

田園居住を効果的にサポートする環境整備のあり方に関する調査



溝辺正浩
研究第一部
上席主任研究員

研究の背景と目的

近年、間もなくリタイア層となる団塊の世代を中心として「多少不便でも豊かな自然の中で暮らしたい」といった希望が顕著化してきている。また、都市と農村との交流の促進が国として取り組むべき重要課題として取り上げられる等、田園地域における地域活動の活発化や住宅取得の推進等の必要性が指摘され、民間の立場からの国民的運動の機運も急速に盛り上がりを見せている。

これまで田園居住を推進していく上で受け皿となる住宅・宅地の整備を国土交通省と農林水産省が連携して推進してきたが、より踏み込んだ課題として都市部からの住み替え者が求めるそれぞれのライフスタイル像やそのために必要な地域活動の内容を的確に把握し、それらの実現を積極的に図る取組みを促進することが重要である。

こうしたことから、本調査は、住み替えニーズを把握した上で、住み替え後の田園居住をサポートする効果的な環境整備のあり方について調査検討を行い、田園居住の推進、特に都市部からの円滑な住み替えを支援することにより、ゆとりある個々のライフスタイルを実現するとともに、田園等地域の活性化を推進することを目的としている。

なお、田園居住にかかる政策的背景は次の通り

○第5次全国総合開発計画「21世紀のグランドデザイン」

「多自然居住地域の創造」における戦略的狙い

- ① 都市と農山漁村の連携による魅力ある地域の創造
- ② 新しいライフスタイルの実現と地域の誇りの醸成
- ③ 人と自然の新しい関係の構築

○「新たな住宅政策のあり方について」平成15年9月

「UJターンによる地方居住等を支えるため、地域の住宅事情、住文化等に応じた地方公共団体の住宅政策策定の支援とともに、空家の有効活用も含めた農山村地域等

における優良な住宅の整備の促進などに取り組むことが重要」

○「食料・農業・農村基本計画」平成17年3月

「複数集落の機能の統合に向けた取組みの後押しや、新規就農・UJターン等による幅広い形態の定住の促進を通じて、新たなコミュニティづくりを推進し、集落機能の維持・再生を図る。また、地域住民全体の参加・協力による農村の生活環境施設の保全・管理体制の整備等、多様な主体が参画する取組みを推進する。」

田園居住のニーズ把握

本調査では、東京圏（東京都心より30km圏内）、阪神圏（大阪中心部より20km圏内）に居住する20才から69才の男女を対象としたアンケート調査を実施し、田園居住ニーズ等の把握を行った。

1 住み替え（移住・半移住）意向

アンケート対象者（都心居住者）全体に対し、移住先にかかわらず「移住」「半移住」の希望を尋ねたところ、「現住地を引き払い、現在と異なる場所に移り住みたい（＝移住）」の回答は、全体の32%となっており、20代で最も割合が高く、年代が上がるほど低くなる傾向がある。また、「移住志向」で「自然環境志向」の層は、全体の約8%で、年代が上がるほど高くなる傾向がある。

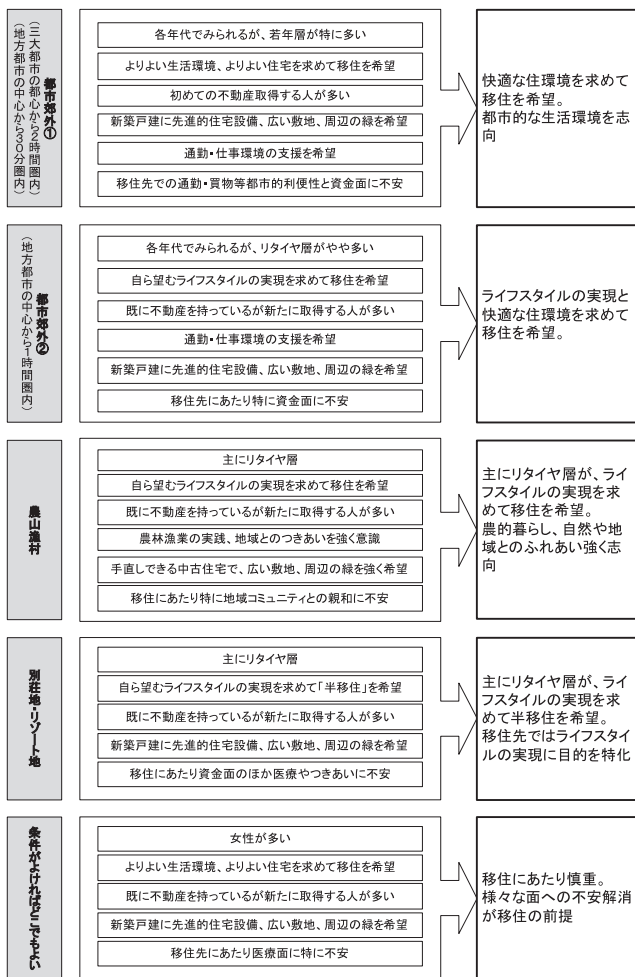
また、「現在の住まいと新しい住まいとを交互に利用したい（＝半移住）」との回答は全体の9%となっており、年代別では40代後半～50代でその割合が高くなっている。

2 田園居住ニーズの傾向と特徴

「移住意向・自然環境志向層」においても、住環境として選択する地域は様々であり、三大都市圏の都心部や地方都市の中心市街地を希望する等、必ずしも「一般的に

みて自然環境が豊かな環境を持つ地域」を求めている。

「希望する移住先」を分析軸としてタイプ分類を行うと、「自然環境志向層」の中でも、希望する移住先によってその居住意向の特徴は明確に区分されることがわかる。「農山漁村」や「別荘地・リゾート地」は、リタイヤ層の居住意向が高く、特に「農山漁村」では、終の住処として定住意向が高い。間もなく団塊の世代が本格的なリタイヤ時期を迎えるにあたり、こうした農村的暮らし、田舎暮らしへのニーズは、さらに顕在化してくるものと見られる。



図一 希望移住先別の居住以降の特徴

3 田園居住の実態と求められるライフスタイル

(1) ライフスタイルによるタイプ区分

田園居住者のヒアリングやアンケート調査によれば、都市住民が田園居住に踏み切ったきっかけやねらいはさまざま。これを移住目的によって分類すると、大きく次の3タイプに分けることができる。

リタイヤ型：仕事の第一線から退き、自然環境に恵まれた地域で豊かな余生を送るために、田園に移り住んだ定年退職者や介護・療養者など。

田園通勤型：仕事を続けながら、自然環境に恵まれた地域で子育てや余暇活動をするために、田園に移り住んだサラリーマン、公務員、自営業者など。

農村起業型：自然環境や農村資源を活かした新たな起業や創作活動をするために、田園に移り住んだ脱サラ者、新規就農者、芸術家など。

(2) 求めるライフスタイルと活動内容

移住した都市住民の多くは、自然に恵まれた環境のなかで、「リタイヤ型」「田園通勤型」「農村起業型」それぞれが求めていたライフスタイルを十分に楽しんでおり、田園居住に対する満足度は高い。

これらに共通の特徴は、レジャー的農業（家庭菜園、ガーデニング）から本格的農業（新規就農）に至るまで、さまざまなレベルの「農ある暮らし」が田園居住のなかに組み込まれていることである。

田園居住者の多くは、それぞれ求めるライフスタイルにしたがって、さまざまな活動に取り組んでいる。その内容は、主に次のようなものである。

① 自然に親しむ活動

近場で…昆虫採集、山菜採り、バードウォッチング等
 遠出で…旅行、ハイキング、キャンプ、ドライブ等

② コミュニティ活動

伝統行事への参加…祭り、伝統芸能、花火大会等
 文化活動への参加…書道、茶華道、絵画、俳句等

地域活動への参加…町内会、共同利用施設の維持管理、環境保全等

③ 農業的活動

レジャー的農業…家庭菜園、ガーデニング等

体験的農業…市民農園、体験農園等

本格的農業…農業研修・実習、農産物直売・宅配等

アグリビジネス…農産加工、飲食店経営等

(3) 現実とのギャップ

田園居住者のライフスタイルに関する満足度は高い。しかし、田舎暮らしをしてはじめて分かる現実とのギャップも出てくる。それは、主に次のような点である。

① 生活環境や利便性に関するギャップ

- ・車が使えない時にバス・鉄道の便がない（不便）。
- ・小さな子供を遊ばせる身近な公園がない。

② 地元のつきあい、コミュニティ活動に関するギャップ

- ・地元とのつきあいに不可欠の慣習や伝統に関する情報提供がない。
- ・さまざまなコミュニティ活動で時間的に拘束され、経済的負担も大きい。

③ 新規就農に関するギャップ

- ・新規就農で独り立ちできるまで金銭的・精神的な負担が大きい。
- ・農業経営に関して気軽に相談に乗ってくれる人、仲間がいない。

(4) 地元住民との交流

① 交流に対する期待

移住した都市住民の7割以上が「永住」を希望。そのため、地元住民との交流には積極的で、子育て、介護、農業体験、新規就農においても新旧住民の助け合いを期待している。

② 交流のツール

地元住民との交流は、さまざまな伝統行事やコミュニティ活動などを通じて行われ、田園居住の大きな魅力となっている。

なかでも、家庭菜園から新規就農までさまざまなレベルの農業を通じた交流は、新旧住民を結びつける貴重な

コミュニケーションツールになっている。

③ 交流における不満

都市からの移住者にとって、農村の古い慣習になじめない部分もある。「さまざまな地域活動を強制される」「村中が親戚という感じで閉鎖的」「しきたりや決まり事で不要なものが多い」「年をとれば地元のつきあいは最低限にとどめたい」といった意見もある。

このような意見が出てくる背景には、地域独特の慣習やしきたりに関する情報をあらかじめ提供されなかったこと、移住後も教えてくれる地元の仲間がいないことがある。

4 移住実践者の現状と課題

(1) 移住形態に関するタイプ区分

移住実践者へのヒアリング調査から、田園居住における居住地選択や居住者像について、移住形態のタイプを以下のように区分することができる。

① 完全移住型

- ・リタイヤ後に完全移住するケース

夫婦世帯のみによる移住が多く、退職金及び貯蓄により住宅を確保し、その残金及び年金により生活を営む。夫婦世帯が移動。年金、貯蓄の切崩し。

- ・移住先で収入を確保するケース

世帯全部が移住し、移住先で飲食店やクラフトショップなどの開業、農業従事により生活を営む。

世帯全部が移動。自営業、農業。

- ・自由業による完全移住のケース

芸術家、カメラマンなどの自由業で、収入の確保については、移住先の立地条件にさほど影響されず、自らの志向性により居住地を選択する。世帯全部が移動。自由業（芸術家・カメラマン等）

- ・従前の勤務先の変更なく完全移住するケース

移住前の勤務先を変更することなく、完全移住を行う。世帯全部が移住するケースと、後述する段階的完全移住のケースが見られる。世帯全部が移動。

夫のサラリー収入。

② 段階的完全移住型

- ・ 妻子が先行移住するケース

現役世帯の妻及び子供が先行して完全移住を行い、夫が都市部通勤の継続、週末のみ田園居住。世帯全部が移動（妻子先行）。夫のサラリー収入。

- ・ 夫が先行移住するケース

リタイア後の夫が先行的に完全移住を行い、妻の後続を期待するケース。世帯全部が移動（夫先行）。

年金、貯蓄の切崩し

※上記のパターンはヒアリング調査に基づくものであり、必ずしもすべての田園居住の形態を表現するものではない。

(2) 移住にあたっての現状と課題（移住前の不安感や 阻害要因）

ヒアリング調査から、田園居住を実践するに当たっての現状と課題、理想と現実とのギャップは以下のように整理される。

- 1) 移住資金の確保
- 2) 収入の確保
- 3) 住宅の権利形態の選択
- 4) 地域コミュニティへの親和

特に、移住先の地域コミュニティに親和できるか否かについては、定住できるか否かを大きく左右する問題である。この問題については、大きく分けると、移住意向者側の問題と受入コミュニティの問題に分けられる。

(3) 移住後の現状と課題（田舎暮らし、農的暮らしの 実現・継続）

移住者の多くは、移住先での田舎暮らし、農的な暮らしといったライフスタイルに憧れを抱いていたが、実践してみた際の難しさに理想と現実とのギャップを感じていることも多い。

特に、家庭菜園の実践や生活インフラの確保において、移住前のイメージと移住後の現実との間のギャップが大きいことが窺われる。

地域活動のための組織・仕組みの あり方

1 地域自治に基づく住環境マネジメントの視点

地域自治に基づく住環境マネジメントの対象となる範囲は広い。住環境マネジメントのあり方を検討するにあたっては、その基本的な要件として、①地域の居住者が住環境マネジメントの主体であること、②関係者相互が遵守すべきルールが確立されていること、③合意形成及び意思決定の場を提供し、具体的な活動を担う体制（法人組織）が存在すること等に留意する必要がある。

2 優良田園住宅のコーポラティブにおける住環境管理

(1) 優良田園住宅におけるコーポラティブハウス展開の 意味

優良田園住宅の建設の促進に関する法律の主目的である「農山村地域、及び都市近郊等において高齢化・過疎化への対応として、豊かな自然環境を生かした良質な住宅・住環境を創出することにより、居住の多様性を創出する」こと、コーポラティブハウスによるコミュニティ単位を重視したある価値観に基づいた住宅・住環境の創出を図ること、住環境管理の実践によって、良質な住宅・住環境、コミュニティの維持・向上を図ることは、立地する「地域環境」と「住」が共生することを指し、郊外社会の再生をも図ることにつながると考えられる。

優良田園住宅におけるコーポラティブ建設は、郊外部、地方都市における遊休地や宅地化農地等の活用による良好な定住環境の創出と、そうした環境を好む人々たちによる新しい居住単位の形成・コミュニティの充実によって、建設後も良好な住環境を維持できる環境作りを推進する一つの手法といえる。

(2) 優良田園住宅におけるコーポラティブハウスの住環境管理効果

優良田園住宅におけるコーポラティブハウスの住環境管理による効果は次のことが考えられる。

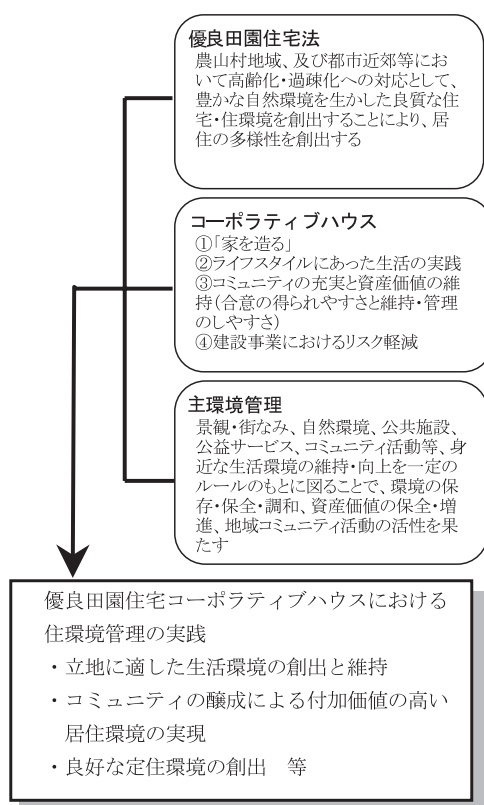


図-2 優良田園住宅・コーポラティブ・住環境管理による効果

求められる受入態勢と支援のあり方

1 受入地域における環境整備と支援のあり方

アンケート調査及びヒアリングで得られた田園地域への移住にあたっての現状と課題を踏まえ、今後の田園居住の推進にあたり、受入地域の地方公共団体や住民などに求められる受入れ態勢とその支援のあり方を検討する。

(1) 田舎暮らしに関する的確な情報提供

- ・生活情報の提供充実
- ・女性の視点による情報の提供

(2) 就業の場の確保

- ・求人情報の仲介・提供
- ・地域環境の保全事業等の展開による雇用の創出
- ・就農機会の確保・拡充
- ・都市居住者のスキルを生かした雇用の創出

(3) 住宅の取得に関する支援

① ニーズに対応した住宅の供給

- ・空家情報の充実と管理
- ・空家リフォームの支援による空家ストックの確保

② ニーズに対応した土地の供給

- ・優良田園住宅制度の活用
- ・遊休地の活用

③ 住宅取得資金の支援

- ・住居購入の利子補給、家賃補助
- ・資材交付
- ・地元金融機関等による支援

④ 地元住民の生活環境保全

- ・土地利用等の条例制定
- ・地元住民主体のまちづくりルールづくり

(4) 生活機能の確保

- ・保健・福祉・医療の総合システム
- ・公共交通機関をはじめとするインフラの整備

(5) 地域コミュニティとの親和への支援

- ・体験居住機会の提供
- ・家作り段階からの交流

(6) 地元受入体制の充実

① 田園居住に対する考え方・姿勢の明確化

- ・移住プロモーションの展開
- ・総合的な定住支援策

② 行政手続の円滑化

③ ライフスタイル実現のための支援

- ・移住先地域における技術指導、体験交流の推進
- ・住民活動の支援

(7) 高齢期の住み替えに対応した環境づくり

① 都市地域と田園地域との交流促進・地域間ネットワーク強化

② 都市郊外居住から田園居住への展開支援

本調査では、「移住意向」「自然環境・利便性の志向」をベースとして田園居住のニーズを分析することで、「自然環境を優先する」との志向を持つ層の中でも、その属性やニーズによって求める住環境や居住意向に大きな違いがあることが明確となっている。

住環境に対し「利便性よりも自然環境を優先する」との志向を持つ層は、田園居住に対するニーズを潜在的に持っていると考えられる。しかし本調査のアンケート調査結果からは、「利便性よりも自然環境を優先する」との志向を持っていても、それが必ずしも「農山漁村」等、本来「自然環境が豊かな」地域への移住意向にはそれほど結びついておらず、「都市郊外」での居住を求めている人も多いことが明らかとなっている。

このような「都市郊外」での居住を求めている層は、本来「農山漁村」等の田園地域への居住を志向しつつ、生活環境の大きな変化に対する不安感等から移住に踏み切れない層と、当初から都心郊外で得られる住環境を「自然環境が豊かな住環境」として志向している層との2つが存在するものと考えられる。

前者の場合、都市郊外居住者が、将来的に「本来」移住を志向している田園地域への居住に移行する可能性が考えられる。一方、後者の場合も、最近の人口移動調査や意向調査等の動向を踏まえると、リタイア等を区切りとした新たな生活環境として、田園地域を終の住処として選択することも考えられる。

このように、かつての「あがり」である郊外の一戸建てを取得した自然志向性を持つ都市・郊外居住者が、今後、田園地域への居住に移行する可能性が高まることも考えられる。

こうした都市及び都市郊外居住者が実際に田舎暮らしに移行するためには、現実的な「人脈」や「コミュニケーション」等に対する不安を乗り越えることが必要であり、受入れる田園地域側は、移住希望者が田舎暮らしを体験することでそれらの不安をできるかぎり解消することができるよう、(1)～(6)で示したような、様々な

交流の環境整備を進めていくことが必要である。

一方、都市側においても、今後の都市郊外開発においては、その当初から、周辺の山村・農村と連携し、上記したような交流プログラムを開発コンセプトとして盛り込み、地区内の人口流動や地域の活性化へ寄与できる装置を設けることも考えられる。近年、開発主体にとっても、地区内の高齢化は深刻な問題であり、郊外開発地の後背にある田園地域との交流を深めることにより、スムーズな田園居住への移行可能性を確保することが新たなビジネス展開の端緒となることも考えられる。

また、このような取組みは、都市郊外住宅における急激な高齢化の抑制と不動産の流動化、田園地域における新たな人材確保による活性化の両面を期待することができ、地方自治体としても、こうした取組みに対して公的援助を行うことも考えられる。

おわりに

田園居住を効果的に推進していくためには、田園居住ニーズを有する都市住民が移住を発意し、実践し、定住を継続するまでの流れの中で生じる様々な不安を払拭することが必要であり、ニーズに沿った効果的な受入態勢や支援制度などの環境整備を、受入地域が主体的に進めていくことが重要である。

一方、田園居住が地域のニーズと都市住民のニーズとがマッチした新たな社会システムとして広く認知・浸透していくためには、これらの環境整備を総合的にサポートしていく国の役割も重要であり、国が、あるいは国と地方公共団体等が協力して田園居住の推進に取り組んでいく必要がある。