

要 約 編

国土交通省土地・水資源局
国土交通省住宅局

目 次

序．調査の目的と枠組み	1
1．田園居住の背景と動向	1
1 - 1 田園居住にかかる政策的背景	1
1 - 2 人口の動向	2
2．田園居住のニーズ把握	3
2 - 1 アンケート調査の概要と枠組み	3
2 - 2 住み替え（移住・半移住）意向	4
2 - 3 移住・半移住意向者の住環境に対する基本的志向	5
2 - 4 田園居住ニーズの類型化とその特徴	6
3．各種主体へのヒアリングによる田園居住の実態把握	13
4．各種主体の現状と課題	14
4 - 1 移住実践者の現状と課題	14
4 - 2 その他関連主体における現状と課題	18
5．地域活動のための組織・仕組みのあり方の検討	20
5 - 1 地域活動における住環境マネジメントの考え方	20
5 - 2 優良田園住宅のコーポラティブにおける住環境管理	23
5 - 3 諸外国における地域活動の組織・仕組み	25
5 - 4 求められる管理組織のあり方	26
6．求められる受入態勢と支援のあり方の検討	28
6 - 1 受入地域における環境整備と支援のあり方	28
6 - 2 今後の田園居住の推進に向けて	44

序．調査の目的と枠組み

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。

1．田園居住の背景と動向

1 - 1 田園居住にかかる政策的背景

(1) 国土政策

第5次全国総合開発計画「21世紀のグランドデザイン」では、「多自然居住地域の創造」が4戦略のうちの1つの柱として位置づけられている。

また、戦略の狙いとしては、以下の3点が挙げられている。

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

(2) 住宅政策

平成15年9月に社会資本整備審議会住宅宅地分科会によりとりまとめられた「新たな住宅政策のあり方について」(建議)では、田園居住に係る記述として、「空間的なゆとりや豊かな自然環境・地域コミュニティを重視する郊外・地方居住ニーズも根強くあり」、「長寿化に伴い定年後の生活が長くなり、定年後の比較的早い時期を地方で過ごしたいとのニーズなどに応え、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である」とされている。

(3) 農業・農村政策

農林水産大臣に対する食料・農業・農村政策審議会から答申を受けて、平成17年3月に閣議決定された「食料・農業・農村基本計画」では、「3. 農村の振興に関する施策」の「ウ 多様な主体の参画等による集落機能の維持・再生」において、「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イ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。」と記述されている。

1 - 2 人口の動向

(1) 大都市圏と地方圏との人口転出入の動向

戦後の人口移動の状況を見ると、1960年代以降、1975年まで地方圏から大都市圏への大幅な転入超過が見られた。

その後、1975年から1980年にかけては転入数が抑えられ、転入超過ほぼ均衡している。

1980年代は、東京圏では転入超過であったが、その他の都市圏では名古屋圏で若干の転入超過となっている。

1990年代前半は東京圏では転入が減少し、転出が増加したが、後半は再び転入超過の傾向となっており、大阪圏、名古屋圏はほぼ横ばいとなっている。

(2) 年齢階層(5歳階級)別人口

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、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。

(3) 人口移動の傾向

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いる。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 . 田園居住のニーズ把握

2 - 1 アンケート調査の概要と枠組み

(1) 調査対象と回収結果

本アンケート調査は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実施した。

表 2 - 1 標本設計と回収状況

	設計標本	回収数
東京圏	2,500 票	3,008 票
阪神圏	1,500 票	1,750 票
合計	4,000 票	4,758 票

(2) 調査実施時期

平成 17 年 2 月 28 日～3 月 3 日

(3) 調査方法と標本抽出方法

インターネット調査による。標本抽出は、インターネット調査モニター台帳から年齢、性別毎に無作為抽出。

(4) 集計・分析の考え方

本アンケート調査では、回答対象者により「田園居住」という言葉の受け取り方が異なることが想定されるため、調査票上において、「田園居住」という言葉を使用することなく、複数の設問を組み合わせることにより、本調査対象層を抽出している。

したがって、田園居住タイプの設定にあたっては、可能な限りこれに近い層をアンケートデータから抽出してタイプ区分を行い、その傾向や特徴を把握する。

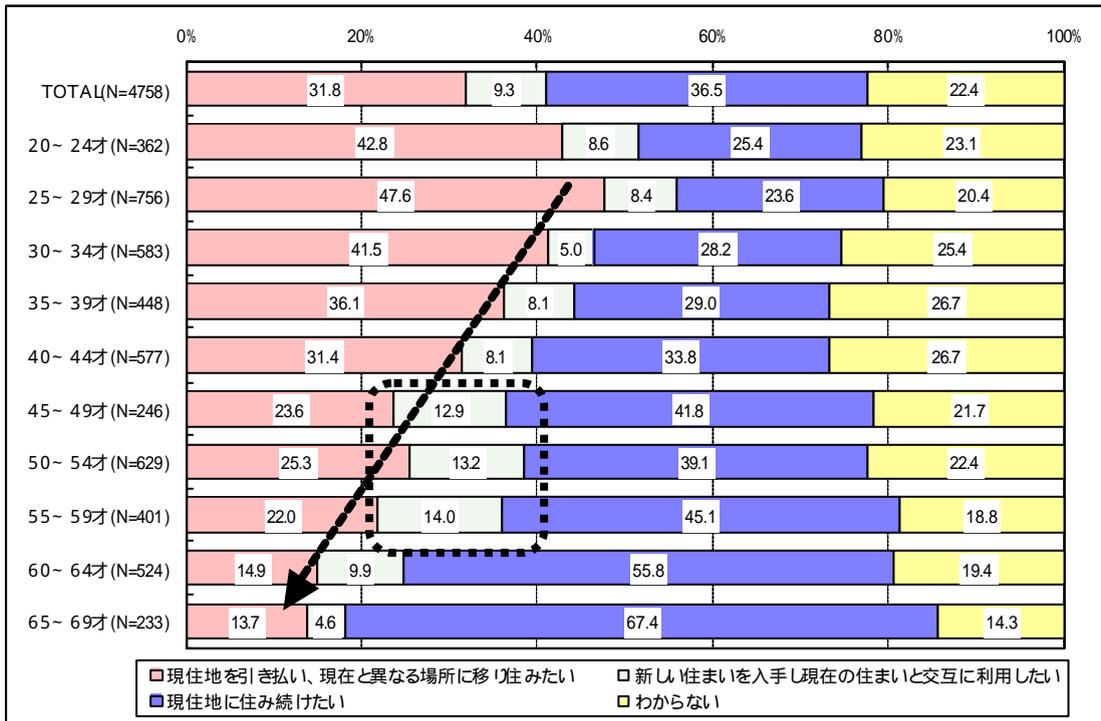
2 - 2 住み替え（移住・半移住）意向

「移住したい」との回答は全体の32%。
 「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9%。
 年代別の傾向をみると、「移住したい」との回答は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。「半移住したい」との回答は40～50代での割合が最も高い。

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）」との回答は、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



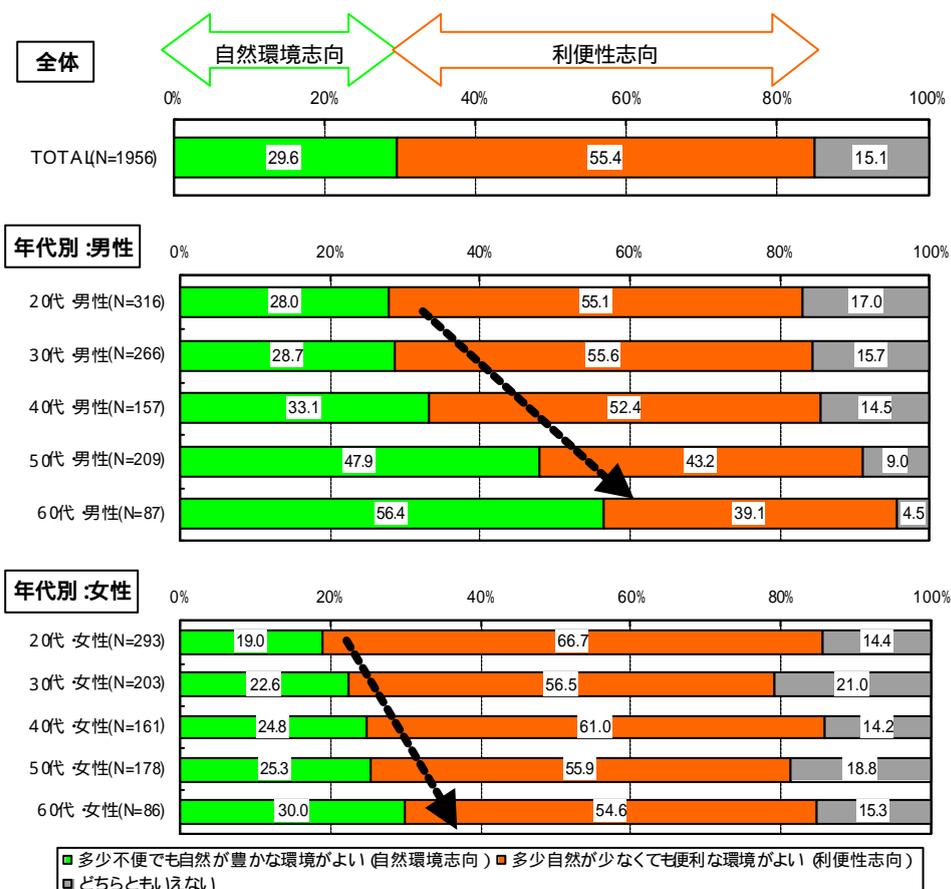
2 - 3 移住・半移住意向者の住環境に対する基本的志向

「多少不便でも自然が豊かな環境がよい」との回答は移住・半移住意向を持つ層の30%。
その割合は、女性より男性、若年層より高年層が高く、50～60代の男性では約5割から6割を占める。

「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



2 - 4 田園居住ニーズの類型化とその特徴

ここでは、「移住」「半移住」、「自然環境志向」「利便性志向」から、類型化分析における基本類型を求め、集計・分析を行う。

これにより、各基本類型の特徴を把握するとともに、本調査で詳細に把握すべき田園居留意向層の純度を高めるための分析軸を求める。

また、この分析軸により、さらに細分化した類型を求めた上で分析を行う。

(1) 基本類型による特徴把握

1) 基本類型区分

移住・半移住意向、及び住環境に対する基本的志向（「自然環境優先」、「利便性優先」及びどちらともいえないと回答した「志向浮動」）による6つの基本類型は、表2-2の通りとなる。

この基本類型の中では、「移住意向・利便性志向層」の構成割合が最も多く、移住・半移住意向者の4割以上を占めている。一方、本調査における主要なターゲットと想定される「移住意向・自然環境志向層」は移住・半移住意向者の約2割となっている。

表 2 - 2 基本類型区分

		住環境に対する基本的志向		
		多少不便でも自然が豊かな環境がよい (自然環境志向)	どちらともいえない (志向浮動)	多少自然が少なくても便利な環境がよい (利便性志向)
移住・半移住意向	移住(定住)	移住意向・自然環境志向層 20.4%	移住意向・志向浮動層 12.4%	移住意向・利便性志向層 44.6%
	半移住(半定住)	半移住意向・自然環境志向層 9.2%	半移住意向・志向浮動層 2.7%	半移住意向・利便性志向層 10.7%

総数 = 1956 (表中%表示は各類型の構成割合)

< 類型別の「希望する移住先」 >

	<p>移住意向を持ち、自然環境豊かな住環境を優先するとしている 移住意向「自然環境志向層」であるが、移住先は「三大都市の都心から1時間未満」の希望が最も多く、移住するが故に「都市機能」を求める意向を窺える。一方、半移住「自然環境志向層」では、都心の現住居で都市機能を享受し続けることができると考えられ、移住先も別荘地・リゾート地「条件がよければどこでもよい」と特に都市機能を求める意向は見受けられない。</p>																									
<p>自然環境志向層 移住意向</p>	<p>・「利便性より自然環境を優先」との志向を持つ層であるが、希望する移住先としては「三大都市の都心から1時間未満」が39%と最も多い。</p>	<table border="1"> <caption>自然環境志向層 移住意向の希望する移住先</caption> <tr><th>移住先</th><th>割合</th></tr> <tr><td>三大都市圏の都心</td><td>5.4%</td></tr> <tr><td>大都市1時間未満</td><td>34.5%</td></tr> <tr><td>大都市2時間未満</td><td>11.2%</td></tr> <tr><td>大都市2時間以上</td><td>0.5%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地</td><td>3.3%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から30分未満</td><td>10.3%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から1時間未満</td><td>7.0%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から1時間以上</td><td>1.4%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から2時間以上</td><td>5.3%</td></tr> <tr><td>別荘地・リゾート地</td><td>5.7%</td></tr> <tr><td>条件がよければどこでもよい</td><td>15.1%</td></tr> </table>	移住先	割合	三大都市圏の都心	5.4%	大都市1時間未満	34.5%	大都市2時間未満	11.2%	大都市2時間以上	0.5%	地方都市の中心市街地	3.3%	地方都市の中心市街地から30分未満	10.3%	地方都市の中心市街地から1時間未満	7.0%	地方都市の中心市街地から1時間以上	1.4%	地方都市の中心市街地から2時間以上	5.3%	別荘地・リゾート地	5.7%	条件がよければどこでもよい	15.1%
移住先	割合																									
三大都市圏の都心	5.4%																									
大都市1時間未満	34.5%																									
大都市2時間未満	11.2%																									
大都市2時間以上	0.5%																									
地方都市の中心市街地	3.3%																									
地方都市の中心市街地から30分未満	10.3%																									
地方都市の中心市街地から1時間未満	7.0%																									
地方都市の中心市街地から1時間以上	1.4%																									
地方都市の中心市街地から2時間以上	5.3%																									
別荘地・リゾート地	5.7%																									
条件がよければどこでもよい	15.1%																									
<p>志向浮動層 移住意向</p>	<p>・「三大都市の都心から1時間未満」が42%と他類型と比較して最も多く見られる。</p>	<table border="1"> <caption>志向浮動層 移住意向の希望する移住先</caption> <tr><th>移住先</th><th>割合</th></tr> <tr><td>三大都市圏の都心</td><td>19.9%</td></tr> <tr><td>大都市1時間未満</td><td>42.1%</td></tr> <tr><td>大都市2時間未満</td><td>9.6%</td></tr> <tr><td>大都市2時間以上</td><td>2.5%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地</td><td>2.5%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から30分未満</td><td>2.0%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から1時間未満</td><td>1.4%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から1時間以上</td><td>0.4%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から2時間以上</td><td>2.3%</td></tr> <tr><td>別荘地・リゾート地</td><td>2.3%</td></tr> <tr><td>条件がよければどこでもよい</td><td>19.8%</td></tr> </table> <p>0%の凡例表示省略</p>	移住先	割合	三大都市圏の都心	19.9%	大都市1時間未満	42.1%	大都市2時間未満	9.6%	大都市2時間以上	2.5%	地方都市の中心市街地	2.5%	地方都市の中心市街地から30分未満	2.0%	地方都市の中心市街地から1時間未満	1.4%	地方都市の中心市街地から1時間以上	0.4%	地方都市の中心市街地から2時間以上	2.3%	別荘地・リゾート地	2.3%	条件がよければどこでもよい	19.8%
移住先	割合																									
三大都市圏の都心	19.9%																									
大都市1時間未満	42.1%																									
大都市2時間未満	9.6%																									
大都市2時間以上	2.5%																									
地方都市の中心市街地	2.5%																									
地方都市の中心市街地から30分未満	2.0%																									
地方都市の中心市街地から1時間未満	1.4%																									
地方都市の中心市街地から1時間以上	0.4%																									
地方都市の中心市街地から2時間以上	2.3%																									
別荘地・リゾート地	2.3%																									
条件がよければどこでもよい	19.8%																									
<p>利便性志向層 移住意向</p>	<p>・「三大都市の都心」が45%と最も多く見られる。「三大都市の都心から1時間未満」をあわせると8割を超える。</p>	<table border="1"> <caption>利便性志向層 移住意向の希望する移住先</caption> <tr><th>移住先</th><th>割合</th></tr> <tr><td>三大都市圏の都心</td><td>45.1%</td></tr> <tr><td>大都市1時間未満</td><td>28.4%</td></tr> <tr><td>大都市2時間未満</td><td>2.6%</td></tr> <tr><td>大都市2時間以上</td><td>0.2%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地</td><td>2.8%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から30分未満</td><td>4.0%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から1時間未満</td><td>0.2%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から1時間以上</td><td>0.8%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から2時間以上</td><td>0.8%</td></tr> <tr><td>別荘地・リゾート地</td><td>0.8%</td></tr> <tr><td>条件がよければどこでもよい</td><td>3.9%</td></tr> </table> <p>0%の凡例表示省略</p>	移住先	割合	三大都市圏の都心	45.1%	大都市1時間未満	28.4%	大都市2時間未満	2.6%	大都市2時間以上	0.2%	地方都市の中心市街地	2.8%	地方都市の中心市街地から30分未満	4.0%	地方都市の中心市街地から1時間未満	0.2%	地方都市の中心市街地から1時間以上	0.8%	地方都市の中心市街地から2時間以上	0.8%	別荘地・リゾート地	0.8%	条件がよければどこでもよい	3.9%
移住先	割合																									
三大都市圏の都心	45.1%																									
大都市1時間未満	28.4%																									
大都市2時間未満	2.6%																									
大都市2時間以上	0.2%																									
地方都市の中心市街地	2.8%																									
地方都市の中心市街地から30分未満	4.0%																									
地方都市の中心市街地から1時間未満	0.2%																									
地方都市の中心市街地から1時間以上	0.8%																									
地方都市の中心市街地から2時間以上	0.8%																									
別荘地・リゾート地	0.8%																									
条件がよければどこでもよい	3.9%																									
<p>自然環境志向層 半移住意向</p>	<p>・「別荘地・リゾート地」が19%と他類型の中でも最も多く見られる。</p>	<table border="1"> <caption>自然環境志向層 半移住意向の希望する移住先</caption> <tr><th>移住先</th><th>割合</th></tr> <tr><td>三大都市圏の都心</td><td>1.2%</td></tr> <tr><td>大都市1時間未満</td><td>17.5%</td></tr> <tr><td>大都市2時間未満</td><td>13.1%</td></tr> <tr><td>大都市2時間以上</td><td>2.6%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地</td><td>1.5%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から30分未満</td><td>7.9%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から1時間未満</td><td>7.4%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から1時間以上</td><td>2.1%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から2時間以上</td><td>7.1%</td></tr> <tr><td>別荘地・リゾート地</td><td>19.2%</td></tr> <tr><td>条件がよければどこでもよい</td><td>20.4%</td></tr> </table> <p>0%の凡例表示省略</p>	移住先	割合	三大都市圏の都心	1.2%	大都市1時間未満	17.5%	大都市2時間未満	13.1%	大都市2時間以上	2.6%	地方都市の中心市街地	1.5%	地方都市の中心市街地から30分未満	7.9%	地方都市の中心市街地から1時間未満	7.4%	地方都市の中心市街地から1時間以上	2.1%	地方都市の中心市街地から2時間以上	7.1%	別荘地・リゾート地	19.2%	条件がよければどこでもよい	20.4%
移住先	割合																									
三大都市圏の都心	1.2%																									
大都市1時間未満	17.5%																									
大都市2時間未満	13.1%																									
大都市2時間以上	2.6%																									
地方都市の中心市街地	1.5%																									
地方都市の中心市街地から30分未満	7.9%																									
地方都市の中心市街地から1時間未満	7.4%																									
地方都市の中心市街地から1時間以上	2.1%																									
地方都市の中心市街地から2時間以上	7.1%																									
別荘地・リゾート地	19.2%																									
条件がよければどこでもよい	20.4%																									
<p>志向浮動層 半移住意向</p>	<p>・「条件がよければどこでもよい」が29%と他類型の中でも最も多く見られる。</p>	<table border="1"> <caption>志向浮動層 半移住意向の希望する移住先</caption> <tr><th>移住先</th><th>割合</th></tr> <tr><td>三大都市圏の都心</td><td>19.7%</td></tr> <tr><td>大都市1時間未満</td><td>23.1%</td></tr> <tr><td>大都市2時間未満</td><td>7.2%</td></tr> <tr><td>大都市2時間以上</td><td>0.3%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地</td><td>3.9%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から30分未満</td><td>8.4%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から1時間未満</td><td>1.9%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から1時間以上</td><td>1.9%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から2時間以上</td><td>11.3%</td></tr> <tr><td>別荘地・リゾート地</td><td>11.3%</td></tr> <tr><td>条件がよければどこでもよい</td><td>24.5%</td></tr> </table> <p>0%の凡例表示省略</p>	移住先	割合	三大都市圏の都心	19.7%	大都市1時間未満	23.1%	大都市2時間未満	7.2%	大都市2時間以上	0.3%	地方都市の中心市街地	3.9%	地方都市の中心市街地から30分未満	8.4%	地方都市の中心市街地から1時間未満	1.9%	地方都市の中心市街地から1時間以上	1.9%	地方都市の中心市街地から2時間以上	11.3%	別荘地・リゾート地	11.3%	条件がよければどこでもよい	24.5%
移住先	割合																									
三大都市圏の都心	19.7%																									
大都市1時間未満	23.1%																									
大都市2時間未満	7.2%																									
大都市2時間以上	0.3%																									
地方都市の中心市街地	3.9%																									
地方都市の中心市街地から30分未満	8.4%																									
地方都市の中心市街地から1時間未満	1.9%																									
地方都市の中心市街地から1時間以上	1.9%																									
地方都市の中心市街地から2時間以上	11.3%																									
別荘地・リゾート地	11.3%																									
条件がよければどこでもよい	24.5%																									
<p>利便性志向層 半移住意向</p>	<p>・「移住意向 利便性志向層」とほぼ同様の傾向であり、都心志向が強い。</p>	<table border="1"> <caption>利便性志向層 半移住意向の希望する移住先</caption> <tr><th>移住先</th><th>割合</th></tr> <tr><td>三大都市圏の都心</td><td>43.7%</td></tr> <tr><td>大都市1時間未満</td><td>38.1%</td></tr> <tr><td>大都市2時間未満</td><td>3.2%</td></tr> <tr><td>大都市2時間以上</td><td>0.3%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地</td><td>4.1%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から30分未満</td><td>3.0%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から1時間未満</td><td>0.8%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から1時間以上</td><td>0.8%</td></tr> <tr><td>地方都市の中心市街地から2時間以上</td><td>2.6%</td></tr> <tr><td>別荘地・リゾート地</td><td>2.6%</td></tr> <tr><td>条件がよければどこでもよい</td><td>3.8%</td></tr> </table> <p>0%の凡例表示省略</p>	移住先	割合	三大都市圏の都心	43.7%	大都市1時間未満	38.1%	大都市2時間未満	3.2%	大都市2時間以上	0.3%	地方都市の中心市街地	4.1%	地方都市の中心市街地から30分未満	3.0%	地方都市の中心市街地から1時間未満	0.8%	地方都市の中心市街地から1時間以上	0.8%	地方都市の中心市街地から2時間以上	2.6%	別荘地・リゾート地	2.6%	条件がよければどこでもよい	3.8%
移住先	割合																									
三大都市圏の都心	43.7%																									
大都市1時間未満	38.1%																									
大都市2時間未満	3.2%																									
大都市2時間以上	0.3%																									
地方都市の中心市街地	4.1%																									
地方都市の中心市街地から30分未満	3.0%																									
地方都市の中心市街地から1時間未満	0.8%																									
地方都市の中心市街地から1時間以上	0.8%																									
地方都市の中心市街地から2時間以上	2.6%																									
別荘地・リゾート地	2.6%																									
条件がよければどこでもよい	3.8%																									

グラフ中略記：「大都市1時間未満」...三大都市の都心から1時間未満 「大都市2時間未満」...三大都市の都心から2時間未満
「大都市2時間以上」...三大都市の都心から2時間以上 「地方中心30分未満」...地方都市の中心市街地から30分未満 「地方中心1時間未満」...地方都市の中心市街地から1時間未満 「地方中心1時間以上」...地方都市の中心市街地から1時間以上

2) 基本類型による自然環境志向層の特徴

基本類型別の集計・分析からは、住環境に対する「自然環境優先」か「利便性優先」かによる志向性の違いよりも、「移住」か「半移住」かによる定住形態の違いにより、傾向が二分されることが明らかとなっている。

いいかえれば、「自然環境優先」と「利便性優先」とは価値観による相違であり、志向性にあった住環境を獲得したいという意向については同じである。一方「移住」「半移住」の違いについては、「年齢」、「収入」、「現在の住まい(不動産を所有しているか否か)」、「家族構成」等により、必然的に選択される部分が大きいと考えられる。

< 移住意向者、半移住意向者の移住イメージ >

「半移住意向・自然環境志向層」

リタイアを控えた50歳代が多く、高年収。
不動産を所有しているが他の財産(貯蓄など)で資金調達し、自ら望むライフスタイル実現のために、夫婦のみで半定住。
ただし、医療や福祉面に不安。

「移住意向・自然環境志向層」

幅広い年代で、現在は賃貸に居住している世帯の男性が多い。
よりよい生活環境を得るために、自然が豊かな住環境での持地持家戸建を、初めて不動産として取得
移住の具体的な時期もイメージしている。
ただし、資金調達に不安を抱え、都市機能も捨てがたい

(2) 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 2-3 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 【都心居住者全体に 占める割合】	ボリューム 【移住・半移住意向者 全体に占める割合】	ボリューム 【移住意向者全体に 占める割合】	ボリューム 【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）にあてはめてみると、 $2000 \text{万人} \times 0.5\% = \text{約} 10 \text{万人}$ となる。

2) 田園居住意向層のニーズ把握

基本類型別の集計では、「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。

このことから、ここでは、「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により、諸属性、志向性及び不安感を明らかにする。

なお、希望移住先別の分析にあたり妥当なサンプル数を得るため、「半移住意向層」及び「志向浮動層」も分析対象に含めている。

その上で、居住地域として田園居住となじまない「三大都市の都心」「地方都市の中心市街地」、及び半移住意向層、志向浮動層を含めてもサンプル数が少ない「三大都市の都心から2時間以上」「地方都市の中心市街地から1時間以上」を分析対象から除いている。

図 2-3 希望移住先別のサンプル数と分析対象

		住環境に対する基本的志向			計	分析対象
		多少不便でも自然が豊かな環境がよい (自然環境志向)	どちらともいえない (志向浮動)	多少自然が少なくても便利な環境がよい (利便性志向)		
移住・半移住意向	移住(定住)	移住意向・自然環境志向層 20.4%	移住意向・志向浮動層 12.4%	移住意向・利便性志向層 44.6%		
	半移住(半定住)	半移住意向・自然環境志向層 9.2%	半移住意向・志向浮動層 2.7%	半移住意向・利便性志向層 10.7%		

	移住意向層		半移住意向層		計	分析対象
	自然環境志向層	志向浮動層	自然環境志向層	志向浮動層		
三大都市の都心	21	48	2	10	81	田園居住」とそぐわないため対象外
三大都市の都心から1時間未満	138	102	31	12	283	283 (38%)
三大都市の都心から2時間未満	46	23	24	4	97	97 (13%)
三大都市の都心から2時間以上	2	0	5	0	7	サンプル数が少ないため対象外
地方都市の中心市街地	13	6	3	2	24	田園居住」とそぐわないため対象外
地方都市の中心市街地から30分未満	41	5	14	4	64	64 (9%)
地方都市の中心市街地から1時間未満	28	3	13	1	45	45 (6%)
地方都市の中心市街地から1時間以上	6	1	4	0	11	サンプル数が少ないため対象外
農山漁村	21	0	13	0	34	34 (5%)
別荘地・リゾート地	23	6	34	6	69	69 (9%)
条件がよければどこでも良い	60	48	37	13	158	158 (21%)
計	399	242	180	52	873	750 (100%)

表 2-4 「希望する移住先」別のニーズの特徴と「農山漁村」との類似・相違点

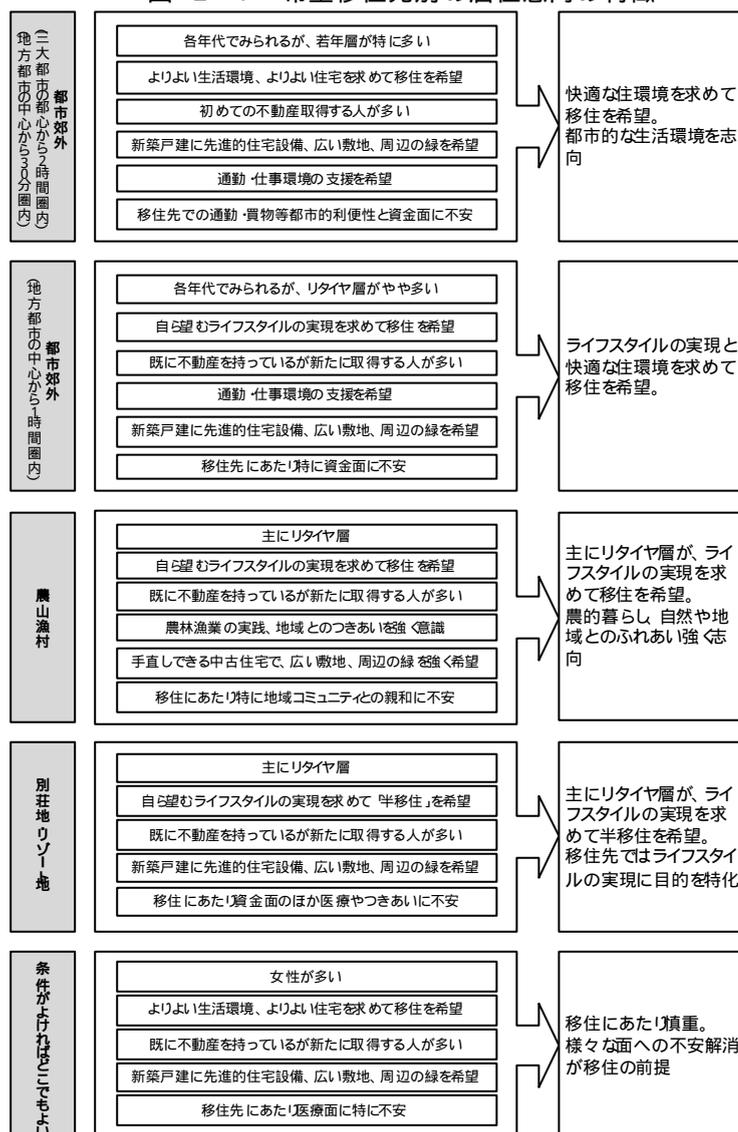
希望する移住先	性別 年代 同行者 時期	移住及びその後の定住意向	移住希望理由 生活希望理由	所有形態 資金調達方法 敷地希望	移住先での希望等 (住環境 仕事 趣味)	地域とのつきあいの参加意識 心配ごと	情報入手希望	まとめ、移住イメージ
都心から1時間未満 (38%)	男性が57% 20~40代が約8割 50~60代が約2割 失婦が31% 失婦と子供が35% 「できるだけ早い時期」が32%	移住が85% その後永住が36%	(移住理由 回答上位順、但し40%以上) 「よりよい生活環境を得たい」 「よりよい住宅を得たい」 「ライフスタイルの実現」 (生活希望理由 回答上位順、但し40%以上) -	(所有形態 回答上位順、但し40%以上) 新築戸建、分譲マンション (資金調達) 現在所有する不動産が無く新たに取得が55% (希望敷地広さ) 500㎡以上は約1割	(住環境希望:スコア0.5以上) 先進的住宅設備、敷地の広さ、周囲の緑 (仕事支援希望:回答上位順、但し20%以上) 通勤可能な職場の紹介、自宅で仕事ができるIT環境 (趣味支援希望:回答上位順、但し30%以上) 家庭菜園等、自然体験等	(参加希望スコア0.5以上) - (心配ごと回答上位順、但し40%以上) 通勤通学不便、買物不便	(情報希望 回答上位順、但し40%以上) FP や雑誌	主に若年層が、よりよい生活環境、住環境を求めて、都市郊外に戸建住宅を取得し、早期の移住を希望。 自然環境を優先するが、都市的利便性を捨てきれない。
都心から2時間未満 (13%)	男性が72% 20~40代が約7割 50~60代が約3割 失婦が39% 失婦と子供が38% 「できるだけ早い時期」具体的なイメージができていない、がともに22%	移住が72% その後永住が41%	(移住理由 回答上位順、但し40%以上) 「よりよい生活環境を得たい」 「よりよい住宅を得たい」 「ライフスタイルの実現」 (生活希望理由 回答上位順、但し40%以上) 自然の中での活動充実	(所有形態 回答上位順、但し40%以上) 新築戸建、中古戸建 (資金調達) 現在所有する不動産が無く新たに取得が41% (希望敷地広さ) 500㎡以上は約2割	(住環境希望:スコア0.5以上) 先進的住宅設備、敷地の広さ、周囲の緑 (仕事支援希望:回答上位順、但し20%以上) 自宅で仕事ができるIT環境、通勤可能な職場の紹介 (趣味支援希望:回答上位順、但し30%以上) 家庭菜園等、自然体験等	(参加希望スコア0.5以上) 祭りイベント (心配ごと回答上位順、但し40%以上) 資金確保、買物不便	(情報希望 回答上位順、但し40%以上) FP や雑誌、地元市町村	
地方都市から30分未満 (9%)	男性が61% 20~40代が約5割 50~60代が約5割 失婦が52% 「できるだけ早い時期」が26%	移住が71% その後永住が52%	(移住理由 回答上位順、但し40%以上) 「よりよい生活環境を得たい」 「よりよい住宅を得たい」 「ライフスタイルの実現」 (生活希望理由 回答上位順、但し40%以上) 自然の中での活動充実	(所有形態 回答上位順、但し40%以上) 新築戸建 (資金調達) 現在所有する不動産が無く新たに取得が31% (希望敷地広さ) 500㎡以上は約1割	(住環境希望:スコア0.5以上) 先進的住宅設備、敷地の広さ、周囲の緑 (仕事支援希望:回答上位順、但し20%以上) 自宅で仕事ができるIT環境、通勤可能な職場の紹介、特になし (趣味支援希望:回答上位順、但し30%以上) 自然体験等、家庭菜園等、文化活動等	(参加希望スコア0.5以上) 祭りイベント (心配ごと回答上位順、但し40%以上) 医療福祉、買物不便	(情報希望 回答上位順、但し40%以上) FP や雑誌、個人旅行等、地元市町村	
地方都市から1時間未満 (6%)	男性が76% 20~40代が約6割 50~60代が約4割 失婦が52% 子どもの独立後、が22%	移住が69% その後永住が57%	(移住理由 回答上位順、但し40%以上) 「ライフスタイルの実現」 「よりよい生活環境を得たい」 (生活希望理由 回答上位順、但し40%以上) 自然の中での活動充実	(所有形態 回答上位順、但し40%以上) 新築戸建 (資金調達) 現所有不動産はそのまま新たに取得が37% (希望敷地広さ) 500㎡以上は約2割	(住環境希望:スコア0.5以上) 先進的住宅設備、敷地の広さ、周囲の緑 (仕事支援希望:回答上位順、但し20%以上) 自宅で仕事ができるIT環境、通勤可能な職場の紹介、特になし (趣味支援希望:回答上位順、但し30%以上) 家庭菜園等	(参加希望スコア0.5以上) - (心配ごと回答上位順、但し40%以上) 資金の確保	(情報希望 回答上位順、但し40%以上) 個人旅行等、信頼できる人	主にリタイヤ層が、自らの望むライフスタイルの実現を目的として移住を希望。
農山漁村 (6%)	男性が73% 20~40代が約4割 50~60代が約6割 失婦が56% 「リタイヤ後」が30%	移住が62% その後永住が65%	(移住理由 回答上位順、但し40%以上) 「ライフスタイルの実現」 「よりよい生活環境を得たい」 (生活希望理由 回答上位順、但し40%以上) 自然の中での活動充実、安全安心な食品を得る、自然の中で仕事、家庭菜園等、都会から離れた	(所有形態 回答上位順、但し40%以上) 中古戸建、新築戸建 (資金調達) 現所有不動産はそのまま新たに取得が36% (希望敷地広さ) 500㎡以上は約4割	(住環境希望:スコア0.5以上) 自分の手で家作り手直し、自然素材による住宅、敷地の広さ、周囲の緑 (住環境希望:スコア0.5以下) 造成整地された土地 (仕事支援希望:回答上位順、但し20%以上) 自宅で仕事ができるIT環境、特になし、農林漁業のための支援 (趣味支援希望:回答上位順、但し30%以上) 自然体験等、家庭菜園等、援農	(参加希望スコア0.5以上) 自治会活動、祭りイベント、農林漁業手伝い、個人的付き合い (心配ごと回答上位順、但し40%以上) 地域との付き合い、資金確保	(情報希望 回答上位順、但し40%以上) FP や雑誌、信頼できる人、地元市町村、個人旅行等	リタイヤ層が、自らの望むライフスタイルの実現と田舎暮らしを求めて移住を希望。 地域とのつきあいや、自らの手による農的暮らしを強く意識。
別荘地・リゾート地 (9%)	男性が54% 20~40代が約4割 50~60代が約6割 失婦が60% 「リタイヤ後」が28%	移住が41% その後永住が27%	(移住理由 回答上位順、但し40%以上) 「ライフスタイルの実現」 「よりよい生活環境を得たい」 (生活希望理由 回答上位順、但し40%以上) 自然の中での活動充実	(所有形態 回答上位順、但し40%以上) 新築戸建 (資金調達) 現所有不動産はそのまま新たに取得が57% (希望敷地広さ) 500㎡以上は約3割	(住環境希望:スコア0.5以上) 先進的住宅設備、敷地の広さ、周囲の緑 (仕事支援希望:回答上位順、但し20%以上) 自宅で仕事ができるIT環境、特になし、通勤可能な職場の紹介 (趣味支援希望:回答上位順、但し30%以上) 自然体験等	(参加希望スコア0.5以上) 祭りイベント (心配ごと回答上位順、但し40%以上) 資金確保、医療福祉、地域との付き合い	(情報希望 回答上位順、但し40%以上) FP や雑誌	リタイヤ層が、自らのライフスタイルの実現のため、別荘を取得して半移住を希望。 永住意向は低く、移住先はライフスタイルの実現の場としての位置づけ。
条件がよければどこでもよい (21%)	男性が49% 20~40代が約5割 50~60代が約5割 失婦が38% 「具体的なイメージができていない」が31%	移住が69% その後永住が43%	(移住理由 回答上位順、但し40%以上) 「よりよい生活環境を得たい」 「よりよい住宅を得たい」 「ライフスタイルの実現」 (生活希望理由 回答上位順、但し40%以上) 自然の中での活動充実	(所有形態 回答上位順、但し40%以上) 新築戸建、中古戸建 (資金調達) 現在所有する不動産が無く新たに取得が34% (希望敷地広さ) 500㎡以上は約2割	(住環境希望:スコア0.5以上) 先進的住宅設備、敷地の広さ、周囲の緑 (仕事支援希望:回答上位順、但し20%以上) 自宅で仕事ができるIT環境、通勤可能な職場の紹介、特になし (趣味支援希望:回答上位順、但し30%以上) 家庭菜園等	(参加希望スコア0.5以上) 祭りイベント (心配ごと回答上位順、但し40%以上) 医療福祉、仕事、地域とのつきあ	(情報希望 回答上位順、但し40%以上) FP や雑誌	主に女性が、仕事や医療福祉、つきあいなどに不安を解消されることを条件に移住を希望。

赤字・・・農山漁村」で特徴的な傾向。及び他の地域における類似する傾向。 青字・・・農山漁村」の傾向と逆方向の傾向。 丸数字は複数回答項目での回答上位順

3) 田園居留意向の特徴

「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「田園居留意向」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留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 2-4 希望移住先別の居留意向の特徴



「農山漁村」や「別荘地・リゾート地」は、リタイヤ層の居留意向が高く、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。

3 . 各種主体へのヒアリングによる田園居住の実態把握

本調査では、以下の各種主体に対し、訪問によるヒアリング調査を実施している。

表 3 - 1 ヒアリング対象主体と目的

主体	ヒアリング目的	ヒアリング先	
地方自治体	具体的な活動内容、他主体との連携の有無、田園居住実現を支援する上での課題、田園居住意向者、実践者の特性、行政としての取組みの方向性	鹿児島県頰娃町 鹿児島県吹上町 福島県飯館村 山梨県北杜市 北海道当別町 神奈川県藤野町 京都府大江町	
支援団体	具体的な活動内容、他主体との連携の有無、組織運用上の課題、田園居住実現を支援する上での課題、田園居住意向者、実践者の特性	全国組織	ふるさと情報館 NPO法人ふるさと回帰支援センター
		地元組織	NPO法人荒船の里グリーンツーリズム協会 当別町農村都市交流協会
		公的団体	ふるさと島根定住財団 ふるさと会議ひろしま ふるさといわて定住財団
移住実践者	基本属性、移住発意の背景、実行までの経緯、実行までの問題点、移住先での問題点(地域コミュニティとの融和、収入の確保等)	北海道、東北、関東、近畿、九州の各地方における移住実践者(世帯)17名(組)	
民間企業	「田園居住」の捉え方、現在の取組み状況・ビジネスモデル、現時点の問題点、今後の方向性、行政等に期待すること	ハウスメーカー	A社 B社
		デベロッパー	C社(郊外住宅地開発)
		地場不動産業者	D社(埼玉県秩父郡)

ヒアリング実施順

4 . 各種主体の現状と課題

4 - 1 移住実践者の現状と課題

(1) 居住地選択・居住者像による移住形態の類型

今回のヒアリング調査では、複数の移住形態が確認できたが、それらについては、居住地選択や居住者像について、「完全移住のケース」と「段階的移住のケース」に大別することができる。また、それぞれのケースでは、収入源の確保の観点から、以下に示すように、さらに細分化することができる。

表 4 - 1 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) 移住に当たっての現実と課題（移住前の不安感や阻害要因）

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、それが無い場合には、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。

表 4-2 ヒアリング調査で得られた地域コミュニティとの親和に係るギャップの例

移住前のイメージ認識	移住後の実践による感想 課題
-	地域の会合や行事が多いと感じた。コミュニティの付き合いが濃いと、来てみてからわかった。いろいろとわずらわしい面もあるが、かえって行事の多さにより、打ち解けるのも早かったように感じている。そういうことがなければ、もともとの住民とは接触する機会もなければ、顔と名前も一致しなかったように思う
情報収集時において地域のコミュニティに関する情報が不足。	ふるさと情報館の本に出会う。その本には「田舎では一歩引け」という内容が書いてあり、少々ジレンマはあったが、実践したところ、功を奏している。

(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。

表 4-3 ヒアリング調査で得られた移住後の生活に係るギャップの例

移住前のイメージ 認識	移住後の実践による感想 課題
-	近所の耕作していない畑を、所有者の方から直接借りて、移住後8~9年、家庭菜園を実施。 手入れが行き届かず、貸してくれているのに申し訳ないということで、所有者に返還した。
田舎暮らしへの憧れ。 従前地でも家庭菜園を行っていた。	出来合いの家庭菜園を行うのとは分けて違う土づくりからはじめなければならず、草むしりも大変。虫も出てくる。
自給自足の生活を送ってみたいと思っていた。	水道を自力で沢から引いたが、冬は凍結し、1kmの距離を水汲みに通った。その後、仲間の力を借りて水道管を地中に埋め、現在は冬でも水道がつかえる状態となっている。
地場産業以外の特産物を出し、里山農業の保全に付加価値を付けたい。	農園を借りて里山農業の保全を自ら実践しようとモデル的に取り組んでいるが、冬は雪で交通がストップし、出店ができない。地産地消の農作物の売場への行政支援が必要
田舎暮らしへの憧れ。 豪雪地帯であるため、冬場に念入りに観察。	農家と農家の間が500メートルも離れており、日常のお付き合いは難しい。深い付き合いができるまでは時間がかかる。 地震や、土砂崩れ、河川の氾濫の恐れがある地域であることが移住後に判明。事前に正確な情報が必要。

4 - 2 その他関連主体における現状と課題

(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、郊外や超郊外¹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²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

¹郊外と山村、農村の中間のイメージ(都市圏へのアクセスは不便であるが、まとまった開発地であり、開発地の中で都市機能を楽しむことができるもの)。ヒアリングの中での用語。

²農地法により農地の転賃は認められていない。

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。

5 . 地域活動のための組織・仕組みのあり方の検討

5 - 1 地域活動における住環境マネジメントの考え方

(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、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。

(2) 住環境マネジメントの内容

制度の検討にあたり、住環境マネジメントを以下のように定義する。

居住に関わる身近な生活環境の基盤全体としての景観・街並み、自然環境、公共施設、公益サービス、コミュニティ活動等にわたる広義の「住環境」について、その維持・向上を図るため、土地利用を含めた多様で詳細なルールの設定、地域共有物の整備・維持保全・管理、公益サービスの提供、コミュニティ活動等を行うこと。

定義を平易な表現に換言すれば、住民が主体となって地域・地区、個々の住宅市街地における住環境の維持・向上を持続的に行っていく事であり、そのためには、一般規制を基本としながらも個々の市街地において、地域事情に見合ったきめの細かいルール(建物の作り方から日常生活式目にいたるまで)を設定・時宜に応じた見直しを行い、住民自らがこれを遵守し後継者に伝えていくことや、住環境の維持・向上のために必要となれば、再開発事業などを興し、より充実した住環境創出を図っていくこと、地域のコモンとして必要であれば小公園や路地などの管理を行政と協力して行うこと(アウトソーシングやアドプトシステムの実践)、自ら設定した住環境維持・向上のルールを遵守するために、地域に適当でない施設更新・私権の行き過ぎを相互に抑制すること、結果として地域コミュニティの強化を実現し、地域価値を高めていくことを指す。

また、これらの実現を促進するものとして、専門家や各種NPO団体、公的主体、民間事業者などが協働・支援していくこともこれに含まれる。

表 5-1 住環境マネジメントの内容

側面	物的管理を目的とするマネジメント		非物的管理を目的とするマネジメント	
	開発管理	維持管理	運営管理	生活管理
専有(用)空間	A) 土地利用、敷地規模、建物用途・形態・意匠のコントロール	D) 住宅の修繕・リフォーム、植栽・外構の手入れ、留守管理	G) 不動産の管理・賃貸・売買のコントロール、財産管理	J) 宅配サービス、トランクルームのレンタルなどの生活の共同化、またはその行為
共有(用)空間	B) 共有・共用施設の建設・計画づくり	E) 共有・共用施設の清掃・修繕	H) 共用施設(集会所など)の運営	K) 防火防犯対策、相互扶助・助け合い、レクリエーション、地域文化づくり、ペット飼育対策、迷惑駐車対策、高齢化対策、国際交流等、地域の情報提供
公有(用)空間	C) 道路・公園などの公共施設・公益施設づくり、整備	F) 公園・道路の清掃・修繕	I) 公共施設、公益施設の運営	

参考 / 出典：住民による住環境の管理 アメリカのH O A制度を参考にし

明海大学 齊藤広子助教授
雑誌「住宅」2002.12号

(3) 住環境マネジメントの課題

表 5-2 住環境マネジメントの展開と既存制度の課題

	居住者主体 組織形態 全員加入 自己負担等	私権の制限 土地利用や建物をコントロールするためのツール 法的担保性等	生活管理を含む多様な コントロール 生活ルール コミュニティビジネス等	時系列的な展開・ 継続性の確保 変更 義務の継承等	
共有地を核としたマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 共有地・共有施設等の管理及び使用について区分所有者が相互に従うべき「規約」を定め、団体的拘束を及ぼすこととしている。区分所有の対象についてのみ、私的自治による住環境管理が可能。 区分所有者は、全員で当然に団体(団地管理組合)を構成し、管理費の支払いが義務付けられる。 規約は、区分所有者の特定承継人、占有者等に対しても効力を有し、区分所有者の集会の議決(3/4の特別多数決)により変更が可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> 団地管理規約は共同施設以外の専有部分への制限ができないが、コーポラティブハウスの場合、お互いに納得した上での環境設定をしているため、管理規約に、専有部分の増改築等に対する項目を内包することが可能と考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、規約の内容は共有地、共用施設の利用等に限定される。 借家人は組合員の資格を有しないため、別途住民協定・まちづくり憲章などが必要。 従って、管理規約を定める時に、定款の内容に各住宅の管理責任について言及するか、別途「生活ルール」を定め、管理規約と同等の規制を設定する旨を謳っておくことが必要となる。ただし、法的な拘束力は弱いと考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有法による担保が保証されているため、持続性は確保される。 規約設定時に共同生活を送る上での精神規定・行動規定の設定を施すことで、生活ルール等についても持続性があると考えられる。 	
借地契約に基づくマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> デベロッパーや地主との協議の上、住環境管理における住民の主体性という面を確保する必要があるものの、住み手と地権者の合意が得られることで、かなり効率的な設定が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の作り方、外構の作り方、管理の仕方など、共用部分に関する規約や協定部分によって、一定の私権の制限を加えることが可能。ただし、居住者は別途定める建築協定を遵守する旨を定借の約款の中に謳う必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 定借の賃貸借約款の中に、ある程度生活ルール(任意の協定)を位置づけることは可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 定借期間中は、地主・借地人双方に対して約款の拘束力がある。 また、生活ルール等については、任意の協定を更新することで対応可能であるが、更新・見直し等に際し、異議が発生した場合、最終的には民事訴訟で対応することとなると考えられる。 	
まちづくり的マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 住民(世帯)は原則加入することとなり、また、会則により会費の徴収が行われている。 ただし、居住者の全員加入は必ずしも担保されず、また、行政の下請け機関としての側面もある。 	<ul style="list-style-type: none"> 地縁団体は、私権を制限するまでの権利は付与されず、建物等のコントロールを行うことはできない。 ただし、自治会が主体となり建築協定の策定・運用を行うことも考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 防犯灯の管理、防災活動等の町内の安全確保に向けた活動、ゴミ収集やゴミステーションの管理、集会所の管理や公園の清掃、お祭り等のイベントの開催等の多様な活動を展開するケースが多い。 一部の自治会等では、生活ルールを任意の協定等の形で定めるところもあるが、法的な拘束力はない。 法人格を取得し、町会・自治会が所有する不動産を団体名義で登録できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 基本的に居住者の入れ替わりがあっても、加入が原則であるため組織としての継続性はある。 ただし、若年層のリーダーが育たない、活動内容が形骸化している、行政への依存度が高いといった課題も見られる。 また、意思決定は合理的なプロセスをとるものが多い。 	
関連制度	地区計画	<ul style="list-style-type: none"> 提案制度の活用により、地区計画の策定プロセスにおいては、地権者(提案の区域内の土地所有者、借地権者の2/3以上の同意)の意思が合理的に反映される。 ただし、借家人の意向は反映されない。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画決定となるため、土地利用・建物のコントロール等については、行政による実行性(建築確認、違反是正、代執行等)は確保されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 定められる事項が法令により限定され、主に地区施設、土地利用、建物の位置・形態等に関わるものに限定されるため、生活管理等の多様な事項に対するコントロールは困難 	<ul style="list-style-type: none"> 運用の主体は行政、継続的に住民の意思を反映させていくことは困難。 都市計画手続が煩雑であり、都市計画審議会の承認を必要とするため、策定・見直しの手続きに通常半年以上かかる。地域のニーズや問題に対して即座には対応しにくい。
	建築協定	<ul style="list-style-type: none"> 全員合意に基づくものであり、一人協定は別として自律性は高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 建築確認の対象とはならず、民事上の契約として扱われるため、契約違反に対する対抗措置は民事訴訟による。 	<ul style="list-style-type: none"> 定められる事項が法令により限定され、主に、建物の位置・形態等に関わるものだけとなっている。 協定の運用を担う運営委員会等の組織は法人格を有していないため、不動産の所有・管理等の住環境マネジメントを行う上で必要となる経済活動の主体として限界がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 更新・変更にあたっては再度全員の合意を要するため、柔軟性に乏しく、また、穴抜け区画が生じる可能性がある。 実態的には、協定の期限が切れた段階で失効するケースが多く、継続性が担保されていない。

5 - 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) コーポラティブによる住環境管理

優良田園住宅の建設の促進に関する法律の思想の確認、コーポラティブハウスによる住み手本意の住宅・住宅地創出、及び良質なコミュニティの形成、住環境管理における良好な住宅・住環境、資産価値の維持・向上に果たすメリットなどから、優良田園住宅地区での戸建てコーポラティブ住宅地における住環境管理について検討する。

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。

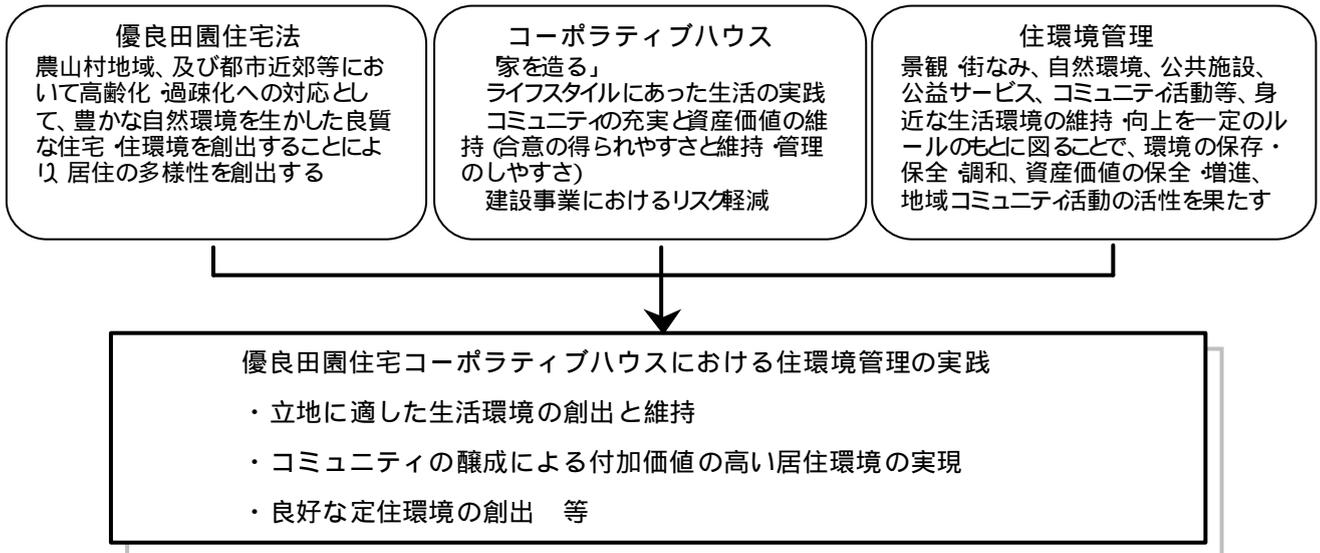
豊かな自然に囲まれた自然環境、居住環境の維持・共生、周辺環境と調和した居住環境整備の実現と維持

- ・ 立地に適した宅地割り、土地利用の実現と維持
- ・ 周辺環境と調和した建物群の創出・維持

居住者同士の顔が見えるコミュニティの充実と醸成

- ・ 建設当時の環境が担保しやすい
- ・ 共有地の設定
- ・ コミュニティの醸成による付加価値の高い住宅地の実現

図 5 - 1 優良田園住宅・コーポラティブ・住環境管理による効果



(2) 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

5 - 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ー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。

5 - 4 求められる管理組織のあり方

現在見られる住環境管理・担保に関する諸制度は、いずれもそれ単体では十分とは言えない部分も見受けられる。このため、地域のコミュニティが自主的な発意に基づき「地域の自治」という考え方に基づく住環境管理を実現していくため、田園住宅地区・戸建てコーポラティブハウスにおける管理組織体制のあり方を検討する。

(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。

6 . 求められる受入態勢と支援のあり方の検討

6 - 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。

なお、田園居住の推進は、受入れる各地域の実情や施策目的に沿った取組みが基本であり、支援のあり方も地域それぞれが独自に検討することが原則となる。したがって、地域の主体的な取組みを進めるにあたり参考となる事例や施策イメージを中心に示す。

(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

現状と課題、支援のあり方

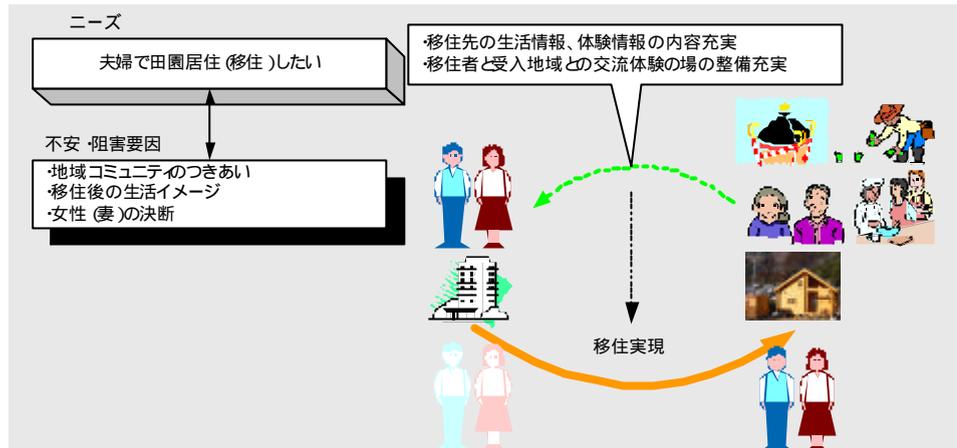
アンケート調査結果によると、田園居住意向者の多くは、移住先におけるコミュニティへの溶け込み方に多くの不安を抱えている。

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見られている。

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。



取組み例

i) 「田舎暮らし」の生活情報、生活術の紹介

民間で田舎暮らし情報の提供と支援を行っている「ふるさと情報館」(東京都新宿区)では、同社が発行する月刊誌「ふるさとネットワーク」の紙面上で、田舎暮らしの物件情報に加え、田舎暮らしの生活術や、移住者の体験記を掲載している。

ii) 地域との交流・定住体験の場の提供

京都府大江町の「鬼の里Uターン広場」は、町に移住を考える40歳前後までの個人や世帯が3年を限度に滞在し、定住に向けた仕事、住居、人脈等、町での暮らしになじむための施設として平成7年に竣工、翌年より入居募集を開始している。その後、平成14年には「鬼の里Uターン広場」も開設されている。

平成16年2月までに、42世帯が入所・退所し、うち22世帯が大江町に定住している。

(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

現状と課題、支援のあり方

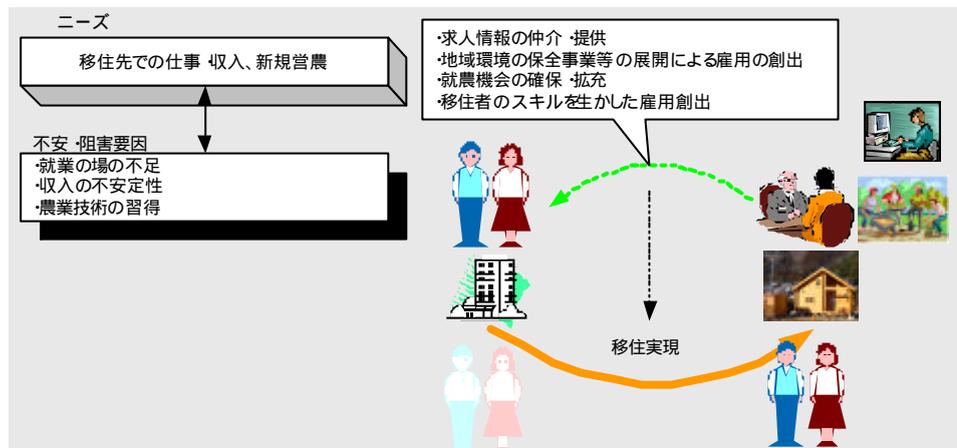
リタイヤ層以外の者が移住しようとする場合、就業の場の確保はその大きな前提条件となっている。しかし、移住先で新たな勤務先を見つけることは困難であることが多く、アンケート調査の結果からは、自宅で仕事ができるIT環境の希望や、農業従事への希望も見受けられる。

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見られている。

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。



取組み例

i) 環境保全事業の展開による雇用創出の取組み

和歌山県では、「緑の雇用創出事業」として、森林が持つ公益的機能に着目した環境保全事業を展開することで新たな雇用を創出し、地域の活性化を図っている。

ii) 移住先での起業支援

福島県飯舘村では、村民主体のむらづくりを進めるための基金を活用した「新農村楽園推進事業」の一環として、「村内ベンチャー企業創出支援事業」を立ち上げ、地元の農林水産資源や観光資源を活用した新たな産業の創出を支援している。これまで、移住者においても、クラフトショップ開設に同事業を活用した例がある。

iii) 就農支援

農業協同組合においても、新たに農業を始めようとするものを対象に1年間栽培技術や経営の実地研修を行い、就農まで一貫した就農プログラムにより地域農業の担い手を育てる例がある。

また、近年、建設業者の農業参入等により、地域における雇用確保を進めている例もある。

(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

現状と課題、支援のあり方

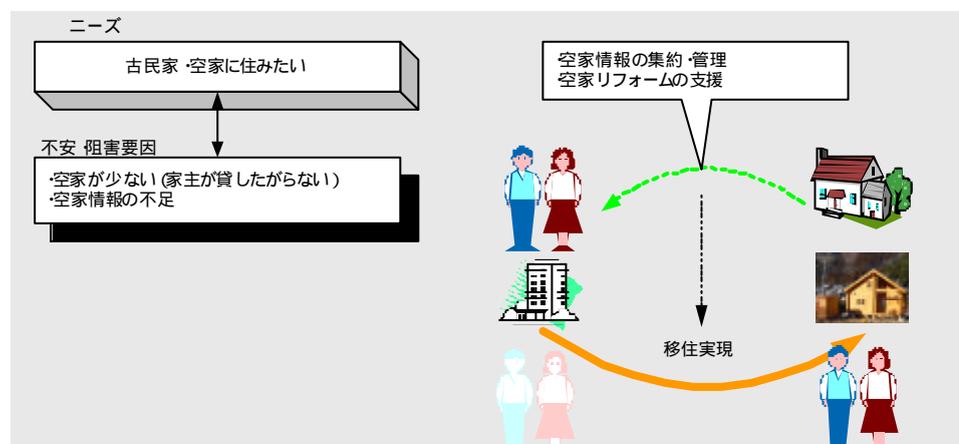
アンケート調査やヒアリング調査の結果からは、田園地域で希望する住宅は、造成された住宅地よりも、農家住宅等の古民家に住みたいというニーズが比較的高い。

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、地域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。



取組み例

i) 空家バンク制度

奈良県明日香村では、ホームページ上において空家情報と手続きの流れを掲載している。

明日香村は、土地利用や景観に関する厳しい規制があることや、特徴ある風土・文化・景観があり、空き家の人気は高い。

ii) 空家ストック拡大のための方策（リフォーム）

空家の多くは、通常は空家であっても、家主の帰省先として確保するため、賃貸に出さない場合が多く見られる。具体的には、仏間や祭壇があるため、他人には貸せないという理由が多い。

こうした空家ストック拡大上のボトルネックに対し、家の中の仏間・祭壇空間（家主の帰省先）と生活空間（借主の生活の場）を区分するリフォームを行うことで解消している例もある。

また、空家リフォームをしようとする場合、家主側の負担が大きいが、これに対し補助を行い、家主負担の軽減と良好な空家ストックの確保を行っている例もある。

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

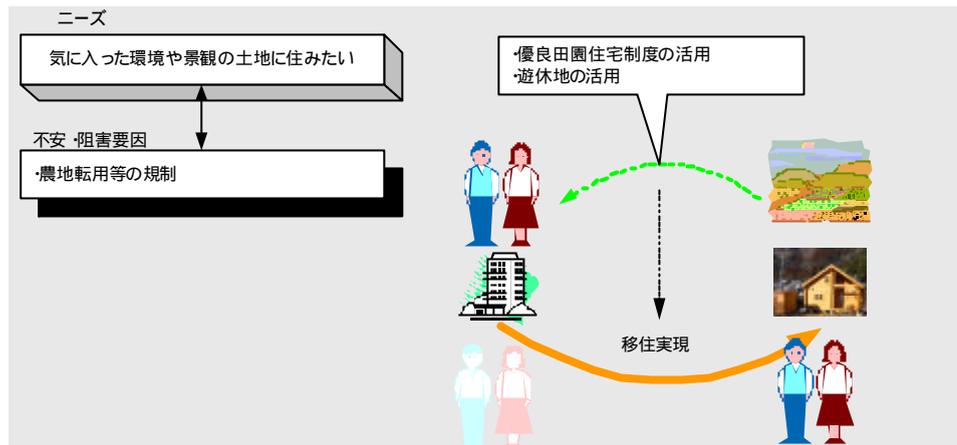
現状と課題、支援のあり方

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。



取組み例

i) 優良田園住宅制度の活用

優良田園住宅は、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づくものであり、その条件は、農山村地域、都市の近郊等に良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建てで、敷地面積が300㎡以上、建ぺい率30%以下、容積率50%以下、3階建て以下の住宅とされている。

現在までに全国各地でこの制度を活用した例があり、その多くで、まとまった土地を開発行為として宅地造成して、数戸～数十戸の住宅地整備を行っているものが多い。

北海道当別町では、優良田園住宅を区域としての地域指定のみとし、インフラ整備は既存の施設を用いることとしている。具体的には、自然地形の中で良好な環境を有する土地を優良田園住宅地の建設促進区域として定めている。実際の住宅建設においては、民間事業者が中心となって土地の発見、プランニングを行い、その土地に対して行政が優良田園住宅としての位置づけを行い、住宅建設を行っている。

ii) 荒廃農地を活用した定住用宅地

妙義山を仰ぐ群馬県妙義町笹平地区の荒廃農地では、約7haのうち約90%が耕作放棄地となっている。これに対し地元NPO団体は、荒廃農地の活用による地域活性化を目的とした活動を行っており、農地転用して最低限のインフラ整備を行い、田舎暮らしの定住用宅地としての利用を目指している。

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

現状と課題、支援のあり方

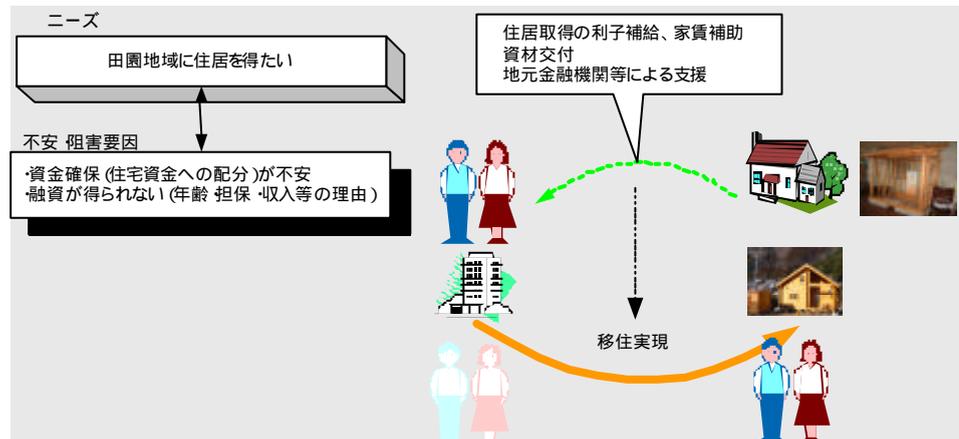
アンケート調査からは、田園地域への移住にあたりその資金の確保が大きな前提条件となっている。

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。



取組み例

i) 利子補給・家賃補助

長崎県宇久町では、UIターンした独身女性に、住宅家賃を3年間全額助成する制度を設けている。また、農業に従事し施設園芸を目指す若者にも、5アールのハウス施設を10年間無償貸与。

このほか、全国各地で、若者の定住に対する住居購入時の利子補給、家賃補助を行っている例がある。

また、隠岐諸島に位置する島根県西ノ島町では、平成5年度から「シルバーアルカディア計画」と呼ばれる定住政策に取り組んでいる。同町では、50歳以上で移住する夫婦を『シルバーエイジ』として募集している。また、これらシルバーエイジに対し、町では分譲地の斡旋、借家の斡旋、借家の修繕費補助等の支援を行っている。

ii) 地元木材の無償交付

群馬県鬼石町では、同町内に家屋を新築し5年以上住むことなどを条件に、町有林から伐採され、「ぐんま優良木材」として認証された木材を柱などに加工した状態で無料で提供している。

優良木材を使用することで、県の利子補給制度も利用でき、さらに、町独自の利子補給、新築促進奨励、宅地分譲事業による支援も行っている。

iii) 金融機関等による支援

移住による地域への貢献を意識し、地元金融機関等が、住宅取得のための積立金の利率優遇、貸出し金利の優遇等、田園居住を支援する商品開発を行うことが考えられる。

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

現状と課題、支援のあり方

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。

取組み例

i) まちづくり条例

地元が中心となって土地利用や開発の規制・ルールを定めているものとして、【長野県穂高町「まちづくり条例」】【神戸市「人と自然の共生ゾーン条例」】等の例がある。

これらは、農村の土地利用を地元住民とともに協議検討し、自然と調和した秩序ある土地利用、及び景観の保全・形成を図ることとしている。

(4) 生活機能の確保

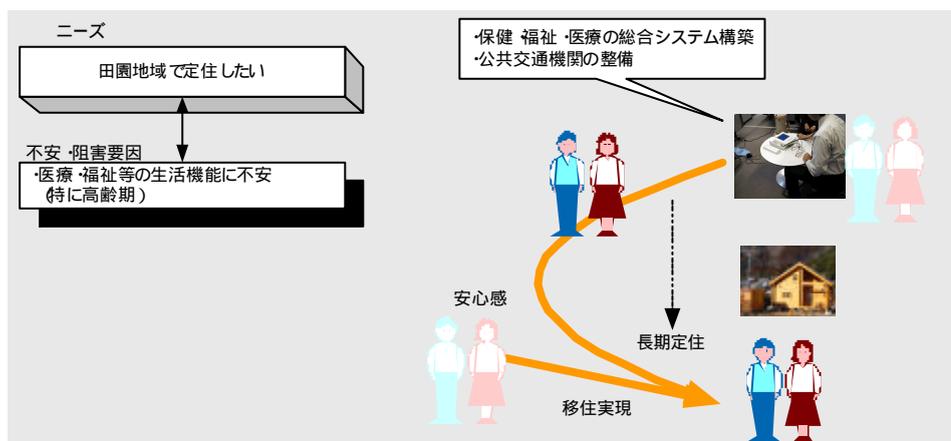
保健・福祉・医療の総合システム 公共交通機関をはじめとするインフラの整備

現状と課題、支援のあり方

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見られ、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。



取組み例

i) 保健・福祉・医療の総合システム構築

福島県西会津町では、CATV等による保健・福祉・医療の総合システムを整備している。このシステムでは、在宅の健康管理システム端末を利用者宅に設置し、そこから問診への回答と血圧、心電図などがCATV回線や電話回線を使って、病院に送ることが出来るようになっている。

ii) バス路線の確保

過疎地域等における不採算路線の廃止が相次いでいるが、基本的に、市町村が提供するバスサービスには、自治体による民間バス利用運賃の補助（道路運送法4条の一般乗合免許による運行）、自治体によるバスの借り上げ運行（同21条貸切バスの乗合許可）、自治体が所有し自治体職員が運転するマイクロバスによる有料運行（同80条自家用自動車の有償輸送）、企業バス・スクールバスの活用等の事例がある。いずれにしても、乗車人員見込みや自治体の財政、民間事業者の経営状況を見ながら最も効率的な運行手法を選択することが重要である。

(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

現状と課題、支援のあり方

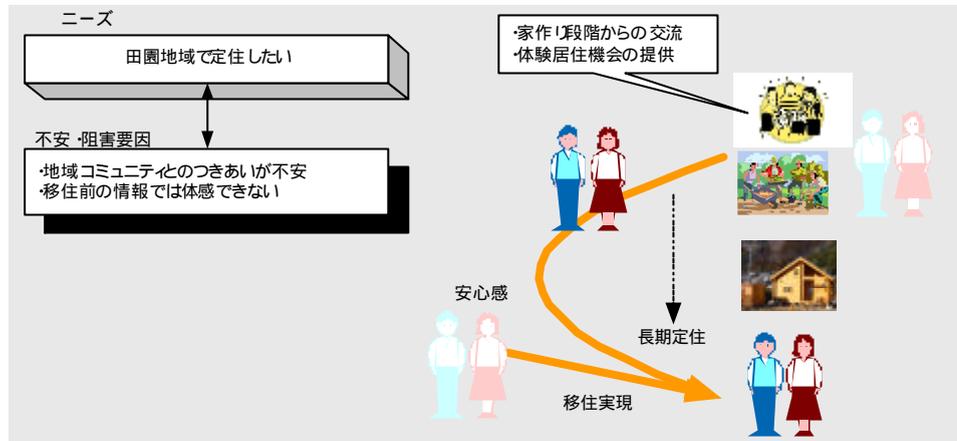
移住希望者の多くは、その自然環境の豊かさやライフスタイルの実現可能性を移住の最大目的としている。しかし、ライフスタイルの実現を可能にする住環境だけを条件に移住した場合、移住後に地域コミュニティとの親和に困惑している場合が見受けられる。

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まず都会に帰る人や、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。



取組み例

i) 家作り段階からの住民交流

北海道当別町では、条件のそろった土地と希望者のマッチングに応じて住宅整備を進めていく「コーポラティブ型田園住宅」の取組みがある。地元組織が、住宅建設までの間に周辺住民との交流機会を確保し、移住後のコミュニティ形成や地域情報の取得に有効に寄与している。

ii) 体験居住・移住前の滞在義務付け

那智勝浦町色川地区では、その地域で暮らしたいという都会からの移住者に対し、移住する前に、最低五日間滞在して、地元住民とコミュニケーションをとることを義務付けている。これにより、移住者にとっては、その地域が自分に合うかどうかを試す期間となり、地元とのコミュニケーションを深め、地域のルールや田舎暮らしの現実を知ってから住むことが出来ると好評となっている。また、当地区では、「籠ふるさと塾」という農業研修・体験制度も設けており、定住のための条件整備を進めている。

(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

現状と課題、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見られ、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。

取り組み例

i) 総合的な移住プロモーションの展開

自治体が、民間事業者等を含めた協議会組織を設立し、重点移住推進地区の設定、PR、情報提供、関係機関調整、固定資産税の減免等の施策を連携して総合的に実施し、移住を促進している例がある。

ii) 定住促進・支援施策

移住プロモーションとあわせて、定住奨励金、住居斡旋、就職斡旋、生活費補助、住居取得補助、出産・結婚等の祝い金など、多数の支援メニューを用意している例もある。

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

現状と課題、支援のあり方

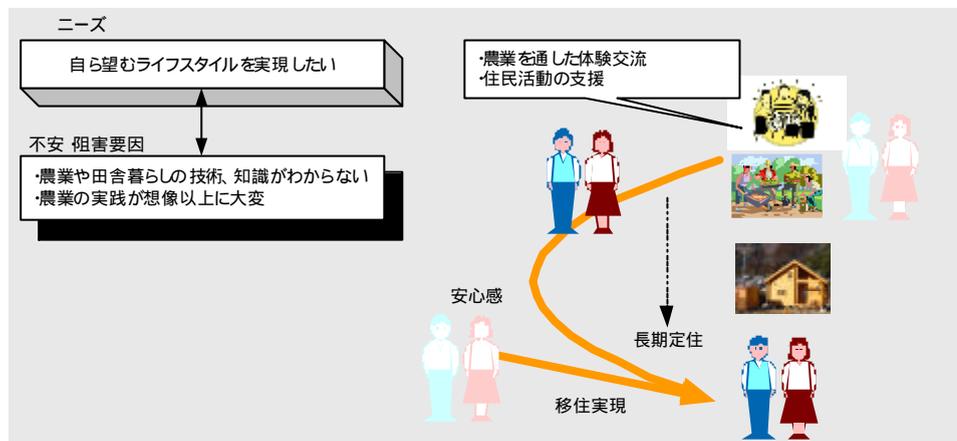
アンケート調査結果からは、移住を希望する理由として「自分のやりたい趣味・仕事など、望んでいるライフスタイルを実現したい」を挙げている人が都市郊外で半数、農山漁村では80%近くとなっている。また、移住先で希望する支援として、家庭菜園や自然体験活動に対する支援を求めているものが多い。

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交換した例や、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。



取組み例

i) 農業体験・援農の機会の確保

現在、全国各地にクラインガルテンといった滞在型の市民農園が整備されてきている。

こうした施設では、農業体験だけでなく、より深く地域のことを知ってもらえるよう村民のボランティアを募り利用者と村民による里親制度を設けている。農作業を教えるにとどまらず、自宅に招いてのお食事会、農産物のお裾分けなどの交流が行われている。

一方、こうした農業体験が、観光交流目的のみならず、「援農」への進化させることで、より主体的に農業を捉え、地元住民との生活交流に結びつくような取組みも必要である。

ii) テーマに沿った地域づくり

神奈川県藤野町では、ふるさと芸術村構想により、市民団体の芸術活動に

助成している。内容は伝統文化の継承や音楽、写真などの芸術活動である。地元住民、新規住民を巻き込んだ活動となっている。また、年間を通したイベント展開等により、ふるさと芸術村のPRと環境整備、住民と在住芸術家が一体となった文化・芸術活動の場づくりを進めている。

この活動に参加した人が定住するケースも見られる。

(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(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、リタイヤ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。

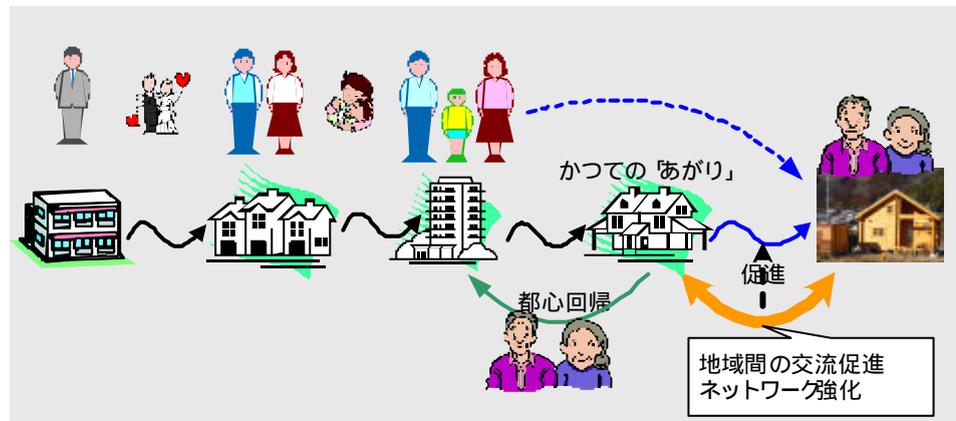
このように、かつての「あがり」である郊外の一戸建てを取得した自然志向性を持つ都市・郊外居住者が、今後、田園地域への居住に移行する可能性が高まることも考えられる。

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。



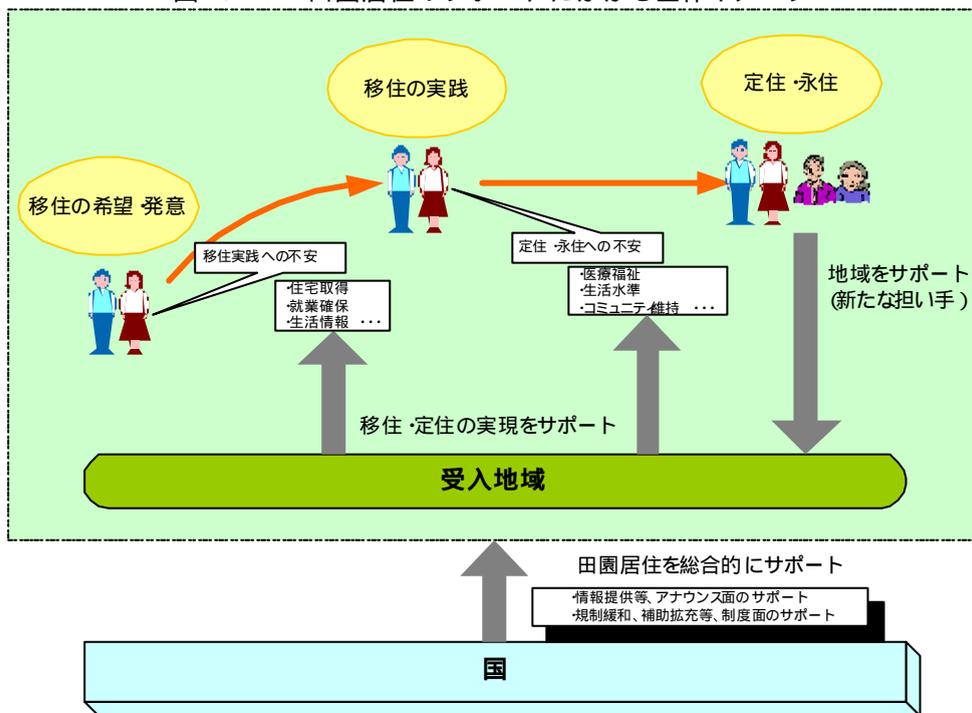
6 - 2 今後の田園居住の推進に向けて

(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 6 - 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。

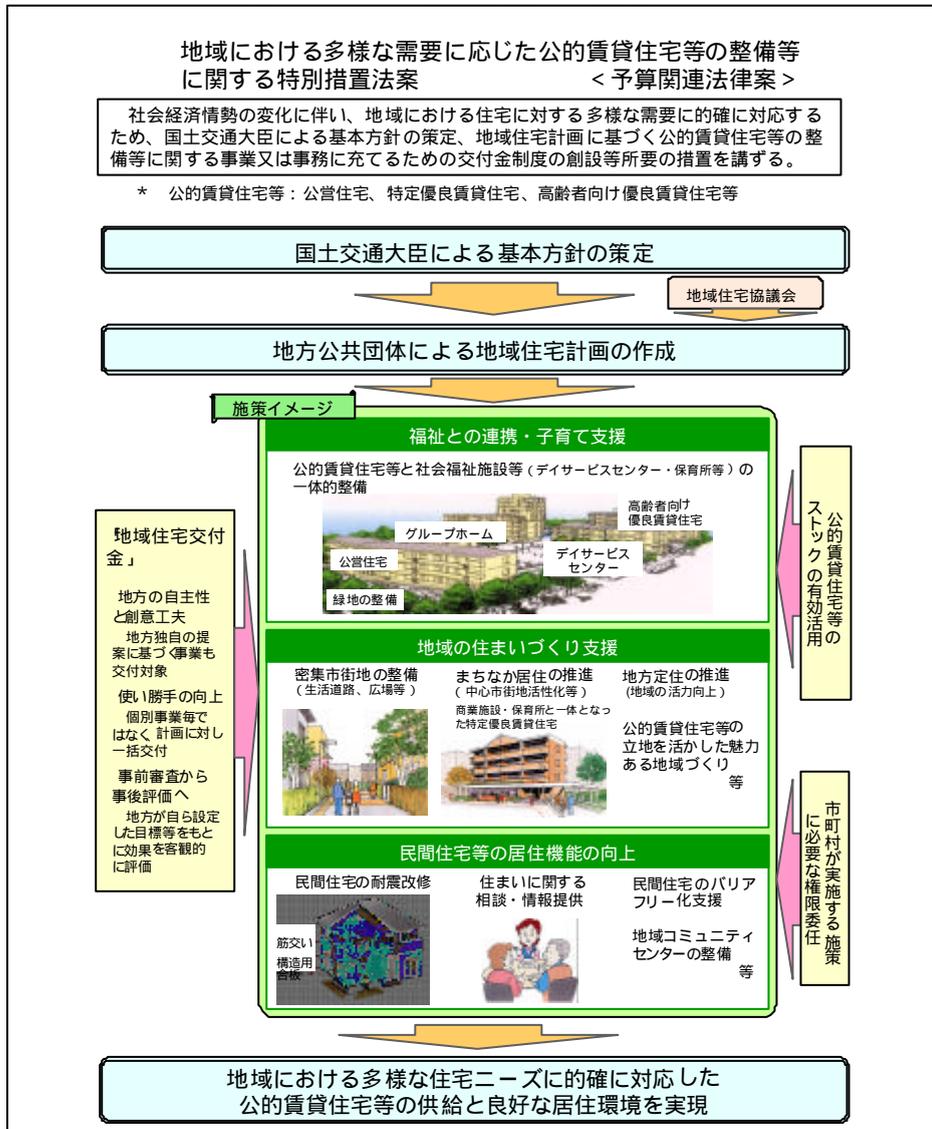
2) ニーズや地域特性を踏まえた受け皿整備のあり方の検討

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 6-2 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、農地の斡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。