

先導－7		中心市街地の空き地を「まちなか菜園・花壇」として活用するプランの実証実験と検証	
事業主体	財団法人 下関 21 世紀協会		
対象地域	下関市	<input type="checkbox"/> 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域 <input type="checkbox"/> 郊外住宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 密集市街地・中心市街地	
事業概要	斜面市街地を対象に、空き家除却後の跡地を菜園等として活用し、利用料を除却跡地の維持管理に充てる仕組みを、自治会、住民ボランティア、市との連携により試行。		
効果計測指標	着手時点	完了時点	今後の目標値
菜園・花壇新設数	0	3	10

1. 事業内容

(1) 事業の背景と目的

下関市中心市街地は、面積 215ha 世帯数 6,300 世帯、人口約 11,000 人で、その空き地、空き家の調査を踏まえ、空き地・空き家率の高い斜面住宅地の荒れた空き地の活用事業として、「まちなか菜園・花壇」の活用実証実験と検証を行った。

下関市の中心市街地は、かつては北前船の寄港地として、また九州や大陸の玄関口として、更に戦後は水産基地として、その地の利を生かし大いに栄えた。しかし、港町の特性として平地が少なく、すぐ山が迫る地形上、山を開発し多くの住民は斜面地に住むこととなった。しかし、時代の変遷と車社会の到来により、車の入らない斜面地は生活に不便で、少子高齢化の影響をもろに受け、高齢化率は市内で最も高い地域のひとつとなっている。

写真1 中心市街地斜面住宅地



オフィスビル、繁華街のすぐ裏手には車の入らない斜面地の住宅が広がっている。

写真2 石垣、石段の道



高齢化率：斜面地 H7年 31.1%→H22年 43.3% 平坦地 H7年 23.0%→H22年 32.2%

この地域の、空き地は約 180 ヶ所(うち、荒れた空き地か所 40 ヶ所)、空き家 769 戸(老朽家屋 58 戸)、空き家率は斜面地約 30%、平坦地約 10%となっている。斜面地のほとんどは車も入れず、狭い路地と階段で開発も進まず、空き家・空き地はさらに増加傾向にある。

中心市街斜面住宅地は開発や流通からも取り残されたスペースとなっており、路線価の減少率も他の地区と比べて高い。まちなか菜園・花壇 A (笹山町 5-14) の路線価は平成 18 年は 43,000 円であったが、平成 24 年になると 28,000 円と 65%にまで下落している。比較対象として同じ中心市街地斜面地であるが車の通行が出来、一戸建てが並ぶ住宅地、丸山町 5 丁目は、平成 18 年が 47,000 円、平成 24 年には 38,000 円と 81%となったが、笹山町の 65%に比べると下落はしているものの高い水準を維持している。管理され比較的良好な環境が維持された地区と、放置が進み開発からも取り残された地区では、その保有資産価値に大きな差が出てきており、まちの活性度の維持の為に何らかの対策が必要である。

斜面住宅地の空き家・空き地は、景観面や防災面、衛生面でも社会問題化してきており、この荒れた空き地を「まちなか菜園・花壇」として活用する実証実験と検証を行うこととした。

表 1 路線価推移比較表

年	笹山5-14 (まちなか菜園・花壇 A) 斜面地	長崎中央町6-5 (まちなか菜園・花壇 C) 丘の頂上付近	下関郵便局 下関駅横商業地	丸山町5丁目 車が入る住宅地
18	43,000	27,000	200,000	47,000
19	41,000	25,000	185,000	46,000
20	39,000	24,000	180,000	45,000
21	37,000	23,000	175,000	44,000
22	33,000	21,000	165,000	41,000
23	30,000	20,000	155,000	39,000
24	28,000	19,000	150,000	38,000
	65%	70%	75%	81%

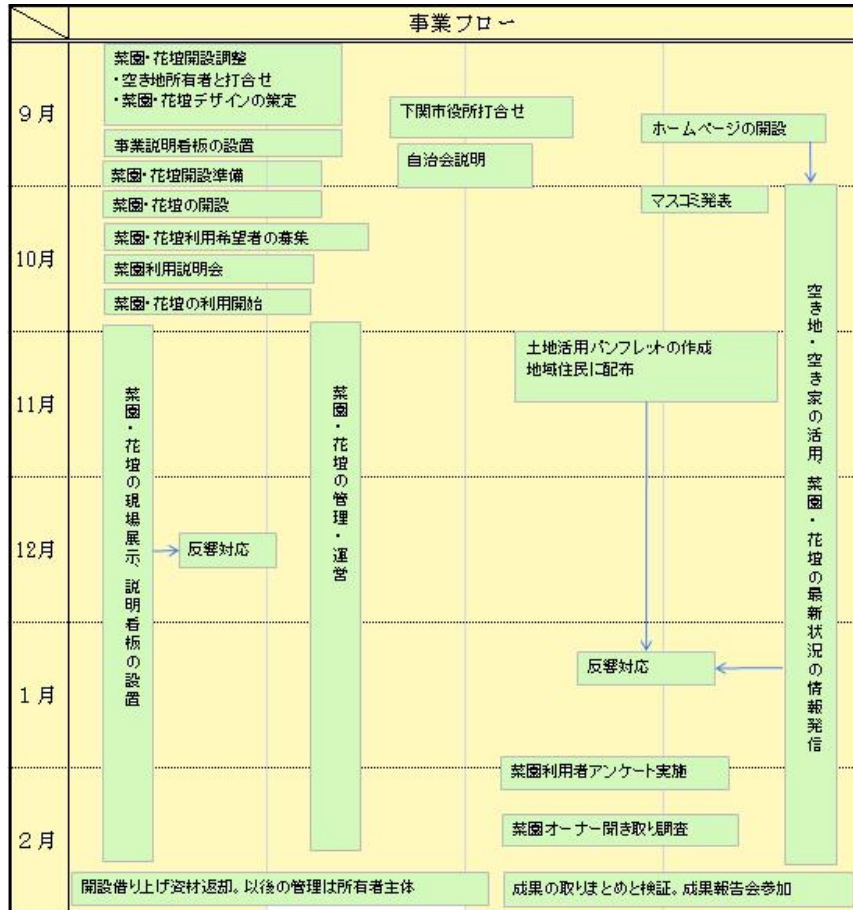
この空き地活用策の一つとして、空き地を整備し貸し出す、「まちなか菜園・花壇」を開設し、空き地の所有者には菜園・花壇の利用料が入る仕組みを試行する。

手順としては、空き地を菜園・花壇として利用できるように、草刈りや残置物の除去を行い、土壌改良を行って畑を作り、菜園・花壇の利用者を募集し、運営の問題点を抽出する。また、所有者と利用者にアンケートを行い、適正な菜園利用額等を探る。加えて、マスコミや、Web、看板、チラシ等を利用して広く活動を広報して行く。一連の実証実験を通じて、有効性、採算性を検証する。この取り組みは、所有者の負担軽減に留まらず、住宅地として良好な住環境の形成、コミュニティ再生等につながる事業である。

(2) 事業手順

空き地の所有者に事業内容の説明及び調整→土地の調査→土地の整備→自治会・周辺住民への周知→活動内容の発信（マスコミ・Web）→参加者募集→菜園利用説明会→菜園オープン→菜園の管理→利用状況調査→事業の検証

表 1 事業手順フロー図



(3) 事業内容

1) 空き地所有者及び自治会等との事前調整

空き地の所有者、笹山町2か所（個人）、長崎中央町（不動産業者）への事前説明を行った。

空き地の所有者には現地にて立ち会いのもと土地の範囲や状態の確認を行った。草などを刈って菜園化し一般の方に貸し出す社会実験地として借用する事、実験期間は平成25年2月末であるが、その後も可能であれば合意の上、土地を利用したい事を伝えた。不動産業者にも事業内容と期間を説明し、土地に動きがあるまで借用してもよいとの回答を得た。また、事業開始時に自治会長に対しても説明を行い、気付きや緊急の場合等の連絡先を伝え事業を開始した。

2) まちなか菜園・花壇の開設

中心市街地住宅地の3か所のそれぞれ条件の異なる環境下での、まちなか菜園・花壇の開設を行った。

図1 菜園位置図



①まちなか菜園・花壇 A

下関市笹山町5-14 (個人所有)

すぐ目の前は下関の繁華街である。かつて、一戸建ての住居が建っていた。袋小路であるがぎりぎり車が入る(前面道路まで、土地は一段上)。日当たりは比較的良い。セイタカアワダチソウが茂っている。

②まちなか菜園・花壇 B

下関市笹山町6-8 (個人所有)

石段が続く斜面地の中にあり車は入らない。かつて、5軒長屋が建っていた。現在も周辺は長屋が続いているが、老朽化しており、つづき長屋の一部は崩壊しているものもある。日当たりは背後の斜面が壁となり悪い。ツタ類や灌木類が繁茂しかなり荒れている。ゴミも多数放棄されている。

③まちなか菜園・花壇 C

長崎中央町6-5 (不動産会社管理)

菜園A,Bに近い場所で物件を探していたところ、荒れた空き地があったが不動産会社の看板が立っていた。連絡を取り事業内容を説明したところ、土地が動くまでの条件付きで物件を借りる事が出来た。前面道路あり。雑草が茂っている。

* 国道九号線沿いにはオフィス、北側には飲食店等が立ち並ぶ下関の繁華街の通りがあるが、そのすぐ背後には傾斜地が迫り、空き家空き地が広がっている。

菜園Aにおいては下関駅バス停から直線距離で約480mと、距離的には一等地である。車が入らない場所が多く、高齢者等にとっては大変な負荷となるが、駅等の利便性を考えて住み続ける人も少なくない。このような駅からすぐ近くの場所の住宅地の環境が、使われなくなり、荒れて周辺に影響を与えている。

3つの異なる条件下での菜園・花壇開設実験

①まちなか菜園・花壇Aの開設過程 ～車が近くまで入り比較的条件的の良い土地～

写真3 整備前の様子



まちなか菜園・花壇A

下関市笹山町5-14

1区画約12㎡4か所

利用者4名

整備は秋から行ったが、セイタカアワダチソウが腰の高さまで繁茂していた。石垣の上は整備された公園で隣の道も「港の見える丘の径(みち)」として散策ルートとなっているが、荒れた空き地が環境を悪くしていた。

写真4 草刈り後



草刈り後の様子。草を刈り取るだけでも、周囲の印象ががらりと変わり。人が活動できる場所へと変わりつつある。

写真5 埋設物の把握



ある程度の予測はしていたが、基礎石や土間の捨てコン等があり撤去が必要となった。鍬等はすぐ刃先が曲がってしまい、手作業で確認しながら丁寧に残置物を取り除いた。

写真6 石の除去



竹林整備のボランティアに依頼して、地下の石や、表面にある小石をふるいをかけて取り除いた。

重機が入れば作業が早いですが、階段があり搬入することが出来ない。また、小型の耕運機では石が多く機械を痛めてしまうので、人力での整備が終わるまでは使用できない。

写真7 土壌改良1



酸性の土を中和する為に石灰をまき、一週間ほど土を寝かせた。

この頃より近所の方が関心を示し始め、事業内容を説明し、挨拶を交わし世間話しが弾むようになった。

写真8 土壌改良2



土壌は粘土質を多く含む為、バーク（堆肥）を加えた。堆肥はトラック買いであれば安く済むが車が入らない斜面地では小分けされた袋を人力で運ぶ手間がかかる。

写真9 耕運機による耕起



小型耕運機を入れて、堆肥を鋤き込んだ。耕起を行うとさらに小石が出て来るので、追加で石とりを行った。

4区画ほどの畝を作成した。様子を見た近所の方から申し込みがあった。

写真10 菜園利用の開始



菜園利用説明会を実施し、菜園利用のしくみや注意点を説明した後、野菜の苗や種、花の苗を支給して植え付けを行った。当日はマスコミの取材もあり参加者は明るく楽しみながら自分の菜園をつくった。

これまで斜面地住宅地のわずかなスペースにプランター等を置いて、植物の生育を楽しまれて来た方々にとっては、のびのびと、また、以前は難しかった野菜の栽培も楽しめるようになった。足が悪いからと一旦、参加をためらわれた方も、頻繁に菜園を利用され、良い運動の場となったようだ。

菜園のオープン迄は我々が整備を進めたが、開設後は利用者が自ら菜園を使うことで、草取りなどが行われ、良好な管理状態が保たれている。

②まちなか菜園・花壇Bの開設 ～車が入らない石段の続く長屋の跡地～

写真1 1 菜園B周辺の様子



まちなか菜園・花壇B

笹山町6-8

1区画約2㎡4か所

利用者4名

左写真、中央の空き地がまちなか菜園・花壇。長屋が連なる場所。上段の長屋はその真中が崩壊している（隣には人が住んでいる）。

長い石段が続き車は入らない。かつて、この場所には2階建の5軒長屋が建っていた。

写真1 2 整備前の様子



写真1 3 整備後の様子



写真1 2のように整備前は、人の背の高さくらいのセイタカアワダチソウや灌木、ツル類が繁茂し、まさに町のジャングルとなっており人の進入を許さなかった。ツルや灌木は周囲の住宅にまで伸びていて生活に影響を与えていた。また、人の目の届かない空間が出来ており、草間には多くの不法投棄のごみが散乱していた。

自治会長に事業の内容を説明し、気付きなどがあつた場合は連絡を頂けるように連絡先を伝えた。ヒアリングを行うと、かつて、この自治会では土地を借りて菜園を作っていたという事が分かった。しかし、高齢化が進み自分たちの手では管理が出来なくなったので土地を国に返却した（現在、更地になり国有地の売却物件となっているが、車も入らず、セットバックなどの条件があり長く買い手がついていない）。荒れた空き地がきれいになる事業は大歓迎で、どんどん進めてほしいとの言葉を得た。

整備に取り掛かり、まず除草の為に草刈り機や鎌を使って作業を進めた。住宅密集地で草刈り機を使用するには、そのエンジン音などが迷惑となるが、鎌の人力では到底対応できるレベルではないので使用した。草刈りを始めると空き地に面している住民が外に出てきた。苦情かと思ひ、作業を止めてお話したところ、非難されるのではなく、「草が生えて困っていた」「どんどん草を刈ってほしい」といった感謝の意を受け取った。この空き地の面する住宅の全ての

住民とそのようなやり取りがあり、中には差し入れなども心配してくれる住民もおり、周辺住民の肯定的な目の中で作業を進める事ができた。住民は荒れた空き地が気になっており実際に迷惑もしていたが、高齢となり自分たちの手ではもうどうしようもないとあきらめていた。中には若いころは空き地や周辺の公園まで草取りなど整備していた方もいて住民の環境への意識が低い訳ではなかった。ただ、町の成長期に同じような年齢層や家族構成で集まってきた住民は、高齢化が進み、また、子世帯は家を出ており、体力が必要な作業が出来なくなっていた。このような状況下で、荒地地の整備は歓迎された。

草刈りが終わったが長く荒れていたのので、灌木の根の除去や、びっしりと地表を這い絡みついている、ツタ類を除く作業が必要になった。また、草のカバーが無くなると不法投棄されたゴミがたくさん出て来たので回収し処分した。

一応の地表面の整備が終わって、残置物確認や土壌を調べる為、地面を掘り返した。ただ、まちなか菜園・花壇Aとは違って、鍬がまともに地面に入ることがなかった。非常に多くの瓦礫や大きな石があり、土壌の内容物としては、土の成分よりも瓦礫が多い環境と分かった。この土地は全面を菜園化する計画で、しばらく掘り返しの整備を進めてみたが、非常に困難で、仮に瓦礫を取り除いてもその捨て場もなく現実的ではないので、全てを菜園とすることを断念せざるを得なかった。

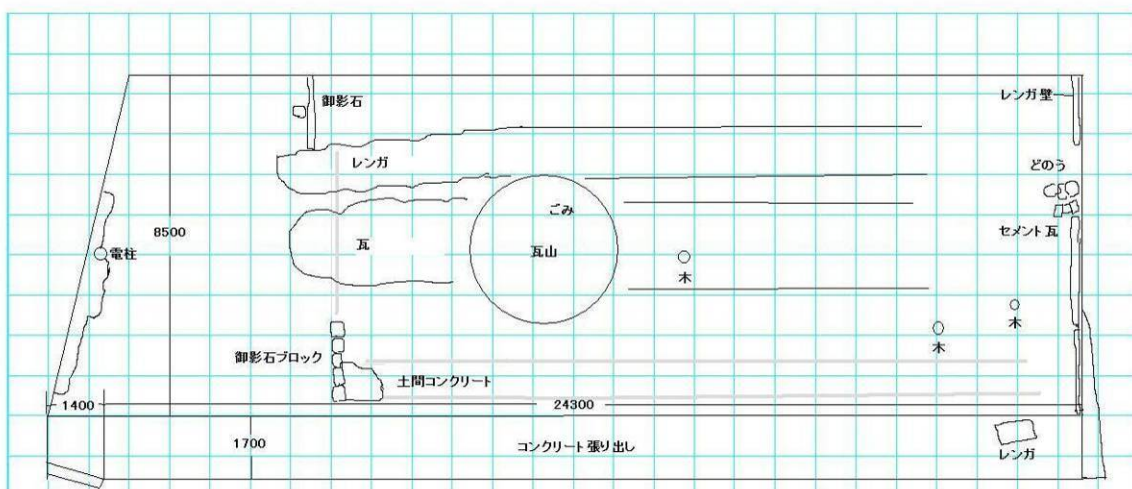
写真 1 4 地下残存物の調査



写真 1 5 大量の瓦礫



図 2 残存物図



地下残存物の広がり調べると図2の状態であることが分かった。レンガや瓦が大体同じ列に層となっている。近所の方によると、以前、2階建の長屋が解体された際に、木材などを除き、そのまま地面に埋め戻されたという。その為、土の量をはるかに上回る瓦礫が、ほぼ長屋のあった形に分布している。

このようにほぼ瓦礫の土壌の為、大きな菜園は困難で、菜園・花壇として使用する為に、各2㎡程度の菜園・花壇を作成した。また、土を掘り起こすのではなくプランターを作って土を盛り上げる方法で一か所実験を行った。プランター方式は作製も簡単で現地の土壌を選ばない事から、荒れた土地に有効であることが分かった。

写真16 花壇の様子



写真17 プランター式菜園



菜園・花壇を設置し余ったスペースには、桜や果樹を植えた。春には桜が咲き、寒い時期には柑橘の実がなる明るいスペースとなった。

写真18 柑橘（金柑）



写真19 桜の植樹



この場所の菜園・花壇は3か所のうち整備が一番大変だったものの、開設作業時より近隣の方から感謝の言葉を頂き、整備によって環境が見違えるようになり、これまで人が入ることが出来なかったスペースが、人のつどう空間へと変化した。

③まちなか菜園・花壇C ～公園近くの不動産管理地～

写真20 整備前の様子



まちなか菜園・花壇C

長崎中央町6-5

1区画約20㎡1か所

利用者2名

*当初、約5㎡3か所で計画したが、開園が遅れ1面を花壇として利用した。

斜面地のほぼ頂上付近、日和山公園近く。周辺は一戸建てが立ち並ぶ住宅地で車を使用できる。前面道路は「港の見える丘の径」として周辺一帯の散策路となっており、かつて、金子みすゞも通ったとされる道である。

まちなか菜園・花壇A、Bの周辺で、適していた土地を探していたところ、公園の近くに荒れた土地があり、不動産会社の管理となっていた。事業の話をしたところ、土地が動くまでは使用して良いとの返事を受け、菜園・花壇として整備することとした。

セイトカアワダチソウが茂っていたものの、刈り取りは楽で根の除去も簡単に行えた。根は地下10センチくらいの所でシート状に伸びており、カーペットを丸めるように取り去ることが出来た。しかし、専門家に相談したところ、根が地下に入っていないのは土壌が良くないため、一年は花壇として利用しながら土を肥やしていく必要があるとアドバイスを受けた。この為、この区画は最初は花壇として開設することとし整備を始めた。

写真21 シート状の根、やせた土地



写真22 花壇として整備



土がやせている為、堆肥を投入した。しかし、堆肥から悪臭がたち苦情があった。すぐに真砂土でカバーしシートで覆うなどして臭いをおさめた。他のA、Bの菜園は直接車が入らない為、小分けされた袋詰めの肥料（バーク）を、鋤きこんだが、今回はトラックが使用出来たので、他の有機物を含む堆肥を搬入した為の悪臭となった。肥料が良く乾燥していなかったせい

や量の問題もあるが、住宅地においては使用する肥料なども配慮が必要である。

しばらくシートで囲み、養生をした為、開設が遅くなったが、ボランティアの方と花壇制作をおこなった。公園近くであり、金子みすゞとも縁のある地なので、花壇は花の日時計として作成し、近隣方や散歩の方に楽しんでもらえるようにした。

写真 2 3 日時計の花壇



花壇Cにおいては3か所のうち一番作業が容易であったが、住宅地の中での肥料の使用等、近隣への配慮をより慎重にすべき事項があることが分かった。

公園近くで荒れていた土地が、人の目を楽しませる環境へと変わった。

3) まちなか菜園・花壇の運営

まちなか菜園・花壇を整備し、利用者の募集を行った。周辺にはチラシを配布し事業を周知し事務局で申し込みの受け付けを行った。まちなか菜園・花壇の利用者は、A=4名、B=4名、C=2名の合計10名である。利用希望者には条件説明を行い、利用規約を配り、利用誓約書に記入してもらった。利用者には事前に希望する苗の種類を聞いて、できるだけそれに添うように苗を準備して配布し、現地にて利用の説明会を開き円滑な利用となるようにした。

4) 広報

広報はホームページの立ち上げ、チラシの配布、事業説明看板の設置により行った。また、事業内容についてのニュースリリースを、下関市役所内の記者クラブに対して行った。この為、TVはNHKとKRY山口放送から取材があり、夕方のニュースを中心に、菜園の利用の様子や開設の目的等の内容が約2分間にわたって放映された。新聞も山口新聞にその記事が写真付きで掲載された。

マスコミの報道後、反響があり、下関を飛び越え、福岡市や宇部市、山口市などからも土地を活用してほしい旨の問い合わせがあった。また、ニュースを見て良い取り組みなのでボランティアがしたいとも申し出もあった。

近隣の方は勿論のこと、ニュース報道を通じてより多くの方に事業を知って頂くことが出来、空き地の活用等を効率的に広報することが出来た。

写真 2 4 山口新聞記事



平成 24 年 11 月 10 日

写真 2 7 まちなか菜園・花壇
ホームページ



写真 2 5 NHK 山口 ニュース



平成 24 年 11 月 7 日

写真 2 6 KRY 山口放送 ニュース



平成 24 年 11 月 7 日

写真 2 8 まちなか菜園・花壇ブログ



5) 実証実験結果の検証

① 菜園所有者、利用者の聞き取り調査

まちなか菜園・花壇の開設、運営の利点や問題点について把握し、事業の検証を行う為、聞き取りやアンケート調査を行った。

a) 菜園所有者への聞き取り

●まちなか菜園・花壇A・B所有者 Tさんへの聞き取りと考察

まちなか菜園・花壇A・Bの所有者であるTさんは、事業開始時から非常に協力的であり、事業が円滑に進んだ。Tさんは、「菜園の整備が進みどんどんきれいになって行った。こちら側では何もしていないが土手側にも花が植えられるなどして管理されている。近くに長年使用していなかった長屋があったが除却して、新しくアパートを建てている。前年と比べて周辺が大分きれいになったと思う。全ての土地を管理することは難しいが、まちなか菜園のような取り組みがあると、気になっていた管理の負担が軽減される。土地の利用が決まるまではこのような形で活用してもらって構わない」と言われており、利用料については、「気持ち程度で構わない」とされている。

空き家や空き地は管理責任があり所有者の負担となるが、今回の取り組みにおいては所有者の手を一切煩わす事無く「良好な管理状態」を提供できた事が、今後も土地を利用しても構わないという気持ちを持たれた一番の要因であると思われる。

●まちなか菜園・花壇C管理者 T不動産への聞き取りと考察

まちなか菜園・花壇の管理者、T不動産は、中心市街地斜面地に多くの管理物件を保有している。まちなか菜園・花壇Cについては、「土地の所有権利者は相続を放棄され、いずれ国の所有となるものと思うが、それまでの管理は責任があるので、花壇の利用は構わない」と言われている。こちらの土地には、社名入りの売り土地看板も設置をされているために、健全な状態で利用される事にはメリットを感じられている。不動産管理地は流通して活用されるのが第一であるが、流通するまで、また、長くそのままになっている土地に関しては、所有者の意向もあるが、まちなか菜園・花壇として貸し出す事は、管理費を低減し荒れた土地を無くし周辺の不動産価値を高める為に有効であろうと思われる。不動産業者は、空き家や空き地の管理者なども把握しており、一から空き地や所有者調査を行う必要もないので、このような土地の活用は十分なメリットがあり、連携の仕組みを構築すればひとつのビジネスモデルとなり得る。

b) 菜園利用者への聞き取り（アンケート調査）

菜園として活用することのできた、まちなか菜園・花壇Aの利用者4名に対して郵送による無記名のアンケート調査を行った。（平成24年2月8日～2月14日）

図3 「まちなか菜園・花壇の利用に関するアンケート」調査票

平成24年度長期優良住宅等推進地域整備事業
中心市街地の空き地を「まちなか菜園・花壇」として活用する実証実験と検証

「まちなか菜園・花壇の利用に関するアンケート」

1. まちなか菜園・花壇の募集をどうして知りましたか？
あてはまるものに○を記入してください。

A. ニュースや新聞記事で
B. チラシを見て
C. ホームページを見て
D. 人から教えてもらった
E. その他

2. まちなか菜園・花壇を始めてみようと思ったきっかけは何ですか？

A. 野菜や花作りが好きだから
B. 安心で新鮮な野菜ができるから
C. 体を動かすことが好きだから
D. その他

3. これまでに菜園や花壇をつくられたことがありますか？

A. 近所に土地を借りて菜園や花壇をつくったことがある
B. 市民農園を利用した事がある
C. プランターなどでつくったことがある
D. その他

4. どれくらいの頻度で菜園・花壇を利用されていますか？

A. 週1日くらい
B. 週2～3日くらい
C. ほぼ毎日
D. その他

5. 菜園・花壇の大きさについて
A. 少し広い B. ちょうど良い C. 少し狭い
D. その他

6. 菜園・花壇を利用してみて、良いと思う事があればご記入ください。
*いくつ選んでも構いません。

A. 栽培や収穫の楽しみを味わう事ができる B. 健康によい
C. 新しい仲間ができた D. 空き地が活用され景観がよくなった。
E. その他

7. 菜園・花壇を利用してみて、困ったことがあればご記入ください。
*いくつ選んでも構いません。

A. 水場がない B. 石が多い C. カラスや猫等の被害にあった
D. 利用期間が短い
E. その他

8. 今後、どれくらいの料金であれば引き続き菜園を利用してみたいと思いますか？
あてはまる金額を○で囲んでください。
*参考 下関市民農園(形山町) 年額6000円、水、駐車場あり
年額(1000円、2000円、3000円、4000円、5000円)くらいまで
その他

9. まちなか菜園・花壇の取り組みについて、ご意見等、ご自由に記入ください。

アンケートは以上になります。ご協力ありがとうございました。
(財)下関21世紀協会

図4 アンケートの回答結果

1	まちなか菜園・花壇の募集をどうして知りましたか？	A	ニュースや新聞記事で	1				
		B	チラシを見て	0				
		C	ホームページを見て	0				
		D	人から教えてもらった	2				
		E	その他 看板を見てから	1				
2	まちなか菜園・花壇を始めてみようと思ったきっかけは何ですか？	A	野菜や花作りが好きだから	3				
		B	安心で新鮮な野菜ができるから	2				
		C	体を動かす事が好きだから	2				
		D	その他	0				
3	これまでに菜園や花壇をつくられたことがありますか？	A	近所に土地を借りて菜園や花壇を作った事がある	0				
		B	市民農園を利用した事がある	0				
		C	プランターなどで作ったことがある	3				
		D	その他 初めてです	1				
4	どれくらいの頻度で菜園・花壇を利用されていますか？	A	週1日くらい	2				
		B	週2～3日くらい	3				
		C	ほぼ毎日	0				
		D	その他	0				
5	菜園・花壇の大きさについて	A	少し広い	0				
		B	ちょうど良い	2				
		C	少し狭い	2				
		D	その他	0				
6	菜園・花壇を利用してみて良いと思う事があればご記入ください	A	栽培や収穫の楽しみを味わう事ができる	3				
		B	健康によい	3				
		C	新しい仲間ができた	0				
		D	空き地が活用され景観が良くなった	1				
		E	その他	0				
7	菜園・花壇を利用してみて、困ったことがあればご記入ください。	A	水場がない	4				
		B	石が多い	1				
		C	カラスや猫等の被害にあった	1				
		D	利用期間が短い	1				
		E	その他	0				
8	今後、どれくらいの料金であれば引き続き菜園を利用してみたいと思いますか？ [参考]下関市民農園 年額6000円 水、駐車場あり	A	1000円	1				
		B	2000円	1				
		C	3000円	1				
		D	4000円	0				
		E	5000円	0				
		F	その他 有料だとすれば利用しない	1				

アンケートの回答から、市民農園等は利用した事はないが、プランター等を利用して栽培を楽しまれてきており、菜園の利用は週1～3日の間で、栽培や収穫の楽しみを味わうと共に健康づくりにも良いとしている。困った点では水場がないという意見が多く、各自、ペールを置いて雨水を確保する等の工夫をしている。ただ植え付け時には水が必要であるが、その他の時期は極端な乾燥状態にならない限り水やりは大丈夫だそうである。菜園の利用希望額は1,000円から3,000円までで、有料であれば利用しないとの回答もあった。

菜園の意義を利用者に聞くと「自宅にはこういう広いところはない。笹山町は段々のなので、草が生えたりしていたが、そういう意味でも雑草が無くなって美化にもなる」と斜面地に暮らしながら潜在的な菜園願望を持っていたが、それが実現できたことと、周辺の環境が良くなった事の2点を挙げられメリットを感じられている。

菜園の良さは十分に感じられているが、利用料については市民農園（年額6,000円）の半額程度（年額3,000円）までにとどまった。

c) 自治会長への聞き取り 笹山町T自治会長

かつて笹山町には、空き地を利用した自治会管理の菜園があった。水上警察所の官舎跡地であったものを自治会が借り受け住民で利用していた。しかし、年々住民は高齢となり自分たちでの管理が難しくなったので、土地を国に返却した。(まちなか菜園Bの土地) 荒地で気になっていた。草を刈って菜園にするような事業は大歓迎でどんどん進めてほしい。

② 菜園開設の事業採算性の考察

a) 固定資産税・都市計画税と菜園利用料を基準とした採算ベース

まちなか菜園・花壇Aについて、所有者から固定資産税額をヒアリングした。固定資産税、都市計画税は年額58,900円である。平成24年路線価は菜園Aが28,000円、菜園Cが19,000円であり比較的、固定資産税の高い土地である。菜園Aはその面積約85㎡に対して菜園として開設できたのは約48㎡で利用できたのは土地の半分である。

図5 平成24年路線価 まちなか菜園・花壇A・C



平成24年の路線価はまちなか菜園Aが、28,000円、まちなか菜園Cが、19,000円でAの約68%と開きがある。

写真29 菜園の割合



まちなか菜園Aの敷地には障害物は無いが、通路などのスペースが必要で実使用は全体85㎡の内48㎡で約56%に留まる。

一方、下関市内の既存の菜園の相場は、①下関市市民ふれあい農園（年額 6,000 円、約 20 m²、トイレ・駐車場あり、下関駅より直線で約 9.2 km、1 m²あたり 300 円）、②吉見ふれあい農園（民営、休息所、駐車場あり、下関駅より直線で約 14.1 km、1 m²あたり 100 円）③豊田みのり農園（下関駅より直線で約 33.4 km、1 m²あたり 30 円）となっており、m²あたり 30～300 円の相場である。郊外に行くほどその 1 m²あたりの利用料は低くなっている。

図 6 菜園の下関駅からの直線距離と利用料



菜園 A の利用者に対してアンケートで利用希望額を尋ねたところ、1,000～3,000 円（無料ではないと利用しないとの回答もあり）で、m²あたり 83～250 円という回答となった。郊外にある下関市ふれあい農園の利用単価 m² = 300 円より低い。菜園 A は下関駅から直線で約 690m と中心市街地の繁華街にすぐ近くにあるが、利用料金についてはユーザーの希望を考えるとそれほど高く設定することは出来ない。菜園の利用料は郊外に行くほど段々と下落して行くが、この中心市街地斜面地においては駅から近い場所にもかかわらず相応の利用料収入は見込めず、周辺住環境と同じように、ドーナツ化した傾向にある。

表 2 まちなか菜園・花壇 A 利用者アンケート 菜園利用希望額

菜園利用希望金額（年額）		
A さん	1,000 円	1 m ² = 85 円
B さん	2,000 円	1 m ² = 167 円
C さん	3,000 円	1 m ² = 250 円
D さん	0 円	1 m ² = 0 円（有料であれば利用しない）

菜園利用者アンケートでの希望金額の最高額^{m²}あたり 250 円で、菜園 A の菜園場所の面積 48 ^{m²}を乗じると、12,000 円となり、固定資産税 58,900 円をカバーすることはできない。土地の菜園化では、通路など実際の貸し出しスペース以外の場所も必要な為、全面を菜園と出来ないが、仮に全面を菜園として開設出来たとすると、85 ^{m²}×250 円=21,250 円となるものの税額すべては賄えない。菜園 A の固定資産税と実際に菜園化出来た土地割合 50% の条件であれば税額以上の収益は見込めない。しかし、少し離れた菜園 C は路線価が菜園 A の 68% と低く、固定資産税の低い場所では、税以外の条件がほぼ同じであるならば収益性は高まる。菜園化による収入のみに着目すると、まちなか菜園 A のように比較的固定資産税が高い場所は利益を上げる事は出来ない。

③ 菜園利用料と併せて土地管理料分を考慮した採算ベース

前項では税金分を利用料のみでカバーする試算を行ったが、この、まちなか菜園・花壇の事業の大きなメリットとして、菜園化によりこれまで生じていた管理費が削減できるという事が挙げられる。菜園は貸し出し地の草取りなどは利用者が行う為、所有者は自ら手間をかけなくとも土地が健全な状態で保たれる。よって、所有者の土地に係るトータルなバランスシートを考えると、これまで必要であった「管理の委託費」等を考慮して収支を算出する必要がある。裸地は最低年 2 回（4 回程度が望ましい）は草刈り等の環境整備を行う必要があり、菜園 A = 約 85 ^{m²}を外部委託すると、6 万円程度（シルバー人材センターに委託し、草刈り、その刈り草などゴミ処理などを年 2 回行った場合）必要である。その 6 万円が菜園化により不要となる事から、菜園 A の固定資産税 58,900 円は充足することが出来、さらに金額的には少ないものの菜園利用料も得られ利益が生じる。固定資産税分の費用は管理費の軽減により十分賄う事が出来る。

表 3 まちなか菜園・花壇 A 収支シュミレーション

		収入		支出		収支
		菜園収入		固定資産税	土地管理費	
①	何もしなかった場合	0		58,900	60,000	-118,900
②	菜園収入のみで考えた場合	14,400		58,900	0	-44,500
③	管理料を考慮した場合	14,400	土地管理費が浮いた金額 60000	58,900	0	15,500

④ 空き地管理ビジネスとしてのまちなか菜園・花壇

まちなか菜園・花壇の事業がテレビ等で広報され、遠方の方から問い合わせを受けた理由は、距離があり管理が大変なので有効活用をしてもらいたいというものである。問い合わせ者は、不動産を親から相続したが、子世代は遠方におり、また、その場に生活の基盤があり、自ら手をかけて行くことが負担となるといった状況にある。今後、このような事例は急速に増えており、また、平成 25 年 4 月に施行される代執行を規定した「下関市空き家の適正管理に関する条例」によりさらに空き地が増加することが予測される。管理が必要であるが、管理する人がいない、管理するスキルが無い等、管理を外部の力を借りて行っていく必要のある人のニーズが存在する。

今回の実証実験によって土地の所有者は菜園化による収入よりも、管理の手間や世間体が保たれることにメリットを感じられている。菜園利用者は年間 3,000 円程度位までの費用を想定しており、利用料収入のみでは十分では無いが、所有者はそれを重視していない。よって、空き地活用の収入面を訴求するのではなく、管理面、費用やその手間といったところに重点を置いて PR して行けば、(スケールメリットによるが) 空き地管理サービスとして成り立つ要素は十分あるものと思われる。また、空き地のみだけでなく、周辺の空き家の管理(現況確認と報告、通風換気、通水通電確認、庭の確認、簡単な清掃、郵便物管理等)、空き家の活用相談等の空き家管理ビジネスと連関させて行けばより効率が高まる。

空き地管理の一手法として、まちなか菜園・花壇には十分な可能性がある。

2. 成果

3 か所の異なる条件下で、菜園・花壇を開設することが出来、それぞれの特徴が明確となる実証実験となった。この活動を始めて直ぐに 3 件の菜園への申込みがきた。テレビでも取り上げられたことより、市外在住者からもこの地域に放置している空き地を活用してほしいとの依頼も多数あった。残りの菜園・花壇も口コミですぐに利用者が出た。まちなか菜園・花壇の利用者は、A=4名、B=4名、C=2名の合計 10名となった。

菜園・花壇化の整備に伴う草刈り作業中にも、周辺住民から多くの感謝の言葉を得た。高齢者が増え、これまで手付かずでいた荒れ地が、人が集うことのできるスペースへと変わり、景観や防災の面でも環境が良くなり、周辺の住環境が格段に向上した。

さらにこの取り組みをマスコミや Web を利用した情報発信により、広く伝える事が出来た。

この実証実験で、土地の所有者にとって、利用者が空き地を菜園として活用することにより、土地を健全な状態で維持することが出来る負担の少ない管理法であることが実証できた。

採算性においては、荒れた空き地の整備費が大きいですが、まちなか菜園 C においては、300 円/m²で固定資産税を補う事はほぼ可能である。所有者は、草刈り等を外部委託する費用等が不要となり、また空き地がきれいに管理されるメリットがある。借地料はほとんど無料で提供してもらえる事が分かり、継続性は十分ある。今後、整備も借用人が行うシステムとすれば、もっと広がり期待できる。高齢化が進み管理能力が低下している斜面地の空き地の活用策として有効な手法であると検証出来た。

3. 事後評価

目標値である新規3か所の、まちなか菜園・花壇の開設を行う事が出来た。秋からの開設となった為、菜園開設としては季節的にぎりぎりのタイミングとなった。この活動を通じて、多くの空き地の菜園への相談があったが、冬を過ぎるとほとんど植え付けに適したものもないことから、新規の開設は見送らざるを得なかった。

ただメディアを通じて広く広報出来た為に、土地の所有者から問い合わせや、潜在的に菜園を求めている人たちがいる事が分かり、事業やその目的について広く告知することができた。3か所のまちなか菜園・花壇開設により地域の住環境が向上し、地主は自ら手をかけなくとも土地の管理が適正に行われ、また、周辺住民も欲していた菜園を利用できる事が出来、斜面地の空き地活用に適した事業であることが分かった。

4. 今後の課題

今後の運営課題として、空き地の所有者との交渉と、特に斜面地は残置物等が放置されているケースが多く、車両も入らないため、整備にマンパワーの確保が必要となり、その部分を支援できるシステムが必要で、事務局が菜園の利用料の一部を管理料として受け取り、利用者に仲介するスキームづくりを目指したい。

5. 今後の展開

現在、開設している菜園については、所有者、利用者の意見を調整し継続、早急に10か所程度の菜園整備を行いたい。

今回培ったノウハウを今後の空き地活用相談に活かしPRしていく。また、不動産業者が管理している空き地は、売却までの間の活用として菜園・花壇化が容易であり、お互いにメリットがあるので連携を図る仕組み作りを行いたい。また空き地の活用方法として、菜園・花壇に適しないところは所有者と交渉し、自治会等との協働により桜(桜プロジェクト)等の植樹をすることで、雑草の繁茂も防止でき、景観面や防災面等に健全な土地管理方の一つとして有効と考える。

また、今回の事業を開始して空き地利活用に関心のある方から問い合わせがあり、まちなか菜園・花壇各所の見学があり、パーマカルチャー(その地の環境特性を活かした土地活用)の専門家である外国人から、利用可能な土地の紹介依頼がある等、活動に広がりが出ています。この事業を報道したマスメディアからも継続的に取材したいとの連絡も来ていて、協力をしながら多くの方に空き地の活用、管理についての取り組みを伝えて行きたい。空き地が活用され豊かな花が咲く地になることを願っている。



■事業主体の概要・担当者名			
設立時期	1985年3月		
代表者名	理事長 平野 貴昭		
連絡先担当者名	事務局長 大迫 芳彦、 本田 英徳		
連絡先	住所	〒750-0009	山口県下関市上田中2丁目5番2号
	電話	083-223-2001	
ホームページ	http://www.shimonoseki21c.jp/		