

空き地等の新たな活用

～空き地等の利活用に関する先進的取組～

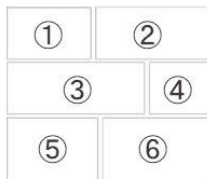


令和6年3月
国土交通省不動産・建設経済局土地政策課

目 次

はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
空き地等の新たな活用に向けて～4 1 の事例から学ぶ～	2
参考 1. 土地基本法の改正・・・・・・・・	4 8
参考 2. 所有者不明土地法の改正・・・・・・・・	4 9
参考 3. 土地政策推進連携協議会・・・・・・・・	5 0
参考 4. 所有者不明土地等対策事業費補助金・・・・・・・・	5 1
参考 5. 税制（地福事業関係、低未利用土地関係）	5 2

空き地等の新たな活用 ～空き地等の利活用に関する先進的取組～



令和6年3月
国土交通省不動産・建設経済局土地政策課

■表紙の写真について

- ①: (10)市が借り上げた民有空き地にコンテナ活用の「空き地リビング」(佐賀県佐賀市)
- ②: (26)文化伝承施設に隣接する民間空き地を広場として整備し、管理(福島県須賀川市)
- ③: (32)庁舎の整備にあわせ、放棄林の樹木を活かしつつ緑地として活用(三重県いなべ市)
- ④: (13)日本のココロ、古民家を価値のあるものとしてリノベーション(兵庫県丹波篠山市)
- ⑤: (21)クラウドファンディング型ふるさと納税を活用したまちなか農園プロジェクト(東京都墨田区)
- ⑥: (23)官民連携により、駅周辺の空間をまちなかの広場に(愛知県豊田市)

はじめに

我が国が本格的な人口減少社会となりつつあることに伴い、地方都市や郊外を中心に、空き家や空き地の増加が顕著となっており、特に世帯が所有する空き地は 10 年で2倍以上に増加しています(世帯土地統計)。空き家が放置されて劣化すると、倒壊、不審火・放火といった保安上危険をもたらすなど様々な悪影響があることが知られていますが、空き地も適正に管理されないまま放置されると、繁茂した雑草・草木の隣地への越境や害虫の発生、ごみの不法投棄のほか、周辺地域への土砂の崩落などの災害発生等、周辺の生活環境への悪影響の要因となります。

また、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下や所有意識の希薄化に伴い、不動産登記簿等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない、いわゆる所有者不明土地の増加が懸念されています。所有者不明土地は、所有者の探索等に多大な時間・費用・労力を要するため、円滑な土地利用の妨げとなっており、災害復興をはじめとする公共事業や都市再開発等の実施に支障を来しています。また、これらの土地は管理が行われる蓋然性が低く、上記のような外部不経済をもたらします。

こうした土地の過少利用に伴う管理不全等の課題が顕在化してきたことから、令和2年には土地政策の基本理念を定める「土地基本法」が改正されました。法の全般にわたり、土地の適正な利用に加えて、適正な「管理」の確保の必要性を明らかにするとともに、所有者等の責務としても、土地の適正な管理を行うほか、登記等権利関係や境界の明確化を講ずることが定められました。

所有者不明土地に関する諸課題に対しては、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が平成 30 年に制定され、所有者不明土地の円滑な利活用を図る仕組みが講じられ、令和4年の改正では、災害発生防止等に向けた管理の適正化や、地域一体で対策を推進する体制の枠組が定められました。

また、令和3年には「民法」、「不動産登記法」など民事基本法制の見直しが行われ、所有者不明や管理不全の土地・建物について発生予防を含めた総合的な対策として、新たな財産管理制度の創設、相続登記の申請義務化、相続土地国庫帰属制度の創設等が措置されました。

本事例集は、全国で実施されている空き地等の利用・管理等に関する事例について、その概要や取組の中で得られたポイント、留意事項等を掲載することで、より多くの地域で空き地等の活用が進むことを期待して作成したものであり、空き地等の活用に当たって、関係者の皆様の活動の一助となれば幸いです。

空き地等の新たな活用に向けて～4 1 の事例から学ぶ～

(1)事例集のとりまとめの考え方

空き地等の活用に関する先進的な取組の収集に際しては、「空き地等の新たな活用に関する検討会」での検討や、並行して行われた自治体アンケートの中で例示された事例、その他文献や記事等紹介されている事例等を抽出し、概要やスキーム等の情報を整理しました。

こうして収集された事例の分類にあたっては、地域の関係者の方々などが、自らの地域における空き地等の創造的活用を検討する際の参考として、建物や緑地利用、情報提供といった、具体的な活用の種類・スキームを切り口とした整理(整理軸①)と、まちなか、郊外といった主な取組が想定される地域特性に分けて整理(整理軸②)しました。

整理軸①: 具体的な活用の種類・スキームなど((3)の表では「活用形態」として整理)

整理軸①では、建物や緑地利用、情報提供といった、具体的な活用の種類・スキームを切り口として整理しました。(3)の表中の左側には、「隣地取得・権利変換」や「建物・工作物利用」など土地や工作物等の改変の度合いが大きい事例、右側には、「オープンスペース・駐車場」や「適正管理」など土地や工作物等の改変の度合いが小さい事例を中心に整理しています。右端の「情報提供」は、インターネットツール等を活用した情報提供、相談体制の事例をとりあげました。

隣地取得 ・権利変換	発生した空き地について、隣地所有者等による取得を促し、ゆとりある良質な居住環境の形成等を図る取組。個人のほか、法人による取得も考えられます。
建物・工作物利用 (屋台・コンテナハウス等)	まちなか等において、空き地や駐車場等に暫定的な建物・工作物を設置し、その期間、これら建物・工作物を活かした各種活動を行う事例。「にぎわい創出」といったものもあれば商業利用など直接的な経済行為を行う事例も見られます。
緑地・菜園等	低・未利用の土地を緑地・菜園等として保全・利活用する事例。レクリエーションやコミュニティ活動としての事例のほか、耕作されていない農地などを体験農園として利用する事例もあります。
オープンスペース・ 駐車場	空き地を地域の公益的なオープンスペースとして、地域コミュニティにおいて利活用する取組。所有権はそのままに利活用のみを促進する事例などがあります。
適正管理	短期的には利活用の見込みのない低・未利用の土地について、地域環境に悪影響を及ぼさないために適正な管理を実現する取組。制度的に勧告・誘導するものや、管理自体をサービスとして提供する事例などがあります。
情報収集・提供等 場の構築	上記の利活用を促進するためインターネットツール等を活用した「仕組み」としての情報の提供・マッチング等の事例です。空き家・空き地相談のように公的主体によるものから、ビジネスとして収支バランスを確保している取組も見られます(本冊子では前者について紹介しています)。

整理軸②: 地域特性

整理軸②では、それぞれの取組が主に活用を想定している地域特性について、まちなか(商業地、中心市街地等)と住宅地・郊外地に大別し整理しました。

まちなか	商業地や中心市街地など、比較的(商業)集積の大きな地域
住宅地・郊外地	市街地の中の住宅地域や郊外住宅地等、生活の場となっている住宅地

(2) 収集した事例

収集した事例は下記のとおりです。これらの事例について前ページまでに示した整理軸①、整理軸②により表形式で分類したものが次のページの表です。各事例の概要は、記載の事例番号の順に掲載しています。

【隣地取得・権利変換】

- (1) 空き地・空き家・狹隘道路を小規模連鎖型区画再編で再生(山形県鶴岡市)
- (2) 官と民の役割によるハイブリット集団(山形県上市市)
- (3) もととの園地(園舎)の隣接地や周辺の空き地の活用(兵庫県神戸市)
- (4) 隣の空き地・空き家の取得で住環境を向上(埼玉県毛呂山町)
- (5) 隣地取得を通じた居住環境向上への後押し(大阪府大東市)
- (6) みんなの果樹園・農園・交流の場(東京都町田市)

【建物・工作物利用(屋台、コンテナハウス等)】

- (7) 細長い駐車場が20軒の屋台通りに(北海道帯広市)
- (8) コンテナを利用した、移動可能な事業空間(埼玉県深谷市)
- (9) 官民連携で生まれた中心市街地のしばふ広場とコンテナハウス(山口県宇部市)
- (10) 市が借り上げた民有空き地にコンテナ活用の「空き地リビング」(佐賀県佐賀市)
- (11) 公募による専門家主導のエリアマネジメント(宮崎県日南市)
- (12) 絶景空き地でのキャンピングオフィス(群馬県みなかみ町)
- (13) 日本のココロ、古民家を価値のあるものとしてリノベーション(兵庫県丹波篠山市)

【緑地・菜園等】

- (14) 所有者や自治会にかわる第3者による空き地の管理・活用(兵庫県神戸市)
- (15) 使われていない土地を「地域の庭」に(千葉県柏市)
- (16) 民有の樹林地や庭を保全し、地域コミュニティの緑として活用(東京都世田谷区)
- (17) 遊休地を農園として活用し、3世代交流によるまちづくり(神奈川県横浜市)
- (18) 遊休地を農園として活用し、地域の新たなコミュニティ再生へ(大阪府大阪市)
- (19) 耕作放棄地をメインフィールドに野菜作り、農業体験を後押し(関東～九州)
- (20) 持続できる移住促進の拠点づくり(鹿児島県龍郷町)
- (21) クラウドファンディング型ふるさと納税を活用したまちなか農園プロジェクト(東京都墨田区)

【オープンスペース・駐車場】

- (22) 中心市街地駐車場をまちなか広場に(福井県福井市)
- (23) 官民連携により、駅周辺の空間をまちなかの広場に(愛知県豊田市)
- (24) まちなかに眠る遊休資産を活用した新たなビジネスの創出(全国)
- (25) いろんな人たちが集う、地元で愛される拠点づくり(東京都荒川区)
- (26) 文化伝承施設に隣接する民間空き地を広場として整備し、管理(福島県須賀川市)
- (27) 空き地を地域の雪寄せ場に(青森県青森市)
- (28) 地域一体となって老朽危険空き家の除却、ポケットパークの整備(福井県越前町)
- (29) 土地区画整理事業区域内の未利用公益用地の活用(神奈川県川崎市)
- (30) 民間からの無償提供用地を活用した広場整備(大阪府大阪市)
- (31) まちなか防災空き地は地域コミュニティの活動の場(兵庫県神戸市)
- (32) 庁舎の整備にあわせ、放棄林の樹木を活かしつつ緑地として活用(三重県いなべ市)

【適正管理】

- (33) 条例に基づく空き地の草刈委託事業(東京都足立区)
- (34) 建物・土地の寄附を受けて空き家を除却、自治会が跡地を維持管理(長崎県長崎市)
- (35) 空き地増加の予防策として、空き地の現状把握、利活用検討を推進(千葉県八千代市)
- (36) 高齢化した大規模郊外住宅地での空き家・空き地、地域のサポート(神奈川県鎌倉市)
- (37) 条例による空き地の適正管理の担保(三重県名張市)
- (38) 「ふるさと納税」で空家・空き地を管理(兵庫県淡路市)
- (39) 「ふるさと納税」で草刈サービス(徳島県鳴門市)

【情報収集・提供等場の構築】

- (40) 全国に先駆けた条例制定と行政と不動産関係士業等との連携(山形県酒田市)
- (41) 空き家・空き地の問題を解決する「ワンストップ相談窓口」(全国)

(3) 41 事例の整理と概観

事業主体

民間

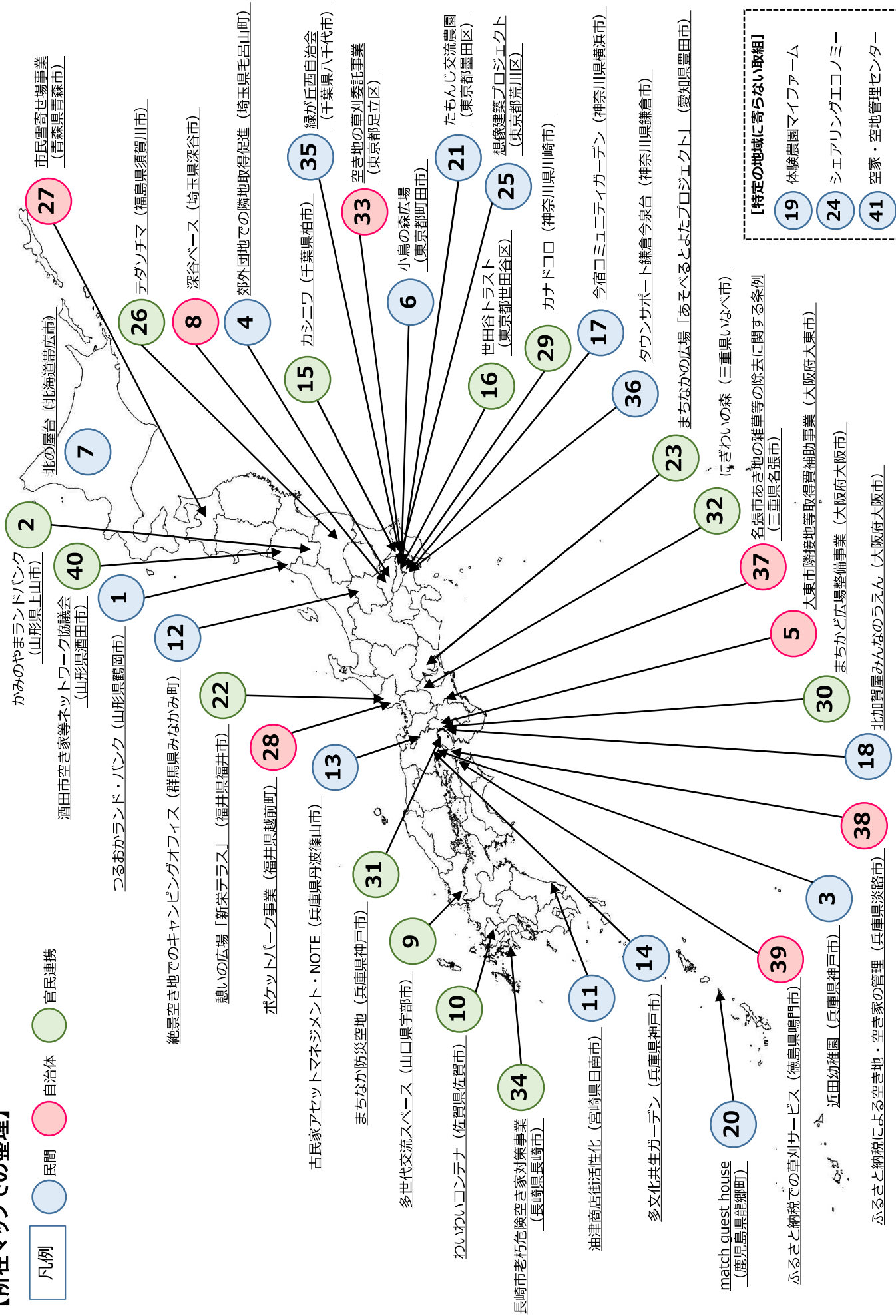
自治体

官民連携

まちなか：商業地や中心市街地など、比較的(商業)集積の大きな地域
住宅地・郊外地：市街地の中の住宅地域や郊外住宅地等、生活の場となっている住宅地

活用形態					情報収集・提供等場の構築	
地域特性	活用形態				適正管理	情報収集・提供等場の構築
	隣地取得・権利変換	建物・工作物利用	緑地・菜園等	オープンスペース・駐車場		
まちなか(商業地・中心市街地等)	(1)空き家・空き家・狭隘道路を小規模連鎖型区画再編で再生 ～つづらおかラベ/ペンゲで中心市街地を活性化～ (山形県鶴岡市)	(7)細長い駐車場が20軒の屋台通りに帯広を元気に！北の屋台(いきぬき通り)～ (北海道帯広市)	(14)所有者や自治会にかわる第3者による空き地の管理・活用 ～多文化共生ガーデン～ (兵庫県神戸市)	(22)中心市街地駐車場をまちなか広場に ～憩いと賑わいの新オアシス～ (福井県福井市)	(33)条例に基づく空き家の草刈委託事業 ～生活環境保全対策事業～ (東京都足立区)	
	(2)官と民の役割によるハイブリット集団 ～かみのやまランドバンク～ (山形県上山市)	(8)コンテナを利用した、移動可能な事業空間 ～深谷ハースで街の賑わいを創出～ (埼玉県深谷市)		(23)官民連携により、駅周辺の空間をまちなかの広場に ～豊田市「あそべるとおたプロジェクト」～ (愛知県豊田市)		
	(3)もともと園地(園舎)の隣接地や周辺の空き地の活用 ～幼児連帯型こども園の分園化～ (兵庫県神戸市)	(9)官民連携で生まれた中心市街地のしばふ広場とコンテナハウス ～多世代交流スペース～ (山口県宇部市)		(24)まちなかに眠る遊休資産を活用した新たなビジネスの創出 ～シェアリングエコノミー関連～ (全国)		
		(10)市が借り上げた民有空き地にコンテナ活用の「空き地リビング」 ～わいわいコンテナ2～ (佐賀県佐賀市)		(25)いろいろな人たちが集う、地元で愛される拠点づくり ～想像建築プロジェクト～ (東京都荒川区)		
		(11)公募による専門家主導のエリアマネジメント ～空き店舗等を活用した油津商店街の活性化～ (福岡県日南市)		(26)文化伝承施設に隣接する民間空き地を広場として整備し、管理 ～「舞舟の庭」プロジェクト～ (福島県須賀川市)		
	(4)隣の空き地・空き家の取得で住環境を向上 ～隣地取得(毛呂山町長瀬第1、第2団地)～ (埼玉県毛呂山町)	(12)絶景空き家でのキャンピングオフィスを通じた都市部テレワークカーとの関係性構築 ～一般社団法人コトノハ～ (群馬県みなかみ町)	(15)使われていない土地を「地域の庭」に ～カンジのすめ～ (千葉県柏市)	(27)空き地を地域の雪寄せ場に ～青森市「市民雪寄せ場事業」～ (青森県青森市)	(34)建物・土地の寄附を受けて空き家を売却、自治会が跡地を維持管理 ～長崎市老朽危険空き家対策事業～ (長崎県長崎市)	(40)全国に先駆けた条例制定と行政と不動産関係士業等との連携 ～畑田市空き家等ネットワーク協議会による適正管理・利活用・流通促進の取組～ (山形県酒田市)
住宅地・郊外地	(5)隣地取得を通じた居住環境向上への後押し ～大東市隣接地等取得費補助事業～ (大阪府大東市)	(13)日本のココロ、古民家を価値のあるものとしてリノベーション ～古民家アゼットマネジメント・NOTE(NIPPONIA)～ (兵庫県丹波篠山市)	(16)民有の樹林地や庭を保全し、地域コミュニティの線として活用 ～(一財)世田谷トラストまちづくりによる緑の創出・保全～ (東京都世田谷区)	(28)地域一休となった老朽危険空き家の除却、ポケットパークの整備 ～越前町安心でぬいのあるまちづくり事業～ (福井県越前町)	(35)空き地増加の予防策として、空き地の現状把握、利活用検討を推進 ～緑が丘西自治会～ (千葉県八千代市)	(41)空き家・空き地の問題を解決する「ワンストップ相談窓口」 ～空き家に関する課題の解消に向けた相談窓口としての取組～ (全国)
	(6)みんなの果樹園・農園・交流の場 ～小鳥の森の広場～ (東京都町田市)		(17)遊休地を農園として活用し、3世代交流によるまちづくり ～今宿コミュニティガーデン～ (神奈川県横浜府市)	(29)土地区画整理事業区域内の未利用公益用地の活用 ～社会実験・カナトリ～ (神奈川県川崎市)	(36)高齢化した大規模郊外住宅地での空き家・空き地、地域のサポート ～NPO法人 タウンサポート鎌倉今泉台～ (神奈川県鎌倉市)	
			(18)遊休地を農園として活用し、地域の新たなコミュニティ再生へ ～北加賀屋みんなのうえん～ (大阪府大阪市)	(30)民間からの無償提供用地を活用した広場整備 ～まちかど広場整備事業～ (大阪府大阪市)	(37)条例による空き地の適正管理の担保 ～名張市あき家の雑草等の除去に関する条例～ (三重県名張市)	
			(19)耕作放棄地をメインフィールドに野菜作り、農業体験を後押し ～体験農園マイファーム～ (関東～九州)	(31)まちなか防災空地は地域コミュニティの活動の場 ～まちなか防災空地整備事業～ (兵庫県神戸市)	(38)「ふるさと納税」で空家・空き地を管理 (兵庫県淡路市)	
			(20)持続できる移住促進の拠点づくり ～match guest house(まっちがストハウス)～ (鹿児島県龍郷町)	(32)庁舎の整備にあわせ、放棄林の樹木を活かしつつ緑地として活用 ～にぎわいの森～ (三重県いなべ市)	(39)「ふるさと納税」で居刈サービス ～鳴門市居刈サービス～ (徳島県鳴門市)	
			(21)クラウドファンディング型ふるさと納税を活用したまちなか農園プロジェクト ～たもんじ交流農園～ (東京都豊田區)			

【所在マップでの整理】



【特定の地域に寄らない取組】



01 【まちなか】隣地取得・権利変換【民間】／山形県鶴岡市



山形県鶴岡市 NPO法人 つるおかランド・バンク
組織形態：中心市街地活性化推進機構指定NPO
<http://t-landbank.org/>

- ・空き地・空き家・狭隘道路を一体的に捉え、所有者、近隣住民をはじめステークホルダーを巻き込み、小規模連鎖型の区画再編を実施。
- ・宅建業者をはじめ、建設業者・解体業者・建築士・司法書士・行政書士・土地家屋調査士のほか地元業界団体などの専門家集団により、地元のために協働し各種提案・提言を行う。

空き地・空き家・狭隘道路を小規模連鎖型区画再編で再生

～つるおかランドバンクで中心市街地を活性化～

押しポイント

大規模開発によらない、空き地・空き家、道路等の
一体的な区画の再編

NPO法人 つるおかランド・バンク

つるおかランド・バンクは、空洞化の進行が懸念される中心市街地や日本海沿岸の密集住宅地について、大規模開発に拠らない小規模連鎖型の区画再編成事業を行い、活性化させ元気な街にしていけることを目的として活動しています。

主な考え方は、空き家・空き地・狭隘道路を一体の問題として捉え、その不動産を動かす際、所有者などのステークホルダーの協力を得て問題を解決し、一つ一つの区画は小規模ながら、それを連鎖させることにより地区全体の環境を向上・再生させていくというものです。

【ランドバンク事業の手法】

B宅空き家 危険家屋放置状態
所有者の市民より相談を受け、解体を提案

4m未満(みなし道路)		
A宅 50坪 1世帯	B宅 50坪 1世帯	C宅 50坪 1世帯

B宅空き家解体 A・C隣家に土地の低価格売却
解体費は売却費から相殺、前面道路の幅拡張

4m未満(みなし道路)	
道路拡張	
A宅 1世帯	C宅 1世帯

将来・建替え
二世帯住宅の実現・狭い道路解消

4m以上道路	
A宅 1世帯	C宅 1世帯

出典：つるおかランドバンクホームページ
<http://t-landbank.org/activity>

事業スキーム

当該事業のスキーム（体制）は、不動産を動かす宅建業者、道路築造から解体工事までの建設・解体業者、登記問題等の司法書士、境界問題等の土地家屋調査士、相続問題等の行政書士、リフォーム・コンバージョンの建築士、抵当権等の金融機関などの地元の各業界団体から理事が参加し、有資格者の専門家が集合して対応する「プロボノ」のNPO法人が中核となっています。

狭隘道路の解消となった例

【拡幅工事前】



【拡幅工事後】



公道用地として市に寄付
車がすれ違えない、元々の幅の狭い道路部分

概要・経緯・実績等

制度等

- ・つるおかランド・バンクファンド助成事業（NPO法人の事業）
- ・鶴岡市移住希望者不動産物件情報照会（市制度を支援）

実績等

- ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定（令和5年1月）

	空き家利活用成約件数	空き家管理事業※
平成30年度	33件	18件
令和1年度	29件	18件
令和2年度	43件	25件
令和3年度	42件	25件
令和4年度	35件	30件
令和5年度（見込）	30件	31件

※各年度末時点における契約件数値

事業主体からのメッセージ

相続や権利関係が複雑な案件は、多くの時間と労力が必要な為宅建業者他関係する業者からは敬遠されます。

当法人では、ファンドを設け、その作業ロス補填の為、「コーディネート活動支援」、他にも狭い道路解消の為「私道等整備支援」などで、助成金を交付し、応援しています。住まい・道路を一体的にとらえ、「未来の鶴岡」のために、元気なより住みよい街に更新していきたいと考えております。



学校法人 近田幼稚園

<https://www.chikata.ed.jp/>

- ・地域で信頼されている施設による隣地・近隣の空き地の利活用。
- ・保育サービスの需要に対応した園地の拡大。

もともとの園地（園舎）の隣接地や周辺の空き地の活用
～幼保連携型こども園の分園化～

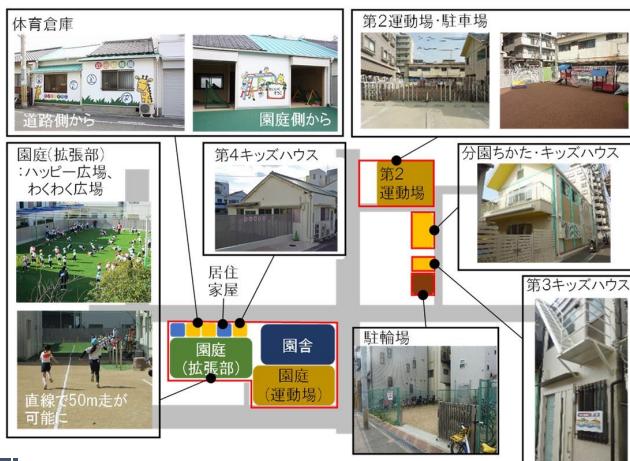
推しポイント

近隣の空き家を除却し、路地と統合して一体的に利用

「幼保連携型認定こども園 近田幼稚園」

昭和24年に幼稚園として認可を受けた当園は、平成29年から幼保連携型認定こども園として経営されています。平成31年1月に「ちかたキッズハウス」の分園化が認定され、園舎の隣接地や近隣の空き家・空き地で、0～2歳児を対象とした預かり保育の施設（キッズハウス）を設置しています。

現在は、園舎を中心に、下記のような施設を設けています。



幼保連携型認定こども園の分園化

幼保連携型認定こども園の園舎・園庭は、「認定こども園法」により、原則は同一敷地内又は隣接する敷地内にあることとされてきました。しかし、平成28年8月8日付の通知「幼保連携型認定こども園において新たに分園を設置する場合の取扱いについて」により、認定こども園の分園化の基準が設けられ、これにより、小規模の独立した園を設置せずに、本体となる幼保連携型認定こども園の下で一体的に運営し、効果的・効率的に教育・保育が提供しやすくなりました。

なお、本園と分園の距離は、通常の交通手段により30分以内の距離を目安としています。

経緯等

経緯

当園では、0歳の児童からの保育サービスを開始するにあたり、園地を拡大する必要がありました。しかし、当園の周囲は住宅地で隣地取得を進めていくことは困難でした。そこで、分園化を図り、必要面積を確保していきました。

周辺の空き家・空き地を取得することができた背景には、当園が地域に根差して経営してきた歴史、公益施設としての信頼、地場の不動産業者からの紹介・調整もありました。

令和3年12月には、園舎に隣接していた空き家等のある土地も取得することができ、園庭を拡張しました。

施設名	概略
分園ちかたキッズハウス・第2運動場	分園ちかたキッズの建設にあたり、工事車両の出入りや建設資材の運搬のため、隣接する月極駐車場を借りて使用しました。工事期間中は主に資材置き場として使用、工事完了後も駐車場として借り、一部をチップでコーティングし、使用しています。
駐輪場	園舎、キッズハウスから近い空き地で、施設利用者の利便向上のために購入し、使用しています。
第2～第4キッズハウス	近隣の空き家を順次購入しています。園舎に隣接する空き家は所有者不明であったため、弁護士を通して、調停を申し立てて所有権を取得しました。特に、第3キッズハウスは、地域のお母さんのサークルに無償で利用してもらっており、子育て支援に役立っています。
園庭(拡張)	隣地に、一筆の土地上に居住者のいる家屋・空き家・路地上の敷地が混在していて、金融機関の紹介を受けて、これらをまとめて購入しました。居住者がいる2軒の家屋はそのままだ、その間にある空き家は体育倉庫として利用しています。その他の空き家は解体し、路地上の敷地部分を合わせて園庭としました。

事業主体からのメッセージ

- ・地域に育てていただいた当園です。これからも地域の皆様の役に立つ幼稚園でありつづけてまいります。
- ・園庭が広がったことで、園の活動内容や活動量も増え、地域から遊びに来てくれる子どもたちにも好評です。また、空き家が運動場になったことも喜ばれています。



隣地の取得による敷地の拡大

- ・高度成長期に開発された郊外住宅地の中には、当時の時代背景も踏まえ十分な広さの敷地がない住宅も散見される。
- ・こうした住宅地で、高齢化や人口減少とともに発生する空き家・空き地の情報を、地元不動産業者も含めた地域コミュニティで共有することで、隣地取得等を通じた住環境の向上の事例が見られる。

隣の空き地・空き家の取得で住環境を向上 ～隣地取得（毛呂山町長瀬第1、第2団地）～

ポイント

居住環境の向上にもつながる高度成長期郊外住宅地での取組

毛呂山町・長瀬第1団地、第2団地

埼玉県毛呂山町の私鉄駅前のこの郊外住宅地は、昭和30年代後半に旧住宅地造成事業により開発されました。当時の時代背景も踏まえ、開発区画の面積や道路幅員などは、現在から見ると、必ずしも十分な敷地面積や住環境の水準であるとはいえない状況となっています。また、住宅も当初は建売分譲で、平屋建て・土壁・板壁の延べ床面積は41㎡、2DKと、狭小な住宅となっていました。

その中で、近年の高齢化・人口減少の流れの下、発生した空き家や空き地を近隣の住民等が取得することによる居住水準・住環境向上、事業用地の拡大といった事例が多数見られるようになっています。

【空き地・空き家の現況と区画割の変化】

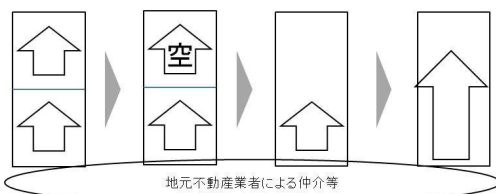
	第1団地	第2団地
全区画数	969	612
空き地率	10%	5%
駐車場利用	9%	4%
未利用	1%	1%

※現況は、平成16年11月時点の現地目視調査。

※区画割の変化は昭和51年住宅地図との比較。

事業スキーム

敷地の拡大 or 再構築



高度成長期の郊外住宅地の現況



【側溝を入れて4mぎりぎりの道路幅員】



【分譲当初のままの平屋建て住宅（空き家）】

出典：国土交通省 国土技術政策総合研究所(2009)、「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発」

<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryoku/kpr/prn0026pdf/kp0026.pdf>

概要・経緯・実績等

■ 実績（区画割の変化）

【空き地・空き家の現況と区画割の変化】

	第1団地	第2団地
ビルドアップ率※	90%	95%
空き家	7%	7%
隣接区画の取得	152件	81件
住宅の更新	あり	93%
なし	7%	3%

※ビルドアップ率とは、区域内の建設進捗を示す指標。

※現況は、平成16年11月時点の現地目視調査。

※区画割の変化は昭和51年住宅地図との比較。

自治体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・地域住民や不動産業者との意見交換を行い、立地適正化計画等への位置づけを行いました。



- ・狭小な住宅地を解消し、良質な住空間を創出するため、行政として隣接地取得を推進。
- ・測量費用や登記費用、取得・仲介費用等を補助。

隣地取得を通じた居住環境向上への後押し ～大東市隣接地等取得費補助事業～

ポイント

隣接地の取得を行政が後押し

隣接地等の取得に係る促進施策

大阪府大東市では、狭小な住宅地を解消し、良質な住空間を創出するため、隣接地を買い取る際に補助金を交付する制度が平成29年9月1日より施行されています。

概要・経緯・実績等

制度概要

- 目的：住宅地における敷地増しを促進し、ゆとりある良好な住宅地の形成を図るため、大東市隣接地等取得費補助金を交付。
- 施行日：平成29年9月1日
- 対象者：
 - ・大東市に住宅の用に供する土地や建物を所有する個人。
 - ・宅建業法の免許を受けて宅建業を営む者。
- 対象地域：土砂災害特別警戒区域を除く地域
- 補助対象：1.測量費用・明示費用 2.登記費用 3.不動産仲介手数料 4.不動産取得費用
※隣接地上の建物取得に係る費用も含む。
- 補助額：最大50万円
※1.～3.に係る費用の2分の1、
4.に係る費用の10分の1
- 主な要件：
 - ①交付申込時において、対象者が1年以上現住宅地に居住していること。（個人のみ）
 - ②買取後の土地が、建築基準法における建築可能要件を満たす土地であること。
 - ③交付申込時において、隣接地および隣接地上の建物の所有権を所有し、所有権移転登記を完了していること。
 - ④隣接地等について、対象者およびその配偶者の2親等以内の直系親族が所有していたものではないこと。

事業イメージ

大東市「隣接地等取得費」補助事業のご案内

隣接地を買い取る際に
最大50万円の補助金が交付されます

※隣接地…対象者が所有する住宅地と2m以上境界を共有する土地で、50m以下の民有地（建物があっても可）

平成30年10月より
宅地建物取引事業者
の方でもご利用が可能
になりました。

実績

※令和5年は見込み値	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
隣接地等取得費補助事業	6件	5件	2件	2件	3件	0件	1件

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・長屋等狭小住宅が多い大東市の特性を踏まえて、面積・対象者などの補助要件を検討。
- ・空家リフォームに対する補助事業との併用により最大70万円を補助。
- ・金融機関との連携によるローン金利の引き下げも。



小鳥の森広場に遊びにきませんか？



学校法人 玉林学園

<http://www.kakinomi.com/kotorinomori/index.html>

- ・豊かな木々、農園、遊具もあり、子どもたちがのびのびと遊べる広場として整備
- ・地域にとっても憩いとコミュニケーションの場として利用できる貴重な空間へ

みんなの果樹園・農園・交流の場 ～小鳥の森の広場～

推しポイント

屋敷の跡地を、園児の遊び場・地域のオアシスとして利用

「小鳥の森広場」

住宅街の中に整備された「小鳥の森広場」は、学校法人玉林学園の園長の方が個人で所有しており、日常的には近隣にある幼稚園・保育園の園児の遊び場、学びの場として利用されています。

さらに、園児以外の地域の子どもの遊び場や、地域のイベント等で利用することもでき、地域のオアシスとしても重要な役割を担っています。

広場内の施設

広場の中の自然は、お屋敷があった頃からのものを継承していますが、その中に様々な施設を配置しています。広場づくりにあたっては、整地や樹木の枝打ち、側溝の整備などを、幼稚園の職員の方を中心に、保護者の方や園児の協力も得ながら手作りました。



概要・実績等

経緯

もともと広大なお屋敷があった跡地に10戸程の分譲住宅を建設する計画がありましたが、地域ではその利活用方法の見直しに対して声があがりました。近隣で幼稚園（後に保育園も開園）を経営していた学校法人玉林学園では、自然や子どもたちに農体験を通じた学びの場をつくりたいという思いがあり、卒園生の地域の方からの情報提供を受け、約1,200㎡の当敷地を購入し、「お子さんたちを木々に囲まれた環境の下、小鳥や虫さん達と一緒にのびのびと育てたい」との思いで広場として整備することとなりました。

現在は、園児が畑で育てた作物を幼稚園の催しで活用したり、自身で食したりしながら、自然の大切さについて学んでいます。

地域での利用実績

地域で活動をしている「さくらと緑のプロジェクト」チームによって、年に1回、「小鳥の森広場」で「葉っぱを集めて焼き芋会」が開催されています。

当該イベントは、2016年から毎年12月に行われており、毎年180人程度の参加者を集めています。

※新型コロナウイルス流行以降、地域への開放は休止しています。

- 1) 玉林学園町内会ホームページ (<https://tamagawagakuen-chonakai.net/>)
- 2) 学校法人玉林学園 ことりの森保育園パンフレット

事業主体からのメッセージ

- ・憩うには心も体も休むことかな。「休」とは「人が木のそばにいること」。少しでも地域に、子どもたちに緑の広場を、また土を耕して野菜を育てる場を残したい一心です。



07

【まちなか】建物・工作物利用【民間】北海道帯広市

お知つぽ

お知つぽ

いきぬき通り 北の屋台 <http://kitanoyatai.com/>

- ・細長い駐車場となっていた中心市街地の市場跡地を屋台通りとして再生。
- ・市民ボランティア等が立ち上げた組織が中心となり、屋台通りを実現・運営、にぎわいを創出。

細長い駐車場が20軒の屋台通りに
～帯広を元気に！北の屋台（いきぬき通り）～

推しポイント

「オリジナル屋台」の開発など、創意工夫、
個性にあふれた狭長駐車場の有効活用

いきぬき通り「北の屋台」

■ 廉売市場から駐車場、北の屋台へ

北海道帯広市「北の屋台」は、かつて帯広に数多く存在していた「通り抜け」型の市場（廉売市場）が火災で焼失、跡地が細長い19台分の月極駐車場となっていた土地を屋台村として活性化した事例です。

水道や電気、ガスや厨房施設が整備されており、屋台形式のまま保健所から飲食店として正式な許可を取得し、魅力的な飲食サービスを提供、商店街等地域との連携も図りながら街ににぎわいをもたらしています。



経緯・実績等

■ 経緯・体制等

【平成10年1月】「一条市場」が火災で焼失、跡地は通り抜け型の駐車場に。

【平成11年】陳情型ではなく、自分達の資金と行動力でまちづくりに参加しようという人々や他のまちづくり団体等から数十名が集まり、「まちづくり・ひとつくり交流会」を設立、「屋台」というキーワードを見つけて調査研究を開始し、「北の屋台ネット委員会」に組織変更。その後、「十勝型オリジナル屋台」の開発や広報活動を展開。

【平成12年】委員会メンバーを主体とする「北の起業広場協同組合」を設立。

【平成13年7月】「北の屋台」オープン。（3年を1期とする）

【令和5年】4月21日 新規店舗が加わり、第8期リニューアルオープン。

■ 実績等

飲食部門	来客数	売上
初年度	15万3,041人	2億1,000万円
2年目	15万3,378人	2億3,000万円
16年目	11万7,000人	3億3,000万円
17年目	12万人	3億5,000万円
18年目	12万人	3億5,000万円

1) 北の起業広場協同組合HP / 北の屋台HP <http://kitanoyatai.com/>

2) 久保（2004）：一般財団法人北海道開発協会 広報誌「開発こうほう」通巻 487号 http://www.hkk.or.jp/kouhou/file/no487_chiiki.pdf

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・市内商店街、ホテル、タクシー協会等との連携。屋台の現状を常にPRする為の情報発信。
- ・店主との信頼関係構築。「人」を中心に据えたコンセプトの堅持。
- ・3年毎のメンバー入替によるモチベーションアップと、屋台卒業メンバーのフォローアップ。
- ・農産物の大生産地である十勝の強みを生かした「地産地消」の推進。
- ・地域の魅力をお客様へ伝える事の出来る店主の教育。
- 旬の情報（各種イベント等）の提供。

お問い合わせ先
埼玉県深谷市商工振興課



新たな展開へ

コンテナを利用した、移動可能な事業空間 ～深谷ベースで街の賑わいを創出～

- ・区画整理に際し発生した空き地にコンテナを活用した事業空間を設置し、ギャラリーや物品販売、集会・展示等の場として利用してきた。
- ・平成30年9月、区画整理の進行に伴い“深谷ベース”としての利用を終了。
- ・コンテナは平成31年春から別の敷地に移設し、賑わい創出のための新たな事業展開を開始。

推しポイント

市事業により生じる暫定的空き地での賑わい創出の任務を終了し
新しい場所での別の事業展開を開始。

深谷ベース(FUKAYA BASE)

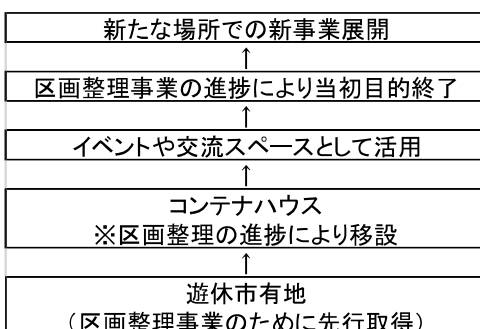
埼玉県深谷市では、「区画整理進行中でも街の賑わいを創出したい」として、空き地にコンテナをモチーフとしたユニットボックスを設置しました。

基礎には移転可能なものが使用されました。

コンテナを中心とした開放的な空間として、まちなかのにぎわい、そして市民活動の拠点と位置付けられていました。

事業スキーム

- ①区画整理事業のために先行取得し、結果として遊休地となっている市有地にコンテナ・ウッドデッキ等を購入・設置。「深谷市産業交流施設（深谷ベース）」とネーミング。
- ②「深谷市産業交流施設活用支援事業」として、市民等に安価に貸し出すとともにソフト的な支援を実施。
- ③今般、当初目的を終了し、移設後、新たな事業を展開。



各種コンテナ(貸出対象)



キッチンラボ



ふかやギャラリー



ウッドデッキ&ガーデン

概要～目的・支援内容

【目的】市内の団体又は市内で活動を行う団体が、深谷市産業交流施設（深谷ベース）を活用した「にぎわい創出事業」を支援。

【支援内容】

- (1) 公共施設や物品の確保
- (2) 広報媒体による周知
- (3) 関係機関との連絡調整

今後の事業展開

深谷市産業交流施設（深谷ベース）の目的である“にぎわい創出”をそのままに、より強力に施設を利用していきます。

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

深谷ベースとして

- ・苦労した点：市民への理解を広げること。
- ・ポイント：いかにして住民の理解を得て、住民の活動として展開していくか。

移転先として

- ・苦労した点：現地でのイメージの調和をとること。



- ・シャッター通りとなった商店街で、建物除却後の民間空き地に行政が広場やコンテナハウスを整備。
- ・広場やコンテナハウスの運営を民間に託し、民間活力を引き入れ、商店街を活性化。

官民連携で生まれた中心市街地のしばふ広場とコンテナハウス ～多世代交流スペース～

推しポイント

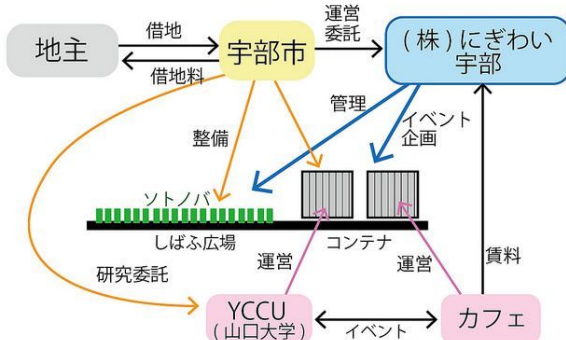
行政による整備と民間による柔軟な運営の連携プレー

多世代交流スペース（山口県宇部市）

しばふ広場とコンテナハウスで構成される「多世代交流スペース」は、宇部市により整備され2016年9月にオープンしました。このスペースは、暫定的な利用のための空間であり、中央町周辺に広がっている低・未利用地のしばふ広場化により、環境改善の効果や地区ポテンシャルを向上させることで、長期的には新たな土地利用や活用需要を高めることを目的として整備されたものです。¹⁾

事業スキーム

- ・宇部市、宇部商工会議所が連携し、中心市街地の活性化とエリアマネジメントに寄与し、収益的自立と公共の福祉向上を目指すことを目的に、まちづくり会社「株式会社 にぎわい宇部」を設立。²⁾
- ・宇部市が地主から土地を借り上げ、整備を行うとともに、運営を「にぎわい宇部」に委託することで、様々な主体と連携しての機動的な活用を実現。



【図 多世代交流スペースの事業スキームと管理運営体制】³⁾

概要・経緯・実績等

経緯等

シャッター通りとなった商店街で、平成20年度からアーケードや周辺建物の除却在行政により行われましたが、景気の低迷もあり空き地の活用が進まず、にぎわいがなかなか取り戻せない状況にありました。

そこで、行政が民間の空き地に、にぎわい創出の起爆剤となるよう、しばふ広場とコンテナハウスを整備した後、(株) にぎわい宇部へ管理運営を委託し民間活力の誘導を図りました。

多世代交流スペースの施設と様々な活動

- 【多世代交流スペースの施設】
- ・起業・創業支援コンテナ
 - ・若者クリエイティブコンテナ
 - ・しばふ広場
 - ・コミュニティガーデン
 - ・駐車場・トイレ棟

【活動実績】

- ・多世代・異業種の意見交換や交流連携
- ・起業・創業支援、移住定住の相談
- ・イベント・セミナー開催

1) 宇部市ウェブサイト（多世代交流スペース）

<https://www.city.ube.yamaguchi.jp/machizukuri/toshikeikaku/chuushinshigaichi/1005655.html>

2) 株式会社 にぎわい宇部HP <http://nigaiwai-ube.co.jp/main/>

3) ソトノバHP <http://sotonoba.place/sotonobaaward201706>

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・土地の地権者にまちづくり事業の協力を得ること
- ・集客が期待できるカフェの誘致

SAGA

わいわい!!
コンテナ2

佐賀市「わいわい!!コンテナ2」プロジェクト - コンテナから街なかへ -
事務局：NPO法人まちづくり機構ユマニテさが <http://www.waiwai-saga.jp/>

- ・街なかの低未利用地を市が借地し、芝生広場とコンテナを用いた図書館等を設置して一般開放
- ・市民・コミュニティ等のアイデアを活かせるようなチャレンジコンテナも設置し、空間として利用者同士の交流や街なかの回遊性向上を促し、最終的には近隣エリアの賑わい創出を企画

市が借り上げた民有空き地にコンテナ活用の「空き地リビング」 ～わいわい!!コンテナ2～

ポイント

中心市街地の空き地利用を占い、アイデアも問うプロジェクト

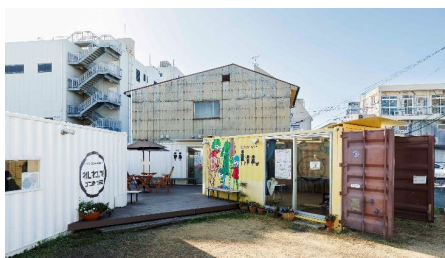
「わいわい!!コンテナ2」

佐賀市「わいわい!!コンテナ2」は、民有の低未利用地を市が借地し、コンテナを用いた雑誌図書館や芝生広場に転用し一般に開放することで、来街者の増加、利用者の交流促進と街なかの回遊性向上を促すというプロジェクトです。

このような市民・コミュニティ等の活動拠点を創ることで、中心市街地に回遊性を生み出し、最終的には近隣エリアの活性化につなげる狙いがあります。



社会実験『わいわい!!コンテナ1』
2011年6月～2012年1月



『わいわい!!コンテナ2』
2012年6月～



概要・実績等

経緯

- 2011年3月 「佐賀市街なか再生計画」策定
- 2011年6月 わいわい!!コンテナ1開始（社会実験）
- 2012年1月 わいわい!!コンテナ1終了
※終了後は市が買い取り、コンテナを撤去して街なか緑地広場として活用中
- 2012年6月 わいわい!!コンテナ2開始（当初：社会実験）
※2023年2月現在も継続中
- 2013年～ わいわい!!コンテナ2の敷地に面する通り沿い（近隣エリア）に、新たな店舗やシェアオフィス等が相次いで出店中

実績等

【わいわい!!コンテナ2】利用者数の推移



事業主体からのメッセージ

- ・イベント等による非日常的な集客ではなく、日常の暮らしの中で誰もが気軽に集い、憩える拠点となるよう、小さなワークショップを積み重ねながらコミュニティ活動の醸成を行ってきました。コンテナの利用者数はもとより、近隣エリアへの店舗等の進出によりエリア全体として日常的な賑わいの風景を創出しています。

油津商店街と周辺概要

新規 29 店舗誘致



- ・商店街の中心的存在であったスーパーマーケット跡地での多世代交流施設・店舗の立ち上げなどで「商店街」を再活性化。
- ・あいまいな目標設定でなく明確なノルマを課したテナントミックスサポートマネージャー（通称：サポマネ）を公募することで、責任感のあるエリアマネジメントが実現。

公募による専門家主導のエリアマネジメント ～空き店舗等を活用した油津商店街の活性化～

ポイント

商店街メンバーを中心とした「まちづくりのエンジン」と行政とが連携

宮崎県日南市、油津商店街

空き店舗や空き地が目立つシャッター通りとなっていた日南市の油津商店街では、関係者が一体となって「油津商店街活性化」の取組を推進しました。その一つの契機は、市による中心市街地活性化事業の中で、『4年で20店舗のテナントを誘致する』というミッションと、強いリーダーシップでまちを総合的にプロデュースできるテナントミックスサポートマネージャー（サポマネ）を全国公募したことです。そして、着任したサポマネと商店主や住民、行政とで連携しながら自走できる商店街を目指して取組を進めました。

サポマネの積極的な誘致活動により、目標の20店舗に対して29店舗のテナント誘致を達成しました。

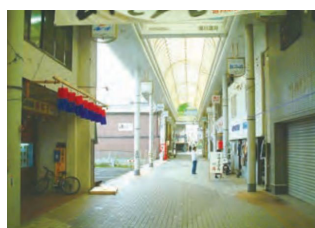
新規店舗の中には、IT企業のオフィスや保育施設など、従来の商店街とは違った機能も誕生しました。

※中心市街地活性化事業（平成24年度～28年度）

油津商店街の変遷（最盛期と活性化前の姿）



【昭和40年代の油津商店街（銀天街）】¹⁾



【平成25年の油津商店街】¹⁾

経緯・実績等

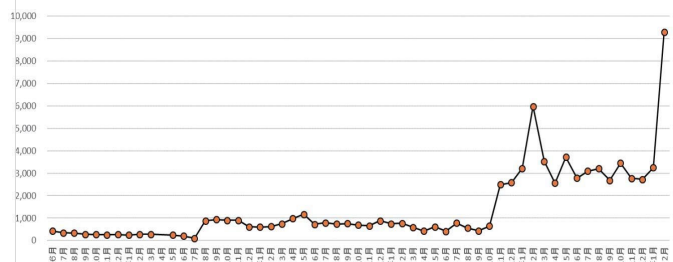
経緯

- ・平成24年度より「日南市中心市街地活性化事業」を実施
- ・その一環として、平成25年度にサポマネを全国公募し、333人の応募の中から選定

実績等

新規店舗誘致数

- ・目標 20店舗 → 実績 29店舗



料金プラン

チェックイン 15:00～
チェックアウト 10:00

最大宿泊人数：10名様

基本料金

52,000円/1泊4名様まで

追加料金

大人 11,000円/1泊1名
子供 5,500円/1泊1名



一般社団法人コトハバ
組織形態：任意組織
<https://www.windandhorn.com/>

- ・地方都市の郊外の空き地を、都市部の会議室にはない非日常空間を創出できる「キャンプオフィス」として活用し、新たな発見や価値観を共有できるきっかけをつくります。
- ・空き地を活用して、地方の地主と都市部テレワーカーの関係を構築します。

絶景空き地でのキャンプオフィスを通じた 都市部テレワーカーとの関係性構築 ～一般社団法人コトハバ～

ポイント

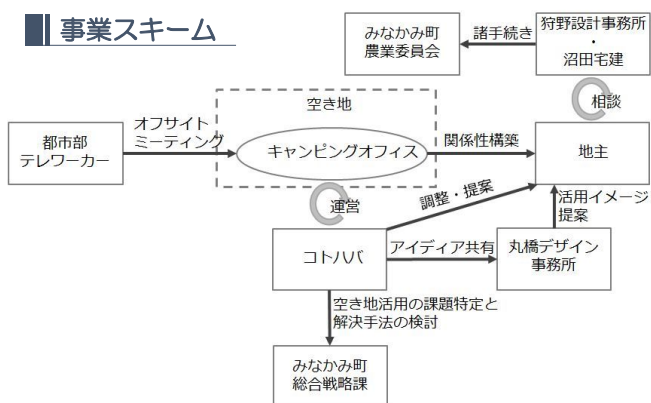
自然が感じられる空き地にテントを張り、経営合宿
企画会議、社員研修等を行うことができるスペースを提供

取組の背景

みなかみ町の象徴の一つである谷川岳を眺望できる空き地を活用してキャンプオフィスを期間限定で設営し、都市部テレワーカーと地域が関係性を構築するきっかけを醸成します。

みなかみ町は高齢化の進行等により、空き家・空き地の権利分散が進み、第三者が新たに空き家・空き地を取得することが難しくなっていますが、一方で、地主が空き地の活用イメージを見出せずに困っていたり、農地転用、土地の売買などに関わる手続きなどに関する相談ができなかったりといった理由で空き地が放置されている現状があります。

事業スキーム



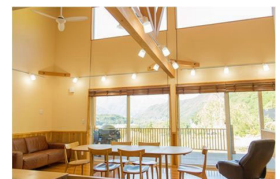
空き地におけるキャンプオフィスをきっかけとして、都市部テレワーカーが来訪し、地主との交流機会を作ります。地主には、空き地が活用されることで新しい活用イメージが生まれ、そのイメージをもとに専門家（地域の不動産業者、土地取引の専門家）からのアドバイスを受けることで、地主だけでは着想できないような活用イメージを生み出すとともに、都市部テレワーカーとの関係づくりを構築していきます。

経緯・実績等

経緯

平成30年度は、「空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査」の一環として、実験的に取組が実施されました。その中で、風通しの良い空き地だからこそ、土埃対策や防風対策が当面の課題として挙げられました。

今年度は、キャンプオフィスとして運営・サービス提供を開始することを目的に、上半期に屋内施設の整備を中心に実施しました。そして、屋内ワーキング施設での運営・サービスを開始しました。



実績・今後の課題

2022年度からは、ファミリー層にフォーカスし、WEBのリニューアル、グーグル広告、SEO対策等によって、右表のような結果を生み出しました。

利用内容	件数
企業合宿利用	8件
ファミリー利用	80件
イベント利用	2件
視察・内覧	5件

令和5年3月から令和6年2月時点

事業主体からのメッセージ

- ・都市部テレワーカーの皆さん、ファミリーのみなさん、一棟貸の環境で、リフレッシュしましょう。企業のチームビルディングの機会としてもおすすめです。



NOTE NIPPONIA

<https://team.nipponia.or.jp/>

- ・ハードとしての古民家の再整備だけでなく、地域住民や自治体とも協働し、古民家を活用するための事業をマネジメント。
- ・古民家アセットマネジメントを持続的に発展・展開し、事業化させるためのノウハウを蓄積・提供。

日本のココロ、古民家を価値のあるものとしてリノベーション
～古民家アセットマネジメント・NOTE「NIPPONIA」～

ポイント

地域資源を生かした「工夫と仕組み」による
民間事業を通じた空き地・空き家の活用と地方創生

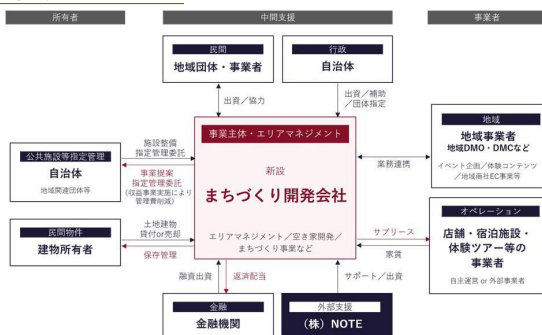
「NIPPONIA」とNOTE

■エリアマネジメントとNIPPONIA

NIPPONIAは、各地に残る古民家を、その歴史性を尊重しながら客室や飲食店、または店舗としてリノベーションを行い、その土地の文化や歴史を実感できる複合宿泊施設としてエリアマネジメントを行うまちづくり事業です。

この事業は、2009年に設立した一般社団法人ノオトが手掛けていた取組みを原点に、株式会社NOTEが事業としての仕組みを構築し、2015年に、丹波篠山市で特区事業認定を活用して実現した「篠山城下町ホテルNIPPONIA」で初めて形になりました。本事例は、建築基準法の緩和や旅館業法の特例、また観光活性化マザーファンドの出資を受けての実施など、数多くの“今後の地方創生のあり方”を見ることができる先導事例として評価されました。その後旅館業法が改正され（平成30年6月施行）、特例として認められていた内容は一般化されています。

■事業スキーム



【地域ごとに構築する事業体イメージ】

NIPPONIA事業では、地域に根差したまちづくり開発を行っていくために、地域のプレーヤーと共に事業主体となるまちづくり会社を新規組成し、持続的に開発を行うための仕組みを構築しています。

篠山城下町ホテル NIPPONIA <http://sasayamastay.jp/>

篠山城下町ホテル NIPPONIAは、篠山城下町全体をゆるやかにひとつのホテルと見立て、築100年超の古民家を含む8つの宿泊棟が町に分散する宿泊施設です。

古民家再生（ONAE棟）



- ・明治前期に建てられた地域の名士の住宅を宿泊施設として再生（篠山城下町西町の旧山陰街道沿い）

概要・経緯・実績等

■活用した制度等

- ・関西圏国家戦略特区の特区事業認定「歴史的建築物等に関する旅館業法の特例」。
- ・城下町や農村地域において、玄関帳場（フロント）設置義務などに係る規制緩和。

■実績等

・NOTEは2016年より100棟以上もの古民家再生・活用に関わる

（例）篠山城下町ホテルNIPPONIA（丹波篠山市）
NIPPONIA 秩父 門前町（秩父市）

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・持続可能な事業スキームを地域ごとに構築。
- ・民間からの資金調達で事業を実施、展開。



- ・震災後、利用されていなかった空き地を活用し、地域独自の課題である異文化交流の促進へ
- ・空き地を活用して、多文化共生ガーデンづくりを目指す団体の中間支援を実施

所有者や自治会にかわる第3者による空き地の管理・活用 ～多文化共生ガーデン～

推しポイント

地域に点在する空き地を活用し、地域独自の課題解決へとつなげる

多文化共生ガーデン

取組の背景

兵庫県神戸市長田区では、定住外国人が増加していることを受け、文化の違いによって生じる誤解や差別意識を和らげるために、交流を創出する等の対応が求められています。そこで、一級建築士事務所こと・デザインは地域住民と定住外国人の交流を図るための菜園（多文化共生ガーデン）づくりを目指す団体を支援する取り組みを行いました。

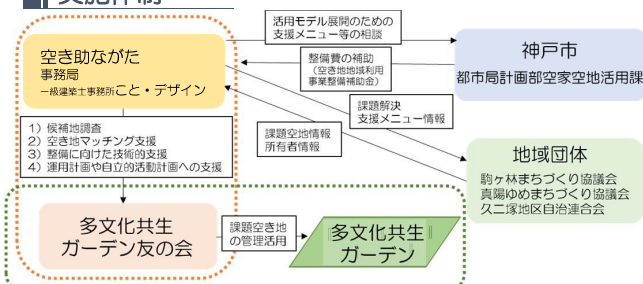
長田区内には阪神淡路大震災後、手つかずのまま管理不全となった空き地が点在していることから、これらの空き地を活用し、地域住民や定住外国人を巻き込んだ、多文化共生ガーデンづくりのワークショップを実施しました。

空き地を活用するにあたって、まず、まちづくり協議会やふれあい喫茶等で、課題空き地に関する情報収集を実施し、候補地となる空き地を調査しました。

また、候補地において、多文化共生ガーデンを整備するにあたり、空き地地域利用事業整備補助金を申請するため、土地権利の整理、登記の整理を支援しました。

さらに、空き地の活用団体に対して、補助事業申請の手続きや整備に向けた技術的な支援等を実施しました。

実施体制



実績等

整備ワークショップ



- 第1回【日時：2020年2月1日（土）】
参加者：31名
内 容：①ベトナム料理でランチ交流
②草取りしながら、お宝をさがす



- 第2回【日時：2020年2月16日（日）】
参加者：19名
内 容：瓦礫を使って空き地の地面を彩る穴のデザイン



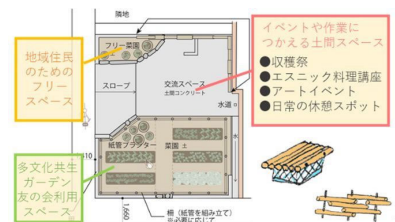
- 第3回【日時：2020年2月22日（土）】
参加者：16名
内 容：空き地に配置しているボルトにさせるように紙管に穴を開けていく



- 第4回【日時：2020年2月29日（土）】
参加者：17名
内 容：①紙管でイスづくり
②紙管をデザインする
③紙管と廃材を使って看板づくり

今後の展望

多文化共生ガーデン友の会だけでなく、地域住民も利用できるスペースをあわせて整備し、地域住民と定住外国人の交流を促進していきます。



事業主体からのメッセージ

- ・多文化共生ガーデンは地域課題を空き地の課題とセットで解決するモデルケースとして支援しました。これをきっかけに、多岐にわたる他の地域課題についても空き地とともに解決に導くことが取組のポイントです。



緑は楽しい。 カシワの カシニワ

荒れた林や草ぼうぼうの空き地を、仲間を募って里山や広場にかえて、好きなことして遊びたい。そんな夢がかなってみたいのが、カシニワです。自分もちょっとやってみよう、という方、ぜひお気軽にご連絡ください。土地貸してあげてもいいよという方と、使いたいという方の、マッチングもしています。きれいな庭に入れちゃう、個人のお庭のカシニワもあります。ウチの庭にみんな来てほしいよという持ち主のみなさん、ぜひ登録をお願いします。



- ・使われなくなった土地、いわゆる空き地に市民と行政が手を加え、住民が使える「地域の庭」とすることで、オープンスペースを活用したまちを作る。
- ・土地を貸したい人、土地を使いたい住民、活用の支援をしたい人の情報を集約し、需給をマッチングさせる。

使われていない土地を「地域の庭」に
～ カシニワのすすめ ～

ポイント

市民との協働によるコミュニティ・ガーデンの創出

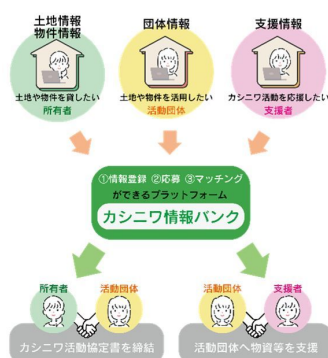
カシニワ制度

千葉県柏市のカシニワ制度は「カシニワ情報バンク」と「カシニワ公開」の2本の柱から構成されます。

カシニワ情報バンク

土地を貸したい土地所有者、使いたい市民団体等、活動を支援したい法人等に関する情報を集約するとともに、両者のニーズのマッチングを行うもので、公園に代わる新たな公共的空間の創出等を目的としています。

土地の範囲は、活動者との協定の範囲内で土地の整備や管理を委ねることができる点においてメリットがあります。



カシニワ公開



オープンガーデン



地域の庭



里山



個人の庭、樹林地や空き地を、オープンガーデンや誰でも利用できる地域の庭として、一般公開できるように市に登録するものです。

市内のカシニワを一緒に公開する「カシニワ・フェスタ」も毎年開催されており、地域の庭の見学や利用を通じ、市民等の人々が楽しみながら交流を深める機会を創出し、地域の魅力向上に寄与することを目的としています。

趣旨・実績

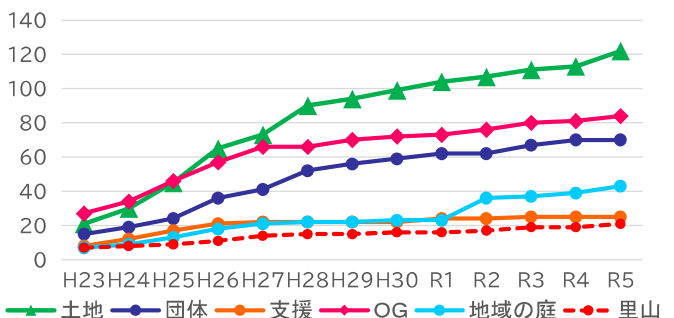
趣旨

人口減少や少子高齢化等、社会構造の変化に伴い発生する適切に管理されない樹林地や空き地などの未利用地を活用することにより「都市のスポンジ化」を抑制し、もって持続可能なまちづくりを推進するための制度です。

登録のメリットとして、土地所有者の方は未利用地の維持管理を市民団体等に任せることができ、市民団体等の方は多様な目的で活用が図れるとともに、本市の外郭団体である一般財団法人柏市みどりの基金から助成金の交付を受けられます。

実績（令和5年度2月末時点）

【カシニワ情報バンク】	【カシニワ公開】
・土地登録件数 122件	・オープンガーデン(OG) 84件
・団体登録件数 74件	・地域の庭 43件
・支援登録件数 25件	・里山 21件



事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

広場としての活用や交流イベント、野菜の収穫体験などお好きなグループで自由に活動できます。



一般財団法人 世田谷トラストまちづくり
SETAGAYA TRUST & COMMUNITY DESIGN



- ・「市民緑地」「小さな森」等の制度により、民有の緑地を所有者と連携し公開することで、みどりの保全や地域コミュニティの形成に寄与。
- ・「市民緑地」は、当該財団や自治体との連携により、税制優遇や維持管理上の手間・コストの軽減等の所有者メリットも存在。

民有の樹林地や庭を保全し、地域コミュニティの緑として活用
～（一財）世田谷トラストまちづくりによる緑の創出・保全～

推しポイント

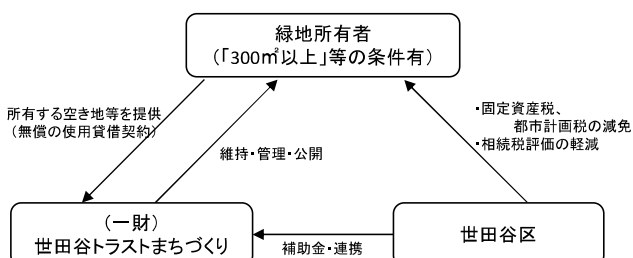
法律や財団独自の「しくみ」を活用した、
地域の緑としての民有地の保全と利活用

世田谷トラストまちづくりの主な事業

世田谷区内のみどりはその約6割以上が民有地によって占められており、これらの保全が一つの課題となっていました。その中で、世田谷区内でトラスト運動を進めてきた財団では、地価の高い区内の土地の買取を行うことは困難なことから、土地所有者との使用貸借契約により保全・公開する「市民緑地制度」、財団独自の「小さな森制度」、「3軒からはじまるガーデニング支援制度」など、みどり保全・みどりを通じたコミュニティ形成を進めています。

市民緑地 事業スキーム

	「市民緑地」制度
対象となる土地	・民有地の緑地 ・300平方メートル以上の広さを持つひとかたまりの民有地 ・公道に接していること（一部でも可）
契約等	5年以上（相続税の優遇措置は20年以上の契約が条件）
土地所有者のメリット	・固定資産税、都市計画税の10割減免 ・相続課税対象となる市民緑地契約をした土地の評価を2割軽減（契約期間20年以上等要件有り） ・維持管理の手間と費用の軽減（年間の必要な緑地の維持管理を財団が支援）



経緯・実績・特徴等

「市民緑地制度」以外の取組等

■「小さな森」制度

- ・50平方メートル以上でひとかたまりの民有緑地を「小さな森」として登録。
- ・年数回のオープンガーデン時には小さな森ボランティアの手伝いもあります。
- ・必要に応じて庭づくりのアドバイスを受けられるメリット（税減免、維持管理の費用軽減などは無し）。

■3軒からはじまるガーデニング支援制度

近隣の3軒以上の人たちが、誰もが景観を共有できる道路沿いの民有地の場所を、みどり豊かな環境にやさしい街並みにするための協定を結び、その活動をすすめることに対し、支援するとともに、地域コミュニティの創出も図ることを目的にした制度です。



出典）一般財団法人世田谷トラストまちづくりHP

実績等（令和6年3月末見込み）

- 16件（「市民緑地」制度）
- 18件（「小さな森」制度）
- 36グループ（「3軒からはじまるガーデニング支援制度」）

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・住宅都市の一角を「公開」するため、近隣等に対する所有者が抱える不安を財団がサポートしています。
- ・民有地であるため、相続発生時にはやむを得ず消失することもあり得るとして取組んでいます。



今宿 コミュニティガーデン

今宿コミュニティガーデン友の会

組織形態：任意組織

<http://imacom.org/>



Imajuku Community Garden's colorful team

- ・市有地の利活用について住民が自ら提案し、ワークショップを重ねながらコミュニティガーデンの使い方やゾーニングを決定。
- ・芝生管理や花壇づくり、農作物栽培に取り組むとともに、サマーフェスタや収穫祭等、様々なイベントの企画・運営も行い、地域コミュニティの形成や広がり貢献。

遊休地を農園として活用し、3世代交流によるまちづくり
～今宿コミュニティガーデン～

推しポイント

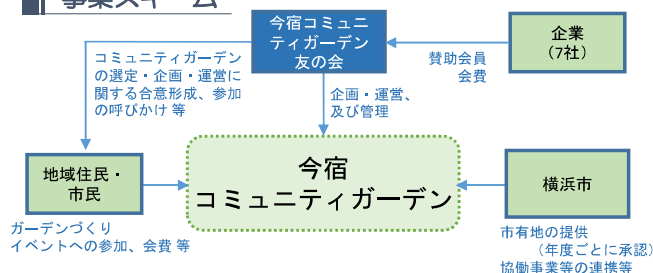
コミュニティガーデンの選定・企画・運営を
住民自ら責任をもって取り組んでいる

今宿コミュニティガーデン友の会

2004年に旭区の呼びかけで横浜市所有の未利用地利用を地域で検討することとなり、住民からのコミュニティガーデンとしての利用提案が承認されました。2005年より、検討メンバーによる準備が始まり、一般公募で管理運営委員会が設置され、役員・規約などを決定し、5月に「今宿コミュニティガーデン友の会」が発足しました。

その後、草取り・石や根の除去・造成作業などに取り組み、ワークショップを積み重ねてコミュニティガーデンの使い方やゾーニングを決定しました。住民主体で農作物の栽培に取り組むとともに、サマーフェスタや収穫祭など、様々なイベントの企画・運営も行い、地域内外から多くの個人・団体が参加する活動へと発展しています。

事業スキーム



コミュニティガーデンの事業スキームでは、横浜市が所有する未利用地を使用し、今宿コミュニティガーデン友の会が中心となり、住民自ら整備・企画・運営に取り組んでいます。横浜市は、住民の自主性を重視し、協働事業や助成事業等の活用提案など、活動の側面支援を行っており、公民の良好な関係が構築されています。

コミュニティガーデンの概要

約600㎡のコミュニティガーデンの基本設計は、地域の議論の結果、斜面地となった地形を考慮し、芝生のイベントゾーン、ハーブゾーン、フラワーゾーン、学習体験ゾーン、果樹ゾーン、堆肥マスに棚田のように分割されています。



実績等

- ・第38回横浜市社会福祉大会にて、地域福祉の向上と発展に寄与したことに対して感謝状が授与されました。
- ・神奈川県立よこはま看護専門学校の老年看護学の実習を2007年12月より毎年学生10人を受け入れ実施、コロナ対応で一時中断しましたが、2022年より再開、16回目になります。
- ・イギリスの総合誌「MONOCLE」の2020年7・8月合併号の世界コミュニティガーデン特集で紹介されました。
- ・2021年度の収支内訳は以下の通りです。会費を主な財源とし、助成金等に頼らない自立的な運営が行われています。

収入	金額	支出	金額
個人会員(24名)会費	24,000円	事務費	17,197円
賛助会員(企業)会費	60,000円	材料費	28,269円
事業収入	5,000円	事業費	43,534円
合計	89,000円	合計	89,000円

事業主体からのメッセージ

高齢化により、会員だけでなく代表・副代表も継続不可となり、2023年秋に存続が危ぶまれましたが、賛助会員のご紹介により、引き継いで下さる若いご夫妻が見つかり、2024年春から新生「いまコミ」として第2期をスタートします。



みんなのうえん

一般社団法人グッドラック

組織形態：一般社団法人

<https://minnanouen.jp>



- ・民間が所有する空き地・空き家を活用し、近隣住民をはじめ、アーティストやデザイナー、農業や食の専門家等を巻き込みながら、地域が主体となった農園づくりを展開。
- ・「農」や「食」をテーマにした勉強会やワークショップ等の学びの機会、BBQなどの交流、自分たちで企画を作るチャレンジの機会をつくり、参加者の主体性やチャレンジ機運醸成へ。

遊休地を農園として活用し、地域の新たなコミュニティ再生へ
～北加賀屋みんなのうえん～

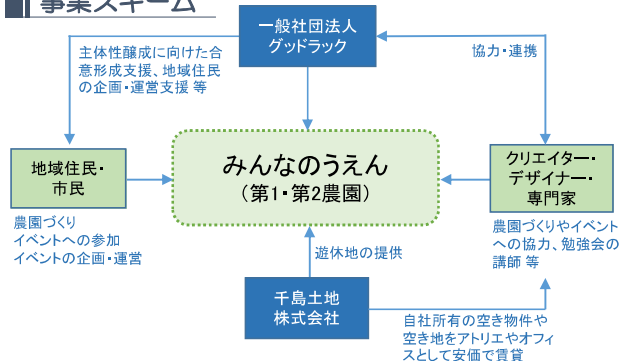
ポイント

参加者の主体性を段階的に引き出しながら、農園づくりや様々なイベント、小さなプロジェクト等を展開し、新たなコミュニティを構築

一般社団法人グッドラック

一般社団法人グッドラックは、産業構造の変化によって地元産業の衰退が進み、空き地や空き工場が目立ち、人口も減少しつつある北加賀屋エリアにおいて、地域住民やクリエイター・専門家（料理人、農家等）と一緒に空き地・空き家を活用した農園を整備、野菜づくりやものづくりに取り組んでいます。また、地域住民の主体性を大切にしながら、勉強会やお祭り、主婦や子どもを対象にした料理教室等の体験プログラムやイベントの企画・運営も行い、新たなコミュニティを形成に寄与しています。

事業スキーム



地元の不動産会社（千島土地）は、所有する空き地や空き工場をクリエイター等にアトリエや事務所として安価で賃貸し、アートの集積による地域活性化を目指す「北加賀屋クリエイティブビレッジ構想」を推進しており、当該法人も空き地を借りて事業を行っています。クリエイター・デザイナー・専門家と協力・連携を図りながら、地域住民の主体的な農園づくりやイベントの企画・運営等をサポートしています。

農園の概要

【第1農園】



平成24年の夏に開園した150㎡の農園。建築家とともに整備した農具倉庫も併設されています。

【第2農園】



遊休地を開墾して整備した500㎡の広い農園（平成25年開園）。自由に使えるキッチンとサロンも併設されています。

実績等

- ・収入では、農園への参加費が最も多く、全体の4割近くを占め、その他にケータリングや体験プログラムの割合が高くなっています。
- ・支出については、ケータリング外注費、家賃・地代、イベント費の順で高い割合となっています。
- ・現在では、北加賀屋のモデルを寝屋川、神戸、門真、大阪市住吉区でも展開する等、事業が拡大しています。

年度	総収入	総支出
平成27年度	5,754,173	1,902,051

事業主体からのメッセージ

- ・サービスを一方的に提供するのではなく、参加者自ら「やりたいこと」や「自分の夢」を叶え、【自己実現】できる場をみんなでつくることが、これからの社会に求められる価値になります。



19 【住宅地・郊外地】【緑地・菜園等】【民間】／関東～九州エリア



体験農園マイファーム <http://myfarm.co.jp/>

- ・オーナーの希望・協力の下、遊休地、耕作放棄地を「農園利用方式」に則った農業体験農園や「特定農地貸付法」による貸し農園として有効利用。
- ・農園は指導サービス付、手ぶらで有機無農薬栽培を12～15㎡から楽しめる。
- ・「農業や野菜が好きになる」マイファームの体験農園などとして貸し出し。

耕作放棄地をメインフィールドに野菜作り、農業体験を後押し
～体験農園マイファーム～

ポイント

耕作放棄地を農地としてシェアする民主導の取組

マイファーム

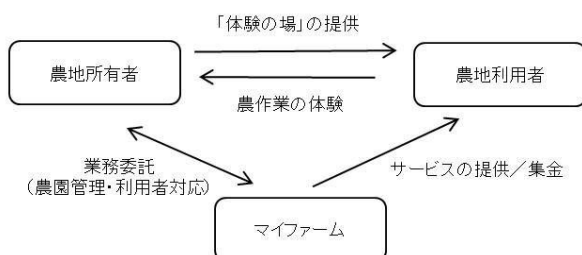
株式会社マイファームは、2007年に設立された、都市農地の有効活用等を行う企業です。

オーナー登録サイトでの募集等を通じ確保した遊休地、耕作放棄地等を「農園利用方式」に則った農業体験農園や、「特定農地貸付法」による貸し農園として有効利用する取組を行っています。



事業スキーム

株式会社マイファームと農地所有者、利用者が賃貸契約等を結ぶのではなく、集客や農園管理、利用料金の集金など、農地所有者と利用者との間の各種業務を代行するというスキームをとっています。



概要・特徴・実績等

利用者メリット

- ・農具や肥料等が準備されており、手ぶらでの来園・利用が可能。
- ・スタッフによる個別アドバイスにより、初心者でも取組み可能。
- ・一般的な市民農園とは異なり、同じ区画の継続利用が可能で「土づくり」からの取組が楽しめます。
- ・東京23区内など、利用可能な農園が広域に分布。

既存制度との関係

- ・農地の所有者が自ら農園を開設し、そこで利用者に農作業を体験させるという枠組み。
- ・農地の賃貸を伴わず、制度上の手続きが不要で、相続税の納税猶予等の適用も可能。
- ・利用者の募集や道具の準備、利用料金の集金等、実際の運営管理は株式会社マイファームが受託実施。

利用実績

「体験農園マイファーム」
【分布】関東～九州エリアで120ヶ所以上で展開
【利用者数】4,000人（のべ10,000人以上）
【面積】総利用面積100ha超

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・体験農園のニーズがある場所と耕作放棄地がある場所が必ずしも一致するわけではなく、両者のマッチングが難しい。
- ・体験農園だけではなく、農業大学校事業、流通事業等の付加サービスと連携させることで総合的な「農」におけるコンサルティングを実現している。



match guest house

組織形態：特定非営利活動法人
<https://npo-nr.org/>

- ・空き家問題に取り組む地元のNPOが、地域の空き家・空き地を活用した関係人口創出に奮闘。
- ・移住希望者にマッチする住宅を提供できない現状から、空き地にコンパクト規格住宅モデルハウス兼ゲストハウスを整備・運営。地域の人たちと一緒に空き地・空き家の流動化を目指す。

持続できる移住促進の拠点づくり

～match guest house（まっちゲストハウス）～

ポイント

しま暮らし体験ハウス運営や規格住宅提案で関係人口創出に取り組む

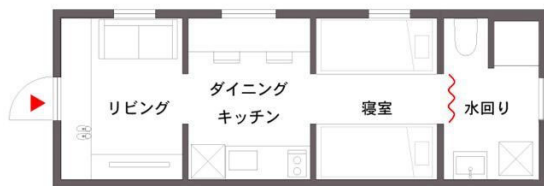
NPO法人あまみ空き家ラボ

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

match guest house

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

《match guest houseの平面図》



- 所在地：鹿児島県大島郡龍郷町龍郷字港271
- 施設：2つの宿泊棟（素泊まり1棟貸し）
- 宿泊料金：1泊：6,000円～（利用は3泊以上から）
 ウィークリー：34,000円～
 マンスリー：129,500円～
- ※消費税込み、別途会費が必要
- 整備費：お問い合わせください。



空き地の概要

概要

かつて多くの人が暮らしていた時代、住民がお金を出し合って土地を購入、龍郷町へ寄付し、町営の保育所が建設されました。しかし、過疎が進み、子どもが減り続け、保育所が取り壊されることになり、その後、長年空き地となっていました。



経緯

NPO法人がこの空き地を町から借り受け、コンパクトな規格住宅を整備し、モデルハウス兼ゲストハウスとして、2020年1月にグランドオープン。奄美大島に移住を考える人と地域をつなぐ拠点としてよみがえらせました。お掃除や外構の管理など集落の方の協力を得ながら一緒に運営しています。

実績

44組が利用（2021年6月1日～2022年5月31日）。リピーター11組、平均12泊、お試し移住や療養、ワーケーション利用が増加。

事業主体からのメッセージ

NPOでは、夢と理想だけで移住する方に、もっとじっくり島のこと住まい事情を知ってから移住を決断していただくため「しま暮らし体験ハウス」や「シェアハウス」の運営を行うほか、移住を決断した方に、空き家を安心安全に提供するサブリース事業を展開。現在、30軒を突破しました。



21

【住宅地・郊外地】【緑地・菜園等】【民間】／東京都墨田区

NPO法人寺島・玉ノ井まちづくり協議会

<https://teratama.tokyo/project/tamonji-farm/>



- ・臨時駐車場として利用されていた寺院の土地に、地域住民が利用できる広場やコミュニティガーデンを開設。
- ・地域の伝統野菜「寺島なす」の栽培や、収穫イベント等を実施。

クラウドファンディング型ふるさと納税を活用した まちなか農園プロジェクト ～たまんじ交流農園～

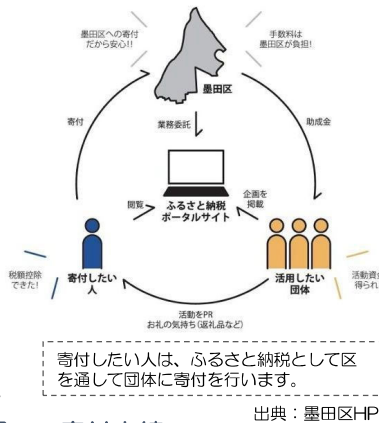
推しポイント

地域住民が一から菜園として整備・活用し、
墨田区初の「市民緑地」としても認定

すみだの夢応援助成事業(クラウドファンディング)

制度の概要

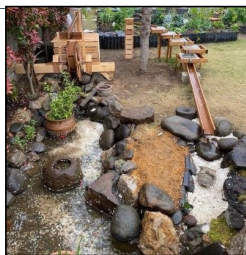
助成対象に採択された団体は、墨田区が提供するふるさと納税制度を活用したクラウドファンディングにチャレンジし、集まった寄付金を助成金として受けることができる制度です。団体の工夫により助成額が変動するところに特徴があります。



たまんじ交流農園への寄付実績

たまんじ交流農園を運営する「NPO法人寺島・玉ノ井まちづくり協議会」は、平成29年度～令和4年度までの5カ年(令和2年度除く)で約700万円の寄付を受領しています。

寄付金は、たまんじ交流農園の整備のために使用されています。



年度	寄付額	事業内容
H29	1,238,500円	農園の土地の整備や水道管工事、菜園区画の整備等
H30	1,500,000円	菜園区画の増設、イベント広場の芝生の整備等
R1	1,693,500円	交流広場の整地や舗装、ピオトープの整備等
R3	1,118,750円	車椅子の方が農作業できる「可動式プランター」の整備等
R4	1,806,000円	虫が生息できる環境(ピオトープの水循環)の整備等

経緯・実績等

経緯

- 近隣の商店街や町会、地域住民の有志等で、関東大震災以降の宅地化によって消滅していた江戸東京野菜「寺島なす」を復活させる取組を開始。
- 通りのプランターでの栽培からはじめたが、地域内の寺院が所有している駐車場跡地を借りることができるようになり、農園整備に着手。
- 1区画あたり23㎡で12区画の菜園を整備し、花壇、ウッドデッキ広場、ぶどう棚、芝生、門等を設置。



実績等

- 令和4年にNPO法人が「みどり法人」に指定され、本農園が墨田区初の「市民緑地」として認定。
- 農園会員として26名、1区画5,000円(半分サイズで2,500円)の利用料を徴収。農園は、地元住民のボランティアによって運営。
- 野菜栽培や、寺島なす・じゃが芋・落花生などの収穫祭、手作り窯で焼いたピザパーティ、団欒など、食育・環境・防災・福祉などの実践の場として提供。

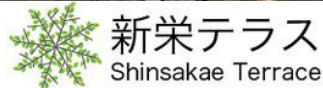
事業主体からのメッセージ

「皆でどんな農園にしようか考え、手作りで3年掛けて創り出し、完成後も更に進化させることを楽しんでいます。地域の人々がふれあい、繋がる場や機会を提供し、持続的なまちと人との交流を目指しています！」

テラス前の駐車場の様子



新栄テラス（2015年実施時）



〈お問い合わせ先〉 まちづくり福井
http://www.ftmo.co.jp

- ・ 中心市街地商店街の駐車場を人工芝や植栽が設置された暫定的な屋外広場として利用。
- ・ 広場は様々なイベントや出店、日常的な憩いの場として利用され、商店街をはじめとするまちなかの賑わい創出との相乗効果を発揮。

推しポイント

中心市街地駐車場をまちなか広場に ～憩いと賑わいの新栄テラス～

公有地との使用権交換と、地元店主、大学、市、まちづくり会社との連携による暫定的な駐車場活用広場によって、まちなかの回遊性向上と賑わいを創出

新栄テラス

福井市の「新栄テラス」は、まちなかにある駐車場を公有地との使用権交換により暫定的に活用した屋外広場です。

■活動趣旨

近年、福井市中心市街地では駐車場が急速に増加する中、このプロジェクトでは、中心市街地の新栄商店街にある駐車場を暫定的に屋外広場化し、まちなかの賑わい創出や回遊性向上を意図して、地元店主等によって運営されています。

テラスでは、イベントや出店利用だけでなく、まちなかで日常的に利用できる緑豊かな憩いの広場を目指しています。

■実施期間

- 第1期：2014年夏と秋の12日間ずつ
- 第2期：2015年秋の1ヶ月間
- 第3期：2016年4月以降は常設で継続。

■事業スキーム

- ①市が新栄テラス近くに位置する市有地をまちなかのコイン駐車場の移転先として用意・提供。
- ②駐車場事業者と市が相互の土地の使用権を交換する形をとり、暫定的に3年間の広場運営を可能としました。
- ③「新栄テラス運営委員会」が新栄テラスの日常的な管理をすることを条件に、市から広場を無償で借りて運営。
- ④駐車場にはウッドデッキや緑化によって屋外広場化した「新栄テラス」を設置。
- ⑤イベントや出店希望者からは場所代を徴収し、テラスの運営費に充てられます。



概要・経緯・実績等

概要（空間配置）



経緯・事業主体等

2014年（夏と秋の2週間ずつ）：福井大学と福井市が社会実験。
2015年（秋の1ヶ月間）：福井大学・福井市・地元店主有志による実施。
2016年4月～2019年3月：新栄商店街の店主等が主体となり運営。
2019年4月～：地元店主に限らない新組織を立ち上げ運営開始。
2024年4月～：まちづくり福井（株）が新栄テラスの運営を行う予定。

利用実績

2015年度の事業の結果、来場者は前年度に比べ約4倍の5,437人となり、来場者、出店者、地元店主ともに好評を得ました。また新栄テラスとの因果関係は言えないものの、新栄地区内の空き店舗数は、事業実施前の30件（2014年調査時点）から、現在は10件（2022年調査時点）となっており、実施後、大幅に減少。

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・ 公有地と駐車場との使用権交換により暫定的に事業を実施。
- ・ 地元の一部からは駐車場がなくなることへの反発がありましたが、暫定利用だからこそ周辺店舗の理解や協力を得ることができ、事業期間を少しずつ延ばしながら運営手法を模索。
- ・ 2023年度までは、地元店主等が主体となり、地元の大学研究室と自治体と連携しながら運営を行ってきました。一方、地元店主の本業が忙しくなってきたことや、1年更新による不安定さの改善に向けて、今後は、まちづくり福井（株）が運営主体となりますが、地元店主や地元の大学研究室も継続して連携していきたいと考えています。



主体：あそべるとよた推進協議会 事務局：都市再生推進法人（一社）TCCM
<http://asoberutoyota.com/>

- ・ペDESTリアンデッキ広場等の駅周辺にある官民の空間（広場・公開空地・道路など）を、人の活動やくつろぎの場として開放し、一体的に活用。
- ・ペDESTリアンデッキ広場では、公募・採択された広場運営事業者が、飲食営業を中心に、来街者がくつろげる空間づくりと維持管理、イベント使用者の調整などを担う。

官民連携により、駅周辺の空間をまちなかの広場に
 ～豊田市「あそべるとよたプロジェクト」～

推しポイント

歩行者専用道路の一部を広場化し、
 管理者の異なる官民の空間を一体的に活用

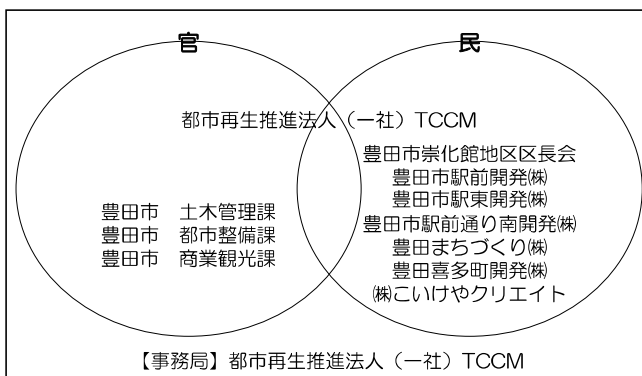
あそべるとよたプロジェクト（愛知県豊田市）

愛知県豊田市では、都心の空間活用と再整備のため「都心環境計画」を策定し、名鉄豊田市駅周辺を市民等の活動の場として位置付け、まちなか広場等の整備検討を進めています。

まちなか広場の活用や仕組みづくりのため、2015年から、官と民の広場管理者が「あそべるとよた推進協議会」を組織し「あそべるとよたプロジェクト」を推進しています。一過性のイベントだけではなく、日常的ににぎわいのある風景づくりを目指した実証実験を展開しています。

体制

【プロジェクト主体：あそべるとよた推進協議会】
 「あそべるとよた推進協議会」は官と民の広場管理者などが構成員となり、まちなかの広場の活用やその仕組みづくりを推進する組織です。



ペDESTリアンデッキ広場運営事

ペDESTリアンデッキ広場を、広場と親和性の高い飲食事業の収益により民間事業者が管理者となり運営しています。

※平成27年度からは公募で〇七商店が、平成30年度からは都市再生推進法人（一社）TCCMが運営。

■管理者

2016年9月～ 〇七商店

2018年4月～（一社）TCCM



実績等

【成果】

- ・ペDESTリアンデッキ広場で飲食事業の事業性（収益性）が確認できました。
- ・広場の清掃、安全・安心な空間づくり、無料で座れる空間の提供など公的な資金に頼らず、民間資金を元手に、市民の憩い空間を提供できました。
- ・広場運営の課題が確認できました。

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・周辺事業者の理解（事業の公益性の伝え方）
- ・一般の広場使用者の質の向上（利用者間の横の繋がりをつくる）



24

【まちなか】【オープンスペース・駐車場】【民間】／全国

空き地を活用した シェアリング エコノミー関連



akippa株式会社
組織形態：株式会社
<https://akippa.co.jp/>



軒先株式会社
組織形態：株式会社
<https://www.nokisaki.com/>

- ・普段使わない自宅の駐車スペースや店舗の駐車スペース、低未利用の空き地等の利活用を考えているオーナーと駐車スペースや出店等を考えるユーザーをつなぐサービスを提供している。
- ・低未利用地の活用促進とともに、新たな経済循環やまちなかの賑わい創出等が期待される。

まちなかに眠る遊休資産を活用した新たなビジネスの創出 ～シェアリングエコノミー関連～

推しポイント

低未利用地の利活用促進につながる新たな仕組み

シェアリングエコノミーとは？

シェアリングエコノミーとは、インターネット上のプラットフォームを介して個人間でシェア（賃借や売買や提供）をしていく新しい経済の動きです。シェアリングエコノミーは、おもに、場所・乗り物・モノ・人・スキル・お金の6つに分類されます。

空き地を活用した事例

akippa株式会社

未契約の月極駐車場、個人宅やオフィス、商業施設の駐車場など、全国の様々な駐車場や空きスペースをシェアして、駐車場として提供するサービスを行っています。利用登録者は累計360万人を超え、予約可能な駐車場は常時35,000件以上。（令和6年2月時点）

日常的な駐車場需要への対応に加え、花火大会やスポーツの試合日に駐車場を予約制にすることで、一時的な駐車場不足の解消、交通渋滞の緩和を実現しています。



事業主体からのメッセージ

- ・駐車場不足や渋滞など地域の困りごとと解決に向け、自治体やスポーツチームと連携して全国でシェアを拡大しています。今後も様々な取り組みを通じ“なくてはならぬ”サービスをつくり、世の中の困りごとを解決していきます。

軒先株式会社

駐車場のシェアリングだけでなく、店舗の軒先、既存店舗の空き時間等を活用した出店を支援するサービスを提供しています。お出かけ前の駐車場予約は軒先パーキング、プロモーションや物販には軒先ビジネス、短期間の飲食店経営なら軒先レストランといった複合的なスペースシェア事業をおこなっています。

駐車場シェア 軒先パーキング



車を停めることができればどんな場所も収益化できる駐車場シェア。予約制のため利用者にメリット大！

スペースシェア 軒先ビジネス



催事やプロモーション用のスペースシェア。キッチンカーや野菜マルシェ、空き店舗の活用に有効です！

シェアレストラン Magari(まがり)



飲食店の空き時間をシェアする飲食店シェア。夜間営業店の昼時間の活用やこれから開業する支援などに！

全国の自治体や観光協会と連携して、花火大会や花見等のイベント時に発生する駐車場不足や道路混雑の解消に向けて、駐車場のシェアリングサービスを提供した取組は、総務省の「ICT地域活性化大賞2017」の「奨励賞」を受賞しました。

事業主体からのメッセージ

- ・国内スペースシェアのパイオニアとして、設立時より一貫して遊休スペースの活用事業に取り組んでまいりました。今後もシェアリングを通じて街づくり形成にチャレンジしていきます。



25

【住宅地・郊外地】【オープンスペース・駐車場】【民間】／東京都荒川区

想像建築
町屋 inc. inc.

「想像建築」プロジェクト

組織形態：任意組織

<https://souzou-kenchiku.com/>



- ・祖母から引き継いだ空き地にて、様々なイベントを実験的に開催。町の魅力やニーズを丁寧に拾い上げ、地域の集い場になるような賃貸住宅づくりをめざしている。
- ・町の魅力を伝えるイベント開催を通して、建設予定の賃貸住宅の住人募集だけでなく、荒川区町屋のファンづくりを進めている。

いろんな人たちが集う、地元で愛される拠点づくり
～想像建築プロジェクト～

推しポイント

民有空き地を、賃貸住宅建設まで暫定利用。
様々な試みで地域ニーズを把握しながら人が集う場にもなっている。

想像建築プロジェクト

想像建築を主宰する戸田氏は、生まれ育った荒川区に「住む人が町や家に愛着を持って暮らせる賃貸住宅」を建てたいと考え、プロジェクトを開始しました。

祖母から受け継いだ小さな空き地で、町の魅力が感じられる様々なイベントを開催していくことで、地域にどんな人が暮らしているのか、どんなことを求めているのかを調べながら、地域に愛される集いの場となる賃貸住宅づくりをめざしています。

2021年に完成予定であり、住人以外も利用できる交流の場（屋上菜園や飲食店）を設置予定です。

様々な試み

プレオープンでは、トークイベントが開催され、地元のカフェが来店し、多くの方が来場しました。

そこから地域に広げて、町屋の魅力を体感する街歩きイベントも開催しました。

その他、「地域に関わる暮らしの始め方」を話し合うトークイベントや、空き地でコーヒーを飲みながら、どんな住まいが魅力的かを話し合う「空き地でフリーコーヒー」を開催。

年末には、地域の色々なお店が出店した「空き地マルシェ」も開催し、好評を博しました。



空き地の概要

概要

これまで祖母が借地に出してききましたが、住人が退去。更地となったところ、戸田氏が引き継ぎました。

売却も考えましたが、自分が生まれ育った地域のために活用することに決めました。



経緯

まずは自分たちで空き地を綺麗にして、人工芝を張り、テーブルやイスをつくることから始めました。

地元の行政職員、建築家、大学生など、様々な人たちが広場づくりに参加し、プレオープンしました（2019年4月28日）。

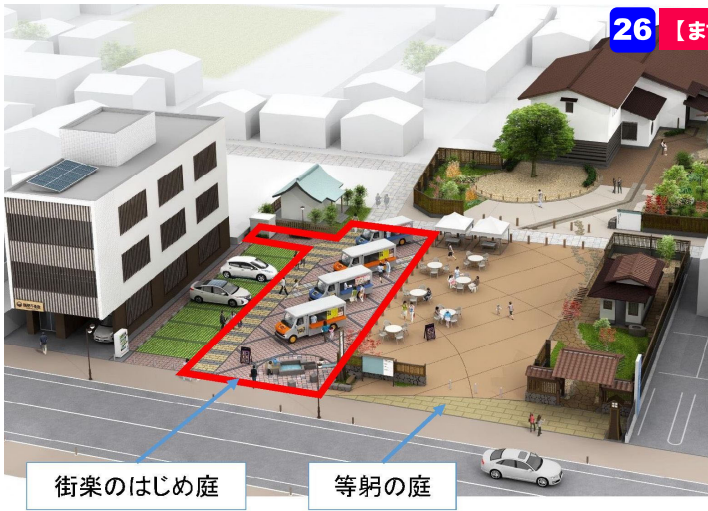


実績

空き地を居心地の良い広場にし、ワークショップやマルシェの開催を通して、多様な人々が集まる場所にしました。荒川区民と荒川区への転入検討者が入り混ざったコミュニティが形成されています。

事業主体からのメッセージ

- ・2021年に賃貸マンション「ロジハイツ」が竣工しました。空き地での活動を通してご縁があった方々が、屋上シェア菜園と賃貸部分をご利用しています。ご利用者様が地域のひととゆるやかに繋がれる「関わりしろ」のある住まいを目指して運営しています。



街楽のはじめ庭

等躬の庭

出典：第15回東北コンパクトシティ推進研究会
ウォーカブルなまちづくり
～須賀川南部地区～（福島県須賀川市）

株式会社テダソチマ

<https://tedasochima.com/project/p0099/>



- テ 手を取り合って
- ダ 大好きな須賀川に
- ソ そろった笑顔と知恵が
- チ 地域の未来の
- マ 幕を開ける

- 市の都市再生整備計画に、都市再生推進法人からの提案で民間空地を活用した広場の整備事業を位置づけ。
- 整備後は、民間空地と市の文化伝承施設並びに広場を一体的に利用できるように、管理協定を締結して官民連携で広場空間を創出。

文化伝承施設に隣接する民間空地を広場として整備し、管理 ～「等躬の庭」プロジェクト～

推しポイント

民からの提案で、公有地と民有地（低未利用地）の一体的利用を実現

まちなかウォーカブル推進事業

被災した「芭蕉記念館」の再整備

市の中心市街地がある須賀川南部地区は、奥州街道屈指の宿場町として発達し、かつて松尾芭蕉が8日間逗留した相楽等躬宅があったことから、「風流」をテーマにした景観に配慮した空間形成が図られてきました。しかし、平成23年の東日本大震災の際に当該地区の重要な活動拠点であった「芭蕉記念館」が被災したため、観光客が減少する等、まちのにぎわいの喪失が危惧されました。

そこで、須賀川市は都市再生整備計画（平成30年度～令和2年度）で被災した「芭蕉記念館」の機能を含む地域交流・観光交流センター「風流のはじめ館」を新たに整備し、文化の継承を通じた人々の交流の促進を図りました。

一体型滞在快適性向上事業

株式会社テダソチマは、市が整備する「風流のはじめ館」並びに「等躬の庭」に隣接する民間空地を広場として整備することを市に対して提案し、市はこれを受けて当該事業を都市再生整備計画の「一体型滞在快適性向上事業」に位置付けました。また、市は当該地区内にウォーカブル区域を設定し、当該事業を含む来訪者が自由に交流・滞在できるための事業を「まちなかウォーカブル推進事業」として位置づけています。



概要・実績等

株式会社テダソチマ

テダソチマは、須賀川市の中心部において、令和元年12月に都市再生推進法人指定を受けるとともに、令和3年1月から市と空き家バンク運営協定を締結しており、中心市街地の空き家・空き地等の不動産の課題解決に取り組んでいます。

当該事業でテダソチマが整備した「街楽のはじめ庭」と、市が整備した「等躬の庭」を開かれた広場とするため、広場の使用許可権を含めた管理協定をテダソチマと市が締結し、官民連携で広場づくりを進めています。

実績等

令和2年10月には、地域・観光交流センター「風流のはじめ館」が開館。歩行者交通量も572人（令和元年）から984人（令和2年）に増加し、地域の活性化につながっています。その他、交流空間を整備したことにより、地域のコミュニティ活動が充実したと評価されています。

<風流のはじめ館 入館者数>

令和2年度 (R2.10～R3.3)	令和3年度	令和4年度	令和5年度 (R5.4～R6.1)
4,923人	21,643人	17,247人	11,899人

事業主体からのメッセージ

地域として所有者不明土地の発生を抑制することが必要です。そのための予防策として、中心市街地のまちづくりの推進を働きかけていきたいと考えております。

「市民雪寄せ場」を募集しています！



あなたの所有する空き地が、地域住民の除雪対策につながります



～住宅密集地に空き地を所有しているかたへ～

青森市では、地域社会・地域住民の雪対策への連携・協力を支援するための事業として、住宅密集地域に空き地を所有されているかたが、冬期間、地域住民の雪寄せ場として土地を無償で町（内）会へ貸付した場合、その土地の翌年度の固定資産税を一部減免する「市民雪寄せ場事業」を行っています。

手続については、土地のある町（内）会と土地使用貸借契約書を取り交わしの上、契約書の写し、空き地の位置図及び市民雪寄せ場の排雪に関する同意書を、青森地区のかたは道路維持課へ、浪岡地区のかたは浪岡事務所都市整備課へ提出してください。

なお、この手続については毎年度必要となります。事業の概要及び手続に必要な書類についてはページ下の添付ファイルをご覧ください。

詳しくは、道路維持課（電話：017-752-8584）、浪岡事務所都市整備課（電話：0172-62-1168）へお問合せください。



雪寄せ場としての活用状況

青森市HP

<https://www.city.aomori.aomori.jp/kurashi-guide/kitaguni-snow/johaisetu/index.html>

- ・民間の所有する空き地を「市民雪寄せ場事業」の対象として町会に土地を無償で貸し付けし、地域の雪寄せ場として活用。
- ・当該土地は、土地の固定資産税を3分の1を限度に減免する制度で所有者にとってもメリット。

空き地を地域の雪寄せ場に ～青森市「市民雪寄せ場事業」～

ポイント

雪国ならではの生活密着型の空き地利用

空き地や遊休市有地等を活用した雪寄せ場

■「市民雪寄せ場」の募集

青森市では、住宅密集地に空地を所有している所有者に対し、冬期に地域の雪寄せ場として無償で町（内）会に貸付けた場合、翌年度の固定資産税の一部を減免する「市民雪寄せ場事業」を行っています。

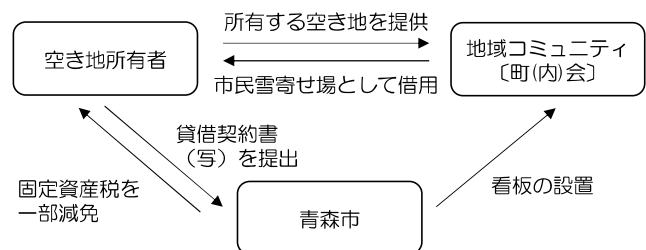
- ① 雪寄せ場は、地域住民がスノーダンプ等の人力で雪を置くために利用。
- ② 雪寄せ場は、町（内）会が適正に管理し、期間終了後は原状に回復。
- ③ 雪寄せ場には市が看板を設置。
- ④ 貸付期間は原則として、12月1日から翌年3月31日までの期間。
- ⑤ 貸付をした土地の、翌年度固定資産税の3分の1を限度に減免。

■遊休市有地等を活用した地域住民の雪寄せ場

施設跡地や高架下なども地域住民の雪寄せ場として活用。



事業スキーム（市民雪寄せ場）



概要・実績等

■制度

■市民雪寄せ場事業：

貸付をした土地の翌年度固定資産税の1/3を限度に減免

■実績等

338箇所（令和5年度※ 市民の雪寄せ場）

※令和5年1月31日時点見込み値

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

【事業主側】

- ・町（内）会によっては、市民雪寄せ場の管理体制が整わないなどの理由で地域内に空き地があっても本事業を利用しない場合がある。

【地域住民（利用者）側】

- ・空き地の所有者変更や建築物が建った場合、利用できなくなり雪寄せ場に困る。また、利用マナーについて問題があるケースが見られる。

(整備前)



(整備後)



事業実施例（三崎地区）

出典：空き家スタディーズHP

<http://www.akiya.house/regulations/434/>

出典：越前町（2017）越前町都市計画マスタープラン計画書

http://www.town.echizen.fukui.jp/chousei/11/06/p005093_d/fil/masterplan1.pdf

- ・個人ではなく、自治会長を中心に地域コミュニティが一体となって、老朽危険空き家の取壊しに対し補助。（H27～寄附により町で解体・整備）
- ・所有者に負担がかからない仕組みで空き家をポケットパーク化。

地域一体となって老朽危険空き家の除却、ポケットパークの整備 ～越前町安心で潤いのあるまちづくり事業～

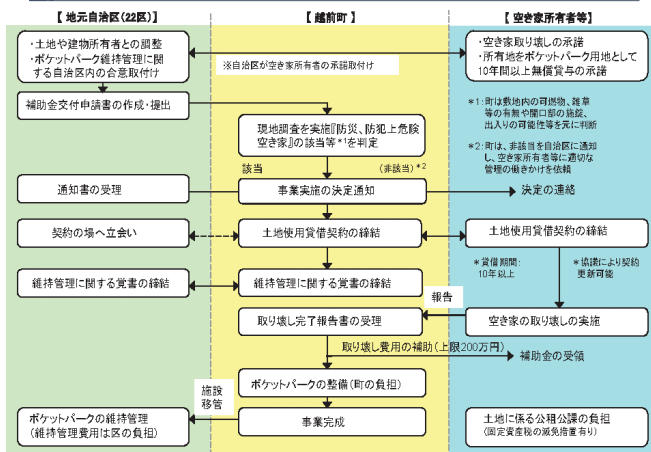
ポイント

地域コミュニティの主体的な取組により、空き家を解体
地域によるポケットパーク等としての空き地管理

越前町安心で潤いのあるまちづくり事業

福井県越前町では、空き家所有者から建物・土地の寄附を受けた空き家について、町が建物の除却・跡地の整備を行い、除却後の土地利用について地域住民と協力し必要な活用及び維持管理を行う事業（ポケットパーク事業）を実施しています。

事業スキーム～老朽空き家解体・除去事業の流れ



- 老朽危険空き家所有者等がポケットパーク事業の活用意向がある場合は、まず、不動産事業者に解体後の跡地売却が可能かどうかを相談。
- 跡地売却ができる可能性がある場合は、市場での流通により土地の売却益をもって、当該老朽危険空き家を除却。
- 一方、売却が期待できない場合は、ポケットパーク事業による活用可能性を検討。

町によるポケットパークの直接整備



【解体撤去前】
延べ床面積約120㎡



【解体後】跡地(約150㎡)に
ポケットパークを整備

整備内容

- (1) 整地及び排水工事
- (2) 花壇、ベンチなどの設置
- (3) フェンス、標識、その他の安全施設の設置等

経緯・実績等

経緯

平成19年度：町単独事業として「越前町安心で潤いのあるまちづくり事業」を実施。
平成20年度～：地域住宅交付金対象事業として実施。

実績等

【ポケットパーク事業】平成19年度～

総事業費 88,527,281円

平成19～平成26年度：21件（工事費補助）

平成27～令和元年度：9件（寄附により町で解体・整備）

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・土地と家屋の所有者が異なることによる調整
- ・維持管理上、ポケットパーク数にも限度あり



●カナドコロとは？



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



※カナドコロは大学と川崎市の共同研究による社会実験としての暫定広場です。



- ・大学の研究室が主体となり、地域の声を聞きながら、川崎市、民間企業や教育機関などと連携し、環境技術の研究の伴う社会実験（平成29～31年度の3年間）。その後も運営継続。
- ・区画整理後約30年間空いていた公共用地を官民連携事業で広場利用へと転換。

土地区画整理事業区域内の未利用公益用地の活用 ～社会実験・カナドコロ～

ポイント

広場空間を地域と大学が連携し、様々な機能を有する空間へと育む

カナドコロ（金程地区の新たなヨリドコロ）

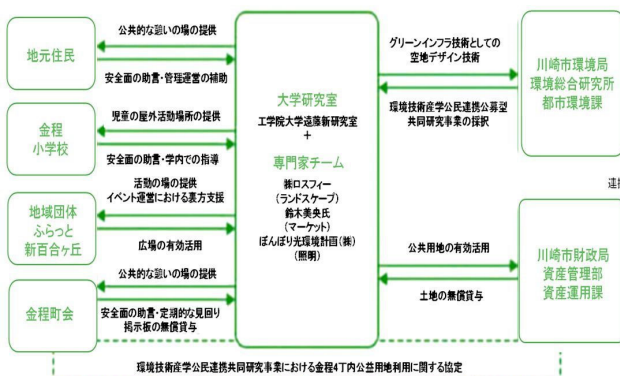
カナドコロは、川崎市財政局管理資産運用課が公益用地（1,000m²）のオープンスペース利用を発意し、工学院大学建築学部まちづくり学科遠藤新研究室（以下、大学研究室）が解決策として「まちなか広場」としての整備と管理・運営、利用促進を計画し、川崎市環境総合研究所都市環境課の研究事業を活用して、地元町会（金程町会）を巻き込みながら実現したプロジェクトです。

事業スキーム

地域で育てる広場とするため、広場のオープニングイベントでは、植樹やDIY（ウッドデッキのペンキ塗り）、ベンチ製作などが実施されました。

日常の管理者は大学研究室で、毎週火曜日に1～2名のクルーが広場に足を運び、掃除や見回りなどを行う体制・方法を確立しています。

掲示板やスウェール（擁壁側の溝）などの空間を設け、地域の子どもの遊び場としての機能を持たせるだけでなく、マーケットやワークショップを企画・開催して地域の方の利用を促し、信頼関係を構築しています。



出典：2018年度 日本建築学会大会（東北）
空地アーバニズム小委員会 研究懇談会資料

概要・経緯・実績等

経緯

- ・当該地は金程向原土地区画整理事業に係る公益用地として昭和59年に川崎市が取得した土地でした。
- ・当初は、消防署の出張所の新設を予定していましたが、計画が白紙となり、以後、未利用となっていたため、大学の研究室が主体となり、地域の声を聞きながら、川崎市、民間企業や教育機関などと連携し、環境技術の研究の伴う社会実験が実施されました。
- ・社会実験期間（平成29～31年度）の終了後、R2年度からは川崎市公共施設総合調整室の直営による公益用地管理に大学研究室が協力する形をとり、実験期間中の広場利用とマネジメントを継続。市役所・大学・地元町会等を含む（仮称）カナドコロ管理運営委員会を新たに設置し、今後の広場利用等の舵取りを担います。

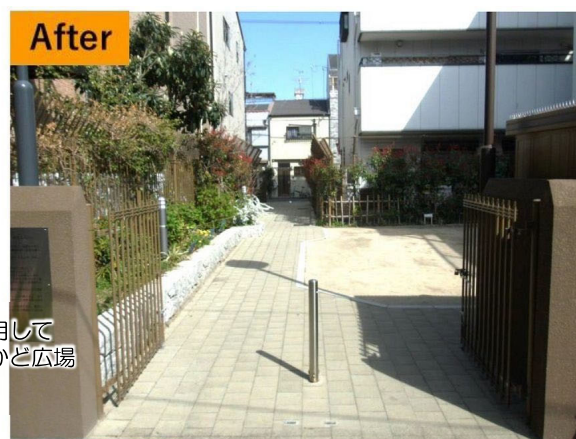
主な活動実績

出典：カナドコロFacebook

年月	活動名	
2017年	オープン記念（植樹式、広場づくり等）	
10月		
11月	ワークショップ（『カナドコロを知ろう！』以降、随時開催）	
12月	第1回カナドコロマーケット	
2018年	つながる朝市（以降、月1回ペースで開催し、生ライブ、	
4月	イズづくり、防災体験などのイベントも開催）	
6月	種まきワークショップ（カナドコロを育てよう！vol.1、vol.2）	
12月	第2回カナドコロマーケット	
2019年	花壇WS、ガーデニングWS、防災WS、七夕WS、など	
5～7月		
7月	カナドコロ菜園スタート（近隣幼稚園による菜園利用）	
8月	スウェール内散策路の設置	
12月	第3回カナドコロマーケット	
2020年	デッキの増設	
9月		
11月	あさお花いっぱい事業、置き土産プロジェクト（摘花ドライ	
	フラワーとメッセージカード）	

事業主体からのメッセージ

- ・単に空き地を開放しても人の賑わい利用は生まれません。社会実験を通して、住民の散歩や子供の遊びを日常化してもらうための維持管理、ワークショップや朝市など「使い方」の提案と実践といったプロセスの重要性を感じています。



民間用地を活用して
整備したまちかど広場
(ももに広場)

まちかど広場整備事業

大阪市 都市整備局 市街地整備部 住環境整備課

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000039421.html>

- ・建物の除却に伴い発生する空地や、現在利用していない遊休地を地域のために活用。
- ・広場の計画段階から地域でワークショップを行い、整備後も地域住民が自主的に管理運営。
- ・土地を無償（概ね20年間の使用貸借）で提供した場合、「まちかど広場」用地の固定資産税・都市計画税が借地期間中は非課税となる場合もある。

民間からの無償提供用地を活用した広場整備 ～まちかど広場整備事業～

ポイント

密集住宅市街地での地域防災活動やコミュニティを育む場づくり

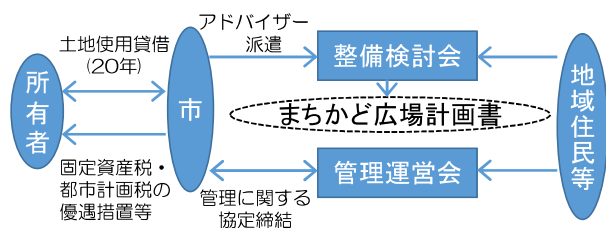
まちかど広場整備事業

まちかど広場は、日ごろは地域防災活動やコミュニティを育む地域活動の場として、災害時は一時的な避難場所として使えるよう、地域と連携・協働して整備を進める広場です。広場の計画段階から、地域でワークショップにおいて意見を出しあい、整備後も自主的な管理運営をしていくことで、地域防災力の向上と地域コミュニティの活性化をめざします。

事業スキーム

当該事業は、以下のように、地域住民等で組織される「整備検討会」にて計画づくりを行うとともに、広場の完成後は地域の中に「管理運営会」を設立、市と協定を締結し、日常的な管理運営を行います。

市は、地域住民の要望等を踏まえて、物品支給や施設補修、植栽維持管理等を行います。



《まちかど広場の立地条件》・・・面積約300㎡程度

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

出典：大阪市ホームページ

概要・実績等

民有地を活用した整備実績

- ・「ももに広場」は、平成25年2月に大阪府で初めての事例となる民間無償提供地を活用して完成したまちかど広場です。
- ・フェンスで囲まれた民間用地と、隣接する老朽空き家が建っていた民間用地を、市が広場として整備しました。
- ・整備後の清掃活動等の管理運営は、地域住民により構成された「ももに広場管理運営会」が担っています。

《ももに広場》面積：約200㎡

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



○「青空カフェ」：広場の定期清掃日にあわせ月1回開催されています。心地よいBGMが流れ、コーヒー等を飲みながら住民が語り合い、新たな取組の企画や実施なども生まれています。



事業主体からのメッセージ

「ももに広場管理運営会」は、自主的な管理運営・防災活動等が評価され、平成28年度「手づくり郷土賞（国土交通大臣表彰）」を受賞するなど、積極的な活動が展開されています。



まちなか防災空地整備事業

神戸市 都市局 まち再生推進課

<http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/misshu/matinakabousaikuuti.html>

- ・火災時の延焼を防止するため、密集市街地における老朽木造建築物の除却を推進。
- ・建物除却後の跡地は、災害時には各種拠点として、また平常時には広場・ポケットパークなどの地域コミュニティの活動の場として活用。

まちなか防災空地は地域コミュニティの活動の場
～まちなか防災空地整備事業～

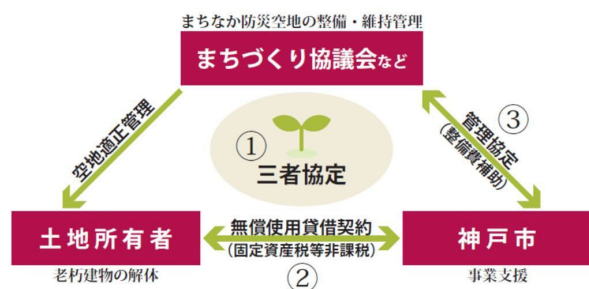
押しポイント

いまだ多く残る、密集市街地の老朽木造建築物の
「出口」としての好事例

まちなか防災空地整備事業

神戸市では、防災性や住環境に様々な課題を抱える密集市街地において、安全・安心・快適なまちづくりを推進するため、火事や地震などの災害時に地域の防災活動の場となる「まちなか防災空地」の整備を進めています。
この「まちなか防災空地」は、密集市街地において火災などの延焼を防止するスペースを確保することを目的に、災害時は一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の回転地などの防災活動の場として、平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティの場として利用する空地です。

事業スキーム

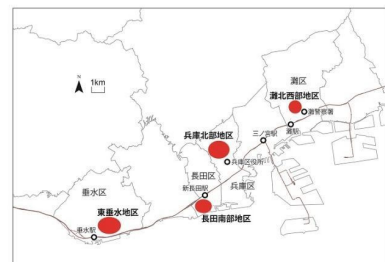


- ① まちなか防災空地整備事業を実施することについて、土地所有者、まちづくり協議会等、神戸市の三者で協定を締結。
- ② 神戸市が土地を無償で借り受け。＜土地使用貸借契約締結＞⇒固定資産税等を非課税に。
- ③ まちづくり協議会等がその土地を「まちなか防災空地」として整備（神戸市の補助あり）及び維持管理。＜管理協定締結＞

経緯・概要・実績等

経緯等

- ・平成23年3月、神戸市が地震などの際に大規模火災が発生する恐れがあり、避難や消火が困難とみられる4地区（灘北西部／兵庫北部／長田南部／東垂水）を密集市街地再生優先地区に指定。
- ・これら地区において地元のまちづくり協議会などと神戸市、土地所有者の三者協定により平成24年度より事業実施。



事業対象

- (1) 対象地域内にいること
 - (2) 少なくとも3～5年以上提供できること
 - (3) まちの防災性向上に資する位置・区域であること
- ※老朽建物を解体し、跡地を提供する際には、事前調整も踏まえ、建物解体費に対する補助あり。

実績等

- ・93箇所（令和6年3月時点）

事業主体からのメッセージ

- ・暫定的な広場整備ですが、手続き等が簡単で、早期に広場が完成するので、地域に喜ばれています。
- ・整備後の維持管理の担い手確保が事業成立のポイントになります。



一般社団法人
グリーンクリエイティブいなべ
<https://www.inabe-nigiwai.jp/>

- ・既存の自然環境を活かしつつ、緑地空間の中に施設を配置した良好なデザインを形成
- ・単なる誘客のための商業施設ではなく、農業振興や生業・就農促進、商業・観光振興、市民協働の促進など、まちづくり、ひとづくりの拠点として機能

庁舎の整備にあわせ、放棄林の樹木を活かしつつ緑地として活用
～にぎわいの森～

ポイント

未整備だった森を、もともとの地形や樹木を活かして
グリーンインフラの機能を持つまちづくり拠点として運営

一般社団法人グリーンクリエイティブいなべ

施設の運営は、いなべ市が100%出資して設立したまちづくり法人「一般社団法人グリーンクリエイティブいなべ」が実施しています。

副市長を代表理事とし、行政からの派遣職員3名と民間採用8名（令和5年11月現在）が運営しています。主な事業は、行政の委託業務とし、官民連携の窓口となりつつ、行政施設の管理・運営やプロモーション業務を担っているほか、地元企業・団体の施設利用のコーディネート、まちの魅力や産品を紹介するセレクトショップを営業しています。

施設の概要

- ・当該地は、複数の所有者と市が売買契約を行い、公有地へ権利移転した上で市が整備を行い、一般社団法人グリーンクリエイティブいなべが運営管理しています。
- ・地元の中高生や市内事業者等、様々な団体と連携したイベント等を実施し、地域活動の拠点としても機能しています。
- ・市内の事業者同士が、SNSフォロー、相互案内、協同企画、商品開発等において連携しています。また、地域産品の活用が進み、東近江市や海津市との連携による商品開発や相互の商品販売等、販路が拡大しています。
- ・イベント時には参加料を徴収し、オープンスペースで出店機会を創出しています。

【施設配置図】

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



にぎわいの森の効果

「先導的グリーンインフラモデル形成支援」において、グリーンインフラの効果測定を行っており、植栽面積の確保による雨水貯留浸透効果、豊かな植栽の樹木発散作用による日射・暑熱回避効果、緑陰のある快適な環境による滞留促進効果、緑の良質な空間による誘客効果等が確認されています。

整備された緑地

緑に囲まれた
オープンスペース

事業の結果

緑と商業施設が
一体となった空間

緑の中を回遊
できる散策路

〇にぎわいの森の緑地（9,542.4㎡）において、雨水貯留量約307㎡/haの効果

〇約36,106㎡の未活用森林を活用

〇約100種の樹木・草本が生育

〇にぎわいの森の緑地により、年間約38.9tのCO2を吸収

〇気温、表面温度及び暑さ指数は、にぎわいの森のたまり場空間が駐車場よりも低い傾向

〇庁舎来訪時に「ついで」利用ができ、実際に訪れた人の約7割が「快適に過ごせる」印象

〇いなべ市観光入込客数の大幅増に貢献

【379,227人(2018年)→711,610人(2020年)】

〇2019年度の転入者数2,792人(社会増減+442人)など

事業主体からのメッセージ

- ・いなべ市のSDGs推進の一環として、国の唱える地方創生SDGsの環境、社会、経済の3側面を統合する施策を推進し、官民連携によるパートナーシップでクリエイティブな発想のまちづくりを目指します。

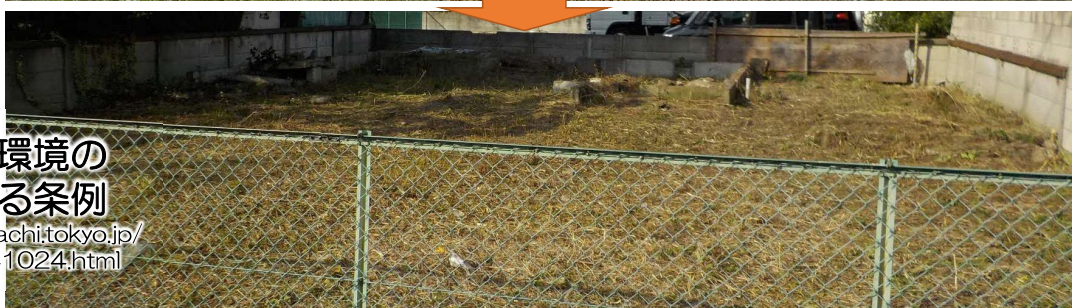
Before



33

【まちなか】【適正管理】【自治体】／東京都足立区

After



足立区生活環境の 保全に関する条例

<https://www.city.adachi.tokyo.jp/kankyo-hozen/241024.html>

- ・ 条例に基づき、土地・建物の適切な利用や管理に関し、「調査」「指導」等とともに、区が適切な管理について「委託」を行う仕組みを構築。
- ・ 条例に基づき、空き地の所有・管理者に対して有料で業者による草刈サービスを展開。

条例に基づく空き地の草刈委託事業 ～生活環境保全対策事業～

ポイント

様々な生活環境の課題の一つとして空き地管理の対策を構築

足立区生活環境の保全に関する条例

東京都足立区では、区内における土地・建物の適切な利用や管理に関し、良好な環境を保全し、区民の健康で安全な生活を確保するため、条例に基づき、「生活環境保全対策事業」として近隣住民に悪影響を及ぼし不良な状態にある「ごみ屋敷」、不法投棄対策等とともに「空き地の草刈委託事業（有料）」に取り組んでいます。

《空き地の草刈委託事業（有料）》

条例により、所有者等は不良な状態の解消を区長に委託することができるとされ、区長が示す委託料を納入することとされています。

参考：令和6年1月31日時点

空き地の総面積	草刈単価（税別）
100㎡未満	210円/㎡
100㎡以上300㎡未満	180円/㎡
300㎡以上500㎡未満	160円/㎡
500㎡以上	140円/㎡

- 毎年度、競争入札により業者と契約するため、草刈単価は変動します。
- 草刈単価には、刈草の搬出及び処分料が含まれます。
- 生活環境保全課に、
 - ・ 申請書
 - ・ 面積を確認できる書類（登記簿謄本の写し等）
 - ・ 空き地の場所が分かる書類（地図の写し等）を郵送または直接提出することで、申し込みを行うことができます。
- 土地の面積が変わっていなければ、二回目以降は、申請書のみを提出するだけで申し込むことができます。
- 前年度本事業を利用したことのある所有者に春と秋の年2回、申請書を同封した草刈の案内を郵送しています。

出典：足立区ホームページ

概要・経緯・実績等

経緯

- ・ 平成20年度から、“美しいまち”を印象づけることで犯罪を抑止する独自の運動として「ビューティフル・ウィンドウズ運動（割れ窓理論に基づく運動）」を展開。
- ・ 平成25年1月1日に条例を設置し、「近隣迷惑」という観点から調査や指導が可能となりました。

出典：機関紙アカデミア（109号）、平成26年春号、公益財団法人全国市町村研修財団 市町村職員中央研修所

実績

- ・ 当該事業は、原因者への支援に重点を置き、各関係機関と連携して粘り強く取り組んだ結果、「平成29年度区民評価」において、最高評価（全評価項目5点満点）を得ました。
- ・ 令和6年1月末日時点では、空き地に対して対応中16件です。
- ・ 条例設置から現在までの空き地（草刈）に対する相談受付及び解決の累計件数は以下の通りです。

※解決件数には過年度受付分を含む（件）

年度	～H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	累計
受付	545	117	86	89	103	122	111	113	1286
解決	534	123	86	86	105 【76】	120 【70】	107 【74】	109 【68】	1270

【】内は委託事業利用件数（令和2年度から表記）

出典：足立区ホームページ「条例の概要及び対策状況」

事業主体からのメッセージ

- ・ 雑草の苦情等にスピーディーに対応するため、事前に区が造園業者と委託契約を結び、苦情が入ると土地所有者の申請に基づき造園業者が草刈りを実施します。費用は区が立て替えて一度造園業者に支出し、後日、所有者から区に収めていただきます。これまで未納はありません。



実施前



実施後

長崎市老朽危険空き家対策事業

長崎市 建築部 建築指導課

<https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/660000/668100/p023429.html>



ゴミステーションとしての活用例



広場としての活用例

- ・自治会と長崎市が空き家の跡地の利活用について協議し、広場やゴミステーションなど、必要な施設を市が整備。
- ・市と自治会は、「土地使用貸借契約書」を取り交わし、自治会が長崎市から土地の無償貸与を受け、地域住民が日常的な維持管理を行う。

建物・土地の寄附を受けて空き家を除却、自治会が跡地を維持管理
～長崎市老朽危険空き家対策事業～

ポイント

広場やゴミステーションなどとして整備された空き家の跡地を
自治会が無償貸与を受け、地域住民が維持管理

長崎市老朽危険空き家対策事業

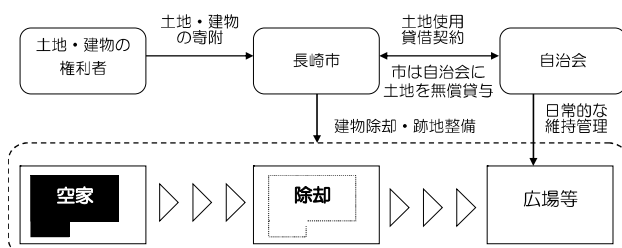
長崎県長崎市では、既成市街地の約7割が斜面地という特有の地形を持つことから、若い世代の地域外への流出、建物解体費の高騰、建築条件の難しさから、空き家の増加が問題となっていました。

本事業は、周辺住民の安全・安心のために除却した老朽危険空き家の跡地を、地域のまちづくりに役立つ公共空間として整備する事業です。

事業スキーム

長崎市が除却した老朽危険空き家の跡地は、長崎市と自治会の間で「土地使用貸借契約書」を取り交わし、自治会が長崎市から土地の無償貸与を受け、地域住民が日常的な維持管理を行うこととしています。

跡地の利用について長崎市と自治会で協議を行い、間伐材を用いたベンチ・プランターの設置など、自治会からの要望を反映し、費用は長崎市が負担して跡地整備を行います。



出典：密集市街地におけるエリアマネジメント手法に関する調査業務報告書
(委託者：国土交通省国土技術政策総合研究所 平成25年2月)

長崎市の老朽危険空き家対策 一除却と跡地活用一
長崎市まちづくり部まちづくり推進室
住民と自治 平成30年2月

概要・経緯・実績等

経緯

- ・昭和30年代以降、人口の急増に伴い、長崎港を中心にすり鉢状に広がる斜面地に市街地が拡大しましたが、高齢化が進み人口が減少基調に転じる中で、階段道や自動車が進入できない道路が多いといった不便性から、空き家が増加していきました。
- ・そこで、庁内にPJTチームを設置して調査・検討を行い、平成18年度に、全国に先駆けて建物と土地の寄附を受けて建物除却と跡地の整備を行う「土地寄贈型事業」として導入しました。
- ・導入時には平成18～22年度の5年間の時限措置としていましたが、空き家も増加していることから、期間を延長して事業を継続させています。

実績

- ・平成18年度～令和5年度までの除却件数は54件。
- ・用途は、憩いの広場やゴミステーション、駐輪場等にも活用されています。

年度	事業費	申込件数	除却件数
平成18～令和4年度	223,709千円	591	54
令和5年度	0千円	4	0
総計	223,709千円	595	54

事業主体からのメッセージ

- ・地域と協力して、老朽化し危険な空き家の除却に取り組んでいます。
- ・全市的な空き家の増加に対応するため、令和2年度から事業の対象区域を既成市街地から全市域へ拡大しました。



緑が丘西自治会

緑が丘西自治会
組織形態：任意組織

<https://sites.google.com/view/midorigaokaonishi-jichikai/>

- ・空き地の位置や状況を調査し、独自のチェック項目をつくり、管理程度を5段階（良好管理、やや良い、やや不良、不良、劣悪）で評価するとともに、空き地所有者からの依頼を受けて、有償で草刈等の維持管理を実施。
- ・空き地を活用したドームテントや遊具広場の設置等、集いの場づくりの試行にも取り組む。

空き地増加の予防策として、空き地の現状把握、利活用検討を推進
～緑が丘西自治会～

推しポイント

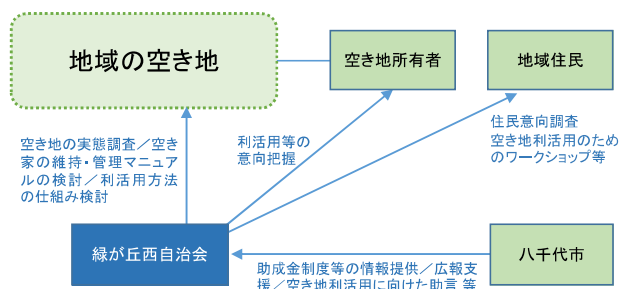
自治会が主体となり、エリアマネジメント的な視点から、
空き地化予防・利活用に取り組んでいる

緑が丘西自治会の活動経緯

地域の小学校に通う子どもの父親同士が集まる機会があり、地域のことを話中で、生活する上で問題となることがいくつか出始めていました。そこで、自治会をつくる方向で話がまとまり、平成28年7月に、交流会を開催し、同年9月に再度集まり、自治会規約のたたき台を説明し、同年11月に概ね了承され、平成29年3月に、市長、近隣の自治会長もお呼びして、緑が丘西自治会の設立総会を行うに至りました。

その後、夏祭りやハロウィン等のイベントを実施し、地域住民同士の交流促進に努めるとともに、地域の街区公園の維持管理を市から受託する等、地域の魅力を高める取組に積極的に取り組んでいます。

事業スキーム



緑が丘西自治会が中心となり、空き地所有者への意向調査を実施し、空き地利活用の実現に向けて検討を進めています。また、八千代市からの助言を適宜受けながら、地域住民へのアンケートやワークショップを実施し、実践的に空き地を利用しながら、利活用の方向性や地域のビジョンについての話し合いも行っています。

空き地の現況調査では、全地域を踏査し、空き地の位置や状況を調査するとともに、独自のチェック項目をつくり、管理程度について5段階（良好管理、やや良い、やや不良、不良、劣悪）でランク評価を行うとともに、維持・管理マニュアルの検討も行っています。

緑が丘西自治会の概要

土地区画整理事業により、平成29年11月にできた新しい戸建て住宅地であり、自治会は令和6年1月時点で750世帯となりました。

一部に、適正に管理されず草木が生い茂る空き地がありますが、世帯数が増えたことで空き地が減少し、地域の環境が向上しました。



実績等

実績

令和2年11月に、空き地所有者の了解を得て、砂場や遊具を配した手づくりの広場を試験的に開設、住民同士の交流創出の効果が得られ、住民の今後に向けた期待感も高まりました。



事業主体からのメッセージ

- ・住民が感じる問題を解決に向けて行動することが「コミュニティづくり」「まちづくり」につながります。

すべての世代が住み続けたい街を目指す
NPO法人 タウンサポート鎌倉今泉台
<http://www.npotski.com/>



- ・高齢化した大規模郊外住宅地をサポートするためのNPO法人を立ち上げ。
- ・活動の一環として、空き地・空き家に関する情報流通や利活用の促進に取組み。

高齢化した大規模郊外住宅地での空き家・空き地、地域のサポート ～NPO法人 タウンサポート鎌倉今泉台～

推しポイント

全国に広く存在する高齢化郊外住宅地での参考となる
 総合的なタウンサポート

NPO法人 タウンサポート鎌倉今泉台

鎌倉市を中心に活動する「NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台」は、高齢化が進んだ高度成長期の大規模分譲地等における空き家や空き地の活用・管理等をサポートするための様々な調査・研究、コミュニティビジネスに取り組んでいます。

事業スキーム



- ① 空き家バンク運営
 ⇒ 空き家・空き地の調査、利活用の検討
- ② 空き家を利用した多世代が集う場の提供
 ⇒ 「いずみサロン」の運営
- ③ 空き地を利用した菜園運営 ⇒ 野菜作り
- ④ 防犯、防災のため公園・緑地の整備保全活動
 ⇒ 草刈り、枝払い、剪定
- ⑤ IT活用で利便性向上
 ⇒ 各種情報の発信、活用アイデアの開発・提供
- ⑥ みんなが楽しむイベントの運営
 ⇒ 文化祭、マルシェの開催など
- ⑦ 「鎌倉リビングラボ」の運営
 ⇒ 生活を豊かにする製品・サービスの開発
- ⑧ 健康づくり運動
 ⇒ ウォーキング、ハイキング、体操教室、お灸教室などの開催

いずみサロン

このNPO法人の事業の一つである「いずみサロン」は空き家をリニューアルし、カフェや時間貸しを通じ、交流の場を提供しています。



【いずみサロンの内観】

この「いずみサロン」はもと、町内会や大学、民間による「長寿社会のまちづくり共同研究」を通じ生まれたもので、空き家データベースの構築、活用可能な空き家の選定・活用法の構想、空き家の持ち主とのコンタクト、内部空間の計画・運営の企画、リフォーム・運営及び評価という、空き家活用における全プロセスを実証する生きた研究の場ともなっています。

経緯等

NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台は、主に鎌倉市に暮らす、若年者から高齢者を中心とした広く一般市民に対して、鎌倉市を「いつまでも住み続けたいまち」にすることを念頭に、空き家、空き地の管理運営事業や市民参加による地域サポート事業、イベントの企画・推進事業等を行うことにより、全ての世代が活気に溢れ、安全に安心して共生できるまちづくりに寄与することを目的に、平成27年7月に設立されました。

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・ 空き家調査後の持ち主との交渉、利用にあたって近隣との調整。
- ・ 若いNPO会員を増やすこと。

市内に空き地をお持ちの皆さんへ

更新日：2015年03月18日

市内に空き地をお持ちの皆さんへのお願い

あき地の雑草は、伸びると大変危険になります。

1. 害虫等が発生し、不衛生になってしまう。
2. タバコのポイ捨て等により、火災の発生源になりうる。
3. 交差点周辺に草が伸び出し、見通し不良の為、交通事故の原因となる。
4. 防犯灯の影になり、夜間は犯罪が起こりやすくなる。

このようなことが起こらない様、所有者の皆さんには適正な管理をお願いします。

なお、自己で除草できない場合は登録除去業者を紹介させていただきます。

また、自治会（区）においても、草刈（有料）を実施しているところがございます。

これらに関する事は環境対策室までお問い合わせください。（料金等につきましては、業者または自治会（区）にお尋ねください。）

注：草刈は、年2回（7月頃、10月頃）の実施が目安です。

<https://www.city.nabari.lg.jp>

- ・住宅地造成事業等による住宅地の空き地などを適正に管理するため、条例に基づき対応。
- ・指導・勧告、命令を踏まえ、戒告書の送達から代執行といった一連の措置を制度化し、実効性を担保。

条例による空き地の適正管理の担保

～名張市あき地の雑草等の除去に関する条例～

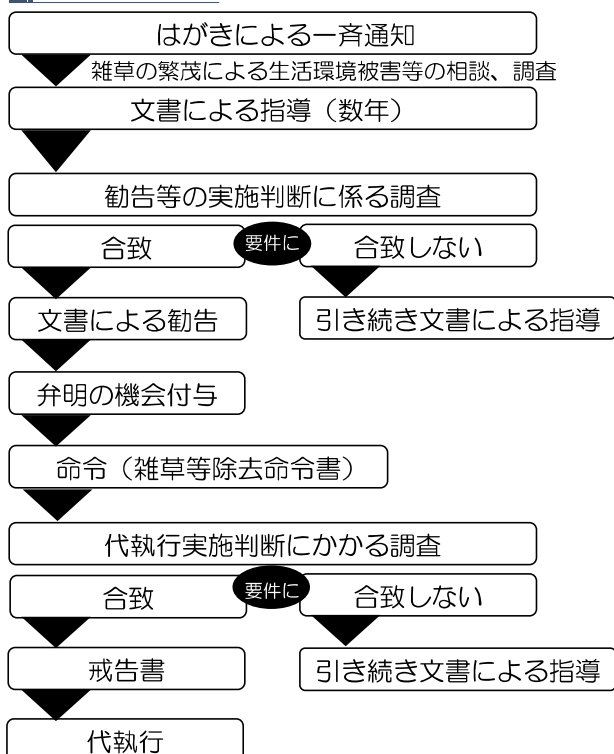
ポイント

「土地を所有することの責任」を意識した、条例での対処

名張市あき地の雑草等の除去に関する条例

三重県名張市では、放置された空き地の雑草等による生活環境の悪化を防ぐため、代執行を盛り込んだ「名張市あき地の雑草等の除去に関する条例」により、適正管理を誘導しています。

事業スキーム



経緯・概要・実績等

経緯等

三重県名張市では、住宅地造成事業等により造成された住宅地等での空き地が数多くある中、所有者に年2回の雑草除去を促しているものの、空き地の雑草繁茂についての苦情が多数寄せられていました。

その中で、昭和62年に制定した「名張市あき地の雑草等の除去に関する条例」を平成20年に行政代執行による強制除草も盛り込んだ条例として改正・施行しました。

この条例改正により適正管理が図られる一方で、市民の側に空き地の状況が改善されるという期待が高まったことにより、平成21年度の苦情件数は約1,400件と改正前の4倍弱に急増したという事実も見られています。

制度

- 名張市あき地の雑草等の除去に関する条例（昭和62年制定、平成19年改正、平成20年4月施行）

実績等

【行政代執行】 平成21年度に2件2区画
平成22～28年度に計14件21区画
令和4年度に3件3区画
令和5年度に2件2区画

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・行政代執行に至るまでの事務処理行程が多く苦労した。
- ・行政代執行に要した費用の徴収が困難。

あなたの意思をふるさとに
**ふるさと
チョイス**

ふるさと納税とは？ | 還付と控除の目安は？ | ふるさとチョイスとは？ | よ

38
【住宅地・郊外地】適正管理【自治体】／兵庫県淡路市

先週までの寄附申込み累計 **18,874,257 件**

お礼の品でチョイス
地域でチョイス
使い道でチョイス

**淡路市 夢と未来へのふるさと寄付金
空家・空地の管理1年間**
<http://www.city.awaji.lg.jp/site/kifu/>

- ・人気の「ふるさと納税」で市内の空家・空地の管理を代行。
- ・定期巡回を行うとともに、災害時等の臨時巡回、管理者看板も設置。

「ふるさと納税」で空家・空地を管理

推しポイント

人気の「ふるさと納税」を活用した空家・空地の管理

内容

●兵庫県淡路市では、子供世代が市外（島外）へ流出する傾向も踏まえ、ふるさと納税制度の返礼品として、島外に居住する出身者が所有する空家や空地の管理を事業者に依頼できるサービスを提供しています。

【内容】

- ・100,000円の寄附
- ・2か月に1回の定期巡回に加え、災害後の臨時巡回を1年間行います。巡回後は写真で報告。
- ・物件は淡路市内に限る

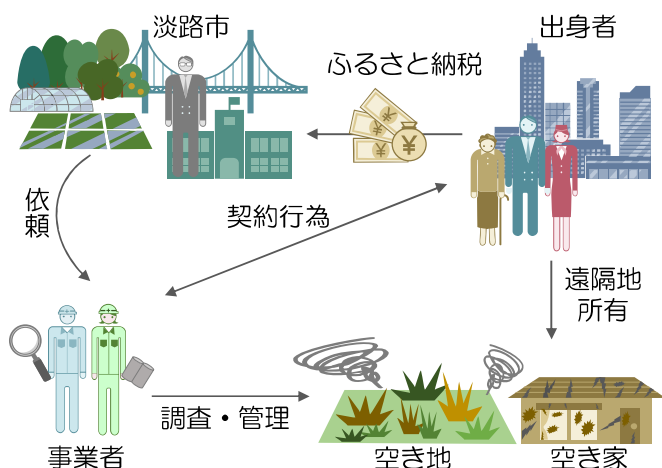
定期巡回：2か月/1回（外観・目視・報告）（写真）

臨時巡回：災害後の点検報告

※相談等含む（空き地）

管理者看板を設置

事業スキーム



ふるさと納税返礼品

ふるさと納税サイトでの淡路市の返礼品

空家・空地の管理1年間（淡路市内）



寄付金額
100,000円
もしくは30,000ポイント

お礼の品について

容量	定期巡回：2か月/1回（外観・目視・報告）写真 臨時巡回：災害後の点検報告 ※相談等含む（空き地） 管理者看板を設置
事業者	株式会社ツーワン不動産アイル ＞ 他のお礼の品を見る
お礼の品ID	429042

2か月に1回、外観・目視・報告をします。
 ・現状の写真を撮ります。
 ・災害後の点検報告をします。
 ・空地・空家の相談も承ります。
 ※淡路市内

実績

累計：4件 ※平成28年度からの累計、令和6年1月時点

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・作業前、作業後の写真を送ることで、遠隔地の寄付者にも作業内容がわかるようにしています。



草刈サービス



ふるさと納税「ふるさと鳴門」
空き家・空き地の草刈サービス

<https://www.city.naruto.tokushima.jp/shisei/shokai/furusatonozei/>

- かつての生家や相続した土地などの管理が難しい人を対象としたふるさと納税返礼品。
- 空き家の敷地や空き地の草刈を代行。

「ふるさと納税」で草刈サービス
～鳴門市草刈サービス～

ポイント

ふるさとを離れた所有者の悩みに「ふるさと納税」を活用

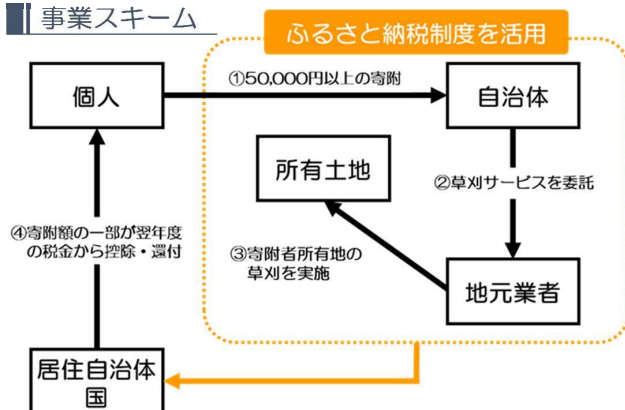
鳴門市「ふるさと鳴門」

徳島県鳴門市では、「ふるさと納税」の返礼品として、大谷焼や地元の宿泊施設利用券、和牛などと並び、「空き家・空き地の草刈サービス」を設定しています。

【返礼内容】

遠隔地に居住等の理由から、かつての生家や相続した土地などの管理が難しい人に対し、空き家の敷地や所有の土地の草刈りを代行。

事業スキーム



- ①個人から鳴門市へ寄附
- ②鳴門市は中間事業者を通じて地元業者に草刈サービスを委託
- ③地元業者は寄附者等の空き家・空き地の草刈を実施
- ④寄附額の一部が寄附者の翌年度税金より控除・還付

ふるさと納税検索サイト

徳島県 鳴門市

空き家・空き地の草刈サービス

草刈サービス



寄付金額 50,000 円
※100,000円以上は別途お申し込みください

数量: 1 在庫: あり

ファスト寄付で申し込む

ファスト寄付とは?

- 速くお申し込み
- 対応している決済方法
- お問い合わせ先

寄付へ進む

概要・実績等

条件等

- 50,000円以上もしくは100,000円以上の寄附。
- 鳴門市内の空き家・空き地に限定。
- 高所等の作業に危険を伴う場合や、土地の状態により草刈サービスの対応ができない場所もあります。
- 100,000円以上の寄附は、50,000円以上の寄附のおよそ倍の面積での作業想定です。

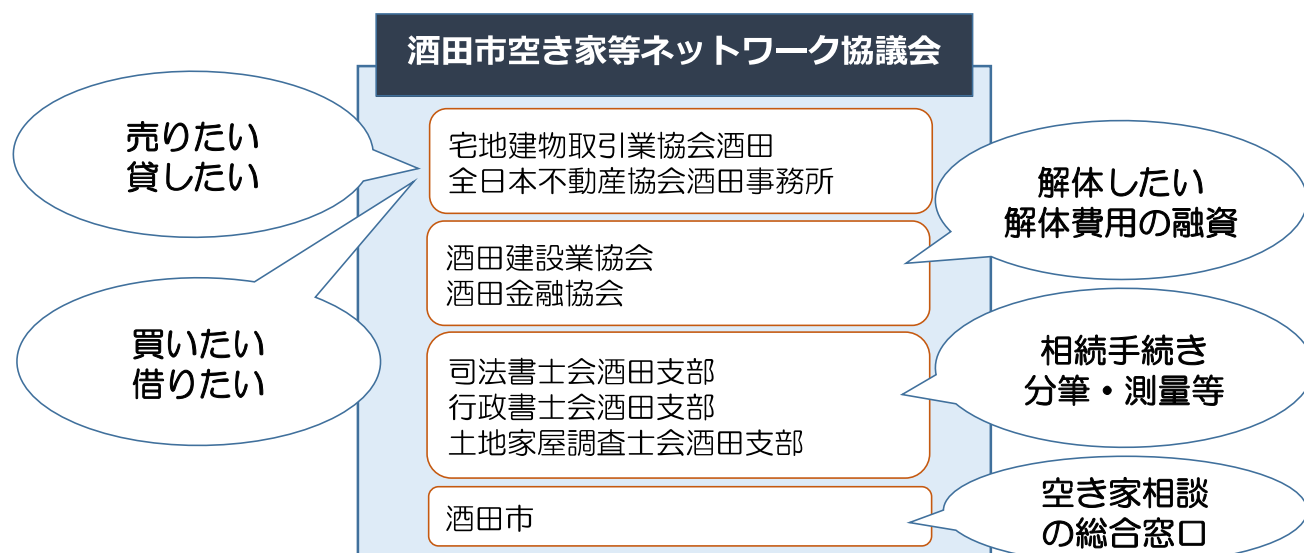
利用実績

令和2年度 寄附件数: 3件 (寄附額: 200,000円)
令和3年度 寄附件数: 3件 (寄附額: 200,000円)
令和4年度 寄附件数: 4件 (寄附額: 250,000円)
令和5年度※ 寄附件数: 2件 (寄附額: 150,000円)
※令和6年1月末 時点

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- 事業実施にあたっては必ず、草刈実施前後の状況を写真にて報告をしています。
- 寄附金額の範囲外の希望面積についても、追加費用等を別途負担いただくなど、柔軟に対応しています。



- ・ 行政が市内の宅建業者や建設業者、司法書士、金融業者などの事業者団体・協会と連携し、協議会を設立。
- ・ 空き家の適正管理から利活用、流通、サイト運営まで、様々な側面からの事業を実施。

全国に先駆けた条例制定と行政と不動産関係士業等との連携
～酒田市空き家等ネットワーク協議会による
適正管理・利活用・流通促進の取組～

推しポイント

専門団体とのネットワークにより
適正管理から利活用までワンストップで対応

酒田市空き家等ネットワーク協議会（酒田市）

酒田市では、市民からの空き家に関する苦情相談が年々多く寄せられていたこと、また条例制定にあたり所有者が抱える様々な問題にしっかりと対応できる体制を構築する必要があったこと等を踏まえ、空き家・空き地の適正管理・利活用の促進による地域貢献を目的に、市内の各事業者団体・協会の協力を得、平成25年に設立した「酒田市空き家等ネットワーク協議会」を中心に、空き家・空き地対策を展開しています。

事業スキーム

- ・ 協議会は、市民等のニーズや、その対応に係る専門性を踏まえた団体等から構成され、協議会や各団体での相談等を通じ、ワンストップのソリューションサービスを提供しています。



無料相談会の様子

概要・経緯・実績等

活動例

- ・ 無料相談会の開催。開催時期は遠方の方も来場しやすいよう、春・夏・秋の年3回開催。電話・来所での相談も随時無料にて対応。
- ・ 無料相談会の告知や各種相談先の案内は、固定資産税納税通知書へパンフレットを同封し周知・PR。
- ・ インターネット上で物件情報を発信することで、売買や賃貸借の促進を目的に、空き家等情報サイトを運営。

経緯等

平成23年：市による空き家等の実態調査
平成24年：空き家等の適正管理条例の制定・施行
平成25年：酒田市空き家等ネットワーク協議会発足

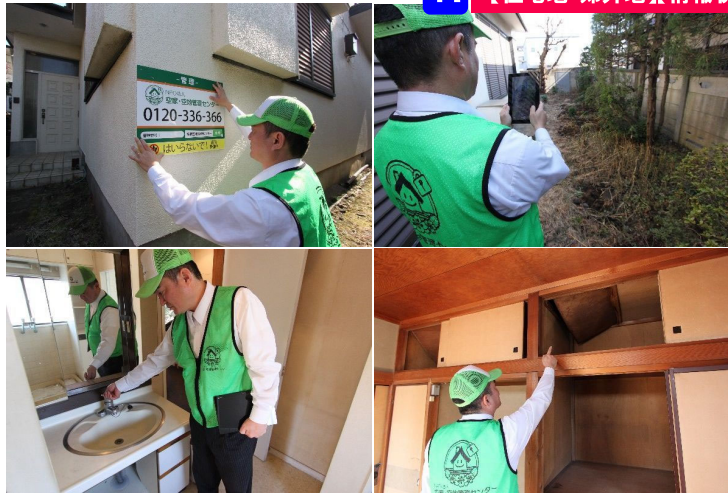
実績等

- ・ 無料相談会には、H25～R4年度に計508組の相談者が来場。様々な相談をワンストップで受けることができると好評。
- ・ 宅地建物取引業者（宅建協会酒田、全日本不動産協会酒田）にはH25～R4年度に計610件の相談が寄せられ、111件の契約（売買・賃貸借）が成立。

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・ 空き家等に関わる様々な問題（売買、解体、相続等）の解決には民間団体との連携は不可欠と考え、協力を依頼したところ快く応じていただきました。いかにそういった体制を構築できるか（協力いただけるか）がポイントです。



NPO法人
空家・空地管理センター

<https://www.akiya-akichi.or.jp/>

- ・全国の空き家・空き地の所有者、所有予定者に対し各種支援を目的としたNPO法人。
- ・空き家・空き地に関する相談に加え、土業や提携事業者とも連携し、課題解決まで支援。

空き家・空き地の問題を解決する「ワンストップ相談窓口」 ～空き家に関する課題の解消に向けた 相談窓口としての取組～

推しポイント

複合的な課題が多い空き家問題を整理し、伴走しながら解決へ！

特定非営利活動法人 空家・空地管理センター

NPO法人 空家・空地管理センターは、空き家問題の根幹となる「放置された空き家」をなくすことを目的に設立された非営利団体です。自治体の皆さまとの協働により空き家を所有、もしくは所有予定の方々の相談を包括的に受け、課題の整理をしながら伴走することで、空き家問題の解決を目指し活動しています。

全国初となる「空き家専用保険」が自動付帯される管理サービスの提供、空き家問題に関する認知拡大、ワンストップ相談窓口の運営、空き家対策特別措置法への対応支援など、様々なサービスを自治体向けに提供しています。

事業スキーム



空き地の活用パターン

空き地を活用する選択肢として、自身で月極駐車場として活用するケース、駐車場運営事業者による借上げ（サブリース）の活用を検討する方、再投資が可能な方は立地によってアパートや戸建ての建築を検討する方もいます。その他、農園として自治体に貸し出したり、トランクルームといった事業用の土地としての賃貸があります。

概要・実績等

概要（自治体等への提供サービスの例）

1. 空き家のワンストップ相談窓口
2. 空き家の適正管理
3. 普及啓発資料の提供
4. 空き家に関するセミナー及び相談会の開催
5. 空き家の活用について
6. 相続相談について
7. 改正空き家法の対応（管理活用支援法人ほか）
8. 自治体と連携した空き家対策の立案から実施

実績等

【解決事例（活用方法別）】

空き家：売却（140件）賃貸（17件）リフォーム（10件）借り上げ（16件）解体（70件）
空き地：建築（0件）賃貸（4件）駐車場（13件）

事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・所有者の利活用に対する知識が無く、広く情報提供が必要
- ・意思決定には時間がかかる傾向があり、クローキングが重要
- ・所有者に寄り添い、課題の解決に向け伴走することが大事

土地基本法等の一部を改正する法律

国土交通省
(令和2年3月31日公布、4月1日施行(※)、令和2年法律第12号)

背景・必要性

- 人口減少等の進展に伴う土地利用二一ズの低下等を背景に所有者不明土地や管理不全の土地が増加。
- 所有者不明土地等の増加は生活環境の悪化の原因、インフラ整備や防災上の重大な支障となるなど、対応は喫緊の課題。
- 所有者不明土地対策等の観点から、人口減少社会に対応して土地政策を再構築するとともに、土地の所有と境界の情報インフラである地籍調査の円滑・迅速化を一体的に措置することが必要不可欠。

法案の概要

土地の適正な利用・管理の確保(土地基本法の改正) (※R2年3月31日に施行)

- 人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築

：法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

1. 土地の適正な利用・管理のための「土地基本方針」

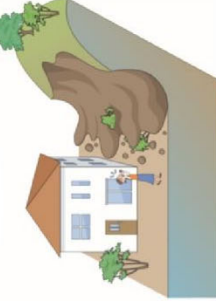
- ・政府が策定する「土地基本方針」(閣議決定)を創設
- ・適正な利用及び管理を確保する観点からの「基本的施策」の今後の方向性を明示
 - 土地に関する計画制度に「管理」の観点を追加
 - 低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組を政府一体となって加速

2. 所有者不明土地・管理不全土地の発生抑制・解消

- ・適正な「管理」に関する所有者等、国、地方公共団体等の「責務」を規定
- ・「所有者等の責務」として、登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加
 - 地籍調査の円滑化・迅速化
 - 不動産情報の充実・最新化 等を図る取組を加速

【目標・効果】

- ・効率的調査手法の導入等により、地籍調査の優先実施地域での進捗率を、現在の約8割から約9割とする。



防災上の観点から適正な管理が求められる土地の例(イメージ)

◆「経済財政運営と改革の基本方針2019」

(令和元年6月21日閣議決定)(抜粋)

- ・所有者不明土地等の解消や有効活用に向け、基本方針等に基づき、新しい法制度の円滑な施行を図るとともに、土地の適切な利用・管理の確保や地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み、所有者不明土地の円滑かつ適正に利用するための仕組み等について2020年までに必要な制度改正の実現を目指すなど、期限を区切って対策を推進する。

(※一部の規定はR2年6月15日又は9月29日に施行)

地籍調査の円滑化・迅速化(国土調査法等の改正)

- 地籍調査の優先実施地域*での進捗率は79%(対象地域全体では52%)であり、以下の措置を講じることで調査をスピードアップ

*土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域等を除く地域

① 新たな国土調査事業十箇年計画の策定

- ・②、③のような効率的な手法の導入等を盛り込んだ新たな十箇年計画(令和2年度～)を策定(※予算関連、日切れ扱い)

② 現地調査等の調査手続の見直し

- ・調査のために必要な所有者等への報告徴収権限の付与
- ・所有者探索のために固定資産課税台帳等を利用可能とする措置の導入
- ・所有者不明の場合に筆界案の公告により調査を可能とする制度の創設(省令改正)
- ・地方公共団体が不動産登記法上の筆界特定を申請できる措置の導入

③ 地域特性に応じた効率的調査手法の導入

- ・都市部：道路と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、認証を得て公表
- ・山村部：リモートセンシングデータを活用した調査手法の導入のため、現地立会いルールを見直し



▲効率的な調査手法のイメージ

参考 2. 所有者不明土地法の改正

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

国土交通省
【平成30年制定・令和4年改正】
※令和3年民法改正関係は令和5年4月施行

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

地域福祉増進事業の実施

地域住民等のための事業（事業主体は限定なし）について
都道府県知事が公益性等を確認

公告・縦覧（2月） ※対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が所有者不明土地の使用権設定を裁定
上限10年／一部事業20年
（期間は延長可能・満了後は土地を原状回復）



土地収用法の特例

公共事業について国・都道府県知事が事業認定

※対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定

2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

管理適正化の代執行

管理不全の所有者不明土地について
市町村長が確知所有者者に勧告・命令

確知所有者者がいない場合、
権限上実施できない場合等は
市町村長が代執行



民法の財産管理制度の特例

国・地方公共団体が所有者不明土地について
民法に基づく管理命令等を裁判所に請求

※利害関係にかかわらず請求が可能（特例）

裁判所が所有者不明土地管理人等を選任

管理人による管理を実施（裁判所の許可があれば売却も可）

対象：所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度（一定の場合）、
所有者不明建物・管理不全建物管理制度（土地と併せて請求）、
相続財産管理制度、不在者財産管理制度

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者探索の範囲を合理化・明確化 固定資産課税台帳などを利用可

4. 所有者不明土地対策の推進体制を強化する仕組み

所有者不明土地対策計画の作成制度
（市町村作成・計画に基づく事業を国が予算補助）

所有者不明土地対策に取り組む法人の指定制度
（市町村長指定・法人に公的信用力を付与）

※所有者不明土地発生抑制のための低未利用土地対策も対象

土地政策推進連携協議会



国土交通省
(不動産・建設経済局)

法務省
(民事局)

財務省
(理財局)

農林水産省
(経営局)

林野庁
(森林整備部)

連絡調整

土地政策推進連携協議会 (全国10ブロックに設置)

所有者不明土地法の円滑な施行、諸制度の周知や活用の支援、用地業務のノウハウの提供・共有、地籍調査の推進など、土地に関する課題解決や良好な地域づくりに資するテーマを広く取り扱い、地方公共団体等の支援を行う。

具体的な内容

- 所有者不明土地法の円滑な施行のための情報共有 等
- 用地業務等のニーズに基づいた講演会・講習会の開催
- 所有者不明土地や低未利用土地の活用、空き家対策などの先進的な取組の情報提供
- 地籍調査の円滑な遂行のための情報提供
- 構成員等による相談体制の構築
- 関係省庁における一連の制度改正の周知

総会・幹事会にて
活動計画を策定

地方整備局等

- 地方公共団体への職員のパイプ
- 対策計画の策定、推進法人の指定の支援
- 管理不全土地の勧告制度の活用支援

等

行政機関

地方整備局等
(事務局：用地部)

法務局

財務局

農政局

林野庁

都道府県等

関係団体

- ・ 弁護士会・司法書士会・行政書士会・土地家屋調査士会
- ・ 不動産鑑定士協会・補償コンサルタント協会
- ・ 都道府県宅地建物取引業協会
- ・ 全日本不動産協会各地方本部 など

・ 制度周知や、課題解決に取組む市町村等への助言等

支援

支援

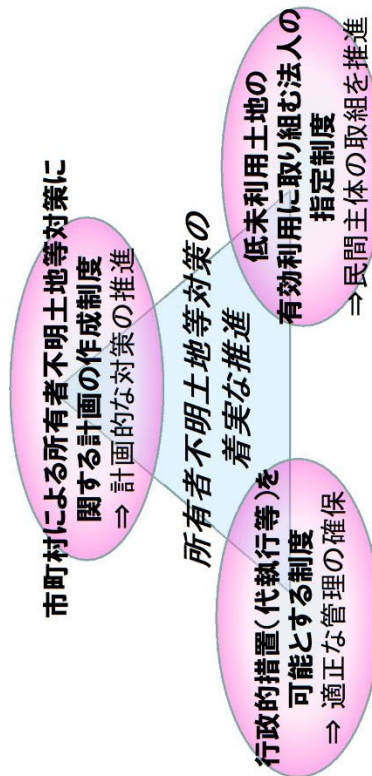
・ 土業のノウハウを活かした権利者探索や土地の利活用等

地方公共団体

所有者不明土地対策事業費補助金

○所有者不明土地や空き地の利用の円滑化、管理の適正化を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等対策や、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化及び空き地の利活用等に資する先導的取組に対する補助を行う。

所有者不明土地法における制度



瓦礫が放置され、雑草の繁茂や不法投棄も発生している管理不全状態の土地



樹木や雑草が繁茂し、有効利用されていない土地

基本事業・関連事業

下線部：R6拡充内容

- 施行者： 地方公共団体、推進法人※ 等
※ 市町村により指定された、低未利用土地の有効利用等に取り組む法人
- 補助対象： 所有者不明土地対策計画（一定の要件を満たす既存計画を含む）に基づく以下の取組
 - ・所有者不明土地等の実態把握
 - ・所有者不明土地対策計画の作成
 - ・土地の所有者探索や、土地の利活用のための手法等の検討
 - ・土地の管理不全状態解消（門、塀等の工作物や樹木の除去等）
 - ・勧告・命令・代執行、管理命令等を請求するための法務手続等
 - ・上記の基本事業と合わせて実施することが必要な関連事業 等

補助率

- 地方公共団体が施行者の場合：1/2*
 - 推進法人等が施行者の場合：1/3（地方公共団体負担1/3*）
- * 地方公共団体負担分について、特別交付税措置を講じる（措置率 最大1/2）

モデル事業

- 施行者： 特定非営利活動法人、民間事業者、地方公共団体 等
- 補助対象：
 - ・推進法人の指定の円滑化に資する取組
 - ・市町村の既存計画に基づく空き地の利活用等を図る取組 等
- 補助率： 定額

所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業に係る特例措置の延長 （所得税・法人税・個人住民税・法人住民税・固定資産税・都市計画税）

地域福利増進事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置（軽減税率）や、事業の用に供する資産に係る固定資産税等の軽減措置を延長する。

施策の背景

- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行し、所有者不明土地の更なる増加が懸念されており、その利用の円滑化の促進は喫緊の課題。
- こうした状況を踏まえ、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（平成30年法律第49号）に基づく地域福利増進事業については、令和4年の法改正により、対象事業の拡充等、制度の充実が図られた。
- 所有者不明土地の利用の円滑化を促進するため、本制度の活用を強力に後押しすることが重要。事業の実施には、対象となる所有者不明土地の一部所有者や隣地の所有者の協力が不可欠であることから、引き続きの税制支援が必須。

地域福利増進事業のイメージ



知事の裁定による使用権（最長10年（一部事業は20年））の設定により、所有者不明土地を公共的な事業のために活用可能とする制度

（写真出典）農研機構 広島県

要望の結果

特例措置の内容

【所得税・法人税・個人住民税・法人住民税】

一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得（2,000万円以下の部分）に係る税率を軽減する（～令和4年12月31日）。

【固定資産税・都市計画税】

地域福利増進事業の用に供する土地及び償却資産について、課税標準を5年間2／3等に軽減する（～令和5年3月31日）。

結果

【所得税・法人税等】現行の措置を3年間延長する。（令和5年1月1日～令和7年12月31日）

【固定資産税等】現行の措置を2年間延長する。（令和5年4月1日～令和7年3月31日）

経済財政運営と改革の基本方針2023（令和5年6月16日閣議決定）（抜粋）

基本方針※等に基づき、地籍調査や法務局地図作成等を含む所有者不明土地等対策を進めるとともに、空き家対策と所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進する。

（脚注）「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（令和5年6月6日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）。

所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（令和5年6月6日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）（抜粋）

5 所有者不明土地等の円滑な利活用・管理、土地収用手続の円滑な運用
特措法について、地域福利増進事業や所有者不明土地等対策に関する計画・協議会制度、対策に取り組む法人の指定制度など、昨年改正された特措法において拡充・新設されたものを含む各制度について、市町村、各種業界団体等の地域の関係者への周知を徹底するとともに、地方整備局等の更なる体制整備や地域の関係者の支援に係る予算の確保に努める。

（中略）

所有者不明土地等と共通の課題がある空き家対策との連携については、これまでも、所有者不明土地・建物に特化した財産管理制度や管理不全土地・建物の管理制度を創設することや、地域福利増進事業等において朽廃空き家のある所有者不明土地の利活用を可能とするよう拡充することなどにより進めてきた。今後、更に「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進」（政策パッケージ）に基づき、推進体制、所有者探索、活用や管理、自治体等への支援について、両対策を強化・充実し、一体的・総合的に推進する。

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の特例措置を延長するとともに、譲渡価額の要件につき、上限を800万円に引き上げる。

施策の背景

低額な不動産取引の課題

- 想定したよりも売却収入が低い
- 相対的に譲渡費用(測量費、解体費等)の負担が重い
- 様々な費用の支出があつた上に、さらに課される譲渡所得税の負担感が大きい

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

土地を売らずに、低未利用土地(空き地)として放置

特例措置の活用事例

譲渡前：空き家



譲渡後：買主が住宅を建築



譲渡前：空き地



譲渡後：カフェとして活用



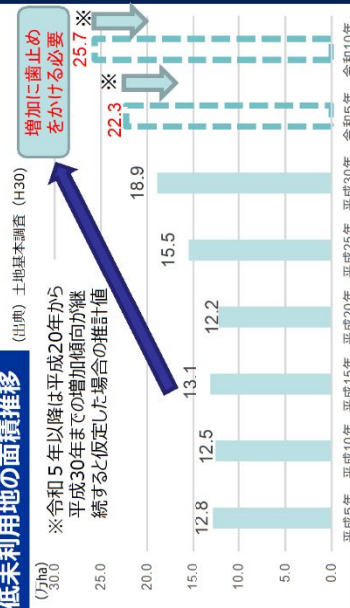
譲渡前：空き店舗



譲渡後：店舗として活用



低未利用地の面積推移



要望の結果

特例措置の内容 【所得税・個人住民税】

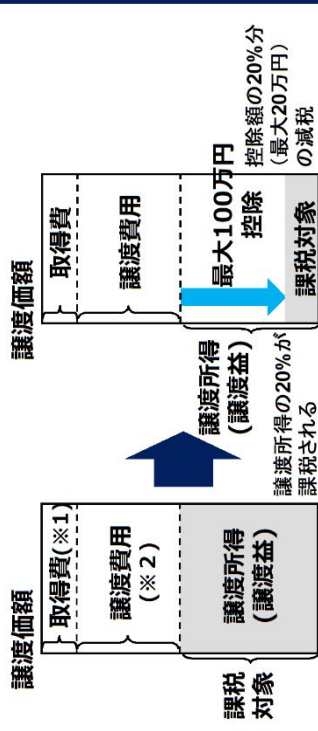
個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除。

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市区町村が確認したものに限る。

結果

現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)延長する。
また、以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げる。

- ①市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
- ②所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地



(※1) 取得費が分からない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。
(※2) 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等譲渡のために直接要した費用。