

空き地等の適正管理と 利活用に関する取組事例集

不動産・建設経済局
土地政策課

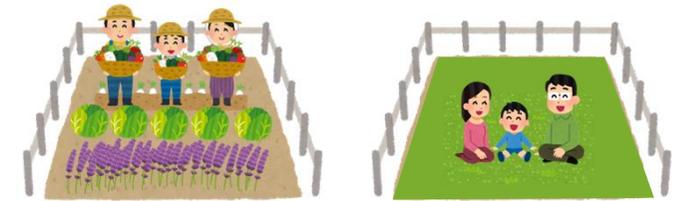
空き地等の利活用を推進するための基本的な考え方

- 宅地への新たな転換を抑制しつつ、需要のある土地の市場での流通を促進
- 宅地の農園・菜園利用等といった利用転換やグリーンインフラとしての活用等を推進
- 利活用ニーズの掘り起こし、マッチング、地方公共団体によるサポート等を行うことが重要



空き地等

- 空き地バンク等により市場への再流通を促進
- 工場跡地など、都市部の低未利用土地は、居住用地や事業用地等として適切に再利用



農的な利用

緑地

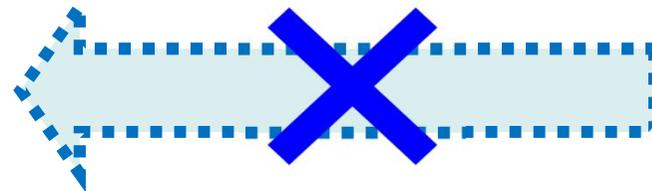
- 空き地等の農的な利用、緑地化を推進
 - ・ 人材・担い手の育成・確保
 - ・ 円滑な資金調達・確保
 - ・ 情報の整備・連携・活用

- 住宅地に農的な空間を創出し、地域の環境を向上
- 水害被害の軽減など多様な機能を発揮するグリーンインフラやEco-DRRとして緑地を保全・活用

流通
促進



住宅地等



抑制

- 低未利用土地の活用、空き家の活用・除却を推進
- 農地や森林等から住宅地への転換を抑制



優良な農地

- 食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保
- 国土保全等の多面的機能を持続的かつ適切に発揮させるために管理

空き地の利活用・管理に係る事例の分類 I

土地の属性・権利関係と運営主体

※下線は、固定資産税等の軽減措置あり

属性等 管理・ 運営主体		公有地		民有地			取得
		無償利用	有償利用	無償利用	有償利用	有償管理	
民間団体	地域住民 自治会 等			④カシニワ(公開) 【千葉県柏市/個人・活動団体】 ⑫たもんじ交流農園 【東京都墨田区/NPO法人】 ⑬雪寄せ場 【青森県青森市/町内会】 ⑭まちなか活用空地 【神戸市/まちづくり協議会】 ⑮まちかど広場 【大阪市/管理運営会】		⑧緑が丘西自治会 【千葉県八千代市/自治会】 ⑨名泉郷自治会 【福井県あわら市/自治会】	
	NPO 事業者 等	⑩今宿コミュニティ ガーデン 【横浜市/友の会】 ⑰カナドコロ 【川崎市/大学・企業・町会】	⑱match guest house 【鹿児島県龍郷町/ NPO法人】 ※集落が町へ寄付した 土地 ※賃料は集落へ支払い	④カシニワ(情報バンク) 【千葉県柏市市民団体・法人】	⑤空き家・空き地 地域利用バンク 【神戸市/市民団体・法人】	⑪みんなのうえん 【大阪市/一般社団法人】 ⑱多世代交流スペース 【宇部市/山口大学】	
地方公共団体							⑳にぎわいの森 【三重県いなべ市/ 一般社団法人】 ※100%市出資法人

空き地の利活用・管理に係る事例の分類 II

土地所有者と運営主体との関わり

① 「活動主体」が直接土地を取得、賃借、管理受託

- 活動団体が土地所有者と直接契約を結び、土地の取得、賃借、管理を実施
- 活動主体としては、町内会(地域運営組織)やNPO法人、社会福祉法人、民間事業者等を広く想定
- 持続可能な土地の利活用手法や、土地所有者に寄り添う管理サービスの提供が必要

① ② ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯
⑰ ⑱ ⑲ ⑳

② 「相談窓口」が土地所有者の課題に対応

- 土地所有者が相談窓口に対して、土地の利活用・管理、相続、登記等に関して相談
- 相談窓口としては、士業団体やNPO法人、社会福祉法人、地方公共団体等を想定
- 専門的知識を有する人材や、地域からの信頼、関係団体との連携が必要

③

③ 「マッチング組織」が土地所有者と事業主体のニーズを調整

- マッチング組織が土地所有者と活動組織の利活用の希望をマッチング(土地所有者が活動組織と直接契約)
- マッチング組織としては、NPO法人、地方公共団体等を想定
- 地域からの信頼や、公的主体の関与、事業主体との関係構築が必要

④ ⑤

④ 「コーディネート組織」がエリアマネジメントを行い、敷地再編等を実施

- コーディネート組織がランドデザインを行い、土地所有者に敷地再編への協力を依頼し、取得等希望者に再編後の敷地の売却・賃貸
- コーディネート組織としては、NPO法人、地方公共団体等を想定
- 専門的知識を有する人材や、地域からの信頼、不動産事業者との連携が必要

⑥

⑤ 「中間組織」等が土地所有者から土地を借り受け、活動主体に利用許諾(転貸借を含む)

- 中間組織が土地所有者から土地を借り上げ、活動主体に土地を転貸(中間組織と土地所有者、中間組織と活動主体がそれぞれ契約又は協定)
- 中間組織としては、地方公共団体、地方公共団体の外郭団体等を想定
- 賃借料・管理費用のファイナンス、土地の管理ノウハウ、事業主体との関係構築が必要

⑭ ⑮ (⑬)

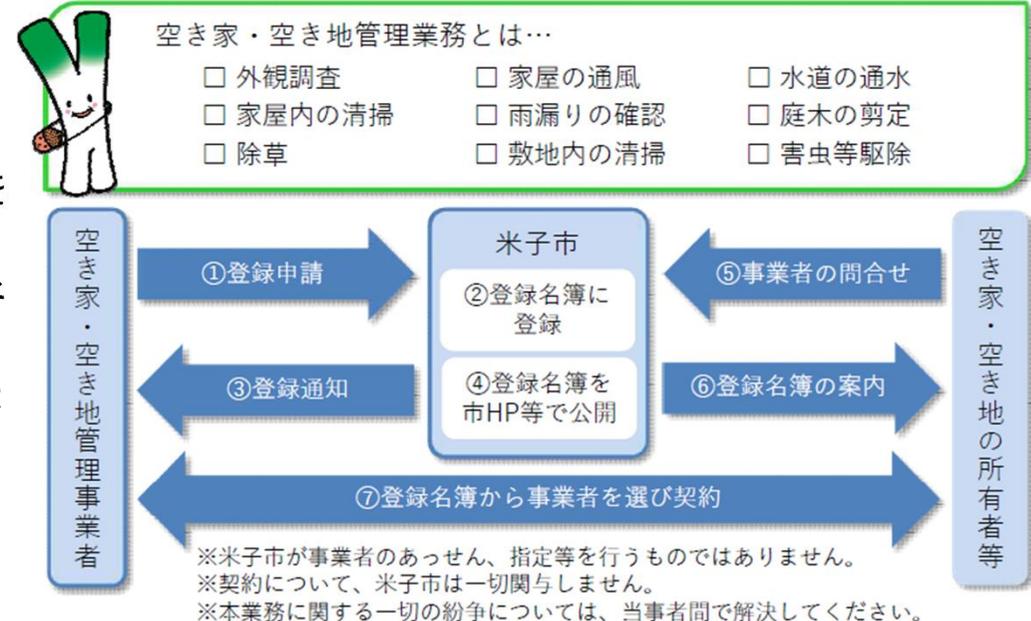
取組事例① 空き家・空き地の一体的取組(担当部署、事業者紹介、システム構築) (鳥取県米子市)

- 米子市では、空き地対策について空き家担当部局に業務を移管し、一体的な取組を進めている。
- 空き家と空き地の管理事業者の登録・紹介制度により、空き家・空き地の所有者の負担軽減を図っている。
- 空き家・空き地管理システムの構築により、位置情報と連動したデータベースの管理を行うこととしている。

空き家対策と空き地対策の一体的な取組

- 令和4年 米子市空き地の適切な管理に関する条例を制定 (市民生活部環境政策課が担当)
- 令和6年 都市整備部住宅政策課に空き家・空き地対策室を設置し、空き家法や空き地関係の条例を担当
「所有者不明土地対策計画」を兼ねた「第2次米子市空家等対策計画」を策定
2団体を「空家等管理活用支援法人」と「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」として指定

空き家・空き地管理事業者登録・紹介制度



米子市空き家・空き地管理システム

空き家・空き地に関する管理システムを構築し、基本情報、対応記録、地図情報等の一元管理を行うとともに、情報基盤を活用した空き家・空き地所有者に対する効果的なアプローチや、協定を結ぶ団体等へ情報提供を行うことで、増加し続ける空き家・空き地の発生を抑制し、市の空き家・空き地対策の促進を図る (デジタル田園都市国家構想交付金を活用)

空き家情報管理

空き地情報管理

空き家・空き地の所有者情報管理

空き家の履歴情報管理

空き家・空き地の位置情報管理

通知作成機能

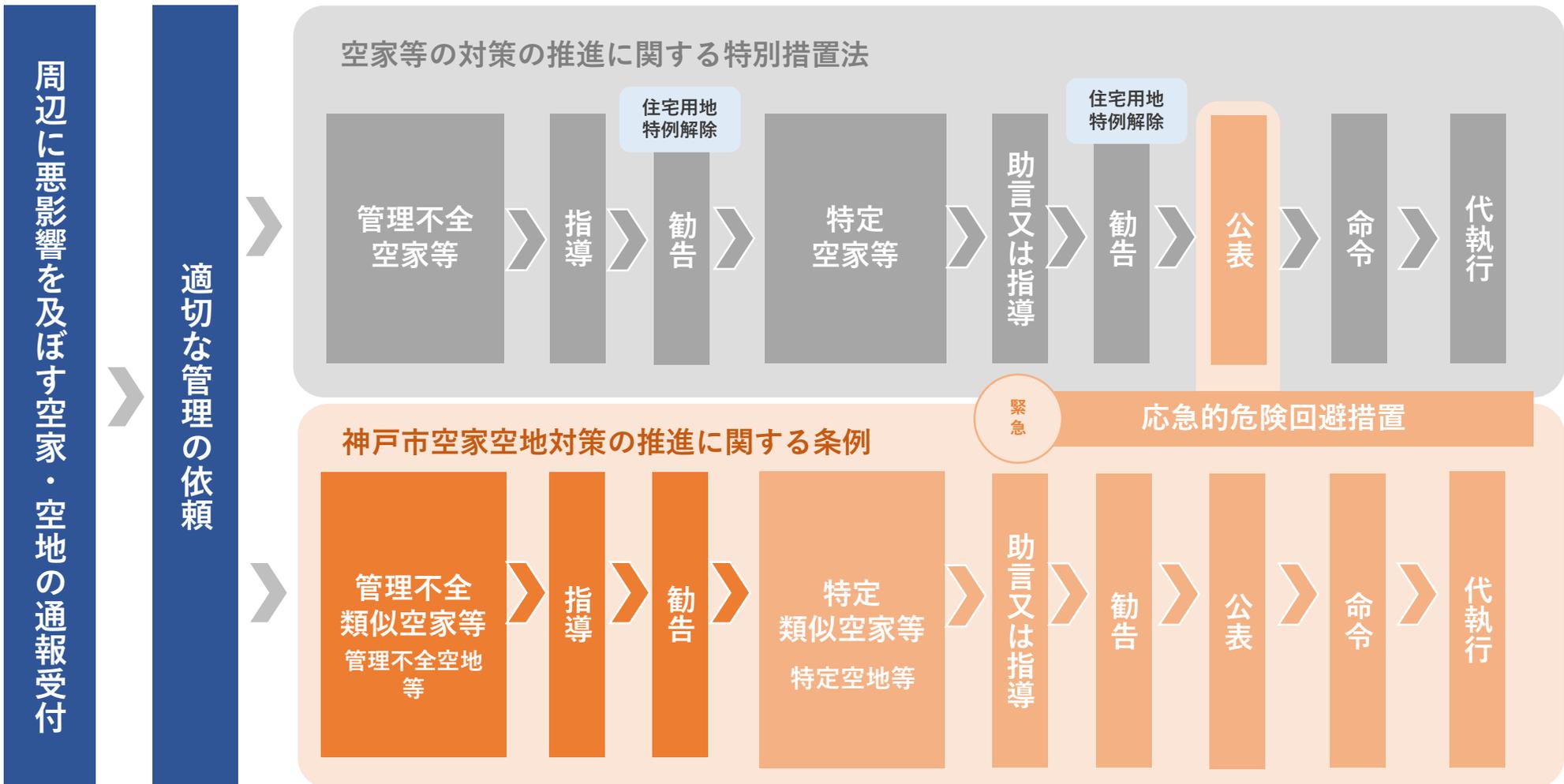
検索・集計機能

関連ファイル登録機能

取組事例② 空き家・空き地の一体的取組(条例による措置)(神戸市)

- 神戸市は「空家空地対策の推進に関する条例」において、周辺に悪影響を及ぼす空地について、土地所有者の適正管理を促すため、「管理不全空地等」「特定空地等」として、空き家とあわせて、助言又は指導、勧告、氏名等公表、命令、代執行の措置を行うこととしている。

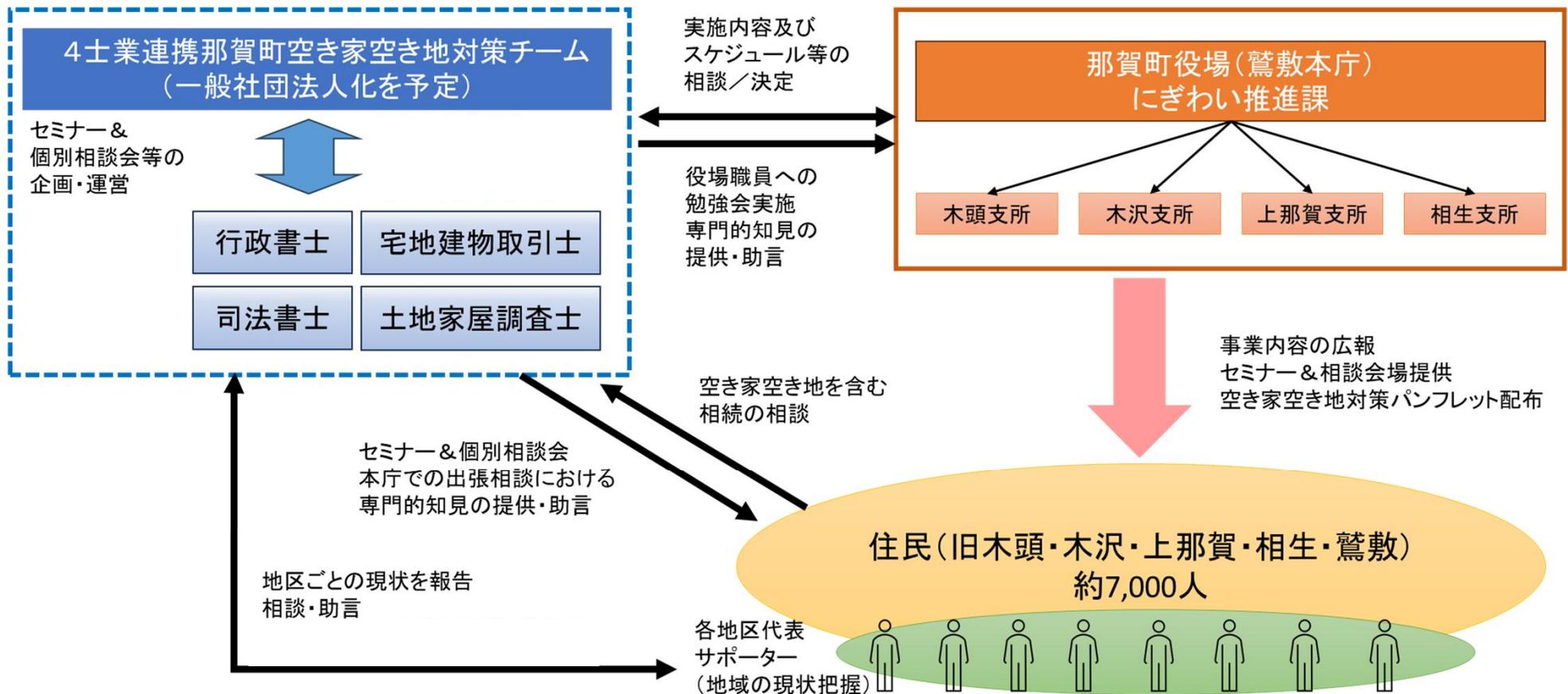
法・条例に基づく措置の流れ



取組事例③ 士業の連携による空き家・空き地対策(徳島県那賀町)

- 面積が広大、かつ、過疎化と高齢化が急速に進む那賀町において、関係する士業(司法書士、行政書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士)が「4士業連携那賀町空き家空き地対策チーム」を結成し、空き家・空き地の最大の発生原因となっている「相続」に対する住民への啓蒙活動を行い、不足しがちな役場の人的リソースを補完。
- 具体的には、住民向けセミナー&個別相談会、本庁での出張相談所設置、役場職員への相続勉強会、空き家空き地対策パンフレットの作成・配布等を実施。

事業スキーム

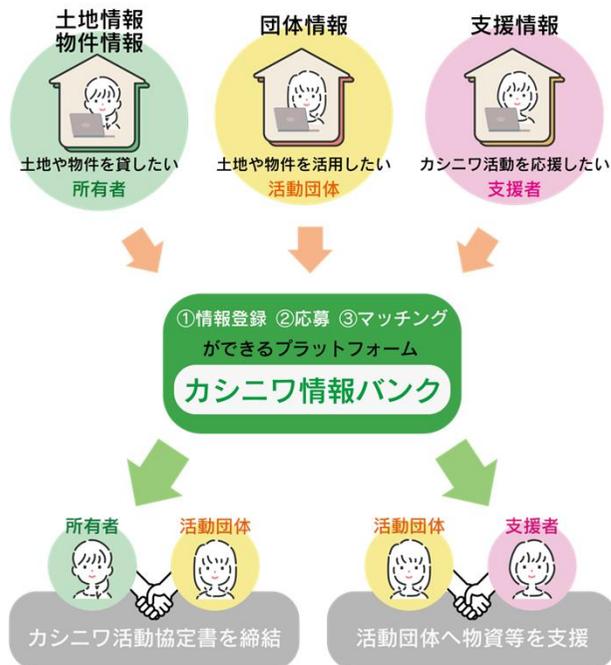


取組事例④ 情報集約による主体のマッチング(1)(千葉県柏市)

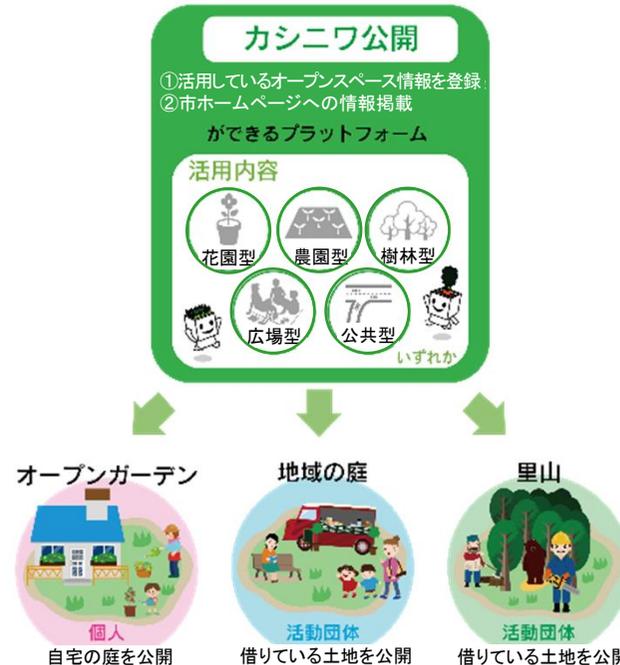
- 柏市のカシニワ制度は、「カシニワ情報バンク」と「カシニワ公開」の2本の柱から構成。
- 土地を貸したい土地所有者、使いたい市民団体等、活動を支援したい法人等に関する情報を集約し、両者のニーズをマッチングし、公園に代わる新たな公共的空間を創出(カシニワ情報バンク)。
- 市の外郭団体である「一般財団法人柏市みどりの基金」より、申請のあった活動者に対して助成金を交付。
- 土地の貸主においては、活動者との協定の範囲内で土地の整備や管理を委ねることができる点においてメリット。
- 個人の庭、樹林地や空き地を、オープンガーデンや誰でも利用できる地域の庭として市に登録(カシニワ公開)。市内のカシニワを一斉に一般公開する「カシニワフェスタ」も毎年開催され、地域の庭の見学や利用を通じ、市民等の人々が楽しみながら交流を深める機会を創出。



カシニワ情報バンク

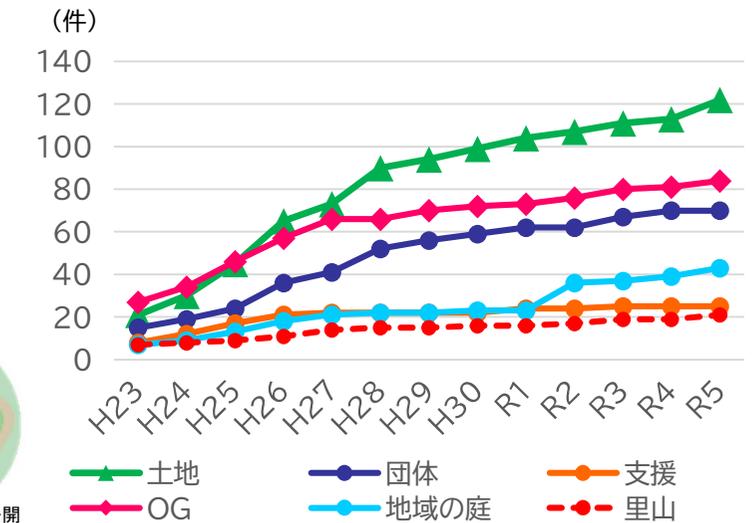


カシニワ公開



実績 (令和5年度2月末時点)

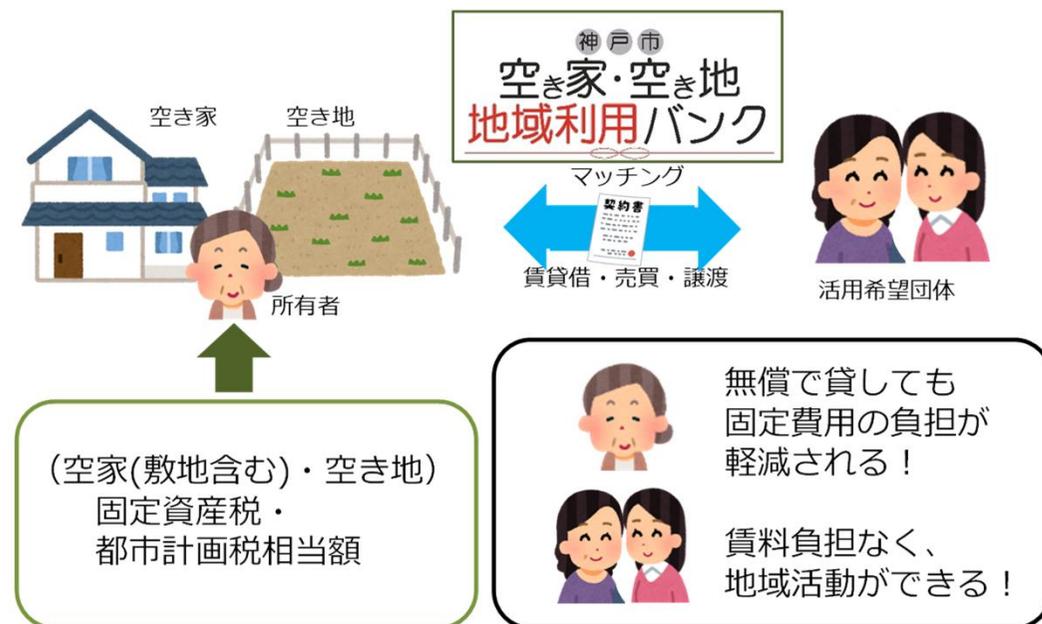
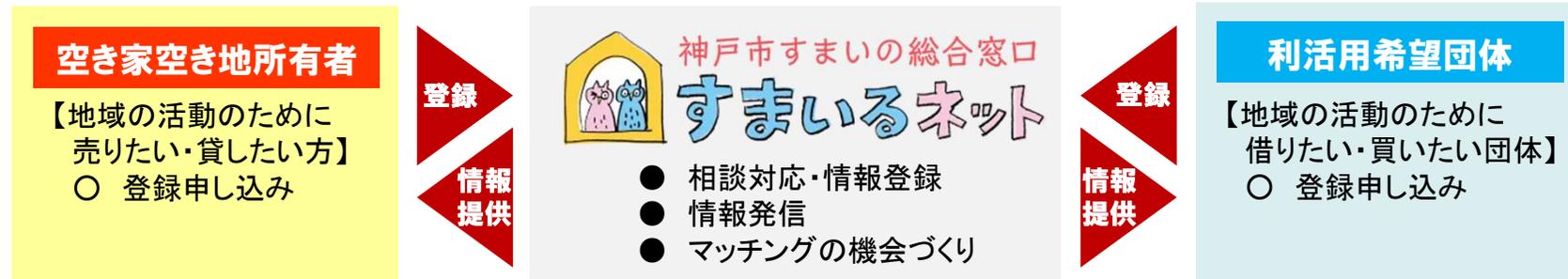
【カシニワ情報バンク】	【カシニワ公開】
・土地登録件数 122件	・オープンガーデン(OG) 84件
・団体登録件数 74件	・地域の庭 43件
・支援登録件数 25件	・里山 32件



取組事例⑤ 情報集約による主体のマッチング(2)(神戸市)

- 神戸市の「空き家・空き地地域利用バンク」では、「空き家等の地域利用を希望する所有者」と「空き家等を活動の場として活用したい団体」の登録情報をホームページに掲載し、マッチングの機会づくりを実施。
- 地域利用の際には各要件に該当すれば、整備費や仲介手数料・登記費用、固定資産税相当額等の補助も実施。

空き家・空き地地域利用バンクのイメージ

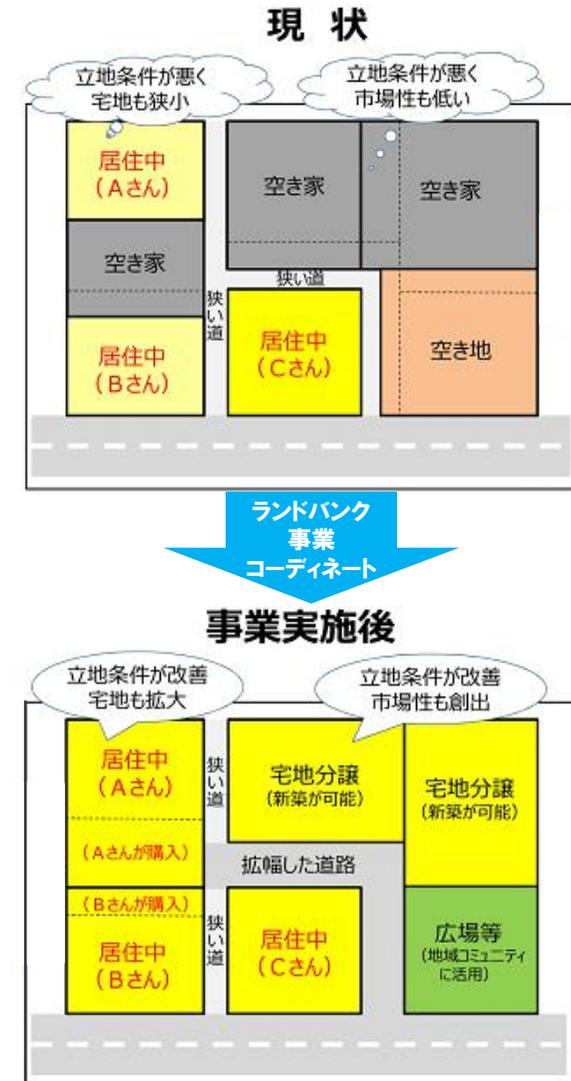
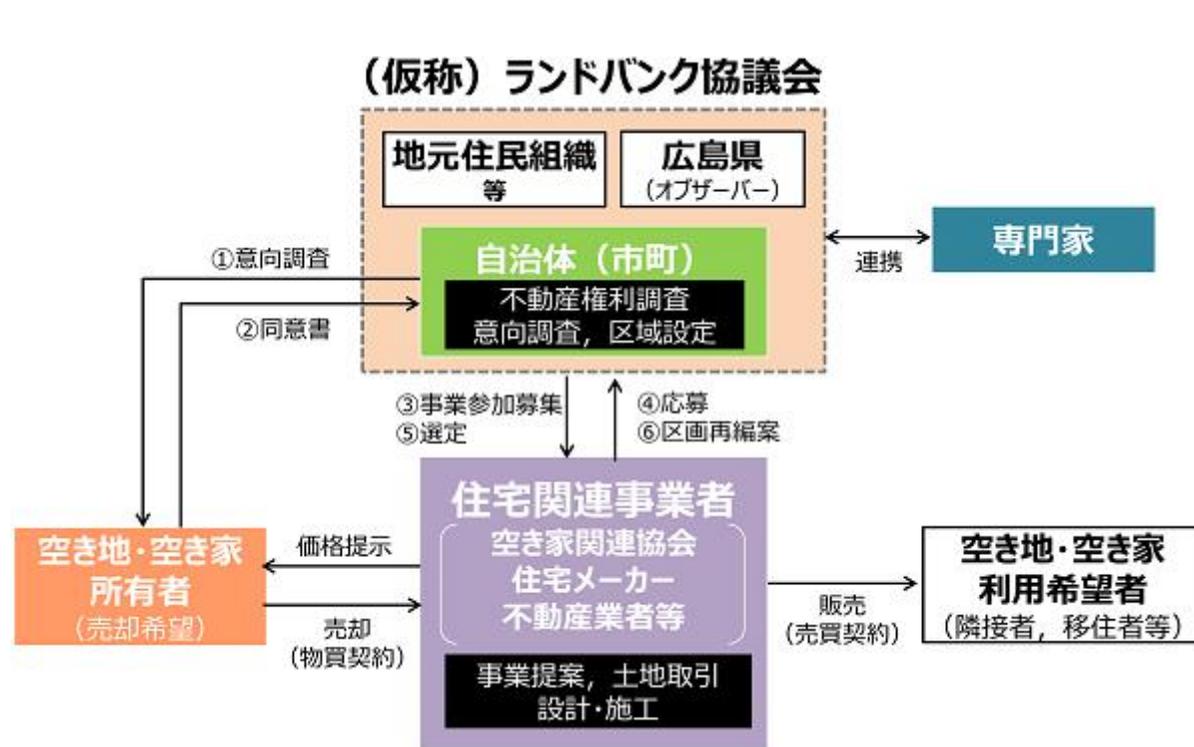


事業実績 (令和7年1月末時点)
 【登録物件数】 空き家45件、空き地19件
 【登録団体数】 135団体
 【成約件数】 累計空き家67件、空き地43件



取組事例⑥ 事業コーディネートによる小規模区画再編(広島県)

- 広島県では、空き家や空き地等の未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて、接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげる事業を実施する「広島型ランドバンク」を推進。
- 地元住民組織と自治体で事業を進める「ランドバンク協議会」を設置し、区画再編エリアの設定、整備方針の決定、関係者調整、事業者選定等を担い、再編エリアの土地買収、工事、再編後の土地販売を選定された住宅関連事業者(民間)が実施。



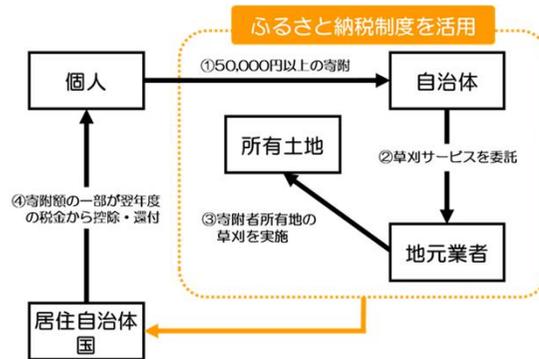
- ・令和3年度に、三原市本町地区を、令和5年度に府中市府中・出口地区をモデル地区として決定し、事業を推進。
- ・両地区については、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等に向けたモデル調査に採択。
- ・令和6年度に、海田町海田市駅北口地区をモデル地区として決定。

取組事例⑦ ふるさと納税を活用した管理サービスの提供(徳島県鳴門市)

- 鳴門市では、ふるさと納税「ふるさと鳴門」の返礼品として「空き家・空き地の草刈サービス」を設定し、遠隔地に居住する等により生家や相続した土地などの管理が困難な人に対して、空き地の敷地や所有土地の草刈りを代行(年1回)。
- 全国では、約60の市町村で約100の空き家・空き地の管理メニューが「ふるさと納税」に設定されている。

事業スキーム

- ① 個人から鳴門市へ寄附
- ② 鳴門市は中間事業者を通じて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空き家・空き地の草刈を実施
- ④ 寄附額の一部が寄附者の翌年度税金より控除・還付



条件等

- ・ 50,000円以上もしくは100,000円以上の寄附。
- ・ 鳴門市内の空き家・空き地に限定。
- ・ 高所等の作業に危険を伴う場合や、土地の状態により草刈サービスの対応ができない場所がある。
- ・ 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での作業を想定。

利用実績

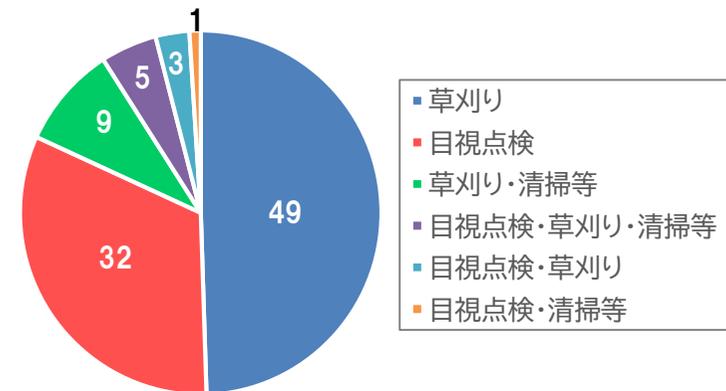
令和元年度	寄附件数: 3件(寄附額: 200,000円)
令和2年度	寄附件数: 3件(寄附額: 200,000円)
令和3年度	寄附件数: 3件(寄附額: 200,000円)
令和4年度	寄附件数: 4件(寄附額: 250,000円)
令和5年度	寄附件数: 2件(寄附額: 150,000円)
令和6年度※	寄附件数: 3件(寄附額: 150,000円)

※令和7年1月末 時点

ふるさと納税検索サイトのイメージ



全国の市町村の空き地・空き家の管理メニュー

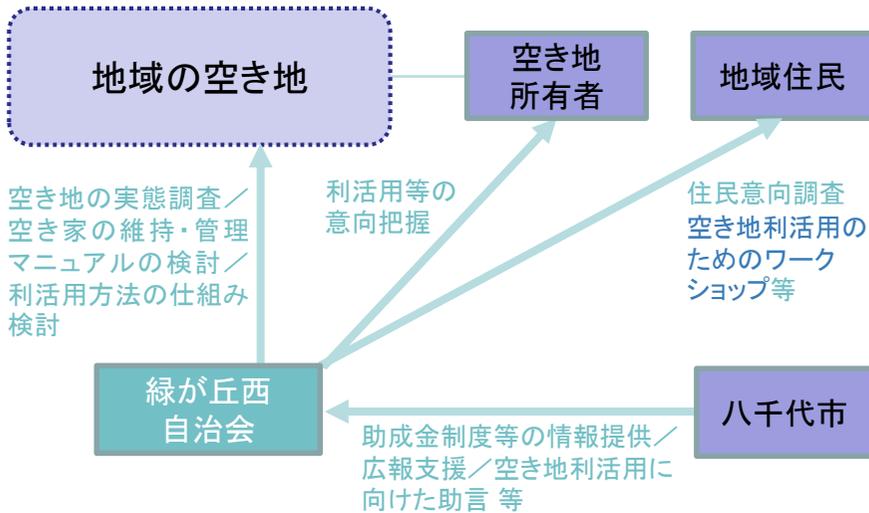


(出典)ふるさと納税ポータルサイト【ふるさとチョイス】で「空き地」「空地」を検索(R4.12時点)

取組事例⑧ 自治会主体の空き地対策(1) (千葉県八千代市)

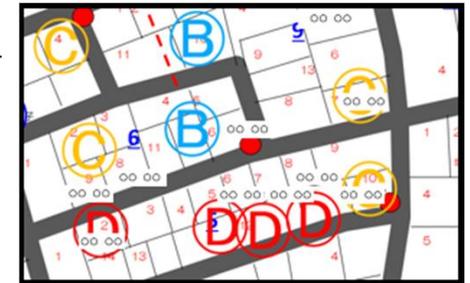
- 八千代市では自治会が主体となり、エリアマネジメント的な視点から、空き地化予防・利活用に取り組んでいる。
- 「緑が丘西自治会」は、空き地の位置や状況を調査し、独自のチェック項目をつくり、管理程度を段階的に評価し、空き地所有者からの依頼を受けて、有償で草刈等の維持管理を実施している。
- 空き地を活用したドームテントや遊具広場の設置等、集いの場づくりの試行にも取り組む。

事業スキーム



空き地マップの作成

- ・空き地カルテから管理状況(A~D)ランクを記載
- ・司法書士の調査により所有者情報を記載



空き地の草刈等の有償の維持管理

- ・所有者との間で合意している地域内の空き地について、一般社団法人やちよ・ひと・まちサポートが管理を行っている。年4回実施する草刈作業の完了後に写真と請求書を送付し、管理費用(400円/㎡)を徴収している。

※ 管理収入の例 $140\text{m}^2 \times 400\text{円}/\text{m}^2 = 5.6\text{万円}$

空き地を活用した広場の設置

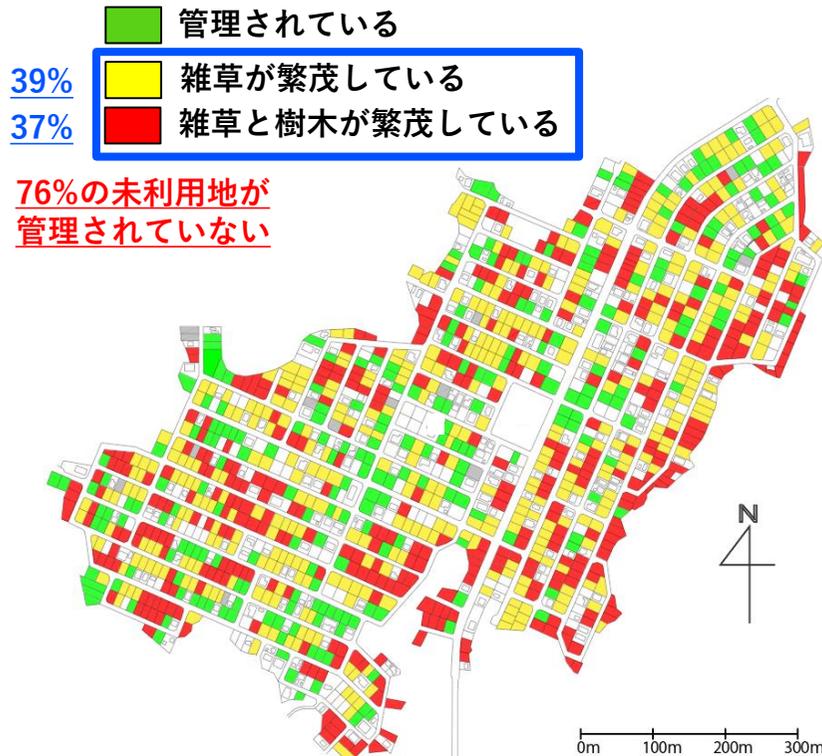


取組事例⑨ 自治会主体の空き地対策（2）（福井県あわら市）

- 福井県あわら市の名泉郷ニュータウン(昭和47年竣工)は、居住誘導区域外の丘陵地に位置しており、未利用地が大多数を占め、適切な管理がされていない土地も多い。
- 地域の課題に対応するため、福井大学と連携して取組を進める団地内自治組織(NPO法人)が設立され、不在地主所有の未利用地の雑草等の管理を実施。
- あわせて、団地内の市有地において、カブトムシの養殖や団地外の若年世帯との交流を意図したイベントを実施。

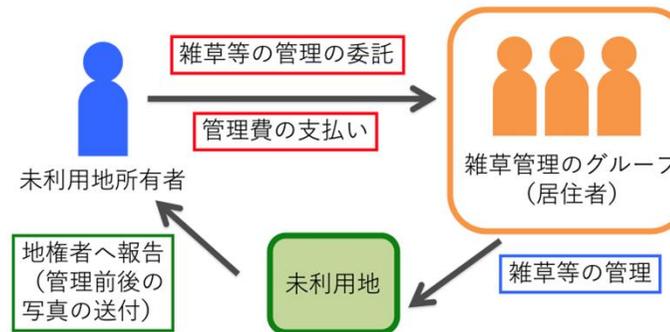
団地内の未利用地管理の状況

- 1453区画のうち、235戸の住宅(211世帯が居住)
- 全体の72%が未利用地(うち、94%が個人不在地主)
- 未利用地の76%が管理不全(雑草や樹木が繁茂)



出典: 福井大学原田研究室 2024年度調査

不在地主所有の未利用地の雑草等の管理



管理筆数 42筆(R元) → 81筆(R6)



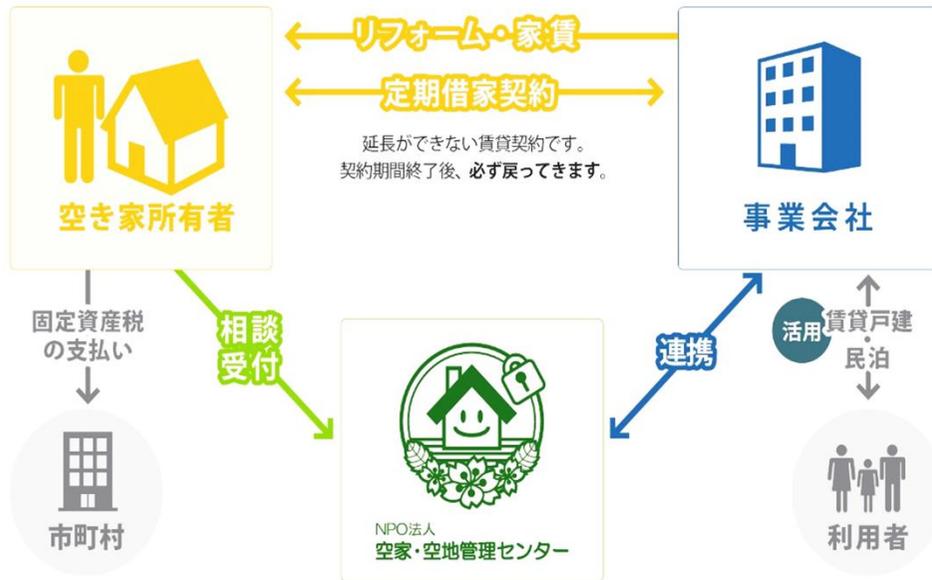
団地内の市有地の利活用（緑地帯と点在する未利用地）



取組事例⑩ 相談窓口による空き家等問題の解決（空家・空地管理センター）

- 「空家・空地管理センター」は、全国の空き家・空き地の所有者への管理や活用などの各種支援を目的としたNPO法人（非営利団体）であり、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している。
- 各市区町村と協定の締結等によって連携し、空き家問題解決に向けた普及啓発活動や利活用に関わる相談事業（相談窓口の設置等）の取組を展開。

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」などがある。

その他、「農園」として人に貸したり、「太陽光発電の設置」「トラックルーム」といった「事業用の土地」の賃貸などがある。

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及び相談会の開催
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

- ・所有者は、管理を委託することで経済的・手間的な負担から解消され、近隣からの苦情などの精神的な負担も解消される。
- ・自身で管理するための方法等についても紹介を受けることができる。

実績等

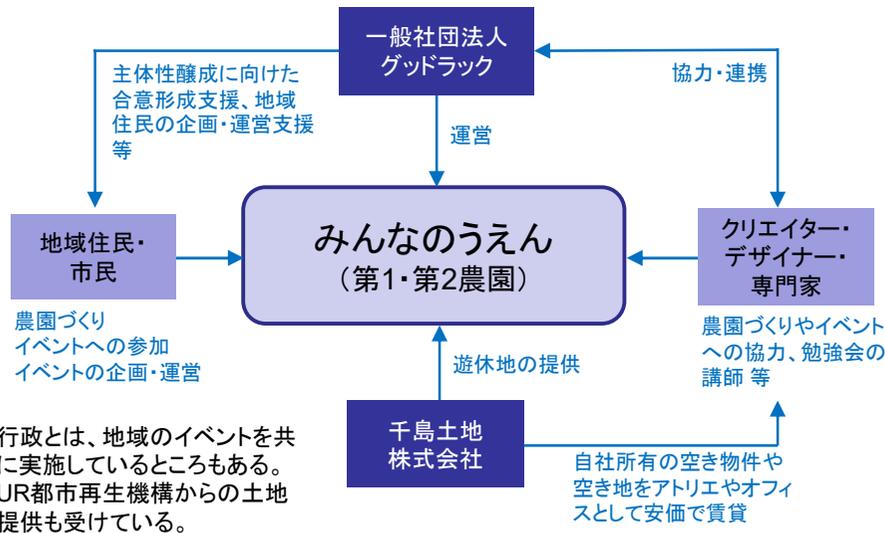
- ・連携自治体数：17エリア
 - ・管理提供エリア：28都道府県578市区町村
 - ・利活用相談対応エリア：31都道府県759市区町村
- ※令和7年3月1日時点



取組事例⑪ 空き地の利活用方策(農園)(1)(大阪市)

- 民間事業者が所有する空き地・空き家を活用して、近隣住民をはじめ、アーティストやデザイナー、農業や食の専門家等を巻き込みながら、地域が主体となった農園づくり「みんなのうえん」を展開。
- 「農」や「食」をテーマにした勉強会やワークショップ等の学びの機会、BBQなどの交流会、自分たちで企画を作るチャレンジの機会をつくり、参加者の主体性やチャレンジ機運を醸成。
- 民間法人が、地域住民の主体性を大切にしながら、勉強会やお祭り、主婦や子どもを対象にした料理教室等の体験プログラムやイベントの企画・運営も行い、新たなコミュニティの形成に寄与。

事業スキーム



農園の概要

【第1農園】



150㎡の農園。建築家とともに整備した農具倉庫も併設

【第2農園】



遊休地を開墾して整備した500㎡の広い農園。自由に使えるキッチンとサロンも併設

実績

- ・収入では、農園への参加費が最も多く、全体の4割近くを占め、その他にケータリングや体験プログラムの割合が高い。
- ・支出では、ケータリング外注費、家賃(※)・地代、イベント費の順で高い割合となっている。

※開園当初は、貸主から賃料の減免を受けていた。

年度	総収入	総支出
平成27年度	5,754,173	1,902,051

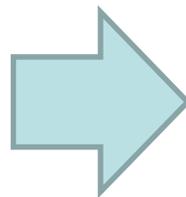
出典：都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査
都市部未利用地のコミュニティ農園的活用方策検討調査 報告書
(委託者：国土交通省 都市局 平成29年3月) 15

取組事例⑫ 空き地の利活用方策(農園)(2)(東京都墨田区)

- 臨時駐車場として利用されていた寺院の土地に、NPO法人寺島・玉ノ井まちづくり協議会が、地域住民が利用できる広場やコミュニティガーデン「たもんじ交流農園」を開設。
- 地域の伝統野菜(江戸野菜)「寺島なす」の栽培や、収穫イベント等を実施。
- クラウドファンディング型ふるさと納税を活用した「すみだの夢応援成事業」により、5年間で約700万円の寄付を受領。
- 平成19年に商店街や町会の有志で立ち上げた任意団体を、平成29年に事業の活用を通じたまちづくりを目指し、NPO法人化。令和4年には「みどり法人」に指定され、本農園が墨田区初の「市民緑地」として認定。

クラウドファンディング型ふるさと納税の活用

年度	寄付額	事業内容
平成29年度	1,238,500 円	農園の土地の整備や水道管工事、菜園区画の整備等
平成30年度	1,500,000 円	菜園区画の増設、イベント広場の芝生の整備等
令和元年度	1,693,500 円	交流広場の整地や舗装、ビオトープの整備等
令和3年度	1,118,750 円	車椅子の方が農作業できる「可動式プランター」の整備等
令和4年度	1,806,000 円	蛭が生息できる環境(ビオトープの水循環)の整備等

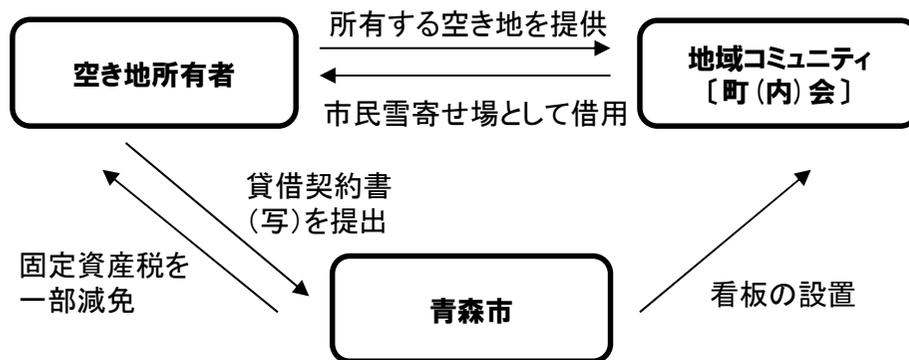


取組事例⑬ 空き地の利活用方策(雪寄せ場) (青森市)

- 青森市では、住宅密集地の空き地所有者が、冬期に地域の雪寄せ場※として町(内)会に提供することを促す「市民雪寄せ場事業」を実施。
 - ※ 雪寄せ場(市が看板を設置)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する場所
- 雪寄せ場は、町(内)会が適正に管理し、貸付期間(原則として、12月1日から翌年3月31日まで)終了後は原状回復を実施(雪寄せ場には市が看板を設置)
- 無償貸付をした土地の翌年度の固定資産税は、3分の1を限度に減免。

事業スキーム (市民雪寄せ場)

- 空き地を市民雪寄せ場として提供したい所有者を、市が募り、応募のあった土地を町会へ紹介
- 町会と市が協議の上で、所有者と町会が使用貸借契約を締結
- 市は、空き地所有者から排雪のために土地に重機が乗り入れることに関する同意書を取得



事業実施のポイント

- 【事業主側】
 - ・雪寄せ場の管理体制を適切に構築する必要
- 【地域住民(利用者)側】
 - ・利用マナーを守り、周辺の住民に悪影響を与えない

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を限度に減免

実績等

341箇所(令和6年度※ 市民の雪寄せ場)
 ※令和7年3月1日時点見込み値

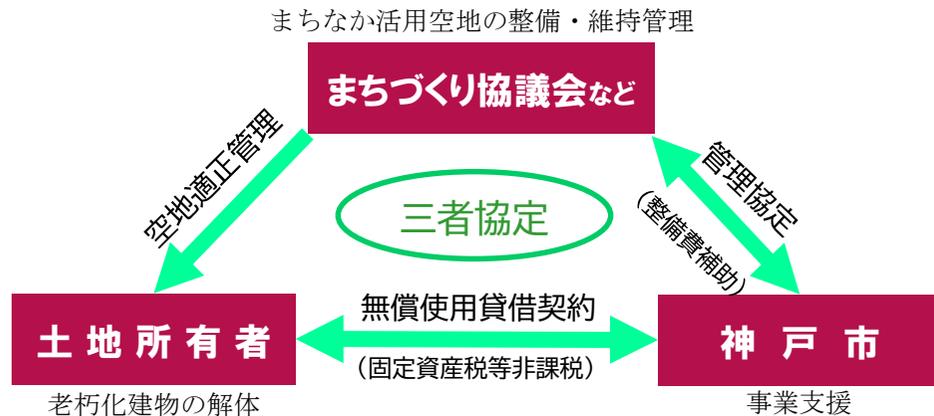


雪寄せ場として活用している状況

取組事例⑭ 空き地の利活用方策(広場・防災空地)(1) (神戸市)

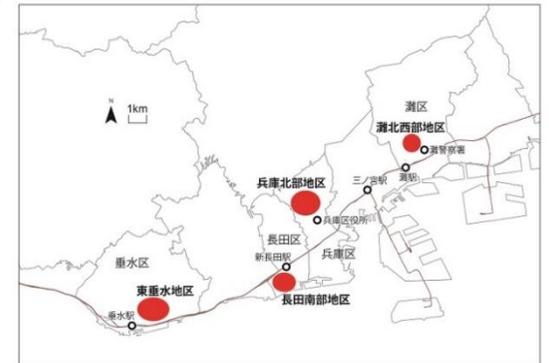
- 神戸市の「まちなか活用空地」は、密集市街地において火災の延焼を防止するスペースの確保を目的に、災害時は一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の回転地などの防災活動の場として、平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティの場として機能。
- 土地所有者、まちづくり協議会等、市の三者で協定を締結した上で、市が土地を無償で借り受け(使用貸借契約)、当該土地は固定資産税等が非課税となる。
- また、市とまちづくり協議会等の管理協定により、協議会等が「まちなか活用空地」として整備(市の補助あり)と維持管理を実施(整備に伴う老朽建物の解体に関わる費用も補助対象)。

事業スキーム



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、土地所有者の三者協定により平成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・区域であること
 - (4)老朽建築物が存すること
- ※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

- ・96箇所(令和6年3月時点)

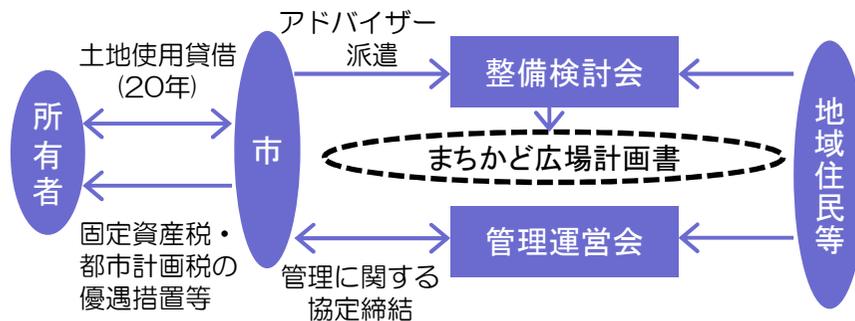


取組事例⑮ 空き地の利活用方策(広場・防災空地)(2) (大阪市)

- 「まちかど広場」(大阪市)は、建物の除却に伴い発生する空地や遊休地を地域のために活用するため、平常時は地域防災活動やコミュニティを育む地域活動の場として、災害時は一時的な避難場所として、地域と連携・協働して整備する事業。
- 広場の計画段階から地域でワークショップを行い、整備後も地域住民が自主的に管理運営することにより、地域防災力の向上と地域コミュニティの活性化を指向。
- 市は、地域住民の要望等を踏まえて、物品支給や施設補修、植栽維持管理等を行っている。
- 土地を無償(概ね20年間の使用貸借契約)で提供した場合、「まちかど広場」用地の固定資産税等が借地期間中は非課税となる場合もある。

事業スキーム

地域住民等で組織される「整備検討会」にて計画づくりを行い、広場の完成後は地域に「管理運営会」を設立、市と協定を締結し、日常的な管理運営を行う。



《ももに広場》面積:約200㎡

- 主な設備: 土の広場、時計台、かまどベンチ、防災倉庫、掲示板など
 ※「かまどベンチ」や「タープテント」などは、災害時にスムーズに活用できるよう、日常のイベントでも積極的に活用。



- 「青空カフェ」: 広場の定期清掃日にあわせ月1回開催。心地よいBGMが流れ、コーヒー等を飲みながら住民が語り合い、新たな取組を企画し、実施。



《まちかど広場の立地条件》・・・面積約300㎡程度

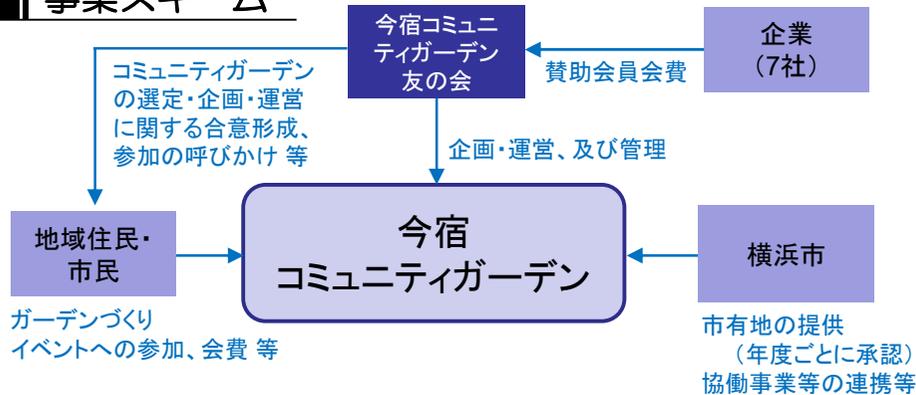
1. 「重点対策地区(約640ha)」内にあること
2. 避難に有効な大規模な空地(学校のグラウンドなど)や幹線道路に隣接していないこと
3. 同じ街区内の公園、緑地、児童公園などとの距離が概ね100m以上あること
4. まちかど広場の計画づくりや日常の管理運営について地域住民等の方々による主体的な参加が見込まれるほか、当該用地を概ね20年間まちかど広場として利用することに支障がないと認められること

(出典) 大阪市ホームページ

取組事例①⑥ 空き地の利活用方策(コミュニティ広場)(1) (横浜市)

- 横浜市旭区からの呼びかけにより、市所有の未利用地の利活用について地域で検討した結果、住民から提案のあったコミュニティガーデンとしての利用が承認され、一般公募により管理運営委員会を設置の上(役員、規約等も設定)、「今宿コミュニティガーデン友の会」が発足(2005年)。
- その後、草刈り、石や根の除去、造成作業等を実施し、ワークショップを積み重ねて、コミュニティガーデンの使用方法やゾーニングを決定。
- 住民主体で農作物の栽培に取り組むとともに、サマーフェスタや収穫祭など、様々なイベントの企画・運営を行い、地域内外から多くの個人及び団体が参加する活動へと発展(地域コミュニティの形成や広がりにも寄与)。

事業スキーム



- 市が所有する未利用地を使用。
- 今宿コミュニティガーデン友の会が中心となり、住民自ら整備・企画・運営を実施。
- 市は、初期は助成事業の活用提案などの側面支援を実施し、公民の良好な関係を構築。2010年頃からは、毎年の契約更新時に報告書を提出するだけで、運営は友の会に完全に一任している。



コミュニティガーデンの概要

- 約600㎡のコミュニティガーデンは、地域の議論の結果、地形を考慮し、芝生のイベントゾーン、ハーブゾーン、フラワーゾーン、学習体験ゾーン、果樹ゾーン、堆肥マス等に分割



実績と現状

- ・第38回横浜市社会福祉大会にて、地域福祉の向上と発展に寄与したことが認められ、横浜市社会福祉協議会から感謝状が授与
- ・コロナ以前に開催されていた収穫祭では、150人以上が参加
- ・賛助会員の支援継続で予算的には自立。開設から20年、高齢化による役員の引退と会員の減少が進むが、なんとか体制を一新し継続。2024年秋開催の「新生いまコミまつり」には130人が来場。しかし、会員数10人余でギリギリの運営が続いている。

取組事例⑱ 空き地の利活用方策(コミュニティ広場)(2) (川崎市)

- 土地区画整理事業で確保されたが約30年間空地状態で、不法投棄、景観悪化等の悪影響が生じていた公有地について、川崎市が有効利用を発意し、工学院大学の研究室が「まちなか広場」としての整備と管理・運営、利用促進策を計画した。空き地を自然共生型社会の構築に向けた資源ととらえ、官民連携でグリーンインフラとしての環境貢献を図り、市民利用が可能な広場へと転換したプロジェクト。
- 広場は金程地区の掘り所を目指して「カナドコロ」と名付けられ、地域で育てる広場とするため、オープニングイベントでは植樹やDIY(ウッドデッキのペンキ塗り)、ベンチ製作等、地元の町会、地域住民を巻き込む取組を実施。子どもたちの遊び場としての機能を持たせ、定期的にマーケットやワークショップを企画・開催して地域住民の利用を促し、近隣の小学校によるイベント利用もある。
- 日常管理は大学研究室が実施し、スウェール(擁壁側の溝)部分は生態系草刈りを行っている。また、冬期には町会が茅の刈り取りを行い、地域行事(どんど焼き)の資源として再利用し、川崎市は年2回程度の除草作業や花苗の支給を行うなど、連携して対応している。
- 当初3年間の活動資金は市の助成事業を活用し、その後大学研究室が研究の一環で運営・修繕の資金を充当している。日常管理の項目や方法を効率化し、1~2名が週1で回していく体制・方法を確立し、菜園活用のワークショップやマーケット等のイベントの規模を適正化して運営負担を省力化している。ハード面の修繕は管理作業の中のDIYで少しずつ対応し、大きな活動資金を必要としていない。

概要

空地から始まる新しいまちづくりの実践

- ・ 区画整理後30年間空いていた公益用地
- ・ 広場利用への転換
- ・ 川崎市環境技術産学官民連携共同研究事業

まちなか広場の新しいプロトタイプ開発

- ・ DIY、ローコスト、簡易な管理運営
- ・ 自由に使える広場、地域で育てる広場
- ・ 緑の力をつかう広場(グリーンインフラ)

●カナドコロとは？



カナドコロは地域の新たな「ヨリドコロ(掘り所)」になります。
やりたいことをどんどんやってみよう！

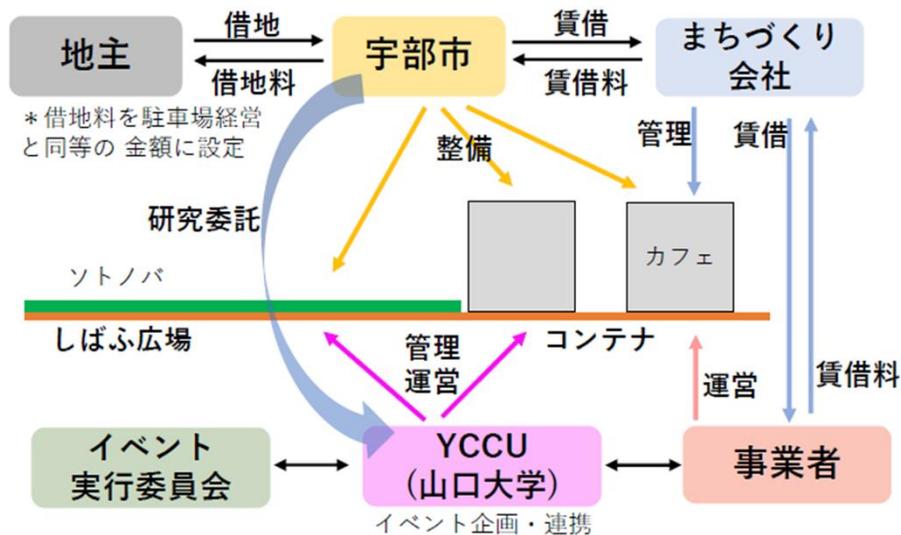


取組事例⑱ 空き地の利活用方策(交流スペース)(山口県宇部市)

- 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、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。
- カフェの出店は、クラウドファンディングを実施して内装費を集めることで誘致を実現

事業スキーム

- ・ 宇部市が地主から土地を借り上げ、整備を行うとともに「山口大学」に委託したまちづくりに関する研究の一環として学生を中心に施設の運営を行い、また、さまざまな主体と連携しての機動的な活用を実現している。
- ・ 借地契約は毎年更新となっており、地主が土地活用計画を立案した段階で返却する契約を締結。



【図 多世代交流スペースの事業スキームと管理運営体制】

経緯等

シャッター通りとなっていた商店街で、平成20年度からアーケードや周辺建物の除却が行われたが、空き地の活用が進まず、にぎわいが取り戻せない状況であった。

そこで、行政が空き地を借り上げ、しばふ広場とコンテナハウスなどをにぎわい創出の起爆剤として整備し平成28年9月にオープンした。整備後は、民間活力の誘導を図るため、山口大学へ委託した「若者クリエイティブコンテナを活用したまちづくりに関する研究」の一環として、学生を中心に施設の運営や関連主体等と連携し利活用している。

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】

- ・若者クリエイティブコンテナ
- ・カフェ(Pole Pole Café)
- ・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】

- ・イベント開催
- ・移住定住に関する情報交換会
- ・多世代・異業種の意見交換や交流連携



取組事例⑱ 空き地の利活用方策(移住・滞在施設) (鹿児島県龍郷町)

- 龍郷町では、移住や滞在希望者が増え、移住・滞在可能な住宅が足りない一方、空き家・空き地が増加。
- 空き家問題に取り組む地元のNPOが、地域の空き家・空き地を活用した関係人口創出に向けて、空き地にモデルハウス兼ゲストハウス「match guest house」を整備して運営。
- 地域住民とともに空き地・空き家の流動化を目指している。

主体・施設の概要

「NPO法人あまみ空き家ラボ」は、移住や滞在希望者が増える一方、移住・滞在可能な住宅が足りず、空き家・空き地が増え続ける現状を踏まえて、地域の人達と一緒に流通のしくみをつくり、移住したい人や滞在したい人が住まいを見つけやすい環境づくりを目指して設立された団体。

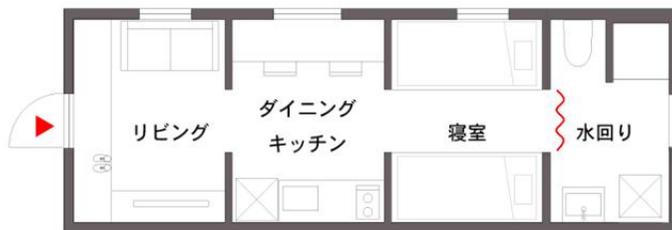
match guest house

「奄美群島において、最も住宅困窮者となっているシングルやカップルの人たちが快適にして設計し滞在、居住できる家」「空き家の改修費程度で建つ家」をコンセプトに、コンパクトでスタイリッシュな規格住宅として設計された。建設費は、全額借入金で賄ってる。

利用者には、年会費6,000円でNPOの会員となってもらい、宿泊料金は、3泊～60泊まで料金設定(*)がされている。

- ※ 3泊 → 1名:18,000円 2名:30,000円
- 60泊 → 1名:234,500円 2名:361,000円

《match guest houseの平面図》



- 施設:2つの宿泊棟(素泊まり1棟貸し)
- 3泊からウィークリー及びマンスリーでの利用が可能

概要・実績等

概要

地域住民が資金を出し合い購入した土地に町営の保育所を建設していたが、過疎化に伴い子供が減少し続けた結果、保育所が取り壊され、長年、空き地となっていた。

NPO法人がこの空き地を町から借り受け、コンパクトな規格住宅を整備し、モデルハウス兼ゲストハウスとして、2020年1月にオープンし、奄美大島に移住を考える人と地域をつなぐ拠点とした。清掃や外構の管理については、集落の協力を得ながら運営している。地代は町ではなく龍郷集落に納めている。

施設の情報は、町の公式HPでも紹介されており、施設の予約サイトへとアクセスできるようになっている。

実績

149組が利用(2021年6月～2024年5月末)。
平均9.3泊、うち移住・二地域居住41組、ワーケーション12組。



従前



整備後

取組事例⑳ 放棄林の公共緑地としての再生（三重県いなべ市）

- いなべ市では、庁舎の整備にあわせて、放棄林を既存の樹木を活かしつつ緑地として整備（「にぎわいの森」）。同敷地内には商業施設を整備し、既存の自然環境を活かしつつ、緑地空間の中に施設を配置した良好なデザインを形成。
- 「にぎわいの森」は、単なる誘客のための商業施設ではなく、農業振興や生業・就農促進、商業・観光振興、市民協働の促進など、まちづくり、ひとづくりの拠点として機能。
- 「先導的グリーンインフラモデル形成支援」において、グリーンインフラの効果測定を行っており、①植栽面積の確保による雨水浸透貯留効果、②放棄森林面積の削減効果、③潜在自然植生に配慮した樹種選定による生物種の生息域拡大効果及び④植栽のCO2固定や窒素固定によるヒートアイランド抑制効果等が確認されている。

施設の概要

- 当該地は、複数の所有者と市が売買契約を行い、公有地へ権利移転した上で活用。
- 地元の中高生や市内事業者など、様々な団体と連携したイベント等を実施し、地域活動の拠点として機能。
- 市内の事業者同士がHPの相互リンク、SNSフォロー、相互案内、協同企画、商品開発等において連携し、商品への市内業者の活用等が進み、東近江市との連携による相互の商品販売など、販路が拡大。
- イベント時には参加料を徴収した上で、オープンスペース等への出店機会を創出。

主体の概要

- 施設の運営は、市が100%出資して設立したまちづくり法人「一般社団法人グリーンクリエイティブいなべ」が実施。
- 行政からの派遣職員3名と民間採用9名の計12名（令和7年3月現在）が運営。
- 行政の委託業務を主な事業とし、官民連携の窓口となりつつ、行政施設の管理・運営やプロモーション業務を担っているほか、地元企業・団体の施設利用のコーディネートやセレクトショップ営業を実施。



- ・敷地面積 36,105.571㎡ (約3.6ha) うち、にぎわいの森 約1.2ha
- ・建築面積 696.41㎡
- ・延床面積 870.36㎡
- ・緑地面積 9,542.4㎡



にぎわいの森の効果

整備された緑地

緑に囲まれた
オープンスペース

事業の結果

緑と商業施設が
一体となった空間

緑の中を回遊
できる散策路

- 緑地(9,542.4㎡※)において、雨水貯留量約307㎡/hrの効果
- 約36,106㎡の未活用森林を活用
- 約100種の樹木・草本が生育
- にぎわいの森の緑地により、年間約38.9tのCO2を吸収
- 気温、表面温度及び暑さ指数は、にぎわいの森のたまり場空間が駐車場よりも低い傾向
- 庁舎来訪時に「ついで」利用ができ、実際に訪れた人の約7割が「快適に過ごせる」印象
- いなべ市観光入込客数の大幅増に貢献【379,227人(2018年)→711,610人(2020年)】
- 2019年度の転入者数 2,792人(社会増減+442人) など

取組事例⑳ 国土利用計画における低未利用地対策（瀬戸内市）

- 瀬戸内市では、国土利用計画において各項目に低未利用地対策を位置付けており、低未利用地を良好な住環境の形成や地域の活性化等に資する地域資源として、その有効活用を図ることとしている。

住宅地

住みたい・住み続けたいと思われる良好で魅力的な住環境を形成します

市街地の住宅地や農業・漁業集落においては、地域の特性に応じた土地利用の規制・誘導や都市基盤施設の計画的な整備、住宅ストックの活用とその質の向上により、良好な住環境の形成を進めます。(略)

住宅地の整備に際しては、災害リスクの高い地域での整備を抑制するとともに、低・未利用地や空き家などの住宅ストックの有効活用を優先します。(略)

低・未利用地

良好な住環境の形成や地域の安全・安心の確保等に向けた有効活用を図ります

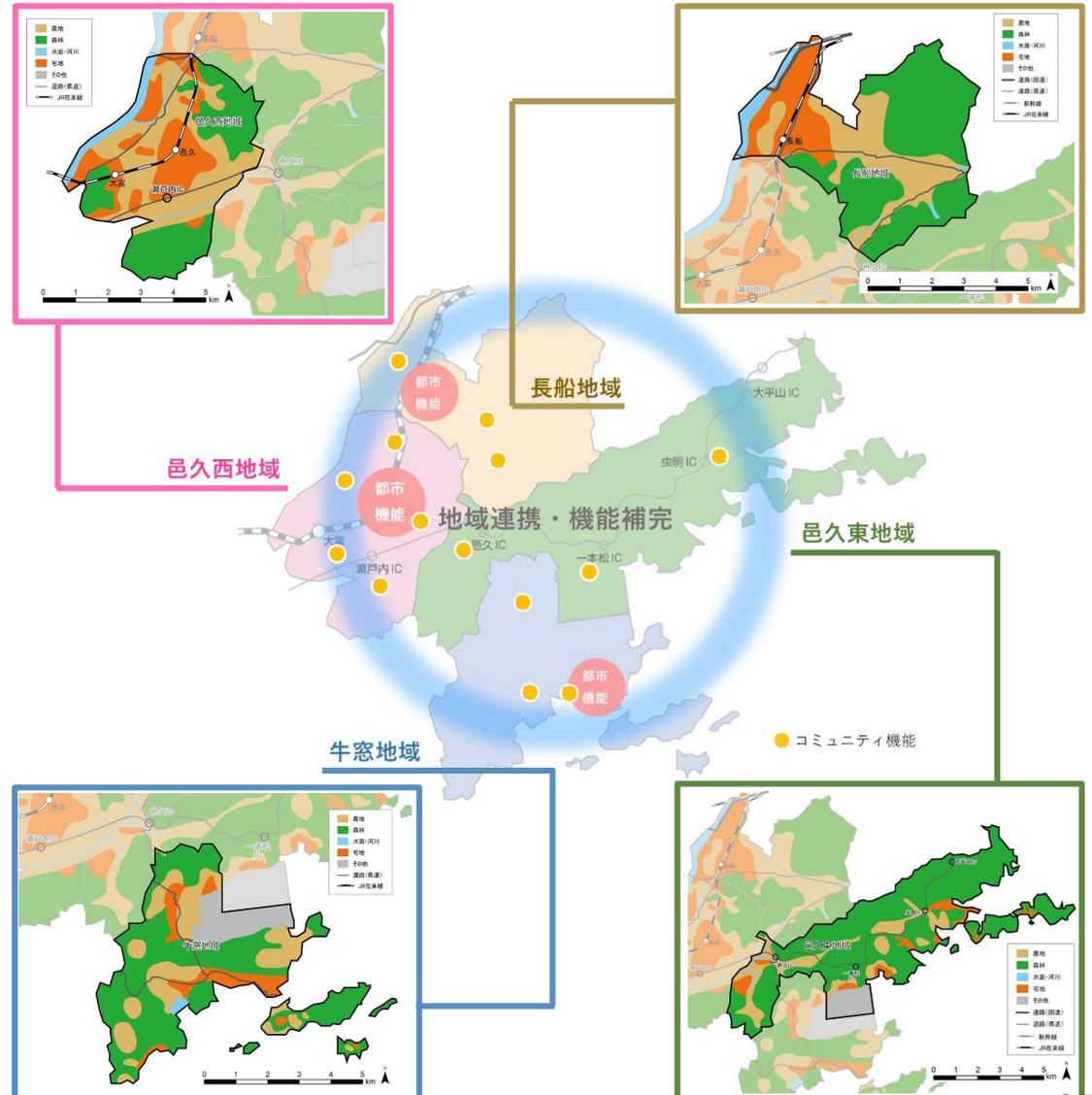
低・未利用地は、良好な住環境の形成や地域の活性化に資する地域資源であることから、住宅地や事業用地、公用・公共施設用地、避難地等としての活用を図ります。

土地の有効利用の促進

低・未利用地及び空き家等を含む既存住宅ストック等を有効利用します

市街地や集落においては、低・未利用地及び空き家等を含む既存住宅ストック等の有効活用を進めます。特に、空き家については、空き家バンク等による所有者と入居希望者のマッチングや住環境の改善、空き家の他用途への転換による再生など利活用を促進します。(略)

拠点に位置する空き家、空き地については、住宅地や商業の事業用地等としての積極的な活用を図ります。(略)



【参考】地域で暮らす人々が中心となって形成するコミュニティ組織(地域運営組織)

地域運営組織とは、地域の暮らしを守るため、地域で暮らす人々が中心となって形成され、地域経営の指針に基づき、地域課題の解決に向けた取組を持続的に実施する地域の様々な主体が参加する組織であり、853市区町村で7,207団体(令和4年度総務省調べ)が活動している。

(一体型のイメージ)

(分離型のイメージ)

〇〇地域づくり協議会 (= 地域運営組織)

地域運営組織



組織形態等

- 〇法人格を持たない任意団体が90.9%、NPO法人が3.9%、認可地縁団体が2.3%
- 〇自治会・町内会が構成員となっている組織は78.2%

活動内容

- 〇祭り・運動会・音楽会等(68.4%)、交流事業(66.8%)等を実施。
- 〇空き家や里山等の維持・管理は11.1%が実施しており、今後新たに開始したい活動の最多(5.7%)。

収入

- 〇収入源は「市区町村からの助成金・交付金等」が84.0%
- 〇生活支援などの自主事業の実施等による収入の確保に取り組む組織の割合は44.2%

【参考】ドイツにおけるクラインガルテン

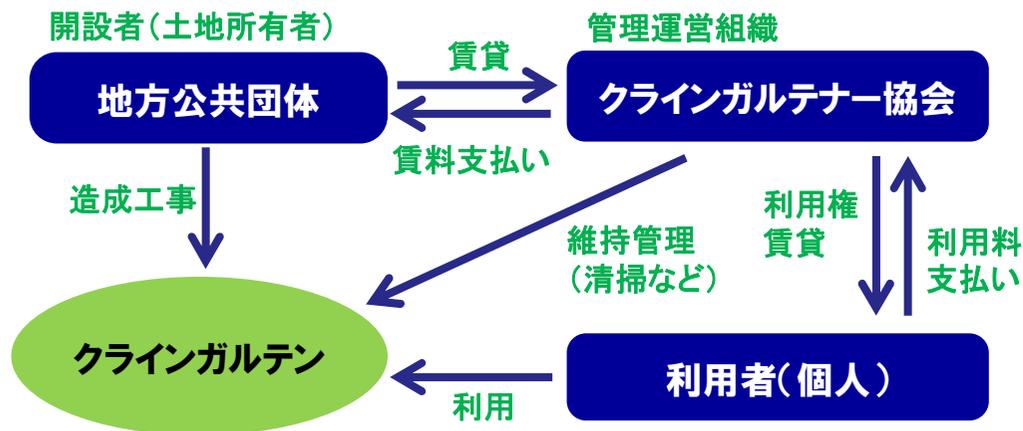
- ドイツでは、19世紀半ばの産業革命による都市部の生活環境の悪化により、健康を害する人が増加したため、健康の回復に向けて自然を提供する社会福祉事業として、また、都市化の進展による住宅難や2度の大戦等を背景とした食料自給の必要から自給菜園地が量的に発展した。また、経済成長とともに都市緑地の確保や余暇の場の確保の観点から、質的な発展がみられる。
- クラインガルテンは、制度上、連邦クラインガルテン法(1919年旧法制定、1983年改正)において、「非営利的な庭園利用、特に自給用の園芸生産物の取得及び休養のため」(法第1条)の一区画400m²以下の土地と定義されている。
- また、連邦建設法(1986年制定)では、地区詳細計画に「緑地／永続的クラインガルテン」と指定されることにより、都市の公共緑地として明確に位置づけられ、保全される。

クラインガルテンの概要

- 主に地方公共団体が開設者(設置者)であり、土地の確保と造成工事を実施(個人所有のクラインガルテンは多い地域で2割程度)。
- 施設は、数十から数百区画のクラインガルテンと概ね中央に配置される広場、都市公園及びクラブハウスにより構成。
- 一地区ごとにそれぞれ独立したクラインガルテナー協会(利用者による管理運営組織)を組織。
- 各個人が利用・管理するクラインガルテン以外の公園等の共用スペースは、クラインガルテナー協会員が清掃等の維持管理を実施。



写真: 特定非営利活動法人千葉県市民農園協会
<https://cagaj.jimdofree.com/>



- 一般的には、一区画300m²程度の菜園を家族で借りて、野菜、果物、花きを栽培し、ラウベと呼ばれる小屋を建て、農作業の合間の休憩や食事の際に利用。
- 利用期間は無制限。
- 利用料は年間3万円程度。
- 所得制限があり、集合住宅に居住している人の利用に限定。