

# 空き地活用等の事例報告

---

令和5年10月13日  
国土交通政策研究所

# 隣地取得制度(神戸市、米沢市)

○神戸市や米沢市では、狭小地や無接道地の解消を目的として、隣地取得を支援する制度を設けている。  
 ○敷地の拡大、日照・通風の確保、家庭菜園等のため、隣地取得される事例は少なくないが、所有者間に面識がなく交渉しにくい場合もあるため、ランドバンクのような仲介組織の役割が重要。

## 【神戸市】

### 空き地活用応援制度(隣地統合補助)

狭小地又は無接道地を、隣地と統合して一体利用する際の、売買にかかる経費の一部を補助。

・要件: 狭小地(100㎡未満)、無接道地のいずれかを含む隣地統合であること

・対象者: 買主、売主

・対象経費

不動産仲介手数料、測量・登記費用 等

・補助金額 最大50万円(補助率10/10)

・利用実績 63件

(2018年10月～2023年3月)

※別途、「老朽空家等解体補助制度」あり  
 不朽・破損がある1981年の旧耐震以前の  
 空き家等に対し、解体費用の1/3かつ  
 上限60万円補助等。



※神戸市パンフレット引用

## 【米沢市】

### 空き家・空き地利活用支援事業補助金

#### (隣接地取得支援事業)

隣接地を取得し、空き家を除却又は改修する場合に費用の一部を補助

・要件: ・隣接地又は自己所有地等が200㎡未満、無接道地、異形地で、かつ、隣接地又は自己所有地に空き家\*が存在すること。

\*米沢市立地適正化計画における居住誘導区域に含まれる、または米沢市空き家・空き地バンクに登録されていること

・対象者: 買主

・対象経費:

①測量等費用、

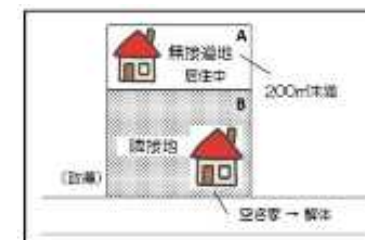
②建築物の除却・改修費用

・補助金額:

①最大50万円(補助率10/10)、

②最大70万円(除却:補助率5/10、改修 補助率:1/3)

・利用実績: 18件(2019～2023年10月)



※米沢市パンフレットより引用。

# 神戸市における空き地活用の取組

- 神戸市では、空き地について菜園等の地域利用を応援する制度を設けており、高齢者や多文化共生のためのコミュニティ活動に活用されている。
- 密集市街地の防災空地創出のため、ポケットパーク等の整備費用の補助や固定資産税の減免等を実施。

## 【空き地活用応援制度】

空き地の活用促進に向けて、空き地をコミュニティ菜園など地域利用する場合に、「神戸市空き家・空き地地域利用バンク」に登録した物件所有者や団体に対し、仲介手数料や整備費用、固定資産税等を補助。

### 【初期費用補助】

仲介手数料、所有権移転登記費用。最大50万円

### 【維持費用補助】

固定資産税等の相当額。最大3件・合計100万円まで

### 【整備費補助】

整備工事費等（㎡辺り9,000円＋30万円、最大100万円）等

### 【アドバイザー派遣】

整備にあたってのアドバイス等のため、  
○多文化共生ガーデン  
専門家を無料で派遣

実績（平成30年～令和5年3月）

維持費補助22件、整備補助21件  
アドバイザー派遣9件



※神戸市HPより引用。

## 【密集市街地まちなか防災事業】

災害時の一時避難や消火スペース整備のため、平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティスペースとして利用する空地の整備を支援。

土地所有者、まちづくり協議会等、神戸市で3者協定を締結し、老朽家屋の除却や空地整備の費用の助成、固定資産税等の非課税を実施。

対象エリア：密集市街地再生優先4地区

管理主体：まちづくり協議会等

対象経費：老朽建築物除却費（上限あり）、  
まちなか防災空地の整備費（上限150万円）

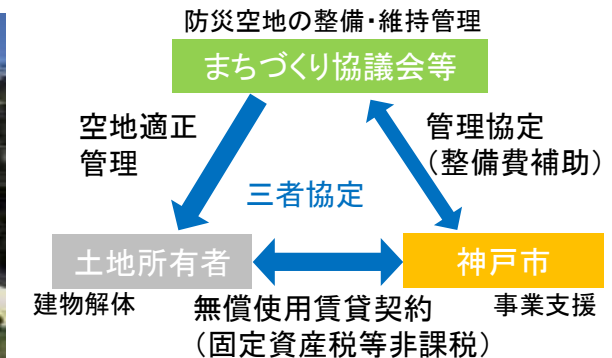
実績（累計）：84か所（平成24年～令和5年3月）

### ○防災空地の事例



※国政研職員撮影（2018.4）

### ○三者協定の仕組み

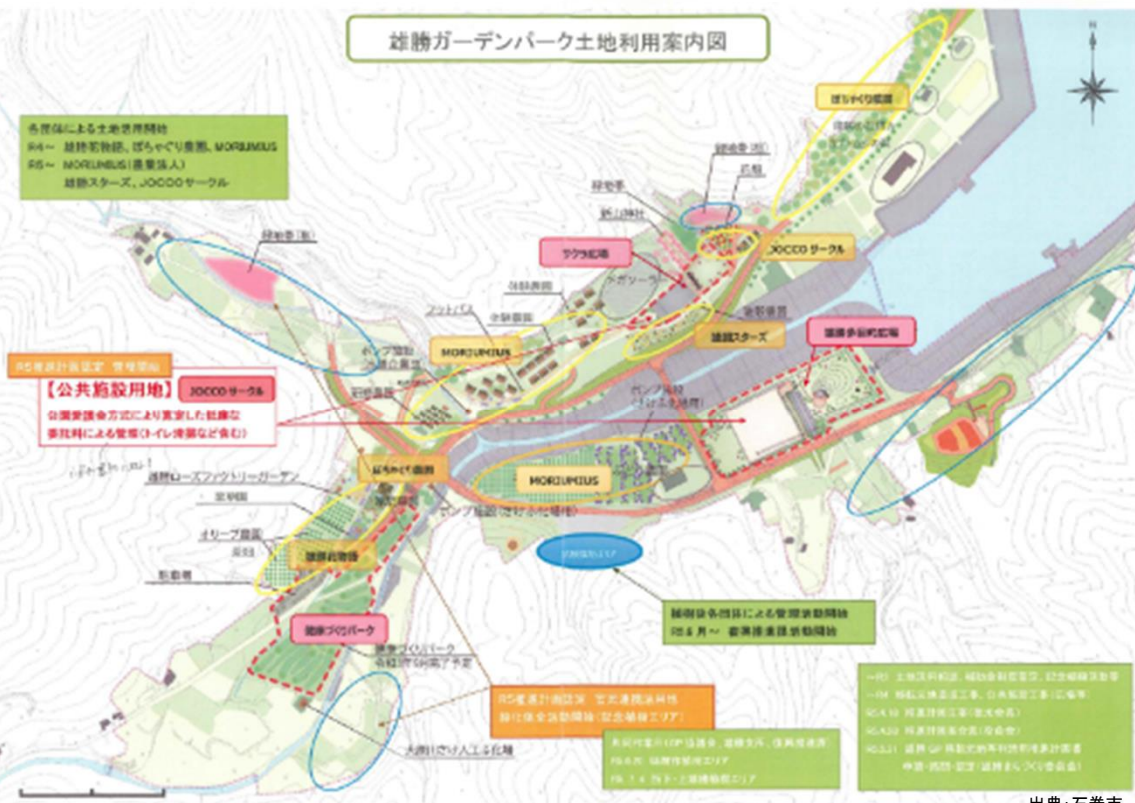


※神戸市HPより作成。



# 石巻市雄勝町における災害危険区域の土地活用

- 東日本大震災で津波被害を受けた石巻市雄勝町では、震災直後から被災エリアで地元住民、大学、ボランティアにより、災害危険区域内(防災集団移転跡地)でのガーデン作りが継続して行われてきた。
- 2014年頃から災害危険区域内の土地利用を住民ボトムアップにより検討を重ね、2017年に「雄勝ガーデンパーク構想」を住民から石巻市に提案。
- 2018年以降、復興庁のモデル事業等を活用しながら、住民・市が連携し、土地活用の手法の検討・協議を継続。2023年6月に石巻市の移転元地等利活用推進計画(以下、計画)の認定を受け、ガーデン、オリーブやブドウ、雑穀農園、コミュニティで管理する桜植樹エリア等、緑地を中心とした土地利用が進行している。



	民間活用地			官民連携活用地
	地区共同利用	農業利用	通常利用	
対象区域	一般 計画区域	一般 計画区域	一般 計画区域	計画区域
利用方針	非収益・緑化推進	収益・農業利用	収益・方針なし	非収益・利用意向なし、緑化推進
貸付料	全額免除	10円/1㎡・年	固定資産税評価額×1.4%	全額免除
対象者	自治体等	農業法人等		主体性の高い自治会等
補助額	10/10	1/2 3/4		必要な活動費
補助上限	1000円/㎡	1500円/㎡		
補助対象	柵・種苗・肥料等の購入費等			
貸付期間	5年以上			

出典: 荒木笙子, 農漁村過疎集落の拠点部における防災移転も土地の利用可能性-石巻市雄勝地区を事例に-, 2023年度日本建築学会大会(近畿)都市計画懇談会資料「いま、都市に関するプランの役割と機能を考える」より、一部編集のうえ引用

- 土地利用方針・収益性により4つの土地利用区分
- 利用意向のない土地は「官民連携活用地」に指定し、コミュニティ等で管理する(計画区域内のみ)





- 米国ワシントン州シアトルでは、自然を利用して雨水を集めるGreen Stormwater Infrastructure (GSI)により、洪水や下水道のオーバーフロー、水の汚染などを防ぐ取り組みを行っている。
- 2025年までにGSIにより7億ガロン(約265万 $m^3$ )の雨水を管理することを目標としている。

## 【GSIによる7億ガロンの雨水管理】

- ・2000年よりGSIの取組を開始し、2013年に7億ガロンの雨水をGSIで管理する目標を設定。
- ・市によるGSI整備、レインガーデン等のボランティアの取組、雨水法(stormwater code)の義務付け等により、2022年に4.93億ガロン。
- ・2000年から、道路沿に12エーカーの緑地帯を整備し、約8,700件のGSIのプロジェクト等を実現。



○シアトル市 GSI Progress Report(2020)より引用

## 【シアトル市によるGSI事業】

○HIGH POINT地区の再開発で、シアトル市は最大規模の自然排水システムを整備。写真は道路沿の緑地。



○Yale Ave付近のGSIは、雨水の流れを緩やかにするとともに、油、金属等の汚染物質のユニオン湖への流入を削減する自然ろ過システムとして機能



## 【Rainwise 等】

- ・個人又は地域のボランティアによるレインガーデンや貯水タンクの整備(2023年 2,312件)
- ・1件平均4,300ドルの助成金。



- ・ボランティアによる木の植樹(10年間13,000本)