

# 土地の利活用・管理の担い手、人材の育成・確保

---

令和5年12月26日

不動産・建設経済局 土地政策課

# 1. これまでの土地政策研究会におけるご意見(抜粋)

- コモンズ(入会地)の権利関係等の歴史的経緯や、ドイツのクラインガルテン等の海外事例のように、縦横の座標に対応した事例に学ぶことが重要。
- 最終的な土地利用形態を宅地としている考え方を転換するには、ハード的な土地利用だけでなく、エリアマネジメントやコミュニティと関連付けたソフト的な検討が必要。
- 権利関係等の所有者側の問題をクローズアップした議論が必要。米国のランドバンクは、所有権を移管するので様々なことができる。細分化された権利関係を集約する等、どのように権利調整を行い活用していくかが課題。
- 数十年のスパンで土地をリザーブ的に持っておけるような仕組みが重要で、その担い手としてランドバンク等が考えられるのではないか。
- 土地所有者のニーズに応えるために、ランドバンクのような中間組織が必要。
- 土地の利活用・管理の取組を継続的なものとするためには、地域運営組織や、他の分野で活動する団体の参画が必要。
- 土地の利活用・管理には専門的な知識が必要となるため、専門人材の育成が重要。

# 利活用事例の分類の検討

○ 空き地の利活用事例について、土地の属性・権利関係と運営主体で分類すると以下のとおりとなる。

## 空き地の利活用事例の分類

※下線は、固定資産税等の軽減措置あり

空き地を 活用した 収益事業	属性		公有地		民有地		取得
	管理・ 運営主体		無償利用	有償利用	無償利用	有償利用	
↑ ない ↓ ↑ ある ↓	民間団体	地域住民 自治会 等			③雪寄せ場 【青森県青森市/町内会】 ④カシニワ(公開) 【千葉県柏市/ 個人・活動団体】 ⑤まちなか防災空地 【神戸市/ まちづくり協議会】 ⑥まちかど広場 【大阪市/管理運営会】		
		NPO 事業者 等	⑧今宿コミュニティ ガーデン 【横浜市/友の会】 ⑨カナドコロ 【川崎市/大学・企業・町会】	①match guest house 【鹿児島県龍郷町/ NPO法人】 ※集落が町へ寄付した 土地 ※賃料は集落へ支払い	④カシニワ(情報バンク) 【市民団体・法人】	①レンタル農園 ホワイトファーム 【東京都大田区/民間事業者】 ②みんな農園 【大阪市/一般社団法人】 ⑦多世代交流スペース 【宇部市/まちづくり会社】	
	地方公共団体	⑩深谷ベース 【埼玉県深谷市/市】					⑫にぎわいの森 【三重県いなべ市/ 一般社団法人】 ※100%市出資法人

# ドイツにおけるクラインガルテン

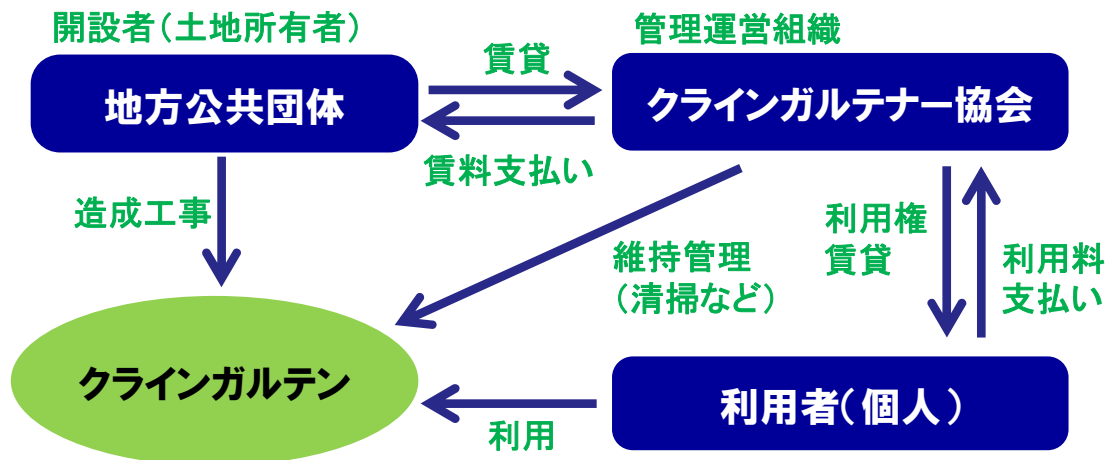
- ドイツでは、19世紀半ばの産業革命による都市部の生活環境の悪化により、健康を害する人が増加したため、健康の回復に向けて自然を提供する社会福祉事業として、また、都市化の進展による住宅難や2度の世界大戦等を背景とした食料自給の必要性から自給菜園地が量的に発展した。また、経済成長とともに都市緑地の確保や余暇の場の確保の観点から、質的な発展がみられる。
- 制度的には、1919年にクラインガルテン旧法が制定され、1983年に大規模な改正が行われて現行の連邦クラインガルテン法となっており、クラインガルテンは「非営利的な庭園利用、特に自給用の園芸生産物の取得及び休養のため」(法第1条)の一区画400m<sup>2</sup>以下の土地と定義されている。
- また、連邦建設法(1986年制定)では、地区詳細計画に「緑地／永続的クラインガルテン」と指定されることにより、都市の公共緑地として明確に位置づけられ、保全されることになっている。

## クラインガルテンの概要

- 主に地方公共団体が開設者(設置者)であり、土地の確保と造成工事を実施(個人所有のクラインガルテンは多い地域で2割程度)。
- 施設は、数十から数百区画のクラインガルテンと概ね中央に配置される広場、都市公園及びクラブハウスにより構成。
- 一地区ごとにそれぞれ独立したクラインガルテナー協会(利用者による管理運営組織)を組織。
- 各個人が利用・管理するクラインガルテン以外の公園等の共用スペースは、クラインガルテナー協会員が清掃等の維持管理を実施。



写真: 特定非営利活動法人千葉県市民農園協会  
<https://cagaj.jimdofree.com/>



- 一般的には、一区画300m<sup>3</sup>程度の菜園を家族で借りて、野菜、果物、花きを栽培し、ラウベと呼ばれる小屋を建て、農作業の合間の休憩や食事の際に利用。
- 利用期間は無制限。
- 利用料は年間3万円程度。
- 所得制限があり、集合住宅に居住している人の利用に限定。



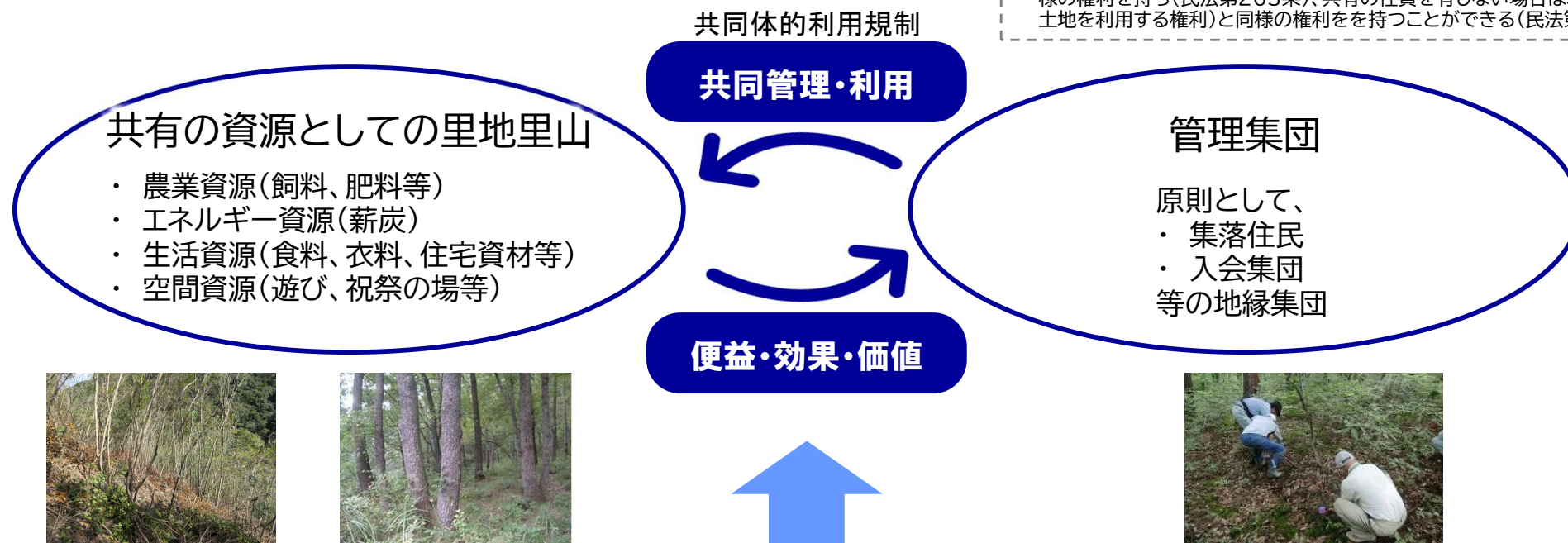
# 地域共有資源としての土地の管理(入会地)

- 日本の里地里山は、地域住民との関わりが深く、多くは地域における共有の資源として、入会慣行による共同利用に支えられてきた(入会地)。
- 入会地では、地域の資源を地域住民が共同で管理し利用するが、資源利用をめぐる積み重ねられてきた共同体的利用規制(暗黙の権利・義務関係を伴う)が行われることにより、持続的な資源利用が継続されてきた。
- 入会地の今日的な問題としては、入会地が農業や生活において必要とされなくなったことにより衰退し、有効に利用・管理されなくなっており、管理不全等が発生。
- 共有地の場合、入会権※に登記の義務がないことから、入会地の共有者が不明になる場合があり、さらに数次相続の発生によって共有者数が大きく増加し、所有者不明土地となっているケースも見られる。

## 入会地の概念

※入会権

入会地において、民法で保障されている物権。  
 入会権は、各地方の慣習に従うほか、共有の性質を有する場合は共有地と同様の権利を持ち(民法第263条)、共有の性質を有しない場合は地役権(他人の土地を利用する権利)と同様の権利を持つことができる(民法第294条)。



農村集落の衰退により、入会地の管理や利用が適正に行われなくなるケースが増加していることから、管理と受益の関係、継続性等の観点から、適正な維持管理に向けての検討が必要

## 2. 土地の利活用・管理における各主体の関わりイメージ

- 土地の利活用・管理においては、各主体が様々な立場に関わることによって、円滑に取組を進めることが可能。
- 各主体の関わりイメージとしては、以下のようなものが考えられる。

① 「活動主体」が直接土地を取得、賃貸、管理受託

② 「相談窓口」が土地所有者の課題に対応

③ 「マッチング組織」が土地所有者と事業主体のニーズを調整

④ 「コーディネート組織」がエリアマネジメントを行い、敷地再編等を実施

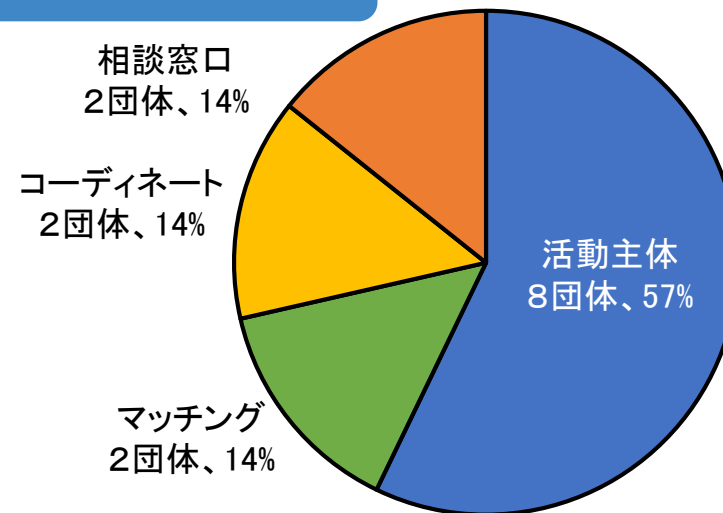
⑤ 「中間組織」が土地所有者から土地を借り受け、活動主体に利用許諾(転貸借を含む)

⑥ 「中間組織」が土地所有者から土地を譲り受け、取得等希望者に再譲渡

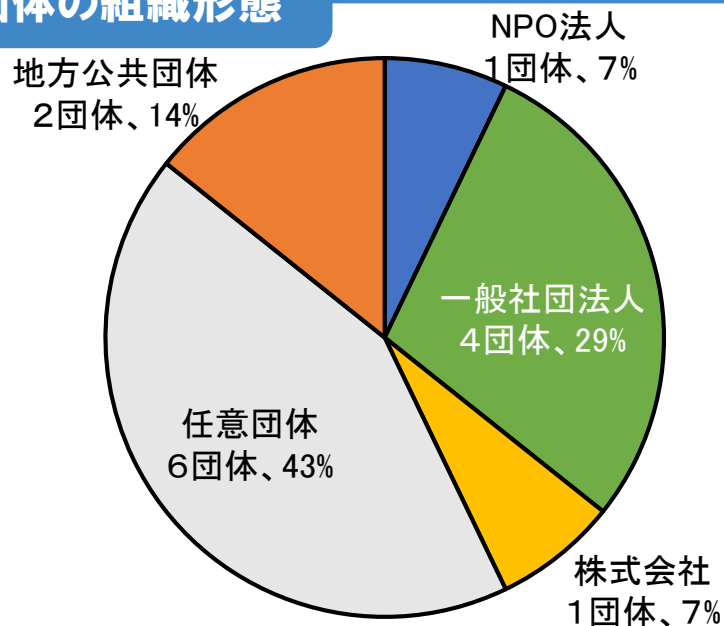
# 【参考】地域で活動している団体の特徴（モデル調査採択14団体）

- R5所有者不明土地利用円滑化等推進法人モデル調査採択団体の過半は、自らが活動主体としての役割を担うことを想定。
- 地方公共団体において、土地の所有者と取得希望者の橋渡し役を担う取組が行われている。
- 採択団体の多くが任意団体であり、所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定を受けられるようNPO法人に移行することや、別法人として一般社団法人を設立することを検討。

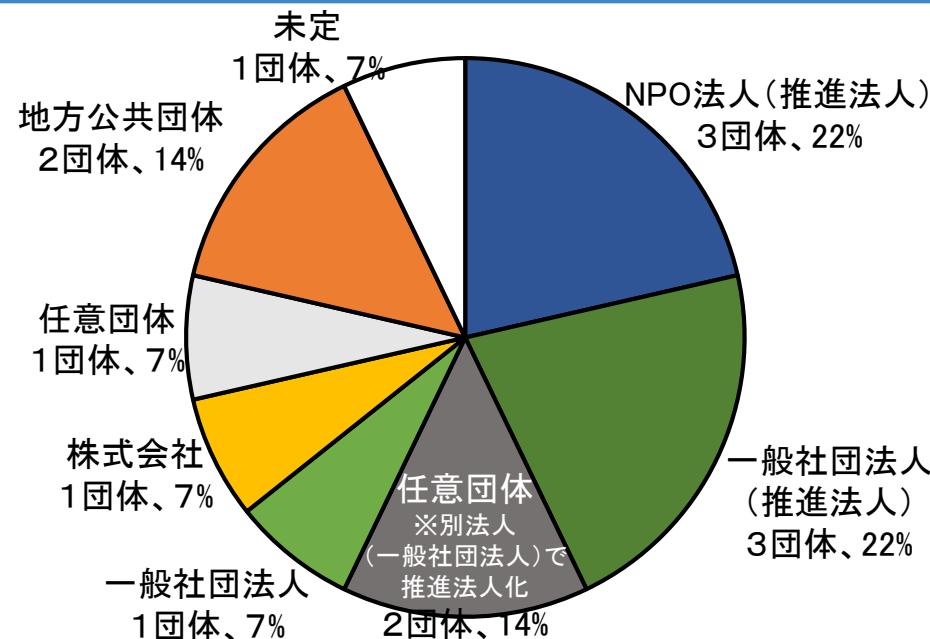
## 採択団体の役割



## 採択団体の組織形態



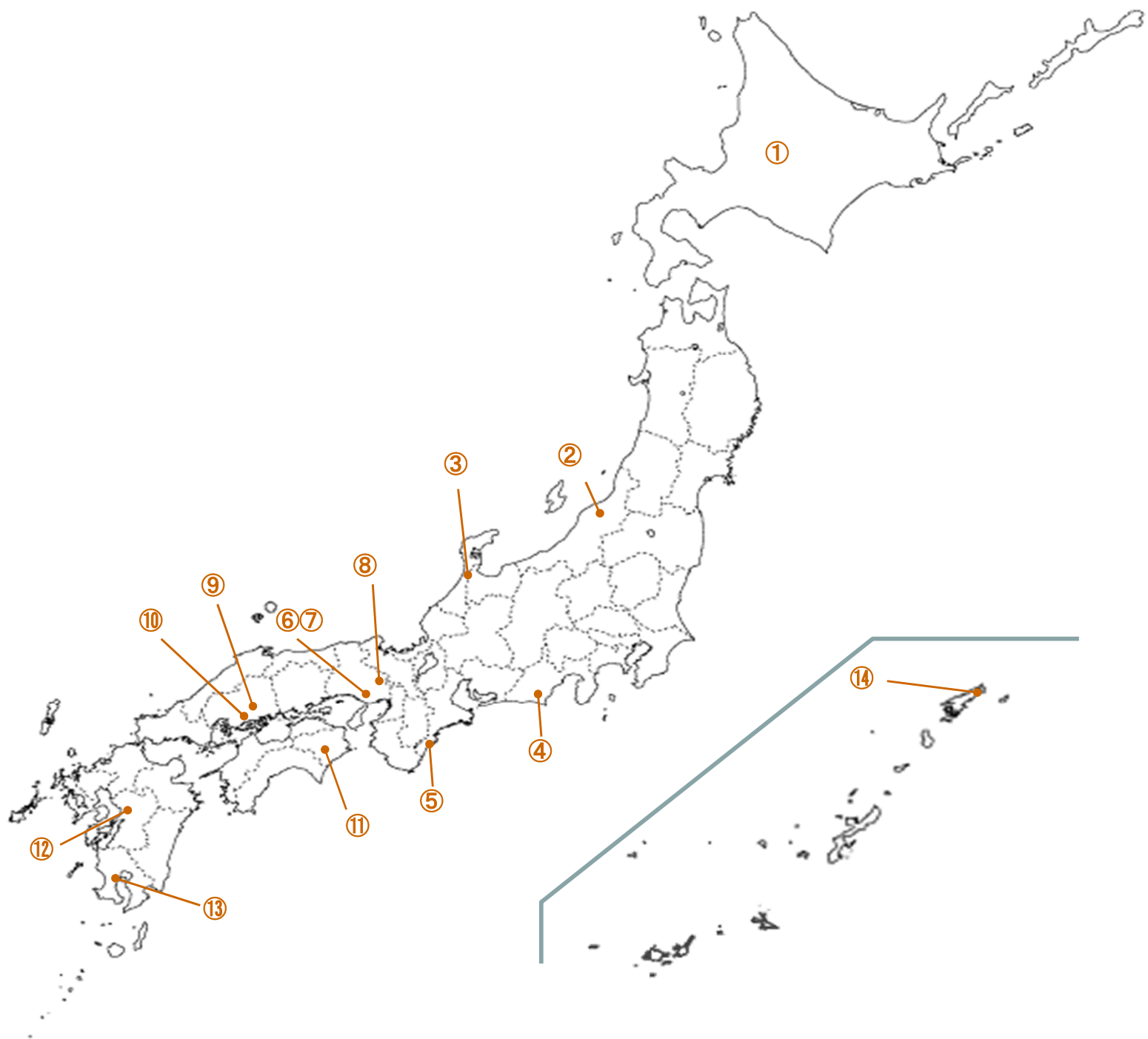
現状



将来計画

【参考】令和5年度所有者不明土地利用円滑化等推進法人モデル調査採択団体の一覧

①	R5	北海道旭川市 特定非営利活動法人 グラウンドワーク西神楽
②	R5	新潟県南蒲原郡田上町 一般社団法人みどり福祉会
③	R5	富山県小矢部市 上野の杜花の会
④	R5	静岡県焼津市 一般社団法人 焼津市観光協会
⑤	R5	三重県御浜町 一般社団法人ここテラス
⑥	R5	兵庫県神戸市 空き助ながた
⑦	R5	兵庫県神戸市 鶴甲未来企画
⑧	R5	兵庫県川西市 花屋敷山手町を良くする会
⑨	R5	広島県府中市 広島県
⑩	R5	広島県三原市 広島県三原市
⑪	R5	徳島県那賀町 4士業連携那賀町 空き家空き地対策チーム
⑫	R5	熊本県熊本市 一般社団法人 地域再生・百年 ライフサポート協会羅針盤
⑬	R5	鹿児島県鹿児島市 鹿児島相続対策研究会
⑭	R5	鹿児島県龍郷町 株式会社奄美設計集団





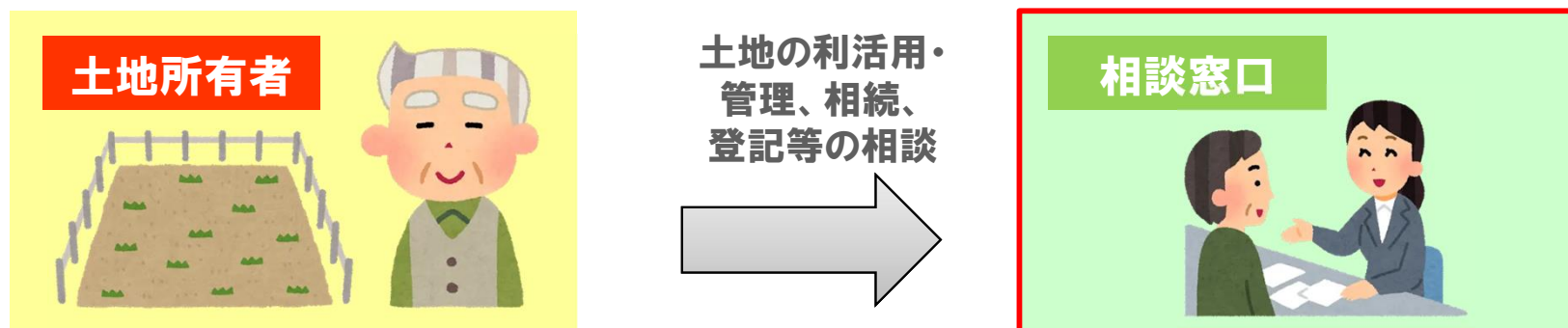
## 2. 土地の利活用・管理における各主体の関わりのイメージ(その1)

### ① 「活動主体」が直接土地を取得、賃借、管理受託



- 活動主体としては、町内会(地域運営組織)やNPO法人、社会福祉法人、民間事業者等を広く想定。
- 持続可能な土地の利活用手法や、土地所有者に寄り添う管理サービスの提供が必要。

### ② 「相談窓口」が土地所有者の課題に対応

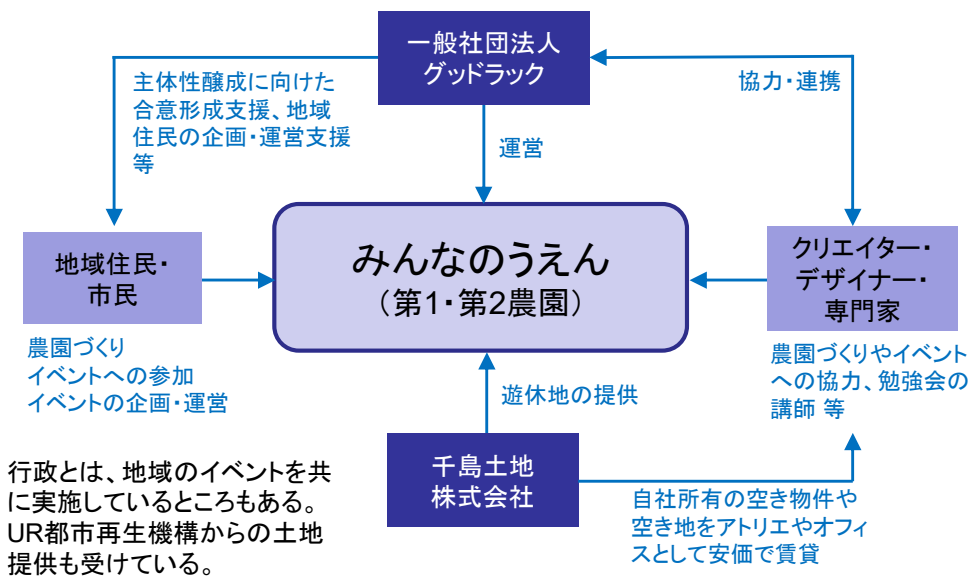


- 相談窓口としては、士業団体やNPO法人、社会福祉法人、地方公共団体等を想定。
- 専門的知識を有する人材や、地域からの信頼、関係団体との連携が必要。

# 活動主体が直接土地を借り受けて運営している事例 みんなのうえん(大阪市)

- 民間が所有する空き地・空き家を活用して、近隣住民をはじめ、アーティストやデザイナー、農業や食の専門家等を巻き込みながら、**地域が主体となった農園づくり**を展開。
- 「農」や「食」をテーマにした勉強会やワークショップ等の学びの機会、BBQ等の交流会、自分たちで企画を作るチャレンジの機会をつくり、参加者の主体性やチャレンジ機運を醸成。
- 地域住民の主体性を大切にしながら、勉強会やお祭り、主婦や子どもを対象にした料理教室等の体験プログラムやイベントの企画・運営も行い、**新たなコミュニティの形成に寄与**。

## 事業スキーム



## 農園の概要

### 【第1農園】



150㎡の農園。建築家とともに整備した農具倉庫も併設

### 【第2農園】



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

## 実績

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

※開園当初は、貸主から賃料の減免を受けていた。

年度	総収入	総支出
平成27年度	5,754,173	1,902,051

出典：都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査  
都市部未利用地のコミュニティ農園的活用方策検討調査 報告書

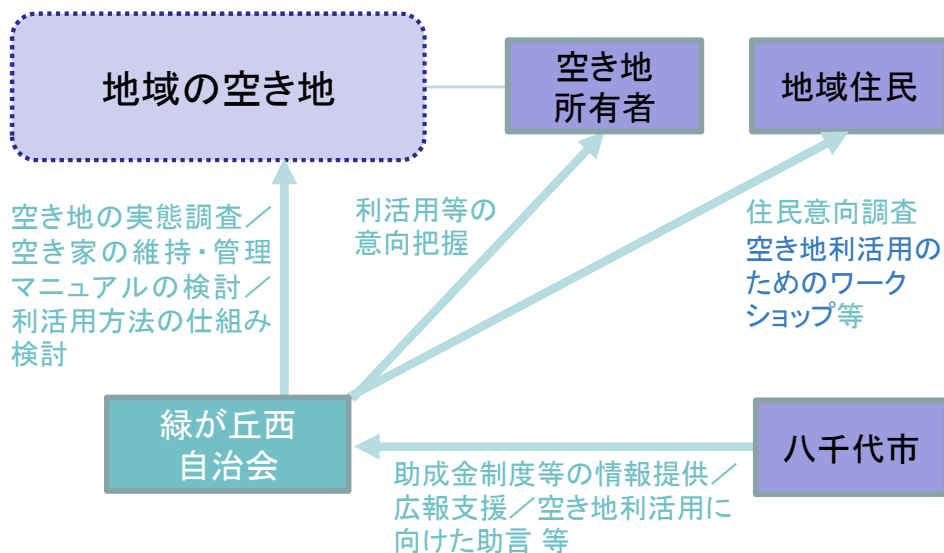
(委託者：国土交通省 都市局 平成29年3月)



# 活動主体が直接管理を受託している事例 緑が丘西自治会(千葉県八千代市)

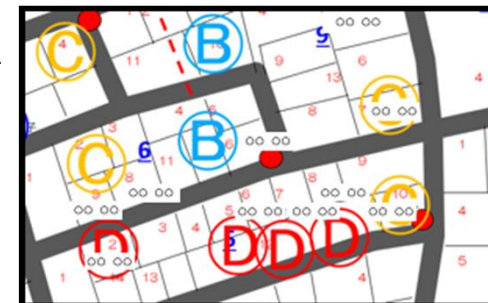
- 自治会が主体となり、エリアマネジメント的な視点から、空き地化予防・利活用に取り組む。
- 空き地の位置や状況を調査し、独自のチェック項目をつくり、管理程度を段階的に評価。
- 空き地所有者からの依頼を受けて、有償で草刈等の維持管理を実施。
- 空き地を活用したドームテントや遊具広場の設置等、集いの場づくりの試行にも取り組む。

## 事業スキーム



## 空き地マップの作成

- ・空き地カルテから管理状況(A～D)ランクを記載
- ・司法書士の調査により所有者情報を記載



## 空き地の草刈等の有償の維持管理

- ・所有者との間で合意している地域内の空き地について、一般社団法人やちよ・ひと・まちサポートが管理を行っている。年4回実施する草刈作業の完了後に写真と請求書を送付し、管理费用(400円/m<sup>2</sup>)を徴収している。

※ 管理収入の例  $140\text{m}^2 \times 400\text{円}/\text{m}^2 = 5.6\text{万円}$

## 空き地を活用した広場の設置

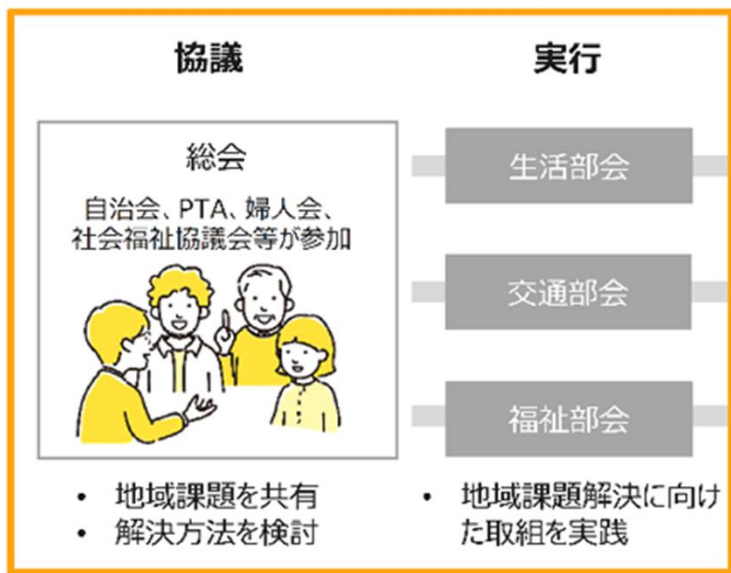


# 【参考】地域で暮らす人々が中心となって形成するコミュニティ組織(地域運営組織)

地域運営組織とは、地域の暮らしを守るため、地域で暮らす人々が中心となって形成され、地域経営の指針に基づき、地域課題の解決に向けた取組を持続的に実施する地域の様々な主体が参加する組織であり、853市区町村で7,207団体(令和4年度総務省調べ)が活動している。

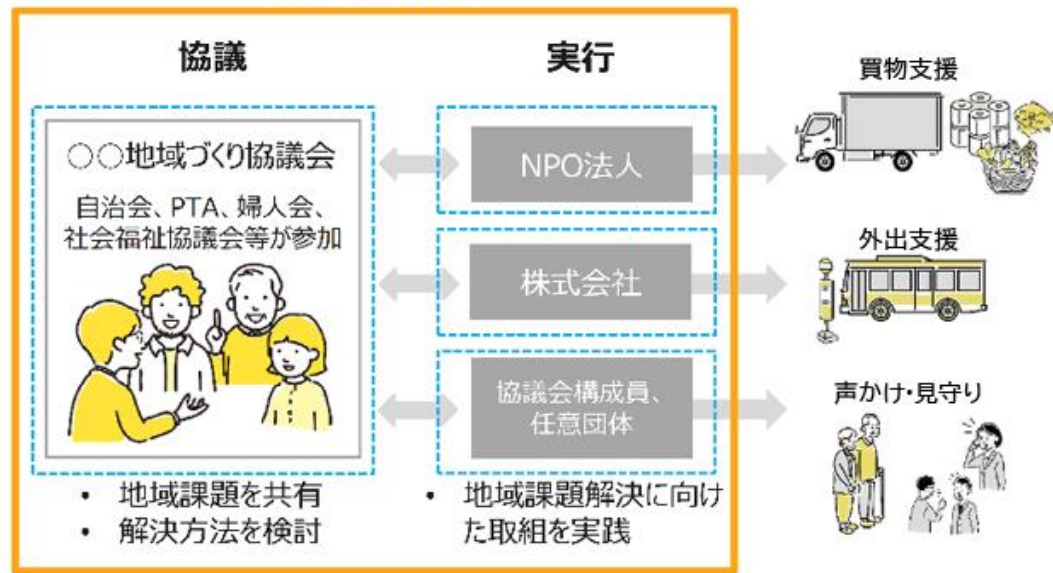
## (一体型のイメージ)

〇〇地域づくり協議会 (= 地域運営組織)



## (分離型のイメージ)

地域運営組織



### 組織形態等

- 〇法人格を持たない任意団体が90.9%、NPO法人が3.9%、認可地縁団体が2.3%
- 〇自治会・町内会が構成員となっている組織は78.2%

### 活動内容

- 〇祭り・運動会・音楽会等(68.4%)、交流事業(66.8%)等を実施。
- 〇空き家や里山等の維持・管理は11.1%が実施しており、今後新たに開始したい活動の最多(5.7%)。

### 収入

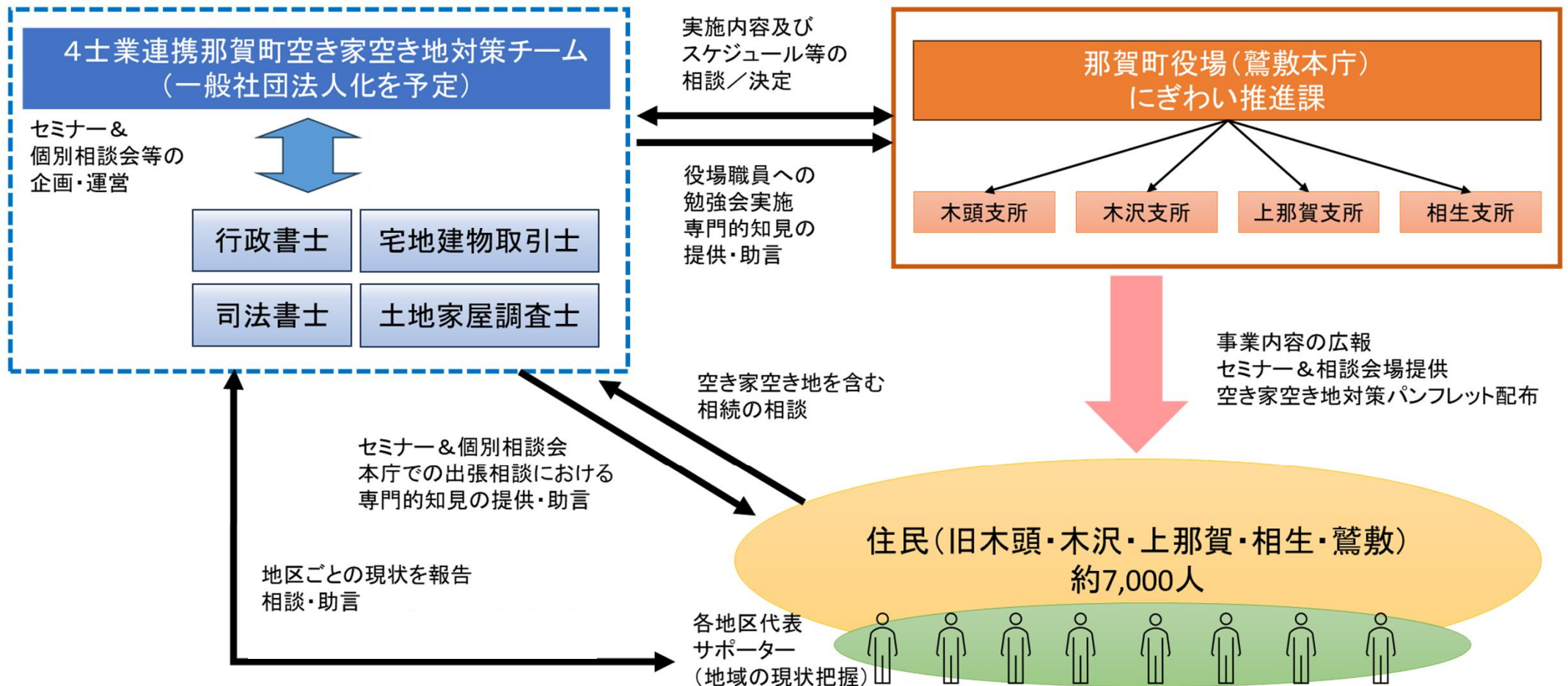
- 〇収入源は「市区町村からの助成金・交付金等」が84.0%
- 〇生活支援などの自主事業の実施等による収入の確保に取り組む組織の割合は44.2%



# 相談窓口の事例 4士業連携那賀町空き家空き地対策チーム(徳島県那賀町)

- 面積が広大、かつ、過疎化と高齢化が急速に進む那賀町において、空き家空き地の最大発生原因となっている「相続」に対する住民への啓蒙活動を行い、不足しがちな役場の人的リソースを、連携する士業が補完。
- 具体的には、住民向けセミナー&個別相談会、本庁での出張相談所設置、役場職員への相続勉強会、空き家空き地対策パンフレットの作成・配布等を実施。
- 連携する士業は、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士。

## 事業スキーム





## 2. 土地の利活用・管理における各主体の関わりイメージ(その2)

### ③ 「マッチング組織」が土地所有者と事業主体のニーズを調整



- マッチング組織としては、NPO法人、地方公共団体等を想定。
- 地域からの信頼や、公的主体の関与、事業主体との関係構築が必要。

### ④ 「コーディネート組織」がエリアマネジメントを行い、敷地再編等を実施



※ 契約関係は、コーディネート組織が寄付受けする場合や、不動産事業者が介在して売却・賃貸契約を締結する場合など、複数のパターンがある

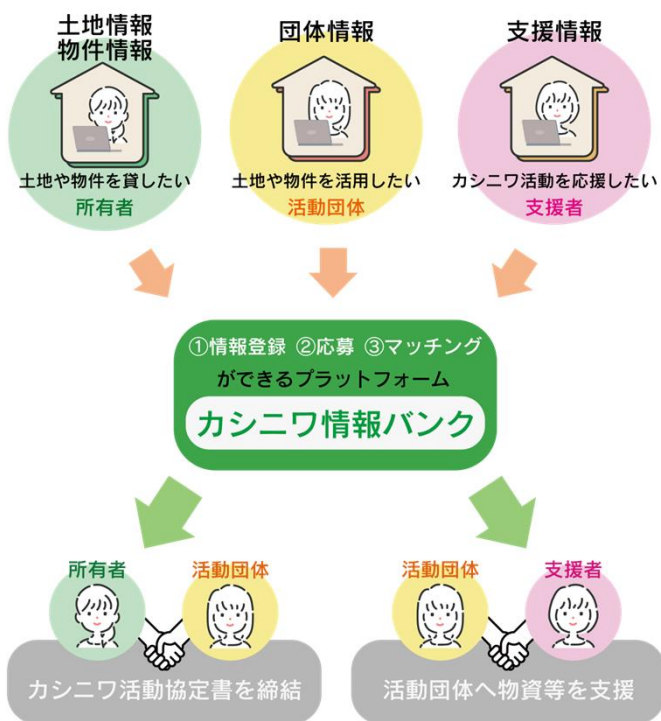
- コーディネート組織としては、NPO法人、地方公共団体等を想定。
- 専門的知識を有する人材や、地域からの信頼、不動産事業者との連携が必要。

# マッチングの仕組みの事例 カシニワ制度(千葉県柏市)

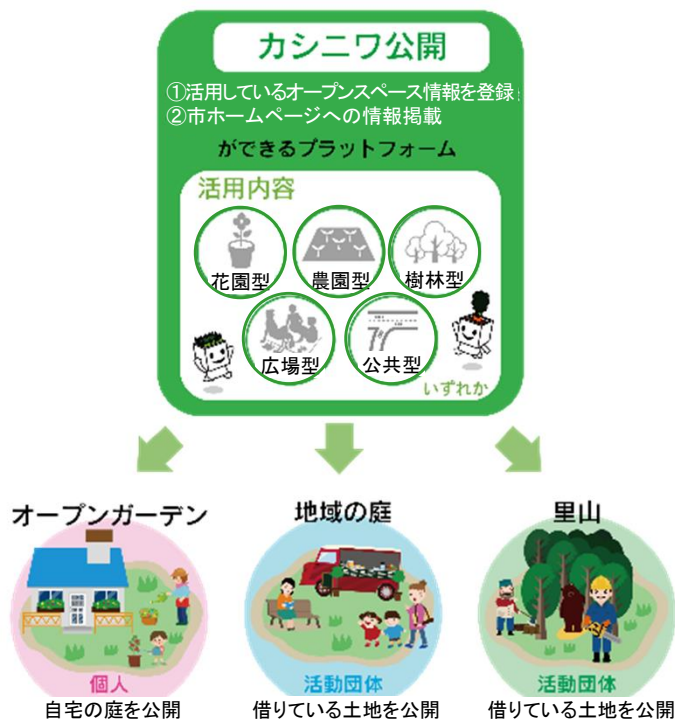


- 千葉県柏市のカシニワ制度は、「カシニワ情報バンク」と「カシニワ公開」の2本の柱から構成。
- 土地を貸したい土地所有者、土地を使用したい市民団体等、活動を支援したい法人等に関する情報を集約、両者のニーズのマッチングし、公園に代わる新たな公共的空間を創出(カシニワ情報バンク)。
- 申請のあった活動者に対しては、市の外郭団体である「一般財団法人柏市みどりの基金」より助成金を交付。
- 土地の貸主においては、活動者との協定の範囲内で土地の整備や管理を委ねることができる点においてメリット。
- 個人の庭、樹林地や空き地を、オープンガーデンや誰でも利用できる地域の庭として、一般公開できるように市に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

## カシニワ情報バンク

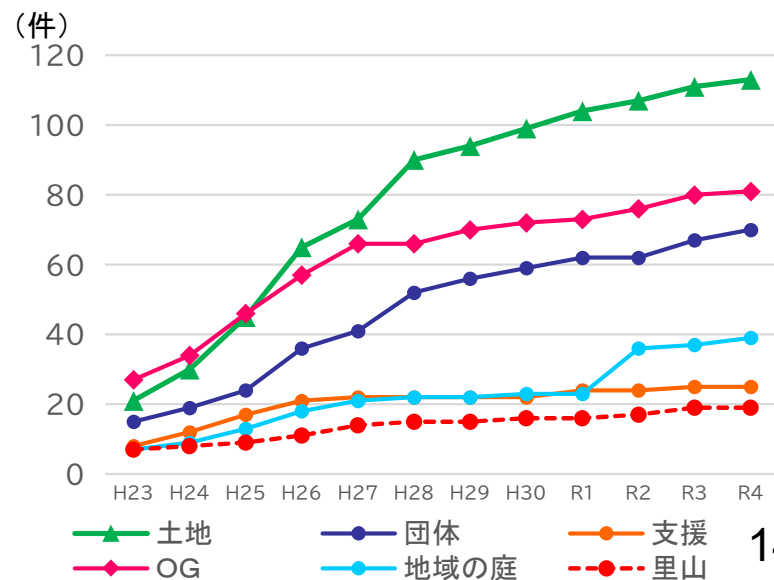


## カシニワ公開



## 実績 (令和4年度末時点)

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

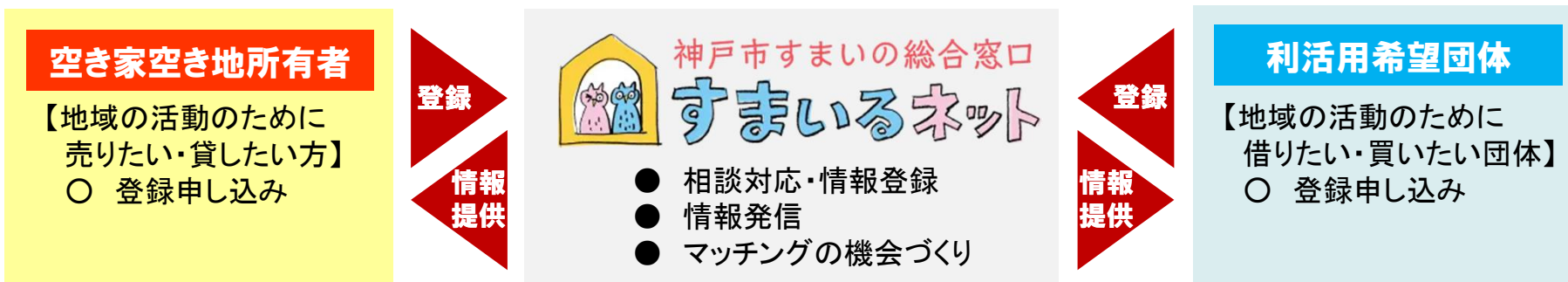




# マッチングの仕組みの事例 空き家・空き地地域利用バンク(神戸市)

- 空き家・空き地地域利用バンクでは、「空き家等の地域利用を希望する所有者」と「空き家等を活動の場として活用したい団体」の登録情報をホームページに掲載し、マッチングの機会づくりを実施。
- 地域利用の際には各要件に該当すれば、整備費や仲介手数料・登記費用、固定資産税相当額等の補助も実施。

## 空き家・空き地地域利用バンクのイメージ



事業実績 (令和5年11月末時点)

【登録物件数】 空き家44件、空き地25件

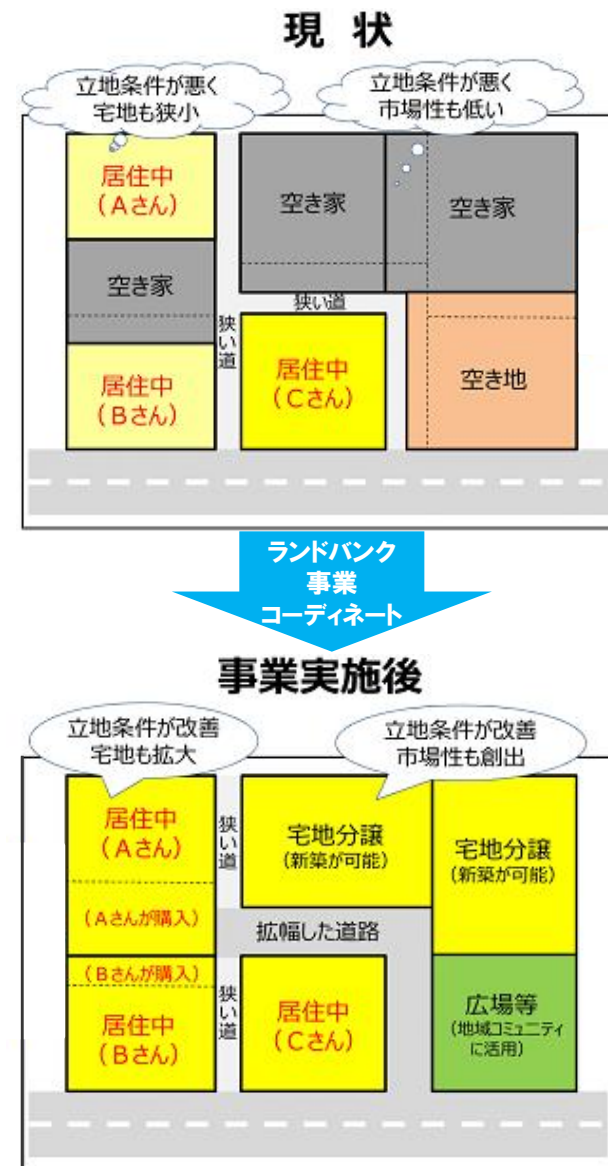
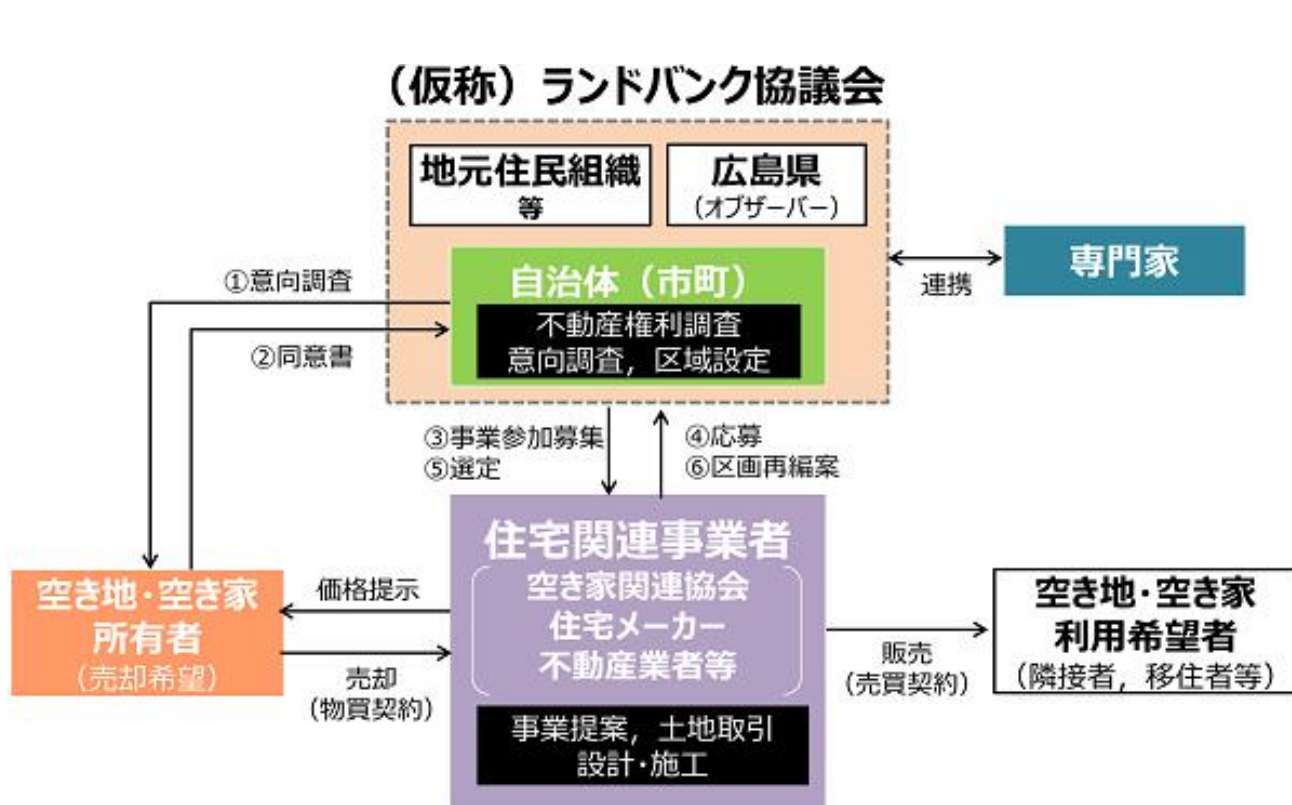
【登録団体数】 117団体

【成約件数】 累計空き家48件、空き地29件



# コーディネートの仕組みの事例 広島型ランドバンク(広島県)

- 空き家や空き地な等の未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて、接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげる事業を実施。
- 地元住民組織と自治体で事業を進める「ランドバンク協議会」を設置し、区画再編エリアの設定、整備方針の決定、関係者調整、事業者選定等を担い、再編エリアの土地買収、工事、再編後の土地販売を選定された住宅関連事業者(民間)が実施。



- ・令和3年度に、三原市本町地区をモデル地区として決定し、事業を推進。
- ・令和5年度に、府中市府中・出口地区をモデル地区として決定。
- ・両地区については、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等に向けたモデル調査に採択。



## 2. 土地の利活用・管理における各主体の関わりのイメージ(その3)

### ⑤ 「中間組織」が土地所有者から土地を借り受け、活動主体に利用許諾(転貸借を含む)



- 賃貸の中間組織としては、地方公共団体の外郭団体等を想定。
- 賃貸・管理費用のファイナンス、土地の管理ノウハウ、事業主体との関係構築が必要。

### ⑥ 「中間組織」が土地所有者から土地を譲り受け、取得等希望者に再譲渡



- 譲渡の中間組織としては、地方公共団体の外郭団体等を想定。
- 取得・管理費用のファイナンス、土地の管理ノウハウ、地域や関係者との連携が必要。



# 中間組織の事例 農地中間管理機構(農地バンク)

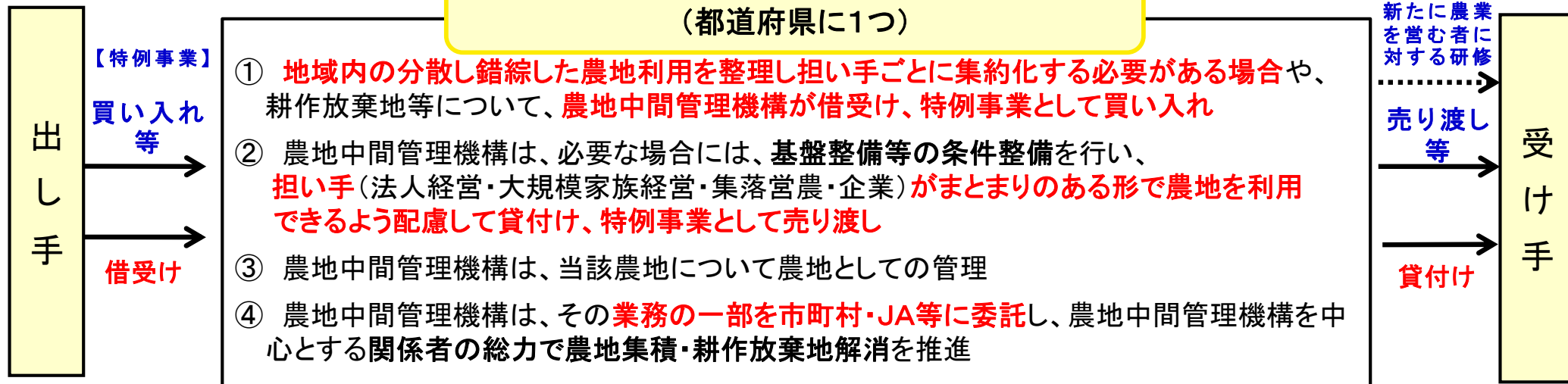
## 目標

- 今後10年間で、**担い手の農地利用が全農地の8割を占める農業構造を実現**(農地の集積・集約化でコスト削減)

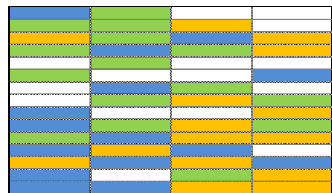
## 政策の展開方向

### 1. 農地中間管理機構の整備・活用 (法整備・予算措置・現場の話合いをセットで推進)

#### 農地中間管理機構 (農地集積バンク) (都道府県に1つ)



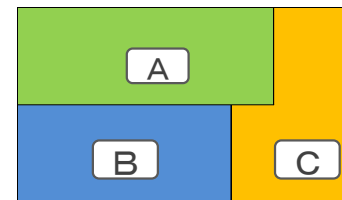
### 地域内の分散・錯綜した農地利用



### 農地の集約(イメージ)



### 担い手ごとに集約化した農地利用



農地の集積・集約化でコスト削減

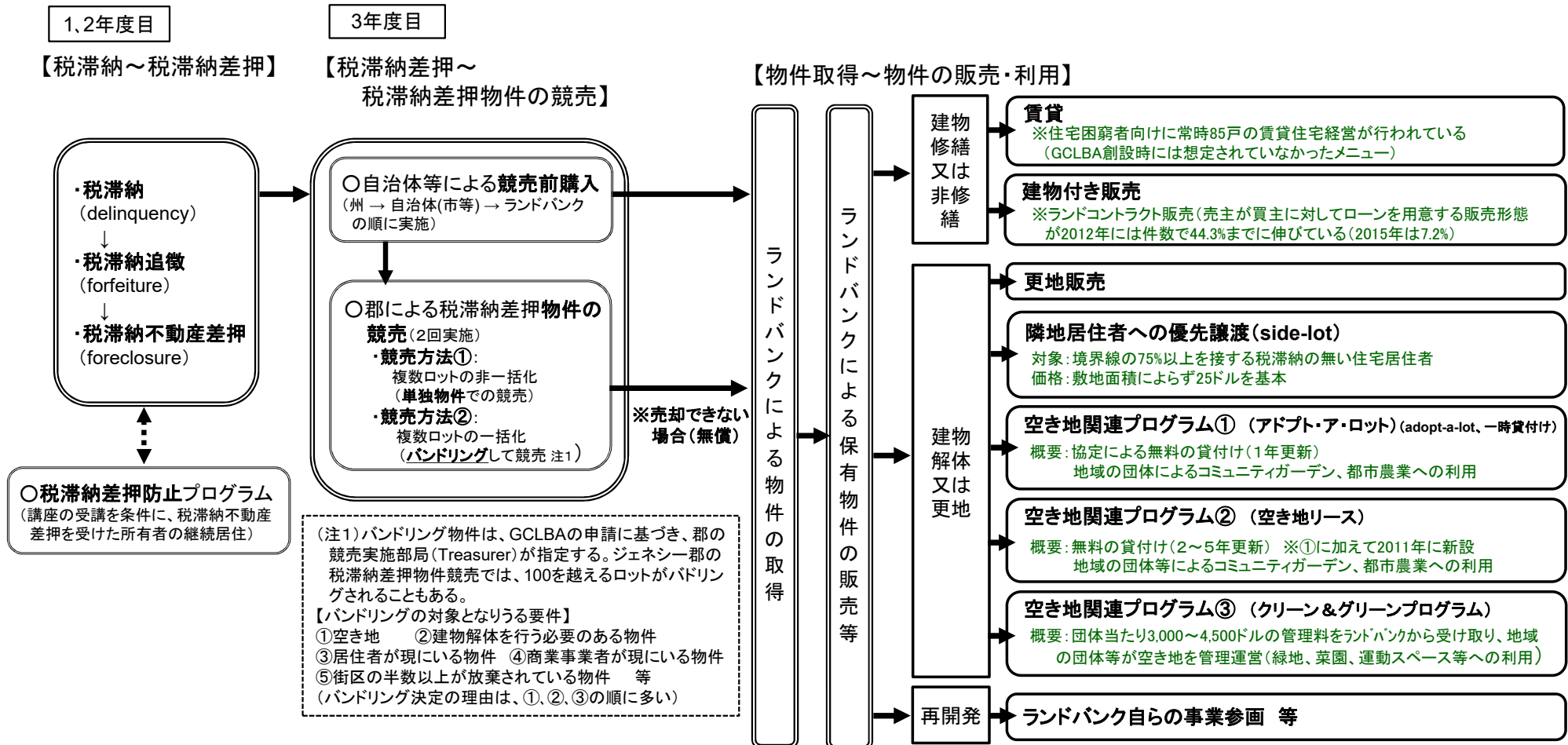
## 特例事業を支援する全国組織

- 農地中間管理機構機構が行う土地売買等事業、研修事業等の特例事業を支援することを目的とした一般社団法人又は一般財団法人
- 具体的には、金融機関に対する債務保証、必要な資金の貸付け、助成、普及啓発、調査研究、事業に従事する者に対する研修等

# 中間組織の事例 米国におけるランドバンク

- 米国では、主に人口が大幅に減少している中西部の工業地帯の地域中心都市において、ランドバンク※が差押不動産、空き家・空き地対策、人口減少地区の安定化に取り組んでいる。
  - ランドバンクの基本的使命の一つは多様な販売・利用ツールを用いて「未納物件を納税物件に戻すこと」である。
  - 特に、2000年代に入ってミシガン州ジェネシー郡(中心都市はフリント市)に登場したGCLBA(Genesee County Land Bank Authority)は、主体的かつ多角的な事業展開をし、他地域から、ランドバンクのモデルとされている。
- ※ 「空き地、放棄地、差押不動産を利用物件に転換することに特化した行政機関」と定義。ミシガン州とオハイオ州を中心に米国に少なくとも88のランドバンクが存在(2013年当初時点)。組織形態として、①行政の外郭機関、②公的な使命を担う民間非営利組織、③行政内部のプログラム等がある。

## < ミシガン州ジェネシー郡におけるGCLBAの場合 >



(出典) 「米国ミシガン州ジェネシー郡におけるランドバンクの担う差押不動産、空き家・空き地対策の研究」 (藤井、大方、小泉:都市計画学科 都市計画論文集 vol.48 No3 2013年10月) を基に、国土交通省作成

## 【参考】 土地開発公社の概要

○ 公有地の拡大の推進に関する法律第10条第1項に基づき、地域の秩序ある整備※<sup>1</sup>を図るために必要な公有地となるべき土地等の取得及び造成その他の管理等を行うことを目的とした、地方公共団体の100%出資による法人。

➤ **公社数** 595（令和4年4月1日時点）

➤ **主要業務**

- ① **公共用地等の先行取得**※<sup>2</sup>及び地方公共団体等が再取得するまでの間の**当該用地の管理**（第17条第1項第1号）
- ② 土地開発公社が自ら行う住宅用地、工業用地、流通団地等の**造成事業**（第17条第1項第2号）、これらとあわせて整備されるべき公共施設等の整備で地方公共団体の委託に基づくもの（第17条第2項第1号）
- ③ 国、地方公用団体等の**委託に基づく、土地の取得のあっせん、調査、測量等**（第17条第2項第2号）
  - ✓ 用地取得ノウハウの活用

➤ **税制特例**

公社に対する土地の譲渡及び公社による土地の取得・保有について、税制上の特例措置が講じられている。

※<sup>1</sup>地域の秩序ある整備：都市地域、農村地域を問わず、生活環境、産業施設周辺的环境等地域の環境をその地域の望ましい姿に即して計画的かつ合理的に整備し、もって公共の福祉の増進に資すること

※<sup>2</sup>先行取得：土地の利用計画等に照らして将来必要となると考えられる土地を、事業施行の前に取得すること

- ✓ 地価高騰に備えた土地の先行取得
- ✓ 民間の金融機関からの資金借入れによる機動的な土地の取得
- ✓ 「先買い制度」※<sup>3</sup>の対象となる都市計画区域内の土地の取得 等が含まれる。

※<sup>3</sup>先買い制度：土地の売買に際して、届出義務と一定期間の譲渡制限を課することにより、優先的に土地を買い受けるための協議を行うことができること。先行取得できる土地には、都市計画区域内等に所在する一定規模以上の土地が含まれる。



# 【参考】 土地開発公社における先行取得用地の暫定利用例

## ●宮城県仙台市

都市計画道路事業の用地として取得したが、地元町内会の要望を踏まえ、事業着手までの間、防災倉庫敷地として利用



## ●愛知県名古屋市

都市計画道路事業の用地として取得したが、地域の地域団体からの要望を踏まえ、事業着手までの間、学童保育所として利用



## ●埼玉県草加市

都市計画道路事業の用地及び代替地として取得したが、地元町内会の要望を踏まえ、事業着手までの間、グラウンドゴルフ場として利用



## ●兵庫県上郡町

維持管理費の削減を目的に先買い土地の草刈り等を地元自治会に行ってもらい、無償で使用することができる土地管理委託契約を締結

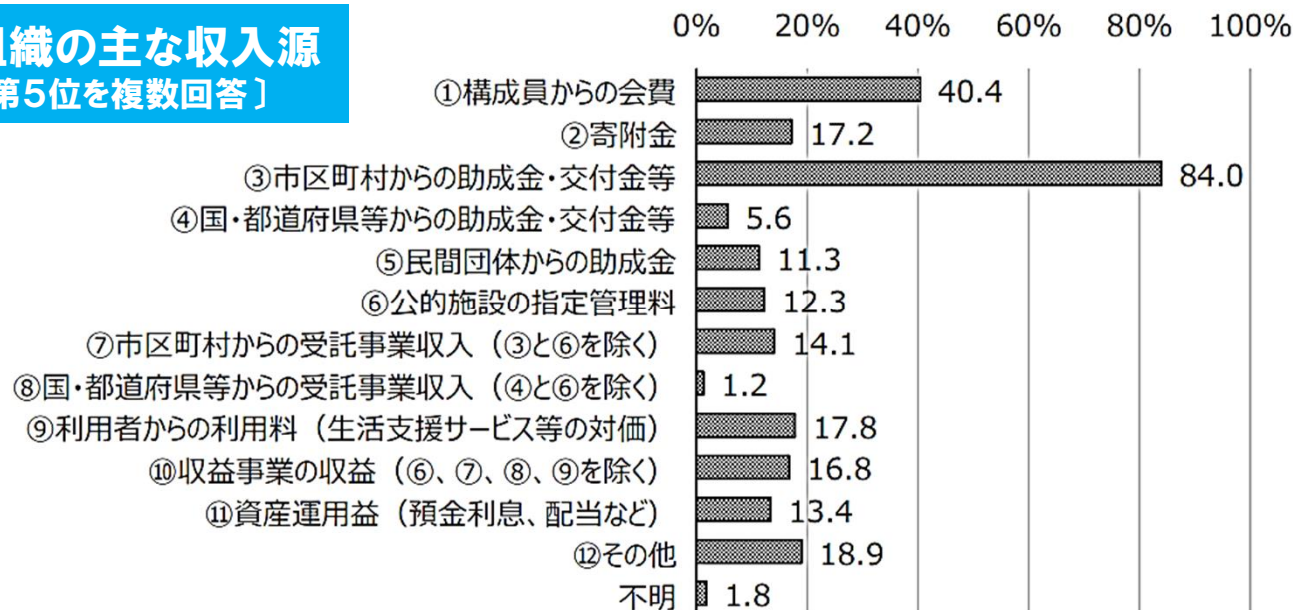


# 3. 土地の利活用・管理に係る資金調達

○ 土地の利活用・管理において、各主体がそれぞれの役割を担うためには、その活動原資となる資金を調達することが必要。

## 地域運営組織の主な収入源

〔第1位～第5位を複数回答〕



出典：令和4年度地域運営組織の形成及び持続的な運営に関する調査研究事業 報告書(総務省)

## クラウドファンディング型ふるさと納税のイメージ





# クラウドファンディング型ふるさと納税の活用事例 たもんじ交流農園(墨田区)

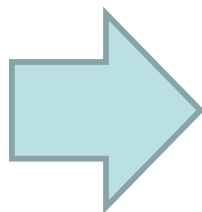
- 臨時駐車場として利用されていた寺院の土地に、NPO法人寺島・玉ノ井まちづくり協議会が、地域住民が利用できる広場やコミュニティーガーデンを開設。
- 地域の伝統野菜(江戸野菜)「寺島なす」の栽培や、収穫イベント等を実施。
- クラウドファンディング型ふるさと納税を活用した「すみだの夢応援助成事業」により、5年間で約700万円の寄付を受領。
- 令和4年にNPO法人が「みどり法人」に指定され、本農園が墨田区初の「市民緑地」として認定。
- 平成19年に商店街や町会の有志で立ち上げた任意団体を、平成29年に事業の活用のためNPO法人化。

## クラウドファンディング型ふるさと納税の活用

年度	寄付額	事業内容
平成29年度	1,238,500 円	農園の土地の整備や水道管工事、菜園区画の整備等
平成30年度	1,500,000 円	菜園区画の増設、イベント広場の芝生の整備等
令和元年度	1,693,500 円	交流広場の整地や舗装、ビオトープの整備等
令和3年度	1,118,750 円	車椅子の方が農作業できる「可動式プランター」の整備等
令和4年度	1,806,000 円	虫が生息できる環境(ビオトープの水循環)の整備等



2017年開墾前の現地風景



# グリーンボンドによる資金調達事例（南町田グランベリーパーク）

## グリーンインフラ×環境認証制度のポイント

- 環境認証は、CSR／ESG配慮に積極的な世界の優良企業群には標準的な取組であり、世界各国で登録実績があり、普及しているものである。
- 近年、ランドスケープや都市の認証もあり、グリーンインフラを活用した雨水貯留・浸透や土壌の保全・復元、生態系保全及び街づくりが高く評価されている。
- 環境認証はESG投資の原則とされており、認証の取得がESG投資の獲得につながることが期待される。ESG投資が拡大する中で、グリーンインフラの整備 ⇔ 環境認証の取得 ⇔ ESG投資の獲得という好循環を生み出す可能性がある。

## グリーンインフラに関連する主な環境認証制度

- 環境認証は、SDGsの時代に都市と建物の見えない価値を可視化する評価システムであり、第三者認証審査機関による世界共通の認証のため、透明性、厳格性、信頼性が高い。



### 建物と街の持続可能性評価指針

Think Beyond Green ⇒ 健康、快適性、社会的公正性、QOL

Think Beyond Building ⇒ 街（ND）、コミュニティ、都市

※南町田グランベリーパークは、環境認証制度「LEED NC（新築部門）」及び「LEED ND（まちづくり部門）」にてゴールド予備認証を取得。



### 建築空間と人間の健康の関係を規定する評価指針

身体の健康 ⇒ 食べ物、きれいな空気と水、身体を動かす

こころの健康 ⇒ マインドフルネス、バイオフィーリア、利他主義



### 屋外空間・グリーンインフラの定量的評価指針

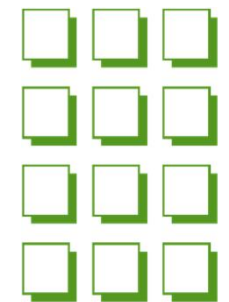
人の暮らしをもう一度自然に近づけ、結びつけることが究極の目的



### 不動産投資手法のサステナビリティ評価

Think Beyond Short-Termism ⇒ 長期的な価値の創造

## 第三者認証審査機関



**GBCI**<sup>®</sup>

Green Business  
Certification Inc.

- 透明性
- 厳格性
- バージョンアップ
- 信頼性
- 世界共通
- ブランド価値



# グリーンボンドによる資金調達事例（南町田グランベリーパーク）

- 南町田グランベリーパークは、「パークライフ」構想が評価され、環境認証制度「LEED NC（新築部門）」及び「LEED ND（まちづくり部門）」にてゴールド予備認証を取得。

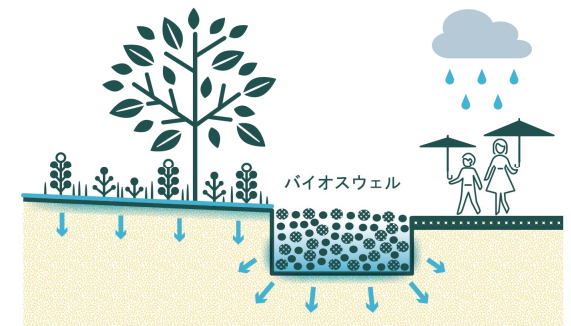
## 主な評価ポイント

### 歩行者ネットワークの整備による、自然と賑わいを感じながら回遊できるウォークアブルなまちづくり

- 商業施設と公園を分断していた道路の配置換えによる、シームレスな空間の創出。  
⇒歩車分離された安全な歩行者空間を実現。
- 駅の南北をフラットに繋ぐ、南北自由通路の整備。
- 樹木やベンチを豊富に配置した、木陰で憩える居心地のよい屋外空間の創出。
- ガラスを多用した店舗ファサードによる、路面店のような賑わいを楽しめる街並みの創出。

### グリーンインフラを生かしたランドスケープデザイン

- 雨水浸透機能として、エリア全体で浸透性舗装やバイオスウェルを採用。
- バイオスウェルの象徴としてデザインされたレインガーデンの整備。



バイオスウェル図解



シームレスな空間



開発前は車道だったパークライフ・サイト内



バイオスウェル



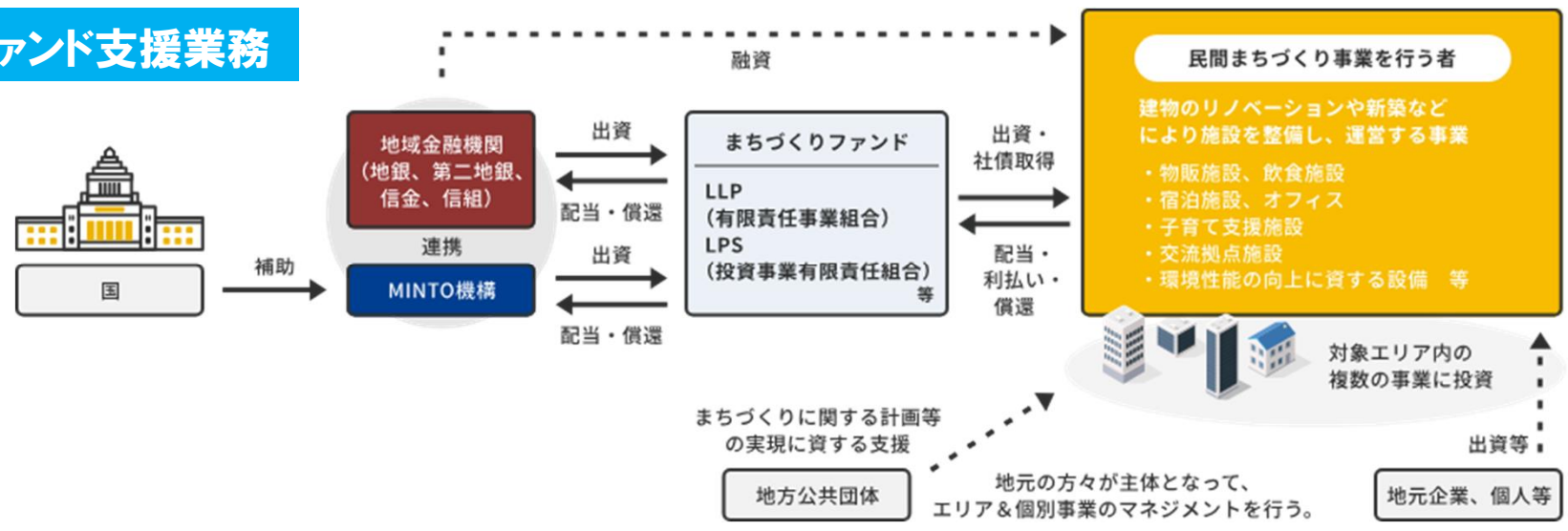
レインガーデン

# 【参考】融資制度の事例 まちづくりファンド(民間都市開発推進機構)

- 地域金融機関や地方公共団体等とMINTO機構が連携して「まちづくりファンド」を組成し、当該ファンドからの出資・社債取得・助成等を通じて、まちづくり事業者を支援。
- 民間まちづくり事業を進めることで、エリアの価値向上を図りつつ、地域の課題解決に貢献。

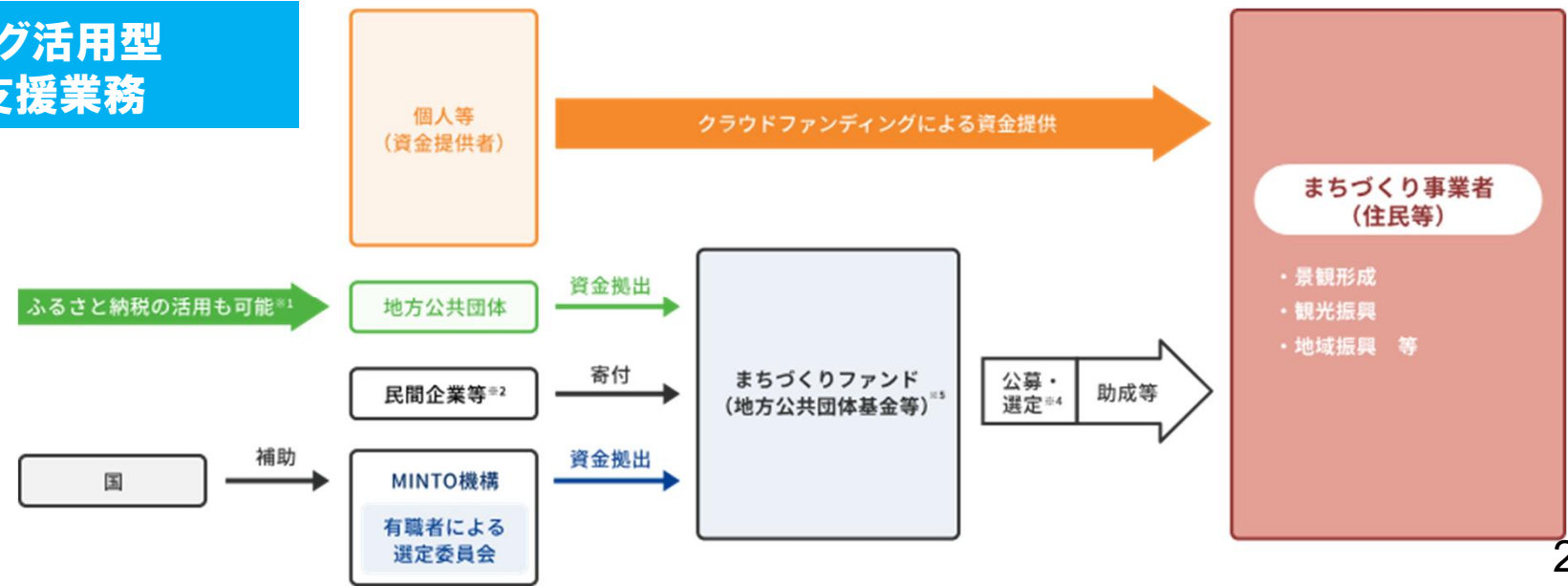
## マネジメント型まちづくりファンド支援業務

令和4年度までに29件の  
マネジメント型  
まちづくりファンドを  
地域金融機関と共同で組成



## クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務

令和4年度までに14件の  
クラウドファンディング  
活用型まちづくりファンドを  
寄付等による資金拠出を  
受けながら組成





# 【参考】融資制度の事例 ソーシャルビジネス支援(日本政策金融公庫)

- 日本政策金融公庫では、資金面と情報面の両面から、ソーシャルビジネスの担い手を支援。
- 事業を行うために必要となる運転資金・設備資金の融資制度「ソーシャルビジネス支援資金」により、資金面を支援。
- NPOや社会的企業が抱える経営課題の解決を支援するため、地方公共団体や民間金融機関、NPO 支援機関等が参加する、「ソーシャルビジネス支援ネットワーク」を構築するとともに、ホームページで情報を発信。

## 融資制度「ソーシャルビジネス支援資金」

ご利用いただける方	融資限度額 (注3)	ご返済期間
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ NPO法人</li> <li>■ NPO法人以外であって、次の(1)または(2)に該当する方</li> <li>(1) 保育サービス事業、介護サービス事業等(注1)を営む方</li> <li>(2) 社会的課題の解決を目的とする事業(注2)を営む方</li> </ul>	7,200万円 (うち運転資金 4,800万円)	設備資金20年以内 運転資金 7年以内

ソーシャルビジネス関係の融資実績 (令和4年度)

15,296件  
1,265億円

(注1) 日本標準産業分類における老人福祉・介護事業、児童福祉事業、障がい者福祉事業等を指します。  
 (注2) 日本公庫が定める一定の要件を満たす必要があります。  
 (注3) 各種融資制度とは別枠になります。

## 支援ネットワークの構築と情報発信



## ソーシャルビジネス支援ネットワーク

- ・相談内容に応じた事業者の相互紹介
- ・経営支援や啓発を目的としたイベントの開催
- ・構成機関間での勉強会の開催
- ・定期的な情報交換

令和5年6月末現在 ネットワーク総数 110





# 4. 土地の利活用・管理に向けた人材育成

## 専門知識を有する人材の確保

- 土地の利活用・管理に際しては、専門知識が必要となるため、地方公共団体や活動団体を対象とした研修等による人材育成が必要。
- また、通常の業務において、専門家及び専門団体と連携して対応することにより、専門知識を学ぶことも可能。
- 例えば全国10ブロックに設置している土地政策推進連携協議会において、情報共有、研修等を実施し、専門家との連携を推進しているところ。



土地政策推進連携協議会における研修

## 地方部における担い手の確保

- 空き地問題が顕在化している地方部においては、都市部に比べて専門家や担い手が不足している状況。
- 関係人口を増加させつつ、土地の利活用・管理に関わる担い手の確保に向けた取組が必要。
- 例えば山梨県丹波山村は、講義の関係で滞在していた大学生が立ち上げた不動産会社を所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定し、空き家空き地への取組を推進。



山梨県丹波山村での調査の様子

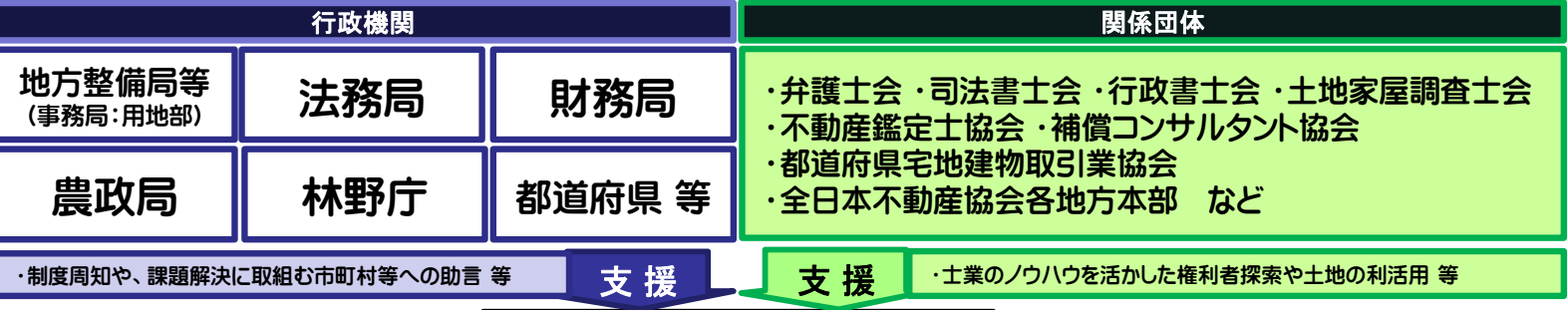
# 【参考】土地政策推進連携協議会



## 土地政策推進連携協議会 (全国10ブロックに設置)

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

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



支援 → 地方公共団体

地方整備局 等

○ 地方公共団体への職員のパ遣

○ 対策計画の策定、推進法人の指定の支援

○ 管理不全土地の勧告制度の活用支援

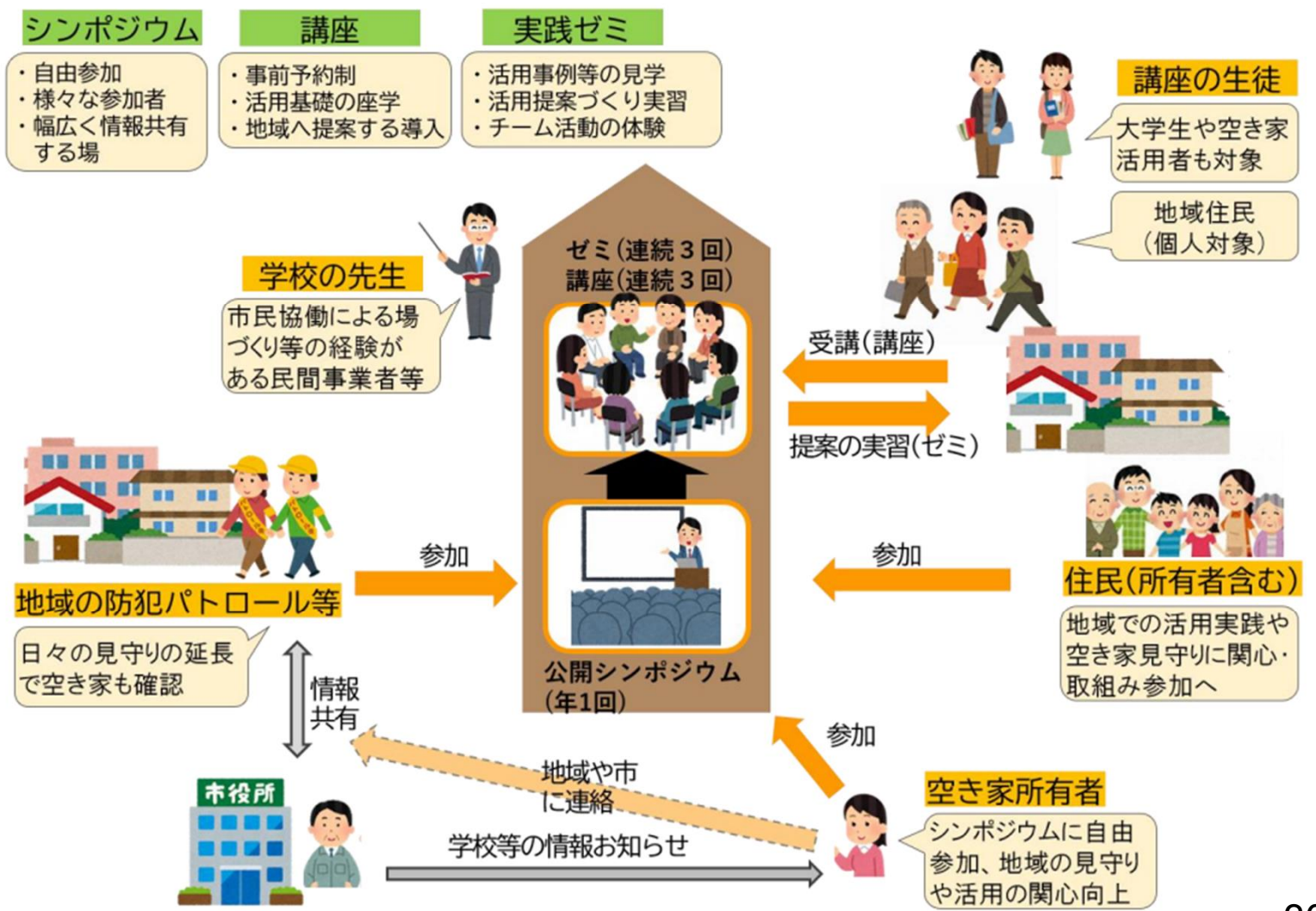
等



# 【参考】人材育成の事例 まちと空き家の学校(東京都日野市)

- 東京都日野市では、空き家を地域の資源として活用し住民の空き家への意識や関心の向上を図り、取組を普及していけるように、「まちと空き家の学校」を創設し、シンポジウム、講座、実践ゼミを開催。
- 対象者は、市民、市内にある空き家所有者の他、市内で活動するNPO法人及び事業者、大学関係者等。

## まちと空き家の学校の枠組みのイメージ



# 【参考】人材育成の事例 LIFULL地方創生スクール

- 空き家をはじめとする様々な地域課題を把握し、解決を進めることができる人材の育成や、地域が有する魅力を引き出し、持続可能な地域づくりを進めることができる人材の育成を目指し、講座を開講。
- 全国版空き家・空き地バンクの運営と併せて、地方創生の取組をトータルでサポート。

## 空き家活用人材を目指す



空き家の相談員育成講座  
 空き家の相談員育成講座〈実地〉  
 空き家ビジネス活用講座

## 地域DX人材を目指す



地域DX人材育成講座〈初級〉  
 地域DX人材育成講座〈中級〉  
 地域DX人材個別研修

## 地域プロデュース人材を目指す



地域プロデューサー育成講座  
 観光プロモーションメディア講座  
 スポーツまちづくり講座

## 地域産業の担い手を目指す



次世代コンパクト農家育成講座

## 空き家の相談業務イメージ





# 【参考】 つるおかランド・バンク(所有者不明土地利用円滑化等推進法人)

- ランドバンクは行政と専門人材により構成し、地域における相談体制の構築、空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適切な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや所有者に代わる管理等の機能を担う。
- 相続等を契機とした空き地等の増加による空洞化や、多数の狭隘道路、狭小住宅地等の存在により地域環境が悪化している市街地において、ランドバンクが取引のコーディネート、適切な管理等を担うことにより、低未利用不動産の有効利用による狭隘道路の解消、公共空間の整備等を推進し、地域環境の向上を図る。

## つるおかランド・バンクの事例 (山形県鶴岡市)

### ランドバンクの役員構成

理事長 宅地建物取引士	理事 大学教授
副理事長 司法書士	理事 鶴岡市
副理事長 不動産業	監事 銀行
理事 不動産業	監事 鶴岡市
理事 土地家屋調査士	
理事 行政書士	
理事 建築士	
理事 産業廃棄物事業	

(参考)所有者不明土地問題研究会Ⅱ最終報告(平成31年1月)(増田寛也座長)におけるランドバンクに関する記述

- ✓ 市町村が主体的に関わる仕組みが必要
- ✓ 宅地建物取引業者等の専門家が含まれる組織
- ✓ 公的機関や公益性を持つ組織(社団・財団法人やNPOなど)
- ✓ 購入希望者や利活用希望者へのマッチング等を中心的な業務
- ✓ 草刈りや不法投棄のための巡回などのいわゆる粗放的管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施
- ✓ 市場ベースで他の組織(民間の仲介業者)によってただちに利活用できるものについては、取り扱わない

等

## ランドバンクの業務

### ① マッチング・コーディネートによる活用促進

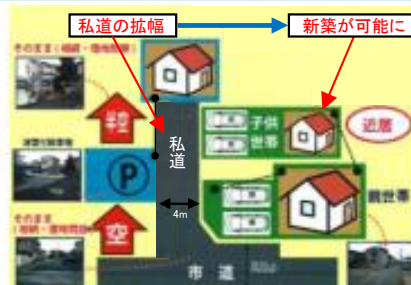
ランドバンクは土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、近隣住民等のニーズにこたえつつ、狭隘道路の拡幅や、それに伴い可能となる新たな整備、狭小宅地の解消等による地域環境の向上を図る。



相続等を機に、空き家・空き地が発生



・流通価値まではないが、近隣居住者等にとって潜在的な利用価値がある不動産を掘り起し  
・権利者間の取引をコーディネート



併せて道路の拡幅等を行うことで、建築基準法で制限されていた建築行為が可能となり、空き家・空き地の有効活用と地域環境の向上を一体的に実現

### ② 空き地・空き家の管理

売却するまでの間、草刈りや不法投棄のための巡回、隣地との境界点検、現況の確認などの管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施



狭隘道路の解消となった例

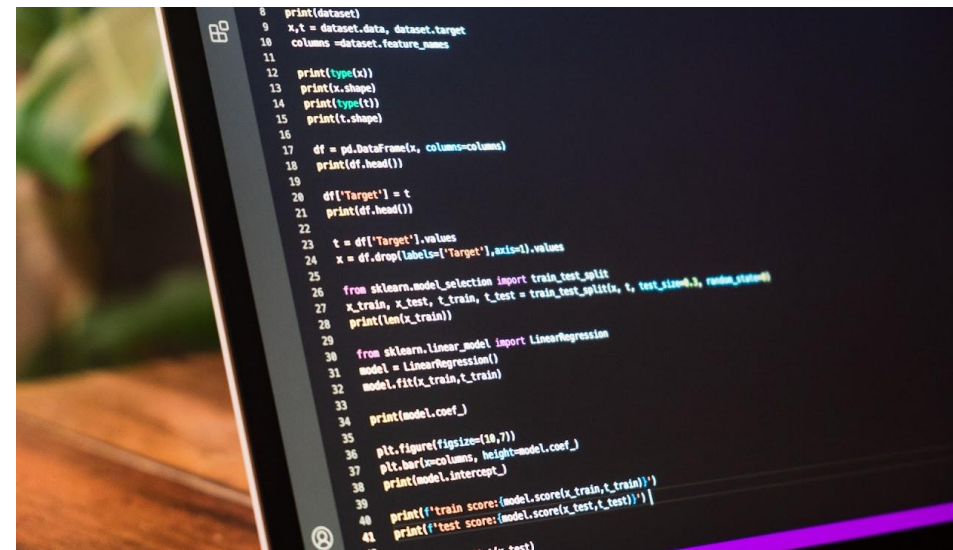
## 【参考】梅鉢不動産(所有者不明土地利用円滑化等推進法人)

- 梅鉢不動産は、講義がきっかけで山梨県丹波山村での滞在を始めた大学生が、大学卒業と同時に創業。
- 山梨県丹波山村は、離島を除き関東地方で人口が最も少なく高齢化率も高い一方、都心から車で2時間半程度で移動可能であることに加え、温泉やキャンプ場があり観光地としては人気があることから、移住希望の問合せは年間数十件程度ある。
- こうした中、村の大部分が山林であり、新築住宅を建てられる土地に限られる一方、村内の既存住宅の1/3近くが空き家であることに着目し、これらの空き家の貸出や売却の仲介ができるよう不動産会社を設立。
- 令和5年9月に、所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定された。



### 空き家調査

地域にある空き家の調査を実施。  
 空き家の所在地や外観の調査による外観の状態に関するランク付けだけでなく、所有者の特定といった空き家に関する様々なデータを調査・収集。



### 空き家調査データ集約化

GIS(地理情報システム)を用い、空き家調査で得たデータを総合的に分析・管理・加工することで、ただデータをまとめるのではなく、見やすく・使いやすい形で集約化。

## 4. 論点

- 空き地等の利活用や管理に地域コミュニティの意思を活かすためには、また、地域に存在する団体(自治会、社会福祉法人、学校、NPO等)に空き地等の利活用・管理に関わってもらうには、どのような方策が必要か。
- 空き地等の所有者と将来の取得者や一時的な活動主体をつなぐ中間組織には、どのような組織が想定されるか。
- 空き地等の利活用・管理を担う主体としてどのような人材が求められ、その育成・確保には何が必要か。
- 空き地等の利活用や管理が持続可能性のある事業として成り立つにはどのような条件が整う必要があるか。また、管理はビジネスとして、今後拡大する余地はあるか、その際、行政に求められる役割は何か。