

空き地等の新たな活用 ～空き地等の利活用に関する先進的取組～



平成29年11月
国土交通省土地・建設産業局企画課

目次

はじめに	1
1. 空き地等を取巻く状況	2
2. 空き地等の適正な管理・活用方策の方向性	5
3. 空き地等の新たな活用に向けて～23の事例から学ぶ～	8
4. 取組を深化させるために	39
おわりに	40

はじめに

現在、我が国では本格的な人口減少社会を迎えつつあります。その中で、地方都市や郊外を中心に、空き家だけでなく空き地も増大しつつあり、特に世帯が所有する空き地は 10 年で約 1.4 倍に増加しています（土地基本調査）。また、土地所有者の利用意欲が減退している中、いわゆる所有者の所在の把握が難しい土地を含め、土地の管理放棄の問題が表面化してきています。

このような空き家や空き地が増大する状況を放置すれば、地域の活力や住環境を損なうおそれがあり、その増加をいかに抑制していくかについての検討が必要となっています。

こうした状況の中で、平成 28 年 8 月、国土審議会土地政策分科会企画部会において、国土利用や社会資本整備の戦略に沿った、個々の土地に着目した最適な活用・管理(宅地ストックマネジメント)を実現するため、土地の「最適活用」、「創造的活用」、「放棄宅地化の抑制」に関する新たな施策を講じていくことが示されました。そしてこれを受け、平成 29 年 1 月からは国土交通省において「空き地等の新たな活用に関する検討会」が開催され、空き地等に関する施策の今後の方向性と具体的施策の検討が進められました。平成 29 年 6 月の検討会とりまとめにおいては、空き地等の適正な管理・活用方策の今後の方向性について、空き地の実態把握の推進や、空き地等の新たな活用を促進するための枠組みの構築などに併せ、他地域へ横展開を実施するためのモデル的な先進事例の積み上げが提案されています。

こうした先進事例は、空き地等を地域の「資源」として活用するという意味で、地域創生等の観点からも有用なものでもあることから、その概要や取組の中で得られたポイントや留意事項等を共有することによって、より多くの地域で空き地等の活用に向けた取組が広がっていくよう、事例集として整理しました。この事例集が空き地等の活用に取組んでおられる関係者のみなさまの参考となることを期待します。

■本冊子の構成

1. 空き地等を取巻く状況

▽ 空き地等について、その動向等をご紹介します。

2. 空き地等の適正な管理・活用方策の方向性

▽ 「空き地等の新たな活用に関する検討会」のとりまとめを踏まえ、空き地等の適正な管理・活用方策の方向性について整理します。

3. 空き地等の新たな活用に向けて～23 の事例から学ぶ～

▽ 各地で行われている、空き地等の活用に係る事例についてをご紹介します。

4. 取組を深化させるために

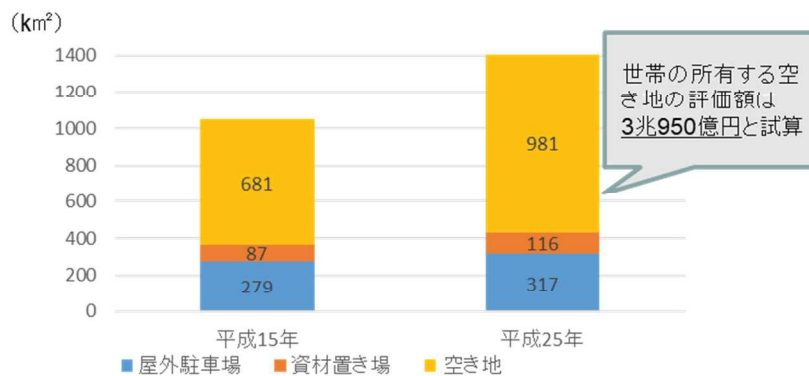
▽ 今後の取組の方向性に関する視点を提示します。

1. 空き地等を取巻く状況

(1) 空き地等の動向

本格的な人口減少社会を迎えつつある我が国では、経済活動、産業構造の変化も踏まえ、空き地は増加傾向にあります。特に、世帯の所有する空き地は過去10年間でおよそ1.4倍、300km²も増加しており、空き地の資産総額は3兆円にも及ぶものと考えられています。

これら世帯の所有する空き地について、その取得経緯を見てみると、相続・贈与で取得した空き地が大きく増加しており、必ずしも利用を想定せずに取得した土地が空き地等になる場合が多いことがうかがわれます。



図表1 世帯の所有する土地利用の変化

(出典:国土交通省「土地基本調査」)

取得方法	平成15年 時面積	平成25年 時面積	増加率
国・都道府県・市区町村から購入	25	22	-12%
会社・都市再生機構・公社などの法人から購入	69	48	-31%
個人から購入	160	172	8%
相続・贈与で取得	394	701	78%
その他	24	29	20%
不詳	9	10	1%
総数	681	981	44%

図表2 世帯の所有する空き地の取得方法

(出典:国土交通省「土地基本調査」)

こうした空き地の発生状況の地域性について、空き家と併せて見ると、空き家では、大都市圏は地方圏に比べ「その他の住宅^(注)」の空き家率は低いが「その他の住宅」の空き家戸数が数としては多いこと、また、世帯が所有する空き地率は大都市に比べて地方圏の方が高いことが見て取れます。その中で、大都市圏においても空き地の発生が指摘されており、例えば、土地基本調査の特別集計によれば、世帯の所有する宅地（「現住居の敷地以外」の集計）に占める空き地の件数の割合は、都心から 50km 圏内の郊外部でも高くなっていることがわかります。

こうした状況に照らして、既にその増加が社会問題化している空き家も除却が進めば空き地となることも見込まれることから、これら空き地等の増加は宅地政策における重要な課題となっています。

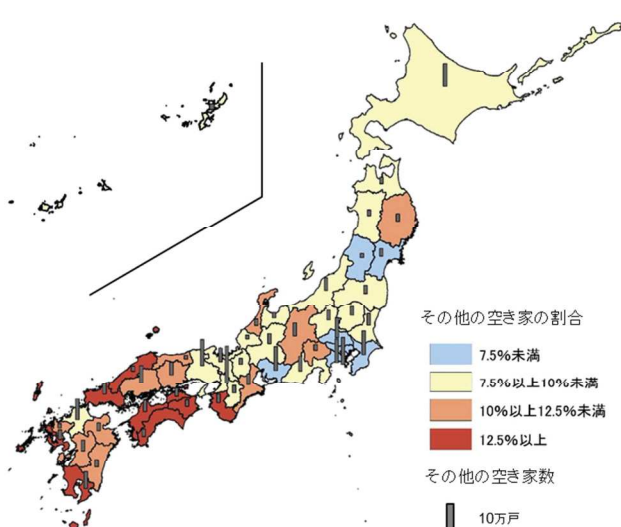
(注) [空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(出典：総務省「住宅・土地統計調査」)



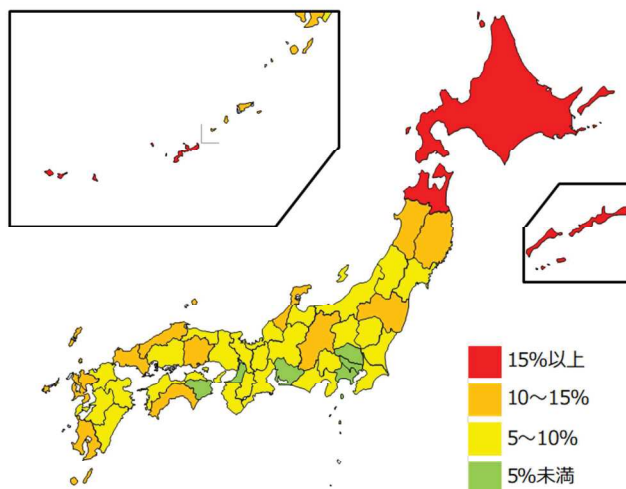
図表3 「その他の住宅」の空き家の割合(平成 25 年)

(出典：総務省「住宅・土地統計調査」)

(注1) 「その他の住宅」の空き家の割合

= 「その他の住宅」の空き家戸数 / 持家ストック

(注2) 持家ストック=居住世帯あり持家+売却用空き家+二次的空き家 + 「その他の住宅」の空き家

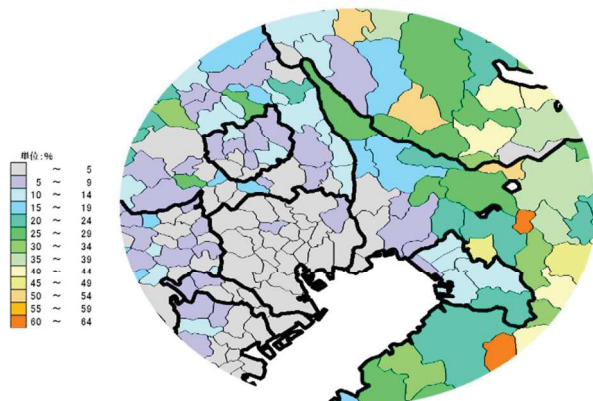


図表4 世帯の所有する宅地等に

占める空き地面積の割合(平成 25 年)

(出典：国土交通省「土地基本調査」)

(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む



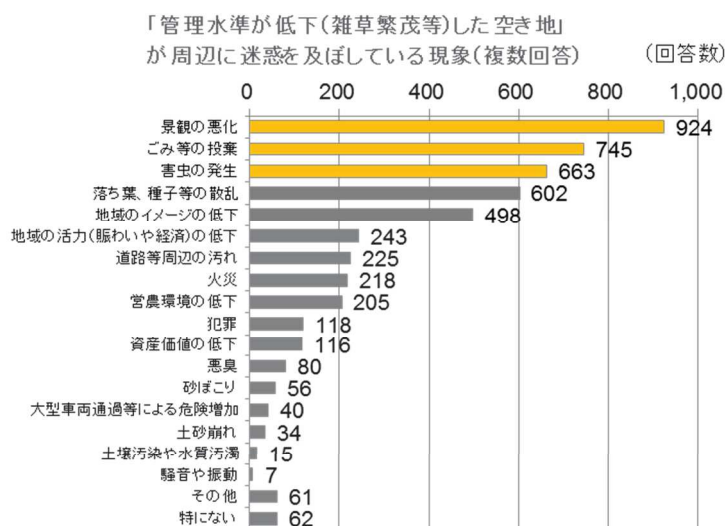
図表5 市町村別の世帯の所有する宅地に占める空き地件数率

(単位：%) (世帯・都心から 50km 圏内) (平成 25 年)

(出典：国土交通省「土地基本調査」)

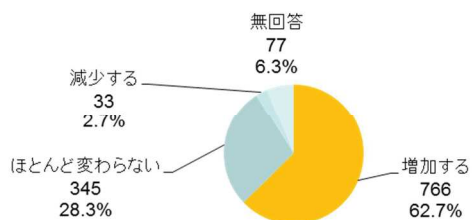
(2) 空き地等の課題と対策の必要性

空き地等に関する自治体に対するアンケート(平成 29 年 2 月、国土交通省)によれば、景観の悪化やゴミの投棄(誘発)をはじめ、管理水準が低下した空き地が周辺に悪影響を及ぼしている現象も指摘されています。こうした空き地等の発生に関し、約 62%の自治体が、今後 10 年間で現在よりその面積が「増加する」と回答しており、その結果として地域内に空き地が多くなることについて、地域のイメージや活力の低下など、地域・地区全体への影響も懸念されています。



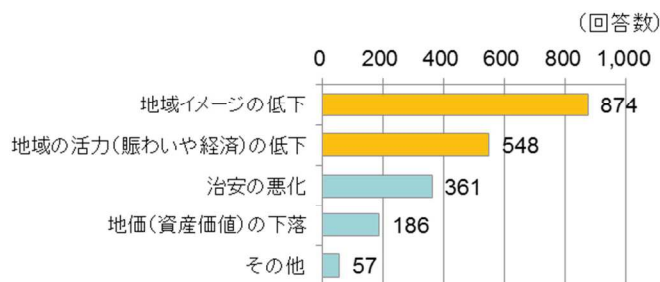
図表6 「管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地」が周辺に迷惑を及ぼしている現象(複数回答)

(出典:「空き地等に関する自治体アンケート」)



図表7 現在と比較した今後 10 年間の「管理水準が低下(雑草繁茂等)した空き地」の件数の変化

(出典:「空き地等に関する自治体アンケート」)



図表8 地域・地区内に空き地等が複数存在することによる地域・地区全体への影響(複数回答)

(出典:「空き地等に関する自治体アンケート」)

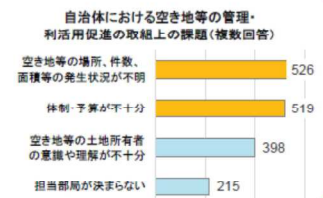
2. 空き地等の適正な管理・活用方策の方向性

(1) 基本的な考え方～「空き地等の新たな活用に関する検討会」とりまとめより～

空き地等に係る現在の状況を踏まえ、国土交通省において、平成 29 年 1 月から「空き地等の新たな活用に関する検討会」が開催され、空き地等に関する施策の今後の方向性と具体的施策の検討が進められてきました。同年 6 月の検討会のとりまとめにおいては、空き地対策の基本的な考え方として、「有効利用」と「適正管理」の視点がまとめられています。

空き地対策の必要性と課題

- ◎ 個人に委ねるだけでは以下のような市場の失敗が生じることから、行政や地域社会の関わりが必要
 - ① 個人にとっては空き地にしておくことが合理的であっても、地域社会全体で見ると機会費用が発生
 - ② 貸与する際の契約に対する不安や借り主の信用力などの情報の非対称がもたらす障害が存在
- ◎ 自治体は多くの場合、この問題に取り組みあぐねている状況
 - ① 一部の自治体では、生活環境保全に資する目的としての条例等が整備済み
 - ② 利活用等に向けての体制・予算が十分でなく、実態把握も進んでいない



空き地対策の基本的な考え方

空き地の有効利用

- ◎ 空き地等を有効に利用することによって、地域の不動産価値や住環境の維持・向上を実現し、併せて経済を活性化させる地方創生のチャンスが生じており、積極的な取組みの推進が必要
- ◎ 空き地等の情報を集約し、「見える化」する等、取引の障害を除去することが重要
- ◎ 地域コミュニティ等により管理・活用されるようにすることが重要(担い手の多様化と育成)
- ◎ 暫定利用や土地の集約化等により、新たな土地需要を創出

空き地の適正な管理

- ◎ 所有者の責務を基本とし、所有者自身による管理が困難な場合には、これを支援するとともに所有者が適切に管理を行わず、放置した結果、社会的害悪が生じる場合には、これを除去することも必要

図表9 空き地対策の必要性と課題、その基本的な考え方

(出典:「空き地等の新たな活用に関する検討会」とりまとめ)

空き地対策の基本的な考え方のもと、①将来の利用見込みがある空き地、②工夫次第で利用が可能となる空き地、③将来にわたり利用見込みの小さい空き地、といった空き地等の性格に応じた整理が行われています。

空き地のタイプによる市場と政策との関係

(「空き地等の新たな活用に関する検討会」とりまとめをもとに整理)

① 将来の利用見込みがある空き地

立地、土地条件(規模、宅地整備状況、自治体等のまちづくりのプラン等)から見て、市場価値があり、市場を通じた利用が可能な空き地については、現在空き地の状態であったとしても、一時的な留保であるため、空き地状態はいずれ解消されることから、特別な場合を除き、空き地等の利活用にあたっては、民間の取引を推進する必要がある。

② 工夫次第で利用が可能となる空き地

長期間空き地等のままで、利用の実現の見込みがない空き地等のうち、工夫次第で市場価値の再生やコモンズ等として地域における利用が可能となる土地については、市場にゆだねるままでは、将来においても活用されず放置され、周辺環境に悪影響を与えるとともに、国土の荒廃につながることになりかねない。こうした空き地等については、民間だけでなく、地元自治体等の行政や地域コミュニティによる政策的取組が必要である。

③ 将来にわたり利用見込みの小さい空き地

長期間空き地等のままで、利用の実現の見込みがない空き地等のうち、地域における相当期間の利用への取組にもかかわらず、活用が困難な土地については、将来的に国土の荒廃につながるおそれがあり、放置された土地の最終的な帰属の問題や管理のための費用負担等の課題について中長期的な検討が必要である。

(2) 空き地対策の展開

「空き地等の新たな活用に関する検討会」とりまとめでは、(1)で示された基本的な考え方の下、具体的な空き地対策の展開について、「当面の対策」と「中長期的な課題」として示されています。

「空き地等の新たな活用に関する検討会」とりまとめをもとに整理

【当面の対策】

- ◎モデル的な先進事例を積み上げ、他地域へ横展開を実施
- ◎空き地の実態把握を推進するとともに、自治体内外部での行政情報の活用方策を検討
- ◎管理水準が低下した空き地所有者への是正措置の円滑化や支援の方策を検討
- ◎空き地等の新たな活用を促進するための枠組み
 - ①空き地の管理・活用に関するビジョンの策定と官民一体となったプラットフォームづくり
 - ②地域住民等が生活環境の維持等に役立てるための「地域のcommons」としての多様な管理・活用を推進
 - ③情報を活かして、空き地所有者、地域コミュニティ、空き地の利用者等の間をコーディネートする機能を地域に見合った役割分担(民間・行政・地域コミュニティ)の下で推進
 - ④地域コミュニティ等による空き地等の暫定利用と集約化の取組を支援する方策を検討

【中長期的な課題】

- ◎土地所有者に対する土地の適正利用や管理の責務の明確化について検討
- ◎利用されない土地への対応
 - ①土地の放棄の可否等に関する整理が必要
 - ②相当期間努力しても利活用されない土地の管理方法や費用負担(行政・地域・個人)を検討
 - ③所有者不明土地の課題については別途検討

ここで示されているように、適正な管理・活用方策の今後の方向性については、空き地の実態把握の推進や、空き地等の新たな活用を促進するための枠組み構築などに先立ち、他地域へ横展開を実施するためのモデル的な先進事例の積み上げが提案されています。こうした先進事例は、空き地等を地域の「資源」として活用するという意味で、地域創生等の観点からも有用なものでもあることから、国土交通省では検討会の開催を機に事例の収集を行ってきており、以降でこれを整理・紹介するものです。

3. 空き地等の新たな活用に向けて～23の事例から学ぶ～

(1) 事例集のとりまとめの考え方

空き地等の活用に関する先進的な取組の収集に際しては、「空き地等の新たな活用に関する検討会」での検討や、並行して行われた自治体アンケートの中で例示された事例等を踏まえ抽出し、概要やスキーム等の情報を整理しました。

こうして収集された事例の分類にあたっては、地域の関係者の方々などが、自らの地域における空き地等の創造的活用を検討する際の参考として、建物や緑地利用、情報提供といった、具体的な活用の種類・スキームを切り口とした整理(整理軸①)と、まちなか、郊外といった主な取組が想定される地域特性に分けて整理(整理軸②)しました。

整理軸①: 具体的な活用の種類・スキームなど((3)の表では「活用形態」として整理)

整理軸①では、建物や緑地利用、情報提供といった、具体的な活用の種類・スキームを切り口として整理しました。一つの傾向として、「隣地取得・権利変換」や「建物・工作物利用」等、(3)の表中の左側には比較的土壌または工作物等の改変の度合いが大きい事例を中心に、そして「オープンスペース・駐車場」や「適正管理」など、右側には土地等の改変の度合いが小さい事例を中心に整理しています。なお、右端の「情報提供」はインターネットツール等を活用した情報提供、相談体制の事例をとりあげました。

隣地取得 ・権利変換	発生した空き地について、隣地所有者等による取得を促し、ゆとりある良質な居住環境の形成等を図る取組。個人のほか、法人による取得も考えられます。
建物・工作物利用 (屋台・コンテナ ハウス等)	まちなか等において、空き地や駐車場等に暫定的な建物・工作物を設置し、その期間、これら建物・工作物を活かした各種活動を行う事例。「にぎわい創出」といったものもあれば商業利用など直接的な経済行為を行う事例も見られます。
緑地・菜園等	低・未利用の土地を緑地・菜園等として保全・利活用する事例。レクリエーションやコミュニティ活動としての事例のほか、耕作されていない農地などを体験農園として利用する事例もあります。
オープンスペ ース・駐車場	空き地を地域の公益的なオープンスペースとして、地域コミュニティにおいて利活用する取組。所有権はそのままに利活用のみを促進する事例などがあります。
適正管理	短期的には利活用の見込みのない低・未利用の土地について、地域環境に悪影響を及ぼさないために適正な管理を実現する取組。制度的に勧告・誘導するものや、管理自体をサービスとして提供する事例などがあります。
情報収集・提供等 場の構築	上記の利活用を促進するためインターネットツール等を活用した「仕組み」としての情報の提供・マッチング等の事例です。空き家・空き地相談のように公的主体によるものから、ビジネスとして収支バランスを確保している取組も見られます(本冊子では前者について紹介しています)。

整理軸②：地域特性

整理軸②では、それぞれの取組が主に活用を想定している地域特性について、まちなか(商業地、中心市街地等)と住宅地・郊外地に大別し整理しました。

まちなか	商業地や中心市街地など、比較的(商業)集積の大きな地域
住宅地・郊外地	市街地の中の住宅地域や郊外住宅地等、生活の場となっている住宅地

(2)収集した事例

収集した事例は下記のとおりです。これらの事例について前ページまでに示した整理軸①、整理軸②により表形式で分類したものが次のページの表です。各事例の概要は、記載の事例番号の順に掲載しています。

【隣地取得・権利変換】

- (1) 空き地・空き家・狭隘道路を小規模連鎖型で再生(山形県鶴岡市)
- (2) 隣の空き地・空き家の取得で住環境を向上(埼玉県毛呂山町)
- (3) 隣地取得を通じた居住環境向上への後押し(大阪府大東市)

【建物・工作物利用(屋台、コンテナハウス等)】

- (4) 細長い駐車場が20軒の屋台通りに(北海道帯広市)
- (5) コンテナを利用した、移動可能な事業空間(埼玉県深谷市)
- (6) 市が借り上げた民有空き地にコンテナ活用の「空き地リビング」(佐賀県佐賀市)
- (7) 官民連携で生まれた中心市街地のしばふ広場とコンテナハウス(山口県宇部市)
- (8) 公募による専門家主導のエリアマネジメント(宮崎県日南市)
- (9) 日本のココロ、古民家を価値のあるものとしてリノベーション(一般社団法人ノオト)

【緑地・菜園等】

- (10) 使われていない土地を「地域の庭」に(千葉県柏市)
- (11) 民有の樹林地や庭を保全し、地域コミュニティの緑として活用(東京都世田谷区)
- (12) 耕作放棄地をメインフィールドに野菜作り、農業体験を後押し(株式会社マイファーム)

【オープンスペース・駐車場】

- (13) 中心市街地駐車場をまちなか広場に(福井県福井市)
- (14) 官民連携により、駅周辺の空間をまちなかの広場に(愛知県豊田市)
- (15) 地域一体となって老朽危険空き家の除却、ポケットパークの整備(福井県越前町)
- (16) 空き地を地域の雪寄せ場に(青森県青森市)
- (17) まちなか防災空地は地域コミュニティの活動の場(兵庫県神戸市)

【適正管理】

- (18) 条例による空き地の適正管理の担保(三重県名張市)
- (19) 「ふるさと納税」で空き地・空き家を管理(兵庫県淡路市)
- (20) 「ふるさと納税」で草刈サービス(徳島県鳴門市)
- (21) 高齢化した大規模郊外住宅地での空き家・空き地、地域のサポート(神奈川県鎌倉市)

【情報収集・提供等場の構築】

- (22) 全国に先駆けた条例制定と行政と不動産関係士業等との連携(山形県酒田市)
- (23) 空き家・空き地のよろず相談と気軽な管理(NPO 法人空家・空地管理センター)

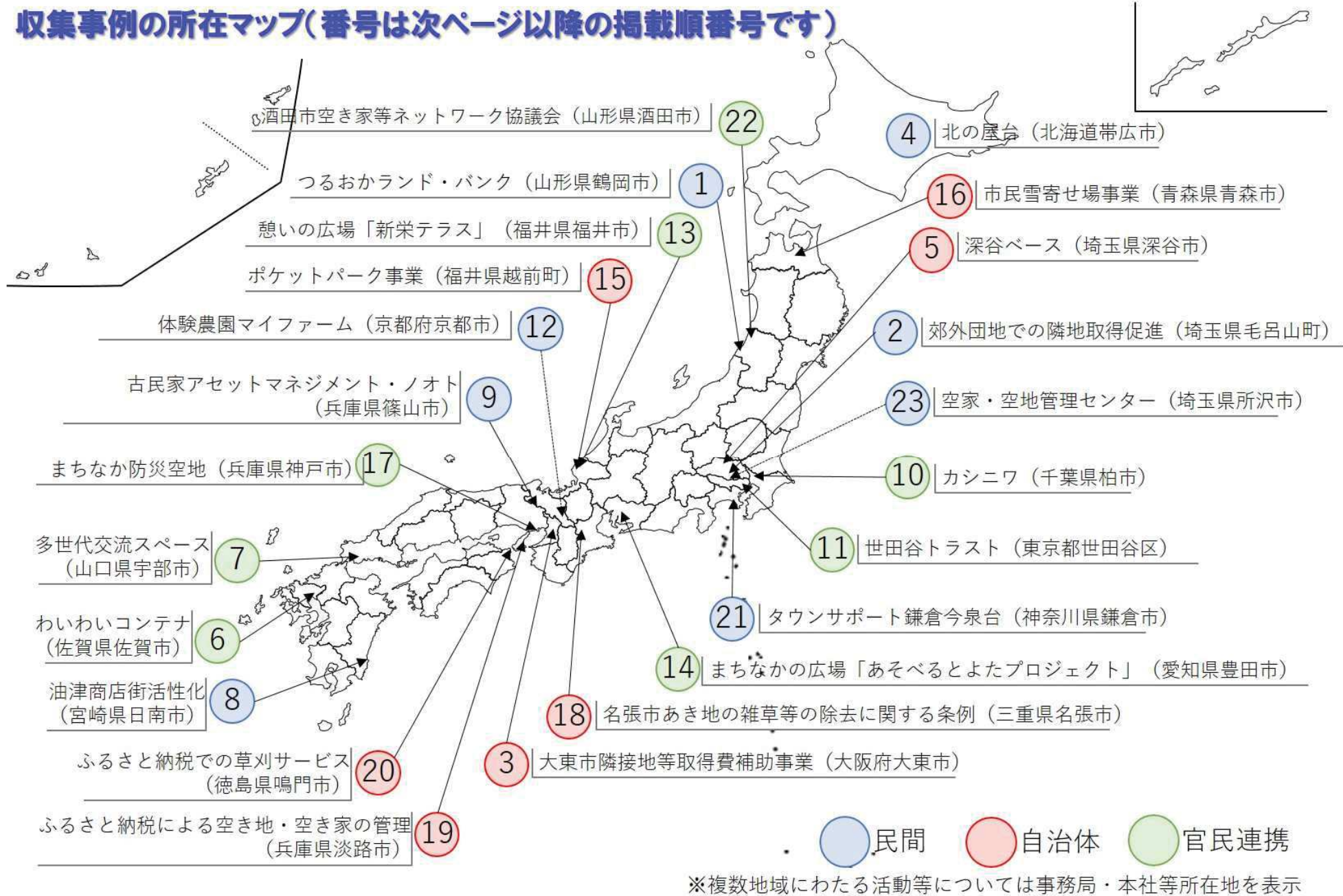
(3)23事例の整理と概観

事業主体 民間 自治体 官民連携

		活用形態					
		隣地取得・権利変換	建物・工作物利用 (屋台、コンテナハウス等)	緑地・菜園等	オープンスペース・駐車場	適正管理	情報収集・提供等場の構築
地域特性	まちなか	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(1) 空き地等の 小規模連鎖型再生 ～ランドバンクで地域活性化～</div>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(4) 狭長駐車場を屋台通りに ～北の屋台(いきめき通り)～</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(5) コンテナを利用した 移動可能空間 ～深谷ベースで街の賑わいを創出～</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(6) 空き地に コンテナ活用の空間整備 ～社会実験・わいわい!!コンテナ～</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(7) 市街地の広場と コンテナハウス ～宇部市「多世代交流スペース」～</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;">(8) 公募による専門家主導の エリアマネジメント ～空き店舗等を活用した 油津商店街の活性化～</div>		<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(13) 駐車場をまちなか広場に ～憩いと賑わいの新築テラス～</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;">(14) 駅周辺の空間を まちなか広場に ～豊田市「あそべる とよたプロジェクト」～</div>		
	住宅地・郊外地	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(2) 隣地・隣家の 取得で住環境を向上 ～隣地取得(毛呂山町長瀬第一、 第二団地)～</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;">(3) 隣地取得促進で 居住環境向上 ～大東市隣接地等取得費補助事業～</div>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;">(9) 古民家リノベーションで 地域振興 ～古民家アセットマネジメント・ノオト～</div>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(10) 低未利用地を 「地域の庭」に ～カシノワのすすめ～</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(11) 民有地を 地域の緑として活用 ～世田谷トラストによる 緑の創出・保全～</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;">(12) 耕作放棄地で 農業体験活用 ～体験農園マイファーム～</div>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(15) 老朽空き家を除却、 ポケットパークに ～越前町安心で潤いのある まちづくり事業～</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(16) 空き地を地域の雪寄場に ～青森市「市民雪寄せ場事業」～</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;">(17) コミュニティの防災空地 ～まちなか防災空地整備事業～</div>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(18) 条例による 空き地の適正管理 ～名張市あき地の雑草等の 除去に関する条例～</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(19) 「ふるさと納税」による 空き地・空き家の管理 ～淡路島ふるさと宅配便～</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(20) 「ふるさと納税」で 草刈サービス ～鳴門市草刈サービス～</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;">(21) 郊外住宅地の 地域サポート ～NPO法人 タウンサポート鎌倉今泉台～</div>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;">(22) 行政と 関係土業等との連携 ～酒田市空き家等 ネットワーク協議会の取組～</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;">(23) 空き家・空き地の よろず相談 ～「空き家・空地管理センター」の取組～</div>

【所在マップでの整理】

収集事例の所在マップ(番号は次ページ以降の掲載順番号です)





山形県鶴岡市のNPO法人 つるおかランド・バンク
 組織形態：中心市街地活性化推進機構指定NPO
<http://t-landbank.org/>

- 空き地・空き家・狭隘道路を一体的に捉え、所有者、近隣住民をはじめステークホルダーを巻き込み、小規模連鎖型の区画再編を実施。
- 宅建業者や建設業者、建築士や行政書士、地元業界団体などによる地元の専門家集団により地元のための各種提案・提言、協働。

空き地・空き家・狭隘道路を小規模連鎖型で再生
 ～つるおかランドバンクで中心市街地を活性化～

押しポイント

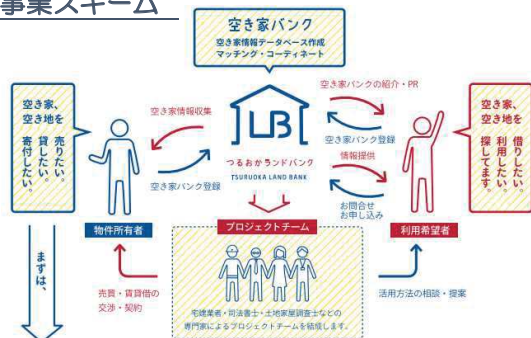
大規模開発によらない、空き地・空き家、道路等の
 一体的な地域の再編成

NPO法人 つるおかランド・バンク

つるおかランド・バンクは、空洞化の進行が懸念される中心市街地や日本海沿岸の密集住宅地について、大規模開発に抛らない小規模連鎖型の区画再編成事業により活性化させ、元気な街にさせていく事を目的として運用されています。

その手法は、空き家・空き地・狭隘道路を一体的の問題として捉え、その不動産を動かす際、所有者などのステークホルダーの協力を得て問題を解決し、一つ一つの区画は小規模ながら、それを連鎖させることにより地区全体の環境を向上・再生させていくというものです。

事業スキーム



お持ちの空き家をご登録ください。
 空き家バンクのデータベースに登録することで、空き家を必要とする方へご紹介させていただきます。
 できるだけオーナー様のニーズに沿ったマッチングを目指してまいります。

ランドバンクの事業スキーム(体制)は、不動産を動かす宅建業者、道路築造から解体工事までの建設業者、登記問題等の司法書士、境界問題などの土地家屋調査士、相続問題等の行政書士、リフォームコンバージョンの建築士、抵当権等の金融機関などの地元の各業界団体から理事が参加し、有資格者の専門家が集合して対応する「プロボノ」のNPO法人が中核となっています。

狭隘道路の解消となった例

【拡幅工事前】



【拡幅工事後】



もとの車がすれ違えない
 幅の狭い道路

概要・経緯・実績等

制度等

- つるおかランド・バンクファンド助成事業 (NPO法人の事業)
- 鶴岡市移住希望者不動産物件情報照会 (市制度を支援)

実績等

	空き家利活用成約件数	空き家管理事業
平成26年度	13件	5件
平成27年度	23件	9件
平成28年度	20件	11件

出典：内閣府NPOホームページ
<https://www.npo-homepage.go.jp/npoportal/detail/006000430>

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- 相続や権利関係が複雑な空き家・空き地の問題は多くの時間と労力が伴うため関係業者からは敬遠される傾向にあります。
- それらを補うため「コーディネート助成金支援」や狭あい道路解消の為に「私道等整備支援」など助成金を交付して住環境整備を行い、未来の元気なまちのために、活動しています。



隣地の取得による敷地の拡大

- 高度成長期に開発された郊外住宅地の中には、当時の時代背景も踏まえ十分な広さの敷地がない住宅も散見される。
- こうした住宅地で、高齢化や人口減少とともに発生する空き家・空き地の情報を、地元不動産業者も含めた地域コミュニティで共有することで、隣地取得等を通じた住環境の向上の事例が見られる。

隣の空き地・空き家の取得で住環境を向上
～隣地取得（毛呂山町長瀬第1、第2団地）～

押しポイント！

居住環境の向上にもつながる高度成長期郊外住宅地での取組

毛呂山町・長瀬第1団地、第2団地

埼玉県毛呂山町の私鉄駅前のこの郊外住宅地は、昭和30年代後半に旧住宅地造成事業により開発されました。当時の時代背景も踏まえ、開発区画の面積や道路幅員などは、現在から見ると、必ずしも十分な敷地面積や住環境の水準であるとはいえない状況となっています。また、住宅も当初は建売分譲で、平屋建て・土壁・板壁の延べ床面積は41㎡、2DKと、狭小な住宅となっていました。

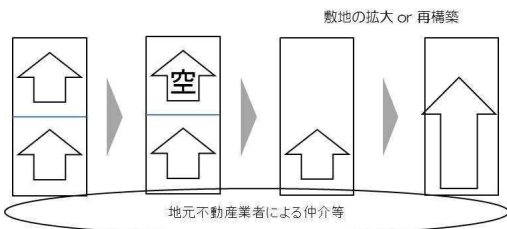
その中で、近年の高齢化・人口減少の流れの下、発生した空き家や空き地を近隣の住民等が取得することによる居住水準・住環境向上、事業用地の拡大といった事例が多数見られるようになっていきます。

【空き地・空き家の現況と区画割の変化】

	第1団地	第2団地
全区画数	969	612
空き地率	10%	5%
駐車場利用	9%	4%
未利用	1%	1%

※現況は、平成16年11月時点の現地目視調査。
※区画割の変化は昭和51年住宅地図との比較。

事業スキーム



高度成長期の郊外住宅地の現況



【側溝を入れて4mぎりぎりの道路幅員】



【分譲当初のままの平屋建て住宅（空き家）】

出典：国土交通省 国土技術政策総合研究所(2009)、「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発」
<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryou/kpr/prn0026pdf/kp0026.pdf>

概要・経緯・実績等

実績（区画割の変化）

【空き地・空き家の現況と区画割の変化】

	第1団地	第2団地
ビルドアップ率※	90%	95%
空き家	7%	7%
隣接区画の取得	152件	81件
住宅の更新	あり 93%	97%
なし	7%	3%

※ビルドアップ率とは、区域内の建設進捗を示す指標。
※現況は、平成16年11月時点の現地目視調査。
※区画割の変化は昭和51年住宅地図との比較。

自治体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- 地域住民や不動産業者との意見交換を行い、立地適正化計画等への位置づけを行いました。



- ・狭小な住宅地を解消し、良質な住空間のため、行政として隣接地取得を推進。
- ・測量費用や登記費用、取得・仲介費用等を補助。

隣地取得を通じた居住環境向上への後押し ～大東市隣接地等取得費補助事業～

押しポイント!

隣接地の取得を行政が後押し

隣接地等の取得に係る促進施策

大阪府大東市では、狭小な住宅地を解消し、良質な住空間を創出するため、隣接地を買い取る際に補助金を交付する制度が平成29年9月1日より施行されています。

事業イメージ

大東市「隣接地等取得費」補助事業のご案内

隣接地[※]を買い取る際に
最大50万円の
補助金が交付されます



※隣接地…対象者が居住する住宅地と2m以上境界を共有する土地で、50m以下の民有地（建物があっても可）

制度名：大東市隣接地等取得費補助事業

- 目的：住宅地における敷地増しを促進し、ゆとりある良好な住宅地の形成を図るため、大東市隣接地等取得費補助金を交付。
- 施行日：平成29年9月1日

概要・経緯等

制度概要

- 対象者：
 - ・大東市に住宅の用に供する土地や建物を所有する個人。
- 対象地域：
 - ・市街化区域内（※立地適正化計画策定後は、居住誘導区域内）
- 補助対象：
 - ・1.測量費用・明示費用 2.登記費用 3.不動産仲介手数料 4.不動産取得費用
 - ※隣接地上の建物取得に係る費用も含む。
- 補助額：
 - ・最大50万円（3年間分割払）
 - ※1.～3.に係る費用の2分の1、4.に係る費用の10分の1
- 主な要件：
 - ・交付申込時において、対象者が1年以上現住宅地に居住していること。
 - ・買取後の土地が、建築基準法における建築可能要件を満たす土地であること。
 - ・交付申込時において、隣接地および隣接地上の建物の所有権を所有し、所有権移転登記を完了していること。
 - ・隣接地等について、対象者およびその配偶者の2親等以内の直系親族が所有していたものではないこと。
 - ・隣接地等の所有権取得後、3年以上継続して居住すること。

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・長屋等狭小住宅が多い大東市の特性を踏まえて、面積・対象者などの補助要件を検討。
- ・三世帯家族の同居・近居に対する補助事業との併用により最大100万円を補助。
- ・金融機関との連携によるローン金利の引き下げも。



いきぬき通り 北の屋台 <http://kitanoyatai.com/>

- 細長い駐車場となっていた中心市街地の市場跡地を屋台通りとして再生。
- 市民ボランティア等が立ち上げた組織が中心となり、屋台通りを実現・運営、にぎわいを創出。

細長い駐車場が20軒の屋台通りに ～帯広を元気に！北の屋台（いきぬき通り）～

押しポイント！

「オリジナル屋台」の開発など、創意工夫、
個性にあふれた狭長駐車場の有効活用

いきぬき通り「北の屋台」

■ 廉売市場から駐車場、北の屋台へ¹⁾

北海道帯広市「北の屋台」は、かつて帯広に数多く存在していた「通り抜け」型の市場（廉売市場）の跡地が火災で焼失、細長い19台の駐車場となっていた土地を屋台村として活性化させた事例です。

水道や電気、ガスや厨房施設が整備されており、屋台形式のまま保健所から飲食店として正式な許可を取得し、魅力的な飲食サービスを提供、商店街等地域との連携も図りながら街ににぎわいをもたらしています。



経緯・実績等

■ 経緯・体制等

【平成10年1月】「一条市場」が火災で焼失、跡地は通り抜け型の駐車場に。

【平成11年】陳情型ではなく、自分達の資金と行動力でまちづくりに参加しようという人々や他のまちづくり団体等から数十名が集まり、「まちづくり・ひとづくり交流会」を設立、「屋台」というキーワードを見つけて調査研究を開始し、「北の屋台ネット委員会」に組織変更。その後、「十勝型オリジナル屋台」の開発や広報活動を展開。

【平成12年】委員会メンバーを主体とする「北の起業広場協同組合」を設立。

【平成13年7月】「北の屋台」オープン。平成29年現在、店舗（群）は第6期の顔ぶれにて営業中。

■ 実績等

（飲食部門）

初年度来客数：15万3,041人／売上2億1,000万円

2年目来客数：15万3,378人／売上2億3,000万円

15年目来客数：11万人／売上3億円

1) 北の起業広場協同組合HP／北の屋台HP <http://kitanoyatai.com/>

2) 久保（2004）：一般財団法人北海道開発協会 広報誌「開発こうほう」通巻487号 http://www.hkk.or.jp/kouhou/file/no487_chiiki.pdf

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- 市内商店街、ホテル、タクシー協会等との連携。屋台の現状を常にPRする為の情報発信。
- 店主との信頼関係構築。「人」を中心に据えたコンセプトの堅持。
- 3年毎のメンバー入替によるモチベーションアップと、屋台卒業メンバーのフォローアップ。
- 農産物の大生産地である十勝の強みを生かした「地産地消」の推進。
- 地域の魅力をお客様へ伝える事の出来る店主の教育。旬の情報（各種イベント等）の提供。



深谷ベース

お問い合わせ先
 埼玉県深谷市商工振興課
http://www.city.fukaya.saitama.jp/fukaya_base/

- 区画整理に際し発生した空き地にコンテナを活用した事業空間を設置し、ギャラリーや物品販売、集会・展示等の場として利用。
- 空き地の場所は区画整理の進行に伴い変化（移動）するが、コンテナは別の空き地への移設も簡単で、これら活動を区画整理の期間を通じ、継続的に行うことが可能。

コンテナを利用した、移動可能な事業空間 ～深谷ベースで街の賑わいを創出～

押しポイント

区画整理事業の実施過程で発生する暫定的空き地を
 地域のために有効活用

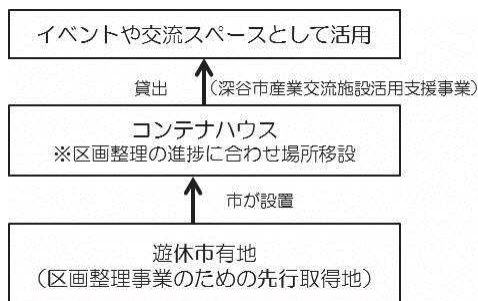
深谷ベース(FUKAYA BASE)

埼玉県深谷市では、「区画整理進行中でも街の賑わいを創出したい」として、空き地にコンテナをモチーフとしたユニットボックスが設置されました。基礎には移転可能なものを使用されています。

コンテナを中心とした開放的な空間は、まちなかのにぎわい、そして市民活動の拠点となるように「深谷ベース(FUKAYA BASE)」と名づけられました。区画整理の進行に合わせて、別の空き地に短期間で移設し、事業の継続ができることも特徴です。

事業スキーム

- ①区画整理事業のために先行取得し、結果として遊休地となっている市有地にコンテナ・ウッドデッキ等を購入・設置。「深谷市産業交流施設（深谷ベース）」とネーミング。
- ②「深谷市産業交流施設活用支援事業」として、市民等に安価に貸し出すとともにソフト的な支援も実施。
- ③今後、区画整理事業の進捗等に合わせて、他の地区も含め、移設の予定。



各種コンテナ(貸出対象)



キッチンラボ

ふかやギャラリー

ウッドデッキ&ガーデン

概要・実績等

制度概要～深谷市産業交流施設活用支援事業

【目的】市内の団体又は市内で活動を行う団体が、深谷市産業交流施設（深谷ベース）を活用した「にぎわい創出事業」を支援。

【支援内容】

- (1) 公共施設や物品の確保
- (2) 広報媒体による周知
- (3) 関係機関との連絡調整

利用実績

【利用者数】

8,239人（平成28年度）
 10,453人（平成27年度）

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- 苦労した点：市民への理解を広げること。
- ポイント：いかにして住民の理解を得て、住民の活動として展開していくか。

SAGA わいわい!! コンテナ2



佐賀「わいわい!!コンテナ2」プロジェクト - わいわい!!コンテナから街なかへ -

主催：佐賀市街なか再生会議 事務局：NPO法人まちづくり機構ユマニテさが <http://www.waiwai-saga.jp/>

- ・中心市街地の低・未利用地を市が借地し、広場とコンテナを用いた図書館等を整備し一般開放。
- ・市民・コミュニティ等のアイデアを活かせるようなチャレンジコンテナも設置し、空間全体として利用者の交流促進と街なかの回遊性の創出を促し、最終的には近隣商業の再生を企図。

市が借り上げた民有空き地にコンテナ活用の「空き地リビング」 ～社会実験・わいわい!!コンテナ～

押しポイント

市街地の空き地利用を占う、アイデアも問う社会実験

「わいわい!!コンテナ」

佐賀市「わいわい!!コンテナ」は、低・未利用地を市が借地し、コンテナを用いた雑誌図書館や芝生広場に転用し一般に開放することで、来街者の増加、利用者の交流促進と街なかの回遊性の創出を促すという社会実験です。このような市民の活動拠点をつくることで、市街地に回遊性を生み出し、最終的には近隣商業の再生につながる狙いがあります。¹⁾



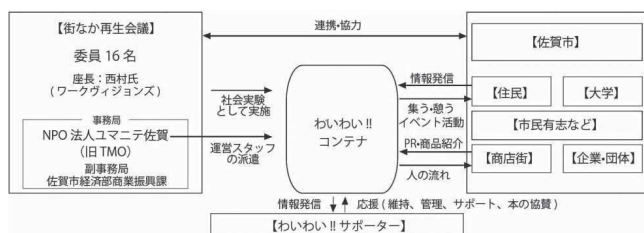
社会実験『わいわい!!コンテナ1』
2011年6月～2012年1月



「わいわい!!コンテナ2」
2012年6月～

事業スキーム

プロジェクトの位置づけ及び運営体制¹⁾



1) 園田ほか(2015)：低・未利用地を活用した連鎖的公共空間整備に関する研究-佐賀市・わいわい!!コンテナプロジェクトを対象として-、日本建築学会技術報告集Vol.21, No.47,p297-300 https://www.istage.jst.go.jp/article/aijt/21/47/21_297_.pdf

概要・実績等

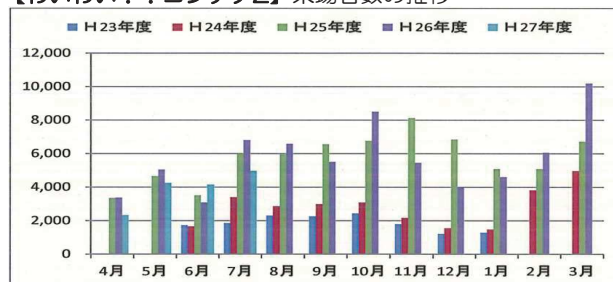
経緯

- 2011年3月 佐賀市街なか再生計画策定
- 2011年6月 わいわい!!コンテナ1開始(社会実験)
- 2012年1月 わいわい!!コンテナ1終了 ※社会実験終了後、サガン鳥栖がコンテナを借りて店舗を運営
- 2012年6月 わいわい!!コンテナ2開始(社会実験)
※2017年12月現在も継続中
- 2013年12月 サガン鳥栖(店舗)が、わいわい!!コンテナ1の敷地からわいわい!!コンテナ2の敷地近隣に移転
※第1期敷地は市が買い取り、コンテナを撤去して原っぱ化
- 2013年～ わいわい!!コンテナ2の敷地に面する通り沿いに、新たな店舗やシェアオフィス等が相次いで出店

実績等

下記5年間の実績は延べ245,000人

【わいわい!!コンテナ2】来場者数の推移²⁾



2) 佐賀市(2015)：「平成27年度 第1回佐賀市まちづくり50人委員会資料」資料1

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・イベント等による集客ではなく、日常の暮らしの中で誰もが気軽に集い、憩える地域拠点となるよう、小さなワークショップを重ねながらコミュニティ活動の育成を行ってきた。また、活動が事務局主動から市民主動へ移行するための支援を行うことにより、さらに活動の輪が広がっている。

まちなかの活力を再生し、「元気都市づくり」の実現に取り組んでいます！

多世代交流スペース

多世代交流スペースは、様々な活動や気軽に集う交流の場として、多世代・異業種の意見交換や交流連携、起業・創業の支援、移住定住の相談、イベントの開催などを実施し、若者や子育て世代等の多世代が交流する空間を創出します。

起業・創業支援コンテナ

約30㎡の自由な空間の中で、起業・創業の支援、革新的で新しい商品を創出する場として、様々な活動を支援します。情報交換や新しい商品の開発を目的としてご利用ください。

(POLE POLE CAFE)
自家焙煎コーヒー、ハーブティ、フレッシュジュースなど約30種類のメニューを取り揃えています。
営業時間：11時～18時（日曜、第3火曜定休）
電話番号：0296-38-8911

トイレ棟

多目的中心（車椅子対応したバリアフリー）女子トイレ

コミュニティガーデン

約70㎡、一年中、四季折々楽しめるガーデン。「まちなかコミュニティハブ」の受託の方が中心となって運営を行っています。

若者クリエイティブコンテナ
約30㎡、若者を始め多世代・異業種の意見交換や交流・連携の場及びまちづくりの場として、様々な活動を支援します。交流やイベントの開催や、ワークショップ（予約が入っていない時間帯）としてご利用できます。
開設時間：11時～18時（日曜、祝日定休）
電話番号：0296-38-8911

しばふ広場
あそびに来られた方が、ゆっくりくつろげる場。様々なイベント（集まり）などを実施することができます。

Multi-generation Community Space



- シャッター通りとなった商店街で、建物除却後の民間空き地に行政が広場やコンテナハウスを整備。
- 広場やコンテナハウスの運営を民間に託し、民間活力を引き入れ、商店街を活性化。

官民連携で生まれた中心市街地のしばふ広場とコンテナハウス ～宇部市「多世代交流スペース」～

押しポイント

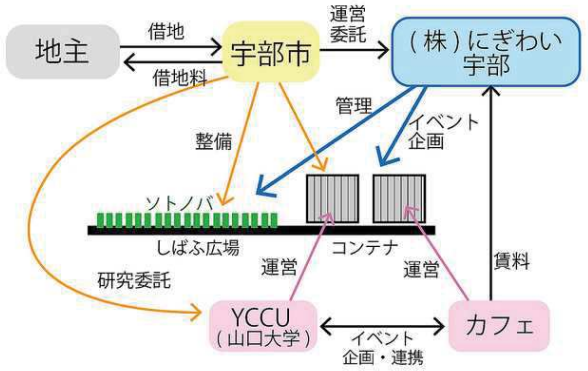
行政による整備と民間による柔軟な運営の連携プレー

多世代交流スペース（山口県宇部市）

しばふ広場とコンテナハウスで構成される「多世代交流スペース」は、宇部市により整備され2016年9月にオープンしました。このスペースは、暫定的な利用のための空間であり、中央町周辺に広がっている低・未利用地のしばふ広場化により、環境改善の効果や地区ポテンシャルを向上させることで、長期的には新たな土地利用や活用需要を高めることを目的として整備されたものです。¹⁾

事業スキーム

- 宇部市、宇部商工会議所が連携し、中心市街地の活性化とエリアマネジメントに寄与し、収益的自立と公共の福祉向上を目指すことを目的に、まちづくり会社「株式会社 にぎわい宇部」を設立。²⁾
- 宇部市が地主から土地を借り上げ、整備を行うとともに、運営を「にぎわい宇部」に委託することで、様々な主体と連携しての機動的な活用を実現。



【図 多世代交流スペースの事業スキームと管理運営体制】³⁾

概要・経緯・実績等

経緯等

シャッター通りとなった商店街で、平成20年度からアーケードや周辺建物の除却が行政により行われましたが、景気の低迷もあり空き地の活用が進まず、にぎわいがなかなか取り戻せない状況にありました。そこで、行政が民間の空き地に、にぎわい創出の起爆剤となるよう、しばふ広場とコンテナハウスを整備した後、(株) にぎわい宇部へ管理運営を委託し民間活力の誘導を図りました。

多世代交流スペースの施設と様々な活動

- 【多世代交流スペースの施設】
- 起業・創業支援コンテナ
 - 若者クリエイティブコンテナ
 - しばふ広場
 - コミュニティガーデン
 - 駐車場・トイレ棟
- 【活動実績】
- 多世代・異業種の意見交換や交流連携
 - 起業・創業支援、移住定住の相談
 - イベント・セミナー開催

- 1) 宇部市HP (多世代交流スペース) http://www.city.ube.yamaguchi.jp/machizukuri/toshikeikaku/chuushinsin_higaichi/tasedaikouryu/
- 2) 株式会社 にぎわい宇部HP <http://nigwai-ube.co.jp/main/>
- 3) ソトノバHP <http://sotonoba.place/sotonobaaward201706>

事業主体からのメッセージ

- ～苦労した点、ポイントとなる点～
- 土地の地権者にまちづくり事業の協力を得ること。
 - 集客が期待できるカフェの誘致。

油津商店街と周辺概要

新規 **29** 店舗誘致

ABURATSU COFFEE



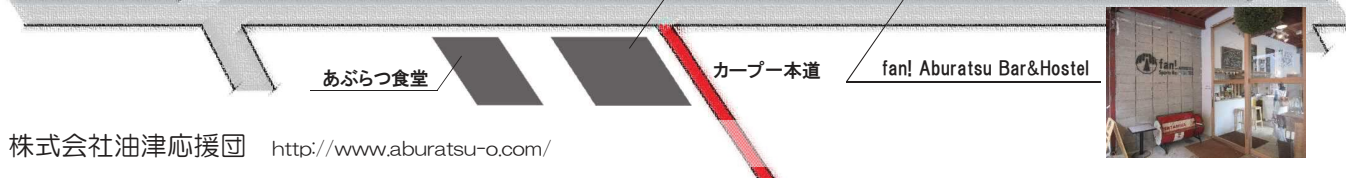
油津yotten・カープ館



子育て支援センター ことこと

複合機能ビル
Ittenほりかわ

よろず支援拠点

株式会社油津応援団 <http://www.aburatsu-o.com/>

- ・商店街の中心的存在であったスーパーマーケット跡地での多世代交流施設・店舗の立ち上げなどで「商店街」としての再活性化。
- ・あいまいな目標設定でなく明確なノルマを課したテナントミックスサポートマネージャー（通称：サポマネ）を公募することで、責任感のあるエリアマネジメントが実現。

公募による専門家主導のエリアマネジメント ～空き店舗等を活用した油津商店街の活性化～

押しポイント

商店街メンバーを中心とした「まちづくりのエンジン」と行政とが連携

宮崎県日南市、油津商店街

空き店舗や空き地が目立つシャッター通りとなっていた日南市の油津商店街では、関係者が一体となって「油津商店街再生」の取組を推進しました。

その一つの契機は、市による中心市街地活性化事業の中で、『4年で20店舗のテナントを誘致する』というミッションと、強いリーダーシップでまちを総合的にプロデュースできるテナントミックスサポートマネージャ（サポマネ）を全国公募したことです。そして、着任したサポマネと店主や住民、行政とで連携しながら自走できる商店街を目指して取組を進めました。

また、サポマネを含む商店街を応援する有志で設立した「株油津応援団」が商店街全体のマネジメントを行い、サポマネの積極的な誘致活動により、目標の20店舗に対して29店舗のテナント誘致を達成しました。

新規店舗の中には、IT企業のオフィスや保育施設など、従来の商店街とは違った機能も誕生しました。

油津商店街の変遷（最盛期と活性化前の姿）

【昭和40年代の油津商店街（銀天街）】¹⁾【平成25年の油津商店街】¹⁾

経緯・実績等

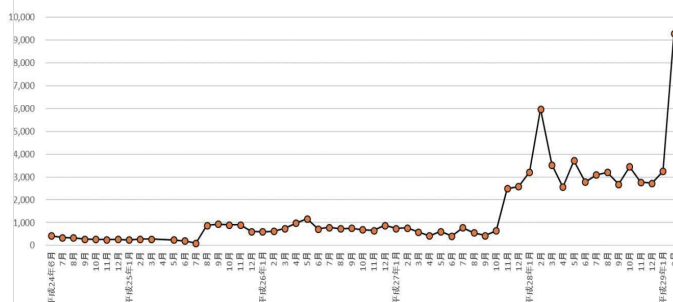
経緯

- ・平成24年度より「日南市中心市街地活性化事業」を実施
- ・その一環として、平成25年度にサポマネを全国公募し、333人の応募の中から選定

実績等

新規店舗誘致数

- ・目標 20店舗 → 実績 29店舗



【アーケードこども館・まちなかフリースペースYotten・多世代交流モール油津Yottenの来場者数推移（H24.6～H29.2）】¹⁾

活性化の実績を踏まえ、2016(H28)年、油津商店街振興会が経済産業省により「はばたく商店街30選」に選定。¹⁾

1) 日南市・油津まちづくり会議（2017）「日南市中心市街地活性化事業報告書」
<http://www.city.nichinan.lg.jp/main/c618e53e6e4506785ba9c506a742c8e4.pdf>

事業主体からのメッセージ

～苦勞した点、ポイントとなる点～

- ・住民、店主、サポマネ、行政とのコミュニケーションづくり。
- ・商店街が自走できる仕組みづくり。



NOTE **NIPPONIA**
 一般社団法人ノオト <http://plus-note.jp/>
 一般社団法人ノオト <http://nipponiastay.jp/>

- ハードとしての古民家の再整備だけでなく、地域住民と自治体とも協働し、古民家を活用するための事業をマネジメント。
- 古民家アセットマネジメントを持続的に発展・展開させるため、産業化させるためのノウハウを蓄積・提供。

日本のココロ、古民家を価値のあるものとしてリノベーション
 ～古民家アセットマネジメント・ノオト「NIPPONIA」～

押しポイント

特区認定を生かした、「工夫と仕組み」による
 民間事業を通じた空き地・空き家の活用と地方創生

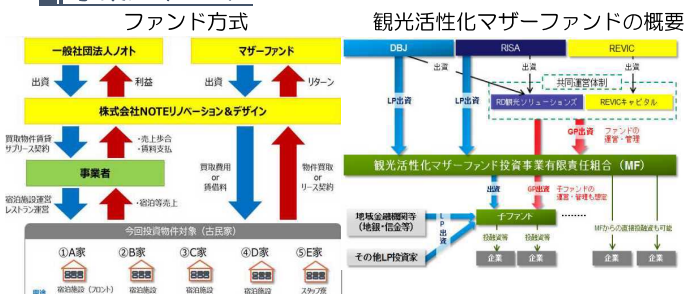
「NIPPONIA」とノオト

■国家戦略特区とNIPPONIA

NIPPONIAは、各地に点在して残されている古民家を、その歴史性を尊重しながら客室や飲食店、または店舗としてリノベーションを行い、その土地の文化や歴史を実感できる複合宿泊施設として再生していく取組です。

この取組は、地域再生法に基づく「地域再生推進法人」の指定を受けた（平成26年）一般社団法人ノオトをはじめとする各分野のエキスパートが参画するプロジェクトとして特区事業認定を活用し、建築基準法の緩和や旅館業法の特例、また観光活性化マザーファンドの出資を受けての実施など、数多くの“今後の地方創生のあり方”を見ることが出来る先導事例として実施されています。

■事業スキーム



地方行政の税金を使わずに民間事業として空き家となっている不動産を買い取って事業を行う。
 観光活性化マザーファンド：地域の観光活性化を目的として株式会社地域経済活性化支援機構、株式会社日本政策投資銀行、株式会社リサ・パートナーズの3社で組成された、マザーファンド
 金融機関との連携：地元・但馬銀行との連携による融資（古民家改修ローンなど）
 出典：マガジンハウスWebマガジン『コロカル』

篠山城下町ホテル NIPPONIA <http://sasayamastay.jp/>

篠山城下町ホテル NIPPONIAは、篠山城下町全体をゆるやかにひとつのホテルと見立て、築100年超の古民家を含む5つの宿泊棟が町に点在する宿泊施設です。

古民家再生（ONAE棟）



- 明治前期に建てられた元銀行経営者の旧住居「景観重要建築物」を宿泊施設として再生（篠山城下町西町の旧山陰街道沿い）

概要・経緯・実績等

活用した制度等

- 関西圏国家戦略特区の特区事業認定「歴史的建築物等に関する旅館業法の特例」。
- 城下町や農村地域において、玄関帳場（フロント）設置義務などに係る規制緩和。

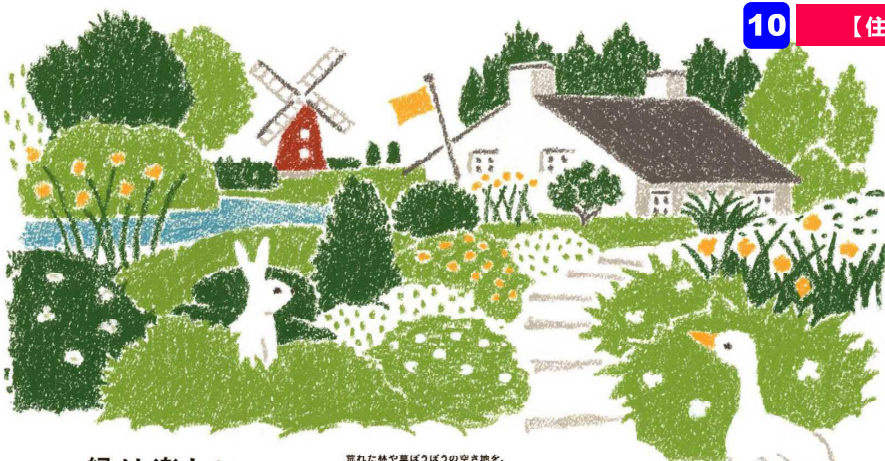
実績等

- NOTEでは、8年間の間に60棟以上もの古民家再生・活用
 (例) 篠山城下町ホテルNIPPONIA（篠山市）
 養蚕古民家の宿「大屋大杉」（養父市）

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- 地域に溶け込むように泊まるという新しい宿泊。
- バラバラに空き家が出てくるデメリットを活かす。



緑は楽しい。

カシニワ

荒れた林や草ぼうぼうの空き地を、仲間を募って里山や広場にかけて、好きなこと遊びたい。そんな夢がかなっちゃうのが、カシニワです。自分もちょっとやってみたいんだけど、という方、ぜひお気軽にご連絡ください。土地貸してあげてもいいよという方と、使いたいという方の、マッチングもしています。きれいなお庭に入れちゃう、個人のお庭のカシニワもあります。ワナの庭にみんな来てほしいよという持ち主のみなさん、ぜひ登録をお願いします。



- 使われなくなった土地、いわゆる空き地に市民と行政が手を加え、住民が使える「地域の庭」とすることで、市内の緑を守っていく。
- 土地を貸したい人、土地を使いたい住民、活用の支援をしたい人の情報を集約し、需給をマッチングさせる。

使われていない土地を「地域の庭」に ～ カシニワのすすめ ～

押しポイント

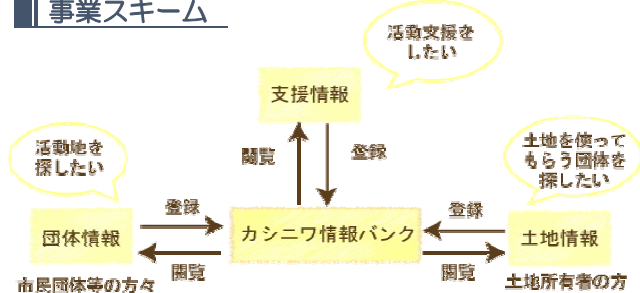
市民との協働によるコミュニティ・ガーデンの創出

カシニワ制度

千葉県柏市の「カシニワ」は情報マッチングと協働を核とした、緑の保全・創出・再生の仕組みです。

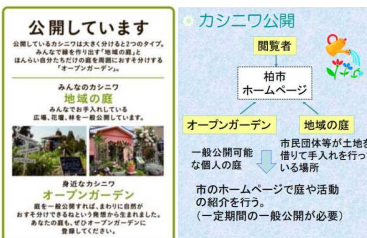


事業スキーム



- ① 「この土地を使いたい」「この市民団体等に土地を使ってもらいたい」「この市民団体等に支援したい」といった情報が見つかった場合、市に連絡。
- ② 市から相手先へ連絡を行い、マッチングを図ります。
- ③ 交渉が成立した場合、土地の利用に関する協定手続き（活動支援の場合は受け渡し）を行います。

カシニワ公開



地域の方々から提供された土地は①一般公開可能な個人の庭「オープンガーデン」②市民団体等が手入れを行っている「地域の庭」として、市のホームページを通じ、活動の紹介・情報発信を行っています。

概要・経緯・実績等

制度概要

- 緑の保全・創出及び再生の一方策としてカシニワ制度創設。この制度は、柏市緑の基本計画（H21.6改定）において重点施策としてあげられていた「未利用地を活用したコミュニティガーデンづくり」に関連施策を組み合わせ制度化したもの。
- カシニワ制度登録者に対し、一般財団法人柏市みどりの基金から、助成金（カシニワ制度助成金）の交付を実施。

実績等

- 【カシニワ情報バンク】
- カシニワ土地登録件数 92件
 - カシニワ団体登録件数 55件
 - カシニワ支援登録件数 22件
- 【カシニワ公開】
- オープンガーデン 70件
 - 地域の庭 25件

（すべて2017年9月28日現在）

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- カシニワへの登録にあたり、手続きを簡素化し、市民が使いやすい制度としています。



一般財団法人 世田谷トラストまちづくり
SETAGAYA TRUST & COMMUNITY DESIGN



一般財団法人 **世田谷トラストまちづくり**は

- 自然環境や歴史的・文化的環境を保全した美しい風景のあるまちの実現
- 安全に安心して生き活きと住み続けられる共生のまちの創出
- 居住環境を魅力的に守り育て活動とコミュニティの形成 を目指します

▶ 財団の紹介はこちら

- 「市民緑地」「小さな森」等の制度により、民有の緑地を所有者と連携し公開することで、みどりの保全や地域コミュニティの形成に寄与。
- 「市民緑地」は、当該財団や自治体との連携により、税制優遇や維持管理上の手間・コストの軽減等の所有者メリットも存在。

民有の樹林地や庭を保全し、地域コミュニティの緑として活用
～(一財)世田谷トラストまちづくりによる緑の創出・保全～

推しポイント!

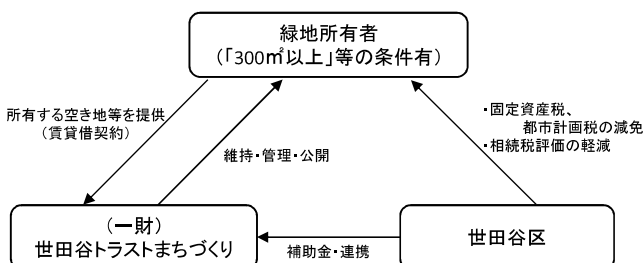
法律や財団独自の「しくみ」を活用した、
地域の緑としての民有地の保全と利活用

世田谷トラストまちづくりの主な事業

世田谷区内のみどりはその約6割以上が民有地によって占められており、これらの保全が一つの課題となっていました。その中で、世田谷区内でトラスト運動を進めてきた財団では、地価の高い区内の土地の買取を行うことは困難なことから、土地所有者との賃貸借契約により保全・公開する「市民緑地制度」、財団独自の「小さな森制度」、「3軒からはじまるガーデニング支援制度」など、みどり保全・みどりを通じたコミュニティ形成を進めています。

事業スキーム

	「市民緑地」制度
対象となる土地	<ul style="list-style-type: none"> ● 民有地の緑地 ● 300平方メートル以上の広さを持つひとかたまりの民有地 ● 公道に接していること(一部でも可)
契約等	5年以上(相続税の優遇措置は20年以上の契約が条件)
土地所有者のメリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 固定資産税、都市計画税の10割減免 ● 相続課税対象となる市民緑地契約をした土地の評価を2割軽減(契約期間が20年以上の場合) ● 維持管理の手間と費用の軽減(年間の必要な緑地の維持管理を財団が実施)



経緯・実績・特徴等

「市民緑地制度」以外の取組等

■ 「小さな森」制度

- 50平方メートル以上でひとかたまりの民有緑地を「小さな森」として登録。
- 年数回のオープンガーデン時には小さな森ボランティアの手伝いもあります。
- 必要に応じて庭づくりのアドバイスを受けられるメリット(税減免、維持管理の費用軽減などは無し)。

■ 3軒からはじまるガーデニング支援制度

近隣の3軒以上の人たちが、誰もが景観を共有できる道路沿いの民有地の場所を、みどり豊かな環境にやさしい街並みにするための協定を結び、その活動をすすめることに対し、支援するとともに、地域コミュニティの創出も図ることを目的にした制度です。



出典) 一般財団法人世田谷トラストまちづくりHP

実績等(平成29年9月末現在)

- 14件(「市民緑地」制度)
- 15件(「小さな森」制度)
- 23グループ(「3軒からはじまるガーデニング支援制度」)

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- 住宅都市の一角を「公開」するため、近隣等に対する所有者が抱える不安を財団がサポートしています。
- 民有地であるため、相続発生時には消失することも前提として取組んでいます。