

“二地域居住の”ライフスタイルをテーマに、2006年6月より12回にわたって、公共政策、地域戦略、経済波及効果、ニュービジネス、団塊世代論、ライフスタイル論等々、さまざまな角度からこの問題について論じてきた。

連載最終回となる今回は、総括としてこれまでの論点の整理を行なう。

周知のように、07年は団塊世代の定年退職元年であり、今後数年にわたり大量の定年退職者が輩出されるということ、数十兆円ともいわれる退職金の行方に関心が注がれている。雇用延長の問題もあるが、遅かれ早かれ時間的・経済的ゆとりを手にする人口がふえることは間違いない。新たな消費文化の担い手であるこの世代は、これまで多くの社会問題を引き起こすとともに、新たなビジネスを起こす牽引役を担ってきた。そうした観点からマーケティング的にもあらゆる産業から注目される世代であるわけだが、07年問題として特に注目されるのには二つの理由がある。

一つは大量退職による技術ノウハウの伝承の問題、年金問題など、マイナス面で指摘される問題。もう一つは経済波及効果が団塊世代によってもたら

レジャー・サービス産業に求められる新たなビジネスモデル開発の方向

二地域居住的^レライフスタイル 定着への課題

中村千春+矢野勝彦

本連載のテーマである「二地域居住的」ライフスタイルは、定年退職後に時間的にも経済的にもゆとりをもつであらう団塊世代が火付け役となり、新たなライフスタイルの流れを形成していくと予想されている。

しかし一方で、こうした新たなライフスタイルについて、認知度がまだ十分ではなく、普及・浸透には時間がかかると思われる。住居の問題は、経済的負担や夫婦・家族間の合意形成の紆余曲折などのため、実行までに時間を要するのが一般的であり、過去の本連載で取り上げてきたようにいくつかの課題が山積している点から考えると、国土交通省の二地域居住人口予測（現状約100万人、2030年には1080万人まで増加）への本格的な動きはこれからであろう。

「二地域居住的」ライフスタイルをテーマにこの1年間で取り上げてきた内容を整理すると別表のとおりである。

これを整理してみると、「二地域居住」的ライフスタイルの分類とその分類に応じた事業モデルについて論述したものの、地域集客論的な視点から「二

地域居住の“ライフスタイルを推進していくためのさまざまな仕掛けや事業モデルについて論述したもの、そのほか“二地域居住の”ライフスタイルの経済波及効果、二地域居住実践者へのアンケート結果、公共・民間のあり方などについて論述したものなどに大きく分類できるが、ここでは“二地域居住的”ライフスタイルについて、地域集客戦略の視点を中心に全体の論旨をふり返つてみる。

連載第1回目(06年6月号)で行なったように「2地域居住の」ライフスタイルを「住」の側面から分類すると、移住型から中長期滞在型、通い型、遊牧型に分けることができる。さらに動機面からの分類では、職業としての農業派から、家庭菜園的な「農」のある生活派、ただのんびりと過ごすスローライフ派、地域文化などをもっと知ろうとする学習派、健康のために生活拠点を变える健康増進派など、さまざまなバリエーションがありうることを理解すべきであろう。

職業としての農業志望者は、07年以降に定年退職を迎える団塊世代で農業への転身を考えている人も少なからずいるといわれ、高齢化による地域の担い手不足と相まって過疎化対策としても期待がもたれている。また、農業とまではいかににしても、家庭菜園的

【別表】これまでの本連載の概略

NO	発刊年月	タイトル	概 要
1	2006年6月号	なぜいま [※] 二地域居住的 [※] ライフスタイルか	■二地域居住の背景・二地域居住のライフスタイルの新たな動き ★新たな消費文化のバイオニアである団塊世代の定年退職がはじまる2007年以降、二地域居住のライフスタイルをめぐり大きなビジネスチャンスが期待される。
2	7月号	[※] 二地域居住的 [※] ライフスタイルをめぐる公共政策とその課題	■トリプルメリット、国・自治体の動き、動かない団塊と公共政策の限界 ★二地域居住のライフスタイルは、「住」をはじめ生活サービス産業創造、地域経済活性化に大きな期待がもたれる一方で、公共政策には限界があり、民間のビジネスとして離陸を果たす必要がある。
3	8月号	[※] 二地域居住的 [※] ライフスタイルと交流	■団塊世代争奪戦、地域交流の魅力（ケーススタディ）、姉妹都市交流と生涯学習、交流メニューと地域学、地域間交流から二地域居住へ ★人口減少に悩む地方では、団塊世代誘致の活発な動きがみられ、地域の魅力をアピールしなければならないが、生涯学習、姉妹都市交流、地域学など地域資源を活かした交流メニュー開発が重要である。
4	9月号	国内ツーリズム産業の新しい胎動「移住」&「ロングステイ」	■国内ツーリズム産業を革新する3つのポイント、二地域居住のライフスタイルが生み出す新しいツーリズム ★二地域居住のライフスタイルにおいては、従来型の国内ツーリズム産業モデルはミスマッチを起こしており、移住・ロングステイの新たなビジネスモデルを創造していかなければならない。
5	10月号	[※] 二地域居住的 [※] ライフスタイルと「住」	■二地域居住のライフスタイル進化のプロセス、二地域居住のライフスタイル推進のための新モデル、学生村、道の駅 ★二地域居住のライフスタイルが普及・浸透していくためには、移住型、中長期滞在型、通い型、遊牧型などそれぞれのライフスタイル区分に応じた新たなモデルを開発し、発展・進化させていかなければならない。
6	11月号	[※] 二地域居住的 [※] ライフスタイルと健康	■二地域居住を促進するヘルスツーリズム、地域資源活用型ヘルスツーリズム、医療重視型ヘルスツーリズム、介護型ヘルスツーリズム（ケアツーリズム）、ヘルスツーリズムをビジネスとするために ★都市部のシニアを地域に呼び込むために、地域資源活用型、医療重視型、介護型など健康を切り口にしたツーリズムの取組みが全国ではじまりつつあるが、個別課題も多くあり、官民連携による業種横断的な取組みが必要である。
7	12月号	セルフビルドと [※] 二地域居住的 [※] ライフスタイル	■もう一つの二地域居住のライフスタイル、二地域居住の実現性を高めるセルフビルド、ツリーハウスとセルフビルド、セルフビルド村と地域への人の誘致 ★団塊世代は子どものころ手づくり小屋をつくって遊んだ経験が多い。二地域居住のライフスタイルのネックは「住」と「移動」に関する経済的負担が大きい点にあるが、地域の遊休地を有効活用し、地域貢献を果たす人材誘致のモデルとしてセルフビルド村をつくり、地域ファンをふやすことで阻害要因をクリアしていく糸口がある。
8	2007年1月号	示唆に富む二地域居住実践者の声	■日本総研&楽天リサーチによる二地域居住実践者アンケート、二地域居住実践者の実態、二地域居住地の選定理由と満足度、二地域居住に関する問題点と今後の意向、二地域居住促進のためのポイント ★二地域居住のライフスタイルに関するアンケートはこれまで例がないが、幅広い所得者層、さまざまなライフスタイルがあること、男女間の意識差、ミドルエイジ対策の必要性、移動コスト対策など多くの示唆に富む結果となった。
9	2月号	地域集客戦略の新たなモデル 生活産業創出と経済波及効果	■地域集客戦略による受け地主導モデルへの転換、非日常系モデルから日常系モデルへ、地域主導モデルへの転換、コーディネート機能の強化、地域間交流によるダイレクトマーケティング ★和歌山県那智勝浦町は大都市から離れているため、豊かな地域資源に恵まれている。色川地区は移住モデルとして、熊野古道はヘルスツーリズムモデルとして、那智勝浦学は生涯学習・地域間交流プログラムとして、地域集客戦略の新たなモデル開発に適している。
10	3月号	生活産業創出と経済波及効果	■団塊マナーの行方、新しいサービス＝生活サービス産業の創出、地域が期待する経済波及効果 ★団塊世代退職に伴う退職一時取得金は3年間で40兆円となり、現在よりも約3割多い。移住人口（現在10万人→2030年110万人）、二地域居住人口（現在100万人→2030年1,080万人）と増加し、その経済波及効果は絶大である。
11	4月号	クラインガルテンと [※] 二地域居住的 [※] ライフスタイル	■世界にあるさまざまな田舎暮らし、滞在型市民農園、ドイツのクラインガルテン、ロシアのダーチャ、4つのタイプの比較、地域食文化の発掘・深耕 ★インフラ整備とともにソフトアプローチの仕掛け（地域食文化の発掘・深耕プログラム）が重要。とりわけ都市と農村の交流の仕掛けとしては、食文化交流に注目すべきである。地域に何度も足を運び、地域の人と交流し、地域の魅力を再発見することで二地域居住のライフスタイルはより意味深いものとなる。
12	5月号	出揃った公共セクターの動き ―進む事業基盤の整備	■市町村の取組み、都道府県の取組み、国の取組み ★公共セクターの動き（＝事業基盤の整備）を民間セクターがどう活用できるかは、車の両輪の関係である。
13	6月号（本号）	[※] 二地域居住的 [※] ライフスタイル定着への課題	■これまでの総括・展望 ★二地域居住・移住ライフスタイルはまだ認知不足でインフラ整備も課題が多い。一過性のブームでなく人々の生活に浸透していくべきもの。

■は小見出し、★は結論を示す



な「農」のある暮らしは田舎暮らしの定番でありスローライフの一つとして定着しつつある。

スローライフは、近年にわかに人々の関心が高まってきているキーワードであり、新しいライフスタイルとして週末を別荘で過ごす人もふえてきている。ハケ岳や富士五湖には大型の別荘地があるが、そこで別荘管理を行なっている管理会社に問い合わせると、全戸数の3割程度は週末別荘としての利用があり、1年を通じて人が来るという。かつては避暑地として夏以外はほとんど人が訪れることもなかった別荘地も異なる様相を呈してきてお

り、「二地域居住的」ライフスタイルが徐々に浸透してきているようだ。

「新幹線通勤」などという言葉もあるように、地方や田舎暮らしをしながら都会との間を往復するサラリーマンも珍しくなくなってきた。あるいは在宅勤務が可能な情報技術系の職業では田舎に住みながら仕事ができる人もおり、これまで小説家やアーティストといった特別な職業の人に限られていた「田舎暮らし」というライフスタイルも徐々に広がりをもてつつある。

また、従来の観光にはなかったロングステイ（中长期滞在）というライフスタイルにも注目すべきである。旅館やホテルに宿泊し、ご馳走を食べ観光名所を巡るという従来型の観光旅行に対し、数週間、数か月という単位で地域に滞在しじっくりと地域を堪能するロングステイは、時間的・経済的ゆとりを手にした熟年層にはうってつけのライフスタイルである。

しかしながら、従来型の観光ビジネスモデルではロングステイのライフスタイルを実現するための機能は不十分であるため、よほど思い入れの強い人でない限り、地域で不動産を探し生活用品を一式揃えて長期滞在するという行動には発展しにくい。というよりも、ロングステイそのものの発想がサービスの提供側にも受け手の側にもないた

め、需要が顕在化してこなかったというほうが実状に即しているかもしれない。

本連載でもしばしば取り上げてきたが、地域の人々との食文化交流プログラムが発展・浸透することにより、地域にロングステイあるいはリピーター訪問する人々がふえれば、従来の観光モデルとは違った形で地域経済への高い波及効果が表われるであろうし、地域間交流が進むことでそこに関わる人々の意識にも大きな影響を及ぼすであろう。

一般的に、従来からある別荘を除いては、「1世帯に住居は1つ」という固定観念がまだまだ支配的ではあるが、こうした固定観念から脱却することとライフスタイルの選択肢は大幅に広がる。07年4月号で紹介したロシアのダーチャや、楽天・日本総合研究所のアンケート調査分析（07年1月号）でもみてきたように、二地域居住は必ずしも富裕層の人々の間だけにとられているライフスタイルではなく、むしろ一般の人が行なうライフスタイルであるし、国民的な広がりへの発展を期待するのであれば、いわゆる別荘的な扱い方とは区別されなければならないであろう。

以上みてきたように、「二地域居住的」ライフスタイルはバリエーション



がさまざまなあり、潜在的にはまだまだたくさん希望者や予備軍が控えていると思われるが、それを実現していくうえでの阻害要因をどのようにクリアしていくか。また別の問題として新たなビジネスモデル開発が課題となっているが、時間をかけて進化のプロセスを踏んでいくことであろう。この点についてはコンピニのビジネスモデル進化のプロセス（06年10月号）で論じた内容が、ロングステイにもクライアントにも移住にも二地域居住にも当てはまり、新たなビジネスモデルの出現と進化によりクリアされていくであろう。

いずれにしても潜在ニーズは一朝一夕に顕在化するものではなく、人々の意識の変化と新たなビジネスモデルの出現と進化、さらにはその相互作用によって、それぞれのライフスタイルに合ったモデルが機能していくと考えられる。

地域に人を誘致する 国 地方自治体と地域集客戦略

人口減少に悩む地域に人をどのよう



そうした状況で、「二地域居住の

ライフスタイルが国民的な広がりへと発展していくには、移住、ロングステイ、二地域居住など、それぞれの新たなライフスタイル人口がどれだけ多くふえるかということにかかっている。

地域集客論的な視点から「二地域居住の」ライフスタイルを推進していくためのさまざまな仕掛けや事業モデルを開発していかなければならないわけであるが、これを進めていくためには、公共政策だけでは限界があり、ビジネスチャンスに機敏に対応する民間企業とともに連携を保ちながら推進していくことが重要である。

移住や二地域居住により人が地域で暮らすということは、不動産、建設、管理、住関連用品、医療・健康、宿泊、地域交通サービスや各種レンタルサービスなどの形となつて、大きな経済波及効果が期待できる。しかしその一方で、「二地域居住的」ライフスタイルの個々の場面ごとに発生するニーズに對して、的確に對応していくにはまだまだ多くの課題が残されている。たとえば地域の不動産事業者にしても「二地域居住的」ライフスタイルを意識した提案型の営業を行なっているケースは少なく、デベロッパーの開発物件も従来型の意識のままで開発が行なわれているために、都市生活者が捜し求め

中村千春 (なかむらちる)

●日本総合研究所研究事業本部主任研究員
1950年生まれ。中央大学法学部卒業。同大学院修士課程修了。企業コンサルティング歴20年(新規事業開発、多角化、新製品開発、マーケティング戦略、集客戦略その他開発系テーマのコンサルを多く実施)。新規事業セミナー、ニュービジネス研究会、その他外部講演・セミナー・シンポジウム多数。著書に『集客革命』『PHP研究所』がある。ほか雑誌寄稿多数。
nakamura.chihiro@ri.co.jp

矢野勝彦 (やのかつひこ)

●日本総合研究所研究事業本部主任研究員
1965年生まれ。東京大学法学部卒業。生活サービス産業創出・事業化支援、地域再生コンサルティング・事業化支援、専門分野は「二地域居住的」ライフスタイル、観光・交通・住宅など(今年4月から「同境」2007年問題)ビジネスチームを組織。講演・セミナー・シンポジウム、雑誌寄稿など多数。
yano.katsuhiko@ri.co.jp

る「農」のある生活ができる物件を開発したり地域の空き家を積極的に発掘するような動きをとる事業者は数少ない。

全国で約60か所に及ぶクラインガルテンは、過疎化に悩む地域へ人を誘致するには効果的な面があることは事実ではあるが、1棟数百万円といわれるインシヤルコストの投資回収に課題が残る。ロシアのダーチャのように国民的なライフスタイルとして浸透していくには新たなモデル開発が必要である。

地域へ人を誘致する際のインセンティブとして、「住」に関わる経済的負担が軽減されることは移住・二地域居住を検討する側にとって大きな魅力である。06年12月号では地域の遊休地を活用したセルフビルド村を取り上げたが、団塊世代が生まれ育った時代は現在のように電子玩具はなく、手づくりで自ら開発した道具で遊んだ世代である点や野原で小屋づくりをして遊んだ世代であることなどを考えると、セルフビルドはこの世代になじむのではなかろうか。住の部分での経済的負担が軽減されれば、「二地域居住的」ライフスタイル人口増に向けて弾みがつくし、地域活性化に貢献するというバ

ター的な共存スタイルができれば地域にとつては一石二鳥の効果が期待できる。

「二地域居住的」ライフスタイル の定着に向けて

以上みてきたように「二地域居住的」ライフスタイル推進に向けてはさまざまな課題があるが、国民の間に広く普及していくためには、公共セクターと民間セクターが車の両輪のように相互に連携を保ちながらそれぞれの役割を全うしていかなければならない。そのため新しいモデルが短期間で開発され、機能していくとは考えにくい。レジャー産業をはじめ多くの生活関連事業はこの新しいライフスタイル実現に向けて新たな事業開発を行ない、従来の事業の定義づけも変え新たなビジネスモデル開発をしていかなければならないであろう。

従来の思考パターンで「二地域居住的」ライフスタイルの潜在需要を発掘していくことは容易ではない。公共セクターをはじめ、民間セクターの旅行業、不動産業、建設業、生活サービス産業など、さまざまな分野の産業が、このライフスタイルを軸とした新たなビジネスモデルを模索していくことで、二地域居住的ライフスタイルは飛躍的に広まっていくものと確信している。