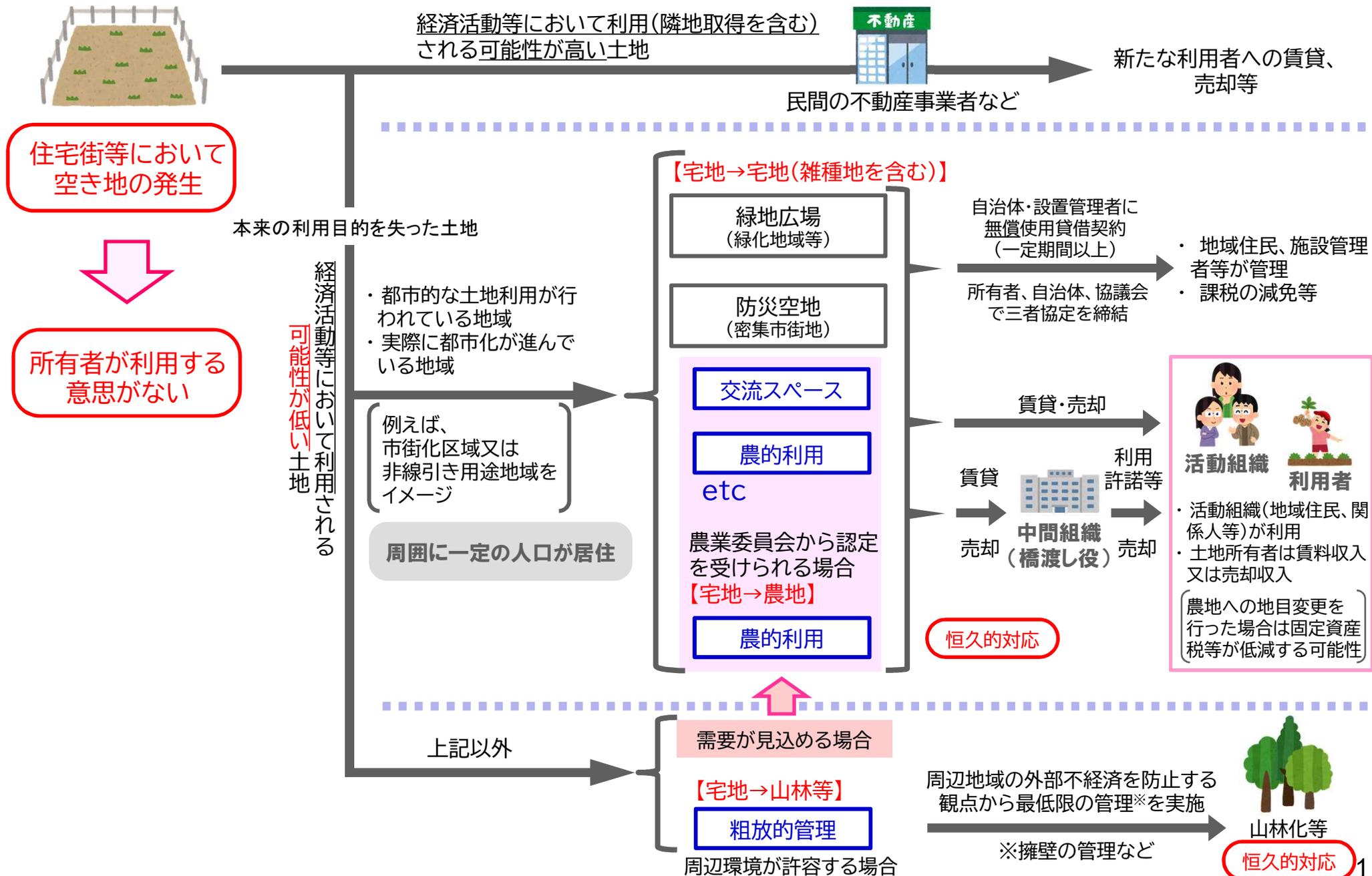


# 土地の有効な利活用・管理の在り方

---

令和5年12月8日  
不動産・建設経済局 土地政策課

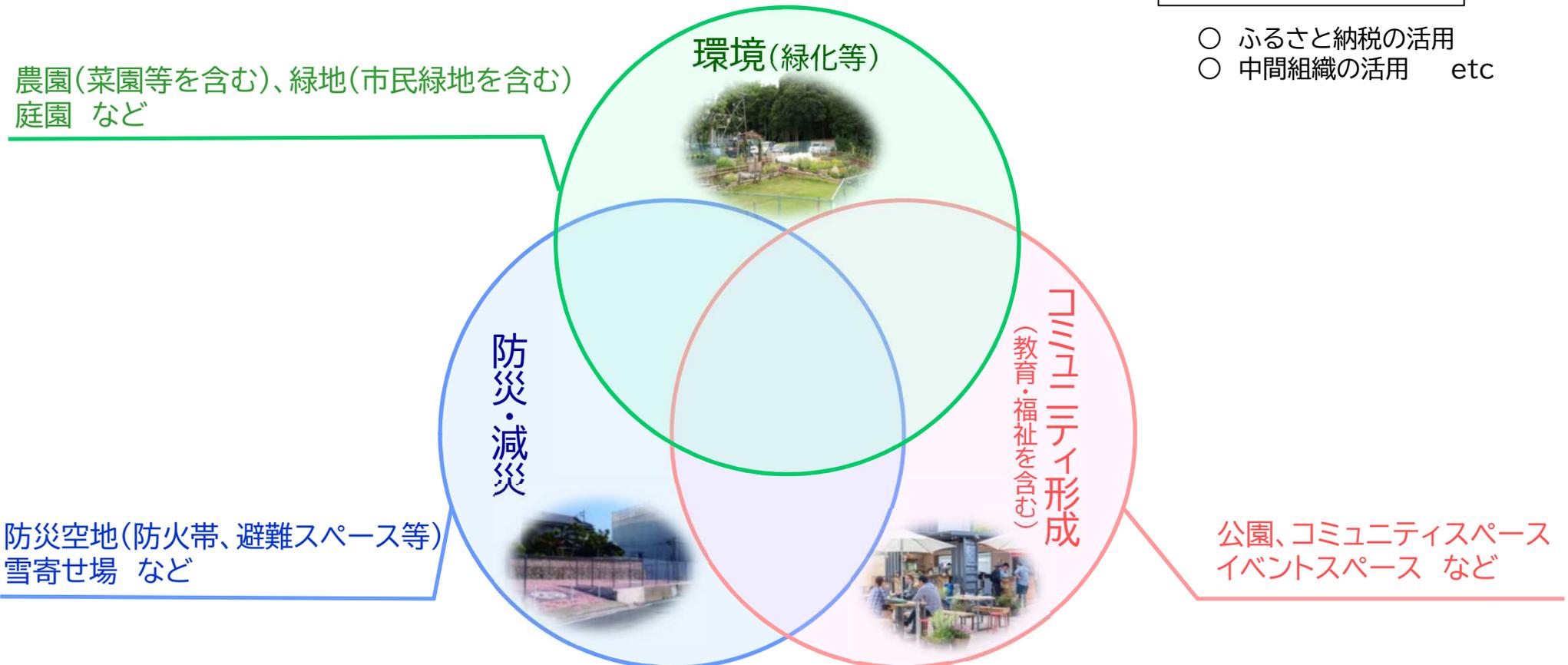
# 1. 空き地の利活用に対する基本的な考え方



## 2. 空き地の利活用の方向性

- 空き地の利活用に係る方向性を機能別に分類すると、①環境、②防災・減災、③コミュニティ形成が考えられる。
- 地域づくりの観点からは、なるべく多くの要素を含むことが望ましく、グリーンインフラとして位置づけることや福祉事業として実施することも視野に入れ、土地の管理が適正に行われることを見据えつつ、地域の活動人口を増やすような取組を行うことが重要。
- また、取組を継続するためには、支援体制の構築を含んだ仕組みづくりが必要。

### 空き地の利活用の方向性(機能別分類)



利活用事例① レンタル農園ホワイトファーム(東京都大田区)【コミュニティ】【環境】

- 地域貢献に積極的なオーナーの意向(住宅地に所有する土地を地域に役立つことに活用したいという意向)をくみ、区画割りをして市民農園として貸し出す「ホワイトファーム」を民間事業者が企画し、運営管理。
- 借地借家法の適用外となるため、一時的な有効利用が可能になる上、借上賃料を借地の相場地代より高く設定していることから、一定の収益が期待できる土地活用として期待。
- 近隣の高齢者やファミリー層に利用されており(特に庭がないマンション居住者の利用が多い)、比較的、長期で利用されている傾向であり、週末は家族づれで来る人も多く、コミュニティの場としても機能。

概要

《ホワイトファーム南久が原》

- 所在地:東京都大田区南久が原2丁目
- 面積:約173.25㎡(52.4坪)
- 期間:1年間(更新可)
- 初回手数料:10,800円  
(※2年目以降は3,240円)
- 敷金:賃料の2か月分
- ロッカー:525円/月

区画	面積	賃料(月)
1~19	1.8×1.8m	3,300円
20~26	1.8×2.7m	4,620円
27	3.6×3.6m	11,000円
28	2.7×3.6m	9,240円



全28区画から構成され、最小1.8×1.8mから、最大3.6×3.6mの区画まで4種類を用意。

休憩スペースや水道設備も完備され、希望に応じて水やりをサポート。

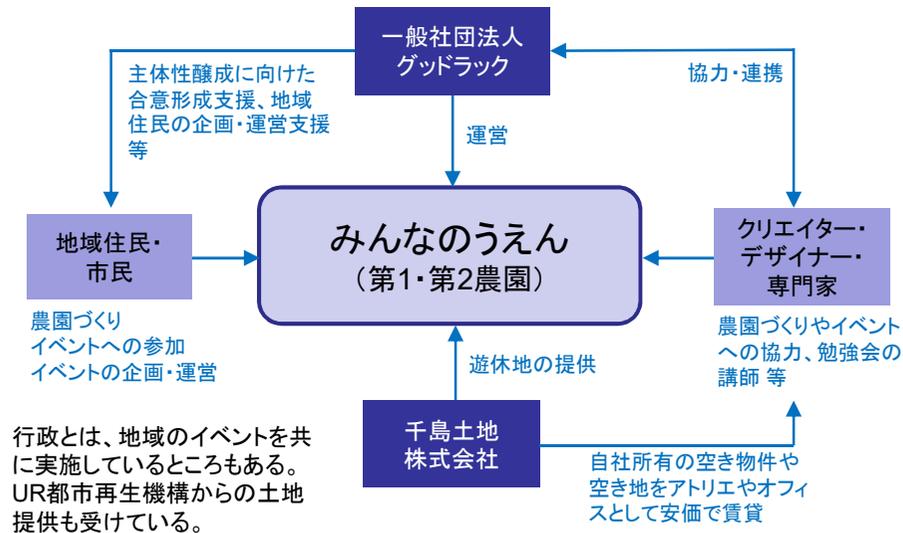
全28区画のうち、空きは3区画となっており、高い稼働率(約89.3%)を確保

※令和5年9月末をもって農園を売却し、一時的な土地活用としての役割を終了

# 利活用事例② みんなのうえん(大阪市)【コミュニティ】【環境】

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

## 事業スキーム



## 農園の概要

### 【第1農園】



150㎡の農園。建築家とともに整備した農具倉庫も併設

### 【第2農園】



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

## 実績

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

※開園当初は、貸主から賃料の減免を受けていた。

年度	総収入	総支出
平成27年度	5,754,173	1,902,051

出典：都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査  
都市部未利用地のコミュニティ農園的活用方策検討調査 報告書  
(委託者：国土交通省 都市局 平成29年3月) 4



## 利活用事例③ 雪寄せ場（青森県青森市）【防災・減災】

- 青森市では、住宅密集地の空き地所有者に対して、冬期に地域の雪寄せ場※として空き地を町（内）会に提供することを促す「市民雪寄せ場事業」を実施。  
※雪寄せ場（市が看板を設置）は、地域住民がスノーダンプ等の人力で雪を置くために利用する場所
- 雪寄せ場は、町（内）会が適正に管理し、貸付期間（原則として、12月1日から翌年3月31日まで）終了後は原状回復を実施（雪寄せ場には市が看板を設置）
- 無償貸付をした土地の翌年度の固定資産税は、3分の1を限度に軽減。

### 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を限度に軽減

#### ■ 実績等

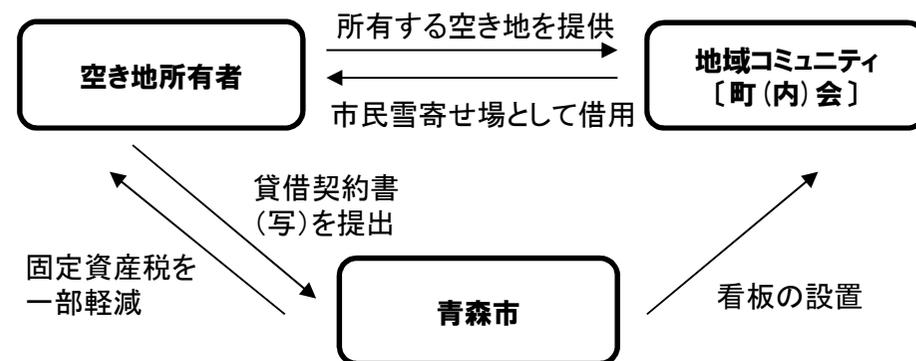
349箇所（令和4年度※ 市民の雪寄せ場）  
※令和4年1月31日時点見込み値



雪寄せ場としての活用している状況

### ■ 事業スキーム（市民雪寄せ場）

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



### 事業実施のポイント

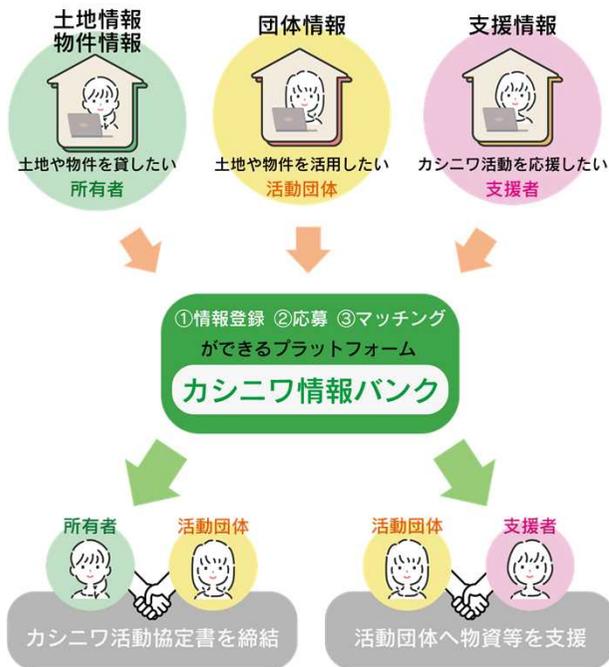
- 【事業主側】
  - 雪寄せ場の管理体制を適切に構築する必要
- 【地域住民（利用者）側】
  - 利用マナーを守り、周辺の住民に悪影響を与えない

# 利活用事例④ カシニワ制度(千葉県柏市)【コミュニティ】【環境】

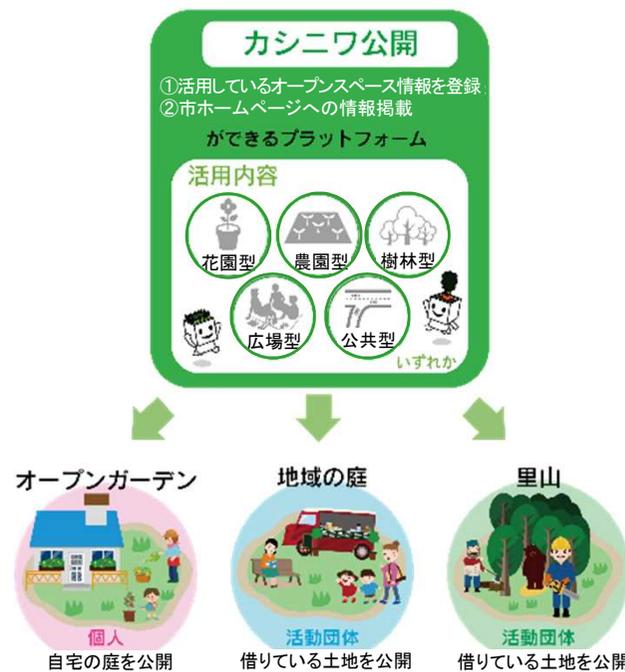
- 千葉県柏市のカシニワ制度は、「カシニワ情報バンク」と「カシニワ公開」の2本の柱から構成。
- 土地を貸したい土地所有者、土地を使用したい市民団体等、活動を支援したい法人等に関する情報を集約、両者のニーズのマッチングし、公園に代わる新たな公共的空間を創出(カシニワ情報バンク)。
- 申請のあった活動者に対しては、市の外郭団体である「一般財団法人柏市みどりの基金」より助成金を交付。
- 土地の貸主においては、活動者との協定の範囲内で土地の整備や管理を委ねることができる点においてメリット。
- 個人の庭、樹林地や空き地を、オープンガーデンや誰でも利用できる地域の庭として、一般公開できるように市に登録(カシニワ公開)。市内のカシニワを一斉に公開する「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。



## カシニワ情報バンク

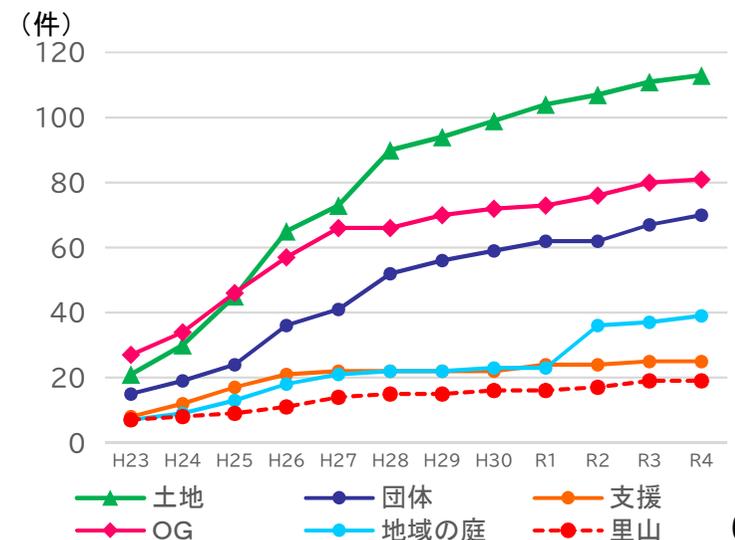


## カシニワ公開



## 実績 (令和4年度末時点)

【カシニワ情報バンク】	【カシニワ公開】
・土地登録件数 113件	・オープンガーデン(OG) 81件
・団体登録件数 70件	・地域の庭 39件
・支援登録件数 25件	・里山 19件

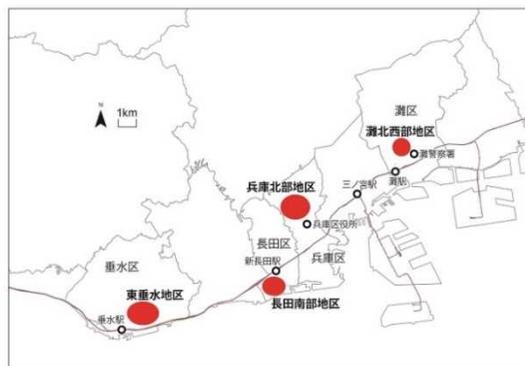


# 利活用事例⑤ まちなか防災空地(神戸市)【防災・減災】【コミュニティ】

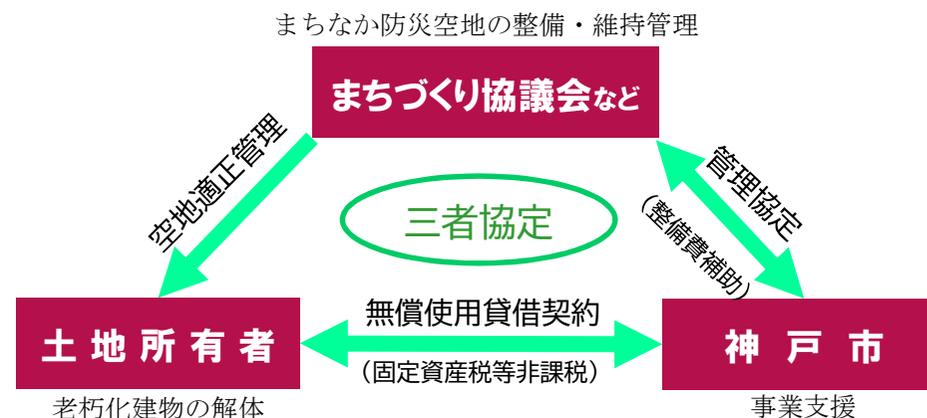
- 「まちなか防災空地」(神戸市)は、密集市街地において火災の延焼を防止する等スペースを確保すること等を目的に設けられ、災害時は一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の回転地などの防災活動の場として、平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティの場として機能。
- 土地所有者、まちづくり協議会等、神戸市の三者で協定を締結した上で、神戸市が土地を無償で借り受け(土地使用貸借契約締結)、当該土地は固定資産税等が非課税となる。
- また、神戸市とまちづくり協議会等の管理協定により、協議会等が「まちなか防災空地」として整備(神戸市の補助あり)及び維持管理を実施(整備に伴う老朽建物の解体に関わる費用も補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

## 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を結び、平成24年度より事業実施。



## 事業スキーム



## 事業対象

- (1)対象地域内にあること
  - (2)少なくとも3~5年以上提供できること
  - (3)まちの防災性向上に資する位置・区域であること
- ※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

・84箇所(令和4年3月時点)





# 利活用事例⑦ 多世代交流スペース(山口県宇部市)【コミュニティ】【環境】

- 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。
- 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とともに、長期的には新たな土地利用や活用需要を高めることを目的として整備。
- カフェの出店は、クラウドファンディングを実施して内装費を集めることで誘致を実現。

## 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が行政により行われたが、にぎわいがなかなか取り戻せない状況であった。

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を誘導。

## 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

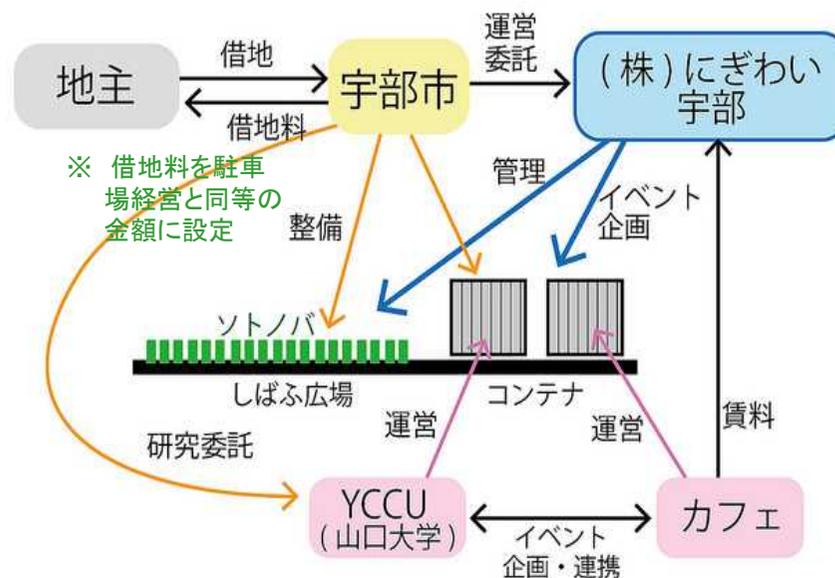
### 【活動実績】

- ・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



## 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つつ、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。
- ・宇部市が地主から土地を借り上げ、整備を行うとともに、管理・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。
- ・借地契約は3年更新となっており、地主が土地活用計画を立案した段階で返却する契約を締結。

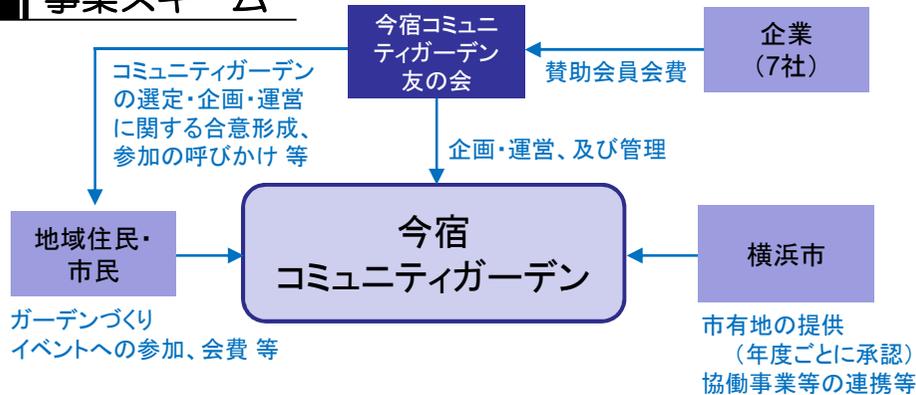


【図 多世代交流スペースの事業スキームと管理運営体制】

# 利活用事例⑧ 今宿コミュニティガーデン(横浜市)【コミュニティ】【環境】

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

## 事業スキーム



- 横浜市が所有する未利用地を使用
- 今宿コミュニティガーデン友の会が中心となり、住民自ら整備・企画・運営を実施
- 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、活動の側面支援を実施するなど、公民の良好な関係を構築



## コミュニティガーデンの概要

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



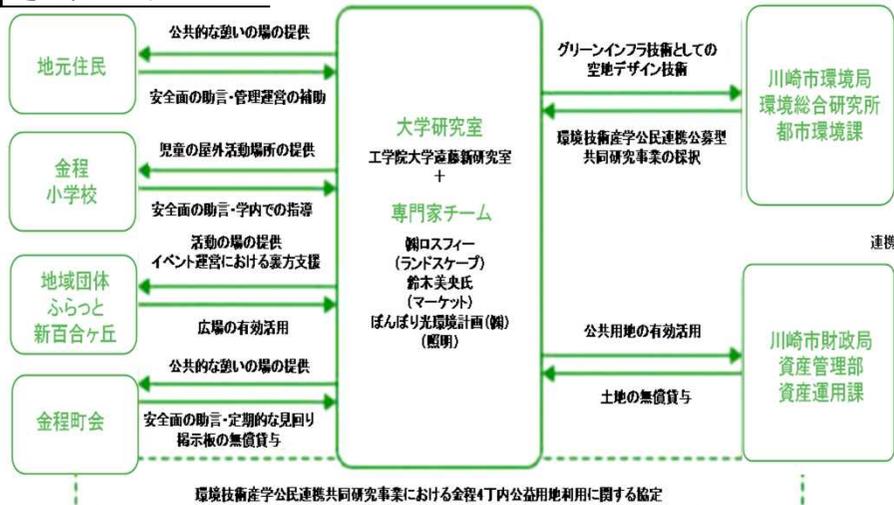
## 実績

- ・ 第38回横浜市社会福祉大会にて、地域福祉の向上と発展に寄与したことが認められ、横浜市社会福祉協議会から感謝状が授与
- ・ コロナ以前に開催されていた収穫祭では、150人以上が参加
- ・ アフターコロナでは、参加人数を絞り、少人数で活動を継続
- ・ 助成金等に頼らず、24名の個人会員と企業等の賛助会員からの会費を主な財源とし、自立的な運営を実施

# 利活用事例⑨ カナドコロ(川崎市)【コミュニティ】【環境】

- 区画整理後、約30年間未利用であった公共用地について、川崎市がオープンスペースとしての利用を発意し、工学院大学建築学部の研究室が「まちなか広場」としての整備と管理・運営、利用促進策を計画したものであり、川崎市の研究事業を活用して、地元の町会を巻き込みながら実施したプロジェクト(公共用地を官民連携事業で広場利用へと転換)。
- 地域で育てる広場とするため、オープニングイベントでは、植樹やDIY(ウッドデッキのペンキ塗り)、ベンチ製作を行う等、地域住民を巻き込む取組を実施。
- 当初3年間の活動資金は、川崎市環境総合研究所の助成事業を活用、その後、現在まで大学研究室が研究として運営・修繕の資金を充当している。日常管理の項目や方法を効率化し、1~2名のクルーが週1に対応する体制・方法を確立するとともに、菜園活用のワークショップやマーケット等のイベントの規模を適正化し、運営負担を省力化している。
- ハード面の修繕は日常の管理作業の中、DIYで少しずつ対応しているため、大きな活動資金を必要としていない。
- 掲示板やスウェール(擁壁側の溝)などの空間を設け、地域の子どものための遊び場としての機能を持たせることや定期的にマーケットやワークショップを企画・開催して、地域住民の利用を促し、信頼関係を構築(日常の管理は大学研究室が実施)。

## 事業スキーム



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

### ●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!



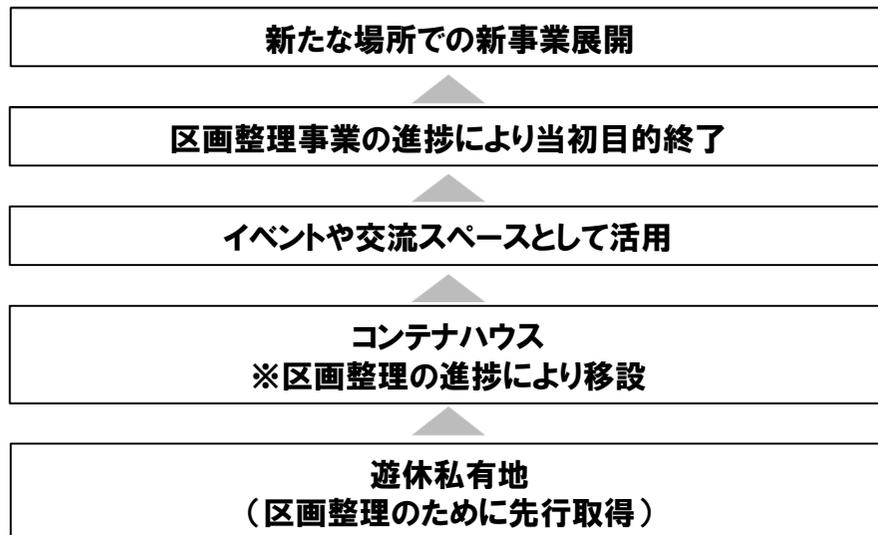
出典：カナドコロFacebookより

## 利活用事例⑩ 深谷ベース(埼玉県深谷市)【コミュニティ】

- 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(ギャラリーや物品販売、集会・展示等の場として利用)。
- 一時利用を想定して、基礎には移転可能なものを使用。
- 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たが、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。

### 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実施する、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。

## 利活用事例⑪ match guest house(鹿児島龍郷町)【コミュニティ】

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

### 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。

#### match guest house

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

利用者には、年会費5,000円でNPOの会員となってもらい、宿泊料金は、3泊～60泊まで料金設定\*がされている。

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



### 空き地の概要

#### 概要

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

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

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

#### 実績

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。



従前

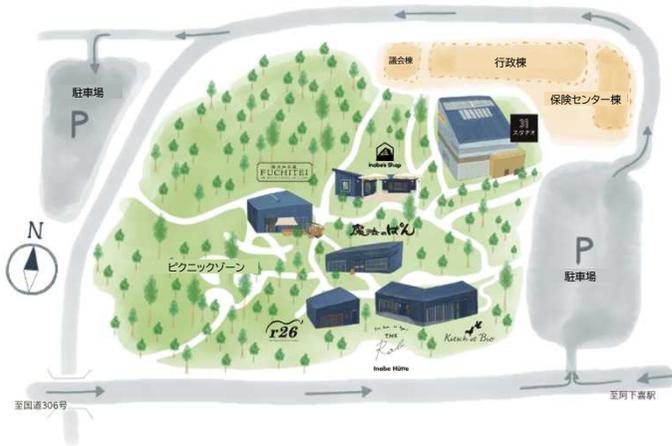


整備後

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

### 施設の概要

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



### にぎわいの森の効果

整備された緑地

緑に囲まれた  
オープンスペース

#### 事業の結果

緑と商業施設が  
一体となった空間

緑の中を回遊  
できる散策路

### 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。
- いなべ市副市長が代表理事、行政からの派遣職員3名と民間採用8名の計12名(令和5年11月現在)が運営。
- 行政の委託業務を主な事業とし、官民連携の窓口となりつつ、行政施設の管理・運営やプロモーション業務を担っているほか、地元企業・団体の施設利用のコーディネートやセレクトショップ営業を実施。

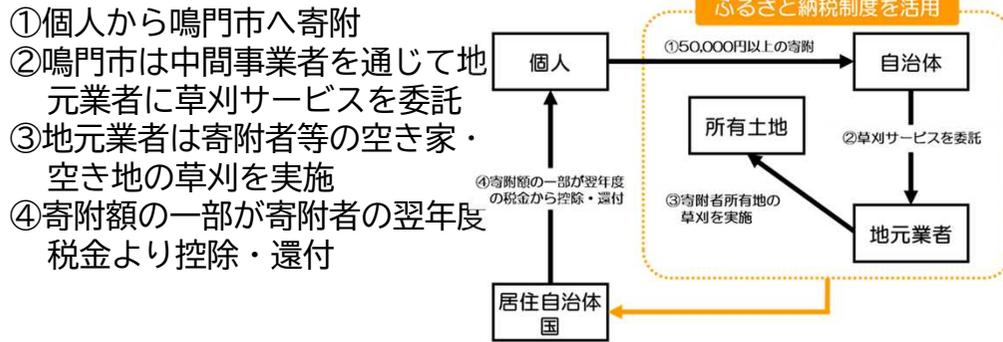
- ・敷地面積 36,105.571㎡ (約3.6ha) うち、にぎわいの森 約1.2ha
- ・建築面積 696.41㎡
- ・延床面積 870.36㎡
- ・緑地面積 9,542.4㎡



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

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

## 事業スキーム



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

## 条件等

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

## 利用実績

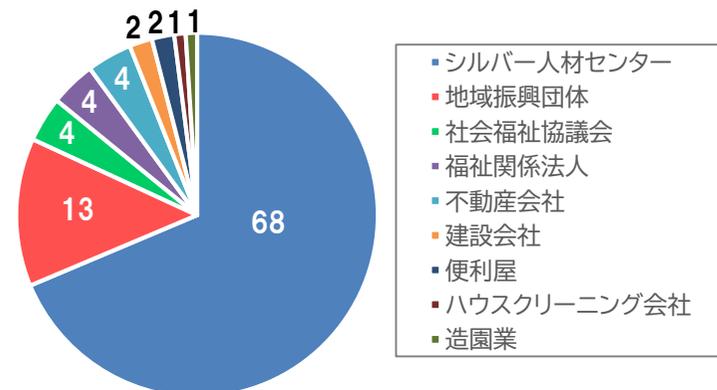
令和元年度	寄附件数: 3件(寄附額: 200,000円)
令和2年度	寄附件数: 3件(寄附額: 200,000円)
令和3年度	寄附件数: 3件(寄附額: 200,000円)
令和4年度※	寄附件数: 4件(寄附額: 250,000円)

※令和5年1月末時点

## ふるさと納税検索サイトのイメージ



## 全国の市町村の空き地・空き家の管理主体



出典:ふるさと納税ポータルサイト【ふるさとチョイス】で「空き地」「空地」を検索(令和4年12月時点)

- 全国の空き家・空き地の所有者への管理や活用などの各種支援を目的としたNPO法人(非営利団体)であり、空き家・空き地に関する相談に加え、提携業者とも連携し、管理や流通等の実務面まで支援。
- 各市区町村と協定の締結等によって連携し、空き家問題解決に向けた普及啓発活動や利活用に関わる相談事業(相談窓口の設置等)の取組を展開

## 事業スキーム



## 空き地の活用パターン

空き地の活用パターンは、そのまま「売却」する方法や、初期費用があまりかからず手軽にできる「駐車場」「自動販売機設置」がある。その他、「農園」としての賃貸、「太陽光発電の設置」「トランクルーム」といった「事業用の土地」としての賃貸などがある。

## 概要・実績等

### 概要（自治体等への提供サービスの例）

- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| 1. 空き家の相談窓口            | 5. 空き家の活用について           |
| 2. 自治体と協力した空き家の適正管理    | 6. 相続問題について             |
| 3. 資料の提供               | 7. 空き家対策特別措置法への対応       |
| 4. 空き家に関するセミナー及び相談会の開催 | 8. 自治体と連携した空き家対策の立案から実施 |

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

### 実績等

#### 【解決事例(活用方法別)】

空き家:売却(133件)賃貸(15件)リフォーム(8件)借り上げ(13件)解体(63件)  
 空き地:建築(0件)賃貸(1件)駐車場(5件)



- 当初の利用目的を失った土地を再度利活用するため、他の政策目的をどのように取り込むか
- 利活用ニーズのある土地を所有者に供出してもらう又は適正管理に誘導するには、どのようなネックがあり、それをどのように解消すればよいか
- 土地の利活用・管理に向けたタイミングや主体間の調整を行うための仕組みとして中間管理組織の存在は有効か
- 利活用・管理の取組を一時的なものではなく、継続的・安定的なものとするためには、主体、財源確保、人材育成等の面でどのような仕組み(工夫)が必要か