

シンポジウム「空き地問題を考える」～政策動向と先進的な取組～  
議事概要

平成 29 年 11 月 15 日（水）13:30～16:30  
於 中央合同庁舎 2 号館地下 2 階講堂  
（千代田区霞が関 2-1-2）

1. 開会・主催者挨拶

【鳩山 正仁 国土交通省土地・建設産業局次長】

- ・主催者である国土交通省を代表して、鳩山正仁 国土交通省土地・建設産業局次長よりシンポジウム開催の趣旨や今後の取組に対する期待等を含め、挨拶がなされた。

2. 基調講演「空き地を市場価値から考える」

【中川 雅之 日本大学経済学部 教授】

- ・「空き地を市場価値から考える」というタイトルで、実験・実証的手法を用いた都市住宅政策の経済分析の立場からの基調講演がなされた。
- ・将来の概観として、都道府県別の人口成長率、老年人口成長率、医療需要成長率・要因分析等から、2020 年までの 15 年間（近い未来）と、2020 年以降の 15 年間（遠い未来）とでは人口減少や高齢化、医療需要のインパクトの現れ方が異なっており、近い将来の需要（増）に基づいてインフラを整備した場合、それが遠い将来に遊休化する可能性が指摘された。
- ・その上で、空き地問題への対策として、隣地取得のような需要を増やすような方向性や、都市を縮小するといった、供給を減らすといった方向性、さらには情報流通等を通じ、より広い市場を求めることによるマーケットバリューの向上や、マーケットバリューが付きにくいものについては、外部不経済の解消も含め、コミュニティによるバリューを見出し活用していくといった方向性についても指摘され、その具現化の例としての先進事例への期待が示された。

3. 国土交通省報告「空き地対策の推進について」

【田村 英之 国土交通省土地・建設産業局企画課 企画専門官】

- ・空き地や所有者不明土地問題等について、国土交通省各部署での取組内容にも触れながら、人口減少社会を踏まえ、どのような土地政策を取っていくかについての報告が行われた。
- ・空き地の発生状況や地域での空き地等の発生イメージを整理した上で、国土審議会土地政策分科会企画部会での提言等をふまえ、最適活用、創造的活用、放棄宅地化の抑制といった方向性・施策展開が整理された。引き続き、空き地等の新たな活用に関する検討会のとりまとめをふまえた事例集の作成などについて説明がなされ、その上で、これらをふまえた、今後のモデル調査・事業等、空き地対策の推進のための施策のイメージについての説明がなされた。
- ・これら土地・建設産業局での取組と各施策との関係について、空き家特措法等の概要や、都市のスポンジ化等への対応についても説明がなされた。
- ・空き地問題とも密接に関係する所有者不明土地問題への対応について、その検討状況や骨太の方針 2017 の中で示された方向性をふまえた政策的な動きについて説明がなされた。

#### 4. 事例発表

##### 事例発表①:「駐車場の暫定利用による地域価値の向上 福井市―「新栄テラス」―

【原田 陽子 福井大学工学研究科 准教授】

- ・ 中心市街地での空き地等の暫定利用の先進的な取組である福井市「新栄テラス」について、プロジェクトの中心的役割を担った大学の立場からの事例発表が行われた。
- ・ プロジェクトは、シャッター街となった商店街の低未利用地の活用や今後の再生方針の検討を念頭に置いた市役所からの共同研究の申し出から始まったもので、最初に行った意向調査では、地権者には再開発など長期的視点からの再生手法への諦めムードが見られた一方で、駐車場の屋外公共空間としての暫定利用などの意向を持っている人も多く、現段階ですぐに長期的な視点からの更新に取り組むことは難しいものの、短期的な視点からの低未利用地の活用可能性は存在するという結果が得られた。
- ・ こうした結果をふまえ、研究室が中心となって、商店街内の駐車場にウッドデッキを敷き詰めた屋外広場「新栄テラス」を試行したところ、一定の成果を得、来場者や地元へのアンケートでも継続の要望が強かった。その中でその後の展開を検討する際、新栄テラスとして借りている駐車場の使用权と福井市が所有する近隣の土地の使用权を交換するというアイデアが浮上し、ステークホルダーの調整の結果、新栄テラスの事業継続に繋がり、現在に至っている。

##### 事例発表②:「空き地等の取得の推進 埼玉県毛呂山町の取り組み」

【酒井 優 毛呂山町まちづくり整備課都市計画係】

- ・ 高度成長期の郊外住宅地での隣地取得の事例が有名な埼玉県毛呂山町から、行政としてのまちづくりの考え方や民間との連携の進め方等について発表が行われた。
- ・ まず、郊外住宅地の隣地取得事例について、前面道路が確保されていることや適当な区画サイズであったという有利な条件や、それをふまえたおよそ 230 件という実績などが報告された。
- ・ その上で、こうした事例の限界も含めた毛呂山町全体の課題や、それを町全体として解決するため、大学との連携もふまえた、都市機能の誘導やバス路線の誘致、空き家（店舗）・空き地のリノベーション等、立地適正化計画を起点とした取組についても報告された。
- ・ 国土交通省報告でもふれられた所有者不明土地問題と関連し、空き家・空き地問題への対応における、自治体内部で所有する所有者情報の活用について課題として提示された。
- ・ まちづくりに際してのポイントとして行政は事業者、住民を応援したり引っ張ったりして、三者が三本の矢としてまとまることの重要性が再提起された。

##### 事例発表③:「カシニワ制度」

【横枕 健二 柏市都市部公園緑政課 副参事】

- ・ 空き地等を地域の緑地空間とする「カシニワ」制度を設けている千葉県柏市から、制度創設の経緯や概要、実績や課題について、制度を所管・運用する立場から発表が行われた。
- ・ 柏市では、交通網整備もふまえた開発・人口増の一方、市街地の間に空き地や管理されていない樹林地、畑が点在している状況があり、これらをどうするかということが一つの課題となっており、平成 21 年に策定した緑の基本計画の中で未利用地を活用したコミュニティガーデンづくりを重点施策として掲げ、それをふまえカシニワ制度の運用を開始した。
- ・ カシニワ制度は、使われていない・使って欲しい空き地等の土地所有者と、土地を使いたいとい

う団体、それぞれが市のホームページに登録し、市がその仲介役を行ってマッチングを行うなどの制度。市民が使いやすい制度とするため、土地や団体等の登録制限をほとんど設けていないのが特徴で、加えて外郭団体を通じたカシニワ助成金という支援も行っており、これに普及啓発イベントである「カシニワ・フェスタ」等の効果もあり、登録件数は着実に増加している。

- ・こうした順調な制度の運用の中での今後の課題として、活動団体の高齢化や民有地の一般公開による責任問題への対応が挙げられた。

## 5. 質疑応答・意見交換

<登壇者>	原田 陽子	福井大学工学研究科 准教授
	酒井 優	毛呂山町まちづくり整備課都市計画係
	横枕 健二	柏市都市部公園緑政課 副参事
	田村 英之	国土交通省土地・建設産業局企画課 企画専門官

### 【意見の概要】

- ・暫定利用等の取組が例えば緑地としての利用からその先の多様な利用の仕方に進んでいくと、緑地部局だけでは対応ができなくなるなど、行政内での取組の進め方にも課題が存在している。
- ・空き地問題が広がりを見せる中、先進的な取組事例も見られるようになってきているが、特殊解的な性格も強く、これですべて解決というものではないことも事実。その意味で、今回のシンポジウムのような場での意見交換等も大事にしたい。
- ・地元の大学の学生が中心となって、短い期間から少しずつ期間を延ばしながら暫定的に取り組みを進めたことで、地元店主の協力が得られやすかったという側面と同時に、自治体と協力して実施した地元店主へのヒアリングや意見交換会、活用の際に於ける地元商店街や駐車場管理会社との連携等、地域の様々な主体との協働が取り組みの進んだ要因である。
- ・空き地等の利活用を考える際の所有者への連絡等に関し、高齢化が進んでもコミュニティが生きていれば、その所在等が問題になることは少なかったが、登記されていない場合や、自治体としては持っている情報も制度上使えなかったりと、そこをどう突破するのかは課題と感じている。
- ・利用して欲しい空き地等の情報提供に関し、すんなり登録して頂いているなど、所有者の情報提供に対する抵抗感はあまり感じない。その意味で、制度を積極的に宣伝し、進めていきたい。
- ・町の取組に際しての大学との連携は重要。自治体として、(全国に先駆けて)早く取組むことには議論もあるが、早い取組だからこそ、(町外の)研究者等も関心を持ってくれ、力を貸してくれたとも思っている。

## 6. 閉会

以上