

【議事概要】 第5回空き地等の新たな活用に関する検討会

1. 空き地等の新たな活用に関する検討会のとりまとめ（案）についての意見交換

(1) 3章「空き地の課題に対する適正な管理・利用施策についての基本的な考え方」に対する意見等

- 宅地の集約化を考える上で、農地の仕組みとともに、再開発の仕組みや区画整理の仕組みも参考になることから、農地の他にも参考になる仕組みがあることが分かるようにしたらどうか。
- 土地の集約化について、その他の仕組みも参考にしつつ、検討を進めることは良いと思う一方、空き地の問題は地域コミュニティをいかに維持、形成していくかという、物的な意味ではなく、社会的、人間関係的な側面、結びつきの形成の側面もあることから、こうした側面も強調していくべきではないか。草地などの低未利用地の価値を見直し、そのまま使うことについても議論があったかと思うが、地域コミュニティが空き地を低未利用のまま使う正当性、公共性の根拠が求められることになることから、コミュニティレベルでの小さな公共性を考える必要がある。具体的には、それがその地域の維持につながるのであれば、暫定利用や場合によっては低未利用地のまま残すことについても積極的な価値を認めていくことも考えていく必要がある。

また、こういった地域コミュニティレベルでの集約化や暫定利用、場合によっては低未利用地のまま残すことについて公共性を見いだしていく上で、まちづくりとの連携についても目配りが必要だと考える。
- 東日本大震災の被災地でも、土地の物的な集約化はしたものの、地域コミュニティの再生が課題となっているような話を耳にする。土地の物的な集約化だけでなく、地域コミュニティの視点も重要だと考える。
- 集約化について質問。農地のアナロジーでまとめた部分については、良くまとまっていると感じる。農地については、色々なところにある農地を集約していく必要についてはよく分かる一方、宅地の場合には、スポンジ化している空き地の広さや形を良くすることで、宅地としての価値が高まるので、利用していきましょうというスタンスである。

コンパクトシティの発想はすごくマクロなレベルでやっているということだと思うが、点在している空き地に、利用したい機能をうまく集約することで、公共施設の効率性や住宅や商業の集積の効果といった集積効果が高まることになる。今回の集約化の目的としては、低未利用地を集めて、生産性を上げて、売却や利用につなげるというようなことが念頭にあるが、もし、集積効果のようなことまで考えているのであれば、そういったことも明記した方が良いのではないか。
- 農地の仕組みについては、宅地との違いに留意しつつ、参考にすることについては賛成であるが、農地の場合は、農業振興地域や農用地区域として指定されているので、そこでの利用は農地しか想定されない。そのため、農地を集約化して大きくすることで当然、生産性は上がると考える。一方、空き地の集約化といった場合、どのような規模の集約化を目指すかによるが、長期間で大規模な公園をつ

くるような場合だとすると現状、そのような計画制度はない。デトロイトのデトロイトフューチャープランのように、大きいスケールで用途を替えていくことについて、参加型の計画で作っていく手続きがある例はあるものの、空き地の場合は、小さな積み重ねの中で、それぞれの街の変化に応じて、暫定利用など色々な形で少しずつ替えていくところに農地の集約化との違いがあると思う。

- 市町村がビジョンを策定するという記載があるが、このビジョンでは具体的にどういったところまで書いていくのかについてお聞きしたい。「長期間で大規模な公園をつくりましょう」というレベルなのか、「まずは空き地の実態把握をしましょう」というレベルなのかでこのビジョンの位置づけは変わってくる。ビジョンの作成自体は大切であるが、そのビジョンに具体的にどこまで書き込めるのかは気になった。

(2) 4章「空き地の課題に対する具体的な適正な管理・利用施策」に対する意見等

- プラットフォームについては、空家法や空き家条例に基づいた空き家対策協議会が既に存在している。京都の場合には、地域コミュニティレベルでこうした協議会がある。この協議会では、空き家のことだけをやっているわけではなく、防災広場をつくることもやっている。こうした協議会と空き地のプラットフォームの受け手が被っていくことがあったほうが、既存のコミュニティとうまくまざっていける仕組みになると考える。
- 農地の制度から活かせるものとして「利用権」を設定し、うまく集約化していくというような記載がなされているが、農地の場合は、農地を集約化するという方向が最も生産的である一方、今回の空き地の場合、利用の方向性は集約化以外にも複数あると考える。集約化だけを推すようなことではなく、集約化も含めた多様な利用を促す仕組みをつくることが大切であると思う。その上で、こうした取組をやりやすくする仕組みとしてビジョンがあるのだと捉えたが、そうすると、ビジョンの位置づけはそれぞれの街でどのようなまちづくりをしていきたいかという方向性を打ち出すものであると考える。その場合、立地適正化計画などの既存の制度とオーバーラップしてくる部分がでてくると考える。
- コモンズの育成に公費を入れる場合に、果たして公費を使ってまで進める空き地の利用なのかということを評価する手助けになると考えることから、コモンズとしての利用価値などを客観的に評価していく仕組みについて議論することに賛成である。
- 不動産鑑定士の知見を使って、コモンズなどを評価する仕組みの検討を進めていくことについては賛成である。空き地、空き家というのは、思うような値段では市場で売れないからこそ、そのような状態になっているという面もあると考える。そこには、都市計画上の区分や既に宅地であることを前提とした市場価値をイメージしてしまうことが、問題の一つであるのではないかと考えている。例えば、宅地から農地に変えていくようなことを考えている地域がある場合には、農地見込地や林地見込地を評価するような仕組みはない。そういった多様な評価のあり方を考えることが、空き地のような低未利用な場合の評価を考えていく上での一助になるのではないかと考える。

(3) とりまとめ(案)全体に対する意見

- 民間の場合には商業(収益)ベースで考えるので、現実的に活用ができるところとできないところがあり、商業ベースでは活用できないような場所(地域)が増えてきている。そうした地域や土地については、民間だけでは活用が進まないため、自治体や地域住民など経済的価値があまり関係ないような活用を考えられる人達にまず利用をしてもらい、商業ベースで成り立つレベルまで価値を上げていくようなことを推し進める必要がある。

以上