

# 低未利用ストックの利活用促進に向けた地域 マネジメント手法に関する調査研究

---

令和2年6月24日

国土交通政策研究所

研究官 伊藤 夏樹

- 1 2018年度の研究内容

---

- 2 研究概要
- 3 地域における低未利用ストックの利活用マネジメントに係るモデルプロセス設定
- 4 関係主体の意向把握：アンケート調査
- 5 地域の関わり方の検討：ワークショップ
- 6 まとめ

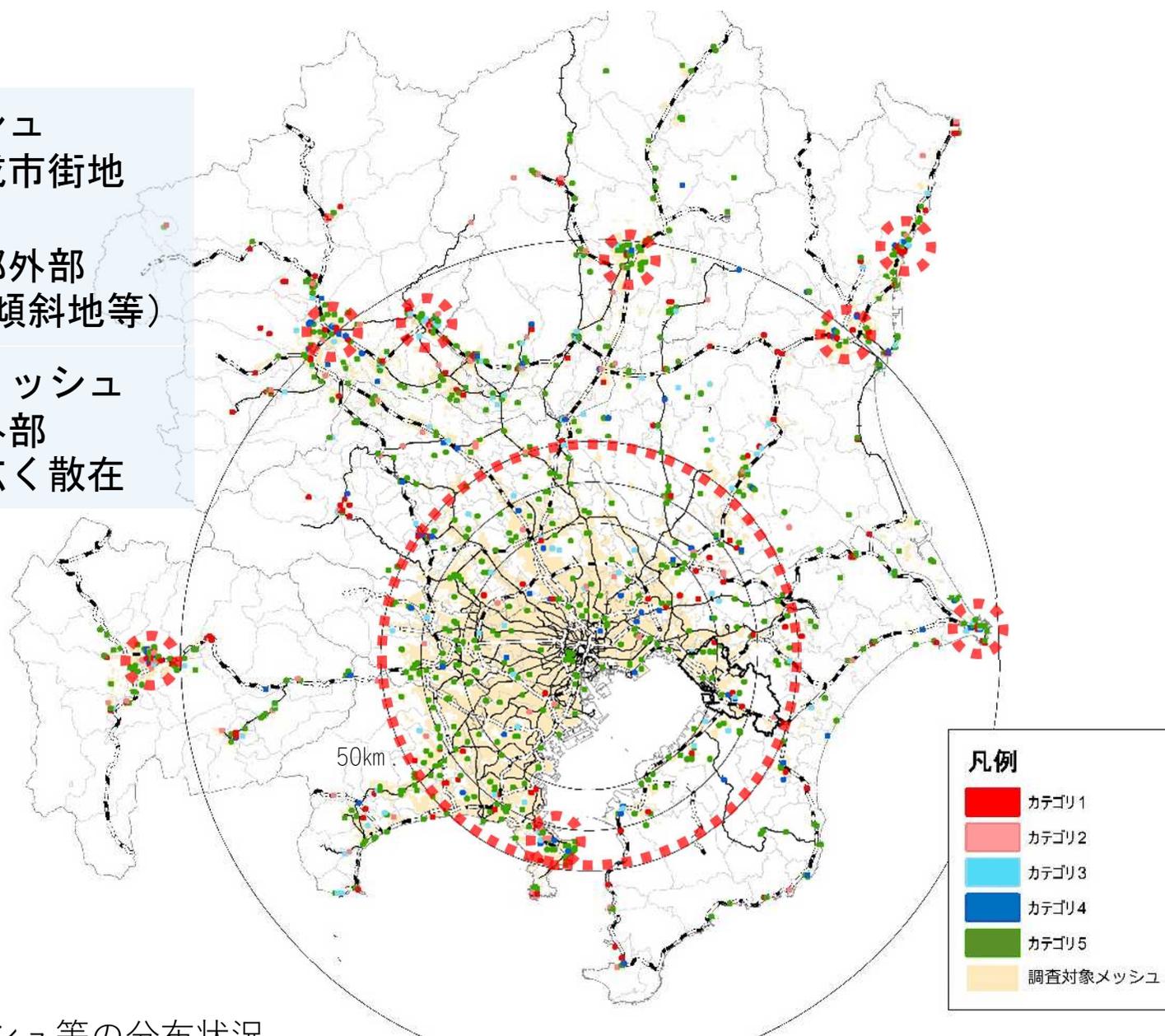
## ■ 国勢調査の世帯数をもとに、スポンジ化が生じている可能性のあるメッシュ（2分の1（500m）地域メッシュ）を抽出

- 調査対象メッシュ：1メッシュあたり500人以上
- スポンジメッシュ [463メッシュ]  
1995-2005年、2005-2015年の各期間において、ともに5%以上世帯数が減少
- 将来スポンジメッシュ [624メッシュ]  
2005-2015年に10%以上世帯数が減少

		前半（1995-2005年）の世帯減少率		
		5%未満	5%以上 10%未満	10%以上
後半（2005-2015年）の世帯減少率	5%未満			
	5%以上 10%未満		カテゴリ 4	カテゴリ 3
	10%以上	カテゴリ 5	カテゴリ 2	カテゴリ 1
		「将来スポンジメッシュ」		「スポンジメッシュ」
		「スポンジメッシュ等」		

# 1 2018年度の研究内容：空間分布

- スポンジメッシュ
  - ・ 地方都市の既成市街地 (1960年DID)
  - ・ 40km圏内では郊外部 1970年代DID (傾斜地等)
- 将来スポンジメッシュ
  - ・ 地方都市の郊外部
  - ・ 50km圏内では広く散在



スポンジメッシュ等の分布状況

# 1 2018年度の研究内容：空間分布

	東京50km圏内	圏外（地方都市）
人口・世帯の動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口・世帯数とも増加傾向</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口は一部を除き減少傾向</li> <li>世帯数は増加傾向</li> </ul>
空家・空地の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>房総半島を除き狭義空家率* 4%未満 *「その他の住宅」数/総住宅数</li> <li>世帯所有空地率20%未満</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>狭義空家率4%以上で、縁辺部・山間部ほど高い</li> <li>世帯所有空地率は県庁所在地等を除き20%以上</li> </ul>
スポンジメッシュ等の分布	<ul style="list-style-type: none"> <li>将来スポンジメッシュが分散的に分布</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンジメッシュは地方都市中心部に分布</li> <li>将来スポンジメッシュはその郊外部に分布</li> </ul>
※市街化経緯	<ul style="list-style-type: none"> <li>40km圏内では、1970年代のDIDに比較的多く分布</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1960年DIDに多く分布</li> </ul>
※地形	<ul style="list-style-type: none"> <li>40-50km圏の多摩～神奈川等に平均傾斜角2度以上のメッシュが分布</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方都市に平均傾斜角2度以上のメッシュが分布</li> </ul>
※交通条件	<p>(鉄道通勤率の高い30km圏内では、調査対象メッシュに占めるスポンジメッシュの割合が駅1km圏外の方が高い)</p>	

※印はスポンジメッシュの実態

	中心市街地	郊外住宅地
街区基盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>○密集型               <ul style="list-style-type: none"> <li>・入り組んだ細街路、行き止まり</li> <li>・未接道区画・過小敷地の存在</li> </ul> </li> <li>○大街区型               <ul style="list-style-type: none"> <li>・街区内の街路の小ささ</li> <li>・間口の狭い細長敷地</li> </ul> </li> </ul> <b>→敷地単独での更新困難</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○計画住宅地型               <ul style="list-style-type: none"> <li>・街区整備済み</li> <li>・斜面地における段差・法面の存在</li> </ul> </li> <li>○スプロール型               <ul style="list-style-type: none"> <li>・行き止まり等街路網の不備</li> <li>・開発が古い場合、過小敷地の存在</li> </ul> </li> </ul> <b>→計画型は更新可能</b>
低未利用ストック	<ul style="list-style-type: none"> <li>○中心商業地：空店舗・兼用住宅、空地</li> <li>○住宅地：古い住宅、アパート等</li> </ul> <b>→空店舗の活用可能性</b> <b>未接道住宅等は老朽化の一途</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅、空地、一部空店舗</li> </ul> <b>→70年代以降の計画型は良物件あり</b> <b>→古いスプロール型の住宅等は老朽化</b>
サービス／ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗は減少も既存店がサービス提供</li> <li>・公的サービスは充実</li> <li>・現状は既存・更新店舗等の駐車場需要</li> </ul> <b>→住民＋来街者向けサービス</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗が減少し、サービスも場合によっては域内から撤退</li> <li>・現状は隣地の駐車場や農園等利用</li> </ul> <b>→最低限サービス、管理、価値創造</b>
制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>○更新の抑制               <ul style="list-style-type: none"> <li>・接道条件、固定資産税住宅特例</li> </ul> </li> <li>○更新/活用の促進               <ul style="list-style-type: none"> <li>・文化財、中活、空店舗・空家活用助成</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○更新の抑制               <ul style="list-style-type: none"> <li>・接道条件、固定資産税住宅特例</li> <li>・厳しい用途地域</li> </ul> </li> <li>○更新/活用の促進：空家活用助成</li> </ul>
利活用・更新可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心商業地は地価が比較的高い</li> </ul> <b>→敷地整序等による環境改善</b> <b>ストックの暫定利用、リノベーション</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地価は下落（需要減）</li> </ul> <b>→地域主体での環境維持</b> <b>物件の賃貸や暫定・部分利用、管理</b>

### ■背景と目的

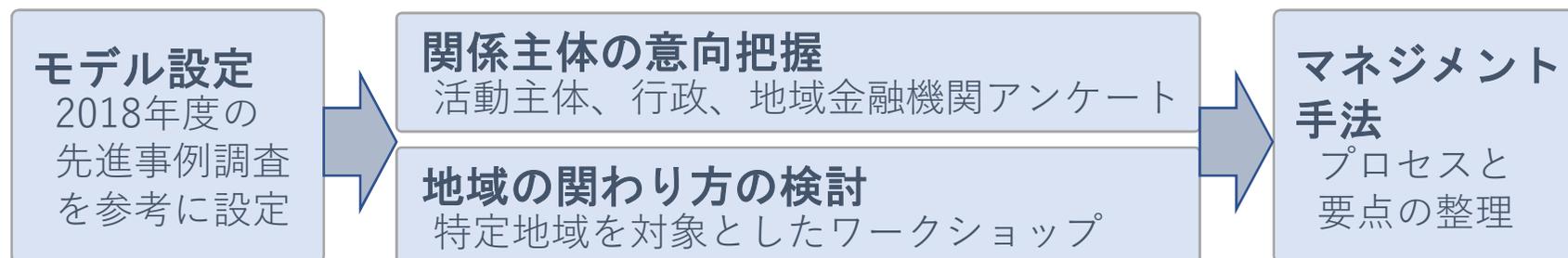
- ・近年顕在化しつつある「都市のスポンジ化\*」
- ・発生する低未利用ストックは地域資源になり得る

\*社会整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画基本問題小委員会（2017）では「都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダム性をもって、相当程度の分量で発生する現象」と定義

⇒地域での課題共有やマッチング等、低未利用ストックの利活用を促進する地域マネジメントの手法を検討する

### ■研究内容と手法

- ・ストック利活用マネジメントに係るモデルプロセス設定
  - ・マネジメントに関係する主体の意向把握
  - ・フィールドでのスタディを通じた地域の関わり方検討
- ⇒マネジメント手法のポイント整理



### 3 マネジメント手法のモデルプロセスの設定

## ■ 低未利用ストックを利活用し、地域の課題やニーズに対応した取組を進めている先進事例を調査（15事例） ※2018年度

### 【収集事例】

地域・施設・取組名	所在	主体	概要
くらし協同館 なかよし	茨城県 ひたちなか市	NPO法人	郊外住宅地の空店舗を活用した食品販売、食堂、サロン等の運営
もみじ通り	栃木県 宇都宮市	株式会社	まちなか商店街での空店舗へのテナント誘致、集いの場づくり
まちの背守り保育 じいじとばあばの宝物	埼玉県 本庄市他	一般社団法人	住宅地での空家等を活用したシニアによる子育て支援
緑が丘西	千葉県 八千代市	自治会	区画整理後の住宅地での空地管理等の対策、利活用の検討
HELLO GARDEN	千葉県 千葉市	株式会社	住宅地内空地の広場や農園等暫定的利用を通じた暮らしの実験
みんなの実家@まちや	東京都 荒川区	ボランティア 団体(任意)	密集市街地等での空家・空店舗活用による子育て支援

※ 選定のポイント：地域主導の取組、活動の継続・展開性 等

### 3 マネジメント手法のモデルプロセスの設定

地域・施設・取組名	所在	主体	概要
氷川台団地	東京都 東久留米市	自治会	郊外住宅地内の空き地を共同農園化していく 取組や生活支援
庄戸団地	神奈川県 横浜市	実行委員会 (任意)	郊外住宅地の空家を拠点としたサロンや子 育て支援、生活支援
今泉台団地	神奈川県 鎌倉市	NPO法人	郊外住宅地での空家把握と所有者へのア プローチ、空家の交流拠点化
こみゅに亭カフェ/ 追浜空き家プロジェクト	神奈川県 横須賀市	NPO法人	商店街空店舗でのコミュニティカフェ運 営と学生の空家活用の支援
愛甲原団地	神奈川県 伊勢原市	NPO法人	郊外住宅地における空店舗での高齢者支 援から介護施設等の立地へ展開
北加賀屋みんなのうえん	大阪市 住之江区	一般社団法人	住工混在市街地での空き地の農園化とイベ ント等による魅力の向上
箱の浦団地	大阪府 阪南市	まちづくり協議会 (任意)	郊外住宅地の空家・空店舗を活用した高 齢者や子育ての支援
ほほえみの郷トイトイ	山口県 山口市	NPO法人	中山間地域での空店舗活用による地域の 買物、交流拠点と移動販売
河原町繊維問屋街	熊本県 熊本市	NPO法人	まちなかの空店舗化した問屋街へのアー ティスト入居による活性化

# 3 マネジメント手法のモデルプロセスの設定

## ■ 収集事例を参考として、地域における低未利用ストック利活用の取組に係るプロセスをモデル化

### プロセス1

#### 【地域情報の把握】

空き家、空き地等の調査、住民ニーズや課題の把握、活動主体の発掘等を行い共有する段階

- ・ 利活用できそうな空き地・空き家等の情報収集
- ・ 空き地・空き家等の所有者や権利情報の把握
- ・ 空き地・空き家等の所有者等の意向把握
- ・ 地域の課題や住民ニーズの把握
- ・ 活動主体、担い手の把握・発掘
- ・ 地域全体としての利活用等のビジョンの検討
- ・ 啓発活動、地域の理解促進、活動巻き込み

など

### プロセス2

#### 【マッチング】

地域内の空き家や空き地等、地域の課題やニーズ、活動主体をマッチングしつつ、活動との関係を地域で位置付ける段階

#### イメージ

- ・ 土地・建物の構造
- ・ 利活用形態
- ・ オーナー交渉 など

空き家、空き地等

- ・ 立地場所
- ・ 規模
- ・ 用途等の制限 など

マッチング

活動主体

課題やニーズ

- ・ 目的
- ・ 活動内容
- ・ 採算性 など

- ・ 地域ニーズに対応した活動の検討・共有
- ・ 活動の条件に合う低未利用ストックの絞り込み
- ・ 活動を担える主体との調整・交渉
- ・ 事業の実行可能性等の検討
- ・ 空き地・空き家等の所有者と活動主体の仲介等
- ・ 住民、活動主体、行政の特徴を活かした連携の提案・調整

など

### プロセス3

#### 【活動の立ち上げ・継続】

事業、体制を検討・構築し、担い手や収益性の確保等により実施していく段階

- ・ 組織づくり
- ・ 立ち上げ資金の確保
- ・ ノウハウの取得
- ・ 地域との協力関係等の構築
- ・ 事業採算の確保

など

## ■調査概要

- 地域マネジメントは多様な主体が連携して行うことを前提に、モデルプロセスにおいて関係主体の担える役割や、その際の障害等について調査
- 対象：① 空き家・空き地バンクを有する市町村【行政】  
\*2017年10月より施行されている「全国版空き家・空き地バンク」への参加団体
- ② 空き家・空き地の利活用の活動主体【担い手】  
\*国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業（2018・2019年度）」等の採択団体
- ③ 地方銀行等の支援団体【地域金融機関】  
\*（財）民間都市開発推進機構との連携により民間まちづくり事業への支援実績のある金融機関等
- 実施状況

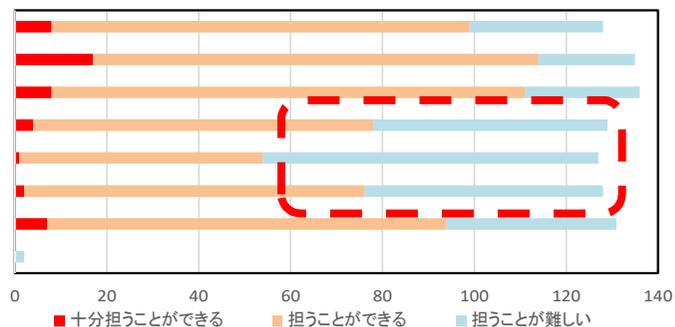
種別	期間	方法	発出	回収(率)
行政	2019.10.24 ～2019.11.6	メール配付・回収	637	174 (27.3%)
担い手	2019.12.19 ～2020.1.10	同上	78	13 (16.7%)
地域金融機関	2019.12.19 ～2020.1.10	同上	14	10 (71.4%)

## ■ プロセス1：地域情報の把握

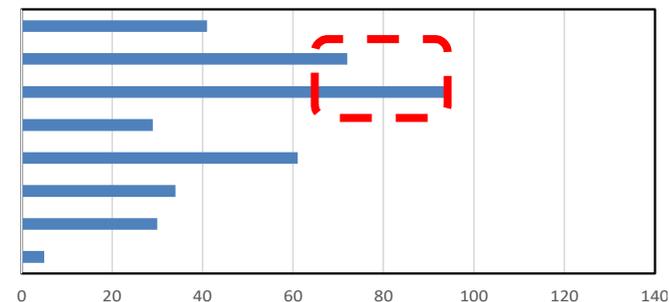
### 行政

- 1 利活用できそうな低未利用ストックの情報収集
- 2 空き地・空き家等の所有者や権利情報の把握
- 3 空き地・空き家等の所有者等の意向把握
- 4 地域の課題やニーズの把握
- 5 活動主体、担い手の把握・発掘
- 6 地域全体としての利活用等のビジョンの検討
- 7 啓発活動、地域の理解促進、活動巻き込み
- 8 その他

担うことができる役割 (n=138)



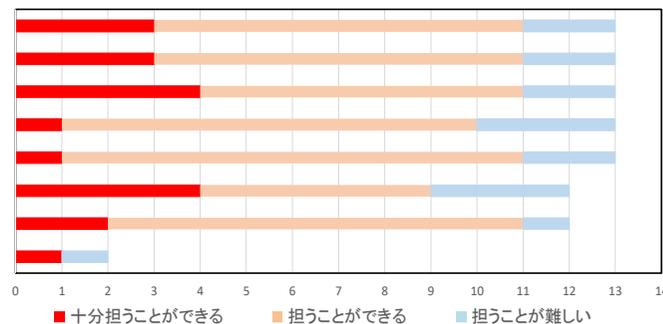
障害の有無 (複数回答、n=138)



### 担い手

- 1 利活用できそうな低未利用ストックの情報収集
- 2 空き地・空き家等の所有者や権利情報の把握
- 3 空き地・空き家等の所有者等の意向把握
- 4 地域の課題やニーズの把握
- 5 活動主体、担い手の把握・発掘
- 6 地域全体としての利活用等のビジョンの検討
- 7 啓発活動、地域の理解促進、活動巻き込み
- 8 その他

担うことができる役割 (n=13)



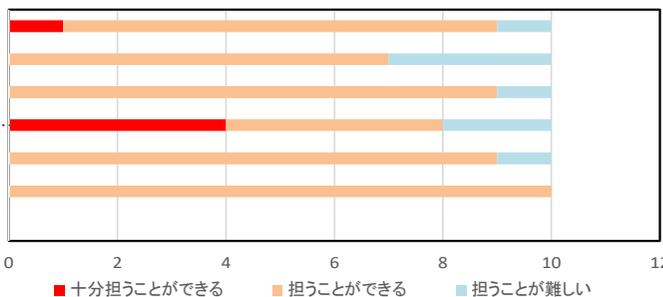
障害の有無 (複数回答、n=13)



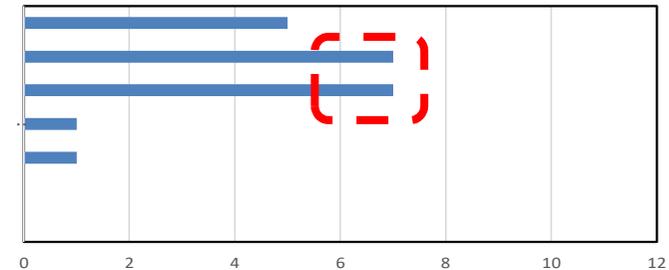
### 地域金融機関

- 1 利活用できそうな低未利用ストックの情報収集
- 2 空き地・空き家等の所有者や権利情報の把握
- 3 空き地・空き家等の所有者等の意向把握
- 4 地域の課題やニーズの把握
- 5 活動主体、担い手の把握・発掘
- 6 啓発活動、地域の理解促進、活動巻き込み
- 7 その他

担うことができる役割 (n=10)



障害の有無 (複数回答、n=10)

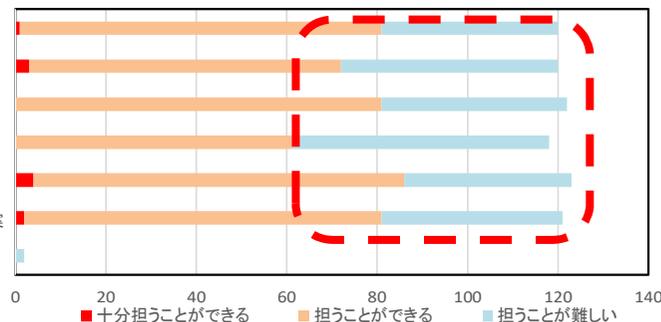


## プロセス2：マッチング

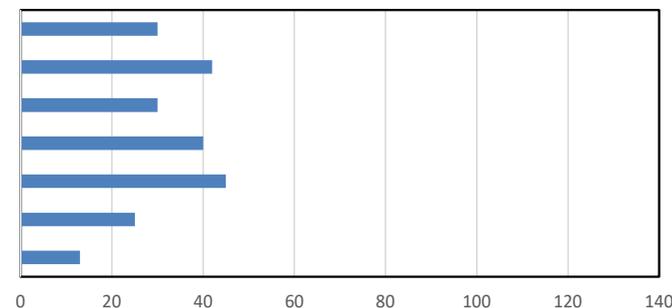
### 行政

- 1 地域ニーズに対応した活動の検討・共有
- 2 活動の条件に合う低未利用ストックの絞り込み
- 3 活動を担える主体との調整・交渉
- 4 事業の実行可能性等の検討
- 5 空き地・空き家等の所有者と活動主体の仲介等
- 6 住民、活動主体、行政の特徴を活かした連携の提案
- 7 その他

担うことができる役割 (n=127)



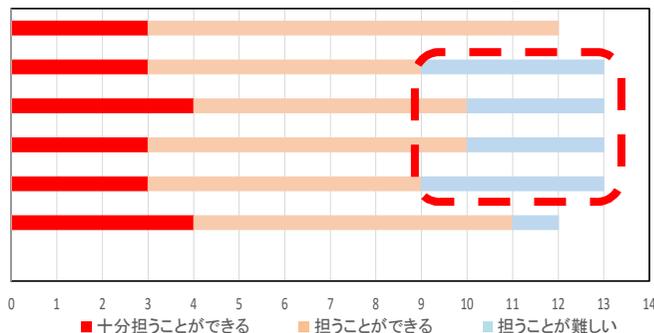
障害の有無 (複数回答、n=127)



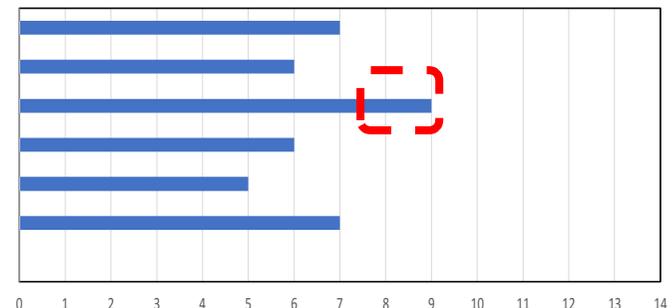
### 担い手

- 1 地域ニーズに対応した活動の検討・共有
- 2 活動の条件に合う低未利用ストックの絞り込み
- 3 活動を担える主体との調整・交渉
- 4 事業の実行可能性等の検討
- 5 空き地・空き家等の所有者と活動主体の仲介等
- 6 住民、活動主体、行政の特徴を活かした連携の提案
- 7 その他

担うことができる役割 (n=13)



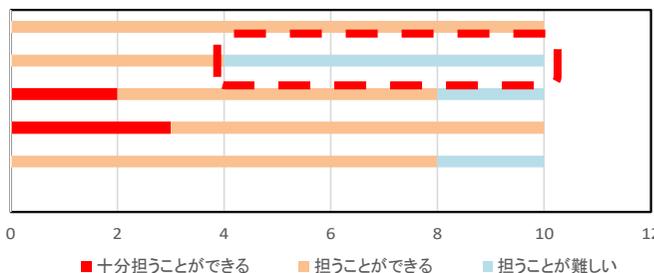
障害の有無 (複数回答、n=13)



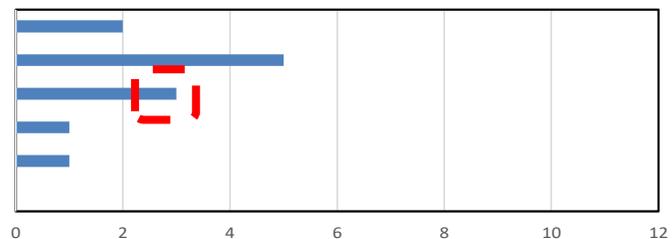
### 地域金融機関

- 1 地域ニーズに対応した活動の検討・共有
- 2 活動の条件に合う低未利用ストックの絞り込み
- 3 活動を担える主体との調整・交渉
- 4 事業の実行可能性等の検討
- 5 住民、活動主体、行政の特徴を活かした連携の提案
- 6 その他

担うことができる役割 (n=10)



障害の有無 (複数回答、n=10)

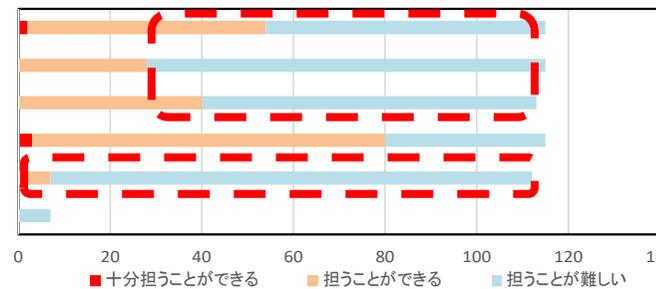


## ■ プロセス3：活動の立ち上げ・持続性確保

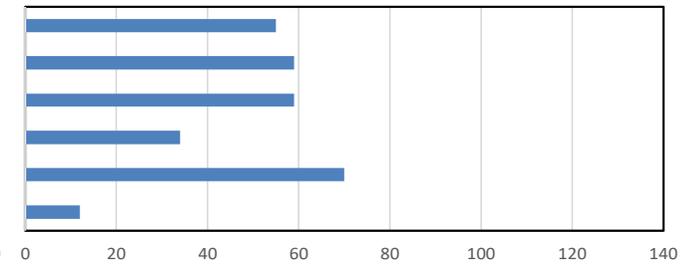
### 行政

- 1 組織づくり
- 2 立ち上げ資金の確保
- 3 ノウハウの取得
- 4 地域との協力関係等の構築
- 5 事業採算の確保
- 6 その他

担うことができる役割 (n=128)



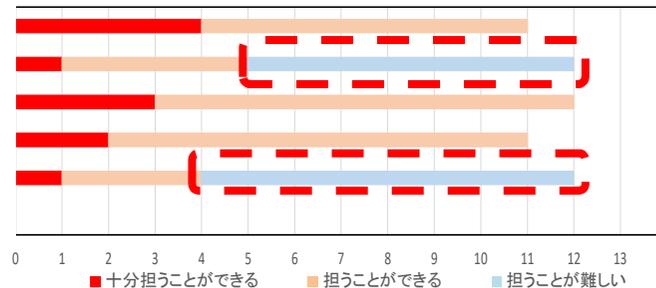
障害の有無 (複数回答、n=128)



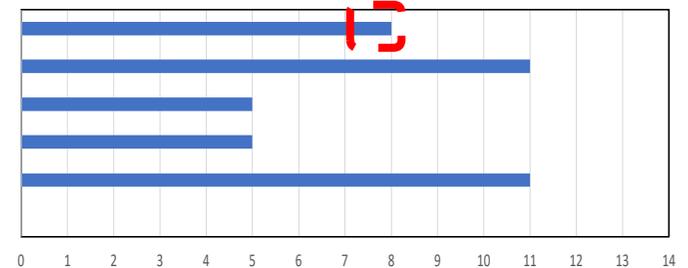
### 担い手

- 1 組織づくり
- 2 立ち上げ資金の確保
- 3 ノウハウの取得
- 4 地域との協力関係等の構築
- 5 事業採算の確保
- 6 その他

担うことができる役割 (n=12)



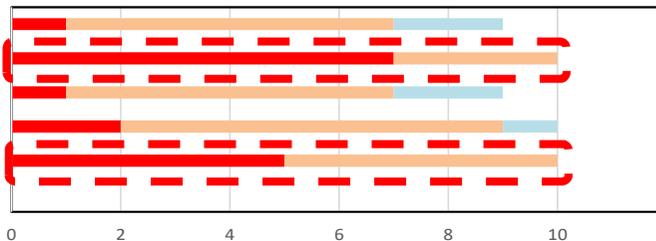
障害の有無 (複数回答、n=12)



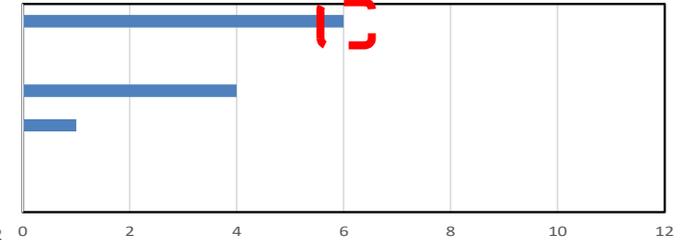
### 地域金融機関

- 1 組織づくり
- 2 立ち上げ資金の確保
- 3 ノウハウの取得
- 4 地域との協力関係等の構築
- 5 事業採算の確保
- 6 その他

担うことができる役割 (n=10)



障害の有無 (複数回答、n=10)



## ■ プロセス1：地域情報の把握

### 空き地・空家等に関する調査・情報把握

- ①役割：行政・担い手・金融機関とも概ね“担える”
  - 空家バンクの運用／自治会等との協力調査、アンケート等の実施／相談会の開催
- ②障害：3者とも所有者関連の情報や意向の把握に難あり
  - ▲個人情報保護の配慮／所有者不在／マンパワー不足等

### 地域情報(課題・ニーズ、担い手など)の収集

- ③役割：担い手・金融機関は“担える”が、行政は“担えない”
  - 調査、アンケート等の実施
  - プラットフォームを通じた情報共有
  - ▲財源・マンパワーの不足／地域の協力必要（行政）
- ④障害：行政・担い手が活動主体の発掘に難あり
  - ▲単独でのニーズ把握には困難も（担い手）
  - 担い手不足／発掘の仕組みなし（行政・担い手）

### ビジョンの検討や地域の理解促進

- ⑤役割：担い手は概ね“担える”が、行政は“担えない”
  - 活動の中での賛同者獲得(担い手)
  - ▲ビジョンは地域との協働が前提（行政）
- ⑥障害：担い手にとって難あり
  - ▲単独でのビジョン検討は困難／合意形成の場の必要性
  - 多様な情報発信手段が必要（担い手）

検討ポイント	地域金融機関	
	行政	担い手
(地域金融機関対象のアンケートでは、「地域全体としての利活用等のビジョンの検討」の選択肢は設定しなかった)	<b>空き地・空家等に関する調査・情報把握</b> 利活用できそうな低未利用ストックの情報収集 空き地・空家等の所有者や権利情報の把握 空き地・空家等の所有者等の意向把握	
	●●●	●●●
	<b>地域情報(課題やニーズ、担い手など)の収集</b> 地域の課題やニーズの把握 活動主体、担い手の把握・発掘	
	△●●	×●●
	<b>ビジョンの検討や地域の理解促進</b> 地域全体としての利活用等のビジョンの検討 啓発活動、地域の理解促進、活動巻き込み	
	△	-
各内容を 総合的に比較	<b>空き地・空家等に関する調査・情報把握</b> 利活用できそうな低未利用ストックの情報収集 空き地・空家等の所有者や権利情報の把握 空き地・空家等の所有者等の意向把握	
	□■	■
	<b>地域情報(課題やニーズ、担い手など)の収集</b> 地域の課題やニーズの把握 活動主体、担い手の把握・発掘	
	□	■
	<b>ビジョンの検討や地域の理解促進</b> 地域全体としての利活用等のビジョンの検討 啓発活動、地域の理解促進、活動巻き込み	
	□	-

凡例 ●：「担える」が70%以上  
 ▲：「担える」が50%程度、かつ、「担えない」が比較的多い(40%程度以上)  
 ×：「担えない」が50%以上  
 ※「担える」は、「十分担うことができる」と「担うことができる」の合計。  
 ※%は有効回答に対するもの

■：「障害」が70%以上  
 □：「障害」が50%以上  
 ※%は有効回答に対するもの

⇒所有者へのアプローチや地域情報の把握・共有をより進める工夫

■ プロセス2：マッチング

課題やニーズの共有、対応するストックの絞り込み

- ①役割：担い手は概ね“担える”が、行政・金融機関はストックの絞り込みは“担えない”  
 ○町内会等との会議で把握／活動の中で把握可能(担い手)  
 ▲マンパワー不足(行政)／ストック情報の不足(金融機関)
- ②障害：担い手としてもストックの絞り込みに難あり  
 ▲地域との合意形成の場がない／物件の問題等

活動主体や事業の調整・交渉

- ③役割：担い手・金融機関は概ね“担える”  
 ○町内会等と担える／活動の中で対応可能（担い手）  
 担い手支援のノウハウあり(金融機関)、制度紹介(行政)  
 ▲マンパワー不足／専門組織の協力必要（行政）
- ④障害：担い手にとって、活動主体との交渉調整に難あり  
 ▲活動主体が少ない／第三者的調整者が必要（担い手）

空き地・空き家等の仲介、関係者の調整

- ⑤役割：担い手・金融機関は関係者間の調整を“担える”  
 ○空き家バンク／人材バンク（行政）  
 事業者や行政とのつながり、協議会参加等(金融機関)
- ⑥障害：行政は仲介、担い手は連携調整に難あり  
 ▲空き家所有者情報不足／活動主体不在（担い手）  
 条件の折り合い／仲介者不在（行政）

検討ポイント	担い手	行政	金融機関
各内容を総合的に比較	(地域金融機関対象のアンケートでは、「空き地・空き家等の所有者と活動主体の仲介等」の選択肢は設定しなかった)		
	課題やニーズ、活動条件の共有・検討		
	●	●	●
	△	●	×
	活動主体や事業の調整・交渉		
	△	●	●
空き地・空き家等の仲介・活用提案			
-	-	-	
住民、活動主体、行政の特徴を活かした連携の提案・調整			
●	●	-	
課題やニーズ、活動条件の共有・検討			
□	□	□	
活動主体や事業の調整・交渉			
■	■	■	
空き地・空き家等の仲介・活用提案			
□	□	□	
住民、活動主体、行政の特徴を活かした連携の提案・調整			
□	□	□	

凡例 ●：「担える」が70%以上  
 ▲：「担える」が50%程度、かつ、「担えない」が比較的多い(40%程度以上)  
 ×：「担えない」が50%以上  
 ■：「障害」が70%以上  
 □：「障害」が50%以上  
 (※)「担える」は、「十分担うことができる」と「担うことができる」の合計。  
 (※) %は有効回答に対するもの  
 %は有効回答に対するもの

⇒ 調整や仲介の為の情報、信用、専門性等の相互支援。活動主体発掘育成 16

# 4 関係主体の意向把握：アンケート分析

## ■ プロセス 3：活動の立ち上げ・継続

### 事業、体制の検討・構築

①役割：金融機関は概ね“担える”が、行政・担い手は資金確保が“担えない”

- 専門チーム／セミナー／仕組みの構築  
本来業務として資金提供に対応（金融機関）  
ノウハウは徐々に取得（担い手）
- ▲ 補助金等の不足／予算不足・公平性（行政）  
資金獲得そのものが困難（担い手）

②障害：3者とも全般に難あり。特に担い手の資金確保

- ▲ 組織人材不足／モチベーションの維持  
活用可能補助金の不足／資金調達や調整の労力(担い手)

### 活動等の持続性の向上

③役割：金融機関は概ね“担える”。担い手も地域との協力構築は“担える”が、行政とともに採算確保が“担えない”

- 地域で築いた人間関係／関係者との連携（担い手）  
地域や商店街との繋がり／関係者との連携等  
財務や事業性アドバイス可能（金融機関）
- ▲ 補助金等の不足／予算不足・公平性（行政）  
財源・マンパワー不足／専門知識の不足（担い手）

④障害：行政、担い手は採算確保に難あり

- ▲ 支援制度がない／専門人材不在（行政）  
専門性・ノウハウの不足（担い手）

検討ポイント	行政 担い手 地域金融機関		
	行政	担い手	地域金融機関
① 担える	事業、体制の検討・構築		
	●	●	●
③ 各内容を総合的に比較	活動等の持続・継続性の向上		
	●	●	●
② 障害がある	事業、体制の検討・構築		
	△	△	△
④	活動等の持続・継続性の向上		
	△	△	△

凡例 ●：「担える」が70%以上  
 ▲：「担える」が50%程度、かつ、「担えない」が比較的多い(40%程度以上)  
 ×：「担えない」が50%以上  
 ■：「障害」が70%以上  
 □：「障害」が50%以上  
 (※)「担える」は、「十分担うことができる」と「担うことができる」の合計。  
 %は有効回答に対するもの

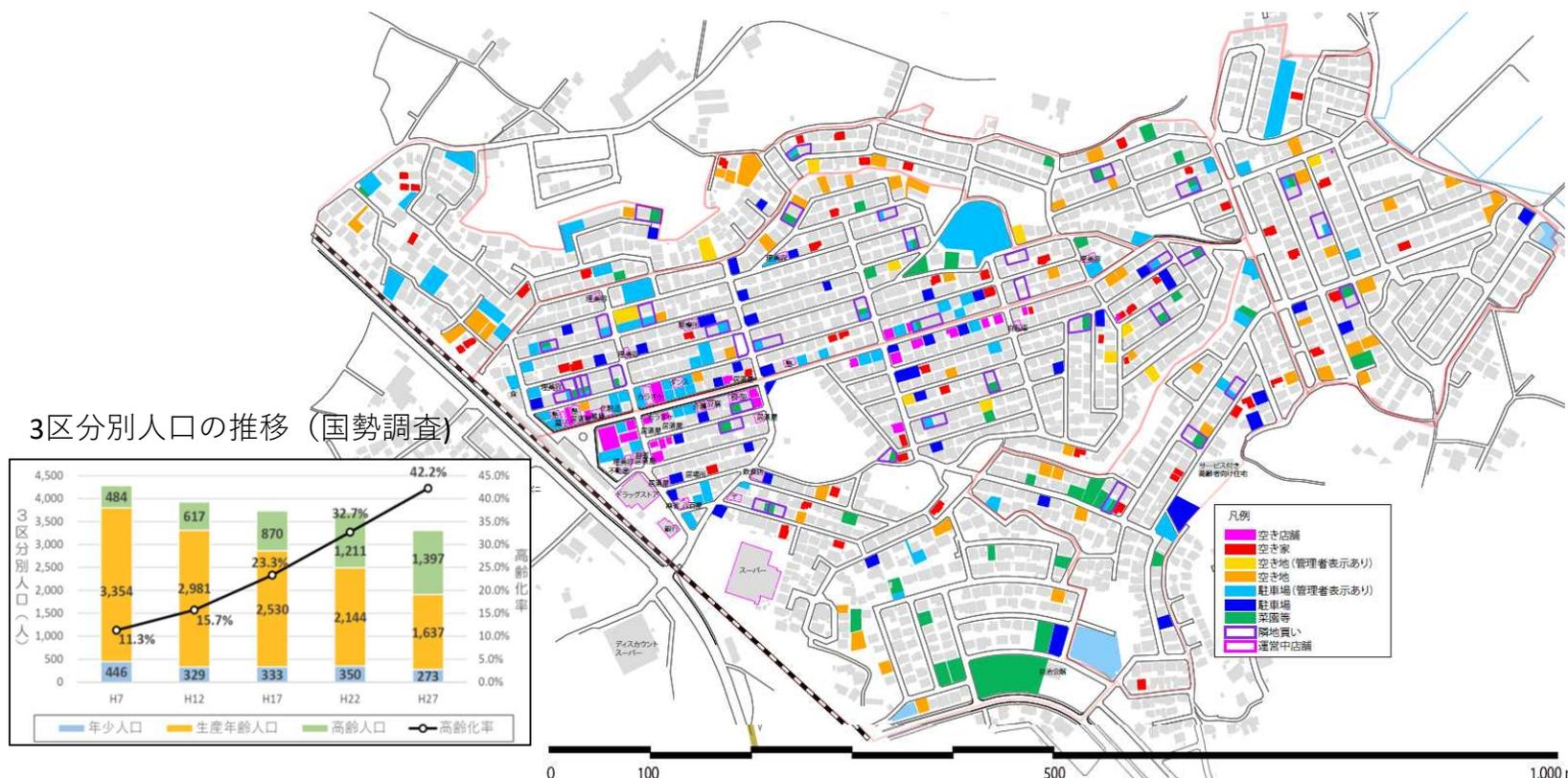
⇒ 資金・採算性の確保の工夫、ノウハウの共有や専門性の獲得

# 5 地域の関わり方の検討：ワークショップ

## ■実施概要

- 低未利用ストックの利活用に向け、地域における関係主体の連携・協力によるマネジメントの可能性を探るため、具体的なフィールドを設定し、住民、行政等関係者ととともに検討
- 対象地区：都心50km圏内の住宅地

[面積約37ha・1100世帯・約2600人(2015国勢調査)]



## 5 地域の関わり方の検討：ワークショップ

### ■実施過程

#### 行政職員による意見交換会

2019.12.26開催

- ・参加者：都市計画、空き家・空き地、環境、市民協働、高齢者・福祉、企画政策等の各分野を所管する5課15名が参加
- ・内容：庁内各課の事業等についての情報共有（対象地区に関する現地情報、所管の計画・事業、ストック利活用に係る事業・情報（物件、活動、担い手等））



#### 地元住民+行政職員による意見交換会

※2班に分かれて実施

##### ■第1回（2020.1.21開催）

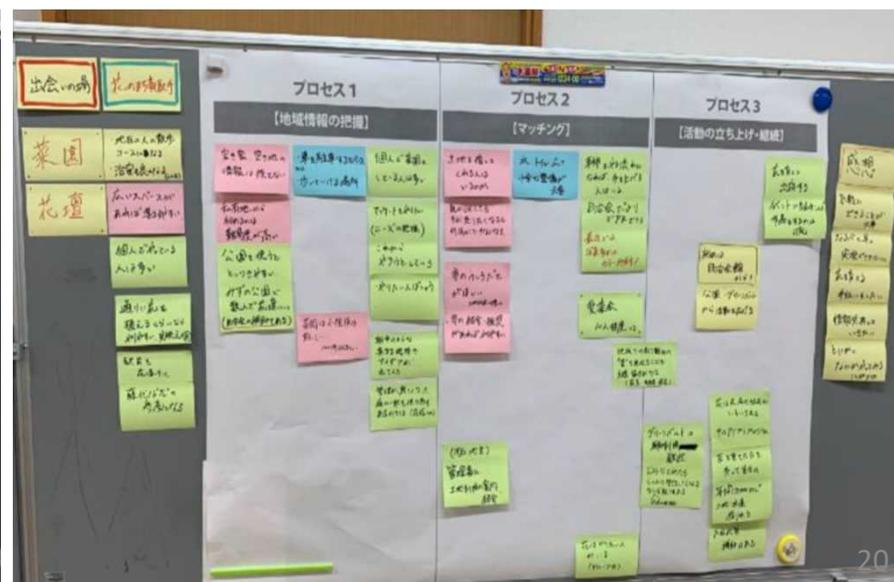
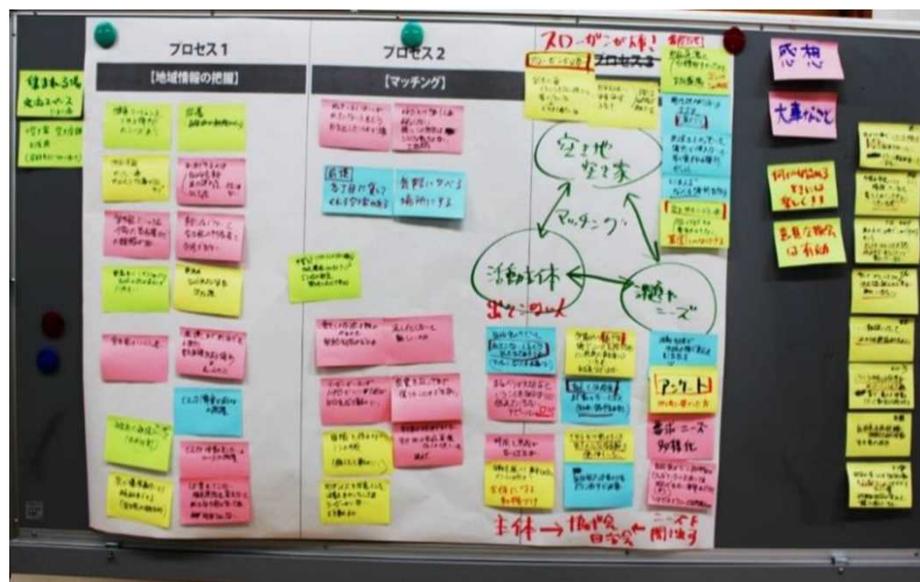
- ・参加者：地域住民（自治会、サークル等）18名、福祉関係職員3名、行政職員7名
- ・内容：① 地域の資源や課題、住民ニーズ等を踏まえた目標（将来像）設定  
② 空き家、空き地等の利活用シナリオ（目的、取組内容、物件、成果等）  
A班：集まれる場、交流スペース、たまり場づくり  
B班：出会い・交流の場、サロンの配置、人が集まるイベント

##### ■第2回（2020.2.6開催）

- ・参加者：地域住民（自治会、サークル等）18名、福祉関係職員4名、行政職員5名
- ・内容：第1回で想定したストック利活用の取組について、モデルプロセスを踏まえた進め方を議論し、問題点や対応、関係主体の役割等について検討

# 5 地域の関わり方の検討：ワークショップ

## ■ワークショップの様子



# 5 地域の関わり方の検討：ワークショップ

## ■ 検討結果

目標 (将来像)

<ul style="list-style-type: none"> <li>子ども・若者世代との交流があるまち</li> <li>①子ども(子育て世代)が住みやすい</li> <li>・子供の声があふれる</li> <li>・子供たちに教える</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>②若い世代との交流・連携</li> <li>・若い人とのタイアップ</li> <li>・若い人に訴求する魅力を向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>文化・コミュニティがあるまち</li> <li>①文化の継承</li> <li>・子供連に文化を伝承</li> <li>・のノウハウの継承</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者にやさしいまち (生活支援、独居ケアなど)</li> <li>①移動の足の確保・外出支援</li> <li>・地域でお金を集めて対応(タクシー等での送迎など)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>②助け合い</li> <li>・高齢化、独居の進展を踏まえ</li> <li>た通院・買い物の支援</li> </ul>	

シナリオ

- ◆ 概要
  - 集まれる場・交流スペース・たまり場づくり
- ◆ 取組の目的・解決しようとする課題
  - 住民の楽しみ・生きがいづくり
  - 若者の魅力づくり、高齢者の生活支援
- ◆ 活用する空き家、空き地
  - 商店街などの便利な場所
  - 地区内の空き家・空き店舗・空き地を目的別に使い分け
- ◆ 利活用の内容
  - 交流サロン、高齢者の交流の場
  - 若者が集まれる場所
- ◆ 目指す成果
  - 住民+aが運営。公的な補助等を活用

地域マネジメントのあり方

プロセス1 【地域情報の把握】	プロセス2 【マッチング】	プロセス3 【活動の立ち上げ・継続】
<p><b>【概要】</b> どのような情報を、誰が、どこから、どのように獲得し、共有、方向付けていくか</p> <div style="display: flex;"> <div style="width: 33%; padding: 5px;"> <p><b>地域共通のビジョンやスローガンを共有</b></p> <p><b>実現までの障害と課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>難が検討し、策定するのかが集まってこない</li> <li>本業、副業、多様な働き方やニーズなどを的確に整理できない</li> </ul> <p><b>行進の役割</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各所など公的な位置づけで地域での検討を支援できないか</li> </ul> <p><b>地域の役割</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自治会の活動方針がある</li> <li>地域全体の取組方針としての活用、展開できないか</li> </ul> </div> <div style="width: 33%; padding: 5px;"> <p><b>空き地・空き家等の情報や地域ニーズをアンケートにより収集</b></p> <p><b>実現までの障害と課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き地、空き家等がある権利、所有者情報の把握が難しい</li> <li>地域に根拠した調査主体でない</li> <li>適切な把握、リストアップができない</li> </ul> <p><b>行進の役割</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul> <p><b>地域の役割</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自治会が実施するアンケートは採集がある</li> </ul> </div> <div style="width: 33%; padding: 5px;"> <p><b>地域における情報交流・共有のプラットフォームを構築</b></p> <p><b>実現までの障害と課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自治会加入率は50%強にとどまり、幅広い情報収集に不十分な状況</li> <li>活動主体は多いが縁の遠縁が不十分</li> </ul> <p><b>行進の役割</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul> <p><b>地域の役割</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自治会は日等の口コミに頼み</li> <li>地域交流会づくり協議会は多様な主体の意見を引き出すことが可能</li> <li>地域で活動する交流サークル(情報交換会)との連携も考えられる</li> </ul> </div> </div>	<p><b>【概要】</b> 誰が、何の目的で、何を、どのように調整するか</p> <div style="display: flex;"> <div style="width: 50%; padding: 5px;"> <p><b>活用可能な空き地・空き家等の絞り込み、所有者との調整や交渉</b></p> <p><b>実現までの障害と課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者の調整、家賃等のハードルが高い</li> <li>多様な用途の活用への動機(種別等)が不明</li> <li>空き家利用のハードルが低い、投資等の負担が小さく、高齢等ならできる</li> </ul> <p><b>行進の役割</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各所など公的な位置づけで地域での調整、交渉を支援できないか</li> <li>地域の役割</li> <li>所有者との交渉や調整は然るべき組織や人化がないと難しい</li> <li>NPO等を立ち上げるのがよい</li> </ul> </div> <div style="width: 50%; padding: 5px;"> <p><b>意欲のある活動主体への情報発信、実行に向けた調整</b></p> <p><b>実現までの障害と課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既に活動している人が多いが、実行に情報発信できていない</li> <li>自治会の活動にもつながりやすい状況</li> </ul> <p><b>行進の役割</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人材バンクを検討中</li> <li>自治会や地域交流会づくり協議会に活動ニーズが伝わる</li> <li>人材バンクとの連携ができないか</li> </ul> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p><b>イメージ</b></p> </div>	<p><b>【概要】</b> 事業や体制をどのように検討、構築し、持続性を確保するか</p> <div style="display: flex;"> <div style="width: 50%; padding: 5px;"> <p><b>できることから実施</b></p> <p><b>実現までの障害と課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域主体の活動では費用の調達や関係のネットワークになる</li> <li>で林みおの経験が難しい状況</li> <li>利用できる場所は、地域的に限られており(自治会館は高齢、老人福祉センター、地域交流会など)、気軽に会話や交流、イベントができる場所が不足</li> </ul> <p><b>行進の役割</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現状ではリソースの補給はない</li> <li>今後、実施の可能性はある</li> <li>サロンの運営・運営費の補給はある(社会福祉協議会の助成)。</li> </ul> <p><b>地域の役割</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き地、空き家等を利用する側のメリットはなにか、整備の検討が難しい</li> <li>空き地の活用に対しては、自治会による等対りなどのサポートが可能であり、実現可能性が高い</li> <li>自治会館を使ってもいい</li> </ul> </div> <div style="width: 50%; padding: 5px;"> <p><b>多様な有志の巻き込みや事業者との連携による活動の発展</b></p> <p><b>実現までの障害と課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>活動していない人の意識をどう引き出すかが課題</li> <li>時間と余裕がある70歳以上を対象とした活動をするにしても、どのように巻き込めばよいか</li> </ul> <p><b>行進の役割</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul> <p><b>地域の役割</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自治会や地域交流会づくり協議会は、活動のなかで役割を担うことが可能</li> <li>自領のおしやべりを通じ、自分なりに口コミで視野を広げることが可能</li> <li>地元農家とのタイアップも考えられる</li> </ul> </div> </div>

21

# 5 地域の関わり方の検討：ワークショップ

## ■得られた知見の整理

プロセス1 地域情報の把握	共通のビジョンや指針づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治会の方針に加え、地域全体で取組方針を示す[WSの有効性]</li> <li>行政も検討のための環境づくりをサポート[条例等]</li> </ul>
	ニーズや担い手、物件情報の把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域内の多様な主体がそれぞれニーズを把握[アンケート等]</li> <li>自主活動している個人やグループは存在。ボランティア</li> <li>空家等の物件・所有者情報はご近所レベルでは認識あり</li> </ul>
	交流・情報共有の場	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治会に加え、地域内のグループ、地域に関連する事業者や活動団体、行政等によるプラットフォームでの情報交換が必要</li> </ul>
プロセス2 マッチング	活動主体(担い手)へのアプローチ	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治会の広報、住民の口コミ等による周知。試行の場を提供</li> <li>地域と行政が連携しての調整[人材バンク等]</li> </ul>
	物件の所有者へのアプローチ	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共地やハードルの低い空き地の利活用からのスタート</li> <li>行政も空き家等の所有者へのアプローチの際に情報提供は可能</li> </ul>
	マッチングの主体	<p>地域と行政での補完が不可欠</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>主体の組織化の必要と行政の後ろ盾[自治会→NPO]</li> <li>地域内の利活用事例、行政の取組[ノウハウ等]</li> </ul>
プロセス3 活動の立ち上げ ・継続	活動資金等	<ul style="list-style-type: none"> <li>初期費用の少ない取組からスタート[空き地・公共用地]</li> <li>利活用の中に収益につながる事業を組み込む[朝市・草刈等]</li> <li>民間機関、行政等の支援制度の利用[目的に応じた補助金等]</li> <li>既存ネットワークや資源の活用による省力化[自治会行事等]</li> </ul>
	地域の巻き込みと活動の展開	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存組織、住民による周知協力[自治会広報、協議会、口コミ等]</li> <li>できる範囲での多様な参加形態[イベントの利用者等]</li> <li>活動を見せることにより利活用への理解、交流の場へ展開 →活動立ち上げやマッチングのハードルを下げる</li> </ul>

## ■ 低未利用ストック利活用マネジメントのためのポイント

### □ 地域情報の把握

- 地域(住民や自治会)や行政は、それぞれ低未利用ストック関連の情報を保有
- 自治会や各種団体は分野別のニーズや人材等を把握 (利活用開始後の担い手も)
- ニーズやビジョンは行政の協力のもとで地域で検討

→地域内プラットフォーム (情報の共有・発信、ビジョン検討)

※行政内でも、土木・建設・環境部局と民生部局の連携が不可欠

### □ マッチング

- ニーズ、担い手、ストック所有者の調整 (情報の整理、交渉等)のため  
地域の信頼や公的信用、適切な利活用のための専門性が不可欠
- 活動に応じた利活用の形態、所有者と利用者双方へのメリット

→公民の相互補完・連携、第三者・公共的組織

### □ 活動の立ち上げ・継続

- 立ち上げを支えるための民間機関、地域内からの資金やノウハウの獲得
- 運営を支える収益事業との組み合わせ
- 先行的な取組を通じた地域への波及

→初動の促進と運営の安定化のための資金調達や外部専門家等の支援、  
行政のサポート