

## 困った空き地は地域を変えられるか

～空き地を活かした地域課題へのアプローチ～



裾野市 勝又 優斗

### 1. はじめに

静岡県の東端、富士山と箱根山に挟まれた裾野市は、林業や稲作・畑作・古くからの野芝を主とした農山村であった。昭和 27（1952）年から昭和 32（1957）年にかけて旧 5 か村が合併し裾野町となって現在の市域になったが、その頃より農村から工業都市への転換が始まり、大企業や大工場の誘致に成功すると共に急速に人口が増加した。それから半世紀以上経過し、全国的な課題である人口減少と、工場の老朽化による閉鎖・撤退、東京への人口集中が重なり、市街地には徐々に空き家が増加し始めている。それと同時に、管理不全の空き地も目立つようになってきた。このレポートでは、管理が行き届かなくなった空き地にフォーカスし、裾野市のもつ課題の解決に向けて空き地を利活用していく方法を提言する。本市を取り巻く課題と、本レポートでの提言を構造化したものを下図に示す。

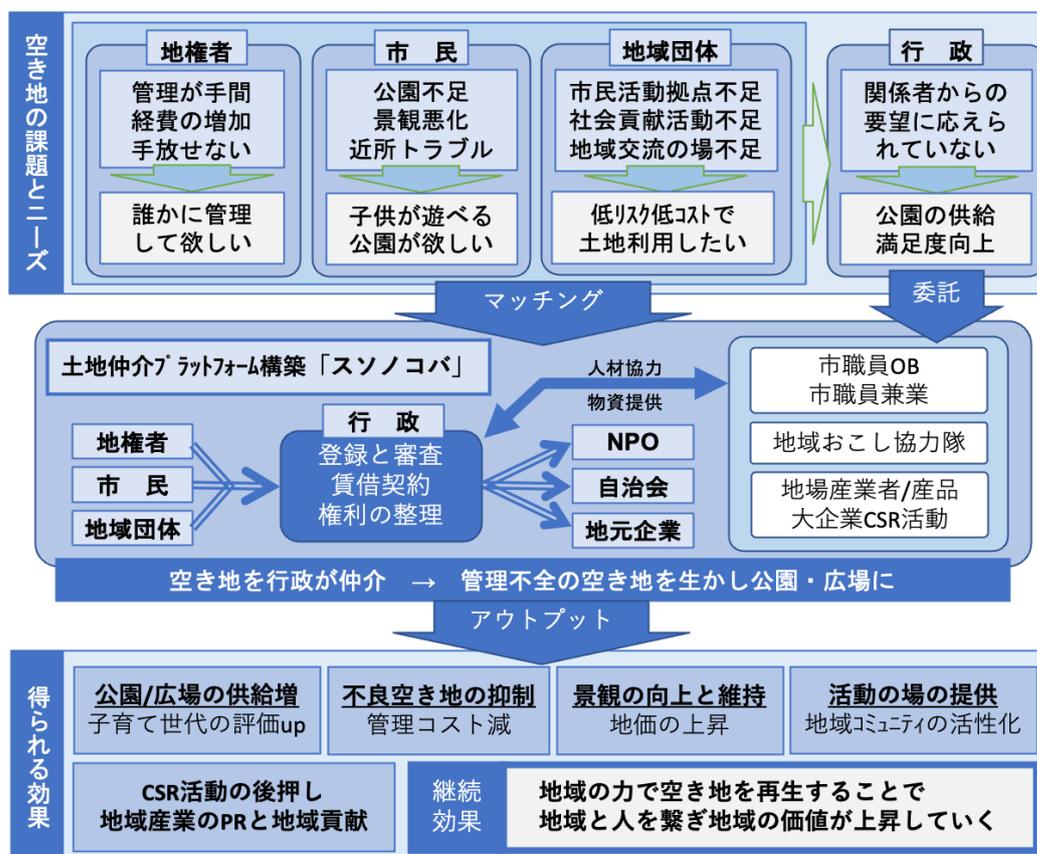


図 1：土地仲介プラットフォーム「スソノコバ」の構造

## 2. 裾野市における市街地の空き地問題について

### (1) 不良な空き地はどうやって生まれるのか

空き地とは、一般的に家屋等の付属物がなく、利用の形態が見えない更地を指す。更地の中には農地（休耕中も含む）や青空駐車場も含まれるが、利用が見られるものは本レポートの対象としない。また、土地の所有についても公有地、民地、所有者が判然としない所有者不明土地などが存在するが、本レポートでは民地であり所有者（管理責任）が明らかになっているものを対象とする。これは、公有地は責任の所在が明らかであることと、所有者不明土地は別の問題として法律により対応の方針が示されているからである。

空き地であっても、適正な管理がなされていれば大きな問題になることはない。しかしながら、適正に管理されていない空き地はあつという間に迷惑施設となる。管理がなされない理由は、大きく分けて管理の手間と費用負担が挙げられる。

ひとつめの管理の手間であるが、空き地であっても民法上の管理責任は当然に発生し、その所有者が責任を負うこととなっている。このため、多くの所有者は柵やロープで入り口を塞ぎ、勝手に侵入されないよう工面している。また、特に夏場



写真1：不良な空き地の例  
(筆者撮影)

は雑草が茂り隣地にはみ出したり、立木の枝が隣地に侵入したり、落ち葉により庭を汚されるなどの被害を与える恐れがあるほか、ゴミの不法投棄により周囲の住民に迷惑を与えないよう気を配る必要がある。ふたつめの費用負担については、固定資産税と管理コストによるものが大きい。現状、利用の形態が見えない空き地であっても、当然に固定資産税が発生する。特に、宅地等に転用が容易な土地は高額になりやすい。管理コストには柵の維持管理、除草費用が含まれる。除草については年に数回行う必要があり、一般的に地積が大きいほど、起伏が大きく手作業の割合が多くなるほど高額になる傾向がある。この2点の負担は、高齢者や遠隔地に住む所有者にとっては大きな負担である。特に裾野市は、高齢者の県外転出のうち南関東（東京・神奈川・千葉・埼玉）への転出が48%を占めていることから、ケースとして土地から離れ東京近郊へ出ていった子供の元へ移住したが、土地を手放さないため遠方に居住する事となってしまった高齢所有者が多く存在するものと推定される。この負担を軽減するためには、土地を活用し収入を得るという方法がある。ただし、借地は事業であり、都市部とは異なり必ずしも収益性が見込まれないことが多いほか、造成や整地といった投資が必要な場合もあり、相応のリスクが伴うことから積極的な活用に至っていないのが現状と言える。

### (2) 不良な空き地は景観を悪化させ、地域の価値を落とす

空き地は、そのままでは生産性がないことから負の影響を与える事が多い。単に所有者の負担になっているというだけでなく、地域そのものにも悪影響を与えている。雑草や枝、落ち葉のほか、ゴミが不法投棄されたり、野生動物の住処になったりといった場合もある。こ

れらは主に隣地の住民に悪影響を与えるし、管理不全の空き地があることによる心理的な虚無感や嫌悪感、景観に与える影響は、隣地を超えやや広い範囲に悪影響を与える。

また、管理不全な空き地が 1 箇所あると、割れ窓のようにでんぱしていくことも予想される。裾野市では管理不全の空き地に対しての通報が年間 10 件程度発生しており増加傾向である。これらから、長期的にみて地域に負のスパイラルを生み出していると言える。また、空き地の多い地区は、土地の供給が過多になる印象で、取引価格も低くなる事が想定される。特に管理不全の空き地は、嫌悪施設とまではいかないかもしれないが、地域全体の地価にも影響を与えてしまう。

市民110番 空き地・空き家の通報件数	
令和2年度	17
令和3年度	9
令和4年度※	18

※12月22日までの件数

表 1：裾野市市民 110 番空き地・空き家の通報件数（コミュニティ課提供資料より筆者作成）

### 3. 空き地に価値を見出す方法

#### (1) 裾野市の課題「公園不足」へのアプローチ

裾野市の地域課題として、公園不足が挙げられる。静岡県内市町の都市公園の人口 1 人あたり面積は 4.3 平方メートル（22 公園）で県内 23 市中 22 位である。隣接の三島市も 4.3 平方メートルと同程度であるが、62 公園あり大きな差が生じている。令和 3 年度裾野市市民意識調査の裾野市の取組・生活環境に対する満足度・重要度（家族形成期別：就学中家族）では、公園などの身近な緑地の環境整備の重要度について 67.5% が重要・まあ重要と回答したのに対し、満足度につ

市町名	1人当たり面積	都市公園等面積 (㎡)
御殿場市	7.2	632,968
沼津市	7.0	1,358,663
長泉町	10.1	441,004
富士市	12.3	3,092,900
三島市	4.3	469,838
<b>裾野市</b>	<b>4.3</b>	<b>221,202</b>
(県計)	9.6	35,471,775

表 2：静岡県都市公園等面積（裾野市近隣）（令和 3 年静岡県市町の指標より筆者作成）

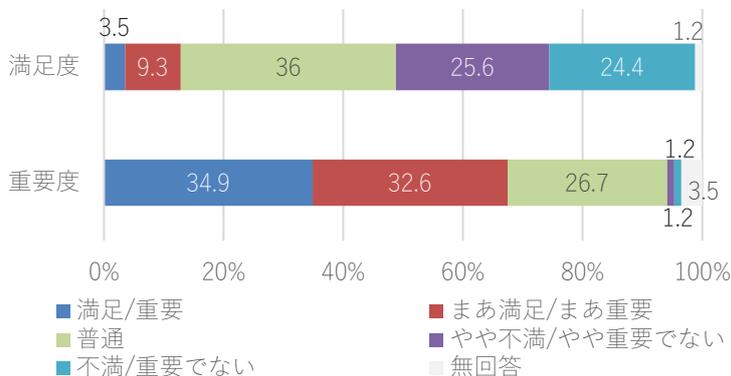


表 3：令和 3 年裾野市市民意識調査 市の取組・生活環境に対する満足度・重要度（家族形成期別：就学中家族）公園などの身近な緑地の環境整備について（筆者作成）

いては満足・まあ満足が 12.8%、不満・やや不満が 50.0%であった。この結果から、裾野市は公園に対する市民の要望はかなり高いのにも関わらず、公園の面積・数ともかなり劣っており、市民の期待に応えられていない事が明らかである。また、同調査の自由回答や市に寄せさせる意見からは、遊具があり未就学児を安全に遊ばせる事ができる公園の需要が高いことが

わかる。しかしながら、公園を充実させるためには、広い用地と多額の予算の確保が必要であり、良い解決策が見出せていない。

一方で、空き地と公園の相性はかなり良い。空き地の利用方法の多くが、駐車場や資材置き場といった更地をベースに空間としてのサービスを行うものである。しかしながら、ただ貸し出せば良いというわけではなく、整地やライン引き、排水対策などの投資が必要で、サービスとして提供する上での責任も生じる。公園であれば、公園という機能を持たせるにあたり建物等は必ずしも必要でなく、広場のような何もない場所でも構わない。そのうえ、多少の起伏は許容され、造成費も最低限で済むから費用負担も少ない。したがって、現況復帰が容易であり、簡単に始められ簡単に終わる事ができるのもメリットである。また、公共性が生まれ、管理者を行政や自治区にできることから管理リスクを減らすことも可能である。このような特徴を生かして、増える空き地を足りない公園に転換することで、課題解決ができるうえ空き地に価値を見出す事ができるのではと考えた。

## (2) 行政がどうやって空き地に関与するのか

空き地に限った事ではないが、行政が個人の資産の管理に関与する事は非常にハードルが高いと言える。なぜなら、個人の資産はあくまで個人の責任において管理するものという考えだからである。例えば、管理不全の空き地やゴミ屋敷があり、周囲に悪影響を及ぼすような場合でも、多くの自治体がまずは管理者（所有者）による対応を第一の選択肢とし、適正な管理を“お願い”することから始める。それでも対応が見られず、安全性に問題があるような場合に法的手段として勧告・命令や場合によっては行政代執行を選択していく場合もあるものの、所有権や財産権の侵害に注意しながら慎重な判断を行わなければならない。つまり、行政が“お願い”以上に関与するものは、行政コストと相当な時間がかかることを許容したケースに限られてくるのである。

もし公園を作るという目的で、管理不全の空き地を行政が直接借り上げるとなると、借地契約を結ぶにあたり相応な借地料を求められる可能性があるし、単に公園を作るというだけで相応の予算と行政コストを長期間負担する事はなかなかハードルが高いため、今般の行政事情では実現の可能性は低い。一方で、契約や権利の保証といった部分では、民間企業と比較して行政への信頼度は高い。条例や事業化など、制度設計をしっかりと行う必要はあるものの、例えば公園として利用する事が借用の目的であれば、利益を出す必要がないため経費や手数料も最低限のものだけで済む。このメリットを活かして、空き地の管理を所有者に“お願いする”ことから、保全も兼ねて第三者に“活用してもらおう”ことの橋渡しができないだろうか。それができるのは、行政の強みではないだろうか。

## (3) 民間組織による空き地活用

空き地の活用方法として既に行われているものでは、道路建設予定地の市有地を地域団体により花壇として整備しているものが裾野市内でも数地点存在する。これは、市所有で今後かなりの期間で道路建設が見込まれない土地を、ただ塩漬けにしておくのではなく、地域の有志団体や個人へ無償で貸し出し、ベンチを置いたり花壇として整備してもらったりす

ることで景観の向上と保全費用の軽減を見込んだものである。市有地であるため固定資産税等はかかっていないが、管理費用、除草費用を低減している。また、主に近所の住民や住民らで構成される団体が管理していることから、活動のたびに顔を合わせることになり、地域コミュニティの醸成や、自らの地域を自らの手で美化しているという意識が生まれており、地域活動にも効果が出ている。ここで重要なのは、単に空き地の管理を民間に担わせている事ではなく、空き地の保全を目的として地域の意欲のある住民が顔を合わせる機会が生まれている事である。

同じ目的を成し遂げるために人が集まるといのは、地域組織や自治会等が弱くなった現代ではなかなかない機会である。裾野市外の事例では、世田谷区のタマリバタケという活動がある。NPOが世田谷区の公有地を畑として利用し、農を通じた地域コミュニティ交流の場（タマリバ+ハタケ=タマリバタケ）を作っているものである。集まるのはNPOメンバーのみならず、会社員や職人、大学教授や学生など幅広く、異業種の交流の役割を果たしている。これらの活動ができるのは、空き地という場があって、その上で花壇や畑づくりという目的のために集まった人たちが、結果として空き地の保全や美観の向上にとどまらず、他者との交流や新たな気づきなど普段の生活では得られない満足感を得ているからだと思われる。行政としては管理費用が減らせる面が大きいかもしれないが、場を提供された民間組織はそれ以上の価値を生み出す活動ができる。市有地のみならず、管理不全の民地にもその活動の場を広げる事ができれば、地域全体の利益につながるはずである。この取り組みを行政としてバックアップできる仕組みを構築する必要がある。

#### 4. 他市町の取り組みを学ぶ

空き地の利活用に関して「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査研究」では、世界各地の様々な空き地の利活用事例と空き地政策を抽出し、分類している。それによると、空き地を新たなオープン・スペース創出による地域再生や、歴史的背景の尊重といった都市の歴史や価値観が背後に存在するものに加えて、空間の多面的機能を幅広く捉えることによって見出された新たな価値に基づいた利用として（1）都市居住のアメニティ向上、（2）農的活動、（3）コミュニティの育成、（4）災害対策の事例が見られると述べている。当市のような元々の市街地から急速に開発が進んだエリアをもつ自治体では、歴史的価値の尊重などよりも、この新たな利用形態に当てはまる利用形態がよく見られ、また需要があるものと思われる。空き地政策については、迅速な事業実施／実験的方法・暫定的な公的利用政策、インセンティブ税制・規制税制・オープンスペースの適切な管理のための受益者負担制度・空き地利用促進の助成金といった税・金銭的な政策、管理方法についての規制、疲弊した市街地の再生に特化した計画の策定等の目的ごとの分類がなされている。その中でも、国内の事例で特に参考にすべきものとして、管理方法の規制：三重県名張市「空き地条例」の取り組みと、コミュニティの育成：千葉県柏市「カシニワ」の事例を紹介する。

##### （1）三重県名張市「空き地条例」の取り組み

名張市は、近鉄で大阪まで約 60 分という利点を活かし、1960 年台から急速な開発と宅地供給が行われた。その結果、1970 年代から 2000 年にかけて人口が急増し大阪のベッドタウンとなった。しかしながら、供給過多と土地価格の急落による需要減少で、市街地での空き地が増え、さらに適正な管理がなされない空き地も散見されるようになった。この状況を憂慮して、1987 年に「名張市あき地の雑草等の除去に関する条例」を定めた。この条例は、行政の不良状態の空き地に対する姿勢を明確に示したものである。内容としては、草木が茂り放置されている空き地を不良状態である空き地と定め、管理者または所有者において管理するのを責務として定め、管理がなされない場合は指導、勧告、命令、公表することが定められている。その後、地域において除草費用を肩代わりしたが支払われなかった等の悪質なケースがあったため、平成 19 年に行政代執行を規定する条文が追加された。

名張市の対応する不良状態の空き地は、平成 21 年から平成 30 年の間で、年間 6 千件から 1 万件を超える区画が対象となっており、そのうち概ね 5%が苦情を発生させている。さらにそのうち 20~40%の土地が指導対応となり、年間 0~5 件程度が代執行まで至っているそうである。空き地の管理の原則と、行政の事務的な対応を行うにあたり、その手続きを定めた条例は必ず必要である。ただし、何らかの事情で管理が出来なくなった土地に対し、行政が公権力を用いた対応を行ったとしても、一時的には管理されるかもしれないが、所有者・行政双方の負担が大きく、継続的な解消には至らないのではないかと、また、空き地はそれ自体の価値しか残らず、周囲へもたらす影響もマイナスがゼロになる程度と思われる。

## (2) 千葉県柏市「カシニワ」の取り組み

柏市は、首都圏のベッドタウンとして継続的に開発と宅地供給がなされていたところであるが、その開発による樹林地面積の減少と、少子化等の社会構造の変化による適正管理のなされない空き地の解消、都市公園を含む緑のオープンスペースの確保を目的として「カシニワ」という制度が 2010 年から開始されている。土地や空き地を貸したい所有者から土地の情報、土地を活用したい団体から活動の要望を「カシニワ情報バンク」に登録することで、土地と活動のマッチングを行い、地域活動に活用してもらうことでオープンスペースの供給と空き地管理の支援を行うものである。柏市が主に担うのは、①貸出希望があった土地の審査、②借りたい団体や活動のマッチング、③活動団体の育成、④助成金の交付である。運用は委託されており、一般財団法人柏市みどりの基金が受託している。貸し出し登録のある土地は、放置された山林・原野だけでなく、住宅街の中の空き地や民家の庭先まで多岐にわたる。これらが、地域団体とマッチングされることで、保全された里山や地域の庭、オープンガーデンとして再生されている。カシニワのウェブサイトには、2022 年 12 月時点で 77 ヶ所のカシニワ活用事例があり、利用者は町内会レベルから NPO まで様々な団体で、どれもかなり手の込んだ利用がされているのがわかる。貸主と借主の需要を行政が仲介することでマッチングし、地域の課題を解決しながら地域コミュニティの発展まで昇華させている好事例である。

### (3) 2市事例の比較

(1)、(2)のとおり、空き地に対しての実際取り組みとして2市事例を紹介した。どちらも、行政の取り組みとして空き地を管理不全とさせず適切な管理を行わせることが目的であるものの、そのアプローチ方法は全く異なっていることがわかる。名張市は原理原則に沿った方法で、所有者の責任を明瞭にしたうえで必要あれば行政がリソースを割いて対応するものである。柏市は、所有者の責任はありながらもかかるコストを行政・使用者に負担させることで和らげ、さらに使用してもらうことで発展的な解決を見せるものである。ただし、行政は仲介役であるとはいえ、管理の責任の一部を負うことになるほか、使用したい者が地元にいるかどうか、いたとしても活動を継続させるための取り組みができるかどうかは鍵であり、高度な運営能力が必要である。どちらの取り組みが良いかは市町村の規模や地域活動の状態によって異なるが、空き地を解消するのみならず地域価値の向上につながり、新しい価値を生み出すことができるということ、これからの地域のあり方を考えた点では、柏市の「カシニワ」の取り組みに未来が見えると思う。

## 5. 裾野市の空き地はどうなっていくべきか

### (1) 裾野市空き地ビジョンの策定

裾野市の空き地についての政策を考える前に、今後にわたって裾野市の空き地がどうあるべきか、どうなっているのが望ましいのかを検討する必要がある。これまで述べてきた事例を整理すると、①市街地の不良空き地が増加傾向であること、②放置すれば必ず地域に悪影響を及ぼすこと、③子育て世代からの公園需要が高いこと、④行政主体の依頼型解決手法より、民間活力を活かした発展的解決方法が望ましいことの4点を考慮する必要があると考えた。①・②については、ただ空き地を放置するより、活用した方が所有者・地域双方の利益になることを整理し、どんな方法があるかを空き地化して早い段階で示していく方策が必要である。③については、公園そのものの新設が場所・財政的にも困難であることから、小規模な敷地で簡単な遊具を設置した、乳幼児から児童までが日常的に使用できるものをターゲットとし、増加する空き地を転用する方法を①・②で示す活用方法の選択肢で最も順位の高いものとする。④については、長期的な不良空き地の解消を目指し、民間活動が継続的に活動していけるための受け皿が必要で、かつ市が主体となるのではなく、活動自体と運営を含めて民間でサイクルを回していける取り組みとすべきである。以上をもとに、裾野市の空き地のあるべき姿とは「子育て親子や地域の子どもが歩いて集まれる距離にある、小規模ながら遊具や芝生のある公園となること。」と定め、柏市の「カシニワ」を裾野市にフィックスする事業を検討していく。

### (2) 裾野市版カシニワ「スソノコバ」の検討

裾野市で「カシニワ」を展開するにあたり、名称を検討した。カシニワは、「柏市+庭」の造語であるが、シンプルで非常に分かりやすい表現である。これに倣い、静岡県東部の方言で角や隅を表現する「こば」と、すそのから「それ、あそこの」という意味と園

(その)を掛け合わせ「スソノコバ」とネーミングした。

「スソノコバ」の展開に必要なのは、仕組みづくりに加えて仲介プラットフォームの構築と地域を巻き込むことができる活動団体である。仲介プラットフォームには、システムの構築と共に、土地の賃貸借や保全に関しての専門的な知識を持つ人材が必要である。現在、そのような能力を持つ団体やNPOは地域にはないため、見出す必要がある。地域の不動産業者であれば能力的には問題ないはずだが、民間にない安心感を持たせるために行政が仲介する意味が出てくるため、不動産業者に丸々委託する方法は好ましくない。一方で、市役所の建設関係部署の職員であれば助言やサポートは可能であるが、宅地建物取引士の資格等があるわけでもないため、あくまで仲介役に徹したい。そこで、市役所の定年退職者・兼業職員と地域おこし協力隊の活用を提案する。市役所の定年退職者は地域事情に精通しており知識は問題ないほか、現役時代から地域コミュニティの中で活動している者も多く、土地所有者と地域を取り持つ存在になることができると考えた。加えて、市職員の副業人材の活用も必要である。現役職員で個人のスキルアップを考えている職員は、事務職でも不動産や土地に関する知識を学び、宅建士等を取得する者が多い。また、地域づくりの担い手不足が叫ばれるなか、宮崎県新富町のように地域活動の枠を超えて公務以外の業務を副業として認める市町村が出てきた。現在、裾野市では副業は原則禁止となっているが、地域づくりの担い手不足は深刻で、青少年健全育成団体の解散や消防団の定員割れなどが常態化してしまっている。このため、スソノコバのような特定の活動については緩和するといった行政のサポートがある事が望ましい。さらに、地域おこし協力隊を登用し、地域とつながりを持ってもらう活動や活動の場として活用してもらいたい。地域に精通している行政職員がいるため、隊員の方が地域に入っていくやすく、地域の事情や土地の利用、空き地や空き家に関する情報も集まりやすい。空き地や空き家を資源として活用し、事業展開できる可能性も高いのではないだろうか。この内容で仲介プラットフォームの運営サイドを構築する。

プラットフォームを作っても、実際に土地を借りて使う団体が必要である。「カシニワ」では、制度が始まる前から「里山ボランティア入門講座」を開設しており、森林や里山の保全についての知識や経験を専門家から教わり、受講後も里山保全の担い手として継続して活動していけるように活動場所のあっせんや土地所有者との管理協定のサポートなどを実践しており、カシニワの活動の基礎となる動きができていた。スソノコバでは、既に地域団体で空き地保全活動をしている地域の有志団体やNPO、大企業や地場産業者に活動をお願いしたい。特に、当市に立地する大企業はCSRに熱心な企業が多く、地域の方に企業活動を知っていただく機会として活用していただきたい。さらに、古くからの野芝や林業が地場産業としてあるが、主に山間部での産業であるため市街地の市民にはなじみが薄い。そこで、スソノコバでは芝生の提供や木材を加工した簡易的な遊具の製作を地場産業に委ね、市民へのPRとCSR活動として捉えてもらうことで地域と地場産業がお互いを知ってもらう場としていきたい。このような、市民と地元+企業+地域資源の協力体制によって継続的に運営していく事ができる姿がスソノコバの理想である。

### (3) 事例検討

スツノコバについて、実際の空き地を例に活用事例を検討した。事例における想定固定資産税額は付近の路線価を参考にしたもの、草刈り費用は1回1万円(150㎡程度)と想定している。

#### 【事例1】



写真2：筆者撮影

(現状)

- ・市役所徒歩1分、市内最大のショッピングセンター(SC)隣接の空き地(約140㎡)
- ・固定資産税8万円+草刈り費用4万円(年4回)  
=年間12万円の管理コストが必要
- ・高低差があるため駐車場や資材置き場としての利用は難しい
- ・景観の悪化、害虫の発生の恐れがある

(活用方法)

- ・隣接するSCと協力し、草刈りおよび管理を依

頼し、キッズパーク化する

- ・市内地場産業者から芝生と簡単な木製遊具の提供を受ける
- ・借地料として税額分をSCが負担する

(活用の成果)

- ・車を使ったアクセスが容易な公園が提供でき、市民満足度が向上する

都市公園22公園中、駐車場を有するのは5公園のみである。当市の1世帯当たり所有車両数は1.53で主な移動手段は自家用車であるから、駐車場付き公園の需要は高く、既設の駐車場を使用できるのは大きなメリットである。

- ・人と人、人と組織の交流から新たな気づきとにぎわいが生まれる場となる

市の中心地にあるため人や企業が集まりやすく、目立つ立地なのでイベント等をやりやすい。年間数万円程度で活性が高い場を提供することが可能である。

- ・当該地および周辺環境改善と景観の向上に寄与する

#### 【事例2】



写真3：筆者撮影

(現状)

- ・建物に囲まれた起伏のある土地(約600㎡)
- ・固定資産税6万円+草刈り費用12万円(年3回)  
=年間18万円の管理コストが必要
- ・接道がないため宅地化はおろか駐車場としての利用も不可能
- ・通路(通学路)へ草木のはみ出し、害虫発生の恐れがある

(活用方法)

- ・木材を利用したアスレチック型の遊具を設置し、起伏を生かした公園とする
- ・ベンチやテーブルを整備し、歩く途中でひと休みできる空間とする
- ・地域の高齢者団体や有志団体などの幅広い世代の交流の場とする  
(活用の成果)
- ・通学路の途中に地域の幅広い世代が集まれる場ができ、地域と人との交流を生む
- ・車が来ないため安全に遊ばせる事ができる公園が提供でき、市民満足度が向上する  
車でのアクセスが不可能であるが、通学路であり小学生以上は子供たちのみでも利用しやすい。また、通学路の環境向上や不審者対策としての安全確保にも有効である。
- ・長期的に塩漬けだった土地が、地域と所有者双方に利益をもたらす  
空き地の状態では地域の利益にもならず、売却することもできずに所有者には毎年の管理コストが十数万円かかっている。地元の団体が借り上げることで草刈コストをほぼゼロにできるうえ、迷惑な空き地が気軽に来られる公園となることで地域にも利益がある。

## 6. 終わりに 空き地は地域資源である

土地が宝であり、資産としての価値が上がっていた時代とは異なり、地方都市の売れない・活用できない土地は負債である。ひとたび放置してしまうと、所有者だけでなく周囲の住民や地域に悪影響を及ぼす。ただし、様々な事情があって売れない・活用できないのは仕方がない事も理解しなければならない。スソノコバでは、所有者と使用者をマッチングすることで、土地そのものの価値を向上させることと、行政の課題である公園不足を緩和し、地域・行政の価値を向上させることも狙っている。しかしながら、地域に本当に必要なのは、活動を通じて生まれる地域住民の連携や、交流を通じた活性化ではないだろうか。行政としては、不良な空き地があればできるだけコストをかけず是正させたいと思うのは当然かもしれないが、ビジョンを定め、仲介し、地域をつないでいくものとして空き地を捉えれば、そこに投資したものは必ず何倍もの利益となって地域や行政に帰ってくるのではないだろうか。そうなれば、空き地は負債ではなく、大切な地域資源となりうるはずである。

(参考文献)

- 山田直也・阪井暖子『オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査研究』国土交通政策研究第106号 pp. 403-426 (2012年)
- 地方自治研究機構『空き地条例』(2022年9月15日)  
[http://www.rilg.or.jp/htdocs/img/reiki/125\\_vacant\\_lot.htm](http://www.rilg.or.jp/htdocs/img/reiki/125_vacant_lot.htm)
- 名張市の空き地に対する対応について 名張市役所環境対策室 (2020年2月18日)  
<https://www.moj.go.jp/content/001315085.pdf>
- 千葉県柏市「カシニワ」<https://www.city.kashiwa.lg.jp/kashiniwa/index.html>
- 細江まゆみ『カシニワ制度の効果に関する一考察』法政大学日本統計研究所報 (2016年)