

官民連携まちづくりの手法を通じた低未利用地等の
利活用推進方策に関する調査・検討業務

報 告 書

平成 31 年 3 月
国土交通省 都市局

官民連携まちづくりの手法を通じた低未利用地等の
利活用推進方策に関する調査・検討業務 報告書

< 目 次 >

1. 業務の目的と内容	
1.1 業務の目的	1-1-1
1.2 業務の内容	1-2-1
2. 低未利用地等の利活用推進に向けた情報及び事例の収集、整理及び分析並びに関連 制度活用促進資料の作成	
2.1 低未利用の利活用推進に向けた情報・事例の収集、整理分析	2-1-1
2.2 関連制度活用促進資料の作成	2-2-1
3. 具体の地方公共団体及び民間事業者と連携した、低未利用地等の段階的かつ持続的 な活用の実践に向けた実証実験の実施及び記録資料の作成	
3.1 実証実験等実施地区の検討	3-1-1
3.2 実証実験の実施及び記録資料の作成	3-2-1
4. 官民連携まちづくりの手法を通じた低未利用地等の利活用推進方策のとりまとめ	
4.1 とりまとめ	4-1-1

1. 業務の目的と内容

1. 1 業務の目的

人口減少社会における都市のスポンジ化や逼迫する地方行財政等の状況下においては、官民が連携してまちづくりを進めていくことが重要であり、とりわけ低未利用な土地等について、民間事業者等の優れたノウハウを活用した段階的・持続的な利活用により、まちのにぎわいを創出することが効果的である。

この点、都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画を活用した官民連携まちづくりの分野等においても、低未利用土地の利用を促進するための制度が設けられている一方で、かかる取組みを積極的に水平展開していくためには、行政及び民間が必要とする情報の蓄積をはじめ、先駆的事例の抽出及び具体の実験的調査による効果の実証並びにそれらの公開といった手法を通じて、官と民による更なる連携の深化を促していく必要がある。

したがって、本業務は、空き地・空き家並びに青空駐車場といった低未利用地等について、都市再生整備計画等に基づく官民連携まちづくりの手法を用いた更なる利活用の推進を図るべく、同分野に係る先進的な民間まちづくり活動の実践者や地方公共団体と連携し、分析及び資料作成並びに現地での実証実験等を含めた調査・検討を行うことを通じて、エリアの価値向上に資する低未利用地等の利活用推進方策をとりまとめ、全国へ発信することを目的とする。

1. 2 業務の内容

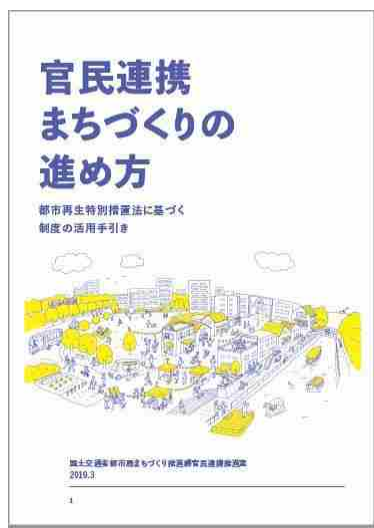
本業務の内容を以下に示す。

■ 低未利用地の利活用推進に向けた情報及び事例の収集、整理及び分析並びに関連制度活用促進資料の作成（⇒第2章参照）

- ① 「一人からでも始められる新しいエリア再生ガイド」の企画・編集・発行



- ② 都市再生特別措置法に基づく制度の活用手引き（「官民連携まちづくりの進め方」の改定）



■ 地方公共団体及び民間事業者と連携した、低未利用等の段階的かつ持続的な活用の実践に向けた実証実験の実施及び記録資料の作成（⇒第3章参照）

- 千葉県柏市、柏駅周辺の2か所における実証実験の実施と記録資料作成



2. 低未利用地等の利活用推進に向けた情報及び事例の収集、整理及び分析並びに関連制度活用促進資料の作成

2. 1 低未利用地等の利活用推進に向けた情報・事例の収集、整理分析

1) 先進事例に関する情報の収集、整理

低未利用地等の利活用推進を検討するにあたり、低未利用地等（空き地、駐車場、利用頻度の低い土地、当面は利用方法が定まっていない土地や空き家・空き店舗）を有効に活用している事例を中心に、ある程度幅の広い視点からメディアや事例集等で取り上げられている先進事例を収集し、下記の項目に関してその概要を整理した。結果を p2-1-2～5 に示す。

- ①事例名称
- ②所在地
- ③事業主体
- ④事業主体の情報発信（HP）
- ⑤実施開始年次
- ⑥情報活用に使用した出典等

低未利用地等の活用先進事例（1/4）

	事例名称	所在地	事業主体	事業主体 HP	事業概要・特徴	実施開始年次	出典等
1	55HIROBA	東京都	新宿三井ビルディング	https://shinjukumitsui55info.jp/index.html	新宿三井ビルディングの公開空地(サンクンガーデン)の活用事業。舞台のように1mほどレベルが上がった場所を活用し、普段はイスとテーブルが並べられている場所を、イベントステージとして使用する。土日にはフリーマーケットも開催されている。また、ビルに入居している会社対抗ののど自慢大会が40年以上続けられていて、その会場としても使用されている。	1974年	ソトノバ http://sotonoba.place/55hiroba COMMONS PAGE https://commons-web.jp/column/nodojima2017.html
2	ネオ屋台村® 有楽町東京国際フォーラム村	東京都千代田区	株式会社ワークストア・トウキョウドウ	https://www.w-tokyodo.com/neostall/	東京国際フォーラムの中庭スペースでランチタイムに営業されている、キッチンカーやテーブル椅子を配置したオープンカフェ事業。	2003年	有楽町TODAY http://yurakucho.today/enjoy/p6340/arch-hiroshima http://arch-hiroshima.main.jp/main/arch-hiroshima/city/opencafe/opencafe.html
3	貸はらっぱ音地	東京都台東区	牧住敏幸(個人)	https://www.facebook.com/harappa.ondi	個人で購入した土地を、レンタルスペースとして貸し出している。アウトドアギャラリーや、マーケット、紙芝居パフォーマンス会場など、変幻自在に活用されている。敷地は約53㎡	2006年	ソトノバ http://sotonoba.place/ondi MaGaRi http://magari.com/magari/003_ondi/
4	プレーリヤカー	東京都世田谷区	冒険遊び場と子育て支援団体 KOPA	—	小型リヤカーに様々な遊び道具を入れて空き地や駐車場へ赴き、子どもたちの遊び場を提供している。遊び道具は、フライパンやしゃもじ、お椀などの家庭から持ってきた身近なもののみ。	2006年	ソトノバ http://sotonoba.place/playrearcar 世田谷区 http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/103/131/498/index.html
5	わいわい!!コンテナプロジェクト	佐賀県佐賀市	佐賀市まちなか再生会議	http://www.waiwai-saga.jp/about/	空き地を原っぱにすることからまちの価値を高める再生の戦略をたて、それを実証しているプロジェクト。まず、人がくる動機をつくり、空き店舗、道路、クレークなどそこにある資源を生かしたまちづくりを周辺へと展開している。敷地面積340㎡。	2010年	TRiP EDITOR https://tripeditor.com/6801 rerererenovation! https://re-re-re-renaovation.jp/projects/1155
6	カンニワ	千葉県柏市	柏市公園緑政課	http://www.city.kashiwa.lg.jp/soshiki/110600/p006771.html	みどりの保全・創出、人々の交流の増進、地域の魅力アップを目的として、個人の低未利用地を活用するための土地所有者と利用者とのマッチングを行ったり、個人の家の庭を地域に開放したりしている事業。	2010年	カンニワパンフレット http://www.city.kashiwa.lg.jp/soshiki/110600/p006771_d/file/pumfret.pdf 水川台自治会 http://kuru-chan.com/0484hikawajichi/2016/02/18/1106/
7	クッチーナ・ディ・トリオン	福岡県北九州市	株式会社北九州家守舎	http://www.yamorisha.com/project/952	小倉魚町の商店街の空き地に、コンテナを厨房として設置し、ウッドデッキに客席を設けた屋外イタリアンバル。収益の一部を商店街のアーケード撤去やその後の整備費用にも充当している。	2011年	北九州家守舎 http://www.yamorisha.com/project/952 創業手帳Web https://sogyotecho.jp/kitakyusyu/Lancers https://lap.jp/dictionary/kitakyusyu/
8	カバストマルシェ	兵庫県豊岡市	豊岡まちづくり(株)	http://www.artisanschool.net/	商店街の空地等を活用して行われているマルシェ。ライブパフォーマンス等も人気となっている。この宵田商店街では「カバンストリート」と位置づけ、豊岡靴の専門店を核に、職人育成施設等を設置し、まちづくり会社や商店街、市が連携し、まちの活性化を図っている。	2011年	カバンストリート http://www.cabanst.com/action/colocal https://colocal.jp/news/68900.html
9	北加賀屋みんなのうえん	大阪府大阪市	NPO法人「Co.to.noha」	http://minnanouen.jp/	拠点住宅地にある空き地を使い、“地域住民みんなで力を合わせて育てて行く農園”を創った事例。この農園がハブとなり、農作業やイベントを通して所属や世代を超えた人が繋がる場をつくっている。さらに、メンバーの「やりたい」を実現し、少しずつステップアップする機会も創出。	2012年	greenz https://greenz.jp/2013/04/11/cotohana/ みんなのうえん http://minnanouen.jp/research/index.html

低未利用地等の活用先進事例（2/4）

	事例名称	所在地	事業主体	事業主体HP	事業概要・特徴	実施開始年次	出典等
10	246COMMON COMMUNE246 COMMUNE 2nd	東京都港区	流石創造集団 株式会社コ ミューン		2012年に、都市再生機構(以下、UR)がまちづくり用地の暫定利用のために事業者を公募し、2012年7月～2014年5月までの2年限定で“246COMMON”を運営。その終了後、2014年7月に再びURが公募を開始し、株式会社コミューンが事業運営会するCOMMUNE246としてスタートした。カラフルなキッチンカーなどが並び、祭りのような空間を演出し、「食」、「学び」、「働き」の要素が含まれた、幅広い層の人々による交流拠点として活用されている。2017年1月からは「COMMUNE 2nd」として再開し、ゴミ減量やグリーンエネルギーなど、エコ活動にも取り組んでいる。	2012年	公共R不動産 https://www.realpublicstate.jp/column/2975/
11	油津アーケード農園	宮崎県日南市	油津まちづくり会議・油津商店街振興会・株式会社油津応援団・日南まちづくり株式会社他		空き地になってしまった商店街のスペースを農園として活用。市の農政課の指導を得て、ダイコン、ジャガイモ、ニンジンなどを栽培し、小学生に世話や収穫をしてもらう。理科の授業に活かしながら、収穫祭には採れた野菜でスムージーを販売するスタンドやサンドイッチショップが来店される。	2013年	三村聡研究所 http://mimura.cafe-nous.com/archive/498greenz https://greenz.jp/2016/05/31/nichinan_shutter_saisei/
12	ハローガーデン	千葉県千葉市	株式会社マイキー+ HARAPECO LAB.	http://hellogarden.jp/	空き地を、毎日の暮らしを間いなおすきっかけづくりの場として活用している事例。屋外家具を使ったオープンスペースの運営、屋外喫茶、ライブラリー、菜園、イベントやワークショップの開催等。 ／敷地面積:367㎡	2014年	ソトノバ http://sotonoba.place/hellotablereport http://sotonoba.place/201606hellogardenreport GOOD DESIGN賞 http://www.g-mark.org/award/describe/44567
13	みんなのひろば	愛媛県松山市	松山市中心市街地賑わい再生社会実験	http://nigiwai-matsuyamajp/index.html	コインパーキングスペースを借地し、社会実験として広場と交流スペースを作った事例。交流スペースでのWSなどで提案された内容を広場活用を活かし、賑わいを創出する社会実験。	2014年	ソトノバ http://sotonoba.place/matsuyamaminnanohiroba http://sotonoba.place/sotonobaaward201703 松山アーバンデザインセンター http://udcm.jp/m1_2_about/
14	はちチャレ	東京都八王子	株式会社まちづくり八王子	http://machi802.com/index.html	空き家・空き店舗対策と八王子中心市街地の活性化を兼ね、2014年にオープンしたチャレンジショップ事業。地元不動産会社の協力の下、地元まちづくり会社が管理・運営している、約一坪のレンタルスペースで、個人でのレンタルも、企業の宣伝スペースとしても利用可能。	2014年	https://ameblo.jp/machiwai/entry-12286237433.html
15	オーバル広場	東京都	森ビル	http://toranomonhills.com/about/	広大な芝生が広がるオープンスペース。虎ノ門ヒルズは、道路の上下に建築物を建設できる「立体道路制度」を活用したことにより、建物内に地下トンネルを貫通させ、地上上部を歩行者と緑に開放。地元住民やオフィスワーカーをはじめ、訪れた人々がゆっくりと散歩や緑を楽しめる空間を実現した。車両展示などの展開をはじめ、プレスイベントなど、さまざまな商品PRやプロモーション展開や、各種イベントで使用可能。	2014年	GetNavi https://getnavi.jp/life/7360/ Tokyo Green Life http://tokyo-greenlife.com/2016/11/03/toranomon_hills/
16	橋通りCOMMON	宮城県石巻市	株式会社街づくりまんぼう	http://www.man-bow.com/	石巻に新たな賑わいを生む場として整備された、飲食店やアートを楽しめる仮設型の施設。前身の「石巻まちなか復興マルシェ」とは異なり、誰でも気軽に取り組める場として、チャレンジショップコンテナや飲食スペース、ウッドデッキステージがある。	2015年	石巻まちなか情報局 http://www.ishinomakimatinaka.com/common/ ソトノバ http://sotonoba.place/hashidori.common 石巻市中心市街地における低未利用地の暫定利活用の取り組み～橋通りCOMMON による事業者・賑わいづくり～

低未利用地等の活用先進事例（3/4）

	事例名称	所在地	事業主体	事業主体 HP	事業概要・特徴	実施開始年次	出典等
17	上野桜木あたり	東京都台東区	塚越商事株式会社	http://uenosakuragiatarip/	昭和13年に建てられた三軒家と路地空間などをレンタルスペース等として活用している事例。アトリエとして使用したり、マルシェや手づくり市など多くの人が集まる催しが行われ、地方と上野桜木をつなぐ交流の場ともなっている。1軒ではなく3軒残っていたことから、建物だけではなく、路地にまで出て店舗を広げたりできることが特徴。	2015年	http://www.haconiwa-mag.com/magazine/2015/09/uenosakuragiatarip/
18	商店街のワクワク公園化を図る事業	岡山県岡山市	協同組合岡山市栄町商店街	なし	子どもたちが安心して遊べる空間を商店街に実験的に設置しようという「商店街のワクワク公園化を図る事業」。既存の「桃たろうポケット」という休憩所には滑り台などの遊具を、商店街の通路にはエアートランポリンやダンボール迷路を設置した。実施後アンケートの結果を受けワクワク公園化の常設が決定し、そして'16年1月に滑り台とシーソーが商店街の中に完成している。	2015年	EGAO http://www.syoutengai-shien.com/case/report/article/2016springtopic13.html
19	樽森コムナ	千葉県千葉市	株式会社拓匠開発	http://tsubakimorikomuna.com/	事業用地として取得した土地の暫定的な活用として、敷地にあった大きな木を活用したツリーハウスを整備。キッチンカーを利用したカフェや建築廃材等を活用した小屋などを設置し、自由に利用できるコミュニティスペースとして運営している。定期的に直産市を開催するほか、季節ごとにイベント等も開催している。	2015年	タイムズHP https://www.timesclub.jp/sp/tanomachi_ex/chiba/chiba/003.html
20	まるにわ	鳥取県鳥取市	一般社団法人まるにわ	http://maruniwa-tottori.com/garden	夏のビアガーデン以外は活用されていない低利用空間になってしまったデパートの屋上を鳥取駅前で活動をする人々の拠点となるガーデン(庭)として活用している事例。鳥取駅前エリアの魅力を高めることを目的に実施。	2016年	全国まちなか広場研究会 http://machinakahiroba.main.jp/2017/03/23/%E3%81%BE%E3%82%8B%E3%81%AB%E3%82%8F%E3%82%AC%E3%83%BC%E3%83%87%E3%83%B3/FAAVO https://faavo.jp/tottori/project/1106
21	登戸まちなか遊緑地	神奈川県川崎市			地域の魅力を発信するため、登戸地区の区画整理事業により発生した空き地を活用し、地元の市民団体や商店会が協力して実施している野外イベント事業。空き地や公園で実現できるユニークな活用事例を示し、同地区への商店誘致につなげるなど地域振興を進めるのが狙い。空き地に遊園地の象徴でもあるメリーゴーランドを設置するなど、かつて遊園地が立地していた地域特性にあわせた活用を行っている。	2016年	タウンニュース https://www.townnews.co.jp/0203/2016/09/16/348887.html RareA https://rarea.events/event/18003 Facebook https://www.facebook.com/machinakayuenchi/
22	路地裏映画館in柳井町商店街	愛媛県松山市	松山アーバンデザインスクール	http://udcm.jp/event/354/	街全体の回遊性の向上を狙いとして、商店街の低・未利用地での映画の上映や周辺商店による軽食の提供などを行っている事業。空き地で映画化を放映し、その周りの商店街で屋台を出すなどして、賑わいを創出。	2016年	松山経済新聞 https://matsuyama.keizai.biz/headline/1899/ 松山の不動産のHP http://yukawa-sumikata.com/%e8%b7%af%e5%9c%b0%e8%a3%8f%e6%98%a0%e7%94%bb%e9%a4%a8-in-%e6%9f%b3%e4%ba%95%e7%94%ba%e5%95%86%e5%ba%97%e8%a1%97/
23	下北沢ケージ (KEIO BRIDGE Shimokitazawa)	東京都	京王電鉄株式会社スピーク株式会社東京ピストル	http://s-cage.com/	京王井の頭線「下北沢」駅の高架下に3年間の期間限定でできたイベントパーク。京王電鉄が進めている井の頭線高架橋化工事の一部完了に伴い利用可能となった一部を使用。昼間の時間は街の広場として開放され、夕方から夜にかけてはその一部は飲食店舗の屋外客席、そしてナイトマーケット(夜市)や様々なアクティビティやイベントが行われる空間となる。イベントによって形を変えることが出来る自由空間、貸し出しも行っている。	2016年	京王電鉄 https://www.keio.co.jp/news/update/news_release/news_release2016/nr160809_shimokitazawa_kouka.pdf 箱庭 http://www.haconiwa-mag.com/magazine/2016/08/s-cage/

低未利用地等の活用先進事例（4/4）

	事例名称	所在地	事業主体	事業主体 HP	事業概要・特徴	実施開始年次	出典等
24	Waiwaiドームしもつま	茨城県下妻市	下妻市	http://waiwai-shimotsumajp/dome	かつて商業施設が立地していた中心市街地内の大規模遊休地を活用して開設した「まちなか広場」。屋根付多目的広場「Waiwaiドーム」、地域交流センター「わいわいハウス」、エクストリーム広場「B.E. step125 -shimotsuma-」を主要施設として配置し、多世代・多目的に利用されることを想定、地域と行政が連携しながら広場としての活用を進めている。	2017年	ソトノバ http://sotonoba.place/waiwaidomesimotsuma 常陽リビング http://www.joyoliving.co.jp/topics/201803/tpc1803001.html 下妻市HP http://www.city.shimotsuma.lg.jp/page/page001839.html
25	コバルストリート	北海道札幌市	札幌駅前通まちづくり株式会社	https://www.cobarstreet.com/	札幌駅前の旧五番館西武跡地で、新規事業の工事着工までの期間、一時借用して実施されたにぎわい創出事業。敷地には飲食店テナント3店舗、都心部で店舗を構えたいと考える事業者向けに貸し出すチャレンジショップ3店舗と、「コバル計画」と名付けられたコミュニティスペースが設置されている。	2017年	PPPまちづくり https://project.nikkeibp.co.jp/atclppp/PPP/report/070500136/?ST=ppp-print HOKKAIDO KIKERS http://www.hokkaidolikers.com/articles/4349 ソトノバ http://sotonoba.place/cobarstreet_sapporo
26	Ginza Sony Park	東京都中央区	Sony	https://www.ginzasonypark.jp/about/201806.html	2017年3月末に営業を終了した東京・銀座のソニービルの跡地を変わり続ける実験的な「公園」をコンセプトとして活用した事業。銀座の街にビルを建てるのではなくあえて公園をつくり、訪れる人に感動や驚き、遊び心あふれる場を創造することを目的に実施された。	2018年	エリマネポータル https://erimane.com/hiroba_ginzasonypark/ CINRA https://job.cinra.net/special/sonypcl/

2) ヒアリングによる先進事例の調査

低未利用地等の利活用に関する収集事例の情報をもとに、立地条件や利用環境、規模などの観点から、今後、全国の低未利用地活用における参考例として、比較的汎用性の高いものを取り上げ、ヒアリング調査を実施した。

- ① 椿森コムナ（千葉県千葉市）
- ② 貸はらっぱ音地（東京都台東区）

以下では、その結果を整理する。

① 椿森コムナ（千葉県千葉市）

千葉県千葉市中央区椿森 1-21-23

面積：約 650 m²／利用時間：月-日 7:00-21:00（季節や天候により変更になる場合あり） 貸し切りによる利用時以外は、自由に利用できる。（ただし飲食等の持ち込みは不可）

（ヒアリング先）株式会社拓匠開発 星野 竜雄氏／湯浅 里実氏

○この場所ならではのツリーハウスを中心にしたひろば

- ・きっかけは、不動産事業の用地として取得した土地でしたが、元々あった2本の木が魅力的だったので、ツリーハウスをシンボルとして何かできないかと考えました。
- ・私たちの会社では、住宅地を開発するときにも、地域のコミュニティの交流の場となる緑地や共有スペースを取り入れるようなまちづくりをしています。ここでも、地域の住みやすさや暮らしやすさにつながる何かをつくることを考えました。そこで注目したのが、2本の大きな木。前年には、長野で「ツリーハウスの森」というプロジェクトを手掛けていましたので、すぐにこの木を使ってツリーハウスを作ろう、ということが決まりました。
- ・しかし、ここからが大変です。木は一本として同じものがないので、設計も完全にオリジナル。本場であるアメリカのオレゴン州に足を運び、技術を更に学ぶとともに専用の金具も仕入れてきました。また、全米住みたいまち No1 として注目されているポートランドの「人と環境にやさしい街」という考え方を取り入れ、事業の開発現場で出る廃屋や建築現場の残材、既存樹木などを使って、製作を行いました。その年のハロウィンのタイミングにあわせてオープンさせることを先に決め、そこから先の3カ月は、怒涛のような準備の日々でしたが（笑）、2015年10月31日、無事にオープンすることができました。
- ・小さな森にツリーハウスやタイニーハウス（小屋）、キッチンカーを集めたスペースは、「椿森コムナ」と名づけました。コムナ (komuna) とは、人工言語エスペラント語で「common（共有）」という意味です。誰もが楽しく集まれるコミュニティスペース、色んな人が出会うきっかけとなる場所になるといいなという願いを込めて名付けました。

○まちづくりのあり方を表現する場

- ・今、椿森コムナでは、可愛いキッチンカーが毎日カフェを営業している他、月・水・金曜の朝には、佐倉市の農家さんが採れたて野菜を届け、毎日無人にて販売、また一年を通じて様々なワークショップや季節のイベントを開催しています。貸し切り以外は、誰でも使えるオープンスペースとして開放していますので、曜日や時間帯によって、様々な人が訪れてくれます。千葉公園を見下ろすツリーハウスは、時に高校生たちの素敵なデートスポットになったりもします。
- ・わざわざ買った土地を分譲せず、何故、コミュニティスペースにしたのか、と聞かれることもありますが、ここは私たちにとって、コミュニティが生まれる仕組みのモデルケースとして貴重なスペースとなっているんです。それに、住宅事業のお客さんをご案内すると、私たちの街づくりや住まいづくりの考え方を理解してくださったりします。結果的に広告塔のような場所にもなっているかも知れません。
- ・椿森コムナは出店スペースとしても開放しており、スペース貸しの出店料やグランピングテントの貸切利用料で収入が得られる仕組みになっています。
- ・目指しているのは次の暮らし方を提案すること。そのために、空間全体や出店のプロデュースもアーティストやクリエイターなど外部の専門家との協働を積極的に行っています。結果として不動産以外の様々なジャンルの専門家や企業が加わり、現在のような場所を作っています。

②貸はらっぱ音地 ONDI (東京都台東区)

東京都台東区谷中7丁目17-6

面積：約 53 m² / 電源・照明等設備なし、屋外。2006年9月から始めたはらっぱの稼働日数は通算760日以上。

(ヒアリング先) 牧住 敏幸氏

○拾ってきた桶に、手書きの看板からスタート

- ・ある夜、インターネットを見ていたら、突然、この土地が売りに出ているのが目に入ったんですよ。翌朝、何にも考えずに勢いで購入してしまいました。以前から、谷中が好きで、住みたかったので(笑)。
- ・でも、いざ住宅の建築用地として検討すると、建築上の利用制限が意外に大きく、住宅用地としてはなかなか難しいことがわかった。検討するのに時間もかかるので、しばらくの間手をつけられずにいたのですが、そのうち、駐車場を運営する会社から営業が来るようになった。驚きましたよ、プランや事業収支まで書いてあって。谷中が好きで土地を買ったのに駐車場にしてしまうのはどうしても気が進みませんでした。
- ・ネット上でスペースの貸し借りをを行うマーケットなどにも登録してみました。でも利用を申し入れてくる人は、大抵、サービスとして全てをこちらに求めてくるお客さん体質の人か、とにかく収益を上げることを優先して考える人のどちらか。東京の貴重な土地ですから無理もないんですが、これも何か違う気がして。

- ・結局、「はらっぱ」として自分で貸し出すことにしました。ご近所で要らないって言われてもらってきた桶に、手書きした看板一つだけ乗せて。2006年の9月のことです。谷中は東京芸大なども近い。自分自身、アートが好きだったので、お金のない若い芸術家の自由な表現の場にでもなればよいと思っていました。だから利用料もなるべく安く設定しました。
- ・ところが始めて見ると、自分では全く想像もしないような利用者、利用法があることがわかりました。アート表現はもちろん、農産物直売場、陶器市、ちょっと風変わりなマーケットやピザ屋さんの屋外ビアホール、体験ワークショップ、学生さんのモバイルハウス実験場など、挙げ始めればきりがありません。可能性は無限に広がる。また、使い方を見てみると、この場所そのものが何かの発信の場所になっていくんだということも感じました。

○続けた人にしか得られない幸せ

- ・やり続けていて分かったことは、自分自身が関わるのが楽しく、また使っている人は例外なく楽しそうだ、ということ。そして、やっている人と、通りすがりのようにそれを見ていく人の間に、不思議なほどに境界がない。だから、気がついたら通りがかりの人がどんどん巻き込まれていきます。そしてその偶然の出会いがまた何か新しいものを生み出したりする。
- ・それを見ているのが何より楽しい。同時に自然と色々な人との出会いやつながりが生まれます。そのうち、その笑顔と人とのつながりが、このはらっぱを運営している自分にとっての何よりの見返りなのだと気づきました。人には、「屋号と勇気さえ持てば、笑顔がもらえる」とか言ってます。まあ、利用料で固定資産税くらいはもらえるようにはなりませんでしたけど（笑）。もちろん、運営をしていれば色々な申し入れがあります。でもこの場所の役割にあわない利用は自然に淘汰される。まず、申し入れるときに、あれやこれやと確認してくる人、こちらにサービスの提供を求めてくる人はだめですね。何も聞かずに全て自己責任、自己完結でやれるような人が長続きます。これを見ていると、日本はもっと、公共の場で自己責任をとるような文化が育っていかなければならないと、つくづく思ったりしますね。

3) 低未利用地等の利活用推進に向けた方策の検討

以下では、本調査において低未利用地の利活用を検討する意義と、利活用における課題を整理することにより、この課題の解決に寄与する方策について考察する。

①基本的な視点 = 「低未利用地活用」 < 「低未利用地活用によるまちづくり」

- ・本調査において低未利用地活用に焦点を当てている理由は、都市がスポンジ化する実態の中において、低未利用地活用がまちづくりの目的（にぎわいの創出やエリアの価値向上）を達成する上で効果的と考えられるためである。
- ・従って、単に土地が活用されれば良いのではなく、その内容がまちづくりの目的を達成する上で有効であることが重要である。
- ・加えて、低未利用活用によるまちづくりは、低未利用土地権利設定等促進計画・立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）のように、他の制度によっても支援されている。同協定では、権利の交換や集約により面的に市街地を再生することが意図されているが、このようなまちづくりには時間もかかることが想定される。一方で、低未利用土地利用促進協定では、小さな単位、例えば一名の個人地権者の土地からも協定を締結することで、まちづくりのきっかけとなりうることから、まちづくりの最初のステップとして活用が期待される制度であり、その後のコモンズ協定の活用につなげることも期待できる制度である。このような制度の使い分けによる活用にも留意した。

②低未利用地活用における課題

- ・まちづくりを目的とした低未利用地の活用を推進するうえでの課題として、以下の3点が重要と考えられる。
- ・現状においては、特に i) の観点で意識の啓発が必要となる不動産オーナーが非常に多くいること、また、実際に利活用の意思を持ったとしても、その具体化のイメージがわからないものと想定される。
- ・このことから、課題の解決に向けて、まず i) ii) の観点から、不動産オーナーの意識啓発を行うことが重要と考えられる。

i) 不動産の流動化に対する合意形成

- ・不動産の活用意思を持たない、意思があっても有効な活用方法がわからない不動産オーナーに対して、所有と利活用の分離、あるいは所有権の移転を促すことが必要。

ii) 不動産オーナーと適切な利活用主体とのマッチング

- ・不動産の流動化を前提に、まちづくりに資する適切な利活用を具体化できる主体（プレイヤー）と不動産オーナーととのマッチング（第3者による介在を含む）を促進することが必要である。

iii) まちづくりの目的に適った利活用の実現

- ・各地域それぞれのビジョンと戦略性をもった利活用を実践することが必要。

4) 「まち資源活用パンフレット」の作成

全国の低未利用な土地・建物のオーナーに対する意識啓発を目的として、パンフレットの検討を行った。パンフレットの企画においては、以下の点を重視して検討を行った。また、「不動産」という表現が目立つことによって、まちづくりよりも収益の観点を意識しがちになってしまうことを避け、「まち資源活用パンフレット」を製作するとの視点で検討を行った。

①訴求するターゲットと訴求内容を絞り込む

- ・パンフレット等の普及啓発ツールの製作においては、幅広い対象を想定した結果として訴求性の低いものになったり、伝えたい情報詰め込み過ぎてわかりづらいものになったり、といったことが起こりがちとなる。
- ・訴求するターゲットと訴求内容を絞り込むことにより、伝えないことがわかりやすく、読み手の心（意識）を動かしやすいものにするよう留意することが大切である。

②手に取ってみたいくなるよう、デザインを工夫する

- ・まちづくりに対して、より幅広い人々に関心を持ってもらうため、このようなテーマに関心のなかった人も手に取って開いてみたいくなるような、誰にでも親しみやすい雰囲気を感じられるデザインとするよう留意した。

③共感を得やすい、読み物と感ずるような冊子とする

- ・意識啓発を目的とする場合には、単なる情報の伝達ではなく、共感を得て、手元において適宜参照したくなるようなパンフレットであることが大切となる。このため、内容構成や情報量、デザインについては、読み物と感ずるような冊子となるよう工夫を行った。

④事例等は親しみやすさを感じやすい表現で紹介

- ・事例等の取扱いにおいては、個人や小規模な法人の不動産オーナーが、親しみを感じて自分事のようにとらえることができるよう、ヒアリング調査結果を活用して、親しみやすい表現や内容によって紹介することに留意した。

5) 「まち資源活用」パンフレットの編集・製作

パンフレットの企画意図を踏まえて、以下のような内容により、編集・製作を行った。

① 訴求対象と訴求のポイント

- ・低未利用な土地や建物をまちづくりのために活用する意識をもつためには、個人単位から参加できるきっかけや方法があることを伝え、実際に取り組んでみることによって、小さな規模でもその成果を実感することが重要である。
- ・こうした取り組みは、低未利用土地利用促進協定制度的ように、個人でも市町村や都市再生法人との協定を結ぶことにより、まちづくりに参画できる方法との親和性も高く、普及啓発を行う必要性が高い。
- ・従って「まち資源活用」パンフレットでは、「一人からでもエリアの価値向上＝まちづくりに参加できる道が開かれていること」を主要なメッセージとし、コモンズ協定等との使い分けも意識しつつ、個人や小規模な法人の不動産オーナーを主な訴求対象とした。また、その広報イメージとして、これらの不動産オーナーと直接に接する機会の多い市町村や都市再生推進法人等、民間まちづくり組織の担当者がツールとして活用することを想定した。

② 3部、6章の内容で構成

- ・このパンフレットは以下に示す3部、6章の内容により構成した。

i) スグにでも、誰にでもできる第一歩

- ・低未利用地をめぐる社会状況、土地活用のあり方の変化等について、大きな流れと最近のトレンドを紹介。

1. 使い方ひとつでまちが変わる

- ・データを示しながらまちの空間資源が余剰化している状況を説明。新しい時代においては空き地が未来をつくる資源であるという発想への転換が起きていることを解説。同時に、その中で「パブリックマインド」という概念が大切であることを説明する。

2. “一人”からでもはじめられる“まちづくり”

- ・個人の存在とまちづくりとつながっているということを説明すると同時に、小さくスタートし、同時多発に進行することが、まちづくりの機運向上につながることを例示をしながら解説する。

ii) すでにはじまっている新しい時代の活用法

- ・新たな不動産活用に関心をもった読者に対して、活用の具体的なイメージを持ってもらうため、面白く、先進的な事例と、本調査で実施した実証実験を紹介。

3. “私、はじめてます”オーナーさん体験談

- ・本調査で実施したヒアリングの結果をもとに、「椿森コムナ」、「はらっぱ音地」の2つの例について、オーナーが語り掛けているような表現で、新しい土地活用の魅力を伝える。

4. まち資源活用実証実験

- ・本調査で行った実証実験について紹介し、最初の小さな一歩として、「実験」というア

アプローチもあり得ることを伝える。

iii) あなたにもできるまちを活かす空間利用

- ・新たな不動産活用に対する意欲を高めつつある読者に対して、活用を支援する制度の紹介と活用のアイデアの例示を行うことで、具体的な行動へのきっかけをつくる。

5. まち資源活用協定（正式名称：低未利用地土地利用促進協定）制度について

- ・個人や小規模な法人でも、市町村や都市再生推進法人等と連携しながらのまちづくりができる支援制度としての低未利用土地利用促進協定の内容を紹介。制度の名称がまちづくりよりも不動産活用を意識させること、まちの魅力向上をイメージしにくい名称でもあることから、通称として「まち資源活用協定」という名称を使用することで、関心を持ってもらいやすいような工夫を行った。

6. 想像するだけで楽しい不動産活用アイデア

- ・誰にでもできそうで、まちづくりにもつながる、具体的なアイデアを4例紹介。まずは「想像するだけ」という表現を使いながら紹介することにより、参加への高い障壁を感じさせない工夫を行った。

◆作成したパンフレット

【表紙】



【目次】



2. “一人”からでもはじめられる “まちづくり”

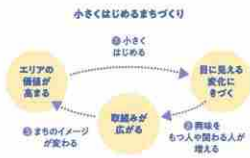
まちづくりでは、地域の合意形成が大切です。でも、一人から始められることもあります。それぞれに出来ることを行うことが、やがてまちの魅力を育てることになります。

小さなことから始める

あなたは、「まちづくりを始めるには、まずみんなに声をかけて集まってもらい、色んな人の意見を聞いて、みんなで始められそうなことを決めて、それから役割分担……」と考えていませんか？確かに、まちづくりは地域の人全体に関わる必要があります。地域の合意形成が大切なことには違いないです。

では、そうした場で活動することが難しくたり、たまに意見が合わなかったりする人は、何もできないのでしょうか？あるいは、話し合いがなかなか決着しない場合は、先に進むことができないのでしょうか？

そんなことはありません。一人からでも、まちづくりを始めることはできるし、地域の魅力を高めることに参画することはできます。「一休何をしらた？」と思うかも知



れません。そんなときに思い出したいのが、「バブリックマインド」です。「地域や社会のために役立つこと」が動けば、自分や身近な人を思い浮かべた時、「このまちで、どんな未来が欲しいか」と考えてみましょう。

一人から始めるときのコツは、「小さなことから始める」ということ。「まちづくり」と気負わずに自分が無理なく始められることから良いのです。自分だけでなく、やる気とアイデアを持った人に、土地や建物を貸してあげるというも立派な方法です。

小さなことが集まって まちにインパクトを与える

このような一人ひとりの取組みに正解はありません。ですから、参加する人に「バブリックマインド」がある限り、その取組みに間違いはないわけです。しかし、一人ひとりのできることや、やっていることは違っていても、地域全体で同じ目標を持っている、そんな状況を作れたら、一人から始めるまちづくりは、もっと大きな力を持つようになります。取組みそのものは個別にバラバラで行われていたとしても、地域全体の魅力を高める上で、大きな効果を発揮するようになるわけです。

実際に、そういったことを仕組みとして持っている自治体もあります。千葉県柏市では、個人の土地や自宅の庭を地域に開放して利用してもらう「カシニワ」という制度を作っています。誰でも参加することができます。自分の意志で自由に参加できる、「あなた」と行政との連携のカタチです。

もちろん、町内会のように小さな単位の中で、緩やかなルールを作って協賛する取組みもとても効果的です。取組みが集中して見えるようになることで、まちにインパクトを与えます。このように、一人からはじめるまちづくりでも、大きな広がりを見せる可能性へとつながっています。



③ カシニワ (千葉県柏市)
地産地消の取組みとして「誰でもカシニワ」制度を設け、空き家の所有者と利用希望者のマッチングを促し、個人の所有地を地域の住民が自由に利用できるようにして協賛する取組みを行っています。



【i すではじまっている新しい時代の活用法】

すではじまっている新しい時代の活用法



3. “私、はじめてます” オーナーさん体験談

いくら勧められても、実際にやっている人の話を聞かないとわからない
——そう思うあなたのために、面白くて先進的な、まち資源の活用事例をご紹介します。



Case 1.

④ 貸はらっぱ空地OND (東京都中央区)

大好むきまら中にも真似て手に入れた土地、でもすぐには使えない。駐車場もなくてどうしようもない。どうする?

自らの土地や建物をまちの資源として活用する例は、既にたくさん誕生しつつあります。個人と企業がそれぞれの立場から、自らの目的とバブリックマインドをもってその資産を活用する、ちょっと真似したくなるような例を取り上げてみました。

初めて挑戦することには、誰でも不安があります。こ

Case 2.

⑤ 特産コムナ (千葉県千葉市)

自分がまちづくりによって成長する地域産業の発展を促し、長期的な成長を目標と掲げた、まちの新しい土地活用方法を試す

ここで紹介する2つの事例もまた同じ。前例のない中、手探りで試行錯誤を繰り返しながら、新たなまち資源活用に挑戦されたオーナーさんに、その一部を体験談として語って頂きました。面白いな、と感じたら、あなたがまち資源を活用する“その時”に、また一歩近づいているのかも知れません。

④ Case 1. インタビュー 貸はらっぱ音地 ONDI

オーナーの小さな勇気と
面白がる気持ちが
空間の可能性を無限に広げ、
使い手を育てていく
貸スペース

牧住敏寿さん

宇都宮市で建築家兼デザイナー、
建築士として、自身の
理想を実現する。[G&P]
代表。



今回のインタビュー
の場を
提供してくださる
音地 ONDI



捨てた権利に、 手書きの看板からスタート

ある夜、インターネットを見ていたら、突然、この土地が売りに出ているのを目に当たりました。初期、何にも考えずに勢いで購入してしまいました。以前から、音中が好きで、住みたかったので(笑)。でも、いざ住宅の建築用地として検討すると、建築上の利用制限が意外に大きかったです。検討するに時間がかかるので、しばらくの間手つけられずじまいでしたが、そのうち、駐車場を運営する会社から買収が来るようになった。買収

しました。プランや事業収支まで書いてあって、音中が好きで土地を買ったのに駐車場にしちゃうのはどうしても気が進みませんでした。ネット上でスペースの貸し借りを行うマーケットなどにも登録してみました。でも利用を申し入れてくる人は、大抵、サービスとして全てをこちらに求めてくるお客さん体質の人。とにかく収益を上げることを優先して考え人のどちらか。東京の貴重な土地ですから無理もないですが、これも何かが違う気がして、結局、「はらっぱ」として自分で貸し出すことになりました。二箇所で開催をいっただけでもらって捨てた権利に、手書きした看板一つだけ残せて、2006年の9月

のことです。音中は東京派大女にも近い、自分自身、アートが好きだったので、お金のない若い芸術家の自由な表現の場にもなればいいと思っていました。だから利用もなるべく安く設定しました。ところがだめで見ると、自分では全く想像もしないような利用者、利用法があることがわかりました。アート家強はもちろん、農産物直売場、陶器市、ちょっと風変わりなマーケットやビザンツさんの屋外ビアホール、体験ワークショップ、学生さんのモバイルハウス実験場など、挙げ始めれば限りありません。可能性は無限に広がりました。また、使い方をしていると、この場所そのものが何かの発信の場所になっていくんだという気持ちも感じました。

続け人になら 続けられない幸せ

やり続けていて分かったことは、自分自身が関わることが楽しく、また使っている人は例外なく楽しそう。ということ。そして、やっている人と、通りすがりのようにそれを見ていく人の間に、不思議なほどに境界がない。だから、気がついたら通りがかりの人がどんどん書き込まれていきます。そしてその偶然の出会いがまた何か新しいものを生み出したりする。それを見ていられるのが何より楽しい。同時に自然と色んな人との出会いやつながりが生まれます。そのうち、その笑顔と人

とのつながりが、このはらっぱを運営している自分にとっての何よりの喜びの源りなのだと気づきました。人には、「悪者」とも思われがち。まあ、利用料で面を貸すくらいはもらえそう。というくらい(笑)。

もちろん、運営をしていけば色んな申し入れがあります。でもこの場所の役割にあわない利用は自然に淘汰される。まず、申し入れるとき、あれこれと確認してくれる人、こちらにサービスの提供を求めてくる人だけでなく、何も聞かずに全て自己責任、自己完結でやれるような人が高橋まきです。これを見てると、日本はもった、公共の場で自己責任をど



貸はらっぱ音地 ONDI
東京都東区豊洲7丁目16
東区豊洲1001/電通ビル南側敷地。開業、2006年9月/敷地面積は約1000坪/敷地面積は約700坪以上。

⑤ Case 2. インタビュー 椿森コムナ

長い目線でまちづくりを考える
地元不動産会社が運営する、
木漏れ日が心地よい
コミュニティスペース。

松野健雄

星野電雄さん
湯浅里美さん

株式会社松野電雄がプロデュースする、椿森コムナは、地元、越中上野町、緑化を続ける椿森コムナの運営に参画、日々運営中。



今回のインタビュー
の場を
提供してくださる
椿森コムナ



この場所ならではの ツリーハウスを中心にしたひろば

きっかけは、不動産事業の用地として取得した土地でしたが、元々あった2本の木が魅力的だったので、ツリーハウスをシンボルとしてできなかったかと考えました。私たちの会社では、住宅地を開発するときも、地域のコミュニティの交流の場となる緑地の共有スペースを取り入れるようなまちづくりをしています。ここでは、地域の住みやすさを暮らしやすさにつなげる何かをつくることを考えました。そこで

住目したのが、2本の大きな木。前半は、真野で「ツリーハウスの森」というプロジェクトを手掛けていたもので、すでにこの木を建ててツリーハウスを作ろう、というところから始まりました。しかし、ここががっかりです。木は一本として間もないので、設計も完全にオリジナル。本場であるアメリカのカラコゲン州に足を運び、技術を手伝って来ました。また、全米在住の「人と環境のよい関係」という考えを取り入れ、事業の開始現場で出る廃材や建築現場の残材、既存建物などを使って、製作を行いました。その年

のバロウのタイミングにあわせてオープンさせることを決めた。そこから先の3ヶ月は、経費のよさを確保の計画でしたが(笑)。2015年10月31日、無事にオープンすることができました。小さな森にツリーハウスのミニハウス(小屋)、キッチンカーを集めたスペース

スは、「椿森コムナ」と名づけた。コムナ(Komuna)とは、人工言語エスペラント語で「共同(共有)」という意味です。誰もが楽しく集まれるコミュニティスペース、色んな人が出会うきっかけとなる場所になるという願いを込めて名づけた。

まちづくりのあり方を 表現する場

今、椿森コムナでは、可変らしいキッチンカーが毎日カフェを営業している他、月・水・金曜日には、住居者の農家

さんが探した野菜を届け、毎日輸入して販売。また一年を通じて様々なワークショップや季節のイベントを開催しています。貸し切り以外は、誰でも使えるオープンスペースとして開放していますので、曜日や時間等によって、様々な人が訪れてくれます。千葉公園を貫く下野ツリーハウスは、昔に家族たちの高層なデートスポットになりました。

目指しているのは暮らし方を提案すること。そのために、空間全体や出店のプロデュースもアーティストやクリエイターなど外部の専門家との協働を積極的に進めています。結果として不動産以外の様々なジャンルの専門家や企業が加わり、現在のような場所を作っています。



椿森コムナ
千葉県千葉市中央区新栄5-21-23
開業時間 09:00 / 閉業時間 月-日 19:00、21:00
(休日の夜間より営業可能な場合あり) 貸し切りによる利用時は、別途に調整される。(ただし営業時間の延長は不可)

4. まち資源を活用する “実証実験”をしてみる

いきなり本格的な活用をするのはハードルが高い。
そのような時は、「実験」してみるとという方法があります。
ここでは、千葉県柏市で行われた
実験についてご紹介します。

実証実験 パブリックライフカシワ

パブリックライフカシワは、2018年の10月中旬から1ヶ月半の期間、千葉県の柏市で行われた社会実験です。柏駅を中心としたエリアのまちづくり構想「柏セントラルランドデザイン」を実現する一環として、街の様々な場所へパブリックスペースを仮想的に整備し、空間体験の演出、担い手の育成、周辺に向けて課題の共有などを目的とした社会実験が行われました。

実験では、公共、民間のスペースを含む5か所において、パブリックスペースで過ごしやすくする什器やフードトラックの設置、にぎわいや人の賑がりを誘発させるイベントなど、居心地の良いまちにして、豊か



を増やすための取組みが行われました。
国土交通省もこの社会実験に協力し、柏駅に近い2か所の民有地を対象に、11月3日～6日の4日間、まちの低未利用土地の新たな活用のあり方を試行する実験が行われました。

16

⑥ サンサンパークレット

時間貸し駐車場の一角を活用し、集積りに高まる部分の3台分を人工芝やプランター、手作りの木製ベンチやテーブル、パラソル、自由に読める本などによって環境整備した広場。ランチを提供するレストランやパン屋さんなどのフードトラックが日替わりで出店することにより、通りに対する景観を整え、普段は人が通り過ぎる駐車場でのにぎわいを創出した。



⑦ サンカク広場

駅前に近い、小さな三角形の敷地を使って、人工芝や、木製のパーレットを活用したベンチテーブル、イスなどを用いて、地域住民や来訪者が自由に滞在、活用できる広場を整備。参加型ワークショップによって、広場を思いこすためのツールとなるベンチの製作や木製のイスのペインティングなども行った。広場は、「柏を面白がる会」のイベント会場のほか、近隣の大学生によるランチ制作のワークショップ会場などとして利用された。

17

【iii あなたにもできるまちを活かす空間利用】



5. 国の制度のサポートを受ける

国土交通省都市局では、まちなかの空き地・空き家の有効活用を支援する制度を設けています。そのひとつ、低未利用土地利用促進協定について、ここでは「まち資源活用協定」とよんで、ご紹介します。

【 空き地・空き家の活用次第で、まちが変わる 】

- まちの空間資源を積極的に活用して使う
- 所有者に代わって土地を有効に活用する
- まちの人たちが楽しむ、心地よい環境をつくる



※まち独自の課題を捉え、それぞれのまちの特徴に合わせて、低未利用土地を活用。
※緑地や広場、にぎわいを創出する施設として活用し、まちの魅力を向上。

まちを魅力あるものにし、その価値を高めるには、空き地や空き家などのまちの資源を積極的に活用して、まちの人たちが安心して利用できるような心地よい環境をつくるのが大切です。このような取組みを自分自身で入れる人が増えることが望ましいは言うまでもありませんが、自分で行うには難しいと感じる人も少なくない

でしょう。そんなときに、知恵やノウハウをもつ人に活用を任せることができればありがたいですが、自分の財産を他人に委ねることに不安を感じる人も多くでしょう。このような不安に代えて、不動産オーナーの代わりに公的な主体が土地や建物の有効な活用を行うことを支援する制度があります。

19

まち資源活用協定(正式名称:低未利用土地利用促進協定)

まち資源活用協定(正式名称:低未利用土地利用促進協定)の目的

まち資源活用協定(正式名称:低未利用土地利用促進協定)は、まちなかで増加している空き地や空き店舗等の低未利用な土地や建築物を、土地・建築物の所有者に代わって第三者が管理・活用することを支援する制度です。地域のまちづくりを担う市町村や都市再生推進法人¹⁾等が、そのノウハウを生かして低未利用な土地や建築物の有効な利用を行い、まちなかの中心部に様々な都市機能の集積を図ることで、都市再生の効果を最大化することを狙っています。²⁾

協定の対象区域

- 都市再生推進計画³⁾の区域
(あらかじめ都市再生推進計画に、協定の対象となる区域が指定されている施設や建物に関する事項が記載されていることが必要)
- 協定区域内の委員の同意が必要
⁴⁾ 協定の締結を前に、委員会決議を要する場合があります。

協定の内容

- 協定の目的となる低未利用の土地、施設
- 協定の整備・管理の方法に関する事項
- 協定の有効期間
- 協定に違反した場合の措置

20

まち資源活用協定(正式名称:低未利用土地利用促進協定)のメリット

土地・建築物の所有者

- 自分の土地をまちづくりに活用したいと考える土地所有者にとって、市町村等と協定を結ぶことにより、市町村が定めるまちづくりを伝えることができます。
- 市町村が協定を締結又は認可するため、土地活用の安定性や実効性が担保され、継続的なまちづくりを進めやすくなります。
- 協定を締結しようとする土地所有者等は、関係地方公共団体による支援(情報提供・助産等)を受けることができます。

市町村・都市再生推進法人等

- 土地の整備や管理の方法などを協定に定めることで、一定期間、その土地を活用したまちづくりを円滑に進めることができます。
- 条例に基づく「まちづくり協定」とは異なり、法律に基づく制度のため、市町村は条例を新たに定めることなく、継続的なまちづくりを実現できます。
- 都市再生推進法人が協定に基づき施設の整備等を実施する場合には、民間まちづくり活動促進・普及啓発事業による支援を受けられます。

民間まちづくり活動促進・普及啓発事業

まち資源活用協定(正式名称:低未利用土地利用促進協定)等に基づく施設の整備・活用に対する補助について(補助)
(補助内容) 広場・デッキ・自転車・遊歩機等の整備、通学路の拡充化といった施設の整備や活用も含む社会実験・実証事業等に対する補助(広域圏の公共空間活用(カイン)、オープンカフェの実証事業など)
(補助対象) 都市再生推進法人(法律補助)
(補助率) 1/3以内(かつ、地方公共団体負担額以内)

協定の締結者

- 市町村又は都市再生推進法人等¹⁾と、区域内の低未利用土地²⁾の所有者等³⁾(所有者等としての地方公共団体を含む)
- ¹⁾ 都市再生推進法人のほか、協定完全・協定推進人又は協定推進団体が協定を締結することができます。
- ²⁾ 低未利用土地とは、用途の別、業種の別その他の用途に定められておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における用途に比べて著しく低下している状態にあり、又はその利用の程度が低下している状態にある土地を指します。
- ³⁾ 区域内の低未利用土地の所有者又は協定を締結する権利を有する者が協定の締結となります。ただし、一持分者のみで協定を締結することは認められません。

21

6. 想像するだけで楽しい不動産活用アイデア

気がつけばまちは駐車場だらけ。自分の物件からでも何とかしたい!?

アイデア!! 道路際の一部だけをカフェ、緑地スペースに活用してまちなイメージチェンジ

駐車場は必要だけど、見栄えは良くない。それだけが増えすぎると、まちなかでも寂しい雰囲気になるよね。でも、安定した地代が得られる使い方も他にはないし……。

そんなときは、道路に面した表部分だけを素敵なカフェスペースにしてみたらどうでしょう? 美味しい料理やお弁当、コーヒーなどを販売するかわいいキッチンカーが日替わりで来てくれたら、周辺に住む人や働く人も嬉しいですね。2台分もあればできるので、どこでも始められるし、うまくいかなかったり、何か替える時が来ても、やめやすいのも利点ですね。きっと真似をする人が続出です。

22

一人で借りるには賃料が少し高いとか、週末だけ使いたいという声が結構あって……

アイデア!! 曜日や時間で使い手や使い方が変わる、空間活用の「タイムシェア」を導入

インターネットがあれば個人でもお店が始められる時代。実店舗の需要も少なくなってきています。ライフスタイルが変わって複数の仕事をしたり、副業をする人も増加。自分だけのお店を持つ位じゃなく、「シェア」でだったらお店やスペースを持ちたいという人は増えています。

そんな時代だから、曜日や時間によって使い手や使う人が入れ替わる空間活用の「タイムシェア」も「有り」。昼間は近所のお年寄りに対応するお弁当屋さんだけど、夜はバー、とか、色んなパターンがありそうです。

もちろん、そうやって使ってくれる人たちを自分つけて契約したりするのは大変。そんなときに、お店をやる若者たちや事業が得意な専門家とつながりのあるまちづくりの組織に預けられたら、安心できますよね。

23

想像するだけで楽しい
不動産活用アイデア



再開発するエリアに所有するテナントビル。
徐々にテナントが減っていくけど
ビルの取り壊しまでは
まだ時間があったらいい……!



アイデア!! 再開発を企画する
まちづくり会社に預けて、
継続的にエリア価値を向上

まちは再開発に向けて準備中、新しいテナントもつけれないし、周りがどんどん寂しくなりますよね。でも再開発は時間がかかるもの。あまり長い期間寂しい状況が続けば、お客さんもすっかり離れてしまうのでは……? そんな心配がある時は、再開発を企画するまちづくり会社などに不動産を預けるのも一計ではないでしょうか。再開発が事業化されるまちなら、地元を代表する組織や事業を推進する組織があるはず。彼らはまちの再生

を願う担い手です。運営する側も、一件では難しくても、預けてくれるビルが複数出てくればマネジメントしやすいですし、事業の進行にあわせて全体の資産を使い分けていくことも可能。周辺の道路や広場の使い方も一体で考えてくれたら、さらに、にぎわいづくりにつながりそうです。



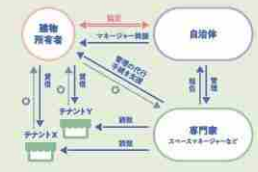
所有するビルのテナントに
空きが目立ってきた。
地域活性化のために役立てたいけど
どうしよう……?



アイデア!! 専門家を起用して、
ビル全体を一元的に活用

ビル一棟のマネジメントを全て任せたり、過去を基盤にした家賃の設定を考えないアイデアを提示されることもあるでしょう。さらに協定制度なども組み合わせて、役所などに関入ってもらえたら安心ですよね。

ビルのテナント管理は、大変なことが多いですね。年数が経つにつれてテナントがつかなくなるし、空いたままにしておく、さらにテナントが入りこなくなったり……。そんなときは、テナントを一つ一つ自分で開放したり、不動産屋さんに照会をかけて待つのではなく、新しい時代感覚で、全く違うビルの活用を考えてくれるスペースマネージャーなどの専門家を起用するのも一手です。



一人ではじめるまちづくりから
みんなでやるまちづくりへ

一人ひとりのまち資源の活用が増えてきたら、志を共有する仲間と連携して、まちを盛り上げていきましょう。はじめは、一時的なお試し利用、次にあまりお金をかけずにスグにでもできる利用、そしてエリアのポテンシャルが高まったら本格的な利用へ……。まちづくり支援制度もステップに応じて活用できるものが用意されています。



START!

1. まず試行
1日でも3日でも、まずは実践。どんなニーズがあるか、いろいろと試してみよう!

2. スグできる利用から
はじめて小さくお金もかけずに、事情が変えれば変更できるし、やり直せる。

まち資源活用協定(正式名称:まち資源活用協定)によるサポート



3. 本格的利用へ

機運が高まれば、エリア全体で考える、まちに本当に必要なモノ、コトに投資を。

その他の支援制度によるサポート

一緒にやってみよう!



国土交通省
国土交通省都市局 まちづくり推進課 官民連携推進室
電話:03-5253-8111 FAX:03-5253-1589
国土交通省 官民連携推進課 官民連携推進室
http://www.mlit.go.jp/taki/taiki_machi_3k_000047.html

まちづくり
国土交通省都市局 まちづくり推進課 官民連携推進室
電話:03-5253-8111 FAX:03-5253-1589
国土交通省 官民連携推進課 官民連携推進室
http://www.mlit.go.jp/taki/taiki_machi_3k_000047.html

6) パンフレットの広報

作成したリーフレットを活用して効果的な普及啓発が行われるよう、下記のような広報のための取組みを行った。

○リーフレットの広報ポスターの作成

- ・遠くからでも目を引きやすいリーフレットの表紙デザインの特徴を活かして、リーフレットの発行・配布を広報するためのポスターデザインと製作を行った。

あなたの不動産の使い方がまちを活かす

一人からでも 始められる 新しい エリア再生 ガイド

小さなことから
まちの暮らしを
豊かにしよう

「住んでいるまちのために、
自分の土地や建物を
活かしてみたい」
そんな、あなたのための一冊です。
国土交通省都市局、
各地方整備局で配付中!

ガイドの内容

スグにでも、
誰にでもできる
第一歩

1. 使い方ひとつでまちが
変わるきっかけになる

2. “一人”からでも
はじめられる“まちづくり”

すでに
はじまっている
新しい時代の
活用法

3. “私、はじめてます”
オーナーさん体験談

4. まち資源を活用する
“実証実験”を試みる

あなたにもできる
まちを活かす
空間利用

5. 国の制度の
サポートを受ける

6. 想像するだけで楽しい
不動産活用アイデア

国土交通省都市局 まちづくり推進課 官民連携推進室
TEL: 03-5253-8111 FAX: 03-5253-1589
国土交通省 官民連携推進課第4F
http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html



2. 2 関連制度活用促進資料の作成

1) 既往手引きの改訂状況

国土交通省は、官民が連携したまちづくりを一層推進するため、「官民連携まちづくりの進め方―都市再生特別措置法等に基づく制度の活用手引き―」を活用し、制度の周知を行ってきた。平成29年9月には、都市再生特別措置法の改正による新規制度の追加や、運用実績・運用事例を盛り込むなど内容の充実を図るとともに、民間団体や地方公共団体の実務担当者がまちづくりの現場でより使いやすくなるよう、当該手引きの全面的なリニューアルを行った。その後、平成30年9月においても、主に以下について改訂を行っている。

- ・平成30年7月施行の改正都市再生特別措置法のうち、「都市のスポンジ化対策」に関する記載を追加
- ・平成30年8月公表の「民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン」に関する記載を追加
- ・「運用実績・運用事例」に、各種制度の活用実績を追加（平成29年12月末時点に更新）

2) 既往手引きの修正の視点

本調査では、上記リニューアル版を踏まえ最新の活動事例を追記するとともに、手引きの利活用においては以下の視点を考慮した。

【なじみやすい表紙、紙面構成、わかりやすい解説】

- ・改正法令（都市再生特別措置法の改正など）において、改正箇所が分かりにくい、または改正箇所を業務担当者が把握しないまま業務を遂行する可能性がある。そのため、担当者が困難しないよう、制度の位置づけ、改正箇所や活用方法を正確に伝えることが必要である。
- ・また、関連する法令が複数になるケースがあるため、各法令の関係性や複合活用可能性について把握できることが望ましい。
- ・これらの現状を踏まえ、業務担当者にとって本手引きが業務遂行の一助となるようにする必要がある。
- ・行政担当者が作成する手引書は、必要事項は網羅されているものの、文字主体のシンプルな体裁が多いのが実情であることから、本手引きでは、制度の背景・目的、活用例などを共通して記載し、読み手の理解が促進することに留意し、都市再生事業に関わる人々が積極的に手に取って閲覧することを目的に、なじみやすい表紙デザイン、読みやすいレイアウトを心掛けた。
- ・表紙については、親しみやすい手書きの街並みに黄色の屋根、樹木を描き、手に取りたくなるデザインとした。
- ・全体レイアウトは、一般的な説明書のような文字ばかりのものではなく、文字の大きさ、フォント、間隔などをきめ細かく設定し、全体的な統一感を出した。

3) 資料構成

資料構成は表紙、目次および本編として7部構成とし、参考資料として事例集を添付する。各項目の記述要旨は以下のとおりとした。

区分	タイトル	要旨
1. 総論	1-1. はじめに	都市再生の定義、都市再生の施策の経緯等
	1-2. 官民連携まちづくりのプラットフォーム(都市再生整備計画の活用)	都市再生特別措置法の制定・改正内容等
2. 都市再生整備計画	2-1. 都市再生整備計画	都市再生整備計画とは
3. 都市再生推進法人	3-1. 都市再生推進法人	都市再生推進法人の概要、役割、要件、メリット等
4. 市町村都市再生協議会	4-1. 市町村都市再生協議会	市町村都市再生協議会の概要、制度活用メリット、設置事例
5. 道路占用許可の特例、河川敷地占用許可の特例、都市公園占用許可の特例	5-1. 道路占用許可特例制度	道路占用許可特例制度の概要、対象物件、特例適用要件等
	5-2. 河川敷地占用許可特例制度	河川敷地占用許可特例制度の概要、制度適用メリット、制度活用の手続き等
	5-3. 都市公園の占用許可特例制度	都市公園の占用許可特例制度の概要、特例適用施設、要件等
6. 都市再生特別措置法に基づく協定	6-1. 都市利便増進協定	都市利便増進協定の概要、対象施設、制度活用メリット、協定締結までの流れ
	6-2. 都市再生(整備)歩行者経路協定	都市再生(整備)歩行者経路協定の概要、活用シーン、制度活用のメリット
	6-3. 低未利用土地利用促進協定	低未利用土地利用促進協定の概要、対象施設、制度活用メリット
	6-4. 立地誘導促進施設協定	立地誘導促進施設協定の概要、特例措置等
7. 関連制度等	7-1. 民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン	ガイドラインの概要、活用のメリット
	7-2. 立地誘導促進施設協定	協定の概要、税制特例
	7-3. 地域再生エリアマネジメント負担金制度	地域再生エリアマネジメント負担金制度の概要、制度活用メリット、協定締結までの流れ

事例集	運用実績・運用事例 目次	都市再生整備計画、都市再生推進法人、道路占用許可の特例、都市利便増進協定、都市再生歩行者経路協定に関する事例紹介（平成30年12月末時点に更新）
-----	--------------	--

4) 手引きの作成

「官民連携まちづくりの進め方」を作成した。手引きより抜粋したものを以下に示す。

(手引きより抜粋)



また、都市再生整備計画に官民連携まちづくりの取組を記載するための様式および、低未利用用地協定のひな型を作成した。これらを資料編に添付する。