

【参考資料編】

- 参考資料 1 低未利用地活用事例集
- 参考資料 2 低未利用緑地の有効活用に関するアンケート調査・データ集
- 参考資料 3 低未利用地実態調査報告書

低未利用地活用事例集

千葉県柏市 平成 26 年 3 月

1. おぶせオープンガーデン ／長野県小布施町

～行政によるオープンガーデンへの多様なサポート～



調査日：2013年11月20日(水)

ヒアリング：小布施町地域創生部門地域整備グループ

Data

【小布施町】 人口：11,384人 世帯数：3,706世帯 (2013年12月1日現在)

面積：19.07 km² (宅地面積：2.178 km²) (2009年1月1日現在)

人口密度：596.96人/km²

【おぶせオープンガーデン】

運営主体：小布施町地域創生部門地域整備グループ

運営方法：通年のオープンガーデン(1999年～)

概要：1980年から花による美しいまちづくりを掲げた小布施町が、日本で初めての行政主導のオープンガーデンを実施。現在では徐々に運営を住民に移していき、毎年ガーデンブックの作成、看板の設置以外には、特に支援をしていない。町営のフラワーセンターの開業等、花の産業の強化とも絡めて取り組んでいる。

－ 地域の概要 －

花のまちを目指して

小布施町は、町役場を中心とした半径 2km の円に集落のほとんどが入る規模であることから、住民同士が自然と互いに顔を知り合える、コンパクトで豊かな農村地帯を形成している。現在は果樹栽培が盛んであるが、江戸時代には、北信濃の経済・文化の中心として栄え、葛飾北斎や小林一茶をはじめとする多くの文人墨客が訪れたように、多くの歴史的文化的遺産が残る町でもある。「北斎と栗の町」「歴史と文化の町」を小布施のコンセプトとして全国にアピールし、年間 120 万人の観光客が訪れている。その一方で小布施町は全国の中でも早い段階から積極的に花のまちづくりに取り組んでおり、この持続的な努力が小布施町の魅力をより一層引き立てる要因となっている。

1980 年、小布施中学校に緑化部が誕生してから、1 人 1 鉢運動やクラスで一つの花壇を担当し花を育てる活動などへ広がりを見せ、その翌年第 2 次総合計画で自然景観と文化景観の調和した美しいまちづくりを推進することが決定した。1991 年に策定した第 3 次総合計画では①花によってまちを装い②花によって福祉の心を育て③花を町の産業に育てる、という 3 つの目標を掲げており、まちをあげての花のまちづくりをスタートさせた。

その後小布施町は、いくつもの先駆的な取り組み



小学生が一人一鉢運動で栽培した菊

を行い、全国有数の花のまちとして名を馳せる。まず 1989 年から 1997 年まで年に 1 度、花に興味のある住民を募り、花のまちづくりの先進地であるヨーロッパへ視察に訪れる研修事業を継続して行ってきた。また 1992 年には「フローラルガーデンおぶせ」をオープンさせる。回廊式花壇や観賞用温室などを有する他、花の育苗、花の観賞、花木の販売、押し花教室等の講習会などが行われ、町内外の住民に対する情報発信拠点となっている。さらに 1997 年には行政初の花苗生産供給施設である「おぶせフラワーセンター」を建設し、花の育苗の研究に取り組んでいる。得られた成果やノウハウは、花卉栽培農家に提供し、花産業の育成を図る。またここでは種から育てているため安価に花の苗を提供することができ、農家が育てて出荷する他、イベント時に直接販売する等している。

一方で、住民が主体となって花を育てる様々な活動の支援にも力を注いできた。例えば 2002 年から始まったガーデニングの科学的な原理や小布施の気候や風土を学ぶ「ガーデニング大楽校」や、2005 年に始まった、町内にある 12 の沿道花壇をデザイン、植え込み、管理を行う里親を募集する「沿道里親花壇」などがある。中でも 2000 年に開始された「オープンガーデン事業」の取り組みについて次項から取り上げる。



おぶせフラワーセンターでの苗の栽培

- これまでの経緯 -

小布施式オープンガーデン

オープンガーデン事業は、NHK「趣味の園芸」講師などで活躍している杉井明美氏がオープンガーデン発祥の地であるイギリスのオープンガーデンガイドブック「イエローブック」の小布施版を提案したことから始まった。

イギリスのオープンガーデンはチャリティー活動の一環として広がった経緯がある。1927年に慈善団体である The National Gardens Charitable Scheme Trust (NGS)が設立され、毎年3月にイギリス全土のオープンガーデン情報を載せたガイドブックを発行してきた。「イエローブック」という愛称はこの本の表紙が黄色いことに由来する。公開される庭園について、その庭の特徴や場所、公開日、連絡先、入場料金、お茶のサービスの有無など様々な情報が記載されている。人々はこれを手に庭園を訪ね歩き、庭園の景観や交流を楽しんだ上で、感謝の意味を込めて募金を行う。現在では3700件を超える庭の登録があり、Webサイトでこれらの庭園の情報を閲覧することが可能だ。またオープンガーデンを始めたい人向けのガイダンス、ガーデンイベントのためのボランティア募集、訪問者・庭主への様々な情報提供、イエローブックの販売など充実した支援を行っている。

小布施町ではイギリスの例を参考にしながらも



小布施オープンガーデンブック

「小布施方式」という独自の仕組みで、全国で初めて行政が事務局となって運営している。行政が行っているオーナーへの支援は、オープンガーデンのガイドブックの作成・配布と、庭の公開・非公開を案内するための各家庭に置く看板の提供のみであり、庭の質の向上などは全てオーナーに任せている。町が定めるオープンガーデンの日は各戸一斉公開を要望しているが、それ以外はオーナーが看板を使って自由に公開日を設定する。小布施町は古くから「外はみんなのもの」という意識が根付いており、多くの庭が通年、もしくは春と秋など長い期間公開していることが特徴となっている。

2000年にスタートした当初は、町報や直接の声かけ等で38軒の登録があり、その後年々登録件数を伸ばし2012年時点では127軒となっている。主に花好きの人々の間での口コミによる周知が参加者の増加に貢献したようだ。また2006年、オープンガーデンのコンセプトに「交流を楽しむこと」を加えたことで、花に興味のある人だけでなくさらに広い層の人々から参加してもらえるようになったことも大きい。交流がメインであるため、庭を登録する際には一切質は問わない。

オープンガーデンの周知活動としては、2008年から町内のオープンガーデンを巡る「花巡り健康ウォーク」がスタートし、町内外から450名を超える参加があった。現在でも年に3回開催している。さ



登録庭を示すオープンガーデンの看板

らに、2009年に町内の自然や風情、文化を味わえるマップ「小布施 de カントリーウォーク」にオープンガーデンの情報も記載し、観光資源の一つとして広報を行っている。

- 運営体制 -

多様なオーナーを包含するサポートの形

小布施のオープンガーデンは、住民の庭を花のまち小布施の景観として捉えたまちづくりの形である。地域に定着する息の長い活動にしていくためにも、行政からのサポートのあり方は長い年月の中で試行錯誤され、オーナーにとって持続可能であり、かつきめ細かなものとなっている。前述のとおり、現在行政のオープンガーデンへの取り組みは、(1)ガイドブックの制作、(2)看板の提供、(3)オーナー参加の呼びかけ、(4)イベントの開催に集約される。以下では、各取り組みの詳細を述べる。

(1)ガイドブックの制作：毎年制作している。1ページで一軒の庭を掲載し、写真とタイトル、鑑賞期間、見ごろ、駐車場の有無、庭に植えられている花木の種類、オーナーのメッセージで構成されている。内容は全て各オーナーが執筆し、行政はそれらを集めデータ化し冊子としてまとめる作業のみを行っている。また巻末には庭巡りの際に重要となる、バスの停留所やレンタサイクル、駐車場、公衆トイレなどの施設の位置等と合わせた全庭のマップが添付され

ており、オーナーに提供してもらった各庭の見ごろの情報を元に春・夏・秋・春～秋で色を塗り分けるといった工夫を凝らしたものになっている。ここ数年は5,000部を発行しており、町営美術館や小布施駅、小布施町役場などで、1冊100円で販売している。なお現在、オーナーが庭の様子をよりきめ細かに更新できるよう、Web上で写真を変更できコメントをブログのように綴ることのできるデジタルブックの制作も検討中である。

(2)看板の提供：オープンガーデンに参加している庭を示す各庭の番号が振られた看板の他、『これより先はご遠慮ください』『おそれいります 本日はご遠慮ください』といったプライベートなエリアや時間帯を知らせる案内板も用意されている。オーナーのプライバシーの意識にきめ細かく柔軟に対応できる仕組みであるといえる。

(3)オーナー参加の呼びかけ：広報やイベント等での周知活動の他、毎年、行政のオープンガーデン担当者と自らオープンガーデンにオーナーとして参加している町長が1軒1軒訪ね、参加のお誘いをしている。オープンガーデンで得られる体験や魅力を生の声で伝える地道な取り組みが、草の根的に参加者を広げ、庭を公開することが小布施の花のまちづくりに繋がるという本質的なねらいを住民に知ってもらう機会に繋がっているのだろう。

(4)イベントの開催：イベントを開催することで多く



小屋付きのオープンガーデン



観光名所ともなっている庭

の来訪者を集めることができるが、一方で頻繁な開催はオーナーの負担を増大させることに繋がるため、行政では公開日を指定したイベントは年に1度と、極めて限定的な開催にとどめている。オーナーの意識も、“たくさんの人に足を運んで見てもらいたい”というものから“ご近所だけで十分”というものまで様々であり、多様な参加の体系を担保するためにも重要な視座であると言える。

－ 「カシニワ制度」へのヒント －

訪問者とオーナー、両軸の支援

以上を踏まえて、「カシニワ制度」へのヒントとなる視点を整理する。

まず、庭をみんなで楽しむものとして捉える視点である。小布施町のオープンガーデンは、まちづくりの一環として位置づけられており、個人の所有する庭を積極的に地域の財産として捉え、個々の庭を豊かに活用していくことでまちを良くしていこうとしている。単に美しく手入れをした庭を公開するだけでは、まちを変えるような大きな流れとはなりにくいが、町の行事などと連携し多くの人を楽しんでお互いの庭を觀賞し交流し合える、開けたオープンガーデンの場を提供したことで、住民のモチベーションを高め、個人の庭がより良いものになる流れを生み出すことができている。また実際にはまちをあげて住民の積極的な取り組みを促し共有しようと



嗜好を凝らしたロックガーデン

すると足並みが揃わず難航する 경우가多いが、小布施町では何年も前から「花のまち」という明瞭なまちづくりのコンセプト・ビジョンを打ち出し、その言葉に見合う積極的な取り組みを続けたことによって、住民とまちの将来像をしっかりと共有できており、多くの住民が自然とオープンガーデンを楽しめる文化が生まれている。

さらにオープンガーデンをまちの観光資源として大々的に利用し、オーナーだけでなく訪問者の数を伸ばしたことで、オーナーと訪問者との接点を多く生み出すことに成功し、長きにわたり魅力的なオープンガーデン事業を続ける力になっている。カシニワ事業では2013年に初めてオープンガーデンイベント（カシニワ・フェスタ）をスタートさせたが、こうした庭を通じた人と人の直接的な交流が、庭を含め街全体の環境を良くしていく原動力になることを念頭に置き、今後も継続的に取り組んでいくことが重要と言える。

一方でオープンガーデンを実施するにあたっては、多様なオーナーを受け入れる柔軟な枠組みを用意することも重要である。元々私的な空間である庭を公開するモチベーションとプライバシーの意識は、人によって実に様々である。参加者の負担をできるだけ少なく長期的な公開を目指した小布施のオープンガーデンルールは、シンプルで分かりやすく柔軟である。人々に受け入れられ利用される枠組みとして



講習会でつくったハンギングバスケット

「カシニワ制度」を発展させるためにも、非常に参考になる成功例だと言える。

【参考資料】

- ・ 「おぶせオープンガーデン資料」小布施町役場
- ・ 野中勝利「参画と協働による花と緑のまちづくりの実践-小布施町のまちづくり-」2003年、公園緑地 64(1), pp36-40

【参考 URL】

- ・ 小布施町オープンガーデン

<http://www.town.obuse.nagano.jp/site/opengarden/>

2. 庭の駅オープンガーデン ／佐賀県佐賀市

～造園業者×庭毎のイベントで生まれる地域交流～



調査日：2013年11月7日(木)

ヒアリング：庭の駅事務局(緑花工房代表 馬渡康禎氏)

Data

【佐賀市】 人口：236,339人 世帯数：95,494世帯 (2013年10月末日現在)

面積：431.42 km² (宅地面積：35.48 km²)

人口密度：547.82人/km²

【庭の駅オープンガーデン】

運営主体：庭の駅事務局

運営方法：住民による自主的な地域イベントとして実施(2009年から年2回開催)

概要：造園会社を中心とした市民団体による年2回のオープンガーデンイベント。地域に集積する造園会社が協力して運営しており行政からの支援は全く受けていない。庭の公開のみならず、来訪者が参加して滞留できるイベントを組み込んでおり、これまで接点のなかった人たちとの関わりを持ちながら庭の新しい楽しみ方を伝えている。

－ 地域の概要 －

造園屋が集まる豊かな土壌

造園屋の隣に造園屋。市街地から程遠くない場所に造園会社が集積し、魅力的な庭の並ぶエリアがある。この一角で造園を営み、オープンガーデンイベント「庭の駅」の発起人でもある馬渡康禎氏は、昨今の造園業に危機感を抱いていた。これまで携わってきた仕事の多くはハウスメーカーの外構工事などの請負業であった。しかし「建物を建てる」こと自体が急速に減っている現在、受注を待っているだけでは庭をつくる仕事も減っていく一方である。そこでこれまで接点の薄かった個人の庭主に目を向けた。庭をつくる楽しみ、そして使う楽しみを、庭を良く知る自分たち造園屋が主体となって地域住民に伝えていきたい、そうした想いから、オープンガーデンイベントのアイデアが生まれたそうだ。知り合いの造園屋に声をかけアイデアを話してみると、みな賛同してくれた。そして2009年、「庭の駅」事務局を立ち上げ、オープンガーデンイベントをスタートさせた。

－ これまでの経緯 －

専門家が携わるオープンガーデン

市内の造園会社が協力し合い運営するイベント「庭の駅」オープンガーデンは、新しい販路を開拓し仕事に繋がりたいという彼らの強い思いから、実現



造園会社が立ち並ぶ沿道

したものである。しかしこのイベントでは、自分たちの利益を優先して宣伝などを行うことは極力避けるようにしている。なぜなら、このイベントの目的は、「まずは自分たちの存在を知ってもらうこと」であり、庭を介して多くの人との接点をつくることだったからである。そのような経緯から、「庭の駅」オープンガーデンは純粹に庭を楽しむイベントとして構想された。

「庭の駅」は、春と秋の2回、庭に直接関心のない人でも気軽に参加できるようにとの意図から連休に合わせ3日間庭を公開し、庭毎にイベントを催すことが特徴だ。10回目となる2013年春は16の庭が公開された。「庭の駅」を共同企画している造園会社のモデルガーデンをはじめ、彼らが施工に携わりオープンガーデン参加の了承の得られた個人の庭、個人で参加を希望し加わった庭など様々である。

これらの庭を舞台に3日間、各庭のオーナーは自分の企画したイベントで来訪者を出迎える。寄せ植えや盆栽作り、カラーサンドアート、石のレリーフ作りなどの教室、堆肥販売、雑貨市など期間限定のショップ、太鼓の演奏が催される庭もあり、実にバラエティに富んでいる。また、イベント期間中は、来訪者に多くの庭に足を運んでもらえるようスタンプリングを開催しており、5箇所以上巡ると、各庭のオーナーが特別に用意したプレゼントを受け取ることができる。随所にオーナーのもてなしを感じら



サンドアートイベントで使った材料

れるイベントとなっていることがわかる。

オープンガーデンイベントを始めて一番の収穫は、「直接庭主と会話するようになったこと」(馬渡康禎氏)だという。例えば、最近の建て売りの家は、出来合いの庭が付いていることが多いが、若い人達が家を購入後、庭の手入れに困っているという問題が分かかってきた。さらにイベントを通じ、地域の人たちと交流するようになってから、彼らが気軽に相談に訪ねてくることが増えたのだそうだ。この「庭の駅」オープンガーデンは、庭の専門家・相談役として地域の庭を守り育てていく造園家、という新たなロールモデルを生み出したといえる。

現在、イベントへの来訪者は、男性1割、女性9割で、佐賀市内からやってくる人が多いが、最近では福岡から訪れる人も現れ、徐々に認知度が上がっているようだ。今後様々な業種と協力して地域に根ざした新しいイベントを企画していくことで、より多くの人と交流する機会をつくっていききたいと意気込んでいる。

- 運営体制 -

「庭で楽しむ」を体験してもらおう

この「庭の駅」オープンガーデンは、ただ楽しいイベントを行うというだけでなく、自分たちの仕事に繋がっていくような企画にしたいという意図があるため、行政の支援は一切受けずに、『庭の駅』事務



手づくりのスタンプラリー用スタンプ

局のみで運営を行っている。以下では具体的にどのような運営がなされているのか、紹介していく。

まず、オープンガーデンへの登録条件は駐車場とトイレが用意できることのみであり、条件を満たせば、誰でも自由に参加できる。造園会社のモデルガーデンやお施主さんのお庭が多いが、個人で参加している庭もある。

イベントの案内としては、庭の駅オープンガーデンに登録した全庭の紹介と地図が載った A4 サイズのチラシを作成し、庭の駅事務局が分担してポスティングを行っている。イベント当日は、各庭に旗を掲げ、一目でオープンガーデンを行っていることが分かるようにしている。

参加登録のあった庭には、強制ではないが自分の庭でできるイベントを各自企画するようお願いをしている。なぜなら「庭の駅」ではこの庭毎のイベント企画を非常に重要視しているためだ。毎年オープンガーデンをやっているとマンネリ化が問題となってくる。庭はどんなに工夫をしても頻繁に庭自体の雰囲気大幅に作りかえることができない。ゆえに、「庭の駅」では、庭のテイストを変えるのではなく、庭での楽しみ方を変えていくことに重きを置いている。庭を舞台に毎回様々なイベントを開催することで、庭を楽しむ多様な方法を伝え、訪れる人に何度も足を運んでもらえるよう工夫しているのだ。造園屋のモデルガーデンでは、専門家の技量を活かした



「庭の駅」オープンガーデンのチラシ

様々な教室(アイアンの表札づくりやエイジング塗装、ミニガーデン作りなど)が開催され、その他こどもでも楽しめる体験イベントや、庭づくりにあまり関心のない人にも興味を持ってもらえるよう、近隣の雑貨屋さんや飲食店を庭に呼ぶなど工夫を凝らしている。庭を觀賞するだけでなく、様々な楽しむライフスタイルを住民に示していくこの新しいモデルは、住民たちが自分たちでもできる庭の楽しみ方を見つけ自分の庭で実践する流れを生み出しており、佐賀のまち並みを草の根的に向上させる革新的な原動力となっていると言える。

- 「カシニワ制度」へのヒント -

まちとの関わりから魅力を引き出す

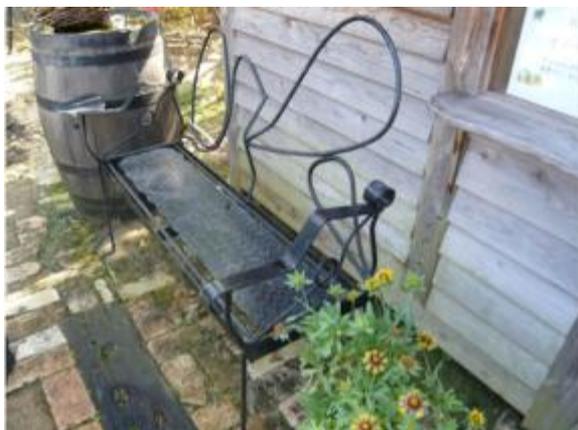
以上を踏まえて、「カシニワ制度」へのヒントとなる視点を整理する。

まず1点目に、造園の専門家がオープンガーデンイベントに関わる効果を挙げる。多くのまちが望む「地域の緑を良くする」ことを生業とする彼らは、モデルガーデンの提供、庭の悩み相談など、具体的な形でオープンガーデンイベントを支援し盛り上げることができる。さらに来訪者にとって普段あまり出会う機会の少ない彼らとの関わりは非常に貴重なものとなる。例えば、専門家のつくったモデルガーデンを鑑賞したり、イベントを通して庭を楽しんだりすることで、人は大きな刺激を受け、自分の庭を

今後どのように活用していくかを積極的に考えるようになる。庭の駅オープンガーデンでは実際に、イベント後知り合った造園会社に庭の悩みを相談しにやってくる人が増えていることから、モデルガーデンを通して来訪者が自分の庭を見つめ直す、貴重な機会の提供に繋がっていることが伺える。柏市でも2013年からオープンガーデンイベント(カシニワフェスタ)を開催しており、モデルガーデンを住民に紹介する機会をつくりだした。今後この動きを持続し、さらには造園の専門家などを交えながらイベントを盛り上げ、庭から地域の緑を豊かにしていく原動力として成長させていきたい。

2点目に、庭を活用した楽しみ方を伝えていくことの重要性を挙げる。従来のオープンガーデンは魅せることに重点が置かれ、敷居の高いイメージが強かった。しかし、庭の駅オープンガーデンでは庭を魅せるのと同時に庭を楽しむための様々な方法をイベント形式で提唱している。これによってオープンガーデンイベントのマンネリ化を防ぐと同時に、庭を「鑑賞」という一側面からではなく生活の舞台として柔軟に活用するイメージを人々に持ってもらうことができる。カシニワ制度を用いて、個人の庭をオープンな環境として活用し楽しんでもらうためにも、庭の多面性を魅せる姿勢を参考にしていくことは重要であると考えられる。

3点目に、庭で行うイベントに街中にあるコンテ



アイアン工房でつくられたベンチ



こどもも喜ぶバッタづくりのイベントも

ンツを活用するという動きを挙げる。「庭で何をするか」を毎年庭のオーナーだけに任せてしまうと、彼らの負担が増え、イベント自体もマンネリ化する可能性が出てくる。そこで庭の駅オープンガーデンでは、オーナー独自の企画だけでなく、カフェやパンの移動販売など地域の異種業者が関わってイベントをつくっていくことで、イベントと庭の活用の多様性を担保していくことを目指している。オープンガーデンは多くの人が出会う場である。庭の駅にとっても、庭主や造園屋、地域の異種業者にとっても、こうした場があることは大きなメリットとなる。前述のカシニワフェスタにおいても地域の異業種のコラボレーションの視点を取り入れていくことで、庭に関心の薄かった人々にも足を運んでもらえる、公益性の高いイベントに成長していく可能性がある。

【参考 URL】

- ・ さあ、「庭の駅」へ行こう！

<http://www.niwanoeki.com/work/pamph2013-1.pdf>

3. みやざきコミュニティガーデン /神奈川県川崎市

～住民による未利用地のコミュニティガーデン化と運営～



調査日：2014年1月9日(木)

ヒアリング：宮前ガーデニング倶楽部、川崎市宮前区道路公園センター

Data

【宮前区】 人口：223,476人 世帯数：94,592世帯 (2014年1月1日現在)

面積：18.60km²

人口密度：12,014.84人/km²

【みやざきコミュニティガーデン】

運営主体：みやざきコミュニティガーデン実行委員会（宮前ガーデニング倶楽部が母体）

運営方法：都市計画道路予定地を前提的に貸借し、花壇として住民の手で管理。

概要：都市計画道路予定地を住民が自らの手でコミュニティガーデンへと転用した事例。区が推進する住民参加のまちづくり活動の中から、花壇作りへの具体的な動きが起きて、活動が始まった。活動当初は区の地域振興課が窓口となり、特例として承認されていたが、2012年に要綱を策定し、現在はそれに基づき、都市計画道路が貸し出されている。

- 地域の概要 -

高密居住の中にも豊かな緑を

東急田園都市線宮前平駅周辺は、連続する急な坂道沿いにマンションが建ち並んでいるエリアである。1966年に溝の口～長津田間の田園都市線が開通、1968年に東名高速道路・東名川崎ICが開通、開設したのを受け、人口が急激に増加し、マンションが次々と建設された。駅前からの坂を上り、さらに下った所に宮前区役所があり、そこからまた坂を上っていったあたりには戸建て住宅街が並ぶが、全体としてマンションが多い地域である。そういった地域では、住民の緑の活動というと歩道沿いの花壇の整備が主になってくるわけだが、この地域では広々とした花壇を住民が手作りし管理している。都市計画道路の予定地をコミュニティガーデンへと生まれ変わらせたのである。人口密度が約12,000人/km²とかなり高密度な居住環境であるが、未利用地をうまく活用して、身近なところに緑を作り出している。その「宮前ガーデニング倶楽部」の取り組みをみていくこととする。

- これまでの経緯 -

協働の輪を生み出す

1997年、宮前区は区づくりプランとして、市民を交えての議論の中から、「ガーデン区構想」を策定した。策定後、「区づくりプラン推進委員会」を立ち上

げ、実践的な活動に移ることになる。その議論の中で、コミュニティの醸成、ゴミを捨てさせない環境の構築、緑を増やしていく活動の推進が意見として挙げられ、参加者の中から有志のメンバーが集まり、緑を増やしていくことで、豊かなまちを築いていくための活動が始まった。それが「宮前ガーデニング倶楽部」の設立である。まず着手したのが、宮前平駅から宮前区役所までの長い坂道の間点にあるポケットパークである。あまり手の行き届いていなかった花壇には、歩行者が捨てていったタバコの吸い殻がたくさんあったという。管理者である宮前土木事務所（現宮前区建設センター）と交渉し、使用許可を得て、「宮前ガーデニング倶楽部」で管理することになった。公園事務所から提供された花に加え、メンバー自身が苗を購入することで、花壇を完成させた。これを機に「宮前ガーデニング倶楽部」の活動は、広く展開していくことになる。花壇作りに関心のある住民が集まり、管理者と交渉しながら、宮崎台駅前、区役所周辺、区内の公園と、ニーズのある場所へ次々と花壇を作っていった。必要に応じて、宮前区に相談をし、借り主になってもらった場合もあるという。

そんな中、コミュニティガーデン研究会が、アメリカにおけるコミュニティガーデンづくりを紹介している記事を目にした。自分たちの活動が非常に近いと感じ、研究会に連絡をとったところ、研究会の



駅から続く長い坂道



最初につくった花壇

モデル事業実施団体に選定されたのである。研究会の支援の下、「みやざきコミュニティガーデン実行委員会」が組織され、コミュニティガーデンづくりを目的にしたワークショップを開催することになった。参加者で議論を重ね、コミュニティガーデンに最適な土地を探すこととなった。そこで、候補となったのが、30年以上計画が凍結されたまま、ゴミの不法投棄場所となっていた都市計画道路予定地である。管理者である宮前土木事務所から使用許可があり、宮前区長が借用契約を結ぶことで使用が可能となった。

そうしてコミュニティガーデンづくりが始まったわけだが、雑草が生い茂った約700㎡の急な斜面地（傾斜13.4%）は、住民だけで整備するには非常に難しい土地であった。それでもなんとか完成に至ることできたのは、「協働の輪」（宮前ガーデニング倶楽部・石川氏）が広がったからだという。住民が苦勞してコミュニティガーデンづくりを進めているのを見て、水道工事の業者、近くの研究所、地元の大工さん、管理者である土木事務所が手を差し伸べてくれたのだ。その他にも、小学校やスポーツ少年団、地域の商店が、イベントや物を運ぶ手伝いをしてくれたのだという。コミュニティガーデンに設置されている物は、使わなくなった物をどこかからもらってきて作ったものがほとんどだという。水道は近年やっと隣接する公園から通すことができたのだ



手作りのヒーター

が、その水道に設置されているヒーターも手作りだそうだ。「宮崎コミュニティガーデン実行委員会」だけでは足りない、人材、資材、アイデアを、地域のネットワークで補完し、コミュニティガーデンを生み出したのである。

- 運営体制 -

地域で回るヒト・モノ・チエ

「宮前ガーデニング倶楽部」の活動は毎週土曜日、住んでいる地区ごとに班に分かれ、整備した花壇を順々に巡り手入れをしている。「みやざきコミュニティガーデン」は土曜日の花壇整備の後と火曜日の2回、手入れを行っている。ただ、メンバーは2km圏内に住んでおり、それぞれ地域の活動に積極的に参加しているので、作業日以外も顔を合わせることは多いという。普段からコミュニケーションが取れており、情報の共有が図られているので、団体としてのスピード感が保たれている。足りない物資の情報、それが手に入りそうな場所の情報、それに詳しい人の情報等、常に情報が共有され、メンバーがアンテナを張っていることで、コミュニティガーデンの管理がスムーズに行われている。コミュニティガーデンづくりにおいて協力してくれる方のネットワークも、ほぼ住んでいる2km圏内に収まっており、お互い顔が見える中で、助け合っている。まさに地域全体でコミュニティガーデンづくりを支えている、理



休憩スペースも手作り

想の形である。

「みやざきコミュニティガーデン」に関しては、こうした地域の知恵に加えて、コミュニティガーデン協会からの毎年 50 万円の助成金で運営している。一方、「宮前ガーデニング倶楽部」自体は、協会や基金からの助成金や会費（年間¥1,000）の他、イベントの収益や、ゴルフ場の花壇整備の委託受注費といった、自主的な資金調達で組織を運営している。地域のネットワークを活かし運営資金を抑えると同時に、きちんと収益も生み出しており、市民団体としては非常にレベルが高いと言える。こうした市民から仕掛ける緑の活動が普及することが望ましいが、なかなかどの団体でも真似できるものではない。市民団体の底上げをするような政策を、行政としては考えていく必要があるであろう。

この取り組みでは、宮前区は、動きを仕掛けるのではなく、市民が動いた様子を見て、それが継続し、活動しやすくなるような環境を後から作っていく、という役割を担っているのだと考えられる。「市民が活動しやすいような環境を作るため、市民に何ができて、何ができないか、直接顔を合わせながら、見ていくことが重要」と道路公園センターの担当者は話す。例えば、他の地区の未利用地の花壇づくりでは、住民でできないゴミ処理と土の整備までは行政で行い、その後は住民の手に委ねている。「宮前ガーデニング倶楽部」に関しては、新しい活動を始める



花壇の設計も住民の手で

際に、パイプ役となったり、区として代わりに名前を出したり等、必要に応じてサポートしている。

また、直接「宮前ガーデニング倶楽部」が影響しているわけではないが、コミュニティガーデンの取り組みをサポートするような「道路用地等における花壇及び植樹帯等の設置維持管理に関する要綱」を 2012 年に策定している。それ以前は、地域振興課が「宮前ガーデニング倶楽部」と管理者である建設センターとの間に入り、毎年特例の承認をとっていたのだが、この要綱によって正式な契約として、都市計画道路予定地の使用が可能となった（更新は 3 年ごと）。この背景として、「道路公園センター」の設置がある。宮前区役所には元々、土木を担当する課と公園をはじめとした緑を管理する課が別々に存在していた。それを一緒に考えていくことで、まちの環境を良くしていこうと作られたのが「道路公園センター」である。統合後の狙いとして、緑化活動を推進し、成果をあげることに、住民の力を借り、未利用地の管理コストを削減することが挙げられている。まさに、「みやざきコミュニティガーデン」のような取り組みを推進する動きである。この動きの中で、前述の要綱も策定された。「みやざきコミュニティガーデン」がこの動きを生んだとまでは言えないが、先進的な市民の活動をサポートする体制が後からできてくることは、非常に意味のあることである。



「みやざきコミュニティガーデン」全景

－ 「カシニワ制度」へのヒント －

住民が動き、行政が後を追う

以上を踏まえて、「カシニワ制度」へのヒントとなる視点を3点挙げる。

まず1点目は、都市計画道路予定地という未利用地の存在である。全国のいたるところに、計画されたまま手が付けられていない都市計画道路予定地がある。そしてすぐに計画が実施され、道路となるのはほんのわずかな件数であろう。そう考えると、ある程度の広さがあり、周辺からのアクセスも見通しも良い都市計画道路予定地は、緑地として活用すると、非常に良好な環境をもたらすと考えられる。暫定的な利用ではあるが、こうした都市計画道路予定地を積極的に活用していくことは検討すべきであろう。

2点目は、徒歩圏内でのネットワークである。「みやざきコミュニティガーデン」では、徒歩圏内の住民、企業、商店がお互いにできることをすることで、補完し合い、行政に頼ることなくコミュニティガーデンを支えている。地域のネットワークを最大限に活かした取り組みである。カシニワにおいても、その規模に応じて、周辺の環境を活かす視点は重要である。また、その点においては、「宮前コミュニティ倶楽部」のメンバーが、地域で多くの時間を過ごす女性が中心であることは、大きな要因である。地域のネットワークを動かす担い手としての女性の力が発揮されている。



宮前平駅前の花壇 72

最後に3点目は、住民が動き、それに必要な制度が生まれてくるという点である。制度が、先進的な取り組み自体を支えるという意味でも重要であるし、その制度によって、先進的な取り組みを真似ることが可能となる。もちろん、前述したように、市民団体の底上げを考えていく必要はあるが、最初のステップとして、先進的な事例を継続させ、広めていく役割を行政が担うことは重要である。

【参考資料】

- ・ 石川和子「コミュニティガーデンによるまちと緑の再生-宮前ガーデニング倶楽部の取り組み-」
2005年、公園緑地66(2), pp21-26

4. グラウンドワーク三島 / 静岡県三島市

～環境への意識からまちづくり住民組織への成長～



調査日：2014年1月10日(金)

ヒアリング：NPO法人グラウンドワーク三島

Data

【三島市】 人口：112,552人 世帯数：47,732世帯 (2013年12月末日現在)

面積：62.13km² (宅地面積：46.83km²)

人口密度：1,811.56人/km²

【グラウンドワーク三島】

運営主体：NPO法人グラウンドワーク三島

運営方法：20の市民団体が参加するネットワーク組織として、まちの緑の活動を支援・サポート。

概要：住民が主体となって進めるコミュニティ・ガーデンの活動を、サポート、プロデュース、マネジメントする市民団体。元々は汚染された源兵衛川の再生を機に立ち上がった組織。その後、イギリス発の「グラウンドワーク」というまちづくりの概念を取り入れ、住民主導の緑地づくりを推進している。広くまちづくりの視点を持ち、生活サービスの不足、住民の高齢化という地域課題にも取り組んでいる。

－ 地域の概要 －

「水の都」の復活

富士山の麓に位置する三島市は、静岡県を代表する富士山湧水群地帯であり、古くより「水の都」と呼ばれてきた。しかし、1960年以降、上流地域の産業活動による汲み上げや、工場立地等の開発行為により、湧水が減少してしまった。それによって、市内を流れる川は汚れ、さらに住民の環境美化への意識も薄くなり、川にゴミ等を捨てるようにまでなった。「水の都」三島の象徴であった湧水河川は、汚く悪臭のするドブ川へと姿を変えてしまったのである。

1991年、ふるさとの環境悪化に危機感をいだいた市民が立ち上がり、「三島ゆうすい会」を結成した。さらにその想いに賛同する7つの団体が加わり、1992年に「グラウンドワーク三島実行委員会」（1998年に法人化し、「NPO法人グラウンドワーク三島」に。以下、「グラウンドワーク三島」と表記）が発足され、水辺自然環境の再生と復活を目指した取り組みが展開されることとなった。まず着手したのが代表的な取り組みとなっている源兵衛川の再生である。住民参加によって、かつてのドブ川が、美しい河川へと蘇った。こうした「水の都」の再生から始まった「グラウンドワーク三島」の活動は、現在、住民の手作り公園のサポートや、水中花・三島梅花藻の育成、ビオトープの建設、公共施設の維持管理、「街中カフェ」の運営等、多岐にわたる。今回は、住民との公



再生された源兵衛川

園づくりに焦点をあてながら、「グラウンドワーク三島」の取り組みをみていくこととする。

－ これまでの経緯 －

ネットワークで支える

「グラウンドワーク三島」は、源兵衛川の再生を皮切りに、三島市内の自然環境の保全、改善のプロジェクトを次々と展開していった。川以外にも、ゴミ捨て場化していた空き地を再生した取り組みがある。三島駅からほど近い、県道沿いの遊休地に作られた「鎧坂ミニ公園」である。「グラウンドワーク三島」が調整役となり、町内会や地域のこども会、老人会が連携しながら主体となり、地域住民で作り上げた公園である。行政と地元企業も協力しており、そういったサポートの下、現在も住民が維持管理を行っている。

同様に、地域住民が作り上げた公園として「みどり野ふれあいの園」がある。この公園は三島駅から車で10分程の高台に建設された戸建て住宅団地の中に作られた。この東寺町田地区は、1990年から1991年にかけて開発・分譲された、約130戸の住宅団地であり、小丘陵地の西斜面に位置するこの地区では、全戸から富士山が眺められる。この住宅地の真下には、トンネルが建設されたのだが、その計画に合わせて、トンネル上の土地には住宅が建てられないことになっており、空き地のまま残された土地



鎧坂ミニ公園

が存在していた。町内会で年2回、草刈りや除草を行っていたものの、それでも雑草が生い茂るこの土地は住民の悩みの種であった。そこで町内会でアンケート調査等を行い、この土地の活用方法を検討することになった。土地の所有者である三島市（水と緑の課）とも相談を重ね、花壇公園とし活用することが決定された。しかし、活用方法が決まってもなかなか住民だけで完成させるのは難しい。ましてや、土地の面積は628m²（約190坪）もあり、資金もない。そこで、「グラウンドワーク三島」に相談し、公園づくりの協力を要請したのである。町内会の役員と住民有志で「ふれあいの園建設委員会」を立ち上げ、「グラウンドワーク三島」と計画を練り、1996年2月に建設計画を決定した。三島市からは無償で土地を借りることができ、水道加入権料と水道使用料金も市に負担してもらうことができた。そして、1996年4月から、町内会員と「グラウンドワーク三島」のメンバーで、手作業による公園づくりがスタートしたが、重機による作業や専門的な作業は「グラウンドワーク三島」のネットワークを用い、地元企業の協力を得て進めることとなった。地元の建設業者3社からは、火山石や用土などの資材提供を受け、設備業者には水道配管の工事を行ってもらった。また、芝生の販売をしている業者からは芝生の提供、静岡グリーンバンクからは花木や花苗の提供があった。地元の専門学校の学生が藤棚やベンチを作成し



上から眺めた「みどり野ふれあいの園」

てくれ、造園業者は植え付けの指導をしてくれた。デザイン設計だけでなく、重機による整地を行ってくれた業者もあった。このように、町内会の予算としては50万円程しかない状態でありながらも、多くの地元企業のサポートがあり、「みどり野ふれあいの園」は完成した。

15年経った現在でも、「みどり野ふれあいの園」は、地域住民の手で管理されている。毎月第2土曜日を定例作業日とする他、年に2回の町内一斉清掃日にも除草・清掃を行っている。費用は、町内会費に加え、市からの助成金、静岡グリーンバンクからの花木や花苗の支援で運営している。花壇は6月と12月に植え替えを行っているそうで、年間を通して色とりどりの花が咲いている。また、近年サツマイモの栽培も行っており、毎年11月にはこども達が芋掘り、焼き芋をして楽しんでいるようだ。10周年記念の際には、「グラウンドワーク三島」に制作してもらったバラのアーチを設置した。また、古くなった藤棚も、「グラウンドワーク三島」が運営している「せせらぎシニア元氣工房」に新しくしてもらうなど、立ち上げ当初だけではなく、継続して「グラウンドワーク三島」のサポートを受けて、活動が行われている。学校帰りのこども達や散歩途中の住民がふらっと立ち寄ることのできるコミュニティ・ガーデンである「みどり野ふれあいの園」は、住民の想いと、それを受けた「グラウンドワーク三島」が繋げた輪



「グラウンドワーク三島」が制作したアーチ

の中で、作られ、育てられてきた公園と言える。

- 運営体制 -

まちづくりの担い手へ

現在 20 の市民団体が参加するネットワーク組織として、「グラウンドワーク三島」は、住民主体の緑の活動を支援する役割を担っている。「グラウンドワーク三島」には様々な人材、ノウハウが蓄積されており、それを住民が活用することで、多様な緑の活動を生み出している。しかし、こうした「グラウンドワーク」のスタンスは、当初から目指されていたわけではない。前述の通り、源兵衛川の再生を目標に、川の清掃からスタートした活動であるが、進める中で、成果をあげるためには、他の市民団体、地元の企業、行政と連携し、協力し合うことが必要だと感じ、関連する団体を巻き込んで活動を展開するようになった。ちょうどその時期に「”グラウンドワーク”という言葉を知り、まさに自分たちが実践していることだと感じた。」(グラウンドワーク三島・理事)という。”グラウンドワーク”とは、1980年代にイギリスで生まれた「行政、企業、市民がパートナーシップを取りながら、地域の環境を持続的に再生・改善・管理する活動」という概念である。「グラウンドワーク三島」は、その言葉を日本で初めて取り入れて実践した団体であり、(社)環境情報

科学センター主催の「グラウンドワークトラスト日英交流実験事業」の実験地区に選定され、「水と緑の街づくり計画」として、6つの事業を展開することとなる。①水辺プロムナードの建設、花とホテルの里づくり、③農業用水公園化、④北斗欄干の再生整備、⑤歴史的小路の再生、⑥子供達への環境教育、の6つであり、「まちづくり」の視点をもった、幅広い活動へと変化していったと捉えられる。その後も活動の幅はさらに広がり、現在では約 50 ものプロジェクトを展開している。

「活動していく中で、地域の課題を認識するようになり、地域のためにあった方がよいと思うことを実践するようになった」(グラウンドワーク三島・理事)という。例えば、高齢化する地域において、高齢者が生き甲斐を感じられる場を作ろうと、高齢者が間伐材や放置竹林材を材料とした木・竹製品を製作する「せせらぎシニア元気工房」を開設したり、街中でも買い物が不便になったことを受け、新鮮な地元の野菜や惣菜、名産品を販売する「三島街中カフェ」をオープンしたり、三島の歴史を伝える、昔の生活道具を展示するギャラリーを運営したりと、環境保全という枠を超え、まちづくりの担い手として、様々な仕掛けを行っている。それによって、「グラウンドワーク三島」のネットワークは更に強固なものとなり、地域を支える存在となっている。



せせらぎシニア元気工房



三島街中カフェ

「グラウンドワーク三島」の運営資金は、助成金・補助金、企業からの協賛金で成り立っており、各プロジェクトの事業費、専属スタッフ（5～6名）の人員費を捻出しているが、今後、「三島街中カフェ」のような収益事業を増やすことを検討している。今後、さらにどう活動の幅が広がっていくのか、非常に興味深い事例である。

－ 「カシニワ制度」へのヒント －

まちとの関わりから魅力を引き出す

最後に、「カシニワ制度」の参考となる点を挙げておく。

まず、住民の緑の活動をサポートする市民団体の存在である。「カシニワ制度」もそうだが、緑の活動を進めようとする住民を行政が支援する、という構図はこれまでも描かれてきた。しかし、三島の事例では、その役割を市民団体が担い、地元企業も含め、大きなネットワークを構築しており、先進的な取り組みである。人材、ノウハウが蓄積される「グラウンドワーク三島」は、シンクタンクのような機能を持ち、市内の緑の活動全体を底上げする役割を担っている。ここまで大きな組織にすることは容易ではないが、柏市にも、東京大学のプロジェクトで設立されたコミュニティ植物医師や、千葉大学のまちづくりスクール受講者等、専門的な知識を持った

市民は存在する。もちろん、造園業者や建設業者も数多くあり、そういった人材、ノウハウを活用する方法を検討していくことで、住民の緑の活動のサポート体制を強化することは可能であろう。

続いて、同じような視点ではあるが、2点目はネットワークの力である。三島の場合は「グラウンドワーク三島」が窓口になり、そこに相談しさえすればどうにか打開策が見つかる、というような体制が築かれている。現在でも、「カシニワ制度」登録者同士の交流はあり、ネットワークはある程度形成されている。それを拡張していくことと同時に、組織を作らなくとも、関連する市民団体、企業を含めた情報のプラットフォームを構築していくことが必要だと考えられる。

3つ目として最後に、まちづくりの視点、を挙げておく。「グラウンドワーク三島」は、まちづくりの視点を得たことで、「緑」という軸は崩さずに活動を展開し、地域を支える重要なプレイヤーになっている。公園の緑化にしても、コミュニティ・ガーデンの運営にしても、まちの空間をつくり、まちの暮らしをつくることに繋がっている。自分のまちをどうしていきたいのか、自分のまちの取り組むべき課題を何なのか。「緑」の活動に、その視点が加わった時、よりまちに根付いて、まちを支える活動へと変わっていくのではないだろうか。



歴史を伝えるギャラリーも運営



公園に設置されている看板

【参考資料】

- ・ 渡辺豊博「三島市でのグラウンドワークの取り組み」1992年, 地域開発(339), pp18-25
- ・ 前田和「生態系を復原し、生活の川辺をつくり出す」2011年, “世界の SSD100-都市持続再生のツボ”, 東京大学 c-SUR-SSD 研究会, pp346-349

【参考 URL】

- ・ NPO 法人グラウンドワーク三島
<http://www.gwmishima.jp/>

5. 国立 BBQ ファーム / 東京都国立市

～”農”の楽しさのブランド化、ビジネスとしての市民農園への挑戦～



調査日：2013年12月19日(木)

ヒアリング：農業生産法人国立ファーム株式会社 BBQ ファーム事業部

Data

【国立市】 人口：74,385人 世帯数：35,532世帯 (2014年1月1日現在)

面積：8.15 km² (宅地面積：5.00km²)

人口密度：9,126.99人/km²

【国立 BBQ ファーム】

運営主体：農業生産法人国立ファーム株式会社 BBQ ファーム事業部

運営方法：農地を買い取り、会員制のレンタル農園を運営。

概要：宅地を農園とし、都内のファミリー世帯をターゲットにした市民農園。「農」というサービスを提供するビジネスの視点から、こどもから大人まで楽しめる企画を展開。また、地元農家と協働で、新しい農地のあり方を目指す「はたけんぼ」を運営している。企業やマンション組合への貸し農園等、新たな展開を見せている。

－ 地域の概要 －

窮地に追いやられる都市部の農地

JR 南武線谷保駅から歩いて 10 分、住宅街の真ん中に「国立 BBQ ファーム」は現れる。この地域もかつては農地が並んでいる地域であった。しかし、農家の高齢化、後継者不足が課題となる中で、農地をそのまま残すことは現実的に厳しい。国立市は、市内全てが市街化区域として設定されており、農地といえども固定資産税は宅地並にかかってしまう。都心から車で 30 分程度の距離でもあるので、住宅のニーズは今でもある。さらに相続税の負担もあることを考えると、所有している土地の中でも、生産性のない農地からまず転用されることになる。そうして国立の農地は減ってきてしまったのである。

一方で、そうして農地を守っていききたい、その環境を子ども達に受け継いでいきたい、という想いで活動を起こしている人達も現れている。今回紹介する「国立 BBQ ファーム」がその一つである。

－ これまでの経緯 －

「農」というサービスの提供

「国立 BBQ ファーム」は、「農業生産法人国立ファーム(株)」の BBQ ファーム事業部が運営する会員制の市民農園である。会社代表は、親しんだ国立で農業というビジネスに挑戦したいと、この会社を設立した。そして、かつてから知り合いであった小野氏

を事業部に招き、「国立 BBQ ファーム」の管理人として、農地（くにたち第一農園）の運営を任せることにした。現在会社として 3 つの農園（国立市に 2 ヶ所、八王子市に 1 ヶ所）を運営しているが、それぞれに管理人を置き、運営を任せている。

くにたち第一農園の敷地は、440 坪の宅地を、2009 年に約 8,000 万円で購入したものである。立ち上げ資金約 200 万円で農園として整備し、2010 年にオープンを迎えた。農園には、敷地の約 4 分の 1 を占める広々とした駐車場、会員が休憩できる東屋、道具をしまっておく倉庫、トイレの他に、ヤギや鶏の小屋、子ども達が遊ぶための手作り遊具もあり、一般的な市民農園とは異なった空間となっている。それは「快楽を提供する」（小野氏）というコンセプトからきているそうだ。ただ農園に来て農作業をするのではなく、農園という空間自体を楽しむことが魅力であり、それを提供するのが、市民農園というビジネスというわけである。その場で収穫した野菜を食べられたり、ヤギと戯れたり、手作りのジャングルジムやトランポリン、土管で遊んだり、来た人を飽きさせず、農園を満喫できる工夫がたくさん詰まっている。「いい画になるか」（小野氏）が農園をつくっていく上で重要だという。例えば、駐車場を広くとっているのも、都心から車に来ることを想定しているからであるが、オシャレな車が並ぶことで、農園としてのイメージをつくっていこうという意図



住宅に囲まれた農園



手作りのトランポリン

もある。空間を作り込むことで、それに共感する人達が自然と集まってくる。ブランディングの視点から言えば、会員を選んでいるのである。そうして、同じ価値観や感覚を持った人々が集まってくることで、さらに「国立 BBQ ファーム」のイメージは強固なものとなっていく。都心から気軽に来られて、子ども達が思いっきり遊べて、おいしいごちそうを皆でわいわい楽しく食べられる。そんな農園のイメージが、熟成されているように思う。「CM のワンシーンのような空間を目指している」と小野氏は話す。実際にビールの CM やテレビの撮影等でも既に農園が使われており、人を引きつける魅力を持った空間ができつつあると言える。こうしたブランディングによって、市民農園というビジネスを展開している点が、先進的である。

- 運営体制 -

「農」との関係性をデザインする

くにたち第一農場には、全部で 28 区画 (20 m² : 26 区画、12 m² : 2 区画) あり、1 区画あたり年間 ¥156,000 (¥13,000/月×12 ヶ月) の会費を払う。現在ほぼ全ての区画が埋まっており、年間で約 430 万円の売上となっている。しかし、土作り、種苗、除草管理等、会員の来ない平日は全て管理人が作業をすることになっている上に、道具も全て農園が用意する。さらに、固定資産税は宅地並みの年間 80



農園の様子(出典：国立 BBQ ファーム HP)

万円を払っており、経営としてはギリギリといったところである。それでも、普通に農作物を作った場合よりも収益はあげることができ、市民農園という形で農地を活用していく可能性は十分あると言える。

会員は毎年 23~25 組くらい登録しており、次年度も更新する人は約 8 割だという。ある程度メンバーが固定された中で、会員同士で交流するのも一つの魅力である。自分で作った野菜、季節に合わせた農園の楽しみ方、集まった人同士での固有の時間がり、「その時、その場にしかないものを提供する」(小野氏) 点が、人気の秘訣であろう。経験のない人でも、管理人のサポートの下、野菜作りを学べる。農作業に飽きた子ども達も、遊具や動物達と楽しく遊べる。気軽に普段着で車で来ても、全て道具が用意してあって、農作業を満喫できる。収穫した野菜を BBQ パーティーで食べられる。会員一人ひとりのライフスタイルや好みに合わせた「農」との関係性を築き上げられるのが、「国立 BBQ ファーム」の大きな魅力であろう。

一方で、都心から来る会員だけでなく、農園周辺の住民との関係性を築いていく動きも起こしている。地元農家や住民と協働で、「くにたち市民協働型農園の会」を設立し、くにたち第一農園からすぐの場所に、「くにたち はたけんぼ」(以下、「はたけんぼ」という農園を開設している。都市部に残る農地の、これからのあり方を模索していく取り組みである。



「はたけんぼ」入り口の看板

「はたけんぼ」がある土地は、生産緑地として指定されている土地で、元々梨園であった。梨農家は高齢化を迎え、営農が厳しくなっていたが、なんとか農地としては残したいという気持ちを持っていた。一方で、地元の農家や住民も、その地域で最後一枚となる農園を失いたくない、守っていきたく動きを起こしていた。当初は農地法の縛りから、なかなか解決策が見出せずにいたのだが、国立市が間に入り、特定農地貸付法を活用することで、その土地を生産緑地のまま使用できるようになったのである。両者の想いを、行政の専門性が繋げた形となった。

そうして「農家+市民+国立市によるあたらしい農園」というコンセプトを掲げた、「はたけんぼ」が誕生したのである。「はたけんぼ」には4つの参加の仕方があり、①四季折々の農園祭への参加(会費制)、②通年の米作り体験(年会費¥10,000)、③グループへの農園貸し出し(年間利用料¥60,000、管理委託費¥60,000)、④10回程度の農園マスター養成講座の受講(年会費¥5,000)と、多様な参加の形態がある。特にグループへの貸し出しとしては、地元企業が社員の福利厚生として利用したり、企業のPRイベントとして活用したり、マンション住まいの住民が自由に使える庭としてマンション組合が借りていたり、どこの地域でも運用できるであろう、住民や企業を巻き込んだ取り組みとなっている。「畑には地域の居場所としての役割がある。コミュニティの場



「はたけんぼ」での農作業(出典：はたけんぼHP)

としても、こどもの環境教育の場としても重要。」(くにたち市民協働型農園の会・菅井氏)と言うように、地域に根ざした農地のあり方を目指している。地域の幼稚園のクラスの一環としての活用や、食育をテーマにした親子で参加するイベント、地域のクラブから馬を読んでくる等、地域住民が気軽に集まれて、交流できる場を実践している。また、「非常時の食料供給も含め、都市にこそ農地が必要」(くにたち市民協働型農園の会・菅井氏)とも話している。それを機能させるために、知識やノウハウを持った人材の育成が必要で、農園マスター養成講座を開いている。作れる場所、作れる人を生み出すことで、都市における農業の新しいあり方を目指しており、地域の外だけでなく、地域の中と農園の関係性も構築している、非常に参考になる取り組みである。

－ 「カシニワ制度」へのヒント－

農地をデザインする

以上を踏まえて、最後に「カシニワ制度」へのヒントを整理する。

まず、農園をデザインするという視点である。明確なイメージやコンセプトを持ち、空間を作り込んでいくことで、共感する人々を集めることができる。カシニワにおいても、ここはこういう空間にしたい、こういう人が集まる場所にしたい、という方向性を決めて進めることで、そこに魅力を感じる仲間が集



デザインされた農園(出典：国立BBQファームHP)

まってくるであろう。最初は少人数かもしれないが、大きく広げずにやることで、強いイメージを持った魅力的な空間を生み出すことができる。

もう一点農園のデザインに関して、細かい仕掛けが参考になるポイントである。農作業をするだけの空間ではなく、地域の居場所として、住民同士が交流でき、楽しめる空間にするための仕掛けがたくさんある。ワークショップを開催し、住民で遊具やベンチを作っていくことは、カシニワにおいても効果的であろう。また、雑草を食べてくれるヤギ等のペットを飼うことも、すぐに真似できることである。空間自体を楽しめる場にするだけで、農作業には興味がない人も、気軽に訪れることができる。活動を広く地域に浸透させていく場合に、重要な要素である。

最後に、都市部の農地の残し方という視点を挙げておく。柏市においても、住宅街に農地が残っている地域はある。そうした農地を守っていく方法として、地域を巻き込んだ農地管理は可能性を感じられる。本来ならば、農家が農業を行い農地として守っていくことが望ましいが、こういった都市部においては、農薬使用や砂埃対策等、周辺住民に対する配慮も必要となり、ある種の制約を受けているとも言える。そのような中で地域と協働で管理をすることは、農地を良好な緑として維持することはもちろん、地域の理解を得る上でも意味のあることと言える。



飼われている白ヤギ

現行の「カシニワ制度」でもそのサポートは可能であり、一つの有効な使い方として発信していくことは意味があるだろう。しかし、原則個人での参加は認めていないという条件があるので、そこを検討していく必要はある。

【参考 URL】

- ・ 国立 BBQ ファーム
<http://bbq.kf831.com/>
- ・ くにたち はたけんぼ
<http://kunitachi-agri.jp/hatakenbo/>

6. わいわい！！コンテナ2 ／佐賀県佐賀市

～空き地×仮設コンテナで交流空間としての原っぱを創出～



調査日：2013年11月6日(水)

ヒアリング：特定非営利活動法人まちづくり機構ユマニテさが、佐賀市経済部商業振興課

Data

【佐賀市】 人口：236,339人 世帯数：95,494世帯（2013年10月末日現在）

面積：431.42 km²（宅地面積：35.48 km²）

人口密度：547.82人/km²

【わいわい！！コンテナ2】

運営主体：佐賀市まちなか再生会議（事務局：特定非営利活動法人まちづくり機構ユマニテさが）

運営方法：社会実験として実施（2012年6月9日～2014年3月31日）

概要：佐賀市が空き地を取得し、そこにコンテナで作った4つのスペースを設置。住民が自由に使える「読書コンテナ」「交流コンテナ」、期限付きで借りられる「チャレンジコンテナ」、そして「WCコンテナ」から構成される。常駐スタッフが施設だけでなく、周辺店舗や地域イベントの案内も実施。

－ 地域の概要 －

増える空き地と減る歩行者

佐賀駅から約 2km 南に位置する中心市街地まで、かつてはアーケードが連なっており、たくさんの方が訪れていたようだ。しかし、アーケードは現在わずかしかその姿を残しておらず、かつてのような人の賑わいも見られなくなった。人口の増加に伴い、建物がギュウギュウに詰まった状態で拡大してきた中心市街地は、平成に入り人口減少を迎えると、空き家や空き地が増え、空洞化を始めた。車に依存した都市として成長してきたため、多くの空き地は青空駐車場へと姿を変えていった。人口が減ると同時に、かつてのように中心市街地を歩く人の数も減っていったのである。また、地価の下落により、商店であった場所が次々とマンションの開発の波に飲まれていったこと、福岡への通勤が容易になったこともあり、中心市街地はさらに賑わいを失うこととなった。1998 年には、再開発により第三セクターのまちづくり会社が運営する「エスプラッツ」を開業させたが、5 年目で破綻させることとなった。

こういった状況から、佐賀市では、商業とまちづくり、2 つの分野を連動させ、より効果のある中心市街地活性化に取り組むことを決めた。「わいわい!! コンテナ 2」の事務局である「特定非営利活動法人まちづくり機構ユマニテさが」は、その流れを受けて設立された組織である。さらに、2010 年には「佐



所々に残る商店街のアーケード

賀市街なか再生計画」を策定し、重点的に活性化を図っていく地域とした「4 核エリア」において、社会実験によって市民と共にその有効性を体感しながら進めていく、実践的プログラムを展開している。その一つが、「わいわい!! コンテナ 2」である。

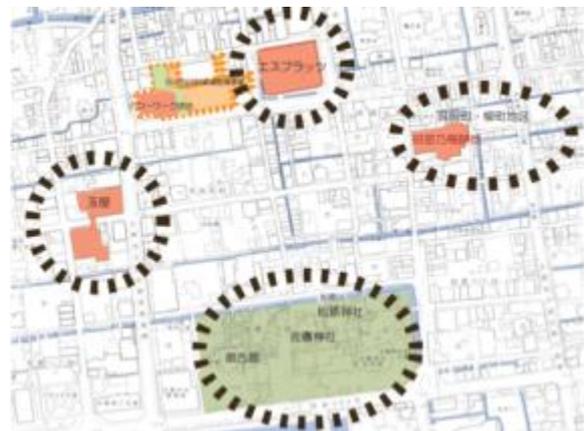
－ これまでの経緯 －

空き地の原っぱ化による価値再生

「佐賀市街なか再生計画」で打ち出した「4 核構想」は、中心市街地に位置する「エスプラッツ」「松原神社」「玉屋（百貨店）」「旧梅乃窓跡地」の再生により、中心市街地に人が集まる核を作ろうという計画である。「エスプラッツ」は、医療や子育てといった公共サービスを中心に据え、2007 年に再開した。「旧梅の窓跡地」も公共公益施設を誘致して（佐賀県国民健康保険団体連合会）生まれ変わり、市民の生活を支える機能の挿入により、核を形成している。

加えて、核に集まってきた人々の回遊性を高めるような取り組みも同時に行っている。それが「わいわい!! コンテナ 2」である。「わいわい!! コンテナ 2」は名前の通り、第 2 弾としての取り組みであり、第 1 弾の「わいわい!! コンテナ 1」は、2011 年 6 月～2012 年 1 月までの 8 ヶ月間、社会実験として実施された。

佐賀市出身の建築家・西村浩氏と店主らが、地



4 核構想（出展：佐賀市街なか再生計画）

域の再生を目指して立ち上げた企画であり、そこに市が協力し、「街なか再生会議」という組織を立ち上げる形で、事業の具体化に向けて動き出した。

街なかに増え続ける空き地や青空駐車を借地し、中古コンテナを使った交流空間を創り出すことで、街中に人が集まれる、歩いて行きたくなる場所を生み出すことが大きな狙いである。

第1弾の「わいわい！！コンテナ1」は、銀行の跡地642㎡を市が借り受け、地元の建設会社が中古のコンテナ6基を購入、加工、設置する形で実現された。設計は西村氏が代表を務める「ワークビジョンズ」が行っている。コンテナ内部には、読書スペース、ギャラリースペースを設置し、住民が誰でも気軽に訪れることができる空間とした。読書スペースでは、国内外の雑誌やコミック、絵本などを無料で読むことができる。ここで目指しているのは、市民が「日常的」に訪れることである。一過性のイベントで終わるのではなく、いつも行きたくなるような、立ち寄りたくなるような場所にする事で、まちの回遊性を日常的に高めていくことが重要視されている。そのため、雑誌は毎週新しいものに入れ替えたり、芝張りに参加してもらって愛着を持ってもらったりと、様々な工夫を施している。8ヶ月間の社会実験を終えたこのコンテナは、現在Jリーグ「サガン鳥栖」のオフィシャルショップとして常設され、利用されている。



サガン鳥栖オフィシャルショップ

第2弾の「わいわい！！コンテナ2」は2012年6月から、「わいわい！！コンテナ1」から200m程離れた空き地で実施されている。第1弾では、コンテナ内に仕切りがなく、ギャラリーと読書という機能が混在していた点が反省としてあげられたため、「わいわい！！コンテナ2」では、コンテナを分棟配置することで、それぞれのスペースを独立させ、より居心地の良い空間を創出することを目指した。第1弾で好評だった読書スペースは40ftコンテナを用い、「読書コンテナ」として設置され、雑誌やコミックを自由に読むことができる。「交流コンテナ」は自由に借りられるスペースで、ワークショップや体験教室の会場となっているだけでなく、学校帰りの子ども達にも使われている。「チャレンジコンテナ」は期間限定でチャレンジショップを出店できるスペースで、そこで経験を積んで実際に店舗を構えた方も2名いるそうだ。「WCコンテナ」も独立して設置することで、歩行者のちょっとした休憩スペースとしても機能している。

このように、空き地を放置するのではなく、「原っぱ」として仮設でありながらも市民が使える空間にしていくことで、まちの回遊性の向上、さらにはまちの活性化を目指している点がユニークである。どこにでもある空き地であるが、街なかに張り巡らされているクリークをデザインに組み込むことで、魅力的で個性的な空間とすることもできる。駐車場が



「交流コンテナ」内観

ら原っぱにすることで、子育て世代やお年寄りにも適した安全な歩行空間にもつながる。原っぱに人が滞留するようになることで、周囲のお店に人が流れたり、新しくお店ができたりする。空き地を原っぱとして捉え、手を加えていくことで、そこだけでなく、周囲も含めた場所の価値が再生されていく点に、大きな可能性が感じられる。

- 運営体制 -

融合するいくつものチャレンジ

前述したように、佐賀市が「街なか再生会議」を立ち上げる形で事業展開が進められた。社会実験という枠組みの中で、全て佐賀市の財源で取り組んでいる。まず、市が空き地の所有者と交渉し、土地を借りるところから始まる。使用するコンテナは、購入、加工、設置した建設会社から20万円/月で市が借りている。建設会社の負担は約2,000万円（「わいわい！！コンテナ1」は約1,000万円）で、これを月々のリース料で回収していく仕組みである。といっても、建設会社の社会貢献事業としての色が濃く、安価なリース料に設定されている。しかし、一度加工したコンテナは、移動させることで違う土地でも再利用が可能であり、今後の「わいわい！！コンテナ」の波及、さらには他都市の活性化事業に組み込まれることで、「動産」としての建築、という新たなビジネスモデルを生む可能性もある。社会実験に企

業がうまく参加している例だと言える。

コンテナを設置し、実際に開業した後の費用だが、年間で約1,000万円かかり、全てを佐賀市が負担している。ほとんどが運営スタッフの人件費であり、その他では本の購入費が100万円弱、となっている。市としては大きな支出ではあるが、「人口減少が日本全体で進む中で、近い将来、コンパクトな中心市街地が必ず必要となる。その時に、対応できる準備ができていのかどうか」が重要」（佐賀市経済部商業振興課）であり、そこに投資する価値がある、ということであろう。「社会実験をやっている中で、次に何が必要か、あったらいいのか、が見えてくる」（佐賀市経済部商業振興課）ことで、本格的な事業展開の検討ができる点も、社会実験の大きな意味である。

「わいわい！！コンテナ2」にはスタッフが1~2名常駐して、施設の管理を行っている。加えて、訪れた人に、周囲の商店や、地域イベントの案内をすることも重要な役割である。「読書コンテナ」内には、スタッフの手作りのカレンダーや掲示板、周囲の店舗や市民から寄せられたポスターや案内が貼ってあり、地域の重要な情報発信の場となっている。各店舗や各団体が、コンテナ利用者を商店街やイベントへ引き込もうと、それぞれ工夫を凝らしているのである。

社会実験という名の下、行政は将来を見据えた中心市街地の再編を検討しようとしている。建設会社



分棟配置されたコンテナ



「読書コンテナ」内の掲示板

は新たなビジネスモデルを構築しようとしている。各店舗は、商店街に人を再び呼び込もうとしている。市民は「チャレンジコンテナ」を使ったり、ワークショップに参加したり、イベントを告知したりしながら、自らのステップアップを図ろうとしている。各々が、良い意味で、「わいわい！！コンテナ2」を利用して、新たなステップを踏もうとしている。それがお互いを邪魔することなく、助け合いながら融合していることで、「わいわい！！コンテナ2」がエネルギー溢れる魅力的な空間になっている大きな要因であろう。

－ 「カシニワ制度」へのヒント －

住民がルールを作る

以上を踏まえて、「カシニワ制度」へのヒントとなる視点を整理する。

まず、コンテナによって人々が滞留できる空間がつけられている点は重要なポイントである。現状の「カシニワ制度」では、屋内空間を生み出すことができない故に、活動が制限されてしまうという面もある。今後、検討していくべき、重要な点である。しかし、「わいわい！！コンテナ2」においても、コンテナを仮設建築として扱うのか、本設として扱うのかで大きな議論となっており、慎重に検討していくことが必要である。

2点目として、各関連主体（行政、企業、市民、

商店街）のモチベーションが、補完し合っている点が挙げられる。各々が、社会実験に参加することでのメリットを認識されており、積極的なアクションにつながり、そのアクション同士が相乗効果をもたらしている。「カシニワ制度」においては、空き地に手を加え、緑地として利用していくことで、それぞれの主体にどのようなメリットがあるのか、それを明確にし、共有していくことが一歩目として必要であろう。

そして、3点目が、「原っぱ」のマネジメント、という視点である。「原っぱ」は公園と違って、公共の土地ではない。そこをどう使うかは、利用者自身で決めていかなければいけない。関わる主体同士で、決めていかななくてはいけないのである。「わいわい！！コンテナ」においては、市が土台を作り、そこに建設会社が協力し、NPOが運営することで、大まかなルールができている。さらに、そこに利用する市民、周辺の商店が参加してくることで、「わいわい！！コンテナ」がどう使われるか、まちの中でどのような役割を果たすべきなのかが決まってくる。それによって、利用者の居心地の良い空間、まちに賑わいをもたらす場所になっている。2点目に挙げた各主体のメリットを整理した上で、どのようなルールを設ければ、それが実現されていくのか。そこが重要なスタートになると考えられる。



目の前の商店街



クリーク沿いの「読書コンテナ」

【参考資料】

- ・ 西村浩「佐賀「わいわい！！コンテナ」プロジェクト」2012年, 新建築 87(6), pp86-96
- ・ 樋口智幸「『元気な街』の仕掛け人 わいわい！！コンテナ 空き地を芝生のミニ図書館に -中古コンテナを使った仮設施設で活性化狙う」
2011年, 日経アーキテクチュア(957), pp74-78

【参考 URL】

- ・ わいわい！！コンテナ
<http://www.waiwai-saga.jp/>
- ・ 佐賀市街なか再生計画
<http://www.city.saga.lg.jp/contents.jsp?id=28190>

7. 門前暮らしのすすめ /長野県長野市

～空き家再生プロジェクトにおける入居者のマッチング～



調査日：2013年11月19日(火)

ヒアリング：ナノグラフィカ、(株)マイルーム

Data

【熊本市】 人口：386,024人 世帯数：156,344世帯 (2013年12月1日現在)

面積：834.85 km²

人口密度：462.39人/km²

【門前暮らしのすすめ】

運営主体：ナノグラフィカ、(株)マイルーム

運営方法：見学会の事務局をナノグラフィカが、空き家物件の発掘・紹介を(株)マイルームが担当。

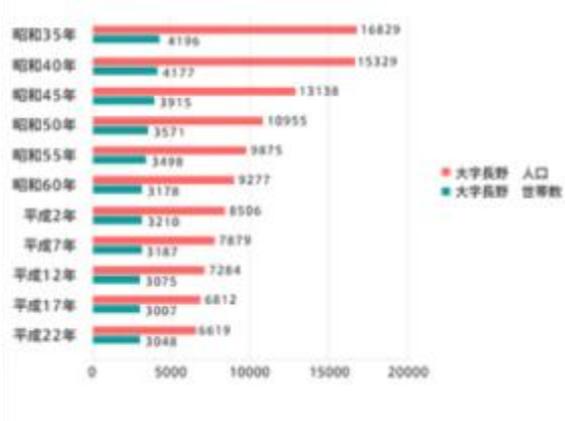
概要：善光寺周辺での楽しい暮らし方の提案・発信をする「門前暮らしのすすめ」。空き家に地域の歴史・文化の継承者として新たな住民を入居させることで、まちの魅力、そこでの暮らし方を守っていこうと、「空き家見学会」が開催されている。「空き家見学会」そして、それに続いて実施される事務局との面談によって、地域の担い手としての新規居住者が自然と選定され、入居していくという効果が見られる。

－ 地域の概要 －

変化を迎える門前町

年間 600 万人が訪れる日本有数の観光地、善光寺。周辺には古くからの門前町の街並みが多く残っている。しかし近年では、人の流れが門前町から駅周辺へ、さらには郊外へと変わってきてしまっている。1950 年代には 17,000 人いた善光寺門前町と呼ばれる地域の人口も、現在では約 6,600 人にまで減少している。一方で、世帯数はそれほど減少しているわけではなく、1 世帯あたりの居住人数が大きく変化したことがわかる。1 世帯あたりの平均居住人数は、1960 年で 4.01 人だったのに対して、2010 年では 2.17 人となっている。若い世代が外に出ていき、高齢化が進んでいることが考えられる。実際に住み手がいなくなってしまう、空き家になってしまった家も増えている。また、そういった場所は空き地やパーキングにも姿を変えてきている。細い道に立ち並ぶ鰻の寝床のような古い家々は、現代の若者にとっては住みにくい形であることも大きく影響しているだろう。一方、道が狭く車での移動に適していない故に、徒歩や自転車での移動で足りてしまう人にとっては非常に安全で住みやすいまちだとも言える。

「門前暮らしのすすめ」は、善光寺門前町の歴史ある街並みを守りながら、そこにある文化を継承しながら、今の時代に合わせた門前町での暮らしを提案・発信していくプロジェクトである。様々なイベ



人口・世帯数の推移(出展：門前暮らしのすすめ HP)

ントやワークショップが展開されているが、その中の一つ「空き家見学会」を今回、紹介する。

－ これまでの経緯 －

編集室×建築設計

ナノグラフィカは、善光寺門前町の歴史や文化、そこにある豊かな暮らしを広く発信していくことを目的に、地域誌を発行する編集室として 2003 年に設立された。2005 年からは行政と連携し、地域産業での雇用創出を目的として、職人の育成を支援する事業に関わることになり、地域の職人を取り上げた本を作成している。その後、その時の市役所担当者との縁から、2009 年に城山公民館（門前町を含む第一地区、第二地区を管轄）が始めた、居住人口の確保・地域活性化を目指した補助事業を委託することとなった。それが「門前暮らしのすすめ」である。ナノグラフィカがそれまでにやってきた雑誌の発行に加えて、行政が住民アンケートの結果から問題視していた空き家対策にも乗り出すこととなった。ナノグラフィカとしては「出版だけでなく、地域と直接関わるような取り組みにも挑戦し、次へのステップとしたい」（ナノグラフィカ代表・増沢氏）という意識が働き、専門外である空き家再生に取り組み始めた。といっても、空き家のリノベーションや再生に関しては全く知識もなく、一緒に企画を進めるパートナーを捜すこととなる。



制作された冊子(出展：門前暮らしのすすめ HP)

その中で出会ったのが(株)マイルーム（以下：マイルーム）である。マイルームは不動産、建築設計・施工を業務とする会社で、空き家・空き店舗の再生を新たなマーケットとして捉えている。「善光寺門前町では、時代の変化の中で空間の使い方、暮らし方が変わってきているのに、建築がそれに応じた変化をしていない」（マイルーム代表取締役・倉石氏）と感じていたところに、「門前暮らしのすすめ」の話があり、空き家再生の取り組みに参加することになったという。

こうして、分野の異なる両者がチームを組むことになり、「空き家見学会」がスタートした。発信する・伝えることを得意とするナノグラフィカ、建築のリノベーションを仕事とするマイルーム、両者が自らのスキルを活かし、お互いを補完し合うことで「空き家見学会」は成り立っているのである。

- 運営体制 -

各主体の絶妙な距離感

「空き家見学会」は1ヶ月に1回のペースで開催されている。善光寺門前町にある空き家をいくつか取り上げ、新規居住を希望する方に紹介し実際に目で見てもらうイベントである。善光寺周辺のエリアと、その南に位置する権堂というエリアの2地区を対象とし、隔月で順番に紹介している。告知はHPのみで行っており、参加者募集の窓口や当日の運営



空き家見学会の様子(出展：門前暮らしのすすめHP)

等は全てナノグラフィカが担当している。一方、マイルームは、見学会で紹介する空き家物件を探してくるのが担当である。倉石氏が自分で地域を回りながら、空き家を探す。めぼしい物件があれば所有者に交渉を始める。相続等で貸したがない人が多いようで、かなり体力のいる営業活動であるが、「話していく中で相手がどんな人なのか、どういった想いを持っているのかを考えながら、粘り強く交渉していくことが大事」と、倉石氏は言う。また、物件を見極めるポイントとしては、リノベーションのイメージがすぐに湧いてくるような建物を重視しているとのことである。「空き家見学会」では、既にリノベーションされて使われている物件を見ることもでき、参加者はそれぞれが持つイメージをより膨らませることができる。さらに、地域の特徴を肌で感じることもでき、好評を得ている。

参加者は「空き家見学会」を通して気に入った物件が見つかった場合には、「空き家相談会」に参加することになる。「空き家相談会」は、ナノグラフィカの増沢氏、マイルームの倉石氏との面談をする会である。用途や空間のイメージ、予算等を聞いた上で、善光寺門前町での暮らしに向いているのか、商売をする場合には、それが成り立つのか、どのように改修していくとよいか、といったことを3者で話し合いをするのである。「門前暮らしのすすめ」としては、「まちの暮らしや歴史に敬意を払う人、に住んでも



倉石氏設計の蔵をリノベーションした店舗

らいたい」(ナノグラフィカ代表・増沢氏)という想
いがあり、「空き家相談会」でその部分を共有してお
きたいという狙いがある。また、「門前暮らしのすす
め」側が、善光寺門前町での暮らしに向いてないと
感じる相談者は、この相談会を終えると自然と入居
の意志がなくなっていくようである。「空き家相談会」
でのまちへの想いの共有という機会を通して、自然
と新規居住者が選定されていると言える。「空き家相
談会」を終え入居を希望する人には、そこで初めて
物件を紹介することになっている。その後は「門前
暮らしのすすめ」のコーディネートの下、所有者と
入居者との話し合いに移り、家賃等も双方で決めて
いく。

入居した後は、簡単なアンケートに答えてもらい、
見学会等の感想をブログに書いてもらう程度で、特
にアフターケアはしていないという。月1回開いて
いる「門前研究会」に誘ったり、ナノグラフィカが
制作する雑誌の記事に協力してもらったり、地域の
イベントに出店してもらったりと、住民同士として
の自然な付き合いをしている。ナノグラフィカも、
「門前暮らしのすすめ」が「ナノグラフィカの活動」
ではなく、「地域の活動」として捉えられるようにし
ていきたいという想いがあり、新規入居者がそうい
った取り組みの担い手となることを期待している。
新規入居者はお店をやっている方やアーティストや
職人等、地域と関わりながら自分で何かを作り、生



空き家を店舗として再生させる事例が多い

み出す人が多く、地域の担い手としての可能性は大
いにある。2010年から始まった「古い暮らし体験」
という企画では、古民家やアパートでの宿泊体験と
伝統工芸等の体験プログラムが実施されているのだ
が、その体験プログラムの講師を新規居住者が担っ
ているケースが多くあるという。既にまちでの活動
に広がりができてきているようである。

こうして進められている「空き家見学会」「空き家
相談会」であるが、市の補助事業が終わっている現
在では、行政の関わりは一切ない状況である。だが、
行政が関わる故に、進まなくなってしまうことも多
いのは事実で、行政もそこ認識しており、あえて関
わらないことで、「門前暮らしのすすめ」が次に展開
していける状況を作っているのである。例えば、空
き家を扱う場合、耐震の対応が構造的にも経済的に
も十分にできない場合がある。行政が主導している
とそこで話がストップしてしまうが、行政が関わっ
ていないことで、所有者と居住者の判断に委ねるこ
とができる。もちろん耐震補強が行われないことは
問題であるのだが、ひとまず空き家に人を入れてい
く、空き家を使っていく、という部分では、行政が
関わっていないことの効果があるといえる。ここで
重要なのが、行政も「門前暮らしのすすめ」のコン
セプトを共有していることである。「門前暮らしのす
すめ」が目指しているものを理解しており、それによ
るまちへの効果、そこに自分たちが関わらないこ



体験プログラム(出展：門前暮らしのすすめHP)

とのメリットもきちんと把握している。プレイヤーとしては表れないが、行政のその姿勢が「門前暮らしのすすめ」を支援していると言っていいだろう。

このコンセプトの共有は、ナノグラフィカとマイルームの間でも言えることである。実は、ナノグラフィカとマイルームは、それほど密接に連絡を取り合っているわけではない。お互い本業が他にあるので、なかなか時間を合わせるのが難しいのだが、その中でも「門前暮らしのすすめ」の目指すところ、まちがどうなっていった欲しいかというビジョンは、はっきり議論しなくても、同じ方向を向いているのだと言う。むしろ、そうであるから「空き家見学会」をこれまで何度も開催できているのである。お互いのできない部分、自分のできる部分、自分のチャレンジしたい部分をしっかり理解しており、補完し合っている絶妙な距離感が「空き家見学会」の運営において非常に重要なポイントである。先述したように、ナノグラフィカは新たな自分たちのステップとして、「空き家見学会」を始めた。マイルームは、空き家のリノベーションが新たなマーケットになると睨んで参加することにした。モチベーションを持った両者が、補完し合いながら取り組むことで、前に進む力が発揮されているのである。

「空き家見学会」の運営資金であるが、見学会自体が無料なので、全く収入はない。ナノグラフィカもマイルームもボランティアでやっているのである。



ナノグラフィカの事務所も空き家を再生した物件

ナノグラフィカは、自分たちで営業するカフェを会場にしたり、雑誌の記事に関連させたりすることで、よしとしている。一方マイルームは、新規入居者が空き家をリノベーションする際の設計業務に繋がればよいと考えて、見学会・相談会に参加しているのである。「自分の好きなまちをデザインしていく、まちの大家さんの発想で、まちの将来を描いていくことにやりがいを感じている。」（マイルーム代表取締役・倉石氏）という。ただ、「善光寺門前町というまちだけだと、マーケットとしては狭いので、ここで得たノウハウを違う地域で活かしたい」という想いもある。関わる主体がそこにやりがいを見出せること、その先に可能性を描けること。これが常にあれば、「門前暮らしのすすめ」はまだまだ発展するよう感じられる。

－ 「カシニワ制度」へのヒント －

機能を掛け合わせ、アイデアを連鎖させる

「門前暮らしのすすめ」の運営においては、ナノグラフィカ、マイルーム、共にその人柄、付き合い方によるうまい距離感の作り方がカギとなっているのだが、その中でも以下のポイントは、「カシニワ制度」へのヒントとなると考えられる。

まず、まちづくりのコンセプトがしっかりと共有されている点が重要である。「門前暮らしのすすめ」というプロジェクトの目指すべきところを、実施し



工場を再生したシェアオフィス(マイルームが入居)

ているナノグラフィカ、マイルームはもちろん、行政や参加者も高いレベルで理解しているのである。それによって、各々のアクションが自然と、プロジェクトを進める同じ方向を向くことができる。「カシニワ制度」が目指す緑地のあり方、そしてまちの将来像が、行政内部や登録者はもちろん、カシニワの近所の方、一般市民にまで共有されると、様々な活動が連動してくるであろう。

コンセプトの共有ができていると、ナノグラフィカとマイルームのように、役割分担がうまくいく、ということも重要なポイントである。それぞれの得意な面を活かして、お互いの足りない部分を補完する。カシニワの管理において言えば、ガーデニングの知識が豊富な人、人を集めるのが得意な人、イベントを企画するのが好きな人、様々な人が関わり力を発揮することで、カシニワが楽しい空間になっていくであろう。その時に必要なのは、それぞれが自分の得意なこと、好きなことを楽しみながらも、同じ方向を向いている、ということである。

3つ目のポイントは、コンセプトが共有されると、新規の参加者が自然と選定される、という点である。明確なコンセプトのもと進められているプロジェクトにおいては、それを理解できる人、そこに魅力を感じる人が自然と集まってくる。違った視点を持った人は、関心を持ったとしても、やはりズレを感じて、なかなか参加できないものである。ま



門前町の街並み(左：空き家再生のゲストハウス)

ちづくりにおいて、「みんなでやりましょう！」ととにかく人を誘う傾向もあるが、やはり同じものを目指して、自然と負担なく関係性を築けるメンバーでないと、企画の質は上がっていかない。カシニワにおいても、この場所はこういうものを目指します、という明確なビジョンがあれば、そこに魅力を感じる人、貢献したいと思う人が自然と選ばれていくのではないだろうか。カシニワにできる土地は柏市にはたくさんある。色々な視点を持った団体が、それぞれの目指すカシニワを各地で育てていく。新しく参加する市民は、自分に合ったカシニワに参加できる。そうやってバラエティ豊かなカシニワが増えていくのは、非常に楽しみである。

【参考資料】

- ・ 矢吹剣一「歴史的市街地における空き家再生活動に関する研究 -空き家活用マネジメントと地区再生への展開に着目して-」2012年、東京大学修士論文

【参考 URL】

- ・ 門前暮らしのすすめ
<http://monzen-nagano.net/about/>

8. よって館ね ／熊本県熊本市

～空き店舗を活用した新たな商店街のサービス～



調査日：2013年11月5日(火)

ヒアリング：健軍商店街振興組合

Data

【熊本市】 人口：734,141人 世帯数：325,698世帯 (2013年12月1日現在)

面積：389.53 km²

人口密度：1,884.68人/km²

(健軍町 人口：12,400人 世帯数：5,666世帯 人口密度：6,790人/km²)

【よって館ね】

運営主体：健軍商店街振興組合

運営方法：医療・福祉・子育て機関と連携しながら、商店街が運営（医商連携）

概要：アーケード商店街の空き店舗を活用した「街なか図書館」を開設。商店街として「医商連携」を強く打ち出しており、地域の医者や福祉施設に声をかけ、施設内では健康相談や健康チェックが行える。定期的にワークショップを開催しており、住民の交流の場にもなっている。また、買い物客のタクシーの待ち合い所としても機能している。

－ 地域の概要 －

時代を読み模索を続ける商店街

市電で市中心部から 30 分程、終点の電停「健軍町」の目の前に位置するのが健軍商店街である。1942 年に三菱重工の社宅が建設、1945 年に市電が開通し健軍町の骨格は形成された。1950 年には商店が並び始め、これが健軍商店街へと姿を変えていった。1953 年の熊本市中心部の大水害により、被災した人々が健軍に移り住んだことで、まちは大きく発展する。その後、アーケードの設置や道路の舗装等、商店街としてのハードが整備され、地域を支える商店街となっていった。

しかし、少子高齢化の影響は避けられない。アーケード内にも、シャッターが目立つようになってきている。それに対して、早い段階から様々なチャレンジを仕掛けているのがこの商店街の特徴である。1999 年には、お買物無料送迎バスの運行を開始し、集客力の向上に取り組んでいる。2001 年には地元のタクシー会社と連携した宅配サービスを開始し、いち早く高齢者の買い物環境の改善に力を入れている。そして、2009 年からは、まちの「医療」に着目し、商店街として住民の「健康」を育てていく取り組みを始めている。その一つが、空き店舗を「街なか図書館」として活用している「よって館ね」である。



健軍商店街のアーケード

－ これまでの経緯 －

地域資源としての「医療」

前述のように、様々な仕掛けを行ってきた健軍商店街であるが、2004 年より商店街としてのビジョンを検討し、7つの目標と 14 のビジョンを策定している。その検討の中で、地域資源の発掘や調査を行ったところ、健軍という地域に病院が多いことが判明した。「社会経済の変化、少子高齢化の影響を受ける商店街において、より一層生活者と密接な関係を築き地域の一員としての役割を担い発展していくことが重要」（健軍商店街振興組合・理事長）と考えていた商店街として、「医療」を一つの地域資源と捉え、商店街のサービスに組み込んでいくことで、より地域に必要とされる、地域住民の暮らしを支える場としていくことを目指すようになった。安全・安心な食材を提供するという、商店街が本来持つ機能を強化すると同時に、医療関係団体に声をかけ、商店街の取り組みへの協力を呼びかけた。

ちょうど、2008 年に九州経済産業局が発表した『「九州新経済活性化プラン」実現に向けたアクションプラン』に基づく取り組みとして、「医商連携」のまちづくりが推奨されており、2009 年から健軍商店街も「医商連携」のまちづくりに本格的に取り組むこととなった。

そうして始まった「熟年者や障害者も健常者と同時に安心して暮らせる、モデル性の高いまちづくり」



よって館ね外観

（健軍商店街振興組合・理事長）を目指す議論の中で、空き店舗を活用した健康・福祉・子育ての場を開設することとなった。それが「よって館ね」である。開設費用の2/3は経済産業省の補助金を利用し、残りの1/3の半分、つまり全体の1/6を熊本市が負担、残る1/6を健軍商店街振興組合が自己負担して実現に至った。

商店街に書店がないことを問題視する意見が多く、「よって館ね」は、健康・福祉・子育てに関する図書の貸し出しをする「街なか図書館」として開設された。開設時に本は買いそろえ、住民のニーズに広く応えられるようにしている。また、看護師経験のあるスタッフを5名雇い、健康相談・栄養相談を行えるようにした。さらに、健康器具や医療器具を置き、血圧や体脂肪の測定も行える。商店街と医療関係団体が連携することで、住民の自己健康管理の促進を図ることが目指されている。

－ 運営体制 －

利益を共有できる関係性

「よって館ね」の月々の家賃は18万円となっている。経済産業省の補助金は3年間で終了しており、現在は商店街振興組合が支払っているのだが、市役所が1/4を補助しており、さらに地元のタクシー会社（肥後タクシー）が1/2を負担してくれている。というのも、「よって館ね」のもう一つの重要な機能

として、タクシーの待合所となっているからである。商店街に買い物に来た高齢者は、重い荷物を持って帰らなければならない、タクシーを利用する人も多い。しかし、アーケード内ではタクシーの客待ちは禁止されている。そのため、買い物客はアーケードを出て大通りでタクシーを拾うか、自ら電話でタクシーを呼び、商店街周辺で待っているかしなければならない。そこで、「よって館ね」にタクシーの待合所を設けることになったのである。「よって館ね」は商店街に来た人が多く立ち寄るスーパーの前に位置している。買い物を終えたお客さんは「よって館ね」を訪れ、スタッフにタクシーを呼んでもらう。タクシーが来る間、住民同士でおしゃべりしたり、本を読んだりできるのであるから、買い物客にとっては非常に便利である。一方、肥後タクシーにとっても、商店街周辺では客待ちが長く、営業効率が悪かったため、この取り組みを始めるメリットは大きかったようだ。そうして肥後タクシーが家賃の半分を負担するという関係性が構築された。肥後タクシーとは、2001年に始めた宅配サービスも継続しており、乗車だけでなく、宅配の受付も「よって館ね」で請け負っている。利用者は年間で、宅配サービスが約300件、乗車利用が約15,000件である。「よって館ね」としても、商店街の店舗（特にスーパー）としても、タクシー会社としても、メリットのある関係性である。スーパーで買い物を終え、カートでそのまま「よ



貸し出しされている本



カートで出入りする利用者

って館ね」に立ち寄り、タクシーを待つお客さんを何人も目にすることができた。その関係性がうまく表れている様子がうかがえる。

家賃以外の運営費としては、スタッフの人件費がある。家賃と合わせて年間で100万円程度の負担となっている。スタッフは地域住民から募集し、タクシーの受付、本の管理、機材の管理、案内等を行っている。常駐スタッフの他には、健康相談のスタッフ、ワークショップや教室の先生がいるが、これらは現在ボランティアで行っている。「よって館ね」は「医商連携」の取り組みで開設されたが、住民にとっての健康の場、そして商店街の役割として、やはり交流の場は重要な要素である。「よって館ね」では、住民が楽しめるワークショップや教室が、週3,4日のペースで開催されている。買い物ついでに習い事をする。通院ついでに本を借りる。そうした、地域での暮らしを少しずつ豊かにする場所が目指されている。今後の継続性を考えると、ボランティア・スタッフでの運営に不安はあるが、住民として自分のスキルを活かしてチャレンジする場があることは大きなメリットである。ここでも「よって館ね」、利用者、スタッフのメリットが共有されていると言える。

「医商連携」の取り組みとして、「平成25年度 医療・福祉・子育て機関との連携（医商連携）による次世代型まちづくり事業」というものが進められている。その運営委員会には、健軍商店街振興組合を



ワークショップの様子

中心として、市の医師会、歯科医師会、看護協会や栄養士会、高齢者支援センターや福祉系のNPO、シルバー人材センター等、様々なメンバーが所属している。現在は健康相談や器具のレンタル、「健軍地区医療福祉マップ」の制作等で連携しているが、より各々のメリットが共有されていくと、「よって館ね」にとどまらず、健軍というまちとして、大きな動きに繋がるのではないだろうか。

－ 「カシニワ制度」へのヒント －

機能を掛け合わせ、アイデアを連鎖させる

以上を踏まえて、最後に「カシニワ制度」へのヒントを整理する。

まず、機能を掛け合わせるという点が挙げられる。「商業」という商店街の機能に「医療」を掛け合わせているという意味でもそうだが、「よって館ね」という1つの空間に、「図書」、「健康管理」、「娯楽・学習」、「待合所」という要素を同時に埋め込んでいる。それによって、様々な目的を持った人々が訪れ、時間と空間を共有している。地域コミュニティと言っても、同じ目的や意識を持った人々が集まるだけでなく、地域に住む違った興味、視点を持った人々が同じ場所を利用する。そのことは非常に重要であるのではないだろうか。カシニワにおいて、一つの団体のみが使うことだけでなく、いくつかの団体が共有で利用する、日を変えて利用することで、生まれ



「よって館ね」で利用できる測定器具

るコミュニティへの効果もあるであろう。さらに、「よって館ね」では、機能を掛け合わせることで、各々の主体の利益が共有され、運営面でプラスに働いている。一つ一つの機能では成り立たない場合でも、いくつかの機能が補完し合うことで、新たな方法で対応できる。これもカシニワにも当てはまることで、花の手入れが好きな団体、自然観察をしたい団体、イベントの企画が得意な団体等、様々な団体がシェアすることで、一つのカシニワを運営していくことは十分に効果があると考えられる。

続いて2点目は、住民のニーズ、時代の流れに合わせて柔軟に対応していく姿勢である。「時代が大きく変化する今後、商店街が今の形態のまま残っていく可能性は極めて低い」（健軍商店街振興組合・理事長）中で、健軍商店街は常にチャレンジを繰り返しているように思う。モノの売買以上の価値を商店街として生み出していく姿勢が感じられる。そうやって毎年新たなチャレンジをしていく中で、「アイデアの連鎖」があるのだと、理事長は言う。他の団体の活動やアイデアと結びついて、新たな動きを起こすことができる。例えば最近では、「医商連携」を掲げて取り組んでいる中で、「貯筋運動」というプロジェクト（日々のトレーニングで「貯筋」をし、商店街で使えるクーポンをもらえる）とのコラボレーションが生まれ、商店街としてより健康増進を進める形となった。また、大きな戦略として狙っているわけ



空きテナントに入った保育施設

ではないが、周辺の団地に地域に開いた高齢者施設が開設されたり、マンション1階の空きテナントに保育施設が入ったりと、波及効果が出てきているのではないかと考えられる。地域に必要なものを埋め込んで、アイデアの連鎖、活動の連鎖を生み出していく。カシニワにもそういった役割を担う可能性、必要性があるのではないだろうか。

【参考資料】

- ・ 『「医商連携」によるまちづくりの推進に関する報告書 ～安全に安心して暮らせる次世代型まちづくりを目指して～』2009年、九州経済産業局

【参考 URL】

- ・ 貯筋運動プロジェクト
<http://www.health-net.or.jp/tyousa/tyokin/>

低未利用緑地の有効活用に関するア ンケート調査・データ集

千葉県柏市 平成 26 年 3 月

低未利用緑地の有効活用に関するアンケート調査（市民団体用）

平成 25 年 12 月 柏市公園緑政課

人口減少社会、少子高齢化社会を迎える中で、人口 40 万人を抱える中核都市である柏市も大きく影響を受けることとなります。後継者の不在により耕作ができなくなってしまった農地、こども世代が離れ、住む人がいなくなってしまった空き家、開発されぬまま雑草が生い茂ってしまっている空き地など、歩いていてもそういった場所が目に入る状況になってきています。こうした低未利用地は、景観だけでなく、防災や防犯の面においても課題となるものです。しかし一方で、きちんと手入れをすれば、緑と触れ合える最も身近な場所になり得ます。

柏市では、こうした低未利用地を市民団体等に手入れをしていただきながら、市民団体、さらには地域住民の方々が使える「地域の庭」として、有効に活用していくことを目指しています。「カシニワ制度」（別添チラシ参照）は平成 22 年 11 月に運用を開始した、「地域の庭」の創出をサポートする制度です。「地域の庭」の活動を通して、緑の保全・創出だけでなく、そこから生まれる交流によるコミュニティの醸成、さらには暮らしやすいまちの魅力づくりにつながっていくことを期待しています。

「カシニワ制度」は 4 年目を迎え、制度自体を発展させる時期に来ており、より市民の方々が参加しやすい制度になっていかなければいけないと考えています。市民の方々が、地域のニーズに合わせて、低未利用緑地を活用し、地域住民の憩いの場を生み出していく。そうやって住みよいまちが築かれていくと考えています。そこで、町内会をはじめ、市民団体の方々に、身近な緑への意識や活動に関して、アンケートを送らせていただいております。このアンケート調査の結果を反映し、市民の皆様がより低未利用緑地を活用し、地域での暮らしを豊かにしていけるような「カシニワ制度」にしていきたいと考えていますので、ご協力お願いいたします。

なお、ご回答いただいたアンケートにつきましては、1月17日（金）までに、同封の返信用封筒に入れ、ポストにご投函いただけますようお願いいたします。

実施：柏市都市部公園緑政課 担当：阿藤、古橋

E-mail : info-knry@city.kashiwa.lg.jp TEL : 04-7167-1148

□ 貴団体に関してお尋ねします。

問1 貴団体の形態であてはまるものに○をつけてください。

1. 町会・自治会・区
2. ふるさと協議会
3. コミュニティ植物医師グループ
4. 市民団体

問2 貴団体の名称をお書きください。

□ 貴団体の活動に関してお尋ねします。

問3 緑に関する活動を行っていますか？

あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|------------------|-----------------------|
| 1. 公園・緑地の清掃・美化活動 | 2. 道路の清掃・美化活動 |
| 3. 花壇の整備・手入れ | 4. 広場作り |
| 5. 里山の管理 | 6. 野菜・果物作り |
| 7. 農業体験 | 8. ピクニックやバーベキュー等のイベント |
| 9. 知識・技術習得の勉強会 | 10. 耕作放棄地の活用 |
| 11. 緑に関するお祭りへの参加 | 12. 特にない |
| 13. その他 _____ | |

問3にて、12. 以外に○をつけた方はお答えください。

問4 緑の活動に関して、課題や不安はありますか？

あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|---------------------|----------------------|
| 1. 人材の不足 | 2. 活動資金の不足 |
| 3. 植物や緑に関する知識の不足 | 4. 活動を知ってもらうための広報の不足 |
| 5. 活動場所の不足 | 6. 必要な材料や道具の不足 |
| 7. 活動に対する近隣からの苦情や要望 | 8. 役所での手続きの困難 |
| 9. 特にない | |
| 10. その他 _____ | |

問5 緑に関する活動で、今後行ってみたい取り組みはありますか？

あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|------------------|-----------------------|
| 1. 公園・緑地の清掃・美化活動 | 2. 道路の清掃・美化活動 |
| 3. 花壇の整備・手入れ | 4. 広場作り |
| 5. 里山の管理 | 6. 野菜・果物作り |
| 7. 農業体験 | 8. ピクニックやバーベキュー等のイベント |
| 9. 知識・技術習得の勉強会 | 10. 耕作放棄地の活用 |
| 11. 緑に関するお祭りへの参加 | 12. 特にない |
| 13. その他 _____ | |

□ 低未利用緑地の活用に関してお尋ねします。

全国では下記のような低未利用緑地を活用した事例があります。

事例を見たらうで、質問にお答えください。



(1)コミュニティガーデン
花壇作りによる彩りのある空間として



(2)コミュニティファーム
野菜を作って収穫する身近な農の空間として



(3)イベント広場
お祭りやマーケット等、住民が集まれる場として



(4)公共サービス
図書館や健康相談等、暮らしを支える場として



(5)里山管理
自然環境を守ると同時に緑と触れ合う場として



(6)ポケットパーク(公園)
消火道具を備えた災害時の身近な避難場所として



(7)展示空間
ギャラリーや展示会等の住民の披露の場として



(8)運動広場
こどもの安全な遊び場やスポーツの場として

問6 貴団体が前ページの(1)～(8)の中で、今後取り組んでみたいものがあれば、番号をお書きください。(複数回答可)

その理由もお答えください。

番号 _____ 理由 _____

番号 _____ 理由 _____

番号 _____ 理由 _____

番号 _____ 理由 _____

その他 _____

理由 _____

問7 貴団体が将来、問5および問6で答えた活動を始める場合、どのような支援があればよいですか?あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|------------------|-------------------|
| 1. 活動への助成金 | 2. 運営に関するノウハウの提供 |
| 3. 活動に最適な場所の提供 | 4. 人材募集等の呼びかけ |
| 5. 活動に必要な道具の貸し出し | 6. イベント時等の広報のサポート |
| 7. 役所での手続きのサポート | |
| 8. その他 _____ | |

問8 前ページの(1)～(8)の取り組み事例の中で、地域にあったら良いと思う取り組みがあれば、番号を3つまでお書きください。その理由もお答えください。

番号 _____ 理由 _____

番号 _____ 理由 _____

番号 _____ 理由 _____

番号 _____ 理由 _____

その他 _____

理由 _____

□ 「カシニワ制度」に関してお尋ねします。

問9 「カシニワ制度」（別添チラシ参照）を知っていますか？

あてはまるものに○をつけてください。

- | | |
|----------------|-----------------------|
| 1. 既に登録している | 2. 登録はしていないが内容は理解している |
| 3. 名前を聞いた程度である | 4. 全く知らない |

問10 「カシニワ制度」にご関心はありますか？

あてはまるものに○をつけてください。

- | | |
|------------|------------|
| 1. 利用したい | 2. 関心がある |
| 3. 特に関心はない | 4. よくわからない |

問11 「カシニワ制度」にご関心がある方には、市役所の担当職員による説明を行っております。市役所の担当職員からの「カシニワ制度」の説明をご希望されますか？

- | | |
|---------|----------|
| 1. 希望する | 2. 希望しない |
|---------|----------|

ご希望される場合は、貴団体ご担当者様のお名前とご連絡先をご記入ください。

お名前 _____

ご連絡先（住所、電話番号、メールアドレス等）

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

また、今回いただいたご意見、個人情報、は、「カシニワ制度」の検討以外で使用することはありません。柏市が責任を持って管理いたします。

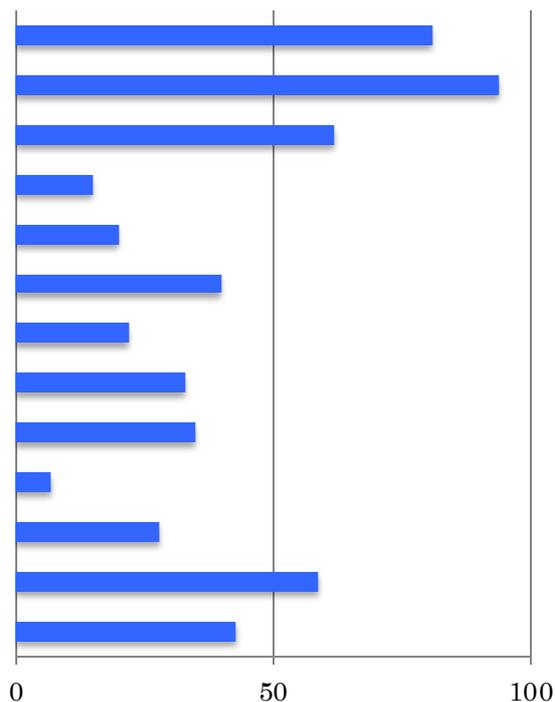
なお、ご回答いただいたアンケートにつきましては、1月17日（金）までに、同封の返信用封筒に入れ、ポストにご投函いただけますようお願いいたします。

問1 団体の形態

1. 町会・自治会・区	166
2. ふるさと協議会	10
3. コミュニティ植物医師グループ	22
4. 市民団体	39

問3 緑に関する活動（現状）

1. 公園・緑地の清掃・美化活動	81
2. 道路の清掃・美化活動	94
3. 花壇の整備・手入れ	62
4. 広場作り	15
5. 里山の管理	20
6. 野菜・果物作り	40
7. 農業体験	22
8. ピクニックやバーベキュー等のイベント	33
9. 知識・技術習得の勉強会	35
10. 耕作放棄地の活用	7
11. 緑に関するお祭りへの参加	28
12. 特にない	59
13. その他	43

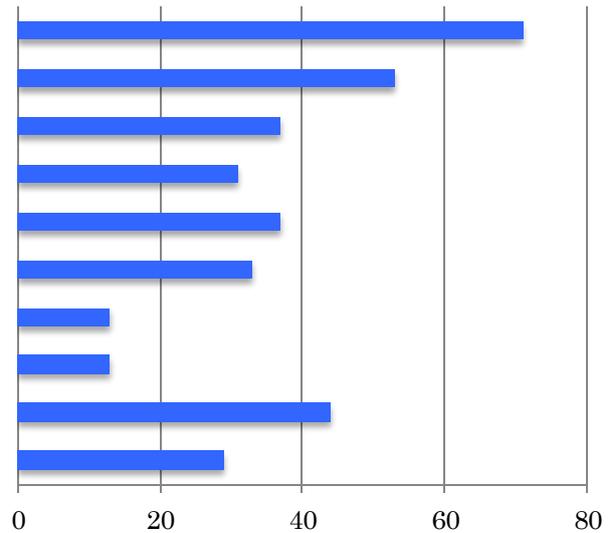


【その他】自由回答（抜粋）

- ・ 河川、川原、土堤の清掃、美化活動
- ・ 地域活動の中に、児童・生徒を参画させ、活動を介して育成する
- ・ 緑に関する他市への見学
- ・ 林の中でのコンサート開催
- ・ 個人宅等の植木の剪定
- ・ 貴重種の保護活動
- ・ ビオトープの維持・管理
- ・ もちつき大会を軸に炊き出しなど
- ・ 防災訓練等実施
- ・ 庭の手入れ、ゴミ出し
- ・ ゴミゼロ運動の参加
- ・ 剪定材の利用で木工
- ・ 「湧水地」の清掃、美化活動

問4 緑の活動に関する課題・不安

1. 人材の不足	71
2. 活動資金の不足	53
3. 植物や緑に関する知識の不足	37
4. 活動を知ってもらうための広報の不足	31
5. 活動場所の不足	37
6. 必要な材料や道具の不足	33
7. 活動に対する近隣からの苦情や要望	13
8. 役所での手続きの困難	13
9. 特にない	44
10. その他	29

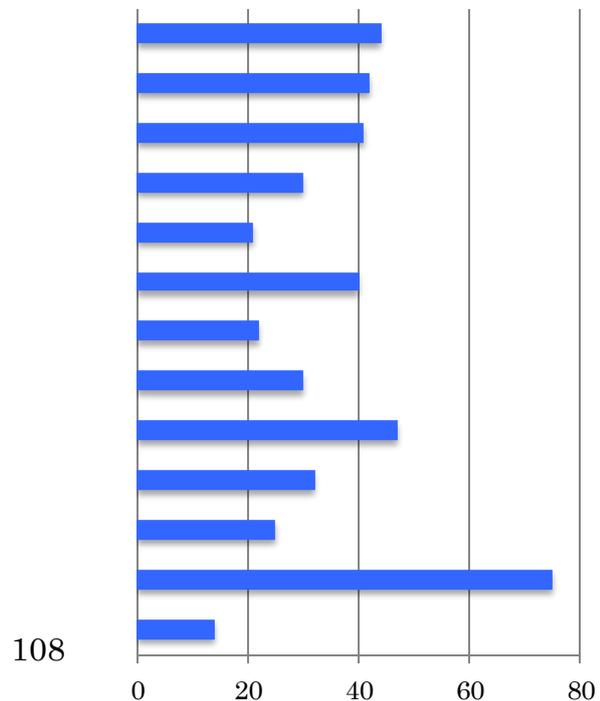


【その他】自由回答（抜粋）

- ・メンバーの高齢化
- ・わが町会には、畑以外、公園や緑地がない
- ・若い世代の人をいかに加えるか悩む
- ・落葉を堆肥化しているが、量が多く処分先に困っている
- ・外来動植物の駆除
- ・周辺緑地の消滅
- ・緑地を所有する地権者が整備に手が回らないこと。地域と共同作業をしたいが言いづらい。
- ・町内には一般住宅の空き地は散在するが、カシニワに利用できそうな敵地が全くありません。

問5 今後取り組みたい緑の活動

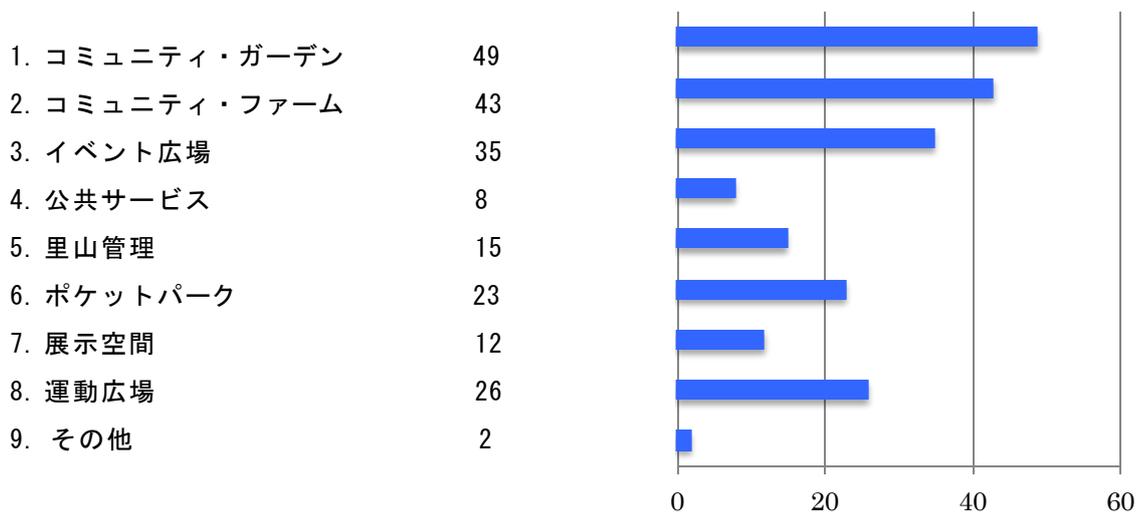
1. 公園・緑地の清掃・美化活動	44
2. 道路の清掃・美化活動	42
3. 花壇の整備・手入れ	41
4. 広場作り	30
5. 里山の管理	21
6. 野菜・果物作り	40
7. 農業体験	22
8. ピクニックやバーベキュー等のイベント	30
9. 知識・技術習得の勉強会	47
10. 耕作放棄地の活用	32
11. 緑に関するお祭りへの参加	25
12. 特にない	75
13. その他	14



【その他】自由回答（抜粋）

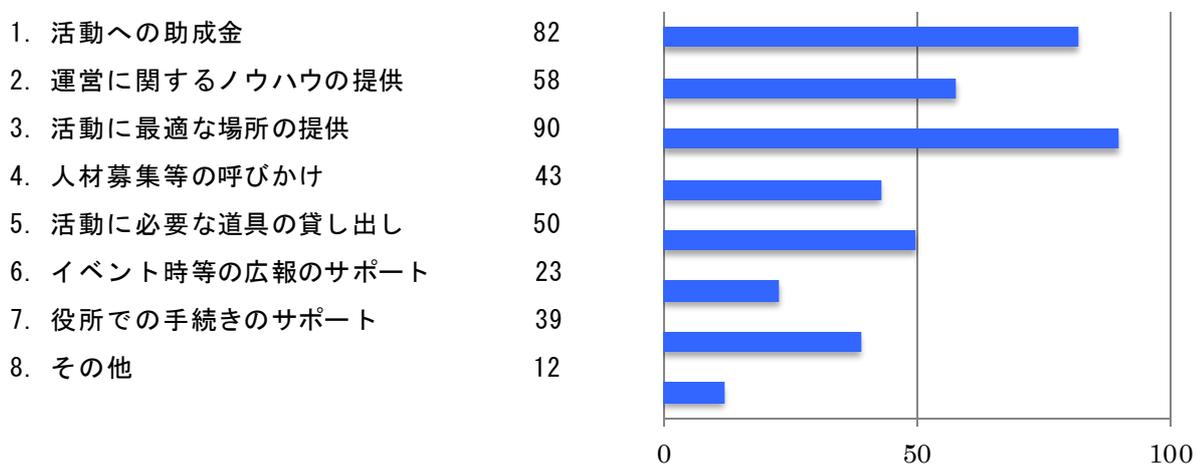
- ・ 単なる土いじりの場（公園・花壇とか完成形を望まない）
- ・ 農作業の指導を通じて障害者の支援
- ・ 野菜栽培等に興味を持つ 20～30 代のメンバーに簡単な栽培から教えてあげたい。

問 6 低未利用地の活用法（団体として関心のあるもの）



※ 理由は本編 p27 表 3 を参照

問 7 低未利用地活用において希望する支援

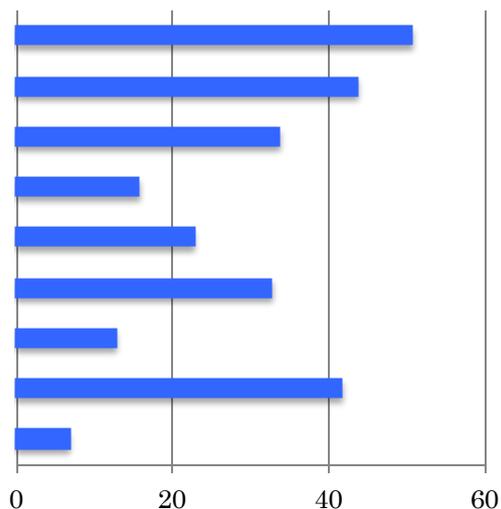


【その他】自由回答（抜粋）

- ・ 公共場所における規制の緩和
- ・ 市役所や企業との共同管理
- ・ 外部からの評価

問 8 低未利用地の活用法（地域に必要なもの）

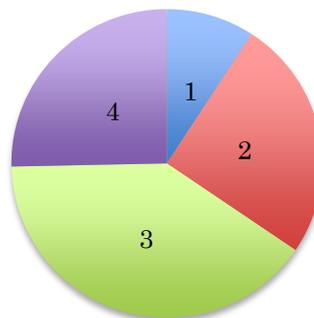
1. コミュニティ・ガーデン	51
2. コミュニティ・ファーム	44
3. イベント広場	34
4. 公共サービス	16
5. 里山管理	23
6. ポケットパーク	33
7. 展示空間	13
8. 運動広場	42
9. その他	7



※ 理由は本編 p27 表 3 を参照

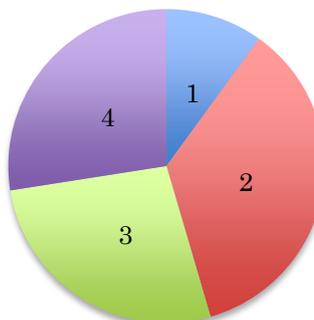
問 9 カシニワ制度の認知度

1. 既に登録している	21
2. 登録はしていないが内容は理解している	58
3. 名前を聞いた程度である	92
4. 全く知らない	58



問 10 カシニワ制度への関心

1. 利用したい	21
2. 関心がある	75
3. 特に関心はない	57
4. よくわからない	58



問 11 ヒアリング希望

1. 希望する	43
2. 希望しない	194

低未利用緑地の有効活用に関するアンケート調査（生産緑地所有者用）

平成25年12月 柏市公園緑政課

人口減少社会、少子高齢化社会を迎える中で、人口40万人を抱える中核都市である柏市も大きく影響を受けることとなります。後継者の不在により耕作ができなくなってしまった農地、こども世代が離れ、住む人がいなくなってしまった空き家、開発されぬまま雑草が生い茂ってしまっている空き地など、歩いていてもそういった場所が目に入る状況になってきています。こうした低未利用地は、景観だけでなく、防災や防犯の面においても課題となるものです。しかし一方で、きちんと手入れをすれば、緑と触れ合える最も身近な場所になり得ます。

柏市では、こうした低未利用地を市民団体等に手入れをしていただきながら、市民団体、さらには地域住民の方々が使える「地域の庭」として、有効に活用していくことを目指しています。「カシニワ制度」（別添チラシ参照）は平成22年11月に運用を開始した、「地域の庭」の創出をサポートする制度です。「地域の庭」の活動を通して、緑の保全・創出だけでなく、そこから生まれる交流によるコミュニティの醸成、さらには暮らしやすいまちの魅力づくりにつながっていくことを期待しています。

「カシニワ制度」は4年目を迎え、制度自体を発展させる時期に来ており、より多くの低未利用地を活用して、緑豊かな地域を築いていきたいと考えています。今回、生産緑地所有者の皆様にはアンケートを送付させていただきましたが、生産緑地は都市部における緑の創出という重要な役割を担っています。一方で、農業全体の後継者不足が問題視される中で、生産緑地が今後、低未利用地へと変わっていつてしまうことも懸念されます。「カシニワ制度」において、都市部の重要な緑である生産緑地を保全していくための取り組みを検討したく、皆様のご意見を伺わせていただきます。皆様の声を基に、制度の改変を進めていきますので、ご協力よろしく願いいたします。

なお、ご回答いただいたアンケートにつきましては、1月17日（金）までに、同封の返信用封筒に入れ、ポストにご投函いただけますようお願いいたします。

実施：柏市都市部公園緑政課、都市計画課

担当：阿藤・古橋（公園緑政課）、片山（都市計画課）

E-mail：info-knry@city.kashiwa.lg.jp

TEL：04-7167-1148

□ 所有している生産緑地に関してお尋ねします。

問1 生産緑地の管理に関して、課題や不安はありますか？

あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|-------------------|------------------|
| 1. 自身の高齢化により耕作が困難 | 2. 人材の不足により耕作が困難 |
| 3. 草刈り等の維持管理作業が困難 | 4. 後継者の不在 |
| 5. 耕作の意志の低下 | 6. 近隣からの苦情や要望 |
| 7. 役所での手続きの困難 | 8. 特にない |
| 9. その他 _____ | |

問2 生産緑地指定後30年経つと、生産緑地の買い取り申出が可能となりますが（現在は故障や死亡等の場合のみ可能）、その際、どうしようとお考えですか？

あてはまるものに○をつけてください。

- | | |
|--------------|--------------------|
| 1. 耕作を続ける | 2. 後継者がいなければ、申出を行う |
| 3. すぐに申出を行う | 4. まだわからない |
| 5. その他 _____ | |

問3 耕作が困難な生産緑地は他農家に貸し出すことも考えられますが、近年では町内会や市民団体等に維持・管理に参加してもらい、地域の活性化・魅力向上も合わせて、少ない負担での農地の維持・管理を進める取り組みが、検討されています。

そのような町内会・市民団体等との協働の取り組みに関して、どのようにお考えですか？

あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| 1. 他団体の協力を得て、できるだけ負担を減らしたい | 2. 興味があるので詳しく知りたい |
| 3. 他団体との連携が難しそう | 4. 特に関心はない |
| 5. その他 _____ | |

問4 仮に町内会・市民団体等と協働で農地の管理・維持を行う場合、こういったサポートがあるとよいと思いますか？あてはまるもの全てに○をつけてください。

1. 協力団体との調整（ルール作り等）
2. 参加者の呼びかけ等の広報のサポート
3. 役所での手続きのサポート
4. 協力団体への道具・物資の提供
5. 協力団体への助成金
6. その他 _____

□ 生産緑地以外の土地に関してお尋ねします。

問5 次にあげる土地を現在所有していますか？あてはまるもの全てに○をつけてください。

1. 空き地（建物あり）
2. 空き地（建物なし）
3. 樹林地
4. 駐車場
5. 農地
6. 所有していない

問5にて、6.以外に○をつけた方はお答えください。

問6 その土地の利用状況として、あてはまるもの全てに○をつけてください。

1. 業務での利用や貸し出し等で使用している
2. 利用の予定があり、所有している
3. 利用はしておらず、定期的な管理のみしている
4. 所有しているだけで手入れも行っていない

問6にて、3.もしくは4.に○をつけた方はお答えください。

問7 利用していない土地を市民団体等の緑の活動の場として、貸してもよいとお考えですか？あてはまるものに○をつけてください。

1. 貸してもよい
2. 条件によっては貸してもよい
3. 貸したくない

問8 どのようなメリットがあれば貸してもよいと考えますか？

あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|-----------------|------------------|
| 1. 賃借料等による収益 | 2. 地域の美化・活性化への貢献 |
| 3. 行政による広報・宣伝 | 4. 税制上の優遇 |
| 5. 助成金による維持費の支援 | 6. 条件によらず貸したくない |
| 7. その他 _____ | |

全国では下記のような低未利用地を活用した事例があります。



(1)コミュニティガーデン
花壇作りによる彩りのある空間として



(2)コミュニティファーム
野菜を作って収穫する身近な農の空間として



(3)イベント広場
お祭りやマーケット等、住民が集まれる場として



(4)公共サービス
図書館や健康相談等、暮らしを支える場として



(5)里山管理
自然環境を守ると同時に緑と触れ合う場として



(6)ポケットパーク(公園)
消火道具を備えた災害時の身近な避難場所として



(7)展示空間
ギャラリーや展示会等の住民の披露の場として



(8)運動広場
こどもの安全な遊び場やスポーツの場として

問9 どのような取り組みであれば、貸してもよいと考えますか？

(1)～(8)の番号でお答えください。(複数回答可) その理由もお答えください。

番号 _____ 理由 _____

番号 _____ 理由 _____

番号 _____ 理由 _____

番号 _____ 理由 _____

その他 _____

理由 _____

□ 「カシニワ制度」についてお尋ねします。

問10 「カシニワ制度」(別添チラシ参照)を知っていますか？

あてはまるものに○をつけてください。

- | | |
|----------------|-----------------------|
| 1. 既に登録している | 2. 登録はしていないが内容は理解している |
| 3. 名前を聞いた程度である | 4. 全く知らない |

問11 「カシニワ制度」にご関心はありますか？あてはまるものに○をつけてください。

- | | |
|------------|------------|
| 1. 利用したい | 2. 関心がある |
| 3. 特に関心はない | 4. よくわからない |

問12 「カシニワ制度」にご関心がある方には、市役所の担当職員による説明を行っております。

市役所の担当職員からの「カシニワ制度」の説明をご希望されますか？

- | | |
|---------|----------|
| 1. 希望する | 2. 希望しない |
|---------|----------|

ご希望される場合は、お名前とご連絡先をご記入ください。

お名前 _____

ご連絡先 (住所、電話番号、メールアドレス等)

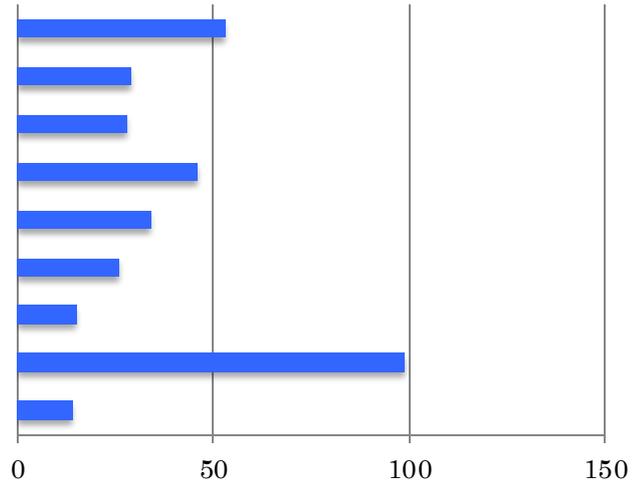
アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

また、今回いただいたご意見、個人情報は、「カシニワ制度」の検討以外で使用することはありません。柏市が責任を持って管理いたします。

なお、ご回答いただいたアンケートにつきましては、1月17日(金)までに、同封の返信用封筒に入れ、ポストにご投函いただけますようお願いいたします。

問1 生産緑地の管理に関する課題や不安

1. 自身の高齢化により耕作が困難	53
2. 人材の不足により耕作が困難	29
3. 草刈り等の維持管理作業が困難	28
4. 後継者の不在	46
5. 耕作の意志の低下	34
6. 近隣からの苦情や要望	26
7. 役所での手続きの困難	15
8. 特になし	99
9. その他	14

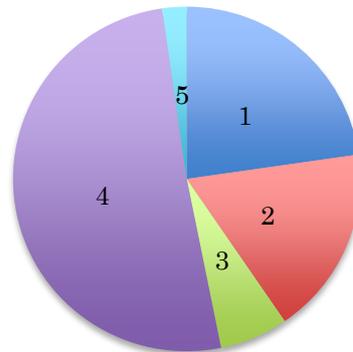


【その他】自由回答 (抜粋)

- ・ 現在のところ維持できているが、自身の高齢化、親の高齢化、後継者などを考えると、むずかしいと感じる。
- ・ 義務的に耕作しなければならない。
- ・ ゴミを捨てられる。
- ・ 子供の投球や犬の糞の放置

問2 買い取り申出に関して

1. 耕作を続ける	50
2. 後継者がいなければ、申出を行う	39
3. すぐに申出を行う	14
4. まだわからない	112
5. その他	5

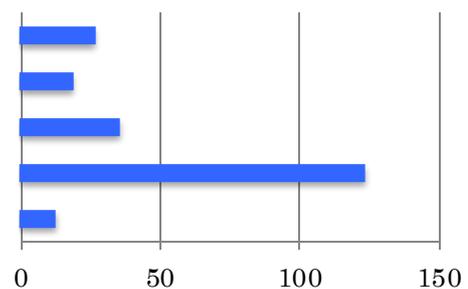


【その他】自由回答 (抜粋)

- ・ 生産緑地として納税猶予を受ける。場合によっては、一部買い取り申請を申し出るかもしれない。検討中。体験型市民農園としての利用も検討中。

問3 市民との協働管理に関して

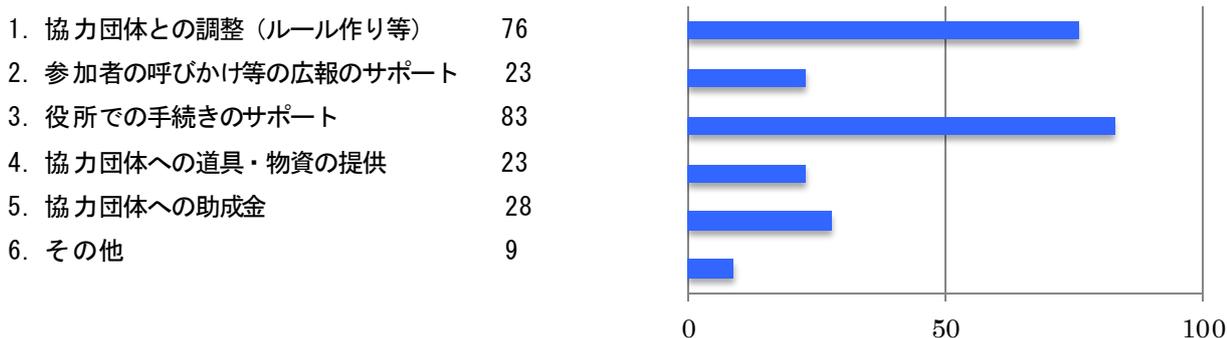
1. 他団体の協力を得て、できるだけ負担を減らしたい	27
2. 興味があるので詳しく知りたい	19
3. 他団体との連携が難しそう	36
4. 特に関心はない	124
5. その他	13



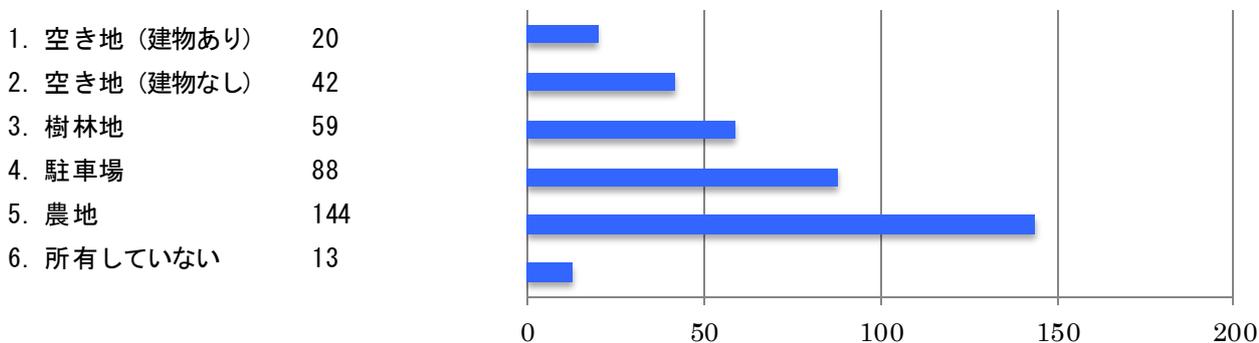
【その他】自由回答（抜粋）

- ・ 生産緑地として、継続でき、相続時納税猶予の対象として認めていただけるならよい。
- ・ 協働ではなく、町会・市民団体が主体となり、所有者は土地を貸すだけなら良い。
- ・ 農産物を生産して販売する場合と、同等の賃料が支払われるならよい。
- ・ 農地（貸し出し）の問題を起こしたくない
- ・ 土地が固まったり痩せたりした状態での返却。貸し出し前と同等の土壌での返却が可能か？
- ・ 幼稚園の教育用に。飼育・栽培や食育用としての活用を考えている

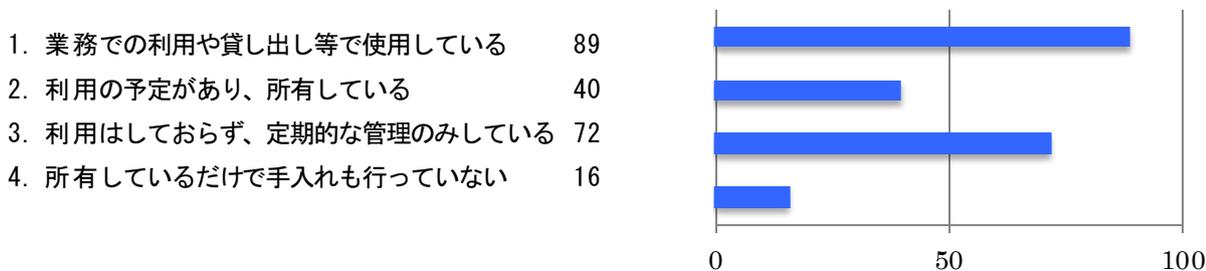
問4 市民との協働の際に希望するサポート



問5 所有している土地

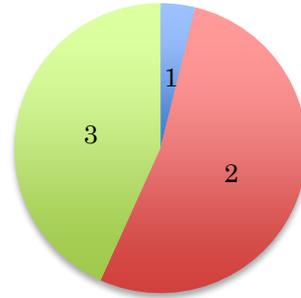


問6 土地の利用状況



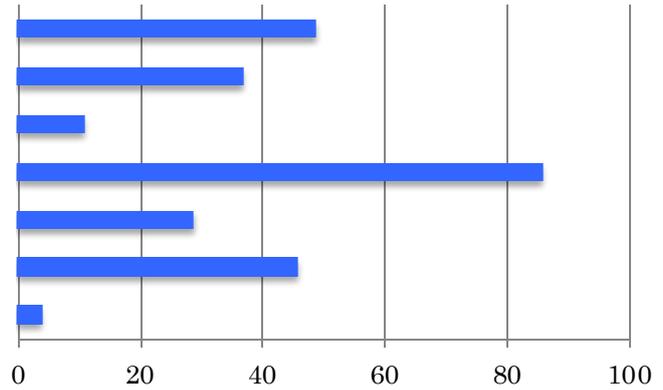
問7 低未利用地の土地の貸借

- 1. 貸してもよい 4
- 2. 条件によっては貸してもよい 55
- 3. 貸したくない 45



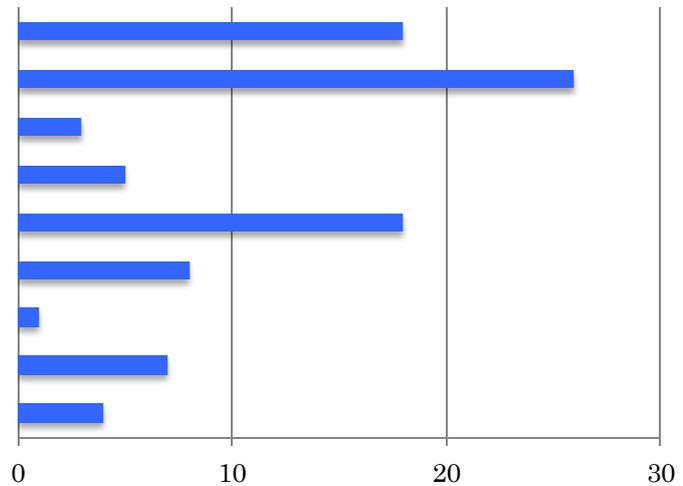
問8 土地の貸借において希望するメリット

- 1. 賃借料等による収益 49
- 2. 地域の美化・活性化への貢献 37
- 3. 行政による広報・宣伝 11
- 4. 税制上の優遇 86
- 5. 助成金による維持費の支援 29
- 6. 条件によらず貸したくない 46
- 7. その他 4



問9 低未利用地の活用法（土地の提供者としての関心）

- 1. コミュニティ・ガーデン 18
- 2. コミュニティ・ファーム 26
- 3. イベント広場 3
- 4. 公共サービス 5
- 5. 里山管理 18
- 6. ポケットパーク 8
- 7. 展示空間 1
- 8. 運動広場 7
- 9. その他 4



【理由】（抜粋）

- ① コミュニティ・ガーデン
 - ・ 近所の方が関心を持っている。
 - ・ 地域の美化に関心がある
 - ・ 適正管理が前提となる。
 - ・ 畑なので、耕作してもらえればよいと思う。
- ② コミュニティ・ファーム
 - ・ 元々畑なので、変化が少ないのでいい。元々農地なので、「農」として活用して欲しい。
 - ・ 野菜等を自分でつくり育て、収穫する楽しさを体験する場としての活用。
 - ・ 周りの空間とマッチしている。
 - ・ 体験学習の場として、こども教育の一助となればよい。

③ イベント広場

- ・住宅街にあるので、人々の集まる空間には賛成。個人的にも興味がある。

④ 公共サービス

- ・身近に病院がないため、健康相談などができるとよい。
- ・賃借料が期待できる。

⑤ 里山管理

- ・現在誰もが山林を管理することは難しいので。

⑥ ポケットパーク

- ・近隣住民とのトラブルが少なそう。
- ・近所に避難場所がないため。東日本大震災の時にも避難してきた人が実際にいた。

⑦ 展示空間

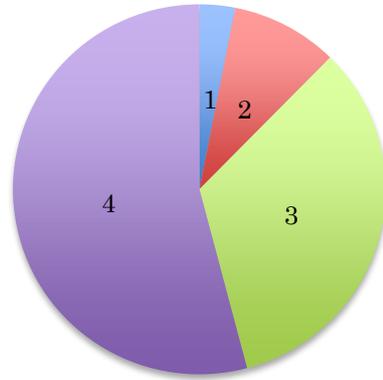
- ・賃借料が期待できる。

⑧ 運動広場

- ・子ども達がのびのびと運動できれば。こどものための利用であれば賛成。

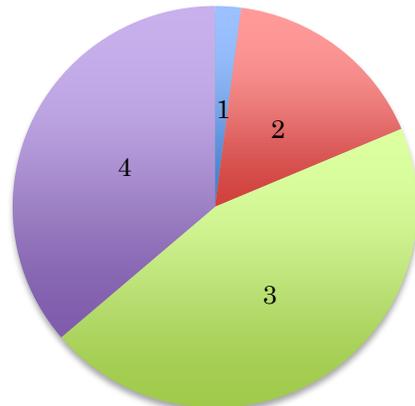
問10 カシニワ制度の認知

1. 既に登録している	6
2. 登録はしていないが内容は理解している	18
3. 名前を聞いた程度である	65
4. 全く知らない	105



問11 カシニワ制度への関心

1. 利用したい	4
2. 関心がある	32
3. 特に関心はない	87
4. よくわからない	70



問12 ヒアリング希望

3. 希望する	24
4. 希望しない	91

低未利用緑地の有効活用に関するアンケート調査（企業用）

平成26年1月 柏市公園緑政課

人口減少社会、少子高齢化社会を迎える中で、人口40万人を抱える中核都市である柏市も大きく影響を受けることとなります。後継者の不在により耕作ができなくなってしまった農地、こども世代が離れ、住む人がいなくなってしまった空き家、開発されぬまま雑草が生い茂ってしまっている空き地など、歩いていてもそういった場所が目に入る状況になってきています。こうした低未利用地は、景観だけでなく、防災や防犯の面においても課題となるものです。しかし一方で、きちんと手入れをすれば、緑と触れ合える最も身近な場所になり得ます。

柏市では、こうした低未利用地を市民団体等に手入れをしていただきながら、市民団体、さらには地域住民の方々が使える「地域の庭」として、有効に活用していくことを目指しています。「カシニワ制度」（別添チラシ参照）は平成22年11月に運用を開始した、「地域の庭」の創出をサポートする制度です。「地域の庭」の活動を通して、緑の保全・創出だけでなく、そこから生まれる交流によるコミュニティの醸成、さらには暮らしやすいまちの魅力づくりにつながっていくことを期待しています。

「カシニワ制度」は4年目を迎え、制度自体を発展させる時期に来ており、柏市に拠点を置く企業の方々にも、参加していただけるような制度にしたいと考えています。例えば佐賀市では、商店街に隣接する空き地を、行政と地元企業、商店街、住民が共同で、図書館併設のコミュニティスペースとして再生し、商店街に人の流れを呼び戻しています。また、川崎市では未利用の公有地を市が住民に貸し出し、住民が近隣の企業と協力体制を築きながら花壇を作り、住民主体で管理・運営をしています。このように柏市においても、住民、企業、行政が力を合わせることで、地域の課題を解決し、魅力ある柏を築いていくことができるのではないかと考えております。企業の方々には、活動主体としても、また土地所有者としても、さらには市民団体の支援者としても、緑の活動に貢献していただけると考えており、アンケートを送らせていただきました。このアンケート調査の結果を反映し、企業も含めた市民の活動をよりサポートできるような制度にしていきたいと考えておりますので、ご協力お願いいたします。

なお、ご回答いただいたアンケートにつきましては、1月31日（金）までに、同封の返信用封筒に入れ、ポストにご投函いただけますようお願いいたします。

実施：柏市都市部公園緑政課 担当：阿藤、古橋

E-mail：info-kenry@city.kashiwa.lg.jp TEL：04-7167-1148

□ 貴社に関してお尋ねします。

問1 貴社の名称をお書きください。

□ 活動主体の立場としてお尋ねします。

問2 緑に関する活動を行っていますか？あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|----------------------|------------------------|
| 1. 自社敷地内での美化活動（花壇等） | 2. ポケットパーク（公開空地等）の設置 |
| 3. オープンガーデン | 4. 里山の管理 |
| 5. 町会等への花苗の提供 | 6. 町会等への花壇の提供 |
| 7. 農業体験 | 8. 野菜・果物作り |
| 9. 地域の美化活動 | 10. 広場作り |
| 11. ガーデニング講習等、勉強会の開催 | 12. ピクニックやバーベキュー等のイベント |
| 13. 他団体の緑の活動の支援 | 14. 緑に関するお祭りへの参加 |
| 15. 特にしていない | |
| 16. その他 | |
-

問2にて、15. 以外に○をつけた方はお答えください。

問3 緑の活動に関して、課題や不安に思っていることはありますか？

あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|------------------|----------------------|
| 1. 利用者又は参加者が少ない | 2. コストがかかる |
| 3. 植物や緑に関する知識の不足 | 4. 活動を知ってもらうための広報の不足 |
| 5. 必要な材料や道具の不足 | 6. 活動に対する近隣からの苦情や要望 |
| 7. 役所での手続きの困難 | 8. 特にない |
| 9. その他 | |
-

問4 緑に関する活動で、今後行ってみたい取り組みはありますか？

あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|----------------------|------------------------|
| 1. 自社敷地内での美化活動（花壇等） | 2. ポケットパーク（公開空地等）の設置 |
| 3. オープンガーデン | 4. 里山の管理 |
| 5. 町会等への花苗の提供 | 6. 町会等への土地の提供 |
| 7. 農業体験 | 8. 野菜・果物作り |
| 9. 地域の美化活動 | 10. 広場作り |
| 11. ガーデニング講習等、勉強会の開催 | 12. ピクニックやバーベキュー等のイベント |
| 13. 他団体の緑の活動の支援 | 14. 緑に関するお祭りへの参加 |
| 15. 特にない | |
| 16. その他 _____ | |

□ 低未利用緑地の活用に関してお尋ねします。

全国では下記のような低未利用緑地を活用した事例があります。

事例を見たうえで、質問にお答えください。



(1)コミュニティガーデン
花壇作りによる彩りのある空間として



(2)コミュニティファーム
野菜を作って収穫する身近な農の空間として



(3)イベント広場
お祭りやマーケット等、住民が集まれる場として



(4)公共サービス
図書館や健康相談等、暮らしを支える場として



(5)里山管理
自然環境を守ると同時に緑と触れ合う場として



(6)ポケットパーク（公園）
消火道具を備えた災害時の身近な避難場所として



(7)展示空間
ギャラリーや展示会等の住民の披露の場として



(8)運動広場
こどもの安全な遊び場やスポーツの場として

問5 前ページの(1)～(8)の取り組み事例の中で、貴社で今後取り組んでみたい（活動支援も含む）ものがあれば、番号をお書きください。（複数回答可）

その理由もお答えください。

番号 _____ 理由 _____

番号 _____ 理由 _____

番号 _____ 理由 _____

番号 _____ 理由 _____

その他 _____

理由 _____

問6 貴社が将来、問4および問5で答えた活動が始める場合、どのような支援があればよいですか？

あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|-----------------|------------------|
| 1. 活動への助成金 | 2. 運営に関するノウハウの提供 |
| 3. 公的な広報・周知 | 4. 活動に必要な道具の貸し出し |
| 5. 役所での手続きのサポート | 6. 地域住民との連携のサポート |
| 7. 協力団体等の呼びかけ | |
| 8. その他 _____ | |

問7 貴社が将来、問4および問5で答えた活動が始める場合、貴社にとってのメリットはどこにあるとお考えですか？

あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| 1. 広告・宣伝の機会となる | 2. 地域の美化・活性化に貢献できる |
| 3. 職員の憩いの場となる | 4. 職員同士のコミュニケーションが活発になる |
| 5. 近隣住民・施設との交流が生まれる | |
| 6. その他 _____ | |

□ **土地所有者の立場としてお尋ねします。**

問8 次にあげる土地を現在所有していますか？あてはまるもの全てに○をつけてください。

1. 空き地（建物あり）
2. 空き地（建物なし）
3. 樹林地
4. 駐車場
5. 農地
6. 所有していない

問8にて、6.以外に○をつけた方はお答えください。

問9 その土地の利用状況として、あてはまるもの全てに○をつけてください。

1. 会社の業務として使用している
2. 利用の予定があり、所有している
3. 利用はしておらず、定期的な管理のみしている
4. 所有しているだけで手入れも行っていない

問9にて、3.もしくは4.に○をつけた方はお答えください。

問10 利用していない土地を市民団体等の緑の活動の場として、貸してもよいとお考えですか？

あてはまるものに○をつけてください。

1. 有償で貸してもよい（_____円／年）
2. 無償で貸してもよい
3. 条件によっては貸してもよい
4. 貸したくない

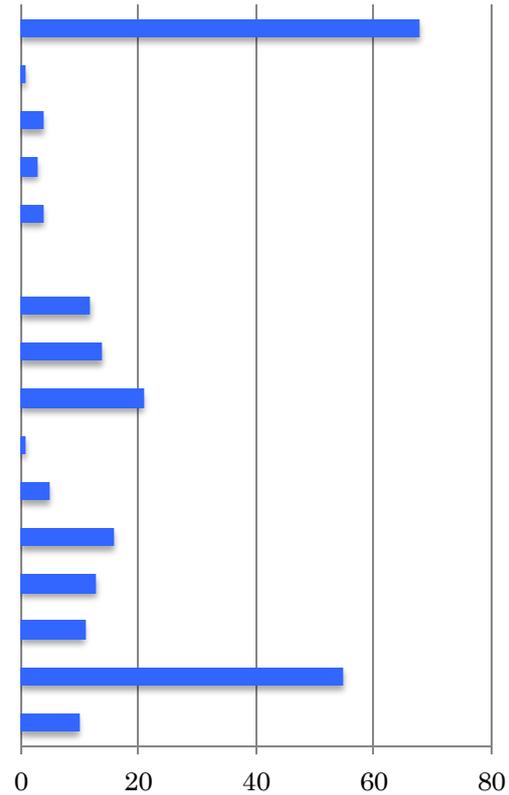
問11 どのようなメリットがあれば貸してもよいと考えますか？

あてはまるもの全てに○をつけてください。

1. 企業としての広報・PR
2. 職員の福利厚生としての利用
3. 税制上の優遇
4. 土地の利用団体との交流
5. 助成金による維持費の支援
6. 条件によらず貸したくない
7. その他 _____

問2 緑に関する活動（現所）

1. 自社敷地内での美化活動（花壇等）	68
2. ポケットパーク（公開空地等）の設置	1
3. オープンガーデン	4
4. 里山の管理	3
5. 町会等への花苗の提供	4
6. 町会等への花壇の提供	0
7. 農業体験	12
8. 野菜・果物作り	14
9. 地域の美化活動	21
10. 広場作り	1
11. ガーデニング講習等、勉強会の開催	5
12. ピクニックやバーベキュー等のイベント	16
13. 他団体の緑の活動の支援	13
14. 緑に関するお祭りへの参加	11
15. 特にしていない	55
16. その他	10

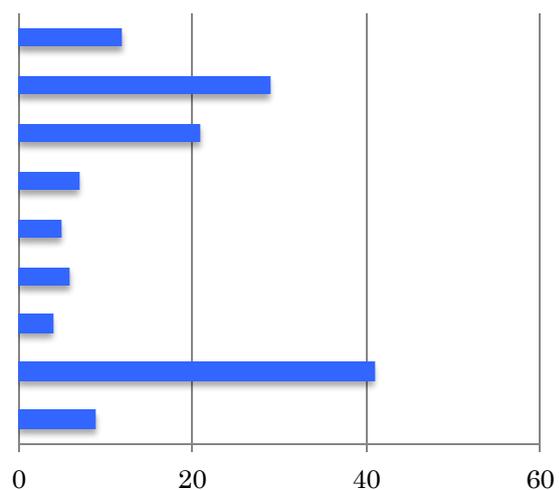


【その他】自由回答（抜粋）

- ・ 柏市の小学校に桜の苗木を提供し植える（現在2校実施）
- ・ 得意先会社の花壇作り
- ・ 園内に樹木の植樹、園庭の芝生化

問3 緑の活動に関する課題・不安

1. 利用者又は参加者が少ない	12
2. コストがかかる	29
3. 植物や緑に関する知識の不足	21
4. 活動を知ってもらうための広報の不足	7
5. 必要な材料や道具の不足	8
6. 活動に対する近隣からの苦情や文句	6
7. 役所での手続きの困難	4
8. 特にない	41
9. その他	9

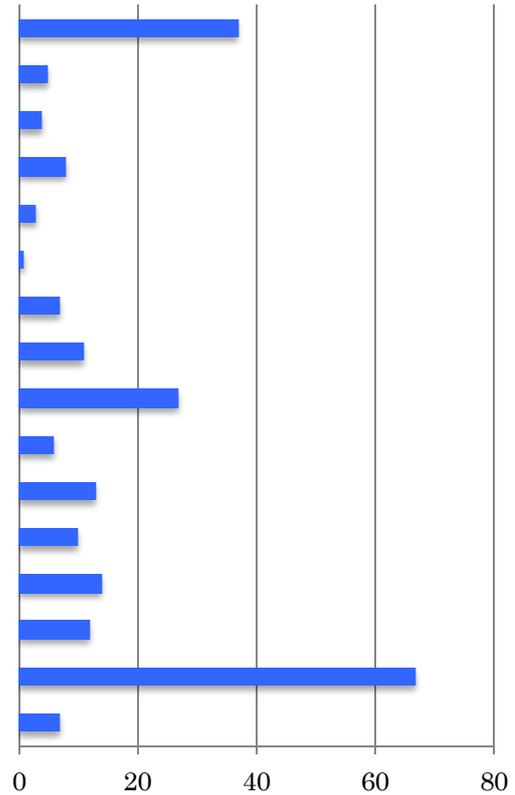


【その他】自由回答（抜粋）

- ・ 農地法など法律に関する知識の不足
- ・ 特に農地の活用では、農地法等の規制があり、自主的な農業活動等が規制されることが多い。
- ・ 近隣の開発による環境の変化

問4 今後取り組みたい緑の活動

1. 自社敷地内での美化活動（花壇等）	37
2. ポケットパーク（公開空地等）の設置	5
3. オープンガーデン	4
4. 里山の管理	8
5. 町会等への花苗の提供	3
6. 町会等への花壇の提供	1
7. 農業体験	7
8. 野菜・果物作り	11
9. 地域の美化活動	27
10. 広場作り	6
11. ガーデニング講習等、勉強会の開催	13
12. ピクニックやバーベキュー等のイベント	10
13. 他団体の緑の活動の支援	14
14. 緑に関するお祭りへの参加	12
15. 特にない	67
16. その他	7

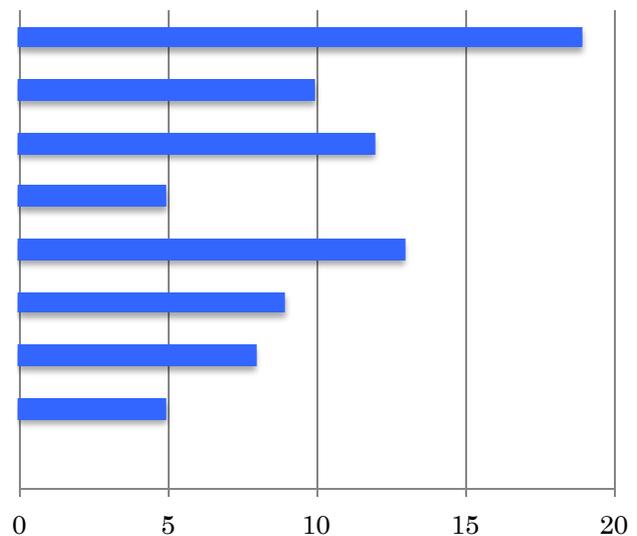


【その他】自由回答（抜粋）

- ・ 屋敷林など民地を守るための取り組みの強化。その中の一つとして、コンテストなど。
- ・ 薪、ペレットストーブの普及
- ・ 生花店として協力できることがあれば、前向きに考えたい。
- ・ Co2 排出抑制

問5 低未利用地の活用法（活動主体としての関心）

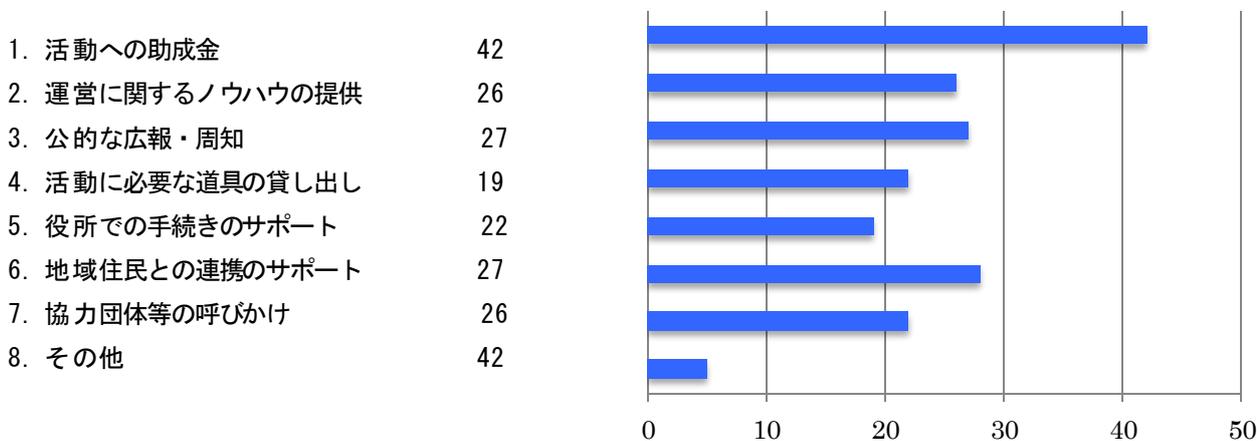
1. コミュニティ・ガーデン	19
2. コミュニティ・ファーム	10
3. イベント広場	12
4. 公共サービス	5
5. 里山管理	13
6. ポケットパーク	9
7. 展示空間	8
8. 運動広場	5
9. その他	0



【理由】（抜粋）

- ① コミュニティ・ガーデン
 - ・ 敷地内の花壇の手入れを行う人がいないため。
 - ・ 事業所に花壇等があればいいと思う。
 - ・ 緑を好むお客様へのアピールになると考える。
 - ・ 草花の手入れに興味があり、スタッフにも関心を持たせたいところ。
- ② コミュニティ・ファーム
 - ・ 生産者とのタイアップが期待できる。
 - ・ 食育の普及
 - ・ 生産している堆肥を利用し、花、作物を育てて、地域の方々とのコミュニケーションを図り、地元に貢献したい。
 - ・ 農を通してのコミュニティ作りに関心がある。
- ③ イベント広場
 - ・ 取扱品の販売ができる。
 - ・ イベントを通して、地域住民とのコミュニケーションがとれるから。
- ④ 公共サービス
 - ・ 社内だけでなく、地域にも貢献度が高い。
 - ・ 子育て支援活動につなげたい。
- ⑤ 里山管理
 - ・ 社会貢献活動の一環として、参加を検討してみたい。
 - ・ 保全、管理すべきところはまだまだあるため。
- ⑥ ポケットパーク
 - ・ 災害時の避難場所としては利用できそうなため。
 - ・ 当社所有の資材・機材を利用できる。
- ⑦ 展示空間
 - ・ 利用者の製品、作品、絵画を展示するスペースがあるといいから。
 - ・ 特に自然に関する展示ができれば。
- ⑧ 運動広場
 - ・ 安心して遊べる場所の提供をしたいと考えているため。

問 6 低未利用地活用において希望するサポート

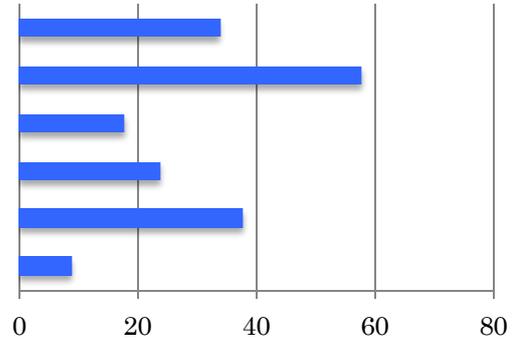


【その他】自由回答（抜粋）

- ・ 公共工事指名参加の加点
- ・ ボランティア
- ・ 種まきの時期や、その土地に合った植物の情報提供

問 7 低未利用地活用におけるメリット

1. 広告・宣伝の機会となる	34
2. 地域の美化・活性化に貢献できる	58
3. 職員の憩いの場となる	18
4. 職員同士のコミュニケーションが活発になる	24
5. 近隣住民・施設との交流が生まれる	38
6. その他	9

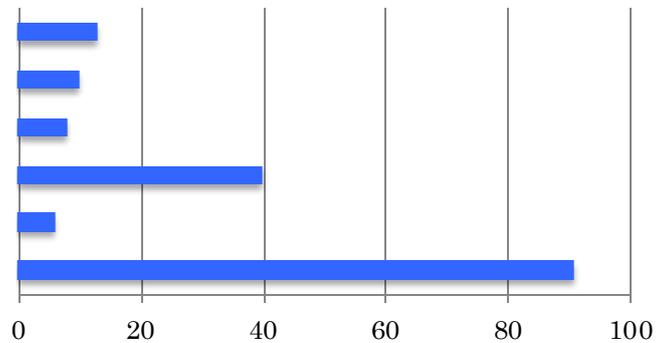


【その他】自由回答（抜粋）

- ・ 環境への取り組みによる意識向上
- ・ 利用者、職員、ボランティアの交流が生まれる。
- ・ 就労訓練をされている方達への新しい職業体験の場となる可能性がある。

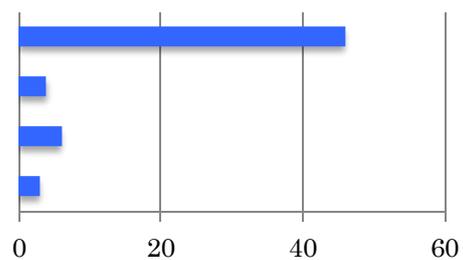
問 8 所有している土地

1. 空き地（建物あり）	13
2. 空き地（建物なし）	10
3. 樹林地	8
4. 駐車場	40
5. 農地	6
6. 所有していない	91



問 9 土地の利用状況

1. 会社の業務として使用している	46
2. 利用の予定があり、所有している	4
3. 利用はしておらず、定期的な管理のみしている	6
4. 所有しているだけで手入れも行っていない	3

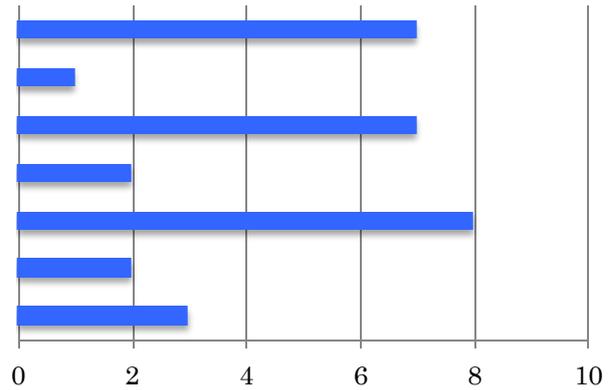


問 10 土地の貸借

- 1. 有償で貸してもよい 3
- 2. 無償で貸してもよい 0
- 3. 条件によっては貸してもよい 8
- 4. 貸したくない 2

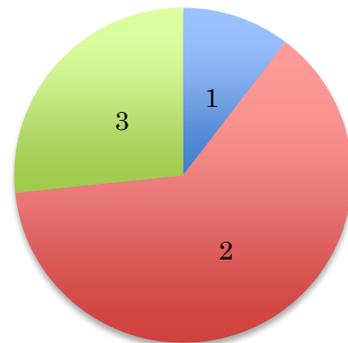
問 11 土地の貸借において期待するメリット

- 1. 企業としての広報・PR 7
- 2. 職員の福利厚生としての利用 1
- 3. 税制上の優遇 7
- 4. 土地の利用団体との交流 2
- 5. 助成金による維持費の支援 8
- 6. 条件によらず貸したくない 2
- 7. その他 3



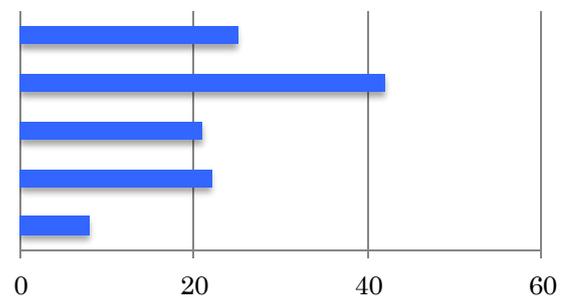
問13 緑の活動の支援

- 1. 支援してもよい 14
- 2. 条件によっては支援してもよい 85
- 3. 支援する気はない 36



問14 支援内容

- 1. 活動資金の援助 25
- 2. 人材のサポート 42
- 3. 活動に必要な物資の支援（花苗・道具等） 21
- 4. 広報の支援 22
- 5. その他 8

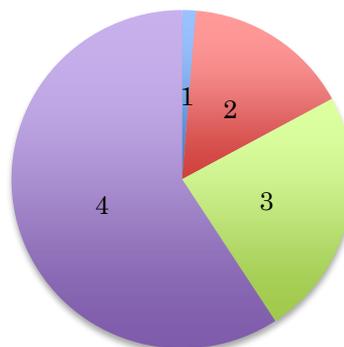


【その他】自由回答（抜粋）

- ・ ノウハウの提供
- ・ 年 1~2 回程度の見学会等の実施
- ・ 堆肥、チップ
- ・ 業者価格での花苗等の買い付けができること。
- ・ イベント等への製品の協賛

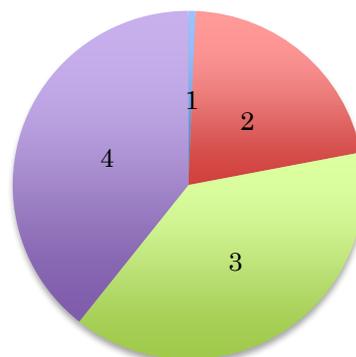
問15 カシニワ制度の認知

1. 既に登録している	2
2. 登録はしていないが内容は理解している	24
3. 名前を聞いた程度である	36
4. 全く知らない	90



問16 カシニワ制度への関心

1. 利用したい	1
2. 関心がある	32
3. 特に関心はない	58
4. よくわからない	59



問17 ヒアリング希望

1. 希望する	8
2. 希望しない	147

低未利用地実態調査報告

千葉県柏市 平成 26 年 3 月

1 はじめに

「市街地における低未利用緑地等有効活用推進実証調査」では、柏市内に存在する低未利用地について、今後「カシニワ制度」を用いて活用する方策を具体的に検討していくため、2013年9月から2014年2月にかけて柏市の市街化区域内における低未利用地について実地調査を実施し、低未利用地の分布および管理状況等の基礎データを収集した。本書はこの低未利用地実態調査の手法および得られた結果の分析を報告するものである。低未利用地の動向を把握するためには今後の継続的な調査が求められるが、本書がそれらの計画を立てる上での一助となれば幸いである。

2 低未利用地実態調査の目的

柏市の市街化区域内に点在する低未利用地に対して実地調査により、立地、管理の状態、周辺との関係性などを明らかにすることで、分布および定量的な把握を行うほか、これら低未利用地に対して、個別の活用計画を立てていくために有用となる低未利用地データベースを作成する。さらに、低未利用地を土地の特性によって分類し、「カシニワ制度」をモデルとした多様な土地活用可能性に対して、適切な低未利用地を提案できる環境を構築する。

3 調査対象地の定義

非建蔽の土地の中でも、利活用形跡が見られないもの（例えば宅地造成地や耕作放棄の農地、管理者不在の樹林地）を低未利用地として定義する。また、将来低未利用地となる可能性のある土地を低未利用地予備軍（青空月極駐車場、青空コインパーキング、空家）として定義する。本調査では、柏市の市街化区域内（現在区画整理中の区域や集団宅地分譲中の区域を除く）に分布する低未利用地および低未利用地予備軍を調査対象地として位置づける（図1）。

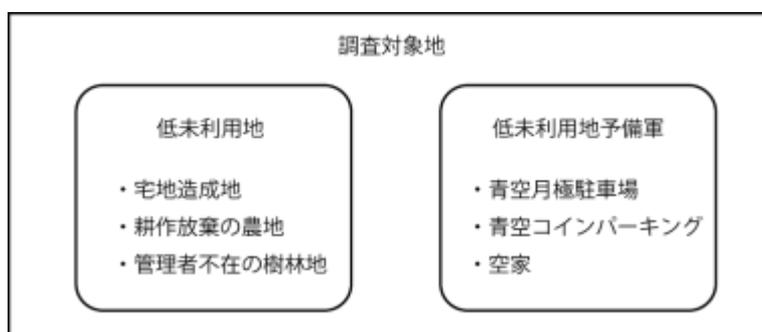


図 1 調査対象地の定義

4 調査サンプルの作成

現地に赴き現状を確認する対象の土地を明らかにするため、現状市街化区域内で、空閑地、樹林地、駐車場、空家として記録されている土地を既存資料から抽出し、本調査サンプルを作成する。

4.1 参照資料からの調査対象地抽出方法

調査サンプルの作成に用いる参照資料のリストを表1に示す。各参照資料から市街化区域内に位置する土地を抽出し、緯度、経度、土地の種類（空閑地、樹林地、駐車場、空家）、その他属性データ（面積等）で構成される CSV ファイルを作成する（ref_LowUsedLand_2013.csv）。なお、既存資料において調査対象地の緯度経度データが含まれない場合には、住所データからジオコーディングを行い、緯度経度（精度：小数点以下10桁）を算出する。またこのとき、同じ調査対象地が複数の参照資料から抽出された場合には、各抽出データを一意の緯度経度を持つレコード（行）として統合し、レコードと土地が1対1の関係になるよう調整する。

表 1 調査対象地の土地の種類に対応した参照資料

土地の種類	備考	参照資料
空閑地	非建蔽の宅地造成地で駐車場・公園・菜園等の利用が認められない土地および低未利用の農地	東京大学空閑地調査(2012) 空地管理地図(2013)
樹林地		柏市緑の保護地区(2013)
駐車場	共同住宅、施設専用を除く青空駐車場	住宅地図(2012)
空家		柏市空家情報一覧(2013)

4.2 抽出結果

参照資料から、空閑地(1509件)、樹林地(28件)、駐車場(3928件)、空家(267件)を合わせて**5732件**の調査対象地が抽出された。空間分布状況は柏市2013年ゼンリン住宅地図、緯度経度、面積等属性情報はref_LowUsedLand_2013.csvにまとめている。現地確認調査はこの調査対象地に対して行う。また現場で新たに確認された低未利用地についても調査対象地として本調査サンプルに追加し、利活用状況の確認調査を遂行する。

5 現地確認調査

現地確認調査では、事前に抽出された調査対象地および、現場で新たに発見した低未利用地

について、土地の種類、性質、管理の度合い、周辺との関係性を記録する。本章では、現地確認調査の手順、調査対象地の分類/判別基準、調査カルテ、調査を記録するツール、収集データ統合方法について概説する。

なお詳細については、添付のチェックリスト形式の調査カルテ4種類（空閑地、樹林地、駐車場、空家）を参照されたい。

5.1 調査手順

複雑な記録作業における人的ミスを減らすため、タブレットPCまたはスマートフォン上で起動するタッチ入力式の電子カルテを実装し、現地確認調査の記録支援を行う。なお、端末の電池切れや不具合など問題が起きた時の代替手段として、紙のカルテを用いた調査手順も用意した。以下に両カルテを用いた調査手順を示す。

電子カルテを用いた場合

- (1) 調査サンプルがプロットされた電子地図を用いて調査対象地を確認し、現地へ向かう。
- (2) 訪れた土地について、調査対象地の基準（5.2章参照）を満たすかを目視で判別する。基準を満たさない（利活用されている土地である）場合、電子地図上の調査地マーカーを「利用地」マーカーに変更し調査を終了する。
- (3) 基準を満たす（低未利用地である）場合、低未利用地の種類を目視で判別しデジタル地図上の調査地マーカーを該当種類のマーカーに変更する。該当種類専用の電子カルテ（内容は5.3章参照）が表示されるので、入力する。
- (4) 調査対象地の写真を1枚撮影する。調査を終了する。

※ 調査サンプルに含まれない低未利用地を発見した場合、地図上で対象敷地をタップすると新規のマーカーが作成され調査サンプルに追加される。既存のマーカーと同様に、低未利用地の種類の選択と調査カルテの記入を行うことができる。

紙のカルテを用いた場合

- (1)' 調査サンプルの位置が記してある住宅地図を用いて調査対象地を確認し、現地へ向かう。
- (2)' 訪れた土地について、調査対象地の基準（5.2章参照）を満たすかを目視で判別する。基準を満たさない（利活用されている土地である）場合、そのまま調査を終了する。
- (3)' 基準を満たす（低未利用地である）場合、低未利用地の種類を目視で判別し該当種類専用のカルテを記入する。紙地図内の調査対象地に番号を振り、カルテにも同じ番号を記入する。記入を終えた日時をカルテに記入する。
- (4)' 調査対象地の全体がわかる写真を1枚撮影し、調査を終了する。

※ 地図に印のない低未利用地を発見した場合、紙地図内に対象敷地の場所を新たに書き記し、その後の作業は上記と同様に行う。

5.2 調査対象地の分類/調査対象地判別基準

低未利用地等の種類（空閑地、駐車場、樹林地、空家）に準じた調査対象地の判別基準を定める（表 2）。現場での調査対象地であるかどうかの判別、また低未利用地等の種類の判別は目視に頼らざるを得ないため、判別基準は極力個人差が出ないように配慮する必要がある。本調査では、土地の利用状況が「管理不足や管理者不在と見受けられるもの」を低未利用地として判断し、低未利用地等の種類に応じて個別の判別基準を設けた。

判別結果は6つのラベルによって記録し分類する。「利用地／他」「利用地／花」は、調査対象地の中でも、既に低未利用地ではなくなっていた土地に対して付与され、今回の調査対象から除かれる。残りの4つのラベル「空閑地／（管理不足の）農地」「（管理不足の）樹林地」「駐車場」「（管理不足の）空家」に分類された土地については、今回の調査対象であり、利活用状況を詳しく記録するため、ラベル別に用意した調査カルテに回答する。

表 2 低未利用地等の種類に準じた調査対象地の判別基準

低未利用地等の種類	調査対象地判別基準	ラベル
空き地	利用形跡あり	「利用地／他」 or 「利用地／花」※
	利用形跡なし	「空閑地／農地」
農地	耕作地	「利用地／他」 or 「利用地／花」※
	耕作放棄地	「空閑地／農地」
樹林地	管理の看板あり	「利用地／他」 or 「利用地／花」※
	管理の看板なし	「樹林地」
青空駐車場	専用駐車場	「利用地／他」
	月極駐車場、コインパーキング、混合タイプの駐車場	「駐車場」
空家	利用形跡あり	「利用地／他」
	利用形跡なし	「空家」

※ 利用地において、花壇を設ける、植木鉢を設置する、花を育てる・飾る空間として利用している場合は「利用地／花」とし、それ以外の場合は、「利用地／他」とする。

5.3 調査カルテ

低未利用地等の利活用状況を詳細に把握し今後の利活用計画に役立つデータを作成するために、4つの低未利用タイプ（ラベル）：「空闲地/（管理不足の）農地」「（管理不足の）樹林地」「駐車場」「（管理不足の）空家」に対して専用の調査カルテを用意する（図2）。

調査カルテは、id や調査日時、位置、写真など最も基本的な情報である **I 基礎データ**、調査地の地形や設置物等その土地の状態や形態を明らかにする **II 内部データ**、調査地に接する道路および隣接敷地との関係を明らかにする **III 境界データ**で構成する。低未利用地のタイプに合わせて、具体的な調査項目および調査内容に違いはあるが、大まかな調査項目は表3に示す通りである。低未利用地タイプ毎のより詳細な調査項目は添付の調査カルテを参照されたい。

空闲地・荒れた農地



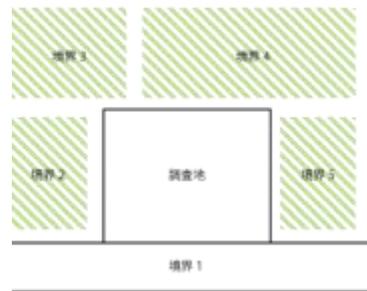
(1) 調査地 id	1381
(2) 地番 index	1280
(3) 調査日時	2013-12-27 15:11:27
(4) 緯度経度	33.8039234276 / 139.820995156
(5) 画像ファイルの絶対パス	/2013/1381.jpg
(6) 面積(無い場合は-)	252.000000
(7) 現在の土地利用分類	空闲地
(8) 過去の土地利用分類	空闲地

(9) 地番の種類	土、草
(10) 土地の起伏	平坦
(11) うね物	水道
(12) 駐車スペース設置	設置不可
(13) 角地	×
(14) 接する道路数	1
(15) 接する最大道路幅	4m
(16) 境界数	4
(17) 土地のスケール	お隣りスケール
(18) ゴミの量	なし
(19) 一番高い雑草の高さ	矮
(20) 管理の緊急度	低

+appendix(境界データ)
+appendix(境界データ)

Appendix【境界データ】

各調査地の境界 n に対応 (n=0,1,2,..., 調査地 id)



例	
(1) 調査地 id	1381
(2) 境界 id	2
(3) 隣接対象一大分類	住宅
(4) 隣接対象一小分類	-
(5) 起伏	×
(6) 段差	×
(7) フラット	○
(8) フェンス・柵(高)	×
(9) フェンス・柵(低)	×
(10) 塀(高)	×
(11) 塀(低)	○
(12) よう壁	×
(13) 植栽の日陰し	×
(14) 空閑	×
(15) 葎	×

図2 調査カルテ例（「空闲地/農地」用）

表 3 調査項目

調査項目	調査内容詳細	低未利用地タイプ			
		空閑地／ 農地	樹林地	駐車場	空家
I 基礎データ	調査地 id、地番、調査日時、 緯度経度、土地利用分類、 写真、過去の属性データ	○	○	○	○
II 内部データ	地面の種類、土地の形状、 設置物等、角地、駐車スペース、 接する道路数、接する最大道路幅、 境界数、ゴミの量、一番高い雑草の高さ、 樹木の隣地越境	○	○	○	○
III 境界データ	隣接地の種類、境界の状態： {起伏、段差、フェンス、柵、塀、 よう壁、植栽の目隠し、玄関、庭}の 有無	○		○	

5.4 保存形式

現地確認調査で明らかとなった低未利用地の所在地は 2013 年ゼンリン住宅地図上に記録し、「低未利用緑地等一覧地図」として保管する。また低未利用地の所在緯度経度、調査カルテの回答および分析結果は、長期的な利用を考慮し全て電子データ化し、csv データ (LowUsedLand_2013.csv) およびシェープファイル形式 (LowUsedLand_2013_{A, _B, _C, _D}.shp) で保存する。今後本調査で得られたデータは、土地利用の高度な時空間分析や、「カシニワ制度」をモデルとした低未利用地等の活用可能性、活用方策の検討に役立てられる。

6 調査結果および分析

調査結果について、まず柏市の市街化区域内における低未利用地の調査件数をタイプ別に示し、それらの分布を地図上に可視化した。さらに、調査カルテの結果から低未利用地の発生状況および管理状況を分析した。最後に、「活用スケール」による低未利用地分類指標を提案し、「カシニワ制度」をモデルとした様々な活動に対して適切な土地をマッチングする際に役立つ。

6.1 調査件数および分布

事前に抽出した調査対象地 5732 件および現地で新規に見つけた低未利用地 605 件に関して現地確認調査を実施した（図 3）。このうち 5446 件は低未利用地に区分された（図 4）。残り 891 件は低未利用地でない土地（利用地）と判別された。本調査で明らかとなった低未利用地件数は調査サンプルとして抽出された低未利用地から減少したといえる。低未利用地の増減傾向を把握するためには今後定期的に同様の調査を行っていくことが肝要である。

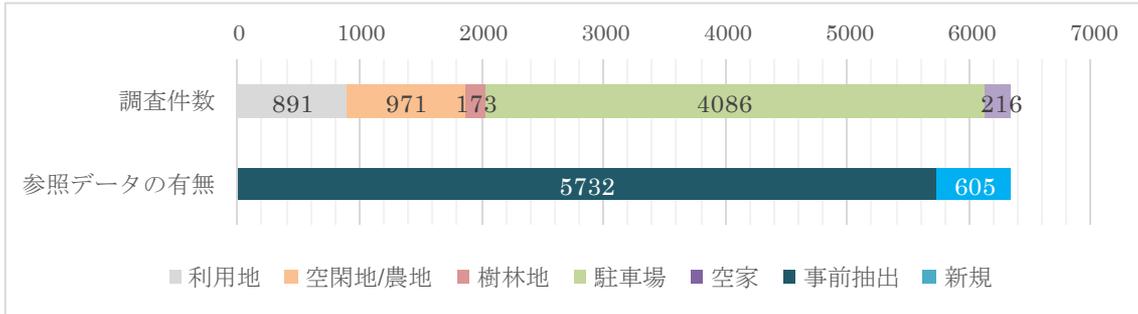


図 3 現地確認調査実施件数内訳

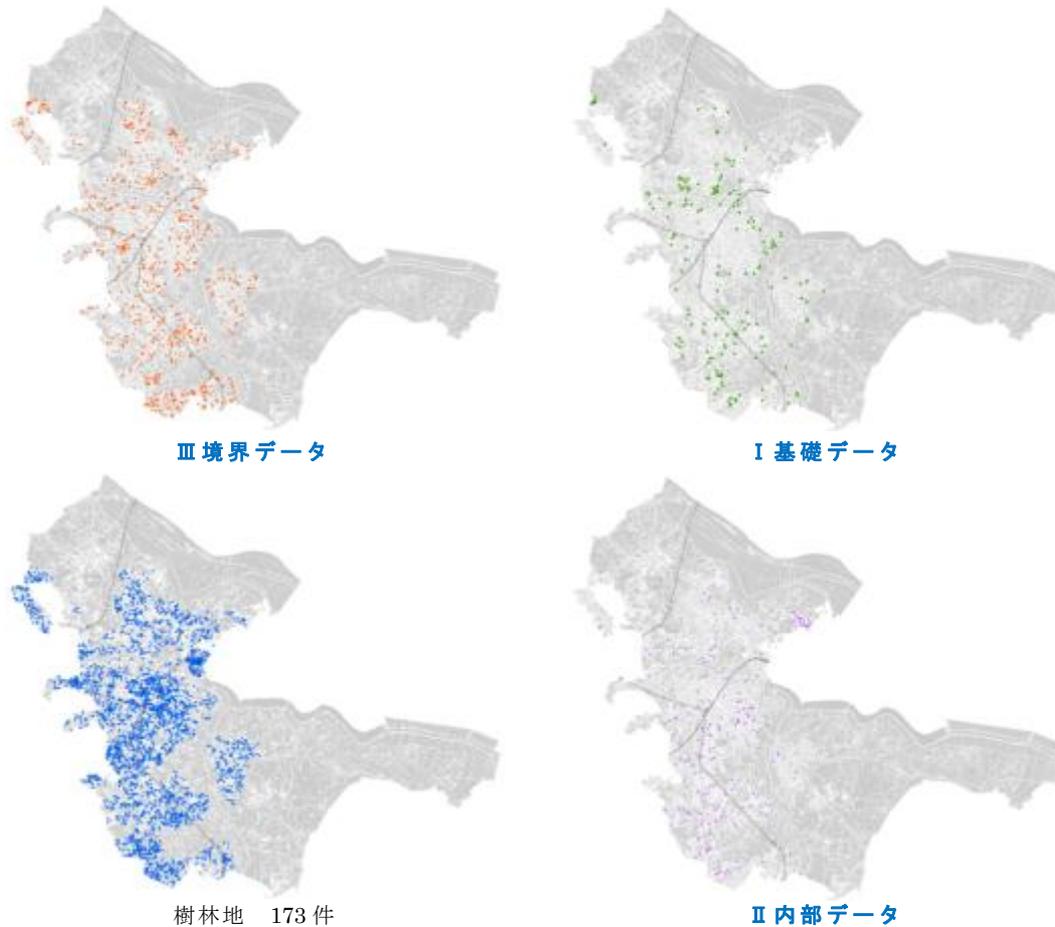


図 4 低未利用地のラベル別調査件数および空間分布

6.2 低未利用地の発生状況

4.2 章で既存資料から抽出した調査対象地について、土地利用タイプ（空閑地/農地、樹林地、駐車場、空家）がどのように推移したかを図5に可視化した。空閑地/農地については、既存資料で空閑地/農地、樹林地および空家の表記がやや混在していたために本来の用途転換の傾向を推測するのが難しくなってしまったが、少なくとも相対量は減少傾向にある。樹林地については、樹林地のまま存続しているものが多くあり、新たな樹林地も出現している。駐車場も多くは駐車場のまま存続しているが、300件前後の転入出もある。空家においては、約60%が空家のままであったが、約30%が利用地に転換した。比較すると空家から空閑地/農地や駐車場に転換する例は少ないといえる。既存資料の情報の他に、現地で新たに30件の空家が見つかったが、空家かどうかの目視の判断は難しいと言われており、正確な判別が必要であれば、今後の詳細な調査が必要であると考えられる。

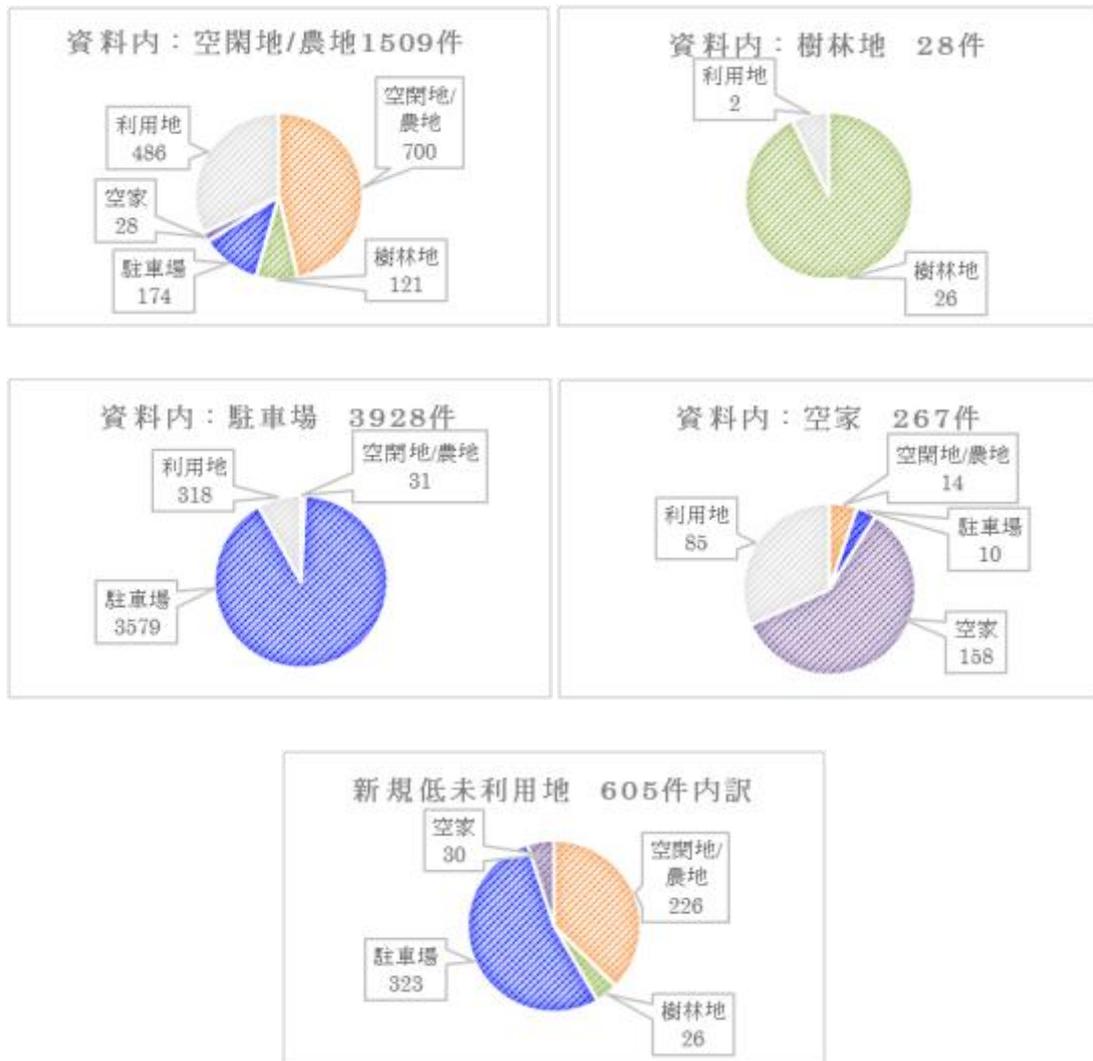


図5 土地利用の推移および新規低未利用地内訳

6.3 低未利用地の管理状況

低未利用地の管理状況については、全調査対象地に対して「ゴミの有無」「一番高い草の高さ」を、樹林地に対してはさらに「隣接敷地への越境の有無」を調査した。

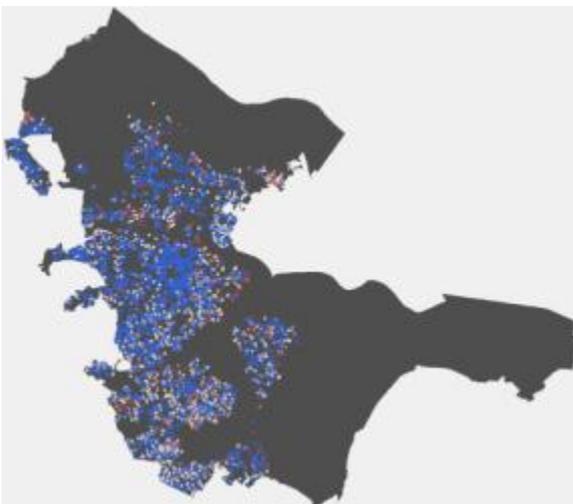
まずゴミの有無に関して（図 6）、「多い」と回答された土地は全体の 3.4%であった。比較的柏市北部はゴミが「ない」土地が多く分布しており、柏市南部では、量は「少ない」ものの、ゴミの落ちている土地が多く存在した。小さな手入れのほころびから徐々に管理状況や治安の悪化につながる恐れもあるため、ゴミの多い土地や少なくともゴミの存在する土地が集中しているエリアは、優先的に管理対策を施す必要があるだろう。



	ゴミの有無	件数	%
●	多い	185	3.4
●	少ない	1892	34.7
●	なし	3061	56.2
●	不明	308	5.7

図 6 ゴミの有無の度合いによるカテゴリ分類

次に雑草の管理状況に関して（図 7）、半数以上の土地は足首以下に雑草が刈られており、こまめな手入れが行われていることが伺える。一方、雑草が腰以上に伸びている土地は、744件と全体の 13.7%を占め、駅前以外のエリアに広く分布している。放置しておくとならぬ治安の悪化につながる恐れもあるため、危険度の高い場所から順に対応していく必要があると考える。



	一番高い雑草の高さ	件数	%
●	背の高さ以上	271	5.0
●	胸	209	3.8
●	腰	264	4.8
●	膝	618	11.3
●	足首	924	17.0
●	足首以下	3160	58.0

図 7 雑草の管理度合いによるカテゴリ分類

樹林地の管理度合いに関して（図 8）、半数以上の樹林地で隣接敷地への越境が見られた。越境「あり」の土地は、優先的な管理検討を行うことが求められるが、本調査では越境状況を越境しているか、していないかの2択で記録したため、これ以上の優先順位付を行うことは困難である。今後同様の調査があるとすれば、本調査項目はより細分化することが重要であるといえる。



	隣接敷地への越境	件数	%
●	あり	107	61.8
●	なし	66	38.2

図 8 樹林地の管理度合いによるカテゴリ分類

6.4 低未利用地のスケールによる分類

「カシニワ制度」をモデルとした低未利用地の活用可能性は、「市街地における低未利用緑地等有効活用推進実証調査」での全国の先進事例調査においてもいくつもの例が挙げたように、様々なタイプが存在する。そして、低未利用地を活用した住民の活動が持続可能な地域活動として発展するためには、参加人数、活動頻度、活動内容などを十分考慮して適切な活動場所を選択することが重要である。

柏市では、下記に示す 3 つの活動規模を想定して低未利用地を分類し、多様な活動主体に対して、各活動を行うのに適した低未利用地の抽出を可能とする環境を実現する。

お隣スケールは、対象の低未利用地に面する数軒が共有して管理を行い活用することを想定する。管理者の最も身近に立地しているため、生活を延長した日常的な活用が期待できる。限定されたメンバーでの管理が想定されるため、推薦する土地は、まちに対して広く開けている必要はなく、車でのアクセスなども気にする必要がない。その一方で活動したい人の生活拠点に隣接あるいは近接する立地であることが望ましい。

ご近所スケールは、対象の低未利用地が立地する町丁目レベルで管理を行い活用することを想定する。近隣に住む住民が歩いて訪れることができるため、日常的な活用が期待できるほか、お隣スケールよりもより開けたコミュニティでの活用が期待できる。推薦する土地は、日当た

りのよいまちに開けた低未利用地とし、近隣住民が自然と立ち寄りやすい環境を提供する。

学区スケールは、対象の低未利用地が立地する小学校区レベルで管理を行い活用することを想定する。多くの人が集まり活動する場やイベントなど期間ごとに活用方法や活用主体を柔軟に切り替えるような利用が期待できる。推薦する土地は、まちに対して広く開けていて、さらに車やバスでのアクセスがしやすい低未利用地が望ましい。

以上3つの想定する土地を明らかにするため、各スケールに対して

表4に示す抽出条件を定義し、すべての低未利用地および駐車場を分類した。これらのスケールは各低未利用地の1属性としてLowUsedLand_2013.csvの保有するデータとする。また以下では、各スケールの低未利用地および駐車場の空間分布を示し、活動の支援可能性を検討する。

表 4 活動規模別の低未利用地等の分類条件および分類結果

スケール	土地に面する 最大道路幅 a	角地もしくは公園/農地/空 閑地と隣接	低未利用地 (空閑地/農地+ 樹林地) 内数	駐車場内数
お隣	$a \leq 4m$	×	561	2024
ご近所	$a \leq 4m$	○	344	1799
	$4m < a \leq 6m$	× or ○		
学区	$6m < a$	× or ○	239	263

お隣(図9)、ご近所(図10)スケールの分布をみると、空閑地/農地に区分される低未利用地は駅前などを除いて徒歩圏を網羅する程度には分散していることがみてとれる。町丁目レベルでの活用を想定するご近所スケールであれば、各活動に適した低未利用地を推薦することができる可能性が高い。さらに利用頻度の低い近隣の駐車場を活用することで、遠方から来る人のアクセスや、物資の運搬などにも十分対応することができる。一方でお隣スケールでは、活動拠点と隣接、あるいは近接した土地であることが重要であるが、分布密度が十分とは言えないため、ふさわしい土地が見つからない可能性がある。そうした際には、ご近所スケールの低未利用地や、近隣の駐車場などを含めた土地の活用の可能性も含めて柔軟に検討することが肝要である。



図 9 お隣スケールの条件で抽出された低未利用地（左：空閑地/農地、右：駐車場）

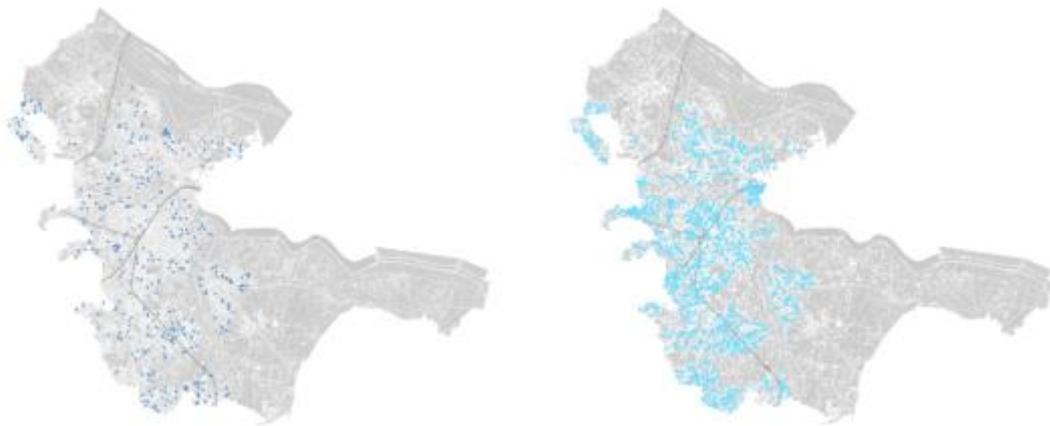


図 10 ご近所スケールの条件で抽出された低未利用地（左：空閑地/農地、右：駐車場）

学区スケール（図 11）では、空閑地/農地は数が限られ、分布も鉄道沿線や幹線道路沿いなどへの偏りが見られる。徒歩でのアクセスが厳しい土地が多いため、敷地内への駐車や周辺の駐車場と連携した活用を考える必要がある。一方樹林地の分布は、空閑地/農地の分布傾向とは大きく異なるため、活動の種類は大きく変わるものの、学区スケールの活動を補完することが可能である。樹林地での活動の多くはこれまで、下草刈りや、定期的な伐採など、固定メンバーによる管理の色合いが強かったが、既に一部で取り組みの例（こんぶくろ池等）もあるように学区スケールの活動を担保する場としても積極的に検討していくことで、より多くの人が自由に参加可能な新たな活動が生まれる可能性がある。さらに学区スケールの駐車場の分布傾向も空閑地/農地の分布とは大きく異なり特徴的である。つくばエクスプレス沿線に偏って分布するこれらの駐車場は、ある時間帯には駐車場としての活用が飽和状態となる一方で、駐車場の利用が少ない時間帯を活用すれば、流動的な活動、一時的な活動を支援する場となり得る。今後きめ細かに駐車利用の流動性を把握していくことで、駐車以外の多様な活動形態を担保するための基盤を打ち立てることができると思う。



図 11 学区スケールの条件で抽出された低未利用地（左：空閑地/農地、右：駐車場、下：樹林地）

7 おわりに

本書では、低未利用地実態調査の実施手法を概説し、調査結果を踏まえ、柏市の低未利用地の発生状況および管理状況の空間分析を行った。さらに「カシニワ制度」をモデルとした活用可能性に対するアプローチとして3つの活用スケールを定義し、低未利用地を分類した。今後これらの指標が、低未利用地の管理および活用段階に深く寄与することを期待したい。

【調査カルテ（例）】

<p>空閑地・荒れた農地</p> 		<p>(9) 地面の種類 土,草</p> <p>(10) 土地の起伏 平坦</p> <p>(11) うわ物 水道</p> <p>(12) 駐車スペース設置 設置不可</p> <p>(13) 角地 ×</p> <p>(14) 接する道路数 1</p> <p>(15) 接する最大道路幅 4m</p> <p>(16) 境界数 4</p> <p>(17) 土地のスケール お隣りスケール</p>
<p>(1) 調査地 id 1381</p> <p>(2) 地番 index 1280</p> <p>(3) 調査日時 2013-12-27 15:11:27</p> <p>(4) 緯度経度 35.9039358276 /139.920995156</p> <p>(5) 画像ファイルの相対パス /2013/1381.jpg</p> <p>(6) 面積 (無い場合は -) 252.000000</p> <p>(7) 現在の土地利用分類 空閑地</p> <p>(8) 過去の土地利用分類 空閑地</p>	<p>(18) ゴみの量 なし</p> <p>(19) 一番高い雑草の高さ 膝</p> <p>(20) 管理の緊急度 低</p> <p>+appendix(境界データ) +appendix(境界データ)</p>	
<p>駐車場</p> 		<p>(9) 地面の種類 コンクリート</p> <p>(10) 土地の起伏 緩い勾配</p> <p>(11) うわ物 なし</p> <p>(12) 角地 ○</p> <p>(13) 接する道路数 2</p> <p>(14) 接する最大道路幅 6</p> <p>(15) 境界数 3</p> <p>(16) 土地のスケール ご近所スケール</p>
<p>(1) 調査地 id 6970</p> <p>(2) 地番 index 新規</p> <p>(3) 調査日時 2013-12-27 14:47:52</p> <p>(4) 緯度経度 35.90370670437394 /139.92048427462578</p> <p>(5) 画像ファイルの相対パス /2013/6970.jpg</p> <p>(6) 面積 (無い場合は -) -</p> <p>(7) 現在の土地利用分類 駐車場 (月極)</p> <p>(8) 過去の土地利用分類 -</p>	<p>(17) ゴみの量 少ない</p> <p>(18) 一番高い雑草の高さ 足首以下</p> <p>(19) 管理の緊急度 低</p> <p>+appendix(境界データ) +appendix(境界データ)</p>	

樹林地



(1) 調査地 id	6974
(2) 地番 index	新規
(3) 調査日時	2013-12-27 15:19:23
(4) 緯度経度	35.904581170735355 /139.92049366235733
(5) 画像ファイルの相対パス	/2013/6974.jpg
(6) 面積 (無い場合は -)	-
(7) 現在の土地利用分類	樹林地
(8) 過去の土地利用分類	-

(9) 地面の種類	森林
(10) 土地の起伏	緩い勾配
(11) うわ物	なし
(12) 駐車スペース設置	設置不可
(13) 土地のスケール	地元スケール

(14) 隣接敷地への植栽越境	あり
(15) ゴミの量	多い
(16) 一番高い雑草の高さ	胸
(17) 管理の緊急度	高

空き家



(1) 調査地 id	19
(2) 地番 index	-
(3) 調査日時	2013-12-27 15:57:27
(4) 緯度経度	35.90496354305206 /139.924036860466
(5) 画像ファイルの相対パス	/2013/0019.jpg
(6) 面積 (無い場合は -)	-
(7) 現在の土地利用分類	空き家
(8) 過去の土地利用分類	空き家

(9) 地面の種類	土, コンクリート
(10) 土地の起伏	平坦
(11) うわ物	水道, 樹木, 物置, 建物
(12) 駐車場	あり
(13) 土地のスケール	お隣りスケール

(14) ゴミの量	少ない
(15) 一番高い雑草の高さ	足首
(16) 管理の緊急度	低

+ appendix (境界データ)

	例)
(1) 調査地 id	1381
(2) 境界 id	2
(3) 隣接対象一大分類	住宅
(4) 隣接対象一小分類	-
(5) 起伏	×
(6) 段差	×
(7) フラット	○
(8) フェンス・柵(高)	×
(9) フェンス・柵(低)	×
(10) 塀(高)	×
(11) 塀(低)	○
(12) よう壁	×
(13) 植栽の目隠し	×
(14) 玄関	×
(15) 庭	×

調査名	市街地における低未利用緑地等有効活用推進実証調査
団体名	柏市
背景・目的	<p>■地域の概要</p> <p>本市は、千葉県北西部に位置し、東西約18キロメートル、南北約15キロメートル、面積は約114.9平方キロメートルの中核市。</p> <p>鉄道は都心から放射状にJR東日本・常磐線、東京メトロ・千代田線及び首都圏新都市鉄道つくばエクスプレスが、南北には東武鉄道・野田線が通っている。</p> <p>地勢は概ね平坦であり、下総台地の広い台地上を中心に、市街地や里山が形成されている。</p> <p>人口：40.6万人、地域の面積：11,490ha（内、市街化区域5,453ha）、公園・緑地の面積：188.9ha、特別緑地保全地区：1.8ha、生産緑地面積：180.4ha、農用地区域：1717ha、山林面積：804ha</p> <p>■背景・目的</p> <p>本市では、緑の支援施策として平成22年以来「カシニワ制度」を運用しているが、未だ市民への認知度が低く、普及に向けた取組を推進する必要がある。</p> <p>本業務は、「カシニワ制度」をモデルとして、市民との協働による低未利用緑地の活用手法の制度構築に向けた検討を行うことを目的とする。</p>
調査内容	<p>(1) 市街地における低未利用緑地等の把握</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調査対象地の抽出 <p>既存資料より市街化区域内（現在区画整理中の区域や宅地分譲中区域を除く）の空地（農地含む）、樹林地、空家、駐車場（共同住宅や施設専用のものを除く）の分布を、住宅地図上で網羅的に整理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現地調査カルテ作成（4種類：空地（農地含む）、樹林地、空家、駐車場） ・現地確認調査（調査カルテを用いた現地踏査） ・調査結果整理（立地特性ならびに空間特性からの整理、また低未利用緑地等一覧地図の作成） ・低未利用緑地等分布図（GIS）作成 ・個別ヒアリング（土地所有者：カシニワ制度の説明を希望するもの） <p>(2) 担い手情報の把握</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アンケート調査（カシニワ制度活用ニーズの把握） ・町内会及び市民団体（主として活動団体の視点）：429件 ・生産緑地所有者（主として土地所有者の視点）：470件 ・企業（活動団体、土地所有者、支援者の視点）：408件 ・調査結果整理（それぞれのポテンシャル、支援のあり方、カシニワ制度の認知度） ・個別ヒアリング（市民団体等：カシニワ制度の説明を希望するもの） <p>(3) 低未利用緑地等の活用方策の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・先進事例調査（熊本、佐賀、長野、小布施、三島、国立、川崎） ・低未利用緑地等を活用した、コミュニティ形成活動プログラムの検討 ・「カシニワ制度」普及啓発資料作成（チラシ：A4カラー両面、2パターン、制度説明版、登録促進版、パンフレット：A4カラー20P中綴じ、活用事例紹介及び活用提案） <p>(4) 報告書作成</p>

調査結果	<p>(1) 市街地における低未利用緑地等の把握</p> <p>市内に分布している空閑地 996 箇所、樹林地 183 箇所、空き家 224 箇所、駐車場 4,127 箇所の位置を把握した。これらの低未利用地を立地特性ならびに空間特性から 3 つのタイプに分類した。「周辺の数軒での利用が適している (A タイプ)」、「町丁目単位での利用が適している (B タイプ)」、「小学校区単位での利用が適している (C タイプ)」とし、タイプに応じた活用提案、制度による支援のあり方を検討していくことが可能となった。</p> <p>また、土地所有者 18 人に対しヒアリングを行い、23 件の潜在的な土地ストックを得た。</p> <p>(2) 担い手情報の把握</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アンケート (町内会及び市民団体) : 226 件 (回収率 53%)、カシニワ制度説明希望 40 件 ・アンケート (生産緑地所有者) : 221 件 (回収率 47%)、カシニワ制度説明希望 22 件 ・アンケート (企業) : 160 件 (回収率 39%)、カシニワ制度説明希望 8 件 <p>上記団体のうち 31 団体に対しヒアリングを行い、3 件の潜在的な土地ストック、2 件の団体登録、1 件の支援情報登録、1 件のオープンガーデン登録を得た。また、具体的に活動希望があり、土地所有者と交渉を行っているもしくはこれから行うものが 7 件でできた。</p> <p>アンケート調査及びヒアリングにより潜在的なニーズを掘り起こすことができ、調査結果から生産緑地所有者が土地の提供者として、企業が市民活動の支援者として、高いポテンシャルを有していることが分かった。一方で、どちらにおいても、カシニワ制度の認知度は非常に低いことも分かった。これまでは、町内会及び市民団体へのアプローチに注力していたが、今後、生産緑地所有者、企業へのアプローチ、さらには参加するメリットの提示を積極的に進める必要がある。</p> <p>また、個別ヒアリングを行った際に、そもそも容易に面談の約束を取り決められたこと、また面談の際には、面談主旨以外の相談もされることもあり、様々な話をするのができたこと、そして 1 回の面談で土地の紹介や登録といったところまで話を進めることができたことなどから、行政は土地所有者及び活動団体双方にとって、信頼できる相手として認識されていることを感じた。行政が土地活用の仲介を支援するカシニワ制度は、低未利用地問題に対する解決策として効果的であり、またそのシンプルな枠組みは他地域において波及可能なモデルと成り得る。</p> <p>(3) 低未利用緑地等の活用方策の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・先進事例調査 (熊本、佐賀、長野、小布施、三島、国立、川崎) <p>すべての事例において、関連主体がメリットを共有している点を重要なポイントとしていた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低未利用緑地等を活用した、コミュニティ形成活動プログラムの検討 <p>(1) で抽出した低未利用地に対し、全国での低未利用緑地等の活用事例を参考に、A タイプで 1 つ (合同オープンガーデン)、B タイプで 2 つ (コミュニティファーム、地域の溜まり場)、C タイプで 3 つ (生活サービス拠点、イベント広場、里山管理) の活用プログラムを提示した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「カシニワ制度」普及啓発資料作成 <p>先進事例調査等を踏まえ、上記の活用プログラムを活動主体となる市民団体、土地提供者となる所有者、支援者となる企業に対して提示し、カシニワ制度活用のイメージを共有するため、普及啓発資料を作成した。</p>
今後の取組	<ul style="list-style-type: none"> ・チラシ及びパンフレットの継続的配布、HP での情報発信、相談対応→制度の周知・PR、新たな参加者の掘り起こし、登録推進 ・企業ヒアリング及びアンケートの継続→新たな参加者の可能性、普及啓発効果の確認 ・コンテナ設置→コミュニティ醸成に対する建築物の有用性実験 ・未利用地見学会の開催→マッチング促進 ・空閑地公園化実証実験→整備・活用モデルの提示 ・活動アドバイザー事業→整備・活用支援 ・空閑地等のモニタリング調査→モニタリング手法検討