

第 4 章

空地の利活用に関する事例調査

1. 事例調査の対象・手法
2. 空地の利活用に関する事例調査のまとめ
3. 事例調査詳細

空地の利活用に関する事例調査【報告書第4章】

■本章の概要

調査方法：空地の利活用について参考となる国内外の取組事例について、文献調査とともに関係者等へのヒアリング及び現地調査を実施した。

調査結果：国内調査及び海外調査により、「空地の利活用」及び「空地政策」に関する多くの有益な知見が得られた。

■空地の利活用に関する事例調査のまとめ【報告書第4章2.】

○方法

- ・「空地の利活用」と「空地政策」という2つの視点から、国内調査及び海外調査で調査した事例を整理。

1) 空地の利活用

○新たな価値・視点：空地、オープンスペースに対する新たな価値や視点

- ・新たなオープンスペース創出による地域再生（バルセロナ市/バルセロナモデル、NY市/ハイラインパーク、ボストン市/CA/T (Big Dig) プロジェクト）
- ・歴史的背景の尊重（バルセロナ市/バルセロナモデル、カタルニア州等/広域都市圏空間計画、等）
- ・プレイスメイキング（Project for Public Spacesによる「Power of 10」）
- ・持続可能社会を実現するため都市のメタボリズムの中での空地（カタルニア工科大学ルロップ氏、等）
- ・QoLを高めるオープンスペース（ヤン・ゲール氏/Life→Space→Buildingの発想による計画づくり）

○新たな利用形態：空地の多面的機能を幅広く捉えた新たな価値に基づく利用形態

- ・都市居住のアメニティ向上（コペンハーゲン市/中庭再生プロジェクト）
- ・農的活動（デンマーク王国/コロニーガーデン、NY市等/コミュニティガーデン、等）
- ・コミュニティの育成（NY市等/コミュニティガーデン、岡崎市/ KOYAKOYA 事業、等）
- ・災害対策（フェニックス市、テンペ市/リオ・サラド復旧プロジェクト、等）

2) 空地政策

○利活用手法：空地利活用施策の展開に有効な手法・スタンス

- ・迅速な事業実施/実験的手法（佐賀市/わいわい！！コンテナ、NY市/ブロードウェイの歩行者空間の改善）
- ・空地の暫定的な公的利用（サラゴサ市、バルセロナ市等/暫定利用協定、等）
- ・オープンスペースのネットワーク化（バルセロナ市/ラミナプロジェクト、コペンハーゲン市/ストロイエ）
- ・広域計画的視点を持った空地施策の展開（カタルニア州/広域都市圏空間計画）
- ・詳細なデータ分析の政策的利用（EU/アーバンアトラス、NY市/PLUTO）

○制度・社会システム：空地の利活用を促進するために効果的な制度・社会システムの構築

- ・インセンティブ税制（米国/タックスクレジット） ・規制税制（ハッセルト市/空家に対する景観課税）
- ・オープンスペースの適切な管理のための受益者負担制度（米国/ BID、PID）
- ・空地利用促進の助成金（金沢市/空地活用の奨励金） ・管理方法についての規制（名張市/空地管理条例）
- ・暫定利用のための協定（サラゴサ市、バルセロナ市等/暫定利用協定、ライブツィヒ市/利用承諾協定）
- ・土地再生中間組織（フロント市等米国各地/ランドバンク、コミュニティ・ランドトラスト）
- ・駐車場再配置の誘導（佐賀市/街なか再生計画） ・行政権限付与（ボストン市/DNIへの土地収用権付与）

○PR・キャンペーン：プレイヤーの空地利活用のモチベーションを高める広報・啓発活動

- ・社会実験等暫定的整備による空地活用効果の見える化（NY市/ブロードウェイの歩行者空間の改善、佐賀市/わいわい！！コンテナ、コペンハーゲン市/カールスバークプロジェクト、等）
- ・仮想プロジェクトによる空地利活用効果の検証と将来像の情報発信（米国/CPAによるRed Fields to Green Fields）
- ・現況から空地活用手法、先進的取組の紹介までわたる空地関連情報の一元化発信（米国/CCPによる空地キャンペーン）
- ・疲弊した市街地の再生に特化した計画の策定（佐賀市/街なか再生計画）

○人材・組織：空地・空家解消・活用のコーディネーター・政策提言・実行主体

- ・空家活用マッチング組織（名古屋市/まちの縁側育み隊） ・政策提言組織（米国/PPS、ULI、RPA）
- ・まちづくり（開発・運営）組織（米国/Community Development Corporation (CDC)）
- ・土地再生中間組織（上記、「制度・社会システム」を参照） ・土地収用権を持つNPO等（同左）

国内事例調査

○方法

- ・空地の利活用・空地政策について参考となる国内事例を抽出し、関連団体へのヒアリング、現地調査、文献調査を通じて取組内容を整理

海外事例調査

○方法

- ・空地の利活用・空地政策について参考となる米国及び欧州（スペイン、デンマーク等）事例を抽出し、文献調査、関連団体へのヒアリング、文献現地調査を通じて取組内容を整理

第4章 空地の利活用に関する事例調査

1. 事例調査の対象・手法

1-1 事例抽出の視点

本調査における調査対象は、「(1)空地の利活用事例」と「(2)空地政策の事例」の2つである。それぞれにおける事例抽出の視点は次の通りである。

(1)空地の利活用事例

空地の利活用に関して、①空地の生成状態、②空地の果たす機能や実現を目指す価値の2つの視点から、対象事例を抽出した。それぞれの中で特に次の観点で事例を選択した。

①空地の生成状態

- i) 既に発生した空地を利活用している事例
- ii) 新たに空地(オープンスペース)を創出している事例

②空地の機能、価値

- a) 農的利用等ある程度効果について既に認知されている取組
- b) 新たな価値を提示もしくは模索しようとする挑戦的な取組
具体化には至っていないけれども、特に、例えば自然エネルギー基地や自然災害の被害へのショックアブソーバーとしての利用等については、「検討が行われている」という萌芽的動きについても調査対象とした。

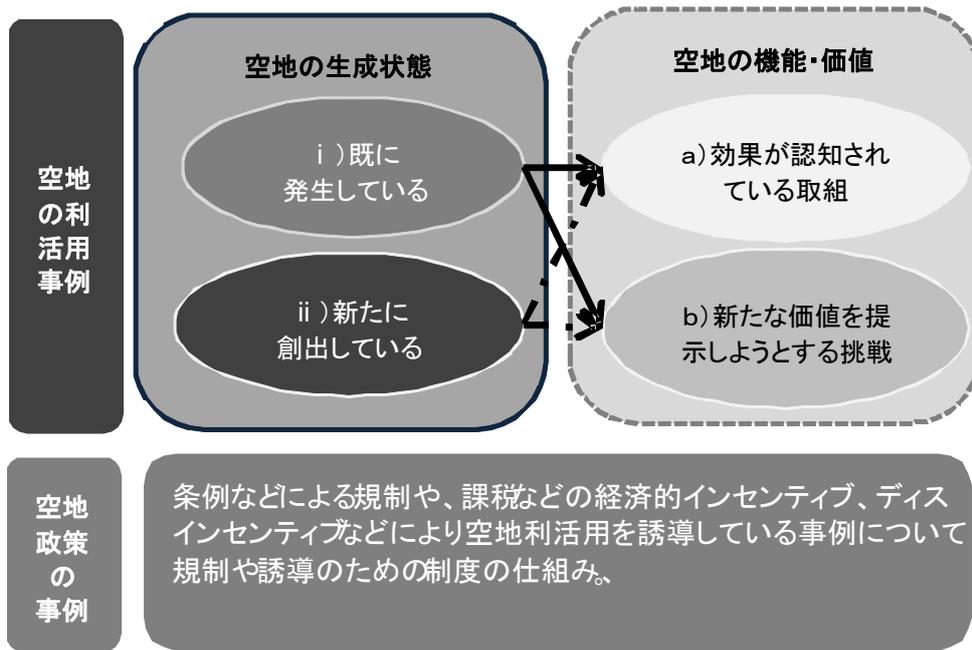
(2)空地政策の事例

条例などによる規制や、課税などの経済的インセンティブ、ディスインセンティブにより空地の利活用を誘導している事例について規制や誘導のための制度の仕組み、これら制度の根拠、及びその運用実態と効果について調査を行う。

調査対象とする政策は、主として下記の2点を目的とするものとした。

- a) 空地の発生抑制、弊害の除去、不作為に対する規制により問題解決を行っている施策の事例
- b) 都市のグランドデザインの中で、空閑地に積極的な価値を見出し計画に位置付け、その価値の具現化の促進・誘導のために制度を設けている施策の事例

図表 4-1-1 調査対象事例の抽出の考え方



1-2 事例調査の手法

事例調査は、上記の観点から国内外を問わず対象事例を抽出し、(1)文献調査、(2)現地ヒアリング、(3)現地調査によって行った。

対象事例及びその調査の方法を整理すると、図表 4-1-2 の通りとなる。

図表 4-1-2 調査対象事例及び調査方法（その1）

国名・地域名	事例名・制度名等	主体・提言者等	調査方法	事例カルテ No.
米国	・土地収用権の民間への付与 ・コミュニティ・ランドトラスト	・ボストン市 ・Dudley Neighbors, Inc. (DNI)	・文献調査 ・Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI) 及び Dudley Neighbors, Inc. (DNI) へのヒアリング（平成23年11月14日） ・Pratt Institute へのヒアリング（平成23年11月17日）	1-1
	・CA/T (Big Dig) プロジェクト	・ボストン市 ・マサチューセッツ州	・文献調査 ・ボストン市再開発局 (Boston Redevelopment Authority (BRA)) へのヒアリング（平成23年11月14日） ・マサチューセッツ州交通局 (Massachusetts Department of Transportation (massDOT)) へのヒアリング（平成23年11月14日） ・現地調査	1-2
	・Community Development Corporation (CDC)	・Asian Community Development Corporation (ACDC) 等	・文献調査 ・Asian Community Development Corporation (ACDC) へのヒアリング（平成23年11月15日）	1-3
	・タックスクレジット	・全米各地	・文献調査 ・Asian Community Development Corporation (ACDC) へのヒアリング（平成23年11月15日） ・Allan Mallach 氏へのヒアリング（平成23年11月21日）	1-4
	・「Power of 10(活動づくり→場所づくり→目的地づくり→都市づくり)」の概念	・Project for Public Spaces (PPS) が提唱	・文献調査 ・Project for Public Spaces (PPS) へのヒアリング（平成23年11月16日）	1-5
	・「Lighter, Quicker, Cheaper」の概念	・Project for Public Spaces (PPS) が提唱	・文献調査 ・Project for Public Spaces (PPS) へのヒアリング（平成23年11月16日）	1-6
	・Business Improvement District (BID) (Park Improvement District (PID)、Public Improvement District (PID) 等)	・ニューヨーク市、アーリントン郡等	・文献調査 ・Project for Public Spaces (PPS) へのヒアリング（平成23年11月16日） ・Regional Plan Association (RPA) へのヒアリング（平成23年11月17日） ・Rosslyn Renaissance 及び Rosslyn BID へのヒアリング（平成23年11月22日） ・City Park Alliance (CPA) へのヒアリング（平成23年11月22日）	1-7

図表 4-1-2 調査対象事例及び調査方法（その2）

国名・地域名	事例名・制度名等	主体・提言者・実施場所等	調査方法	事例カルテ No.
米国	・リオ・サラド (Salt River) 復旧プロジェクト	・フェニックス市、テンピ市等	・文献調査 ・Pratt Institute へのヒアリング (平成 23 年 11 月 17 日)	1-8
	・ランドバンク	・フリント市 (ジェネシー郡)、アトランタ市等	・文献調査 ・Pratt Institute へのヒアリング (平成 23 年 11 月 17 日) ・Allan Mallach 氏へのヒアリング (平成 23 年 11 月 21 日)	1-9
	・コミュニティガーデン	・ニューヨーク市等	・文献調査 ・ニューヨーク市公園・リクリエーション局 (City of New York Parks & Recreation) へのヒアリング (平成 23 年 1 月 18 日) ・現地調査	1-10
	・Vacant Properties Campaign ・Center for Community Progress (CCP)	・Vacant Properties Campaign ・Center for Community Progress (CCP)	・文献調査 ・Allan Mallach 氏へのヒアリング (平成 23 年 11 月 21 日)	1-11
	・Red Fields to Green Fields (R2G)	・City Park Alliance (CPA) ・Michael Messner 氏が提唱	・文献調査 ・City Park Alliance (CPA) へのヒアリング (平成 23 年 11 月 22 日)	1-12
	・米国の都市政策系 NPO	・Project for Public Spaces、Regional Plan Association、Urban Land Institute 等	・文献調査 ・Project for Public Spaces (PPS) へのヒアリング (平成 23 年 11 月 16 日) ・Regional Plan Association (RPA) へのヒアリング (平成 23 年 11 月 17 日) ・Urban Land Institute (ULI) へのヒアリング (平成 23 年 11 月 21 日)	1-13
	・ハイラインパーク	・ニューヨーク市	・文献調査 ・Design and Urban Practice Colloquium 「Designing the High Line from Behind the Scenes」への参加 ・現地調査	1-14
	・家庭農園、学校農園、教会農園、コミュニティ農園	・デトロイト市	・文献調査	1-15

図表 4-1-2 調査対象事例及び調査方法（その3）

国名・地域名	事例名・制度名等	主体・提言者・実施場所等	調査方法	事例カルテ No.
米国	・全米の空地の発生状況	—	・文献調査 ・Pratt Institute へのヒアリング（平成23年11月17日） ・Urban Land Institute (ULI) へのヒアリング（平成23年11月21日） ・Allan Mallach 氏へのヒアリング（平成23年11月21日）	—
EU	・アーバンアトラス	・EU	・文献調査 ・欧州委員会地域政策総局（European Commission, Directorate-General for Regional Policy Communication）へのヒアリング（平成24年2月14日）	2-1
スペイン カタルニア州・バルセロナ市	・ラミナプロジェクト	・バルセロナ市	・文献調査 ・カタルニア工科大学 Carles Llop 氏へのヒアリング（平成24年2月17日）	3-1
	・持続可能社会を実現するための都市のメタボリズムの中での空地	・Carles Llop 氏が提唱	・Carles Llop 氏へのヒアリング（平成24年2月17日）	3-2
	・広域都市圏空間計画	・カタルニア州	・文献調査 ・カタルニア州地域整備局へのヒアリング（平成24年2月17日）	3-3
	・バルセロナ市の都市政策	・バルセロナ市	・バルセロナ市へのヒアリング（平成24年2月17日）	3-4
	・バルセロナの多孔質化戦略	・バルセロナ市	・文献調査 ・MBM Arquitectes Oriol Bohigas 氏へのヒアリング（平成24年2月20日） ・旧市街振興公社（FOCIVESA）へのヒアリング（平成24年2月20日） ・現地調査	3-5
	・暫定利用協定	・バルセロナ市、サラゴサ市等	・旧市街振興公社（FOCIVESA）へのヒアリング（平成24年2月20日）	3-6

図表 4-1-2 調査対象事例及び調査方法（その4）

国名・地域名	事例名・制度名等	主体・提言者・実施場所等	調査方法	事例カルテ No.
デンマーク王国	・コロニーガーデン	・デンマーク王国	・文献調査 ・環境省自然局（Danish Nature Agency (Naturstyrelsen)）へのヒアリング（平成24年2月22日）	4-1
	・カールスバーグプロジェクト	・カールスバーグ ・コペンハーゲン市 ・Gehl Architects	・Gehl Architects へのヒアリング（平成24年2月23日）	4-2
	・Green Light for Midtown Project（ブロードウェイの歩行者空間の改善）	・ニューヨーク市 ・Gehl Architects ・Project for Public Spaces (PPS)	・文献調査 ・Gehl Architects へのヒアリング（平成24年2月23日）	4-3
	・Life → Space → Building の発想による計画づくり	・Jan Gehl ・Gehl Architects	・Gehl Architects へのヒアリング（平成24年2月23日）	4-4
	・中庭再生プロジェクト	・コペンハーゲン市	・コペンハーゲン市タウンデザイン・技術・環境局（the Centre for Town Design, Technical and Environmental Administration, Copenhagen Municipality）へのヒアリング（平成24年2月23日）	4-5
	・ストロイエ	・コペンハーゲン市 ・Gehl Architects	・文献調査	4-6
ドイツ	・利用承諾協定（Gestattungsvereinbarung）	・ライプツィヒ市	・文献調査	5-1
	・チョイ農	・ベルリン市	・文献調査	5-2
ベルギー王国	・景観課税（空家課税）	・ハッセルト市	・文献調査	6-1
英国	・空室課税	・英国	・文献調査	7-1
日本	・えびすプロジェクト	・NPO 法人まちの縁側育み隊（愛知県名古屋市）	・文献調査 ・NPO 法人まちの縁側育み隊へのヒアリング（平成24年1月11日）	8-1
	・KOYAKOYA 事業	・NPO 法人岡崎都心再生協議会 ・NPO 法人岡崎町育てセンターりた	・文献調査 ・NPO 法人岡崎都心再生協議会及び NPO 法人岡崎町育てセンターりたへのヒアリング（平成24年1月12日）	8-2
	・わいわい！！コンテナ	・佐賀県佐賀市 ・ワークビジョンズ	・文献調査 ・ワークビジョンズへのヒアリング（平成24年1月13日）	8-3
	・佐賀市街なか再生計画	・佐賀県佐賀市 ・ワークビジョンズ	・文献調査 ・ワークビジョンズへのヒアリング（平成24年1月13日）	8-4
	・カシニワ	・千葉県柏市	・文献調査	8-5
	・プチテラス	・東京都足立区	・文献調査	8-6

図表 4-1-2 調査対象事例及び調査方法（その5）

国名・地域名	事例名・制度名等	主体・提言者・実施場所等	調査方法	事例カルテ No.
日本	・市民農園、体験農園	・全国（練馬区白石農園、株式会社マイファーム等）	・文献調査	8-7
	・空地活用の補助・奨励金	・石川県金沢市	・文献調査	8-8
	・空地管理条例	・全国自治体（寝屋川市、可児市等）	・文献調査	8-9
	・空家管理条例	・全国自治体（寝屋川市、大仙市等）	・文献調査	8-10

1-3 調査対象事例の整理

本調査で対象とした事例を「空地の利活用事例」及び「空地政策の事例」という大きく二つの切り口で整理を行うと図表4-1-3及び図表4-1-4の通りとなる。

図表4-1-3 空地の利活用事例の整理（その1）

目的	事例名・制度名等	主体・提言者	実施場所・展開事例	備考	事例カルテ No.
○新たな価値・視点： 空地、オープンスペースに関する新たな価値・視点					
新たなオープンスペース創出による地域再生	バルセロナの多孔質化戦略	バルセロナ市	バルセロナ市旧市街地		3-5
	ラミナプロジェクト	バルセロナ市	バルセロナ市ラミナ地区		3-1
	ハイラインパーク	ニューヨーク市	ニューヨーク市グリニッジビル〜チェルシー	鉄道高架上部オープンスペース利用	1-14
	CA/T (Big Dig) プロジェクト	ボストン市 マサチューセッツ州	ボストン市中心部	地下高速道路上部オープンスペース利用	1-2
歴史的背景の尊重	バルセロナの多孔質化戦略	バルセロナ市	バルセロナ市旧市街地		3-5
プレイスメイキング	Power of 10 「(活動づくり→場所づくり→目的地づくり→都市づくり)」の概念	Project for Public Spaces (PPS) が提唱	世界各地		1-5
持続可能社会を実現するために必要な変容の許容	持続可能社会を実現するための都市のメタボリズムの中での空地	カタルニア工科大学 Carles Llop 氏が提唱			3-2
都市のQoLを高めるオープンスペース	Life → Space →Building の発想による計画づくり	Jan Gehl 氏が提唱			4-4

図表 4-1-3 空地の利活用事例の整理（その2）

目的	事例名・制度名等	主体・提言者	実施場所・展開事例	備考	事例カルテ No.
○新たな利用形態： 空地の多面的機能を幅広く捉えた新たな価値観に基づく利用形態					
都市居住の アメニティ 向上	コミュニティ ガーデン	ニューヨーク 市等	米国等		1-10
	中庭再生プ ロジェクト	コペンハーゲン 市	コペンハーゲン市		4-5
	カシニワ	柏市	柏市		8-5
	プチテラス	足立区	足立区		8-6
農的活動	コミュニティ ガーデン	ニューヨーク市 等	米国等		1-10
	家庭農園、学 校農園、教会 農園、コミュ ニティ農園	デトロイト市	デトロイト市		1-15
	コロニーガ ーデン	デンマーク王 国	デンマーク王国		4-1
	チョイ農	ベルリン市、柏 市	ベルリン市、柏市		5-2
	カシニワ	柏市	柏市		8-5
	市民農園・体 験農園	練馬区等	練馬区等		8-7
コミュニテ ィの育成	コミュニティ ガーデン	ニューヨーク 市等	米国等		1-10
	中庭再生プ ロジェクト	コペンハーゲ ン市	コペンハーゲン市		4-5
	カシニワ	柏市	柏市		8-5
	バルセロナ の多孔質化 戦略	バルセロナ市	バルセロナ市旧市街地		3-5
	KOYAKOYA 事業	NPO 法人岡崎都 心再生協議会 NPO 法人岡崎町 育てセンターり た	岡崎市中心市街地		8-2
	わ い わ い！！コン テナ	佐賀市 ワークビジョ ンズ	佐賀市中心市街地		8-3
災害対策	リオ・サラド (Salt River) 復旧プロジ ェクト	フェニックス 市、テンピ市等	リオ・サラド (Salt River) 沿 岸		1-8

図表 4-1-4 空地政策の事例の整理（その1）

目的	事例名・制度名等	主体・提言者	実施場所・展開事例	備考	事例カルテ No.
○利活用手法： 空地利活用施策の展開に有効な手法・スタンス					
迅速な事業実施/実験的方法	「Lighter, Quicker, Cheaper」の概念（まずは、簡単に、素早く、安く整備を行い取組の有効性を示すことが重要であるという考え）に基づく社会実験等による暫定的整備	Project for Public Spaces (PPS)（「Lighter, Quicker, Cheaper」の概念の提唱）	佐賀市わいわい！！コンテナ ニューヨーク市 タイムズスクエア改良プロジェクト等		1-6
空地の暫定的な公的利用	暫定利用協定に基づく空地利用	バルセロナ市、サラゴサ市等			3-6
オープンスペースのネットワーク化	ストロイエ	コペンハーゲン市 Gehl Architects			4-6
	ラミナプロジェクト	バルセロナ市	ラミナ地区		3-1
広域計画的視点を持った空地施策の展開	広域都市圏空間計画	カタルニア州			3-3
詳細なデータ分析の政策的利用	アーバンアトラス	EU			2-1

図表 4-1-4 空地政策の事例の整理（その2）

目的	事例名・制度名等	主体・提言者	実施場所・展開事例	備考	事例カルテ No.
○制度・社会システム： 空地の利活用を促進するために効果的な制度・社会システムの構築					
インセンティブ税制	タックス クレジット	米国	全米各地		1-4
規制税制	景観課税 (空家課税)	ハッセルト市	ハッセルト市	2002~6年 まで	6-1
	空室課税	英国	英国		7-1
オープンス ペースの適 切な管理の ための受益 者負担制度	Business Improvement District (Park Improvement District (PD)、Public Improvement District (PD) 等)	ニューヨーク市、 アーリントン郡等	ニューヨーク市 タイムズスクエ ア周辺・ブライア ントパーク周辺、 アーリントン郡 ロズリン地区等		1-7
空地利用促 進の助成金	空地活用の奨励金	金沢市	金沢市		8-8
管理方法に ついての規 制	空地管理条例 (名張市あき地の 雑草等の除去に 関する条例)(名張市 火災予防条例に基 づく空地の枯草等 及び空家の管理に 関する事務処理要 綱)	名張市	名張市		8-9
	空家管理条例	和歌山県、足立区			8-10
暫定利用の ための協定	暫定利用協定	バルセロナ市、サ ラゴサ市等	バルセロナ旧市 街地、サラゴサ 市内等		3-6
	利用承諾協定 (Gestattungsver einbarung)	ライプツィヒ市	ライプツィヒ市		5-1
土地再生中 間組織	ランドバンク	フロント市(ジェ ネシー郡)、アトラ ンタ市等	全米各地		1-9
	コミュニティ・ラ ンドトラスト	DNI (Dudley Neighbors, Inc.) 等	全米各地		1-1
駐車場再配 置の誘導	佐賀市街なか再生 計画	佐賀市	佐賀市中心市街 地	計画提案段階	8-4
民間団体等 への行政権 限の付与	土地収用権の付与	ボストン市 DNI (Dudley Neighbors, Inc.)	ボストン市ロッ クスベリー区ダ ドリー通地区		1-1

図表 4-1-4 空地政策の事例の整理（その3）

目的	事例名・制度名等	主体・提言者	実施場所・展開事例	備考	事例カルテ No.
○PR・キャンペーン： プレイヤーの空地活用モチベーションを刺激する広報・啓発活動					
社会実験等 暫定的整備 による空地 活用効果の 見える化	Green Light for Midtown Project (ブロードウェイ の歩行者空間の改 善)	ニューヨーク市 Gehl Architects Project for Public Spaces	ニューヨーク市 ブロードウェイ 周辺		4-3
	わいわい!!コン テナ	佐賀市 ワークビジョンズ	佐賀市中心市街 地		8-3
	カールスバーグ プロジェクト	カールスバーグ コペンハーゲン Gehl Architects	カールスバーグ 工場跡地		4-2
仮想プロジ ェクトによ る空地利活 用効果の検 証と将来像 の情報発信	Red Fields to Green Fields (R2G)	City Park Alliance (CPA)、 Mr. Michael Messner (スピードウェル 財団 (Speedwell Foundation))	アトランタ市、 クリーブランド 市、デトロイト 市等		1-12
現況から空 地活用手法、先進的 取組の紹介 まで及ぶ空 地関連情報 の一元化発 信	Vacant Properties Campaign Center for Community Progress	Vacant Properties Campaign Center for Community Progress	米国		1-11
疲弊した市 街地の再生 に特化した 計画の策定	佐賀市街なか再生 計画	佐賀市	佐賀市中心市街 地		8-4

図表 4-1-4 空地政策の事例の整理（その4）

目的	事例名・制度名等	主体・提言者	実施場所・展開事例	備考	事例カルテ No.
○人材・組織： 空地・空家解消・活用のコーディネート・アドボカシー・実行主体					
空家活用マッチング組織	えびすプロジェクト	NPO 法人まちの縁側育み隊			8-1
政策提言組織	米国の都市政策系NPO	Project for Public Spaces (PPS)、Urban Land Institute (ULI)、Regional Plan Association (RPA) 等	全米各地		1-13
まちづくり（開発・運営）組織	Community Development Corporation (CDC)	ACDC (Asian Community Development Corporation) 等	全米各地		1-3
土地再生中間組織	ランドバンク	フリント市（ジェネシー郡）、アトランタ市等	全米各地		1-9
	コミュニティ・ランドトラスト	DNI (Dudley Neighbors, Inc.) 等	全米各地		1-1
土地収用権を持つNPO等		ボストン市DN (Dudley Neighbors, Inc.)	ボストン市ロックスベリー区ダドリー通地区		1-1

2. 空地の利活用に関する事例調査のまとめ

2-1 空地の利活用事例

1) 新たな価値・視点

空地、オープンスペースに対する新たな価値観や視点が、背後に存在すると考えられる事例の概要は以下の通りである。

(1)新たなオープンスペース創出による地域再生

- ・バルセロナモデル（多孔質化戦略）と呼ばれる地域再生の取組では、密集し老朽化していた既成市街地の一部の建物を除却することにより新たなオープンスペースを挿入することで、歩行者回遊性の向上と住環境改善、人々が集う場所としてのポテンシャルの向上を実現している。また犯罪発生抑制にも寄与し、地域の不動産価値も上がっている。
- ・鉄道高架や地下高速道路の上部等は、通常、都市のアメニティ向上のための空間という観点からはニッチとも呼べる場所であり、交通基盤としての機能は重要であるが、アメニティ向上の場所としては捉えられることが少ない場所である。しかし、ニューヨーク市のハイラインパークやボストン市の CA/T (Big Dig) プロジェクトでは、これらの基盤施設は都市を広く横断し、つないでいるものであることを評価して、廃線となった鉄道高架や地下化された高速道路の上部空間を、積極的に人々が集うオープンスペースとして活用し、非常にインパクトの大きな地域再生を実現している。ハイラインパークは、新たな集客拠点となることで、沿線街区の都市再生が進んでいる。また、ボストン BigDig の上部空間利用は、ボストンコモンとの連携も含め、市中心部における緑のネットワークの形成に大きく貢献している。

(2)歴史的背景の尊重

- ・上記のバルセロナモデルでは、旧市街地を対象としているが、旧市街地の中であればどこでもよしとして闇雲にオープンスペースを挿入するのではなく、地区の歴史や現在の建物の状況を詳細に分析し、環境が悪化してしまう少し昔の街のかたちに戻すことや、すでに今ある樹木や街路、小さな空間を活かすことによって、地域のアイデンティティを維持しながら更新できるよう、戦略的に空地を挿入し地域再生を実現している。
- ・カタルニア州のバルセロナ都市圏等においては、都市圏規模でみた土地利用計画を検討し、空地等の利活用等の検討もこの都市圏規模の計画に基づいて行われている。それぞれの都市が都市圏の中で歴史的に果たしてきた役割、さらに都市の中での各地区の歴史的な変遷、意味について詳細に調査したうえで、今後の土地利用についての都市圏での合意形成を行って計画を策定している。
- ・オープンスペース、広場の位置付けは、同じ欧州の中でも北欧のデンマークと南欧のスペインではその成立過程や意味、利用のされ方が異なっている。例えばデンマークにおいてはオープンスペースは都市の居住アメニティの向上といった都市の住環境保全や市民の福祉的な側面に対する価値評価が高いが、バルセロナ市においては、独裁政権や教会の圧政から脱し、市民が権利を奪還していくための拠点とし

での象徴的な意味合いが強い。それぞれの文化のなかでオープンスペースが果たしてきた役割に着目した新たな利活用が、都市再生の成功の鍵となっている。

(3) プレイス・メイキング

- ・プレイス・メイキング¹の先駆者であるProject for Public Spacesでは、「Power of 10」という概念を掲げ、良い都市を実現するためには、まずは対象の場所においてふさわしい活動は何かを考え、その活動を誘発するためにはどのような仕掛け、しつらえ等を行うべきかという考え方で、場所のデザインをすることが必要であると提唱している。

(4) 持続可能社会を実現するための都市のメタボリズムの中での空地

- ・カタルニア工科大学の教授（学部長）で、バルセロナ市のチーフアーキテクトの相談役でもある Carles Llop 氏は、公共のスペースを検討する時には都市のメタボリズムにも配慮が必要であるとする。生活と人と、動植物などの自然とのインターアクションがあることが、持続可能なまちにしていくために重要なことである。また、例えば蜂の巣の巣穴がすべて蜜でつまっていたら、どこにも住めない、生きていけなくなるのと同じで、ある程度の余地（あそび）がないと人は暮らしていけない。たとえ経済的に厳しい状況にあり、小さな投資で大きな効果をあげなくてはならない時でも、今一度、その土地の自然な地形や空、生えている樹木、土壌、水の状況をよく見て把握し、生かすことで小さな投資でも生活を豊かにする大きな効果を生むことができ、都市を持続可能にしていくことができるとしている。
- ・EU 地域政策においても、昨今「ニューメタボリズム」の考え方がでてきている。元の形状を破壊し、ただ新しい物を再開発・再整備するのではなく、以前の記憶や街の骨格となる形状を継承しながら「都市の新陳代謝を行っていく」ことが、都市や地域の持続可能性につながっていくという考え方である。メタボリズム運動は、そもそも 1970 年代日本発の考え方であったが、高度経済成長期の都市拡大のなかで運動は鎮静化してしまっていた。しかし、昨今日本においても見直しの動きが見られる。

(5) QoLを高めるオープンスペース

- ・ヤン・ゲール氏は、都市空間を整備する際に、初めに人々が街でどのような生活（Life）を送るかを考え、次にそのための空間（Spece）を考え、最後に建物（Building）を考えることを提唱している。そのことにより、日常生活を真に豊かにする都市空間をつくることができるとしている。コペンハーゲン市では、アクセシビリティが高く、誰でもが集えるオープンスペースを整備することは都市の QoL(Quality of Life)を高めるとしている。
- ・米国の CityParkAlliance は、オープンスペースを整備することにより周辺住民や子どもたちの健康度が改善する研究成果があるとして、ニューヨーク市等の大都市においても、QoLを高めるために公園等のオープンスペースを整備することを重要

¹ プレイス・メイキング (Place Making) : 場の空気感 (Sense of Place) を欠いた従来の空間づくりへの反省に立ち、人の交流や人と自然との交感を中心に据えた場所づくりを志向するもの

視している。

2) 新たな利用形態

空地の多面的機能を幅広く捉えることによって見出された新たな価値に基づいた利用を試みている事例及びその概要は以下の通りである。

(1) 都市居住のアメニティ向上

- ・コペンハーゲン市は、市民の健康づくりやファミリーが住みやすい環境づくりのため、街区型住宅の中庭の修復に対して100%の補助を行っている。この取組では整備後の管理を住民の義務としており、近隣のコミュニティの育成を促す効果も有している。

(2) 農的活動

- ・デンマーク王国の市民農園であるコロニーガーデン²は、都市に住む労働者の健康の維持・増進のために必要なものとして、長い歴史を経て定着してきたものであり、現在は国もその意義を認めて積極的な保全を図っている。
- ・ニューヨーク市のコミュニティガーデンは、貧困層の居住が多い地区にあっては、生鮮野菜の共同栽培を通じてのコミュニティの育成とともに、地域住民の健康増進、フードデザート問題への対処にも寄与している。
- ・米国の中でも、空地等の発生が多く、疲弊が進んでいるとされる中西部のデトロイト市においても、コミュニティの再生や地域のフードデザート問題への対処といった観点からも、空地において、家庭農園、学校農園、教会農園、コミュニティ農園等様々な形で農的活動を行っている事例がみられる。
- ・ドイツでもベルリン市の中心部で見られる、アスファルト舗装された上にパレットなどをおいて行う簡便な農的活動の試みがある。ベルリン市でこうした取組を行っている団体は、キューバのハバナ市における都市農業の取組などを参考として、簡便で気軽にできる形で実施をしている。³
- ・有識者によると、このような都市内での農的活動の場として、空地を活用する事例は欧米のみならず韓国、マレーシア等のアジアなど世界各国で見ることができるとのことである。

(3) コミュニティの育成

- ・全米に数多く普及しているコミュニティガーデンは園芸という共通の趣味を持つ者が集う場として、プレイグラウンドは子育てのプラットフォーム、子ども同士、家族同士の交流の場として、コミュニティの育成に大きく貢献している。また、低所得層の多いフードデザートが見られる地区においては、地域住民がコミュニティガ

² コロニーガーデンと同様のものに、ドイツやオーストリアで見られるクラインガルテンや英国のアロットメントガーデン等がある。

³ JST「明るい低炭素社会の実現に向けた都市変革プログラム」都市計画グループ農業・緑地計画グループ（東京大学 横張真教授）において、ベルリンのこの事例に学び、柏市において「ちょい農」として農ある暮らしの実現を試みようとしている。

ーデンで野菜等の栽培、供給をすることにより、コミュニティ育成とともに地域住民の健康増進にも寄与している。

- ・岡崎市の中心市街地では、NPO 法人である岡崎都心再生協議会及び岡崎まち育てセンターが中心となり、公共空地や大型店の軒下を借りた店舗の出店や市有地を活用したイベントの開催等を行い、まちの活性化とコミュニティの育成に努めている。
- ・佐賀市の中心市街地の「わいわい！！コンテナ」プロジェクトでは、空地に暫定的に中古コンテナを用いた図書館を置き、市民と協働で芝生広場を整備し、市街地の活性化を行う試みを行い、まちの活性化に寄与する成果を上げている。

(4)災害対策

- ・フェニックス市(Phoenix)やテンピ市(Tempe)においては、リオ・サラド(Salt River)復旧プロジェクトの中で、洪水対策の用地として、政府が土地を買い集め、オープンスペースとして適切に保全し、災害に対する都市の防災力を強化している。
- ・また、米国の CityParkAlliance による R2G の取組による提案のなかでも、ヒューストン市において洪水対策として、氾濫原を大きく確保することにより都市の防災機能を高めようとする計画がみられる。氾濫により 20 億ドルの被害が想定されるが、復旧のためにそのお金を投ずるよりも、土地の事前買収など被害軽減に投じた方が効果が高い、という提案内容となっている。

2-2 空地政策の事例

1) 利活用手法

空地利活用施策の展開に有効な手法・スタンスに関する事例及びその概要は以下の通りである。

(1)迅速な事業実施／実験的方法

建築行為の有無や空地の所有者が公共であるか民間に関わらず、空地において恒久的な利用を行うためには、多くの人たちとの複雑な協議・調整が必要となり、多大な時間と労力を伴う。時間がかかることで、必要なタイミングで適切な機能の供給ができなかったり、労力が過大となり事業が頓挫することもままある。こうした考え方に基づき、迅速な事業実施をめざす例として次のものがある。

- ・佐賀市の中心市街地の「わいわい！！コンテナ」プロジェクトでは社会実験によって、ニューヨーク市ブロードウェイ改良プロジェクトでは、一晩で道路にペンキを塗って歩車分離を図るなど、迅速に暫定的な改良を行うことで、手続きに時間や過大な労力を要することによる当初目標の陳腐化や効果の減退を避ける取組を推進している。
 - ・ブロードウェイの改変を行ったヤン・ゲール事務所や「わいわい！！コンテナ」を行った㈱ワークビジョンズの西村氏は、新しい使い方や価値というものは、誰もこれまで経験していないものであり、それが故に想像することが難しいため、事前調整を行おうとすると、新しいことや知らないものに対する不安から反対する者が必ずでてくる。仮の形としてまたは暫定的にでも、新しい空間の魅力を体験してもらうことで、その魅力が理解され、結果として合意形成がなされやすくなるとしている。
- つまり、社会実験的に新しい空間利用を「見える化」し、体験可能なものとすることは、新たな利活用を行っていくにあたって、市民等の合意形成や利用者の価値変化をおこしていくためにとっても有用な方法である、との見解をしめしている。

(2)空地の暫定的な公的利用

特に社会変化の将来の見通しが不透明な現在のような状況下では、地権者も開発者も確定的な利用への投資はリスクが大きいため積極的に行いづらく、暫定的利用の方が行いやすい。暫定的に利用を行いながら時代の流れ、地域のニーズや利活用の可能性を探り、手応えが得られたものを固定化していくという手法の方がリスクが小さい。こうした考え方に基づき、空地を暫定的に利用している例として次のものがある。

- ・スペインのサラゴサ市やバルセロナ市では、利用されていない土地の所有者に政府が働きかけて協定を結び、広場やオープンスペースとするなどの暫定的な公的利用を行っている。バルセロナの旧市街のような高密度な市街地ではオープンスペースは貴重な空間であり、小さな空地でも積極的に利用する方法として機能している。
- ・都市が大きく変化している過程において、その過程を楽しむ暫定利用は都市を豊かにする。ベルリン市では、東西ドイツ統一という大きな社会変化のなかで都市の構造も大きく変わってきているが、その過程において都市の中に発生しているオープンスペース（空閑地）を活用した農的利用、アートイベントなど、暫定的、実験的

な取組が活発で、欧州の若者たちから、“Poor and Sexy（貧しいけどカッコいい）”と憧れられる存在となっている。

(3) オープンスペースのネットワーク化

- ・バルセロナ市のラミナプロジェクトでは、周辺から孤立したスラム地区を周辺地区とつなぐことを重視して新たに遊歩道を整備し、遊歩道沿いにおいて実施した多様な住宅の整備によるソーシャルミックスの実現とあいまって、地区の環境の改善に大きく貢献している。
- ・コペンハーゲン市では、1960年代にストロイエから始まった歩行者専用道と小さな広場を連関させて整備させている。広場を整備する際には、歩行者専用道のネットワークと接続させ、また歩行者専用道のネットワークを伸長するにあたっては、随所に小さなたまり空間となる広場を整備している。

(4) 広域計画的視点を持った空地施策の展開

- ・カタルニア州では、州が複数の都市を含む広域的な範囲を対象として、土地利用の方向性を明確に示した広域都市圏空間計画を作成している。当該計画は、広域的な都市間の関係を明確にするとともに、各都市の部分計画に至るまで、具体的かつ詳細な内容を示している。そして、州が持っている市町村の都市計画への承認権を使って、広域的な土地利用の実質的なコントロールを行っている。この計画により、都市のスプロールの抑制とともに、広域都市圏における都市基盤整備の選択と集中がはかれることが期待されている。
- ・広域都市圏での宅地の需給バランスが調整されることにより、間接的に空地の発生を抑制する手法として機能する可能性もある。

(5) 詳細なデータ分析の政策的利用

- ・EU では、主要都市に関するデータをアーバンアトラスとして蓄積し、都市の問題の分析や解決への提案に役立てている。
- ・ニューヨークの土地利用情報等は、ニューヨーク市都市計画局が管理する「PLUTO」と呼ばれるGISで管理されており、全ての人がインターネット等を通じても閲覧することが可能となっている。情報は、年に2回アップデートされている。PLUTOを用いて固定資産税の管理も行っているため、土地の所有関係、税金の納入状況等と連動して、空地、空家の分布を把握することが可能となっている。

2) 制度・社会システム

空地の利活用を促進するために効果的な制度・社会システムの構築に取り組んでいる事例及びその概要は以下の通りである。

(1) インセンティブ税制

- ・米国では、一定の条件を満たす低所得者向け賃貸集合住宅の所有者や出資者に対して、10年間に渡って連邦所得税から投資減税を行う Low Income Housing Tax Credit (LIHTC) と呼ばれる制度によって、NPO 等のコミュニティ組織が開発を行う際の資金調達と事業遂行のためのプログラムが提供されている。空地や空家等は都市の中で比較的 low income 層が居住するエリアで発生しやすいため、こういった場所で再開発を推進する際の一つの支援策となっている。

(2) 規制税制

- ・ベルギーのハッセルト市では、コンパクトで魅力的な中心市街地を実現するために、商店街の空き店舗、空家、荒れ地による街並み景観の阻害と街の活力低下の回避を目的として、2002年(平成14年)1月1日から2006年(平成18年)12月31日までの間、空家に対して直接課税(景観課税)が行われていた。この結果、管理不全の空家などは、格段に減少した。⁴
- ・イギリスでは、(空室)課税評定法(Rating (Empty Property) Act 2007)の制定に伴い、2008年(平成20年)4月に、非住宅用途(non domestic property: 商業施設、業務施設、工場、倉庫等を指す)の空き物件に対する課税緩和措置を解除した。

(3) オープンスペースの適切な管理のための受益者負担制度

- ・米国をはじめとして英国や世界各地で、主にビジネス地域において受益者負担の原則に基づき、合意の下で資産所有者・事業者負担金を課す街区(Business Improvement District (BID))を設定し、これを地域の活性化や発展のために必要な施設やサービス、オープンスペースの維持管理の提供に活用し、地域美化、治安維持活動等を推進する取組がされている。日本においては、大手町・丸の内・有楽町地区で同様の取組の試みがある。
- ・ニューヨーク市のブルックリン橋公園周辺では、独立採算制の公園の実現を目指して、公園の維持管理に特化した BID である Park Improvement District (PID) を指定しようと2002年(平成14年)から検討を行っている。

(4) 空地利用促進の助成金

- ・金沢市では、まちなか(中心市街地)において4m未満の道路に接する500㎡未満の低未利用地に戸建住宅を建築しようとする場合、建築しようとする者に対して道路拡幅のための整備費や残っている老朽建物の除却費について補助を行っている。同時に、土地(空地)の提供者にも奨励金を与えている。このような方法で、空地

⁴ 社団法人 中小企業診断協会 鳥取支部(平成18年1月)「人口減少に対応した地域づくり 報告書」、p26
http://www.j-smeca.jp/attach/kenkyu/shibu/h17/h_tottori.pdf

を活用し街なか居住を促進しながら、地域の防災性を向上させている。

(5)管理方法についての規制

- ・「名張市あき地の雑草等の除去に関する条例」は、空地の所有者に対し雑草の除去等の管理を義務付けているが、それだけでなく勧告等に応じない場合、市が強制的に除草した上で、除草費用を所有者から徴収できることとしている。空地管理条例は全国に数多くあるが、その中でも強制力の強い条例となっている。

(6)暫定利用のための協定

- ・スペインのサラゴサ市やバルセロナ市では、政府が空地の所有者と協定を結び、空地の暫定利用を進めている。協定は所有者が希望すればすぐに返却するという内容になっており、所有者からすれば相手が政府であることで安心感がある。スペインでは荒れた空地を放置することは許されず、管理の義務が生じるため、管理がわずらわしい所有者にとって空地を暫定的に貸与することでメリットが得られることから、所有者に対して借地料等は支払われない。
- ・都市の縮退が加速するドイツのライプツィヒ市では、都市の低未利用地において、土地所有者と市の間で締結される「利用承諾協定 (Gestattungsvereinbarung)」と呼ばれる協定を活用し、土地所有者の不動産税等を免除するインセンティブを与えつつ、公共的オープンスペースとしての暫定利用を推進している。

(7)土地再生中間組織

- ・管理放棄された物件はしばしば投機目的で売買されることがあることから、ミシガン州フリント市では、ジェネシー郡ランドバンク (Genesee County Land Bank) という名のランドバンク (Land Bank)が、放棄不動産の取得、管理、運用を一体的に行うことよって、地域のコミュニティの破壊を防いでいる。
- ・ランドバンクは、将来のために土地を買い上げ、ストックする半公共的な組織である。将来的な土地利用形態は、市が定める土地利用計画やゾーニング等に基づきつつ、比較的柔軟に決定される。一方、コミュニティ・ランドトラスト (Community Land Trust) は、州や市政府の職員も参加する第三者的な委員会組織を持つ民間の NPO 等であり、アフォーダブル住宅供給や伝統的建物の保存、農地の供給等といった特定の目的を持って土地の取得・管理している組織である。

(8)駐車場再配置の誘導

- ・佐賀市街なか再生計画では、公共交通の充実と車両交通の規制、中心市街地外縁部へのフリンジパーキングの立地誘導を通じて、中心市街地に虫食い状に発生している駐車場の再配置を促す試みを行おうとしている。

(9)民間団体等への行政権限の付与

- ・ボストン市のロックスバリー区でまちづくり活動を行う NPO、Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI) の不動産開発及びまちづくり実行部隊であり、この DSNI と一体となったコミュニティ・ランドトラストである Dudley Neighbors, Inc. (DNI) は、ボストン市再開発局 (Boston Redevelopment Authority) から、マサチューセッツ州一般法 121A 章に基づく都市再生会社として承認され、コミュニティ区域内の空地に対する土地収用権を付与された (住民組織として全米唯一)。この権限を活用して、空地を取得し、土地は事業会社 (DNI) が所有し、建物は入居者が所有、管理は NPO (DSNI) が行う形態としながら、アフォーダブル住宅の供給等を通じて、立ち退きなしの開発・地区再生を推進している。

3) PR・キャンペーン

空地の利活用を促進する政策や制度や、空地の新たな価値などについて広報・啓発を行い、利活用主体となりうる人達のモチベーションを高める、世論を形成するなどの活動を行っている事例及びその概要は以下の通りである。

(1)社会実験等暫定的整備による空地活用効果の見える化

- ・ニューヨーク市のブロードウェイでは、反対意見も出される中、関係者との協議なしに歩行者空間の設置実験を実施した。その結果、歩行者空間の有効性を多くの者が実感することになり、その後、本格的な整備がなされることになった。
- ・佐賀市の中心部の「わいわい！！コンテナ」プロジェクトでは、社会実験で空地を公共施設 (図書館、広場) として利用することによって、市民に向けて街なかの空地をいかに魅力的に活用することができるかについて見える化を行い、意識改革を行った。その結果、当初は反対する人、効果について危ぶむ人などがいたが、事業実施後 1 年たたない間に 9 割の人がその効果について認め、1 年の暫定利用後は地元サッカーチームのクラブハウスとしての恒常的利用につながっている。
- ・コペンハーゲン市のカールスバーグの工場跡地では、開発計画が頓挫したのを機に、工場というイメージを払拭するため、敷地内の空地や利用していない建物を暫定的な遊び場やカフェとして整備し、周辺の人々に開放している。整備の仕方は、たとえば工場の屋根の鉄骨に沢山の紐をぶら下げただけであったり、カフェも工場の一角に厨房を設け、テーブルと椅子を並べただけ、といったように、簡便な方法で行っている。
- ・カタルニア州の広域都市圏整備計画の策定を進めた Esteban 氏は、州政府内、関係市町村と調整型で進めていたら合意形成に時間がかかるばかりでなく、合意もままならないと考え、徹底的な事前ヒアリングや調査を重ねた上で計画を策定し、全ての関係者に同時並行的な協議を行い、相互利益調整が必要な広域都市圏整備計画をまとめた。
- ・一方、従来型の関係者への事前合意形成による調整で苦勞をしていたのは、CA/T (BigDig) プロジェクトを主管しているマサチューセッツ州交通局であった。州政府内やボストン市、市民団体等の多数の関係者と調整を行っているため事業が全く進まず、民間からのプロジェクトオファーがあっても時機を逸して頓挫してしまっ

ているとし、またアーバンデザインは主導する人がある程度権限をもって決めていける仕組みでないとうまく進まないとしている。

(2) 仮想プロジェクトによる空地利活用効果の検証と将来像の情報発信

- ・不良資産化した土地（Red Field）を緑の空間（Green Field）に変えていこうという米国の「Red Fields to Green Fields (R2G)」と呼ばれるキャンペーンでは、「仮に50億ドルがあればRed Fieldに対して何ができるか」という仮想プロジェクトに対して、助成金支給及び専門家派遣を行い、具体的なプランの作成及びその効果の検証を行っている。そして、City Park Alliance (CPA) が中心となって、広報やロビーイング活動を行い、プランの実現を図ろうとしている。

(3) 現況から空地活用手法、先進的取組の紹介までにわたる空地関連情報の一元化発信

- ・NPO法人であるCenter for Community Progress (CCP) では、現況から空地活用手法、先進的取組の紹介まで及ぶ空地関連情報を一元化して分かりやすく発信しており、専門家だけでなく一般の人に対しても、幅広く空地施策に触れる機会とその素材を提供している。

(4) 疲弊した市街地の再生に特化した計画の策定

- ・佐賀市では、疲弊した市街地の再生に特化した「佐賀市街なか再生計画」と呼ばれる計画を策定しており、中心市街地にふさわしい賑わいを創出するための実践プログラムを示している。

4) 人材・組織

空地・空家解消・活用のコーディネート・政策提言・実行主体の事例及びその概要は以下の通りである。

(1) 空家活用マッチング組織

- ・名古屋市のNPO法人まちの縁側育み隊は、空家化が進む問屋街において、もとは家族経営の繊維問屋の店舗兼住居として使われていた建物をリニューアルもしくはコンバージョンし、若い経営者やベンチャー企業に対して小スペースをオフィスとして提供する取り組みを行っている。地域をよく知る組織が不動産所有者側と利活用主体側とをマッチングをするとともに、入居後も地域人材と入居者とあわせたプロジェクトのコーディネートなどを行うことで入居者のみならず地域の活性化に貢献させていこうとしている。
- ・このように、空き不動産の暫定利用や小規模利用等、通常とは異なる利用形態での利用を促進することによって、空家を解消し地域活性化に貢献している。

(2) 政策提言組織

- ・米国においては、都市的な素養を有した専門家が集うNPO組織が、日本でいうところの都市計画コンサルタントでありながらアドボカシー（政策提言組織）の役割も担っており、技術力を伴った有効な都市施策を提唱している。例えば、Projects for Public Spaces や Urban Land Institute、Regional Plan Association は全てNPO

組織であるが政策提言を行いながら世界各地でプロジェクトも実施している。

(3)まちづくり（開発・運営）組織

- ・ 米国では、Community Development Corporation（CDC）と呼ばれる住民主導の民間組織が地域コミュニティの再生及び地域経済の活性化を目的として住宅供給、商工業開発、雇用開発等を推進しており、それらの活動に対する支援制度も充実している。ボストン市の Asian Community Development Corporation のように、中間支援団体としての機能も有しながら、空地、空家等を活用した不動産開発（主に低所得者向け住宅）の整備を行っている団体も存在する。

(4)土地再生中間組織

- ・ 前述の「2）制度・社会システム（7）土地再生中間組織」を参照。

(5)土地収用権を持つNPO等

- ・ 前述の「2）制度・社会システム（9）民間団体等への行政権限の付与」を参照。

3. 事例調査詳細

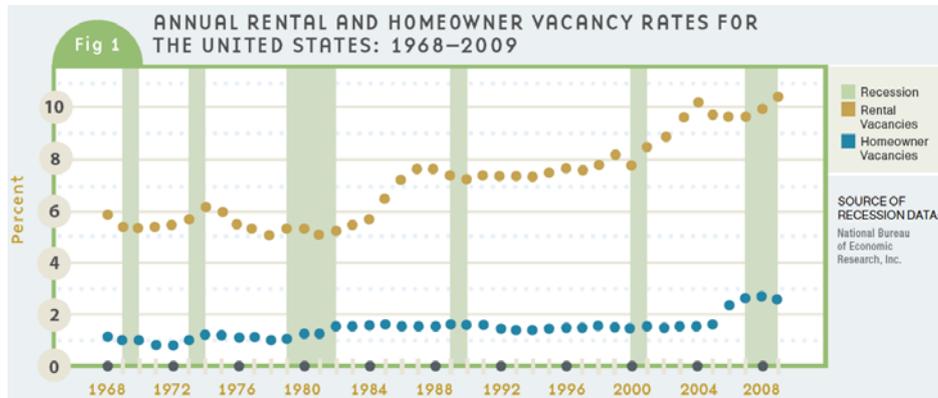
3-1 米国調査

1) 空地の発生状況

図表 4-3-1 に示す通り、米国における空き物件（空家・空地の合計；Vacant Property）比率は、過去 40 年間増加傾向にある。賃貸物件における空き物件比率は 2008 年（平成 20 年）段階では 11% に到達する勢いであり、また持家物件についても空き物件比率は 3% に迫っている。この数値は、両者とも 40 年前の数値の約 2 倍の値である。

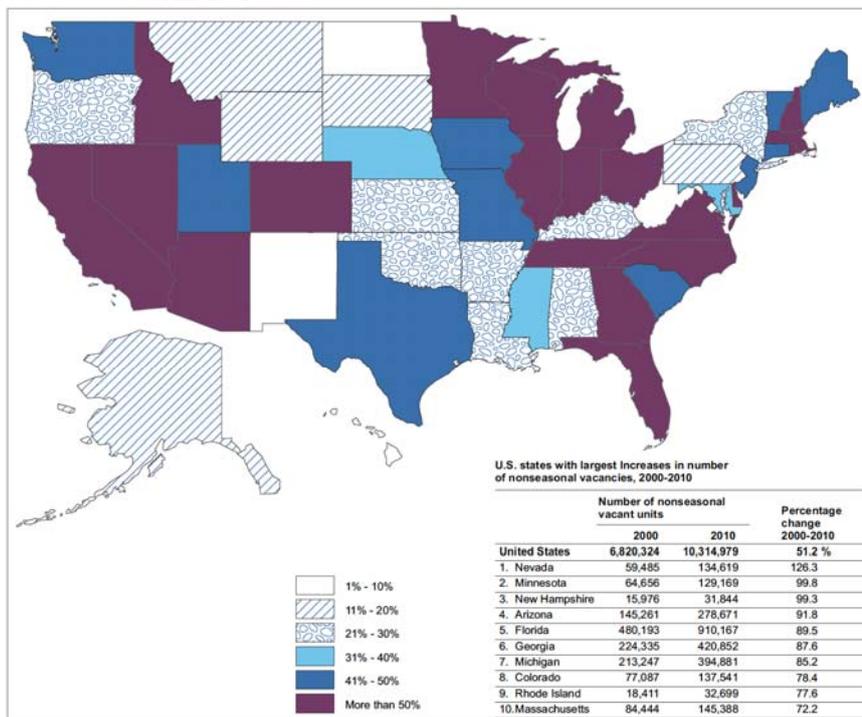
また、直近の動向に目を向けると、米国政府監査院（U.S. Government Accountability Office）の調査レポートによると、2000 年（平成 12 年）には、全米で約 700 万件であった空き物件は、2010 年（平成 22 年）の春には約 1,000 万件に増加し、10 州ではその増加率が 70% を超えている（図表 4-3-2）。

図表 4-3-1 米国における空き物件比率の推移



（出典：Center for Community Progress, “Restoring Properties, Rebuilding Communities”, 2010）

図表 4-3-2 州別空き物件増加率



（出典：U.S. Government Accountability Office, “GAO-12-34 VACANT PROPERTIES”, 2011）

Center for Community Progress 及び Brookings Institution の上級研究員である Alan Mallach 氏へのヒアリング結果によると、米国で空地が発生している地域は以下の3つに大別される。

①中西部のかつて工業地帯であった地域

オハイオ州、ミシガン州、インディアナ州等の中西部のかつて工業地帯であった地域であり、ニューヨークの西側の工業地帯も同様の様相となっている。自動車産業等工業の衰退に伴い、長期間の人口減少が続き、それに伴い空地・空家が大量に発生している。これらの空き不動産は当面利用される可能性はない。デトロイトが最も悲惨な状況であるが、他の周辺都市も同様の状況である。

②過剰な住宅供給の清算を強いられている地域

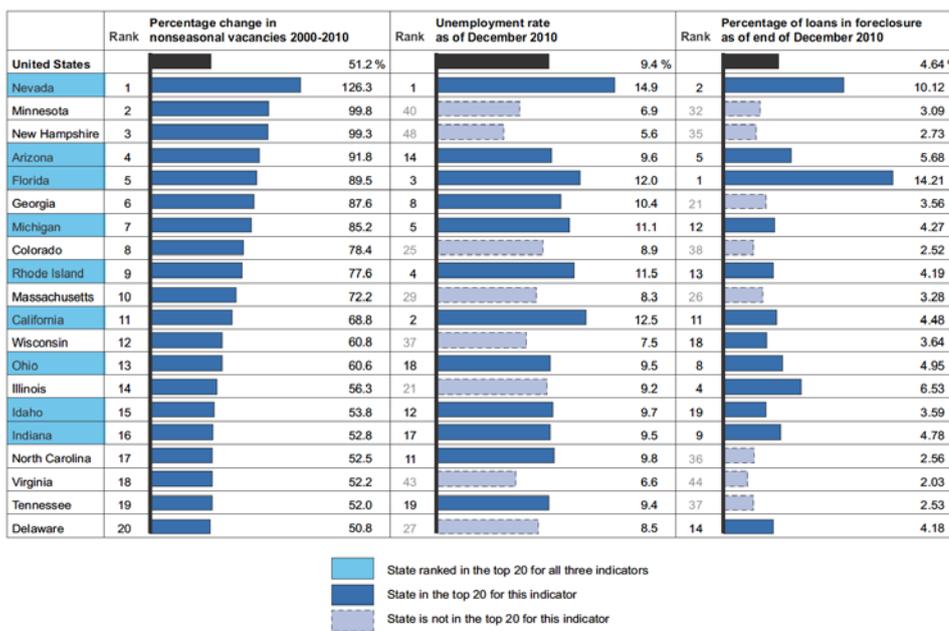
ネバダ州、アリゾナ州、フロリダ州、カリフォルニア州の内陸部等は、一時期住宅を供給しすぎた地域であり、サブプライムローンの返済ができなくなった結果、大量の差し押さえが発生し、空家が増加すると共に不動産価値が大幅に下落している。この先、経済的な発展がなければ、これらの区域における問題は、更に深刻化すると予想されている。

③非都市地域

非都市地域では、一様に人口が減少してきている。農業の方法の変化等もあり、その地域自体で完結した経済活動が不可能となっている小さな農村等が増加しつつある。

上記 Mallach 氏が指摘した地域は、図表 4-3-3 に示す「空き物件増加率」、「失業率」、「差し押さえ物件率」全ての項目が全米トップ 20 に入る州と概ね一致していることが分かる。

図表 4-3-3 空き物件増加率と失業率、差し押さえ物件率の関係



(出典：U. S. Government Accountability Office, “GAO-12-34 VACANT PROPERTIES”, 2011)

先述の「①中西部のかつて工業地帯であった地域」に相当する五大湖周辺の諸都市のここ5年間の空き物件比率を図表4-3-4に示す。いずれの都市も、空き物件比率は年々増加しており、2010年(平成22年)時点において、ミシガン州のデトロイト市やフリント市、インディアナ州のゲーリー市では、20%以上が空き物件となっている。

図表4-3-6に示す通り、デトロイト市の中心部では、場所によっては、50%を越す空き物件比率にある場所も存在する。

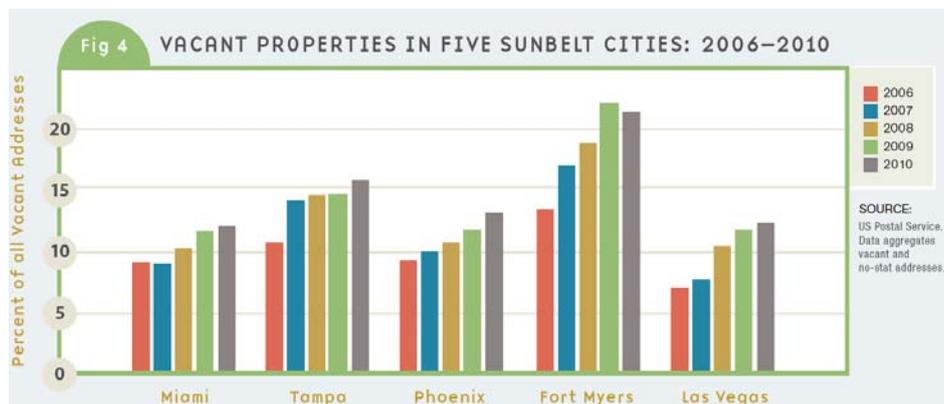
サンベルトに位置する諸都市についても、中西部諸都市と比較すると空き物件の比率は若干低いものの、住宅ローンの債務不履行等による差し押さえ継続的発生等、全米に蔓延する住宅問題の影響等によって、その比率は年々増加傾向にある。

図表 4-3-4 中西部諸都市における空き物件等（土地利用不明データ含む）比率の推移



(出典: Center for Community Progress, “Restoring Properties, Rebuilding Communities”, 2010)

図表 4-3-5 サンベルト諸都市における空き物件等（土地利用不明データ含む）比率の推移



(出典: Center for Community Progress, “Restoring Properties, Rebuilding Communities”, 2010)

図表 4-3-6 デトロイト市の空地密度



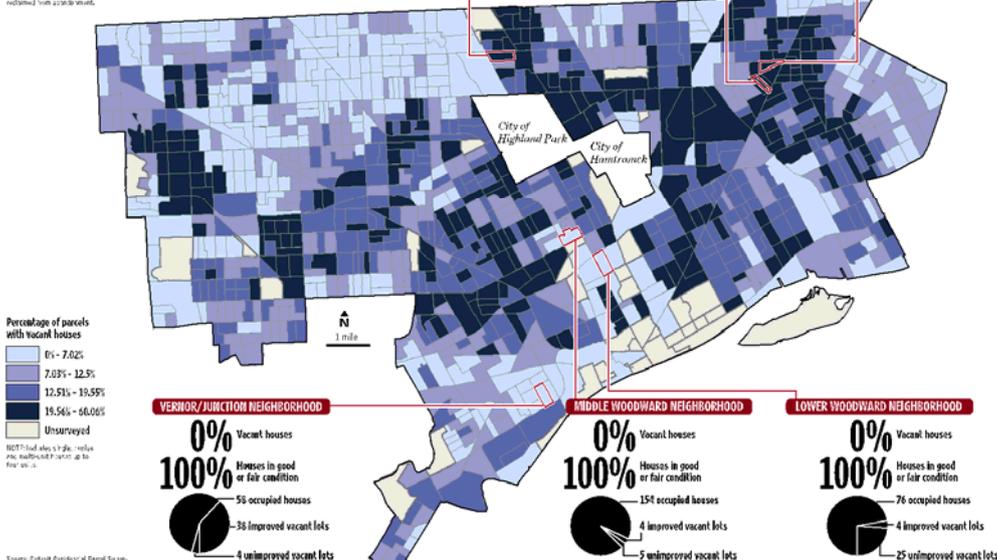
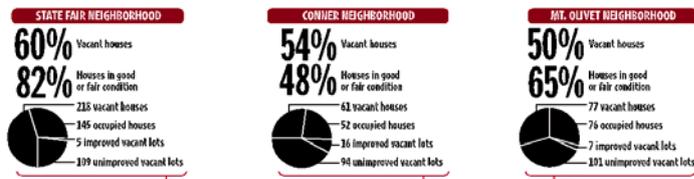
WIDE OPEN SPACES

Graphic by MARTHA THIERRY, MOSES HARRIS, ERIC MILLIKIN, KRISTI TANNER and JOHN GALLAGHER/Detroit Free Press

It's hard to move a city forward without a precise understanding of its housing stock. Thanks to a landmark new survey, Detroit now possesses its most precise mapping of its residential parcels — its strongest neighborhoods and its abandoned districts alike — for use in planning new efforts toward recovery.

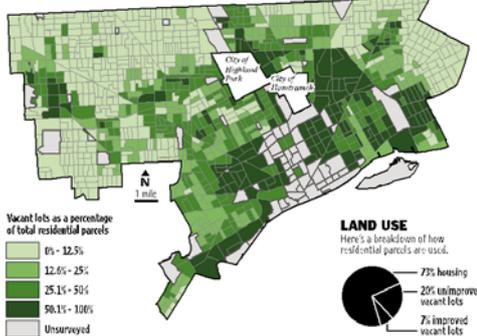
VACANCY RATES

For the first time, Detroit now has an accurate picture of residential vacancy, thanks to the new survey by the Detroit Data Collaborative. Vacancy is widespread, with approximately 92,000 vacant residential lots and about 31,000 empty residential structures. We highlighted the three highest- and lowest-vacancy areas in the city to demonstrate the variety of neighborhood conditions. The darkest areas on this map show the concentration of highest vacancies. The lighter blue areas show the areas of least vacancy — the more solid neighborhoods that will anchor the city's redevelopment efforts.



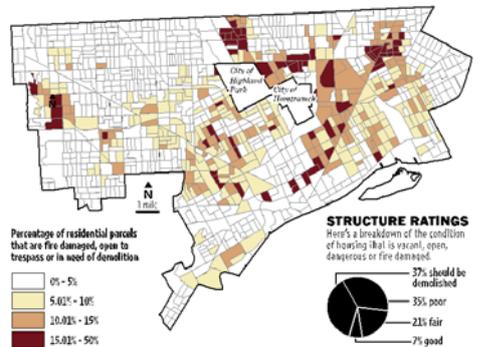
WHERE VACANCY PREVAILS

Vacant residential lots are most prevalent throughout Detroit but concentrated in the city's western areas. On this map, the darkest green sections are those where at least 50% of residential parcels are now vacant lots — the urban prairie. Identifying these lots precisely, as the survey does, allows Detroit to plan to reuse these areas as community farms, greenways and other environmentally helpful uses.



OPEN AND DANGEROUS STRUCTURES

Most of Detroit's residential structures are in good or fair condition. The darkest areas on this map locate the concentrations of residential buildings found to be vacant, open and dangerous. These could be the areas targeted for crime prevention, demolition and other interventions.



(出典 : Detroit Free Press, "Housing in Detroit THE GOOD, THE BAD AND THE VACANT", 2010)

2) 空地の情報管理

米国では、土地利用は地方自治体（主として基礎自治体）の権限となっているため、国としての単位若しくは州単位での統合されたデータベースは存在しない。土地利用に関するデータベースの整備は、市若しくは郡の権限となっているため、その調査の内容も市や郡の各地域の判断に任されている。

例えば、ニューヨーク市においては、土地利用情報等は、ニューヨーク市都市計画局（New York City Department of City Planning (DCP)）が管理する「PLUTO」と呼ばれるGISで管理されている。現 Bloomberg ニューヨーク市長が情報公開を推進したことで、全ての人インターネット等を通じた閲覧が可能となっている（一部有料）。情報は、年に2回アップデートされている。PLUTO を用いて固定資産税の管理も行っているため、土地の所有関係、税金の納入状況等と連動して、空地、空家の分布を把握することが可能となっている。PLUTO では、11 の土地利用区分を設けており、その中の一つとして空地を表す「Vacant Land」という区分が存在する。この場合の「Vacant」とは、現地踏査に基づき、その時点においてその土地が利用されていないことを示すものであり、固定資産税が支払われていないということや使われる予定がないということを示すものではない。例えば、PLUTO 上で「Vacant Land」と表示されていても、開発計画等が存在する場合もある。

図表 4-3-7 Map PLUTO



(出典：MapPLUTO Sample Page)

(参考)

Map PLUTO data information:

http://www.nyc.gov/html/dcp/html/bytes/meta_mappluto.shtml#Identification_Information

Basic facts on land use type for the City as a whole from DCP's website:

<http://www.nyc.gov/html/dcp/html/landusefacts/landusefactshome.shtml>

3) 事例カルテシート

事例1-1 土地収用権移譲、コミュニティ・ランドトラスト	
主体・提言者	Dudley Neighbors, Inc. (DNI)
実施場所・展開事例	米国／マサチューセッツ州／ボストン市／ロックスベリー区／ダドリー通地区
概要	ボストン市のロックスベリー区でまちづくり活動を行う NPO、Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI) の不動産開発及びまちづくり実行部隊であり、この DSNI と一体となったコミュニティ・ランドトラストである Dudley Neighbors, Inc. (DNI) は、コミュニティ区域内の空地に対する土地収用権を付与された。この権限を活用して、空地を取得し、手頃な (Affordable) 住宅の供給等を通じて、立ち退きなしの開発・地区再生を推進している。
取組内容等	<p>■組織の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ボストン市、ロックスベリー区のダドリー通地区には空地が全敷地の 1/3 近くの 1,300 以上あり、車や冷蔵庫等の粗大ゴミが違法に投棄されていた。地域住民達の組織化を図ると共に、活気ある特徴ある高質な街の計画、建設、運営を行うことを目的に、1984 年、コミュニティに根ざす地域再生を行う NPO である Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI) が結成された。 ・DSNI は、住民のボランティアを募り、空地の清掃とゴミ捨て防止キャンペーンに取り組み始めた。また、住民と一体となってマスタープランを作成し、市へ提案を行い、そのプランが市に採用された。 ・しかし、ボストン市は当時、当該地域に対し、何も有効な対応策を取れない状況であったため、マスタープランの実効性を確保するためには、DSNI が土地を保有し、環境改善を自ら実施していくことが必要であることを、DSNI は市に対して何度も上申した。その結果、DSNI の所属メンバーが当該地域に居住することを条件として、ボストン市再開発局 (Boston Redevelopment Authority) は、1988 年、コミュニティ・ランドトラスト※であり、DSNI の実行部隊である Dudley Neighbors, Inc. (DNI) をマサチューセッツ州一般法 121A 章に基づく都市再生会社として承認し、コミュニティ区域内の空地に対する土地収用権を付与した。これは、住民組織としては、全米で唯一の事例である。 <p>※コミュニティ・ランドトラスト：地区住民の代表として、土地を取得、管理運営し、キャピタルゲインの制御によるアフォーダビリティの保全及び団体の所有地におけるいかなる住宅の差押えも防ぐことを目的とした非営利団体。自然保護組織であるランド・トラストとは異なる。</p> <p>図表 4-3-8 ダドリー通の街並み</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>

<p>取組内容等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ DNI へのヒアリングによると、DNI の土地収用権の取得に当たっては、政府内部、市民からの反発はなかったものの、他の NPO や企業からは不公平であると指摘されたことはあるという。 ・ 以降、DNI は、投機的な目的の土地所有者から地区全体の利益を守るために、空地等を取得し、土地は DNI が所有し、建物は入居者が所有し、管理は DSNI が行う形態としながら、アフォーダブル住宅の供給等を通じて、立ち退きなしの開発を推進している。 <p>■組織の役割分担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ DSNI は住民の意見等を踏まえつつ夢を描く組織、DNI は、不動産開発等を推進する夢実現の実行部隊である。経済の変動に伴うリスクを分散するために、両組織を分離している。 ・ DNI の役員会メンバーには市長が入っているほか、マサチューセッツ州からもアドバイザーが参加しており、土地収用権を悪用されないような措置を取っている。一方、DSNI の役員会には、政府メンバーは入っていない。 <p>■組織の活動</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ NPO がアフォーダブル住宅を開発することのメリットは、99 年間のリース契約によって、当該土地が市場取引価格に連動しないようにされているため、住宅供給も土地価格に左右されない安定した安価な値段で行える点にある。通常の開発のように急いで住宅供給を行うのではなく、サステイナブルに住宅を供給していくことに主眼を置いて活動を行っている。また、緑地や公園など直接利益に結びつかず、かつ維持管理に費用がかかるところを民間のデベロッパーはつくりませんが、NPO は地域の住環境を向上させることを目的として公園等の整備も行っている。 ・ 2012 年現在、DSNI の会員数 3,600 人以上に及ぶ。組織の設立当初 1,300 あった空地の半数以上は、住宅（400 棟以上、500 戸以上）やコミュニティガーデン、コンサートホール、プレイグラウンド、学校、コミュニティ施設等に生まれ変わっている。 ・ DSNI では、コミュニティガーデンやドライウェル、レインガーデン、ハビタットガーデン（地域の動植物環境保全のための庭）、雨水再利用の場として、空地を活用している。また、そのランドスケープの計画・設計に当たっては若者を積極的に活用し、人材育成を図る等、近年、若年層に対するまちづくり教育・啓発活動にも力を入れており、若手のリーダーの育成に努めている。
<p>我が国への示唆</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 我が国においては、国又は地方公共団体等は、道路事業や河川事業等公共の利益となる事業に必要な土地等の収用又は使用が可能な旨が土地収用法で定められている。従って、現行法規の枠組みの中では、不動産投機からの保護を目的として空地を収用することはできず、また民間組織に土地収用権の移譲を行うこともできない。 ・ 土地収用権は有さないとしても、コミュニティ組織がコミュニティ・ランドトラストとして、空地を取得し、住宅や公園、緑地等の整備を行い、環境改善を推進していくことは十分に考えられるが、資金源をどのように確保するかが、最大の課題である。
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ Dudley Street Neighborhood Initiative ホームページ http://www.dsni.org/ ・ Boston's Dudley Street Neighborhood Initiative and Dudley Neighbors, Inc., 2007 http://www.urbanstrategies.org/programs/econopp/slfp/documents/DSNIDNIDesc507.doc

事例1-2 CA/T (Big Dig) プロジェクト	
主体・提言者	ボストン市
実施場所・展開事例	米国/マサチューセッツ州/ボストン市/中心部
概要	マサチューセッツ州ボストンでは、ダウンタウンの中心部を貫通する「Central Artery」と呼ばれる高架高速道路を地下化し、その跡地である地上部におけるオープンスペースの創出、周辺の開発の誘発等を通じて、都市生活の質を向上させることを標榜したCA/T (通称 Big Dig) プロジェクトが推進されている。
取組等内容	<p>■事業全般</p> <ul style="list-style-type: none"> マサチューセッツ州ボストンでは、ダウンタウンの中心部を貫通する「Central Artery」と呼ばれる高架高速道路において、世界有数の交通問題を抱えると共に、ノースエンドとウォーターフロント地区が高架道路によって分断されていた。これらの課題を解決し、オープンスペースの創出等を通じて都市生活の質を向上させることを目的として、高架高速道路の地下化プロジェクト (CA/T プロジェクト、通称 Big Dig) が進められた。 約 13km に渡り州間高速道路を地下化する同プロジェクトは、米国の歴史上、最大規模かつ最も複雑な都市インフラ改善プロジェクトであり、その規模はパナマ運河やフーバーダムよりも大きい。 高速道路地下化事業は完了しているが、現在も当該プロジェクトに伴う開発事業やオープンスペース整備は進行中である。 <p>■オープンスペース等の計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 高架道路は除去されるべきであるとの合意があったものの、その跡地の利用方法に関しては、当初には大いなる討論が繰り広げられた。1985 年、マサチューセッツ州高速道路局(Massachusetts Highway Department)は、環境影響評価書の草稿においては、わずかに 3 エーカーのオープンスペースを含む跡地計画が提案されたが、ボストン市は、この計画を好まず、代わりに、跡地面積の少なくとも 1/2 がオープンスペースとして保全されることを命じる「ボストン・ダウンタウン暫定ゾーニング(Boston Downtown Interim Zoning)」を指定した。 市、州、市民で構成されるワーキンググループによって作成された、「The Boston 2000 Plan」の中で跡地の 75%をオープンスペースとし、25%部分のみ開発を行うことが提案され、1991 年に市のマスタープランの一環として採択された。しかし、その後もオープンスペースの比率については、様々な物議を醸し出した。75%という数値も、何を母数とする割合かは明言されておらず、「目標」的な意味合いが強い。当初のマスタープランに従う用途で開発を行うのであれば、特に問題は生じないが、マスタープランから逸脱した開発を推進しようという場合には、非常に詳細な協議が必要となる。 オープンスペースの比率についての議論が継続する中、ボストンのダウンタウンの高層ビル街の中心部において、老朽した立体駐車場を取り壊し、地下7階建ての駐車場として再整備された敷地上にポスト・スクエア・オフィス・パークが整備され、空間的にも、周辺経済的にも、事業的にも大成功を収めた。 ポスト・スクエア・オフィス・パークプロジェクトの成功は、Big Dig のオープンスペースの計画作成にあたって大きな影響を与えた。Big Dig プロジェクトは、45 を超える公園と大型パブリック・プラザを含め、300 エーカー(約 120 万 m²)以上のオープンスペースを創出している。 オープンスペース及びランプの配置は、ノースエンドとガバメントセンターの接続等を考慮して、様々協議を経て決定された。 マサチューセッツ州交通局へのヒアリングによると、図表 4-3-11 にある 8、10 番)のオープンスペースは、非常に市民からも利用される豊かな公園空間となっている一方、14~18 番のオープンスペースについては、コンペを実施して整備を行ったものの、あまりうまく使われていないことから、今後柔軟に改良していく必要があると考えている。

取組内容等

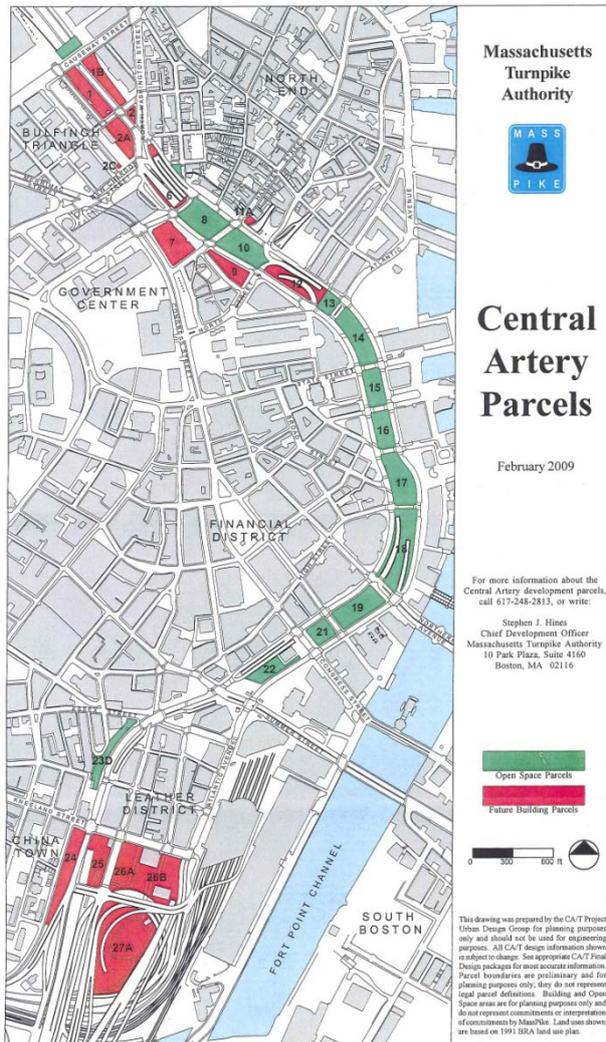
図表 4-3-9
 創出されたオープンスペース



図表 4-3-10
 ポスト・スクエア・オフィス・パーク



図表 4-3-11 プロジェクト配置図



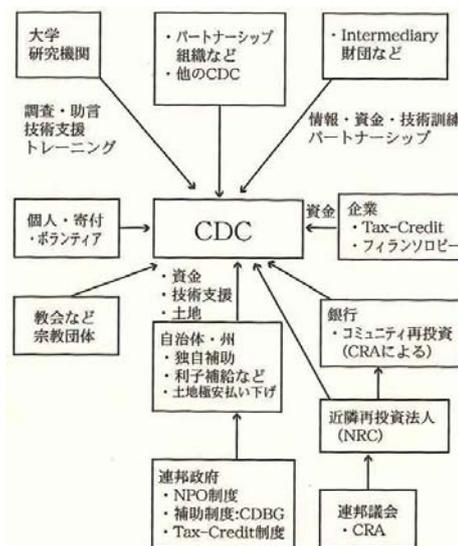
(出典：マサチューセッツ州交通局提供資料)

参考文献等

- ・ “The Big Dig” プロジェクト：ボストンの都市再生、近藤勝直、流通科学大学論集 第21巻第1号、2008
<http://www.umds.ac.jp/kiyou/r/21-1/r21-1kondo.pdf>
- ・ ボストンの競争戦略と Big Dig (ビッグ・ディグ)、日本政策投資銀行ワシントン・ニューヨーク駐在員事務所 三井不動産アメリカ株式会社、2006
http://www.dbj.jp/reportshift/area/newyork/pdf_all/92.pdf

事例1-3 Community Development Corporation (CDC)	
主体・提言者	Asian Community Development Corporation (ACDC) 等
実施場所・展開事例	全米各地 (ACDC はマサチューセッツ州ボストン市の CDC)
概要	米国では、Community Development Corporation (CDC) と呼ばれる住民主導の民間組織が地域コミュニティの再生及び地域経済の活性化を目的として住宅供給、商工業開発、雇用開発等を推進しており、それらの活動に対する支援制度も充実している。
取組内容等	<p>■Community Development Corporation (CDC) の歴史及びそれを支える社会システム</p> <ul style="list-style-type: none"> Community Development Corporation (CDC) とは、貧富格差の大きな合衆国における都市内の衰退しつつある地域など低所得者が多い特定の地域を対象に、地域コミュニティの再生及び地域経済の活性化を目的として住宅供給、商工業開発、雇用開発等を推進する住民主導の民間組織であり、その大部分が免税措置を講じられた NPO 法人である。 1960 年代「貧困との戦い」を宣言したジョンソン大統領の下で、連邦政府はコミュニティ開発事務所を各地に設置して、衰退したコミュニティの支援を試みたが、この事務所は住宅供給を所管していなかったこともあって成功せず、コミュニティ開発を行う非営利組織への期待が高まることとなった。 ニクソン政権において、公共住宅供給からの転換を目指して、1974 年の住宅及びコミュニティ開発法 (Housing and Community Development Act of 1974) が制定され、家賃補助により入居者を支援するセクション 8 (Section 8) 及びコミュニティ開発包括補助金 (Community Development Block Grant (CDBG)) が上記法に基づいて整備された。CDBG は、低所得者向け住宅の供給はもとより福祉・医療・保健・社会教育・職業訓練・起業支援・文化活動支援などソフト・ハードを問わず、コミュニティの持続・活性化に有効と認められれば補助対象に出来る制度であり、CDC にとって最も重要な補助制度の一つとなった。 1977 年の地域再投資法 (Community Reinvestment Act) の制定によって、銀行が自らの営業地域内の衰退地域に一定基準以上の融資をすることが半ば義務付けられ、CDC が事業に必要な資金調達を金融機関から受けやすくなった。 1978 年には、近隣地域再投資法人 (Neighborhood Reinvestment Corporation (NRC)) が設立され、全米各地に近隣地域住宅サービス (Neighborhood Housing Service) を設置することを支援し、これを通じて CDC を支える活動が行われるようになった。 レーガン政権下では、国防費以外の連邦予算が大幅に削減され、CDC の運営は、困難な局面に瀕したが、地方政府や民間等と多様なパートナーシップを形成しながら、飛躍的に発展した。 1986 年には、低所得者住宅投資税額控除制度 (Low Income Housing Tax Credit (LIHTC)) が導入され、CDC への更なる民間投資の可能性が広がった。

図表 4-3-12 CDC を支える社会システム



(出典：NPO 教書 創発する市民のビジネス革命、財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団編著、風土社、1997)

<p>取組内容等</p>	<p>■Asian Community Development Corporation (ACDC) の活動</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1987年、ボストン市のチャイナタウンにおいて、進行するジェントリフィケーション（比較的貧困な層が多く住む停滞した地域の価値等が向上することにより、比較的豊かな人々が流入し、元来の住民が追い出される人口移動減少）に対処するため、アフォーダブル住宅を供給し、家族で地域に住んでもらうことによって地域の荒廃や、犯罪発生抑制を推進することを標榜し、住民が中心となって、CDCであるAsian Community Development Corporation (ACDC) 設立された。 ・ACDCは主に放棄不動産等における不動産開発、包括的な居住機会提供プログラムの実施、若手担い手育成プログラムの実施、エリアマネジメント及び都市計画、イベントの開催（空地进行を活用したFilms at the Gateと呼ばれる野外映画フェス、空き店舗を活用した一時図書館等）を行っている。 ・ACDCの目標は、「健康的で安全なコミュニティの維持」であり、それには、アフォーダブル住宅の供給が大きな鍵を握っている。分譲と賃貸、アフォーダブル住宅と標準的な価格の住宅をミックスして開発を行っている（2011年末までに約800戸供給済）。 ・CDCとは別途、中間支援団体が、資金調達計画、事業主体の手配、政府への住宅建設の働きかけを行う等、プロジェクト全体の構想と事業のマネジメントを担うことが一般的であるが、ACDCは自らが中間支援団体機能を担い、LIHTCの売却益等を基に、再開発事業に投資してくれる民間事業者を探し、事業運営を行っている。 ・ACDCでは、プロジェクトごとに独立財源としており、低所得者住宅投資税額控除権の取引や連邦又は州、市の補助金、半官半民組織による比較的安いレートでの資金提供を財源としている。 ・ACDCのメンバーは8名であるため、開発に当たっては、大きな投資会社やデベロッパーとJVを組む等、協働することが多い。大組織にとっても、コミュニティの意見を吸収しやすく、プロジェクトを円滑に進めやすいという利点がある。 ・チャイナタウンに隣接するBig Digプロジェクトに伴う24街区の開発に当たっては、住民の要望により州政府がプロポーザルを実施開催した。1960年代、当該街区内に居住する300世帯が高速高架道路の建設のため、強制立ち退きをさせられた暗い過去があるため、ACDCでは当時の傷を癒すためにも、全力でプロポーザルに挑戦し、プロジェクトをとった。現在及び当時の住民が協力して、約2年かけて、24街区のビジョンを作成した。
<p>我が国への示唆</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・昨今我が国においても、コミュニティをベースとした団体によるまちづくり活動が活発化してきており、開発等の事業を実際に推進するまちづくり会社といった組織体も誕生している。 ・こういったまちづくり会社が、広義には米国のCDCに相当すると考えられなくもないが、これらの団体への財政的・人的・社会的サポートはまだ十分とはいえない状況であり、コミュニティビジネスの成立を促す社会システムの構築が望まれる。逆に言えば、コミュニティによるまちづくり活動を支える社会システムが米国のように成熟していけば、我が国においてもCDC、それをサポートする中間支援団体のような組織が成立する可能性は十分に考えられる。
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・NPO教書 創発する市民のビジネス革命、財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団編著、風土社、1997 ・米国の住宅政策、財団法人自治体国際化協会(ニューヨーク事務所)、CLAIR REPORT NUMBER 292、2006 http://www.clair.or.jp/j/forum/c_report/pdf/292.pdf ・都市再生における日米中のまちづくり組織の比較研究、矢部拓也、徳島大学社会科学研究第24号、2011 http://web.ias.tokushima-u.ac.jp/bulletin/soc/soc24-5.pdf ・Asian Community Development Corporation ホームページ http://www.asiancdc.org/

事例1-4 タックスクレジット (Tax Credit)	
主体・提言者	米国
実施場所・展開事例	全米各地
概要	米国では、一定の条件を満たす低所得者向け賃貸集合住宅の所有者や出資者に対して、10年間に渡って連邦所得税から投資減税を行う Low Income Housing Tax Credit (LIHTC) と呼ばれる制度によって、NPO 等のコミュニティ組織が開発を行う際の資金調達と事業遂行のためのプログラムが提供されている。
取組内容等	<p>■ タックスクレジット制度全般</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産開発におけるタックスクレジット (Tax Credit) とは、正確には低所得者住宅投資税額控除 (Low Income Housing Tax Credit (LIHTC)) を指しており、1986年税制改革法 (Tax Reform Act of 1986) の制定に伴って、導入された制度である。これは、要件を満たす低所得者向け賃貸集合住宅の所有者や出資者に対して10年間、連邦所得税から投資減税を行う制度である。 LIHTC 採択の条件として、以下の4点が定められている <ol style="list-style-type: none"> ① 賃貸住宅であること ② 住戸の20%以上が AMI50%未満、あるいは住戸の40%以上が AMI*60%未満の世帯向けの住戸であること ③ 低所得者向けの住宅の家賃を低価格に抑えること ④ 最低30年間アフオーダビリティを確保すること <p>※AMI (Area Median Income) : 地域の平均的な収入と比較してどの程度の収入かを示す指数。AMI30%未満は、地域の平均的収入の30%未満の収入であることを示し、「極度に低い収入 (extremely low income)」と定義される。同様に AMI30%以上50%未満は「大変低い収入 (very low income)」、AMI50%以上80%未満は「低い収入 (low income)」と定義される。</p> <ul style="list-style-type: none"> 州の総人口を基準に、各州は連邦政府から LIHTC の配分を受ける。州内でクレジットをどの事業に割り振るかの裁量は州政府に委ねられており、デベロッパーやNPO 等が構想する個別のプロジェクト間で企画競争を実施し、州から LIHTC の権利を譲り受ける (市はこのプロセスに関与していない)。 9%クレジットと4%クレジットが存在し、9%あるいは4%に相当する連邦所得税が10年間にわたって出資者に返還される。そのため、出資者の税制上の利益はかなり大きい。恩恵に与る期間は10年間であるが、15年間は投資を続ける義務がある。 9%クレジットは競争によって配分が決められ、4%クレジットは条件を満たせば配分される。9%クレジットは新築又は既存住宅の大規模な修繕を行う案件で連邦政府の補助を受けないものが対象、4%クレジットは既に大規模な修繕が終了済みの物件又は連邦政府の補助を受けた新築案件が対象となる。 州政府がクレジットを割り当てる際には最低10%のタックスクレジットの割当額を非営利団体が事業主となる案件に充当することとされているが、実際のこれまでの開発主体の内訳は、非営利団体約3割、営利団体約7割となっている。 LIHTC の制度を用いて、1987年から2008年までに累計約167万戸 (家族向けが約5割、シニア向けが約3割、その他が約2割) の住宅を供給している。そのうち公営住宅ストックは約115万戸となっている。

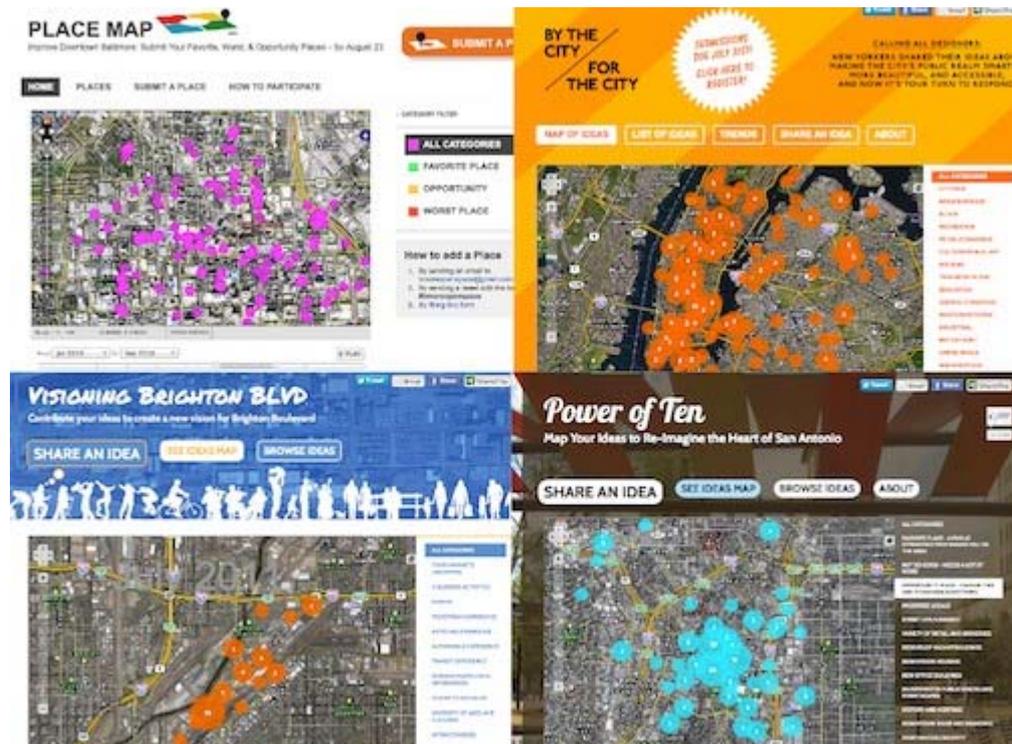
<p>取組内容等</p>	<p>■タックスクレジット制度の活用方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低所得者向け住宅の整備主体又は中間支援団体が NPO 等の非課税組織である場合は、所得税を納める必要がない。そのため、これらの団体は、企業から事業資金を調達する代わりにタックスクレジットの権利を投資企業に売却し、資金源を確保している。 ・例えば、マサチューセッツ州ボストン市の Asian Community Development Corporation (ACDC) は、CDC 自らが LIHTC の権利を投資家に売却し、開発事業を推進している。 ・コミュニティ再投資法によって、銀行には社会投資が奨励され、半ば義務的になっている。LIHTC ファンドはその最も安全・有利な投資方法として人気が高い。 <p>図表 4-3-13 LIHTC の関係者と関係図</p> <p>(出典 : Danter Company ホームページ)</p>
<p>我が国への示唆</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・LIHTC は、「民間の知恵と資金」を引き出すために、市場機能を活用する仕組みであることから、特に高齢者住宅や震災復興住宅の整備に民間資金を活用する方法として、我が国においても検討に値する。 ・LIHTC は、減税の権利の売買を伴う制度であることから、実施にあたっては根拠となる法制度等の整備を行うことが必要である。また、LIHTC の仕組みは非常に複雑であることから、制度設計に当たっては、詳細な検討が望まれる。
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ U.S. Department of Housing and Urban Development Low Income Housing Tax Credit ホームページ http://www.hud.gov/offices/cpd/affordablehousing/training/web/lihtc/ ・ 都市再生における日米中のまちづくり組織の比較研究、矢部拓也、徳島大学社会科学部研究第 24 号、2011 http://web.ias.tokushima-u.ac.jp/bulletin/soc/soc24-5.pdf ・ 米国の住宅政策、財団法人自治体国際化協会 (ニューヨーク事務所)、CLAIR REPORT NUMBER 292、2006 http://www.clair.or.jp/j/forum/c_report/pdf/292.pdf ・ 米国の資本市場活用による社会住宅投資 ～LIHTC とヘルスケアリート～、内藤伸浩、ERES 公開フォーラム 2011 http://www.pp.u-tokyo.ac.jp/ERES/forum/2011-10-21/documents/ERES20111021-naitou.pdf ・ Danter Company ホームページ http://www.danter.com/taxcredit/

事例1-5 Power of 10 (活動づくり→場所づくり→目的地づくり→都市づくり) の概念	
主体・提言者	Project for Public Spaces(ニューヨーク市)が提唱
実施場所・展開事例	世界各地
概要	<p>プレイス・メイキングの先駆者である Project for Public Spaces (PPS) では、「Power of 10」という概念を掲げ、良い都市を実現するためには、まずは対象の場所においてふさわしい活動は何かを考え、その活動を誘発するためにはどのような仕掛け、しつらえ等を行うべきかという考え方で、場所のデザインをすることが必要である、と提唱している。</p>
取組内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・ Project for Public Space (PPS) は、個々の公共空間の特色づけやコミュニティ空間への融合を通じて、人々が豊かな公共生活を送れるような空間を創造することを目的とし、その包括的な支援を行っている NPO である。 ・ PPS は 1975 年の設立以来、プレイス・メイキング[*]のパイオニアとして活動を続けており、米国内全 50 州及び世界 40 ヶ国において、2,500 以上のコミュニティに関わり、公共空間が活気あるコミュニティの場となるように支援してきている。 <small>※プレイス・メイキング：公共空間のプランニング、デザイン、マネジメントに対する多角的アプローチである。地域資源、地域の特徴、そこに住む人々の意見・ひらめきを最大限活用し、究極的には健康的な生活と幸福を実現することができる素晴らしい公共空間を創出するための方法論であり、哲学である。(出典：PPS ホームページ)</small> ・ PPS では、プレイス・メイキングを行う際、「Power of 10」という考え方をしばしば用いている。 ・ この概念は、「人々が良いと感じる場所 (Place) には、良いと感じるだけの 10 の活動が存在し、良い目的地 (Destination) には、10 の活動 (thing) を有する 10 の場所 (place) が存在する。また、良い都市 (City) には、10 の活動 (thing) を有する 10 の場所 (place) をそれぞれ持つ 10 の目的地 (Destination) が存在する。」というものである。ここで言う「10」という数は、厳密な数字を指しているのではなく、「数多くの」という意味を持っている。 ・ PPS では、この概念を用い、「より良い都市を実現するためには、対象の場所において人々が望む活動を創出することが重要であり、まずはたとえ小さなことから始めよう。」ということを訴えかけ、住民や関係者のモチベーションを刺激している。 ・ 「Power of 10」の概念が生み出されるきっかけとなるプロジェクトは、2004 年のシアトル美術館プロジェクトであるが、以来世界各地のプレイスメイキングの際に、この概念が導入され、円滑なプロジェクトの推進に寄与している。 <p>図表 4-3-14 Power of 10 の概念図</p> <p>The diagram illustrates the 'Power of 10' concept through four concentric circles. The outermost circle is labeled 'Region/City/Town/Neighborhood' and points to '10+ destinations'. The second circle is 'Destinations' pointing to '10+ places'. The third circle is 'Place' pointing to '10+ things to do'. The innermost circle is 'Layering of uses to create synergy (Triangulation) = District'. The word 'District' is highlighted in green.</p> <p>(出典：PPS 提供資料)</p>

取組内容等

- ・「Power of 10」の考え方を応用し、良くなる可能性を秘めた場所に対する一般の人々のアイデアをウェブ上で募集し、公開する「Digital Power of 10」という活動を推進している。
- ・この活動を通じて、人々の関心を都市へと意識を向けると共に、個別の提案によって都市全体を改善していくことの可能性を示している。
- ・「Digital Power of 10」は、米国内のボルチモア市（下図左上）、ニューヨーク市（下図右上）、デンバー市（下図左下）、サンアントニオ市（下図右下）において、パイロットプロジェクトとして展開されており、PPSは概念の導入やアプリケーションの作成等に携わっている。

図表 4-3-15 Digital Power of 10 の事例



(出典：PPS ホームページ)

参考文献等

- ・ Project for Public Space ホームページ <http://www.pps.org/>
- ・ オープンスペースを魅力的にする 親しまれる公共空間のためのハンドブック、プロジェクト・フォー・パブリックスペース、学芸出版社、2006

事例1-6 「Lighter, Quicker, Cheaper」の概念	
主体・提言者	Project for Public Spaces が提唱
実施場所・展開事例	世界各地
概要	プレイス・メイキングの先駆者である Project for Public Spaces (PPS) では、「Lighter, Quicker, Cheaper」という概念を掲げ、まずは短期間で簡単に実施可能なことからアイデアを試行することで、街に変化を起こし、人々にその成果を見える化をしていくことが重要である、と提唱している。
取組内容等	<p>・ Project for Public Space (PPS) は、個々の公共空間の特色づけやコミュニティ空間への融合を通じて、人々が豊かな公共生活を送れるような空間を創造することを目的とし、その包括的な支援を行っている NPO である。</p> <p>・ PPS は 1975 年の設立以来、プレイス・メイキングのパイオニアとして活動を続けており、米国内全 50 州及び 40 ケ国において、2,500 以上のコミュニティに関わり、公共空間が活気あるコミュニティの場となるように支援してきている。</p> <p>・ プレイス・メイキングの実現化に当たっては、(特に大規模プロジェクトほど) 調整のハードルが高く、手続きに時間を要することによって、当初目標が陳腐化してしまうようなケースがしばしば見られる。PPS では、「Lighter (簡単に), Quicker (早く), Cheaper (安く)」という概念を掲げ、まずは仮設でも、期間限定のイベントでも構わないので、短期間で簡単に実施可能なことからアイデアを試行することを推奨している。これによって、目指す目標像を人々と共有できると共に、プロジェクト推進に向けた世論を形成すること等が可能となる。</p> <p>■ マルリー・スクエア改善プロジェクト</p> <p>・ ニューヨーク市のマルリー・スクエアは、五叉路となっており、交通上非常に危険な交差点であった。</p> <p>・ 交差点周辺における安全な歩行者動線確保のために、1994 年、PPS が協力して、ニューヨーク市交通局とローカルコミュニティによって、歩道拡張、横断歩道の形状改善、植栽の追加等が盛り込まれた改善提案がまとめられた。</p> <p>・ この提案の中には、以下のような短期の実験的改善策も含まれていた。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 歩道拡張部分と歩行者の溜まり空間の縞模様ペイント - 仮設の車止めやプランターの設置 - 交差点現示の変更 <p>・ 提案に基づく社会実験によって、提案の内容は、歩行環境の改善だけではなく、自動車交通の円滑化にも効果があることが明らかとなり、恒久的な交差点改善事業に結びついている。</p> <p>図表 4-3-16 マルリー・スクエア改善の様子</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>改善前</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>提案</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>改善後</p> </div> </div> <p>(出典：PPS ホームページ)</p> <p>■ ハーバード大学コモンプラザプロジェクト</p> <p>・ ハーバード大学コモンプラザにおいて、2ヶ月という短い期間にオープンスペースで何ができるかを問われた。</p> <p>・ 簡単に実行可能なこととして、イベントやテンポラリーな整備を行い、コモンプラザの利用向上が確認された。</p> <p>・ その成功を見て、プロジェクトの2ヵ月後には大学自らが本格的なプラザ整備に取り組み始めた。</p>
参考文献等	<p>・ Project for Public Space ホームページ http://www.pps.org/</p> <p>・ オープンスペースを魅力的にする 親しまれる公共空間のためのハンドブック、プロジェクト・フォー・パブリックスペース、学芸出版社、2006</p>

事例1-7 Business Improvement District (BID) (Park Improvement District (PID)、Public Improvement District (PID) 等)	
主体・提言者	ニューヨーク市、アーリントン郡等
実施場所・展開事例	世界各地
概要	米国をはじめ世界各地では、主にビジネス地域において、合意の下で資産所有者・事業者負担金を課す街区 (Business Improvement District (BID)) を設定し、これを地域の活性化や発展のために必要な施設やサービス、オープンスペースの維持管理の提供に活用し、受益者負担の原則に基づき、地域美化、治安維持活動等を推進している。
取組内容等	<p>■BID全般</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ Business Improvement District (BID) とは、各州の法律または市の条例に基づく特別区の一つで、特定地区内の資産所有者からあらかじめ定めた額の負担金 (アセスメント) を徴収する権限を有し、徴収した負担金を地域の活性化や発展のために必要な施設やサービス、維持管理の提供に活用する仕組みである。 ・ 米国を初めとして、カナダ、英国、ドイツ、南アフリカ等の国々で採用されている。 ・ 全米には 700~1,000 の BID が存在している。BID 設立数の多い州は、ニューヨーク州、カリフォルニア州、ウィスコンシン州、ニュージャージー州等となっており、設立基準の厳しさ等が影響している。 ・ 場所によって、BID は Public Improvement District (PID)、Municipal Improvement District (MID)、Special Improvement District (SID)、Community Improvement District (CID)、Business Improvement Area (BIA)、City Improvement District (CID)、後述の Park Improvement District (PID) 等、様々な名称が用いられている。 <p>■BID 設立までの流れ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定の地区において、住民等の発意に基づき、予定される事業の中身と財源調達の方法について定めた地区事業計画が策定され、それに資産所有者の一定割合の賛同を得ることが必要である。 ・ 次に、市政府に対する BID の設立認可申請が行われ、関係各部署の審査を経て、最終的に市議会の承認を得て、正式に設立される。 ・ いったん設立されると、BID の運営は地域主導となり、実際には、資産所有者を中心メンバーとする理事会を意思決定機関とする NPO によって事業計画の実施・運営が行われる。 <p>■BID の活動</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 典型的な BID の活動内容としては、以下のようなものが挙げられる。 <ul style="list-style-type: none"> - 環境美化 (ゴミの収集、粗大ゴミや落書きの除去、植栽や花壇の手入れ等) - 警備 (警備員の雇用、警備システム等の購入・設置等) - 消費者マーケティング・PR (地域のイベントや記念行事の企画・主催、販売促進活動、マップやニュースレターの制作、情報発信や広告キャンペーン、案内標識灯の設置等) - ビジネス活動の向上・維持 (マーケットリサーチの実施、データ・レポートの作成、新事業あるいは事業拡張にたいする資金的支援、投資者の開拓等) - 公共空間の規制 (路上販売やストリートパフォーマンスの管理等) - 駐車場及び公共交通の管理 (公共駐車場システムの運営、公共交通待合所の維持管理等) - 都市デザイン (都市デザインのガイドラインの提案等) - 福祉サービス (ホームレス支援に対する施策提案や援助、職業訓練や青少年教育プログラムの実施等) - 構想づくり - 公的資本の改善 (街灯やベンチ等街路空間の整備改善) ・ BID は、施設の建設よりも、その維持・管理又は清掃、警備、マーケティングといった持続的なマネジメントに重点を置いている。

<p>取組内容等</p>	<p>■ BID の財源</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資産所有者から強制的に徴収される負担金が主財源となっている。地区事業計画の中で、予定される事業とそれに必要な財源を一致させることが求められていることから、BID 設立時点で財源の確保が十分に検討されている。 ・BID の負担金は、財産税と一括して徴収されることが多いため、徴収率が安定的に高いという特徴を持っている。 <p>■ ニューヨーク市の BID</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内には現在、タイムズスクエア BID (NPO 名：Times Square Alliance)、ブライアントパーク BID (NPO 名：Bryant Park Corporation)、グランドセントラル BID (NPO 名：Grand Central Partnership) 等、67 の BID が存在する。 ・区域の広さは 10 数ブロックから何百ブロックまで、事業規模も 11 億円超～600 万円まで様々である。 ・街中のごみ箱やフリーペーパー入れ等には、BID が管理する区域であることが分かるようにロゴが記載されている等する。 <p>■ ロズリン (Rosslyn) BID</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産所有者がアーリントン郡に請願し、郡がヴァージニア州に働きかけ、州によって、住宅地を除くロズリン地下鉄駅周辺の 17 街区に対して、BID の指定が行われた。 ・当時は商業的利用の建築物しか BID 区域内には存在しなかった。現在は、BID の特別税(負担金)の負担を住民が了承すれば、BID 内に住宅を持つことは可能となっており、住宅整備も期待されている。 ・BID 全体のマネジメントは、ロズリン BID という組織が行っている。 ・ロズリン BID の前身は、ロズリン・ルネサンス (Rosslyn Renaissance) という組織で、現在も存在しているものの、ロズリン BID に編入される形となっている。 ・アーリントン郡は州法に基づき、BID 内の全ての資産所有者から負担金(合計 300 万 USD/年)を徴収している。負担金の率は、不動産鑑定額に基づき、郡が決定する。現在は不動産査定額の概ね 0.8%/年となっているが、税率は年によって若干異なる。 ・ロズリン BID は、この負担金を財源に、街の環境美化や維持管理、警備、イベント開催等の活動を展開している。年に 4 回開催される役員会において、予算配分を決定し、地区の不動産所有者から徴収した負担金額と同額の活動費を受給するため、年に 1 回郡へレポートを提出し、報告を行っている。 ・再開発事業の場合、郡の委員会 (County Board) に対し、計画やデザインの書類を提出し、委員会がプロジェクトの認可を行っている。 ・通常、郡は大きな自治単位であるが、アーリントン郡は特殊で、非常に小さい行政規模である (アーリントン市は存在しない)。そのため、ロズリン BID という組織は、地域にとって非常に重要で、市のような役割を果たしている。 ・Rosslyn 地区の一つの特徴として、JBG Company や Monday Properties 等の不動産会社が土地を売却せずに、土地面積も建物の床も大きく所有していることが挙げられる。そのため、安定した開発を推進することが可能となっている。 ・近年の経済状況の悪化に伴い税収が落ちていることから、公共施設であるオープンスペースの維持管理も徐々に郡から BID が代替するようになってきている。この状況は、自ら公共空間やオープンスペースの維持管理や利用を行っていきたい BID にとっては、望ましい状況ではあるが、BID 内の資産所有者は郡と BID の双方に税金を納めているため、BID に維持管理が集中することに対して、資産所有者の中からは郡への不満の声もあるようである。
--------------	--

図表 4-3-17 グランドセントラル BID のフリーペーパー入れ



<p>取組内容等</p>	<p>図表 4-3-18 ロズリンBID 区域</p>  <p># Address</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 1824 Wilson Boulevard, Exion Station 2 1711-1737 Wilson Boulevard, Colonial Village Shopping Center 3 1625 Wilson Boulevard, Amoco Service Center 4 1620 Wilson Boulevard 5 1600 Wilson Boulevard 6 1560 Wilson Boulevard 7 1555 Wilson Boulevard 8 1550 Wilson Boulevard 9 1533 Clarendon Boulevard, Courtyard by Marriott 10 1501 Arlington Boulevard, Best Western Two Jims 11 1525 Wilson Boulevard 12 1515 Wilson Boulevard 13 1500 Wilson Boulevard 14 1501 Wilson Boulevard 15 1500 17th Street N., Starbucks 16 1480 Wilson Boulevard 17 1401 Wilson Boulevard 18 1400 Key Boulevard 19 1401 Lee Highway, Key Bridge Marriott 20 1900 N. Ft. Myer Drive, Holiday Inn Rosslyn 21 1881 N. Nash Street, Turnberry Tower (UNDER CONSTRUCTION) 22 1835 N. Nash Street, Arlington Temple 23 1820 N. Ft. Myer Drive, Ames Center 24 1325 Wilson Boulevard, Hyatt Arlington 25 1300 Wilson Boulevard, Commonwealth Tower 26 1300 17th Street N. 27 1616 N. Ft. Myer Drive 28 1655 N. Ft. Myer Drive, Park Place 29 1701 N. Ft. Myer Drive, Berkeley Building 30 1200 Wilson Boulevard 31 1700 N. Moore Street 32 1812 N. Moore Street (UNDER CONSTRUCTION) 33 1901 N. Ft. Myer Drive, Rosslyn Building South 34 1911 N. Ft. Myer Drive, Rosslyn Building North 35 1901 N. Moore Street, Rosslyn Building East 36 1834 N. Moore Street, McDonald's 37 1801 N. Moore Street, Central Place (UNDER CONSTRUCTION) 38 1730 N. Lynn Street, Central Place (UNDER CONSTRUCTION) 39 1213 Wilson Boulevard, Central Place (UNDER CONSTRUCTION) 40 1735 N. Lynn Street, International Place 41 1801 N. Lynn Street 42 1919 N. Lynn Street 43 1121 N. 19th Street, Hotel Palomar Arlington at Waterview 44 1800 N. Kent Street, Plaza East 45 1101 Wilson Boulevard 46 The Dome in Rosslyn 47 1100 Wilson Boulevard 48 1601-1611-1621 N. Kent Street, Rosslyn Plaza 49 1601 N. Kent Street, Rosslyn Spectrum Theatre & Conference Facility 50 1000 Wilson Boulevard 51 1113-1115-1117 Arlington Boulevard, River Place Retail 52 1700 Lee Highway, Colony House Furniture 53 1601 Arlington Boulevard, The Inn of Rosslyn 54 1661 N. Oak Street, Marriott Residence Inn 55 1530 Wilson Boulevard 56 1701 Clarendon Boulevard, American Chiropractic Association 57 1501 Lee Highway, Air Force Association 58 The Waterview Condominium 59 1001 19th Street N., Potomac Tower 60 1777 N. Kent Street 61 1559 Wilson Boulevard, Arlington Co. Fire Dept., Station #10 <p>(出典：ロズリン BID 提供資料)</p>
<p>我が国への示唆</p>	<p>■PID</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニューヨーク市のブルックリン橋公園周辺では、独立採算性の公園の実現を目指して、公園の維持管理に特化したBIDであるPark Improvement District (PID)を指定しようと2002年から検討を行っている。 ・維持管理に充てる財源としては、周辺街区からの負担金その他、公園に設置したレクリエーション施設からの利益、イベント利益等が想定されている。 <p>・我が国において、コミュニティ組織等まちづくりの担い手によるエリアマネジメントに対する財源が不足している中、受益者負担の原則に基づき、安定的な資金調達が実現可能なBIDの仕組みの導入は期待されることである。</p> <p>・我が国へのBID制度の導入にあたっては、以下のような課題について検討する必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 現行NPO法では税制優遇を受けることが難しく、かつ財源負担者とそれ以外の会員を区別する仕組みを作りにくいため、それらの仕組みの新設が求められる。 - 事業効果を上げるためには、例えば道路等の公共施設の利活用の際に公物管理に関する法などが障害となることが想定されるが、周辺地区等への影響がない等の場合は、BIDが維持管理とともに利活用も比較的柔軟に行えるような法の運用等に工夫が必要となる。 - 一定の地区限定で強制的な賦課金徴収や一定の権限付与を行える仕組みは我が国にはないため、基本的な枠組みの整備が望まれる。
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・日本版BIDの可能性について、服部 敏也、土地総合研究 第14巻第4号、2006 http://www.lij.jp/html/jli/jli_2006/2006autumn_p002.pdf ・「負担者自治」という観点から見た米国BID制度の評価に関する研究、保井美樹・大西隆、都市計画 237 2002 第51巻/第2号、2002 ・BID：米国と日本、保井美樹、都市計画 242 2003 第52巻/第1号、2003 ・ロズリンBID、ロズリン・ルネサンスホームページ http://www.rosslynva.org/ ・City Park Alliance(CPA) Brooklyn Bridge Park 関連ホームページ http://www.cityparksalliance.org/issues-and-resources/funding/case-studies/brooklyn-bridge-park

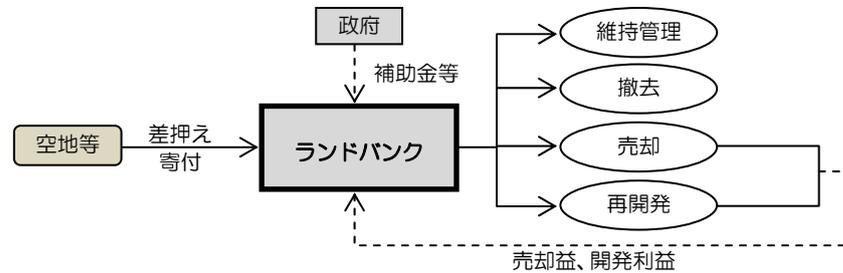
事例1-8 リオ・サラド(Salt River)復旧プロジェクト	
主体・提言者	フェニックス市、テンピ市
実施場所・展開事例	米国／アリゾナ州／フェニックス市
概要	アリゾナ州フェニックス市(Phoenix)及びテンピ市(Tempe)では、米国陸軍工兵隊とパートナーシップを組み、洪水対策の用地として、土地を買い集めると共に、生態系を再生できる環境を適切に保全し、災害に対する都市の防災力を強化するリオ・サラド(Salt River)復旧プロジェクトを推進している。
取組内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・アリゾナ州フェニックス市(Phoenix)やテンピ市(Tempe)は、20世紀初頭に安定した水の供給をするために、いくつかの池とダム建設を行った。 ・20世紀後半になると、まちの中心を流れるソルト川(Salt River(西語名:Rio Salado))の水量が減少したために河床の生態系が崩れた。一方で、毎年フェニックス市はソルト川によって大きな洪水被害を受けていた。 ・1990年、マリコパ郡洪水制御地区管理委員会(Flood Control District of Maricopa County)は、洪水制御と近隣コミュニティの被害軽減策を検討するプロジェクトを開始し、3,200km²に及ぶ洪水対策の用地を買い集めた。 ・これらの用地を活用しながら、瓦礫が散乱する川辺と砂利採掘場跡地において、豊かな生態系を創出する湿地帯を再生することを目的として、リオ・サラド復旧プロジェクトが推進された。 ・同プロジェクトは、フェニックス市の中心部の川周辺約8kmの区間において、フェニックス市と米国陸軍工兵隊(U.S. Army Corps of Engineer (USACE))※の間で2001年1月に協力関係を結び、建設や予算組立等の話し合いを5つのフェーズに分けて、3年間かけて動き出した。CH2M HILLがフェニックス市側のコンサルティングを行った。 <p>※USACEは、地域と連携して、洪水防御のための計画策定と事業を実施している。事業には堤防、ポンプ場、洪水壁、洪水調整池等がある。また、連邦堤防及び連邦政府の援助を受けた非連邦洪水対策建造物に対して、定期的な検査を実施する責務を負っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2001年1月には、USACE高官と市の間で同意書が交わされ、プロジェクトに要すると想定される合計1億ドルの費用のうち、65%を連邦政府が負担することとなった。また、2001年3月には、河床の清掃、生態系再生のための資金のための約1,600万ドルの起債に対し、フェニックス市民は賛同を示した。 ・失われた風景を再生するために、潜在的な川辺の生態系を再生する技術が適用されると共に、洪水制御能力の維持向上、持続可能な環境づくり、水質浄化、雨水利用、資材の再利用等、様々な環境配慮の対策が講じられた。生態系の再生計画は、ソルト川の川辺と両側の約15m幅の歩道を含む約2,350km²もの区域が対象であった。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・City of Phoenix ホームページ http://phoenix.gov/index.html ・Rio Salado Feasibility Report, U.S. Army Corps of Engineer, Los Angeles District・City of Phoenix・City of Tempe, 1997 http://phoenix.gov/planning/btbfeasibility.pdf ・Rio Salado Environmental Restoration Project, Daniel DeSemples, WEFTEC06, 2006 http://acwi.gov/swrr/Rpt_Pubs/wef06_session36/Rio-Salado-224.pdf ・Flood Control District of Maricopa County ホームページ http://www.fcd.maricopa.gov/index.aspx ・Projects to Enhance Arizona's Environment: An Examination of their Functions, Water Requirements and Public Benefits, Sharon B. Megdal、Sharon B. Megdal 他、2006 http://ag.arizona.edu/azwater/files/projectstoehanceaz/senvironment(bor-megdal)5-10-06section1.pdf

事例1-9 ランドバンク	
主体・提言者	フリント市（ジェネシー郡）、アトランタ市等
実施場所・展開事例	全米各地
概要	米国では、半公共組織であるランドバンクが、空地等を買上げ、ストックし、時期を見て売却、不動産開発、既存建築物撤去・土地活用、隣接区画への分譲を行うことで、空地の利活用等を推進している。
取組内容等	<p>■ランドバンク全般</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ランドバンク（Land Bank）は、将来のために土地を買上げ・ストックし、時期を見て、売却、不動産開発、既存建築物撤去・土地活用、隣接区画への分譲等を実施している半公共的な組織である。将来的な土地利用形態は、政府の土地利用計画やゾーニング等を基づきつつ、比較的柔軟に決定される[※]。 ※一方、ランドバンクに非常に似た組織にコミュニティ・ランドトラスト（Community Land Trust）があるが、これは委員会組織を持つ民間のNPO等であり、アフォーダブル住宅供給や伝統的建物の保存、農地の供給等といった特定の目的を持っている。 ・法律上では、どの自治体でも、土地収用権を行使し、利用又は再開発を行う権利を有している。しかし、政府とは独立して、これらの権限を持った組織を設立するためには、別途法律による規定が必要となる。ごく最近、ニューヨーク州でも、ランドバンク機関（Land Bank Authority）を設立することを定めた州法が決定された。 ・米国では、一般的に市が開発のコントロールを行い、郡が税金の徴収を行うという役割分担であるため、ミシガン州やオハイオ州では郡立のランドバンクが多くなっている。全国的には、州立のランドバンクが多い。連邦政府には、ランドバンクを設立できる法的根拠がなく、土地の利活用関連の施策に直接関与することができない。 ・市がランドバンクを設立することも可能であるが、ミシガン州やオハイオ州では、市政府からは独立して、ランドバンク機関（Land Bank Authority）を設立しなければならない旨を定めた州法が存在する。 ・自動車工業等の衰退化によって、空地問題が深刻化しているミシガン州では、30以上のランドバンクが設立されている。 ・オハイオ州では、郡の人口規模によってランドバンクの設立制限がされており、一定以上の人口を有する郡でなければランドバンクを設立することができない。また、ニュージャージー州では、州全体で10団体までという制限が設けられている。 <p>■ランドバンク設立の背景</p> <ul style="list-style-type: none"> ・財源不足のため空地の維持管理等にかかる費用を負担ができず、土地収用を実行できない都市が、全国的に数多く存在しており、空地政策のアクションを起こせない状況にある[※]。 ・このような状況の下、空地問題の解決に当たって、不動産の収用、維持管理、再活用を行っていくために、政府とNPO等の民間の役割分担を明確化することを目的として、ランドバンク（Land Bank）が設立された。 ※例えば、ニュージャージー州のカムデン市では、6,000～7,000の区画が差押えで市が収用可能となっているが、市は既に3,000区画の土地を所有しており、抵当流れ処分のために必要な法的な手続き費用や収用後の土地の維持管理費用を考えると、財源確保ができず更なる土地収用に対しては、消極的にならざるを得ない。 <p>■ランドバンクの仕組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ランドバンクは、抵当流れとなった不動産の即時売却を行うことや、不動産開発によって土地の価値を上げた上で売却を行うことで、その運営資金を調達している。また、差押えられた物件を再生させ、売却し、その不動産が再び利用されることで、固定資産税が再度支払われ始めた場合には、その固定資産税の一部もコミッションとしてランドバンクに支払われ、ランドバンクの運転資金となる場合もある（州によっては、州法でその割合を定めている）。

取組内容等

・ランドバンクが所有する物件の管理にかかる支出と売却等によって得られる収入をバランスさせることが必要である。財政的バランスのためには、維持管理及び既存建築物の撤去のために、連邦政府や地方自治体等の助成金を投入する場合がある。

図表 4-3-19 ランドバンクの仕組み



■ランドバンクの課題

・不良不動産を多く受け入れていることから、多くのランドバンクでは、財務会計上アンバランスとなっている。これらの資産を持ちこたえるため、州等からの補助金等によって会社としての経営バランスを確保し、維持しているところが多い。州や市等が補助金を投入する根拠としては、不良不動産を放置することで地域の安全が毀損されるため、政府として対応が必要である、としている。

・現段階では、ランドバンクが破産したらどのようなことになるのかという結論は明らかとはなっていない。例えば、ジェネシー郡ランドバンクは約 6,000 件の不動産を所持しているが、郡から独立した組織であるため、仮にランドバンクが破産した場合も、法律的には郡がランドバンクを支える義務はない。しかし一方で、地方自治体がランドバンクを設立する時には、空地管理のリスクをランドバンクに代替させているということや、ランドバンクが破綻することによって空地の管理等の問題が再浮上するため、自治体がリスクを負うべきだ、という考えがある。

■ジェネシー郡ランドバンク (Genesee County Land Bank)

・Genesee County Land Bank は、2003 年、フリント市を対象として、ミシガン州ジェネシー郡が設立した放棄不動産の管理・運用組織である。

・ランドバンクでは、以下の 9 つのプログラムを推進している。

- ①解体：年間 100～200 件の荒廃した建物の解体を通じた、衰退の減速化と新たな投資機会の創出
- ②売却：抵当流れとなった物件の所有や投資に対する支援及び土地の売却（しばしば売却促進のために改修費用は控除）、賃貸（売却オプションを含む）
- ③移譲：ランドバンクが所有する未利用隣接地の低価格（\$ 1 / yard）での移譲（抵当権実行税及び申請料（\$ 14）、手数料（\$ 25）は別途必要）
- ④リノベーション：既存住宅のリノベーションを通じた年間 25～50 戸のアフォーダブル住宅の供給
- ⑤維持管理：衛生上、安全上問題があると思われる不動産の維持管理処置（草刈り、木板による封鎖、瓦礫の撤去等）
- ⑥清掃及び緑化：空き地となっているランドバンク用地における地域コミュニティの清掃やコミュニティガーデン活動の支援
- ⑦アダプト制度の推進：土地所有による経済的負担を伴わない個人、企業、地域活動団体等による空き地の美化、緑化の推進
- ⑧ブラウンフィールドの再生：荒廃した州有地、国有地における再生の推進
- ⑨開発：多世帯分譲マンションや住商混在リノベーション、単身用住宅等の開発の推進

・抵当流れとなっている物件の中から、すぐに売ることができたり、再生させたり

	<p>することができる価値を持っている土地はどれか、ということ判断するのは難しいため、どんな不動産であっても全て受け入れている。しかし、通常のランドバンクでは、リスク回避のため、受け入れる不動産を選択している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ランドバンクの活動資金は、フォード財団やマット財団等からの支援が1/3、差押えの際の手数料や利子、税金滞納分の罰金等によるものが1/3、入手した物件の賃料や売上げが1/3となっている。
--	---

取組内容等	<p>■フルトン郡及びアトランタ市ランドバンク (Fulton County / City of Atlanta Land Bank Authority)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フルトン郡及びアトランタ市ランドバンクでは、一般的なランドバンクによる放棄不動産の再生に加え、以下のような先進的な取組を行っている。 <ul style="list-style-type: none"> ①不動産会社（主に非営利）からの放棄不動産の持ち込みの活用 <ul style="list-style-type: none"> - 再開発を行いたい不動産会社が税の滞納状態にある不動産所有者に再開発の了承を得た上で、近隣計画の市担当者や地域住民の協力を得ながら、再開発計画を作成・申請する。計画内容が認可された段階で、課税当局が税の滞納状態を解消し、提案を行った不動産会社に優先的に売却され、再開発計画に沿った事業が展開される。 - 多くの放棄不動産は、資産評価額よりも税滞納額が上回っているため、上記手法を活用することで、不動産会社は不動産の取得コストを低減することが可能となる。更に、計画段階の不動産保有コストを負担する必要がないというメリットを有している。 ②不良債権処理手段としての活用 <ul style="list-style-type: none"> - 2007年以降発生したサブプライムローンの債務不履行によって、多くの金融機関が担保物件として、大量の住宅を所有する状態となっている。 - これらの物件は、将来的に放棄不動産となる可能性が高いため、一時的にランドバンクで保有することで、民間金融機関の保有コストを低減すると共に、適切な維持管理を行うことで、不動産価値の下落を防いでいる。 ・2009年2月に米国議会で可決された米国再生・再投資法 (American Recovery and Reinvestment Act) に位置づけられている近隣社会安定化プログラム (Neighborhood Stabilization Program) において予算化された補助金をランドバンクとして初めて活用した事例である。
我が国への示唆	<ul style="list-style-type: none"> ・我が国の場合、不動産の差押えは地方裁判所が行うことから、地方自治体が直接関係しない。差し押さえ権限や債権者は誰かといった観点も含め、ランドバンクの導入に当たっては、どこが主体となれる（なるのがよいのか）等の検討が必要である。 ・また、放棄不動産が一定量を越え、またそれによる弊害が顕在化してこない限りは、ランドバンクという新たな仕組みの必要性を合理的に説明することは難しい。そのため、空家バンクや空家マッチング組織と同様な、未利用不動産の利活用促進組織の更なる充実といった位置付けとするなどの工夫が必要である。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・ Land Banks and Land Banking, Frank S. Alexander, Center for Community Progress, 2011 http://www.communityprogress.net/filebin/pdf/new_resrcs/LB_Book_2011_F.pdf ・ アメリカにおける空き家対策事業に関する研究 ―ミシガン州フリント市・オハイオ市ヤングスタウン市について―、前根美穂・清水陽子・中山徹、(社)日本都市計画学会 都市計画報告集 No9, 2010年5月、2010 http://www.jstage.jst.go.jp/article/cpijreports/9-1/0/27/pdf/-char/ja/ ・ ランドバンクを活用し都市政策に関する研究 ―アメリカ・ジェネシー郡を対象として―、前根美穂・中山徹・清水陽子、日本建築学会大会学術講演梗概集 2010年9月、2010 ・ 都市再生から都市の脱構築の時代へ ―諸外国における PPP を活用した新たな都市脱構築の動き―、北崎朋希・小林庸至、NRI パブリックマネジメントレビュー February 2010 vol.79、2010年 http://www.nri.co.jp/opinion/region/2010/pdf/ck20100203.pdf ・ ジェネシー郡ランドバンクホームページ http://www.thelandbank.org/

事例1-10 コミュニティガーデン	
主体・提言者	ニューヨーク市等
実施場所・展開事例	米国等
概要	米国では、衛生面や治安の悪化の原因の一つになっていた空地等を再生することを目的に、地域住民が主体的に維持管理を行うコミュニティガーデンが発達すると共に、その活動に対する自治体の支援制度も充実している。
取組内容等	<p>■ニューヨーク市のコミュニティガーデンの経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1970年代、ニューヨーク市は建物が荒廃し、空地化し、ゴミが不法投棄され、犯罪が多発するのを傍観している状態であった。そのような悲惨な状況の中、1978年 Green Thumb が設立されるまでの間、リズ・クリスティ・コミュニティガーデン・プロジェクトが進められた。1974年の4月23日、ニューヨーク市住宅保存開発室 (New York City Office of Housing Preservation and Development (HPD)) が、リズ・クリスティ・コミュニティガーデン (Bowery Houston Community Farm and Garden) を最初のコミュニティガーデンとして月に1ドルで貸し出すことを承認した。 ・1978年、Green Thumb は、一般サービス局 (Department of General Services) の一部門として、市有地を利用してコミュニティボランティアを行う団体にライセンスを授与するために設立された。連邦政府は、市の都市活性化全般のために補助金を提供していたが、ニューヨーク市はそこから一部をコミュニティガーデンの活動資金へと当て、活動の推進を図った。それと同時に、コミュニティガーデンの活動のある程度コントロールするために、ライセンスの発行を行った。ライセンス発行は現在まで引き継がれている Green Thumb の大きな活動の一つである。その他、Green Thumb では、資材の提供、教育的なワークショップの開催等を行っている。 ・近年まで、コミュニティガーデンは開発が起こるまでの中間的な土地利用と考えられてきた。1999年、当時のジュリアーニ市長が100以上のコミュニティガーデンを競売にかけるとの動きを見せたことから、コミュニティガーデンに関わる人達はこの状況を打破するために政治的に団結した。結局、競売の動きは、提訴を行ったことで回避され、今日では、未だに中間的利用となっているガーデン用地はわずかに29である。多くのコミュニティガーデンは、公園・レクリエーション局の管理下に置かれており、開発が制限されている (民間所有の借地も一部有)。 ・従前空地であった場所をコミュニティガーデンとして活用することに関しては、殆ど異論はない。反対意見の多くは、コミュニティガーデンが十分にコミュニティに対して開かれた場ではなく、メンバーに加わるのも難しいことがあるという意見である。 <p>図表 4-3-20 リズ・クリスティ・コミュニティガーデン</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>

<p>取組内容等</p>	<p>■ニューヨーク市のコミュニティガーデンの活動主体</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニューヨーク市住宅保存開発局 (New York City Department of Housing Preservation and Development(HPD))、New York Restoration Project (NYRP)、The Trust for Public Land(TPL)、ニューヨーク市教育局 (New York City Department of Education(DOE)) の公的機関の他、Green Thumb のプログラムから認可を受けた市民等による管理団体が存在する。 ・各団体が、Green Thumb の規則に従いプログラムに参加する限り、極力主体的に各団体の裁量で管理運営することができることは、コミュニティガーデンの土地の権利をもっている市の機関と各団体の間で締結されたライセンス契約書を通じて保証されるシステムとなっている。 <p>■ニューヨーク市のコミュニティガーデンの財源</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様々な方法を通じて (Green Thumb に登録されたガーデンが個別に申し込むことができる少額の助成金制度有)、各ガーデンは活動に関する全面的な支援を得ることができる場合が多い。市議会の予算を活用できることもある。 ・Green Thumb 及び Partnerships for Parks は、必要に応じて利用することが可能な独自の管理運営財源を持っており、市及び州の助成金にも応募している。Green Thumb の活動財源は、主に都市再開発のためのコミュニティ開発地区助成金 (Community Development Block Grant funds designated for Urban renewal) と呼ばれる連邦政府の助成金によって賄われており、市の公園・レクリエーション局を通じて支給されている。 ・ガーデンのボランティア達は、自ら多くの出費を行っており、実際特に地域の会社等による助成金にも応募している。 ・連邦政府の資金は、低所得者が居住する地域にのみ使用可能となっている。伝統的な公園がある場所の近くは地価が高い場所であるため、その近傍にはコミュニティガーデンは立地していない。 <p>■ニューヨーク市におけるコミュニティガーデン活動</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Green Thumb は、コミュニティガーデンを普及するために、第一に公園やその他のレクリエーションのアメニティが足りない地域を探ると共に、公園・レクリエーション局と連携して、肥満率や喘息患者の比率の高い地区を抽出し、地域の代議士や学校、市民組織と新たなガーデンの整備を支援する必要があるか相談に乗っている。 ・コミュニティガーデン用地は、元々、市の所有で住宅建設等の事業が保留となっている曖昧な土地であることが多い。 ・土地所有者が公園・レクリエーション局に土地所有権を売却若しくは寄付、移管したのであれば、その土地の所有権はずっとコミュニティガーデンのライセンス契約書にサインした元の所有者のものままである。もし、民間同士で利用の合意契約が取り交わされた場合は、1年若しくは2年、4年間後に再度認定更新が可能なコミュニティガーデンとしての認定が下りる。市有地の場合は、土地の所有権は市が有しており、活動団体はコミュニティガーデンとして利用可能な権利を得ると共に、Green Thumb のプログラムに参加する義務を負う。民間敷地にあるガーデンの場合は、Green Thumb プログラムに参加する資格を持っているが、その義務はない。 ・通常空地からコミュニティガーデンに用途を転換する際には、まず初めに、利用されていない (と想定される) 空地の所有関係を調査する。その後、当該地をコミュニティガーデンとして利用したいという人の提案書を持って、Green Thumb がその土地所有者に対して接触を図る (市当局がその権限を持つ場合もある)。土地所有者、コミュニティガーデンとして利用したい人の双方が合意すれば、Green Thumb はその提案書を審査し、その内容が Green Thumb のコミュニティガーデンの基準に適合しているかどうか確認をする。適合していると判断した場合は、新たなコミュニティガーデンとしての申請手続きを進め、Green Thumb プログラムのコミュニティガーデンとして登録を行う。コミュニティガーデンの土地が公園・レクリエーション局に移管・売却される場合は、Green Thumb は同局計画・用地係を通しつつ、不動産取引の事務処理を担当する。コミュニティガーデンのライセンス授与後、Green Thumb は、フェンスや植栽土壌、木材、その他の材料を当該コミュニティガーデンで活動を行
--------------	---

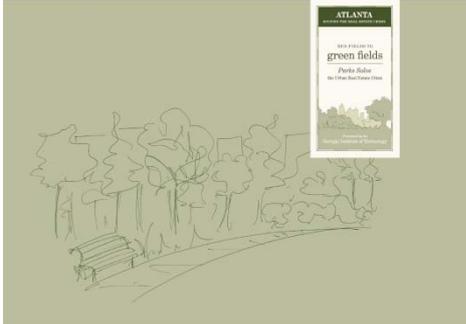
<p>取組内容等</p>	<p>うボランティアグループに提供する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ Green Thumb では、コミュニティガーデンを活用して、ファーマーズマーケットを開催することを始めている。新鮮食材の供給、衛生局による健康のための料理教室、農作物の栽培や供給の流れについての教育等の場としても役立っている。 ・ ファーマーズマーケットの出店に当たっては、高所得エリアへの出店に当たっては高い出店料を徴収するのに対し、低所得エリアの出店に対しては、1シーズン（4月～11月）の出店に対しわずか25ドルという非常に安い出店料しか徴収しないことで、低所得エリアへの出店にインセンティブを与えている。 ・ 人口増加、低所得階層の増加等を受け、ニューヨーク市政府は、現在食料問題に非常に関心を抱いており、食料を育てる場としても活用可能なコミュニティガーデンに対する支援も手厚くなっている。 ・ 市の目標として、居住者が10分以内に公園にアクセスすることができるような都市の実現を掲げている。古くからある公園がないエリアにあつては、コミュニティガーデンは公園の一環として位置づけられてもいる。 ・ 「Garden Maps」では、どのガーデンでどの種類の植物を育てているか公開している。現在、ニューヨーク市の81%のコミュニティガーデンで野菜等の農作物を育てている。 ・ 公園・レクリエーション局が管理している公園には、誰でもがアクセスできることを示すサインを設置している。このサインには、Green Thumb のオフィスの電話番号及びガーデンの一般公開時間が示されており、コミュニティガーデンの普及という観点で大きな役割を担っている。 <p>■ニューヨーク市におけるコミュニティガーデンの効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コミュニティガーデンについては、社会的結束の強化、運動及び食生活の改善に伴う健康増進、犯罪率の低下、付近の不動産価値の向上、人種間の敵対意識やジェントリフィケーションの緩和等、あらゆる側面からの効能が、科学的研究によって報告されている。 ・ Green Thumb は個々のガーデンに対する評価、格付けは行っていない。Green Thumb では、プログラムに参加した人数のみを連邦政府のコミュニティ開発地区助成金に対する評価として報告している。2011年現在、プログラムへの参加者数は約6万人に及ぶ。 <p>■ニューヨーク市におけるコミュニティガーデンの課題等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ニューヨーク市は開発圧力が強い街であるが、市が所有するコミュニティガーデンは、2010年に定められた Rules for Parks Community Gardens によって、複雑な手続きを経ないことには、開発ができないような仕組みになっている。 ・ コミュニティガーデン用地が市有地である場合、当然非課税である。ランドトラストが、オープンスペース保全のために市から買い取った土地の場合も、同様に非課税である。その他の民間のコミュニティガーデンは、他のガーデン以外の土地利用と同様に、ゾーニングや不動産鑑定額を元に、課税される。現在、コミュニティガーデンとしての利用を許可している土地所有者に対する税制優遇措置は存在しないが、コミュニティガーデンを推進するためのインセンティブとしての可能性は議論されてきている。
<p>我が国への示唆</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 我が国においても、コミュニティガーデンの活動は見受けられるが、地域住民のやる気と主体性に活動の存続性が委ねられている傾向がある。 ・ 更なる活動の促進、空地対策としての展開拡大等のためには、コミュニティガーデン活動に対する政府側からの助成、資材・教育プログラム等の提供、活動そのものの広報等が望まれる。
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ Green Thumbホームページ http://www.greenthumbnyc.org/ ・ ニューヨーク市公園・レクリエーション局からの質問回答書 ・ ニューヨーク市における公園緑地の民間管理の現状と課題、田島夏与、立教経営学研究 第63巻 第3号、2010 http://www.rikkyo.ac.jp/eco/research/pdf/papar/no63/p051_069_63_3_tajima.pdf ・ ニューヨーク市のコミュニティガーデンにおけるマネジメントの仕組み ～コミュニティ・ランド・トラストによる地域環境管理に関する研究、佐藤宏亮・後藤春彦・田口太郎、日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）、2007 http://ci.nii.ac.jp/els/110006642339.pdf?id=ART0008656263&type=pdf&lang=en&host=cinii&order_no=&ppv_type=0&lang_sw=&no=1313486613&cp=

事例1-1-1 National Vacant Properties Campaign、Center for Community Progress	
主体・提言者	National Vacant Properties Campaign、Center for Community Progress
実施場所・展開事例	米国
概要	米国のNPO法人であるCenter for Community Progress (CCP)では、空地空家問題に関する政策検討、政策提言、技術的支援、教育プログラムの提供、関連情報の集約・発信等を通じて、当該問題に関する情報や知恵の結集を図っている。
取組内容等	<p>■National Vacant Properties Campaign</p> <ul style="list-style-type: none"> ・National Vacant Properties Campaign (NVPC)は、空地・空家問題に対して人々の関心を集め、問題の解決策を考えるために2003年に立ち上がった運動である。 ・この運動では、法的に空き状態となっている物件のみならず、管理が放棄される物件も対象としていた。 ・NVPCでは、空地・空家政策の実行主体、専門家のネットワークの構築、ツールの提供、研究活動、問題解決のための説得力ある改善策の検討、地方自治体等に対する技術支援・教育プログラムの提供等を主な活動テーマとしており、連邦政府への政策提言も行っている。 ・Smart Growth America (SGA)、Local Initiatives Support Corporation (LISC)、Metropolitan Institute at Virginia Tech (MI)、the International City/County Management Association (ICMA)といった4つの国の組織が協力団体として名を連ねていた。 ・ファニーメイ財団 (Fannie Mae Foundation)、米国環境保護庁 (US Environmental Protection Agency)、フォード財団 (Ford Foundation)、スルドナ財団 (Surdna Foundation)からの助成金が運動の財源となっていた。 <p>■Center for Community Progress</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Center for Community Progress (CCP)は、2010年1月に、NVPCやジェネシー郡ランドバンクが作った研究機関であるGenesee Institute等の空地・空家問題に取り組む組織・運動を統合して再結成されたNPOである。 ・前身団体であるNVPCの活動内容に加え、New Orleans Vacant Properties InitiativeやCommunity Progress Leadership Instituteといった組織の運営、Reclaiming Vacant Properties ConferenceやLand Bank Conference等の会議運営も実施している。 ・Community Progress Leadership Instituteでは、毎年、各数州を選んで、州の担当を招いて、ランドバンク設立にあたっての技術的支援、サポート支援を行っている。ニューヨーク州、ペンシルヴァニア州、テネシー州、ジョージア州等に対してランドバンクに関する州法制定支援を行った実績がある。 ・New Orleans Vacant Properties Initiativeは、市政府と密接に連携を取りつつ、ニューオーリンズの空地・空家問題を解決しようとしている組織であるが、その他デトロイト、フィラデルフィア等の都市でも空地・空家に関する戦略策定に協力している。 ・ホームページ等では、全米の空地・空家の現況から空地活用手法、先進的取組の紹介まで及ぶ空地・空家問題関連情報を一元化して分かりやすく発信しており、専門家だけでなく一般の人に対しても、幅広く空地施策に触れる機会とその素材を提供している。 ・フォード財団 (Ford Foundation)及びチャールズ・スチュワート・モット財団 (Charles Stewart Mott Foundation)からの資金提供によって組織設立が成されており、Enterprise Community Partnersやファニーメイ財団 (Fannie Mae Foundation)等からの助成金によって組織運営を行っている。 ・18か月(1年半)ごとに全国大会を行い、情報交換を行っている。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・Center for Community Progress ホームページ http://www.communityprogress.net/ ・Smart Groth America ホームページ http://www.smartgrowthamerica.org/ ・National Vacant Properties Campaign PPT http://preview.usmayors.org/brownfields/library/NationalVacantProp.ppt

図表4-3-21 CCP ホームページ



事例1-12 Red Fields to Green Fields (R2G)	
主体・提言者	City Park Alliance(CPA)、(Michael Messner 氏 (Speedwell Foundation) が提唱)
実施場所・展開事例	米国/ジョージア州/アトランタ市、オハイオ州/クリーブランド市、ミシガン州/デトロイト市
概要	不良資産化した土地 (Red Field) を緑の空間 (Green Field) に変えていこうという米国の Red Fields to Green Fields (R2G) と呼ばれるキャンペーンでは、「仮に 50 億ドルがあれば Red Field に対して何が出来るか」という仮想プロジェクトに対して、助成金支給及び専門家派遣を行い、具体的なプランの作成及びその効果の検証を行っている。
取組内容等	<p>■R2G 全般</p> <ul style="list-style-type: none"> Red Fields to Green Fields (R2G) は、不良資産化した土地、若しくは債務の担保として銀行によって差し押さえられた土地である「Red field」を、緑地「Green field」に変えていくことを目的としているキャンペーンである。 都市公園に係る政府関係者、政策提言者によって 2000 年に設立された公園化・緑化推進団体である City Park Alliance (CPA) は、ジョージア工科大学等と連携しつつ、当プロジェクトの推進主体となっている。 CPA では、空地空家問題が深刻化している都市に対して、「仮に 50 億ドルがあれば Red Field に対して何が出来るか」という仮想プロジェクトに対して助成金支給及び専門家派遣、事務局としての様々なアドバイス・指導を行い、具体的なプランの作成及びその効果の検証を行っている。更に、提案されたプランについて、CPA が中心となって広報や政府機関も含めたロビーイング活動を行い、プランの実現を図ろうとしている。 スピードウェル財団 (Speedwell Foundation) や JM カプラン財団 (JM Kaplan Fund) からの助成金が、R2G の活動に充てられている。 <p>■R2G の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> R2G プロジェクトは、アトランタ市出身ジョージア工科大学卒のマイケル・メスナー (Michael Messner) 氏からのアプローチで始まったプロジェクトである。現在は、メスナー氏はニューヨーク在住で、ウォールストリートで金融マネージャーとして成功を収めており、スピードウェル財団の創設者でもある。 メスナー氏は帰郷した折、アトランタの空地・空家が増加している状況を目のあたりにして、「全国的な問題となってきている空地・空家の利活用に、連邦政府等の予算を投じ、地域のニーズを引き出した新規開発を行えば、都市活性化の新たな展開が期待できる」のではないかと考えた。 メスナー氏は母校であるジョージア工科大学の研究者達に、アトランタ市において空地・空家の実態調査を実施すると共に、それらの場所に新たな雇用を生み出し、銀行を健全化し、より多くの緑地空間を創出するようなチャンスは転がっていないか研究してほしいと持ちかけた。 メスナー氏からの提案を受けて、ジョージア工科大学の研究者チームは「仮に、50 億ドルをアトランタ市に投資したら」という仮定を置き、具体的な事業及びその効果に関する検討を行った。 検討した案では、投資した 50 億ドルは、公有地の獲得、不良建築物の撤去、新たな空間のデザイン及び建設、維持管理等に活用することとなっている。公園整備による周辺地価上昇分で公園の維持管理を行い、通常の開発が推進可能となる等サステイナブルなコミュニティを実現すると共に、供給過剰となった住宅・商業スペースを削減し、市内に 3,000 エーカー程、高速道路の外側に 13,000 エーカー程の緑地を生み出すことを提案している。以上の取組を通じて、空地の量を現在の 50%まで減らすことで、残りの 50%の空地の不動産価値を上げることが出来るであろうという結論を導き出している。

<p>取組内容等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・また、このスタディの中で、アトランタ・ベルトラインプロジェクト等の現在進行中のプロジェクトとの関係を整理し、他の効果の触媒となり、雇用創出や地域経済の刺激等に資する迅速に結果を出すことができるプロジェクトを検討した。 ・この成果を見て、メスナー氏は CPA に、デトロイトやクリーブランド等、非常に多くの空きを抱える都市を対象に同様の検討を行えないか、と持ちかけてきた。そこで、CPA では、少額ながらも新たな助成金のプログラムを作成し、10の都市にその助成金を提供した。これらの都市では、大学、政府、NPO 等でチームを結成し、「もし 50 億ドルがあれば何ができるか」という検討を行った。 <table border="1" data-bbox="416 510 979 689"> <tr> <td data-bbox="416 510 660 689"> <p>Phase1 検討都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・クリーブランド ・デンバー ・マイアミ ・フィラデルフィア ・ウィルミントン </td> <td data-bbox="692 510 979 689"> <p>Phase2 検討都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デトロイト ・ヒルトン・ヘッドランド ・ロサンゼルス ・フェニックス ・ヒューストン </td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・現在、R2G プロジェクトに選定された都市の中から、パイロットプロジェクトを進める動きも出てきている。例えば、アトランタ市では、アトランタ連邦準備銀行との連携が始まっており、またデンバーでは Urban Land Institute と銀行との話し合いが始まっている。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="400 909 866 1267"> <p>図表 4-3-22 アトランタ市の提案書</p>  </div> <div data-bbox="898 909 1364 1267"> <p>図表 4-3-23 デトロイト市の提案書</p>  </div> </div> <p>(出典 : Red Fields to Green Fields ホームページ)</p>	<p>Phase1 検討都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・クリーブランド ・デンバー ・マイアミ ・フィラデルフィア ・ウィルミントン 	<p>Phase2 検討都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デトロイト ・ヒルトン・ヘッドランド ・ロサンゼルス ・フェニックス ・ヒューストン
<p>Phase1 検討都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・クリーブランド ・デンバー ・マイアミ ・フィラデルフィア ・ウィルミントン 	<p>Phase2 検討都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デトロイト ・ヒルトン・ヘッドランド ・ロサンゼルス ・フェニックス ・ヒューストン 		
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ Red Fields to Green Fields ホームページ http://rftgf.org/joomla/ ・ City Park Alliance ホームページ http://www.cityparksalliance.org/ ・ 不良資産化した空地活用へのチャレンジ ～米国 CPA による R2G プロジェクトの試み～、阪井暖子、PRI Review 43 号 (H24 年冬季)、2012 ・ From Vacant Properties to Green Space、Kevin C. Caravati and Joseph Goodman、Urban Land January/February 2010 http://www.cityparksalliance.org/storage/documents/ULI Jan-Feb Caravati-From Vacant Properties to Green Space.pdf 		

事例1-13 米国の都市政策系 NPO	
主体・提言者	Project for Public Spaces (PPS)、Urban Land Institute (ULI)、Regional Plan Association (RPA) 等
実施場所・展開事例	全米各地
概要	米国においては、都市的な素養を有した専門家が集う NPO 組織が、日本でいうところの都市計画コンサルタントでありつつも、アドボカシー（政策提言組織）の役割を担っており、技術力を伴った有効な都市施策を提唱している。
取組内容等	<p>■米国の NPO 事情</p> <ul style="list-style-type: none"> ・米国の NPO は、税制的な側面と法人的な側面、二つの側面から定義される。税制的な側面としては、連邦政府の税法である内国歳入法 (Internal Revenue Act) によって定義され、利益を分配しない、公的な目的に沿って作られた連邦税が免除される組織である。また、法人的な側面としては、州法に基づき、目的、制限（利益目的や政治活動の禁止）、権利能力の範囲などを記載した法人化に必要な書類を各州の法人委員会へ提出し、法人の証明書が交付された組織である。なお、法人格取得と税制上の優遇措置は、許可権者が異なっており、直接リンクしていない。 ・内国歳入庁 (Internal Revenue Service (IRS)) の定義によると、NPO は「その収入が、株主、理事、またはその機関に関わるいかなる個人の利益または個人的な利益、利得に用いられることのない組織」である。 ・2009 年時点では、NPO セクターの経済活動は、国民総所得の 5.4%、賃金ベースでは 9%、雇用数の 10%以上を占めており、州・地方政府に匹敵する巨大な存在であるといえることができる。 ・これら NPO が発達している事実の背景としては、NPO に対する寄付金に対する免税措置、法人税や信託業務税などの納税義務免除、NPO を支える中間支援組織の充実、地域再投資法 (Community Reinvestment Act) による銀行からの融資の受けやすさの向上等、NPO の長い歴史の中で積み重ねられた数々の社会的バックアップが挙げられる。 <p>■都市政策系 NPO</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Project for Public Spaces (PPS)、Urban Land Institute (ULI)、Regional Plan Association (RPA) の組織は、いずれも日本で言うところの都市計画コンサルタント、まちづくりコンサルタントに相当するが、いずれも法人格は NPO である。 ・これらの組織は、企業や財団等からの寄付金を基にしながら、自らもフィー獲得に繋がるコンサルタント業務を遂行している。 ・更に、社会貢献という公的な目的の遂行のために、アドボカシー（政策提言組織）の役割を担っており、ロビーイング活動等も実施しながら、技術力を伴った有効な都市施策を提唱している。
我が国への示唆	<ul style="list-style-type: none"> ・我が国においても NPO に対する寄付金に対する税額控除が導入される等、NPO による活動を支援する動きが強まりつつあるが、しかし依然として NPO=ボランティア団体という社会的に認識は根強いと言わざるを得ない。 ・NPO が政策提言団体等として、比較的自由に、それなりのパワーを持って活動することができるようになるためには、活動に対する更なる支援が望まれる。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・Project for Public Space (PPS) ホームページ http://www.pps.org/ ・Urban Land Institute (ULI) ホームページ http://www.uli.org/ ・Regional Plan Association (RPA) ホームページ http://www.rpa.org/ ・Urban Institute ホームページ http://www.urban.org/ ・NPO 教書 創発する市民のビジネス革命、財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団編著、風土社、1997 ・NPO と行政の協働 ～多様な社会サービス供給の可能性～、上田優、香川大学 経済政策研究 第4号 (通巻第4号)、2008 http://www.ec.kagawa-u.ac.jp/~tetsuta/jeps/no4/Ueda.pdf

事例1-14 ハイラインパーク	
主体・提言者	ニューヨーク市
実施場所・展開事例	米国／ニューヨーク州／ニューヨーク市
概要	2009年6月9日に第1期がオープンした、マンハッタン・ウエストサイドの遊歩道、ハイラインパークは、自動車交通等との錯綜を避け、景色を眺めながら歩くことが出来るようになっており、オープン以来、多額の投資やビジネス効果を生み出しており、使われていなかった鉄道線路に新たな用途を見出したアーバン・プロジェクトとしては大きな成功例と言えるものとなっている。
取組内容等	<p>■ハイライン誕生の背景</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高架貨物鉄道は、ダウントウン・ウエスト地区が食品、繊維など製造業の一大中心地だった時代の産物である。この地域はミートパッキング（食肉加工卸売業）・エリアという通称が残っているほど、特に食肉加工を中心に、乳製品、菓子などの食品製造業が繁栄していた。19世紀後半以降、急増した移民の食料品需要に対して輸送力不足が問題化し、10番街の路面鉄道を貨物輸送に利用するようになったが、運行が増えるにつれて10番街が「デス・アベニュー」と呼ばれるほど事故が多発するようになり、高架線路の建設が求められて、1929年ようやく貨物専用的高架鉄道として建設が決まった。しかし、トラックでの輸送が増加した影響で1980年に廃線となった。その後しばらく放置されていたものの、高架下で犯罪が多発するようになったことを受けて、鉄道跡地は2000年までに取り壊すことを前提に開発の手続きが進められた。 ・取り壊しの手続きが進む一方で、高架線路の存続を訴える運動も始まり、付近の住民がハイラインをパブリック・スペースとして保存するためのボランティア・グループ「Friends of the High Line」が結成された。公園化のアイデアを持つ彼らは、寄付金集めのパーティーを開催し、独自の設計プランを作成するようになった。そして多くの支持者を得ることに成功し、2002年、ブルームバーグ市長が就任するとすぐに、市は取り壊しの方針を撤回、「Friends of the High Line」と連携して公園建設計画を進めることとなった。 ・「Friend of High Line」はハイラインをパブリック・スペースにした場合の商業インパクト、それから得られる市の税収が建設コストを遥かに上回ると主張し、2002年にはニューヨーク市からの建設サポートを取り付けるに至る。 ・コストを抑え、ハイラインの姿を保存しながら、人々の憩いの場となるパブリック・スペースのデザインというコンセプトで、「デザイン・ハイライン」というオープン・コンペティションが行われた。 ・公園は、ニューヨークを本拠地とするジェームズ・コーナー（James Corner）氏率いるランドスケープコンサルタントのフィールド・オペレーションズ（Field Operations）と建築設計事務所のディラー・スコフィディオ+レンフロ（Diller Scofidio + Renfro）によってデザインされ、植栽デザインをオランダのピエト・アウドロフ（Piet Oudolf）、エンジニアリングをビューロー・ハッポルド（Buro Happold）が担当した <p>■ハイラインのデザイン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園内には、100種類以上の草花や低木が植えられ、地上9メートル、ビルの3階ほどの高さからの眺めを楽しめる散策路となっている。 ・ビルの間を縫う、いわば新しい公園通りの出現が引き金となって、ハイラインに隣接する一帯には、高級コンドミニアムやホテル、ブティックやレストランなどのリテール・スペースが続々と出現している。 ・ハイライン設計デザインのテーマは「Melancholy and Solitude 哀愁と孤独」であり、工業地域の中を縫うように走り商品輸送路として機能してきたハイラインの歴史を残し、また荒廃の90年代に自然の力で繁茂していた野草の面影を残すことが配慮された。保存された線路や100種類もの植物の間に延びるコンクリートむき出しの道の傍らにはベンチやラウンジチェア、噴水が散在する。

<p>取組内容等</p>	<p>図表 4-3-24 過去の高架鉄道の様子</p> 	<p>図表 4-3-25 公園化直前のハイラインの様子</p> 
	<p>図表 4-3-26 ハドソン川を眺める利用者</p> 	<p>図表 4-3-28 ハイラインの地図</p> 
	<p>図表 4-3-27 ハイライン入口の様子</p> 	
<p>(出典 : The official Web site of the High Line and Friends of the High Line)</p>		
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ HIGH LINE The official Web site of the High Line and Friends of the High Line http://www.thehighline.org/ ・ ニューヨーク経済新聞「特集・ハイライン公園——マンハッタン空中散歩」 http://newyork.keizai.biz/column/2/ 	

事例1-15 家庭農園、学校農園、教会農園、コミュニティ農園	
主体・提言者	デトロイト市
実施場所・展開事例	米国／ミシガン州／デトロイト市
概要	デトロイト市では「汚染した水と土壌の再生」と「農的活動の実施によるコミュニティ再生」を目指して官民が連携して農的活動を推進している。中心市街地などの荒廃した土地において農的活動を実施することにより、地域コミュニティの形成が図られ、深刻だった治安問題が改善するなど、総合的な活性化に寄与している。
取組内容等	<p>■デトロイト市の現状</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デトロイトはアメリカ自動車産業の中心地として栄えていたが、産業の衰退、郊外化の進展などにより、人口は1954年のピーク時の250万人から減少を続け、現在は100万人を切る状況である。人口減少に伴い中心市街地には空地・空家が増え、空家での放火が頻発する一方、市も犯罪の温床となる空家の解体に積極的に取り組んだ。 ・その結果、中心市街地では20世紀後半に14.7万戸の住宅が消失し、2000年時点で賃貸住宅の3.9万戸が空室、4万区画（市域の約1/3）の宅地が荒れたまま放置されている。また、百貨店も中心市街地からは消えたことから、取り残された住民にとっては、食料品の購入にも不便をきたす「食料砂漠；フード・デザート」となった。 <p>■空地を活用した農的活動の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記のような状況に対し、「汚染した水と土壌の再生」と「農的活動の実施によるコミュニティ再生」等を目的に、市とNPO等が連携して空地を活用した農的活動等を推進している。 ・デトロイト市では、事業規模やその性格などから、各農園を「家庭農園」「学校農園」「教会農園」「コミュニティ農園」等に区分している。それぞれの農園では、失業者のみならず多くの地区住民が参加することでコミュニティが構築されており、その活動範囲は急速に拡大している。 ・空地・空きビル等のほとんどは所有者不明で、市かLand Bankが所有している。それらの敷地を農地に転用する場合はNPOに無償で貸している場合が多い。また、一定規模以上の土地については、農業に必要なインフラ整備を市が行う場合もある（すべての土地について自治体が行っているのではなく、NPOが寄付を受けて整備したり、社会起業家が実施したりしている例もある）。 ・関連する4つのNPO団体「The Greening of Detroit」、「Earthworks Urban Farm」、「Michigan State University Extension」、「the Detroit Agriculture Network」が、Garden Resource Program Collaborativeというネットワーク組織を形成して、農的活動を始めたい人への教育等の支援を行っている。

図表 4-3-29 農園の様子



(出典：Earthworks Urban Farm ホームページ)

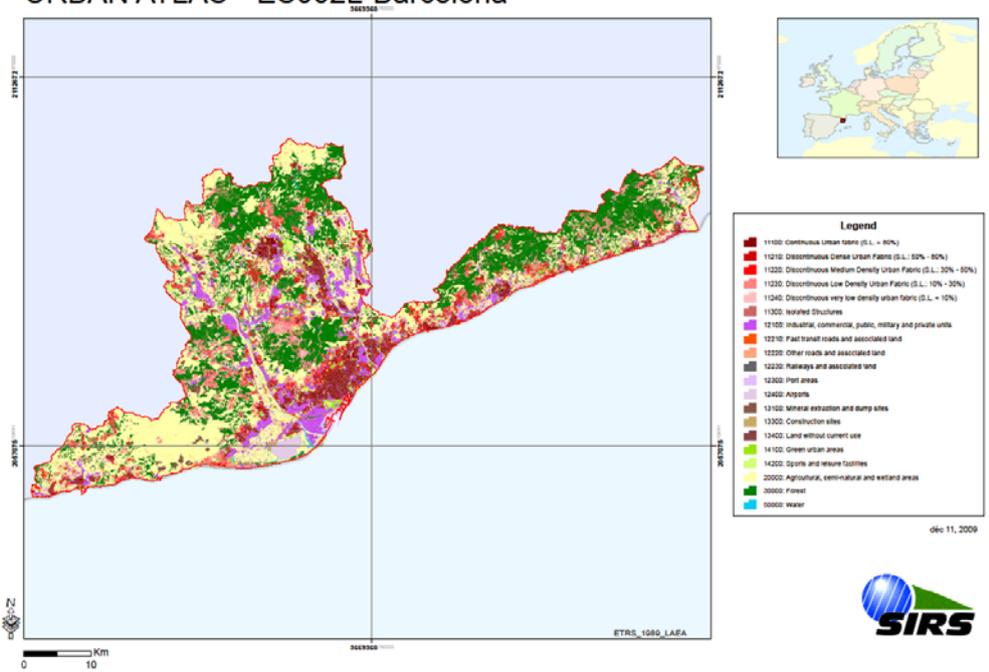
図表 4-3-30 ユースプログラム



(出典：Earthworks Urban Farm ホームページ)

<p>取組内容等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市は、資金力や能力が不足する失業者等に対して、小さい単位でも農業ができるよう農具等の貸し出しや資金の貸与等を行う「Farm-a-lot」政策を実施している。 ・都市農業活動のうち10%がビジネスとしても成立している。市は農産物をイースタン・マーケット（第3セクターによるマーケット）で販売しやすくしたほか、デトロイト産ブランド（Grown in Detroit）の確立に向けた支援を行っている。 ・一部の工場跡地は汚染度が極めて高いため、市は、農的活動でコミュニティが再生した地域において、こうしたブラウフィールドの改善事業（補助）を実施し、新たな商業施設や住宅の整備を進めている。 ・2005年～2010年までの5年間に、家庭農園が557ヶ所、学校農園が55ヶ所、コミュニティ農園が263ヶ所、新たに整備されており、延べ10万人以上の人々が農的活動に参加し、地域コミュニティの醸成へと寄与している。また、この期間にイースタン・マーケットにかかる経済波及効果として、1,890人の雇用が発生すると共に毎週末開催されるマーケットへの来場者は年間平均4万人と8,000人増加している。なお、市の法人税収入は580万ドル増加し、固定資産税も990万ドル増加している。 	<p>図表 4-3-31 マーケットでの販売</p>  <p>(出典：Earthworks Urban Farm ホームページ)</p>
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ The Greening of Detroit ホームページ http://detroitagriculture.net/ ・ Earthworks Urban Farm ホームページ http://www.cskdetroit.org/EWG/ ・ Growing Food in the City: The Production Potential of Detroit' s Vacant Land, By Kathryn Colasanti, Charlotte Litjens & Michael Hamm, 2010 ・ 「都市縮小」の時代、矢作弘、角川 one テーマ 21、2009 ・ 地域活性化プロジェクトを成功に導くために プロジェクト・パッケージのすすめ、国土交通省国土計画局、2010 http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/kokudokeikaku_tk3_000012.html ・ 海外における都市再生財源の調達手法についての研究（自主研究）、伊藤伸一、JICE REPORT vol.19、2011 http://www.jice.or.jp/report/pdf19/jice_rpt19_05.pdf 	

3-2 欧州調査

事例2-1 アーバンアトラス	
主体・提言者	EU
実施場所・展開事例	EU加盟国の305の都市エリア
概要	欧州委員会は、EU加盟国の300以上の都市エリアを対象に、衛星画像に基づく土地利用の詳細なデジタルマップを作成し、公表している。
取組内容等	<p>・アーバンアトラスは、都市プランナーが気候変動の影響や土壌汚染の問題、新たな都市基盤や公共交通の必要性などを分析するための情報ツールを提供することを目的としている。このアーバンマップにより広域的な環境問題の分析や都市エリア間の比較が容易になった。</p> <p>・アーバンアトラスの整備は2008年から開始され、2011年の前半までに305の都市エリアの高解像度の地図とデータが公表されている。</p> <p>図表4-3-32 バルセロナのアーバンアトラス URBAN ATLAS - ES002L-Barcelona</p>  <p>The figure shows a detailed land use map of Barcelona, Spain, categorized into various urban fabric types and land uses. The legend includes categories such as Continuous Urban Fabric (S.L. > 80%), Discontinuous Urban Fabric (S.L. 50% - 80%), Discontinuous Medium Density Urban Fabric (S.L. 30% - 50%), Discontinuous Low Density Urban Fabric (S.L. 10% - 30%), and Discontinuous very low density urban fabric (S.L. < 10%). Other categories include Isolated Structures, Industrial, commercial, public, military and private units, Fast transit roads and associated land, Other roads and associated land, Railway and associated land, Port areas, Airports, Mineral extraction and dump sites, Construction sites, Land without current use, Open urban areas, Sports and leisure facilities, Agricultural, semi-natural and wetland areas, Forest, and Water.</p> <p>(出典：アーバンアトラス)</p>
我が国への示唆	我が国には国土全域にわたる統一的及び経年的なGISデータが存在しない。EUのアーバンマップのように、共通調査事項を設定し各自治体等に整備させ、それを定期的に国が一つにまとめるという方法が考えられる。またWebを活用してデータ整備を行っていくことも考えられ、整備されたデータをWebから容易にダウンロードできるようにしていくことで土地利用政策、国土利用政策に大きく寄与すると考えられる。
参考文献等	<p>・ Check out Europe's 'Urban Atlas' http://www.eea.europa.eu/highlights/check-out-europe2019s-urban-atlas</p> <p>・ Urban Atlas Product Description</p>

事例3-1 ラミナプロジェクト	
主体・提言者	バルセロナ市、Mr.Charles Llop (カタルニア工科大学建築学部学部長)
実施場所・展開事例	バルセロナ市ラミナ地区
概要	バルセロナ市の東部に位置するラミナ地区は、周辺地域から孤立して荒廃していたが、地区中央部の遊歩道の新設をはじめとする地区再生の取り組みにより、環境の劇的な改善に成功した。
取組内容等	<p>■背景</p> <ul style="list-style-type: none"> ラミナ地区にはスペイン内戦後にスラム街が形成されていたが、1970年にスラムクリアランスが行われ、板状の巨大な高層アパートを中心とする新しい街が瞬く間に整備された。 クリアランスはされたが、住民の失業率は高く、麻薬の問題もあり、地区内の環境は荒廃を極めて外部の人間は怖くて近寄れないような状況だった。 <p>■地区再生の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> この地区の問題は、周辺の町との関係性が全くなく孤立していたことだった。空地はあったが公共スペースが少なく、地区内を通り抜けることもできなかった。 カタルニア工科大学の Charles Llop 氏は、この地区の中央部に、新しい遊歩道(ランブラス：幅 30m長さ 600~700m)を作るプロジェクトを開始した。2000年に提案して2004年に承認され、現在はほぼ100%完成している。 遊歩道に市街電車を走らせることで、地区を市の外の地区とつなげたことが重要だった。これにより、地区の住民が市内の他の人々と同じ権利を与えられたと感じることができたという。遊歩道は、周辺の川と公園と海をつなげ、地区の南側にできた新しい大学のキャンパスにもつながることになった。 従前は地区の中心に公共施設があったが、地区内の人にはしか使われなかった。それを地区の周辺に配置して、地区外の人にも利用してもらえるようにした。 ただ、住民の主張により、学校だけは地区に中心に配置することになった。住民がプロジェクトの初期から関わり、街を自分たちでマネジメントするという意識を持つことが重要であると Llop 氏は言う。 地元住民の参加を促すために、初期段階では地元の人達とシンプルなコンセプトでやりとりし、徐々に具体的な検討に進んでいくといった工夫を行っている。 また、地区内に多様性を作り出すことも重要なテーマだった。そのためには、今まで住んでいた人とは違う人にもっと住んでもらう必要があり、そのための住宅を建設した。住宅は高くても5階建て、形態は多様なものとし、新しい住宅を遊歩道沿いに配置した。なお、ラミナ地区の再生では、従前の居住者は1人も地区外に転出していない。 <p>■外部の条件の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ラミナ地区の成功にとって、2004年の文化フォーラムの開催を契機に、バルセロナの東部が整備されることが大きなポイントだった。周辺のプロジェクトによって、それまで街の外れにあったラミナ地区が周辺地域全体の中心になり、大きな可能性を有する地区に変わった。 都市整備に金をかけられない時代においては、地区の外との関係性をよく考えて、周辺の街全体の変化をうまく活用することが重要であると Llop 氏は主張する。 <p>■プロセスの中で改良を加える</p> <ul style="list-style-type: none"> また、ラミナ地区のように刻々と状況が変化していく地区では、プロセスそのものがプロジェクトであり、プロセスの中でいろいろな改良点を付け加えていくことが重要とのことである。

<p>取組内容等</p>	<p>図表 4-3-33 ラミナ地区の従前・従後</p>  <p>(出典 : Transformation Plan for the Neighborhood of La Mina)</p> <p>図表 4-3-34 整備された遊歩道</p>  <p>(出典 : Transformation Plan for the Neighborhood of La Mina)</p>
<p>我が国への示唆</p>	<p>・ラミナ地区を新たに貫いた遊歩道は相当大規模なものであり、我が国の都市や地区の再生において同様の公共空間の整備を行える機会はかなり少ないと考えられる。しかし、地区の周辺の状況や周辺とのつながりをよく考えてオープンスペースのネットワークを計画すること、プロジェクトの初期段階から住民を巻き込み地区のマネジメントに主体的に関わってもらうこと、プロジェクトの過程で状況の変化に応じて柔軟に改良を加えていくことといったことは、我が国の地区再生等にとっても有益なノウハウである。</p>
<p>参考文献等</p>	<p>・ Transformation Plan for the Neighborhood of La Mina http://oisd.brookes.ac.uk/workshops/urss/resources/Joan_Callau_Mina.pdf</p>

事例3-2 持続可能社会を実現するための都市のメタボリズムの中での空地	
主体・提言者	Charles Llop (カタルニア工科大学建築学部学部長)
実施場所・展開事例	バルセロナ市
概要	Carles Llop氏は、都市の中に自然が入り込み人の生活との間に相互作用があることや、都市の中の余地(あそび)として機能することが重要であると述べている。
取組内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・カタルニア工科大学の教授(学部長)で、バルセロナ市のチーフアーキテクトの相談役でもある Carles Llop氏は、公共のスペースというのは建設だけではなく、都市のメタボリズムにも配慮が必要であるとしている。 ・彼は、生活と人と、動植物などの自然とのインターアクションがあることが、持続可能なまちにしていくために重要であるという。そして、都市の中に自然がモザイク状に入ってきて共存・共生しているイメージを、「モザイクシティ」というコンセプトで表現している。 ・蜂の巣の巣穴がすべて蜜でつまっていたら蜂が生きていけなくなるのと同じで、いくら人口が過密でも、都市のすべてを建物で埋め尽くしてしまっても人は暮らしていけない。都市にはある度の余地(あそび)が必要である。 ・また、これまでのようにメガストラクチャーをつくることに邁進していた時代が過ぎ、経済的に厳しい状況にある時には、小さな投資で大きな効果をあげることが必要である。そのためには、今一度、その土地が持っているものをよく見て利用していくことが重要であり、自然な地形や空、生えている樹木、土壌、水などが大きな価値を持つようになってきたと述べている。 <p>図表 4-3-35 Carles Llop 氏 (右から2人目)</p> 

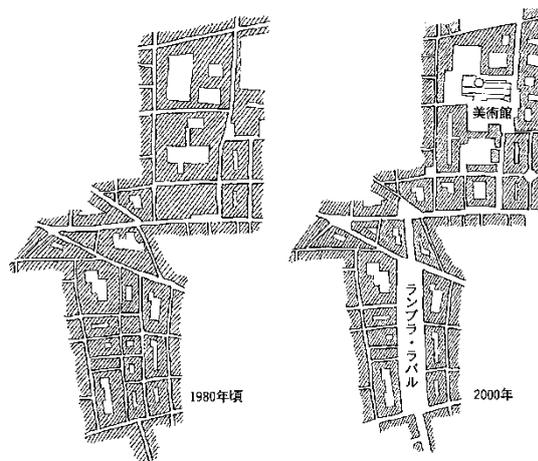
事例3-3 広域都市圏空間計画																	
主体・提言者	カタルニア州地域整備局																
実施場所・展開事例	カタルニア州																
概要	スペインのカタルニア州は、州土を7つの地域に分けて部分計画を作成し、広域的な土地利用のコントロールを行っている。																
取組内容等	<p>■部分計画とは</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スペインは1978年憲法で民主化され、州が創設されて地方分権が一気に進み、条例により州が土地利用・国土整備・都市計画の権限を有するようになった。法的な拘束力を伴う計画権限は、基礎自治体レベルのマスタープランにある。 ・現在、全17州の州土全体計画がほぼ策定され、この全体計画に基づき、エリアごとの州土部分計画（戦略的な土地利用計画図）の整備が進められている。 ・カタルニア州では、7つの地域で部分計画の作成を進め、2006～2010年にすべての地域での策定を完了した。 ・各地域は6程度の郡（州全体で41郡）から成っており、部分計画の図は地域全体（1:100,000）と各郡（1:50,000、都市部は1:30,000）の2つのスケールで作成されている。 <p>■部分計画の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・部分計画の図では、土地利用の系、都市システムの系、インフラの系の現況に今後の方針が重ねられて示されている。 ・計画図には、下図に示すように既存の市街地がグレーで塗られ、商業のみ（ピンク）、住宅のみ（薄いピンク）、工業のみ（紫）といった単機能のゾーニングについては、拡大・維持・縮退の方針が示されている。都市や集落のシステムとあまり関係のない単機能地区には「r」の記号が付けられ、戦略的に縮退させる方針を示しているのが特徴である。例えば、戦後開発された分譲別荘地など車でしかアクセスできない住宅団地については、縮退の方針を示している。 ・その他、市街地の拡張を認めないゾーン、基盤整備を行わなければ工場の立地を認めないゾーンなどもある。 ・土地利用を規制する権限は基礎自治体である市町村が持っているが、州は市町村の都市計画の承認権を持っているため、部分計画に基づいて承認の有無を決めることで、実質的にコントロールが可能になっている。 <p>図表 4-3-36 カタルニア州部分計画に示された単用途地域の戦略的再編</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">開かれた空間の系（規制的）</td> <td>自然環境の保全</td> <td>保全の度合い（高>中>低）</td> </tr> <tr> <td>都市的土地利用</td> <td>戦略的利用可 既成市街地 単用途（拡大>維持>縮退）</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">都市システムの系（戦略的開発方針）</td> <td>都市</td> <td>成長（高>中>低）</td> </tr> <tr> <td>集落</td> <td>維持（中>低）</td> </tr> <tr> <td>インフラの系</td> <td colspan="2">鉄道・道路</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td colspan="2">市街地境界線、市街地間分離</td> </tr> </table> <p>（出典：縮小都市論、岡部明子）</p>	開かれた空間の系（規制的）	自然環境の保全	保全の度合い（高>中>低）	都市的土地利用	戦略的利用可 既成市街地 単用途（拡大>維持>縮退）	都市システムの系（戦略的開発方針）	都市	成長（高>中>低）	集落	維持（中>低）	インフラの系	鉄道・道路		その他	市街地境界線、市街地間分離	
開かれた空間の系（規制的）	自然環境の保全		保全の度合い（高>中>低）														
	都市的土地利用	戦略的利用可 既成市街地 単用途（拡大>維持>縮退）															
都市システムの系（戦略的開発方針）	都市	成長（高>中>低）															
	集落	維持（中>低）															
インフラの系	鉄道・道路																
その他	市街地境界線、市街地間分離																

取組内容等	<p>■部分計画の策定プロセス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・7つの部分計画は7年間で作成している。短期間での計画策定に成功したのは、複数の市の間の調整については、あまり時間をかけない方法を採用したためである。 ・具体的には、まず州で実現できそうな現実的な計画のたたき台を作り、それを郡に示す。その段階では、政治家にはまだ承認されていない。 ・郡から一定期間内に意見をもらい、それをもとにもう少し現実的な案を作成して、そこで政治家の承認を得る。 ・その後、承認を得た計画を市町村にまとめて説明し、2カ月間で反対意見等をもらう。意見はブロックごとに検討し、市町村に対して反対意見への対応等、州の方針を説明する。 ・案の作成段階で、実は州内の関係部局との調整も行っていない。このことも短期間での間で策定できた要因となっている。 ・市町村計画の認可権限は州にあるため、部分計画をどうしても認めない市に対しては、市町村計画を認めない。また、従わないと市長が罪を問われる（今までに行使されたことはない）。実際には、市町村計画策定時の対話の中で、概ねの調整は行っている。
我が国への示唆	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的なコントロール手法はさておき、今後我が国の地方都市などで人口の減少・空地の増加に伴う都市の縮退を考える際には、カタルニアの部分計画のように、市町村を超えたスケールで市街地の拡大・維持・縮退等の方針を検討し、それを図面に示すことが必要になってくると思われる。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・スペイン・カタルニア州土部分計画に関する考察、岡部明子、総合論文誌 No.10、2010 ・縮小都市論、岡部明子、第29回住総研シンポジウム 縮小都市における居住、2009

事例3-4 バルセロナ市の都市政策	
主体・提言者	バルセロナ市の新しい都市政策
実施場所・展開事例	バルセロナ市
概要	スペインのバルセロナ市では、2011年6月に民主化後初めての政権交代が行われ、これまでの路線とは異なる、自然やエネルギー、産業等を重視した新しい都市戦略を打ち出している。
取組内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・新しいカタルニア地域政党トリアス政権の都市戦略の柱は、以下の通り。 <ol style="list-style-type: none"> ①自然を取り戻す <ul style="list-style-type: none"> ・バルセロナにはコルセローナの山があり、東西には川が流れているが、これらの自然ゾーンは居住地としても公園としてもほとんど使われてこなかった。 ・そのため山に自然公園をつくり、そこに住民がアクセスできるようにする。市街地と山の間の幹線道路等が障害となっているため、そこをうまくつなぐコネクターを整備する。 ②社会住宅を作る <ul style="list-style-type: none"> ・街の中に空地やこれから転換していく場所を探し出し、新しい社会住宅を作る。 ・経済危機をふまえ、民間で全て整備するのではなく、民間が土地の一部を無償で提供し、公共が公共空間の整備を負担する方式を検討する。 ③拡張地域の各ブロックで、エネルギーの自立・自活を行う <ul style="list-style-type: none"> ・建物のテラスに太陽パネルを設置し、ブロック単位で電気をすべて自給する。 ・現在、パイロットプランを2か所で進めている。 ④Fab labo <ul style="list-style-type: none"> ・カタルニア州は、伝統的に工業が盛んな場所であるが、様々な製造業が各国に流出してしまっているため、付加価値の高いものを再び元に戻していく。 ・すべて地元の材料を使って製品を作り上げていく。 ⑤スマートシティ <ul style="list-style-type: none"> ・街には、インフォメーション、水、モビリティ、食料、エネルギーなど様々なサービスがある。今までは、それらを個別にコントロールしてきたが、これらをコントロールセンターで調整することにより、最適な供給方法を見出す。 ・22@地区で始め、将来的にはバルセロナ全域で実現する。 ⑥街の建設 <ul style="list-style-type: none"> ・高速道路や鉄道などの新しいインフラにより街が分断されているため、インフラの上に公園や森をつくるなどして分断を解消する。 ・拡張地域のエネルギー自立は短期的に実現したいが、ほかのプロジェクトは20年位で実現していくことを考えている。

事例3-5 バルセロナの多孔質化戦略	
主体・提言者	バルセロナ市
実施場所・展開事例	バルセロナ市
概要	<p>高密度で環境の悪化が著しかったバルセロナ市の旧市街では、1980年代以降に、老朽化した建物を選択的に取り壊し、新たな公共空間を創出していく多孔質化戦略を推進して、まち中に賑わいを呼び戻すことに成功した。</p>
取組内容等	<p>■経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1980年代初めまでのバルセロナ旧市街は、老朽化した建物が密集し、オープンスペースの少なさなどの劣悪な居住環境、商業の撤退、住民の高齢化や失業率の悪化、ドラッグの蔓延などの問題を抱え、特にラバル地区では問題が深刻であった。 ・こうした状況に対してバルセロナ市は、まずゴミを片付け、頻繁に清掃することから着手し、次に暗く長い通りで、老朽化して人が住まない建物を撤去して小広場を設けた。 ・これが環境の改善に効果的であったため、市は PERI と呼ばれる再開発プランを策定し、老朽建物の撤去による小広場や遊歩道などの公共空間の創出に加え、文化施設の建設や歴史的建築物の修復、従前居住者用住宅の整備などを戦略的に進めていった。 ・これによって、旧市街に人々が行き交うようになり、カフェや雑貨屋などもできて、治安の悪いイメージが大幅に改善していった。 ・現在では、観光客などもこうした地区に流れ込み、居住者の側に騒音や物価の上昇といった新たな問題が発生するまでに至っている。 <p>■多孔質化の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多孔質化の取り組みの初期の中心人物であったオリオル・ボイガス氏（当時の都市計画局長）は、都市を「局地的な課題の集積する総体」としてとらえ、まずは局所で目に見える空間再生を実現し、次にその再生効果を面的に連鎖させていくという、「部分から全体へ」の再生戦略を採用した。 ・また、地区の実状や歴史をよく調べ、すでにあるスペースや建物を有効に活用していくこと、地域の人達がアイデンティティを感じている要素を大切に、それを壊さないことを重視したと述べている。多孔質化では、既存の街区形態に忠実に従いながら、新たなオープンスペースを挿入している。 ・当時は、フランコ独裁政権が崩壊して急速に民主化していく時期にあり、その勢いに乗って目に見える小さなスペースをどんどん作っていくことには、市民の賛同が得られたという。また、当時のバルセロナは財政難にあったことから、小広場や遊歩道などの点的な整備を重視したことは、財政的にも理にかなった方法であった。 ・その後、1986年にオリンピック開催の決定などを機に地区再生の取り組みが本格化し、多孔質化だけでなく、文化施設の建設や周辺の建築物の修復、周辺街路の再整備、従前居住者用住宅の整備などが戦略的、総合的に実施された。 ・特に地区再生によって居住者を地区外に追い出さないよう、従前居住者用住宅の整備が重視された。また、大学や図書館などの文化施設をつくることは、地区内に人を呼び込む上で効果的であったという。

図表 4-3-37 ラバル地区の連鎖的な公共空間整備



(出典：岡部明子『バルセロナ』)

取組内容等

■旧市街開発公社 (PROCIVESA)

- ・地区再生を実現するには短期間に多大な資金を投入する必要があることが明らかになったことを背景に、1988年に、旧市街の開発事業と修復事業を全面的に担当する組織として、旧市街開発公社(PROCIVESA)が設立された。
- ・旧市街開発公社の基本的な役割は、旧市街内の不動産を収容し既存の建物を取り壊すことであるが、ほかにも、代替住宅としての中古住宅の購入、建物の修復、取得した住宅の賃貸、街路の舗装・再整備・照明の整備など、地区の経済活動の活性化といった多様な役割を担った。
- ・旧市街開発公社は、1,800万ユーロの資金で、土地収用や建物の解体・修復を実施する。初期投資の1,680万ユーロは、61%が公的資金(その大半がバルセロナ市)、39%が民間資金(複数の銀行、市の駐車場協会、電話会社など)であった。旧市街開発公社は、バルセロナ市と官民の協働を実現する機関として、旧市街の再生の推進において決定的な役割を果たした。
- ・旧市街開発公社は、旧市街の再生事業の80%近くが完了した2002年に発展的に解消し、旧市街振興公社(FOCIVESA)に改組された。旧市街振興公社は、旧市街開発公社が整備した空間のマネジメントに活動の重点を移している。旧市街振興公社は2013年で解散するが、その後どのような組織になるかはまだ決まっていない。

図表 4-3-38 旧市街開発公社の取組の例



- ①土地収用後、取り壊しによる公共空間の創出(「多孔質化」)
- ②代替住宅の建設(土地整備はPCV、建設はINCASOLやPMH)
- ③建造物の取得ならびに修復
- ④既存の街路整備(舗装や照明)
- ⑤住宅の賃貸
- ⑥地区の経済活動の活性化(ホテルやレストランの挿入)

(出典：阿部大輔「バルセロナ旧市街の再生戦

■旧市街の再生の成果

- ・1988～2010年に、45の公共空間の再生、38の公共空間の新設、8の都市及び地区施設の整備、3,000戸の公共住宅の整備、270の道路の改良が実現した。
- ・データはやや古いが、下表によれば、2002年までに10万㎡以上の土地、40万㎡弱の床面積の建物が収用の後、整備され、このうち62%が新たな公共空間(広場や街路)、13%が施設整備、25%が従前居住者用の公共住宅の創出に用いられている。

図表 4-3-39 旧市街整備の実態

		旧市街開発公社 1988～2002	再開発の合計 1980～2002
土地の整備	公共空間もしくは街路	4万7862㎡	6万4355㎡
	新規の施設	885㎡	1万6322㎡
	新規の公共住宅	1万8370㎡	2万5371㎡
	合計	7万5087㎡	10万6048㎡
	取用された床面積	27万8144㎡	39万5700㎡
公共空間	再入居した世帯数	1597	2470
	投資額	8250万ユーロ	1億1450万ユーロ
	創出・改造された街路	47街路	279街路
	創出・改造された広場	25広場	67広場
	都市公園	1	2
施設	投資額	2000万ユーロ	2.16億ユーロ
	社会施設	10	15
	教育施設	3	14
	スポーツ施設	4	9
	文化施設	1	3
	保健施設	1	2
	投資額	660万ユーロ	5.35億ユーロ
住宅	代替住宅(新規)	19	55
	代替住宅(修復)	48	62
	再入居用の住戸	715	2470
	投資	8170万ユーロ	2億780万ユーロ
PR・広報活動	400万ユーロ	(—)	

(出典：PROCIVESA, 2003をもとに作成)

(出典：阿部大輔「バルセロナ旧市街の再生戦略」)

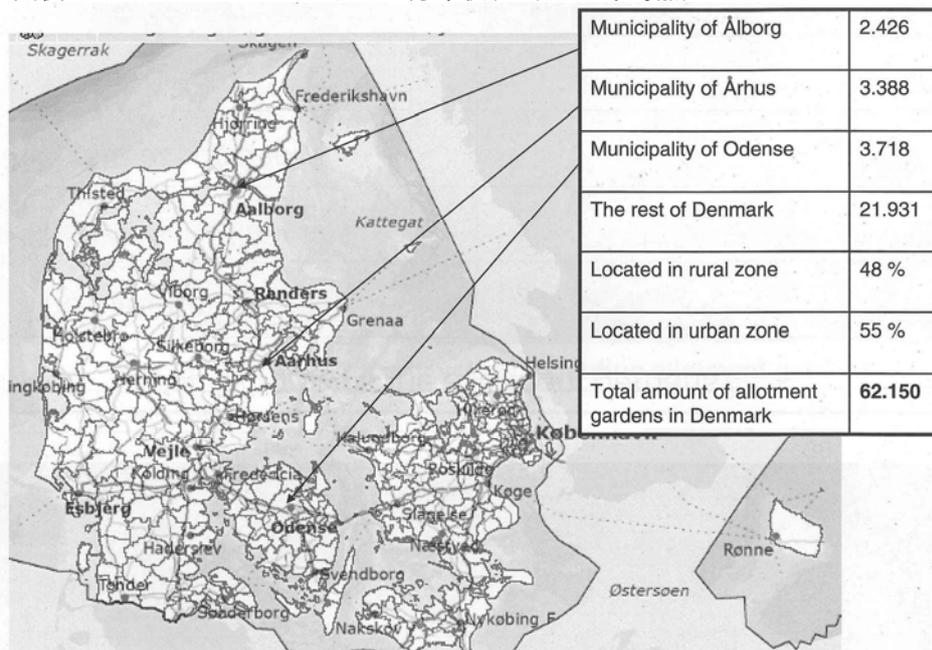
<p>取組内容等</p>	<p>■多孔質化の事例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模な多孔質化の事例であるラバル遊歩道は、事業に先立ち、あるいは並行して地区の近傍に従前居住者用の公共住宅を確保しながら、段階的に建物の撤去が進められた。この場所に遊歩道を整備した理由は、もともと道路計画があり一部の建物は既にもとより買収され、その他の建物も道路整備を見込んで所有者が修復をせず、建物の状態が悪くなっていたためであるという。このように過去の経緯や建物の状態を見ながら、ケースバイケースで撤去する建物を決めている。 ・ランブラス通沿いの事例では、建物の建て替えの際に設計を工夫して、建物の隙間から近くの教会の鐘楼が見えるようにした。 <p>図表 4-3-40 ラバル遊歩道</p>  <p>図表 4-3-41 ラバル地区の小さな空地</p>  <p>図表 4-3-42 ランブラス通から教会の鐘楼が見られるように建物を設計した事例</p>  <p>(左図の出典：MBM ARQUITECTES)</p>
<p>我が国への示唆</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・密集した地区において、土地・建物を状況、歴史などを詳細にかつ丹念に読み込み、的確な位置に新たにオープンスペースを設けることで、住環境の改善とともに新たな人の動きを発生させ、地域全体の治安改善や活性化につなげていく方法は、密集市街地改善等の取組においても参考となる方法である。しかし、建物を収用し除却することは、我が国では地域の合意形成が実務上かなり困難と想定されるため、方法については工夫が必要である。
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生「バルセロナ・モデル」の検証、岡部明子、持続可能な都市-欧米の試みから何を学ぶか-、岩波書店、2010 ・バルセロナ、岡部明子、中央公論新社、2009 ・バルセロナ旧市街の再生戦略、阿部大輔、学芸出版社、2009 ・歴史的市街地を多孔質化し、場所の感覚を取り戻す、阿部大輔、世界の SSD100 都市持続再生のツボ、彰国社、2008

事例3-6 暫定利用協定	
主体・提言者	バルセロナ市、サラゴサ市等
実施場所・展開事例	バルセロナ市、サラゴサ市等
概要	スペインのバルセロナ市やサラゴサ市などの都市では、近年、経済危機による財政難から土地の買収による公共空間の整備が困難になっていることから、要望があればすぐに返却することを条件に、協定を結んで政府が無償で土地を借り受け、暫定的な利用を行う事例が増えている。
取組内容等	<p>■暫定利用協定の仕組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バルセロナ市の旧市街の再生では、かつては公益を理由に、今から見ると非常に安い価格で土地の収用を行っていた。現在は市が介入する場合でも、市価とほぼ同等の価格でしか収用できないため、立ち退きによる空間の創出は財政的に困難になっている。 ・そのため、最近では、所有者はいるが利用していない土地について、暫定利用の契約を結ぶことが中心になっている。バルセロナ市の旧市街でも事例はあるが、特にサラゴサ市で盛んである。 ・土地の所有者に政府から働きかけ、どのような用途であれば暫定利用を認めてもよいか了解を得た上で、所有者が利用したい時にはすぐに返却するという条件付きで契約を結ぶ。 ・契約は市と所有者が結び、市が直接利用することもあれば、民間に対して条件付きの入札を行うなどして委託することもある。どちらにするかは市が決める。責任を負うのは市であるため、原則として所有者と利用者が直接コンタクトすることはない。所有者からすれば、市が相手であれば、開発したい時にはすぐに戻せるであろうという安心感がある。 ・旧市街は人通りも多く、空地になるとかなり汚れてくる。土地所有者にはオープンスペースをきれいに保つ義務があり、汚くしていると市から2か月に1度くらいで片付けるよう命令が出される。それがわずらわしいと思う所有者にとっては、協定で土地を貸せば、市に管理してもらえて都合がよいため、土地は無償で貸し出される。
我が国への示唆	<ul style="list-style-type: none"> ・我が国でも、国内事例の中で紹介している足立区のプチテラスのように、政府が民有地等を借りて公園や駐輪場等として利用されている事例はある。空地への対応策として、借地等による暫定的な利用は都市再生等の観点からも有望な手法と考えられるが、一般化していくためには、借りた土地の用途やメリットは何かなどを土地所有者に示していくことができるかが課題になると思われる。

事例4-1 コロニーガーデン	
主体・提言者	デンマーク王国
実施場所・展開事例	デンマーク王国
概要	デンマークではコロニーガーデンと呼ばれる宿泊施設付きの農園が長い歴史を経て確立しており、市民生活における貴重な憩いの場となっている。
取組内容等	<p>■沿革</p> <ul style="list-style-type: none"> ・18世紀後半に産業革命の波がデンマークに伝わり、工業化の進行で農民が都市に流入して都市人口が増えた。都市部の小さな住宅に住んでいた貧しい労働者達が、サマータイムに郊外のコロニーガーデンを利用するようになり、その後急速に発展して、コロニーガーデンは労働者のシンボリックな存在となった。 ・その後、貧しい労働者が減少すると、若い人達はコロニーガーデンに興味を持たなくなり、コロニーガーデンは年金生活者が過ごす場所というイメージが強まった。 ・近年、若い人の間で再び人気が高まり、町中にアパートを持ちながら週末は子供を連れてコロニーガーデンで過ごすといった利用形態が多くなってきている。 ・高齢者夫婦が環境大臣あてに出した手紙がきっかけとなり、2001年にコロニーガーデン法が制定されて、国がコロニーガーデンを保護することになった。 <p>■コロニーガーデンの態様</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コロニーガーデンの1区画あたりの平均面積は約400㎡で、その中に菜園等のほか、宿泊可能な小屋が建っている。 ・現在、デンマーク全体で62,150のコロニーガーデンがあり、都市部に55%、農村部に48%が存在する。工業地帯や密集地の近くに多い。 ・コロニーガーデンには通年で住んではならない制限があり、夏の期間のみ利用して、冬は水も暖房も切られてしまう。 <p>■コロニーガーデンの売買の仕組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コロニーガーデンは、国が全体の約9%、自治体が約41%、協会が約11%をそれぞれ所有している。 ・国が所有しているコロニーガーデンは、もともと歴史的に農地として所有していたもので、政策において重点的に農地として使われなかったものが活用された。 ・コロニーガーデンは、土地の利用権と所有権が分かれている。土地の所有権はなく、コロニーガーデンを買う場合は、上物の金額と土地の権利金を前権利者に支払って利用権を買う。土地の所有権は公共が持っていることが多いが、民間の土地所有の場合には、民間のコロニーガーデン協会がコロニーガーデン全体を管理しており、利用にあたっての契約は協会との間で結ぶ。 ・契約期間は、公共所有の場合は10年以上が多く、民間所有の場合は1年が多い。 ・都市部では人々の関心が高いため、価格が上がっている。中心部の自転車で行けるようなところだと、10万～60万クローネくらいになる。 ・ただし、一般の住宅と比べればコロニーガーデンの価格はかなり低い。社会的な役割から、高齢者でも年金で生活できるような価格となるよう調整される。 ・協会に共益費的なものを年間2,000～5,000クローネ程度支払う。 <p>■その他の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コロニーガーデンは、自治体全域の計画(MUNICIPAL PLANS)のゾーニングの中で位置づけられている。 ・かつては、自治体がコロニーガーデンを再開発用地として利用することがあったが、コロニーガーデン法の制定後は、自治体がコロニーガーデンを他の用途に転用するには、正当な理由が必要とされるようになった。そのため、自治体が新規にコロニーガーデンを整備することはほとんど無い。

取組内容等

図表 4-3-43 コロニーガーデンの分布状況 (2000年時点)



(出典 : future of allotment garden)

図表 4-3-44 コロニーガーデンの様子



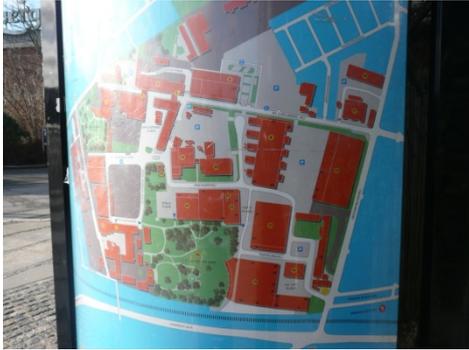
我が国への示唆

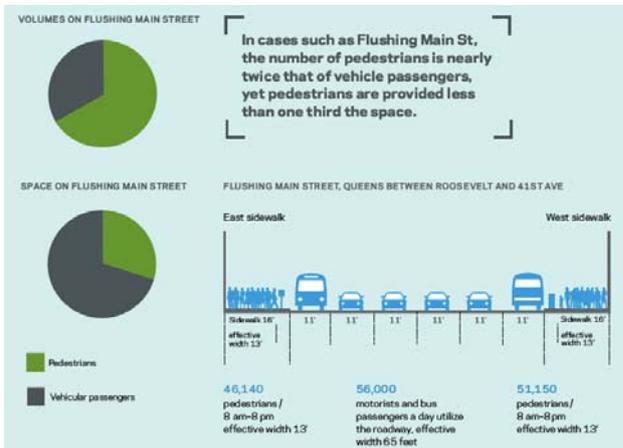
・デンマークのコロニーガーデンは、夏季の宿泊が可能なこと、長い歴史の中で築かれてきているが現在は増やそうとしていないこと、国家により保護されていることなど、我が国の市民農園とはかなり趣が異なるが、大都市の近郊にこのようなセカンドハウスがあることは魅力的であり、今後の空地の利用方法の一つとして宿泊施設の付いた自家用の菜園というのもあり得るのではないかと考える。

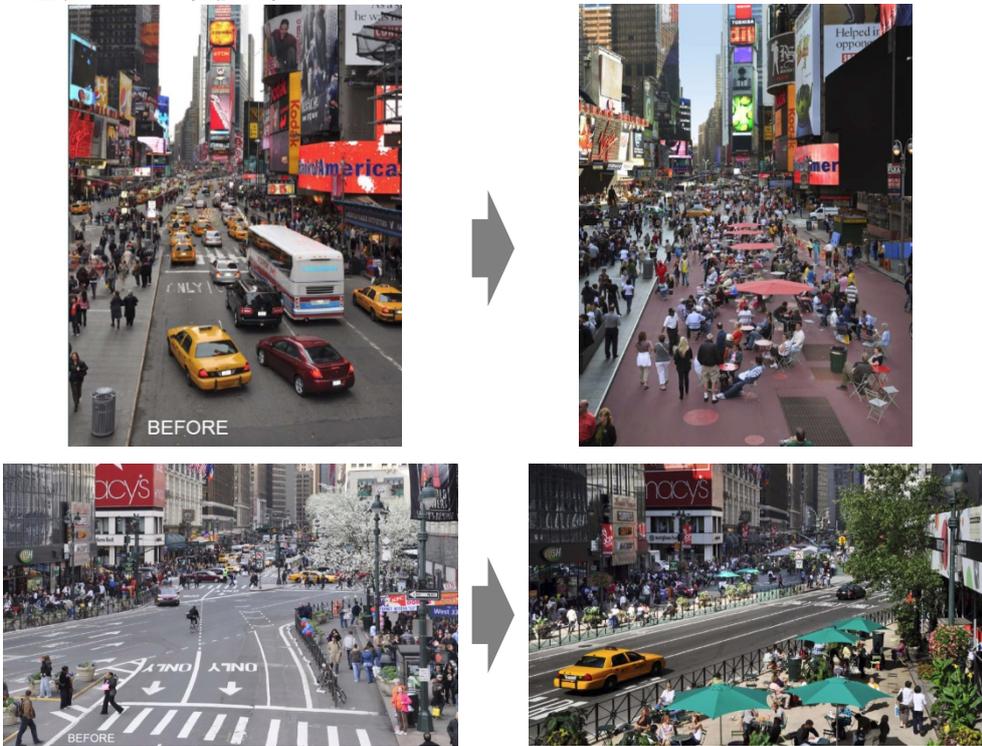
参考文献等

・コロニーガーデン法
・future of allotment garden、2000年

事例4-2 カールスバーグ (カールスベア) プロジェクト	
主体・提言者	カールスバーグ、コペンハーゲン市、Gehl Architects
実施場所・展開事例	コペンハーゲン市のカールスバーグ工場跡地
概要	カールスバーグのビール工場跡地の開発を検討していたところ、経済危機により計画が中断したため、まずは地域の人達に工場跡地になじんでもらおうと、跡地の空地を活用して暫定的な遊び場等をつくり、市民に開放した。
取組内容等	<p>■工場跡地利用の計画策定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・カールスバーグは200年前からあるビール工場であったが移転が決まり、跡地を開発することになった。ビールが万人に受け入れられる飲み物でありたいという会社のコンセプトにあわせ、まちづくりも様々な人に利用してもらい住んでもらうということをコンセプトにした。 ・跡地利用計画検討プロセスは、まず生活のデザインや、活動やパブリックスペースのコンセプトを考えた上で、建物が計画された。利用者の属性や時間帯・四季などによって、どのような使われ方をするのかを考えて計画された。 ・周辺の各方面や結節点とうまくつなげていくことを基本として、デザインしている。建物と周辺の土地の調和が重要であった。 ・大きなスペースを1つ作るのではなく、小さなオープンスペースを用途や目的に応じて複数作り、新しい部分と古い部分をつなげている。 ・工場跡地は最終的には売却されるが、できるだけ価値の高いものにしていこうとカールスバーグも計画づくりに関わっている。 ・人々のアクセス向上のため、既存の鉄道駅を500m程移動させ、カールスバーグの敷地内に移す計画とした。カールスバーグも敷地内に鉄道駅があることが重要であるとして移転費用の一部を負担し、カールスバーグ、国鉄、市の共同事業となっている。 <p>■計画の中断と暫定利用の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2006年に計画が始まり、2008年から建設を開始する予定だったが、経済危機が発生してすぐに始められなくなった。 ・会社としては空地を人々に開放したかったが、200年間工場だったため、工場のイメージが定着しており誰も中に入ろうとしなかった。 ・そこで、全てができてから公開するのではなく、まず公開して利用してもらうことで、場所の価値を人々に認知してもらい、その後でいろいろなものを作っていけばいいのではないかということになった。 ・デンマークの3つのチームを招待して、暫定的な空地活用のプロジェクトを立ち上げた。2010年2月にコンペを実施して、同年5月には公開した。3か月での実施はデンマークの基準ではかなり早いと言える。 ・建物の幾つかはすでに取り壊されたが、古い建物が残っており、それを若いクリエイターなどに貸し出し、シアターやコンサートホールなどのクリエイティブな活動に利用されている。 ・荷物を積む施設が残っているが、天井から長短3,600本のロープを垂らすことで、芸術的な雰囲気とともに、ロープを使って子どもたちが、様々な遊び方ができる施設となっている。 ・デザインフェスティバルを開催したところ学生が40人ほど参加した。 ・単純で簡単で低コストな解決方法ではあったが、工業地帯だったところが突然、カフェや遊び場やスポーツ広場などに変わり、市民にとって身近な場所となっている。

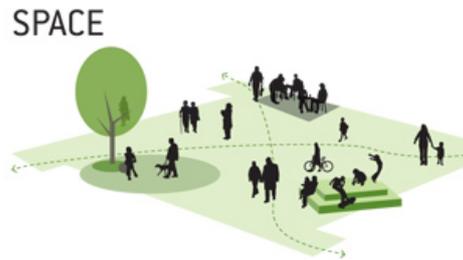
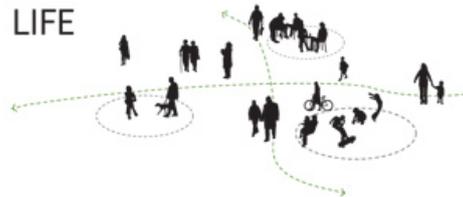
<p>取組内容等</p>	<p>図表 4-3-45 工場跡地の全体像</p> 	<p>図表 4-3-46 天井からロープを垂らした遊び場</p> 
<p>我が国への示唆</p>	<p>図表 4-3-47 材木を置いただけの遊び場</p>  <p>図表 4-3-48 空きビルを活用したカフェ</p>  <p>・本事例では、暫定的で、費用をかけない利用で人々を集め、市民に場所の価値や新たな利用への意識転換をはかることに成功しており、我が国の今後の空地の利用方法として参考になる。</p>	

事例4-3 Green Light for Midtown Project (ブロードウェイの歩行者空間の改善)	
主体・提言者	ニューヨーク市、Gehl Architects
実施場所・展開事例	アメリカ ニューヨーク市 マンハッタンのブロードウェイ周辺
概要	ニューヨーク市の中心部であるブロードウェイ周辺では、人や車の混雑解消のため、車道を狭めて歩行者空間を拡大する社会実験を事前の予告を全くせずに行った。その結果整備の効果が実証され、本格的な歩行者空間の整備が進められることになった。
取組内容等	<p>■マンハッタンの人々の活動実態調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2007年、ニューヨーク市のブルームバーグ市長は、マンハッタンの交通問題に対応するため、Gehl Architects に調査を依頼した。マンハッタンには人、車、公共交通が溢れており、その中で歩行者や自転車にとって快適な空間をいかに生み出すかが課題であった。 ・Gehl Architects は、都市空間における人々の活動の実態を詳細に把握する調査に関して、多くの実績とノウハウを有している。マンハッタンでも、そのノウハウを活用して、まち中で人々がどのように歩き行動しているかを子細に観察し、データを集めた。 ・また、歩行者だけでなく、タクシーにGPSを搭載して、タクシーの走向実態を調べたりもしている。 ・調査の結果、都市全体の約2/3のスペースが車のために使われているが、車に乗っているのは都市にいる人々の約1/3であるのに対し、都市空間の約1/3を占める歩道には全体の約2/3の人々が歩いていることが分かり、人々が歩く空間を広げることは、今よりも歩行者、自転車、自動車等にとって快適な空間にすることに効果があるとの結論になった。 ・また、統計では人口の約30%が高齢者や小さな子供であるのに対し、マンハッタンには両者が10%程度しか出てきておらず、マンハッタンが安全な空間とは思われていないことが予想された。 <p>図表 4-3-49 1/3 の空間に 2/3 の歩行者が溢れている</p>  <p>図表 4-3-50 調査の様子</p>  <p>(出典：World Class Street) (出典：World Class Street)</p> <p>■ブロードウェイでの歩行者優先化の社会実験</p> <ul style="list-style-type: none"> ・続いて Gehl Architects は、ブロードウェイで調査を行うために、市長に一旦車を止めるようお願いした。交通のプランナーは6万人が車を利用しているから止めるのは無理だと言ったが、歩行者は4万人いた。ブロードウェイ全体の89%が道路空間で、歩行者の空間は残りの11%という状況であり、Gehl Architects には、これなら何とかできるのではないかとの見通しがあった。市長は承諾した。 ・大がかりなプロジェクトとしないよう、一時的に道路の表面だけを変えて歩行者空間とすることにした。事前に討論の場を設けたり公表することは全くせず、150万ドルかけて、一晩でセントラルパークからタイムズスクエアあたりまでの道路に色を塗り、暫定的な歩行者空間を作り上げた。

<p>取組内容等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事前に討論の場を設けなかったのは、討論すると結局はプロジェクトがまとまらないことがよくあるため、それよりは、とにかくやってみて、一人一人の反応を見る方が効果的ではないかと考えたからだという。 ・やってみると、タクシ-の運転手も渋滞が減り、また実際に多くの人が設けられた広場に来て利用したため、誰もがその効果を納得したという。 <p>■歩行者優先化の効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・暫定的な整備により、以前と比べて歩道が広がり、自転車専用レーンもできた。今までなかった車線のラインも引かれた。 ・6つの通りが交差する交差点を整備して、マンハッタンの交通の流れをかなり単純化したことで、道路の面積は減ったが、渋滞が緩和して交通量は17%増加した。従前に調査していたことで、効果を定量的に示すことができ、説得力が増した。 ・整備の結果、歩行者は11%増加、車道での事故は63%減少、歩道での事故は35%減少し、74%の人がタイムズスクエアの交通が画期的に良くなったと評価している。 ・社会実験が大きな成功をおさめたので、今後、恒久的な整備がなされることになった。最終的には整備に2億ドルかかる予定だが、暫定利用の方で予算をかなり節約できたので、市としては予算に余裕が生まれたという。 <p>図表 4-3-51 従前・従後の変化</p>  <p>(出典 : New York City DOT ホームページ)</p>
<p>我が国への示唆</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・我が国でも社会実験は各所で取組まれているが、この例ほど劇的な効果をあげているものは少ない。また、全く予告なしでの社会実験の実施は、首長の権限の違いなどから意思決定が困難なことが想定される。 ・人々の実際の活動調査、例えば人々がどこに腰かけ何をしているかやどのような年齢層の人がどれだけ歩いているかなど、徹底して詳細に行っており、参考になる。
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・New York City DOT (ニューヨーク市交通局) ホームページ http://www.nyc.gov/html/dot/html/about/broadway.shtml

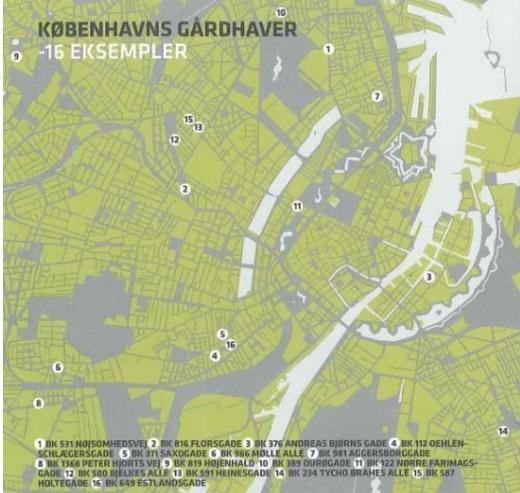
事例4-4 Life→Space→Buildingsの発想による計画づくり	
主体・提言者	Jan Gehl、Gehl Architects
実施場所・展開事例	コペンハーゲン、メルボルン、ニューヨーク等、世界各地
概要	ヤン・ゲール氏が主宰するゲール・アーキテクトでは、①Life→②Space→③Buildingsの順に都市の計画やデザインを進めていく方法を確立し、世界各地の都市づくりに適用している。
取組内容等	<p>・ヤン・ゲール氏は、街を日常生活にいかにかかしていかということをテーマに、1960年から各国で様々なプロジェクトを手がけてきた。世界のほとんどの人々が都市に住んでいるのだから、City Lifeをどう考えていくかということが最大の課題であるとしている。</p> <p>・彼は、都市の計画やデザインにおいては、①Life→②Space→③Buildingsの順に考えることが重要であるとしているが、よく見られるのは、これと全く逆の順で進められているという。</p> <p>・このような発想からゲール・アーキテクトでは、都市の計画づくりを行う際に、初めに街なかの人々の活動を詳細に観察し、定量的な把握や地図上での整理などを行う作業を必ず行っている。すでに紹介したカールスバーグやブロードウェイのプロジェクトでもそのような調査が行われ、その情報をもとに空間の検討が進められている。</p>

図表 4-3-52 Life→Space→Buildingsのイメージ



(出典：Gehl Architects)

事例4-5 中庭再生プロジェクト	
主体・提言者	コペンハーゲン市
実施場所・展開事例	デンマーク コペンハーゲン市内
概要	コペンハーゲン市は、住民の要望に基づき、囲み型の集合住宅の中庭を、市が全額補助して改修するプロジェクトを進めている。
取組内容等	<p>■プロジェクトの背景・経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中庭再生プロジェクトは、地域再生に関するデンマーク王国の法律に基づくものであるが、内容が大都市特有のものであるため、国内ではコペンハーゲン市だけが、独自の「都市再生条例」を定めて実施している。 ・コペンハーゲン市では、1950年代から健康に害を及ぼすものを取り除こうとする運動が起こり、古いビルなどを改善するプロジェクトが開始された。それが一段落すると、1970年代後半からは、より住みやすい環境を目指す内容に変わり、中庭再生プロジェクトへとつながった。本プロジェクト自体は、開始されてから約3年である。 ・かつては環境の悪さから、子供が大きくなるとファミリー層が市から出て行ってしまいう傾向があった。本プロジェクトの目的は、住民の健康の維持のほかに、子供にやさしい環境をつくることで、ファミリー層を市内に引き留めようとする事である。 <p>■中庭改修のプロセス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事例のほとんどは住民の発意で始まっている。市からの発意で始まったのはこれまでに1例のみ。 ・住民から要望が出されると、市は集合住宅の住民に対して質問状を送り問題点を聞き出す。そして、住民が合意すれば、市はその集合住宅をウェーティングリストに登録し、順次プロジェクトを開始する。1年に12件ほどのプロジェクトを進めている。 ・市は住民たちと会合を開いて細部を決めると、アドバイザー（建築家）を雇い、その後はアドバイザーが住民と話し合っ、一定の同意を得た構想を作成する。 ・市は、その構想を市の政治家に見せて、意見を求める。同時に新聞などのメディアを通じて構想を広く公表し、公聴会で一般市民の意見を聞いて、出された意見を再びメディアで流す。 ・最終案ができた段階で、再度政治家のところを持っていき、最終的な決定がなされる。 ・その決定事項に基づきアドバイザーが計画をつめ、住民と最終的な計画を合意する。住民の要望から計画決定まで、約1年半かかる。 ・その後、改修工事と中庭の管理運営方法の取り決めがなされる。 <p>■費用負担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中庭の改修費用は、すべて市が負担するが、改修後の維持管理費は住民側の負担となる。 ・住民側は維持管理の義務に対し、管理費を出し合っ共有部分の管理を行う。管理費は、70㎡くらいの住宅で80～100クローネ/月程度。中庭の実際の管理は、住民が自分達で管理人を雇って、管理人に委ねる。 ・中庭はプライベートな空間ではあるが、国の法律で住民だけではできないことに政府が手を差し延べることができるようになった。その方がより良いものができるであろうという考え方でやっている。 <p>■中庭再生の具体的内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中庭の土地は、囲んでいる各建物の敷地となっており、細切れになっており、それぞれの建物住民によるバラバラの利用となっていた。そのため、細切れで中庭のなかの行き来もできないような状態で、利用の不便、管理の不行き届きなどもみられた。これを別々に使うのではなく、壁を取り払い共有することで、大きく効率的空間利用をするというのが根本の考え方である。

<p>取組内容等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中庭に作る施設は、基本的に住民の希望を聞いて決める。家族で使えたり、小さな子供が遊べるようなスペースを作ることが多い。必須の施設としては自転車置き場とゴミ置き場がある。 ・従前は、中庭に駐車場が作られていることが多いが、駐車場をそのまま維持するかどうかはよく議論となる。 ・コンクリートの部分ではできるだけ減らし、芝生にするなどして、雨水貯留を心掛ける。 ・改修にあたっては、長期間良好な状態で使ってもらえるように、クオリティの高い素材を選ぶようにしている。植物は、なるべく手入れが面倒でない強い植物や季節感が感じられるような植物を選ぶ。 ・これから始めようとしている所は、街区全体の面積が約 3,000 m²で 250 戸が住んでいる。規模としてはかなり大きい方である。 <p>図表 4-3-53 中庭の整備実績(図中の丸数字)</p>  <p>図表 4-3-54 従前の中庭の状況</p>  <p>(出典：市パンフレット)</p>
<p>我が国への示唆</p>	<p>・我が国には本事例の中庭のようなまとまった規模の私的な共有空間というのはなかなか無く、本事例と同じ状況下への適用可能性を検討しても意味はないが、例えば、周辺の人達しか利用できないような小規模な土地であっても、周辺住民が管理することを条件として、公共がオープンスペースとして買い取ったり整備するということはあり得る。</p>
<p>参考文献等</p>	<p>・コペンハーゲン市ホームページ http://www.kk.dk/Borger/BoligOgByggeri/Gaardhaver.aspx</p>

事例4-6 ストロイエ	
主体・提言者	Jan Gehl、コペンハーゲン市、
実施場所・展開事例	コペンハーゲン市の中心市街地
概要	コペンハーゲン市では、他国に先駆けて1960年代から中心市街地の歩行者優先化に取り組み、歩行者の回復や人々の活動の活性化に成功した。
取組内容等	<ul style="list-style-type: none"> コペンハーゲン市の中心市街地は、1950年代末から車の増加による交通渋滞や大気汚染などの問題により衰退していった。 ヤン・ゲール氏は、1962年にその対策として、市の中心部の街路をストロイエ（「散歩」の意味）と名付け、歩行者専用道路にして自動車を締め出すことを提唱し、市がそれを受けて、街路を実験的に車両通行禁止とした。 ゲール氏は、1968年に歩行者活動調査を実施し、街路の車両通行禁止により中心部の歩行者数が増加していることを実証した。 その後、ストロイエは徐々に増え、1990年代末には歩行者専用・優先のゾーンが開始時の約6倍にまで拡大し、中心市街地（中心部から半径約1kmの範囲）における歩行者空間のネットワークが形成された。 ゲール氏らによる歩行者活動調査は、1968年調査の後、1986年、1995年、2005年の夏季と冬季に実施され、歩行者数だけでなく、地域内の人々の活動内容、来街者アンケート、カフェや人々が集まる施設の数といった項目も含む詳細な調査と人々の活動の分析を行っている。
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>図表 4-3-56 車両進入禁止道路・広場の増加</p> <p>(出典：PUBLIC SPACE PUBLIC LIFE)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>図表 4-3-57 歩行者の増加</p> <p>(出典：同左)</p> </div> </div>
	<p>図表 4-3-58 ストロイエの様子</p>
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者空間を中心とした都市政策とパブリックスペース調査、鍛佳代子、世界のSSD100 都市持続再生のツボ、彰国社、2008 PUBLIC SPACE PUBLIC LIFE、Jan Gehl・Lars Gemzoe、1996

事例5-1 利用承諾協定 (Gestattungsvereinbarung)	
主体・提言者	ライプツィヒ市
実施場所・展開事例	ドイツ/ライプツィヒ市
概要	ドイツのライプツィヒ市では、土地所有者と市の間で「利用承諾協定 (Gestattungsvereinbarung)」を締結し、土地所有者の不動産税等を免除することで、暫定的に空地を公共的オープンスペースとして利用している。
取組内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・ドイツ特に旧東ドイツ地域では、1989年の東西統一以降、自然減、旧西ドイツ地域への流出、戸建嗜好の顕在化に伴うドーナツ化の進行等により、中心都市の人口が減少すると共に地区環境の悪化が進行している。ライプツィヒ市では、都市縮退（ドイツでは、「都市改造 (Stadtumbau)」と呼ばれる）の流れの中で、特に上記課題が顕著であったライプツィヒ東地区に対して、ライプツィヒ東地区構想計画を策定し、特にハード面から、都市構造の強化と住環境の整備・改善を推進している。 ・「整備強化地区」、「潜在的転換地区」、「保全地区」、「間引き地区」、「建物除却地区」の5つの都市改造カテゴリーにゾーニングし、地区の将来像や基本方針を定めている。 <ul style="list-style-type: none"> -整備強化地区：政府が積極的に投資し、空地の発生を抑制し、整備推進を図る地区 -潜在的転換地区：将来的に土地利用構造を転換していく可能性のある地区 -保全地区：現状の都市構造を維持していく地区 -間引き地区：個別に建物を除却し、散在的に比較的小規模なオープンスペースを創出する地区 -建物除却地区：建物を一体的に除却し、大規模なオープンスペースを創出する地区 ・計画には、主に以下の4つの具体的なプロジェクトが示されている。 <ul style="list-style-type: none"> -「リツチュケ緑地帯」プロジェクト：旧リツチュケ川沿いの戦略的緑化による高密度建築の解消、緑地空間の充実、老朽建物の除却を推進 -「小さな敷地の変化」プロジェクト：旧市街地の中層建物の一部を間引き、不規則に生まれる「孔」の空間を庭や芸術空間として活用 -「明るい林」プロジェクト：ヴェルナー通沿道の建物を全て除却し、地区外縁部の緑地空間を通りまで誘引 -「暗い森」プロジェクト：「明るい林」に隣接して、大きな樹木を植樹 ・これらのプロジェクトの実現方法として、土地所有者と市の間で締結される「利用承諾協定 (Gestattungsvereinbarung)」が活用されている。当該協定が締結されると、その土地を一定期間（現在は15年程度）、公共的オープンスペースとして利用することが承認され、その代わりとして、土地所有者の不動産税等が免除される。不良建築物の除却費用及びオープンスペースの整備費用は、原則として連邦政府や州からの補助金を活用しつつ、市が負担する。 ・当初は計画に基づき、市が土地所有者に協定の締結を働きかけていたが、近年は少しずつ所有者サイドからの申し出が増加している。 ・協定期間終了後は、1年ごとの更新となっている。これまで、約30事例の協定期間が終了したが、更新されなかったのは1事例のみであり、本制度によって開発ポテンシャルを向上させるところには至っていない。 ・民間同士で利用承諾協定を結ぶ制度 (Privatrechtlichevereinbarung) も存在する。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・ Interim Use: Opportunity for New Open-Space Quality in the Inner City - The Example of Leipzig, Astrid Heck and Heike Will, German Journal of Urban Studies Vol.46, 2007 http://www.difu.de/node/5959 ・ ドイツにおける「縮退都市」の計画とその実現 ～ライプツィヒ市を事例として～、姥浦道生、2011 ・ 旧東ドイツ地域における空地の緑地への転換手法に関する研究 - Leipzig市およびBerlin市 Marzahn-Hellersdorf地区の事例に見る都市の縮小に対する柔軟な都市計画ツールとしての「緑地」の可能性と課題一、野上陽子、2004 http://ud.t.u-tokyo.ac.jp/works/w04/nogami.pdf

事例6-1 景観課税（空家課税）	
主体・提言者	ハッセルト市
実施場所・展開事例	ベルギー王国／ハッセルト市
概要	ハッセルト市では、公共交通を充実させると共に既存の環状道路を緑道化し、歩行者回遊性の強化、自転車利用の推進を図る等、サステイナブルな都市の実現を目指している。その一環として、コンパクトで魅力的な中心市街地を実現化するために、空家による街並み景観の阻害と街の活力低下の回避を目的として、空家に対する追徴課税の導入が行われた。
取組内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2002年1月1日から2006年12月31日までの期間、空家による街並み景観の阻害と街の活力低下の回避を目的として、空家に対する追徴課税の導入が行われていた。しかし、特に投資家であるColruytやToys R Usの理解を得られず、制度導入期間の更新はなされなかった。 ・ 以下のいずれかの要件に合致する物件が課税対象となっていた。 <ul style="list-style-type: none"> - 関係当局によって、住宅に適さないと宣告された住宅 - 関係当局の解体指令が出されている住宅及び建物 - 人の住んでいない住宅 - 会計年度の期間中に建物の50%が有効に利用されていない建物 - 市長治安官団体により権限の付与された、官吏によって作成された、放置に関する技術報告書を伴う住宅 - 災害、老朽化もしくはその他の被害に見舞われた、建物の残骸を伴う用地 - 目的に沿った使用をされず、未完成のままになっている建造物 - 使用されていない、商業用及び工業用建物 ・ その会計年度の1月1日時点での、所有者、建物所有者、長期借地人若しくは用益権者が課税対象者となっていた。 ・ 公道と接している建物の場合は、間口幅1mごとに75ユーロ、公道と接していない建物の場合は、建築面積1㎡ごとに5ユーロの基礎税額が設定されていた。そして、初年度は基本税額、2年目から基本税額の2倍、3年目は3倍、4年目は4倍、5年目は5倍の額が課税されていた。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中小企業白書 2005年度版、中小企業庁 経済産業省、2005 第3章第3節2. 総合的なまちづくりと商店街の活性化(4)海外における中心市街地活性化への取組（事例 2-3-16 商店街の空き店舗対策に有効な荒れ地、景観対策課税制度（ベルギー・ハッセルト市） http://www.chusho.meti.go.jp/pamflet/hakusyo/h17/hakusho/index.html ・ 社団法人 中小企業診断協会 鳥取支部（平成18年1月）「人口減少に対応した地域づくり 報告書」、p26 http://www.j-smeca.jp/attach/kenkyu/shibu/h17/h_tottori.pdf ・ Co-evolution of Technical and Social Change in Action: Hasselt's Approach to Urban Mobility, Ralf Brand, BUILT ENVIRONMENT VOL34 NO2, 2008 http://personalpages.manchester.ac.uk/staff/ralf.brand/data/co-evolution-hasselt.pdf

事例7-1 空室課税 (Business Rates: Empty Property Rates)															
主体・提言者	英国														
実施場所・展開事例	英国全土														
概要	空室期間の減少を促すことで、空き物件の減少と家賃の平準化、再借家・再開発の促進を図ることを目的に、空室に対して、従来よりも厳しい課税制度を導入している。														
取組内容等	<p>・ (空室) 課税評定法 (Rating (Empty Property) Act 2007) の制定に伴い、2008年4月に、非住宅用途 (non domestic property : 商業施設、業務施設、工場、倉庫等を指す) の空室に対する課税緩和措置が解除された。課税率は下表の通りである。</p> <p>図表 4-3-59 空室課税率及び課税までの猶予期間</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">空室課税率 (空室時の課税金額/ 利用時の課税金額)</th> <th rowspan="2">空室発生以降 課税までの猶予期間</th> </tr> <tr> <th>法制定以前</th> <th>法制定以後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業・業務系</td> <td>50%</td> <td>100%</td> <td>3ヶ月</td> </tr> <tr> <td>工場、倉庫等</td> <td>0%</td> <td>100%</td> <td>6ヶ月</td> </tr> </tbody> </table> <p>・ チャリティーや地域のスポーツクラブ等に利用されている若しくは今後利用予定の物件については、90~100%の減免措置が存在する。</p> <p>・ 経済状況を鑑みて、2009年から以下の例外規定が設定されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2009年4月1日~2010年3月31日：課税対象金額£15,000以下の物件については、期間限定的に支払い免除 - 2010年4月1日~2011年3月31日：課税対象金額£18,000以下の物件については、期間限定的に支払い免除 - 2011年4月1日：課税対象金額£2,600超の物件については、(空室) 課税評定法にて定められた納税義務が発生 <p>・ 不動産業界や経済界等からは、家主の経済的負担が増加している、都市再生を停滞させている、経済が回復した際に商業・業務床の不足が予想される等の数々の批判が寄せられている。</p> <p>・ Lambert Smith Hampton(LSH)及び the Royal Institution of Chartered Surveyors は、その調査の中で、政府に以下の2点の改善策を推奨している。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 猶予期間の延長 (12~18ヶ月) - 工業系用途に対する課税撤廃若しくは大幅な課税減額措置 	用途	空室課税率 (空室時の課税金額/ 利用時の課税金額)		空室発生以降 課税までの猶予期間	法制定以前	法制定以後	商業・業務系	50%	100%	3ヶ月	工場、倉庫等	0%	100%	6ヶ月
用途	空室課税率 (空室時の課税金額/ 利用時の課税金額)		空室発生以降 課税までの猶予期間												
	法制定以前	法制定以後													
商業・業務系	50%	100%	3ヶ月												
工場、倉庫等	0%	100%	6ヶ月												
参考文献等	<p>・ Rating(Empty Properties)Act 2007 http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2007/9/pdfs/ukpga_20070009_en.pdf</p> <p>・ Business rates: empty property, House of Commons Library, 2011 www.parliament.uk/briefing-papers/SN04623.pdf</p> <p>・ Empty Property Rate Survey, Lambert Smith Hampton(LSH) and the Royal Institution of Chartered Surveyors(RICS), 2009 http://www.lsh.co.uk/images/cms/EPR_Report09_Final(1).pdf</p>														

3-3 国内調査

事例8-1 えびすビルプロジェクト、長者町ベンチャータウン構想	
主体・提言者	NPO 法人まちの縁側育み隊
実施場所・展開事例	名古屋中区長者町地区
概要	<p>名古屋市のNPO 法人まちの縁側育み隊は、空家・空きビル化が進む問屋街において、もとは家族経営の繊維問屋の店舗兼住居として使われていた建物をリニューアルもしくはコンバージョンし、若い経営者やベンチャー企業に対して小スペースをオフィスとして提供する取り組みを行っている。</p> <p>地域をよく知る組織が不動産所有者側と活用主体側とをマッチングをするとともに、入居後も地域人材と入居者とあわせたプロジェクトのコーディネートなどを行うことで入居者のみならず地域の活性化にも貢献するプロジェクトとなっている。</p>
取組内容等	<p>・エビスビルプロジェクトは、空きビルとなった問屋ビルを改修し、商業テナントビルへコンバージョンを行う事業である。いずれも1階部分にカフェ等の飲食店、2階以上にはセレクトショップやギャラリー、フォトスタジオ等が入居している。Part1は2002年、Part2は2003年、Part3は2005年にオープンした。</p> <p>・長者町ベンチャータウン構想は、空きビルとなった問屋ビルを改修し、ベンチャー向けのオフィスビルへとコンバージョンする事業である。ビルオーナーに対する回収費の補助や、入居ベンチャー企業に対する家賃補助等を設けた。1階又は1階と2階に飲食店が入居し、それ以上の階にベンチャーオフィスが入居している。I.D.Lab Part1は2006年、I.D.Lab Part2は2007年、I.D.Lab Part3は2008年にそれぞれオープンしている。</p> <p>図表 4-3-60 エビスビル Part1 図表 4-3-61 エビスビル Part3 図表 4-3-62 Nagoya I.D.Lab Part3</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div> <p>(出典：国土交通省「エリアマネジメント推進調査報告書」)</p>
参考文献等	<p>・NPO 法人まちの縁側育み隊 ホームページ http://www.engawa.ne.jp/</p> <p>・国土交通省「エリアマネジメント推進調査報告書」平成21年3月 http://www.mlit.go.jp/common/000045675.pdf</p>

事例8-2 KOYAKOYA 事業	
主体・提言者	NPO 法人岡崎都心再生協議会 NPO 法人岡崎町育てセンターりた
実施場所・展開事例	岡崎市康生通周辺地区（中心市街地）
概要	岡崎市中心部の公共空地や、大型店の軒下において、にかわの材で1坪の小屋を作り、お米やジュースを売るなどの小規模な事業を行う KOYAKOYA 事業をサポートしている。
取組内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・岡崎市中心市街地では、かつて活気があった頃に繁盛していたデパート等の大型店舗が苦戦している状況があり、従来の大型店舗型の事業は限界に達しているという状況があった。 ・そのため、ナショナルブランドでない、小さい資本で事業を行う「スモール&スマートビジネス」をコンセプトとして、魅力的な店舗を増やしていくことを目的とし、そのサポートを始めた。 ・そのためにはまず、事業を始める人に対して敷居を下げる必要があることから、1坪の小屋で事業を開始する KOYAKOYA 事業の展開を行った。 ・KOYAKOYA 事業から開始した事業主が、同じ中心市街地内で店舗スペースを借りて入居し、事業を拡大している例もある。 ・その他にも、比較的古い建築物の空き店舗部分を安く貸す意向のあるオーナーと新規事業者（店主）のマッチング等も行っている。 <p>図表 4-3-63 KOYAKOYA 事業の例（カフェ）</p>  <p>図表 4-3-64 KOYAKOYA 事業の例（米販売）</p>  <p>（出典：岡崎都心再生協議会ホームページ）</p>
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・岡崎都心再生協議会ホームページ http://www.okazakitoshinsaisei.com/index.html

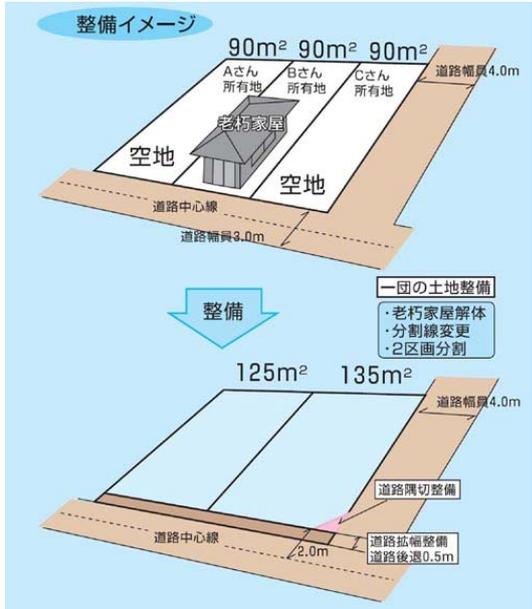
事例8-3 わいわい！！コンテナ	
主体・提言者	佐賀県佐賀市 ワークビジョンズ
実施場所・ 展開事例	佐賀市中心市街地（旧新和銀行跡地/借地）
概要	・佐賀市の中心市街地の「わいわい！！コンテナ」プロジェクトでは、空地に暫定的に中古コンテナを用いた雑誌図書館を設置し、市民と協働で芝広場を整備し、市街地の活性化を行う試みを行い、まちの活性化に寄与する成果を上げている。
取組内容等	<p>・佐賀市の中心市街地は、昭和40年代には商店街の拡大による安定期にあり、昭和50年代に入ると、商店街は卸売業中心から小売業中心へと移行していった。賑わいを誇ってきた中心市街地の大量消費型小売業は、平成に入ると撤退し、現在は郊外へと拡散している。これが中心市街地衰退の原因の1つとなっている。</p> <p>・その問題を受け、2011年3月「佐賀市街なか再生計画」を策定し、この計画に基づき「わいわい！！コンテナプロジェクト」等様々なプロジェクトを推進しながら、佐賀県の古くからの中心市街地の活性化を図ろうとしている。</p> <p>・同プロジェクトは、街なかが増え続ける空地や駐車場を借地して、中古コンテナを使った雑誌図書館と芝生広場を設置し、約8カ月間、街なかの回遊性を促すプログラムや持続可能な維持管理・運営の仕組みの検証を行う社会実験である。</p> <p>・増え続ける「空き」を受け入れ、むしろ「空き」の価値を高めマネジメントすることが、右肩下がりの社会状況に即した賑わい再生の新しい考え方と考え、まず市民にそのイメージを体験してもらうために社会実験という形で、砂利敷駐車場の1区画を緑地(原っぱ)に転換し、その効果を実感してもらう「わいわい！！コンテナ」に着手した。</p> <p>・駐車場を原っぱ化することで、周囲の商店の顔が原っぱに向く、原っぱが子育ての場として積極的に利用される等、居住のための魅力的な空間が生まれ、都心居住が促進されていることを狙っている。</p>
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>図 4-3-65 コンテナと芝生</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>図 4-3-66 コンテナ内部(カフェと図書)</p>  </div> </div> <p>(出典：わいわい！！コンテナホームページ)</p>
	<p>・「わいわい！！コンテナ」を実施にあたり、市が負担したイニシャルコストは、コンテナ内に設置した書籍代、芝生代、トイレの管路の既設管への接続工事費程度である。</p> <p>・周辺の商業施設を積極的に利用してもらうために、コンテナは単純な商業機能は導入しない。現在カフェが入っているが、実際は利用者が自分でお湯を沸かし、セルフサーブで飲む程度のものである。</p> <p>・今後の展開として、以下の取組が予定されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> -来年度にも、近くの敷地いにおいて「わいわい！！コンテナ2」を実施する予定であり、隣を流れるクリークを生かした空間の創出を検討中である。 -1月末の社会実験終了後は、「わいわい！！コンテナ」は、J1に昇格したサガン鳥栖の佐賀市内の拠点として活用される予定である。 -次年度より、街なか再生会議と専門家チームと佐賀市の三者が、市民の方々と協力して、街なかの賑わいの再生を推進する予定である。
参考文献等	<p>・「わいわい！！コンテナ」ホームページ http://www.waiwai-saga.jp/</p> <p>・ワークビジョンズ提供資料</p>

事例8-4 佐賀市街なか再生計画	
主体・提言者	佐賀県佐賀市 ワークビジョンズ
実施場所・ 展開事例	佐賀県佐賀市
概要	佐賀市では、疲弊した市街地の再生に特化した「佐賀県街なか再生計画」と呼ばれる計画を策定しており、中心市街地にふさわしい賑わいを創出するための実践プログラムを示している。
取組内容等	<p>■計画の全体像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・佐賀市は、かつて経験したことのない急速な人口減少、少子化及び超高齢化の進行に直面し、経済の低迷と、消費者ニーズの変化等によって、求心力が低下する中心市街地において、今、この人口構造の大きな変化に対応し、未来の変化を見据えた中心市街地の活性化が求められている。 ・中心市街地を活性化させるためには、従来の大型再開発事業ではなく、今ある既存資源を最大限に活用することが必要である。 ・上記を課題とし、街なか再生計画は「佐賀市中心市街地活性化基本計画」の街づくりプランを、集中的かつ効率的に推進していくための具体的な実践プログラムである。 ・街なか再生構造(4核構想)とは、まずエリアを絞って人々の集中と回遊性の向上を図り、この人々の流れを、次第に周辺へ波及させることもイメージしており、以下のような構想の5つポイントをあげている。 <ul style="list-style-type: none"> -1. 既存のストック再生・活用＝「歴史・文化」、「観光」、「商業集客」、「街づくり」といった異なる魅力を備えた4つの核となる地区・施設を -2. 職場(公共公益施設)の誘致＝ハローワーク等 -3. 駐車場・空き地の再配置と活用による新たな賑わいの拠点づくり -4. 持続的な賑わいの再生に向けた地域の連携・体制づくり -5. 人を集めるプログラム導入 ・具体的に、本計画では、賑わいの拠点となる4つの核(拠点施設)と、その核に囲まれたエリア(4核構想エリア)を中心に、既存のストックを活用しながら都市機能の集約化を図ることによって来街者を増やし、駐車場や空地の戦略的配置による緑地公園化や、クリークを活かした景観づくりによる街の魅力向上を図りながら、人々が歩きたくなる、住みたくなる、『Central Park さが一賑わいあふれる街』を実現するための実践プログラムを示している。 ・プログラムを推進するための社会実験『わいわい!! コンテナ』プロジェクトや、市民協働で行うクリーク再生の試み『Click de Creek!!』プロジェクトは、人と人の交流やつながりを再生する仕掛けづくりであり、全国の街づくりのモデルとなる先導的試みを集中的に、効果的に行うことにより、その効果をさらに周辺地域へと波及させることを標榜している。 <p>■駐車場再配置の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本計画では、公共交通の充実と車両交通の規制、中心市街地力部へのフリーパーキングの立地誘導を通じて、中心市街地に虫食い状に発生している駐車場の再配置を促す試みを行おうとしている。 ・民間駐車場等を徐々に緑地公園化(“Re:原っぱ”)することで街なかの住環境を向上させ、維持管理を地域住民が守り育てている仕組みを検討し、住みたい街、そしてその延長上に、商業活性化を目指している。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・佐賀市街なか再生計画、佐賀市、2011 http://www.city.saga.lg.jp/contents.jsp?id=28190 ・ワークビジョンズ提供資料

事例8-5 カシニワ																
主体・提言者	千葉県柏市															
実施場所・展開事例	千葉県柏市内															
概要	カシニワ制度は柏市が独自に行っている制度で、オープンスペースを貸したい人と利活用したい人を市が仲介する「カシニワ情報バンク」、一般公開可能な個人の庭、地域の庭を市に登録「カシニワ公開」、及びカシニワ登録者に対する助成制度により、みどりの保全・創出、人々の交流の増進、地域の魅力アップを図っている。															
取組内容等	<p>■カシニワとは</p> <ul style="list-style-type: none"> カシニワは、市民団体等が維持管理を行うオープンスペース（樹林地・空地等）と一般公開可能な個人の庭を、柏市が認定及び維持・管理を支援することで、みどりの保全・創出、人々の交流の増進、地域の魅力アップを図っていくことを目的としている。 <p>■カシニワ情報バンク</p> <ul style="list-style-type: none"> カシニワ情報バンクは、オープンスペース（樹林地・空地等）を所有する土地所有者と、利活用したい市民団体等をマッチングさせる仕組みである。市は双方の情報をホームページ等で提供し、仲介を行っている。平成23年3月時点で約20件のマッチングが成立している。 <p>■カシニワ公開</p> <ul style="list-style-type: none"> カシニワ公開は、地域のオープンスペース（地域の庭）や個人の庭を登録することで、一般の人に公開できる仕組みである。平成23年3月時点で約40件の登録がある。 <p>■カシニワ制度の登録者への助成制度</p> <ul style="list-style-type: none"> 柏市の外郭団体である「財団法人柏市みどりの基金」による助成制度であり、次の4つのタイプの助成制度を設けている。 <p>図表 4-3-67 助成制度の概要 (図表の対象及び内容は概要である。細かい条件が設定されているため、詳細は市HP等を参照のこと)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>対象</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>資格取得等助成</td> <td>カシニワ制度登録者</td> <td>資格の取得に係わる受講料、講習会参加費等</td> </tr> <tr> <td>基盤整備費等助成</td> <td>カシニワ情報バンク及びカシニワ公開へ登録する者</td> <td>植栽、ベンチ、トイレ等の設置・撤去</td> </tr> <tr> <td>活動費助成</td> <td>カシニワ制度に登録している市民団体等</td> <td>消耗品、施設借上費、広報費等</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等相当額助成</td> <td>カシニワ情報バンク及びカシニワ公開に登録する土地所有者</td> <td>固定資産税、都市計画税等</td> </tr> </tbody> </table> <p>図表 4-3-68 カシニワ情報バンクの流れ</p> <p>図表 4-3-69 カシニワ公開の地域の庭の例</p>	区分	対象	内容	資格取得等助成	カシニワ制度登録者	資格の取得に係わる受講料、講習会参加費等	基盤整備費等助成	カシニワ情報バンク及びカシニワ公開へ登録する者	植栽、ベンチ、トイレ等の設置・撤去	活動費助成	カシニワ制度に登録している市民団体等	消耗品、施設借上費、広報費等	固定資産税等相当額助成	カシニワ情報バンク及びカシニワ公開に登録する土地所有者	固定資産税、都市計画税等
区分	対象	内容														
資格取得等助成	カシニワ制度登録者	資格の取得に係わる受講料、講習会参加費等														
基盤整備費等助成	カシニワ情報バンク及びカシニワ公開へ登録する者	植栽、ベンチ、トイレ等の設置・撤去														
活動費助成	カシニワ制度に登録している市民団体等	消耗品、施設借上費、広報費等														
固定資産税等相当額助成	カシニワ情報バンク及びカシニワ公開に登録する土地所有者	固定資産税、都市計画税等														
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> カシニワホームページ http://www.city.kashiwa.lg.jp/soshiki/110600/p006766.html カシニワ制度パンフレット 															

事例8-6 プチテラス	
主体・提言者	東京都足立区
実施場所・展開事例	東京都足立区内
概要	東京都足立区が独自に行っている制度で、区が一定の要件を満たす 20~300 m ² の土地を買収又は借地し、ポケットパークとして整備している。
取組内容等	<p>■プチテラスとは</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プチテラスとは、足立区が、道路、施設及びバス停留所等に設置を進めているポケットパークのことで、都市緑化の推進、都市景観の演出、安全性の確保、コミュニティの情勢の向上を図ることを目的としている。 ・区長が、整備すべき区域を重点地区（各種の事業実施地区、地区計画・建築協定等のルールを定めた地区、駅前広場等の公共施設など）と一般地区（細街路計画・バス停・公衆トイレ等に接する空地など）に分けて指定する。 <p>■プチテラスの整備方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プチテラスの面積は、概ね 20~300 m²。 ・用地確保の方法は買収と借地の2種類があり、買収方式は原則として重点地区が優先される。 ・借地方式は、民有地と公共施設で行われ、民有地の場合は5年以上無償借上である。 ・買収方式の場合は、隣接する買収のプチテラスから、原則、100mを超えて設置しなければならない。借地方式の場合は、距離の規定がない。 ・区有地の整備は区が、借地の整備はまちづくり公社が行ってきたが、2012年3月末で公社が解散することになり、すべて区が整備することになった。 <p>■プチテラスの維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プチテラスの維持管理はすべてまちづくり公社が行ってきたが、後者の解散により区のみどり推進課が行うことになった。 ・日常の管理（清掃・樹木等への散水）は、地域住民と区が管理協定を締結し、地域住民が主体となって実施している。 <p>■整備実績</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プチテラスの制度は平成元年から始められ、平成22年度末までに合計113箇所（うち13箇所廃止）、約2.4haが整備された。 <p>図表 4-3-70 プチテラスの例</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・足立区プチテラス設置要綱 ・平成22年度事業報告書（財団法人足立区まちづくり公社）

事例8-7 市民農園、体験農園	
主体・提言者	全国（練馬区白石農園、株式会社マイファーム等）
実施場所・展開事例	全国（東京都練馬区等）
概要	<p>我が国では、市民農園整備促進法に基づく市民農園、特定農地貸付法に市民農園、農園利用方式による体験農園等により市民農園が開設されてきた。平成23年3月末時点では、全国で3,811農園（農園利用方式を除く）開設されている。</p> <p>農業者による工夫ある市民農園の開設が進められるほか、近年では株式会社により、耕作放棄地を市民農園とする取組なども見られつつある。</p>
取組内容等	<p>■市民農園の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 我が国においては、市民農園は主に3つの開設形態がある。 <ul style="list-style-type: none"> ○市民農園整備促進法に基づく市民農園（市民農園の整備によるもの） ○特定農地貸付法に市民農園（農地の貸付によるもの） ○農園利用方式による体験農園等（開設者の指導・管理のもとに体験する方式） 我が国では、昭和40年代から市民農園的な農地の利用が見られ始め、昭和50年に農林水産省構造改善局通達により農園利用方式（当時は入園契約方式等と言われた）による市民農園の利用を規定した。平成元年には特定農地貸付法が、平成2年には、市民農園整備促進法が制定された。その後、平成17年の改正特定農地貸付法の施行により特定農地貸付による市民農園の開設者として個人・企業・NPO法人等が認められるようになるなど、市民農園の開設や利用のための制度が拡充されている。 平成23年3月末では、特定農地貸付法及び市民農園整備促進法により開設された市民農園の数は、全国で3,811農園（180,521区画、1,306ha）となっている。 <p>■練馬区白石農園による体験農園の開設と運営</p> <ul style="list-style-type: none"> 練馬区大泉にある体験農園「風の学校」は、白石農園の敷地のうち0.5haを用いて、125区画の体験農園（農園利用方式）を開設している。農園の利用者に、野菜づくり講座の開催により、野菜の栽培方法や管理について丁寧な指導を行ったり、様々なイベントを開催することにより、農業者や参加者同士の交流を図っている。 <p>■株式会社マイファームによる耕作放棄地の市民農園化</p> <ul style="list-style-type: none"> 株式会社マイファームは、平成19年に「自産自消」ができる社会づくりと耕作放棄の解消を目的に設立された法人である。耕作放棄地や休耕地を農園利用方式に沿った体験農園として整備（農地の再整備、貸出農機具の準備、給水・トイレ・駐車場等の整備など）を行い、マイファームが募集した農園利用者が利用できるようにしている。 農園の利用にあたっては、管理や指導のサポートや、農器具の貸し出しなどがあり、その他利用者同士の交流などを促すイベント等が行われている。 <p>図表 4-3-71 白石農園の様子 図表 4-3-72 マイファームの農園の農機具</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> 農水省ホームページ http://www.maff.go.jp/j/nousin/nougyou/simin.noen/index.html 市街化区域農地をはじめとした都市における非建築的土地利用に関する実態調査報告書(国土交通省土地・水資源局 平成23年3月)

事例8-8 空地活用の補助・奨励金	
主体・提言者	石川県金沢市
実施場所・展開事例	石川県金沢市まちなか区域内
概要	石川県金沢市は、まちなか居住の推進の一環として、まちなか区域内の4m未満の道路に接続する合計500㎡以上の複数の敷地・空地を2区画以上の戸建て住宅として整備する際に、補助金及び奨励金を給付している。
取組内容等	<p>■まちなか低未利用地活用促進費補助・まちなか空地活用促進奨励金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金沢市では、平成13年4月に「まちなか定住促進条例」を制定するなど、全国に先駆けてまちなか居住に取り組んでいる。現在では、「まちなか定住促進事業」として、まちなかにおける住宅取得、改修、建て替え等に対して様々な助成制度を有している。 ・まちなか低未利用地活用促進費補助及びまちなか空地活用促進奨励金は、街なか区域に位置する4m未満の道路に接する500㎡以下の未利用地を対象に、それらを2区画以上の戸建て住宅等として整備する場合に、補助や奨励金を出す制度を有している。 <p>図表4-3-73 まちなか低未利用地活用促進費補助のイメージと要件</p>  <p>○まちなか低未利用地活用促進費補助 まちなか区域に位置する4メートル未満の狭い道路に接する500平方メートル未満の低未利用地（空地・空家・駐車場等）を2区画以上の戸建て住宅地として整備する場合に、道路拡幅整備費や老朽建築物除却費を助成 [助成内容] ・道路用地費（隅切り部分） 補助率 10/10 ・道路整備費（道路拡幅部、隅切り部、支障施設移設費） 補助率 10/10 ・老朽建築物の除却費 補助率 1/2</p> <p>○まちなか空地活用促進奨励金 まちなか低未利用地活用促進費補助制度に土地を提供した売主 [助成内容] 補助率…譲渡所得金額相当額の3% 限度額30万円</p>
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・金沢市ホームページ http://www4.city.kanazawa.lg.jp/29101/jyutaku/index.html ・金沢住まいのススメ（パンフレット）

事例 8-9 空地管理条例	
主体・提言者	全国自治体（大阪府寝屋川市、岐阜県可児市等）
実施場所・展開事例	全国自治体（大阪府寝屋川市、岐阜県可児市等）
概要	我が国では、所有者に対する空地の適正管理や、適正管理されない場合の措置等について、自主条例として定める地方自治体が 1960 年代ごろから見られ、近年でも制定する自治体が見られる。 これらの条例では、条例に基づいて適正管理を促すほか、自治体が土地所有者に代わって有料で除草するケースなどが見られる。
取組内容等	<p>■空地管理条例の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空地の管理が適正になされないと、雑草の繁茂、害虫の発生、不法投棄の誘因などが起きることから、我が国においては 1960 年代頃から自治体が空地の適正管理に関する条例が定められている。 ・条例では、空地の適正な管理を促すために、土地所有者の空地の管理義務を定め、所有者の自主管理を促したり、それが適正に行われていない場合は指導・助言や罰則等を定めた条例を定めたりする場合もある。 <p>■大阪府寝屋川市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・寝屋川市は 2005 年(平成 17 年)に「寝屋川市美しいまちづくり条例」を制定した。同条例では、空地(及び空家)の所有者による適正管理を定め、人の健康または周辺的美観を著しく阻害する恐れが生じたときには勧告できるとしている。また、当該勧告を受けたものが正当な理由がなく従わない時には、その旨の公表、命令、代執行の措置などを規定している。 ・条例制定後の平成 17～19 年にかけて、空地の管理について年間 20～30 件程度の苦情があった。その際は、条例の趣旨と現地写真を付けた文章を郵送し、改善の要請を行うことにより、概ね改善されている。 <p>■岐阜県可児市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・可児市は、1978 年(昭和 53 年)に「可児市生活環境の確保に関する条例」を制定している。寝屋川市同様に、空地の所有者または管理者に空地の適正の義務を定め、市民の生活環境を著しく害しまたは害する恐れがある場合に、指導、勧告、または命令ができるとしている。また、従わない場合は指名等を公表することができる。 ・市は、空地所有者に対して除草案内はがきを郵送し、除草代行の希望があった場合には除草を行っている(平成 19 年度で 400 件程度)。 ・また市民等から苦情があった際には、寝屋川市同様に、例の趣旨と現地写真を付けた文章を郵送し、改善の要請を行っている。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・外部不経済をもたらす土地利用状況の対策検討報告書(国土交通省土地・水資源局平成 21 年 3 月) ・寝屋川市美しいまちづくり条例 ・可児市生活環境の確保に関する条例 ・防犯性の向上のための空き地対策、周藤利一、PRI Revew41 号 (H23 年夏季)

事例8-10 空家管理条例	
主体・提言者	全国自治体（大阪府寝屋川市、秋田県大仙市等）
実施場所・展開事例	全国自治体（大阪府寝屋川市、秋田県大仙市等）
概要	所有者に対する空家の適正管理や、適正管理されない場合の措置等について、自主条例として定める地方自治体が1990年代後半ごろから見られ、近年でも制定する自治体が見られる。 これらの条例では、条例に基づいて適正管理を促すほか、自治体が土地所有者に代わって有料で除草するケースなどが見られる。
取組内容等	<p>■空家管理条例の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 我が国では、空家が年々増えており、適正に管理されないことにより、老朽化や震災による崩壊・火災発生、放火やごみの不法投棄の誘因、景観阻害などを防止する観点から、自治体レベルで対策に取り組む自治体が増えつつある。 その一つの取組として、空地条例と同様に、空家の適正な管理を促すために、土地所有者の空家の管理義務を定め、所有者の自主管理を促したり、それが適正に行われていない場合は指導・助言や罰則等を定めた条例を定めたりする場合もある。 前述の空地条例の適正管理の対象として空家を含むケースと、空家条例として単独の条例を制定するケースがある。単独条例は、埼玉県所沢市において平成10年に制定されたのを契機に、2012年(平成24年)3月時点で計31自治体により制定されている。 <p>■大阪府寝屋川市</p> <ul style="list-style-type: none"> 寝屋川市は前述の「寝屋川市美しいまちづくり条例」により、空家も適正管理の対象に含め、空地と同様の義務や手続きを定めている。 空家の管理について苦情があった際には、空地と同様に条例の趣旨と現地写真を付けた文章を郵送し、改善の要請を行う。ただし、所有者が遠隔地に住んでいたりと、特定できない場合は、当面の措置として瓦の滑り出し防止のネットを付けることなどにより対応している。 <p>■秋田県大仙市</p> <ul style="list-style-type: none"> 大仙市は、大仙市は豪雪地帯に位置し、豪雪時には老朽家屋の崩壊の危険があることから、2011年(平成23年)に「大仙市空き家等の適正管理に関する条例」を制定した。条例においては、空家所有者の適正管理に関する責務を定め、実態調査、立入検査、助言又は指導、勧告、公表等の手続きを規定している。また、勧告に従った措置を行うものに対する助成や、命令に従わない空家に対する代執行の措置を定めている。 条例制定後に、61件の危険な空家に対して調査や指導等を行い、命令に従わない計5件の空家に対して、代執行による解体を行った。 <p>■東京都足立区</p> <ul style="list-style-type: none"> 足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例（平成23年11月1日施行） 平成24年3月末現在、区内の老朽家屋は2,133戸。内管理不全の空家は358戸、倒壊や資材落下の危険度が高い空家が63戸。条例に基づいた解体は66件の実績。 <p>■和歌山県</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例（通称：景観支障防止条例）（平成24年1月1日施行） 著しく劣悪な景観により県民の生活環境が阻害されることを防止するため、建築物等が廃墟化し景観上支障となることを禁止し、そのような廃墟については、周辺住民からの要請をもって除去などの措置を行わせることが可能とすることを定めている。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> 外部不経済をもたらす土地利用状況の対策検討報告書(国土交通省土地・水資源局平成21年3月) 大仙市空き家等の適正管理に関する条例・東奥日報社説(2012年3月15日)