

# 市民による低未利用地の活用の持続要因に関する研究

— 千葉県柏市カシニワ制度を対象にして —

1982061 安井 健悟

指導教員 高見沢実教授 野原卓准教授 矢吹剣一准教授 尹莊植助教

## 1. 研究の背景・既往研究の整理・研究目的

人口減少時代を背景に空き地や荒廃した雑木林といった低未利用地の増加が全国的な課題となっている。このような課題に対する取り組みの先進例として、低未利用地を市民の手で地域のオープンスペースとして活用する千葉県柏市のカシニワ制度がある。低未利用地の活用は暫定的なものが前提となっているが、長期的に低未利用地として残存する土地は少なくないと考えられ、活用の持続性が求められているといえる。

カシニワ制度を対象とした既往研究には、制度の運営手法に着目した研究<sup>1)</sup>や低未利用地の活用に至るまでの想定されるプロセスと現状との乖離に着目した研究<sup>2)</sup>がある。本研究では、活用の持続性という観点からカシニワ制度の現状を把握し、どのような活動条件が持続的な活用と関係しているのかを明らかにすることを目的とする。

## 2. カシニワ制度の概要

カシニワ制度は、柏市が空き地や雑木林等を所有する市民とこのような低未利用地で活動を行いたい市民を仲介し、市内の低未利用地を活用する制度である。土地所有者と活用希望者がそれぞれ土地情報と団体情報を「カシニワ情報バンク」に登録し、これをもとに市が仲介を行うことで低未利用地の活用が成立する。成立した活用は「カシニワ公開」を通じて市民にオープンスペースとして公開される。

## 3. 研究の方法

カシニワ制度を通じて活動を行っている団体の活動実態を把握するためにアンケートとヒアリングを行った。アンケートは、活動場所をオープンスペースとして地域に公開している団体の内、カシニワ制度 HP に記載されている 40 団体を対象とし、メール、郵送を用いて 25 団体からの回答を得ることができた。

各団体の持続性について、「活動頻度（活動開始初期と現在の活動頻度の変化）」、「活動参加人数（活動開始初期と現在の活動の参加人数の変化）」を指標とした。アンケートから得られた各団体の活動条件を活動場所の特性・活動主体の特性・周辺住民との関係の 3 つに分類し、これらの条件と持続性との関係性を分析した。また、アンケート結果をもとに活動に必要とされる制度のサポートについて考察した。

## 4. 調査結果

### 4-1. 各団体の持続性の現状

活動頻度の変化について、約 4%の団体が「増加」、約 76%の団体が「維持」、20%の団体が「減少」を選択した。活動参加人数の変化について、約 48%の団体が「維持」、約 52%の団体が「減少」を選択した。

活動頻度と活動参加人数の両方もしくはいずれかが減少

している団体は 17 団体と全体の 7 割近くとなっていた。特に、活動参加人数は半数以上が「減少」していた。

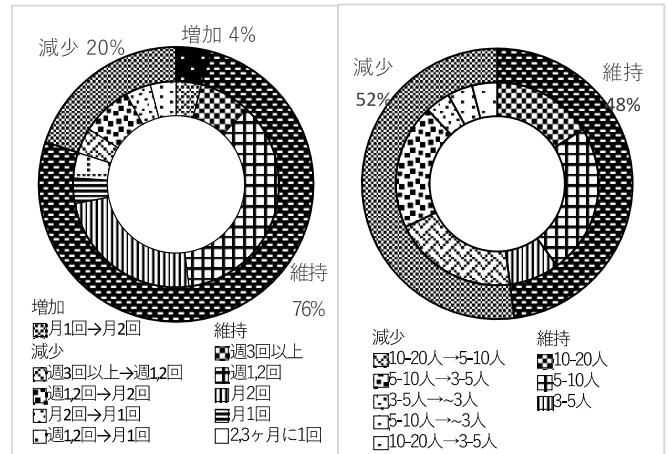


図 1. 活動頻度の変化

図 2. 活動参加人数の変化

### 4-2. 持続性と活動条件

#### 4-2-1. 持続性と活動場所

活動場所の条件として各団体の活用の型<sup>注1)</sup>を、「花園型を含む団体」「農園型を含む団体」「広場型を含む団体」「樹林型を含む団体」「公共型を含む団体」に分類した。それぞれの活動参加人数の維持率<sup>注2)</sup>を得たところ「樹林型を含む団体」の維持率が 71.4%と最も高かった。

ここで、樹林地の活用には整備・保全・活用の 3 つのステップがある。活用のステップになると、間伐や樹木の剪定といった活動場所の環境を整備・保全するための行為だけでなく生物の調査や野菜の栽培、花壇の整備といった付加的な活動を行うことが可能となる。ヒアリングより「樹林型を含む活用」ではこのような付加的な活動が可能となることがわかった。これより、「樹林型を含む活用」は各団員の興味のある活動を行いやすく、これが活動参加人数の維持に繋がっていることがわかった。

#### 4-2-2. 持続性と活動主体

##### 4-2-2-1. 持続性と活動内容について

活動主体の条件として、各団体の活動内容について表 1 のように 8 種類に分類した。活動内容ごとに活動頻度の維持率<sup>注2)</sup>を得たところ、「植栽」、「栽培」、「交流」を行っている団体の維持率が高いという結果が得られた。

「植栽」、「栽培」について、これらの活動は緑を育てるといった継続的に手入れが必要となる行為であり、この継続的な手入れが活動頻度の持続性に影響を及ぼしていることが考えられる。また、「植栽」、「栽培」を行っている団体の内、更に「交流」を行っている団体は全て活動頻度を維持していた。「交流」は活動場所を利用して地域の住民との交流を積

極的に図る行為である。このように、継続的な手入れが必要となる活動に加え、他者を積極的に招き入れるための具体的な活動を行っている団体はより活動頻度の維持率が高いことがわかった。

表 1. 活動内容と活動頻度の変化

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y
清掃	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
草刈り	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
樹林整備	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
植栽	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
栽培	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
園路整備	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
調査	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
交流	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
活動頻度の変化	2.3ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	1.2ヶ月に1回	

4-2-2-2. 持続性と活動目的について

表 2. 活動目的と活動頻度の維持率

大分類	小分類	回答数	維持数	維持率	
社会的	まちづくり	5	4	80.0%	
	環境保全	14	12	85.7%	
	文化財保護	2	2	100.0%	
	教育	5	5	100.0%	
	交流の場	15	11	73.3%	
社会貢献		41	34	82.9%	
環境的	花園	6	6	100.0%	
	農園	3	3	100.0%	
	緑化		9	9	100.0%
	知識収集	2	2	100.0%	
	健康維持	1	1	100.0%	
個人的	楽しみ	1	0	0.0%	
	助成金	6	2	33.3%	
	PR活動	5	4	80.0%	
	行政担保	2	0	0.0%	
	団体間連携	2	0	0.0%	
制度利用		15	6	40.0%	

活動主体の条件として、活動目的について表 2 のように分類した。活動頻度の維持率(注2)を得たところ、「社会貢献」、「緑化」を掲げている団体の維持率が高かった。「社会貢献」について、特に「文化財保護」、「教育」を目的に掲げている団体は維持率が100%であった。「文化財保護」は特定の文化財を保護する目的であり、「教育」は子供の教育に携わる目的である。

これらの目的の特徴として、何に対して、誰に対しての目的であるかが明確になっていることが挙げられる。これより、団体の目的について、「社会貢献」を目的として掲げている団体は活動頻度を維持している団体が多く、活動目的の対象が明確な場合、その傾向が強いことが考えられる。

4-2-3. 持続性と周辺との関係

周辺住民との関係として、周辺住民に対する配慮について活動頻度の維持率(注2)を得た。「配置」(多くの人が利用しやすいように机やベンチの配置を工夫している)、「ルール」(みんなが気持ちよく活動場所を使えるようにルールを設けている)、「情報提供」(理解を得るために積極的に情報提供している)を回答した団体は維持率が高かった。

ここで、ヒアリング調査より継続的に活動を間近に見てもらうことで徐々に周辺住民からの理解を得られることがわかった。「配置」、「ルール」は、周辺住民が活動場所を利用する際に気持ちよく使えるようにするための配慮であり、「情報提供」は各団体が活動場所において実際にどのような活動を行っているのかを知ってもらうための配慮である。

このように実際に活動場所を気持ちよく使ってもらうこと、どのような活動を行っているのか具体的に知ってもらうことが周辺住民からの理解に繋がっているといえる。

4-3. 制度によるサポート

カシニワ制度による活動団体へのサポートを、「支援」(助成金などの具体的な支援)、「仲介」(カシニワ公開や行政が仲介することによる信頼性といった活動団体と市民の仲介)、「イベント」(カシニワフェスタやカシニワ講座といったイベントの開催)の3つに分類し、どのようなサポートが必要とされているのかを調査した。

「支援」について、ほぼ全ての団体が金銭的な支援を必要と回答した。特に、「活動助成金」を必要とした団体は23団体と全体の9割近くを占めており、活動を継続していくための基本的なサポートとして「活動助成金」が必要不可欠であることがわかった。

「イベント」について、17団体が活動を行うモチベーションとして「イベント」が必要であると回答しており、「イベント」が活動を継続していくためのモチベーションとなっていることがわかった。また、14団体が「新規団体メンバーの募集のため」、13団体が「他団体の活動を間近に見るため」と回答した。このように、活動継続のモチベーションとしてだけでなく、全体の半数以上が「イベント」を通じて会員を募集したり、他団体との交流から活動のノウハウを学ぶなど様々な機会として活用されていることがわかった。

5. まとめ

本研究では、カシニワ制度を通じて低未利用地の活用を行っている団体を対象に、その活動状況と持続性の関係について考察を行った。

活動頻度について、活動内容に花卉の育成や野菜の栽培といった緑を育てる行為が含まれる団体は活動頻度を維持している団体が多いことがわかった。また、周辺住民に積極的に情報を提供したり、実際に活動場所を気持ちよく利用してもらえよう工夫したり、活動を具体的に知ってもらうような配慮が周辺住民との衝突防止に繋がっていることがわかった。活動参加人数について、樹林型の活用は団員の興味に合わせて様々な活動を行うことができることから、活動参加人数を維持している団体が多いことがわかった。

参考文献

1. 寺田徹、雨宮護、細江まゆみ、横張真、浅見泰司 (2012年)、「暫定利用を前提とした緑地の管理・運営スキームに関する研究」、ランドスケープ研究 75巻5号
2. 遠藤茉弥、雨宮護 (2016年)「都市郊外部における制度に基づく空闲地の暫定利用の成立プロセスー千葉県柏市カシニワ制度を対象としてー」、ランドスケープ研究 77巻5号

注

- 1.カシニワ制度では、低未利用地の活用は花園型、樹林型、農園型、広場型、公共型の5つの型に分類されている。
- 2.各分類の回答の内、活動頻度・活動参加人数を維持している団体の割合を維持率と定義した。