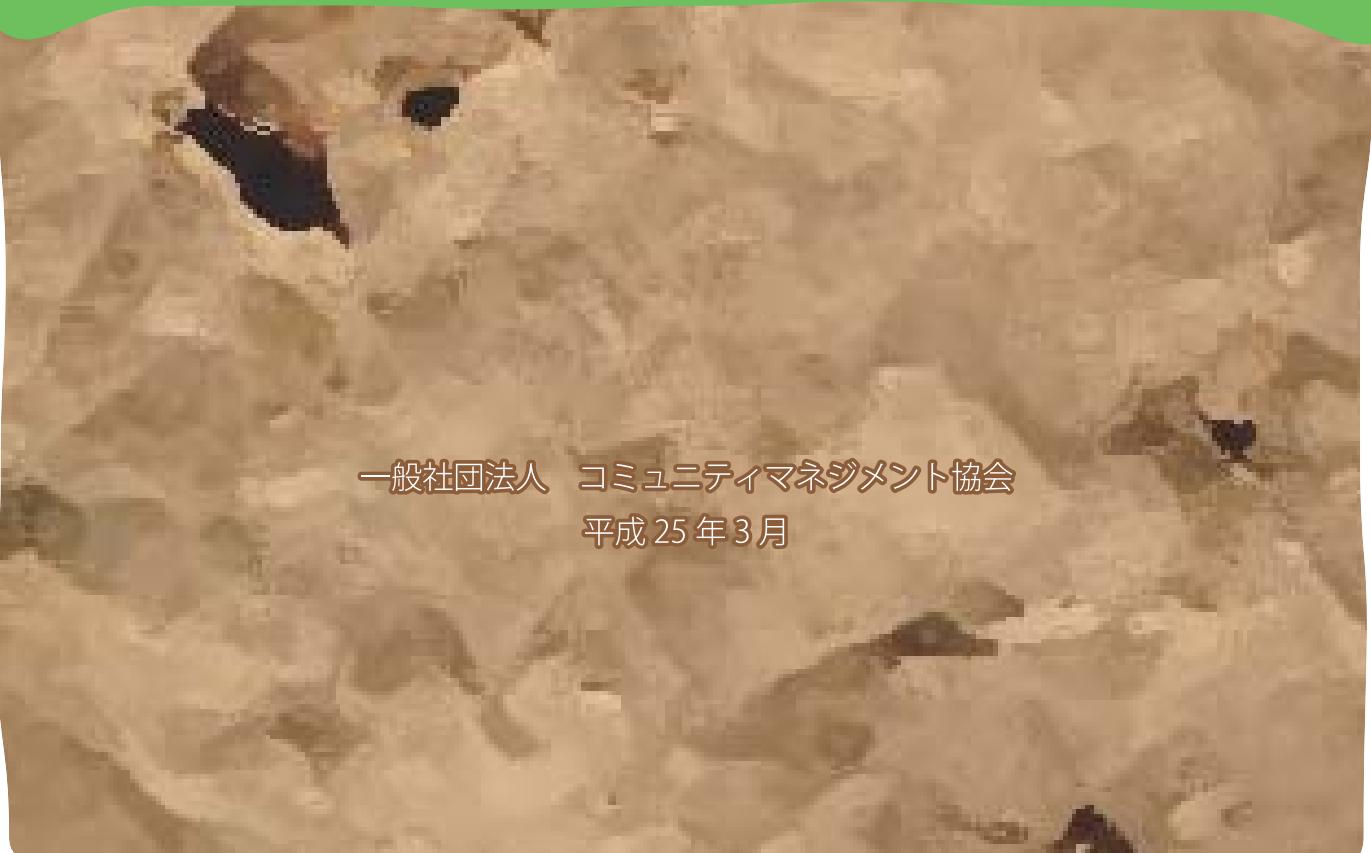


平成 24 年度 食と地域の交流促進対策交付金事業
(地方圏における市民農園の活用推進)



滞在型市民農園における 今後のあり方検討のための調査・提案

一般社団法人 コミュニティマネジメント協会
平成 25 年 3 月

目 次

クラインガルテンの概略と今回の調査研究のねらい

- ・クラインガルテンの現状
- ・クラインガルテンのターニングポイントは 2007 年
- ・地方圏における滞在型市民農園：クラインガルテンを検討する

§ 1 クラインガルテンの事例調査から見える課題

- ・クラインガルテンの事業費の償却と修繕費について
- ・建設された場所と施設整備について
 - * 施設設備：ラウベの内容と個人農園の広さ
- ・クラインガルテンの管理運営について
- ・クラインガルテンからの移住定住はどうだったか

§ 2 過疎化高齢化が続く中山間地と離島の課題とクラインガルテン

- ・グリーンツーリズムとクラインガルテン
- ・中山間地や離島の課題とクラインガルテン
- ・都市住民の農山漁村への関心は
- ・高知県での取り組み「移住促進による経済の活性化」

§ 3 課題解決に向けたシミュレーション

(A・B 地区における検討)

- ・事業主体と開設方法の設定
- ・利用者と距離圏の設定
- ・集落・敷地の検討
- ・配置計画と事業規模
- ・ラウベ（簡易宿泊施設）の設計
- ・事業収支計画
- ・長期計画と交流プログラム

§ 4 過疎の中山間地・離島でのクラインガルテンの提案

- ・中山間地や離島の課題である集落活動の担い手の確保と位置づける
- ・定住促進と連携したクラインガルテン
 - * ラウベの建設棟数とクラインガルテンの開設場所
 - * クラインガルテンの管理運営で心がけること
 - * 利用者を地域の空き家にランディングさせる工夫と仕掛け
- ・事業費の償却と年間の収支計画
- ・中山間地や離島で増えていく空き家をクラインガルテンに

クラインガルテンの概略と今回の調査研究のねらい

クラインガルテンの現状

バブル崩壊後の1990年代に、自然豊かな農山漁村の地域資源を活用したグリーンツーリズムが提唱され、交流拡大による経済的効果をもたらし、さらに新たな雇用も生まれ農山漁村が活性化された。それには日帰りから宿泊、短期から長期、反復から定着が課題とされた。

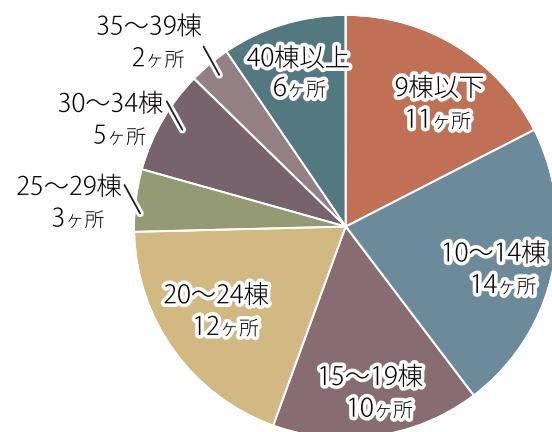
折から市民農園整備促進法・特定農地貸付法など市民農園を開設する法整備も進んでいた。そこで、ドイツ都市近郊のクラインガルテンを日本風にアレンジした滞在型市民農園が日本型グリーンツーリズムとして、長野県四賀村（現松本市）において試行を重ねられ、宿泊施設（ラウベ）が農地にも休憩施設として建てることが可能となり、1993年に滞在型市民農園：クラインガルテンが開設された。

第一号の開設以来、まもなく20年になるが、農水省のホームページ・（財）都市農山漁村交流活性化機構（以下略称：まちむら交流機構）のリストを基に調べたところ現在は63カ所である。2000年までに16カ所開設された。その後、2007年まで毎年4～6カ所のペースで増加してきたが、2007年6カ所（民間1）以降、3カ所（民間2）／2008、1カ所／2009とペースは落ち、2010年度は5カ所（民間3）と増えたものの、2カ所／2011、1カ所／2012となり、2013年4月開設予定は1カ所である。（増設が2012年に1カ所、2013年に1カ所）

新規で動き出しているのは島根県益田市と群馬県長野原町だけであり、まだ不確定なので2014年はゼロになりそうである。新潟県小千谷市の担当職員の「3・4年前には行政視察は年間十数件あったが、ここ2年間はまったくない」というお話しとも符合している。

「坊主山クラインガルテン」「フロイデン八千代」に代表されるコテージ風なラウベが立ち並ぶといったイメージであるが、40棟以上は初期の5カ所にすぎない。10棟～24棟が6割近くを占めている。都道府県別に見ると、長野県が18カ所で一番多く、続いて兵庫県の9カ所であるが、複数設置したのは長野県で旧奈川村（現松本市）が3カ所、旧四賀村（現松本市）と旧美麻村（現大町市）が2カ所、兵庫県で旧八千代町（現多可町）で3カ所、篠山市に2カ所（他に民間のものが2007年以降に2カ所）、宮城県丸森町に2カ所、いずれも2005年までの初期に連続して建設されている。

スローライフ・スローフーズを志向する都市住民が行ったり来たりする週末農業として、月2回で年間50～60日の利用を想定されていた。利用は60代を中心に、子育て世代を含めた幅広い需要があるとされた。



棟数別クラインガルテン数

「時々田舎暮らし」「ちょこっと田舎暮らし」「たっぷり田舎暮らし」「すっかり田舎暮らし」

グリーンツーリズム・ホリデーワーク

⇒

二地域居住：週末農業

⇒

定住

段階的にステップを踏んで進むと捉えられていた

クラインガルテンの概略と今回の調査研究のねらい

クラインガルテンのターニングポイントは2007年

クラインガルテンの歴史にとって2007年がターニングポイントになっている。ひとつは、2007年から始まる団塊世代の大量退職を迎えて、2005年ころからその受け皿として、新たに二地域居住のライフスタイルが提起され、俄然注目された。そこから、移住定住に効果があるというという図式が生まれてきた。

もう一つは、2003年～2005年にピークを迎えた平成の合併である。合併した自治体でも、しなかった自治体でも一斉に10ヶ年の総合計画が作成された。多くの自治体において総合計画の中にクラインガルテンが登場し、現在でも長浜市において、2010年に新たに合併した北部地域の活性化計画（2012）にもみられる。

検討されたものの実現しなかったのが相当数あり、初期投資がかかるにも関わらず（20棟建設では2.5億以上）、収入はラウベの利用料（40万×20棟）のみでほぼ天井になることを理由にあげている。なお、滞在型は難しいとしながらも、大都市圏住民を対象とした日帰り区画のみの市民農園を開設したケースがあった。

2007年以降、長野県は行政が3カ所・民間が2カ所あるのに対して、兵庫県は行政が設置したものはなく、民間のものが3カ所である。これまで開設がなかった新潟県に2カ所、高知県に2カ所（2013年春を含む）、京都府の2カ所はいずれも日本海側、愛知県（離島）と福島県が1カ所と地域は拡がっている。2007年～2010年までの建設棟数は、いずれも20～30棟の規模である。2011年以降はすべて10棟ずつと規模は縮小している。

現在、東京・大阪で移住定住の橋渡しをしているNPO法人の相談員の話では、遠距離を理由として人気のある所とない所に分かれるそうだ。2012年冬に空き棟が確認されたクラインガルテンは8カ所、他にも随時募集となっている所もある。また、次年度の募集はこれまで12月頃から始まっていたが、前倒しして9月から開始する所が多くなっている。5・6年前は利用希望者が殺到してどこも待機者がいるといったイメージだったが（特に、2008年開設の「佐久クラインガルテン望月」の待機者250名が大きい）、様相が違ってきているようだ。

地方圏における滞在型市民農園：クラインガルテンを検討する

大都市圏から遠い既存のクラインガルテンに空きがみられるということなので、今回の調査研究では、大都市圏から遠距離の中山間地や離島に開設するクラインガルテンの在り方について検討する。

そこで、2007年以降に開設された中から大都市圏から遠い新潟県小千谷市「おぢやクラインガルテンふれあいの里」と高知県四万十町「クラインガルテン四万十」、中山間地の小規模なクラインガルテンということで長野県喬木村「クラインガルテンたかぎ」、滞在型市民農園を計画しながら大都市住民を対象とした「日帰り市民農園」となった新潟県村上市「朝日まほろば夢農園」、開設が古いものの中から、クラインガルテンと地域との関係で参考にするために兵庫県朝来市「伊由の郷クラインガルテン」において現地ヒヤリングをお願いした。また複数開設されている松本市においては年間の収支経費についてお聞きした。

現在、クラインガルテンがどう建設されているのか、事業費と事業償却について、また、どう運営されているか経常収支について、他にも、施設整備、地域との交流、卒園者の移住定住状況などについて、現地ヒヤリングに加えて、ホームページや学識経験者の論文等々でも情報を収集した。

大都市圏から遠い中山間地や離島での課題を整理した。整理した課題をもとに、各地で活動している団体の方々と、開設シミュレーションを検討し、各自治体に提案できるものを作成した。その成果を地方圏におけるクラインガルテンの新たな在り方の提案としてまとめた。

<本冊子の構成>

【課題】	【課題解決】シミュレーションA	【課題解決】シミュレーションB	【提案】まとめ
利用者			
日帰り圏 募集世代と応募世代のギャップ 高齢者がメイン限られたニーズ 過疎地の不便さ 病院等が無い、住民票を移さない	長期滞在圏 元気高齢者 元気期間限定の利用	日帰り圏 ファミリー層シェア化 (時間がないファミリー層のため) 農業に縛られない+a	原則、長期滞在 移住のためのお試しという位置付け
集落			
集落の外に整備 運営の固定化 リーダー依存 交流イベントの負担	集落の中に整備 利用者から運営者へ 近い距離で交流 NPOとの連携	集落に隣接して整備 まちづくり組織との連携	集落に溶け込む 多様なプログラムとの連携 世代交代の仕組み コミュニティビジネスの可能性
規模			
大規模 手法 整備費が高い イニシャルコスト 戸当たり単価 外構整備費 インフラ整備 維持費 修繕費 管理運営費 地代 収益性が低い ラウベ賃料が安い ラウベ以外の収入がない	小規模 社会資本整備総合事業(宅地) 立地条件の厳選 (接道・造成・インフラ・賃料) 稼働率の試算 セルフビルトの導入 自主管理 公有地の活用 敷金・礼金 住民税 農業体験施設との相乗効果		耕作放棄地の解消+空き家解消 事業収支計画の提案
整備計画			
週末利用型 建築計画 ロフト 収納不足 親族・友人が泊まれない 農園計画 日帰り区画の整備 共同施設 費用負担増 新設する必要があるか	長期滞在型 適正面積 (1LDK, 40~45m ²) 調和デザイン 物置の設置 間取りの工夫 充分な農地(80~100m ²) 地域集会所の利用	週末シェア型 適正面積 (2DK, 40~45m ²) 耕作放棄地を利用 近隣体験施設との連携	既存資源の活用 空き家の活用 耕作放棄地の利用 地域集会所の利用
長期計画			
定住施策の空振り 将来展望の欠落 ニッチな利用者層の取り合い	空き家へ移住 15~20年の事業計画 元気高齢者の入れ替わり	子どものリピーター化 ターゲット層の明確化	クラインガルテンをきっかけとした 定住・活性化の提案 10年後、20年後

§ 1 クラインガルテンの事例調査から見える課題

クラインガルテンの事業費の償却と修繕費について

「まちむら交流機構」の2010年の「滞在型市民農園経営等アンケート調査報告書」によると、おおよそ一棟あたりの事業費は約1,250万円。さらに、クラインガルテンを20年間供用することを考えると修繕費が必要となってくる。収入は利用料がほぼすべてであるから、管理運営費の収支のなかに償却費と修繕・改修費が組み入れられているかを見てみる。

◇2007年以降に建設されたクラインガルテン事業費について

場所	棟数	総事業費	内訳
A	30棟	682百万	交付金 292百万 一般財源・起債 内訳不明
B	20棟	389百万	交付金 151百万 一般財源 71百万 起債 167百万
C	30棟	548百万	交付金 231百万 一般財源 117百万 起債 200百万
D	15棟	162百万	交付金 107百万 一般財源 55百万
E	5棟×2地区	119百万	交付金 46百万 一般財源 22百万 起債 51百万
F	10棟	172百万	交付金 83百万 一般財源 16百万 起債 73百万
G	10棟	181百万	交付金 76百万 一般財源 40百万 起債 65百万

一棟あたりの平均建設費は1,800万円を超えており、この他、事前に測量、取付道路の工事費、水道を延長したり新たな水源を開発したり、時には土地の買収費など、状況に応じてさらに事業費がかかっている。(たとえば、「G」では59百万かっていた)

自治体の多くは過疎市町村もしくは過疎地域を含む市町村(開設地は過疎地域)にあり、さらに辺地集落指定されている所もある。一般的に地方自治体においては地方債を起債して事業を実施しており、起債することによって年ごとの負担が平均化される。また、償還金の手当に対して交付税処置が講じられ、地元の負担が軽減されている。

◇それぞれの経常収支については

場所	収入	人件費	管理運営費	備考
A	1,220万	150(自治体)+630(管理)	635万	不足195万あまりは自治体の持ち出し
D	720万	352万	343万	残金25万は、修繕費積み立て
E	380万	210万	190万	自治体の持ち出し20万

それぞれの項目が違ったりするので、おおよその括りに直している。なお、多くのクラインガルテンでは土地借料が計上されるが、Aは市有地、「D」は県有地、「E」は土地を購入している

それぞれの経常費を見てみると、「A」では、管理人は周辺施設を含めた管理をするために市の嘱託職員を1人、もう1人を管理組合から。委託人件費から管理人1人分と、他に農業指導やイベントなどの人件費が支払われている。また、草刈りなどの園内整備(かなり広範囲に及んでいる)の人件費は緊急雇用事業の資金から得ており(385万)、上記の表では省いている。豪雪対策費用は、内部道路は市道として市内の道路除雪と一緒に行われ、また、ラウベの屋根の雪下ろしもあれば別に費用がかかるが、管理費の中から支出されていない。経常経費を利用料からの収入で賄えていないため、修繕費は積み立てられていない。今後、利用期限を迎える方が多いため、その時すべて埋めきれるかが大きな課題となっている。

「D」でも、ラウベ収入からは事業費の償却はされていない。指定管理者と町の間で事前に細かく支出などの分担を決めている。毎年の経常支出を町は負担しないとしており、修繕費は指定管理者の分担とされて収支の残金の積立の中で行う。人件費は管理人2人と事務員(実務時間分)である。ここで行われているイベントはプロの音楽家を招いての演奏会から、蕎麦づくり・綿づくりなどのプロジェクトや、有志が森林ボランティアでもらってきた間伐材で物置小屋を作ったりと多彩である。これらは他の所の感覚からすればかなりの金額になるが、ほとんど直接経費だけでやっている。

「E」では、地区との協働という位置づけで1地区200万(人件費+管理運営費)と見なした補助金を村が二地区に出しており、これはラウベ収入を上回っていた。開設間もないのに、農機具をそろえる必要があった。

最近のものだけでなく、多くのクラインガルテンが利用料の全額か大部分を経常経費(人件費+管理運営費+土地借料)にあてていた。

都市住民との交流による地域活性化を目的として、地元の方々に呼びかけて管理組合などを作っており、多くは一般財源での負担が少ないためか、事業費の償却は最初から想定されていない。利用収入と経常経費(人件費+管理運営費+土地借料)の均衡がとれていれば良いという考え方が多く、支出が上回って自治体が持ち出しているクラインガルテンもみられる。そのため、修繕・改修費の積み立てはされておらず、7・8年経過した頃から、修繕費の手当に追われている状況が見受けられた。

「H」では収入1,050万のうち、開設した時から毎年600万を超える金額を基金として積み立てた。残りのお金で管理棟の水光熱費、合併浄化槽の管理費、事務経費、人件費(管理人+園内整備)、農機具代、土地借料、保険をまかなっている。現在、修繕費などはこの基金から出している。これとは別に、開設後数年間は都市住民との交流費ということで補助金が支出されていた。町村合併の後、指定管理制度がとられ220万(管理棟維持費+人件費)とされ、その前後にこの交流費が打ち切られた。現在、農業指導や交流イベントなどは行われていない。

§ 1 クラインガルテンの事例調査から見える課題

建設された場所と施設整備について

20棟以上を建設するとなれば、広いスペースが必要になり、中山間地や離島において場所は限られてくる。さらに、眺める景観を求められれば、どうしても尾根筋や谷の奥が検討され、集落から離れた立地になる。

その結果、測量も大がかりになり、取付道路も轍が残る山道から、道幅を拡げて舗装工事をしている。また、下水道は合併浄化槽にしても、上水道は集落から延長するか、新たな水源の調査から始まる。さらに、尾根筋では斜面なので広いスペースを確保するために、重機を使って広く平らに整形する。地元との話し合いによっては、土地を取得することも出てくる。これらは基本的に補助金の対象外にもかかわらず、これだけでかなりの工事費を使っている状況であった。

そして、集落から離れた所に20棟以上建設することは単純に建設費がかかるということだけでなく、大きな管理棟の維持管理や広い園内整備のためにランニングコストがかかってくる。また、協力する地元の方たちが離れたクラインガルテンにその度に出かける負担が大きくなるなど、これら管理運営に関する方の方が大きな問題となってくる。

収入についてはラウベの利用料となるが、経営努力して利用料以外の収入を得る道として、農産物直売所・農家レストラン・観光農園の開設や日帰り区画の設置が検討されていた。直売所や農家レストランなどを開設するには新たに多額の事業費が必要であり、中山間地や離島ではそれらの経営が成り立つような立地環境でないため、2007年以降のクラインガルテンでは日帰り区画を設定したところが多い。そのために、駐車場や交流広場を広くとり、外用トイレの設置や管理棟も大きくし、農機具も多数用意する必要があった。

さらに、2007年から始まる団塊世代の大量退職者の受け皿として、隣接地に定住用農園付き住宅の敷地を用意したところもある。

日帰り区画は大都市圏の住民を想定していたがどこも予定通りにはいかず、市内や近隣地域まで呼びかけても空きが出ている。滞在型のクラインガルテンを検討したもののが難しいとして、日帰り区画だけで開設した市民農園もいくつかみられるが、同様であった。

また、隣接地に定住者用住宅の敷地を用意したところも、当初の計画通りには進んでいない状況である。他にも、全国各地に団塊世代の退職者向けに定住者用分譲地が造成されたもののうまくいっていないところも多く、中には、一部の敷地に住宅を建ててラウベとしてクラインガルテンとしたところもあった。

空いた日帰り区画や定住者用住宅の敷地を整備管理するために人件費がかかってしまっている。大都市圏から遠い中山間や離島のクラインガルテンでは、ラウベ以外は管理棟を含めて何が必要かの検討が課題となる。

施設設備：ラウベの内容と個人農園の広さ

クラインガルテンではラウベの天井を高くして一部をロフトにしている所が多い。ロフトへの上り下りがハシゴや急な階段だったりするため、利用者の聞き取り調査では、シニアにはロフトはきついとの指摘が多くかった。

初期には桑畠の跡地など広い土地が取りにくい斜面に開設されたためロフトにしたところが多かったのだが、ラウベはロフト付きのコテージという思い込みが見られた。また、週末利用の簡易宿舎という先入観もあるためか、風呂釜が追い焚き式でない、隙間風がひどい、雨樋がない、収納スペースが少ないなど、ラウベの設備内容には多くの課題が見られた。

また、ラウベの床面積については、利用者への聞き取り調査では、広さはせめて 1LDK(40 m²前後)は欲しいと希望していた。あるクラインガルテンではラウベは開設時には 28 m² (うちロフト 6 m²) しかなかったため、第二期の新しい区画は 46 m² (うちロフト 14 m²) に拡げた。他にも、増設時に 52 m²を 74 m²にしたところもある。

コテージ風な別荘の方が都市住民に受けるという考え方かもしれないが、あるクラインガルテンの利用者アンケートでは田舎風なのがよいという声もあり、ラウベの設計に際しては床面積、設備内容、概観などを含めて、十分な検討を行う必要がある。また、北国においては、ラウベは雪害や寒さ対策など、しっかりした構造にせねばならず、その分事業費や管理費がかかることを見込んでおく必要がある。

ラウベに付属している個人農園は 30 ~ 200 m²と幅があるが、平均 100 m²ほどである。100 m²ではもの足りない方もいる一方で、十分という方もおり、それぞれのライフワークや年齢やクラインガルテンで生活する時間によって違ってくる。そこで、個人農園は 100 m²前後として、他に共同農園を設置して米やジャガイモや大豆や綿などを作ることを提案したい。さらに、収穫物を使って味噌づくりや漬け物など、加工の企画をすることによって、利用者同士のコミュニケーションがとれ、クラインガルテンの活動の幅を拡げて充実させることができるのでないか。

§ 1 クラインガルテンの事例調査から見える課題

クラインガルテンの管理運営について

クラインガルテンの設置主体の多くは自治体であり、国の交付金・補助金を活用して開設されるため、20年間供用され続けることになる。管理運営をJAや営農センターなど既存の組織に委託することもあるが、設置目的の都市との交流や経済効果を還元するために近くの集落の自治会に委託したり、広く地域の人たちに呼びかけて○○管理組合や○○協議会などを組織して委託するが多く見られた。

一般的に、市民活動では1・2年の高揚期が過ぎると、初期に集まった人々も、仕事や家庭の事情が出てきたり、活動に見切りをつけたりでグッと減り、活動量も落ちてくる。その時新しい方が加われば、発足当初の活動量には及ばないものの、安定的に活動が続いている。それを想定して早めの対応が必要であるが、活動することに手一杯になると、初期からの方の頑張りが切れたところで活動が停止することになる。また、そこを乗り越えても、10年20年と活動を続けていくのはかなり難しいことである。

クラインガルテンの管理組合や協議会も例外ではなく、さらに、二つの要素が加わる。一つは、行政の呼びかけに答えて参加される方は比較的時間に余裕がある高齢の方が多く、時間の経過と共に年を取られるということである。もう一つは、多くのクラインガルテンが集落から離れた谷の奥や高台などに開設されるため、事あるごとにそこまで足を伸ばさねばならないことである。この二つは、クラインガルテンを10年20年と続けていくうえでは、かなり高いハードルといえる。

さらに、管理組合が結成されて受入体制がスタートしても、安定期に移るために一番肝心な開設2・3年の頃に担当者も代わって、後はよろしくと行政が手を引くことが多くみられる。残された責任感の強い地元の方が何とか続けようとするが、農業指導・ラウベの見回り・園内整備とパターン化されたイベント（開村式：山菜祭り、納涼祭、収穫祭）など、最低のことをやっておくという消極的な対応に落ち着いてしまう。中には、集落とクラインガルテンが隣接しながら、管理棟の管理人と園内整備の草刈りはするが、それ以外の農業指導もイベントをしないところや、指定管理者の公募をしたが応募がなかったように、地元の方が関わらないところもみられた。

棟数が多いクラインガルテンでは、ラウベの利用料である収入が増えることから、専任の管理人を置けると利点にあげられている。しかし、トラブルも事務処理も、イベントにしても、相乗的ではなく累乗的に負担が増えるため、一概にプラスと言えることではない。それに、事務処理や管理運営にたけた人材の確保は難しいこともある。また、大規模なクラインガルテンでは中だけの利用者同士の交流にとどまって（それも難しいが）、外へは向かわないため、地元の方との「交流」もイベントだけとなっているところも見られた。

集落から遠く、普段の行動圏とは違う裏山や谷の奥に、地元の方がわざわざ出かけなくてならない負担は、もっと大きな問題となる。クラインガルテンが遠くなればなるほど、大きくなればなるほど開設からの時間の経過とともに、クラインガルテンにかかる地元の方々に疲れが見えている。最初は少しばかりお金になるからということでも、そうそうモチベーションは続かず、新たに管理組合などにかかる人も少ないまま、お金なんかいらないからかかりたくないとなるようである。

循環型農村都市共生地域を目指して「農都共生特区」を申請し、その中核として位置づけたクラインガルテンを開設したある自治体の熱心さは一番と言って良い。クラインガルテンの存在すら知らない市民がほとんどという自治体が多いなかで、市の広報には度々トップの2ページ写真入りで特集したり、クラインガルテンの様子などを事細かに市民に知らせている。また、クラインガルテンを活用して他の部局が子ども向けや大人向け企画をし、隣のバラ園のボランティアには利用者も参加している。真下の小学校（来春で廃校）が空いている日帰り区画を使って作物を育てており、利用者がそれをお手伝いしている。利用者は学校行事にも参加して交流している。

この市は、30棟のラウベが建つ山の登り口の集落だけでは重荷だろうと、周辺の地区の方にも管理組合員が呼びかけられた。60人あまりが参加した管理組合は企画部と環境部と農業部に分かれ、企画されるイベントの数も相当数に上っている。畠の指導は高齢者3・4人ずつが半日仕事として毎日詰めている。行政として責任を果たすべきところは果たして、管理組合と二人三脚で相当数のイベントを行い、クラインガルテンを管理運営してきた。開設から5年間これだけの活動を継続してきたことは、自治体と管理組合双方の熱意の表れである。それでも、高齢者が多い農業部だけでなく、他からも代わりの人をという声が上がっており、新しい組合員の獲得が管理組合の課題とされていた。

もう一つ、瀬戸内海の島にあるクラインガルテンを見てみる。このクラインガルテンはトンネル工事の土捨て場の跡地利用として集落から提案された。瀬戸内海の島としては大きな集落の中にある15棟のクラインガルテンである。管理棟はプレハブであるが、常時管理組合員が3・4人常駐している。集落の中にあるため、地元の高齢者の方も近所にお茶をしにいく感覚で、クラインガルテンに出かけることができる。利用者も集落の方たちと生活空間を共有しており、気軽に日常的なお付き合いをしている。

利用者も参加する管理棟での雑談の中から企画が生まれたり、イベントの打合せが行われたりと、管理棟に行けば全体の動きの中に身を置くことができる。高齢の方は時間的な余裕はあるので、クラインガルテンに行くことが負担にならなければ、全体像が見えているので参加するモチベーションを維持することができる。開設10年たった現在、そろそろ新しい人たちと代わらなくては思っているそうだ。

この二つの管理組合にみられる新しい人に代わりたいと感じた時間的な差は、棟数が半分だということもあるが、クラインガルテンが集落の中にあることの方が大きいと思われる。だからといって、後者の方は万全かというそうでもない。一生懸命頑張って充実させればせ越ほど、組合員でない方にとっては敷居が高くなるジレンマを抱え、地元の方のボランタリーに頼った管理組合方式は、高齢率が高い農山漁村では5年、10年はまだしも、供用期間の20年間活動を続けるには無理があると思われる。

なお、クラインガルテンの地権者の管理組合や、併設されている直売所の出店者で組織されている管理組合もあり、こちらのタイプの方が長続きする。特に、直売所の出店希望者は組合員にならなければならないと義務づけられれば、新たな組合員を獲得することができる。しかし、大都市から遠い中山間地や離島の開設では、直売所や他の施設を併設する環境にないためその方法はとれない。

§ 1 クラインガルテンの事例調査から見える課題

これからの中山間地や離島でのクラインガルテンを考えていく上で、同じような立地条件にあるクラインガルテンを見てみる。中京圏から2時間とはいって、天竜川の河岸段丘から南アルプスの急峻な谷を20分ほど入った典型的な中山間地であり、二つの集落は限界集落と準限界集落である。村では当初1カ所に10棟のクラインガルテンを計画したが、途中から2集落・5棟ずつに変更された。

一つの集落では、小さな直売所の向かいの小高い所に建設され、5棟ということで、集会所といつても床張りのない小屋である。野生動物の被害が多発するので、周りを高い柵で囲われている。開設場所の選定、ラウベの内容などにもっと検討が必要だったと思われるが、今後の中山間地や離島でのクラインガルテンの開設にあたって注目される点が見られる。それも、意図的にお膳立てをしたのではなく、結果としてそうなったという点である。

村からは、交流やイベントなどについて具体的な提示はされず、それぞれの集落のお任せにされた。一つの集落では伝統行事やお祭り、それに、集落内にある「道の駅」での春と秋のイベントなど、あるがままの集落活動に、必ず参加して下さいと最初に利用者にお願いしたそうだ。それに、クラインガルテンの中の草刈りを共同作業としただけだったが、草刈り機の使い方を覚えると、ラウベと集会所だけなので利用者が自分たちでやっているそうだ。

他のクラインガルテンではイベントのある日を避けるような利用者もいるようであるが、ここでは5棟中4棟は仕事を持つ方の週末利用であるにもかかわらず、イベントにはほぼ全員が参加しているそうだ。最初にお願いした際には少し嫌がるように見受けられたが、いざスタートしてみると、逆に、利用者は指定された日を選んで来るようにになったそうだ。

行事やお祭りを観光客として見物するのではなく、仲間として参加している。道の駅では訪れた買い物客に集落の方が作った野菜や加工品を勧めて販売し、清掃活動でも一緒に汗をきていた。集落の方たちと共有できることが、利用者にとって仕事を持しながら週末に通うモチベーションとなっていると見受けられた。利用者はブルーベリー畑の収穫の手伝いに出かけたり、集落の方の家に招かれたりと、小規模なためにクラインガルテンの中に閉じこもらず、集落の方たちとの人間関係も数珠つなぎに拡がり、次の行動を引き起こしている。

もし、1カ所に10棟という最初の計画だったら、こうはうまくいかなかったと思われる。10棟ということで開設場所は集落から離れた場所になり、さらに、倍の利用者を抱えて身動きがとれなくなっていたと思われる。2年目で滑り出しへは順調といつても、クラインガルテンの供用期間である20年は長丁場である。集落の年齢構成をみると40・50代が少ない現状から、利用者のお世話を委託収入を得るという図式のままでは早晚行き詰まることは明らかである。利用者が集落の空き家を借りて移り、集落活動を支えながら次の利用者のサポートができる体制づくりが必要であり、そのことが中山間地や離島におけるクラインガルテンの共通の課題となるのではないか。

クラインガルテンからの移住定住はどうだったか

日帰り・短期のグリーンツーリズムから、週末農業のクラインガルテンを経て、移住定住に繋がる図式が描かれている。そこで、これまでクラインガルテンからどれだけ移住定住しているかをみてみる。

「まちむら交流機構」が、2010年にクラインガルテンの設置主体に対して行った「滞在型市民農園経営等アンケート調査」では、46 クラインガルテンうち、卒園者の新規定住は 5 組が最高で、3 組が 3 件、2 組が 5 件、1 組が 11 件、ゼロが 16 件、不明が 9 件であった。いくつかのクラインガルテンでは、開設後に利用者へアンケートなどをした際、この地域が気に入ったので移住・定住することを検討したいという答えがみられたようで、将来移住定住が期待できると結論づけられていたが、なかなか難しいようである。

今回の利用者への聞き取り調査でも、地域の空き家への移住定住を検討した方もおられた。その希望は、大きな家より小さな家(2LDKまでで十分)、そして、売買でなく賃貸という方が多かった。また、トイレだけは水洗であることが大きな比重を占めていた。行政から空き家の情報提供もないため、クラインガルテンの利用期限いっぱいここで田舎暮らしを楽しみたいという意見も聞かれた。

クラインガルテンの利用期間は 1 年契約で更新され、2 回更新の 3 年間という所もあるが、多くは 4 回更新で 5 年間とされていた。なお、契約の更新は可能だというのが農林水産省の見解である。

10 年以上経過したクラインガルテンにおいて、待機登録者がいても、契約は 1 年でいったんは切れるからと、10 年以上も継続して利用されているところがいくつか見受けられた。移住定住に向けた取り組みとしてクラインガルテンを捉えるのであれば、この点の改善も必要ではないか。

「クラインガルテン四万十」は移住定住のお試し施設として位置づけられ、役場の移住定住を担当する企画課と連携している。当初は利用期間 5 年だったものを、高知県の方針もあって 3 年へと短縮させ、移住定住を考えている次の方に体験してもらうとしている。すでに、「四万十」では 2 年間に 3 組が地域へ定住された。

「ランフォーレ大三島」において、上記アンケートの実施後、定住者がさらに増えて 10 組と突出している要因も、移住定住のキーワードである暖かい所・島ということによるだろう。週末農業の別荘的な利用から、移住定住への入口と位置づけに代わると、利用者の意識も変わってくると思われる。

§ 2 過疎化高齢化が続く中山間地と離島の課題とクラインガルテン

グリーンツーリズムとクラインガルテン

バブル崩壊後の1990年代、ありのままの農山漁村を地域資源としたグリーンツーリズム・エコツーリズムが提唱された。そして、日帰りから宿泊、短期から長期、さらに反復から定着が課題とされ、その進化・発展したものがクラインガルテンと捉えられていた。多くのクラインガルテンでは、目的を「都市との交流」による「地域活性化」としている。他に「移住定住の促進」をあげているところもある。地域活性化として、交流人口拡大による経済的効果と、交流に伴う心の醸成や事業推進による意欲の向上などの精神的効果があげられている。

経済的効果は、多額の初期投資をしながら収入はラウベの利用料だけである。中山間地や離島では単独開設になるため、空き棟が出れば収入が減ることになる。そして、クラインガルテンにかかる集落・地区が得る収入は、ラウベ利用料の中から支払われる管理人の雇用と草刈りなど園内整備作業、さらに農業指導やイベントの手伝いといった臨時的なものである。利用者による買い物などの消費経済効果も、小千谷市が利用者の聞き取りから独自に算出してみたところ、1棟あたり25万弱、それも年々減って21万を超える程度だという。

クラインガルテンは先に挙げた景観等の理由から離れて設置されていることが多い。このため、地元の方がその度に自動車で出かけねばならない事態もみられる。また、「おもてなしの心」や「利用者のニーズを把握してのサービス」を重視するあまり、クラインガルテンの運営にかかることが都市住民のお世話をすることであるかのように受け止められている地域もある。これでは体力的にも精神的にも負担が大きく、モチベーションを長期間保つことが難しいという指摘もある。過疎地の地域活性化のための施設のはずが、その施設を管理運営するために地域が疲れてしまうという矛盾も出てきており、このことは、あるクラインガルテンで他の公共施設と併せて指定管理者を募集したにも関わらず、応募する団体がなくてそのまま直営という事例にも顕れている。

過疎化・高齢化が進行してどう集落を維持していくのかが課題となっている中山間地や離島においては、クラインガルテンに交流の場としての過剰な期待をかけず、過疎地における集落活動の担い手を確保するための定住へ繋ぐ前段階として位置づけ、地元の負担にならない方法で開設・運営することを考えることが必要ではないか。

中山間地や離島の課題とクラインガルテン

過疎の中山間地や離島では集落活動の担い手確保が今後最大の課題となってくる。それには都市住民に移住定住してもらえばいいが、若い世代には仕事がないなど簡単にはいかない。そこで、田舎暮らしに関心ある定年退職者が考えられるが、時間的経済的な余裕はあるものの、いきなり移住定住となると二の足を踏む。やはり前段階の半定住があれば、都市住民にとっても、受け入れる集落・地区にとってもリスクが低くなる。

自治体のお試し住宅は移住担当者の支援を受けて生活しながら移住定住先を探すが、周辺集落とは直接関係がない。クラインガルテンは両者にとって、設置の仕方によっては双赢の関係にすることができる。都市住民にとっては集落・地区内の様々なことを知ったうえで、そこに移住するか判断することができる。特に、決断する最大のポイントは人であるから、クラインガルテンで培われた集落・地区の人たちの関係をそのまま継続できることのメリットは大きい。集落・地区と一緒にしたクラインガルテンにすることによって、集落・地区にとってまだ若い60才代を集落活動の担い手として常にストックできる。また、移住定住しようとする方の人となりも掌握できる。さらに、移った方が集落活動のコアの人材になることも期待できる。

多くのクラインガルテンではイベントや集落の行事・共同作業日などへの参加を呼びかけている。それらは管理運営に関わった方が毎回集落から離れたクラインガルテンに出かけて、特別に利用者のために用意したものである。しかし、それらのセッティングに疲れてはてて負担となり、イベントの数も関わる方も減っていく。

そこで、どんなクラインガルテンを開設していくのか。集落との関係を考えるうえで、「たかぎ」が参考になる。「たかぎ」は、5棟と小規模であり、一段上の小高い所で集落の間近にある。棟数が少ないとということは、お互いをすぐに認識でき、日常生活の中で祭りや作業を共有することによって距離感が縮まり、それが次の行動へと繋がり、さらに人との関係は拡がるなど、プラスのスパイラルが働く。利用者にとって集落の仲間として接してもらえることが、新鮮であり心地よいとみられる。全体を掌握する管理人は区長がしているが、棟数も少なく、利用者も見えるので負担には感じていないようである。

中山間地や離島でのクラインガルテンでは棟数を多くせず（5～10棟）、集落の隣接地か集落内に設置することが一番肝心である。管理棟などは必要なく、シンプルにラウベだけとする。施設整備の事業費が総額はもちろんのこと、一棟あたりに換算しても大幅に減らすことができる。また、集落と一緒にすることは物理的にだけでなく、集落の日常生活とも一体ということである。

「観光」のお客としてではなく、集落の担い手であるパートナー=仲間を迎えることとなる。集落の人は特別なことをする必要もなく、クラインガルテンは集落を構成する一つの要素として、利用者も隣人として普段付き合いをしていく。そうなると、現在の多くのクラインガルテンで負担を感じている「管理」の多くは必要でなくなってくる。「観光」という位置づけでお世話をすることによって得ていた収入はなくなるけれど、「管理」の負担や、「都市との交流」に費やすエネルギーも軽減できる。

「管理」がほとんど必要なくなるとはいえ、クラインガルテンを見守り、利用者を集落やその周辺に移すシステムを動かす組織が不可欠である。10年、20年と機能するためには、集落の自治会や地区協議会では荷が重く、動きづらいので、機動的に動けて行政とも連携できるNPO法人などが良い。その組織が地元の方との間をコーディネートしていく。

§ 2 過疎化高齢化が続く中山間地と離島の課題とクライインガルテン

都市住民の農山漁村への関心は

「ふるさと回帰総研」が2008年1月に3万人に対して、2009年8月に10万人に対してアンケート調査を行い、「ふるさと回帰の変容」として発表している。その2008年1月と2009年8月のアンケート調査を比較すると、すでに移住定住した方が2.0%から3.7%に増加しているのに、二地域居住した方は2.4%から1.1%に減少している。二地域居住に関しての減少はリーマンショックによる経済的影響を受けたと考えられる。その後、高速道路の無料化実験と一律1,000円の割引きも廃止されたため、二地域居住は増えてはいないと思われる。

同じく2008年1月と2009年8月では、移住定住したいと思っている方は3.9%→5.9%（二地域居住は13.6%→13.4%）であった。2009年8月の調査における「移住・定住をしたいと思う」「二地域居住をしたいと思う」「どちらか分からぬがしてみたいと思う」と回答した方（全体の46.4%）の内訳は次の通り。

	すぐにでも 実行・準備中	2・3年内に 実現したい	5年内に実現 させる意欲がある
20才代	0.1	0.9	4.0
30才代	0.1	0.9	4.6
40才代	0.2	0.9	5.2
50才代	0.2	1.4	9.1
60才以上	0.2	3.2	11.9
合計	0.2	1.2	6.2

出典：(株)ふるさと回帰総合政策研究所

この傾向は2008年1月でも同じ傾向と思われるので、1年7ヶ月後の2009年8月にすでに移住定住した方が2.0%→3.7%と上がったのは、退職者たちを中心に移住定住が進んだと考えられる。また、移住定住したいと思っている方は2009年8月には全体の5.9%とさらに上がっているので、3年以上経過した現在では移住定住した方たちは、3.7%→6%を超えていのではと推定される。

国土交通省が2012年10月に行った、過疎・高齢化が進む農山漁村に対する都市住民の意識や、今後の交流・活動意向の東日本大震災後の変化を含めた「農山漁村地域に対する都市住民アンケート調査」を考察する。

農山漁村を大切だと思う気持ちは年代が上がるにつれて強まり、東日本大震災をきっかけに農山漁村を以前より強く感じている。この調査でも、移住定住と二地域居住をしたいと思っている20才代は50・60才代並みに多かった。また、移住定住をしたいと思っている60才代は50才代を下回っているが、これは60才代で移住を目指していた方はすでに実現させているのではと推測される。それは、移住定住と二地域居住をしたい方に対する具体的なプランはあるかという間に對して、60才代では50才代よりも5割以上も高くて意欲的であることからも伺い知れる。60才代では移住定住をしたいという意欲は根強く、50才代も退職を見据えて検討している層は確実にあるといえる。

今後の農山漁村とどう関わりを持ちたいかという問 (Q10) に対して

	全体	男性	女性	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代
移住定住	3.6%	4.9%	2.2%	4.1%	3.0%	6.8%	4.1%	3.1%
二地域居住	5.4%	7.6%	3.3%	5.8%	3.3%	4.4%	7.0%	7.2%

移住定住・二地域居住をしたいと思っている方に、どの程度実現しそうですかという問 (Q12) に対して

	全体	男性	女性	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代
具体的なプランがある	12.7%	12.0%	14.3%	15.5%	6.3%	10.7%	11.9%	17.1%
プランはないが実現できる	49.8%	52.4%	44.0%	60.3%	24.1%	44.6%	44.8%	44.3%
難しいと思う	37.5%	35.6%	41.8%	24.1%	35.4%	44.6%	43.3%	38.6%

「ふるさと回帰総研」のアンケート調査と今回の国交省のアンケート調査では目的と質問の設定が少し違っているためストレートな比較はできないが、二地域居住をしたいと思っている方が半分以下になっている。これは二地域という言葉が曖昧なまま一人歩きしていたのが、現実を踏まえてみれば、経済的・時間的な理由から週末利用というより農山漁村に軸足がある生活パターンなのだということの認識が進んだためと推測される。

2012年10月の国土交通省のアンケート調査では、移住定住したい方が現実的には難しいと思われる理由（回答複数）として、実現するきっかけがないが46%、住居などを確保する経済的なコストが31%、家族の理解が得られない26%、農山漁村に暮らしたことがないのでうまく暮らせるか不安15%となっている。（働く場が少なく、自分に合う仕事が選べないも39%あったが、退職組には関係がないので外して考える）

住居を確保する上での経済的な問題では、移住定住者が求めているのは大きくない家を賃貸でだが、空き家バンク等での紹介も売買物件ばかりというミスマッチを解消しなければならない。また、クラインガルテンの利用料金も、今回の利用者へのヒヤリングや価格帯を見ても、やはり月3～3.5万あたりが限度と思われる。

家族の理解が得られないということは、移住定住したい方のうち男性が女性の2倍であったことにもあらわれている。これも、夫が農山漁村で主に生活して時々都会へ、妻は都会での生活が主で時には夫の生活する農山漁村へという二地域居住もライフスタイルの一つとなり得る。夫に納得いくまで農山漁村で生活してもらうのも、地域の担い手として、本人の意識も高くかなりの戦力になる。

§ 2 過疎化高齢化が続く中山間地と離島の課題とクラインガルテン

問題は、実現するきっかけがないということと、その集落に受け入れてもらえるかということにつきる。そこで、クラインガルテンを移住定住のお試し施設と位置づけ、開設された集落の方との交流を通してその地域に馴染み、その集落・地区の賃貸の空き家に定住するというステップを踏むシステムは、課題を解決する有力な方策となり得る。現在はすべて手探りで移住定住先を探しているが、中山間地や離島にこのようなクラインガルテンが開設されれば、特に、退職を控えて移住定住を見据えている方にとって準備し易いといえる。

全国知事会のプロジェクトチームが24年8月に発表した「分散型国土形成への展望：都市から地方への移住を促進する視点からの考察」のまとめでは、地方における人口の減少と高齢化の加速化に伴い、今後は、一次産業をはじめとする地域の担い手の確保といった明確な目標を掲げて、自治体は主体的に取り組んでいかなければならないとしている。そして、多様な価値観に柔軟に対応できる移住の場をいかに提供できるかが課題だとしている。

「クラインガルテン四万十」は、高知県が移住定住のお試し施設と位置づけて積極的に開設支援をした。利用者はほぼ年間を通じて生活しており、高知暮らしを楽しみながら定住先を探している方も多い。初年度(2010年度)は棟数の2倍以上の希望者があり、好評なので7棟の増設に踏み切り、利用年数も5年→3年と短くしている。移住政策をさらに促進させ、中山間地の担い手の確保を目指している高知県の取り組みは注目される。

高知県での取り組み「移住促進による経済の活性化」

他の府県同様に団塊世代の大量退職を好機ととらえ、2006年から高知県でも移住促進事業がスタートした。その後、第一期「高知県産業振興計画」(21年度～23年度)において、産業成長戦略の連携テーマである「人材育成・人材の確保」の施策の一つに移住促進を位置づけ、団塊の世代対策中心から、県外からいかに産業の担い手となる人材を確保するかに重点をシフトした。そのため、総合相談窓口である移住・交流コンシェルジュを配置し、きめ細かな移住相談に応じられるようにした。同時に、地域の受け皿として、空き家の掘り起こしやお試し滞在施設の整備と共に、クラインガルテン整備にも自治体が取り組める体制づくりを行った。

それまで、高知県は大都市圏から遠く離れていることから、クラインガルテンは週末利用の農業体験施設ととらえていたため開設することはなかったが、「高知県版クラインガルテン研究会」を設置して本格的に検討を開始した。同時進行する形で「クラインガルテン四万十」を具体的なモデルとして、「産業振興計画：地域アクションプラン」の中で四万十町と共に実現させていった。

現在「移住促進事業補助金」の中に補助対象事業として、「滞在型市民農園整備事業」を設け、クラインガルテンを整備する自治体に対して、国の交付金に上乗せして総事業費の2／3を補助している。この制度を使って、24年度「四万十」はラウベを7棟増設し、新たに本山町が10棟の「クラインガルテンもとやま」の工事を行って25年4月にオープンする。国の交付金として活用したのは、国土交通省の「社会資本整備総合事業」である。

24年度から始まった「第二期産業振興計画」では、中山間地でのコミュニティ機能を維持していく仕組み作りの支援を強化している。地域住民が主体となって、旧小学校や集会所などに生活・福祉・産業・防災などの地域の課題やニーズに応じて総合的に取り組む「集落活動センター」を設置し、近隣の集落が連携を図りながら運営するのだが、そこで不足する人材の確保と移住促進をセットにする体制にしている。

夫婦50組が高知県に移住した時には65億円（前提：同年齢で60才時に健康）の経済波及効果が見込まれ、さらに、移住者が増えることは中山間地においても「担い手の確保」に有効であるとしている。そして、少子高齢化の進展を脅威として捉えるのでなく、将来にわたって持続的な発展を実現する機会と捉え、移住促進策の強化と、「産業振興」「健康長寿県づくり」「中山間対策」などの施策を有機的に結びつけて、経済活性化につなげる仕組み作りを進めていくとしている。

クラインガルテンも移住のツールの一つとして捉えて、中山間地での「高知県版クラインガルテン」の開設を支援している。

§3 課題解決に向けたシミュレーション

事業主体の設定

クラインガルテンを建設するシミュレーションを行うため、過疎化高齢化が進む地域において、地域資源を発掘・活用した地域活性化に取り組むN P O法人などをカウンターパートナーとした。

また、単にクラインガルテンのシミュレーションでは自治体が動く事は難しいと考えられたため、それぞれの団体の活動を基盤に、クラインガルテンも柱の一つに入れた包括的なパッケージの地域活性化の施策として自治体にプレゼンできる内容を目指すことにした。

1つめのコンセプトは、大都市圏から遠くて週末利用は想定できない中山間地や離島において、60才代を中心とするリタイヤ組が移住定住へと続く最初の第一歩として位置づけ、10棟前後の小規模で集落と一体となったクラインガルテンを建設する。クラインガルテンは60才代が入れ替わりながら恒常に集落活動の担い手としてストックされることが、中山間地や離島での地域活性化に繋がるというものである。

2つめのコンセプトは、クラインガルテンの増加等により今後厳しくなるであろう近距離圏でのクラインガルテン設立において、長期滞在高齢者や若い世代を取り込む可能性について追求しつつ、クラインガルテンを自治体の多様な活性化施策の1つとして明確に位置づけたものである（ただし、ニッチな利用者層を取り合う可能性も高くなるため、現実において近距離圏一一とくに過密な甲信越での整備は本来は推奨しない）。

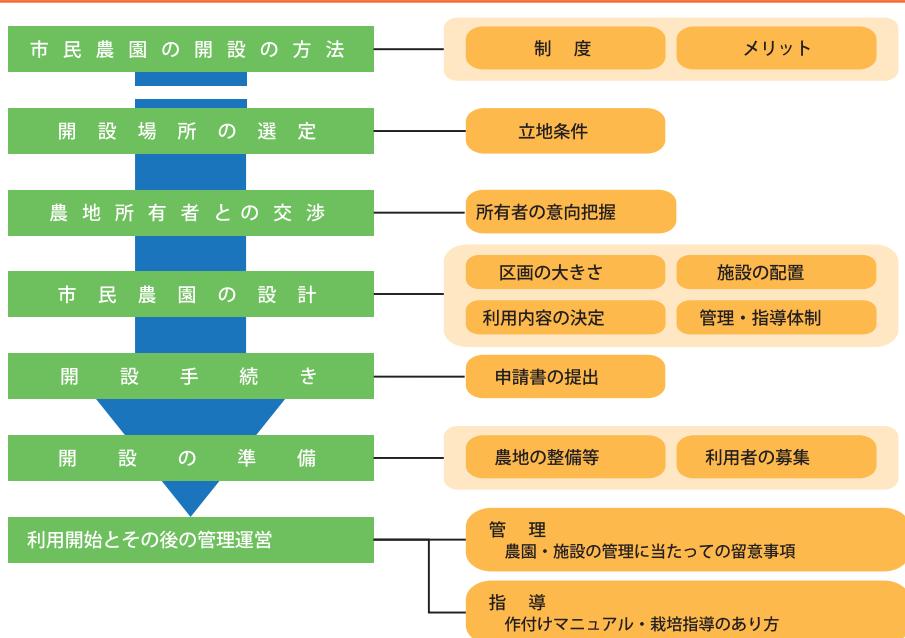
補助金・交付金を活用しつつも、残りについては償却できる長期計画を立てる。その視点においては自治体よりも民間から検討を進めた方が、より現実的なものと考えられる。

以上の様な判断から、事業主体はN P O法人等の民間団体と設定して検討を進めることとした。

市民農園の開設手順

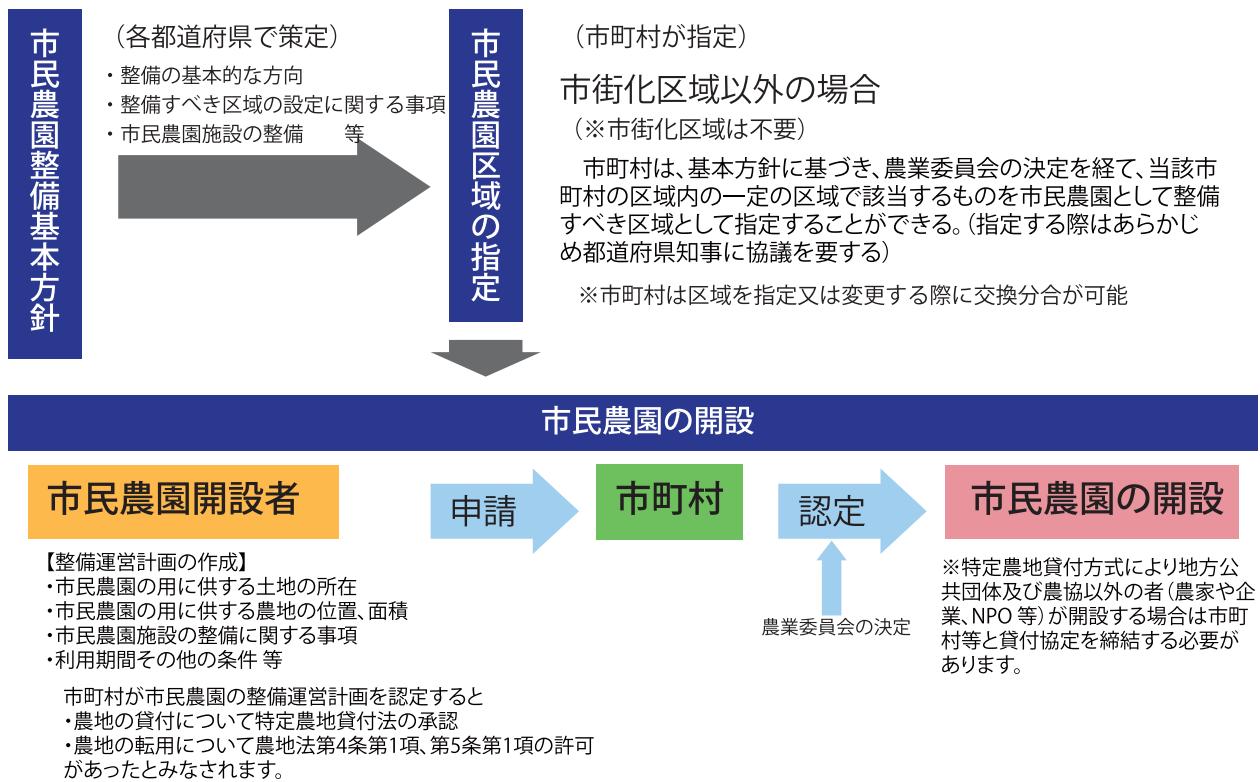
市民農園を開設する場合には、農地が確保できるかどうかなどいくつかのキーポイントがありますが、一般的な流れとしては次のようにになります。

なお、実際に市民農園の開設を進める場合には、必ずしもこの手順となるものではなく、例えば開設場所の選定と農地所有者との交渉、さらには市民農園の設計まで重なることが多いものと思われます。



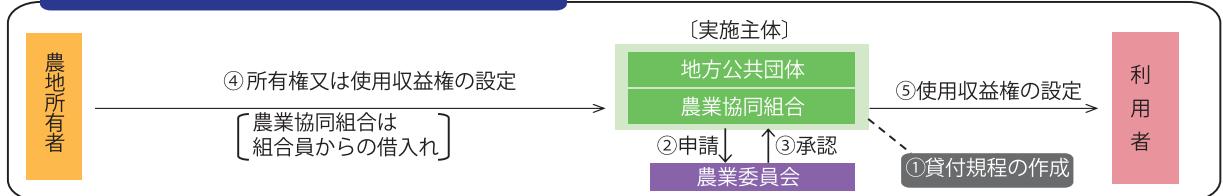
市民農園の開設手順

市民農園整備促進法

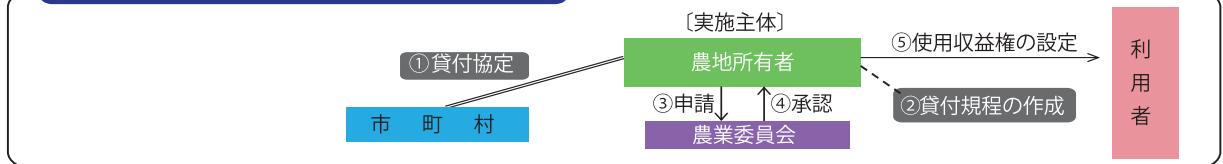


特定農地貸付法

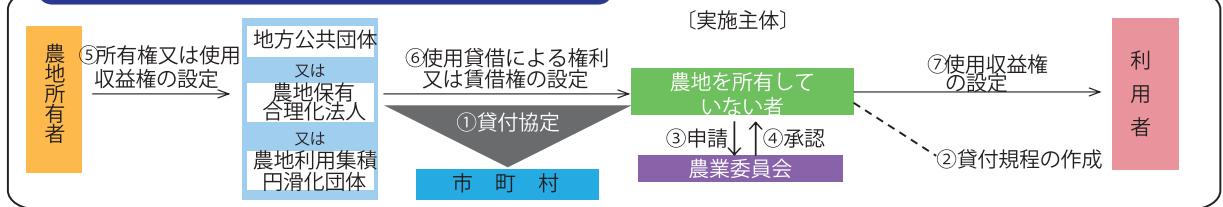
1 地方公共団体及び農業協同組合の場合



2 地方公共団体及び農業協同組合以外で農地を所有している者の場合 (農家等)



3 地方公共団体及び農業協同組合以外で農地を所有していない者の場合 (NPO・企業等)



出典：市民農園をはじめよう（農林水産省）

§3 課題解決に向けたシミュレーション

利用者と距離圏の設定

多くの自治体が取り組みを始めたように、今後のクラインガルテン整備の最大の目的は「移住・定住の促進」と考えられる。反面、これまでのクラインガルテン像とは“週末滞在”を前提としたものが多く、移住・定住の暮らしとはほど遠いものであった。

今回の検討では、利用の距離圏により“週末滞在”か“長期滞在”かという判断とともに、それぞれの距離圏と滞在期間に合致した利用者層を想定することとした。

【A地区】

A地区は文化的景観としての風防石垣と「こぐり」が有名である。扇状地・耕作地から土砂流によって運ばれた石がそこかしこで見られ、岳から吹き下ろす北風を防ぐための風防石垣として伝統的な家並みを有している。また、豊富な地下水を利用するため、「こぐり」と呼ばれる地下水路が数十本あり、「文化的景観地区」の申請を検討しているほど魅力的な地区である。

一方で、近郊都市までが車で3時間近くかかるため、農園の利用者層としては“週末利用”が見込みにくい地区である。気候が1年を通して比較的温暖で、多島美等の魅力も素晴らしいことから、移住・定住の潜在的ニーズは高い地区と考えられ、大都市圏からの“長期滞在”という利用が現実的と考えられる。

利用者の年齢層としては“長期滞在”を前提として、時間とお金に多少なりと余裕がある60～70歳代前半の「元気高齢者」が想定できる。将来的に地区に定住する可能性も考えられるが、多くは体調の衰えと共に医療・福祉施設の整った都市部に戻る方が大半を占めるだろうと考えられる。クラインガルテンを利用する「元気高齢者」は数年ごとに代替わりをしつつ、地区の活性化に寄与することを見込んでいる。

【アクセス】
大都市圏 大阪
計画地まで 飛行機+45分

近郊都市 熊本市街
計画地まで 電車90分+車60分
または車165分

【上位計画】
都市計画
都市施設
都市計画区域外
スーパーまで8km
役所（本所）まで20km
役所（支所）まで8km
総合病院まで8km

【アクセス】
 大都市圏 名古屋
 計画地まで 車 120 分
 または電車 270 分

近郊都市 飯田市街
 計画地まで 車 60 分

【上位計画】
 都市計画 非線引き区域 用途地域あり
 都市施設 商店まで 5 km
 役所まで 2.5 km
 病院まで 3.5 km

事例

斜面地の造成、定住用地の別途整備、道路敷設、上下水道の整備、電話・TV の引き込み等は支出を大きく増加させる要因となる。



斜面地造成の例



【B地区】

B地区は北アルプスと南アルプスの間にあり、田畠を横切る形で天竜川の支流が流れる、グリーンツーリズムの拠点に適した地区である。冬期は雪がちらつくものの積雪は浅く、農業に適した地区である。一方で都市近郊と言えるほど観光機能や医療福祉施設の充実は見られず、経済の衰退と共に若い世代が流出しているという問題を抱えている。

車による交通の便は良く、元気な利用者であれば大都市からの“週末利用”が可能な距離圏である。ただし、クラインガルテンに関して言えば、いくつものクラインガルテンが元々少ない利用者を取り合う激戦区であり、従来のように立地性と施設の見栄えだけでは長期的・安定的な利用者確保が難しいと考えられる。

想定する利用者層は長期滞在する高齢者の他、子育て中のファミリー層とし、従来クラインガルテンが抱えていた「週末利用が負担」「農業以外にも多様なツーリズムを体験したい」「親族・友人を呼んで利用したい」という利用者ニーズの実態に応えていく形で、クラインガルテンの今後を見いだすシミュレーションとする。

具体的には子どもが育つまでの一定期間、占有的な空間で多様な体験・創造活動をさせたいと考えるようなファミリー層である。また、2つ以上のファミリーがシェアして利用でき、農業という利用の縛りを最低限にすると言う契約形態に考慮する。

§3 課題解決に向けたシミュレーション

集落・敷地の検討

集落選定の前提条件として、前章で指摘したように集落との距離圈を重視し、集落内に小規模棟を整備する方針とする。また、受け皿団体としては、集落組織に加え、自立可能で持続可能な運営を図るため、地縁のN P O組織等法人格又はそれと同等の組織が加わられる地域であることを条件にしている。

【A地区】

漁業と農業の混在する集落で、民間の耕作放棄地と公的建物（職員住宅等）の跡地が点在している集落での検討を進めた。カウンターパートとしてN P O組織が関わり、N P Oと集落自治会などで検討体制が整ったこともあり、一般的にガードが堅い過疎集落と比較して、コミュニティ形成の前段階としては難なくクリアーされたと言って良い。

受け入れ地域の居住者層は軒並み高齢だが、公的住宅や学校が配置されていることもあり、幅広い年齢層を見ることができる。

敷地選定にあたっては、いくつかある耕作放棄地の1つを利用できないかと検討してきたが、多くの地区でそうであるように「受け入れてくれる所有者が見つからない」「インフラが未整備である」「地代がかかる」「権利関係、区画が複雑である」等の理由から、耕作放棄地での適所は見付けられなかった。

しかし、公的用地において、特に一度施設整備がされその後更地化になった土地においては、インフラが整備されており、地代や権利関係についても明確な解が期待できるだろうということになり、教職員住宅跡の“宅地”を検討敷地とすることにした。中でも1番の決め手は、上下水道が完備していたことである。

【候補地1】

敷地面積	1375 m ²
敷地形状	整形・平坦地
接道条件	接道あり
インフラ	上下水道あり
権利関係	公有地（教職員住宅跡）
近隣関係	集落の中心ではあるが、農地に囲まれている



【候補地2】

敷地面積	831 m ²
敷地形状	整形・平坦地
接道条件	接道あり
インフラ	上下水道あり
権利関係	民有地
近隣関係	集落の中心ではあるが、農地に囲まれている



【B地区】

広い農地の間に民家が点在する集落で、耕作放棄地が徐々に広がってきている集落での検討を進めた。元々、この地区の近隣自治体ではグリーンツーリズムが熱心に取り組まれており、B地区で検討を進める切っ掛けも地縁N P O団体が「遊休耕作地と空いているアパートを組み合わせた応用型クラインガルテン」を研究していたことにある。

受け入れ地域のコミュニティは山裾の農地と街道沿いの住宅地とに大別できるが、いずれも密な近隣関係ではなく車社会での距離感を持っている。

また、居住者層は農業と工業の従事者が多いが、農業は高齢化、工業は企業の業績悪化があり、活気が失われつつある。

敷地選定にあたっては、いくつかある耕作放棄地の1つを利用できないかと検討してきたが、敷地決定の障害となったのは「接道の確保」「土地の整地」「工場との棲み分け」「権利関係が複雑である」等の理由であった。

さらに今回においてはクラインガルテン激戦区であることから、付加価値が付けやすいことが条件に加わったため、最終的には、民間の未利用地で、利用が低迷している農業体験施設に隣接した土地を選定することで、総合的な活性化を図ることとした。

【候補地1】

敷地面積	980 m ²
敷地形状	不整形・斜面地
接道条件	接道あり
インフラ	農業用水あり
権利関係	民有地
近隣関係	集落の外れ（山間部） 農地と森林に囲まれている



【候補地2】

敷地面積	1800 m ²
敷地形状	整形・平坦地
接道条件	接道あり
インフラ	上下水道あり
権利関係	民有地
近隣関係	集落の中心 隣接する工場の騒音が大きい



【候補地3】

敷地面積	2800 m ²
敷地形状	整形・平坦地
接道条件	接道あり
インフラ	上下水道あり
権利関係	民有地
近隣関係	集落の外れ 農地に囲まれている



§3 課題解決に向けたシミュレーション

配置計画と事業規模

【A地区】

1300 m²ほどの敷地に5棟のラウベを配置している。この規模は集落にとって負担無く受け入れられる戸数であることに配慮している。

長期滞在を前提としていることから、農地面積は趣味程度ではなく、充分な農業ができるよう80 m²ほどを確保することとしている。よくある日帰り区画については、立地上日帰り層が限られていることと、周辺の耕作放棄地を活用するという計画のため、設けてはいない。

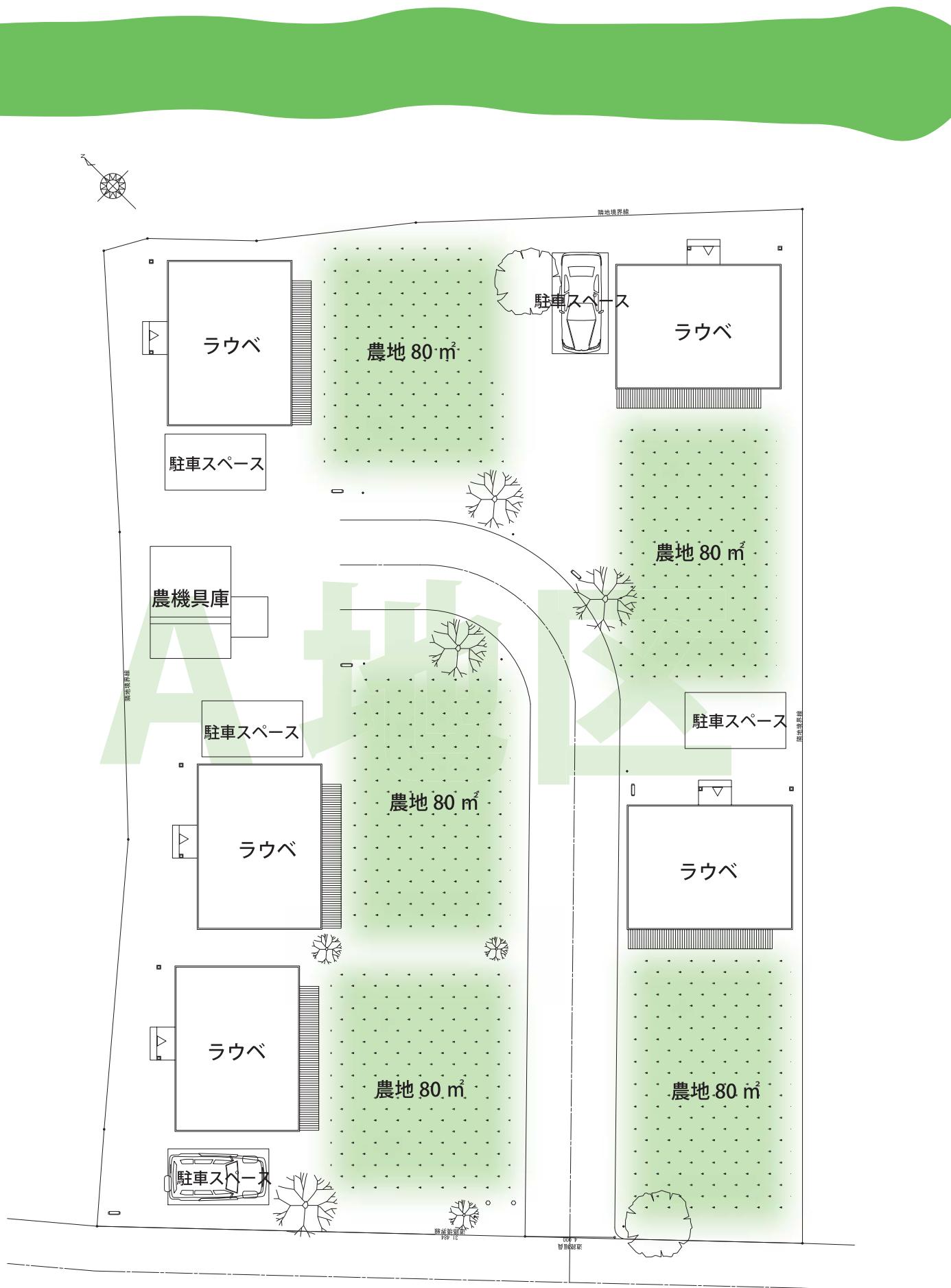
また、生活の利便性から軽自動車程度がおける駐車場を各戸に設けている。

共同施設は従来のような集会所機能は持ち合わせておらず、共同の農耕具がおける程度としている。計画敷地目の前の教職員住宅（空き家）や徒歩3分の自治会集会所を活用することを前提としている。

公有地であるため、事業主体に自治体が加わる場合は地代が削減できること、宅地であるため場合によっては住民票（住民税）を設置することも可能であることも特徴である。前面道路まで上下水道が引いてあること、また、隣の農地まで農業用水が引いてあることから、整備計画全体での負担はかなり削減できると期待できる。

その他、特筆すべき外構工事は行わず、従前の宅地形状のままとしている。採算性を考慮すると外構工事が少ないに越したことはないが、それを前向きに捉え、利用者同士が創意工夫したり、近隣農家が花を持ってきたりすることで賑やかなクラインガルテンを作り上げていくことを目ざす計画としたい。





§3 課題解決に向けたシミュレーション



【B地区】

敷地全体は 2800 m²ほどであり、多数のラウベ建設が見込める規模ではあるが、近隣民間の密度が少ないととのバランス、および敷地内での幅広い活動を行うために少数 5 棟のラウベ建設としている。

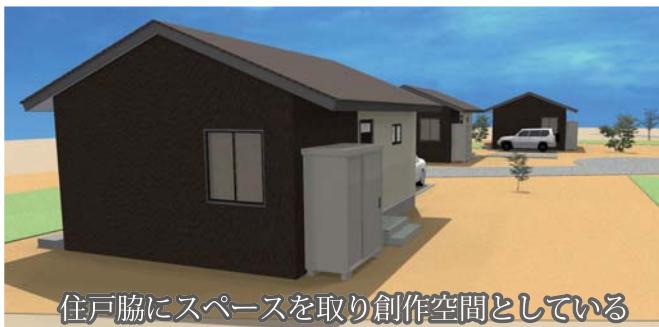
長期滞在の高齢者その他、短期滞在のファミリー層がシェアすることも前提としているため、農地面積は場合によっては 2 つに分割できる面積として 100 m²ほどを確保することとしている。よくある日帰り区画については、周辺の耕作放棄地を活用するという計画のため、設けてはいない。

一方で農作業以外の多様な創作活動、自由体験ができる空間を住戸脇に設けている。これは例えば木材加工やパン焼き窯作成など、都市部では制限されてしまうような活動を肯定することで、利用者の積極的確保を図っている。

また、利用者が別々の自動車で来ることも想定し、2台 / 棟の駐車スペースを確保している。利用者同士が共同で作り上げていく作り込み空間を用意することで、利用者同士や、利用者と地域コミュニティとの交流を図りつつ、利用者の自由占有欲を満たせる計画としている。

共同施設は従来のような集会所機能は持ち合わせておらず、共同の農耕具がおける程度としている。計画敷地目の前の農業体験・交流施設を活用することを前提としている。

ファミリー層の獲得においては、既存の多くのクラインガルテンも考えているところではあるが、そのニーズに充分に応えられず、結果としてファミリー層獲得には至っていないのが実情である。そのため、「観光客ではなく、ツーリズム体験のお客さんでもなく、かといって田舎に家を買うほどではない」というニッチ層を上手く取り込むことが、既存のクラインガルテンとの共存につながると考えられる。



§3 課題解決に向けたシミュレーション

ラウベ(簡易宿泊施設)の設計

ラウベ建設はクラインガルテン利用希望者の関心を惹く重要な要素となる一方で、運営形態や事業採算性にも直結するセンシティブな要素もある。

これまでの多くのクラインガルテンでは、前者については認識されてきたものの、先入観によりクラインガルテンのデザインはかくあるべきという結果に陥っていたうえに、後者については事業主体が自治体と言うことがあり充分に考慮されてきたとは言い難い状況にあった。

設計のシミュレーションにおいては、利用者層に応じたプランニングと対応の柔軟性、採光やバリアフリーによる住環境の充実に気をつけるとともに、共通して次のような点にも配慮している。

- ・高齢者も使いやすいバリアフリーは最低限の条件であり、都会の住宅性能にあわせて、玄関・トイレ・浴室・断熱等の基本的な住宅性能を削ることはしない。
- ・地域の気候風土に適した伝統的建築様式・地場産材の活用も考慮し、不用意にログハウス等の輸入建築様式は控える。
- ・地場産材の活用や一部仕上げの簡素化により建設費低減を図る。
- ・整形かつ汎用モジュールの導入により、パネル割りを効率化等の建設費低減を図る。

【A地区】

利用形態

- ・主に夫婦またはひとり暮らしの高齢世帯で、身体機能に著しい低下が無い元気高齢者。
- ・別荘を買うほどではないが、安定した生活を営める程度の金銭的余裕がある世帯。
- ・孫が遊びに来たとき、最低限泊まれるだけの部屋は必要。

基本計画・仕様

- ・4間×3間、39.7 m²、木造平屋建て1LDKの計画としている。
- ・長期間滞在するため、季節をまたいで生活できるだけの収納力確保として、外部物置を併設している。
- ・平屋建てにすることで、内装制限を緩和し、地場産材を多用できる計画としている。また、天井をあげることで、空間的な広がりを確保する一方で、性能上支障のない部分を簡素なボード仕上げにするなど、建設費の低減を図っている。



§3 課題解決に向けたシミュレーション



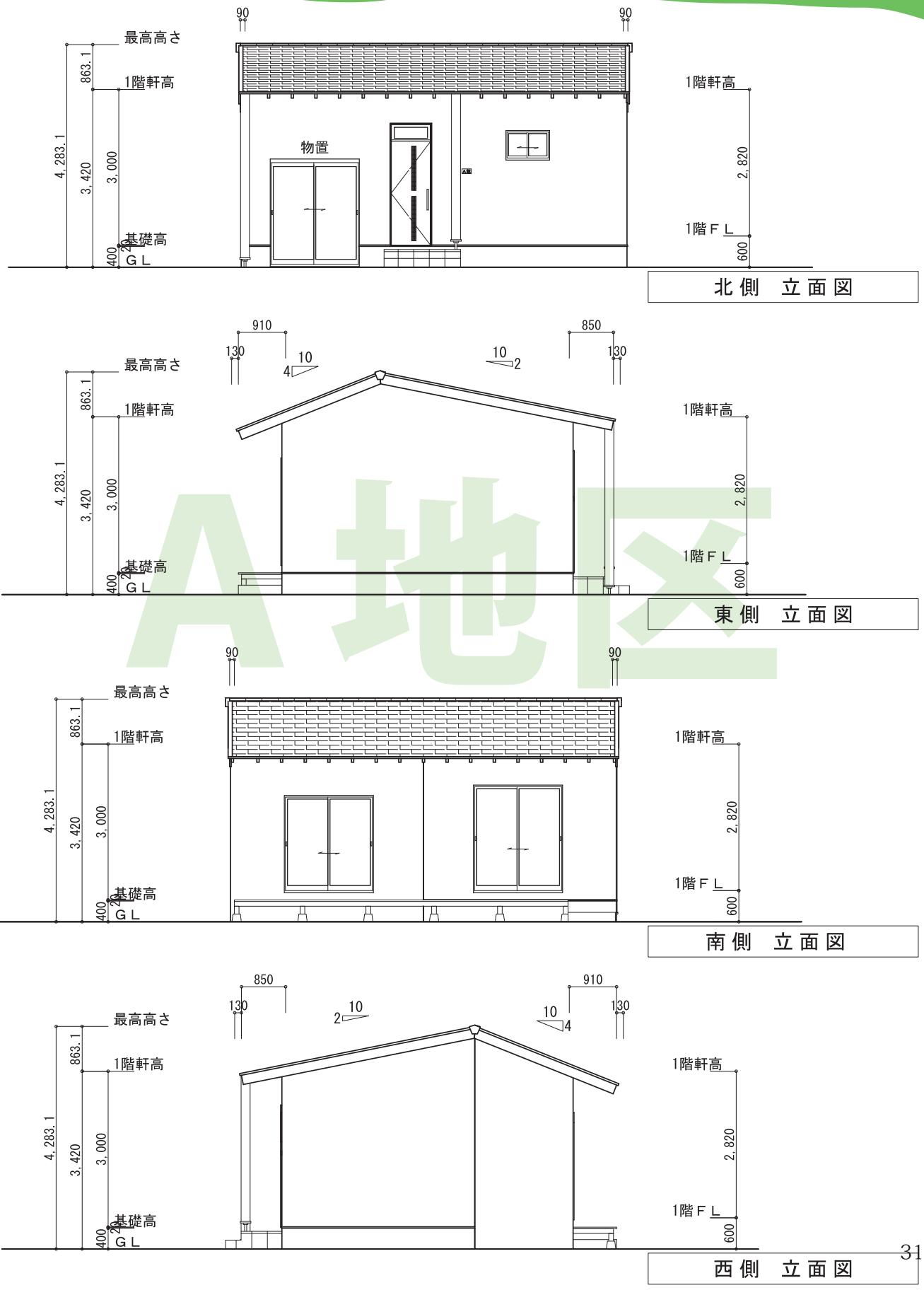
A

LDK・居室

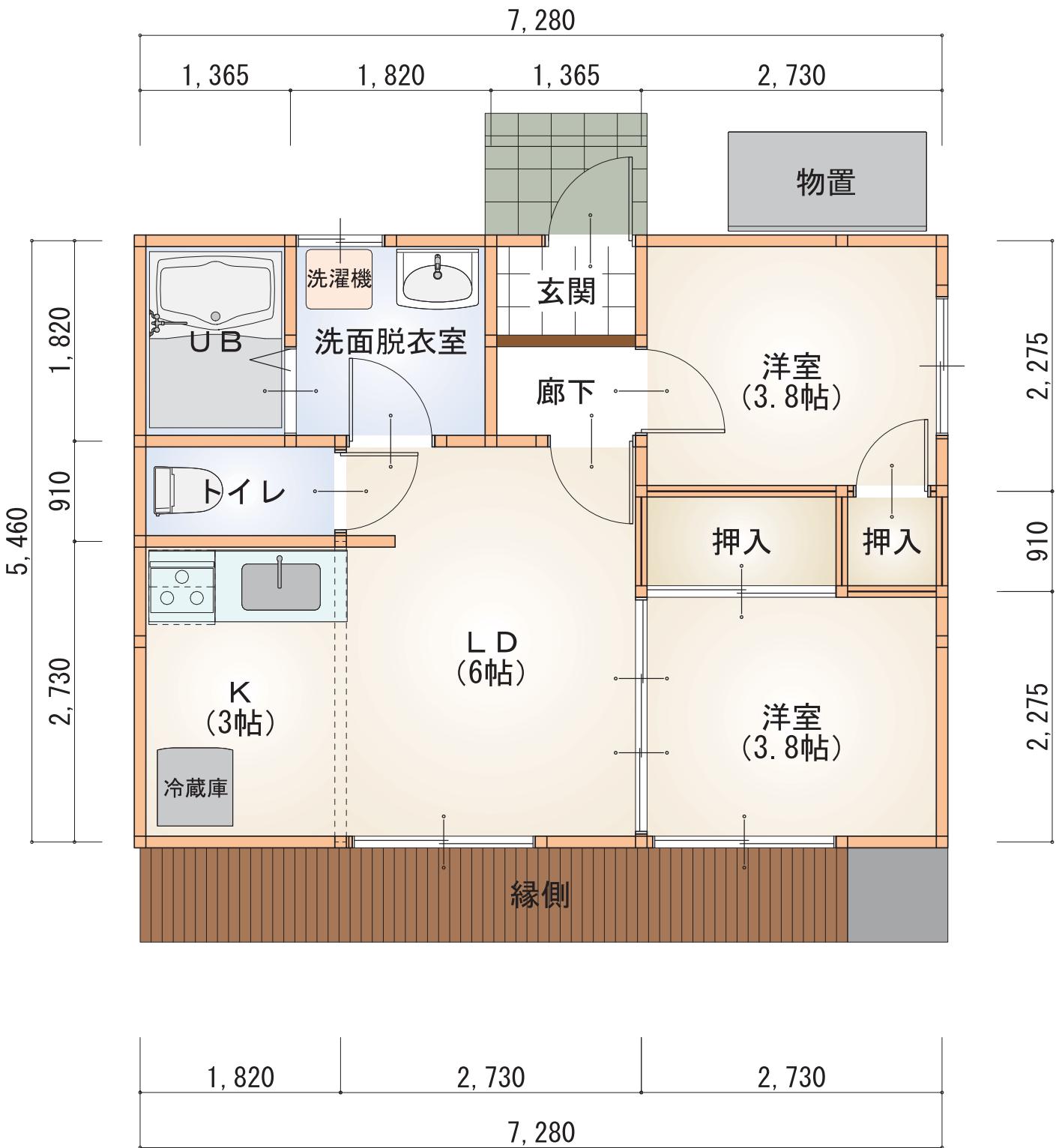


・LDKは日常生活の中心であり、LDK空間が充実していることは、利用者にとってクライインガルテン選定の大きな判断基準になると考えられる。特に既存のいくつかのラウベにおいては、LDKがあるものの利用者世帯のみの空間として設計されており、近隣住民の来訪や親族の宿泊には対応し切れていないものも目立っており、時に客間としても使える程度の広さの確保と、別に1室を設けることは最低限のプランニングと言える。

- ・また、キッチン部分は家具配置後も空間として分けやすいよう配慮している。
- ・居室は6帖とし、必要に応じてLDKとの一体性を確保しつつ、家族3世代が最低限泊まれる程度の広さを確保している。また、布団等をしまえるよう押入を設けている。
- ・収納スペースとしてのロフトは設けず、外部物置を置くことで収納の確保と建設費の低減を図っている。
- ・天井をあげることで空間的な広がりを確保する一方で、性能上支障のない部分は簡素なボード仕上げにするなど、建設費の低減を図っている。



§3 課題解決に向けたシミュレーション



【B地区】

利用形態

- ・主に子どもまたは孫に小学生までの子どもがいる層で、身体状況や仕事、子どもの成長によって田舎暮らしに定着できる段階にない方が利用。
- ・毎週末の利用は難しいときもあるが、友人家族や兄弟姉妹家族とシェアすることで継続的にクラインガルテンでの生活ができる世帯。なお、ある程度の大家族同士がシェアする場合、提案のラウベでは手狭となるため、周辺の宿泊施設等と連携した割引制度の導入なども配慮されたい。

基本計画・仕様

- ・4間×3間、39.7 m²、木造平屋建て2DKの計画としている。
- ・家財は少なくとも生活に支障はないが、複数家族が同時利用する可能性があるため、個室を2つ確保している。
- ・平屋建てにすることと、内装制限を緩和し、地場産材を多用できる計画としている。また、天井をあげることで、空間的な広がりを確保する一方で、性能上支障のない部分を簡素なボード仕上げにするなど、建設費の低減を図っている。

ラウベに見られる建築的特徴

既存クラインガルテンのラウベは、ドイツのクラインガルテンを真似したためか、ログハウス的な造りのものが少なくない。

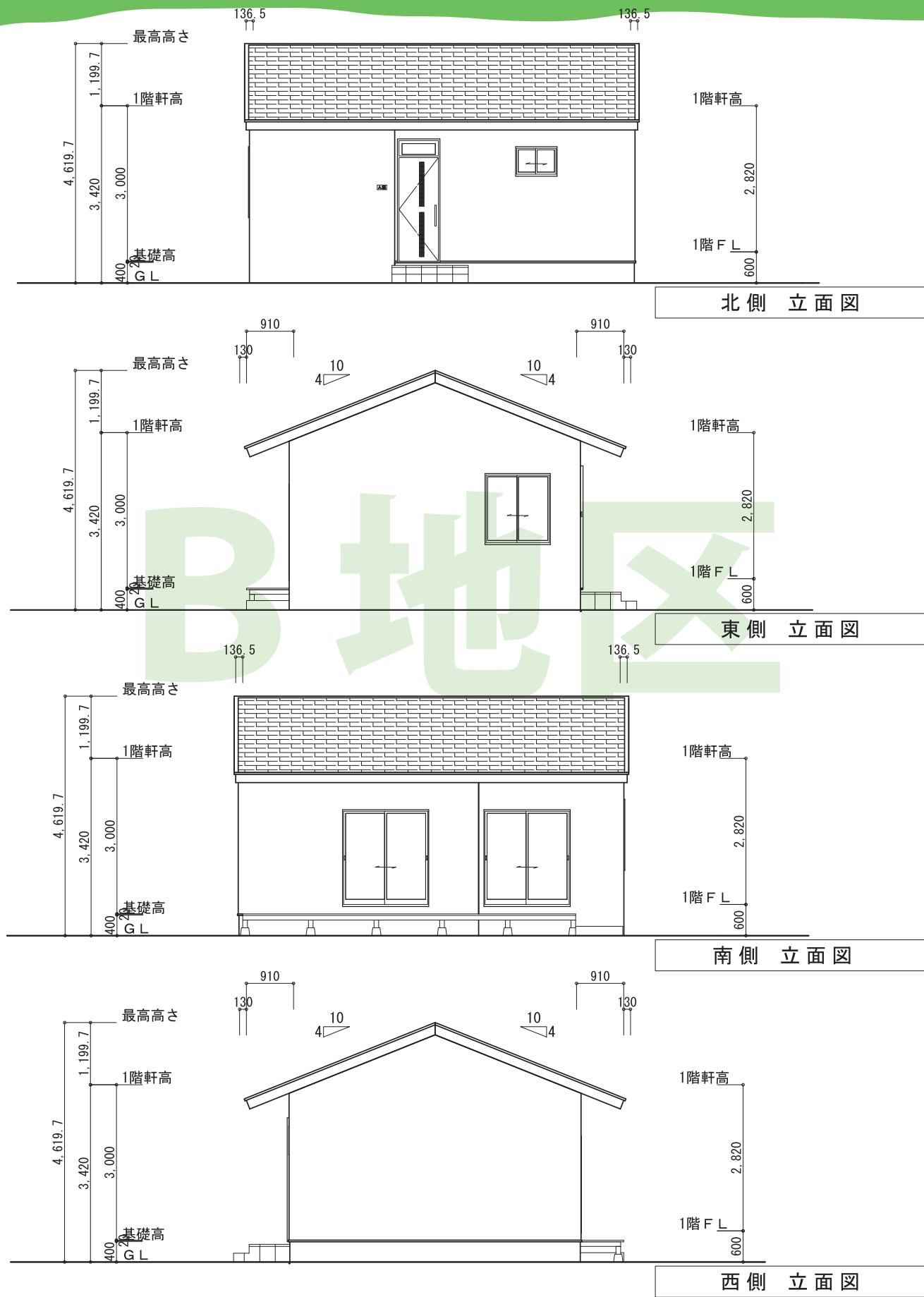
さらには平面的余裕があるにもかかわらずロフトを設置したり、木壁のみで断熱仕上げを省いたり、デザインを重視して性能が考慮されていない事例も見られる。

この様なラウベは、利用者の不満となり得るもので、特にロフトについては不満の多い機能と言える。

また、デザインを重視する利用者は、突き詰めれば「古民家」のような田舎建築を欲しており、クラインガルテンではデザイン・機能とも割り切ってしまうことも1つの考え方ではないだろうか。



§3 課題解決に向けたシミュレーション





長期滞在のメリット

“週末利用”だけでなく、1週間～1年中クラインガルテンに滞在する事を“長期滞在”とする。

この場合、生活そのものが地方になるため、利用者は生活用具一式を現地で調達したり、食料等の日用品も購入することになるため、受け入れ自治体の経済効果は高いと考えられる。

また、クラインガルテンの維持管理やコミュニティ醸成、地域との交流・地域への参加の面においても、利用者が主体的に関わる機会が圧倒的に増えるため、自立可能で持続可能なクラインガルテンを作り上げていくことにもつながる。



利用者の大半が長期滞在をしているクラインガルテンでは、運営費が削減されても、イベント企画や施設の自力建設等、幅広い活動が行われている事例もある。

§3 課題解決に向けたシミュレーション

【共通】

サニタリー

浴室はあるか・追い炊き機能が付いているか、洗濯機が室内にあるか、トイレは水洗か等々…都市と農山漁村では“標準仕様”的認識の差が大きい場合もある。

長期滞在とともに、この様なことからラウベへの不満につながる可能性もあるため、都会的な標準仕様は必須と考える。

また、ファミリー層においても掃除・洗濯・入浴に負担を感じるようでは家族全員が継続的に利用するうえでの障害となってしまう。



収 納

長期滞在で問題になることの1つが季節ものの収納である。週末利用を想定したラウベ以上に収納の確保が必要となるが、単純に面積を増やした場合建設費に大きく影響する。

一方でロフトは高齢者にとって使いやすく、建設費や法律の制限を考えるとあまり効果的ではなく、提案では外部に物置を設置することで、収納不足を補っている。



縁 側

既存のラウベに見られる軒を深く造ってあるタイプの縁側は個と公の中間（セミパブリック）ではなくプライベート空間としての位置付けが強くなってしまっており、縁側としての機能をパブリックとの接点という機能を失っているものがあります。

本来、縁側はセミパブリックな空間であり、クラインガルテンでの人と人との交流を図る上で欠かせない機能である。

提案では軒深さは最低限とし、外部に接する面を長く取ることで、セミパブリックという位置付けを明確にしている。



事業費検討にあたり

- | | |
|--------|---|
| 地権者 | <ul style="list-style-type: none">・地代が発生するか（民地か公有地か）・小遣い目的か事業主旨に協力的か |
| 敷地状況 | <ul style="list-style-type: none">・斜面地や極端な不整形地でないか・不必要に広い面積ではないか（管理の負担）・岩や樹根の埋設、湿地等により対策が必要か |
| インフラ整備 | <ul style="list-style-type: none">・道路敷設費、維持管理費が過剰にかかるか・上下水道、電気、TV・電話等敷設が過剰にかかるか・獣害対策費が過剰にかかるか |
| ラウベ建設 | <ul style="list-style-type: none">・利用者層と面積、間取りは適合しているか・不便を押しつける設計になっていないか・維持管理費が過剰にかかるか |
| 共同施設 | <ul style="list-style-type: none">・維持管理費、運営費が適切か・そもそも必要か |
| 外構整備 | <ul style="list-style-type: none">・農地の土質、水はけは問題ないか・不要な舗装等をしていないか・自主施工にまわせないか |
| 事業費 | <ul style="list-style-type: none">・どの補助金・交付金を使うか・借入金（金利、返済期間）はどれくらいか |
| 事業者 | <ul style="list-style-type: none">・事業計画、設計費を見込んでいるか・維持管理、運営費を見込んでいるか・事業償還計画をつくっているか |
| 利用者層 | <ul style="list-style-type: none">・利用料、入会費等の設定は適切か・競合施設はないか・利用率低減を見込んでいるか |

クラインガルテン整備の適切な判断

§3 課題解決に向けたシミュレーション

事業収支計画

自治体施策であれば必ずしも事業収支計画がプラスにならざとも、事業の必要性と効果が見込めるのであれば本来問題はない。しかし、それに甘んじてクラインガルテンの収支が不明瞭となつてはならず、シミュレーションでは収支計算を行うこととした。ただし、実際には様々な条件により収支は大きく変わるために、あくまで参考として掲載したい。

前提として変数が多数在ると一般解になりにくいことから、A地区をベースに1つ1つの不確定要素を変えた場合のシミュレーションとした。基本となる条件は次の通りである。

- ・建物（ラウベ）の設定として、延べ床面積39.7m²が5棟、施工単価は17万円/m²としている。実際は施工業者、施工のしやすさ、立地地域の建築単価等により変動するため、18万円/m²程度までの幅を見込んでおきたい。
- ・外構工事はラウベ分を除いた残りの面積であるが、不用意に広い敷地全てを整備するのであればそれだけ負担も増加する。試算では5千円/m²としているが、敷地状況、農地整備、植栽の配置等により試算を超過する可能性は充分にある。一方で外構工事に予算を回せるほど収支計画に余裕は出てこないのが一般的であり、外構の一部自主施工などの費用軽減策を検討する必要がある。

【A地区】

項目	金額	単位	備考	
事業費				
解体工事費		千円		
建築工事費（ラウベ）	33,786	千円	5棟	6,757千円/棟
建築工事費（付帯施設）	500	千円		
外構工事	5,879	千円		
設計監理料	2,812	千円	7%	工事費に対し
諸費用	4,017	千円	10%	工事費に対し
交付金	-19,340	千円	45%	50%・雑工事分
消費税	3,438	千円	8%	
総計	31,092	千円	地代、インフラ敷設を除く	
諸条件				
建物条件	延べ床面積	39.75	m ²	
	施工単価（m ² ）	170.0	千円	
	施工単価（坪）	561.0	千円	
	棟数	5	棟	
敷地条件	敷地面積	1374.57	m ²	
	外構工事面積	1175.83	m ²	
	施工単価（m ² ）	5.0	千円	
	施工単価（坪）	16.5	千円	
金利	固定金利	1.00	%	
	借入期間	15	年	
全体収支（15年）				
収入	ラウベ賃料	33,600	千円	40,000円/月 15年間合計(利用率勘案)
支出	修繕積立	1,419	千円	0.3% 通常は建設費の3.5%程度
	借入金返済	33,498	千円	
	管理運営費	0	千円	0円/月 別途

【利用率の設定】

- 修繕積立金については、棟全体で 10 万円 / 年程度を確保することにしているが、実際はこれでは全く修繕ができない。修繕に関しては不動産業界の敷金・礼金に習って、いくらかを徴収し積み立てていく等の工夫が必要になる。
- また、収支計画を行う上で重要なのが利用率である。クライインガルテンの事業収支を利用率 100% で計算し続けることは利用者取り合い時代にそぐわない試算である。ポイントは借金返済期間まで利用率を高水準で保てているかと言うことになる。

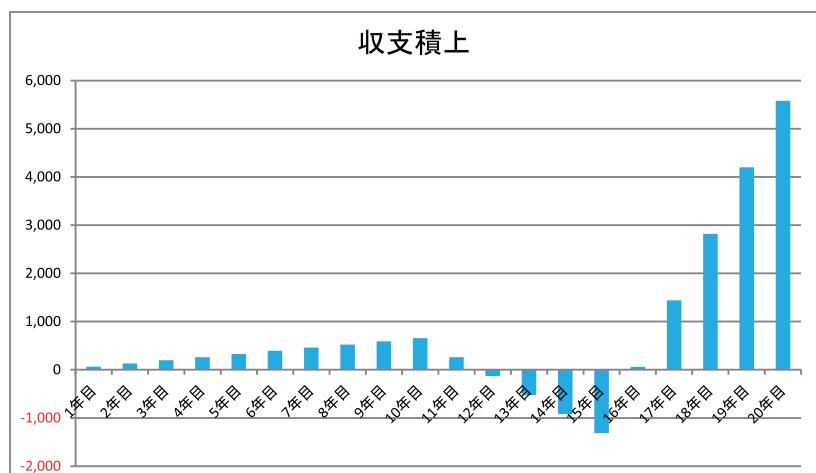
経年	利用率	収入	支出	修繕積立	借入金返済	収支	収支積上
1年目	100	2,400	2,334	101	2,233	66	66
2年目	100	2,400	2,334	101	2,233	66	131
3年目	100	2,400	2,334	101	2,233	66	197
4年目	100	2,400	2,334	101	2,233	66	262
5年目	100	2,400	2,334	101	2,233	66	328
6年目	100	2,400	2,334	101	2,233	66	394
7年目	100	2,400	2,334	101	2,233	66	459
8年目	100	2,400	2,334	101	2,233	66	525
9年目	100	2,400	2,334	101	2,233	66	591
10年目	100	2,400	2,334	101	2,233	66	656
11年目	80	1,920	2,314	81	2,233	-394	262
12年目	80	1,920	2,314	81	2,233	-394	-132
13年目	80	1,920	2,314	81	2,233	-394	-526
14年目	80	1,920	2,314	81	2,233	-394	-920
15年目	80	1,920	2,316	81	2,235	-396	-1,317
16年目	60	1,440	61	61	0	1,379	63
17年目	60	1,440	61	61	0	1,379	1,442
18年目	60	1,440	61	61	0	1,379	2,821
19年目	60	1,440	61	61	0	1,379	4,200
20年目	60	1,440	61	61	0	1,379	5,579

諸条件	建築単価 170.0万円/m ²	外構単価 0.5万円/m ²	賃料 4.0万円/月	修繕積立 0.3%	金利 1.00%	期間 15年
	利用率 100%	1-5年目 100%	6-10年目 100%	11-15年目 80%	16-20年目 60%	

ベースとなる収支計画では、賃料 4.0 万円 / 月、金利 1.00% 、10 年目までは利用率 100% としている。

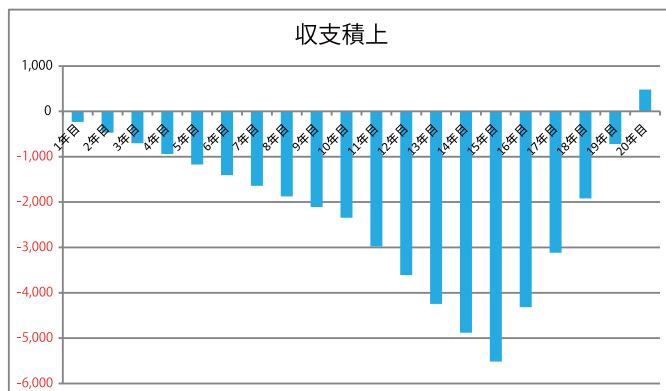
ややハードルの高い設定ではあるが、それでも借金返済が終わる 15 年目までは収支がマイナスになる。16 年目以降はプラスに転じるが、交付金を見込んで事業としては厳しいものがある。

ただし、以降に示すように不確定要素を若干変動させるだけで事業性は大きく変わってくる。

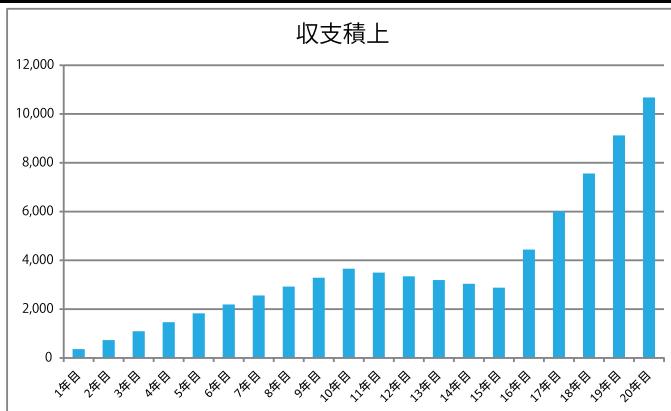


§3 課題解決に向けたシミュレーション

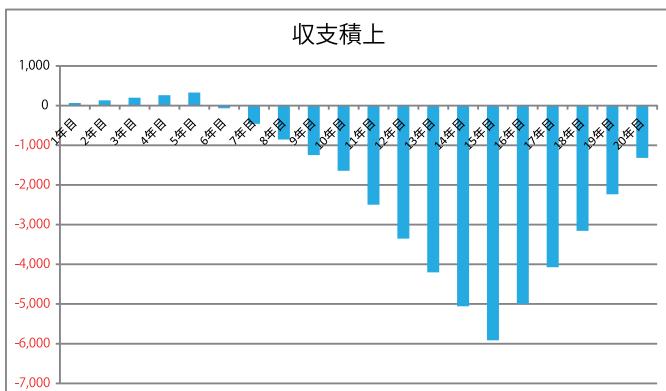
建築単価	外構単価	賃料	修繕積立	金利	期間
170.0万円/m ²	0.5万円/m ²	3.5万円/月	0.3%	1.00%	15年
利用率	1-5年目	6-10年目	11-15年目	16-20年目	
100%	100%	80%	60%		



建築単価	外構単価	賃料	修繕積立	金利	期間
170.0万円/m ²	0.5万円/m ²	4.5万円/月	0.3%	1.00%	15年
利用率	1-5年目	6-10年目	11-15年目	16-20年目	
100%	100%	80%	60%		



建築単価	外構単価	賃料	修繕積立	金利	期間
170.0万円/m ²	0.5万円/m ²	4.0万円/月	0.3%	1.00%	15年
利用率	1-5年目	6-10年目	11-15年目	16-20年目	
100%	100%	80%	60%	40%	



賃料設定を ± 5 千円の範囲で変動させた。3.5 万円 / 月の場合、収支計画は大きく赤字になり、借金返済期限の 15 年目をピークに 20 年目によく黒字化する。4.5 万円 / 月の場合は事業開始年度から黒字となっている。

このことから、4 万円 / 月 (48 万円 / 年) は 1 つのボーダーラインであると言えるが、実際のところ多くのクライインガルテンの利用料は 40 万円 / 年前後である。

都市部の人間にとって、40 m² の戸建て賃貸住宅が 4 万円 / 月であることは決して高いものではないが、過疎地の価格帯であることに加え、クライインガルテン賃料がデフレ傾向にある事が影響して、なかなか収支の合う賃料設定にしにくい現状にある。これは制度全体の問題として改善を期待したい。

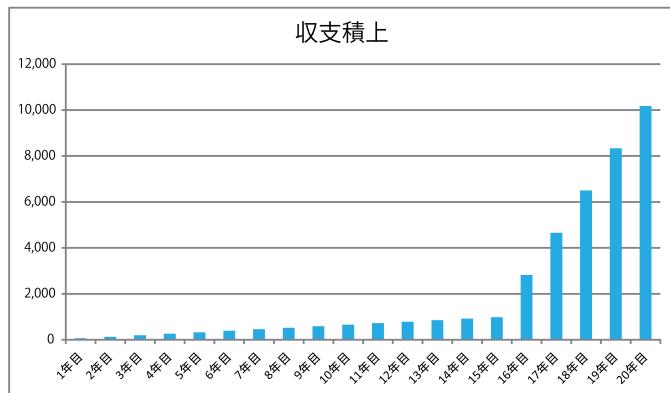
利用率を最初の 5 年間は 100 % であるが、以降 5 年毎に 2 割減という、いわゆる運営難のクライインガルテンの現状に近づけた場合、収支は大きく落ち込み、借金返済期限の 15 年目で最大値となる。

また、配置戸数が小規模型の 5 棟としており、利用者が 1 世帯でも少なくなった場合、即座に 1/5 の収入が減ることになるため、収支に対する影響は非常に大きくなる。

反対に 15 年目まで 100% の利用率が確保できた場合は、収支が常にプラスになる。

収支計画は、利用率の低減が見込まれていない場合もあるようだが、実際は 100% で推移させることはそれなりの努力が必要なことは留意したい。

建築単価	外構単価	賃料	修繕積立	金利	期間
170.0万円/m ²	0.5万円/m ²	4.0万円/月	0.3%	1.00%	15年
利用率	1-5年目	6-10年目	11-15年目	16-20年目	
100%	100%	100%	100%	80%	



金利を 0.80%、返済期間を 12 年とした場合、返済期限の 12 年をピークに、16 年目にはプラスに転じている。

一般的に返済期間を短くした場合、一時的な負担が大きくなることは否めない。

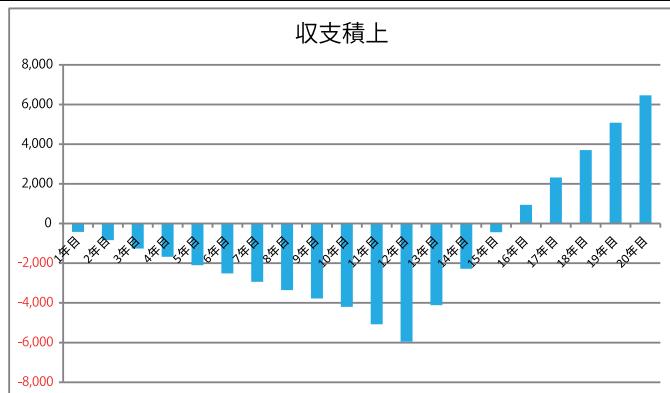
なお、金利 0.80%、返済期間 12 年はいわゆる過疎債の条件である。

反対に、金利を 1.30%、返済期間を 20 年とすると、単年度の負担が少なくなるため、積上げとしてはプラスになる。

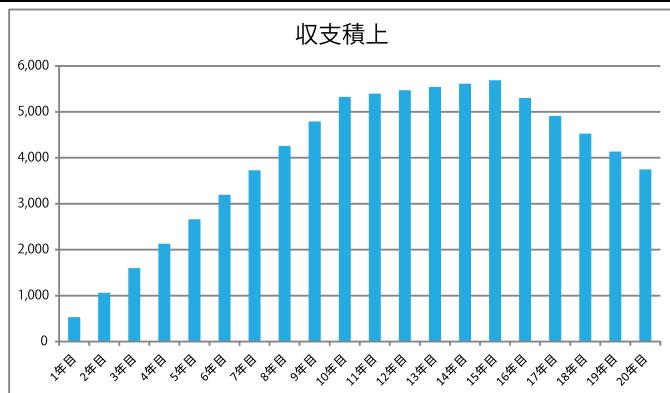
クラインガルテンを建設する際、事業主体によっては組合の 0.70% の低利融資を受けている事例もある。

一方で、返済期間は事業として捉えると 10 年が 1 つの目安であり、返済期間を何年に設定するか、長期的に何年間ラウベを運営していくのかの検討が重要となってくる。

建築単価	外構単価	賃料	修繕積立	金利	期間
170.0万円/m ²	0.5万円/m ²	4.0万円/月	0.3%	0.80%	12年
利用率	1-5年目	6-10年目	11-15年目	16-20年目	
100%	100%	80%	80%	60%	



建築単価	外構単価	賃料	修繕積立	金利	期間
170.0万円/m ²	0.5万円/m ²	4.0万円/月	0.3%	1.30%	20年
利用率	1-5年目	6-10年目	11-15年目	16-20年目	
100%	100%	80%	80%	60%	



§3 課題解決に向けたシミュレーション

長期計画と交流プログラム

5年
初回
契約期限

10年
外部補修
80万//戸

A 地区 クラインガルテン



長期滞在型利用

都市部との距離の関係から、長期滞在を前提とした利用形態は、クラインガルテンに週末農業以外の様々な展開の可能性をもたらすことは先進事例でも示されている。よくある集落イベントへの主体的参加に加え、集落運営の一員になることや、クラインガルテン外の農地等への半就労としての関わり方や、活動の組織化、長期プログラムの設定等が考えられる。

自主管理組織の設立 (集落マネジメント組織)

既存のクラインガルテンは受け入れ集落住民の固定化・高齢化、運営費の長期的的負担により、自立可能・持続可能な交流が課題となっている。

元気高齢者が集うクラインガルテンは、基本的に“元気な内だけ”集落に住みたいという人が多く、経年とともに高齢者は入れ替わっていく。

自立可能・持続可能な管理体制を作り上げて行くには、地域に継続的に張り付くNPO等の第3者組織が必要となろう。この組織は公共が担うべき地域の包括的活性化支援を担う、“新たな公”という位置付けである。



資源の再価値化 → 地域集会所の活用 耕作放棄地の活用

クラインガルテン整備に共同施設や日帰り農園を新たに整備するのではなく、集落の集会所や耕作放棄地を活用することは、事業主体の負担を軽減させるとともに、地域本来の資源価値を引き上げることにつながるため、実現を期待したい。



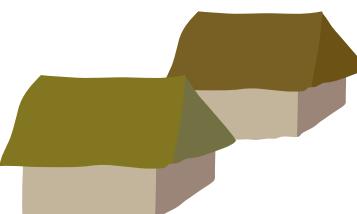
15年
内部補修
設備配管
50万／戸

20年
内外補修
設備関係
130万／戸

空き家改修プログラム

集落内にある減価償却の済んだ旧教職員住宅やコミュニティ施設をNPO等に払い下げ、改修してゲストハウス化するプロジェクトを立ち上げる。

町並み観光やハンググライダーの拠点として外部から人を呼び込むとともに、クラインガルテン利用者が将来定住するための住宅ストックとしていく。



住まい供給

利用者にとっては、移住の障害となる“いざという時”的不安要素を、プログラムを通じた集落との交流を等して緩和するとともに、他の集落の空き家ではなく、その集落に定住できるというメリットが生まれる。

また、建築系の学生に改修協力をもらうことで、地域に学生を呼び込む可能性も考えられる。

移住・定住

事業償却→用途廃止

元気高齢者の楽園

事業ベースの
若者雇用促進

集落再生

人生の楽園化プロジェクト

クラインガルテンの当初の目的は農地の活性化であったことに間違いないが、今日的意味合いにおいては移住定住のきっかけと、集落活性化のきっかけとして期待されていることは間違いない。

そのため、きっかけから更なる活性化のステップを長期的視点で組むことが重要である。

A地区においては文化的景観資源が豊富なことや多島美というアドバンテージがあり、自治体（部局間の連携も必須）と集落、さらに集落をマネジメントする組織が連携し、観光資源、体験プログラム（さらには起業支援）、宿泊先、広報活動を並行して行っていく必要がある。



§3 課題解決に向けたシミュレーション

5年
初回
契約期限

10年
外部補修
80万//戸



B 地区 クラインガルテン

2世代・3世代の利用

子どもや孫のいる層の利用は友達同士の同時利用、親族利用などで、子どもが大きくなるまでの1サイクル3年程度が現実的である。仕事や学校の都合で即座に定住までつながる事例は稀と考えられるが、“○○集落ファン”となることで、将来的にIターンの可能性は期待できる。

移住定住におけるクラインガルテンの役割は、あくまで“きっかけ”として位置づける。

自主管理組織の設立

(集落マネジメント組織)

クラインガルテンが集落と適度な規模・距離感を持つつつ、従来のような集落運営・自治体バックアップによる交流機会の創出ではなく、自主施工等による自発的な交流機会を生み出すことで、自立可能・持続可能な運営体制を目指していく。

さらにクラインガルテン利用者が地縁NPO等と連携した“新たな公”的な一員となることで、集落課題の包括的解決を担う“余所者”として、地域での出番や可能性を引き出し、耕作放棄地再生、移住定住支援、交流支援等の様々な相乗効果を図っていく。

自主施工の導入

自主施工部分を増やすことにより、利用者・地域の交流、地域への愛着、自主管理意識や達成感等のメリットが生まれる。石窯やアイガモの小屋など、様々な取り組みが考えられる。

また、資材などを農家や林業家に協力してもらうこと、ギブアンドテイクの関係づくりが期待できる。



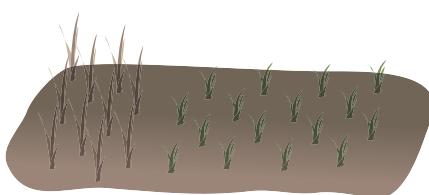
↑
主体同士が連携
↓

地縁 NPO 等

農地再生

耕作放棄地の活用

耕作放棄地の所有者と管理団体とが連携し、一括管理することで、クラインガルテン利用者と住民との交流や農業技術伝達などを図りつつ、将来的には農業体験施設利用者や空き家移住者がクラインガルテン利用者に教えてもらいながら耕作放棄地を農地に蘇らせる事業展開を図る。

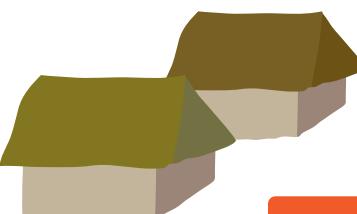


15年
内部補修
設備配管
50万円/戸

20年
内外補修
設備関係
130万円/戸

空き家への移住支援

将来的にクラインガルテン利用経験者や体験施設利用者が“○○集落ファン”となり、就職活動や仕事のリタイアにあわせて移住しようと考えた時に向けて、自治体と連携した空き家バンク体制を整えておく必要がある。一時的に集落住民となった経験のあるクラインガルテン等利用者であれば、集落側の受け入れも柔軟になることが期待できる。



移住・定住

サブリース

ただし、既存の空き家バンクは“売却物件”が多く、移住者に多い“賃貸物件”ニーズとは合致していない。空き家バンクを有効なものとしていくためには、地縁NPO等が中間支援組織として入ることで、建物所有者の協力を取り付ける等の工夫が必要と考える。

マッチング

農業体験施設等との相乗効果

ファミリー層のクラインガルテン利用者は都市部では得られない様々な体験を求めている。一方で自治体から集落へ委託される施設運営（指定管理）は、予算削減による運営の切り詰めや、集落諸共の従業員の高齢化により閉塞感があるものも少なくないと考えられる。

この2者の需要と供給をマッチングすることで、施設運営を活性化させ、多様なイベントの展開を図りつつ、都市住民の知恵を活かす場面を増やす事は、これから集落マネジメントにとって1つの解決策になり得る。

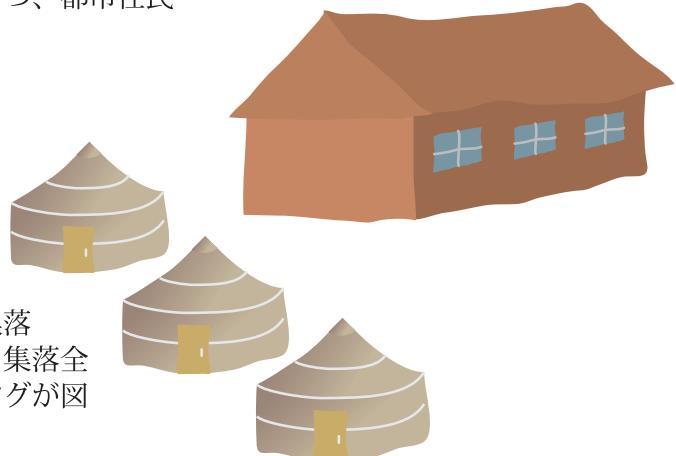
さらに、集落の6次産業化拠点やコミュニティビジネス拠点とすることも考えられる。長期的には一定の成果を上げて減価償却したクラインガルテンを転用し、事業拡大を図ることも考えられる。

また、クラインガルテン利用者の関係者が集落の施設や宿泊所を利用する際に特典が付く等、集落全体の取り組みにおいても需要と供給のマッチングが図られることが望ましい。

減価償却→用途廃止

事業償却

子どものリピーター化
就活世代の定住化
リタイア世代の定住化



§ 4 過疎の中山間地・離島でのクラインガルテンの提案

中山間地や離島の課題である集落活動の担い手の確保と位置づける

過疎の中山間地や離島が課題とする集落活動の担い手を継続的に確保していくシステムとしてクラインガルテンを位置づける。利用者はライフワークの多様化の中で農的生活を志向する都市住民、中でも、年金収入があるリタイヤ組の完全移住か、ほとんど田舎暮らし。やがては都市に戻るかもしれないが、5～15年間は集落の一員として農的生活を楽しみながら、行事や祭りなどに参加する。

まずクラインガルテンで3年間生活して、それから集落（ないしは地区：その周辺の旧村単位の地域）の空き家へ定住するシステムとする。3年間は両者にとってのお試し期間であり、1年住めば集落・地区との相性は判断でき、後の2年間で定住を実現していく。機能すれば、人が代わっても集落・地区に常に60才代の集落活動の担い手がストックされる。60才代は、田舎の元気な70・80才代から見れば若手であり、体力にはいささか不安もあり、賞味期限も短い青年だけれど、意識は高く集落・田畠・山林などを次に引き継ぐリーフ役となる。

集落・地区は、クラインガルテンの利用者と一緒に汗をかく集落の一員、ないしは準構成員として受け入れる。そして、クラインガルテンから移ることができる賃貸の空き家の確保と、地域にランディングさせる工夫と仕掛けが必要になる。ただし、集落自治会や地区協議会が直接受け皿になるのは無理かもしれない。集落自治会には荷が重すぎるし、地区協議会も行政が組織化したものが多くて身軽に動けない。

そこで、地域の今後に危機感を持ち、地域活性化のための担い手を確保することに積極的な有志による組織が対応する。（なければ組織化していくが、クラインガルテンの開設時にはその組織が動き始めて機能し始めていかなければならない）その組織にはUターン・Iターンした人が加わっていることが望ましい。Uターンした人は都会から戻ったが故に故郷の良さを実感し、何が不足しているかも自覚している。また、Iターンした人はその地域が気に入って故郷にしようと移住してきたのであり、地域活性化の活動に積極的である。

24年度の過疎地域自立促進連盟会長賞を受賞した宮城県丸森町のNPO法人「ひっぽU Iターンネット」をはじめ、地元住民とIターン者による地域への定住促進のための組織は全国各地に数多くみられる。中には「鳥取U I(友愛)会」のように、鳥取にUターン・Iターンした人たちが、鳥取の良さを都会へ情報発信しようと、農産物や加工品の産直に取り組んだり、体験ツアーの企画や移住定住の相談・世話をまでしている組織もある。

このような組織がクラインガルテンの利用者と集落・地区とつなぐ架け橋となる。この組織が地区住民と共にに行う地域活性化の取り組みや都市住民向けの体験ツアーの企画などに、クラインガルテンの利用者も積極的に参加して集落・地区へ馴染んでいく。クラインガルテンから集落・地区の空き家に移ったあとは、今度はクラインガルテンの利用者をサポートすることになる。

また、財政の苦しい地元自治体のインフラによってクラインガルテンで生活しているので、住民票を置いて住民税を払うことも検討したい。

定住促進と連携したクラインガルテン

ラウベの建設棟数とクラインガルテンの開設場所

ラウベの建設棟数は地形などにもよるが、おおむね5～10棟までとする。数の問題でなく、定住に向けてのシステム構築が重要である。ラウベは平屋で1LDK、40～45m²のしっかりしたものを建築する。さらに、今後ますます発生してくる空き家を定住先として、賃貸で活用することが大切である。

クラインガルテンの基本的な建設費はラウベのみとする。棟数も少なく、必要となる農機具は利用者が自分でほとんど用意するので、これまでのような大きな管理棟・農機具倉庫はいらない。耕耘機や草刈り機などを入れるプレハブ物置程度の小屋で十分である。

また、集落内の大きめの空き家を共同施設として改修することを積極的に検討する。(廃校など遊休施設も検討)利用者や集落の人たちが集う場としてだけでなく、利用者の友人・知人のゲストハウスとする。さらに、受け入れ組織が実施する農体験・田舎暮らし体験の企画でもこれを活用する。これは利用者のためにするというだけでなく、他の都市住民をこの集落・地区に呼び込むための企画であり、コミュニティビジネスへと発展させることを意識していく。利用者は最初こそ参加者であるが、次には企画する側に回る。もし、それらを企画する予定がないならば、あえて共同施設を整備する必要はない。

建設場所は集落の中か、隣接地に開設して集落と一体とする。上下水道には簡単に接続でき(下水は合併槽の場合もある)、取付道路も必要がないため、生活インフラの整備に余分な費用がかからなくなる。クラインガルテンはラウベと隣接する個人農園だけを基本として、見かけの余分なスペースは持たない。ラウベの建物だけをまとめて建設し、別に個人農園を集約させることも可能ではないか。いずれにしても、利用者の生活空間しかないから、園内整備としての管理費は必要でなくなる。

集落には放棄状態で解体せねばならない廃屋もあり、解体費を事業主体が負担する条件で、土地を寄付してもらうこともできるのではないか。(国土交通省の補助事業の「空き家再生等推進事業」：除去後の地域活用計画が確定していれば除去費の半額補助)除去後の住宅部分にラウベを集めし、隣接する田畠の部分に個人農園を設定してその部分を市民農園として指定を受ける。

個人農園は100～150m²と広くせず、利用者同士が誘い合って米を作ったり、大豆を作ったりする共同農園を設定する。共同農園では、併せて都市住民向けの農体験企画を行う。これらの共同農園は、最初からクラインガルテンの中に組み込むのではなく、状況に応じて柔軟に遊休耕作地を借りる等の対応をしていく。

§ 4 過疎の中山間地・離島でのクラインガルテンの提案

クラインガルテンは耕作放棄地を開設することが多くなるが、その周辺が10年、20年後はどうなっているか、ということも考えておかねばならない。開設場所だけでなく、その周辺もすでに耕作放棄されて時間が経っているとすれば、さらに耕作放棄が拡がっていく。後々その周辺も一緒に常に管理整備せねばならなくなる。

また、開設する集落は、地区の中でどこを選ぶのかの戦略は必要になる。少ない棟数で負担は掛けないとはいえ、多少余力がある、地区の中核集落かそれに準する集落となる。集落の戸数は建てる棟数の8～10倍はあり、同じ60才代がそこそこいるというのが目安となる。(その集落に、リーダーとなり得る人材が居ればベスト) そして、利用者がその集落だけでなく、地区内の他集落の空き家へと移っていくことになる。

クラインガルテンの管理運営で心がけること

空間的にも、心理的にもクラインガルテンという垣根はつくらず、クラインガルテンの範囲は集落・地区と位置づける。負担にならない棟数で集落の人たちの生活空間にあり、集落の行事や祭りなどに参加するため、普段生活が「交流」である。農業指導も特定の誰々がする必要もなく、必要な時にいつでも誰にでも聞ける。集落の人たちに見える所で農作業をしているから、通りすがりに声かけしてもらい、野良仕事から始まり四方山話に花が咲く、といった日常生活となる。

これまで、行政が開設にあたって行う地元との協議や体制づくりは、組織を代表する男性だけが参加して進め、女性はお手伝いでイベントなどに参加する形になっていることが多い。現在、農山漁村で集落周辺の畠を守っているのは65才以上の女性の方々であり、世話好きでいろんなネットワークを持っている。車の免許を持たない事が多いこの世代の女性を「交流」のパートナーとして、積極的に関与してもらうことが後々生きてくる。

極論すれば、これまでクラインガルテンでされていた「管理」は必要なくなる。利用者が少ないことに加えて、多少の違いや強弱はあってもほぼ同じ方向を向いているので、利用者同士がもめたり問題を起こすことはまずない。クラインガルテンで生活することが前提だから、誰がいるのか台帳についてまとめる必要がなく、よほど緊急連絡以外は、今度会った時でいいかなどと、これまで重荷になっていた「管理」ということは必要なくなる。とはいっても、クラインガルテンを見守ることや、利用者を地域にうまくランディングさせることなど、支える力は必要である。

利用者を地域の空き家にランディングさせる工夫と仕掛け

移住定住の住宅ニーズである小規模な空き家の賃貸住宅を掘り起こす。しかし、自治体の空き家バンクに登録されているのは数が少ない上に、売買物件がほとんどで賃貸は少ない。そこで、受け皿となるNPO法人などが空き家を借り受けて改修し、集落・地区に移る利用者に賃貸することを考える。それは、クラインガルテンの利用者だけでなく、ステップを踏まずに移住定住する方や、若い定住希望者にも対応するものである。

改修費用があまりわからない空き家を持ち主から 10 年間借りる。現在、改修費の半額、上限 100 万の補助を出す自治体が多いので、かかる費用は 200 万前後を目安として「空き家改修基金」を設立する。クラインガルテンの利用者には最初から基金の賛同金の形で協力してもらい、改修した空き家に入った場合は礼金に切り替えて返済はしない。空き家に入らず、クラインガルテンを出る場合は返却する。

クラインガルテンの利用料は 20 年償却を考えて設定するが、その際、建物の修繕・改修費も積み立てていく。しかし、最初の 4、5 年間は改修が必要ないので、その期間の積立分は「空き家改修基金」にまわして改修する軒数を増やす。その後、家賃を修繕・改修費の積み立てに戻すなどして資金調達を工夫する。(基金の仕組みは後述) 工事や空き家の荷物移動などには利用者も参加して行い、できる限り空き家の改修費は低く抑える。また、「空き家改修」をワークショップとして、都会の方々も参加できる企画も検討する。

事業費の償却と年間の収支計画

とても民間では資金調達が難しいので、事業主体は自治体とする。建設事業費は、ラウベの建設費、設計費・監理費、外構費、上下水道への接続費・負担金など。他に、下水道がなければ合併浄化槽、さらに、共同利用施設としての空き家の改修費が想定される。修繕・改修費の積み立ての他、建設事業費の償却(20 年間)を視野に入れた事業計画とする。

仮に 6 棟を想定すると、ラウベの建設費 750 万 × 6 棟 + 設計費・監理費 300 万 + 外構費 500 万 + 空き家の改修費 500 万 + 合併浄化槽 200 万 の計 6,000 万。うち、補助金が半額使えるとして、残り 3,000 万 + ラウベ建設費の 3 割 1,350 万を修繕費の積み立てとする。合計 4,350 万を 20 年で償却すると、220 万／年になり、このうち修繕費の積み立て分は 70 万／年となる。空き家は少し大きめの家を共同施設として利用する。

利用料は月 4 万 × 12 ヶ月 × 6 棟、計 288 万円。年償却 220 万 + 土地借料 24 万 + 保険・合併浄化槽管理 24 万 + 事務費など活動費 20 万とする。共同使用施設である空き家の水光熱費・インターネット接続費・家賃などは、共同施設としての使用料などから払う。

利用料を月 4 万では多少無理がある。自治体がクラインガルテンの意義を認めて、たとえば 3,000 万のうちの半分でも過疎債が起債できれば、利用料を下げることはできる。また、棟数を減らす、合併浄化槽が必要のない所を探す、外構費をさらに絞り込むなどにより、事業費を圧縮し、利用料を 3 万～3.5 万に押さえられれば、利用者も集めやすい。

「空き家改修基金」は、クラインガルテンの棟数が 6 棟の場合、4 年間で 6 棟を当初の目標とする。自治体の空き家改修補助金などを使い、半額の 100 万負担すると 4 年間で 600 万になる。

基金賛同金 30 万 × (空き家 6 軒 + ラウベ 6 棟) 360 万、ラウベ修繕費の積立金 70 万 × 4 年間で 280 万で賄える。家賃収入は修繕費の積立金の流用した分を返済していく。

§ 4 過疎の中山間地・離島でのクラインガルテンの提案

中山間地や離島で増えていく空き家をクラインガルテンに

今回の調査研究では中山間地や離島の自治体や地元で活動している団体に、クラインガルテンを開設するシミュレーションと一緒にしませんかと提案した。その時、空き家がこれからも増加する中で、新たに建物を建てる事業は考えられないという反応が多くあった。そこで、最初から空き家を利活用したクラインガルテンを考えてみる。

集落の中の4、5軒の空き家を家主から10年間借り、改修してラウベとする。集落の中の耕作放棄されている田畠を確保して、ラウベの個人農園と共同農園とする。その農園部分を「特定農地貸付法」に基づく指定を受けて市民農園とする。共同農園部分を利用者だけでなく、他の都市住民向けの体験の企画にも使うことを考えれば「農園利用方式」とした提案もできる。さらに、地区内の別の集落でも空き家を確保するなど、利用者の次のステップとして地区内にランディングするシステムが必要なことはいうまでもない。

中山間地や離島では出先機関・施設の職員住宅や教員住宅が数多くある。学校の統廃合や出先機関の廃止によってそれらの住宅も空き家になっている。1、2軒の場合はお試し住宅でも良いが、学校や施設などの職員住宅の場合は数軒まとまっていることもある。その場合は、住宅を改修して周辺に田畠を確保して個別農園とすれば、一番事業費のかからないクラインガルテンとなる。

運営主体は行政とも連携した集落・地区の活性化の活動に取り組むN P O法人などとする。ラウベとして貸し出す小さい家とともに、集落内の大きめの家を借りて共同利用施設とする。これを利用者だけでなく、先の共同農園を使った都市住民向けの短期宿泊企画を行うのに使っていく。

現在、都市周辺の市民農園では、農地を小間割りして利用者に貸し出すという従来型の市民農園の他、何倍ものお金を出してでも、指導してくれる人がいたり、管理もやってもらえる「農園利用方式」が増えている。さらに、年間の農園スケジュールのうちの部分的な企画に参加する農園も人気である。

N P O法人が行う都市住民向けの農体験の企画も、この「農園利用方式」の宿泊版と見ることもできる。滞在型市民農園としては1棟ごとの「ラウベ型」とは別に「共同宿泊施設型」もある。小さい空き家は「ラウベ」、共同利用施設の大きな空き家は「共同宿泊施設」と見立てができる。組織にソフトと力量があれば、大きな空き家の「共同宿泊施設」を複数にしてもよいと考える。

多少変則的な市民農園ではあるが、空き家を地域活動の担い手を確保するクラインガルテンとして活用する。さらに、放棄され朽ち果てている空き家を地域活性化の地域資源とする企画をコミュニティビジネスへと発展させていく。

借りる家の状態によって違ってくるが、ラウベ用の小さな空き家の改修費が1軒200万とし6軒、大きい空き家は600万としても1,500万～2,000万の事業費で十分まかなうことができる。工夫次第ではもっとお金をかけずにできるが、いずれにしても自治体とN P O法人などの組織との連携が必要であり、組織の力量もいる。

発 行：一般社団法人コミュニティマネジメント協会
協 力：C A S E まちづくり研究所
発行年月：平成 25 年 3 月