

東京大学大学院新領域創成科学研究科  
社会文化環境学専攻

2017 年度  
修 士 論 文

暫定利用および仮設利用による市街地内の  
空地・空家活用手法に関する研究  
Methods of using vacant land and houses in urban area by  
temporary and provisional use

2018 年 1 月 22 日提出  
指導教員 出口 敦 教授

大野 智佳  
Ohno, Tomoka



## 目次

---

<b>第1章 序論</b>	
1-1. 研究の背景と目的	6
1-2. 用語の定義	7
1-3. 研究の位置づけ	8
1-4. 非恒久利用に期待される役割	10
<b>第2章 研究の概要</b>	15
2-1. 研究の構成	16
2-2. 研究の対象と手法	17
<b>第3章 非恒久利用の実態と効果</b>	19
3-1. 仮設利用の実態と効果	21
3-2. 暫定利用の実態と効果	24
3-3. 小結	35
<b>第4章 非恒久利用の課題</b>	45
4-1. 法制度の課題	46
4-2. 抽出事例から得られた課題	50

---

<b>第5章 暫定利用の個別事例調査</b>	<b>53</b>
5-1. 【小規模短期使用型】の類型化	54
5-2. 氷川台農園	56
5-3. カシニワ制度	66
5-4. ワセダクラブ整骨院・鍼灸マッサージ院	78
5-5. 事例間の考察	82
<b>第6章 結論</b>	<b>85</b>
6-1. 結論	87
6-2. 今後の展開	89
巻末資料	91
参考文献	129
梗概	135
謝辞	141



## 第1章 序論

---

- 1-1. 研究の背景と目的
- 1-2. 用語の定義
- 1-3. 研究の位置づけ
- 1-4. 非恒久利用に期待される役割

## 1-1. 研究の背景と目的

---

日本では、少子高齢化の進行や産業構造の変化等により、土地所有者の分からない空地・空家の増加、塩漬けになっている開発用地など、「利用されずに放置されている土地（低・未利用地）<sup>註1)</sup>」が増加し、防犯面だけでなく、地域の活力低下など、様々な問題を引き起こしている<sup>1)2)</sup>。これに対し、国土交通省は平成17年に、低・未利用地対策検討小委員会を立ち上げ、状況の把握、低・未利用地の発生防止や縮小への取組の調査を始めているが<sup>3)</sup>、空家率は年々増加し、さらなる状況の悪化が予想される。

こうした状況の中、一定の期間を設けて土地を暫定的・仮設的に使用することで、土地の活用を促すとともに、地域活性化に繋がる試みが見られ始め注目を集めている<sup>4)5)</sup>。かねてから日本では、公共地において屋台など仮設的なものを用い、賑わいを生んできた経緯があるが、近年ではそれに加え、低・未利用地化した私有地内においても活動が生まれている。またその役割は、住民活動の場の形成や、社会的・経済的に恒久利用することは難しいが、地域に求められている機能を一時的に補完するもの<sup>註2)</sup>など多岐にわたっており、現在よりも順応性の高い土地利用が求められていることが分かる。

以上のことから本研究では、短期間ではあっても、一時的な所有と使用を認める暫定利用・仮設利用に着目し、それらの実態および街に対して果たしてきた機能を整理し、効果や課題を明らかにすることを目的とする。

---

註1) 国土交通省では、「低・未利用地」を「適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称」と定義しており、「未利用地」の具体例としては、空き地、空き家、空き店舗、工場跡地のほか、耕作放棄地、管理を放棄された森林などを挙げ、「低利用地」としては、暫定的（一時的）に利用されている資材置場や青空駐車場などを挙げている。

註2) カシニワ制度(2010)、勝浦市移動市役所(1969)など。

## 1-2. 言葉の定義

### 恒久利用

現在の使われ方がずっと変わらないことを想定している利用。

### 非恒久利用

使用期間を限定した一時的な利用で、設けた期限の後に使われ方が変わることを想定している利用。概ね20年以内の使用期間とする<sup>註3)</sup>。

非恒久利用には、使用する時間の観点から以下の2つの利用があるといえる（図1）。

### 暫定利用 temporary use

恒久的な利用が行なわれるまでの限定的な時間の中で、本来とは異なる利用が継続的に行なわれているもの。1日以上20年以内の使用期間とする。

例：パレットタウン、佐賀市・わいわいコンテナ!!プロジェクト

### 仮設利用 provisional use

恒久的な利用が行なわれている場所で、本来とは異なる利用が、1日のタイムサイクルの中で、継続的に行なわれているもの。

例：福岡市・屋台

以上より、暫定利用は期間内での柔軟な活用、仮設利用はタイムサイクルでの柔軟な活用であると言える。

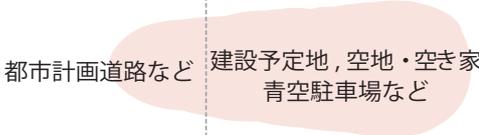
非恒久利用	[場所] 公  私
暫定利用 temporary use	都市計画道路など  建設予定地, 空地・空き家 青空駐車場など
仮設利用 provisional use	道路(歩行者天国) 大通り(オープンカフェ) 公開空地 河川敷利用など (屋台・マルシェ)

図1-1 非恒久利用の定義

註3) 使用期間として20年以内とした理由は、2章で述べる文献調査によって得られた、非恒久利用の事例の大半が、20年以内の使用期間で行なわれていたこと、土地の所有権が移り変わる時期として「1世代」に着目すると、広辞苑では「親の跡を継いで子に譲るまでのほぼ30年を1世代とする」と定義しているが、民法162条で規定する所有権の時効取得において、最長20年を要すること、建物の税法上の償却期間が、多くの場合20年を超えて設定されていることを考慮した。

### 1-3. 研究の位置づけ

---

#### ■ 空地等の利活用において「暫定利用」に着目した論文

- ・ 阪井暖子：空地等の発生動向と利活用に関わる課題，日本不動産学会誌 Vol. 27 No. 4, pp.17-23, 2014.12

空地の発生動向や、所有者が空地にしている理由及び近隣住民の感じる、空地等があることの長所と短所を明らかにした上で、これらの解決策として暫定利用の可能性を提示している。

#### ■ 低・未利用地の有効活用

- ・ 宇那木 崇広, 安藤 正雄：低・未利用地の有効活用事例に関する考察 地域と活用用途、管理・運営主体の関係についての分析，日本建築学会大会学術講演梗概集, 2007.8

低・未利用地の有効活用事例を多数公開しているウェブサイトから収集した事例を、活用後の用途で分類し、管理・運営主体と地域との関係性について分析している。

#### ■ 暫定的未利用地活用型オープンスペース

- ・ 伊藤 弘：東京都足立区における低・未利用地の活用方策に関する研究，ランドスケープ研究, Vol.67 No.5, 2004
- ・ 三分一 淳, 熊野 稔, 亀野 辰三：市街地内空地の暫定利用事業の評価と方向性 神戸市における「まちづくりスポット創生事業」を事例として，日本建築学会計画系論文集, Vol.70, No.592, pp.109-116, 2005.6
- ・ 槇賢志, 横張 真, 渡辺 貴史, 雨宮護：東京都特別区における未利用地活用型オープンスペースの空間的特徴と周辺環境との関係，ランドスケープ研究, Vol.68, No.5, 2005
- ・ 園田 聡, 野澤 康：低・未利用地を活用した連鎖的公共空間整備に関する研究 — 佐賀市・わいわい!! コンテナプロジェクトを対象として —, 日本建築学会技術報告集, Vol.21, No.47, pp.297-300, 2015.2

暫定的に未利用地をオープンスペースとしたものについて、その空間的特徴や周辺環境との関係、住民の意識など調査・分析を行なっている。

---

■ 暫定利用の個別事例としてカシニワ制度に関する論文<sup>註4)</sup>

- ・ 寺田徹, 雨宮護, 細江まゆみ, 横張真, 浅見泰司: 暫定利用を前提とした緑地の管理・運営スキームに関する研究, ランドスケープ研究, Vol.67, No.5, 2004
- ・ 渡部 陽介, 宮本 万理子, 雨宮 護, 寺田 徹, 横張 真: カシニワ制度に基づくコミュニティガーデンにおける公共性の変化, ランドスケープ研究, 2014
- ・ 遠藤 菜弥, 雨宮 護: 都市郊外部における制度に基づく空閑地の暫定利用の成立プロセス - 千葉県柏市カシニワ制度を対象として -, 日本都市計画学会 都市計画報告書, No.15, 2016.8

カシニワ制度についての研究として、制度の特徴や運営実態を明らかにしたもの、個別事例の3年間の変化を空間・運営・利用の観点から調査したもの、制度と実態の乖離の状況を明らかにしたものがある。しかし、カシニワ制度が可能にしている活動や用途については、制度開設から2年間経過時の調査でとまっているため、開設から7年がたった現在の多様な活動の展開について調べる必要がある。また、暫定的な利用であることから生じる、登録情報などの経年変化やその理由について明らかにする必要がある。

以上のように既往研究において暫定利用の個別事例調査や、事例をマクロな視点から分析するのはあるが、これらを一体として行なったものはみられない。また、個別事例調査においても、一時的な使用という形態を持つ、使用期間後の街への効果について明らかにしているものは少ないため、まず、事例分析から非恒久利用が担ってきた街への機能を明らかにした上で、個別調査により非恒久利用という土地利用が、抱える課題と波及効果について明らかにする必要がある。

---

註4) 本論文の第5章において、個別事例調査対象として、カシニワ制度を選出した。

## 1-4. 非恒久利用に期待される役割

### ■ 非恒久利用と低・未利用地の関係について

土地基本法<sup>1)</sup>では、土地を"国民のための貴重な資源"と捉え、土地利用の概念として表1-1のように述べている。それをふまえ、国土交通省<sup>2)</sup>では、これからの土地の「利用」のあり方について、"公益的な観点"や適切な管理が行なわれている"空間が存在すること"の評価、"地域全体としての適切な土地利用の維持"をあげている(表1-2)。また、同文献において、新たな土地利用の方法として暫定利用に注目しており、"全体的に土地需要が緩和していく中で、(中略)今後の低・未利用地の利用に当たっては、恒久的な利用の見込みが立たないような場合をはじめ、暫定利用についてより積極的に考えていくことが必要である。"としている。

以上のことから、土地は公共的な役割を持つ地域の資源であり、地域の状況に応じて適切に利用されるべきもので、その新たな利用方法として暫定利用が位置づけられている。

表 1-1 土地基本法(平成元年法律第84号)

第2条	(土地についての公共の福祉優先) ・現在及び将来における国民のための限られた貴重な資源 ・公共の利害に関係する特性を有していることにかんがみ、土地については、公共の福祉を優先させるものとする
第3条	(適正な利用及び計画に従った利用) 土地は、その所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正に利用されるものとする

表 1-2 低・未利用地対策検討小委員会中間取りまとめ(平成18年7月)

現状の社会経済情勢を踏まえた土地利用の概念
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 利用者が直接の便益を得ることを目的とした生産活動の観点</li> <li>(2) その土地が本来予定していた用途ではないが、地域の利便に供する利用方法への対応など公益的な観点</li> <li>(3) 自然植生の保全など、空地が存在することを積極的に評価する観点</li> <li>(4) 最低限の管理など、地域全体での適切な土地利用を維持し、又は土地の従前の機能を保全する観点</li> </ul>
新たな土地利用の方法
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 所有者以外の利用の促進</li> <li>(2) 公益性の重視</li> <li>(3) 地域コミュニティを中心とした多様な主体による活用・管理</li> <li>(4) 暫定利用の評価</li> </ul>

---

## ■ 非恒久利用の種類

非恒久利用は、形態と期間から図 1-2 のような種類が存在する。

1 日のサイクルで行なわれる仮設利用には、1 日の中で出店・撤収する必要があるため、家具などのプロダクトや非建築物で行なわれている。長年日本の仮設利用の中心を担ってきた、屋台や朝市といったものに加え、近年のアメリカでのタクティカル・アーバニズムの活発化の影響も有り、より簡易に仮設利用を行なう事例が増加している。

### 【プレイスメイキング】<sup>4)</sup>

公共空間を居心地の良いものにし、賑わいを創出していくことで、公共空間の魅力を高め、街の価値をあげていく取り組みの総称。具体的手法の中に、タクティカル・アーバニズムがある。

### 【タクティカル・アーバニズム】<sup>4)</sup>

「Short-term Action for Long-term Action: 長期的変化のための短期的アクション」を本質とするムーブメント。街の将来像を描く段階で社会実験などを行い、将来像を想起するような素材・活用法・プレイヤーを発掘する。

タクティカル・アーバニズムはまずアクションから始めるものであり、その方法として社会実験や仮設的利用を行いながら進めていく手法が取られている。

使用期間 20 年以内の暫定利用の形態としては、以下のような種類がある。

### 【コミュニティ農園・広場】

主に空地で行なわれているが、空家の庭だけを貸し出すといったものも存在する。

暫定利用は、利用期間を終えた後に元の状態に戻す必要があるため、

### 【簡易商業施設】

簡易商業施設としては、コンテナが用いられることが多い。理由としては、増設・移設が容易なため、変化に対応しやすく、利用期間後の活用も可能なことが挙げられる。

また、仮設利用としての使用が多かった屋台やキッチンカー<sup>註5)</sup>を暫定利用として用いる事例も見られ始め、商業性だけにとらわれない、街の賑わいづくりに用いられている。

---

註 5) 建築基準法第二条第一号では、建築物の定義を「土地に定着する工作物」としているため、屋台やキッチンカーは建築物と見なされず、建築確認申請などにかかる手間を省くことが出来る(コンテナは土地に定着しているため建築物に該当)。しかし、車両を利用した工作物であっても、移動が可能であり、インフラ設備を工具無しで取り外すことができ、公道を移動できる状態にあることが条件である<sup>6)</sup>ことに注意が必要である。

【短期・中期商業施設】

現状回復を容易にするため、杭をうたないで施工することが多い。イニシャルコストの抑制など、減価償却残を抑えるための工夫がされている。

【社会実験】

非恒久利用は、限定的であり、将来使い方が異なることも想定していることから社会実験としての役割が大きい。恒久利用する前に、効果を検証するものから、その場しのぎに活用しつつ、効果が現れたことにより、非恒久利用を続けるもしくは恒久利用へとつなげていくものなど、非恒久利用を行なう背景には、少なからず社会実験としての意味合いが含まれていると考えられる。

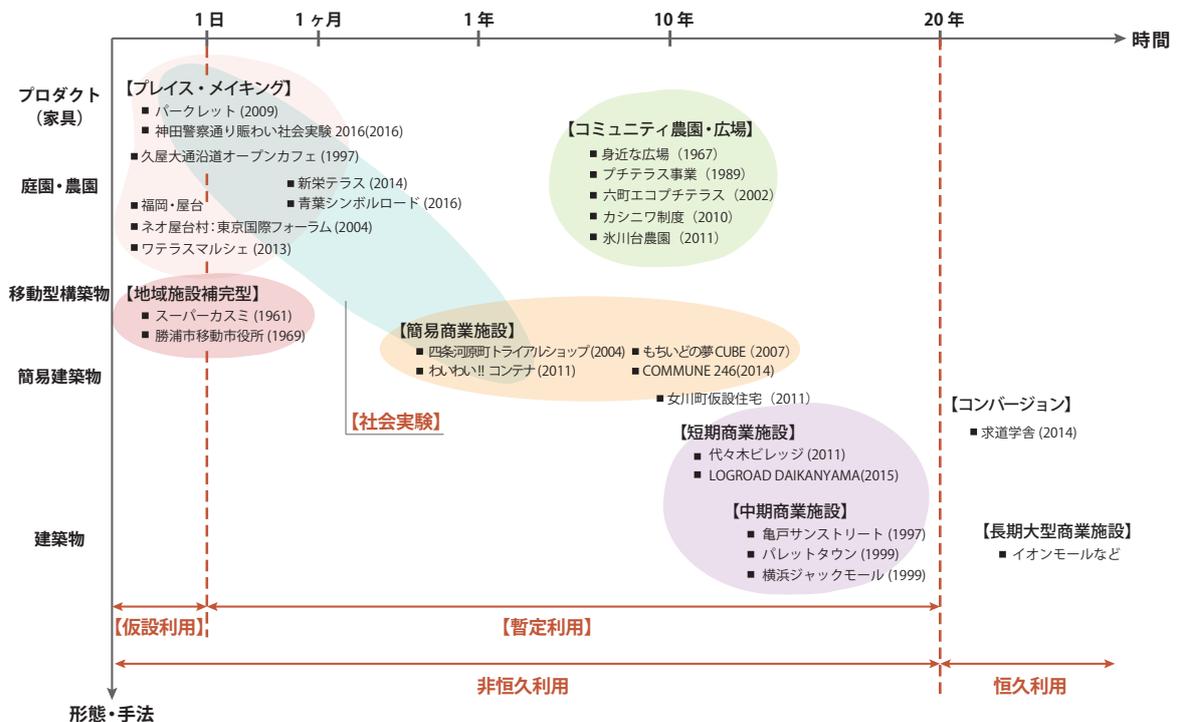


図 1-2 非恒久利用の位置づけ

---

第1章 〈参考文献〉

- 1-1) 国土交通省：低・未利用地の活用・管理, 国土交通省 HP,  
[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000022.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000022.html)(2017年12月11日閲覧)
- 1-2) 阪井 暖子：空地等の発生動向と利活用に関わる課題とこれから, 日本不動産学会誌, Vol.28, No.3, 2014.12
- 1-3) 国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会：低・未利用地対策検討小委員会中間取りまとめ, 2006.7  
<http://www.mlit.go.jp/common/001199322.pdf>(2017年8月14日閲覧)
- 1-4) 都市計画 321号『都市空間の暫定利用を考える』Vol.65, No.3
- 1-5) 国土交通省 国土交通政策研究所：オープンスペースの実態把握と利活用に関する研究,  
第4章 空地の利活用に関する事例調査,  
<http://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/gaiyou/syousai/pdf/os06.pdf>(2017年9月5日閲覧)
- 1-6) 公共R不動産 :2-1 広場のトリセツ: 空き地に一時的に店を出すには  
<http://www.realpublicestate.jp/column/2975/>(2017年6月22日閲覧)



## 第2章 序論

---

2-1. 研究の構成

2-2. 研究の対象と手法

## 2-1. 研究の構成

研究の構成を以下に示す(図2-1)。まず、第3章において、抽出した事例分析から、非恒久利用が行なわれた背景・機能・効果について実態把握を行なう。次に、第4章において、法制度および、事例調査から得られた非恒久利用の課題について明らかにする。そして、前章までに明らかにした事例を類型化し、代表事例の個別調査を行なうことで、非恒久利用に至る経緯・課題・波及効果について明らかにする。

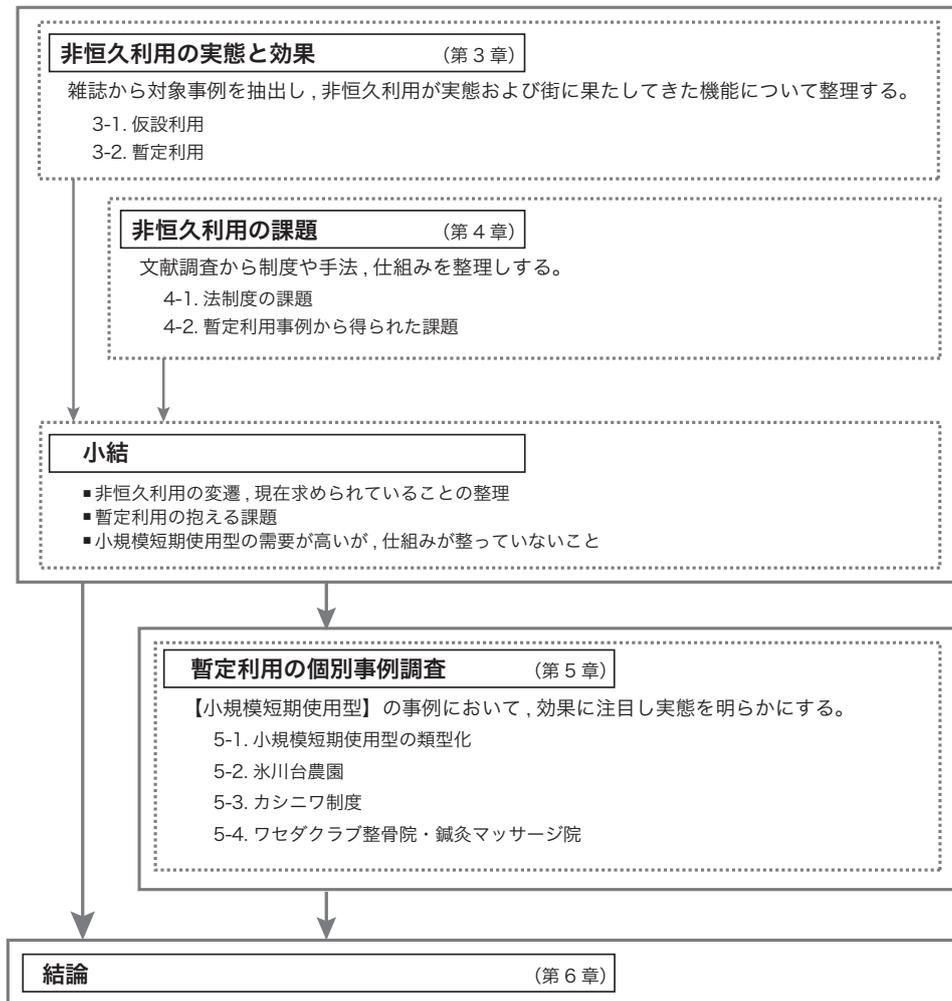


図2-1 研究フロー

## 2-2. 研究の対象と手法

---

非恒久利用の変遷を明らかにするため、下記の資料から事例抽出を行なった。事例抽出の媒体として雑誌を選択した理由は、その事例にモデル性があり注目を集めていたと考えられるからである。

### ■ 暫定利用

- ・ LANDSCAPE DESIGN (過去 20 年分)
- ・ 日経アーキテクチャ (過去 20 年分)
- ・ 日本都市計画学会：都市空間の暫定利用を考える ,Vol.65,No.3, 2016.7
- ・ 国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会：低・未利用地対策検討 祥委員会中間とりまとめ , 2006
- ・ J-stage において、“暫定利用”“低・未利用地”という言葉で検索をかけ、見つかった論文内で取り上げられた事例

上記の文献から抽出する条件としては、1-2. の定義を満たすこと、継続することを視野に入れた社会実験のうち、2 回以上行なわれていること、とした。

雑誌の選定理由としては、LANDSCAPE DESIGN は都市のオープンスペースに着目しているため、暫定利用の候補地となる場所を含んでいると考えられるからである。また、日経アーキテクチャは 1 ヶ月に 2 回の発行であるため、その時代の関心が集まる事例をより多く記載していると考えられるからである。

### ■ 仮設利用

- ・ (財) 都市づくりパブリックデザインセンター編著 篠原修・北原理雄・加藤源 他著：『公共空間の活用と賑わいまちづくり』,2007
- ・ 大野秀敏・佐藤和貴子・齊藤せつな：『〈小さい交通〉が都市を変える マルチ・モビリティ・シティをめざして』 .NTT 出版 ,2015

仮設利用の事例については、近年数多く雑誌に掲載されているため、よりモデル性の高く、時代を反映していると考えられるものを選んでいただくと考えられる文献から事例を抽出した。

第2章 〈参考文献〉

2-1) 国土交通省, 土地基本法 条文,

<http://www.mlit.go.jp/common/001183850.pdf>(2017年12月10日閲覧)

2-2) 国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会：低・未利用地対策検討小委員会中間取りまとめ,2006.7

<http://www.mlit.go.jp/common/001199322.pdf>(2017年8月14日閲覧)

## 第3章 非恒久利用の実態と効果

---

- 3- 1. 仮設利用の実態と効果
- 3- 2. 暫定利用の実態と効果
- 3- 3. 小結



### 3-1. 仮設利用の実態と効果

前章で抽出に行なった文献調査から年表を作成し(年表 3-1)、以下のことを得た。

日本における仮設利用は、平安時代から続くとされる輪島の朝市など、古くから行なわれている。近年、都市再生特別措置法の改正(2011)などが影響し、公共用地および公開空地の使いこなしとして仮設利用を行う様々な事例がみられる。一方で、役所や医療機関など経済面や社会面に課題を抱え、恒久的に整備することが難しい地域で、街の機能を代替する方法として仮設利用が行なわれていることにも注目する必要がある。

街の機能の代替として、勝浦市移動市役所をみると、これは1969年に市役所の三つの支所が廃止されたのと同時に始まったもので、市役所の機能を備えた車が日替わりで市内のいくつかの拠点を回っている。拠点とされる場所は、旧町村の支所があった場所や(旧)小学校、旧農協、図書館など市民にとって利用しやすい場所が選ばれている。

また、移動スーパー「カスミ」は郊外住宅地を2トントラックでまわる移動販売であるが、店(トラック)を開く場所は、公民館や民間の駐車場を使用している。このように、地域施設を代替する仮設利用を行う場所として、人々が集まりやすいことが重要であり、心理的側面においても、小学校や公民館は有効である。その場所が廃校になった場所であったとしても、地域の空間という意識は有り、ポテンシャルは高いと考えられる。

年表 3-1 仮設利用

	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
仮設利用	道路	営業許可に関する県条例【福岡市・屋台】										屋台指導要綱										●日本大通り OC 地元の有志																																			
	河川	●西新リヤカー部隊										●久屋大通沿道 OC 都市農協会議実行委員会主催 公民共同										●歩道上での実施 民間主導	●三宮中央通り OC 国による社会実験										●KOBÉパークレット 日本初の単座の一部を利用																								
制度	公園											●カフェテラス倶楽部 市民の有志										●平和大通り緑地帯 OC 県の教育業組合や広島市等からなる実行委員会	●新宿モア四番街 OC OC 常設化																																		
	広場											●元安川河津緑地帯「バラソルギャラリー」 広島市と関係団体からなる実行委員会										●京橋川「水辺のオープンカフェ」	●千葉中央公園 OC																																		
社会背景	地域施設の敷地など	●勝浦市移動市役所																				●東京ビックニッククラブ										●BOOK ROUTE																									
	仮設利用を促す制度	●総合設計制度																				●PFI 法	●「東京のしゃれた街づくり推進条例」	●河川法改正	●都市再生特別措置法改正	●中心市街地活性化法	●都市公園法の改正	●国土交通省によるPM紹介	●まちづくり三法の改正	●標準駐車場条例の改正	●つどいの広場事業 地域の子育て支援拠点に関する事業(出張ひろばの実施)																										
社会背景	○東京オリンピック										○全道府県で住宅のストック数が総世帯数を上回る										○世界都市博覧会予定年										○総人口の減少	○リーマンショック	○東日本大震災	[凡例]																							
	高度経済成長期										○第二次ベビーブーム										○阪神・淡路大震災																				●: 個別事例 ■: 事業(仕組み) ◎: 法制度 □: 社会背景 ○: 事業開始 ○: 恒常化																

OC: オープンカフェ

次に地域施設を代替する仮設利用の実態調査として、第5章でも取り上げる、非恒久利用を使って様々な活動に取り組んでいる NPO 法人 urban design partners balloon(以下 balloon と表記)の活動の一つ、千葉県香取市で行なっている移動スーパーについてヒアリングを行ない、実態と効果について調査を行なった。

### 3-1-1. 概要

毎週火曜日の午前中、地域内6箇所(集会所3つ、空き店舗1つ、神社の駐車場2つ)をまわっていた移動販売である。活動主体である4人中2人が地域内に実店舗を持っており、それぞれが店の商品を持ち寄って販売していた。

### 3-1-2. 経緯

balloon が活動に携わる5,6年前から、買物が出来ない人のために、地域住民によって移動販売が行なわれていた。元々は町役場と協働で始めていたが、香取市が合併したことをきっかけに、市が撤退し、4人が独自で活動を継続していた。

balloon が活動に携わる以前、利用者は移動販売がまわってくるのを立って待っており、到着すると、御座を敷いて、その上に商品を並べるかたちで行なわれていた。利用者は高齢者であり、また、運営者側も60歳を過ぎていたため、重い荷物の出し入れに苦勞しており、活動の継続が危ぶまれた。しかし、移動販売は、買物の場を提供するだけでなく、週に一度、地域住民が集まり、おしゃべりなどをする場所になっていたことから、活動を継続することを目的にし、どうすれば移動販売をコミュニティの場として根付かせられるかを、住民とともに考え始めた。具体的活動としては、今まで立って待っていた場所に、商品台にもなるベンチをつくることや、レジの方法を変えて買物をスムーズにすること、重い商品は降ろさず、スライド式で車から取り出せるように工夫を行なったことなどである。

しかし現在、移動販売はお店の車が壊れたことが要因で、労力的にも予算的にも新調することは出来ないと判断され、廃止された。利用していた人たちは、家族と住んでいるため、移動販売がなくなったことで、本当に買物が出来ない人たちではない。しかし彼らは、自分で商品を選びたい、

年表 3-1 香取市・元スーパー前移動販売



引用：balloon の HP より <http://www.tanacar.co.jp/p/katori.pdf>

---

おしゃべりがしたいといったモチベーションがあって来ていたことから、コミュニティの場が消失したと考えられる。

### 3-1-3. 活動の発展

利移動販売を行っていた際、健康の愚痴を言う人が多かったことから、移動販売にあわせて健康相談の場を設けたり、体操の時間を設けるといった試みを行っていた。

具体的には、移動販売の前後の時間に地域のためになるワークショップや体操の時間を作り、空き店舗や集会所（移動販売の立ち寄り場所の一つ）をかりて活動していた。実施するにあたり、地域の協議会とともに国の調査に応募し、1年間の補助金を得て、集会所内での健康プラザ、夏休み・冬休み限定の子ども向けイベントを行っていた。

現在、移動販売は無くなったが、集会所での取組は定期的に行なわれている。

### 3-1-3. まとめ

移動販売は、買物の場を提供するだけでなく、地域住民が集まる機会をつくり、コミュニティの場となっている。移動販売を行なう場所としては、集まるために作られている集会所だけでなく、空き店舗や神社の駐車場など柔軟に選ばれており、郊外住宅地や農村集落において、活動を行う場所や使用許可に対してはほとんど課題がなかったことが分かった。このことについては、仮設で行なう市場の既往研究<sup>1)</sup>において、「中心市街地及び市街住宅地では、公共空間の使用率が高いが、郊外住宅地や農村集落など中心部から離れると準公共空間<sup>註1)</sup>や民地の使用率が上がっている」ことを明らかにしているおり、郊外住宅地や農村集落において、非恒久利用を行ないやすいといえる。

---

註1) 論文内において、「準公共空間」を「公共施設付属広場・駐車場、道の駅など」としている。

### 3-2. 暫定利用の実態と効果

第2章で示した文献調査により、83事例を抽出した(別紙1)。以下の項目から、非恒久利用の実態把握を行なった。

#### (1) 目的別類型

暫定利用が行なわれた目的を以下のように分類した(図3-1)。分類するにあたり、暫定利用によって開発圧力が使われ方に大きな影響を与えられられるため、分類Aについては、【A1: 開発圧力の大きい<sup>註2)</sup>土地】と【A2: 開発圧力の小さい土地】に分けた上で、目的別に分類を行なった。

目的別の事例数は、【A2: 開発圧力の小さい土地】で行なわれているものが半数を占めている。中でも、【A2-①: 地域にオープンスペースを生む】ものが多いことが分かる。



図 3-1 暫定利用の目的別分類

註2)「開発を前提としている」と判断した条件は、暫定利用期間後の活用が決定している、または計画が持ち上がっているものとし、具体的には、従前の土地利用が建設予定地であるもの、区画整理事業や再開発の構想が出されている場所で行なわれているもの、駅前で行なわれているものの、いずれかに当てはまる事例とした。

(2) 目的別類型の変遷

(1) で行なった分類をもとに、年代別の変遷を明らかにした(図3-2)。

近年、雑誌において暫定利用を行なった事例が取り上げられることが増えており、暫定利用に対する関心の高さが伺える。中でも、【A2:開発圧力の小さな土地】で行なわれる事例数の増加が大きい。

変遷を追うと、1980年代までは公園用地がとれない場所で、子供の遊び場を創出するといった、オープンスペースを生むために暫定利用が行なわれていた。

1990年代に入ると、亀戸サンストリートやパレットタウンなど、大型商業施設に暫定利用を用いる事例が増加している。この頃から、景況が不透明な時代に対し、“有期限建築”の可能性が注目され始めている<sup>2)</sup>。

2000年代に入ると、衰退地域の活性化対策として暫定利用を行なう事例が現れ始める。

最後に、近年の暫定利用の特徴をあげる。まず、MORI TRUST GARDEN TORA4などにみられる、暫定利用期間後のプロジェクトの序章として行なう事例が現れ始めたことがあげられる。次に、2008年の定期借地権改正の影響もあり、団地や戸建の暫定利用が増加していることがあげられる。空き部屋の増加や建物の老朽化といった課題を抱えている団地にとって、解体や改修を前提にし、それまでの期間、自由度を高くして活用を促すことに一定の効果が示されている<sup>註3)</sup>。また、海外でのPPM活発化の影響もあり<sup>註4)</sup>、駐車場やストリートを使って、地域オープンスペースを創出する利用が増加している。ストリートは公共地であり、本来暫定利用が行なわれてこなかった場所だが、青葉シンボルロードやKOBEパークレットなどといった、一定の期間、車道の機能を変える試みが街づくりの一環として行なわれ始めている。

以上のことから、暫定利用は近年注目されつつあり、期待される目的も幅が広がっていることが分かる。

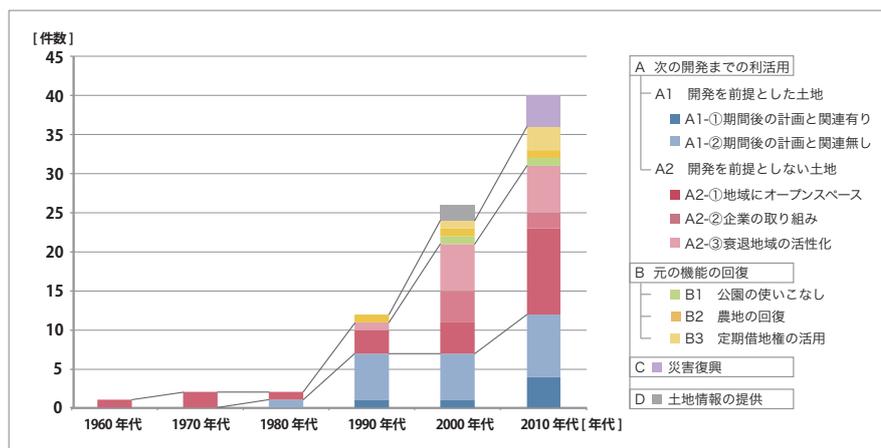


図3-2 暫定利用の目的別類型の割合(年代別)

註3) 大阪市公社住宅では、現状回復義務を課さない方式で、5年間の暫定利用を行なったところ、1次募集に多数の応募があり、範囲を拡大し追加募集を行なった。またUR団地の試みでは、10年前後で貸し出しを行い、リノベーションを行なうことで、新たな需要を獲得している。

註4)2010年のJan GehlによるCity for PEOPLE、2012年のTactical Urbanism vol.1及びvol.2の発表など。

(3) 従前の土地利用

暫定利用が行なわれた土地の従前の土地利用は図 3-3 のようになり、空地（今後の使用が定まっていない状態であったもの）、開発予定地が多いことが分かる。空地は 1000㎡以下のものが多く、開発予定地は 1000㎡以上が多い。開発予定地では、民有地だけでなく公有地でも暫定利用が行なわれているが、8 事例中 6 事例において民間が管理・運営を行なっている。

(4) 面積

暫定利用が行なわれた用地面積を表 3-1 に示す。面積を分析するにあたり、場所は分かるが面積が分からないものについては、Google Map 上で距離を測定し算出を行なった。事例数として、1,000㎡以下の土地で行なわれているものが特に多いが、1,000㎡以上を合計すると、ある程度多くみられることから、暫定利用が小規模な低・未利用地にも、大規模な低・未利用地にも必要とされていることが分かる。

(5) 期間

暫定利用が行なわれた期間は、1 年 -5 年以内が 22 件と一番多く、全体の割合で見ると 10 年以内が 65% を占めており、短期間での需要が高いことが分かる（表 3-1）。

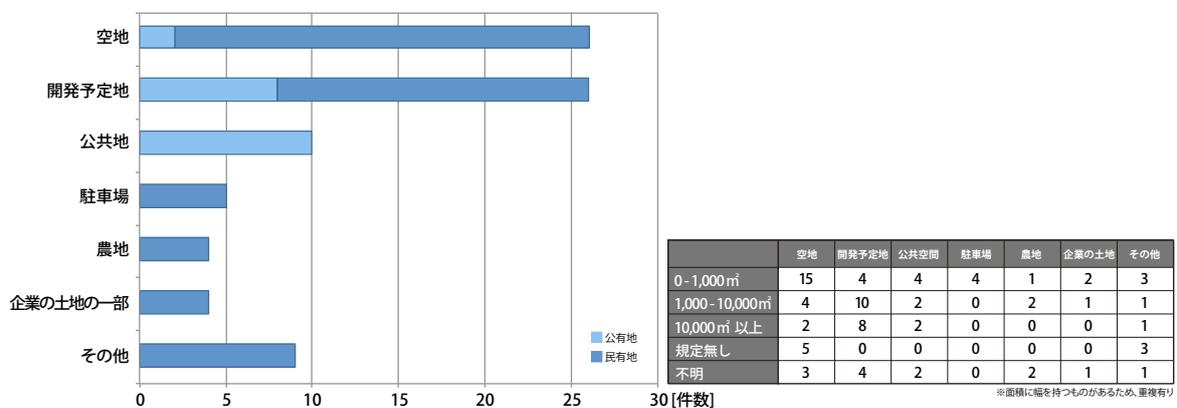


図 3-3 暫定利用が行なわれた土地の従前の土地利用

(6) 面積と期間

面積と期間の関係を、図 3-3 に示す<sup>註5)</sup>。1,000㎡以下の土地を 10 年以内暫定利用する事例を【小規模短期使用型】、1,000㎡以下の土地を 10 年 -20 年以内暫定利用するものを【小規模長期使用型】、1,000-10,000㎡以内の土地を 10 年以内暫定利用するものを【中規模短期使用型】、1,000-10,000㎡以内の土地を 10-20 年以内暫定利用するものを【中規模長期使用型】、10,000㎡以上の土地を 10 年以内暫定利用するものを【大規模短期使用型】、10,000㎡以上の土地を 10-20 年以内暫定利用するものを【大規模長期使用型】とした。

全体を概観すると、第一に、【小規模短期使用型】が特に多いことが分かる。次に、【小規模長期使用型】の事例数が特に少ないことがあげられる。事例の一つである身近な広場に注目すると、世田谷区が「世田谷区立身近な広場条例」に基づき、無償使用貸借契約を行い実施しているもので、土地所有者にとっては固定資産税と都市計画税の免除というインセンティブがあるため、長期の暫定利用が可能になっていると考えられる。また平成7年度から23年間にわたり身近な広場となっている場所も多く、恒久利用化しているとも考えられる。最後に、中規模用地でも 10 年以内の活用が多く、大規模用地では、10 年前後に使用期間が設定されている事例が多いことから、暫定利用期間として 10 年以内が取り組みやすい目安の期間として考えられる。

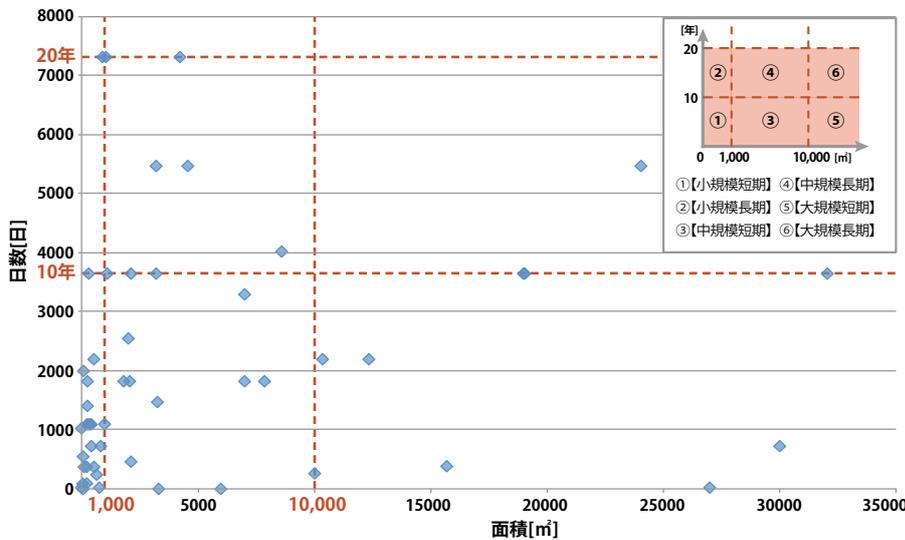


図 3-4 暫定利用の面積と期間の関係 (50,000㎡以下)

表 3-1 暫定利用の面積と期間の関係

	件数	1ヶ月以内	1ヶ月-1年以内	1年-5年以内	5年-10年以内	10年-20年以内	未定	規定無し	不明
0-1,000㎡	83	7(7 <sup>*1</sup> )	12(12)	20(24)	17(19)	8(8)	5(0)	5(5)	11(11)
1,000-10,000㎡	31	3(3)	5(5)	11(14)	3(3)	2(2)	3(0)	0(0)	4(4)
10,000㎡以上	21	2(2)	3(3)	6(6)	6(6)	2(2)	0(0)	0(0)	2(2)
規定無し	11	1(1)	2(2)	1(1)	4(6)	1(1)	2(0)	0(0)	0(0)
不明	9	0(0)	0(0)	1(1)	0(0)	0(0)	0(0)	5(5)	3(3)
	11	1(1)	0(0)	4(4)	1(1)	3(3)	0(0)	0(0)	2(2)

\*1 (未定を現在の期間で代替した値)

註5) 期間・面積ともに把握することの出来た 65 件を対象としている。

(7) 用途

暫定利用に用いられた用途を見ると図 3-5, 表 3-2 のようになる。広場と商業・業務施設が多く、次いで農園・緑地、地域施設となる。また、行政が整備した事例の大半は広場であるが、民間が整備した事例は、コミュニティ農園や地域施設など様々な用途を含むことから、両者の求めるものに差異があることが分かる。

以下、各用途ごとの特徴をみていく。

【広場】

広場的用途の実施主体に着目すると、民間によるものが 8 件、行政によるものが 10 件、官民協働のものが 6 件であった。行政が行なった事例は、区の条例で小規模広場 (オープンスペース) を量的に確保しているものが 4 件あり、これらの開始時期は 1960 年代から現在まで様々であった。また、民間が主体となった 8 件のうち、3 件が公有地 (建設予定地など) で行なわれ、3 件が企業の遊休地で行なわれており、個人の敷地で行なわれたものは 2 件のみであった。用途の規定が明白でない広場をつくる場合、管理・運営主体が、積極的に活動を考案していく必要があり、個人の敷地で行なう用途としては選ばれにくいと考えられる。

大規模敷地の広場的活用経緯としては、当初は開発計画が持ち上がっていたものを、住民の反対運動により広場の暫定利用に変えた事例、企業の遊休地活用方法を企業・行政・地域住民で考案した事例など、都市空間の中に大規模なオープンスペースを生み出すことの必要性を地域住民が感じているといえる。

また、近年官民協働で行なう道路・公園・水辺など公共空間の暫定的広場化の事例が増えている。

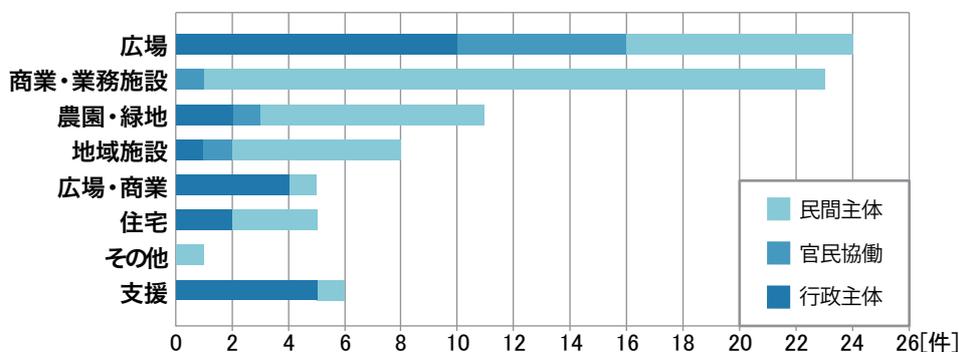


図 3-5 暫定利用の用途集計

註 6) 対象敷地内での活動目的がはっきりしている農園と緑地 (ガーデニング) をひとくくりにし、広場とは分けて集計を行なった。

【農園・緑地<sup>註6)</sup>】

農園的用途としては、コミュニティ農園・市民農園・体験農園などがあげられる。コミュニティ農園は、住宅地周辺または商店街の一角で行なわれており、区画整理事業用地で行なわれた六町エコプチテラスを除くと、その面積も小規模である。また農園的用途は、大半が民間主体によって行なわれており、この理由は、広場的用途と違い、目的がはっきりしているため、主体間の運営が行いやすいからだと考えられる。それに加え、現状回復の容易さを考慮すると、農園的用途はハードルが低く、また開発圧力の低い場所では次の開発までの時間が読みにくいいため、選択肢として選びやすいと考えられる。

また、市民農園は使われなくなった農地を市や区などの行政が借受け、1年単位で市民へ貸し出しを実施したり、農具の貸し出しや農業の教室を開講するなど、土地所有者個人で行なうには難しいサポートを行い、環境改善へと繋げている。

【商業・業務】

商業・業務用途は、1,000㎡以下の小規模で行なわれている事例が12件と一番多く、その形態の多くは屋台やコンテナなど移動可能な構築物を用いている。12件中10件が暫定利用期間として5年以内で行なわれており、短期間の商業・業務的使用に対し、初期投資が少ないこと、期間終了後に別の場所で展開が可能であることを考慮していると考えられる。

また、大規模用地で行なわれている暫定利用はほとんどが商業用途である。事業用借地権を使っているものが多く、この制度は期間終了後に更地の状態で土地が戻ってくることを保証しており、また確実な収入を得られるため、土地所有者への動機付けになっている。また、もともと商業の採算確保のサイクルが他の産業に比べると短いことも選ばれやすい理由である<sup>2)</sup>。形態として、各事例ともイニシャルコストを切り詰めることに力を注いでおり、杭をうたない、各テナントの照明器具や空調機はテナント負担にするなどの工夫が行なわれている。

表 3-2 暫定利用の主要用途一覧

用途	事例数	用途	事例数	用途	事例数
広場	23(6/9/8)	農園・緑地	11(1/2/8)	商業・業務	23(1/0/22)
小規模(1000㎡以下)	9(2/4/3)	コミュニティ農園	5(1/0/4)	小規模(1000㎡以下)	9(0/0/9)
大規模(1000㎡以上)	6(0/4/2)	市民農園	3(0/2/1)	大規模(1000㎡以上)	9(0/0/9)
道路・歩道上	5(4/1/0)	体験農園	1(0/0/1)	オフィス兼住宅	3(1/0/2)
広場(大きさ不明)	3(0/0/3)	ガーデニング	1(0/0/1)	宿泊施設	2(0/0/2)
広場・緑地	1(0/1/0)	田んぼ	1(0/0/1)	広場・商業	5(4/0/1)
地域施設	8(1/1/6)	支援	6(0/5/1)		
保育サービス等	3(0/1/2)	情報提供・マッチング	4(0/3/1)		
複合	2(0/0/2)	補助金	2(0/2/0)		
治療院	1(0/0/1)	住宅	5(0/2/3)		
交遊地点	1(1/0/0)	集合住宅	5(0/2/3)		
コミュニティカフェ	1(0/0/1)	インスタレーション	1(0/0/1)		
		総数	83件(13/21/49)		

件数(官民/官/民)

【地域施設】

地域施設用途としては暫定利用が行なわれる街の状況によって2つのパターンがあり、1つは既成市街地において撤退などの理由で足りなくなった機能を補うものとして、もう1つは新規開発に伴い整備が追いついていない機能を代替するものとして行なわれている。これは前節で述べたとおり仮設利用で代替されることもあり、非恒久利用にとって、地域施設の不足を補うことが重要な役割の1つになってきているといえる。地域施設の用途は既成市街地で行なわれる用途は保育所、治療院、交通拠点(駐車場・レンタサイクル)があげられ、新規開発地ではスポーツ施設・教育施設などが複合的に整備されている。

【住宅】

2008年の定期借地権改正が影響し、団地や戸建を暫定利用する事例がみられる。リノベーションやシェアハウスにするなど、短期間だからできる工夫で付加価値を生んでいる。

【支援】

低・未利用地活用を促す支援として、補助金・マッチング組織・情報提供(行政が行なっているものはマッチングと情報提供が連動)がある。情報提供としては、国土交通省が行なっていた「土地活用バンク」と愛知県が行なっていた「空きスペースバンク」があり既往研究<sup>3)</sup>により、一定の効果が見られているが、どちらも現在の活動は見られない。

最後に、民間により活発に行なわれているコミュニティ農園の位置づけとして、公園・ポケットパーク・区民農園と比較を行なった(表3-3)。

足立区を例にとると、公園やポケットパークが面積によって規定されているが、コミュニティ農園は行なわれていない。区民農園とコミュニティ農園を比べると、区民農園は野菜を育ててレクリエーションを楽しむことを目的としているのに対し、コミュニティ農園は地域交流のために手段として野菜づくりを行なっている<sup>4)</sup>。事例を見てもコミュニティ農園を選択した地域は、地域活性化のために住人が主体となって運営・管理を行なっており、地域活性化対策の第一歩として選ばれやすいといえる。

表3-3 コミュニティ農園の位置づけ

	公園	ポケットパーク	区民農園	コミュニティ農園
面積	300㎡以上 (足立区参考)	20~300㎡ (プチテラス事業参考)	約15/100㎡ (世帯利用/団体利用の単位)	特に無し
従前の土地利用	区による用地買収	道路などの公共用地	遊休地, 荒廃農地	特に無し
設営/運営	行政/民間	行政/行政・民間	行政/民間	民間/民間
目的	公共の福祉の増進 (都市公園法)	オープンスペースの確保	野菜を育てて, レクリエーションを楽しむ	地域交流 (のために野菜を育てる)

(8) 面積と期間と用途

面積・期間・用途の関係をみると(図3-6, 別紙: 図3-7,8,9)、(7)(8)も含め以下のことがいえる。

【小規模短期使用型】

需要が高く、行なわれた用途も様々である。主体としては29件中20件が民間で行なわれている。

【小規模長期使用型】

事例は少なく、広場としての利用は恒久利用化していると考えられる。

【中規模短期使用型】

【小規模短期使用型】と同様に事例数として2番目に多く、用途は様々である。また、【小規模短期使用型】と期間がまたいでいるものも3件みられ、それらの事例は全て行政が行なっていることから、小・中規模の土地を10年以内で暫定利用する方法は、行政が取り組みやすい範囲といえる。

【中規模長期使用型】

事例として定期借地権を利用した団地が多いが、これはURによる一体的取組であるため、傾向として多いとは言えない。全て民間によって行なわれており、用途は住宅、商業・業務、地域施設で、それぞれの経緯や特徴に共通点などは見られない。

【大規模短期使用型】

エリア一帯を新規開発する中で行なわれているものが多く、その用途は商業・業務施設が多い。また、公園の使いこなしとして参加型のイベントや商業誘致を用いて暫定利用を行なっている。

【大規模長期使用型】

得られた事例全てが商業・業務用途である。また、期間として10年前後で行なわれていることが多いが、当初規定した期間を延長していることが多く、暫定利用というかたちが時代への対応に効果があることを示している。また事業用借地権など暫定利用を支える制度もある程度整っている。

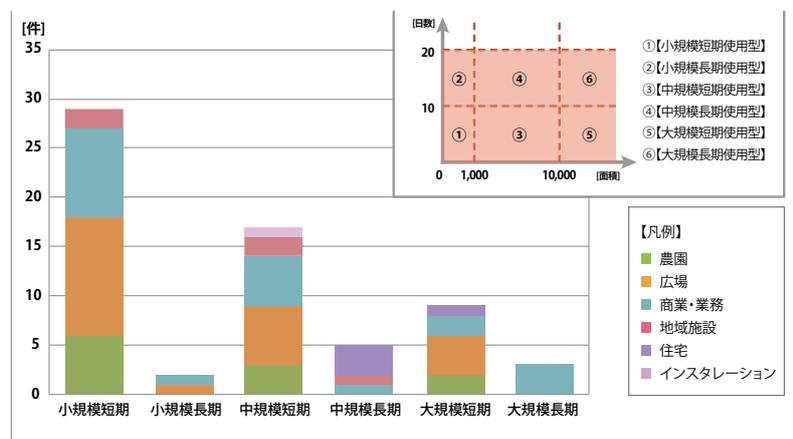


図3-6 面積・期間・用途の関係

(9) 効果の考察

(1) で行なった目的別分類の【A: 次の開発までの利活用】68 事例において、暫定利用期間後に以下のような効果がみられた。

【①継続】

継続を行なっていることが確認出来た事例は、27 件であった(期間中が 14 件, 期間後の活動を確認出来なかったものが 19 件)。暫定利用を継続(使用期間を更新)している事例は、期間・大きさに関係なくみられ、繋ぎの役割を果たしているといえる。

【②恒久利用化】

暫定利用期間後に、恒久利用として整備されたものは 5 件みられた(表 3-4)。主体に着目すると、大久保公園テント劇場を除く 4 件が、民間で管理・運営を行なった後に、その活動が認められ、恒久化整備が行なわれていた。対象敷地の面積が大きいほど、恒久化に至るまでに要する暫定利用期間が長くなっている。

表 3-4 恒久利用化に至った事例の詳細

事例	主体	期間	面積	経緯	現在
北浜テラス	北浜水辺協議会	1ヶ月	15.87 m <sup>2</sup>	NPO とビルオーナーらが、北浜テラス実行委員会を組織し、行政と協働で使用を開始。	北浜水辺協議会が一括して大阪府より河川占用許可を受け、運営管理を実施。
大日六丁目商店街・にぎわい広場	パートナーシップ研究会	1年	162 m <sup>2</sup>	活気をなくした商店街活性化のコンペに選ばれた団体が使用を開始。	住民による管理運営を実施。
桜丘冒険遊び場	遊ぼう会(ボランティア団体)	15ヶ月 (違う場所で2年間2回)	2150 m <sup>2</sup>	都市の遊び場を提唱していた大村夫妻と住民によって設立された団体が使用を開始。	別の場所で日本初の常設の冒険遊び場「羽根木ブルーパーク」開園。
大久保公園テント劇場	歌舞伎町ルネサンス協議会	4年	3272.94 m <sup>2</sup>	区立大久保公園の環境悪化をうけ、新宿区が官民一体で地域活性化プロジェクトとして使用を開始。	大久保シアターパークリニューアル。歌舞伎町タウン・マネジメント(地元のまちづくり団体)が公園活用。
さいわい夢ひろば (新川崎地区(新鶴見操車跡地)開発)	さいわい夢ひろば友の会	9年	7,000 m <sup>2</sup>	川崎市が 10 年間の遊休地暫定利用として募集した事業に参加した団体によって使用を開始。	都市公園として整備

【③次のプロジェクトに影響】

③の効果がみられた場所のうち衰退地域で行なわれた、神戸市大日六丁目商店街・にぎわい広場、北加賀屋みんなのうえん、油津アーケード農園の事例(表 3-5)では、商店街活性化のための初期の活動として暫定利用が行なわれていた。用途は広場とコミュニティ農園であり、地域活性化に取り組むにあたり、住民が活動に参加できることを重視して選ばれている。一方で、高度商業地区で行なわれた MORI TRUST GARDEN TOR4 と青山に浮かび上がる白の世界では、場所・歴史の価値を顕在化させるために行なわれており、イベント要素が強い。

表 3-5 期間後のプロジェクトに影響を与えた事例の詳細(衰退地域)

事例	主体	期間	面積	用途	現在
大日六丁目商店街・にぎわい広場	パートナーシップ研究会	1年	162 m <sup>2</sup>	広場 (商業・ギャラリー・アート&子供の遊び場・祈りの場)	広場として整備され、住民による管理運営を実施。
北加賀屋みんなのうえん	NPO 法人 Cotohana	3年 (1 回更新中)	第 1: 150 m <sup>2</sup> 第 2: 500 m <sup>2</sup>	コミュニティ農園	・期間を更新して暫定利用を継続中 ・第 2 農園に隣接する空き住戸をキッチン付きサロンスペースに改修
油津アーケード農園	日南まちづくり株式会社	1年半	約 100 m <sup>2</sup>	コミュニティ農園	期間後、6 棟のコンテナ店舗に変化。

【④異なる型で展開】

異なる型での展開としては、他の場所で暫定利用が継続されたものと、活動団体が存続し新たな活動を行なっているものとの二つがみられた(表3-6)。経堂子ども天国は前者で、期間終了後の翌年に場所を変えて暫定利用が始まり(桜丘冒険遊び場)、後に日本初の常設冒険遊び場「羽根木プレーパーク」開園にこぎつけている。同様に、六町エコプチテラスは区画整理事業用地にて行なわれたコミュニティ農園だが、開園した4年後に同区内の別の区画整理事業用地において体験農園プチテラスが開園されており<sup>5)6)7)</sup>、暫定利用における低・未利用地活用の効果を地域住民、足立区とも感じ、また区画整理事業用地において暫定利用を行なう体制づくりが整ったからだと考えられる。後者の事例は、楽多の会があげられ、デイ・サービス建設用地で暫定利用を行なっていた地域団体が、開設に向けて行政との話し合いに参加すると同時に開設時の運営にも携わっている。

表3-6 異なる型で展開するに至った事例の詳細

事例	所有	期間	用途	展開方法
経堂子ども天国	公有地 (鳥山川緑道予定地)	2年間	広場	同地区内の空地において、子どもの遊び場(桜丘冒険遊び場)の暫定利用を開始。
花のふれあい花壇	公有地 (操車場跡地)	10年間	広場	市の実施する第2段の事業において、場所を変え、暫定利用を開始。
楽多の会	公有地 (デイ・ホーム建設予定地)	6年間	コミュニティ農園	住民のネットワークが生まれ、住民と行政との施設のあり方を話し合う区民会議の開始。現在も、「地域の福祉を考える楽多の会」として活動中。
六町エコプチテラス	公有地 (区画整理事業用地)	7年間	コミュニティ農園	ノウハウを活かし、同区内の別の区画整理事業用地において体験農園プチテラスを開園。

【⑤流入人口の増加】

流入人口の増加としては、それを目的に実施したものと結果的に流入人口増加に至ったものの二つがある。前者は、制度として実施しており空き店舗と。後者は衰退地域において行なわれた暫定利用であり(表3-7)、もちいどの夢CUBEは商店街組合が、氷川台農園は自治会が主体となって始めたものである。もちいどの夢CUBEは商店街周辺の空き店舗が埋まり、氷川台農園は地区内への転入者が増え高齢化率の減少がみられるなどの効果があがっている。

表3-7 流入人口の増加に至った事例の詳細

事例	所有	期間	用途	展開方法
もちいどの夢CUBE	3年間 (10年目)	合計:180㎡ (各8-20㎡)	商業施設	期間後に周辺の空家を借りる店主が多く、卒業した31店舗のうち16店舗が商店街内外で営業を続けている。
氷川台農園	平均3年10ヶ月 (3箇所)	平均265㎡ (3箇所)	コミュニティ農園	暫定利用開始から6年間で、66名の新規転入者(0歳~中学生が33名の増加)
いばらきクリエイターズハウス	1年間 (現在期間更新中)	85.22㎡×6戸	業務施設	出身地などの制限はなかったが、筑波大学関係者から数多く入居した。現在も継続中。

【⑥段階的新エリア開発】

エリア開発を行なう時に暫定利用が用いられており、みなとみらい21地区では1985年に始まってから、現在でも10箇所ほどエリア内で暫定利用が行なわれている。豊洲で行なわれている開発では、開発期間において地域施設を補う役割として、保育施設の誘致を行なったり、賑わいを生み出すためにカフェの誘致などが行なわれている。

【⑦新しいビジネスモデル】

今まで注目されていなかった、軒先やコインパーキングの上など、低利用地を活用する新たなビジネスモデルが生まれている。

### 3-3. 小結

---

#### 3-3-1. 仮設利用

近年、法改正により、公共地における多くの仮設利用が行われている。仮設利用は、古くから公共地において行われてきた。当時は、生活の一部として日常の買物などを行うために利用されていたが、現在は、コミュニティづくり、街のブランドづくりとして、街に新たな価値を生む機能を担っていると考えられる。その一方で、移動市役所や移動スーパーなど、地域施設を代替する仮設利用が行われている地域が抱える課題は深刻である。高齢化や生活を支える施設の撤退などにより、これから街に不足する機能が増えて行くことが予想される中、地域施設の役割を代替する仮設利用にも着目していく必要がある。

#### 3-3-2. 暫定利用

近年、雑誌において暫定利用を行なう事例が取り上げられることが増えており、暫定利用に対する関心が高まっているといえる。暫定利用の目的としては、1980年代は住宅街に小規模オープンスペースを生む事例が多く、2000年前後には、大型商業施設に用いられるようになった。現在では、地域活性化・期間後のプロジェクトの序章・団地再生・公共地での賑わいづくりにも用いられるようになり、暫定利用の幅が広がっていることが分かった。

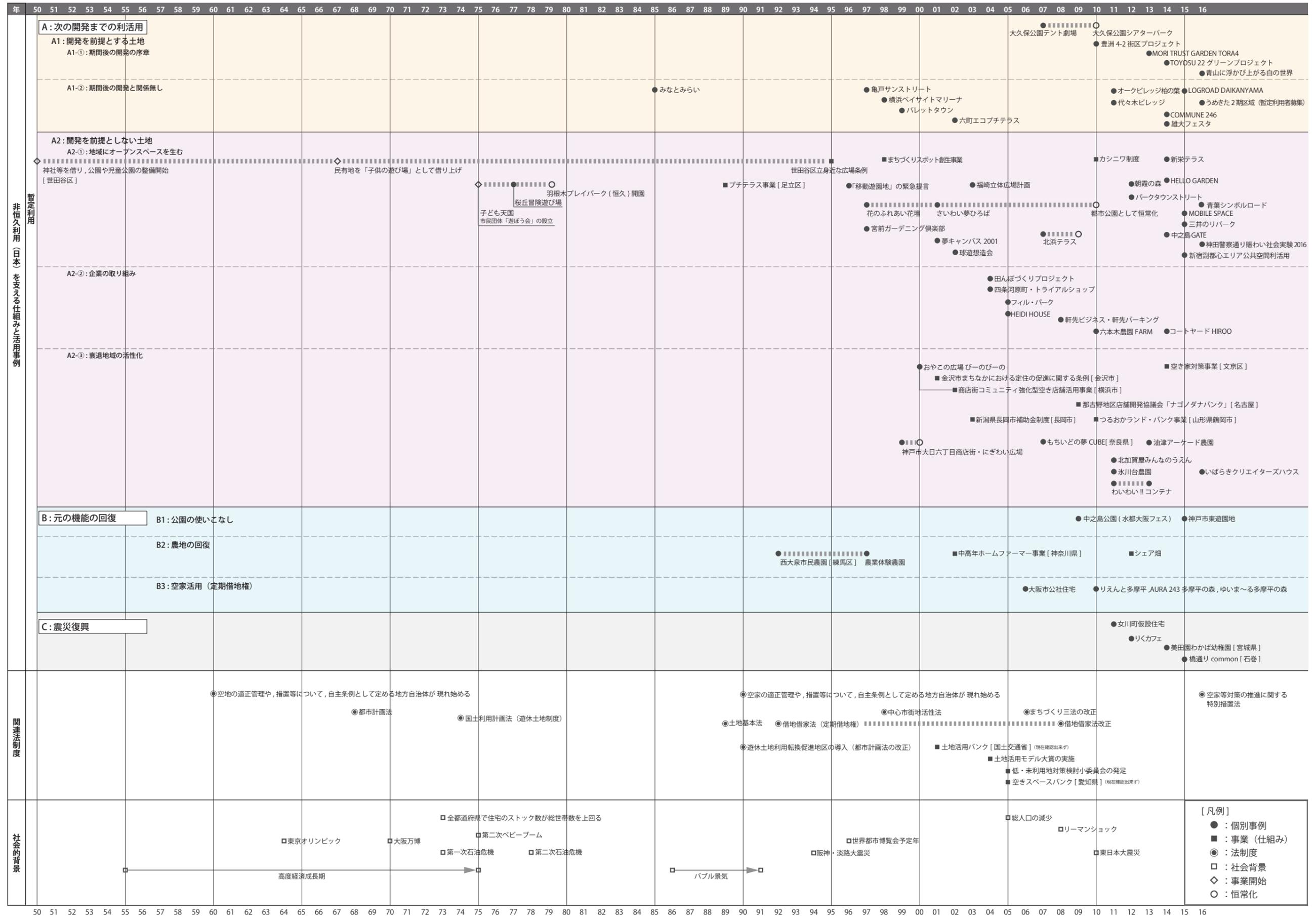
次に、各事例の面積と期間の関係をみると、1,000㎡以下の土地を10年以内で暫定利用する【小規模短期使用型】の事例が特に多く、その大半が民間主体で行なわれていることが分かった。また、1,000㎡以上の土地であっても、10年を使用期間に設ける事例が多く、暫定利用の期間として10年が取り組みやすいと考えられる。

次に用途をみると、広場と小規模商業施設が特に多く、次いで農園・緑地、地域施設となる。広場は、整備のハードルは低いが、個人の私有地で行なわれる事例は少なく、管理・運営の問題がハードルになっていると考えられる。その点、目的のはっきりしているコミュニティ農園は管理・運営の主体を築きやすいといえる。一方で、整備のハードルは高いが、既成市街地、新規開発地ともに不足している街の機能を補う役割として地域施設の暫定利用が現れ始めており、暫定利用に必要とされている新たな役割だと考えられる。行政の行なう暫定利用の条例では、小規模広場(オープンスペース)を量的に確保する方法が取られている。

最後に、暫定利用の効果をみると、多くの事例が継続を行っており、時代への対応として有効であることが分かる。同様のことが段階的新エリア開発でもいえる。また、恒久化につながる事例もあり、暫定利用の持つ社会実験としての役割を果たしているといえる。異なる型での展開・流入人口の増加は、事例数は多くないが、暫定利用という一時的使用が、期間後にも地域にとってプラスの効果をもたらせることを示しており、重要な波及効果だと考えられる。



年表 3-2 暫定利用





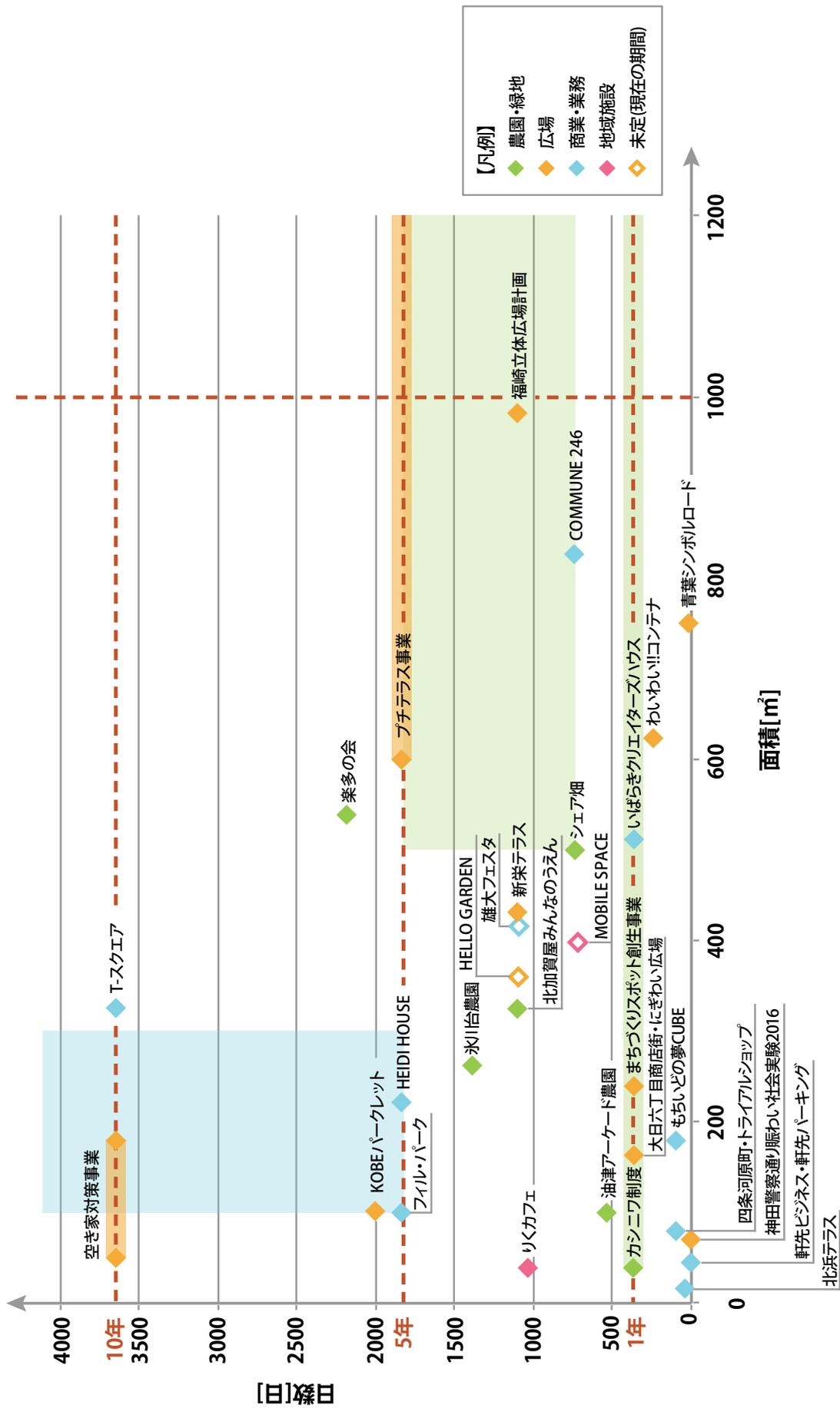


図3-7 暫定利用の期間・面積・用途の関係(1,000m<sup>2</sup>以下,10年以内)





図 3-8 暫定利用の期間・面積・用途の関係 (10,000m²以下)



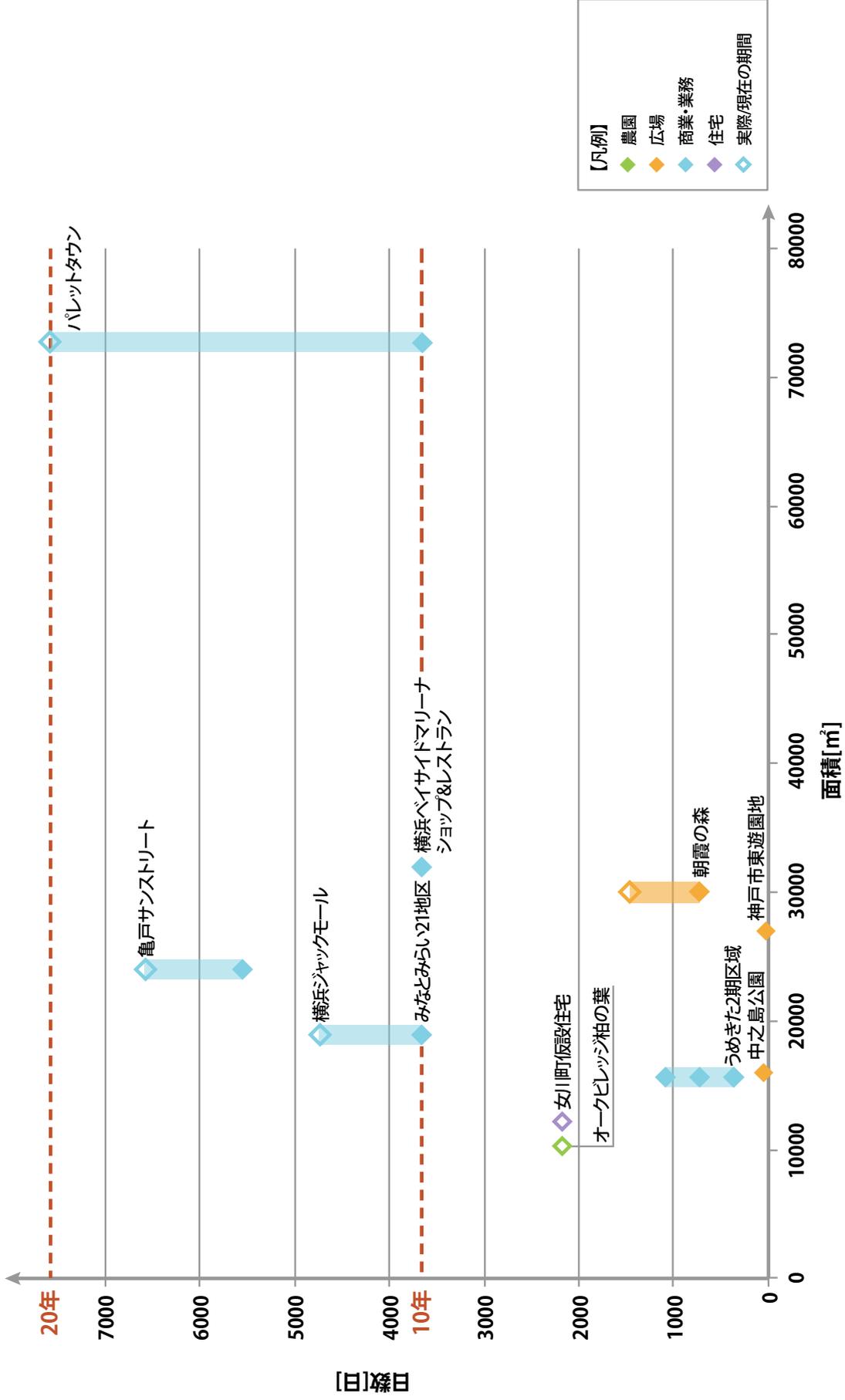


図 3-9 暫定利用の期間・面積・用途の関係 (10,000m<sup>2</sup>以上)



## 第4章 非恒久利用の課題

---

4-1. 法制度の課題

4-2. 抽出事例から得られた課題

## 4-1. 法制度の課題

### 4-1-1. 仮設利用

仮設利用に関する法制度の仕組みを以下に示す(表4-1)。

1990年代半ばから、歩道を使ったオープンカフェの実証実験が始まり、2000年代に入ると、公共空間の活用を促すべく、使用許可に対する法制度が緩和され、事例数は大幅に増加した。

課題としては、4年間で終了した平和通りオープンカフェの原因をみると<sup>1)</sup>、出店者の施設関係の経費負担が大きいこと、短期間で営業利益を出すことが困難であることがあげられた。法改正などにより、使用許可の緩和、主体の多様化が見られる一方、椅子やテーブルの貸し出しなど、運営の面に課題を抱えていることが分かる。

表4-1 仮設利用を支える仕組み

	法制度	支える仕組み	手法	事例	課題
道路	・道路占用許可(道路管理者) ・道路使用許可(警察)	都市再生特別措置法改正	屋台 キッチンカー ベンダー	・久屋大通りオープンカフェ ・日本大通り ・福岡市 屋台	出展者にとって厨房、トイレ、椅子、テーブル等の施設関係の経費負担が大きい。  ↓ 使用許可の緩和が見られる一方、運営に対するサポートが十分でない。
河川	・河川敷地占用許可準則 (河川管理者の許可)			・京橋川 ・大阪 川床	
公園	・都市公園法 (公園管理者の占有許可)			・中央公園オープンカフェ ・代々木公園フリーマーケット	
公開空地	・公開空地の利用許可	「東京のしゃれた街づくり推進条例」など		・ネオ屋台村 ・ワテラス	

4-1-2. 暫定利用

暫定利用に関する法制度の仕組みを以下に示す(表4-2)。

(1) 空地(面積に限定なし)

空地に対する各自治体の取組は、1960年代からみられ、適正管理に関する条例を定めている<sup>3)</sup>。条例では、土地所有者の管理義務を定め、自主管理を促し、従わない場合は指導や助言、罰則、代執行の措置などを定めるものもある。

その他に抽出した事例の中にも、空家・空き店舗の減少を目的とするものから、空地・小規模オープンスペースの確保を目的とするものなど、内容は様々であった。

(2) 大規模用地の暫定利用を促す制度

1974年に制定された遊休土地制度(国土利用計画法)がある<sup>2)</sup>。これは、低・未利用地について遊休土地である旨の通知を行い、土地所有者から遊休土地の利用処分の計画を提出させた上、必要な助言や勧告を行い、活用を図るものである。遊休土地利用制度は所有者の自主性を尊重しているため、低・未利用地の把握には役立っているものの、2000年度以降の通知は行なわれていない状況である。

表4-2 暫定利用を支える仕組み

	国による法制度	支える仕組み	手法	課題
※1 大規模用地	遊休土地制度(1974年)	定期借地権	建築物	・遊休土地制度は、土地所有者の自主性を尊重する制度であり2000年度以降行なわれていない。
小規模用地	市民緑地認定制度(2017年)	地方自治体による自主条例(1960年代) ・指導、助言、罰則、代執行 ・情報提供、マッチング組織	・仮設建築(ex. コンテナ) ・農園	・緑の保全を目的とし、新たな制度が生まれたばかりであり、浸透、発展させていく必要がある。
空家	空家等対策の推進に関する特別措置法(2016年)	地方自治体による自主条例(1990年代後半) ・指導、助言、罰則、代執行 ・改修工事費用助成金制度 ・空家活用マッチング組織	・土地所有者と利活用主体とのマッチング ・改修、解体、管理	・補助金対象が大掛かりなことに限定されている → 片付け等の取り組みやすい対処法へのサポートも必要 ・所有者不明の空家が多い

※1:1,000㎡以上を大規模用地とする

(3) 空家

空家に対する各自治体の取組は、1990年代後半からみられ、条例に基づいて適正管理を促すほか、自治体が有料で除草する場合もある<sup>3)</sup>。当初は、空地条例の適正管理の対象として空家を含むかたちでおこなわれてきたが、1998年以降、空家条例として単独の条例を制定する自治体が現れだした。そして、2016年に空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されて以来、各自治体で条例を定めるものが増加している。その一つである、文京区が行なっている空家対策事業を見ると、取壊しに対する補助金または代行を定めているため、老朽化したもののみを対象としており、老朽化するまで対策を取ることが難しくなっていた。取壊しなどといった大掛かりな対処法へのサポートだけでなく、家の片付けや庭の除草、清掃に要する道具の貸出しなど、取り組みやすい対処法を充実させていく必要があると考えられる。

空家に対する様々な制度が試みられている中、課題の一つとして所有者不明の空家の対処法を考えていく必要がある。

(4) 【小規模短期使用型】を促す制度

前章で事例数が特に多いことが分かった【小規模短期使用型】の暫定利用を促す制度としては、2017年に制定された市民緑地認定制度がある<sup>4)</sup>。市民緑地認定制度を創設することで、NPO法人や企業などの民間主体が空地などを活用して、公園と同等の空間を創出する取組を推進してる。

市民緑地認定制度は、あくまで緑地として整備するものだが、制度を使った事例の中には当該地において朝市などの活動も行なわれていることから、仮設利用を併用することで地域機能の一部となる可能性を持っているといえる。

新たな制度は始まったばかりであり、浸透、発展させていく必要がある。

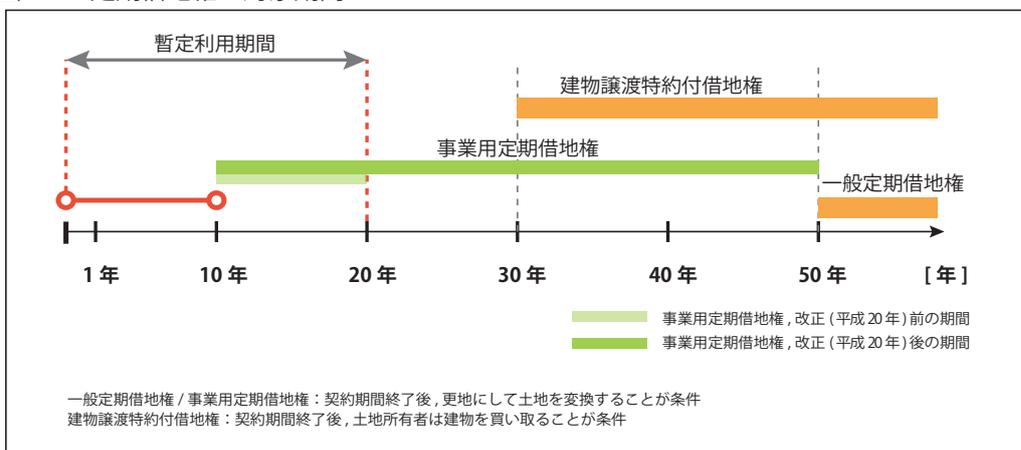
市民緑地認定制度	
概要	民有地を地域住民の利用に供する緑地として設置・管理する者が、設置管理計画を作成し、市区町村長の認定を受けて、一定期間当該緑地を設置・管理・活用する制度。
対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>○対象区域 : 緑化地域又は緑化重点地区内</li> <li>○設置管理主体 : 民間主体 (NPO 法人、住民団体、企業等)</li> <li>○設置管理期間 : 5年以上</li> <li>○面積要件 : 300 m<sup>2</sup>以上</li> <li>○緑化率 : 20% 以上</li> </ul>
支援措置	税制：無償貸付時に限り、敷地に係る固定資産税・都市計画税の軽減 (3年間原則 1/3 軽減)※平成31年3月31日までの時限措置 予算：植栽、ベンチ等の施設整備に対する補助 (1/3 負担)

(5) 支える仕組み

暫定利用を支える仕組みとして、定期借地権があげられる。日本の定期借地権には3種類あり、対象期間に着目すると図4-1のようになる<sup>5)</sup>。事業用定期借地権は、2008(平成20年)年に改正が行なわれ、10年-20年を対象期間としていたものが、10年-50年を使用を対象範囲とした。これは、建物の税法上の償却期間が20年を超えるため、建物を取り壊すときに除却損を計上しなければならなかったことを考慮しており、建物の特性に着目した改正と言える。

3つの定期借地権は、最短でも10年以上の使用を対象としており、10年以内の短期使用を促す仕組みは整っていない。しかし、第3章より、10年以内の暫定利用は多く、この期間での利用ニーズは高いが、法制度が不足していることが分かる。

図4-1 定期借地権の対象期間



## 4-2. 暫定利用事例から得られた課題

---

公有地を民間が一時的に占有した事例として、六町エコプチテラス<sup>6)7)8)</sup>から得られた課題を以下に示す。

### 4-2-1. 六町エコプチテラスの概要

つくばエクスプレス開通に伴い、六町地区土地区画整理事業（東京都施工）の減歩緩和用地として区が取得した土地で、長年放置され、不法投棄の耐えない状況が続いていた未利用地（約 2,000 m<sup>2</sup>）を、コミュニティ農園にしたもの。管理・運営は、足立区グリーンプロジェクト（地元の環境 NPO 団体）により行なわれていた。活動としては、環境問題対策としてキウイ棚、ビオトープなどの設置、イベント、農体験の実施、小学校への出張講演などを行っていた。7 年間の活動の後、閉園され、現在は宅地になっている。

### 4-2-2. 六町エコプチテラス開園に至るまでの課題

#### ◆法律についての課題

##### ①地方自治法

区画整理のために取得されている土地を目的外で使用してはいけないとしていた。

##### ②特定農地貸付法 (1989)

住民の希望として、農的活用を考案していたが、特定農地貸付法 (1989) では、" 区民農園は、地方公共団体と農業協同組合のみが開設できる " と定められていたため、個人や団体が区民農園的な用途で利用することが出来ない<sup>註1)</sup>としていた。

#### ◆条例・規則についての課題

当該地は区有地であり、使用するには区の許可が必要だった。しかし、この許可は足立区公有財産規則第 25 条各号（根拠法第 238 条の 4 第 4 項）<sup>10)</sup>に該当する場合に限られており、個人や出来たばかりの N P O 団体が使用許可を受けることは出来なかった。

---

註 1) 特定農地貸付法は 2005 年に一部改正され、以下のかたちになったが、六町エコプチテラス事業実施時は「地方公共団体又は農業協同組合」のみが特定農地貸付けを実施できるとすると限定していた。

現在の市民農園を開設出来る主体<sup>9)</sup>

- (1) 地方公共団体
- (2) 農業協同組合
- (3) 農地を所有する者が開設する場合
- (4) 農地を所有していない者が開設する場合

---

#### 4-2-3. 解決に至った経緯

足立区グリーンプロジェクトから相談を受けた足立区まちづくり課は、1989年から施工されている「足立区プチテラス設置要綱」<sup>11)</sup>を準用し、「エコ活動を実践するプチテラス」として開始することに決定した。「足立区プチテラス設置要綱」とは、民間土地所有者からの買い上げや寄付、5年以上の無償借り上げ（当該地の固定資産税減免）によって土地を確保し、公園用地の確保が困難な既成市街地である足立区に、公園に代わる小規模な空間のネットワークをつくるものである。当初は、プチテラスの面積を300㎡未満としていたが、既往研究<sup>12)</sup>では300㎡よりも大きいものが存在することを示しており、また、近年の雑誌<sup>13)</sup>において、対象面積を60～3,000㎡としていることから、六町エコプチテラス（約2,000㎡）を開園するにあたり、面積は問題になっていなかったといえる。

このように、土地の暫定利用を促す制度が予め整っていたことで、それを準用し、区画整理事業用地という通常では活用できない土地を使ってコミュニティを築くことを可能にしていた。

---

第4章 〈参考文献〉

- 4-1)(財)都市づくりパブリックデザインセンター編著 篠原修・北原理雄・加藤源他著(2007).『公共空間の活用と賑わいまちづくり オープンカフェ / 朝市 / 屋台 / イベント』.学芸出版社.
- 4-2) 国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会：低・未利用地対策検討小委員会中間とりまとめ, 2006.7
- 4-3) 国土交通省国土交通政策研究所：オープンスペースの実態把握と利活用に関する研究 第4章 空地の利活用に関する事例調査 ,<http://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/gaiyou/syousai/pdf/os06.pdf>,2012年8月(2017年10月3日閲覧)
- 4-4) 国土交通省：市民緑地認定制度について ,<http://www.mlit.go.jp/common/001185385.pdf>, (2017年11月20日閲覧)
- 4-5) 三井不動産 Let's Plaza HP：一段と使いやすくなった事業用借地権 ,  
<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/lets/column/katsuyou/katsuyou05.html>(2017年9月30日閲覧)
- 4-6) 足立区：「六町エコプチテラス事業の実績と評価のまとめ」,2011年4月1日 ,  
<https://www.city.adachi.tokyo.jp/machizukuri/machi/machizukuri/ekopuchi.html>(2017年10月5日閲覧)
- 4-7) すぎなみ大人塾 09年度・夜コース 講演：「六町エコプチテラス」から学ぶ,2009年7月29日 ,  
<http://chinoichiba.net/2009kouzapdf/ekopuchi090729.pdf>(2017年10月5日閲覧)
- 4-8) 一般財団法人都市みらい推進機構：審査委員長賞 六町エコプチテラス事業 ～区画整理事業用地を暫定活用した環境教育の拠点づくり～ (東京都足立区),[http://www.toshimirai.jp/machidukuri/t22\\_roku.html](http://www.toshimirai.jp/machidukuri/t22_roku.html) (2017年10月22日閲覧)
- 4-9) 農林水産省 HP：市民農園を開設するには ,  
[http://www.maff.go.jp/j/nousin/nougyou/simin\\_noen/s\\_kaisetu/](http://www.maff.go.jp/j/nousin/nougyou/simin_noen/s_kaisetu/)(2018年1月5日閲覧)
- 4-10) 足立区公有財産規則：[https://www.city.adachi.tokyo.jp/reiki/355902100028000000MH/355902100028000000MH.html](https://www.city.adachi.tokyo.jp/reiki/355902100028000000MH/355902100028000000MH/355902100028000000MH.html)(2018年1月5日閲覧)
- 4-11) 足立区：足立区プチテラス設置要綱,1989年6月1日 ,  
<http://www.geoc.jp/content/files/japanese/2011/09/20060420642.pdf>(2017年10月22日閲覧)
- 4-12) 伊藤 弘：東京都足立区における低・未利用地の活用方策に関する研究 ,ランドスケープ研究 ,Vol.67 No.5, 2004
- 4-13) 日本都市計画学会：都市空間の暫定利用を考える ,Vol.65,No.3, 2016.7

## 第5章 暫定利用の個別事例調査

---

- 5-1. 【小規模短期使用型】の類型化
- 5-2. 氷川台農園
- 5-3. カシニワ制度
- 5-4. ワセダクラブ整骨院・鍼灸マッサージ院
- 5-5. 事例間の考察

## 5-1. 小規模短期使用型の類型化

【小規模短期使用型】の暫定利用は29事例えられた。これらを行なわれた土地の属性<sup>註1)</sup>を縦軸に、主体となった人の属性を横軸にとり類型化を行なった(図5-1)。

事例数が大きい順に、【民間/圧力小】12件、【官民/圧力小】7件、【民間/圧力大】6件、【官/圧力小】4件となる。

### ①【民間/圧力小】

空地・空家の目立つ住宅街や商店街(7件)、遊休農地(1件)などの未利用地で行なわれるものと、企業の遊休地(2件)や、駐車場の上空(1件)、軒先(1件)などの低利用地で行なわれるものがある。用途を見ると、未利用地では、広場、農園・緑地、地域施設など、コミュニティを築く用途が用いられているのに対し、低利用地の多くは商業・業務など新たなビジネスの型として用いられていた。

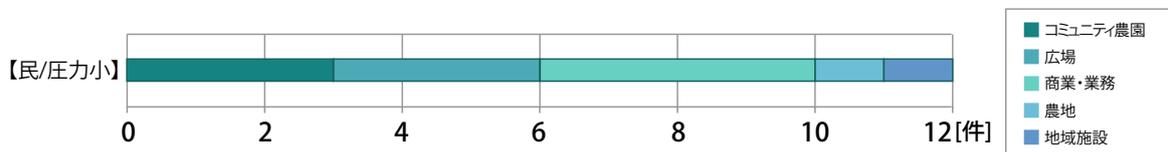


図5-1 【民間/圧力小】事例の用途割合

### ②【官/圧力小】(表5-1)

広場や緑地などのオープンスペースを量的に確保する方法が取られている。行政が無償借り上げを行い、自ら整備・管理を行うものと、無償借り上げを行った後、地元組織など新たな主体に無償貸出しを行うものの二種類がみられた。サポートとして、土地を貸し出したことによる固定資産税の減免など強いインセンティブを与えるものから、活動費の助成を行うといった小さなインセンティブを与えるものもあり、様々な工夫がなされている。

表5-1 【官/圧力小】事例の概要

制度名	年	面積	期間	サポート	運営	仕組み
プチテラス事業	1989年	300㎡未満(当初)	5年以上	固定資産税減免	区(行政)	無償借り上げ 土地所有者 ↔ 行政 → 運営(パーク)
まちづくりスポット創生事業	1998年	平均240㎡	3年間	固定資産税減免	地元組織	無償借り上げ 無償貸付 土地所有者 ↔ 行政 → 地元組織など → 運営(パーク)
カシニワ制度	2010年	40-130,000㎡	1年更新	活動費などの助成	地元組織や民間団体	無償借り上げ 無償貸付 土地所有者 ↔ 行政 → 地元組織など → 運営(パーク)
空き家対策事業	2014年	50-180㎡	10年間	解体等への補助金	区(行政)	無償借り上げ 土地所有者 ↔ 行政 → 運営(パーク)

### ③【官民/圧力小】

主に公共空間で行われていて、社会実験を繰り返している段階である。道路や歩道の使われ方を再考するきっかけになっている。

註1) 土地の属性として、暫定利用を行なうモチベーションや期間の長さに関係すると思われる開発圧力を指標とした。開発圧力が大きいと判断した条件は、期間後の活用計画があること、または駅前に隣接することとした。

④【民間 / 圧力大】

立地がいいことも有り、商業・業務用途が多くみられる。次の計画が決まっているが、再開発や高架の工事など始まる時期が読みにくいいため、コンテナやプレハブ、屋台などを用いる傾向がある。

⑤【官 / 圧力大】

今回の事例抽出ではみられなかった。

【官民 / 圧力小】は近年数多く行なわれ、ある程度方法が定まっていると考えられるため、【民間 / 圧力小】、【民間 / 圧力大】、【官 / 圧力小】の三つの類型から代表事例を選定し、実態把握のため個別調査を行う。各類型の選定事例として、【民間 / 圧力小】からは、今後の都市農園の観点および、民間（自治会内）での課題解決を行う氷川台農園を選んだ。【官 / 圧力小】からは、緑地・広場・自然保全と多くのコンテンツを用意しているカシニワ制度を選び、【民間 / 圧力大】からは、抽出事例の中で唯一の医療・治療院を行っているワセダクラブ整骨院・鍼灸マッサージ院を選定した。

また、個別調査を実施するにあたり、以下の暫定利用のプロセスに着目する。

- ①使用開始までのハードル：土地所有者の土地の提供, 使用契約など
- ②活動を行う上での課題：管理, 運営など
- ③暫定利用による効果：活動の展開

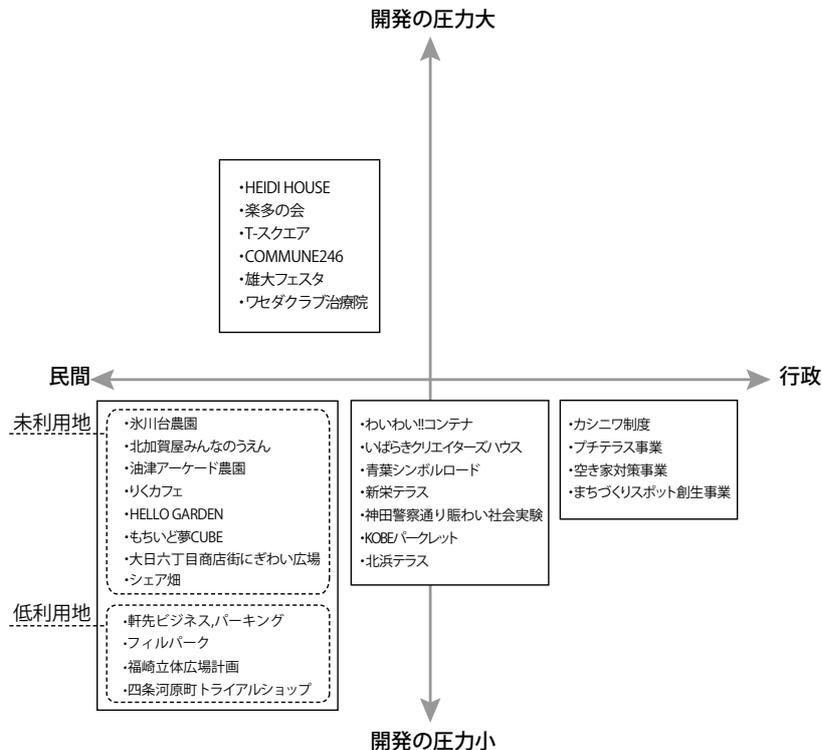


図 5-2 【小規模短期使用型】事例の類型化

## 5-2. 氷川台農園

### 5-2-1. 概要

東京都東久留米市氷川台2丁目の住宅街で行なわれている、空地・空家を活用した暫定利用のコミュニティ農園について文献調査<sup>1)2)3)</sup>及びヒアリング調査(2017年12月15日実施)を行なった。

#### ■ 氷川台2丁目の歴史

昭和31年に西武鉄道が開発分譲した住宅地であり、現在開発から60年あまりがたっている。都心で働くサラリーマンが購入した、庭と車庫をもつ住宅(大半が60坪前後)が、区画整理された道路沿いに整然と並ぶ街である。多くの住民が高齢化し、子供たちは独立して都心に移り住み、残された夫婦も病気など様々な理由から住んできた家を離れることが増えている。

以前は地区内に八百屋や酒屋、散髪屋などが存在していたが、経営者の高齢化とともに消滅し、2016年4月に最後の雑貨店が閉店したことから、地区内の住民は不便を強いられている。

活動主体となっている氷川台自治会は、開発当時の水道組合から派生していることもあり、現在の自治会加入率は95%と非常に高くなっている。

#### ■ 氷川台2丁目の立地

東久留米市の北東部に位置し、都心まで電車で40-50分ほどかかる郊外住宅地である。最寄り駅の東久留米駅からは徒歩で15分ほどかかる。また高台にあるため自然環境に恵まれているが、坂道があり、公共交通機関が無いため、高齢者には住みにくい地域となっている。

#### ■ コミュニティ農園開設に至った経緯

2010年に新しい自治会長(現在8期目)の就任により、地域づくりが始まる。当時の自治会は、活動らしい活動がなく、退会者が増加し形骸化している状態であった。自治会改革のスタートとして行なわれたものの一つに、空家・空地の管理・有効活用があり、自治会が管理・運営をするかわりに、空地・空家を所有者から無償で借り受け、コミュニティ農園として開園していた。

氷川台自治会が抱えていた課題とそれに対する取組をまとめると表5-2のようになる。

表5-2 氷川台自治会の課題と取組内容

	取組前の課題	取組内容
◆自治会について	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇自治会活動の形骸化</li> <li>◇活動の継続性</li> <li>◇自治会会員の実態不明</li> <li>◇自治会館が古く、汚い</li> <li>◇情報伝達が不十分</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇自治会活動のスローガンの設定 「安心・安全で暮らしやすいまち「氷川台」、元気で明るい自治会をみんなでつくろう!!」</li> <li>◆サークル活動の実施(農園農夫の会, わんわんパトロールなど) →役員が1年交代であるため、活動の引き継ぎが出来ていなかったことが原因。役員とは別に、イベント企画・実施委員会を発足。</li> <li>◇自治会会員の实態調査</li> <li>◇「緊急時ネットワーク登録制度」開始 「見守りネットワーク委員会」の設立など</li> <li>◇初年度の取組として、自治会館の改修を実施。 →隣接する児童遊園との関わりを考え、さらなる改修を検討中。</li> <li>◇月1回の広報紙「自治会だより」の発行</li> <li>◇固定掲示板増設</li> </ul>
◆地区内について	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇転居に伴う空家・空地の増加</li> <li>◇会員の高齢化</li> <li>◇生活を支える施設の不足</li> <li>◇公共交通機関の不足</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆空家・空地の暫定利用の開始</li> <li>◇空家敷地内清掃の実施</li> <li>◇空家所有者との連絡(現在全ての所有者と連絡が取れる状態) →若い世代の流入人口の増加</li> <li>◆青空市場, 氷川台みちの駅</li> <li>◇地区内にある施設と協同でコミュニティバスの実施</li> </ul>

◆: 暫定利用と関わりが見られる活動

### 5-2-2. 氷川台農園の経緯と活動

氷川台農園は地区内三箇所で行なわれていたが、現在土地所有者の意向で土地は全て返却され農園は閉園している。位置関係を別紙 5-1、活動年表を別紙 5-2 に示す。

#### ■ 管理・運営

活動は、自治会員 10 人前後で構成する農園農夫の会が行なっていた。暫定利用を行なった農園の数は最高で同時に三箇所あり、三箇所以上を管理するのは困難であるという意見がえられた。

#### ■ 各農園の開園の経緯と活動

##### 【氷川台第 1 農園】

自治会の多くの住人が通る氷川台通りに面し、自治会館及び地区内唯一の児童遊園に隣接する。

当該敷地は、480㎡と広い住宅地で、建物が長年空家として残っていた。土地所有者は、愛媛県に住んでおり、管理を頼まれた自治会員が、自治会に相談したことをきっかけに構想が始まった。暫定利用するにあたり、管理を頼まれていた自治会員を通して、土地所有者に庭の使用を認めてもらい<sup>註2)</sup>、その際、草刈等の管理を自治会が行なうことを約束している。

整備の機械などがなかったため、3、4人が集まって毎日手作業で整備し、およそ半年をかけてコミュニティ農園の開園に至った。

活動としては、毎週火曜日に農園農夫の会のメンバーが活動を行なっていた。農園前には、道の駅ひかわ台という野菜の無人販売所を設け、第 1 農園で収穫した野菜を販売していた。また活動の一つとして、開園した翌年から、小学生以下の子どもたちを対象としたジャガイモ掘り大会やさつまいも掘り大会を年一回ずつイベントとして実施していたが、人が通りやすい立地の関係上、道の駅の役目を果たすべく、通年実をつける野菜を主に育て始め、後に氷川台第 2,3 農園が出来てからは、ジャガイモ掘り大会などのイベント会場としては使われていない。しかし自治会館、児童遊園と隣接することから、一体として毎年行なわれる要援護者避難支援避難訓練の場所に使われていた。

現在は、敷地が 4 区画に分けられ、分譲中である。

写真 5-1 氷川台第 1 農園



第 1 農園 (開園時 2011.5)



第 1 農園 (閉園後 2017.12)



道の駅ひかわだい

註 2) 当時、空家も残っていたが使える状態ではなく、庭のみの使用を提案していた。

fig.1,3：自治会からの提供資料より引用，fig.2：筆者撮影

【氷川台第2農園】

自治会員である聖グレゴリオ教会の敷地の一部で、将来教室の増設を行なう予定になっていた場所である。敷地には梅林があり、管理が負担になっていたため、自治会で管理する代わりに着工まで土地を無償で借りて、コミュニティ農園としていた。第1農園と同様、毎週火曜日に活動を行っており、第2農園前で農園内で収穫した野菜を、道の駅第2号として無人販売していた。

第2農園を開園したことで、氷川台通りに偏りがちだった活動拠点が地区の東部へと拡大した。

現在は増設工事が終わり、農園だった場所は敷地内の庭として整備されている。また、管理していた梅林は庭の一部となっている。

写真5-2 氷川台第2農園



第2農園（開園時）

第2農園（閉園後2017.12）

【氷川台第3農園】

元々、空家が建っていたが、台風で屋根に被害を受け危険な状態になっていた場所である。当時、所有者と連絡が取れない状態で、市役所に相談をしたがプライバシーの保護から教えてもらうことが出来なかった。しかし、年に1度の固定資産税徴収書を送る時に、現在の家の写真を添えた手紙を一緒に送ってもらうよう市役所に頼み、土地所有者の甥と連絡を取ることに成功した。所有者は連絡を受けるまで、建物の状況を把握しておらず、連絡を機に家の解体を行なった。しかし空地が拡大した分、除草代が高額になり困っていたため、自治会が管理を行う代わりに無償で貸し出しを行った。暫定利用の用途に関しては、住民にアンケートを行なって意見を収集した。案としてドッグラン<sup>註3)</sup>や駐車場もあげられたが、いつまで使えるか分からないこと、住人の好き嫌いを考慮し、最終的にコミュニティ農園になった。

活動としては、第1,2農園と同様、毎週火曜日の活動と、ジャガイモ掘り大会やさつまいも掘り大会であった。現在は、敷地が2区画に分けられ、分譲中である。

写真5-3 氷川台第3農園



強風による  
トタン屋根の破損

家屋解体後

第3農園（開園前）

第3農園（開園時）

第3農園  
（閉園後2017.12）

註3) 後に自宅を建て直す際、敷地の半分をドッグランにして開放し始めた自治会員もあり、私有地の公共化が行ないやすくなっていると考えられる。

fig.4,5,6,9,10,11,12：自治会からの提供資料より引用，fig.7,8,13：筆者撮影

### 5-2-3. 氷川台農園の効果

氷川台農園の効果として以下があげられる。

#### (1) 住民の環境意識の向上：空家・空地内清掃

農園を開始した同じ年から、年に一度の地区内空家・空地清掃を実施しており、現在地区内にあ  
る全ての空家・空地は所有者と連絡が取れる状態になっている。また、年に20件ほど高齢者宅の  
庭を清掃する活動を有料で行なっている。有料とすることで、ボランティアではないため、頼みや  
すい状況をつくっている。また、近年庭の清掃に使う道具の貸し出しを自治会で行なうなど、空地・  
空家だけでなく、地域環境の美化に対する住人の意識が高くなったといえる。

写真 5-4 空地・空家清掃



放置空家（清掃前）

伐採片づけ後

#### (2) 非恒久利用の拡大

##### ■ 青空朝市の開催

店主の高齢化により空家となっていた商店の店先を使って朝市を開始している。もとは、東久留  
米駅近くの商店街で朝市を行っていた西東京市の自然農業生産農家の協力を得て、週に一度、商  
店の店先と第2農園前にて青空朝市を実施している。

会場となった商店は、十数年前まで氷川台住人にとって貴重な食料品を販売していた店で、家主  
の承諾を得て店先をかりている。氷川台通りに面していることもあり、自治会地区内に住む人だけ  
でなく、隣接する新掘2丁目（埼玉県）の住人も利用している。また、もう一つの会場である第2  
農園は教会の横にあるため、教会音楽を学びに来る生徒にも利用されている。

自治会地区内に商店はなく、駅まで徒歩15分圏内の高齢化が進む住宅地において、青空朝市の  
利用者は多く、また、元商店の店先ということもあり、住人にとって集まりやすいと考えられる。

以前から、元商店に店を誘致しようという計画が何度かたっていたが、地区内には駐車場がない  
ため、搬入などの問題から誘致出来なかった。その点、青空朝市は常に駐車スペースを必要とす  
るわけではないので、実現が可能となった。

■ たけのこ広場整備

氷川台2丁目は高台にあることから、駅から区内までは坂道が続いている。公共交通機関を整備することは困難であるため、坂道の途中に位置する学校の敷地の一部を自治会でかり、休憩所として花壇などの整備を行なっている。また、坂道にそって花を植えるなど、活動が広がりつつある。

写真 5-5 非恒久利用の拡大



(3) 活動の継続

現在、三つとも農園は閉園しており、活動は行われていない。しかし、自治会地区内にある社会福祉施設内の使われていない場所をかりて農園を行なう計画が進行中である。

活動主体であった農園農夫の会の活動が継続されており、低・未利用化した私有地の暫定利用として、柔軟に対応されていると考えられる。

(4) 流入人口の増加

活動を始めた2011年と現在の人口構成を比べた(表5-3)。人口は増加しており、また中学生以下が33名増加するなど、高齢化率の減少がみられた。新規転入者の中には、区内に越してくる以前から、自治会活動の一つである子供を対象にした年2回の定期イベントなどの活動を知っている人もおり、子供の親伝いに広まったと考えられる。また、活動を始めた年から年に一度夕涼み会を実施しており、2017年8月に実施した会には地区内外から415人が、自治会館前の児童遊園(約211㎡)と遊園前の氷川台通りに集まったことから、自治会に対する関心が高まったことが原因だと考えられる。

表 5-3 氷川台自治会の人口の変化

	0~6 歳	7~12 歳 (小学生)	13~15 歳 (中学生)	16~20 歳	21~64 歳	65~74 歳	75 歳以上	合計
合計 [人]	44(38)	37(27)	22(15)	40(39)	528(482)	158(181)	179(170)	1,008(942) 352世帯(327世帯)
構成 [%]	4.4(4.0)	3.7(2.9)	2.2(1.6)	4.0(4.1)	52.4(51.2)	15.7(19.2)	17.6(18.1)	100(100)

平成29年4月(平成23年9月)

fig.16: 自治会からの提供資料より引用, fig.17,18: 筆者撮影

---

#### 5-2-4. 氷川台農園の課題

運営者にヒアリングをしたところ、課題と感じていることはなく、今後も新たな土地で農園を始めようとしていることから、活動の負担は少なかったと考えられる。

以降、ヒアリングをもとに課題を考察する。

##### (1) 土地所有者側からの積極的暫定利用の難しさ

土地所有者が自ら土地の管理を自治会に依頼したものはなく、管理を頼まれた住人からの相談や、自治会側から活用を提案するかたちで行なわれていた。現在、空家・空地所有者全てと連絡は取れているが、活用の依頼を受けるといったことは、未だみられていない。

##### (2) 土地所有者との連絡

氷川台農園の活動は月1回発行している広報紙でも取り上げられており、自治会員全ての住人が認知していると考えられるが、空家・空地にしている土地所有者は、自治会内に住んでおらず、土地の様子、自治会活動を把握していなかった。第3農園の開園経緯にあったように、所有者が土地やその周辺の状況を把握していないこと、所有者との連絡手段を取ることがハードルになっていると考えられる。

5-2-5. まとめ

自治会地区内に生じた空地・空家を、暫定的に自治会で管理運営を行った氷川台農園では、地域環境の改善、コミュニティの形成、自治会地区の魅力拡大につながっていることが分かった。

空地・空家の発生場所、時期はばらばらであるため計画することが難しいとされてきたが、氷川台農園では逆に、場所がばらばらであったために自治会の活動拠点を一箇所に限定せず、農園ごとの役割分担を可能にし、多くの人に活動を認知してもらうことにつながったと考えられる。

暫定利用期間が終わった後も、新たな低未利用地を自ら見つけ、活動を始めようとしていることから、暫定利用が住人に積極的に受け入れられていることが分かった。

しかし、氷川台自治会では空家・空地の暫定利用だけでなく、同時期に自治会館での活動を頻繁に行ったり<sup>註4)</sup>、パトロールやイベントを行ったりするなど、複数の活動を同時に実施することで、多くの参加するきっかけ・場所の選択肢を提供しており、それら全てが重なって地域活性化、流入人口の増加につながっていることに留意が必要である。氷川台農園および氷川台自治会で起きた変化について流れを図5-3に示す。また、自治会は定年退職を迎えた65歳以上の住人が全体の33.3%を占めており、時間に余裕を持ち始めた彼らが積極的に活動主体となったことも大きいと考えられる。

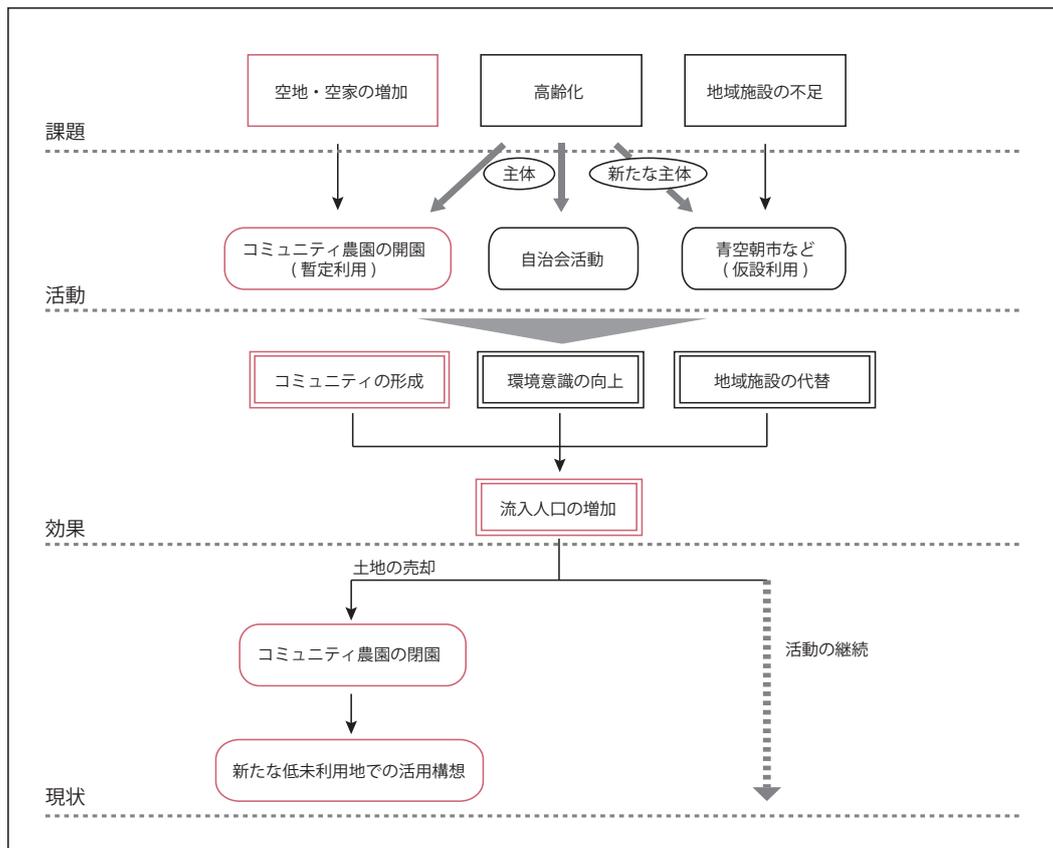
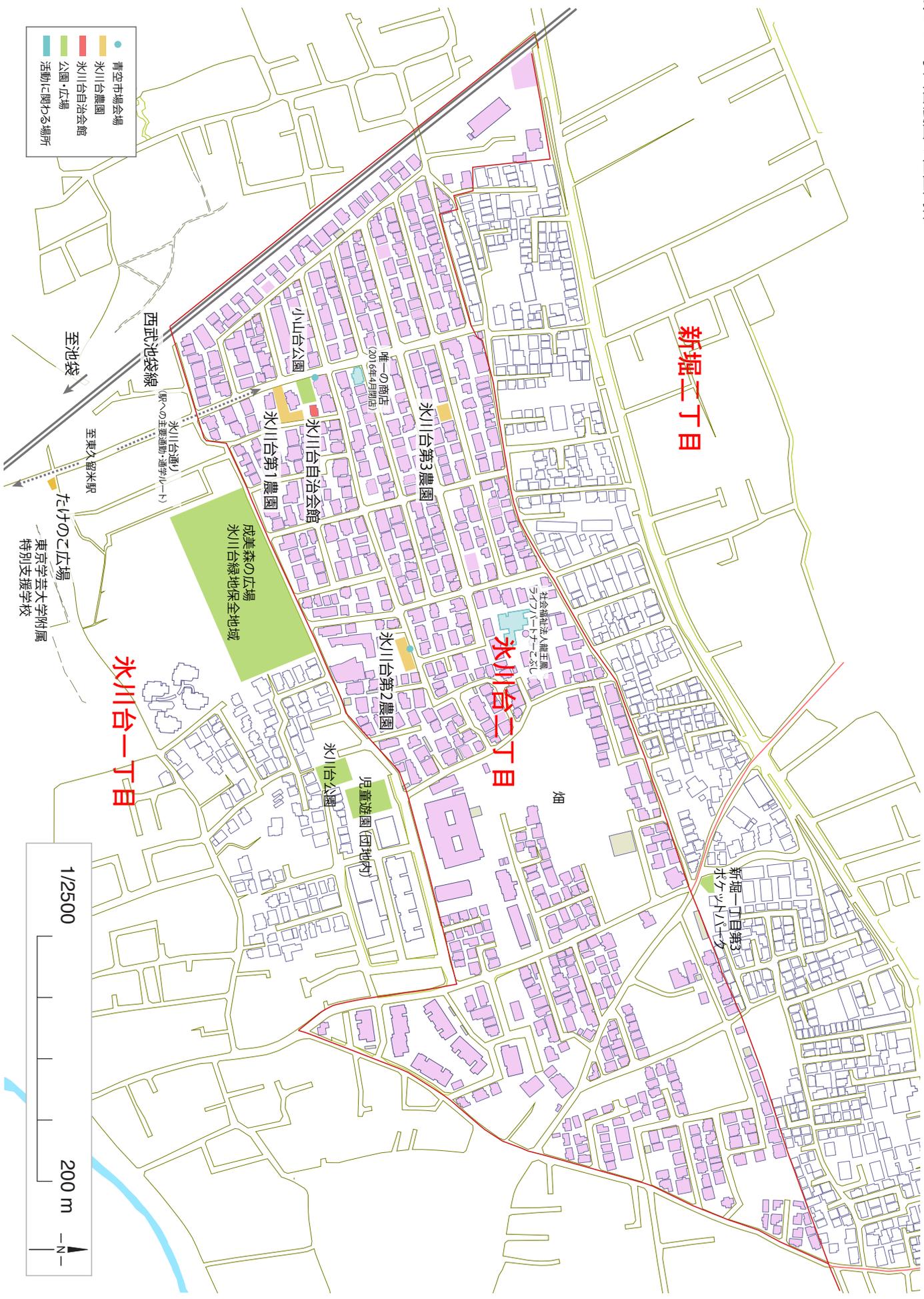


図5-3 氷川台農園および氷川台自治会の変化

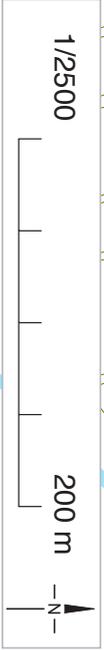
註4) 改修前の稼働率が18%だったのに対し、改修後の稼働率は90%となった。







- 青空市場会場
- 氷川台農園
- 氷川台自治会館
- 公園・広場
- 活動に関わる場所



## 5-3. カシニワ制度

### 5-3-1. 概要

千葉県柏市で行っているカシニワ制度について文献調査<sup>4)5)6)</sup>及び、運営を行なっている柏市都市部公園緑政課とカシニワ登録団体の一つであるNPO法人urban design partners balloonにヒアリング調査(2018年1月12,13日実施)を行った。

#### ■ 歴史

柏市は、東京都心から約30km圏の千葉県北西部に位置し、都心のベットタウンとして昭和30年代から急激に人口が増加した都市である<sup>8)</sup>。全国的な高齢化の中で、他都市と同様に低・未利用地が数多く発生している。また、宅地化されずに残っている空閑地や、市街地内の管理不足の樹林地、使われなくなった畑の増加という問題も抱えている。

#### ■ カシニワ制度

カシニワ制度とは、平成22年11月から柏市全域を対象として始まったもので、カシニワ情報バンクとカシニワ公開からなる。カシニワ情報バンクは、みどりの保全や創出のために、土地を使ってほしい所有者の情報、土地を使って活動を行ないたい市民団体などの情報、支援したい人の情報を集約し、市が仲介を行うものである。仲介された土地は、里山または地域の庭として登録され、ホームページなどで公開される。これをカシニワ公開という。またカシニワ公開の中には、一般公開可能な個人の庭(オープンガーデン)も登録されており、それら全ての市内のカシニワを一斉公開するカシニワ・フェスタが、毎年5月に行われている。

また、平成26年度からカシニワ・スタイルを提案し、広場や庭を使った緑の楽しみ方の情報を提供してもらい、ホームページなどで紹介することで、活動の拡大を促している。

活動にあたって、カシニワ制度に登録された団体は一般財団法人柏しみどりの基金<sup>7)</sup>から助成金を受けることが出来る。助成金の内容は、花苗を買うためのものから、チェーンソーを使えるようになるための資格助成などさまざまであり、各団体はそれを活用し活動を行っている。



資料 5-1 カシニワ制度の仕組み

引用：柏市公園緑政課：みどりは楽しい。カシワのカシニワ

---

**■ カシニワ制度開設の経緯**

平成18年度に始めた里山ボランティア入門講座がカシニワ制度の前身にあたる。これは、荒廃している里山を整備するため、柏市で年に1回3～4日間の講座を開講しているものである。現在も続いており、平成27年度で12期生をむかえた。10期生までは講座修了後に受講生で団体を組み、活動場所を決め、所有者と協定を結び、里山の整備にあたっている。11、12期生は人数が少なかったため、団体をつくるまでには至っていない。

里山ボランティア入門講座開設後、平成21年に「緑の基本計画」が策定され、その中の重点施策として「未利用地を活用したコミュニティガーデンづくり」が位置づけられた。また、翌年出された「緑の基本計画アクションプラン」においても、同様の位置づけがされている。これらを踏まえて、平成22年からコミュニティガーデン、オープンガーデン推進施策として運用が開始された。

**■ 管理・運営**

柏市は登録された情報を元に仲介を行う。市有地は登録されていないが、場合によっては市の保有する土地を紹介することもある。仲介が済むと管理・運営は各登録団体によって行なわれている。

■ 登録条件

各登録には条件が定められている(表5-3)。土地情報の登録の条件としては、空地だけにこだわらず空家を有する物件も含まれている。しかし、あくまで"緑地の保全及び緑化の推進の活動のため"としていることから、建ぺい率を20%以内と定めている。空家を有する物件は、空家も使用可能であり、実際に空家を使った使用方法も構想されている。

カシニワ制度の使用期間契約は団体ごとに異なり、一度登録を行えば、自ら登録を削除するまで更新の必要はない。

■ 登録に対するインセンティブ

カシニワに登録したことによる固定資産税の減免などは行われていない(表5-4)。しかし、柏市の税条例において、自治会や子ども会など地域の団体が民地を公益のために直接専用した場合は固定資産税の減免を受けることが出来る。また、柏市が指定している保護地区(市街地内における700㎡以内の良好な樹林地)においても減免が行われており<sup>註4)</sup>、カシニワ制度に登録されている樹林地の多くがこれにあたる。

土地所有者にとっては、仲介されたことにより、敷地の草刈代が浮くこと、自分の土地が地域の活動の場として使われるということがインセンティブになっているといえる。

表5-4 カシニワ制度登録の条件

種類	カシニワ制度		カシニワ制度以外
	登録条件	インセンティブ	インセンティブ
団体登録の条件	○町会、自治会、区、地区社会福祉協議会、地域ふるさと協議会、老人クラブ、子ども会、市民公益活動団体、非営利活動団体(柏市社会福祉協議会登録)、特定非営利活動法人 構成員が以下のいずれかに該当する ア：緑に係る大学又は専門学校を卒業した者 イ：緑に係る資格を有する者 ウ：緑に係る講座の受講経験がある者 エ：緑に係る活動実績が5年以上ある者 ○特定非営利活動法人以外の法人 上記アまたはイに2名以上が該当すること	—	○税条例により、固定資産税の減免(地域の団体が占有する場合のみ) ○なし ○なし
土地登録の条件	○柏市内にある土地で、大半が舗装されていないもの ○建築物がある土地の場合は、建築面積の当該土地の面積に対する割合が、20%以内であるもの	—	保護地区内(市街地内の700㎡以内の良好な樹林地)固定資産税の減免
支援登録の条件	市民団体等、カシニワ公開(オープンガーデン、地域の庭)登録者への支援を希望されるかた	—	—
オープンガーデン	柏市内の個人・企業及び公共施設等の庭	カシニワ・フェスタの参加資格	—

註4) 柏市緑を守り育てる条例(平成7年3月30日公布)

■ 経年変化

制度を開始した平成22年度から現在までの登録数の変化を示した<sup>註5)</sup>(図5-4,表5-5)。カシニワ登録件数は年々増加しており、特にオープンガーデンの増加が大きい。平成25年度に始まったカシニワ・フェスタが、一つの動機付けになっていると考えられる。

土地情報の登録から外れたものは、7年間で12件あり、ほとんどが樹林地で、相続を期に売却することが主な理由であった。団体情報の登録から外れたものは、2件のみで、理由として、団体の人数が減ったことや人間関係があげられた。地域の庭が活動を終えたものは2件あり、そのうちの1件は近隣とのトラブルが原因であった<sup>註6)</sup>。現在までに、土地の返却を求められたことで、地域の庭が活動を終えるというケースはみられていない。

登録されている土地情報94件のうち16件が活用されるのを待っており、登録団体56件のうち11件が活動場所を探している状態である。これらのマッチングが行なわれていない理由として、登録されている土地の立地があげられる。公共交通機関から離れていたり、近隣にトイレがないことなどが活動場所として選ばれにくくなっている。制度を開始した当初は、条件の良い土地が複数あり、候補地としていくつか選択肢があったが、現在は条件の良い土地はマッチングが済んでいるため、使用希望団体の要望にあう土地を見つけることが難しくなっている。

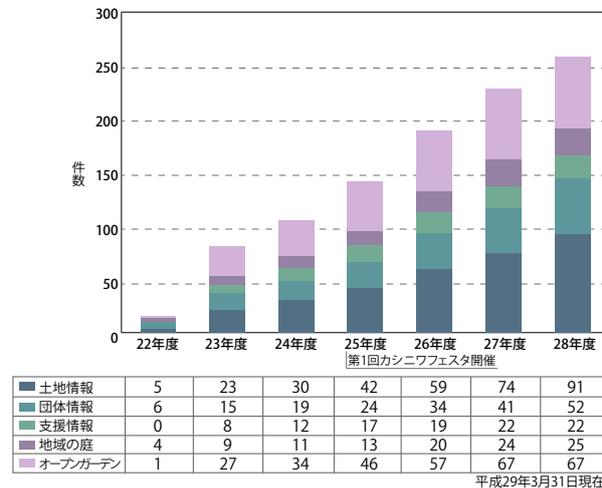


図5-4 カシニワ制度登録数の推移

表5-5 カシニワ制度登録数

名前	登録総数	協定締結数	協定待機数	削除数
土地情報	94件	66件	16件	12件
地域の庭	25件	-	-	2件
里山	41件	-	-	10件
オープンガーデン	70件	-	-	8件
登録団体	56件	43件	11件	2件
支援情報	22件	-	-	7件

註5) ヒアリング実施時に拝見した資料をもとに筆者作成。

註6) 老人ホームが市有地(区画整理事業により生まれた約4,000㎡の保留地)をかりてグランドゴルフ場に使っていたもの。もとはカシニワ制度に登録されていなかった土地だが、市に相談が持ちかけられ、区画整理担当の管理から公園緑政課の管理に移し、マッチングに至った。整備上問題はなかったが、音に対しての近隣からの苦情があり、トラブルに発展し活動を終了した。町会が使用する場合と異なり、近隣住民と使用団体との関係がないため、トラブルになりやすかったと考えられる。しかし、後述するが、後に同じ土地で出前保育が行なわれていたこともあり、時間帯や頻度を調整することで解決できるともいえる。グランドゴルフを行っていた団体が、その後カシニワ制度を使うことは見られていない。

### 5-3-2. カシニワ制度登録団体の経緯と活動 - ふうせん広場を対象にして -

カシニワ制度を活用し活動を行っている団体として、カシニワ制度成立初期から関わりがあり、カシニワを広めるためにつくられた「カシニワのすすめ②」において紹介されている、ふうせん広場について調査を行った。

#### ■ 管理・運営団体

カシニワ登録団体 NPO 法人 urban design partners balloon(以下 balloon と表記) と地域に住む子どもたちにより、活動・管理・運営が行われている。

#### ■ 経緯

実際に土地をかりてふうせん広場としての活動を始めた時期は 2014 年 5 月からだが、balloon とカシニワ制度の関わりは長く、カシニワ制度が始まった初期から柏市とともに活動を行なっている(表 5-6)。

balloon の代表である鈴木氏は、東京大学大学院の都市スタジオ(講義)において柏ビレッジを対象に動く地域施設の提案を行っており、市民を招いた講評会の際、柏市役所の職員と柏ビレッジの住人と面識を持ったことをきっかけに、柏ビレッジ内で個人宅の庭を使った活動を始めた。

また、鈴木氏は以前から、UDCK(柏の葉アーバンデザインセンター)の「ピノキオプロジェクト」において子どもたちと屋台(たなかー)づくりを実施していた。その際、知り合った子どもたちとともに広場の構想を始め、広場をつくる場所として、子どもたちの住む場所の近くを、柏市公園緑政課からの紹介を受けながら探していた。見学を行なう中で、適した空地を見つけ市に相談したところ、カシニワ制度に登録されてなかったが、市から所有者に連絡を取り、所有者が登録を行なったことで活動が開始された。

表 5-6 ふうせん広場開設までの経緯

時期	活動の内容
2011	UDCK(柏の葉アーバンデザインセンター)の「ピノキオプロジェクト」にて子どもたちと屋台(たなかー)づくり実施
2013	柏ビレッジにて庭の使いこなしの実証実験を実施 (カシニワ制度のサポートの下、オープンガーデンのプログラム検討)
2014.3	ピノキオに参加していた子どもたちの住む場所の近くで活動候補地の検討・見学(柏市公園緑政課からの紹介)
2014.4	どんな広場にするかアイデア・ワークショップを行う
2014.5	活動の開始(草刈り,ベンチづくり,花壇づくりなど)
2014.12	「地域の庭」に登録
2016.6	路地裏マルシェの開催

### ■ 活動と今後の展望

現在の活動は、月1回、子どもたちとともに、ベンチづくり、花壇づくり、BBQなどを行なっている。活動の日程は決まっていなく、親御さんと直接連絡をとり告知している。子どもたちが中学生になったことなどが影響し、参加人数は減っているが、毎回5,6人が集まっている。また、年に数回子ども会と連携してのイベントも行われている。

前項で述べたように、柏市の税条例において、自治会や子ども会など地域の団体が民地を使って活動を行う場合は固定資産税の減免を受けることが出来るため、後々は子ども会などに、ふうせん広場の活動を引き継ぎたいと考えている。しかし、子ども会は一年ごとに役員が変わるため、どこまで理解され継続されるかというところに不安要素を抱えていた。

写真 5-5 ふうせん広場



使用前



使用后

■ 課題

5-3-3. カシニワ制度の効果

(1) 多方面からの普及

当初考案されていた登録情報の仲介だけでなく、多方面からの活用が生まれている(図5-5)。

〈活動団体側〉

行政が仲介することにより、使いたい土地の所有者と容易に連絡をとることが可能であり、スムーズにマッチングに至っている。(仲介①：登録情報のマッチング)

〈行政側〉

市が保有する土地(区画整理で生まれた保留地や交差点改良で生まれた残地など)を、貸し出すことが可能であり、仲介が済むと、市の草刈代の負担がなくなる。(仲介②：市有地のマッチング)

〈所有者側〉

カシニワに登録されていなかった土地を、使用希望団体からの希望により、所有者に連絡を取り、カシニワ制度に登録してもらうことで、活用に至る事例が見られた。(仲介③：カシニワ未登録地のマッチング)

いずれの場合もカシニワ制度という前例があることが、土地所有者、使用希望団体の空地・空家暫定利用へのハードルを低くしていると考えられる。

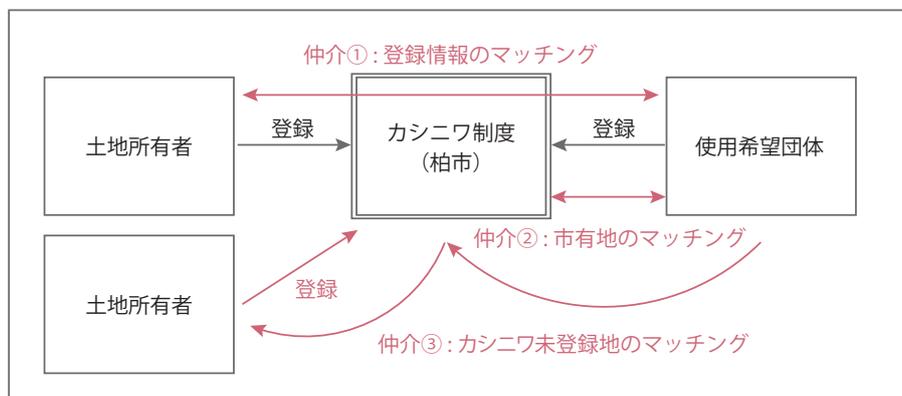


図5-5 多方面からのカシニワの普及

(2) カシニワ制度の延長の活動

柏市は、平成25年度から行われている国土交通省と農林水産省による、「集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査」に毎年応募し選出されており、その調査の中で、カシニワ制度を活用した非恒久利用の拡大を行なっている(表5-7)。以下に主な取組を示す。

①常設ユニットハウスによる活動の拡大<sup>8)</sup>(平成26年度実施)(表5-8)

カシニワ登録団体の新若柴町会が活動を行なう自由広場(地域の庭に登録済み)で、半年間ユニットハウスを設置し、コミュニティ・スペースとしての効果を検証する社会実験を行った。

ユニットハウスの中には、ワークショップや説明会等を実施できるワークスペース、緑に関する書籍や雑誌を閲覧できる図書スペース、カシニワ登録団体や関連する商店・企業による展示スペースの3つが設けられた。

この社会実験の効果として、以前から自由広場を利用していた人が、より頻繁に来るようになったこと、今まで自由の広場を訪れたことのない子育て世代のママとその子供が増加したことなどがあげられる。屋内空間があることによって、緑だけでなくカフェや読み聞かせといった多様な活動を行うことが可能になった。

社会実験が終了した現在でも、ユニットハウスを置き、新若柴町会による管理・運営が継続されている。

表5-7 柏市の取組

時期	活動の内容	選定団体	提案名
平成25年度	集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査	柏市	市街地における低未利用緑地等有効活用推進実証調査
平成26年度	集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査	柏市	低未利用地等を活用した市民との協働による良好な緑地空間形成実証調査
平成27年度	都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査	柏市カシニワ推進協議会	市民による低未利用地等の活用における持続的なマネジメントに関する実証調査
平成28年度	都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査	柏市カシニワ推進協議会	低未利用地における生活サービスの提供による持続的な緑地管理に関する実証調査
平成29年度	都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査	柏市農とのふれあい推進協議会	郊外都市における農とのふれあいの場の創出による農地保全・活用策の検討

表5-8 自由広場におけるユニットハウス暫定利用の社会実験の概要

日時	平成26年9月1日 - 平成27年2月28日(毎日10時-16時開放)
プログラム	○ユニットハウスは(25.73㎡)の中に、エアコン1台、長テーブル3台、イス24脚、下駄箱、冷蔵庫、消火器、棚、マガジンラック、袖机をレンタルして設置。 ○柏市公園緑政課は、「ちよい農」や「シェアガーデン」を実施し、それと連動したハーブティーやハーブリース作りのワークショップなどを実施。 ○新若柴町会が毎日必ず1人のスタッフを配置していた。
場所	自由の広場(約3,000㎡):カシニワ制度の適用第1号
活動団体	新若柴町会
参加者	利用者は合計で1077人で1ヶ月平均179.5人、滞在時間の平均は約46.6分、平均年齢56.9歳
効果	緑だけでない活動(カフェや読み聞かせなど)を可能にしたことで、今まで関わりのなかった新しい世代を巻き込むことができた

写真5-6 自由の広場



前述の調査テーマとしてカシニワの多面的利用を構想し、取り組んだ活動に以下の②～④がある。

②路地裏マルシェ<sup>9)</sup>(平成27年度実施)

市民緑地認定制度の認定第一号で、柏駅近隣の空地を使い、週に一度昼の時間に地元野菜を販売するマルシェを行っているものである。活動のきっかけは、国が市民緑地認定制度を制定したことを受け、事例としてカシニワ制度で試さないかという誘いを受けたことである。そこで、農家さんにマルシェをやらないかともちかけると、柏駅前ならやりたいという希望を受けた。柏市は農業が盛んで、道の駅などに行くと地元の野菜を手に入れることができるが、駅前には買える場所がないため、駅前の飲食店などに地元の野菜を使ってもらいたいという希望と合うことが出来たのも、活用に至った理由である。

活動場所は、駅前で探し、適する空家を見つけ、柏市に相談した。市が確認をとったところ、実際には月に数回使われていたため、家の貸し出しは断られたが、裏手にある空地を貸してもらえることになった。空地は狭い路地の奥に位置し、道路が整備されない限り建物を建てることができない土地であったため、所有者も、ずっと空き地であるよりは地域住民に活用してもらいたい、という思いがあった。柏市と土地所有者に以前から交流があったことが迅速な対応につながっている。

社会実験として2ヶ月間、計7回実施され、毎回5,6軒の農家が参加していた(表5-9)。空地の整備として、出店をする農家さんが草刈りを行っているが、農家さんにとって草刈りは負担にならないため、持続的に管理することが出来ることが社会実験によって示された。

路地裏マルシェの土地は、カシニワ制度には登録されておらず、独自に管理・運営を行なっている。マルシェの時間は昼に設定されているが、その理由は、周辺の飲食店に地元の野菜を使ってもらうため、飲食店の休憩時間と重なること、近隣住民に迷惑がかからないことを考慮したためである。現在は昼だけでなく、夜にも柏駅前のダブルデッキでマルシェを実施し、また駅前の空き店舗を借りて実店舗の開設など活動を広げている。

表 5-9 路地裏マルシェの社会実験の概要

日時	平成28年1月-2月の毎週水曜日14時半-15時半(全7回開催)
プログラム	毎回5,6軒の農家が出店。また、近所のパン屋や珈琲屋にも参加をしてもらい、より多くの住民が気軽に足を運べるような空間づくりを行なった
場所	柏駅東口近くの住宅街
活動団体	路地裏マルシェ実行委員会
効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>○農家にとって草刈りは負担にならないため、空地の整備がハードルにはならない</li> <li>○野菜市を利用する飲食店の数が、初回は5軒程度であったが、2月には15軒程の数に増加</li> <li>○飲食店にとって、野菜が購入できるだけでなく、直接農家の話を聞き、野菜の情報を聞くことができるようになる</li> <li>○社会実験後も活動は継続し、現在では、柏駅前で夜のマルシェの開催、駅前に実店舗の開設など活動を拡大</li> </ul>

写真 5-7 路地裏マルシェ



引用：文献 5-9

③出前保育<sup>9)</sup>(平成27年度実施)

カシニワ制度に登録されているサスティナ実験広場にて、年に数回行われている活動に出前保育がある。活動のきっかけは、前述したカシニワ制度の多面的利用を考案する社会実験として子育てサービスを導入し、実施したことである。行政の担当課や関連団体にヒアリングを行い、地域子育て支援センターを設置している民間の吉野沢保育園が関心を示しめしたことにより実現に至った。

出前保育については、地域子育て支援拠点事業<sup>10)</sup>の中で、地域の子育て支援機能の充実を図ることを目的に提案されているが、多くの場合近隣センターなど室内で行われている。しかし、カシニワ制度を活用したことで、空地(屋外)で実施することが可能になり、外で子どもたちが走り回ることが出来る他、空地の中にくつものブースをつくること、子どもたちが自分のやりたいことを選択することが可能になっている。

当初は、市有地<sup>註7)</sup>をかりて実施していたものの、場所としては適していたが草刈などの管理が課題となり、現在の場所に変更した。変更にあたり、カシニワに登録されている土地の中で、保育園が通えるところであり、安全性が高いこと、かつ保育機能が足りていない場所などを考慮し選定している。また、隣接してカシニワ制度のオープンガーデンに登録しているカフェもあり、協力が得られたことから、雨天時の活動場所、休憩スペース、オムツ替えのスペースとしても活用可能であるため選定された。

現在は、補助金を得ず独自に継続している。場所を使われているサスティナ実験広場にとっても認知度をあげることに繋がっている。

④園芸福祉(平成27年度実施)

カシニワ制度登録団体NPO法人花工房カモミールが開設していた地域の庭において、福祉と園芸を組み合わせた講習会を実施していた。カシニワという場所を使うことで、園芸福祉という方法を福祉施設で働く人々に伝えることが可能になった。現在、活動は行なわれていないが、この時参加していた福祉施設が、自らの土地を花壇にし、オープンガーデンに登録しようとしている。

表 5-10 出前保育の社会実験の概要

日時	平成27年11月20日(金)の10時-12時
プログラム	4つのブース、パンの移動販売
場所	サスティナ広場(約1,000㎡): 地元農家と連携し、毎週朝市を開催
活動団体	特定非営利活動法人牧場跡地の緑と環境を考える会
参加者	10組の親子(全て徒歩圏内に在住)
効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>○参加した住人の多くが、カシニワを初めて訪れる人 →これまで認知度が低かった若い世代に、カシニワを認知・理解してもらうきっかけ</li> <li>○地域に子育て支援サービスが不足していた →カシニワが地域の必要とするサービスを一時的に代替した</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>○今回は可能であったが、出前保育を行なう上で、休憩スペースやおむつを代える場所として利用できる屋内空間が近くにある場所を見つけること</li> <li>○天候に左右されるため、雨天時の対策、プログラムの変更などの伝達手段</li> </ul>

写真 5-8 出前保育



引用: 文献 5-9

註7) グランドゴルフが以前に行なわれていた市有地(区画整理事業により生まれた約4,000㎡の保留地)。

#### 5-3-4. カシニワ制度の課題

課題として、以下のことが言える。

##### ①仕組みについて

まず、活動希望団体と土地所有者のマッチングが出来ていない理由にもあるように、条件のよい土地が年々無くなってきており、活動を待ち望む団体の解消方法は見つかっていないことがある。しかし事例の中には、使用希望団体が条件のいい空地进行を自ら探しているものもあり、登録されていない土地の有効活用にも繋がるとも言える。

また、土地情報の登録からはずれたもののほとんどが里山であったことから、市街地内の樹林地を守ることに對して、あまり効果は發揮していないことが分かった。

##### ②活動について

まず、近隣とのトラブルが原因で、地域の庭の登録団体が活動を終えたものがあることに留意が必要である。町会が使用する場合と異なり、近隣住民と使用団体との関係がない場合、近隣住民の理解が重要となってくるため、使用時間や音などに配慮する必要がある。

次に、活動をするにあたり一番の課題として、草刈の労力の大きさがあげられた。解決策として、草刈を負担としない農家さんの参入などが見られた。また、複数の保育園で協働し、大きい土地(カシニワ)を管理するといったことも構想されたが実現には至っていない。活動を継続していくためには、いかに担い手にメリットを与えられるかが重要であり、そのために、新たな主体や参加者を巻き込んで行く方法を考える必要がある。

### 5-3-5. まとめ

カシニワ制度は年々登録数が増加しており、空地・空家を使った緑地の保全及び緑化の推進に寄与しているといえる。また、カシニワ制度の登録情報の削除数は少なく、中長期間、計画が不確定の土地を暫定利用することに有効といえる。さらに仲介されたものの大半が継続していることから、コミュニティ形成にも効果をもたらしていると考えられる。

カシニワ制度に参加したことによる固定資産税の減免などは見られず、土地所有者にとっては、草刈の代行や自身の土地の地域への還元がインセンティブになっていると考えられる。また、使用期間などを、各マッチングごとに独自で設定することが出来ることも、参加しやすい理由になっていると考えられる。

カシニワ制度があることのメリットとして、空地を活用したいと思った時に、土地所有者との連絡が取りやすいことがあげられる。また、活動希望団体が希望する土地の情報と市の持っている土地の情報をかけあわせることで、市の保留地も含め、目的に適した土地を紹介することが出来る。土地所有者、使用希望団体、柏市、三者にとってメリットがあり、カシニワ制度ならではの効果といえる。また、住人が自らカシニワ制度に登録されていない土地を使いたいと市に要望し、それを期にカシニワ制度に登録をしてもらい、マッチングに至るケースもみられたことから、多方面からの空地・空家活用に有効であるといえる。これらの背景には、カシニワ制度が確立されており、前例があるということがあり、土地所有者にとっても、活動希望団体にとっても、行動を促す動機付けになっていると考えられる。

最後に、カシニワ制度の波及効果として、緑の保全だけに留まらない活動の拡大があげられる。保育サービスを補う出前保育や、農家による朝市など、地域施設の代替としての多面的な活用がカシニワを利用して行われていた。カシニワ制度という基盤がつくられていることで、それを活用し、街の抱える新たな課題を解決することが出来る可能性が示されている。またこの取組には、出前保育であれば、市内の保育園、朝市であれば地元農家といった新たな主体を探すきっかけにもなっており、彼らが今後市内に抱えている課題解決の主体となることが期待される。

## 5-4. ワセダクラブ整骨院・鍼灸マッサージ院

---

### 5-4-1. 概要

東京都杉並区上井草の、将来高架橋移設計画がある遊休地にて行われている、ワセダクラブ整骨院・鍼灸マッサージ院（以下、治療院と表記）について文献調査<sup>11)</sup>及びヒアリング調査（2018年1月17日実施）を行なった。

#### ■ 立地

治療院は、早稲田大学ラグビー部やバレーボール部が活動を行なう早大グラウンドの道を挟んだ隣にあり、西武新宿線上井草駅から徒歩2分の線路沿いに位置する。

当該敷地は、高架橋の移設計画がある遊休地で、高架化に伴う資材置き場として使われる予定で確保されていた。治療院を始める以前は、半分が月極駐車場として使われ、残りの半分が時間貸し駐車場として使われていた。治療院を開院するにあたり、月極駐車場を壊して出来た約300㎡の土地を使っており、時間貸し駐車場は以前のまま使われている。

周辺には同じ理由から複数の時間貸し駐車場や駐輪場、空地が存在している。

#### ■ 管理・運営

西武鉄道から土地を借り受けて、NPO法人ワセダクラブ（以下ワセダクラブと表記）が開院し、管理・運営を行なっている。NPO法人ワセダクラブとは早稲田大学の施設を使って、早稲田大学体育会のOBが指導するスクールを授業として実施している団体である。株式会社化して事業を行っており、その一つとして今回治療院を開院するに至った。

### ■ 建物の概要

建物はユニット工法を用いた規格建築（直方体の鉄骨フレームを工場生産し、現場で繋ぎ合わせるプレハブ工法の一つ）で出来ており、他の場所に移設して使うことも可能である。院内は、ベッドが並ぶ治療ブースと、運動療法を行なうコンディショニングブースからなる。

ユニット工法を選択するにあたり、以下のことを考慮している。

#### (1) 立ち退きの容易さ

立ち退きが前提の場所を実施するにあたり、西武鉄道との交渉時に、容易に解体できることを示す必要があったため、プレハブというかたちが適すると考え用いられている。

#### (2) 整備のハードル

治療院は医療施設ではなく、レントゲンなどの設備がないため、手続きにおいて負担は大きくない。総責任者である柳川氏は、これまで医療施設の開院に携わってきており、今回初めて接骨院を開院するに至ったが、医療施設をつくるよりも、かなり容易であることを述べていた。

プレハブという建築形態であることで、施設の整備が十分に出来ないということはない。

院内の治療ブースと運動療法ブースを分けてつくることも可能であったが、ワセダクラブが学外で開院を行う取組みの第1号店であり、シンボリックになることを考え二つが併設した施設を整備した。

写真 5-9 治療院の外観



2018年1月17日筆者撮影

右手前の柵に囲まれている土地も、同様の理由から空地となっている

#### 5-4-2. 治療院の開院に至った経緯

治療院を開院した理由として、早稲田大学が抱えていたスポーツに関する二つの課題がある。一つ目は、早稲田大学に医学部がない一方で、他大学の運動部が大学内の医学部と連携し、スポーツ選手の育成に力を注いでいることがあげられる。早稲田大学運動部は、選手を支える高い技術を持っているものの、専属の治療スタッフを部内で雇うことは費用的に難しく、ほぼボランティアのようなかたちで行ってもらっていた。そこで、部の中にいる人材を大学の外に出すことで、部内で賄っていた経費の削減を行うとともに、部員だけでなく地域住民への技術提供を可能にする仕組みを考案した。また、二つ目の課題として、選手がけがを負ったときに、けがをしてから復帰まで一環の流れをサポートするプログラムを持ちつつも、それを実践する場所がなかったため、部外での治療院の開院が、新たな治療法として選手および地域住人に普及する機会にもなると考えられた。

これらの背景をふまえ、当初は大学側に対して、当該地での整形外科の開院を提案していたが、早稲田大学に医学部をつくる構想があることから、内容が重なってしまうため、受け入れられなかった。そこで現在の治療院というかたちをとっている。

当該地で行なわれるようになった理由として、まず、早稲田大学が西武鉄道沿いにキャンパスを複数持っており、以前から西武鉄道と親和性が高かったことがあげられる。

上述したように、当該地周辺では多くの時間貸し駐車場・空地が存在するが、現在の場所に選定した理由は、早大グラウンドに近いこと、また駅からも近く、分かりやすい場所であることなどがあげられた。それに加え、当該地は治療院が出来る前、1年ごとに更新されて使われており、ちょうど更新の時期だったことも理由の一つである。

当初の話し合いでは、単年契約の予定であったが、交渉の末、3年の賃貸借契約となった。

#### 5-4-3. 治療院の開院による効果

##### ■ 利用状況

月におよそ1,500人の人が治療に訪れている。そのうちの39%が早稲田大学の運動部の学生であり、一環したケアを求めてやってくる。残りの61%は一般の方であり、半分が10代、20代の若者であった。早稲田大学のスポーツ選手が利用している治療院という技術のブランド力もあり、多くの一般の方が利用するに至っている。

一般の方は治療がメインであるが、休日は、健康寿命のためコンディショニングブースでの活動も行われている。

治療院開設前から行われていた、隣地での時間貸し駐車場は、治療院を訪れる患者さんの駐車場としても使われている。

##### ■ 今後の展開

現在、複数年の契約更新を西武鉄道と話し合い中であり、治療院の稼働率などの実績、周辺の低利用地の存在などをあげ、当該地での継続を交渉している。

もし、立ち退きを迫られた場合は、グラウンド付近で新たな場所を探す予定であり、高架工事完

了後は、現在の場所周辺に戻ることや高架下で行うことも検討している。

また、同じプログラムで事業の拡大を始めており、現在、国分寺駅の高架下に二店舗目を開院する計画が進行中である。

#### ■ 事業の新たなかたち

NPO 法人ワセダクラブは活動の一環として、アントラズスポーツクリニック（スポーツ整形外科）の開院に携わっており、日本で初めてプロサッカークラブと連携したクリニックを開院した。場所は鹿島アントラズのスタジアムに隣接する、国有地である。鹿島アントラズチームドクターを核にしたクリニックであり、治療院と同様、クラブ内で維持してきたスポーツ医学のノウハウを地域医療の向上・発展のために還元することを目的に開院された。

スポーツ選手にとっては、週に数回来るドクターが練習場のすぐそばにいて、より利用しやすくなり、地域住民にとっては、最先端の医療技術を受けられ、クラブにとっても、クラブ外で事業化したことにより経営の助けになっている。

スタジアムは、年に数回しか使われていなく、低利用地であるとも考えられる。整形外科が出来たことで、スタジアムの駐車場を使うことも出来、有効活用につながっている。

スタジアムなどのスポーツ施設を低利用地と捉え、新たな活動を行なう事例は近年増加しており、スポーツを核にしたまちづくりとして期待されている。低・未利用地を活用していくためには、新たな主体が必要であり、事業化していくプロセスの中で、暫定利用が受け止められやすい性質を持っていると考えられる。

#### 5-4-4. 課題

治療院をプレハブで整備することに課題があると思われたが、治療院は医療施設ではないこともあり、開院まで滞りなく行なわれていた。

利用者をもみても、地域住民が6割をしめており、また、大学内の運動部員のほとんどが、けがを負うとこの治療院を利用していることから、地域施設として成り立っていることが分かった。

#### 5-4-5. まとめ

暫定的に地域施設を整備した事例の中で、医療・治療施設はワセダクラブのみであった。開院の背景には、土地所有者である西武鉄道と主体である早稲田大学との親和性が高かったことがあるが、暫定的にでも治療施設を生み出し、事業化することが可能なことを示している。治療院は医療施設と違い整備までのハードルが低いこともあり、プレハブでつくることに対しての支障はなかった。

また、今後、医療・治療サービスを提供する新たな主体として、スポーツチームのスタッフに可能性があることを今回の事例は示している。大学の部内には専門の技術を持ちつつも、経営の面に課題を抱えているところは少なくなく、こうした新たな主体の抱える課題と地域の抱える課題をマッチングしていくことが、これからの低・未利用地活用にとって重要だといえる。

### 5-5. 事例間の考察

自治会が主体の氷川台農園は、土地所有者との連絡に時間を要するが、2,3年の短期間で返却を求められる場所においても暫定利用を可能にした。一方カシニワ制度では、市が仲介することで、氷川台農園で課題となっていた、土地所有者との連絡をスムーズに出来、使用希望団体の目的に適した土地を、市有地も含めて仲介することが出来る。しかし、登録情報の削除数は少ないことから、中長期間、計画が不確定の土地を暫定利用することに有効といえる。

氷川台農園、カシニワ制度ともに郊外住宅地で行われており、郊外住宅地では、住宅を購入した世代が定年退職を迎え高齢化していく現状があり、コミュニティの欠如、地域施設の撤退などの課題を抱えている。その解決のために一時的ではあっても、共同性を築くコミュニティ農園や広場、機能を代替する地域施設が有効であったといえる。

各事例の多面的活用に至る行程を図5-6に示す。治療院やカシニワ制度の延長の活動(路地裏マルシェ)にみられるように新たな主体が事業化する方法として暫定利用は有効である。しかし、強い動機がないと難しいため、氷川台農園やカシニワ制度のように、暫定利用の仲介組織を持った基盤をつくり、尚かつ、新たな主体が入りやすい状態にしておくことが必要である。

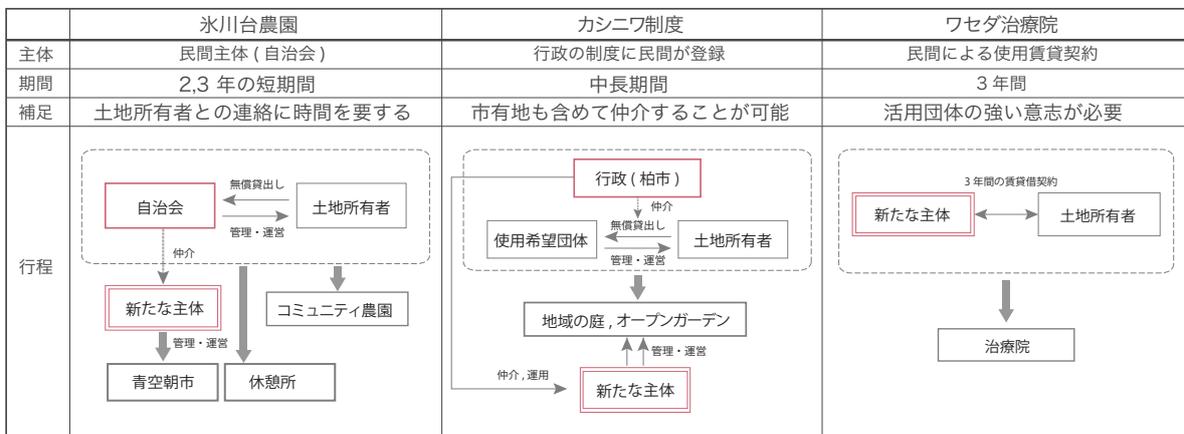


図 5-6 各事例にみる多面的活用の行程

第5章 〈参考文献〉

- 5-1) 第46回 暮らしフェスタくるめ 記念講演：地域でつながろう！氷川台自治会のとりくみ ～安心・安全に暮らし続けるためには、何をすれば良いか～，平成29年11月26日実施
- 5-2) 伊丹市役所視察研修資料：氷川台自治会の活動について，平成29年10月27日実施
- 5-3) 氷川台自治会：氷川台自治会会員名簿，平成29年4月1日現在
- 5-4) 柏市：カシニワ制度とは？(2017年11月26日閲覧)
- 5-5) 柏市都市部公園緑政課：カシニワ制度について
- 5-6) 一般財団法人柏市みどりの基金，柏市公園緑政課：カシニワ (KASHINIWA GUIDE BOOK 2017)
- 5-7) 柏市みどりの基金：カシニワについて，<http://k-midori.net/kashiniwa/>(2018年1月12日閲覧)
- 5-8) 国土交通省都市局：平成26年度 集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査「低未利用地等を活用した市民との協働による良好な緑地空間形成実証調査（千葉県柏市）」報告書，2015.3，<http://www.mlit.go.jp/common/001123509.pdf>(2018年1月16日閲覧)
- 5-9) 国土交通省都市局：平成27年度 集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査「市民による低未利用地等の活用における持続的なマネジメントに関する実証調査（柏市カシニワ推進協議会）」報告書，2016.3，<http://www.mlit.go.jp/common/001192979.pdf>(2018年1月12日閲覧)
- 5-10) 厚生労働省：地域子育て支援拠点事業，  
[http://www.mhlw.go.jp/bunya/kodomo/dl/kosodate\\_sien.pdf](http://www.mhlw.go.jp/bunya/kodomo/dl/kosodate_sien.pdf)  
<http://www.mhlw.go.jp/bunya/kodomo/pdf/gaido.pdf>(2018年1月12日閲覧)
- 5-11) 日本都市計画学会：都市空間の暫定利用を考える，Vol.65, No.3, 2016.7
- 5-12) アントラーズスポーツクリニック：茨城鹿行エリアがスポーツ整形外科の先進研修地に！



## 第6章 結 論

---

6- 1. 結論

6- 2. 今後の展開



## 6-1. 結論

---

非恒久利用の事例分析から、次のことが分かった。

近年、非恒久利用を行う事例が雑誌などの文献で数多く取り上げられており、中でも開発圧力の低い土地において非恒久利用を行う事例が増加している。その用途としては、農地・広場・商業施設など多様だが、今までに無かった地域施設の代替としての役割にも着目して行く必要がある。

非恒久利用が行われる期間・面積に着目すると 1,000㎡以内、10 年間以内の【小規模短期使用型】の事例が特に多くみられ、国や各自治体も活用を促す制度を模索中である。

次に、個別事例調査から以下のことが分かった。

まず、暫定利用に至るまでの課題として、土地所有者が土地を貸し出しやすくする必要がある。調査の中で、仲介組織があることにより、土地所有者へのインセンティブは低くても暫定利用が可能であることが分かった。また、暫定利用を実際に行う団体を見つけることも課題となるが、定年退職を迎えた世代の積極的参加などがみられ、大きな障壁とはなっていないと言える。

次に、管理・運営時の課題を調査すると、空地で使うのであれば草刈が大きな課題となることが分かった。氷川台農園やカシニワ制度のみどりの基金でみられたように、整備道具の貸出しなどを積極的に行っていくことで解決可能と考えられる。活動を継続するためには、負担を減らすとともに、いかに担い手側にメリットを与えられるかが重要であり、そのために、新たな主体や参加者と連携していく必要がある。

次に、非恒久利用の効果としては、期間後の活動の展開があげられ、新たな低・未利用地の活用や、活動主体の継続などがみられた。

郊外住宅地において、住宅を購入した世代が定年退職を迎え高齢化していく中、コミュニティの欠如、地域施設の撤退など様々な課題を抱えている。同様のことは、開発地、再開発地でも言うことが出来、ある程度まとまった人口の同世代が同じ地域に住むことで生じる課題は、時間とともに変化していく。そうした中で、解決のために一時的ではあっても共同性を築く農園や、地域機能の代替は有効であることが分かった。そして、その変化に対応していくためにも、今までより柔軟な使用方法が必要であり、20 年以内を使用期間とする非恒久利用に可能性があると考えられる。

全ての個別事例調査から、オープンスペースを暫定利用したことにより、新たな主体が入りやすくなっていることが分かり、また、仮設利用などを組み合わせることで、カシニワ制度でみられた出前保育やマルシェなど多面的利用が可能であることも分かった。以上をふまえ、非恒久利用を導入していく方法を考察する。

主体が自治会であるものと行政(市)であるものでは、暫定利用を促せる土地の属性に違いがある。両者が協働することで役割分担を可能にし、多くの土地に対応出来ると考えられる。

また、氷川台農園から分かるように、町会が活動団体になることで、空地の活用だけに留まらないコミュニティの形成が生まれやすいと言える。さらに空地の管理として草刈があげられたが、氷川台農園のように、町会で草刈機などを貸し出すことによってサポートしていくことが可能である。

次に、新たな主体を呼び込み多面的活動を促していく方法として、行政による多面的活用コンテンツおよび活用主体情報の収集、マッチングを行う。カシニワ制度の延長の活動として行われた出前保育などは、既存の法律を活用したものである。しかし地域に住む人々は保育園の不足を感じながらも、解決策として非恒久利用を思いつくまで、まだ非恒久利用は浸透していないことから、行政側から情報を発信していき、選択肢を提示することが効果的と考えられる。新たな活用主体にとっても、非恒久利用に踏み出しやすい状況をつくっていくことが、双方からの多面的活用にも有効だと考える(図6-1)。

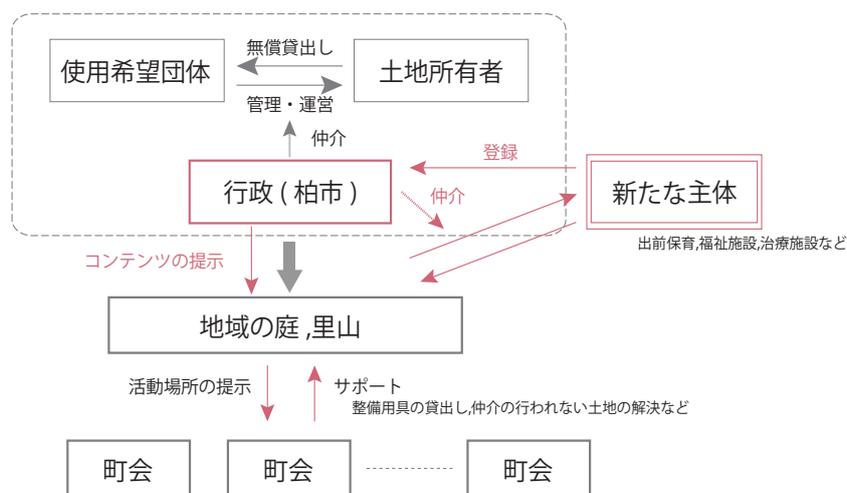


図6-1 非恒久利用を促す仕組みの提案

## 6-2. 今後の展開

---

本研究では、農園・広場・治療院の調査を行ったが、地域の中で何を非恒久利用が代替できるかさらに調べていく必要がある。

次に、本研究では仮設利用を用いて地域施設を代替しているものの調査として郊外地域を選定したが、郊外地域、農村地域では仮設利用のための使用許可を取ることは容易で、実施する場所にも困っていなかった。今後は都心など土地所有者が簡単には分からない低・未利用地において活用を促す方法を調査する必要がある。またその一手段として、氷川台第3農園にみられたように、年に一度の固定資産税徴収書を送る時に、現状の様子を伝えることに可能性があると考えられ、実践していく必要がある。ヒアリングを行う中でも、自分の土地がどうなっているのか気になるという意見が複数得られたことから、情報を伝えるという簡易な手段であっても活用を促すことにつながると考えられる。

次に、カシニワ制度のマッチングが出来ていない事例の要因にあるように、需要がない土地への対処法もみつけていく必要がある。

最後に、非恒久利用を行う場所の豊かさを考えていく必要がある。地域施設を代替する仮設利用の場所としては、旧小学校や旧農協などが選ばれており、現時点で機能を終了していても、人を呼びよせるポテンシャルを持つ場所が分かってきている。これらをどう活用していくか、他にも活用しやすい場所があるのか考えていく必要がある。また、治療院や商業施設など、暫定利用を行う上で簡易なつくりを求められているものに対する、デザインでの場の豊かさを考えていく必要がある。その際に、カシニワ制度のように場所を豊かにする団体がいる土地(空地)では、新たな主体が入りたいと感じる動機付けにもなるだろう。



## 巻末資料

---

ヒアリング内容

暫定利用データシート

◆香取市・移動スーパー

実施日時	2018年1月13日(土) 16:00~18:00
実施場所	柏のやさい るじまる
対象者	NPO 法人 urban design partners balloon 代表 鈴木亮平氏
主なヒアリング項目	<input type="checkbox"/> 香取市移動スーパーの活動 <input type="checkbox"/> 介護施設の代替 <input type="checkbox"/> 効果と課題

大野：このプロジェクトに balloon が関わった経緯を教えてください。

鈴木：街中に移動して行く地域施設が、その場所にコミュニティを築いて行く方法をずっと考えていた。

香取市で始めたのは、大学のプロジェクトで、元々関わりがあったから。香取市で「たなかー」を使ってプロジェクトを行ないたいと思い、市役所に相談したところ、現在の地域を紹介された。見学に行くと、空き店舗に張り紙があり、移動販売開催の記事を見つけた。歩いている人に尋ね、次の開催日を聞き、見学に行った。

大野：移動販売はどのような経緯で始められていたのですか？

鈴木：活動自体は、5,6年前から行なわれていた。元々は町役場と協働で始めていたが、香取市が合併したことをきっかけに、市が撤退。おばちゃん4人が自分たちだけで始めたが、実施していた女性たちも60歳を過ぎていた。

活動は2店舗が合同で行なっている。4人中2人が実店舗を持っていて、それぞれが商品を持ち寄っている。

大野：balloon が関わる前の状態を教えてください。

鈴木：当時は、空き店舗前(元スーパー)に御座を敷いて行なっていた。移動販売は、毎週火曜日の午前中6箇所まわっていた。(集会所3つ、空き店舗1つ、神社の駐車場2つ)

見ていると、荷物が重く出し入れに苦労していることが分かった。しかし、移動販売は、買物の場を提供しているだけでなく、週に一度、皆が集まりおしゃべりなどをする場所になっていることに気がつき、サポートが出来ないか考えた。

大野：移動販売を行う場所を借りるのは簡単でしたか？

鈴木：活動を行っている主体も地域の人なので使用許可は「使わせて下さい」という声かけだけで出来る。買いにくる人はみんな歩いてきていた。場所に関する課題は特にはない。大切なのは如何に担い手のメリットを示せるかどうかある。

大野：balloon が関ってからの活動を教えてください。

鈴木：どうすれば移動販売をコミュニティの場として根付かせられるかを一緒に考え始めた。また、負担を減らさなければ、持続的でなく、後継者に渡すことになった時も、出来るだけ楽な仕組みにしたいと考え提案を行なった。

具体的には、空間を変えたり、レジの方法を変えたりした。プログラミングが出来る仲間がアプリを考案したり、今まで移動販売が来るのを立って待っていたが、そこに商品台にもなるベンチをつくって置くことで、お茶を飲みながら待てるようにした。また、重いものは、降ろさず、スライド式で車から取れるように工夫を行なった。

大野：現在の活動を教えて下さい。

鈴木：移動販売はお店本体の都合で終わっている。車が壊れたことが要因で、労力的にも予算的にも新調することは出来ないと判断した。利用していた人たちは、家族と住んでいるため、これがなくなったら生きていけないわけでは無い人たち。彼らは自分で商品を選びたい、おしゃべりがしたいといったモチベーションがあったから来ていた。

また、新たな取組として、「ぷらっと介護」を行なっている。移動販売を行なっているとき、健康の愚痴を言う人が多かったことから、移動販売にあわせて健康相談の場を設けたり、体操の時間を設けたり出来ないか試していた。具体的には、移動販売の前後の時間に地域のためになるワークショップや体操の時間を作り、空き店舗・集会所を使って行っていた。地域の協議会とともに国の調査に応募し、1年間補助金を得て、集会所(移動販売の立ち寄り場所の一つ)の中で、健康プラザを実施したり、夏休み・冬休みは子ども向けのイベントを行なっていた。現在、移動販売はないが、「ぷらっと介護」の活動は定期的に行なっている。

経営面で、頻度をあげることが難しいことから、予算をつけて行なえるようにする方法を考えている最中である。

国の動きの中で、介護保険がおとし改正され、改正前は、要支援の人は介護保険を使ってデイサービスに行けていたが、改正により介護保険を使えなくなり、代わりに地域でデイサービスに代わるような健康促進の場、相談の場を開くものに当てられるようになった。(生活支援総合事業)それを受け、「ぷらっと介護」がデイサービスに代わる場所になるのではないかと考え、NPOも立ち上げたが、市の福祉計画がまだ定まっていないため、市の介護保険の予算を使うことが出来ていない。現在は、地域の協議会の予算で少し活動している程度である。

大野：香取市以外に津和野町(島根)でも移動販売を行われていると把握していますが、プロジェクトの違いは何ですか？

鈴木：津和野町では、町役場とともに移動販売のマッチングを行なうプロジェクトを行っている。田舎だから出来ることだが、道路上や人の家でも移動販売を行なっている。みんな顔見知りだから問題にはなっていない。活動を行う中で、廃業(旦那さんが亡くなった)したことにより、本当に買物が出来ない地域が生まれたことがあった。その際、他の移動販売を行なっている業者さんを紹介した。(当該地には、移動販売の業者が5,6社いたことから、違う地域を回っていた人に足をのばしてもらった)利用者の中には、今は移動販売を使わなくても平気だが、将来困ることを想定し、業者さんにメリットを与えるため、意識的に買っている人もいた。

◆氷川台農園

実施日時	2017年12月15日(金) 10:30~12:30
実施場所	氷川台自治会館
対象者	氷川台自治会長 殿田俊三氏
主なヒアリング項目	<input type="checkbox"/> 氷川台農園の概要と経緯 <input type="checkbox"/> 現在までの活動 <input type="checkbox"/> 効果と課題

大野：まず氷川台自治会の加入率の高さについてお聞きします。

(地域づくりを始めた) 殿田さんが、会長になられた時から、こんなに高かったのですか？

殿田：その当時はもっと低かった。90%をきるくらい。でも、もともとの加入率が高かった。

まだ上水道がひかれていなかった時代、自治会内の公園に井戸があった。その時、水をもらうために、水道組合を作ったのが氷川台自治会の前身。組合に入らないと水がもらえなかったため高い加入率になった。当時はほとんど100%のはず。市の水道をひきこんでもらった。後に、井戸があった土地(公園)は、水道をひいてもらうかわりに、半分を市に寄付した。それからは、水道組合に入らなくてよくなったが、もともと入っていた人はそのまま氷川台に住み続けているので、自治会内に入ったままという状態。

大野：自治改革を始めた経緯を教えてください。

殿田：2010年に自分が会長になった時、7名の退会届を受けた。退会理由は、「自治会の存在価値は無い」とか「自治会に入る意義を感じない」といったもの。それで、危機感を持った。1年間、会長をやってみて当然だと感じた。それが動機付けになって、自治会の改革を始めた。

大野：自治会に入るには、どれくらいのお金がかかりますか？昔と変わりましたか？

殿田：入会金300円、年会費が3000円で、ずっと変わっていない。

今まで、年間90万円くらい集まっていた。90万円のうち、自治会館に管理人をおいていたので、管理費に年間30万円使っていた。後は、歳末助け合いや赤い羽根募金などの募金活動に年間30万円かけていた。残りの10万円は自治会内の葬祭に当てていた。亡くなった人がいたら、香典をあげていたりした。他には、会員名簿などを毎年作りなおすのに、印刷屋に頼んだりしていたので、10万くらいかかっていた。際立った活動をしていなかったのに、だいたい月20万くらいは余っていた。それが積もり積もって、自分が会長になった時に、400万のお金が余っていたので、汚かった自治会館を450万円かけて改修した。

また、(自治会館目の前の)公園の草刈を始めて、ラジオ体操を行ったりした。今では、たくさんの方が公園を利用しにくる。きれいに使われているが、トイレがないことが問題。会館のトイレを貸してあげたいけど、会館では活動していることが多いので、外から入れるように改修したいと考えている。

大野：自治会の活動拠点は、自治会館と聖グレゴリオ教会(自治会員が所有する施設)ですか？

殿田：そう。でも、後から聖グレゴリオ教会を利用しました。最初は一切交流がなかった。しかし自治会の中の資源は限られているのだから、まわりと手をくんでいかなないとまわらない。そこで、一緒に何かやりましょうともちかけて始まった。今は向こうからも頼りにされているし、こっちからも頼りにして自治会総会の時に場所を借りたりしている。昔は、総会に20人くらいしか人が来ないから自治会館でやっていたが、教会の場所を借りて始めたら、今はもう90人くらいが来るようになった。氷川台自治会にヒアリングに来る人はみんな「自治会の場所をやるうとしても、場所がない！」とか「やる人がいない。年寄りしかいない。」とか「活動拠点が無い」と言うけれど、見つけようとしなければいけません。まわりに目を配れば、利用出来るものはたくさん有るはず。あるものを利用しようと思わなければいけない。「ここを使って何かできないかな」と考えることが大切だと思う。

大野：様々な活動を行っている主体は、イベント企画実施委員会という団体ですか？

殿田：そう。自治会員から構成されており、10人のうち女性7人、男性3人。なぜ委員会を作ったかと言うと、役員は1年で交代してしまう。けれど交代しても活動は継続されなければいけない。役員が全部担っていたら、1年後に役員が交代した時、また一から始めないといけないので、継続するためにつくった。

大野：彼らは毎年変わらない？

殿田：変わらない。メンバーは役員やったことのない若い人もいる。あんまり多くても困るので10人くらいにしている。大体今、地区でイベントをやるとなると100人くらいの人が集まる。その人達は、全て担当を決めて名札にしておく。例えば、「ついた餅をまるめる係」といった風に。担当を決めておくと、人は責任感を持ち、参加しているという気持ちが湧いてくる。だけどそうしているうちに、「もう3年も手伝っているのに、名前をのっけてもらえない」と言った声も現れ始める。人の使い方は難しい。

大野：では、次に氷川台農園の開園理由についてお聞きします。まず第1農園の開園経緯について詳しく教えて下さい。

殿田：第一農園があった場所は、自分が会長になる前からずっと空家だった場所。管理を頼まれたのは魚屋さんで、持ち主と顔見知りだったから。持ち主は愛媛県坂上市にいる。昔、子供たちが東京の学校に通うために、家族で越してきていた。

大野：魚屋さんがずっとそうじなどをされていたのですか？

殿田：草刈等はしていなかった。だから雑草が生い茂り、ぼろぼろだった。魚屋さんが畳2,3畳分を耕して野菜を育てていた。自治改革として何かやらなければいけないとなった時に、まずこの空家を管理しているのが魚屋さんだと知り、魚屋さんを通じて所有者に、草刈等の管理は自治会でするので使わせてほしいと頼んだ。そうして始まることに決まったが、開園するまでに半年くらいはかかった。機械も何もないので、3,4人が集まって毎日ドクダミの根っこを取ったりして整備した。

大野：それは庭だけ貸してくれと頼んだ？

殿田：そう。建物自体はまったく使っていない。使えるような状態ではなかった。利用価値は庭だ

けだと感じた。

大野：貸す方も、もし家が貸せる状態であったとしても、家を貸すよりも庭を貸す方が、ハードルが低くて貸しやすいのでしょうか？

殿田：ハードルは低いと思う。実は、家を借りようとしたことも何回かある。というのは、子どもが帰ってきて、自治会の中に居場所がないから、どっかで集まれる場所がないとか、グループホームを作りたいからどっか空いている家はないかといった問い合わせはたくさんあった。それで、空いている家をいろいろあたって見たことがあるがうまくいかなかった。庭は貸せるけど家を貸すのがなぜハードルが高いのかを聞くと、持ち主が、例えばまだ使えるような家があれば、自分が生まれ育った場所は懐かしい、たまに帰ってきたいと感じている。帰ってきた時に中に人がいて入れないというのは寂しいらしい。それがネックになっているのは、たぶんどこでも一緒なのではないか。1年に1回、2年に1回でも、帰ってきた時に家に入りたいという気持ちがあるらしい。でもやはり地主さんは、離れていても自分の土地がどうなっているのかは心配している。

例えば第3農園は持ち主が千葉の船橋の施設に入っており、農園の写真を送ってあげたらとても喜んでくれた。土地だけってというのはどんどん活用出来るのではないかな。

大野：第3農園の経緯についてお聞かせ願えますか？

殿田：第3農園は、空家が台風の際にトタン屋根が飛散したことを期に、市役所にどうしたらいいか聞きに行ったことが始まり。地区内の住人も誰も持ち主を知らなかった。しかし、市役所には個人情報の問題から、教えられないと言われた。そこで、年1回の納税書を送る時に土地の写真と手紙をそえて送ってもらうように頼んだ。送付後、甥っ子さんがすぐに見に来てくれて、家を解体することになった。しかし、解体により土地が広くなり、草刈に多くのお金がかかることになったため、自治会から管理をする代わりに貸してくれないかと頼んでみたところ、話がうまくまとまった。空地に何を作るかは、希望をとり、駐車場やドッグランという意見があったが、犬が嫌いな人もいるし、整備の面もあり、農園にした。農園はもちろんやりたいという人がいたから。

大野：氷川台農園農夫の会が活動が行われていると把握しています。氷川台農園農夫の会とはどういう団体ですか？

殿田：人数は10人くらいの高齢者。10人で3つの農園を整備するのは大変だったが、活動をしていると、耕耘機を寄付してくれる住人があらわれたりして、仕事が楽になった。活動が見えることで、手伝おうと言ってきてくれる人がいる。今では、自治会員が持っている機材を集めて、自治会の中で貸出しを始めている。みんな戸建に住んでいるから草刈り機とか持っているけれど、頻繁には使わないから、シェアリングがちょうどいい。

大野：草刈などをボランティアでやられているとお聞きしましたが？

殿田：75歳以上の高齢者の住宅と女性の独り住まいを対象として行っている。

お金もらわないと、頼ってくれないから、お金をもらっている。基金で積み立てている。

大野：何軒もやられているのですか？

殿田：そう。年内もあと1軒控えている。年に20軒はやっている。

やることがあることも、住民の活力に繋がっていると思う。

大野：空地・空家の貸出しを行ってもらった時、あらかじめ何年間といった期間は決めている？

殿田：決めていない。返してと言われるまで。3つの農園が同じ時期になくなったのは、偶然。

大野：今、農園農夫の会の方たちはどうしている？

殿田：今は活動していない。がっかりしている。でも、障害者施設の敷地に空家を借りられることになったから、また来年あたり始めると思う。

大野：氷川台農園の活動日記をみていると、第3農園での活動が多かったように思いましたが、それは何か理由があったのですか？

殿田：そんなことはない。第3農園はイモとかかを育てていて、子どもを呼ぶイベントを行っていた。第1農園は、販売目的でキュウリとかトマトとかナスとか成り物を育てていた。というのも、メイン通りに面しているから、農園に道の駅を作って、1袋100円で販売していたため。第3農園は、ひっこんだところにあるから、芋掘り大会とかを行っていた。日記に載せたのは、そういうイベントが多かったため。金銭的に稼いだのは第1農園。

大野：この農園では何を作るとかいったことは、農園農夫の会の人が行っていた？

殿田：そう。

大野：第3農園の閉園の理由は？

殿田：地主さんが亡くなって、相続を期に、2区画に分けて売却されている。

大野：そういうのは急に言われるのですか？

殿田：いや、随分前に言われた。亡くなった時に言われ、売却の不動産が決まった時にも言われた。連絡はちゃんととっていた。

大野：今も自治会内に空地はある？

殿田：空地もあるし、空家もある。相続でもめたりしているけれど、管理は自治会で行っている。草が生い茂ると、所有者に写真を送って、自治会で清掃するか聞いている。お願いしますと言われたら実施している。

地区内に空家・空地は8箇所くらいある。だけど、みんな連絡はつく状態になっているので、放置されてはいない。管理されているから問題ではない。

大野：そうした場所を使いたいという意見が出ていたりする？

殿田：自治会の中からはまだ出ていない。所有者から貸出しを頼むというまで、社会がまだ浸透していないと思う。これから活動が注目されることで、増えて行くと思う。

放課後保育などと絡めていくことで色んなことが出来るはず。氷川台自治会でも考案中。

でも、この(氷川台自治会館)目の前の空家は、昔酒屋さんだった場所だけれど、そこを使いたいと言う人はいる。しかし車の駐車場がないので、来客が限定されてしまう。この地区は、バスが通っているわけでもなく、車なら遠くからも来られるけれど、駐車場がないので限定されてしまう。商売する人も集客力がないため、二の足を踏んでしまった。2,3軒、見学に来た人がいたが、そこがネックになって、うまくいかなかった。

大野：青空朝市を行う人たちは車で来ている？

殿田：そう。車で来て、店の前に車を置いて行っている。毎週水曜日。前は2週間に1回だったけれど、住人の要望で毎週になった。東久留米の農家さんではなく、隣の西東京市の農家さんがやってくれている。

大野：きっかけは何だったのですか？

殿田：駅の近く、市役所の近くに（駅前通り）、ルネサスというスポーツジムがあり、そこに来て販売していた。それを見かけて、「ここに来ているなら、氷川台まで来ない？」と誘った。商品として出荷するのは、かたちにこだわるけど、ここに持ってくれば、気にせず買ってくれる。買いにくるのは10-20人くらい。でも、1時間くらいで全部売れる。最近は、自治会員だけでなく、通りがけの人も買って行く。隣の新座の人とか。

大野：最後に、第2農園について経緯を教えてください。

殿田：自治会員の聖グレゴリオの土地で、梅林だったところ。将来的には、宗教音楽を教える教室の増設のために購入していた土地。今年やっと教室を作ることになり、返却した。梅林の時は、そこで梅を穫って、教会に置いたり自治会員が持って帰ったりしていた。その場所で、一部を農園にしていた。

大野：それは自治会の方から、使ってもいいか提案したのですか？

殿田：そう。梅林を管理していたのは女性だった。教会は女性が多かったから。管理をするのに苦労しているという話を聞いて、自治会が管理することを提案した。その代わりに、空いている場所を畑にしていっていいということになった。

全て、ただ「かしてください」ではなくて、「こうしてあげますから…」といった交渉をしている。土地を借りようとする時、年数で契約すると、お互いにひとつの壁ができる。借りる方も、投資出来ない、貸す方も長い期間には抵抗がある。必要な時いつでも返しますというスタンスだったので、貸す方も貸しやすかったのだと思う。使う側も、お金をかけないで使うことを考えた。第3農園のように、ドッグランや駐車場などを提案されたが、いつまで借りられるか分からず、投資するのに疑問が生じた。使い方は、これからの課題だと思う。そういう面で、カシニワ制度も同じ課題を感じていた。（2,3年前にカシニワ制度がヒアリングに来ていた）

大野：3つの農園というのは規模的にちょうど良かった？

殿田：ちょうど良かった。負担にならない程度だった。

大野：イベントの参加率は？

殿田：最初の餅つき大会は30人ほど。今は200人くらい来る。児童遊園で、夕涼み会を毎年やっているけれど、今年は400人くらい来た。児童遊園と、前の道路を通行止めにして行った。これ以上は集められないね。今は、有名になってしまったため、自治会以外からもやってくる。子どもが子どもを呼んでくるため、断るわけにもいかない。それはそれで、子どもたちが喜んでくれるから嬉しい。でも、今年はスイカ割したけれど、スイカが足りなくて大変だった。

大野：お金はどうしているのですか？

殿田：自治会から出している。やろうとするとお金があるので、お金を集める方法を工夫している。自治会で資源ゴミを回収することで、年間 40 万くらい稼いでいる。補助金申請をして、今年 は 300 万円ほどゲットした。そういう補助金で、自治会のものをそろえたりしている。ビジネスだね。朝日新聞や農業新聞などが注目してくれて、やってきたりしている。

大野：自治会でやっていることの大変さなどはありましたか？

殿田：ないね。自分たちが楽しんでいるから。やりすぎて忙しいことが大変なくらい。

大野：今まで一番お金をかけていた自治会館のそうじなどは誰がやっていますか？

殿田：基本的に使う人がそうじをしている。ちゃんとやらないと貸出しをしない約束になっている。それと同時に役員さんが月に 1 回来て、そうじをしている。今までの管理費はそれでなくなった。印刷代とかも、コピー機を買って自分たちでやることで浮いた。自分たちで会館をそうじすることで、みんな大事にするようになる。浮いたお金が活動費にまわっている。そういう二重の効果がある。

大野：なぜ皆さんそんなに協力してくれる？

殿田：やるのがなくて、困っている人はいる。そういう人に声をかけ、やりましょうかとなった。きっかけはそんなもん。だんだん歳をとると活動範囲が狭くなってしまふ。人と繋がることで、活動範囲が広がっていく。

今年の自治会員は、352 世帯 1024 人。全員の顔も覚えてきた。子どもたちは皆分かる。

自治会のイベントの参加数でも、人数でなく、世帯数を重視する。世帯数の参加数が増えることを目指している。全部データをとって、次の対策をねっている。自治会の経営手法に、会社で培ってきた方法を活かしている。お金が絡まないだけで一緒。

一番は何をやっているかが分かるようにすることが大事。疑念を持たれたら、みんな着いてこない。これをやったから、こうなったということを伝えるべき。例えば、この活動は補助金をもらったから出来ている。その補助金をもらうためには資料づくりが必要など。自治会にスローガンを掲げたことも、その手段の一つ。

大野：引っ張っていく人が大事？

殿田：ある程度のところまで引っ張っていくことは大事。でも、いつまでも引っ張って行くわけにはいかない。本当は、そろそろやめようかとも思っている。次の候補もいる。

場所だけ整備しても活動があることが大切。ある程度まで手助けすることが必要。

大野：たくさんの活動が行われていますが、それぞれの活動に入るのは簡単ですか？年間費とかもうけている？

殿田：簡単。農園農夫の会とかはかからない。自治会のお金で、苗とかを買っている。活動に対して、自治会が資金を提供するかたち。もちろん、会費をとって活動しているものもある。例えば、この会館も半日かりて 500 円に設定している。それは参加者が出している。でも、子育てサロンとか、子どもに関するものは無料にしている。将来を託しているから。

大野：この間の講演会で、駅からの道に休憩広場を整備したとお聞きしたのですが？

殿田：私が就任する前から、養護学校の土地の一部(角地)を、学校側が整備して、広場にしていた。

---

そこに花とかを植えて、自治会が管理している。今は、そこだけでなく、坂道にも花を植えている。

大野：流入人口が増えた？

殿田：子どもたちが大きく増えた。昔は、家が売れなくて不動産は手をつけなかった。昔から、土地代は高かったこともあり、若い人は手を出せない場所だった。地区内に商店もなくて不便なことも相まっていた。それが、今は活動が有名になって、売れだしている。宣伝媒体は子どもたちの親が、学校で話して広まったり、年寄りがデイサービスや医者の待合室で話したりしたことだと思う。自治会で月1回、自治会だよりを出しているのだけれど、お年寄りはこちらを持って、デイサービスで見せているらしい。

大野：どなたが書かれている？

殿田：私とか。お年寄りは、ブログ(HPで公表している活動日記)とか見ないから、自治会だよりを心待ちにしている。自治会だよりの中に、会員の声というコーナーを作って、色々な人を書いてもらっている。

印刷したりしてくれているのは、昔小学校の先生だった人。作るのものはものすごくうまい。みんな特技を活かしている。

大野：開発圧力が高くなっている？

殿田：間違いなくなっている。前は、小さい不動産が買って建て売りしていたけど、今は大手の不動産が余裕を持って売り出している。30坪で小さく売られるのではなく、50坪などで売られていて、街並にあうようになってきている。

大野：最近始まったという、コミュニティバスについてお聞きできますか？

殿田：自治会館から出発して、駅—イトーヨーカ堂を回っている。将来的には家を回るということも考えている。一番大変だったのは、運送法という法律。タクシー会社とかバス会社が困ってしまうから、利益が出ることはやってはいけない。そういう問題と事故の問題をクリアすることが大変だった。ボランティアでやりながら事故を起こしてしまったら、双方に大きな負担がかかる。それをクリアすることが出来たのは、障害者施設と連携したこと。一気にクリアすることが出来た。障害者施設(ライフパートナーズこぶし)の車は日中空いているので、その車を使い、保険も障害者施設のものを使うことにした。事業主は障害者施設。我々がボランティア登録して、運転している。福祉施設は国から補助金をもらっているが、2,3年前に、福祉施設が国からもらった補助金を余らせて蓄えていると問題になった。国はそれに対し、補助金を出している施設に、地域に貢献するように勧告している。相談を持ちかけたらタイピングもあって、協力出来ることになった。

昔、西東京市にある昭和病院(公立病院)へのバスが東久留米駅から出ることになり、年寄りは喜んでいただけ、今年度末に廃止になってしまった。利用者が少なく、赤字になってしまったという。市が補填すればいいのだが、しないことに決めたため、廃止になった。なので、コミュニティバスもそこまで足をのばすことにした。

大野：福祉施設はすぐ近くにあるのですか？

殿田：すぐそこ。障害者施設はあまりいいイメージを持たれてこなかった。しかし、障害者が施設から出て行ってしまった時など、地域の人にも見てほしいと思っていた。そのために昔、自治会に入れてくれと来たらしいが、断られたらしい。だから今回入ってもらい、互いにいろんなことをやっている。障害者の子が作ったケーキを自治会館で売ったりしている。そうすると、障害者さんも地域に馴染んでくるし、地域の人も歩いていればどこの子か分かるようになる。それが施設の人の安心にも繋がっている。今ではあいさつが出来る仲になった。

大野：(自治会名簿を見せてもらい)自治会名簿に電話番号を載せることに対して反発はなかったのですか？

殿田：最初は載付けてなかった。でも、電話番号なんてすぐ分かってしまう時代だから、それより自分たちの安全を守る方が大事なのではと、訴えたらみんな賛同してくれた。認知症の人の対策になっている。もちろん中には、載付けてない人もいる。名簿をみると、自治会の活動に多くの人が役割を持っていることが分かる。名簿に、各活動の宣伝も載付けている。一緒にやっているという、参画意識をつくることが大切。

大野：自宅土地の一部をドッグランとして開きだした人がいるとお聞きしたのですが？

殿田：91歳のおばあちゃん。自分でも犬を飼っている。家を建て替えた時に、敷地を半分にして、半分をドッグランにした。夕方になったら、たくさんの犬が集まっている。お年寄りの独り住まいはたくさんいる。子どもたちも、離れて暮らしていて心配している。本当は施設に入ってくれたほうが安心だけど、ここで暮らすと彼らは決めている。子どもたちは嬉しい反面、心配もしているので、とても感謝される。

◆カシニワ制度

実施日時	2018年1月12日(金) 13:00~15:00	2018年1月13日(土) 16:00~18:00
実施場所	柏市分庁舎	柏のやさいろじまる
対象者	柏市都市部公園緑政課 担当 深山氏	NPO法人 urban design partners balloon 代表 鈴木亮平氏
主なヒアリング項目	<input type="checkbox"/> カシニワ制度の概要と経緯 <input type="checkbox"/> 現在までの経年変化 <input type="checkbox"/> 効果と課題	<input type="checkbox"/> ふうせん広場の活動内容と経緯 <input type="checkbox"/> カシニワ制度の延長の活動 <input type="checkbox"/> 効果と課題

【柏市都市公園緑政課】

大野：カシニワ制度開設の経緯を教えてください。

深山：緑の業務計画の見直しがあった。その中で、重点政策として、未利用地を活用したコミュニティガーデンづくりなどいろんな意見が出てきた。そこでカシニワ制度をつくることになった。登録数は年々増加している。地域の庭、山林を整備している活動の里山、オープンガーデンの3種類があるが、特にオープンガーデンの増加が大きい。年に1度のカシニワ・フェスタで1週間オープンガーデンを開放するイベントを行っているが、オープンガーデンは、個人の裁量で、普段も開放していたりする。カシニワ・フェスタの時期だけはみんなで開放しようとしている。

大野：カシニワ制度に登録されている土地や活動の種類を教えてください。

深山：樹林型(里山)は、うっそうとしていた場所を整備したことで、貴重な植物なども生息ようになった。整備が出来てからは芋煮会を行ったりしている。フェスタの時は里山を案内したりしている。

花園型は、花を植えることで、整備を行う人が楽しいだけでなく、そこを通る人の環境にもよくなっている。フェスタにあわせてピークになるようにしている。

広場型(地域の庭)は、定期的なイベントを、団体が行えるようになってきている。広場型も花を植えていることが多い。昔はグランドゴルフを行うために芝を整備していた場所もあった。ミックス型として自由の広場(地域の庭の一つ)があるが、元は市の土地だった場所である。町会内に公園がなかったため、公園を作ってほしがっていた。しかし、市には計画がなかったため、カシニワ制度を利用することにした。ラジオ体操などから始め、野菜をつくったりしている。管理は町会が行っている。

オープンガーデンは、花の好きな人が自分の成果を見てもらうために庭を、開放している。

大野：活動の指定はない？緑の活動に限定している？

深山：活動の指定はない。グランドゴルフが行われていたこともある。土地の登録の際に建ぺい率20%以内としているため、緑の保全には役立っている。他にも条件としては、活動団体のメンバーが緑に関する活動に経験があることとしている。

大野：助成などは行っていますか？

深山：市では行っていない。一般財団みどりの基金に申請すると、カシニワに登録している団体ならば、活動に関する助成、例えばチェーンソーの使い方の助成、フェンス整備などの助成を行っている。

大野：更新は1年更新ですか？

深山：1回登録したら、抹消するまでそのまま。

大野：市の役割は仲介をすることですか？

深山：土地や団体等の情報を登録させて、マッチングをするまで。カシニワ・フェスタの主体はみどりの基金で柏市は支援をしている。

大野：カシニワ制度の経年変化について教えてください。

深山：土地情報は12件抹消している。理由は相続が1番多い。相続税を払うために、売却を行った。団体は2件抹消しているが、理由は人数が減ってきたこと、団体の中で人間関係がうまくいけなくなったということ。支援情報は、支援するものがなくなったこと。地域の庭は2件抹消された。

大野：それは土地の返却を求められたからですか？

深山：それはない。土地の返却は樹林地の山林がほとんどで、樹林地を宅地化することが主な理由。市街地の樹林地はそれが原因で年々減少していつている。

オープンガーデンは8件が抹消されたことになっているが、もっとあると思う。理由としては高齢化による管理の負担が大きい。

大野：具体的に、登録から外されたものの理由を教えてください。例えば、グランドゴルフ場について。

深山：グランドゴルフ場は、地区の老人クラブから要望が来た。区画整理で生まれた保留地が残った土地(市の持っている土地)を、区画整理の担当課から公園緑政課管理の土地に移した。市の土地なので草刈をして管理していたが、貸し出したことによって、そのお金が一切かからなくなった。立地は住宅街で隣は畑だった。

活動団体も、貸していた市も満足していたが、グランドゴルフは木のボールを打つもので、コンコン音がうるさかったため、近隣住民から苦情が来た。使っている人はいいが、近隣の人は使う人とは全く関係がないため、うまくいけなくなって活動は終了した。

町会で行っている土地であれば、苦情があっても町会で解決出来るが、活動する団体と地域に関わりがないものは、こうしたことが起こってしまう。

大野：彼らは新たな場所を探している？

深山：分からない。カシニワ制度を使っては行われてない。土地は4,000-5,000㎡でグランドゴルフが出来るくらい広かった。現在その土地は市が管理している。今度、消防署が使う計画がたっている。

大野：市内に保留地は多い？

深山：多い。市が管理しているので、そういう土地も使ってほしい。

大野：保留地はカシニワ制度に登録されている？

深山：いない。例えば計画道路の土地ならば、道路を管理するところが持っているので、カシニワで使うならば、道路工事が始まるまで緑政課に所管を移す必要がある。

カシニワの活動の中には、そこを使いたいと言う希望団体からの要請を受けて、交差点改良などで生まれた残地（元々は道路を管轄していた市有地）を使って、花を植えていたりするものもある。

大野：グランドゴルフの土地も、団体がみつけてきた？

深山：それは、探しているという話を聞いて、市の持っている情報を組み合わせた。それから互いにカシニワで使える条件にした。団体は登録してもらって、市は土地の管轄を移した。団体はみどりの助成金を使い、芝刈り機などの助成を受け、整備などを行った。4.5年間は続いたはず。広い面積をきれいにしたのに返すことになってもったいないと思う。貸し出した当初は彼らが管理できるか不安だったが、きれいに管理してくれていた。

大野：協定が結ばれていない土地や活動団体があるのはなぜですか？

深山：マッチングする前に問題が生じている。やりたい活動に見合う土地がまだないということ。立地やトイレの有無が大きな問題になっている。駅の近くの土地はすぐに見つかる。傾斜地などは難しい。

大野：仲介されたことによる税金の減免などはありますか？

深山：税金はない。柏市で税金が免除されるのは、保護地区という制度で指定された場所だけ。市が保護地区に登録すると、税金が免除される。市内の樹林地はほとんどが保護地区に指定されている。指定されていなかった土地でも、カシニワに登録するにあたり、保護地区に登録されたものも多い。

大野：どこが保護地区かはわかりますか？

深山：個人情報なので公開はしていない。調整区域は、山林を指定しなくてもたくさんあるからいいが、市街地内は少ないので保護地区に指定することが多い。

700㎡以上の良好な樹林地という条件があり、ほとんどが保護地区に登録されている。ただ保護地区の樹林地でカシニワに登録されているけれど、使われていないものもある。現在94件のうち66件が協定を結ばれている。16件が使われるのを待っている。

大野：カシニワに登録された土地を市が使うことはある？

深山：ない。カシニワとは関係なく、個人の山林をかりることはある。良好な山林、近くに公園がない、地権者が市に管理を頼んだ場合などは、柏市と個人が無償で貸借契約を結んで、市民に開放しているものがある。それはカシニワが始まる前から行われている。他の市でも行っていると思う。それは市が管理を行っている。

樹林地は、まわりが住宅地開発されると苦情が寄せられるのは当たり前。木が成長することで、日陰になるとか落ち葉が落ちるなどとか。団体が管理していれば、枝とかはその団体が管理してくれる。保護地区内の土地で、カシニワに登録されていなく、柏市と賃貸借契約を結んでいない土地で、そうした問題が起こると、市が指定しているので、市に苦情がくる。

---

管理は個人なので、市はそれを所有者に伝える役割をしている。対応する人もいればしない人もいる。市は状況を伝える状況に留まっている。

大野：カシニワ制度は空地や空家の把握に役立っている？

深山：役立っていないと思う。以前に、国からの委託で空地・空家調査を行ったことはある。カシニワ制度で全体把握することは難しい。市から貸してほしいと所有者にアプローチすることはあるが、基本的に市は受け身の制度。

大野：カシニワ制度を行う上での課題はありますか？

深山：登録を行ったり、抹消したりすることの作業量以外に特に課題はない。使用希望団体の要望にみあう土地を見つけるのが難しくなっているくらい。

---

【NPO 法人 urban design partners balloon】

大野：ふうせん広場の経緯について教えてください。

鈴木：最初は、都市スタジオの中で柏ビレッジを対象として、仮設的なものを用いてパブリックな場所をつくる活動を構想し始めた。具体的には、空いているガレージや庭を仮設利用して、ある日はカフェになったり、ある日は教室になったりと、一時的に民地を開くことで、均質な住宅街に(郊外住宅地)パブリックな場を生むことが出来ないか考えていた。その時(実験的にやっていた時)に、ちょうどカシニワ制度が出来た。カシニワ制度の中にオープンガーデンと地域の庭があることを聞いて、それを利用したら出来るのではないかと、街の人と考え始めた。また、柏キャンパスの会議で若手代表として構想を発表した時に、柏市の公園緑政課の人がそれを聞きに来ていて、一緒にやらないかと声をかけられた。緑政課も制度はつくったものの、どう使うかで悩んでいた時だった。そこで balloon と組むことになった。柏市には柏市協働事業推進制度というものがあり、柏市に協働事業の提案をして、採択されると予算がつく仕組みである。それに応募し採択されたので、カシニワ制度を使って、柏ビレッジで活動を始めた。活動としては、個人の庭にお花屋さんをよんで園芸教室を行ったり、家の持ち主が巣箱造りや草木染めを行ったりした。そうしたことを柏市と一緒に1,2年、カシニワ制度のモデル検討として行った。

大野：庭などを使わせてくれた人とはどうやって出会ったのですか？

鈴木：彼らは柏ビレッジの人たち。柏ビレッジの自治会と話していて、庭を使わせてくれる人をどう探すか考えた。活動をやる前に、東大の先生を招いた講習会を開いたりしたことで、園芸好きな人と知り合うことが出来た。そのうちの何人かが協力してくれた。他にもガーデンツアーも企画したり、準備は結構した。

大野：柏市と協働で行うことが多かったのですか？

鈴木：国交省の補助金を使って毎年、協働で取り組んでいる。

2年目には、柏市の空地を調査した。空地といっても、角地だったり行き止まりだったり色々あり、場所によってそれぞれ使える方法は違うはず。角地なら地域に開いて使えるけど、宅地に囲まれた空地だったら、数軒の人でシェアする畑とかが望ましかったりする。

大野：今も継続していますか？

鈴木：している。今年で5年目。集約型都市形成のための実証調査。

大野：毎年行っているのですか？

鈴木：毎年テーマは変わっているけど、実施している。現在は、農地に関しての調査をしている。都市と緑と農が共生するまちづくり。農地の貸し借りにハードルが高いことが分かって、耕作放棄地をどうしたら市民が使えるかに取り組んでいる。協働調査は、庭の使い方や空地の使い方を考えることから始めた。その中で、自分たちでもやってみようとして始めたのがふうせん広場。

大野：ふうせん広場で一緒に活動をしている子どもたちとはどうして出会ったのですか？

鈴木：もともと、UDCKが行っているマルシェコロールで移動の屋台を作る活動をしていた。ピノ

キオプロジェクトに誘われたことがきっかけ。その中で、子どもたちと一緒に屋台づくりを始め、毎月のマルシェに参加するようになった(子どもの屋台プロジェクト)。活動自体は2,3年やった。子どもたちが設計して、売る物も子どもたちで決めた。

大野：何を売っていたのですか？

鈴木：野菜だけでなく、おもちゃとか、自分の服とか。

カシニワをやり始めたことと、マルシェが縮小したこともあって、その活動は終了した。

その後、マルシェに来ていた子どもたち(ピノキオに参加していた子どもたち)が住んでいる街の空地を探して公園を作ろうかと考え始めた。それにカシニワ制度を使うことにした。これがふうせん広場の始まり。

大野：子どもたちが住んでいる場所に登録されている空地があった？

鈴木：登録されていなかったけど、車とかで探している時に見つけた。三叉路にある空地で、開けていてちょうどいいと思った。緑政課に聞いたら、土地の所有者と知り合いだったことから、紹介してくれた。登録はされていなく、他の土地が登録されていた。地権者さんにここはどうですか？と聞いたら、快く登録してくれた。

大野：活動頻度はどれくらいですか？

鈴木：月1回活動している。まず初めに子どもたちと公園の設計をした。それから、一人一人の花壇を作ったり、ベンチを作ったり、違うカシニワを見学しに行ったり。現在活動は4年目を迎えている。

大野：活動の連絡はどうしている？

鈴木：お母さんにメールしたり Facebook で連絡したりしている。毎月何曜とかは決めていない。

大野：1回の活動に何人くらいが集まりますか？

鈴木：だいたい5,6人。

大野：中学生になった子もいる？

鈴木：たくさんいる。最近活動参加人数が少なくなってきている。

大野：新しく入ってくる子もいる？

鈴木：いる。弟とか妹とか入ってきている。

大野：活動内容は自由？花火もしてよいと書いてあるが？

鈴木：公園でなくて民地なので、地権者さんに迷惑がかかれば平気。

そこがカシニワのいいところ。地域にあった使い方がカスタマイズすることが出来る。ここ(ふうせん広場周辺)は子どもたちが多いところだから、子どもたちにあったことが出来る。また、子ども会と協働していたりもする。

大野：地権者さんとは連絡を取り合っていますか？

鈴木：ほとんどあっていない。

大野：運営・管理していく上で大変なことはありますか？

鈴木：草刈が大変なことくらい。カシニワ制度＝草刈だと思う。草さえ刈っておけば、人が入れるから。柏市の税条例で、自治会や子ども会など地域の団体が民地を借りて、地域の活動をし

ている時、固定資産税が減免される。そうすると地権者さんにもメリットがある。しかし、自分たちは民間なので、現在地権者さんは土地の税金を払っている。草刈にかけていたお金がただになっているということが、彼らのメリットになっている。

将来的には、地域の子ども会に balloon からバトンタッチできればと考えている。

子ども会とは年に何回か一緒に活動しているので、可能性はあるかと思っている。しかし、子ども会は毎年役員が変わってしまうため、いつ引き継げるのか、カシニワやると言ってくれるのか悩みどころ。

大野：みどりの基金から助成を受けている？

鈴木：活動助成を受けている。苗や土を買う時に使っている。地域の庭だったら補助はもらえる。オープンガーデンは自分の土地なので自分の資産になってしまうため受けられない。講習とかにかかるお金は補助してくれる。

大野：それでもオープンガーデンの登録数は増加しているみたいですがなぜだと思いますか？

鈴木：仲間が出来ることがメリットだと思う。しかし、仲間が出来てしまえば、目的が達成されてしまうので続けるかは難しいところ。カシニワ・フェスタは目標になっていい成果を出していると思う。それがしんどくてやめる人もいるけど…。

大野：オープンガーデンの活動を見ていると、花壇が多いようなのですが、balloon が柏ビレッジでやっていたような、庭で地域の人と活動するといったことは行われていますか？

鈴木：オープンガーデンは見るだけだけど、地域のコミュニティスペースを作るためには、どう使うかが大切。それを考えるために行っていた。柏ビレッジで行った土地はカシニワに登録されていない。オープンガーデンとは別の位置づけ。

大野：カシニワの仕組みを利用した活動はありますか？

鈴木：コンテナを常設して、屋内も使えるようにすることで、カシニワの使い方が広がるのではないかと考えた。そこで国交省の調査の一環で自由広場に1年間実験としてコンテナハウスを置いた。コンテナハウスが出来たことで、カフェや図書スペースが出来た。今まで、カシニワは緑に興味がある人が参加していたが、カフェでお茶したり、読み聞かせが出来たりと、今までカシニワに参加してこなかった人(ママさん世代)が参加するようになった。新しい世代が入ることで、より地域に根付いていくし、水やりの手伝いを頼めたりして、活動が継続していくきっかけになると思う。ただ、全部のカシニワにコンテナを置くことは出来ない。空家を使えるのではないかと考えた。それで国の調査の2年目は空家に特化して調査をした。

大野：コンテナを毎日管理している人がいた？

鈴木：町会で当番を決めて管理していた。成果が現れたため、実験の後、町会はカシニワの補助金を使って、今もコンテナを置いている。

緑が好きなおばちゃん、おじちゃんが参加するだけでなく、読み聞かせの場所だったり、ママさんの相談会であったり、いろんな視点を掛け合わせて行かなければ続かないし、色んな主体が入ってくことで、負担が軽減されて持続的になるのではないかと考えている。そこで3年目の調査では多面的利用を実施した。

その一つが、カシニワを利用した出前保育である。出張保育園をやれば、1日だけでも、保育機能の足りない所を補えたり、子どもを広い場所で走らせてあげられたりすることが出来る。専業主婦で子どもを保育園に通わせていない家の子が参加したりすることも出来る。

大野：元々カシニワに登録されていたところを借りた？

鈴木：そう。サスティナ実験広場。当時カシニワだった場所も使った。(以前にグランドゴルフ場だったところ)

普通、出前保育は近隣センターとかで行われている。近隣センターは和室なので、子どもたちが飽きてしまう。プログラムの制限も多い。しかし外だと、いくつかのブースに分けて活動を行うことが出来、子どもたちも自分の興味のあるものを選べる。

カシニワを使った出前保育をいくつかの保育園に持ちかけたところ、ぜひ外でやりたいという保育園が現れたことで実現出来た。

大野：鈴木さんたちが声をかけた？

鈴木：そう。この時の国の調査が多面的利用だったので、誰なら使ってくれるかを考えた。子育て、高齢者施設、市場、障害者施設、などいくつか考えて、担当課に相談した。そこで出前保育を紹介されて、いくつかの保育園に声をかけた。テーマをこっちで考えて、相談して行くなかで、このかたちになった。

他にも、園芸福祉を行った。カモミールという障害者施設でカシニワに登録している団体がある。その人たちが元から園芸福祉に取り組んでいて、障害者さんが園芸に取り組むことで、心も体もリフレッシュされて安定するという取組を、カシニワでやっていた。それを色々な福祉施設に広めるきっかけになるのではないかと考えた。一般的な福祉の人は園芸には詳しくないので、どうやってカシニワに参加するのか分からない人、関心はあるけど知識がない人を呼んで講習会や体験会を行った。今は予算の関係上やっていない。

事業者さんがカシニワに参加すれば、それは仕事の一環なので持続するはず。町会は趣味なので、体力ややる気がなくなったら、やめてしまう。それが福祉施設や保育園だったら、メリットを感じて仕事の延長で取り組んでくれる。そういう人と組めばカシニワが持続すると思う。

もう一つの取組は、路地裏マルシェ。

空地を一時的にマーケットにするとカシニワに広がりがあるのでないかと考えた。空地の草刈は参加する農家さんたちで行った。農家さんは草刈に慣れているので、一番の課題である草刈はまったく問題にならなかった。農家さんが空地を借りて、週に1回野菜を売り、草がのびてきたら、自分たちで刈るという仕組み。

大野：場所はカシニワに登録されている場所ですか？

鈴木：登録されていない。去年、国の市民緑地認定制度が出来て、第1号となった場所。カシニワの延長で行っていたが、カシニワに登録するメリットがなかったために、登録していない。国も市民緑地認定制度は作ったが、事例がないと意味がないので、カシニワでやらないかという話が緑政課にきていたことから始まった。地権者さんのメリットは税金の減免。(民間

が借りていても市民緑地認定制度では減免される) また、整備費の補助が出るため、通路の整備、土地の整地、電気などに使った。

大野：なぜこの場所を選んだのですか？

鈴木：農家さんにカシニワを使って、マルシェをやらないかともちかけた時に、柏駅前ならやりたいと言われた。柏は農業が盛んで、道の駅とかなに行けば地元の野菜は手に入るが、駅前には買える場所がない。駅前には飲食店もたくさんあるし、地元の野菜を使ってもらえたらと考えていた。そこで駅前の空地を探すことにした。最初は空家っぽいところを見つけた。空家が使えれば、荷物とかも置けるからちょうどいいと思い、緑政課に相談した。地権者さんはカシニワをよく知っている人だったため、会いにいった話をする、空家だと思っていたところは、週1回帰ってきて住んでいた。しかし、その裏に空地を持っていて、そこなら使っていていいよと言われた。そこで借りることにし、路地裏マルシェと名付けた。

大野：人は集まった？

鈴木：不安だったけれど、集まった。

最初は昼の1時間だけだったが、その後夜に駅前のダブルデッキでマルシェを行ったり、去年から実店舗(ここ)を開店したり、順調である。飲食店さんがよく訪れる。そもそも飲食店さんに買ってもらいたくて、販売の時間を飲食店の休憩時間である2時半から3時半に設定していた。しかし週1回の開催だと飲食店さんは通常のメニューに入れにくく、農家さんも収入をあげることを考えて、コンスタントに買えるよう、拠点となる店舗を構えた。たまたま空き店舗を面白く使えないかという相談も受けたことから、マルシェの人に持ちかけて、店舗の開店に至った。

大野：国の補助金などをかりている？

鈴木：最初の1年(3ヶ月間)のマルシェは借りていたが、それ以降は実行委員会を立ち上げて、自走している。(借りていない)

大野：保育園や園芸福祉も続けている？

鈴木：保育園は年に数回独自に続けている。Balloonもサポートはしている。

園芸福祉は行われていないが、参加していた福祉施設がカシニワに(オープンガーデンとして)登録して花壇を始めようとしている。多少は意味があったかなと思っている。本当は、毎年予算化してやりたいが、その体力が緑政課にはない状況。

大野：出前保育や園芸福祉を行った場所はどのような条件で選んだ？

鈴木：出前保育は、保育園が定期的に行ける場所かつ、子どもたちが安全に遊べる場所、かつ保育機能が不足しているところを選んだ。活動場所になったサスティナ広場も、保育園が使うことで、知名度が上がったり、普段から子どもが遊ぶ場所になったりすることを期待している。園芸福祉の講習会はカモミールの土地で行った。

大野：活動を行おうとしたときに、カシニワに登録されている土地を積極的に探して行くのか、それともやりたい場所の周辺を探して行くのですか？

鈴木：出前保育は、本当は、保育園が管理出来るのであれば、空地を探してカシニワを始めればよかつ

たのだが、草刈を行うまでの体力がないということで、サスティナ広場を使っている。今後、サスティナ広場の管理が大変になったりした時に、保育園が手伝うなどしてくれたらいいなと期待している。

空地を何箇所かの保育園で合同して借りることも考えたが、今の所実現していない。

大野：活動場所を選ぶときに、カシニワ情報バンクは有効ですか？

鈴木：あんまり有効でないと思う。その中にいいところがあればいいけれど。ふうせん広場とかは場所ありきで探した。情報バンクになかったから自分たちで探して市にかけあった。保育園も最初はそうだった。

大野：活動を行うことで、苦情をうけたことはある？ グランドゴルフをしていた団体（近隣から苦情を受けて活動を終えた）の話聞いたのですが。

鈴木：ない。彼らは早朝6時から活動していたりしたから、うまくいかなかった。その土地を、彼らが使わなくなった後、何回か出前保育で借りた。しかし、草刈が大変でやめてしまった。草刈さえできれば、広くて理想的だった。

大野：町会でやるならばうまくいくという話を聞いた。関係ない団体が入ることで大変だったことはない？

鈴木：ない。やりよう次第だと思う。迷惑かからるように気をつけていれば大丈夫。コミュニケーションの問題だと思う。ふうせん広場を行うときに、近くの人にあいさつに行った際、ボールだけは気をつけてほしいと言われたから、ボールは禁止にしている。事前に相談することが大事。

大野：多面的活動を行う中で一番のハードルは何だと思いますか？

鈴木：やる気のある人と出会うかどうかだと思う。カシニワを使うことにどうやってメリットを感じてもらえるか。やる気、メリットがなければ続かない。出前保育にいつもパン屋さんが来てくれるが、パン屋さんにもメリットがあるから来てくれる。マルシェにも、パン屋さんや焼き芋屋さんが来てくれることもある。

◆ワセダクラブ整骨院・鍼灸マッサージ院

実施日時	2018年1月17日(水) 13:00~
実施場所	治療院内
対象者	ワセダクラブ接骨院・鍼灸マッサージ院 柳川慶太
主なヒアリング項目	<input type="checkbox"/> 氷川台農園の概要と経緯 <input type="checkbox"/> 現在までの活動 <input type="checkbox"/> 効果と課題

大野：ワセダクラブ治療院の開設経緯について教えてください。

柳川：開設に至るには、私たち早稲田大学ラグビー部が抱えるふたつの課題があった。

まず現在、大学ラグビーでは帝京大学が9連覇をしていますが、早稲田大学も優勝が出来るチームで、創部から100周年の歴史もあり、日本一を求められている。

近年振興している大学は医学部と連携して、選手のサポートを行っているが、早稲田大学には医学部がない。そこで、早稲田式のサポートが出来ないか、大学に提案した。

元は整形外科(診療所)を作りたいかったが、早稲田大学は医学部をつくることを20年近く検討中なので、被ってしまうため、治療院になった。

もうひとつの課題として、けがをしてから競技復帰するまでのサポートを実施する技術を持ちつつも、行う場所がないことがあげられる。(けがをしていない体の部位のトレーニングを実施し、けが以前よりもよい状態に持って行くプログラム)そこで部内で持っている技術を、大学外部に出し、一般の人にも早稲田のメソッドを提供しながら学生も使える方法を考えた。

大野：この場所で建てることになった経緯を教えてください。

柳川：土地は、大学が西武鉄道から借り受けることが決まっていた。早稲田大学のキャンパスは西武鉄道沿線にあり、元々西武鉄道と早稲田大学の親和性は高かった。

土地そのものは、高架化するための資材置き場としてキープしていた場所。その半分は月極の駐車場として使われ、残りの半分は時間貸し駐車場だった。

大野：この隣の土地も空地ですが、そうした理由で空地になっている場所は他にもある？

柳川：たくさんある。時間貸し駐車場や駐輪場が複数ある。

大野：その中でもこの場所を選んだ理由は？

柳川：選手の移動も少ない早大グラウンドの近くであり、一般の人にも分かりやすい場所を考慮した。また、西武が1年ごとに更新して使っていた土地で、契約解除のタイミングとあったことも理由の一つ。

大野：この場所をかりているのは誰ですか？

柳川：土地はNPO法人ワセダクラブでかりている。

ワセダクラブとは、早稲田の施設を使って、早稲田の体育会のOBが指導するスクールを授業として行なっている団体。株式会社化して、物販などを行なっており、その事業の一つとしてオープンした。

大野：契約期間を教えてください。

柳川：当初は単年でと言われたが、3年をお願いした。現在複数年の更新をお願いしている。

大野：高架工事が始まったら使えなくなる？

柳川：そうならないように、治療院の利用者などの実績や周辺の空地の存在などを伝えている。現在、西武線沿線で、店舗を拡大していく計画を西武鉄道と考えている。

大野：高架化のタイミングは分かっている？

柳川：まだ全然決まっていない。現在は、高田馬場から新宿よりの方面へ線路を地下に潜らせる工事が行われている。また、上石神井(隣駅)でも外環自動車道のインターの工事中であり、それらが終わってから始まるのではないかと考えている。

大野：もし立ち退きを言われたらどうする？

柳川：プレハブなので他の場所で行うつもり。工事が終わったときに、帰ってきてもいいと思っている。例えば、高架の下に入るとか。ちなみに、第2店舗目の計画が進んでいるが、それは高架下である。

大野：プレハブという型でつくることで苦労したことはありますか？

柳川：簡易的に分解出来るため、他の場所でも展開することが出来る。それを前提として西武鉄道と交渉した。この場所を使うためには、解体がすぐ出来ることを表す必要があった。

プレハブだから出来なかったことはない。治療院はレントゲンなどがなかったため、整備はしやすかった。医療施設を今まで作ってきており、今回初めて接骨院をつくったが、接骨院のほうが医療施設よりもかなりハードルが低かった。

大野：広さはどれくらい必要だったのか？これくらいがちょうどよかったのか？

柳川：治療ブース、運動療法ブース両方があるため、これくらいの大きさになった。新たな事業の第1号店だったのでシンボリックにすることを考え、両方備えて大きくした。

各ブースをそれぞれの施設として切り離すことも可能。例えば、街中にあるヨガスタジオと併設させるなども出来る。

大野：治療院の内容を教えてください。働いている人など。

柳川：早稲田大学ラグビー部の治療課の人をよんでいる。専属の人を部で雇うことは費用的に難しかったため、以前までは、ほぼボランティアのようなかたちで行ってもらっていた。今回チームの中にいる人材を外に出し、一般の人にも使ってもらい、事業化することで、部の抱えていたコストの削減になりつつ、大学のトップチームが行っていた技術を一般の方に提供している。

大野：利用者は早稲田大学の学生が多いのですか？

柳川：39%が早稲田の学生(ラグビー部30%、野球部24%、…)早稲田の体育会系ほとんどが利用している。本当は各部で持っておきたいが、予算的に厳しい。早稲田だけの問題ではないはず。60%は一般の方。ワセダのブランド力により、安心出来るという声も聞かれた。

年齢層は、半分が10代、20代。近所の中高生が多く来る。

一般の方は治療メインだが、土日は運動療法ブースも使う。一般の人には健康寿命のために使われている。

---

大野：この事業スタイルやノウハウを用いた活動の拡大などはありますか？

柳川：一昨年アントラーズと提携してクリニックを開院した。場所はスタジアムのすぐ隣で国有地。本来なら国有地では民間が利益を出すことは出来ない。今回はとても特殊。アントラーズの信頼もあったと思う。内容は、私たちが当初、当該地でやろうとしていたこと（整形外科）である。

アントラーズのチームドクターは週に1回ないし数回しか来ない。けがした選手は先生の勤めている場所に通う必要があった。整形外科が出来たことで、こうした課題にも答えることが出来ている。また、同じ内容で川崎フロンターレとも計画中である。

スタジアムは年に数回しか行われてなく、あなたの言う低利用地にあたると思う。整形外科が出来たことで、スタジアムの駐車場も使われており、低利用地の有効活用になっていると感じている。

現在スタジアムを中心としたまちづくりに取組んでおり、提案を行なって行く上で、先行事例とし、治療院をあげている。（医療事業を出来ると言うことが事例として示せた）

県にプロチームはいくつかあるし、ノウハウもスタジアムも持っている。一方、行政はこうした施設の管理を困っている。このような低利用地をスポーツの力で活用していきたい。

ぜひ医療施設を暫定利用でどう行なって行くのか資料化してほしい。





暫定利用データシート①-1

名称	年	内容	所在	運営	所有	面積 (―:不明,x:規定無し)	従前の土地利用	目的別類型
身近な広場	1967年1月	1967年から、民有地を「子供の遊び場」として借り上げ、1995年からは「世田谷区立身近な広場条例」に基づき、「身近な広場」として活用を行っている。	世田谷区	世田谷区	民有地	平均 928.013㎡ (平成29年度 身近な広場のうち 恒久性が担保されていないもの)	①	A2-①
経堂子ども天国	1975年	イギリスの造園家、アレン卿婦人の著書「都市の遊び場」を翻訳した大村夫妻と住民によって設立された団体。夏休みの間鳥山川緑道予定地の一角に開設していたが、整備のため翌年から場所を変更。	世田谷区経堂	遊ぼう会（ボランティア団体）	公有地 (鳥山川緑道予定地)	—	⑤	A2-①
桜丘冒険遊び場	1977年7月	後に区へ働きかけ、遊び場の恒常的運営を目指し、1979年区の国際児童年記念事業のひとつとして、区立羽根木公園の一角に「羽根木プレーパーク」を開設。	東京都世田谷区桜丘5-14-1	遊ぼう会（ボランティア団体）	公有地（公共施設建設予定地）	約2150㎡	⑤	A2-①
みなとみらい21地区	1985年4月	日本丸メモリアルパーク（一部）の開業とともに。	横浜市西区みなとみらい4	株式会社横浜みなとみらい21 (現在は一般社団法人横浜みなとみらい21)		19000㎡	⑤	A1-②
プチテラス事業	1989年6月	民間土地所有者からの買い上げや寄付、5年以上の無償借り上げ（当該地の固定資産税減免）によって確保した土地を利用。公園用地の確保が困難な既成市街地に、公園に代わる小規模な空間のネットワークを。	東京都足立区	足立区まちづくり公社	公有地3割,民有地7割	600~3000㎡	①	A2-①
楽多の会	1991年	区所有の高齢者在宅サービスセンター用地を着工まで地域住民が借り、玉川コミュニティガーデンとして花や野菜づくりを楽しんだもの	東京都世田谷区玉川田園調布2-16-12	NPO玉川まちづくりハウスと有志	公有地（世田谷区）	約540㎡	⑤	A1-②
西大東市民農園	1992年1月	所有者から借りた生産緑地を整備して、区民に有料で貸し出し。	東京都練馬区	練馬区	民有地	-	②	B-2
「移動遊園地」の緊急提言	1996年1月	臨海副都心の都市博予定地であった空地に子供たちのプレイスケープを一時的に創出させ、一定期間開催した後、その一部または全部を全国の公園、広場、空地をサーカスのように移動していく計画。	東京都江東区青海	プレイスケープフォーラム		x	⑦	A2-①
花のふれあい花壇	1997年1月	川崎市が10年間の遊休地暫定利用として募集したグラウンドワーク事業	神奈川県川崎市幸区	新川崎ふるさとづくりの会（行政と協働）	遊休地:操車場跡地(市域33.2ha)の 約4割を川崎市、 約6割を独立行政法人鉄道建設・ 運輸施設整備支援機構	—	⑤	A1-①
宮前ガーデニング倶楽部	1997年1月	駅前広場や公園、公共施設周辺などの空地に花壇を整備	神奈川県川崎市宮前区	宮前ガーデニング倶楽部	民有地,公有地	変動	③	A2-①
亀戸サンストリート	1997年11月	東京都指定の再開発地域（東京都の7エリアの副都心計画の一つ）を大型ショッピングモールとして利用。経済状況の先行きが不透明なこと等から高層ビル案が凍結したことによる代替案。	東京都江東区亀戸6	セイコーインスツルメンツ(株)、 タイムクリエイト(株)	民有地	24000㎡	⑤	A1-②
まちづくりスポット創生事業	1998年1月	神戸市が市内に点在する空き地を借り上げ、地元組織等に無償で貸し付け、地域のコミュニティ形成に貢献し、災害時等の地域防災拠点活動の拠点となる空間に変えたもの。	神戸市（被災市街地内）	地元協議会など	8割民有地	100㎡以上(ave:240)	①	A2-①
横浜ベイサイドマリーナ ショップス&レストラン	1998年9月	横浜市の事業者公募に基づく10年間の事業用借地権方式による開発事業。	神奈川県横浜市金沢区白帆1	横浜ベイサイドマリーナ株式会社,三井不動産	民有地	3.2ha	⑤	A1-②
神戸市大日六丁目商店街・にぎわい広場	1999年1月	震災の影響で生じた商店街内の空き地のうち、可能性のあるものを広場に転用。空地の暫定利用とともに商店街の活性化を行った。(商業の場・ギャラリーの場・アート&子供の遊び場・折りの場など)地域交流イベントなど実際に仮設利用を図る中で、どんな広場が必要なのか検討を重ねた。	神戸市中央区大日六丁目(商店街内)	パートナーシップ研究会（コンペで選出）	公有地(神戸市)	162㎡	①	A2-③
バレットタウン	1999年8月	「臨海副都心まちづくり推進計画」に基づき土地処分予定がなく、共同溝が整備されていない未利用地の有効活用とまちの賑わい創出を目指して、10年間の暫定利用として作られた複合商業施設	東京都江東区青海1-3-15	森ビル	公有地 (東京都)	72800㎡	⑤	A1-②
横浜ジャックモール	1999年10月	日本郵船と横浜共立倉庫が実施した暫定利用提案コンペで当選。1年3ヶ月でオープンにこぎつけた。	神奈川県横浜市西区みなとみらい4-4-5	清水建設	日本郵船,横浜共立倉庫	19000㎡	⑤	A1-②
t's harajuku	1999年11月	事業用借地権を利用した10年期限定のプロジェクト。	東京都渋谷区神宮前4-30-3	竹中不動産,竹中工務店	民有地	2104㎡	⑤	A1-②
ファミリーイン・フィフティーズ大崎駅前	2000年4月	この工法を使って最初にオープンしたものの。駅前再開発によって閉店。	東京都品川区大崎1-3-25	エム・エイチ・ティベロップメント	民有地	—	⑦	A1-②
夢キャンパス2001	2001年1月	企業の未利用地を企業・行政と住民が一体となって活用。(町がこの土地を活用するよう頼んだが、整備するとかかなりの経費がかかることから、町へ無償で貸すことになった。)	愛知県大口町	夢キャンパス実行委員会	民有地	7865 ㎡	⑥	A2-①
金沢市まちなかにおける定住の促進に関する条例	2001年1月	住宅の建設や改修に対する補助金,定住促進に資する施策を講じている。	石川県金沢市	金沢市	民有地	x	①	A2-③
土地活用バンク	2001年11月	公共機関等の所有する低・未利用地の登録・検索や土地活用の先進的事例の紹介など	全国	国土交通省	公有地	x	⑦	D
さいわい夢ひろば (新川崎地区(新鶴見操車場跡地)開発)	2001年3月	2004年から「アグリガーデン(体験農園)」や他団体主催のデイサービスの高齢者がガーデンを散歩する「おでかけティ」の開催など。9年間の市民による維持管理によって都市公園として恒久化されることが決定。	神奈川県川崎市幸区新川崎7	さいわい夢ひろば友の会	4割を川崎市、 約6割は独立行政法人鉄道建設・ 運輸施設整備支援機構が所有	7,000m²	⑤	A1-①
中高年ホームファーマー事業	2002年1月	耕作されなくなった農地を農家から借りうけて農園を開設し、体験研修を行なっていくもの。	神奈川県全域	神奈川県	民有地	-	②	B-2
商店街コミュニティ強化型空き店舗活用事業	2002年1月	法人商店街,社会福祉法人やNPO法人が,商店街の空き店舗を活用して,保育サービス提供施設などを週4日以上開設する取り組みに対して,改装費用や賃料などを補助		横浜市	民有地	x	①	A2-③
おやこの広場 びーのびーの	2000年4月	JR菊名駅から歩いて2分の商店街内1階。地域の母連が自力でNPO法人を設立し,運営を開始。当初一戸建てを探していたが「迷惑施設」と受け止められがちで見つからず,閉店したスーパーの空きスペース(約60㎡)を5年間借りていた。建物建て替えにより,現在のかたち。	神奈川県横浜市港北区篠原北1-2-18	NPO法人びーのびーの	民有地	約63㎡	①	A2-③
球遊想造会	2002年8月	民間企業の所有する空き地を借り受け,野球場として整備し,一般に貸し出すなど管理している。	千葉県富津市	球遊想造会	民有地	—	⑥	A2-①
T-スクエア	2002年9月	建物の減価償却を出来るだけ前倒ししたいという経営判断,敷地周辺一帯を将来,再開発する構想が市から出ていたので,使用期間を10年とした。	千葉県柏市	東神開発	民有地	325.79㎡	⑤	A1-②
六町エコプチテラス	2002年10月	つくばエクスプレス開通に伴う区画整理事業によって出来た未利用地をコミュニティガーデンにしたもの。	東京都足立区六町1-17	足立グリーンプロジェクト	公有地 (足立区役所)	約2,000㎡	⑤	A1-②

〈従前の土地利用〉  
 ①空地  
 ②農地  
 ③公共地（道路、歩道）  
 ④駐車場  
 ⑤開発予定地、跡地  
 ⑥企業の土地の一部  
 ⑦その他

〈目的別類型〉  
 A1-①：次の開発の序章  
 A1-②：次の開発と関係無し  
 A2-①：地域にオープンスペース  
 A2-②：企業の取り組み  
 A2-③：衰退地域の活性化  
 B-1：公園の使いこなし  
 B-2：農地の回復  
 B-3：定期借地権（空家対策）  
 C：震災復興  
 D：土地情報の提供



暫定利用データシート①-2

名称	期間	用途細分類	効果	効果の説明	更新	文献
身近な広場	平均20年間 (平成29年度 身近な広場)	広場(小規模)	3	125件	—	国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会『低・未利用地対策検討委員会 中間とりまとめ』
経堂子ども天国	2年間 (7月～9月)	子どもの遊び場(現:プレイパーク)	4	翌年異なる場所で開園	×	LANDSCAPE DESIGN No.108/p.54-61
桜丘冒険遊び場	15ヶ月	子どもの遊び場(現:プレイパーク)	1,4	日本初の常設の冒険遊び場「羽根木プレーパーク」誕生	○	LANDSCAPE DESIGN No.108/p.54-61
みなとみらい21地区	10年間	商業施設(大)	3	現在は10箇所が暫定利用中	○	『市街地内空き地の暫定利用事業の評価と方向性 -神戸市における「まちづくりスポット創生事業」を事例として-』
プチテラス事業	5年以上	ポケットパーク	3	85件 (2003年時点)	○	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65.No.3
楽多の会	6年間	コミュニティ農園	4	住民のネットワークが生まれ、開所時の運営にも携わる 『地域の福祉を考える楽多の会』として活動中	—	http://www.tamamati.com/network/net2.html
西大泉市民農園	—	市民農園	6	市民農園:5農園246区画、区民農園:18農園1426区画	—	国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会『低・未利用地対策検討委員会 中間とりまとめ』
『移動遊園地』の緊急提言	×	子どもの遊び場	7	—	—	LANDSCAPE DESIGN 1996.10 No.6,pp.62
花のふれあい花壇	10年間	広場(大公園)	4	さいわい夢広場の開設につながる	—	LANDSCAPE DESIGN No.68/2009.10/p.18-21
富前ガーデニング倶楽部	—	花壇の整備	3	現在7箇所です実施	—	国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会『低・未利用地対策検討委員会 中間とりまとめ』
亀戸サンストリート	18年 (当初は15年間)	商業施設(大)	3	—	○	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65.No.3
まちづくりスポット創生事業	年間借り上げ (3年間が限度)	広場(小規模)	3	10箇所継続 (2005年時点) 後の事業に影響	○	『市街地内空き地の暫定利用事業の評価と方向性 -神戸市における「まちづくりスポット創生事業」を事例として-』
横浜ベイサイドマリーナ ショップス&レストランツ	10年間	商業施設(大)	3	—	○	日経アーキテクチャ No.630,p.88-93
神戸市大日六丁目商店街・にぎわい広場	1年間	広場(小規模)	1,5	広場整備 (商店街の中央に位置するにぎわい広場)	—	LANDSCAPE DESIGN No.21,pp.18-25
パレットタウン	10年から更新中	商業施設(大)	3	更新中	○	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65.No.3
横浜ジャックモール	10年間	商業施設(大)	3	期限が延長され、2012年までの13年間。	○	日経アーキテクチャ No.657,pp.68-72
t's harajuku	10年間	商業施設(大)	3	実際は11年8ヶ月	○	日経アーキテクチャ No.657,pp.68-72
ファミリーイン・フィフティーズ大崎駅前	4年間	宿泊施設	7	—	×	日経アーキテクチャ No.775,pp.22-26
夢キャンパス2001	5年間	広場(大公園)	7	遊休地の活用方法の検討を、 地域住民(有志)を主体として進めた結果、 同地域に官民連携や協働意識が醸成。	○	国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会『低・未利用地対策検討委員会 中間とりまとめ』
金沢市まちなかにおける定住の促進に関する条例	—	補助金	5	—	—	国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会『低・未利用地対策検討委員会 中間とりまとめ』
土地活用バンク	×	情報提供	-	—	—	国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会『低・未利用地対策検討委員会 中間とりまとめ』
さいわい夢ひろば (新川崎地区(新鶴見操車場跡地)開発)	9年間	広場(大公園),体験農園	1	都市公園として恒久化	○	LANDSCAPE DESIGN No.68.2009.10,p.18-21
中高年ホームファーマー事業	—	市民農園	6	近隣農家の就業継続意欲を刺激し、 耕作の継続に繋がった例も有り	—	国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会『低・未利用地対策検討委員会 中間とりまとめ』
商店街コミュニティ強化型空き店舗活用事業	—	保育サービスなど	5	—	—	国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会『低・未利用地対策検討委員会 中間とりまとめ』
おやこの広場 びーのびーの	週4日	保育サービスなど	—	—	—	日経アーキテクチャ No.841.2007.2.12,pp.68-69
球遊想造会	—	野球場	3	—	—	国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会『低・未利用地対策検討委員会 中間とりまとめ』
T-スクエア	10年間	オフィス兼住宅	7	—	—	日経アーキテクチャ No.740,pp.14-18
六町エコプチテラス	7年	コミュニティ農園	4	区内で体験農園プチテラスが設置されるなどの展開有り	×	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65.No.3

〈効果〉  
 1: 恒常化  
 2: 次の開発に影響  
 3: 継続  
 4: 他の形で展開  
 5: 衰退地域の活性化  
 6: 環境改善  
 7: その他



暫定利用データシート②-1

名称	年	内容	所在	運営	所有	面積 (-:不明,×:規定無し)	従前の土地利用	目的別類型
新潟県長岡市	2003年1月	5年以上の営業継続,従業員(長岡市民)が2人以上であることを条件に,賃料の1/2以内(月額10万円を限度)を3年間補助を実施。	新潟県長岡市		民有地	×	①	A2-③
福岡立体広場計画	2003年8月	企業の遊休地に出来た子供のためのパビリオン。	大阪市港区福岡	杉村倉庫,大阪を中心に活動しているNPO法人 ギャラクシー・ブライトが中心になって実行	民有地	981.9㎡	⑥	A2-①
田んぼづくりプロジェクト	2004年1月	借り受けた水田を,地域住民と協力して整備の上,従業者による田植えや稲刈りなどのイベントを実施。	茨城県石岡市	企業のCSR	民有地	4400㎡	②	A2-②
四条河原町・トライアルショップ	2004年1月	無料で起業家に,トライアルショップの用地として,民有地の一部を貸し出したもの。	京都府京都市四条河原町	アントレプレナー塾	民有地	80㎡	⑥	A2-②
ファミリーリゾート・フィフティーズfor舞浜	2004年7月	鉄骨造の箱形ユニットを積み上げた3階建てホテル。事業用定期借地契約を結び,大崎駅前から移動したもの。	東京都江戸川区南葛西4-1-3	エム・エイチ・ディベロップメント	民有地	1063.04㎡	⑦	A1-②
空きスペースバンク	2005年1月	所有者が公開を希望する低・未利用地の情報や利用したい人の情報をインターネット上で提供。	愛知県	愛知県	民有地,公有地	×	⑦	D
HEIDI HOUSE	2005年1月	「将来は別の建物を作るかもしれないが,それまでの間,事務所兼住宅として使える建物をつくりたい」と土地所有者からの要望に答えたもの。	東京都渋谷区上原	松本知彦(個人)	民有地	221.83㎡	⑦	A1-②
フィル・パーク	2005年6月	「駐車場+空中店舗」モデル=フィル・パーク(1階のコインパーキングを活かしつつ,2,3階の空中部分を鉄骨造建築としてテナント活用)	東京近辺,名古屋,京都	株式会社フィル・カンパニー	民有地	概ね100~300㎡	④	A2-②
大阪市公社住宅	2006年11月	昭和30年代に建築した団地を,老朽化のため建て替え計画を決めていたが,財政的な問題に加え,1階部分は分譲で入居しているため,区分所有の調整に時間がかかっていた。そこで空き住戸のうち,比較的状态の良い物件を選んで入居者を募集した。退去時の原状回復は不要。	大阪府大阪市西区	大阪市住まい公社	公有地	—	⑤	B-3
大久保公園テント劇場	2007年1月	「シアターパーク」としてリニューアルし,地元のまちづくり団体が,公園を活用して本格的なイベントを開催しながら,その収益をまちづくり活動に還元。	東京都新宿区歌舞伎町2-43	歌舞伎町ルネッサンス協議会	公有地	3272.94㎡	③	A1-①
北浜テラス	2007年1月	土佐堀川左岸の河川空間を利用し,床(テラス)を川と陸の隙間に設置したもの。参加店舗の負担を最小限にすべく足場材を用いた仮設仕様。協議会が一括して大阪府より河川占用許可を受け,北浜テラスの運営管理を行っている。	大阪府大阪市北浜1,2丁目地先 土佐堀川左岸(葎屋橋-淀屋橋)	北浜水辺協議会	公有地	7カ所 (店舗数6,2011.7時点) テラス床面積:約15.87m <sup>2</sup>	③	A2-①
もちいどの夢CUBE	2007年1月	老舗商店街の一角に立ち並ぶチャレンジショップ。04年,パチンコ店の廃業に伴い,競売にかかった建物を同センター街協同組合が購入。	奈良県奈良市餅飯殿町12(商店街内)	奈良もちいどのセンター街協同組合	民有地	合計:180㎡(各8-20㎡)	①	A2-③
軒先ビジネス・軒先パーキング	2008年4月	不稼働スペースや遊休スペースと多様なニーズをインターネット上でマッチングさせ,1日単位で貸し借りが出来る仕組み。	全国	軒先株式会社	民有地	3.3-100㎡	⑦	A2-②
那古野地区店舗開発協議会「ナゴノダナバンク」	2009年1月	シャッター通り化が進む中,若い出店希望者と空き店舗の家主との引き合わせを行なう。	愛知県名古屋市中区那古野1-20(商店街内)	那古野地区店舗開発協議会「ナゴノダナバンク」	民地(空き店舗)	×	①	A2-③
中之島公園(水都大阪フェス)	2009年8月	水辺を楽しく使いこなすことを目的に,一週間に120ものプログラムを行なうなどしている。事業者からの公募を水都大阪パートナーズが行い,パブリックスペースでの営業行為のルールを行政と協議している。	大阪府大阪市北区中之島11	1回目:水都大阪2009実行委員会 2回目以降:水都大阪推進委員会	公有地	10.6ha	③	B-1
つるおかランド・バンク事業	2010年1月	「空き家バンク事業」「空き家管理受託事業」「空き家コンバージョン事業」「助成事業」の実施。	山形県鶴岡市	NPO法人つるおかランド・バンク研究会		×	①	A2-③
豊洲4-2街区プロジェクト	2010年4月	造船工場跡地における再開発事業にともなうもの。急激な人口増に伴い,不足していた機能を誘致し,街づくりを行なった。	東京都江東区豊洲2-14	大和ハウス工業株式会社 他3社	民有地	8568㎡	⑤	A1-①
六本木農園FARM	2010年8月	店舗に隣接する時間貸し駐車場5台分の空間に作られた『農業展示場』。ウッドデッキと8基のガラス張り鉄骨ユニットで構成。	東京都港区六本木6-6	六本木農園	民有地(森ビル)	21.81㎡	④	A2-②
カシニワ制度	2010年11月	カシニワの創出や管理に対して市及び関連租税区が総合的に支援を行なう制度	千葉県柏市	柏市都市部公園緑政課	公有地3.6割,民有地6.4割	約60カ所 40-130,000㎡	①	A2-①
りえんと多摩平	2011年3月	3K1戸を3室にわけることで,1戸当りの収益性を向上	東京都日野市多摩平3-1	東急不動産		—	①	B-3
氷川台農園	2011年5月	地域活性化対策の1つで,空き家を利用した“ふれあいの場”として,空き家や空家を農地にした	東京都東久留米市氷川台2	氷川台自治会	民有地	100-300㎡(3箇所) 平均265㎡	①	A2-③
わいわい!!コンテナ	2011年6月	借地した遊休地(青空駐車場など)を芝生の原っぱに置き換え,中古コンテナを使った雑誌図書館を設置し,街中の回遊性や維持管理・運営の仕組みを検証したもの。	佐賀市呉服元町2番地	NPO法人まちづくり機構 コミュニテサガ	民有地	623.67㎡(敷地)	④	A2-③
オークビレッジ柏の葉	2011年7月	開発の進行にあわせて,高容積指定地区に生み出した,農地を中心とした低密度の施設	千葉県柏市若葉184-1	KCJ DROUP株式会社	民有地	10,363㎡	⑤	A1-②
北加賀屋みんなのうえん	2011年7月	地域の遊休地を農園に変え,地域内外から集まった人と農や食に関する活動をおこなう。「北加賀屋クリエイティブビレッジ構想」の当初に,地域住民とアートを結ぶために実施。	大阪府大阪市住之江区北加賀屋5-2-29	NPO法人Co.to.hana	民有地	第1:150㎡,第2:500㎡	①	A2-③
AURA 243 多摩平の森	2011年7月	リノベーションで新築並の家賃水準に。初期費用は10年くらいでの回収を見込む	東京都日野市多摩平3-1	たなべ物産		—	①	B-3
ゆいま〜る多摩平の森	2011年10月	入居者からの家賃一括払い方式により,初年度に投資額を回収	東京都日野市多摩平3-1	コミュニティネット		—	①	B-3
代々木ビレッジ	2011年11月	代ゼミ本母校の旧校舎跡地を商業施設として暫定利用。	東京都渋谷区	運営:クルック,発注者:高宮学園	民有地	(A:667.97 ㎡,B:1397.51㎡)	⑤	A1-②
女川町仮設住宅	2011年11月	コンテナを積層させた3階建て応急仮設住宅。	宮城県牡鹿郡女川町女川浜大原190 (女川町町民球場内)	発注者:女川町	公有地	12320㎡	⑦	C
りくカフェ	2012年1月	「陸前高田まちのリビングプロジェクト」の中心メンバーである地元の医師が所有する高台敷地に出来たコミュニティスペース。津波で流されてしまった医院が保有する未利用地に仮設の医院と薬局を建てたことがきっかけ。商店の仮店舗も敷地内に完成していた。	岩手県陸前高田市高田町鳴石229	NPO法人りくカフェ	民有地	37.82㎡	⑦	C
シェア畑	2012年3月	都市緑辺部の遊休地・遊休農地を区分けし,区画ごとに貸し出すサポート付市民農園。	1都3県の遊休農地,遊休地54カ所程度	株式会社アグリメディア	公有地1割,民有地9割	500~5000㎡程度	②	B-2

<p>〈従前の土地利用〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①空地</li> <li>②農地</li> <li>③公共地(道路,歩道)</li> <li>④駐車場</li> <li>⑤開発予定地,跡地</li> <li>⑥企業の土地の一部</li> <li>⑦その他</li> </ul>
<p>〈目的別類型〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A1-①: 次の開発の序章</li> <li>A1-②: 次の開発と関係無し</li> <li>A2-①: 地域にオープンスペース</li> <li>A2-②: 企業の取り組み</li> <li>A2-③: 衰退地域の活性化</li> <li>B-1: 公園の使いこなし</li> <li>B-2: 農地の回復</li> <li>B-3: 定期借地権(空家対策)</li> <li>C: 震災復興</li> <li>D: 土地情報の提供</li> </ul>



暫定利用データシート②-2

名称	期間	用途細分類	効果	効果の説明	更新	文献
新潟県長岡市	3年間	補助金	5	—	—	国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会『低・未利用地対策検討委員会 中間とりまとめ』
福岡立体広場計画	3年間	広場(小規模)	3	—	○	日経アーキテクチャ No.736,pp.33
田んぼづくりプロジェクト	—	田んぼ	6	—	—	国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会『低・未利用地対策検討委員会 中間とりまとめ』
四条河原町・トライアルショップ	3ヶ月間	商業施設(小)	7	—	×	国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会『低・未利用地対策検討委員会 中間とりまとめ』
ファミリーリゾート・フィフティーズfor舞浜	20年間	宿泊施設	8	期間中	—	日経アーキテクチャ No.775,pp.22-26
空きスペースバンク	×	情報提供	-	—	—	国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会『低・未利用地対策検討委員会 中間とりまとめ』
HEIDI HOUSE	5年間	オフィス兼住宅	7	—	—	日経アーキテクチャ Next-A Vol.2
フィル・パーク	5-20年	商業施設(小)	7	期間中	—	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
大阪市公社住宅	5年間	住宅	5	11回募集が38戸の反響が多きく、第2回38戸募集を行なっ	—	日経アーキテクチャ No.829,pp.86-88
大久保公園テント劇場	4年間 (6月下旬から8月末)	広場(大公園)	1	大久保シアターパークヘリニューアル(年間39万人来 訪) 現在、歌舞伎町タウン・マネジメント (地元のまちづくり団体)が公園活用	×	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
北浜テラス	1ヶ月	川床	1	恒久化	○	LANDSCAPE DESIGN No.80/2011.10/p.50
もちいどの夢CUBE	3年間 (10年目)	商業施設(小)	5	商店街の活性化/人口流入増加	×	日経アーキテクチャ, No.969, 2012 2-10, pp.66
軒先ビジネス・軒先パーキング	2-3年程度 (利用単位は1日)	商業施設(小)	7	—	—	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
那古野地区店舗開発協議会「ナゴノダナバンク」	—	マッチング組織	5	—	—	日経アーキテクチャ, No.955, 2011 7-10, pp.58
中之島公園(水都大阪フェス)	1回目:52日間	複合(商業, 広場)		公園利用の申請数が急増	—	LANDSCAPE DESIGN No.109/p.14-19
つるおかランド・バンク事業	×	マッチング組織	5	—	—	LANDSCAPE DESIGN No.99/p.36-39
豊洲4-2街区プロジェクト	11年	保育園など地域施設	8	待機児童の解消	—	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
六本木農園FARM	—	展示場	7	—	—	日経アーキテクチャ, No.934, 2010 9-13, pp.12
カンニワ制度	1年契約 (自動更新)	広場(小規模), 花壇, コミュニティ農園	3	朝市の開催/地域コミュニティの活性化	○	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
りえんと多摩平	15年	住宅	8	—	—	日経アーキテクチャ, No.961, 2011 10-10, pp.38
氷川台農園	未定2-5年 (返却を求められるまで使用可能)	コミュニティ農園	5	人口流入の増加	○	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
わいわい!!コンテナ	第1期:8ヶ月 第2期:継続中(6年目)	広場(小規模), 図書室	4	第1期敷地:市が買い取り, コンテナを撤去し, 原っぱとして市民に開放 第2期:社会実験の継続中(6年目)	○	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
オークビレッジ柏の葉	未定	体験農園, レストラン	3	—	—	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
北加賀屋みんなのうえん	3年 (1回更新)	コミュニティ農園	2	—	○	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
AURA 243 多摩平の森	15年	住宅	8	期間中	—	日経アーキテクチャ, No.961, 2011 10-10, pp.38
ゆいま〜る多摩平の森	20年	住宅	8	期間中	—	日経アーキテクチャ, No.961, 2011 10-10, pp.38
代々木ビレッジ	5-10年	商業施設(大)	8	期間中	—	日経アーキテクチャ, No.968, 2012 1-15, pp.74
女川町仮設住宅	未定	住宅	7	—	—	日経アーキテクチャ, No.967, 2012 1-10, pp.54
りくカフェ	2年10ヶ月	コミュニティカフェ	7	仮設利用時の運営から分かったことを本設計画に適切	×	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
シェア畑	2-5年	市民農園	6	—	—	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3

- 〈効果〉
- 1: 恒常化
  - 2: 次の開発に影響
  - 3: 継続
  - 4: 他の形で展開
  - 5: 衰退地域の活性化
  - 6: 環境改善
  - 7: その他



暫定利用データシート③-1

名称	年	内容	所在	運営	所有	面積 (-:不明,×:規定無し)	従前の土地利用	目的別類型
パークタウンストリート	2012年5月	道路の使い方を変更して居心地のよい空間を作ることとした社会実験。 車線を減らして出来た空間に植栽やテーブル、イス、ウッドデッキ等休憩スペースを設置。	山口県周南市銀座	周南市中心市街地整備課	公有地	6000㎡	③,④	A2-①
朝霞の森	2012年11月	長期間未利用地となっていた国有地(国家公務員宿舎予定地)を、朝霞市と国とで締結した管理委託契約に基づき、開園しているもの。	埼玉県朝霞市大字膝折2-34	朝霞市	国有地	30000㎡	①	A2-①
MORI TRUST GARDEN TORA4	2013年4月24日	「虎ノ門四丁目プロジェクト(仮称)」(高さ約180m)の建設が決まり、着工までの期間限定で出来た屋外複合施設。	東京都虎ノ門4-3-3	森トラスト株式会社	民有地	約10,000㎡	⑤	A1-①
油津アーケード農園	2013年8月	商店街の空き地を暫定利用として「農園」に。その後農園に6棟のコンテナ店舗が並ぶ等、商店街の活性化に繋がっている。	宮城県日南市岩崎3-2-30	日南まちづくり株式会社	民有地	約100㎡	①	A2-③
新栄テラス	2014年1月	福井市と福井大学の共同研究の一環で、新栄地区内のコインパーキングを借りて駐車場活用広場を実施。 イベント開催やブース出店の希望者に有料で場所貸している。(全面利用は平日5千円、土日祝日2万円。ブース利用は3m四方で平日1千円、土日祝日2千円)収入は設備の維持管理費などに充てている。	福井県福井市中央1-15-12	1年目:市と大学 2年目:地元店主など有志も参加 3年目:地元主体	民有地	約430㎡(3年目)	④	A2-①
中之島GATE	2014年1月	大阪府と大阪市の行政内に水都大阪オーソリティをつくり、公募で選ばれた水都大阪パートナーズが具体的な活動を行なう仕組み。2008年から遊休地化していたエリアで、2012年度に府市が策定する大阪都市魅力創造戦略に位置づけられていた。 仮設レストランを開き、アートイベントや演劇の開催、そして常設の民間事業者の誘致などを行なう計画。	大阪府大阪市西区	一般社団法人水都大阪パートナーズ	公有地(旧富島税関の跡地)	-	⑤	A2-③
HELLO GARDEN	2014年1月	まちづくりに意欲的な土地所有者による、新しい暮らしの実験場。月1のピクニックなどを開催。	千葉県千葉市稲毛区緑町1-18-8	HARAPECO LAB	民有地	約360㎡	①	A2-①
美田園わかば幼稚園	2014年4月	東日本大震災で被災した関上わかば幼稚園の再建計画で、地区の復興までの間、借地での「移設が容易な木造園舎」	宮城県名取市美田園6-1610	学校法人わかば学園		1828.29㎡	①	C
コートヤード HIROO	2014年5月	南面に250坪の駐車場を持つ、団地型集合住宅のリノベーションとして、民有の新しいセミパブリックな領域のあり	東京都港区西麻布4-21-2	株式会社アトム、Root Co.Ltd他	民有地	1097㎡	①	A2-②
空き家対策事業	2014年6月	空き家跡地を所有者から原則10年間借り受け、公共目的で使う	文京区	文京区役所総務部危機管理課	民有地	50-180㎡程度	①	A2-①
雄大フェスタ	2014年6月	かつての駅前の顔であった西武沼津店の跡地利用。所有者とともに、イベント運営や飲食店などを行い、駅前にぎわい広場をつくった	静岡県沼津市大手町3-1-1	雄大株式会社	民有地	416㎡	①	A1-②
TOYOSU 22 グリーンプロジェクト	2014年10月	「SPORTxART」を掲げるエリアブランディング活動の一環。グリーンクロス周辺において、スポーツ施設、教育、文化に関する暫定利用施設の開発が進んでいる。 それに伴い、防風フェンス(緑の工場)のまわりなどではアート作品が設置されている。	東京都江東区豊洲6	東京ガス用地開発株式会社	民有地	6560.4㎡	⑤	A1-①
COMMUNE 246	2014年11月	商業施設の跡地で遊休地となっていたものを、期間限定的商業型コミュニティスペースに。 土地所有者による公募で選定。	東京都港区南青山3-13	株式会社メディアサーフコミュニケーションズ	民有地 (UR都市機構)	826.45㎡ (敷地)	⑤	A1-②
LOGROAD DAIKANYAMA (ログロード代官山)	2015年4月	線路跡地を活用した店舗。広域渋谷エリアとして開発。	東京都渋谷区代官山町13番1号	東京急行電鉄	民地	3200㎡	⑤	A1-②
MOBILE SPACE	2015年6月	将来高架橋の移設計画がある遊休地に、レンタルで恒久的な建築と同等の品質を持つMOBILE SPACE (ユニットハウス)を提供。 早稲田大学関連の施設や人材を活かすNPOが培った治療の技術を使い、一般向けに開院したもの。	東京都杉並区上井草3-35-19	特定非営利活動法人WASEDA CLUB	民有地	約399㎡	⑤	A1-②
三井のリパーク	2015年12月	岡山市が購入した土地を、事業開始までの5年間、駐車場として土地活用。非常時に対応できるつくり。	岡山県岡山市北区大供1-8-1	三井不動産リアルティ株式会社	公有地	約7000㎡	⑤	A1-②
いばらきクリエイターズハウス	2016年1月	公務員宿舎をクリエイターの入居棟と会議やセミナー、展示会等に使える共有棟としたもの	茨城県つくば市松代5丁目12-1	つくばインキュベーションラボ	公有地 (茨城県)	85.22㎡×6戸	①	A2-③
青葉シンボルロード	2016年1月	静岡市中心部の青葉シンボルロードを対象とし、プレイスメイキングの考え方に基いて暫定的に飲食・滞在空間の整備を行なったもの	静岡県静岡市両替町2	市、公社、専門家団体	公有地	750㎡	③	A2-①
うめきた2期区域	2016年1月	うめきた2期のまちづくりにおいて、工事期間中、うめきた2期まちづくりのプロモーション、周辺エリアの賑わい創出及び防災意識の普及のため、区域内用地の暫定的な利活用を図った。	大阪市北区	独立行政法人都市再生機構		1.57ha	⑤	A1-②
橋通り common	2016年1月	新しい事業に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などの空間を設けた	宮城県石巻市中央2-8-9	株式会社街づくりまんぼう		約400㎡	①	C
KOBE パークレット	2016年1月	日本初の車道の一部(停車帯)を利用したパークレット	兵庫県神戸市中央区御幸通8	三宮中央通りまちづくり協議会・神戸市、神戸芸術工科大学(協力)	公有地	約100㎡×3箇所	③	A2-①
青山に浮かび上がる白の世界	2016年9月	紀ノ国屋の跡地で、様々なイベントに活用されてきた場所。場所性を十分に理解し、土地の持つ記憶に焦点を当てたイベント。その商業ビルの事業主が行なったもの。	東京都港区北青山3-11-7	(株)ダイショウ・ディーディーエー、浜野安宏氏	民有地	約3300㎡	⑤	A1-①
神田警察通り賑わい社会実験2016	2016年11月	神田警察署通りを車中心から人中心の通りに変えるきっかけづくりとして実施。車道の一部にフリースペースを設	東京都千代田区内神田1-15-10	神田警察通り賑わい社会実験実行委員会	公有地	70㎡×2箇所(1年目)	③	A2-①
新宿副都心エリア公共空間利活用 Shinjuku Share Lounge & TOKYO	2015年10月 2016年8月	国家戦略道路占有事業の区域として設定された新宿副都心中央通りと、その周辺の街路、公園、公開空地において、カフェ、ベンチ等を設置している社会実験	東京都新宿区西新宿2-8	Shinjuku Share Lounge & TOKYO実行委員会、一般財団法人 新宿副都心エリア環境改善委員会 共催:東京都、公益財団法人東京観光財団 後援:新宿区	公有地、民有地	新宿副都心中央通り(全長約480m)の両サイド ならびに周辺ビルの公開空地	③	A2-①
神戸市東遊園地	2015年6月、 10-11月	民間団体と神戸市役所とともに「東遊園地パークマネジメント社会実験」を開催。 芝生(120㎡)、アウトドアライブラリー、太極拳教室など14のプログラムが実施。 芝生化実証実験に合わせ、公園の魅力を高めるプログラムを展開する事業者を公募により選定。	神戸市中央区加納町6-4-1	神戸パークマネジメント社会実験実行委員会	公園	27000㎡(芝生広場120㎡)	③	B-1

- 〈従前の土地利用〉
- ①空地
  - ②農地
  - ③公共地(道路、歩道)
  - ④駐車場
  - ⑤開発予定地、跡地
  - ⑥企業の土地の一部
  - ⑦その他
- 〈目的別類型〉
- A1-①: 次の開発の序章
  - A1-②: 次の開発と関係無し
  - A2-①: 地域にオープンスペース
  - A2-②: 企業の取り組み
  - A2-③: 衰退地域の活性化
  - B-1: 公園の使いこなし
  - B-2: 農地の回復
  - B-3: 定期借地権(空家対策)
  - C: 震災復興
  - D: 土地情報の提供



暫定利用データシート③-2

名称	期間	用途細分類	効果	効果の説明	更新	文献
パークタウンストリート	1週間程度を2回実施	広場(休憩所)	3	恒久化への示唆	○	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
朝霞の森	2年間 (現在2度目の契約期間中)	広場(大公園)	3	恒久化(都市公園)への示唆	○	LANDSCAPE DESIGN No.108/p.18-28
MORI TRUST GARDEN TORA4	9ヶ月	小規模商業施設の集積,体験農園	2	—	×	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
油津アーケード農園	1年半	コミュニティ農園	5	4年で20店舗誘致目前/コンテナ店舗の恒常化	×	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
新栄テラス	1年目:2週間 2年目:1ヶ月 3年目:3年間	広場(小規模)	3	2016年からは地元主体で運営を行い,3年間の継続	○	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
中之島GATE	4年間	複合(商業,広場)	8	期間中	—	LANDSCAPE DESIGN No.109/p.14-19
HELLO GARDEN	未定(現在3年目)	広場(小規模)	3	—	○	LANDSCAPE DESIGN No.112/p.114-119
美田園わかば幼稚園	5年間	幼稚園	7	期間中	—	日経アーキテクチャ, No.1033, 2014 特別編集版, pp.46
コートヤード HIROO	10年程度(未定)	オフィス,商業施設	8	期間中	—	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
空き家対策事業	原則10年	広場(小規模)	8	5件(消化器広場4件,憩いの広場1件)	—	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
雄大フェスタ	未定(複数年)	小規模商業施設の集積	3	—	—	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
TOYOSU 22 グリーンプロジェクト	-	地域施設	2	—	—	LANDSCAPE DESIGN No.106/p.80-87
COMMUNE 246	2年間 (2016年11月30日までだったものを更新中)	小規模商業施設の集積	3	—	○	LANDSCAPE DESIGN No.112/p.114-119
LOGROAD DAIKANYAMA (ログロード代官山)	10年間	商業施設(大)	8	期間中	—	日経アーキテクチャ, No.1047, 2015 5-10, pp.19
MOBILE SPACE	未定 (着工時期まで)	治療院	3	—	—	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
三井のリパーク	5年	駐車場,レンタサイクル場,避難場所	8	期間中	—	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
いばらきクリエイターズハウス	当初:1年間 2回目:2年間 2019年3月まで (期間更新中)	オフィス兼住宅	3	期間中	○	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
青葉シンボルロード	17日間	広場(休憩場所)	8	恒久化(歩行空間の拡大)の示唆	—	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
うめきた2期区域	1年毎に公募(2年目)	庭園,広場,イベント開催等	8	期間中	—	『都市計画』321号 都市空間の暫定利用を考える Vol.65, No.3
橋通り common	—	商業施設(小),屋台村	3	—	—	LANDSCAPE DESIGN No.112/p.114-119
KOBE パークレット	5ヶ月半	広場(休憩場所)	3	2箇所継続,1箇所を移設	○	LANDSCAPE DESIGN No.112/p.114-119
青山に浮かび上がる白の世界	1週間	インスタレーション	2	—	×	LANDSCAPE DESIGN No.51/2006.11/p.111
神田警察通り賑わい社会実験2016	1日	広場(休憩場所)	8	2017年10月下旬本格実施	—	LANDSCAPE DESIGN No.114/p.48-55
新宿副都心エリア公共空間利活用 Shinjuku Share Lounge & TOKYO	1回目:9日間 2回目(常設ラウンジ):1ヶ月 イベント:9日間	広場(休憩場所)	3	3年間継続中	○	LANDSCAPE DESIGN No.114/p.51-55
神戸市東遊園地	1回目:1ヶ月 2回目:2ヶ月	公園の使いこなし	3	短期間のアクションが公園の再整備検討に発展 (社会実験の翌年)	○	LANDSCAPE DESIGN No.108/p.32-35

- 〈効果〉
- 1: 恒常化
  - 2: 次の開発に影響
  - 3: 継続
  - 4: 他の形で展開
  - 5: 衰退地域の活性化
  - 6: 環境改善
  - 7: その他



参考文献

---

---

第1章 〈参考文献〉

- 1-1) 国土交通省：低・未利用地の活用・管理, 国土交通省 HP,  
[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000022.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000022.html)(2017年12月11日閲覧)
- 1-2) 阪井 暖子：空地等の発生動向と利活用に関わる課題とこれから, 日本不動産学会誌, Vol.28, No.3, 2014.12
- 1-3) 国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会：低・未利用地対策検討小委員会中間取りまとめ, 2006.7  
<http://www.mlit.go.jp/common/001199322.pdf>(2017年8月14日閲覧)
- 1-4) 都市計画 321号『都市空間の暫定利用を考える』Vol.65, No.3
- 1-5) 国土交通省 国土交通政策研究所：オープンスペースの実態把握と利活用に関する研究,  
第4章 空地の利活用に関する事例調査,  
<http://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/gaiyou/syousai/pdf/os06.pdf>(2017年9月5日閲覧)
- 1-6) 公共R不動産 :2-1 広場のトリセツ: 空き地に一時的に店を出すには  
<http://www.realpublicestate.jp/column/2975/>(2017年6月22日閲覧)

---

第2章 〈参考文献〉

2-1) 国土交通省, 土地基本法 条文,

<http://www.mlit.go.jp/common/001183850.pdf>(2017年12月10日閲覧)

2-2) 国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会：低・未利用地対策検討小委員会中間取りまとめ,2006.7

<http://www.mlit.go.jp/common/001199322.pdf>(2017年8月14日閲覧)

---

第3章〈参考文献〉

- 3-1) 尾瀬敦裕：地域活性化のための仮設市場計画・運営の実践手法に関する研究，東京大学大学院新領域創成科学研究科 社会文化環境学専攻 2011 年度 修士論文
- 3-2) 「建築の " 生死 " をマネジメントする」，日経アーキテクチャ No.657,pp.68-72
- 3-3) 宇那木崇広，安藤正雄：低・未利用地の有効活用事例に関する考察 - 地域と活用用途、管理・運営主体の関係についての分析 -，日本建築学会大会学術講演梗概集 (九州),pp.325-326,2007.8
- 3-4) すぎなみ大人塾 09 年度・夜コース：「六町エコプチテラス」から学ぶ  
<http://chinoichiba.net/2009kouzapdf/ekopuchi090729.pdf>(2017 年 12 月 4 日閲覧)
- 3-5) 日本都市計画学会：都市空間の暫定利用を考える，Vol.65,No.3, 2016.7
- 3-6) 一般財団法人 都市みらい推進機構，六町エコプチテラス事業，  
[http://www.toshimirai.jp/machidukuri/t22\\_roku.html](http://www.toshimirai.jp/machidukuri/t22_roku.html)(2017 年 12 月 7 日閲覧)
- 3-7) " まちの畑 " 調査レポート，【東京】足立区東六月町「エコプチテラスで菜園」  
<http://machinohatake.sblo.jp/article/41836699.html>(2017 年 12 月 7 日閲覧)

## 第4章 〈参考文献〉

- 4-1) (財) 都市づくりパブリックデザインセンター編著 篠原修・北原理雄・加藤源他著 (2007). 『公共空間の活用と賑わいまちづくり オープンカフェ / 朝市 / 屋台 / イベント』. 学芸出版社.
- 4-2) 国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会：低・未利用地対策検討小委員会中間とりまとめ, 2006.7
- 4-3) 国土交通省国土交通政策研究所：オープンスペースの実態把握と利活用に関する研究 第4章 空地の利活用に関する事例調査, <http://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/gaiyou/syousai/pdf/os06.pdf>, 2012年8月 (2017年10月3日閲覧)
- 4-4) 国土交通省：市民緑地認定制度について, <http://www.mlit.go.jp/common/001185385.pdf>, (2017年11月20日閲覧)
- 4-5) 三井不動産 Let's Plaza HP：一段と使いやすくなった事業用借地権, <http://www.mitsui-fudosan.co.jp/lets/column/katsuyou/katsuyou05.html> (2017年9月30日閲覧)
- 4-6) 足立区：「六町エコプチテラス事業の実績と評価のまとめ」, 2011年4月1日, <https://www.city.adachi.tokyo.jp/machizukuri/machi/machizukuri/ekopuchi.html> (2017年10月5日閲覧)
- 4-7) すぎなみ大人塾 09年度・夜コース 講演：「六町エコプチテラス」から学ぶ, 2009年7月29日, <http://chinoichiba.net/2009kouzapdf/ekopuchi090729.pdf> (2017年10月5日閲覧)
- 4-8) 一般財団法人都市みらい推進機構：審査委員長賞 六町エコプチテラス事業 ～区画整理事業用地を暫定活用した環境教育の拠点づくり～ (東京都足立区), [http://www.toshimirai.jp/machidukuri/t22\\_roku.html](http://www.toshimirai.jp/machidukuri/t22_roku.html) (2017年10月22日閲覧)
- 4-9) 農林水産省 HP：市民農園を開設するには, [http://www.maff.go.jp/j/nousin/nougyou/simin\\_noen/s\\_kaiset/](http://www.maff.go.jp/j/nousin/nougyou/simin_noen/s_kaiset/) (2018年1月5日閲覧)
- 4-10) 足立区公有財産規則：[https://www.city.adachi.tokyo.jp/reiki/355902100028000000MH/355902100028000000MH.html](https://www.city.adachi.tokyo.jp/reiki/355902100028000000MH/355902100028000000MH/355902100028000000MH.html) (2018年1月5日閲覧)
- 4-11) 足立区：足立区プチテラス設置要綱, 1989年6月1日, <http://www.geoc.jp/content/files/japanese/2011/09/20060420642.pdf> (2017年10月22日閲覧)
- 4-12) 伊藤 弘：東京都足立区における低・未利用地の活用方策に関する研究, ランドスケープ研究, Vol.67 No.5, 2004
- 4-13) 日本都市計画学会：都市空間の暫定利用を考える, Vol.65, No.3, 2016.7

---

第5章〈参考文献〉

- 5-1) 第46回 暮らしフェスタくるめ 記念講演：地域でつながろう！氷川台自治会のとりくみ ～安心・安全に暮らし続けるためには、何をすれば良いか～，平成29年11月26日実施
- 5-2) 伊丹市役所視察研修資料：氷川台自治会の活動について，平成29年10月27日実施
- 5-3) 氷川台自治会：氷川台自治会会員名簿，平成29年4月1日現在
- 5-4) 柏市：カシニワ制度とは？(2017年11月26日閲覧)
- 5-5) 柏市都市部公園緑政課：カシニワ制度について
- 5-6) 一般財団法人柏市みどりの基金，柏市公園緑政課：カシニワ (KASHINIWA GUIDE BOOK 2017)
- 5-7) 柏市みどりの基金：カシニワについて，<http://k-midori.net/kashiniwa/>(2018年1月12日閲覧)
- 5-8) 国土交通省都市局：平成26年度 集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査「低未利用地等を活用した市民との協働による良好な緑地空間形成実証調査（千葉県柏市）」報告書，2015.3，<http://www.mlit.go.jp/common/001123509.pdf>(2018年1月16日閲覧)
- 5-9) 国土交通省都市局：平成27年度 集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査「市民による低未利用地等の活用における持続的なマネジメントに関する実証調査（柏市カシニワ推進協議会）」報告書，2016.3，<http://www.mlit.go.jp/common/001192979.pdf>(2018年1月12日閲覧)
- 5-10) 厚生労働省：地域子育て支援拠点事業，  
[http://www.mhlw.go.jp/bunya/kodomo/dl/kosodate\\_sien.pdf](http://www.mhlw.go.jp/bunya/kodomo/dl/kosodate_sien.pdf)  
<http://www.mhlw.go.jp/bunya/kodomo/pdf/gaido.pdf>(2018年1月12日閲覧)
- 5-11) 日本都市計画学会：都市空間の暫定利用を考える，Vol.65, No.3, 2016.7
- 5-12) アントラーズスポーツクリニック：茨城鹿行エリアがスポーツ整形外科の先進研修地に！

梗概

---

# 暫定利用および仮設利用による市街地内の空地・空家活用手法に関する研究

Methods of using vacant land and houses in urban area by temporary and provisional use

学籍番号 47-166726  
氏名 大野 智佳 (Ohno Tomoka)  
指導教員 出口 敦 教授

## 1. 序論

### 1-1. 背景と目的

日本では、少子高齢化の進行や産業構造の変化等により、土地所有者の分からない空地・空家の増加、塩漬けになっている開発用地など、低・未利用地が増加し、防犯面だけでなく、地域の活力低下など、様々な問題を引き起こしている。

こうした状況の中、一定の期間を設けて土地を暫定的・仮設的に使用することで、土地の活用を促すとともに、地域活性化に繋がる試みが見られ始め注目を集めている。かねてから日本では、公共地において屋台など仮設的なものを用い、賑わいを生んできた経緯があるが、近年ではそれに加え、低・未利用地化した私有地内においても活動が生まれている。またその役割は、住民活動の場の形成や、社会的・経済的に恒久利用することは難しいが、地域に求められている機能を一時的に補完するものなど多岐にわたっており、現在よりも順応性の高い土地利用が求められていることが分かる。

以上のことから本研究では、短期間ではあっても、一時的な所有と使用を認める暫定利用・仮設利用に着目し、それらが街に対して果たしてきた機能を整理し、効果や課題を明らかにすることを目的とする。

### 1-2. 用語の定義

暫定利用および仮設利用の定義を図 1 に示す。暫定利用は期間内において、仮設利用は 1 日のタイムサイクルにおける柔軟な活用といえる。これらを総称して非恒久利用と定義し、非恒久利用の使用期間を 20 年以内と設定した<sup>註1)</sup>。

非恒久利用	定義	[場所]公	私
暫定利用 temporary use	恒久的な利用が行なわれるまでの限定的な時間の中で、本来とは異なる使用方法が継続的に行なわれているもの。	都市計画道路など	建設予定地、空地・空き家 青空駐車場など
仮設利用 provisional use	恒久的な利用が行なわれている場所で、本来とは異なる利用が継続的に行なわれているもの。	歩行者天国 大通り OC 河川敷利用など	屋台・マルシェ (公開空地)

図 1 非恒久的利用の定義

## 2. 研究手法

日本における非恒久利用の変遷を明らかにするため、雑誌 20 年分 (LANDSCAPE DESIGN, 日経アーキテクチャ) および国土交通省の中間報告等<sup>リ</sup>から該当する 83 事例を抽出した。媒体として雑誌を選定した理由は、事例にモデル性があり注目を集めていると考えられるからである。

## 3. 暫定利用の実態と効果

### 3-1. 暫定利用の目的別類型の変化

暫定利用が行なわれた目的を、【A: 次の開発までの利活用】、【B: 元の機能の回復】、【C: 災害復興】、【D: 土地情報の提供】に分類し、20 年間の事例数の変化をおった (図 2)。この時、暫定利用にとって開発圧力が

使われ方に影響を与えられ考えられるため、分類 A は、【A1: 開発を前提とする土地】と【A2: 開発を前提としない土地】に分けている。近年、【A2】での事例数が特に増えていることが分かる。

変化を追うと、1980年代は住宅街に小規模広場を生む事例が多く、2000年前後には、大型商業施設に暫定利用が用いられるようになった。現在では、地域活性化・期間後のプロジェクトの序章・団地再生・公共地での賑わいづくりにも用いられるようになり、暫定利用の幅が広がっている。

### 3-2. 暫定利用の用途

用途をみると、広場と小規模商業施設が特に多く、次いで農園・緑地、地域施設となる。行政が整備した事例は大半が広場であるが、民間が整備した事例はコミュニティ農園や地域施設等、様々な用途を含んでいることから、両者の求めるものに差があると考えられる。中でも、整備のハードルは高いが、既成市街地、新規開発地ともに不足している街の機能を補う役割として地域施設が現れ始め、暫定利用に求められている新たな役割だと考えられる(表1)。

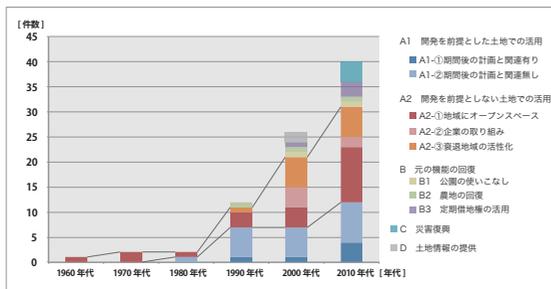


図2 暫定利用の目的タイプの割合(年代別)

表1 主要用途一覧

用途	事例数	用途	事例数	用途	事例数	用途	事例数	用途	事例数
広場	23(6/9/8)	農園・緑地	11(1/2/8)	商業・業務	23(1/0/22)	地域施設	8(1/1/6)	支援	6(0/5/1)
道路・歩道上	5(4/1/0)	コミュニティ農園	5(1/0/4)	オフィス兼住宅	3(1/0/2)	複合	2(0/0/2)	補助金	2(0/2/0)
小規模(1000㎡以下)	9(2/4/3)	市民農園	3(0/2/1)	小規模(1000㎡以下)	9(0/0/9)	保育サービス等	3(0/1/2)	情報提供・マッチング	4(0/3/1)
大規模(1000㎡以上)	6(0/4/2)	体験農園	1(0/0/1)	大規模(1000㎡以上)	9(0/0/9)	治療院	1(0/0/1)	住宅	5(0/2/3)
広場(大きさ不明)	3(0/0/3)	ガーデニング	1(0/0/1)	宿泊施設	2(0/0/2)	交通拠点	1(1/0/0)	インスタレーション	1(0/0/1)
広場・緑地	1(0/1/0)	田んぼ	1(0/0/1)	広場・商業	5(4/0/1)	コミュニティカフェ	1(0/0/1)	総数	83件(13/21/49)

件数(官/民/官/民)

### 3-3. 暫定利用の面積と期間の関係

暫定利用は、1,000㎡以下の土地を10年以内で使用する【小規模短期使用型】の事例が特に多く、その大半が民間主体で行なわれていた。また1,000㎡以上の土地であっても、10年以内を使用期間に設ける事例が多く、暫定利用の期間として10年間が取り組みやすい目安と考えられる(図3)。

### 3-4. 効果の考察

郊外住宅地において、住宅を購入した世代が定年退職を迎え高齢化していく中、コミュニティの欠如、地域施設の撤退等の課題を抱えており、解決のために一時的ではあっても、共同性を築く農園や、地域機能の代替は有効である。事例においても彼らが主体となっているものは多くみられた。また、これらの課題を抱えているのは開発地でも同じで、同世代が同じ地域に住むことで生じる課題は変化していくことから、より柔軟な使用方法が必要であるといえる。

## 4. 非恒久利用を支える仕組み

【小規模短期使用型】に対する国の制度として、平成29年5月に制定された市民緑地

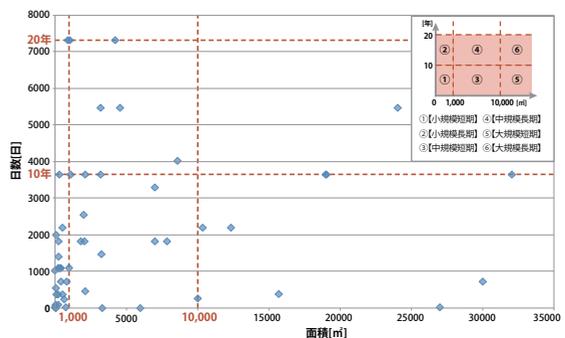


図3 暫定利用の期間と面積の関係(5000㎡以内)

認定制度がある(表2)。これはあくまで、緑地として整備するものだが、制度を使った事例の中には当該地において朝市等の活動もみられることから、仮設利用の併用で地域機能の一部となる可能性を持っている。

### 5. 小規模短期使用型の個別実態調査

事例数の特に多い小規模短期使用型の中から、主要用途の代表事例を選定し、課題と効果について個別調査を行なった。

#### 5-1. 氷川台農園(民間/開発圧力小)

東京都東久留米市の住宅街において、空地・空家を暫定利用し、コミュニティ農園を行なっている。地区内で空地・空家の増加、住人の高齢化が生じ、形骸化していた自治会改革の第一歩として始まったものである。空地・空家を所有者から無償で借り受け、自治会が管理・運営を行なっていた。

##### (1) 課題

まず、土地所有者側からの積極的暫定利用の難しさがあげられる。土地所有者が自ら土地の管理を自治会に依頼したものはなかったことから、所有者側の選択肢としてまだ浸透していないと考えられる。次に、土地所有者と連絡をとることの困難さがあげられる。農園の活動は自治会内の広報紙

表2 暫定利用を支える仕組み

	国による法制度	支える仕組み	手法
大規模用地 <sup>※</sup>	遊休土地制度(1974年)	定期借地権 (最長でも10年以上が適用範囲)	建築物
小規模用地	市民緑地認定制度 (2017年)	地方自治体による自主条例(1990年代) ・指導、助言、罰則、代執行 ・情報提供、マッチング組織	・仮設建築 (コンテナ等) ・農園
空家	空家等対策の推進に関する特別措置法 (2016年)	地方自治体による自主条例(1990年代後半) ・指導、助言、罰則、代執行 ・改修工事費用助成金制度 ・空家活用マッチング組織	・土地所有者と活用者とのマッチング ・改修、解体、管理

※1,000㎡以上を大規模用地とする

表3 非恒久利用の個別調査対象

用途	氷川台農園	カシニワ制度の延長	
	コミュニティ農園	出前保育	路地裏マルシェ
主体	農園農夫の会(氷川台自治会)	実証実験: 柏市, 吉野沢保育園 現在: 吉野沢保育園	路地裏マルシェ実行委員会
場所	自治会内の空地・空家の庭 長年空家/増設予定地/長年空家	実証実験: カシニワ登録(私有地) 現在: カシニワ登録(私有地)	市民緑地認定制度の認定第一号 (カシニワ未登録, 市の仲介)
期間	6年4ヶ月/2年10ヶ月/2年5ヶ月	現在: 年に数回	現在: 週に1回
面積	480㎡(家:125㎡)/100㎡/215㎡	現在: 約1,000㎡	約140㎡

※ 第1農園/第2農園/第3農園

で取り上げられているが、空地・空家の所有者は自治会内に住んでおらず、土地の状態、自治会活動を把握していない人もいた。

#### (2) 暫定利用による波及効果

波及効果として、地域環境に対する住民意識の向上、非恒久利用の拡大、流入人口の増加がある。非恒久利用の拡大としては、地区内で空家となっている元商店の店先を使い、西東京市の農家の協力を得て開催する朝市や、最寄り駅から地区までの坂道の途中に整備した休憩広場などがあげられる。

現在、活動場所であった3つの農園はそれぞれ所有者に返還され、活動は行なわれていないが、活動主体であった農園農夫の会により、地区内の福祉施設内低利用地を使って活動を再開する計画が進んでいる。

#### 5-2. カシニワ制度(行政/開発圧力小)

行政が低・未利用地活用のために暫定利用を促している制度に、柏市のカシニワ制度がある。これは、緑の保全や創出のため、土地を使ってほしい所有者、土地を使って活動を希望する市民団体等、支援等の情報を集約し、市が仲介を行なうものである。

また、柏市が平成25年度から毎年実施している「集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査」等の実証実験の中で、カシニワ制度の延長として出前保育、路地裏マルシェ等を行なっており(表3)、緑の保全だけに留まらない多面的活用が考案されている。実証実験後も活動は継続さ

表4 カシニワ制度登録情報(平成29年11月現在)

名前	登録総数	協定締結数	協定待機数	削除数
土地情報	94件	66件	16件	12件
地域の庭	25件	-	-	2件
里山	41件	-	-	10件
OG	70件	-	-	8件
登録団体	56件	43件	11件	2件

地域の庭・里山: 仲介後/OG: 市民の庭を公開しているオープンガーデン

れており、カシニワ制度に登録されている情報を使いながら、地域の子育て支援センターや農家と協働し、地域に必要とされる機能を果たすことに成功している。

#### 5-4. ワセダクラブ整骨院（以下治療院と表記）

将来、高架工事時の資材置き場となる予定があり、月極駐車場とされていた場所に出来た3年間契約の治療院である。運営は、早稲田大学運動部OBにより構成されるNPO法人で、早大グラウンドと隣接する当該地に開院したことにより、部内で賄っていた経費の削減、部員だけでなく地域住民への技術提供が可能になっている。3年間契約ではあるが、利用者の60%が地域住民であり、新しい主体としてスポーツチームが、地域施設を生み出す機会となっている。

#### 5-5. 事例間の考察

自治会が主体の氷川台農園は、土地所有者との連絡に時間を要するが、2,3年の短期間で返却を求められる土地においても暫定利用を可能にした。一方カシニワ制度は、市が仲介することで、使用希望団体の目的に適した土地を、市有地も含めて仲介することが出来るが、登録情報の削除数は少なく、中長期間、計画が不確定の土地を暫定利用することに有効といえる（表3,4）。

各事例の多面的活用に至る行程を図4に示す。治療院にみられるように新たな主体

が事業化する方法として暫定利用は有効だが、強い動機がないと難しく、他2事例のように、暫定利用の仲介組織を持った基盤をつくり、尚かつ新たな主体が入りやすい状態にしておくことが必要である。

#### 6. 結論

非恒久利用の事例分析から、次のことが分かった。(1) 近年、開発圧力の低い土地において非恒久利用を行なう事例が増えている (2) 今までに無かった地域施設の代替としての役割を持ち始めている (3) 非恒久利用が行なわれる期間・面積は【小規模短期使用型】で特に多くみられる (4) 非恒久利用の効果として、期間後の活動の展開があげられ、新たな低・未利用地の活用や、活動主体の継続等がみられる (5) 【小規模短期使用型】を促す仕組みはまだ不十分であるが、個別事例調査から、オープンスペースを暫定利用したことにより、新たな主体が入りやすくなり、仮設利用等の組み合わせを用いることで、多面的利用が可能であることが分かった。

#### 〈補注及び引用文献〉

註1) 使用期間として20年以内とした理由は、抽出した事例の大半が20年以内で行なわれていること、また、土地の所有権が移り変わるとされる1世代に着目すると、広辞苑ではおぼろ30年と定義しているが、民法162条において所有権の時効取得に最長20年を要すること、建物の税法上の償却期間が多くの場合20年を超えて設定されていることを考慮した。

1) 国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会：『低・未利用地対策検討詳委員会中間とりまとめ』2006

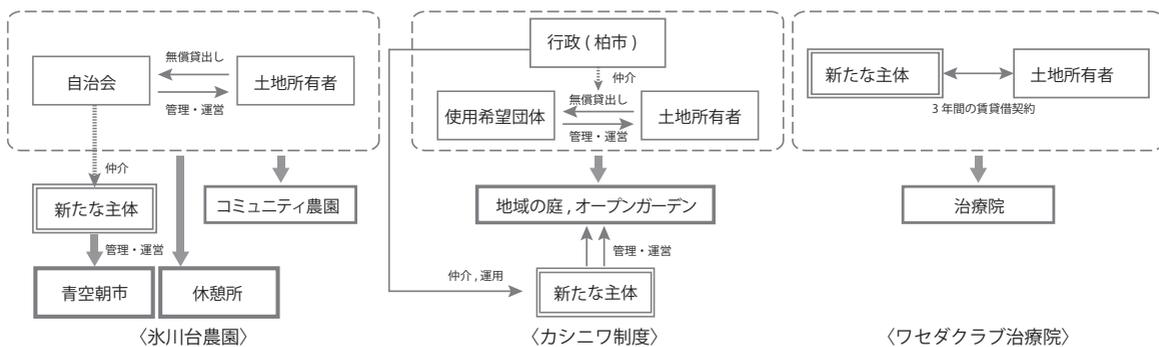


図4 事例にみる多面的活用の行程



謝辭

---



謝 辞

この論文の執筆にあたり、お世話になった方々に感謝いたします。

まずは、出口先生にお礼を申し上げます。なかなかテーマを決められず、ご心配をおかけして申しわけありませんでした。私が興味のあることへとヒントを下さったおかげで、この論文のテーマに行き着くことが出来ました。また、相談の時は、いつも私の曖昧な部分を的確に指摘していただき、その都度、考え直す機会をいただきました。ありがとうございます。

福永先生には副指導教員として指導していただきました。うまく伝えられない私の考えをすらすら言葉にして下さり、ありがとうございました。駆け込み寺のように、ばたばたとお邪魔してしまい、申しわけありませんでした。明るくてきばき指導して下さる福永先生に背中を押されました。ありがとうございます。

中野さん。たくさん相談に行かせていただいたわけではないですが、1回の相談に、たくさんの私の知らないことが溢れていて、発見ばかりでした。新しい視点をありがとうございます。

M1の皆さん。とても個性の強い子たちばかりで、楽しかったです。ゼミの時もたくさん発言してくれてありがとうございました。

M2の皆さん。2年間お世話になりました。しっかりものばかりの同期に囲まれて、いつも皆を見習っています。プロジェクトやスタジオで忙しくても、たくさんのイベントをみんなで出来て嬉しかったです。それを糧に頑張れました。これからもよろしくお願いします。

家族へ。東大なんかに入ってしまったって、卒業できるのかずっと心配してたと思います。心配かけてしまっでごめんなさい。お父さん、お母さんが大学院にいかせてくれたおかげで、たくさんの素敵な経験が出来ました。お姉ちゃん。一緒にいる時間は少なくとも、海外で頑張っている姿をずっと尊敬しています。おばあちゃん。ずっとそばで応援してくれてありがとう。

私を支えてくれた全ての方々に感謝いたします。ありがとうございました。

2018年1月22日

大野 智佳