

- 菜園利用^(※1)や複数区画利用^(※2)など、近隣居住者による空き地の利活用が進む地域における実態や促進策を調査
- 管理不全の空き地を多数抱える地域における、点在する空き地の連携と地域コミュニティによるエリアマネジメントの可能性を検討

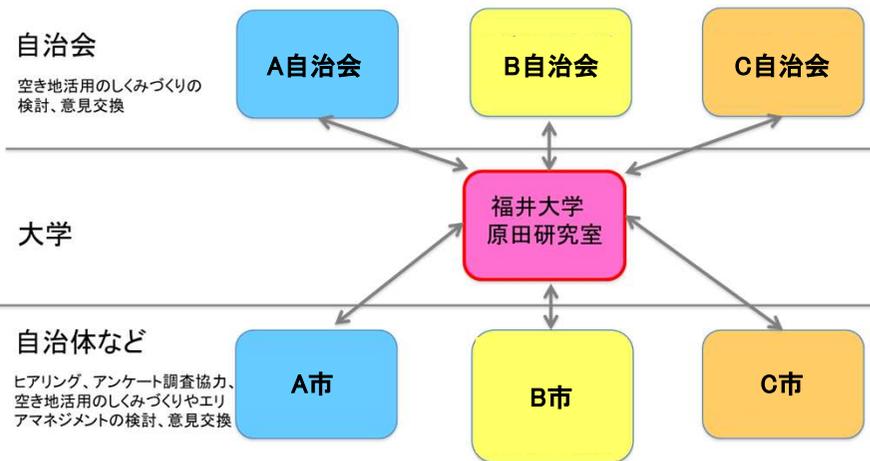
(※1) 野菜や果物、花などを地植えで栽培している区画のことを指す。大規模なビニールハウスのある区画など、明らかに生業として栽培している区画は除く。
 (※2) 隣地取得だけでなく、離れた区画の利用や賃貸利用も含むものとする。

背景・課題

福井県内では、近隣住民による空き地の「菜園利用」や「複数区画利用」といった取組がみられる一方、丘陵部などに飛び地で開発された遠郊外住宅地の空き地では、このような取組だけでは対応できない状況も見られる。

調査目的

本調査では、空き地の菜園利用や複数区画利用の実態と促進策、空き地地権者意向の把握と不在地主の意識啓発手法、さらに地区特性に応じた空き地活用の仕組みづくりと、点在する空き地の連携と地域コミュニティによるエリアマネジメントの可能性を探る。

事業内容・スキーム


3地区に対して、以下の調査を実施する。

- ① 調査対象地の概要と土地利用状況(地権者情報)の把握
- ② 地権者、居住者、菜園利用者へのヒアリング・アンケート調査
- ③ 居住者や地権者への調査結果の報告による意識啓発と空き地活用の仕組みづくりやエリアマネジメントに向けた意見交換

モデル調査の成果
● 菜園利用など近隣居住者による空き地の管理と活用を促すしくみ

- ・市街化区域内の住宅地における菜園利用者の多くは、居住者間のやりとりにより土地情報を入手し、空き地の菜園利用の7~9割は自宅から離れた空き地を利用している。
- ・200㎡以下の宅地を菜園利用し、宅地介在農地とみなされると、宅地であるよりもかえって税金が高くなる可能性があることがわかった。
- ・今後、特に郊外住宅地で、小規模な未利用地の点的増加が予想されることから、市民が未利用地を菜園利用することに対し、税制面での優遇を図ることが必要である。
- ・従来の市場で取り扱われなかった雑草の管理をする代わりに、無料や低料金で菜園として貸し出すような管理手法を広げるために、多額の賃料や仲介手数料を発生させずに、空き地の所有者と利用者をマッチングする仕組みが求められる。



空き地の菜園利用の事例



区画を統合して畑が作られた事例

● 土地の管理を再構築するしくみ

- ・地方都市の非集約エリアでは、「所有地を売りたいくても売れない」という事情を抱えている土地所有者が約7割を占め、遠方に居住したり高齢のため、雑草や樹木の管理の難しい不在地主が多いことが明らかになった。
- ・一般の市場では利用の見込めない物件の管理活用をコーディネートする仕組みが必要である。