

總 括 編

国土交通省土地・水資源局
国土交通省住宅局
農林水産省農村振興局

目 次

1 . 調査の目的	1
2 . 田園居住に求められるライフスタイル等とその実現への課題.....	2
2 - 1 田園居住の背景と動向	2
2 - 2 田園居住のニーズ	3
2 - 3 田園居住の実態と求められるライフスタイル	7
2 - 4 移住実践者の現状と課題	11
2 - 5 その他関連主体における現状と課題	14
3 . 地域活動のための組織・仕組みのあり方	17
3 - 1 地域自治に基づく住環境マネジメントの視点	17
3 - 2 優良田園住宅のコーポラティブにおける住環境管理	18
3 - 3 諸外国における地域活動の組織・仕組み	19
3 - 4 求められる管理組織のあり方	20
4 . 求められる受入態勢と支援のあり方	21
4 - 1 受入地域における環境整備と支援のあり方	21
4 - 2 今後の田園居住の推進に向けて	35

1 . 調査の目的

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における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。

近年、間もなくリタイヤ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促進することにより、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実施するものである。

2 . 田園居住に求められるライフスタイル等とその実現への課題

2 - 1 田園居住の背景と動向

(1) 田園居住にかかる政策的背景

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」における戦略の狙い
都市と農山漁村の連携による魅力ある地域の創造
新しいライフスタイルの実現と地域の誇りの醸成
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」（建議）平成 15 年 9 月

- ・ 「U」I 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・U」I 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。」

(2) 人口の動向

平成 12 年国勢調査による年齢階層（5 歳階級）別人口を見ると、リタイヤを控えた団塊の世代である 50～54 歳の人口は全国で約 1040 万人であり、そのうち、東京圏に 280 万人、京阪神圏に 140 万人が居住している。

これに 55～59 歳を併せると、全国で約 1910 万人となり、全人口の約 15%にあたる。

また、平成 13 年に国立社会保障・人口問題研究所が実施した第 5 回人口移動調査によると、今後 5 年間の地域移動の見通しでは、大都市圏から非大都市圏への移動が、非大都市圏から大都市圏への移動を上回っており、過去 5 年間の実績値と比較しても、大都市圏から非大都市圏への移動見通しの割合は高まっている。

2 - 2 田園居住のニーズ

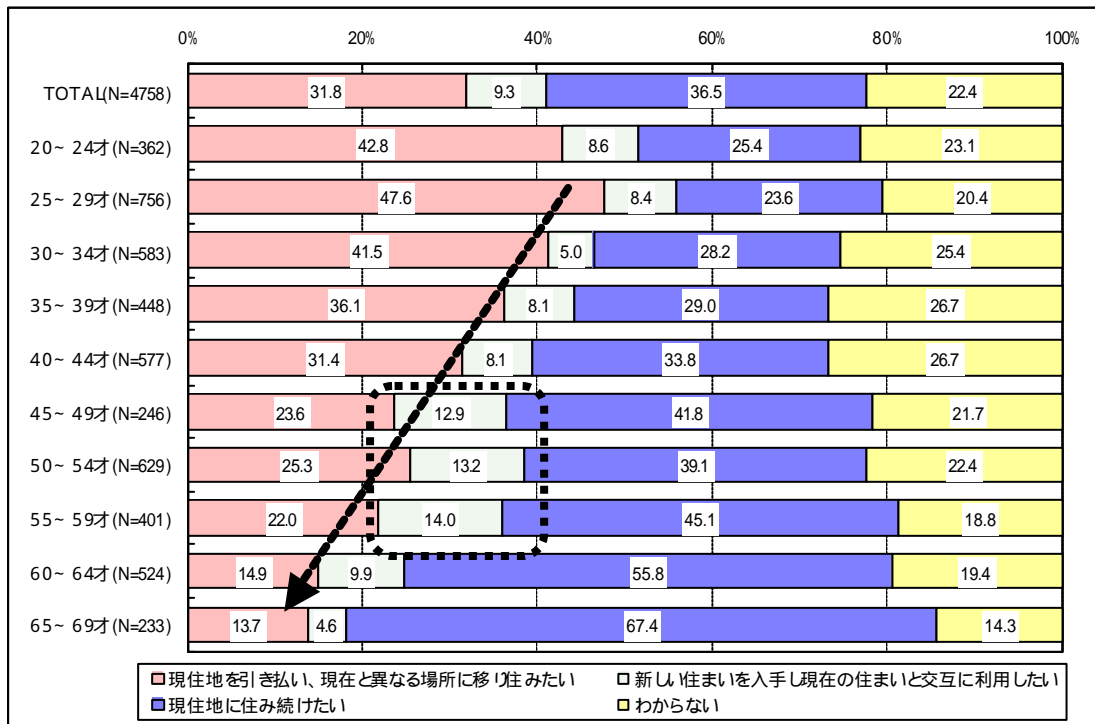
都市住民の田園地域への移住意向、田園地域に求める居住条件、ライフスタイル像、移住の障害となっている課題等を把握し、都市住民の田園地域への移住促進と移住後の田園居住をサポートする効果的な環境整備のあり方を検討するための基礎資料を得ることを目的として、東京圏（東京都心より30km圏内）、阪神圏（大阪中心部より20km圏内）に居住する20才から69才の男女個人を対象にアンケート調査を実施した。

（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」「半移住」の希望を尋ねたところ、移住先にかかわらず、「現住地を引き払い、現在とこと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、「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。

図 2 - 1 移住・半移住意向

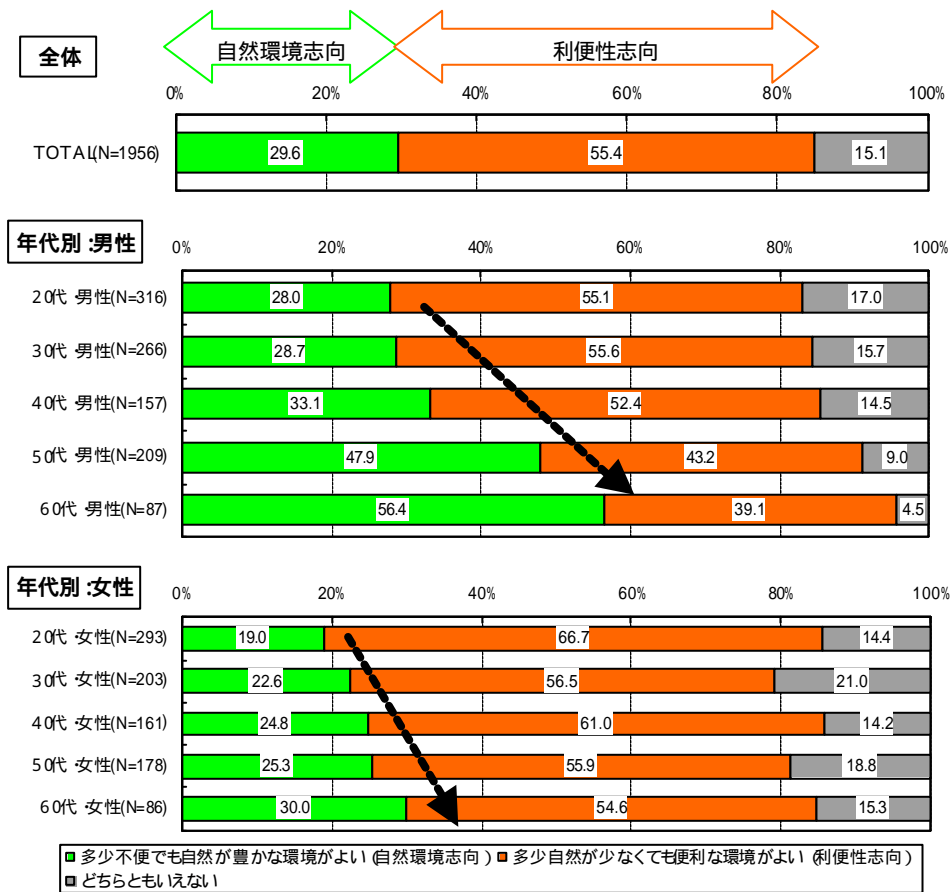


(2) 移住・半移住意向者の住環境に対する基本的志向

「移住」「半移住」意向者に対し、住環境における基本的志向（「多少不便でも自然が豊かな環境が良い（＝自然環境志向）」又は「多少自然が少なくても便利な環境がよい（＝利便性志向）」）を尋ねたところ、「多少不便でも自然が豊かな環境がよい」との回答は移住・半移住意向者の30%、「多少自然が少なくても便利な環境がよい」との回答は移住・半移住意向者の55%となっている。

属性別の傾向をみると、性別では、女性よりも男性の方が「多少不便でも自然が豊かな環境がよい」との回答割合が高く、特に50代、60代では男女間で2倍近い回答率の差がある。また年代別では、年代が上がるにつれて「多少不便でも自然が豊かな環境がよい」との回答割合が高くなる傾向がある。

図 2-2 住環境に対する基本的志向



(3) 田園居住ニーズの傾向と特徴

1) 基本類型の特徴からみた「田園居住意向層」の所在とボリュームイメージ

基本類型別の「希望する移住先」によると、田園居住意向者を多く含むと想定される「移住意向・自然環境志向層」においても、希望する移住先としては「三大都市の都心から1時間以内」を選択する割合が高くなっている。

「移住意向・自然環境志向層」の各母数に対する構成割合と「希望する移住先」の選択割合を整理すると以下ようになる。

表 2-1 移住意向・自然環境志向層の移住地選択割合とボリューム

	ボリューム	ボリューム	ボリューム	ボリューム
	【都心居住者全体に占める割合】	【移住・半移住意向者全体に占める割合】	【移住意向者全体に占める割合】	【移住意向・自然環境志向層全体に占める割合】
都心居住者 (アンケート対象者)	100%	-	-	-
移住・半移住意向層	41.1%	100%	-	-
移住意向層	31.8%	77.5%	100%	-
移住意向 自然環境志向層	8.4%	20.4%	26.3%	100%
希望する移住先				
三大都市の都心	0.5%	1.1%	1.5%	5.5%
三大都市の都心から1時間未満	2.8%	6.9%	8.8%	33.6%
三大都市の都心から2時間未満	1.0%	2.4%	3.0%	11.5%
三大都市の都心から2時間以上	0.0%	0.1%	0.1%	0.5%
地方都市の中心市街地	0.3%	0.7%	0.9%	3.3%
地方都市の中心市街地から30分未満	0.8%	2.0%	2.6%	10.0%
地方都市の中心市街地から1時間未満	0.6%	1.4%	1.8%	7.0%
地方都市の中心市街地から1時間以上	0.1%	0.3%	0.4%	1.5%
農山漁村	0.5%	1.1%	1.5%	5.5%
別荘地・リゾート地	0.5%	1.2%	1.5%	5.8%
条件がよければどこでも良い	1.3%	3.1%	4.0%	15.0%

これをみると、例えば、自然が豊かな環境を最も有していると思われる「農山漁村」を希望移住先として選択する割合は、都心居住者（アンケート対象者）全体の0.5%、「移住意向・自然環境志向層」では約6%となっている。

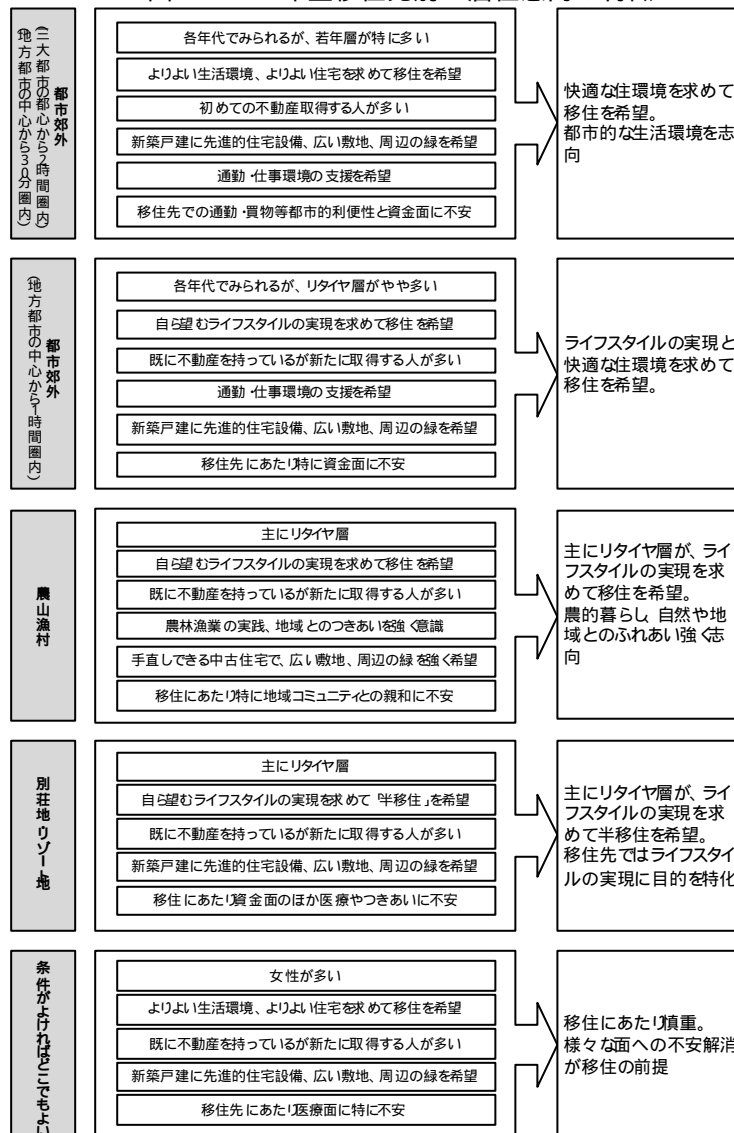
この数値は、具体的な住み替え先として「農山漁村」を明確に示している層のボリュームであり、実践確度が高い層である。仮にこの構成割合をアンケート対象の母集団（東京圏、阪神圏の都心居住者約2000万人）にあてはめると、 $2000 \text{万人} \times 0.5\% = \text{約} 10 \text{万人}$ となる。

このように、「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、中には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など、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。

2) 田園居住意向の特徴

「希望する移住先」を分析軸として、「農山漁村」をはじめとする「一般的にみて自然環境が豊かな環境を持つ地域」への移住を明確に希望する層、すなわち、より「田園居住意向」を純化したタイプ分類を行うと、「自然環境志向層」や「志向浮動層」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、特に「農山漁村」では、そのニーズに他地域との大きな違いが見られる。

図 2-3 希望移住先別の居住意向の特徴



「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。

2 - 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。

表 2-2 ヒアリング調査に基づく移住目的によるタイプ区分

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) 田園居住のきっかけ

田園居住者の年齢層は、60歳以上と40歳未満とに二極化している。前者は主に「リタイヤ型」、後者は主に「田園通勤型」および「農村起業型」である。田園居住に踏み切ったきっかけは、各タイプによって大きく異なる。

1) リタイヤ型(主に定年退職を契機とする移住)

高齢世代の都市住民が移住に踏み切る最大のきっかけは「定年」である。定年退職(または早期希望退職)を機に退職金等を原資として、若い頃からの願であった田園居住を始めた都市住民が多い。

田園居住の目的では、「家庭菜園、ガーデニング」がとくにめだっている。このほか、大自然のなかでの「保養、観光、スポーツ」を目的として、リゾート地を選択した人もいる。

意外に多いのが「介護、療養」。親や配偶者の介護あるいは自分自身や配偶者の病氣療養のためにリタイヤし、自然に恵まれた田園に移住した都市住民も少なくない。

2) 田園通勤型(主に家族構成の変化を契機とする移住)

比較的若い世代の都市住民が仕事を持ちながら移住に踏み切るきっかけは、「結婚」「子供の独立」など家族構成の変化がきっかけになることが多い。

田園居住の目的は、自然のなかでの「子育て」、田園だからできるキャンプ、スキーなどの「余暇活動」など。この世代では、宅地の「低価格」が田園地 域への移住を促す大きな動機のひとつになっている。

3) 農村起業型（主に夢を実現する条件整備を契機とする移住）

比較的若い世代の都市住民のなかには、農村ならではの資源を活かした「仕事づくり」をめざして移住した人も少なくない。その多くは、何年も前から農業研修や地元の人脈づくりなどの準備を重ねてきた「脱都会」派。なかには、「リストラ」をきっかけに移住した人もいる。

田園居住の目的でとくに多いのは「新規就農」。生産した農産物の販売については、JAを通じた市場出荷のほか、米屋・加工業者への直接販売、農産物直売所での消費者直販、DMによる個人宅配など、多様な販路開拓に積極的に取り組んでいる。なかには、「農産加工」や地元食材を使った「飲食店経営」にチャレンジした人もいる。

このほかに、農村の自然環境や景観を豊かな発想に活かす「創作活動」のために移住した人もいる。活動内容は、造形、陶芸、デザイン、音楽などの芸術活動のほかに、SOHOやWebサイトの創設・運営といったITビジネスも生まれている。

(3) 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。

表 2-3 田園居住者が求めるライフスタイル（例）

タイプ(動機)		ライフスタイル
リタイヤ型	自然志向	・自宅の庭で家庭菜園やガーデニングをしたい。
	リゾート志向	・近場で保養、観光、スポーツを楽しみたい。
	介護移住	・自然環境のなかで介護・療養に専念したい。
田園通勤型	子育て	・自然に親しみながらのびのびと子育てをしたい。
	余暇活動	・近場で仕事をしながら余暇を楽しみたい。
	持ち家取得	・環境のよい住まいを安く手に入れたい。
農村起業型	新規就農	・農業に新規参入したい。
	農村起業	・農村資源を活かして加工・飲食などの事業をしたい。
	創作活動	・自然環境のなかで文筆・工芸・IT活動をしたい。

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、植物採集、山菜採り、バードウォッチング等
- ・ 遠出で...旅行、ハイキング、自然散策、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、工芸、語学等
- ・ 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、新規就農、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

(4) 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いろいろ出てくる。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(または不便)。
- ・ 小さな子供を遊ばせる身近な公園がない。
- ・ 宅地造成の際に農業・ガーデニングに向けた土づくりが考慮されていない。
- ・ 光ファイバーやADSLなどのブロードバンド環境が整備されていない。

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。
- ・ 共同利用施設(親水水路、緑地、公園等)の維持管理費の負担が大きい。

3) 新規就農に関するギャップ

- ・ 就農に必要な農地を売ってもらえない(貸してもらえない)。
- ・ 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。

(5) 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、移住後にそれを教えてくれる地元の仲間がいないことがある。

2 - 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。

表 2-4 ヒアリング調査に基づく田園居住者の移住形態のパターン

	ケース	概要	主な移動世帯	主な収入源
完全移住	リタイア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	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	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	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	夫のサラリー
段階的完全移住	妻・子供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（妻・子供が先行）	夫のサラリー
	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（夫が先行）	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

移住を行うためには、引越しに係る一時的な費用及び住宅の取得資金など、多額な資金が必要になる。

ヒアリング調査の事例によると、リタイア層では退職金及び貯蓄により捻出するケースが大半であるが、現役世代の移住のケースでは、住宅ローンにより資金調達ニーズが見受けられる。しかし、年齢または年収の制約や、借地権の場合に

は土地を担保にできないなどの理由により、民間金融機関による融資は困難な状況にある。

よって、住宅金融公庫の存続により、上記した民間金融機関により対応困難な融資条件下での対応を期待する声も聞かれている。

2) 収入の確保

様々な居住者像が見られるのと同様に、収入の確保の形態についても様々である。リタイヤ層の一般的な形態としては、稼働による収入はなく、貯蓄と年金を資金源として生活を営んでいる。ただし、移住先に働き口がある場合には、生活資金に充当している例もある。また地域の研修を経て農業従事者になるケースもある。

収入の確保については、移住先での求職があるか否か、またそれらの情報提供・斡旋、起業支援を行う組織・取組みがあるか否かによっても、事情が大きく異なってくる。

田園居住の移住先候補となる地域では、一般的に移住先での就労は困難ではあるが、稼働による収入を得る必要がある現役世代では、移住先を都市部への通勤圏とし、勤務先を替えることなく実現した例も見られる。一方、移住先からの通勤が困難なケースでは、まずは妻が先行して移住し、夫は平日勤務を行いながら（週末だけ田園居住）、段階的な田園居住への移行を行っている例が見られる。

また、移住先で飲食店などを経営している例も見られる。このケースでは、子育て世帯の場合、将来発生する教育費の捻出や一時的な支出について、大きな不安を抱えている場合が多い。

なお、田舎暮らしにおける生活費は、一般的に都市部での生活費よりも低く、既往調査では、15～20万でも十分生活していけるとの結果も得られている。

3) 住宅の権利形態の選択

住宅の権利形態の選択については、予算、移住候補地の特性、移住候補地で活動する団体・企業の取組み内容によっても異なり、一概には言いがたい。

移住候補地の特性とは、移住候補地における田園居住に活用できるストックの種類のことであり、古民家が多く存在する地域ではそれを活用した借家形態も見られるが、それがない場合には、意向者のニーズにあった古民家風やログハウスを新築し、持地持家、または借地持家として販売している。

また、荒廃農地の活用を図っている地域では、借地持家の供給が多く見られる。例え荒廃農地となっても、自分の代で農地を手放すことを嫌う農家（地主）は、借地としての活用を選択することが多いとのことであった。

移住者側の選択行動としては、当初から借地権住宅を希望するケースもある。例えば、検討当初は持地持家も選択肢の一つとしていたが、子供への相続や転売の可能性を考え借地持家を選択したケースなどである。このケースでは、田園居

住の需要が10年、20年後にどの程度盛り上がり、田園住宅の市場がどの程度成熟しているのかがわからないことによる判断である。また、建物についても相続時の子供への負担を考え、建物譲渡特約を付けた契約としている。

一方、相続問題には縛られることなく、自己の夢の実現を最優先し、志向性にあった住宅を自由に選択する高齢者が多くなったとの意見も聞かれている。

4) 地域コミュニティへの親和

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。

移住者側の問題点としては、事前の情報不足や認識不足があげられる。しかし、現在では、田園居住に関する情報は比較的要因に取得することができ、移住候補地の状況についても概ねは把握することができる。ただし、行政支援等により居住・農業体験をすることができる地域が限られているため、情報では体感できない理想と現実のギャップにより、途中断念するケースが多いものと考えられる。

受入コミュニティ側では、当然のことではあるが、新居住者の歓迎の度合いについては地域によって異なる。開墾農家が多い地域では、新居住者の受入にはまったく抵抗はなく、むしろ歓迎の度合いが強い。一方、庄屋・大家の歴史がある地域では、様々な慣習、独特のルールがあり、コミュニティに溶け込むことが比較的難しいとの指摘がある。

(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、実践してみても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。

2 - 5 その他関連主体における現状と課題

地方自治体、各種支援団体、民間企業等に対するヒアリング調査の結果からは、田園居住にあたって以下のような現状と課題を把握している。

(1) 郊外住宅地から田園居住移行の可能性

ハウスメーカー・デベロッパーの郊外開発における取組みは、田園居住とは直接の関係はないように見える。しかし、「田園居住をしてみたいが、都市機能も必要(捨てきれない)、都心へのアクセス利便性も必要(捨てきれない)」という意向者には、最適な選択地となりうる。また、郊外の一戸建て住宅が、必ずしも終の住処ではなくなり、高齢期における住み替えも活発となっている現状においては、郊外による田園居住の疑似体験を田園居住への第一ステップとし、その後、山村、農村への田園居住に移行することも考えられる。また、田園居住を実行したが、諸事情により途中断念せざるを得ない者達の住み替え先としての機能としても考えられている。

(2) ハウスメーカーやデベロッパーの係り方

ハウスメーカー・デベロッパー共に、昨今の居住地選択に関する自然環境重視、田舎暮らしの志向性については、大きな関心を持っている。

ただし、ハウスメーカーについては、これまでも郊外への住宅供給を行ってきたが、郊外から一步先の農村地域等では、自己商品のデザインが必ずしも田舎暮らしにマッチせず、新たなデザインの開発が必要を感じている。また、移住先となる地域に精通することが必要であり、現時点の組織体制上、細やかな対応することが困難な状況にある。地域への精通については、地元のNPO等の活動団体との連携も考えられるが、地元の活動団体からは「メーカー商品は単価が高く、移住意向者の予算に合わない」との指摘も見られている。

ハウスメーカー・デベロッパーにおける大規模開発では、郊外等において、田園暮らしの疑似体験や、都心の中でも敷地・建物空間により自然環境と触れ合えることを主なコンセプトとしている。具体的には、郊外住宅地開発の地区内において、開発者が地主の協力のもとに農地以外の土地を賃借し、サブリースにより居住者に共同農園として貸与している例も見られる。

地場の不動産業者では、宅地化可能な傾斜地などを購入し、意向者の希望に応じてログハウスなどを建設し、自社保有物件として販売しているところがある。このような不動産業者は、移住意向者の相談窓口となり、移住後も親密な関係を継続し、地域コミュニティ参加への支援や生活相談を行っている。これらの活動については、無報酬で行っているが、民間企業では一定の限界もあり、行政の協力が必要との指摘がある。

また、農地を宅地として使用する際には、農地転用許可を取得する必要がある

が、移住者が希望する土地の農地転用に時間がかかりすぎたために、移住を断念したというケースも見られている。この点でも、行政の円滑な対応が必要であるとの指摘がある。

(3) NPO活動

自治体や公的支援団体、民間デベロッパーなど、地域のNPO活動に期待するところは大きい。特に地域に精通し、受け皿のコミュニティから移住者まで、きめ細かいケアを行っていることが期待される所以である。

しかし、地域のNPOの立場からすると、活動を通しての収入源がほとんどなく、ボランティア活動とならざるを得ない現状がある。

このような現状は、組織の持続可能性を困難とし、田園居住推進の阻害要因にもなりかねないとの危惧がある。

(4) 地方自治体ごとの温度差

本ヒアリング調査では、田園居住に関する取組みを積極的に行っている地方自治体が対象となっているが、主に公的支援団体や民間企業からの意見として、田園居住に関する温度差が自治体ごとに顕著に差が見られるとの指摘がある。

例えば、移住意向者からの問い合わせがあった場合でも、十分な対応が行われないために、当該市町村への移住を断念したケースもある。また、田園居住ニーズが顕在化している自治体において、民間事業者からの働きかけがあったとしても、行政の反応は以前のままである。

田園居住という居住形態が、住宅双六の一部として、または一つの社会システムとして定着することを見据えると、民間事業者の行動力と企画・宣伝力及び公的団体による民間では担えないサポートシステムによる協働は、大きな原動力になり得ると考えられるが、現時点では、相互の意向や熱意は十分にかみ合っていない状況にある。

また、地方自治体や地域住民に対するヒアリング調査の結果からは、田園居住に対する主な評価として以下の点が挙げられる。

1) 田園居住に関する市町村の評価

人口・税収増

- ・ 人口増とともに商店、生活サービス施設、事務所などが出店し、生活利便が向上した。
- ・ 村外からの移住者が少なく、税収増につながらなかった。高齢化により、医療・福祉面での公費支出増を懸念している。

- ・ 田園居住によって人口が増加。税収増が見込める。

維持管理

- ・ 親水水路の維持管理費が過大で稼働ストップ。街並み整備における行政と住民の考え方のズレがあった。

コミュニティ形成

- ・ 生活・習慣の違いによる新旧住民の関係悪化、農業環境の悪化を心配したが、定住後とくに問題になっていない。

2) 田園居住に関する地元住民の評価

人口増加

- ・ 集落人口が増えて地域に活力が出てきた。
- ・ 子供の数が増えて保育園や学校の統廃合が避けられた。
- ・ 農家の次三男の引き留め策としては余り効果がなかった。

コミュニティ

- ・ 生活習慣の違いから人間関係の悪化を懸念したが、大きな問題は起こらなかった。
- ・ 新規参加者が増えて町内会活動が活発になった。

農業への影響

- ・ 農機具の騒音や農薬散布に対して新住民の理解が足りない。
- ・ 田園住宅地の生活排水が農業用水に入ってくることがある。
- ・ 移住者が増えて農業がやりにくくなった感じがする。

3 . 地域活動のための組織・仕組みのあり方

3 - 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、地域の居住者が住環境マネジメントの主体であること、関係者相互が遵守すべきルールが確立されていること、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。

特に、土地利用、建築行為その他の居住者の行為に対する制限、管理経費の負担等に関するルールの設定については、個人の財産権との関係を含めて、様々な論点を抱えている。特に、以下に掲げる視点について、十分に考慮することが重要である。

（１）居住者主体によるマネジメント

- ・ 地域の居住者による自己決定責任原則のもと、どのような住環境を実現すべきかについて、地域の総意が反映される仕組みが確保されていること。

（２）私権の制限を含むマネジメント

- ・ 土地利用や住宅の建築等に関わる自らの権利を自らで制限を行い、住宅地全体としての住環境や資産価値の保全を図ること。

（３）生活管理やコミュニティサービスの提供を含む幅広いマネジメント

- ・ 居住者のニーズに応じて、私有物から公共物に渡るまで、また、物的な施設等の整備・管理等のマネジメントから非物的なサービス・運営まで、住環境に関連する幅広い内容を対象とし得ること。

（４）時系列的・継続性が担保されたマネジメント

- ・ ルールが遵守されるよう、違反に対する抑止力や是正措置等の実効力が確保されており、かつ相続や不動産売買等により従前の居住者から権利を承継したものに対しても、ルールの効力が及ぶこと（第三者に対しても効力を発揮する）。
- ・ また、継続的に運用を行うためには、柔軟性を確保する必要がある。そのために、管理主体が合理的な意思決定システムを持つこと。

3 - 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

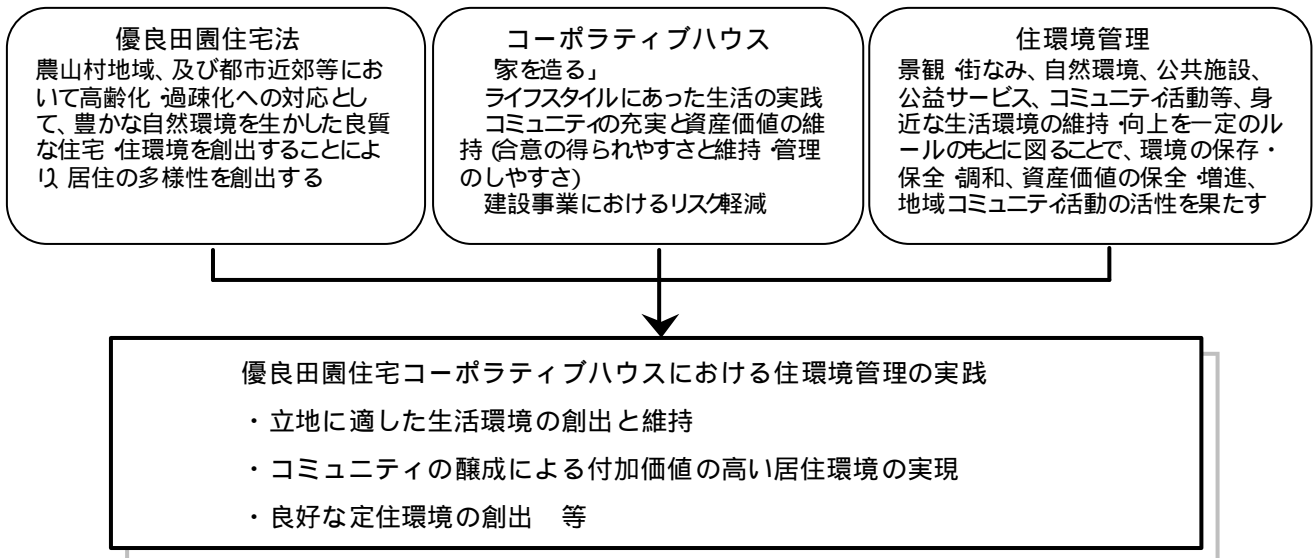
優良田園住宅の建設の促進に関する法律の主目的である「農山村地域、及び都市近郊等において高齢化・過疎化への対応として、豊かな自然環境を生かした良質な住宅・住環境を創出することにより、居住の多様性を創出する」こと、コーポラティブハウスによるコミュニティ単位を重視したある価値観に基づいた住宅・住環境の創出を図ること、住環境管理の実践によって、良質な住宅・住環境、コミュニティの維持・向上を図ることは、立地する「地域環境」と「住」が共生することを指し、郊外社会の再生をも図ることにつながると考えられる。

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、建設後も良好な居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 3 - 1 優良田園住宅・コーポラティブ・住環境管理による効果



(3) 管理組織の形態及び役割

土地取得型優良田園住宅

- ・ 発意・企画段階：コーディネーターを中心とした住宅地区の企画
- ・ 建設・整備段階：入居希望者の参画による事業計画の作成、相互の調整に基づく基本的なルールの策定
- ・ 管理・運営段階：団地管理組合による生活ルールの策定と、日常的な管理の実施
- ・ 成長・発展段階：団地管理組合による活動の継続、周辺地域との交流

定期借地権型優良田園住宅

- ・ 発意・企画段階：土地所有者・コーディネーターによる住宅地区の企画
- ・ 建設・整備段階：入居希望者により策定されたルールを含めた定期借地契約約款の策定
- ・ 管理・運営段階
- ・ 成長・発展段階：住環境管理団体による活動の継続、周辺地域との交流

3 - 3 諸外国における地域活動の組織・仕組み

欧米における住環境マネジメントは、それぞれの国の持つ社会的背景から、居住環境改善及び資産価値の維持・向上と関連して行われてきた経緯を持つ。特に英米両国において、住環境マネジメントと市街地の再生、住宅地の開発は関連性が深く、住環境創出と住環境維持が一体となっている場合が少なくない。

米国では、コモンを管理するために発展してきたCC&Rs（約款、約定、規定:covenants, conditions and restrictions）に基づいたHOA（Homeowners Association）による住宅地管理の仕組みが、1920年代のラドバーンの開発以後展開されており、住宅の購入と同時にHOAには自動的に加入し、同じ住宅地の住民によって執行されるCC&Rsという私的なマネジメント体系・私的政府のもとでの生活ルールの遵守・住宅の建て方の遵守を要求される。この仕組みは、資産価値を厳しく保全するためのものであるだけでなく、住宅地としてのある種のステイタスを確立するものである。

英国では、大土地所有を背景として、レッチワースやウェルウィンなど初期の田園都市開発において、良好な住環境を担保し、持続可能な生活都市の創出・維持を図るために、公的主体の一元的な土地所有のもとにリースホールドを活用しながらコベナントに基づき居住者の私権を制限することで良好な住環境を担保してきたという経緯があるほか、近年では、公的住宅及び住宅団地の再生において、積極的な行政支援、HA（Housing Association）等非営利組織による住環境創出・住民教育・雇用創出等幅広い社会対応を含めた住環境マネジメントの実践を行っている。

3 - 4 求められる管理組織のあり方

(1) 「組合の規約」を根拠とするタイプ

現行制度においては、共有地の管理が中心となるため、管理の内容・範囲に限界がある、共有地と専有地の不可分性が担保できない、組織が拡大する際、共有地の持分が変化するため、その都度登記が必要、協定の内容の変更や更新を行うためには、全員合意が必要となるなどの限界がある。そのため、以下の点を踏まえた体制の提案を行う。

- ・ 住環境管理を実施する地区において、共有地の有無に関わらず、住環境管理組合を設立、登記することを可能とする。
- ・ 区分所有法に基づく管理規約の内容を拡大し、生活全般に関するルールを取り入れる。
- ・ また、建築協定等の内容を規約に取り入れることで、民主的な手続きに基づき団体的拘束を行う。
- ・ 所有権者が代わる場合、組織に対する権利義務も承継することを規約の内容とする。

ただし、以下の点が課題として考えられる。

- ・ 個人の財産権を強く制約する「自治権」を地域に対して付与する制度として、地方自治法に基づく制度との関係の整理
- ・ 住環境管理規約により制限することが認められる事項の範囲
- ・ 住民自治の視点を踏まえた組合の透明性のある合意形成、柔軟性のある意見決定のあり方

(2) 「土地利用権」を根拠とするタイプ

また、居住者等を構成員とする組合が、地区内の全ての土地を所有するのではなく、一次的な利用権（長期の借地権）を一元的に取得し、転借地権を設定する際の契約に付随する約款をもって、団体的拘束を講じようとする体制も想定される。借地契約の更新時における「持続性」の確保という課題は残るものの、土地の譲渡を伴わないことから、組合及び個人の資金的な扱いについて、軽装な体制となる可能性がある。

ただし、以下の点が課題として考えられる。

- ・ 組織が住宅を所有しない場合、借地権の転貸（任意契約）が前提となりため担保性は低い。
- ・ 組織が永続的に住環境管理を行う上で、より強い契約行為を締結するか、組織が土地を取得（「土地所有権」を根拠とするタイプへ移行）していくことが求められる。
- ・ 組織が融資を受けることが、組織の信頼性の観点等から困難。
- ・ また、組織が転貸を行えるように、公団・公社と同様の公益性を与える法人制度とすること等に関しても今後検討を行っていく必要がある。

4 . 求められる受入態勢と支援のあり方

4 - 1 受入地域における環境整備と支援のあり方

ここでは、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

アンケート調査結果によると、田園居住意向者の多くは、移住先におけるコミュニティへの溶け込み方に多くの不安を抱えている。

現在、積極的な取組みを行っている地方自治体、公的支援団体、NPO、民間コーディネーター等から田舎暮らしに関する盛んな情報発信が行われ、専門誌なども発刊されているが、その多くでは、物件情報、地域情報、移住に関する留意点などの情報が中心となっており、地元の生活情報やコミュニティに関する情報は少ない。

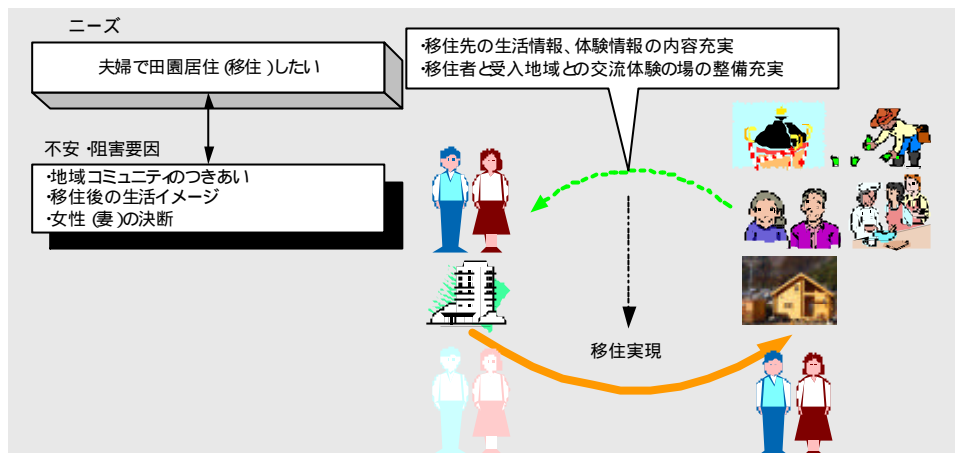
また、アンケート調査結果では、田園居住の意向は女性よりも男性の方が高いものの、ヒアリング調査結果からは、夫婦で田園居住をしようとする場合、その実現には女性（妻）の賛成、決断が重要との意見もみられている。

このようなことから、移住を実現するためには、地域コミュニティにおける生活情報、特に女性の視点による生活情報を充実させることが有効であると考えられる。

具体的には、地域住民の交流状況や生活術等、実際の生活イメージを示す情報を積極的に提供していくことや、移住希望者が移住を発意して実践し、その後生活を行うまでの各段階において、どのようなことに迷い、戸惑い、克服していったのか等についての体験談の提供及びそれらの体験が得られる場の整備充実を図ることが望ましい。

課 題	対 策
田園居住に関する情報を提供する。	インターネットの積極的活用（市町村ホームページでの掲載、田舎暮らし紹介サイトとのリンク等） メールマガジンによる継続的な情報提供（都市住民の会員加入推進、メールマガジンの定期発行） 紙媒体による情報提供（市町村広報誌、パンフレット、新聞折込、ミニコミ誌等）

<p>農的活動に関する情報を提供する。</p>	<p>レジャー的農業、体験的農業の受け皿に関する情報の提供（市町村、JA、NPO等）。</p> <p>新規就農希望者に対する農業体験ツアー、交流会の開催、農業研修・実習の募集（農業公社、JA、農業生産法人等）。</p>
-------------------------	---



(2) 就業の場の確保

<p>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</p>

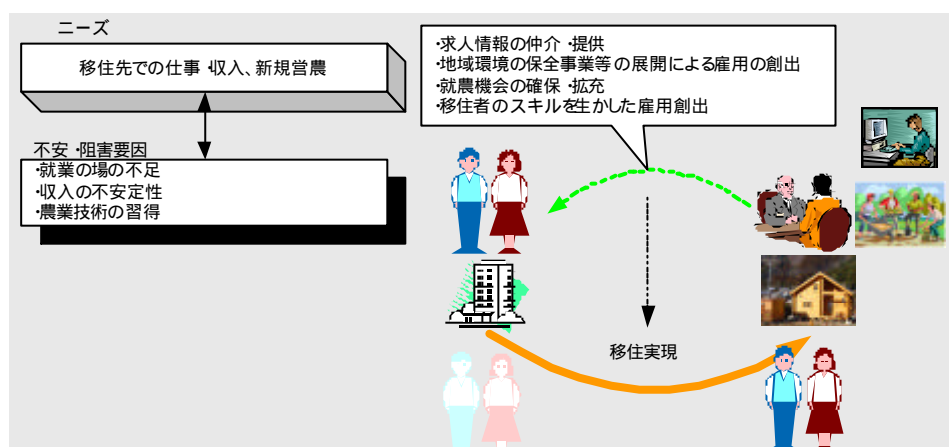
リタイヤ層以外の者が移住しようとする場合、就業の場の確保はその大きな前提条件となっている。しかし、移住先で新たな勤務先を見つけることは困難であることが多く、アンケート調査の結果からは、自宅で仕事ができるIT環境の希望や、農業従事への希望も見受けられる。

ヒアリング調査の結果からは、飲食店などの自営業やアート関係等の職に就いている例も見られるが、この場合、安定収入の確保や大きな支出の発生に不安を抱えていることが多い。

こうした就業の場の確保については、自治体や公的団体が地元企業の求人情報の集約・仲介を行っている例が数多く見られるほか、新たな担い手としての農業研修制度を支援することで就農者を募集したり、森林保全など環境保全事業の展開による新たな雇用創出を行っている例があるほか、自治体を介した農地リースによる企業の農業参入の動きもみられている。

また、リタイヤ層でも、現役時代に培ったスキルが移住先の地域で求められている場合もあり、これらの取組み事例を参考に、行政が自ら主導的に就業の場の確保を行っていくことが望ましい。

課 題	対 策
新規就農を支援する。	<p>農業研修の受講者に対する支援（受講料の助成、会場の無償提供等）。</p> <p>農地の取得・賃借に対する支援（農地所有者への提供依頼、斡旋、費用助成等）。</p> <p>農産物の販路確保に対する支援（ファーマーズマーケットの設置、個人宅配にかかる情報提供・斡旋等）。</p>
アグリビジネスを支援する。	<p>地場食材を使った農産加工、飲食店経営に関する研修、受講者に対する支援（受講料助成、会場の無償提供等）。</p> <p>地場食材を使った農産加工施設、飲食店の整備に対する支援（無利子融資等）。</p> <p>地場食材を使った農産加工品の販路確保に対する支援（農産物直売所の設置、P R活動等）。</p> <p>地場食材を使った飲食店経営の利用客確保に対する支援（P R活動等）。</p>



（ 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

アンケート調査やヒアリング調査の結果からは、田園地域で希望する住宅は、造成された住宅地よりも、農家住宅等の古民家に住みたいというニーズが比較的高い。

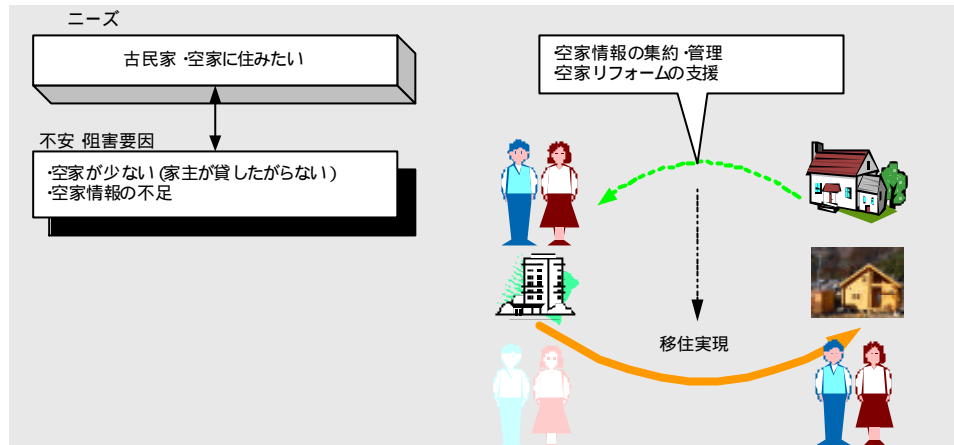
現実に、地元の公的団体が移住者向けの住宅地を造成・販売をしても、販売価格が周辺の集落地より高くなることや、移住者が求める住環境ニーズにそぐわないことで売れ残る場合も多く見受けられる。

しかし、古民家等の空家情報が地域で管理されている例は少なく、さらに通常は空き家となっても地主・家主が盆暮れ正月の帰省先として貸したがらない場合も見受けられる。

こうしたことから、移住者を受け入れる住宅を確保、供給するにあたっては、地域の空家情報を集約・管理し、その情報を移住希望者に発信する仕組みや体制づくりが必要である。これには、地元のまちづくり組織やNPOと行政との連携が考えられる。

また、ストック確保のため、行政が空家提供者（家主）へリフォーム資金の支援を行っている例もあり、貸主、借主双方のニーズを踏まえた取組みの推進が望まれる。

課 題	対 策
集落内の空き家の実態を把握する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の実態に関する調査の実施。 空き家の位置、敷地面積、住宅面積。 住宅建設の時期、空き家になった時期。 土地・建物の所有者、所有者の現住所。 土地・建物の管理者、公租公課の負担者。
空き家の売却・賃貸に関する地権者の意向を把握する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の売却・賃貸に関する地権者意向調査の実施。 空き家を売却・賃貸する意向の有無。 売却・賃貸の条件。 売却の場合：売却時期、売却価格、支払条件等。 賃貸の場合：賃貸期間、家賃・地代額、支払・改訂条件、増改築の可否、相続発生時の対応。 購入者・賃借人に対する要望等（定住目的、地元住民との協調、地域農業への理解・協力等）。
空き家斡旋のための地元組織をつくる。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家物件情報の整理、空き家の売買・賃貸の仲介を一元的に行う組織づくり（地元不動産業者、住民代表、町内会、市町村等）。
空き家の住環境整備のための地元組織をつくる。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の建て替え、増改築、リフォーム（バリアフリー化）、維持管理に協力する組織づくり（地元設計者・工務店・設備業者・造園業者、地元不動産業者等）。



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

田園地域における住宅の所有形態として、持地持家戸建住宅のニーズが高いが、自分の気に入った環境や景観が得られる土地が見つかって、都市計画法、農地法をはじめとする各種規制により、宅地化が困難な場合もある。

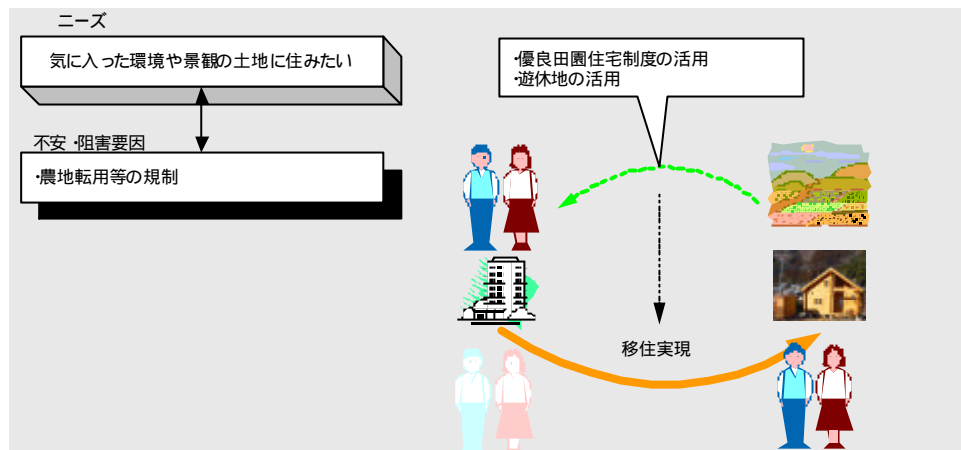
こうしたことに対し、よりよい自然環境での宅地利用推進のため、優良田園住宅制度や地区計画制度の活用等により自然環境や農業と調和のとれた住宅地の確保を進めることが考えられる。

また、担い手不足等により増加しつつある荒廃農地を、移住者の定住地として活用する取組みの例も見られている。

荒廃農地については、食料の安定供給や多面的機能の発揮の観点から、極力農業上の利用の増進を図っていく必要があるが、農地としての利用の必要性が乏しいところについては、受入地域における離農者の土地活用意向と、田園居住ニーズとのマッチングを図ることで、効率的に土地利用転換を行うことも考えられる。

課 題	対 策
田園住宅地の立地・整備の基準を定める。	優良田園住宅の基本方針の策定（立地区域、敷地・建物の基準、垣・柵の構造、バリアフリー化等） 地区計画の策定（建物用途の混在防止、最低敷地面積の制限、建物の壁面後退、建物の形態・意匠の基準、屋外広告等の基準等） 建築協定、緑化協定の作成（地場産建材の使用、敷地内緑化、生ゴミの堆肥化、雨水利用等）

事業主体を決定する。	市町村。 土地開発公社等（許認可にかかる市町村の支援）。 民間事業者（事業者の資格要件、許認可・事業推進・情報提供にかかる市町村の支援）。
事業推進のための地元組織をつくる。	・事業用地の確保、事業推進に協力する組織づくり（関係地権者、住民代表、町内会、JA、市町村等）。



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
--

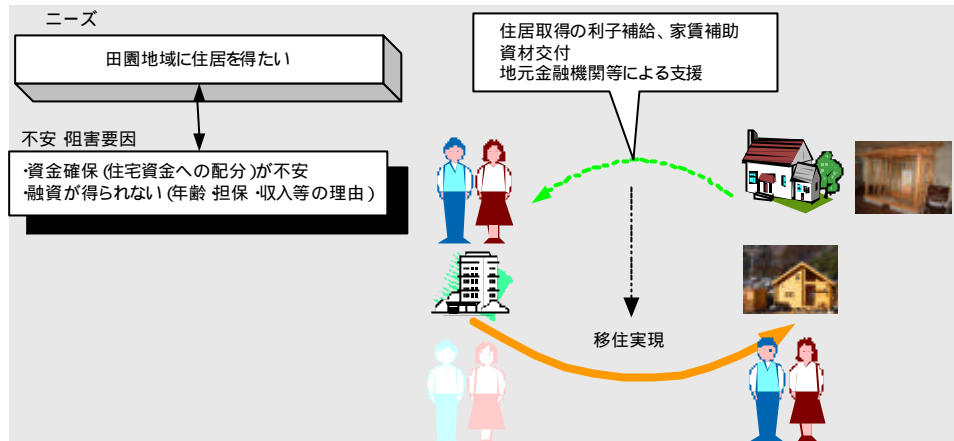
アンケート調査からは、田園地域への移住にあたりその資金の確保が大きな前提条件となっている。

アンケート調査やヒアリング調査結果からは、リタイヤ層では退職金及び貯蓄により捻出するケースが大半であるが、現役世代の移住のケースでは、住宅ローンによる資金調達ニーズが見受けられる。しかし、年齢または年収の制約や、借地権の場合には土地を担保にできないなどの理由により、民間金融機関による融資は困難な状況にあるとされている。

こうした住宅取得に関する取組みとしては、資金的な支援、不動産情報提供等があるが、田園居住が単なる移住ではなく将来の地域の担い手であるという認識の下で、積極的に各種支援策を導入していくことが望まれる。

全国的にみると、将来の担い手となる若者定住促進のための支援制度が多いが、中には、高齢者に限定したり、独身女性のみを補助対象とするなど特徴的な事例もあり、地域の特性や施策目的に応じた支援制度が必要である。

また、金融機関と行政が連携し、貸出し金利の優遇、融資金の一括返済（リバースモーゲージ）の検討を行うことも考えられる。



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

受入地域が田園居住を積極的に進めていこうとする中で、特に、都市計画区域外や、都市計画区域内のいわゆる白地地域では、無秩序な宅地化が土地利用や景観を大きく変化させ、受入地域側のまちづくりの課題となっている場合も見られている。

こうしたことから、受入地域側は、田園居住に対する受入姿勢や既存環境との調和の考え方を明確にした上で、必要に応じて土地利用の変更や開発行為に対するまちづくりルールを作成することが考えられる。またこの際、ルールの制定を通して、移住者を含む地域住民の環境保全や景観保全に対する主体性が醸成されることが望ましい。

課 題	対 策
田園居住者のライフスタイルに配慮した住環境を整備する。	<p>田園住宅地の景観、街並み形成の方針づくり（優良田園住宅基本方針、地区計画、建築協定に準拠）。</p> <p>田園住宅地整備の方針づくり（道路段差解消等のバリアフリー化、家庭菜園の設置、生ゴミコンポスターの設置、土壌の保全・入れ替え等）。</p> <p>ブロードバンド環境の整備（光ファイバー、ADSL、CATV等）。</p>

既存集落との共存・共生に配慮する。	<p>田園住宅地の整備と併せて、既存集落の住環境を改善するインフラ整備をする（道路拡幅、下水道整備、公園、コミュニティ施設整備、IT設備等）</p> <p>既存集落の景観にマッチした田園住宅地の街並みの整備、空き家の修復・増改築等を行う（地区計画、建築協定の活用等）</p> <p>新旧住民が利用する共同利用施設の維持管理を、新旧住民が共同で行う。</p>
エコロジカルな暮らしを促す。	<p>敷地内緑化のための資材費の助成。</p> <p>生ゴミ堆肥化のためのコンポスター設置費用の助成。</p> <p>雨水利用のためのタンク設置費用の助成。</p> <p>太陽エネルギー活用のための設備費用の助成。</p>

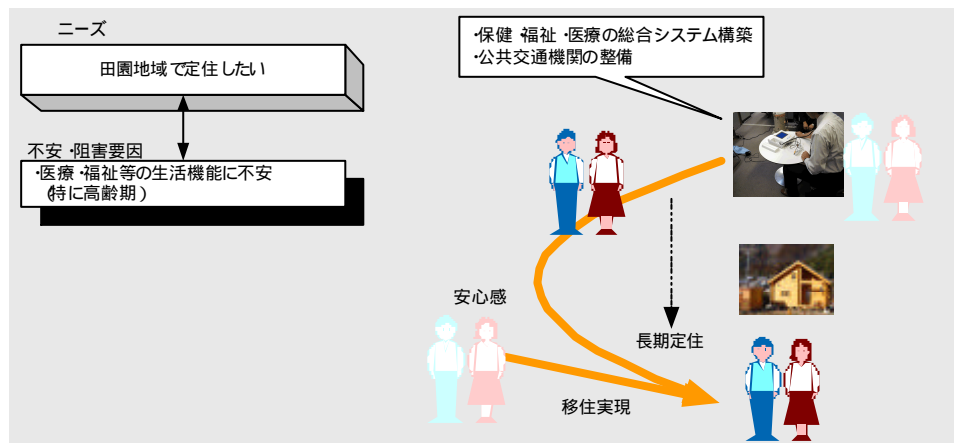
(4) 生活機能の確保

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

都市居住者が田園地域に移住しようとする場合、特に医療・福祉施設などの生活機能への不安が多くみられ、移住後も引き続き不安要素となっている場合がある。

こうした田園地域での医療・福祉機能生活機能については、近年情報化を生かしたシステム構築が進められており、移住を促進する地域の生活インフラとして、その積極的な整備が望まれる。

また、田園地域では、自家用車が日常の主な交通手段であるが、高齢化が進む中ではバスを中心とする公共交通機関の利便性確保も求められている。ただし現状では、田園地域におけるバス路線はコストに見合う運賃収入が見込めない不採算路線が多いことから、地方公共団体等による積極的な補助等が必要となっている。



(5) 地域コミュニティとの親和への支援

家作り段階からの交流
体験居住機会の提供

移住希望者の多くは、その自然環境の豊かさやライフスタイルの実現可能性を移住の最大目的としている。しかし、ライフスタイルの実現を可能にする住環境だけを条件に移住した場合、移住後に地域コミュニティとの親和に困惑している場合が見受けられる。

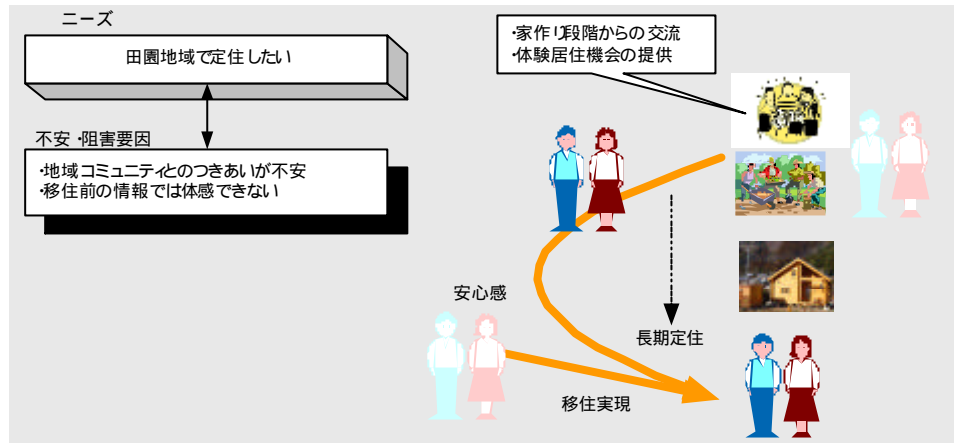
アンケート調査の結果からは、移住先でのつきあいを心配としている人が多いことが明らかとなっているが、移住先の地域コミュニティの実態は事前情報で体感できない面もあり、移住後に地域の風習やしきたりになじめず都会に帰る人や、自治会や区への参加を途中で離れる人も見受けられる。

ヒアリング調査で得られた居住者の経験談として、わずらわしくても、それがあからこそ打ち解けるのが早いとの声もあることから、コミュニティとの親和は田舎暮らし成功において重要な要素となっている。

こうしたことから、移住希望者に対して、受入地域側が積極的に交流の場を確保し、移住前の段階から、移住後の生活イメージが使えるような体験の場を提供することが必要である。

そのため、コーポラティブ型住宅による家作り段階からの交流や、実際に移住する地区や集落における体験宿泊等によって移住後の生活を実体験し、移住先のコミュニティの「顔」が見える交流の機会を提供していくことが望ましい。

課 題	対 策
地域と地元の実態を肌で実感してもらおう。	・メールマガジン会員等を対象とした現地訪問ツアー、現地交流会の開催（在住田園居住者との意見交換、町内会長等による慣習・伝統等の説明、NPOによる地域活動の紹介等）。
田園居住を求める意欲的な都市住民を募る。	まち・むらづくりへの自主的参画を促す「コーポラティブ方式」による田園居住希望者の募集・選定。 田園居住希望者の組織化、地元住民との交流、情報交換、コミュニティ活動を通じた相互理解・協力。



(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

今後、定住人口の減少による過疎化やコミュニティの崩壊等の課題を有している地域にとって、田園居住の推進はこうした課題解決の大きな手段である。

しかし、現在、定住促進に向けて総合的な取り組みをしている自治体が多数ある一方で、自治体ごとの温度差もみられ、民間事業者との連携不足や地域情報の不足等、受入体制の不備によって移住を断念したケースもある。

このため、受入地域は、田園居住に対する考え方や姿勢を明確にした上で、地域資源や地域の諸課題に対応した田園居住関連施策を主体的に検討し、展開していくことが必要である。

課 題	対 策
田園居住の位置づけ(目標)を明確にする。	・ 田園居住を契機に地域活性化や地域農業振興をめざす 長期ビジョンを制定(田園居住推進の目的、地元住民・事業者・行政の責務、支援施策等)。

2) 行政手続の円滑化

移住に係る各種手続きの円滑化

移住をしようとする場合、土地の取得から上下水道の利用、住民登録等、行政とのかかわり、手続きの機会が数多くある。ヒアリング調査結果からは、特に土地の取得や確認時において、図面の古さや、公図と現況の不一致などから手続きの流れにのせるまでに時間がかかったりする例や、農地を転用し

て住宅を整備する場合には、優良農地の確保や周辺農地の営農条件に支障が生ずる恐れがないか等の判断のため、手続きに時間を要したり、宅地化が困難となる例もある。

このことから、行政手続き、特に土地の確認申請や農地転用許可申請においては、できる限り円滑にその手続きがなされるよう、図面等の各種電子化の取組みと併せ、優良田園住宅制度や市町村条例などにより、住宅整備を農業上の利用に支障がない土地に誘導するなど計画的に取り組んでいく必要がある。

3) 地元NPO等の持続的な活動の支援

地元NPOと公的機関との連携 移住促進活動の公的位置づけ

都市から田園地域への移住にあたり、地域コミュニティの状況をはじめとする詳細な地域情報の取得が重要であるが、その際、地元の豊富な情報、人脈を有するNPO等地元組織が移住意向者と地域コミュニティとを仲介し、コーディネートすることによって、こうした不安が解消され、移住が円滑に実現した例もある。

なお、こうした地元組織の多くは、活動者の「熱意」をベースとしたボランティア的活動が多く、収入が不安定で組織の持続性が困難となっている場合も見られる。

そのため、これらNPOの活動を行政が明確に位置づけ、その活動安定化を支援することが望まれる。例えば、田園居住推進に関する各種調査事業や計画策定事業を地元のNPO等に委託することや、移住促進の活動自体に公的な支援を与えるなどが考えられる。

4) 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

アンケート調査結果からは、移住を希望する理由として「自分のやりたい趣味・仕事など、望んでいるライフスタイルを実現したい」を挙げている人が都市郊外で半数、農山漁村では80%近くとなっている。また、移住先で希望する支援として、家庭菜園や自然体験活動に対する支援を求めているものが多い。

一方、移住実践者に対するヒアリング調査結果からは、移住先での家庭菜園に憧れを感じて実践してみたものの、その手入れが大変で結局地主に土地を変換した例や、収穫にまでたどり着くことの困難さを挙げる声が見られる。

また、ヒアリング調査結果からは、移住者が多い地域では、移住者同士の

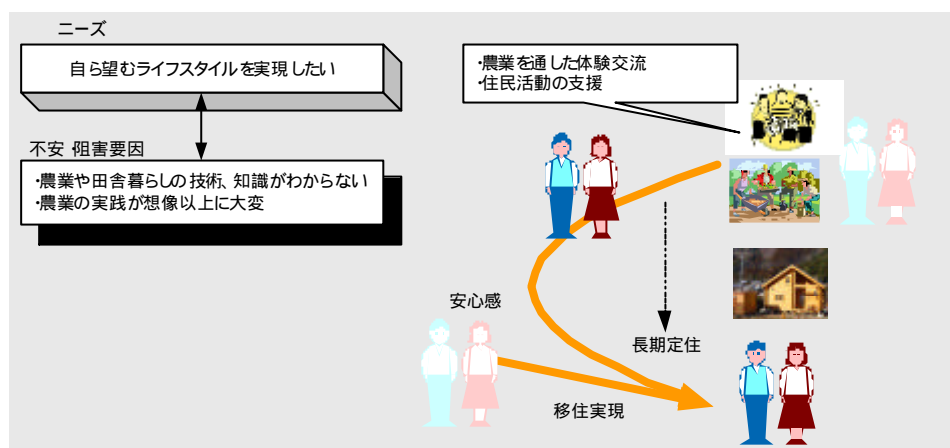
趣味や特技を生かしたサークルや教室が個別に開設され、住民交流の場になっている例もある。

このように、地域のコミュニティ活動を通して自ら望むライフスタイルを実現させる方法もあるが、地域コミュニティに溶け込むまでは時間がかかることや、そのような交流の場が十分でない地域もある。

こうしたことから、受入地域は、移住者それぞれが抱くライフスタイル像を支援していくために、移住実現に向けた各種支援に加えて、移住後の活動や地域内交流の支援に対する取組みを進めていくことが考えられる。

課 題	対 策
コミュニティ形成のための地元組織をつくる。	・新旧住民との日常的な交流、助け合い活動を推進する組織づくり（町内会、趣味のサークル、コミュニティ活動のグループ、NPO、既存の田園居住者等）
コミュニティ活動への参加を促す。	新旧住民による地域活動に対する支援（活動費の助成、会場の無償提供等） 公民館活動、趣味のサークル活動に対する支援（活動費の助成、会場の無償提供等）
農的活動を支援するための地元組織をつくる。	家庭菜園の基礎的栽培技術指導を行う組織づくり。 市民農園、体験農園を開設・運営する組織づくり。 新規就農希望者の研修・実習を受け入れる組織づくり（農業公社、JA、農業生産法人等）
レジャー的農業を支援する。	家庭菜園、ガーデニングのための野菜・花栽培講習会の開催（市町村、JA、NPO等） 菜園の土壌入れ替え、小型農機具の貸与、種苗・肥料・農薬・資材等の販売（JA等）
体験的農業を支援する。	市民農園の設置（市町村、JA、NPO等） 市民農園利用者向けの栽培講習会（市町村、JA、NPO等） 小型農機具の貸与、種苗・肥料・農薬・資材の販売（JA等）
新規就農を支援する。	農業研修の受講者に対する支援（受講料の助成、会場の無償提供等） 農地の取得・賃借に対する支援（農地所有者への提供依頼、斡旋、費用助成等） 農産物の販路確保に対する支援（ファーマーズマーケットの設置、個人宅配にかかる情報提供・斡旋等）

<p>アグリビジネスを支援する。</p>	<p>地場食材を使った農産加工、飲食店経営に関する研修、受講者に対する支援（受講料助成、会場の無償提供等）。</p> <p>地場食材を使った農産加工施設、飲食店の整備に対する支援（無利子融資等）。</p> <p>地場食材を使った農産加工品の販路確保に対する支援（農産物直売所の設置、P R活動等）。</p> <p>地場食材を使った飲食店経営の利用客確保に対する支援（P R活動等）。</p>
----------------------	---



(7) 高齢期の住み替えに対応した装置づくり

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
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(都市郊外居住を、将来の田園居住実践までの「つなぎ」として捉えている層)と、当初から都市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（当初から都市郊外居住を目的としている層）との2つが存在するものと考えられる。

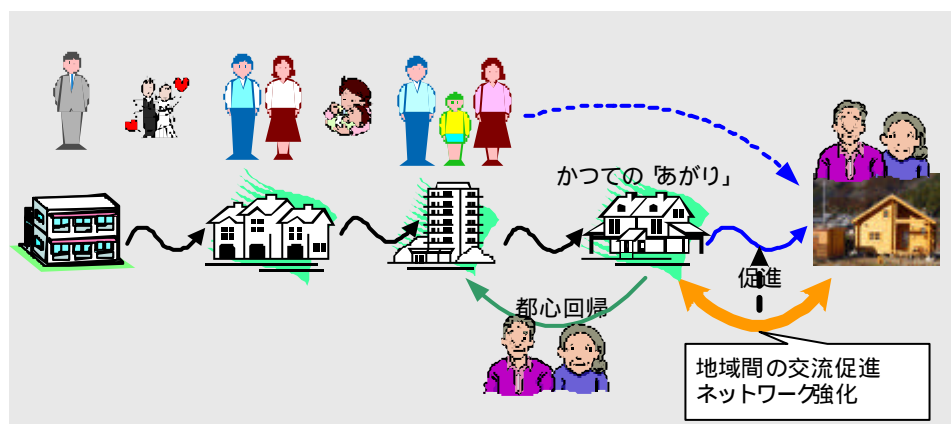
前者の場合、都市郊外居住者が、将来的に「本来」移住を志向している田園地域への居住に移行する可能性が考えられる。一方、後者の場合も、最近の人口移動調査や意向調査等の動向を踏まえると、リタイア等を区切りとした新たな生活環境として、田園地域を終の住処として選択することも考えられる。

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。



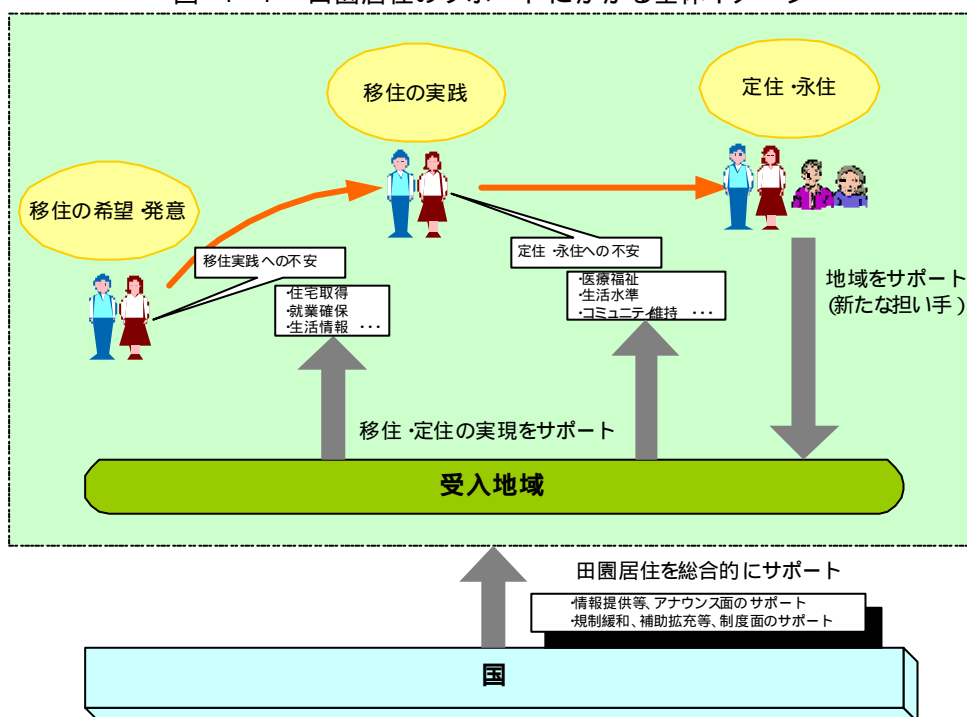
4 - 2 今後の田園居住の推進に向けて

(1) 田園居住推進に向けた総合的な支援のあり方

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、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。

図 4-1 田園居住のサポートにかかる全体イメージ



(2) 国、あるいは国と地方公共団体等が協力して取り組むべき方向性

1) 田園居住のニーズ・実態・課題等の情報発信、認識の共有

本調査では、アンケート調査やヒアリング調査により、都市住民の田園地域への移住ニーズ、及び移住を実践するにあたっての具体的な課題点が明らかとなっている。

この調査成果は、優良田園住宅促進協議会等を通じて各地域に情報発信を行い、普及を図ることで、地域の主体的な取り組みを促し、本調査結果の有効活用を図ることが求められる。

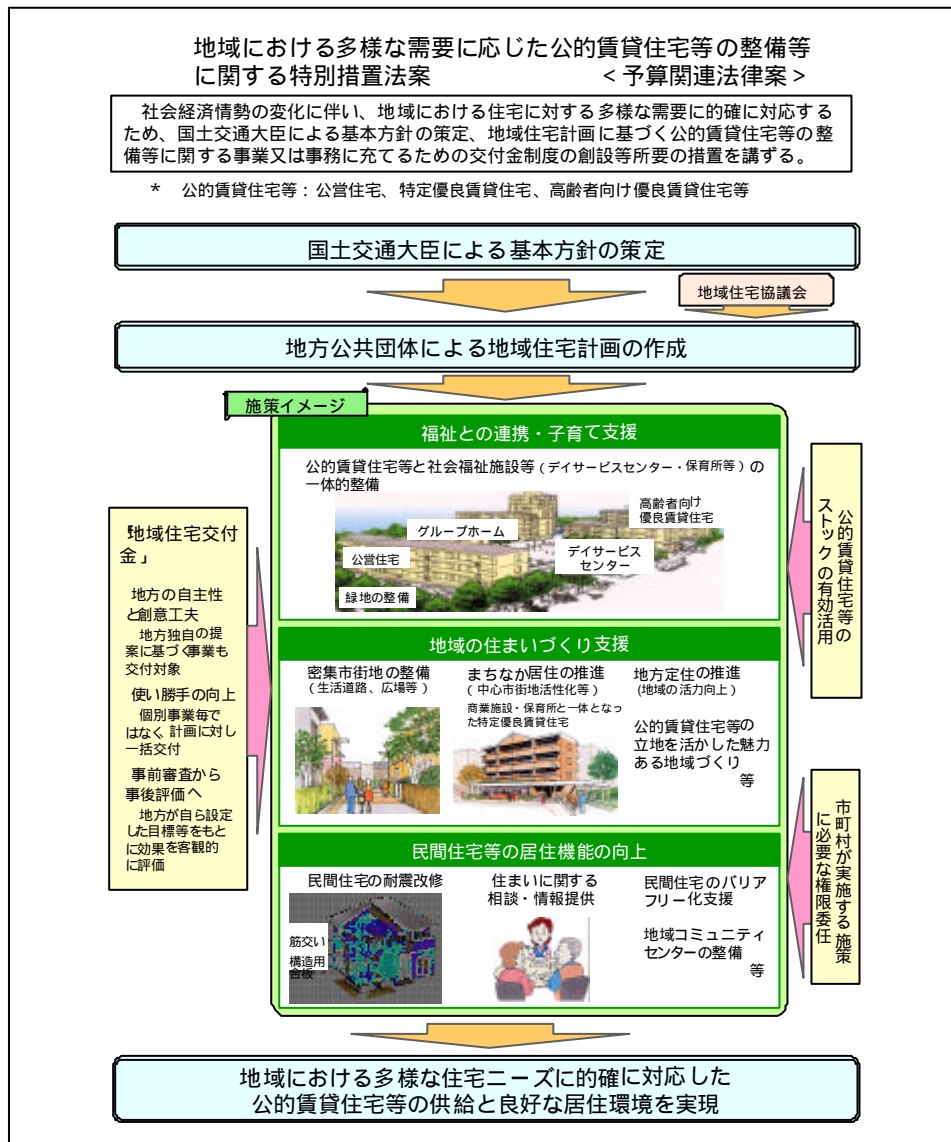
2) ニーズや地域特性を踏まえた受け皿整備のあり方の検討

田園居住を効果的に推進していくためには、本調査で把握された移住者のニーズや受入れ地域の地域特性を踏まえた受け皿整備も必要であり、国と地方とが連携して、空家活用方法を含めた求められる住宅の供給方法、宅地整備手法、既存集落との関わり方等について、さらなる検討を進めていく必要がある。

3) 地域の主体的な取組みに対する支援制度の活用促進

また、地域の主体的な取組みに対する国の支援のあり方について検討を進めていくことも必要である。住宅施策の面では、地域住宅交付金の活用を検討していくことが考えられる。

図 4-2 地域住宅交付金の概要



出典：国土交通省資料

4) 農のある暮らしなどのライフスタイルの実現に向けた検討

田舎暮らしの希望者は、家庭菜園や農地利用などの農のある暮らしを希望する者も多くいる中で、構造改革特区により農地取得に際する下限面積要件の緩和（原則50アール→10アールに緩和）や市民農園の開設主体の緩和（市町村及び農協以外の者でも開設可能）がなされるなど農地を利用しやすい条件が整いつつある。

今後は、これらの情勢を踏まえ、栽培技術指導、農地の幹旋や農業機械の効率的な利用、ファーマーズ・マーケットの活用など効率的に生産・販売ができるとともに、援農なども含め、地域住民との交流・融和・協力が図られるような地域体制（受け皿）のあり方や支援策づくりのための検討を行っていく必要がある。

また、移住者が地域活動に参画することにより、新たなアイデアが生まれ、地域活動が発展したり、コミュニティビジネスなどの起業化されるケースがあることから、こうした移住者の能力を活用した農村の活性化の方策についての検討を行っていくことも必要である。