

平成 31 年 3 月 14 日

平成 30 年度 「空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査」
絶景空き地でのキャンピングオフィスを通じた
地主と都市部テレワーカーとの関係性構築事業 実施結果報告書

一般社団法人コトハバ

絶景空き地でのキャンピングオフィスを通じた地主と都市部テレワーカーとの関係性構築事業について、下記のように報告する。

業務目的・・・2 ページ

業務概要・・・3 ページ

業務フロー・・・9 ページ

業務工程・・・10 ページ

詳細な業務内容・・・11 ページ

業務の成果・・・16 ページ

業務の課題・・・19 ページ

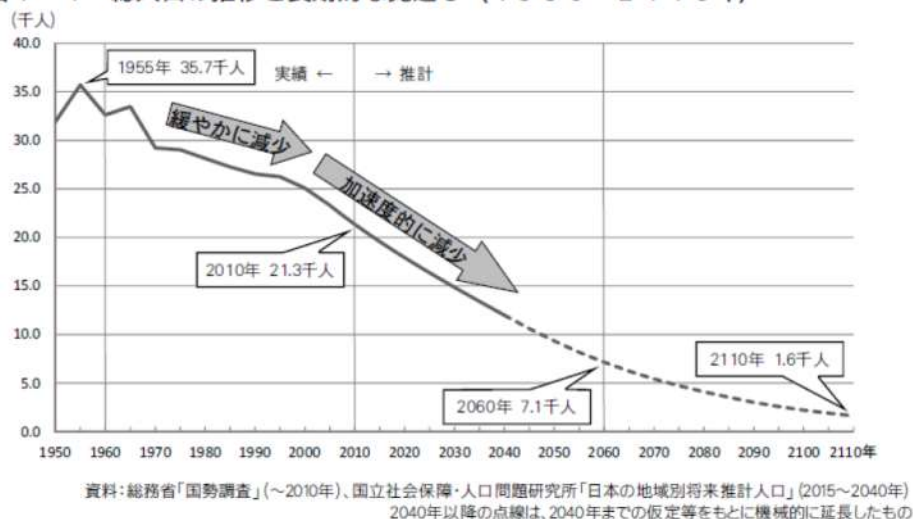
分析・提言・・・20 ページ

業務目的

みなかみ町の象徴の一つである谷川岳を眺望できる空き地を活用してキャンピングオフィスを期間限定で設営し、都市部テレワーカーと地域が関係性を構築するきっかけを醸成することで、町内の空き地取得・賃貸の促進に資することを目的とする。

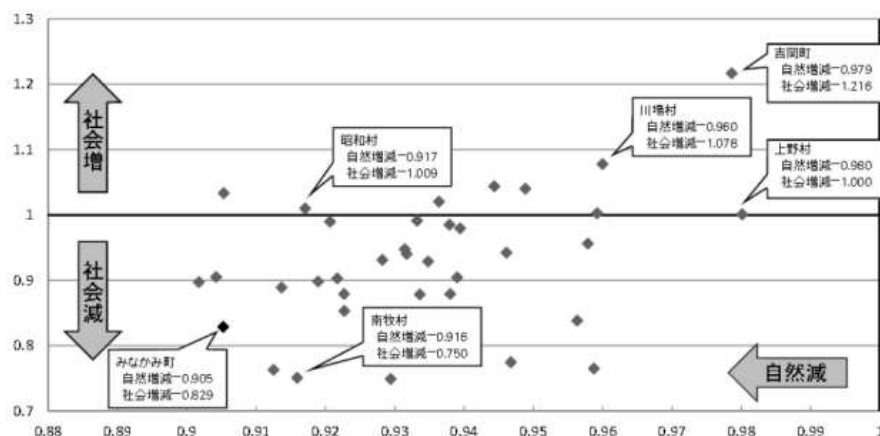
背景として、みなかみ町は高齢化の進行等により、空き家・空き地の権利分散が進み、第三者が新たに空き家・空き地を取得することが難しくなっている。みなかみ町の取り組みとして、空き家バンク事業等を実施しているが、十分な成果が出るまでには至っておらず、空き地に関しては手付かずの状況。空き地の地主（その子どもたち）が利活用イメージを見出せずに困っていたり、農地転用、土地の売買などに関わる専門領域を相談できなかったりと空き地が放置されている現状にある。

図 1-1 総人口の推移と長期的な見通し（1950～2110年）

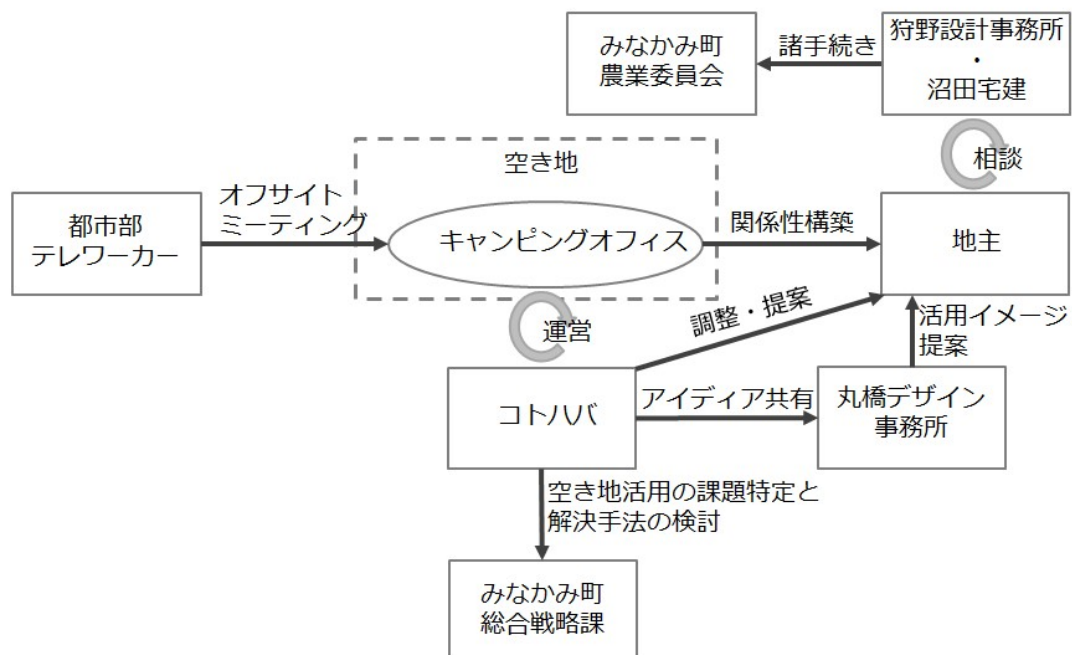


地域の課題① 人口減少・少子高齢化

図 1-2 群馬県における市町村別の総人口に対する
自然増減と社会増減の影響度（2010→2040年）



業務概要



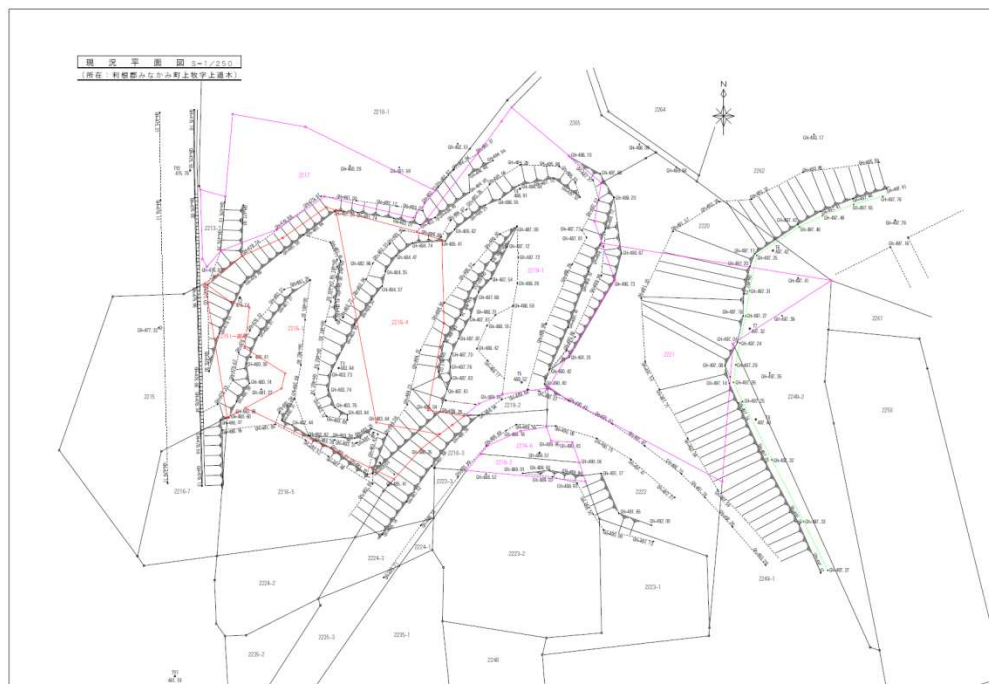
地主が保有する空き地でキャンピングオフィスを実施し、都市部テレワーカーがオフサイトミーティングしに来訪する仕組みを作る。実際に空き地が活用されることで、新しい活用イメージが生まれ、そのイメージをもとに専門家（地域の不動産業者、土地取引の専門家）からのアドバイスを受け、地主だけでは着想できない活用イメージを生み出す。

実施体制

構成主体	役割（中間支援の内容）
群馬県みなかみ町 総合戦略課 主査 大川志向	みなかみ町の空き地の課題解決方法の検討
狩野測量設計事務所 測量士・土地家屋調査士 ・行政書士 狩野優	公図調査・測量・法的諸手続きに対する助言
沼田宅建 富澤 章宣	不動産取引についての助言
design OH 一級建築士事務所 丸橋浩	空き地活用イメージのプランニング
一般社団法人コトハバ 都丸一昭	事業推進

本事業で扱った空き地

30 年以上放置されていた空き地。斜面であり、未活用農地の区画もある。



キャンピングオフィスとは

自然が感じられる環境にテントを張り、経営合宿や企画会議、社員研修棟を行うスペースである。

都市部の会議室にない非日常の中に身を置き、施行することによって新しいアイデアが生まれることを目的としている。また、環境を変えることによって発見されるメンバーの新たな一面や価値観を共有することにより、チームビルディングにも活用できる。



キャンピングオフィスからの眺望（谷川岳）



テント全景



テント内でのミーティングの様子



リフレッシュとしてのコーヒー提供



ランチで提供した郷土料理



ランチでの交流の様子



経営合宿の様子



企業研修の様子



トイレカー



リフレッシュスペース



リフレッシュスペース



モバイル電源（PCに給電）



コーヒーサーブスペース



湧き水サーバー（ゴミ箱など）



荷物置き



アンティーク演出



レトロ暖房



クローク



湿度維持



チョーク置き



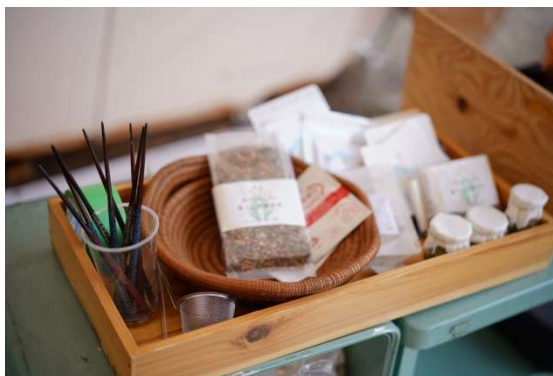
黒板（ホワイトボード替わり）



地元リング屋さんおやつ



ウェルカムドリンク



漆器



コーヒーサーブ



機能一覧

			
ゆとりあるミーティングスペース	雑談が弾むボールテント	リフレッシュスペース	
電源	暖房	WI-FI	トイレ
PC・スマホ用の電源完備	11月末でもテントはポカポカ	10人同時接続可能な高速wifi	清潔で洗面台もあるトイレ
照明	黒板	リフレッシュ	リラックス
夕暮れ時は別世界が展開	会議時に活躍する黒板	湧き水コーヒーがおすすめ	ボールテントでヨガ、雑談

業務フロー

① 地主との調整

キャンピングオフィスという新しいプロジェクトの価値を説明し、地主が納得し、地域住民等を説得できるような形での企画進行を打ち合わせる。

② トライアルを実施

WEB 集客用のメインイメージを得る。また、地域住民に本番前の説明の機会としても活用する。

③ WEB サイト制作

トライアルで取得したメインイメージをもとに WEB サイトを作成。WEB サイトを軸にした広報を実施し、本番のキャンピングオフィスの集客を開始する。

④ キャンピングオフィス実施

キャンピングオフィスを実施し、都市部テレワーカーがオフサイトミーティングを行い、空き地での活用アイデアを得る。

⑤ 空き地の活用イメージを立案する

都市部テレワーカーからのアイデア、地主が実際に得た経験などをベースに、活用イメージを設計事務所とともに描く。

- ⑥ 土地にまつわる相談事を専門家により解決
活用イメージを実現するため、また、空き地活用における基礎的な調整などを専門家に相談することで解決していく。
- ⑦ 今回の取り組みを小冊子にまとめる
プロジェクトを通じて、得た成果や、課題などをまとめた小冊子を制作し、ノウハウ化する。

業務工程

実施内容	平成30年度									
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
空き地の活用イメージの検討(測量値に基づく、利活用プランニング)				■						
WEBサイトの構築					■					
トライアル(宣材写真撮影含む)の実施(10/23)					■					
広報・集客(WEBと広告記事)						■				
キャンピングオフィス での 地主との 交流(11/27,28,29,30)						■				
専門家による一括相談窓口運営				■						
次年度に向けたサービス開発(小冊子制作)							■			
地主との合意形成							■			

当初は9月にトライアルを予定していたが、台風などによる雨の影響でほとんど晴れず、トライアルの実施が3回ほど延期となった。そのため、WEBサイトの告知も遅れ、11月後半の寒い中での実施となった。当日は4日間ほぼ晴天であり、素晴らしいキャンピングオフィスを提供することができた。

詳細な業務内容

地主との調整

日時	取り組み内容	問題となった点、苦勞したこと	工夫した点、特徴
8月8日	対象土地の情報共有	・空き地が農地であるため、利用するための手続きが必要。	・地主の不安を解消するため、密なコミュニケーションを実施
8月15日	対象土地の現地視察	・土地の境界線があいまいで、正確な公図を作成するのに時間がかかった。	・地主が現地に来た際は、近隣の住民にあいさつ回りを実施し、不安などを解消
8月21日	地主と遠隔ミーティング	・農業委員会に対し、テレワークという言葉が通じない。	・現場にいるときなどですれ違う時は毎回、こちらから話しかけるようにする
9月10日	地主との現地打ち合わせ	・近隣住民がいろんな噂を立て、突然現場に來訪してきて、都市部の人を迎え入れるのが難しい。	
9月27日	地主との現地打ち合わせ	・地主に対して、活用イメージを説明・理解してもらうのに時間がかかった。	
10月1日	地主と東京で打ち合わせ	・地主が想定外（近隣住民との折衝・農業委員とのやりとり）の事案に対して、どのように処置すべきかのやりとりに時間がかかった。	
10月3日	地主と現地で打ち合わせ		
10月11日	地主と現地で打ち合わせ		
10月12日	地主と東京で打ち合わせ		
10月16日	地主と現地で打ち合わせ		
10月22日	地主と東京で打ち合わせ		
12月7日	地主と東京で打ち合わせ	小冊子制作インタビュー	

空き地・空き家の利活用に関する相談窓口の設置

日時	取り組み内容	問題となった点、苦労したこと	工夫した点、特徴
8月31日	農地転用手続き	空き地というキーワードがNGとのこと。	利用していない農地という表現で申請
9月23日	活用可能空き地に対し、2mメッシュの測量を実施	地形が分からず、造成の必要性などを含めて検討がでない状態	測量を実施。草刈りを実施して、地形が分かる状態にした。
10月12日	地域の不動産屋さんに当該土地を活用するためのアドバイスをもらう	・土地が飛び飛びになっており、隣地を取得しないと活用困難。 ・雑草が森になっていて入れない。 ・境界線が分からない。	・土地を活用するために最低限の手続きなどを確認していく。
12月18日	活用イメージをもとにした土地活用に向けた疑問点の相談	・農地の場合の手続き方法 ・隣接地の地主との覚書案 ・売買時の坪単価根拠づくり	活用イメージにより、地主に判断軸が生まれ、土地活用に向けた具体的な相談ができた。
※上記日時以外にも、電話・メール等で地主の相談事を解消してもらった。地元不動産市場について、水道会社について、空き地開発に対する事例について、土地購入者の実態についてなど。			

空き地活用プランニング

日時	取り組み内容	問題となった点、苦労したこと	工夫した点、特徴
8月23日	遠隔でのキックオフミーティング(必要な地図データなどの確認)	・公図だけで活用イメージを作ろうとしたが、うまくできなかった。	・狩野行政書士に公図の作成、2mメッシュの測量を依頼し、活用イメージを作る
9月13日	地主を含めた遠隔ミーティング。ざっくりとした地図をベースにアイデア交換。	・現地の草がひどく、地形が分からなかった。 ・地形の測量を行うことで、活用イメージを検討することができるようになった。	ための情報整理を実施した。 ・土地周辺の固定資産税評価額を参考に土地の価値を再検討した。
10月2日	地主を含めた遠隔ミーティング。2mメッシュの測量図面をベースにアイデア交換。	・青線、赤線など道なき道が公図上はあり、扱いに困った。	・みなかみ町の空き家バンク制度を通じた補助が売買時に適用されることを確認した。
10月29日	地主を含めた遠隔ミーティング。土地販売単価などの情報交換を実施。	・町道が個人の土地のままのものが発見され、扱いに困った。 ・キャンプオフィスを実施した際の気づきをシェア	・キャンプオフィスの実施を受け、地主が活用イメージに実感を持てた。
11月1日	地主を含めた対面ミーティングを実施。	し、活用イメージの作成を依頼。	

キャンピングオフィス

日時	取り組み内容	問題となった点、苦労したこと	工夫した点、特徴
9月4日	レンタル会社の現地視察	地形の傾斜	・木っ端などを組み合わせて水平を確保。
10月23日	トライアル実施のためのキャンピングの設置	・地面に傾斜があり、机ががたつき、PCを打ちづらい ・ほこりがすごく、PCに良くない ・電源をポータブル電源でやろうとしたが、すぐに空になってしまう。 ・風がものすごく、テントの固定を2重に実施。	・本番では地面に農業用マルチなどを設置。 ・ポータブル電池の強化と仮設電源の設置。 ・テントの固定強化。
10月24日	トライアル時の写真・動画撮影	・雨が降った時の対応策を考える必要あり。 ・近隣住民が突然やってきて撮影が中断した。	・雨天時に足元が汚れないような工夫。 ・近隣住民に対し、事前に説明を実施。
11月5日	WEB サイト制作	特になし	特になし
11月27～30日	キャンピングオフィス本番	・食事の提供が時間通りにできず、苦戦した。 ・ホコリ対策として掃き掃除をやったがパソコンにホコリがついてしまう ・風が吹き、ペグが取れ、だいぶ揺れた時があった。 ・椅子に背もたれがなく、長時間のPC作業には向かない ・黒板が書きづらい ・夜間の警備が大変 ・近隣住民が話しかけてきて、中断してしまった ・周辺の工事音がうるさかった。 ・地面の泥がひどく、床が汚れる。 ・食器を洗うところが確保できず、苦労した。	・朝 7:00 から準備することで食事を時間通りに提供できるようにした ・毎朝、毎晩、掃き掃除と机のふき掃除を実施 ・ペグを打ち直し、防風性を高めた ・背もたれがある椅子を検討 ・夜間の警備は5日間実施。快適になるようコットを導入。 ・周辺の工事会社をお願いをした。 ・地面に芝を敷くのを検討 ・食器の洗い場は、キャンピングオフィスの機能として最初から準備する

ランチ付き日帰りプラン

- 人 数 — 8人まで
- 参加費 — 10,000円/人 (トライアル価格)
- ラ ン チ — 地元野菜を使ったあたたまる手作り料理
- 送 迎 — 上毛高原駅 or 上牧駅 ⇄ 現地
- 持ち物 — パソコンはご持参ください
- 運 営 — スタッフが1名常駐し、サポートします



法人単位の予約は貸切利用(4名以上)、個人利用の場合は8名までのコワーク利用。

タイムスケジュール

- 10:06 — 上毛高原駅到着 送迎
- 10:30 — キャンピングオフィス到着 チェックイン
- 11:00 — オフサイトミーティング
- 12:30 — ランチ
- 13:30 — 食後の休憩
- 14:00 — オフサイトミーティング
- 17:45 — 片付け開始
- 18:00 — 上毛高原駅へ出発
- 18:30 — 上毛高原駅から東京へ向けて出発

什器一覧

- デスク4脚 チェア8脚
- 灯油ストーブ3つ 電源
- WIFI 黒板(チョーク)
- リラックススペース用絨毯
- コーヒーセット 水場 照明
- リフレッシュ用ローチェア4脚



業務の成果

1：空き地の活用イメージが生まれ、空き地を購入してもらうための資料が整った

都市部テレワーカーとのアイデア交換と、設計デザイン会社の知見をもらうことで下記のような活用イメージが生まれた。



コミュニケーションテラスの様子



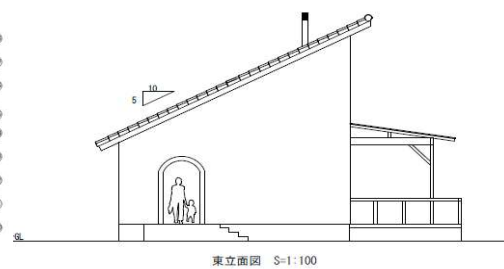
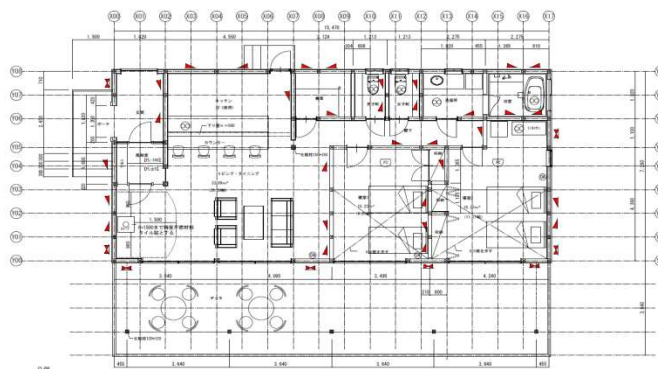
コミュニケーションテラスの別の方向



2：活用イメージに基づく不動産にまつわる相談事を解決できた

実際の不動産取引や、活用されていない農地を活用するために必要な手続きが明らかになった。特に農業委員とのやりとりや、隣地の取得方法などが参考になった。

3：地主が空き地と別荘を提供し、キャンプオフィス事業を継続することになった 地主の別荘



拠点の庭にテント設営が可能



眼前の谷川岳



※課題であった、トイレカーとランチを提供するキッチンスペースが別荘を拠点することによって提供可能となった。

キャンピングオフィス事業収支計画

	月最大	一日最大	単価	最大人数	月稼働												
イベント利用(ランチ込み)	150000	195000	13000円	15人	月営業 0日												
ディナー利用	360000	450000	3000円	15人	月営業 0日												
cafe利用	120000	150000	1000円	15人	月営業 0日												
平成29年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月					
みなかみの活動率	10%	40%	30%	60%	60%	70%	50%	70%	40%	5%	5%	5%					
売上	¥204,000	¥816,000	¥612,000	¥1,224,000	¥1,832,000	¥1,428,000	¥1,020,000	¥1,428,000	¥816,000	¥102,000	¥102,000	¥102,000	¥9,486,000				
イベント利用	¥150,000	¥624,000	¥468,000	¥936,000	¥1,248,000	¥1,092,000	¥780,000	¥1,092,000	¥624,000	¥78,000	¥78,000	¥78,000	¥7,294,000				
ディナー利用	¥36,000	¥144,000	¥108,000	¥216,000	¥288,000	¥252,000	¥180,000	¥252,000	¥144,000	¥18,000	¥18,000	¥18,000	¥1,674,000				
cafe利用	¥12,000	¥48,000	¥36,000	¥72,000	¥96,000	¥84,000	¥60,000	¥84,000	¥48,000	¥6,000	¥6,000	¥6,000	¥558,000				
支出	¥473,000	¥767,000	¥659,000	¥988,000	¥1,214,000	¥1,096,000	¥900,000	¥1,136,000	¥832,000	¥454,000	¥454,000	¥454,000	¥9,427,000				
リネン・清掃アルバイト	¥80,000	¥80,000	¥80,000	¥80,000	¥80,000	¥80,000	¥80,000	¥80,000	¥80,000	¥80,000	¥80,000	¥80,000	¥960,000				
イベント運営外注(印刷)	¥83,800	¥374,400	¥280,800	¥561,600	¥748,800	¥655,200	¥468,000	¥655,200	¥374,400	¥46,800	¥46,800	¥46,800	¥4,352,400				
ディナー 原価(割)	¥10,800	¥43,200	¥32,400	¥64,800	¥86,400	¥75,600	¥54,000	¥75,600	¥43,200	¥5,400	¥5,400	¥5,400	¥502,200				
cafe 原価(割)	¥3,600	¥14,400	¥10,800	¥21,600	¥28,800	¥25,200	¥18,000	¥25,200	¥14,400	¥1,800	¥1,800	¥1,800	¥167,400				
会費	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥360,000				
燃料費	¥20,000	¥20,000	¥20,000	¥20,000	¥20,000	¥20,000	¥20,000	¥20,000	¥20,000	¥20,000	¥20,000	¥20,000	¥240,000				
水道費	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥120,000				
通信費	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥120,000				
電気代	¥25,000	¥15,000	¥15,000	¥20,000	¥30,000	¥20,000	¥30,000	¥20,000	¥30,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥395,000				
消耗品	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥600,000				
広報費(WEB・予約システム)	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥600,000				
広報費(リビング広さなど)	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥50,000	¥600,000				
総務費	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0				
車(CB車庫リース)	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥30,000	¥360,000				
カセット	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥10,000	¥120,000				
利益	¥-269,000	¥48,000	¥-47,000	¥236,000	¥418,000	¥332,000	¥120,000	¥292,000	¥-16,000	¥-352,000	¥-362,000	¥-352,000	¥58,000				

4：借景の空き地を持つ地主に普及展開性がある取り組みを小冊子化できた

別紙参照のこと



はじめに	P.1
全国の空き地の現状	P.2
地主の悩み、専門家が考える空き地問題の解決案	P.3
キャンピングオフィスについて	P.4-5
キャンピングオフィスのベネフィット・成果	P.6-7
キャンピングオフィスを通じて生まれた空き地の活用イメージ	P.8-9

業務の課題

1：キャンピングオフィスの自立運営

キャンピングオフィスを参加者負担にしたとしても、単体事業ではビジネスとして成り立つ水準を達成できないため、ほかにも収益化できる仕組みを構築する必要がある。現状としては、コトハバが運営するテレワークセンターMINAKAMIにサテライトオフィス契約してくれることをキャッシュポイントとして位置づけ、事業を進行する予定である。

参考：テレワークセンターMINAKAMI

廃園となった幼稚園を改修し、都市部企業が活用するサテライトオフィスとして活用している。現状は、4社が契約しており、みなかみ町にテレワークを通じた交流人口増加をもたらしている。2018年度は650名程度の利用者（うち230名程度が宿泊）実績を達成した。



2：キャンピングオフィスの認知度不足

キャンピングオフィスの社会的認知がまだまだ低いため、広報を地道に行うのと、メディアに取材されるような動きをする必要がある。

分析・提言

1：空き地の基礎調査が必要

空き地は潜在的な課題であり、課題として認知しづらい。地域不動産会社取材をした際、地主が空き地を持っていることに困っていない状況であり、放置されている状況が多いことを聞いた。住民の困った声がない限り、行政としても動きようがないため、地主に対して、空き地を放置することで生まれるであろう課題を認識してもらうためにも基礎自治体ごとに空き地の基礎調査を実施する必要がある。

また、空き地の所有者が高齢であることを踏まえ、相続などを通じて空き地の権利分散が起こり、活用したいときに活用が困難な土地が増えていくことが予測される。

2：過疎地の山林に特化した活用方法の確立

みなかみ町の総面積 78,108ha のうち、約 90%を森林が占めているが、山林所有者アンケートでは、「山林が適正に管理されている」と回答した人が約 13%に限られるなど、山林は全体的に荒廃しつつあり、鳥獣害の増加や観光資源としての魅力低下などの悪影響がでてきている。

そのための解決策として自伐型林業に取り組んでいるが、なかなかまとまった山林取得が難しい状態にある。自伐型林業が成り立つためには 5~10ha の面積が必要だが、地主が分散しているため権利調整が難しい。これを解決できるような山林空き地をまとめて活用するスキームの確立を模索してみてはいかがだろうか。

2：過疎地の空き地に特化した活用方法の確立

みなかみ町には不動産業者が数件しかおらず、取引が不活性な状況にある。不動産価値が低いため、不動産業が成り立たないためである。これは、過疎地に共通する課題であり、これを解決するためのエコシステムが確立されることを望む。

以上