

# 集落移転のコストと効果評価

## Cost and effectiveness evaluation of community transfer

○齋藤信也\* 石川敬義\* 高橋順二\*\*

○SAITO Shinya\* ISHIKAWA Keigi\* TAKAHASHI Junji\*\*

### 1. はじめに

急激な過疎化によって崩壊する集落への緊急対策として、昭和 40 年代に多くの自治体で「集落移転事業」が実施された。しかし、集落住民を空間的に直接移転させるこの事業は移転に向けた住民同士の合意形成を図ることが難しく、その後過疎対策の切り札にはなり得てこなかった。このため、過疎に悩む多くの自治体では自発的・散発的な住民の離村を食い止めるために基幹集落へ住宅団地を整備し、時間をかけてゆっくりと、いわば“間接的に基幹集落へ住民を誘導しながら”集落再編を図ってきたといえよう。

本報では、山形県西川町の住宅団地の整備状況を事例として、このような住宅団地の整備による集落再編手法の費用対効果や課題等について考察を行う。

### 2. 調査地区の概要と調査方法

山形県西川町は平成 17 年時点（「国勢調査」）で人口 6,917 人、高齢化率は 34.5% であり、県内市町村の中では最も高齢化が進んでいる町となっている。町内には、比較的平地の多い中心部に昭和 46 年からこれまでに合計 13 の住宅団地が造成され、208 区画が整備されてきた。昭和 40 年代には「集落移転事業」とダム建設による集落移転を実施した経緯もあるが、それ以降に自治体主導で集落移転を行った経緯はない。近年は、役場付近へ集中的に住宅団地を整備することで住民の定住等を促し、集落再編を図っている。

そこで、これまで同町等が事業主体となって実施してきた住宅団地の整備にかかった事業費（すなわち“間接的な集落移転コスト”）を調査した。また、団地入居者（世帯主）に対してアンケートを行い、居住の選択に関する意志決定においてこうした施策がどの程度の影響を及ぼしているか検証し、集落再編のあり方について考察を行った。

### 3. 西川町の集落移転コスト

#### (1) 住宅団地造成費用（事業費）

町内 13 団地の事業費<sup>注1</sup>を調査したところ、表 1 の通りであった。平成 14 年と 16 年に造成された K 団地と L 団地の事業費はいずれも 900 万円／区画程度であった。

No.	団地名	造成年度	区画	現在世帯数	事業費(円)		備考
					全体	区画当たり	
1	A 団地(1次)	S46	25	38	8,800,000	352,000	過疎集落移転
2	A 団地(2次)	S47	25		16,350,000	654,000	過疎集落移転
3	B 団地	S48	14	13	不明		栗河江ダム移転
4	C 団地	S49	12	10	不明		栗河江ダム移転
5	D 団地	S54	12	11	9,428,000	785,667	
6	E 団地	S55	7	7	不明		
7	F 団地	S60	19	13	不明		一般区画:15区画
8	G 団地	H3	23	15	不明		一般区画:22区画
9	H 団地	H7	11	11	86,005,134	7,818,649	
10	I 団地	H10	17	11	95,398,240	5,611,661	
11	J 団地	H11	14	11	22,810,200	1,629,300	事業費は用地費を含まない
12	K 団地	H14	4	4	36,045,550	9,011,388	
13	L 団地	H16	25	15	223,725,216	8,949,009	一般区画:19区画
	計		208	159			一般区画:188

表 1 住宅団地造成事業の概要

同町は 3 世代同居率が高く延床面積の広い住宅建築ニーズが高いほか、東北でも有数の豪雪地であることから敷地内に雪捨て場が必要となること、また、最近は家庭菜園に対するニーズの高まりやバリアフリー化に対する社会的な要望も高く、十分に広い敷地を確保することが販売戦略的にも重要となっている。このため、かつてよりも区画あたりの造成コストは大きくなる傾向にある。

\* (株) 荘銀総合研究所 The Shogin Future-Sight Institute, Ltd.、\*\* (独) 農業・食品産業技術総合研究機構 農村工学研究所 National Institute for Rural Engineering  
〔キーワード：中山間地域 農村振興 産業経済計画〕

## (2) 費用対効果

また、L団地をモデルケースとした場合の費用対効果を調べたところ、土地販売代金ですべての事業費を賄うのではなく、毎年の租税徴収等によって採算を合わせる仕組みとなっていることがわかった。すわなち、町民1人あたりの平均税収を基に区画あたりの採算ラインを推計したところ、採算が合うまでには販売してから9年ほどかかる見通しであった(表2)。

### 4. “間接的な集落移転事業”の効果評価

一方、住宅団地の整備によって集落再編にどの程度の効果があったかを調べるために、住宅団地入居世帯159世帯を対象にアンケート調査を実施した(有効回答率52.2%)。

入居世帯(世帯主)の89.0%は西川町の出身者であり、故郷定住志向の強い住民が購入していることがわかった(図1)。また、住宅を購入する際に町外への転出を検討した世帯が37.0%いることから、このような転出意向を持っている世帯の流出をある程度食い止める効果を持っていることも確認できた(図2)。ただし、現時点で過疎化の著しい(高齢化率50%以上の)集落の出身者はわずか6.9%しかおらず、それ以外の入居者は購入前の住所(行政区ベース)が団地造成地と同じもしくはその周辺地区であった。したがって、基幹集落の定住促進効果は確認できるものの、中山間地域に点在する基礎的条件が厳しい集落からの住み替えを促す効果を確認することはできなかった(図3)。

### 5. おわりに

人口減少・高齢化の進展が著しく、集落機能等が低下している集落のさらなる孤立・散在化を防ぐと共に、地域住民に対する公共サービスの維持や質の向上を図ることが求められている。孤立・散在化が危惧される集落住民に対しては、基幹集落への空間的移転を伴うより積極的な集落再編手法によって生活環境の改善を促すことも検討に値するものであり、現在の集落再編手法のあり方についても改めて見直しを図る必要がある。

【モデル世帯:4人家族、「L団地」を初年度購入】

販売経費/区画		収入/区画	
造成費	895万円	土地代(150坪×3.9万)	585万円
定住促進助成金	30万円	固定資産税(3年度分)	104万円
木造建築奨励金	30万円	個人住民税(3年度分)	27万円
計	955万円	計	716万円
販売経費-収入		▲239万円	

表2 住宅団地造成事業の費用対効果

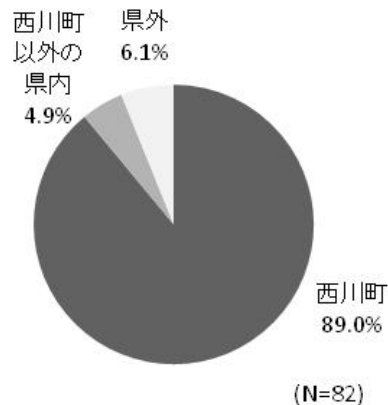


図1 住宅団地購入者(世帯主)の出身地

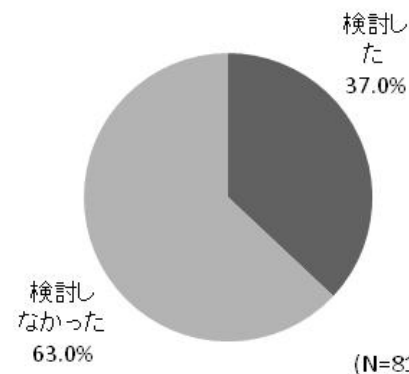


図2 住宅団地購入時における町外転出の検討状況

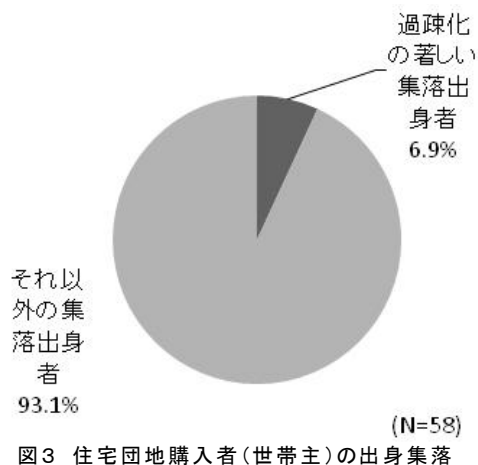


図3 住宅団地購入者(世帯主)の出身集落

注1: 事業費は用地取得費、測量調査費、各種工事費から成る。また、金額はすべて名目値である。

※本研究は、農村工学研究所交付金プロジェクト研究「限界集落化が地域に及ぼす影響の解明と地域管理手法の開発」による受託研究成果の一部である。