

第3章

人生100年時代を見据えた社会における土地・不動産の活用

我が国は世界一の長寿社会である。老人福祉法が制定された昭和38年に150人程度であった100歳以上の高齢者人口は、平成30年には7万人近くにまで増加している。また、平成19年に我が国で生まれた子供たちの半数は107歳まで生きる可能性があるという指摘する海外の研究もある。このような人生100年時代を見据え、平成30年2月に閣議決定した「高齢社会対策大綱」では、「65歳以上を一律に「高齢者」と見る一般的な傾向は、現状に照らせばもはや、現実的なものではなくなりつつある。70歳やそれ以降でも、個々人の意欲・能力に応じた力を発揮できる時代が到来しており、「高齢者を支える」発想とともに、意欲ある高齢者の能力発揮を可能にする社会環境を整えることが必要である。」とされている。また、平成30年6月に人生100年時代構想会議によりとりまとめられた「人づくり革命基本構想」では、「人生100年時代には、高齢者から若者まで、全ての国民に活躍の場があり、全ての人が元気に活躍し続けられる社会、安心して暮らすことのできる社会をつくる必要がある」とされている。

すなわち、これまでのような、多くの人が、高校や大学まで教育を受け、新卒で会社に入り、定年で引退して現役を終え、老後の暮らしを送るという、単線型の人生を一斉に送ることを前提とするのではなく、長い人生を見据えた個々人の価値観・ライフスタイルに応じた多様な生き方の選択が想定され、各ライフステージで個々人の能力が発揮でき、生きがいをもって暮らしていくことを可能にする社会環境を整えることが重要である。

また、共働き世帯数が専業主婦世帯数を上回るようになって久しく、今後も共働き世帯数の一層の増加が見込まれる中、子育てをはじめとする家庭生活と職業生活が円滑かつ継続的に両立できるような環境整備が必要である。さらに、人々がそれぞれのライフスタイルにあわせて生きる場所を選択できることが重要であり、それらを後押しするU I Jターンや二地域居住の拡大等に向けた取組も始まっている。

そこで、本章では、まず第1節において、健康寿命が伸びる高齢者を中心に、安心して暮らし、元気に活躍できる環境づくりに関する土地・不動産活用の動向を取り上げる。次に第2節においては、多様な働き方やライフスタイルを後押しする土地・不動産活用の動向を取り上げる。

第1節 高齢者が安心して暮らし、元気に活躍できる環境づくりに関する動向

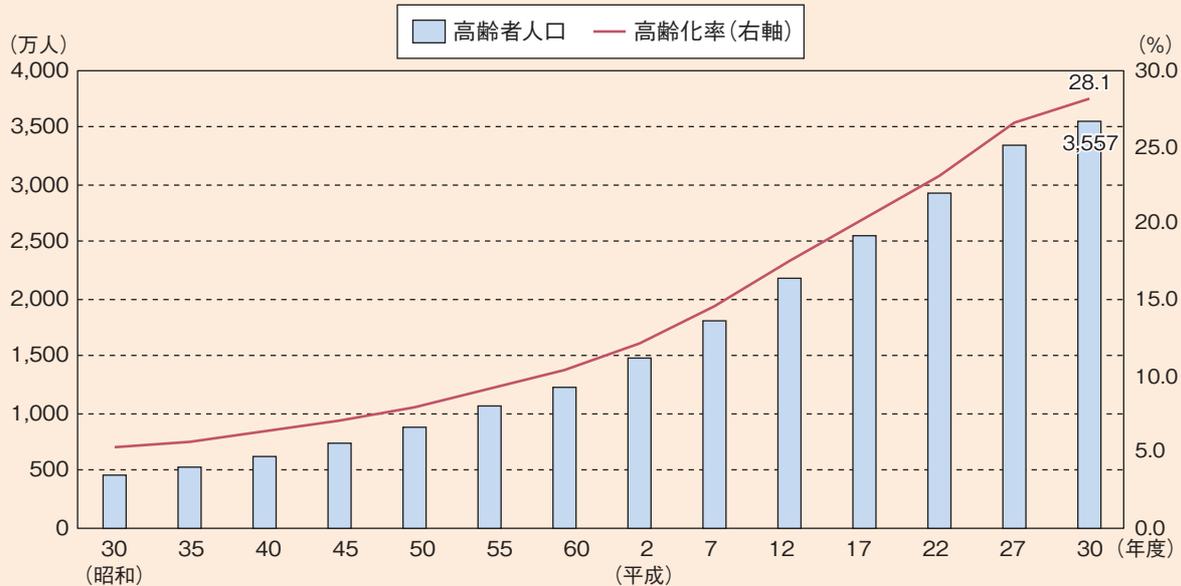
1 高齢者向け施設・住宅等の動向と人生100年時代を見据えた高齢期の過ごし方

(1) 高齢者人口の増加と高齢者向け施設・住宅等の動向

(高齢者人口の増加)

我が国の高齢者人口は、年々増加し、平成30年9月1日現在の高齢者（65歳以上）人口は約3,557万人（男性約1,545万人、女性約2,012万人）、高齢化率は約28%となっている（図表3-1-1）。このような高齢者人口の増加に伴い、要介護認定高齢者数等も増加傾向にある（図表3-1-2）。

図表3-1-1 高齢者人口及び割合の推移

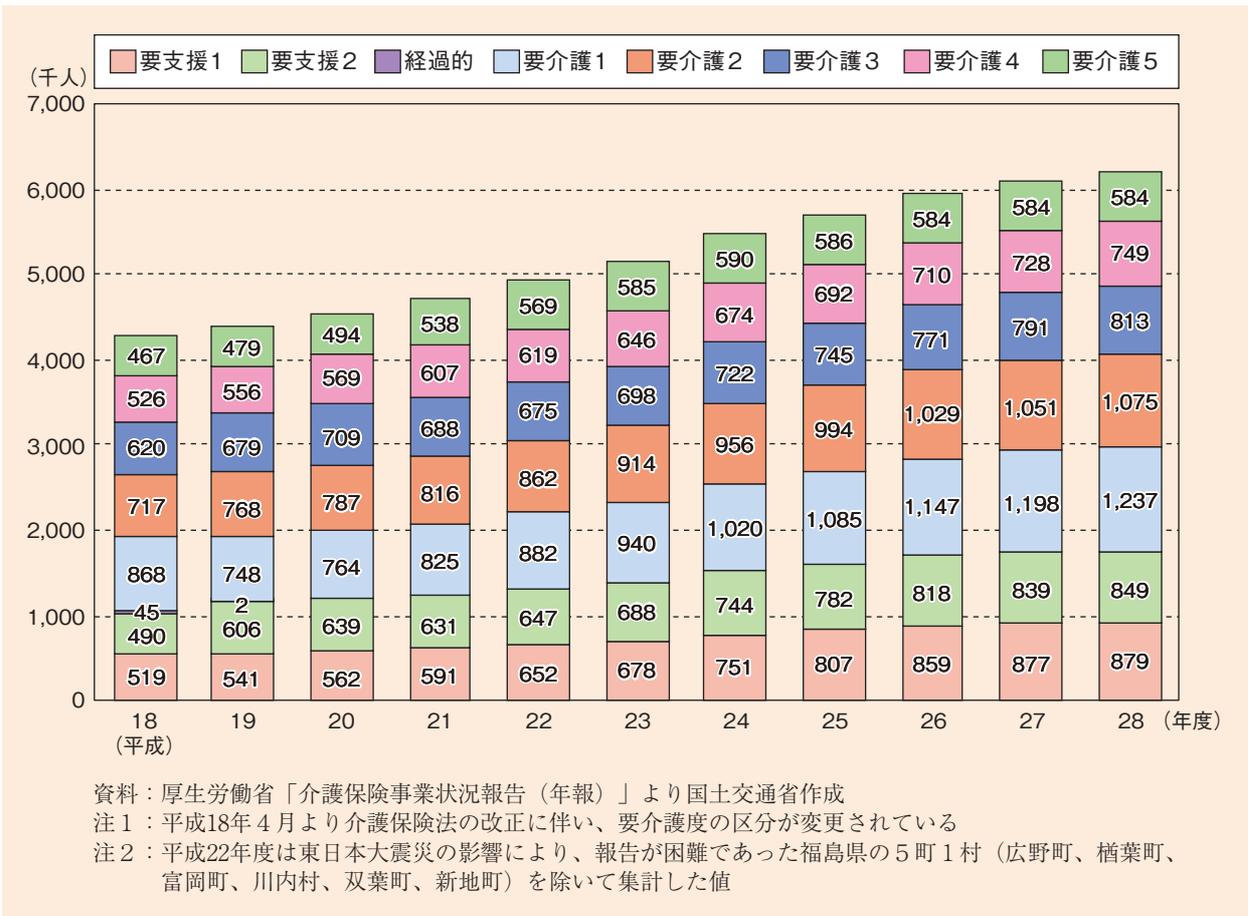


資料：昭和30年～平成27年は「国勢調査」、平成30年は9月20日公表総務省統計局「統計からみた我が国の高齢者（65歳以上）－「敬老の日」にちなんで」より国土交通省作成

注1：平成30年は9月15日現在、それ以外は10月1日現在

注2：昭和45年までは沖縄県を含まない

図表3-1-2 第1号被保険者（65歳以上）の要介護度別認定者数の推移

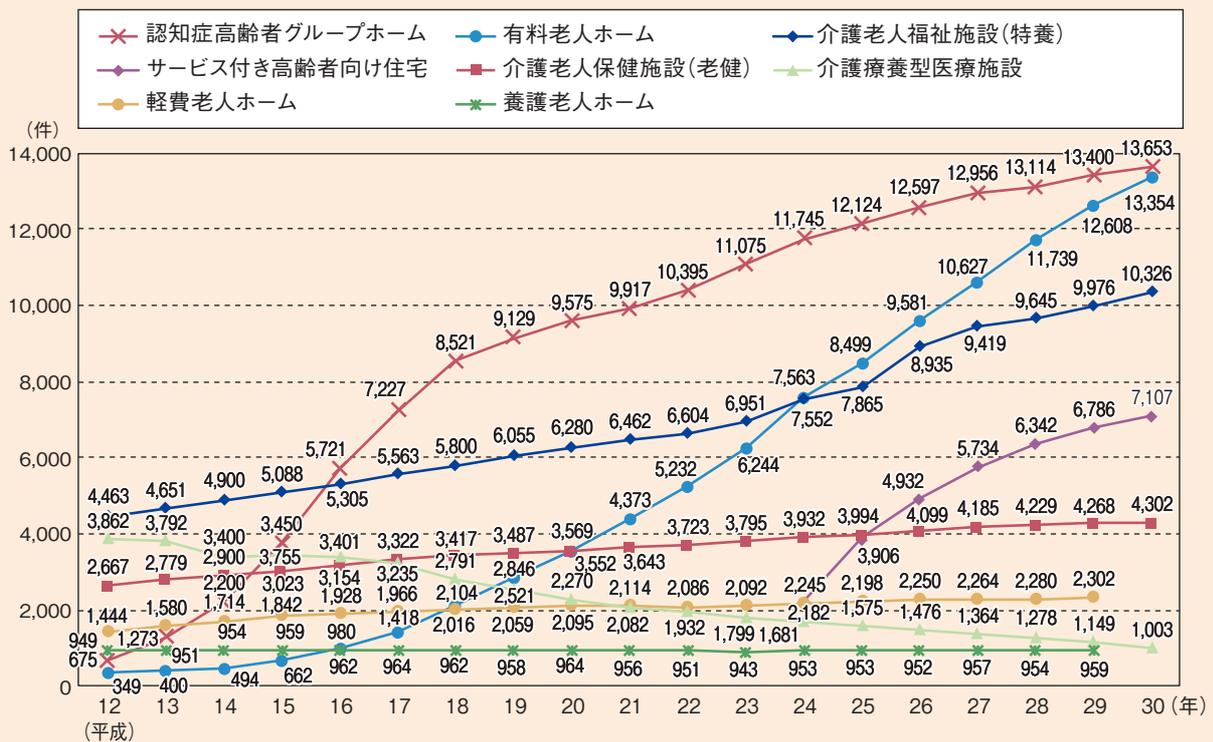


(高齢者向け施設・住宅や介護サービス事業所の動向)

高齢者人口が増加し、このうち介護を必要とする高齢者も増加する中で、認知症グループホーム、有料老人ホーム、介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け施設や住宅が増加している（図表3-1-3）。

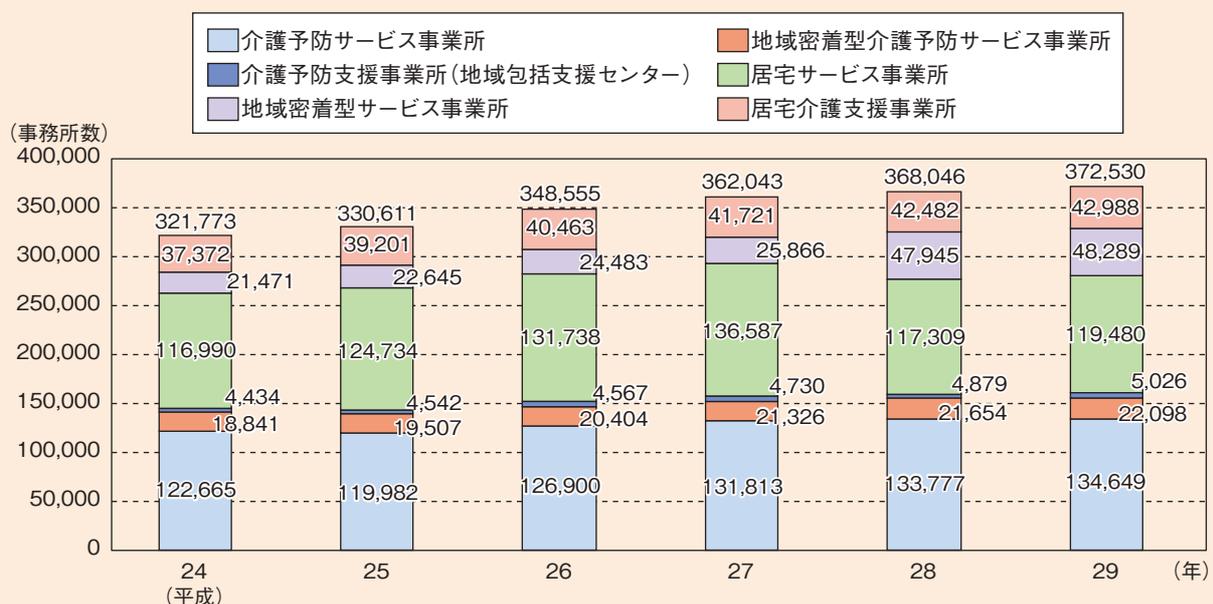
また、介護サービス等を提供する事業所も増加している（図表3-1-4）。

図表3-1-3 高齢者向け施設数の推移



注1：介護保険3施設及び認知症高齢者グループホームは、厚生労働省「介護サービス施設・事業所調査（10月1日時点）【平成12・13年】」、「介護給付費等実態調査（10月審査分）【平成14～29年】」、「介護給付費等実態統計（10月審査分）（平成30年）」による
 注2：介護老人福祉施設（特養）は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護福祉施設サービスの請求事業所を合算したもの
 注3：認知症高齢者グループホームは、平成12～16年は痴呆対応型共同生活介護、平成17年以降は認知症対応型共同生活介護により表示（短期利用を除く）
 注4：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、厚生労働省「社会福祉施設等調査（10月1日時点）」によるただし、平成21～23年は調査対象施設の数、平成24～29年は基本票に基づく数
 注5：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果による
 注6：サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（3月31日時点）」による

図表3-1-4 介護サービス事業所数の推移



資料：厚生労働省「介護サービス施設・事業所調査（10月1日）」より国土交通省作成

(2) 健康寿命の延伸と高齢期の過ごし方の意向

(100歳以上人口と平均寿命・健康寿命の推移)

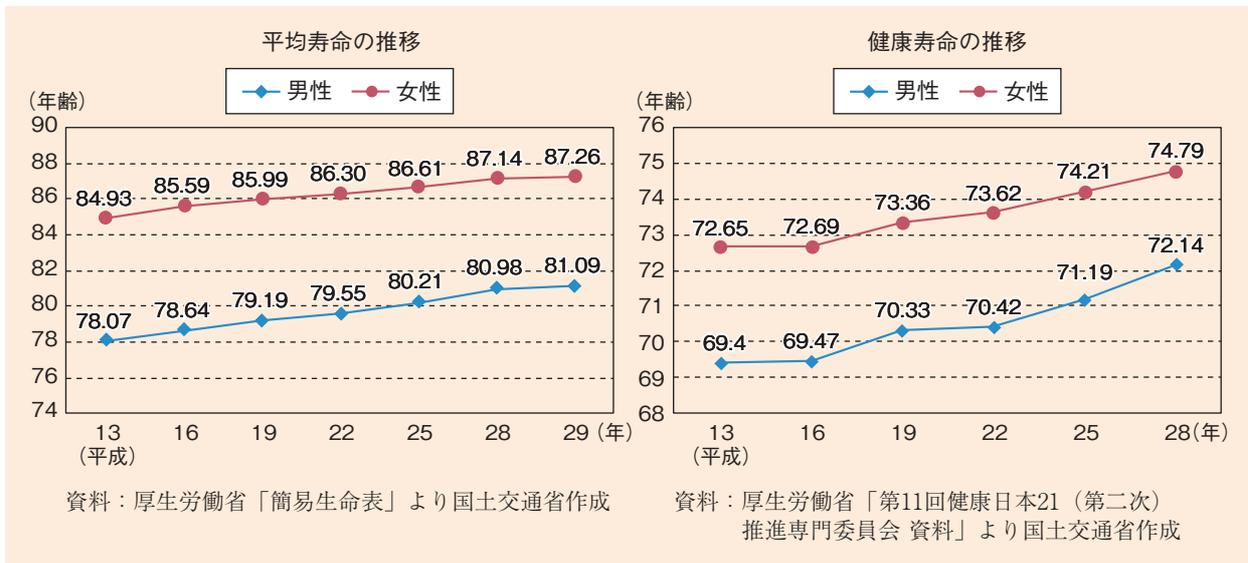
我が国における100歳以上の人口は、老人福祉法が制定された昭和38年には全国で153人であったが、年々増加し、平成30年9月1日現在で69,785人（前年比+2,014人）となっている。100歳以上の男女比の割合では、女性が全体の約88%を占める状況となっている（図表3-1-5）。

図表3-1-5 男女別100歳以上の人口の推移



また、我が国の平均寿命と健康寿命の推移をみると、それぞれ上昇傾向にあり、平均寿命が、平成29年で、男性81.09歳、女性87.26歳とそれぞれ平成13年と比較し、男性で約3歳、女性で約2歳上昇している。健康寿命は、平成28年で、男性72.14歳、女性74.79歳とそれぞれ平成13年と比較し、約2歳上昇している（図表3-1-6）。

図表3-1-6 男女別平均寿命と健康寿命の推移

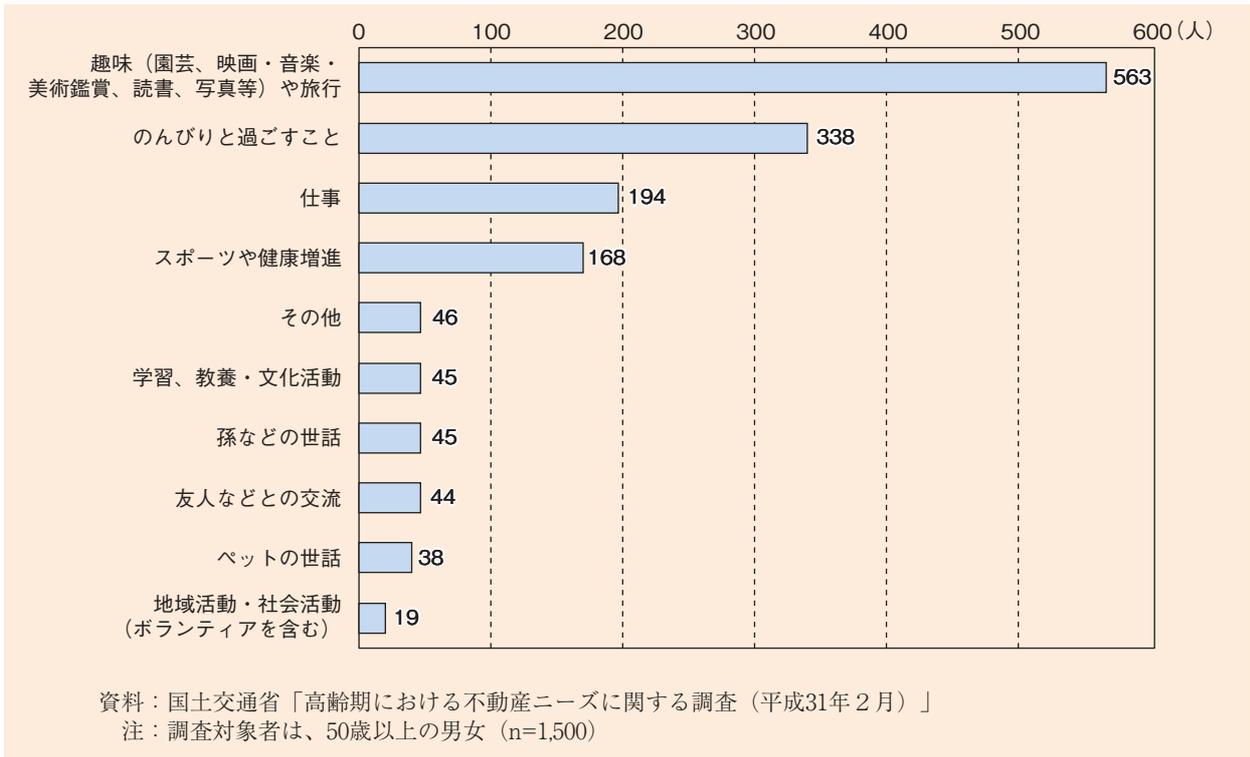


(人生100年時代を見据えた高齢期の過ごし方に関する意向)

健康寿命が伸び、高齢期のうち、健康に暮らすことができる期間がさらに長くなることが予想される中で、人生100年時代を見据えた高齢期の過ごし方や高齢期に利用したい場所に関する意向を把握するため、国土交通省において、平成31年2月にインターネットアンケート調査を実施した¹⁴。

調査結果によると、高齢期の過ごし方に関する意向としては、「趣味」が最も多く、次いで「のんびり過ごすこと」、「仕事」、「スポーツや健康増進」、「学習、教養・文化活動」の順に多くなっている（図表3-1-7）。

図表3-1-7 高齢期の過ごし方に関する意向

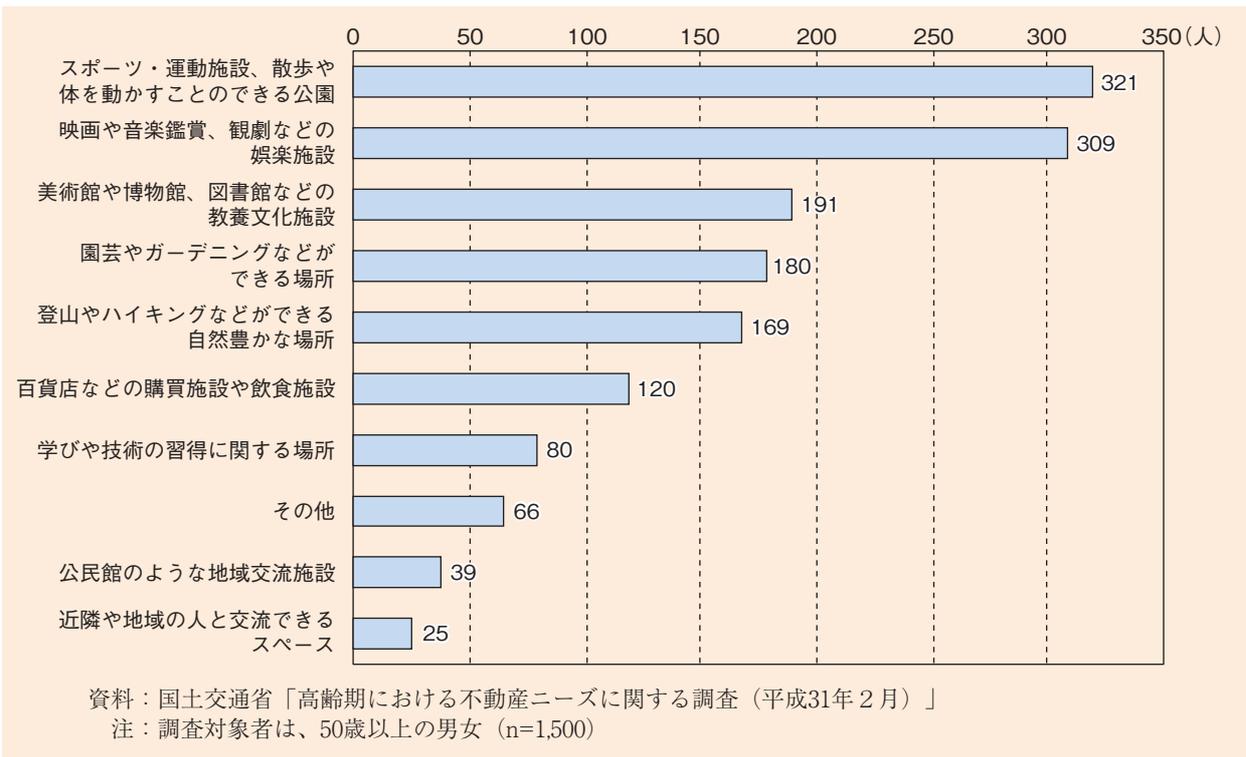


また、充実した高齢期を過ごすために最も利用したい場所については、「スポーツ・運動施設、散歩や体を動かすことのできる施設」、「映画や音楽鑑賞、観劇などの娯楽施設」、「美術館や博物館、図書館などの教養文化施設」、「園芸やガーデニングなどができる場所」、「登山やハイキングなどができる自然豊かな場所」の順に多くなっている（図表3-1-8）。

¹⁴ 「高齢期における不動産ニーズに関する調査」

- 調査対象者：首都圏整備法に基づく既成市街地及び近郊整備地帯在住の50歳以上の男女1,500人
- 調査期間：平成31年2月4日～7日
- 調査手法：インターネットモニターへのアンケート調査
- 回答者の属性
 - ・ 男性：78%、女性：22%
 - ・ 50歳代：733人（49%）、60歳代：505人（34%）、70歳以上：262人（17%）

図表3-1-8 高齢期に利用したい場所に関する意向



2 高齢者が安心して暮らし、元気に活躍できる環境づくりに関する動向

「高齢社会対策大綱」では、意欲ある高齢者の能力発揮を可能にする社会を目指し、知識、経験を活用した高齢期の雇用確保、多様な学習機会の提供、健康づくりや介護予防の推進、多世代による社会参加活動の推進などが掲げられ、これらに基づき各種施策が講じられている。ここでは、先のアンケート調査結果における高齢期の過ごし方に関する意向も参考とし、高齢期において①働く・学ぶ、②健康づくりをする、③趣味（園芸）を楽しむ、④多様な人々と交流する、ことに着目し、土地・不動産を活用した、高齢者が安心して暮らし、元気に活躍できる環境づくりに関する動向を取り上げる。

(1) 生涯現役社会の実現を支える取組

(高齢者の就業の動向)

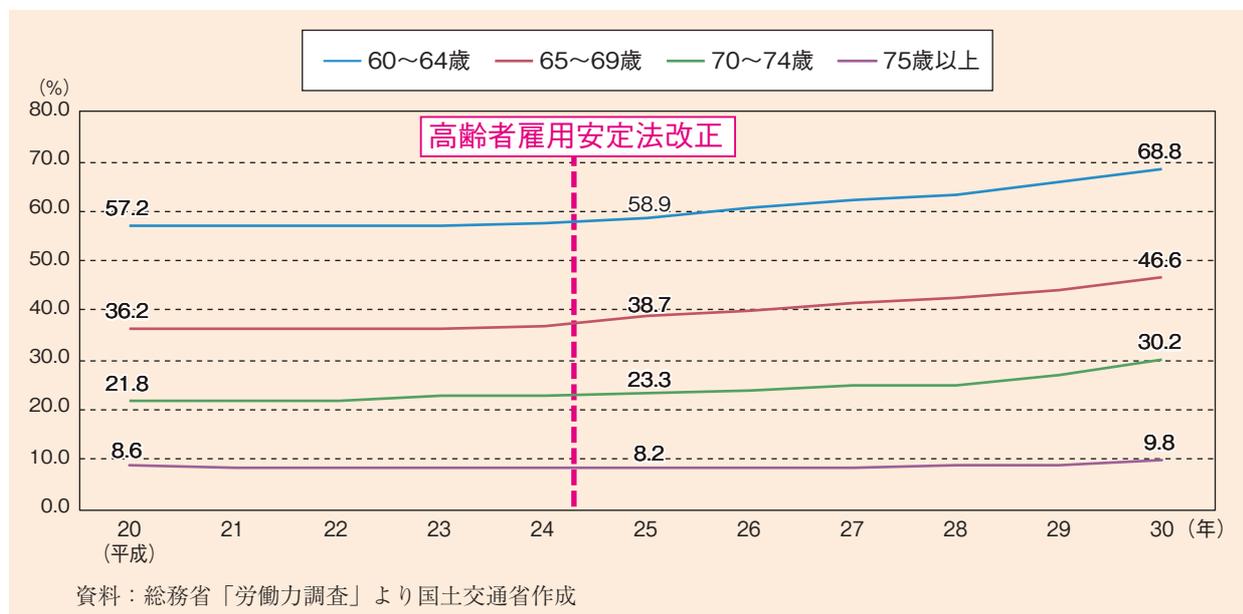
少子高齢化の急速な進行により、労働力人口の減少が見込まれる中で、高齢者が健康で意欲と能力がある限り年齢にかかわらず働き続けることができる社会（生涯現役社会）を実現することが必要とされている。

こうした中で、高齢者の就業については、「高年齢者等の雇用の安定等に関する法律」（昭和46年法律第68号。通称「高齢者雇用安定法」）に基づき、再就職の促進など高年齢退職者に対する就業の機会の確保のための総合的な対策が講じられてきている。

平成24年の同法の改正では、平成25年度から公的年金の一部の支給開始年齢が段階的に引き上げられることに対応し、雇用と年金の確実な接続等を図るため、定年に達した人を引き続き雇用する「継続雇用制度」に関する見直しなど、対策の充実が図られた。

総務省の「労働力調査」における年齢別の就業率の推移をみると、60～64歳の就業率は、平成20年に57.2%であったが、平成30年には68.8%と10年間で11.6ポイント上昇しており、特に法改正後の平成25年以降上昇している。同様に、10年間で65～69歳が10.4ポイント、70～74歳が8.4ポイントとそれぞれ10ポイント前後上昇している（図表3-1-9）。

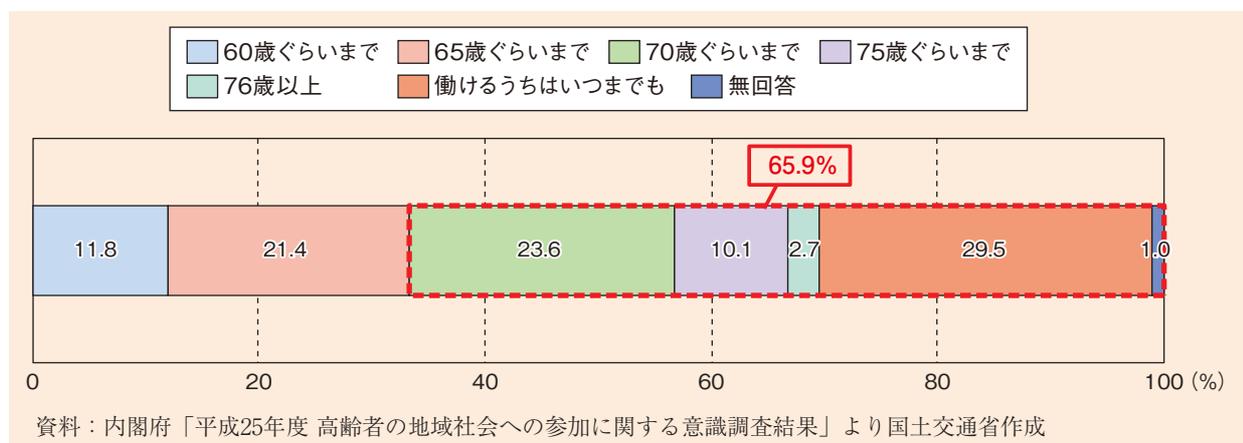
図表3-1-9 高齢者の年齢別就業率の推移



（高齢期の就労意向）

内閣府の「平成25年度高齢者の地域社会への参加に関する意識調査」によると、就労したい年齢は「70歳ぐらいまで」が23.6%、「75歳ぐらいまで」が10.1%、「75歳以上」が2.7%、「働けるうちはいつまでも」が29.5%となっており、現行の雇用措置確保年齢である65歳を超えて働きたいと回答した人が65.9%に達している（図表3-1-10）。

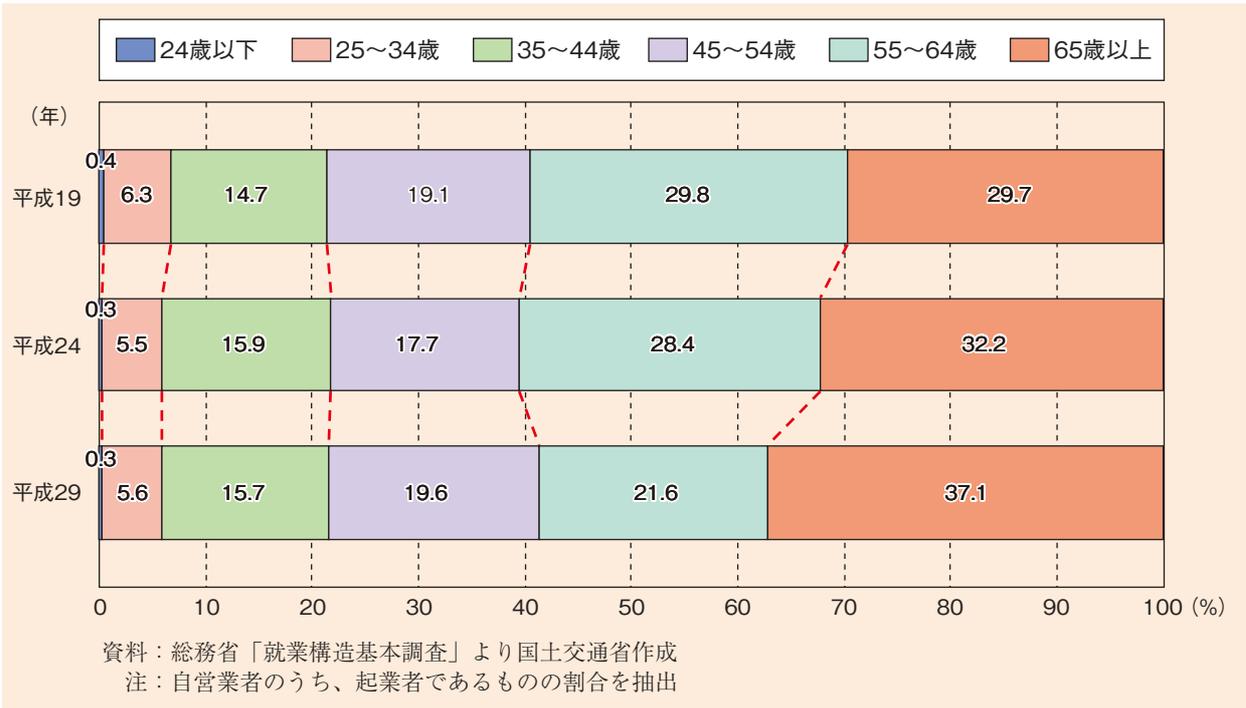
図表3-1-10 高齢者の就労希望年齢



（高齢者の起業に関する動向）

また、総務省の「就業構造基本調査」における年度別起業者の年齢別割合（自営業者）では、65歳以上の割合は、平成19年で29.7%だったが、平成29年には37.1%と10年間で7.4ポイント上昇している（図表3-1-11）。

図表3-1-11 年度別起業者の年齢別割合（自営業者）



（生涯学習支援に関する動向）

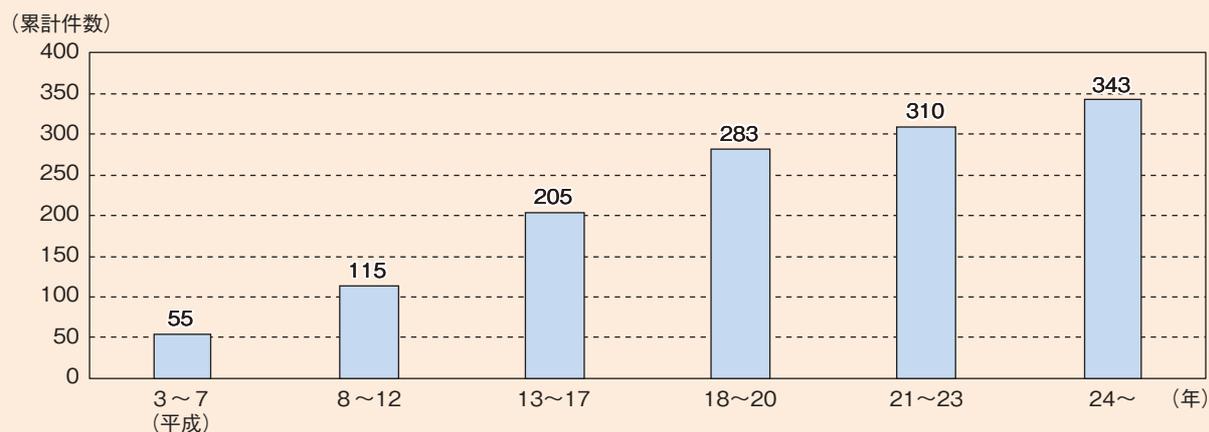
人生100年時代を見据えると、高齢期に就業等に必要な知識・技能習得や地域参画・社会貢献に必要な学習などを通じ、生きがいを持って暮らしていくことができる環境づくりが重要となる。そのため、具体的な生涯学習を支援する取組として、大学公開講座の奨励、大学・大学院・短期大学・高等専門学校における就業等に必要な能力の向上を図るプログラムの受講機会拡大等の施策が講じられており、例えば、大学の公開講座数については、平成16年には約21,000講座だったが、平成26年には約31,000講座と10年間で約1.5倍に増加している（図表3-1-12）。

また、文部科学省が実施している「社会教育調査」によると、生涯学習センターの設置件数も増加傾向にある（図表3-1-13）。

図表3-1-12 大学における公開講座の設置数



図表3-1-13 生涯学習センターの累計設置件数の推移



資料：文部科学省「社会教育調査」より国土交通省作成

(生涯現役社会の実現や生涯学習の場の提供に関する取組)

不動産を活用した生涯現役社会の実現や生涯学習の場の提供に関する取組として、空き事務所を活用し高齢者の就業に関するワンストップ窓口を設置している事例、高齢者の起業を総合的に支援するシニア向けレンタルオフィスを開設している事例及び地方公共団体の公共施設を拠点として高齢者を対象に通年学習プログラムを提供している事例を取り上げる。

①空き事務所を活用したシニア世代の就業相談窓口の設置

山形県山形市にある「よりあい茶屋（カフェ）」は、厚生労働省が推進する生涯現役促進地域連携事業の取組として、空き事務所を活用して開設されたシニア世代のワンストップ就業相談窓口である。同施設は、高齢者が住み慣れた地域社会で活躍するとともに、経験、知識を後世に引き継ぐことができる環境整備を目的として設立された、山形市、山形商工会議所、山形市社会福祉協議会、公益社団法人山形シルバー人材センター、株式会社山形銀行からなる「やまがた生涯現役促進地域連携事業協議会」により、運営されている。

「よりあい茶屋（カフェ）」では、ハローワーク、山形シルバー人材センター、山形市社会福祉協議会が連携し、フルタイムでの就業希望者にはハローワークを紹介し、パートタイムでの就業希望者にはシルバー人材センターの事業内容を説明すること等により、求人企業と求職高齢者のマッチングを行っている。また、高齢者向けの就業セミナーや企業向けの説明会の開催等も行っている。

このほか、遊休農地を活用して農園を整備し、高齢者による農産物の栽培を進めており、就業希望者には、就農先として農園を紹介するとともに、高齢者が自宅等で収穫した野菜等を販売できる「よりあい産直市」を開催している（図表3-1-14）。

図表3-1-14 よりあい茶屋（カフェ）（山形県山形市）

ワンストップ就業相談の窓口「よりあい茶屋（カフェ）」



就業セミナーの様子



資料：やまがた生涯現役促進地域連携事業協議会

②シニア起業家向けレンタルオフィス

近年、定年退職後も働き続けることを希望するシニアが増えている中で、起業を志すシニアを総合的に支援するサービスを提供するための高齢者向けのレンタルオフィスとして「アントレサロン」がある。

同レンタルオフィスでは、フリーデスクや個室等が用意されており、法人設立登記申請や会計の記帳代行サービス等起業希望者に必要なサービスが提供される。また、オフィス開設に際しては、起業に必要なノウハウを習得するためのセミナーへの参加や個別相談を受けることができるほか、起業や就業を志すシニアが集う交流会での交流や起業後のビジネス展開に向けた関係づくりができる。

平成22年に銀座（東京都中央区）に第1号のオフィスを開設してから平成30年度末までに、高齢者が通いやすい立地利便性の高い主要なターミナル駅周辺に13オフィスを開設し、会員企業数は8年間で6,000社となっている。また、銀座と渋谷のオフィスでは、個別の貸事務室として供する部屋面積の合計が50㎡以上であること、広く不特定多数の起業予定者等に対する具体的な創業支援実績を有することなどを要件とする「インキュベーション施設運営計画認定事業」の認定を受けている（図表3-1-15）。

図表3-1-15 アントレサロン（東京都中央区）

レンタルオフィス



交流会の様子



資料：銀座セカンドライフ(株)

③公共施設を拠点とした高齢者対象の学び舎

高齢者が新しい知識や教養、技術を身につけ、地域の担い手として活躍できるよう支援するため、滋賀県社会福祉協議会が、県内在住の60歳以上の高齢者を対象に運営している学習プログラムとして「滋賀県レイカディア大学」がある。

本校は、イベントホールや会議室、大教室等を有する県の公共施設である県立長寿社会福祉センター（草津市）内と県立文化産業交流館（米原市）内に2校開校し、1日あたり4時間、1ヶ月あたり5日程度の通学を目安に、地域活動の企画・運営方法などを学ぶ必修講座と6学科（園芸学科、陶芸学科、びわこ環境学科、地域文化学科、北近江文化学科）の選択講座からなる2年制のプログラムとなっている。

卒業生は、在学中に学んだことを活かし、地域に貢献できる人材として、まちづくり活動の企画運営、地域の学校や公園・公共施設等の樹木の剪定、観光ボランティアガイド等に携わっている（図表3-1-16）。

図表3-1-16 県立長寿社会福祉センター（滋賀県草津市）

学科の概要

<p>園芸学科（草津校・米原校）</p>  <p>園芸の様々な分野について講義と実習を備りませて学びます。（庭木、果樹栽培、土壌改良、施肥管理、剪定、野菜・山野草の育て方、寄せ植え 他）</p>	<p>陶芸学科（草津校）</p>  <p>陶芸の初歩から学び、講義と作品作りの一連の作業を通して陶芸を理解します。（作陶、素焼、施釉、本焼、陶芸の科学・歴史、窯元校外学習 他）</p>	<p>びわこ環境学科（草津校）</p>  <p>自然について学び、家庭や地域でできる自然に優しい暮らし（ゴミ減量化、エコ生活等）や水質保全、里山保全などについて講義とフィールドワークを通して学びます。</p>
<p>地域文化学科（草津校）</p>  <p>近江の歴史、文化や伝承技法の講義とフィールドワークを通じて地域づくりを学びます。（近江の歴史・文学・文化・自然、伝承技法【手づくり紙芝居】、まちづくり 他）</p>	<p>北近江文化学科（米原校）</p>  <p>近江八幡以北の歴史、文化や伝承技法の講義とフィールドワークを通じて地域づくりを学びます。（北近江の歴史・文学・文化・自然、伝承技法【手づくり紙芝居】、まちづくり 他）</p>	<p>健康づくり学科（草津校・米原校）</p>  <p>高齢期の健康について理解し、健康づくりの様々なノウハウを講義と実習で学びます。（老化予防、健康維持・増進【栄養、運動、ストレス軽減、レクリエーション等】 他）</p>

草津校の様子
講義の様子



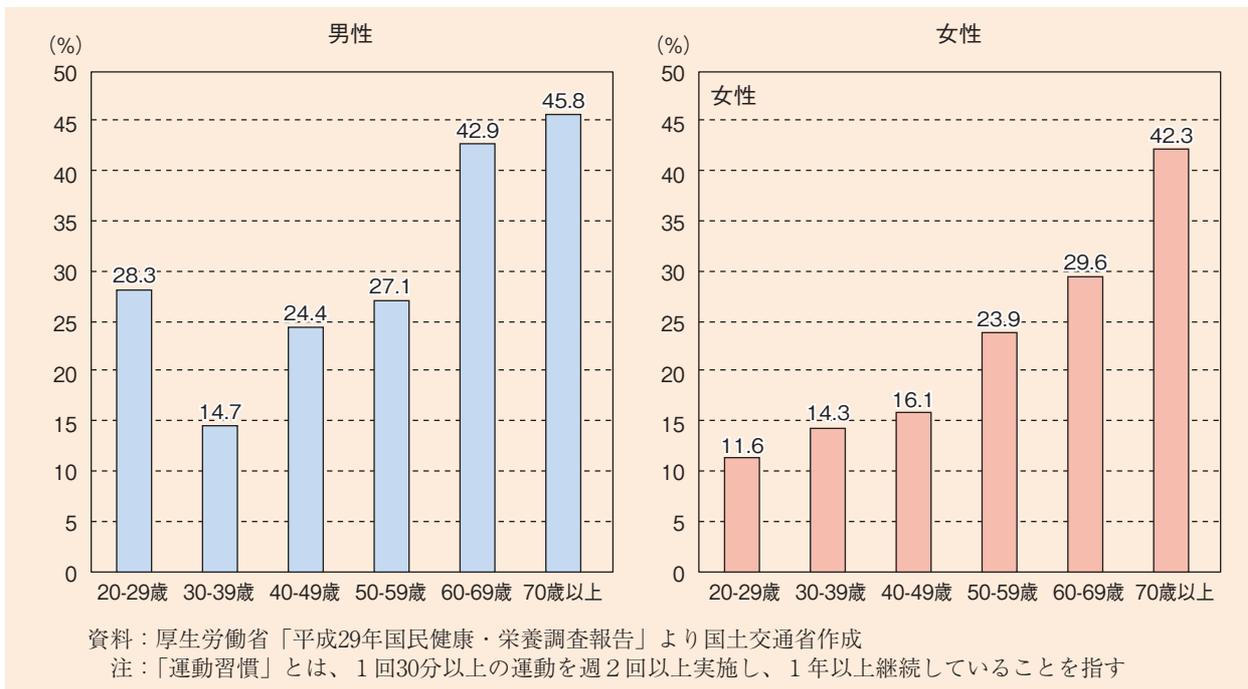

資料：（社福）滋賀県社会福祉協議会

(2) 健康の維持・増進の場の提供に関する取組の動向

人生100年時代を見据え、高齢者の生きがい創出や介護予防等の観点から、健康の維持・増進のための環境づくりが重要となっている。厚生労働省の調査によると、1日30分以上の運動を週2回以上、1年以上継続している人の割合は、60歳以上の男性で4割を超え、また女性は60歳代で約3割、70歳以上で4割を超えており、高齢者の一定の運動習慣の定着がみられる（図表3-1-17）。

このような中で、フィットネス施設も増加しており、高齢者の利用は多く、高齢者向けのフィットネス施設も展開されている。また、地方公共団体により高齢者の健康の維持・増進の場を提供する取組も進んでいる。

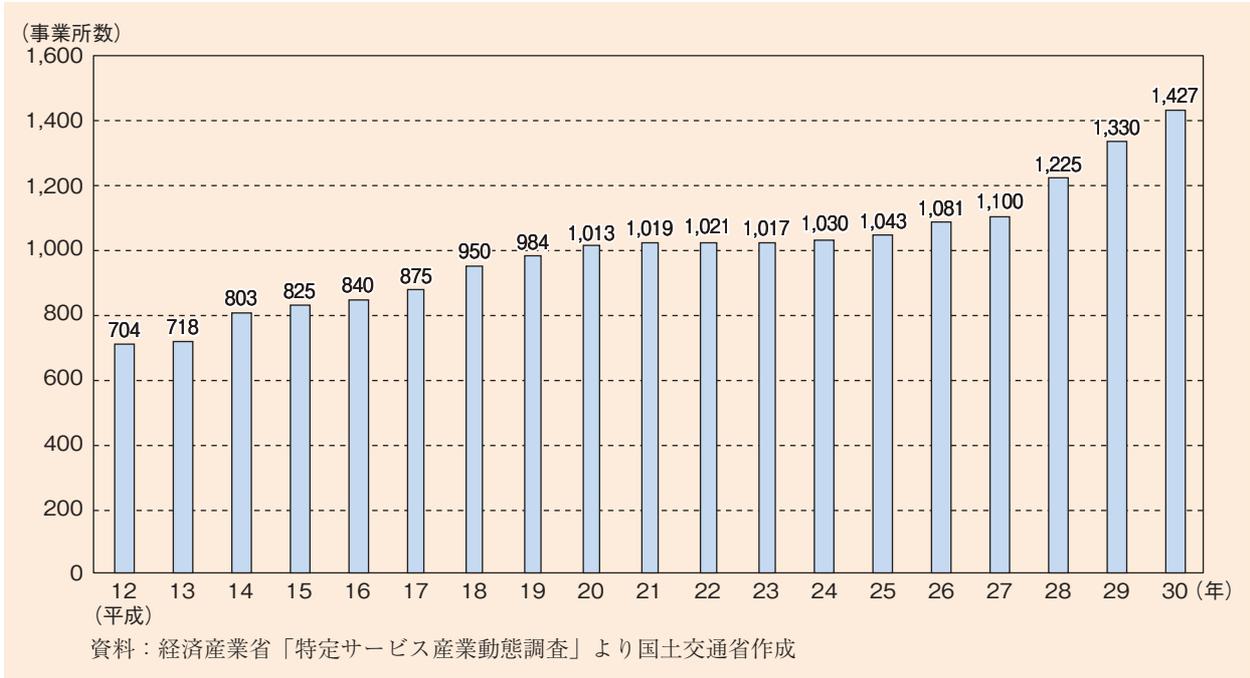
図表3-1-17 男女・年齢別運動習慣の割合



(フィットネス施設の動向と高齢者向けフィットネス施設の取組)

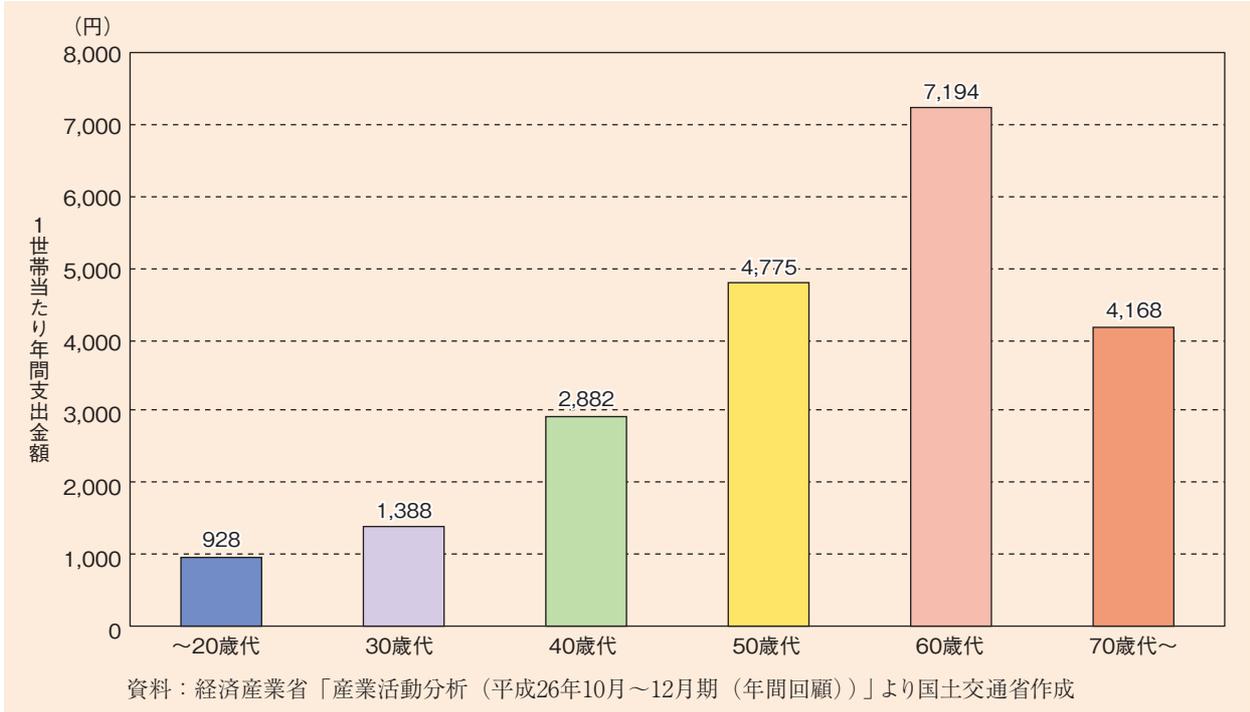
フィットネスクラブの事業所数は、増加傾向にあり、平成20年には約1,000箇所だった事業所が、平成30年には約1,400箇所と、10年間でおよそ1.4倍に増加している（図表3-1-18）。

図表3-1-18 フィットネスクラブの事業所数の推移



また、経済産業省の「産業活動分析（平成26年10月～12月期）（年間回顧）」によれば、世帯主の年齢階級別1世帯当たりの「スポーツジム使用料」の年間支出金額は、60歳代で約7,000円と最も大きく、70歳代以上も40歳代以下の世代と比較しても大きくなっている（図表3-1-19）。

図表3-1-19 世帯主の年齢階級別「スポーツクラブ使用料」（二人以上世帯、平成26年）



このような中で、高齢者向けフィットネス施設が展開されており、高齢者を利用対象者とし、利用者の交流を意識して施設面積の半分を休憩スペースやラウンジに割り当てたり、ストレッチに主眼を置いた機器の設置や身体機能維持改善や生活習慣病を予防するための運動プログラムを提供している。また、リハビリ特化型のデイサービス（通所介護）事業所として、フィットネス施設の運営ノウハウを活かし、介護予防指導員等によるグループエクササイズや運動機能訓練を行うものもある（図表3-1-20）。

図表3-1-20 高齢者向けフィットネス施設の例：イオンウェルネスラウンジ3 FIT



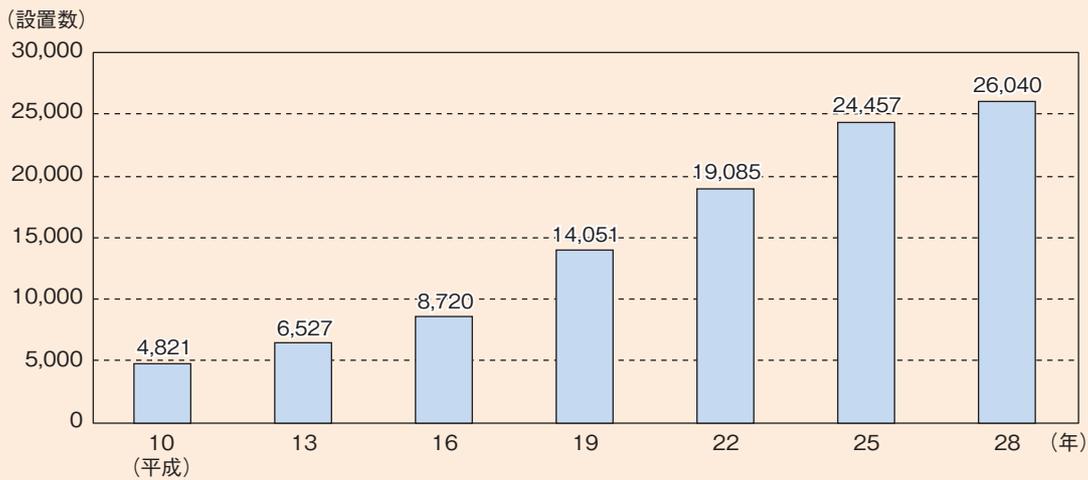
（地方公共団体による健康の維持・増進の場の提供に関する取組）

高齢者人口が増加する中で、高齢者の生きがい創出や介護予防等の観点から、地方公共団体による健康の維持・増進の場を提供する取組が進んでいる。

①高齢者に配慮した公園の整備

高齢者人口の増加に伴い、地方公共団体が、公園に健康や体力の維持増進などを目的として健康遊具を設置するケースが増えている。国土交通省の調査によれば、都市公園に設置されている健康遊具は、平成19年で約14,000基だったが、平成28年には約26,000基と約10年間で約1.9倍に増加している（図表3-1-21）。

図表3-1-21 都市公園における健康遊具の設置数の推移



資料：国土交通省「都市公園及びカントリーパークにおける遊戯施設の設置状況」

例えば、伊丹市では平成10年頃からストレッチや筋力・体力の維持・増強、体のツボ刺激といった健康遊具の設置を始めており、平成30年度末時点で、市内87の公園に数台ずつ計約300台の健康遊具を設置している（図表3-1-22）。

図表3-1-22 高齢者に配慮した公園整備（健康遊具の設置）（兵庫県伊丹市）



資料：伊丹市

②健康の維持・増進を目的としたまちづくり

現在、高齢化に対応したまちづくりのキーワードとして「健康」が注目されている。歩いてまわれる街を整備したり、市民が自分の健康を意識する仕組みづくりに力を入れる地方公共団体もある。例えば、新潟県見附市では、市民の健康維持・増進を施策の中心に据え、高齢者の外出機会増加を目的として全国初の「歩こう条例」、「健幸基本条例」を施行し、「住んでいるだけで健やかに幸せにさせるまち＝健幸（ウエルネス）」を目標に掲げ、まちづくりに取り組んでいる。

具体的には、市民交流センター（ネーブルみつけ）内で健康運動教室を開催する「いきいき健康づくりセンター」、「コミュニティ銭湯（みつけ健幸の湯）」、運動・スポーツに関する情報提供や相談を受ける「健幸スポーツの駅」（ネーブルみつけを含む市内5ヵ所に開設）等を整備するとともに、「健幸ウォーキングロード」や「健康遊具」を設置した広場の整備などにより、高齢者の外出・交流の機会を増やし、歩きたくなる環境づくりを進めている（図表3-1-23）。

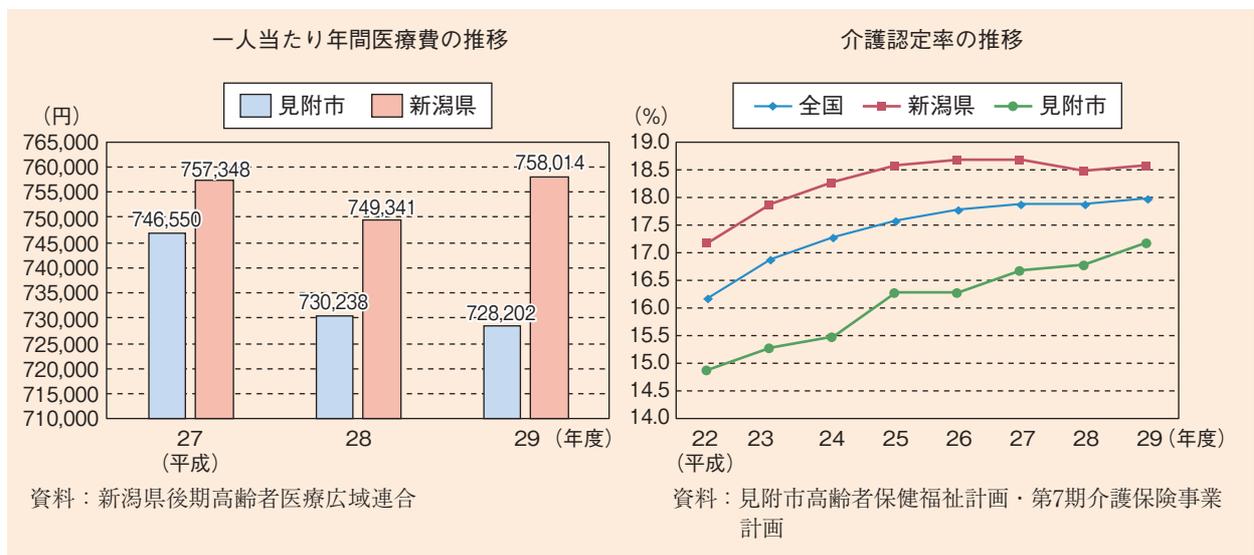
これらの取組により、見附市では、国民健康保険医療費、後期高齢医療費は新潟県の平均より低く推移し、介護認定率も全国平均、県平均よりも低く推移している（図表3-1-24）。

図表3-1-23 健幸に関する取組の様子（新潟県見附市）



資料：見附市

図表3-1-24 見附市の一人当たり年間医療費の推移と介護認定率の推移



資料：新潟県後期高齢者医療広域連合

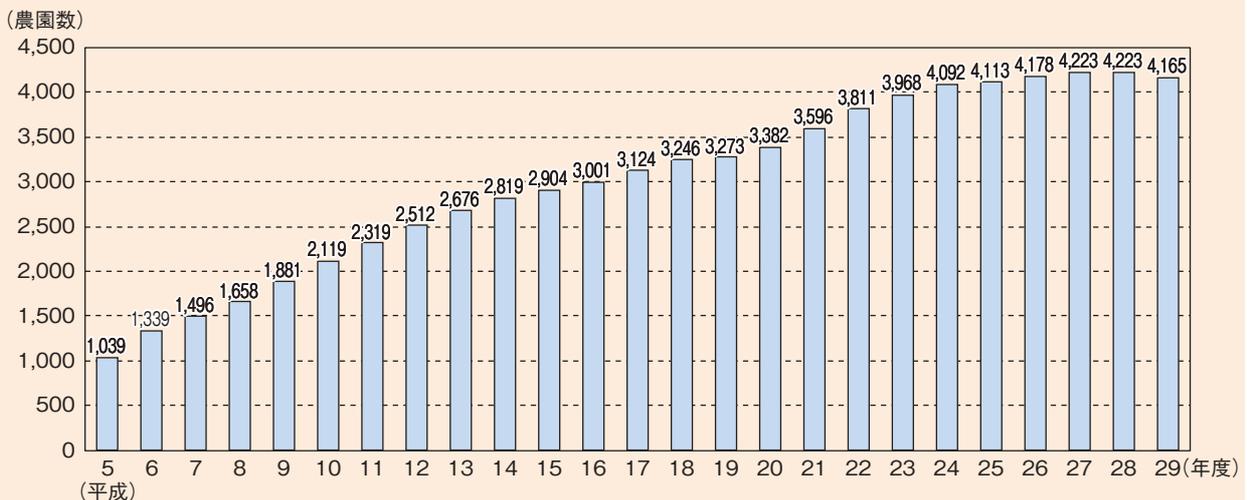
資料：見附市高齢者保健福祉計画・第7期介護保険事業計画

(3) 趣味・交流（園芸）の場の提供に関する取組の動向

高齢者が生きがいを持って暮らすための高齢期の過ごし方として、自らの趣味を楽しむニーズは高く、特に園芸は高齢者にとって人気の高い趣味の一つとなっている。高齢者の生きがいづくりをはじめ、農業体験学習など多様な目的で小規模な農地を活用する仕組みとしては、「特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律」（平成元年法律第58号）、「市民農園整備促進法」（平成2年法律第44号）、「都市農地の賃借の円滑化に関する法律」（平成30年法律第68号）があり、地方公共団体、農業協同組合等による市民農園の開設を後押ししている。

市民農園数は増加傾向にあり、平成19年には約3,200箇所だったのが、平成29年には約4,100箇所と10年間で約1.3倍になっており、地方公共団体が高齢者の趣味や予防介護、リハビリ等の健康の維持・増進を支援する目的で、農地を借りて農園として整備し、高齢者に限定して無料で区画を貸し出すものもある（図表3-1-25、26）。

図表3-1-25 市民農園数の推移



資料：農林水産省ホームページ「市民農園をめぐる状況」より国土交通省作成

図表3-1-26 高齢者を対象とした市民農園の例（東京都中野区）



資料：（一財）都市農地活用支援センター「超高齢社会と農ある暮らし」

①高齢男性の社会参加促進のための都市型農園

大阪府豊中市社会福祉協議会は、定年退職後に極端に人とのコミュニケーションが減り、地域社会との関わりが少なくなる60歳以上の男性を対象として、社会参加や交流、介護予防を促すため、宅地を借りて都市型農園として整備し、地域福祉と野菜づくりを学べる講座「豊中あぐり塾」を開催している。

職歴を離れた人との交流の場、野菜を育てる達成感が得られる場、地域とのコミュニケーションの場等として、利用者から評価されており、同協議会としては、今後高齢期の男性だけでなく、障がい者やその家族など幅広い人が利用できるユニバーサル農園の整備を視野に活動を継続していくこととしている（図表3-1-27）。

図表3-1-27 豊中あぐり塾での農作業の様子（大阪府豊中市）



資料：とよなか生涯現役サポートセンター

②有料老人ホームの隣接農地を利用した「農を楽しむ」場の提供

兵庫県伊丹市にある有料老人ホーム「ライフール」は、阪神・淡路大震災を契機に、老朽化した賃貸アパートの跡地で土地所有者自身により建築・運営されており、隣接する生産緑地を有料老人ホームの入居者に農園として開放することで、高齢者に「農を楽しむ」場を提供している。

隣接する農園は、約1,000坪で、入居者の農業体験エリアのみならず、周辺住民の農業体験エリアなど、地域住民も広く農業を体験できる場となっている（図表3-1-28）。

図表3-1-28 有料老人ホームの隣地の農園と農作業の様子（兵庫県伊丹市）



資料：(一財)都市農地活用支援センター「超高齢社会と農ある暮らし」

(4) 多世代交流の場の提供に関する取組の動向

急速な高齢化の進展に伴い、高齢者のいる世帯の約半分が一人暮らし世帯又は夫婦のみの世帯となる中で、孤立しがちな高齢者の交流の場や子どもとのふれあいの場の提供など、地域コミュニティにおける多世代交流を促す取組が行われている。

特に高度経済成長期に大都市圏郊外部を中心に開発された住宅団地では、同一世代が同一時期に入居したことなどを要因として、高齢化率が高く、空き地・空き家の増加、生活利便性の低下、若年世帯の減少等の課題を抱える中で、地域コミュニティの活性化や多世代交流を促す取組が進められている。

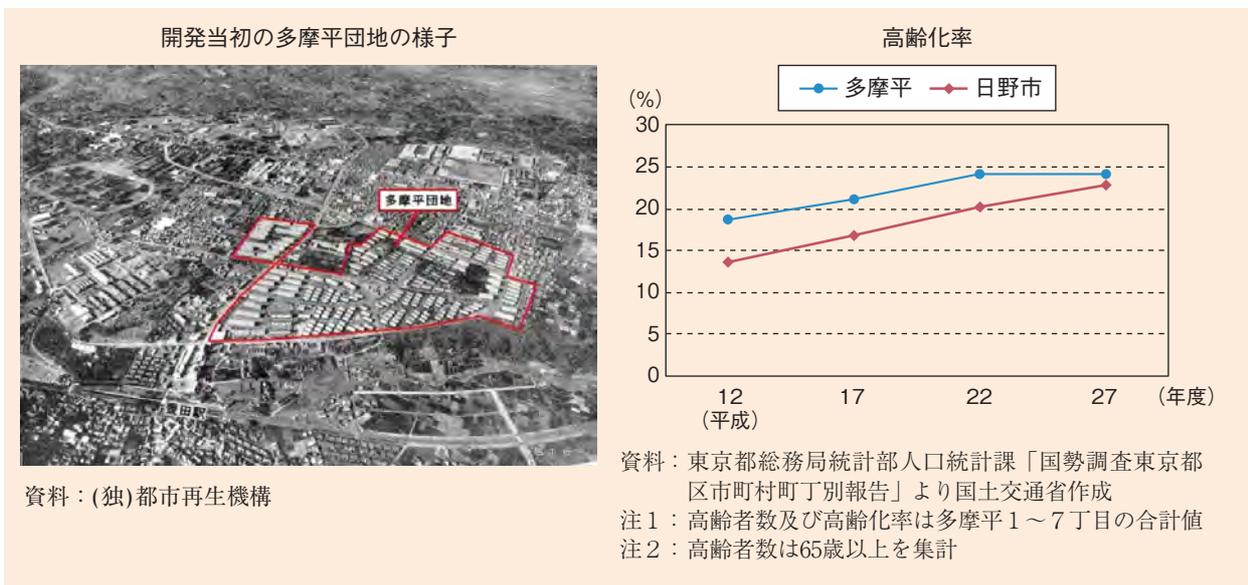
また、高齢者、子どもなど多様な人々が一緒に暮らし、交流できる「まち」を新たに整備し、地域コミュニティづくりに取り組む事例もみられるようになってきている。

① 団地再生事業による多様な世代が交流・共生するコミュニティ形成

東京都日野市にある多摩平団地は、旧日本住宅公団（現：独立行政法人都市再生機構（UR都市機構））により建設された敷地面積約29ha、247棟の中低層賃貸住宅（2,792戸）や商店街、郵便局、幼稚園等公共公益施設からなる大規模団地である。

昭和33年の入居開始から約40年が経過する中で、住棟等の老朽化が進むとともに入居者の高齢化も進み、多摩平地区の高齢化率は、日野市全体の高齢化率に比べ高く推移する状況となっている（図表3-1-29）。

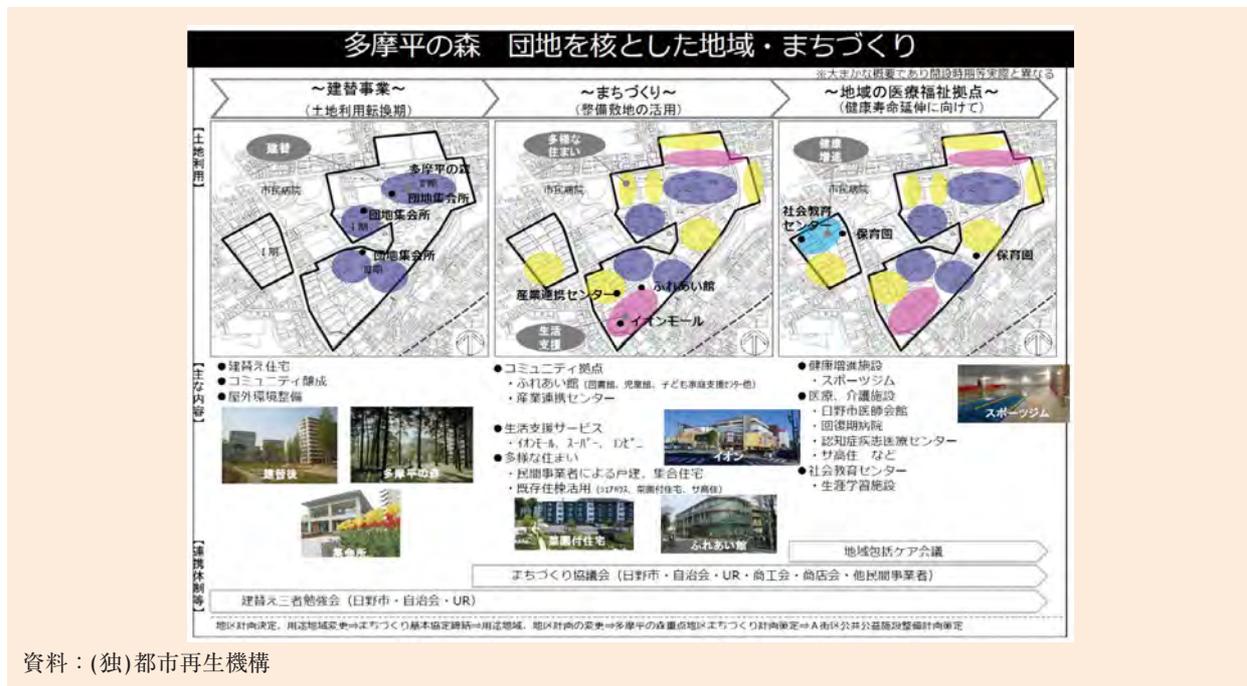
図表3-1-29 多摩平団地と高齢化率の推移（東京都日野市）



このような中で、多摩平団地では、老朽化する住棟の建替えに際し、高齢者にも配慮された賃貸住宅の整備や介護・医療施設、サービス付き高齢者向け住宅、生涯学習施設、健康増進複合施設の誘致のほか、既存住宅を活用した若者向けシェアハウスの供給、保育園や大型商業施設、文化交流施設の誘致などが進められている（図表3-1-30）。

文化交流施設は図書館、児童館等を有し、地域住民等の交流の場として活用されている。また、高齢者向け住宅や若者向けシェアハウスのある地区では、事業者やUR都市機構、自治会などが、地域に開放された高齢者向け住宅の多目的室やテラスを利用したイベント、敷地内の桜並木の開花時期に合わせた「さくらまつり」の開催など、地域住民をはじめ、様々な主体により、団地内の施設や屋外空間が多世代交流の場として活用されている（図表3-1-31）。

図表3-1-30 団地再生を核とした地域・まちづくり（東京都日野市）



資料：(独)都市再生機構

図表3-1-31 交流イベントの様子（東京都日野市）



高齢者向け住宅のテラスでの餅つきの様子

さくらまつりの様子

資料：(独)都市再生機構

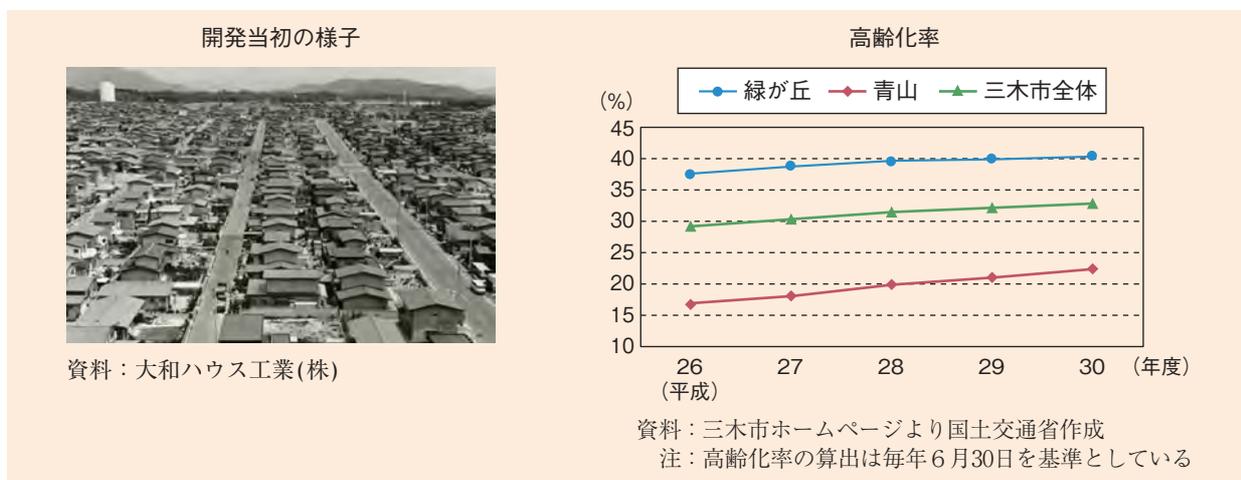
②戸建住宅団地における産・官・学・民連携による多世代循環型コミュニティ形成

兵庫県三木市の緑が丘・青山地区にある緑が丘ネオポリス・松が丘ネオポリスは、昭和44年から大和ハウス工業株式会社により開発された約307ha、5,450区画の戸建住宅団地である。

開発開始から約50年が経過し、地域住民の高齢化が進み、空き家・空き地・空き店舗が目立つようになるなど、地域全体の活気が失われつつある。

三木市では、市の人口の約20%は、緑が丘・青山地区内のニュータウンに住んでいるため、ニュータウンの活性化は重要な課題であり、平成26年より、高齢化率が38.8%と最も高い「緑が丘地区」において、若者世代の流入及び地域の活性化を目指した団地再生の取組を本格的に開始している（図表3-1-32）。

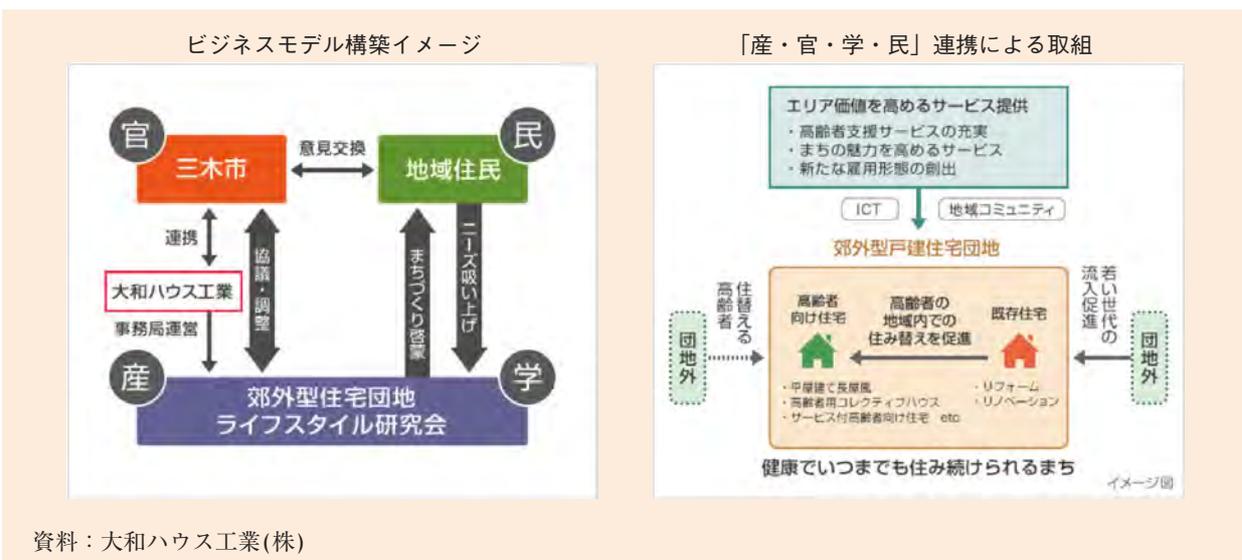
図表3-1-32 緑が丘・松が丘ネオポリスと高齢化率の推移（兵庫県三木市）



具体的には、産・官・学・民計20の企業・団体が協働し、高齢化する地域住民及び新たに流入する住民が安心して快適に過ごせる「多世代循環型コミュニティ」を形成するために必要なサービスについて、検討を行い、平成29年に、活動の主体となる「一般社団法人 三木市生涯活躍のまち推進機構」（以下、「機構」という。）を設立し、機構が空き店舗を賃借し、多世代交流施設を設置している（図表3-1-33）。多世代交流施設は、緑が丘まちづくり協議会、老人クラブ、地域の民生委員、児童委員、子ども会、商店街振興組合が中心となり、子育て、地域互助、移住・住み替え促進等に関する情報を共有しながら、本の貸出しや子どもの見守り等も行う地域の交流の場として活用されている。現在、同様の機能を持つサテライト拠点を数ヶ所設置する準備を進めている（図表3-1-34）。

この他、自動運転によるコミュニティ内移動サービス等を検証する実証実験を行うとともに、子育て世代がICTを活用し、場所や時間にとらわれず郊外型の住宅団地でも働けるよう、キッズスペースを併設した「クラウドソーシング」の職場環境整備を進めている。今後、これらの取組により得られた知見や成果については、同様の課題を抱える住宅団地に展開していくことを予定している。

図表3-1-33 「産・官・学・民」連携による取組のイメージ (兵庫県三木市)



図表3-1-34 多世代交流施設の様子 (兵庫県三木市)



地域再生法の一部を改正する法律案 (地域住宅団地再生事業の創設) について

居住者の高齢化等により多様な世代の暮らしの場として課題が生じている住宅団地について、生活利便施設や就業の場等の様々な機能を導入することで、多様な世代が安心して住み、働き、交流できる場として再生することを促進するため、「地域再生法の一部を改正する法律案」(平成31年3月15日閣議決定)が国会に提出された。

具体的には、市町村が、地域再生計画に「地域住宅団地再生事業」(住宅団地再生のために住民の共同の福祉・利便の向上を図るために行う事業で、地域における就業機会の創出や生活環境の整備に資するもの)について記載した上で、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的・一体的な事業計画(地域住宅団地再生事業計画)を作成することができることとし、多様な建築用途を導入する際の建築物の用途規制に関する特例許可の柔軟化等をワンストップで行えるよう手続きを合理化する等の特例措置を講じるものである。

【図表】 地域住宅団地再生事業の概要



資料：内閣府地方創生推進事務局

③多様な人々が一緒に暮らす「ごちゃまぜのまち」

石川県金沢市にある「シェア金沢」は、社会福祉法人佛子園が国立病院機構金沢若松病院の跡地を利用して、「ごちゃまぜのまち」をコンセプトに計画段階から自治会等と構想し作り上げた、子どもや大学生、高齢者や障がい者など、世代や障がいの有無を超えて、多様な人々が一緒に暮らす「まち」である。

敷地内には、障がい児が生活する児童入所施設、サービス付き高齢者向け住宅、学生向け住宅などの住まいのほか、デイサービス・訪問介護施設、児童発達支援センターなどの施設等があり、人々の交流を促すことを意図して、これらは分散配置されている。サービス付き高齢者向け住宅に居住する高齢者は、敷地内の施設でのボランティアや共同売店での仕入れから販売、接客までの自主運営に携わり、介護が必要になった時は施設内のデイサービスや訪問介護を利用できる。また、学生は低い家賃で住める代わりに、月30時間のボランティア活動を行うこととされている。

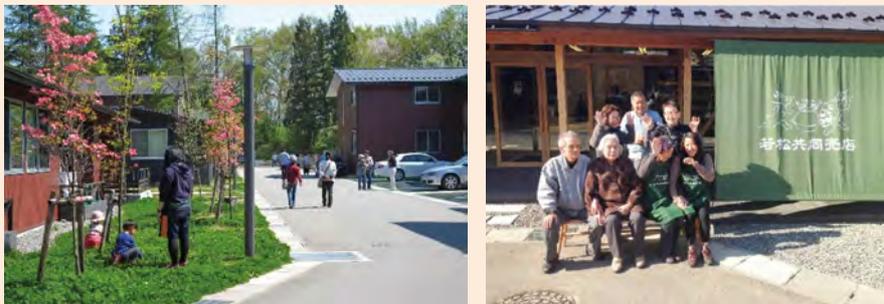
同施設では、天然温泉、全天候型グラウンド、アルパカ牧場等を整備し、住人同士の交流だけでなく、地域の人や市外の人を呼び込み交流を促すことにも取り組んでいる（図表3-1-35、36）。

図表3-1-35 シェア金沢の施設概要（石川県金沢市）



資料：(社福) 佛子園

図表3-1-36 シェア金沢の様子（石川県金沢市）



資料：(社福) 佛子園

第2節 多様な働き方やライフスタイルの実現を後押しする土地・不動産活用の取組

本節では、人生100年時代を見据え、多様な働き方やライフスタイルの実現に向けた取組として、土地・不動産活用の観点から、以下の3点の動向を取り上げる。

一点目は、仕事と子育ての両立を支える環境づくりとして、女性の就業率の向上、共働き世帯の増加を背景とした土地・不動産活用の動向について紹介する。

二点目は、多様な働き方を支える環境づくりとして、働き方改革や情報通信技術の著しい進展等を背景としたシェアオフィスやコワーキングオフィスの動向について紹介する。

最後に、多様なライフスタイルの実現に向けた地方移住・二地域居住を支える環境づくりとして、地方部におけるサテライトオフィス等の設置や農村地域への移住等を促進する取組の動向について紹介する。

1 仕事と子育ての両立を支える環境づくり

女性の就業率が向上し、共働き世帯が増加する中、仕事と子育ての両立を支える環境づくりは必須となっている。

ここでは、まず、近年の少子化対策や女性の活躍支援をめぐる動向や女性の就業率の低下の一因となっている子育てとの両立における課題について概観する。続いて、インターネットアンケート調査結果に基づき、近年の共働き世帯や子育て世帯等の住宅・宅地の選好等の動向について紹介する。

最後に、仕事と子育ての両立を支援する土地・不動産に関する取組として、子育て支援施設の立地動向等について、職・育・住近接の観点から最近の事例を紹介する。

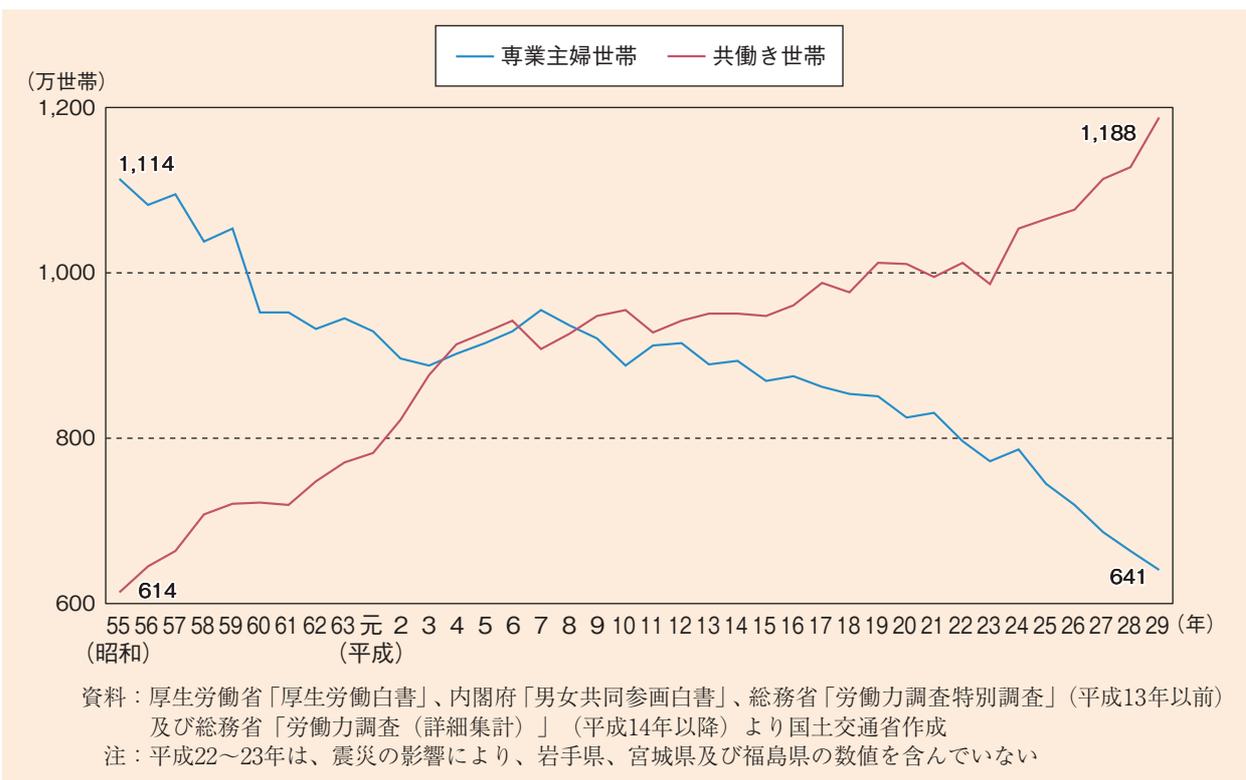
(1) 少子化対策・女性の活躍支援をめぐる動向

(共働き世帯の増加と仕事・子育ての両立に向けたニーズ)

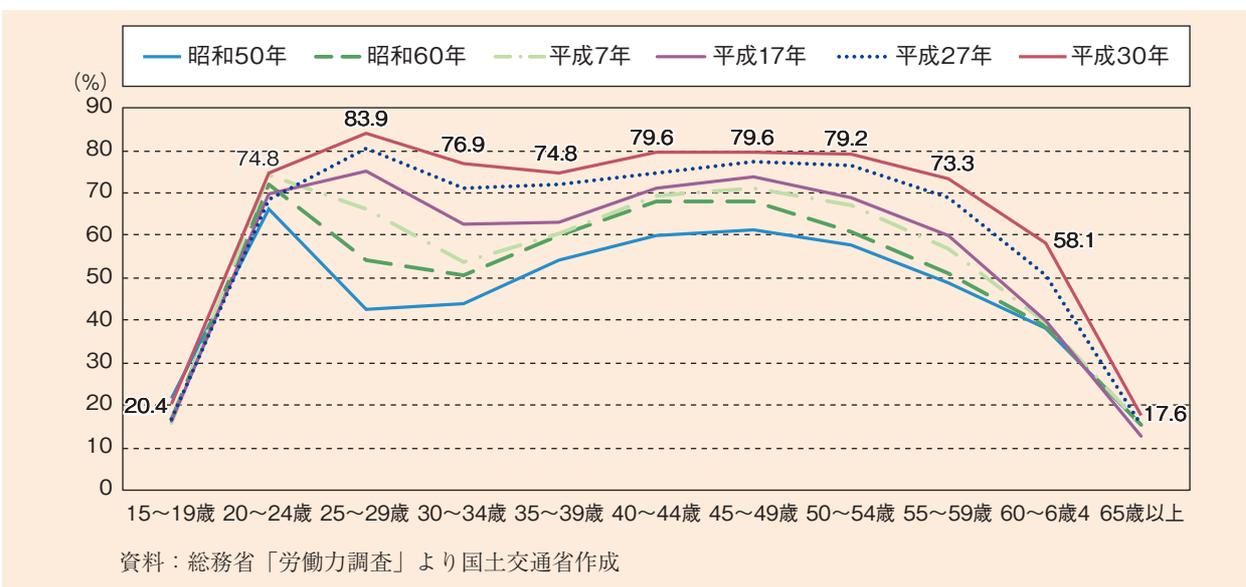
専業主婦世帯数と共働き世帯数の推移をみると、平成9年以降は共働き世帯数が専業主婦世帯数を上回り、近年では「待機児童解消加速化プラン」(平成25年4月)や「子育て安心プラン」(平成29年6月)に基づく対策等が推進される中で、共働き世帯が急速に増加する傾向にある(図表3-2-1)。

特に「子育て安心プラン」では、出産・子育てを機に女性の就業率が下がる、いわゆる「M字カーブ」の解消に向け、平成34年度末までに、25歳から44歳までの女性の就業率を80%にまで引き上げる(平成30年度末の35~39歳で74.8%)ことを目標に、施策に取り組んでいる(図表3-2-2)。

図表3-2-1 専業主婦世帯数と共働き世帯数の推移（昭和55年～平成29年）

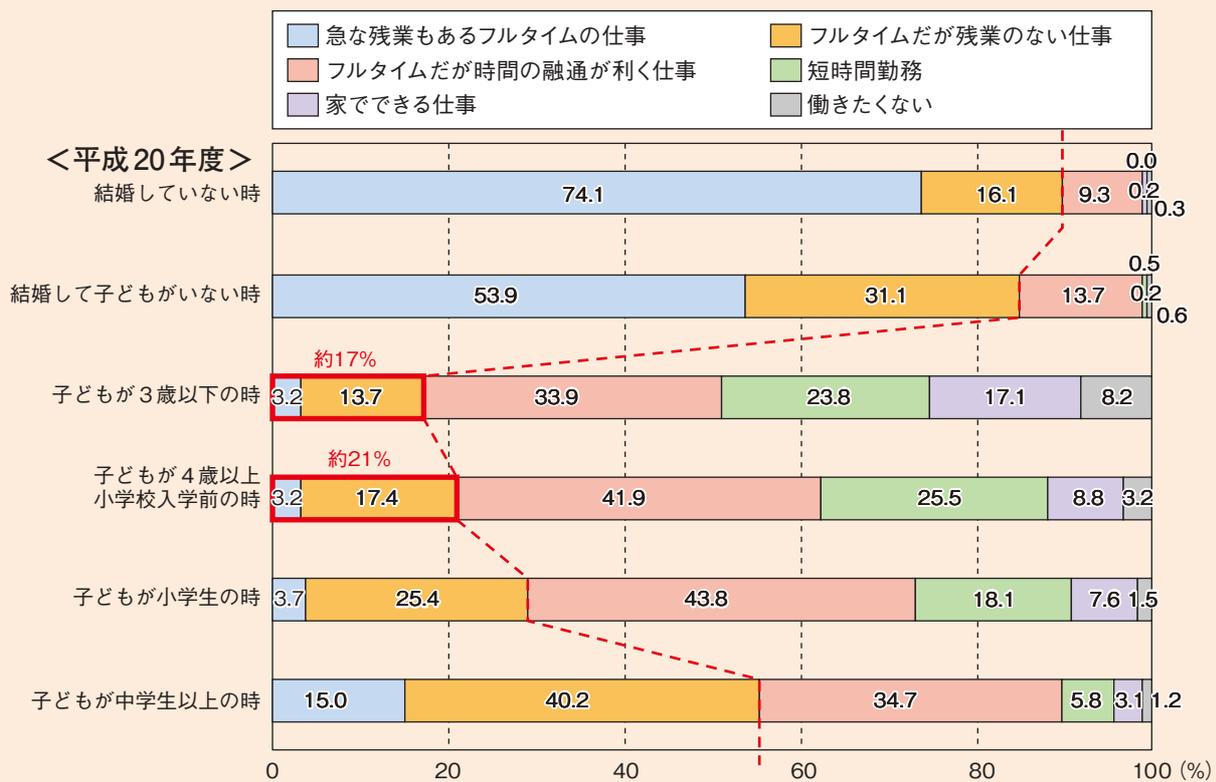


図表3-2-2 女性の年齢階級別労働力率の推移

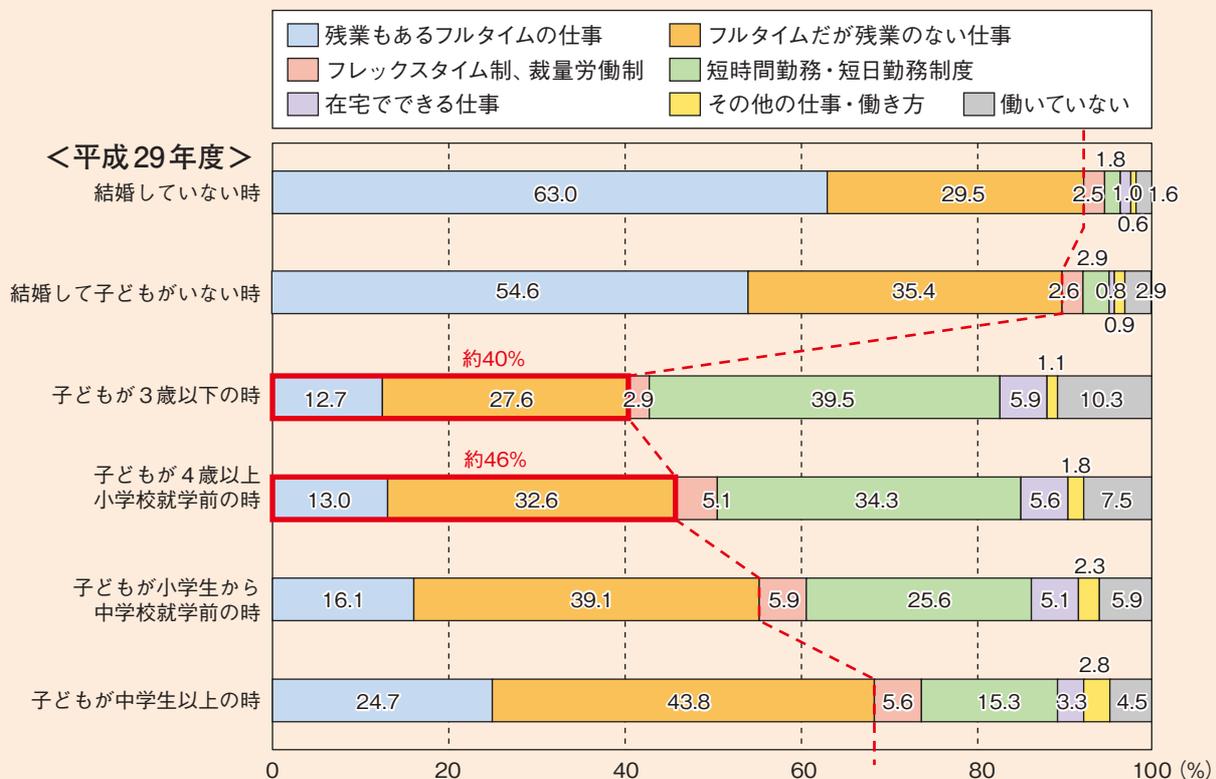


また、厚生労働省の結婚や子どもを持つことによる女性の働き方の希望についての平成20年度及び平成29年度調査の結果を比較すると、出産後「子どもが3歳以下の時」、「子どもが4歳以上小学校就学前の時」については、平成20年度調査では、「急な残業もあるフルタイムの仕事」と「フルタイムだが残業のない仕事」の合計が2割程度であったことに対し、平成29年度調査においては、「残業もあるフルタイムの仕事」と「フルタイムだが残業のない仕事」の合計が4割を超えており、定時・フルタイムでの働き方の希望が増大している（図表3-2-3）。

図表3-2-3 ライフステージごとの希望する働き方の意識の変化



資料：厚生労働省委託調査「平成20年度 両立支援に係る諸問題に関する総合的報告書」（平成21年3月）より国土交通省作成
注：未就学の子を持つ女性・正社員（n=1,028）



資料：厚生労働省委託調査「平成29年度 仕事と家庭の両立に関する実態把握のための調査研究事業報告書労働者アンケート調査結果」（平成30年1月）より国土交通省作成
注1：末子の年齢が満1歳以上満3歳未満、20～49歳の女性・正社員（n=797）
注2：「分からない」を選択した人を除く
注3：平成20年度調査結果との対比上、「短時間勤務・短日勤務制度」と「フレックスタイム制、裁量労働制」について、アンケートの選択肢の順番とグラフ表示の順番を入れ替えている

(2) 共働き世帯や子育て世帯の住宅・宅地選好や働き方に関する意識

結婚や子育ては、個人が住み替えをしたり、住宅や宅地を取得したりする場合の契機となることが多い。

そこで国土交通省では、過去20年以内に引越し経験を有する首都圏在住の世帯を対象に、居住地選択や不動産取得等のニーズ・実態を把握するため、インターネットアンケート調査¹⁵を実施した。

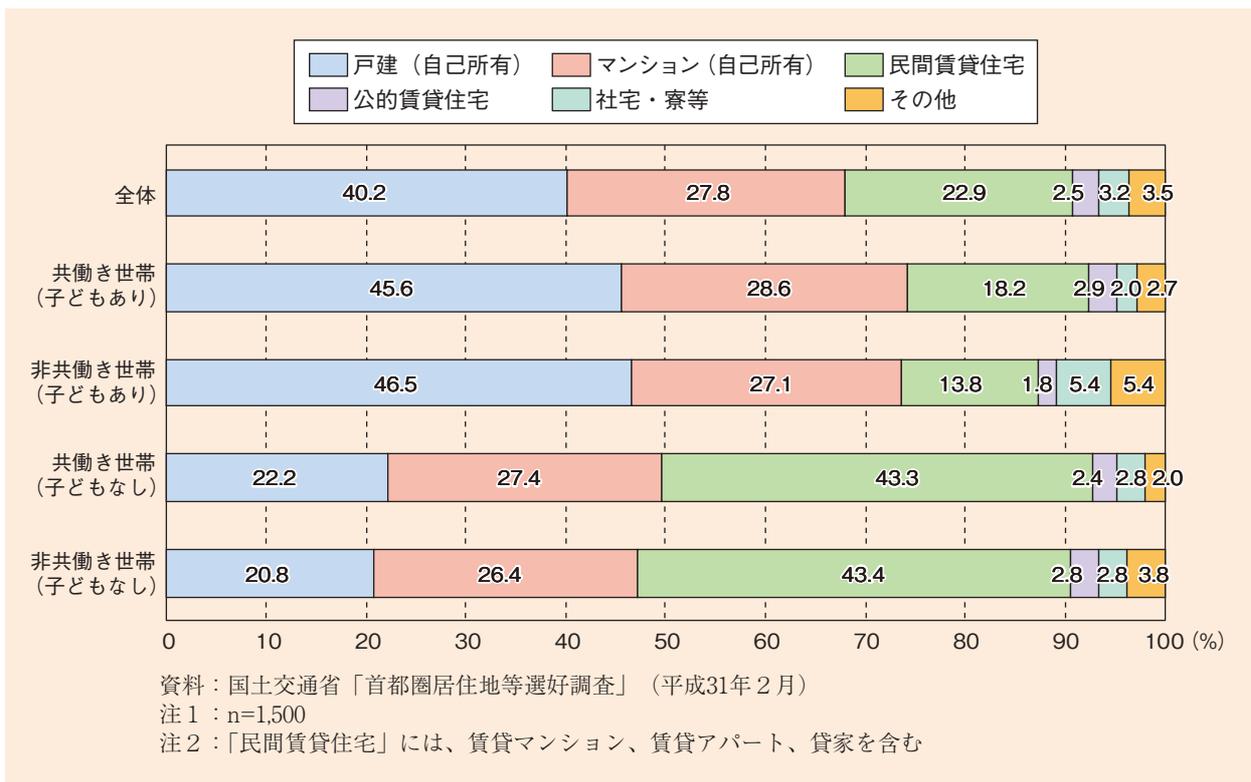
(住宅種別、所有状況)

子供がいる世帯では、「共働き／非共働き」とともに、自己所有の戸建て住宅に居住している世帯が50%近くに達し、自己所有のマンションと合わせると、7割以上の世帯が自己所有の住宅に居住している。

子供がいない世帯では、「共働き／非共働き」とともに、半数近くが賃貸住宅に居住している。

「戸建（自己所有）」と「マンション（自己所有）」の選好については、子供のいる世帯が「戸建」の割合が高く、子供のいない世帯は「マンション」の割合が高くなっており、「共働き／非共働き」によっては、その傾向に大きな差は見られない結果となった（図表3-2-4）。

図表3-2-4 住宅種別・所有状況



¹⁵ 「首都圏居住地等選好調査」

- 調査対象者：直前の引越し時期からの経過年数が20年未満で首都圏在住の20歳～49歳の既婚男女1,500人
 ※首都圏整備法に基づく既成市街地及び近郊整備地帯
- 調査期間：平成31年2月4日～7日
- 調査手法：インターネットモニターへのアンケート調査
- 回答者の属性※
 - ・ 男性：57%、女性44%
 - ・ 共働き世帯（子どもあり）：699件（47%）、非共働き世帯（子どもあり）：443件（30%）
 共働き世帯（子どもなし）：252件（17%）、非共働き世帯（子どもなし）：106件（7%）
 - ・ 既成市街地：45%、近郊整備地帯：55%

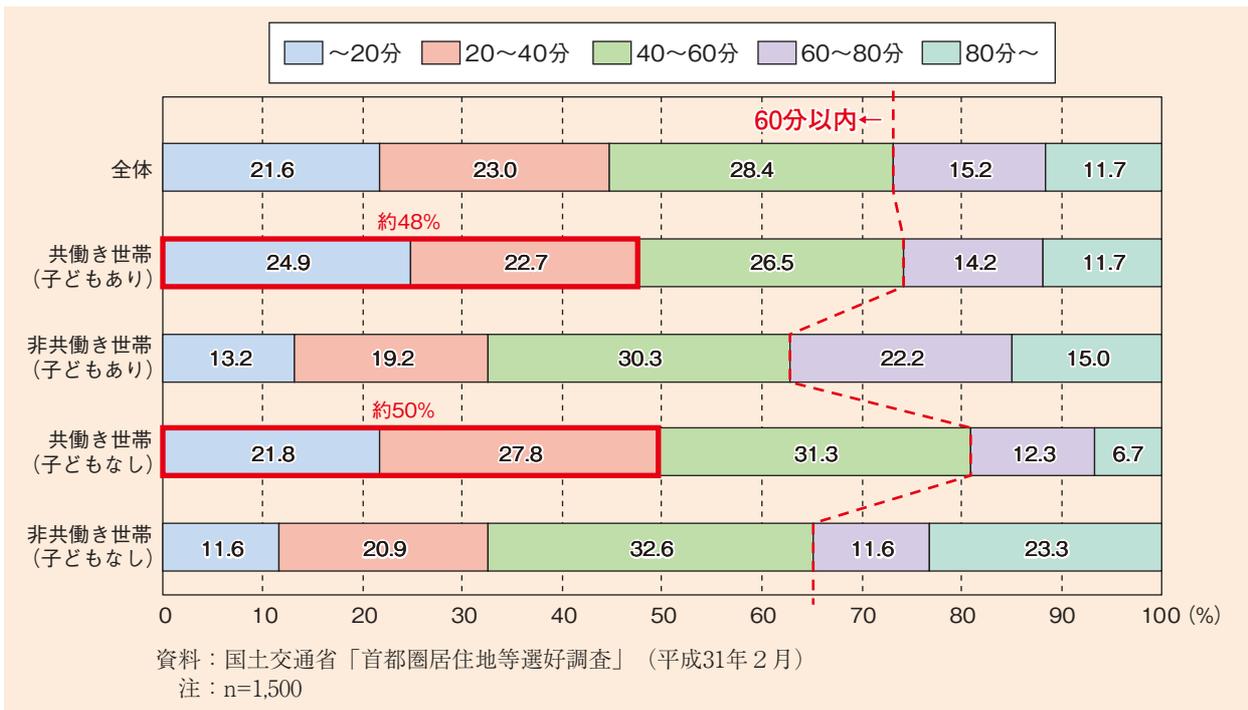
* 四捨五入の都合により合計が100%にならない場合がある

(通勤時間)

通勤時間については、各世帯で通勤時間60分以内の居住地を選択した割合が6割を超えていた。

共働き世帯は「子供がいる／いない」とともに、通勤時間が40分以内の居住地を選択した世帯の割合は約半数に達する一方で、非共働き世帯は「子供がいる／いない」とともに、通勤時間が40分以内の居住地を選択した世帯の割合は約1/3であった（図表3-2-5）。

図表3-2-5 通勤時間

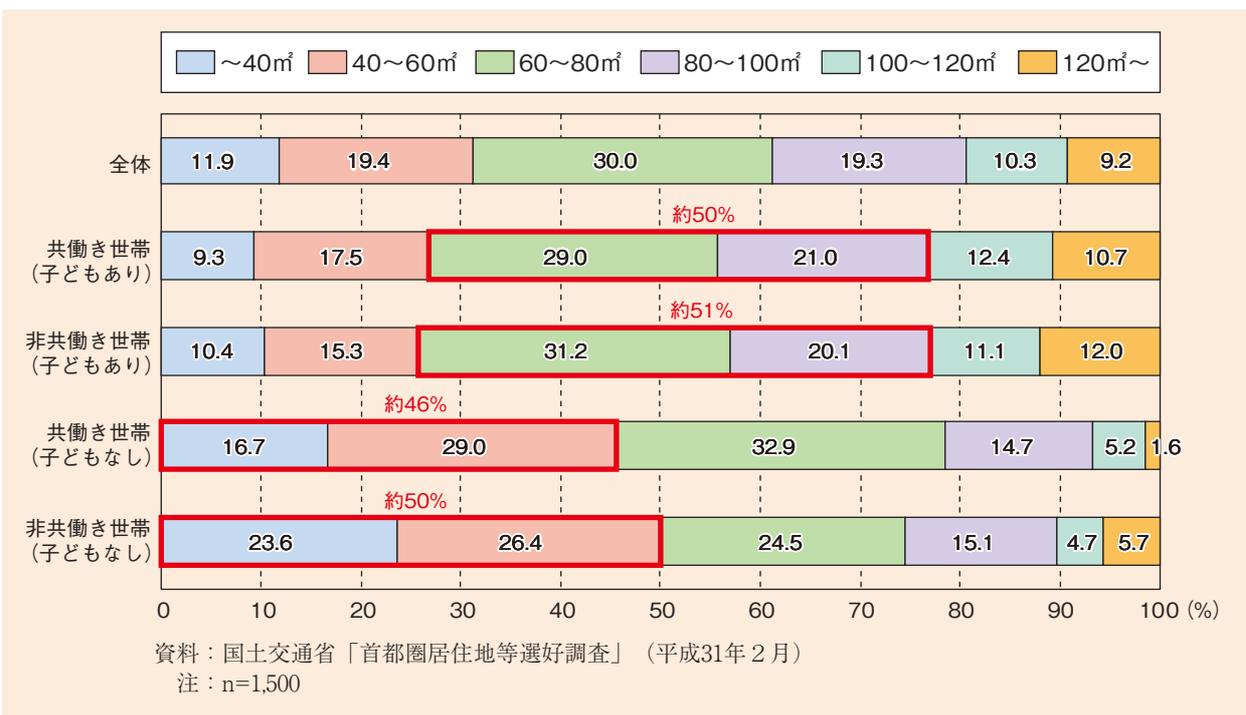


(住宅の面積)

子供がいる世帯では、「共働き／非共働き」とともに、比較的面积の大きい住宅を選択する傾向があり、60㎡～100㎡の住宅の割合が約半数を占めた。

子どもがいない世帯では、「共働き／非共働き」とともに、比較的面积の小さい住宅を選択する傾向があり、60㎡未満の住宅の割合が半数近くを占めた（図表3-2-6）。

図表3-2-6 住宅の面積



（立地環境）

住まいを選ぶ際に重視した立地や住環境（上位三つ選択）に関して、各世帯特性別に重視した事項（図表3-2-8）の上位五つまでを比較すると、（図表3-2-7）の通りとなる。

最も多かった事項は、「共働き／非共働き」、「子供がいる／いない」のいずれの世帯でも、「通勤の交通利便性」であった。

次いで多かった回答としては、「共働き／非共働き」とともに、子供のいる世帯では「保育小中学校などの子育て教育環境、通学のしやすさ」が高く、子供のいない世帯では「商業施設の充実など日常の生活利便性」であった。

三つ目に多かった回答としては、いずれの世帯でも「閑静さや落ち着いた住環境」であった。

図表3-2-7 「住まいを選ぶ際に重視した立地や住環境」の上位五つの概要

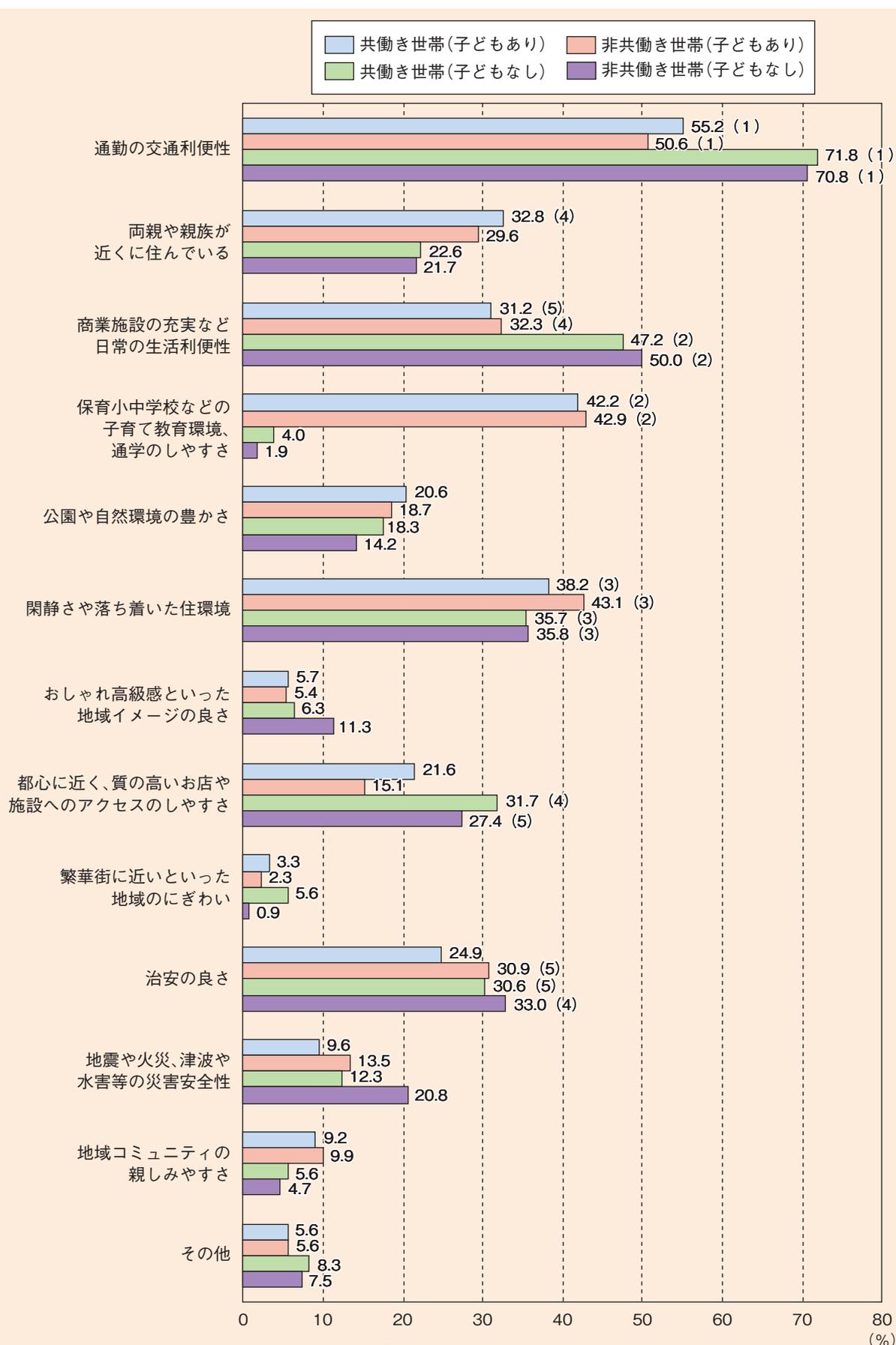
合計順位	1位	2位	3位	4位	5位
①共働き(子供あり)	通勤の交通利便性 (55%)	子育て教育環境 (42%)	閑静さ・落ち着いた住環境 (38%)	近隣に両親等が居住 (33%)	日常の生活利便性 (31%)
②非共働き(子供あり)	通勤の交通利便性 (51%)	子育て教育環境 (43%)	閑静さ・落ち着いた住環境 (43%)	日常の生活利便性 (33%)	治安の良さ (31%)
③共働き(子供なし)	通勤の交通利便性 (72%)	日常の生活利便性 (48%)	閑静さ・落ち着いた住環境 (36%)	都心へのアクセス性 (32%)	治安の良さ (30%)
④非共働き(子供なし)	通勤の交通利便性 (71%)	日常の生活利便性 (50%)	閑静さ・落ち着いた住環境 (36%)	治安の良さ (33%)	都心へのアクセス性 (27%)

資料：国土交通省「首都圏居住地等選好調査」（平成31年2月）

注1：n=1,500

注2：（ ）内は、各属性の世帯数に占める各事項を選択した世帯数（1位から3位の合計）の割合

図表3-2-8 住まいを選ぶ際に重視した立地や住環境（上位三つ選択）



資料：国土交通省「首都圏居住地等選好調査」（平成31年2月）

注1：n=1,500

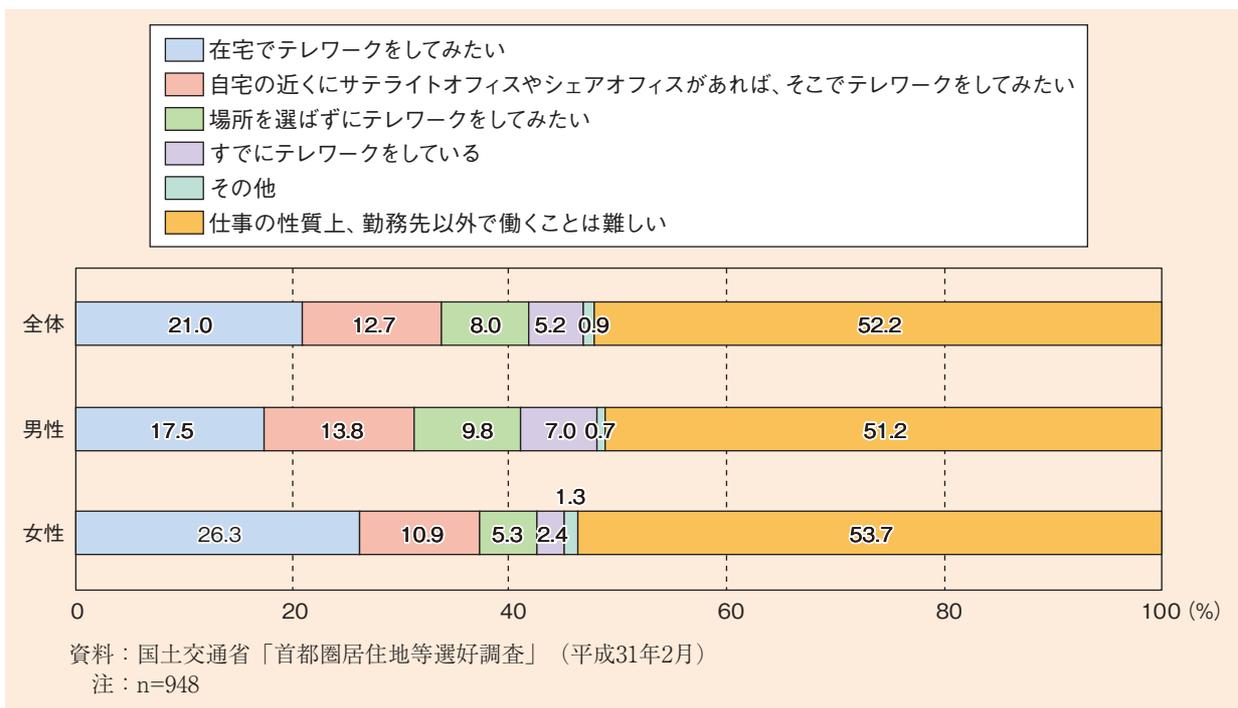
注2：（ ）内は各属性別に重視した事項の順位（1位～5位まで）

(多様な働き方に対する意識)

共働き世帯について、自宅近くのサテライトオフィスでの勤務や在宅でのテレワークなど、多様な働き方に対する意識について質問したところ、既にテレワークをしている人を含めて、約半数の回答者が「テレワークをしてみたい」又は「既にテレワークをしている」という結果であった。

テレワークをしてみたい場所については、男性と女性で割合の差はあるものの、「在宅」が最も多く、次に「自宅近くのサテライトオフィスやシェアオフィス」、「場所を選ばない」の順で多かった(図表3-2-9)。

図表3-2-9 多様な働き方に対する意識



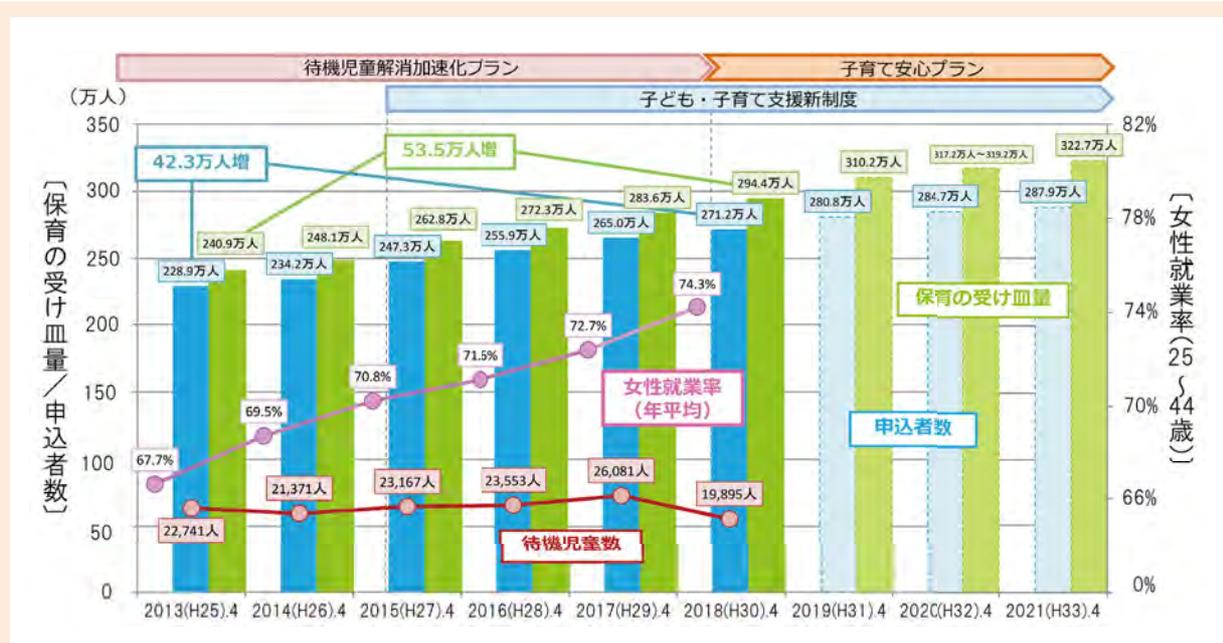
(3) 子育て支援施設の確保等の動向

子育て支援については、これまで国により少子化対策や男女共同参画社会の実現、一億総活躍社会の実現等の観点から様々な施策が講じられてきた。

特に、都市部を中心に深刻な問題となっている待機児童の解消の取組を加速させるため、平成25年4月に「待機児童解消加速化プラン」が策定され、平成25年度から平成29年度末までに約50万人分の保育の受け皿を確保する目標が掲げられ、約53.5万人分の保育の受け皿が確保された。

また、25歳から44歳の女性の就業率が上昇し、それに伴い保育の利用申し込み率も伸びることが見込まれることから、平成29年6月に公表された「子育て安心プラン」及び同年12月に閣議決定された「新しい政策パッケージにより、平成32年度末までに女性就業率80%に対応できる約32万人分の保育の受け皿を整備するなど、子育て世代、子供たちに大胆に政策資源を投入することとしている(図表3-2-10)。

図表3-2-10 待機児童解消に向けた取組の状況



資料：厚生労働省「待機児童解消に向けた取組の状況について」（平成30年9月）より国土交通省作成

(4) 仕事と子育ての両立を支援する職・育・住近接の実現に向けた取組

前述の居住地等の選好調査からは、共働き世帯において、通勤の交通利便性が高いことや子育て教育環境が整っていること等へのニーズが大きいことが明らかになった。

そこで、ここでは、子育て支援に関連する土地・不動産活用の取組動向について、住宅近接・職場近接・交通施設近接といった立地状況に分けて紹介する。

① 都心へのアクセス性が高く多様な子育て支援施設を併設した賃貸住宅の事例〔住宅近接〕 ○パークシティ柏の葉キャンパス ザ・ゲートタワーウエスト

千葉県柏市の本物件は、つくばエクスプレス「柏の葉キャンパス」駅まで徒歩3分、東京駅まで30分台で結び、同駅前の商業施設である「ららぽーと柏の葉」と連絡通路で直結するなど高い立地・生活利便性を有する賃貸タワーマンションとして、平成30年1月に三井不動産株式会社が開発した。

マンションに併設して、マンション入居者の入園を優先した保育園、夜間・休日診療に対応した小児科医院、病児・病後児の保育施設、居宅訪問病児保育サービスのほか、様々な習い事を含む学童保育施設、学童保育の利用者や両親の帰宅が遅い子ども等に夕食の提供を行う食堂など、多様な子育て支援施設が整えられている（図表3-2-11）。

図表3-2-11 ザ・ゲートタワーウエストの外観・子育て支援施設等（千葉県柏市）

柏の葉キャンパス駅とマンション外観

学童保育への給食、
子供向けの夕食の提供等を行う食堂

建物内の保育園・学童施設

子供の遊びを見守りながら
仕事ができるワークスペース

資料：三井不動産(株)

② 企業による保育施設の設置事例〔職場近接〕

企業が事業所の従業員の子どもに加えて、市町村の認可事業（地域型保育事業）として0～2歳児を対象に、地域の保育を必要とする子どもにも保育サービスを提供する制度として、平成27年度に「事業所内保育事業」が創設された。平成28年度からは、多様な就労形態に対応する保育サービスの拡大を行うため、「子ども・子育て支援法」（平成24年法律第65号）が改正され、「仕事・子育て両立支援事業」として「企業主導型保育事業」が実施されている。

「企業主導型保育事業」は、市町村の認可外の保育施設として企業の主導により整備されるものであり、その整備・運営に係る費用の一部が助成される。対象年齢の制限はなく、利用する従業員や各企業の創意工夫の下、従業員の子育て支援に向けた様々な事業展開が見られる。

○ぶうぶフォレスト（事業所内託児施設）

ぶうぶフォレストは、トヨタ自動車株式会社により愛知県豊田市に開設された事業所内託児施設であり、従業員の仕事と育児の両立支援や多様な人材が活躍できる職場環境づくりが進められる中で、工場での交代勤務といった製造業・自動車産業独自の働き方に対応するため、早朝保育や宿泊保育にも柔軟に対応できる託児施設として平成30年4月に整備・拡大された。本施設の開設により、既存の3つの託児施設の定員140名と合わせると約460名の受け入れが可能となり、早期復職を希望する社員や海外からの帰任者等の年度途中での入所等に、より柔軟に対応することが可能となった。

本社地域の全工場からはバスによる送迎が導入され、交替勤務者の送迎の負担軽減が図られているほか、同じ敷地内に設置されているトヨタ記念病院と連携することで、子どもが病気の際にも安心して預けられる病児保育施設が併設されている（図表3-2-12）。

図表3-2-12 ぶらぶフォレストの外観（愛知県豊田市）



資料：トヨタ自動車(株)提供資料より国土交通省作成

○コトフィス～こどもと働くオフィス～（企業主導型保育施設）

コトフィスは、平成30年4月に三菱地所プロパティマネジメント株式会社が東京都千代田区に開設した企業主導型保育施設付きのワーキングスペースである。

千代田区丸の内エリアで同社が運営管理するビルの入居テナント企業就業者向けの施設として、子供連れの出勤・帰宅を想定し、通勤混雑を避けた時差出勤ニーズに対応した子供用の朝食の販売や、登降園時の持ち物ができるだけ少なくなるよう園内で使用する衣類の洗濯サービス等が提供されている。

また、併設するワーキングスペースでは、オープンデスクや情報セキュリティの確保等の企業ニーズに対応した鍵付きの個室デスクが設けられている（図表3-2-13）。

図表3-2-13 コトフィスのレイアウト（東京都千代田区）



資料：三菱地所プロパティマネジメント(株)提供資料より国土交通省作成

○ひばりの保育～石垣のいえ～（企業主導型保育施設）

沖縄県の待機児童数は東京都に次いで全国で2番目に多く、平成30年4月1日現在の待機児童率（待機児童数／申込者数）は東京都の約1.8倍と全国で最も高いなど、深刻な待機児童問題を抱えている。

「ひばりの保育～石垣のいえ～」は、沖縄県石垣島で「ホテルクル」を運営するタイム・アロー八重山株式会社が平成29年4月にホテル内に開設した企業主導型保育施設である。宿泊業の特性上、日曜・祝日での保育を求める従業員が多い中、石垣市には日曜・祝日に開所している保育所がなかったことから、同社がホテルの大広間を改修し、保育施設を開所した。

保育施設への改修にあたっては、子どもの声や振動が周辺客室に響かないよう床や壁に防音対策を講じるとともに、セキュリティ対策等を施した。

また、ホテルの従業員のみでは従業員枠を満たすことができなかつたため、他のホテルや病院等計13社と共同利用契約を結んでいる。保育施設の運営にあたっては、ホテルと同じルートで確保した食材を用いた児童向けの食事の提供や、保護者の負担を軽減するための衣服洗濯・紙おむつの提供サービス等を導入しているほか、ホテルの宿泊客向けの一時的預かりサービスも実施している（図表3-2-14）。

図表3-2-14 ホテルの大広間を改修した保育施設（沖縄県石垣市）



○吉泉さくら保育園（企業主導型保育施設）

大阪府枚方市の東部丘陵地に位置する関西文化学術研究都市津田サイエンスヒルズは、23の企業や大阪府立北大阪高等職業技術専門校が立地する、先端技術の研究開発機能や教育機能を備えた工業団地である。

地区内企業の一つである吉泉産業株式会社は、働きやすく、子育てしやすい環境を整えることにより人材を確保するため、平成30年4月に広く地区内企業の従業員等の子どもの利用も可能な企業主導型保育施設として「吉泉さくら保育園」を開設した。

同保育園は、外部に開放されている同社の食堂棟に隣接する場所に開設されており、車で通勤する地区内企業の従業員等が子どもを車で送迎したり、昼食時や休憩時に子どもとふれあうといったライフスタイルも形成されている（図表3-2-15）。

図表3-2-15 吉泉さくら保育園と既設の食堂棟（大阪府枚方市）



資料：吉泉産業(株)ウェブサイトより国土交通省作成

③ 駅に併設・近接する保育施設（駅型保育園）の事例〔交通施設近接〕

○HAPPY CHILD PROJECT

駅型保育園は高架駅の下や駅直結のビル内等に設置された保育園で、利用者にとっては通勤途中に預けて迎えることができ、送迎にかかる時間を短縮し、子供と過ごす時間を増やすことができるといった特長がある。

その取組は古く、平成6年に国が定めた「今後の子育てのための施策の基本的方向について（エンゼルプラン）」を受けて始まったが、東日本旅客鉄道株式会社では、平成8年に第1号の子育て支援施設となる駅型保育園を国分寺駅（東京都国分寺市）に開設して以来、その取組を拡大し、平成30年度末時点で131カ所（学童保育施設等を含む）を開設している。

平成23年からは子育て支援を通じた沿線活性化事業として「HAPPY CHILD PROJECT」が立ち上げられ、駅型保育園や駅型学童等の施設開設のほか、子供向けのイベントの開催や子ども見守りサービス（改札通過通知サービス）などの取組が実施されている（図表3-2-16）。

図表3-2-16 戸田駅前さくら草保育園（埼玉県戸田市）



資料：東日本旅客鉄道(株)

○駅前保育園と駅前送迎保育ステーションの設置

千葉県流山市では、つくばエクスプレス沿線のまちづくりが進められており、子育て世代に選ばれる街を目指し、豊かな自然環境を享受しつつ、日常的な通勤・生活利便性の向上を図るため、「流山おおたかの森」駅周辺に子育て支援施設や診療所、商業施設等の立地を誘導している。

特に「流山おおたかの森」駅と「南流山」駅には、駅周囲に認可保育施設を設置するとともに、駅前に「駅前送迎保育ステーション」を設け、共働き世帯等における保育施設への送迎の負担軽減を図り、市内の指定保育施設までバスでの送迎が行われている。

また、この送迎の取組により、入園希望が集中しがちな立地利便性の高い保育施設のほか、比較的定員に余裕がある施設への入園希望の拡大が図られ、待機児童の解消と施設の有効利用を目指している。

この他、マンションの住戸内・共用部等の仕様や子育て支援施設の併設など、子育て世帯に配慮したマンションを市が認定する「子育て応援マンション認定制度」や、市に登録した不動産・建築関係業者からなる支援組織による、広い家を持って余すシニア世帯と安くて広い住宅に住み替えを希望する子育て世帯をつなぐ「住み替え支援相談制度」の取組が進められている（図表3-2-17）。

図表3-2-17 駅前送迎保育ステーションのイメージ（千葉県流山市）



資料：(社福)高砂福祉会ウェブサイトより

2 多様な働き方を支える環境づくり

少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少や、仕事と育児・介護の両立など働き手のニーズの多様化等を背景として、就業機会の拡大や意欲・能力を存分に発揮できる環境の整備が重要となっている。

このような中で、働き方改革実現会議において「働き方改革実行計画」（平成29年3月）を決定し、平成30年6月には「働き方改革関連法」¹⁶が成立した。「働き方改革実行計画」におけるロードマップ（工程表）においては、働き方改革の実現に向けた9つの検討テーマが掲げられており、これに基づき「柔軟な働き方がしやすい環境整備」など土地・不動産活用とも関わりの深い内容を含め、総合的な取組が進められている（図表3-2-18）。

ここでは、多様な働き方を支える環境づくりとして、企業による働き方改革の取組動向や土地・不動産活用の観点からシェアオフィス等の取組の動向を取り上げる。

図表3-2-18 働き方改革の実現に向けた検討テーマと現状

仕事ぶりや能力の評価に納得して、意欲を持って働きたい。

1. 非正規雇用の処遇改善
 - ・正社員以外への能力開発機会 計画的なOJT30.2%（正社員58.9%）、Off-JT36.6%（正社員72.0%）
 - ・不本意非正規雇用労働者296万人（15.6%）
2. 賃金引上げと労働生産性向上
 - ・賃上げ率平成22～24年平均1.70%→平成25年1.71%→平成26年2.07%→平成27年2.20%→平成28年2.00%

ワークライフバランスを確保して、健康に、柔軟に働きたい。
病気治療、子育て・介護などと仕事を、無理なく両立したい。

3. 長時間労働の是正
 - ・週労働60時間以上労働者7.7%（30代男性14.7%）
 - ・80時間超の特別延長時間を設定する36協定締結事業場4.8%（大企業14.6%）
 - ・時間外労働が必要な理由「顧客からの不規則な要望に対応するため」44.5%（最多）
4. 柔軟な働き方がしやすい環境整備
 - ・テレワークを導入していない企業83.8%
 - ・国内クラウドソーシング市場規模平成25年215億円→平成26年408億円→平成27年650億円
 - ・副業を認めていない企業85.3%
5. 病気の治療、子育て・介護等と仕事の両立、障害者就労の推進
 - ・がんと診断された後無職になった29%
 - ・妊娠・出産等で、仕事を続けたかったが、育児との両立の難しさで退職25.2%
 - ・介護休業取得者がいた事業所1.3%
 - ・障害者雇用義務のある企業が、障害者を雇用していない割合約3割
6. 外国人材の受入れ

ライフスタイルやライフステージの変化に合わせて、多様な仕事を選択したい。
家庭の経済事情に関わらず、希望する教育を受けたい。

7. 女性・若者が活躍しやすい環境整備
 - ・結婚等で退職した正社員女性の再就職<雇用形態別>（正規）12%（非正規）88%
 - ・退職社員の復職制度がある企業12%
 - ・就職氷河期世代（30代後半～40代前半）の完全失業者＋非労働力人口42万人
 - ・若年（15～34歳）無業者57万人
8. 雇用吸収力の高い産業への転職・再就職支援、人材育成、格差を固定化させない教育の充実
 - ・企業の中高年の採用意欲<採用実績別>（実績あり）66.1%（実績なし）34.9%
 - ・社会人学生2.5%（OECD平均16.7%）
 - ・学生生活費の月額平均（国立自宅）9.4万円（私立下宿）17.3万円
9. 高齢者の就業促進
 - ・65歳以上の就業率22.3%

資料：「働き方改革実行計画（工程表）」より国土交通省作成

¹⁶「働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律（平成30年法律第71号）」。労働者がそれぞれの事情に応じた多様な働き方を選択できる社会を実現する働き方改革を総合的に推進するため、長時間労働の是正、多様で柔軟な働き方の実現、雇用形態にかかわらず公正な待遇の確保等のための措置を講ずるもの。

(1) 企業による働き方改革の取組動向

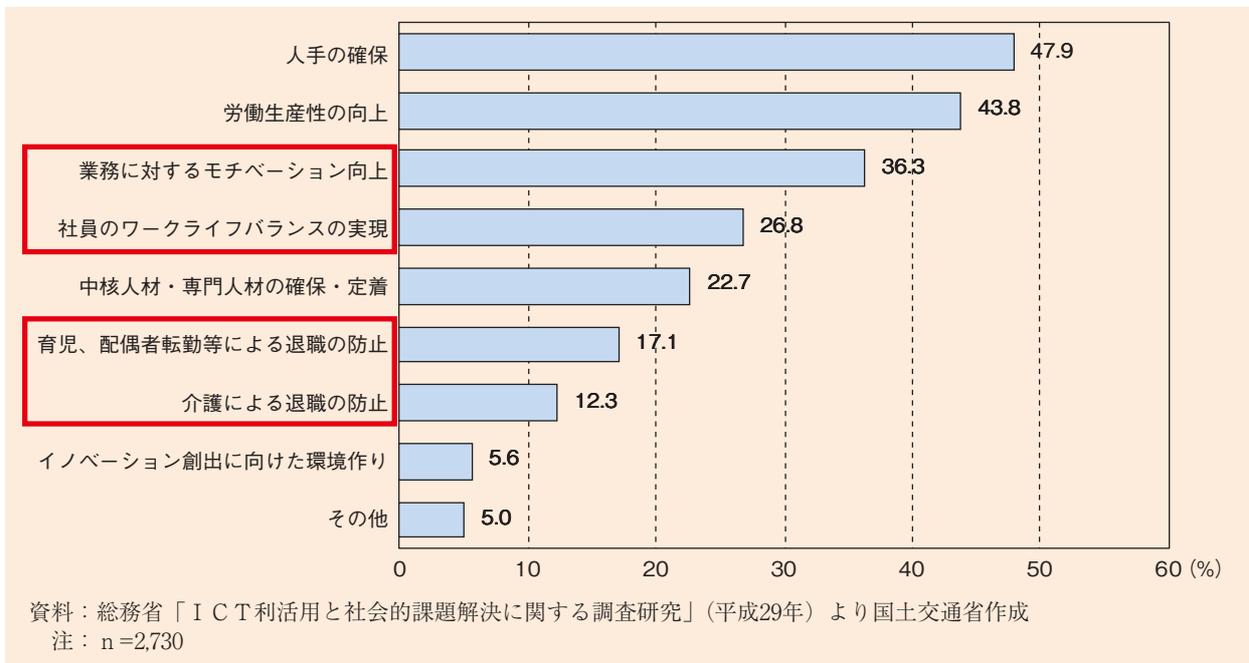
前述の多様な働き方に対する意識調査では、自宅近くのサテライトオフィスでの勤務など、テレワークに対する働き手の関心が高いことが示されていた（図表3-2-9）。

ここでは、企業における働き方改革やテレワーク等への取組状況について取り上げる。

(働き方改革に取り組む企業の目的)

総務省の調査によると、企業における働き方改革の取組目的として、人手不足感の高まりを背景とした「人手の確保」、「労働生産性の向上」のほか、「業務に対するモチベーションの向上」、「社員のワークライフバランスの実現」も目的の上位に挙げられているとともに、「育児、配偶者転勤等による退職の防止」や「介護による退職の防止」といった離職防止の目的も挙げられている（図表3-2-19）。

図表3-2-19 働き方改革に取り組む目的（複数回答）

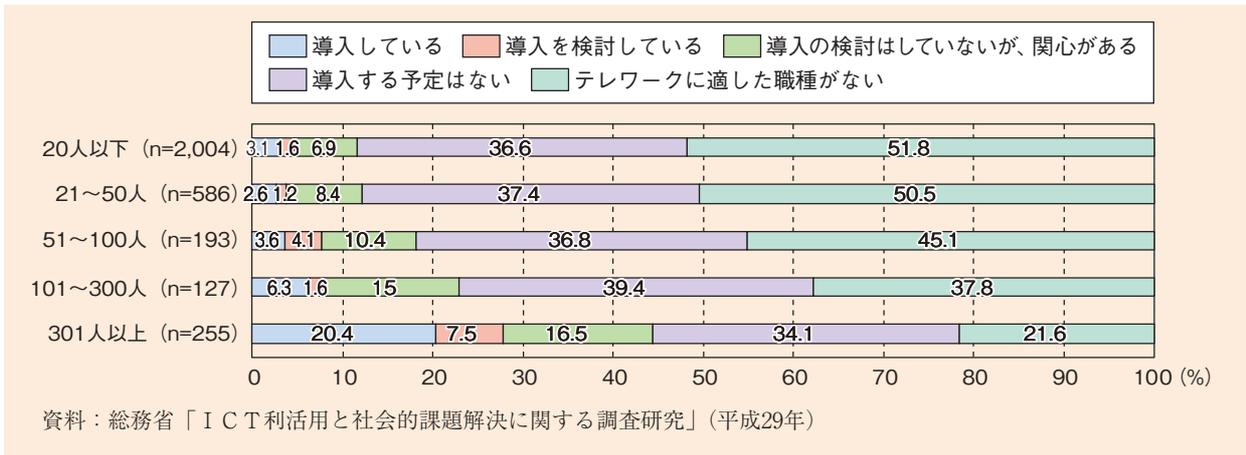


(企業におけるテレワークへの取組状況)

近年のモバイル端末や通信環境の改善等により、遠隔地に居ても業務が可能となる中で、テレワークの導入について、大企業だけでなく中小の企業においても関心が持たれている。

総務省の調査によると、従業員規模「301人以上」の企業ではテレワークを「導入している」「導入を検討している」「導入の検討はしていないが関心がある」の合計で40%を超えており、300人以下の企業でも10~25%程度となっている（図表3-2-20）。

図表3-2-20 企業におけるテレワークへの取組状況（従業員規模別）

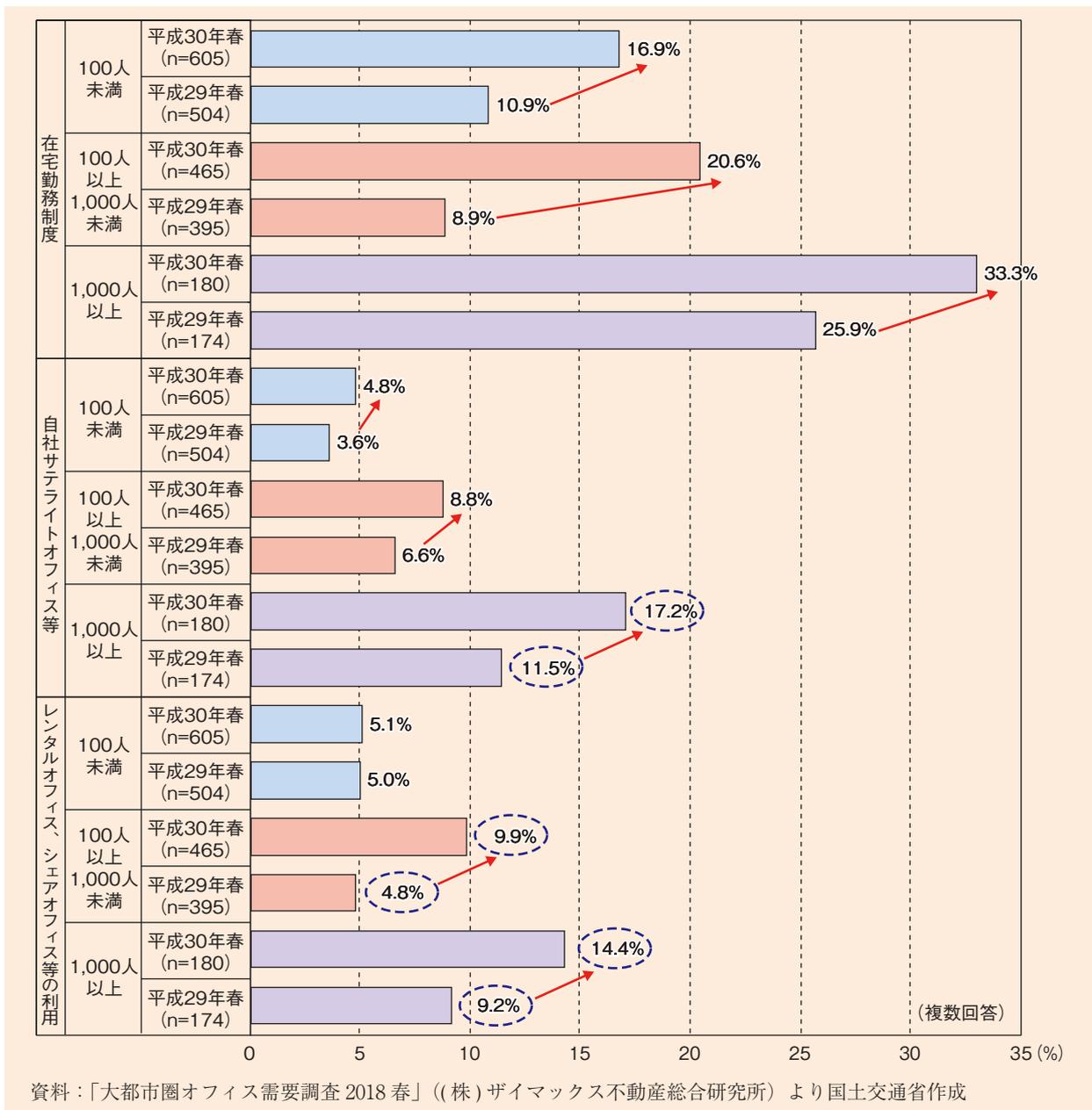


(企業におけるテレワークの環境整備の状況)

民間の不動産関連調査会社による「従業員がテレワークする場所や制度の整備状況」に関する大都市圏に立地する企業に対する調査結果によると、平成29年と平成30年調査との比較において、従業員規模に関わらず、「在宅勤務制度」の整備、「自社サテライトオフィス等」の設置、「レンタルオフィス、シェアオフィス等の利用」のいずれの項目についても、その対応が進んでいる。

特に、「自社サテライトオフィス等」については従業員規模「1,000人以上」の企業において、「レンタルオフィス、シェアオフィス等の利用」については従業員規模「100人以上1,000人未満」、「1,000人以上」の両者において増加している（図表3-2-21）。

図表3-2-21 従業員がテレワークする場所や制度の整備状況（従業員規模別）



資料：「大都市圏オフィス需要調査2018春」((株)サイマックス不動産総合研究所)より国土交通省作成

(2) シェアオフィス等の取組動向

(シェアオフィス等の増加)

企業による働き方改革の取組として、情報通信技術の進展等に伴うテレワークの導入等が進められる中で、大都市部を中心として、シェアオフィスやコワーキングオフィスといったオフィスが増加している。

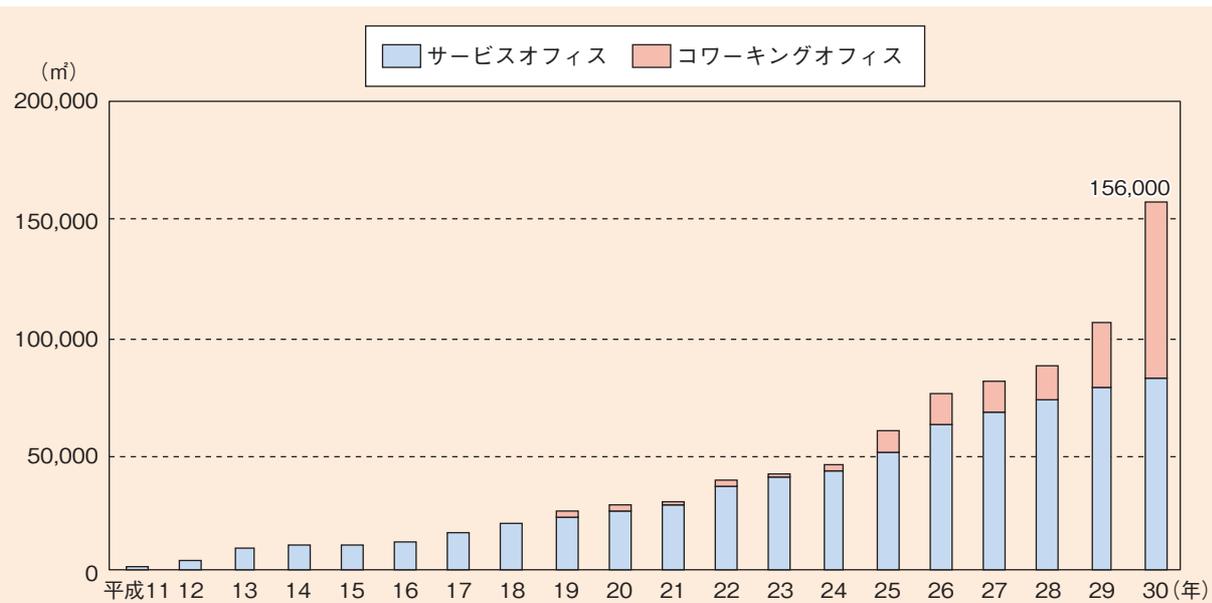
シェアオフィスとは複数の企業や個人事業主が共用するオフィスで、従業員が外出中のすきま時間の仕事場として利用したり、通勤負荷の軽減を図るため、自宅近くの勤務先として利用したりするものである。従来型のレンタルオフィスは、不動産賃貸借契約等に基づき間仕切りのある専用の個室空間をレンタルする事業形態が多かったことに対し、シェアオフィスは、時間制や比較的短期間の利用料契約によりフリーアドレスの共用空間や個室ブース等が利用できる事業形態とする場合が多い。

また、コワーキングオフィスとは、シェアオフィスとしてのハードの機能に加え、コワーキングオフィスの主催者がコーディネーターとなり、セミナーやイベント等を通じて積極的に利用者同士の交流を促すことで、新規事業の立ち上げや社外事業者との協業等を後押しするサービスが提供されているオフィスである。

東京都心5区におけるシェアオフィス等の市場に関する民間の調査結果によると、平成30年12月末時点の貸床面積は156,000㎡と平成29年末比で48%増と大幅に拡大し、近年、コワーキングオフィスが急激に拡大している（図表3-2-22）。

このようなシェアオフィス等の取組については、外資系企業が先行しているが、国内企業でも不動産関連会社のほか、駅近接地にサテライトシェアオフィスを展開するなど、鉄道会社等の参入も見られる。

図表3-2-22 東京都心5区におけるサービスオフィス・コワーキングオフィスストックの推移



資料：ジョーンズ ラングラサール(株)「東京都心5区におけるフレキシブル・オフィス市場の新時代」
(平成30年12月)より国土交通省作成

注：「サービスオフィス」：執務に必要なオフィス機器が備え付けられた専用空間と、執務をサポートする
コンシェルジュや通訳等の高付加価値サービスを提供するオフィス

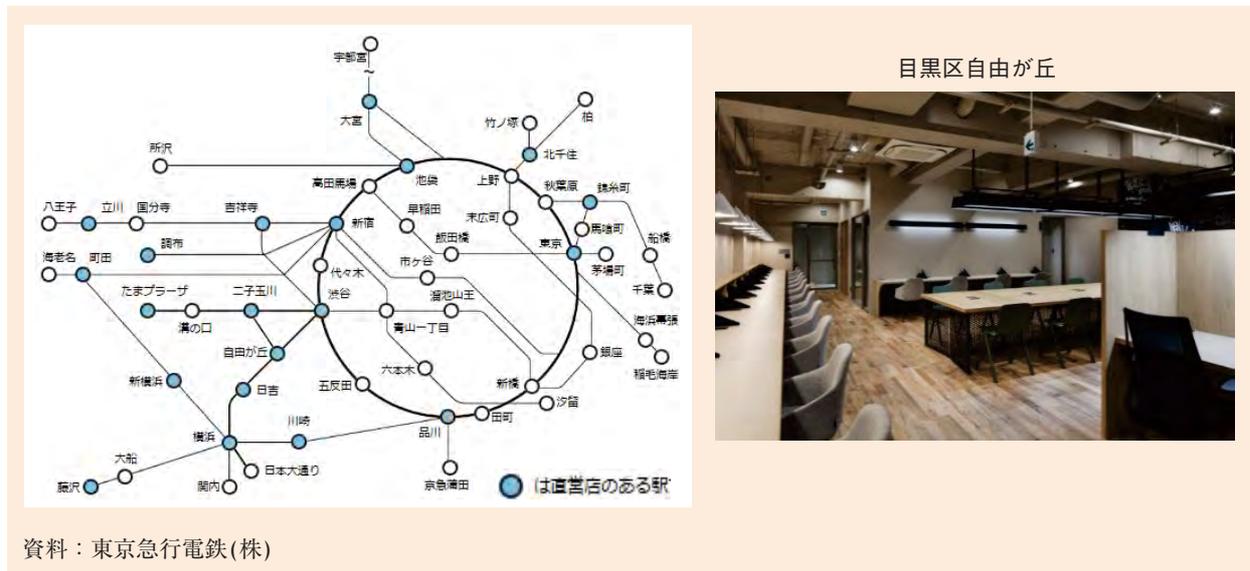
(シェアオフィス等の事例)

○NewWork、CO-NIWAたまプラーザ (法人向け会員制サテライトオフィス等)
〔NewWork〕

NewWorkは、東京急行電鉄株式会社が運営する法人向け会員制サテライトシェアオフィスネットワークであり、郊外地を含めた主要駅にシェアオフィスを設置することで、通勤ストレスの軽減、ワークライフバランスの推進、生産性の向上を図るとともに、鉄道事業におけるオフピーク通勤の推進や郊外地における働く場の拡大を目指している。

平成28年5月から取組を開始し、平成31年3月末現在で120拠点以上の店舗ネットワークを形成し、大手企業からベンチャー企業まで150社以上の会員企業の従業員は全ての店舗の利用が可能である。オフィスにはWi-Fi環境、複合機などを備えたフリーアドレス型の席だけでなく、会議室やテレフォンプース等が用意されている (図表3-2-23)。

図表3-2-23 首都圏の店舗網 (平成31年3月現在)



〔CO-NIWAたまプラーザ (神奈川県横浜市)〕

CO-NIWAたまプラーザは、横浜市と東京急行電鉄株式会社が推進する「次世代郊外まちづくり」が掲げる「自宅から徒歩圏に生活に必要な機能を配置し、密接に結合させる」というまちづくりの考え方の実現を目指し開発された分譲マンションの低層部にある地域利便施設である。平成30年10月に開業し、同施設を拠点としたエリアマネジメント活動が推進されている。

「次世代郊外まちづくり」では、『「住む」だけでなく、多様な形で「働く」ことが可能』な「職住近接のまち」の実現を目指しており、CO-NIWAたまプラーザ内には託児スペースを備えた会員制シェアワークスペースを設けている。多様な世代に「身近な就労機会」を提供することで地域経済活動の成立、郊外住宅地の維持・発展を目指している。

○WeWork

WeWorkはニューヨークに本社を置く大手シェアオフィス・コワーキングスペースを設計・提供・運営する企業であり、ソフトバンクグループとの共同出資によりWeWork Japan 合同会社を設立し、平成30年2月に港区六本木に日本での第1号拠点を開設した。以降、令和元年5月までに全国5都市（東京、横浜、大阪、名古屋、福岡）に17の拠点を開設するなど、急速にその規模を拡大している。

それぞれの拠点は立地利便性の高いエリアに1棟借りや複数フロアの賃借により比較的大規模なスペースを確保し、デザイン性が高く居心地の良さを追求した執務スペースや共用のオープンエリアにラウンジを設置するなど入居者間の交流が起こりやすいしつらえを特徴としている。

個人やフリーランサー、スタートアップ向けには、オープンスペースをフリーアドレスとして自由に利用できるプランを、また他社との共用オフィスに専用のデスクと施錠可能なファイルキャビネット等が利用可能なプランを提供するとともに、コミュニティ内で独立性を保ちたい企業やチーム向けには、完全にプライベートで施錠可能なオフィスが利用できるプランを提供しており、利用者の様々な働き方のニーズに対応できるオフィス空間のメンバーシッププランが準備されている。

また、各拠点にコミュニティスタッフが常駐し、様々なイベントやワークショップ、交流会等を企画・主催したり、入居メンバーのイベントにアドバイスをするなど、入居メンバー間の繋がり強化やコミュニケーションの円滑化、ビジネスコミュニティの形成等を通じて、新規事業の立ち上げや事業の拡大を促進している（図表3-2-24）。

図表3-2-24 コワーキングオフィスの様子（東京都千代田区）



資料：WeWorkJapan（同）

3 多様なライフスタイルの実現に向けた地方移住・二地域居住を支える環境づくり

一人ひとりのライフスタイルやライフステージにあった柔軟な働き方や居住地の選択にあたり、地方部への移住や二地域居住といった選択肢も考えられる。また、移住や二地域居住のほか、近年では旅先でテレワークをする「ワーケーション」（仕事（work）と休暇（vacation）を合わせた呼称）も注目されている。

「まち・ひと・しごと創生基本方針2018」（平成30年6月閣議決定）においては、人生100年時代の視点に立った地方創生として、人々が多様な生き方とそれぞれの人生に合わせて生きる場所を選ぶことを後押しするU I Jターンに対する支援や、将来的なU I Jターンにつながる二地域居住の拡大等に向けた取組を促進している。

このような背景を踏まえ、ここでは、大都市部の居住者の地方移住・二地域居住等に関するニーズの動向とともに、多様なライフスタイルの実現に向けた地方移住・二地域居住等を支える環境づくりとして、土地・不動産活用の観点から、地方部におけるサテライトオフィス等の設置に関する取組及び「農地付き空き家」の活用に関する取組について取り上げる。

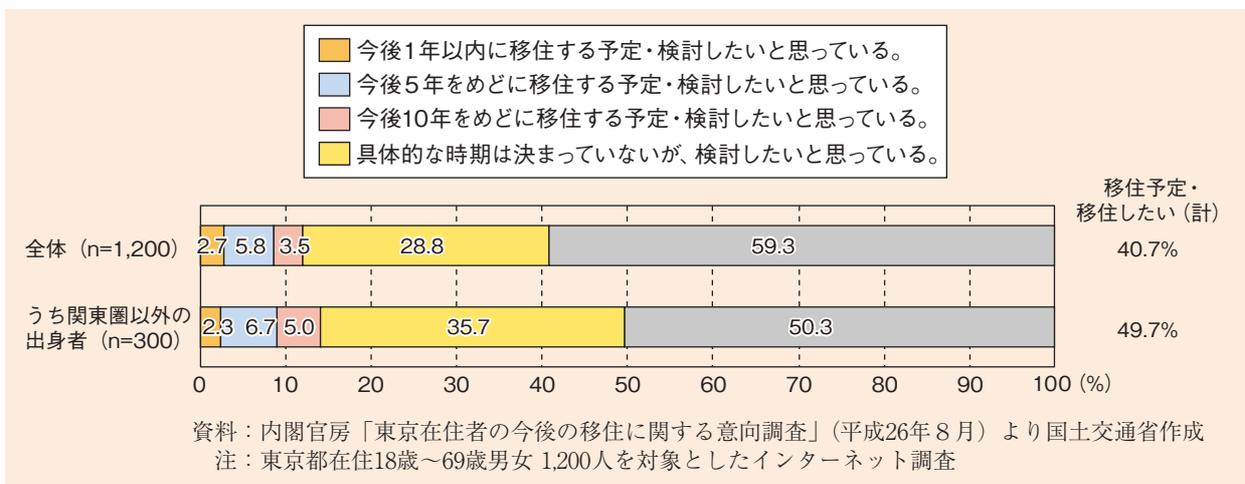
（1）地方移住・二地域居住に関するニーズ

（大都市部の居住者における地方移住・二地域居住に対するニーズ）

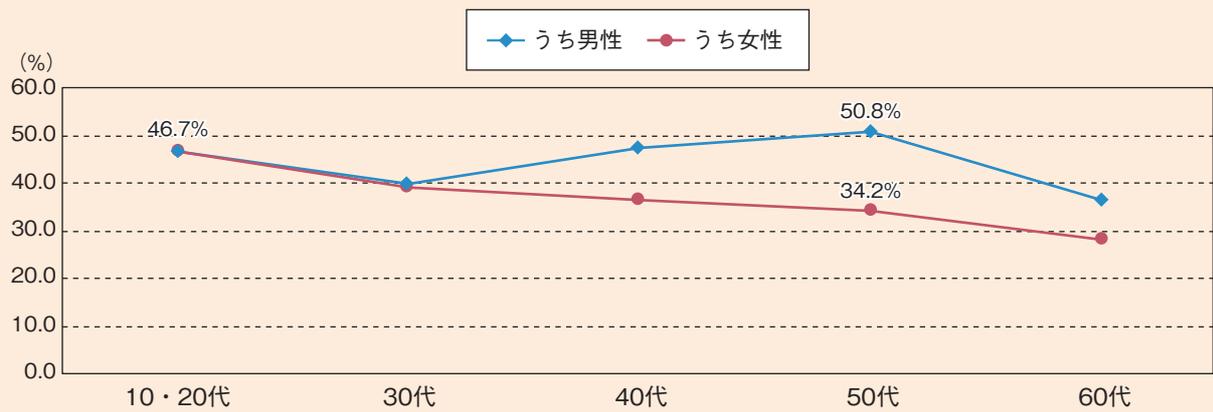
内閣官房が東京在住者を対象に行った調査によれば、今後の地方への移住の予定について、「具体的な時期は決まっていないが、検討したいと思っている」という回答まで含めると、移住希望のある人は全体の約4割に達しており、このうち、関東圏以外の出身者では約半数となっている（図表3-2-25）。

この回答について、性別・年齢別の傾向を見ると、男性は10・20代と50代で高い割合となっており、女性は10・20代は男性と同様に高い割合となっているが、50代では男性が50.8%に対し女性が34.2%となるなど、年齢が上がるにつれて割合が低下する傾向が見られる（図表3-2-26）。

図表3-2-25 移住の希望の有無



図表3-2-26 (時期を問わず) 移住を予定又は検討したいと答えた人の割合

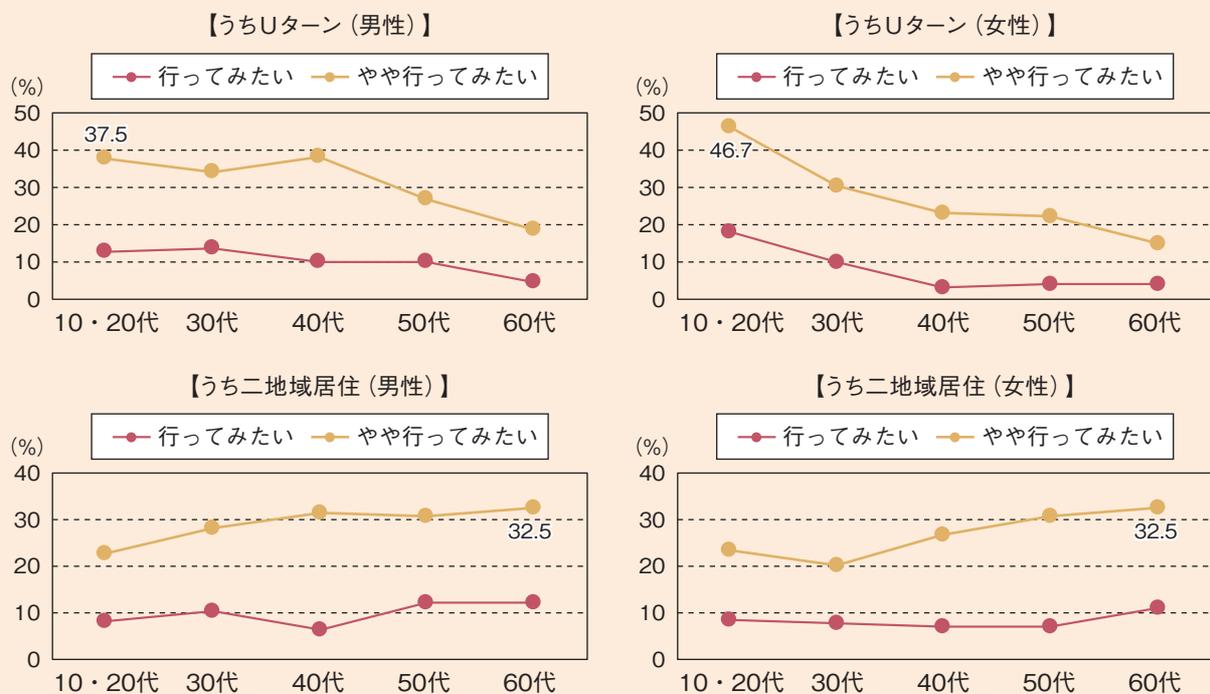


資料：内閣官房「東京在住者の今後の移住に関する意向調査」(平成26年8月)より国土交通省作成
注：東京都在住18歳～69歳男女 1,200人を対象としたインターネット調査

一方、都市部における生活や就業の拠点を残しつつ、地方部における自然環境や生活環境を楽しむといった「二地域居住」の場合は、住所を移す「移住」の場合と、やや傾向が異なっている。

Uターンと二地域居住についての希望の有無を比較すると、Uターンについては、男性、女性ともに若い年代で意向が高く、年齢が上がるにつれ、男女ともに概ね低下する傾向にあるが、二地域居住については、男女ともに60代が最も高い割合となっている(図表3-2-27)。

図表3-2-27 Uターンや二地域居住の希望の有無



資料：内閣官房「東京在住者の今後の移住に関する意向調査」(平成26年8月)より国土交通省作成
注：東京都在住18歳～69歳男女 1,200人を対象としたインターネット調査

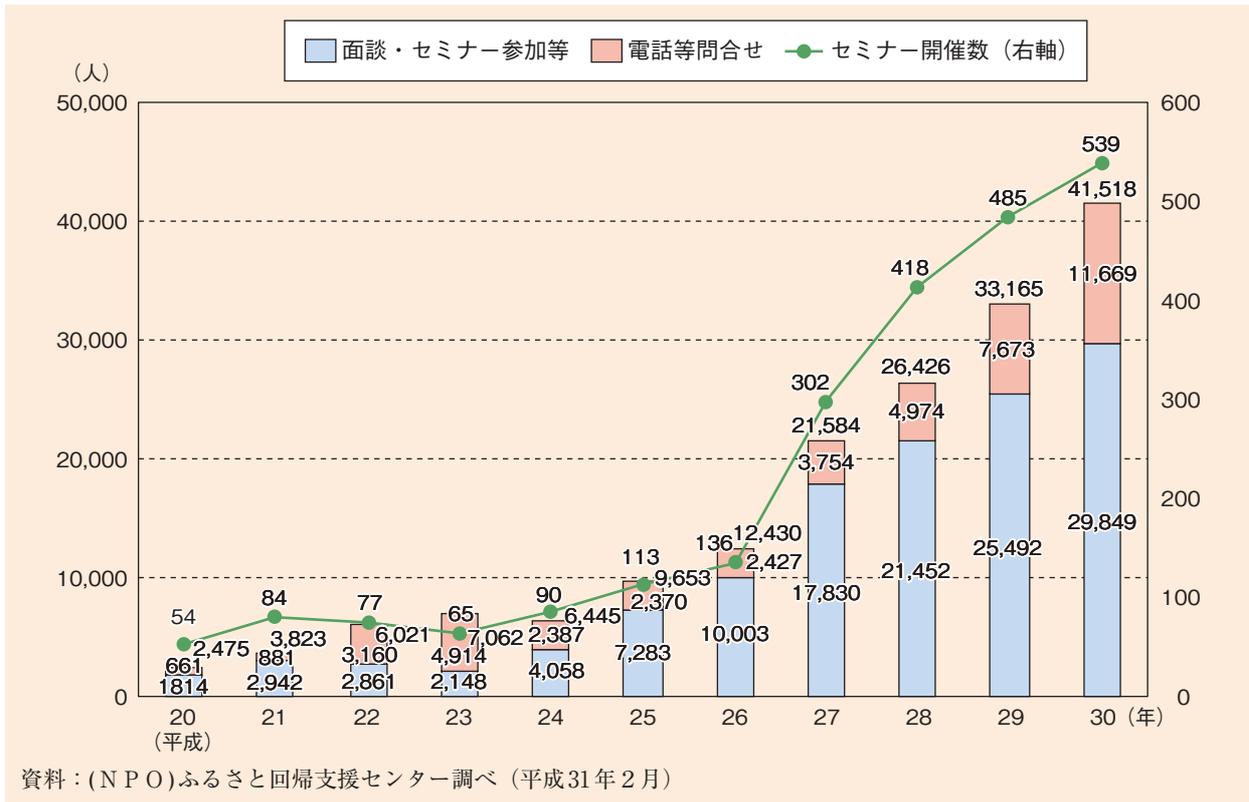
(地方移住相談者数の増加等)

特定非営利活動法人ふるさと回帰支援センター（東京都千代田区）は、地方への移住希望者の面談やセミナーの開催、電話での問合せ等に応じ、地方移住を希望する都市住民と移住・交流を支援する地方公共団体とのマッチングを行っている。

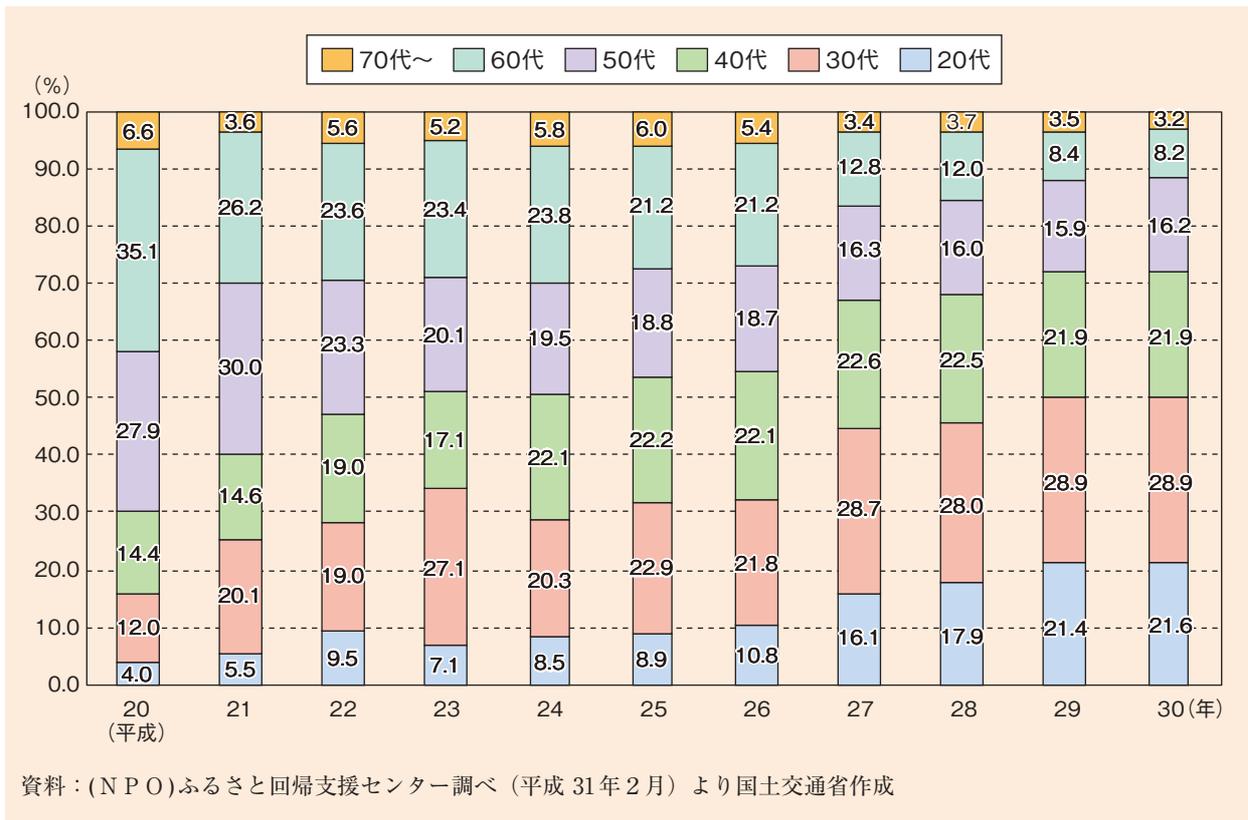
同センターが継続的に実施しているアンケート調査によると、平成30年における面談・セミナーの参加者等で3万人近くに及び、5年前の約4倍となるなど、利用者数の大幅な増加が見られる（図表3-2-28）。また、移住相談者の年代別割合を見ると、10年前は30%程度であった40歳代までの相談割合が、最近では70%を超えており、若い世代の相談者が増加している（図表3-2-29）。

また、同センターの分析によると、最近では、地方生活の経験のない東京圏出身者の相談も増加していることから、移住希望先として農村・山村といういわゆる「田舎暮らし」だけでなく、仕事を見つけやすく、生活スタイルに極端な変化が少ない県庁所在地や中核市などの「地方都市暮らし」のニーズの高まりが指摘されている。

図表3-2-28 移住相談者数の推移



図表3-2-29 移住相談者の年代別割合



(2) 地方移住・二地域居住を後押しする取組

(地方部におけるサテライトオフィス等の設置の動向)

都市居住者の地方移住・二地域居住を後押しする取組の一つとして、大都市部に本社機能を有する企業による地方部へのサテライトオフィスの設置の動きや、地方公共団体等において、地域の雇用創出や新産業の創出、空き家・空き店舗や遊休公共施設の有効活用等の観点から、これらの施設の誘致や拠点施設の整備を進める動きがある。

国土交通省が平成28年度に行った調査においても、地方圏におけるサテライトオフィス等の新規開設数が、平成22年以降、増加傾向にあることがうかがえる(図表3-2-30)。

また、総務省では平成27年度から、テレワークにより地方でも都市部と同じように働ける環境を実現し、都市部から地方への新たな人や仕事の流れを作り出す「ふるさとテレワーク」を推進し、平成30年度までに全国55箇所(実証事業15箇所、補助事業40箇所)でサテライトオフィス環境を整備してきた。平成31年度(令和元年度)は、地域課題解決に資するテレワーク環境のためのサテライトオフィス整備等は「地域IoT実装推進事業」の中で補助することとしている。加えて、総務省は平成28・29年度に地方公共団体が民間企業のサテライトオフィスに関するニーズを実践的に把握して地域の特性を活かした誘致戦略の策定を支援する「お試しサテライトオフィス」モデル事業を実施し、平成30年度からはサテライトオフィス誘致の取組に対して特別交付税措置を講じており、同様の取組の更なる拡大が期待されている。

図表3-2-30 サテライトオフィス等の開設年（地方圏、平成19年以降抜粋）



（地方部におけるサテライトオフィス等の誘致に向けた取組）

○とくしまサテライトオフィスプロジェクト

徳島県は、テレビ放送の地上デジタル化対応等を契機として、県が主導して県内全域に光ファイバ網を敷設し、高速インターネット通信環境が整っていたことなどから、平成22年にクラウド名刺管理サービスを手掛けるSansan株式会社が古民家を改装した最初のサテライトオフィスを神山町に開設した。さらに、東日本大震災を契機に多くの企業が事業継続の観点から同時被災リスクの小さい場所へ拠点を開設したり、働き方を見直す動きに対応し、地方での新しい働き方を発信する「とくしまサテライトオフィスプロジェクト」を平成24年3月から展開している。

同プロジェクトでは、県による情報通信関連事業立地促進補助金等により事業所賃料、契約機器等のリース経費などに対し助成を行うほか、地域やNPO団体、先行して進出した企業、行政等が一体となって、ウェブサイトやSNS等を活用した情報発信や、視察ツアーの実施等幅広い誘致活動と新規開設・定着支援を展開している。

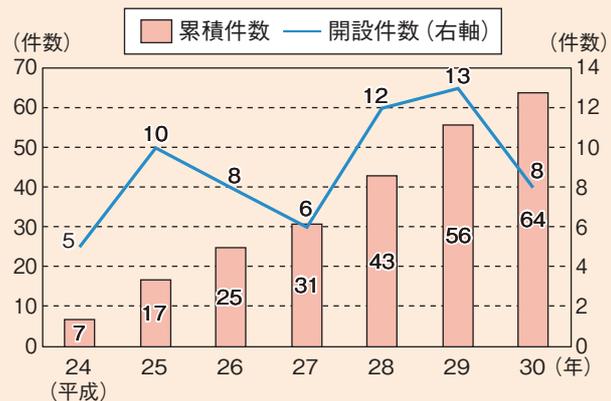
平成28・29年度には総務省の「おためしサテライトオフィス」モデル事業にも選定され、現地視察やお試し勤務における手厚い支援等を行った結果、平成29年に過去最高の13社の誘致に成功し、平成31年3月末現在で徳島県内12市町村累計64社に達している（図表3-2-31）。

この他、東京一極集中を是正する観点から政府関係機関の地方移転が進められる中で、平成29年7月には徳島県庁に消費者庁等の「消費者行政新未来創造オフィス」が開設された。このオフィスでは、地方創生の視点のみならず、テレビ会議やフリーアドレス制の導入など、「働き方改革の拠点」として、様々な取組を実証的に展開している。同オフィスの徳島県における恒常的な設置や規模の拡大については、令和元年度を目処に検証・見直しを行って結論を得ることとなっている。

図表3-2-31 古民家を改装したサテライトオフィスの開設例（徳島県神山町）と徳島県におけるサテライトオフィスの新規開設数等の推移（平成31年3月末現在）



資料：神山町



資料：徳島県政策創造部地方創生局地方創生推進課
提供データより国土交通省作成

○アクセス性を活かした大都市圏企業向けのサテライトオフィスの開設

静岡県浜松市は、新幹線で東京、大阪から約1時間30分、名古屋から約1時間とアクセスがよく、古くから輸送機器産業等の産業集積を有する人口約80万人の政令指定都市である。

浜松市では、既存産業の高度化や新産業の創出等に向けた取組の一環として、観光やマリンスポーツも盛んな浜名湖畔に浜松市舞阪サテライトオフィスを平成30年6月に開設し、大都市圏のベンチャー企業の誘致や地元企業との協業、ベンチャー企業の創出等を促進している。

その結果、平成31年4月現在で、開設した6つの区画のうち4区画について、ICT関連企業等の誘致が進んでいる（図表3-2-32）。

図表3-2-32 浜名湖が一望できるサテライトオフィス（静岡県浜松市）



資料：浜松市

○ICT拠点施設の開設

長野県の中核都市である松本市では、市の支援のもと、一般財団法人松本ものづくり産業支援センターが、「田舎過ぎず都会過ぎないちょうどいい「働き方」と「ワークライフバランス」の提案や新しいビジネスの発現、イノベーションの創出を後押しするサテライトオフィス・コワーキングスペース・テレワーク拠点として、ICT拠点施設「33GAKU」を、平成31年11月に開設する予定である。

NTT東日本大名町ビルの一部を改修することにより、高いセキュリティ通信環境を確保するとともに、個人ブースや数人から使用可能な区画、複数区画の利用などに対応できるよう、可変性の高いレイアウトが計画されている。また、同センター職員やコミュニティマネージャーが常駐し、サテライトオフィス入居者やコワーキングスペース利用者、地元事業者等とのコミュニティの形成を促すことを予定している（図表3-2-33）。

図表3-2-33 「33GAKU」のレイアウト予定図（長野県松本市）



資料：(一財)松本ものづくり産業支援センター

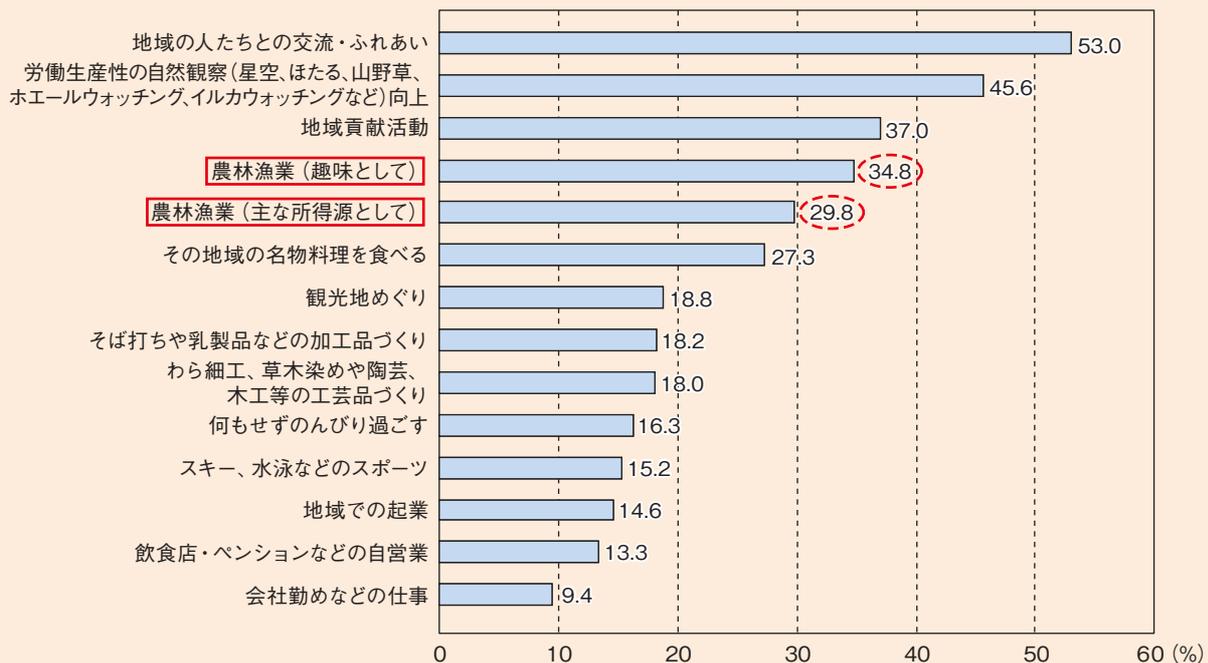
(農村地域への移住等の促進)

地方部への移住や二地域居住を選択するにあたり、農作業に従事しながら生活することへのニーズが見られる。ここでは、主に農村地域への移住・二地域居住に関わる土地・不動産関連の最近の動きとして、「農地付き空き家」の活用等について取り上げる。

内閣府が実施した「農山漁村に関する世論調査」によれば、農山漁村に定住して過ごしたいことについて、「農林漁業（趣味として）」と答えた人は34.8%、「農林漁業（主な所得源として）」と答えた人は29.8%にのぼっており、都市部の住民の農林漁業への関心の高さが伺える（図表3-2-34）。また、一般社団法人全国農業会議所が実施した「新規就農者の就農実態に関する調査」によれば、「就農時に苦労したこと」について、新規参入者は「農地の確保」、「住宅の確保」、「地域の選択」の3項目で、親元就農者に比べて回答の割合が大きく上回った（図表3-2-35）。

このような課題に対応し、地域に新規就農する移住者を呼び込むため、地域選択のための情報提供等を行うことに加え、農地と住宅の確保について支援を行う取組が広がりを見せている。

図表3-2-34 農山漁村地域に定住して過ごしたいこと

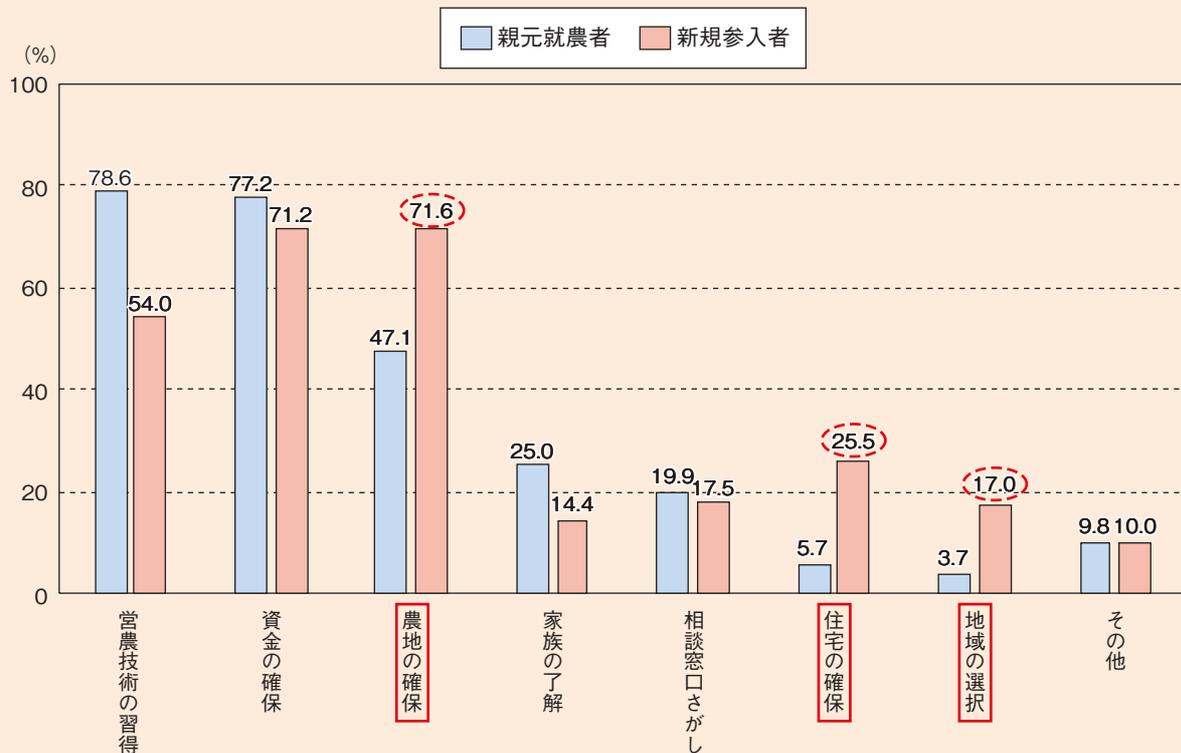


資料：内閣府政府広報室「農山漁村に関する世論調査」(平成26年6月調査)より国土交通省作成

注1：n=362(複数回答総数：351.4%)

注2：居住地域が「都市地域」、「どちらか」と回答した1,147人のうち、農山漁村地域に定住してみたいという願望の有無について「ある」、「どちらか」と回答した362人に聞いた質問項目

図表3-2-35 就農時に苦労したこと



資料：(一社)全国農業会議所「新規就農者の就農実態に関する調査」(平成29年3月)より国土交通省作成

注：就農後おおむね10年以内の新規就農者を対象にしたアンケート調査(有効回答数：4,377人)

○「農地付き空き家」の活用により地方移住を促進する取組

全国的に空き家が増加する中、近年、特に地方部において、空き家を有効に活用する取組として、地方公共団体の空き家バンクに登録された空き家とこれに付随する小規模な農地（農地付き空き家）を移住者等に提供する取組が拡大している。

具体的には、農地の取得にあたっては農地法に基づき農業委員会の許可が必要となるが、地方における空き家の利活用や地方への移住促進、新規就農促進等の観点から、地方公共団体が運営する空き家バンクと農業委員会の手続きを連動させ、空き家バンクに登録された空き家に付随する農地については、農地の権利取得にあたっての下限面積の要件を1a（100㎡）程度まで引き下げる取組である（原則は都府県では50a（5,000㎡）、北海道では2ha（20,000㎡）以上）。平成24年に島根県雲南市が始めたこの取組は徐々に周辺地方公共団体にも広がり、平成28年4月には13地方公共団体、平成30年10月時点では153地方公共団体にまで急速に広まっている。

例えば、兵庫県宍粟市^{しそうし}では、人口流出の抑制と若者・子育て世代等の定住化、市外からの移住を促進するため、市内の空き家の有効活用に向け、平成22年に空き家バンクを創設し、さらに、平成25年度に市内全域で空き家の全戸調査を実施し、調査結果をもとに空き家の所有者に対して空き家バンクへの登録の呼びかけを強化している。

また、移住希望者の就農希望に対応し、市と農業委員会で「農地付き空き家」の取組について検討し、平成28年4月より空き家バンクに登録する空き家に付随する農地を取得する場合に農地取得の下限面積を1a（100㎡）に緩和することとした。その結果、取り組み開始から平成30年10月末までの約2年半で農地付き物件だけで13件の成約に至っている（図表3-2-36）。

図表3-2-36 農地付き空き家の取引事例（兵庫県宍粟市）



資料：宍粟市

物件概要：延床面積：約160㎡、宅地面積：約500㎡、農地面積：約200㎡

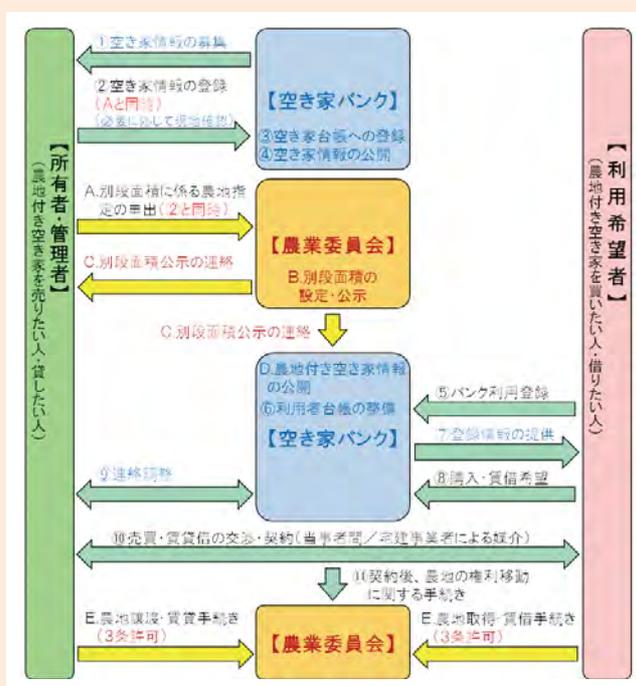
参考価格：空き家バンク掲載時：100万円

このような動きの背景として、先行して取組を行っている地方公共団体によると、移住希望者が新しく農業を始めるとき、当初から大規模農地を取得し営農するというより、まずは比較的小規模な農地から経験を積むことを希望するケースが多いこと、また農家側にとっても、後継者の不在等で住宅と農地の売却を希望する際、農業経営上の効率が高い大規模でまとまった農地については近隣の農家に譲渡することが比較的容易である一方、宅地に付随する農地のような小規模で営農効率の低い農地については、引き取り手を探すが困難となりやすいといった、買い手側・売り手側双方のニーズがあることが指摘されている。

これらの動向を踏まえ、国土交通省と農林水産省が協力し地方公共団体や宅地建物取引業者、農業団体等の実務者向けに関連制度や取組のフロー、運用事例等を解説した「農地付き空き家の手引き」を平成30年3月にとりまとめ、取組の一層の普及を図っている（図表3-2-37）。

図表3-2-37 農地付き空き家の取組フロー

- 空き家の活用・移住促進に向け、自治体で「空き家バンク」を立ち上げ
- 空き家となった農家住宅の所有者が付随する農地とともに売却等を希望する場合、「空き家バンク」への登録とともに、農業委員会に「別段の面積」の設定について申出
- 農業委員会が地域の実情に応じて、「別段の面積」を設定・公示
- 「農地付き空き家」として「空き家バンク」で利用希望者を募集。宅建事業者による媒介、契約等
- 農地所有者、購入者・賃借人による農地の権利移動に係る農業委員会への許可申請、農業委員会の許可



資料：国土交通省「農地付き空き家の手引き」(平成30年3月)

○農作業体験を通じた二地域居住等を促進する取組

都市居住者の地方部への移住や二地域居住ニーズ等の高まりを踏まえ、農村地域に専用の簡易宿泊施設が付属する農園を年間契約等により賃貸する「クラインガルテン（ドイツ語で「小さな庭」）」と呼ばれる取組がある。エリア内に数区画から数十区画の農地と専用の宿泊施設を設け、共用の農機具を提供したり、農作業を初めて経験する者に対して施設の運営者や地域住民等が栽培のアドバイス等を行うものがあるほか、収穫祭の開催など都市住民と地域との積極的な交流を図りながら、交流人口の増加や将来的な移住・定住の促進を目指すものもある。

「信州みよたクラインガルテン大星の杜・面替」が所在する長野県御代田町は、浅間山の南麓に位置し、東は軽井沢町、西は小諸市、南は佐久市、北は群馬県嬭恋村に接する標高約800mの冷涼で自然豊かな高原の町である。

同施設は御代田町が平成27年7月に開設した滞在型市民農園で、約120㎡の専用農園に約35㎡の簡易宿泊施設が付属しており、農業用機械等を共同で使用することが可能となっている（図表3-2-38）。また、地域住民やクラインガルテン利用者間の交流を深めるための交流施設が設置されているほか、御代田町や地元地区住民等が企画するイベントや行事がほぼ毎月予定されており、地元地区との積極的な交流が図られる仕組みが整えられている。

都市居住者による週末利用を想定しつつも、首都圏からのアクセス性の高さもあり、利用者の年間の滞在日数は農作業のある4月から12月だけでも平均約130日（平成30年実績）に及んでいる。施設利用は3年が限度とされているが、地域との交流や農業の体験を通じて、当施設の利用期限終了後においても、地域との積極的な関わりや継続的な二地域居住への展開等が期待されている。

図表3-2-38 専用の簡易宿泊施設が付属する農園と共用の農機具を用いた農業体験（長野県御代田町）



使用料：専用宿泊施設付き農園使用料：40万円/年・区画、共益費：62,400円/年・区画

資料：信州みよたクラインガルテン大星の杜・面替 ガルテナー募集要項