

住宅所有によらない二地域居住に供する滞在拠点に関する研究

2019年1月

千葉大学大学院工学研究科
建築・都市科学専攻都市環境システムコース

河内 建

(千葉大学審査学位論文)
住宅所有によらない二地域居住に供する滞在拠点に関する研究

2019年1月

千葉大学大学院工学研究科
建築・都市科学専攻都市環境システムコース

河内 建

序論

1. 序章

1.1	研究の背景	9
1.1.1	二地域居住の必要性	9
1.1.2	二地域居住の実態と潜在的需要	10
1.1.3	二地域居住の可能性	10
	(1) 都市地方間における人の流動・対流を促す生活様式	
	(2) 地方創生における二地域居住の位置づけ	
	(3) 都市生活者による積極的な生活環境改変行動	
1.2	二地域居住の範囲	13
1.3	関係省庁における二地域居住の扱い	15
	(1) 農林水産省による「グリーン・ツーリズム」の定義と「二地域居住」の位置づけ	
	(2) 国土交通省による「二地域居住」の定義	
	(3) 総務省による「交流居住」「マルチハビテーション」「関係人口」の定義	
	(4) その他関連する用語の定義	
1.4	地方への「観光と居住の中間」の認識	18
1.5	本研究における用語の定義	19
1.6	「滞在拠点利用型定住モデル」の提起	21
1.6.1	3つの定住モデル	21
1.6.2	「滞在拠点利用型定住モデル」及び「住宅所有によらない二地域居住」の特性と位置づけ	22
	(1) 拠点を「所有する」から「利用する」へ	
	(2) 二地域居住の一形態としての位置づけ	
1.6.3	「滞在拠点利用型定住モデル」及び「住宅所有によらない二地域居住」の有用性（仮説）	23
	(1) 住居費・滞在費の低廉化と維持管理負担の軽減	
	(2) 仲介役としての機能	
	(3) 定住（移住・二地域居住）に伴うリスクの軽減	
	(4) 集落や行政に代わる観光振興・移住定住支援の担い手	
	(5) 地域における新たな事業の創造	
	(6) 都市のための農村という構図の払拭	

1.7	研究の目的	25
1.8	研究の枠組み・論文の構成	25
1.9	研究の意義	26
2.	二地域居住の歴史的経緯と課題—既往研究の整理・研究の位置づけ—	
2.1	別荘地の出現と展開（近代）	29
2.1.1	社会背景と展開過程	29
2.1.2	近代別荘・別荘地に関する既往研究	30
2.2	リゾート開発ブームの到来（1970年代～）	32
2.2.1	開発ラッシュの社会背景	32
2.2.2	別荘・別荘地に関する既往の研究・論考	33
2.2.3	リゾートマンションに関する既往の研究・論考	38
2.3	外来型開発の反省とグリーン・ツーリズムの展開（1990年代～）	43
2.3.1	都市農村交流と内発型地域づくりの社会背景	43
2.3.2	滞在型市民農園に関する既往の研究・論考	44
2.4	二地域居住という概念の登場（2000年代～）	47
2.4.1	複数住居を利用する生活様式	47
	(1) 二地域居住／二拠点居住／多拠点居住	
	(2) 交流居住／マルチハビテーション	
	(3) 複数居住	
	(4) 季節移住	
	(5) 近居／分散居住／ネットワーク居住	
2.4.2	二地域居住に関する既往の研究・論考	48
2.5	都市地方間の往来を可能にする滞在拠点とその可能性（現代）	50
2.6	移住・定住	53
2.6.1	移住（U J I ターン）に関する研究・論考	53
2.7	二地域居住をとりまく近年の動向	68
2.8	本研究の位置づけ	69

本論

3.	関東及びその近県における滞在拠点の展開	
3.1	序	79
3.1.1	本章の目的	79
3.1.2	研究対象	79
3.1.3	事例収集の方法	80
3.2	関東及びその近県における滞在拠点の特性	81
3.2.1	滞在拠点の整理・分類	81

(1) 事業形態	
(2) 立地	
(3) 設置・運営主体	
(4) 建物構成	
(5) 占用形式	
(6) 占用期間	
3.2.2 滞在拠点の特性	85
(1) 設置・運営主体の特性	
(2) 立地特性	
(3) 事業形態と設置・運営主体	
(4) 別荘地の特性	
3.2.3 建物構成・占用形式・占用期間にみる拠点の特性	90
(1) 建物構成	
(2) 占用形式	
(3) 占用期間	
(4) 事業形態別の拠点特性	
3.3 小括	92
4. 滞在拠点の事業特性	
4.1 序	95
4.1.1 本章の目的	95
4.1.2 用語の定義	96
4.1.3 研究対象の選定と調査概要	96
4.2 研究対象の概要と基本属性の整理	98
4.2.1 事業概要と利用者の概要	98
4.2.2 基本属性の整理・分類	100
4.2.3 基本属性の比較による滞在拠点の相違	101
4.3 拠点の管理運営・利用の実態にみる事業特性	102
4.3.1 管理運営主体が営む主要な事業	102
4.3.2 滞在拠点の利用に要する費用	104
4.3.3 リスク軽減のための運運営上の工夫	105
(1) 空き室発生	
(2) 利用日集中	
(3) 往来の動機づくり	
4.3.4 拠点事業の事業特性	107
4.3.5 定住ニーズへの対処にみる事業性への貢献	107

(1) 不動産の情報提供・紹介・口利き	
(2) 定住の受け皿となる新事業の創出	
(3) つながりの創出	
4.4 滞在拠点の開設経緯と主体の関係にみる事業特性	109
4.4.1 公設民営・KG型拠点の事業特性	109
4.4.2 空き家・空きテナントを利活用した拠点の事業特性	109
4.4.3 地元住民が管理運営に関わる拠点の事業特性	110
4.5 小括	111
5. 拠点利用型定住モデルの有用性—南房総地域に立地する3事例のケーススタディから—	
5.1 序	115
5.1.1 本章の目的	115
5.1.2 研究の方法	115
5.1.3 研究対象	115
5.1.4 調査概要	116
5.1.5 研究対象の事業概要	116
5.2 滞在拠点運営事業の実態	118
5.2.1 運営・利用の実態	118
5.3 二地域居住の普及に寄与する拠点の効果	118
5.3.1 二地域居住を「開始」する際の問題・課題に対する効果—	118
(1) 経済的負担の軽減	
(2) 多様な生活スタイル及びその実践例の提示	
5.3.2 二地域居住を「継続」する際の問題・課題に対する効果—	120
(1) 維持管理の負担軽減	
(2) 継続利用を支える運営	
5.4 理運営者・地域住民の関係性にみる拠点の役割	120
5.4.1 各主体の関係性	120
(1) 拠点利用者同士	
(2) 拠点利用者と管理運営者	
(3) 管理運営者と地域住民	
(4) 拠点利用者と地域住民	
5.4.2 拠点が担う仲介役としての役割	122
5.4.3 管理運営者が担う仲介役としての役割	122
5.5 事業成立の要因と課題	123
5.6 小括	123

6. 結章	
6.1 各章の総括	127
6.2 滞在拠点の要件と課題	128
6.2.1 二地域居住の普及に寄与する滞在拠点の要件	128
6.2.2 地方再生に寄与する滞在拠点の要件	128
6.2.3 滞在拠点の課題	128
6.3 住宅所有によらない二地域居住の意義	129
(1) 若者・子育て世帯が実践可能なライフスタイルであること	
(2) 主体性を発揮できる機会であること	
6.4 住宅所有によらない二地域居住の今後のありかた	129
6.5 研究の課題	130

要旨

人口減少と空き家問題を抱える我が国では、ひとりが複数の拠点を往来し生活する「二地域居住」の需要喚起が求められている。二地域居住の潜在的需要は高く、地方再生への可能性も予見されているが、その生活様式を開始・継続する際の高いハードルが普及を阻んでいる。本研究では、別荘やセカンドハウスを所有する従来型の二地域居住とは異なり、会員制やシェア方式、宿泊といったしくみを用いて、都市生活者が地方の同一拠点を1年に2回以上訪れて宿泊滞在する生活様式を「住宅所有によらない二地域居住」と定義し、これを都市生活者による地方への「観光」と「居住」の中間に位置する生活様式と位置づけている。そのような二地域居住に供する滞在拠点について、主として東京圏在住者が利用可能な95拠点の基本属性の分類（第3章）、別荘地に立地する8拠点を対象とした事業特性の解明（第4章）、南房総地域に立地する3拠点を対象とした二地域居住の諸課題に対する有用性の検証（第5章）をおこない、二地域居住の普及と地方再生に寄与する滞在拠点の要件、そしてその将来ビジョンについて有効な知見を得ることを本研究のねらいとしている。以下に各章別の梗概を述べる。

第1章 序章 では、今日のわが国における二地域居住をとりまく背景及び二地域居住の可能性、諸課題について概観し、「住宅所有によらない二地域居住」及び「滞在拠点利用型定住モデル」の位置づけと可能性を示し、本研究の目的と意義を総括的に述べた。

第2章 二地域居住の歴史的経緯と課題—既往研究の整理・研究の位置づけ— では、二地域居住という生活様式やそれを実現させるための拠点に関する既往の研究や論考を時系列で取り上げ、二地域居住の歴史的経緯と課題を整理するとともに、本研究の位置づけを明らかにした。

第3章 関東及びその近県における滞在拠点の展開 では、多様に展開される滞在拠点の全体像を二地域居住という枠組みで捉え、事業形態、立地、設置・運営主体、建物構成、占用形式、占用期間という6項目を複数の基本属性に類型し、関東及びその近県に立地する滞在拠点の展開についてその実態を把握した。

第4章 滞在拠点の事業特性 では、滞在拠点の事業特性として、複数拠点又は複数事業の同時運営により事業リスクの軽減や課題解決を図っていること、事業構想段階から地元住民が関わっている事例では拠点の供用開始後も地元住民が管理運営に関わっていること等を明らかにした。

第5章 滞在拠点の有用性—南房総地域に立地する3事例のケーススタディから— では、二地域居住の普及に寄与する滞在拠点の効果として、経済的負担や維持管理負担が軽減されること、多様な生活スタイル及びその実践例の提示があること、滞在拠点の役割として、利用者同士または利用者と地域住民の仲介役として作用していることを明らかにし、二地域居住の諸課題に対する滞在拠点の有用性を示した。

第6章 結章 では、各章の分析と結論をもとに、二地域居住の普及に寄与する滞在拠点の要件、地方再生に寄与する滞在拠点の要件、滞在拠点の課題をまとめ、住宅所有によらない二地域居住の

意義と将来ビジョンを示し、研究の課題をまとめた。

以上を通じて、住宅所有によらない二地域居住に供する滞在拠点の今後のありかたについて提言をおこなっている。

1.1 研究の背景

1.1.1 二地域居住の必要性

我が国の人口は、2008年頃をピークに減少に転じているとされている^{注1)}。そうした「人口減少」をはじめ、「情報化」「グローバル化」「格差社会化」の進展や「経済効率性追求の破綻」等の影響から、今後の社会においては、生活者の価値観やライフスタイルの多様化が進むと考えられている^{注2)}。この変化は「労働」「居住」「余暇」の生活における各場面、即ち「働き方」「暮らし方」「休み方」において様々な変化が起こっている。例を挙げると、ワークライフバランス、子育て、田園回帰の潮流の高まり、UJI ターン思考の高まり、観光のしかたの変化（消費から体験へ）など、多くの場面に現れている。こうした背景から、今後は「多様な選択肢に対応する」ための計画が必要となる。

一方で、「人口減少」は空き家が増加する一因ともなっている。近年は自治体による「空き家適正管理条例」の制定・施行を背景に、空き家増加^{注3)}の問題が、建築や都市計画分野だけでなく法学系や経済学系、社会学系など様々な分野において認識され、増加する空き家に対して、管理や活用、除却を促すことの必要性が多くの方で主張されている。このうち、空き家の活用に着目すると、既往の研究や論考ではこうした空き家を「ストック」と捉え、利活用の実態や可能性等について明らかにしようとするものも多く存在する。住宅としての活用方法には、まちなか居住・地方移住のための住宅として活用する方法やセーフティーネットとして活用する方法等があり、非住宅用途への活用方法には、福祉やコミュニティ形成、アートの拠点として活用する方法等が報告されている。こうした活用が促されれば、多様な生活空間を選択し利用できるようになる、といったように、空き家問題をポジティブに捉えることも可能である。減少する人口と増加する空き家という構図を考えれば、ひとり（一世帯）が複数の拠点を利用するという方法論は解のひとつであり、今後は「各々が複数の拠点を利用する」ための計画が必要となる。例えば住宅用途としての活用を見据えた場合、ひとりが複数の拠点を往来し生活する二地域居住という生活様式への展開が考えられる。

「多様な選択肢に対応する」こと、そして「各々が複数の拠点を利用する」ことが求められる社会の到来を見据えると、「二地域居住」というライフスタイルの確立が重要であると考えられる。また、現段階ではその顕在需要は限られているため、需要を喚起することが求められる。

注1) 総務省統計局ウェブサイト掲載情報 (<http://www.stat.go.jp/info/today/009.html>, 2019.01.07) 及び国勢調査の人口推計データより。

注2) 国立研究開発法人 国立環境研究所ウェブサイト掲載情報 (<https://www.nies.go.jp/program/psocial/pj2/lifestyle-change-factors.html>, 2019.02.13) より。

注3) 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」より。総住宅数を居住世帯の有無別にみると、居住世帯のある住宅は4960万戸（総住宅数の86.1%）、空き家などの居住世帯のない住宅は799万戸（13.9%）となっている。居住世帯のない住宅799万戸の内訳をみると、昼間だけの使用など、ふだん居住している者がいない「一時現在者のみ」の住宅が33万戸、「空き家」が757万戸、「建築中」の住宅が9万戸となっている。平成15年と比べると「空き家」は97万戸、14.8%増加している。

1.1.2 二地域居住の実態と潜在的需要

我が国は人口減少・超高齢化に直面しており、地方においては自治体の消滅につながる深刻な課題とされている。そうした地方消滅を危惧する声とは裏腹に、生活の場や活躍の場を地方に移す、或いは都市と地方を移動しながら生活する、そういった生活様式の実践者は静かに広がりを見せており、潜在的需要も高いことが報告されている^{1) 2) 3)}。

国土交通省国土計画局が組織した「二地域居住人口研究会（平成16年11月に組織）」では、「二地域居住」に対する都市住民アンケート調査を実施し「二地域居住人口」の現状推計（図1・図2）及び将来イメージについてまとめている^{注4)}。アンケート調査の結果、現在の二地域居住人口は約100万人（2.5%）であると報告され、2030年における二地域居住の推計人口は1,080万人（およそ29%）にまで増加するとの仮想値を算出している。

また、二地域居住という生活様式は国策にも掲げられている。2014年に公表された「国土のグランドデザイン2050」では、若者・子育て世帯を含めた「UJIターン」の促進、シニア世代による「元気なうちの田舎暮らし」の促進、「移住」に至らないまでも生活・就労といった形でも積極的に2つの地域にかかわりを持つ「二地域生活・就労」の促進を掲げ^{注5)}、生活拠点の地方移動を積極的に捉えた施策となっている。

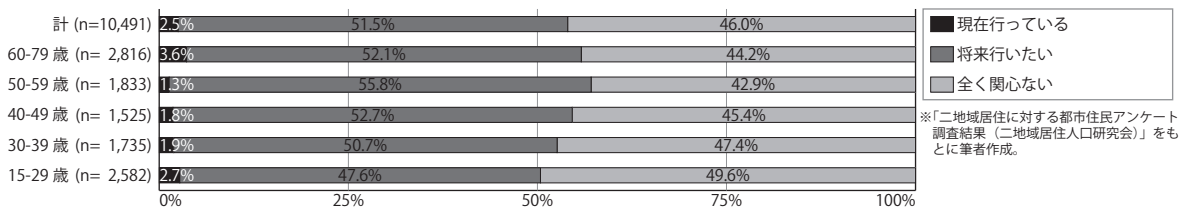


図1 年齢区分別の二地域居住の状況

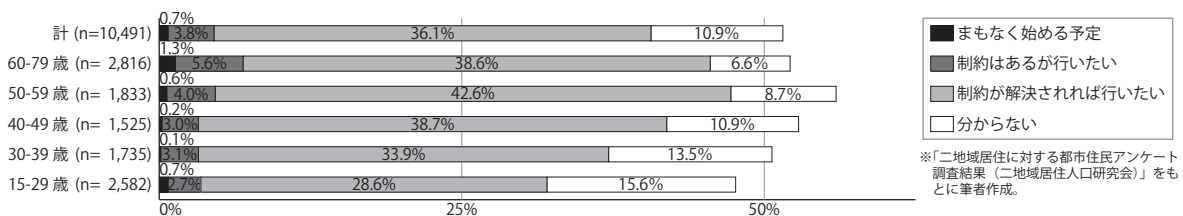


図2 二地域居住希望者の将来意向

1.1.3 二地域居住の可能性

二地域居住という生活様式については、建築・都市計画分野だけでなく、経済分野においても可能性が主張され、その効果が期待されている。

(1) 都市地方間における人の流動・対流を促す生活様式

二地域居住は都市と地方を定期的・反復的に往来する生活様式であり、都市地方間における人の流動・対流を促すことが可能なくみをもち合せている。ここでいう人の流動・対流については、

注4) 参考文献1)。

注5) 参考文献4)、pp24-25。

以下のような主張・論考がある。

松谷⁵⁾は、東京圏への一極集中である従来の「人口移動」とは異なり、自ら選び取った主体的な行動によって地域を移動する動きを「人口流動」とし^{注6)}、『人口流動は一つには大都市と地方との間を人が移動することであり、また大都市に暮らす人々が他所に住処や拠り所を別途確保すること^{注7)}』と説明している。そしてその効果について、人口流動は地方と大都市の持続可能性を高め^{注8)}、双方の地域を活性化させる^{注9)}としている。

また、人口減少時代のまちづくりについて言及する小林⁶⁾は、田園地域における空き家活用では、週末別荘や二地域居住の需要を新たに喚起することが課題になると述べ、このようなライフスタイルが定着すれば人口減少時代を多極型コンパクトシティの未来として描くことができるのではないかとしている。

さらに、「都市地方間における人の流動・対流」という概念は、国家的政策においても掲げられており、国土交通省は「対流促進型国土」として提唱している。2014年に公表された「国土のグランドデザイン 2050 ～対流促進型国土の形成～」では、若者・子育て世帯を含めた「UJIターン」の促進、シニア世代による「元気なうちの田舎暮らし」の促進、「移住」に至らないまでも生活・就労といった形でより積極的に2つの地域にかかわりを持つ「二地域生活・就労」の促進を掲げ、生活拠点の地方移動を積極的に捉えた施策となっている^{注10)}。

「都市地方間における人の流動・対流」を喚起することの重要性は、様々なところで認識されているが、「人の流動・対流」と「集落再生」の関係性については、次のような主張があることにも触れておく。

松谷（前掲）は、人口流動は地方と大都市双方の持続可能性・活性化に寄与するとしている一方で、観光・グリーンツーリズム・二地域居住などの都市との交流に集落再生の方向を見いだそうとする動きについては、『必ずしも否定するものではないが、集落再生の基軸はあくまでその地における農業の維持拡大であるべき^{注11)}』と主張している。

また、同様に小林（前掲）は、『集落地域については親子三世代の同居を維持することが重要』『これによって老後の暮らしの不安に対処できることが集落居住の良さといえる』としているが、『その前提として農業等の持続的発展が必要である』としている。

二地域居住は「都市地方間における人の流動・対流」を喚起する生活様式としての可能性を持ち、「地方再生」や「空き家活用」への可能性が予見されるライフスタイルといえるが、先に挙げた2者ともに、集落再生の基軸・前提は「農業の維持拡大」「農業等の持続的発展」であるとしていることが共通している。したがって本研究の主題とする「二地域居住」のニーズを地方や集落地域で

注6) 参考文献5)、pp121-123。

注7) 参考文献5)、p125。

注8) 参考文献5)、p54。

注9) 参考文献5)、p125。

注10) 参考文献4)。「UJIターン」の促進として、子育てに適した豊かな自然、余裕ある空間と時間、地方におけるICT環境の整備、IT産業などの多様な産業の振興、「元気なうちの田舎暮らし」への期待として、将来見込まれる大都市部の介護施設不足緩和、「二地域生活・就労」の促進として、2つのベクトル（国際思考・地域思考）強化により国際的リスクへの日本の耐久力を高める、協働人口の拡大、SNSやクラウドファンディングなどの活用による新たな人と人・人と地域のつながりの発生、企業やNPOなど多様なプレイヤーが地域づくりにかかわっていくこと、などが盛り込まれている。

注11) 参考文献5)、p190。

受入れようとする場合には、その活動はあくまで二次的なものであり、地域の営みや集落の再生に間接的に寄与するもの、再生を下支えするものとして認識し、それらを有効に作用・還元させるためのしくみや方法論が求められている。

(2) 地方創生における二地域居住の位置づけ

政府による地方創生に向けた取組みも本格化しつつあり、地域を経営するという視点、それに向けた地域資源の活用や人材発掘など地方分権・地域自治に向けた動きも始まっている。地方においては、都市と農山漁村の共生・対流の活発化、移住・二地域居住の潜在的ニーズの高まり、コミュニティビジネスへの展開など、再生・活性化へ向けた明るい話題も存在し、中にはU J I ターン者らが地域へ持ち込む知識や人脈などが地元の人々の在来知や生活知と融合することで新たな商品やサービスを生み出し、地域への良好な波及効果をもたらしている事例が散見される。

二地域居住は定期的・反復的に都市と地方を往来する生活様式である。繰り返して来訪するという特徴は、商品やサービスを提供する業態で使用される「リピーター」というマーケティングの用語とも共通する。こうした分野では「売り上げを安定的に確保するには、リピーターを増やすことが不可欠」「サービスの水準を上げるだけでなく、(中略)告知やイベントを行うなどして、お客様の来店動機を高める工夫が必要」という認識が一般的であるが^{注12)}、二地域居住のニーズを創出することは、「地域」の固定客(ファン)を増やしてゆくこと、そのためのコンテンツ(サービスや滞在拠点など)を充実させることにあり、政府が提唱する地方創生や関係人口などと密接に関係している。

ところで「地方再生」の取り組み、とりわけ観光振興や移住など地方への人の流れの創出に関する取り組みに着目すると、これらの事業やその促進・支援を担う主体として集落や行政等を中心とした体制づくりが各地でおこなわれている。しかし、地域活動への余力がなくなりつつある集落、そして財政難が深刻化する行政にとって、この負担は小さくない。このような昨今の状況からみても「地方再生」の取り組みには事業性が求められており、その重要度は今後より高まるものと考えられる。こうした事業性の視点は二地域居住を主題とする本研究において重要である。

(3) 都市生活者による積極的な生活環境改変行動

現代建築国際会議(C I A M)では、都市の機能は「住む(住居)」「遊ぶ(余暇)」「働く(労働)」「交通(つなぐ)」にあり、これらの機能の明確な分離が目指された。この理念は無秩序に成長する都市において住居・余暇・労働の明確な分離によりその質を高めようとする理念であると同時に、合理的な都市形成を目指そうとする理念である。

こうした理念に対し、フランスの哲学者であり社会学者(農村社会学・都市社会学)であるアンリ・ルフェーヴルは、著書「空間の生産⁷⁾」において、「日常生活の空間と時間は資本の戦略や政治戦

注12) フードビジネス実用辞典(日経BP社)より。

略に従って切り分けられその戦略に基づいて抽象空間が生産される」と述べ^{注13)}、「切り分けられた（生産された）空間」ではなく「ユーザーが生産する空間」の必要性を主張している^{注14)}。

C I A Mの影響を多大に受けた日本の都市では「住居」は一般的に住む機能が与えられている。しかし、近代以前の生活、或いは現代における農家やテレワーク・SOHO実践者などは「住居」と「労働」の機能が同一拠点に存在する。また、二地域居住やマルチハビテーションでは「住居」と「余暇」、場合によっては「労働」の機能も同一拠点に存在する。そして都市部の企業が地方に設置するサテライトオフィスでは「余暇」と「労働」の機能をあわせ持つ拠点である。このように、現代は都市の機能が分離から複合へと緩やかにシフトしている段階であるといえ、さらにその機能複合は都市という一定の範囲に留まらず農山漁村地域をも生活範囲の一部と捉えた動きがあるといえる。それが二地域居住のニーズの高まりに現れている。こうした動きは、先に挙げたルフェーヴルの主張、即ち「切り分けられた（生産された）空間」ではなく「ユーザーが生産する空間」の獲得への動きであり、都市生活者による積極的な生活環境改変行動、そして主体性獲得の萌芽と捉えることができる。二地域居住は都市生活者のこうした要求に応えうる生活様式として確立することが必要である。

1.2 二地域居住の範囲

地方では二地域居住のニーズを取り込もうとする多様な形態の事業が展開されている。従来、二地域居住といえば分譲・賃貸住宅をセカンドハウスとして利用するスタイルが一般的であるが、それ以外の形態として貸し別荘や会員制リゾートを利用するものがある。また、滞在型市民農園（クラインガルテン）や会員制の農家民宿は定期的・反復的な利用を可能にする仕組みを備えた拠点であり、近年では簡易宿所やシェア居住を利用した二地域居住者向け事業も散見される。

下図（図3）は既往研究や関係省庁（国交省や農水省）で二地域居住の滞在拠点として扱われているものを契約方式により分類したものである。契約方式は売買契約／工事請負契約、賃貸借契約、年間契約／会員契約、宿泊契約、契約なしの大きく5つに分けている。

以下、主な拠点について特徴を概観する。尚、ここで示す特徴は一般的なものであり、近年は様々な形態が多様に存在し、その境界があいまいなものも多くあることを補足しておく。

■ 戸建て住宅

セカンドハウスを所有又は賃貸で利用する従来から存在する形態であり、前者はいわゆる別荘と呼ばれている。軽井沢に代表されるような、別荘地として発達した地域に立地するものが一般的

注13) ルフェーヴルによる日常生活批判。1920年代、近代的工場ではテイラー主義的労働が支配するようになり、生産工程において自動化と機械的な反復作業が推進された。労働者の身体は自動化された生産工程の付属品となり、細分化された作業に分解される。そうしてこのような身体の機械的なリズムがしだいに日常生活の中にも浸透するようになる。（中略）1960年代になると、日常生活はもうひとつの転換を被る。近代世界の後発セクターであった日常生活が、たんに見捨てられた領域や奪い去られた領域ではなく、資本による主要な投資対象になり、国家による積極的な開発の対象になる。（中略）日常生活の空間と時間が資本の戦略や政治戦略に従って切り分けられ、機能的に割り振られる。（pp.607-608）

注14) 「生活を変えよう」「社会を変えよう」。これらのスローガンは領有された空間の生産をともなうのでなければ何の意味もない。（中略）重要なことは異なった空間的实践を徐々に、あるいは飛躍的に明るみに出すことであるのに、理想が観念に陥る。日常生活が具体的な制約とともに抽象空間に拘束され続けるかぎり、また生じてくる唯一の改善が細かな技術的改善（たとえば輸送の頻度と速度、快適さの向上といった）だけである限り、そして要するに労働の空間と余暇の空間と居住の空間がたがいに分離し、それらを結びつける唯一のものが政治機関とその管理であるかぎり、「暮らしを変える」という発想がときにはあきらめの、ときには反復的政治スローガンにとどまっているかぎり、理想は観念論に陥るのである。（pp.109-110）

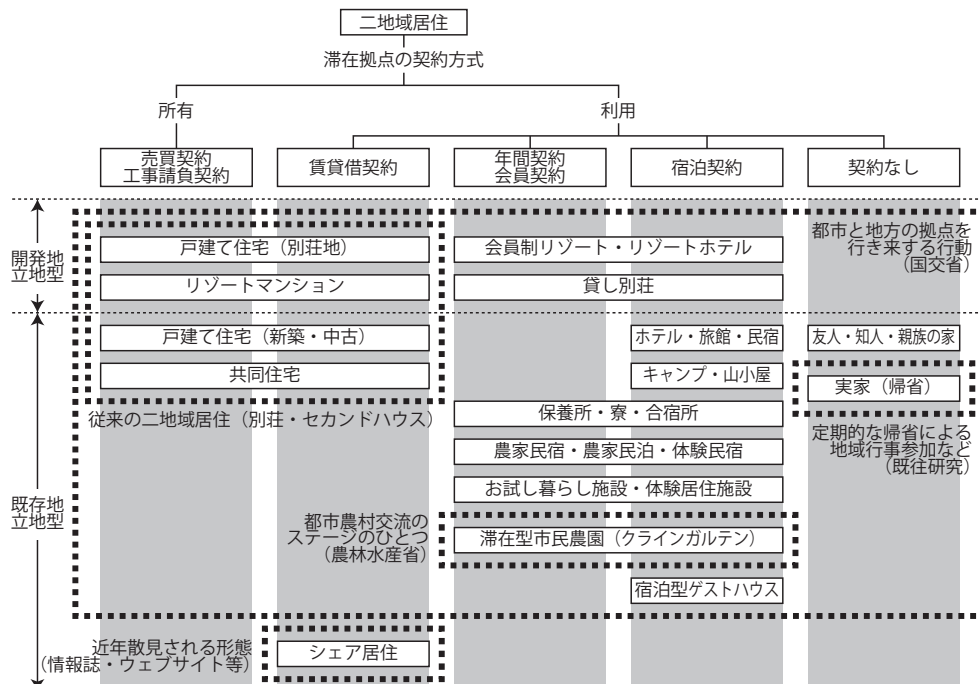


図3 二地域居住の範囲と滞在拠点の分類

ある。古くは明治・大正期頃から発達している別荘地や、リゾートブーム到来以降に開発された比較的新しい別荘地まで存在する。住宅を所有する場合、そして賃貸する場合も、自宅とは別に費用が発生するため、こうした住宅の利用者は高所得者に限られる。

■ リゾートマンション

区分所有型の別荘であり、その多くはリゾートブームが到来した1970年代以降に建設されている。バブル景気や投機の過熱とともに、全国各地でリゾートマンションが建設されたが、バブル崩壊とともに低調となり、現在では空き室の増加も散見され、管理運営面の問題が顕在化している。

戸建て住宅に比べて住宅の維持管理の手間が少ないことが利点であるが、その反面、共益費や管理費が高い傾向にある。

■ 会員制リゾート

会員権を購入し、別荘（戸建て住宅）やリゾートマンションを利用する形態である。ひとつの部屋を複数人数の共同オーナーで所有するタイプや、タイムシェア型、施設利用権型、ポイント購入型（宿泊予約）まで、様々な利用方式がある。大手リゾート会社が手掛けるものでは、滞在先を全国から選択できるものもある。

■ お試し暮らし施設・体験居住施設

多くは移住志向者が実際に移住する前にお試しとして利用できる施設であり、二地域居住志向者の利用を許容するものもある。拠点の運営は地方公共団体等の公的機関が担っている場合が多い。料金は比較的廉価に設定されているが、移住を前提としていることや利用期間が限定されていることが多い。

■ 滞在型市民農園

市民農園に宿泊可能な施設が併設されたものでクラインガルテン（ドイツ語で「小さな庭」の意）

とも呼ばれる。ドイツにおいてはラウベと呼ばれる小屋やクラブハウスが併設されているものが一般的である。年間契約で利用するタイプと共同宿泊所を宿泊契約で利用する形態がある。

■ 宿泊型ゲストハウス

宿泊契約で利用する拠点で、旅館業法の簡易宿所にあたる。二地域居住をコンセプトに掲げたものが存在する。宿泊料金は比較的廉価である。

■ シェアハウス

二地域居住をコンセプトに掲げた拠点や、二地域居住者向けに運営されている拠点がある。

■ 実家（帰省）

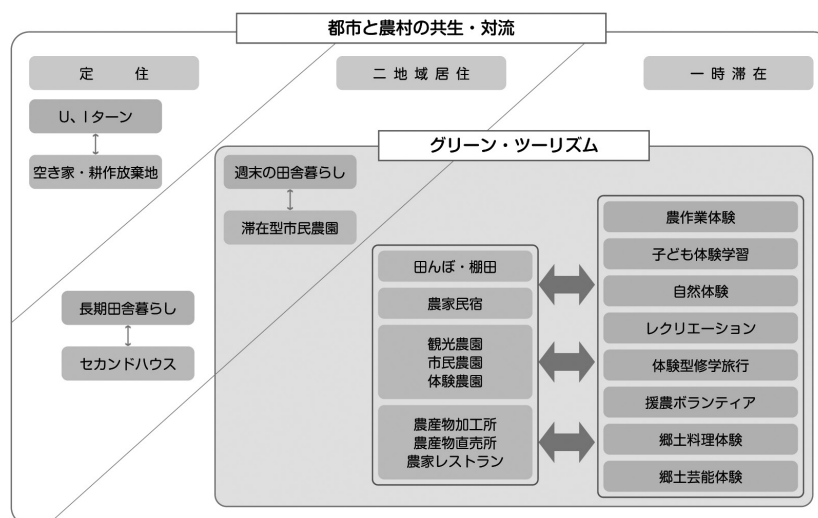
定期的な帰省による地域行事参加等によって地域や集落の活動や運営をサポートしている場合があり、国土交通省や既往研究において二地域居住の一形態としてとり扱われている。

1.3 関係省庁における二地域居住の扱い

本研究の主題である「二地域居住」と同義の用語として、「二拠点居住」や「多拠点居住」が存在する。また、「二地域居住」の意に近い用語として「二地域生活・就労」「交流居住」「マルチハビテーション」「複数居住」「ダブルプレイス」などがある。さらに、「二地域居住」に深く関連する用語として「グリーン・ツーリズム」や「移住・定住」がある。ここでは、公的機関等がこれらの用語についてどのように定義をおこなっているのか、そして二地域居住をどのように位置づけているかを明確にしておく。

(1) 農林水産省による「グリーン・ツーリズム」の定義と「二地域居住」の位置づけ

農林水産省では「グリーン・ツーリズム」の定義を、「農山漁村地域において自然、文化、人々との交流を楽しむ滞在型の余暇活動」としている。そして「食料・農業・農村白書¹⁰⁾」では、「都



農林水産省作成（出典：平成25年度 食料・農業・農村白書）

図4 都市と農村の共生・対流（農林水産省作成）

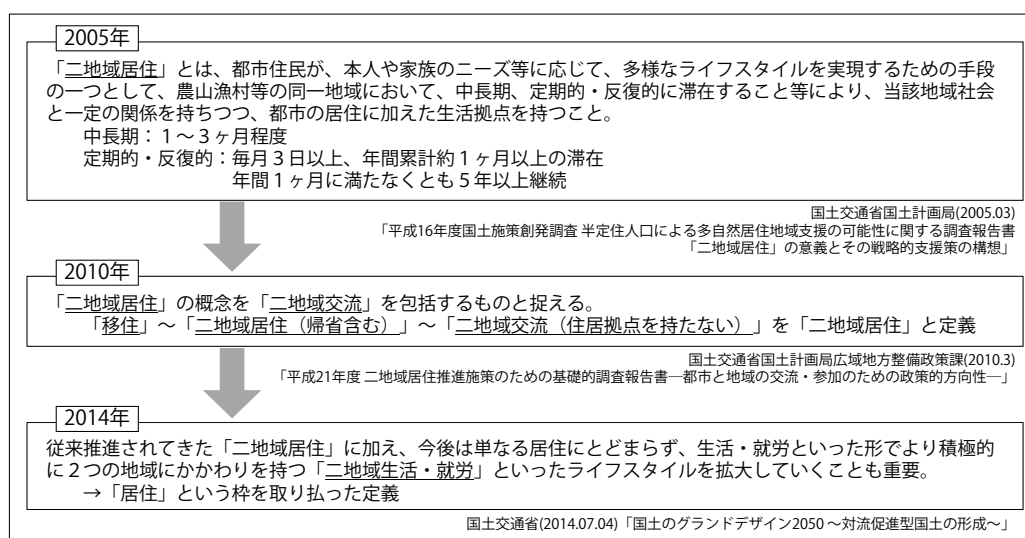
市と農村の共生・対流の推進は、それぞれにすむ人々がお互いの地域の魅力を分かち合い、理解を深めるために重要な取組」としており、この中で「グリーンツーリズム」の一形態として「滞在型市民農園」を位置づけており、それに「長期的田舎暮らし」の形態として「セカンドハウス」を示し、「滞在型市民農園」「セカンドハウス」を「二地域居住」としている。

(2) 国土交通省による「二地域居住」の定義

国土交通省国土計画局が組織した「二地域居住人口研究会（平成16年11月に組織）」においては、「二地域居住」を「都市住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農山漁村等の同一地域において、中長期、定期的・反復的に滞在すること等により、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の居住に加えた生活拠点を持つこと。」と定義している¹⁾。さらに「中長期」とは、1～3ヶ月程度のある程度長い期間滞在すること。「定期的・反復的」とは、例えば「毎月3日以上で年間を通すと1ヶ月以上の期間は滞在する場合」、または、「年間の滞在期間が1ヶ月に満たない場合であっても、継続年数が5年以上に及ぶ場合」。「当該地域社会と一定の関係」とは、住宅等（持ち家、借家等を問わない）に対する需要や医療等の生活関連サービスの消費需要、地域のコミュニティ活動や地域文化活動との係わり等が存在すること。上記の関連から、単純な昼間人口（通勤者、通学者）は含まれない。」と説明している。

しかしながら、生活拠点を都市と地方の両方に構えることは、時間・労力・経済的余裕などいくつかの条件が揃わないと難しいとされる。二地域居住に対する潜在的なニーズは若者世代から団塊の世代まで幅広く存在していることが明らかとなっているが、前述の調査報告書や実際におこなわれている行政施策において、二地域居住における実践者イメージを団塊世代、または40～50代の以上を想定している所以はこのような条件を加味したうえであろう。しかし近年、若年層が新たなライフスタイルとして二地域居住を実践している事例が増えており、平成25年度におこなわれた国土交通省の調査報告書⁹⁾では、それまで調査対象として注目されることが少なかった若年層

表1 国土交通省による二地域居住の定義の変遷



に焦点をあて、新たな二地域居住者の実践仮説を構築し、調査を実施している。さらに、以前の調査において対象者の主たる居住地を都市部としていたのに対し、新たな調査では主たる居住地を都市部及び地方部の双方について想定した調査をおこなっている。

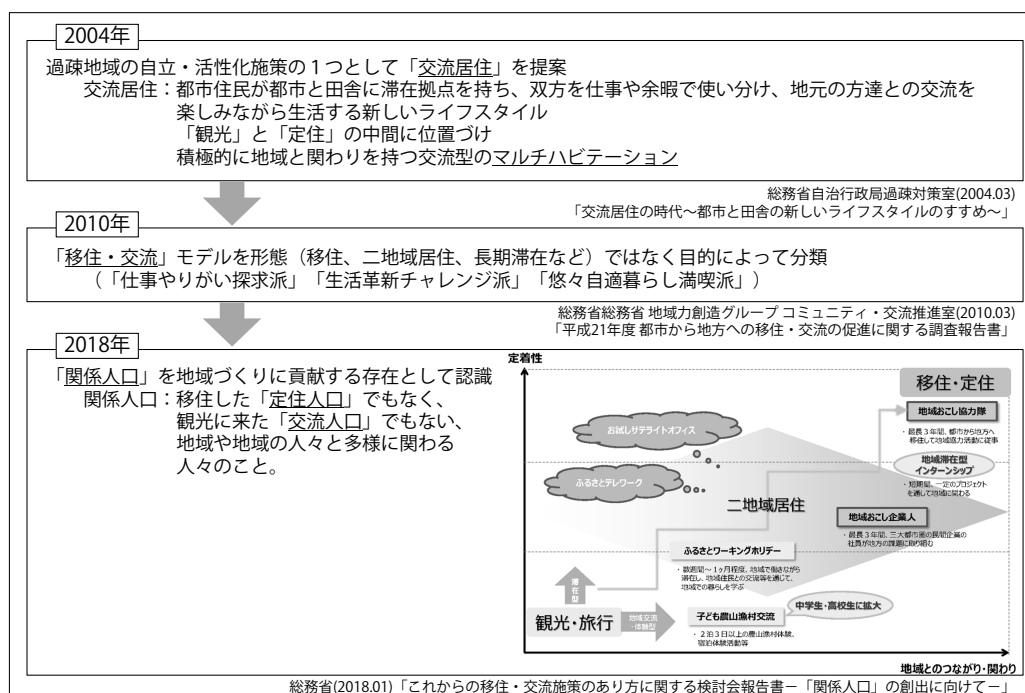
また、国土交通省が発表した「国土のグランドデザイン2050」⁴⁾においては、「移住」に至らないまでも生活・就労といったかたちでより積極的に2つの地域にかかわりを持つ形態として「二地域生活・就労」ということばが使用されており、従来までにあった「居住」という枠を取り払った定義がなされている。

(3) 総務省による「交流居住」「マルチハビテーション」「関係人口」の定義

2004年、総務省過疎対策室では過疎地域の自立・活性化施策の1つとして「交流居住」を提案し、その定義を「都市住民が都市と田舎に滞在拠点を持ち、双方を仕事や余暇で使い分け、地元の方達との交流を楽しみながら生活する新しいライフスタイル。」とし、「観光」と「定住」の中間と位置づけている^{注15)}。また、「マルチハビテーション」とは二つ以上の生活拠点を持つことであるが、総務省過疎対策室では、積極的に地域と関わりを持つ交流型のマルチハビテーションを「交流居住」と呼んでいる。

その後、2010年の報告書では「移住・交流」モデルを形態（移住、二地域居住、長期滞在など）ではなく目的によって分類している。さらに近年では、地域や地域の人々と多様に関わる人々のことを、「関係人口」という概念を用いて説明しており、移住した「定住人口」と観光に来た「交流人口」の中間として位置づけている。

表2 総務省による二地域居住の扱い



注15) 参考文献11)。交流居住実践者は観光客に比べて地域との関わりが密接であること、定住者に比べて地元での雇用確保の必要性が低いこと、等の特徴を挙げている。

(4) その他関連する用語の定義

■ ダブルプレイス

宇都宮市（栃木県）では、首都圏と地方都市との二地域を拠点にして生活する新たなライフスタイルを“ダブルプレイス”と定義し、市内外に向け情報発信するプロジェクトを開始している^{注16)}。

■ 人口流動

松谷^{注17)}は、二地域居住やグリーン・ツーリズムを含めた用語として「人口流動」という用語を用いている。著書「人口流動の地方再生学」では、グリーン・ツーリズムについて、「西ヨーロッパで発祥し、近年、日本でも盛んになりつつある。日本ではグリーン・ツーリズムで集落を訪れる人々のほとんどが大都市の住人であり、かつリピーターは少ないのに対し、西ヨーロッパでは、大都市の住人もいるが、多くは近隣の都市の住人であり、かつ彼らはバカンスの時期や週末だけでなく、週日に訪れることも多く、その集落コミュニティにすっかり溶け込んでいることである」と述べている。

1.4 地方への「観光と居住の中間」の認識

二地域居住、即ち都市生活者による地方への観光と居住について整理してゆくと、農林水産省、国土交通省、総務省、そして他の機関等においても、「観光と居住の中間」が従来より認識されており、特に近年はこうした「中間」にある人々の重要性や可能性が議論されていることが分かる（図5）。こうした「中間」にある人々については様々な呼び方がなされているが、その定義は定まっておらず、範囲も曖昧である。

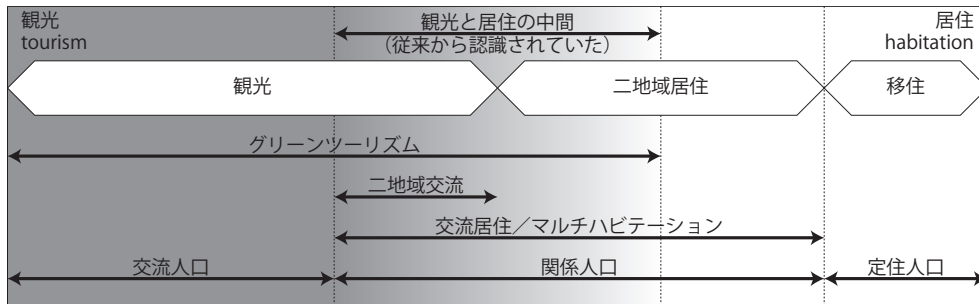


図5 関係省庁における「観光と居住の中間」の認識

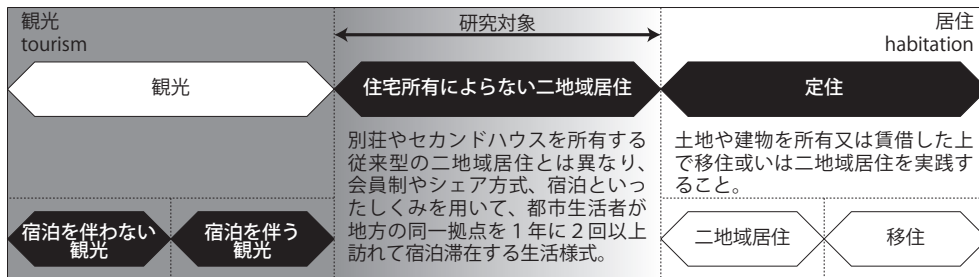


図6 住宅所有によらない二地域居住の定義

注16) マイナビニュース (<http://news.mynavi.jp/news/2014/09/30/135/>)

注17) 参考文献5)、前掲、p39。

1.5 本研究における用語の定義

本研究ではこうした「観光と居住の中間」に位置する人々のライフスタイルを「住宅所有によらない二地域居住」と呼び、「別荘やセカンドハウスを所有する従来型の二地域居住とは異なり、会員制やシェア方式、宿泊といったしくみを用いて、都市生活者が地方の同一拠点を1年に2回以上訪れて宿泊滞在する生活様式」と定義する(図6)。さらに、本研究では「土地や建物を所有又は賃借した上で移住或いは二地域居住を実践すること」を「定住」と定義する。一般的に「定住」は「一定の場所に住居を定めて住むこと」を意味するが、本研究では例えば「セカンドハウスの所有・賃借」についても「定住」の一形態と捉える。こうした思考は人口減少の進行や空き家の利活用が課題となっている現在の我が国において重要であると考え。そして「定住」は「住宅所有によらない二地域居住」の次の段階として位置づけられるが、成熟社会に移行し「多様なライフスタイルを実現可能とする社会システムへの転換」が求められている我が国の現状においては、必ずしも定住が終着点である必要はない。本研究においてはそのような思考のもとに研究を進めている。

また、「観光」を「宿泊を伴わない観光」と「宿泊を伴う観光」に分割する。二地域居住の拠点として扱われているものを先に示したが(図3)、これを本研究の定義に当てると図7のようになる。

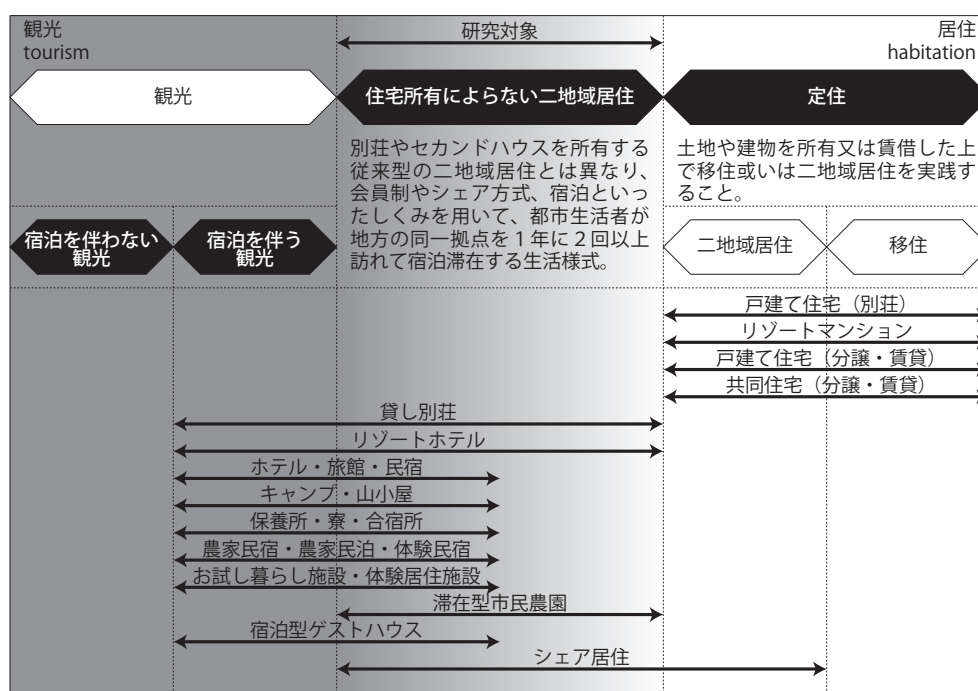


図7 様々な拠点の位置づけ

また、「住宅所有によらない二地域居住」における滞在拠点の「契約方式」は「賃貸借契約」「年間契約/会員契約」「宿泊契約」の3方式となる(図8)。そして「住宅所有によらない二地域居住」では、「観光」とは異なり「二地域を往来する動機」が存在している。また、二地域居住においては「住民票の所在地」について着目されることがあるが、「住宅所有によらない二地域居住」における「住民票の所在地」は都市である。

	観光 tourism		居住 habitation	
本研究における用語の定義	観光		住宅所有によらない二地域居住	定住
	宿泊を伴わない観光	宿泊を伴う観光	別荘やセカンドハウスを所有する従来型の二地域居住とは異なり、会員制やシェア方式、宿泊といったくみを用いて、都市生活者が地方の同一拠点を1年に2回以上訪れて宿泊滞在生活様式。	土地や建物を所有又は賃借した上で移住或いは二地域居住を実践すること。
滞在拠点の契約方式			年間契約／会員契約	売買契約／工事請負契約
			宿泊契約	賃貸借契約
二地域を往来する動機	なし		あり	
地方の同一拠点への宿泊滞在日数	年1回以下		年2回以上	ほぼ毎日
住民票の所在地	都市		都市／地方	
滞在拠点の事業形態の例			滞在型市民農園 市民農園＋宿泊拠点 各種オーナー制度＋宿泊拠点 通年型体験プログラム＋宿泊拠点 お試し住宅／体験住宅 会員制農家民宿 別荘シェア／シェア居住 宿泊型ゲストハウス	
従来型定住モデル				
移住志向者	観光 現地視察	不動産業者 (民間会社等)		移住の実践 (将来)
二地域居住志向者	観光 現地視察		二地域居住の実践 (将来)	
中間組織支援型定住モデル				
移住志向者	観光 現地視察	移住定住支援組織 (集落・行政等)		移住の実践 (将来)
二地域居住志向者	観光 現地視察		二地域居住の実践 (将来)	
滞在拠点利用型定住モデル				
移住志向者	観光 現地視察	利用者 管理運営者 滞在拠点		移住の実践 (将来)
二地域居住志向者	観光 現地視察		二地域居住の実践 (将来)	

図8 都市生活者による地方への観光と居住

1.6 「滞在拠点利用型定住モデル」の提起

都市生活者が地方の生活拠点を獲得するまでの経緯をモデル化する。現在のモデルを「従来型定住モデル」「中間組織支援型定住モデル」とし、新たな定住モデルとして「滞在拠点利用型定住モデル」を仮説概念として提起する。

1.6.1 3つの定住モデル

a) 従来型定住モデル

定住の意向をもつ都市生活者が自身で土地や建物を探して定住に至るモデルであり、市場に流通する住宅や別荘をディベロッパーや不動産業者から購入する一般的な形式である（図9）。このモデルにおいては、住宅販売業者は定住者と地域との関係性構築に関与しないことが多く、定住先地域における近隣関係は個人（定住者及び地域住民）の意向や性格に委ねられる。

b) 中間組織支援型定住モデル

地域にソフトランディングするために、定住意向をもつ都市生活者を支援するための中間組織が結成されるモデルである（図10）。移住定住支援団体、一部の空き家バンクなどが中間組織としての役割を果たし、その担い手は行政や集落、NPO等がある。

c) 滞在拠点利用型定住モデル

上記2つのモデルに対して、本研究では滞在拠点利用型定住モデルを提示する（図11）。先のモデルでは中間組織が都市生活者と地域を結ぶ役割を担っていたが、このモデルにおいては滞在拠点及び拠点の管理運営者がその役割を担っている。そして本研究では滞在拠点を利用しながら2地域を往来する生活様式を「住宅所有によらない二地域居住」として提起する。

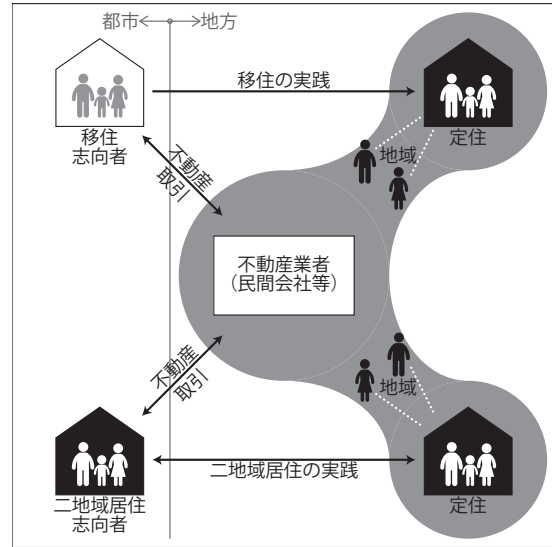


図9 従来型定住モデル

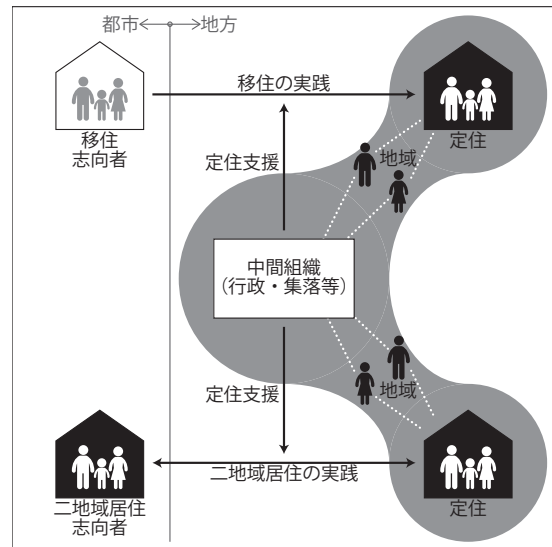


図10 中間組織支援型定住モデル

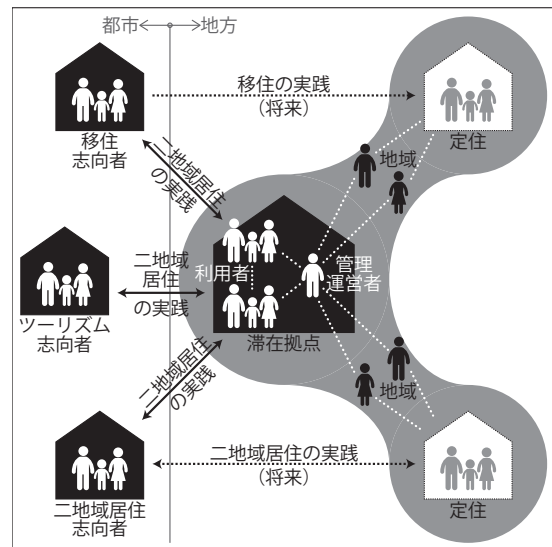


図11 滞在拠点利用型定住モデル

1.6.2 「滞在拠点利用型定住モデル」及び「住宅所有によらない二地域居住」の特性と位置づけ

「滞在拠点利用型定住モデル」及び「住宅所有によらない二地域居住」の特性と位置づけを整理する。

(1) 拠点を「所有する」から「利用する」へ

二地域居住の実践を想定した場合、先の2つのモデルにおいては滞在拠点となる住宅、いわゆるセカンドハウスを所有又は賃貸することが前提となる。しかし、滞在拠点利用型定住モデルにおいては、住宅の所有を前提とはしていない。賃貸の他、会員制（メンバーシップ）やシェア方式、宿泊といったしくみを用いて第2の拠点到宿泊滞在することで、都市と地方の2つの拠点を定期的・反復的に往来する、といった「居住（habitation）」と「観光（tourism）」の中間に位置する生活様式を実践することが可能となる。すなわち、滞在拠点を「所有する」ことから脱却し、「利用する」という方式の二地域居住である。

(2) 二地域居住の一形態としての位置づけ

「住宅所有によらない二地域居住」は二地域居住とはいえない、こういった意見や主張が想定される。しかし、本研究では以下のような社会的背景をもとに、「住宅所有によらない二地域居住」即ち、滞在拠点を利用して2つの地域を行き来する生活様式を二地域居住のひとつの形態として位置づけている。

2008年公表の国土交通省国土計画局総合計画課及び株式会社ふるさと回帰総合政策研究所による調査報告書¹⁾では、二地域居住を「従来の生活拠点に加え、特定の地域にもう一つの生活拠点を構え、その地域を繰り返し訪れ、年間で通算1ヶ月以上滞在する居住形態」と定義している。また、2010年公表の国土交通省国土計画局広域地方整備政策課による調査報告書³⁾では、二地域居住を「二地域交流」を包摂するものとして定義し、「移住」「帰省」の他、ホテルや旅館等の宿泊施設に滞するものを含めている。二地域居住の定義は未だ定まっていないのが現状であり、国交省においては、より広義に捉えようとする動向を確認できる。近年では、「対流促進型国土」や「関係人口」といったコンセプトを用いて、都市と地方の関係性の多様なあり方を許容するような姿勢がみられる。

また、二地域居住という生活様式を実現させるための拠点として、例えば別荘やリゾートマンション、滞在型市民農園などが従来より認識されているが、近年では二地域居住をコンセプトに掲げた宿泊型ゲストハウスやシェアハウス、会員制別荘なども散見されており、こうした拠点を利用して2つの拠点を定期的・反復的に往来している生活者が存在する。

本研究では「二地域居住」を「都市と地方の生活拠点（居住・労働・余暇のうちいずれか一以上の用に供する拠点）を定期的・反復的に行き来する生活様式」と定義する。そして「住宅所有によらない二地域居住」を二地域居住の一形態として捉える。

1.6.3 「滞在拠点利用型定住モデル」及び「住宅所有によらない二地域居住」の有用性（仮説）

滞在拠点利用型定住モデルは、以下のような有用性が予見される。

(1) 住居費・滞在費の低廉化と維持管理負担の軽減

国土交通省国土計画局広域地方整備政策課による調査報告書^{注18)}では、二地域居住（移住・二地域交流を含む）の阻害要因として「経済的な問題」が圧倒的に大きく、促進策への要望として「短期間安く借りられる住宅」「廉価で手軽に泊まれる宿泊施設」が挙げられている。また、株式会社日本総合研究所及び楽天リサーチ株式会社によるアンケート^{注19)}では、二地域居住に関する問題点として、「住居の維持費用がかかる」「現地での家事負担」「無駄になる食材・調味料等が多い」などが挙げられている。したがって、二地域居住を普及させるにはその生活様式を「開始」「継続」するためのハードルを下げる必要がある。

「住宅所有によらない二地域居住」ではセカンドハウスの所有を前提としていない。滞在拠点を賃貸や会員制、シェア方式、宿泊といった方法を用いて利用する形式である。したがって従来型の二地域居住、即ちセカンドハウスを所有する方式に比べて住居費・滞在費等の経済的負担の軽減を図ることが可能である。そして滞在拠点を自身で所有・管理する形式ではなく、第三者である滞在拠点の管理運営者が拠点を管理する形式であり、維持管理負担の軽減を図ることが可能である。このように、「滞在拠点利用型定住モデル」及び「住宅所有によらない二地域居住」では、二地域居住の阻害要因である住居費・滞在費の問題や維持管理負担の問題に対する有用性が予見される。

(2) 仲介役としての機能

国土交通省国土計画局広域地方整備政策課による調査報告書^{注20)}では、二地域居住（移住・二地域交流を含む）の促進策への要望として「地域住民との繋ぎ役の存在」が、株式会社日本総合研究所及び楽天リサーチ株式会社によるアンケート^{注21)}では、二地域居住に関する問題点として「近隣の人々との付き合い方」などが挙げられている。

従来型定住モデル及び中間組織支援型定住モデルとは異なり、滞在拠点利用型定住モデルでは、拠点を管理運営する主体が存在し、彼らはその場所や立地する地域に一定の頻度で留まっている。そういった特性を踏まえると、滞在拠点利用型定住モデルにおいては、拠点の管理運営者が仲介役として機能することで他の二地域居住実践者や地域との接点生まれやすい環境が形成されることが予見される。上記に挙げた近所付き合い等に関する諸課題に対して有用に作用する可能性が予見される。

(3) 定住（移住・二地域居住）に伴うリスクの軽減

移住及び二地域居住にはさまざまな問題・課題を越える必要がある。例えば仕事の問題（収入・

注18) 参考文献3) (前掲)、p71-74。

注19) 参考文献8)、p6。

注20) 参考文献3) (前掲)、p71-74。

注21) 参考文献8)、p6。

就業場所の確保)や費用の問題(住宅購入費等)、地域との関係性の問題(近所付き合いや集落活動、組合費負担等)などがある。このような問題は、定住意向をもつ都市生活者だけでなく、受け入れ側である地方生活者にとっても負担となる場合も多い。定住に至る前の段階で「滞在拠点利用型二地域居住」を実践することで、先に挙げた負担やリスクに真っ向から対峙するのではなく、都市生活者・地方生活者の双方の負担やリスクを軽減することが可能なしくみとしての可能性が予見される。

(4) 集落や行政に代わる観光振興・移住定住支援の担い手

「地方再生」の取り組み、とりわけ観光振興や移住など地方への人の流れの創出に関する取り組みに着目すると、これらの事業やその促進・支援を担う主体として集落や行政等を中心とした体制づくりが各地でおこなわれている。しかし、地域活動への余力がなくなりつつある集落、そして財政難が深刻化する行政にとって、この負担は小さくない。

これに対し、滞在拠点利用型定住モデルは、観光振興と移住定住支援の双方で有用に作用する可能性が予見される。拠点の事業者は、都市生活者のツーリズムや二地域居住のニーズをうまくキャッチすることを目指し、その受け皿となる滞在拠点を管理運営しつつ、地域特性を生かしたサービスを提供することで、都市生活者から対価としての費用を受け取るといった事業をおこなう。こうした事業が軌道に乗り、事業性が担保できるようになれば、それを運営する事業者、例えば移住者や地元住民、集落や行政にとって無理のない地域活動として確立できるようになると考えられる。これはまさに観光振興である。また、滞在拠点利用型定住モデルにおいては、将来の定住(移住・二地域居住)を視野に入れた都市生活者を受け入れることが可能なしくみである。例えば定住意向をもつ利用者が、滞在拠点を定期的・反復的に利用しながら地域の情報を収集し、地域住民との関係を構築してゆく、といった利用も可能である。

したがって、滞在拠点を運営する事業それ自体が観光振興や移住定住支援につながり、滞在拠点は集落や行政に代わる観光振興・移住定住支援の新たな担い手となりうることが予見される。

(5) 地域における新たな事業の創造

二地域居住は潜在的需要の高さが報告されていることは先に示したとおりである。滞在拠点利用型定住モデルにおいては、その拠点を管理運営する事業で収益を上げることが可能となる。二地域居住の潜在的ニーズの受け皿として機能するようになり、地域における新たな事業として確立できるといった可能性が予見される。

(6) 都市のための農村という構図の払拭

グリーンツーリズムの研究分野においては、その現状について地域の「交流疲れ」を指摘する声がある。グリーンツーリズムの可能性について言及している依光・栗栖は、グリーンツーリズムは「都市による山村の包摂化」の性格を持っていると主張しており^{注22)}、「農村側の本質的な問題解

注22) 依光良三・栗栖祐子、1996、グリーン・ツーリズムの可能性、日本経済評論社、pp212。

決よりも、都市に利する結果になったと批判された」と述べている。

また、先に挙げたルフェーヴルも著書「空間の生産」において以下のように主張している。

『地中海の周辺は、産業のヨーロッパにとってのレジャー空間になる。それは、支配的な生産様式の内部を差異化することによって追及される空間の生産の顕著な事例である。地中海周辺は、レジャー空間として、非労働者の空間として（バカンスの、さらには静養、休息、隠居などの空間として）社会的分業における特殊な役割を手に入れた。この地域は、経済・社会・建築学・都市計画の観点から見て、一種の新植民地主義に従属させられてしまった（pp. 108）。』

二地域居住の普及について議論する場合、こうした「都市のための農村」という構図を払拭する計画論が求められる。住宅所有によらない二地域居住の場合、滞在拠点の運営が観光振興や新事業の創造につながる可能性があり、これまでのような「都市に利する結果」や「交流疲れ」という側面に対して良い結果をもたらす可能性が予見される。

1.7 研究の目的

本研究の主題とする二地域居住は、潜在的需要が高く、地方再生や空き家活用への可能性が予見されるライフスタイルとされているが、その生活様式を開始・継続する際の高いハードルが普及を阻んでいる。別荘やセカンドハウスを所有又は賃貸することが前提となる従来の二地域居住に対し、本研究では会員制やシェア方式、宿泊といった手法により都市と地方の2つの拠点を定期的・反復的に往来する生活様式を「住宅所有によらない二地域居住」と位置づけ、仮説概念として「滞在拠点利用型定住モデル」を提起した。そうした二地域居住に供する滞在拠点に関して、事例の類型と実態把握、事業特性の解明、二地域居住の諸課題に対する有用性の検証をおこない、二地域居住の普及と地方再生に寄与する滞在拠点の要件とその将来ビジョンについて有効な知見を得ることが本研究のねらいである。その具体的な研究課題は以下の4点である。

- 1) 二地域居住の歴史的経緯と課題を整理し、二地域居住における都市・都市生活者及び地方・地方生活者の対立と要求を把握する。
- 2) 住宅所有によらない二地域居住に供する滞在拠点の事例を収集し、それらの基本属性を類型する。
- 3) 住宅所有によらない二地域居住に供する滞在拠点の事業特性を明らかにする。
- 4) 仮説概念として提示した「滞在拠点利用型定住モデル」の有用性を検証し、その可能性と将来ビジョンに関する示唆を得る。

1.8 研究の枠組み・論文の構成

本論文は以下の6つの章により構成されている（表3）。

第1章（序章）では、研究の背景を概観整理し、住宅所有によらない二地域居住の仮説概念として拠点利用型二地域居住モデルを提示しつつ、本研究の目的や意義を明確に示した。

第2章では、既往の研究や論考をもとに、二地域居住の歴史的経緯を整理しつつ、その時期に明らかになった問題・課題について整理する。別荘・別荘地やリゾートマンションの他、都市地方間

の往来を可能にする滞在拠点（滞在型市民農園や宿泊型ゲストハウス等）、そして居住地を都市から地方に移す移住までをその範囲とする。二地域居住の概念及び二地域居住の用に供する様々な拠点に関する歴史的経緯と課題を整理しつつ、本研究の位置づけを明確にする。

第3章では、拠点利用型二地域居住モデルの実践事例となる滞在拠点について、主として東京圏在住者が利用可能な95の事例を対象に、事業形態、立地、設置・運営主体、建物構成、占用形式、占用期間という観点から滞在拠点の整理分類をおこなう。

第4章では、先の章で挙げた拠点利用型二地域居住モデルの実践事例のうち、別荘地に立地する8つの事例を対象に、管理運営・利用実態及び設立経緯の把握をおこなう。それらを通じて、滞在拠点の事業特性を明らかにする。

第5章では、先の章で対象とした8事例のうち、南房総地域に立地する3事例のケーススタディから、本研究の仮説概念である拠点利用型二地域居住モデルの有用性を検証し、その潜在的可能性について考察する。

第6章（結章）では、第3章から第5章までの分析や考察をまとめた上で、今後の二地域居住の普及や地方再生に寄与する「拠点利用型二地域居住モデル」の要件とその将来ビジョンを提示する。

表3 論文の構成

章	各章の目的	研究対象
1章		序章
2章	二地域居住の歴史的経緯と課題を整理する	(既往研究の整理)
3章	滞在拠点の基本属性を類型する	関東及びその近県に立地する事例 (95拠点)
4章	滞在拠点の事業特性を解明する	関東及びその近県の別荘地に立地する事例 (8拠点)
5章	滞在拠点の有用性を検証する	南房総地域に立地する事例 (3拠点)
6章		結章

1.9 研究の意義

本研究の意義は以下の2点に集約される。

a) 都市・都市生活者と地方・地方生活者の対立を「滞在拠点利用型定住モデル」において解く

二地域居住という生活様式においては、物理的空間としての「都市」と「地方」、或いは生活者としての「都市生活者」と「地方生活者」という大きく二項の関係が存在する。本研究の意義は、このような二項関係において対立する事象を「滞在拠点利用型定住モデル」において解くことにある。よって本論文では、都市生活者と地方生活者の双方の視点から考察をおこなう。

第2章では、二地域居住に関連する既往の研究や論考の整理を通じて、都市・都市生活者と地方・地方生活者の二項間において対立する事象を整理する。

第4章では、タイプの異なる8事例の事業特性の考察から、対立を解くために求められる「滞在拠点利用型定住モデル」の要件を明確にする。

第5章では、南房総地域に立地する3事例のケーススタディを通じて、「滞在拠点利用型定住モデル」が現状の二地域居住において対立の構図にある事象をどのように解くことができるのか、その有用性を検証する。

b) 地方創生の具体的手法のひとつとして「滞在拠点利用型定住モデル」を提示する

二地域居住は地方再生や空き家活用への可能性が予見されるライフスタイルとされているが、地方創生をテーマとした国策(国土のグランドデザイン)においても、都市地方間における移動と交流・連携の促進として滞在人口の拡大、そして二地域居住(二地域就労)の拡大が掲げられている。「滞在拠点利用型定住モデル」は、そうした国策の基本戦略に対するひとつの具体的手法として提示できるモデルであると考えられる。

第3章では関東及びその近県において多様に営まれている事例を「住宅所有によらない二地域居住に供する滞在拠点」としてひとつの大きな枠組みで捉え、それらの基本属性を類型する。

第6章では、滞在拠点の及び「滞在拠点利用型定住モデル」の成立要件を提示し、二地域居住の需要顕在化と滞在拠点の事業化のための知見を提供する。

参考文献

- 1) 国土交通省国土計画局 (2005. 03) 「平成 16 年度国土施策創発調査 半定住人口による多自然居住地域支援の可能性に関する調査報告書「二地域居住」の意義とその戦略的支援策の構想」
- 2) 国土交通省国土計画局総合計画課・株式会社ふるさと回帰総合政策研究所 (2008. 3) 「平成 19 年度 地域への人の誘致・移動による市場創出の可能性及び方策に関する調査報告書」 (<http://www.furusatosouken.com/080424nichiiki.pdf>, accessed in 2018. 8. 9)
- 3) 国土交通省国土計画局広域地方整備政策課 (2010. 3) 「平成 21 年度 二地域居住推進施策のための基礎的調査報告書—都市と地域の交流・参加のための政策的方向性—」 (<http://www.mlit.go.jp/common/001030814.pdf>, accessed in 2018. 8. 9)
- 4) 国土交通省 (2014. 07. 04) 「国土のグランドデザイン 2050 ～対流促進型国土の形成～」, pp24-25 (<http://www.mlit.go.jp/common/001047113.pdf>, accessed in 2018. 8. 9)
- 5) 松谷明彦 (2009. 06) 「人口流動の地方再生学」, 日本経済新聞出版社
- 6) 小林秀樹 (2014. 10) 「人口減少時代のまちづくりと空き家活用」『公営企業』46-7, 一般財団法人 地方財務協会, pp33-42
- 7) アンリ・ルフェーヴル／著 (1974) 斎藤日出治／訳・解説「空間の生産」, 青木書店
- 8) 株式会社日本総合研究所・楽天リサーチ株式会社 (2006. 11. 21) 「二地域居住実践者の実態アンケート」 (https://www.jri.co.jp/MediaLibrary/file/pdf/column/kokoro/detail/955/report061121_takeuchi.pdf, accessed in 2018. 8. 9)
- 9) 国土交通省国土計画局 (2014. 03. 20) 「平成 25 年度 地方部における新たなライフスタイルの実現に関する調査 報告書」 (<http://www.mlit.go.jp/common/001048790.pdf>, accessed in 2018. 11. 7)
- 10) 農林水産省 (平成 26 年 5 月 27 日公表) 「平成 25 年度 食料・農業・農村白書「平成 25 年度 食料・農業・農村の動向」」
- 11) 総務省自治行政局過疎対策室 (2004. 03) 「交流居住の時代 ～都市と田舎の新しいライフスタイルのすすめ～」 (http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/2001/kaso/pdf/kouryu_jyuukyo.pdf, accessed in 2018. 11. 7)

第2章

二地域居住の歴史的経緯と課題 —既往研究の整理・研究の位置づけ—

本章の目的

二地域居住という用語が散見されるようになったのはごく最近であるが、そういった生活様式を実現させるための拠点、例えば別荘やリゾートマンション、滞在型市民農園などは以前から存在する。本章では、二地域居住に関連する用語や拠点をとり扱った資料や論考、既往研究などを時系列に取り上げ、二地域居住の出現・展開の過程と指摘されている問題・課題を整理するとともに、本研究の位置づけを明らかにする。

2.1 別荘地の出現と展開（近代）

我が国における別荘・別荘地に関する文献・既往研究などをもとに、別荘地の発達・展開過程をまとめる。参考にした文献・既往研究は、近代における「別荘」概念の誕生からリゾートブーム到来までの期間を対象としたものである（リゾートブーム以降の展開については2.2においてまとめる）。

2.1.1 社会背景と展開過程

十代田ら¹²⁾は、湘南および房総地域における臨海部別荘地の出現・立地特性・変遷過程について以下のように説明している。

我が国の臨海部別荘地は明治10年代に西洋から輸入された思想（海水浴・避暑）と日本古来の湯治の伝統と別邸の伝統の融合によって誕生し、明治・大正期の臨海部別荘の立地特性としては、マクロな立地では比較的波の激しい所が選ばれ、ミクロな立地では眺望がよく安息的雰囲気にあふれた山裾が好まれていた。明治期における主な臨海別荘地として、東海道線、横須賀線（明治22年）と鉄道がいち早く開通した湘南地方が最初に臨海部別荘地として発達し、その後、外房線（明治32年）が開通し一宮をはじめとする外房で別荘地が形成された。規模としては湘南地方が東京圏最大の別荘地帯であり、個人所有の別荘だけで大磯では約150戸（明治40年）、鎌倉では個人所有の別荘が約400戸（明治45年）、貸別荘が約400戸あり、全戸数の3分の1が別荘であった。外房は最も発展していた一宮で約100戸（明治末期）にすぎなかった。大正から昭和初期にかけて、海水浴は健康法から大衆のレクリエーションに変わり、海水浴場は遠浅で波の静かな砂浜が好まれるようになった。海浜リゾートも別荘地としてよりもむしろ貸間を中心とした大衆リゾートとして発展していった。特に内房は特権階級の高級別荘地からの変化ではなく、最初から大衆リゾートとして発展していった。その後、湘南地域では大正の頃から高級住宅地化が進行したのに対し、外房は

臨海部別荘地としても衰退し、宅地化もしなかった。明治期において共に高級別荘地であった湘南と外房の変貌過程の比較から、臨海部別荘地として先行開発された地域は、良好な居住環境をもった高級住宅地になり得るが、別荘地として繁栄しているうちに住宅地化し、受け継ぐべき質の高い環境が空間的にもイメージ的にも存在し、てクリエーション地としての魅力が存続していることが条件となるとまとめている。

2.1.2 近代別荘・別荘地に関する既往研究

近代における別荘・別荘地及びセカンドハウスを対象とした既往研究（表4・表5）のうち代表的なものを取り上げ、その論点をまとめる。

十代田ら¹³⁾は、戦前の関東圏における別荘地の成立と展開を3期に分け（Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ期）、別荘地形成のきっかけとして3つを挙げ（①外国人による別荘構築、②皇族による別荘構築、③リゾートホテルの開業）、別荘を所有するにあたっての社会・風俗的背景として3つを挙げている（日本古来の「賓客接待」、西洋から輸入された「避暑・避寒」「大気療法」、日本古来のものと西洋から輸入されたものの融合である「温泉浴」「海水浴」「農場経営」）。また、戦前の関東圏における別荘を、立地と使い方から6つのタイプ（都市内交流型、高原避暑型、温泉保養型、海浜保養型、農場経営拠点型、郊外保養型）に分類している。

花里ら¹⁴⁾は、1962年から長野県御代田町の別荘地「普賢山落」（不動産業者による開発ではなく、居住者らによる手作りの別荘地であり、開発当初から現在まで豊かなコミュニティを維持している）を対象とし、①別荘の所有者には「ものづくり」志向を持った人が多くおり豊かなコミュニティが成立しやすかったこと、②コミュニティの運営方法としてルールやイベント等の運営に特徴がみられたこと、③別荘地特有の現象として人々の滞在の時期が重なっていること、④出来事や事件などが偶然にコミュニティ形成にプラスに働いたこと、⑤開放的な別荘建築がコミュニティ形成に好影響を与えたこと、の5点をコミュニティ形成の要因と考え検証をおこなっている。

表4 別荘地の発生と展開に関する既往研究（その1）

No	著者名	タイトル	出典	研究の概要・キーワード
1	十代田朗, 渡辺貴介, 安島博幸	明治・大正期における湘南および房総地域の臨海部別荘地の成立過程	『都市計画別冊』20, pp331-336, 1985, 日本都市計画学会	湘南および房総地域の臨海部別荘地の変遷過程の考察から、臨海部別荘の出現経緯、立地特性、その後の変遷について明らかにする。
2	藤谷陽悦	箱根町強羅の別荘分譲地について	『学術講演梗概集』, pp725-726, 1986.07.25, 日本建築学会	町割りの特色、開発の概要、歴史的意義
3	武井裕之, 渡辺貴介, 安島博幸, 十代田朗	戦前における東京の別荘・別邸の立地とその成立背景に関する研究	『学術講演梗概集』, pp319-320, 1987.08.25, 日本建築学会	タイプ別（賓客接待、隠居、妾宅、書齋、梗概保養、田園）にみた立地特性と成立背景
4	藤谷陽悦	文化村としての強羅別荘地について	『学術講演梗概集』, pp793-794, 1987.08.25, 日本建築学会	戦前に見られる住民構成と建物の遺構、土地・人・建物の具体的な内容把握
5	十代田朗, 渡辺貴介, 安島博幸	戦前の関東圏における別荘の立地とその類型に関する研究	『日本建築学会計画系論文報告集』436, pp79-86, 1992.06.30, 日本建築学会	明治期から戦前までの別荘地の成立・展開、別荘所有にあたっての社会・風俗的背景、別荘のタイプ・立地・使い方の特徴
6	堀田典裕	新舞子文化村「松浪園」について—近代名古屋における郊外住宅地開発(1)—	『日本建築学会計画系論文報告集』462, pp177-184, 1994.08.30, 日本建築学会	近代名古屋における私鉄沿線の民間住宅地開発
7	牧田知子	近代住空間の形成：鶴沼を例とする別荘型住空間	『学術講演梗概集』, pp9-10, 1995.07.20, 日本建築学会	大正・昭和初期の別荘地・鶴沼の住空間変化
8	高砂淳, 土居義岳	荘園地区の開発の経緯—別府市における市街地と別荘地の開発に関する研究その1—	『日本建築学会研究報告 中国・九州支部 3 計画系』10, pp657-660, 1996.03.01, 日本建築学会	荘園地区の開発と分譲の経緯
9	十代田朗	近代日本における「避暑」思想の受容と普及に関する研究	『ランドスケープ研究：日本造園学会誌』59(5), pp105-108, 1996.03.29, 日本造園学会	「避暑」思想の輸入、避暑地の成立、関東甲信+静岡
10	高砂淳	野口地区の開発の経緯—別府市における市街地と別荘地の形成に関する研究その1—	『学術講演梗概集』, pp47-48, 1996.07.30, 日本建築学会	野口地区の開発と分譲の経緯
11	十代田朗, 小林恵, 田中道郎	別荘地・熱海の展開過程に関する実証的研究	『都市計画論文集』31, pp97-102, 1996.11.01, 日本都市計画学会	明治以降の熱海に関して、①別荘が建てられた立地場所の特性、②別荘のその後の用途の変遷とその要因、③地元に残した空間的ストック（遺産）、①②③の関係性を明らかにする。
12	高砂敦, 土居義岳	観海寺地区の開発の経緯—別府市における市街地と別荘地の開発に関する研究その2—	『日本建築学会研究報告 九州支部 3 計画系』36, pp445-448, 1997.03.01, 日本建築学会	観海寺地区の開発と分譲の経緯
13	土屋和男	浜名湖弁天島の地域環境形成に関する史的研究—その1別荘地の形成とその要因—	『東海支部研究報告集』36, pp705-708, 1998.02.13, 日本建築学会	日本においては近代的な産物である別荘地の価値観の源泉と変容の考察
14	土屋和男	別荘地・興津と井上馨の別荘：興津の地域環境形成に関する史的研究その3	『学術講演梗概集』, pp361-362, 1999.07.30, 日本建築学会	静岡県清水市興津地区（明治中期から昭和戦前期に海浜別荘地）、最初の別荘となった井上馨邸、町史・伝記等の史料発掘
15	矢野竜市, 安田孝, 大谷光一, 尾崎健二	六甲山上別荘地開発の経過と保全について	『学術講演梗概集』, pp269-270, 1999.07.30, 日本建築学会	神戸六甲山上別荘地開発の経過と保全
16	土屋和男	浜名湖・弁天島における別荘地の変遷と空間的遺産の現況	『日本建築学会計画系論文報告集』523, pp263-270, 1999.09.30, 日本建築学会	日本においては近代的な産物である別荘地の価値観の源泉と変容
17	土屋和男	西園寺公望別荘・坐漁荘における建設の経緯と空間構成—興津の地域環境形成に関する史的研究その4—	『東海支部研究報告集』38, pp837-840, 2000.02.19, 日本建築学会	静岡県清水市興津地区の西園寺公望別荘・坐漁荘
18	谷本あづみ, 久野紀光, 齋藤潮	鎌倉の谷戸における別荘立地選定の地形的要因	『都市計画論文集』39, pp133-138, 2004.10.25, 日本都市計画学会	明治後期に鎌倉の谷戸地形に設けられた別荘、別荘立地選定における地形的要因とその意味の一端を明らかにする
19	土屋和男	興津における近代の別荘の形成とその背景	『日本建築学会計画系論文報告集』614, pp237-243, 2007.07.31, 日本建築学会	町史・伝記等の史料と現地ヒアリング、興津の別荘を概観、興津の歴史的背景、建築主たちのつながりと別荘地形成を考察
20	石塚悠子, 加藤仁美, 水沼淑子	湘南地域における初期別荘地と計画的郊外住宅地の景観構造の変容	『学術講演梗概集』, pp91-92, 2007.07.31, 日本建築学会	湘南地域における初期別荘地及び戦前期の郊外住宅地の立地・形成経緯の把握、住宅及び宅地の更新過程を追跡、住宅地の環境や景観の構造の変容との関係性
21	寺田聡子, 土本俊和, 梅干野成央	御影温水路にみる水辺空間の変容	『学術講演梗概集』, pp473-474, 2009.07.20, 日本建築学会	長野県軽井沢町・御影温水路の水辺空間に別荘がたち始めた経過を把握、水路と別荘との位置関係とその変容

表5 別荘地の発生と展開に関する既往研究（その2）

No	著者名	タイトル	出典	研究の概要・キーワード
22	梅干野成央, 土本俊和, 武智三奈	軽井沢における保養地景観の形成過程	『日本建築学会計画系論文集』75 (647), pp103-109, 2010. 01, 日本建築学会	景観が形づくられてきた歴史的な文脈
23	安野彰	花巻温泉遊園地における施設配置計画の変遷について	『学術講演梗概集』, pp299-300, 2011. 07. 20, 日本建築学会	大正末に開設されたリゾート「花巻温泉遊園地」の開発経緯、施設配置
24	花里俊廣, 佐々木誠, 温井達也	別荘地「普賢山落」の概要と略史	『学術講演梗概集』, pp65-66, 2011. 07. 20, 日本建築学会	別荘地という特殊な場でありながら良好なコミュニティを長期間維持してきた理由を探る、長野県御代田町に開発された別荘「普賢山落」を事例に、別荘地の成立・出来事・きまりごと、夏祭り等から分析。
25	花里俊廣	戦前期の軽井沢の別荘地における外国人の所有・滞在と対人的環境の様態	『日本建築学会計画系論文集』77 (672), pp247-256, 2012. 03, 日本建築学会	戦前期における軽井沢の外国人の別荘所有や滞在の様態を明らかにすることを通じて、外国人の滞在する避暑地という特別な雰囲気対人的環境を形成していたことを明らかにする。戦前期の軽井沢において外国人と日本人とが別荘地をどう住み分け、どう交流していたか、を明らかにするための基礎データを提供する。
26	花里俊廣	1930年頃の避暑地軽井沢における外国人の社会活動	『日本建築学会計画系論文集』77 (676), pp1283-1292, 2012. 06, 日本建築学会	軽井沢避暑団による別荘地の自治的活動、別荘のコミュニティ
27	麻生美希	福岡市とその近郊における近代海浜リゾートの成立に関する研究	『都市計画論文集』50 (3), pp196-1203, 2015. 10, 日本都市計画学会	福岡市とその近郊を対象とし、近代における海水浴の発展とそれに関連した海浜リゾートの成立を明らかにする。

抽出条件

- ・「CiNii」による検索（「別荘」「セカンドハウス」and「建築学会」「都市計画学会」「農村計画学会」「林業経済学会」を含むもの）。建築史・意匠論を主題としたものは除外。
- ・「J-STAGE」の記事検索（キーワード「別荘」「別荘地」「セカンドハウス」）。建築史・意匠論を主題としたものは除外。

2.2 リゾート開発ブームの到来（1970年代～）

2.2.1 開発ラッシュの社会背景

「第4次全国総合開発計画（四全総・1987年策定）」と「総合保養地域整備法（いわゆる「リゾート法」・1987年制定・施行）」^{注23)}は、リゾート開発ブームを引き起こし、全国各地でリゾートマンション建設が進行した。1987年策定の「第4次全国総合開発計画（四全総）」、同年に制定・施行された「総合保養地域整備法」（いわゆる「リゾート法」）によって、熱狂的なリゾート開発ブームが生じることになり、それと並行して、全国各地のリゾートマンション建設が進行した。この背景としては、週休二日制の普及による自由時間の増大、住宅金融公庫によるセカンドハウス融資（都市・田園複合居住用住宅融資・1987年度創設）の開始、バブル景気（地価・株価の高騰）による余剰資金の発生と投機の加熱なども挙げられている。

リゾートマンションが相次いで建設された地域として知られているのが新潟県湯沢町である。リゾートマンションのストックは町の世帯数の5倍ほどあり¹⁶⁾、地域へのインパクトの多大さがいくつもの既往研究で示されている。

その後、リゾートブームはバブル崩壊とともに低調となり、環境保護運動の高まり等を受けリゾート施設の建設中止や計画縮小が相次いだ。また、リゾートマンションでは管理運営面の問題が顕在化し始めている。

注23) 参考文献15)。「国民が余暇等を利用して滞在しつつ行うスポーツ、レクリエーション、教養文化活動、休養、集会等の多様な活動に資するための総合的な機能の整備を民間事業者の能力の活用に重点を置きつつ促進する措置を講ずることにより、ゆとりある国民生活を実現し、地域の振興を図る。」ことを目的に制定。

2.2.2 別荘・別荘地に関する既往の研究・論考

以下、リゾートブーム以降の別荘・別荘地及びセカンドハウスを対象とした既往研究（表6・表7・表8）のうち代表的なものを取り上げ、その論点をまとめる。

斉藤ら¹⁷⁾は、主にリゾート地のセカンドハウス所有者に対するアンケート調査をもとにセカンドハウスの選定条件を「ユーザーの個別条件」「建物・リゾート地に関する条件」「購入条件」に分け、それぞれがどのように影響しあうのかを分析している。リゾート地に関する条件としては、閑静、景観、交通条件などに対して重視度が高く、地域の祭り、地域との交流などに対して重視度が低いとしており、購入条件としては、建物や敷地の維持・管理体制に対して重視度が高いとしている。

安藤ら¹⁸⁾はリゾート開発に関わる自治体（首都圏200km圏、昭和63年度公庫の都市・田園住宅融資の田園型住宅の融資対象範囲）へのアンケート調査をもとに、リゾート地の環境条件（リゾート施設・生活関連施設）及び地域社会との対応に関する把握をおこなっており、リゾート開発が地域に与える影響として、地元への資本投下による経済活性化への期待がある一方で、ゴミ処理の負担増加や観光行政事務量の増大、交通量増大、などが問題認識されているとしている。

峯苔ら¹⁹⁾は、自治体による別荘地の把握現状、別荘地に関する計画および取組みの現状、別荘地の活性化に関する取組みの効果や課題を明らかにすることを目的に、長野県内全80市町村を対象にアンケート調査をおこなっている。別荘地の運営・管理の実態および課題として、別荘地の分譲区画数、建築済戸数、管理団体を把握している自治体は少ないこと、自治体による別荘地の運営・管理に対する具体的な計画や施策が少ないこと、管理主体と別荘地の利用規模といった条件の違いにより、議論されている課題が異なっていること、自治体の役割としては、別荘地外への参加の仕組みを提供することが重要であること、と結論づけている。

古谷ら²⁰⁾は、高度経済成長期以降に農山村地域で推進された外来型開発「蓼科高原三井の森別荘地」を事例に、外来型開発が当該地域に与えた影響を明らかにするとともに、外来型開発の社会的・経済的開発効果および外来型開発がもたらした影響の要因について考察をおこなっており、開発事業の特徴として、自然環境保護を別荘地開発の重要な位置づけとしていること、自主・独自のライフライン（上下水道、道路・側溝、ゴミステーション、消火栓、別荘地内公園など）を建設・敷設したこと、地域に密着した経営・運営姿勢をとっていること（地元で安定的な地代および雇用をもたらしている）などを挙げ、外来型開発でありながら持続可能な地域振興に結びついた事例として評価している。

橋詰ら^{21) 22) 23)}は、東京大都市圏の超郊外地域（リモートサバーク）に位置する別荘地（千葉県勝浦市、御宿町、栃木県さくら市、静岡県函南町に位置する計5つの別荘地）を事例に、定住化に伴う高齢化の実態と居住環境に関わる諸問題について調査（管理会社へのヒアリングおよび定住世帯と別荘世帯に対するアンケート調査）をおこなっており、老人保健施設などが未整備の別荘地では加齢とともに生活の不安や不満が増すことになり、転居して第三の人生を送る場所を探し始めている居住者もいることなどから、これらの別荘地に共通して管理次第では空き家の増加などの諸問題を招来するという経年変容に関するシナリオを描くことができるとしている。

竹田ら²⁴⁾は、高齢移住者の増加を背景にシニアタウン化した住宅地（別荘地およびシニアタウン）

表6 別荘・別荘地に関する既往研究（その1）

No	著者名	タイトル	出典	研究の概要・キーワード （「セカンドハウス」は「SH」と表記）	影響		
					①地域へ	②管理・運営	③定住化
1	西江洋	北海道における別荘地開発への一考察	『日本建築学会北海道支部研究発表会報告』36, pp97-100, 1971.08.21, 日本建築学会	北海道における別荘地開発の現状に関する実態調査から、別荘団地の立地傾向と需要傾向を考察。			
2	西江洋	道東におけるセカンドハウスとその実態	『日本建築学会北海道支部研究発表会報告』37, pp235-238, 1972.03.25, 日本建築学会	北海道・道東におけるSHの平面型や利用実態について考察。寒冷積雪温泉地という特殊条件下における週末住居の計画資料を得ることが目的。			
3	松本真理, 蟹江好弘, 斎藤博昭, 安藤一弘	セカンドハウスの需給構造に関する研究—その1 セカンドハウスにおける住まい方を規定する諸条件—	『学術講演梗概集』, pp73-74, 1988.09.01, 日本建築学会	住宅金融公庫によるSH融資を背景に、SHにおける住まい方を規定する諸条件を明らかにする。SH所有者及び公庫融資申込者へのアンケート調査によるSH取得目的の把握から住まい方を整理。			
4	安藤一弘, 蟹江好弘, 斎藤博昭, 松本真理	セカンドハウスの需給構造に関する研究—その2 実態調査を通してみたセカンドハウスの利用特性—	『学術講演梗概集』, pp75-76, 1988.09.01, 日本建築学会	SH所有者に対するアンケート調査をもとに所有者の購入や利用に関する分析から利用特性を明らかにする。			
5	斎藤博昭, 蟹江好弘, 松本真理, 安藤一弘	セカンドハウスの需給構造に関する研究—その3 セカンドハウス選定条件の重要度評価—	『学術講演梗概集』, pp77-78, 1988.09.01, 日本建築学会	SH所有者に対するアンケート調査をもとにSH選定条件の相互関係、どのように影響しあうのかを明らかにする。			
6	松本真理, 蟹江好弘, 齋藤博昭, 安藤一弘, 佐藤正人, 広瀬茂	セカンドハウスの需要構造に関する研究—その4 マルチハビテーション [2拠点住居] の可能性について—	『学術講演梗概集』, pp235-236, 1989.09, 日本建築学会	SH入居者アンケート調査をもとにマルチハビテーションが成立する背景、ニーズ・経済条件・自由時間の関連性を分析、実践例を紹介。			
7	斎藤博昭, 蟹江好弘, 松本真理, 安藤一弘, 佐藤正人, 広瀬茂	セカンドハウスの需要構造に関する研究—その5 リゾート地におけるセカンドハウス所有者の行動形態—	『学術講演梗概集』, pp237-238, 1989.09.01, 日本建築学会	SH所有者・公庫融資対象者へのアンケート調査をもとに、SH利用者の余暇時間保有量がリゾート地での生活に与える影響について分析。			
8	安藤一弘, 蟹江好弘, 斎藤博昭, 松本真理, 佐藤正人, 広瀬茂	セカンドハウスの需要構造に関する研究—その6 セカンドハウス立地としてのリゾート地の傾向について—	『学術講演梗概集』, pp239-240, 1989.09.01, 日本建築学会	リゾート開発に関わる自治体へのアンケート調査をもとに、リゾート地の環境条件（リゾート施設・生活関連施設）及び地域社会との対応について把握。	●		
9	竹田喜美子, 番場美恵子	定住者の移住プロセスと住宅プランの特徴（千葉県O町Gタウンの場合）—別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その1—	『学術講演梗概集』, pp29-30, 2006.07.31 日本建築学会	シニアタウン化していく住宅地に居住する高齢者の生活環境を把握し、住宅地再編のための条件を検討。定住者の前住地から現在地への移住プロセスと住宅プランの特徴を明らかにする。			●
10	番場美恵子, 竹田喜美子	趣味・活動を通してみた地域とのつながり（千葉県O町Gタウンの場合）—別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その2—	『学術講演梗概集』, pp31-32, 2006.07.31 日本建築学会	前稿に引き続き、定年退職後新しい住宅地に移住した高齢者の居住環境を分析。地域とのつながりという視点から高齢者の生活を趣味・活動を通して解明する。			●
11	番場美恵子, 竹田喜美子	居住継続可能なシニアタウンのための居住環境条件の検討（茨城県I市Aタウンの場合）—別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その3—	『学術講演梗概集』, pp203-204, 2007.07.31 日本建築学会	シニアタウンにおける高齢者の居住実態を把握した上で、居住継続可能なシニアタウンを編成するための条件を検討。Aタウンに居住する高齢者の属性把握、現在の問題点を整理。			●
12	竹田喜美子, 番場美恵子	定住後の高齢者夫婦の生活パターン（茨城県I市Aタウンの場合）—別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その4—	『学術講演梗概集』, pp205-206, 2007.07.31 日本建築学会	前稿に引き続き、高齢者の居住環境を分析。高齢者夫婦の生活実態を住宅内の生活を中心に空間と時間から明らかにする。			●
13	竹田喜美子, 小森佑子, 番場美恵子	開発システムが形成したコミュニティの特性（茨城県K市Kタウンの場合）—別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その5—	『学術講演梗概集』, pp161-162, 2008.07.20 日本建築学会	シニアタウンにおいて高齢者の居住継続を保障し自立生活を可能にする居住環境のあり方を追及する。開発会社独自の開発システムが形成したコミュニティの特性を中心とした居住環境を明らかにする。			●
14	小森佑子, 竹田喜美子, 番場美恵子	サポートサービスの実態と利用状況（茨城県K市Kタウンの場合）—別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その6—	『学術講演梗概集』, pp163-164, 2008.07.20 日本建築学会	前稿に引き続き、高齢者の居住環境を分析。居住継続を可能にするためのサポートサービスの条件を明らかにする。			●●

表7 別荘・別荘地に関する既往研究（その2）

No	著者名	タイトル	出典	研究の概要・キーワード （「セカンドハウス」は「SH」と表記）	影響		
					①地域への	②管理・運営	③定住化
16	迫田修一	六甲山カンツリーハウス周辺における別荘地開発について—六甲山別荘地開発の変遷に関する研究その1—	『日本建築学会近畿支部研究報告集 計画系』49, pp845-848, 2009.05.22, 日本建築学会	戦後から現在に至るまでの別荘地開発の変遷について考察。			
17	竹田喜美子, 番場美恵子, 小森佑子	開発と管理システムからみた居住システムの検討（福岡県A市Mタウンの場合）—別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その7—	『学術講演梗概集』, pp217-218, 2009.07.20 日本建築学会	シニアタウンへ移住した高齢者の居住スタイルや居住ネットワークの分析、居住システムの検証から、高齢者の居住継続を保障し自立生活を可能にする居住環境に関して知見を得る。開発システムと管理システムの実態から考察。		●	●
18	番場美恵子, 竹田喜美子, 小森佑子	住宅プランの特徴と高齢者夫婦の住まい方（福岡県A市Mタウンの場合）—別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その8—	『学術講演梗概集』, pp219-220, 2009.07.20 日本建築学会	前稿に引き続き、高齢者の居住環境を分析。夫婦のみ世帯に着目し、高齢者夫婦の住まい方からみた住宅プランのニーズについて検討する。			●
19	小森佑子, 竹田喜美子, 番場美恵子	シニアタウンにおける夫婦関係と親子関係に関する考察（福岡県A市Mタウンの場合）—別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その9—	『学術講演梗概集』, pp221-222, 2009.07.20 日本建築学会	前稿に引き続き、高齢者の居住環境を分析。シニアタウンへ移住後の夫婦関係や親子関係を把握し高齢期の家族関係のあり方を探る。			●
20	竹田喜美子, 番場美恵子, 小森佑子	別荘地における多様な居住スタイルと地域コミュニティの形成（長野県軽井沢S別荘地の場合）—別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その10—	『学術講演梗概集』, pp181-182, 2010.07.20 日本建築学会	別荘地に定住した高齢者の居住スタイルや居住ネットワークを分析し居住システムを検証することで、高齢者の居住継続を保障し自立生活を可能にする居住環境に関する知見を得る。居住スタイルの特性分析から、形成された地域コミュニティを考察。			●
21	番場美恵子, 竹田喜美子, 小森佑子	「接客」を促す空間的要素の分析（長野県軽井沢S別荘地の場合）—別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その11—	『学術講演梗概集』, pp183-184, 2010.07.20 日本建築学会	接客行為の実態と接客をうながす空間的要素について検討する。			●
22	峯苦俊之, 十代田朗, 津々見崇	別荘地の運営・管理における自治体の役割に関する研究—長野県を事例として—	『都市計画論文集』45(3), pp415-420, 2010.10.25, 日本都市計画学会	自治体による別荘地の把握現状、別荘地に関する計画および取組みの現状、別荘地の活性化に関する取組みの効果や課題を明らかにすることが目的。別荘地の運営・管理の実態および課題として、別荘地の分譲区画数、建築済戸数、管理団体を把握している自治体は少ないこと、自治体による別荘地の運営・管理に対する具体的な計画や施策が少ないこと、管理主体と別荘地の利用規模といった条件の違いにより、議論されている課題が異なっていること、自治体の役割としては、別荘地外への参加の仕組みを提供することが重要であること、と結論づけている。			●
23	番場美恵子, 竹田喜美子	立地環境と管理体制の概要（栃木県那須町M別荘地の場合）—別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その12—	『学術講演梗概集』, pp347-348, 2011.07.20 日本建築学会	別荘地内の立地環境や居住者の生活状況を調査し、定住に必要な居住環境について探求する。別荘地内自治会および管理体制の現状について述べる。		●	●
24	竹田喜美子, 番場美恵子	別荘地に定住する高齢者が形成する地域コミュニティ（栃木県那須町M別荘地の場合）—別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その13—	『学術講演梗概集』, pp349-350, 2011.07.20 日本建築学会	前稿に引き続き、別荘地に定住する高齢者が形成する地域コミュニティについて検討。どのように地域コミュニティを築いていくのか別荘地の内と外との関わりの中で考察する。			●
25	古谷健司, 小池正雄	外来型開発の地域における社会的・経済的開発効果の検証—長野県茅野市蓼科高原三井の森別荘地を事例として—	『林業経済研究』58(2), pp42-53, 2012.07.01, 林業経済学会	1969年～1973年の第1次リゾート開発ブーム期における三井不動産による別荘地開発の実態を調査・分析し、外来型開発が当該地域与えた影響を明らかにする。外来型開発でありながら持続可能な地域振興に結びついた事例として評		●	
26	橋詰直道	超郊外別荘地における定住化と高齢化の進展—千葉県外房勝浦市と御宿町の事例—	『日本地理学会発表要旨集』, 2013.03, 日本地理学会	「ミレーニア勝浦」「西武グリーンタウン御宿」の2つの別荘地を対象に、東京大都市圏の超郊外地域の別荘型住宅地における定住化と高齢化の進展の特徴を明らかにする。			●

表 8 別荘・別荘地に関する既往研究（その3）

No	著者名	タイトル	出典	研究の概要・キーワード （「セカンドハウス」は「SH」と表記）	①地域への影響	②管理・運営	③定住化
27	橋詰直道	超郊外の別荘型住宅地における定住化と高齢化の進展—栃木県さくら市喜連川の温泉付住宅地の事例—	『日本地理学会発表要旨集』, 2013.09, 日本地理学会	「フィオーレ喜連川」「びゅうフォレスト喜連川」の2か所の住宅地を事例に、定住化と高齢化の実態及びシニアタウン化が抱える諸問題を明らかにし、千葉県の実例と比較検討する。			●
28	竹田喜美子, 番場美恵子	開発プロセスと立地環境および管理体制からみるシニアタウン化した住宅地における居住システムの構築—別荘地と定住地の二面性を有するシニアタウン化した住宅地における高齢者の居住環境に関する研究 その1—	『日本建築学会計画系論文集』79(695), pp29-37, 2014.07, 日本建築学会	別荘地及びシニアタウンに移住し定住する高齢者を対象に、その居住様態を多角的に分析することにより、高齢者の自立生活および居住継続を保障し、住宅地として持続可能な居住環境に関する知見を得る。〈ハード面〉体制から、居住者組織、管理会社、共用施設による「居住システム」について考察。		●	●
29	藤森崇弘, 高見沢実, 野原卓	定住化した別荘利用者の生活実態と今後の可能性についての研究—長野県茅野市鹿島リゾートチェルトの森を事例に—	『学術講演梗概集』, pp567-568, 2014.09.12, 日本建築学会	定住化した別荘利用者が別荘利用者と市民をつなぐ可能性に着目、定住化利用者の実状、茅野市に対する捉え方の変化から、定住化利用者の可能性を探る。定住者へのアンケート調査及びヒアリング調査を実施。			●
30	崎嶋大輔, 橋本雄一	建築確認申請データからみた北海道ニセコエリアにおけるスキーリゾート開発	『日本地理学会発表要旨集』, 2015.10, 日本地理学会	建築計画概要書データを用いてニセコ地域における開発の変化を明らかにする。			
31	佐藤大祐, 澁谷和樹	富士山麓における別荘地の開発と利用形態	『地学雑誌』124(6), pp965-977, 2016.01, 東京地学協会	富士山麓における別荘地の展開を、別荘地の空間的拡大過程、開発資本の進出と資本間の関係性、別荘の利用形態の検討を通して明らかにする。			●
32	竹田喜美子, 番場美恵子	シニアタウン化した住宅地における居住ネットワークの構築と地域コミュニティの形成—別荘地と定住地の二面性を有するシニアタウン化した住宅地における高齢者の居住環境に関する研究 その2—	『日本建築学会計画系論文集』81(721), pp529-539, 2016.03, 日本建築学会	別荘地及びシニアタウンに移住し定住する高齢者を対象に、その居住様態を多角的に分析することにより、高齢者の自立生活および居住継続を保障し、住宅地として持続可能な居住環境に関する知見を得る。〈ソフト面〉人間関係から「居住ネットワーク」について考察。			●
33	橋詰直道, 福田康明	静岡県函南町の別荘地における定住化と高齢化の進展—南箱根ダイヤモンド別荘地の事例—	『日本地理学会発表要旨集』, 2016.04, 日本地理学会	「南箱根ダイヤモンド」を事例に、定住化に伴う高齢化の実態と居住環境に関わる諸問題について、これまでの調査結果と比較しながら明らかにする。			●
34	崎嶋大輔, 橋本雄一	建築確認申請データからみたニセコエリアの開発	『日本地理学会発表要旨集』, 2016.04, 日本地理学会	建築確認申請データを用いてニセコエリアにおける開発の時空間構造を明らかにする。			

抽出条件

- ・「CiNi」による検索（「別荘」「セカンドハウス」and「建築学会」「都市計画学会」「農村計画学会」「林業経済学会」を含むもの）。建築史・意匠論を主題としたものは除外。
- ・「J-STAGE」の記事検索（キーワード「別荘」「別荘地」「セカンドハウス」）。建築史・意匠論を主題としたものは除外。

である千ヶ滝別荘地（長野県北佐久郡軽井沢町・別荘族と定住族の相克）、かしま野別荘地（茨城県鹿嶋市／銚田市・バブル崩壊を機に別荘地から定住地へ転換）、美奈宜の杜（福岡県朝倉市・アメリカのリタイアメントタウン「サンシティ」をモデルに開発されたシニアタウン）の3ヶ所を対象とし、管理会社へのヒアリング調査と居住者に対するアンケート調査・ヒアリング調査から、①開発プロセスや立地環境の違いによる居住者評価、②管理体制における管理会社の関わり方と居住者との関係、③シニアタウン化した住宅地として持続可能な居住システムに必要な要素、についてまとめており、管理体制が整備され居住の安心と安全が実現し、さらに開発形態と立地環境の条件が満たされることが、持続可能な居住システムの構築につながると述べている。

また、「居住システム」の必要性を述べた前報に引き続き、続報²⁵⁾では「居住ネットワーク」について家族ネットワークと地域ネットワークに分けて分析し、移住後の親子関係の変容把握、趣味生活とボランティア活動に関する動向分析、地域ネットワークの構築プロセス、個人別の交流パターンの特長と地域ネットワークの実相の把握、地域コミュニティの形成に大きな役割を果たすキー

パーソンの成立条件の解明をおこなっている。

■ 別荘・別荘地における問題・課題の整理

これらの既往研究で提示されている問題・課題を「地域への影響」「管理運営」「定住化」の3つに大別して整理する。

① 地域への影響

- 1) 別荘地開発・リゾート開発が地域に与える影響として、自治体では、地元への資本投下による経済活性化への期待がある一方で、ゴミ処理の負担増加や観光行政事務量の増大、交通量増大、などが問題認識されている。

② 管理運営

- 1) 自治体による別荘地の運営・管理に対する具体的な計画や施策は少ない
- 2) 自治体の役割としては、別荘地外への参加の仕組みを提供することが重要
- 3) 外来型開発であったとしても、別荘地の価値を上げるための開発主体による継続的な取り組みや、地域に密着した経営・運営姿勢などにより、持続可能な地域振興に結びつく事例がある

③ 定住化

定住化と高齢化の問題を指摘する研究や、別荘地の定住化・高齢化を郊外住宅地の将来像と想定して知見を得ようとする研究などがある。提示されている問題・課題は次のとおりである。

- 1) 別荘地の管理次第では空き家の増加などの諸問題を招来する恐れがある
- 2) 管理体制が整備され居住の安心と安全が実現し、さらに開発形態と立地環境の条件が満たされることが、持続可能な居住システムの構築につながる
- 3) 地域コミュニティの形成にはキーパーソンが重要な役割を果たす

以上、別荘・別荘地に関する既往研究で示されている問題・課題を3つに分類したが、それぞれは相関して起こるものである。

2.2.3 リゾートマンションに関する既往の研究・論考

リゾートマンションを対象とした既往研究（表9・表10）のうち代表的なものを取り上げ、その論点をまとめる。

杢村・福岡ら^{26) 27)}は、リゾートマンション建設の先鋭的事例地として知られる新潟県湯沢町及び塩沢町を対象とし、リゾートマンションの概要及び利用特性の把握から、地域に与える影響・問題点を抽出することを目的に研究をおこなっており（リゾートマンション利用者・購入者・ディベロッパーに対するアンケート調査、自治体に対するヒアリング調査を実施）、リゾートマンション建設に伴う問題点として、マンション利用日数が年間35日程度であり住人不在の期間が多いこと、マンション利用が観光シーズンの一定期間に集中するためゴミ処理・上下水道・道路などの供給・処理が能力を超えること、マンション付帯設備の乏しさ・地域開放されていない付帯施設・地域施設利用を前提としたマンション生活が地域施設の混雑に拍車をかけていること、付帯施設のレストランで食事を済ませるなど食事行為に伴う地域経済への貢献が少ないこと、ディベロッパーの影響認識が実状に即していないこと、自治体の対応が要綱にとどまっていること、を挙げている。

出田・富永ら^{28) 29)}は、リゾートマンションをいかにして地域と結び付けていくかという問題意識をもとに、千葉県の上野・鴨川・白浜に立地する5棟のマンション利用者へのアンケート調査、周辺住民及び自治体へのヒアリング調査から、リゾートマンションの利用状況、利用意識、地域住民の反応及び自治体の対応について把握し、閉塞空間（外部に対して閉ざしていること）・利用集中という批判軽減と滞在日数伸長のためには、地域レベルでは生活関連施設の充実・交通網整備・自然環境の保存、マンションレベルでは付帯施設の充実が有効であると述べている。

深田ら³⁰⁾は、全国のリゾートマンション建設動向（資料「リゾートマンション市場動向」をもとに分析）、リゾートマンション建設についての意向調査（地方自治体と開発業者に対するアンケート）、リゾートマンションの土地利用上の建設立地特性、の分析をおこない、リゾートマンション開発の問題点として、上下水道やごみ処理、路上駐車、交通渋滞、消防（高層階の消火に未対応など）、景観、日照・通風、地価の高騰（相続税の上昇）、などに問題が生じていること、「付帯施設の地域開放」や「整った管理体制」などを自治体が望んでいること、などを明らかにしている。

梶島³¹⁾は、新潟県塩沢町石打の経験（石打区地域開発規定による開発事業者との協議）を通じて、地域と共存するリゾートマンション実現にむけての可能性と限界についてまとめている。石打では6つの協議課題（「事業者の地域への継続的な関わり」「既存業種との競合回避」「ブラックボックス・ゴースト化の回避」「地域インフラへの過重負担の回避」「地域づくりへの貢献」「周辺環境との調和」）と19項目の協議内容を決定し、17項目において事業者と地元の合意が成立したことを報告しており、この成果の背景として、地元主導で観光づくりをおこなってきたこと、その課程でつくられた強固な地域組織（石打丸山観光協会）が交渉主体として十分に機能を果たしたこと、専門知識を備えた人材の存在、を挙げている。

佐々木³²⁾は、リゾートマンション都市湯沢町の形成過程の分析により、リゾートマンションブームがもたらす地域への影響を環境・経済・社会の3つに分けてまとめている。地域環境への影響として、田畑や山地の間に高層マンションが散在する景観形成、農地や山林などの緑地の減少と宅地

の増加、それらを背景とした開発・建築の指導要綱作成により緑地造成の義務付けや日照・風雪害・電波障害・ごみ処理・浄化槽放流・地下水汲み上げ・駐車場設置（全戸数の1/2以上の台数）などについて規制を設けたことを挙げている。地域経済への影響として、町の税収（固定資産税）が大幅に増えたこと（住民税の増加は少ない）、負の影響として水道・ごみ処理・下水・交通渋滞などに対処するための公共投資の増大、電気・電話架設に対処するための大型変電所の建設、住民一人当たりごみ処理量の増大（塩沢町や六日町の3倍）を挙げ、スキー場の開発が増加したことにも触れている。地域社会への影響として、路上駐車・ごみのポイ捨て・来訪者のモラルの悪さ・地価高騰などに対して地域からの意見があることや、農家の兼業化（畑作の中止・労働力をサービス業に転化）による農村の変質などを挙げている。また、湯沢町のリゾートマンションブームを引き起こした条件として、東京からのアクセスが良く、土地利用規制のない地域であったことなどを挙げている。

瀬口ら³³⁾は、リゾートマンションのストックが500戸以上の21市町村を対象に、リゾートマンションの立地場所を「用途地域内」「都市計画区域内の白地地域」「都市計画区域外の無指定地域」で分類し、リゾートマンション開発と土地利用規制との関連性について考察している。また、開発指導要綱の内容³⁴⁾や湯沢町における行政の対応³⁵⁾、土地利用に与えた影響³⁶⁾について考察している。

大西ら³⁷⁾は、リゾートマンションの法規制別立地動向と高さの分析から、リゾートマンションは無指定地区に立地する傾向が強く高層化の傾向があり、如何にして立地や高さを規制或いは誘導してゆくかが問題点となると述べている。

川口³⁸⁾は、リゾートマンションが集中的に立地した湯沢町中子地区を対象に、特定地域にリゾートマンションが集中した要因を土地利用の時期的変遷に着目しながら考察している。

瀬口ら^{39) 40)}は、湯沢町を事例にリゾートマンション開発が地方財政に与えた影響について考察をおこなっており、固定資産税の増収に影響を与えたことや、増額した歳出の内訳などを明らかにしている。

桜井は⁴¹⁾熱海市におけるリゾート開発と別荘税、及び湯沢町におけるリゾート開発と財政構造（固定資産税・住民税・開発者負担金など）について論じており、今後の地方分権の下で地方財政の多様性が認められれば、非居住者や新たに参入する高齢者人口に対応した税制や開発者負担金制度を中心とした財政制度の確立が必要になると述べている。

藤本⁴²⁾は、近畿圏でリゾートマンションを管理する10社、計11ヶ所のリゾートマンションにおける維持管理の実態（管理組合・日常の管理・修繕計画など）と運営上のトラブルの実態（駐車場・ゴミ・利用者のマナーなど）を明らかにし、適正な維持・管理運営の方法として管理組合方式ではなく管理者方式の採用を提案している。

渡辺ら⁴³⁾は、管理不全マンションの解消（建物を解体し敷地を一括売却すること、または建物と敷地を一括売却すること）の可能性を明らかにすることを目的として、湯沢地域のリゾートマンションを対象に現状や課題の把握をおこなっており、74棟17,839戸のマンションのうち競売件数は144件であり疎のうち6割強が落札されていること、売却基準額は1万円が6割強で管理費などの滞納金が評価額を上回る事例が多数存在していたこと、中古流通が不調なマンションは「立地条

表9 リゾートマンションに関する既往研究（その1）

No	著者名	タイトル	出典	研究の概要 （「リゾートマンション」は「RM」と表記）	①利用特性	②地域への影響	③土地利用	④維持管理
1	松村洋一, 福岡正章, 梶島邦江, 戸沼幸市	山岳リゾートマンションに関する基礎的研究(1)―施設概況と利用状況―	『学術講演梗概集』, pp153-154, 1989.09.01, 日本建築学会	RM概要・利用特性の把握、地域に与える影響・問題点を抽出。新潟県湯沢町・塩沢町のRM利用者・購入者・ディベロッパーに対するアンケート調査、自治体に対するヒアリング調査を実施。	●			
2	福岡正章, 松村洋一, 梶島邦江, 戸沼幸市	山岳リゾートマンションに関する基礎的研究(2)―利用者評及び地域への影響認識―	『学術講演梗概集』, pp155-156, 1989.09.01, 日本建築学会	同上		●		
3	深田真五, 瀬口哲夫	リゾートマンション開発とその問題点に関する研究	『都市計画論文集』25, pp229-234, 1990.10, 日本都市計画学会	RM建設状況の特徴を地域別、時系列に明らかにし、RM開発がもたらす問題について立地論的な視点から考察する。建設販売された分譲RMの分析、地方自治体・開発業者へのアンケート調査に基づく意向把握、RM建設地の土地利用上の区分を明らかにする。		●	●	
4	瀬口哲夫, 深田真五	リゾートマンションが立地している地域の周辺住民に対する意識調査に関する研究―愛知県南知多町・静岡県三ヶ日町を対象として―	『日本建築学会東海支部研究報告集』29, pp505-508, 1991.02.15, 日本建築学会	RMが建設された周辺住民のRMに対する意識を把握するために住民アンケートを実施。		●		
5	出田麻里子, 富永裕子, 梶島邦江	海洋型リゾートマンションに関する研究(1)―利用実態及び利用者意識―	『学術講演梗概集』, pp365-366, 1991.08.01, 日本建築学会	RMの利用状況、利用意識、地域住民の反応及び自治体の対応を把握し、問題点の抽出をおこなう。勝浦・鴨川・白浜に立地する5棟のRMで利用者へのアンケート調査を実施。	●			
6	富永裕子, 出田麻里子, 梶島邦江	海洋型リゾートマンションに関する研究(2)―利用者意識と利用者行動にみる地域との可能性―	『学術講演梗概集』, pp367-368, 1991.08.01, 日本建築学会	RMの利用状況、利用意識、地域住民の反応及び自治体の対応を把握し、問題点の抽出をおこなう。勝浦・鴨川・白浜に立地する5棟のRM周辺住民及び自治体へのヒアリングを実施。	●	●		
7	梶島邦江	地域と共存するリゾートマンションへの試行―新潟県塩沢町石打における実践的研究―	『学術講演梗概集』, pp363-364, 1991.08.01, 日本建築学会	地域と共存するRM実現にむけての可能性と限界を明らかにすることが目的。「石打区地域開発規定」による開発事業者との協議についてまとめる。		●		
8	佐々木博	「雪国」湯沢町のリゾートマンションの地理学的分析	『筑波大学人文地理学研究』16, pp163-181, 1992, 筑波大学	日本最初にして最大のRM都市湯沢町の形成過程を分析し、リゾート地への形成要因を究明する。			●	
9	瀬口哲夫, 深田真五	リゾートマンションの立地と土地利用規制に関する研究	『日本建築学会東海支部研究報告集』30, pp521-524, 1992.02, 日本建築学会	RMの立地分析、RM開発と土地利用規制との関連性を考察。RMストックが500戸以上の21市町村を対象としたアンケート調査。			●	
10	大西隆, 宮本光	リゾート開発整備上の問題点に関する研究―リゾートマンションと構想地域の分析から―	『学術講演梗概集』, pp227-228, 1992.08.01, 日本建築学会	RMの法規制別立地動向と高さの分析、及びリゾート構想地域の分析から、リゾート地域における開発整備上の問題点を把握することが目的。			●	
11	瀬口哲夫, 河合正吉	リゾートマンション開発地における開発指導要綱の内容	『学術講演梗概集』, pp321-322, 1993.07.25, 日本建築学会	RMストックが500戸以上の21市町村を対象に、各自治体がどのようにRM開発を誘導しようとしたのかを調査。			●	
12	瀬口哲夫, 河合正吉, 浦川秀樹	リゾートマンション開発に対しての行政の対応―湯沢町宅地開発及び中高層建築物指導要綱を中心にして―	『日本建築学会東海支部研究報告集』32, pp721-724, 1994.02, 日本建築学会	RMの集中的立地に対する行政の対応を開発指導要綱をもとに考察。			●	
13	瀬口哲夫, 浦川秀樹, 河合正吉	リゾートマンション開発が地方財政に及ぼした影響―新潟県湯沢町を例として―	『日本建築学会東海支部研究報告集』32, pp725-728, 1994.02, 日本建築学会	RM開発が湯沢町に与えた影響を特に財政の面から考察。			●	
14	瀬口哲夫, 浦川秀樹	リゾートマンション開発と地方財政―その1 湯沢町の一般会計歳入を通して―	『学術講演梗概集』, pp725-726, 1994.07.25, 日本建築学会	RM開発が地方自治体の財政に与えた影響を明らかにする。			●	
15	浦川秀樹, 瀬口哲夫	リゾートマンション開発と地方財政―その2 湯沢町の一般会計歳出を通して―	『学術講演梗概集』, pp727-728, 1994.07.25, 日本建築学会	同上			●	
16	桜井良治	リゾート開発と財政―熱海市と湯沢町―	『法経論集』73, pp1-25, 1994.11, 静岡大学	バブル経済崩壊後のリゾート地域における開発上の問題点と市町村財政に及ぼす影響について論じる。			●	
17	瀬口哲夫, 浦川秀樹	リゾートマンション開発が地域経済に及ぼした影響に関する研究―湯沢町をケーススタディとして―	『日本建築学会東海支部研究報告集』33, pp637-640, 1995.02.17, 日本建築学会	人口増減、高齢化指数、就業人口の増減、小売商業販売額、観光客数、課税対象所得額などの指標を用いて、RM開発による地域経済への影響を明らかにする。			●	

表 10 リゾートマンションに関する既往研究（その2）

No	著者名	タイトル	出典	研究の概要 （「リゾートマンション」は「RM」と表記）	①利用特性	②地域への影響	③土地利用	④維持管理
18	藤本佳子	リゾートマンションにおける管理の現状とその問題点	『日本建築学会近畿支部研究報告集』35, pp973-976, 1995.06.13, 日本建築学会	RMの維持管理・運営上のトラブルの実態を明らかにし、適正な維持・管理運営の方法を検討する。近畿圏のRM管理会社10社に対するアンケート及び聞き取り調査、RM11ヶ所の現地訪問及び常駐管理人に対する聞き取り調査を実施。				●
19	藤本佳子	リゾートマンションの管理実態	『学術講演梗概集』, pp981-982, 1995.07.20, 日本建築学会	同上				●
20	瀬口哲夫, 北山勝巳	リゾートマンション開発が住民生活に及ぼす影響に関する研究—湯沢町をケーススタディとして—	『日本建築学会東海支部研究報告集』34, pp773-776, 1996.02.16, 日本建築学会	RMが集中する5地区の住民に対してアンケート調査を実施。		●		
21	川口裕輔	新潟県湯沢町中子地区におけるリゾートマンション集中立地の歴史的背景	『季刊地理学』49(3), pp151-162, 1997.08.30, 東北地理学会	RMが集中的に立地した中子地区を対象に特定地域にRMが集中した要因を土地利用の時期的変遷に着目しながら考察する。				●
22	瀬口哲夫, 河合正吉	リゾートマンション開発が土地利用に与えた影響に関する研究—宅地利用の変化と土地利用計画／新潟県湯沢町を事例として—	『都市計画論文集』32, pp403-408, 1997.10.28, 日本都市計画学会	①開発の集中時期にどのような開発が行われたか、特に地区別の開発実態、②急激なRM開発と土地利用の関係、③地区毎の土地利用変化、④地区別の住民意識、⑤地区毎の土地利用上の課題と行政の対応、を明らかにする。				●
23	湯沢昭	スキーリゾート地域におけるリゾートマンションの利用実態とその活用方法—新潟県湯沢町を事例として—	『日本雪工学会誌』15(1), pp25-34, 1999, 日本雪工学会	大規模スキーリゾート地域におけるRM所有者の利用実態と利用頻度の増加対策について分析し、スキーリゾート地域の整備課題について検討する。	●			
24	渡辺裕, 黒田美穂, 小林秀樹	管理不全マンションにおける解消の可能性に関する研究 その1—新潟県湯沢地域のリゾートマンションの傾向と実態把握—	『学術講演梗概集』, pp319-320, 2015.09.04, 日本建築学会	湯沢地域のRMの現状や課題を把握し、管理不全マンションの実態を明らかにする。				●

抽出条件

- ・「CiNii」による検索（「リゾートマンション」を含むもの）。海外事例及び景観に関して分析したものは除外。
- ・「J-STAGE」の記事検索（キーワード「リゾート」「リゾートマンション」）。海外事例及び景観に関して分析したものは除外。

件が悪い」「温泉がない」「管理状態が悪い」等の特徴があること、定住需要が増加しているが管理組合は「管理費の不公平感」「リゾート感の低下」から定住者を忌避する傾向があること、マンションの管理状態は管理組合・理事会の意識の差によって大きく違いがでていていること、等を明らかにしている。

■ リゾートマンションにおける問題・課題の整理

これらの既往研究で提示されている問題・課題を「利用特性」「地域への影響」「土地利用」「維持管理」の4つに大別して整理する。

① 利用特性

リゾートマンション特有の利用特性から起こる問題点として、マンション利用日数の少なさや住人不在期間の多さ、マンション利用者の路上駐車、マンション利用集中期と観光シーズン重複によるゴミ処理・上下水道・道路などの供給・処理の能力超過、食事行為による地域経済への貢献の少なさ、などが指摘されている。

② 地域への影響

リゾートマンション開発が地域環境に与える影響として、景観や日照・通風、路上駐車、交通渋

滞、地価の高騰（インフラ整備のための用地取得が困難化）などが挙げられている。

地域経済や地方財政に与える影響として、固定資産税の増加、住民税の微増、ごみ処理・上下水・交通渋滞・消防（高層階の消火）などへ対処するための公共投資の増大などが挙げられており、非居住者や高齢移住者に対応した税制（熱海市の別荘税など）や財政制度（開発者負担金制度など）の確立が課題として挙げられている。

地域社会への影響として、路上駐車・ごみのポイ捨て・来訪者のモラルの悪さ・地価高騰（相続税の上昇）などに対する地域からの意見があることや、農家の兼業化（畑作の中止・労働力をサービス業に転化）による農村の変質などが挙げられている。

③ 土地利用

リゾートマンションは土地利用規制の緩い地域に立地する傾向が強く、高層化の傾向があるため、如何にして立地や高さを規制或いは誘導してゆくかが課題として挙げられている。

④ 維持管理

維持管理に関わる問題として、「中古流通の不調」と「管理状態の悪さ」が相関していること、マンションの管理状態は管理組合・理事会の意識の差によって大きく違いがでていること、などが指摘されており、リゾートマンションの適正な維持・管理体制の検討・構築が求められている。また、管理組合は定住者を忌避する傾向があること、リゾートマンションの賃貸化に対しては不特定多数の利用につながり管理運営上の懸念が大きいこと、宿泊営業への転用に対しては既存の業種との競争に対する懸念が大きいこと、などの指摘があり、空き室等の利活用を図る際の課題となる。

■ リゾートマンションにおける問題・課題のまとめ

以上、リゾートマンションに関する既往研究で示されている問題・課題を4つに分類したが、それぞれは相関して起こるものであり、時代や状況の変化とともに着目される事象は異なってきた。これらの研究を時系列にみてゆくと、研究の問題意識や目的はリゾートマンションブームの急騰期と停滞期で少し異なった様相を呈している。バブル崩壊以前のブーム急騰期では、急激な開発の実態や地域に与える負のインパクトの現状、地方財政や地域経済への影響などを明らかにしようとしている一方で、バブル崩壊以降のブーム停滞期では、空き室の増加や転売、管理費の滞納、防犯上の問題など、急増したリゾートマンションの維持や管理運営に対する問題意識が高まっている。近年は空き家や空き部屋に対する関心が高く、これらのストックをどのように利活用してゆかという議論が活発化している。また、マンションの解消という社会的な課題に触れた研究において対象とされているように、リゾートマンションは利活用という道筋の他に解体に向かうものも近い将来発生してゆくと思われる。

■ リゾート施設・リゾート開発に関する既往の研究・論考

ここまで、別荘・別荘地やリゾートマンションに関する既往研究・論考についてまとめたが、居住の用に供するものではないものとしてリゾート施設・リゾート開発に関する既往研究もある。このうち、会員制リゾートクラブの立地展開をマクロな次元で分析した鶴田⁴⁴⁾によると、リゾート

クラブは「リゾートブーム」の中でも投下資金の早期回収を目的として積極的に利用された会員制を中心とする宿泊業であるとし、会員権収入への依存の高さ、平均稼働率の低さ、会員権販売のための新たな施設展開、などの点で矛盾（悪循環）が生じており、リゾートクラブの経営はさらに困難になる可能性が大きいと述べている。

2.3 外来型開発の反省とグリーン・ツーリズムの展開（1990年代～）

2.3.1 都市農村交流と内発型地域づくりの社会背景

a) 外来型開発の反省

リゾートホテルやリゾートマンション、別荘地を建設するといったリゾート開発（外来型開発）はバブル崩壊とともに大きく停滞した。地方には、事業者が撤退したホテル、空き室が大量に発生したマンション、多くの空き家を抱えた別荘地など、負の財産とも呼べるハコモノを残した。そうした背景から、内発的な発展、自立的な再生、持続可能な観光といったテーマを掲げた施策・対策が広がっていった。そしてグリーン・ツーリズムということばが使われ始めた。

b) グリーン・ツーリズムの展開

農林水産省では「都市と農村の共生・対流」の推進を掲げ、グリーンツーリズムをその一形態として位置づけている。グリーンツーリズムにおける拠点としては、「滞在型市民農園（クライנגアルテン）」や「農家民宿」が挙げられ、それらの拠点を利用しながら、都市と地方を行き来するようなモデルが例示されている。

滞在型市民農園は、市民農園に宿泊可能な施設が併設されたものでクライנגアルテン（ドイツ語で「小さな庭」の意）とも呼ばれる。ドイツにおいてはラウベと呼ばれる小屋やクラブハウスが併設されているものが一般的である。この他、郊外の菜園付き拠点で過ごす生活様式の名称としては、ダーチャ（郊外の住居付き家庭菜園・ロシア）やコロニーヘーヴ（デンマーク）といったものがある。

我が国においては、1989年に特定農地貸付法、1990年に市民農園整備促進法が制定され、貸付けによる市民農園の開設や滞在施設を備えた農園の整備が進められている。

滞在型市民農園については多くの研究の蓄積がある。その定義について、牧山ら^{注24)}は、「滞在型市民農園（クライングアルテンとも呼ばれる）」は「市民農園の各区画に、利用者（一般に年間契約）の自由な宿泊滞在が許可された小屋（ラウベ）が附設されたもの」であり「菜園体験に加え、比較的安価に二地域居住や田舎暮らしを体験できる施設」としている。

また、「お試し暮らし施設」は移住定住の前段階として都市住民が田舎暮らしを一定期間体験できる施設であり、会員制や長期契約により自由に利用できるものについては実質的に二地域居住を実践しているといえる。「農家民宿」もこれと同様で、会員制によるものは二地域居住の拠点として稼働しているといえる。

c) グリーン・ツーリズムに対する問題提起

依光・栗栖ら^{注25)}はグリーン・ツーリズム、「農村側の本質的な問題解決よりも、都市に利する

注 24) 牧山正男, 細谷典史, 井上真美 (2013)「滞在型市民農園およびその区画の地理的分布—特に空き区画の現状および新設計画に注目して—」『農村計画学会誌』32 巻論文特集号, pp329-334, 農村計画学会

注 25) 依光良三・栗栖祐子, 1996, グリーン・ツーリズムの可能性, 日本経済評論社, 212pp.

結果になったと批判された」としている。こうした批評にあるとおり、観光のあり方、地方にとっての利点、都市と農村の関係、そういったものを問い直す、再考するような動きが出ている。

2.3.2 滞在型市民農園に関する既往の研究・論考

以下、滞在型市民農園（クラインガルテン）を対象とした既往研究のうち代表的なものを取り上げ、その論点をまとめる。

山本ら⁴⁵⁾は滞在型市民農園における都市住民の週末田舎暮らしの実態から利用者と集落住民の交流が生じる要因を明らかにしている。

牧山ら⁴⁶⁾は滞在型市民農園（クラインガルテン）を比較的安価に二地域居住や田舎暮らしを体験できる施設とした上で、民間型クラインガルテン（民間団体が開設および管理運営主体となっているもの）の現状把握と開設・管理運営費などの課題抽出をおこなっている。

小山ら⁴⁷⁾は、長野県飯山市に位置する複数の戸建てコテージを備えたグリーンツーリズムの拠点施設「なべくら高原森の家」を事例として、過疎地域に立地する都市農村交流施設が果たす役割について「都市と農村の仲介機能」と「地域づくりの支援機能」という2つの側面から結論づけている。

表 11 滞在型市民農園及びクラインガルテンに関する既往研究（その1）

No	著者名	タイトル	出典	研究の概要 （「クラインガルテン」は「KG」と表記）				
1	津端修一	日本版・クラインガルテンを考える	『農村計画学会誌』2 (1), pp36-45, 1983.06.30, 農村計画学 会	論説				
2	東廉	都市近郊におけるもう一つの 緑地計画—日本においてクラ インガルテンは可能か—	『農村計画学会誌』6 (4), pp43-49, 1988.03.30, 農村計画学 会	論説				
3	横山光雄	クラインガルテンの現状と課 題	『農村計画学会誌』8 (2), pp2-6, 1989.09.30, 農村計画学 会	論説				
4	守山弘	農村の環境保全・生物相保全 とクラインガルテン	『農村計画学会誌』9 (4), pp32-35, 1991, 農村計画学会	論説				
5	高橋理喜男	クラインガルテン	『造園雑誌』54 (3), pp243-244, 1991.01.25, 日本造園学会	用語解説				
6	鄭岩宇	計画案選択の最適化手法—中 山間地域における「クライン ガルテン」整備計画を事例と して—	『農村計画学会誌』14 (2), pp21-32, 1995.09.30, 農村計画学 会	KGを類型する、適地選択及び事業種目の最 適選択の手法を明らかにする、農業・農村 アメニティ向上効果を分析する。				
7	小川祐	市民農園整備促進法に基づく 仙台市市民農園	『農業土木学会誌』64 (5), pp19-24, 1996.05.01, 農業農村工 学会	日本の市民農園の現状、平成7年4月に閉園 した仙台市市民農園の内容を紹介。				
8	青木辰司	農村地域における市民農園整 備の現状と課題	『農業土木学会誌』64 (8), pp797-802, 1996.08.01, 農業農村工 学会	秋田県協和町「小種レクリエーション農 園」の事例を通して市民農園整備と運営の 現状と課題について考察。				
9	山本泰裕, 重村 力, 山崎寿一	滞在型市民農園による都市農 村交流に関する研究	『日本建築学会近畿支部 研究報告集 計画系』41, pp357-360, 2001.05.25, 日本建築学会	滞在型市民農園における都市住民の週末田 舎暮らしの実態から利用者と集落住民の交 流が生じる要因を明らかにしている。				
10	三島伸雄, 後藤隆 太郎	ウィーン市における湧水池畔 居住の空間的特性	『学術講演梗概集』, pp525-526, 2001.07.31, 日本建築学会	ウィーン市の湧水池パーデヒュッテの形成 経緯、所有形態、空間的特性。				
11	山本泰裕, 重村 力, 寺嶋卓也, 正 井陽子, 内平隆 之, 佐藤由香, 山 崎寿一	中山間地域・朝来町の都市農 村交流施策と滞在型市民農園 —兵庫朝来町滞在型市民農 園「クラインガルテン伊由の 郷」の研究（その1）—	『学術講演梗概集』, pp595-596, 2001.07.31, 日本建築学会	滞在型市民農園における都市住民の週末田 舎暮らしの実態から利用者と集落住民の交 流が生じる要因を明らかにしている。				
12	山本泰裕, 重村 力, 寺嶋卓也, 正 井陽子, 内平隆 之, 佐藤由香, 山 崎寿一	滞在型市民農園利用者の生活 空間・生活行為・生活時間の 対応関係—兵庫朝来町滞在 型市民農園「クラインガルテ ン伊由の郷」の研究（その2）	『学術講演梗概集』, pp597-598, 2001.07.31, 日本建築学会	滞在型市民農園における都市住民の週末田 舎暮らしの実態から利用者と集落住民の交 流が生じる要因を明らかにしている。				
13	山本泰裕, 重村 力, 寺嶋卓也, 正 井陽子, 内平隆 之, 佐藤由香, 山 崎寿一	生活-時間-空間グラフによる 滞在型市民農園利用者の生活 分析	『学術講演梗概集』, pp599-600, 2001.07.31, 日本建築学会	滞在型市民農園における都市住民の週末田 舎暮らしの実態から利用者と集落住民の交 流が生じる要因を明らかにしている。				
14	穂鷹知美	ライプツィヒにおけるクライン ガルテン施設の歴史的発達 に関する研究	『都市計画』51 (2), pp63-69, 2002.06.01, 日本都市計画学会					
15	三島伸雄	健康的住まいとしてのウィー ンのクラインガルテンに関わ る法改正と空間実態	『都市計画論文集』38, pp31-36, 2003.10.25, 日本都市計画学会					
16	山崎寿一	クラインガルテンによる農村 集落の再活性化—兵庫朝来 町「クラインガルテン伊由の 郷」の場合—	『農村計画学会誌』22 (4), pp312-315, 2004.03.30, 農村計画学 会					
17	古屋岳彦, 牧山正 男	滞在型市民農園利用者の意識 と行動および地域活性化への 寄与の可能性—笠間クライン ガルテンを事例として—	『農村計画学会誌』23, pp205-210, 2004.11.30, 農村計画学会	滞在型市民農園利用者の意識と行動を日帰 り市民農園利用者と比較、地元住民との交 流活動に着目した利用実態の把握。				
18	牧山正男, 古屋岳 彦, 北村さやか	滞在型市民農園における都市 農村交流の実態:特に笠間クラ インガルテンを事例として	『農業土木学会論文集』 74 (1), pp35-43, 2006.02.25, 農業農村工 学会	全国の滞在型市民農園がどのような滞在施 設を有しているか、笠間KGにおける地域住 民の関わり。				

表 12 滞在型市民農園及びクラインガルテンに関する既往研究（その2）

No	著者名	タイトル	出典	研究の概要 （「クラインガルテン」は「KG」と表記）			
19	永井伸昌, 星政臣	山梨県甲斐市における梅の里クラインガルテンの成立基盤	『地域研究年報』29, pp99-110, 2007, 筑波大学人文地理学・地誌学研究会	行政、地元組織、利用者の実態を把握し、KGの成立基盤検討することを目的とする。			
20	三浦知子	農山漁村における長期滞在システムについての基礎的研究	『日本観光研究学会全国大会学術論文集』22, pp253-256, 2007. 12, 日本観光研究学会				
21	井上真美, 牧山正男	滞在型市民農園利用者の地元住民との交流に対する意識と行動—クラインガルテン八千代を事例として—	『農村計画学会誌』27, pp221-226, 2009. 02. 28, 農村計画学会	KG利用者の地元住民との直接的な交流に対する意識を把握し、それと交流に向けた行動との関係について検討する。			
22	井上真美, 牧山正男	地域住民主体の組織による滞在型市民農園の管理・運営の実態	『農村計画学会誌』28, pp249-254, 2010. 02. 28, 農村計画学会	KGの管理・運営の実態。			
23	牧山正男, 北村さやか, 井上真美	滞在型市民農園利用者への支援を目的とした地元住民組織の実態および計画上の注意点—クラインガルテン八千代の「田舎の親せき制度」を事例として—	『農村計画学会誌』28, pp309-314, 2010. 02. 28, 農村計画学会	利用者との直接的な交流促進を目的とした支援組織を地元住民側で用意している事例。			
24	小原規宏	大都市外縁部における滞在型市民農園の発展とルーラリティの再構築の萌芽—茨城県笠間市の笠間クラインガルテンを事例として—	『茨城大学人文学部紀要社会科学論集』50, pp47-59, 2010. 09, 茨城大学人文学部	空間KGの発展のルーラリティという視点から分析。			
25	畠山諒子	長期滞在型グリーン・ツーリズムの維持メカニズム—クラインガルテン八千代を事例として—	『経済地理学年報』56(3), pp177-178, 2010. 09. 30, 経済地理学会	グリーンツーリズムの持続可能性について明らかにする。			
26	後澤慧, 牧山正男, 高橋孝明	滞在型市民農園の費用対効果分析	『農村計画学会誌』29, pp293-298, 2010. 11. 30, 農村計画学会	開設主体が自治体であるKGの費用対効果を評価。			
27	牧山正男, 井上真美	民間団体が主体となって開設した滞在型市民農園の現状とその事例	『農村計画学会誌』30, pp285-290, 2011. 11, 農村計画学会	今日の民間型KGの全体像を行政型KGとの対比の上で捉え、その上で事例KGへの調査結果をも踏まえながら、開設・管理運営の費用など、現状の把握および課題の抽出を行うことを目的とする。			
28	井上真美, 牧山正男	個人を主体として開設された滞在型市民農園の事例	『農業農村工学会大会講演会講演要旨集』, pp610-611, 2011, 農業農村工学会	民間出資によって開設・管理されているKG。			
29	山根拓, 竹本太郎, 永田信, 古井戸宏通	滞在型市民農園の導入が地区住民に与えた影響—長野県松本市を事例として—	『日本森林学会大会発表データベース』123, c34, 2011, 日本森林学会	都市側ではなく農山村側にとってのKGの意義を明らかにする。			
30	大浦武, 谷武, 大貝彰	事業者へのヒアリングに基づくクラインガルテンの利用及び交流の実態—長野県の5つの事例調査を基に—	『日本建築学会東海支部研究報告集』49, pp901-604, 2011. 02. 19, 日本建築学会	利用者と地元住民の交流実態			
31	小林祐介, 谷武, 大貝彰	長野県を対象とした滞在型市民農園の交流実態に関する調査	『学術講演梗概集』, pp349-350, 2011. 07. 20, 日本建築学会	利用者と地元住民の交流実態			
32	牧山正男, 細谷典史, 井上真美	滞在型市民農園およびその区画の地理的分布—特に空き区画の現状および新設計画に注目して—	『農村計画学会誌』32, pp329-334, 2013. 11, 農村計画学会	滞在型市民農園およびその区画の地理的分布			

抽出条件

- ・「CiNi」による検索（「滞在型市民農園」「クラインガルテン」を含むもの）。
- ・「J-STAGE」の記事検索（キーワード「滞在型市民農園」「クラインガルテン」）。

2.4 二地域居住という概念の登場（2000年代～）

2.4.1 複数住居を利用する生活様式

二地域居住に関連する既往の研究・論考を収集しようとする場合、拾い出しのキーワードは「二地域居住」「二拠点居住」「多拠点居住」「二地域生活」「複数居住」「マルチハビテーション」「交流居住」「季節移住」などが考えられ、「二地域居住」の意に近い用語は多数存在する。また、近年では定期的に実家に帰省する他出者（近居者）を広義の二地域居住実践者として扱い、彼らの農作業や祭事行事への手助けが集落の社会と環境を維持する上で大きな役割を担っていると論じた先行研究も存在するが、そのような生活の様態に関連するキーワードとして「分散居住」「ネットワーク居住（居住ネットワーク）」「近居」などが存在する。

このように、複数の住居を利用する生活様式は多様に存在しており、さまざまな呼び名をもっている。以下、いくつかの報告書や論考の記述をもとに、各種の生活様式の様態やその定義について概観する。

(1) 二地域居住／二拠点居住／多拠点居住

国土交通省国土計画局が組織した「二地域居住人口研究会（平成16年11月に組織）」においては、「二地域居住」の意義として「多様なライフスタイルの創造」「生活空間の充実」「農山漁村地域における新たな担い手の創出」などを挙げており、農山漁村地域への「定住」を視野に入れた支援策の検討をおこなっている⁴⁸⁾。

(2) 交流居住／マルチハビテーション

財団法人ハイレイフ研究所（現、公益財団法人ハイレイフ研究所）がおこなった1998年度の研究報告⁴⁹⁾では、マルチハビテーションというライフスタイルが注目された背景として2つの理由を述べている。第一は、首都圏を中心にした地価高騰により一般サラリーマン世帯がマイホームを持つとすると遠くて狭いところで求めざるをえなかったことから、それを補完する意味でリゾート地を中心にして比較的手ごろな物件を手に入れたこと（越後湯沢や清里などが典型）、そして第二は、地価や株価の高騰により相対的に金持ちになった層がもうひとつの居住空間を購入し始めたこと（将来を見越した投資の意味も込められていた）である。

マルチハビテーションに関する既往研究としては、渡邊ら^{注26)}によるものがあり、東京都心部における生活（仕事、食事、睡眠、趣味、遊び、買い物など）拠点の複数利用（マルチハビテーション居住）を対象に、その特徴・効果について分析・考察をおこなっている。

(3) 複数居住

財団法人ハイレイフ研究所（現、公益財団法人ハイレイフ研究所）では、「自己実現」の手段として複数の拠点を使い分けていくライフスタイルを、単なるマルチハビテーションではなく「複数

注26) 渡邊江里子，初見学：都市の「スミカ」形成ーマルチハビテーション居住からみる住まい再考ー，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp49-50，2006.09

居住 (multi life/mobile work)」という概念で捉えなおし、複数居住の今日的状況及び今後の展開について調査研究を実施している^{注27)}。この報告書では、複数居住において想定される住居タイプについて、目的あるいは用途により「仕事用別宅」「余暇用別宅」「別荘」「実家」「U J I ターン用住居」の5つに分類している。また、複数居住する際の居住地について「大都市都心部」「地方都市」「郊外住宅地」「農山漁村」「リゾート」の5つに分類している。さらに、上記に分類した5つの居住地を2つずつ（主居住地と副居住地）組み合わせることによって25パターンの複数居住を示している（3つ以上の住居をもつ複数居住も考えられるがここでは2つに限定している）。そして最後に、複数居住を普及する上で必要なこと、あるいは普及した場合必要になることとして、①交通・通信料金の低廉化、②行政の情報化と間接税比重の拡大（例えば、働き盛りに都市部へ住み引退後に別荘へ移住する場合は、公租公課の納付と行政サービスの受益の関係にズレが生じやすくなり、納税者の情報がある程度管理され地域間で行政負担の調整がされる必要がある。また、消費税などの間接税の比重を高めることも必要がある。）を挙げている。

(4) 季節移住

前島ら⁵⁰⁾は、離島と本土の2つの家屋を季節によって使い分ける生活に着目し研究をおこなっている。「ある時点で見た時、舢倉島と本土（輪島市）に家屋を持ち、2地域を目的や気分によって使い分ける生活スタイル」を「季節移住」としている。

続報⁵¹⁾では、季節移住の継続要因のひとつである近隣づきあいに着目し、近隣づきあいの広がりや親密さに与える要素として居住地の持つ歴史、空間構成及び滞在期間を挙げ、舢倉島と本土（輪島市）の2地域を対象に、①居住地の特徴が近隣づきあいに与える影響、②滞在期間が近隣づきあいに与える影響、について述べている。

伴丈⁵²⁾は、中国・大連市近郊のマーイー島における離島と本土とを集団で季節移住するという居住様式（約9ヶ月間を離島集落で漁業や農業に就き、厳寒で海が凍る冬季は本土において村が供給する集合住宅に村民が集まって住んでいる・都市で収入を得て山村や離島で余暇を過ごすという日本のマルチハビテーションとは逆の生活様式）を事例として、実態把握をおこない可能条件や意義について分析している。

(5) 近居／分散居住／ネットワーク居住

移住や二地域居住などを「居住地の変更を伴う移動」と捉え、それに対して「居住地の変更を伴わない移動」が生活環境の維持・保全・豊かさに寄与するとの立場にある研究・論考がある。「近居」「分散居住」「ネットワーク居住」などがその一例である。

2.4.2 二地域居住に関する既往の研究・論考

二地域居住やマルチハビテーション、複数居住など、複数の住居を利用する生活様式を対象とした既往研究のうち、代表的なものを取り上げ、その概要をまとめる（表13・表14）。

注27) 財団法人ハイライフ研究所，前掲

表 13 二地域居住に関する既往研究（その1）

No	著者名	タイトル	出典	研究の概要				
1	山崎寿一	都市・農山村関係からみた二拠点居住に関する研究—ある山村集落・中久保と松山の二拠点型居住—	『都市計画』131, PP51-57, 1984.04, 日本都市計画学会					
2	高橋隆博, 智和邦彦, 小菅浩, 堀内敏明	山村集落 塩山市—ノ瀬の研究その2—二拠点居住の概況—	『学術講演梗概集』, pp827-828, 1987.08, 日本建築学会	集落における人口動態の概要、自集落以外の市街地に住居を求めかつ自集落においても社会生活を維持しようとする動きについて				
3	福田展淳, 中川幸彦, 王世輝, 尾島俊雄	マルチハビテーション時代におけるエネルギー消費予測とその解析	『学術講演梗概集』, pp981-982, 1988.09, 日本建築学会	避暑・避寒地のエネルギー消費の予測解析、季節的移動の有効性の検討				
4	松村茂	マルチハビテーションに見る労働カトランスファー	『学術講演梗概集』, pp73-74, 1999.07, 日本建築学会	マルチハビテーションの動向				
5	前島一弥, 後藤春彦, 沖山観介	船倉島における「季節移住」という生活スタイルの把握—生活文化に着目した離島振興に関する研究—	『学術講演梗概集』, pp617-618, 2000.07, 日本建築学会	離島、季節移住				
6	前島一弥, 後藤春彦	季節移住に着目した船倉島における生活環境に関する研究	『都市計画論文集』35, pp1-6, 2000.10, 日本都市計画学会	離島、季節移住				
7	伴文 正志	離島・本土間の集団季節移住による集住のあり方—大連市近郊マーイー島の事例—	『農村計画学会誌』22, pp43-48, 2003, 農村計画学会	集団季節移住				
8	前島一弥, 後藤春彦, 山崎義人	居住地の特徴と滞在期間からみる季節移住における近隣づきあいに関する研究—輪島市船倉島の季節移住を事例に—	『日本建築学会計画系論文集』569, pp93-100, 2003.07, 日本建築学会	離島、季節移住				
9	田中大策, 辻浩倫, 中村悟, 矢島朝子, 大木一, 佐藤滋	山形県鶴岡市の中心市街地における新しい居住ニーズに関する研究—地方都市中心市街地の衰退メカニズムと再生方策に関する研究(3)—	『学術講演梗概集』, pp547-548 2003.07, 日本建築学会	地方都市中心市街地、都心居住の新しい居住ニーズ、空き家等を利用したマルチハビテーション支援・短中期滞在型住宅整備構想、介護目的の帰省、環境拠点利用				
10	渡辺江里子, 中島寿, 初見学	超高層賃貸集合住宅における住まい方に関する研究 その2	『学術講演梗概集』, pp97-98, 2005.07, 日本建築学会	インタビュー調査、マルチハビテーションという新しいライフスタイル				
11	渡辺江里子, 初見学	都市の「スミカ」形成：マルチハビテーション居住からみる住まい再考	『学術講演梗概集』, pp49-50, 2006.07, 日本建築学会	東京都心部におけるマルチハビテーション				
12	横山玖珠, 中塚雅也	地域インターンシップ制度の設計に関するアクションリサーチ	『神戸大学農業経済』40, pp23-32, 2008.03 神戸大学	農山村地域でのインターンシップ制度、兵庫県篠山市草山地区				
13	藤井多起, 岡田麻由, 藤原三夫	農山村移住・新規農業就業をめぐる情報媒体と仲介組織	『愛媛大学農学部演習林報告』45-47, pp15-30, 2008.03, 愛媛大学	農山村居住意向を持つ都市住民を対象にした調査、仲介組織（行政関与型・集落型・NPO法人型・民間型）の実態・現状と問題				
14	大浦由美	1990年代以降における都市農山村交流の政策的展開とその方向性	『林業経済研究』54(1), pp40-49, 2008.03, 林業経済学会	国土政策、農業政策等の諸政策における都市農山村交流の政策的位置づけを整理、その方向性について検討				
15	亀山芳香, 濱崎一志	滋賀県長浜市における空き家の活用に関する研究	『学術講演梗概集』, pp581-582, 2008.07, 日本建築学会	空き家の状況把握、空き家の活用法				
16	林直樹, 齋藤晋	二地域居住の限界と集落移転の実際	『環境システム研究論文発表会講演集』37, pp81-86, 2009 土木学会					
17	坂本直樹	マルチハビテーションと分権的財政システム	『総合政策論集』8(1), pp147-153, 2009.03 東北文化学園大学総合政策学部	マルチハビテーションの動向が定着した場合の地方税制のあり方				
18	藤井多起, 岡田麻由, 藤原三夫	農山村移住・農業就業希望者の属性と意向	『林業経済研究』55(1), pp987-98, 2009.03, 林業経済学会	都市住民の農山村居住に関する意向調査、居住形態（移住・二地域居住）、居住・就業農業動機、農山村居住時の家族構成、集落行事への参加、農林地・空き家を含む住居（農山村不動産）の確保、など農山村生活における重要事項等について分析				
19	田村達矢, 熊野裕	中国地方における二地域居住及び定住施策の動向と評価	『日本建築学会中国支部研究報告集』33, pp604.1-4, 2010.03, 日本建築学会	中国地方における定住施策の動向・課題・今後の方向性				

表 14 二地域居住に関する既往研究（その2）

No	著者名	タイトル	出典	研究の概要			
20	熊野稔, 田村達矢	中国地方における二地域居住及び定住施策の課題と方向性	『日本建築学会中国支部研究報告集』33, pp605.1-4, 2010.03, 日本建築学会	中国地方における定住施策の動向・課題・今後の方向性			
21	齋藤哲郎	地域間交流・二地域居住から移住・定住に向けての施策の現状—市町村における取り組みに関する分析を通じて—	『土地総合研究』19(2), pp1-17, 2011, 土地総合研究所	全国市町村における地域間交流・二地域居住や移住・定住に向けた施策の現状を分析			
22	河原一秀, 竹内悠人, 平田隆行, 本多友常	仏壇から見た空き家の利用と所有意識—和歌山県紀美野町を対象に—	『学術講演梗概集』, pp185-186, 2012.09, 日本建築学会	空き家の所有者アンケート調査、空き家の実態調査			
23	中尾誠二	都市生活者が抱く農山漁村交流のニーズに関する一考察—ニッポン全国“田舎”フェア来場者アンケート結果を中心に—	『成美大学紀要』3(1), pp1-13, 2012.12, 成美大学	農山漁村交流のニーズ			
24	浦部智義, 芳賀沼整, 滑田崇志	復興に向けた住環境デザイン—仮設住宅からの暮らし方の選択肢—	『農村計画学会誌』32(4), pp473-475, 2014, 農村計画学会	震災復興、原発事故による避難生活			
25	佐藤楓, 西英子	女性のキャリアパスと二地域居住—熊本市を事例として—	『日本建築学会研究報告九州支部』53, pp385-388, 2014.03, 日本建築学会	お互いが仕事を持つ夫婦が別々に生活拠点を持つ居住スタイル			
26	西英子	働く女性の増加と二地域居住に関する研究—熊本市を事例として—	『学術講演梗概集』, pp199-200, 2014.09, 日本建築学会	お互いが仕事を持つ夫婦が別々に生活拠点を持つ居住スタイル			

抽出条件
・「CiNii」による検索（「二地域居住」「二拠点居住」「多拠点居住」「二地域生活」「複数居住」「マルチハビテーション」「交流居住」のいずれかを含むもの）。

2.5 都市地方間の往来を可能にする滞在拠点とその可能性（現代）

これまでに挙げた滞在拠点の他に、都市地方間の往来を可能にする拠点として、コワーキング（インキュベーション施設）、サテライトオフィス、宿泊型ゲストハウス、シェアハウス等がある。

近年では「二地域居住者」をコンセプトに掲げ、「コワーキングスペース」「ゲストハウス」「シェアハウス」等の拠点を運営している事例が散見され、政府による報告書⁵³⁾では、このような拠点が二地域居住の普及に有効であるとしている。また、都市部に本社を構える起業が地方にサテライトオフィスを構えるといった事例もある。

<仕事の拠点>コワーキング、インキュベーション施設、サテライトオフィス

<余暇の拠点>宿泊型ゲストハウス

<生活の拠点>シェアハウス

ここでは、特に「コワーキング」に関する既往の研究・論考を整理する。

a) 拠点の概要と展開過程

我が国では2010年5月に神戸で国内初となるコワーキングスペース「カフーツ（Cahootz・設立者：伊藤富雄氏）」が開設され、その後、2010年8月にPAX Coworking（東京・世田谷）、同年12月に

JUSO Coworking (大阪) がオープンし、その後わずか2年余りで200カ所以上がサービスを展開するに至っている⁵⁴⁾。その他の例として、The Hub (世界20都市以上で展開・国内では東京・京都に立地)、THE TERMINAL (東京・原宿)、ちよだプラットフォームスクエア (東京・竹橋)、会員制学生ラウンジ CAMPUS PLUS (東京・原宿)、小脇 (京都)、THE SHARE (福岡) などが紹介されている^{55) 56)}。

また、2003年東京都港区に私立会員制図書館として創設されたアカデミーヒルズ六本木ライブラリーでは、新しい学びや協働を育む「場」を社会人に対して提供し、図書館における新たな存在意義としてラーニングコモンズやコワーキングを掲げ実践している事例⁵⁷⁾や、仙台市卸町におけるまちづくり事業の一翼として、ビルのワンフロア (元ビジネスホテル) をリノベーションし、ビジネスやコミュニティのサポートをおこなうインキュベーション・マネージャーを常駐させたシェアオフィスの設計・開設を共同事業 (協同組合仙台卸商センター・仙台市・東北大学) により実施した事例⁵⁸⁾などが報告されている。

b) 関連する既往の研究・論考

このように、コワーキングやコワーキングスペースという概念や事業は誕生したばかりであり、それらに関する研究についても開始されて間もない状況である。しかしながらコワーキングスペース急増の実態を踏まえると、実態把握や課題提示、計画化に向けた更なる知見の積み重ねが求められるものと思われる。以下、既往の研究について整理してまとめる。

■ コワーキングスペースの定義・類型・展望に関するもの

コワーキングスペースに類似するものとしてシェアオフィスなどが存在するが、既往研究のなかにはコワーキングの定義とともにこれら類似施設との差異について述べているものがある。

宇田⁵⁹⁾は、コワーキングを「働く個人がある場に集い、コミュニケーションを通じて情報や知恵を共有し、状況に応じて協同しながら価値を創出していく働き方」と定義し、コワーカーという「働く個人」に関連する概念として「フリーランス」「小規模事業者」「組織人」を、コワーキングスペースという「働く場」と関連する概念として「SOHO」「企業オフィス」「インキュベーション施設」を取り上げ、概念の理論的位置づけをおこなっている。また、コワーキングの推進を図る主体は、コワーキングという革新性や柔軟性に富むワークスタイルを通じ「利用者間の活発なコミュニケーション」「共同事業の展開」「場を中心とするコミュニティの創生」「地域社会への波及的経済効果」などの光の側面を強調しがちであると指摘し、光と影のいずれかに傾斜した議論の展開ではなく、コワーキングという現象をつぶさに観察し、その実態およびメカニズムを詳細に解明してゆくことが求められると述べている。さらに、コワーキングというラベルそのものに囚われるのではなく、当該概念を介して働き方 (働く個人の実践を含む) や働く場所の再定義・再編成を試みている対象を模索し、優先的にアプローチしていくことが重要であると述べている。

松村ら⁶⁰⁾は山形県村山地域におけるフリーランサーを対象にアンケート調査及びヒアリング調査を実施し、山形におけるコワーキングスペースの開設可能性について考察をおこなっている。彼

らの研究においては、フリーランスのワーカーが利用するスペースとして「喫茶店」「電源等を提供する喫茶店」「共同利用型オフィス（シェアオフィス）」「コワーキングスペース」が存在し、「共同利用型オフィス（シェアオフィス）」では入居者同士のコミュニティ意識が希薄な状況に対し、濃密なコミュニティの存在しているものをコワーキングスペースと定義している。また、スペースの運営主体について行政と民間にタイプ分けできるとしており、行政が運営するインキュベーション施設として山形県産業創造支援センターを挙げ、これをシェアオフィス型に分類している。

■ コワーキングスペースの使われ方に関するもの

有元・渡辺ら^{61) 62)}は、都市に分散化した個人の働き方、働く場の実態に関する研究は未だ途上段階であるとし、個人が非定住型の働き方をしながらも協働する事例としてコワーキング、及びそのための場所であるコワーキングスペースをとりあげ、その価値と課題を明らかにすることを目的に、コワーキングスペース利用者の働き方に関する日誌調査（日常的利用者7名を対象）、インタビュー調査（場の運営者11名・利用者11名を対象）をおこなっている。また、国内のコワーキングスペースについてウェブから情報収集をおこなっており、2011年時点で54事例を確認し、その数は増加傾向にあるとしている。

近藤⁶³⁾は、近年注目を集めているシェアハウスやコワーキングスペースなど「空間を共有する施設」「共同生活空間」の新たな形として学生寮をとりあげ、日本最古の学生寮である京都大学吉田寮を事例に、保存活動の根拠、他の類似施設への影響を明らかにし、学生寮が生み出す文化的な価値を提示している。

小林ら⁶⁴⁾は、コワーキングスペースにおけるコミュニティの特性について5つの仮設（協力・開放性・社会的集団・接近可能性・持続可能性）を書籍「I'M OUTTA HERE(Drew Jones, Todd Sundsted, Tony Bacigalupo)」から設定し、関西地域に存在する3つのコワーキングスペースにおける調査から仮設の実証をおこなっている。

■ インキュベーション施設に関するもの

松村ら（前掲）によるとフリーランスのワーカーが利用するワークスペースの例としてインキュベーション施設が挙げられているが、これらの施設に関する既往研究についても把握しておく必要がある。以下、整理してまとめる。

c) コワーキングスペースに関する既往研究のまとめ

前述のように、コワーキングやコワーキングスペースに関する研究は開始されて間もない状況であり、今後更なる知見の積み重ねがなされてゆくものと思われる。既往研究についてまとめると以下ようになる。

- 1) 我が国におけるコワーキングスペースは2010年に初めて誕生したとされ、以来急増している^{注28)}。

注28) 開発こうほう(2012.12), 前掲書, p2

- 2) コワーキングは「働く個人がある場に集い、コミュニケーションを通じて情報や知恵を共有し、状況に応じて協同しながら価値を創出していく働き方」と定義される^{注29)}。
- 3) フリーランスのワーカーが利用するワークスペースには、喫茶店、電源等を提供する喫茶店、共同利用型オフィス（シェアオフィス）、コワーキングスペースなどが存在し、コワーキングスペースの特徴として「入居者同士の濃密なコミュニティの存在」が挙げられている^{注30)}。
- 4) コワーキングスペースの実態や使われ方、利用者同士の関係性についての研究は存在するが、地域との関係性に着目した研究やそこで起こされた事業についての分析は見られない。

2.6 移住・定住

都市地方間における人の流動・対流について、特に近年、地方への移住を選択をする人々の数が増えている。こうした現象を「田園回帰」と呼ばれており、小田切^{注31)}は、地方への移住の動きである「田園回帰」の意味を、「都市生活者がU I ターンして農山村に移住する狭義の田園回帰」、そして、「それに対してより幅広く若者が農山村に新しい社会の光を見ていることの本質を見据えて脱成長社会のあり方を農山村中心に展望するのが広義の田園回帰である」と説明し、「都市を含めて社会のあり方を追求する。そこで田園回帰という言葉が国民経済・社会のあり方を論じる大きなキーワードになってくる」と主張している。

移住・定住は二地域居住との関連が深い。この主題に関する既往の論考・研究について整理する。

2.6.1 移住（U J I ターン）に関する研究・論考

移住に関連する研究・論考について拾い出し、その論点をまとめる。拾い出しのキーワードは「移住」「定住」「U J I ターン」「地方生活」である。これらの研究・論考において解明が試みられていることは「自治体等の支援施策」「移住者の特性・意識・志向」「人口の移動量把握」「移住者の受け入れ・地域活動参加」「潜在的需要の把握とその喚起要件（移住未実践者への調査）」「住宅支援・移住者と空き家活用」の6つに大別できる。これら6つの主題のうち複数を同時に扱った研究も多く存在するが、ここではそれぞれの研究・論考において中心的に論じられている主題別に分類し、その論点をまとめる。

a) 自治体等の支援施策に関するもの

藤本ら⁶⁵⁾は、市町村アンケート及び事例分析から、田園移住を促進する住環境整備の公的支援策の動向を農業地域類型別（都市的地域・平地農業地域・中間農業地域・山間農業地域）に分析をおこなっており、①田園移住のための公的支援策は公営賃貸住宅の供給が最多であるが、他の支援策については農業地域類型によって差がある、②公的支援策の内容は、公営賃貸住宅の供給、住宅・

注 29) 宇田忠司 (2013.06), 前掲, p115

注 30) 松村茂, 池田知之 (2014.07), 前掲, p52

注 31) 小田切徳美 (2015.05.01) 「田園回帰を時代のターニングポイントに」『季刊地域』No. 21, pp106-107, 一般社団法人農山漁村文化協会

宅地の情報提供、宅地開発・分譲のいずれにおいても中山間地域が積極性を有している、③宅地開発の際、団地造成時に考慮した点については、特に周辺環境への視点（現地形の尊重、緑地整備、景観調和等）が未だ不十分であり、特に都市的地域以外では規制力が弱い、④中山間地域の事例から、公的支援は第三セクターおよび地域コミュニティの支援も重要であること、および移住希望者の繰り返し訪問が公的支援のインセンティブになる、とまとめている。

住田ら⁶⁶⁾は、地方移住（U I ターン）に関するニーズの特徴解明をおこない（国土庁等の政府の調査や専門誌「田舎暮らしの本(宝島社)」通算 93 号に登載の「U I ターン実践者へのインタビュー／ヒアリング」記事をもとに分析）、U I ターン実践者を「創造環境追求型（芸術家など居住地に左右されない職業の人々・増加傾向・移住後の問題点は地域社会とのつながり）」、「若者農業専心型（移住後の問題点は資金不足と職業技術の習得）」、「自然抱擁隠居型」、「サラリーマンマイホーム型」の4タイプに分類した。また、自治体のU I ターン促進施策の傾向と特徴の分析から（国土庁HP掲載「U J I ターン応援市町村」と紹介されている723市町村への郵送質問調査）、自治体によるU I ターン促進施策は比較的「安易」で「単一化したメニュー」に留まっており、移住者が抱く問題点を解消するアフターケア施策が少ないと指摘している。さらに、U I ターン促進施策・実績・ニーズの関連性について、U I ターン促進施策を持つ自治体は「山村型」「農村型」「都市・近郊型」に地域分類され、転入人口比率はこの順に高くなるが、施策展開が人口増減に与える影響はそれほど見られないこと、U I ターン希望者の不安や実践者の指摘する問題点などニーズ側の要請に応えるような施策展開をおこなっている自治体は極めて少なく、潜在・顕在ニーズと施策展開にミスマッチが生じていると述べている。

鈴木ら⁶⁷⁾は、広島県をケーススタディとした地域の潜在能力（産業構造・人口構成・地理的条件）及びU J I ターン支援施策と実際のU J I ターンとの関係把握から、①第2次産業が立地する地域（第3次産業に特化する都市部と比較して）、核家族世帯が少ない地域（保育所に子供を預けることなく子供の面倒を美津子とができるような家族構成の地域）、老人ホームや都市公園が多い地域、非都市部においてはある程度生活環境が整った地域（中山間地域ではない地域）においてU J I ターン率が高い傾向があること、②就職支援や就農支援においては体験・訓練型の施策がU J I ターン率に高い影響を及ぼしていること、などについて明らかにしている。

金田ら⁶⁸⁾は、自治体のU J I ターン支援施策の評価と在住者（地域外居住未経験者・Uターン者・J I ターン者の3分類）及び出身者（対象地出身者で現在は他の地域に居住している人）の移住・定住に対する意識把握をおこない、Uターン者は客観的視点を持っていることから地元地域が抱えている課題に対し敏感に反応できる可能性が高いと述べ、また、出身者の多くが家族や親戚等を通して地元地域とつながっている実情から、こういった人の存在を維持・拡大していくことが重要であり、地域文化を見直させる必要性が今後の施策に求められていると述べている。

阿部ら⁶⁹⁾は、徳島県を対象として人口移動モデルを構築し、転入受け入れ体制（農業支援センター・移住相談窓口の有無）がU I J ターン者の増加に寄与していることを示している。また、転入者へのアンケート調査から、人間関係の重要度や居住環境の魅力度がU I J ターン人口移動の要因であると分析し、促進策の方向性については、1次産業に関する施策展開と情報発信、情報内容の充実、

環境への取り組みの強化を図る必要があり、高齢化社会を前提とした施設整備が重要であると述べている。

b) 移住者の特性・意識・志向に関するもの

伊ら⁷⁰⁾は、岡山県津山市において、人口動態及び変化要因の把握、アンケート調査による津山出身者の転出状況・ふるさと回帰意識・現状の分析、アンケート調査によるU I ターン者の転入動機・満足度・定住意志などの分析をおこなっており、適切な住宅を取得できるかどうか住み続ける条件として重要であること、津山市における住宅施策として低中所得層向け施策の整備が課題であると述べている。

沼野⁷¹⁾は、山形県内の過疎指定市町村（経過市町村を含む）への転入定住者と3町村8集落の在来住民をを対象とした郵送調査（転入定住者203世帯及び在来住民199世帯・各世帯につき世帯主と配偶者に依頼・482票の回答）を実施し、過疎地域市町村に往来した人々の特徴を意識面、特に価値意識の態様に重点を置いて考察をおこなっている。

岡崎ら⁷²⁾は、転入者が増加している宮崎県西米良村を事例に、Uターン者増加の要因とその変遷を明らかにし、有効な地域づくりへの展望として、「その土地にもともと存在する地域資源を見直し、独自の方法で自治体内外で共有する方法も検討すべきである」と述べている。

日野⁷³⁾は、移住者が定住するための大きな要因の一つである「収支」面の現状と課題について、新潟県中越地区及び長野県栄村の移住者を対象としたアンケート調査を実施し、移住を決める大きな要因として20～30代は「地域との信頼関係」「最低限の収入の確保」などの「人」と「仕事」であり、50代以降は「地域の自然環境の良さ」「立地条件」などの「環境」と「住まい」であること、複数業種の掛け持ちが収入の安定につながっていること、などを明らかにしている。

c) 人口の移動量把握に関するもの

山口ら⁷⁴⁾は、山形県庄内地域における大卒者のUターン移動とその質的变化をアンケート調査から分析をおこない、Uターン率は近年やや低下傾向にあること、Uターン時の職業については公務員や教員が主流であったが近年では会社員の割合が増えていることなどを明らかにし、地域出身者の高学歴化が必ずしも地域の発展につながっていない可能性を指摘している。

奥村ら⁷⁵⁾は、近年の創造的都市論や社会的関係資本の議論において居住人口の多様性が重要なテーマとなっていることに着目し、国勢調査の移住OD表の年次補完を行った上で時間をさかのぼって接続することにより5歳階級別に各都道府県居住者の過去の居住地と出生地の分布を計算する方法を提案している。

d) 移住者の受け入れ・地域活動参加に関するもの

山崎⁷⁶⁾は、土地を基盤として生活の糧を得る伝統的生活様式に対し、多種多様な職業によって得られる貨幣を媒介とした近代的生活様式を送る地域社会は流動性が高く社会関係が一時的であり、人間（集団）と地域の土地・場所・空間との関係が弱いとしたうえで、都市部から帰省してく

る家族やU・Iターン等による転入者の生活を流動的な生活様式とし、彼らを集落環境の利用管理の主体として積極的に位置づけ、過疎問題と環境管理問題が複合化した集落の状況を解決していくための潜在的可能性について検証をおこなっている。その結果、地域外に住む家族・親類が一時帰省し農作業に従事することで私用空間（農地）が維持されていること、農家が高齢化するほど帰省家族の労働支援の必要性が高まること、を明らかにしている。また、転入者は年齢・性別・転入経緯などが異なるがそれぞれの立場に応じて地域の祭事行事などへ参加していること、地域の祭事行事への転入者の参加は伝統的な生活様式を伝える機会となり、集落の共同意識が再構築され、共用空間の利用管理に好影響を与えていること、を明らかにしている。

山口ら⁷⁷⁾は、兵庫県篠山市における集落の社会特性と住民定住との関係分析から、U・Iターンには他地域から集落に移り住む時の溶け込みやすさや受け入れられやすさ、子供の活動に対する活性において関連がみられ、定住促進において重要であると分析している。

山崎ら⁷⁸⁾は、地元継続居住者やU・Iターン者など異なる居住履歴を持つ住民の参加により地域計画の策定を進める事例として、島根県海士町の第四次総合振興計画づくりを取り上げ、異なる居住履歴を持つ住民の相互理解、U・Iターン者による地域づくりへの参加について考察している。

山田⁷⁹⁾は、移住者のタイプ、地域の期待と不安、自治体の移住促進策、多様な主体による協働などの観点から農村移住の実態についてまとめた上で、農村移住を地域再生に結びつけるには、住みやすく魅力のあるまちづくりの推進が基本にあり、そのなかで多様な主体の持つ必要資源を引き出し、主体間の協働による仕組みを用意して取り組むことであると主張している。

図司⁸⁰⁾は、農村地域に向かう若者を中心に各地で活躍が見られ始めている人材を「地域サポート人材」とし、その政策的背景の整理と人材の評価軸の設定、人材の役割と可能性について触れ、地域サポート人材事業は「高次元での都市農村交流」に位置づく取組みであり、隊員、地域、受入自治体の3者が志高く、お互いに成長しあう関係を創り出す姿勢が大事になると主張している。

e) 潜在的需要の把握とその喚起要件に関するもの

小林⁸¹⁾は、一般市民とある程度移住の意向を示した市民を対象としたアンケート調査から、移住意向の形成から移住先の選定に至る過程について考察し、都市住民の農村への移住に対する意識構造の把握を行っている。

佐藤ら⁸²⁾は、「過去の人口移動（東京圏への一極集中）と逆向き」かつ「完全移住（通常の移住）」「二地域居住（休日のみ地方移住・休日の一部のみ地方移住・平日のみ地方移住・平日の一部のみ地方移住）」など多様な形態を含む「東京圏から圏外への人口流動」の喚起の意義を踏まえ、これを広義の「地方移住」と定義し、「移住関心層（地方移住に関心がある層）」と「移住可能層（地方移住に関心を持っているとは限らないが経済的観点から地方移住を実行できる可能性があると考えられる層）」を区分したうえで、両者が持つ地方移住生活のイメージに対する選好パターンの違いをアンケート調査（インターネットアンケート調査会社を利用）により定量的に分析している。結論として「移住可能層」は「移住関心層」の約倍以上存在しており、彼らが移住に関心を持つことで新たな人口流動を喚起できる可能性があること、一般的に人気のある地方移住生活イメージは「定

年後の移住」「出身地への移住」「安価な居住費」が多く、働き方については「専業主婦・主夫」「配偶者が自分と一緒に働く」など理想型と考えられるイメージへの選好が上位となる傾向が見られたこと、多くの地方移住生活イメージが「移住タイミング（結婚、子供の進学・就職、定年など）」「交通アクセス（東京・地方都市・市区町村などの中心部へのアクセス）」「継続的な雇用（フルタイムでの勤務、過去に経験がある同種の仕事）」など客観的に評価しやすい要素に対する選好パターンと、「生活の豊かさ（広い家や土地、自給自足、のんびりした暮らし、希望する仕事への就業による自己実現、余暇活動、出身地や地元に住む、子育て環境、地域とのつながり、豊かな自然環境、地域活性化・まちおこし活動への参加、徒歩圏内の生活利便施設立地、住居に支払う費用など）」「やりがいのある仕事（ボランティアや社会貢献活動、自身の人脈・ノウハウを生かせる仕事など）」など質的な要素への選好パターンに分離されたこと、「移住関心層」と「移住可能層」の双方で「移住タイミング」と「生活の豊かさ」が共通に選好され、これらが地方移住を喚起する際の重要な要素であり続けると考えられること、「地域文化との交流」に対しては「完全移住」では負の選好を示したが、平日の二地域居住や働く必要なく移住可能な層では正の選好を示し、移住の形態によってイメージが好まれる場合と好まれない場合に分かれたこと、地方移住生活イメージの選好パターンの一部は「移住関心層」と「移住可能層」との間で異なる傾向を示し、「移住可能層」は移住後の「やりがいのある仕事」への選好が強く、「住居へのこだわり（新築、改築・改装可能なこと、戸建て住宅、デザイン性、古民家など）」などに関する選好が強くないのが特徴であったこと、などを明らかにした。考察として、「移住関心層」が暮らし方の質を、「移住可能層」が暮らし方の質と働き方の質の双方を選好するパターンがあるとし、「移住可能層」の移住関心の喚起にあたり暮らし方・働き方を含めた地域生活の質に関するイメージの理解や発信が重要になり、生活の質に関する要素への志向は個人間で大きく異なることが予想されるため、生活のイメージを地域の担い手となる人々が相互に理解し合うプロセスを経ることが地域計画の策定において重要になると述べている。

f) 住宅支援・移住者と空き家活用に関するもの

藤原ら⁸³⁾は、ライフサイクルに応じて転居する居住スタイルを許容した上で、その実現及び農山村への人口移動を促す枠組みとして「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、農山村への人口移動の可能性、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分析をおこなっている。

藤原ら⁸⁴⁾は、都市住民の農山村居住に関する意向調査、農山村住民の農林地管理及び空き家保有状況と貸与売却意向の把握、移住者受け入れ意向について調査し、農山村遊休不動産（耕作放棄地、施業放棄林、空き家を）の需給状況と需給の調整、仲介を担う組織のあり方について分析をおこなっている。

中島ら⁸⁵⁾は、島根、山口、熊本、大分の4県を対象に、「団塊の世代」をはじめとするI・Uターン者数の推計、それらを受け止める農山漁村における住宅の種類・概数の推計、I・Uターン者の

住宅を巡る意識・動向把握などをおこなった上で、現行の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・管理システムを評価し、課題を挙げている。若い世代のI・Uターンが多い地域では、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る一方、その後の結婚や出産を機に戸建て住宅へ住替えを希望する傾向が見られ、住替えを考慮した長期的な住まいサポート体制が有効であると述べている。

中園ら⁸⁶⁾は、「借り上げ+助成金制度」型空き家活用システム（自治体が所有者から空き家を借り上げて改修後に賃貸する方式）の事例として「ふるさと島根定住財団」の事業を対象に、島根県下の自治体の空き家活用事業方式の類型化、システムの構成・特徴及び問題点について分析をおこなっている。得られた知見として、「借り上げ+助成金制度」型システムは、①入居者が一般の賃貸住宅と同様に一戸建住居を貸借できること、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大規模改修に必要な改修費を確保できること、③所有者は助成金により空き家となった持ち家を改修でき、管理・運営も自治体に委任できるため、所有者の空き家提供を促していること、が評価される点として挙げられ、今後の事業展開に向けては、①自治体の初期投資としての改修費用負担額の軽減、②自治体が負担した改修費の回収、③所有者への家賃収入の確保、が重要課題であるとしている。

また続報⁸⁷⁾では、「借り上げ+助成金制度」を利用した空き家改修事例を対象に、改修費と改修内容の関係及び平面構成と住まい方に関する分析から、助成制度の有効性と課題を挙げている。

山本ら⁸⁸⁾は、農村地域の集落内に点在する空き家は、中高齢Iターン希望者からの需要が高い（転入時の負担軽減・都市へ再転出の際の維持管理問題のなさ・集合住宅にはない畑や庭付き）が、①老朽化した空き家は改修が必要不可欠であり中高齢者の住まいとして適した居住環境にするためには高額な改修費が必要であること、②床面積が広く個室がない続き間座敷を持つ伝統民家の平面構成のもとで都市からの中高齢Iターン夫婦の住要求を満たすことが可能か、③閉鎖的な農村社会において地域に点在する空き家に居住した転入者が地域コミュニティに溶け込むことが可能か、といった課題の存在を挙げた上で、島根県西ノ島町の中高齢世帯移住促進事業による空き家改修事例を対象に、上記の課題がどのように解決されているかについて検証し、事業方式と改修費・改修内容の関連及び住まい方の特徴に関し分析をおこなっている。得られた知見として、日曜大工で生活スタイルに合わせた居室の軽微な改修や屋外空間の整備を自由におこなっていること、夫婦の生活空間を確保した上で趣味の部屋や子や孫の長期滞在に対応可能な客間が確保されていること、畑仕事等の屋外空間や地域資源を活用し趣味や経験を生かしながら田舎暮らしを楽しむための工夫が見られること、などを挙げ、空き家活用住宅において一日の大半を住まいで過ごす中高齢夫婦の住要求を満たす農村暮らしが実現されていると述べている。一方で居住者からは耐震・断熱改修が望まれていること、段差解消や介助設備が必要になるであろうとの予測がなされている。

長谷川ら⁸⁹⁾は、新潟市の越前浜集落を中心に民家や店舗などの既存建築を使って移住者らが中心となって開催されているイベント「浜メグリ」を事例とし、イベントの運営を通じた移住者・出展者・住民・来訪者などに生じる関わり合いと地域への影響、民家活用の仕組みとストック利用による地域環境持続への可能性などについて分析している。その結果、浜メグリ開催による地域内外

の人々が居合わせる場が形成され、外部者の緩やかな働きかけが自発的な地域活性意識を住民の一部に芽生えさせた結果、浜メグリが地域行事として運営されることになったこと、集落の社会性に根ざして形成された民家空間の特徴が移住者や出展者の空間的要求と合致したために民家のイベント空間への活用が可能になったこと、民家が新しい社会的行事の装置として機能し、建築と社会の間に元々存在していた相互規定的関係が更新されていること、を明らかにしている。

牧山⁹⁰⁾は、群馬県南牧村において若者らを中心に実施されている空き家へのIターン者受け入れ促進活動を紹介している。

山本ら⁹¹⁾は、「体験支援」「就職・就農支援」「住宅支援」のサブシステムに区分されこれらの事業を実施する組織体制全体を「定住支援システム」と定義し、改修助成制度を導入した自治体の定住支援事業を対象に、空き家活用システムと体験支援・就職支援による定住支援システムとの相互関連分析をおこなっている。

矢吹ら^{92) 93)}は、長野市善光寺門前町地区において実施された「門前町再発見事業」での空き家再生活動を事例に、建物利用実態調査・事業実施主体へのヒアリング調査、空き家への新規入居者を対象としたアンケート調査、各町の区長及び長野市へのヒアリング調査から、今後の歴史的市街地における空き家再生の方法に対する示唆を示し、空き家の再生を契機とした地区のコミュニティ再生への効果及びそのプロセスを考察している。この研究はコミュニティ再生（活性化）の手法として空き家再生活動を評価しており、空間の再生と地域への波及効果を多角的に分析している点が特徴である。

■ 移住（U J Iターン）に関する研究・論考のまとめ

以上、一定の評価を得た論文が掲載される刊行物から代表的な研究・論考を抽出し、その論点をまとめた。大別した6つの主題のうち複数の主題を同時に扱い、その解明が試みられたものも多数存在している。図12はそれぞれの研究・論考がどの主題を扱っているのか、経年的な把握ができるよう視覚化をおこなったものである。また、表16～表20は日本建築学会が1945年から刊行している「学術講演梗概集」に掲載された論文のうち、移住（U J Iターン）に関連するものを抽出し一覧にしたものであり、図13は年次別にその件数を集計したものである。これらを踏まえ、既往の研究・論考をまとめると以下のようなことがいえる。

- 1) 「学術講演梗概集（日本建築学会）」において、移住（U J Iターン）を扱った論文が最初に掲載されたのは1979年である。浦らは、山村地域の定住条件のひとつである兼業の安定化と工業導入のあり方について検討をおこなっている。これ以前の研究では、現に在住している者の転出を抑制するという立場のものが多くみられた。浦らによる研究はこの視点を継承しているが、調査としてUターン者現況調査（Uターン者の就業実態と地域への希望）が実施されている。既往研究はその後、Iターン者を対象としたものが徐々に現れる。
- 2) 農山村地域への移住（U J Iターン）をとりあつかった研究は1990年代中頃から増え始めているが、この頃の出来事について触れてみる。1998～2000年の3カ年に渡り「定住地域圏を考える」というタイトルでシンポジウムが開催された（主催：日本学術会議農村計画学研究

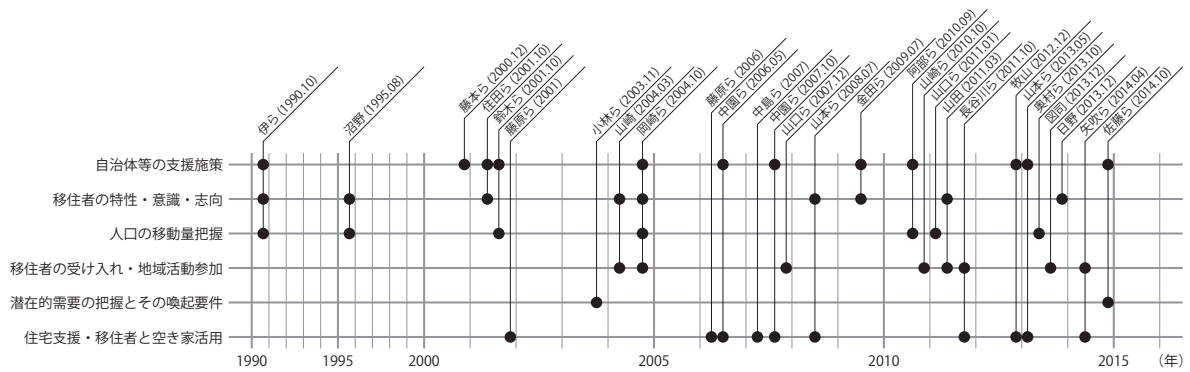


図 12 移住（UJIターン）に関する研究・論考の経年的整理

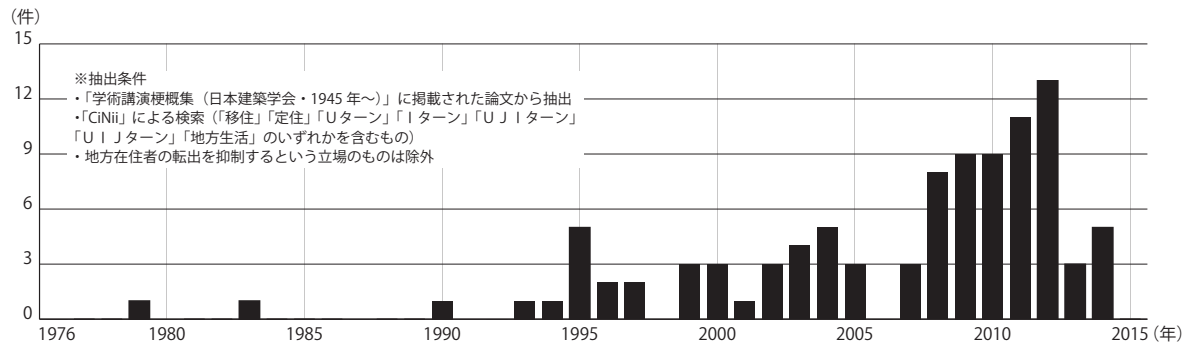


図 13 移住（UJIターン）に関する研究の動向（「学術講演梗概集（日本建築学会）」掲載論文）

連絡委員会、地域計画専門委員会、日本学術会議社会環境工学研究連絡委員会、都市地域計画専門委員会、農村計画学会)。ここでは農村と都市の共生について議論がなされ、それを踏まえて共生空間構造を追及したいくつかの研究結果が発表されている^{注32)}。また、1998年3月に閣議決定された「21世紀の国土のグランドデザイン（第5次全国総合開発計画）」においては、農山村地域を単体ではなく圏域として捉えた「多自然居住地域（小都市と農山漁村が連携し、白立的な圏域の形成を促すもの）」という概念が登場している。1990年代はバブル期の終焉に始まり、2000年代初頭にかけて東京一極集中や郊外化の進行、大規模小売店法の改正、地方都市の衰退・シャッター通り化、格差社会などの問題が知られるようになった時期である。成長社会から成熟社会への転換期であり、豊かさという概念にも変化が起こり始めた時期であろう。このような社会背景を受け、研究分野においても移住に対する課題の認識が徐々に現れ始めたものと思われる。

また、既往研究についてその主題に着目すると以下のようなことがいえる。

- 3) 自治体等の支援施策に対しては常に関心が払われており、どのような支援施策が必要であり有効かといったことについては豊富な知見の蓄積がある。
- 4) 移住者の特性・意識・志向に対しても常に関心が払われており、それらの分析・考察を通して支援施策の策定や地域づくりへの展開について言及しているものも多い。

注 32) 富田正彦（代表）、武内和彦、藍澤宏、佐藤洋平、三橋伸夫、生源寺真一「都市と農業の共生空間の形成に関する計画論的研究」、1998～2000年度 科学研究費助成事業（研究課題番号：10556048）

- 5) 人口がどれだけ移動したかといったことを明らかにした研究として、ある一定地域（例えば集落単位など）におけるアンケート調査などを基にUIターン実践者の数を割り出したもの^{注33) 注34) 注35) 注36) 注37)}や、国勢調査から都道府県ごとの人口移動量を把握する方法について提案しているもの^{注38)}がある。
- 6) 移住者の地域への受け入れや地域活動への参加に関しても長らく課題とされているが、集落の環境管理や地域づくりを担う存在としての可能性を示唆するもの^{注39)}があり、協働の関係を生む仕組みづくりが重要であるとの主張^{注40)}がある。
- 7) 移住の潜在的需要を明らかにした研究もいくつか存在する。移住を実践していない層（都市住民）に対するアンケート調査から、彼らの意識構造の把握をおこなったもの^{注41)}や、移住関心への喚起に向けてどのような施策が必要になるのか述べているもの^{注42)}がある。
- 8) 近年の空き家問題への対策や、移住希望者の中古住宅に対するニーズに応えるために、空き家バンクや関連する制度・仕組みの構築に向けて研究をおこなっているものがある^{注43) 注44) 注45) 注46) 注47)}。また、移住者による空きストックのつかい方とその空間が果たす役割について明らかにしたもの^{注48)}や、空きストック活用をどのように地域づくりに役立てているかを明らかにしたもの^{注49) 注50)}がある。

さらに、既往研究で明らかにされている課題についてまとめると以下ようになる。

- 9) 移住者への支援については、移住者が抱く問題点を解消するアフターケア施策が少ないことが指摘されている^{注51)}。移住を促す要件としては、繰り返し訪問できる環境をつくることが指摘されており^{注52)}、移住を決める要因としては、20～30代は「地域との信頼関係」「最低限の収入の確保」などの「人」と「仕事」であり、50代以降は「地域の自然環境の良さ」「立地条件」などの「環境」と「住まい」であること^{注53)}、集落に移り住む時の溶け込みやすさや受け入れられやすさが重要であること^{注54)}、等が指摘されている。また、地方移住を喚起する際の重要な要

注33) 伊孝鎮, 三村浩史, リム・ボン(1990.10), 前掲

注34) 沼野夏生(1995.08), 前掲

注35) 鈴木健史, 森尾淳, 内山久雄, 寺部慎太郎(2001.10), 前掲

注36) 岡崎京子, 後藤春彦, 山崎義人(2004.10), 前掲

注37) 山口泰史, 江崎雄治, 松山薫(2011.01), 前掲

注38) 奥村誠, 金進英, 大窪和明(2013.10), 前掲

注39) 山崎義人(2004.03), 前掲

注40) 山田晴義(2011.03), 前掲

注41) 小林昭裕(2003.11), 前掲

注42) 佐藤遼, 城所哲夫, 瀬田史彦(2014.10), 前掲

注43) 藤原三夫, 垂水亜紀, 藤井多起, 岡田麻由(2006), 前掲

注44) 中園真人, 山本幸子(2006.05), 前掲

注45) 中園真人, 山本幸子(2007.10), 前掲

注46) 山本幸子, 中園真人(2008.07), 前掲

注47) 山本幸子, 中園真人(2013.05), 前掲

注48) 長谷川崇, 岩佐明彦, 會澤裕貴, 大図健太郎, 河野泰教, 田沢孝紀(2011.10), 前掲

注49) 矢吹剣一, 西村幸夫, 窪田亜矢(2014.04), 前掲

注50) 矢吹剣一, 西村幸夫, 窪田亜矢(2012.09), 前掲

注51) 住田和則, 渡邊貴介, 羽生冬佳(2001.10), 前掲

注52) 藤本ら(2000.12・前掲)は、移住前から繰り返し訪問することで近所との「顔なじみ」や「つきあい」につながり、集落の情報支援を引き出して住宅や土地の取得に至っている移住実践者の事例から、移住に至るまでの繰り返し訪問がインセンティブになると述べている。

注53) 日野正基(2013.12), 前掲

注54) 山口創, 中塚雅也, 星野敏(2007.12), 前掲

素は「移住タイミング（結婚、子供の進学・就職、定年など）」と「生活の豊かさ（広い家や土地、自給自足、のんびりした暮らし、希望する仕事への就業による自己実現、余暇活動、出身地や地元に住む、子育て環境、地域とのつながり、豊かな自然環境、地域活性化・まちおこし活動への参加、徒歩圏内の生活利便施設立地、住居に支払う費用など）」であり、暮らし方・働き方を含めた地域生活の質に関するイメージの理解や発信が重要であり、生活のイメージを地域の担い手となる人々が相互に理解し合うプロセスを経ることが重要になるとの主張がある^{注55)}。

以上のように、地方への移住をとりあつかった研究の蓄積は豊富である。若者からシニア層までその潜在的需要も高く、少子高齢・成熟社会を迎え、地方の存続や集落の存続、多様な生活スタイルが実現可能な社会、などが求められている我が国の状況を踏まえれば、今後更なる知見の積み重ねがなされてゆくものと思われる。

注 55) 佐藤遼，城所哲夫，瀬田史彦（2014.10），前掲

表 16 移住（UJIターン）に関する研究の一覧（「学術講演梗概集（日本建築学会）」掲載論文）
（その1）

No	著者名	タイトル	掲載頁・年	キーワード	①自治体等の支援 施策	②移住者の特性・ 意識・志向	③人口の移動量把 握	④移住者の受け入 れ・地域活動参加	⑤潜在的な需要の把 握とその喚起要件	⑥住宅支援・移住 者と空き家活用
1	浦良一, 荻原正三, 下河辺千穂子, 石田 頼房, 木村儀一, 東 正則, 川嶋雅章	定住構想と農村計画（その2）—山村地 域における工業導入と定住条件の整備 について—	pp1281-1282, 1979. 09	山村地域の定住条件、U ターン者現況調査、兼業 の安定化と工業導入	●					
2	森川稔	農山村転入者の定住志向に関する分析・ 滋賀県朽木村を事例にして	pp1787-1788, 1983. 09	Uターン・Iターン		●				
3	伊孝鎮, 三村浩史, リムボン, 神吉紀世 子	転出時期別類型化された地方小都市出 身者のふるさと回帰意識の構造—Uター ン者向け住宅供給施策の在り方を考える ために—	pp301-302, 1990. 09. 01	Uターン層のための住宅 施策、転出者のふるさと 回帰意識	●	●			●	
4	川上雅之	過疎地域の定住者受け入れ事業に関す る研究	pp1157-1158, 1993. 07. 25	定住者受け入れ事業の実 態	●	●				
5	川嶋雅章	農村への移住志向と農村定住に関す る研究	pp1235-1236, 1994. 07. 25	都市住民の農村への参入 タイプ、農村定住を促進 している制度・動向	●	●			●	
6	沼野夏生	過疎地域への転入定住者の実態と価値 意識について—山形県内過疎市町村を 対象に—	pp399-400, 1995. 07. 20	転入定住の実態・意識特 性		●	●			
7	川上雅之	都市居住者の地方移住に関する研究	pp405-406, 1995. 07. 20	自治体の取り組み	●					
8	森内寿彰, 原田篤志	地方中小都市における人口定住政策(そ の1)	pp315-316, 1995. 07. 20	三条市、転入者の実態		●				
9	原田篤志, 森内寿彰	地方中小都市における人口定住政策(そ の2)—転入者実態と人口定住政策の構 造との整合性—	pp317-318, 1995. 07. 20	三条市、定住政策の問題 点	●					
10	田中勝	愛知県三河山間部における人口定住の 試み—若者定住促進住宅の建設と入居 者評価(北設楽郡東栄町の場合)—	pp1213-1214, 1995. 07. 20	定住促進住宅	●					
11	沼野夏生	過疎地域住民の価値意識類型からみた 転入定住者の特性—山形県過疎市町村 を対象に—	pp427-428, 1996. 07. 30	価値意識、在来住民と転 入定住者		●				
12	篠部裕, 地井昭夫	中山間地域における若者定住施策に関 する研究—広島県における若者定住対 策の現状—	pp429-430, 1996. 07. 30	若者定住対策の現状	●					
13	沼野夏生	過疎地域住民の価値意識類型からみた 転入定住者の特性（その2）—価値意識 の性差および夫婦間の組み合わせにつ いて—	pp421-422, 1997. 07. 30	価値意識、夫婦間の意識 のズレ		●				
14	西島芳子	定住促進のための住宅供給と効果・課 題：高知県のケーススタディ	pp1021-1022, 1997. 07. 30	市町村の定住促進事業、 住宅施策、高知県	●					
15	金田直子, 増井正 哉, 鳴川みどり	京都府美山町における茅葺き民家の活 用に関する研究（その1）—定住者・来 住者の概要と外観の改造について—	pp455-456, 1999. 07. 30	定住者・来住者、民家活 用		●				●
16	鳴川みどり, 増井正 哉, 金田直子	京都府美山町における茅葺き民家の活 用に関する研究（その2）—定住者・来 住者における内部改造の比較—	pp457-458, 1999. 07. 30	定住者・来住者、民家活 用		●				●
17	沼野夏生, 沢木利行	中山間地域における定住促進型住宅地 居住者の特性と定住意識—岩手県南部 の3町を事例として—	pp577-578, 1999. 07. 30	定住促進型住宅地、居住 者の特性		●				
18	大澤智昭, 沼野夏生	UJIターン者を意識した公的供給住宅地 の実態について—定住促進型住宅地に 関する調査研究その1—	pp551-552, 2000. 07. 31	定住促進型住宅地、現状 分析	●					
19	沼野夏生, 大澤智昭	施策目標からみた定住促進型住宅地の 現状と課題—定住促進型住宅地に関す る調査研究その2—	pp549-550, 2000. 07. 31	定住促進型住宅地、施策 化の課題	●					
20	高橋ふさ子, 藤本信 義, 楠本侑司, 三橋 伸夫	田園移住に対する公的支援策の実態分 析	pp553-554, 2000. 07. 31	全国市町村の定住支援策 の実態把握	●					
21	沼野夏生	立地形態の類型からみた分譲住宅地の 特性—定住促進型住宅地に関する調査 研究その3—	pp589-590, 2001. 07. 31	定住促進型住宅地、分譲 住宅地	●					
22	石井俊一, 沼野夏生	転入形態からみた農村移住者の特性に ついて—その1主体属性と地域活動—	pp649-650, 2002. 06. 30	住宅地形成の手法による 移住者受け入れ戦略の意 義と限界、移住者特性		●				
23	沼野夏生, 石井俊一	転入形態からみた農村移住者の特性に ついて—その2生活意識と価値観—	pp651-652, 2002. 06. 30	住宅地形成の手法による 移住者受け入れ戦略の意 義と限界、移住者特性		●				

表 17 移住（U J I ターン）に関する研究の一覧（「学術講演梗概集（日本建築学会）」掲載論文）
（その2）

No	著者名	タイトル	掲載頁・年	キーワード	①自治体等の支援 施策	②移住者の特性・ 意識・志向	③人口の移動量把 握	④移住者の受け入 れ・地域活動参加	⑤潜在的な需要の把 握とその喚起要件	⑥住宅支援・移住 者と空き家活用
24	前田真子, 高尾堅司, 野波寛	都市・農村交流を契機とする都市住民の農村移住に関する研究	pp665-666, 2002. 06. 30	都市・農村交流、棚田オーナー、都市住民の農村地域への定着可能性		●		●	●	
25	沼野夏生	中山間地域の人口移動特性についての一考察	pp597-598, 2003. 07. 30	U J I ターンの地域的動向、群馬県			●			
26	山下仁, 三橋伸夫	中山間地域への移住と地域住民による受け入れ—農村の公益的機能の保全・活用に関する研究その2—	pp599-600, 2003. 07. 30	移住と受け入れの実態				●		
27	遊佐敏彦, 後藤春彦, 鞍打大輔, 石川宜裕	山梨県早川町における地域づくりに関する研究その1—移住プロセスに応じた情報発信のあり方について—	pp605-606, 2003. 07. 30	I ターン促進、情報発信	●					
28	高橋正憲	田園地域における新規参入者定住支援システムに関する研究	pp675-676, 2003. 07. 30	移住者の定住支援システム、移住者の意向	●	●				
29	花森剛, 田中紀之, 三浦研, 高田光雄	転入後の交流活動の変化からみたIターン者の適応—中山間地域におけるIターン者の地域適応に関する研究その1—	pp455-456, 2004. 07. 31	I ターン者、コミュニティへの入り込み		●		●		
30	田中紀之, 花森剛, 三浦研, 高田光雄	I ターン者の適応と満足度評価—中山間地域におけるIターン者の地域適応に関する研究その2—	pp457-458, 2004. 07. 31	I ターン者、地域適応に対する課題		●		●		
31	中園真人, 山本幸子, 大内裕子	農村地域における人口定住のための住宅施策に関する研究—その1. 空き家活用システムの事例分析—ふるさと島根定住財団の取り組み—	pp665-666, 2004. 07. 31	定住施策、空き家活用事業、ふるさと島根定住財団	●					●
32	山本幸子, 中園真人, 大内裕子	農村地域における人口定住のための住宅施策に関する研究—その2. 空き家改修・活用事例分析—ふるさと島根定住財団の事例—	pp667-668, 2004. 07. 31	定住施策、空き家活用事業、ふるさと島根定住財団	●					●
33	岡崎京子, 後藤春彦, 山崎義人, 樋口創士	Uターン者増加の過程における転入要因の変遷—宮崎県西米良村を事例として—	pp669-670, 2004. 07. 31	Uターン者増加の要因、要因の変遷		●	●			
34	渡邊美代, 藤本信義, 畑山智彦	山村居住者の伝統的住環境に対応した北山型民家の増改築過程に関する考察—伝統的住環境の環境資産としての継承方法に関する研究その2—	pp581-582, 2005. 07. 31	伝統的住環境と移住者、デザインコードの維持・継承方法						●
35	沼野夏生	条件不利地域の自治体と地域組織における農村移住者の参画実態	pp585-586, 2005. 07. 31	I ターン者、地域づくり参加				●		
36	山本幸子, 中園真人	農村地域における人口定住のための住宅施策に関する研究—その3. 空き家改修・活用事例分析—島根県隠岐郡西ノ島町の事例—	pp587-588, 2005. 07. 31	農村地域、人口定住、住宅施策	●					●
37	小峯裕, 中島熙八郎, 中園真人, 山本幸子	農山漁村における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(その3)—団塊世代の人口・世帯数推移に関する統計分析—	pp565-566, 2007. 07. 31	団塊世代の動向・人口の変遷			●			
38	中島熙八郎, 小峯裕, 中園真人, 山本幸子	農山漁村における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(その4)—4県下町村に見る転入人口とIターン者数について—	pp567-568, 2007. 07. 31	団塊世代の動向・人口の変遷、I Uターン者数の動向推計の試み			●			
39	山本幸子, 中島熙八郎, 中園真人, 小峯裕	農山漁村における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(その5)—島根県隠岐郡海士町・西ノ島町、山口県周防大島町における事例分析—	pp569-570, 2007. 07. 31	I ターン者住居形式別の定住意向と住宅継承性の分析	●	●				
40	亀山芳香, 濱崎一志	滋賀県長浜市における空き家の活用に関する研究	pp581-582, 2008. 07. 20	空き家の状況把握、空き家の活用法						●
41	木多彩子	沖縄県石垣市における移住者の受け入れと地域環境の変化—建築確認申請件数を中心とした調査報告—	pp595-596, 2008. 07. 20	沖縄県石垣市、移住者急増、空間的な現状と問題把握	●	●		●		
42	株木美佳, 藍澤宏, 菅原麻衣子	農村地域における帰郷者・移住者との集住体形成	pp593-594, 2008. 07. 20	農村移住を地域の維持・活性化に繋げる、地域への定着				●		
43	小峯裕, 中島熙八郎	農山漁村における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(その8)—団塊世代の居住形態変動に関する統計分析—	pp589-590, 2008. 07. 20	住宅型別世帯数の推移			●			
44	中島熙八郎, 小峯裕	農山漁村における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(その9)—大分県下町村の年齢階層別転出入人口の傾向について—	pp591-592, 2008. 07. 20	団塊の世代よりも若い世代の動き			●			

表 18 移住（UJIターン）に関する研究の一覧（「学術講演梗概集（日本建築学会）」掲載論文）
（その3）

No	著者名	タイトル	掲載頁・年	キーワード	①自治体等の支援 施策	②移住者の特性・ 意識・志向	③人口の移動量把 握	④移住者の受け入 れ・地域活動参加	⑤潜在的な必要要 件とその喚起要件	⑥住宅支援・移住 者と空き家活用
45	齋藤雪彦	過疎化現象と集落空間管理—長野県下伊那郡3集落を事例として—	pp587-588, 2008. 07. 20	農家の地域外転出、空き家・農地の管理状況						●
46	前西千寿香, 平田隆行	中山間地域におけるUターン住居としての空き家利用の可能性—和歌山県紀美野町を事例として—	pp585-586, 2008. 07. 20	空き家、伝統的農家住宅、利用可能性の明確化	●	●				●
47	野嶋慎二, 菊地吉信	福井県福井市の過疎化集落における移住の実態に関する調査研究	pp495-498, 2008. 07. 20	移住の実態、福井市		●				
48	熊野稔	農山村における少子化・定住対策の事例評価—長野県下條村を事例として—	pp397-398, 2009. 07. 20	下條村の施策事業をモデルとして評価、若者定住促進住宅	●					
49	北村修一, 西村幸夫	瀬戸内海の離島における移住者受け入れの現状と課題—香川県粟島をケーススタディとして—	pp399-400, 2009. 07. 20	離島、島民や移住者の声	●	●				
50	高井智仁, 有賀隆	集落内外居住者の生活実態解明による山間部の集落維持に関する研究—山梨県南巨摩郡早川町を事例として—	pp401-402, 2009. 07. 20	集落の共同活動、集落内外居住者				●		
51	松岡光春, 平田隆行, 本多友常, 山下晋彦, 神野和幸	アンケートから見た空き家と空き家所有者の実態—中山間地域における空き家の実態とその活用に関する研究その2	pp487-488, 2009. 07. 20	中山間地域、空き家、住宅供給						●
52	黒木彩音, 山本幸子, 中園真人	農村地域における空き家情報提供事業の取り組み—西日本地域の事例分析—	pp495-498, 2009. 07. 20	空き家活用、不動産流通、情報提供						●
53	畑中卓也, 中園真人, 山本幸子	過疎地域における空き家を活用した地域密着型福祉施設ネットワークの構築—山口県阿武町における「阿武福祉会」の取り組み事例—	pp499-502, 2009. 07. 20	空き家活用、福祉施設への転用						●
54	金田俊輔, 山口忠志, 斎尾直子	自治体のUJIターン支援施策の評価と出身者の移住・定住意識に関する研究—農山村地域における地域住民・出身者の居住歴から見た意識分析(その1)—	pp503-506, 2009. 07. 20	UJIターン支援施策、定住意識	●	●		●		
55	山口忠志, 金田俊輔, 斎尾直子	自立的な地域運営に取組む集落における伝承・継承を通じたNative度に関する研究—農山村地域における地域住民・出身者の居住歴から見た意識分析(その2)	pp507-510, 2009. 07. 20	地域住民・出身者の農村文化伝承・継承への関わり方と意識		●		●		
56	間藤辰則, 古賀元也, 大貝彰, LeleitoEmanuel, 谷武	中山間地域の定住促進方策に関する考察—定住取り組みの先進地域の事例から—	pp877-878, 2009. 07. 20	移住・定住・二地域居住希望者への効果的な情報提供	●					
57	中島照八郎	農山村地域におけるUターン者住宅の持続的活用・管理システムに関する研究(その11)—熊本県山都町における空き家所有者の意識調査から—	pp435-436, 2010. 07. 20	空き家利活用の諸課題とその解消、空き家所有者アンケート調査						●
58	神野和幸, 水川裕介, 平田隆行, 西村奈弓, 山下晋彦	中山間地域における民家改修とそのコストに関する研究—和歌山県海草郡紀美野町を対象として—	pp437-438, 2010. 07. 20	Uターン、空き家利用、民家改修コスト						●
59	増田恵, 齋藤雪彦, 筒井健	中山間地域における来住者の就業と就業・定住意識—茨城県大子町を事例として—	pp559-560, 2010. 07. 20	Uターン者の転入理由の把握とその構造をパターン化		●				
60	沼野夏生	定住促進型住宅地の追跡調査—入居状況と居住者属性に注目して—	pp561-562, 2010. 07. 20	定住促進型住宅地の追跡調査		●				
61	翠勇樹	生活体験施設の設立と地域活性化の可能性—木之本町杉野学区を事例として—	pp563-564, 2010. 07. 20	生活体験施設、移住・二地域居住	●	●				
62	柳昌吾, 大貝彰, LELEITO Emanuel	SDを用いた中山間地域移住促進政策シミュレーションツールの開発その1	pp105-106, 2010. 07. 20	システムダイナミクスモデル構築、移住政策導入が人口や産業構造に与える影響を検証するためのツール開発	●					
63	LELEITO Emanuel, 大貝彰, 柳昌吾	SDを用いた中山間地域移住促進政策シミュレーションツールの開発その2	pp107-108, 2010. 07. 20	移住政策シナリオの設定とシミュレーション	●					
64	大浦武, 古賀元也, 大貝彰, Leleito Emanuel, 谷武, YunSavin	三遠南信地域を対象とした中山間地域への移住者数推計に関する研究—その1自治体支援の度合いを考慮した移住率の推計—	pp157-158, 2010. 07. 20	都市住民へのアンケート調査、自治体支援による移住の可能性を検討、移住者数の推計	●				●	
65	YUN Savin, 古賀元也, 大貝彰, Leleito Emanuel, 谷武, 大浦武	三遠南信地域を対象とした中山間地域への移住者数推計に関する研究—その2移住先選択を考慮した移住者数の推計—	pp159-160, 2010. 07. 20	居住地選定、サービス施設・都市部へのアクセシビリティ、移住者数の推計	●					
66	兼瀬明彦, 中島照八郎	農山村地域における若年層の定住に関する研究	pp501-502, 2011. 07. 20	新規就農者、Uターン者、農山村への定住要素		●				

表 19 移住（U J I ターン）に関する研究の一覧（「学術講演梗概集（日本建築学会）」掲載論文）
（その4）

No	著者名	タイトル	掲載頁・年	キーワード	①自治体等の支援 施策					
					②移住者の特性・意識・意向	③人口の移動量把握	④移住者の受け入れ・地域活動参加	⑤潜在的な需要の把握とその喚起要件	⑥住宅支援・移住者と空き家活用	
67	熊野稔	農山村における定住施策の住民意識評価—長野県下條村を事例として—	pp503-504, 2011. 07. 20	下條村の定住支援事業の運営実態、村営住宅への移住者アンケート	●	●				
68	鈴木絵梨子, 葉袋奈美子	Iターンの就農者向け新規供給住宅の空間の利用実態について—福井県池田町を事例として—	pp505-506, 2011. 07. 20	新規就農者向けIターンの住宅、利用実態、住居の使い方	●					
69	田港朝海, 八木健太郎	小佐木島における島外転出者の属性—都市近郊の離島集落に関する研究その2—	pp507-508, 2011. 07. 20	離島、転出者、定年後二拠点居住、島外転出者の生活パターンと将来の展望把握		●			●	
70	八木健太郎, 田港朝海	小佐木島における島外転出者の訪問パターン—都市近郊の離島集落に関する研究その3—	pp509-510, 2011. 07. 20	転出者の島への生活拠点の復帰と二拠点居住への移行に向けた可能性を検討		●			●	
71	横澤和也, 大貝彰, 谷武, 戸田絢也	田舎暮らし希望及び実践者の住宅選択に関する研究—その1田舎暮らし希望者の住宅選択の分析—	pp351-352, 2011. 07. 20	有効な移住支援施策の検討、田舎不動産専門業者の会員を対象にしたアンケート調査	●	●			●	
72	戸田絢也, 大貝彰, 谷武, 横澤和也	田舎暮らし希望及び実践者の住宅選択に関する研究—その2田舎暮らし実践者の住宅選択の分析—	pp353-354, 2011. 07. 20	有効な移住支援施策の検討、移住を妨げている要因	●	●			●	
73	宮崎幸恵, 鈴木博志	巨大合併都市における居住支援施策の現状と課題—浜松市におけるケーススタディその2—	pp453-454, 2011. 07. 20	居住支援策、居住支援の現状と課題	●					
74	YUNSAvin, 古賀元也, 大貝彰, LeleittoEmanuel, 谷武	SDを用いた広域地域の人口移動シミュレーションモデルによる移住政策シナリオ評価その1	pp595-596, 2011. 07. 20	システムダイナミクス、人口移動シミュレーション、林業の再生に焦点をあてた移住政策シナリオ	●					
75	大貝彰, 古賀元也, YUNSAvin, LeleittoEmanuel, 谷武	SDを用いた広域地域の人口移動シミュレーションモデルによる移住政策シナリオ評価その2	pp597-598, 2011. 07. 20	システムダイナミクス、人口移動シミュレーション、林業の再生に焦点をあてた移住政策シナリオ	●					
76	川鍋充範, 川島和彦, 米山隆晃	地方都市におけるまちなか居住推進のための空き家情報提供制度に関する研究—その2—空き家情報収集方法および移住促進方策の実態—	pp1061-1062, 2011. 07. 20	入居者ヒアリング調査、移住希望者アンケート調査、空き家情報提供制度を整備・運用する際の留意点	●					●
77	山本幸子, 中園真人	地方自治体による情報提供型空き家活用システムの構成と特徴—中国・四国・九州地方を対象として—	pp305-306, 2012. 09. 12	自治体へのアンケート調査、事業の実施状況・内容の整理	●					●
78	戸田絢也, 谷武	「体験居住の提供」に着目した移住政策の研究—長野県の3市町村の事例分析	pp405-406, 2012. 09. 12	体験居住の提供のあり方	●					
79	仲西達也, 谷武	北海道の移住促進政策に関する研究—その1—4つの自治体を対象としたお試し暮らしの分析—	pp409-410, 2012. 09. 12	お試し暮らしの実態	●					
80	谷武, 仲西達也	北海道の移住促進政策に関する研究—その2—厚真町の分譲地販売の分析—	pp411-412, 2012. 09. 12	自治体による分譲地販売	●	●				
81	吹野紗絵, 森永良丙, 河内建	農村移住支援の実態と地域活性化—いすみ市における農村移住の有効性に関する研究その1—	pp141-142, 2012. 09. 12	移住推進と地域活性化の関連性	●			●		
82	河内建, 森永良丙, 吹野紗絵	移住における自助・互助の関係構築と集落機能維持—いすみ市における農村移住の有効性に関する研究その2—	pp143-144, 2012. 09. 12	自助・互助の関係構築と集落機能維持の関連性		●		●		
83	兼瀬明彦, 中島熙八郎	農山村地域における若年層の定住に関する研究その2	pp145-146, 2012. 09. 12	若年層の移住・定住に至った要素		●		●		
84	大浦文弘, 浅井秀子, 河裾友孝	長崎県対馬市の地域マネージャー制度からみる離島定住に関する研究—離島における住環境調査及び定住対策に関する基礎的研究その1—	pp147-148, 2012. 09. 12	離島、住環境の把握	●					
85	中島熙八郎, 荒木建一朗, 宮里明日香	「世代」に着目した五木村の変遷過程に関する調査研究(その1)—「世帯主」の経歴からみた変遷過程について—	pp173-174, 2012. 09. 12	全世帯聞き取り調査			●			
86	木原己人, 小川智哉, 尾崎裕次, 高柳英明	過疎集落におけるグリーンツーリズム及び農村定住を促進する市民団体活動に関する比較考察—滋賀県及び岐阜県の4団体の取り組みを通じて—	pp1109-1110, 2012. 09. 12	市民団体、活動効果、地域における役割・課題	●					

表 20 移住（U J I ターン）に関する研究の一覧（「学術講演梗概集（日本建築学会）」掲載論文）
（その5）

No	著者名	タイトル	掲載頁・年	キーワード	①自治体等の支援 施策	②移住者の特性・ 意識・志向	③人口の移動量把 握	④移住者の受け入 れ・地域活動参加	⑤潜在的な必要の把 握とその喚起要件	⑥住宅支援・移住 者と空き家活用
87	福田由美子, 小林文香, 山本幸子, 石垣文, 下倉玲子, 平祐輔	小学校存続を契機とした定住支援の取り組みに関する研究—その1研究の枠組みと自治体の定住支援事業—	pp1445-1446, 2012. 09. 12	新規転入者受け入れの取り組み	●					
88	平祐輔, 福田由美子, 小林文香, 山本幸子, 石垣文, 下倉玲子	小学校存続を契機とした定住支援の取り組みに関する研究—その2先進自治体の取り組み事例—	pp1447-1448, 2012. 09. 12	定住促進事業、先進自治体	●					
89	小林文香, 山本幸子, 石垣文, 下倉玲子, 福田由美子, 平祐輔	小学校存続を契機とした定住支援の取り組みに関する研究—その3住民団体の取り組み事例—	pp1449-1450, 2012. 09. 12	住宅提供に関する取り組み	●					●
90	仲西達也, 谷武	北海道における人口規模別に見た移住政策の差異に関する研究	pp263-264, 2013. 08. 30	地域状況に応じた政策	●					
91	青沼寛子, 南一誠	農山村地域の居住者と都会からの移住者の領域認識の差—山梨県早川町奈良田集落における空間利用の実態から—	pp1353-1354, 2013. 08. 30	コモンとプライベートの空間領域、移住者・出身者の意識の違い		●				
92	佐野こずえ	和歌山県における都市部から地方への移住者に対する支援システムに関する	pp1479-1480, 2013. 08. 30	移住・交流促進の取り組みの現状	●	●				
93	藤森崇弘, 高見沢実, 野原卓	定住化した別荘利用者の生活実態と今後の可能性についての研究—長野県茅野市鹿島リゾートチェルトの森を事例	pp567-568, 2014. 09. 12	別荘への定住化利用者の可能性		●		●		
94	内山周子, 山本幸子	地方自治体における地域特性に対応した移住・定住政策の特徴と課題	pp103-104, 2014. 09. 12	自治体の地域特性と政策の関連、移住・定住政策の課題と可能性	●					
95	古川正悟, 浅井秀子, 熊谷昌彦	「地域おこし協力隊」事業における隊員を対象とした意識調査—集落維持の視点から見る地域外人材の役割に関する研究その2—	pp119, 120, 2014. 09. 12	地域おこし協力隊、事業の実態・課題把握	●					
96	鉄川ななみ, 根本友樹, 稲垣淳哉, 古谷誠章	転入者との共生と集落更新に関する研究—小豆島町空き家バンク制度を事例として—	pp217-218, 2014. 09. 12	空き家を活用した移住の手法・効果の整理、地域の更新への影響	●			●		●
97	中野恵理, 小松尚	中山間地域における移住者の受入れに関する研究—地域面談の果たす役割と空き家活用の成果と課題—	pp219-220, 2014. 09. 12	地域面談の果たす役割、空き家活用の成果と課題	●	●		●		●
計					54	40	8	15	9	19

抽出条件

- ・「学術講演梗概集（日本建築学会・1945年～）」に掲載された論文から抽出
- ・「CiNii」による検索（「移住」「定住」「Uターン」「Iターン」「U J I ターン」「U I J ターン」「地方生活」のいずれかを含むもの）
- ・地方在住者の転出を抑制するという立場のものは除外

2.7 二地域居住をとりまく近年の動向

近年の論考・シンポジウム等においては、そのテーマとして居住地の移動を伴うライフスタイルを許容する、或いはそのライフスタイルが集落の持続にどのように寄与するかという趣旨のものが散見される。以下、その代表的なものを取り上げ、その論点をまとめる。

■ 集落がどのように住み継がれるかという課題（日本建築学会）

2014年9月に開催された日本建築学会大会研究協議会では、集落がどう「住み継がれる」ということが問題提起され、UIターンや二地域居住、週末居住などの動的な居住の様相とともに、コミュニティとの関係や家屋等の財産を誰がいかにかに継承していくか、集住地を継承する社会的主体をいかに要請すべきかという課題について議論された。資料⁹⁴⁾では、農山村地域におけるふるさと回帰の実状や行政やNPOによる移住定住支援、空き家活用、地域おこし協力隊などの効果と課題について網羅的にまとめられており、今後の展開に示唆を与えている。以下、資料に掲載された論考をまとめる。

嵩⁹⁵⁾は、行政だけでなくNPOや地域協議会などが主体となり地域住民による面談などを通じた移住者選定を実施、移住者の定住率が非常に高い事例として、徳島県神山町（NPO法人グリーン・バレー）、徳島県美波町伊座利地区（伊座利の未来を考える推進協議会）、和歌山県紀美野町（NPO法人きみの移住を支援する会）、和歌山県那智勝浦町色川地区（色川地域振興推進委員会）を紹介している。また、地方へ向かう新たな動きとして、祖父母の住む地方に孫が移住する「孫ターン」や、小学生時代に体験した山村留学の地へ移住する動きが出ており、地域との浅からぬ関係性をベースにした移住は移住者・地域側ともに受け入れやすいとしている。さらに、地域おこし協力隊OBである移住者が、地元の高齢者の手伝い、カフェ運営、NPOスタッフなど、いくつかの仕事を組み合わせて生計を立てる多業/複業をおこなうことで、地域に深く関わるネットワークを広げている事例について報告している。

大南⁹⁶⁾は、徳島県神山町ではワークインレジデンスを商店街で展開し、空き家の活用、仕事を持つ移住者の確保、起業、オフィスやクリエイター集積による商店街の再生を同時に実現させる取り組みや、元縫製工場を利用したコワーキングオフィス、人材育成事業などをおこなっている。

佐久間⁹⁷⁾は「継業」の可能性について、「起業」はリスクを移住者自身で負う必要があり、地域側も移住者のイメージをつかみづらく支援がしにくいという課題がある一方、「継業」は地域の経営資源や信頼関係を引き継ぐことができ、地域外の視点で地域資源の再価値化が期待でき、低リスクであることを挙げている。また「起業」・「継業」の前段となる「体験」・「研修」といった都市農村交流の裾野を広げておくことが農山村の次世代のなりわいづくりにつながると述べている。

■ 外部人材の活用

外部人材の活用制度として「地域おこし協力隊（総務省・2009年～）」「田舎で働き隊（農水省・2008年～）」などの施策が開始され、若者らが地域住民とともに地域課題の解決を目指した取り組みなどがおこなわれており、任期後の定住率は4～5割程度であるといわれている⁹⁸⁾。

また、協力隊OBが空き家を購入し、DIYによる改修をおこなった店舗において製品販売や料理教室を実施し、地域の農業生産法人でも月に数日働いている多業/複業の実践者が紹介され、空き家を賃貸で借りられるケースが少ないこと、移住先の拠点をつくったり生活を維持するには投資が必要であること、移住者や地元住民が参加する交流会を通じて自分を受け入れてくれる知り合いがたくさんできたことがこの地域に住んでよかったと思えることにつながるのではないかと、などのコメントが紹介されている⁹⁹⁾。

2.8 本研究の位置づけ

以上、二地域居住に関連する社会背景と既往研究について整理した。ここでは、本研究に特に深く関連する既往研究を挙げ、指摘されている問題・課題・効果を整理した上で、既往研究との差異を明確にすることで本研究の位置づけを明らかにする。

a) 二地域居住を促進させるための要件に関するもの

二地域居住を主題として扱った研究は数少なく、そのほとんどは都市農村交流や移住・定住とともに分析されている。農山村居住（移住・二地域居住）志向者の意向を明らかにした藤井ら^{注56)}は、二地域居住予定者の居住目的や居住開始時期及び住居形態に対する意向は多様であり、形式的な受入対応では不十分であると論じている。地方移住（二地域居住を含む）の生活イメージに対する選好パターンの違いを明らかにした佐藤ら^{注57)}は、「移住可能層」の移住関心の喚起にあたり暮らし方・働き方を含めた地域生活の質に関するイメージの理解や発信が重要になると述べている。これらの研究は農山村への居住を促進させるために、定住支援や地域の受入体制に求められる要件について言及していることが共通している。これに対し、本研究は二地域居住者が実際に利用する滞在拠点を分析するという点に独自性がある。藤井ら、佐藤らが指摘する「多様なニーズへの対応」「生活の質に関するイメージの発信」の2つの要件を、滞在拠点においてどのように満たしてゆくことができるのか、本研究はその可能性を探るものである。

b) 二地域居住の拠点に関するもの

二地域居住という用語が散見されるようになったのはごく最近であるが、そういった生活様式を実現させるための拠点、例えば別荘やリゾートマンション、滞在型市民農園などは以前から存在しており、これらの拠点を対象とした研究は数多く報告されている。

別荘地に関しては、十代田らによる近代における別荘地の成立・変遷過程や別荘地の立地と使い方を分類した研究^{注58)}注59)、古谷らによる外来型別荘地開発が地域に与えた影響を明らかにした研究^{注60)}などがあり、リゾートマンションに関しては、深田らによるリゾートマンション開発の問題

注56) 藤井多起, 岡田麻由, 藤原三夫 (2009.3), 前掲

注57) 佐藤遼, 城所哲夫, 瀬田史彦 (2014.10), 前掲

注58) 十代田朗, 渡辺貴介, 安島博幸 (1985), 前掲

注59) 十代田朗, 渡辺貴介, 安島博幸 (1992.6), 前掲

注60) 古谷健司, 小池正雄 (2012), 前掲

点を明らかにした研究^{注61)}がある。滞在型市民農園に関しては、牧山らによる民間型クラインガルテンの現状把握と課題抽出をおこなった研究^{注62)}、山本らによる滞在型市民農園の利用者と集落住民の交流が生じる要因を明らかにした研究^{注63)}があり、グリーンツーリズムに関しては、小山らによる都市農村交流施設が中間組織として果たす役割について考察した研究^{注64)}がある。

以上の研究は、拠点立地の問題・課題・効果などを指摘しており、二地域居住の将来ビジョンや拠点のあり方を検討する上で重要である。それに対し、本研究は各種の拠点を二地域居住者という枠組みで把握し、これを比較することで拠点の効果と役割、課題を認識しようとするものである。

注 61) 深田真五, 瀬口哲夫 (1990), 前掲

注 62) 牧山正男, 井上真美 (2011.11), 前掲

注 63) 山本泰裕, 重村力, 山崎寿一 (2001.5), 前掲

注 64) 小山環, 十代田朗, 津々見崇 (2015.10), 前掲

参考文献

- 12) 十代田朗, 渡辺貴介, 安島博幸 (1985) 「明治・大正期における湘南および房総地域の臨海部別荘地の成立過程」『都市計画別冊』20, pp331-336, 日本都市計画学会
- 13) 十代田朗, 渡辺貴介, 安島博幸 (1992. 06) 「戦前の関東圏における別荘の立地とその類型に関する研究」『日本建築学会計画系論文報告集』436, pp79-86, 日本建築学会
- 14) 花里俊廣, 佐々木誠, 温井達也 (2011) 「別荘地「普賢山落」におけるコミュニティ形成に関する研究」『住総研研究論文集』38, pp89-100, 一般財団法人住総研
- 15) 国土交通省ウェブサイト (http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/chisei/crd_chisei_tk_000025.html, accessed in 2016. 04. 15)
- 16) 佐々木博 (1992) 「「雪国」湯沢町のリゾートマンションの地理学的分析」『筑波大学人文地理学研究』16, pp163-181, 筑波大学
- 17) 斉藤博昭, 蟹江好弘, 松本真理, 安藤一弘 (1988) 「セカンドハウスの需給構造に関する研究—その3 セカンドハウス選定条件の重要度評価—」『学術講演梗概集』, pp77-78, 日本建築学会
- 18) 安藤一弘, 蟹江好弘, 斉藤博昭, 松本真里, 佐藤正人, 広瀬茂 (1989) 「セカンドハウスの需要構造に関する研究—その6 セカンドハウス立地としてのリゾート地の傾向について—」『学術講演梗概集』, pp239-240, 日本建築学会
- 19) 峯苦俊之, 十代田朗, 津々見崇 (2010) 「別荘地の運営・管理における自治体の役割に関する研究—長野県を事例として—」『都市計画論文集』45-3, pp415-420, 日本都市計画学会
- 20) 古谷健司, 小池正雄 (2012) 「外来型開発の地域における社会的・経済的開発効果の検証—長野県茅野市蓼科高原三井の森別荘地を事例として—」『林業経済研究』58(2), pp42-53, 林業経済学会
- 21) 橋詰直道 (2013) 「超郊外別荘地における定住化と高齢化の進展—千葉県外房勝浦市と御宿町の事例—」『日本地理学会発表要旨集』, 日本地理学会
- 22) 橋詰直道 (2013) 「超郊外の別荘型住宅地における定住化と高齢化の進展—栃木県さくら市喜連川の温泉付住宅地の事例—」『日本地理学会発表要旨集』, 日本地理学会
- 23) 橋詰直道, 稲田康明 (2016) 「静岡県函南町の別荘地における定住化と高齢化の進展—南箱根ダイヤモンド別荘地の事例—」『日本地理学会発表要旨集』, 日本地理学会
- 24) 竹田喜美子, 番場美恵子 (2014. 01) 「開発プロセスと立地環境および管理体制からみるシニアタウン化した住宅地における居住システムの構築—別荘地と定住地の二面性を有するシニアタウン化した住宅地における高齢者の居住環境に関する研究 その1—」『日本建築学会計画系論文集』79(695), pp29-37, 日本建築学会
- 25) 竹田喜美子, 番場美恵子 (2016. 03) 「シニアタウン化した住宅地における居住ネットワークの構築と地域コミュニティの形成—別荘地と定住地の二面性を有するシニアタウン化した住宅地における高齢者の居住環境に関する研究 その2—」『日本建築学会計画系論文集』81(721), pp529-539, 日本建築学会

- 26) 松村洋一, 福岡正章, 梶島邦江, 戸沼幸市 (1989. 09) 「山岳リゾートマンションに関する基礎的研究 (1)―施設概況と利用状況―」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp153-154, 日本建築学会
- 27) 福岡正章, 松村洋一, 梶島邦江, 戸沼幸市 (1989. 09) 「山岳リゾートマンションに関する基礎的研究 (2)―利用者評及び地域への影響認識―」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp155-15, 日本建築学会
- 28) 出田麻里子, 富永裕子, 梶島邦江 (1991. 08) 「海洋型リゾートマンションに関する研究 (1)―利用実態及び利用者意識―」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp365-366, 日本建築学会
- 29) 富永裕子, 出田麻里子, 梶島邦江 (1991. 08) 「海洋型リゾートマンションに関する研究 (2)―利用者意識と利用者行動にみる地域との可能性―」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp367-368, 日本建築学会
- 30) 深田真五, 瀬口哲夫 (1990) 「リゾートマンション開発とその問題点に関する研究」『都市計画論文集』 25, pp229-234, 日本都市計画学会
- 31) 梶島邦江 (1991. 08) 「地域と共存するリゾートマンションへの試行―新潟県塩沢町石打における実践的研究―」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp363-364, 日本建築学会
- 32) 佐々木博 (1992) 「「雪国」湯沢町のリゾートマンションの地理学的分析」『筑波大学人文地理学研究』 16, pp163-181, 筑波大学
- 33) 瀬口哲夫, 深田真五 (1992. 02) 「リゾートマンションの立地と土地利用規制に関する研究」『日本建築学会東海支部研究報告集』 30, pp521-524, 日本建築学会
- 34) 瀬口哲夫, 河合正吉 (1993. 07) 「リゾートマンション開発地における開発指導要綱の内容」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp321-322, 日本建築学会
- 35) 瀬口哲夫, 河合正吉, 浦川秀樹 (1994. 02) 「リゾートマンション開発に対しての行政の対応―湯沢町宅地開発及び中高層建築物指導要綱を中心にして―」『日本建築学会東海支部研究報告集』 32, pp721-724, 日本建築学会
- 36) 瀬口哲夫, 河合正吉 (1997. 10) 「リゾートマンション開発が土地利用に与えた影響に関する研究―宅地利用の変化と土地利用計画／新潟県湯沢町を事例として―」『都市計画論文集』 32, pp403-408, 日本都市計画学会
- 37) 大西隆, 宮本光 (1992. 08) 「リゾート開発整備上の問題点に関する研究―リゾートマンションと構想地域の分析から―」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp227-228, 日本建築学会
- 38) 川口裕輔 (1997. 08) 「新潟県湯沢町中子地区におけるリゾートマンション集中立地の歴史的背景」『季刊地理学』 49(3), pp151-162, 東北地理学会
- 39) 瀬口哲夫, 浦川秀樹, 河合正吉 (1994. 02) 「リゾートマンション開発が地方財政に及ぼした影響―新潟県湯沢町を例として―」『日本建築学会東海支部研究報告集』 32, pp725-728, 日本建築学会
- 40) 瀬口哲夫, 浦川秀樹, 河合正吉 (1995. 02) 「リゾートマンション開発が地域経済に及ぼした影響に関する研究―湯沢町をケーススタディとして―」『日本建築学会東海支部研究報告集』

- 32, pp637-640, 日本建築学会
- 41) 桜井良治 (1994. 11) 「リゾート開発と財政—熱海市と湯沢町—」『法経論集』 73, pp1-25, 静岡大学
 - 42) 藤本佳子 (1995. 06) 「リゾートマンションにおける管理の現状とその問題点」『日本建築学会近畿支部研究報告集』 35, pp973-976, 日本建築学会
 - 43) 渡辺裕, 黒田美穂, 小林秀樹 (2015. 09) 「管理不全マンションにおける解消の可能性に関する研究 その1—新潟県湯沢地域のリゾートマンションの傾向と実態把握—」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp319-320, 日本建築学会
 - 44) 鶴田英一 (1994) 「会員制リゾートクラブにみる資本の運動と施設の立地展開」『地理学評論』 67A-2, pp101-125, 日本地理学会
 - 45) 山本泰裕, 重村力, 山崎寿一 (2001. 05) 「滞在型市民農園による都市農村交流に関する研究」『日本建築学会近畿支部研究報告集 計画系』 41, pp357-360, 日本建築学会
 - 46) 牧山正男, 井上真美 (2011. 11) 「民間団体が主体となって開設した滞在型市民農園の現状とその事例」『農村計画学会誌』 30, pp285-290, 農村計画学会
 - 47) 小山環, 十和田朗, 津々見崇 (2015. 10) 「過疎地域における都市農村交流施設が中間組織として果たす役割に関する研究—長野県飯山市なべくら高原森の家を事例として—」『都市計画論文集』 50-2, pp184-194, 日本都市計画学会
 - 48) 国土交通省国土計画局 (2005. 03) 「平成 16 年度国土施策創発調査 半定住人口による多自然居住地域支援の可能性に関する調査報告書「二地域居住」の意義とその戦略的支援策の構想」
 - 49) 財団法人ハイライフ研究所 (現、公益財団法人ハイライフ研究所) 「1998 年度 ハイライフ研究所 調査研究 複数居住への期待と現状」 (<http://www.hilife.or.jp/pdf/98003.pdf>, accessed in 2018. 10. 23)
 - 50) 前島一弥, 後藤春彦 (2000. 10) 「季節移住に着目した舢倉島における生活環境に関する研究」『都市計画論文集』 35, pp1-6, 日本都市計画学会
 - 51) 前島一弥, 後藤春彦, 山崎義人 (2003. 07) 「居住地の特徴と滞在期間からみる季節移住における近隣づきあいに関する研究—輪島市舢倉島の季節移住を事例に—」『日本建築学会計画系論文集』 569, pp93-100, 日本建築学会
 - 52) 伴丈正志 (2003. 11) 「離島・本土間の集団季節移住による集住のあり方—大連市近郊マーイー島の事例—」『農村計画学会誌』 22, pp43-48, 農村計画学会
 - 53) 国土交通省国土計画局 (2014. 03. 20) 「平成 25 年度 地方部における新たなライフスタイルの実現に関する調査 報告書」
 - 54) 「新しい働き方「コワーキング」を考える」, 開発こうほう, No. 593 (2012. 12), p2, 一般財団法人北海道開発協会
 - 55) 「世界で広がる「コワーキング・スペース」というムーブメント、新しい働き方のスタイル。」, 現代ビジネス, 講談社 (<http://gendai.ismedia.jp/articles/-/1614>, accessed in 2015. 04. 01)

- 56) 「日本でも広がってきた新しいシェアのスタイル「コワーキング (Coworking)」その現状と国内最先端事例5選」, ITmedia Inc. (<http://blogs.itmedia.co.jp/socialreal/2011/08/coworking-5-dc7e.html>, accessed in 2015.04.01)
- 57) 小林麻実 (2011) 「組織を離れた個人のためのコワーキングの場 アカデミーヒルズ六本木ライブラリー」『情報管理』vol. 54 No. 9, pp545-554, 独立行政法人科学技術振興機構
- 58) 阿部篤, 堀田竜士, 植木貞彦, 関谷虹, 堀口徹, 本江正茂 (2010.07) 「TRUNK -Creative Office Sharing- 仙台市卸町におけるまちづくりの一環としてのシェアオフィスの設計」『建築デザイン発表梗概集』, pp180-181, 日本建築学会
- 59) 宇田忠司 (2013.06) 「コワーキングの概念規定と理論的展望」『経済学研究』63-1, pp115-125
- 60) 松村茂, 池田知之 (2014.07) 「地方におけるコワーキングスペースの実現可能性の検討—山形村山地域を事例に一」『日本テレワーク学会研究発表大会予稿集』No. 16, pp51-56, 日本テレワーク学会
- 61) 有元政晃, 松本直人, 松本裕司, 城戸崎和佐, 仲隆介 (2012.09) 「コワーキングに着目したワークプレイスに関する研究 (その1) —コワーキングの基礎的実態調査—」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp331-332, 日本建築学会
- 62) 渡辺修司, 松本直人, 松本裕司, 城戸崎和佐, 仲隆介 (2012.09) 「コワーキングに着目したワークプレイスに関する研究 (その2) —コワーキングスペース利用者の場所選択要因に関する考察—」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp333-334, 日本建築学会
- 63) 近藤佑子 (2012.09) 「京都大学吉田寮の保存活動および類似施設への影響から見る学生寮の価値」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp55-56, 日本建築学会
- 64) 小林鋼平, 三輪康一, 栗山尚子 (2012.06) 「シェア空間のコミュニティ形成に関する研究—coworking スペースの運営方法と空間構成に着目して—」『日本建築学会近畿支部研究報告集』第52号 計画系, pp501-504
- 65) 藤本信義, 楠本侑司, 三橋伸夫 (2000.12) 「田園移住を促進する住環境整備の公的支援策に関する研究」『農村計画学会誌』19, pp115-120, 農村計画学会
- 66) 住田和則, 渡邊貴介, 羽生冬佳 (2001.10) 「地方自治体におけるU I ターン施策に関する研究」『都市計画論文集』36, pp355-360, 日本都市計画学会
- 67) 鈴木健史, 森尾淳, 内山久雄, 寺部慎太郎 (2001.10) 「広島県におけるU J I ターンの要因に関する研究—地域の特徴、U J I ターン支援施策からみた分析—」『都市計画論文集』46-3, pp325-330, 日本都市計画学会
- 68) 金田俊輔, 山口忠志, 斎尾直子 (2009.07) 「自治体のUJI ターン支援施策の評価と出身者の移住・定住意識に関する研究—農山村地域における地域住民・出身者の居住歴から見た意識分析 (その1)—」『日本建築学会大会学術講演梗概集』pp503-506, 日本建築学会
- 69) 阿部正太郎, 近藤光男, 近藤明子 (2010.09) 「地方圏へのU I J ターン人口移動の要因分析と促進施策に関する研究」『土木計画学研究・論文集』27-2, pp219-230, 土木学会
- 70) 伊孝鎮, 三村浩史, リム・ボン (1990.10) 「転出時期別に類型化された地方都市出身者の“ふ

- るさと回帰意識”構造—津山市地域住宅計画にみるUターン世帯向け住宅施策の課題—」『都市計画論文集』25, pp745-750, 日本都市計画学会
- 71) 沼野夏生 (1995. 08) 「過疎地域への転入定住者の実態と価値意識について—山形県内過疎市町村を対象に—」『日本建築学会大会学術講演梗概集』pp399-400, 日本建築学会
- 72) 岡崎京子, 後藤春彦, 山崎義人 (2004. 10) 「Uターン者増加の過程における転入要因の変遷—宮崎県西米良村を事例として—」『都市計画論文集』39-3, pp25-30, 日本都市計画学会
- 73) 日野正基 (2013. 12) 「<特集論考>中山間地域における移住者の現状と課題—移住者の家計収支の観点から—」『農村計画学会誌』32-3, pp360-363, 農村計画学会
- 74) 山口泰史, 江崎雄治, 松山薫 (2011. 01) 「新規大卒者のUターン移動と就職—山形県庄内地域—」『季刊地理学』62-4, pp211-221, 東北地理学会
- 75) 奥村誠, 金進英, 大窪和明 (2013. 10) 「国勢調査前住都道府県データに基づく居住履歴の推定」『都市計画論文集』48-3, pp933-938, 日本都市計画学会
- 76) 山崎義人 (2004. 03) 「高流動性社会を背景とした過疎地の集落環境の利用管理に関する研究」早稲田大学学位論文
- 77) 山口創, 中塚雅也, 星野敏 (2007. 12) 「農村集落の社会特性と定住に関する実証的分析—兵庫県篠山市を事例として—」『農村計画学会誌』26, pp287-292, 農村計画学会
- 78) 山崎亮, 瀬田史彦 (2010. 10) 「小規模自治体の総合的な計画づくりにおける住民参加プロセスに関する研究—島根県海士町の第四次総合振興計画づくりを事例に—」『都市計画論文集』45-3, pp91-96, 日本都市計画学会
- 79) 山田晴義 (2011. 03) 「<特集論考>農村移住による農村再生のための計画的課題と展望」『農村計画学会誌』29-4, pp414-417, 農村計画学会
- 80) 図司直也 (2013. 12) 「<特集論考>地域サポート人材の政策的背景と評価軸の検討」『農村計画学会誌』32-3, pp350-353, 農村計画学会
- 81) 小林昭裕 (2003. 11) 「都市住民の田園移住に対する意識構造に関する基礎的研究—北海道を事例として—」『農村計画学会誌』22, pp37-42, 農村計画学会
- 82) 佐藤遼, 城所哲夫, 瀬田史彦 (2014. 10) 「地方への移住関心層と移住可能層との間での地方移住生活イメージに対する選好パターンの違い—移住先地域での暮らし方・働き方の質に関するイメージに着目して—」『都市計画論文集』49-3, pp945-950, 日本都市計画学会
- 83) 藤原三夫, 垂水亜紀, 松本美香, 牧野耕輔 (2001) 「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—」『住総研研究年報』28, pp1-12, 一般財団法人住総研
- 84) 藤原三夫, 垂水亜紀, 藤井多起, 岡田麻由 (2006) 「農山村不動産市場の構築—遊休不動産の活用による農山村の再生を目指して—」『住宅総合研究財団研究論文集』33, pp311-322, 一般財団法人住総研
- 85) 中島熙八郎, 中園真人, 小峯裕, 山本幸子 (2007) 「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」『住宅総合研究財団研究論文集』34, pp41-52, 一般財団法人住総

研

- 86) 中園真人, 山本幸子 (2006. 05) 「「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—農村地域における空き家活用システムに関する研究—」『日本建築学会計画系論文集』603, pp65-72, 日本建築学会
- 87) 中園真人, 山本幸子 (2007. 10) 「「ふるさと島根定住財団」の空き家活用助成制度を利用した民家改修事例—農村地域における空き家活用システムに関する研究—」『日本建築学会計画系論文集』620, pp111-118, 日本建築学会
- 88) 山本幸子, 中園真人 (2008. 07) 「島根県西ノ島町の中高齢世帯移住促進事業による空き家活用事例—農村地域における空き家活用システムに関する研究—」『日本建築学会計画系論文集』73-629, pp1485-1492, 日本建築学会
- 89) 長谷川崇, 岩佐明彦, 會澤裕貴, 大岡健太郎, 河野泰教, 田沢孝紀 (2011. 10) 「移住者の働きかけによる過疎集落の空間的・社会的変容—「浜メグリ」による建築ストック利用の可能性—」『日本建築学会計画系論文集』76-668, pp1791-1798, 日本建築学会
- 90) 牧山正男 (2012. 12) 「<特集論考>空き家へのIターン者受け入れを目指す若者たちの活動—群馬県南牧村・「南牧山村ぐらし支援協議会」への期待と課題—」『農村計画学会誌』31-3, pp463-466, 農村計画学会
- 91) 山本幸子, 中園真人 (2013. 05) 「地方自治体の空き家改修助成制度を導入した定住支援システムの運用形態」『日本建築学会計画系論文集』78-687, pp1111-1118, 日本建築学会
- 92) 矢吹剣一, 西村幸夫, 窪田亜矢 (2014. 04) 「歴史的市街地における空き家再生活動に関する研究—長野市善光寺門前町地区を対象として—」『都市計画論文集』49-1, pp47-52, 日本都市計画学会
- 93) 矢吹剣一, 西村幸夫, 窪田亜矢 (2012. 09) 「歴史的市街地における空き家再生活動に関する研究—空き家活用マネジメントと地区再生への展開に着目して—」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp1175-1176, 日本建築学会
- 94) 『住み継がれるカタチ—フロンティアとしての農山漁村— (2014年度日本建築学会 (近畿) 農村計画部門研究協議会資料)』 日本建築学会農村計画委員会
- 95) 嵩和雄 (2014. 09) 「地方への移住の現状と課題」『住み継がれるカタチ—フロンティアとしての農山漁村— (2014年度日本建築学会 (近畿) 農村計画部門研究協議会資料)』, pp10-13, 日本建築学会農村計画委員会
- 96) 大南信也 (2014. 09) 「イン神山による移住支援」『住み継がれるカタチ—フロンティアとしての農山漁村— (2014年度日本建築学会 (近畿) 農村計画部門研究協議会資料)』, pp20-23, 日本建築学会農村計画委員会
- 97) 佐久間康富, 嵩和雄, 筒井一伸 (2014. 09) 「移住と地域のなりわいを理解する枠組みと「継業」の可能性」『住み継がれるカタチ—フロンティアとしての農山漁村— (2014年度日本建築学会 (近畿) 農村計画部門研究協議会資料)』, pp40-41, 日本建築学会農村計画委員会
- 98) 「地域おこし協力隊をむらにとりこむ」, 季刊地域, No. 18, 2014. 08. 01, pp14-15, 一般社団法人

人農山漁村文化協会

- 99) 「地域で仕事おこし隊！ 4」, 季刊地域, No. 21, 2015. 05. 01, pp72-73, 一般社団法人農山漁村文化協会

関東及びその近県における滞在拠点の展開

3.1 序

3.1.1 本章の目的

本章の目的は、住宅所有によらない二地域居住に供する滞在拠点について、主として東京圏在住者が利用可能な事例を収集し、事業形態、立地、設置・運営主体、建物構成、占用形式、占用期間という観点から滞在拠点の基本属性を整理分類することである。

3.1.2 研究対象

研究対象とする事例は主として東京圏在住者が利用可能な滞在拠点とし、その範囲を都心より概ね50～200km圏内と設定した。都心から半径およそ50km圏内は、首都圏整備法により「既成市街地」及び「近郊整備地帯」に定められた区域^{注65)}に概ね合致し、東京圏として定義されることもある^{注66)}。また、都心から半径およそ40km～60kmの位置には、圏央道（首都圏中央連絡自動車道）が敷設されている。また、都心から半径およそ200km圏内は、広域首都圏^{注67)}と称される1都11県がおおよその範囲となる（福島県北部及び新潟県北部は圏外）。

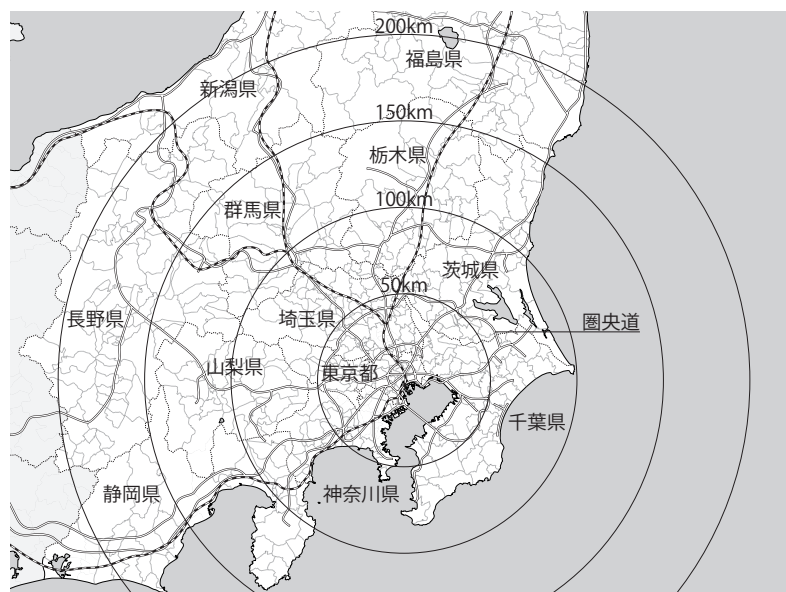


図14 対象範囲

注65) 参考文献100)。首都圏整備法では、「東京都及びこれと接続する枢要な都市を含む区域のうち、産業及び人口の過度の集中を防止し、かつ、都市の機能の維持及び増進を図る必要がある市街地の区域」を「既成市街地」として定めており、「既成市街地の近郊で、その無秩序な市街地化を防止するため、計画的に市街地を整備し、あわせて緑地を保全する必要がある区域」を「近郊整備地帯」として定めている。

注66) 参考文献101)。国土交通省が年1回発表している「地価公示」では、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域を「東京圏」と定義している。

注67) 参考文献102)では、国土形成計画法で定める首都圏（茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県及び山梨県の1都7県）とこれらの隣接する4県（福島県、新潟県、長野県及び静岡県）の区域を一体とした区域を「広域首都圏」と称している。

3.1.3 事例収集の方法

関係省庁・機関の資料やウェブ検索をもとに、対象地域に立地する拠点事業を「拠点の運営形態」と「拠点の事業内容」の2方向から抽出した(図15)。調査期間は2015年5月～2016年11月である。以下、事例の収集方法及びFig. 1について補足説明する。

■ 拠点の運営形態から事例を抽出

【Method 1】では、「全国市民農園リスト（農林水産省ウェブサイト公表）¹⁰³⁾」及び「2015 全国滞在型市民農園リスト（(一財)都市農山漁村交流活性化機構ウェブサイト掲載)¹⁰⁴⁾」をもとに、対象地域に立地する滞在型市民農園の事例を収集した。

【Method 2】では、「グリーン・ツーリズムデータベース（(一財)都市農山漁村交流活性化機構）」及び対象地域の自治体（都県及び市町村）等が運営するウェブサイトや移住定住支援サイトから市民農園やオーナー制度、通年型の体験プログラムを収集し、各々の事業主体が運営するウェブサイト掲載情報から宿泊拠点を備えていることを確認できた事例を抽出した。また、お試し暮らしや体験居住の事例を収集し、二地域居住者の利用を対象としている事例を抽出した。

■ 拠点の事業内容から事例を抽出

【Method 3】では、google のキーワード検索を利用し、“都県名” and “二地域（二拠点）居住” and “農家（体験）民宿”、“都県名” and “二地域（二拠点）居住” and “シェア”、“都県名” and “二地域（二拠点）居住” and “ゲストハウス” のように入力し、表示されたウェブサイト（上位100件程度）から二地域居住をコンセプトに掲げた拠点を抽出した。

上記の抽出方法により、条件に合致する事例として95拠点の存在を確認した。抽出した95拠点の中には、事業が一時中断または終了しているものが含まれている。また、95拠点のうち6拠点で2つの事業を同時に運営しているため、事業数としては101であった。

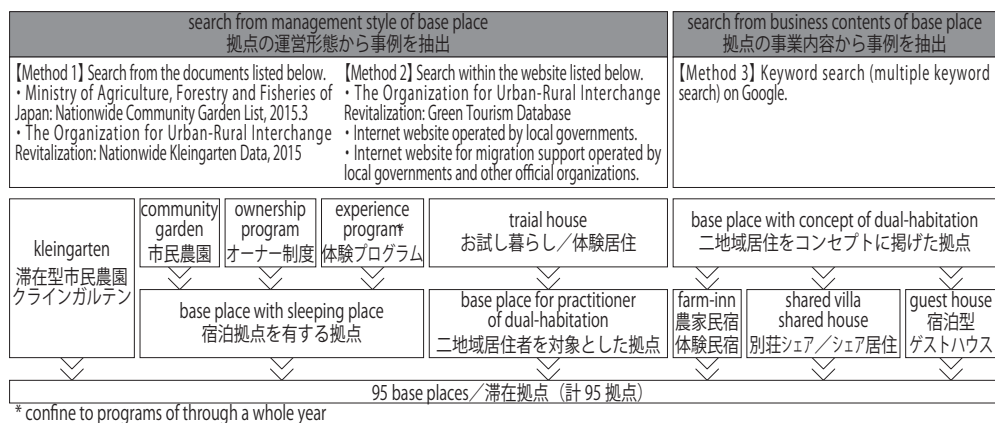


図15 滞在拠点の抽出フロー

3.2 関東及びその近県における滞在拠点の特性







3.2.1 滞在拠点の整理・分類

整理・分類する項目は、事業形態、立地、設置・運営主体、建物構成、占用形式、占用期間の6項目とした。拠点が運営するウェブサイト等の掲載情報をもとに6項目の概要を把握し、整理・分類した。以下、各項目ごとに考察する(95事例の一覧を表25に示す)。

(1) 事業形態

抽出した二地域居住者向け事業の名称は多岐にわたっているが、事業のしくみや性質等から判別し、KG(滞在型市民農園)、CG(市民農園/オーナー制度+宿泊拠点)、EP(体験プログラム+宿泊拠点)、TH(トライアルハウス)、SH(シェア方式)、GH(宿泊型ゲストハウス)の6つの事業形態に分類した(表21)。6つの事業形態のうち最も多いのはKG(44事業)であり、次いでCG(19事業)、SH(18事業)、EP(10事業)、GH(6事業)、TH(4事業)となっている。

表21 事業形態の整理

型	KG (kleingarten)	CG (community garden)	EP (experience program)	TH (trial house)	SH (shared habitation)	GH (guest house)
事業形態						
	滞在型市民農園	市民農園/オーナー制度+宿泊拠点	体験プログラム+宿泊拠点	お試し住宅/体験住宅	会員制農家民宿/別荘シェア/シェアハウス	宿泊型ゲストハウス
特徴	滞在型市民農園として拠点を管理運営している。	市民農園や棚田オーナー制度に宿泊拠点を組み合わせて利用者に提供している。	各種体験プログラムと宿泊拠点を組み合わせて利用者に提供している。	二地域居住実践前にその生活を体験できる住宅を提供している。	会員制農家民宿、或いは別荘や古民家をシェア方式で提供している。	宿泊型ゲストハウスとして拠点を運営している。
事業名称の例	滞在型市民農園/クラインガルテン/コロニエーブ	休憩棟付農園/会員制貸し農園/レジャー農園/農作業サポート付き会員制農園/棚田オーナー制度	お試し滞在施設/交流体験施設/二地域居住体験館/おためし田舎暮らし住宅/体験講座/農家体験民宿	移住体験住宅/田舎暮らし体験住宅/農山村生活体験の家/トライアルハウス	会員制農家民宿/別荘シェア/里山シェア/田舎体験ハウス/農業体験シェアハウス/古民家シェアハウス	ゲストハウス/交流型宿泊施設
事例数	44事業	19事業	10事業	4事業	18事業	6事業

(2) 立地

95事例の位置を地図上にプロットした(図16)。また、googleマップの距離測定ツールを用いて、それぞれの拠点から都心までの直線距離を計測し、50-100km、100-150km、150-200kmの3つの距離帯に整理した。3つの距離帯別の事例数は、50-100kmが25拠点、100-150kmが37拠点、150-200kmが33拠点であった。

表示の距離帯は東京駅を中心としたもの

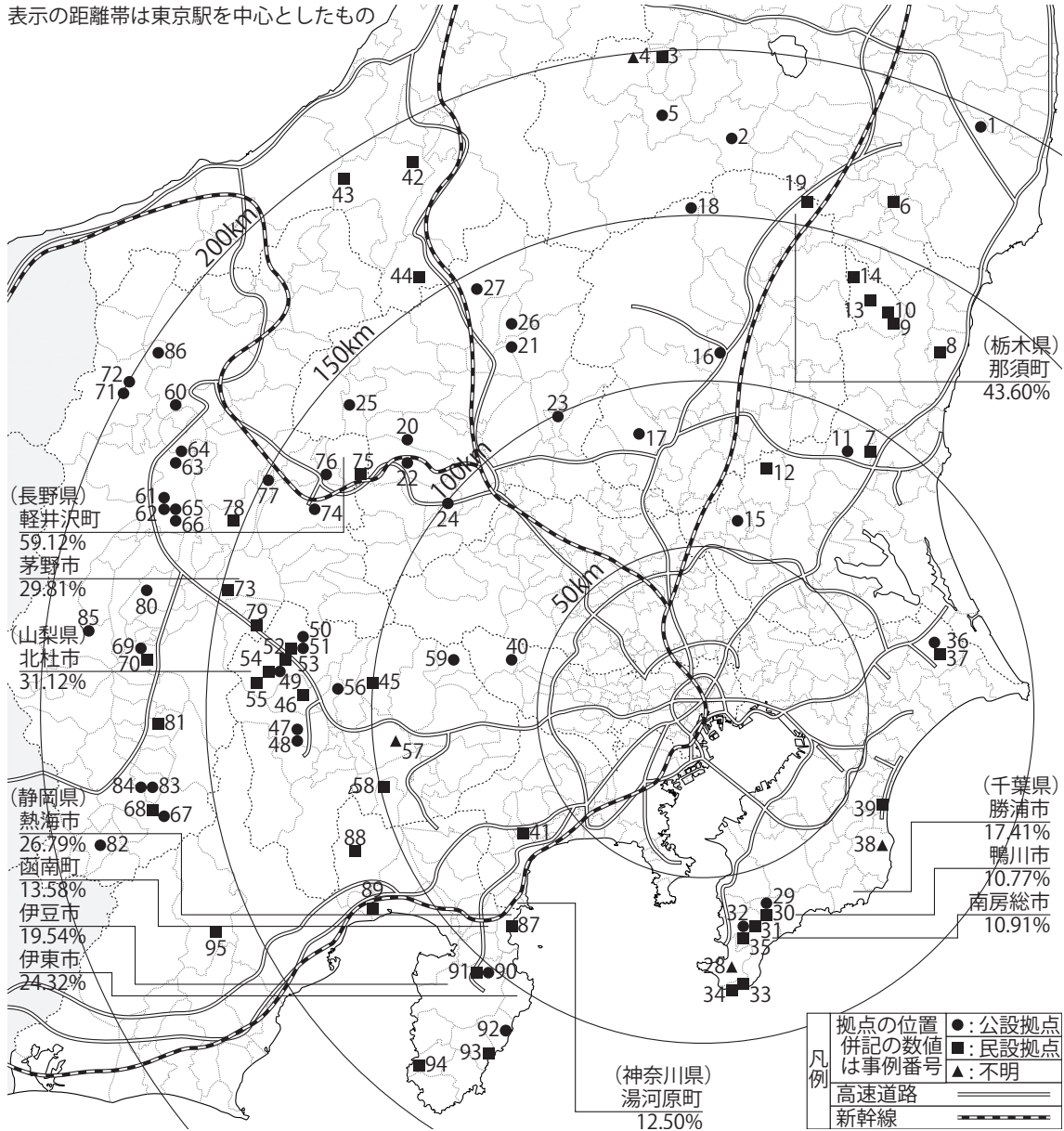


図 16 滞在拠点の位置



(3) 設置・運営主体

拠点の設置・運営主体については「地方公共団体」「社団法人・財団法人」「NPO 法人」「会社・個人事業」「協同組合・農事組合法人・企業組合」「社会福祉法人・任意団体・他」の 6 つに整理し、2 以上の事業者が関わっているものについては「共同」とした。

(4) 建物構成

滞在棟（契約者が宿泊滞在可能な建物であり、管理棟や休憩棟、倉庫等は含まない）が 1 棟のみで構成されている拠点を「1 棟型」、2 棟以上で構成されている拠点を「多棟型」として分類した（表 22）。建物構成別の事例数は、1 棟型が 36 拠点、多棟型が 51 拠点であった。




表 22 建物構成の整理

	1棟型	多棟型
建物構成		
滞在棟の棟数	1棟	2棟以上
事例数	36拠点	51拠点

(5) 占有形式

利用者（契約者）が滞在する際の拠点の占有形式について、1棟を1契約者が占有する「1棟占有型」、1個室を1契約者が占有する「個室占有型」、2つの形式を共に備えたもの又は必要に応じて占有形式を変えているものを「複合・兼用型」として分類した（表 23）。占有形式別の事例数は、1棟占有型が 52 拠点、個室占有型が 26 拠点、複合・兼用型が 10 拠点であった。

表 23 占有形式の整理

	1棟占有型	個室占有型	複合・兼用型
占有形式			
特徴	1棟を1契約者のみで占有するもの。	1個室を1契約者が占有するもの。キッチンや浴室等は共用。	1棟占有型及び個室占有型の双方を備えたもの、又は必要に応じて占有形式を変えているもの。
事例数	52拠点	26拠点	10拠点

(6) 占有期間

利用者（契約者）が滞在する際に拠点を占有する期間について、1年もしくは一定期間に渡って占有する「通期占有型」、契約者が指定する日に限って占有する「指定日占有型」、通期占有及び指定日占有の双方に対応可能な拠点を「複合・兼用型」として分類した（表 24）。占有期間別の事例数は、通期占有型が 45 拠点、複合・兼用型が 9 拠点であった。

表 24 占有期間の整理

占有期間	通期占有型	指定日占有型	複合・兼用型
特徴	年間もしくは一定期間に渡り、1棟及び個室を占有するもの。	契約者が指定する日に限り、1棟及び個室を占有するもの。	通期占有及び指定日占有の双方に対応可能なもの。
事例数	45拠点	36拠点	9拠点

表 25 事例一覧

順位No.	拠点No.	所在地	調査対象までの距離 [km] *1	二次的住宅割合 [%] *2	事業形態	設置主体 *3	事業形態	設置・運営方式	指定管理者制度 *4	滞在棟の建物数 *5	空き室・空き店舗の活用 *6	建物構成 *7	占用形式 *7	占用期間 *7
1	1	いわき市(福島)	196	0.62	市民農園・農業体験	CG,EP	地方公共団体	株式会社	公設民営	有	16	多様型	複合・兼用型	指定日占用型
2	1	下郷町(福島)	171	—	クラインガルデン	KG	地方公共団体	地方公共団体	公設民営	有	30	多様型	複合・兼用型	通期占用型
3	1	三島町(福島)	199	—	交流体験施設	EP	合同会社	合同会社	民設民営	有	1	1棟型	個室占用型	指定日占用型
4	1	金山町(福島)	198	—	二地区居住体験	EP	NPO法人	NPO法人	民設民営	有	1	1棟型	1棟占用型	通期占用型
5	1	耶麻村(福島)	182	—	田舎暮らし体験住宅	TH	地方公共団体	NPO法人	公設民営	有	1	1棟型	1棟占用型	通期占用型
6	1	鮎川村(福島)	161	—	体験民宿・通年プログラム	EP	NPO法人	NPO法人	民設民営	有	3	多様型	複合・兼用型	指定日占用型
7	1	水戸市(茨城)	89	0.30	市民農園・宿泊施設	CG	公益財団法人	公益財団法人	民設民営	—	—	—	—	—
8	1	日立市(茨城)	127	0.07	会員制農家民宿	SH	任意団体	任意団体	民設民営	有	1	1棟型	1棟占用型	指定日占用型
9	1	常陸太田市(茨城)	133	0.61	会員制農家民宿	SH	NPO法人	NPO法人	民設民営	有	1	1棟型	1棟占用型	指定日占用型
10	1	常陸太田市(茨城)	135	0.61	会員制農家民宿	SH	NPO法人	NPO法人	民設民営	有	1	1棟型	1棟占用型	指定日占用型
11	1	笠間市(茨城)	84	0.64	クラインガルデン	KG	地方公共団体	農業協同組合	公設民営	有	50	多様型	複合・兼用型	通期占用型
12	1	筑西市(茨城)	71	0.16	クラインガルデン	KG	株式会社	株式会社	民設民営	有	4	多様型	個室占用型	通期占用型
13	1	大子町(茨城)	131	1.26	会員制農家民宿	SH	任意団体	任意団体	民設民営	有	1	1棟型	1棟占用型	指定日占用型
14	1	水子町(茨城)	137	1.26	おたけし田舎暮らし住宅	EP	任意団体	任意団体	民設民営	有	1	1棟型	1棟占用型	通期占用型
15	1	八千代町(茨城)	56	0.29	クラインガルデン	KG	地方公共団体	一般財団法人	公設民営	有	20	多様型	1棟占用型	通期占用型
16	1	宇都宮市(栃木)	106	0.18	市民農園・宿泊施設	CG	地方公共団体	株式会社	公設民営	有	1	1棟型	個室占用型	指定日占用型
17	1	佐野市(栃木)	90	0.43	クラインガルデン	KG	地方公共団体	森林組合	公設民営	有	5	多様型	1棟占用型	通期占用型
18	1	日光市(栃木)	153	2.57	農村生活体験の家	TH	地方公共団体	地方公共団体	公設民営	有	1	1棟型	1棟占用型	通期占用型
19	1	那須町(栃木)	161	43.60	別荘シェア	SH	株式会社	株式会社	民設民営	有	2	多様型	複合・兼用型	指定日占用型
20	1	高崎市(群馬)	121	0.54	市民農園・温泉宿泊施設・ログハウス	CG	地方公共団体	株式会社	公設民営	有	7	多様型	複合・兼用型	指定日占用型
21	1	沼田市(群馬)	123	1.71	トライアルハウス	TH	地方公共団体	地方公共団体	公設民営	有	1	1棟型	1棟占用型	複合・兼用型
22	1	安中市(群馬)	120	0.49	市民農園・宿泊滞在施設付帯	CG	地方公共団体	一般財団法人	公設民営	有	7	多様型	1棟占用型	指定日占用型
23	1	みどり市(群馬)	97	2.64	滞在型市民農園	KG	地方公共団体	有限会社	公設民営	有	5	多様型	1棟占用型	指定日占用型
24	1	甘楽町(群馬)	99	—	体験施設	EP	任意団体	任意団体	民設民営	有	13	多様型	複合・兼用型	指定日占用型
25	1	長野原町(群馬)	135	—	クラインガルデン	KG	地方公共団体	公設民営	有	1	1棟型	複合・兼用型	通期占用型	
26	1	川場村(群馬)	130	—	棚田オーナー制度・宿泊施設	CG	地方公共団体	株式会社	公設民営	有	1	1棟型	個室占用型	指定日占用型
27	1	みなかみ町(群馬)	134	1.95	市民農園・オーナー制度・宿泊施設	CG	地方公共団体	株式会社	公設民営	有	1	1棟型	個室占用型	指定日占用型
28	1	館山市(千葉)	80	7.69	住み込み農家体験シェアハウス	SH	—	—	—	有	1	1棟型	個室占用型	複合・兼用型
29	1	鴨川市(千葉)	63	10.77	棚田オーナー制度・宿泊施設	CG	地方公共団体	NPO法人	公設民営	有	1	1棟型	個室占用型	指定日占用型
30	1	鴨川市(千葉)	64	10.77	お話し暮らし施設	EP	株式会社	株式会社	民設民営	有	2	多様型	複合・兼用型	指定日占用型
31	1	南房総市(千葉)	68	10.91	滞在型市民農園	KG	個人事業	個人事業	民設民営	有	3	多様型	1棟占用型	通期占用型
32	1	南房総市(千葉)	70	10.91	市民農園・宿泊施設	CG	地方公共団体	任意団体	公設民営	有	1	1棟型	個室占用型	指定日占用型
33	1	南房総市(千葉)	86	10.91	シェアハウス・ゲストルーム	SH,GH	合同会社	合同会社	民設民営	有	1	1棟型	複合・兼用型	指定日占用型
34	1	南房総市(千葉)	86	10.91	クラインガルデン・ゲストルーム	KG,GH	合同会社	合同会社	民設民営	有	11	多様型	複合・兼用型	複合・兼用型
35	1	南房総市(千葉)	72	10.91	里山シェア	SH	合同会社	合同会社	公設民営	有	1	1棟型	複合・兼用型	指定日占用型
36	1	香取市(千葉)	65	0.48	滞在型市民農園	KG	地方公共団体	公設民営	有	20	多様型	1棟占用型	通期占用型	
37	1	香取市(千葉)	68	0.48	会員制質し農園・キャンプ・コテージ	CG	株式会社	株式会社	民設民営	有	14	多様型	1棟占用型	指定日占用型
38	1	いすみ市(千葉)	68	9.73	ロッジ・テントサイト・シェアハウス	SH	—	—	—	有	—	—	複合・兼用型	複合・兼用型
39	1	長生村(千葉)	62	—	農作業サポート付き会員制農園・ゲストハウス	CG,GH	株式会社	株式会社	民設民営	有	—	—	—	指定日占用型
40	1	奥多摩町(東京)	60	—	滞在型市民農園	KG	地方公共団体	任意団体	公設民営	有	13	多様型	1棟占用型	通期占用型
41	1	大井町(神奈川)	65	0.28	温泉付きレジャー農園	CG	株式会社	株式会社	民設民営	有	1	1棟型	個室占用型	指定日占用型
42	1	十日町市(新潟)	182	0.55	古民家シェアハウス	SH	個人事業	個人事業	民設民営	有	1	1棟型	個室占用型	通期占用型
43	1	十日町市(新潟)	191	0.55	ゲストハウス	GH	一般社団法人	一般社団法人	民設民営	有	1	1棟型	個室占用型	指定日占用型
44	1	湯沢町(新潟)	162	—	棚田オーナー制度・宿泊施設	CG	個人事業	個人事業	民設民営	有	1	1棟型	個室占用型	指定日占用型
45	1	山形市(山形)	99	1.99	市民農園・宿泊施設	CG	株式会社	株式会社	公設民営	有	1	1棟型	個室占用型	指定日占用型
46	1	花巻市(山梨)	120	1.23	会員制動物体験ハウス	SH	一般社団法人	一般社団法人	民設民営	有	1	1棟型	複合・兼用型	指定日占用型
47	1	南アルプス市(山梨)	120	0.63	クラインガルデン	KG	地方公共団体	NPO法人	公設民営	有	17	多様型	1棟占用型	通期占用型
48	1	南アルプス市(山梨)	120	0.63	クラインガルデン	KG	地方公共団体	NPO法人	公設民営	有	13	多様型	1棟占用型	通期占用型
49	1	北杜市(山梨)	129	3.12	滞在型市民農園	KG	地方公共団体	社会福祉法人	公設民営	有	6	多様型	1棟占用型	指定日占用型
50	1	北杜市(山梨)	122	3.12	滞在型市民農園	KG	地方公共団体	企業組合	公設民営	有	3	多様型	1棟占用型	指定日占用型
51	1	北杜市(山梨)	122	3.12	会員制動物体験ハウス	SH	株式会社	株式会社	民設民営	有	1	1棟型	1棟占用型	指定日占用型
52	1	北杜市(山梨)	128	3.12	会員制動物体験ハウス	SH	一般社団法人	一般社団法人	民設民営	有	1	1棟型	複合・兼用型	指定日占用型
53	1	北杜市(山梨)	120	3.12	農家体験民宿	EP	NPO法人	NPO法人	民設民営	有	1	1棟型	個室占用型	指定日占用型
54	1	北杜市(山梨)	132	3.12	お試し滞在施設・シェアハウス	EP,SH	NPO法人	NPO法人	民設民営	有	1	1棟型	個室占用型	複合・兼用型
55	1	北杜市(山梨)	131	3.12	お試し滞在施設・シェアハウス	EP,SH	NPO法人	NPO法人	民設民営	有	1	1棟型	個室占用型	通期占用型
56	1	甲斐市(山梨)	112	1.33	クラインガルデン	KG	地方公共団体	農事組合	公設民営	有	50	多様型	1棟占用型	通期占用型
57	1	諏訪市(山梨)	102	1.93	クラインガルデン	KG	地方公共団体	—	—	有	1	1棟型	個室占用型	指定日占用型
58	1	諏訪市(山梨)	100	—	市民農園・宿泊施設	CG	農業協同組合	農業協同組合・株式会社	民設民営	有	2	多様型	1棟占用型	指定日占用型
59	1	丹波山村(山梨)	77	—	クラインガルデン	KG	地方公共団体	—	—	有	5	多様型	1棟占用型	通期占用型
60	1	長野市(長野)	182	1.46	クラインガルデン	KG	地方公共団体	地方公共団体	公設民営	有	12	多様型	1棟占用型	通期占用型
61	1	松本市(長野)	192	0.32	クラインガルデン	KG	地方公共団体	任意団体	公設民営	有	35	多様型	1棟占用型	通期占用型
62	1	松本市(長野)	192	0.32	クラインガルデン	KG	地方公共団体	任意団体	公設民営	有	18	多様型	1棟占用型	通期占用型
63	1	松本市(長野)	191	0.32	クラインガルデン	KG	地方公共団体	任意団体	公設民営	有	7	多様型	1棟占用型	通期占用型
64	1	松本市(長野)	175	0.32	クラインガルデン	KG	地方公共団体	株式会社	公設民営	有	53	多様型	1棟占用型	複合・兼用型
65	1	松本市(長野)	174	0.32	クラインガルデン	KG	地方公共団体	株式会社	公設民営	有	78	多様型	1棟占用型	通期占用型
66	1	松本市(長野)	166	0.32	市民農園・宿泊施設	CG	地方公共団体	地方公共団体	公設民営	有	—	—	—	指定日占用型
67	1	飯田市(長野)	165	0.53	滞在型市民農園	KG	地方公共団体	地方公共団体	公設民営	有	5	多様型	1棟占用型	通期占用型
68	1	飯田市(長野)	172	0.53	クラインガルデン	KG	任意団体	任意団体	民設民営	有	10	多様型	1棟占用型	通期占用型
69	1	伊那市(長野)	168	0.84	農園・宿泊施設	CG	地方公共団体	任意団体	公設民営	有	1	1棟型	個室占用型	指定日占用型
70	1	伊那市(長野)	165	0.84	別荘共有	SH	NPO法人	NPO法人	民設民営	有	—	—	—	—
71	1	大町市(長野)	192	5.50	滞在型市民農園	KG	地方公共団体	公益社団法人	公設民営	有	36	多様型	1棟占用型	通期占用型
72	1	大町市(長野)	195	5.50	滞在型市民農園	KG	地方公共団体	NPO法人	公設民営	有	49	多様型	1棟占用型	通期占用型
73	1	茅野市(長野)	145	29.81	移住体験住宅	TH	任意団体	任意団体	民設民営	有	1	1棟型	個室占用型	通期占用型
74	1	佐久市(長野)	143	3.27	クラインガルデン	KG	地方公共団体	地方公共団体	公設民営	有	20	多様型	1棟占用型	通期占用型
75	1	碓氷川町(長野)	131	59.12	別荘シェア	SH	株式会社	株式会社	民設民営	有	1	1棟型	個室占用型	通期占用型
76	1	碓氷川町(長野)	131	—	クラインガルデン	KG	地方公共団体	地方公共団体	公設民営	有	8	多様型	1棟占用型	通期占用型
77	1	立科町(長野)	145	—	クラインガルデン	KG	地方公共団体	農事組合	公設民営	有	15	多様型	1棟占用型	通期占用型
78	1	長和町(長野)	153	—	コロニーヘブ	KG	株式会社	株式会社	民設民営	有	4	多様型	1棟占用型	通期占用型
79	1	富士見町(長野)	139	7.21	クラインガルデン	KG	株式会社	株式会社	民設民営	有	—	—	—	—
80	1	飯野町(長野)	170	0.94	滞在型市民農園	KG	地方公共団体	社団法人	公設民営	有	13	多様型	1棟占用型	通期占用型
81	1	中川村(長野)	164	—	滞在型市民農園	KG	合同会社	合同会社	民設民営	有	21	多様型	1棟占用型	通期占用型
82	1	阿南町(長野)	188	—	クラインガルデン	KG	地方公共団体	一般社団法人	公設民営	有	20	多様型	1棟占用型	複合・兼用型
83	1	鹿木村(長野)	165	—	クラインガルデン	KG	地方公共団体	地方公共団体	公設民営	有	5	多様型	1棟占用型	通期占用型
84	1	鹿木村(長野)	169	—	クラインガルデン	KG	地方公共団体	地方公共団体	公設民営	有	5	多様型	1棟占用型	通期占用型
85	1	大曾町(長野)	181	—	滞在型市民農園	KG	地方公共団体	任意団体	公設民営	有	16	多様型	1棟占用型	通期占用型
86	1	小川村(長野)	193	—	クラインガルデン	KG	地方公共団体	一般財団法人	公設民営	有	9	多様型	1棟占用型	通期占用型
87	1	熱海市(静岡)	90											

3.2.2 滞在拠点の特性

(1) 設置・運営主体の特性

拠点の設置主体（図 17）についてみると、地方公共団体により設置されたもの（以下、「公設」と表記）が 48 拠点、民間の企業や団体により設置されたもの（以下、「民設」と表記）が 43 拠点となっており、拠点の半数以上が公設となっている。一方、運営主体（図 18）についてみると、地方公共団体により運営されているもの（以下、「公営」と表記）が 12 拠点であるのに対し、民間の企業や団体により運営されているもの（以下、「民営」と表記）が 78 拠点あり、民営の数が大幅に増加する。また、拠点の設置・運営方式（図 19）についてみると、公設公営が 12 拠点、民設民営が 42 拠点、公設民営が 35 拠点であった。さらに、公設民営 35 拠点のうち、32 拠点が指定管理者制度により民間の企業や団体に管理運営を委託しており、うち 21 拠点が KG、10 拠点が CG であり、2 つのタイプで多数を占めている。

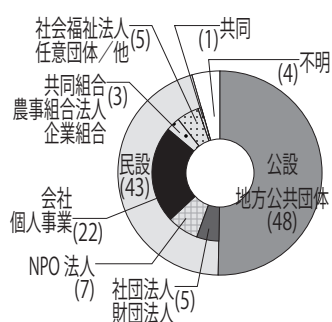


図 17 設置主体別の事例数

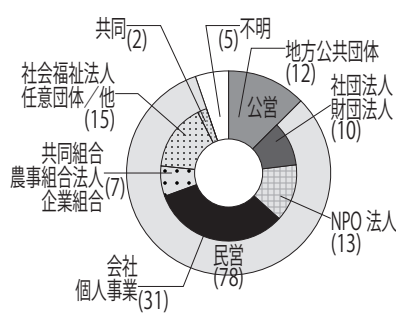


図 18 運営主体別の事例数

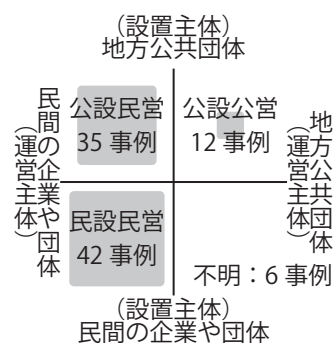


図 19 設置・運営方式

(2) 立地特性

拠点の立地を距離帯別にみると（図 20・図 21）、50-100km が 25 拠点、100-150km が 37 拠点、150-200km が 33 拠点となっている。二地域居住の阻害要因のひとつに移動にかかる時間や費用の問題が挙げられているが、95 拠点の事例全体からみると、立地距離帯と事例数に相関はなく、都心に近いほど事例数が多いといった傾向はみられない。民設の拠点に限ってみると、50-100km が 13 拠点、100-150km が 19 拠点、150-200km が 11 拠点となり、ここでも立地距離帯と事例数に相関はみられない。また、公設の拠点に限ってみると、50-100km が 10 拠点、100-150km が 17 拠点、150-200km が 21 拠点となり、都心から遠いほうが事例数が多くなっている。一方、拠点の位置を地図上にプロットすると（図 22）、事例の多くは高速道路沿線に位置していることが分かる。したがって移動に関する問題に対し、拠点設置の際には「都心からの距離」よりも「高速道路との関係」を考慮した立地検討がなされている、或いはそのような条件によって事業が淘汰されていることが示唆される。

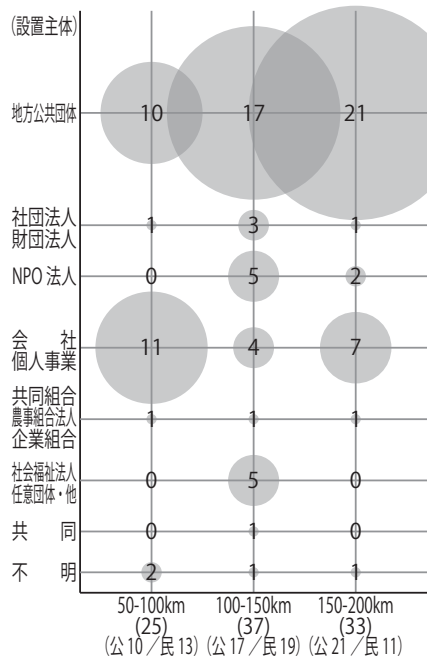


図 20 設置主体と立地距離帯

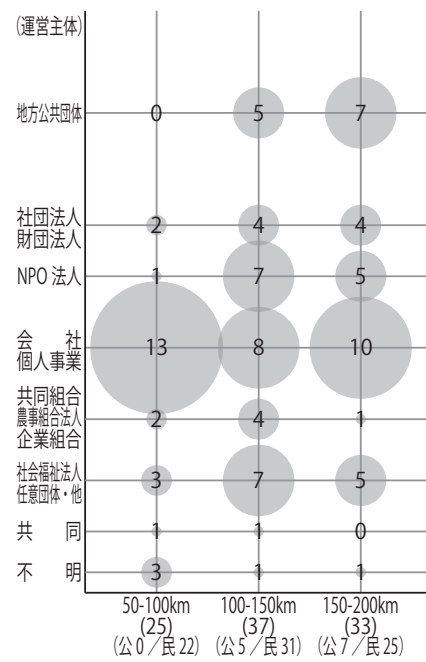


図 21 運営主体と立地距離帯

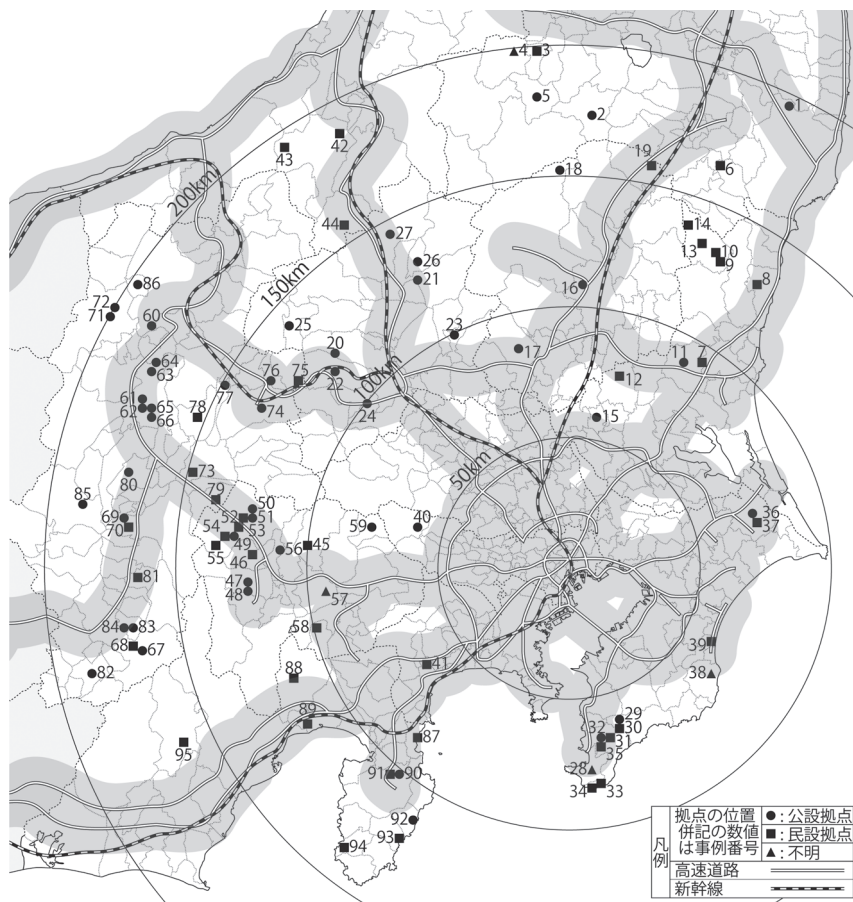


図 22 滞在拠点の位置と高速道路網

(3) 事業形態と設置・運営主体

事業形態別に設置主体をみてゆくと（図 23）、KG、CG、TH は公設拠点が多く、EP、SH、GH は民設拠点が多い。一方、運営主体についてみると（図 24）、TH を除くすべての事業形態において民営が多くなっている。また、事業形態別の設置・運営方式についてみると（図 25）、KG は公設民営の割合が高く、EP、SH、GH のほとんどは民設民営となっている。

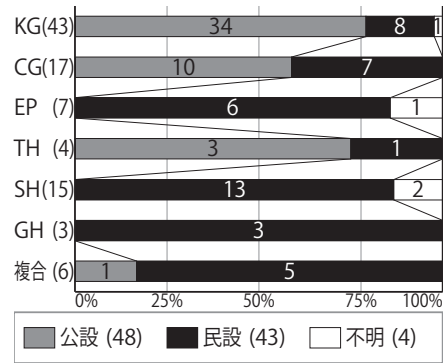


図 23 事業形態と設置主体

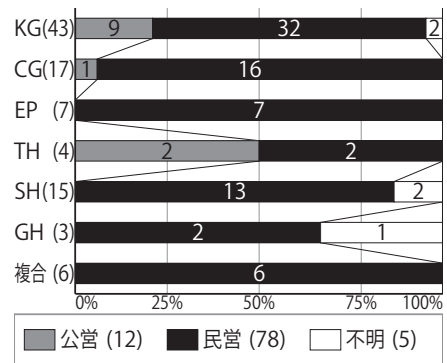


図 24 事業形態と運営主体

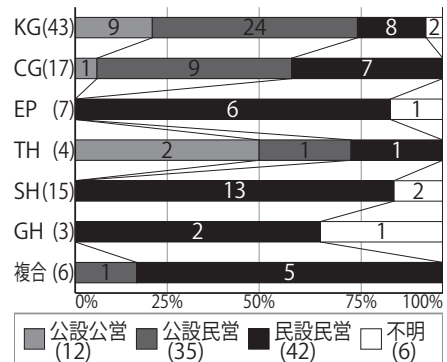


図 25 事業形態と設置・運営方式

(4) 別荘地の特性

二地域居住実践者が第二の滞在拠点を選定した要因としては「自然環境や周辺環境」「その土地をよく知っている」「交通の利便性」などが挙げられている^{注 68)}。このような要件を備えた地域として、いわゆる別荘地が挙げられる。別荘地は「環境」「知名度」「交通」において好条件を備えており、二地域居住志向者が滞在先を選定する際には候補地として設定しやすい地域となる。また事業者側からみても「環境」「知名度」「交通」の3つの要件は拠点の事業化を図るうえで考慮すべき事

注 68) 参考文献 103) によると、二地域居住実践者が第二居住地を選定するうえで最もポイントが高い要因となっているのは「自然環境・周辺環境」であり、次いで「その土地をよく知っている」「交通の利便性」「施設や環境（農園、海・山など）が充実」と続いている。

項となり、特に民間の企業や団体が拠点の立地を検討する際には、好条件を備えた別荘地は候補地として設定しやすい地域となる。したがって別荘地では二地域居住者向け滞在拠点の事業化が計りやすく、事例数も多くなることが予測されるが、ここではそれを検証する。

■ 別荘地の定義

ところで、住宅・土地統計調査¹⁰⁶⁾では、「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他（ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅）」を「二次的住宅」としており、これに関する統計データが公表されている（表26）。関東及びその近県に位置する市町村を対象として「住宅総数」に対する「二次的住宅」の割合を算出すると、軽井沢町や那須町で特に高い値を示している（表27・図26）。本研究で、この「二次的住宅」の割合が高い地域をいわゆる「別荘地」として定義する。

表26 「住宅・土地統計調査」における「二次的住宅」他用語の説明

住宅	戸建住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの。「完全に区画された」とは、コンクリート壁や板壁などの固定的な仕切りで同じ建物の他の部分と完全に遮断されている状態をいう。また「一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる」とは、次の四つの設備要件を満たしていることをいう。 ①一つ以上の居住室 ②専用の炊事用流し(台所) ③専用のトイレ ④専用の出入口 ※②③: 共用であっても他の世帯の居住部分を通らずにいつでも使用できる状態のものを含む。 ※④: 屋外に面している出入口、又は居住者やその世帯への訪問者がいつでも通れる共用の廊下などに面している出入口。 ※上記の条件を備えていれば、ふだん人が居住していなくても「住宅」となる。
居住世帯のある住宅	ふだん人が居住している住宅。
居住世帯のない住宅	ふだん人が居住していない住宅。
一時現在者のみの住宅	「昼間だけ使用している」「何人かで交代で寝泊まりしている」など、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。
別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅。
その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅。
賃貸又は売却用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅。
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅。「転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在」「建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅」など。
建築中の住宅	住宅として建築中のもので、上棟は終わっているが戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は外壁が出来上がったもの）。なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が未完了でも「空き家」とする。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とせず人に居住する一般の住宅とする。
住宅以外で人が居住する建物	住宅以外でふだん人が居住している建物で、次のものが含まれる。 ①会社等の寮・寄宿舎 ②学校等の寮・寄宿舎 ③旅館・宿泊所 ④その他の建物 ※④: 下宿屋、社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや建設従業者宿舎のように臨時応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていない建物。 ※「人が居住している」とは、ふだん住んでいるということで、当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、或いは3か月以上にわたって住むことになっている場合をいう。

※「総務省統計局ウェブサイト」掲載情報を基に作成

表 27 二次的住宅の割合

市町村名(都県名)	住宅・土地統計調査		二次的住宅の割合					市町村名(都県名)	住宅・土地統計調査		二次的住宅の割合						
	住宅総数 (建物数)	二次的住宅 (建物数)	[%]	10	20	30	40		50[%]	住宅総数 (建物数)	二次的住宅 (建物数)	[%]	10	20	30	40	50[%]
軽井沢町(長野)	27,570	16,300	59.12	■	■	■	■	■	妙高市(新潟)	12,900	310	2.40					
那須町(栃木)	16,880	7,360	43.60	■	■	■	■	■	下諏訪町(長野)	10,000	240	2.40					
北杜市(山梨)	31,620	9,840	31.12	■	■	■	■	■	那須烏山市(栃木)	10,890	260	2.39					
茅野市(長野)	34,720	10,350	29.81	■	■	■	■	■	大磯町(神奈川)	14,110	330	2.34					
熱海市(静岡)	38,040	10,190	26.79	■	■	■	■	■	横須賀市(神奈川)	196,300	4,310	2.20					
伊東市(静岡)	48,940	11,900	24.32	■	■	■	■	■	山梨市(山梨)	16,060	320	1.99					
猪苗代町(福島)	6,230	1,230	19.74	■	■	■	■	■	上野原市(山梨)	12,050	240	1.99					
伊豆市(静岡)	18,120	3,540	19.54	■	■	■	■	■	みなかみ町(群馬)	9,220	180	1.95					
勝浦市(千葉)	13,730	2,390	17.41	■	■	■	■	■	笛吹市(山梨)	33,630	650	1.93					
函南町(静岡)	18,630	2,530	13.58	■	■	■	■	■	柏崎市(新潟)	38,300	740	1.93					
湯河原町(神奈川)	16,800	2,100	12.50	■	■	■	■	■	島田市(静岡)	38,000	710	1.87					
南房総市(千葉)	19,990	2,180	10.91	■	■	■	■	■	甲州市(山梨)	13,430	250	1.86					
鴨川市(千葉)	19,600	2,110	10.77	■	■	■	■	■	須坂市(長野)	21,820	390	1.79					
いすみ市(千葉)	20,350	1,980	9.73	■	■	■	■	■	東御市(長野)	12,520	220	1.76					
鉾田市(茨城)	18,760	1,820	9.70	■	■	■	■	■	沼田町(群馬)	22,760	390	1.71					
伊豆の国市(静岡)	24,930	2,410	9.67	■	■	■	■	■	那珂川町(栃木)	6,560	110	1.68					
館山市(千葉)	26,270	2,020	7.69	■	■	■	■	■	矢板市(栃木)	14,580	240	1.65					
逗子市(神奈川)	28,490	2,160	7.58	■	■	■	■	■	匠瑳市(千葉)	15,200	240	1.58					
富士見町(長野)	6,800	490	7.21	■	■	■	■	■	白河市(福島)	26,520	410	1.55					
鹿嶋市(茨城)	32,020	2,210	6.90	■	■	■	■	■	長野市(長野)	171,870	2,510	1.46					
南魚沼市(新潟)	21,890	1,480	6.76	■	■	■	■	■	糸魚川市(新潟)	19,470	280	1.44					
裾野市(静岡)	22,790	1,380	6.06	■	■	■	■	■	千曲市(長野)	25,210	360	1.43					
葉山町(神奈川)	15,010	900	6.00	■	■	■	■	■	美浦村(茨城)	8,560	120	1.40					
富士河口湖町(山梨)	13,180	770	5.84	■	■	■	■	■	二宮町(神奈川)	13,010	180	1.38					
九十九里町(千葉)	8,600	490	5.70	■	■	■	■	■	南会津町(福島)	7,290	100	1.37					
大町市(長野)	14,360	790	5.50	■	■	■	■	■	鳩山町(埼玉)	5,850	80	1.37					
下田市(静岡)	14,660	800	5.46	■	■	■	■	■	森町(静岡)	6,680	90	1.35					
那須塩原市(栃木)	54,410	2,860	5.26	■	■	■	■	■	中央区(東京)	92,260	1,240	1.34					
富津市(千葉)	20,060	900	4.49	■	■	■	■	■	甲斐市(山梨)	34,480	460	1.33					
安曇野市(長野)	39,550	1,480	3.74	■	■	■	■	■	稲敷市(茨城)	17,260	230	1.33					
横芝光町(千葉)	9,680	360	3.72	■	■	■	■	■	かずみかづら市(茨城)	16,850	220	1.31					
さくら市(栃木)	17,050	600	3.52	■	■	■	■	■	大子町(茨城)	7,940	100	1.26					
小諸市(長野)	20,930	730	3.49	■	■	■	■	■	茂原市(千葉)	43,990	550	1.25					
佐久市(長野)	47,730	1,560	3.27	■	■	■	■	■	寄居町(埼玉)	15,250	190	1.25					
大洗町(茨城)	7,540	230	3.05	■	■	■	■	■	行方市(茨城)	11,350	140	1.23					
芳賀町(栃木)	5,460	160	2.93	■	■	■	■	■	飯能市(埼玉)	34,090	420	1.23					
大網白里市(千葉)	22,230	630	2.83	■	■	■	■	■	蕨崎市(山梨)	14,610	180	1.23					
三浦市(神奈川)	22,190	610	2.75	■	■	■	■	■	中央市(山梨)	14,940	180	1.20					
中之条町(群馬)	8,150	220	2.70	■	■	■	■	■	東金市(千葉)	29,100	320	1.10					
諏訪市(長野)	26,110	700	2.68	■	■	■	■	■	上田市(長野)	74,550	780	1.05					
山武市(千葉)	22,680	600	2.65	■	■	■	■	■	鎌倉市(神奈川)	81,950	840	1.03					
みどり市(群馬)	22,770	600	2.64	■	■	■	■	■	小千谷市(新潟)	12,890	130	1.01					
日光市(栃木)	39,280	1,010	2.57	■	■	■	■	■	利根町(茨城)	6,970	70	1.00					
秩父市(埼玉)	29,330	740	2.52	■	■	■	■	■	全国								
小川町(埼玉)	13,180	330	2.50	■	■	■	■	■	市部								
板倉町(群馬)	5,310	130	2.45	■	■	■	■	■	人口集中地区								

・平成25年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)をもとに作成。統計では市、区及び人口1万5千人以上の町村を表章の対象としている。
 ・二次的住宅の割合が1.00%以上となる市町村について値の高い順に表記している。

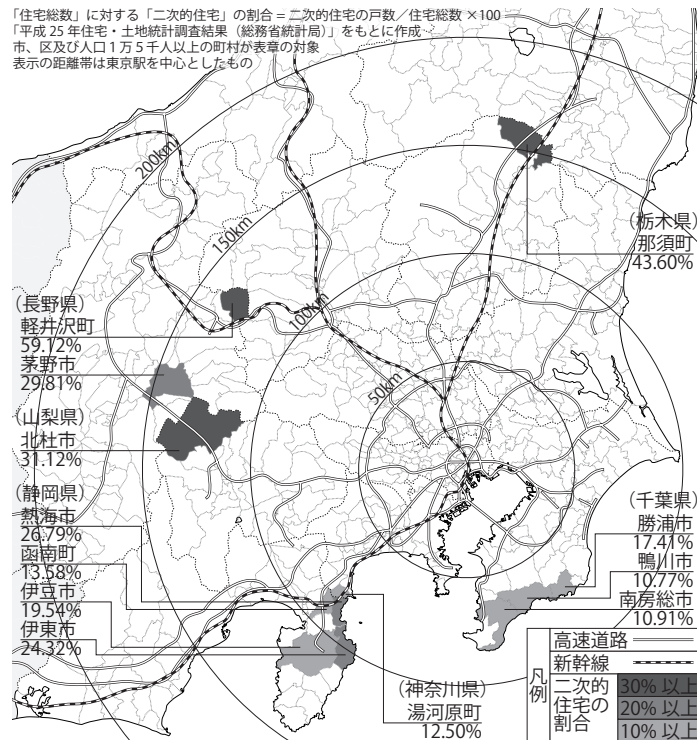


図 26 「二次的住宅」の割合が高い市町

■ 別荘地と滞在拠点の関連性

「別荘地」と95拠点との関連性をみる(表28)。95拠点の設置主体の内訳は公設48拠点に対して民設43拠点であり、民設の割合は45%程度となっている。一方、「二次的住宅」の割合が5%以上の市町に立地する拠点に限定

表 28 別荘地と滞在拠点の関連性

設置主体	全事例		立地市町村の二次的住宅割合			
	事例数	[%]	5%以上の事例		10%以上の事例	
	事例数	[%]	事例数	[%]	事例数	[%]
公設	48	50.5	7	28.0	5	25.0
民設	43	45.3	16	64.0	15	75.0
不明	4	4.2	2	8.0	0	0.0
計	95	100.0	25	100.0	20	100.0

してみた場合、民設16拠点に対して公設は7拠点であり、民設の割合は64%となる。さらに、「二次的住宅」の割合が10%以上の市町に立地する拠点に限定すると、民設15拠点に対して公設は5拠点となり、民設事例が75%を占める。このように、別荘地では事業性の確保が求められる民設拠点の割合が高くなる傾向がある。

3.2.3 建物構成・占用形式・占用期間にみる拠点の特性

(1) 建物構成

事業形態別の建物構成(図27)をみると、KGのほとんどが多棟型となっている。KGの宿泊棟数は合計で736棟(宿泊棟数及び設置主体を把握できた40拠点の合計)であり、1拠点あたり平均で18.4棟の宿泊棟を有していることになる。設置主体別にみると、公設KGは1拠点あたり平均約20棟(33拠点で663棟)、民設KGは1拠点あたり平均約10棟(7拠点で73棟)となり、その差が2倍ほどある。公設KGのなかには1拠点で78の宿泊棟をもつものもあるが、宿泊棟以外の部分、例えば管理棟や倉庫棟が備えられていたり、市民農園(区画農園)が併設されている場合も多く、KGは比較的事業規模が大きいことが特徴であるといえる。

EP、TH、SH、GHは1棟型の割合が高くなっている。これらの業態では空き家や空き店舗を利活用した拠点多く存在しており、その内訳はEPで7拠点中5、THで4拠点中4、SHで15拠点中12、GHで3拠点中3、複合で6拠点中5となっている。一方でKGは43拠点中0、CGは17拠点中2にとどまっており、この点が大きく異なる特徴であるといえる。

(2) 占用形式

事業形態別の占用形式についてみると(図28)、KGのほとんどが1棟占用型であり、キッチンや浴室等が備えられた1棟を1契約者で占用する形式となっている。また、TH

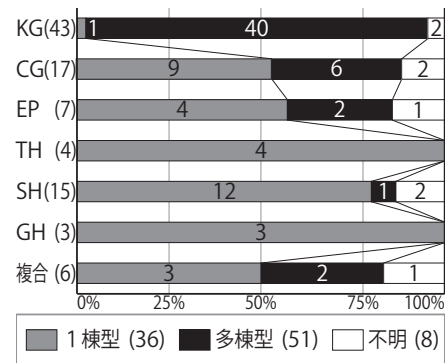


図 27 事業形態別の建物構成

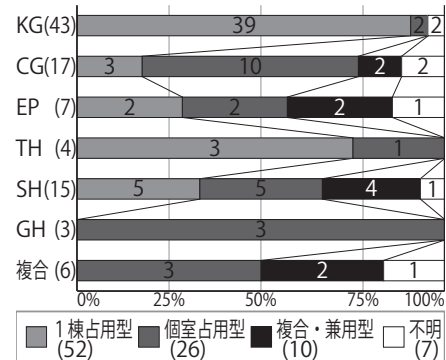


図 28 事業形態別の占用形式

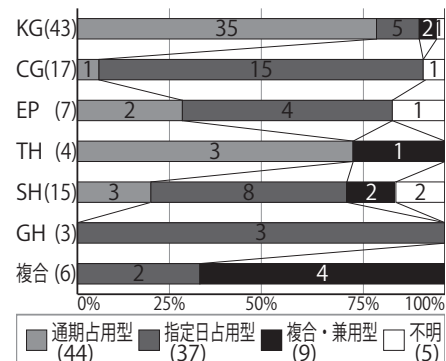


図 29 事業形態別の占用期間

もその割合が高い。一方、GHはすべて個室占有型となっており、キッチンや浴室等が共用となっている。また、CG、EP、SHでは1棟占有型、個室占有型、複合・兼用型が一定数ごとに存在しており、事業主の意向や拠点の特徴等に合った占有形式が選択されているものと推察される。

(3) 占有期間

事業形態別の占有期間についてみると（図29）、KG、THでは通期占有型の割合が高い。通期占有型は、事業者側にとっては一定期間分の利用料収入（年間契約料など）を得ることが可能となることがメリットとなるが、棟数や個室数によって最大受入人数が制限されることや拠点が全く利用されない日が発生する可能性があること、利用料が比較的高額になることなどがデメリットとなる。特にKGはこのようなメリット・デメリットを受けやすいと思われるが、THに関しては4事例ともに移住・二地域居住の促進を目的に設置されている拠点であり、収益を確保することよりも移住・二地域居住希望者の居住体験やふれあい、情報収集の場となることを主眼に稼働している。

また、GH、CGのほとんどは指定日占有型であり、EP、SHについてもその割合が高い。指定日占有型はあらかじめ予約の入った日時で利用者が滞在するため管理運営がしやすいことがメリットとなるが、安定した収入の確保という点では通期占有型に劣ってしまう。

(4) 事業形態別の拠点特性

KGの事例数は最も多いが、開設時の基準や助成等がある程度整備されていることが要因であると示唆される。しかしほとんどが多棟型、1棟占有型、通期占有型であり、バリエーションが少ない。CGは指定日占有型がほとんどであるが、建物構成や占有形式は多様である。EPは建物構成、占有形式、占有期間について多様に展開されており、空き家を利活用した拠点多い。THの多くは移住希望者を対象としており、二地域居住を対象に加えているものは少ないのが現状である。また、空き家を利活用した拠点多い。SHは1棟型が多いが、占有形式、占有期間が多様である。1棟占有かつ指定日占有、個室占有かつ通期占有など、1棟を複数契約者で利用するためのしくみをもった拠点多く、建物や部屋の稼働率を高めるための工夫がみられる。GHはすべて1棟型、個室占有型、指定日占有型であり画一的であるが、これはGHという事業形態の特性でもある。しかし複合6拠点のうち3拠点でGHが営まれているが、これらの拠点では異なる形態の事業を組み合わせることで拠点の特色を出している。

3.3 小括

本研究では、住宅所有によらない二地域居住の実現を可能にする滞在拠点について、主として東京圏在住者が利用可能な事例を収集し、事業形態、立地、設置・運営主体、建物構成、占用形式、占用期間という観点から事例を整理・分類することで、以下のような拠点の特性を明らかにした。

- 1) 地方公共団体が設置した拠点は5割を占めているが、地方公共団体が運営する拠点は1割程度となり、多くの拠点で民間の企業や団体に管理運営を委託している。
- 2) 二地域居住の阻害要因として移動時間や交通費の問題が挙げられているが、都心から近いほど事例数が多くなるといった特徴はみられない。拠点の多くは高速道路沿線に立地していることから、「都心からの距離」よりも「高速道路との関係」を考慮した立地検討がなされている。
- 3) 別荘地では民間の企業や団体により設置された拠点の割合が高くなる傾向があり、事業化が図りやすい。
- 4) EP（体験プログラム＋宿泊拠点）、TH（トライアルハウス）、SH（シェア方式）、GH（宿泊型ゲストハウス）は空き家や空き店舗を活用した拠点多いことが特徴である。
- 5) KG（滞在型市民農園）は開設時の基準や助成等がある程度整備されており、他の事業に比べて事業規模が大きいという傾向がある。また、事例数が多い割に建物構成・占用形式・占用期間が画一的であることから、いかにして差別化を図るかということが課題となる。
- 6) SH（シェア方式）は1棟を複数契約者で利用するためのしくみをもった拠点多く、建物や室の稼働率を高める工夫がみられる。

今後は代表的な事例について事業内容や利用実態を把握し、事業の成立要因や拠点利用者が定住に至った経緯などについて把握することが課題となる。

参考文献

- 100) 電子政府の総合窓口 (e-Gov) (http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=331AC0000000083&openerCode=1, accessed in 2018.10.18)
- 101) 国土交通省ウェブサイト, 用途、圏域等の用語の定義 (<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/H30kouji05.html>, accessed in 2018.10.18)
- 102) 国土交通省 (2016.3) 「首都圏広域地方計画～対流がもたらす活力社会の再構築～」 (http://www.ktr.mlit.go.jp/ktr_content/content/000643635.pdf, accessed in 2018.10.18)
- 103) 農林水産省「全国市民農園リスト (平成27年3月末現在)」
- 104) (一財) 都市農山漁村交流活性化機構「2015 全国滞在型市民農園リスト」
- 105) 株式会社日本総合研究所・楽天リサーチ株式会社 (2006.11.21) 「二地域居住実践者の実態アンケート」 (https://www.jri.co.jp/MediaLibrary/file/pdf/column/kokoro/detail/955/report061121_takeuchi.pdf, accessed in 2018.8.9)
- 106) 総務省統計局 (2015.2) 「平成25年住宅・土地統計調査」

滞在拠点の事業特性

4.1 序

4.1.1 本章の目的

本章の目的は、住宅所有によらない二地域居住を実現可能にする滞在拠点について、主として東京圏在住者が利用可能な8つの事例を対象に、管理運営・利用実態及び設立経緯の把握を通して、二地域居住者向け滞在拠点の事業特性を明らかにすることである。

我が国の人口減少・超高齢化は、地方においては自治体の消滅につながる問題とされているが、その一方で、生活の場や活躍の場を地方に移す、或いは都市と地方を移動しながら生活する、そういった生活様式の実践者は静かに広がりを見せており、潜在的需要も高いことが報告されている。本研究の主題とする二地域居住という生活様式は「地方再生」や「空き家活用」への可能性が予見されるライフスタイルとされ^{注69) 注70)}、国策にも掲げられている^{注71)}が、その普及を阻んでいるのが二地域居住を「開始」「継続」する際の高いハードルである^{注72)}。住宅所有によらない二地域居住、そしてそれを実現可能にする滞在拠点は、このハードルを下げるための手法として有効であるとの仮説を第1章で示した。そして前章（第3章）では、関東及びその近県において多様な拠点事業が展開されていることを示し、滞在拠点の基本属性を類型した上で基本属性別の特性を明らかにした。次の段階としては、こうした滞在拠点が二地域居住に期待されている「地方再生」や「空き家活用」に資するためのあり方について知見を得ることが必要であると考えられる。

ところで「地方再生」の取組み、とりわけ観光振興や移住など地方への人の流れの創出に関する取組みに着目すると、これらの事業やその促進・支援を担う主体として集落や行政等を中心とした体制づくりが各地でおこなわれている。しかし、地域活動への余力がなくなりつつある集落、そして財政難が深刻化する行政にとってこの負担は小さくない。こうした昨今の状況からみても「地方再生」の取組みには事業性が求められ、その重要度は今後より高まるものと考えられる。したがって本章では滞在拠点の事業性に着目し、その特性を明らかにすることで「地方再生」に資する事業の成立要件や新たな事業創出の際に有用となる知見を得ることを目指す。

注 69) 参考文献 107)。松谷は「人口流動は一つには大都市と地方との間を人が移動することであり、また大都市に暮らす人々が他所に住処や抱り所を別途確保するということ (p125)」とし、人口流動は地方と大都市の持続可能性を高め (p54)、双方の地域を活性化させる (p125) としている。

注 70) 参考文献 108)。小林は、田園地域における空き家活用では、週末別荘や二地域居住の需要を新たに喚起することが課題になると述べている。

注 71) 参考文献 109) では、若者・子育て世帯を含めた「UJIターン」の促進、シニア世代による「元気なうちの田舎暮らし」の促進、「移住」に至らないまでも生活・就労といった形でより積極的に2つの地域にかかわりを持つ「二地域生活・就労」の促進が掲げられている。

注 72) 参考文献 110) では、二地域居住(移住・二地域交流を含む)の阻害要因として「経済的な問題」が圧倒的に大きく、促進策への要望として「短期間安く借りられる住宅」「廉価で手軽に泊まれる宿泊施設」「地域住民との繋ぎ役の存在」が挙げられている (p71-74)。また、参考文献 111) では、二地域居住に関する問題点として、「住居の維持費用がかかる」「近隣の人々との付き合い方」「現地での家事負担」「無駄になる食材・調味料等が多い」などが挙げられている (p6)。

4.1.2 用語の定義

本章では、住宅所有によらない二地域居住に供する滞在拠点において、契約者の宿泊滞在の用に供する建物（以下、滞在棟と表記）や管理棟、倉庫等の建築物及びその敷地を総称して「滞在拠点」と呼ぶ。そして滞在棟を管理運営する事業を「拠点事業」と呼び、それ以外の事業・業務と区別する。

4.1.3 研究対象の選定と調査概要

第3章では、主として東京圏在住者が利用可能な滞在拠点として、その範囲を都心より概ね50～200km圏内と設定し、95拠点の存在を確認した（図30）。本章における研究対象はこの95拠点から複数を選定するものとする。

二地域居住の潜在的ニーズは高いものの、拠点事業は未だ認知度も低く、需要の顕在化には至っていない。研究対象の選定にあつては、立地（環境・知名度・交通）という側面で利用者・事業者の双方に好条件であり、事業成立の条件が優位である地域、いわゆる別荘地に立地する事例を選定



図30 主として東京圏在住者が利用可能な滞在拠点の位置

する^{注73)}。別荘地の滞在拠点は、他の地域の事例と比べて多くの利用実績があり、拠点の管理運営や事業安定化のための手法・課題等に関する情報の蓄積に富んでいると想定され、事業性に着目した本研究の対象として適していると考えられる。

そこで本章では、「住宅総数」に対する「二次的住宅」の割合が高い市町を別荘地として定義し、この割合が10%を超える市町に立地する事例を研究対象として選定する^{注74)}。95拠点のうち20拠点がこの条件に合致する(表29)。運営が一時中断されている拠点や開業後の期間が1年に満たない拠点等を除外し^{注75)}、調査の了承が得られた8拠点を研究対象とした。この8拠点において現地踏査及び管理運営者に対するヒアリング調査(表30)を実施し、物理的空間の特性や実態(事業内容、管理運営、利用状況、課題など)の把握をおこなった。また、拠点利用者に対するヒアリング調査を可能な限り実施した。調査期間は2015年8月～2016年11月である。

表29 別荘地に立地する滞在拠点

research object 研究対象	place number 事例番号	name of local government 立地市町村	secondary residence [%] 二次的住宅	reason for elimination 除外理由	research object 研究対象	place number 事例番号	name of local government 立地市町村	secondary residence [%] 二次的住宅	reason for elimination 除外理由
●	75	Karuzawa Town, Nagano	59.12	*1 *2	●	87	Atami City, Shizuoka	26.79	
●	19	Nasu Town, Tochigi	43.60		●	90	Izu City, Shizuoka	19.54	
	49	Hokuto City, Yamanashi	31.12	*1		91			*1
●	50				●	31	Minamiboso City, Chiba	10.91	
	51					32			*1
●	52				●	33			
	53					34			*2
	54			*2		35			*4
	55			*2		29	Kamogawa City, Chiba	10.77	*5
	73	Chino City, Nagano	29.81	*3	●	30			

reason for elimination legends / 除外理由の凡例
 *1: Operation have been suspended. / 運営を一時中断している拠点
 *2: Newly opened base place less than one year. / 開業後の期間が1年に満たない拠点
 *3: Does not require producing profits in this project. / 収益確保が求められていない事業
 *4: Improvement and maintenance work is going on in this place. / 建物の改修・整備が進行中である拠点
 *5: There is a difference locations between experience place and sleeping place. / 体験の場と宿泊の場が別の離れた場所にある拠点

表30 ヒアリング調査概要

place code 研究対象	respondent to a hearing survey / ヒアリング対象者	place code 研究対象	respondent to a hearing survey / ヒアリング対象者
yn	operator, manager / 管理運営者 company member / 法人社員 business owner / 事業主 spouse of business owner / 事業主妻 representative of NPO / NPO 代表 auditor of NPO / NPO 監事 farm contractant / 農園契約者	ym	operator, manager / 管理運営者 company president / 法人代表 company member / 法人社員 leaders of community organizations / 地元組合長
ys	operator, manager / 管理運営者 business owner / 事業主 spouse of business owner / 事業主妻 representative of NPO / NPO 代表 auditor of NPO / NPO 監事 farm contractant / 農園契約者	tk	operator, manager / 管理運営者 representative of association / 組合代表
sa	operator, manager / 管理運営者 company president / 法人代表	nt	operator, manager / 管理運営者 president of association / 組合長 senior director of association / 組合専務理事
im	operator, manager / 管理運営者 company president / 法人代表 company executive / 法人役員 leaders of community organizations / 地元組合長		contractant / 契約者
gm	operator, manager / 管理運営者 company president / 法人代表 company staff / スタッフ		former contractant (settler) / 元契約者(定住者)

注73) 参考文献111)によると、二地域居住実践者が第二居住地を選定するうえで最もポイントが高い要因となっているのは「自然環境・周辺環境」であり、次いで「その土地をよく知っている」「交通の利便性」「施設や環境(農園、海・山など)が充実」と続いている。

注74) 本章で利用するデータ「二次的住宅の割合」は前章で用いたものと同じである。参考文献112)では、「別荘(週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅)」及び「その他(ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅)」を「二次的住宅」としている。本研究で算出した「二次的住宅の割合」は当該統計データ(「住宅総数」「二次的住宅」)をもとに算出しており、その全国平均は0.68%となる。尚、統計で表章の対象となっているのは、市、区及び人口1万5千人以上の市町に限られる。

注75) 拠点の供用中止や一時休業がウェブサイトに掲載されている拠点(電話連絡等で一時休業が明らかになった拠点を含む)、開業後の営業期間が1年に満たない拠点、家賃や光熱費など拠点利用にかかる費用が無料であり収益確保が求められていない事業、建物の改修・整備が進行中であり未完成である拠点(拠点供用前の建物改修イベント等がウェブサイトで掲載されている)、体験プログラムと宿泊拠点の双方を有する拠点であるがその場所が離れた位置にある拠点、などを調査対象から除外している。

4.2 研究対象の概要と基本属性の整理

4.2.1 事業概要と利用者の概要

事業概要（表 31）及び利用者の概要を整理する。

【yn】サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）を運営する法人が、施設内のゲストルーム（入居者の家族等が宿泊できる室）を会員制・シェア方式の別荘として運用し、別荘利用やサ高住入居前のお試し利用ができる拠点として運営している。募集会員数は14組（申込者+3名、計4名で利用可）で、調査時点で3、4組が契約し、住宅所有によらない二地域居住を実践している。

【tm】不動産業を営む法人（本社さいたま市）が「二拠点居住をする場」をコンセプトに「お試し田舎暮らし」サービスを提供する拠点として運営している。敷地内の水田を利用した「田んぼ体験学校（参加者20世帯・約40名）」、周辺の耕作放棄地を使った「田んぼオーナー倶楽部（参加者20名）」を会員制プログラムとして運営し、これに参加することが拠点を定期的に往来し滞在する動機となる。利用者の属性はプログラムによって異なり、田んぼ体験学校は子どもに自然体験をさせたいとの意向をもつ30・40代の子育て世帯、田んぼオーナー倶楽部は趣味として農業をしたいなどの意向をもつ30・40代以上の独身者（経営者・管理職）が多い。体験学校参加者のほとんどが将来の定住を考えていない一方、倶楽部参加者には定住を検討している人が一定数存在する。し

表 31 事例一覧

place code	yn	tm	ys	sa
establishment / 運営主体	stock company 株式会社	stock company 株式会社	sole proprietorship 個人事業	limited liability company 合同会社
business type / 事業形態	shared villa based on a membership system / 会員制別荘 (シェア方式)	experience program + sleeping place / お試し暮らし施設 (会員制別荘+農務施設)	Kengaten / 滞在型市民農園	shared house / シェアハウス
floor plan 平面図	【Nasu Club】 那須倶楽部 <fee / 料金> entrance fee : ¥1,080,000 annual fee / 年会費 : ¥54,000 accommodation fee : ¥1,540 / night・room stay limits of yearly : 24日 / 年間利用日数 <layout plan> 【Guest Room (2nd floor)】 【Library Room (1st floor)】 【Free Room】 【Day Service Center (tenant)】 【Dining Hall】 【Community Kitchen : provide meals by reservation】 Shop : sell handcrafted goods and local products	【Garando】 がらんど <fee / 料金> accommodation fee / 宿泊料 : ¥5,400 / night・person one room・no meal / 個室・朝食なし whole reserved / 貸切利用 : ¥250,000 / night up to 20 persons / 多人まで2building / 2棟まで利用	【Lodge A】 ロッジA 【Lodge B】 ロッジB 【Main House】 メインハウス <fee / 料金> yearly contract / 年間契約料 : ¥216,000 / paid user half yearly contract / 半年契約料 : ¥108,000 / paid user include field usage fee, field maintenance fee and harvesting experience fee (使用料・管理費・農具や山菜などの収穫体験を含む) / 宿泊料・ロッジ使用料 : ¥300 / night・person lodge usage fee	<Shared house / シェアハウス> rent fee / 家賃 : ¥37,000 ~ 42,000 / month include utilities cost, communication cost and parking cost / 水光熱費・駐車場・インターネット代金等を含む / 7名以上11名以下
	【Lodge】 共同別荘 (3 buildings / 3棟) <accommodation fee / 宿泊料 contract> 1 person : ¥2,500/night 2 person : ¥4,000/night 3 person : ¥6,000/night others : ¥8,220/night 農務利用者以外 up to 5 person 【Community Garden】 一般農園 <facility / 施設概要> 50 m ² ・208 blocks / 20区画 10 m ² ・60 blocks / 6区画 <fee / 料金> entrance fee / 入会金 : ¥10,290 yearly contract / 年利用料 : ¥10,290 50 m ² type : ¥10,290/year 10 m ² type : ¥5,150/year	【Main House】 総合センター <fee / 料金> entrance fee / 入会金 : ¥15,000 / paid user monthly membership fee / 月会費 : ¥15,000 / paid user agricultural advisory fee, administrative fee, utilities cost / 農業指導費・施設管理費・水光熱費 : ¥4,500 / month accommodation fee for visitor / ビジター (会員の知人等) : ¥2,000 / night・person accommodate up to 5 pairs per a night / 宿泊は同時に5組まで可能 【Warehouse】 倉庫	【Main House】 <fee / 料金> per 1 room, before-tax price / 1部屋あたり・税込 single capsule room / シングルカプセル : ¥3,600/night weekend : ¥4,000/night peak season : ¥4,600/night twin capsule room / ツインカプセル : ¥7,200/night weekday : ¥7,200/night weekend : ¥8,200/night peak season : ¥9,200/night loft room / ロフトルーム : ¥11,500/night weekday : ¥11,500/night weekend : ¥13,000/night peak season : ¥13,000/night	【Garden with Lodge】 ラック付き農園 (7 blocks / 7区画) <facility / 施設概要> lodge / ラック : 26 m ² garden / 農園 : 50 m ² <fee / 料金> yearly contract / 年利用料 : ¥370,280 utilities cost is required separately / 水光熱費・駐車場・インターネット代金等を含む / 7名以上11名以下 【Community Garden】 一般農園 (78 blocks / 78区画) <facility / 施設概要> area / 面積 : 40 m ² / 1 block <fee / 料金> yearly contract / 年利用料 : ¥12,340 【Model Garden】 モデル農園 <facility / 施設概要> area / 面積 : 1,039 m ²
establishment / 運営主体	local public entity 地方公共団体	business union (designated manager) 企業組合 (指定管理者)	general incorporated association 一般社団法人	stock company 株式会社
business type / 事業形態	Kengaten / 滞在型市民農園	shared old fish house based on a membership system / 旧魚屋別荘 (シェア方式)	guest house / 宿泊型ゲストハウス	local public entity 地方公共団体

かし拠点利用を通じて南房総地域に定住した人は未だいない。

【ys】農林業や森林組合職員、体験交流宿泊施設（廃校活用施設）の代表者としての経験をもつ地元住民の夫妻が運営する滞在型市民農園（農園利用方式）。管理運営者が所有する自宅傍の里山と農地をフィールドに、農園利用やロッジ（事業主のセルフビルド）への宿泊が可能な拠点である。農園利用契約者は3組（調査時）であり、契約者（従前を含む）の多くは農作業と趣味（釣り・ゴルフ・カヤックなど）の拠点として、また、定住に向けた情報収集拠点として利用している。拠点利用を経て定住に至った例が2件ほどある。

【sa】社員寮や保養所として使われていた空き物件1棟を事業主が借り上げ、5室をシェアハウス（住人はすべて二地域居住実践者）として貸し出している。同一建物内でカフェや宿泊型ゲストハウスを運営しており、不動産業や内装業、飲食店などにおいて就労経験がある事業主が、自身のスキルを生かして拠点を管理運営している^{注76}。シェアハウス（賃貸契約・改装自由・原状回復義務なし）は調査時点までに約10組が契約し（5組が退去）、予約待ちが続いている。入居者の多くはカフェやゲストハウスの利用を経てシェアハウスの存在を知り、それらを定期的に利用した上で契約に至っている。契約者は都内や近県の在住者で、20～50代の男女や家族連れなど幅広く、将来的な定住を視野に入れ可能性を探りつつ拠点を利用している点が共通しているが、未だ定住に至った人はいない。

【tk】行政が設置、企業組合（地元4集落の住民・約128名で結成）が指定管理者として運営する滞在型市民農園（実質的に管理運営に携わっている地元住民は40名ほど）。3棟の共同宿泊所（農園契約者は安く宿泊可能・一般宿泊も受入れ）、計273の区画農園（9割以上が契約されている）、総合センターで構成されている。調査時前年度の共同宿泊所宿泊者は3棟で270～280組・日で、東京・横浜・埼玉在住の農園契約者が多く年齢は高めである。拠点の利用後に定住に至った実績はあるが、実数は把握されていない。

【im】一般社団法人（本社東京）が設置・運営し、地元住民（区長、建設業・農業を営む男性）が管理人として運営に関わっている。空き家となり老朽化した古民家（昭和初期頃に建設・所有者は高齢のため市街地へ転居）を改修し、会員制・シェア方式の拠点として運用している。拠点の近隣には畑や果樹園が備えられ、利用者は畑作業を主目的として拠点到滞している。利用者は東京・神奈川在住、年齢は高め、定住を検討している人が多い。調査時点までの累計で9組が利用しており、そのうち3組が定住に至っている。

【gm】「二拠点居住の入り口」をコンセプトに掲げた宿泊型ゲストハウスであり、民間のまちづくり会社がシャッター通りになりつつある商店街の空き店舗（パチンコ店）を改装して設置・運営し、宿泊者も参加するまち歩きイベントを月1回程度で開催している。年間3100人超の宿泊利用があり、拠点を複数回に渡って利用している人は20人を超え、月1回利用している人も複数人存在している。そのうち定住に至ったのが1例ある。尚、法人代表はまちづくりに関わるNPO代表を兼任しており、フリーマガジン発行、公園の指定管理、熱海での起業を応援する起業塾の開催等に携わっている。

注76) 事例【sa】は滞在拠点としてシェアハウスとゲストハウスを同時運営しているが、本研究では、主の事業かつ利用者すべてが二地域居住実践者であるシェアハウス運営事業を分析対象とする。

【nt】行政が設置、地元の有志8名で構成された管理組合が指定管理者として運営（8名が日替りで常駐管理）する滞在型市民農園。7棟のラウベ付き農園、管理棟、日帰り農園、モデル農園（利用者の見本として組合で管理する区画、収穫体験にも利用）で構成され、調査時前年度の農園利用者数は3016人（一般農園含む）である。ラウベ付き農園の契約者は東京（2名）、神奈川（2名）、静岡県内（3名）在住の50～70代で、家族や夫婦での利用や、夫のみで利用する方もいる。拠点利用を経て定住に至った例が4件ある。

4.2.2 基本属性の整理・分類

立地、事業形態、設置・運営、建物構成、占用形式、占用期間、契約方式について整理・分類し（表32）、滞在拠点の基本属性を明確にする。95拠点の基本属性については前章に示しているが、ここではそこから8拠点のみを抜き出して再整理する。

a) 立地

8拠点の立地（那須、房総、八ヶ岳、熱海、伊豆）は、いずれも別荘地として知られたエリアであり、別荘分譲地やリゾートマンションを抱える地域である。都心からの距離に差はあるものの、高速道路や鉄道網が整備されたアクセスの良い場所に位置している。

b) 事業形態



8拠点を事業形態別にみると、KG型（滞在型市民農園）が3拠点、EP型（体験プログラム+宿泊拠点）が1拠点、SH型（シェア方式）が3拠点、GH型（宿泊型ゲストハウス）が1拠点である。

表32 滞在拠点の基本属性




place code 拠点コード	site location 立地		business form 事業形態	establishment and operation 設置・運営				land and building 土地・建物				type of space occupancy 占用形式	type of time occupancy 占用期間	contract method 契約方式
	name of local government 所在地	distance from Tokyo Station *1 東京駅までの直線距離		establishment 設置主体	operation 運営主体	designated manager system 指定管理	number of building for stay 滞在棟の数	renovated vacant building 空き家利活用	own or lease 所有・賃借の別		own or lease 所有・賃借			
yn	Nasu Town, Tochigi	161	SH	●	●		2	MB/多様型	●	●	●	PO/個室占用型	AD/指定日占用型	M
tm	Kamogawa City, Chiba	64	EP	●	●		2	MB/多様型	●	●	●	CF/複合・兼用型	AD/指定日占用型	M+A
ys	Minamiboso City, Chiba	68	KG	●	●		3	MB/多様型	●	●	●	TO/1棟占用型	AD/指定日占用型	Y
sa	Minamiboso City, Chiba	86	SH	●	●		1	SB/1棟型	●	●	●	PO/個室占用型	CP/通期占用型	L
tk	Hokuto City, Yamanashi	122	KG	●	●	●	3	MB/多様型	●	●	●	TO/1棟占用型	AD/指定日占用型	Y+A
im	Hokuto City, Yamanashi	128	SH	●	●		1	SB/1棟型	●	●	●	CF/複合・兼用型	AD/指定日占用型	M
gmn	Atami City, Shizuoka	90	GH	●	●		1	SB/1棟型	●	●	●	PO/個室占用型	AD/指定日占用型	A
nt	Izu City, Shizuoka	104	KG	●	●	●	7	MB/多様型	●	●	●	TO/1棟占用型	CP/通期占用型	Y

*1 the figure with the use of tool for measuring distance of google maps / ゲーグル・マップの距離測定ツールを用いて計測した値を表記

business form 事業形態	feature / 特徴
KG 	Managed and run as a kleingarten for dual-habitation-minded person. 滞在型市民農園として拠点を管理運営
CG 	Provide community garden and ownership program with sleeping place. 市民農園や棚田オーナー制度に宿泊拠点を組み合わせて利用者に提供
EP 	Provide experience program with sleeping place. 各種体験プログラムと宿泊拠点を組み合わせて利用者に提供
TH 	Provide trial house for dual-habitation-minded person. 二地帯居住実証前にその生活を体験できる住宅を提供
SH 	Provide membership farm-inn, shared villa, and shared house. 会員制農家民宿、或いは別荘や古民家をシェア方式で提供
GH 	Managed and run as a guest house for dual-habitation-minded person. 宿泊型ゲストハウスとして拠点を運営

type	buildings / 建物構成	feature / 特徴
SB	one building 1棟型 	base place consist of single stay building 滞在棟が1棟のみで構成されている拠点
MB	two or more buildings 多様型 	base place consist of multiple stay buildings 滞在棟が2棟以上で構成されている拠点

*4 classification of space occupancy / 占用形式の分類

type	space occupancy / 占用形式	feature / 特徴
TO	total occupancy 1棟占用型 	one contractant occupy a building 1棟を1契約者のみで占有するもの。
PO	partial occupancy 個室占用型 	one contractant occupy a room 1個室を1契約者が占有するもの。
CF	compounding or flexible 複合・兼用型 	there have both total occupancy and partial occupancy, or change space occupancy as needed 1棟占用型及び個室占用型の双方を備えたもの、又は必要に応じて占用形式を変えているもの。

*5 classification of time occupancy / 占用期間の分類

type	time occupancy / 占用期間	feature / 特徴
CP	occupancy for a certain period 通期占用型	occupy a building or a room for a certain period of time 年間もしくは一定期間に渡り1棟及び個室を占有するもの
AD	occupancy on appointed date 指定日占用型	occupy a building or a room on appointed date 契約者が指定する日に限り1棟及び個室を占有するもの
CF	compounding or flexible 複合・兼用型	able to meet contractant needs of both occupancy for a certain period and occupancy on appointed date 通期占用及び指定日占用の双方に対応可能なもの

*6 contract method legends / 契約方式の凡例

L : lease contract / 賃貸借契約 Y : yearly contract / 年間契約
M : membership contract / 会員契約 A : accommodation contract / 宿泊契約

c) 設置・運営

地方公共団体により設置されたもの（以下、「公設」と表記）が2拠点、民間の企業や団体により設置されたもの（以下、「民設」と表記）が6拠点である。また、8拠点すべてが民間の企業や団体により運営されている（以下、「民営」と表記）。民設民営の6拠点はすべて設置と運営の主体が同一であり、公設民営の2拠点はともに指定管理者による運営である。

d) 建物構成

滞在棟が1棟のみで構成されている拠点（以下、「1棟型」と表記）が3拠点、2棟以上で構成されている拠点（以下、「多棟型」と表記）が5拠点である。事業主体が土地・建物の双方を所有している拠点が3拠点、土地・建物の双方を賃借している拠点が3拠点、他の2拠点は土地を賃借（【nt】は一部所有）し建物を所有している。1棟型の3拠点はいずれも空き家・空き物件を利活用した拠点であり、土地・建物の双方を賃借していることが共通している。

e) 占用形式

滞在棟1棟を1契約者のみで占用する拠点（以下、「1棟占用型」と表記）が3拠点、滞在棟の1個室を1契約者が占用する拠点（以下、「個室占用型」と表記）が3拠点、1棟占用型及び個室占用型の双方を備えた拠点又は必要に応じて占用形式を変えている拠点（以下、「複合・兼用型」と表記）が2拠点である。

f) 占用期間

年間もしくは一定期間に渡って滞在棟の1棟又は1個室を占用する拠点（以下、「通期占用型」と表記）が3拠点、契約者が指定する日に限って滞在棟の1棟又は1個室を占用する拠点（以下、「指定日占用型」と表記）が5拠点である。

g) 契約方式

二地域を往来して拠点を宿泊滞在利用する際の契約方式としては、賃貸借契約、年間契約、会員契約、宿泊契約の4つがある。宿泊契約のある3拠点は簡易宿所営業をおこなう拠点であり、このうち2拠点は往来の動機となるプログラム参加費用（会員契約）や農園利用費（年間契約）を組合せた契約方式となる。

4.2.3 基本属性の比較による滞在拠点の相違

【ys, tk, nt】の3拠点は同じKG型であるが、【ys】が民設民営で個人事業、【tk, nt】が公設民営で地元住民が指定管理者であり、設置・運営方式が異なっている。契約方式をみると【ys, nt】が年間契約であるのに対し、【tk】が年間契約と宿泊契約を組み合わせた契約方式となる。また占用期間をみると【tk】は指定日占用型で、共同宿泊所を宿泊契約で滞在する形態、【nt】は通期占用型で、年間契約しているラウベに滞在する形態となる。

SH型の3拠点【yn, sa, im】は、シェア方式で拠点到滞在するという形態は同じであるが、占用期間が異なっている。【sa】は通期占用型であり、賃貸借契約している個室に滞在し、風呂・トイレ・キッチン等を共用で利用するシェア居住の形態である。【yn, im】は指定日占用型であり、会員契約している拠点を利用者が希望する日に滞在できる仕組みである。この2拠点の違いは占用形式であ

り、【yn】では、先に予約が入っていれば利用できない一方で、【im】では、先行の予約者の了解が得られれば滞在が可能であり、2以上の契約者が同時に滞在し、襖で間仕切った1室を個室として利用しつつ、居間や台所では顔を合わせるといった利用の仕方がなされている。

EP型の【tm】及びGH型の【gm】は簡易宿所営業をおこなう拠点であり、寝室以外は共用となっている。2拠点とも宿泊契約で滞在する方式は同じであるが、【tm】ではそれに会員制の体験プログラムを組み合わせていること、占用形式が兼用・複合型であり、1棟貸しにも対応できることが異なっている。

4.3 拠点の管理運営・利用の実態にみる事業特性

8拠点の管理運営のしくみと利用実態を把握し、それらを先の章で示した基本属性ごとに比較することで事業特性を明らかにする。

4.3.1 管理運営主体が営む主要な事業

各々の管理運営主体が営む事業とその収入を整理する。

【yn】の拠点事業では入会金・権利金、年会費、宿泊時利用料が収入となる。主の事業であるサ高住では、入居者が支払う入居費や共益費、サポート費が収入となる。事業主体としては、全国で高齢者向け施設（サ高住、有料老人ホーム、ショートステイ等）を展開している。

【tm】の拠点事業では体験プログラム参加費用、宿泊料、施設の貸切利用料が収入となる。また一般宿泊による宿泊料、スペース貸しによる利用料が収入となる。管理運営主体は不動産業を主の事業として営んでいる。

【ys】の拠点事業では農園利用者の年間契約料や利用者が宿泊時に支払うロッジ使用料が収入となる。またロッジをキャンプ場のような形態で利用してもらうこともある。事業主体は個人であり農業を営んでいる。

【sa】の拠点事業では家賃及び礼金が収入となる。また同一拠点にて運営するゲストルームの宿泊料、テナント貸しの家賃、カフェの売上が主な収入となる。事業主体としては他の場所で拠点事業（滞在型市民農園）とゲストルーム、カフェ、シェアオフィスを設置・運営している。

【tk】の拠点事業では共同宿泊所の宿泊料が収入となる。また区画農園（一般・ミニ・身障者用）の入会金と年間利用料、農園体験（稲・じゃがいも・サツマイモ）や手作り体験教室（ほうとう・すいとん・竹細工・紙すき）の参加費用が主な収入となる。

【im】の拠点事業では入会金や月会費、農業指導・施設管理・水道光熱費、ビジター（会員の知人等）の宿泊料が収入となる。事業主体としては別拠点で同じ形態の拠点事業を、さらに別拠点で旧保育園を活用した宿泊・交流型音楽スタジオを運営している。

【gm】の拠点事業では宿泊料が収入となる。また併設のカフェは一般向けにも営業している。事業主体としては別拠点でカフェやコワーキングスペースを営んでいる。

【nt】の拠点事業ではラウベ付き農園の年間利用料が収入となる。また一般農園の年間利用料、収穫体験の参加費用、モデル農園で育てた野菜の出荷（地元の給食センターに卸している）が主な

収入となる。

以上に挙げた主な事業を、事業拠点（「滞在拠点」又は「他の拠点」）ごとに整理した（表 33）。さらに事業拠点がひとつであるものを「単一拠点」、複数あるものを「複数拠点」とし、滞在拠点において拠点事業のみを運営しているものを「単一事業」、拠点事業と他の事業を平行或いは組み合わせて営んでいるものを「複数事業」として分類した（表 34）。これらを基に、事業特性を基本属性ごとに比較・考察する。

表 33 管理運営主体が営む事業

place code	business location / 事業拠点			
	base place to stay / 滞在拠点		other place / 他の拠点	
yn	base place business 拠点事業	elderly housing with supportive services サービス付き高齢者向け住宅	elderly housing with supportive services サービス付き高齢者向け住宅	nursing home 老人ホーム nursing care service ショートステイ
tm	base place business 拠点事業	hotel business 一般宿泊	room lending スペース貸し	real estate business 不動産業
ys	base place business 拠点事業	campsite キャンプ場	agriculture 農業	
sa	base place business 拠点事業	restaurant business 飲食業	hotel business ゲストルーム	tenant owner テナント貸し
tk	base place business 拠点事業	community garden 市民農園	experience program 体験プログラム	hotel business 一般宿泊
im	base place business 拠点事業			base place business 拠点事業
gm	base place business 拠点事業	restaurant business 飲食業		restaurant business 飲食業
nt	base place business 拠点事業	community garden 市民農園	harvesting program 収穫体験	model garden モデル農園

legends base place business / 拠点事業 other business / 他の事業 previous business / 先行の事業

表 34 事業体系の類型

	operator's business location / 管理運営主体の事業拠点	
	single business location / 単一拠点	multiple business location / 複数拠点
operated business in base place to stay 滞在拠点で営む事業 単一事業	base place business 拠点事業 base place to stay / 滞在拠点	base place business 拠点事業 base place to stay / 滞在拠点
operated business in base place to stay 滞在拠点で営む事業 複数事業	base place business 拠点事業 base place to stay / 滞在拠点	base place business 拠点事業 base place to stay / 滞在拠点

【im】 other business / 他の事業
【ys,tk,nt】 other business / 他の事業
【yn,tm,sa,gm】 other business / 他の事業

a) 8 拠点共通の事業特性

8 拠点のうち、単一拠点・単一事業に該当するものはなく、事業内容が拠点事業のみという事業主体は存在しない。8 拠点の管理運営主体は拠点事業と他の事業を平行或いは組み合わせて営んでいる。また、7 拠点が滞在拠点で複数事業を平行或いは組み合わせて運営している。単一事業であるのは【im】のみであるが、この拠点においても複数事業化を検討している^{注 77)}。

b) KG 型拠点の事業特性

単一拠点・複数事業に該当するのは 3 拠点であり、すべて KG 型となる。これら 3 拠点で営まれているすべての事業は管理運営している資産（農地・建物）を活用したものである。特に公設民営拠点である【tk, nt】に関しては、市民農園の法制度が「農地の適正利用」を目的としていること、

注 77) 平日の稼働率を上げるためにツーリズムの拠点として稼働できるような体制づくりを検討している（4.3.5 (2) を参照）。

事業主体はその部分を管理運営するために結成された団体であることを考慮すると、事業が他の拠点や他の業種に展開されることは考えにくく、収益確保のために新たな事業を画策する場合はそれぞれが管理する資産を活かした事業となる。そのような事業の例が【tk】における各種体験の団体受入、【nt】におけるモデル農園（育てた野菜の出荷）となっている。

c) 民設民営拠点の事業特性

上記に対し、KG型3拠点を除く5拠点すべての管理運営主体は、滞在拠点以外の事業拠点を有している。これら5拠点は、民設民営の拠点であることも共通している。

4.3.2 滞在拠点の利用に要する費用

年間を通じて拠点を宿泊利用する場合を想定し、その費用を試算した（表35）。初期費用として【yn, tk, im】では入会金、【sa】では敷金・礼金を要する。【yn】は特段高額に設定されているが、支払った入会金はサ高住へ入居する際の一時金に充当できるしくみとなっており、単なる別荘利用よりもサ高住入居前のお試しとしての利用を強く意識した料金設定となっている。

また、初期費用を除いた滞在費用を滞在人数及び滞在日数を変数として視覚化した（図31）。これを利用者側の視点から契約方式別にみる。賃貸借契約、年間契約、会員契約の場合（【yn, ys, sa, im, nt】の場合）、滞在時の利用人数や年間滞在日数が増加しても費用が変わらない、

表 35 滞在費用の試算

place code 拠点 コード	business form 事業 形態	contract method 契約 方式 *1	initial cost 初期 費用	estimate costs for stay / 滞在費用の試算 *2								
				stay by oneself / 単身で滞在			stay by a couple / 夫婦で滞在			stay by families / 家族で滞在 (father, mother, 2 elementary students)		
				stay 12 nights per year	stay 24 nights per year	stay 36 nights per year	stay 12 nights per year	stay 24 nights per year	stay 36 nights per year	stay 12 nights per year	stay 24 nights per year	stay 36 nights per year
yn	SH	M	1,080	72	90	—	72	90	—	72	90	—
tm	EP	M+A	—	64	129	194	129	259	388	259	518	777
ys	KG	Y	—	219	223	226	223	230	237	230	244	259
sa	SH	L	74	444	444	444	444	444	444	444	444	444
tk	KG	Y+A	10	40	70	100	58	106	154	108	207	306
im	SH	M	15	234	234	234	234	234	234	282	330	378
gm	GH	A	—	49	98	147	98	196	295	196	393	590
nt	KG	Y	—	370	370	370	370	370	370	370	370	370

*1 contract method legends / 契約方式の凡例
 L : lease contract / 賃貸借契約
 Y : yearly contract / 年間契約
 M : membership contract / 会員契約
 A : accommodation contract / 宿泊契約

*2 condition of trial calculation / 試算の条件
 1. Assume the weekend stay.
 / 週末滞在を想定（週末料金の設定がある場合はそれをもとに試算）
 2. Does not include transportation expense and meal expense.
 / 二地域の往来に要する交通費や滞在中の食費等は含まない

UNIT : JYE1,000 / 単位：千円

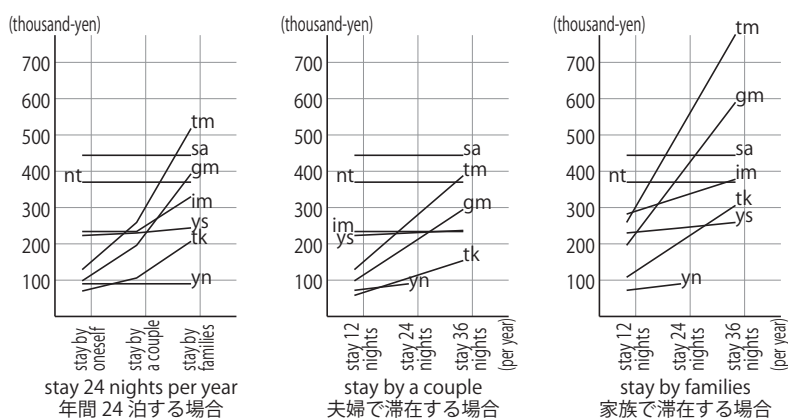


図 31 滞在費用の比較

或いは費用の増加が少ないことがわかる。宿泊契約の場合（【gm】の場合）、宿泊の人数や日数の増加に応じて費用も増加することがわかる。2つの契約方式を組み合わせている【tm, tk】は、体験料や施設利用料として一定の費用がかかり、宿泊利用時に別途費用が加算される仕組みであり、上記2つの中間的な契約方式となる。滞在拠点は利用者のライフスタイルや往来可能な頻度、家族構成等によって適否が異なっており、事業者は二地域居住の多様なニーズの中から、ある特定のニーズに照準を合わせてサービスを提供しているといえる。次に事業者の視点からみる。契約方式が賃貸借契約、年間契約、会員契約の場合（【yn, ys, sa, im, nt】の場合）、滞在1回あたりの人数及び年間利用回数が伸びても、収入は一定となる（【im】の場合は家族4人で利用する場合に微増）。したがって収入を伸ばすには契約者数を伸ばす必要がある。しかし、通期占用型である【sa, nt】の場合、契約者数が限られているためこれを実践することはできない。また、二地域居住実践者の多くは週末滞在であり、休日に利用者が集中する、といった特性があるが、指定日占用型である【yn, ys, im】の場合、契約者を増やすことは可能であっても、予約日が重なり易くなることで利用者の満足度が下がるといったジレンマが起こる。このような拠点では、休日の予約を如何にして分散させるか、平日の稼働率を如何にして伸ばすかが課題となる。一方、宿泊契約である【tm, tk, gm】は、滞在1回あたりの人数及び年間利用回数が伸びれば、より大きな収入を得ることができる。しかしここでも、休日利用が集中するという二地域居住の特性が影響する。客室数の多い【gm】はある程度の収容力を期待できる。したがって拠点へ滞在する動機が高まれば（コンテンツが充実すれば）リピーター（二地域居住実践者）の増加につながる。しかし客室数の少ない【tm, tk】は宿泊契約による収入を伸ばすことに限度があるため、これらの拠点でも、休日予約の分散や平日の稼働率を上げることが課題となる。また、宿泊契約の拠点の場合は、二地域を往来して拠点へ滞在するための動機が必要となる。

4.3.3 リスク軽減のための運運営上の工夫

以上、滞在拠点の利用に要する費用の試算から、契約方式別に収入に係わるリスクと課題について大きく3つ（空き室発生、利用日集中、往来の動機づくり）挙げたが、それらに対して拠点の管理運営主体はどのように対処しているのか。実践されている運営上の工夫について、関連する発言（表36）をもとに整理する。

(1) 空き室発生

通期占用型拠点【sa, nt】の場合、空き室が発生すると収支に大きく影響を及ぼす。これに対し【sa】では事業の複合が功を奏している。拠点事業による安定した収入（シェアハウスの賃料）が他の事業（カフェやゲストハウスの運営）を支えており（表36の[1]、以下同様）、その一方で他の事業が拠点事業の安定化（シェアハウスの周知[2]、入居率の高さ[3,4]、空き室の解消[5]、魅力づくり[6]）に寄与し、相乗効果を生んでいる。一方【nt】では未だ有効な対策が講じられていないのが現状である。契約者のほとんどは契約期間の上限（「特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律」により定められている5年）まで継続利用しており[7]、当該地域が気に入って契

表 36 運営上の工夫に関する発言

vacant rooms / 空き室	
<p>complexed business makes situation of waiting for vacant room 事業複合が空き室待ちの状況をつくりだす【sa】</p> <p>[1] 飲食とゲストハウスがあって賃貸がある、この流れがあるから面白ところがあると思います。そうでないと僕が食べていけない、飲食だけでも赤字です。賃貸だけだったとしても入居率がどうかというもある。(sah1)</p> <p>[2] はじめにカフェと外構を改装しました。週末店を開け、平日は閉めて上を改装し、お客さんが来るたびに上に賃貸物件がありますよと声かけしました。賃貸はすぐに満室になりました。(sah1)</p> <p>[3] ここ（カフェ）に来た人と上に賃貸があるという話をし、空いてますかという流れになって、では待ちますと。今のところそれで回っています。(sah1)</p> <p>[4] 賃貸はオープン以降ずっと埋まっています。一時期は 18 組待ちということも。(sah1)</p> <p>[5] ここ（賃貸の一室）を借りている人は元は（ゲストハウスの）リピーターで、空きを知らせるとすぐに入りたいと、入って頂きました。ファーストコンタクトで入った方はいません。何度か来て宿泊やカフェを利用している人に優先して声かけしています。(sah1)</p>	<p>[6] 入居する人は下にカフェがあるから入ってきていることもあって、それがなくなるとやっぱり面白さというのが欠けるのでダメだろうと思います。(sah1)</p> <p>can not take effective action against vacant rooms 有効な策が講じられていない【nt】</p> <p>[7] ラウベ付き農園契約者のほとんどは 5 年までいます。(ntH2)</p> <p>[8] ラウベ付き農園の契約は 1 年毎で最長 5 年まで。だからここ（この地域）が気に入って、既に住まれている方が何人かいます。家を買った方もいる。(ntH2)</p> <p>[9] 今回二人変わる（契約終了する）のは、一人は新たな別荘を買ったということで。もう一人もやはり他へ家を見つけて。(ntH2)</p> <p>[10] このところ応募者が少なくなった。最初は相当な倍率だった。(ntH2)</p> <p>[11] 応募者が少ないから、来年空きが出るので心配しています。(ntH2)</p> <p>[12] ラウベ付き農園は 37 万。だからこれが空いちゃうと厳しい。(ntH2)</p> <p>[13] 積極的に市とも連携し、もっとオープンにイベントを開催して皆にここを知ってもらおう、そうできればと思っています。(ntH2)</p>
centered on desired dates of staying base place / 利用日集中	
<p>consider to create new business conducive to use base place on weekday 平日利用を促す新事業を検討【im】</p> <p>[14] (契約者は) 5、6 組がちょうどいい、というかマックス。利用者の満足度が減っていくからバランスが難しいです。3、4 組じゃ採算が取れない。(imH2)</p> <p>[15] 今 3 軒目のシェアハウスにならないかなと画策をしています。だけどビジネスベースでやると回らないです、この手のやつは。これが 10、20 件と増えていけば回るんですけども。(imH2)</p> <p>[16] ここはお互いの時間をずらして住んでもらっている。利用者をごこれ以上増やすことは出来ないが、それではビジネスとして続けられない。そこで、空いている平日を使ってツーリズムを考えている。泊まれなくても良い。外から来る人や外国人が地元の人と交流しながら楽しめる。そういう場所、拠点になったら施設の稼働率も上がります。(imH1)</p> <p>[17] 二地域居住をしている人たちは移住を考えている。ツーリス</p>	<p>ムの人たちはそうじゃないが、地元の人と交流したい、触れ合いたいというニーズはある。これまで開催した説明会やセミナーでは、月々料金を払いながら通うのもどうか、という人たちの方が多い。ツーリズムというかたちで受け皿をつくり、その中から二地域居住したいという人は絞り込まれ、移住する。そのように裾野を広げていく。(imH2)</p> <p>limitation of contractant and prehension of staying date beforehand 契約者の限定と滞在予定日の事前把握【ys】</p> <p>[18] 部屋は 5 つあるが契約は 2、3 組くらいが限度。(ysh1)</p> <p>[19] キッチンがひとつ。だから利用日をずらして使うしかない。例えば契約した 1 組プラスその友達家族 3 組くらいだったら同時に利用できる。(ysh1)</p> <p>[20] 今の契約者は定年退職してるから平日がよいと。でも今度契約した人は土日と祭日しか来れないというから、ちょうどまい組み合わせ。(ysh1)</p>
provide incentives to come and go / 往來の動機づくり	
<p>organize an event program for members 会員制プログラムの計画【tm】</p> <p>[21] 地域の方たちをゲストと呼ぶと一つのコンテンツとして提供できるようになる。イベントとして集客して、泊まってもら。(tmH2)</p> <p>[22] 僕らは物件を紹介するという入口ではなく、一緒に田んぼ体験や芋掘りしようというところから入ってもら。この施設を使って田舎らしいねと、たまにこうやって来るのがいいよねというのがキャッチできれば、二拠点居住のニーズをつかんだのと同じわけです。そうすると田植えと稲刈りのプログラムがありますので、最低でも年二回は施設をつかうことになる。それが二拠点居住のひとつのかたちとして OK だと思っていて、そういう方たちを増やしていきたい。(tmH2)</p> <p>farming is served as a motivation for come and go throughout the year 農が年間を通じて往來する動機【tk】</p> <p>[23] 農園利用者のほとんどは東京近郊の方で退職された方が多い。農園を借りると宿泊棟に安く泊まれるということもありますので、皆さん通われています。(tkH1)</p>	<p>activities to create needs of multi-habitation 二地域居住のニーズをつくり出す活動【gm】</p> <p>[24] まち歩きイベントは毎週スタッフが案内しています。(gmH1)</p> <p>[25] これ（空家のツアー）は街を案内しながら 3、4 の空家物件を回って、ここでこんなことできるんじゃないかと妄想しながら歩くツアーです。熱海でお店だしたいとか、住む場所を探しているとか、何かやりたいからその拠点をつくりたいみたいな人とかが参加しています。ゲストハウスに泊まった方もいければ、日帰りの人もいます。(gmH1)</p> <p>[26] 僕自身が東京にいたとき、1、2 ヶ月に 1 度熱海に帰って街で過ごしていて、それがとても心地よく、都会の人たちがそういうふうには熱海を使ってくれたら良いなと思っていた。暮らすように旅する、そこにこそ面白さがある街だと思っていたので、それを体験してまた来たいと思ってもらうことが大事だな。1 泊の観光でもなく完全に移住するわけではない。その中間の暮らし方を提供できるかが重要で、ゲストハウスはその一番の入口になれると思った。(gmH1)</p>

約終了後もなおここに通いたいと考える利用者の幾人かは定住に至っている [8, 9]。しかし、近年の利用申込みの応募倍率は低下しており [10]、管理運営者は空き室の解消に不安を抱えている [11, 12]。農園の認知度を上げるための策はあるが未だ実現に至っていない [13]。契約期間の上限が定められていることは定住を促すのに都合がよい反面、定期的に新規利用者を獲得し続ける必要があるため、応募者が減少している現在は管理運営主体にとっての不安要素となっている。また、定住を選択しない利用者や住宅所有によらない二地域居住の継続を希望する利用者のニーズを、結果的に取り逃がしていることになる。ラウベ利用の応募が減っている昨今の状況を踏まえると、KG 型・通期占用型の滞在拠点は、拠点運営方法の変更、例えば一般宿泊が可能な形態に変更する、5

年の制限を取り払う等の要望が高まる可能性も考えられるが、その際に法の壁をどのように越えてゆくかが課題となる。

(2) 利用日集中

指定日占有型の拠点事業【yn, ys, im】の場合、休日の予約を如何にして分散させるか、平日の稼働率を如何にして伸ばすかが課題となる。これに対し【im】では、契約者の数を限定しつつ [14]、同様の拠点を増やすことで収益を上げることを画策する [15] 一方で、平日に利用ができるような仕組みとしてツーリズムやインバウンド受け入れ可能な体制を整えることで新たな収入源を確保することを検討している [16, 17]。【ys】ではキッチンがひとつしかないという構造上の理由や管理運営に費やす労力の限度等の理由から定員を少数に限定しているが [18, 19]、利用予定日を契約前の面談により事前に把握することで、利用日の分散を図っており [20]、投資回収の負担や経費負担の少ない事業スキームゆえの方法といえる。【yn】では特段の対応はなされていない。

(3) 往來の動機づくり

宿泊契約の拠点事業【tm, tk, gm】の場合、二地域を往來して拠点へ滞在するための動機が必要となる。これに対し【tm】では会員制のプログラムを組み合わせることで往來の動機を生み出している [21, 22]。【tk】では年間を通して往來する動機ももっている区画農園契約者が利用している [23]。【tm, tk】はともに年間を通して関わるのが可能となる「農」をテーマとしたコンテンツが往來の動機となっており、定期的なイベント開催、それによって利用者同士のつながりが生まれることで更なる往來の意欲を生み出そうとしている。その一方で、宿泊契約のみである【gm】の場合は、往來の動機を生み出しにくい拠点であるが、主として一般宿泊の需要を取り込みつつ、宿泊者にまちの魅力を伝え [24, 25]、「旅」の延長で二地域を往來する観光スタイルを提案しながら二地域居住のニーズをつくりだそうとしている [26]。

4.3.4 拠点事業の事業特性

8 拠点の事業主体は拠点事業と他の事業を平行或いは組み合わせて営んでいた。そして滞在拠点内においても複数事業を平行或いは組み合わせて運営していた。また、空き室発生、利用日集中、往來の動機づくりという3つの運営上の工夫についてまとめたが、これらに共通していることも事業複合であった。したがって拠点事業は複数拠点又は複数事業の運営によって事業を成立させていることが事業特性のひとつである。

4.3.5 定住ニーズへの対処にみる事業性への貢献

8 拠点すべてに定住意向をもつ利用者や定住に至る利用者が存在している。定住は滞在拠点利用者のニーズのひとつであり、これへの対処方法は事業特性の構成要素となる。ここでは定住ニーズへの対処を大きく3つに整理し、関連する発言をまとめた (表 37)。

表 37 定住ニーズへの対処に関する発言

information supplement, introduce and mediate for real estate / 不動産の情報提供・紹介・口利き	
<p>advisement and introduce for real estate 不動産の相談と紹介【nt】</p> <p>[27] この場所は一回来ると気に入っちゃうみたい。それで近くに欲しい、いいとこないかと相談をうける。(nth1)</p> <p>[28] 相談を受けて組合で紹介することもある。あの人に聞いたらいいか。このすぐ隣が元々別荘地で、空いてるところもあるので探してみたらとか。市にも窓口がありますけど、不動産屋までは突っ込まない、それはそっちで任せるといふことで。(nth2)</p> <p>information supplement and mediate for vacant house 空き家の情報提供と口利き【ys】</p> <p>[29] 空き家には人に入ってもらいたい、それは絶えず頭に取り努力してる。(ysh1)</p> <p>[30] 空き家はね(家主と借主のコーディネートは)、地元の人じゃないとだめ。(ysh1)</p> <p>[31] いきなりよその人が来て空き家を貸してくださいといつても誰も貸してくれない。俺がいつても仏様があたりすと難しい。(ysh1)</p>	<p>い。(ysh1)</p> <p>[32] 市役所の空家バンクでは思うようなのがないとうちにみえて、うちはすぐ T さん (ysh1、以下同様) のところをお願いして、家探してもらおう。(ysh3)</p> <p>[33] 今私たちが住んでるところも T さんが口利いてくれて、T さんの紹介ならということで。T さんが保証人みたいなものです。(ysh3)</p> <p>information supplement for local real estate 地元不動産の情報提供【im】</p> <p>[34] (近隣に移住しているのは) F さん (imh3、以下同様) の存在が大きい。どこにどの土地が出そうとか、あそこのオーナーはこれやれば売ってくれるとか。それは不動産屋には来ない情報です。そして F さんから売って言うことではない。何かないですかといわれて初めて実は、となる。(imh2)</p> <p>[35] 空家バンクにすらのせてくれるなどという人も多い、田舎では、F さんはそういう情報がききちゃう人。(imh2)</p>
create new business to meet the needs of settlement / 定住の受け皿となる新事業の創出	
<p>design and construction for a house at the request of base place user 拠点利用者の依頼による住宅の設計施工【im】</p> <p>[36] 移住した 3 人とも F さん経由で家や土地を取得した。それで一緒に設計をしてくれる。何から何までお任せできる人。(imh2)</p> <p>planning and preparation of new business for migrator 定住者向け新事業の立ち上げ【sa】</p> <p>[37] ここは軌道に乗ったというか乗りしろがなくなったので、他の場所でも事業をする予定です。新たな二拠点生活のあり方をつくっていくような事業です。(sah1)</p> <p>[38] 市では空き家バンクとかありますけど魅力的な家は少ないです。(sah1)</p> <p>[39] (今のところ定住した人がいないのは) ここで満足しているというのもあると思います。だったらこっちが動かしにくいのか</p>	<p>と思っています。建築と不動産、そのサービスを一緒にしたものをする。二拠点用の住宅みたいなかたちで。もっと豊かに生活できるというのを出していきたい。(sah1)</p> <p>conceptual planning for expansion of base place business 拠点事業の拡充のための構想立案【gm】</p> <p>[40] 僕らとしては二拠点居住の入り口となるということが大事だと思っているのでそこにつなげていきたい。ゲストハウスをハブにしながら周辺の空き物件に宿泊、滞在できる、そういうのを始めたいと思っています。(gmh1)</p> <p>[41] 住みたいと思っても、熱海の場合町なか、町の近くにリーズナブルで住みたいと思える家が見つからないというのが大きな問題なのでそこをなんとかしたい。(gmh1)/</p>
create new relationship / つながりの創出	
<p>migrator participate in regular events 定例イベントには定住実践者も参加【nt】</p> <p>[42] 収穫感謝祭は別荘に移った方も参加してくれます。(nth2)</p> <p>beginning of relationship by participation in events イベント参加が付き合いのはじまり【ys】</p> <p>[43] 田舎暮らしする人が周り近所でうまくいかない人がいる可能性もある。それで情報交換という形で年に 2 回イベントをやる。春と秋に。収穫祭ということで餅ついたり、料理食べたりする。(ysh1)</p> <p>[44] 何にもなくボンと不動産屋で家を買った人は長続きしない。買ったところでおしまいだけど、うちとか T さんのところはそ</p>	<p>こからが付き合いの始まりになってる。(ysh3)</p> <p>move to near base place to see acquaintances 知り合いの居る滞在拠点の近くへ移住【im】</p> <p>[45] 移住した方は 3 割くらい。週末とはいえこのコミュニティの中で生活し、地元の人と仲良くなったり畑も教えてもらったりしている。山梨もいろんなところがあるでしょうに、ここがいいです。この近隣に移住している。(imh1)</p> <p>[46] 移住した 3 組は一年間の利用でそれを決めた。3 組はここで知り合った人達。同世代の友達が居るからというのがあります。世代が近いと安心感もあるし価値観が共有される。(imh2)</p>

(1) 不動産の情報提供・紹介・口利き

【nt】では拠点の立地環境を気に入った利用者が近くの不動態を取得したいときに相談を受けることがあり、管理運営者が近隣の別荘地や市の窓口を紹介している(表 37 の [27, 28]、以下同様)。

【ys】の管理運営者は、近隣の空き家に関する家主と借主のコーディネートを事業とは別に以前からおこなっており、その実績を知った上で拠点を契約している利用者も存在する。そして希望があれば空き家を紹介し、家主・借主に対する口利きをおこなっている [29 ~ 33]。【im】では地元組合長である拠点の管理者が相談を受けた際には、地元不動産情報の提供をおこなっている [34, 35]。この 3 拠点は地元住民が管理運営に関わっていることが共通している。特に【ys, im】においては一般市場や空き家バンクに出ないような物件の情報が動いている。地域に関わりたい人、移住したい人は各々で管理運営者らから情報を得ており、定住への行動は利用者に委ねられあくまで自主的であることが 3 拠点に共通している。滞在拠点では定住に限定しない様々な目的と意向をもつ利用者の共存を許容する環境が形成され、複数の収入源確保が可能な体制を築いている。

(2) 定住の受け皿となる新事業の創出

工務店を経営する【im】の管理者は、定住希望者の依頼があれば建物の設計施工を受注し自身の仕事にしている [36]。【sa】では定住希望者のニーズに応えられるような拠点を整備し、それらを管理運営する新事業を立ち上げている [37～39]。【gm】では二地域居住志向者や定住志向者の拠点利用を促すため、現在の拠点事業を拡充する構想を抱いている [40, 41]。このように、建設・不動産・まちづくり関連の専門家や経験者が運営に関わっている拠点では、利用者のニーズを汲み上げそれを新規事業の創出や拠点運営に関わっている地元住民の仕事の創出に繋げている。

(3) つながりの創出

【nt】では定住実践者が拠点の定例イベントに参加し、拠点利用時からの交流を継続している [42]。【ys】では拠点利用者や定住実践者（拠点利用の有無を問わない）が集まるイベントを開催し、そこからつながりが生まれている [43, 44]。【im】では定住を希望する拠点利用同士が知り合いとなり、ともに近隣に定住している [45, 46]。このように拠点で顔を合わせる、又は拠点で開催されるイベントを介して、定住者同士・利用者と定住者のつながりが生まれ、それらが継続されている。こうした実態が滞在拠点の継続利用や利用動機の創出に寄与し、事業性へ貢献している。

4.4 滞在拠点の開設経緯と主体の関係にみる事業特性

事業の構想段階から拠点の管理運営に至るまでの経緯、そして関わった主体の関係性を資金・労力の観点と協議・提案・相談の観点から把握することで事業特性を明らかにする（図 32）。

4.4.1 公設民営・KG型拠点の事業特性

【tk, nt】の2拠点はともに公設民営のKG型拠点である。管理運営主体によって事業の構想・計画がなされている他の6拠点は異なり、行政によって事業構想立案がなされている。農業の後継者不足や高齢化等による農地の管理問題が表面化し始めた時期に事業構想が立案されていること、複数人の地権者から土地を貸借していることが共通し、特に【tk】では地権者が拠点の運営に携わっている。行政による構想立案とKG型拠点創出の機運の高まりが相重なったことで、多くの地域住民を巻き込んだ拠点運営を実現している。

4.4.2 空き家・空きテナントを利活用した拠点の事業特性

【sa】では、紹介された物件を見て管理運営者（事業主）が事業イメージを膨らませている。【im】では、建物所有者からの物件活用の相談が地元組合長を経由して管理運営者（事業主）につながり、協議を重ねて拠点事業の実現に至っている。【gm】では、空き店舗の活用方法として事業主が家主に拠点事業を提案して実現に至っている。【sa, im, gm】の3拠点はいずれも空き家・空き物件の存在が事業構想の発端となっているが、1棟型拠点（滞在棟の数が1棟）である点、土地・建物が貸

借であり建物所有者に賃料を支払っている点、空き家・空き物件を改修して拠点を稼働させている点が共通している。また、利用者が拠点に足を運ぶのは竣工後であることが一般的であるが、この3拠点では改修中に利用者が拠点を訪れている点も共通している。【im, gm】は改修工事の一部をイベント化し利用者を巻き込んで改修を実施している。情報発信、資金（イベント参加費）や労力の提供とともに、利用者（契約者）の獲得、建物への愛着が生まれる効果を生んでいる。【sa】はシェアハウスの占有部分について契約者が決まってから改修を始める仕組みであり、契約者自身での改修や契約者の希望に応じた改修をおこなうことで、契約期間の長期化や拠点への愛着発生に繋げている。これらは空き家・空き物件を利活用した拠点の特性であり、事業性に有効に作用している。

4.4.3 地元住民が管理運営に関わる拠点の事業特性

【ys, tk, gm, nt】は地元住民が事業主体である。公設拠点である【tk, nt】は事業の構想・計画段階から行政と地元住民らが協議を重ね、そこに関わった住民らを中心に企業組合や任意団体を結成し、開業後の拠点の管理運営に携わっている。【ys】は地元住民が個人事業として管理運営する拠点であり、ほぼ単独で開業に結びつけている。【gm】は地元出身者がUターン後に開業しており、行政や地域の商店街の理解や後押しを得ていた。一方、【yn, tm, sa, im】は地元住民以外のものが事業主体であるが、【tm, im】では組合長をはじめとした地元住民が拠点の管理運営に関わっている。この

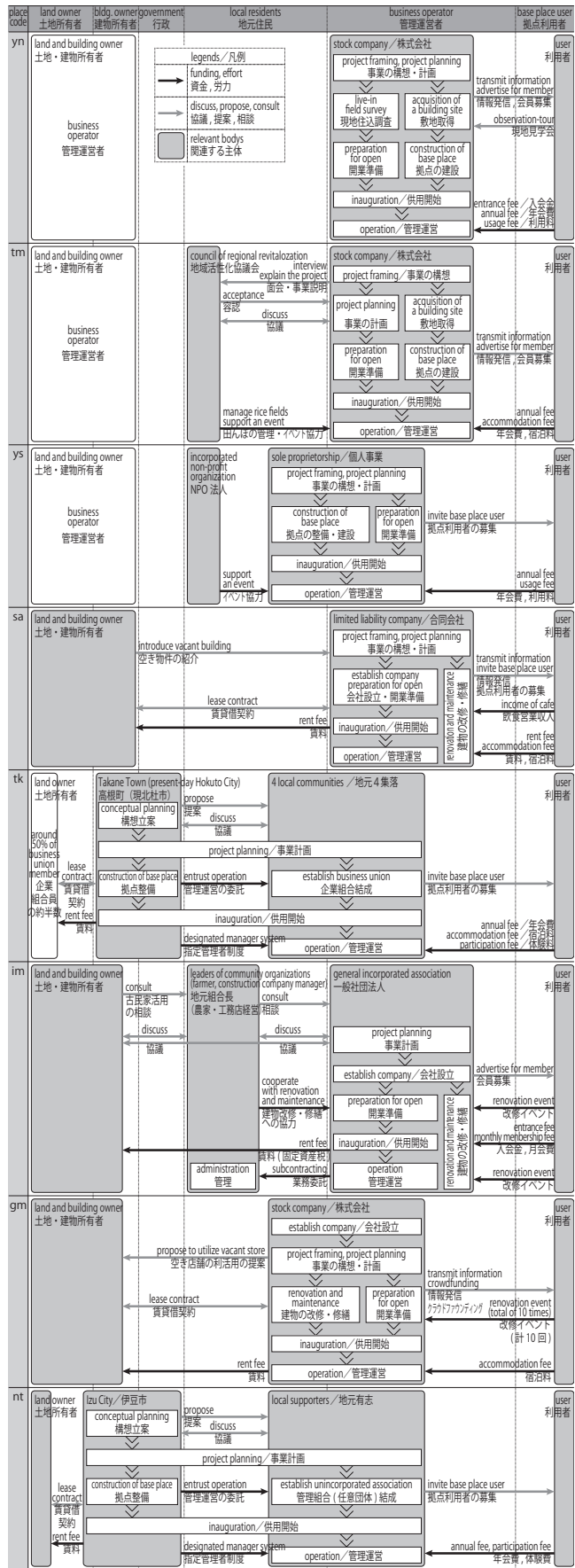


図 32 滞在拠点の開設経緯と主体の関係

2 拠点では、事業の構想段階において事業主体が地元の組合長と面会し、事業の同意を得て協力関係を築いていることが共通している。ヒアリング調査では、「事業に地域の人を絡めると地域とのバリアを低くすることができる、次の事業はやりやすくなる (im-h1)」、「地域の方たちをゲストと呼ぶと一つのコンテンツとして提供できる (tm-h2)」といった地域との協力関係の重要性や事業性への貢献が語られている。こうした特性は【yn, sa】にはみられないことから、事業の構想・計画段階からの拠点と地域の関係性構築が、拠点運営に地元住民が関わるための要件であるといえる。

4.5 小括

本章では、住宅所有によらない二地域居住を実現可能にする滞在拠点の事業特性を明らかにした。以下、得られた知見を整理する。

- 1) 研究対象 8 事例のうち、拠点事業のみで収益を確保している事例は存在せず、民設民営拠点はすべて複数の事業拠点を有している。したがって二地域居住者向け滞在拠点は、複数拠点又は複数事業の運営によって事業を成立させている実態がある。滞在拠点内での複数事業運営は、空き室発生、利用日集中、往来の動機づくりという大きく 3 つのリスクと課題に対する有効な手立てとなっている。それに加え、利用者を定住意向者のみに限定しない運営により、滞在拠点では旅行や宿泊、体験、定住など、様々な目的と意向をもつ利用者の共存を許容する環境が形成され、複数の収入源確保が可能な体制を築いている。
- 2) 管理運営に地元住民が関わっている滞在拠点では、一般市場や空き家バンクには出回りにくい物件の情報が動いており、不動産取得の意向がある拠点利用者が管理運営者による紹介や口利きによって不動産を取得或いは賃貸している実態があった。また、管理運営に建設・不動産・まちづくり関連の専門家や経験者が関わっている滞在拠点では、利用者の不動産取得のニーズを新規事業の創出や拠点運営に関わっている地元住民の仕事の創出に繋げている実態があった。
- 3) 公設民営の KG 型拠点の管理運営主体が営むすべての事業は、自身が管理する資産（農地・建物）の利活用の範囲に留まっている。これらの拠点では、農地貸付けの面積やその期間の上限、定型的条件による農地の貸付けであること等が法律で定められており、拠点の柔軟な活用を困難にしている。特に利用希望者が減少傾向にある KG 型・通期占用型拠点の場合、契約期間の上限を延長する、占用形式や占用期間をフレキシブルにする、変化する利用者ニーズに対応する、他の同種拠点との差別化を図る等の対策が求められるが、その際に法の制限を如何にクリアしてゆくかが課題となる。また、公設拠点では民業圧迫という観点から利益を大きく追求することに消極的であることも想定され、周辺事業者との共存を図ることも課題となる。
- 4) 事業の構想段階から関わっている地元住民は、拠点の供用開始後もなんらかのかたちで拠点の管理運営に関わっていることが共通している。特に農をテーマとしたコンテンツを二地域往来の動機として掲げている拠点では、その維持管理や運営において地元住民との協力関係が不可欠なものとなっており、個人や企業の発意で生まれた事業が、地域を巻き込みながら成熟に向かい、互いに利益を共有する関係性が構築されつつある。

本研究で取り上げた事例は、事業成立の条件が優位である別荘地に立地する8事例と限られた事例であったが、非別荘地での普及というシナリオに向かう際にも通用する有用な知見を得ることができた。しかし、拠点の立地が農村地域なのか、或いは地方中心市街地なのか、その違いによって求められる二地域居住のニーズや実現可能な事業形態に差異が生じることが示唆される。この点について本稿では触れていない部分が今後の課題である。

参考文献

- 107) 松谷明彦 (2009. 06) 「人口流動の地方再生学」, 日本経済新聞出版社
- 108) 小林秀樹 (2014. 10) 「人口減少時代のまちづくりと空き家活用」『公営企業』46-7, 一般財団法人 地方財務協会, pp33-42
- 109) 国土交通省 (2014. 07. 04) 「国土のグランドデザイン 2050 ～対流促進型国土の形成～」, pp24-25 (<http://www.mlit.go.jp/common/001047113.pdf>, accessed in 2018. 8. 9)
- 110) 国土交通省国土計画局広域地方整備政策課 (2010. 3) 「平成 21 年度 二地域居住推進施策のための基礎的調査報告書—都市と地域の交流・参加のための政策的方向性—」 (<http://www.mlit.go.jp/common/001030814.pdf>, accessed in 2018. 8. 9)
- 111) 株式会社日本総合研究所・楽天リサーチ株式会社 (2006. 11. 21) 「二地域居住実践者の実態アンケート」 (https://www.jri.co.jp/MediaLibrary/file/pdf/column/kokoro/detail/955/report061121_takeuchi.pdf, accessed in 2018. 8. 9)
- 112) 総務省統計局 (2015. 2) 「平成 25 年住宅・土地統計調査」

滞在拠点の有用性
—南房総地域に立地する3事例のケーススタディから—

5.1 序

5.1.1 本章の目的

本章の目的は、第1章において仮説概念として提示した「滞在拠点利用型定住モデル（図33）」の有用性を検証し、その可能性と将来ビジョンに関する示唆を得ることである。

5.1.2 研究の方法

滞在拠点利用型定住モデルに予見される有用性に関する仮説として、第1章において以下の5つを示した。

- 1) 住居費・滞在費の低廉化と維持管理負担の軽減
- 2) 仲介役としての機能
- 3) 定住（移住・二地域居住）に伴うリスクの軽減
- 4) 集落や行政に代わる観光振興・移住定住支援の担い手
- 5) 地域における新たな事業の創造

本章では、上記の1)及び2)について、南房総地域に立地する3事例のケーススタディを通じてその有用性を検証する。

また、既往研究において、二地域居住を促進させるための要件として、「多様なニーズへの対応」「生活の質に関するイメージの発信」という2つの要件が必要であることが明らかにされている。本章ではこの2つの要件を滞在拠点においてどのように満たしてゆくことができるのか、その可能性を探る。

5.1.3 研究対象

研究対象は、前章において対象とした8拠点のうち、都心からの距離が最も近く、かつ同一地域に立地している南房総地域に立地する3拠点を対象とする。対象3拠点の立地は、沿岸部が1事例、山間部が2事例である。

3拠点は、都心からアクセスする交通手段が主に車であることが共通し、2時間以内で到着できるという立地条件に恵まれた地域である。また、南房総地域は近世より臨海部別荘地として形成・発達した地域であり、海岸沿いにはリゾートブームの頃に開発されたリゾートホテルやリゾートマ

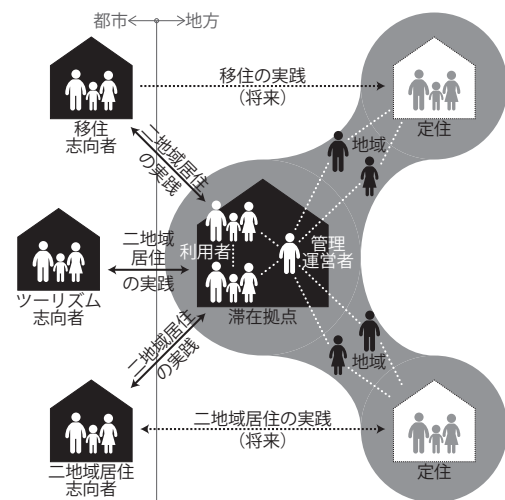


図33 拠点利用型定住モデル

ンション、大規模から小規模まで多様な別荘地が点在している。一方の山間部では棚田が点在しており、農業を中心とした生活が営まれている。鴨川市の大山千枚田は観光スポットとして知られている。人口は自然減が続いており、過疎高齢化の典型を示している。その一方で社会増減率は上下の変動がある。年度によっては県平均を上回る増を示しており、移住による転入者が一定数存在することがうかがえる。

5.1.4 調査概要

前述の3事例において現地調査及び拠点の管理運営者らに対するヒアリング調査（表38）を実施し、物理的空間の特性把握、事業内容・管理運営・利用状況などの実態把握をおこなった。また、拠点で開催されているイベントに参加し、その実態を観察するとともに、参加者の一部に対してヒアリングを実施した^{注78)}。

表38 研究対象事例及びヒアリング調査の概要

拠点名称	tm		ys		sa	
所在地	鴨川市平塚		南房総市和田町礎森		南房総市白浜町滝口	
運営主体属性	株式会社		個人事業		合同会社	
二地域居住者向け事業	お試し暮らし施設 (会員制イベント+簡易宿所)		滞在型市民農園		シェア居住	
調査日	2015/9/12・9/27		2015/8/6・9/9・10/17・2016/4/2		2015/9/8・9/9	
ヒアリング対象者	コード	属性	コード	属性	コード	属性
	t1	管理運営者 (社員・天然村開発事業部)	y1	管理運営者(事業主)	s1	管理運営者 (会社代表)
			y2	管理運営者(事業主妻)		
			y3	運営協力者(NPO代表)		
			y4	運営協力者(NPO監事)		

5.1.5 研究対象の事業概要

研究対象とした3拠点の事業概要を整理する（表39）。

■ 【tm】

さいたま市に本社を構える不動産会社が地方を拠点にした事業として運営する簡易宿所であり「二拠点居住をする場」をコンセプトに「お試し田舎暮らし」サービスを提供している。敷地内の水田を利用した「田んぼ体験学校」、周辺の耕作放棄地を使った「田んぼオーナー倶楽部」を会員制プログラムとして運営し、これに参加することが拠点を定期的に往来し滞在する動機となる。

■ 【ys】

地域住民の夫妻（事業主）が管理運営する滞在型市民農園（農園利用方式）。自身が所有する自宅傍の里山で、ロッジ建設や道路・歩道の整備を自らの手でおこなった。事業主は農林業（自営）や森林組合職員、体験交流宿泊施設「自然の宿くすの木（廃校活用施設・旧和田町が整備・地域住民が運営）」の代表者としての経験があり、現在の拠点運営はそれらを生かしたものである。

■ 【sa】

ホテルの社員寮や企業の保養所として使われていた空き物件を、移住者である事業主（管理運営者）が借り上げ、自らの手で補修・改修をおこない、カフェや宿泊型ゲストハウス、シェアハウス（住

注78) 参加の了承が得られた以下のイベントに参加した。【tm】会員制プログラム「田んぼ体験学校」のイベントである「稲刈り」と「収穫祭（芋掘り・収穫米の引渡しなど）。【ys】「収穫祭（拠点利用者や近隣への移住・二地域居住実践者を招いて開催される交流会）」と「稲の種蒔き」。

人はすべて二地域居住実践者)を運営している。この他トンボ玉工房や学習塾がテナント利用している。事業主は不動産業や内装業、飲食店などにおいて就労経験があり、自身のスキルを生かして拠点を運営している。

表 39 研究対象の事業概要

拠点名称	tm	ys	sa
外観			
I. 立地概要	<p>所在地 鶴川市平塚</p> <p>立地特性 山間地・周辺集落は過疎高齢・耕作放棄地が散在</p>	<p>所在地 南房総市和田町磁森</p> <p>立地特性 山間地・過疎高齢が進む集落内</p>	<p>所在地 南房総市白浜町溝口</p> <p>立地特性 太平洋沿岸・建物の眼下は水平線・国道沿い</p>
配置図			
II. 事業概要	<p>設置主体/運営主体 株式会社/株式会社</p> <p>事業開始年月 2011年10月</p> <p>二地域居住者向け事業 お試し暮らし施設(会員制イベント+簡易宿所)</p> <p>料金・詳細 宿泊料(個室・兼泊まり): ¥5,000/泊、¥60,000/1ヶ月を推奨利用(個室+兼泊まり: ¥97,200~1泊各種体験プログラムの提供(田んぼ体験学校・田んぼオーナー倶楽部など))</p> <p>その他の事業 一般宿泊(宿泊予約サイトの掲載)・スペース貸し(貸切利用)</p> <p>経営の管理運営者(業種/性別/年齢) t1氏(社員・天然村開発事業部所属・入社11年目/男/41)</p> <p>居住歴 東京赤羽生まれ→埼玉県内(複数箇所)→鶴川市</p> <p>管理運営スタッフ(人数/所属) アルバイト(1名)/地元民(各体験の講師としてプログラム・イベント毎に複数人を雇用)</p>	<p>設置主体/個人事業</p> <p>事業開始年月 2011年3月</p> <p>二地域居住者向け事業 滞在型市民農園</p> <p>料金・詳細 年間契約料: ¥216,000/組 半年契約料: ¥108,000/組(炊具使用料・保管料・食費や山菜などの取組体験など込み) ロッジ使用の際には別途 ¥300/日/人</p> <p>その他の事業 キャンプ場としての運営</p> <p>経営の管理運営者(業種/性別/年齢) y1氏(事業主/男/70代)</p> <p>居住歴 東京国立生まれ→南房総市和田町(現在の自宅・幼少期から)</p> <p>管理運営スタッフ(人数/所属) y2氏(y1氏妻)/y3氏・y4氏(イベント開催時の協力)</p>	<p>設置主体/合同会社</p> <p>事業開始年月 2010年5月</p> <p>二地域居住者向け事業 シェア居住</p> <p>料金・詳細 家賃: ¥37,000~¥42,000/月(ガス・電気・水道・インターネット・駐車場込み)</p> <p>その他の事業 カフェ運営・ゲストルーム運営・テナント貸し・貸し農園</p> <p>経営の管理運営者(業種/性別/年齢) s1氏(代表社員/男/38)</p> <p>居住歴 香川県高松市生まれ→千葉県習志野市→高松市→南房総市</p> <p>管理運営スタッフ(人数/所属) s1氏妻/アルバイト(週末・繁忙期のみ)</p>
III. 建物概要	<p>土地建物の所有・賃借 所有</p> <p>土地建物取得・賃借の経緯 地元知人を通じて</p> <p>平面図 </p> <p>竣工年月 2011年10月(事業開始前)</p> <p>新築 or 改修 新築</p>	<p>土地建物の所有・賃借 所有</p> <p>土地建物取得・賃借の経緯 自身が所有する土地</p> <p>平面図 </p> <p>竣工年月 (事業開始前)</p> <p>新築 or 改修 新築</p>	<p>土地建物の所有・賃借 賃借</p> <p>土地建物取得・賃借の経緯 知人(建物所有者)からの紹介</p> <p>平面図 </p> <p>竣工年月 1968年8月(事業開始より以前)</p> <p>新築 or 改修 改修</p>
IV. 利用者の概要	<p>拠点利用者の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 「田んぼ体験学校」プログラム(田植え・稲刈り)に参加。前日から宿泊、田んぼ敷地内(庭や小川など)で遊び、夜は他の参加者とともに食事。定住は考えていない(30~40代夫婦+子ども)。 「田んぼ体験学校」プログラム(田植え・稲刈り)に参加。農作業終了後は敷地内(庭や小川など)で他の子どもたちと一緒に遊ぶ。定住は考えていない(40代男性+子ども)。 「田んぼオーナー倶楽部」の参加者で発起人。15人ほどの共同オーナーで開始したが、当初からの知り合いは2~3人。月1回ペースで都合の良いときに来て勝手に農作業を実施(40代男性・音楽関係)。 「田んぼオーナー倶楽部」の参加者。既に北軽井沢に土地を取得しており、将来のテストケースとして拠点を利用している(50代男性・建築設計事務所代表)。 「田んぼオーナー倶楽部」の参加者。以前から米作りに興味があり、週末を2人で楽しんでいる。将来的な定住は検討中(40代夫妻・ともに会社員)。 	<p>拠点利用者の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 南房総に既に別荘を持っており定住に向けて準備中。農園利用を主目的に利用(60代男性・調布市在住)。 別荘を探す最中(ここを知り得た)に至る。将来的な定住取得に向けた情報収集拠点として利用。現段階ではこの拠点で満足している(40代夫妻・横浜市在住)。 	<p>拠点利用者の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 既婚者だが単身で利用することが多い。週末一日だけは一人の時間。釣りを楽しむ。将来的に土地を保有している(50代男性・会社経営)。 念願の取に拠点へ到着し、敷地から男性はサーフィン、女性と子どもは部屋で過ごす(読書など)。将来的に定住を希望しており、拠点を利用しながら仕事を探している(30代夫妻+子ども)。

5.2 滞在拠点運営事業の実態

現地調査やヒアリング調査、提供資料をもとに、滞在拠点がどのような仕組みで運営され、移住・二地域居住志向者がこれらの滞在拠点をどのように利用しているのかを明らかにする。

5.2.1 運営・利用の実態

以下、拠点の運営実態と利用実態について整理する。

■ 【tm】

利用者の属性はプログラムによって異なり、田んぼ体験学校は子どもに自然体験をさせたいとの意向をもつ30・40代の子育て世帯、田んぼオーナー倶楽部は趣味として農業をしたいなどの意向をもつ30・40代以上の独身者（経営者・管理職）が多い。両プログラムともに宿泊（シェアハウスをイメージした空間）や食事（共用の食堂・キッチン・BBQスペース）が参加者同士の交流機会となり、関係性が生まれリピーターになるという構図が定着しつつある。体験学校参加者のほとんどが将来の定住や住宅取得を考えていない一方、倶楽部参加者は将来のテストケースとしての利用や定住を検討中の参加者などがいるが、拠点利用を通じて南房総地域に定住した人は未だいない。

■ 【ys】

農園利用契約者は現在3組と少数であるが事業主はこの程度が理想だと語っている。契約申込は随時受付けており契約前に面談を実施している。季節を通して様々な作物を育てており、事業主は農園契約者に対して作物の植付や収穫の予定を事前に電話で伝え、当日は指導しながら一緒に作業を進めている。契約者の多くは農作業と趣味（釣り・ゴルフ・カヤックなど）の拠点として利用しているが、定住に向けた準備や将来的な別荘取得のための情報収集拠点としても利用している。

■ 【sa】

シェアハウス（賃貸契約・改装自由・原状回復義務なし）は現在までに約10組が契約し（5組が退去）、予約待ちが続いている。入居希望者は面談を経て契約に至るが、その多くはカフェやゲストハウスの利用を経てシェアハウスの存在を知り、それらを定期的に利用した上で入居に至っている。シェアハウスが順調なのはカフェやゲストハウスの存在が大きいと事業主は語る。入居者は都内や近県の在住者で、20代～50代の男女や家族連れなど幅広く、将来的な定住を視野に入れ可能性を探りつつ拠点を利用している点が共通しているが、未だ定住に至った人はいない。

5.3 二地域居住の普及に寄与する拠点の効果

二地域居住を「開始」「継続」する際の問題・課題に対して拠点がどのように応えられているのかを、ヒアリング調査による代表的な発言（表40）をもとに考察する。

5.3.1 二地域居住を「開始」する際の問題・課題に対する効果

(1) 経済的負担の軽減

【tm】は、共用部の多い空間構成や簡易宿所としての開業で初期投資の抑制を図っている（表40内番号1、以下同様）が、それらを拠点の特徴に変え、廉価な宿泊形態を生かした特色ある事業コ

ンセプト (2) を掲げることで、従来の宿泊施設 (ホテル・旅館や農家民宿・農業体験宿泊施設など) とは異なったスタイルの滞在拠点を都市生活者に対して提供している。

【ys】では、契約料を比較的廉価に設定しているにもかかわらず、契約定員を少数に限定している。拠点整備を自身でおこなっていることが初期投資や投資回収の負担軽減を可能にしており (4)、利用者への細やかな対応 (6) で継続利用を支え、無理のない拠点運営を実現させている。

【sa】では、拠点整備のほとんどを自身でおこなっていること (7)、空き物件を利用し、その物件が共益費を抑えられる形態であったことなどが適正かつ二地域居住を始めやすい賃料設定 (8) を可能にしている。開業時の初期投資抑制により低廉な利用料を実現させていることが3事例に共通しており、二地域居住を「開始」する際のハードルを下げることに繋がっていると考えられる。

表 40 代表的な発言 (二地域居住の普及に寄与する拠点の効果)

tm	
<p>1. 【初期投資の抑制】</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業開始にあたり簡易宿所営業の許可をとった。民宿やホテル業を始める時にそのパイだと収益が出せないで通常は大きいものをつくるが、そのような物件にしないことを前提にしている。そうすると色々な問題 (消防設備等にかかるコストなど) を削除できる (t1)。 宿泊の場がシェアハウスをイメージした空間で共用部が多い (t1)。 大きなお風呂ではなくシャワーを設置している (t1)。 <p>2. 【特色ある事業コンセプト】</p> <ul style="list-style-type: none"> 我々は物件ではなく体験を売っている (t1)。 地方の遊休不動産をアイデアで活用物件に変える。それが我々にとってのチャンスでありチャレンジである (t1)。 この利用者は東京を離れられないとはっきり言う方たち。東京での生活の楽しみ方を知っているが子どもにも都市ではできない体験をさせてあげたい。しかしそのために自身で物件を買うようなことはしたくない。そういう 30、40 代をターゲットにしている (t1)。 「物件を紹介します」という入口ではなく「一緒に田んぼ体験しまし 	<p>う)「一緒に芋掘りしましょう」というところから入ってもらっている (t1)。</p> <ul style="list-style-type: none"> 我々がこの収益化を最優先に考えるなら、施設名称を「二拠点〇〇センター」と変えて中古物件や空き物件の紹介を業務の中心にしますが、地元の不動産屋さんと敵対する関係になる等、地域にとって本当にいい活動にならないと思っている (t1)。 仲介物件を紹介するという業務はやりたくない。我々は住居をもつことに対して反対であり、ここに来て様々なことを体験しながら地域のことを学んでくださいという立場 (t1)。 <p>3. 【継続利用を促すプログラム運営】</p> <ul style="list-style-type: none"> 利用者はほぼ皆さん 2、3 年目の方たちでリピートのタームに入っており、その人数が少しずつ増えている。それは我々が物件を売っているからではない。体験を売ってそこに二拠点居住というライフスタイルの価値を見いだすためのプログラムを組んでいる。それが利用者の交流の意欲につながって続けて来てくれている (t1)。
ys	
<p>4. 【開業時の初期投資抑制・投資回収の負担軽減】</p> <ul style="list-style-type: none"> 自分で建てた山小屋だからそんなに利益を上げるようなものじゃない (y1)。 部屋は 5 つあるが契約できる数は 2・3 組くらいが限度 (y1)。 <p>5. 【情報収集拠点としての利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ここを拠点にして家や別荘を探す方は結構いる (y1、y3・y4 も同様の発言あり)。 y3・y4 氏のおかげで地域にいろんな人が出入りするようになった。近所づきあいがうまくいかない人がいる可能性もある。それで情報交換という形で年に 2 回イベントをする。収穫祭ということで餅つき、女房 (y2) が作った料理を食べ、うちで作ったものを景品としてゲーム 	<p>をやる。もうけはないが楽しく過ごせれば良いと思っている (y1)。</p> <ul style="list-style-type: none"> 縁のない土地で不動産屋さんと家を買ったという人は長続きしない。うちへ来て y1 氏の紹介で家を見つけた人はそこからが付き合いが始まる。来た人もそれを望み楽しんでいる。だからまだ帰らない (y3)。 <p>6. 【細やかな対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> 月一回の来訪でも y1 氏が畑の管理をしてくれる (y3)。 野菜を本人着払いで送る場合もある (y1)。 野菜収穫の適期は例えば「来週土曜日やります」と連絡して伝えている (y1)。
sa	
<p>7. 【開業時の初期投資抑制】</p> <ul style="list-style-type: none"> 以前内装関係の仕事をしており現場で職人さんがやっているのを見ていた。ここは解体して塗るだけですけど、当時の職人さんの見よう見まねでやりました (s1)。 <p>8. 【適正かつ気軽に始められる賃料設定】</p> <ul style="list-style-type: none"> シェアハウスの料金は 4 万前後が納得する価格だと思う。近くのリゾートマンションでは共益費だけで 2、3 万かかり、賃料は 7 万くらいになる。とにかくコストのいいかたちでゆっくりできる場所を提供したいという思いがある。運営は基本的に私一人なので人件費を考慮してもそれくらいかなというのあった (s1)。 シェアハウス入居時の初期費用は家賃の 2 か月分くらい。気軽に始められる分、面談が重要。やはり信用できる人に貸したい (s1)。 <p>9. 【地方生活の可能性を探る場の提供】</p> <ul style="list-style-type: none"> シェアハウスの住人は将来的にこっちで暮らしたいというのを前提に可能性を探しに来ている (s1)。 	<ul style="list-style-type: none"> シェアハウスの住人は将来的に物件を取得したいと思っている方が多い (s1)。 この居住者で生活が厳しくなったという理由で都内に戻る人もいる (s1)。 <p>10. 【実践例を見てもらう機会の提供】</p> <ul style="list-style-type: none"> 二地域居住の普及には、そういったライフスタイルを現実として見せることが大事。ここはモデルケースでもある。そういう生活をして食べていける、というのをみせるのが一番だと思う (s1)。 ファーストコンタクトで入居した方はいない。何度か来たりカフェやゲストハウスを利用している人が入居している (s1)。 <p>11. 【家事や家財の負担】</p> <ul style="list-style-type: none"> 居室にキッチンはない。カフェの営業終了後などは使っていないという状況にはしている。必要な方は IH を部屋に持ち込んでいるが、皆さん料理はしていない。どこかで食べて帰ってくる方が多い (s1)。

(2) 多様な生活スタイル及びその実践例の提示

【tm】では、他にはない独自の拠点づくりを目指している(2)。「sa」では、地方生活を望む都市生活者に対してその可能性を探るための場と(9)、実践例を見る機会(10)を提供している。また、滞在型市民農園は行政を開設主体とするものが多くを占めているが^{注79)}、【ys】は個人により開設・管理されている施設ながら、事業主(y1)とNPO(y3,y4)が空き家に関する情報提供や空き家所有者への口利きをおこなうなど、住宅取得のための支援をおこなっている。そのため移住・二地域居住志向者がその前段階として或いは情報収集拠点として利用する場合に利点が多い(5)という特徴を出している。3事例それぞれが独自性のある拠点運営をおこなっているが、その結果として移住・二地域居住志向者に対して少しずつ違った生活スタイルとその実践例を提示することにつながっており、二地域居住の選択肢を広げている。

5.3.2 二地域居住を「継続」する際の問題・課題に対する効果

(1) 維持管理の負担軽減

住居の維持管理に伴う費用や労力の負担は二地域居住を「継続」する際の問題点となるが、3事例ともに利用者がこれを直接負担することはない。また、【tm】【ys】では食器や調理機器が用意されている。一方、【sa】では居室内や共用部分にキッチンがない。営業時間外にカフェの厨房を利用してよいことになっているが、居住者の多くは外で食事を済ませている(11)。いずれの事例においても、食事に伴う家事や家財の負担を最小限に抑えることができる。

(2) 継続利用を支える運営

【天然村】では、拠点利用者のニーズを汲み取ったプログラム運営が利用者の継続利用を支えていると考えられる(3)。「ys」では農園のメンテナンスや収穫物の宅配など農園作業をサポートする体勢や、利用者と管理運営者が電話で連絡をとりあう関係性を構築していること(6)が継続利用を支えていると考えられる。一方、【sa】では継続利用を支えるような取り組みはみられない。しかし、カフェやゲストハウスの運営を通して定期的かつ継続的な利用者であるシェアハウス入居者の新規獲得につなげている(10)。

5.4 理運営者・地域住民の関係性に見る拠点の役割

二地域居住の問題・課題として、地域との関係や軋轢に関するものがあり、「地域住民との繋ぎ役」が求められている。本章ではヒアリング調査による代表的な発言(表41)をもとに各主体の関係性を明らかにし、拠点又は管理運営者が仲介役としてどのように作用しているのかを考察する。

5.4.1 各主体の関係性

(1) 拠点利用者同士

【tm】では、管理運営者が利用者同士のつながりを意図していないにも関わらず、拠点やプログラム参加をきっかけにSNS(ソーシャル・ネットワーキング・サービス)などを通じたつながりが生れている(12)。「ys」では、空間上の制約から宿泊予約に際して2組以上の同時利用が起こらな

注79) 参考文献115)による。

いようにしており、拠点利用時の接触は少ない。しかし管理運営者らが仕掛けるイベントを介して交流が生まれている(16)。**【sa】**の居住者はSNSでつながっており、居住者同士でバーベキューをするなどの関係性がある(21)。

表 41 代表的な発言（拠点利用者・管理運営者・地域住民の関係性）

tm	
<p style="text-align: center;">——利用者同士の関係性——</p> <p>12.【拠点を介したつながり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「田んぼオーナー倶楽部」は大人のサークルのようなもの。1年間かけて田んぼを楽しんでいる。各自様々な目的で倶楽部に属している。イベントとしての作業は年に数回だけ。自分のタイミングで来て勝手に作業して、泊まれば集まった人たちで食べたり飲んだりする(t1)。 ・「倶楽部」ではメンバー同士でイベントを勝手に立ち上げる。田植えと梅酒作りをする、収穫したお米でどぶろくを造るなど。先日は地域の方を講師に招いて味噌づくりをした(t1)。 ・利用者同士のつながりができそうなきっかけをつくっているかもしれないが、それを意図してやっているわけではない。ここでの過ごし方は自由(t1)。 ・知り合いではない利用者同士がここで出会い、関係ができていくというケースもある。SNSでつながって「また一緒に来よう」みたいな話をすることも実際にある(t1)。 <p style="text-align: center;">——利用者和管理運営者の関係性——</p> <p>13.【SNSによるネットワーク】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ここにきていただいた方たちはSNSを使ってネットワークができる。イベントの告知をする友達につながって新しい友達を連れてきてくれることもある。利用者は口コミで広がってゆく。地味だがそれが確実。利用者数や売上は今のところ微増だが増えている(t1)。 <p style="text-align: center;">——管理運営者と地域住民の関係性——</p> <p>14.【事業開始前から地域との関係を丁寧に築く】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・天然村のオープンがちょうど6年前、当時私がここに来たときは物件 	<p>も何も決まっていない状態で、まず始めたことは地域のネットワークをつくることだった(t1)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会社代表が鴨川へ移住経験があり、事業を始める前には既に地域の方々数名とのネットワークが出来ていた。その方々に事業を始めたいとお話して、そこから少しずつ人がつながった(t1)。 ・ここを立ち上げるときには地元の方々に協力をお願いした。事業構想を話し、それに同意してくれた方々が土地を紹介してくれたりした(t1)。 ・地元の方々が最も懸念していたことは我々の素性。民間企業の顔をして入ってきたが実は宗教法人で、変なプラットフォームに沢山人が来ているけど何やっているよく分からない。そういうことが実際にあったようだ(t1)。 ・この地域は鴨川の中ではかなり閉鎖的な地域だと思う。ただそれは表裏一体で、入りにくいが故に一旦入るとみなさん協力的。長い時間を話して大変だが、それくらい中に入っていく、そこが重要だと思う。現在私はこの辺りの方に「おはようございます」とか「こんにちは」とか声をかければこの誰だかわかるというような関係ができていく。その点は時間かけた分の成果が出ている(t1)。 <p style="text-align: center;">——利用者と地域住民の関係性——</p> <p>15.【周辺住民との接触の機会】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ここに来た方が地域の方に接するのはイベントの講師くらい(t1)。 ・ここに来る人たちは天然村の敷地の中で遊びたい。ここを拠点に周辺に出かける人はそんなにいない(t1)。
ys	
<p style="text-align: center;">——利用者同士の関係性——</p> <p>16.【イベントを介した交流の発生】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者にはキッチン付のメインハウスを利用してもらっており、契約者の定員は2～3組程度。週末利用者と平日を主とした利用者(定年退職者など)で宿泊日が重ならないのが理想(y1, y2も同様の発言あり)。 ・交流イベントを通じて知り合ってその人たちだけで遊びにいったりする、そういうこともある(y2)。 <p style="text-align: center;">——利用者和管理運営者の関係性——</p> <p>17.【1対1の対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・作物の植付けや収穫、作業の連絡など利用者とは頻りに電話で連絡を取り合っている(y1)。 <p style="text-align: center;">——管理運営者と地域住民の関係性——</p> <p>18.【地縁の関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元住民で「くすの木」を運営している(y1)。 	<ul style="list-style-type: none"> ・先日もここ(自宅)で地元住民同士で飲んでいる(y1)。 <p style="text-align: center;">——利用者と地域住民の関係性——</p> <p>19.【近隣に住む移住・二地域居住実践者との接触の機会】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・拠点利用者、近隣への移住・二地域居住実践者を招いて年2回ほど開催している交流会(収穫祭と称する)が情報交換の場となっている(y1, y4も同様の発言あり)。 <p>20.【地域住民との接触の機会】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元住民が交流イベントに参加することは少ない(y1)。 ・農園契約者やイベント参加者が地元住民と交流接する機会はあまりない。なぜやらないかという「くすの木」がそういう目的で出来た部分もある(y1)。 ・移住・二地域居住者は地元の方と交流して一緒にグループにすることが理想だが、自身の移住経験、移住支援活動の経験からそれは難しい(y4)。
sa	
<p style="text-align: center;">——利用者同士の関係性——</p> <p>21.【SNSによるつながり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者同士でバーベキューをする、そういったことでつながりはある。SNSのグループメッセージを利用して誰かが発案し、やりましょうという感じになる(s1)。 <p style="text-align: center;">——利用者和管理運営者の関係性——</p> <p>22.【利用者の把握】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ファーストコンタクトで入居した方はいない。何度か来たりカフェやゲストハウスを利用している人が入居している(s1)。 ・入居希望者に対しては面談しており、その結果断ったことも何度かある。シェアハウスという特性上、ルールが守れる、住人同士の協調性がとれる、皆で丸となって何かをやるわけではないが、うまく過ごせるような空間をつくってもらいたいのでそうしている(s1)。 ・シェアハウスは家賃を安く設定し、改装自由で原状回復なし、サブリースは一組までだったらいいと特約事項に書いている。今住んでいる人が誰かに貸すところまであれば私に分かる範囲だが、それ以上孫貸しのようになると分からなくなるのでそれはやめてもらっている(s1)。 	<p>23.【利用者とのコミュニケーション】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・掲示板が3階(シェアハウス)の入口にあり、そこに書き込んでコミュニケーションをとったりしている(s1)。 ・近隣の方からおすそ分けを大量に頂くことがあり、住人さんがいるときには差し上げている(s1)。 <p style="text-align: center;">——管理運営者と地域住民の関係性——</p> <p>24.【畑を介した関係・おすそ分けを頂く関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・カフェで使う食材の自給率を上げるため畑を借りている。近隣に休耕地が多数あり、所有者が草取りをしてくれるだけでいいから使ってくれと言ってくる。近くの人に畑をやりたいと話したところ話が自然と広がった(s1)。 ・近隣との関係は良い。畑もやっているのでそれをよく見てくれている(s1)。 ・近隣の高齢者からおすそ分けとして農作物を大量に頂くことがある。足がとれたり殻が割れた伊勢海老を頂いたこともある(s1)。 <p style="text-align: center;">——利用者と地域住民の関係性——</p> <p>25.【近隣トラブル・軋轢】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣トラブルのようなものは一切ない(s1)。

(2) 拠点利用者と管理運営者

【tm】では、利用者と管理運営者が SNS を通じてネットワークが形成され (13)、【ys】では、管理運営者と利用者が電話連絡を取り合う関係が構築されている (17)。【sa】では、SNS を通じたつながり (21) の他、入居に至るまでの飲食・宿泊利用、契約時の面談などにより、管理運営者は利用者の素性のある程度把握できている。また、自身が把握できないような又貸しを認めておらず、管理運営者は「利用者が誰なのか分かる」ことを重要視している (22)。よって、管理運営者は利用者の顔と名前と素性を把握できる状態にあることが 3 事例に共通している。

(3) 管理運営者と地域住民

【tm】は、事業開始前から長い時間をかけて丁寧に地域との関係を築いている (14)。【ys】の管理運営者 (事業主) は地元住民であり地縁の関係がある (18)。【sa】の管理運営者は移住者であるが、開業から現在までに周辺住民からおすそ分けを頂くような関係を構築している (24)。3 事例における 2 者の関係性は、その濃度にこそ違いはあるものの、日常生活や拠点運営を通じてある程度関係性を構築できている。

(4) 拠点利用者と地域住民

【tm】の利用者が接する地元住民は講師として関わる方くらいである。多くの利用者が屋内や敷地内で過ごしているため地域との接触の機会は少ない (15)。【ys】では、拠点を会場に近隣に住む移住・二地域居住実践者との交流機会を設けているが (19)、利用者と地域住民が接触する機会は少ない (20)。【sa】でも利用者と地域住民が接触する機会は少ない。近隣との軋轢はなく (25)、管理運営者が頂いたおすそ分けを滞在中の利用者に分ける (23) など間接的な関係である。したがって、二地域居住実践者と地域住民のあいだに交流と呼べるほどのつながりはほとんどないことが 3 事例に共通している。

5.4.2 拠点が担う仲介役としての役割

【tm】【sa】では、管理運営者の働きかけがなくとも拠点の利用を通じて利用者同士がつながってゆくという構図がある。この要因は、共用部が多いという空間的な特徴によるものが大きいと考えられる。また、【tm】【ys】では、拠点で開催されるイベントを通じて関係性が構築されるという構図がある。この点から特に【tm】では利用者確保に向けたハード面・ソフト面の双方に対する尽力がみられるが、3 事例ともに拠点が利用者同士のつながりを生む場所として機能している。

5.4.3 管理運営者が担う仲介役としての役割

3 つの事例では、二地域居住実践者と地域住民のあいだに交流と呼べるほどのつながりはほとんどないことが明らかとなった。その一方で、拠点の管理運営者は日常生活や拠点運営を通じて地域との関係のある程度構築できており、拠点利用者に対しては、契約時の面談やイベント開催、定期的な来訪、SNS によるつながり、などを通して顔見知り以上の関係性を構築していることが明らかとなった。以上より、管理運営者は利用者 (都市生活者) と地域住民の双方をゆるやかにつなぐ仲介役として作用し、地域に対しては拠点の素性や事業内容などの公開性 (誰が何をやっているのか

分かる)を担保しつつ、拠点利用者に対しては振舞いの責任・自制を与え、大きな軋轢を生まない拠点運営を可能にしていると考えられる。

5.5 事業成立の要因と課題

【tm】は賃貸契約や年間利用契約のある他の2事業に比べて安定した収入を得にくい事業であり、継続的な利用者の数は徐々に増えつつあるが事業単体としての収支は若干厳しいというのが現状である。営利を目的とする事業は公的機関が運営する移住定住支援サイトなどに情報掲載ができない等、事業の周知を図るという点で課題を抱えているが、宿泊予約サイトへ情報掲載して一般宿泊者を受け入れたり、他の企業の顧客を招いたタイアップイベントの開催によって宿泊の稼働率向上や拠点の認知向上、新規利用者の獲得を図るとともに、そういった一時的な拠点利用者に対して二地域居住の生活イメージを発信している。

【ys】の事業主は「里山にツリーハウスをつくってそれを人々に開放する」という夢を以前から描いており、現在の事業形態はそれを実現させるための手段であった。建物の形態は耐久性や安全性からロッジに変わったが、都市と地域の交流を目的とした「くすの木」との差別化・棲み分けを図り、そこではできなかった年間を通じた農作業や田舎暮らしを体験できる場を都市生活者に提供している。そして、近隣に住む移住・二地域居住者が地域において他者との関係をうまく築けていない現状から交流イベントの開催を始めている。一方、事業者は加齢に伴って管理運営の負担が大きくなっていると述べており、拠点の継続に課題を抱えている。

【sa】は、開業当初は改修が完了したカフェのみで営業を始め、その後順次宿泊型ゲストハウスや二地域居住者が利用するシェアハウスの事業を開始させている。開業当初の収支は厳しかったようだが、現在は事業が軌道に乗り順調であり、近々予定している二地域居住志向者向けの新規事業の立ち上げに向けて準備をしている。事業の安定・成長を支えているのはシェアハウスの賃料であり、安定した収入を得られることがカフェやゲストハウスの運営を支えている。そしてカフェやゲストハウスの存在が、シェアハウスの入居率の高さの維持につながっており、相乗効果を生んでいる。また、シェアハウス入居者の多くはそういった事業主のライフスタイルに魅力を感じて入居を希望しており、その様子を間近に感じつつ将来の生活イメージを膨らませながら二地域居住を実践している。このような点から、複合した異業種がうまく連鎖している事例であるといえる。しかし長らく放置された建物を利用しているため、建物の老朽化に課題を抱えている。

5.6 小括

本研究によって得られた知見を以下に示す。

- 1) 本研究の対象事例は管理運営者(事業主)の柔軟な発想と主体性が発揮された事業であり、二地域居住志向者の特定のニーズを汲み取ることで事業化を実現させている。各々が小規模な事業であるが、それ故に細やかで顔の見える対応を可能にしている。したがって、二地域居住の受け皿となる滞在拠点において「多様なニーズへの対応」を実現させるためには小規模事業を増やすという方法が有効であることが示唆され、今後はそういった新規事業に対する経済的

支援（起業支援など）の拡充が必要になる。

- 2) 二地域居住の普及に寄与する滞在拠点の効果として、経済的負担や維持管理負担の軽減、多様な生活スタイル及びその実践例の提示があり、これらを実現させるためには、開業時の初期投資が抑制されていること、独自性のある拠点運営をおこなっていることが拠点に求められる要件となることが示唆される。
- 3) 拠点の管理運営者は、利用者と地域住民をゆるやかにつなぐ仲介役として作用し、大きな軋轢を生まない拠点運営を可能にしている。これを実現させるには、管理運営者が地域との関係にある程度構築できていること、管理運営者が利用者の素性を把握していることが要件になると示唆される。
- 4) 二地域居住者向け事業のみで収益を上げることは困難を伴うことが予測される。安定した収入を得られる賃料や年間利用料を確保するとともに、拠点の認知・利用率を高めるための一時利用・一時滞在が可能な形態の事業を組み合わせることが有効である。そうすることで一時利用者が二地域居住実践者の生活を垣間見ることのできる場と機会が生まれ、滞在拠点において「生活の質に関するイメージの発信」を実現できるようになる。

参考文献

- 113) 総務省統計局 (2015. 2) 「平成 25 年住宅・土地統計調査 確報集計結果」
- 114) 株式会社日本総合研究所・楽天リサーチ株式会社 (2006. 11. 21) 「二地域居住実践者の実態アンケート」 (https://www.jri.co.jp/MediaLibrary/file/pdf/column/kokoro/detail/955/report061121_takeuchi.pdf, accessed in 2018. 8. 9)
- 115) 牧山正男, 井上真美 (2011. 11) 「民間団体が主体となって開設した滞在型市民農園の現状とその事例」『農村計画学会誌』 Vol. 30, pp285-290, 農村計画学会

6.1 各章の総括

人口減少と空き家問題を抱える我が国では、ひとりが複数の拠点を往来し生活する「二地域居住」の需要喚起が求められている。二地域居住の潜在的需要は高く、地方再生への可能性も予見されているが、その生活様式を開始・継続する際の高いハードルが普及を阻んでいる。本研究では、別荘やセカンドハウスを所有する従来型の二地域居住とは異なり、会員制やシェア方式、宿泊といったしくみを用いて、都市生活者が地方の同一拠点を1年に2回以上訪れて宿泊滞在する生活様式を「住宅所有によらない二地域居住」と定義し、これを都市生活者による地方への「観光」と「居住」の中間に位置する生活様式と位置づけている。そのような二地域居住に供する滞在拠点について、主として東京圏在住者が利用可能な95拠点の基本属性の分類（第3章）、別荘地に立地する8拠点を対象とした事業特性の解明（第4章）、南房総地域に立地する3拠点を対象とした二地域居住の諸課題に対する有用性の検証（第5章）をおこない、二地域居住の普及と地方再生に寄与する滞在拠点の要件、そしてその将来ビジョンについて有効な知見を得ることを本研究のねらいとしている。

第1章では、今日のおが国における二地域居住をとりまく背景及び二地域居住の可能性、諸課題について概観し、「住宅所有によらない二地域居住」及び「滞在拠点利用型定住モデル」の位置づけと可能性を示し、本研究の目的と意義を総括的に述べた。

第2章では、二地域居住という生活様式やそれを実現させるための拠点に関する既往の研究や論考を時系列で取り上げ、二地域居住の歴史的経緯と課題を整理するとともに、本研究の位置づけを明らかにした。

第3章では、多様に展開される滞在拠点の全体像を二地域居住という枠組みで捉え、事業形態、立地、設置・運営主体、建物構成、占用形式、占用期間という6項目を複数の基本属性に類型し、関東及びその近県に立地する滞在拠点の展開についてその実態を把握した。

第4章では、滞在拠点の事業特性として、複数拠点又は複数事業の同時運営により事業リスクの軽減や課題解決を図っていること、事業構想段階から地元住民が関わっている事例では拠点の供用開始後も地元住民が管理運営に関わっていること等を明らかにした。

第5章では、二地域居住の普及に寄与する滞在拠点の効果として、経済的負担や維持管理負担が軽減されること、多様な生活スタイル及びその実践例の提示があること、滞在拠点の役割として、利用者同士または利用者と地域住民の仲介役として作用していることを明らかにし、二地域居住の諸課題に対する滞在拠点の有用性を示した。

そして本章（第6章）では、各章の分析と結論をもとに、二地域居住の普及に寄与する滞在拠点

の要件、地方再生に寄与する滞在拠点の要件、滞在拠点の課題をまとめ、住宅所有によらない二地域居住の意義と将来ビジョンを示し、研究の課題をまとめる。

6.2 滞在拠点の要件と課題

6.2.1 二地域居住の普及に寄与する滞在拠点の要件

「二地域居住の普及の阻害要因を解消・軽減する効果」に対しては拠点事業の「初期投資が抑制されていること」が必要である。そうすることで無理のない拠点の運営が可能となり、利用者へのこまやかな対応が可能となる。

また、利用者同士の仲介役、地域との軋轢を生まないための地域との仲介役となるために、「管理運営者が拠点利用者の素性を把握すること」が必要となる。

「二地域居住の多様なニーズへの対応」に対しては、「顔がみえる範囲の事業規模」である必要がある。「管理運営者が利用者の素性を把握する」という要件にも関わる。

「二地域居住の生活の質に関するイメージの発信」に対しては「滞在拠点内での複数事業運営」が有効に働く。これは拠点利用者に対して「多様な生活スタイル及びその実践例を提示する機会」を与え「二地域居住の選択肢を広げる」ことにつながる。旅行や一時滞在の目的をもった利用者等が二地域居住の様子を垣間見ることが可能となる。

6.2.2 地方再生に寄与する滞在拠点の要件

地方再生に寄与するためには、事業として成立していることが前提となる。この「事業成立の要件」としては「滞在拠点内での複数事業運営」が有効にはたらく。例えば、空き室化のリスク軽減を図る、そして閑散日の稼働率向上を図る際には、こうしたしくみを企画する必要がある。また、旅行や宿泊、体験、定住など、様々な目的と意向をもつ利用者の共存を許容する環境が形成され、誰もが訪れやすい場の形成を可能にする。また、複数の収入源を確保できる体制も可能となる。

また、地方再生への効果や役割を生むためには、地域への影響・メリットを考慮する必要がある。拠点事業に地域住民がどのように関与すればよいのか、その要件は「農をテーマとしたコンテンツ」が有効に働く。農地の維持管理・運営においては、地元住民との協力関係が不可欠となる。また、「事業の構想段階からの参加」が、拠点の供用開始後も管理運営に関わることにつながっている。

最後に、定住について取り上げる。地方再生には人的資源が必要になる。定住に寄与する要件としては「地元住民が拠点の管理運営に関わること」がある。そうすることで、不動産の情報提供・紹介・口利きがおこなわれる、そういう基盤ができるもとなる。また、建設・不動産・まちづくり関連の専門家や経験者が拠点の管理運営に関わることも有効に作用する。こうした事例では、定住ニーズを自身の仕事や新事業に繋げている実態があった。

6.2.3 滞在拠点の課題

二地域居住の潜在的ニーズは高いとされているが、実際の現場ではそのニーズを十分に顕在化できているとはいえない状況である。滞在拠点の事業者はさまざまな方法で拠点の事業性を確保しよ

うとしているが、拠点事業単体で収益を上げることは未だ厳しい状況であった。経営努力は事業主が対処すべきものであり、それに対する金銭的な支援、例えば補助金の交付等に対しては疑問を呈する声もある。しかし、二地域居住のニーズを喚起するための支援・施策は必要であり、その実施者は国や自治体が適していると考えられる。

現時点で考えられる最も適した支援は起業支援である。滞在拠点を運営する事業は利用者との顔の見える関係が必要である。そういった事業特性を加味すると、二地域居住の多様なニーズに対応するためには小規模な事業を増やすことである。

6.3 住宅所有によらない二地域居住の意義

今後の社会における「住宅所有によらない二地域居住」の意義を2つ挙げる。

(1) 若者・子育て世帯が実践可能なライフスタイルであること

従来、二地域居住は、高所得者やリタイアメント世代の実践者が多くを占めるライフスタイルであった。それは費用面からも時間の面からも必然であった。しかしながら「住宅所有によらない二地域居住」は高所得者やリタイアメント世代以外も実践可能なライフスタイルとなりうる可能性を持っている。若いうちから都市と地方を往来を実践することで、より豊かなライフスタイル獲得の可能性や自己実現の可能性を拡大することができる。また、移住や地方再生への可能性が拡大することができる。また、移住や地方再生への可能性が拡大することができる。

(2) 主体性を発揮できる機会であること

本研究で対象とした事例では、事業主の自由な発想により事業化に繋がっているものが多くあった。そして田んぼや自然を家族で楽しむ、そういったライフスタイルをもつ多くの拠点利用者に出合った。「住宅所有によらない二地域居住」は事業者や生活者の主体性を発揮できる機会を持ち合わせている。

6.4 住宅所有によらない二地域居住の今後のありかた

地方、とりわけ集落地域の現状を俯瞰する。集落再生の基軸・前提は「農業の維持拡大」「農業等の持続的発展」であるとする主張・所見がある。こうした意見は説得力があり理解できる。しかしながら、現代の集落地域においては必ずしも皆が農業に携わっているというわけではない。専業農家や兼業農家、畜産業、農協職員など農業と密に関わっている職種に加え、林業や建設業、公務員、会社員、商店経営者、介護職など多くの非農家が存在しており、混住化が進んでいる。さらには都会で暮らしていた人々がUJIターンして仕事に就く。それは必ずしも農業ばかりではなく、行政職員や会社員として就職する人々、飲食店や宿泊所を切り盛りする人々もいる。集落地域はもはや、その規模は違えど、都市部と同様に多様な職種の人々が住まう場所であり、職業選択の機会を有する場所である。過疎化が進行するという段階においては集落構成員の減少が続いていたが、田園回帰の要求が高まっている現代において、転入者の増加により集落構成員の数が増加に転じて

いる地域も一部存在する。集落地域においてその構成員が流動的になる、或いは新陳代謝が起こる。そういった変化を受け入れることも重要になる。

現代の都市は、住居・余暇・労働の明確な分離により合理的な都市形成を目指すといった理念のもとにある。こうした理念に対し、ルフューヴルは「切り分けられた（生産された）空間」ではなく「ユーザーが生産する空間」の必要性を主張している。こうした背景に重ねると、本研究で対象とした「住宅所有によらない二地域居住」の意義は、都市生活者の生活（居住・余暇）の多様化を促すこと、地方生活者の生活（労働）の多様化を促すこと、そして定住者（移住・二地域居住者）の生活（居住・労働・余暇）の多様化を促すことにある。さらには、そうした生活を獲得する機会、即ち「ユーザーが生産する空間」を獲得するために主体性を発揮できる機会を創ることにある。

今後は、地域再生の基盤となる人材が都市・地方間において流動し、躍動する。そういった将来ビジョンのもとに「住宅所有によらない二地域居住」のしくみを構築する必要が求められる。

6.5 研究の課題

住宅所有によらない二地域居住（滞在拠点利用型定住モデル）の普及を想定し、今後の研究課題を以下に述べる。

a) 立地の差異による滞在拠点の考察

拠点の立地が農村地域なのか、或いは地方中心市街地なのか、その違いによって求められる二地域居住のニーズや実現可能な事業形態に差異が生じることが示唆される。この点について本稿では触れていないため、今後の課題となる。

b) 集落地域の発展・再生に寄与する滞在拠点のあり方

集落再生の基軸・前提は「農業の維持拡大」「農業等の持続的発展」であるとする主張・所見があるが、そういった認識をもとにすると、二地域居住という生活様式自体が、或いはそうしたニーズを取り込む事業そのものが集落地域の発展・再生に直接的に影響を及ぼすことは考えにくい。しかし、そういった事象が集落地域の発展・再生に間接的に影響を及ぼすという可能性は予見される。例えば、拠点事業によって住民が副次的な収入を得ることが可能になる、都市生活者の協力で耕作放棄地を再生させることで集落環境の資源管理に寄与する、移住者が来て集落が活気づく、等のことがある。これらはほんの少しの変化・成果かもしれないが、将来、二地域居住が普及した社会が到来する際には、こうした視点にある研究が必要となる。

c) 空き家活用に有効な滞在拠点のあり方

二地域居住に期待されている空き家活用に対し、本研究では「地域住民が拠点の管理運営に関わっている場合は一般市場や空き家バンクには出回りにくい物件の情報が動いていると結論づけている。しかしながらその詳細については考察していない。また、空き物件を利活用した滞在拠点

は初期投資が抑制され廉価な利用料の実現に至っていると結論づけている。しかし、そうした拠点に的を絞って事例を選定し、考察をおこなってはいない。空き家活用に有効な滞在拠点のあり方はどういったものなのか。そうした視点にある研究が必要となる。

d) 定住に有効な滞在拠点のあり方

地方再生に関わる分野では、都市生活者と地方との関係性を「関係人口」という概念で捉える動きがある。この概念には、ある特定地域に対する関心と関与の強弱をもとにした関わりの階層性がある。「住宅所有によらない二地域居住」をこの概念に照らした場合、滞在拠点は、都市生活者の訪問から、二地域居住や移住まで、多くのフェーズに関わっている。本研究では定住ニーズに対する滞在拠点の対処についてその実態を明らかにしたが、定住者が多い事例、うまくいっている事例等を選定し考察をおこなっているわけではない。定住に有効な拠点のあり方はどういったものなのか。そうした視点にある研究が必要となる。

e) 支援・施策のあり方

近年、起業というワードが散見され、地方においても事業性が重要視されつつある。こうした背景のもと、滞在拠点は地方における新たなビジネスモデルとして認知されつつある。本研究の事例として取り上げた2つの拠点では、行政が主導する起業支援において実践モデルとして視察・紹介されており、拠点の事業者が講師・コーディネーターとしても関わっている。二地域居住の潜在的需要は高いとされ、滞在拠点をもつビジネスモデルとしての可能性は認識されつつあるが、実際の現場ではそのニーズを十分に顕在化できているとはいえない状況である。こうした状況を打開するための方策が必要である。その実施者は個人や企業の努力だけでは限界があり、国や自治体等による支援・施策が必要となってくる。政府では地方創生というビジョンを掲げているが、二地域居住の普及対策としてはその啓蒙に留まっている感がある。一方、自治体等では起業支援を実施する現場が増えており、先にも挙げたように住宅所有によらない二地域居住に関わるビジネスを支援する動きも散見されており、今後はそういった支援・施策のあり方に関する研究が必要となる。

