動向



### 3. 都心回帰の流れが転機を迎える可能性

そして、新型コロナの感染拡大によって、職住近接を求めて続けてきた「都心回帰」の流れが転機を迎える可能性があります。人口密度が高い東京都や大阪府の新型コロナ感染者数は他の地域と比較して高い水準で推移しており、感染者数と可住地人口密度(森林などの面積を差し引いた、人が住める地域の人口密度)の関係を見ると、強い相関(相関係数:0.73)がみられることから、人口

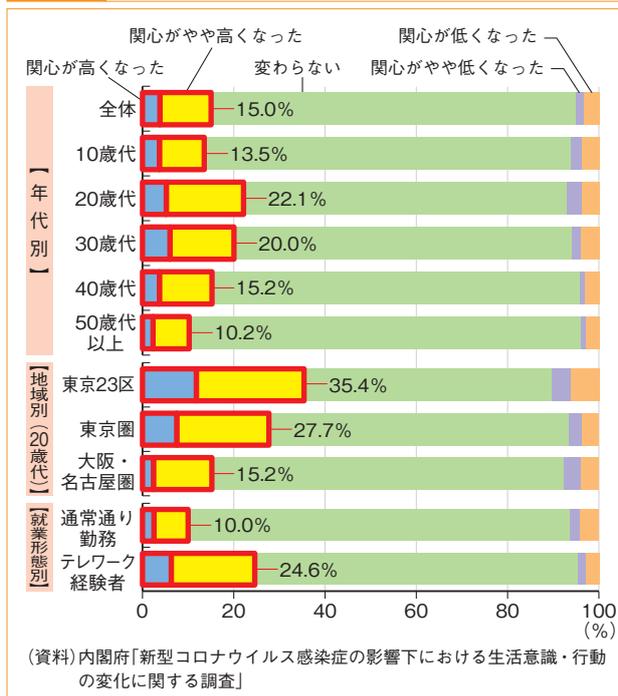
も東日本大震災の影響があった2011年7月以来初めての事です。パソナグループでは東京一極集中の危機感から東京から兵庫県淡路島への本社機能の移転を打ち出すなど企業の「脱・東京」の動きも出始めており、人口が地方へ分散する兆しが出てきました。

#### 4. 地方移住に関する意識の変化

大都市に住む人の地方移住への意識も変化し始めています。三大都市圏の居住者を対象に、内閣府が6月に行った生活意識の変化に関する調査の結果が図表5です。今回の感染症の影響下において、全体の15.0%が地方移住への関心が「高くなった」、「やや高くなった」と回答しており、特に、柔軟に居住地を変えやすい20歳代を中心とする若い世代や、東京のなかでもより密集地域となっている23区に居住している人の割合が高くなっています。また、通常通りの勤務をしている人の地方移住への関心が高くなった割合は1割に対して、テレワーク経験者は24.6%と4人に1人が地方移住に関心を高めています。

テレワークを経験したことによって、「これならどこに住んでいても仕事ができるのではないか」、「三密になりにくい地方へ移住しても良いのではないか」と考える人が増えたと考えられます。

図表5 地方移住への関心の変化



#### 5. マルチハビテーションが秘める可能性

もっとも、「いきなり移住するには不安が多いし、ハードルが高い」と考える人が多いと推察されます。そこで浮かび上がってくるのが、自宅とは別の拠点を構える「マルチハビテーション」です。マルチハビテーションには、実践する側も、受入れ側も、様々なメリットがあります。

##### (1) 実践する側のメリット

###### ① 地方移住を始めやすい

都市部から地方へ完全に移住するとなると、都市部の持ち家を売却、もしくは賃貸住宅を解約しなければなりません。マルチハビテーションは生活の基盤を変えずに済むため、地方暮らしを始めやすいと言えます。入社する必要があるときは仕事の拠点がある都市部で生活し、入社する必要がないときは地方で過ごすといった生活が送れるようになります。

###### ② 仕事の効率性・発想性の向上

都市部の狭い家でテレワークをするよりも、地方のリラックスした環境で仕事ができれば、仕事効率が向上することが考えられます。(株)リクルート住まいカンパニーの「コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査(首都圏)」(2020.6)によると、「新型コロナ拡大による住宅に求める条件の変化」について、25%が「仕事専用スペースがほしくなった」と回答しているほか、「家の広さ・駅距離の重視の意向」については、「広さ重視派」が52% (前回2019年12月調査比+10pt) と「駅距離重視派」の30% (同▲10pt) を大幅に上回りました。以上のことから、住まいの狭さが在宅勤務の障害となっていることが考えられます。

また、地方にも拠点を構えることで、多様な人たちとつながるチャンスができ、新しい交流が生まれることでこれまでにない発想が湧いてくる可能性もあります。

###### ③ 災害時の避難・疎開場所としての機能

近年、台風や大雨、地震などの自然災害が多く発生しており、今後も首都直下型地震や南海トラフ地震の発生が見込まれ、都市機能がマヒする恐れがあります。マルチハビテーションにより、大

規模災害の際は生活の基盤を移すことが可能となり、災害時の避難・疎開場所として機能することが考えられます。

#### ④将来の移住場所としての準備

将来的に移住を検討している人にとって、まずマルチハビテーションを始めてみて、地方暮らしが可能なのか、人間関係を構築できるのか、など将来へ向けて準備することができます。

## (2) 受入れ側のメリット

### ①人材不足の解消

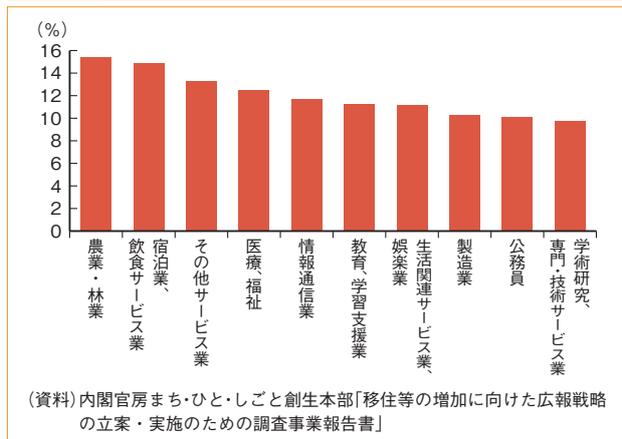
日本の総人口は2008年の1億2,808万人をピークに減少に転じています。特に地方において急速な人口減少と超高齢化の進行がみられ、それは地域づくりの担い手不足に直結しています。人口減少や超高齢化に歯止めがかからなければ、消費の減退、成長率の低下、経済規模の縮小、生活水準の低下などを引き、それがさらなる人口減少を引き起こし、一層の活力低下を引き起こします。地域力の維持・強化を図るためには、これまで以上に地域外の人材の力を地域に取り込むことが必要になります。マルチハビテーションが普及・定着すれば、地域づくりの担い手不足の解消に寄与することが期待されます。

また、都市部の専門的な技術力や知識を有する人材を地方企業の成長に活用できる機会もできます。働き方の多様化や人材確保の観点から、副業の解禁に舵を切った企業が多く、「マルチワーク」という考え方も広まりつつあります。都市部の優秀な人材を副業採用することによって、地方企業の人手不足の解消や「都市×地方」の交流による発展など、様々なインパクトが期待されます。

### ②遊休農地の解消

耕作が行われていない農地である「遊休農地」は2018年時点で全国に9万7,814ha（農地の利用状況調査の結果）あり、有効活用が課題となっています。内閣官房まち・ひと・しごと創生本部が1月に実施したアンケートによると、東京圏在住者の49.8%が「1都3県以外の地方圏暮らしの意向がある」と回答しており、地方圏でやりたい業種については「農業・林業」と回答した割合が15.4%と最も高いことがわかりました（図表6）。

図表6 地方圏でやりたい業種（上位10業種）



同調査は新型コロナの影響が及ぶ前の調査であり、コロナ禍で地方への関心が高まっている現在、農業を志向する人がさらに増加している可能性があります。新型コロナを機に生命産業である農業の再評価、食料を含めた基礎的物資の国内生産回帰、密から疎への田園回帰といった変化が予測され、遊休農地の解消に寄与することが期待されます。

また、農業をすることによって、ストレスを軽減させる効果が科学的に証明されました。JA全中と順天堂大学大学院が共同で行った「体験型農園での農作業がどのような影響を与えるか」の調査結果が7月10日に発表され、体験型農園で農作業を行うと一定のストレスを軽減させ、幸福感を増進させる効果が確認されました。農業への関心が高まるなか、こうした新たな魅力も各地にある遊休農地の活用を後押しすると考えられます。

### ③空き家の有効活用

人口減少や高齢化による介護施設の利用増加など様々な原因によって、空き家が年々増え続けています。総務省「住宅・土地統計調査」によると、2018年時点で空き家は約849万戸と、7戸に1戸が空き家となっています。空き家の増加は非常に深刻な問題ですが、空き家や別荘がリフォーム物件・リノベーション物件として入手しやすくなっているという側面もあります。国による空き家バンクの整備や民間企業による地方の空き家とそこで暮らしたい人をつなげる動きなどもあり誰でも気軽にインターネットを通じて地域の住まいを探すことができ、ニーズに合う物件を比較的低価格で手に入れられる環境が整っていることから、空き家の有効活用が期待されます。

#### ④消費等の経済効果

マルチハビテーションが浸透すると、所得が比較的高い都市部の世帯の購買力を地方に移管できるほか、「移動」や「仕事」が活発化することで人・モノ・金が流動化し、市場全体の後押しにつながることが期待されます。

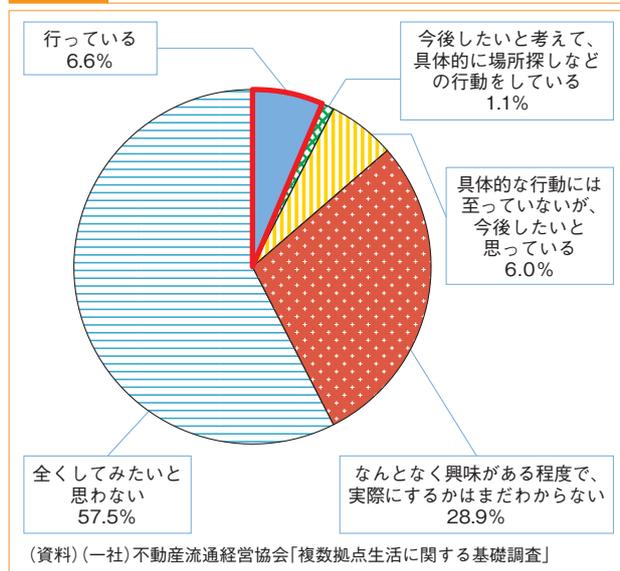
マルチハビテーションを東京圏に住む約3,600万人のうち3%が実施すれば、100万人規模が地方と関係を持つこととなります。小さな市町に数百人が多拠点の一つとして来たら、これはかなり革新的なことと言えます。

## 6. マルチハビテーションの普及における課題

(一社)不動産流通経営協会が3月に実施した「複数拠点生活に関する基礎調査」によると、複数拠点生活を行っている人は6.6%と、新型コロナ感染拡大前は一部にとどまっています(図表7)。

様々なメリットがあるマルチハビテーションの動きが今後広がることが期待されますが、普及・定着における課題について考察したいと思います。

図表7 複数拠点生活の実施者・意向者の割合



#### ①費用の負担

行き来する頻度やワークスタイル、持ち家か賃貸か、など個々の計画にもよりますが、住まいの建設費・維持費・固定資産税または家賃、光熱費の基本料金、往復の交通費などがかかり、金銭的負担がハードルで、実施したくてもできない人がいると考えられます。

もっとも近年、マルチハビテーションを低価格で手軽に実現できるようになってきています。自動車や家具、家電、洋服など、あらゆる分野で「所有する」から「必要な時に利用する」サブスクリプション化が進んでおり、2019年頃には「拠点のサブスクリプション」も登場しました。2019年4月にサービスを開始した「ADDress」は、地方の空き家や遊休別荘を募って改装した全国50拠点(2020年6月現在)の物件に、月額4万円(光熱費、インターネット回線料、初期費用込み)で住み放題となり、マルチハビテーションを始める際に大きなお金がかかりません。

始めるきっかけとして、こうした拠点のサブスクリプションサービスを利用し、いろいろな場所で生活してみて、そのなかで気に入った地域に拠点を構えることができるようになってきています。

#### ②子どもの学校問題

子育て世帯の場合、「子どもの学校問題」があります。住民票を置いている地域の学校に通うのが基本原則であり、短期のためにわざわざ住民票を移して転校手続きを行うのは相当手間がかかります。しかし、「区域外就学」という制度を利用すれば、それぞれの拠点の教育委員会での協議により受入が承諾される必要がありますが、1ヵ月間などの短期間でも別地域の学校に通うことが可能となります。この制度はもともと、いじめや不登校、身体的な理由で就学指定校への通学が困難な場合に利用されていましたが、2016年12月の閣議決定によって、地方への一時的な移住や二地域に居住するような場合も教育上の影響等に留意しつつ、就学指定校と他市町村の学校との間を行き来することができるようになりました。徳島県では、「地方と都市を結ぶ新しい学校のかたち『デュアルスクール』」としてこの制度のPR活動を行っており、子育て世帯にもマルチハビテーションを普及させるためには、こういった制度があることを広めていくことが必要となります。

#### ③地方での移動手段

マイカーを持たない人の地方における移動手段をどう確保するかも大きな壁となります。地方では、マイカーがないと生活が成り立たないケースが多いです。電車や路線バスは路線や本数が限定

されているほか、タクシーも採算性の問題等から営業所の撤退などで車両数が少ないためです。都道府県別の1世帯当たりの自動車保有台数をみると、40道県で1世帯に1台以上の車を保有しているものの、東京圏や大阪などの都市部では1台を割り込んでおり、特に東京都は0.424台と、2世帯に1台もマイカーを保有していません。

地方へ完全に移住するのであれば、新たにマイカー購入が考えられますが、マルチハビテーションの場合はそうはいきません。改めて地域の移動手段を確保、拡充し、モビリティ向上を目指さなければいけません。

## 7. 移住拠点としての三重県の可能性

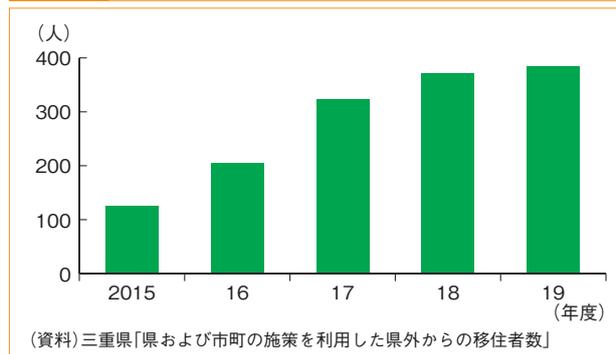
三重県は、北中部では自動車や液晶パネル、半導体メモリー等の日本を支える基幹産業・輸出産業が集積しており、中南部では観光・宿泊などのサービス業や農林漁業が盛んという特徴があります。自然公園面積割合が全国3位と美しく豊かな海、山、川の自然に彩られた地域である一方、県庁所在地から電車で名古屋へは1時間、大阪へは1時間半と、中京圏や関西圏へのアクセスが良いです。人口10万人を超える都市機能を備えた市も多数あり、百貨店・総合スーパー数(人口10万人当たり)は全国平均以上と、生活インフラが充実しています。また、1人当たり県民所得は全国9位と上位である一方、物価は全国平均よりも低いという調査結果も出ています。市街地と郊外の自然をほどよく併せ持ち、ライフスタイルに応じて多様な暮らしを実現できる三重県は、マルチハビテーションをする上で「ちょうど良い地域」であると言えます。

また、三重県では地域活性化を担う「地域おこし協力隊」の募集情報を随時HPに掲載しており県外からの人材を積極的に受入れているほか、農業や漁業について就業相談から体験、就業準備、就業という支援体制が整っています。さらに、地域によっては短期・長期滞在が可能な体験住宅も用意しており、移住する上で気になる「どんな地域か」を確かめることができます。このように、市町と連携して移住促進に取り組んでおり、支援体制が整っています。県や市町の施策を利用した移住者数についても、2019年は383人と集計を始

めた2015年以来4年連続で増加し、過去最多となりました(図表8)。5年間の累計で1,400人を超え、三重県の魅力が広まっていることがうかがえます。

今後、移住に関心がある「潜在移住層」に対して、三重県ではマルチハビテーションができることを発信し、県の魅力や充実した施策があることをアピールすれば、“もう一つの拠点”として選択される可能性が十分にあると考えられます。

図表8 三重県への移住者数



## 8. おわりに

新型コロナ禍で地方への新しい人の流れを作ることができるこの機会を活かして都市部に住む人を呼び込むには、地方の魅力向上は必要不可欠です。そのためには、「地方暮らしに魅力を感じるコンテンツ」をどれだけ提供できるかが重要となります。拠点のサブスクリプションサービスが広がりを見せていますが、マルチハビテーションが普及・定着するには、一企業、一個人で取り組むだけでは難しいため、自治体が主導し、地域の住民や企業と協力する体制が必要と考えます。

この先マルチハビテーションが一般化すれば、人材不足の解消や空き家の活用が進むといったメリットのみならず、住民税を分散化する動きも出てくるのが考えられ、地方自治体の財政難の解消につながる可能性も秘めています。今後、「都市か、地方か」という二項対立の住民を取り合う構図から、むしろ「都市も、地方も」という“共住”するスタイルに変わっていくことが、日本の社会課題を解決する起爆剤となるのではないのでしょうか。

アフターコロナでは、『地方』が新たなライフスタイルのキーワードになるかもしれません。

三十三総研 調査部 研究員 佐藤 聡一郎