

## 多自然居住地域における回流型住宅供給システムに関する研究

—愛媛県大洲・八幡浜モデルの構築—

主査 藤原 三夫\*<sup>1</sup>

委員 垂水 亜紀\*<sup>2</sup>，松本 美香\*<sup>3</sup>，牧野 耕輔\*<sup>4</sup>

農山村での人口定住が現代の極めて重要な課題であり、それを促進するための具体的な方策が求められている。本研究では、多自然居住地域の考え方を基本においた回流型住宅供給システムを構想し、その成立可能性について、愛媛県西予広域市町村圏を対象に、基礎的な検討を行った。その結果、ライフサイクルの中でも流動性をもった30から40歳代において、農山村居住志向と適応力がみられるとともに、居住により満足度が高まっていることが明らかになった。しかし、彼らを受け入れる農山村側の対応は遅れており、不動産を評価し仲介する第三者機関の設置と、農山村居住者に対して安心感を与える情報・交流機能の創出を提案した。

キーワード： 1)多自然居住地域， 2)回流， 3)西予広域市町村圏， 4)住宅供給， 5)農山村，  
6)人口移動， 7)公営住宅， 8)空き家， 9)ライフサイクル， 10)資源管理

### THE CIRCULAR HOUSING SUPPLY SYSTEM IN A NATURE-RICH RESIDENTIAL AREA

— Construction Of The Ozu and Yawatahama Large Region Model —

Ch. Mitsuo Fujiwara,

Mem. Aki Tarumi, Mika Matsumoto and Kosuke Makino.

In this study, we shaped our ideas of the circular housing supply system under the concept of nature-rich residential area, and examined covering the Ozu and Yawatahama large region area in Ehime prefecture, which that ideas will be crystallized into a fact or not. Results are as follows: 1) People in age from 30 to 49 have rural community directed intention and flexibility to that. 2) They are satisfied with rural life. 3) Rural communities are much behind with preparedness for receiving them. Therefore, we proposed to establish the third organization which estimate real property and mediate between owners and intending settlement.

#### 1. はじめに

##### 1.1 研究の背景と意義

わが国の農山村において、過疎・高齢化が加速度を増しながら進行し、人口の社会減から自然減に移行している地域も数多く見られる。反面、都市からのU I Jターナーは徐々に増加しており、その願望を持つ潜在的U I Jターナー者を含めると、かなりの数にのぼる。

しかし、彼らに移住を決意し実行に移すまでには、多くの障壁が待ち受けている。受け入れ側である農山村における障壁は、職と住居をめぐる問題に集約される。とりわけ、住居をめぐる問題は、適当な住宅がないといった物理的な問題から、空き家や未利用の土地が存在しても「よそ者」には売らない、貸さないといった社会関係論的な問題にまで及んでおり、職の問題と比べても地域性に左右され複雑である。また、貸す段階に至ったとしても、相場や家屋の修理主体と費用負担、あるいは貸借

期間などをめぐる契約基準が不明瞭なため、所有者の一方存で価格や契約期間が決定されたり、契約が流動的であるなど、住宅市場の欠落に由来する問題群も含まれている。そのため、借り手にとっては、相手の判断に一方的に依存せざるをえないといった、不安で不安定な立場に立たされるケースも少なからず発生している。

このような問題は、行政が直接または間接的に介入することで、徐々に改善されることもある。現実には、空き家の整備・改修や斡旋、公営住宅の建設、宅地造成を行うなどの形で成果を上げている自治体が見られることも確かである<sup>\*1) \*2)</sup>。ただ、これらの動きは、あくまでも個別自治体の枠組みでの対応にとどまっている。実際には、居住者の生活圏は市町村の範囲を超えて広域化しているから、隣接している市町村での雇用機会や社会施設、あるいは住宅事情に大きく左右されながら具体的な居住の場所も決定されることになる。また、居住者は、ライ

\*<sup>1</sup> 愛媛大学 教授 (当時助教授)

\*<sup>2</sup> 愛媛大学大学院 博士課程

\*<sup>3</sup> 愛媛大学大学院 博士課程

\*<sup>4</sup> 愛媛大学大学院 修士課程

フサイクルに合わせて居住地を選択する傾向が強く見られる。したがって、今後は、それらの条件を考慮した広域レベルでの住宅配置計画の立案と情報公開により、住民の移動を促進させる、回流型住宅供給システムを構築する必要が生じている。その上で、各市町村での居住機能の配分が検討されるべきであろう。

ところで、過疎化や高齢化に悩む農山村での住宅供給システムの整備は、U I J ターン者の地域居住の増加だけでなく、親世代との別居願望を満足させることにもなう地域に残る若者の流出防止や、奥地集落に取り残されている高齢者世帯の移住による集約的、効率的でより高度な福祉サービスの提供といった、様々な地域居住者のニーズに応える結果を生む。また、財政難に陥っている個別の自治体にとっても、住宅を広域的で共通のストックと捉え、既存の住宅の効率的利用や新設住宅の合理的な供給を図ることは、必然的な課題である。とりわけ、国家財政や地方財政の破綻にともなう自治体財政における負担の増大と、市町村の合併を前提とした地方分権の流れのなかで、より広域化した範囲を前提に独自の政策立案能力が要請されている状況のもとで、居住者や潜在的な移住者のライフサイクルに応じた広域での職や生活の配分と、それにあわせ回流を念頭においた住宅供給システムの構築は、より一層、現実味を帯びた考え方の枠組みを提供するものとなるであろう。それは例えば、次のような可能性においてである。

農山村において空き家化する木造の農家建築は増える傾向にある。その一方で、農村、就農、農家建築を志向する都市居住者は少なくない。しかし、それら2つの状況が重なりあい、需給が調整され、一方では空き家の有効利用が、他方では農家建築志向が満たされることは希少な事例に属する。もし、これらが実現されたなら、都市居住者に対して居住オプションを追加し都市からの移住条件を緩和するとともに、住宅へのより少ない財政投資によって農山村での人口維持に寄与できることになるであろう。このことはまた、農家建築の保全行為を通じて、木材による炭素の固定、新規建築にともなう資源・エネルギー消費（環境負荷）の削減、さらに農村景観の保全に結びつき、環境改善にも直接貢献する。

そして、なによりも重要な点は、空き家農家建築の利用から直接期待される社会経済的波及効果や環境改善効果が仮にそれほど大きくないとしても、このような行為が鮮明で明確な居住施策の意図を表現することによって、それぞれの居住施策を個性化させ必要な行政サービスを集中的に配置し、また各居住施策を有機的につなぐことで、居住者のライフサイクルに合わせた施策展開とその総合化へのみちを開くと考えられることにある。広域での住宅「市場」の形成とでもいえようか。これが、回流型住宅供給システムがもつ最大の政策効果にほかな

らない。

回流型住宅供給システムの考え方は、1998年3月に国土庁から出された新しい全国総合開発計画（以下、5全総とする。）「21世紀の国土のグランドデザイン」において、4つの戦略目標の1つに掲げられた「多自然居住地域の創造」と共鳴し、農山村において居住地域としての機能や質をより一層高め、流域を基本とする圏域での人口定着を促進しようとする方向性にも合致する。

## 1.2 研究の目的と方法

そこで、本研究では、回流型住宅供給システムを構想するための圏域（以下では回流圏とする。）を設定し、そこにおける人口の流動構造と住宅の需要構造を把握するとともに、システムの運用面からとくに注目している「空き家」供給の可能性を探ることで、回流型住宅供給システムの成立可能性について基礎的な検討を加える。

分析対象に選択したのは、愛媛県八幡浜・大洲地区広域市町村圏（以下、西予圏域とする。）16市町村である。選択理由は、2.で述べる。人口の流動構造及び住宅の需要構造に関する分析には、西予圏域居住者及び公営住宅居住者に対する2種類のアンケート調査と、愛媛県内及び徳島県山城町におけるIターン者に対する聞き取り調査を併用した。その分析を3.で行う。「空き家」供給可能性の分析は、西予圏域内の肱川町（正山地区）、城川町及び瀬戸町と徳島県山城町を対象に行った聞き取り調査とアンケート調査に基づき、その結果を4.に示している。これらの調査概要を表1-1にとりまとめた。

表1-1 本研究にかかわる調査の概要

調査名[該当章]	調査時期	調査対象・方法・回収状況等
① 住民の圏域に対する意向調査 [第3章]	2000年 7月	西予圏域内18歳以上の住民1500人対象。広域圏組合による配布と回収。回収数705(回収率47.0%)
② 公営住宅居住者の居住意向調査 [第3章]	2001年 7月	圏域内の全ての公営住宅居住者2680人対象。直接配布・郵送で回収。回収数646(回収率24.1%)
③ Iターン者の居住意向調査 [第3章]	2001年 3~8月	愛媛県内及び徳島県山城町Iターン者31人対象に聞き取り
④ 家屋・土地の貸与売却に関する意向調査 [第4章]	2001年 8月	西予圏域 城川町の14集落、275人対象。区長を通じて配布、郵送で回収。回収数146(回収率53.1%)
⑤ 家屋・土地の貸与売却に関する意向調査 [第4章]	2001年 8月	西予圏域 瀬戸町の居住者110人対象。役場を通じて配布、郵送で回収。回収数65(回収率59.1%)
⑥ 家屋・土地の貸与売却に関する意向調査 [第4章]	2001年 8月	西予圏域 肱川町正山の居住者49人対象。正山「風の会」を通じて配布、郵送で回収。回収数26(回収率56.5%)

## 2. 西予回流圏の概要と選択理由

### 2.1 回流圏の考え方

5全総で打ちだされた多自然居住地域の考え方は、国土審議会計画部会「新しい全国総合開発計画の基本的考

え方」において、明確に語られている。すなわち、  
 「所得水準、居住水準、都市的機能、自然の豊かさ、  
 地域の文化、土地柄等の生活に関連した様々な要素  
 を自らの価値観に応じて評価し、自らのライフスタ  
 イルにあった居住地を選択する人々が増えていくこ  
 とが予想され、とくにこれからは、ゆとりのある居  
 住環境や豊かな自然を志向する人々の割合が高ま  
 る」<sup>※3)</sup> (p.18)

と予測されるから、

「小都市、農山漁村、中山間地域などの少数の人間  
 が相対的に広い空間を管理・活用している地域を、  
 ①新たなライフスタイルの実現を可能とする国土の  
 フロンティア、②廃棄物処理、水循環、エネルギー  
 消費などの観点から、環境への負荷が少なく、人と  
 自然がよりよい状況で共存できる地域、③特に、森  
 林、農地等の国土資源管理面で重要な役割を有する  
 中山間地域等については、国土・環境の保全などにつ  
 いて幅広い取り組みを必要とする地域、として積極  
 的に位置づけ」<sup>※3)</sup> (p.18～19)、

る必要があるとしている。

ここでは、多自然居住地域、そのなかでもとりわけ中  
 山間地域の新たな役割が、人々のライフスタイルの変化  
 や、生活・生産環境の保全の必要性と絡めて位置付けら  
 れ、整備に向けての基本的構えが明確に語られている。

そこで、こうした理念を踏まえつつ、回流圏を水平的  
 広がりだけではなく垂直的変化（標高差）を伴って基本  
 的な生活圏が形成された空間と位置付けることにする。

## 2.2 愛媛県における西予回流圏の位置づけ

まず、愛媛県における西予回流圏の位置づけを見てお  
 く（表2-1参照）。

西予回流圏の土地面積は県内の23%を占めるが、1995  
 年人口は18万人ほどで県内シェアは12%にとどまり、  
 しかも人口減少に歯止めがかかっていない。1990年と  
 比較しても1万人程度が減少した。高齢化も進んでいる。

経済活動は、農林業を除く諸指標において、愛媛県の  
 ほぼ10%程度のシェアしかもたず、一般的に規模が小さ  
 く、生産性も低い。これは、回流圏内での製造業の立  
 地が弱いことが大きく影響している。工業出荷額のシェ  
 アはわずか5%にすぎない。また、暮らしに密接にかか  
 わる卸小売業やサービス業などの展開も低い水準にとど  
 まっている。こうした傾向は、医療分野においても同様  
 に現れている。ただ、就業状況についてみると、西予回  
 流圏での就業機会率（圏域での就業者数/圏域の常住就  
 業者数×100）は、1995年時点で、県平均100.3%に対  
 して99.2%とわずかに低い水準で、また常住就業者の  
 圏域内従業率も県平均の97.0%と比べ96.2%とほぼ同  
 じ水準にある。つまり、圏域内での就業完結度は高い。

県内において高い水準を示しているのは、文化活動（公  
 民館利用者数）や文化遺産（文化財・天然記念物）にか  
 かわる側面である。とりわけ国・県指定の民俗文化財件  
 数は50%のシェアを誇っている。

以上のように、社会経済指標から見る限り、西予回流  
 圏の社会経済パフォーマンスは、県内でも高い水準にな  
 ない。その一方で、圏域内で就業が完結する状態が現れて  
 いた。人口減少もこのことに強く規定されている。その  
 ため、人口の安定を図るには、圏域内で就業機会を拡充  
 し安定化させる必要があることを示唆している。

では、西予回流圏において新たな産業展開の芽や居住  
 を促進する要素はないのであろうか。その一つが、大洲  
 市や内子町等歴史的景観をそなえた地区を中心に設置が  
 すすんでいる体験学習施設を核にした交流の促進である。  
 これらの施設は、中小規模で、また、自然景観や自然  
 立地、あるいは歴史的遺産を大きく開発したり改変す  
 ることなく活用している点、いいかえると目立つ施設が  
 少なく景観に馴染んでいるため、県内客中心の交流の場  
 となっている。また、これら施設とも関連をもたせた農  
 産物や農産加工品など地場産品の販売施設も数多く展開  
 し、ここでも県内客や地元住民による日常生活施設的な  
 利用が拡大している。いわば、地味で日常利用的な施設

表2-1 愛媛県における西予回流圏の位置

項 目	年 次	愛媛県	西予圏(シェア：%)	
土地	総面積(km <sup>2</sup> )	1999	5,267	1,212(23.0)
	森 林(km <sup>2</sup> )	1999	2,601	638(24.5)
	水 田(km <sup>2</sup> )	1999	321	60(18.7)
	樹園地(ha)	1995	24,070	8,052(33.5)
	人口	人 数(人)	1995	1,506,700
世帯数		1995	541,701	63,465(11.7)
老年人口率(%)		1995	18.5	24.0
市町村内総生産(億円)	1997	48,267	5,258(10.9)	
農林	農業総生産	1997	908	234(25.8)
	漁業	1997	167	47(28.1)
	(億円) 漁業総生産	1997	557	80(14.4)
工業	事業所数	1998	4,301	549(12.8)
	従業者数(人)	1998	111,412	12,503(11.2)
	出荷額(億円)	1998	36,210	1,931( 5.3)
商店数(飲食店除く)	従業者数(人)	1997	25,104	3,684(14.7)
	販売額(億円)	1997	130,524	13,779(10.6)
	一般飲食店数	1997	44,712	3,188( 7.1)
	従業者数(人)	1997	5,741	596(10.4)
病院・一般診療所	病床数	1997	21,889	1,826( 8.3)
	病床数	1998	1,319	190(14.4)
公民館利用者数(人)	1998	31,838	3,393(10.7)	
国県指定	有形文化財件数	1999	5,219	918(17.6)
	無形文化財件数	1999	293	33(11.3)
	天然記念物件数	1999	30	15(50.0)
		1999	92	19(20.7)

資料：愛媛県『第49回愛媛県統計年鑑』平成12年による。

を軸にした新たな産業展開に、西予回流圏の特徴が象徴的に表現されているのである。

### 2.3 西予回流圏の選択理由

私たちは、このような西予回流圏の展開を否定的に捉えるつもりはない。逆に、21世紀における循環型社会を構築するうえでのありうべき道筋を示すものとして注目する。その道筋は、地域自給を基礎に据え、地場産業の多様な展開を内部に抱えた地域経済の振興であり、伝統文化を織り込んだ活動の再活性化である。また、未だ歯止めのかからない人口減少や、華々しい産業の立地がすすまない状況において、住民の多くはあきらめや放心状態にも似た精神的雰囲気をもつ一方で、地場産業の育成に期待を抱きはじめている。誤解を恐れずにいえば、西予回流圏は、今まさに、時代の大きな転換点を好ましい方向に曲がりはじめてるように見える。もちろん、このような現状理解は、人口の減少傾向を肯定するものではなく、この点においても逆に、圏域がもつ潜在的な人口扶養力を前提にして、人口の地域間再配分を促進すべきだと考える。

ところで、圏域を閉じたときにもちうる自立的な生活規模（人口扶養力）はどの程度だろうか。閉鎖圏域のキャパシティの大きさを評価するための資源的要素として、水、食料及びバイオマス（基礎資材・エネルギー）を想定できるであろう。これらが満たされる限り少なくとも最低水準での生活の維持が確実になるからである。水資源は考慮せず、食料は米の需給関係で、バイオマスでは木材の需給関係に限定して圏域のキャパシティをごく大雑把に試算した結果では<sup>24)</sup>、愛媛県全体では現有人口の150万人程度が食料・バイオマスの供給ポテンシャルに対して適正だが、西予回流圏に限れば現有人口の5割弱の追加受容が可能である。すなわち、先述した道筋の延長線上に、西予回流圏では人口増大の潜在力を有しているといえるであろう。回流型住宅システムは、その可能性を強化し具現化するための手段に他ならない。そして、ここに、私たちが西予広域圏を回流圏として措定し、モデル化しようとする根拠もある。

### 3. 西予回流圏における人口流動性

西予回流圏に現住する住民が、どの様な転居履歴をもって回流圏に定着し、現在の住居をいかに評価し、いかなる今後の住居／転居意向をもっているのか、また、いかなる転居理由をもってどの様に動こうとしているのか。回流の起点になる動きと回流の強さと向きを、圏域の住民全般、圏域内では流動性が高いと考えられる集団である公営住宅居住者、そして回流の規模に大きな影響を与えるIターン居住者を対象に見ていく。

### 3.1 西予圏域住民の居住履歴と意向

ここでは、八幡浜・大洲地区広域圏組合が、「ふるさと市町村圏計画」の策定のため、圏域の18歳以上人口の1%を任意抽出して行った意向調査結果を用いて、住民の人口流動性と居住意向について分析を加える。

#### 1) 西予圏域住民の属性と現住地の概要

住民の転居履歴に基づいて区分を行い、属性と現住地の概要を見たのが表3-1である。人数では、元から圏域内の市町村に居住する定住者の割合が高く、半分近くを占めている。これに圏域内転居者が続き、U・Iターン者の比率も10%を超える<sup>25)</sup>。平均年齢は、県内転居者とUターン者が40歳代の他は全て50歳代である。また、転居時の年齢は、Uターン者が24歳の他は30歳代であり、現住地での居住年数もほぼ15年以上と長い。

居住している集落のタイプでは、縁辺集落の比率が高く、これに周辺集落が続き、市街地への居住が最も低くなっている。このなかで注目すべきは、Uターン者は縁辺集落への居住比率が最も高い一方、Iターン者は殆どが市街地に居住している点である。転居時の年齢も合わせて考えると、Uターン者は大卒後すぐか、数年間の勤務を経て、集落の立地条件にかかわらず（というよりも市街地集落を除いて）帰郷していることになる。これは、家の財産管理や家業の後継が主因の移動と理解される。Iターン者で周辺集落や縁辺集落への居住が少ないのは、住居入手の難しさを反映したものか、市街地を中心とした公営住宅建設の影響を受けたものか、また生活利便性を選択した結果なのか、読み取りにくい。

表3-1 西予圏域住民の属性と現住地の概要

区 分	居住者数 (%)	年 齢 (歳)	居住集落タイプ(人, %)			
			市街地	周 辺	縁 辺	計
定 住	(49.5)	57.1	(15.1)	(35.3)	(49.6)	337
圏域内転居	(16.9)	55.6	(24.3)	(39.1)	(36.5)	115
県内転居	( 9.2)	48.0	(26.6)	(40.6)	(32.8)	64
Uターン	(12.8)	43.4	(23.0)	(33.3)	(43.7)	87
Iターン	(10.1)	51.2	(98.1)	( - )	( 1.9)	52
そ の 他	( 1.4)	56.0	(90.0)	( - )	( - )	9
計	693	53.6	(19.9)	(36.0)	(44.1)	683

資料：八幡浜・大洲地区広域市町村圏組合「住民意識アンケート調査結果」, 2000年。

注1) ( )内の数字は構成比率で、単位は%。

#### 2) 西予圏域住民の住居形態と住環境評価

現在の住居形態と住環境に対する評価を示したのが表3-2である。現住居は、全ての転居履歴タイプを通じて戸建て持ち家が圧倒的で、これに戸建て借家を含めると、この圏域での住居形態は戸建てが9割を超えることになる。公営住宅のシェアは3%を下回り、どの転居履歴タイプでも5%は超えない。これらから推測して、戸

表3-2 西予圏域住民の住居形態と住環境評価

区 分	現住居の形態(人, %)					現居住地の 住環境評価 (5段階評価)
	戸建て 持ち家	公 営 住 宅	戸建て 借 家	賃 貸 ガ・マ	計	
定 住	(93.2)	( 1.8)	( 2.4)	( 2.6)	340	2.34
圏域内転居	(91.3)	( 3.5)	( 2.6)	( 2.6)	115	2.47
県内転居	(73.8)	( 4.9)	( 4.9)	(16.4)	61	2.38
Uターン	(82.8)	( 4.6)	( 6.9)	( 5.7)	87	2.76
Iターン	(76.1)	( 3.9)	(13.4)	( 7.5)	67	2.90
そ の 他	(90.0)	( -)	(10.0)	( -)	10	2.80
計	(88.1)	( 2.8)	( 4.4)	( 4.7)	680	2.48

注1) 太数字は、転居履歴タイプの特化係数が1.1以上の評価を示す。

注2) 資料及び他の注は前表と同じ。

建て住宅である「空き家」の供給は、圏域での住宅需要構造と大きな乖離をもたらさないと考えられる。

現住地を取り巻く環境への評価は、5段階評価で2.48と中位にあり、全体的には良くも悪くもないと評価されている。ただ、Uターン者に関しては、平均よりも高い評価が見られ、圏域内や県内だけでの住生活経験者の評価とは明確な差を示している。

### 3) 西予圏域住民の居住意向

では、現住地での居住についての様な意向をもっているのか、それを示したのが表3-3である。永住意向を表明している住民の比率は、広域の転居履歴をもつと推測されるほど低く、定住者の80%と比べ、Iターン者では、40%余りにすぎない。もちろん、このことは、転居の可能性を示唆しているだけである。実際に転居の意向を表明している住民比率は、定住者の6.2%から県内転居者の12.5%までであり、開差は6%にとどまる。むしろ注目すべきは、広域での転居履歴をもつにつれ、外部(市町村外)転出意向比率が高まり、また、より広域への転出を示唆している点である。

これらから、ある程度の確からしさをもって表現できるのは、転居履歴が広域性をもつほど流動性が高く、しかもより広域流動化する可能性をもつことである。

ただ、表3-1に示した年齢と関連づけると、ライフステージとの兼ね合いで流動性が生じている可能性も十

表3-3 西予圏域住民の居住意向

(単位:人, %)

区 分	永 住 す	当 分 住 む	内 部 転 居	外 部 転 出	計
定 住	(80.1)	(14.0)	( 1.5)	( 4.7)	336
圏域内転居	(66.4)	(25.7)	( 2.7)	( 5.3)	113
県内転居	(62.5)	(25.0)	( 4.7)	( 7.8)	64
Uターン	(63.1)	(28.6)	( 1.2)	( 7.1)	84
Iターン	(42.9)	(47.1)	( -)	(10.0)	70
そ の 他	(60.0)	(30.0)	( -)	(10.0)	10
計	(69.9)	(22.5)	( 1.7)	( 5.9)	677

注 資料及び他の注は前表と同じ。

分に考えられ、事実、転居意向をもつ理由には、進学(2件)、就職・転職(1件)、職場異動(3件)あるいは結婚(3件)が挙げられている。そこで、単純に年齢階層と永住意向の強さ(表での区分でいえば右から左に移行するほど強くなると仮定)との相関を求めたが、相関係数は0.03程度と、有意な関係は認められなかった。むしろ、住環境の悪化(6件)や住宅の老朽化(5件)といった住宅や住環境に直接かかわる要素が転居の可能性を高める要因とみられることから、居住年数や年齢との関連が現れやすくなっているとも考えられる。

なお、人口の流動性の側面から、他出家族のUターン意向を捉えると、総回答者661人のうち、「計画ある」が1.8%、「条件次第」が12.9%、「定年後帰郷」6.8%であり、なんらかのUターン意向を示す家族をもつ住民は142人、21.5%となる。これにアンケート配布率と回収率を加味して圏域全体のUターン意向者数を算出すれば、圏域18歳以上人口15万人の20%に相当する約3万人に上る。転居履歴タイプ別にみると、潜在的Uターン家族を多くもつのはUターンタイプであり、これに定住タイプが続き、県内移動タイプが最低である。Iターンタイプも低めである。しかし、定年後帰郷を外して比較すると、様相は大きく変わり、UターンタイプにIターンタイプが続くことになる。Uターン者は、自らの体験に基づいて他出家族にUターンの勧めを行っているのかもしれない。またIターン者は、自らが高い流動性をもつ一方で、別居家族を引き寄せ圏域の人口安定に寄与する側面を有しているとも考えられる。すなわち、Uターン者の居住促進は、本人だけでなく家族も含めて長期的に圏域人口を安定させる波及効果が期待できる。

### 3.2 西予圏域公営住宅居住者の意向

ここでは、西予回流圏に建設されている公営住宅の居住者2,680人(世帯)を対象に行った転居履歴、転居意向、転居理由及び転居先地域・住居形態についてのアンケート調査結果に基づき分析を加える。

#### 1) 公営住宅居住者の属性と居住概要

居住性向を見るうえで、ライフサイクルの視点が重要である。そこで、本節では、公営住宅居住者を年齢階層で区分して、分析を行う。年齢階層の区分は、表3-4に示すとおりである。

世帯員数は、30～49歳層(以下、II層とする。)と29歳以下層(以下、I階層とする。)が多く、夫婦と子供の2世代世帯を形成している50～64歳層(以下、III層とする。)の世帯員数は2人で、夫婦世帯を中心とし一部に夫婦と子供の2世代世帯が含まれている。65～79歳層(以下、IV層とする。)と80歳以上層(以下、V層とする。)では、夫婦世帯から高齢者の単身世帯への変

化が現れている。こうした世帯状況は、世帯平均年齢からもうかがうことができる。

現住している公営住宅の築後経過年数は、平均で 21 年、1980 年前後に建設された住宅が多い。また、年齢階層別では、階層が高くなるにつれて築後年数が上昇しており、居住年数も斟酌すれば、入居時期と築後年数の相関は高いことが分かる。仮に、居住年数を築後年数で割った値を住宅占有率と呼べば、住宅占有率は、年齢階層が高まるほど高く、V 層では 73 % に達し、IV 層 70 %、III 層が 69 % である。これに対して I 層では 26 %、II 層は 34 % にとどまる。ここには 3 つの事情が作用しているであろう。第 1 に、年齢を重ねるにつれて、公営住宅居住者の残存率は低下する一方で、居住者の居住年数は高くなること。第 2 に、築後年数と居住年数の差がわずかではあるが増える傾向にあり、公営住宅の新規供給が減少していると考えられること。そして第 3 に、公営住宅志向が弱まっていることである。

第 3 の事情について若干の補足を行うと、公営住宅への入居要因についての回答では、全ての年齢階層に共通して「低価格」が第 1 位に挙げられている他は、年齢階層で異なっている。ちなみに、第 2 位の要因は、I 層「広さが適当」、II 層「通勤が便利」、III 層及び V 層「公営住宅だから」、IV 層「環境が良い」であり、若い階層ほど、他の住居形態との比較においてコストパフォーマンスが優れた住宅を選択する傾向が強まっている。したがって、コスト要因が変われば、公営住宅の評価も大きく変わり、転出機会も増えるであろう。

表3-4 公営住宅居住者の属性と居住概要

(単位：％、人/戸、歳、年、千円)

区 分	世帯数	世帯員数	平均年齢	築後年数	居住年数	家賃
29 歳以下	( 6.6)	2.79	20.3	14.1	3.6	19.0
30～49 歳	(33.8)	3.38	25.6	17.2	8.7	21.0
50～64 歳	(29.4)	2.09	47.4	22.1	15.2	19.1
65～79 歳	(25.0)	1.66	66.4	26.6	18.6	11.9
80 歳以上	( 4.4)	1.21	82.1	28.1	20.6	11.2
計	640	2.43	38.8	21.2	13.2	17.6

注 1) ( ) 内の数字は構成比率で、単位は％。

## 2) 公営住宅からの転出意向と理由

以下では、公営住宅からの転出意向をもつ居住者に限定して、特徴と理由を見ていく。まず、表 3-4 との比較において、転出意向者の特徴を抽出しよう。表 3-5 に各年齢階層の全体を 100 とした指数で、転出意向者の特徴を示している。転出意向の世帯数は、年齢階層が上がるほど急減しており、若年齢層に集中的に見られる傾向である。また、転出意向者に見られる特徴は、世帯員数が多いことであり、とくに V 層で際だっている。それ

以外には、年齢階層に共通した特徴は見られない。階層によって、特徴の現れ方に差が生じている。

年齢階層毎の特徴をあげると、I 層では、比較的新しく、そのため家賃もやや高めの公営住宅居住者に、転出意向が見られる。II・III 層では、逆に、比較的古くて家賃も安い住宅に長く居住する年齢的にも若い居住者で、転出意向が現れている。IV 層もこれらの層に近い傾向をもつが、年齢はやや高い。V 層は、転出者の際だった特徴が、築後年数・居住年数とも大幅に短く高家賃である点に現れている。また、世帯員数が相対的に多く（夫婦世帯で）、しかも年齢もまだ若い居住者ほど転出意向が強いことから、支払い能力と生活能力を備えている世帯において転出意向が表明されているように見える。さらに、転出理由をふまえて検討を深める。

公営住宅から転出する理由は、III 層を境に、上下の年齢階層で明確に分離する傾向が現れている。I・II 層では、「家が手狭」「家を新築・購入」といった住居に直接かかわる排出要因と吸引要因が強く作用しているとともに、「生活が不便」といった住居の立地条件が転出意向を強めている。いわば、より快適で利便性を備えた住空間と住環境・立地条件への志向性が転出意向へと結実している。これは、とくに I 層において顕著に現れた転出者の特徴とも符合する。また、これらの年齢階層が比較的重要視している理由は、「結婚」「通勤・通学」「教育」とともに「実家の後継」である。

一方、IV・V 層では、「老後の不安」「家族との同居」といった老後の生活防衛的な対応が転出意向に強く結びついている。そして、転出を決意するには、資金力も生活力も要求され、それを兼ね備え、しかも受け入れ先をもった居住者が実際に転出していく。しかし、その数は限られ、多くは公営住宅に残らざるをえない。III 層は、IV・V 層の予備軍ともいえ、快適性や利便性の追求を図る一方で、老後への対応も始めている。

表3-5 公営住宅からの転出意向者の特徴

(単位：％、人/戸、歳、年、千円)

区 分	世帯数	世帯員数	平均年齢	築後年数	居住年数	家賃
29 歳以下	[ 85]	[ 99]	[100]	[ 89]	[ 97]	[105]
30～49 歳	[ 59]	[107]	[ 96]	[101]	[101]	[101]
50～64 歳	[ 39]	[103]	[ 99]	[109]	[101]	[ 93]
65～79 歳	[ 36]	[101]	[101]	[105]	[103]	[ 95]
80 歳以上	[ 25]	[118]	[ 96]	[ 87]	[ 61]	[121]
計	306	2.75	33.6	20.4	11.7	18.2

注 1) [ ] 内の数字は各年齢階層の全体を 100 とした指数。

## 3) 転出希望先住居形態と地域

公営住宅からの転出先住居あるいは居住形態は、戸建て持ち家か、戸建て持ち家での親ないし子供との同居が強く志向されている（表 3-6）。とくに、前者は若い

年齢層で、後者は上の年齢層で強まる志向性である。公営住宅を出るときには、いずれにしても持ち家へ、という大きな流れが形成されている。それがⅠ層でも見られる。ただ、Ⅳ・Ⅴ層に限ると、高齢者住宅や施設への入居希望が強まり、Ⅳ階層では戸建て同居と均衡し、Ⅴ層では希望が集中する。これで見ると、家族との同居の可能性は、Ⅳ層を境に急速に失われていくことになる。

転出後に居住を希望する地域は、現在居住している市町村内か、西予圏域内が圧倒的で、両者を合わせると80%を超える。これを年齢階層別に見ると、Ⅰ層は、県外への志向性を一部もちながらも、圏域内で広く居住地を希望している。比較的自由に居住地が選択できる、高い流動性をもった年齢層である。Ⅱ層は、現住市町村内か、あるいはそれ以外といった地域選択を行っているように思われる。これは、家族とりわけ子供の就学方針と、自らの職業選択との間で地域選択を迫られている状況を映し出しているであろう。Ⅲ層は、希望地域の分布が最もフラットで無差別に見える。いわば、最も自由に地域選択が可能な年齢層である。ただ、その一方で、親や家(財産管理)への対応と同時に自らの老後に向けた対応を切実に迫られる最初の年齢層でもあり、別居家族の居住地との関係が、一見無差別な地域選択を規定している側面も否定できない。Ⅳ層にもⅢ層と共通した地域選択が見られるが、流動可能範囲は圏域内に集約される傾向がある。これは、家族の居住地域の影響だけでなく、公営の高齢者福祉施設等の建設が広域市町村圏の範囲で行われることに強く規定されている。Ⅴ層になると動ける範囲は著しく限定され、転出先は圏域内にとどまる。

最後に、農山村への移住可能性と提供すべき土地サービスについて検討するため、転出先地域の地理的性格と農林地の所有/借地意向を見ておこう(表3-7)。

さて、希望の居住場所を地理的性格によって分類すると、市街地(街中)が過半を占め、農村部が3割で続いている。沿岸(海岸)部は14%、山間部はわずか3%にすぎない。市街地かその周辺が圧倒的である。年齢階層で見ても、大きな流れは変わらず、唯一、Ⅳ層で農村部が市街地を上回り、沿岸部の比率も高まっている。た

表3-6 転出希望先の住居形態と地域 (単位:人,%)

区分	希望する住居形態				希望居住地域			
	戸建持家	戸建同居	賃貸住宅	高齢者住宅	回答(人)	現住地	圏域内	回答(人)
29歳以下	(51)	(22)	(24)	(2)	41	(40)	(50)	41
30~49歳	(45)	(31)	(20)	(-)	121	(55)	(22)	116
50~64歳	(28)	(41)	(19)	(12)	68	(38)	(38)	73
65~79歳	(4)	(42)	(10)	(44)	52	(39)	(51)	52
80歳以上	(17)	(-)	(17)	(66)	6	(75)	(25)	4
計	(34)	(33)	(11)	(12)	288	(46)	(35)	286

注1) ( )内の数字は構成比率で、単位は%。

だ、このような希望の有り方の相当部分は、在所や家族の居住地、社会施設等の立地に規定されていることは間違いなくであろう。主体的な居住場所選択は制約されている。そうしたなかで、比較的自由的な居住地選択が可能であると想定したⅠ層においてすら、農山村や沿岸部が少なからず選択されていることは、注目に値する。また、同居する家族や親あるいは家との関係に規定されて居住地を選定する必要があるとしたⅢ層で、農山村部への居住希望が最も高いことは、当然の結果ではあるが、それ自体を大きな回流として認識する必要があり、また自発的選択の可能性を考慮しておくことも重要であろう。

一方、農林地の所有/借地に関しては、農地で4割、林地で1割の希望が見られる。年齢階層では、Ⅱ・Ⅲ層を中心にして希望が表明されており、居住希望場所とも符合している。すなわち、農山村部への居住は、農林地の所有/借地とセットでイメージされている。そして、その中心的な年齢階層がⅡ・Ⅲ層といった基幹的な労働年齢層に見られることに注目しておきたい。ただ、農林地の所有/借地意向への回答者が転出希望者の4割で、しかもその4割が新規あるいは追加的な農林地所有/借地を希望しているから、転出希望者のうち農林地所有/借地希望者は2割弱にとどまる計算である。

表3-7 転出希望地域の性格と農林地所有/借地意向 (単位:人,%)

区分	希望する居住場所					農林地所有意向		
	市街地	農村部	山間部	沿岸部	回答(人)	農地	林地	回答(人)
29歳以下	(67)	(22)	(3)	(11)	36	(13)	(-)	15
30~49歳	(56)	(33)	(6)	(9)	90	(42)	(10)	59
50~64歳	(54)	(28)	(2)	(18)	50	(54)	(21)	28
65~79歳	(38)	(41)	(-)	(24)	29	(35)	(-)	26
80歳以上	(100)	(-)	(-)	(-)	3	(-)	(-)	1
計	(55)	(31)	(3)	(14)	208	(41)	(9)	129

注1) ( )内の数字は構成比率で、単位は%。

### 3.3 Iターン者の農山村居住と住宅志向性

ここでは、愛媛県内及び徳島県山城町の中山間地域(農山村)に都市から移住(Iターン)し定住している住民31人を対象に行った聞き取り調査結果に基づいて、Iターンの動機、住居形態、居住満足度を分析し、都市住民の農山村居住志向性を明らかにする。

#### 1) Iターン者の属性と住居形態

Iターン者を職業別に分類し、それぞれの平均年齢と住居形態を示したのが表3-8である。

自営業者の平均年齢が最も高く40歳代半ば、逆に林業就業者が最も若く30歳代前半である。また、雇われ仕事に従事するIターン者の平均年齢も全般的に30歳

代である。一方、住居形態では、自営業者の全員が戸建て住宅（賃貸も含む）に居住しているのに対し、雇われ仕事への従事者では集合住宅（全て公営住宅）と戸建て住宅とが半々である。また、年齢が若いほど、集合住宅に居住している現状がうかがえる。

そこで、年齢及び住居形態と居住満足度との関係を表3-9に整理した。居住満足度評価は、AHP法による。

ここに現れている際だった特徴は、20歳代において総合満足度が移住前より低下し、逆に40歳代で総合満足度が最も増大していることである。20歳代の満足度を引き下げた主要因は利便性満足度の低下であり、職業においてもやはり移住前と比べポイントを引き下げている。唯一、居住環境で上昇しているが、わずかである。すなわち、20歳代のIターン者にとって移住パフォーマンスは、多くの面で好ましく結果を生んでいる。

逆に40歳代のIターン者では、全ての項目で上昇し、他の年齢層と比べるととくに職業で大幅な上昇を示している。また、30歳代でも40歳代に近い満足度が現れている。なお、50歳代では、職業での満足度を大きく落としながら、居住環境での上昇が上回り、総合満足度はプラスとなっている。

このように見てくると、年齢によって移住動機も異なり、満足度を高める要素にも差が生じている。30～40歳代では職業が、50歳代では住居が重要な移住決定要因になっているとも考えられる。それに対して、20歳代の移住動機は判然とせず、ここでの分析からは対応方向も明確にならない。さらに、年齢別住居形態によって、居住環境が満足度に与えている影響を補完しておこう。

表3-8 職業別Iターン者の平均年齢と住居形態

職業	人数 (人)	平均 年齢 (歳)	住居形態(人)		
			集合住宅	戸建て賃貸	戸建て持ち家
自営	6	45.5	—	3	3
農業事業体	2	40.5	1	1	—
雇われ	4	38.3	1	2	1
林業事業体	15	32.5	9	5	1
パート	4	33.5	2	1	1
計	31	36.4	13	12	6

## 2) 住居形態と居住満足度

Iターン者の住居形態は、年齢に応じて集合住宅（居住者の平均年齢は28.9歳。以下同じ。）から戸建て賃貸住宅（38.4歳）へ、そして戸建て持ち家（48.7歳）へと変化している。もちろん、年齢に応じて住み替えを行っているわけではなく、年齢層によって希望した必要とする住居形態が異なっていることが、ここには表現されている。いい換えると、受け入れ側が年齢に応じた住居形態を提供することで、地域居住に少なからぬ影響力を

表3-9 年齢別Iターン者の満足度とその変化

年齢階層	人数 (人)	居住環境	利便性	職業	人間関係	総合満足度
20-29歳	9	0.134 0.161	0.138 0.070	0.143 0.135	0.115 0.104	0.530 0.470
30-39歳	11	0.083 0.177	0.073 0.065	0.131 0.169	0.139 0.163	0.427 0.573
40-49歳	5	0.082 0.152	0.048 0.068	0.145 0.202	0.128 0.175	0.402 0.598
50-59歳	6	0.080 0.279	0.096 0.070	0.197 0.108	0.083 0.089	0.455 0.545
計	31	0.075 0.203	0.075 0.063	0.168 0.164	0.119 0.134	0.437 0.563

注：各年齢階層の上段は前住地の満足度評価であり、下段が移住後の評価である。

行使できる可能性を示唆している。

最後に、表3-10から、住居形態別にIターン者の満足度を見ておこう。

いずれの住居形態でも居住環境への満足度は高まっている。しかし、意外なのは戸建て持ち家居住者の満足度の低さであり、これは集合住宅居住者の満足度をも下回っている。反面、戸建て賃貸住宅（空き家及び公営住宅）居住者の居住環境満足度は高い水準にある。つまり、所有形態が必ずしも満足度を高めるとは限らないことを表している。ただ、戸建て持ち家において、利便性や人間関係での満足度が高い水準にあり、立地条件の選択や自ら取得した住宅であるとの意識が、これらの満足度に影響しているとも考えられる。その意味で、自ら住宅を選択できる条件を整備することは、居住を促進するための有効な施策たり得るであろう。

表3-10 住居形態別Iターン者の満足度とその変化

住居形態	人数 (人)	居住環境	利便性	職業	人間関係	総合満足度
集合住宅	13	0.125 0.172	0.126 0.073	0.145 0.146	0.113 0.102	0.508 0.492
戸建て賃貸	12	0.080 0.213	0.062 0.054	0.149 0.157	0.137 0.147	0.429 0.571
戸建て持ち家	6	0.066 0.149	0.077 0.084	0.160 0.153	0.102 0.181	0.415 0.585
計	31	0.075 0.203	0.075 0.063	0.168 0.164	0.119 0.134	0.437 0.563

注：各年齢階層の上段は前住地の満足度評価であり、下段が移住後の評価である。

## 4. 農山村における住宅及び土地供給の可能性

受け入れ側である中山間地域において、どの程度の住宅や農林地の供給が可能であるのか。ここでは、西予圏域内3町を対象にして、資源管理の視点も入れ込みながら、住宅及び農林地供給の現状と可能性に実証的なアプローチを試みる。対象にした町名と選択理由は、以下の



通りである。

西予圏域は、2市を除くと、喜多郡（4町1村）、東宇和郡（4町）、西宇和郡（5町）、から成る。調査対象地は、各郡からそれぞれ1町ずつ、肱川町、城川町、瀬戸町の3町を選択し、地域代表者（地域づくりリーダー、区長など）への聞き取り調査及び集落構成員へのアンケート調査を実施した。これら3町を選択した大きな理由は、いずれも地域おこしに熱心なことである。

調査項目は、①属性、②他市町村居住経験、③現住地居住年数、④現住地の住居形態・住環境満足度、⑤集落活動の有無と参加率、⑥集落活力・維持可能性、⑦居住意向（本人・後継者）、⑧財産管理、⑨外部移住者評価の9項目である。なお、地域の実情に合わせて、調査票の配布戸数、配布方法、地域の広がり等を変えている。ただ、回収方法は、全て各自郵送方式とした。

#### 4.1 喜多郡肱川町での検証

肱川町は人口3,188人、総面積63km<sup>2</sup>の山村である。ここでの調査は、五十崎町、大洲市と接し、町内でも比較的広域での就業が可能なS校区に限定して行った。2001年5月現在、世帯数216戸、人口780人である。また、調査には、地域おこしグループ「風の会」会員に協力を得た。「風の会」は1989年に発足し、S校区での宅地買収の交渉をすすめるなど、積極的な定住促進活動を展開している<sup>31)</sup>。会員の大半が住むS校区において、世帯主が60歳以上で、後継者がいないと推定される49世帯を対象に調査票の配布を依頼した。

対象者の性格上、職業は農業が主であり、他地域での居住経験をもたない住民が6割を占める。住環境への満足度は、他の2町と比較して総じて高い。また、集落活力度評価が最も高く、集落活動の件数やそこへの参加率あるいは集落維持可能性評価については中位に位置している（表3-11）。ここには、「風の会」を核とした地域居住促進活動の展開効果がうかがえる。

財産（土地及び家屋）管理の現状は、農地について23%の世帯で貸与がみられる一方、農林地で2割ほど放棄状況が現れており、年齢層からみて、今後5年も経てば放棄は急増すると予想される（表3-12）。また、空き家・空き地を所有する世帯は6割を超えるが、その空き家の1割は居住不可能となっている。「風の会」会員に

表3-11 集落活力をめぐる諸指標（町別）

町名	回答者数 (人)	世帯		集落活動		集落活力・維持可能性		
		平均人数 (人)	平均年齢 (歳)	活動件数 (件)	参加率 (%)	活力度 (4段階評価)	必要戸数 (戸)	維持可能性
肱川	26	2.13	69.6	6.42	73.4	2.80	16.9	2.96
城川	142	2.87	53.1	6.24	81.1	2.55	18.1	2.43
瀬戸	65	3.08	41.8	6.52	66.6	2.50	20.3	3.43

表3-12 財産管理の現況（町別）

(単位:人,%)

	農地		林地		家屋 貸与	居住 不能	回答数
	貸与	荒廃	貸与	放棄			
肱川	(23.8)	(19.0)	(-)	(22.7)	(-)	(11.1)	18
城川	(7.8)	(7.0)	(0.8)	(17.8)	(-)	(5.4)	92
瀬戸	(9.8)	(14.6)	(-)	(83.3)	(-)	(3.2)	31
計	(10.3)	(10.2)	(0.5)	(32.8)	(-)	(5.6)	141

注1) ( )内の数字は構成比率で、単位は%。

よると、S校区で空き家が24戸、廃屋が9戸あるとみており、貸与が可能な状態にある空き家は、既に他市町村からの通勤農業者に貸し付けられているほか、墓参の際に所有者家族が利用しているケースも多く見られるのが現状である。

ところで、今後の財産管理において、後継者が町外に居住する(47%)場合には、長男に譲るという1件以外に、「絶対に貸さない・売らない」を選択した世帯はない。ごく少数だが、条件に関わらず貸したいし売りたいとの意向もみられ、本人も町外へ転居する(9%)場合には、比較的積極的に貸与・売却意向が生じると思われる。この段階では、仲介機関によるよりも、金額面での納得が強く影響しそうである(表3-13)。反面、「購入者はない」という諦観の意見もみられた。全体的にみると、後継者がどのような居住形態をとるか不明である限り、貸与・売却意向は低いと考えられる。

表3-13 条件付き土地家屋貸与・売却意向（町別）

(単位:人,%)

区分	農林業者に なら		若い世帯に なら		親戚、知り合 いなら		役場、農業委員 会が仲介すれば	
	貸与	売却	貸与	売却	貸与	売却	貸与	売却
肱川	11.1	5.6	5.6	-	11.1	5.6	22.2	-
城川	21.1	22.0	9.2	11.0	10.1	11.9	20.2	17.4
瀬戸	48.9	2.1	38.3	-	34.0	2.1	31.9	-
計	27.6	14.9	16.7	6.9	16.7	8.6	23.6	10.9

  

区分	金額的に 折り合えば		貸与 意向 計	売却 意向 計	回答数
	貸与	売却			
肱川	11.1	16.7	33.3	22.2	18
城川	16.5	24.8	31.2	34.9	109
瀬戸	25.5	6.4	61.7	6.4	47
計	18.4	19.0	39.7	25.9	174

注1) 回答数(人)以外の数値は、構成比率で単位は%である。

#### 4.2 東宇和郡城川町での検証

城川町は、人口4,851人の高知県との県境にある山村である。総面積約127km<sup>2</sup>の8割を森林が占めるため、林業にも力を入れ、第3セクターの林業会社も設立されている。また、栗加工やハム製造など、行政主導の地域おこしで全国的に有名であり、地域活性化にかかわる数多くの賞を受賞している。城川町では、64集落のうち、

人口減少の激しい 45 集落を選択し、調査協力について区長の承諾を得られた 14 集落に対してのみ、聞き取り調査とアンケート配布を行った。ここでは集落の立地条件により、道路（国道・県道）沿い（3 集落）、奥地（8 集落）及び中間（3 集落）に 3 区分し、特徴をみていく。

集落活力度評価が最も低かったのは奥地であり、集落維持のために最低限必要な戸数も、現状でも少ない（13.3 戸）ことを反映して 16.4 戸、と道路沿いの 20.1 戸（現状は 32.1 戸）より 4 戸も少なめに見積もられている（その数字にしても、現状で既に割り込んでいる）。集落維持の可能性についても、2.35 とやや悲観的である。しかし、「永住意向」が最も高いのは奥地集落の 96 % であり、逆に「町外転出」は道路沿いの集落で最も高い。

子供との同居可能性については、中間集落が 29 % と高く、「集落内別居」も含めると 43 % になる。しかし、奥地集落では、さらに「町内別居」を含めてかろうじて 2 割を超えるにすぎない。道路沿い集落では 2 割も切る。

財産所有状況では、既に空き家や空き地（宅地）を所有している世帯が全体の 3 割程度を占める。それらは、現状において予想以上に整備されているが、林地については、奥地集落などで 2 割ほど放棄地も出ており、聞き取り調査結果も合わせて考えると、今後一層の増大が予想される。今後の財産管理方針で他の 2 町と異なるのは、貸与意向よりも売却意向が強いことである。家屋の貸与意向はないが、売却意向は若干みられる（表 3 - 14）。この傾向は、条件によってはさらに強まり、奥地ではすべての項目で貸与より売却意向の方が上回っている。道路沿い集落では、逆に、貸与意向は示しても、売却には難色を示す傾向がある。

表 3-14 財産管理方針（町別）

（単位：人、%）

	農地		林地		家屋		回答数
	貸与	売却	貸与	売却	貸与	売却	
肱川	( 4.3)	( 4.3)	( 4.3)	( 4.3)	( 4.5)	( 4.5)	18
城川	( 5.5)	( 4.7)	( 1.7)	( 7.5)	( -)	( 2.8)	115
瀬戸	( 2.3)	( -)	(26.3)	( -)	( 2.3)	( -)	43
	( 4.6)	( 3.5)	( 8.0)	( 5.3)	( 1.0)	( 2.3)	176

注 1) ( ) 内の数字は構成比率で、単位は%。

### 4.3 西宇和郡瀬戸町での検証

瀬戸町は、佐田岬半島の中心に位置する人口 2,750 人の漁村である。瀬戸町でも、地域おこしグループのリーダーに地域の状況を聞き取りした。

地理的特徴は、町の中心部（脊梁部）を国道が通り、11 の集落が国道を背にしながら海岸線沿いに点在し、集落間を結ぶ道路は狭隘である。そのため、「他の集落のことはほとんど分からない」という。そこで、役場職員の協力を得て、調査票 110 部を各集落にほぼ 1 割ずつ、30、

40、50、60 歳代以上の 4 年齢層に広く、しかも男性世帯主に偏らないよう性別も考慮して、配布を依頼した。

調査票の内容から集落名を記入しない世帯が多く、集落の特徴を浮き彫りにすることはできなかった。そこで、ここでは年齢的な特徴を中心に分析していく。

なお、瀬戸町では平成 9 年度に住宅マスタープランを策定している。西予圏域でマスタープランを策定しているのは、瀬戸町と三瓶町の 2 町のみである。

他市町村での居住経験をみると、他地域に「住んだことがない」人は少なく、特に 50 歳代以下になると「勤務のため他地域に住んでいた」が圧倒的に多い。現時点での就業・就学地も世帯員を含め 195 人のうち、1 割弱の 17 人が町外であり、ライフステージ、ライフスタイルの両面で広域性を持ちつつある。

集落活力については、50 歳代以上層は、集落が弱っていると感じる傾向にある。しかし、集落の維持可能性については、いずれの世代も高い安心感を持っている。そのことも影響しているのか、永住意向が高い。50 ~ 64 歳世代は 100 % 永住すると答えている。さらに、65 歳以上になると、一般的には高齢化に伴う不安から町外の子供世帯や施設などへ転出することも考えられるが、それでも 93 % は永住の意向を固めている。彼らのうち「将来子供と同居する」という回答はゼロであった。むしろ、集落内別居や町内別居形態の選択が多く、適度な距離を保っていることも、永住意向に反映していると思われる。

財産管理をみると、49 歳以下の世代でも、農地の荒廃が若干ではあるが出てきている。林地の場合はさらに深刻な放棄が進行している。空き家は廃屋になっているものは少ない。今後の財産管理方針として、農林地、家屋ともに、売却意向はみられず、貸与もごく少数で、放棄が目立つ。ただ、条件次第で、意向がかなり変わってくる。とくに 40 歳代以下では半数を超えて、農林業に取り組む人や若い世帯に対して貸与の意向を示している。しかし全体として、売却にはかなり抵抗があることがうかがえる。外部からの移住者の受け入れについては、高齢者の方がむしろ積極的な意向を持っている。

### 5. 回流型住宅供給システムの可能性

農山村での人口定住の促進が、資源・エネルギー・食料問題や環境問題への対応において、また産業構造の転換過程のなかで極めて重要な現代的課題であり、明確な展望の提示と具体的な方策をともなった方向づけが求められている。本研究では、多自然居住地域の考え方を基本にすえ、ライフサイクルに応じた居住スタイルの実現と、農山村への人口移動の流れを確実にするための枠組みとして、回流型住宅供給システムを構想し、愛媛県八幡浜・大洲地区広域市町村圏を対象に西予回流圏を想定しながら、とくに農山村への流れをともなった人口移動

の可能性と、農山村側での受け入れ態勢の構築可能性について、関係居住者からの聞き取りとアンケート調査結果に基づいて実証的な分析を加えてきた。そこで得られた知見は、次の3点にまとめられる。

第1に、西予回流圏の範囲で見た場合の人口流動性の側面である。農山村へ向かう人口移動の流れは、親との同居や家の継承など元々の出自である地域への帰郷の形態をとるケースが殆どである。その流れは、20歳代の早い時期に始まり、30～40歳代をピークに、60歳代後半から70歳代にかけて終わる。一見、決められた軌道をたどっているように思われるが、それが実現される確率は低下する傾向にある。また、その軌道の最終点まで到達することなく、途中下車にも似て町内や集落内で別居する形態、いわばJターンも少なくない。さらに、農林業の生産の現場からも離れ、集落というアパートに単に住むだけになってしまう。

しかし、こうした農山村に向けた人口移動は、細っているとはいえ最大の流れであり、しかも自らの選択と裁量において農山村での居住を決定する動きもみられる。新たな流れに変化しているのが現状であろう。したがって、住居の取得は依然として容易であるとしても、今後その供給をめぐって、戸建て公営住宅の貸与や宅地の分譲などこれまで想定する必要もなかったスタイルが求められるかもしれない。もっとも、地縁的、血縁的関係をもつ世界において、個人情報がつまった「空き家」への志向性が生じる余地は少ないであろう。

第2に、Iターン者への対応についてである。現在、農山村に定住している居住者を除けば、地域の農林業生産と資源管理に主体的にかかわりうる存在は、Iターン者であるといっても過言ではない。彼らは、農業や森林に独自の価値観や強い関心と期待を抱いて農山村にやってくる。そして、その価値観や関心、期待は旧来からの農林業の理解とは異なり、ある意味で現代的であり、またある意味で非現実的な側面を持っている。

それは、当然のこととして、様々な軋轢を地域社会との間で生じることになる。しかし、それ自体を問題にすることに意味はないであろう。とくに時代の転換点においてはそうである。問題は、地域と妥協するにしても独自の方針を貫くにしても、地域社会との折り合いをつける場面をいくつもっているかである。こうした観点から、Iターン者の年齢を捉えたとき、複数の場面で対応を可能にするのは30歳代以上であるように思える。このことは、3.3でみた年齢別の生活満足度からもうかがえる。

すなわち、ここで言いたいことは、農山村へのIターン者の移住において、地域の慣習を押しつけるのではなく、彼らのキャパシティを見極める努力と手段が必要なことである。これには、多大な手間を擁するであろう。しかし、長期的に見た場合、この手間は、双方にとって

効果を発揮することになる。

また、にもかかわらず、彼らは広域流動性をもって移動する可能性が高い。このことを、必ずしも否定的に捉えることはない。そもそも回流圏とは、移動をともなつて成立する考え方であり、Iターン者を通じた圏域外との人口流動規模が拡大し、また広域化するほど、情報流通の側面からも有効性を持つと考えられるからである。

第3に、空き家、農林地の貸与、売却についてである。これら農山村での不動産の流通について、定量的な把握までには至っていないが、所有者の意向面から次の点が明らかになっている。不動産の取り扱い方向について直接的な質問を行った場合には、貸さない、売らないとの回答が返ってきやすい。しかし、彼らにそうした意向が見られないわけではなく、条件づけを行った質問での回答率は高まっている。このことが示しているのは、正確な情報が伝達されれば、「家伝来の財産への強い固執意向」との一般的認識にもかかわらず、流通する高い可能性をもつことである。

不動産管理をめぐる農山村の状況は、経営面だけでなく家の継承局面からも解体過程にある。所有者も、このことを認識しはじめている。こうした事情は、集落活力の低下や、集落機能の維持の困難さが増すにつれ、貸与や売却意向が増える傾向にあることが明確に物語っている。しかし、1つには後継者に対する期待と配慮から、他方では流通させる手段とその内容に関する情報の欠落から、貸与や売却といった行動を取りにくいのが現状である。その結果、希少資源である農山村の家屋や土地の放棄や荒廃が確実に拡大している。そして、この様な事態への具体的な対応策は打ちだされていない。

ここにおいて求められるのは、仮想的な不動産「市場」の形成であろう。ここでいう市場とは、不動産に関する需給情報が相互に伝達され、しかも資源として適切に維持管理される仕組みである。そして、ここには行政の参入も十分に想定しうる。

回流型住宅供給システムは、以上のような課題に対応し、解決を図るものでなければならないであろう。そして、その基本的なコンセプトは、有効なターゲットの把握と適切な情報の提供及びネットワークの形成である。

まず、回流圏内・外を問わず明確なターゲットとして30～40歳代を想定し、流動化戦略の構築をすすめることが重要である。この年齢層は、既に社会的な活動のなかで、様々な社会的なまた人間関係の場面を経験し、家族関係や自らの人生設計のなかで、転職や子供の教育といった新たな場面に立ち会う必要にも迫られたライフステージに立っている。すなわち、社会的な適応能力を形成している一方で、新しいインセンティブを求める社会的存在といえるであろう。

したがって、彼らに対してどの様な質をもった職と社

会的サービスを提供できるかが基本的な流動化戦略になる。ここにおいて、地域がもつ自然に立脚した文化と資源が、地域差別化の根幹をなすであろう。その再認識と再構築が問われるのである。また、彼らの親世代の多くは、50歳代から70歳代前半の年齢層に含まれる。そして、この世代は、老後への対応が始まる最初の世代と、居住地移動への裁量をもちうる世代が含まれている。つまり、これら2つのライフステージにある世代に移住動機を与えることが、回流型住宅供給システムのもう一つの戦略になるであろう。

次に、情報提供にかかわる側面である。ここで求められるのは、不動産情報を入手し、その価値を適切に評価し、需要者に伝達するとともに不動産を仲介・斡旋する機能である。これまで、このような機能をもった主体ないしは市場が形成されてこなかった最大の理由は、採算が合わないことにあるが、その要因は不動産情報の入手費用の高さに求められる。

したがって、情報システムを構築するためには、閉鎖的でしかも価値評価にイエにかかわる様々な思い入れが入る農山村における不動産所有者の動向と意向に関する情報を、いかに入手できるかが決定的に重要な意味もってくる。そこでは、まず人間的な信頼関係が基礎となって情報が動き、不動産価値を適切に評価し、しかも安心して貸与ないし売却できる需要者を保証して初めて不動産が動くであろう。そして、そこでの情報が、他の局面でも価値をもつとき、情報費用が削減され、情報システム運用の可能性も開けてくる。

このようなシステムの構築において、京都府美山町で平成4年、美山町、農協、森林組合、商工会、漁協、建設協同組合、建築業協会を主な出資団体として設立された、第3セクター美山ふるさと株式会社経営展開が、具体的な事例として1つの参考になる。美山ふるさと㈱の事業内容は、①不動産の売買、仲介、斡旋、賃貸借受託および管理②宅地の造成・分譲③土木、建築、造園等の工事の設計、施工および管理の受託④建築等資材の斡旋⑤地域開発、環境整備に関する調査研究、と幅広い。また、職員構成は、常勤取締役（専務）1名のほかに、主任1名（宅建取引主任・経理主任）と建築士、インテリア担当の技術者が1名ずつの計4名である<sup>29)</sup>。

最後に、不動産情報の提供方法と、回流にかかわるネットワークについてである。

西予回流圏を念頭におけば、不動産情報の提供（逆に不動産需要情報の入手）については、多くが第3セクター方式で設立されている、道の駅や物産販売施設の活用が有効であろう。それはまた、西予回流圏における社会経済の象徴的存在であることから意味をもっている。

これまで、回流型住宅供給システムといいながら、農山村を主対象にシステムのあり方を検討してきた。しか

し、農山村がもつ人口受容力に限界があることは確かであり、生活が完結するわけでもない。広域圏の枠組みでのシステム構築が必要不可欠である。では、広域圏としてシステムを考えたとき、どのようなインセンティブが付与されるのであろうか。まず、圏域内部で考えると、農山村部分での居住をめぐる差別化戦略の構築は、都市部における居住戦略を明確にさせ、そこへの集中的な投資を行うことで機能の相互補完と、連携の模索を容易にすることである。このことは、行政費用の削減や住民に対する福祉サービスの向上にも結びつく。また、圏域外との関係においては、おそらく農村部での居住戦略のあり方が地域イメージの強化・改善に結びつきやすいと考えられることである。すなわち、圏域差別化の根拠を農山村が有している。

回流型住宅供給システムは、居住者の厚生を高めることはもとより、地域資源管理、自給基盤の強化といった長期展望と、行政効率の上昇や費用の削減といった短期的必要への対応方法としても構想しうることを最後に改めて強調しておきたい。

#### <注>

- 1) ただ、1ターン履歴の居住者のなかには結婚を契機に移住した女性や転勤者も含まれ、自ら職と住居を求めて移住した狭義の1ターン者は少ない可能性がある。

#### <参考文献>

- 1) 垂水亜紀、藤原三夫、泉 英二：中山間地域における住宅団地の造成とコミュニティ形成、林業経済研究、Vol.45、No.2、pp.49～54、林業経済学会、1999.10
- 2) 垂水亜紀、藤原三夫、泉 英二：徳島県山城町における定住促進政策の展開と成果、林業経済研究、Vol.46、No.1、pp.57～62、林業経済学会、2000.3
- 3) 国土審議会計画部会：新しい全国総合開発計画の基本的考え方、国土庁、1995.12
- 4) 佐藤晃一：新流域論、農林統計協会、1999.2
- 5) 松本一実：農山村における土地利用計画・規制制度の改善方向―京都府美山町からの問題提起―、農業法研究、Vol.34、pp.31～45、日本農業法学会、1999.5  
・片方信也：「住む」都市と居住空間の設計、つむぎ出版、2000.2

#### <研究協力者>

藤掛 一郎 宮崎大学 助手(当時京都大学 助手)