

## ⑥ 農的な土地利用によるコミュニティづくり

### 活用イメージの概要

- 住宅地内部の低未利用地を住環境にうるおいを与えるオープンスペースとして活用し、地域の憩いや生きがいの場として有効活用したい。
  - ・コモンズ協定や低未利用土地利用権利設定等促進計画を活用して、低未利用地の宅地を農を介したコミュニティスペースとして地域に開放。

### 活用する手法

	低未利用土地利用権利設定等促進計画	立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）	都市計画協力団体	その他都市計画制度
活用手法	○	○		

### 想定されるメリット・効果

- ◎未分譲の宅地や発生した空地空家の有効活用
- ◎管理放棄された負の土地利用を、居住環境の向上のための正の土地利用へと転換
- ◎農業体験を通じ、仲間がいて生きがいのあるコミュニティを形成し、住み続けられる地域に

### モデル地区における従前の状況

- ・企業や工場の撤退、都心部への移住、相続等により、住宅市街地において、空地空家の発生やコミュニティの希薄化、少子高齢化が顕在化。
- ・高齢化の進行にともなって、居住者の外出、生きがいの場の必要性が向上。また、自助共助の仕組みが脆弱化し、独居老人に関する情報共有が困難になる等、安全・安心な生活環境の確保も徐々に困難になりつつある。
- ・空地空家の発生や、所有者不明土地により、外部不経済化するような土地も点在。市街地としての魅力が低下し、地価の下落や住民の流入の減少等、居住地としての持続性が難しくなる可能性。



20m

出典：国土地理院ウェブサイト

### 制度適用後のモデル地区のイメージ

- ・住宅地の空地においてコモンズ協定を活用し、コミュニティ農園（地域内外の世代を超えた人が集い、農や食に関する様々な活動を行える農園）として整備。必要に応じて、低未利用土地利用権利設定等促進計画を活用して空地の集約化も実施。
  - ・コミュニティ農園の運営手法として、都市再生推進法人やみどり法人等のエリアマネジメント団体の事業の1つにすることも想定。都市の重要な産業の1つである農業をきっかけとして、新たな都市活動の育成やまちづくり人材の発掘等を実現。
- <活動イメージ>
- ・農、食、ものづくりの学びの機会の提供（地域内の産業の連携機会の創出、食体験や料理教室等の機会創出）
  - ・福祉・教育的な農園活用（高齢者の外出や体を動かす機会の提供、子ども食堂や学校給食との連携等）
  - ・レンタルスペース（食事会、社外ミーティング等）

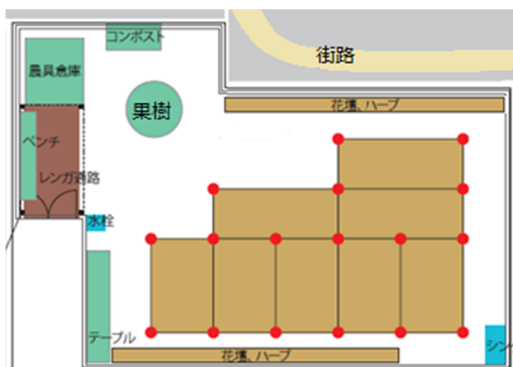


モデルイメージ

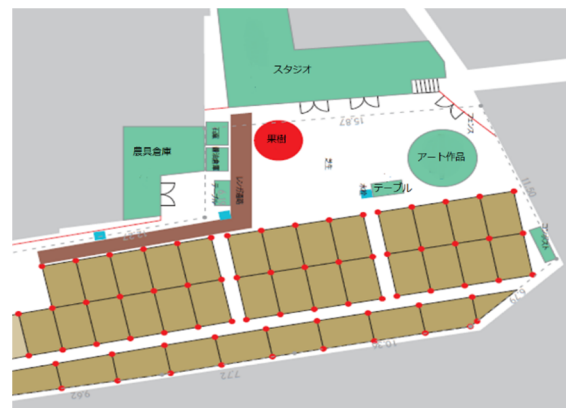


① 低未利用地(A)を活用し、農的土地利用を主体とした空間を整備。コモンズ協定の締結によって、承継効を付与するとともに、周辺の街路空間との一体的な管理により、魅力的な空間を実現。  
(都市再生推進法人が管理主体となれば、土地所有者に税制メリット)

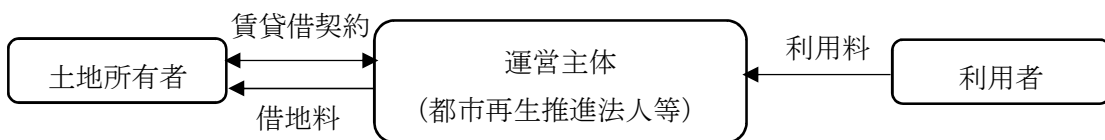
② 近隣で施設のリニューアル等があれば、低未利用土地権利設定等促進計画を活用し、駅前(A)から住宅市街地内部(B)へ移転。区画の拡大を図るとともに、広場や集会機能を拡張し、周辺の公園等とも連携して、地域住民の活動拠点を形成。



コミュニティスペースA 利用イメージ



コミュニティスペースB 利用イメージ



主体別のメリット

主体	メリット
土地所有者	○借地料収入、維持管理負担の軽減
地域マネジメント組織	○まちづくり活動の多角化、新規事業化
利用者	○活動場所の確保、心身の健康増進
住民／行政	○良好な市街地環境の維持・地域の活性化