

農山漁村Iターン者住宅の持続的活用・管理システムに関する研究

主査 中島 熙八郎*1

委員 中園 真人*2, 小峯 裕*3, 山本 幸子*4

団塊の世代は1970年以降、その一部が大都市圏から地方県に向かうが、人口予測からも、特に強い地方回帰傾向は見られない。地方の町村では、近年、転入人口が一定の水準を維持するものが見られ、I・Uターン者の存在が伺われる。ただ、年齢的には25～34歳の転入が目立つ。また、これらの町村では、世帯主が60歳以降に、その世帯数は減少し、退職後世代I・Uターン者の持家指向とともに、その継承意識の弱さとも相俟って、多くの空家の発生が見込まれる。島根県では、行政による空家の借上げ+改修等助成など優れた制度が見られ、その普及と習熟による、空家等居住環境ストックの、より若い世代への継承・活用が重要となっている。

キーワード：1) 団塊の世代、2) コーホート変化率法、3) 転出入人口、4) 空家発生数予測、5) I・Uターン者、6) 持家継承意識、7) 空家借上げ助成制度、8) 居住環境ストック

Sustainable Renovation and Management System of the Housing for I-turn People in the Rural Area

Ch. Kihachiro NAKAJIMA

Mem. Mahito NAKAZONO, Yutaka KOMINE, Sachiko YAMAMOTO

Part of the baby-boom generation migrated from metropolitan to local regions beginning in the 1970's. According to population estimates, we couldn't observe a mass tendency of relocation to local regions. Recently in local regions, in-migration populations have been constant, we guess there are some U/I-turners. But the number of households will begin to decrease as the main breadwinners of the households turn 60 years old. Many houses will become vacant because of a weakness in the succession awareness of retired U/I-turners. Shimane Prefecture has an effective system that is important for younger generations to master and expand.

はじめに

田舎暮らしブーム、民間による農山漁村空家の「流通」が話題となる中、深刻な過疎に悩む地方は「団塊の世代の一斉退職」に期待し、「喫緊の課題」として彼らを取り込むための方策の検討・実施に向け取り組みを開始している。しかし、それらの対応が近視眼的に進められた場合、「Iターンバブル」とでも表すべき事態を招く危険も否定できない。Iターン者世帯は、一般的に、複数世代にわたって、当該地域に定住することは極めて稀である。また、彼らが、10～15年を経過して後期高齢期に至る過程で、医療・福祉サービス基盤の脆弱な農山漁村での生活に耐え切れず、また、地域に馴染めず都市へと逆流することで、多くの新規空家の発生が十分に予想される。このように多くの問題をはらむ現象ではあるが、これらに対する農山漁村側の主体的なコントロールが実現すれば、都市との連携、マンパワーの導入、ひいては自然豊かな田園的「居住環境ストック」形成につ

ながる可能性を持つものと考えられる。

本研究では、島根、山口、熊本、大分の4県を対象に大都市を擁する都府県との関係で、第一に、両地方における「団塊の世代」の動向を、その現状を踏まえて予測すること：1.年齢階層別・圏域別人口の予測。第二は、過疎農山漁村に向かうであろう「団塊の世代」をはじめとするI・Uターン者の概数を推計すること：2.4県下町村におけるI・Uターン者数の推計—転入人口の推計を中心に。第三は、それらを受止める農山漁村における住宅の種類・概数（空家を含む）を推計すること：3.3類型町村における世帯数・空家数の将来推計。第四に、典型地域におけるI・Uターン者の住宅を巡る意識・動向から世代ごとの特徴を把握し、併せて当該町村の住宅対策を調査し、その教訓と問題点を明らかにすること：4.I・Uターン者住宅の現状および将来の問題点。そして、第五に、それらの教訓を踏まえ、住宅ストックの増加見込みにより生じる新たな課題に対応した、その持続

*1 熊本県立大学 環境共生学部 教授

*2 山口大学大学院 理工学研究科 教授

*3 熊本県立大学 環境共生学部 助手

*4 山口大学大学院 理工学研究科 博士後期課程

的な活用・管理システムに関する提案を行うこと：
5.I・U ターン者住宅を含む農山漁村住宅ストックの持
続的活用・管理システム構築に向けて一を目的とする。

1. 年齢階層別・圏域別人口の推移

—「団塊の世代」を中心に—

本章ではコーホート変化率法により、首都圏はじめ大
都市圏内外での団塊の世代人口の将来動向をマクロに把
握し、特に、地方圏へと向かう流れがどのようになるの
かを検討する。

1-1. 人口推計の方法

1960～2005 年国調の団塊コーホートの人口推移を把
握し、コーホート変化率法により人口推計を行う。ここ
で 2005 年の団塊コーホートは 55～59 歳に含まれてい
て、2025 年には 75～79 歳の後期高齢期に入る時期で
あることから、2005 年の実績値を基準年次と設定し、
20 年後まで推計を行う。まずコーホート変化率につい
ては、1995 年から 2000 年の変化率 $rRC_{s,k1}(9500)$ と
2000 年から 2005 年の変化率 $rRC_{s,k1}(0005)$ の平均値
 $rRC_{s,k1}(9505)$ を算出し、その変化率がその後 20 年間
一定であると仮定し、 t 年における性別年齢別人口 $J_{s,k1}(t)$ の推計を行う。なお出生率・出生性比は 1995 年
から 2005 年の平均値がその後 20 年間一定であると仮
定し、出生数 $RB_{s,1}(t+5)$ を算出する。(式 1)

$$J_{s,k1}(t+5) = J_{s,k1}(t) \times rRC_{s,k1+5}(9505) + RB_{s,1}(t+5) \quad \dots\dots\dots(1)$$

s :性別($s=1$: 男, 2 : 女)

t :年(西暦下 2 桁)

$k1$:年齢階層($k1=1,2,\dots,20$: 5 歳間隔, 21 : 100 歳以上)

1-2. 関東圏と地方圏の人口推移の比較

東京都、関東首都圏の政令都市（横浜、川崎、千葉
市）、それら以外の関東首都圏（埼玉県、千葉県、神奈
川県）の団塊コーホートの人口推移と、地方圏（山口、
島根、熊本、大分県）の団塊コーホートの人口推移につ
いて、1960～2005 年の実績値、2005～2025 年を推計
値として図 1-1 に示す。

東京都の団塊コーホートは 1960～1970 年の 10 年間
で 794 千人の増加（増加率 190%）で倍増している。
また政令市は同じく 1960～1970 年の 10 年間で 234 千
人の増加（増加率 204%）が続いた。一方、地方県郡部
は 1960～1970 年の 10 年間で 202 千人の減少（減少率
158%）がみられる。このように首都圏の団塊人口が増
加し、地方圏が減少していることから、地方からの流出
人口は首都圏に集まったという状況が見てとれる。

そして 1970 年代をピークに都市の団塊人口は減少を
はじめる。もっとも顕著に現れるのは東京都であり、
1970～1980 年の 10 年間で 545 千人の減少し、さらに
緩やかに減少が続いている。人口減少の要因として「自

然減」が挙げられるが、年齢的にその数が多いとは考え
難い。つまり「社会減」の影響が大きいと考えられ、マ
イホーム取得するため近郊の首都圏郊外へ移動したとい
う状況が考えられる。これは東京都・横浜市・川崎市・
千葉市を除いた関東首都圏の団塊人口の 1970～1980 年
の増加率が 133%である状況から推測される。特にまた
地方圏の減少は 1970 年に底をうち、1980 年代にかけ
て緩やかに増加している。つまり 1970 年にかけての東
京都への大規模な流入から東京周辺の関東圏、特に郊外
部への人口移動が大きい、それらがすべて関東圏に定
住しているわけではなく、地方県に U ターンしている状
況が推測される。

1-3. 先進世代の動向よりみた団塊世代の変動予測

団塊世代の将来的な人口推移を類推することを目的に、
団塊世代の 10 年前に生まれた先進世代の推移も図 1-1
に追記する。

その推移をみると、東京都の減少率が大きく、東京周
辺の関東圏への移住や、地方圏への U ターンが推測され、
60 歳を過ぎても、減少し続ける。また横浜市・川崎
市・千葉市は 40 代まで増加して、360～370 千人で推
移するが、60 才を越えると減少傾向となる。さらにそ
の他の関東圏は 40 代、50 代と緩やかな増加傾向を見せ、
60 才をこえると減少傾向に転じる。そして地方圏にお
ける先進世代の推移は 30 代から 60 代まで 115 千人前
後で大きく変化することなく推移し、60 代後半から減
少傾向になる。このように先進する世代の推移から推測
すると、定年を迎えた時点、又はその数年で地方圏の人
口が増加することは想定しにくく、都市から地方へ居住
地を変更する世帯は多くは期待できないと考えられる。

1-4. 関東圏・中京圏の人口推移の比較

同じく大阪市、神戸市、それら以外の関西圏（京都府、
大阪府、兵庫県、奈良県）、名古屋市、それ以外の中京
圏（愛知、岐阜、三重県）における団塊コーホート人口
の推移を図 1-2 に示す。

大阪市の団塊人口は 1960～1970 年の 10 年間で 100
千人の増加（増加率 135%）であり、また神戸市は 35
千人の増加（増加率 132%）、名古屋市は 102 千人農
増加（増加率 165%）である。そして大阪市・名古屋市の
団塊人口は 1970 年代をピークに減少をはじめ、1970
～1980 年の 10 年間の減少率は大阪市 139%、名古屋市
122%である。また、周辺を含めた中京圏の団塊人口は
増加が続くことから、関東圏と同様に都市圏郊外地域に
移動している状況がみられる。ところが関西圏における
団塊人口は 1975 年をピークに減少が続くことから、関
西圏に一旦流入したが、その後、地方へ U ターンする、
もしくは関東圏に移動する状況が推測される。

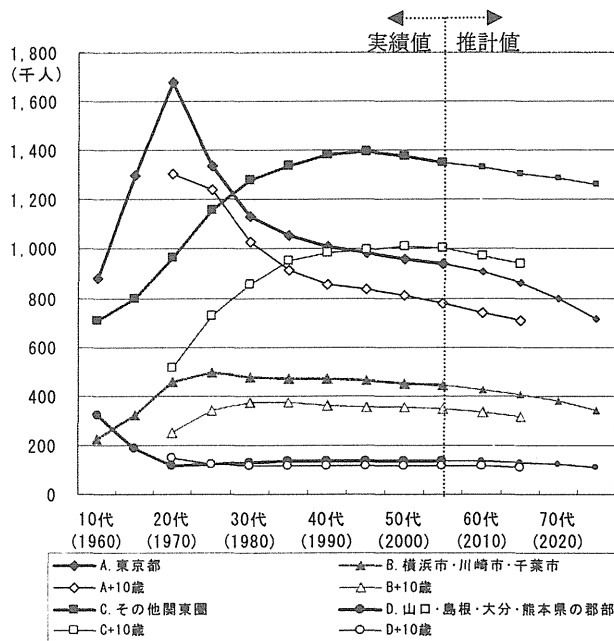


図 1-1 団塊世代と 15 歳先進する世代の人口推移
※○○代は団塊コーホートの年齢階層であり、
(△△) はその期間の年代である。

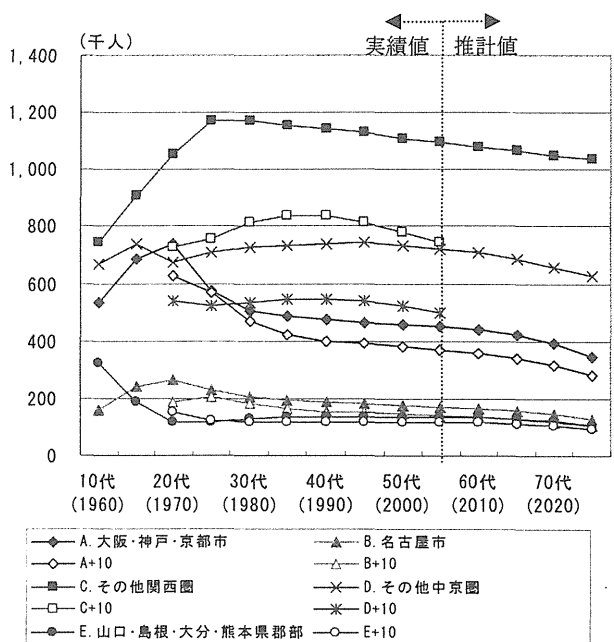


図 1-2 関西圏と中京圏の団塊コーホートの推移

2. 4 県下町村における I・U ターン者数の推計

—転入人口の推計を中心に—

ここでは、4 県下—島根県、山口県、熊本県、大分県—町村における転入人口の動向の分析を通し、近年における I・U ターンの量的な推計の試行的な結果及び一部、I ターン者の動向について述べる。

この分析・推計に際して使用したデータは①「住民基本台帳人口移動報告 市町村篇」昭和 37 年～50 年の島根・山口・熊本・大分各県分（以下全てこれら 4 県分）、②「住民基本台帳人口移動報告年報」の昭和 57

年～平成 17 年。さらに③国勢調査報告のうち「人口移動集計結果 転出入」の昭和 45 年、同 55 年、平成 2 年、同 12 年（この種の集計は 10 年ごとに実施されている。）一等である。

分析、推計の方法は、第一に 2005 年を起点に、2000 年ころまで遡り、その間の住民基本台帳に基づく転入人口（総数、男女）の動向から①増加しているもの、②前段まで減少傾向にあったが、一定の「持直し」を見せているもの、③前段で減少傾向にあったが、「下げ止まり」となり、ほぼ平衡状態にあるものを選び出す。なお、対象は、「農山漁村」としているため、市を除いている。第二に、近年における現象をより長期のスパンから位置づけるため、同転入動向を 1962 年まで遡り検証する。第三は、1960 年～2005 年の国勢調査人口の動向と、転入人口との比較を行うとともに、転入人口中の年齢階層を推計すること等である。

これらの結果から、国勢調査人口が全期間を通して減少傾向にあるが、近年転入人口が増加、持直し、平衡状態にある町村を洗い出すものである。近年転入人口が一定水準以上を数えることは、その中に I・U ターン者が一定数含まれるものと予想される。なお、分析の対象とした「町村」は、いわゆる「平成の大合併」前の町村としている。集計・分析の結果は表 2-1 に示している。

2-1. I・U ターン者が多いと予想される町村の 3 類型 短期転入人口「増加」町村

2005 年から 2000 年ころまで遡り、その間に転入人口が増加の傾向を示す町村は島根県：11/51 町村、山口県：2/42 町村、熊本県：12/83 町村、大分県：8/47 町村に上った。これらの町村では、一部を除いて、長期的な転入人口の動向において「持直し」の傾向を示している。例外的なものは島根県杵木村、熊本県産山村、田浦町で長期的には「平衡状態」の傾向が見られる。その他、熊本県泉村では「減少」であり、大分県安岐町では「増加」傾向を示している。

これらの町村で注目されるのは、第一に、隠岐の 4 町、姫島など、都市から離れた位置にあることである。これらを含め 10/33 が海とのつながりが強い。第二は、国道や鉄道が通らず、大きい都市とは隔たったものが 6 つに上ること。第三には、大分・熊本の阿蘇山・温泉などの要素を持つものが 3 つあり、うち 2 つは国道・鉄道の通らないものである。地形的には、島嶼部を除くと中山間地域、山間地域が 24 を占めており、平地は 3 町に過ぎない。都市との位置関係では、人口 2～3 万人規模の都市に隣接または比較的近いものが 10、4～10 万人規模の都市に隣接または近いものが 16、数十万人規模の都市に近いものが 2 つ数えられ、概して小規模都市の圏域に属するものが多いと言える。

短期転入人口「持直し」町村

該当する町は、島根県には存在せず、山口県：1/42 町村、熊本県：2/83 町村、大分県：2/47 町村の 5 町に過ぎない。これらは長期の転入傾向でも「持直し」の状況を呈している。立地条件的には、やはり 1 町を除いて中山間地域にあり、ただ、国道・鉄道などあるいは高速道 IC があるなど、交通基盤に比較的恵まれており、中小規模都市に隣接または近い位置にある。いわば「町めいた」性格を持つものと言える。

短期転入人口「平衡」町村

島根県：2/51 町村、山口県：6/42 町村、熊本県：7/83 町村、大分県：8/47 町村など、計 23 町村となっている。

長期の転入状況では、他の種類と比較して若干ヴァリエーションが見られる。「持直し」傾向のものがやはり最も多く 15、次いで「平衡」が 6 つとなり、「減少」、「増加」が各 1 つずつある。短期で「平衡」であることから、長期的にも「増加」傾向は弱い。地形的には中山間 13、山間 4 が大きな比重を占める。これらの町村に見られる特徴の第一は、阿蘇はじめ温泉や観光地などを有するものが 11 に上るなど、いわゆる「魅力ある」町村が多いことである。第二は、短期転入増加町村ほどではないが、海岸に面したものが 7 つあることである。交通条件は 2 つを除き、国道、鉄道、駅、があり、高速道の IC のあるものなど、比較的恵まれている。都市との距離関係は、21 中の 16 が 4～15 万人規模の都市に隣接または近い距離にあり、その他も含めて孤立的なものはほとんど見られない。

2-2. 年齢別転入人口動向と I ターン者数との関連

以上までの段階では、転入人口の性別・年齢構成及び I・U ターン者数の動向は不明である。そのため、4 県計 203 の旧町村及び非合併町村（一部人口 3 万人未満の市を含む）について 1990 年以降 2005 年までの男女別・年齢階層別 I・U ターン者数等につき照会した結果、ほとんどの自治体において、上記実態が把握されていないことが分かった。その中でも、島根県 1、山口県 4、熊本県 1 の計 6 自治体につ

いて回答が得られた。

個別町村についての転入人口と I ターン者との関係は後者が極めて少ないため 6 町村合計で両者の関係を見る。2002～2004 年の動きに若干の関連性が見て取れる程度である。その他で注目されることは男女ともに 25～34 歳に約半数の大きな集中が見られ、それ以下の年齢層が 16.3%、35～49 歳の年齢層が 26.0% を占めるなど、50 歳以上の年齢層が極めて少ないことである。ちなみに、U ターン者数においても 1 町村を除いて同様の傾向が見られる。これらのことから、少なくとも、当該 6 町村においては、現段階で所謂「団塊の世代」の I・U ターンの動きはほとんど見て取れないと言える。

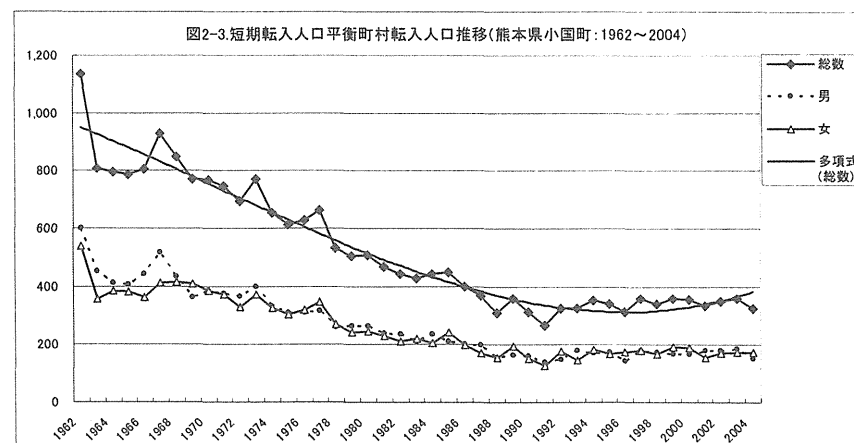
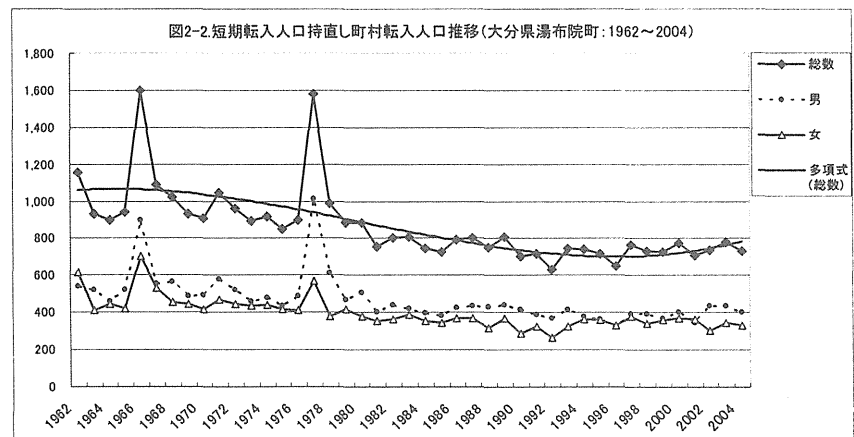
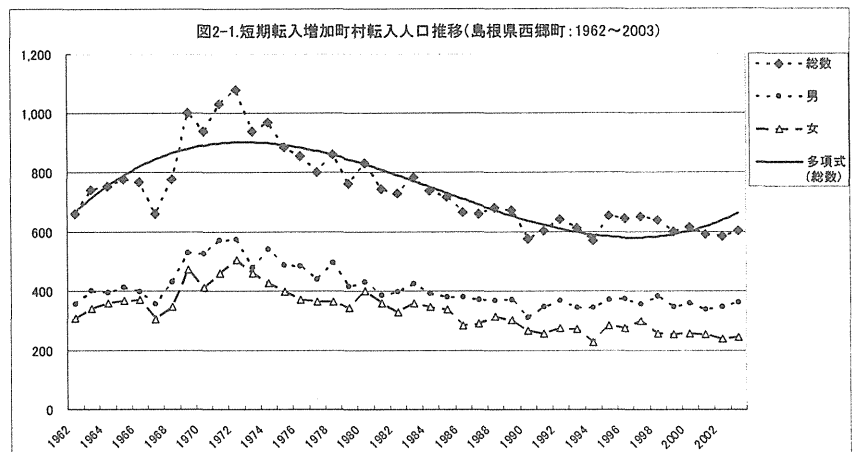


表2-1.短期転入人口が増加、持直し、平衡状況にある町村一覧

項目		2000年 国調人口	転入人口・長期	転入人口・短期	直近・隣接市の規模等
町村					
島根	三隅町	8,073	持直し	増加	両隣接・5万人
	大社町	16,020	持直し	増加	3万と9万人に隣接
	伯太町	5,530	持直し	増加	3万人に隣接
	大東町	14,607	持直し	増加	直近20km・15万人
	三刀屋町	8,561	持直し	増加	9万人に隣接
	仁多町	8,733	持直し	増加	直近30km・9万人
	西郷町	13,194	持直し	増加	なし
	都万町	2,156	持直し	増加	なし
	海士町	2,672	持直し	増加	なし
	西ノ島町	3,804	持直し	増加	なし
山口	柿木町	1,848	平衡	増加	直近25km・5万人
	須佐町	3,792	持直し	増加	直近21km・5万人
熊本	福栄村	2,617	持直し	増加	5万人弱に隣接
	坂本村	5,771	持直し	増加	10万人に隣接
	鹿北町	5,290	持直し	増加	3万人に隣接
	鹿央町	5,211	持直し	増加	3万人に隣接
	菊水町	6,743	持直し	増加	4万と3万人に隣接
	南小国町	4,657	持直し	増加	直近28km・3万人
	矢部町	12,386	持直し	増加	直近30km・66万人
	岡原村	2,935	持直し	増加	直近18km・4万人
	須恵村	1,471	持直し	増加	直近15km・4万人
	球磨村	5,201	持直し	増加	4万人に隣接
	産山村	1,824	平衡	増加	2万人に隣接
	田浦町	5,352	平衡	増加	10万人に隣接
	泉村	2,775	減少	増加	10万人に隣接
大分	野津原町	5,094	持直し	増加	43万人に隣接
	本匠町	2,049	持直し	増加	直近12km・5万人
	荻町	3,584	持直し	増加	2万人に隣接
	直入町	2,891	持直し	増加	2万人に隣接
	大田村	1,906	持直し	増加	2万人に隣接
	緒方町	6,546	持直し	増加	2万人に隣接
	姫島村	2,761	持直し	増加	なし
	安岐町	10,010	増加	増加	2万人に隣接
山口	三隅町	6,419	持直し	持直し	5万人に隣接
熊本	鏡町	16,174	持直し	持直し	10万人に隣接
大分	倉岳町	3,861	持直し	持直し	直近16km・4万人
	湯布院町	11,407	持直し	持直し	13万人に隣接
島根	耶馬溪町	5,459	持直し	持直し	直近17km・7万人
	宍道町	9,489	平衡	平衡	直近12km・15万人
山口	津和野町	6,098	減少	平衡	5万人に隣接
	東和町	5,255	平衡	平衡	直近26km・3万人
	徳地町	8,375	持直し	平衡	14、12、10万隣接
	秋穂町	7,941	持直し	平衡	14、12万に隣接
	川上村	1,220	持直し	平衡	5万人に隣接
	旭村	2,170	持直し	平衡	5万人に隣接
熊本	阿武町	4,555	持直し	平衡	5万人に隣接
	久木野村	2,547	増加	平衡	直近33km・66万人
	豊野村	5,041	持直し	平衡	直近10km・4万人
	一の宮町	10,054	持直し	平衡	直近48km・66万人
	白水村	4,583	持直し	平衡	直近33km・66万人
	苓北町	9,436	持直し	平衡	4万人に隣接
	小国町	8,954	平衡	平衡	直近25km・6万人
	水上村	2,706	平衡	平衡	直近25km・4万人
	大山町	3,910	持直し	平衡	6万人に隣接
	弥生町	7,079	持直し	平衡	2万人に隣接
大分	鶴見町	4,335	持直し	平衡	5万人に隣接
	久住町	4,725	持直し	平衡	2万人に隣接
	庄内町	9,317	持直し	平衡	13万人に隣接
	九重町	11,566	持直し	平衡	直近30km・13万
	本耶馬溪町	3,910	平衡	平衡	直近12km・7万人
	上浦町	2,714	平衡	平衡	2万、5万人に隣接

以上の傾向は、僅か6町村の資料に基づくものであり、一般化するのは困難である。そこで、国勢調査の人口移動データから、年齢5歳階級でまとめた各集団(Cohort)の大都市圏と4県との人口移動の状況を取り出して考察する。その結果は表2-2に示す。特に1995～2000の人口移動に着目すると、1980年時点で25～29歳、同30～34歳の集団の4県への移動が他の集団、特

表2-2.4 県におけるコーホート別他都道府県との転出入バランス、国調人口

年次		1960	1965 ～70	1975 ～80	1985 ～90	1995 ～00
コーホート・項目						
①	各年次年齢			0～4	10～14	20～24
	国調人口			376,165	385,506	296,517
	入出バランス			6,048	1,018	△ 45,031
②	各年次年齢			5～9	15～19	25～29
	国調人口			424,870	391,190	329,568
	入出バランス			△ 14,949	△ 35,230	6,805
③	各年次年齢		0～4	10～14	20～24	30～34
	国調人口		375,768	392,293	278,302	294,124
	入出バランス		△ 2,990	△ 19,331	△ 66,007	5,963
④	各年次年齢		5～9	15～19	25～29	35～39
	国調人口		402,192	361,680	289,624	301,271
	入出バランス		△ 7,475	3,678	△ 381	4,684
⑤	各年次年齢		10～14	20～24	30～34	40～44
	国調人口		457,987	308,688	324,924	333,144
	入出バランス		△ 9,990	9,434	△ 1,554	3,296
⑥	各年次年齢		15～19	25～29	35～39	45～49
	国調人口		449,718	375,951	389,118	389,212
	入出バランス		△ 113,520	5,964	1,168	2,143
⑦	各年次年齢		20～24	30～34	40～44	50～54
	国調人口		398,376	440,492	442,083	435,921
	入出バランス		△ 124,360	3,819	△ 500	2,965
⑧	各年次年齢	15～19	25～29	35～39	45～49	55～59
	国調人口	476,307	339,331	362,164	354,804	348,012
	入出バランス	△ 52,360	△ 36,930	1,764	△ 2,004	4,140
⑨	各年次年齢	20～24	30～34	40～44	50～54	60～64
	国調人口	397,380	350,579	356,274	344,250	336,831
	入出バランス	△ 20,370	△ 16,550	1,889	△ 890	5,081
⑩	各年次年齢	25～29	35～39	45～49	55～59	65～69
	国調人口	437,148	401,282	394,527	378,039	352,914
	入出バランス	△ 10,280	0	1,653	689	2,203

①80年次0～4歳Cohort ②80年次5～9歳Cohort ③80年次10～14歳Cohort
 ④80年次15～19歳Cohort ⑤80年次20～24歳Cohort ⑥80年次25～29歳Cohort
 ⑦団塊の世代Cohort ⑧80年次35～39歳Cohort ⑨80年次40～44歳Cohort
 ⑩80年次45～49歳Cohort

に団塊の世代に比べ、格段に大きいことが分かる。その他でも35～39歳、55～59歳、60～64歳の集団もかなりの数・率で移動していることが分かる。すなわち、団塊の世代は4県への移動が大都市への移動を上回っているが、特により若い層に比べ数・率ともかなり下回っているという結果である。このように、団塊の世代の4県への「回帰」がかなりの程度見られるものと予想したが、農山漁村回帰については、むしろ、より若い層にその傾向が強いという結果となった。

3. 3 類型町村の世帯数・「空き家」数の将来推計

—「団塊の世代」を中心に—

ここでは、1.で算出した推計人口に主世帯率と住宅型比(家族構成・住宅所有関係別構成比)を乗ずることにより住宅型別世帯数の推計を行う。地方においては人口減のみならず世帯数減の局面に入っている地域がみられる。居住世帯がいなくなった後の空き家の活用を考える基礎資料として将来世帯数の推計を行う。

3-1. 世帯数の推計方法

まず、1995年と2000年、2005年の国調より主世帯数を把握し、それぞれの年の人口に対する主世帯数の比率(主世帯率; $rH1_{s,k2}(t)$)を算出する。その3期間の平均主世帯率がその後20年間一定であると仮定し、

2005 年～2025 年の推計人口に乗じて t 年における性別年齢別主世帯数； $H1_{s,k2}(t)$ を算出する。

$$H1_{s,k2}(t) = J_{s,k2}(t) \times rRH1_{s,k2}(9505) \dots\dots\dots(2)$$

$k2$: 年齢階層 ($k2=1$: 15～19 歳, 2, 3, …, 14, 5 歳間隔,
15: 85 歳以上)

さらに 2005 年の家族構成別・住宅の所有関係別・性別・世帯主年齢別世帯数の主世帯数に対する比率（住宅型比； $rH2_{s,k2,i,f}(t)$ ）を算出し、その後 20 年間一定であると仮定し、2005 年～2025 年の推計主世帯数に乗じて t 年における性別年齢別家族構成別住宅所有関係別世帯数； $H2_{s,k2,i,f}(t)$ を算出する。なお、人口 20 万以下の市町村において $H2_{s,k2,i,f}(t)$ のデータが集計されていないため、今回は郡部における $rH2_{s,k2,i,f}(t)$ を対象町村に適用する。

$$H2_{s,k2,i,f}(t) = H1_{s,k2}(t) \times rRH2_{s,k2,i,f}(9505) \dots\dots\dots(3)$$

i : 住宅所有関係 ($i=1$: 持家, 2: 民営借家, 3: 給与住宅,
4: 公営借家、都市機構・公社の借家)
 f : 家族構成 ($f=1$: 単独世帯, 2: 夫婦のみ世帯, 3: 多世代同居)

3-2. 団塊世代の世帯数変動と「空き家」発生数

式(3)を用いて 2. で分類した類型町村の将来世帯数を算出する。ここでは「農山漁村における住宅ストック」の推移が重要なテーマになってくるため、一般的に中古住宅の普及が低い持家居住世帯数の推計結果を抽出する。そして一般的な持家取得年齢は 40 歳代以降であることから、団塊コーホートが 40 歳代に入る 1990 年以降の抽出地域の合計値の推移を図 3-1 に示す。

まず団塊の世代について、40 歳代（1990 年）から持家取得のため世帯数が増加していて、60～64 歳（2010 年）で最も多くなる。1990～2010 年にかけて、熊本 21 町村は 2368 世帯の増加（2228 世帯から 4596 世帯へ）である。そして 65 歳を超えたところで増加から減少に転じ、2025 年にかけて 1615 世帯の減少（4596 世帯から 2981 世帯へ減少率 35.1%）である。

ここで算出した持家総数の推移を図 3-2 に示す。持家総数に対する団塊コーホートの持家数構成比は 7.4%(1990 年), 12.4%(2000), 15.3%(2010), 14.0%(2020) であり、団塊の世代の増加と共に構成比は高まり、減少と共に低まる。2010 年から 2025 年にかけて 1615 世帯の減少が予測されており、世帯減により発生する 1615 戸の空き家の流通・活用を考えていく必要があると考えられる。

次に家族形態変動の特徴をみると(図 3-3)、40～44 歳コーホートで同居世帯が主であり、50 歳代まで実数は増加している。しかし 50 歳代に入ったところから夫婦のみ世帯が増加してきて、65～69 歳コーホートでピー

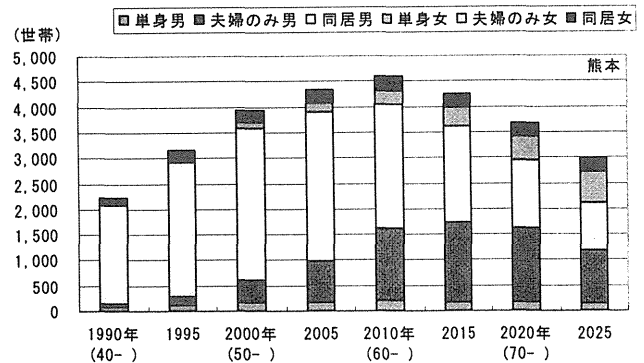


図 3-1 熊本 21 町村の団塊コーホートの推移
※ (△△-) は対象コーホートの年齢階層である。

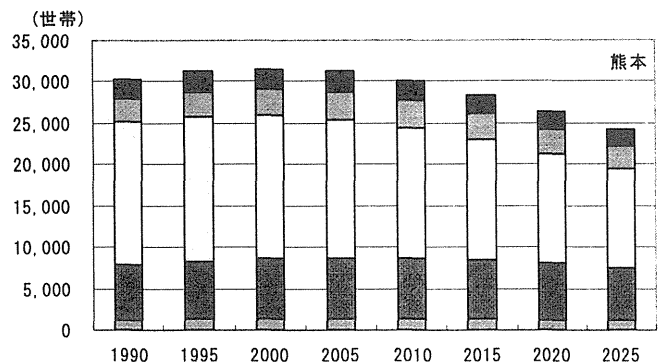


図 3-2 熊本 21 町村の持家総数の推移

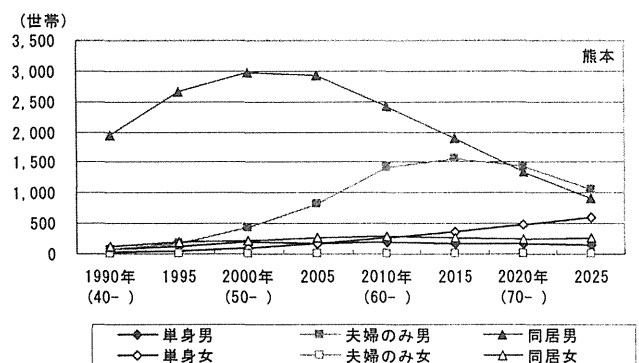


図 3-3 熊本 21 町村の団塊コーホートの家族構成の推移

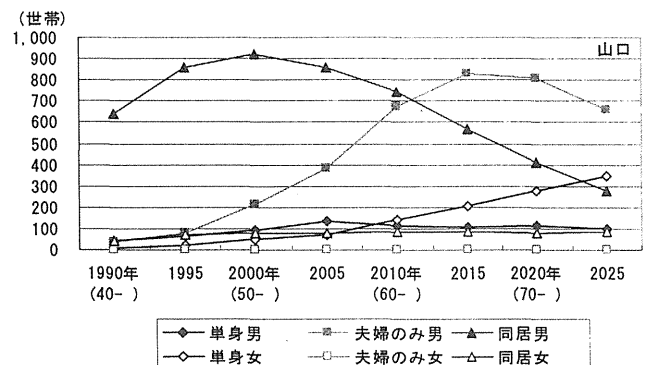


図 3-4 山口 9 町村の団塊コーホートの推移

クとなる。特に山口の 9 町村(図 3-4)はこの夫婦のみ世帯の増加が他の地域に比較して大きく、同居世帯と同数、

もしくはそれ以上の世帯数となる。またその地域の主となる居住形態の入れ替わり時期が 60 歳代に入った期間であり、居住形態の単独化が他の 3 県より早くおとずれると推測される。

3-3. 団塊世代と 10 年前後する世代の推移との比較

図 3-1 より団塊の世代において 60 歳をすぎると「世帯主女性の単身世帯」の増加が大きくなり、75～79 歳コーホートまで増加が続くことが算出されている。ところが、10 年先進する世代においては(図 3-6)、80 歳に入って居住形態は減少に転じていることから、団塊世代からこの世代においても 2030 年には「世帯主女性の単身世帯」も減少に転ずることが類推される。

また、図 3-7,8 に坂本村(熊本県)の団塊世代の推移と 10 歳先進世代の推移を示す。短期転入人口「増加」町村においては 10 年先進する世代の世帯数の方が、団塊の世代より大きい地域がいくつか見られる。熊本では産山村・泉村・球磨村・坂本村・田浦町、大分では直入町、山口では福栄村、島根では三隅町が該当する地域である。これらは山間地(産山村・泉村・球磨村・直入町)や中山間地(坂本村・福栄村・三隅町)、海岸沿いの平地(田浦町)であり、農林漁業の働き手として地方に残る人の比率が高かった、もしくは一旦都市に出ても帰郷率が高かったということが推測される。

ここで短期転入人口の推移による類型地域の世帯総数の変動をみると、「増加」地域は 1990 年から一貫して減少している。しかし、「平衡」と「持直し」地域においては、ほぼ図 3-2 に示すような推移をみせ、1990～2005 年にかけて世帯数は増加傾向であり、その後は比較的緩やかな減少となる地域がみられる。例えば図 3-9 に示す三隅町(山口、中山間・海岸沿い)は、1607 世帯(1990 年)から 1712 世帯(2005 年)へ増加し、1513 世帯(2025 年)へ減少(減少率 11.6%)という推移が特徴的である。

4. I・Uターン者住宅の現状および将来の問題点

4-1. 調査対象地の概要と調査方法

調査対象は、定年退職後の I・Uターン者が多く見られる山口県周防大島町と島根県西ノ島町、及び若者単身・ファミリー世帯の I ターンが多く見られる島根県海士町を選定した。調査対象地の概要を表 4-1 に示すが、3 町とも島で西ノ島町と海士町は離島、大島町と比較すると西ノ島町と海士町は面積・人口・世帯数共に小規模である。調査項目は、1) 町村の定住施策と住宅供給方法、2) U・I ターン者の移住目的、住宅形式、定住・住替え意向である。調査期間は平成 18 年 11 月から平成 19 年 8 月である。

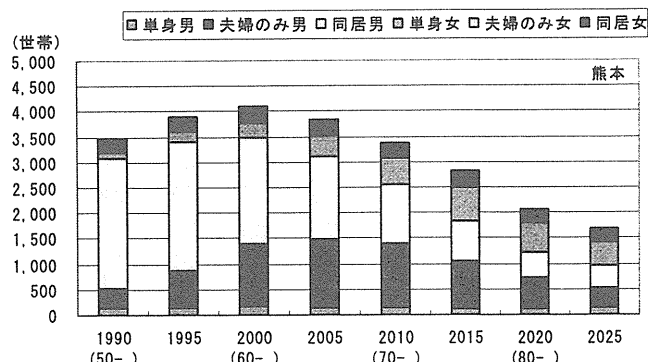


図 3-5 団塊世代を 10 歳先進する世代の推移

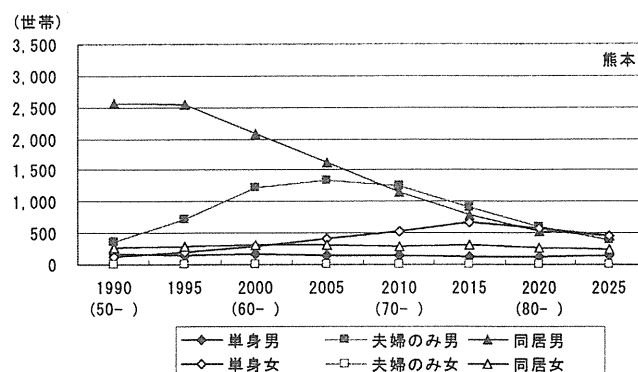


図 3-6 団塊+10 歳先進世代の家族構成の推移

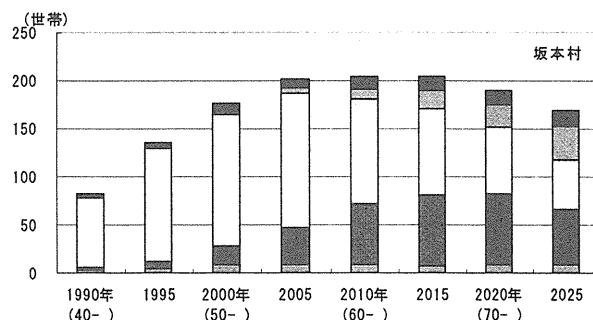


図 3-7 熊本県坂本村(増加)の団塊の推移

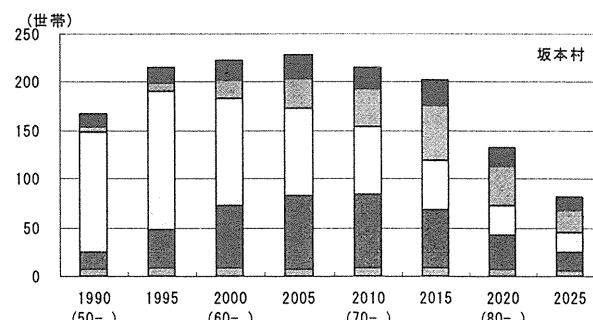


図 3-8 坂本村の団塊+10 歳先進世代の推移

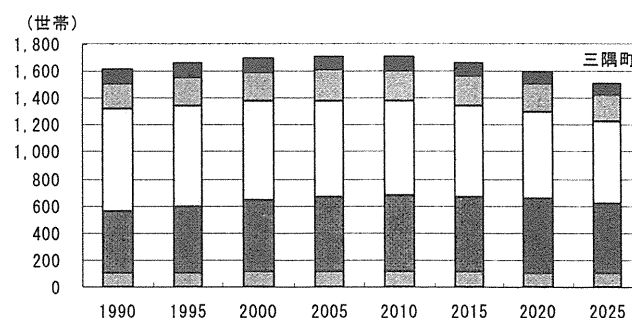


図 3-9 山口県三隅町(持直し)の持家総数の推移

表 4-1 調査対象地の概要

地域	面積(km ²)	人口	2000-2005年の人口増減率(%)	世帯数
山口県大島郡周防大島町	138.16	21,389	-7.1	9,576
島根県隠岐郡西ノ島町	55.98	3,485	-8.4	1,566
島根県隠岐郡海士町	33.5	2,581	-3.4	1,160

4-2. 対象自治体の定住施策と住宅供給方式

町の主な住宅供給方法を表 4-2 に示す。3 町共に空家活用に取り組んでおり、西ノ島町と海士町では家具・家電付き体験住宅と長期賃貸が可能な定住住宅が併用されている。さらに西ノ島町では分譲団地の整備も行われている。以下に町担当者に対するヒアリング結果から得られた住宅供給方法の特徴と現状の課題をまとめる。

1) 山口県周防大島町の取組み

島であるが本州と橋で結ばれ、隣接する市街地へも比較的近いことから、大島町に住み町外へ働きに出る人が多く見られる地域である。平成 14 年から I・Uターン促進と空家活用を目的として、希望者に空家の紹介を行なう「空家情報有効活用システム」が構築されている。2000 年以降約 140 人の I・Uターン希望申込者がいるが空家提供が進んでいない。新規に I・Uターン者用住宅を建設する財源もなく、また町営住宅は入居後 1 年以内に町内の保証人が必要であるため I・Uターン者が賃貸することは困難であり、I・Uターン希望者に対する住宅が不足している。一方で町内や近隣市街地の不動産業者が中古住宅や土地を売り出しており、海の見える高台に別荘地が形成されつつある。

2) 島根県隠岐郡西ノ島町の取組み

平成 6 年から都市生活の経験と知識を持ち西ノ島暮らしに意欲を持つ 50 歳以上の年代を島に誘致する目的で「シルバーアルカディア事業」に取り組み、定年退職者の I・Uターンを積極的に誘致している。事業内容は住宅施策が中心で、短期・長期滞在型施設、分譲団地、空家活用住宅が整備されている。空家活用住宅は、町が 10 年間空家を借り上げ、県の外郭団体からの助成金を活用し改修を行い、賃貸住宅として提供するものである。西ノ島町には不動産業者がないため、町が住宅供給の窓口となっている。早期から定年退職者の移住に着目し誘致を進め、平成 19 年 6 月現在で 47 世帯 94 人の実績をあげている。当時移住してきた人の年齢も高齢化しているため身体的理由や島の医療環境に対する不安感が要因で転出するケースも生じている。

3) 島根県隠岐郡海士町の取組み

海士町では若者の I・Uターンを積極的に誘致しており、平成 8 年から海士町に移住し就職した人に対して 1 年目の生活支援を行う「産業体験事業」に取り組んでいる。平成 10 年からは I・Uターン者に地元の人が気づ

表 4-2 自治体の住宅供給方法

自治体	住宅供給方法	内容	不動産業者の有無
山口県周防大島町	1) 空家情報有効活用システム	空家情報の提供。不動産業者の仲介可。	有
島根県西ノ島町	1) 短期滞在型施設	家具・家電付きの体験住宅・3LDK(2戸)	無
	2) 長期滞在型施設	1年間滞在可能・3LDK(10戸)	
	3) 空家活用住宅	自治体借り上げ型空き家活用住宅(13戸)	
	4) 分譲団地	平均93坪(18区画)	
島根県海士町	1) 産業体験住宅	家具・家電付きの体験住宅(8戸)	無
	2) 定住促進住宅	長期賃貸可能・1DK・3DK(32戸)	
	3) リニューアル住宅	自治体借り上げ型空き家活用住宅(27戸)	

表注) () 内の実績は H19 年 3 月時点のもの
 かない魅力的な発想や知恵を提案してもらい、町づくりに活かすことを目的とした「商品開発研修生」を募集している。住まいの受け皿としては新規で建設された家電家具付き体験交流住宅（短期滞在用）と定住促進住宅（以下定住住宅）、及び旧社宅や空家等の既存住宅を活用したリニューアル住宅が確保されている。リニューアル住宅は西ノ島町と同様に町が借上げて改修後に賃貸するものである。海士町にも不動産業者がないため、I・Uターン者への住宅供給は町が窓口とならざるを得ない。I・Uターン希望者が多く住宅の供給が追いついていないのが現状で、町は「リニューアル住宅は費用が少なく住宅を確保できることや、景観を維持するためにも重要な事業である。」と考えている。

4-3. I・Uターン世帯の属性

—世帯構成・移住目的・定住意向・住宅形式—

調査事例は大島町 15、西ノ島町 4、海士町 14 の計 33 例である。まず世帯構成を表 4-3 に示すが、大島町は Uターンが 9、I ターンが 6 で、中高齢世帯が 8 と多く含まれている。西ノ島町は 4 例全て I ターンの中高齢夫婦世帯である。海士町も 14 例全て I ターンでファミリー世帯 8 と若者単身世帯 6 で構成されている。

次に、世帯属性の特徴を表 4-4 に示す。①中高齢夫婦世帯では、I ターンの場合は退職後の田舎暮らしを、Uターンの場合は退職後の実家継承を目的に移住しており、大半が移住後は無職で年金暮らしである。②Uターン・単身男性＋高齢の両親の世帯では、実家継承又は家業後継を目的に移住している。③ファミリー世帯では、大半が田舎暮らしと転職及び子育てを目的に移住しており、世帯主の職業は農林漁業とサービス業等の第二・三次産業の割合が半々である。④若者単身世帯では田舎暮らしを目的に移住し第二・三次産業に就職しており、農林漁業に就いている事例は 5 例中 1 のみである。

世帯構成別の住居形式を図 4-1、定住意向を 4-2 に示すが、中高齢世帯では持家が半数を超えており、次いで

空家が多く、定住希望は7割である。単身男性＋高齢の両親と同居世帯でも同様の結果となっている。ファミリー世帯は戸建借家と定住住宅が8割強を占め、「仕事が続けられる限り定住したい」と回答した事例を含めると9割が定住を希望している。一方で若者単身世帯では、定住住宅が大半で定住希望は3割と低い。

以上から世帯属性の特徴として、①大島町と西ノ島町の事例である中高齢夫婦世帯及び単身男性＋高齢の両親と同居世帯は持家に住み定住を希望、②主に海士町の事例が多く含まれるファミリー世帯は借家に住み定住を希望、③海士町の事例である若者単身世帯は定住住宅に住み定住は希望していない、ことがあげられる。

4-4. I・Uターン世帯の属性・住宅形式から見た住宅の継承、住替え意向と今後の課題

住居形式別に転入者に対するヒアリング調査から得られた住居選択別にその特徴と課題をまとめる。

1) 大島町・西ノ島町（中高齢世帯が中心）

新規に持家を取得している5例のうち、2例が住居選択要因として「永住の意志が強かったため」と回答しており、この2例は中古住宅を購入している。実家を継承している7例のうち、6は「長男だから実家を住み継いでいる」と、実家の継承意識が高い世帯である。このように中高齢世帯では永住意向が強いため持家率が高いと考えられるが、一方で「転入当初戸建借家を希望していたが、希望する空家が見つからなかった」との回答も3例存在し、これらは新築である。将来の持家の継承意向については12例中8で「あまり考えていない」と明確でないことから、中高齢世帯が居住する持家は10-20年後にはその多くが空家化することが予想される。

次に戸建借家に入居している6例については、転入当初から戸建借家の賃貸を希望しており、自治体の空家情報の活用又は知人の紹介で空家を見つけている。定住意向は比較的強いものの、6例中5例で「このまま現住宅

表 4-3 調査事例の世帯構成

自治体	世帯構成とU/Iターン		I 中高齢夫婦	II 単身男性＋ 高齢の両親	III ファミリー		IV 若者 単身	計
	I	U			I	U		
大島町	4	4		3	2	2		15
西ノ島町	4							4
海士町					8		6	14
計	8	4		3	10	2	6	33

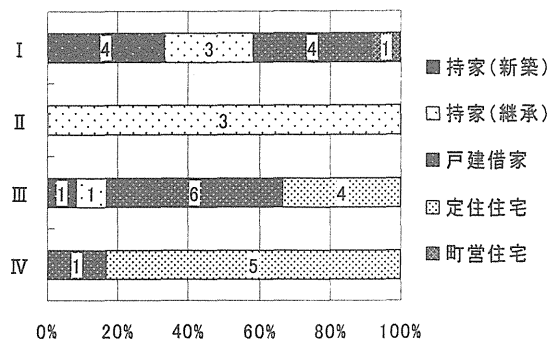


図 4-1 世帯構成別の住居形式

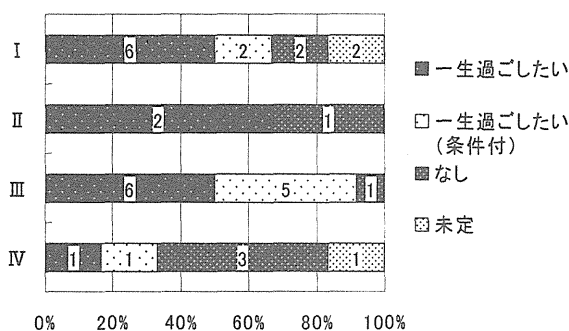


図 4-2 世帯構成別の定住意向

に住み続けたい」と回答しており、住替え希望や持家取得予定は見られない。町営住宅は1例のみで、選択理由としては戸建借家より設備が新しく夫婦二人に適度な面積であることや眺望のよさがあげられた。

2) 海士町（ファミリー・若者単身世帯が中心）

戸建借家5例における選択要因としては、転入当初から戸建借家の賃貸を希望しており、町の紹介で借り上げ住宅に入居している場合（3例）と、知人の紹介で入居

表 4-4 世帯属性の特徴

世帯構成分類		移住目的（複数回答）							世帯主職業			住居形式					定住意向			
		田舎暮らし	第一産業・転職への	第二・三次産業への就職・転職	退職後の人生	実家の継承	子育て	その他	第一産業	第二・三次産業	無職	持家		借家			一生過ごしたい	一生過ごしたい(条件付)	なし	未定
												戸建持家(新築)	戸建持家(継承)	戸建借家	定住住宅	町営住宅				
I 中高齢夫婦	I ターン	1 88%			1 88%			3 38%		1 13%	1 88%	3 38%		4 50%		1 13%	3 38%	1 13%	2 25%	2 25%
	U ターン	1 25%			4 100%	3 75%					4 100%	1 25%	3 75%				3 75%	1 25%		
II Uターン・単身男性 高齢の両親と同居			2 67%		1 33%	2 67%			1 33%	1 33%	1 33%		3 100%				2 67%		1 33%	
III ファミリー	I ターン	8 80%	5 50%	3 30%			2 20%	1 10%	5 50%	5 50%		1 10%		5 50%	4 40%		5 50%	4 40%	1 10%	
	U ターン		1 50%				1 50%		2 100%				1 50%	1 50%			1 50%	1 50%		
IV I ターン・若者単身		4 67%	1 17%	5 83%				2 33%	1 17%	5 83%				1 17%	5 83%		1 17%	1 17%	3 50%	1 17%

している場合（3 例）が見られ、両者とも住み替えは希望していない。定住住宅 9 例については、7 例が「町が用意してくれたため」と回答しており、住まいに対して特に希望は見られない。若者単身世帯が多く含まれているため、定住意向は比較的弱く住み替えの希望も半数は「このまま現住宅に住み続けたい」と回答している。一方で、住み替えを希望している 4 例について、理由は「子供が大きくなり、定住住宅が狭くなってきたから」（ファミリー世帯：3 例）や、「農業に挑戦したいので納屋のある空家に住みたい」（若者単身世帯：1 例）があげられ、若い世代では家族人数の増加や子供の成長に伴い、戸建住宅へ住替えることも予想される。

4-5. 今後の課題

- 1) 定年退職後の I・U ターンが多い地域（大島町西ノ島町）では、新規の持家取得や実家の継承が多く見られ、持家率が高い。定住の意思が強いことが持家の選択要因となっているものの、一方で条件の良い空家がないことが、新築要因となっている場合も存在し、借家不足があげられた。これらの持家の継承意向は明確でなく、数十年後に空家となる可能性が高い。その場合は地域が主体的に管理し I・U ターン者間の住替えや新規 I・U ターン者の住まいとして活用することができれば、現状の戸建借家不足の解決にもつながると考えられる。
- 2) 若い世代の I・U ターンが多い地域（海士町）では、転入時に定住意向が不明確で賃貸を希望する場合が大半であった。一方で今後結婚や出産を機に戸建住宅へ住替えを希望する傾向も見られた。よって若い世代に対して

は転入時には、金銭的にも負担の少ない定住住宅の確保と併せてその後家族構成の変化や定住意向に対応できる戸建住宅の確保といった、住替えを考慮した長期的な住まいのサポート体制が有効であると考えられる。

5. I・U ターン者住宅を含む農山漁村住宅ストックの持続的活用・管理システム構築に向けて

5-1. 現行活用・管理システムとその評価

近年の都市から農村への移住希望者増をきっかけに、定住施策の一環として空家を I・U ターン者の住まいとして活用する「空家活用事業」が実施されている。しかし、空き家自体は多数存在するものの、活用が進んでいない問題が指摘されている。その要因としては、第一に、家主による盆正月、法事、家族の帰省時における利用や、仏壇・位牌の安置や家具の保管等により、貸し出しに消極的である点が指摘される。第二に、農村への移住希望者は、特に「空家」に関する情報提供及び斡旋を望んでいるが、農村地域は不動産業が未発達で、空家の賃貸市場への出現度が低い。そこで、町村が空家の情報提供を行う「情報提供」型の空家活用事業が取り組みられ、空家活用事業を実施している大半の町村がこの方式である（図 5-1）。第三に、空家の老朽化の進行と設備更新の必要性から、高額な改修費用を要する場合が多い。そこで、情報提供と併せて改修費に町村から助成金が支給される「助成金制度」型事業が始められ、近年増加傾向にある。第四に、所有者が見知らぬ I・U ターン者に持家を貸し出すことに不安感があり、所有者と入居者の信頼関係構築の困難性が指摘される。また入居者主体で

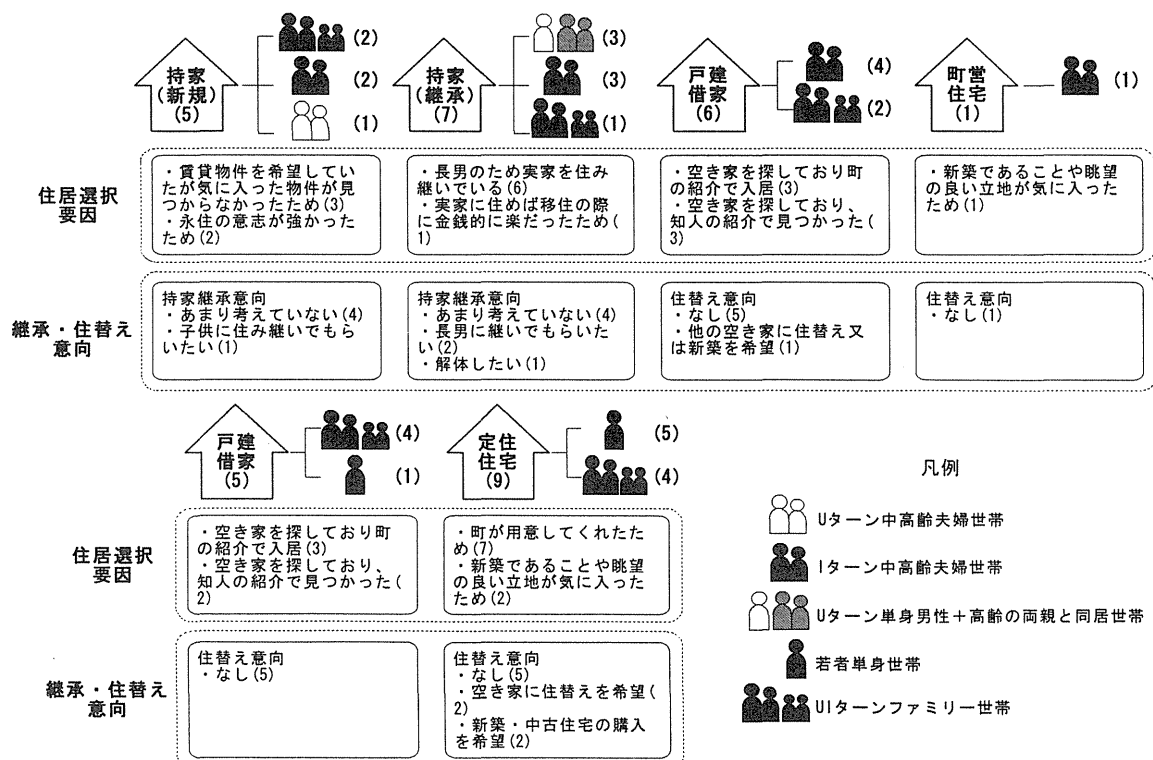


図 4-3 住居選択要因と継承・住替え意向（上段：大島町・西ノ島町，下段：海士町）

改修を行う場合は、改修工事の発注・施工監理の手続きの負担が生じる。この問題に対しては、町村が個人の空家を一定期間借り上げ、県の外郭団体（ふるさと島根定住財団）の助成を受けて改修し、一般の賃貸住宅として貸し出す「借り上げ+助成金制度」型事業が島根県内の自治体で取り組まれている。就業体験等の定住施策と連動した空家活用促進を目指すもので、町村による情報提供型事業の限界である第三・第四の課題の解決を目指した先進的システムとして位置づけられる。

以下では、「借り上げ+助成金制度」型空き家活用システムの中でも改修費のコスト分散タイプとして注目される西ノ島方式を取り上げ、その特徴を整理する。

西ノ島町では、過疎化対策として都市生活の経験と知識を持ち、島暮らしに意欲を持つ 50 歳以上の年代を誘致するため、平成 6 年度から「シルバーアルカディア事業」に取り組んでいる。当初は滞在型施設利用経験者に土地を分譲し、定住を促進する計画であったが、希望者が殺到したため、平成 11 年度より「空家活用事業」を開始し、これまでに 10 件の実績がある。

移住が決まった場合、入居希望者が空家リストから数件の物件を視察し、適当な物件が見つかったら、町と所有者の間で賃貸借契約が結ばれ、町が入居者の希望を取り入れて改修設計・改修工事を行う。財団の助成額は離島部では 300 万円が上限で、財団の規定では 600 万円までの改修が可能であるが、西ノ島町では改修費の上限が 150 万円に定められ、入居者はシルバーアルカディア事業による定住者に限定している。また、町環境課職員が改修工事全般を担当するため、民間業者に発注する場合に比べ、改修費を安価に抑えることができる。工事完了

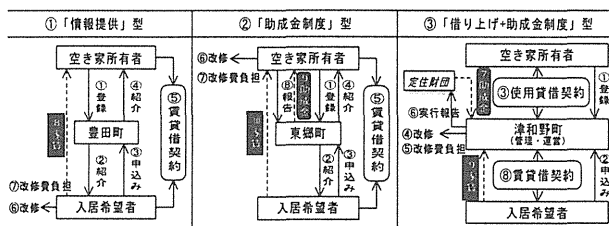


図 5-1 空家活用システム

後財団より半額が助成金として町に支給される。町は残り半額の改修費の 2/3、つまり改修費全額の 1/3 を、所有者が 1/3（全額の 1/6）を負担する。

改修工事終了後、町と入居者の間で賃貸借契約が結ばれ、家賃は所有者に支払われるが、所有者は町が負担した 1/3 の改修費の返済が終わるまで町に毎月家賃相当額を支払い、返済後は所有者の家賃収入となる。約 3 年間で町が負担した改修費の回収が可能になるように家賃が設定されている。一方、入居者が 150 万円以上の改修を希望する場合は、超過分の改修費を入居者が負担する仕組みである（図 5-2）。

このように、所有者も改修費を一部負担することで町

の初期投資は 50 万円に軽減され、さらに町の負担額回収後は所有者が家賃収入を得ることができる点が特徴で、所有者は 25 万円を負担するが、10 年間で 100 万円以上の家賃収入を得ることが出来ている。

以上、「借り上げ+助成金制度」型システムは、①自治体が所有者から空家を借り上げ、改修後に賃貸する方式であるため、入居者は一般の賃貸住宅と同様に一戸建住居を賃借できること、②長期賃貸借契約のため、契約期間中の家賃収入を考慮すれば、改修に必要な費用を確保できること、③所有者は助成金により空家となった持家を改修でき、管理・運営も町に委任できるため、所有者の空家提供を促している点が評価される。

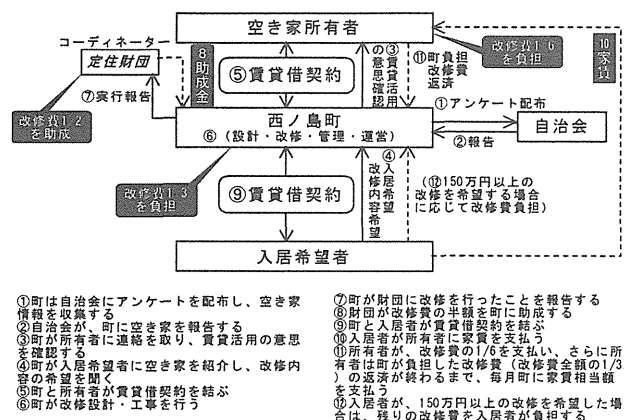


図 5-2 西ノ島町の借り上げ方式

5-2. 住宅ストック増加見込みに対応する新たな課題

従来、過疎農山漁村の人口定住対策としては、安価な宅地分譲や住宅建設に対する補助金支給、若者定住住宅建設等、新規住宅建設が主に取り組まれてきた。また風光明媚な地域では別荘地をなどリゾート開発が進められ、地域の自然・社会環境の激変をもたらした所も少なくない。こうした短期の住宅建設は一時的には人口増加をもたらすが、長期的には都市郊外住宅団地の高齢化と空き家の増加のように、地域住宅ストックの持続的管理及び地域コミュニティの維持の観点からは課題を有す。

一方、近年の都市から農山漁村への移住希望者の増加という新たな動向に対して、新規の住宅建設のみでなく、地域の既存住宅ストックを活用した人口定住施策が取り組まれている点は注目すべきである。とりわけ高齢化の進んだ農山漁村においては、今後さらに空家の増加が予測されるため、空き家を活用した I・Uターン者向け住宅供給の意義は大きいものと考えられる。

ただし、所有者の事情から空家の活用はあまり進んでいない。自治体は空家情報の提供のみを行う「空家バンク」事業が大半で、契約条件の交渉等の仲介・斡旋まで取り組む事例は少なく、また改修に対する助成や町村による借り上げを実施している町村は全国的には未だ少数である。今後は、現状の「空家バンク」制度のみでなく、農山漁村における I・Uターン者向け住宅を含めた地域

住宅ストックの持続的活用・管理システムの観点から、より幅広い取り組みが課題である。

5-3. 新たな活用・管理システムの構築に向けて

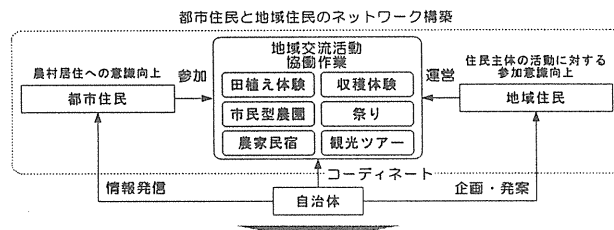
農山漁村における地域住宅ストックの新たな活用・管理システムの構築に向けては、これまでの先進事例に学ぶとともに、各地域の地域性に応じた事業展開を図ることが重要である。先進的システムとして評価される「借り上げ+助成金制度」型システムを導入・運用する上での課題としては、①町村の初期投資としての改修費用負担額の軽減、②町村が負担した改修費の回収、③所有者への家賃収入の確保、が指摘されるが、これらの課題を解決する事業方式として、町村と所有者が改修費用を分担し、改修費負担分は家賃収入により回収した上で、所有者の家賃収入も確保するシステム（西ノ島方式）が注目され、今後の農山漁村地域における空家活用の促進を図る上で有効な方式と考えられる。

一方、地方自治体が事業主体となる I・Uターン者向け住宅供給のための空家活用事業のみでなく、NPOや地域住民団体等が主体となる、子育て支援のための拠点、また地域の高齢者が安心して暮らすための福祉サービス提供のための拠点、さらに都市と農山漁村の人々の交流拠点のための施設等として空家を活用し、地元住民と I・Uターン者が協力して運営を行い、町村がこうした活動を支援する仕組みを構築してゆくことが、地域住宅ストックの持続的管理と地域コミュニティの活性化に貢献するものと考えられる。図 5-3 に空家活用型の地域コミュニティ拠点形成のイメージを示すが、都市・農村の交流事業や田舎暮らし体験事業を始めとして、I・Uターン者の就労先の確保支援、住宅の確保支援、地元住民と I・Uターン者を主体とするコミュニティ活動施設整備等の幅広い取り組みによる地域の活性化が展望される。

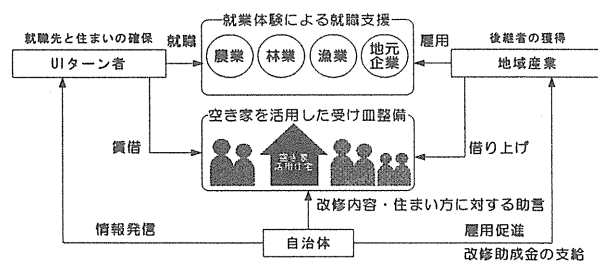
おわりに

わたしたちは「団塊の世代」が、その人口規模のゆえに、極めて大きい影響を及ぼすものとの前提で研究に臨んだ。1960～70 年の地方県から大都市圏へのこれら世代の移動は激烈であった。70 年をピークに、その流れは大きく変わり、大都市周辺に、また一部は確実に地方県に向かっている。しかし、今後、事態が変化するやもしれないが、世に喧伝されるほどには、団塊の世代が農山漁村回帰へと大きく舵を切ることは考えにくいという結果を得た。確かに、彼らが農山漁村に残すであろう住宅の量は極めて大きい。島根県の先進的事例のような空家活用・管理システムが普及し、それぞれの地域に即した習熟が求められる所以である。一方、本研究では、予期せぬ知見が得られた。それは、「退職して農山漁村へ」という従来の概念とは異なる、より若い現役世代が居場所を求めて農山漁村を選択するという流れである。

STEP.1 地域交流活動や協働作業を通じたネットワーク構築



STEP.2 就業体験と連動した空き家活用による定住促進



STEP.3 空き家を活用した地域コミュニティ拠点整備

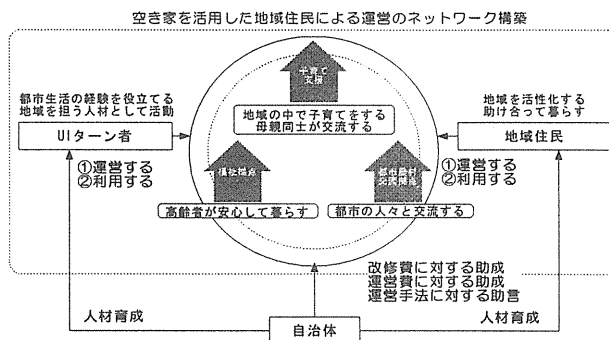


図 5-3 空家活用型地域コミュニティ拠点形成イメージ

このような流れを、農山漁村地域の主体的な媒介によって、先進世代が蓄積する住宅等居住環境ストックとを結びつけ、新しい都市・農山漁村に亘るライフサイクル成立に向けた研究課題が浮上したとも言えよう。

<参考文献>

- 1) 「ふるさと島根定住財団」の空き家活用助成制度と自治体の取り組みー農村地域における空き家活用システムに関する研究ー, 中園真人・山本幸子, 日本建築学会計画系論文集, No.603, pp.65-72, 2006.05
- 2) 地元住民団体による茅葺民家の再生 下関市菊川町「歌野清流庵」の事例, 山本幸子・中園真人・鵜心治, 日本建築学会技術報告集, 第 24 号, pp.349-354, 2006.12