



## 体験農園マイファーム <http://myfarm.co.jp/>



- ・オーナーの希望・協力の下、遊休地、耕作放棄地を「農園利用方式」に則った農業体験農園や「特定農地貸付法」による貸し農園として有効利用。
- ・農園は指導サービス付、手ぶらで有機無農薬栽培を12～15㎡から楽しめる。
- ・「農業や野菜が好きになる」マイファームの体験農園などとして貸し出し。

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  
～体験農園マイファーム～

押しポイント

耕作放棄地を農地としてシェアする民主導の取組

### マイファーム

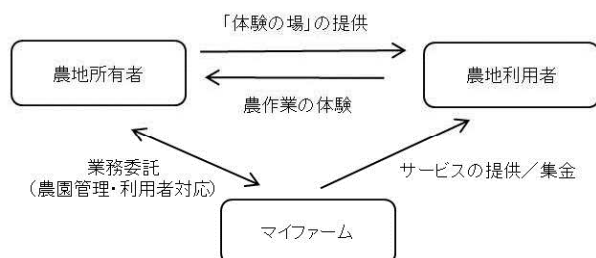
株式会社マイファームは、2007年に設立された、都市農地の有効活用等を行う企業です。

オーナー登録サイトでの募集等を通じ確保した遊休地、耕作放棄地等を「農園利用方式」に則った農業体験農園や、「特定農地貸付法」による貸し農園として有効利用する取組を行っています。



### 事業スキーム

株式会社マイファームと農地所有者、利用者が賃貸契約等を結ぶのではなく、集客や農園管理、利用料金の集金など、農地所有者と利用者との間の各種業務を代行するというスキームをとっています。



### 概要・特徴・実績等

#### 利用者メリット

- ・農具や肥料等が準備されており、手ぶらでの来園・利用が可能。
- ・スタッフによる個別アドバイスにより、初心者でも取組み可能。
- ・一般的な市民農園とは異なり、同じ区画の継続利用が可能で「土づくり」からの取組が楽しめる。
- ・東京23区内など、利用可能な農園が広域に分布。

#### 既存制度との関係

- ・農地の所有者が自ら農園を開設し、そこで利用者に農作業を体験させるという枠組み。
- ・農地の賃貸を伴わず、制度上の手続きが不要で、相続税の納税猶予等の適用も可能。
- ・利用者の募集や道具の準備、利用料金の集金等、実際の運営管理は株式会社マイファームが受託実施。

#### 利用実績

「体験農園マイファーム」  
【分布】関東～九州エリアで100ヶ所以上で展開  
【利用者数】4,000人（のべ10,000人以上）  
【面積】総利用面積100ha超

### 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～

- ・体験農園のニーズがある場所と耕作放棄地がある場所が必ずしも一致するわけではなく、両者のマッチングが難しい。
- ・体験農園だけではなく、農業大学校事業、流通事業等の付加サービスと連携させることで総合的な「農」におけるコンサルティングを実現している。

テラス前の駐車場の様子



**新栄テラス**  
Shinsakae Terrace

新栄テラス（2015年実施時）


 〈お問い合わせ先〉 新栄テラス運営委員会  
<http://shinsakae.wixsite.com/terrace>

- ・ 中心市街地商店街の駐車場をウッドデッキや緑化が設置された暫定的な屋外広場として利用。
- ・ 広場は様々なイベントや出店、日常的な憩いの場として利用され、商店街をはじめとすまちなかの賑わい創出との相乗効果を発揮。

## 中心市街地駐車場をまちなか広場に ～憩いと賑わいの新栄テラス～

押しポイント

公有地との使用権交換と地元主体の運営による  
暫定的な駐車場活用広場によってまちなかの回遊性向上と賑わいを創出

### 新栄テラス

福井市の「新栄テラス」は、まちなかにある駐車場を公有地との使用権交換により暫定的に活用した屋外広場です。

#### ■活動趣旨

近年、福井市中心市街地では駐車場が急速に増加する中、このプロジェクトでは、中心市街地の新栄商店街にある駐車場を暫定的に屋外広場化し、まちなかの賑わい創出や回遊性向上を意図して、地元店主等によって運営されています。

テラスでは、イベントや出店利用だけでなく、まちなかで日常的に利用できる緑豊かな憩いの広場を目指しています。

#### ■実施期間

2016年4月2日から2019年3月31日までの約3年間  
（3年後以降に延長するかどうかについては現時点では未定）

#### ■事業スキーム

- ①市が新栄テラス近くに位置する市有地をまちなかのコイン駐車場の移転先として用意・提供。
- ②駐車場事業者と市が相互の土地の使用権を交換する形をとり、暫定的に3年間の広場運営を可能とする。
- ③「新栄テラス運営委員会」が新栄テラスの日常的な管理をすることを条件に、市から広場を無償で借りて運営する。
- ④駐車場にはウッドデッキや緑化によって屋外広場化した「新栄テラス」を設置。
- ⑤イベントや出店希望者には場所代を徴収し、テラスの運営費に充てる。



### 概要・経緯・実績等

#### 概要（空間配置図）



※植物やテーブルは移動できます。

#### ■経緯等

2014年（夏と秋の2週間ずつ）：福井大学と福井市が社会実験。  
 2015年（秋の1ヶ月間）：福井大学・福井市・地元店主有志による実施。  
 2016年4月～（3年間、それ以降は未定）：新栄商店街の店主等が主体となって新栄テラス運営委員会を立ち上げ、テラスの運営を引き継ぎ。

#### ■利用実績

2015年度の事業の結果、来場者は前年度に比べ約4倍の5,437人となり、来場者、出店者、地元店主ともに好評を得た。また新栄テラスとの因果関係は言えないものの、新栄地区内の空き店舗率は、事業実施前の40.6%（H26年7月時点）から、実施後には30.5%（H27年12月）に減少。

### 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～

- ・ 公有地と駐車場との使用権交換により暫定的に事業を実施。
- ・ 地元の一部からは駐車場がなくなることへの反発があったが、暫定利用だからこそ周辺店舗の理解や協力を得ることができ、事業期間を少しずつ延ばしながら運営手法を模索。
- ・ できるだけ補助金などに頼らずに、地元店主等が主体となった企画運営により、持続的な運営を目指す。





主体：あそべるとよた推進協議会 事務局：豊田市役所 産業部 商業観光課  
<http://asoberutoyota.com/>

- ・ペDESTリアンデッキ広場等の駅周辺にある官民の空間（広場・公開空地・道路など）を、人の活動やくつろぎの場として開放し、一体的に活用。
- ・ペDESTリアンデッキ広場では、公募・採択された広場運営事業者が、飲食営業を中心に、来街者がくつろげる空間づくりと維持管理、イベント使用者の調整などを担う。

官民連携により、駅周辺の空間をまちなかの広場に  
 ～豊田市「あそべるとよたプロジェクト」～

押しポイント

歩行者専用道路の一部を広場化し、  
 管理者の異なる官民の空間を一体的に活用

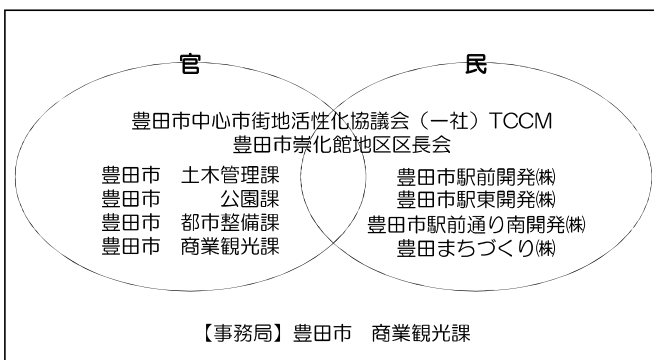
**あそべるとよたプロジェクト（愛知県豊田市）**

愛知県豊田市では、都心の空間活用と再整備のため「都心環境計画」を策定し、名鉄豊田市駅周辺を市民等の活動の場として位置付け、まちなか広場等の整備検討を進めています。

まちなか広場の活用や仕組みづくりのため、2015年から、官と民の広場管理者が「あそべるとよた推進協議会」を組織し「あそべるとよたプロジェクト」を推進しています。一過性のイベントだけではなく、日常的ににぎわいのある風景づくりを目指した実証実験を展開しています。

体制

【プロジェクト主体：あそべるとよた推進協議会】  
 「あそべるとよた推進協議会」は官と民の広場管理者などが構成員となり、まちなかの広場の活用やその仕組みづくりを推進する組織です。



**ペDESTリアンデッキ広場運営事業者公募事業**

まるななしょうてん

公募により採択された民間事業者（〇七商店）が、ペDESTリアンデッキ広場において、飲食営業と人々が憩いくつろげる空間づくりや、市民・企業プログラムの調整等を実施しました。

- 実施期間：2017年4月～2018年2月
- 場所：ペDESTリアンデッキ広場（豊田市駅西口）



実績等

【〇七商店 成果】

- ・ペDESTリアンデッキ広場で飲食事業の事業性（収益性）が確認できました。
- ・広場の清掃、安全・安心な空間づくり、無料で座れる空間の提供など公的な資金に頼らず、民間資金を元手に、市民の憩い空間を提供できました。
- ・広場運営の課題が確認できました。

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～

- ・周辺事業者の理解（事業の公益性の伝え方）。
- ・一般の広場使用者の質の向上（事務局からアドバイスや横の繋がりをつくる）。

(整備前)



(整備後)



事業実施例 (三崎地区)

出典：空き家スタディーズHP  
<http://www.akiya.house/regulations/434/>

出典：越前町 (2017) 越前町都市計画マスタープラン計画書  
[http://www.town.echizen.fukui.jp/chousei/11/06/p005093\\_d/fil/masterplan1.pdf](http://www.town.echizen.fukui.jp/chousei/11/06/p005093_d/fil/masterplan1.pdf)

- 個人ではなく、自治会長を中心に地域コミュニティが一体となって、老朽危険空き家の取壊しに対し補助。
- 所有者に負担がかからない仕組みで空き家をポケットパーク化。

**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  
 ～越前町安心で潤いのあるまちづくり事業～**

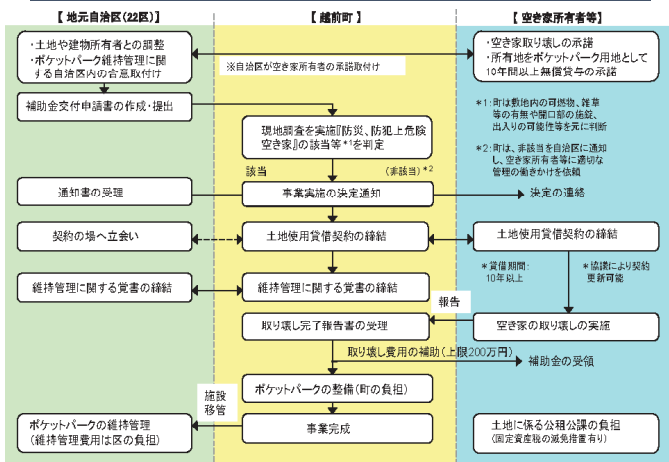
**押しポイント**

地域コミュニティの主体的な取組により、空き家を除去  
 地域によるポケットパーク等としての空き地管理

### 越前町安心で潤いのあるまちづくり事業

福井県越前町では、空き家所有者から建物・土地の寄附を受けた空き家について、町が建物の除却・跡地の整備を行い、除却後の土地利用について地域住民と協力し必要な活用及び維持管理を行う事業（ポケットパーク事業）を実施しています。

#### 事業スキーム～老朽空き家解体・除去事業の流れ



- 老朽危険空き家所有者等がポケットパーク事業の活用意向がある場合は、まず、不動産事業者に解体後の跡地売却が可能かどうかを相談。
- 跡地売却ができる可能性がある場合は、市場での流通により土地の売却益をもって、当該老朽危険空き家を除却。
- 一方、売却が期待できない場合は、ポケットパーク事業による活用可能性を検討。

### 町によるポケットパークの直接整備



- 整備内容
- (1) 整地及び排水工事
  - (2) 花壇、ベンチなどの設置
  - (3) フェンス、標識、その他の安全施設の設置等

#### 経緯・実績等

##### 経緯

平成19年度：町単独事業として「越前町安心で潤いのあるまちづくり事業」を実施。  
 平成20年度～：地域住宅交付金対象事業として実施。

##### 実績等

【ポケットパーク事業】平成19年度～  
 総事業費 70,862,653円  
 19～26年度：21件(工事費補助)  
 27～28年度：3件(寄附により町で解体・整備)

**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～

- 土地と家屋の所有者が異なることによる調整。
- 維持管理上、ポケットパーク数にも限度がある。



「市民雪寄せ場」募集に関するお知らせ



民有地の雪寄せ場

～住宅密集地に空き地を所有しているかたへ～

青森市では、住宅密集地域に空き地を所有されているかたが、冬期間、地域住民の雪寄せ場として土地を無償で町（内）会へ貸付した場合、その土地の翌年度分の固定資産税を一部減免する、「市民雪寄せ場事業」を行っております。

手続については土地のある町（内）会と土地使用賃借契約書を取り交わしの上、10月31日（火曜日）までに契約書の写し、空き地の位置図及び市民雪寄せ場の排雪に関する同意書を、青森地区のかたは道路維持課へ、浪岡地区のかたは浪岡事務所都市整備課へ提出してください。

なお、この手続については毎年度必要となります。事業の概要及び手続に必要な書類についてはページ下の添付ファイルをご確認ください。

詳しくは、道路維持課（電話：017-761-4288）、浪岡事務所都市整備課（電話：0172-62-1168）へお問合せください。

青森市HP

<https://www.city.aomori.aomori.jp/kurashi-guide/kitaguni-snow/johaisetu/index.html>



雪寄せ場としての活用状況

- ・民間の所有する空き地を「市民雪寄せ場事業」の対象として町会に土地を無償で貸し付けし、地域の雪寄せ場として活用。
- ・当該土地は、土地の固定資産税を3分の1以内に減免する制度で、所有者にとってもメリット。

空き地を地域の雪寄せ場に  
～青森市「市民雪寄せ場事業」～

押しポイント

雪国ならではの生活密着型の空き地利用

空き地や遊休市有地等を活用した雪寄せ場

■「市民雪寄せ場」の募集

青森市では、住宅密集地に空き地を所有している所有者に対し、冬期に地域の雪寄せ場として無償で町会に貸付けた場合、翌年度の固定資産税の一部を減免する「市民雪寄せ場事業」を行っています。

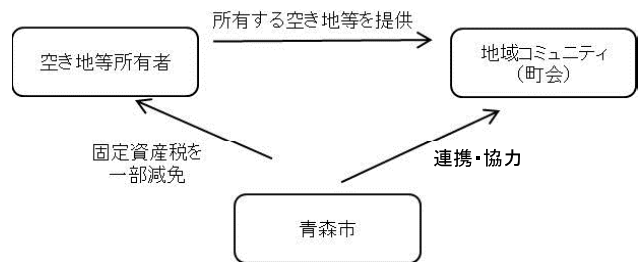
- ① 雪寄せ場は、地域住民がスノーダンプ等の人力で雪を置くために利用。
- ② 雪寄せ場は、町会が適正に管理し、期間終了後は原状に回復。
- ③ 雪寄せ場には市が看板を設置。
- ④ 貸付期間は原則として、12月1日から翌年3月31日までの期間。
- ⑤ 貸付をした土地の、翌年度固定資産税の3分の1以内を減免します。

■遊休市私有地等を活用した地域住民の雪寄せ場

沖館福祉館跡地、駅西口北側、ヤード跡地北側、佃一丁目、青森市総合福祉センター西南、国道7号高架下、旧高田支所跡地



■事業スキーム（市民雪寄せ場）



概要・実績等

■制度

■市民雪寄せ場事業：  
貸付をした土地の翌年度固定資産税の1/3以内を減免

■実績等

525箇所（平成28年度、市民の雪寄せ場）

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～

【事業主側】

- ・町（内）会によっては、市民雪寄せ場の管理体制が整わないなどの理由で本事業への協力が得られない場合がある。

【地域住民（利用者）側】

- ・空き地の所有者変更や建築物が建った場合、利用できなくなり雪寄せ場に困る。また、利用マナーについて問題があるケースが見られる。



**まちなか防災空地整備事業**  
 神戸市 住宅都市局 計画部 まち再生推進課  
<http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/misshu/matinakabousaikuuti.html>

出典：http://www.city.kobe.lg.jp/information/press/2014/09/img/20140910161701-01.pdf

- ・火災時の延焼を防止するため、密集市街地における老朽木造建築物の除却を推進。
- ・建物除却後の跡地は、災害時には各種拠点として、また平常時には広場・ポケットパークなどの地域コミュニティの活動の場として活用。

**まちなか防災空地は地域コミュニティの活動の場**  
 ～まちなか防災空地整備事業～

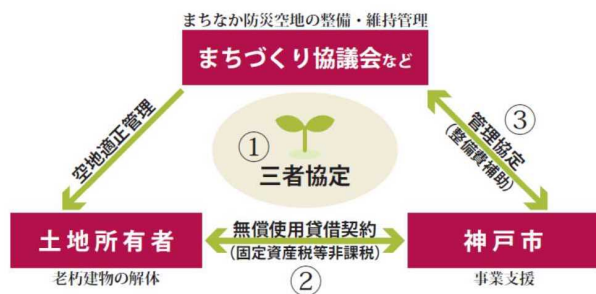
押しポイント

いまだ多く残る、密集市街地の老朽木造建築物の「出口」としての好事例

**まちなか防災空地整備事業**

神戸市では、防災性や住環境に様々な課題を抱える密集市街地において、安全・安心・快適なまちづくりを推進するため、火事や地震などの災害時に地域の防災活動の場となる「まちなか防災空地」の整備を進めています。この「まちなか防災空地」は、密集市街地において火災などの延焼を防止するスペースを確保することを目的に、災害時は一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の回転地などの防災活動の場として、平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティの場として利用する空地です。

**事業スキーム**



- ① まちなか防災空地整備事業を実施することについて、土地所有者、まちづくり協議会等、神戸市の三者で協定を締結。
- ② 神戸市が土地を無償で借り受け。＜土地使用貸借契約締結＞⇒固定資産税等を非課税に。
- ③ まちづくり協議会等がその土地を「まちなか防災空地」として整備（神戸市の補助あり）及び維持管理。＜管理協定締結＞

**経緯・概要・実績等**

**経緯等**

- ・平成23年3月、神戸市が地震などの際に大規模火災が発生する恐れがあり、避難や消火が困難とみられる4地区（灘北西部／兵庫北部／長田南部／東垂水）を密集市街地再生優先地区に指定。
- ・これら地区において地元のまちづくり協議会などと神戸市、土地所有者の3者協定により平成24年度より事業実施。



**事業対象**

- (1) 対象地域内にあること
  - (2) 少なくとも3～5年以上提供できること
  - (3) まちの防災性向上に資する位置・区域・面積であること
- ※老朽建物を解体し、跡地を提供する際には、事前調整も踏まえ、建物解体費に対する補助あり。

**実績等**

- ・導入開始から5年間で57カ所

**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～

- ・暫定的な広場整備ですが、手続き等が簡単で、早期に広場が完成するので、地域に喜ばれています。
- ・整備後の維持管理の担い手確保が事業成立のポイントになります。





市内に空き地をお持ちの皆さんへ

更新日：2015年03月18日

市内に空き地をお持ちの皆さんへのお願い

空き地の雑草は、伸びると大変危険になります。

1. 害虫等が発生し、不衛生になってしまいます。
2. タバコのポイ捨て等により、火災の発生源になりうる。
3. 交差点周辺に草が伸び出し、見通し不良の為、交通事故の原因となる。
4. 防犯灯の影になり、夜間は犯罪が起こりやすくなる。

このようなことが起こらない様、所有者の皆さんには適正な管理をお願いします。

なお、自己で除草できない場合は登録除去業者を紹介させていただきます。

また、自治会（区）においても、草刈（有料）を実施しているところがございます。

これらに関することは環境対策室までお問い合わせください。（料金等につきましては、業者または自治会（区）にお尋ねください。）

注：草刈は、年2回（7月頃、10月頃）の実施が目安です。

<https://www.city.nabari.lg.jp>

- ・住宅地造成事業等による住宅地の空き地などを適正に管理するため、条例に基づき対応。
- ・指導・勧告、命令を踏まえ、戒告書の送達から代執行、公表といった一連の措置を制度化し、実効性を担保。

条例による空き地の適正管理の担保  
～名張市空き地の雑草等の除去に関する条例～

押しポイント

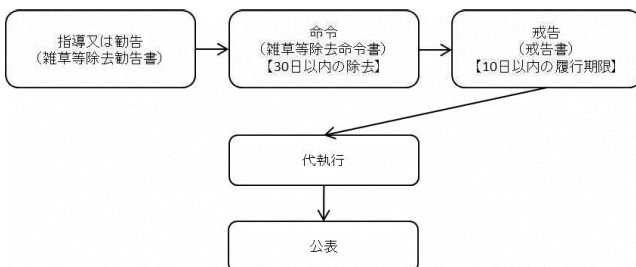
「土地を所有することの責任」を意識した、条例での対処

名張市空き地の雑草等の除去に関する条例

三重県名張市では、放置された空き地の雑草等による生活環境の悪化を防ぐため、代執行を盛り込んだ「名張市空き地の雑草等の除去に関する条例」により、適正管理を誘導しています。

事業スキーム

- ①指導又は勧告（雑草等除去勧告書）
- ②命令（雑草等除去命令書）  
※命令を受けた空き地の所有者等は、通知書発送の日から起算して30日以内に、雑草等の除去をしなければならない
- ③戒告書（10日以内の履行期限を定めた戒告書を送達）
- ④代執行（指定の期限までにその義務を履行しない者に対し、代執行令書により通知して行う。）
- ⑤公表



経緯・概要・実績等

経緯等

三重県名張市では、住宅地造成事業等により造成された住宅地等での空き地が数多くある中、所有者に年2回の雑草除去を促しているものの、空き地の雑草繁茂についての苦情が多数寄せられていました。

その中で、1987年に制定した「名張市空き地の雑草等の除去に関する条例」を2008年に行政代執行による強制除草も盛り込んだ条例として改正・施行しました。

この条例改正により適正管理が図られる一方で、市民の側に空き地の状況が改善されるという期待が高まったことで、2009年度の苦情件数は約1,400件と改正前の4倍弱に急増したという事実も見られています。

制度

■名張市空き地の雑草等の除去に関する条例  
（昭和62年制定、平成19年改正、平成20年4月施行）

実績等

【行政代執行】

2009年度に2件2区画

2010年度に2件9区画（9区画中8区画は親族で所有）  
（費用：1件3～4万円／回収状況：回収済み）

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～

- ・行政代執行に至るまでの事務処理行程が多く苦労した。
- ・行政代執行に要した費用の徴収が困難。



淡路市 夢と未来へのふるさと寄付金  
淡路市ふるさと宅配便  
空家・空地の管理1年間

<http://www.city.awaji.lg.jp/site/kifu/>

- ・人気の「ふるさと納税」で市内の空き家・空き地の管理を代行。
- ・定期巡回を行うとともに、災害時等の臨時巡回、管理者看板も設置。

「ふるさと納税」で空き地・空き家を管理  
～淡路市ふるさと宅配便～

押しポイント

人気の「ふるさと納税」を活用した空き地・空き家の管理

淡路市ふるさと宅配便

●兵庫県淡路市では、子供世代が市外（島外）へ流出する傾向も踏まえ、ふるさと納税制度の返礼品として、島外に居住する出身者が所有する空き家や空き地の管理を事業者へ依頼できるサービスを提供しています。

【内容】

- ・100,000円以上の寄附
- ・2か月に1回の定期巡回に加え、臨時巡回を1年間行います。巡回後は写真で報告。
- ・物件は淡路島内に限る

定期巡回：2か月/1回(外観・目視・報告)(写真)

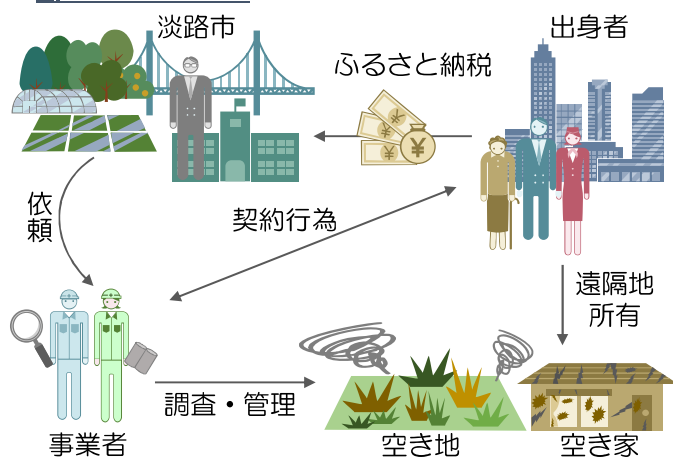
臨時巡回：災害後の点検報告

※相談等含む(空き地)

管理者看板を設置

●なお、墓所についても同様に草抜きやお花の入れ替え、石塔掃除等のサービスを提供しています。

事業スキーム



ふるさと納税返礼品

ふるさと納税サイトでの淡路島返礼品

兵庫県 淡路市 (ひょうごけん あわじし)

I-3 空家・空地の管理1年間

年間費でもお礼あり



2か月に1回の定期巡回にもしものとき臨時巡回を1年間行います。巡回後は写真で報告いたします。  
物件は淡路島内に限る

兵庫県 淡路市 (ひょうごけん あわじし)

I-2 お墓の管理

年間費でもお礼あり



淡路島内にお墓の草抜きとお花の入れ替え、石塔の掃除を年3回します。完了後は、お写真をお送りします。  
墓所の敷地面積は4㎡まで

100,000円以上の寄附でもらえる

常温	冷蔵	冷凍	定期	ギフト包	のし
内容	定期巡回：2か月/1回(外観・目視・報告)(写真) 臨時巡回：災害後の点検報告 ※相談等含む(空き地) 管理者看板を設置				
配送	通年				

お気に入り

★ 寄附を申込み

50,000円以上の寄附でもらえる

常温	冷蔵	冷凍	定期	ギフト包	のし
内容	草抜き お花の入れ替え(1対) 石塔(1基)掃除×3回 墓所の敷地面積は4㎡まで				
配送	通年				

お気に入り

★ 寄附を申込み

実績等

実績等(※平成28年度からの累計)

空き地管理：2件、墓所管理：3件

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～

- ・作業前、作業後の写真を送ることで、遠隔地の寄付者にも作業内容がわかるようにしています。





ふるさと納税 「ふるさと鳴門」  
空き家・空き地の草刈サービス  
<http://www.city.naruto.tokushima.jp/shisei/s-hokai/furusatonozei/index.html>

・転出者のかつての生家や相続した土地などを管理できていない人を対象としたふるさと納税返礼品。  
・空き家の敷地や空き地の草刈を代行。

「ふるさと納税」で草刈サービス  
～鳴門市草刈サービス～

**押しポイント**  
ふるさとを離れた所有者の悩みに「ふるさと納税」を活用

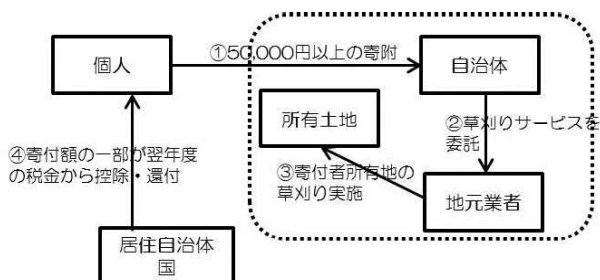
## 鳴門市「ふるさと鳴門」

徳島県鳴門市では、「ふるさと納税」の返礼品として、地元の陶器や宿泊券、和牛などと並び、「空き家・空き地の草刈サービス」が設定されています。

### 【返礼内容】

- ・ふるさとが鳴門でありながら、県外に転出してしまい、かつての生家や相続した土地などを管理できていない人に対し、空き家の敷地や所有の土地の草刈りを代行（1年1回）。

### 事業スキーム



- ①個人（ふるさとが鳴門市）から鳴門市へ寄附
- ②鳴門市は地元業者に草刈サービスを委託
- ③地元業者は寄附者等の所有空き家・空き地の草刈を実施
- ④寄附額の一部が寄附者に対し控除・還付

## ふるさと納税検索サイト

H-16 空き家・空き地の草刈サービス  
すべてのカテゴリ > チケット・感謝状

寄付金額 **50,000円**

ふるさとが鳴門でありながら、県外に転出してしまい、かつての生家や相続した土地などを管理できていない人に対し、空き家の敷地や所有の土地の草刈りを代行します。（1年1回）

- 鳴門市内の空き家・空き地に限ります。
- 面積に限りがあります。

お申し込みはこちら

### 概要・実績等

#### 条件等

- ・50,000円以上の寄附、もしくは100,000円以上の寄附
- ・鳴門市内の空き家・空き地に限定。
- ・草刈サービスの面積には限りあり。なお、100,000円以上の寄附は、50,000円以上の寄附のおよそ倍の面積。

#### 利用実績

H27寄附件数：4件（寄附額：200,000円）  
H28寄附件数：2件（寄附額：100,000円）

### 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～

- ・事業実施にあたっては必ず、草刈実施前後の状況を写真にて報告をしています。
- ・寄附金額の範囲外の希望面積についても、追加費用等を別途負担いただくなど、柔軟に対応しています。

すべての世代が住み続けたい街を目指す  
**NPO法人 タウンサポート鎌倉今泉台**  
<http://www.npotski.com/>



- ・高齢化した大規模郊外住宅地をサポートするためのNPO法人を立ち上げ。
- ・活動の一環として、空き地・空き家に関する情報流通や利活用の促進に取り組み。

## 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 ～NPO法人 タウンサポート鎌倉今泉台～

押しポイント

全国に広く存在する高齢化郊外住宅地での参考となる  
 総合的なタウンサポート

### NPO法人 タウンサポート鎌倉今泉台

鎌倉市を中心に活動する「NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台」は、高齢化が進んだ高度成長期の大規模分譲地等における空き家や空き地の活用・管理等をサポートするための様々な調査・研究、コミュニティビジネスに取り組んでいます。

#### 事業スキーム



- ①空き家バンクの運営
- ②空き家を利用した世代を超えた人々が集う場の運営（「いずみサロン」※右参照）
- ③遊休駐車場の活用
- ④空き地利用の菜園の運営
- ⑤緑の整備保全活動
- ⑥お手伝いネットワーク活動
- ⑦IT利用による各種サービス事業の開発
- ⑧近隣住民参加型マルシェの運営
- ⑨人材バンクの運営
- ⑩鎌倉リビング・ラボの運営

### いずみサロン

このNPO法人の事業の一つである「いずみサロン」は空き家をリニューアルし、カフェや時間貸しを通じ、交流の場を提供しています。



この「いずみサロン」はもともと、町内会や大学、民間による「長寿社会のまちづくり共同研究」を通じ生まれたもので、空き家データベースの構築、活用可能な空き家の選定・活用法の構想、空き家の持ち主とのコンタクト、内部空間の計画・運営の企画、リフォーム・運営及び評価という、空き家活用における全プロセスを実証する生きた研究の場ともなっています。

#### 経緯等

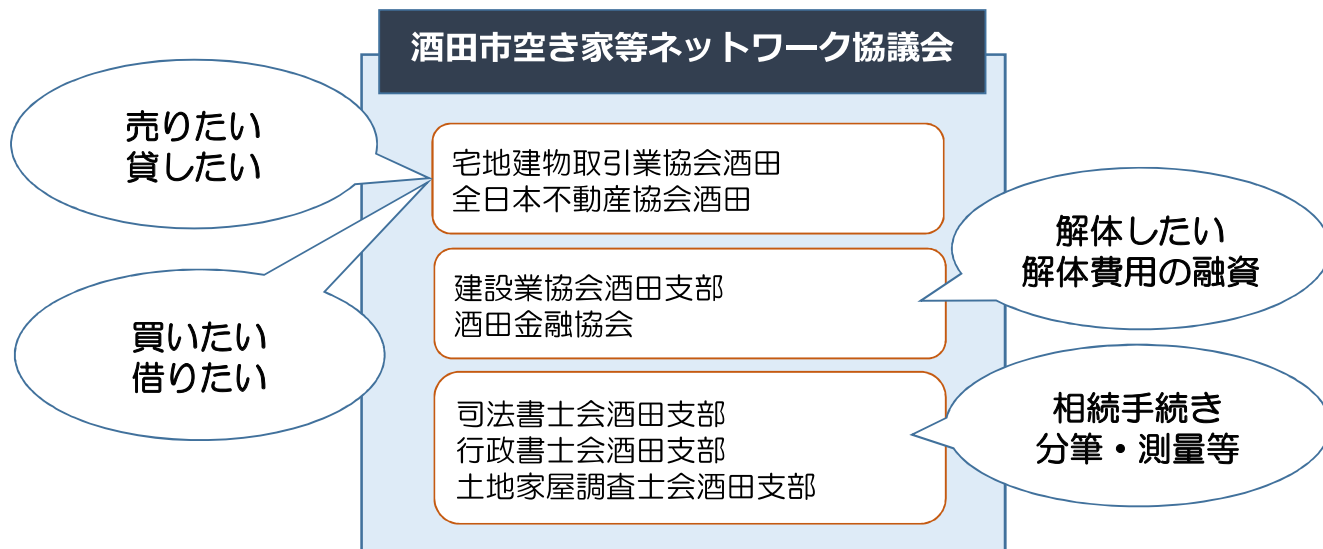
NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台は、主に鎌倉市に暮らす、若年者から高齢者を中心とした広く一般市民に対して、鎌倉市を「いつまでも住み続けたいまち」にすることを念頭に、空き家、空き地の管理運営事業や市民参加による地域サポート事業、イベントの企画・推進事業等を行うことにより、全ての世代が活気に溢れ、安全に安心して共生できるまちづくりに寄与することを目的に、平成27年7月に設立されました。

#### 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～

- ・空き家調査後の持ち主との交渉、利用にあたって近隣の調整。
- ・若いNPO会員を増やすこと。





- 行政が市内の宅建業者や建設業者、司法書士、金融業者などの事業者団体・協会と連携し、協議会を設立。
- 空き家の適正管理から利活用、流通、サイト運営まで、様々な側面からの事業を実施。

**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**  
 ～酒田市空き家等ネットワーク協議会による  
 適正管理・利活用・流通促進の取組～

押しポイント

専門団体とのネットワークにより  
 適正管理から利活用までワンストップで対応

### 酒田市空き家等ネットワーク協議会（酒田市）

酒田市では、市民からの空き家に関する苦情相談が年々多く寄せられていたこと、また条例制定にあたり所有者が抱える様々な問題にしっかりと対応できる体制を構築する必要があったこと等を踏まえ、空き家・空き地の適正管理・利活用の促進による地域貢献を目的に、市内の各事業者団体・協会の協力を得、平成25年に設立した「酒田市空き家等ネットワーク協議会」を中心に、空き家・空き地対策を展開しています。

#### 事業スキーム

- 協議会は、市民等のニーズや、その対応に係る専門性を踏まえた団体等から構成され、協議会や各団体での相談等を通じ、ワンストップのソリューションサービスを提供しています。



無料相談会の様子

### 概要・経緯・実績等

#### 活動例

- 無料相談会の開催（年2回）。開催時期は遠方の方も来場しやすいよう、帰省時期に合わせて8・12月に開催。電話・来所での相談も随時無料にて対応。
- 無料相談会の告知や各種相談先の案内は、固定資産税納税通知書へパンフレットを同封し周知・PR。
- インターネット上で物件情報を発信することで、売買や賃貸借の促進を目的に、空き家等情報サイトを運営。

#### 経緯等

平成23年：市による空き家等の実態調査  
 平成24年：空き家等の適正管理条例の制定・施行  
 平成25年：酒田市空き家等ネットワーク協議会発足

#### 実績等

- 無料相談会には、25～28年度に計201組の相談者が来場。様々な相談をワンストップで受けることができると好評。
- 宅地建物取引業者（宅建協会酒田、全日本不動産協会酒田）には25～28年度に計227件の相談が寄せられ、57件の契約（売買・賃貸借）が成立。

#### 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～

- 空き家等に関わる様々な問題（売買、解体、相続等）の解決には民間団体との連携は不可欠と考え、協力を依頼したところ快く応じていただきました。いかにそういった体制を構築できるか（協力いただけるか）がポイントです。



NPO法人  
空家・空地管理センター

<https://www.akiya-akichi.or.jp/>

- ・全国の空き家・空き地の所有者への各種支援を目的としたNPO法人。
- ・空き家・空き地に関する相談に加え、提携業者とも連携し、管理や流通等の実務面まで支援。

## 空き家・空き地のよろず相談と気軽な管理 ～放置空き家の解消に向けた 「空家・空地管理センター」の取組～

押しポイント

NPO法人による気軽な相談・きめ細かな提案

### 特定非営利活動法人 空家・空地管理センター

NPO法人 空家・空地管理センターは、空き家等を所有している方々のために、管理や活用を支援することを目的として設立された非営利団体で、自治体の皆さまと協力しながら空き家等の問題の解決を目指し活動しています。

全国での空き家管理サービスに加え、空き家問題に関する認知拡大、空き家対策特別措置法への対応支援など、様々なサービスを自治体向けに提供しています。

#### 事業スキーム



### 空き地の活用パターン

空き地の活用パターンは、そのまま「売却」する方法や、初期費用があまりかからず手軽にできる「駐車場」「自動販売機設置」、土地の「賃貸」などがあります。

その他、「農園」として人に貸したり、「太陽光発電の設置」といった「事業用の土地」の賃貸などがあります。

#### 概要・実績等

##### 概要（自治体等への提供サービスの例）

1. 空き家の相談窓口
2. 自治体と協力した空き家の適正管理
3. 資料の提供
4. 空き家に関するセミナー講演
5. 空き家の活用について
6. 相続問題について
7. 空き家対策特別措置法への対応
8. 自治体と連携した空き家対策の立案から実施

##### 実績等

【解決事例（活用方法別）】

空き家：売却（57件）賃貸（4件）リフォーム（5件）借り上げ（3件）解体（31件）  
空き地：建築（0件）賃貸（1件）駐車場（2件）

#### 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～

- ・所有者の利活用に対する意識が低い、または知識がない
- ・決断までに時間を要するため人手がかかっている。
- ・所有者の選択肢を増やすことが利活用に繋がっている。



## (参考) 事例に見る、各主体の役割分担について

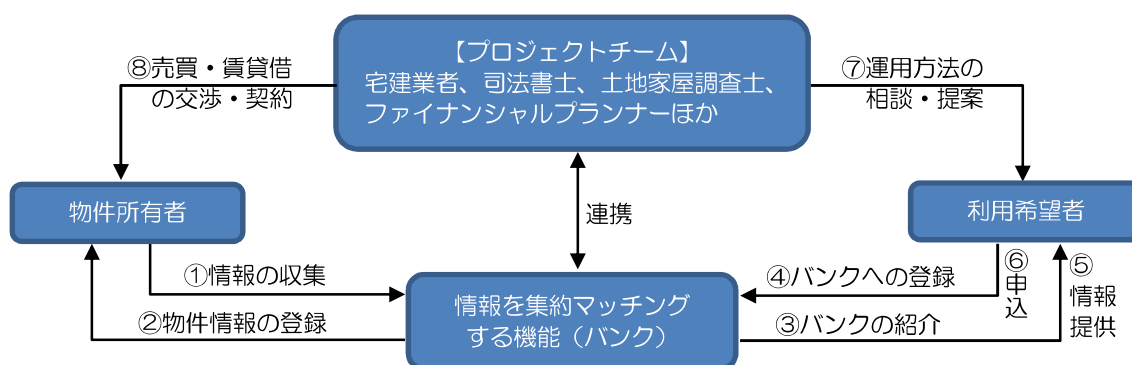
空き地等の管理・活用にあたっては、空き地等を取りまく様々な関係主体が、制度や契約等の枠組みを通じ役割分担をしながら取組が進められています。

ここでは今後の取組の参考として、これらの活動を担う様々な主体やその関係について、具体的な活用の種類・スキームごとに整理しました。各地域における取組にあたっては、地域の実情、活用可能な既存の組織等にあわせて、その組合せ、役割分担を整理することが重要となります。

### ① 隣地取得・権利変換

隣地取得・権利変換は、基本的には民一民の契約に基づくものとなりますが、その際、情報マッチングやコンサルティング等に関する主体が関与する場合があります。

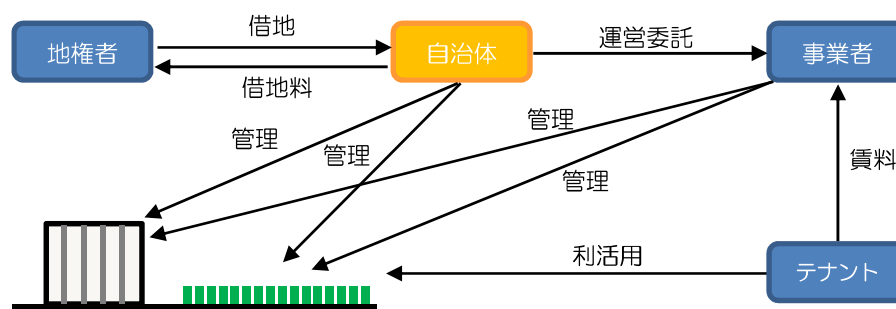
(例) 埼玉県毛呂山町の住宅団地等



### ② 建物・工作物利用

空き地や駐車場等に暫定的な建物・工作物を設置するには、所有者の土地の原状回復等への懸念なども踏まえ、公的な性格を持つ主体が賃借するなどした上でその有効活用を図る事例が多く見られます。

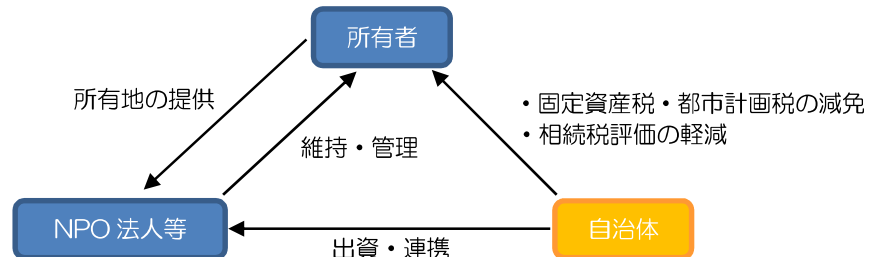
(例) 佐賀市「わいわいコンテナ」等



### ③ 緑地・菜園等

低・未利用の土地を緑地・菜園等として保全・利活用する事例では、所有・利用の関係も踏まえ様々な枠組みが見られますが、まちなかや住宅地の場合、土地の所有者をそのままにして利用を図る枠組みの工夫が多く見られます。

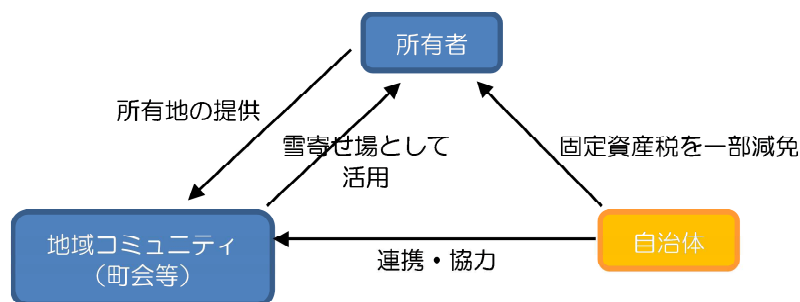
(例) 世田谷区(財団が中心となり、所有者との貸借契約や認定登録制度等を通じた緑の保全が進められています。)等



### ④ オープンスペース・駐車場

空き地をオープンスペースとして利活用していこうという取組では、利用形態によって様々な枠組みが見られますが、公的主体等が関与した地域コミュニティのための活用や、民間によるいわゆるシェアリングサービス等の仕組みがあります。

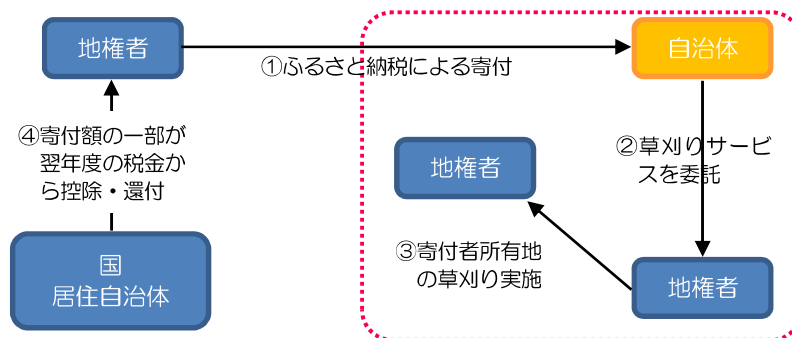
(例) 地域コミュニティのための雪寄せ場利用等



### ⑤ 適正管理

適正管理については、そのコスト負担が主要な論点として取り上げられています。

(例) 徳島県鳴門市「ふるさと納税」による草刈返礼サービス等

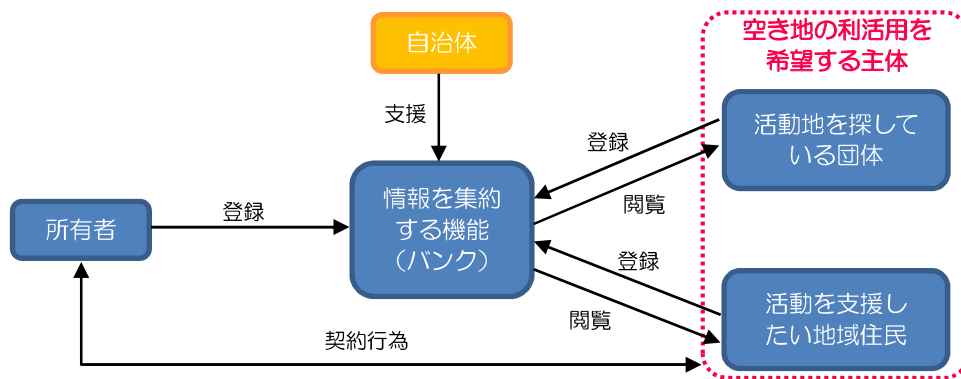




## ⑥ 情報収集・提供

利活用を円滑に進める「仕組み」としての情報提供では、民間によるマッチングビジネスに加え、公益的利用の性格が強い土地利用等の場合は、行政等によるマッチングの枠組みも見られます。

(例) 行政主導による空き地利用のマッチング例



## 4. 取組を深化させるために

ここまで整理した事例を踏まえ、今後の空き地対策の取組の方向性としては、以下のような視点が考えられます（「空き地等の新たな活用に関する検討会とりまとめ」参照）。

### 地域における合意形成とプラットフォームづくり、担い手の育成

空き地には、個々の所有者にとっては空き地のまま存置することが望ましいと感じられる場合であっても、地域全体にとっては必ずしも有意義な利活用につながっていない場合が考えられます。

住民が生活する一定のまとまりのある地域コミュニティにおいては、空き地等の発生状況や経緯、潜在的な利活用の萌芽等が熟知されていることから、まずは地域における空き地の状況、その管理・活用、さらには地域の将来的なビジョンについて合意形成が図られることが重要と考えられます。

また、これらの実現にあたっては、まちづくりや不動産取引等に関する専門的な知見が必要となる場合もあることから、公的機関等の支援・協力が得ながら、関係者が参加できるプラットフォーム（協議会）等を形成し、具体的な利活用や管理の実現を図っていく方法が考えられます。

このような場を通じて、地域の共用空間（コモンズ）等としての活用・管理の主体となる組織体や担い手、役割分担等についても整理し、認識の共有を図ることが重要と考えられます。

### 暫定利用の促進

当面、土地利用が見込めない土地については、恒久的な利用の道が見えてくるまでの間、地域コミュニティ全体でその価値を享受できる暫定的な管理・活用を行う方法が考えられます。例えば、建物の設置等と比べ低コストでの利用が可能で、利用後の原状回復も容易という利点を活かし、コミュニティガーデン、広場といった地域の共用空間（コモンズ）としての利用が想定され、こうした利用により地域の価値を高め、ひいては、恒久的な利用への道を広げていくことも考えられます。

暫定利用の中には、ごく短期間のものから5年、10年という中長期のものまで、地域の実情に応じて多様な存続期間が考えられますが、貸付け先への信用不安の払拭等ができれば、貸付けを行う意向を持つ土地所有者も比較的多いと考えられます。土地所有者が安心して土地を貸付けることができる体制や仕組みを整え、借地による利用も含めた取組が進むことが期待されます。

### 集約化

小規模で離散的に存在している空き地は、新たな活用に結び付けにくいことから、これら空き地の暫定利用と並行しつつ、隣地取得の促進や、集約化も進めていくことが重要と考えられます。

集約化は、空き地の所有者が自発的に取り組むことは期待しにくく、個々の空き地の所有者においては専門的な知見や利用できる情報も限られるので、例えば、前述の関係者が参加するプラットフォームを活用するなどの支援も有効になるものと考えられます。

その場合、空き地の所有者の同意に基づき、まずは所有者情報や管理・活用の意向等を集約しておき、利用希望者の情報とのマッチングを促すといった方策も考えられます。



## おわりに

本冊子では各地における空き地の先進的な活用事例について紹介してきました。所有者個人にとっては利用価値が低くなった土地について、立地特性に応じて、地域の憩いの場や緑地、防災空地といった多様な用途での活用等を目指す取組が見られます。

国においても、平成 26 年の空家等対策の推進に関する特別措置法の成立を契機として、地域における空き家等への対応が本格化しています。また、都市政策においてもコンパクトシティ形成に向けて居住や都市機能の誘導を図るべき区域における都市のスポンジ化への対応や、所有者不明土地の利用の円滑化に向けた新たな仕組みについての制度化等が検討されているところです。

人口減少局面にあっては、長年にわたり形成されてきた宅地ストックを有効に活用することで、一人当たりが利用できる面積を増やし、国民が豊かさを実感できるような土地利用を目指すことが可能と考えられます。空き地等に関する持続可能な取組にあたっては、可能な限り市場における活用が可能となるような環境整備を基本としつつ、新たな活用を促すための集約化やそれまでの暫定的な利用、適正な管理等を組み合わせながら、まちづくりを進めることが望まれます。

本冊子が、その一助となることを期待します。