

## 第2編

### 先進事例、関連施策の紹介 編

---

本編では、県内及び他府県における基礎自治体・市民・民間事業者などが主体的に取り組む先進的な取組について紹介しています。

また、土地の適正管理や合理的な利用、より効果的な利用に取り組む上で、有用と考えられる国や本県の諸制度を紹介しています。

これらを参考にしていただき、県内で更なる土地管理や土地利用の取組が進展することを期待します。

## 第2編 先進事例、関連施策の紹介編

### 1 先進的な取組事例の紹介

#### Index

<b>1-1 空き家・空き地の発生予防の取組</b>	<b>頁</b>
地域の空き家所有者の相談窓口となる空家コーディネーターの育成	2-4
自治会とNPO等が連携した、多様な空き家発生予防等の活動	2-5
空き家状況の情報提供、啓発	2-7
死亡届提出時等における情報提供	2-8
相続人への対応に係る工夫	2-9
<b>1-2 空き家・空き地をまちづくりに活かす取組</b>	<b>頁</b>
スポンジ化が進む旧市街地への居住誘導を目指した、敷地整序型による居住スタイルの提案	2-10
所有者・自治組織・市の協定に基づく空き地管理の取組	2-12
活用主体や活用段階に応じた空き地活用支援の取組	2-15
コモンズ協定を活用した広場整備	2-17
奈良県内における空き家プラットフォームの取組	2-18
スマートリノベーション制度による所有者負担なしでの空き家活用	2-20
<b>1-3 安心・快適に暮らすことができる住宅地の形成に向けた取組</b>	<b>頁</b>
高蔵寺ニュータウンにおける廃校活用による多世代交流拠点の整備	2-22
多世代交流拠点及び身近な買い物環境の整備に向けた用途地域の変更	2-23
高齢者が多いニュータウンにおける移動手段の確保	2-24
<b>1-4 地域経済の持続的な発展に資する商工業地の形成に向けた取組</b>	<b>頁</b>
自治体・地域の連携による工業地形成に向けた取組	2-25
特別用途地区や独自条例による工業地の保全の取組	2-27
事業創造～空き店舗活用～中心市街地活性化につなげるエリアリノベーションの取組	2-28
<b>1-5 農地の適正管理・活用の取組</b>	<b>頁</b>
自治体が主導する農地バンクの取組	2-30
遊休農地をブランド価値に変える取組（健一自然農園）	2-31
個別農地の特性に応じた活用推進	2-33
<b>1-6 森林の適正管理・活用の取組</b>	<b>頁</b>
国指定特別天然記念物の原始林を地域団体が管理する取組	2-35
都市近郊の森林の管理・利活用の取組（陽楽の森）	2-36
自治体間連携の創出（奈良県）	2-38
未利用間伐材を利用した木質バイオマス供給	2-39
<b>1-7 豊かな自然環境や歴史ある風土・景観の維持・向上の取組</b>	<b>頁</b>
緑条例による自然と調和した地域環境の形成	2-42
景観計画による建築物・工作物以外に関する行為の景観誘導	2-45

## 1-8 土地の効用の更なる発揮に向けた取組

頁

市街化調整区域における工業系企業立地用地の開発を目的とした地区計画制度運用基準	2-46
市・地権者・事業者の連携による産業団地の開発	2-47

## コラム | 大和の土地守

奈良県内において、民間や中間支援組織、自治体職員など様々な立場から土地・建物の管理・活用に、直接的・間接的に取り組む方々（大和の土地守）に取材を行いました。

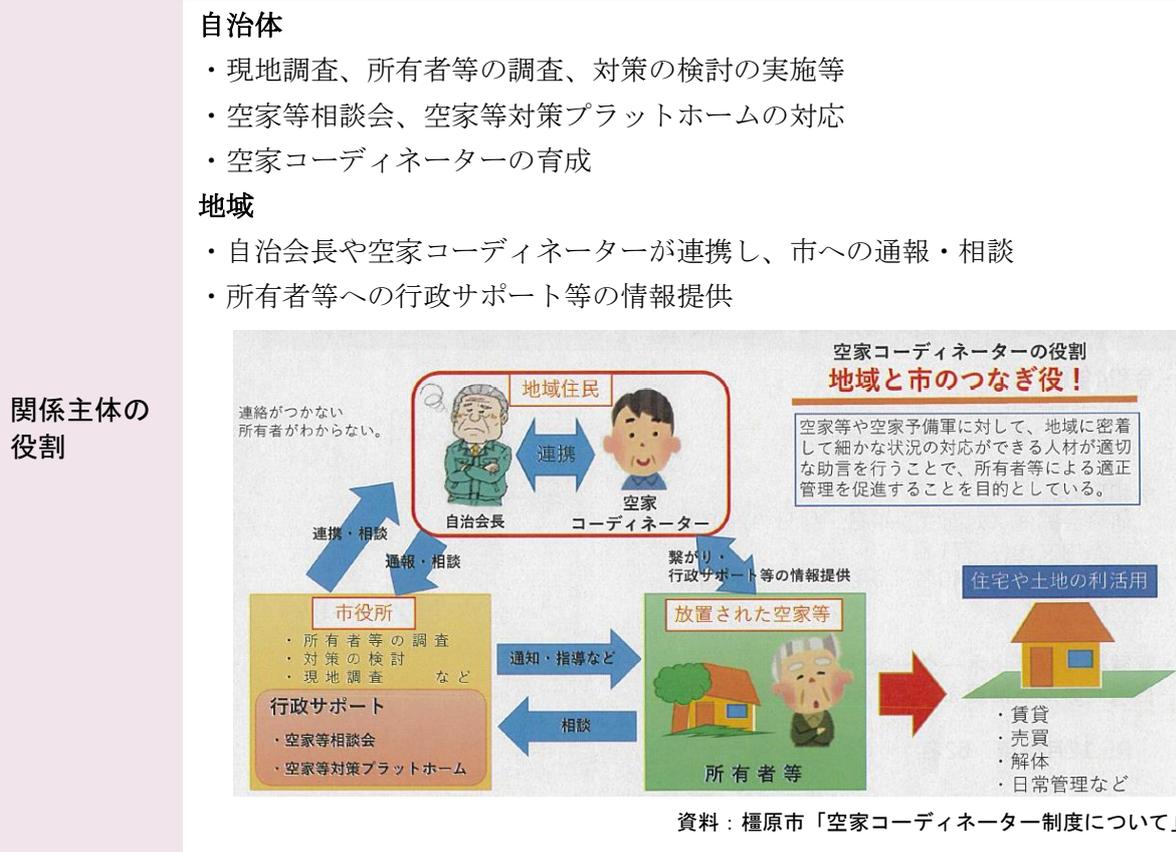
土地守のみなさんのパブリックマインドの源泉や取組を通じて見据える社会のあり方等をご紹介します。

No.	Contents	Page
01	空き家活用コーディネーターの必要性 NPO 法人空き家コンシェルジュ代表 有江正太氏	2-6
02	移住先での暮らし・生業をつくり、空き家を承継する 一般社団法人 SONI SUMMIT 菊原一仁氏・南志津弥氏 曾爾村役場 椿井雄一郎氏	2-21
03	茶づくりを通じ地域と里山のエコシステムを再生する 健一自然農園 伊川健一氏	2-32
04	適地適作と農への多様な関わり方で守る地域の持続可能性 葛城山麓地域協議会会長 池原博文氏	2-34
05	森林の多面的な価値を見直し管理に活かす 一般社団法人 大和森林管理協会 理事 谷茂則氏	2-37
06	フォレスターとしてノウハウを活かし、林務を推進する 吉野町役場 藤裏隆輝氏 吉野町フォレスター 森本祐太郎氏	2-41

## 1-1 空き家・空き地の発生予防の取組

### ■地域の空き家所有者の相談窓口となる空家コーディネーターの育成

取組名	空家コーディネーター
地域名	奈良県橿原市
取組概要	<p>空き家等や空き家予備軍に対して、地域に密着して細かな状況の対応ができる人材が適切な助言を行うことで、所有者等による適正管理を促進することを目的とした取組で、市が地域からの推薦を受け、研修会への参加を経て、空家コーディネーターとして認定。</p> <p>市職員が、各地区自治会に出向き、空家コーディネーター育成に向けた協力を求めるとともに、地域との意見交換を実施。</p>
取組実績	<p>令和4年度 DVD研修会開催 …57名が受講・登録</p> <p>令和5年度 対面研修会開催 …40名が受講・登録（うち新規登録6名）</p> <p>空家等コーディネーター登録者（自治体等から推薦を受け研修受講された方）…62名（令和5年12月時点）</p>



■自治会とNPO等が連携した、多様な空き家発生予防等の活動

取組名	自治会とNPO等が連携した、多様な空き家発生予防等の活動
地域名	東京都八王子市、神奈川県逗子市

**取組概要**

<事業概要>  
 空き家の急速な増大やその放置は、地域環境の悪化や地域コミュニティの維持に大きな影響を及ぼすため、空き家や空き家発生が懸念される建物の所有者・管理者に寄り添いつつ、郊外住宅街における地域コミュニティの主体である「自治会」が「NPO等」と連携して、空き家の発生予防・適正管理・利活用に能動的に取り組む持続的かつ持続可能なモデルを構築する。

<事業の流れ>

- ① 空き家発生抑制のため、居住者アンケートや個別ヒアリングの実施
- ② 空き家予防セミナーと個別相談会
- ③ 調査を踏まえた自治体等の意見交換
- ④ 事業モデルの作成と啓発パンフレットの作成

資料：(一社)チームまちづくり「空き家まちづくりセミナー」チラシ

- 取組実績**
- ・「自治会」や「NPO等」が行う空き家対策の内容把握
  - ・空き家予防セミナー・個別相談会・個別ヒアリングの開催
  - ・「自治会」と「NPO等」の役割を考えるパンフレットの作成
  - ・「自治会」と「NPO等」が期待される空き家対策事業モデル（案）の作成
  - ・空き家予防パンフレットの作成

資料：(一社)チームまちづくり各種パンフレット

関係主体の役割	行政	・自治会やNPO等のサポート
	住宅（空き家）所有者	・自助による発生抑制
自治会（地縁組織）	自治会（地縁組織）	・持続的に事業に取り組む仕組みと内容（互助・共助）

	<b>中間支援組織（NPO/住民有志/まちづくり会社等）</b> ・地域密着性と専門性を活かして、事業計画を策定
管理が進んだ要因	・地元主体・行政支援での事業推進 ・専門家による支援
事業の効果	・空き家の実態調査 ・住民に対する啓発
今後の課題	・地域主体で持続可能かつ実現可能性のある事業の継続

## 大和の土地守#01

### 空き家活用コーディネーターの必要性

NPO 法人空き家コンシェルジュ代表 | 有江正太 氏

多様な関わり方で、自治体と空き家課題に取り組む | 令和 5 年現在、奈良県下においては、23 の自治体と連携し、空き家課題の対応に動いています。管理不全空家対策から空き家バンクの運営、物件の調査、事業者が連携するプラットフォームの事務局運営まで幅広い役割を担っています。

一般的には流通困難物件の空き家相談対応を実施 | 奈良県の旧市街・山間地域などでは、市場流通困難となる空き家所有者が多く存在します。近年、解体費が高騰し、土地を売却しても解体費用が高い状況にあり、不動産会社も手が出せない状況に至るケースも少なくありません。

しかし、すぐに流通できるものだけで空き家対策を実施しても、空き家の解消には至りません。「もう解体するしか手がない」状態に至る前に、流通困難部分の解消を図り、物件を市場に引き上げる動きが現在、求められており、我々がこの役割を担う必要があると考えています。

解決のストーリーを描くことのできるコーディネーター | 物件の流通が困難と考える所有者さんには、「どのような手続をすれば、どの程度のコストの回収が可能である」といった具体的な解決のストーリーを示してあげることが求められます。そのため、専門事業者と行政、そして課題となる物件の所有者の面談を行い、一般流通させるための“コーディネート”を担うことができる人材が重要だと考えます。

特に地域差の大きい奈良県においては、空き家課題に一般解はないため、単一の専門領域を超え出口を見据えた施策構築を図ることができるコーディネーターが求められると考えています。



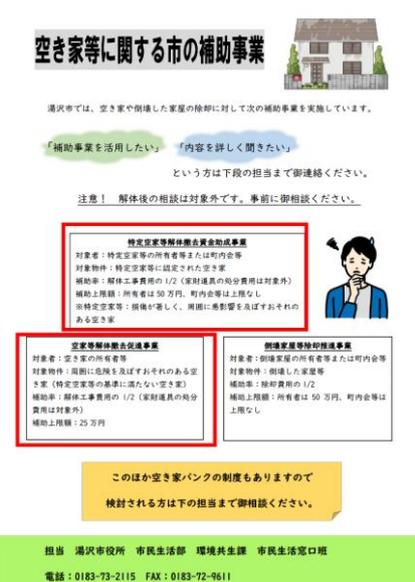
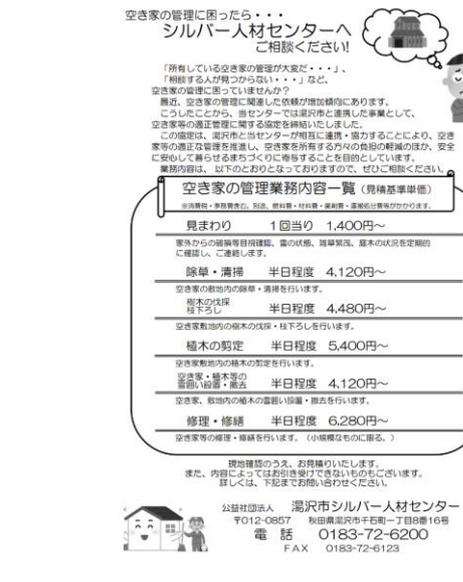
**有江正太**

平成 25 年に NPO 法人空き家コンシェルジュを設立し、代表理事に就任。空き家の相談窓口を開設し、奈良県を中心に多数の自治体と連携し、空き家課題に取り組む。

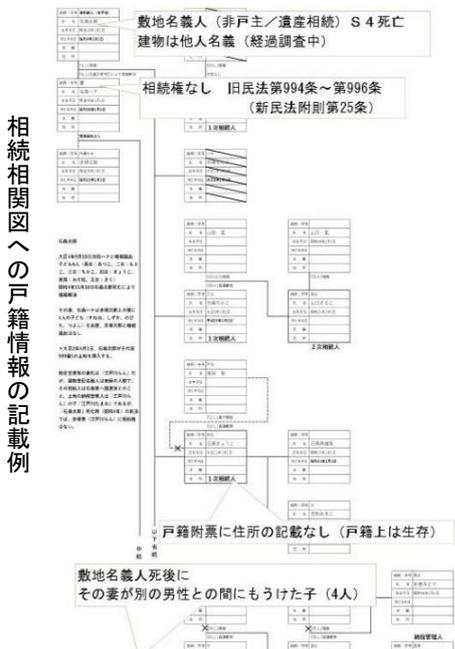
## ■空き家状況の情報提供、啓発

取組名	空き家状況の情報提供、啓発	
地域名	奈良県橿原市	
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <p>空き家等所有者による適正管理を促し、「特定空家」「管理不全空家」の状態にならないよう予防策を講じる。</p> <p>&lt;事業の流れ&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 管理不全空家等の通報・相談</li> <li>② 空き家等所有者への注意喚起（当該空き家等の管理不全箇所状況写真等同封）</li> <li>③ 専門家による無料相談会や橿原市空家等対策プラットフォームの案内</li> </ol>	 <p>資料：橿原市「空家等適正管理推進パンフレット」</p>
取組実績	<p>・空家等適正管理推進パンフレットの作成と配布</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="427 887 746 1312">  </div> <div data-bbox="751 887 1070 1312">  </div> </div> <p>資料：橿原市「空家等適正管理推進パンフレット」</p> <p>・相続人等が死亡届を提出する際に、担当窓口課では死亡後に必要な手続をまとめたパンフレットを渡しており、その中で空き家等の適正管理についても記載し、啓発している。</p>	
関係主体の役割	<p><b>自治体</b>（担当部署：都市マネジメント部住宅政策課）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・パンフレット作成と窓口での配布</li> <li>・専門家による無料相談会の定期開催（毎月第2木曜日開催）</li> </ul> <p><b>橿原市空家等対策プラットフォーム</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・流通困難な空き家等の利活用や流通等を進めるため、不動産、建築、法律、福祉等の専門家団体が連携・協力し、様々な見地からアドバイスを行う</li> </ul>	
取組が進んだ要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パンフレット作成と部署間の連携</li> <li>・空き家等所有者に対して、情報提供や対応を依頼する通知を送付する際、当該空き家等の管理不全箇所状況写真等を同封し、危険性や周囲への悪影響を意識させる</li> <li>・「橿原市空家等対策プラットフォーム」との連携</li> </ul>	
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が実施している「空家等相談会」や「橿原市空家等対策プラットフォーム」などのパンフレットも同封し、解決に向けたきっかけ作りの促進</li> </ul>	

## ■死亡届提出時等における情報提供

取組名	死亡届提出時等における情報提供
地域名	秋田県湯沢市
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <p>死亡・転居・転出届の提出時や、施設入所等に併い空き家が生じる場合に、今後管理する者の連絡先と今後の取壊し予定、相続人情報、相続放棄予定等を聴取し、通常の管理のほか、雪下ろし等の対応を依頼し、問題が生じた場合には連絡を入れる旨を説明している。</p> <p>また、特定空家等解体撤去資金の助成に関するチラシ、シルバー人材センターの空き家管理業務に関するチラシ、空き家の適正管理のチラシを提供している。</p> <p>&lt;事業の流れ&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 空き家管理者に関する調査・聞き取り・適正管理の依頼</li> <li>② パンフレット等の作成と配布</li> <li>③ 所有者から依頼を受けてシルバー人材センターで空き家管理業務の遂行</li> </ol>
取組実績	<p>・特定空家等解体撤去資金の助成に関するチラシ（左）、シルバー人材センターの空き家管理業務に関するチラシ（右）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="383 896 798 1478">  </div> <div data-bbox="813 896 1276 1478">  </div> </div> <p>担当 湯沢市役所 市民生活部 環境共生課 市民生活窓口 電話：0183-73-2115 FAX：0183-72-9611</p> <p>資料：湯沢市「空き家等に関する補助制度」チラシ 資料：湯沢市「シルバー人材センター業務内容一覧」</p>
関係主体の役割	<p>行政（担当部署：環境共生課、連携部署：市民課）</p> <p>・パンフレット等の作成と窓口での配布</p> <p>シルバー人材センター</p> <p>・市と「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結</p> <p>・空き家・植木等の雪囲い設置・撤去、修繕、除草などの業務を実施（有料）（空き家所有者の負担軽減）</p>
管理が進んだ要因	<p>・シルバー人材センターと「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結し、これまでも行ってきた空き家管理業務などを積極的にPR</p>
事業の効果	<p>・空き家管理、見守り業務など、地域の人材で、空き家も適正管理</p>

## ■相続人への対応に係る工夫

取組名	相続人への対応に係る工夫
地域名	愛媛県四国中央市
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <p>必要に応じて、相続関連図に戸籍に記載された情報を記し、戸籍附票も確認している。結婚、離婚、養子縁組又は離縁の時期、その時期と出生等と前後関係、出生場所、死亡届人、同居の状況などを読み取ることで、空き家を放置する背景がわかり、キーパーソンも浮かび上がってくる。</p> <p>連絡の取れない共同相続人について相談があれば、連絡先の交換等を仲介している。親族関係が良好でない場合は、家庭裁判所を活用すること等を提案することや司法書士等の専門職の紹介も行っている。</p>
取組実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家所有者・相続者の調査</li> </ul>  <p>資料：国土交通省「空き家対策における事例集」</p>
関係主体の役割	<p><b>行政</b>（担当部署：建設部建築住宅課）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家所有者・相続者の調査</li> <li>・ 相談窓口の設置（空家等対策室）</li> <li>・ 専門家や相続人などの仲介</li> </ul> <p><b>四国中央市空き家・空き地対策連携協力推進会議</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家・空き地問題無料相談会の定期開催</li> </ul>
管理が進んだ要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「遺産分割協議を行うことができない人間関係となっている」、「長期間の放置により権利関係が不明確である」、「所在不明の法定相続人が存在する」といった課題については、早い段階でキーパーソンとなる相続人に対して、家庭裁判所や弁護士等の専門職の支援を受けることをアドバイス</li> <li>・ 市の空き家対策のホームページでも、「相続登記のお願い」として、空き家の相続が発生した場合は、速やかに相続登記を行うよう呼びかけ</li> </ul>
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家の相続人の明確化・依頼による空き家の適正管理の推進</li> </ul>

## 1-2 空き家・空き地をまちづくりに活かす取組

### ■スポンジ化が進む旧市街地への居住誘導を目指した、敷地整序型による居住スタイルの提案

取組名	スポンジ化が進む旧市街地への居住誘導を目指した、敷地整序型による居住スタイルの提案
地域名	富山県高岡市
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <p>居住地の詳細な実態把握をすることで居住ニーズや市場可能性を考察し、不整形な敷地を整序することで創出される居住地での居住スタイルを提案することで、旧市街地の不動産市場活性化の契機とすることを目的に、実態把握と実践的試行を行った。</p> <p>&lt;事業の流れ&gt;</p> <p>① 各主体が連携した空き家等の立地特性／居住地決定と地縁の関係性を把握（実態把握）</p> <p>② 勉強会形式による居住ニーズの把握とそれに対応した敷地整序型の新たな居住スタイルの提案（実践的試行）</p> <p>高岡市空き家活用推進協議会では、自治体・自治会と連携し、具体的な間口狭小、奥行き長大な複数敷地を単位とする住まいの設計提案を行った。上記提案を情報発信する冊子「まちなか暮らしの手引き」に取りまとめ、周知を図っている。</p> <div data-bbox="1034 745 1393 1240" data-label="Image"> </div> <p style="text-align: right;">資料：高岡市空き家活用推進協議会「まちなか暮らし塾セミナー」チラシ</p>
取組実績	・ワークショップの開催と情報による周知
関係主体の役割	<p><b>行政（都市創造部建築政策課）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「空き家・空き地情報バンク」の運営</li> </ul> <p><b>高岡市空き家活用推進協議会（<a href="http://www.t-akiya.com/">http://www.t-akiya.com/</a>）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住まいの総合相談所の開設、空き家診断</li> <li>・空き家談義、ワークショップの開催</li> <li>・空き家維持管理サービスの提供</li> </ul> <p>※遠隔地への転勤や海外赴任などで、空き家となっている留守宅や、何らかの事情で空き家となっている自宅や実家などを、依頼主に替わって管理</p> <p><b>市民団体（高岡まちっこプロジェクト）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家を活用した町家体験ゲストハウスやシェアオフィスの運営</li> <li>・新規開業・起業希望者への空き家の紹介、DIY型賃貸のお手伝い</li> </ul>
取組が進んだ要因	・「空き家・空き地情報バンク mosomoso」では、空き家の物件情報として、詳細な写真や間取り等とともに、物件のウリや使い方の提案までを実施

■このような使い方はどうだろうか？

週末や休みの日に愛犬と共に宿泊するゲストハウス

ゴルフ場をドッグランにして愛犬と過ごす空間に。  
物置兼車庫で愛犬のシャンプーをしたり、カフェとして休憩したり。  
蔵をサウナに改修して、1日の疲れを取り整う。  
そして星空を見ながら飼い主同士で晩酌。

このような使い方はいかがでしょうか？

■最後に、、、

空間がたくさんあるからこそ多種多様な使い方ができることがこの物件の特徴であると考えます。  
そして何より、ゴルフ場をつくられた所有者さんの想いを還元できたらいいなと思いました。



資料：MOSOMOSO 高岡市空き家・空き地情報バンク-暮らし望想（モウソウ）編-サイト

- ・「高岡市まちなか空き家除却支援事業」によりまちなか区域の老朽化した空き家の除却により、居住環境を改善、流通を促進



資料：高岡市 「高岡市まちなか空き家除却支援事業」チラシ

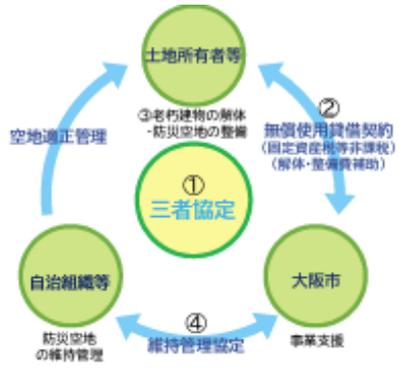
事業の効果

- ・まちなか空き家除去支援、空き家・空き地情報バンクへの登録推進、さらに空き家・空き地情報バンクでの具体的な利活用イメージの提案で、空き家の除去・流通・利活用を促進

## ■所有者・自治組織・市の協定に基づく空き地管理の取組

取組名	まちなか防災空地事業
地域名	兵庫県神戸市
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <p>神戸市では、防災性や住環境に様々な課題を抱える密集市街地において、安全・安心・快適なまちづくりを推進するため、火事や地震などの災害時に地域の防災活動の場となる『まちなか防災空地』の整備を進めている。</p> <p>まちなか防災空地は、密集市街地において火災などの延焼を防止するスペースを確保することを目的に、災害時は一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の回転地などの防災活動の場として、平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティの場として利用する空地である。</p> <p>&lt;事業の流れ&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①まちなか防災空地事業を実施することについて、土地所有者、まちづくり協議会等、神戸市の三者で協定を締結</li> <li>②神戸市が土地を無償で借り受け（土地使用貸借契約締結）</li> <li>③まちづくり協議会等が土地を「まちなか防災空地」として整備・維持管理（管理協定締結）</li> </ol> <div data-bbox="989 824 1369 1003" data-label="Diagram"> </div> <p>資料：神戸市ホームページ・国土交通省「地方公共団体と民間事業者等の協定による広場整備の取組事例」</p>
取組実績	事業開始後、5年間で57箇所を実施
関係主体の役割	<p><b>自治体</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者から土地を無償で借り受ける</li> <li>・土地所有者に対する建物除却費の補助</li> <li>・まちづくり協議会などとの管理協定の締結・広場整備費の補助</li> </ul> <p><b>まちづくり協議会など</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空地を「まちなか防災空地」として整備及び維持管理</li> </ul> <p><b>土地所有者</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者が老朽建物を除却</li> <li>・土地の無償貸し出し</li> </ul>
管理が進んだ要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政は土地を購入することなく、防災対策を行うことができ、維持管理費も減らすことが可能、土地所有者は固定資産税・都市計画税が非課税になり双方にメリットがある。</li> </ul>
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空間を整備したことで、防災訓練等が実施され、参加者の意識の向上や訓練参加をきっかけとしてコミュニケーションをとる機会の増加等の効果が報告されている。</li> <li>・防災面だけでなく、日常時、イベント開催等に使える広場として地域コミュニティに寄与した事例、防災空地の管理をきっかけに、周辺地域住民の景観意識が向上した事例もある。</li> </ul> <div data-bbox="1098 1688 1430 1906" data-label="Image"> </div>

取組名	まちなかコモンズ整備事業
地域名	京都府京都市
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <p>京都市では、まちをより安全にするために、地震時の倒壊や火災時の延焼の恐れがある古い建物等、災害時に危険となるものを取り除く費用を補助する防災まちづくり推進事業に取り組んでいる。</p> <p>まちなかコモンズ整備事業とは、京都市防災まちづくり推進事業の一つであり、空き地や建物除却後の跡地を利用し、身近な防災ひろばの整備に要する費用を補助する制度である。</p> <p>&lt;事業の流れ&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① まちなかコモンズの整備の実施について、土地所有者、自治組織、京都市の三者で協定を締結</li> <li>② 京都市が土地を無償で借り受け&lt;土地使用貸借契約締結&gt;→固定資産税等が非課税となる</li> <li>③ 土地所有者が老朽建物を除却、「まちなかコモンズ」として整備</li> <li>④ 自治組織が共同で利用及び維持管理を行う&lt;利用・管理協定締結&gt;</li> </ol> <p>資料：国土交通省「地方公共団体と民間事業者等の協定による広場整備の取組事例」</p>
関係主体の役割	<p><b>自治体</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者から土地を無償で借り受ける</li> <li>・土地所有者に対する建物除却費・広場整備費の補助</li> <li>・自治組織との利用・維持管理協定の締結</li> </ul> <p><b>自治組織等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・共同で「まちなかコモンズ」の利用及び維持管理を行う</li> </ul> <p><b>土地所有者</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化建物の除却、広場の整備</li> </ul>
取組が進んだ要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政は土地を購入することなく、防災対策を行うことができ、維持管理費も減らすことが可能、土地所有者は固定資産税等が非課税になり双方にメリットがある。</li> </ul>
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時に一時避難場所として使用できる防災広場の整備につながった。</li> <li>・地域で課題と認識されていた老朽化した空き家の除却・跡地の有効活用が進んだ(下図)。</li> </ul> <p>資料：国土交通省「地方公共団体と民間事業者等の協定による広場整備の取組事例」</p>

取組名	防災空地活用型除却費補助事業
地域名	大阪府大阪市
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;          大阪市では、密集住宅市街地における古い木造住宅のさらなる除却促進を図るため、「重点対策地区」を対象に、一定要件を満たす老朽木造住宅を解体し、跡地を災害時の避難等に役立つ防災空地として活用する場合の補助制度を実施。</p> <p>&lt;事業の流れ&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 土地所有者等、自治組織等、大阪市の三者で事業実施協定を締結</li> <li>② 大阪市が土地を無償で借り受けく土地使用貸借契約締結→固定資産税等が非課税となる</li> <li>③ 土地所有者等が老朽建物を除却、防災空地として整備</li> <li>④ 自治組織等が整備後の防災を維持管理※ ①に維持管理協定を含む</li> </ol> <div style="text-align: right;">  <p>資料：国土交通省「地方公共団体と民間事業者等の協定による広場整備の取組事例」</p> </div>
関係主体の役割	<p><b>自治体</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自治組織等との利用・管理協定の締結</li> <li>・土地所有者と土地使用貸借契約を締結</li> <li>・土地所有者等に対する建物除却費・空地整備費の補助</li> </ul> <p><b>土地所有者等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽建物を除却、防災空地として整備</li> </ul> <p><b>自治組織等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災空地の維持管理を行う</li> </ul>
管理が進んだ要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者等は本制度を活用することで固定資産税等が非課税となり、また自治組織等にとっては災害時の一時的な避難場所として空地の使用が可能となる。</li> </ul>
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時の一時的な避難場所として使用できる防災空地の整備につながった。</li> </ul> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>資料：大阪市「防災空地活用型除却費補助制度」</p> </div> </div>

## ■活用主体や活用段階に応じた空き地活用支援の取組

取組名	空き地活用応援制度
地域名	兵庫県神戸市
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <p>神戸市では、個人や団体による空き地の有効活用を促進するため、整備費や空き地を貸し出す際の仲介手数料、空き地を無償で貸し出す所有者への固定資産税相当額補助等、空き地活用の様々なメニューの支援策を整えている。</p> <p><b>【個人利用を目的とした整備への補助】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農園としての活用や雑草対策等を講じる個人への補助(補助率 1/2 最大 10 万円)</li> </ul> <p><b>【地域団体や NPO の利用への補助】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「空き家・空き地地域利用バンク」：所有者と地域活動の場（拠点）を探す団体のマッチングの支援</li> <li>・「初期費用補助」：空き地の地域利用の際、賃貸借や売買等で発生する仲介手数料や所有権移転に係る登記費用の支援（最大 50 万円、2 年以上活動継続が条件）</li> <li>・「維持費用補助」：空き地を地域利用するケースで無償貸し出しする所有者に対して固定資産税等に相当する額を補助</li> <li>・「アドバイザー派遣」：空き地の整備計画等について、無料でアドバイザーからの助言を受けられる（最大 10 回）</li> <li>・「整備費補助」：地域利用に必要な樹木雑草の撤去や花壇、水栓、ベンチ等の整備費補助（最大 100 万円、2 年以上活動継続が条件）</li> </ul> <p><b>【隣地との統合への補助】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・単独では流通しにくい狭小地等を隣地と一体化して使う場合、売買にかかる仲介手数料や所有権移転登記費用、売却・合筆に必要な測量・明示・登記費用を補助（売り手・買い手いずれに対しても最大 50 万円）</li> </ul> <p>&lt;事業の流れ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「空き家・空き地地域利用バンク」の場合</li> </ul> <p>資料：神戸市「空き家・空き地地域利用バンク」パンフレットを編集</p>

<p>取組実績</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「隣地統合補助」：74件（55物件）（H30.10月～R5.3月）</li> <li>・「初期費用補助」：2件（H30～H5.3月）・「維持費用補助」：22件（H30～R5.3月）</li> <li>・「整備費補助（団体利用）」：21件（H30～R5.3月）</li> <li>・「整備費補助（個人整備型）」：3件（R4～R5.3月）</li> <li>・アドバイザー派遣：9件（H30～R5.3月）</li> </ul>
<p>関係主体の役割</p>	<p><b>自治体</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・活用の初動期支援（賃貸借や売買手続き等の初期費用補助、固定資産税等相当額等維持費用補助、整備費補助、利用希望者情報の提供）</li> <li>・活用事例の発信</li> </ul> <p><b>すまいるネット（地域利用バンク運営：神戸市委託事業）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き地、地域活動団体の登録及びマッチング</li> </ul> <p><b>団体</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き地の公益的な活用、地域コミュニティの創出、市への広報協力</li> </ul> <p><b>土地所有者</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き地の有効活用、適正管理</li> <li>・地域での利用を希望する団体への空き地の提供</li> </ul>
<p>活用が進んだ要因</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家・空き地地域利用バンクでは、神戸市すまいるの安心支援センター（すまいるネット）が空き地利用を希望する登録団体と登録物件の所有者とマッチングをサポートすることで、円滑な空き地活用が進んでいる。（神戸市委託事業）</li> <li>・事例の発信や事例に関わる人が呼び水になり次の活用につながっている。</li> <li>・個人や団体が空き地を活用するにあたり、物件探しから整備まで段階に応じてアドバイザーの派遣や各所補助制度等の支援を行うことで、空き地の活用につながっている。</li> </ul>
<p>事業の効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・路地の中にある空き地が畑に活用された「多文化共生ガーデン」。近年その地域にはベトナムなど東南アジアからの留学生などが増えており、畑では故郷の野菜を栽培イベント等も開催。今では地元住民との交流や互いの生活への理解が進む場として活用されている。</li> <li>・シャッターが多くなった商店街。その中の店舗跡の空き地を菜園として活用した「いちばたけ」は、地域住民と商店街が交流する場が変わり、新たなにぎわいが生まれている。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">資料：神戸市すまいるネット HP</p>
<p>今後の課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き地活用について、これまでは菜園としての活用が殆どであり、今後、菜園以外の活用の可能性を検討していく必要がある。</li> </ul>

## ■ コモンズ協定を活用した広場整備

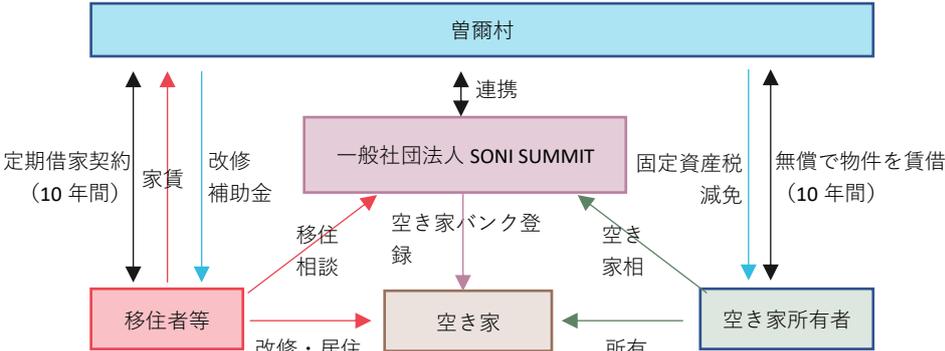
取組名	コモンズ協定を活用した広場整備（柳町第一田名部小学校地区コモンズ協定）	
地域名	青森県むつ市	
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <p>むつ市では空き家等による地区の景観改善等を図るため、立地適正化計画の居住誘導区域内において、立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）を活用し、空き家等の有効活用に積極的に取り組んでいる。</p> <p>柳町第一田名部小学校地区では、空き家跡地を防災・地域コミュニティ機能を持ちながら、イベント等を実施できる広場とするため「一般社団法人空家空地バンクむつ」とむつ市との間でコモンズ協定を締結した。</p> <p>&lt;事業の流れ&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 空家空地バンクむつと市で空家等対策の推進に関する協定を締結</li> <li>② 上記協定に基づき、空家空地バンクむつが所有者との交渉を代行、危険家屋を含む土地を所有者から買取・危険空家除却</li> <li>③ 地区の祭り等で利用できるよう広場整備を計画、空家空地バンクむつと市との間でコモンズ協定を締結</li> <li>④ 市が広場等のデザイン・整備、空家空地バンクむつが維持管理・運営</li> </ol>	
取組実績	市内で2つのコモンズ協定の締結実績有	
関係主体の役割	<p><b>自治体</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設等総合管理計画も踏まえた広場の計画</li> <li>・コモンズ協定の締結</li> <li>・広場・ベンチ・サイン等のデザインと整備</li> </ul> <p><b>空家空地バンクむつ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の買取・危険空き家の除去（協定締結前）</li> <li>・コモンズ協定の締結</li> <li>・広場の整備・維持管理</li> </ul>	
管理が進んだ要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地権者間での協定締結を担保する制度</li> <li>・公共空間の維持管理に前向きな法人の存在</li> </ul>	
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・危険空き家の除却と低未利用地の活用により広場が整備されたことで景観が改善し、新たなコミュニティスペースが創出された。</li> <li>・広場の使用目的としては以下のとおりとなっており、空家空地バンクむつの会員からの年会費により管理費が捻出されている。</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 町内会等の地域コミュニティ活動</li> <li>② まつり等の文化的活動</li> <li>③ 児童・生徒の通学時の安全確保</li> <li>④ 市が主催、共催、又は後援する緑化推進等の活動</li> <li>⑤ イベントや収益活動</li> </ol>	
関連施策	立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）（施策紹介▶P. 2-61）	

## ■奈良県内における空き家プラットフォームの取組

取組名	いこま空き家流通促進プラットフォーム	
地域名	奈良県生駒市	
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <p>市の実施した空き家調査において、売りたい・貸したいと考えている人が多い一方で、「買い手が見つからない」「事業者の情報が欲しい」といった声があることが分かり、そのニーズに応えるため、不動産関連8団体と「生駒市の空き家流通促進に関する連携協定」を締結し、プラットフォームを設立。</p> <p>プラットフォームの体制構築にあたっては、平成29年度国土交通省「空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業」を活用。</p> <div data-bbox="986 450 1394 801" data-label="Diagram"> <p>プラットフォームイメージ</p> <p>生駒市</p> <p>宅建士 銀行 司法書士</p> <p>空き家流通促進プラットフォーム</p> <p>NPO 建築施工 建築士 土地家屋調査士</p> <p>空き家所有者</p> <p>・流通支援の提案 ・適切な専門事業者の派遣</p> <p>空き家情報の提供</p> </div> <p>資料：生駒市ホームページ 「全国初！いこま空き家流通促進プラットフォームを設立」</p>	
取組実績	<p>●平成30年5月の設立以降、142件（空き家期間は平均9年）の空き家を取扱い、うち76件が売買または賃貸借契約に至った（令和6年1月末現在）</p>	
関係主体の役割	<p><b>自治体</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>プラットフォームの申込み窓口となり、所有者の意向等の聴き取り</li> <li>所有者、及び物件情報をプラットフォームに提供</li> </ul> <p><b>民間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>プラットフォームに参加し、案件に応じて専門性を活かす、空き家の流通方法を検討</li> <li>プラットフォームの検討を踏まえた、空き家所有者への提案、流通支援</li> </ul> <p><b>空き家所有者</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>プラットフォームへの申込み</li> <li>プラットフォーム参画事業者の提案を踏まえた、流通の取組</li> </ul>	<div data-bbox="1098 1106 1426 1375" data-label="Diagram"> <p>STEP1 市役所に申込</p> <p>申込者(所有者)</p> <p>STEP2 生駒市へ情報提供</p> <p>STEP3 プラットホームによる支援</p> <p>生駒市</p> <p>プラットフォーム</p> </div> <p>流通支援の流れ 資料：生駒市ホームページ「いこま空き家流通促進プラットフォームとは」を元に作成</p>
事業の効果	<p>●空き家の流通が促進された。</p> <p>●空き家が民間学童保育所として生まれ変わるなど、地域のために空き家が活用される事例もできた（右写真）。</p> <div data-bbox="1082 1525 1390 1749" data-label="Image"> </div> <p>資料：生駒市ホームページ 「空き家が民間学童保育所として生まれ変わりました」</p>	

取組名	橿原市空家等対策プラットホーム
地域名	奈良県橿原市
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の利活用や流通等を進めるため、不動産、建築、法律、福祉等、13の専門団体と「橿原市の空家等の流通促進等に関する連携協定」を締結し、プラットホームを設立。</li> <li>・専門家による無料相談会を定期的（毎月第2木曜日）に実施し、解決困難な相談事について、プラットホーム関係団体会議を開催し、阻害要因や流通促進方針を検討。</li> <li>・案件によって福祉的アプローチが必要なケースもあり、社会福祉協議会とも連携した取組を推進。</li> </ul> <p>◆プラットホーム取組の流れ・取組範囲</p> <p>資料：橿原市空家等対策プラットホーム運営マニュアル</p>
関係主体の役割	<p><b>自治体</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等相談会の開催</li> <li>・相談会での内容を踏まえ、流通困難な空家等についてプラットホームと連携</li> </ul> <p><b>民間（事業者）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プラットホームに参加し、対策を検討</li> </ul> <p><b>所有者</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プラットホームに個人情報を提供し、アドバイスを受ける</li> </ul>
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者と行政が連携して対応することで、市内の空家等の多様な相談案件に対応</li> <li>・プラットホームの運営や空家等の問題への対応を進めていく中で、行政への空家等の問題への対応力の蓄積</li> <li>・空家家の流通促進</li> </ul>
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・流通困難空家等への対応</li> <li>・行政の空家等問題への対応能力の一層の向上とプラットホームとの役割分担の検討 等</li> </ul>

## ■スマートリノベーション制度による所有者負担なしでの空き家活用

取組名	スマートリノベーション制度
地域名	奈良県宇陀郡曽爾村
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <p>曽爾村では、一般社団法人 SONI SUMMIT を民間と共同設立し、一社への事業委託により移住・定住手続のワンストップ化を行っており、多くの移住・定住相談が進んでいる。移住希望者からの住居ニーズが高い一方、空き家バンクの登録数が少なく、移住希望者等とマッチングできる空き家を増やすことが課題であった。また、村内の空き家の中には、従来の補助金上限の範囲内での改修では居住することが難しい物件もあり、移住希望者の改修ニーズに合った支援の仕組みが必要とされていた。</p> <p>上記の課題を踏まえ、所有者から村が10年間無償で借り受け、移住希望者に有償で貸出、移住希望者は従来の補助金の2倍の助成を受けて改修できるスマートリノベーション制度を設立し、村内の空き家活用・移住定住促進を図っている。</p> <p>&lt;事業の流れ&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①村が所有者から不動産を10年間無償で借り受ける（固定資産税減免）</li> <li>②借主は村から10年間の定期借家で契約（2万5千円/月の家賃を負担）</li> <li>③借主は600万円を上限に2/3（最大400万円）の改修補助を受けることが可能。</li> </ol>
	<p style="text-align: center;"><b>事業イメージ</b></p>  <p style="text-align: right;">資料：ヒアリングより作成</p>
取組実績	令和5年度から開始のため、令和6年1月時点での実績なし
関係主体の役割	<p><b>自治体</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者から不動産を10年間無償で借り受ける（使用貸借契約締結、固定資産税減免）</li> <li>・借主に改修補助金を助成のうえ、10年間の定期借家契約締結</li> </ul> <p><b>民間（一般社団法人 SONI SUMMIT）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域からの空き家相談への対応</li> <li>・移住・定住希望者の窓口及び制度の紹介</li> </ul> <p><b>空き家所有者</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自治体に無償で不動産を貸出</li> </ul> <p><b>借主</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自治体と有償で定期借家契約締結</li> <li>・補助金を活用し建物を改修</li> </ul>
取組の特色	<ul style="list-style-type: none"> <li>・村内では借主は従来貸主と2年の定期借家で契約を結んでいるケースがほとんどであったが、2年の契約は投資のリスクが大きく、10年間の定期借家とすることで投資のリスクが下げられる。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者は自治体が間に入る安心感があり、固定資産税減免というメリットがある。</li> <li>・自治体は移住・定住の促進につながる。また、従来の補助金よりも 200 万円多く投資することになるが、家賃により 10 年間で最大 300 万円が回収できる。</li> </ul>
期待される事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住・定住者の増加</li> <li>・村内の空き家活用</li> </ul>

## 大和の土地守#02

### 移住先での暮らし・生業をつくり、空き家を承継する

一般社団法人 SONI SUMMIT | 菊原一仁 氏 ・ 南志津弥 氏  
曾爾村役場 | 椿井雄一郎 氏

**移住・定住支援のワンストップ窓口** | 人口が急速に減少する中、曾爾村では移住・定住に向けた機運が高まっています。これまで役場内の各部署が展開してきた個別事業を一本化するとともに、より多くの移住者を獲得するため、民間の活力を活用する形で官民共同で一般社団法人を立ち上げました。空き家情報と収入を得るための仕事の情報提供を両輪で進め、ワンストップで移住希望者が相談できる体制を構築しています。

**移住者の暮らし・生き方に寄り添うサポート** | 過疎地での定住には、収入確保が最大のハードルとなります。そのため、移住者向けの就業先を地域内で発掘し、就職情報を提供する取組を進めています。また、「地域おこし協力隊制度」は、従来、任期満了後、その地域での生活が確保できず、定住に至らないことが課題です。これを踏まえ、曾爾村では「3年間で事業を起こすこと」を条件として、ベーシック・インカムとなる業務委託費を支給することで、隊員さんの起業準備期間の3年間を支える“起業型”地域おこし協力隊を募集しています。移住者さんに、やりたい事業を本気で立ち上げていただくことで、人口が維持でき、かつ産業が生まれてこそその地方創生です。



**椿井雄一郎**

民間企業に就職した後、自身のルーツのある曾爾に戻り、曾爾村職員となる。現在は、企画課にて移住定住政策を担当。

**粘り強く地域との信頼を築く** | 当面、移住者さんに紹介することができる物件の確保が課題です。曾爾村では、実績が口コミで広がる傾向にあることから、大字の役員会に出席し、空き家相談窓口の案内をするなど、まずは地域の方に認知してもらい、相談があった物件から丁寧に対応することが大事で、最近、徐々に相談件数が増加中です。曾爾村の所有者さんは、住まなくなった家屋も丁寧に管理されていますが、「空き家である」という認識が低い傾向にあり、「人に貸すことで継承する」という新たな価値観が少しずつでも浸透すると良いと思います。

**公・民・地域で目標を共有する** | 「人口が減れば税収も減り公共のサービス提供ができない。そのために移住定住を促進する。」という根本の目標を見失わないようにし、具体的な数値目標や到達状況を設定・共有しながら、施策・事業を展開することで、庁内や住民の協力を得ることが出来ます。



**菊原一仁**

大学卒業後、農林中央金庫に勤務。その際、サステナビリティや地方創生に関心を持ち、地域おこし協力隊として令和3年に曾爾村で一般社団法人 SONI SUMMIT を設立。



**南志津弥**

首都圏で勤務後、平成28年に奈良に移住。家や暮らしに携わって来た経験を活かして、SONI SUMMIT での空き家部門を担当。

## 1-3 安心・快適に暮らすことができる住宅地の形成に向けた取組

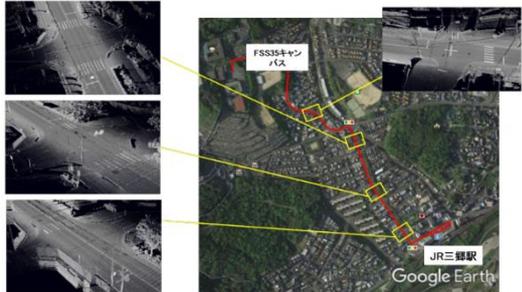
### ■高蔵寺ニュータウンにおける廃校活用による多世代交流拠点の整備

取組名	高蔵寺ニュータウンにおける廃校活用による多世代交流拠点の整備	
地域名	愛知県春日井市	
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <p>春日井市では小学校の統合に伴い、藤山台東小学校が余剰施設となった。春日井市は、藤山台中学校区旧小学校施設活用検討懇談会からの提案を基に、平成27年に整備方針を策定しました。その後、住民参加ワークショップなどを経て、旧藤山台東小学校施設をリノベーションし、グループふじとう（高蔵寺まなびと交流センター）として平成30年に開所。この施設は、「まなび」・「交流」・「居場所」などをコンセプトとした多世代交流拠点施設で、図書館、児童館、コミュニティカフェ、地域包括支援センター、こどもとまちのサポートセンターなどで構成されている。</p> <p>&lt;事業の流れ&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 高蔵寺まちづくり(株)が指定管理者として運営</li> <li>② 地域住民サポーターが高蔵寺まちづくり(株)の登録を受け、様々な活動の場で施設運営と一緒に携わる</li> </ol>	 <p style="text-align: right;">写真提供：春日井市</p>
取組実績	<p>図書館、児童館、コミュニティカフェ、地域包括支援センター、こどもとまちのサポートセンターなどの用途で活用されている。</p> 	
関係主体の役割	<p><b>自治体（春日井市）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針の策定～整備</li> <li>・指定管理事業者の選定と委託</li> </ul> <p><b>民間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・UR都市機構（高蔵寺ニュータウンに関するまちづくり支援）</li> <li>・高蔵寺まちづくり(株)（施設の管理運営、エリアマネジメント）</li> <li>・地域住民サポーター（施設の維持管理等）</li> <li>・市民活動団体（各種講習や相談会、イベント等の開催）</li> </ul>	
管理が進んだ要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民が活動に参加できる仕組みの設置</li> <li>・施設の種類が多いため、多世代による利用が促進</li> </ul>	
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多世代の交流によるにぎわいの創出</li> </ul>	
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ニュータウン住民の高齢化に対する対応</li> </ul>	

## ■多世代交流拠点及び身近な買い物環境の整備に向けた用途地域の変更

取組名	多世代交流拠点及び身近な買い物環境の整備に向けた用途地域の変更
地域名	愛知県春日井市
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <p>昭和43年の入居開始から半世紀以上が経ち、住民減少や少子高齢化による課題が顕在化しつつある。住民が安心・快適に住み続けることができ、さらに若い世代の人々が高蔵寺ニュータウンを居住地として選ぶきっかけとなることを目指し、旧小学校施設を活用した多世代交流拠点と身近な買い物環境の整備を図るため、住居専用地域を第一種住居地域へ都市計画を変更した。</p> <p>地域創生の課題として地域再生計画に位置づけ、地方創生拠点整備交付金等により取組を支援。</p>
取組実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧西藤山台小学校、旧藤山台東小学校周辺において、第一種中高層住居専用地域を第一種住居地域に変更し、制限を緩和</li> <li>幹線道路沿線において、第一種住居地域に変更し、制限を緩和</li> </ul>  <p>出典：国土交通省「住宅団地の再生に向けた施策展開」</p>
関係主体の役割	<p><b>自治体（春日井市）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域の変更と住民への説明</li> </ul> <p><b>民間事業者（UR都市機構）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域変更についての検討</li> </ul> <p>（上位計画より用途地域見直しの法的手続きの整理、用地変更を検討すべき箇所の抽出、検討箇所について土地利用状況の確認、用途変更指定案の策定及び課題抽出等）</p>
管理が進んだ要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域再生計画として位置づけるけることにより交付金等の活用が可能</li> </ul>
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間活力導入による生活利便施設の誘致・整備の促進</li> <li>廃校の活用促進</li> </ul>
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>ニュータウン住民の高齢化に対する対応</li> </ul>

## ■高齢者が多いニュータウンにおける移動手段の確保

取組名	高齢者が多いニュータウンにおける移動手段の確保
地域名	奈良県三郷町
取組概要	<p>&lt; 事業概要 &gt;</p> <p>町内の高齢化率は奈良県平均よりも高く、また坂道が多い地形のため、高齢者の移動手段の確保が重要な課題となっている。したがって、地域 BWA（市区町村単位で地域事業者が提供する無線電気通信システム）とローカル 5G を軸に公共交通充実と安心・安全なまちづくりを目指している。現在の具体的な取組としては、JR 三郷駅～FSS35 キャンパス（旧奈良学園大学三郷キャンパス）間の既存路線バスルート（非専用空間）を対象に、自動運転車両の実証実験を行う。また、将来の運転手不足への対策として、自動運転車両の遠隔監視の実証実験を行っている。</p> <p>&lt; 事業の流れ &gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 三郷町がスマートシティ構想を掲げ、ICT・IoT 技術を活用したまちづくりを目指す</li> <li>② 自動運転が可能かどうか（リスクアセスメント）の検討を行い、大学内で社会実装に向けた実証実験を開始</li> <li>③ 公道での実証実験を実施</li> </ol>
	 <p>(リスクアセスメント及び点群データの例)</p> <p>資料：内閣官房・内閣府総合サイト地方創生「未来技術社会実装事業 事業一覧」</p>
取組実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・危険性の確認（リスクアセスメント）及び点群データを取得</li> <li>・大学敷地内において、自動運転車両の走行実験を実施</li> <li>・公道での自動運転車両の走行実験を実施</li> </ul>
関係主体	行政（三郷町、奈良県、国）、民間事業者（奈良交通株式会社等）が連携して事業を推進
取組が進んだ要因	・将来的な社会実装に向け、課題の洗い出しから、解決方法の検討、実証実験の実施、結果の分析を繰り返し、事業の精度を向上させていること
事業の効果	・実証実験段階
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観の変更による点群データのずれによる自動車位置の特定が懸念</li> <li>・自動運転車両の安全性向上のための環境整備（ハード）が必要</li> </ul>

## 1-4 地域経済の持続的な発展に資する商工業地の形成に向けた取組

### ■自治体・地域の連携による工業地形成に向けた取組

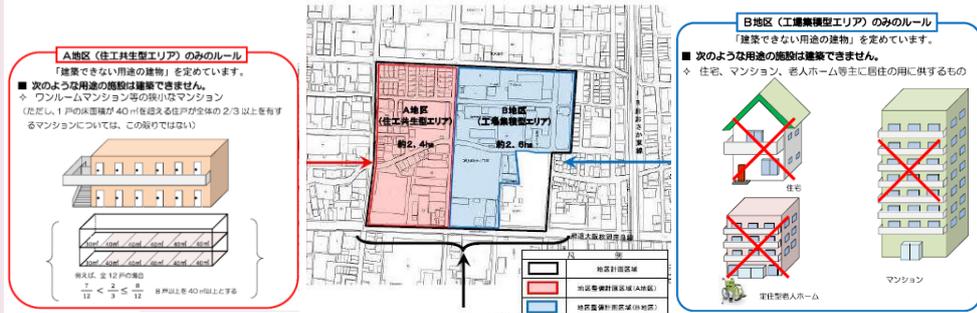
取組名	条例・特別用途地区・地区計画による工業地域での住宅機能制限
地域名	大阪府東大阪市
取組概要	<p>&lt;取組概要&gt;</p> <p>東大阪市は、大阪市中心部や奈良県と隣接し、鉄道や道路交通網の利便性が高く、住宅都市、モノづくりのまちとして発達してきたまちで、工業系の地域では住工が混在するエリアが発生していました。これは、工場の移転や廃業があった工場跡地に住宅開発が進んだもので、近隣住民との間でトラブルが発生する等、モノづくり企業の操業環境に影響が出ていました。そこで、市民の良好な住環境の保全やモノづくり企業の操業環境を保全・創出するため、市民やモノづくり企業、市役所等が連携し、住工共生のまちづくりが推進されています。具体的には、開発指導要綱で工業地域での住宅目的事業の制限や、「東大阪市住工共生のまちづくり条例」を制定し、市内全域を「モノづくり推進地域」、「重点地区」、「特にモノづくり企業の集積を維持・促進する必要があると認める地区」に区分し、地域別に必要となる施策を展開しています。</p> <p>とりわけ、「特にモノづくり企業の集積を維持・促進する必要があると認める地区」では、特別用途地区及び地区計画の制度の積極的な活用が位置付けられており、地域の特性に応じ、制度が活用されています。</p> <p>また、モノづくり推進地域において延床面積 500 m<sup>2</sup>以上の工場で新たに製造業を営む者や土地・建物の所有者に対して補助金を支給することで企業誘致を促進するなど、幅広い製造業支援策を展開しています。</p>
取組実績	<p>&lt;取組実績① 特別用途地区&gt;</p> <p>市内の川田地区、水走地区は、広域幹線道路へのアクセスがよく、工場や物流施設の集積がすすみ、工場にとって恵まれた環境となっています。この工場集積促進するにふさわしい環境を維持するため、住宅や大規模店舗等の立地を制限する特別用途地区（工業保全地区）に指定しています。地区内では建物の用途制限がかけられ、住宅やマンション、大規模店舗や遊戯施設等の立地が制限されています。</p> <div data-bbox="443 1473 1305 1982" style="text-align: center;"> </div> <p>資料：東大阪市「特別用途地区(工業保全地区)の概要」</p>

<取組実績② 地区計画>

市内の高井田地区は工場集積と住工混在するエリアがモザイク状にみられる区域で、住工が調和できる環境形成と街区単位での工場集積を図るため、地区計画を定めています。具体的には住工共生型エリア（A地区約2.4ha）と工場集積型エリア（B地区2.6ha）に区分し、両エリア共通のまちづくりルール、各地区のまちづくりのルールを定め、住民と企業がともに誇りに思える「モノづくりのまち高井田」をまもるまちづくり方針の実現に向けて取り組まれています。

A地区：ワンルームマンション等の狭小なマンションの建築制限

B地区：住宅、マンション、老人ホーム等の建築制限



資料：東大阪市「高井田中一丁目地区地区計画」パンフレット

<p>関係主体の役割</p>	<p><b>自治体（東大阪市）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住工共生のまちづくりの推進に関する施策の策定及び実施</li> </ul> <p><b>地域（市民）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住工共生のまちづくりに関する理解度の向上及び住工共生のまちづくりの推進に関する施策への協力</li> </ul> <p><b>モノづくり企業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住工共生のまちづくりの推進に関する施策への協力、市民の良好な住環境への配慮及び地域社会への貢献</li> </ul>
<p>取組が進んだ要因</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条例を策定し、モノづくり企業の集積は地域経済を支える本市の重要な存立基盤であること及び関係主体の役割を明記した上で、関係主体が相互に連携を図りながら協働して推進してきたため。</li> </ul>
<p>取組の効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特別用途地区、地区計画エリアの操業環境の保全・創出</li> </ul>
<p>今後の課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特別用途地区、地区計画エリアでの総合的なモノづくり支援策の展開</li> </ul>

## ■特別用途地区や独自条例による工業地の保全の取組

取組名	特別用途地区（工業保全型特別工業地区）及び市条例による緩衝緑地設置基準の運用
地域名	兵庫県尼崎市
取組概要	<p>&lt;取組概要&gt;</p> <p>尼崎市は工業都市として発展してきた経緯から、現在も市域の約36%が工業系用途地域となっている。このうち工業専用地域を除く地域では、住宅建築が建築基準法上可能であり、住宅と工場が混在する地区があり、住工混在問題の対応として、以下の取組を行っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●特別用途地区（工業保全型特別工業地区）の指定 工業地域の一部の地区について、住宅や集客施設との混在による操業環境の悪化を未然に防止するため、平成19年に特別用途地区（工業保全型特別工業地区）を指定している。</li> <li>●市条例による緩衝緑地設置基準の運用 工業地としての有効的な土地利用を誘導するため、昭和56年から、工業地域又は準工業地域内の各一部における新たな住宅（一戸建ての住宅、長屋又は共同住宅）の建築に対して、市条例（尼崎市住環境整備条例）に基づく開発基準において、緩衝緑地の設置基準を設けて運用している。 (ただし、土地の有効活用の観点から、平成22年1月から一部の区域においては所定の技術基準を満たせば緩衝緑地の整備を必要としない「特例措置制度」を設けている。)</li> </ul> <p>&lt;緩衝緑地の設置基準（市条例に規定する緑地の開発基準）&gt;</p> <p>① 住宅の敷地の境界に沿ってその外側に幅員6メートル以上であり、かつ面積が開発事業の施行地積の25%以上である用地を確保し、緩衝帯としての緑地を整備すること（この場合において、整備された緑地の敷地は、住宅の敷地に含まれない。）</p>
取組実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地域内の住宅等開発の抑制</li> </ul>
関係主体の役割	<p><b>自治体（尼崎市）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特別用途地区の都市計画決定及び建築条例制定による規制</li> <li>・市条例に基づく事業者との事前協議制度による緩衝緑地帯の設置誘導</li> </ul> <p><b>開発事業者</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緩衝緑地帯の設置</li> </ul>
取組が進んだ要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業都市として発展してきた歴史的背景</li> </ul>
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・操業環境の保全</li> </ul>
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業地の保全のための更なる方策の検討</li> <li>・特に大規模な土地利用転換が発生する際の誘導手法の検討（周辺環境への配慮等）</li> </ul>



資料：尼崎市 HP「市内における特別用途地区」

## ■事業創造～空き店舗活用～中心市街地活性化につながるエリアリノベーションの取組

取組名	事業創造～空き店舗活用～中心市街地活性化につながるエリアリノベーションの取組
地域名	奈良県大和郡山市

### 取組概要

#### <事業概要>

近鉄郡山駅周辺の商業・業務機能が集積する中心市街地（城下町エリア）において、市民・事業者・行政等が協働してまちづくりを進めるため、まちづくり基本構想を策定し、まちづくりの方向性や方針を定め、中心市街地の活性化を図る取組を展開している。

#### まちづくりのコンセプト

城下町の風情を活かし、いきいき暮らせるまちづくり

#### まちづくりの方針

- ・近鉄郡山駅周辺が大和郡山市全域の活力・暮らしやすさを牽引する地区として発展していけるまちづくり
- ・地区内に分布する豊かな資源を、観光客が楽しみ、居住者が誇りに思えるまちづくり
- ・地区内道路の安全を確保し、住民が歩いて健康に暮らすことができ、地区外の人歩いても周遊観光を楽しめるまちづくり
- ・地区のコミュニティが活発で、官民が連携して活力を創造するまちづくり

取組の一環として、まちの歴史資源を活かし、リノベーションまちづくりを展開している。民間が主導で新しい使い方・事業を行い、行政がそれをサポートするという公民連携の取組で、今ある資産をリノベーションすることによってエリアの価値を高めることを目指している。

#### <事業の流れ>

- ① 第1回、第2回リノベーションスクールを実施（令和元年度、令和3年度）

#### リノベーションスクールの様子



資料：大和郡山市



資料：リノベーションまちづくりの取組状況

- ② 大和郡山まちづくり株式会社を設立
- ③ まちづくり会社は市との協定の元、不動産オーナーから物件を借り受け、大和郡山で開業したい人をマッチングし空き物件の活用を推進

#### リノベーション施設

- ・「町家未来基地」…飲食店舗等を含む複合商業施設
- ・「ワタマチテラス」…レンタルスペース・シェアオフィス
- ・「En-gawa」…カフェ・建築事務所
- ・「コネクトスペース cotton」…木工、紙漉き工房

事業開始後、リノベーション物件が数件誕生

取組実績



「En-gawa」



「コネクトスペース cotton」



定期マーケット「大和是好日」

資料：リノベーションまちづくりの取組状況

関係主体の  
役割

**自治体（大和郡山市）**

- ・ 第1回、第2回リノベーションスクールの実施
- ・ まちづくり会社、大和是好日運営パートナーズとの協定締結
- ・ パートナーシップ会議（まちなかの民間事業者と市役所の関係部署担当者の情報交換の場）への参画

**まちづくり会社**

- ・ 市との協定締結
- ・ リノベーションカレッジ、空き家を活用したイベント等の実施
- ・ 物件の取得と地域プレイヤーをマッチングさせて空き物件を活用

**大和是好日運営パートナーズ**

- ・ 公共空間を有効活用した定期マーケット（大和是好日）の実施

管理が進んだ  
要因

- ・ 新規事業立ち上げのサポートや運営のサポートを実施
- ・ 今あるものを活かして街を変えるため、通常の公共事業よりスピードが速い

事業の効果

- ・ 地域独自の店舗が誕生

今後の課題

- ・ 空き家オーナーの発掘
- ・ 継続的な事業継続の難しさ

## 1-5 農地の適正管理・活用の取組

### ■自治体が主導する農地バンクの取組

取組名	なら担い手・農地サポートセンターによる農地集積・集約																			
地域名	奈良県																			
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <p>農地中間管理事業の推進に関する法律に基づき、担い手が高齢で耕作できなくなった農地や相続した農地を貸したい方から経営農地の拡大や新規就農を望む担い手等へ貸し付ける農地のマッチングを行い、農地の集積・集約を進める事業。</p> <p>市街化区域外の農地が対象。</p>	<p><b>サポセンとは</b></p> <p>農地を貸したい人（農地の管理に困っている方）、農地を借りたい人（意欲のある農業者）をマッチングする公的機関です。</p> <p><b>サポセンを活用するメリット</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 公的機関だから安心です。</li> <li>2 貸し付け期間（概ね10年）が終われば農地は返却されます。</li> <li>3 借り手の農業者が農地を管理してくれます。</li> <li>4 煩雑な書類を作成する必要がありません。</li> </ol> <p>資料：県民だより奈良 2020年8月号</p>																		
取組実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農地中間管理機構に指定された平成26年以降、マッチング件数、面積ともに着実に実績が積み上げられ、令和4年のマッチング件数は412件、マッチング面積は214haとなっている。</li> </ul>	<p>◆農地マッチング件数及び面積</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>マッチング件数</th> <th>マッチング面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成30</td> <td>209件</td> <td>98ha</td> </tr> <tr> <td>令和1</td> <td>276件</td> <td>92ha</td> </tr> <tr> <td>令和2</td> <td>328件</td> <td>133ha</td> </tr> <tr> <td>令和3</td> <td>393件</td> <td>149ha</td> </tr> <tr> <td>令和4</td> <td>412件</td> <td>214ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：なら担い手・農地サポートセンター-HP「農地マッチング実績」を編集</p>		マッチング件数	マッチング面積	平成30	209件	98ha	令和1	276件	92ha	令和2	328件	133ha	令和3	393件	149ha	令和4	412件	214ha
	マッチング件数	マッチング面積																		
平成30	209件	98ha																		
令和1	276件	92ha																		
令和2	328件	133ha																		
令和3	393件	149ha																		
令和4	412件	214ha																		
関係主体の役割	<p><b>法人（なら担い手・農地サポートセンター）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者から農地を借り受け（農地中間管理権の取得）、農地を借りたい人に貸し付ける</li> </ul> <p><b>民間（土地所有者）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地の貸し付け</li> </ul> <p><b>民間（農地借受希望者）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地を借り受け、耕作</li> </ul> <p><b>自治体</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の状況を把握し、管理に困っている農地の情報や、農地の借受希望者の掘り起こしなど、農地中間管理事業を支援</li> </ul>																			
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農地の集積…集落営農組合等へ大規模な農地をマッチングする場合等、農地の集積が進み、効率的な農業の展開につながる。</li> <li>・農地の荒廃化を阻止…農地が耕作放棄され荒廃してしまう前にマッチングすることで、農地の有効活用につながる。</li> </ul>																			
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・意欲ある耕作者への農地の集積を、今後も一層進めることが必要</li> </ul>																			
関連施策	農地中間管理事業（施策紹介▶P.2-65）																			

## ■遊休農地をブランド価値に変える取組（健一自然農園）

取組名	放棄茶畑を活用した大和茶の栽培
地域名	奈良県大和高原等
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大和高原等の耕作放棄された茶畑を活用し、農薬や肥料を使わない自然栽培で大和茶を栽培。</li> <li>・都祁、山添、田原、室生等の地域で、高齢化や後継者不足によって放置された遊休茶園を受け継ぎ、過度に生長した大和茶を剪定し、茶園を再生。</li> <li>・剪定後、茶葉が収穫できるまでは、数年間の期間を要するが、剪定枝（茶木）を『三年晩茶』として、製品化することで耕作放棄茶園の再生初年度より、収穫・収益化を図ることが可能である。</li> <li>・栽培された茶葉は、自然栽培を打ち出したブランド化を進め、緑茶や番茶、ほうじ茶、紅茶等、様々な商品開発が進められている。</li> </ul>
取組実績	奈良市（都祁、田原）、山添村、宇陀市（室生）等に約 11ha、約 30 の茶畑を展開（令和 6 年 2 月時点）
関係主体の役割	<p><b>事業者</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・遊休農地を活用した茶畑の耕作</li> <li>・収穫した茶葉の加工、商品開発、販売</li> </ul> <p><b>地域</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・遊休農地の貸出、譲渡等</li> </ul>
活用が進んだ要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期間放置された耕作放棄地は農薬や肥料の成分が抜け、自然栽培への活用に適していた点。</li> <li>・高齢化・担い手不足が進んでいる大和高原の茶栽培に着目し、事業参画を進める中で実績が積み重なり、他地域の茶畑の活用につながっている。</li> </ul>
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耕作放棄地された茶畑を再生することにより、地域の農業の振興につながるとともに、かつて大和高原で展開されていた茶畑の景観や地域産業・文化の再生にもつながっている。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: right; font-size: small;">資料：健一自然農園 Face book</p>

## 茶づくりを通じ地域と里山のエコシステムを再生する

健一自然農園 | 伊川健一 氏

高校卒業後、独学で営農を開始 | 高校卒業後、農業を通じ、様々な社会課題にアプローチしようと考えていた折に、全国的に耕作放棄地が増加していることを知りました。当時は、新規就農に対する支援も少なかったことから、耕作放棄地を借り事業をスタートしました。様々な品目にチャレンジしましたが、4年目あたりから事業効率の高いお茶に絞り、取り組むこととしました。

遊休農地の活用で地域の文化を後世につなぐ | 多くの場合、(特に私が活動する福住地域の場合、)耕作放棄地は、営農者の高齢化等が原因でやむなく発生してしまうものです。初めにお借りした茶園を丁寧に使わせていただくことで、所有者さんとの信頼関係ができました。結果、多方面から安価にお借りさせていただき、自然と我々の管理する茶園が広がっていきました。

ただ、今後は、福住地域では健一自然農園だけが栽培を受け持つのではなく、地域の方々と共に福住茶という文化やブランドを再構築してゆく事が重要と考えています。

地続きで考える農地・森林のエコシステム | 放棄された茶園は、大抵の場合、隣接する森林も荒れていることが多く、森林整備の問題にも向き合う必要があると考えます。特に、針葉樹林は、切り捨て間伐が多く、森を育てる観点が抜け落ちています。当社の「里山三年晩茶」は、化石燃料を使わず焙煎しており、福住地域では、自律分散型のエネルギー循環を実現するため、炭焼きの設備も導入しています。

また、小中学校との連携により開発した商品では、その売り上げの一部が小中学校の生物部に寄付として還元され、ヤマトサンショウウオを守る活動に充てられるようにしています。今後、消費者も参画できるようなエコシステムの再生モデルを整え、地域に繋いでいきたいです。



伊川健一

健一自然農園 代表、(一社)みんなとふるさと 理事長、天理市里山地域づくりアドバイザー。大和高原を中心に、農薬・肥料を一切使用しない自然栽培のお茶づくりを通じ、人と自然が調和した世界の実現を目指し活動中。

## ■個別農地の特性に応じた活用推進

取組名	複数の集落が連携した農地の活用（葛城山麓地域協議会）
地域名	葛城市寺口地区、平岡地区、山口地区、梅室地区、笛吹地区、山田地区、南藤井地区
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化や人口減少等共通の課題を抱える近隣集落が連携して平成 19 年に協議会を結成。</li> <li>・地域内の農地を活用し、貸農園、農業体験の受け入れ、桑・菊芋・そば・古代小麦、薬草等薬膳作物の栽培、景観形成作物（ひまわり）の栽培。</li> <li>・令和 5 年度より竹、雑木、穀類を活用したバイオ炭の試作づくりを開始。</li> <li>・事業者や大学、地域外の人材等と連携し各地区の特性を活かした「葛城山麓ウォーク」を開催し、地域の魅力資源を PR。</li> <li>・地域内の農地の情報を集約し、農地の貸出等の取組の推進。</li> </ul>
取組実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・協議会で共同栽培する古代小麦（スプレト小麦）の耕作面積は約 1.5ha（令和 5 年度）</li> <li>・平成 24 年より「葛城山麓ウォーク」を開催、令和 5 年は第 8 回を開催し、毎回 1,000 人規模の来訪</li> </ul>
関係主体の役割	<p><b>地域</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・7つの地区が連携し、農地情報等を共有、地区の実状に応じた農地活用や相互支援を推進</li> </ul>  <p><b>事業者・大学等</b> <span style="float: right;">資料：葛城山麓地域協議会 Face book</span></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「葛城山麓ウォーク」等のイベントを協議会と連携して開催</li> </ul>
取組が進んだ要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・協議会に区の代表が加わっており、地域の情報の共有がスムーズに進む等、地域コミュニティの力が各種取組の原動力となっている。</li> </ul>
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「葛城山麓ウォーク」等により、農地の環境保全活動に地域外からの参加もあり、担い手の確保につながっている。</li> </ul>

## 適地適作と農への多様な関わり方で守る地域の持続可能性

葛城山麓地域協議会 | 池原博文 氏

**土地にあった作物を選ぶ** | 当該地域は、人口減少・高齢化が進む一方、抱える農地の面積は広く、山手で土手も多く、営農効率の高い地域とはいえません。斜面地の草刈りも大変であり、それも就農者現象の一因になっています。斜面地は、灌水の困難な農地も多く、近年は水資源が減少している状況もあり、水稻などの作付けは特に困難となっています。一方、このような土地は、水はけがよく、このような環境に適した作物もあり、そば、小麦等に転作しています。また、そばは、肥沃な土地ではない方が良いなど、土地にあった作物を見つけながら集落営農を展開しています。

**地縁の力で情報を集積** | 当協議会は、各地域の区長が入っており、農地の情報も集まりやすい点が強みと言えます。遊休農地については、土地条件等を整理し、リスト化する取組を進めており、なら担い手・農地サポートセンターと連携を図りながら、担い手となる方により詳細な情報を提供し、営農を支援していきたいです。

**活動への多様なメンバーの参画** | 地域の古参営農者が中心でしたが、近年は、若者や地域外人材のメンバーを増やしています。各人でやりたいことを模索してもらいながら、営農活動や山林活動への関わりしろを見つけてもらえると嬉しいです。遠方だと、大阪にお住まいになりながら、遊休農地を使って家庭菜園をしてもらっている方もおられます。

**まずは魅力を知ってもらいたい** | 「多面的機能支払制度」の活用をきっかけに、稲の生産調整・転作対策の観点も踏まえ、ひまわりの栽培も行っています。おかげさまで、SNSにアップする写真撮影目的の来訪者などで賑わっています。一方、来客数が増加すると、来訪者のマナーや駐車場問題、イベント時の警備の人手など、課題も顕在化してきているため、葛城市とも連携しつつ、改善を図り、持続可能な体制を構築していきたいです。大変なことも多いですが、まずは、地域の魅力を知ってもらい、活動にも関心を持ってもらえると嬉しく思います。



**池原博文**

葛城山麓地域協議会会長。葛城市役所を退所後、営農者、地域の区長の一人として、葛城山麓地域協議会（カツラギセブン）を立ち上げる。

## 1-6 森林の適正管理・活用の取組

### ■国指定特別天然記念物の原始林を地域団体が管理する取組

取組名	春日山原始林を未来へつなぐ会	
地域名	奈良県奈良市	
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・奈良県の春日山は、原始的な状態を維持する貴重な照葉樹林として国の特別天然記念物に指定(昭和30年)されており、世界遺産「古都奈良の文化財」の構成資産に位置づけられている。</li> <li>・一方で、近年、シカ害の深刻化、後継樹や下層植生の衰退、ナラ枯れ被害の拡大、外来種であるナンキンハゼ・ナギの拡大など、様々な課題に直面し、原始的な状態を維持していくのが非常に難しい状況であった。</li> <li>・「春日山原始林を未来へつなぐ会」は、「春日山原始林保全計画検討委員会(奈良県設置)」で、保全活動の担い手となる団体が必要との指摘を受けり、県内の自然保護団体等が連携して誕生。会員数は約160名。保全活動に関わる会員は40名程度。</li> <li>・県が国から無償貸与を受けた国有地を活動場所とし、森林の保全活動、県民への原始林の実情についての啓発活動を行っている。</li> </ul> <p>&lt;事業の流れ&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 「春日山原始林保全計画検討委員会」</li> <li>② 活動組織の設立・活動地の決定</li> <li>③ 地域協議会に申請し交付金の採択</li> <li>④ 活動計画書に基づく活動・モニタリング</li> </ol>	
取組実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・害虫の捕獲によるナラ枯れ対策、薬剤注入による健全木の保護、外来種の除去、植生保護柵の管理の徹底によるシカによる獣害被害の防止等を実施</li> </ul>	
関係主体の役割	<p><b>自治体(奈良県)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・春日山原始林保存計画検討委員会の設置</li> <li>・国から国有地を無償貸与</li> </ul> <p><b>地域(春日山原始林を未来へつなぐ会)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交付金の申請・活用・モニタリング</li> <li>・森林保全の活動・観察会等の実施</li> </ul>	 <p>資料：農林水産省「令和元年度森林・山村多面的機能発揮交付金活動事例集」</p>
管理が進んだ要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・森林・山村多面的機能発揮交付金を活用することで、食害等へ迅速な対応を行うことが可能となった。</li> <li>・外部の専門家等とも連携しながら活動を推進。</li> </ul>	
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年以降ナラ枯れが徐々に鎮静化するも、カシノナガキクイムシ発生数の継続調査を実施</li> <li>・植生保護柵点検頻度を高めることにより破損後の対応が迅速になり植生の回復に寄与</li> <li>・広報活動を通じ、春日山原始林の現状に目を向ける人が少しずつ増加</li> </ul>	
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特別天然記念物に指定されており、伐採制限などの様々な制約がある。</li> </ul>	
関連施策	森林・山村多面的機能発揮対策交付金 (施策紹介▶P.2-81)	

## ■都市近郊の森林の管理・利活用の取組（陽楽の森）

取組名	都市近郊の森林「陽楽の森プロジェクト」
地域名	奈良県王寺町、上牧町
取組概要	<p>&lt;取組の背景&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市近郊の立地を活かし、森林を巡る課題群と社会との接点を設けるため、林業家だけでなく多様な領域の人々と森林の関わりを作りたいと考え、森林所有者が中心となり、里山林の活用を開始した。</li> </ul> <p>&lt;事業概要&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・奈良県北葛城郡王寺町、上牧町に広がり、住宅街に近い約50haの荒廃した里山林に作業道を整備、間伐等森林整備を実施。</li> <li>・平成26年から複数回に、飲食・クラフト店舗の出店、アート作品や音楽ステージ、木登りアクティビティ、林業体験等ができるイベント「休日うら山フェスティバルチャイムの鳴る森」を開催し、約5,000人が来訪。以降、森林の来訪者が増加。</li> <li>・その後も、障害者福祉団体等の活動拠点としての活用を進めるとともに、利用者との連携しながら、笹刈りなどの森林管理を継続実施。</li> <li>・その他、木質バイオマスインフラ普及プロジェクト、木工プロジェクト等が進められる等、多様な活用を展開。</li> <li>・令和5年には、行政と連携し、人と里山の新しい関係性の構築等について、里山の中で遊んで学ぶ森の学校「王寺 森のスコーレ」等の開催。</li> </ul>  <p>資料：休日うら山フェスティバルチャイムの鳴る森 HP</p>
取組実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境省「自然共生サイト／OECM」の認定を受け、国際データベースに登録され、生物多様性の保全に貢献</li> <li>・森林整備・保全活動を通じ地域社会の交流実現を図る「奈良セブンの森事業に係る連携に関する協定」を締結（王寺町、上牧町、近畿大学農学部、（一社）セブン-イレブン記念財団）</li> </ul>
関係主体の役割	<p><b>民間団体（一般社団法人 大和森林管理協会）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・森林所有者である林業家を中心に、森林の整備、管理、及び活用（イベントやプロジェクトの企画等）を实践</li> </ul> <p><b>地域（福祉団体など）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・森林/竹林整備や苗木づくり、土壌改良材生産等の森林活用</li> <li>・笹刈りなどの森林管理への協力</li> </ul> <p><b>自治体（王寺町、上牧町）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・陽楽の森でのイベントの共同開催、広報誌やホームページを活用した情報発信</li> </ul>
活用が進んだ要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・森林所有者である林業家が地域に対して積極的に私有森を開放するとともに、多領域にわたる事業者間のネットワークを活かした魅力的なコンテンツ（森林でのイベント等）や活動の場の提供により、森林に関わる人材の輪が広がった。</li> </ul>
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市近郊森林の適切な管理が進められただけでなく、イベント開催を通じて里山に関心を持つ層が広がり、森林ボランティアの拡大につながっている。</li> <li>・森林を活用し、5,000人規模の人が参加するイベントを開催することで、都市近郊に地域の新たな交流の場やにぎわいをうみ出している。</li> </ul>

## 森林の多面的な価値を見直し管理に活かす

**引継ぐ森林管理に向き合う** | 14代続く実家が営む谷林業の長男に生まれ、20代半ばから森林の管理経営と数十億円と予想される相続税試算額への事業承継対策に対峙してきました。所有する森林は、吉野林業地約1,500haに加え、西和エリアの都市近郊林約30haと、奈良県面積の約1/250に及ぶ大規模なものでかつ、11市町村に点在しており、森林の管理経営の仕組みが構造的に継続困難になる状況に直面しました。また、森林税務や法務に関する専門家が全国的に見当たらないという現実にもぶつかりました。仕方なく自ら税理士や宅地建物取引士等の資格も取得しました。課題解決に向き合い続ける中で、私の個人的課題が、放置森林等の社会的な課題とつながっていること、その経験や専門家との対話が課題解決のためのノウハウの蓄積になっていることに気付きました。「森林所有者たちが安心して気軽に相談ができる窓口があれば、その社会的な課題の解決もスムーズになります。その窓口は、私のような困難な経験のあるステークホルダーが担うしかないのかもしれない」と考え、森林組合のない西和地域で一般社団法人大和森林管理協会（大和協）を立ち上げました。

**森林所有が新たな企業価値に** | 現在、世界的な社会課題として脱炭素社会の構築があります。大和協では、吉野林業地の有志の森林所有者の方々と連携し、森林吸収源 J-クレジットの組成をしております。企業の脱炭素目標の達成と森林所有者の管理課題や林業の課題解決を複合的に解決できる流れを創る大きなチャンスになればよいと考えています。

一般社団法人 大和森林管理協会 | 谷茂則 氏

今後、大和川流域という林業という産業がなく、森林組合も存在しない地域で、所有する価値が低下している森林の売買を促進させるプロジェクトの立上げも検討しています。新たな森林の所有者を脱炭素に取り組む企業と仮定し、奈良県地球温暖化防止活動推進センターに指定された NPO 法人と連携し、企業の脱炭素化の取組の一貫として森林吸収源 J-クレジットの組成や、市民との接点を創出しながら森林が適正に管理される仕組みづくりを行うなど、森林の新たな価値の創出につながればと思っています。それが結果的に森林の集約化へのスムーズな流れにつながると考えています。

**森林問題と社会の接点としての陽楽の森** | 森林問題と社会の接点づくりのために始めているのが「陽楽の森」の取組です。自治体・大手企業・大学などと連携し、多世代、多領域の方々の交流の拠点として活用を進めています。福祉分野との連携も進み、森林内で福祉活動が展開されています。今後はカフェ棟の建設も計画しており利用用途が無くなり、無用の長物化した都市近郊の森林が、市民交流の拠点となり、新たな里山の価値を芽吹かせつつあります。多面的な観点から森林を評価し直し、森林が社会的、経済的、環境的に価値あるものになる日を実現したいなと思っています。



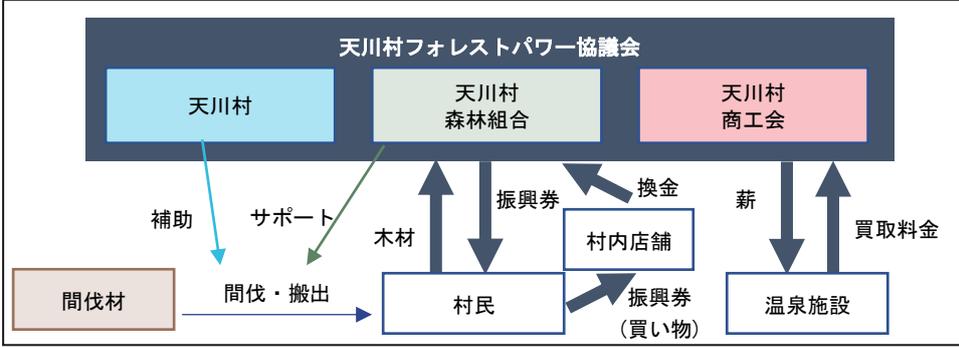
**谷茂則**

大学卒業後、父親が代表を務める谷林業（株）に入社。林業の現場に従事し、林業関係の資格を10以上取得。日本林業の未来を信じ、斬新な視点で人材の発掘をはかる。

## ■自治体間連携の創出（奈良県）

取組名	自治体間連携の創出	
地域名	奈良県田原本町、川上村	
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <p>地域内の自治体における森林環境譲与税の有効的な活用を目的として、木材利用の観点からサプライチェーン上の川下の2市3町と川上の3町8村、林業関連の2団体が連携し、「上下流連携による木材利用等促進コンソーシアム」を設立している。</p> <p>コンソーシアムに参画する田原本町では、森林が無いため森林環境譲与税の用途が限定的であることが課題であった。コンソーシアムを活用し、奈良県川上村との「森林整備等の実施に関する連携協定」を締結。森林環境譲与税を活用し、川上村高原地区における森林整備を実施、それにより創出した二酸化炭素吸収量を田原本町内での二酸化炭素排出量と相殺させるカーボンオフセット事業を実施した。</p> <p>&lt;事業の流れ&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① コンソーシアム参画（川下：2市3町、川上：3町8村、2団体）</li> <li>② 協定の締結（田原本町⇄川上村）</li> <li>③ 森林整備と実績報告（川上村→田原本町）</li> <li>④ 負担金支出（田原本町→川上村）</li> <li>⑤ CO<sub>2</sub>吸収量認定（奈良県→田原本町）</li> </ol>	
	 <p>資料：奈良県資料</p>	
取組実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・田原本町の森林環境譲与税により川上村所有林を整備することで二酸化炭素吸収量を創出し、県内の自治体として初となる奈良県森林CO<sub>2</sub>吸収量認証を取得 <ul style="list-style-type: none"> <li>令和4年度 0.3ha 整備 1.41t-CO<sub>2</sub></li> <li>令和5年度 1.0ha 整備 4.04t-CO<sub>2</sub></li> </ul> </li> <li>・田原本町の小学生等を対象に川上村で環境教育を実施</li> <li>・森林整備で出た間伐材を活用し、作製したマグネットバーを文化祭等で配布</li> </ul>	
関係主体の役割	<p><b>自治体（田原本町）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・負担金支出</li> </ul> <p><b>自治体（川上村）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・森林整備</li> </ul> <p><b>自治体（奈良県）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・CO<sub>2</sub>吸収量認定</li> </ul>	 <p>（整備前）</p>  <p>（整備後）</p>
管理が進んだ要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンソーシアムによるマッチング</li> <li>・首長同士の円滑なコミュニケーション</li> </ul>	
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・森林環境譲与税の活用（田原本町）</li> <li>・整備費用の軽減（川上村）</li> <li>・田原本町民の森林環境への意識醸成、木材利用促進（田原本町）</li> </ul>	
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の拡大、コンソーシアム内での波及</li> <li>・次年度以降の継続</li> <li>・コンソーシアムを活用した新たな取組</li> </ul>	

## ■未利用間伐材を利用した木質バイオマス供給

取組名	未利用間伐材を利用した木質バイオマス供給
地域名	奈良県吉野郡天川村
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <p>天川村は村内の97%を森林が占め(62%が人工林)、古くから密植多間伐を特徴とする吉野林業の盛んな地域であったが、人口減少、林業従事者の減少が進むとともに、長引く不況で施業が衰退し間伐材を山に放置するしかない状況に陥っていた。間伐材の放置や放置林の増加が環境面にも、また雇用面にも弊害を生じており、抜本的な林業政策の展開が望まれていた。</p> <p>林業の活性化を目論んで平成28年に天川村が主体となり一般社団法人天川村フォレストパワー協議会を設立し、間伐材の利用促進の取組を開始した。村から間伐と搬出に対し村民に補助を行うとともに、村民から搬出された木材を協議会が地域振興券で買い取り(5,000円/m<sup>3</sup>)、廃校を活用した工場での加工、乾燥を経て薪として天の川温泉センターに販売(10,000円/m<sup>3</sup>)、事業にあたり施設に導入した薪ボイラーへ供給する。</p> <p>&lt;事業の流れ&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 間伐・搬出に対する補助(村→村民)</li> <li>② 間伐材の持ち込み(村民→協議会)</li> <li>③ 地域振興券の提供(協議会→村民)</li> <li>④ 材の乾燥・薪として加工(協議会)</li> <li>⑤ 薪の販売(協議会→温泉施設)</li> <li>⑥ 燃料として使用(温泉施設)</li> </ol>  <p>資料：奈良県資料</p> <p>&lt;事業スキーム&gt;</p>  <p>資料：奈良県資料(一部編集)</p>
取組実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2年度森林環境譲与税での実績</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 間伐による森林整備への支援(天川村民有林間伐促進事業) <ul style="list-style-type: none"> <li>・人工林における計画的伐採により、森林の健全な状況を維持し公益的な機能を図るため、森林所有者が間伐事業に要する経費の支援</li> <li>【実績】間伐面積：6.35ha</li> </ul> </li> <li>2. 伐採された民有林の搬出への支援(天川村村産材流通促進事業) <ul style="list-style-type: none"> <li>・天川村民有林間伐促進事業によって伐採された民有林材の搬出に要する経費の支援</li> <li>【実績】搬出材積：217.15 m<sup>3</sup></li> </ul> </li> </ol>

<p>関係主体の 役割</p>	<p><b>自治体（天川村）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 間伐、搬出に対する補助</li> <li>・ 協議会の全体統括</li> </ul> <p><b>協議会（商工会・森林組合）</b></p> <p><b>【森林組合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 間伐、搬出のサポート</li> <li>・ 薪加工の作業補助</li> </ul> <p><b>【商工会】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域振興券の発行・換金等</li> <li>・ 協議会の経理業務</li> </ul>	 <p style="text-align: right;">資料：奈良県資料</p>
<p>管理が進んだ 要因</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 村の課題に着目した事業スキームの組み立て・運用</li> <li>・ 森林組合、村、商工会の役割分担による事業の推進</li> <li>・ 森林、商業、観光事業の連携による事業展開</li> </ul>	
<p>事業の効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施業放置林の間伐の促進</li> <li>・ 未利用間伐材の活用促進</li> <li>・ 振興券による地域内の経済循環</li> <li>・ 薪ボイラーの導入による温泉施設の燃料費削減</li> <li>・ 商工会、森林組合、村の関係各課の連携の強化</li> </ul>	
<p>今後の課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業の仕組みについて、地域振興券ではなく現金での買取を希望する村民もあり、村内の経済循環と生産量のバランスを踏まえ検討が必要</li> <li>・ 作業道から離れた奥深い場所にある木材の搬出には人件費や作業負担とのバランスがとりにくく、材の収集が課題</li> <li>・ 将来的に村内の他の温泉施設 2 施設にも薪ボイラーを導入、生産量等を拡大し、雇用創出につなげたい</li> </ul>	

## フォレスターとしてノウハウを活かし、林務を推進する

吉野町 暮らし環境整備課 農林振興室 | 藤裏隆輝 氏、森本祐太郎（フォレスター）氏

**GISスキルで業務を推進** | 森林行政では、境界明確化が喫緊の課題となっています。吉野町では、GISを活用し、地番参考図を作成・管理しています。これまでは、委託業務として発注していた業務ですが、現在は、フォレスターとして森本さんが当該業務を担っています。（藤裏）

吉野町では、地籍調査済の山林約2,300haを含め、ある程度地番がわかるものが約50%程度となります。令和8年度までに、町内全域において森林地番参考図の作成を終わらせたいと考えています。その後、境界情報や施業していくべき対象を明確にしていく作業が控えています。まずは森林地番参考図の完成が当面の目標です。（森本）

**行政職による林務の課題とフォレスターの役割** | 山の仕事は、長い視点で見る必要があります。しかし、行政職員は異動が多く、長期施策に打って出ることが困難です。吉野町でも、山林管理が市町村の業務となつて以降、職員だけでは正直、厳しい状況でした。そのような中、フォレスター制度ができ、知識を持った人材を派遣してもらえるのはありがたかったです。特に、長期間滞在してもらえるのが制度の魅力です。腰を据えて取り組んでもらい、吉野の進む道を示してもらいたいです。（藤裏）

フォレスターがいる時だけ事業が進むのではダメと考えており、今進めている業務を標準化・システム化し、誰にでも事業継承ができる状況にすることが重要と考えています。（森本）

**プロパーとフォレスターの連携が重要** | 現在（令和5年時点）、まだ1年目なので、GIS作業や事務作業の合間に、藤裏課長補佐に現地のことを教わったり、地域の関係者さんを紹介いただいたりしています。林務は、当然、図上だけでなく、現場があるため、地域に精通した自治体職員とフォレスターの連携が重要と言えます。（森本）

**多彩なフォレスターの得意分野と横のつながり** | 一言でフォレスターと言っても、関心事や得意分野は様々で、私のように情報整理を得意とする人がいれば、森づくりと新技術の横連携、昔からの技術の掘り起こしなどに関心のある人もいます。（森本）  
フォレスターアカデミーの同期には私の様に自治体に派遣される者もいますが、森林組合や林業会社に就職する者、個人事業主として林業に携わる者など様々です。それぞれの現場で、アカデミーで学んだノウハウを発揮しつつ、連携していければと思います。（森本）



**藤裏隆輝**

平成7年度吉野町役場入庁。  
土木・農林部門に従事し、現在は暮らし環境整備課農林振興室で農業・林業等の担当課長補佐として勤務。



**森本祐太郎**

令和3年度奈良県庁入庁。  
令和5年度より吉野町役場に奈良県フォレスターとして派遣され、林業分野に従事。

# 1-7 豊かな自然環境や歴史ある風土・景観の維持・向上の取組

## ■緑条例による自然と調和した地域環境の形成

取組名	緑条例による自然と調和した地域環境の形成
地域名	兵庫県（線引き都市計画区域以外の地域）

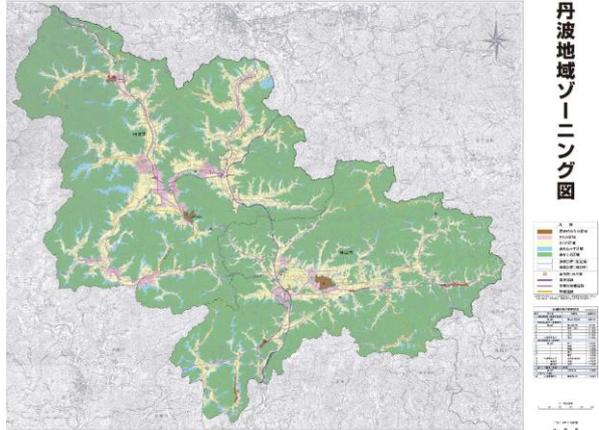
<制度概要>

兵庫県では、「緑豊かな地域環境の形成に関する条例（緑条例）」を定め、緑を軸とし、広域的な見地から土地利用を考えながら、自然に配慮した開発を誘導することにより、自然と調和した地域環境の形成を誘導している。

県が、都市計画法による線引き都市計画区域以外の地域（＝非線引き都市計画区域、都市計画区域外の区域）のほぼ全域において「緑豊かな環境形成地域」を指定。農林環境との調和に配慮して「環境形成区域」（土地利用計画）を定め、一定規模以上の開発行為に対して、協議・協定、届出等の手続きを求め、「地域環境形成基準」に基づき、適切な土地利用の推進、森林・緑地の保全、緑化の推進、優れた景観の形成の観点から、開発行為の誘導を図っている。

<条例のしくみ>

1. 緑豊かな環境形成地域の指定
  - ・自然環境や社会的なまとまりから広域的に緑豊かな地域環境の形成を図ろうとする地域を緑豊かな環境形成地域として指定し、条例を適用
  - ・現在、8つの地域（北播磨北部、北播磨南部、中播磨、西播磨、南但馬、北但馬、丹波、淡路）を指定
2. 地域環境形成基本方針の決定
  - ・緑豊かな環境形成地域における土地利用の方向、景観形成、住民主体のまちづくりなど地域環境形成に関する基本的な方向を、地域環境形成基本方針として定める
3. 環境形成区域の指定
  - ・緑豊かな環境形成地域を、5種の環境形成地域（第1号区域、第2号区域、第3号区域、第4号区域、第2項区域）に区分して指定



丹波地域ゾーニング図

環境形成区域図の例（丹波地域） 資料：兵庫県資料



区域名称 (丹波地域の)	歴史的な町の区域	まちの区域	さとの区域	森を生かす区域	森を守る区域
条例9条での区分	第2項区域	第4号区域	第3号区域	第2号区域	第1号区域
基準	地域環境形成基準				許可基準
手続き	協議・協定	届出	協議・協定	協議・協定	許可
手続きが必要な対象行為	1,000㎡（丹波地域は500㎡）以上の開発行為				500㎡以上の開発行為

資料：兵庫県資料（一部加工）

	<p>4. 地域環境形成基準等の決定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環境形成区域ごとに開発行為に係る森林の保全、緑化修景等の地域環境形成基準（第1号地域は許可基準）を定める</li> </ul> <p>5. 開発行為等の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一定規模以上（1,000㎡以上等）の開発行為等について、協議・協定、届出等の手続を求め、地域環境形成基準等をもとに適正に誘導</li> </ul> <p>6. 計画整備地区制度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の実情に応じた質の高いまちづくりを推進・支援するため、市町や住民団体が、地区のまちづくりに関する詳細なルールを「整備計画」として策定し、県が認定。認定後は地区独自のルールにより開発行為等を誘導</li> </ul> <p>(1～4及び6（計画認定）については、県の景観審議会の儀を経る)</p>
<p><b>取組実績</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成6年3月に緑条例制定、同7年3月に丹波、淡路で施行</li> <li>・その後、平成17年から18年にかけて、施行地域を線引き都市計画区域を除く全県に拡大（北播磨北部、北播磨南部、中播磨、西播磨、南但馬、北但馬で新たに施行）</li> <li>・令和4年度末時点で、約2,800件の開発行為（計画整備地区内は除く）について、条例に基づき誘導</li> <li>・農村集落を中心にこれまで19地区で整備計画を認定</li> </ul>
<p><b>関係主体の役割</b></p>	<p><b>自治体（兵庫県）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑条例の施行（緑豊かな環境形成地域の指定、地域環境形成基準の決定、協議書等の審査及び指導・助言（3,000㎡以上の開発行為）など）</li> </ul> <p><b>自治体（市町）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑条例の施行の協力（指定時の地元調整、制度の周知、協議書等の受付、審査及び指導・助言（3,000㎡未満の開発行為）、経由（3,000㎡以上の開発行為）など）</li> <li>・緑条例環境形成区域（土地利用計画）の活用（都市マスや国土利用計画など法定計画への位置付け、独自のまちづくり条例等の上掛けなど）</li> </ul> <p><b>事業者</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開発時に地域環境形成基準を遵守、緑豊かな地域環境の形成への協力など</li> </ul> <p><b>地域住民</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑条例施行への理解・協力など</li> </ul>
<p><b>取組が進んだ要因</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・淡路地域、丹波地域において乱開発が進むおそれがあったこと（具体的な危機）</li> <li>・全県全土で緑条例を施行するという県の強い意志</li> <li>・兵庫県では早くから景観行政を推進したこともあり、景観施策に対する市町の意識が高く、また、自然や景観を大切に思う県民が多いこと</li> <li>・地域環境形成基準では、景観への配慮、緑地の確保、緑化を主に求めているが、過度な負担になるものではなく、事業者も遵守しやすいこと</li> </ul>
<p><b>事業の効果</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条例適用外の地域の開発に比べて景観や緑化に配慮した開発が誘導されている。</li> <li>・公共施設の建設において、より景観や緑化に配慮した計画がなされる（民間を指導する立場の市町が先導しなければならないという意識が働く）。</li> <li>・整備計画の策定地区では、地域主体のまちづくりが推進されている。</li> </ul>

## 今後の課題

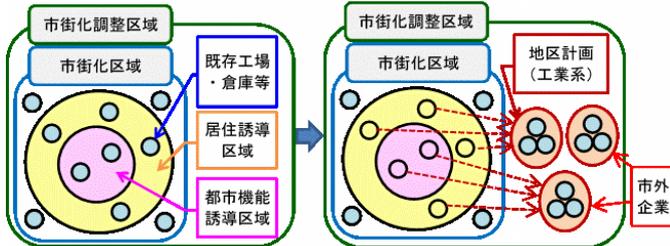
- ほとんどの開発行為が数値基準（緑地率等）には適合しているが、定性的表現となっている質的基準（樹木の植栽等）への適合は必ずしも十分といえないものがあることから、事業者（設計者）、行政（審査担当者）双方の意識・スキルの向上が求められる。
- 近年、整備計画を策定しようとする地区が少なくなっていることから、制度の活用が進むような周知・啓発が必要。

## ■景観計画による建築物・工作物以外に関する行為の景観誘導

取組名	景観計画による建築物・工作物以外に関する行為の景観誘導																												
地域名	三田市																												
取組概要	<p>&lt;事業概要&gt;</p> <p>三田市景観計画では、「新市街地区域」、「市街地周辺区域」、「山並み・田園区域」において、対象行為「開発行為」、「形質の変更」、「屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積」について、届出対象行為とし、景観形成基準を設定して、景観の誘導に努めている。</p>																												
	<p style="text-align: center;">&lt;景観形成基準の例&gt;</p> <table border="1"> <tr> <td>(新市街地)</td> <td>開発行為</td> <td>すべて</td> <td>道路に面する敷地の部分に法面が生じる場合は、法面を緑化しなければならない。 擁壁を設置する場合は、石積擁壁とするなど景観に配慮した素材及び形態とする。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>土地の形質の変更</td> <td>すべて</td> <td>宅地を駐車場や菜園等の空地として形質変更する場合は、道路に面する部分に植栽を設置しなければならない。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積</td> <td>すべて</td> <td>道路等の公共空間から見える場合は、敷地の周囲に植栽を設置し、公共空間からの視界を遮蔽しなければならない。</td> </tr> <tr> <td>(山並み・田園)</td> <td>開発行為</td> <td>すべて</td> <td>開発区域のうち、道路など公共空間から容易に視認できる部分に法面が生じる場合は、法面を緑化しなければならない。また、擁壁を設置する場合は、石積擁壁とするなど景観に配慮した素材及び形態とする。 地形の改変を最小限に抑えるよう工夫すると共に、開発区域内の既存樹木の保全に努めるものとする。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>土地の形質の変更</td> <td>すべて</td> <td>農地等を駐車場等として形質変更する場合は、道路に面する部分に植栽を設置すると共に、敷地の周囲についても可能な限り植栽を設置するよう努めるものとする。また、柵等を設置する場合は、周辺環境と調和した低明度（明度 3.5 以下）かつ低彩度（工作物の色彩の基準に準じる）の色彩のものとする。ただし、材質に着色されていない自然素材を用いる場合はこの限りでない。 切土又は盛土により法面が生じ、当該法面が道路など公共空間から視認できる場合は、法面を緑化しなければならない。また、擁壁を設置する場合は、石積擁壁とするなど景観に配慮した素材及び形態となるよう努めるものとする。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>木竹の伐採</td> <td>すべて</td> <td>木竹の伐採により法面が生じ、当該法面が道路など公共空間から視認できる場合は、法面を緑化しなければならない。 木竹の伐採の範囲は必要最小限に留めると共に、伐採後、伐採の目的の用途に供する部分を除いた範囲は、補植等により樹林地等を復旧するものとする。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積</td> <td>すべて</td> <td>道路など公共空間から堆積物が視認できる場合は、敷地の周囲に植栽を設置するなど公共空間からの視界を遮蔽しなければならない。 敷地の周囲に遮蔽や保安用の柵等を設置する場合は、周辺環境と調和した低明度（明度 3.5 以下）かつ低彩度（工作物の色彩の基準に準じる）の色彩のものとする。ただし、材質に着色されていない自然素材を用いる場合はこの限りでない。 堆積物の拡散、劣化の防止等の目的で設置するシート等の色彩は、彩度の高いものは避け、周辺景観に馴染むよう配慮するものとする。 物件の堆積の高さは、周囲に設置する植栽や柵等より、低く抑えるよう努めるものとする。</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">資料：三田市資料（一部加工）</p>		(新市街地)	開発行為	すべて	道路に面する敷地の部分に法面が生じる場合は、法面を緑化しなければならない。 擁壁を設置する場合は、石積擁壁とするなど景観に配慮した素材及び形態とする。		土地の形質の変更	すべて	宅地を駐車場や菜園等の空地として形質変更する場合は、道路に面する部分に植栽を設置しなければならない。		屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	すべて	道路等の公共空間から見える場合は、敷地の周囲に植栽を設置し、公共空間からの視界を遮蔽しなければならない。	(山並み・田園)	開発行為	すべて	開発区域のうち、道路など公共空間から容易に視認できる部分に法面が生じる場合は、法面を緑化しなければならない。また、擁壁を設置する場合は、石積擁壁とするなど景観に配慮した素材及び形態とする。 地形の改変を最小限に抑えるよう工夫すると共に、開発区域内の既存樹木の保全に努めるものとする。		土地の形質の変更	すべて	農地等を駐車場等として形質変更する場合は、道路に面する部分に植栽を設置すると共に、敷地の周囲についても可能な限り植栽を設置するよう努めるものとする。また、柵等を設置する場合は、周辺環境と調和した低明度（明度 3.5 以下）かつ低彩度（工作物の色彩の基準に準じる）の色彩のものとする。ただし、材質に着色されていない自然素材を用いる場合はこの限りでない。 切土又は盛土により法面が生じ、当該法面が道路など公共空間から視認できる場合は、法面を緑化しなければならない。また、擁壁を設置する場合は、石積擁壁とするなど景観に配慮した素材及び形態となるよう努めるものとする。		木竹の伐採	すべて	木竹の伐採により法面が生じ、当該法面が道路など公共空間から視認できる場合は、法面を緑化しなければならない。 木竹の伐採の範囲は必要最小限に留めると共に、伐採後、伐採の目的の用途に供する部分を除いた範囲は、補植等により樹林地等を復旧するものとする。		屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	すべて
(新市街地)	開発行為	すべて	道路に面する敷地の部分に法面が生じる場合は、法面を緑化しなければならない。 擁壁を設置する場合は、石積擁壁とするなど景観に配慮した素材及び形態とする。																										
	土地の形質の変更	すべて	宅地を駐車場や菜園等の空地として形質変更する場合は、道路に面する部分に植栽を設置しなければならない。																										
	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	すべて	道路等の公共空間から見える場合は、敷地の周囲に植栽を設置し、公共空間からの視界を遮蔽しなければならない。																										
(山並み・田園)	開発行為	すべて	開発区域のうち、道路など公共空間から容易に視認できる部分に法面が生じる場合は、法面を緑化しなければならない。また、擁壁を設置する場合は、石積擁壁とするなど景観に配慮した素材及び形態とする。 地形の改変を最小限に抑えるよう工夫すると共に、開発区域内の既存樹木の保全に努めるものとする。																										
	土地の形質の変更	すべて	農地等を駐車場等として形質変更する場合は、道路に面する部分に植栽を設置すると共に、敷地の周囲についても可能な限り植栽を設置するよう努めるものとする。また、柵等を設置する場合は、周辺環境と調和した低明度（明度 3.5 以下）かつ低彩度（工作物の色彩の基準に準じる）の色彩のものとする。ただし、材質に着色されていない自然素材を用いる場合はこの限りでない。 切土又は盛土により法面が生じ、当該法面が道路など公共空間から視認できる場合は、法面を緑化しなければならない。また、擁壁を設置する場合は、石積擁壁とするなど景観に配慮した素材及び形態となるよう努めるものとする。																										
	木竹の伐採	すべて	木竹の伐採により法面が生じ、当該法面が道路など公共空間から視認できる場合は、法面を緑化しなければならない。 木竹の伐採の範囲は必要最小限に留めると共に、伐採後、伐採の目的の用途に供する部分を除いた範囲は、補植等により樹林地等を復旧するものとする。																										
	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	すべて	道路など公共空間から堆積物が視認できる場合は、敷地の周囲に植栽を設置するなど公共空間からの視界を遮蔽しなければならない。 敷地の周囲に遮蔽や保安用の柵等を設置する場合は、周辺環境と調和した低明度（明度 3.5 以下）かつ低彩度（工作物の色彩の基準に準じる）の色彩のものとする。ただし、材質に着色されていない自然素材を用いる場合はこの限りでない。 堆積物の拡散、劣化の防止等の目的で設置するシート等の色彩は、彩度の高いものは避け、周辺景観に馴染むよう配慮するものとする。 物件の堆積の高さは、周囲に設置する植栽や柵等より、低く抑えるよう努めるものとする。																										
関係主体の役割	<p><b>自治体（三田市）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観計画の検討、策定。景観行政団体として届出の受付と助言指導</li> </ul> <p><b>景観審議会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観誘導への積極的な取組の要請</li> </ul>																												
取組が進んだ要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電施設（景観計画でも別途基準化）の増加を受けて、建築物・工作物以外に関する行為に対する景観誘導の必要性が高まった。</li> </ul>																												
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象事例は少ないながら、敷地の緑化等への配慮がなされている。</li> </ul>																												
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観上の届出が必要であることの周知啓発</li> <li>・景観誘導により設置した植栽等の維持管理（景観の維持）</li> </ul>																												

## 1-8 土地の効用の更なる発揮に向けた取組

### ■市街化調整区域における工業系企業立地用地の開発を目的とした地区計画制度運用基準

取組名	市街化調整区域における工業系企業立地用地の開発を目的とした地区計画制度運用基準
地域名	長崎県長崎市
取組概要	<p>&lt;概要&gt;</p> <p>市街化区域内に不足する必要な工業系企業立地用地を市街化調整区域のうち広域交通基盤が優れた場所に確保することにより、居住及び都市機能を誘導しやすい環境を整えるとともに、工業系企業立地を促進し定住人口増加に資する雇用環境を創出するため、本運用基準を令和2年に制定した。</p> <p>&lt;事業の流れ&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 提案者は事前相談の上、地区計画を提案</li> <li>② 市長が地区計画決定の必要性を判断し、決定手続き</li> <li>③ 提案者は開発許可手続き</li> </ol>  <p>資料：長崎市 HP「長崎市市街化調整区域における工業系企業立地用地の開発を目的とした地区計画制度運用基準」</p> <p>&lt;制度の概要&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高速道路のインターチェンジ付近や主要な幹線道路沿いの 0.5ha 以上の土地に、工場や倉庫、それに付随する事務所や製造業関連の研究施設などが立地する場合、環境悪化のおそれがないなどの条件を満たせば、地区計画を決定し、開発を許可する。</li> </ul>
取組実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画未策定</li> <li>・ 2年後の令和4年長崎市市街化調整区域における住宅団地開発を目的とした地区計画制度運用基準の制定</li> </ul>
関係主体の役割	<p><b>自治体（長崎市）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画の相談、決定</li> </ul> <p><b>開発事業者</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画の策定・提案、許可手続き</li> </ul>
取組が進んだ要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 若者の働く場が少なく、人口転出超過が進んでいる実態</li> </ul>
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市内企業の転出抑制、市外企業誘致による定住促進への期待</li> <li>・ 斜面地が多く、平坦な土地が少ないことによる工場の誘致の課題解決</li> <li>・ 地域未来投資促進法に基づく支援措置（市街化調整区域の開発許可の手続きに関する配慮*）による事業後押しに期待</li> </ul>
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工場の誘致及び制度の活用</li> </ul>

\*都道府県・市町村が定める基本計画において重点促進区域が設定されており、当該基本計画に基づき市町村が土地利用調整計画を策定している場合、食品関連物流施設・植物工場等を建設する際の市街化調整区域における開発許可の手続きに関する配慮を受けられる。

## ■市・地権者・事業者の連携による産業団地の開発

取組名 市・地権者・事業者の連携による産業団地の開発

地域名 加古川市（水足戸ヶ池周辺地区）

### <事業概要>

加古川市の中部、市街化区域と市街化調整区域の境界付近に位置する地区。市街化調整区域にある農場、ため池等の低未利用地を、産業団地に転換する事業を、地権者を主とするまちづくり協議会と民間事業者、行政の連携によって事業化したもの。



(左図青線内)  
市街化区域編入予定区域  
(左図赤線内)  
産業用地の予定区域

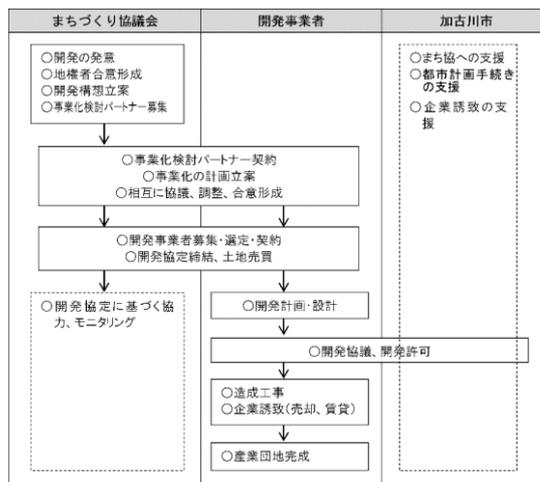
資料：まちづくり協議会

市街化調整区域のまま事業者を募集し、市街化区域編入+地区計画+売買契約を一体的に実施し、速やかに開発許可を得て事業着工へ。現在は、事業者が産業用地を造成、順次工場・事業所が立地中。

### <事業の流れ>

#### STEP0：発意

- ・地元（地権者、町内会、農会、水利組合等）から市へ、老朽ため池の環境問題、遊休化した農場の有効活用について相談（過去にも土地転用の話はあったが進展せず）
- ・市においては、地方創生に向けて、市内に新たな産業用地を求めていることから、地元の意向を受けて、基礎的な調査検討を実施（主として土木的調査検討、課題抽出）



資料：まちづくり協議会

#### STEP1：開発可能性調査

- ・地元でまちづくり協議会を設立。市の活動補助を受けながら開発可能性調査を実施（コンサルタント委託）、一定の可能性ありと判断。

#### STEP2：F S調査、事業化計画の検討

- ・仮説的な土地利用計画、事業計画を検討し、それをもとにサウンディング等FS調査を実施
- ・併せて、事業化検討パートナー方式の検討、都市計画手法の検討も実施

#### STEP3：事業者募集、事業化マネジメント

- ・事業化検討パートナー企業を募集・決定。パートナー企業の援助を受けて詳細な調査計画を実施。法規制対応、土地売却方法などを検討、地元調整、合意形成。事業者募集要項を定めて事業者を募集し決定、基本協定を締結

#### STEP4：実現化

- ・地区計画に即した開発計画の検討、事前の開発協議、事業者による土地買収などが進展
- ・市街化区域編入+地区計画+土地買収+農地転用+開発許可の一体的実施により実現化

## 取組概要

取組実績	事業者による造成後、工場や事業所が順次立地中。
関係主体の役割	<p><b>自治体（加古川市）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法規制対応（県協議含む）、地区計画立案支援、まちづくり協議会の活動支援（技術的、金銭的）</li> </ul> <p><b>地元（まちづくり協議会）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地権者意向のとりまとめ、農会や水利組合等を含め、合意形成。一部、補償を要する地権者への丁寧な対応、周辺住民への説明・合意形成</li> </ul> <p><b>事業者</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・パートナー企業として検討段階からの参画、地元との関係構築、事業の確度向上。</li> <li>・開発事業者として、地元意向や地区計画に即した開発計画の立案。補償交渉等への真摯な対応</li> </ul>
取組が進んだ要因	<p>地元（長年の地域課題の解決）、市（新たな産業用地創出）、事業者（地元プロジェクトへの参入）の利害の一致に基づく連携関係</p> <p>地域課題解決に向けて全体利益を中心とする合意形成と事業マネジメント</p>
事業の効果	<p>管理不全土地（ため池）や遊休地の解消</p> <p>産業団地創出による地域産業の活性化、雇用の場の創出</p>
今後の課題	市街化区域編入（拡大）に伴う周辺土地利用の誘導、住環境の保全