

平成27年度

集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査

「市民による低未利用地等の活用における
持続的なマネジメントに関する実証調査（柏市カシニワ推進協議会）」

報告書

平成28年3月

国土交通省都市局

目次

【本編】

第0章	はじめに	3
0-1	柏市の概要	3
0-2	柏市の緑とまちづくり	4
0-3	本調査の目的	5
0-4	本調査の構成	7
第1章	カシニワ制度	9
1-1	カシニワ制度の目的	9
1-2	カシニワ制度の概要	10
1-3	カシニワ制度の実態と課題	13
第2章	カシニワの多面的利用による持続的な緑地管理モデルの検証	16
2-1	調査の目的	16
2-2	調査の方法	17
2-3	既存の多面的利用の把握	18
2-4	多面的利用社会実験	23
2-5	広報ツールの検討	28
2-6	多面的利用による持続的な緑地管理モデル	31
第3章	庭の活用をステップとした空き家対策モデルの検証	33
3-1	調査の目的	33
3-2	調査の方法	34
3-3	空き家の庭カシニワ実験	35
3-4	先進事例調査	40
3-5	地域内の空き家に関するアンケート調査	43
3-6	普及啓発冊子の作成	46
3-7	庭の活用をステップとした空き家対策モデル	48

第4章	まとめ	50
4-1	市民による低未利用地等の活用における持続的なマネジメント	50
4-2	カシニワ制度の今後の展開	51
【参考資料編】		54
参考資料 1	空き家対策事例集	55
参考資料 2	アンケート調査・データ集	90

第0章 はじめに

0-1 柏市の概要

本市は、東京都心から約30km圏の千葉県北西部に位置し、都心のベッドタウンとして昭和30年代から急激に人口が増加した都市である（図1）。「首都圏整備計画」において、首都圏の広域連携拠点となる業務核都市に位置付けられており、商圏人口約238.5万人の広域商業拠点として発展を続けてきた。

下総台地上を中心に市街地が形成され、台地と低地（河川による浸食谷）の間には斜面林が連なっており、市街化調整区域では谷津田の風景を見ることができる。また、手賀沼、利根川、大堀川、大津川等の水系や水辺、農地、斜面林が市街地を囲むように分布し、これらがみどりの骨格を形成している。

平成17年には、つくばエクスプレスが開業し、沿線で土地区画整理事業が進行中である。柏の葉キャンパス駅周辺では、「国際キャンパスタウン構想」に基づき、公民学が連携した新たなまちづくりが進められており、街区内25%の緑化率を目指した取り組みや、国内最大級の植物工場等の建設等が行われている。また、柏たなか駅では、「農あるまちづくり」をコンセプトとして、環境コンビニを設置し、こども農業体験講座や園芸講座、そば打ち体験講座等が開催されている。



人口：41.1万人
世帯：17.4万世帯
(平成28年2月1日現在)

面積：114.90 km²
中核市
地勢：概ね平坦
南北：約15km
東西：約18km
標高：0-32m

図1 柏市の位置と基本データ

0-2 柏市の緑とまちづくり

本市は北部地域の開発により、人口が現在も増加しているが、全国的な高齢化の中で、他都市と同様に、低未利用地が数多く発生している。高齢化に加えて、生活様式自体の変化が、宅地化されずに残っている空閑地や、市街地内の管理不足の樹林地、使われなくなった畑の増加という形となって現れている（図2）。本市は、現段階でコンパクトな市街地をある程度形成できていると同時に、そうした低未利用地が虫食い上に存在することで、景観面、防災面、防犯面での課題を抱えており、市内に点在する低未利用地を有効活用する方法を、早期に見出していく必要がある。

一方で、団塊の世代を中心として、緑の活動に対する市民の関心は高まっている。市民農園や樹林地の管理等、市民による自主的な取り組みが広まりつつある。また、防災や子育てといった形で、まちづくり自体に関心を抱く市民が増え、本市では400近くの市民団体が市民公益活動団体として登録され、様々な活動を展開している。特に近年希薄化していると言われている地域コミュニティの再生は、多くの団体に共通するテーマであり、地域住民が気軽に集まれる、楽しめる場所の創出は、大きなニーズがあると言える。本市は「市民との協働」を大きく掲げており、そうした市民団体への支援体制の構築に取り組んでいる。

このような低未利用地の増加と、市民の緑への意識の高まりを受け、本市公園緑政課は平成22年に「カシニワ制度」を創設した。詳細は次章にて説明するが、低未利用地と、緑の活動を希望する市民団体とのマッチングを図り、市内に点在する低未利用地を、市民が使える公園のような場所「カシニワ」に変えていく仕組みである。低未利用地を緑地として維持するだけでなく、地域住民が楽しめるコミュニティの場として機能させることで、地域の魅力向上を図ることを目指しており、制度の普及、推進に努めている。

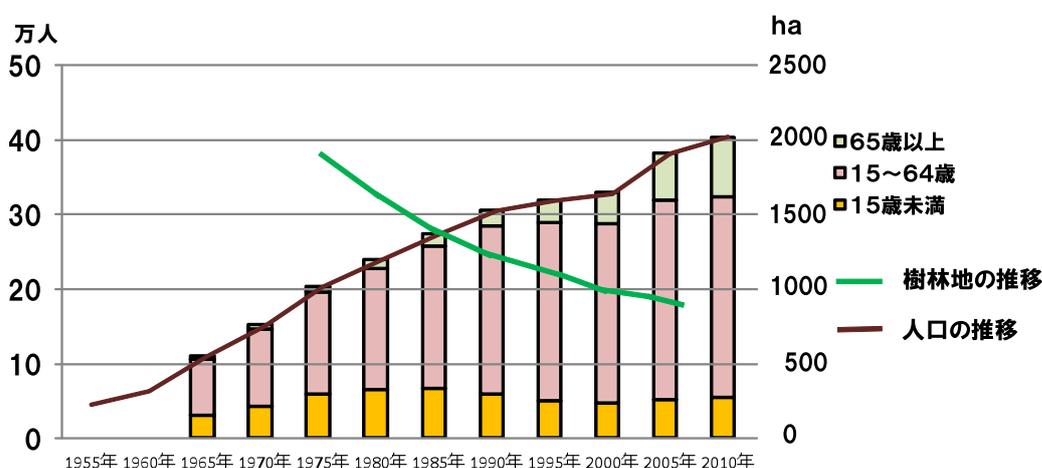


図2 人口と樹林地面積の推移

0-3 本調査の目的

本市では、一昨年度、昨年度と「集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査」を実施している。平成 25 年度は、今後さらに増加すると考えられる低未利用地の分布や実態を把握した上で、その活用方法や住民参加による管理方法の検討を行った。その成果を踏まえ、平成 26 年度には、担い手となる市民への普及啓発手法の検討、管理における住民の負担を軽減する手法の検討を行い、より多くの住民が関心を持ち参加できる制度としていくための調査を進めた。

その結果、「カシニワ制度」をより有意義な制度としていく上で重要な視点を下記の 3 つ、得ることができた。詳細は平成 26 年度「低未利用地等を活用した市民との協働による良好な緑地空間形成実証調査（千葉県柏市）」を参照されたい。

①「緑」を楽しむ文化の発信・土壌形成

「カシニワ制度」を用いて、行政としてできる支援内容・体制を示すだけでなく、暮らしの中で緑に触れ合う喜びや、自ら緑を生み出していく楽しみを感じることのできるライフスタイル自体を発信していくことが、制度の浸透やさらなる発展を目指す上で、必要である。

②地域に応じたコミュニティ・スペースとしての役割

カシニワは地域に必要な緑地であると同時に、地域を支えるコミュニティ・スペースとしての役割を求められる。緑地として管理されるだけでなく、住民の生活の場として多面的に利用されることで、より多くの住民が訪れる場所となり、地域の暮らしやすさの向上につながると考えられる。

③地域の課題解決への貢献

カシニワによって居住環境が改善されると同時に、様々な地域課題とつなげていくことで、より地域への効果を高めることができる。災害時の一時避難や空き家の問題、耕作放棄地の活用等、「カシニワ制度」を活用して対応していくことの可能性が示された。

上記の視点は特に、昨年度実施したユニットハウスの実験で顕著に表われている。昨年度の調査の中で、カシニワにユニットハウスを設置し、コミュニティ形成への効果や可能性を探ったが、ユニットハウスによって生み出された滞留空間と、そこで展開される多様なプログラムによって 3 つの効果があった。1 つ目は、電気や水道の利用が可能になることで、これまで屋外では実施できなかったイベントやワークショップを開催することができたことである。屋内空間の強みを活かして、カシニワでの活動の幅を広げることにつながった。2 点目は、多様なプログラムの実施により、「緑」以外の参加のきっかけが生まれ、カシニワへの参加の敷居を下げ

ることができた点である。子育て世代や会社員等、これまでなかなかカシニワを訪れることがなかった世代の参加を促す効果があった。3点目は、屋内空間と屋外空間の連続性である。屋外での活動、屋内での活動が隣接して行われることで、多様なプログラムを受け入れることができた。外で遊ぶ子どもを屋内の保護者が習い事をしながら見守れる等、空間の使い方にバリエーションが生まれた。

このように、カシニワに屋内空間を設けることで、より多くの住民が参加できる公共空間へと成長していく姿がイメージできる。一方で、既存のカシニワでは、活動団体の高齢化や少人数化が進んでおり、持続的な管理運営に向けて対応策を考えていかなければいけない。地域住民が暮らしの中でカシニワを利用し、その中で管理運営への協力・サポートが生まれてくること、地域住民で支え合いながら持続的な運営を行っていくことが望ましい。カシニワが公共空間として成長していくことが、今後の持続的な緑地の管理運営において、目指すべき方向性だと考えている。

これらを受け、本年度では下記の2つの実験により、より多くの住民に利用されるカシニワ、それによって住民が支え合い持続するカシニワの可能性を検証する。

① 生活サービスを提供する場への展開

カシニワに積極的に生活サービスを挿入することで、暮らしの場として多くの住民に利用されることを目指す。買い物や子育て支援、介護予防等、地域に必要なサービスを仮設的にカシニワで実施することで、カシニワの多面的利用を促進し、住民が暮らしの中で自然と訪れるような空間となることを狙いとする。

② 空き家の利活用への展開

ユニットハウスを全てのカシニワに設置することは現実的ではなく、今後地域で増加すると予想される空き家を活用した展開を検討する。全国的に空き家は大きな課題として認識されているものの、解決策を見出せていない状況である。本市では「カシニワ制度」により、空き家の庭であれば利活用の支援ができることから、まず空き家の庭をカシニワにし、それによる空き家問題への効果、さらには空き家対策への発展を目指す。

本調査では、①の実験から、カシニワの多面的利用による持続的な維持管理体制の検討を、②の実験から、空き家の庭の活用をステップとした空き家対策手法の検討を行い、市民との協働による低未利用地等の活用方法、さらにはそれをサポートする制度や仕組みの構築を目指す。

0-4 本調査の構成

本調査では、先述した2つの実験とそれに関連する調査・検討を行い、2つのモデル構築の検討を進める。

①多面的利用による持続的な緑地管理モデルの検証

- ・ 既存の多面的利用事例の把握
- ・ 多面的利用社会実験
- ・ 広報ツールの検討

②庭の活用をステップとした空き家対策モデルの検証

- ・ 空き家の庭カシニワ実験
- ・ 先進事例調査
- ・ 空き家対策アンケート調査
- ・ 普及啓発冊子の作成

空き家対策と連携して空き地・空き家が町会や市民団体の活動の場となり維持管理されること、そうした活動の場に多くの主体が参加し多面的に利用されることで、地域に根付いた新しい緑地が創出されていく姿を目指し、その可能性を探っていく。本報告書の構成と各実験・調査の関係性を図3に示しておく。

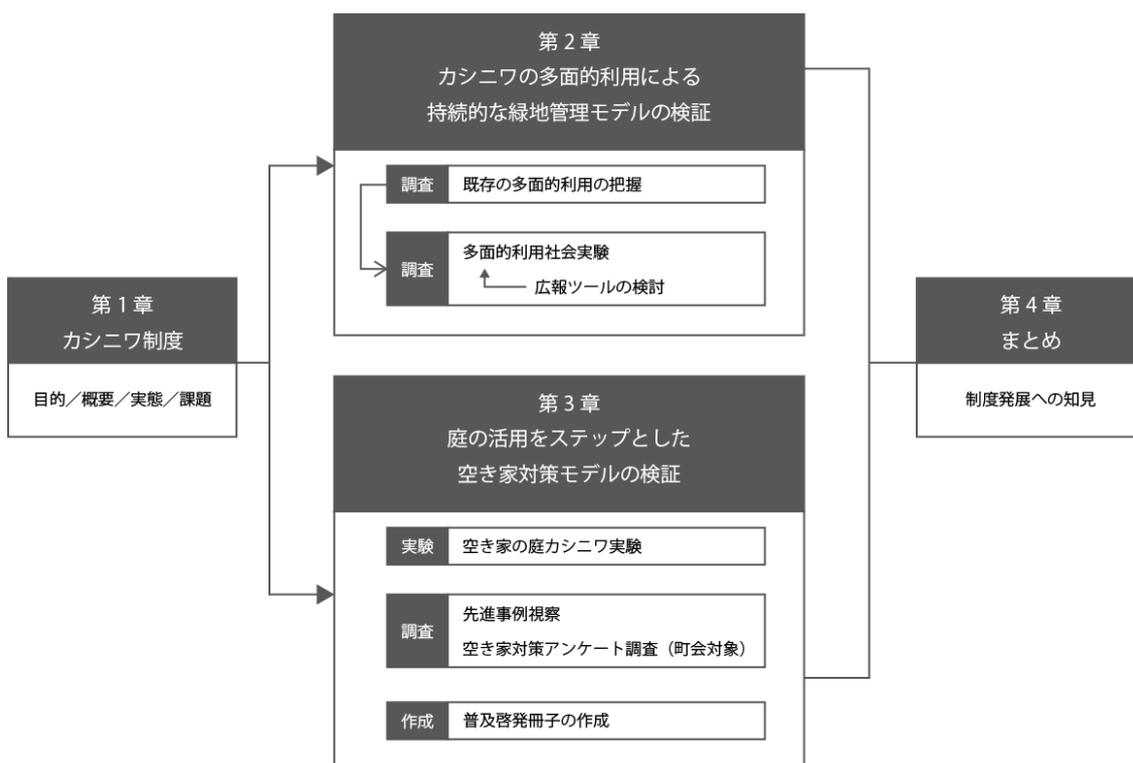


図3 本報告書の構成

また、各調査に対する関連資料を巻末に掲載する。報告書本編は、重要な要素を簡潔に記すことを意図しており、各調査の細かいデータ、分析は、各資料集を参照されたい。

- ・ 先進事例調査
 - 空き家対策事例集 (p55-p89)
- ・ 空き家対策アンケート調査
 - アンケート調査・データ集 (p90-p94)

第1章 カシニワ制度

1-1 カシニワ制度の目的

「カシニワ制度」は前述したように、市内に発生する低未利用地（宅地化されずに残っている空閑地、手入れの行き届かなくなった樹林地、耕作が継続されていない農地等）を、住民の力で維持・管理していく活動をサポートする制度である。市内で市民団体等が手入れを行いながら主体的に利用しているオープンスペース（樹林地や草地等）並びにオープンガーデンを「カシニワ=かしの庭・地域の庭」と位置づけ、カシニワの創出・保全・維持に対して市がバックアップを行っている。

ガーデニング、里山管理、広場づくりやその利用などを通し、緑との関わりの中で人々の交流の増進、地域力の向上を図っていくことで、緑地の保全・創出、都市景観の演出、生物多様性の保全、地域コミュニティの醸成に寄与することを目的としている（図4）。

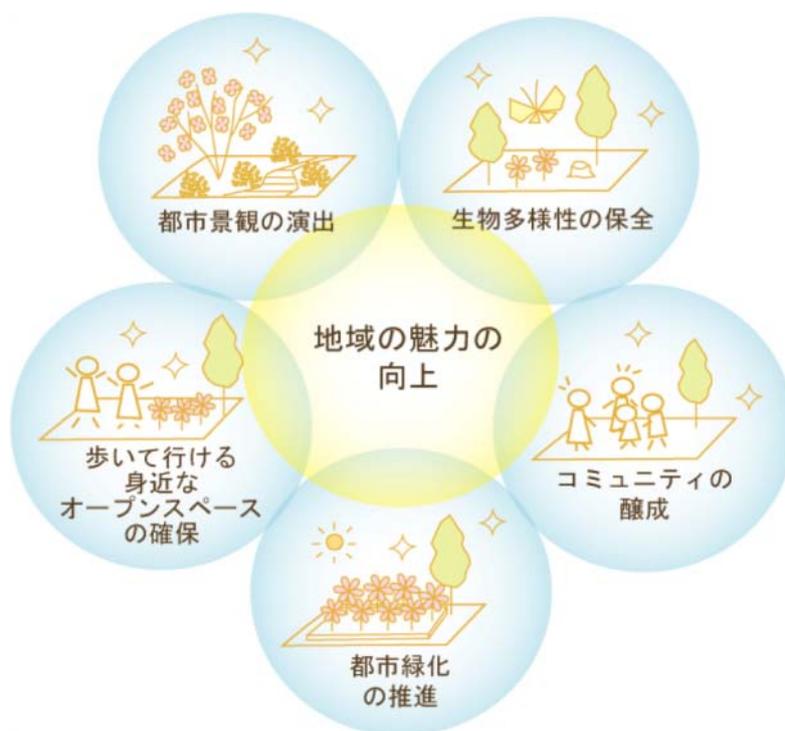


図4 カシニワ制度の狙い

1-2 カシニワ制度の概要

「カシニワ制度」は3つの柱により構成されている（図5）。一つ目は緑の保全や創出のために、土地を貸したい土地所有者、使いたい市民団体や町会、支援したい人の情報を集約し、市が仲介を行う「カシニワ情報バンク」、二つ目が一般公開可能な個人の庭、地域の庭を市に登録をする「カシニワ公開」である。そして三つ目が、平成26年度に新設した「カシニワ・スタイル」である。緑の空間の使い方、楽しみ方を紹介するレシピ集として新たに設けた。いずれも、市のホームページに掲載し、情報の閲覧が可能となっている。

「カシニワ情報バンク」は、土地情報・市民団体等の団体情報・支援情報を登録したい方に申請して頂き、市による審査ののち、登録内容の一部をホームページで公開するものである。土地所有者と活動団体とのマッチングが図れ、交渉が成立すれば協定等の所定の手続きを行い、使用期間等の土地の利用に係る取り決めを定める。空いている土地を対象に、使いたい方の責任のもとに自由な取り組みを行なえる場として、公園に代わる新しい共用空間を作ることを狙いの一つとしている。

「カシニワ公開」は、一般公開可能な個人のお庭、市民団体等が緑の保全や創出のために利用している土地を登録して頂き、オープンガーデンや誰でも利用できる地域の庭として、ホームページで紹介を行う仕組みである。そして多くの方が、見学や利用を通して楽しみながら交流を深め、緑との関わりの中で地域力を高めていくことが狙いである。

こうしたカシニワの取り組みは、緑の活動への意識が高い市民にとっては魅力的であるが、一般の市民にとっては参加への敷居が高い仕組みともなっている。それを受け、より参加の敷居を低くするために1日だけのイベントとして、個人の庭や地域の庭を使って住民同士で楽しんでもらうことを推奨している。緑の空間の使い方、楽しみ方をレシピ集としてまとめ、「カシニワ・スタイル」として紹介することとなった。個人宅の庭で行うイベントを「ぷらっとガーデン」、地域の庭で行うイベントを「ぷらっと広場」とし、カシニワを楽しむ一つの文化として発信し、広めることを狙いとしている。

上記の3つの取り組みを促進するために、「カシニワ制度」では、以下の支援を行っている。

- 支援情報の提供

カシニワ制度登録者に対して、支援情報に登録された物資やサービスを提供している。

- 看板の貸与

カシニワ制度登録地に対して、登録タイプごとに看板を貸与している。

- 資格取得等助成

カシニワ制度登録者に対して、資格取得や講習会受講の際の費用を支援している。

(上限助成率：総額の10分の5以内、助成金限度額：1名につき10,000円)

- ・ 緑化助成

条件を満たした個人・法人に対して、植栽等緑化に関する費用の支援を行っている。

- ・ 基盤整備費助成

条件を満たした土地所有者または市民団体等への支援を行っている。

- ・ 活動費助成

条件を満たした市民団体等に対し、材料や道具の購入費を支援している。

(上限助成率：総額の5分の4以内、助成金限度額：300,000円)

- ・ カシニワ・スタイル実施支援

「カシニワ・スタイル」にレシピとしてイベントを登録してくれる市民または市民団体等に対して、イベント実施のための人的サポート、物的支援、広報の協力を行う。

こうした支援を通して、市民の自発的な緑の取り組みをサポートし、緑への理解、緑への親しみ、緑への参加を広めることが「カシニワ制度」の目指すところである。

カシニワ情報バンク

カシニワはみなさんのお気持ちや情報が出会うことで生まれます。
この出会いの場を「カシニワ情報バンク」と名づけました。ぜひご利用ください。

● 土地情報 ●



土地
使ってください

林や空き地など
管理に困っている土地を
登録しませんか。

● 団体情報 ●



土地
使わせてください

里山、広場、花畑、菜園。
仲間と一緒に
作ってみませんか。

● 支援情報 ●



あげます
ください

球根や腐葉土、あげます。
庭づくりのアドバイス
してくださいetc
カシニワを支援したい
してほしい方はこちら。

公開しています

公開しているカシニワは大きく分けると2つのタイプ。
みんなで縁を作り出す「地域の庭」と
ほんらい自分たちだけの庭を周囲におすそ分けする
「オープンガーデン」。

みんなのカシニワ 地域の庭

みんなでお手入れしている
広場、花壇、林を一般公開しています。



身近なカシニワ オープンガーデン

庭を一般公開すれば、まわりに自然が
おすそ分けできるねという発想から生まれました。
あなたの庭も、ぜひオープンガーデンに
登録してください。

イベント
主催で
ゆめ楽しむ

カシニワ・スタイル

自分で思いつくまま多様なイベントを
主催して楽しむ、それがカシニワ・スタイル。
どんなことができるのという方に、これまでの事例を
ご紹介しています。実践のサポートもしています。

広場を使って

カシニワを気軽に使って
事例集を参考にして、イベントを主催しちゃおう。
名づけて「ふらっと広場」。お気軽にお問合せください。



お庭を使って

草木染め、採れたて野菜のバーベキュー
お手製ベンチ、ハーブティー
ガーデニング、チーズやソーセージのくんせい。
気軽にお庭を使って
「ふらっとガーデン」のイベントを主催しよう。

図5 カシニワ制度の概要

1-3 カシニワ制度の実態と課題

平成 22 年 11 月から運用を開始した「カシニワ制度」は 5 年目を迎えているが、これまでに 134 件の登録があった。以下に各登録情報を紹介する。

- ・ 土地情報：66 件（内 47 件で利用者とのマッチングが完了）
山林や宅地の他に、公衆用道路等の公共用地も含まれている。面積や場所といった基礎的な情報と同時に、貸し出しの条件等も記載されている。
- ・ 団体情報：40 件（内 31 件で活動地とのマッチングが完了）
園芸活動や森林の保全を中心として、スポーツレクリエーションの場、福祉的な使い方等、様々な目的を持った団体が、活動地を求め登録している。
- ・ 支援情報：21 件
球根や苗、土や堆肥といった物資の支援だけでなく、重機による耕運等の人的支援も登録されている。
- ・ オープンガーデン：64 件
32 件の個人宅（マンション含む）と、32 件の店舗の庭が登録されている。公開の形は自由に設定でき、時期や時間を限定することも、鑑賞スペースを限定（例：道路からの鑑賞のみ）することもできる。
- ・ 地域の庭 24 件
里山を管理する取り組み、地域を彩る花壇をつくる活動、河川の清掃・美化を行う取り組み、地域住民が自由に使える広場を生み出す活動と、多様な地域の庭が創出されている。こうした地域の庭は、祭りや自主的なイベント（コンサート、朝市等）の会場としても活用されている。また、「カシニワ公開」という形は取っていないが、「カシニワ情報バンク」のマッチングにより、同様な活動地が多数生み出されている。
平成 25 年度からは、「カシニワ・フェスタ」と題して、市内のカシニワの一斉公開イベントを開始した。実行委員会には登録者にも入ってもらい、カシニワ登録者同士の協力のもと、イベントが実施された。またこれ以外にも、カシニワ登録者間のネットワークにより、マスコットキャラクターの商品化や、被災地支援、見学会や勉強会の開催等、カシニワを介した取り組みが生まれている。それに伴い、登録者間の交流も促進され、連携の輪の広がりが見られるようになった。
一方で、「カシニワ制度」の課題として、以下の 3 点が挙げられる。
- ・ 市民への普及啓発
現状ではホームページでの広報、及びチラシ、パンフレットの配布のみであり、市民の認知度はまだまだ低い。ホームページ以外の広報活動を進めると同時に、新たな参加者、

協力者を掘り起こしていく必要がある。

- ・ 法律上の制約

農地の活用に対する制約（農地法）、物置等の建築物に対する制約（都市計画法、建築基準法）、土地の維持費用負担に対する制約（相続税法、地方税法）によって、活動が制限される場合がある。より地域に意味のある取り組みにしていくためには、これらの制約条件を緩和あるいは解消していく仕掛けが必要である。

- ・ 更なる活動の質の向上

登録者間の交流促進だけでなく、地域住民との交流促進、さらには企業や土地所有者との協力体制の構築により、活動地の質を向上させ、活動の幅を広げていくことが重要である。

上記の課題に対し、これまで解決策を模索してきた。昨年度の調査では、体験会や見学会といった実際にカシニワに見て・触れる機会の創出、カシニワの創出過程をわかりやすく伝える冊子の作成等、新たな普及啓発の方法を試した。また、活動のヒントとなるアイデアをガイドブックとしてまとめ配布したり、花苗の自給システムを狙いとした植物バンクや貯水タンク等の活動負担軽減のための仕組みづくりを進めたりすることで、活動地の質の向上を図っている。

しかし、「カシニワ制度」の運用も 6 年目に入り、活動地が着実に増えてくる一方で、活動参加者の高齢化や、活動人数の減少等、各カシニワの持続的な運営体制の構築が新たな課題となっている。本調査では、この 4 つ目の課題が、今最も重視すべきものと捉え、その対応策への視座を与えることが大きな目的である。次章から、本調査において実施した 2 つの調査を具体的に検討していき、「カシニワ制度」の発展への視点を整理していく。



図 6 カシニワ登録地の様子（左：里山、右：地域の庭）



図7 カシニワ登録地の様子（左：地域の庭での朝市、右：地域の庭での団らん）

第2章 カシニワの多面的利用による持続的な緑地管理モデルの検証

2-1 調査の目的

先述した通り、高齢化・少人数化が課題となりつつあるカシニワ活動団体にとって、カシニワ活動地の近隣に住む地域住民からのサポートが、今後重要となってくると考えている。昨年度の調査結果も踏まえ、地域で求められているサービスやプログラムをカシニワに埋め込むことで、これまでにカシニワを訪れたことがなかった住民の参加が期待できる。本調査では、カシニワにおいて、生活に必要なサービスを提供する社会実験を行う。

カシニワを維持管理している活動団体とは別に、サービス提供者に協力してもらい、カシニワに新たなサービスを展開する。地域住民にサービスを利用してもらうことで、カシニワを訪れてもらい、カシニワへの認知や理解を深めてもらうことが狙いである。お年寄りや子育て中のママ世代といった、徒歩での移動を主としている地域住民に対して、歩いて来られるカシニワにサービスを置くことで、利用を促進することができると考えられる。新たなカシニワの利用者の獲得、そして多世代が自然と集まる空間の創出によって、地域に根付いた暮らしの場、コミュニティの拠点としてのカシニワが期待できる。カシニワの利用を通して、活動に関心を持ってもらうことで、その後の活動やイベントに参加してもらったり、将来的に、物資の援助や広報の協力等、活動の手伝いやサポートをしてもらったりすることができるのではないかと考えている。本調査では、そうした将来像に向けてのヒントを得ることを目的とする。



図8 多面的利用から考えられるカシニワの将来像

2-2 調査の方法

調査としてはまず、既存のカシニワ活動団体へのヒアリングを行い、既に行われている多面的利用の取り組みを把握した。その効果や課題、可能性を整理することで、カシニワの多面的利用において必要な視点を整理した。

続いて、カシニワでサービスの提供を行ってほしいサービス提供者へのヒアリングも行った。サービス提供者から見て、カシニワの活用はどういった可能性、あるいは課題があるのかを、運営の視点から整理した。

2つのヒアリング調査を踏まえて、実際に多面的利用を実験的に仕掛けられる活動地とサービス提供者を検討し、マッチングを行った。その結果、本年度の調査として2つの社会実験を行った。社会実験を通して、サービス提供者・サービス利用者・カシニワ活動団体にヒアリングを行い、多面的利用による効果や可能性、持続的な展開に対しての課題を整理し、多面的利用に向けたヒントを整理した。

ヒアリング先は下記の通りである。次項から、ヒアリング内容を基に、調査結果を整理していく。

【カシニワ活動団体】

- ・ NPO 法人牧場跡地の緑と環境を考える会
- ・ 柏市コミュニティ植物医師の会
- ・ 増尾の里山を守る会
- ・ 風早南部ふるさと協議会
- ・ 大島田里山クラブ
- ・ 新若柴町会

【サービス提供者】

- ・ 吉野沢保育園
- ・ エンゼル（パン屋）
- ・ 恋するとうふ豆の花亭（豆腐屋）
- ・ 柏農家の野菜市運営委員会
- ・ 香豆珈琲
- ・ フードコミュニケーター森脇菜採事務所
- ・ 行政各課（子育て支援課、農政課）

2-3 既存の多面的利用の把握

既存のカシニワでの多面的利用のとして下記 3 つの取り組みが把握できた。

①野菜市：サスティナ実験広場／NPO 法人牧場跡地の緑と環境を考える会

NPO 法人牧場跡地の緑と環境を考える会は、平成 4 年より、廃業後の牧場跡地の緑地としての保全を目的とした活動を開始し、平成 13 年に NPO 法人化した団体である。牧場跡地が公園として整備された現在は、公園を活かした地域づくりや、隣接する林の整備・保全活動を展開している。平成 24 年 1 月より、公園に隣接する空き地（公有地）を「カシニワ制度」を活用して借り、広場づくりを進めている。

カシニワ活動開始当初は花壇づくりを中心に活動をしていたが、徐々に地域の交流スペースとしての活用を検討し始める。また、元々自然環境の保全をテーマとした団体であり、周辺の農地の保全に関しても、何かアクションを取って貢献したいと考えているところであった。こうした状況を背景に、地元の農産物を販売する野菜市を始めることとなる。

本市は農地を多く抱える一方で、後継者不足が課題となっており、新規就農者の育成支援を行っている。そうした新規就農者の傾向として、農産物を飲食店に直接卸したり、直売所に置いたり、農協を介さずに自ら販路を作っていく場合が多い。直接消費者と関係を作りながら販売をしたいという思いをもっていること、新規就農者は小規模な場合がほとんどで、大量出荷や統一規格といった農協のルールに馴染まない農業のスタイルであること、都市部を抱える本市の農協は金融事業が大きな部分を占めており、新規就農者の販路拡大の動きがなかなかないこと、が背景としてある。その中で、新規就農者と後継ぎの若手農家が、農家自身で直接販売する野菜市の動きを起す。本市農政課のサポートの下、「柏農家の野菜市運営委員会」が組織され、本市の「リフレッシュプラザ」にて野菜市がスタートしたのが平成 23 年である。

そうした動きを受け、サスティナ実験広場でも、平成 24 年 7 月から野菜市が開催されることになった。主催は NPO 法人牧場跡地の緑と環境を考える会、協力団体として柏農家の野菜市運営委員会、という体制でスタートした。月 1 回の開催で、夏は朝の 7 時から、冬は 15 時から 1 時間の開催であった。しかし、月 1 回の開催はリズムがつかみにくく、NPO としては毎回広報することが、農家としては出店者への連絡や調整することが、大きな負担となってしまった。それを受け、平成 25 年 6 月からは、週 1 回・水曜日の 7 時～8 時の開催に変更された。合わせて、主催が柏農家の野菜市運営委員会となり、NPO は場所の提供と会場設営のサポートという役割になった。現在もこの体制で継続されており、平成 27 年に入ったあたりから客が定着し、地域に根付いた野菜市になったという。隣接する公園でのラジオ体制がちょうど終わる 7 時頃は、高齢者を中心に多くの人が朝市を訪れ、住民同士の交流の場になっている。野菜市に合わ

せて、NPO がコーヒーやスープの販売もしており、カシニワがコミュニティ・スペースとして機能している好例である。週 1 回のリズムは農家にとっても住民にとっても適しており、生活にうまく組み込まれている。

このようなカシニワでの野菜市は、地域住民が自然とカシニワに足を運ぶ機会を創出し、住民同士が交流を深める場となっていることに加え、農家としても新たな販路や地域とのつながりを得ており、若手農家への支援にもつながっている。サスティナ実験広場では、花壇スペースを住民に貸し出す取り組みも行っており、地域住民が少しずつカシニワの維持・管理にも参加しつつある。野菜市によって新たな利用者呼び込むと同時に、活動参加への窓口を設けており、持続的な緑地の管理が行われている。また、野菜市の開催も、NPO がしっかり会場の準備やサポートを行っている点が大きく効いており、サービス提供者と活動団体の連携が重要であると言える。



図 9 野菜市の様子

②移動販売：里山広場／増尾の里山を守る会

増尾の里山を守る会は、耕作されなくなった農地を借り受け、平成 18 年から花畑と広場の整備を行っている。また、近くの里山の林道の清掃活動や、道路アダプトプログラムを活用した道路沿いの花壇の整備等も合わせて行っている。「カシニワ制度」には平成 23 年 5 月より参加している団体である。

広場には、間伐材を利用したベンチやテーブルが設置されており、整備活動の休憩スペースとして談笑の場に使われている。また、年に数回、そのスペースを利用して、野菜や花苗のフリーマーケットやハーモニカのコンサート、豚汁の食事会等、近隣住民も交えた交流イベントを開催している。より頻度をあげて、コミュニティ・スペースとして活用していきたいという思いもある一方で、住宅に囲まれていることから近隣への迷惑にならないか、民有地であることから所有者に迷惑がかからないか、といった懸念材料もあり、動けていない面もある。その中でも、活動日に簡易的なブースを設け、活動の中で育てた花や、近所の農家が作った野菜等を販売して、地域住民に少しずつ使ってもらおうよう動いている。

また、活動日である毎週火曜日には、豆腐の移動販売車が広場を訪れている。千葉県内のいくつかのエリアで販売をしている業者で、火曜日には柏市内を巡回している。広場がちょうどよい停留場所となること、火曜日がちょうど活動日でメンバーが広場に集まっていることから、広場で移動販売をするようになった。現在は、団体のメンバーが利用することがほとんどだが、今後地域に浸透し、近隣の住民が利用すれば、カシニワに立ち寄る機会を生み出すことになる。なかなか団体としては定期的に交流イベントを仕掛けられない中で、毎週実施される移動販売は、団体にとってもプラスに働く可能性がある。

一方で、移動販売の詳細な情報が近隣住民には知れ渡っていないようであり、周知を図ること、カシニワの多面的利用を促進することができると考えられる。2-5の広報ツールの検討で、再度触れることとする。



図 10 移動販売の様子

③多目的スペース：高柳・風薫るペレニアルガーデン／風早南部ふるさと協議会

平成 26 年に風早南部ふるさと協議会と高柳近隣センターが連携し、近隣センター敷地内に新設した花壇を用いて、ペレニアルガーデンの連続講座を実施した。その受講生が、講座修了後チームを作り、花壇の整備活動を展開している。風早南部ふるさと協議会が運営主体となり、協議会の管理の下、メンバーが定期的な活動を行っている。

風早南部ふるさと協議会は、積極的にまちづくり活動を展開しており、カシニワに隣接した児童センターの一角で、コミュニティ・カフェも運営している。パソコン教室や押し花作り等、様々な生涯学習プログラムが実施されている。また、近隣の農家に声をかけ、平成 25 年からは毎週土曜日の 8 時 30 分～9 時 30 分で朝市を開催している。朝市の際には、コミュニティ・カフェがオープンしており、お茶を飲みながら農家の到着を待つ住民の姿が見られる。まさに先述した豆腐の移動販売において、目指したい光景である。風早南部ふるさと協議会では、協議会がそれぞれの取り組みに対して実行委員会をつくり、それらが連携しながら、カシニワを含めて、近隣センターと児童センターの敷地が、一つの地域交流の拠点となりつつある。

協議会のメンバーは「動ける人数が限られている中で、色々な取り組みを掛け合わせていかないと持続することは難しいし、掛け合わせていくことで効果をより大きくできる。」と語っている。まさに多面的利用と言える取り組みである。この事例は、どちらかと言うと、近隣センターや児童センターの多面的利用を図る中で、カシニワを関連させた、という流れだが、カシニワを様々な視点から活用していくことで、複数の活動が重なり合い、掛け合わされ、地域の拠点となっていくことも十分あり得る。



図 11 風早南部ふるさと協議会の取り組み

3つの事例から多面的利用へのヒントを整理する。

1. 買い物の場の創出

野菜や豆腐、花苗等、買い物の場としてカシニワを活用する方向性が一つ考えられる。買い物という日常での当たり前の行為を組み込むことで、誰もが気軽に訪れる空間となり得る。郊外住宅地の高齢化が進む中で、生鮮食品を身近な場で購入できることは、地域にとっても重要であり、ニーズも大きい。また、食の安全性に対する市民の関心も高まっており、野菜市とカシニワは相性がよいと考えられる。一方で、移動販売のように既存の業者が立ち寄るだけの場合は、カシニワ管理団体にとっての負担が少なく済むが、野菜市の場合は、ある程度団体の準備やサポートを要する。こういった形がそのカシニワに合っているか、検討しながら進める必要がある。

2. 農との連携

農家側から見ても、野菜市の開催場所としてのカシニワは魅力的である。車で入ることができる、ある程度の広さが確保されている、住宅地の中にある、という条件が求められるが、今後増加すると予想される住宅地の中の空き地は、受け皿としてのポテンシャルが高い。それを住民が手入れをして、いつでも使えるようにしているカシニワは、農家にとってありがたい場所である。また、新たな農作物の販売方法、農業のスタイルを模索している農家への、市民ができる支援の一つの形と言える。カシニワでの野菜市の開催は、空き地の利活用方法だけでな

く、農業振興の視点からも、検討していくべきテーマであると考えられる。

3. 活動の補完性

多面的利用の持つ可能性として、複数の取り組みが連動することで、お互いに補完し合うことができる点が挙げられる。カシニワを整備・管理する団体が全ての取り組みを独自にやることは難しい。サービスを提供する人、それをサポートする人、それを利用する人、それを広める人、地域住民や事業者ができることを少しずつやることで、取り組みが成り立つ。そういった体制は、一つの空間を共有することで構築しやすくなると思われる。カシニワのような空間が受け皿となり、各活動が展開されることで、徐々に連携体制が生まれてくると考えられる。また、買い物においては、サービス提供者と利用者という構図がシンプルであり、取り組みやすい分野と言える。他の分野でも同様に、子育てや介護予防、防災・防犯等、地域のニーズに応じて展開が可能であると考えられる。

こうした視点を基に、サービス提供者やカシニワ活動団体へのヒアリングを行い、社会実験を行った。次項で整理する。

2-4 多面的利用社会実験

本調査では、2つの社会実験を実施した。1つは、野菜市の新たな形態を模索するための実験、もう1つは、子育てサービスの導入の実験である。

① 野菜市

【背景と狙い】

先述した事例の通り、野菜市とカシニワの相性はよいと考えられる。「カシニワ制度」としては、カシニワ活動地で、同様の野菜市の開催を検討していく必要がある。まず、他地域への野菜市の展開に関して、「柏農家の野菜市運営委員会」、そして柏の農のブランディング・PRを推進している「フードコミュニケーター森脇菜採事務所」にヒアリングを行ったところ、現状のスタイルで他地域に展開していくには、NPO法人牧場跡地の緑と環境を考える会や、風早南部ふるさと協議会のように、カシニワ活動団体からの十分なサポート体制が必要とのことであつた。一方で、地産地消を進めたいものの、実は本市中心部ではなかなか柏産の野菜を購入する場がないのが現状であり、JR柏駅近辺で同様の野菜市が実施できるのであれば、新たにチャレンジしたい、との考えであつた。特に、柏駅周辺の飲食店とのつながりをつくることは、今後の農家の販路を確立することができ、それを目指して野菜市を展開することとなつた。また、飲食店としても、柏産の野菜を仕入れたくても、近所で手に入る場がない状況であり、野菜市の開催のニーズは強かつた。農家と直接顔を合わせる機会もなかなかないため、今回の野菜市が繋がりを作る良いきっかけになることが期待される。

現在、柏駅周辺には、野菜市が開催できるようなカシニワが存在していないため、実験的に土地を借り、新たな空き地の活用法として検討することとした。ひとまず野菜市を空き地で開催することを機に、空き地を緑地として管理する動きや、他団体が活動地として利用する可能性もあり、そうした動きにつなげるためのヒントを得ることも目指したい。既存のカシニワでの野菜市の開催に加えて、野菜市の開催からのカシニワの誕生、という流れもあり得る。

野菜市の備品の管理や、飲食店と連携した料理ワークショップ等の開催も視野に入れ、次章で扱う空き家の利活用も検討したが、適した物件がなかったため、ひとまず空き地を探し、交渉した。使用する空き地の所有者は、元々本市公園緑政課とつながりがあり、「カシニワ制度」への理解もあつたため、週1回土地を借り、野菜市を実施することになった。狭い路地の奥にある土地で、道路が整備されない限り建物を建てることができない土地であり、所有者としても、ずっと空き地であるよりは、地域住民に活用してもらいたい、という想いがあつた。

周辺住民には、事前に説明をし、使用の旨を伝えた。住宅に囲まれた土地であるため、やはり心配の声もあったが、実験的にスタートし、様子を見ながら柔軟に対応していくことを説明し、理解してもらった。

【実施】

農家の集荷や出荷作業、飲食店の休憩時間、住民に迷惑のかからない時間帯を考慮し、平成28年1月～2月（調査としては2ヶ月の開催。イベントとしては3月も実施。）の毎週水曜日の14時半～15時半で、野菜市「路地裏マルシェ」を全7回開催することとなった。毎回5～6軒の農家が出店し、直接消費者に販売を行った。また、近所のパン屋や珈琲屋にも参加をしてもらい、より多くの住民が気軽に足を運べるような空間を目指した。来場者は初回から順に、77人、77人、78人、83人、86人、93人、108人と増え、徐々に地域に浸透している様子が見て取れる。野菜市を利用する飲食店は、初回は5軒程度であったが、2月には15軒程の数に増えている。



図12 空き地と路地の様子



図13 野菜市の様子

【効果と課題】

まず、低未利用地の管理に関しては、初回開催時の前に農家が草刈りを行っている。農家にとっては苦にならない作業であり、空き地の問題点である雑草の処理は、農家が参加すること

で解消された。野菜市に出店する代わりに、農家が雑草の処理を行う程度であれば、持続的に管理することが可能である。

飲食店にとっては、野菜が購入できるだけでなく、直接農家の話を聞き、野菜の特徴や情報、調理法を聞くことができることも大きなメリットとなった。将来的に、農家と飲食店が連携し、一緒に柏の農のブランディング・PRができるようになれば、都市部と農地が隣接する本市ならでは、農地の守り方を見出すことができるかもしれない。

周辺住民からの理解も、回を重ねるごとにイメージが共有され、深まったと言える。また、野菜市を実施したことで、さらにどういったサービスやプログラムが必要か、ニーズがあるか、実際に聞くことができた。そうしたニーズに対し、住民がただ受け身になるのではなく、協力したり運営したりと、何かアクションにつながることを望ましい。例えば、野菜市を継続したいのであれば、自治会や近隣のマンション管理組合が土地の借り主になる、「カシニワ制度」を活用して整備活動を始め、野菜市の運営スタッフとして手伝いをする、といったように、野菜市によってメリットを受ける主体が、協力し合う関係性を構築したい。野菜市を契機にカシニワとしての展開が生まれれば、そこで飲食店がワークショップを開いたり、住民がコミュニティ・スペースとして使ったり、マンション暮らしの住民が花壇をつくったりと、様々な多面的利用が考えられる。放っておいては再生されることのない空き地が、地域の暮らしの場として活用される可能性がある。2ヶ月の実験では具体的なアクションまでは到底たどり着かないが、今後もうまく継続させながら、農家・飲食店・住民の3者が協力し合うことで成り立つ「買い物場」「コミュニティの場」に向けて、検討を進めていくことが大事である。

② 出前保育

【背景と狙い】

多面的利用における買い物以外のサービスにも着目する。カシニワへのサービスの導入に関しては、地域に必要とされるサービスを身近なところに持っていくことが求められる。高齢者や子育て世代の徒歩での移動が中心となる住民に対して、徒歩圏内でのアクセスを可能とすることが、一つの方向性としてあり得る。例えば、子育て支援サービスや介護予防サービス、さらには様々な生涯学習サービス等が挙げられる。これらのサービスは近隣センターや自治会の集会所で実施されることが多いが、そうした施設が不足している地域や、屋外での実施が好ましいプログラムを、まずカシニワに組み込んでいくことを考えた。

行政の担当課や関連団体にヒアリングを実施したところ、民間の吉野沢保育園が関心を示してくれた。吉野沢保育園は、地域子育て支援センターを設置しており、就学前の乳幼児と保護者、妊婦の方が交流できる場を提供したり、子育てに関する相談を気軽にできる場づくりを行ったりと、子育て支援のための地域の総合的な拠点の形成を目指している。その中で、園内で

の相談会等の開催に加えて、出前保育を実施している。出前保育とは、子育て支援サービスのニーズのある地域に子育て支援センターが出向き、誰でも気軽に参加できる交流イベントを実施するプログラムである。子育て中の親が、ママ友を作ったり、地域デビューしたりするきっかけになるよう、親子でのふれあい遊びの体験会を、公園や集会所で定期的に行っている。集会所では、大きな和室を借り、その中でいくつかのプログラムを順番に開催する機会が多いが、ずっと同じ部屋にいて、子どもたちが飽きやすかったり、自由に動き回れなかったりと、制約がある。屋外での開催だとその制約をクリアできるが、公園は使用許可の手続きが面倒であったり、トイレが使いにくい形態であったりと、相性もある。また、ちょっとした休憩スペースやおむつを代える場所として、利用できる屋内空間が近くにあることが望ましい。今回、既存のカシニワの中で条件の合う場所を選び、実験的に出前保育を実施することとした。

NPO 法人牧場跡地の緑と環境を考える会は、先述したように、地域住民にカシニワを普段から利用してもらえよう、積極的にしかけている団体であり、今回の出前保育にも関心を持ってくれた。また、保育園等、子育て支援サービスの不足している地域でもあり、地域ニーズも高い地域であった。カシニワに隣接して「カシニワ制度」のオープンガーデンに登録しているカフェもあり、休憩スペースとしてパーティールームを提供してくれることも、実施できた一つの要素であった。

【実施】

平成 27 年 11 月 20 日(金)の 10 時～12 時に、サスティナ実験広場で出前保育を開催した。周辺にはチラシのポスティングを行い、近隣センターにもチラシを配布した。柏市子育て支援課が実施する子育て支援イベントや HP でも告知を行い、参加者の募集を呼びかけた。

当日は 10 組の親子の参加があり、カシニワ内に 4 つのブースを設け、子どもたちが自由に遊びながら、親子同士で触れ合えるようなプログラムを実施した。一時雨が降ったため、隣接するカフェの中で一部プログラムを開催した。雨のため車で来る方もいたが、参加された方は皆徒歩圏内に住んでいる方であった。

また、12 時前には、パンの移動販売にも来てもらい、ほとんどの親子が買い物をしていた。市内を巡回しているパン屋であり、普段から吉野沢保育園で販売を行っている。今回の出前保育に合わせて、立ち寄ってもらうことができた。移動販売車を 2 台所有しており、要望があればどこでも出向くことができるという。

【効果と課題】

まず、参加者が全て地域住民であったことから、歩いて行けるところにサービスを運ぶことの重要性が確認された。参加者へのアンケートでも、地域に子育て支援サービスが不足してお

り、皆情報収集に敏感であるという話があった。地域で求められているサービスの受け皿として、カシニワが機能したと言える。

特に子育て支援サービスは行政としても力を入れるべき分野であり、行政担当課と保育園がうまく連携して定期的に開催されることが望ましい。実施した吉野沢保育園としては、今回のような出前保育はニーズもあり、他の地区でもうまく展開したいところだが、やはり1つの保育園だけでは対応できる範囲に限られる。他の地域子育て支援センターとも連携しながら、市内全域でカシニワを活用しながら出前保育を展開できれば、柏市全体の子育て環境の向上につながるであろう。

今回、カシニワという屋外空間・緑地を活用することで、子どもたちがのびのびと遊べる魅力的な空間を生み出すことができ、出前保育というプログラムにとって大きなプラスとなった。一方で、天候に左右されるため、雨天時の対策や、プログラムの変更等の情報伝達手段に関しては課題が残る。イベントの広報も含め、SNS等を活用してリアルタイムに情報を発信、取得できる仕組みがあれば、今の子育て世代にとってより参加しやすいサービスになるであろう。

参加した住民の多くは、初めてカシニワを訪れた方であった。こうしたプログラムを定期的で開催することで、これまで認知度が低かった若い世代にも、カシニワを認知・理解してもらうことにつながるであろう。先の話になるが、その後、どうカシニワの管理や運営にも関わってもらうかについては、きちんと検討しなければいけない。吉野沢保育園としては、出前保育に参加した方々の中から、将来の地域サポーターを育てていくことも狙いとしており、そうした保育園の動きもうまく合わせ、カシニワを地域住民で支える仕組みの構築を考えていきたい。



図 14 出前保育の様子

2-5 広報ツールの検討

多面的利用を進める上では、様々な主体が様々な活動を展開するため、情報の発信・共有が重要になってくる。増尾の里山広場での移動販売を例に挙げる。先述したように、増尾の里山広場での移動販売においては、周辺住民に正確な情報が提供されていない点が、課題であった。そこで本調査では、団体の活動紹介に加えて、移動販売の情報も掲載したチラシを作成し、周辺にポスティングを行った。しかし、これまでのところ、配布前と比べて大きな変化はない。要因としては、移動販売車の特性上、多少の時間の前後があり、ちょうどよいタイミングで利用できない点の一つがある。活動団体のメンバーは常に広場にいるので、移動販売が来たタイミングで休憩を取り利用すればよいが、住民にとっては移動販売が来るのに合わせて外出しなければいけない。広場をうまく活用し、住民同士が談笑しながら、移動販売の到着を待つような姿が望ましく、その仕掛けを考えていく必要がある。また、いつ移動販売車が来るのか、SNS等を活用して、リアルタイムでお知らせできるような媒体の利用も考えられる。出前保育の社会実験においても、住民に対して正確な情報をリアルタイムで伝える必要性が指摘できる。本項では、こうした多面的利用における広報手段に関して検討する。

そもそも、カシニワ活動団体による活動の発進力が乏しいことは、「カシニワ制度」における大きな課題であった。活動が高齢者中心になっているため、スマートフォンやPCといった手軽な情報発信手段に不慣れであったり、情報の発信に時間がかかってしまったりしがちである。また、市のHPも、制度の説明や登録者の情報等、静的な情報の発信には向いているが、イベントの開催案内や花の見頃情報といった旬な情報を発信することには適していない。更新をするにも、活動団体からの情報を一旦担当者が集約する必要があり、時間も負担もかかってしまう。また、個々の団体でHPを開設する等、しっかり情報発信をしている団体もあるが、「カシニワ制度」としてそれらの情報を細かくキャッチアップできているわけではない。

一方で、市民もなかなかカシニワに関する情報を得る機会がない。これまでもパンフレット等を作成・配布してきたが、行政が行うとどうしても紙媒体での発信がほとんどで、市民が日常生活の中で情報に出会わないのが課題である。

こうした課題は、カシニワの多面的利用を進めるにあたって、取り除かなければいけないハードルである。そのため本調査では、多面的利用を円滑に進めるための広報ツールの検討も行った。スマートフォンやタブレットを使用し、簡単にカシニワに関する情報を各団体が発信でき、それらが一つのHP内に集約されるような、カシニワのポータルサイトを試験的に開設した。



図 15 試験版ポータルサイト

各団体がアカウントを持ち、スマートフォンやタブレット、パソコンからマイページにアクセスできる。マイページからは、「イベント情報」「活動報告」「見頃情報」「支援・募集」の4つのカテゴリーの記事を投稿することができる。写真も簡単にアップできる仕組みで、カシニワ整備活動の最中でも気軽に投稿することが可能となった。

平成28年2月2日(火)、3日(水)に説明会を兼ねたワークショップを実施し、カシニワ整備活動団体メンバー14名が参加した。実際に操作をしながら、カシニワ整備活動における利用に関して、意見やアイデアを聞き、ポータルサイトの改良点や方向性を議論した。また、その後も実際の活動で利用してもらい、適宜ヒアリングを行った。



図 16 ワークショップの様子

参加した団体としては、①まだ発足して間もない団体でHPを持っていない団体、②HPを持っているものの、更新や管理が負担となっており、うまく活用できていない団体、③HPを積極的に活用しているが、さらにポータルサイトも連動させ、情報を広く発信していきたい団体、の3つのタイプに分けられる。今回のポータルサイトは、どのタイプの団体にも利用価値があり、団体間の情報共有ツールにもなると好評であった。「支援・募集」に関するやりとり等、

SNSのように直接メッセージを送り合える機能や掲示板のように書き込める機能があると、より活発に使われる可能性がある。住民の力で維持管理をしていくカシニワでは、団体間が協力し合い、お互いの活動を補完し合う姿が理想的で、そうした体制構築への一つの要素となり得る。

参加者からは、今回のようなワークショップを定期的で開催し、カシニワ活動団体の情報発信スキルを向上させていくべきとの要望があった。ポータルサイトという機能の支援だけでなく、それを扱う知識やスキルの取得も支援することで、「カシニワ制度」としての発信力を高めていく必要がある。

カシニワが多面的に利用されると、様々な光景がカシニワで見られるようになる。そうした動的なカシニワの様子が、ポータルサイトで集約されることで、「カシニワ制度」の魅力の発信にもつながる。正確な情報の発信と同時に、カシニワの魅力自体を表現する媒体として、発展させていきたい。

2-6 多面的利用による持続的な緑地管理モデル

調査より得た、多面的利用による持続的な緑地管理モデル構築へのヒントを下記に整理する。

①地域に不足するサービスの受け皿としての低未利用地

既存のカシニワの多面的利用として野菜市や移動販売が実施されており、固定されていない販売形態を受け入れる空間として、カシニワを位置付けることができる。本市では、新規就農者の販売ルートとして、農家による野菜市が1つの動きとなっているが、販売場所の確保や準備、運営という面で課題も多い。カシニワでの実施においては、活動団体のサポートがあり、農家としてもメリットの大きい形態となっている。野菜市を機に、カシニワを訪れる住民も多く、カシニワの認知にも効果があると言える。一方で、移動販売は認知が低く、活動団体会員による利用が主になっており、詳細な日時やルートを正確に地域住民に発信する必要がある。今回試験的に制作した広報ツールは、高齢者中心の活動団体でも簡単に使用できるものであり、住民の利用を促進する可能性を持っている。また、保育園の子育て支援サービスも、サービス不足地域での開催・屋外での開催という点で相性が良いこともわかった。今回は1つの保育園の単独の取り組みとなったが、市内に点在するカシニワを受け皿に、保育園同士、さらには担当課が連携し、サービスを展開していくこともあり得る。子育て支援に関わらず、福祉や介護予防、保健といった分野で同様の展開可能性があり、地域に不足するサービスを補っていく1つの方法として、カシニワのような低未利用地の利活用が考えられる。

②多面的利用の結果としての緑地の維持

低未利用地の多面的利用において、保育園であれば出前保育の開催、農家であれば農産物の販売、飲食店であれば新鮮野菜の仕入れ、地権者であれば維持管理負担の軽減、といったように各々がメリットを享受することでサービスが成り立つ。「緑地を生み出す」ということが目的でなくても、各主体が各々の課題の解決や目的の達成のために動くことで、結果として低未利用地が緑地として維持される。「カシニワ制度」では、低未利用地を活用し、新たに緑地を生み出すことを目指しているが、それとはまた違った、多面的利用の結果としての緑地というものもあり得るのではないだろうか。販売やサービス提供を目的とした多様な活動による低未利用地の活用を支援するような、新たな枠組や仕組みを検討していく必要がある。

③ メリット享受者による共同管理

このように、カシニワを多面的に利用していくことで、地域の暮らしに役立てていく方法に加えて、カシニワとは違った形での、低未利用地の共同管理が考えられる。社会実験の野菜市

のように、農家自身が低未利用地を管理していく方法もあり、緑地としての最低限の維持管理は可能である。ただ、より魅力的な空間としていくには、周辺住民や飲食店が参加・協力し、コミュニティの場へと発展させていく必要がある。サービスの受け手も、低未利用地の管理や広報等、それぞれが自分のやれることを少しずつ出し合っていくことで、サービスの担い手への支援にもつながり、結果としてサービスを享受できる。さらには低未利用地が緑地としても管理されることで、居住環境の向上にもつながる。サービスの担い手と受け手が支え合いながら多面的に利用していく、新たな緑地の創出を目指していきたい。

第3章 庭の活用をステップとした空き家対策モデルの検証

3-1 調査の目的

本調査では、全国的に増加が懸念されている空き家に着目し、空き家の庭の緑地としての利活用の可能性を探る。昨年度の調査より、カシニワに屋内空間を設けることで、活動の幅が広がり、コミュニティ・スペースとしての機能が強化される可能性が示された。空き家の庭をカシニワとすることで、将来的には空き家の内部の利用も合わせた、地域コミュニティの拠点となる緑地空間が創出できるのではないかと考えている。また、空き家対策が全国的に叫ばれるものの、なかなか有効な実行策が提示されない中で、庭の利活用から空き家問題に切り込んでいくことができないか、検討することも調査の目的とする。

空き家の利活用が進まない大きな要因として、所有者が貸したがないことが挙げられる。低頻度ではあるが内部を利用していたり、荷物を置いて倉庫のように使っていたり、地域住民に貸し出すことに抵抗があったりと、いくつかのハードルがある。それに対して、庭の利活用を最初のステップとして展開することで、ハードルを少しずつ取り除いていけないかと考えている。

まず、庭のみを所有者から活動団体が借り、カシニワ整備活動を始める。活動を継続していく中で、物置やトイレ等、屋内空間が必要になってくると想定されるが、徐々に所有者からの理解を得ながら、少しずつ内部を使い始める流れが作れないか検証する。所有者としても、庭のみを貸し出すことは、ハードルの低い設定だと考えられる。むしろ、庭の草刈り等を活動団体が請け負ってくれることはプラスに働き、庭を適正に管理することで、建物自体の老朽化もある程度遅らせることができるであろう。そうして庭を使った緑地の整備活動が進められる中で、所有者としても活動団体との信頼関係を構築でき、活動への理解が深まると考えられる。時間をかけてその過程を踏むことで、カシニワ活動団体への協力が得られ、将来的には内部の利用も可能になるのではないかと考えている。そうした仮説の下、調査を進めることとする。

3-2 調査の方法

まず、空き家の庭の利活用に関心のある市民団体、町会にヒアリングを行った。どういった利用を希望しているのか、活動によって所有者や地域にどういったメリットがありそうかを整理した。それに基づき、希望に合う空き家を、一昨年度・昨年度の調査で構築した低未利用地データベースを活用してリストアップし、所有者とコンタクトを取れる物件に関しては、所有者にヒアリングを行い、活動団体と所有者のマッチングを図った。そのうちの1軒で両者の合意を得ることができ、「空き家の庭カシニワ実験」として庭の利活用を開始した。庭の整備活動を継続的に観察すると同時に、活動団体、所有者にも適宜ヒアリングもしながら、空き家の庭をカシニワとして活用できる可能性と課題、さらには空き家対策への可能性と課題を整理した。

上記の社会実験に加え、全国の空き家対策の先進事例を調査した。空き家対策における工夫や課題、重要な視点を得ることを目的に、5つの事例を見学し考察した。

また、市内の町会・自治会を対象として、「地域内の空き家に関するアンケート調査」を実施し、空き家問題への町会・自治会としての対応や姿勢を把握した。回答を得た町会のうち、3団体にヒアリングを行い、町会の取り組みの詳細な内容を把握するとともに、空き家対策への課題と可能性を整理した。

これらの調査から得た知見を整理し、空き家の庭の活用をステップとした空き家対策手法の検討を行った。また、それをわかりやすい形でパンフレットとしてまとめ、「カシニワ制度」によって空き家の庭の利活用を促進するため、空き家所有者や市民に広く配布を行った。

3-3 空き家の庭カシニワ実験

先述したように、市民団体及び所有者へのヒアリングから、1件のマッチングが成立し、カシニワとして整備されることとなった。詳細を下記に整理する。

【市民団体】

空き家の庭の利活用を始めたのは、KSEL（柏の葉サイエンスエデュケーションラボ）という地元の大学生を中心とした市民団体である。科学分野を専門とする学生によって運営されており、科学をテーマに、地域住民同士が交流するイベントや体験会を開催している。科学コミュニケーションを通じて、地域の団らん場の場を創出することを目指した団体である。

柏の葉地域を拠点に、身近な場所で科学に触れることのできる「街まるごと科学館 Exedra」を企画しており、その一つとして体験農園の実施場所を探しているところであった。将来的には、常設の展示空間も欲しいとのことから、空き家の利活用も視野に入れて場所探しをしていた。今回の実験にも関心を持ってもらい、柏の葉地域でいくつか空き家をリストアップし、実際に何軒かを外から見学してもらった。その中で立地や広さ等の条件が好ましい1軒を希望し、マッチングを図った。

【所有者】

マッチングを図った物件は数年前までカフェとして利用されていた物件であった。所有者自らが副業としてカフェを経営していたが、家庭や仕事の都合で経営を続けることが困難となり、閉店することとなった。閉店後も内部を倉庫として使っており、定期的に利用はしているものの、庭も広く管理になかなか時間を割けず、雑草の処理等の管理に困っているところであった。ヒアリングを行ったところ、KSELの活動自体にも関心を持ってもらい、庭部分を貸し出してくれることになった。空き店舗の敷地面積は約924㎡、庭の面積は約200㎡である。

【使用貸借】

使用貸借の協定は「カシニワ制度」の「カシニワ情報バンク」を介する形で行った。両者の話し合いの結果、無償で貸し出してもらうことになった。また、庭に設置されている物置の使用も許可を得ることができた。さらに、月2～3回の活動頻度であることから、水道も無償で使用できるようになった。平成27年8月に協定が結ばれ、KSELの活動が開始された。活動地の名称は、閉店してしまったカフェの名をとり「ペリカンハウス」となった。整備活動が一段落し、庭の安全性が確保された段階で「地域の庭」として登録する予定である。

【活動内容】

活動を開始した8月には庭の草刈りが行われた。空き店舗の裏手にある部分が平坦で農地として適していたため、体験農園のスペースとなった。道路に面した庭の表部分は、裏庭への通り道として、草を刈り取り、通路をつくった。また、この表部分はバス停のちょうど裏にあり、バス停利用者が快適に過ごせるよう、見通しもよくなるように下草や、フェンスに絡み付いたツタが除去された。道路に飛び出していた雑草もきれいに刈り取られ、見通しがよく安全な歩行空間が確保されるようになった。



図 17 雑草が生い茂る裏庭（左）に開設された農園スペース（右）



図 18 草刈りをする前のバス停裏（左）と草刈後のバス停裏（右）の様子



図 19 整備前（左）より見通がよくなり雰囲気もよくなった歩行空間（右）

裏庭は草刈りの後、開墾作業が行われ、農園スペースが設けられた。8月下旬より、月2～3回程度の頻度で、「理科の体験農園」が実施された。この体験農園では、野菜を栽培すること以上に、その過程で学ぶことに重きが置かれている。植物の成長の過程を観察したり、地中から出てきた昆虫の知識を得たり、土を使って実験をしてみたりと、多様な科学の学びを取り入れたプログラムになっている。毎回小学生の親子が4～5組参加しており、柏の葉地域や、目の前のバス停からバスで15分程の柏駅周辺の住民に加え、流山市等市外からの参加者もいた。KSELが広く広報を行っており、「理科の体験農園」に関心のある人が、情報を得て参加している。徒歩圏内に住む参加者はまだいないが、すぐ近くに別のカシニワ（新若柴町会「自由広場」）もあり、今後カシニワ同士の連携が生まれれば、近隣の住民も参加するような活動に展開していくと考えられる。

また、KSELは当初より、屋内空間を使った展示会の開催を希望しており、そうした気軽に立ち寄れる場があれば、より近隣住民も足を運ぶやすくなるであろう。一方で、内部空間の利用には大きな障害がある。所有者も定期的に空き店舗に立ち寄っており、庭がきれいになっていく様を見て、喜んでいる。KSELの活動の意義も理解しており、内部を活用した展示会もやって欲しいとの想いもある。しかし、空き店舗には耐震性に問題があることが判明した。展示会開催中に事故があった場合を想定すると、貸し出すことは難しい。かといって、耐震工事も簡単には実施できないのが現状である。空き家の利活用を検討していく上では、耐震性や老朽度合の問題が避けられない。



図 20 理科の体験農園の様子

効果】

空き店舗の庭をカシニワとして整備したことの効果としては、空き店舗周囲の歩道の安全性や歩行しやすさが向上したことが挙げられる。加えて、空き家の問題として、安全面・防災面での近隣からの不安は大きな要素で、庭のみの管理でもそれがある程度取り除けることがわかった。特にペリカンハウスはバス停に面している敷地で、バスの利用者が待機する場所でもある。バス停周辺の藪が刈られたことで、見通しがよくなっただけでなく、以前はたびたび出現していた蜂の群れも、整備活動後、見られなくなった。現在は農園スペースが裏庭にあり、なかなか活動が周囲に見えにくい点はあるが、今後道路に面した表側でも何らかの活動が行われれば、活動自体も近隣住民の目に映り、より活動への理解が深まるだけでなく、歩行空間の安全性や雰囲気向上に繋がるであろう。

【課題】

まず、耐震性の問題がある。利活用する上で、安全性の確保は何よりも重要であり、その対策なくして、空き家利活用の発展はない。ただ、所有者としても、耐震工事に大金をかけるだけのメリットがないのも事実である。活動団体が負担するのか、行政からの何らかの補助があるべきなのか、その費用を誰がどれくらい負担するのかは、しっかり議論していく必要がある。

また、所有者と活動団体の意識のずれも多少見られた。所有者は長年使っているもので、強風の際の門の施錠等、細かい注意事項を把握しているが、整備活動を始めたばかりの団体だと注意が行き届かない部分がある。ある程度時間をかければ解決する問題ではあるが、それまでの間に所有者と活動団体がこま目に連絡を取る等、関係性を構築していくことが重要である。「カシニワ制度」のように、行政が間に入って、連携をスムーズにさせていく必要があるだろう。

本年度の調査では、1件の社会実験の実施に留まったが、社会実験には至らなかったケースにも、ここで触れておく。

① A 町会

町会として空き家が増えてきている現状を危惧しており、空き家の管理を町会でできないか検討を始めているところであった。町会の班ごとに、各エリア内の空き家を分担して管理する体制を目指している。「カシニワ制度」にも登録し、空き地も含めて活動地を探すこととなった。所有者の特定は町会が近隣住民への聞き取りをする等で進めているが、そこに時間を要したため、本年度の実験実施とはいかなかった。引き続き、調査を進めており、所有者との交渉ができ次第、活動を展開していく予定である。

② B 町会

「カシニワ制度」を活用し、町会内の都市計画道路予定地にて花壇を整備している。四季を通じて色とりどりの花が咲く花壇を目指しており、その花壇のための苗床として空き家の庭を利用できないかと検討している。本市公園緑政課のデータと町会員への聞き取りによって、いくつかの空き家をピックアップし、所有者への交渉を行ったが、所有者としては有償での貸し出しを希望しており、町会としての貸借は難航している。

③ 市民団体（ガーデニング）

「カシニワ制度」に団体登録し、活動地を探している市民団体である。貴重種を扱った花壇の整備を計画しており、その苗床として、門やフェンス等で防犯性の高い空き家の庭の利用を希望している。活動希望エリアに適した空き家がないため、まだ実施に至っていないが、他地区も含めて、今後利用を検討していく予定である。

④ 市民団体（農家＋飲食店）

多面的利用社会実験にて野菜市「路地裏マルシェ」を実施している団体である。野菜市の備品を置いておく倉庫としての利用、内部を使った料理ワークショップの開催等、当初は屋内スペースを有した空き家の活用を検討していた。いくつかの空き家をピックアップして所有者への交渉を行ったものの、空き家内部は月数回の低頻度での利用があり、貸し出せないとのことであった。その代わりに、空き家所有者が別に所有する空き地を借り、野菜市を実施することとなった。

このように、空き家の庭、そして内部の利用ニーズはあるものの、様々な事情で、スムーズに利用することは難しい。次項では、空き家対策に関して、全国の先進事例を見ることで、空き家対策の現状とヒントを得ることとする。

3-4 先進事例調査

空き家の庭の利活用、さらにその先の空き家の利活用を考えるヒントとして、全国の先進事例の視察を行った。視察した5つの事例の特徴を表1にまとめた。各事例の詳細は「参考資料1 空き家対策事例集」(p52-p)を参照されたい。ここでは、事例視察から得た3つの視点を整理しておく。

① 市民が入り込める「空き」

東久留米市の氷川台農園、横浜市旭区の第九緑の会では、空き家の庭を緑地として活用しているが、空き家自体の管理に関しては、両団体とも全く関与していない。氷川台農園では、所有者と親しい近隣の住民が町会とは別に空き家を管理しており、内部がどのような状況か町会としては把握していない。この2つの事例では、町会としては空き家の内部まで活用したいという意思はなく、一方、所有者としては庭のみ貸すのであれば、防犯上・防災上ありがたいと感じており、双方の意向がマッチしている取り組みである。空き家の内部の利用となると、管理する側も責任が大きくなり、負担となってしまう可能性もある上に、所有者としても他人に入られることには抵抗がある。町会の活動と空き家の管理、この両方がちょうどかみ合った結果が、庭の緑地としての利活用という形になったと言える。

逆に、越前町や長崎市は、老朽化した空き家を解体することで、そこに市民の入り込める「空き」を生み出し、市民の力により管理する体制を築いていると言える。倒壊や火災の危険性のある空き家には、近隣住民も手を出すことが難しい。それを誰もが入り込める空き地とすることで、住民同士がおしゃべりしたり、花を植えたりできる、新たなパブリック・スペースに生まれ変わったのである。空き地や空き家の庭は、市民がまず入り込むことのできる「空き」であると言える。

② 防災・防犯上必要な「空き」

越前町、長崎市の取り組みにおいては、空き家の解体が地域の安全性の向上に貢献しており、そこに行政が介入していく理由・根拠がある。空き家という個人の財産に行政や市民がアクションを起こしていく際に、防災の視点がカギとなっている。周辺住民も、空き家の解体によって得られる安心感は大きく、それが跡地のポケットパークの維持管理への参加のモチベーションになっている。空き地や空き家の庭が、地域の防災の面で必要な場所だと住民が認識できれば、持続的な管理につながっていく可能性がある。

氷川台農園、第九緑の会も、社会実験のペリカンハウスも、空き家の庭に人が定期的に入ることで、防災面・防犯面で、地域の安全性向上に貢献している。放っておくと地域に悪影響を

及ぼす「空き」に、人が入り込むことで地域にプラスとなる「空き」へと変わる。この「空き」の価値の変換が重要になってくる。その変換において、防災・防犯の視点が大きくきいてくると言える。

③「空き」に価値を見出す住民

NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトの取り組みは、新たに移住者が入り、そこで住み・働くことで、「空き」が暮らしの場に転換されている。もちろん、それによって防災・防犯の面で地域に安心をもたらしていることは、他の事例と変わらない。尾道の取り組みが、空き家自体の利活用まで展開しているのは、観光地であることや、坂の町としての景観を有していることもあるが、何より「空き」に価値を見出し、そこに暮らしを埋め込んでいるからである。しかも、「空き」の価値を見出したのは、そこで暮らす住民であり、それに引き寄せられた移住者である。不動産屋が見向きもしなかった、マーケットに見捨てられていた空き家に、住民が価値を見つけ、その価値を磨くことで、空き家が再生された。

氷川台農園も第九緑の会も同様である。所有者にとって使い道がなく困っていた「空き」に対して、うまく利用すれば地域の魅力につながるのではないかと考え、アクションを起こしたものである。

これらの3つの事例から言えることは、空き家問題に関して、最初の引き金を引くのが住民であるということである。むしろ、市場に見放され、行政もなかなか介入しづらい空き家の問題に対して、まず動けるのが住民なのである。空き家によって一番悪影響を受けるのも住民であるし、空き家や空き家の庭が再生されることで一番恩恵を受けるのも住民である。この住民の動きをどう誘発するか、どうコントロールするかが、行政として重要な視点となるであろう。

表1 先進事例概要

事例	概要	空き家への視点	空き家対策のポイント
NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト ／広島県尾道市	NPO による空き家再生の取り組み。行政と連携した空き家バンクの運用、移住者への空き家再生のサポート、空き家再生のモデル事業を展開。	坂のまち・尾道の重要な景観要素として捉え、人が住み、暮らし続けることで、地域の魅力を守っていくことを目指す。	・若い世代、移住者のチャレンジジョブ ・地域での動きに合わせて行政が後からサポート体制を検討
安心と潤いのあるまちづくり事業 ／福井県越前町	密集市街地における危険空き家を除却し、跡地をポケットパークとして整備する取り組み。除却と跡地の維持・管理の実施主体は区（自治会）。	安全な居住環境を守ることを目的に、行政が空き家の解体に介入。空地を生み出すことで、防災性の向上、地域の憩いの場を創出。	・周辺住民の受ける恩恵と、それによる維持・管理へのモチベーション ・行政の窓口の一本化
老朽危険空き家対策事業 ／長崎県長崎市	密集市街地における危険空き家を除却し、跡地をポケットパークとして整備する取り組み。除却は市が実施し、自治会が跡地を管理。	安全な居住環境を守ることを目的に、行政が空き家の解体に介入。空地は斜面地での休憩スペースの創出、歩行空間の安全性の向上に貢献。	・個人による適正な管理と行政の介入 ・行政各課の連携体制 ・空き家の老朽化を防ぐための仕掛け
氷川台農園 ／東京都東久留米市	空き家の庭を自治会が借り受け、農園として整備している取り組み。空き家跡地や、所有者の管理できない梅林地も合わせて、3カ所を開設。	こどもから高齢者まで、安心して暮らせるまちづくりを目指す中で、コミュニティを醸成するための地域資源として空き家の庭を活用。	・大きなまちづくりビジョンの中での位置付け ・地域資源として、課題解決のツールとしての空き家の利活用
第九緑の会 ／神奈川県横浜市旭区	市の緑化事業のモデル地区として、緑のまちづくり活動を展開。その一環で、空き家の庭を花壇整備のための幾病状として活用。	持続的な地域緑化のための花苗の自給システム構築を目指し、空き家の庭や空き地の利活用を検討。	・積極的に地域課題に取り組む自治会と住民との信頼関係 ・自治会活動の底上げのための行政の支援体制

3-5 地域内の空き家に関するアンケート調査

前項では、空き家問題に関して、地域住民がどのような姿勢や考えを持っているのか、その上で動けるのかが重要な視点として整理された。本項では、柏市内の町会に対してアンケートを行い、地域の空き家問題の現状と、それに対する町会の動きを把握した。しかし、当初は全町会への配布アンケートを予定していたが、他課の取り組みとの兼ね合いで本年度の実施が困難となったため、一部の町会へのアンケートの直接配布、それに基づくヒアリングを行うに留まった（回答数：17件）。次年度以降、担当課が全市的な調査を実施する予定であり、詳細なデータはそちらで把握することとする。本調査は、各町会がどのような動きをしているのか、考えているのかを広く見るサンプル調査として位置付け、実施している。質問ごとに下記、要点を整理した。なお、アンケートの全データは「参考資料2 地域内の空き家に関するアンケート調査」(p)を参照されたい。

地域内の空き家に関するアンケート調査（平成27年7月～10月に実施）

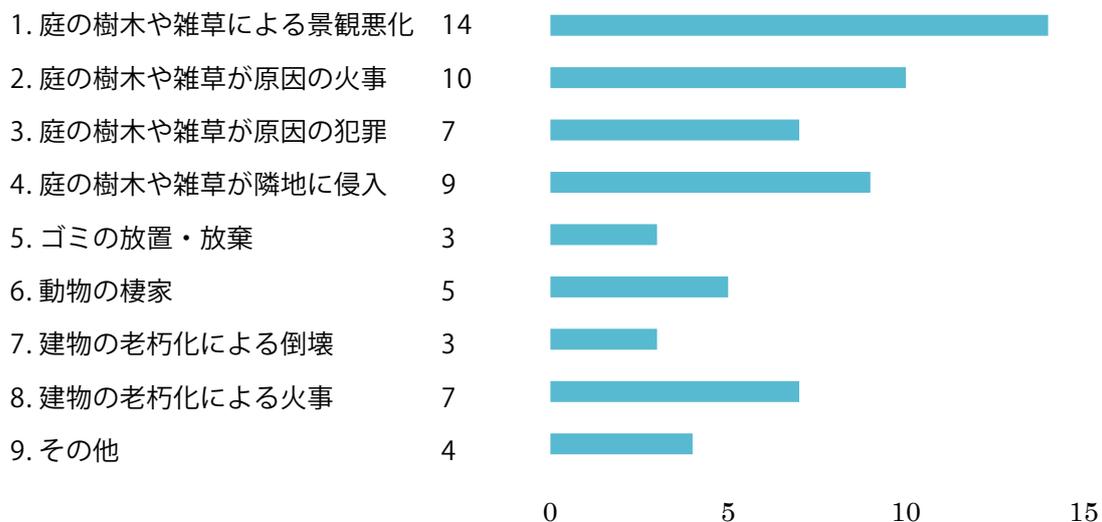
配布町会：40件 回答数：17件

質問1】現在、町会内に空き家は存在しているか？（複数選択）



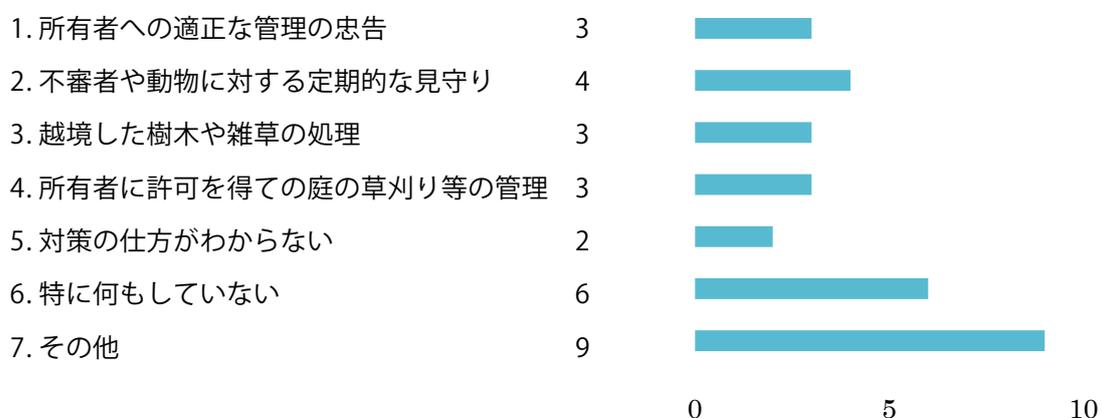
町会である程度、空き家の目処がついている様子が伺える。やはり地域住民は地域内を歩く中で実際に目にしたり、住民同士で情報共有をはかったりしながら、空き家の存在を把握しているようである。統計的な調査・データからの判断が中心となる行政とは異なる視点で空き家を見ていると言える。行政と町会が連携し、両者の視点を重ねながら、空き家対策に取り組んでいくことが有効だと考えられる。

【質問 2】町会内の空き家に関して、地域で困っていること、懸念していることは？（複数選択）



やはり、庭の樹木や雑草が住民の目に留まり、懸念事項になっているようである。それに対しては、空き家の庭カシニワ実験で見られたように、庭部分のみを緑地として市民が入ることで、ある程度対応できると考えられる。「その他」の回答としては、「強風時に屋根の一部が飛散」「越境した樹木が交通の妨げに」「何かあった時の連絡先がわからない」といった内容が挙げられた。

【質問 3】町内会の空き家に関して、町会として何か対策を行っているか？（複数選択）



対策に関しては、町会によって様々な動きを起こしている。中には年に1回独自に空き家調査を実施している町会もあり、正確な空き家データを把握している。ある町会では、町内会の一斉清掃の際に、所有者から許可を取り、庭に入っの草刈りや、越境した樹木の剪定等を行

っている。また、将来的に住民同士のお茶飲みスペースとしての活用を検討している町会もあった。まだ、問題視するような空き家が存在しない地域でも、将来的な空き家の増加を懸念しており、全体的に空き家への意識は高い。さらに、何か町会としてアクションをしなければいけないという責任感も感じられる。既に多様な取り組みが生まれており、「カシニワ制度」としてサポートできる部分も多い。他課とも連携しながら、そうした町会の動きをサポートするような仕組みを検討していくことが重要であろう。

3-6 普及啓発冊子の作成

先述したように、町会が地域内の空き家に対してアクションを取っていく方向性が、一つ大事になってくる。これから空き家が増加する中で、そうした町会の動きを誘発していきたい。空き家の庭を管理するだけでも、周辺の安全性の確保につながることから、まず「カシニワ制度」によって、空き家の庭の管理・利活用を推進していく。本調査のまとめの一つとして、その普及啓発のパンフレットを作成し、各町会に配布をした。



図 21 普及啓発パンフレット (表) 空き家問題をめぐる視点の整理

パンフレットでは、氷川台農園や第九緑の会といった、自治会単位で行っている先進的な取り組みを紹介し、町会が動くことで地域が変わっていくことを示すと同時に、空き家の庭カシニワ実験の具体的な様子を載せることで、空き家の庭の活用イメージを持ってもらうことを目指した。来年度以降、各町会の動きをさらに誘発させる仕組み、サポートする体制を検討していく。

4 『カシニワ制度』での取り組み

平成27年、「カシニワ制度」に、空き家の庭を活動地とした取り組みが加わりました。市民団体「柏の葉サイエンスエデュケーションラボ (KSEL)」が体験農園を開設しています。所有者が管理に困っており、雑草が生い茂ってしまっていた庭が、親子で自然に触れ合いながら農作業を体験できる「学びの場」へと生まれ変わりました。建物内部を使った科学館のような展示会の開催も検討していますが、空き家には耐震性の問題もあり、慎重な対応や議論が求められます。

「カシニワ制度」では、こうした空き家の庭を活用した取り組みを1つのスタップとして、魅力的な緑地の創出だけでなく、地域の安全性確保や空き家自体の利活用も目指して、町会や市民団体の皆さんと一緒に、豊かな地域づくりを進めていきたいと考えています。

緑は楽しい。
カシワの
カシニワ



ニワやん カシニワ雑草 マスコット キャラクター

発行：柏市公園緑政課（平成28年2月作成）
〒277-8505 柏市柏5丁目10番1号
Tel：04-7167-1148 Fax：04-7167-2266
E-mail：info-knry@city.kashiwa.lg.jp

柏の葉サイエンスエデュケーションラボ
／理科の体験農園

科学コミュニケーションを通じて、地域に住む・働く・学ぶ人々が語り合うことのできる“だんらん”の場づくりを行っています。平成27年より、「カシニワ制度」を使い、空き店舗の庭で体験農園を実施し、体を使いながら理科を学べる魅力的な場を生み出しています。

■活動前の空き店舗の庭：庭に生い茂る雑草。道路にも草が飛び出してしまう場所も。



■草刈りと開墾：表庭の雑草を刈り取り、かわいらしい畑ができあがりました。周辺の道路もすっきりし、見通しがよくなりました。



■畑づくり：月1～2回の活動で、野菜やハーブを育てています。育っていく植物の観察や知識の習得も。



図22 普及啓発パンフレット（裏）空き家の庭カシニワ実験の紹介

3-7 庭の活用をステップとした空き家対策モデル

本章のまとめとして、庭の活用をステップとした空き家対策モデルの考察を行う。

STEP 1 庭の活用・管理

実験や事例からもわかるように、庭の手入れをすることで、防犯性と安全性の向上が期待できる。日々人が出入りし管理していることが空間として表われることで、不審者の侵入を防ぐことにつながる。庭の草木がきちんと刈られることで、火事の心配が軽減されたり、道路の見通しがよくなったり、害虫が減ったりと、空き家の懸念事項が解消される。こうした対応は、本来所有者自身で行うべきことではあるが、庭を農園や苗床として管理したい市民団体が存在したり、庭であれば管理してもよいと考えている町会が存在したりと、貸す側と借りる側の合意が得られやすいのが、庭部分と言える。年に数回の使用や清掃活動であれば、所有者としても貸借に抵抗が少ない。

このように、空き家の庭を市民団体や町会が維持・管理することは、「カシニワ制度」を使うためのサポートが可能である。「カシニワ制度」のカバーできる範囲で、ある程度の防災面・防犯面での不安は取り除けるので、最初のステップとしては有効だと考えられる。

STEP2 建物の一部利用

物置や水道、トイレ等、建物の一部を利用することで、活動団体の持続的な活動が可能となる。今回の実験では、水道と物置を利用することができ、活動団体にとっては大きなプラスであった。例えば、近くにあるカシニワ同士で、必要なものを共有し合うことができれば、負担を減らせることができるであろう。空き家の一部が利用できるようになれば、近くの他のカシニワにとってもメリットとなる。空き家の庭が苗床になり、地域内の花壇に花を供給している事例があるように、空き家を活用した屋内空間は、地域内の様々な緑地を支えるような拠点になり得るのではないだろうか。

一方で、水道やトイレ、電気等の使用にかかる金銭的負担を誰が負担するのかが問題となってくる。今回の実験では、所有者が快く負担してくれたが、活動団体が負担する場合ももちろんあるだろう。金額的に大金になることはあまり想定されないので、所有者と活動団体が話し合えば解決する問題であるが、調整役として行政の介入も考えられる。「カシニワ制度」では、屋外空間が対象となるので、水道や物置が屋外に設置されている場合、こうした調整も含めてマッチングを行っている。建物の内部になった場合、「カシニワ制度」では対応できない部分になるため、他課の取り組みも含めて、新たな枠組を検討していく必要がある。

STEP3 建物内部の利用

建物内部の利用に関しては、いくつかのハードルがある。まずは安全性の確保である。今回の実験のように、耐震性に問題があった場合、改修費が大きな壁となってくる。水道や電気と違って、大きな額となってくるので、なかなか所有者も踏み込めない。普通の不動産の貸借とは異なり、賃貸収入も期待できないため、手をつけられないのが現状である。果たして行政が支援していくべきなのか、慎重な議論が必要となる。越前町や長崎市は、防災上の危険を取り除くことが行政の介入の理由となっているが、それは解体に関してであり、利活用においては手を出していない。「カシニワ制度」は「地域の庭」という公園に代わるようなパブリックな緑地を生み出すことで、行政が介入しており、空き家の利活用がパブリックなコミュニティ・スペースとして使われれば、同様の論理でサポートすることも可能かもしれないが、時間をかけて議論していかなければいけない。また、空き家が増加していく中で、解体すべき危険な空き家と、利活用してコミュニティに貢献できる空き家があり、前者に対しては跡地のカシニワ利用が、後者に対しては最初のステップとしての庭のカシニワ利用、といったように、使い分けていくことも考えられる。

内部の利用へのハードルとしては、所有者との信頼関係の形成に時間を要すること、所有者の荷物等がまだ置いてあり完全な「空き」ではないこと、等が挙げられる。これらは短期間では解決できない問題であり、時間をかけて対応していくしかない。そういった意味でも、柏市においては、「カシニワ制度」で空き家の庭のカシニワ利用を進めながら、時間をかけて次の手を検討していくことが望ましい。そのためにも、「カシニワ制度」として空き家の庭の利活用事例を蓄積していく必要があるし、それがまず今できることである。

第4章 まとめ

4-1 市民との協働による低未利用地等の活用における持続的なマネジメント

本調査では、これまで「カシニワ制度」で扱ってきた空き地に加えて、近年増加しつつある空き家の庭も対象とし、低未利用地の緑地としての利活用方策を検討した。

まず、低未利用地を緑地としてだけでなく、生活に必要なサービスを展開し、多面的に利用することで、より市民が足を運ぶ空間となることが示された。また、サービスに関わる主体が、それぞれに目的を達成するために動くことで、その結果として、緑地として維持される可能性も見られた。これまでは、地域の居住環境の向上のために、生み出す・育てるものであった「緑地」が主に考えられてきたが、地域に必要なサービス・空間を成り立たせる過程で生まれる「緑地」も、これからはあり得るだろう。それは例えば、新規就農の課題、子育ての課題、介護予防の課題といったように、地域が抱える課題と重なりあって成り立つ。そして、個々の課題に対して危機感を持ちアクションを起こそうとする個人・団体の動きが連動することで、持続的な展開が期待できる。低未利用地を利活用した緑地を、「みどり」としてマネジメントしてだけでなく、地域課題を解決する場、地域住民の想いが重なり合う場として捉えていくことで、地域に必要な空間となり、地域住民に支えられ持続すると考えられる。そうした広い視点も含めて、これからの「みどり」の役割とも言える。

本調査では、大きな地域課題の一つとして空き家問題を取り上げた。その中で、町会や自治会といった地縁団体が、担い手としての可能性を示してくれた。今回の調査では、空き家の内部の維持・管理の実現性までは検討できなかったが、空き家の庭が整備されることで、地域にとっては大きなプラスとなり、重要な最初のステップとなることがわかった。また、空き家の利活用が持つポテンシャルは、水道や物置、トイレの利用等、他の低未利用地のマネジメントを助ける役割も考えられる。空き家や空き地は流動的な部分もあり、空き地が分割されたり、空き家が空き地になったりと、姿を変えながら推移していくことが予想される。そうした中でも、空き家を活用した拠点と空き地を活用した緑地、それらがセットで地域内に存在することで、地域に根付いた緑地空間、パブリック・スペースをある程度確保することができる。そのような緑地空間の確保の具体的な将来像や仕組みを、今後検討していく必要がある。

4-2 「カシニワ制度」の今後の展開

本調査を踏まえて、次年度以降、下記の視点で「カシニワ制度」の発展、新たな展開を試みていきたい。

① 空き家の庭活用の促進

「カシニワ制度」で支援できる空き家の庭を使ったカシニワ事例を蓄積させ、空き家自体の利活用への次なるステップを検討する。他課とも連携して検討を進め、危険な空き家への対応、利活用できる空き家への仕掛け等、地域の将来像と合わせての検討が必要である。

② カシニワを活用した行政サービスの提供

サービスが不足している地域に対して、カシニワを受け皿とし、担当課や関連施設と連携してサービス提供を行っていきたい。カシニワの多面的利用を実践していき、その中で住民参加の促進、カシニワの維持・管理への協力体制の構築を試みる。

③ 広報ツールの検討

多面的利用を推進していく上でも、活動団体同士の情報共有を促進していく上でも、多様な主体が情報を発信・共有できる仕組みが必要である。本調査で試作した広報ツールをベースに議論を重ね、情報共有体制の構築を目指したい。

④ 新たな低未利用地の管理方法の検討

現状の「カシニワ制度」のみでサポートできる取り組みは限られている。サービス提供を最初の目的とし、サービス提供者と利用者が共同で管理していくような新たな低未利用地の管理方法をサポートしていく仕組みを、他課とも議論しながら検討していく必要がある。

調査名	市民による低未利用地等の活用における持続的なマネジメントに関する実証調査
団体名	柏市カシニワ推進協議会
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。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。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：41.1 万人、地域の面積：11,490ha（内、市街化区域5,453ha）、公園・緑地の面積：189ha、特別緑地保全地区：2ha、生産緑地面積：179ha、農用地区域：1,717ha、山林面積：791ha</p> <p>■背景・目的</p> <p>本市では、緑の普及施策として平成22 年以来「カシニワ制度」を運用している。登録数は伸びているものの、市民の認知度はまだまだ低く、制度自体の改善も含め、制度の普及に向けた取組を推進する必要がある。また、単に市民との協働による良好な緑地空間の形成を終着点にするのではなく、その活動をいかに持続可能なものにしていくか、地域コミュニティの場としての機能を強化していけるかといった、活動負担の軽減や付加価値の向上等についても検討する段階に来ている。</p> <p>本業務は、「カシニワ制度」をモデルとして、カシニワの多面的利用による持続的な維持管理体制の検討、および空き家の庭の活用をステップとした空き家対策手法の研究を行うことで、市民との協働による低未利用地等の活用の制度構築を図ることを目的とする。</p>
調査内容	<p>(1) カシニワの多面的利用による持続的な緑地管理モデルの検証</p> <p>①既存の多面的利用の把握 カシニワ活動団体へのヒアリングを行い、既存の多面的利用の把握、運営における効果や課題を整理した。また、サービス提供者にもヒアリングを行い、カシニワ利用の効果や課題を整理した。</p> <p>②多面的利用社会実験 生活サービスを導入する社会実験（カシニワ1カ所、空き地1カ所）を行った。</p> <p>1. 子育て支援サービス：11/26(金)／私立保育園の出前保育を実施／参加者 20 名</p> <p>2. 野菜市：1 月～2 月(毎週水曜日)／農家 5～6 軒による野菜の販売／利用者各回約 80 名</p> <p>利用者、管理団体、サービスの担い手にヒアリングを行い、課題と可能性を整理した。</p> <p>③広報ツールの検討 多面的利用を円滑に行うための広報ツールの検討を行った。試験的にポータルサイトを開設し、カシニワ活動団体に利用してもらい、効果と課題を整理した。また、2 月 2 日(火)～4 日(木)に活動団体を対象としたワークショップを開催し（参加者：8 名）、改良点や方向性を検討した。</p> <p>(2) 庭の活用をステップとした空き家対策モデルの検証</p> <p>①空き家の庭カシニワ実験 空き家の庭を 1 軒カシニワとして活用する社会実験を行った。8 月から学生団体が空き家の庭を体験農園として利用（月 2～3 回の活動）。活動団体、所有者にヒアリングを行い、空き家の庭活用における課題と効果の整理、さらには空き家の内部活用への課題と可能性を整理した。</p> <p>②先進事例視察 空き家対策の先進事例を視察し、空き家対策における工夫や重要な視点を整理した。</p> <p>③空き家対策アンケート調査 町会を対象としたアンケート調査を行い、空き家問題への町会としての対応や姿勢を把握した。また、いくつかの町会にはヒアリングを実施、空き家対策への課題と可能性を整理した。</p> <p>④普及啓発冊子の作成</p>

	<p>①～③を踏まえ、「カシニワ制度」による空き家の庭の活用を促進する資料を作成・配布した。</p>
<p>調査結果</p>	<p>(1) カシニワの多面的利用による持続的な緑地管理モデルの検証 多面的利用として、野菜市や移動販売が実施されており、固定されていない販売形態を受け入れる空間として、カシニワを位置付けることができる。野菜市を機に、カシニワを訪れる住民も多く、カシニワの認知に効果があると言える。一方で、移動販売は認知が低く、活動団体会員による利用が主になっており、詳細な日時やルートを正確に地域住民に発信する必要がある。今回試験的に制作した広報ツールは、高齢者中心の活動団体でも簡単に使用できるものであり、住民の利用を促進する可能性を持っている。また、保育園の子育て支援サービスも、サービス不足地域での開催・屋外での開催という点で相性が良いこともわかった。今回は1つの保育園の単独の取り組みとなったが、市内に点在するカシニワを受け皿に、保育園同士、さらには担当課が連携し、サービスを展開していくこともあり得る。子育て支援に関わらず、福祉や介護予防、保健といった分野で同様の展開可能性があり、地域に不足するサービスを補っていく1つの方法として、カシニワのような低未利用地の利活用が考えられる。本市では、新規就農者の販売ルートとして、農家による野菜市が1つの動きとなっているが、販売場所の確保や準備、運営という面で課題も多い。カシニワでの実施においては、活動団体のサポートがあり、農家としてもメリットの大きい形態となっている。また、社会実験のように、農家自身が低未利用地を管理していく方法もあり、緑地としての最低限の維持管理は可能だが、より魅力的な空間としていくには、周辺住民や飲食店が参加・協力し、コミュニティの場へと発展させていく必要がある。</p> <p>いずれにせよ、地域に不足するサービスを受け入れる場として低未利用地を活用することで、地域住民の参加の促進、コミュニティの場としての機能、サービスの担い手への支援、結果として低未利用地の緑地としての維持が期待できる。「カシニワ制度」では、販売が主となる取り組みは対象とならないため、新たな枠組や支援体制を検討していく必要がある。</p> <p>(2) 庭の活用をステップとした空き家対策モデルの検証 空き家の課題として大きな部分を占める安全面・防災面での周辺住民からの不安に対しては、空き家の庭を市民団体や町会が維持・管理することで、ある程度解消され、周辺の居住環境の維持・改善に効果があると考えられる。年に数回の使用や清掃活動のみであれば、所有者としても抵抗が少ない。一方で、社会実験では物置や水道の利用までは可能であったが、内部の利用は耐震面での問題で利活用には至っていない。空き家内部の利用・維持管理に関しては、建物の補修費や光熱費等の扱いも含め、担当課と対応策を検討していく必要がある。また、空き家と言っても内部に家具や荷物が置いてあったり、年に数回程度利用したりと、内部を貸すことへの所有者の抵抗は強く、短期間で解決される問題ではない。このように、空き家の利活用は現時点では難しいが、少なくとも「カシニワ制度」を使って庭を利活用することは可能であり、「カシニワ制度」として空き家の庭の利活用事例を蓄積していく必要がある。また、空き家が増加していく中では、解体すべき危険な空き家と、利活用してコミュニティに貢献できる空き家があり、前者に対しては跡地のカシニワ利用が、後者に対しては最初のステップとしての庭のカシニワ利用が期待でき、うまく活用していく必要がある。</p>
<p>今後の取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ カシニワを活用した行政サービス提供の検討 ▷ 担当課と協議 ・ カシニワ以外の空き地の管理方法の検討 ▷ サービス提供者と利用者の共同管理 ・ 広報ツールの改良 ▷ 多様な主体の情報共有体制の構築 ・ 空き家の庭の利活用の促進（「カシニワ制度」での支援） ▷ 経過の観察・ヒアリング

【参考資料編】

- 参考資料 1 空き家対策事例集
参考資料 2 空き家対策アンケート調査

【空き家対策事例集】

【参考事例集】

1. 尾道空き家再生プロジェクト / 広島県尾道市 ～住民主体の空き家再生・行政と連携した空き家バンクの運用～



調査日：2015年10月9日(金)

ヒアリング：NPO法人尾道空き家再生プロジェクト、尾道市企画政策課

Data

【尾道市】 人口：142,682人 世帯数：64,753世帯 高齢化率：33.6%（2015年9月30日現在）
面積：285.09 km² 人口密度：500.5人/km²

【尾道空き家再生プロジェクト】

運営主体：NPO法人尾道空き家再生プロジェクト

概要：尾道駅北側に位置する住宅が密集する斜面地で、狭い路地と傾斜によって建て替えが困難な空き家が多数存在する中での、空き家再生の取り組みである。一人の主婦が始めた一軒の空き家再生が、多くの住民からの協力、移住者の増加へと繋がり、いくつもの空き家再生の事例を生み出している。また、行政と連携した空き家バンクの運用も始まり、住民主体のNPOによる、エリア全体の空き家再生、空き家の利活用による地域再生へと展開している

— 地域の概要 —

建て替えられない空き家

尾道は、平安時代の嘉応元年（1169年）に荘園米の積出港になって以来、中世を通じて港町・商都として繁栄を遂げてきた町である。南は尾道水道に面しており、潮目が変わる場所であったため、潮を待つ場所として多くの船が停泊する港であった。港の北側は三つの山の斜面となっている。それぞれ、浄土寺、西國寺、千光寺といった寺を有している山で、浄土寺山、西國寺山、千光寺山と名前がつけられており、尾道三山と呼ばれている。商都・港町としての繁栄は、各時代に豪商を生み、この尾道三山の南斜面地に、多くの寺社・仏閣が寄進造営された。近代以降は、市街地形成・発展に伴い、尾道水道沿いの狭い平野部から、尾道三山南斜面地にも住宅地が形成されるようになり、市街化が一気に進んだ。急な斜面地が市街化していくことで、階段や坂といった車の通ることができない狭い路地が生まれ、坂のまち、路地のまちとして、独特の景観を有する地域へと変わっていった。豪商たちが建てた「茶園」と呼ばれる別荘や、ハイカラな洋館付き住宅、旅館建築や長屋等、様々な時代の建築が路地と坂を演出している。映画の舞台となる等、尾道の景観は広く知られることとなり、年間約600万人が訪れる観光地となっている。

一方で、狭い道路、急傾斜の坂道や階段が張り巡らされた尾道三山南斜面地市街地は、モータリゼー



図1. 路地のまち・坂のまち尾道の景観

ションが進む中で、徐々に暮らしにくい場所として認識されるようになっていく。自動車を持つ家庭は、斜面地の山側か海沿いの平野部に駐車場を借りることになるが、狭い市街地内の月極駐車場の契約料は¥10,000~15,000/月と、広島市中心部と同程度の高さである。子育て世代をはじめ若い世代にとっては、負担が大きく不便であり、人口が流出することとなる。尾道三山南斜面地市街地には、1970年代に約15,000人いた人口も、現在は5,000人程度まで減ってしまった。加えて、高齢化率が市内でも最も高い地域の1つとなり、平成22年の調査では44.2%であった。こうした少子高齢化・人口減少の結果、尾道三山南斜面地市街地には、次々と空き家が増える状況となってしまった。平成20年に市が行ったアンケート調査では、このエリアに257の空き家が存在することが判明している。先述した通りこのエリアの道路は非常に狭く、建築基準法上の道路と認められない場合が多いため、従前建物の建て替えしか認められない。つまり一度更地にしてしまうと、もうそこには建物が建てられない状況なのである。このことにより、増加した空き家は廃屋のまま放置されるケースがほとんどで、廃屋の増加によって、坂のまち、路地のまちの景観が阻害されてしまう。尾道ではこうした課題に対し、行政だけでなく市民の力で、再生に取り組んでいる。



図2. 一度空き地になると建物は建てられない

— これまでの経緯 —

守るべき景観と空き家の再生

尾道三山南斜面地市街地の空き家問題に対して、まずは平成13年に尾道市が動きを起こした。広島県が空き家対策に本格的に取り組みはじめたことを受け、尾道市にも空き家バンクが設けられた。しかし、なかなか思う様な成果をあげられず、登録物件が0になってしまった時もある。少ない行政職員では細かい部分まで手が回らず、新規物件を掘り起こせない状況が続いた。その間空き家は増加の一途をたどり、平成13年のアンケート調査では13%であった空き家率は、平成20年には19.9%となった。行政として新たな一手を考える必要があった。また、平成17年には尾道駅前の高層マンション建設をめぐる景観論争がおき、市民の間にも尾道の景観に対する意識が芽生え始めていた。この論争は、尾道市が土地を買い取り、公園を設置するという形で解決したが、これを機に景観保全の動きを強めることとなる。平成19年には尾道市が景観行政団体となり、本格的に景観保全施策の検討をスタートさせる。その中で尾道三山南斜面地市街地の空き家問題も、尾道独特の路地空間が織りなす景観を保全するために取り組むべき重要な課題として捉えられ、空き家バンクの見直しを図ることになる。

一方、市民にも変化が起きた。一人の主婦が尾道の空き家をなんとかしたいと動きを起こす。尾道の坂、そして路地の景観を守っていくためには、地理



図3. 最初の再生物件「通称尾道ガウディハウス」

的な制約条件で建て替えることのできない空き家を再生し、そこを利活用するしか方法はないと考え、まず1件の空き家の再生を試みる。その取り組みをブログに載せたことで、尾道だけでなく、全国から協力者や移住志願者が現れ、平成19年に「尾道空き家再生プロジェクト」(平成20年にNPO法人化)がスタートした。移住してきた若者や学生、主婦に加え、大学教授や建築士、職人といった専門家、さらにはアーティストや若手の経営者も加わり、活動が活発化していった。尾道の景観や町並みに関する勉強会やまち歩きイベント、職人を講師にした実技体験ワークショップやボランティアによる片付け・ゴミ出し、アーティストの作品による仕上げ等、様々な企画を盛り込んで空き家を再生させていった。入居者を募集して、路地裏のアパートをものづくりやアートの拠点として再生させたり、全国から学生等の参加者を募って、1週間の合宿形式での再生を行ったり、移住者が引っ越し準備期間に借りられるレンタルハウスをつくったりと、様々な再生事例を生み出してきた。

景観保全の視点から、空き家問題への対応を検討している行政と、自ら動いて空き家を再生させていく市民、ちょうど両者の動きが重なり、平成21年から、両者が連携して空き家バンクを運用することになる。空き家の再生を進めていたNPO法人尾道空き家再生プロジェクトは、より多くの空き家に移住者が入り再生されるためには、空き家バンクにより



図4. 木造アパートを改修したアート拠点

マッチングが十分に機能する必要があると感じて、行政に提案をしていた。一方尾道市は、行政のみで空き家バンクを運営することに限界を感じており、実績のある NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトからの声に耳を傾けることになる。行政の役割を空き家の実態調査、空き家の登録事務、仲介・査定依頼といった個人情報に関わる業務内容に限定し、空き家の情報提供や空き家の活用相談、利用者間の連絡調整等、実際に空き家所有者や移住希望者とコンタクトをとり、現場で調整を行う役割を NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトに委託した。こうして、行政と市民が連携した空き家対策が動き始めた。

— 運営体制 —

地域に合った再生の形

平成 21 年度からリニューアルした「尾道市空き家バンク」では、NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトが窓口となり、問い合わせへの対応、HP への情報 UP、現地への案内、所有者とのマッチング、尾道での暮らしのアドバイス等を行っている。実際の空き家の登録は所有者自身が尾道市に申請するのだが、そのデータを NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトが整理し、HP に掲載している。しかし、このデータは、実際に尾道に訪れ、現地を見学して登録作業を行った人しか閲覧できないようになっている。尾道三山南斜面地での生活は予想以上に不便であり、「本当に気に入って移住した人でないと、暮らして



図 5. 尾道暮らしへの手引書

いくのは難しい。」と NPO スタッフは言う。例えば、若い人でも重い荷物を運ぶのが大変だったり、虫や動物が多かったり、水洗トイレがなかったり、と日常での苦労は多い。それらを含めて暮らしを楽しむ人でないと、定住することは難しく、すぐにまた空き家になってしまう可能性がある。NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトでは、そうした暮らしの特徴を、「尾道暮らしへの手引書」という花札をモチーフにしたパンフレットにして配布しており、あらかじめ尾道での暮らしを理解してもらえるように工夫をしている。移住に関する相談は毎年 500 件以上あるのだが、実際に現地を見てもらい、そうした暮らしぶりを理解してもらった上で、空き家バンクへの登録を行ってもらっているようにしているのである。こうした NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトの地道な活動により、平成 21 年度以降、毎年 10 世帯程度の移住があり、これまでに 62 件の定住実績がある。

登録を済ませ、移住する意思を固めた希望者は、実際に詳しく物件を見て回り、気に入った物件が見つかった段階で、NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトの仲介の下、所有者と会い、交渉を行う。金額等の具体的な交渉に関しては、所有者と移住希望者の 2 者で行う。合意が得られ契約に至った場合も、NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトは関与せず、所有者が不動産業者を通じて手続きをする。そもそも空き家バンクに登録する以前に、不動産業者に相談しているケースがほとんどである。また、尾道三



図 6. お寺の会館を利活用したカフェ

山南斜面地市街地には寺が所有する土地が多く、長年の経験から地権者である住職自身が手続きを行ってしまうケースもあるという。所有者から依頼があれば、尾道市が広島県の宅建協会に仲介・契約の依頼をすることもできるが、実際に行われた例は今のところない。

こうした空き家バンクの新たな仕組みにより、多くの移住者が空き家に移り住んでいる。移住者の特徴としては、20～30代といった若い世代が多いということ、そして、店舗を構える方が多いということである。店舗と言っても、週末だけや週に2,3日オープンする形が多い。空き家バンクに登録されている物件は低価格で購入もしくは賃貸できるものがほとんどで、加えて観光地として多くの交流人口が見込めることから、若い方がチャレンジショップとして趣味の延長で始めるケースが多いのが、大きな特徴である。中には関西から週末に通いながら、DIYで少しずつお店を作る方もいる。自分自身で改修したいという移住者が多いが、やはり道の狭い斜面地なので、作業にも苦労が多い。まずは空き家に残った家具やゴミを片付けるにも一人では限界がある。そういった空き家改修の課題に対して、NPO法人尾道空き家再生プロジェクトでは、「土嚢の会」というサポートを行っている。NPO法人尾道空き家再生プロジェクトのメンバーが大量のゴミ出しや資材の搬入をバケツリレー方式で行ってくれる。また、「現地でチャリティ蚤の市」といって、その場で家具や荷



図7. 移住者による空き家を改修したパン屋

物の中から好きなものを、投げ銭方式で好きなだけ持っていく、というイベントもある。まだ使えるような建具や家具をNPO法人尾道空き家再生プロジェクトが保管し、他の空き家を改修する際に利用する、ということもやっている。さらに、DIYに慣れたスタッフが低価格で改修のお手伝いをするサービスもあり、しっかりと移住・定住していけるようなサポート体制を築いている。

このようにNPO法人尾道空き家再生プロジェクトでは、空き家バンクによる空き家所有者と移住希望者のマッチング、移住者の定住に向けたサポート、そしてNPO自身での空き家の再生・運営、と空き家再生に関して、幅広い活動を行っている。平成24年には、海沿いの商店街の空き店舗を再生し、ゲストハウス兼カフェとして運営している。空き家を再生するだけでなく、そこを活かして移住してきた若者が働ける場も創出することが大きな狙いである。また、空き家が解体され新築不可能となった荒地では、地元の若い夫婦を中心に「空き地再生ピクニック」というプロジェクトで、住民同士が交流しながら、花壇や菜園、広場を手作りしている。新たな挑戦としては、大型の空き家物件の再生を試みており、現在工事が進められている。こちらもゲストハウスとしての運営を計画しているという。

NPO法人尾道空き家再生プロジェクトの財源としては補助金の活用がおよそ半分を占めている。空き家の改修は、尾道市の補助制度を使って再生させ



図8. 空き地を再生した「あきちこうえん」

ている。また、補助金に加え、銀行からの融資を受けスタートさせ、ゲストハウスやカフェでの事業収入、貸しスペースの入居者からの賃料等で返済しているケースもある。

先述したように、移住してくる人の多くはDIYでの改修を望む場合が多いが、やはり水回り等、専門的な業者の手が必要になってくる。また、空き家の老朽化が進んでおり、大規模な改修が必要な場合も出てくる。こうした空き家の利用希望者の負担を少しでも減らせるようにと、尾道市はいくつかの補助事業を用意している。平成24年6月からは、「空き家再生促進事業」を開始し、尾道市歴史的風致維持向上計画の重点区域内にある空き家の改修に対しての補助金を交付している。その他にも「まちなみ形成事業」「沿道建造物等修景事業」といった補助制度を設けている。NPO法人尾道空き家再生プロジェクトによる空き家の再生も、これらの補助制度を使って進められている。また、平成21年にリニューアルした「空き家バンク」は尾道三山南斜面地市街地のみを対象地域としていたが、最近では、平地部であっても、道路が狭い地域では空き家が解消されにくいということが指摘されるようになり、平成25年10月からは対象地域を拡大し、平地部も含まれるようになった。またNPO法人尾道空き家再生プロジェクトの取り組みをモデルにして、北部の御調地区では、一般社団法人に空き家と移住者のマッチング、空き家の再生のサポートに取り組んでもらおう



図9. 商店街のゲストハウス「あなごのねどこ」

という動きが生まれつつある。同様に、百島地区では、町内会とアーティストが連携し、空き家問題に取り組もうとしている。「行政にできることは限られている。民間や市民が動き出せば、自ずとその地域の特徴に合った活動に変化していく。行政は余計な口を出さずに、現場での動きがスムーズにいくようなサポート体制を考えることが重要な役割なのではないか。」と尾道市の担当職員は言う。NPO法人尾道空き家再生プロジェクトが現場で独自に動き、それを行政がうまく活かして枠組をつくる。さらに他地域へも波及させる。そうした好循環の兆しが、今の尾道には見受けられる。

— 「カシニワ制度」へのヒント —

カギを握る市民の危機感と行動力

市民が主体的にアクションを起こしている尾道では、空き家問題に対して市民が動くことの可能性を示してくれている。

本来、空き家は個人が所有するものなので、個人がきちんと管理をする、もしくは借り手・買い手を見つける必要がある。しかし、尾道三山南斜面地市街地は、地理的な条件から建て替えが困難である上に、重機等を使えないことから修復にかかるコストも通常の2~3倍かかる。このような理由で空き家は増加し、老朽化が進んだ空き家に関しては、不動産業者はリスクを嫌って扱ってくれない。仲介に手間がかかる割に、取引される額は非常に安いので、



図10. 空き地が貴重なこどもの遊び場に

手数料収入も見込めないのである。こうして空き家は誰も手を差し伸べずに増加・廃屋化していった。尾道ではそこにまず挑んでいったのが一人の市民であり、そして多くの賛同者を生み出していった。行政は、そうした現場での動きのサポートに徹することが、一番効果的な施策につながると考えた。マーケットに見捨てられてしまったものに対して、市民が価値を見つけて再生を試みる。市民が価値を見つけて動くことで初めて、行政としても後押しする価値が生まれる。「カシニワ制度」においても、何気なく存在する空き地に対して、市民が価値を見つけてアクションを起こすことで、行政が支援すべき公共性が生まれるのである。空き地・空き家対策において、最初の引き金を引くのは市民にしかない。

尾道では、NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトが空き家マッチングの窓口として動くことで、自然とその地域に馴染む人々が移り住んでいる。HP やパンフレットのデザインやテイスト、実際に現地で会った時のメンバーの雰囲気や語り口、そこに共感する人々が、マッチングの過程で選別されているように感じた。行政担当者の言う「地域に合った形」で、マッチングが展開されている。地域住民が現場で動くことで、フィルター機能を果たしていると言える。空き家は人が住まう場、働く場、暮らす場であり、やはり人によって相性が出てくる。そこは画一的なサービスを提供する行政には対応が難しい部分であ



図 11. 子育てママの集う「北村洋品店」

る。一方、「カシニワ制度」では、空き地を対象としているため、市民団体のやりたい活動ができるか否かを、マッチングの判断基準にしている。そこには、空き地の立地や広さ、形、地権者との相性が関わってくるが、現状では市有地や、市の施設に土地を提供している地権者等が多く、そこまでマッチングに苦労しているわけではない。しかし、空き家となるとより細やかな対応が求められることになり、その場合、町会等の地縁団体の協力は不可欠であろう。「カシニワ制度」での蓄積を活かしながらも、空き家への対応は慎重に検討していく必要がある。

尾道の取り組みをみてみると、「カシニワ制度」以上に、市民の動きが重要になっているように思う。深刻な空き家問題に対する危機感によってスタートしているが、活動の内容は、仲間をつくり、皆でワイワイと楽しみながらやっている印象を受ける。一人では大変なゴミ出しや運搬も、大勢がゲーム感覚でやれば楽しめる。空き家の再生には、どうしても専門的な職人の力が必要である。しかし、地元の職人も減ってきている中で、全てを職人に頼るわけにはいかない。ワークショップやイベントを開催しながら、スタッフやメンバーに職人のノウハウを蓄積していき、市民がやれることを少しずつ増やしていく。「カシニワ制度」においても、整備する過程を楽しみながら、少しずつ知識やスキルを身につけていくことが、活動を長続きさせる一つの重要なポイントであろう。一方で、現在のカシニワの活動を見る



図 12. 現在再生中の大型物件「みはらし亭」

と、どの団体も高齢化やメンバーの固定化が悩みとなっており、若者が参加できる機会づくりが一つの課題である。その点では、尾道のように若者がチャレンジショップとして活動に関わっていることは非常に参考になる。「地域の庭」や里山を舞台に、若者が趣味の延長として出店したり、イベントをしかけたり、といった動きが生まれると、「カシニワ制度」の裾野も広がるであろう。

【参考資料】

- ・ 豊田雅子 (2014)「尾道空き家再生プロジェクト」建築雑誌 129(1664),pp20-21
- ・ 豊田雅子 (2013)「尾道のまちの再創造は若者による空き家再生からはじまった」地域開発(590), pp31-35
- ・ 新田悟朗 (2012)「越 NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト：尾道市中心部斜面市街地での空き家再生と空き家バンク」都市計画 61(3),pp82-83
- ・ 植木慎哉, 新田悟朗, 林田大作 (2010)「市民活動による空き家再生に関する研究：広島県尾道市斜面市街地を対象として」日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系 (50),pp485-488
- ・ 片岡八重子 (2010)「尾道市空き家バンクの取り組みと展開」住宅 59(11),pp53-60
- ・ 片岡八重子, 飯島縁, 真野洋介 (2010)「尾道市斜面市街地における住環境再生メカニズムの考察：

空き家問題をめぐる構図を手がかりとして」日本建築学会学術講演梗概集, pp37-40

- ・ 猿渡広, 安武敦子 (2014)「市街地における空き家の流通支援と移住者属性：尾道市・南島原市の事例から」日本建築学会九州支部研究報告(53), pp169-172

【参考 URL】

- ・ NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト
<http://www.onomichisaisei.com/>



図 13. 「通称尾道ガウディハウス」内観

【参考事例集】

2. 安心して潤いのあるまちづくり事業 / 福井県越前町 ～老朽空き家の除却と跡地のポケットパーク整備～



調査日：2015年9月29日(火)～30日(水)

ヒアリング：越前町定住促進課

Data

【越前町】 人口：22,823人 世帯数：7,326世帯 高齢化率：30.1% (2015年4月1日現在)
面積：153.15 km² 人口密度：151.00人/km²

【安心して潤いのあるまちづくり事業】

運営主体：越前町定住促進課

概要：過疎高齢化が進む越前地区において、防災・防犯上危険な空き家を取り壊し地域の不安を取り除くとともに、跡地をポケットパークとして整備することにより、地域の子どもたちの遊びの空間や高齢者の憩いの場、さらには防災空地を確保し、安全・安心な住環境の創出を試みている。整備されたポケットパークは、原則として、区（自治会）によって維持・管理されている。

— 地域の概要 —

住宅密集地での空き家の脅威

越前町は、平成 17 年 2 月に朝日町、宮崎町、越前町、織田町が合併して誕生した。福井県嶺北地区の西端に位置し、日本海に面した町である。大半は丹生山地に属し、標高は高く、沿岸部から北部にかけて 500m 級の山々が連なっている。林野率は 74.4% と高く、中央部に織田盆地や宮崎盆地等の小規模な平地を残すのみで、耕地面積は少ない。一方、沿岸部は漁業が盛んで、越前がには全国的にも有名である。男性の漁業就業者の割合は非常に高く、第一次産業と第二次産業の構成割合は県値を上回っているものの、人口減少に伴って、低下している。（【第一次産業】越前町：7.1%、福井県：4.0% 【第二次産業】越前町：37.8%、福井県：31.9%）

越前町は、総合振興計画において、最重点目標に「人口の維持・増加」を掲げている。しかし、沿岸部での越前地区（旧越前町）では、人口減少、少子高齢化が著しく進行している。加えて、沿岸部では山々が海岸線まで迫っているため、平地が少なく住宅が密集し、非常に狭い道路が張り巡らされている。人口減少、高齢化により、老朽化した空き家が近年増加しているが、その中には隣家と屋根同士が接していたり、隣り合う建物の壁が数 cm 程の距離であったりというケースもあり、家屋崩壊や火災等で、近隣に危険が及ぶ可能性が懸念される。また、野良猫や犬のすみかとなることも予想され、防災・防犯、



図 1. 空き家が並ぶ越前地区

衛生の両面で住環境を脅かす存在となっている。住民からの空き家への不安の声は大きく、こうした状況を受け、越前町では、平成 19 年より空き家対策として「安心で潤いのあるまちづくり事業」に取り組んでいる。

— これまでの経緯 —

空き家の解体による危険性の除去

越前地区では、合併の前から空き家は問題視されており、合併直後から空き家対策への動きはあった。消防組合の調査によると、平成 19 年の時点で、地区内の 4% の建物が危険空き家と認定される状況であった。消防組合による判定基準としては、以下の通りである。

A ランク：建物周囲に可燃物もなく、雑草も刈り取られており、建物開口部も施錠されている、窓ガラス等の割れないもの。

B ランク：建物開口部が施錠されているものの、建物周囲に可燃物があり、雑草が生えていて、窓ガラスが数枚割れているもの。

C ランク：建物開口部から容易に出入りができ、建物周囲には可燃物が放置され、窓ガラスが何枚も割れているもの。

こうした中、平成 19 年度に町単独事業として「安心で潤いのあるまちづくり事業」が町内全域を対象にスタートする。危険空き家を解体・除去し、跡地にポケットパークを整備するという事業である。対



図 2. 細い路地の先に空き家が点在する

象となる危険空き家は以下の条件を満たすものとなっている。

- (1) 住宅密集地区に位置し、家屋の二面以上が隣家に面している空き家であること
- (2) 空き家調査に基づき、町がCランク又はBランクと判定する空き家であること
- (3) 土地、建物について、その所有関係が明確であること
- (4) 土地、建物に係る一切の権利、権限について、その疑義が解決済みのものであること
- (5) 上記(3)、(4)に規定する内容を確認できるものであること

この事業において、実施主体は区（自治会）であり、区が空き家を解体・除却するのに対し、町がその費用を補助する、というスキームである。一方、ポケットパークの整備は、町が負担するが、維持・管理は区の責任で行うこととなっている。所有者は、10年間無償で区に土地を貸借することを条件に、解体・除却を区に実施してもらう。

越前町では、老朽度の高い空き家が放置される原因として、所有者にとって解体費用の捻出が困難である場合が多い。平成26年度に町が実施した「越前町空き家実態調査および所有者等に対する意向（アンケート）調査」の結果からも、その点が指摘されている。越前地区では、塩害のため、手入れをしなくなった建物はすぐに老朽化してしまう。空気の入替えや庭の手入れ、冬期の雪下ろし等の管理



図3. 所有者自身で解体・除却している場合も

をしていれば、ある程度状態が良いままで残っているが、なかなかこま目に管理できないのが実情である。

アンケートで明らかになっているが、空き家になる理由として、「住んでいた人が施設入所・入院」や「住んでいた人が死亡したため」が全体の6割を占めている。越前地区は、先述したように、建物を建てる土地が限られているため、子ども世代が独立した際に、町を離れて新しく住居を持つことが多い。そのため、高齢者のみの世帯が増え、空き家の増加につながっている。子ども世代は町を離れてしまったため、わざわざ遠くから来て空き家の手入れ・管理をする回数は自ずと減ってしまう。こうした理由から、町内では越前地区に危険空き家の数が圧倒的に多く、住民の危機感も高いのであった。

初年度である平成19年度は越前地区で2件、宮崎地区で1件、事業が実施されたが、平成20年度からは越前地区のみが事業対象地区となった。平成20年度からは地域住宅計画を作成し、社会資本整備総合交付金対象事業（基幹事業：空き家再生等推進事業、提案事業：跡地利用ポケットパーク事業）として実施されることになり、空き家再生等推進事業の対象地域が過疎地域に限定されていることから、町内で唯一の過疎地域である越前地区のみが対象となった。これまでには、平成20年度に2件、平成21年度に2件、平成22年度に3件、平成23年度に4件、平成24年度に3件、平成25年度に3件、



図4. 第一号の整備事例

平成26年度に1件、計21件が実施されている。予算や作業量の関係から、各年度4件が実施の上限として設定されている。平成26年度からは対象地区を拡大し、町内全体が対象となっているが、実施されたのは越前地区のみである。

実施された物件の他にも、区から解体・除却の要望や相談はあったが、相続登記されておらず所有者が判明しない等の条件面での不足があり、実施に至っていないケースもある。また、区の負担が大きいため、既に実施している区で場所を増やすことはなかなか難しいのが現状である。

平成27年度からは体制が変わり、空き家の解体・除却の実施主体が越前町となった。所有者から町に寄付される物件に関して、実施をする形へと変わったのである。区が実施主体となることで区長や区役員への負担が非常に大きいこと、また、事業費も区の判断で決定され、各区によって異なるため、税金を使った行政の補助の公平性が確保できないこと、さらには、個人の財産に対する取り組みなので、行政が実施権を持ち慎重に公平に対応する必要性があること、を考慮しての変更である。これにより、区の負担は軽減された一方で、所有者との調整等、町職員の仕事は大きく増えることになった。現在3件の物件が動いており、1件は施工が始まっている。他の1件は売却できそうな物件のため、宅建業者との調整が行われている。



図5. ポケットパークに設けられた花壇

— 運営体制 —

住民を巻き込んだ仕組みの可能性と限界

詳しく事業の流れを見ていくことにする。先述したように、この事業では平成19年度から26年度まで、実施主体が区であったことが最大の特徴である。

まず区は、危険だと思われる空き家の所有者との調整、そしてポケットパークの維持管理に関する区内の合意形成を行う。土地所有者（建物所有者）から、空き家の取り壊しの承諾、所有地をポケットパーク用地として10年以上無償貸与することの了承が得られれば、町に申請することになる。町は基本的に、区からの申請・要望があって始めて、空き家を調査しに行く。区の住民が一番地域のことをわかっており、空き家の所有者も親戚や近隣住民の情報から特定することができ、空き家の解体・除却を進めるにあたって、区の力なしでは事業を進めることが難しいと町は認識しており、このような体制となった。また、個人の財産である空き家に対して、行政が直接介入していくことで、所有者に不愉快な思いをさせることも回避したいと考えていた。町は調整役に徹し、住民同士のやりとりをすることで、スムーズな事業遂行を意図したものである。

申請を受け、町は条件面でのチェックを行い、事業実施の決定、通知を行う。そこで、町の立ち会いのもと、区と所有者の間で土地使用貸借契約が結ばれ、所有者は条例によって、固定資産税の免税措置を受けることができるようになる。また、町と区の



図6. 川沿いの開けたポケットパーク

間では、ポケットパークの維持管理等に関する覚書が締結される。

次に空き家の取り壊しが実行されるが、実施主体は区であり、区に対して上限 200 万円の取り壊し費用が補助される。根拠としては、一般的に取り壊しの費用は 4 万円/坪であるが、越前地区は、重機が入れない道がほとんどで作業条件が悪いため、7 万円/坪で積算されている。平均的な広さが 30 坪程度であるため、掛け合わせて 200 万円が基準とされた。取り壊し費用が 200 万円を超えてしまった場合には、区もしくは所有者の負担となるが、これまでに 200 万円を超えた例はない。地元の業者をお願いして、なんとか 200 万円以内におさめてもらっているのが実情である。また、平成 26 年度以降は町内全域が対象となっているが、越前地区以外の地区は、基本的に敷地面積が大きく、もし解体・除却をする場合は、200 万円を超えることが予想される。他の地区は越前地区ほど密集していないので、危険な空き家がまだ少なく、実施された例はないが、事業スキーム自体が越前地区を基準に作られているため、今後の検討が必要となってくるようだ。

ポケットパーク整備費は上限 100 万円とされ、町が負担して実施する。整地および排水の工事をした後、フェンスや看板、花壇、ベンチ等が設置される。整備後の維持管理は区の責任となるため、整備段階で区の要望が取り入れられるが、維持管理の負担を減らすために、地面は砂利敷きがほとんどとなって



図 7. 唯一の芝生敷きのポケットパーク

いる。砂利敷きの場合、砂利の間から生えてくる雑草を取る程度の作業で維持できる。中には、コンクリート敷きにして維持管理を省いた地域や、逆に管理の体制が整っているので芝生敷きにした地域もある。他にも、整備費を安くするために瓦チップを敷き詰めている場所もあるが、安全のためにフェンスで囲まれ、ベンチを 2~3 脚、敷地の端に花壇やプランターを設置、というのが基本的な設えになっている。

この事業では、普段の維持管理には全く補助を出しておらず、区が全て負担して実施している。町の緑化事業等でプランターや苗を助成してもらったり、自宅で育った花を植える等の工夫をしたりしながら、ポケットパークを整備している。天気の良い日にはお年寄り達のたまり場となったり、学校帰りの子どもたちの遊び場になったりと、地域の交流・憩いの場として機能している。社会資本整備総合交付金の規定から、ポケットパークという形で事業を始めたが、その後住民からは、防災倉庫の設置や、駐車場としての利用等の要望もあった。コミュニティスペースとしての機能と同時に、防災面での機能が重視されている。

使用開始から 10 年経つと契約の満了もしくは更新を迎えるわけだが、その時のポケットパーク施設の撤去費用は町の負担となっている。まだ 10 年を迎えた場所はないが、平成 29 年には契約更新の時期が来るため、所有者や区の意向も含め、今後検討



図 8. 道路沿いを美化している地域も

していく事項となっている。

先述したように、これまで説明した体制は平成26年度までのものである。平成27年度からは空き家の解体・除却に関して、大きく変更された。一番の変更は実施主体が越前町となったことである。所有者が建物・土地を町に寄附することを前提に申請を行う。そして、条件面でクリアした物件を町が解体・除却する。解体・除却費用の上限は定められていない。対象となる空き家・土地は下記の条件を満たすものとなった。

- (1) 越前町に建物・土地を寄附できること
- (2) 所有者・相続人が明確であり登記変更が可能なもの
- (3) 土地・建物に物権又は賃借権が設定されていないもの
- (4) 所有者が町税、公共料金の滞納がないこと
- (5) 区長及び近隣住民の承諾が得られるもの

基本的には所有者からの申請となるが、やはり区からの相談や要望も受けることがある。その場合、登記簿から所有者を割り出し、コンタクトを取る必要があるため、行政職員への負担は増している。さらに、相続や所有権移転の登記をしていないケースもあり、職員を悩ませる場合もある。一方、相続を放棄してもよいので空き家を除却して欲しいという所有者は、予想を超えて多く存在することがわかった。人口減少、少子高齢化が深刻化する中で、空き家の使い道は限られてくるし、管理しきれなくなっ



図9. 瓦チップで整備費を抑えている

てくる。今後、相続放棄の物件が増え続けると、行政としては対応ができなくなるであろう。所有者の動向を踏まえて、柔軟に制度を運用していく必要がある。

「安心で潤いのあるまちづくり事業」は平成26年度まで、住宅政策室を中心に、防災安全課、総務課が連携しながら進めていた。平成27年度からは、住宅政策室で行ってきた業務とまちづくり課で行っていた移住・定住促進に取り組むため定住促進課が新たに創設され、空き家対策に重点的に取り組むこととなった。定住促進課は、空き家の解体・除却だけでなく、空き家の利活用や空き家条例の検討、U・Iターン者と空き家のマッチング、リフォームの支援等、様々な視点から空き家対策を行っており、空き家問題に総合的に取り組んでいる。

— 「カシニワ制度」へのヒント —

緑地施策と空き家対策の連動

越前町のように、住宅が密集し道路も狭い地域では、空き家の解体・除却によってできたオープンスペースは、貴重な存在である。そこにはあたたかな陽が射し込み、色とりどりの花が咲き、住民同士が憩える場が生まれる。住民にとっての不安を解消すると同時に、安心も与えてくれる取り組みであり、周辺住民が受ける恩恵は大きい。であるから、ポケットパークの維持・管理を住民が担えるのである。空き家の解体・除却と跡地の維持・管理をセットに



図10. 空き家を利活用した町営の宿泊施設

することで、自然に住民を巻き込んだ持続的な体制が築かれている。柏市でも、密集した住宅街では、近隣の住民が空き家への不安を口にしてしているケースは見られる。危険空き家の解体・除却がなされた場合、そうした問題意識のある住民や町会が、「カシニワ制度」を使いながら、跡地を地域のために利活用することは十分に可能であろう。

一方で、やはり区長や区役員の意識ややる気によって、「安心で潤いのあるまちづくり事業」は大きく左右されるという。空き家の解体・除却に関してももちろんだが、特にポケットパークの管理には、区の姿勢がよく表われている。実際に視察してみると、よく手入れされている所もあれば、砂利の間から雑草がたくさん生えている場所もある。解体・除却に加えて、跡地の維持・管理もやるとなると、大きな負担となるので、なかなかハードルは高い。空き家の解体・除却が主目的の地域にとっては、やはり管理が行き届かない。それに対して、越前町ではできるだけ手入れを省ける様な空間構成となっていた。

「カシニワ制度」では、基本的に緑地（地表面の舗装は最小限に）として管理する必要があるため、それなりの負担を強いられる。空き家の解体・除却と連動させる場合には、簡易的な緑地の維持方法も検討していく必要があるだろう。

担当課の編成を変えながら、空き家対策に取り組んできた越前町であるが、重要なのは「窓口を一本化する」ことだという。危険空き家の解体にしても、良質な空き家の利活用にしても、所有者不明の空き

家の調査にしても、ワンストップの窓口を設けることで、住民との信頼関係だけでなく、担当職員の連携もスムーズにいく。柏市は、空き家の跡地の管理に関しては、「カシニワ制度」によって十分にサポートできる体制であるが、空き家の問題に関しては、防災安全課、住宅整備課、都市計画課と様々な視点で取り組んでいるものの、連携体制は全くできていないのが現状である。空き家の解体・除却と跡地の緑地としての利活用は、柏市においても十分可能性のある仕組みであると考えられるので、公園緑政課も含めて、各課がテーブルを一つにして議論・検討していくことが喫緊の課題である。

【参考資料】

- ・ 高村学人, (2012) 「空き家の解体・除去によるコミュニティの拠点づくり：福井県越前町のポケットパーク整備事業を通じて」 住宅 61(9), pp24-28
 - ・ 越前町, (2015) 「越前町空き家実態調査および所有者等に対する意向（アンケート）調査」
- 越前町空き家利活用検討委員会, (2014) 「『総合的な空き家対策』に関する提言書」



図 11. 管理しきれない場所も

【参考事例集】

3. 老朽危険空き家対策事業 / 長崎県長崎市 ～老朽空き家の除却と跡地のポケットパーク整備～



調査日：2015年11月5日(木)～6日(金)

ヒアリング：長崎市まちづくり推進室、建築指導課

Data

【長崎市】人口：436,576人 世帯数：208,001世帯 高齢化率：27.9% (2015年8月31日現在)
面積：406.43 km² 人口密度：1,074.17人/km²

【老朽危険空き家対策事業】

運営主体：長崎市まちづくり推進室

概要：過疎高齢化が進む斜面住宅地において、市に土地・建物を寄附することを条件に、市が老朽危険空き家の除却と、跡地のポケットパークとしての整備を実施している。整備されたポケットパークは自治会によって維持・管理され、地域住民の憩いの場として活用されている。また、建築指導課では「老朽危険空き家除却費補助金」も設けており、市による除却対象とならない物件への対応、個人による空き家除却の推進を図っている。

— 地域の概要 —

若者に敬遠される斜面市街地

長崎市は、高度経済成長期に、造船を中心とした製造業、遠洋漁業による水産業で栄え、労働者の増加に伴って人口が増加した。急激な人口増加を受け、市街地は拡大を余儀なくされ、斜面地に向かって住宅建設が急速に進行し、道路整備が不十分なままスプロール市街地が形成され、現在の斜面地の景観がつくられていった。今では、長崎市全体の7割が斜面市街地となっている状況である。

長崎の斜面地は、「世界新三大夜景」に認定されたことでも有名で、ごくわずかな平地を取り囲むように山々が連なり、尾根まで住宅が建ち並んだ独特な景観を有している。長崎の成長と共に生み出された景観である。

一方で、近年では、斜面地において居住者の減少と高齢化が急速に進みつつあり、狭い道路、老朽木造住宅の密集、空き家・空き地の増加等、様々な問題を抱えている。市全体の人口は減少しているものの、若いファミリー世帯が増え、世帯数は増加している。しかし、そうした若い世代は、道が狭くて車を利用できない斜面市街地を居住地として選択することは少なく、高い家賃を払ってでも平地のマンションに住む傾向にあるという。こうして斜面市街地の高齢化は進み、所有者が亡くなったり施設に入ったりして、誰も住むことはなく空き家となってしまうケースが多く見られる。そして、こうした空き家



図1. 長崎の斜面市街地が織りなす景観

は、接道条件や割高な改修費等の問題もあり、建て替え・更新が円滑に進まず放置されてしまう。相続した所有者も近くに住んでいるわけではなく、管理も行き届かない。草木の繁茂やシロアリ等の害虫被害に加えて、瓦の飛散や家屋の倒壊といった危険性も懸念されている。

周辺住民からの不安の声も大きくなり、市として対応すべき重要な課題となった。

— これまでの経緯 —

2つの軸による空き家対策

空き家の問題に関しては、平成11年から平成24年までの間に586件の相談が寄せられ、建築指導課では建築基準法に基づく所有者等への適正な維持保全の指導を行い、346件が改善されている。しかし、240件はそのまま手がつけられないままであり、更なる対応が必要となっていた。

そこで平成18年度からスタートしたのが「老朽危険空き家対策事業」である。「市民の安全と安心を確保するため、長年にわたって使用されず、適正に管理されていない老朽危険空き家のうち、所有者からその建物及び土地を本市に寄附されたものを除却することで、住環境整備等の推進に資すること」を目的とされた仕組みである。平成14年3月に策定された「第2次長崎市住環境整備方針」に基づき、特に整備が必要とされている約1,070haの規制市街地を対象区域としてスタートした。



図2. 狭い道が続く斜面住宅地

平成 18 年度は長崎市単独の事業として行い、翌平成 19 年度からは国の補助を受けて実施されている。平成 19 年度から平成 21 年度が地域住宅交付金（提案事業）、平成 22 年度および平成 23 年度が社会資本整備総合交付金（基幹事業）、平成 24 年度が社会資本整備総合交付金（効果促進事業）、平成 25 年度から平成 27 年度が防災・安全交付金（効果促進事業）となっている。平成 28 年度からも 5 箇年整備計画として引き続き実施する予定となっている。また、平成 24 年度からは、対象地域を約 3,900ha にまで拡大し、広く事業を実施している。

除却の対象となる土地・建物の条件は以下のようになっている。

【土地】

- ① 長崎市に寄附等ができること。
- ② 土地に物権又は貸借権が設定されていないこと。
- ③ 急傾斜地、土砂流出危険区域等で維持管理に支障をきたすおそれがないこと。
- ④ 寄附等後に災害防止等の措置が必要でないこと。
- ⑤ 維持管理に係る地域住民等の同意が得られるもの。ただし、市長が特に必要があると認めるときは、この限りではない。

【建物】

- ① 木造建築物又は軽量鉄骨造建築物であること。
- ② 長崎市に寄附等ができること。
- ③ 借地上に建っている建物にあっては、借地権設定者が借地権者に貸している土地を、長崎市へ寄附



図 3. 屋根が崩壊した空き家（長崎市 HP より）

等をすることができること。

- ④ 建物に、物権又は貸借権が設定されていないこと。
- ⑤ 建物の所有者が市税を完納していること。

空き家という個人の財産に関して、行政が介入していくことは容易ではないが、この事業では、周辺住民の安全・安心の確保を主目的としていること、さらに、条件のハードルを高くすることで公共性を担保している。

そのため、平成 26 年度までに 432 件の申し込みがあったが、実施されたのは 44 件である。多くは不採択とされているが、主な理由としては、家屋の老朽化があまり進んでおらず危険性が低いということが挙げられる。通路が確保できない、跡地活用に不適である、崖の安全性に問題があるといった、立地条件によって不採択になる場合も多い。その他には、土地・建物の権利者等から寄附の承諾が得られない、土地・建物に抵当権等が設定されている、長屋で切断できない、住宅密集地でない、などのケースがあった。「行政による除却は、緊急の場合の措置であり、個人の財産の処分として考えられては困る。空き家がいらなくなったから処分してもらおう、というような考えの所有者も中にはいるが、それでは空き家問題の解決にはつながらない。」と担当者は言う。所有者の責任感が薄いのが大きな課題である。

こうした状況を受け、長崎市では、所有者自身による除却・解体を促進しようと、平成 23 年度から、「老朽危険空き家除却費補助金」を設けた。登記簿



図 4. 整備されたポケットパーク

上の所有者（法人を除く）かその相続人、またはどちらかから対象建築物の除却について同意を受けた者を対象者として、除却費の一部（最大 50 万円）を補助する仕組みである。「老朽危険空き家対策事業」において不採択になった案件の受け皿としての役割も期待して、設置された。

対象建築物、対象工事は以下の条件を全て満たすものとされている。

【対象建築物】

- ① 長崎市内にあること
- ② 空き家（使用している者がいない）であること
- ③ 木造又は鉄骨造であること
- ④ 過半が住宅として使用されていたこと
- ⑤ 周囲に悪影響を及ぼしている、又は及ぼすおそれのあるもの
- ⑥ 構造の腐朽又は破損などにより、著しく危険性のあるもの

【対象工事】

- ① 長崎市内に本店を置く法人又は長崎市内に住所を置く個人に請け負わせる除却工事であること
- ② 建設業の許可などを受けた者に請け負わせる除却工事であること
- ③ 建築物すべてを除却する除却工事であること（長屋の場合は当該部分の除却工事でも可）
- ④ 他の制度等により補助金の交付を受けない除却工事であること

この条件を満たす場合、除却工事費の 40%もしくは



図 5. 市が提供した間伐材を使ったプランター

50 万円の、いずれか少ない額が補助される。

このように長崎市では、行政による空き家の除却により周辺住民の安全・安心を確保すると同時に、そうした危険な空き家の予備軍となる物件に関しては、補助により除却の促進を行っている。2 つの事業をバランスよく連動させて動かすことで、空き家対策に取り組んでいる先進的な事例である。

事業を開始した当初は、地権者から「老朽危険空き家対策事業」に関する相談が、地域住民から「老朽危険空き家除却費補助金」に関する相談が多かったという。しかし最近では、制度が浸透してきたこともあり、地権者自らが「老朽危険空き家除却費補助金」の窓口に来ることが増えてきており、少しずつ所有者の意識にも変化が見られる。

— 運営体制 —

関係各課の幅広いサポート

「老朽危険空き家対策事業」はまちづくり推進室の担当となっているが、様々な課が連携している事業である。「老朽危険空き家対策事業」は、所有者や地域住民からの相談をまちづくり推進室が受け、毎年度、4 月～5 月に現地調査を行う。調査結果を 7 月の関係課長会議で審議し、実施箇所の選定や優先順位の決定を行う。関係課としては、建設系の各課に加え、財産活用課や安全安心課、環境政策課等、幅広く 13 課が参加している。採択件数に上限は設けられておらず、当初の予算を超えても対応できる



図 6. 間伐材を使ったベンチと設置された電灯

ような体制になっているが、所有者との連絡に時間がかかる等、翌年度に繰り越しになる場合もあるという。予算としては毎年度、2,000～3,000 万円で組まれており、これまではその範囲内での執行となっている。毎年 5 件前後の除却が実施されている。

選定された敷地に関しては、所有者との最終調整及び管理者となる自治会との跡地利用についての協議が進められる。一方で、用地課に所有権移転の依頼をし、登記の手続きを進める。跡地利用計画は、住民の意向も聞きながら進め、ベンチやプランターが必要な場合は、環境政策課が取り組んでいる間伐材を使ったエクステリアを提供してもらうことができる。また、ゴミステーションの整備等も廃棄物対策課の協力を得て行うことができる。計画が決まると、建築課に除却工事を依頼し、工事が実施される。整備されたポケットパークは財産活用課に移管され、自治会と土地使用貸借契約が結ばれた後に、自治会による管理がスタートする。

ポケットパークは、自治会が低コストで管理できるように、コンクリート敷きが主になっている。先述したように、間伐材を使ったプランターやベンチ等は無償で支給されるが、その他の維持・管理費は自治会の負担となるため、基本的には何も設置されていないスペースとなっている。しかし、住宅が急斜面に密集している地域においては、日照の確保、防災・防犯の面で、貴重な空地进行を創出している。また、連続する坂道の途中の、ちょっとした休憩ス



図 7. 路上に駐輪されたバイク（市資料より）

ースとしても機能している。狭い坂道が網の目のように広がっている長崎市の斜面住宅地では、車が使えないため、バイクを利用する住民が多い。それでも、階段にしか接していない住宅も多く、バイクで行ける所まで行き、路上に駐輪して家まで歩いて帰る、という住民も多い。そのため、狭い道路にバイクが置かれ、さらに歩行空間が狭められてしまうという問題も生じていた。特にそれが空き家の前であった場合、長い時間その状態が続くことになる。平成 21 年度に除却を行った敷地では、面積も狭いことから、跡地を駐輪スペースとして、狭小な道路における安全性の確保を図っている。また、平成 18 年度に実施した敷地では、除却の際に敷地の一部を生活道路の拡幅に利用し、安全な歩行空間の創出を試みている。元々小学生の通学路であったのだが、空き家の屋根が破損して危険な状態であったため、わざわざ遠回りをせざるを得ないような場所だったという。他にも、前年度に除却した敷地に隣接していたため、連続したポケットパークとして整備した例や、長崎港が一望できる展望所として整備した例もあり、その敷地の特性に合わせて、跡地の整備を行っている。

平成 23 年度に設けられた「老朽危険空き家除却費補助金」は、建築指導課が窓口となり、平成 26 年度までの 4 年間で 69 件実施されている。事前調査申請があった物件に関して、書類審査、現地審査を行った後、該当すると判断された物件は、正式に



図 8. 駐輪スペースとなった跡地（市資料より）

補助金交付申請を申請者が行い、交付の決定を判断する。申請者が施行業者と契約を結び、工事は2月末までに完了することが義務づけられている。完了報告を受けた後、書類審査、現地調査を行い、問題がなければ補助金を交付する、という流れである。先述したように、対象者は所有者・相続人だけでなく、どちらかから同意を受けたものも認められる。金銭的な理由から当事者が実施できない場合があることも踏まえて、このような形となっている。最近では地銀による解体ローンの仕組み等もあるものの、個人による除却にはやはり金銭的なハードルがまだまだある。「老朽危険空き家除却費補助金」は、対象者を広げることで、できるだけ多くの空き家の除却が進むように、意図された仕組みとなっている。

除却された後の敷地は、ただの空き地となるわけだが、この事業ではその後の使い方に関しては直接関与していない。空き家を解体したからといって、空き地の雑草の管理を怠ってしまうと、また周囲に迷惑がかかったり、防災上の不安を与えたりしてしまう。建築指導課としては、適宜指導をしながら、そうした跡地の利用に関しても対策を今後検討していくという。

一方で、担当課の認識としては、「老朽危険空き家対策事業」は空き家問題に対しての応急処置にしか過ぎない。本来は個人の財産はきちんと個人で管理すべきであり、行政の介入する所ではない。しかし、周辺住民の安全・安心が脅かされる場合、それ

を確保するために、行政が手を加えるのである。また、「老朽危険空き家除却費補助金」は、行政が介入するレベルにはない空き家に関して、個人による除却を促進するためにある。これは老朽危険空き家の予備軍への対応であるが、長崎市では、根本的に空き家問題に対処するためには、空き家自体を増やさないこと、利活用が促進される仕組みを構築し、地域のストックとして再利用されることが重要だと考えている。

— 「カシニワ制度」へのヒント —

緑地施策と空き家対策の連動

長崎市の空き家に関する取り組みの大きな特徴は、複数の課が各々の業務の中でできる範囲のサポートをすることで、事業が動いている点である。「老朽危険空き家対策事業」と「老朽危険空き家除却費補助金」という2本の軸も、まちづくり推進室、建築指導課が連携を取りながら進めている。さらに関係課長会議では、様々な視点から空き家対策が検討されている。どこまで行政が介入するべきか、その公共性が存在するか、という問いに加え、どのようなサポートなら大きな負担なく実施できるか、ということもうまくバランスが取られているように感じる。柏市でも今後空き家問題を、関係課が連携して対応していかなければいけないが、その際に既存の「カシニワ制度」をどう活かしていくか、他課のこれまでの取り組みや枠組とどう連携させていくか、という



図9. 生活道路を拡幅する形で整備



図10. ポケットパークの近くにも空き家が存在

視点は非常に重要となってくる。

長崎市にとっても、空き家を除却した後の跡地の利用は頭を悩ませているところであり、担当者には「カシニワ制度」にも関心を持ってもらった。空き家の問題は除却だけでは解決せず、所有者がその後どう管理をしていくのが重要となるし、さらには、所有者による管理が困難な場合には、どうやって地域住民で維持・管理していくのが大きなテーマとなってくる。空き家の除却と跡地のカシニワ利用は、「カシニワ制度」を有する柏市が率先して試みていく価値のある取り組みであり、今後検討していくべきである。

また、長崎市の今後の課題にもあるように、老朽危険空き家の発生を防ぐこと、状態の良い段階で活用していくことが、これから益々求められる。柏市には現段階でそれに対する大きなビジョンはないが、空き家の庭のカシニワとしての利用は、今年度実験的に進めており、空き家利活用のファーストステップとしての可能性を見出したいところである。

【参考資料】

- ・ 米山秀隆 (2014)「地方都市における空き家対策」日本不動産学会誌 28(3), pp51-55
- ・ 長崎市建設局建築部建築指導課, 長崎市建設局都市計画部まちづくり推進室 (2013)「長崎市における老朽危険空き家対策とまちづくり」住宅 62(1), pp42-47
- ・ 鈴木健二 (2013)「長崎市の老朽危険空き家対策事業と地域住民による防災の取組み」都市住宅学 (83), pp39-41
- ・ 清水陽子, 中山徹, 前根美穂 (2011)「長崎市における空き家対策事業について」日本建築学会近畿支部研究報告集計画系 (51), pp413-416

【参考 URL】

- ・ 長崎市老朽空き家対策事業
<http://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/660000/668100/p023429.html>
- ・ 長崎市老朽危険空き家除却費補助金
<http://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/620000/625000/p004268.html>

【参考事例集】

4. 氷川台農園 / 東京都東久留米市氷川台自治会 ～自治会による空き家の庭の農園としての活用～



調査日：2015年11月27日(金)

ヒアリング：氷川台自治会

Data

【東久留米市】 人口：117,139人 世帯数：52,908世帯
高齢化率：26.7% (2015年11月1日現在)
面積：12.88 km² 人口密度：9,094.64人/km²

【氷川台自治会】 人口：1,024人 世帯数：353世帯
高齢化率：32.8% (2015年10月1日現在)

【氷川台農園】

運営主体：氷川台自治会

概要：高齢化が進む典型的な郊外住宅地において、地域再生のための取り組みの一環として、空き地や空き家の庭を活用した農園を、自治会が開設している。農園の他にも、交流サロンや避難訓練、子育てサロン等を積極的に展開し、安心して暮らせる地域づくりを目指している。子育て世代を中心に移り住む人が増えてきており、徐々に成果となって表われている。

— 地域の概要 —

郊外住宅地の衰退と自治会活動の転換期

氷川台は東京都多摩地域東部にある東久留米市の北西部に位置する郊外住宅地である。都心まで電車で1時間程の場所にある。昭和31年に西武鉄道が開発分譲した住宅地で、開発から約60年が過ぎようとしている。当時30代のサラリーマンがマイホームとして購入し、都心に通う人々のベッドタウンとしてまちの歴史が始まった。開発から60年を過ぎ、二世帯も定年を迎え、70代になる住民も多い。高齢化を迎える典型的な郊外住宅地の姿がそこにはある。

かつては、ラーメン屋や八百屋、酒屋に魚屋、散髪屋等、いくつもの商店が地域にはあった。しかし、経営者が高齢化したことにより、次々と閉店することとなり、現在では、タバコ屋が1軒営業しているのみである。病院も町内にはなくなってしまった。公共交通はなく、最寄りの東久留米駅には15分程歩くしか手段はない。高齢者にとっては、不便な地域となってしまう、多くの住民はタクシーを使って買い物や病院に行くが、中には駅前のマンションに引っ越し人も出てきている。また、施設に入る等を理由にして、地域から出ていく人もいる。転居に伴って、空き地や空き家が徐々に目立つようになってきていた。

そうした地域課題を抱えながらも、氷川台町会としては、なかなか大きな動きを見せることができな



図1. 氷川台地区の様子

かった。自治会員の高齢化に加え、自治会に参加しない住民も増え、自治会活動が形骸化しつつあった。役員は1年間での交代制で、継続して何か地域課題に取り組める体制ではなかった。住民からの自治会活動への関心も低く、地域の衰退を防ぐような打開策を見出せずにいた。そんな中、平成22年度から自治会活動が大きく変わることになる。

— これまでの経緯 —

幅広い地域への仕掛け

平成22年度に、現在の町会長が就任し、自治会の規約が改正された。地域の課題に対して、継続的な取り組みができないことが大きな問題であると捉え、役員が次年度も継続できるようにしたのである。これによって平成23年度も3人の役員が留任し、自治会活動の改革が着手された。『安心・安全で暮らしやすいまち「氷川台」、元気で明るい自治会をみんなで作ろう!!』をスローガンに、法人格地縁団体認可の取得、活動資金の確保、自治会館の改修、自治会掲示板の増設、広報紙の発行、コピー機の導入等、様々な視点から、暮らしやすいまちづくりを目指した取り組みが行われるようになった。

まず、町会費の他に、助成金を自治会が独自で応募・獲得し、より幅広い活動ができるような体制が構築された。駅から氷川台に向かう途中の線路沿いには、民間の助成金を活用して自治会で整備している花壇を見ることができる。この花壇整備によって、



図2. 自治会が助成金を使い整備した花壇

自治会の取り組みが可視化されたことは大きい。それまで自治会活動は形骸化していたわけだが、こうして多くの住民が花壇を目にすることで、自治会の意識が変わったことを伝えることになった。また、地域の情報を伝える自治会掲示板を、曲がり角等、人目のつくところに増設している。みんなで集めたお金は、誰もがわかるようなものに意図的に使っていく。住民同士が協力し合って地域が暮らしやすくなっていくことを、見えるようにしたいという想いがある。資源ゴミの回収にも力を入れ、みんなで協力しながら、少しずつ資金を集め、まちに還元していくことも、地道に続けている。

麻雀教室やゴルフ同好会、住民ボランティアを先生にした習字教室や子育てサロン、バザーやフリーマーケットの開催等、住民同士が交流できイベントも多数実施している。こどもから高齢者まで、世代を超えて楽しみながら、安心して暮らせる環境の構築が目指されている。ちょっとした家事のお手伝いをする支援隊をつくったり、見守り活動を行ったり、近隣の障害者施設と連携してサロンを開催したりと、高齢者に優しいまちづくりを試みているし、子育てに関しては、サロンの他に、「子供の救急ハンドブック」の作成・配布や、農園でのジャガイモ掘り大会等、幅広く取り組んでいる。ハンドブックは、住民で開業医の方の協力の下、作成された。

防災・防犯にも力を入れており、平成 23 年には自主防災組織が立ち上げられている。この時に、増



図 3. 増設された掲示板

加しつつある空き家対策の検討も始めている。また、緊急時ネットワーク登録制度とって、緊急時に自治会が家族に連絡ができるよう、個人情報を保管するサービスを開始したり、わんわんパトロールや防犯ウォーキングに取り組んだりしている。平成 26 年には、近隣の教会施設と「災害時支援協定書」を締結している。災害時、体の不自由等で公共の避難所での避難が難しい高齢の住民を、教会内の宿泊施設に優先的に受け入れてもらう取り決めを行っている。また、車イス等で、災害時の避難に補助のいる住民を把握し、消防署の協力の下、これまでに避難訓練を 4 回実施している。

このように、氷川台自治会では、高齢化する郊外住宅地をもう一度住み良いまちにし、子育て世代も安心して暮らせるように、幅広く地域課題に取り組んでいる。空き家対策もその一環として着手された。

先述したように、平成 23 年より空き家・空き地問題は検討されることとなる。まず東久留米市や空き家の近隣住民に話を聞き、空き家の持ち主調査を行った。その中で、1 軒の空き家の庭を自治会で活用・管理できないかとの相談を受けることになる。その空き家の所有者は遠方におり、管理できない空き家を親しくしていた近所の住民に依頼し、定期的に空き家内の点検や、窓の開け閉め等を行ってもらっていた。しかし、庭まではなかなか維持・管理するのが困難で、自治会に相談が持ちかけられたのである。自治会で検討した結果、ひとまず農地として



図 4. 第 1 氷川台農園

活用してみたいという会員2名を中心に、野菜の栽培をしてみる事となった。空き家の草刈り・開墾に着手し、平成24年5月に「氷川台農園」が開設された。

平成26年には、「第2氷川台農園」も開設された。近隣の教会（「災害時支援協定書」を締結している教会で、町会員）が所有する梅林の管理に困っており、自治会に相談があったのである。自治会で検討していたところ、梅林の目の前に住む町会員が関心を示し、自治会として管理・利用委託を受けることとなった。その町会員を中心に維持・管理が行われている。

さらに平成27年3月には「第3氷川台農園」も開設されるに至る。平成26年の台風で、空き家の屋根が破損するという事態が起きる。けが人等ではなかったが、所有者はこれ以上自分で適正な管理はできないと判断し、解体することとした。しかし、跡地の空き地もすぐに雑草が生い茂ってしまう可能性があり、自治会で何か活用できないかと相談がきた。自治会として、空き地の有効利用に関して会員にアイデアを募集して検討したところ、やはり農園として活用するのがよいのではないかとの意見が多かった。駐車場としての活用というアイデアがあったが、いつ返還するかわからない土地なので、基本的には大きく手を加えたくないという点、費用対効果の面でいくらか利益が返ってくる農園が優れている点、第1氷川台農園・第2氷川台農園で地域とし



図5. 第2氷川台農園

ての効果が感じられている点、を考慮し、3つ目の農園ができたのである。

— 運営体制 —

地域のコミュニケーションを高める農園

こうして氷川台自治会には3つの農園が誕生したわけだが、管理方法はそれぞれ違う。第1氷川台農園と第3氷川台農園は自治会会員でチームを作り、分担しながら農園を管理している。チームは7人で構成され、サークルのような形で仲良く活動が展開されている。各自来られる時に来て、その日の作業を行う。第1氷川台農園には、収穫した野菜を販売する無人の販売ブースがあり、新鮮な採れたて野菜がどれでも1つ100円で購入できるようになっている。その日の作業の終わりに野菜をブースに置いて帰るのだが、すぐに売り切れになってしまう時もあるという。こうした日常の販売の売上で、農園に必要な経費はほとんどカバーできている。水の使用に関しては、第1氷川台農園には元々水道が設置されているため、所有者から許可を得て使っている。第3氷川台農園には水道がないので、隣家に協力を得て、隣家の庭の水道を使わせてもらっている。使用料としては基本料金内であり、無償での使用となっているとのことである。

一方で、第2氷川台農園は、先述したように、梅林の近くに住む自治会員によって管理されている。自治会として委託を受けているが、その中で自治会



図6. 野菜の販売ブース

員が中心となり、管理を行っている。梅林の他に畑のスペースも設けており、ゴマ等の栽培を行っており、自治会の餅つき大会のゴマ餅には、ここで収穫されたゴマが使用されている。また、6月には梅の収穫を行い、梅ジャムや梅酒、梅干しを手作りしている。この農園を開設する前は、特に自治会と教会の付き合いはなかったというが、これを機に、共同でバザーを行う等、連携するようになり、「災害時支援協定書」の締結にまで発展したのである。

こうした自治会内の連携体制が構築されたり、会員同士が交流する機会を生み出したりと、自治会内のコミュニケーションの発展に、農園は大きく貢献している。子どもたちにとっては、身近な場所で農作物の収穫体験をすることができ、教育の場としての意味も大きい。高齢者にとっては、なかなか遠くまで買い物に行けない中で、貴重な買い物の場にもなっている。こういったまちにとってのメリットがだんだんと認識されてきて、地域に根付きつつある。第3氷川第農園を開設する際も、既に2つの農園での成功体験があったことが、決め手の一つになっていた。

氷川台自治会では、こうした空き地や空き家の庭の農園としての利活用に加えて、空き家の管理に対する動きも起こしている。会員がやむを得ず空き家にしてしまう場合、自治会の仲介で、空き家管理者として近隣の障害者施設を紹介している。空き家の状況を定期的に調査し、持ち主に報告するように

してもらっている。空き家の状況が好ましくない時は、所有者に環境整備のお願いをし、対応してもらう体制となっている。また、所有者との交渉によっては、自治会で業者に直接依頼し、環境整備を行うことで、所有者に費用請求することができるようになった例もある。また、かつて商店があった空き家の軒先を利用し、近隣の農家による野菜市の開催も行っている。空き地をドッグランとして活用している場所もある。

こうして空き家対策に様々な視点から取り組んでいるわけだが、将来的には空き家自体を活用し、学童保育や児童館といった子育てのための利用、グループホームやデイサービスのような福祉的利用、図書館のような文化的利用、災害備蓄倉庫としての活用、草刈機や工具等の道具をシェアする拠点としての活用等、自治会が抱える課題に照らし合わせながら、検討していきたいとこのことである。

深刻化する高齢化を受けて、動き出した氷川台自治会だが、最近では子育て世代が引っ越してくるケースが増加している。氷川台自治会の継続的な取り組みによって、近隣では安心して子育てできる環境として評判のようである。転居してくる家庭も、同じ学区内からが多い。最近では、空き家になっても、すぐに不動産屋が入り、売りに出される傾向にある。平成22年に自治会の改革が起こり、一貫して取り組みを継続してきた成果が出てきているわけである。



図7. 第3氷川台農園



図8. 野菜市の案内

— 「カシニワ制度」へのヒント —

「資源」として、「ツール」として

まず、氷川台の取り組みは、自治会が所有者との信頼関係を構築しており、お互いが歩み寄っている点に着目したい。所有者も自分自身では管理しきれない中で、自治会に活用してもらうことで、助けられている。所有者が一人で抱え込むのではなく、自治会に助けを求め、それを自治会が工夫しながら利活用することで、地域に欠けたしまった要素を補うことができ、地域に還元される、という非常に良いサイクルになっている。所有者と利用者、両者がお互いのメリットを理解・共有し、対等な関係性を構築できている。氷川台の事例では、それが空き家の庭において成立しているが、空き家自体の管理の場合も、同様であろう。

そうした関係性の中で、空き家問題に取り組んでいる氷川台自治会であるが、大きな特徴であり、大きな強みは、単に空き家・空き地の問題として捉え、対策をしているわけではない点にある。地域がいかにも暮らしやすくなっていくか、魅力的になっていくか、という視点で、様々な課題を総合的に捉え、それに対してどう動いていくべきか、的確なポイントをつきながら、事業を展開しているのである。単に、空き家が増加しているので、それを防ごう、利活用しよう、というのではなく、空き家を活かすと他の課題に対してどういった効果があるのか、どういった活用をすると、その効果をより大きくできるのか、

空き家を地域の「資源」、そして課題解決のための「ツール」として見ているのである。そのため、空き家の庭の活用が、子育てにも、買い物支援にも繋がっている。自治会としての将来像・ビジョンがしっかりしているからこそ、その中で空き家・空き地をどう扱っていくべきか、しっかりと方向性を議論・検討できているのである。

「カシニワ制度」は、整備が不足している公園に代わる新たな緑地をつくりだすことを目的に制定された。徐々に活動地も増え、質の高い緑地が生まれつつある。一方で、その緑地が地域にとってどんな役割を果たすべきか、どう地域を変えていくのか、明確なイメージを検討していくべき時期にきているであろう。そのカシニワは地域の課題を解決するために、どういった「ツール」として機能し得るのか、どういった「資源」となり得るのか、それぞれの地域で模索していくことが重要である。もちろん、「みどり」としてのカシニワはベースにあり、そのベースがあるからこそ、多くの市民に受け入れられ、地域に根付くことになる。そして、そういった「みどり」だからこそ、「資源」となり「ツール」となることで、より地域にとって重要な役割を果たすのではないだろうか。

【参考 URL】

・ 氷川台自治会 HP
<http://kuru-chan.com/0484hikawajichi/>



図9. 売り出される中古物件

【参考事例集】

5. 第九緑の会 / 神奈川県横浜市旭区白根台第九自治会 ～自治会による空き家の庭の苗床としての活用～



調査日：2015年12月2日(水)

ヒアリング：白根台第九自治会、横浜市環境創造部みどりアップ推進部みどりアップ推進課

Data

【横浜市旭区】 人口：249,025人 世帯数：112,275世帯 (2015年11月30日現在)
面積：32.78 km² 人口密度：7,596.86人/km²

【白根台第九自治会】 人口：約1,100人 地区面積：約10ha

【第九緑の会】

運営主体：白根台第九自治会

概要：横浜市の緑化モデル事業の一環として、自治会が緑のまちづくりに取り組んでおり、その中で空き家の庭を活用し、花壇整備のための育苗を行っている。沿道の花壇整備や個人宅の緑化推進により地域の緑を増やしていくと同時に、講習会や勉強会を開催し、5箇年のモデル事業終了後も継続して、緑のまちづくりを展開できるように、担い手の育成にも力を入れている。

— 地域の概要 —

先進的な自治会活動

白根台は、横浜市旭区の丘陵部に、昭和 50 年代に開発された戸建て住宅団地である。周辺には同様な小規模戸建て団地が多数あり、24 の自治会が旭北連合自治会を組織している。この地域は、開発された順番にちなんで、白根台第九自治会と名付けられた。旭区北東部を南北に流れる中堀川では「水と緑のプロムナード事業」が進められ、地区全体の水と緑が豊かな環境の形成が目指されている。白根台第九自治会は、中堀川沿いの低地から少し丘陵部を登ったところに位置しており、メイン道路にはハナミズキが街路樹として植えられ、緑の軸線を形成している。横浜市が緑行政に力を入れていることもあり、自治会としても緑への意識は元々高い地域であった。

「いつもきれいで、安全・安心なまちづくり」「気軽に声を掛け合い、助け合って、元気で明るいまちづくり」「世代間の『わ』・学校との『絆』を深め、夢のあるまちづくり」が掲げられ、積極的な活動が展開されている。

相鉄線鶴ヶ峰駅からバスで約 15 分、そこから歩いて 10 分程度の典型的な郊外住宅地である白根台第九自治会も、高齢化の進展、地域コミュニティの希薄化、という全国的な問題への対応を迫られることになる。特に自治会活動の担い手の高齢化は顕著で、若い世代の参加を促すような仕掛けを模索している。また、少しでも多くの住民に自治会活動に参



図 1. 斜面地に位置する白根台第九自治会

加してもらい、個々の負担を減らしながら、地域コミュニティの自主自立を進めていくことを、目指している。自治会には、総務広報部や防犯防災部、福利厚生部、衛生部、交通部、会館管理部等、様々な部が設けられており、それぞれの部が連携しながら、幅広い自治会活動を行っている。また、子供会や公園愛護会、第九お助け隊等といった組織も自治会に設置されており、様々な視点からまちづくり活動に取り組んでいる。公園や会館の清掃、ゴミ集積所や雨水枡の清掃、防犯防災パトロール、避難訓練、納涼祭や芸術祭、交流会等、年間を通して多くのイベントが実施されている。自治会活動の非常に活発な、先進的な地域であると言える。そうした活動の中で、緑に関する取り組みがどう展開されているか、行政とどう連携しているのかを、見ていくこととする。

— これまでの経緯 —

モデル事業へのチャレンジ

平成 21 年度から、横浜市環境創造部は「横浜みどりアップ計画」のモデル地区を募集する。都市化による緑の減少に歯止めをかけること、市街地において緑を創出することを目指した取り組みである。連合自治会を経由して案内を受けた白根台第九自治会は、自治会内での検討を行い、「行政のサポートの下、地域の緑を増やすことができるのであれば、チャレンジしたい」と、手を挙げることになる。そして、モデル地区として、平成 22 年 3 月からの検討



図 2. よう壁足下のモデル緑化

会を 19 回開催し、横浜市環境創造部の担当者や専門家のサポートの下、議論を進め、地域緑化計画を策定するに至った。

地域の緑の課題として、地形によって生まれてしまう大きなよう壁により、歩行空間への圧迫感が生じている点、街路樹の植栽柵に、一部手入れが行き届いていない場所がある点、居住者の高齢化により管理しきれない個人宅の緑を再生する仕組みを考える必要がある点、等が挙げられた。これらの課題に対して、下記のような緑化整備計画がつけられた。

A. 町の要となる玄関空間を花と緑で彩る

- ① まちのゲート部の街角植栽
- ② 上白根小学校のよう壁緑化
- ③ 階段道路空間の緑化

B. メインストリートのフラワーロード化

- ① 街路樹植栽柵の緑化
- ② 街路樹のある道の沿道緑化
- ③ 南北アプローチ道の沿道緑化
- ④ アイスストップ植栽

C. 緑化環境を維持する仕組みを整える

- ① 空き家（庭）や空き地等を利用した花苗等の自給システム
- ② 雨水を貯留した灌水システム（メインストリートに面した街区ごとに 1 箇所）
- ③ 維持管理用倉庫の設置

こうした緑化計画策定の過程で、平成 23 年 3 月には、まちの南側ゲート部のよう壁部分、東側メイ



図 3. 植栽柵の緑化

ンストリートの植栽柵 6 箇所において、モデル緑化が行われている。緑化計画によって実際にどういった空間を生み出すことができるのか、検証すると同時に、地域住民に対して取り組みを見える形にし、活動啓発を行った。

一方で、地域緑化計画に基づき本格的に緑のまちづくり事業を展開していくにあたり、窓口として自治会内に緑のまちづくり活動を進める組織を立ち上げ、横浜市と協定を結ぶ必要性が出てきた。自治会では、全会員にアンケートを実施し、本格的な緑のまちづくり活動に関する意見を聞いたところ（規約の承認の有無）、91%の賛成票が集まり（反対票は 0 票）、「第九緑の会」が誕生した。横浜みどりアップ計画のモデル事業は平成 23 年から平成 27 年までの 5 箇年事業となっており、平成 25 年からは、第九緑の会として、緑のまちづくり活動を推進することとなった。

— 運営体制 —

自主自立の緑のまちづくりへ

第九緑の会は、横浜市環境創造局の担当者と定期的な打ち合わせを行いながら、緑化整備計画に基づいて、地域の緑化を進めていくことになる。横浜市からは、モデル地区ごとに担当職員が付き、月 1 回行われる第九緑の会の定例会に、参加することになっている。

活動費は「横浜みどり税」を財源とした助成金を



図 4. 駐車場の一画につくった花壇

活用し、新規設置費用の場合は、公共用地（道路等）での工事費に対して 100%、民有地での工事に対しては 90%が支給される。また、どちらの場合も維持管理費は 100%支給されることになっている。

公共用地においては、街路樹の植栽柵の緑化やよう壁部分の緑化が行われた。植栽柵は、近隣の住民で日々の管理を行ってくれる人がいる場所に対して、初期整備を実施している。一人でいくつもの植栽柵を管理している人もいる。よう壁は、小学校のよう壁部分でグリーンカーテンが育てられている。小学校と協力しながら、管理を行っている。

民有地においては、まちのゲート部分となり、人の目につきやすいよう壁や駐車場の一部を、花壇として整備している。自治会が所有者からの許可を得て、維持・管理している。また、個人宅にプランターを設置し、沿道緑化も進めている。歩行者から見える場所に設置すること、施工費用の 10%を自己負担することを条件に、希望する個人宅に設置している。これまでに 9 回の募集があり、40 件近くの利用があった。希望する自治会員宅に第九緑の会と専門家が伺い、どんな雰囲気やデザインにしたいのか、ヒアリングをした上で、その庭にあった緑化を検討してくれるという、手厚いサポートもある。また、ハンギング・バスケットやフラワーリースの講習会を定期的に開催し、制作したものを庭先に飾ってもらうことでも、沿道の緑化を進めている。こちらも材料費の 10%を負担することで、参加できる。講師



図 5. プランターによる沿道緑化

料や交通費は助成金によって賄われている。

さらに、挿し芽の研修会等の勉強会も開催し、知識やスキルを身につけることで、住民自身で整備された緑を守っていく、育てていくことを目指している。横浜みどりアップ計画のモデル事業は平成 27 年度で終了する。モデル事業の中で整備された地域の緑を、きちんと手入れしていきながら、住民自身の力で、広げていく必要がある。

空き家の庭の利活用も、そういった視点から取り組まれている。街路樹の植栽柵や花壇を低コストで管理していくには、自分たちで苗を自給していく姿が好ましい。その育苗場として、徐々に増えつつある空き家の庭や空き地の利活用が検討されていた。ちょうど自治会員で施設に入ることになった方がおり、そのお宅の庭の管理に関する相談があった。元々信頼関係があり、自治会としても緑のまちづくりの新たなステップとなるため、空き家の庭を貸借することとなった。

空き家の庭では、様々な種類の苗が育てられている。また、一部を畑にし、大根の栽培も行われている。収穫された大根は、自治会の餅つき大会でふるまわれた。所有者から水道の使用許可は得ているが、貯水タンクを設置し、できるだけ雨水を利用して苗を育てている。防犯対策として、玄関の電気は点灯させているが、空き家内部に入ることはなく、中がどういった状態かは自治会では把握していない。斜面地にあるため、庭と住宅は階段を上った先にあり、



図 6. ハンギング・バスケットによる沿道緑化

堀にも囲まれているため、歩道からは様子を見ることはできない。第九緑の会が定期的に作業で出入りしているため、活動を知らない人にとっては、空き家だとは思えないような場所である。こうした空き家にとっては、日々人の出入りがあることは防犯上プラスに働いていると考えられる。庭が周囲に対して閉じていることもあり、なかなかパブリックには使いにくい空間と言え、地域の緑の資源となる花苗を管理しておく場所としては適している。第九緑の会では、こうした育苗場に加え、個人の庭でも苗を育てることができないかと考えている。地域住民が少しずつ知識やスキルを蓄え、少しずつ力を出し合っ、地域の緑を育てていく。そういった姿が目指されている。

白根台第九自治会では、平成 20 年から「第九お助け隊」という組織が運営されている。自治会員で援助活動に協力できるメンバーを隊員として登録しておき、自治会員からの要望に応じて、暮らしのサポートをするという取り組みである。庭の草取りや道路の清掃、雪かきに看板の補修、門やフェンスの塗装、買い物の手伝い等、御用聞きをする団体であり、自治会が責任者となり、活動を行っている。活動に対しては、自治会の保険も適用される。「地域のために自分たちでできることは、できるだけ自分たちでやる」という理念で動いており、そうした姿勢・意識が緑のまちづくりにも芽生え始めている。

今後は、小学校のクラブ活動と連携したり、イベ



図 7. 空き家の庭での野菜の栽培

ントを実施したりと、若い世代との交流を深めながら、担い手を育成していくことが目指されている。

— 「カシニワ制度」へのヒント —

「資源」として、「ツール」として

昨年度の調査において、柏市でも「植物バンク制度」の構築を試みた。初期費用として種や苗を助成し、それを各カシニワ団体で育ててもらい、団体同士で交換していくことで、持続的な苗の供給システムを目指したわけである。緑化活動を継続していくためには、こうした花の自給システムが必要となってくる。カシニワでも、道路空間の緑化を行っている団体は多く、そうした活動の育苗場としての空き家の庭利活用は、活動団体としてメリットは大きい。空き家による周辺への悪影響を防ぐだけでなく、地域の緑を生み出していく拠点となり得る。第九緑の会のように、地域の緑化活動と連携させる形で、空き家の庭を活用していく方向性は、「カシニワ制度」として取り入れていくべきであろう。

白根台第九自治会は、日頃から積極的に自治会活動を幅広く実施しており、住民からの信頼が厚い。そのため、第九緑の会を設立する際も、多くの賛同を得て、スムーズに次のステップへと移行することができた。また、空き家の庭の利活用をスタートする際も、所有者との調整がすんなり進んだ。空き家の利活用においては、所有者と利用者との信頼関係が重要であり、こうした積極的な地縁組織が担い手

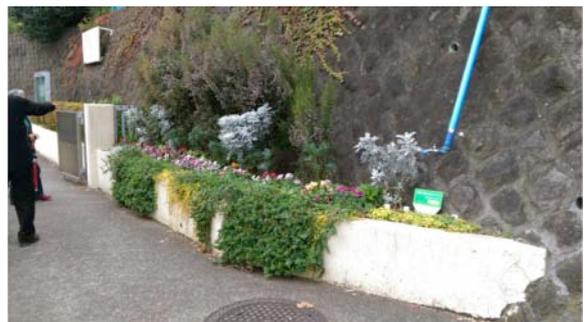


図 8. 小学校のよう壁に整備された花壇

として期待できる。一方で、白根台第九自治会のよ
うな自治会は先進的であり、珍しい。自治会組織の
活動レベルをどう底上げしていくか、行政として、
自治会活動を全体的にサポートしていく体制を検討
していく必要がある。

横浜市に関しては、環境創造局が緑の視点から手
厚いサポートを行っている。また、資源ゴミの回収
による資金獲得も、横浜市の斡旋により、取り組め
ている。一方、アイストップの植栽計画では、警察
や公園の担当課との調整がうまくいかず、実現に至
らなかった。柏市においても、分野が異なると、同
じ行政ではあっても、縦割りになってしまう。しか
し、自治会としては一貫したビジョンで取り組んで
いるのであり、行政としてどうサポートしていくの
か、各課が別々の答えを出すのではなく、連携した
上でサポートしていく姿が求められる。自治会が総
合的に地域課題に取り組める環境が構築されれば、
緑の問題も、空き家の問題も、子育ての問題も、そ
れぞれが連動しながら改善され、少しずつ地域の魅
力が高まっていく。そうした連動を、行政の縦割り
が妨げてはいけない。自治会が姿を変えていく中で、
行政も形を変えていくべきではないだろうか。「カシ
ニワ制度」という緑の政策も、少しずつ他の分野と
も連携していく方向性を検討していくことで、より
制度として充実であろう。

【参考文献】

- ・ 室田昌子(2014)「大都市及び郊外地域における空
き家問題と活用方策の提案」日本不動産学会誌
28(3),pp44-50
- ・ 青木雅弘, 高井祥太, 横澤大輝, 室田昌子(2015)
「地域緑化活動に対する住民の関心と評価に関す
る研究 ー横浜市白根台第九地区の緑のまちづく
り事業を事例としてー」都市計画報告集 13,
pp128-131

【参考 URL】

- ・ 横浜みどりアップ計画 HP
<http://www.city.yokohama.lg.jp/kankyo/midoriup/jigyo/midori/chiikimidori2/images/shiranedaikyu/tiikimidori-siranedaikyuu.pdf>



図9. 街中に見られる雨水タンク

【空き家対策アンケート調査】

地域内の空き家に関するアンケート調査

平成 27 年 7 月

柏市公園緑政課・防災安全課

全国的に空き家対策が叫ばれていますが、柏市においても空き家の問題は徐々に顕在化されてきています。2013 年には「柏市空き家等適正管理条例」を施行し、空き家の所有者に適正な管理を求めているところです。理由としては、空き家の庭の樹木・雑草が放置されることで、近隣の生活環境の阻害や犯罪の誘発が懸念されます。

しかし、所有者の高齢化や、所有者が遠方に居住しているなどの理由から、なかなか健全な管理が行われていないという状況です。

柏市では、みどりの保全・創出の施策として、平成 22 年度に「カシニワ制度」(かしの庭・みんなの庭)を設けました。管理されていない空き地を、市民と行政が協力して手を加え、住民が使える「地域の庭」にすることで、柏の緑を守っていきこう、増やしていきこうという制度です。公園にかわる新しい共有空間を、みんなで作って管理していくことを行政がサポートしていく、という取り組みです。

今年度、この「カシニワ制度」を増えつつある空き家の庭にも適用することで、空き家対策につなげるとともに、地域住民が憩える緑の空間を創出できるのではないかと、検討を行うところです。つきましては、各町会の皆さんに、地域の空き家の実態、それに対するご意見を伺いたいと考え、アンケートを送付させていただきました。

今後の空き家対策検討への貴重な材料になりますので、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、8月10日までに、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：古橋

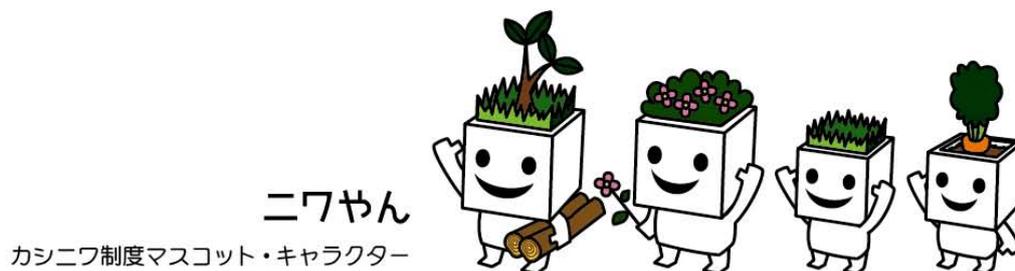
E-mail : info-knry@city.kashiwa.lg.jp TEL : 04-7167-1148

【質問 1】 現在、町会内に空き家は存在しますか。大まかな数字で構いませんので、あてはまる番号全てに○をつけてください。

1. 空き家は存在しない。
2. 空き家と思われる建物が数軒（1～5 軒）存在する。
3. 空き家と思われる建物が多数（6 軒以上）存在する。
4. 空き家と断定できる建物が数軒（1～5 軒）存在する。
5. 空き家と断定できる建物が多数（6 軒以上）存在する。
6. よくわからない。

【質問 2】 町会内の空き家（空き家と思われる建物も含む）に関して、地域で困っていること、懸念していることはありますか？あてはまる番号全てに○をつけてください。

1. 庭の樹木や雑草が伸びていて、景観上よくない。
2. 庭の樹木や雑草が伸びていて、火事がおきないか不安だ。
3. 庭の樹木や雑草が伸びていて、犯罪がおきないか心配だ。
4. 庭の樹木や雑草が隣の敷地に侵入していて、困っている。
5. ゴミが放置・放棄されている。
6. 動物の棲家になっていないか、心配だ。
7. 建物が老朽化していて、倒壊しないか不安だ。
8. 建物が老朽化していて、火事がおきないか不安だ。
9. その他（）



■アンケート結果

町会	【質問1】空き家の数						【質問2】困っていること・懸念していること								
	なし	1～5軒予想	6軒～予想	1～5軒断定	6軒～断定	不明	景観	火事	犯罪	越境	ゴミ	動物	倒壊	火事(建物)	その他
1		○					○	○	○	○		○		○	
2					○			○				○			
3		○					○								空き家となっているが割合奇麗
4					○		○	○	○					○	
5		○		○			○		○						
6					○		○	○	○						
7				○			○		○						越境した樹木が交通の妨げに
8					○		○	○	○		○	○			強風で建物一部が飛散
9					○		○	○	○	○				○	
10		○									○			○	
11			○				○	○	○	○					
12		○					○								
13		○					○								
14			○				○		○						
15				○				○						○	
16		○		○			○	○	○	○		○		○	
17						○	○	○	○	○	○	○	○	○	何かあった時の連絡先がわからない
町会	【質問3】町会としての対策						【質問4】町会での管理								
	所有者へ忠告	見守り	外から草刈り	庭の草刈り	検討中	なし	その他	希望	関心	将来	検討	いつか	なし	その他	
1	○						所有者が来たら近所で知らせ合う ⇒ 効果なし		○						
2						○							○		
3		○	○				町会一斉清掃時に除草								
4		○		○			昨年度は一軒の庭清掃			○					
5	○		○										○		
6							老人のお茶飲みの場として使いたい(市の支援希望)		○	○					
7		○											○		
8							年に1回空き家調査を実施 ⇒ 管理状況をチェック		○						
9			○	○	○		今後空き家が増えていくので、何か手を打ちたい	○							
10						○							○		
11						○								○	
12	○			○									○		
13							家主が業者を使って年2回程度管理							○	○
14							空き地に関しては市へ対応依頼						○		
15						○							○		地価の高い所に立地しているのでいづれ、という思い
16		○			○	○			○	○					
17						○	人員・スタッフ等の対応は、町会では皆無である	○	○	○					ぜひ行政として空き家対策システムを確立して欲しい

平成27年度 集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査
「市民による低未利用地等の活用における持続的なマネジメントに関する実証調査」
(柏市カシニワ推進協議会)

報 告 書

平成28年3月 作成

発 注 国土交通省 都市局

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

TEL : 03-5253-8111 FAX : 03-5253-1593

受 注 柏市カシニワ推進協議会

〒277-8505 千葉県柏市柏5丁目10番1号 柏市公園緑政課内

TEL : 04-7167-1148 FAX : 04-7167-2266
