

都市郊外住宅地に発生する空閑地の暫定利用に関する研究 -移動性のある業態としての盆栽業に着目して-

緑地創成学研究室 小坂英智 (緑地環境学専修)



1. 背景と目的

背景

- 大都市郊外部の住宅地では人口減少に伴い空閑地が増加すると予想される
 - 空閑地の管理方法として、暫定的な利用が注目されている(柏市カシニワ制度等)
 - 既存の暫定利用推進方策は行政の補助金に依拠している
- ⇒自治体の財政規模が縮小する中、補助金に依存した方策は限界がある

目的

鉢植え栽培を行う**盆栽業**に着目し、
補助金に頼らない空閑地の暫定利用の可能性を
特に利用費用の面から解明



2. 研究対象

- 盆栽園が集積
- 大都市郊外部に位置

埼玉県さいたま市
及びその周辺市町
(上尾市/伊奈町/蓮田市)

表1 盆栽園が多く見られる県

	県名	園数
1	埼玉県	51園
2	東京都	21園
3	千葉県	18園
4	愛知県	17園
5	静岡県	14園

日本盆栽協同組合名簿(2015)より作成

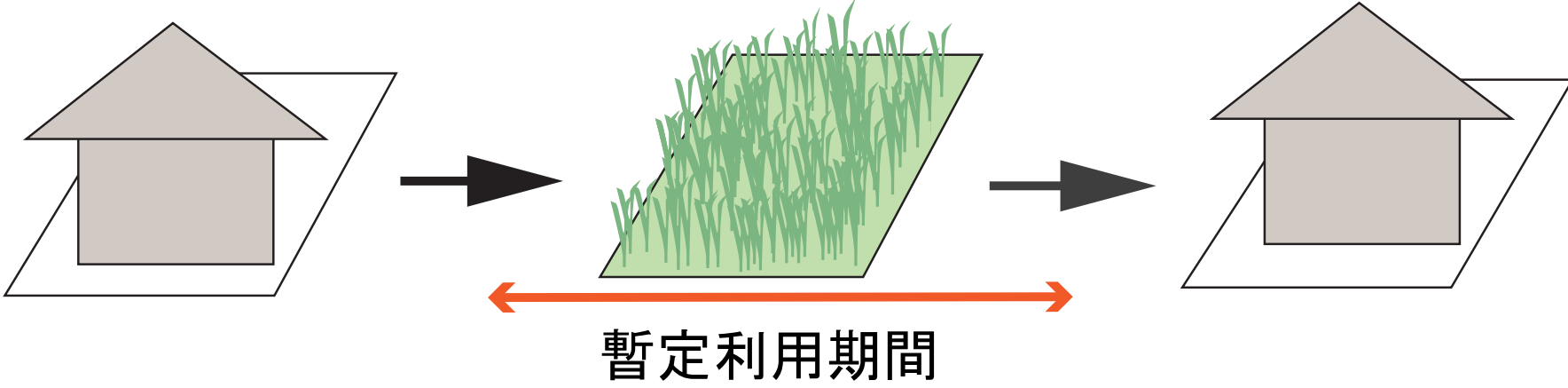
3. 研究手法

■空閑地の定義

- 人工的に造成された非建ペイ地
- 道路用地・公園・屋外駐車場・資材置き場は除く



■暫定利用の定義



- 借地権が生じない一時利用目的の契約
- 既往事例より本研究では利用期間を2年として概算

手法1:残存する空閑地の分布及びその路線価の調査

対象範囲を対象市町内の市街化区域とする

- ①国土地理院の数値地図土地利用データ(2000年)と空中写真(2013年)の比較から13年間非建ペイ地であり2013年時に本研究定義の空閑地であるものを抽出
- ②空閑地の路線価を全国地価マップを用いて調査 (<http://www.chikamap.jp/> (2016年2月10日閲覧))

手法2:空閑地の暫定利用意向及び利用条件のインタビュー調査

<調査概要>

対象:さいたま市の盆栽園の園主3名,職人1名
日付:2016年1月5-7日、16日
内容:暫定利用への意向
暫定利用に必要な設備
暫定利用にあたっての不安要因

手法3:空閑地の暫定利用時にかかる土地利用費の算出と現状の比較

① 暫定利用時の土地利用費算出

- (1)地代の設定
地権者の負担する固定資産税分を算出
- (2)移転費の設定
暫定利用に必要な設備に着目し、現状回復費,引越費,再建築費を算出

② 平均的な園の土地所持費算出

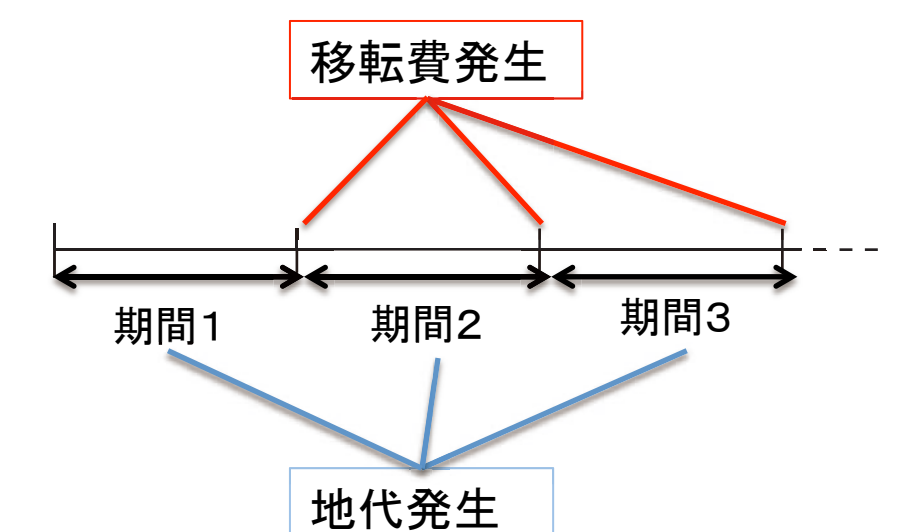
盆栽園が特に多く集積するさいたま市盆栽町の盆栽園を想定し土地の所持費として相続税、固定資産税、都市計画税を算出

③ 暫定利用の費用と園の土地所持費用の比較

暫定利用期間を2年間とした場合の暫定利用の土地利用費と園の土地所持費の比較を行い損得境界となっている路線価、利用費が所持費の半額になる路線価を算出する

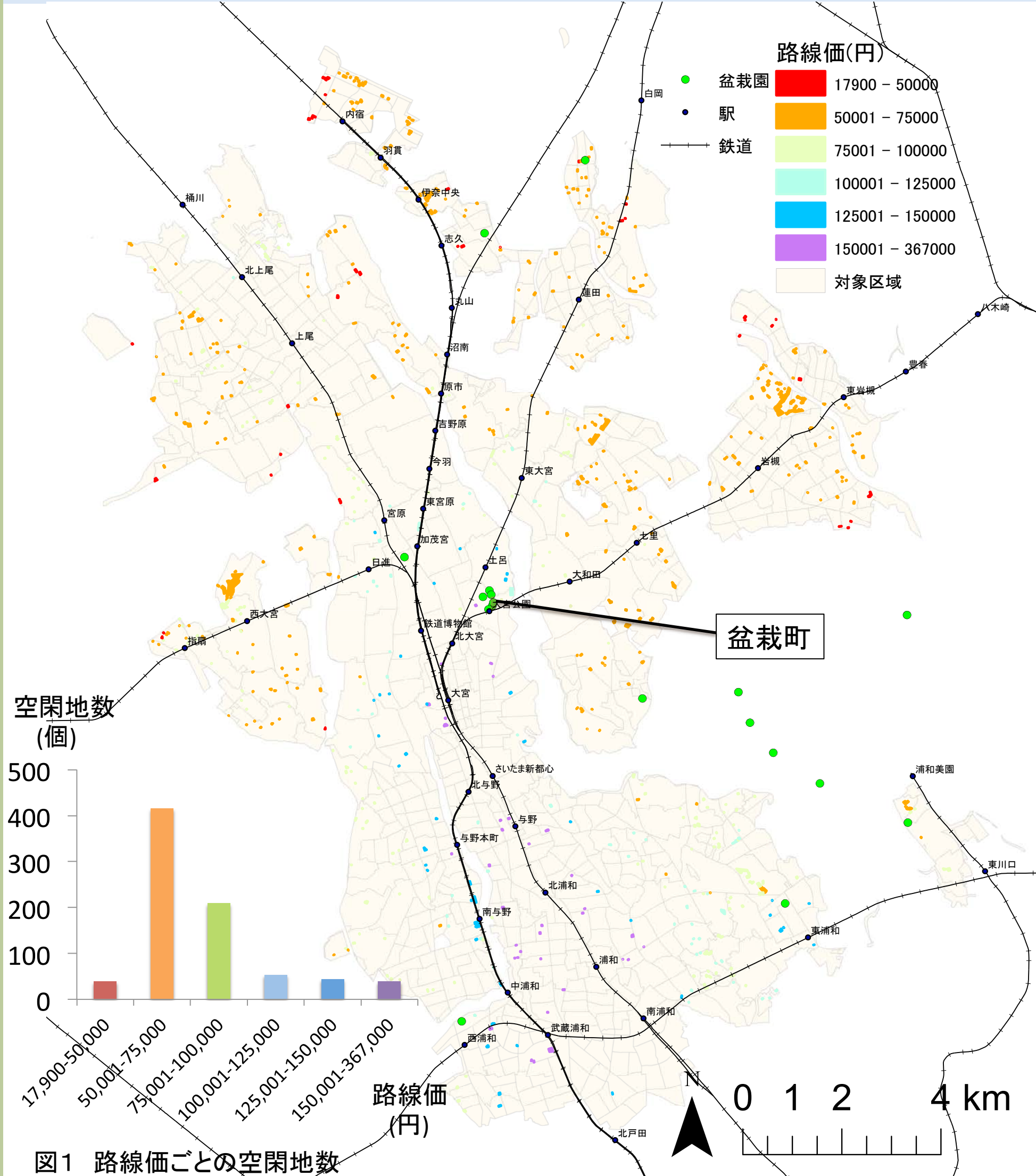
<地代設定の根拠>

既存の暫定利用推進事例において暫定利用の地代として地権者が負担する固定資産税が用いられているため



4. 結果

4-1:空閑地分布及びその路線価



盆栽町から北東の地域で空閑地の残存が多く見られる。また残存する空間地は、50,000-75,000円の価格帯の路線価が多い。

4-2:インタビュー結果

① 暫定利用への意向

⇒4名中3名が条件次第では利用したいと回答

<利用への積極要因>

- 相続を期に所有地が減り現在土地不足
- メインの売り場と分離した育成地を持ちたい

<利用への消極要因>

- 人手が足りず売り場を離れることは難しく複数区画の所有は困難

② 暫定利用時に必要な設備

再利用可能な設備として
柵(上部)/門/棚/物置/ビニールハウス/防犯設備が挙げられ
移転ごとに再建築が履用な設備として
柵(基礎)/撒水設備/電気設備が挙げられた

③ 暫定利用にあたっての不安要因

- セキュリティへの不安
…昔ほど盆栽に人気のない時代とはいえ夜間に園の近くにいられないことは防犯の面では心配。(30代 園主)
- 土地契約についての不安
…二年契約だとしたら、猶予をもらって次の土地を探すというのはなかなか難しいと思う。契約は行政が何か仲介に入らない限り難しいと思う。普通の土地の貸し借りでないから。(70代 園主)
…一箇所だと、新しく借りる場所が見つからない場合、置き場所がなくなってしまう恐れがあり安心できない。複数箇所の保有となるとまた難しさがある。(30代職人)

3名の盆栽業者が、条件次第での利用意向を示した一方で、セキュリティ、土地契約への不安要因も見られた。

4-3:土地利用費の概算及び現状との比較

① 暫定利用時にかかる土地利用費の算出

- (1)1m²あたり地代の設定
固定資産税路線価・0.014/12(円/月)・・・(1)
 - (2)1m²あたりの移転費の設定
水道栓が備わっている400m²の正方形の土地を二方面柵で囲う場合を基準値とし算出した
996(円/回)・・・(2)
- 暫定利用時にかかる土地利用費:(1)+(2)/n・・・(3)
- ※n=暫定利用の月数

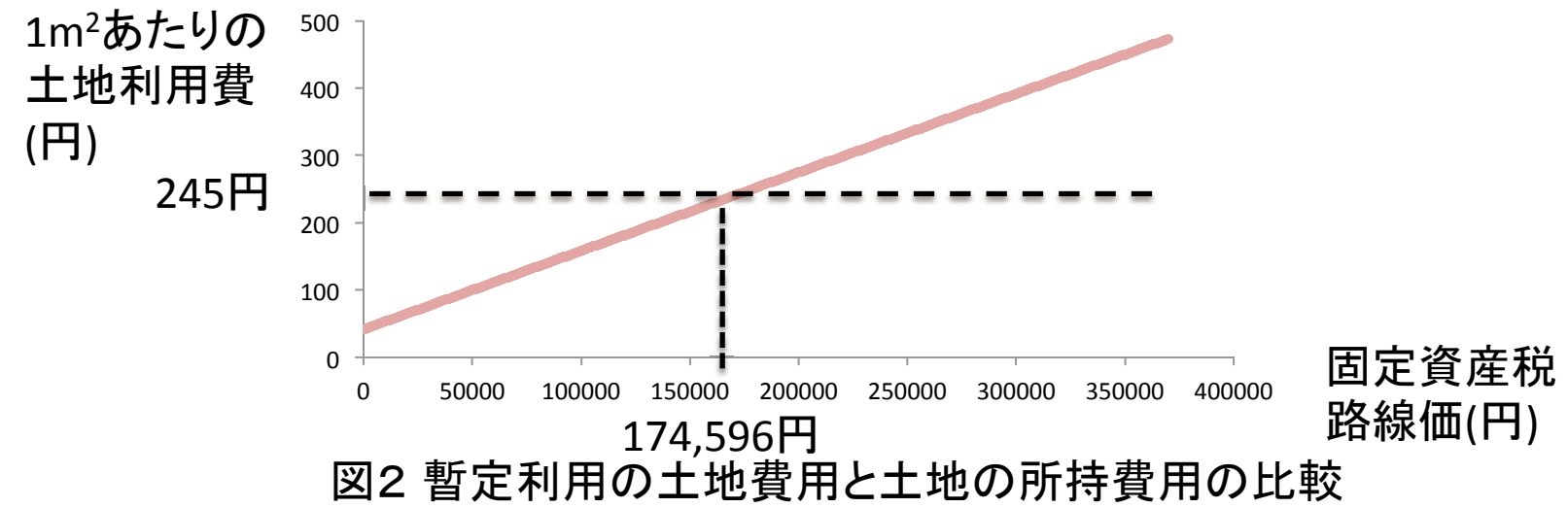
② 盆栽町の園を想定した土地の所持費用の算出

盆栽町の園の基礎情報を整理した

面積:1200m ² (奥行き40m,幅30m)	平均的な園の
固定資産税路線価:183,000円	1m ² あたりの
相続税正面路線価:210,000円	土地所持費:
相続税側面路線価:200,000円	245(円/月)・・・(4)

③ 暫定利用の費用と土地の所持費用の比較

関係式から損益を分岐する路線価を算出する。



土地の所持より暫定利用費用が安くなる路線価は174,596円と算出され最も空閑地の残存する路線価帯では利用費用は土地所持費用の半額程度となった。

5. 考察

■費用面での空閑地の暫定利用の可能性

路線価の比較的安い北部の空閑地の残存が見られる地域では現状の土地を保持する場合の半額程度の土地費用となる

北部の空閑地では補助金がなくとも十分に経済的なメリットがあり、補助金に依らない空閑地の活用が考えられる

■不安要因の解消可能性

盆栽業者にとってセキュリティ面、土地契約の面で不安要因が存在した

土地契約面の不安に関しては行政等の第三者による仲介等で解消可能と考えられる

■今後の研究課題

- 園から空閑地までの距離の影響
- 費用の削減が盆栽園の園主による暫定利用の可否選択に与える影響
- 他の産業への応用可能性